本报告依据中国资产评估准则编制

湖南发展集团股份有限公司拟股权转让涉及的湖南发展集团养老产业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

中瑞评报字[2023]第 001659 号

（共一册，第一册）

中瑞世联资产评估集团有限公司

ChungRui World United Appraisal Group

二〇二三年十一月十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1143020020202301775
合同编号：	2023-001933-1
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中瑞评报字[2023]第001659号
报告名称：	湖南发展集团股份有限公司拟股权转让涉及的湖南发展集团养老产业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论：	7,480,000.00元
评估报告日：	2023年11月10日
评估机构名称：	中瑞世联资产评估集团有限公司
签名人员：	彭灿 （资产评估师） 会员编号：43160006 王文彬 （资产评估师） 会员编号：43060037
（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。

备案回执生成日期：2023年11月28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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 4

二、评估目的 9

三、评估对象和评估范围 9

四、价值类型 11

五、评估基准日 11

六、评估依据 11

七、评估方法 14

八、评估程序实施过程和情况 15

九、评估假设 21

十、评估结论 23

十一、特别事项说明 25

十二、评估报告使用限制说明 26

十三、评估报告日 26

十四、签名盖章 27

资产评估报告附件 **28**

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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对评估对象可实现价格的保证。

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

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的可辨认资产、负债清单由委托人、资产占有人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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的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。

十、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。

湖南发展集团股份有限公司拟股权转让涉及的湖南发展集团养老产业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告摘要

中瑞评报字[2023]第 001659 号

湖南发展集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对贵公司拟股权转让涉及的湖南发展集团养老产业有限公司股东全部权益在 2023 年 9 月 30 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：为湖南发展集团股份有限公司股权转让提供价值参考依据。

评估对象：湖南发展集团养老产业有限公司股东全部权益价值。

评估范围：湖南发展集团养老产业有限公司全部资产和负债，具体包括经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计后的流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。

评估基准日：2023 年 9 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

湖南发展集团养老产业有限公司于评估基准日总资产账面价值为 1,086.89 万元，总负债账面价值为 290.90 万元，股东全部权益账面价值为 795.99 万元，收益法的评估价值为 748.00 万元，减值额为 47.99 万元，减值率 6.03%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（收益法）

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%
流动资产	1	726.58	-	-	-
非流动资产	2	360.31	-	-	-

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%
其中：固定资产	3	106.25	-	-	-
长期待摊费用	4	254.06	-	-	-
资产总计	**5**	**1,086.89**	-	-	-
流动负债	6	183.78	-	-	-
非流动负债	7	107.12	-	-	-
负债总计	**8**	**290.90**	-	-	-
股东全部权益	**9**	**795.99**	**748.00**	**-47.99**	**-6.03**

资产基础法评估详细情况见资产基础法评估明细表。

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自评估基准日起一年。

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。

湖南发展集团股份有限公司拟股权转让涉及的湖南发展集团养老产业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告正文

中瑞评报字[2023]第 001659 号

湖南发展集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对湖南发展集团股份有限公司拟股权转让涉及的湖南发展集团养老产业有限公司股东全部权益在 2023 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

本次资产评估的委托人为湖南发展集团股份有限公司，被评估单位为湖南发展集团养老产业有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1、注册登记情况

名称：湖南发展集团股份有限公司（以下简称“湖南发展”）

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：长沙市天心区芙蓉中路三段 142 号光大发展大厦 2708

法定代表人：韩智广

注册资本：46415.8282 万人民币

成立日期：1993 年 8 月 12 日

营业期限：1993 年 8 月 12 日至无固定期限

统一社会信用代码：91430000185034687R

经营范围：以自有合法资产进行养老、养生、医疗机构的投资、建设、运营管理及股权投资、并购（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；水力发电综合开发经营；健康咨询服务；医疗器械、老年用品、药品、保健用品的研发、生产及销售；休闲旅游及房地产开发经营；酒店经营及

物业管理；土地、矿产资源开发经营；自有房屋租赁。（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）

2、公司简介

湖南发展集团股份有限公司，前身为湖南金果实业股份有限公司。1993 年 8 月以定向募集方式设立，2010 年因重大资产重组而更名。公司股票于 1997 年 5 月在深圳证券交易所挂牌上市，股票简称：湖南发展，股票代码：000722。注册资本金 4.64 亿元。

公司主营清洁能源、医养健康、自然资源开发业务，旗下拥有多家全资及控股子公司。清洁能源板块在水电基础上，积极发展新能源业务，加快推进以屋顶分布式光伏为重点的光伏发电项目建设，深入推动多能互补发展，发电经营指标走在全省发电企业前列。医养健康板块积极探索开展医养结合的健康产业，重点围绕医疗、养老、养生产业积极开展产业项目投资，主营社区居家养老、机构旅居养老业务，业务规模省内领先。自然资源开发板块从砂石贸易切入，延伸至机制砂加工和砂石集散中心业务，盈利能力居省内同类企业前列。截至 2022 年底，公司总资产 33.52 亿元，归属于母公司净资产 31.4 亿元；2022 年营业收入 4.12 亿元，利润总额 0.85 亿元。整体经济运行质量和效益稳步提升。获评省属监管企业"文明单位"；通过国家高新技术企业认定。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：湖南发展集团养老产业有限公司（以下简称“湖南发展养老公司”、“本公司”或“公司”）

类型：其他有限责任公司

住所：湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段 142 号友谊阿波罗大厦 2708 房

法定代表人：黄志刚

注册资本：贰仟捌佰万元整

成立日期：2016 年 10 月 17 日

营业期限至：2016 年 10 月 17 日至 2066 年 10 月 16 日

统一社会信用代码：91430103MA4L6W2227

经营范围：养老产业策划、咨询；禽、蛋及水产品、中药饮片、西药、中成药、

工艺品、中药材、电子产品、粮油、果品及蔬菜的零售；保健品、农产品、日用品、计算机、计算机软件、计算机辅助设备的销售；代办出入院及转院手续；护理机构服务；老年人、残疾人养护服务；精神康复服务；家庭服务；家政服务；物业管理；餐饮配送服务；职工食堂；营养健康咨询服务；国内旅游业务；入境旅游业务；出境旅游业务；电子商务平台的开发建设；互联网接入及相关服务；软件开发；计算机网络平台的建设与开发；米、面制品及食用油批发；中餐服务；场地租赁。（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）

2、公司简介

湖南发展养老公司是一家以从事社会工作为主的企业，主要经营政府购买服务、小微机构养老、社区居家养老服务等业务。

截至评估基准日，公司共计签约的社区居家养老服务站共 82 家，已运营 77 家。在等级方面，已运营 5A 级社区居家养老服务站 1 家，4A 级 26 家，3A 级 26 家、2A 级 10 家、1A 级 12 家、农村 2 家。

目前运营的政府购买服务项目为 5 个，分别为天心区政府购买居家养老服务项目、雨花区政府购买居家养老服务项目、望城区信息平台、雨花区信息平台及芙蓉区信息平台。

3、公司股权结构及变更情况

湖南发展养老公司原名为湖南发展侨亚养老产业有限公司，成立于 2016 年 10 月，由湖南发展和湖北侨亚养老产业股份有限公司出资设立，其中湖南发展出资 510 万元，持股比例 51%；湖北侨亚养老产业股份有限公司出资 490 万元，持股比例 49%。

2018 年 4 月，经湖南发展侨亚养老产业有限公司股东会决议，由股东湖南发展现金出资 1,800.00 万元，注册资本增加至 2,800.00 万元。增资后湖南发展出资额为 2,310.00 万元，持股比例为 82.50%，湖北侨亚养老产业股份有限公司出资额为 490.00 万元，持股比例为 17.50%。同时公司更名为湖南发展养老公司。

2023 年 3 月 29 日，根据《湖北省武汉市江夏区人民法院执行裁定书》（[2022]鄂 0115 执恢 373 号之一），将被执行人湖北侨亚养老产业股份有限公司持有的湖南发展养老公司人民币 490.00 万元，占比为 17.50%的股权作价 1,416,704 元，交付申请执行人聂庆华抵偿债务。因此，股东湖北侨亚养老产业股份有限公司退出，新增股东聂庆华。

截止评估基准日，湖南发展养老公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	湖南发展集团股份有限公司	2,310.00	82.50%
2	聂庆华	490.00	17.50%
合计		2,800.00	100.00%

4、近三年一期的资产、财务、经营状况

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 09 月 30 日
资产总额	1,458.74	1,487.21	1,289.82	1,086.89
负债总额	347.52	356.73	378.57	290.90
所有者权益	1,111.22	1,130.48	911.25	795.99
项 目	**2020 年度**	**2021 年度**	**2022 年度**	**2023 年 1-09 月**
营业收入	426.84	497.42	417.80	218.43
利润总额	11.27	19.26	-219.23	-115.26
净利润	11.27	19.26	-219.23	-115.26

2020-2022 年财务数据经天健会计事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并分别出具天健湘审（2021）503 号无保留意见审计报告、天健湘审（2022）555 号无保留意见审计报告、天健湘审（2023）4 号无保留意见审计报告。2023 年 09 月 30 日财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具天健湘审（2023）1423 号无保留意见审计报告。

5、公司主要的会计政策

（1）会计制度：公司按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 41 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制财务报表。

（2）会计期间：公司采用公历年制，自公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（3）记帐本位币：以人民币为记账本位币。

（4）固定资产折旧

公司各类固定资产的分类折旧年限、预计净残值和折旧率如下：

类　别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输工具	年限平均法	8-14	5	6.79-11.88
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

（5）公司主要税种、税率及税收优惠政策：

税　种	计 税 依 据	税　率（%）
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	1、3
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	20

税收优惠政策：

①根据财政部、国家税务总局《关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》（财税〔2019〕76号）第一条规定“提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，免征增值税”及“提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，在计算应纳税所得额时，减按90%计入收入总额的规定”，自2019年6月1日至2025年12月31日，公司免缴增值税，并享受前述企业所得税优惠政策。

②根据国家税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（国家税务总局公告2023年第12号），2023年1月1日至2027年12月31日，对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策。公司享受此小型微利企业所得税优惠政策。

③根据财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（国家税务总局公告2023年第12号），自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。公司符合增值税小规模纳税人优惠政策，按照增值税小规模纳税人优惠政策缴纳附加税。

4. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东，委托人持有被评估单位82.50%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

湖南发展集团股份有限公司拟转让湖南发展集团养老产业有限公司股权，中瑞世联资产评估集团有限公司接受湖南发展集团股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的湖南发展集团养老产业有限公司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。

上述经济行为，已经由湖南湘投控股集团有限公司《湘投集团“压层级、减法人”专题调度会议纪要》（2022年第12次）批准。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为湖南发展集团养老产业有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为湖南发展集团养老产业有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（固定资产、长期待摊费用）。总资产账面价值为1,086.89万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为290.90万元；股东全部权益账面价值为795.99万元。具体资产类型和审计后账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	**7,265,817.14**
货币资金	3,862,885.83
应收账款	3,150,892.22
预付账款	11,010.00
其他应收款	241,029.09
非流动资产合计	**3,603,061.36**
固定资产	1,062,487.78
长期待摊费用	2,540,573.58
资产总计	**10,868,878.50**

科目名称	账面价值
流动负债合计	**1,837,808.64**
应付账款	433,790.67
合同负债	18,427.01
应付职工薪酬	1,162,719.00
应交税费	29,559.97
其他应付款	193,311.99
非流动负债合计	**1,071,153.19**
递延收益	1,071,153.19
负债总计	**2,908,961.83**
股东权益合计	**7,959,916.67**

本次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。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。账面值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具天健湘审（2023）1423号无保留意见审计报告。

评估公司已要求被评估单位申报其所拥有的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债，并对公司申报的评估范围的完整性承担责任。若存在被评估单位未予申报而评估公司又无能力发现的本次评估范围以外的公司拥有的资产及负债，本评估结论将不能使用。

（三）被评估单位主要实物资产情况

纳入评估范围的实物资产为固定资产，包括车辆和电子设备。具体实物资产类型及特点如下：

（1）车辆

纳入本次评估车辆设备类共计1项，账面原值83,579.00元，账面净值4,178.95元，为别克GL8商务车。截止至评估基准日，车辆使用正常，通过年检，可正常上路行驶。

（2）电子设备

纳入本次评估电子设备类共计614项，账面原值2,550,693.13元，账面净值1,058,308.83元，主要为空调、电脑、打印机、视频监控系统以及各类办公家具等，截止至评估基准日，设备维修保养整体状况良好，设备使用维护、保养正常。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估报告引用天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的天健湘审（2023）1423号无保留意见审计报告。

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

本项目评估基准日是2023年9月30日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到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等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

湖南湘投控股集团有限公司《湘投集团“压层级、减法人”专题调度会议纪要》（2022年第12次）。

（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，中华人民共和国主席令第46号，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，中华人民共和国主席令第15号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

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.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，财政部令第97号修

订）；

5.《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第二次修正）；

6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年国务院令第 512 号）；

7.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号）；

8.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

9.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；

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

11.《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)；

12.《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

13.《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)；

14.《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，国务院令第 732 号修订）；

15.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号修订））；

16.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；

17.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令）；

18.《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令）；

19.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

20.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；

21. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001 年 12 月 31 日，国办发[2001]102 号）；

22.《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权

〔2013〕64 号）；

23.《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕41 号）；

24.《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕42 号）；

25.《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修订）。

（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—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

8.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019] 35 号）；

9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017] 42 号）；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

13.《企业会计准则—基本准则》(2014 年 7 月 23 日，根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修订)；

14.《资产评估专家指引第 12 号-收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）；

15.《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)；

16.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

17.《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）；

18.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）。

（四）权属依据

1. 车辆行驶证、合同等产权证明文件；

2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1.《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国财政出版社）；

2. 被评估单位提供的历史及现行价格资料；

3. 国家宏观、行业、区域市场及被评估单位统计分析数据；

4. 评估基准日同类上市公司财务指标及风险指标；

5. 评估基准日国债收益率、贷款利率；

6. Wind 金融终端等；

7. 评估人员现场勘查所掌握的资料。

（六）其他参考依据

1. 委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；

2. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；

3. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的天健湘审（2023）1423号无保留意见审计报告。

4. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。

七、 评估方法

（一）评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

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。

（二）评估方法的选择

被评估单位评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承

担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

未选用市场法评估的理由：由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

因此，本次评估采用资产基础法及收益法评估。

（三）评估方法简介

Ⅰ．资产基础法

1.流动资产

（1）货币资金

包括银行存款，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。

（2）应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。应收账款是企业因提供养老服务，应向接受服务单位收取的款项以及暂估的政府运营补贴款项；预付账款是企业预付的软件费；其他应收款是支付的员工备用金借支、代垫员工保险个人部分以及与其他单位之间的往来款项等。在账面核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值。

2.非流动资产

（1）设备类资产

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的设备：

评估值 = 重置全价×综合成新率

A. 电子设备

1、重置全价

重置全价=设备含税购置价

2、成新率的确定

主要采用综合成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

或年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

勘察成新率：运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、负荷率，设备的原始制造质量、维护保养状况以及设备的工作环境与条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与该厂工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

车辆评估的市场法

根据各类车辆的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用市场法评估车辆。市场法评估公式为：

比准价格=交易实例成交单价×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

评估值=Σ比准价格/N，其中N为案例个数

评估工作主要分以下五个阶段进行：

第一阶段：考察评估对象特征。评估人员根据委托方提供的车辆评估明细表，在委托方资产管理人员的配合下，对车辆进行核实、勘察、鉴定，了解车辆的外观、内部结构、功能性能等现状，并作详细的勘察记录。

第二阶段：收集资料。收集评估对象的资料，包括车辆的类别名称、车辆型号和性能、生产厂家及出厂年月，了解车辆目前使用情况、实际技术状况以及尚可使用的年限等。

第三阶段：选择交易对象。选定旧车交易市场上可进行类比的对象。所选定的类比车辆必须具有可比性，可比性因素包括：车辆型号和制造年份、车辆制造商、车辆来源、车辆使用年限及行驶里程数、车辆技术状况、车辆所处的地区、成交时间等。按以上可比性因素选择参照对象。

第四阶段：分析、类比。综合上述可比性因素，对待评估的车辆与选定的类比项

进行认真的分析类比。

第五阶段：计算评估值。分析调整差异，做出结论。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

(1)搜集交易实例的有关资料；

(2)选取有效的可比市场交易实例；

(3)建立价格可比基础；

(4)进行交易情况修正；

(5)进行交易日期修正；

(6)进行区域因素修正；

(7)进行个别因素修正；

(8)求得比准价格。

（2）长期待摊费用

对于装饰装修、改造费用等预付性质长期待摊费用，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按照工程造价指数表计算出重置原值，再根据对应的受益期计算对应评估值。

3.流动负债

流动负债包括：应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

对以上负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

4.非流动负债

非流动负债为递延收益，主要为企业建设社区养老服务站点所收到的政府补助的建设补贴。经核实，企业与递延收益确认相关的义务已履行完毕，该部分政府补助无需缴纳企业所得税，本次按零值确认评估值。

Ⅱ．收益法

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

企业股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指净资产价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P——经营性资产价值；

i——预测年度；

r——折现率；

R_i——第 i 年企业自由现金流量；

n——预测期年限；

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润＋税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC=R_e\frac{E}{D+E}+R_d\frac{D}{D+E}(1-T)$$

式中：R_e——权益资本成本；

R_d——债务资本成本；

E/(D+E) ——权益资本占全部资本的比重

D/(D+E) ——债务资本占全部资本的比重

T——所得税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中：R_e——股权收益率

R_f——无风险收益率

β——企业风险系数

MRP——市场风险溢价

R_s——公司特有风险调整系数

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

非经营性资产、负债单独分析和评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2023年11月2日至2023年11月9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

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到

的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于2023年11月2日至2023年11月7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

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。

2. 尽职调查

资产评估专业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，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）被评估单位历史沿革、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）被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

（4）评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

（5）影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（6）被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（7）其他相关信息资料。

（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，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. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强

制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，维持现有经营主业，在可预见的将来持续不断地经营下去。

4. 假设评估基准日后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。

5. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。

6. 假设和被评估单位相关的利率、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；

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. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

9. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素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、方式与目前方向保持一致，企业在未来预测期内的资产构成，主营业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等按照企业计划执行，而不发生较大变化。

2. 假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。

3. 假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

4. 湖南发展集团养老产业有限公司为小规模纳税人，根据财政部、国家税务总局《关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》（财税〔2019〕76号）第一条规定“提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，免征增值税，提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，在计算应纳税所得额时，减按90%计入收入总额”，考虑国家对家庭服务业的持续支持，本次评估假设财税〔2019〕76号到期后提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，继续免征增值税，计算应纳税所得额时，继续减按90%计入收入总额。

5. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、

完整。

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

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对湖南发展集团养老产业有限公司股权全部权益进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

湖南发展集团养老产业有限公司于评估基准日总资产账面价值为1,086.89万元，评估价值为1,055.96万元，减值额为30.93万元，减值率为2.85%；总负债账面价值为290.90万元，评估价值为183.78万元，减值额为107.12万元，减值率为36.82%；股东全部权益账面价值为795.99万元，股东全部权益评估价值为872.18万元，增值额为76.19万元，增值率为9.57%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表（资产基础法）

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%
流动资产	1	726.58	726.58	-	-
非流动资产	2	360.31	329.38	-30.93	-8.58
其中：固定资产	3	106.25	99.88	-6.37	-6.00
长期待摊费用	4	254.06	229.50	-24.56	-9.67
资产总计	**5**	**1,086.89**	**1,055.96**	**-30.93**	**-2.85**
流动负债	6	183.78	183.78	-	-
非流动负债	7	107.12	-	-107.12	-100.00
负债总计	**8**	**290.90**	**183.78**	**-107.12**	**-36.82**
股东全部权益	**9**	**795.99**	**872.18**	**76.19**	**9.57**

资产基础法评估详细情况见资产基础法评估明细表。

（二）收益法评估结果

湖南发展集团养老产业有限公司于评估基准日总资产账面价值为1,086.89万元，总负债账面价值为290.90万元，股东全部权益账面价值为795.99万元，收益法的评

估价值为748.00万元，减值额为47.99万元，减值率6.03%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（收益法）

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%
流动资产	1	726.58	-	-	-
非流动资产	2	360.31	-	-	-
其中：固定资产	3	106.25	-	-	-
长期待摊费用	4	254.06	-	-	-
资产总计	**5**	**1,086.89**	-	-	-
流动负债	6	183.78	-	-	-
非流动负债	7	107.12	-	-	-
负债总计	**8**	**290.90**	-	-	-
股东全部权益	**9**	**795.99**	**748.00**	**-47.99**	**-6.03**

收益法评估详细情况见收益法评估明细表。

（三）评估结论及增减值原因分析

湖南发展集团养老产业有限公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为872.18万元，收益法的评估结果为748.00万元，差异额124.18万元，差异率为16.60%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。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。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

湖南发展集团养老产业有限公司是一家以从事社会工作为主的企业，主要经营政府购买服务、小微机构养老、社区居家养老服务等业务。湖南发展养老公司目前经营社区服务点较少，规模较小，盈利能力较弱，具有较明显的公益服务属性。同时公司基准日主要实物资产以长期摊销费用-装修为主，该部分资产不具有变现价值或变现价值较低，在持续经营前提下，收益法结果更能全面、合理地反映公司市场价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

即湖南发展集团养老产业有限公司股东全部权益的评估价值为748.00万元（大写金额为柒佰肆拾捌万元）。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 9 月 30 日起至 2024 年 9 月 29 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

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）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告引用天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的天健湘审（2023）1423 号审计报告的审计结论。

（二）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内各项设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的资产，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。本报告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。

（三）本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（四）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 截至评估基准日，被评估单位办公用房为湖南发展集团股份有限公司免费提供使用。2023 年公司养老服务网点租赁房屋为望城按摩医院网点（分别为 4.6 万元/年、26 元万/年）和广济桥社区网点（6 万元/年），其中广济桥社区已于 23 年 5 月

到期未再续约，其他养老服务网点用房均为运营社区免费提供使用。

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、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：湖南发展集团股份有限公司和国家法律、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，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 11 月 10 日。

十四、签名盖章

资产评估师：王文彤_____

资产评估师：彭　灿_____

中瑞世联资产评估集团有限公司

2023 年 11 月 10 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、被评估单位审计报告复印件

附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件

附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件五、签名资产评估师的承诺函

附件六、资产评估机构营业执照副本复印件

附件七、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件八、资产评估委托合同复印件