

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3133020001311101202100049

资产评估报告名称： 开能健康科技集团股份有限公司拟转让股权涉及的上海信川投资管理有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 坤元评报〔2021〕1-50号

资产评估机构名称： 坤元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 韩桂华(资产评估师)、丁兆言(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

开能健康科技集团股份有限公司拟转让股权

涉及的上海信川投资管理有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2021〕1-50号

（共二册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二一年十一月十二日

目 录

| | |
|-------------------------------|----|
| 声 明..... | 1 |
| 资产评估报告·摘要 | 2 |
| 资产评估报告·正文 | 4 |
| 一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 | 4 |
| 二、评估目的 | 6 |
| 三、评估对象和评估范围 | 6 |
| 四、价值类型及其定义 | 8 |
| 五、评估基准日 | 8 |
| 六、评估依据 | 8 |
| 七、评估方法 | 10 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 16 |
| 九、评估假设 | 17 |
| 十、评估结论 | 17 |
| 十一、特别事项说明 | 18 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 20 |
| 十三、资产评估报告日 | 21 |
| 资产评估报告·附件 | |
| 一、被评估单位基准日财务报表 | 22 |
| 二、委托人和被评估单位法人营业执照 | 24 |
| 三、评估对象涉及的主要权属证明资料 | 26 |
| 四、委托人和其他相关当事人的承诺函 | 28 |
| 五、签名资产评估师的承诺函 | 30 |
| 六、资产评估机构备案文件 | 31 |
| 七、资产评估机构法人营业执照 | 33 |
| 八、签名资产评估师职业资格证书登记卡 | 34 |
| 资产基础法评估结果汇总表及明细表 | 36 |

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为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、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。

五、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关注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。

开能健康科技集团股份有限公司拟转让股权 涉及的上海信川投资管理有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕1-50号

摘 要

以下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和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为开能健康科技集团股份有限公司（以下简称“开能健康股份公司”），本次资产评估的被评估单位为上海信川投资管理有限公司（以下简称“上海信川公司”）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

开能健康股份公司拟转让上海信川公司的股权，为此需要对上海信川公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供上海信川公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的上海信川公司的股东全部权益。

评估范围为上海信川公司申报的截至2021年7月31日上海信川公司的全部资产及相关负债。按照上海信川公司提供的截至2021年7月31日未经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为186,964,213.14元、50,827,841.39元和136,136,371.75元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2021 年 7 月 31 日。

六、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，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，上海信川公司股东全部权益的评估价值为 173,905,197.16 元（大写为人民币壹亿柒仟叁佰玖拾万伍仟壹佰玖拾柒圆壹角陆分），与账面价值 136,136,371.75 元相比，评估增值 37,768,825.41 元，增值率为 27.74%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对开能健康股份公司拟股权转让之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 7 月 31 日起至 2022 年 7 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

开能健康科技集团股份有限公司拟转让股权 涉及的上海信川投资管理有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕1-50号

开能健康科技集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，对贵公司拟进行股权转让涉及的上海信川投资管理有限公司股东全部权益在2021年7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

（一）委托人概况

1. 名称：开能健康科技集团股份有限公司（以下简称“开能健康股份公司”）
2. 住所：上海市浦东新区川沙镇川大路508、518号
3. 法定代表人：瞿建国
4. 注册资本：57,687.1469万元
5. 类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：91310000703199757R
7. 登记机关：上海市市场监督管理局
8. 经营范围：健康科技技术开发与推广、净水设备及相关环保产品、壁炉、烤炉（不含压力容器）、燃气器具、电热水器具（凭许可资质经营）、太阳能设备、空气调节设备的生产、销售、租赁及上述相关产品的技术咨询服务，自有房屋租赁，经营本企业自产产品及技术的出口业务，经营本企业生产、科研所需原辅料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工及“三来一补”业务，道路货物运输。（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

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：上海信川投资管理有限公司(以下简称“上海信川公司”)
2. 住所：上海市浦东新区川沙路 6999 号 28 幢 2326 室
3. 法定代表人：RAYMOND MING QU
4. 注册资本：10,450.00 万元
5. 类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
6. 统一社会信用代码：91310115585256203W
7. 登记机关：上海市浦东新区市场监督管理局
8. 经营范围：投资管理，净水设备、壁炉、烤炉(不含压力容器)、燃气器具、太阳能设备、空气调节设备、五金交电、日用百货、家用电器、塑料及其制品的销售、租赁及上述产品的技术咨询服务，自有设备的融物租赁(除金融租赁)，自有房屋租赁，从事货物及技术的进出口业务。(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) 企业历史沿革

上海信川公司原名上海永达金川置业发展有限公司，成立于 2011 年 11 月 9 日，初始注册资本 1,000 万元，由上海永达（集团）股份有限公司全额出资。

2012 年 11 月，根据股东会决议，上海永达（集团）股份有限公司将其持有的公司 100%股权转让给开能健康股份公司。

2013 年 1 月，根据股东会决议，上海信川公司的注册资本增加至 3,500 万元。

2013 年 2 月，根据股东会决议，上海信川公司的注册资本增加至 10,450 万元。

经上述股权转让、增资后，截至评估基准日，上海信川公司的注册资本为 10,450 万元，实收资本 10,450 万元，股权结构如下：

| 股东名称 | 认缴出资额(万元) | 股权比例 | 实收资本(万元) |
|----------------|-----------|------|-----------|
| 开能健康科技集团股份有限公司 | 10,450.00 | 100% | 10,450.00 |
| 合计 | 10,450.00 | 100% | 10,450.00 |

三) 被评估单位 2018 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

| 项 目 | 2018年12月31日 | 2019年12月31日 | 2020年12月31日 | 基准日 |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 资产 | 198,956,863.08 | 194,025,480.96 | 189,564,682.33 | 186,964,213.14 |
| 负债 | 64,399,550.82 | 58,279,830.72 | 53,433,429.32 | 50,827,841.39 |
| 股东权益 | 134,557,312.26 | 135,745,650.24 | 136,131,253.01 | 136,136,371.75 |
| 项 目 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年1-7月 |
| 营业收入 | 7,431,003.08 | 7,353,701.27 | 6,244,881.39 | 2,197,029.66 |
| 营业成本 | 3,039,670.33 | 3,027,517.88 | 3,233,723.99 | 2,652,702.89 |
| 利润总额 | 1,714,844.25 | 1,584,450.64 | 514,134.47 | -18,555.33 |
| 净利润 | 1,329,638.41 | 1,188,337.98 | 385,602.77 | 5,118.74 |

2018年-2020年的财务报表业经注册会计师审计；基准日报表未经注册会计师审计。

四) 被评估单位经营情况等

上海信川公司目前除了将自有房屋出租外未开展其他经营业务。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人系被评估单位的股东。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

开能健康股份公司拟转让上海信川公司的股权，为此需要对上海信川公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供上海信川公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的上海信川公司的股东全部权益。

评估范围为上海信川公司申报的截至2021年7月31日上海信川公司的全部资产及相关负债。按照上海信川公司提供的截至2021年7月31日未经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为186,964,213.14元、50,827,841.39元和136,136,371.75元，具体内容如下：

金额单位：元

| 项 目 | 账面原值 | 账面净值 |
|-------------|----------------|----------------|
| 一、流动资产 | | 650,815.01 |
| 二、非流动资产 | | 186,313,398.13 |
| 其中：固定资产 | 111,623,693.89 | 100,427,294.83 |
| 在建工程 | | 103,960.40 |
| 无形资产——土地使用权 | | 85,504,109.76 |
| 递延所得税资产 | | 278,033.14 |
| 资产总计 | | 186,964,213.14 |
| 三、流动负债 | | 50,827,841.39 |
| 四、非流动负债 | | 0.00 |
| 负债合计 | | 50,827,841.39 |
| 股东权益 | | 136,136,371.75 |

1. 建筑类固定资产

列入评估范围的建筑物类固定资产账面原值 110,735,243.89 元、账面净值 99,933,376.83 元，位于上海市浦东新区川大路 508 号。建筑物类固定资产包括房屋建筑物 2 幢，合计建筑面积 30,274.29 平方米，为厂房和垃圾房，建成于 2016 年，钢混结构；构筑物及其他辅助设施 8 项，包括道路、停车位、绿化和雨棚等，建成于 2016-2018 年。上述建筑物类固定资产和所占用的土地已取得《不动产权证书》[沪（2017）浦字不动产权第 074047 号]，土地面积 25,721.10 平方米，为出让工业用地，终止日期为 2061 年 7 月 31 日。上述建筑物类固定资产和所占用的土地在评估基准日已设定抵押权，为开能健康科技股份有限公司从银行借款提供担保。

2. 设备类固定资产账面原值 888,450.00 元，账面净值 493,918.00 元，减值准备 0.00 元，共计 4 台（套），包括电梯和电脑，分布于位于上海市浦东新区川大路 508 号的经营场所内。

3. 在建工程——土建工程账面价值 103,960.40 元（其中账面余额 103,960.40 元，减值准备 0.00 元），为预付的原能生物 PR 系列自动化储存设备生产基地项目报批代理费。

4. 无形资产——土地使用权

无形资产——土地使用权账面价值 85,504,109.76 元，为 1 宗工业用地，土地面积 25,721.10 平方米，位于上海市浦东新区川大路 508 号，已取得《不动产权证书》

[沪（2017）浦字不动产权第 074047 号]。上述土地使用权在评估基准日已设定抵押权，为开能健康科技股份有限公司向银行贷款提供担保。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2021 年 7 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
3. 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》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——不动产》；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》；

11. 《资产评估价值类型指导意见》；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 上海信川公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 不动产权证书、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的相关财务报表；
3. 《上海市建筑和装饰工程预算定额（SH01-31-2016）》、《上海市安装工程预算定额（SH02-31-2016）》、《上海市建设工程施工费用计算规则（SHT0-33-2016）》；
4. 《上海市建设工程价格信息》；
5. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
6. 《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》；
7. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、询价记录等；
8. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
9. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
10. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；
11. 中国人民银行公布的评估基准日相关贷款市场报价利率；
12. 上海市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
13. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
14. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
15. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，采用市场法评估存在评估技术上的缺陷，故本次评估不宜采用市场法。

上海信川公司的经营范围包括投资管理和净水设备、壁炉、烤炉等产品的销售、租赁、技术咨询服务等，目前除了将自有房屋出租外未开展其他经营业务，其未来经营业务存在不确定性，未来收益和风险难以合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

由于上海信川公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估可以采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的上海信川公司的股东全部权益价值进行评估。

(二) 资产基础法简介

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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后的账面值为评估值。

2. 预付款项

预付账款为代付的电费，期后能够形成相应的权益，以核实后的账面值为评估值。

3. 其他应收款

其他应收款为应收的光伏电费补贴，期后已收回，以其核实后的账面余额为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产为工业厂房及附属建筑，类似建筑物市场交易不活跃以及工业类厂房租金水平和出租率等存在较大的不确定性，不宜选用市场法和收益法，故本次采用成本法进行评估。建筑物类固定资产的评估结果中不包含相应土地使用权的价值。

评估明细表中储藏室装修等项系厂房后续装修、内部改造支出，在厂房评估时考虑。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值，计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

A. 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(A) 建安工程费用

由于被评估单位未提供完整的预决算资料，本次主要采用类比法确定建安工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。

(B) 前期费用和其他费用

前期费用和其他费用包括可行性研究费、勘察设计费、招标代理服务费等、环境

影响咨询费、项目建设管理费、工程监理费等，结合基本建设的有关规定和被评估单位实际发生情况，按建安工程费用的一定比例计取。

(C) 建筑规费

根据现行规定，白蚁防治费、新型墙体材料专项基金、散装水泥专项基金等已取消，故不再考虑建筑规费。

(D) 应计利息

应计利息计息周期按正常建设期，利率取金融机构同期贷款市场报价利率，资金视为在建设期内均匀投入。

(E) 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定。

B. 成新率的确定

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

年限法的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其权重，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占权重加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

$$\text{成新率}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

c. 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情

况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

(1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

委估设备价值量一般，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

(3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

(4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

3. 在建工程

在建工程账面余额为预付的建设项目报批代理费，经核实该款项期后能形成相应的权利，以核实后的账面值为评估值。

4. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次对委估宗地的土地使用权评估结果定义为：土地用途设定为工业用地、土地开发程度设定为宗地红线外“七通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、

通污水、通燃气）、红线内“一平”（场地平整）条件下，于评估基准日 2021 年 7 月 31 日，土地剩余使用年限的土地使用权价值。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。因待估宗地所在区域有一定数量的交易案例，本次采用市场法对上述宗地进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中：V：待估宗地使用权价值

VB：比较案例价格

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

A. 市场交易情况修正

通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格。

C. 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域

环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

D. 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的位置、面积、形状、市政基础设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等，根据交易案例中土地个别因素与评估对象的差异进行修正。

E. 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

F. 容积率修正

容积率是指建筑物的总建筑面积与整个宗地面积之比。容积率的大小直接影响土地利用程度的高低，从而影响土地使用权的价格。根据 2014 年 9 月 1 日实施的《节约集约利用土地规定》，鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率；在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。故本次评估容积率修正系数取为 1。

本次委估土地使用权的评估结果按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定，计算公式为：

土地使用权评估结果=不含契税的土地使用权价值×（1+契税税率）

5. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位可弥补亏损产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

三) 负债

负债为流动负债，包括应交税费、其他应付款，通过核对明细账与总账的一致性、函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实，以企业实际应承担的债务确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2021年9月2日开始，评估报告日为2021年11月12日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
3. 本次评估以被评估单位持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。
5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。
6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，上海信川公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 186,964,213.14 元，评估价值 224,728,308.55 元，评估增值

37,764,095.41 元，增值率为 20.20%；

负债账面价值 50,827,841.39 元，评估价值 50,823,111.39 元，评估减值 4,730.00 元，减值率为 0.01%；

股东全部权益账面价值 136,136,371.75 元，评估价值 173,905,197.16 元（大写为人民币壹亿柒仟叁佰玖拾万伍仟壹佰玖拾柒圆壹角陆分），评估增值 37,768,825.41 元，增值率为 27.74%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

| 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 |
| 一、流动资产 | 650,815.01 | 650,815.01 | | |
| 二、非流动资产 | 186,313,398.13 | 224,077,493.54 | 37,764,095.41 | 20.27 |
| 其中：固定资产 | 100,427,294.83 | 136,799,500.00 | 36,372,205.17 | 36.22 |
| 在建工程 | 103,960.40 | 103,960.40 | | |
| 无形资产 | 85,504,109.76 | 86,896,000.00 | 1,391,890.24 | 1.63 |
| 其中：无形资产——土地使用权 | 85,504,109.76 | 86,896,000.00 | 1,391,890.24 | 1.63 |
| 递延所得税资产 | 278,033.14 | 278,033.14 | | |
| 资产总计 | 186,964,213.14 | 224,728,308.55 | 37,764,095.41 | 20.20 |
| 三、流动负债 | 50,827,841.39 | 50,823,111.39 | -4,730.00 | -0.01 |
| 四、非流动负债 | 0.00 | 0.00 | | |
| 负债合计 | 50,827,841.39 | 50,823,111.39 | -4,730.00 | -0.01 |
| 股东权益合计 | 136,136,371.75 | 173,905,197.16 | 37,768,825.41 | 27.74 |

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对上海信川公司股东全部权益价值评估中，评估人员对上海信川公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是上海信川公司的责任，评估人员的责任是对上海信川公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和上海信川公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，上海信川公司其拥有的房屋、土地使用权（权证编号为沪（2017）浦字不动产权第 074047 号，建筑面积 30,274.29 平方米，土地面积 25,721.10 平方米）为抵押物，为开能健康科技集团股份有限公司向上海农村商业银行浦东分行借款提供担保，最高抵押限额为 19,500 万元，抵押期限自 2020 年 7 月 20 日至 2023 年 7 月 19 日。截至评估基准日，上述抵押事项下的借款余额为 3,907.09 万元。

上海信川公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，公司不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 新型冠状病毒肺炎疫情在评估基准日前已经出现，并已在全球多国爆发，对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

4. 本次评估中，评估人员未对各种建、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，评估人员在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，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估中，评估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，评估人员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，通过实地勘察作出的判断。

6. 在资产基础法评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 截至评估基准日，上海信川公司存在以下对外出租事项：

| 承租人 | 房屋坐落 | 有效期 |
|----------------|-----------------------|--------------------------|
| 上海正道红酒有限公司 | 川大路508号内的地下一层房屋以及附近场地 | 2018年1月1日至2037年12月31日 |
| 开能健康科技集团股份有限公司 | 川大路508号厂房第二层 | 2020年1月1日-2020年12月31日[注] |
| 开能健康科技集团股份有限公司 | 川大路508号厂房第三层 | 2020年1月1日-2020年12月31日[注] |

注：2021年上海信川公司与开能健康股份公司未就租赁事项新签合同，仍按2020年合同执行。

除上述签订合同的房屋、场地外，上海信川公司位于上海市浦东新区川大路 508 号的其他房屋、场地由开能健康股份公司使用，上海信川公司与开能健康股份公司未签订相关合同。

本次评估未考虑上述对外出租事项对评估对象和相关资产的评估结果可能产生

的影响。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权折价。

9. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、财务报表、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

11. 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根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 除委托人和法律、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。

4. 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 7 月 31 日起至 2022 年 7 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 11 月 12 日。

坤元资产评估有限公司



资产评估师：

韩桂华



丁兆言

