



众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

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股权收购涉
及的浙江琳轩亲和源投资有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2018]第 1096 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2018 年 5 月 22 日

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告使用限制说明	32
十三、资产评估报告日	33
第四部分、资产评估报告附件	34

第一部分、声明

声 明

亲和源集团有限公司：

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

五、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。

六、资产评估师已经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。

七、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。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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。

湖北众联资产评估有限公司接受亲和源集团有限公司的委托，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，对亲和源集团有限公司拟实施股权收购事宜涉及的浙江琳轩亲和源投资有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为亲和源集团有限公司拟实施股权收购事宜涉及的浙江琳轩亲和源投资有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为浙江琳轩亲和源投资有限公司的股东全部权益；评估范围是浙江琳轩亲和源投资有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，浙江琳轩亲和源投资有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 42,025.62 万元，总负债为 32,452.52 万元，净资产为 9,573.10 万元；评估后的股东全部权益为 16,013.59 万元，增值 6,440.49

万元，增值率 67.28 %。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1.评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2.不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁蚁害监测、危房鉴定等，应由委托人聘请专业机构对该事项进行评定测算。

3.根据《国有土地使用证》（海国用(2011)第 08044 号）记载：浙江琳轩亲和源投资有限公司的养生源项目房地产 70%需自持，仅 30%可在二级市场分割销售。其中 2#、3#、5#、6#、7#楼为可在二级市场分割销售的房地产。截至评估基准日，可在二级市场分割销售的房地产收入已计入到损益类科目，发生的房屋清理成本 8,823,421.21 元计入到“固定资产清理”科目，此次评估按照审计后的账面值反映。

4.本次评估中的“递延收益”科目中的政府补助收入系以前年度财政基础设施补贴款，原始入账金额为 39,446,040.00 元，截止到评估基准日账面值为 36,487,587.00 元，此次评估按照审计后的账面值反映。

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。

第三部分、资产评估报告正文

亲和源集团有限公司拟股权收购涉及 的浙江琳轩亲和源投资有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告正文

众联评报字[2018]第 1096 号

亲和源集团有限公司：

湖北众联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，对亲和源集团有限公司拟实施股权收购事宜涉及的浙江琳轩亲和源投资有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名 称：亲和源集团有限公司

住 所：中国（上海）自由贸易试验区康桥东路 1 号

统一社会信用代码：91310000772878884W

企业类型：有限责任公司（国内合资）

法定代表人：奚志勇

成立日期：2005-03-23

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]。

公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具以公允价值计价外，均以历史成本为计价原则。

（二）被评估单位概况

公司名称：浙江琳轩亲和源投资有限公司

住 所：海宁市硖石街道赞山路 2 号

法定代表人：张昊岩

注册资本：捌仟万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2010 年 08 月 25 日

营业期限：2010 年 08 月 25 日至 2060 年 08 月 24 日

经营范围：投资管理。（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）[不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务]

1.基本情况

浙江琳轩亲和源投资有限公司系由浙江澳森实业有限公司、亲和源股份有限公司和自然人陈克川、赵国夫共同投资组建的有限责任公司，于 2010 年 8 月 25 日在海宁市市场监督管理局登记注册，取得注册号为 91330481560994269F 的《营业执照》，注册资本人民币 8,000.00 万元。

2014 年 6 月 30 日，股东浙江澳森实业有限公司与自然人许燕清签订《股权转让协议》，浙江澳森实业有限公司将其所持本公司股权 38.75%转让给许燕清，股权转让后，浙江澳森实业有限公司持本公司股权 980 万元，占实收资本的 12.25%，许燕清持本公司股权 3100 万元，占实收资本的 38.75%。

2017 年 3 月 27 日，根据股东会决议，浙江澳森实业有限公司将其持有的 12.25%股权计 980 万元转让给汕头市宜鸿投资有限公司；许燕清将其持有的 38.75%股权计 3,100 万元转让给汕头市宜鸿投资有限公司；陈克川将其持有的公司 29%股权计 2,320 万元转让给汕头市宜鸿投资有限公司；赵国夫将其持有的 10%股权计 800 万元转让给汕头市宜鸿投资有限公司。转让后，股权结构如下：亲和源股份有限公司以货币出资 800 万元，占注册资本的 10%；汕头市宜鸿投资有限公司以货币出资 7,200 万元，占注册资本的 90%，截至 2017 年 12 月 31 日，注册资本为 8,000.00 万元人民币。

公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具以公允价值计价外，均以历史成本为计价原则。

2. 财务状况

公司 2014 年至 2017 年的财务状况及经营成果见下表：

金额单位：人民币元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一、流动资产合计	60,926,455.50	29,246,335.47	36,148,011.93	36,073,108.17
其中：货币资金	5,547,345.72	13,933,279.48	947,878.09	3,265,015.75
应收账款			3,769,000.00	2,793,000.00
预付款项	54,495,106.00	14,336,782.76	24,339,244.15	1.00
其他应收款	884,003.78	976,273.23	7,091,889.69	30,015,091.42
二、非流动资产合计	325,865,095.08	375,858,822.45	316,457,090.30	384,183,050.93
其中：长期股权投资	1,300,000.00	1,300,000.00	1,300,000.00	2,500,000.00
固定资产	672,520.94	442,835.09	93,242,578.14	97,786,218.50
在建工程	199,410,670.50	230,069,251.12	86,220,324.09	211,506,253.32
工程物资	5,119,757.10	5,827,739.57	6,023,689.17	
固定资产清理				8,823,421.21
无形资产	70,181,326.44	69,110,642.88	64,557,877.75	62,317,555.57
长期待摊费用	1,396,220.10	1,503,256.55	1,270,093.15	1,249,602.33
其他非流动资产	47,784,600.00	67,605,097.24	63,842,528.00	
三、资产总计	386,791,550.58	405,105,157.92	352,605,102.23	420,256,159.10
四、流动负债合计	92,178,968.29	53,213,136.14	102,272,721.98	228,764,626.60
其中：应付账款	14,959,704.94	12,729,153.60	3,036,651.09	70,066,410.39
预收款项	47,014,700.00	18,459,229.00	24,193,326.00	24,450,719.58
应付职工薪酬	11,882.49	16,950.24	10,885.50	15,519.80
应交税费	27,613.01	52,733.70	-565,168.43	-68,732.81
其他应付款	12,965,067.85	21,955,069.60	75,597,027.82	134,300,709.64
五、非流动负债合计	170,446,040.00	233,929,740.00	119,000,000.00	95,760,586.97
其中：长期借款	131,000,000.00	148,000,000.00	119,000,000.00	55,810,000.00
递延收益				39,950,586.97
六、负债总计	262,625,008.29	287,142,876.14	221,272,721.98	324,525,213.57
七、净资产(所有者权益)	124,166,542.29	117,962,281.78	131,332,380.25	95,730,945.53

经营成果如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
一、营业收入				
减：营业成本				
销售费用			2,074,756.65	2,630,415.57
管理费用	8,474,443.69	6,204,260.51	7,652,527.36	5,093,128.11
财务费用			252,870.70	1,223,856.35
资产减值损失				-41,450.00
加：资产处置收益				14,698,012.29
其他收益				986,151.00
二、营业利润	-8,474,443.69	-6,204,260.51	-9,980,154.71	6,778,213.26
加：营业外收入			23,351,653.74	50,299.45

减：营业外支出			1,400.56	32,386.78
三、利润总额	-8,474,443.69	-6,204,260.51	13,370,098.47	6,796,125.93
四、净利润	-8,474,443.69	-6,204,260.51	13,370,098.47	6,796,125.93

2014、2015、2016 年度财务数据业经浙江天誉会计师事务所有限公司审计，并分别出具了“浙天誉审字（2015）第 A0026 号、（2016）第 B0071 号、（2017）第 B0068 号审计报告，2017 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，并出具“众环审字（2018）012664 号”审计报告。

3. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人，除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，亲和源集团有限公司拟实施股权收购事宜，湖北众联资产评估公司接受亲和源集团有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的浙江琳轩亲和源投资有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是浙江琳轩亲和源投资有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为浙江琳轩亲和源投资有限公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，企业的资产总额为 420,256,159.10 元，负债总额 324,525,213.57 元，股东全部权益价值 95,730,945.53 元。评估范围详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	36,073,108.17	四、流动负债合计	228,764,626.60
其中：货币资金	3,265,015.75	其中：应付账款	70,066,410.39
应收账款	2,793,000.00	预收款项	24,450,719.58
预付款项	1.00	应付职工薪酬	15,519.80
其他应收款	30,015,091.42	应交税费	-68,732.81

二、非流动资产合计	384,183,050.93	其他应付款	134,300,709.64
其中：长期股权投资	2,500,000.00	五、非流动负债合计	95,760,586.97
固定资产	97,786,218.50	其中：长期借款	55,810,000.00
在建工程	211,506,253.32	递延收益	39,950,586.97
固定资产清理	8,823,421.21		
无形资产	62,317,555.57	六、负债总计	324,525,213.57
长期待摊费用	1,249,602.33		
三、资产总计	420,256,159.10	七、净资产（所有者权益）	95,730,945.53

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。评估基准日账面价值经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计。审计报告号为：众环审字（2018）012664号。

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次浙江琳轩亲和源投资有限公司申报的纳入评估的实物资产主要包括：房屋建筑物、设备类和在建工程资产。

（1）房屋建筑物

本次评估范围为浙江琳轩亲和源投资有限公司的全部房屋建筑物类资产。依据资产占有方提供的房屋建筑物清查评估明细表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下所示：

资产类别	数量（项）	账面原值（元）	账面净值（元）
房屋建筑物	8	104,849,846.85	97,569,350.15

此次纳入评估范围的浙江琳轩亲和源投资有限公司的房屋建筑物类资产位于海宁市硇石街道赞山路6号，项目名称为海宁琳轩养生源养老地产，其基本情况如下：

①此养老地产分为一、二期工程，一期工程房产总表如下：

海宁琳轩养生源一期工程的房产总表

项目名称	土地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	地上房产 建筑面积	地下室 建筑面积	公建配套 建筑面积	套数
2#住宅楼	1032.60	2790.46	2790.46			28
3#住宅楼	873.10	3392.94	3392.94			35
5#住宅楼	1013.00	4554.63	4554.63			34
6#住宅楼	1199.40	3592.51	3592.51			36
7#住宅楼	1421.00	5076.93	5076.93			52
1#楼会所	2663.70	8178.38	6391.84	1786.54		
4#楼综合楼	1142.80	3668.97	2755.39	913.58		
一期绿化道路	8456.10					
合 计	17801.70	31254.82	28554.70	2700.12	0.00	185

固定资产中的房屋建筑物为一期工程的部分房产。

②根据《国有土地使用证》（海国用(2011)第 08044 号）记载，海宁琳轩养生源项目房地产 70%需自持，仅 30%可在二级市场分割销售。其中 2#、3#、5#、6#、7#楼为

可在二级市场分割销售的房地产。截至评估基准日，可在二级市场分割销售的房地产有 159 套已销售，其中 140 套已计入“固定资产清理”科目。本次实际评估范围如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	已分户办证	住宅(2#楼)	钢混	2013 年 9 月	2790.46	共 28 套
2	已分户办证	住宅(3#楼)	钢混	2013 年 9 月	96.68	共 1 套
3	已分户办证	住宅(5#楼)	钢混	2013 年 9 月	1668.33	共 11 套
4	已分户办证	住宅(6#楼)	钢混	2013 年 9 月	208.42	共 2 套
5	已分户办证	住宅(7#楼)	钢混	2013 年 9 月	290.29	共 3 套
6	海宁房权证海房字第 00395617 号	会所(1#楼)	钢混	2013 年 9 月	8178.38	含地下室
7	海宁房权证海房字第 00395618 号	综合楼(4#楼)	钢混	2013 年 9 月	3668.97	含地下室
8	-	一期道路景观绿化	绿化	2013 年 9 月	-	
合 计					16901.53	***

③海宁琳轩养生源项目 2#、3#、5#、6#、7#楼房产明细中，已售房产 19 套，可售房产 26 套，本次评估房产共计 45 套，均为精装修房产。其中 2#楼前期用于会所客房已对外使用，交房前需进行内部翻修。

④海宁琳轩养生源项目会所(1#楼)为企业自持房产，目前实际用途为酒店，规划客房共 64 套，1 层大堂已装修完成，2 层以上及地下室(停车场及设备用房)正处于装修改造阶段。

⑤海宁琳轩养生源项目综合楼(4#楼)为企业自持房产，目前做为食堂及老年活动中心及老年大学使用，精装修，为社区配套用房。

⑥企业能对房屋建筑物进行维护保养，外观成色较好，使用情况正常。

(2) 设备类

本次浙江琳轩亲和源投资有限公司申报的设备类资产包括车辆和电子办公类设备共 216 台(套)，评估基准日账面原值 1,317,439.00 元，账面净值 216,868.35 元。

浙江琳轩亲和源投资有限公司设备主要有 2 辆小汽车，电子设备有电脑、打印机、空调、冰箱、洗衣机、电视机、家具、厨具等。该公司电子设备主要分布于浙江琳轩亲和源投资有限公司办公区和各个相关科室，主要为办公使用。车辆主要停放于公司门口停车位，设备保养总体情况一般。

(3) 在建工程类

本次评估范围为浙江琳轩亲和源投资有限公司的土建在建工程，共 1 项。项目截至评估基准日的基本情况如下表：

序号	项目名称	账面价值
一	二期工程	

1	其中：借款利息	39,551,918.71
2	工程前期费用	12,059,994.66
3	土建及安装工程	123,285,062.67
4	基础设施工程	36,609,277.28
合 计		211,506,253.32

二期工程的基本情况如下：海宁琳轩养生源二期工程，位于海宁市赞山路6号。房屋为钢混结构，总建筑面积51926.88平方米（含地下室及配套用房）。项目开工时间为2013年12月，其中主体（毛坯房）已于2015年完工，截至评估基准日，8#、10#楼装修合同已签订，处于施工阶段，预计二期装修工程全部完工日期为2020年底。项目8#~16#楼设计用途为养老住宅，17#、18#楼设计用途为护理院，根据规划，企业需自持，不能对外销售。项目房产构成明细如下：

项目名称	总建筑面积 (m ²)	房产 建筑面积	地下室 建筑面积	公建配套 建筑面积	套数
8#住宅楼	3228.67	3228.67			33
9#住宅楼	2776.34	2776.34			28
10#住宅楼	5966.46	5966.46			48
11#住宅楼	2590.00	2590.00			26
12#住宅楼	3341.37	3220.86		120.51	33
13#住宅楼	5541.94	5419.52		122.42	56
14#住宅楼	3247.80	3247.80			32
15#住宅楼	4805.02	4691.24		113.78	40
16#住宅楼	5090.09	5090.09			42
17#住宅楼	6044.80	6044.80			90
18#住宅楼	3980.52	3844.59		135.93	60
配电房	122.34			122.34	
1#地下室	2993.50		2993.50		82个车位
2#地下室	2198.03		2198.03		56个车位
连廊、阳光房				311.08	
二期道路景观绿化					
合 计	51926.88	46120.37	5191.53	926.06	488

2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(1) 企业申报的账面记录的无形资产情况

A.土地使用权

本次评估范围为浙江琳轩亲和源投资有限公司的1宗土地使用权，账面价值62,272,145.57元。待估宗地上建有海宁琳轩养生源养老地产项目，项目分两期建设，企业根据项目实际情况对待估宗地进行了面积分割，分割后情况如下表：

项目		占地面积 (m ²)	备注
一期	1#会所	2663.70	1小宗地， 分割办理1本证
	4#综合楼	1142.80	
	2#住宅楼	1032.60	
	一期道路绿化（公共面积）	8456.10	
	3#住宅楼	873.10	4小宗地， 分割办理157本证
	5#住宅楼	1013.00	
	6#住宅楼	1199.40	
	7#住宅楼	1421.00	

小 计		17801.70	一期土地面积
二期	8#住宅楼	715.90	宗地总面积 - 一期土地面积 = 二期土地面积
	9#住宅楼	691.64	
	10#住宅楼	1036.72	
	11#住宅楼	693.75	
	12#住宅楼	715.90	
	13#住宅楼	1209.80	
	14#住宅楼	917.04	
	15#住宅楼	1034.49	
	16#住宅楼	910.60	
	17#住宅楼	1038.70	
	18#住宅楼	830.08	
	配电房	122.34	
	二期道路景观绿化（公共面积）	28765.34	
小 计		38682.30	二期土地面积
合 计		56484.00	宗地总面积

截至评估基准日，2#、3#、5#、6#、7#楼房地产已销售 159 套，其中 140 套已计入“固定资产清理”科目，土地使用权下账面积 4012.86 平方米，则本次评估宗地面积为：

项目	分割面积（m ² ）	下账面积（m ² ）	评估面积（m ² ）
一期	17801.70	4012.86	13788.84
二期	38682.30	0.00	38682.30
合 计			52471.14

宗地具体情况如下：

①土地登记状况

a.大证土地登记状况

宗地以土地挂牌方式取得。宗地位于海宁市区文新路北侧、碧云南路西侧（新地址：硖石街道赞山路 6 号），四至为：东临碧云南路，南临赞山路，西临河道，北临河道；土地用途为商业、住宅（养老），土地证载使用权面积为 56484.00 平方米，土地使用权类型为出让，国有土地使用证号为：海国用(2011)第 08044 号，登记时间为 2011 年 8 月 25 日，土地使用权终止日期为住宅 2080 年 12 月 27 日、商业 2050 年 12 月 27 日，地号为 410-028-0002，图号 76.79-67.65。

b.会所（1#）、综合楼（4#）、2#住宅楼及一期公共面积土地登记状况

宗地以土地分割方式取得。宗地位于海宁市区硖石街道赞山路 6 号，四至为：东临碧云南路，南临赞山路，西临海宁琳轩养生源二期，北临河道；土地用途为商业、住宅，土地证载使用权面积为 13295.20 平方米。土地使用权类型为出让，国有土地使用证号为：海国用(2016)第 01492 号，登记时间为 2016 年 2 月 6 日，土地使用权终止日期为住宅 2080 年 12 月 27 日、商业 2050 年 12 月 27 日，地号为 330481001031GB00173，图号 76.79-67.98。

c.3#、5#、6#、7#住宅楼土地登记状况

宗地以土地分割方式取得。3#、5#、6#、7#楼由于分割销售的原因，共计办理分产权证 157 本，土地用途为住宅，占地面积为 4506.50 平方米。土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为住宅 2080 年 12 月 27 日。

d.二期土地登记状况

二期土地面积由总土地面积扣减一期土地面积得出，未再单独办理土地使用证。

②土地权利状况

宗地土地所有权归国家所有，土地使用权人为浙江琳轩亲和源投资有限公司；土地以挂牌方式取得，大证登记时间为 2011 年 8 月 25 日，土地使用权终止日期为住宅 2080 年 12 月 27 日、商业 2050 年 12 月 27 日，至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，剩余使用年限为住宅 62.99 年、商业 32.99 年，规划容积率 1.35。

根据大证（海国用(2011)第 08044 号）记载：项目建成后只允许总建筑面积的 30% 可在二级市场分割转让。

根据分割土地证（海国用(2016)第 01492 号）记载：会所（1#）、综合楼（4#）及 2#住宅楼建成后不允许销售，但后期分割转让范围调整（总比例 30% 保持不变），其中的 2#住宅楼调入可在二级市场分割转让范围。

估价对象存在抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司海宁市支行，截至评估基准日尚未解押。

③建筑物和地上附着物状况

待估宗地上建有海宁琳轩养生源项目，项目分两期建设，一期主要包括会所（1#）、综合楼（4#）、住宅楼（2#、3#、5#、6#、7#）及道路绿化等。二期主要包括住宅楼（8#~18#）、配电房及道路景观绿化等。

B.其他无形资产

其他无形资产为企业外购的用友软件和商标，于 2012 年和 2013 年陆续取得，原始入账价值分别为 66,000.00 元和 18,000.00 元，按 10 年摊销。10 项注册商标证书明细如下：

序号	申请/注册号	国际分类	核定使用商品	有效期	商标名称	状态
1	10716822	20	装饰用纸制工艺品灯；除平版印刷工艺品、剪纸、油画、年画、宣传画以外的立体纸制工艺品	2014 年 04 月 07 日至 2024 年 04 月 06 日	琳轩	有效

2	10718515	31	新鲜水果	2013年09月 21日至2023 年09月20日	琳轩	有效
3	10718685	43	饭店; 咖啡馆; 餐厅; 茶馆; 流 动饮食供应; 备办宴席; 养老院; 假日野营住宿服务; 酒吧服务	2013年06月 07日至2023 年06月06日	琳轩	有效
4	10718753	44	疗养院; 心理专家; 医疗辅助; 理疗; 医疗护理; 空中和地面化 肥及其他农用化学品的喷洒; 农 场设备出租; 庭院风景布置; 植 物养护; 园艺	2013年06月 07日至2023 年06月06日	琳轩	有效
5	11245732	31	新鲜水果	2014年05月 28日至2024 年05月27日	琳轩·果蔬 LIVING GREEN	有效
6	11245731	44	空中和地面化肥及其他农用化学 品喷洒; 园艺; 庭院风景布置; 植物养护; 花环制作; 花卉摆放; 草坪修整; 灭害虫(为农业、园艺 和林业目的); 除草; 树木修剪	2014年03月 21日至2024 年03月20日	琳轩·果蔬 LIVING GREEN	有效
7	11245730	43	饭店; 咖啡馆; 餐厅; 茶馆; 假 日野营住宿服务; 流动饮食供应; 酒吧服务; 备办宴席	2014年05月 28日至2024 年05月27日	琳轩·养生源 感亲·感恩·感 动 LIVING SHINE	有效
8	11245729	44	饮食营养指导	2014年05月 28日至2024 年05月27日	琳轩·养生源 感亲·感恩·感 动 LIVING SHINE	有效
9	11616481	16	报纸; 笔记本; 歌曲集; 海报; 明信片; 期刊; 日历; 日历(年历); 新闻刊物; 杂志(期刊);		幸福绘 琳轩银 发 琳轩养生乐 享颐年 THE AGED HAPPINESS HAVE A HEALTHY AND HAPPY OLD AGE	驳回 无效
10	11616505	41	安排和组织会议; 安排和组织培 训班; 安排和组织学术讨论会; 安排和组织音乐会; 安排和组织 专家讨论会; 安排和组织专题研 讨会; 辅导(培训); 提供娱乐场 所; 职业再培训; 组织表演(演出);		幸福绘 琳轩银 发 琳轩养生乐 享颐年 THE AGED HAPPINESS HAVE A HEALTHY AND HAPPY OLD AGE	驳回 无效

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产情况

未申报。

3. 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

本次评估报告中评估基准日 2017 年 12 月 31 日各项资产及负债账面值引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众环审字（2018）012664 号”审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 湖北众联资产评估有限公司与亲和源集团有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，自 2014 年 3 月 1 日起施行）；

2. 《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，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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，自2016年12月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国商标法》（2013年8月30日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过修订）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2008年1月1日起施行）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（经2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；
9. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部和国家税务总局财税〔2018〕32号，2018年5月1日起执行）；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
11. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月9日国务院第54次常务会议通过修订）；
13. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）；
14. 《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》；
15. 《房地产估价规范 GB 50291-2015》；
16. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号修订，2014年7月15日）；
17. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则基本准则》（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——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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[2017]34号）；
- 7.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36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]49号）；
- 15.《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。

（四）权属依据

- 1.企业营业执照；
- 2.土地和房产权属证明文件；
- 3.车辆行驶证及相关权属证明；
- 4.无形资产权利（权属）证明；
- 5.重大机器设备的购置发票；
- 6.企业出资证明（公司章程、验资报告等）；
- 7.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》（第四版）；
- 2.中国人民银行关于调整各项存贷款利率的通知；
- 3.浙江省建设项目应收取各种规费标准的文件；
- 4.机械工业信息研究院 2017 年《中国机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价格资料及网上询价；
- 5.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院第 294 号令，自 2001 年 1 月 1 日起施行）；
- 6.《机动车强制报废标准规定》（2012 年 12 月 27 日，商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号公布，自 2013 年 5 月 1 日起施行）
- 7.评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
- 8.被评估单位提供的工程项目规划资料；

- 9.国土部门公布的土地成交信息;
- 10.被评估单位提供的有关文字资料、证件及相关资料;
- 11.被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料;
- 12.被评估单位提供的《资产评估申报明细表》;
- 13.评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例,因此不具备使用市场法的必要前提,本次评估不适宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法,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和现金流量折现法。由于被评估单位在基准日后客户自身需要可自由选择购买养老卡的类型,未来收益具有较大的不确定性,不具备采用收益法进行评估的基本条件,故本次评估不适宜采用收益法。

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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整,适宜采用资产基础法进行评估。

因此,本项目采用资产基础法进行评估。

◆资产基础法

1.关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括:货币资金、其他应收款和存货。

(1) 货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为现金和银行存款。对于现金及人民币银行存款,以经核实后的账面值作为评估值。

(2) 应收账款和其他应收款

对应收账款和其他应收款的评估,评估人员在对应收款项核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,应收款项均采用个别认定的方法估计评估风险损失,对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的,评估风险损失为零;对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的,评估风险损失为100%;对很可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,参考企业会计计提坏账准备的方法,根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准,确定评估风险损失为零,以经核实后的账面值作为应收账款和其他应收款的评估值。

(3) 预付账款

对预付账款的评估,评估人员在对应付款项核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况,以核实后的账面值作为评估值。

2. 关于长期股权投资的评估

本次评估长期股权投资是通过对被投资单位进行整体评估来确定其在评估基准日的净资产价值,以资产基础法评估后得出的该公司的股东全部权益价值乘以投资单位的持股比例得出长期投资的评估价值。计算公式为:

长期股权投资评估值=被投资单位收益法评估后股东全部权益价值×持股比例

3. 关于房屋建筑物类资产评估

根据评估目的及评估对象的状况,对房屋建筑物类资产评估采用市场法和重置成本法。

(1) 由于海宁琳轩养生源项目2#、3#、5#、6#、7#楼的45套房产为可在二级市场分割销售的房地产,且可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例,在进行修正后得出估价对象的市场价值,故可以选用市场法。本次评估对已售的19套房产以销售合同价确定其评估价值,对未售的26套房产采用市场法确定其评估价值。

(2) 由于海宁琳轩养生源项目会所(1#楼)、海宁琳轩养生源项目综合楼(4#楼)为企业自持房产,不可销售,故本次评估选用重置成本法。

● 市场法

市场法又称市场比较法、比较法,是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易

的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场法适用的对象是具有交易性的房地产;适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期,存在着较多类似房地产的交易。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期交易案例A、B、C,与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数,分别得到修正后的单价。

修正后的单价(A、B、C) = 比较实例房地产价格(A、B、C) × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格,即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价 = [修正后单价(A) + 修正后单价(B) + 修正后单价(C)]
÷ 3

评估标的物评估值 = 评估单价 × 建筑面积

●重置成本法

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑,通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本,再扣减由于各种损耗因素造成的贬值,最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下:

房屋建筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

A. 重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本,基本公式如下:

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其它费用 + 资金成本 + 开发者利润 - 可抵扣增值税

(1) 建安工程造价

主要包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得:

对于工程技术资料完整的项目,采用造价指数调整的方法,即:根据工程预(结)算资料,以核实的工程量为基础,根据基准日的造价指数,计算出基准日的建安工程造价。

对结算资料不齐全,资料难以收集的项目,采用类似工程参照法进行测算,通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异,据

以调整评估基准日的基准单位造价得出该建（构）筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

(2) 前期费用及其它费用采用的计算标准按有关文件规定执行（见下表）：

前期费用及其它费用标准

序号	名 称	计算依据	取 费		文件标准
			%	元/m ²	
1	工程勘察设计费	工程造价	3.04	-	国家计委、建设部(计价格[2002]10号)
2	招投标费	工程造价	0.29	-	国家计委计价格[2002]1980号文件
3	工程监理费	工程造价	2.18	-	发改价格[2007]670号
4	工程造价咨询费	工程造价	0.50	-	浙价服[2009]号
5	环境影响评价费	工程造价	0.06	-	计价格[2002]125号
6	建设单位管理费	工程造价	1.12	-	财建[2002]394号
合 计		***	7.19	***	***

(3) 资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

(4) 开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

(5) 扣减可抵扣增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），房屋建安工程造价中的增值税及前期及其他费用中的增值税，企业均可以作为进项税进行抵扣，所以房屋重置全价中需扣减可抵扣增值税。

B.成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场鉴定成新率} \times 60\%$$

$$\text{理论成新率} = [(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年数}) \div \text{经济耐用年限}] \times 100\%$$

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

C. 确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

4. 关于设备类固定资产评估

根据委估资产的特点，考虑委估资产均不具备单独获利的能力，确定此项目采用重置成本法评估。公式：

评估值 = 重置全价 × 成新率

A、重置全价的确定

①车辆和电子设备

车辆按全新车辆的现行市场价格，加上车辆购置税、牌照费和检测费等确定重置成本。计算公式：

重置成本 = 现行市场价格 + 购置税 + 牌照费等费用

电子设备向制造厂商或经销代理商询价；参考相关价格目录提供的报价；对无适当参考价的设备，比照同类设备的价格作适当的调整。电子设备价格已含运杂费、安装费。

部分已停产、市场已无销售的车辆和电子设备，参考二手市场价格确定评估值。对报废及损坏的电子设备残值评估为零。

B、成新率的确定

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备类资产的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑。对大型设备及重要设备采用综合成新率计算，其成新率计算公式为：

综合成新率 = 技术观察成新率 × 权重（60%）+ 年限成新率 × 权重（40%）

对一般设备成新率的计算公式为：

使用年限法成新率 = [(经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限] × 100%

对单台价值量不高电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

对车辆成新率的确定，依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《关于调整机动车强制报废标准规定》及 2000 年四部委《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》规定的寿命年限、行驶里程和现场勘察的实际车况综合确定。

以行驶年限和行驶里程计算的成新率为理论成新率，按孰低原则取值。然后再与现场勘察评分法计算的成新率按相应的权重测算出综合成新率。

计算公式如下：

理论成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

或 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

(3) 确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

5. 关于在建工程的评估

对于在建工程审查评估基准日在建工程形象进度与付款进度是否相符，以核实后的资产占有方对此项资产已投入的资金（即账面价值）再考虑相应的资金成本作为评估值。对于合理工期时间不超过半年或金额较小的项目不计取资金成本，按账面值确认评估值。

6. 关于固定资产清理的评估

对固定资产清理的评估，评估人员在对固定资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、出售时间和原因等，以经审计核实后的账面值作为评估值。

7. 关于无形资产的评估

A. 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。经估价人员现场踏勘，对待估宗地采用市场比较法测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

(1) 本次待估宗地较为特殊，用途为商住，但只能自持，无法转让。我们先假设待估宗地可转让，从土地市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，采用市场比较法测算得出可转让条件下待估宗地的价值，再考虑自持对土地价值的影响，得出待估宗地的评估值。由于可以从土地市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，故可以选用市场比较法进行评估。

(2) 虽然待估宗地在基准地价覆盖范围内，但由于待估宗地为商住用地，基准地价无法反应待估宗地的真实地价水平，故不适于选用基准地价系数修正法进行评估。

(3) 由于待估宗地为商住用地，成本法无法反应待估宗地的真实地价水平，故不适于选用成本逼近法进行评估。

(4) 由于待估宗地土地收益难以准确剥离确定，且建成后不能销售，故不适于使用收益法和剩余法进行评估。

● 市场比较法

市场比较法是以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素及其它因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

$$\text{土地价格} = \text{可比实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{其他因素修正系数}$$

B. 其他无形资产

对于外购软件，以核实后的原始入账价值为基础，再按评估确认的收益年限确认评估值，对确有减值迹象的无形资产，按可收回金额予以确定评估值。

对于公司拥有的 8 项注册商标证书，根据《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—无形资产》、《商标资产评估指导意见》的有关规定，我国资产评估机构进行商标资产评估时采取的评估技术思路有收益法、市场法和成本法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合价值类型、评估对象的具体性质、可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

根据以下分析，本次评估选用成本法，具体情况如下：

a. 市场法：市场法是通过与被评估资产类似的其他资产的交易来估测其价值的方法。运用市场法时，商标资产的价值是通过参考可比商标资产在最近的收购或交易活动中的价格来获得的。由于商标资产的独特性，可比案例不容易搜寻，而且有关交易的具体条件往往是非公开的。考虑到有关商标资产的特定情况以及市场环境和信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次我们所评估的商标资产相类似的参照物及交易情况，因此不宜用市场法进行评估。

b. 成本法：成本途径对商标资产价值的评估，是把现时情况下重新取得被评估商标所需支付的成本作为该项商标资产的价值评估方法。在一般实际评估操作中，评估所考虑的重新取得被评估商标所需支付的成本，通常为该项商标资产的商标设计、注册手续费及后期推广、宣传、维护费等。由于上述费用可以统计和核实，且无形资产（包括商标资产）的价值与其成本存在弱对应关系，因此宜采用成本法评估。

c. 收益法：收益法是指通过将委估商标资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。由于目前企业经营情况的原因，暂时未使用上述注册商标，也无法给企业带来预期收益，因此不宜选用收益法进行评估。

8. 关于长期待摊费用的评估

评估人员通过了解其合法性、合理性、真实性和准确性，及账面构成情况、费用和支出的摊余情况，以可使用年限作为摊销期限，并结合原始入账价值，按摊余价值确定评估价值。

9. 关于负债的评估方法

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于 2018 年 3 月与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。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、盖章或者其他方式进行确认。

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并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）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委

托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1.假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
- 2.假设各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据；
- 3.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 4.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 5.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 6.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 7.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 8.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对浙江琳轩亲和源投资有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

浙江琳轩亲和源投资有限公司评估基准日账面总资产为 42,025.62 万元，负债为 32,452.52 万元，净资产 9,573.10 万元，采用资产基础法评估后的总资产 48,466.11 万元，增值 6,440.49 万元，增值率 15.33%；总负债评估值 32,452.52 万元，无增减值；股东全部权益价值 16,013.59 万元，增值 6,440.49 万元，增值率 67.28%。具体评估汇总情况详见下表：

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%

1	流动资产	3,607.31	1,436.19	-2,171.12	-60.19
2	非流动资产	38,418.31	47,029.92	8,611.61	22.42
3	其中：长期股权投资	250.00	-	-250.00	-100.00
4	固定资产	9,778.62	11,467.61	1,688.99	17.27
5	在建工程	21,150.63	21,150.63	-	-
6	固定资产清理	882.34	882.34	-	-
7	无形资产	6,231.76	13,404.39	7,172.63	115.10
8	长期待摊费用	124.96	124.96	-	-
9	资产总计	42,025.62	48,466.11	6,440.49	15.33
10	流动负债	22,876.46	22,876.46	-	-
11	非流动负债	9,576.06	9,576.06	-	-
12	负债总计	32,452.52	32,452.52	-	-
13	净资产（所有者权益）	9,573.10	16,013.59	6,440.49	67.28

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：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

无。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况；

无。

（四）重大期后事项

无。

（五）其他特别事项说明

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对

资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

3.评估基准日后若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对资产评估值产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4.不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项:涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等,应由委托方聘请专业机构对该事项进行评定测算。

5.由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。我们愿意提请有关方面注意,影响假设前提实现的各种不可预测或不利的因素很可能会出现,因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提,并综合考虑其他因素做出交易决策。

6.根据《国有土地使用证》(海国用(2011)第 08044 号)记载:浙江琳轩亲和源投资有限公司的养生源项目房地产 70%需自持,仅 30%可在二级市场分割销售。其中 2#、3#、5#、6#、7#楼为可在二级市场分割销售的房地产。截至评估基准日,可在二级市场分割销售的房地产收入已计入到损益类科目,发生的房屋清理成本 8,823,421.21 元计入到“固定资产清理”科目,此次评估按照审计后的账面值反映。

7.本次评估中的“递延收益”科目中的政府补助收入系以前年度财政基础设施补贴款,原始入账金额为 39,446,040.00 元,截止到评估基准日账面值为 36,487,587.00 元,此次评估按照审计后的账面值反映。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者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

(一) 使用范围

1.本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2.评估结论使用有效期为自评估基准日起一年(2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日)。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3.未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报

告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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，评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2018年5月22日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

2018年5月22日

