

本报告依据中国资产评估准则编制

上海悦心健康集团股份有限公司拟股权
转让涉及的上海悦心健康科技发展有限
公司股东全部权益价值
资产评估报告

中企华评报字(2023)第 6079 号
(共一册, 第一册)



北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二三年三月二十七日

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3111020110311101202300043
合同编号：	PG20231150433000
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中企华评报字(2023)第6079号
报告名称：	上海悦心健康集团股份有限公司拟股权转让涉及的 上海悦心健康科技发展有限公司股东全部权益价值 资产评估报告
评估结论：	363,154,415.06元
评估机构名称：	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员：	王进江 (资产评估师) 会员编号：65000147 陈伟毅 (资产评估师) 会员编号：31210055
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

生成日期：2023年03月28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	22
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	30
资产评估报告附件	31

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、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师对评估范围内的实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

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。

上海悦心健康集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，对上海悦心健康集团股份有限公司拟股权转让涉及的上海悦心健康科技发展有限公司的股东全部权益在评估基准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：上海悦心健康集团股份有限公司拟股权转让事宜，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的上海悦心健康科技发展有限公司股东全部权益进行评估，并为上述经济行为提供价值专业意见。

评估对象：上海悦心健康科技发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：上海悦心健康科技发展有限公司经审计后的全部资产及负债。

评估基准日：2022年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

上海悦心健康科技发展有限公司评估基准日总资产账面价值为29,325.85万元，评估价值为36,546.71万元，增值额为7,220.86万元，增值率为24.62%；总负债账面价值为231.27万元，评估价值为231.27万元，无增减值变化；净资产账面价值为29,094.58万元，资产基础法评估价值为36,315.44万元，增值额为7,220.86万元，增值率为24.82%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

上海悦心健康集团股份有限公司拟股权转让涉及的上海悦心健康科技发展有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

评估结果汇总表

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%
一、流动资产	1	85.09	85.09	0.00	0.00
二、非流动资产	2	29,240.76	36,461.62	7,220.86	24.69
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	27,761.83	27,776.42	14.59	0.05
固定资产	5	970.66	4,807.88	3,837.22	395.32
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	450.43	3,823.13	3,372.70	748.77
其中：土地使用权	9	450.43	3,823.13	3,372.70	748.77
其他非流动资产	10	57.84	54.19	-3.65	-6.31
资产总计	11	29,325.85	36,546.71	7,220.86	24.62
三、流动负债	12	231.27	231.27	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	231.27	231.27	0.00	0.00
净资产	15	29,094.58	36,315.44	7,220.86	24.82

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起一年有效。

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。

上海悦心健康集团股份有限公司拟股权转让
涉及的上海悦心健康科技发展有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告正文

上海悦心健康集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，对上海悦心健康集团股份有限公司拟股权转让涉及的上海悦心健康科技发展有限公司的股东全部权益在评估基准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委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海悦心健康集团股份有限公司，被评估单位为上海悦心健康科技发展有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括上海悦心健康集团股份有限公司及法律、行政法规规定的使用人。

(一)委托人简介

企业名称：上海悦心健康集团股份有限公司

法定住所：上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号

法定代表人：李慈雄

注册资本：92,650.00 万人民币

成立日期：1993 年 06 月 08 日

经营期限：1993 年 06 月 08 日至无固定期限

企业性质：股份有限公司(中外合资、上市)

主要经营范围：养老机构业务，为老年人提供社区托养、居家照

护等社区养老服务；医疗企业管理咨询（不得从事诊疗活动、心理咨询）、健康管理咨询（不得从事诊疗活动、心理咨询）、投资管理咨询、企业管理咨询（咨询类项目除经纪）、会议及展览服务、市场营销策划；从事健康环境科技及医用产品技术领域内的技术开发、自有技术转让、并提供技术咨询及技术服务；生产销售精密陶瓷，建筑陶瓷，卫生陶瓷，配套件，高性能功能陶瓷产品，室内外建筑装潢五金和超硬工具，建筑保温材料及其他隔热、隔音、防火等建筑材料，销售自产产品并提供产品技术服务；在上海市闵行区三鲁公路 2121 号内从事自有房屋出租；机器设备租赁。（涉及许可证、专项规定、质检、安检等管理要求的，需按照国家有关规定取得相应许可后开展经营业务）。【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）被评估单位简介

1. 公司简况

公司名称：上海悦心健康科技发展有限公司

法定住所：上海市闵行区三鲁公路 2121 号(浦江镇 501 街坊 5/2 丘)1 幢 101 室

法定代表人：李慈雄

注册资本：29384.6174 万人民币

成立日期：2022 年 08 月 01 日

经营期限：2022 年 08 月 01 日至无固定期限

企业性质：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

主要经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；会议及展览服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；健康咨询服务（不含诊疗服务）；日用品销售；企业管理；市场营销策划；养生保健服务（非医疗）；养老服务（社区养老服务）。（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. 历史沿革

被评估单位上海悦心健康科技发展有限公司成立于 2022 年 8 月 1 日，上海悦心健康集团股份有限公司持有被评估单位 100%股权；至今被评估单位股权未变动。

(1)成立日公司股东结构情况

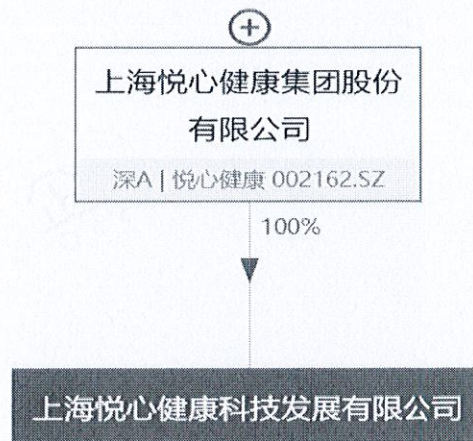
序号	股东名称	持股比例(%)
1	上海悦心健康集团股份有限公司	100

(2)基准日公司股东结构情况

序号	股东名称	持股比例(%)
1	上海悦心健康集团股份有限公司	100

3.公司产权和经营管理结构:

(1)截至评估基准日，上海悦心健康科技发展有限公司的产权结构图如下:



4.评估基准日的资产、财务和经营状况

被评估单位评估基准日的财务状况如下表:

金额单位: 人民币元

项目	2022年12月31日
流动资产	850,945.27
投资性房地产	277,618,300.00
固定资产净额	9,706,625.51
无形资产	4,504,308.71

上海悦心健康集团股份有限公司拟股权转让涉及的上海悦心健康科技发展有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

项目	2022 年 12 月 31 日
长期待摊费用	
递延所得税资产	578,350.00
资产合计	293,258,529.49
流动负债	2,312,719.70
非流动负债	
负债合计	2,312,719.70
归母所有者权益	290,945,809.79

被评估单位评估基准日的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2022 年度
一、营业收入	
减：营业成本	
税金及附加	319,831.99
销售费用	
管理费用	845,257.74
研发费用	
财务费用	224.57
其中：利息费用	
加：其他收益	
投资收益（损失以“-”号填列）	
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-2,313,400.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,478,714.30
加：营业外收入	
减：营业外支出	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,478,714.30
减：所得税费用	-578,350.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,900,364.30
少数股东损益	
五、归属于母公司所有者的净利润	

被评估单位评估基准日会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普

通合伙)审计,并发表了无保留审计意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的长期股权投资单位,即上海悦心健康集团股份有限公司持有被评估单位上海悦心健康科技发展有限公司 100%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

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

上海悦心健康集团股份有限公司拟股权转让事宜,为此需对评估基准日该经济行为所涉及的上海悦心健康科技发展有限公司股东全部权益进行评估,并为上述经济行为提供价值专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是上海悦心健康科技发展有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是上海悦心健康科技发展有限公司经审计后的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产-土地使用权。总资产账面价值为 29,325.85 万元,总负债账面价值为 231.27 万元,净资产账面价值为 29,094.58 万元。

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,评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见的审计报告。

(三)评估范围内主要资产的情况如下:

企业申报的纳入评估范围的资产为投资房地产、固定资产、无形资产-土地使用权。主要资产的类型及特点如下:

1. 投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号, 为投资性房地产-房屋建筑物 26 项(含其对应土地使用权)、投资性房地产-土地使用权 7 项。

投资性房地产为沪(2022)闵字不动产权第 038409 号《不动产权证书》证载房屋建筑物及土地使用权的一部分。沪(2022)闵字不动产权第 038409 号《不动产权证书》证载房屋建筑物面积 81,737.43 平方米, 土地使用权总面积 175,141.44 平方米, 性质为出让, 用途为工业, 准用年限为 50 年, 土地使用终止时间为 2050 年 10 月 12 日。另有部分投资性房地产-房屋建筑物未办理产权证书, 详细情况如下:

(1)投资性房地产-房屋建筑物(含其对应土地使用权)

纳入评估范围的是产权持有单位申报的位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号投资性房地产-房屋建筑物(含其对应土地使用权), 房屋建筑物出租面积为 80,608.60 平方米, 其对应土地使用权面积为 136,489.81 平方米。其建筑结构为钢构、钢混、砖混结构, 建筑物层高在 3.5-13 米。评估基准日投资性房地产大部分已出租。日常维护保养状况较好。

截至评估基准日, 部分投资性房地产-房屋建筑物(含其对应土地使用权)为沪(2022)闵字不动产权第 038409 号《不动产权证书》证载的一部分。另有部分投资性房地产-房屋建筑物未办理产权证书。

(2)投资性房地产-土地使用权

纳入评估范围的是产权持有单位申报的位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号投资性房地产-土地使用权。其土地使用权面积为 6,142.00 平方米, 其为沪(2022)闵字不动产权第 038409 号《不动产权证书》证载土地使用权的一部分。

2.房屋建筑物类资产

(1)房屋建筑物

评估范围内的房屋建筑物位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路, 申

报房屋建筑物共 45 项，房屋总建筑面积共计 31,786.88 平方米，已办理产权证书的房屋建筑物共计 23 项，不动产权证书号为沪（2022）闵字不动产权第 038409 号，证载面积合计为 14,541.88 平方米，其为沪（2022）闵字不动产权第 038409 号《不动产权证书》证载房屋建筑物的一部分。未办理产权证书的房屋建筑物共计 22 项，建筑面积共计 17,245.00 平方米。建成于 1994 年至 2017 年，分别为钢结构、钢筋混凝土和砖混结构等，主要建筑物为主车间、抛光厂房、水刀 A 车间、成品仓库等。

（2）构筑物

评估范围内的构筑物及其他辅助设施位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路，申报构筑物及其他辅助设施共 21 项，建成于 1995 年至 2018 年，主要为钢结构、砖混结构及钢筋混凝土等结构等。构筑物均处于在用状态，维护情况良好。

3. 设备类资产

（1）机器设备

纳入评估范围内的机器设备类资产大部分分布被评估单位厂区内，共计 77 项。主要有低压分段路器柜、低压联络柜、自吸无堵排污泵、全自动燃气汽水锅炉、电动单梁起重机等。购置于 1994 年至 2022 年间。

（2）电子设备

电子设备主要包括各型号电脑、数码复印机、除湿机、脱排油烟机、空调等办公、生产设备。放置与被评估单位厂区内和办公区内，共计 60 项，购置于 1994 年至 2022 年间，设备使用状况良好。

4. 企业申报的无形资产情况

企业申报了 1 项无形资产，为位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号的工业用地土地使用权。

（1）无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，为出让土地，已办理不动产权证书，其为沪（2022）闵字不动产权第 038409 号《不动产权证书》证载土地使用权的一部分。土地使用权人为上海悦心健康科技发展有限公司。

司。具体情况如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	土地用途	开发程度	面积(m2)	账面价值
1	沪(2022)闵字不动产权第038409号	工业用地	2000/10/13	2050/10/12	工业	宗地外七通，宗地内五通一平	32,509.63	4,504,308.71

5.企业申报的其他表外资产情况

无。

6.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的，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

本报告的评估基准日为：2022年12月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。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；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《上海悦心健康集团股份有限公司管理层决定》。

(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);

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. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

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. 《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86号发布, 财政部令第97号修改);

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修正);

7. 《中华人民共和国土地管理法》(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修正);

8. 《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修订);

9. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);

11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

12. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

13. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号);

14. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会〔2020〕

12号)、《银行函证及回函工作操作指引》(财办会〔2020〕21号);

15.《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);

16.有关其他法律、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—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36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—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- 8.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37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.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 16.《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);
- 17.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四)权属依据

- 1.房屋所有权证或者不动产权证书;
- 2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.评估基准日贷款市场报价利率(LPR)及外汇汇率;
- 2.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资

料;

- 3.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 4.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 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》(发改价格〔2015〕299号);
- 6.Wind 资讯金融终端;
- 7.彭博金融信息服务终端;
- 8.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《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);
- 2.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 3.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 4.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 5.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 6.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 7.信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 8.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为:资产基础法。

收益法,是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

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。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

被评估单位为刚成立公司，无法在资本市场中找到与评估对象相同或相似的可比上市公司；同时由于产权交易市场不发达，难以找到足够的可比交易案例，故不适用市场法进行评估。被评估单位没有明确的长期运营盈利预测，且刚成立无历史数据提供收益预测支撑，未来收益较难合理预测，故不适用收益法。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。评估对象作为新成立公司，财务制度健全，以评估基准日的资产负债表为基础，可测算评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值；因此，可以采用资产基础法。

资产基础法：

1.流动资产

(1)货币资金，为银行存款，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。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

(2)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2.投资性房地产

根据本次评估目的，结合房地产的特点、评估价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，本次评估采用重置成本法、收益法进行评估。

(1)重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：税前建筑安装工程费用、扣减前期费中可抵扣增值税后的建设工程前期及其他费用和资金成本。房

屋建筑物重置全价计算公式如下:

重置全价=税前建安综合造价+含税前期及其他费用+资金成本-前期费中可抵扣增值税。

A.建安综合造价

采用单方造价法确定其建安工程税前造价及含税建安工程造价。

B.前期及其他费用表

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

C.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。结合被评估单位的合理建设工期。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+含税前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

D.前期费中可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件,对于符合增值税抵扣条件的,重置全价应扣除相应的增值税。

前期费中可抵扣增值税=含税建安工程含税造价×(勘察设计费率+工程监理费率+工程招投标代理服务费+可行性研究费率+环境影响评价费率)/1.06×6%。

②综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

式中尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。

在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

③房屋评估价值的确定

房屋评估价值=重置全价×综合成新率

④分摊土地使用权重置成本的确定

分摊土地使用权重置成本的确定按照市场比较法进行测算其投资性房地产所对应土地使用权价值，根据投资性房地产单方建筑面积分摊土地使用权价值。

⑤评估价值的确定

评估价值=房屋评估价值+对应分摊的土地使用权价值

(2)收益法

收益法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。

收益法计算公式如下：

$$P = \frac{A}{(r-s)} \times \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：P：表示房地产价值；

A：表示单位期间净收益；

r：表示单位期间资本化率；

s：表示单位期间租金递增率；

n：表示剩余收益期限；

3.设备类固定资产

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同

时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上,组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

①机器设备

A.对于价值量较小、不需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价和运杂费。同时,按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣,设备重置全价计算公式如下:

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税额

B.设备购置费

国产机器设备主要通过向生产厂家或代理商询价等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备,采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

C.运杂费的确定

设备运杂费指出厂地点或调拨地点运至安装现场所发生的一切费用,包括运输费、包装费、装卸费、采购保管费和供销部门手续费。对于有实际运费依据的,按照实际确认。如供货条件约定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

D.设备基础费的确定

设备基础费统一在厂房及构筑物中评估,设备评估时不再计取。

E.设备安装调试费的确定

设备安装调试费率,参照《资产评估常用数据与参数手册》确定;对小型、无须安装的设备,不考虑安装调试费。

②电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

(2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于专用设备和通用机器设备

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

(3)评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

4.房屋建筑物类资产

对建(构)筑物主要采用成本法进行评估。

(1)成本法

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

①重置全价的确定

A.建安综合造价

对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影

响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，另有指数调整法，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

B.前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

C.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。假设被评估单位的合理建设工期。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

D.可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

②综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

式中尚可使用年限的确定：

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施

只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

③评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

5.土地使用权

根据现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用市场比较法进行评估。

(1)市场比较法

将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

6.负债

被评估单位的负债包括应付账款、应交税费、其他应付款。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值和重新测算后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2023年2月9日至2023年3月27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

2023年2月9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.接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员于2023年2月9日至2023年2月17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调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估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)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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，评估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

评估人员根据资料核查结果，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

评估人员对纳入评估范围的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。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估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

评估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，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.假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2.假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

3.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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5.假设评估基准日后，与被评估单位及各子公司相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化；

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.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

8.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.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

(一)资产基础法评估结果

上海悦心健康科技发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 29,325.85 万元，评估价值为 36,546.71 万元，增值额为 7,220.86 万元，增值率为 24.62%；总负债账面价值为 231.27 万元，评估价值为 231.27 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 29,094.58 万元，资产基础法评估价值为 36,315.44 万元，增值额为 7,220.86 万元，增值率为 24.82%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

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%
一、流动资产	1	85.09	85.09	0.00	0.00
二、非流动资产	2	29,240.76	36,461.62	7,220.86	24.69
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	27,761.83	27,776.42	14.59	0.05
固定资产	5	970.66	4,807.88	3,837.22	395.32
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	450.43	3,823.13	3,372.70	748.77
其中：土地使用权	9	450.43	3,823.13	3,372.70	748.77
其他非流动资产	10	57.84	54.19	-3.65	-6.31
资产总计	11	29,325.85	36,546.71	7,220.86	24.62
三、流动负债	12	231.27	231.27	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	231.27	231.27	0.00	0.00
净资产	15	29,094.58	36,315.44	7,220.86	24.82

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

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专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)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得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)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。

(三)本次评估利用了信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)于 2023 年 2 月 28 日出具的 XYZH/2023SHAA2B0009 号审计报告。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。

(四)纳入本次评估范围的投资性房地产及建构筑物中存在房产权证未记载的建构筑物，被评估单位对该部分建构筑的权属提供了相关说明，投资性房地产及建构筑物所列明细均为产权持有单位上海悦心健康科技发展有限公司所有，不存在纠纷。该部分房屋建筑物面积由企业相关人员核实确定。我们进行了现场勘察，抽查部分资产面积发现与企业申报面积大体相当，则本次评估按照被评估单位申报的产权数据进行评估。本次评估未考虑该事项及后续办理房产权证所需的相关费用及带来的相关后果对估值的影响。若后期经相关权威部门测绘确定面积不符，应对评估值进行调整；

(五)纳入本次评估范围的投资性房地产申报面积为被评估单位按照

租赁合同或由企业相关人员现场核实确定，我们对已办理产权证书的房屋及土地证载信息进行了核实。其部分投资性房地产申报面积与证载面积不同，本次评估基于评估目的按照重置成本法的结果进行测算。与基于财报目的投资性房地产采用按租赁合同约定的出租面积按收益法结果进行测算不同。基于本次评估目的、合法原则下，本次重置成本算法的面积则按照证载面积进行评估测算。若后期经相关权威部门测绘确定面积不符，应对评估值进行调整。提请报告使用人注意。

(六)因此次申报范围内的部分投资性房地产、建构筑物、设备类资产取得时间较为久远，人员更迭，其相关产权资料难以追溯。本次评估投资性房地产、建构筑物竣工年代、面积、结构等数据，设备类相关产权数据均按照被评估单位提供的数据为准进行评估；

(七)纳入本次评估范围的投资性房地产及建构筑物的层高、建筑年代、檐高、建筑结构等参数由被评估单位申报提供，并对资产的产权状况提供了相关说明，对于层高、面积、结构等产权因素，我司评估人员根据勘察抽查程序发现其与申报数据大体相当，本次评估则按照被评估单位申报数据进行评估。若后期经相关权威部门出具产权情况结果与此次不符，应对评估值进行调整；

(八)根据被评估单位出具的说明，下图的房屋建筑物资产时间较为长远，人员更迭，被评估单位核实其账面被包含在其他资产账面价值中。该5项资产均为被评估单位所有。本次则按照被评估单位申报的数据为准进行评估。具体资产状况详见下表：

建筑物名称	详细地址	结构	檐高(米)	层数	层高	资产状况	建筑面积(m ²)	建成年月
干燥棚	上海市闵行区浦江镇三鲁公路2121号	钢混	6.00	1	6.00	使用中	1,638.00	1994/12
破碎机房		砖混	9.00	1	9.00	使用中	312.00	1994/12
A-0001 房中房		砖混	12.00	3	4.00	使用中	600.00	1994/12
A-0001 房中房		砖混	12.00	3	4.00	使用中	600.00	1994/12
A-0001 房中房		砖混	12.00	3	4.00	使用中	600.00	1994/12

资产评估报告使用人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)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

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起一年。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，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章方可使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2023年3月27日。

资产评估师：王进江



王进江

资产评估师：陈伟毅



陈伟毅

北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二三年三月二十七日

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、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 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、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。