

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都永和成医疗科技有限公司拟股权转让  
涉及的成都山水上酒店有限公司股东全部权益评估项目  
资产评估报告

银信评报字（2024）第 C00145 号

（共一册，第一册）

银信资产评估有限公司

2024 年 10 月 12 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:	3131020026202401771
合同编号:	HT2024-C00155
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2024)第C00145号
报告名称:	成都永和成医疗科技有限公司拟股权转让涉及的成都山水上酒店有限公司股东全部权益评估项目
评估结论:	84,665,757.20元
评估报告日:	2024年10月12日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	马晓军 (资产评估师) 会员编号: 33180095 应海韵 (资产评估师) 会员编号: 33220007
	
(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: 2024年10月12日

# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	4
一、委托人、被评估单位概况及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	19
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	22
十一、特别事项说明 .....	24
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
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	26
附 件 .....	27



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxinpv.com

## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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其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、本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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单和盈利预测表由委托人、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。

八、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。

九、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

**成都永和成医疗科技有限公司拟股权转让**  
**涉及的成都山水上酒店有限公司股东全部权益评估项目**  
**资产评估报告**

银信评报字（2024）第 C00145 号

**摘 要**

一、项目名称：成都永和成医疗科技有限公司拟股权转让涉及的成都山水上酒店有限公司股东全部权益评估项目

二、委托人：成都永和成医疗科技有限公司

三、其他资产评估报告使用人：国家法律法规规定的资产评估报告使用人

四、被评估单位：成都山水上酒店有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：成都永和成医疗科技有限公司拟进行股权转让，为此需对成都山水上酒店有限公司股东全部权益进行评估，为委托人相关决策提供价值参考。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2024年8月31日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为 8,466.58 万元（大写为人民币捌仟肆佰陆拾陆万伍仟捌佰元整），评估增值 10,328.55 万元。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对委托人拟股权转让之经济行为有效，评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用人应重新委托评估。

十四、对评估结论产生影响的特别事项：

1、抵押事项

2022 年 6 月 14 日，成都山水上酒店有限公司与浙商银行股份有限公司台州玉环支行签



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

订编号为“（345071）浙商银高抵字（2022）第00007号”《最高额抵押合同》，以权证号为“川（2018）成都市不动产权第0025462号”的不动产设定抵押，为永和流体智控股份有限公司与浙商银行股份有限公司台州玉环支行之间的债务提供担保，最高额担保所担保的主债权发生期间为2022年6月14日至2027年6月14日，最高债权本金额为壹亿捌仟万元整。

本次评估并未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

## 2、租赁事项

截至评估基准日，列入评估范围的建筑物类固定资产存在对外出租情况，具体租赁情况如下表：

序号	承租方	租赁面积(平方米)	租赁期限	含税年租金(万元)
1	成都高尚医学影像诊断中心有限公司	2,151.45	2024/1/1-2035/6/30	299.5347
2	成都高新和跃高尚体检门诊部有限公司	1,299.30	2024/1/1-2035/6/30	124.1239
3	永和流体智控股份有限公司	1,266.00	2023/1/1-2024/12/31	226.80

本次评估中，对上述固定资产分别按收益法和市场法计算其市场价值，按照最佳使用用途选择市场法结果作为最终的评估结果。

3、本次列入评估范围内成都山水上酒店有限公司持有的房屋建筑物中2-6层、24层，主要为商业服务用途-对外出租，但根据被评估单位纳税申报表显示，24层的房产税申报方式为从价计征，即按房屋建筑物原值的1.2%申报房产税。本次评估按税法规定的申报方式考虑房产税金额，未考虑历史期房产税补交对评估结果的影响。

4、本次评估中，固定资产的评估值不包含增值税，建筑物类固定资产的评估值包含契税。

5、本次评估中，对与股东全部权益价值评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

**本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。**

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和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请资产评估报告使用人关注资产评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

## 成都永和成医疗科技有限公司拟股权转让

# 涉及的成都山水上酒店有限公司股东全部权益评估项目 资产评估报告

银信评报字（2024）第 C00145 号

## 正文

### 成都永和成医疗科技有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让涉及的成都山水上酒店有限公司股东全部权益在 2024 年 8 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、被评估单位概况及其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人

委托人名称：成都永和成医疗科技有限公司（以下简称：永和成）

统一社会信用代码	91510100MA6419626G	名称	成都永和成医疗科技有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	曾晓玲
注册资本	伍佰万元整	成立日期	2019年11月19日
住所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府三街88号5栋2层1号		
经营范围	医疗技术研发、技术咨询（不含医疗卫生活动）；租赁、销售一类医疗器械、三类医疗器械（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；企业管理咨询；计算机软件开发及销售；信息系统集成服务；电子产品、机械设备租赁；第二类医疗器械经营。（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）。		

注：摘自成都永和成医疗科技有限公司营业执照。

#### （二）其他资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

#### （三）被评估单位

1、被评估单位名称：成都山水上酒店有限公司（以下简称：山水上酒店或公司）

统一社会信用代码	91510100592068657B	名称	成都山水上酒店有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	钟萍
注册资本	捌佰万元整	成立日期	2012年03月19日
住所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府三街88号大源中心创世纪广场5号楼		
经营范围	一般项目：酒店管理；非居住房地产租赁；停车场服务；票务代理服务；会议及展览服务。（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）许可项目：住宿服务；餐饮服务；酒类经营；食品销售。（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，具体经营项目以		



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

相关部门批准文件或许可证件为准)

注：摘自成都山水上酒店有限公司营业执照。

## 2、被评估单位股权结构及历史沿革

成都山水上酒店有限公司成立于2012年3月19日，初始注册资本800.00万元，成立时股东和股权结构情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴资本	出资比例	实际出资	占总注册资本比例
刘炜	520.00	65.00%	104.00	13.00%
钟城	280.00	35.00%	56.00	7.00%
合计	800.00	100.00%	160.00	20.00%

上述认缴资本和出资情况及比例已经四川汇城会计师事务所有限责任公司验资，并出具了“川汇城验[2012]第12号”《验资报告》。

截至评估基准日，经数次股权变更，股东及股权结构情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴资本	出资比例	实际出资	占总注册资本比例
成都永和成医疗科技有限公司	800.00	100.00%	800.00	100.00%
合计	800.00	100.00%	800.00	100.00%

上述出资金额和持股比例已经公司章程、工商登记资料和实收资本收款凭证等验证。

## 3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目\报表日	2023年12月31日	2024年8月31日
资产合计	128,043,375.58	118,638,195.60
负债合计	150,691,565.08	137,257,918.99
所有者权益合计	-22,648,189.50	-18,619,723.39

被评估单位近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2023年度	2024年1-8月
一、营业收入	20,745,594.60	13,360,993.58
减：营业成本	19,171,548.76	8,850,255.50
减：税金及附加	696,291.21	654,459.13
减：销售费用	356,873.68	276,878.96
减：管理费用	995,792.03	608,250.12
减：研发费用	-	-





银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	2023 年度	2024 年 1-8 月
减：财务费用	58,810.47	57,465.04
加：其他收益	35,322.96	
加：投资收益		
加：汇兑收益		
加：公允价值变动收益		
加：信用减值损失	-750,965.70	893,485.24
加：资产减值损失		
加：资产处置收益		
二、营业利润	-1,249,364.29	3,807,170.07
加：营业外收入		253.98
减：营业外支出		1,928.15
三、利润总额	-1,249,364.29	3,805,495.90
减：所得税费用	-1,690,949.25	-222,970.21
四、净利润	441,584.96	4,028,466.11

上述财务数据均摘自被评估单位经审计的会计报表，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计文号为“信会师报字[2024]第 ZF11099 号”，审计意见为标准无保留意见。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，适用相关税率如下：

公司名称	企业实际执行的企业所得税率
成都山水上酒店有限公司	25%

税种	计税依据	税率
增值税	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，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	2%

#### 4、被评估单位生产经营情况介绍

成都山水上酒店有限公司拥有位于成都市高新区天府三街 88 号的整幢楼宇，房屋建筑面积 15212.68 平方米，公司将 1 楼、7-23 楼移交雅诗阁管理公司进行经营与管理，2016 年 1 月以雅诗阁旗下馨乐庭城南服务公寓的名义正式对外营业。

馨乐庭城南服务公寓拥有 129 套户型多样的客房，其中可对外出售客房 125 间（其余为内部管理用房），从单房到两房式，满足住客不同的居住需求。高效的商务支持与时尚先进的家庭音响系统，全速实现办公与休闲娱乐的居家一体化。馨乐庭城南服务公寓将为自由感



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

受城市生活的独立旅居者和商务人士呈献灵活、个性化的乐居体验。

#### （四）委托人和被评估单位关系

被评估单位为委托人的全资子公司，委托人拟转让其持有的被评估单位股权。

## 二、评估目的

根据成都永和成医疗科技有限公司办公室会议纪要（2024年9月2日），成都永和成医疗科技有限公司拟转让成都山水上酒店有限公司股权，为此需对该经济行为涉及的成都山水上酒店有限公司的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为被评估单位截至评估基准日的股东全部权益。

评估范围为被评估单位截至评估基准日全部资产和负债。具体为：

流动资产账面金额：	8,489,736.52 元；
非流动资产账面金额：	110,148,459.08 元；
其中：固定资产账面净额：	110,148,459.08 元；
资产合计账面金额：	118,638,195.60 元；
流动负债账面金额：	128,970,978.01 元；
非流动负债账面金额：	8,286,940.98 元；
负债合计账面金额：	137,257,918.99 元；
所有者权益账面金额：	-18,619,723.39 元。

上述资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“信会师报字[2024]第 ZF11099 号”《审计报告》。

#### 被评估单位主要资产情况如下：

##### （一）房屋建筑物情况如下：

金额单位：人民币元

序号	房屋所有权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值
1	川(2018)成都市不动产权第0025462号	高新区天府三街88号5栋2层1号楼	钢混	15,212.68	140,439,381.51	108,664,973.11
2		装修费			19,065,608.22	0.00
3		装修费			898,926.59	149,821.09
4		装修费			195,000.00	52,000.00
5		装修费			1,600,000.00	453,333.19
6		装修费			27,087.50	9,480.56



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	房屋所有权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值
7		装修费			450,000.00	292,500.00
8		装修费			420,000.00	273,000.00
9		装修费			117,280.00	95,778.63
合计				15,212.68	163,213,283.82	109,990,886.58

(二) 账面记录的其他主要实物资产如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面金额	数 量	分布地点	现状、特点
现金	11,786.00	-	财务部、酒店前台	保管良好，盘点无误
固定资产—电子设备	137,572.50	500 台、套	酒店大楼内	盘点正常，正常使用中
固定资产—车辆	20,000.00	1 辆	停车场	盘点正常，正常使用中

被评估单位主要经营场所位于中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府三街 88 号大源中心创世纪广场 5 号楼，系被评估单位自有房产，已列入评估范围。

被评估单位评估基准日存在的法律、经济等特殊事项：

#### 1、抵押事项

2022 年 6 月 14 日，成都山水上酒店有限公司与浙商银行股份有限公司台州玉环支行签订编号为“（345071）浙商银高抵字（2022）第 00007 号”《最高额抵押合同》，以权证号为“川（2018）成都市不动产权第 0025462 号”的不动产设定抵押，为永和流体智控股份有限公司与浙商银行股份有限公司台州玉环支行之间的债务提供担保，最高额担保所担保的主债权发生期间为 2022 年 6 月 14 日至 2027 年 6 月 14 日，最高债权本金额为壹亿捌仟万元整。

#### 2、租赁事项

截至评估基准日，列入评估范围的建筑物类固定资产存在对外出租情况，具体租赁情况如下表：

序号	承租方	租赁面积(平方米)	租赁期限	含税年租金(万元)
1	成都高尚医学影像诊断中心有限公司	2,151.45	2024/1/1-2035/6/30	299.5347
2	成都高新和跃高尚体检门诊部有限公司	1,299.30	2024/1/1-2035/6/30	124.1239
3	永和流体智控股份有限公司	1,266.00	2023/1/1-2024/12/31	226.80

被评估单位声明，截至评估基准日，除上述事项外，公司无其他资产担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、未决诉讼等事项。

被评估单位声明，截至评估基准日，公司无账面未记录的可辨认无形资产。经评估人员核实，未发现账面未记录的可辨认无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

本次委托评估的评估对象及评估范围与委托时确定的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2024 年 8 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

成都永和成医疗科技有限公司办公室会议纪要（2024 年 9 月 2 日）。

##### （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2019 年中华人民共和国主席令第 37 号）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年中华人民共和国国务院令第 691 号）；
- 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通过修订）；
- 7、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年中华人民共和国主席令第 19 号）；
- 8、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年中华人民共和国主席令第 23 号）；
- 9、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 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-2019 第 39 号》；
- 11、《中华人民共和国民法典》（2020 年中华人民共和国主席令第 45 号）。

### （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——资产评估方法》中评协〔2019〕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——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 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、《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44 号）。

### （四）产权依据

- 1、被评估单位营业执照、验资报告和工商资料；
- 2、不动产权证（1 项）、车辆行驶证（1 项）；
- 3、其他有关产权证明。

### （五）取价依据

- 1、被评估单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、“中关村在线”等国内知名电子产品报价网站，“汽车之家”等车辆报价网站；
- 3、机械工业出版社 2011 年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、房屋所在地房产出售价格信息；
- 5、被评估单位所处行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
- 6、被评估单位的历史生产经营资料及经营规划资料；
- 7、从同花顺“iFind 资讯”终端查询的相关数据；
- 8、全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）；



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 9、当地人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 10、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
- 11、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；
- 12、其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的概述

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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，合理评估企业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

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，可以采用收益法对委托评估的被评估单位的股东全部权益进行评估。

由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

综上分析，确定本次评估采用资产基础法和收益法，在综合分析两种评估方法得出评估结果的合理性、可靠性的基础上，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

### （三）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

#### 1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，对库存现金采用实际盘点并同现金日记账余额和



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

总账现金账户余额核对的方法进行评估；对银行存款以核实后的账面值确认为评估值。

## 2、应收账款、其他应收款的评估

应收账款和其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

## 3、预付款项的评估

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，以核实后的账面值确认为评估值。

## 4、建筑物类固定资产的评估

由于此次委估对象房产规划用途为公寓式酒店，实际用途为酒店和办公，成本法不能完全反映其市场价值，故不适合采用成本法。由于评估对象周边相似房产交易市场活跃，类似资产转让案例比较容易取得，故可以采用市场法。由于待估房产其未来收益情况可以预测，相应的折现率可以准确估计，故可以采用收益法。

综合上述原因，结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用市场法和收益法进行评估，该评估方法下的建筑物的评估价值为包含相应土地使用权价值的房地合一价值。

### 4.1 市场法

市场法是根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类出售物业资产价格作为比较案例，经过交易情况、交易日期、不动产状况等诸项修正，得出评估对象的资产比准价格作为评估对象的评估单价，再乘上建筑面积确定房屋资产评估价值。

资产评估单价=可比案例资产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

资产评估价值=资产评估单价×建筑面积×(1+契税税率)

#### 1) 参照物的选定

一般选择三宗以上近期处于出售状态的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的资产价格统一调整为单位建筑面积上的人民币资产价格。

#### 2) 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的出售情况、日期、位置及房屋装修等个别因素的不同，对参照物的资产价格进行出售情况修正、不动产状况修正，得出比准价格。

A.情况修正：通过对出售案例情况的分析，剔除非正常的出售案例，测定各种特殊因素对正常建筑物资产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的出售价格



偏差。

B.日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产资产价格的影响，将资产价格修订为评估基准日的价格。

C.不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的资产价格，具体分为区位因素修正、权益因素修正和实物因素修正。区位因素修正时考虑的因素主要有地区的商业繁华程度、交通条件、基础设施和视听环境。权益因素修正考虑的因素主要有用途限制、租赁情况、相邻关系限制、权属状况。实物因素修正考虑的因素主要有装修因素、面积因素、结构因素、新旧程度、楼层因素、临街因素、物业管理因素。

### 3) 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的资产比准价格，在分析其合理性的基础上以算术平均值作为委估的房屋资产评估单价，再乘上建筑面积并考虑契税后确定房屋资产评估价值。

## 4.2 收益法

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。基本公式为：

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

式中：E：评估价值

$R_i$ ：未来第  $i$  年的净收益

$r$ ：折现率

$n$ ：收益期

### 1) 年净收益按下列公式计算：

待估房产的年净收益=待估房产的年租金-房租损失准备费-房产租金税-管理费-修缮费-土地使用税-保险费-税金及附加-其他费用

待估房产的年租金的确定方法：有租约的按照租赁合同规定确定租金；无租约的按照市场调查确定。其中企业租约中分别收取的租金和管理费已确认均为租金的组成部分，根据合法性原则，对有租约的房产本次按照租赁合同中的租金和管理费之和确认为租金收入。

房租损失准备费、房产租金税、管理费、修缮费、土地使用税、保险费、税金及附加和其他费用的确定方法：有地方法律法规规定的，按地方法律法规规定确定；地方法律法规未做规定的，按国家法律法规确定；国家法律法规未做规定的，结合房地产市场一般水平、待估房地产实际情况和市场调查综合确定。

### 2) 折现率





银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。

由于资本逐利的特点，市场达到均衡时，资本所获取的收益率是一致的。所以，本次评估采用市场提取法来确定折现率，即通过测算房地产市场平均收益率，来确定待估房产的折现率。

具体方法是通过搜集同一市场上类似房地产的价格、净收益等资料，建立相应的内部收益率计算模型，求出平均收益率，即为待估房产的折现率。

内部收益率计算模型如下：

模型基本假设：

- ① 各年租金增长率相同；
- ② 房租损失准备费率、房产租金税税率、管理费费率、修缮费费率、土地使用税税率、保险费费率、税金及附加费率和费用率为确定值且长期保持不变；
- ③ 房产售价为其重置价格。

$$P = \sum_{t=0}^N \frac{r(1+in)^t S - [r(1+in)^t S b + r(1+in)^t S(1-b)C + r(1+in)^t S(1-b)E + r(1+in)^t S(1-b)G + J + PL + r(1+in)^t S(1-b)T + r(1+in)^t S(1-b)Q]}{(1+IRR)^t}$$

其中：

r:首年租金（元/平方米/天）

in:租金增长率

N:收益年限

P:房产总价（万元）

S:房产面积（平方米）

b:房租损失准备费率

C:房产租金税税率

E:管理费费率

G:修缮费费率

I:土地使用税税率

J:房产所占用土地面积（平方米）

L:保险费费率

T:税金及附加税率

Q:其他费用费率

IRR:内部收益率



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

### 3) 收益期

由于土地使用年限的法律约束，待估房产所在土地到期后是否由被评估单位继续使用存在不确定性，故本次评估收益期限与相应的土地使用权期限一致。

### 5、设备类固定资产的评估

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定采用成本法评估，基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

#### 1) 重置价值的确定

##### A.重置价值

国产机器设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。

a.对于各种电子办公设备可从网上获得，或向生产厂家直接询价；

b.对难以找到相同或类似型号规格的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价；

c.关于增值税问题：由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故本次评估的设备的重置价值中不含增值税。

重置价值=设备现价×(1+运杂、安装费费率)+其它合理费用-可抵扣增值税金额

##### B.相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

##### a.运杂费

设备的运杂费=设备购置费×运杂费费率

设备运杂费参照《资产评估常用方法与参数手册》中的设备运杂费概算指标，考虑建设单位所在地类别、设备运程的远近(距离)、体积的大小(能否用集装箱、散装)、重量大小、价值高低等诸多因素综合计取确定。

##### b.设备安装调试费

设备安装调试费用参照《资产评估常用方法与参数手册》，按不同类别并取不同的安装标准进行，根据有关设备安装工程费取费标准，重新测算设备的安装工程费。

##### c.资金成本

设备资金成本按设备购置费用、设备运杂费、安装调试费等其他相关费用、购置安装调试的合理工期和评估基准日执行的 LPR 利率确定。合理工期根据现行相关定额规定，结合实际情



况确定。

## 2) 成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

## 3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

对于部分早期购置的设备由于技术更新，型号已经停产，无法得到近期全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，因此采用市场法评估，采用将评估对象与相同或类似可比交易案例进行比较，确定评估对象评估价值。

对于车辆，根据本次评估的特定目的及被评估车辆的特点，确定采用市场法评估，在充分活跃的公开市场中选取三个具有可比性的案例，根据评估目的和评估对象的具体情况对所选取案例进行系数修正，选取三个系数修正后的价格的平均数作为评估价值。

## 6、负债的评估

各项负债按实际需要承担的债务确定评估值。

### (四) 收益法介绍

收益法是指将预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

#### 1、收益法的适用前提

- (1) 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- (2) 收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

#### 2、收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象实际情况，采用企业自由现金流折现法确定企业自由现金流评估值，并分析考虑企业溢余资产、非经营性资产负债的价值，修正确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算式为：



股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值  
计算公式为：

$$E = B - D = P + \sum C_i - D = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i - D$$

式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$B$ ：企业价值；

$D$ ：付息债务价值；

$P$ ：企业自由现金流评估值；

$R_i$ ：未来第  $i$  年的预期收益（自由现金流量）；

$R_n$ ：永续期的预期收益（自由现金流量）；

$r$ ：折现率；

$n$ ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产或非经营性资产（负债）的价值

### 3、收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业的周期性和企业自身发展的周期性，根据企业的相关介绍及评估人员的市场调查和预测，市场需求变动趋势还将持续，预计 2028 年后企业经营状况趋于稳定，故取 2028 年作为预测期分割点。

### 4、收益额—现金流的确定

本次评估预期收益采用企业自由现金流，根据公司的经营历史、目前经营状况、未来发展规划、市场状况、宏观经济及行业发展概况等，预测公司未来经营期内的各项经营收入和成本费用，确定各期企业自由现金流量。企业自由现金流计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

### 5、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与被评估单位类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报率，计算公式为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本

$K_e$ ——权益资本成本

$K_d$ ——债务资本成本

$T$ ——所得税率

$D/E$ ——资本结构

债务资本成本采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

其中： $K_e$ ——权益资本成本

$R_f$ ——无风险报酬率

$R_m$ ——市场收益率

$\beta$ ——系统风险系数

ERP——市场风险溢价

$R_s$ ——公司特有风险超额收益率

## 6、溢余资产、非经营性资产负债的确定

非经营性资产（负债）是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产（负债）。

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。

## 7、付息债务评估值的确定

付息债务即为企业的债务资本，具体为评估基准日被评估企业需要付息的债务。

## 8、企业股东全部权益价值的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定企业股东全部权益价值。



## 八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

本公司承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订资产评估委托合同

本公司根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

评估人员根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

评估人员根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的现场调查，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对非实物性资产进行必要的现场调查。

### （五）收集资产评估资料

评估人员通过与委托人、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

### （六）财务分析



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

评估人员分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

### **(七) 经营分析**

评估人员分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

### **(八) 盈利预测的复核**

评估人员根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

### **(九) 评定估算形成结论**

评估人员对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

### **(十) 编制出具评估报告**

评估人员在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、被评估单位合理解和使用资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

### **(十一) 整理归集评估档案**

评估人员在出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

## **九、评估假设**

### **(一) 基础性假设**

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

2、公开市场假设：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，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

## （三）评估对象于评估基准日状态假设

- 1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。
- 2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。
- 3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

## （四）预测假设

- 1、假设评估对象能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
- 2、假设评估对象生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；其产出的产品价格无不可预见的重大变化；
- 3、假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；
- 4、假设被评估单位在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务，收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等能按照被评估单位预测的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务等状况的变化所带来的损益；
- 5、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；
- 6、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；





银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 7、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；
- 8、假设被评估单位在未来经营期内的应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；
- 9、假设被评估单位与雅诗阁物业管理（上海）有限公司的管理协议到期后正常续约，且相关条款无重大修改；
- 10、假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

#### （五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

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

#### （一）评估结论

##### 1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2024 年 8 月 31 日，成都山水上酒店有限公司账面总资产 11,863.82 万元，总负债 13,725.79 万元，所有者权益为-1,861.97 万元。评估后的总资产价值 22,192.37 万元，总负债价值 13,725.79 万元，股东全部权益价值为 8,466.58 万元，评估增值 10,328.55 万元。

#### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	848.97	862.61	13.64	1.61
非流动资产	11,014.85	21,329.76	10,314.91	93.65
其中：债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	11,014.85	21,329.76	10,314.91	93.65
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
其他权益工具投资				



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
使用权资产				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>资产总计</b>	<b>11,863.82</b>	<b>22,192.37</b>	10,328.55	87.06
流动负债	12,897.10	12,897.10		
非流动负债	828.69	828.69		
<b>负债总计</b>	<b>13,725.79</b>	<b>13,725.79</b>		
<b>所有者权益</b>	<b>-1,861.97</b>	<b>8,466.58</b>	10,328.55	

评估结论依据上述评估程序得出，详细情况见资产评估明细表。

## 2、收益法评估结论

在评估基准日 2024 年 8 月 31 日，采用收益法评估后被评估单位股东全部权益价值为 -5,300.00 万元，评估减值 3,438.03 万元。

## 3、评估结果的选取

资产基础法评估结果为 8,466.58 万元，收益法评估结果为 -5,300.00 万元，差异金额 13,766.58 万元，以资产基础法评估值为基数计算差异率 162.60%。两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，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。资产基础法在评估过程中从房屋建筑物本身的市场价值入手，而收益法则按照基准日的业态模拟经营，由于酒店经营竞争激烈，公司酒店业务情况不佳，因此资产基础法的评估结果高于收益法的评估结果。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。基于上述差异原因，由于资产基础法是从企业正常市场交易的角度出发，是对股东全部权益价值较全面的考虑，综合考虑上述原因，本次评估最终选取资产基础法的结果作为评估结论，即被评估单位的股东全部权益价值为 8,466.58 万元，大写为人民币捌仟肆佰陆拾陆万伍仟捌佰元整。

### (二) 评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

## 十一、特别事项说明

### 1、抵押事项

2022年6月14日，成都山水上酒店有限公司与浙商银行股份有限公司台州玉环支行签订编号为“（345071）浙商银高抵字（2022）第00007号”《最高额抵押合同》，以权证号为“川（2018）成都市不动产权第0025462号”的不动产设定抵押，为永和流体智控股份有限公司与浙商银行股份有限公司台州玉环支行之间的债务提供担保，最高额担保所担保的主债权发生期间为2022年6月14日至2027年6月14日，最高债权本金额为壹亿捌仟万元整。

本次评估并未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

### 2、租赁事项

截至评估基准日，列入评估范围的建筑物类固定资产存在对外出租情况，具体租赁情况如下表：

序号	承租方	租赁面积(平方米)	租赁期限	含税年租金(万元)
1	成都高尚医学影像诊断中心有限公司	2,151.45	2024/1/1-2035/6/30	299.5347
2	成都高新和跃高尚体检门诊部有限公司	1,299.30	2024/1/1-2035/6/30	124.1239
3	永和流体智控股份有限公司	1,266.00	2023/1/1-2024/12/31	226.80

本次评估中，对上述固定资产分别按收益法和市场法计算其市场价值，按照最佳使用途径选择市场法结果作为最终的评估结果。

3、本次列入评估范围内成都山水上酒店有限公司持有的房屋建筑物中2-6层、24层，主要为商业服务用途-对外出租，但根据被评估单位纳税申报表显示，24层的房产税申报方式为从价计征，即按房屋建筑物原值的1.2%申报房产税。本次评估按税法规定的申报方式考虑房产税金额，未考虑历史期房产税补交对评估结果的影响。

4、本次评估中，固定资产的评估值不包含增值税，建筑物类固定资产的评估值包含契税。

5、本次评估中，对与股东全部权益价值评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

6、本次评估对象为企业股东全部权益，部分股东全部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，本次评估中未考虑可能存在控股权溢价或少数股权折价对评估对



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

象价值的影响。本次评估中亦未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。**提请报告使用人关注**

7、本次评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们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，评估专业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果的责任。

#### **提请报告使用人关注**

8、本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。**提请报告使用人关注**

9、被评估单位可能存在的影响股东全部权益评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位未作特殊说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。**提请报告使用人关注**

**本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。**

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

### **（一）资产评估报告使用说明**

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期内使用。

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

### **（二）限制说明**

1、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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

### （三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对委托人拟股权转让之经济行为有效，评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2024年8月31日至2025年8月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用人应重新委托评估。

## 十三、资产评估报告日

本评估报告提出日期为2024年10月12日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：马晓军



资产评估师：应海韵



2024年10月12日