

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

亲和源集团有限公司拟转让股权涉及的
宁波象山亲和源养老投资有限公司股东全部权益

资产评估报告

中同华评报字（2020）第 011736 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2020年12月18日

地址：北京市丰台区丽泽路16号院北京汇亚大厦28层
邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020005202001705

资产评估报告名称： 亲和源集团有限公司拟转让股权涉及的 宁波象山亲和源养老投资有限公司股东全部权益

资产评估报告文号： 中同华评报字（2020）第011736号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 韩洪生（资产评估师）、朱玉倩（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
(一) 评估方法的选择	16
(二) 评估方法简介	16
1. 收益法	16
2. 资产基础法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	23
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	26
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	30
资产评估报告附件	32

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

亲和源集团有限公司拟转让股权涉及的
宁波象山亲和源养老投资有限公司股东全部权益
资产评估报告摘要
中同华评报字（2020）第 011736 号

亲和源集团有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对宁波象山亲和源养老投资有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为亲和源集团有限公司拟转让宁波象山亲和源养老投资有限公司股权提供价值参考依据。

评估对象：宁波象山亲和源养老投资有限公司的股东全部权益。

评估范围：宁波象山亲和源养老投资有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2020年6月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	22,741.04	22,517.92	-223.12	-0.98
非流动资产	2	26,124.47	27,268.73	1,144.26	4.38
其中：长期股权投资	3	-	0.15	0.15	
投资性房地产	4				
固定资产	5	22,163.85	26,380.77	4,216.92	19.03
在建工程	6				
无形资产	7	3,957.62	884.81	-3,072.81	-77.64
其中：土地使用权	8	3,956.05	883.05	-3,073.00	-77.68
其他非流动资产	9	3.00	3.00	-	-
资产总计	10	48,865.51	49,786.65	921.14	1.89
流动负债	11	23,094.21	23,094.21	-	-

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
非流动负债	12	20,486.86	20,486.86	-	-
负债总计	13	43,581.07	43,581.07	-	-
净资产（所有者权益）	14	5,284.43	6,205.58	921.15	17.43

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

2020年6月，自然人俞国友向象山县人民法院提起民事起诉，请求判令被告宁波海华建设有限公司和宁波象山亲和源养老投资有限公司支付欠付的工程款及应计利息，原告俞国友向象山县人民法院申请诉讼中财产保全，《民事裁定书》[(2020)浙0225民初3585号]裁定查封了待售房屋共30套，查封期限为自查封之日起三年；冻结了上海浦东发展银行宁波象山支行94220155300000240账户、宁波银行象山支行63010122000379858账户，基准日账户资金共137.70万元，冻结期限为自冻结之日起一年。

亲和源养老社区建成后部分工程尚未结算，本次评估基准日财务报表由鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，对后期预计工程款暂估入账，根据资产类别分别调整入存货及固定资产，并出具了《财务报表专项审计报告》（深鹏盛专审字[2020]第2122号）。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

亲和源集团有限公司拟转让股权涉及的 宁波象山亲和源养老投资有限公司股东全部权益 资产评估报告正文

中同华评报字（2020）第 011736 号

亲和源集团有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对亲和源集团有限公司拟转让股权涉及的宁波象山亲和源养老投资有限公司股东全部权益在2020年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为亲和源集团有限公司，被评估单位为宁波象山亲和源养老投资有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：亲和源集团有限公司（以下简称：“亲和源”或委托人）

统一社会信用代码：91310000772878884W

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区康桥东路1号

经营场所：中国（上海）自由贸易试验区康桥东路1号

法定代表人：奚志勇

注册资本：20000万人民币

经营范围：自有房产的经营，自有房屋租赁，健身服务，投资管理咨询，企业营销策划，企业管理咨询，展览展示，礼仪服务，会议服务，酒店管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2. 委托人简介

亲和源系由上海康桥公共事业投资有限公司于 2007 年 8 月 10 日整体变更设立的股份有限公司，2016 年 11 月 7 日更名为亲和源集团有限公司。

上海康桥公共事业投资有限公司成立于 2005 年 3 月 23 日，经上海市工商行政管理局依法登记设立，公司成立时注册资本为人民币 5,000.00 万元。

2016 年 6 月，上市公司宜华健康医疗股份有限公司（简称宜华健康）收购亲和源 58.33%；2017 年 7 月，宜华健康收购亲和源剩余的 41.67% 股权，收购后宜华健康持股 100.00%。截止 2017 年 12 月，亲和源历经多次股权变更和增资事项，注册资本变更为 20000 万元。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：宁波象山亲和源养老投资有限公司（简称：“象山亲和源”或被评估单位）

统一社会信用代码：91330225071486044E

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定住所：浙江省宁波市象山县丹东街道大目湾新城来薰路 1999 号

经营场所：浙江省宁波市象山县丹东街道大目湾新城来薰路 1999 号

法定代表人：奚志勇

注册资本：5000 万人民币

经营范围：养老项目投资、养老服务、商务咨询、会务服务、礼仪服务、酒店管理、保洁服务、物业服务、停车场管理、房地产开发与经营；以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无许可经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 企业历史沿革

1) 公司简介

象山亲和源于 2013 年 7 月 15 日，经宁波市工商行政管理局象山分局依法登记成立。由象山海信联合会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（象海会验 2013 第 168 号），确认象山亲和源已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 5000 万元，均以货币出资。设立时股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	亲和源股份有限公司	3000	60	货币	3000	60

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
2	上海亲和源置业有限公司	2000	40	货币	2000	40
	合计	5000	100		5000	100

2015年5月18日，根据亲和源、上海亲和源置业有限公司与自然人欧云辉签署的《股份转让协议》，亲和源以人民币1250万元为对价受让上海亲和源置业有限公司持有的公司25%的股份，欧云辉以人民币750万元为对价受让上海亲和源置业有限公司持有的公司15%的股份。该事项经象山亲和源股东大会决议通过。2015年5月27日，宁波市象山县市场监督管理局依法登记了公司上述变更事项。

本次股份转让后，公司的股权结构如下：

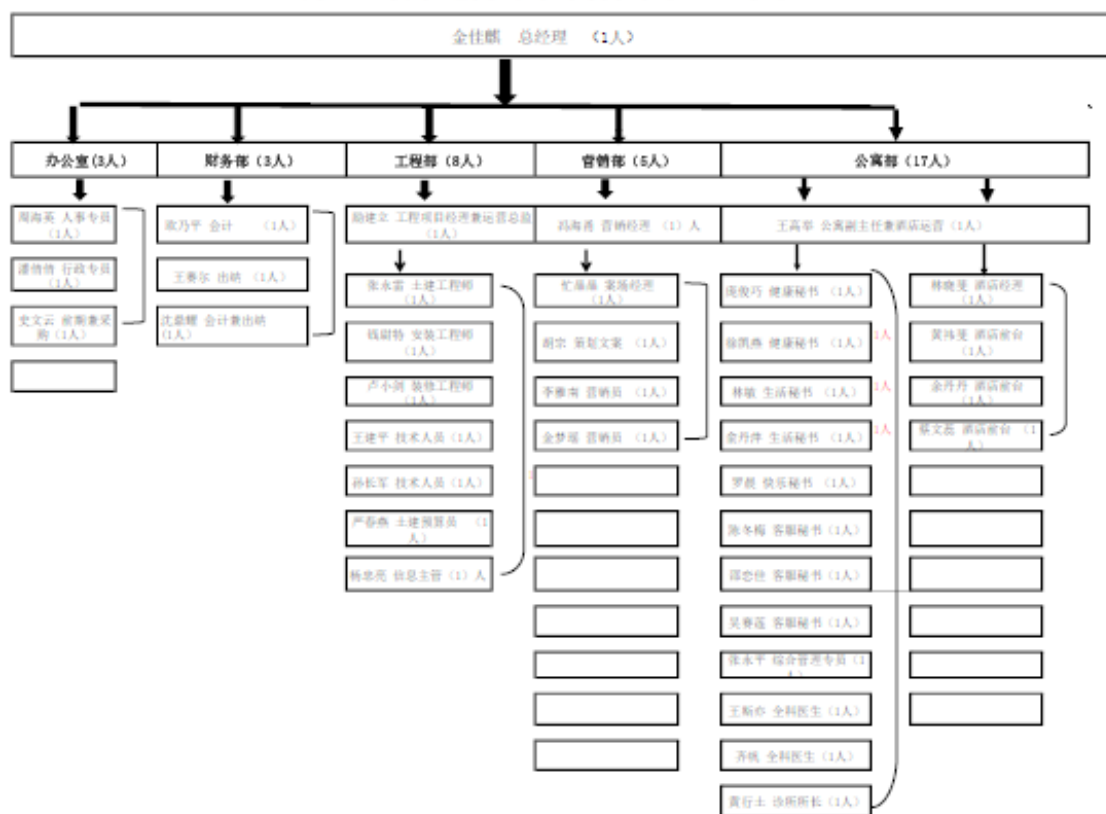
序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	亲和源股份有限公司	4250	85	货币	4250	85
2	欧云辉	750	15	货币	750	15
	合计	5000	100.00		5000	5000

2016年母公司亲和源股份有限公司更名为亲和源集团有限公司。

截止本次评估基准日，象山亲和源股权结构未再发生变化。

至评估基准日，象山亲和源的组织及人事结构如下：

象山亲和源人事构架图（37人）



2)公司投资分子公司情况

截止评估基准日，象山亲和源拥有 1 家控股子公司-宁波亲和源度假酒店有限公司（简称：象山酒店），具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本 (万元)	持股 比例	主营业务	净资产 (万元)
1	宁波亲和源度假酒店有限公司	2017-08-28	金佳麒	人民币 100	80%	住宿；酒店管理	

注：至评估基准日，宁波亲和源度假酒店有限公司双方股东尚未出资。

象山亲和源 2020 年 3 月举办了 1 家民办非企业单位-象山县亲和源老年公寓，开办资金人民币 3 万元，该单位主要业务范围是为老年人提供养老服务。截止基准日，该民非单位尚未开始运营。

3. 主营业务简介

根据象山亲和源与象山县大目湾开发管理委员会签订的投资协议，象山亲和源主要经营对大目湾新城 ZX-25-01 地块从事养老社区项目建设开发经营，面积共约 100 亩。其中 80 亩建设老年公寓，用地性质为住宅用地。20 亩为医院，用地性质为医疗卫生用地。

养老社区开发建成后，于 2020 年开始将不超过计容建筑面积 50%的现房用于出售回笼资金。其余为象山亲和源自持，不得进行分割出售。象山亲和源资产的房产，主要用于出售会员卡，权益人选择入住本物业，在入住过程中收取年费、老年服务等服务费。目前象山亲和源主要出售 A 卡、B 卡。

A 卡是“永久卡”，该会员卡可以继承、转让和变更会员；A 卡可自主转让也可委托公司进行转让，转让时公司按购会员卡原始价收取 10%的转让费，继承不收取手续费。B 卡是“终身卡”，即 B 卡会员可终身在亲和源老年公寓居住养老，直至会员身故或离开为止。如会员在十五年内身故或退会离开，以会员卡 B 卡购卡时的原始价格，按十五年分摊得出每年的平均费用，扣除会员实际居住时间累计平均费用后，剩余的部分退还。B 卡会员在期满后可以进行销售。B 卡不能继承、转让和变更会员。

4. 近年企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产总额	44,991.22	43,620.09	48,865.51
负债总额	41,980.42	40,107.79	43,581.07
净资产	3,010.80	3,512.30	5,284.43

项目	2018年	2019年	2020年1-6月
营业收入	-	5,318.91	6,043.25
利润总额	-876.39	501.50	1,772.13
净利润	-876.39	501.50	1,772.13

注：编制合并报表的合并范围中不包含开办的民非单位-象山县亲和源老年公寓。

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年6月30日
资产总额	44,991.22	43,620.07	48,865.71
负债总额	41,980.42	40,107.79	43,581.09
净资产	3,010.80	3,512.28	5,284.62

项目	2018年	2019年	2020年1-6月
营业收入	-	5,318.91	6,043.53
利润总额	-876.39	501.48	1,772.34
净利润	-876.39	501.48	1,772.34

以上2018年财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，但未单独出具审计报告，与母公司亲和源集团有限公司合并出具了众环审字（2019）011835号无保留意见审计报告；2019年财务数据业经永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，但未单独出具审计报告，与母公司亲和源集团有限公司合并出具了京永审字（2020）第148130号无保留意见审计报告；基准日财务数据由鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了《财务报表专项审计报告》（深鹏盛专审字[2020]第2122号）。

5. 执行的主要会计政策

企业执行《企业会计准则》，在此基础上编制财务报表。

6. 适用税种及税率情况

税种	税率
增值税	销售不动产业务税率9%；养老服务业务税率6%；
城市维护建设税	应纳税流转额5%；
教育费附加	应纳税流转额3%；地方教育费附加为应纳税流转额2%；
所得税	25%

注：1.根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定，长期股权投资-象山酒店享受该项税收优惠政策；

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人亲和源集团有限公司是被评估单位控股股东，宜华健康持有亲和源100%股权，是被评估单位的实际控制人。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供合同约定的资产评估报告使用人使用，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据委托合同，亲和源拟转让持有的象山亲和源股权，本次评估目的是反映象山亲和源股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是象山亲和源的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是象山亲和源的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元		
序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	227,410,390.13
2	货币资金	1,406,436.86
3	应收账款	36,364,290.00
4	预付款项	48,021.09
5	其他应收款	562,562.36
6	存货	167,447,950.51
7	其他流动资产	21,581,129.31
8	二、非流动资产合计	261,244,678.75
9	长期股权投资	-
10	固定资产	221,638,493.39
11	其中：建筑物类	216,946,680.85
12	设备类	4,691,812.54
13	无形资产	39,576,185.36
14	其中：土地使用权	39,560,481.04
15	其他无形资产	15,704.32
16	其他非流动资产	30,000.00
17	三、资产总计	488,655,068.88
18	四、流动负债合计	230,942,134.39
19	应付账款	58,058,453.85
20	预收款项	1,468,516.98
21	应付职工薪酬	404,061.10
22	应交税费	415,152.20
23	应付利息	467,235.40
24	其他应付款	105,128,714.86
25	一年内到期的非流动负债	65,000,000.00
26	五、非流动负债合计	204,868,584.72
27	长期借款	200,000,000.00
28	递延收益	4,868,584.72

序号	科目名称	账面价值
29	六、负债合计	435,810,719.11
30	七、净资产(所有者权益)	52,844,349.77

上述资产与负债账面价值业经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了基准日财务数据由鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了《财务报表专项审计报告》（深鹏盛专审字[2020]第 2122 号）。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、固定资产-房屋建(构)筑物、无形资产—土地使用权、机器设备，实物资产主要分布在象山县大目湾新城来薰路与沿湾路交叉口东南侧，象山亲和源公司所在地。主要资产的类型及特点如下：

象山亲和源公司的亲和源养老项目位于象山县大目湾新城来薰路与沿湾路交叉口东南侧，占地 100 亩，其中 80 亩为二类居住用地（适建老年公寓及配套设施），20 亩为医疗卫生用地。总投资约 5 亿元，建筑面积 8.2 万平米。

土地出让金共缴纳 7400 万元，于 2015 年取得“象国用（2015）第 02535 号”土地使用权证，土地登记情况如下：

权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	土地等级	使用权类型	证载终止日期	来源	取得日期	准用年限	开发程度	面积(m ²)	他项权利
象国用（2015）第 02535 号	象山县亲和源养老投资有限公司	大目湾新城来薰路与沿湾路交叉口东南侧	城镇住宅用地	二级	出让	2083.7	招拍挂	2013.7	70	七通一平	53,333.33	抵押
			医卫慈善用地			2063.7			50		13,333.33	

项目于 2019 年 5 月竣工，11 月 18 日取得房屋建筑工程竣工验收备案证明书。

建成后的亲和源养老项目共 13 幢建筑，1-11 幢为住宅，建于城镇住宅用地上；12 幢拟用作医院，13 幢拟用作疗养院，两幢建于医卫慈善用地上。

住宅用地上建筑共 11 幢：1）其中 1/2/4/5/7/9 幢，共 266 套住宅、2 幢 1 套商服用房、11 幢 9 套商服用房已备案用于出售，住宅为毛坯，商服用房已经装修。2）截止评估基准日已销售住宅 68 套，面积 5832 平米，待售住宅 198 套，面积 23,441 平米，商铺 10 套，面积 2049.01 平米；3）其中 3/6/8/10 幢，共 216 套拟用于自持销售会员卡业务，6/8 两幢已进行了精装修；11 幢共 42 套住宅用于象山酒店经营服务，配套底

商中有 3,021.16 平方米用于养老项目的配套商服用房，11/13 幢已精装修，12 幢拟用于医院用途，为毛坯房；按用途和幢号统计的情况见下表：

序号	地址	房屋性质	建筑面积 (m ²)	套数	用途
1	大目湾新城亲和源 3 幢	自持	4,212.63	32	销售会员卡
2	大目湾新城亲和源 6 幢	自持	4,212.63	32	销售会员卡
3	大目湾新城亲和源 8 幢	自持	6,787.60	74	销售会员卡
5	大目湾新城亲和源 10 幢	自持	6,964.00	78	销售会员卡
6	大目湾新城亲和源 11 幢	自持	4,649.26	42	酒店
4	大目湾新城亲和源 11 幢 1-10	自持	3,021.16	1	商业
7	大目湾新城亲和源 12 幢	自持	9,800.74	1	医院
8	大目湾新城亲和源 13 幢	自持	5,484.12	1	疗养；分隔为 64 套
自持小计			45,132.14	261	
1	大目湾新城亲和源 1 幢	住宅	4351.83	32	拟出售回笼资金
2	大目湾新城亲和源 2 幢	住宅	4351.83	32	拟出售回笼资金
3	大目湾新城亲和源 2 幢	商服	48.12	1	拟出售回笼资金
4	大目湾新城亲和源 4 幢	住宅	4212.63	32	拟出售回笼资金
5	大目湾新城亲和源 5 幢	住宅	4212.63	32	拟出售回笼资金
6	大目湾新城亲和源 7 幢	住宅	4091.2	48	拟出售回笼资金
7	大目湾新城亲和源 9 幢	住宅	8053.3	90	拟出售回笼资金
8	大目湾新城亲水路 290 号商业	商服	126.75	1	拟出售回笼资金
9	大目湾新城亲水路 292 号商业	商服	132.73	1	拟出售回笼资金
10	大目湾新城亲水路 294 号商业	商服	77.33	1	拟出售回笼资金
11	大目湾新城亲水路 296 号商业	商服	86.69	1	拟出售回笼资金
12	大目湾新城亲水路 280 号	商服	321.77	1	拟出售回笼资金
13	大目湾新城亲水路 282 号	商服	314.29	1	拟出售回笼资金
14	大目湾新城亲水路 284 号	商服	314.29	1	拟出售回笼资金
15	大目湾新城亲水路 286 号	商服	316.85	1	拟出售回笼资金
16	大目湾新城亲水路 288 号	商服	310.19	1	拟出售回笼资金
销售小计			31,322.43	276	
合计			76,454.57	537	

截止评估基准日，276 套拟处置房屋中，已处置 68 套，待处置 208 套，待售面积约 25489 平米。

截止评估基准日，待处置住宅均已抵押。由于涉及工程款纠纷，象山县人民法院查封了待售房屋共 30 套，详情见“特别事项说明”披露。

1. 亲和源养老项目在报表中分别列示为存货、固定资产及土地：

类别	数量	金额 (元)
存货-开发产品：(1/2/4/5/7/9 幢)	住宅 198 套、23,440.85 平米；商业 10 套，2049.01	167,447,950.51

类别	数量	金额(元)
	平米	
固定资产-自持房产;(住宅 3/6/8/10; 酒店 11 幢)	住宅 216 套, 面积 22176.86 平米; 已售 A 卡 87 张 酒店 42 套, 面积 4649.26 平米; 商业 3021.16 平米	149,106,983.78
固定资产-自持房产-医卫; 12/13 幢	13 幢装修分隔为 64 套, 面积 5484.12 平米; 12 幢 为医院, 面积 9800.74 平米	67,839,697.07
无形资产-土地-住宅	自持面积 27,600.35 平米	30,702,481.04
无形资产-土地-医卫	13,333.40 平米	8,858,000.00
合计		423,955,112.40

亲和源养老社区中配套的构筑物有配电房、门卫、开关站、连廊、景观水池等。

2. 机器设备

机器设备主要包括汽油泵、电动辅助站立等老年人用设备及工业除湿机等。

电子办公设备为各类计算机、空调机、打印机、复印机等办公用设备以及软装家具等, 分布在象山亲和源内。通用设备的规格种类多, 而且某些相同名称的设备, 因其规格型号不同, 其价格也略有差异。

企业设备由设备部门进行统一管理, 定期进行维修, 设备保养良好, 使用状况良好。

3. 其他无形资产

(1) 账面记录的其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产是象山酒店办公管理应用软件。

(2) 账面未记录的无形资产

企业未申报其他账面未记录的无形资产

4. 长期股权投资

象山亲和源拥有长期股权投资 1 项, 评估基准日长期股权投资基本情况如下:

单位: 人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值
1	宁波亲和源度假酒店有限公司	2017-08-28	85%	0

注: 宁波亲和源度假酒店有限公司双方股东尚未出资。

(三) 企业申报的表外资产的情况

象山亲和源确认截止评估基准日申报范围内无其它表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和

要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国产权交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2020年6月30日；

评估基准日由委托人确定，主要考虑了经济行为的实现、会计期末因素的影响。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第四次修正)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；

4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改，2020年1月1日起施行)；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；

7. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改，2020年1月1日起施行) 及其实施条例；

8. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日修改) 及其实施条例；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号，2017）；
10. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号修改)；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号）；
12. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 138 号发布；根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）
13. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019 年 1 月 2 日）；
14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号)；
15. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局财税[2018]32 号）
16. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
17. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

15. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(三) 权属依据

- 1.不动产权证;
- 2.投资协议;
- 3.国有土地使用证;
- 4.委托方或被评估企业提供的说明被评估资产权属情况的其他证书、批文及证明材料等。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;
2. 被评估单位提供的投标文件、图纸、结算资料、房屋整体情况说明等有关资料;
3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 (LPR);
5. 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知 (发改价格〔2015〕299号);
6. 《基本建设财务规则》(财政部令[2016]第81号);
7. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);
8. 《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》(2018版);
9. 《浙江省建设工程施工取费定额》(2018版);
10. 《象山县工程造价信息》(2020年6月);
11. 《象山县人民政府关于印发象山县征地补偿安置规定的通知》(象政发〔2018〕98号);
- 12.浙江省人民政府关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知 (浙政发〔2008〕39号);
- 13.浙江省委办公厅省政府办公厅下发通知建立完善耕地保护共同责任机制扎实做好耕地保护工作 (浙委办〔2012〕55号);
- 14.浙江省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定 (2019年8月1日);
- 15.市场询价资料;
- 16.国家宏观、行业统计分析资料;

- 17.被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
- 18.可比上市公司的相关资料；
- 19.同花顺 iFinD 金融数据终端；
- 20.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为房屋销售和养老服务业务，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：象山亲和源评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独、合理的进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（二）评估方法简介

1. 收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流

流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。

现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为付息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

i. 自由现金流 R_i 的确定

R_i = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

ii. 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e ：权益资本成本； R_d ：负息负债资本成本； T ：所得税率。

iii.权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_e 为股权回报率； R_f 为无风险回报率； β 为风险系数； ERP 为市场风险超额回报率； R_s 为公司特有风险超额回报率

iv.终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值考虑通胀因素，采用永续增长模型。

v.非经营性资产负债（含溢余资产） ΣC_i 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。被评估单位的非经营性资产负债主要是后期拟和政府合作经营的医卫资产，本次评估以重置成本确定评估值。

2. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

◆流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、各类应收款项、预付款项、存货-开发产品、其他流动资产。

1. 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实无误的账面值确定评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零

确定评估值。

3. 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

4. 存货

产成品：对于开发产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金（含税金及附加、所得税、土地增值税）确定评估值。

5. 其他流动资产

核算的是基准日尚未抵扣进项税额，按核实无误的账面值确定评估值。

◆非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、建构物、机器设备、无形资产、其他非流动资产。

1.长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

2.建构物

对自持的房产主要采用市场比较法、房地合一进行评估。由于象山亲和源的主要业务是出售会员卡，后续提供养老服务，对已出售的 A 卡，按已出售的张数乘以平均户均面积扣除相应的房产面积。

对于其中受投资协议和用地性质约束的医疗慈善用途土地上的资产，按重置成本法，采用房地分估。

2.1房屋建筑物的重置成本法

计算公式为

评估值=重置全价×成新率

2.1.1.重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

（1）建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出

该工程的建安工程不含税造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

(2) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

(3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = 【建安工程造价(含税) + 其他费用(含税)】 × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

2.1.2.成新率的确定

对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下：

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 观察法成新率 × 60%

(1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率 = (经济年限 - 已使用年限) / 经济年限 × 100%

(2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 权重

2.2 房屋建筑物的市场比较法

计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

3.机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价×成新率

3.1机器设备

3.1.1.重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

由于本次委估的设备为小型设备和家用电器、电子设备等，购置价一般包含了运杂费及安调费等，购置期限短，因此不考虑重置价中的运杂费、安调费、基础费用及资金成本等。

(1) 购置价

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价以及参考近期同类设备的合同价格确定。

(2) 可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价*13%/（1+13%）

3.1.2.成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

3.2电子设备

3.2.1.重置全价

主要包括办公用电脑、打印机和空调等。评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，重置价参照当地市场信息及近期市场价格资料以不含税购置价格确定。

重置全价=购置价-可抵扣增值税

3.3.2.成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

4.无形资产-土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《不动产评估执业准则》、《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《不动产评估执业准则》、《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，当地类似土地使用权交易比较活跃，适合采用市场比较法进行评估；在与估价期日相近的一段时间内，与估价对象类似的区域内开发土地所耗费的各项客观费用数据公开透明，因此本次评估采用成本逼近法的条件具备；当地发布的基准地价尚未更新，因此不适用基准地价系数修正法进行评估；因此本次评估采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

市场比较法：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：V——待估宗地价格；

V_B ——比较实例价格；

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

成本逼近法：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益等来确定土地价格的估价方法。其基本公式为：

土地价格=(土地取得费及有关税费+土地开发费用+利息+利润+土地增值收益)×

使用年期修正系数

5.其他无形资产

对于外购的应用软件类无形资产，采用询价方式，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。

6.其他非流动资产

为企业开办民非单位的出资款。按核实无误的账面值确定评估值。

◆流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、递延收益。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估基准日后被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二)特殊假设

- 1.本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- 2.国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
- 3.本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；
- 4.本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
- 5.假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- 6.被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 7.评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
- 8.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
- 9.本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

(三) 评估限制条件

1.本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2.评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对象山亲和源股东全部权益进行评估。象山亲和源截止评估基准日2020年6月30日经审计后资产账面价值为48,865.51万元，负债为43,581.07万元，净资产为5,284.43万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为48,865.51万元，评估值为49,786.65万元，增值率1.89%；负债账面价值为43,581.07万元，评估值为43,581.07万元，无评估增减值；净资产账面价值为5,284.43万元，评估值为6,205.58万元，增值率17.43%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	22,741.04	22,517.92	-223.12	-0.98
非流动资产	2	26,124.47	27,268.73	1,144.26	4.38
其中：长期股权投资	3	-	0.15	0.15	
投资性房地产	4				
固定资产	5	22,163.85	26,380.77	4,216.92	19.03
在建工程	6				
无形资产	7	3,957.62	884.81	-3,072.81	-77.64
其中：土地使用权	8	3,956.05	883.05	-3,073.00	-77.68
其他非流动资产	9	3.00	3.00	-	-
资产总计	10	48,865.51	49,786.65	921.14	1.89
流动负债	11	23,094.21	23,094.21	-	-
非流动负债	12	20,486.86	20,486.86	-	-
负债总计	13	43,581.07	43,581.07	-	-
净资产（所有者权益）	14	5,284.43	6,205.58	921.15	17.43

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为5,100.00万元，减值率3.49%。

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为6,205.58万元；收益法的评估值5,100.00万元，两种方法的评估结果差异1,105.58万元，差异率18%，差异率较小。

基于以下因素，本次选用资产基础法作为最终评估结论，即：象山亲和源的股东全部权益价值评估结果为6,205.58万元。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。象山亲和源的主要资产是亲和源养老项目，一部分对外销售，一部分自持，采用以销售会员卡，会员入住提供后期养老服务等特色业务获得长期受益的经营方式。本次评估根据房地产估价规范，采用市场法、重置成本法等适当的方法分别对各类房产进行评估，房产价值体现了区域房地产的市场情况。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。该方法是以被评估企业现实资产未来可以产生的现金流，经过风险折现后的现值再扣除负息债务作为被评估企业股权的评估值。象山亲和源拟销售的房产销售情况良好，可以短期变现获利；拟自持房产的会员卡销售低于预期，采用收益折现相对房产销售来看，投资回收周期长。

考虑1) 本次评估目的是转让股权；2) 资产基础法中按房地产估价规范对主要资产进行了估值；收益法中对自持部分主要采用了现有经营方式预计未来收益，受疫情影响和客观环境，目前的会员卡销售和会员入住率存在一定负面影响，收益建立在一定假设基础上，存在一定的主观判断；且各方股东对子公司象山酒店尚未实缴出资，象山酒店使用的房产也在象山亲和源资产中，未进行分摊，本次预测的现金流中包含了象山酒店预计未来现金流；基于上述因素，故我们选用资产基础法评估结果作为本次股权价值参考依据。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日, 纳入本次评估范围的土地使用权、待处置住宅均设定了抵押, 抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司宁波象山支行, 借款余额 2.65 亿元, 宜华健康提供了担保。

项目	金额	期限	利率	备注
一年内到期长期借款	0.65 亿元	至 2021-6-30	基准利率上浮	土地使用权, 不动产权
长期借款	2 亿元	2017-10-12 至 2023-6-30	15%	抵押

2. 2020 年 6 月, 自然人俞国友向象山县人民法院提起民事起诉, 请求判令被告宁波海华建设有限公司和宁波象山亲和源养老投资有限公司支付欠付的工程款及应计利息, 原告俞国友向象山县人民法院申请诉讼中财产保全, 《民事裁定书》[(2020)浙 0225 民初 3585 号]裁定查封了待售房屋共 30 套, 查封期限为自查封之日起三年; 冻结了上海浦东发展银行宁波象山支行 94220155300000240 账户、宁波银行象山支行 63010122000379858 账户, 基准日账户资金共 137.70 万元, 冻结期限为自冻结之日起一年。目前该案正在审理过程中, 查封的房产情况如下:

建筑物名称	面积平米	备注
大目湾新城亲和源 1 幢查封 15 套住宅	1996.35	
大目湾新城亲和源 2 幢查封 14 套住宅, 1 套商业房	1951.45	
合计	3947.80	

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

未发现存在委托人未提供的其他关键资料情况。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

除上述诉讼事项外, 象山亲和源声明无其他未决事项、法律纠纷。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(五) 重大期后事项

象山亲和源声明无影响评估结论的重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况;

未发现评估程序受限情况。

(七) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

象山亲和源于 2017 年 10 月 17 日与上海浦东发展银行股份有限公司宁波象山支行签订合编同号为“94222017280123”固定资产借款合同及编号为“RZ201710110001”融资

额度协议，合同显示贷款金额为人民币叁亿元整，贷款期限为2017年10月17日至2023年6月30日，约定具体用途为象山大目湾老年社区投资项目的建设工程款。该贷款合同由象山亲和源提供抵押担保，抵押合同编号为“ZB9422201700000006”，抵押物为象山亲和源的全部土地使用权；由宜华健康提供连带责任担保，担保合同编号为“ZB9422201700000018”。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1.亲和源养老社区建成后部分工程尚未结算，本次评估基准日财务报表由鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，对后期预计工程款暂估入账，根据资产类别分别调整入存货及固定资产，并出具了《财务报表专项审计报告》（深鹏盛专审字[2020]第2122号）。本次评估是在该审计报告的基础上做出的。

2.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

3.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保、诉讼等未决事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4.本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

5.评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

6.本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFiND金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们在估算中依赖上述财务资料的事实并不代表我们表达对这些财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证这些资料没有与其他数据存在冲突。

7.本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

8.截止本次评估基准日，由于各方股东均尚未对子公司象山酒店实际出资，且酒店使用的房产也属象山亲和源的资产，本次预测的现金流中包含了象山酒店预计未来现金流。

9.根据象山亲和源提供的相关资料及说明，拟与当地政府合作经营医院，但具体的合作方式尚未商定，因此本次评估对20亩医卫用地及地上的12/13幢房产，按重置成本法进行了评估。

10.根据财政部、税务总局于2018年7月11日发布《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号）：自2018年1月1日至2020年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，即所得税税率为10%。

11.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- （1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- （2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- （3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

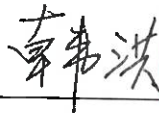

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。



十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2020年12月18日。

(以下无正文)

[本页无正文，为亲和源集团有限公司拟转让股权涉及的宁波象山亲和源养老投资有限公司股东全部权益项目资产评估报告签字页]

资产评估师：韩洪生  

资产评估师：朱玉倩  

北京中同华资产评估有限公司



2020年12月18日

资产评估师承诺函

亲和源集团有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让股权所涉及的宁波象山亲和源养老投资有限公司股东全部权益，以2020年6月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：韩洪生




资产评估师：朱玉倩




2020年12月18日