

本报告依据中国资产评估准则编制

**杭州广宇安诺实业有限公司拟收购股权涉及的浙江安诺康养建
设有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告**

浙中企华评报字(2021)第 0043 号

(共一册, 第一册)

浙江中企华资产评估有限公司

二〇二一年三月三日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	18
九、 评估假设	21
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	23
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
资产评估报告附件	27

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、本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。

三、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。

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。

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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

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、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

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，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

广宇集团股份有限公司：

浙江中企华资产评估有限公司接受广宇集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对杭州广宇安诺实业有限公司拟收购股权涉及的浙江安诺康养建设有限公司的股东全部权益价值在2021年2月28日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为杭州广宇安诺实业有限公司收购股权提供价值参考。

评估对象：浙江安诺康养建设有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产）、流动负债。

评估基准日：2021年2月28日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

浙江安诺康养建设有限公司评估基准日总资产账面价值为10,537.66万元，评估价值为11,752.27万元，增值额为1,214.61万元，增值率为11.53%；总负债账面价值为5,895.20万元，评估价值为5,899.95万元，增值额为4.75万元，增值率为0.08%；股东全部权益账面价值为4,642.47万元（账面值未经审计），股东全部权益评估价值为5,852.33万元，增值额为1,209.86万元，增值率为

26.06%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021年2月28日

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%
流动资产	7,569.95	7,729.63	159.67	2.11
非流动资产	2,967.71	4,022.65	1,054.94	35.55
其中：固定资产	2,741.56	3,787.17	1,045.61	38.14
无形资产	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	27.65	32.98	5.33	19.27
其他非流动资产	198.50	202.50	4.00	2.02
资产总计	10,537.66	11,752.27	1,214.61	11.53
流动负债	5,895.20	5,899.95	4.75	0.08
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	5,895.20	5,899.95	4.75	0.08
股东全部权益（净资产）	4,642.47	5,852.33	1,209.86	26.06

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2021 年 2 月 28 日至 2022 年 2 月 27 日。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

杭州广宇安诺实业有限公司拟收购股权涉及的浙江安诺康养建设有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

广宇集团股份有限公司：

浙江中企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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对杭州广宇安诺实业有限公司拟收购股权涉及的浙江安诺康养建设有限公司的股东全部权益价值在评估基准日 2021 年 2 月 28 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合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的委托人为广宇集团股份有限公司，被评估单位为浙江安诺康养建设有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人简介

企业名称：广宇集团股份有限公司（简称“广宇集团”）

统一社会信用代码：91330000143125150B

法定住所：杭州市平海路 8 号

经营场所：杭州市平海路 8 号

法定代表人：王轶磊

注册资本：人民币 77,414.4175 万元

企业性质：其他股份有限公司(上市)

主要经营范围：房地产投资、房地产开发经营、商品房销售及出租、实业投资，室内外装饰、工程技术咨询、仓储服务，建筑材料的销售。

（二）被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：浙江安诺康养建设有限公司（简称“浙江安诺”）

统一社会信用代码：913300005826574587

法定住所：杭州市大名空间商务大厦 2303 室

经营场所：杭州市大名空间商务大厦 2303 室

法定代表人：余镭

注册资本：人民币 5,000.00 万元

企业性质：其他有限责任公司

主要经营范围：许可项目：各类工程建设活动；食品经营；医护人员防护用品生产（Ⅱ类医疗器械）（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：住宅室内装饰装修；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑材料销售；智能家庭消费设备制造；智能家庭消费设备销售；康复辅具适配服务；远程健康管理服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；人工智能硬件销售；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能公共数据平台；人工智能基础软件开发；人工智能基础资源与技术平台；人工智能行业应用系统集成服务；可穿戴智能设备销售；智能无人飞行器制造；智能物料搬运装备销售；智能家庭网关制造；智能控制系统集成；电子元器件制造；数字视频监控系统销售；物联网技术研发；第二类医疗器械销售；医护人员防护用品零售；养生保健服务（非医疗）；护理机构服务（不含医疗服务）；日用百货销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；家具制造；家具销售；家具安装和维修服务；职工疗休养策划服务；会议及展览服务；养老服务；家政服务；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及外围设备制造；电子产品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 公司股权结构及变更情况

2011 年 8 月 31 日，浙江安诺康养建设有限公司（曾用名“浙江远景装饰工程有限公司”）由浙江大盛投资有限公司（现改名“浙江

大盛投资集团有限公司”)和杭州金地车库管理服务有限公司设立, 设立时股权结构如下:

编号	股东名称	注册资本(万元)	占比(%)	实收资本(万元)	占比(%)
1	浙江大盛投资有限公司	900.00	90.00	900.00	90.00
2	杭州金地车库管理服务有限公司	100.00	10.00	100.00	10.00
合计		1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

经历次股权增资, 截至评估基准日, 浙江安诺康养建设有限公司股权结构如下:

编号	股东名称	注册资本(万元)	占比(%)	实收资本(万元)	占比(%)
1	浙江大盛投资集团有限公司	4,500.00	90.00	4,500.00	90.00
2	杭州金地车库管理服务有限公司	500.00	10.00	500.00	10.00
合计		5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

3. 被评估单位资产、财务和经营状况

资产负债表

金额单位: 人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 2 月 28 日
货币资金	2,009,286.16	7,155,333.61	7,964,006.52
应收账款	60,943,885.12	40,175,492.97	14,952,674.54
预付款项	25,957.95	-	-
其他应收款	97,923,592.94	81,874,292.79	35,622,341.04
存货	3,513,016.23	6,906,576.74	17,120,508.35
其他流动资产	40,000.00	40,000.00	40,000.00
流动资产合计	164,455,738.40	136,151,696.11	75,699,530.45
固定资产	28,295,254.70	27,540,162.66	27,415,580.65
递延所得税资产	276,534.85	276,534.85	276,534.85
其他非流动资产	2,233,763.00	1,985,000.00	1,985,000.00
非流动资产合计	30,805,552.55	29,801,697.51	29,677,115.50
资产总计	195,261,290.95	165,953,393.62	105,376,645.95
短期借款	-	10,000,000.00	10,000,000.00
应付票据	40,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
应付账款	9,716,554.63	8,930,275.23	108,992.04

杭州广宇安诺实业有限公司拟收购股权涉及的浙江安诺康养建设有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

预收款项	5,872,382.80	10,900,000.00	17,556,103.25
应付职工薪酬	-	656,062.00	-
应交税费	2,071,514.34	331,363.67	367,017.17
其他应付款	91,810,589.63	68,726,513.74	10,919,877.09
流动负债合计	149,471,041.40	119,544,214.64	58,951,989.55
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	149,471,041.40	119,544,214.64	58,951,989.55
实收资本	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
未分配利润	-4,209,750.45	-3,590,821.02	-3,575,343.60
所有者权益合计	45,790,249.55	46,409,178.98	46,424,656.40
负债及所有者权益总计	195,261,290.95	165,953,393.62	105,376,645.95

利润表

金额单位：人民币元

项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-2 月
一、营业总收入	114,571,669.21	125,678,067.69	14,310,054.66
二、营业总成本	112,674,550.69	124,411,715.14	14,303,577.24
其中：营业成本	104,438,960.65	113,806,787.98	11,877,963.81
税金及附加	568,717.08	98,055.72	-
管理费用	6,264,189.20	7,353,869.18	2,290,200.92
财务费用	1,402,683.76	3,153,002.26	135,412.51
资产减值损失	-533,652.21	-	-
三、营业利润	1,363,466.31	1,266,352.55	6,477.42
加：营业外收入	-	23,601.79	9,000.00
减：营业外支出	217,705.58	-	-
四、利润总额	1,145,760.73	1,289,954.34	15,477.42
减：所得税费用	435,132.11	320,565.81	-
五、净利润	710,628.62	969,388.53	15,477.42

上述 2019 年财务数据业经浙江元鼎会计师事务所有限公司审计，2020 年和 2021 年 1-2 月财务数据未经审计。

4. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人广宇集团股份有限公司为杭州广宇安诺实业有限公司的母公司，杭州广宇安诺实业有限公司拟收购浙江安诺康养建设有限公司的股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

杭州广宇安诺实业有限公司拟收购股权，为此需要对评估基准日时浙江安诺康养建设有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是浙江安诺康养建设有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产为流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产），总资产账面价值为 10,537.66 万元，负债为流动负债，总负债账面价值为 5,895.20 万元，股东全部权益账面价值为 4,642.47 万元（账面价值未经审计）。

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。

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

根据企业申报资料，评估范围内的主要资产情况如下：

1. 存货

存货：为工程施工，主要为各类工程项目，分布在各项房地产项目中。

2. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物：共 9 项，包括办公 3、办公 2、办公 1 等，均为外购取得，合计建筑面积 1,352.86 平方米。

纳入评估范围的房屋建筑物类资产情况如下：

杭州广宇安诺实业有限公司拟收购股权涉及的浙江安诺康养建设有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	资产名称	不动产证/房产证号	证载权利人	对应土地证号	建筑面积 m ²	用途	资产状况
1	办公 1	杭房权证上移字第 14840528 号	浙江远景装饰工程有限公司	杭上国用(2014)第 006018 号	356.1	办公	正常使用
2	办公 2	杭房权证上移字第 14840522 号	浙江远景装饰工程有限公司	杭上国用(2014)第 006025 号	192.71	办公	正常使用
3	办公 3	杭房权证上移字第 14840518 号	浙江远景装饰工程有限公司	杭上国用(2014)第 006017 号	236.06	办公	正常使用
4	办公 4	杭房权证上移字第 14840513 号	浙江远景装饰工程有限公司	杭上国用(2014)第 006023 号	127.33	办公	正常使用
5	住宅 1	浙(2018)杭州市不动产权第 0117255 号	浙江远景装饰工程有限公司	浙(2018)杭州市不动产权第 0117255 号	89.62	住宅	正常使用
6	住宅 2	浙(2018)杭州市不动产权第 0117259 号	浙江远景装饰工程有限公司	浙(2018)杭州市不动产权第 0117259 号	85.92	住宅	正常使用
7	住宅 3	浙(2018)杭州市不动产权第 0117258 号	浙江远景装饰工程有限公司	浙(2018)杭州市不动产权第 0117258 号	89.62	住宅	正常使用
8	住宅 4	浙(2018)杭州市不动产权第 0117257 号	浙江远景装饰工程有限公司	浙(2018)杭州市不动产权第 0117257 号	89.62	住宅	正常使用
9	住宅 5	浙(2018)杭州市不动产权第 0117260 号	浙江远景装饰工程有限公司	浙(2018)杭州市不动产权第 0117260 号	85.88	住宅	正常使用
合计					1,352.86		

截至评估报告出具日，房屋建筑物类资产涉及的他项权利如下：

序号	抵押资产名称	抵押权人	抵押期限	权证号	建筑面积(m ²)
1	办公 1	浦发银行杭州文晖支行	2021 年 1 月 4 日至 2021 年 7 月 4 日	杭房权证上移字第 14840528 号	356.1
2	办公 2	浦发银行杭州文晖支行	2021 年 1 月 4 日至 2021 年 7 月 4 日	杭房权证上移字第 14840522 号	192.71
3	办公 3	浦发银行杭州文晖支行	2021 年 1 月 4 日至 2021 年 7 月 4 日	杭房权证上移字第 14840518 号	236.06
4	办公 4	浦发银行杭州文晖支行	2021 年 1 月 4 日至 2021 年 7 月 4 日	杭房权证上移字第 14840513 号	127.33
5	住宅 1	光大银行杭州分行	2020 年 6 月 12 日至 2021 年 6 月 11 日	浙(2018)杭州市不动产权第 0117255 号	89.62
6	住宅 2	光大银行杭州分行	2020 年 6 月 12 日至 2021 年 6 月 11 日	浙(2018)杭州市不动产权第 0117259 号	85.92
7	住宅 3	光大银行杭州分行	2020 年 6 月 22 日至 2021 年 6 月 11 日	浙(2018)杭州市不动产权第 0117258 号	89.62
8	住宅 4	光大银行杭州分行	2020 年 6 月 22 日至 2021 年 6 月 11 日	浙(2018)杭州市不动产权第 0117257 号	89.62
9	住宅 5	光大银行杭州分行	2020 年 6 月 12 日至 2021 年	浙(2018)杭州市不动产权	85.88

杭州广宇安诺实业有限公司拟收购股权涉及的浙江安诺康养建设有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	抵押资产名称	抵押权人	抵押期限	权证号	建筑面积(m²)
			6月11日	第0117260号	

3. 设备类资产

车辆：共1辆，为轿车，车辆已无实物。

电子设备：共计7项，主要为电脑、家具、大金空调等，电子设备已无实物。

4. 土地使用权

土地使用权：本次评估范围含9宗土地使用权，共计土地面积为95.90平方米。具体情况详见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	土地性质	土地用途	权利终止日期	面积(m²)
1	杭上国用(2014)第006018号	大名空间商务大厦2301室	出让	综合(办公)	2053-04	17.00
2	杭上国用(2014)第006025号	大名空间商务大厦2302室	出让	综合(办公)	2053-04	9.70
3	杭上国用(2014)第006017号	大名空间商务大厦2303室	出让	综合(办公)	2053-04	11.90
4	杭上国用(2014)第006023号	大名空间商务大厦2302室	出让	综合(办公)	2053-04	6.40
5	浙(2018)杭州市不动产权第0117255号	水榭塘湾3幢1单元204室	出让	住宅	2086-03	10.20
6	浙(2018)杭州市不动产权第0117259号	水榭塘湾1幢102室	出让	住宅	2086-03	10.60
7	浙(2018)杭州市不动产权第0117258号	水榭塘湾3幢1单元304室	出让	住宅	2086-03	10.20
8	浙(2018)杭州市不动产权第0117257号	水榭塘湾2幢201室	出让	住宅	2086-03	10.20
9	浙(2018)杭州市不动产权第0117260号	水榭塘湾13幢102室	出让	住宅	2086-03	9.70
合计						95.90

截至评估报告出具日，土地使用权涉及的他项权利如下：

序号	抵押资产	抵押面积(m²)	抵押权人	抵押期限	权证号
1	办公1	17.00	浦发银行杭州文晖支行	2021年1月4日至2021年7月4日	杭上国用(2014)第006018号
2	办公2	9.70	浦发银行杭州文晖支行	2021年1月4日至2021年7月4日	杭上国用(2014)第006025号
3	办公3	11.9	浦发银行杭州文晖支行	2021年1月4日至2021年7月4日	杭上国用(2014)第006017号

序号	抵押资产	抵押面积(m²)	抵押权人	抵押期限	权证号
4	办公 4	6.4	浦发银行杭州文晖支行	2021 年 1 月 4 日至 2021 年 7 月 4 日	杭上国用(2014)第 006023 号
5	住宅 5	10.2	光大银行杭州分行	2020 年 6 月 12 日至 2021 年 6 月 11 日	浙(2018)杭州市不动产权第 0117255 号
6	住宅 6	10.6	光大银行杭州分行	2020 年 6 月 12 日至 2021 年 6 月 11 日	浙(2018)杭州市不动产权第 0117259 号
7	住宅 7	10.2	光大银行杭州分行	2020 年 6 月 22 日至 2021 年 6 月 11 日	浙(2018)杭州市不动产权第 0117258 号
8	住宅 8	10.2	光大银行杭州分行	2020 年 6 月 22 日至 2021 年 6 月 11 日	浙(2018)杭州市不动产权第 0117257 号
9	住宅 9	9.7	光大银行杭州分行	2020 年 6 月 12 日至 2021 年 6 月 11 日	浙(2018)杭州市不动产权第 0117260 号

(三) 引用其他机构出具的报告结论

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经资产评估师与委托人充分沟通后,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,最终确定评估对象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。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2021 年 2 月 28 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考,选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产的整体情况。本次评估基准日由委托人确定,并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 广宇集团股份有限公司出具的委托评估函。

(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日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第97号);
4. 《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第二次修订);
5. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号, 财政部令第76号修订);
6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);
8. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
10. 《财政部税务总局海关总署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[2019]39号);
11. 《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会表决通过, 2021年1月1日起施行);
12. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号, 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);
13. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号);
14. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月

7 日国务院令 第 645 号第三次修订);

15. 《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三十二号, 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议通过);

16. 《会计监管风险提示第 5 号—上市公司股权交易资产评估》(中国证监会);

17. 有关其他法律、行政法规、通知文件等。

(三) 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—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—不动产》(中评协[2017]38 号);
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 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);
14. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);

15. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 不动产权证书;
4. 机动车行驶证;

5. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号, 自 2013 年 5 月 1 日起施行);
2. 万得 Wind 资讯金融终端;
3. 企业提供的相关工程预决算资料;
4. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
5. 资产评估专业人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料;
6. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
2. 被评估单位提供的资产清单和资产评估明细表;
3. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会[2020]12 号);
4. 浙江中企华资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

收益法, 是指将评估对象预期收益资本化或者折现, 确定其价值的评估方法。

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, 确定其价值的评估方法。

资产基础法, 是指以评估对象在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, 确定其价值的评估方法。

《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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性, 选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的, 资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

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，由于目前市场上在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不适用市场法。被评估单位于 2011 年成立，是一家建筑工程装饰企业，业务主要来源于委托人广宇集团股份有限公司，没有核心的业务渠道，并且近几年净利润金额较小，企业管理层无法合理预测未来企业的收入、成本费用率，导致获取的收益法评估资料不充分，故本次评估也不适用收益法。综上所述，故本次评估选择资产基础法。

（一）流动资产

1. 货币资金包括银行存款。资产评估专业人员通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 应收账款，资产评估专业人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额应收账款进行函证或相关替代程序进行清查核实，在进行经济内容和账龄分析的基础上，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，其对应的坏账准备评估为零；对于历史年度审计计提的坏账准备，经核实已无对应款项，款项已收回，故本次评估为零。

3. 其他应收款，资产评估专业人员通过核查账簿、原始凭证，并对其他应收款进行函证或相关替代程序的清查核实，在进行经济内容和账龄分析的基础上，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，其对应的坏账准备评估为零；对于历史年度审计计提的坏账准备，经核实已无对应款项，款项已收回，故本次评估为零。

4. 其他流动资产，资产评估专业人员查阅了企业其他流动资产对应的光大银行的理财产品，查看了对应的产品说明书，同时又核实了企业相应的认购金额、账户信息、投资日期和理财期限等信息。由于该理财产品为非保本浮动收益类理财产品，且在未到期前不提供对账单，而截至评估基准日纳入评估范围的理财产品均未到期，

故以核实后的账面值确认为评估值。

5. 存货为工程施工。

工程施工，主要为各工程项目待结算工程成本，均处于建设施工阶段。资产评估专业人员核对了相关的明细账，抽查了部分重要的原始票据和施工合同，并对其进行了抽样盘点。资产评估专业人员核实，并了解了企业成本核算程序、方法及账面值的构成，本次评估以核实后账面值加合理利润确认为评估值。

(二) 房屋建筑物类资产

根据委托评估目的，针对委估建筑物的资产特征，结合资产评估专业人员收集掌握的相关可靠的评估依据。本次房屋建筑物为企业外购的商品房，不能取得建造相关的预决算资料，由于杭州当地房地产租售比相差较大，所在区域存在着类似房地产交易案例，故本次评估采用市场法进行评估。

市场法是选取一定数量的可比案例，与评估对象进行比较，根据其差异对可比案例成交价格进行处理后得到评估对象价值的方法。公式如下：

评估价值=可比案例价格×交易情况修正×交易日期修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

其中：截至报告出具日，杭州金地车库管理服务有限公司和浙江安诺康养建设有限公司签署了房屋认购协议，协议约定浙江安诺康养建设有限公司将位于大名空间商务大厦的房产转让给杭州金地车库管理服务有限公司。本次评估以协议约定的转让金额确定其评估值。

(三) 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法评估。

经核实车辆和电子设备已无实物，评估为零。而对于需要竞拍的车牌评估时，本次评估以基准日的杭州市车牌牌照价格确认。

(四) 土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析

市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合资产评估专业人员收集的当地土地市场成交资料，及当地地产市场发育程度，对于评估范围内的办公用地和住宅用地，其土地使用权价值在房屋建筑物中合并评估。

(五) 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估以核实后的暂时性差异额与适用所得税税率计算相乘作为评估值。

(六) 其他非流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他非流动资产发生的原因，查阅了相关记账凭证，经核实，其他非流动资产主要为购车位款，支出的款项且已形成相关资产，本次对于车位采用市场法评估，评估方法详见房屋建筑物。

(七) 负债

负债为流动负债，具体包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款。资产评估专业人员根据企业提供的明细表，对账面值进行了核实，对于截至现场清查日的部分款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2021 年 2 月 24 日至 2021 年 3 月 3 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2021 年 2 月 24 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评

估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对资产评估专业人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于2021年2月28日至2021年3月1日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。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集整理评估范围内资产的权属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。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有

关内容进行沟通，在不影响独立判断的情况下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

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，被评估单位经营环境相对稳定，所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设与被评估单位有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 本次评估以被评估单位拥有评估对象的合法产权为假设前提。

4. 假设评估对象处于交易过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

5. 假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

6. 本次评估以被评估单位持续经营为假设前提。

7. 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。

8. 假设评估基准日后无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

2. 假设评估范围所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原地持续使用。

3. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的

外观和使用状况，未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。资产评估专业人员以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提，并假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，通过实地勘查作出判断。

4. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘查作出的判断。

5. 没有考虑现在、将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本资产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，签名资产评估师及本资产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

按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对杭州广宇安诺实业有限公司拟收购股权涉及的浙江安诺康养建设有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

浙江安诺康养建设有限公司评估基准日总资产账面价值为 10,537.66 万元，评估价值为 11,752.27 万元，增值额为 1,214.61 万元，增值率为 11.53%；总负债账面价值为 5,895.20 万元，评估价值为 5,899.95 万元，增值额为 4.75 万元，增值率为 0.08%；股东全部权益账面价值为 4,642.47 万元（账面值未经审计），股东全部权益评估价值为 5,852.33 万元，增值额为 1,209.86 万元，增值率为 26.06%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021年2月28日

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%
流动资产	7,569.95	7,729.63	159.67	2.11
非流动资产	2,967.71	4,022.65	1,054.94	35.55
其中：固定资产	2,741.56	3,787.17	1,045.61	38.14
无形资产	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	27.65	32.98	5.33	19.27
其他非流动资产	198.50	202.50	4.00	2.02
资产总计	10,537.66	11,752.27	1,214.61	11.53
流动负债	5,895.20	5,899.95	4.75	0.08
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	5,895.20	5,899.95	4.75	0.08
股东全部权益（净资产）	4,642.47	5,852.33	1,209.86	26.06

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资产评估专业人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（二）根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。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对资产评估对象的法律权属提供保证。

（三）本次评估是建立在由企业提供的与评估相关的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、合法、完整、可信的基础上，被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

(四) 被评估单位评估基准日账面值为企业报表数据，未经审计。

(五) 本次评估利用了被评估单位提供的财务报表。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(六) 截至报告出具日，浙江安诺康养建设有限公司评估范围内的车辆盘亏 1 项和电子设备盘亏 7 项，账面价值 489,698.00 元，经盘点无车辆和电子设备实物。浙江安诺康养建设有限公司将名下浙 A085QQ 和浙 AU56P0 车牌号借给浙江怡景环境工程有限公司和浙江大盛投资集团有限公司使用，车辆不归浙江安诺康养建设有限公司所有。被评估单位承诺车辆和车牌产权其所有权属无争议，不存在产权纠纷，也不会对评估结果产生影响。

(七) 截至评估基准日，权证号为浙(2018)杭州市不动产权第 0117255 号、浙(2018)杭州市不动产权第 0117259 号和浙(2018)杭州市不动产权第 0117260 号的不动产权为浙江安诺 2021 年 6 月到期的短期借款 1,000.00 万元提供抵押，权利人为光大银行杭州分行，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(八) 2020 年 6 月 22 日，浙江怡景环境工程有限公司与光大银行杭州分行签署了借款合同，借款人民币 2,000.00 万元，借款期限自 2020 年 6 月 22 日至 2021 年 6 月 11 日，浙江安诺康养建设有限公司与银行签订抵押合同，权证号为浙(2018)杭州市不动产权第 0117258 号和浙(2018)杭州市不动产权第 0117257 号的不动产权为浙江怡景环境工程有限公司提供抵押，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(九) 2021 年 1 月 4 日，浙江怡景环境工程有限公司与浦发银行杭州文晖支行签署了借款合同，借款人民币 3,000.00 万元，借款期限自 2021 年 1 月 4 日至 2021 年 7 月 4 日，浙江安诺康养建设有限公司与银行签订抵押合同，证号为杭上国用(2014)第 006018 号、杭上国

用(2014)第006025号、杭上国用(2014)第006017号、浙(2018)杭州市不动产权第0117255号的土地使用证和杭房权证上移字第14840528号、杭房权证上移字第14840522号、杭房权证上移字第14840518号、杭房权证上移字第14840513号、浙(2018)杭州市不动产权第0117255号的房屋所有权证为浙江怡景环境工程有限公司提供抵押,本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(十)截至报告出具日,杭州金地车库管理服务有限公司和浙江安诺康养建设有限公司签署了房屋认购协议,协议约定浙江安诺康养建设有限公司将位于大名空间商务大厦的房产转让给杭州金地车库管理服务有限公司。本次评估以协议约定的转让金额确定其评估值,本次评估未考虑该房屋转让过程中产生税费的影响。

(十一)截至报告出具日,浙江安诺康养建设有限公司持有的房屋建筑物、土地使用权和车牌的产权证载权利人为浙江远景装饰工程有限公司,浙江远景装饰工程有限公司系浙江安诺康养建设有限公司前身,产权证证载权利人名称尚未变更,产权持有人承诺房屋建筑物、土地使用权和车牌产权归其所有,权属无争议,不存在产权纠纷,也不会对评估结果产生影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为:广宇集团股份有限公司和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日2021年2月28日至2022年2月27日。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 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。

5. 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评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期 2021 年 3 月 3 日。

法定代表人：丁杰琍

资产评估师：何钢明

资产评估师：韩栋

浙江中企华资产评估有限公司

二〇二一年三月三日

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；
- 附件二、被评估单位财务报表；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件五、委托人和被评估单位承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、浙江中企华资产评估有限公司财政厅备案公告复印件；
- 附件八、浙江中企华从事证券服务业务资格备案证明；
- 附件九、浙江中企华资产评估有限公司营业执照副本复印件；
- 附件十、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估明细表。