本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

荣盛康旅投资有限公司拟转让股权涉及的荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中勤资产评估有限公司

二〇二六年十月二十九日

目录

声明 **2**

摘要 **4**

资产评估报告 6

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 6

二、评估目的 8

三、评估对象和评估范围 8

四、价值类型 8

五、评估基准日 10

六、评估依据 10

七、评估方法 12

八、评估程序实施过程和情况 18

九、评估假设 20

十、评估结论 22

十一、特别事项说明 22

十二、资产评估报告使用限制说明 25

十三、资产评估报告日 26

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、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，

对相关当事人不存在偏见。

八、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

荣盛康旅投资有限公司拟转让股权涉及的荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘要

荣盛康旅投资有限公司：

中勤资产评估有限公司接受荣盛康旅投资有限公司的委托，对荣盛康旅投资有限公司拟转让荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股权涉及的荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股东全部权益价值进行了评估。

现将评估情况及结论摘要如下：

一、评估目的：荣盛康旅投资有限公司拟转让荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股权，对涉及的荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述事宜提供参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股东全部权益价值。评估范围为荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司的全部资产及负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2026 年 6 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论

荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2026 年 6 月 30 日采用资产基础法评估的市场价值为 18,233.13 万元。

评估结果汇总表

单位：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
1	流动资产	17,311.51	17,697.75	386.24	2.23
2	非流动资产	616.99	617.22	0.23	0.04
3	固定资产	0.12	0.35	0.23	197.58
4	递延所得税资产	616.87	616.87		
5	**资产总计**	**17,928.50**	**18,314.96**	**386.47**	**2.16**
6	流动负债	81.83	81.83		
7	**负债合计**	**81.83**	**81.83**		
8	**净资产（所有者权益）**	**17,846.66**	**18,233.13**	**386.47**	**2.17**

七、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

荣盛康旅投资有限公司拟转让股权涉及的荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正文

荣盛康旅投资有限公司：

中勤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，按照必要的评估程序，对荣盛康旅投资有限公司拟转让荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股权涉及的荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股东全部权益价值在评估基准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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托方为荣盛康旅投资有限公司，被评估单位为荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司。

(一)委托人概况

公司名称：荣盛康旅投资有限公司

法定代表人:张建立

统一社会信用代码：91341003MA2MRAU221

营业期限：2015-12-12 至无固定期限

注册资本：50000 万元

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：黄山市黄山区太平湖风景区莲花国际售楼部

经营范围：旅游景点项目投资、开发、经营；旅游宣传促销策划；旅游商品投资、开发、经营；房地产开发、销售；酒店管理；会务服务；宾馆住宿服务；健康保健咨询；养老项目的投资开发与经营；医疗项目投资及医院管理；康复医疗；文化及体育项目投资、开发、经营；农业技术、新材料技术、节能技术推广；生物技术、生物制品的技术研发、生命及生物工程投资；技术咨询、技术服务；园林绿化。（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）

(二)被评估单位概况

1.工商注册情况

名称：荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司

法定代表人:徐捷

企业识别号：06304737

纳税人识别号：CZ06304737

注册日期：2017 年 8 月 3 日

注册资本：300 万捷克克朗

2.公司简介及历史沿革

荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司成立于 2017 年 8 月 3 日，公司注册地址位于 ZaPoříčskoubránou365/21,Karlín,18600Praha8，公司股权比例如下：

序号	股东名称	注册资本	出资比例
1	荣盛康旅投资有限公司	300 万 CZK	100%

3.记账本位币为捷克克朗。

（三）委托人与被评估单位的关系

被评估单位为委托人全资子公司。

（四）其他资产评估报告使用人

本评估报告仅供委托人在本次评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定及本协议约定的评估报告使用者外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

荣盛康旅投资有限公司拟转让荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股权，为此需对荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司在评估基准日2026年6月30日的股东全部权益价值进行评估，为上述事宜提供参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为荣盛康旅(捷克)投资股份有限公司的股东全部权益价值。评估范围为已经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日2026年6月30日，资产账面价值为17,928.50万元，负债账面价值为81.83万元，所有者权益（净资产）账面价值为17,846.66万元。详见下表：

资产及负债账面情况汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	17,311.51
非流动资产	616.99
其中：固定资产	0.12
递延所得税资产	616.87
资产总计	**17,928.50**
流动负债	81.83

负债总计	81.83
净资产	17,846.66

上述资产与负债数据摘自安徽徽诚永致会计师事务所（普通合伙）2026 年 8 月 6 日出具的《徽诚永致专审字 2026 第 219 号》审计报告。

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，上述数据已经审计。

（一）委估主要资产情况

纳入评估范围内的主要资产包括货币资金、其他应收款、存货、固定资产、递延所得税资产。详情如下：

1.存货

存货主要包括在库周转材料和开发成本,开发成本为主要为南摩拉维亚州中医药水疗康复中心项目用地及前期开发支出,该项目位于捷克南摩拉维亚州布尔诺-文克劳夫区帕索赫拉夫基村（Pasohlávky），宗地面积 222,647 ㎡，容积率 0.4，所有权编号为：3163/590、3163/591、3163/596、3163/754、3163/778、5767/0、5768/0、5769/0、3163/595、5772/0，土地所有权未设立抵押权，用途为商业。

2.纳入本次评估范围内的设备类资产具体为电子设备。

电子设备共计 8 台（套），为 2018 年 1 月至 2019 年 12 月期间购买，主要为电脑、打印机、办公家具等，设备均处于正常使用状态。

（二）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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值为安徽徽诚永致会计师事务所（普通合伙）出具的《审计报告》标准无保留意见审计报告的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比,更能反映交易双方的公平性和合理性,使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2026年6月30日。

此基准日是委托人在综合考虑该经济行为的实施以及被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性、会计期末等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令［2016］第46号)；

2.《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民

代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3.《境外投资管理办法》（2014 年 8 月 19 日商务部第 27 次部务会议审议通过）；

4.《企业境外投资管理办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 11 号）；

5.捷克《商业公司法》第 90/2012 号法案（Zákonč.90/2012Sb.,oobchodníchkorporacích）；

6.捷克《不动产地籍法》（Zákonč.256/2013Sb.,okatastrunemovitostí）

7.其他与资产评估有关的法律、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-资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

4.《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

5.《资产评估执业准则-机器设备》（中评协[2017]39 号）；

6.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

7.《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

8.《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

9.《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

10.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号);

11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

（三）资产权属依据

1.营业执照、公司章程；

2.土地权属证明文件；

3.重要资产购置合同或凭证；

4.其他资产权属依据；

（四）取价依据及参考资料

1.中国财政出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；

2.被评估单位提供的会计报表、账册、会计凭证、协议合同、发票及其他财务会计资料；

3.国家有关部门发布的统计数据、技术标准、价格信息等资料；

4.委评资产负债询证结论；

5.本机构资产评估专业人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料；

6.委托人及被评估单位提供的其他与资产评估有关的资料；

7.被评估单位提供的《资产评估申报表》；

8.本机构资产评估专业人员认为科学、必要的其他评估依据。

七、评估方法

㈠评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场、交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

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、负债对企业的贡献价值，确定评估对象价值的评估方法。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

由于荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司目前尚未开始经营，且目前受复杂严峻的国内外经济形势的影响，市场未来的走势存在一定的不确定性。收益法要求评估对象的未来收益能够合理预测、以货币计量，且收益对应的风险及收益期限能够确定。本次评估中，被评估单位未来经营环境、

市场需求、收入成本等关键参数具有较大不确定性，未来收益难以合理、可靠地预测和量化，不满足收益法的基本适用前提。

同时，企业目前处于开发阶段，相关开发时序、销售计划、资金安排及经营规划尚未明确,未来现金流缺乏可依据的预测基础。基于上述情况，评估人员无法对企业的未来收益进行准确且合理的预测。综上，本次评估不宜采用收益法对被评估单位进行估值。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。评估对象属于缺少可比案例和活跃资本市场定价机制的小型非上市企业,在资本市场上也无法找到同期、同区域、同经济规模及同业务模式的可比交易案例，更无法获取支撑该项估值所需的交易背景、控制权状态、流动性差异、时间差异及风险调整参数，所以本次评估不适用采用市场法。

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，评估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。本次评估目的是反映荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值,为荣盛康旅投资有限公司拟转让股权之经济行为提供价值参考依据。资产基础法从企业构建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的相关考核提供依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

因此，本次评估采用资产基础法对荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股东全部权益价值进行评估。

㈡资产基础法简介

资产基础法,是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产负债具体评估方法如下：

1.流动资产

(1)货币资金

评估人员进行了账面审核，核对了银行对账单及余额调节表，并对银行存款余额进行了函证，证明账面余额真实准确。以核实后的账面值作为评估值。

(2)其他应收款

评估人员查阅了有关会计记录，向财会人员了解核实经济内容，对未函证或未回函的债权性资产，实施替代程序进行查证核实。以核实后的账面值作为评估值。

(3)存货-在库周转材料

评估人员经与总账、明细账、盘点表、领用原始凭证核对，了解其规格、数量、使用状况及账面价值形成情况，实物真实存在，由于购置时间距离基准日较近，价格波动较小，本次评估按照账面值确认评估价值。

(4)存货-开发成本

存货-开发成本为土地取得费及和土地相关的前期费用。对于土地取得费的评估：

①评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》并参考《城镇土地估价规

程》（GB/T18507-2014），土地的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经资产评估专业人员调查，并结合待估宗地的实际情况：

A.评估对象所在区域土地挂牌交易较为活跃，可取得三个近期可比实例，具备市场法的运用条件，本次采用市场比较法；

B.评估对象为尚未开发的商业用地，无现实收益，未来收益预测涉及开发方案、建设周期、经营预测等大量不确定因素，收益资料难以可靠取得；且由于租售比的偏差等因素收益法倒算难以反映市场合理租金水平，所以收益法不适用；

C.由于评估对象为价值类型为市场价值，成本法所得评估结果为积算价格，难以准确体现评估对象的市场价值；且评估对象周边类似的房地产租赁案例较多，成本法不反映土地的供需关系与市场稀缺性，所以成本逼近法不适用；

D.采用假设开发法需完整的开发方案、成本与销售预测，本次资料条件不具备，不适用；

E.无法获取基准地价体系，基准地价系数修正法不适用。

综上，本次评估采用市场比较法。

②评估方法简介

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑

评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地的评估值。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

V＝VB×A×B×D×E

式中：

V：待估宗地价格

VB：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

＝正常情况指数／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

对于与土地相关的各类前期费用等支出,本次评估按照账面价值确认评估值。

2.非流动资产

非流动资产为固定资产，列入本次评估范围内的固定资产为电子设备。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用成本法对委评的电子设备市场价值进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本减去被评资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬

值、经济性陈旧贬值得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新、即求出成新率，再用全部成本与成新率相乘所得乘积作为评估值。

计算公式：

评估价值＝重置全价-实体性陈旧贬值-功能性陈旧贬值-经济性陈旧贬值。

评估价值＝重置全价×成新率。

（1）重置全价的确定

根据当地市场信息和近期市场价格资料,依据其不含税购置价确定重置全价。

（2）成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限＋尚可使用年限)×100%

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3.负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者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）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人;评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；

评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1.要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2.要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3.资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制

资产评估报告的依据。

（六）评定估算

根据评估对象的特点，在进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

九、评估假设

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

1.一般假设

(1)交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(2)公开市场假设：公开市场假设，是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(3)资产持续经营假设：资产持续经营假设是指评估时需根据被评估

资产按目前的用途和使用的方式、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2.特殊假设

(1)本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；国家和地方的有关法律、法规、行业政策等无重大变化。

(2)企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

(3)企业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。

(4)本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日资产所在地公开市场价格为依据，外币金额按评估基准日汇率折算为人民币。

(5)本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(6)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。

(7)无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估单位或被评估资产造成重大不利影响。

当上述评估假设发生变化时，本报告评估结论一般不成立，本资产评估报告书一般会失效。

十、评估结论

经采用资产基础法评估，荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司股东全部权益在评估基准日2026年6月30日的评估值为18,233.13万元人民币，详见下表：

评估结果汇总表

单位：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
1	流动资产	17,311.51	17,697.75	386.24	2.23
2	非流动资产	616.99	617.22	0.23	0.04
3	固定资产	0.12	0.35	0.23	197.58
4	递延所得税资产	616.87	616.87		
5	**资产总计**	**17,928.50**	**18,314.96**	**386.47**	**2.16**
6	流动负债	81.83	81.83		
7	**负债合计**	**81.83**	**81.83**		
8	**净资产（所有者权益）**	**17,846.66**	**18,233.13**	**386.47**	**2.17**

注：本报告评估结果详细情况见本报告后附的《资产评估明细表》。

评估结论与账面价值比较变动分析：流动资产账面价值17,311.51万元，评估值17,697.75 万元，增值率2.23%，增值原因为存货-开发成本中的土地市场价格变动；固定资产账面价值0.12万元，评估值0.35万元，增值率197.58%，增值主要原因为固定资产评估经济年限高于会计折旧年限。

十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响,本项目评估报告使用者应予以关注：

㈠引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中未引用其他机构出具的报告结论。

㈡权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

㈢评估程序受到限制的情形

无。

㈣评估资料不完整的情形

本次评估无评估资料不完整的情形。

㈤评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至本项目评估基准日，荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司未发现法律、经济等未决事项。

㈥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

截至本项目评估基准日，未发现荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司对外担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

㈦评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

截至本项目评估基准日,未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

㈧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

本次评估未发现本次经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

㈨其他事项说明

1.资产评估师和资产评估机构的法律责任是对本资产评估报告所述评估目的下的资产价值量作出专业判断,并不涉及资产评估师和资产评估机构对该项目评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力,不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2.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。

3.本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相

关责任。

4.本次评估时未考虑其他可能涉及的纳税准备的资产和负债评估增减值可能引起的纳税准备对评估结论的影响。

5.本次评估未考虑汇率变动可能对评估结论产生的影响。

6.本次股权转让已有意向受让方，委托人拟将股权转让给HavenPointLimited。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：未经资产评估机构同意，本评估报告不得用于本报告载明的评估目的和用途以外的用途;

（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专业人员不承担责任;

（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，并经备案

后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2026年10月29日。

十四、资产评估机构印章

中勤资产评估有限公司

中国.北京市二〇二六年十月二十九日