

本报告依据中国资产评估准则编制

奥园美谷科技股份有限公司拟资产置出涉及北京
养嘉健康管理有限的股东全部权益市场价值

资产评估报告

国众联评报字（2021）第 3-0101 号

（资产评估报告共分二册，本册为第一册）

第一册 资产评估报告

第二册 资产评估说明



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇二一年六月九日
中国·深圳

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： 4747020007202100967

资产评估报告名称： 奥园美谷科技股份有限公司拟资产置出涉及北京
养嘉健康管理有限公司的股东全部权益市场价值

资产评估报告文号： 国众联评报字（2021）第3-0101号

资产评估机构名称： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 蔡韵仪（资产评估师）、刘温（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。

资产评估报告目录

| | |
|------------------------------|----|
| 声明..... | 1 |
| 资产评估报告摘要..... | 2 |
| 资产评估报告正文..... | 6 |
| 一、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者..... | 6 |
| 二、评估目的..... | 13 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 13 |
| 四、价值类型及其定义..... | 16 |
| 五、评估基准日..... | 17 |
| 六、评估依据..... | 17 |
| 七、评估方法..... | 19 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 22 |
| 九、评估假设..... | 24 |
| 十、评估结论..... | 26 |
| 十一、特别事项说明..... | 28 |
| 十二、评估报告使用限制说明..... | 28 |
| 十三、评估报告日..... | 29 |
| 评估报告附件..... | 30 |

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者应当按照法律、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者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、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用者和法律、行政法规规定的资产评估报告使用者使用；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者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。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

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、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、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。

六、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。

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，资产评估报告使用者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、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

九、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑。

十、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

奥园美谷科技股份有限公司拟资产置出涉及 北京养嘉健康管理有限的股东全部权益 市场价值资产评估报告

摘要

国众联评报字（2021）第 3-0101 号

重要提示

以下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。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受奥园美谷科技股份有限公司的委托，根据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，按照必要的评估程序，对奥园美谷科技股份有限公司拟实施资产置出所涉及北京养嘉健康管理有限的股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下。

一、委托人及被评估单位

委托人：奥园美谷科技股份有限公司

被评估单位：北京养嘉健康管理有限公司

二、评估目的

本次评估是为奥园美谷科技股份有限公司拟资产置出的经济行为提供价值参考依据。奥园美谷科技股份有限公司已于 2021 年 4 月 28 日发布了《奥园美谷科技股份有

限公司关于筹划重大资产出售的提示性公告》（公告编号：2021-047），并筹划资产出售事宜。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为北京养嘉健康管理有限的股东全部权益。

具体评估范围为北京养嘉健康管理有限于评估基准日经审计的资产负债表所列示的各项资产、负债，以及未在账面列示的企业整体无形资产。其中资产总额账面值 479.18 万元，负债总额账面值 593.56 万元，所有者权益账面值-114.38 万元。评估账面值已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了(众环审字(2021)0102085 号)审计报告。

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。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。评估基准日是由委托人与评估机构协商确定，确定时综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定、评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照资产评估机构与奥园美谷科技股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日资产总额账面值 479.18 万元，评估值 233.48 万元，评估减值 245.70 万元，减值率 51.28 %；

负债总额账面值 593.56 万元，评估值 593.56 万元，无评估增减值；

净资产账面值-114.38 万元，评估值-360.09 万元，评估减值 245.71 万元，减值率 214.82 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：北京养嘉健康管理有限公司

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 | 479.18 | 479.18 | - | - |
| 非流动资产 | - | -245.70 | -245.70 | - |
| 其中：可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 长期应收款 | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | - | -245.70 | -245.70 | - |
| 投资性房地产 | - | - | - | - |
| 固定资产 | - | - | - | - |
| 在建工程 | - | - | - | - |
| 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 油气资产 | - | - | - | - |
| 无形资产 | - | - | - | - |
| 其中：土地使用权 | - | - | - | - |
| 开发支出 | - | - | - | - |
| 商誉 | - | - | - | - |
| 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| 资产合计 | 479.18 | 233.48 | -245.70 | -51.28 |

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------------|---------|---------|---------|---------|
| 流动负债 | 593.56 | 593.56 | - | - |
| 非流动负债 | - | - | - | - |
| 负债合计 | 593.56 | 593.56 | - | - |
| 净资产（所有者权益） | -114.38 | -360.09 | -245.71 | -214.82 |

综上所述，北京养嘉健康管理有限责任公司股东全部权益评估值为-360.09万元，人民币大写金额为：负叁佰陆拾万零玖佰元整。

九、摘要使用提示

评估报告使用者应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

按照有关资产评估现行规定，本报告评估结论有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

奥园美谷科技股份有限公司拟资产置出涉及 北京养嘉健康管理有限的股东全部权益 市场价值资产评估报告

国众联评报字（2021）第 3-0101 号

奥园美谷科技股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施了清查核实、市场调查与询证和评定估算等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用资产基础法对奥园美谷科技股份有限公司拟资产置出涉及北京养嘉健康管理有限的股东全部权益在 2020 年 12 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评估报告使用者

（一）委托人

名称：奥园美谷科技股份有限公司

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：湖北省襄阳市樊城区陈家湖

法定代表人：胡冉

注册资本：人民币 78,118.0319 万元

成立日期：1993 年 06 月 08 日

营业期限：自 1993 年 06 月 08 日至无固定期限

经营范围：健康咨询；化妆品及卫生用品批发；化妆品及卫生用品零售；技术推广服务；理发及美容服务；医学研究和试验发展；产业投资；投资管理、投资咨询；房地产开发；商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房；文化旅游、健康养老产业投资；建筑施工；物流仓储；新材料的制造与销售；货物进出口及技术进出口；美容医院服务；美容护肤产品生产销售（涉及许可经营项目，应取得相关部门许

可后方可经营)。(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)

统一社会信用代码: 914200007070951895

(二) 被评估单位

1. 概况

名称: 北京养嘉健康管理有限公司(以下简称“养嘉健康”)

类型: 有限责任公司(法人独资)

住所: 北京市石景山区实兴东街8号院1号楼二层214

法定代表人: 赵振生

注册资本: 人民币50,000.00万元

成立日期: 2017年04月25日

营业期限: 自2017年04月25日至2047年04月24日

经营范围: 集中养老服务; 健康管理(须经审批的诊疗活动除外); 企业管理咨询; 居家养老; 从事医药科技、生物科技领域内的技术咨询、技术开发、技术服务、技术转让; 货物进出口、技术进出口; 销售日用品、玻璃制品、电子产品、橡胶制品、针纺织品、五金交电(不从事实体店经营、不含电动自行车)、医疗器械(I类、II类)。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 集中养老服务以及依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

统一社会信用代码: 91310115MA1K3PGX3J

2. 企业简介及历史沿革

北京养嘉健康管理有限公司是奥园美谷科技股份有限公司(原名“京汉实业投资集团股份有限公司”)于2017年04月25日投资设立的有限责任公司, 认缴注册资本人民币50,000.00万元。

3. 截至评估基准日, 被评估单位股东出资及占股比例如下:

| 投资方名称 | 出资额(元) | 持股比例 |
|--------------|----------|------|
| 奥园美谷科技股份有限公司 | 2,000.00 | 100% |
| 合计 | 2,000.00 | 100% |

4. 近年资产、损益状况

(1) 合并报表资产、损益状况

企业前3年和评估基准日的合并资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 2017-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 评估基准日 |
|----------------|--------------|-------------|---------------|----------------|
| 流动资产合计 | 0.15 | 0.46 | 0.46 | 19.65 |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 长期应收款 | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 投资性房地产 | - | - | - | - |
| 固定资产 | - | - | - | - |
| 在建工程 | - | - | - | - |
| 无形资产 | - | - | - | - |
| 长期待摊费用 | - | - | - | 350.00 |
| 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 非流动资产合计 | - | - | - | - |
| 资产合计 | 0.15 | 0.46 | 0.46 | 369.65 |
| 流动负债合计 | 0.20 | 0.40 | 23.95 | 729.74 |
| 非流动负债合计 | - | - | - | - |
| 负债合计 | 0.20 | 0.40 | 23.95 | 729.74 |
| 所有者权益合计 | -0.05 | 0.06 | -23.49 | -360.09 |

企业前3年和2020年度的合并损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| 营业收入 | - | - | - | - |
| 减：营业成本 | - | - | - | - |
| 税金及附加 | - | - | - | 0.07 |
| 销售费用 | - | - | - | - |
| 管理费用 | 0.01 | - | 23.47 | 336.43 |
| 研发费用 | - | - | - | - |
| 财务费用 | 0.05 | 0.08 | 0.07 | 0.11 |
| 其中：利息费用 | - | - | - | - |
| 利息收入 | - | - | - | -0.05 |
| 加：其他收益 | - | - | - | - |
| 投资收益 | - | - | - | - |

奥园美谷科技股份有限公司拟资产置出
涉及北京养嘉健康管理有限公司的股东全部权益市场价值

| 项 目 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| 公允价值变动收益 | - | - | - | - |
| 资产减值损失 | - | - | - | - |
| 资产处置收益 | - | - | - | - |
| 营业利润 | -0.05 | -0.08 | -23.54 | -336.60 |
| 加：营业外收入 | - | - | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - |
| 利润总额 | -0.05 | -0.08 | -23.54 | -336.60 |
| 减：所得税费用 | - | - | - | - |
| 净利润 | -0.05 | -0.08 | -23.54 | -336.60 |

企业前 3 年和评估基准日的合并现金流量状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | - | - | - | - |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | - | - | - | - |
| 收到的税费返还 | - | - | - | - |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 0.20 | 0.40 | 27.01 | 506.81 |
| 现金流入小计 | 0.20 | 0.40 | 27.01 | 506.81 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | - | - | 16.94 | - |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | - | - | - | 89.63 |
| 支付的各项税费 | - | - | - | - |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 0.05 | 0.68 | 10.06 | 398.00 |
| 现金流出小计 | 0.05 | 0.68 | 27.00 | 487.63 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 0.15 | -0.28 | 0.01 | 19.19 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | - | - | - | - |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产 所收到的现金净额 | - | - | - | - |
| 现金流入小计 | - | - | - | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产 所支付的现金 | - | - | - | - |
| 投资支付的现金 | - | - | - | - |
| 现金流出小计 | - | - | - | - |
| 投资活动产生的现金流量净额 | - | - | - | - |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | - | - | - | - |
| 吸收投资所收到的现金 | - | 0.20 | - | - |
| 取得借款所收到的现金 | - | - | - | - |

| 项 目 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|
| 现金流入小计 | - | - | - | - |
| 偿还债务所支付的现金 | - | - | - | - |
| 分配股利、利润和偿还利息所支付的现金 | - | - | - | - |
| 现金流出小计 | - | - | - | - |
| 筹资活动产生的现金流量 | - | 0.20 | - | - |
| 四、现金及现金等价物净增加额 | 0.15 | -0.08 | 0.01 | 19.19 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | - | 0.15 | 0.06 | 0.46 |
| 五、期末现金及现金等价物余额 | 0.15 | 0.06 | 0.46 | 19.65 |

(2) 母公司资产、损益状况

企业前 3 年和评估基准日的母公司单体报表资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 2017-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 评估基准日 |
|----------------|--------------|-------------|--------------|----------------|
| 流动资产合计 | 0.15 | 0.46 | 17.01 | 479.18 |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 长期应收款 | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 投资性房地产 | - | - | - | - |
| 固定资产 | - | - | - | - |
| 在建工程 | - | - | - | - |
| 无形资产 | - | - | - | - |
| 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 非流动资产合计 | 0.15 | 0.46 | - | - |
| 资产合计 | 0.15 | 0.46 | 17.01 | 479.18 |
| 流动负债合计 | 0.20 | 0.40 | 16.95 | 593.56 |
| 非流动负债合计 | - | - | - | - |
| 负债合计 | 0.20 | 0.40 | 16.95 | 593.56 |
| 所有者权益合计 | -0.05 | 0.06 | 0.05 | -114.38 |

企业前 3 年和 2020 年度的母公司单体报表损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 |
|--------|---------|---------|---------|---------|
| 营业收入 | - | - | - | - |
| 减：营业成本 | - | - | - | - |

奥园美谷科技股份有限公司拟资产置出
涉及北京养嘉健康管理有限的股东全部权益市场价值

| 项 目 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 |
|----------|---------|---------|---------|---------|
| 税金及附加 | - | - | - | - |
| 销售费用 | - | - | - | - |
| 管理费用 | 0.01 | - | 0.01 | 114.33 |
| 研发费用 | - | - | - | - |
| 财务费用 | 0.05 | 0.09 | 0.01 | 0.10 |
| 其中：利息费用 | - | - | - | - |
| 利息收入 | - | - | - | -0.05 |
| 加：其他收益 | - | - | - | - |
| 投资收益 | - | - | - | - |
| 公允价值变动收益 | - | - | - | - |
| 资产减值损失 | - | - | - | - |
| 资产处置收益 | - | - | - | - |
| 营业利润 | -0.05 | -0.09 | -0.01 | -114.44 |
| 加：营业外收入 | - | - | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - |
| 利润总额 | -0.05 | -0.09 | -0.01 | -114.44 |
| 减：所得税费用 | - | - | - | - |
| 净利润 | -0.05 | -0.09 | -0.01 | -114.44 |

企业前 3 年和评估基准日的母公司单体报表现金流量状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | - | - | - | - |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | - | - | - | - |
| 收到的税费返还 | - | - | - | - |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 0.20 | 0.40 | 17.01 | 502.01 |
| 现金流入小计 | 0.20 | 0.40 | 17.01 | 502.01 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | - | - | 17.06 | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | - | - | - | 54.84 |
| 支付的各项税费 | - | - | - | |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 0.05 | 0.68 | 10.06 | 442.08 |
| 现金流出小计 | 0.05 | 0.68 | 10.06 | 496.92 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 0.15 | -0.28 | -0.06 | 5.09 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | - | - | - | - |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产 | - | - | - | - |

| 项 目 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| 所收到的现金净额 | | | | |
| 现金流入小计 | - | - | - | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产 所支付的现金 | - | - | - | - |
| 投资支付的现金 | - | - | - | - |
| 现金流出小计 | - | - | - | - |
| 投资活动产生的现金流量净额 | - | - | - | - |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | - | - | - | - |
| 吸收投资所收到的现金 | - | 0.20 | - | - |
| 取得借款所收到的现金 | - | - | - | - |
| 现金流入小计 | - | - | - | - |
| 偿还债务所支付的现金 | - | - | - | - |
| 分配股利、利润和偿还利息所支付的现金 | - | - | - | - |
| 现金流出小计 | - | - | - | - |
| 筹资活动产生的现金流量 | - | 0.20 | - | - |
| 四、现金及现金等价物净增加额 | 0.15 | -0.08 | -0.06 | 5.09 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | - | 0.15 | 0.06 | 0.01 |
| 五、期末现金及现金等价物余额 | 0.15 | 0.06 | 0.01 | 5.10 |

注：表中 2017 年、2018 年数据未经审计。2019 年数据和基准日账面值已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了（众环审字（2021）0102085 号）审计报告。

5. 被评估单位长期投资概况

（1）天津嘉和养老服务有限公司

天津嘉和养老服务有限公司是北京养嘉健康管理公司于 2019 年 7 月 19 日设立的有限责任公司（法人独资）。截至评估基准日，北京养嘉健康管理公司认缴出资人民币 500.00 万元，实缴出资人民币 0.00 万元，持股比例 100%。天津嘉和养老服务有限公司未实际经营，未建立财务账套。

（2）天津汉江养老服务有限公司

天津汉江养老服务有限公司是北京养嘉健康管理公司于 2018 年 11 月 19 日设立的有限责任公司（法人独资）。截至评估基准日，北京养嘉健康管理公司认缴出资人民币 1,000.00 万元，实缴出资人民币 0.00 万元。天津汉江养老服务有限公司未实际经营，未建立财务账套。

天津汉江养老服务有限公司于 2019 年 4 月 28 日设立了全资子公司天津养馨养老

服务有限公司。截至评估基准日，天津汉江养老服务有限公司认缴出资人民币 500.00 万元，实缴出资人民币 0.00 万元。评估基准日天津养馨养老服务有限公司总资产为 364.56 万元，总负债为 610.26 万元，净资产-245.70 万元。

6. 企业执行主要会计政策情况

企业以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定编制财务报表。重要会计政策及会计估计详见审计报告。

7. 委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位是委托人的全资子公司。

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同中约定其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是为奥园美谷科技股份有限公司拟资产置出的经济行为提供价值参考依据。奥园美谷科技股份有限公司已于 2021 年 4 月 28 日发布了《奥园美谷科技股份有限公司关于筹划重大资产出售的提示性公告》（公告编号：2021-047），并筹划资产出售事宜。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为北京养嘉健康管理有限的股东全部权益。

具体评估范围为北京养嘉健康管理有限的于评估基准日经审计的资产负债表所列示的各项资产、负债，以及未在账面列示的企业整体无形资产。其中资产总额账面值 479.18 万元，负债总额账面值 593.56 万元，所有者权益账面值-114.38 万元。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 账面价值 |
|-------------------|----------------|
| 流动资产 | 479.18 |
| 其中：货币资金 | 5.10 |
| 其他应收款 | 474.08 |
| 非流动资产 | - |
| 资产合计 | 479.18 |
| 流动负债 | 593.56 |
| 其中：应交税费 | 0.06 |
| 其他应付款 | 593.50 |
| 非流动负债 | - |
| 负债合计 | 593.56 |
| 净资产（所有者权益） | -114.38 |

其中重点资产的情况及特点：

1. 长期股权投资

被评估单位报表列示的长期股权投资共 2 项，包括对天津汉江养老服务有限公司和天津嘉和养老服务有限公司的投资，具体情况如下：

（1）天津嘉和养老服务有限公司

天津嘉和养老服务有限公司是北京养嘉健康管理公司于 2019 年 7 月 19 日设立的有限责任公司（法人独资）。截至评估基准日，北京养嘉健康管理公司认缴出资人民币 500.00 万元，实缴出资人民币 0.00 万元，持股比例 100%。天津嘉和养老服务有限公司未实际经营，未建立财务账套。

（2）天津汉江养老服务有限公司

天津汉江养老服务有限公司是北京养嘉健康管理公司于 2018 年 11 月 19 日设立的有限责任公司（法人独资）。截至评估基准日，北京养嘉健康管理公司认缴出资人民币 1,000.00 万元，实缴出资人民币 0.00 万元。天津汉江养老服务有限公司未实际经营，未建立财务账套。

天津汉江养老服务有限公司于 2019 年 4 月 28 日设立了全资子公司天津养馨养老服务有限公司。截至评估基准日，天津汉江养老服务有限公司认缴出资金人民币 500.00 万元，实缴出资人民币 0.00 万元。

评估基准日天津养馨养老服务有限公司总资产为 364.56 万元，总负债为 610.26 万元，净资产-245.70 万元。基准日天津养馨养老服务有限公司的资产负债表、利润表如下：

资产负债表

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 2020 年 12 月 31 日 |
|----------------|------------------|
| 货币资金 | 14.56 |
| 应收账款 | - |
| 预付账款 | - |
| 其他应收款 | - |
| 存货 | - |
| 流动资产合计 | 14.56 |
| 长期股权投资 | - |
| 固定资产 | - |
| 在建工程 | - |
| 无形资产 | - |
| 长期待摊费用 | 350.00 |
| 非流动资产合计 | 350.00 |
| 资产合计 | 364.56 |
| 应付账款 | - |
| 预收账款 | - |
| 应付职工薪酬 | - |
| 应交税费 | - |
| 其他应付款 | 610.26 |
| 预计负债 | - |
| 流动负债合计 | 610.26 |
| 非流动负债合计 | - |
| 负债合计 | 610.26 |
| 所有者权益合计 | -245.70 |

利润表

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 2020 年度 |
|--------|---------|
| 主营业务收入 | - |

| 项 目 | 2020 年度 |
|---------------------|---------|
| 减：主营业务成本 | - |
| 税金及附加 | 0.07 |
| 加：其他业务利润（亏损以“-”号填列） | - |
| 营业费用 | - |
| 管理费用 | 222.09 |
| 研发费用 | - |
| 财务费用 | 0.01 |
| 营业利润 | -222.16 |
| 加：营业外收入 | - |
| 减：营业外支出 | - |
| 利润总额 | -222.16 |
| 减：所得税费用 | - |
| 净利润 | -222.16 |

上述资产由北京养嘉健康管理有限公司控制。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的对象和范围一致。本次纳入评估范围的资产、负债评估账面值已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了（众环审字（2021）0102085号）审计报告。

本项目所有评估工作均由国众联资产评估土地房地产估价有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的价值参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市

场因素和非正常因素对评估结论的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定、评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后与评估机构协商确定。本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）具体行为依据

《奥园美谷科技股份有限公司关于筹划重大资产出售的提示性公告》（公告编号：2021-047）。

（二）主要法律法规依据

1. 《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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》，2018年10月26日中华人民共和国主席令第十五号公布）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（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于2016年7月2日通过）；

3. 《中华人民共和国会计法》（2017年11月4日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈中华人民共和国会计法〉等十一部法律的决定》第二次修正）；

4. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号，2006年颁布（新准则））；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订和公布）；

7. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；

8. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年3月20日财政部税务总局海关总署公告2019年第39号文）。

（三）评估准则和规范依据

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——评估程序》（中评协[2018]36号）；

4. 《资产评估执业准则——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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 《企业会计制度》（财政部财会[2005]25号文）；
13. 《企业财务会计报告条例》（中华人民共和国国务院令第287号）。

（四）权属依据

1. 企业经营相关业务合同、协议、发票；
2. 委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表。

（五）取价依据

1. 国家统计局《中国经济景气月报》相关统计数据；
2. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
3. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
4. 企业提供的资产负债表、损益表、资产评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；
5. 企业提供的有关经营预测资料及财务会计报表、其他财务经营资料；
6. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

（六）参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查申报明细表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（众环审字（2021）0102085号）审计报告；
3. 其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

2. 市场法也称比较法、市场比较法，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。

3. 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现,来确定其价值的各种评估方法的总称。

(二) 评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

由于国内目前与被评估单位处于同一或类似行业,且规模相当的企业在权益性交易市场上的交易案例不丰富,可比较的同类型上市公司数量也为数不多,少数案例中交易对象的产权交易信息缺乏透明度,参考企业的经营和财务数据难以采集,故难以采用市场法对评估对象进行评估。

2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取判断四个方面,对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

由于被评估单位未实际经营,管理层也没有明确的经营计划,连续多年处于亏损状态,在现有经营管理模式下,难以预测未来的收益,故难以满足采用收益法评估的基本前提。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言,资产基础法以账面值为基础,只要账面值记录准确,使用资产基础法进行评估相对容易准确。由于资产基础法是以资产负债表为基础,从资产成本的角度出发,以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)或重置成本,并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值,从而得到企业净资产的价值。

被评估单位的各项资产、负债资料齐备,历史经营财务数据健全,可以根据会计政策、被评估单位经营等情况,对被评估单位资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别,同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息,对于具有收益性的资产可以通过合理的方法对其收益和风险进行匹配,即各项资产的价值可以根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出,满足采用资产基础法评估的要求。故可以采用资产基础法评估。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析,以及考虑到本次资产评估的评估目的和各评估方法获取相关资料的难易程度,最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法。

(三) 对于所采用的评估方法的介绍

§ 对于资产基础法的介绍

1. 流动资产的评估方法

(1) 货币性资产

货币性资产为银行存款，币种全部为人民币。经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为基础，确定其评估值。

(2) 应收类款项

对其他应收款的评估，经清查核实后，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

2. 非流动资产的评估方法

(1) 长期股权投资

长期股权投资包括对天津汉江养老服务有限公司和天津嘉和养老服务有限公司的投资。

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。对天津汉江养老服务有限公司，采用资产基础法对该被投资企业100%股权市场价值进行评估，然后再根据被评估单位的持股比例计算该项股权投资的价值。

长期股权投资评估中所遵循的评估原则，采用的评估方法，各项资产及负债的评估过程保持一致，采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估人员没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

3. 负债的评估方法

(1) 其他应付款

评估人员核实了其他应付款有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的函证工作。在此基础上确定应付款项的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

(2) 应交税费

应交税费为应代扣代缴的个人所得税。评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额决定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与奥园美谷科技股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(一) 评估准备阶段

1. 接受奥园美谷科技股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员对被评估单位申报的资产进行清查和评估。
本阶段的工作时间为 2021 年 1 月 19 日~1 月 27 日。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性。

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

本阶段的工作时间为 2021 年 1 月 28 日~2 月 28 日。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘查。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

本阶段的工作时间为 2021 年 3 月 1 日~3 月 15 日。

（四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

本阶段的工作时间为 2021 年 3 月 16 日~6 月 9 日。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 交易假设：交易假设是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：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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下的进行的。

3. 持续经营假设：该假设首先设定被评估企业正处于经营状态；其次根据有关数据和信息，推断处于经营状态的企业还将持续经营下去。持续经营假设既说明了被评估企业所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了企业的存续状态。

（二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件，假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设北京养嘉健康管理有限责任公司对所有有关的资产所做的一切改良，是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

（四）关于企业经营假设

1. 假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式、管理水平、财务结构，以及所处行业状况及市场状况下持续经营下去，其收益可以预测。

2. 假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

3. 假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等宏观政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设国际金融和全球经济环境、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. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6. 假设被评估单位的资产情况在持续经营期内的任一时点的表现形式是不同的。

7. 假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力强当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

8. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

9. 假设被评估单位完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结论

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日资产总额账面值 479.18 万元，评估值 233.48 万元，评估减值 245.70 万元，减值率 51.28 %；

负债总额账面值 593.56 万元，评估值 593.56 万元，无评估增减值；

净资产账面值-114.38 万元，评估值-360.09 万元，评估减值 245.71 万元，减值率 214.82 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：北京养嘉健康管理有限公司

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 | 479.18 | 479.18 | - | - |
| 非流动资产 | - | -245.70 | -245.70 | - |
| 其中：可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 长期应收款 | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | - | -245.70 | -245.70 | - |
| 投资性房地产 | - | - | - | - |
| 固定资产 | - | - | - | - |
| 在建工程 | - | - | - | - |

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 油气资产 | - | - | - | - |
| 无形资产 | - | - | - | - |
| 其中：土地使用权 | - | - | - | - |
| 开发支出 | - | - | - | - |
| 商誉 | - | - | - | - |
| 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| 资产合计 | 479.18 | 233.48 | -245.70 | -51.28 |
| 流动负债 | 593.56 | 593.56 | - | - |
| 非流动负债 | - | - | - | - |
| 负债合计 | 593.56 | 593.56 | - | - |
| 净资产（所有者权益） | -114.38 | -360.09 | -245.71 | -214.82 |

综上所述，北京养嘉健康管理有限公同股东全部权益评估值为-360.09万元，人民币大写金额为：负叁佰陆拾万零玖佰元整。

（二） 评估增减值原因分析

1. 长期股权投资评估减值原因分析

长期股权投资评估减值原因是被评估单位对下属投资单位采用成本法进行后续计量，本次评估采用资产基础法评估孙公司天津养馨养老服务有限公司的股东全部权益价值，该公司已资不抵债，其股东全部权益评估值为负值，因而形成评估减值。

（三） 评估结论的有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，其真实性和

完整性由委托人或被评估单位负责。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料。评估师并非专门从事鉴证资料真伪和完整性的人员，评估师已经按照《资产评估法》的要求对相关资料进行了必要的评估查验工作。因此，对于委托人及被评估单位提供的非真实资料，评估师和评估机构不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律责任。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于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，资产评估机构及其专业人员不承担责任；

3. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，除委托人、资产评估合同中约定的其他评估报告使用者和法律、行政规定的资产评估报告使用者之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

4. 评估报告使用者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；

5. 本报告书的评估结论仅供委托人为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托人所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论；

7. 本报告评估结论自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本报告专业意见形成日为二〇二一年六月九日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年六月九日

评估报告附件

目录

- 一、资产评估经济行为文件
- 二、委托人营业执照复印件
- 三、被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位评估基准日审计报告
- 五、委托人及被评估单位承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011号）复印件
- 九、资产评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件
- 十、资产评估师资格证书复印件
- 十一、资产评估结果明细表