

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

康佳集团股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
深圳康悦实业有限公司
股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2019]第 090 号

(共 2 册, 第 1 册)

评估基准日: 2019 年 9 月 30 日

资产评估报告日: 2019 年 10 月 15 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel) : +86755-8240 6288

传真 (Fax) : +86755-8242 0222

直线 (Dir) : +86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) : 518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com

根据《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）的有关规定，本国有资产评估报告共分2册装订，包括资产评估报告（第1册）和评估说明（第2册）。

资产评估报告（第1册）目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告正文.....	1
一、委托人、被评估企业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.....	1
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	19
资产评估报告附件.....	21

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

康佳集团股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
深圳康悦实业有限公司
股东全部权益
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2019]第 090 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 康佳集团股份有限公司（以下简称「康佳集团」）的委托，就「康佳集团」拟进行股权转让所涉及的 深圳康悦实业有限公司（以下简称「深圳康悦」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「康佳集团」拟进行股权转让，为此，「康佳集团」委托本公司对「深圳康悦」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：本次评估对象为「深圳康悦」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「深圳康悦」申报的于评估基准日的全部资产以及相关负债，包括流动资产及相应负债。

三、评估基准日：2019 年 9 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法和收益法。

六、评估结论：

1、采用资产基础法评估的「深圳康悦」股东全部权益于评估基准日的评估值为：6,909.58 万元人民币。

2、采用收益法评估的「深圳康悦」股东全部权益于评估基准日的评估值为：6,800.00 万元人民币。

经综合分析，本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：「深圳康悦」股东全部权益于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值为：6,909.58 万元人民币（大写：人民币陆仟玖佰零玖万伍仟捌佰元整）。

评估结论使用有效期：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日）有效。

七、特别事项说明摘要：

「深圳康悦」主营业务系在山东省烟台市投资开发“烟台康佳大健康加速器



产业园商住配套项目”（在「深圳康悦」全资子公司名下的存货—开发成本科目中核算）。本次估值测算中所采用的开发建设方案系由被评估企业提供，但截至评估基准日，该建设方案尚未经相关行政主管部门核准。本次评估，未考虑该等开发建设方案可能存在的变更或调整对评估结论的影响。

谨提请本资产评估报告使用人注意：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。

康佳集团股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
深圳康悦实业有限公司
股东全部权益
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2019]第 090 号

康佳集团股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”）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，对贵公司拟进行股权转让所涉及的深圳康悦实业有限公司股东全部权益于 2019 年 9 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、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人简明工商信息如下：

公司名称	康佳集团股份有限公司（以下简称「康佳集团」）
证券简称	深康佳 A、深康佳 B
证券代码	000016.SZ、200016.SZ
法定代表人	刘凤喜
注册资本	人民币 240,794.5408 万元
公司注册地址	深圳市南山区粤海街道科技园科技南十二路 28 号康佳研发大厦 15-24 层
办公地址	深圳市南山区粤海街道科技园科技南十二路 28 号康佳研发大厦 15-24 层
统一社会信用代码	914403006188155783
股份公司成立日期	1980 年 10 月 1 日
挂牌时间	1992 年 3 月 27 日
企业类型	已上市的中外合资股份有限公司
经营范围	研究开发、生产经营电视机、冰箱、洗衣机、日用小家电、厨卫电器及其他智能生活电器产品，家庭视听设备，IPTV 机顶盒，OTT 终端产品，数码产品，智能穿戴产品，智能健康产品，智能电子产品，智能开关插座，移动电源，移动通信设备及终端产品，日用电子产品，汽车电子产品，卫星导航系统，智能交通系统，防火防盗报警系统，办公设备，电子计算机，显示器；大屏幕显示设备的制造和应用服务；LED（OLED）背光源、照明、发光器件制造及封装；触摸电视一体机；无线广播电视发射设备；应急广播系统设备；生产经营电子元件、器件，模具，塑胶制品，各类包装材料；设计、上门安装安防产品、监控产品，无线、有线数字电视系统及系统集成，并从事相关产品的技术咨

	询和服务（上述经营范围中的生产项目，除移动电话外，其余均在异地生产）。从事以上所述产品（含零配件）的批发、零售、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）。销售自行开发的技术成果；提供电子产品的维修服务、技术咨询服务；普通货物运输，国内货运代理、国际货运代理，仓储服务；供应链管理；企业管理咨询；自有物业租赁和物业管理业务。从事废旧电器电子产品的回收（不含拆解）（由分支机构经营）；以承接服务外包方式从事系统应用管理和维护、信息技术支持管理、银行后台服务、财务结算、人力资源服务、软件开发、呼叫中心、数据处理等信息技术和业务流程外包服务。经营进出口业务；国内贸易；国际贸易（不含专营、专控、专卖商品）；销售安防产品、智能家居产品、门锁、五金制品；代办（移动、联通、电信、广电）委托的各项业务；水污染治理、固体废物污染处理、危险废物污染处理、大气污染治理、土壤污染治理与修复服务；新能源、可再生资源项目及环保设施的开发；固体废弃物及城市垃圾的综合利用；非金属矿物制品材料生产（开采除外）、销售；半导体集成电路、元器件专用材料开发、生产及销售，组装生产和销售集成电路设备，半导体集成电路及相关产品的设计、研发、制造、测试、封装与销售集成电路产品及相关技术服务，半导体集成电路科技领域内的技术开发、转让及进出口。
经营期限	74 年，自 1980 年 10 月 1 日起至 2054 年 12 月 31 日止

（二）被评估企业概况

1. 被评估企业于评估基准日的基本信息

公司名称	深圳康悦实业有限公司（以下简称「深圳康悦」）
定代表人	林洪藩
注册资本	人民币 2,000.00 万元
公司注册地址	深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南十二路 28 号康佳研发大厦 2301
办公地址	深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南十二路 28 号康佳研发大厦 2301
统一社会信用代码	91440300MA5FR2K85T
有限公司成立日期	2019 年 8 月 16 日
企业类型	有限责任公司
一般经营项目	营养健康咨询；企业管理咨询，商务咨询（不含投资咨询），物业管理，酒店管理，会议服务，展览展示服务，计算机技术开发，建筑材料销售。（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）
许可经营项目	以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：建筑装修装饰工程，建筑工程设计、施工。
经营期限	永续经营

2. 被评估企业历史沿革

「深圳康悦」于 2019 年 8 月 16 日经深圳市市场监督管理局登记成立，由「康佳集团」、深圳康佳电子科技有限公司（以下简称「康佳科技」）和康佳创投发展（深圳）有限公司（以下简称「康佳创投」）共同出资设立，并领取统一社会

信用代码为 91440300MA5FR2K85T 号《企业法人营业执照》，注册资本为 2,000.00 万元人民币。其中：「康佳集团」以货币方式出资人民币 1,180.00 万元，持股比例 59%；「康佳科技」以货币方式出资人民币 400.00 万元，持股比例 20%；「康佳创投」以货币方式出资人民币 420.00 万元，持股比例 21%。

3. 评估企业控股及参股公司情况

截至评估基准日，「深圳康悦」拥有 1 家全资子公司，具体情况如下：

公司名称	烟台康悦投资有限公司（以下简称「烟台康悦」）
法定代表人	张连成
注册资本	人民币 2,000.00 万元
公司注册地	烟台市通世南路 7 号 1861 产业园 C8 栋
营业执照注册号	91370602MA3QJFRD93
成立日期	2019 年 9 月 9 日
经营范围	以自有资金投资及咨询服务（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；知识产权代理；会议服务，展览展示；物业管理；室内外装饰装修；文具、建筑材料的销售；房地产开发经营（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）。
股权结构	「深圳康悦」持有其 100% 的股权

4. 被评估企业主要产品及服务

「深圳康悦」主营业务系在烟台投资开发“烟台康佳大健康加速器产业园商住配套项目”（在其全资子公司「烟台康悦」名下的存货—开发成本科目中核算）。该项目选址于山东省烟台市芝罘区，北至车山路，西至通洋路，东至通世南路，南至通车路。

该项目开发建设用地面积为 38,815.50 m²，主要开发建设高层住宅、商业物业等项目。

5. 被评估企业截至评估基准日的简明财务状况

「深圳康悦」截至评估基准日资产负债表如下（合并报表口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 9 月 30 日
流动资产	26,229.58
非流动资产	
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	
无形资产	
商誉	

项目	2019 年 9 月 30 日
长期待摊费用	
递延所得税资产	
资产总计	26,229.58
流动负债	24,230.00
非流动负债	
负债总计	24,230.00
净 资 产	1,999.58

「深圳康悦」截至评估基准日利润表如下（合并报表口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 9 月
一、营业收入	
减：营业成本	
税金及附加	0.25
营业费用	
管理费用	0.29
财务费用	-0.12
二、营业利润	-0.42
加：营业外收入	
减：营业外支出	
三、利润总额	-0.42
减：所得税	
四、净利润	-0.42

「深圳康悦」截至评估基准日资产负债表如下（母公司报表口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 9 月 30 日
流动资产	9.58
非流动资产	1,990.00
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期股权投资	1,990.00
投资性房地产	
固定资产	
无形资产	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
资产总计	1,999.58
流动负债	
非流动负债	
负债总计	
净 资 产	1,999.58

「深圳康悦」截至评估基准日利润表如下（母公司报表口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 9 月
一、营业收入	
减：营业成本	
税金及附加	0.25
营业费用	
管理费用	0.29
财务费用	-0.12
二、营业利润	-0.42
加：营业外收入	
减：营业外支出	
三、利润总额	-0.42
减：所得税	
四、净利润	-0.42

注：上表数据摘自中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的中天运[2019]审字第 01912 号《审计报告》。本次评估系在该审计基础上进行的。

6. 委托人和被评估企业之间的关系

被评估企业是委托人的控股子公司，被评估企业是交易的标的，即被评估企业是委托人的股权转让对象。

（三）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除 贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

「康佳集团」拟进行股权转让，为此，「康佳集团」委托本公司对「深圳康悦」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估目的所对应的经济行为业经康佳集团股份有限公司经营办公会会议纪要（康集办纪字[2019]16 号）批准。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「深圳康悦」的股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「深圳康悦」申报的于评估基准日的全部资产及相关负债。

（一）被评估企业申报的表内资产和负债

「深圳康悦」申报的表内总资产账面值为 1,999.58 万元、总负债账面值为 0.00 万元、股东全部权益账面值为 1,999.58 万元。下表系「深圳康悦」申报的资产负

债表（母公司口径）。

金额单位：人民币万元

资产	2019-9-30	负债和股东权益	2019-9-30
流动资产	9.58	流动负债	-
非流动资产	-	非流动负债	-
其中：长期股权投资	1,990.00	负债合计	-
资产总计	1,999.58	股东权益合计	1,999.58

上述资产负债表经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见的中天运[2019]审字第 01912 号《审计报告》审计。

（二）申报的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

被评估企业承诺：「深圳康悦」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

（三）被评估企业申报的其他表外资产和负债

被评估企业承诺：「深圳康悦」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报其他的表外资产及负债。

（四）纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

「深圳康悦」申报的主要资产为长期股权投资，具体指其拟投资开发建设的“烟台康佳大健康加速器产业园商住配套项目”所涉及的土地使用权（在其全资子公司「烟台康悦」名下的存货—开发成本科目中核算）。

1. 项目概况

「深圳康悦」主营业务系在山东省烟台市投资开发“烟台康佳大健康加速器产业园商住配套项目”（在其全资子公司「烟台康悦」名下的存货—开发成本科目中核算）。该项目选址于山东省烟台市芝罘区，北至车山路，西至通洋路，东至通世南路，南至通车路。

该项目开发建设用地面积为 38,815.50 m²，主要开发建设高层住宅、商业物业等项目。

2. 土地使用权的法律权属情况和基本状况

2019 年 9 月 11 日，「烟台康悦」与烟台市自然资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：烟台-01-2019-125 号），以出让方式取得“烟台康佳大健康加速器产业园商住配套项目”所涉及的土地使用权，合同出让金额合计 26,220.00 万元。土地用途为城镇住宅用地、其他商服用地、公用设施用地，用地面积 38,815.50 m²。其中：城镇住宅用地出让年期为 70 年；其他商服用地出让年期为 40 年；公用设施用地出让年期为 50 年。

3. 开发建设方案

根据「深圳康悦」/「烟台康悦」提供的相关资料，拟建项目开发建设方案如下：

项 目		数 量	单 位
总占地面积		39,278.40	m ²
净用地面积		38,815.50	
容积率		2.05	
总建筑面积		103,510.08	m ²
计容建筑面积		80,605.28	m ²
各物业类型			
其中	高层住宅	71,577.49	m ²
	公共设施配套	967.26	m ²
	商业物业	8,060.53	m ²
建筑密度		0.19	m ²
绿化率		30%	
总户数		573	户
地下车库建筑面积		22,904.80	m ²
代建项目			
代建项目用地面积		462.90	m ²
代建项目总建筑面积		950.00	m ²
其中：卫生服务站		150.00	m ²
社区服务中心		600.00	m ²
养老用房		150.00	m ²
警务室		50	m ²

注：该建设方案系由被评估企业提供，但截至评估基准日，尚未经相关行政主管部门核准。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

四、价值类型

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

（一）本次评估的价值类型及其定义

根据本次评估目的，评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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。

（二）价值类型的选择说明

选择市场价值的理由为：从评估目的看，本次评估目的是为委托人提供交易对价参考意见，属于正常的市场经济行为，按市场价值交易能够为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相

关性看：本次评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本公司提请评估报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2019 年 9 月 30 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述日期为本次评估的评估基准日。

该评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以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）经济行为依据

1. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》（合同书编号：PXAL-A/P2019-A272）。

2. 康佳集团股份有限公司经营办公会会议纪要（康集办纪字[2019]16 号）。

（二）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，2016 年 12 月 1 日起施行）。

2. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）。

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，2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布）。

4.《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;2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)。

5.《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过;根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正;1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订;根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正,2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布)。

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过;根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正,2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正;根据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《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订,2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号公布)。

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月13日国务院第8次常务会议讨论通过,2003年5月27日中华人民共和国国务院令378号公布)。

8.《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号公布)。

9.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号公布)。

10.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令538号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016年2月6日中华人民共和国国务院令666号发布)。

11.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第50号公布;2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订和公布)。

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138号发布)。

13.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,财政部、国家税务总局,2016年3月23日)。

14.《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号)。

15.其他相关法律、法规和规范性文件。

（三）评估准则依据

- 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[2018]36号）。
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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——企业价值》（中评协[2018]38号）。
- 7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）。
- 8.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

- 1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议。
- 2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。
- 3.被评估企业提供的《国有建设用地使用权出让合同》等产权证明文件的复印件。
- 4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

（五）取价依据

- 1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 2.被评估企业提供的未来经营预测等有关资料。
- 3.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
- 4.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 5.《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。
- 6.同花顺 iFinD 资讯金融终端。
- 7.有关价格目录或报价资料。
- 8.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 9.与本次评估有关的其他参考资料。

（六）其它参考资料

1. 被评估企业提供的资产评估申报表。

2. 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中天运[2019]审字第 01912 号《审计报告》。

3. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

（二）评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

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

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「深圳康悦」的经营情况等分析，「深圳康悦」目前运行正常，其经营环境等预期相对稳定，在一定的假设条件下，「深圳康悦」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

「深圳康悦」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）评估结论的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

公开市场假设是假定待评估资产/评估对象在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日预期所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均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。

（二）评估外部环境假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设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。

4. 对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

5. 假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

（三）评估对象和范围方面的假设

1. 被评估企业未来的经营管理团队尽职，且企业管理层有能力担当其职务，并继续保持既定的经营管理模式经营。同时假设预期的管理、经营范围、业务方向、

技术团队的相对稳定，或变化后的管理、经营范围、业务方向、技术团队对被评估企业无重大影响。

2. 评估仅基于评估基准日或近期可预见的经营能力提升。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3. 假设被评估企业经营场所的取得及利用方式不发生重大变化。

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的国内有效价格为依据。

5. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6. 假设企业预测年度现金流为均匀发生。

7. 假设企业未来将采取的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（四）对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

（五）对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

（六）有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的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。我们

不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

（七）其他假设条件

1.除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

2.对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对尚未开发的土地使用权，我们以相关法律文书（如《国有建设用地使用权出让合同》）所载数量进行评估；③对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

（八）本次评估的特定假设

假设被评估企业按照既定的开发建设方案、建设进度、成本预算及销售进度和经营计划如期完成房地产项目的开发建设并顺利交付使用。

十、评估结论

（一）评估结果

1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「深圳康悦」于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的评估结果如下：

总资产账面价值 1,999.58 万元，评估值 6,909.58 万元，评估增值 4,910.00 万元，增值率 245.55%。总负债账面价值 0.00 万元，评估值 0.00 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。股东全部权益账面价值 1,999.58 万元，评估值 6,909.58 万元，评估增值 4,910.00 万元，增值率 245.55%。评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		企业账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	9.58	9.58	-	-
非流动资产	2	1,990.00	6,900.00	4,910.00	246.73
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	1,990.00	6,900.00	4,910.00	246.73

项目		企业账面值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	-	-	-	-
无形资产	8	-	-	-	-
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-	-
递延所得税资产	11	-	-	-	-
资产总计	12	1,999.58	6,909.58	4,910.00	245.55
流动负债	13	-	-	-	-
非流动负债	14	-	-	-	-
负债总计	15	-	-	-	-
净资产	16	1,999.58	6,909.58	4,910.00	245.55

即：采用资产基础法评估的「深圳康悦」股东全部权益于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值为：6,909.58 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因为：

项目	增（减）值	增（减）率	增（减）指原因
长期股权投资	4,910.00	246.73%	主要原因包括：（1）项目所在地为烟台市芝罘区健康医药产业园内，是政府全力支持的发展工程，区位优势明显；（2）项目定位、品质、预算造价及建设方案使得产品具有一定溢价能力；（3）土地使用权取得时政府给予了地价优惠政策。

2. 收益法评估结果

采用收益法评估的「深圳康悦」股东全部权益于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值为 6,800.00 万元，相对其于评估基准日的账面值 1,999.58 万元，增值 4,800.42 万元，增值率 240.07%。

3. 资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

资产基础法评估结果 6,909.58 万元，收益法评估结果 6,800.00 万元，资产基础法较收益法评估值差异 109.58 万元，差异率 1.61%。

资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。其中，对企业的核心资产—房地产项目所涉及的土地使用权采用了假设开发法评估，以资产的预期收益为价值标准，反映了单项资产的经营获利能力；其他资产则以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

鉴于本次评估目的，考虑不同评估方法使用的数据数量和质量等因素，我们认为资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即「深圳康悦」股东全部权益于评估基准日2019年9月30日的市场价值为：**6,909.58**万元人民币（大写：人民币陆仟玖佰零玖万伍仟捌佰元整）。

（二）评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「深圳康悦」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「深圳康悦」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：**6,909.58**万元人民币（大写：人民币陆仟玖佰零玖万伍仟捌佰元整）。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑股权流动性等因素可能对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估中，未发现存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估中，未发现评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形

「深圳康悦」主营业务系在山东省烟台市投资开发“烟台康佳大健康加速器产业园商住配套项目”（在其全资子公司「烟台康悦」名下的存货—开发成本科目中核算）。本次估值测算中采用的开发建设方案系由被评估企业提供，但截至评估基准日，该建设方案尚未经相关行政主管部门核准。

本次评估，未考虑该等开发建设方案可能存在的变更或调整对评估结论的影响。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估，未发现被评估企业于评估基准日存在法律、经济纠纷等未决事项。

（六）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

本次评估中，未发现被评估企业存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

（七）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

本次评估中，未发现被评估企业存在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。

（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瑕疵情形

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

（九）其他事项说明

1. 本次评估，假设被评估企业按照既定的开发建设方案、建设进度、成本预算及销售进度和经营计划如期完成房地产项目的开发建设并顺利交付使用。

2. 本次评估「深圳康悦」股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。

3. 采用收益法评估时，有关被评估企业未来盈利预测的数据主要由「深圳康悦」经营管理层提供；本公司的责任是在上述盈利预测的基础上，结合「深圳康悦」的经营模式、发展规划、资源配置等情况以及所在行业的市场状况对其进行合理性分析、判断。评估机构对「深圳康悦」盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

4. 尽管本公司对「深圳康悦」所在行业及企业的资源优势、运营模式和盈利模式进行了必要的尽职调查，对被评估企业的未来发展趋势也进行了充分分析，但我们仅仅是评估方法的专业人士，不是行业专业技术人员或技术专家。我们无法预见未来可能出现的各种房地产调控政策，无法对新政策的出台对被评估企业所在行业及其盈利能力造成的冲击进行预测。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即2019年9月30日至2020年9月29日）有效。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用

本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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评估对象可实现价格的保证。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师刘俊、石永刚于 2019 年 10 月 15 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）



（本页无正文，为资产评估报告签署页）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

中国 · 深圳

二〇一九年十月十五日

资产评估师：

资产评估报告附件

- 附件一：与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）；
- 附件二：被评估企业专项审计报告（复印件）；
- 附件三：委托人和被评估企业的营业执照（复印件）；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六：签名资产评估师的承诺函；
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 附件八：资产评估机构的营业执照（复印件）；
- 附件九：签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）；
- 附件十：资产评估委托合同（复印件）；
- 附件十一：资产评估明细表。