

北京国融兴华资产评估有限责任公司
关于对桐庐富盛健康产业有限公司
股东全部权益在评估基准日评估增值的说明

上海证券交易所：

我公司接受桐庐富盛健康产业有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对桐庐富盛健康产业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

截止评估基准日 2015 年 7 月 31 日，在持续经营条件下，桐庐富盛健康产业有限公司的总资产账面价值 5502.70 万元，总负债账面价值 6.97 万元，净资产账面价值 5495.73 万元。经资产基础法评估，桐庐富盛健康产业有限公司总资产评估价值 6,560.80 万元，增值 1,058.10 万元，增值率 19.23%；总负债评估价值 6.97 万元，无增减值变化；净资产评估价值 6,553.83 万元，增值 1,058.10 万元，增值率 19.25%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：桐庐富盛健康产业有限公司

金额单位：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%
流动资产	403.88	403.88		
非流动资产	5,098.82	6,156.92	1,058.10	20.75
其中：长期投资				
投资性房地产				
固定资产	2,677.70	3,506.05	828.35	30.94
无形资产	2,421.12	2,650.87	229.75	9.49

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室
电话：010-51667811 传真：82253743

递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	5,502.70	6,560.80	1,058.10	19.23
流动负债	6.97	6.97		
非流动负债				
负债总计	6.97	6.97		
净资产（所有者权益）	5,495.73	6,553.83	1,058.10	19.25

由上表可知，本次桐庐富盛健康产业有限公司净资产增值1058.10万元，其中固定资产增值828.35万元，无形资产增值229.75万元。纳入本次评估范围的固定资产为5项房屋建筑物，无形资产为1宗土地使用权。

1) 房屋建筑物类增值原因分析

根据该公司提供的资料：该公司系由桐庐富昌健身器械厂及自然人包雅君（包雅君为桐庐富昌健身器械厂投资人贾增昌的妻子）共同出资组建。房屋建筑物类账面原值是股东投资时的协议价格，而本次对房屋建筑物评估采用重置成本法，反映的是该资产的市场价值。

2) 无形资产增值原因分析

本次对无形资产所估价格是估价对象在估价基准日2015年7月31日正常市场条件下设定完全产权公开市场价值（包括土地使用权出让金）。

根据土地估价规程等有关规定及估价对象的具体情况，因待估宗地周边土地市场交易活跃，市场比较法更贴近市场需求和实际成交价格。本次估价采用市场比较法对估价对象地价进行了测算。根据测算结果选用市场比较法值作为评估结论。

该无形资产账面原值为股东投资时的协议价格，而本次对土地使用权评估采用市场法，反映的是该资产的市场价值。

北京国融兴华资产评估有限责任公司
2015年8月28日

