本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海交大昂立股份有限公司拟股权转让所涉及的苏州仁杏三香老年公寓有限公司的股东全部权益价值资产评估报告

信资评报字[2021]第 030058 号

上海立信资产评估有限公司

2021 年 5 月 12 日

目　　录

声　明 ..... - 1 -
摘　要 ..... - 3 -
正　文 ..... - 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 ..... - 5 -
二、评估目的 ..... - 9 -
三、评估对象和评估范围 ..... - 9 -
四、价值类型 ..... - 18 -
五、评估基准日 ..... - 19 -
六、评估依据 ..... - 19 -
七、评估方法 ..... - 21 -
八、评估程序实施过程和情况 ..... - 30 -
九、评估假设 ..... - 32 -
十、评估结论 ..... - 34 -
十一、特别事项说明 ..... - 36 -
十二、资产评估报告使用限制说明 ..... - 40 -
十三、资产评估报告日 ..... - 41 -
附　件 ..... - 43 -

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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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）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。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托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。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海交大昂立股份有限公司拟股权转让
所涉及的苏州仁杏三香老年公寓有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告
摘 要

信资评报字[2021]第 030058 号

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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海交大昂立股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海交大昂立股份有限公司拟实施股权转让而涉及的苏州仁杏三香老年公寓有限公司（以下简称：“苏州三香”）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：

评估对象： 苏州三香的股东全部权益价值。

评估范围： 苏州三香的全部资产和负债。根据苏州三香在 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 2,855.80 万元，负债账面值为 3,951.06 万元，净资产账面值为-1,095.26 万元。

评估基准日： 2020 年 12 月 31 日

评估目的： 股权转让

价值类型： 市场价值

评估方法： 资产基础法和收益法，最终选取资产基础法的结果。

评估结论： 经评估，苏州三香在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 -1,095.03 万元。

评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币万元

项　目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	316.45	316.45		
非流动资产	2,539.36	2,539.59	0.23	0.01
固定资产净额	115.31	115.54	0.23	0.20
长期待摊费用	2,120.61	2,120.61		
递延所得税资产	303.44	303.44		
资产总计	**2,855.80**	**2,856.03**	**0.23**	**0.01**
流动负债	3,951.06	3,951.06		
非流动负债	-	-		
负债总计	**3,951.06**	**3,951.06**		
净资产（所有者权益）	**-1,095.26**	**-1,095.03**	**0.23**	**0.02**

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 **2020 年 12 月 31 日**至 **2021 年 12 月 30 日**有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

上海交大昂立股份有限公司拟股权转让
所涉及的苏州仁杏三香老年公寓有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告
正 文

信资评报字[2021]第 030058 号

上海交大昂立股份有限公司:

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让而涉及的苏州仁杏三香老年公寓有限公司（以下简称:“苏州三香”）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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称: 上海交大昂立股份有限公司

企业类型: 其他股份有限公司(上市)

证券代码: 600530

注册地址: 上海市松江区环城路 666 号

法定代表人: 周传有

注册资本: 人民币 78,000 万元

统一社会信用代码: 9131000013412536XD

营业期限: 1997-12-24 至无固定期限

经营范围: 食品销售，食品生产，消毒制品的生产和销售，金属材料、

仪器设备、食用农产品、日用百货、医疗器械的销售，药品批发、药品零售，从事食品科技、生物科技、医药科技、计算机软件科技、网络科技、仪器设备、医疗器械专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，营养健康咨询服务，体育经纪，商务咨询，翻译服务，票务代理，旅行社业务，道路货物运输，仓储服务（除危险品），自有房屋租赁，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位

1. 企业注册登记信息

企业名称：苏州仁杏三香老年公寓有限公司

注册地址：苏州市三香路 168 号

法定代表人：徐敬云

注册资本：人民币 500 万元（小写）

实收资本：人民币 500 万元

统一社会信用代码：91320508MA1UYQT31U

成立日期：2018-01-26

营业期限：2018-01-26 至无固定期限

经营业务范围：养老服务、医疗服务（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）

2. 企业性质及历史沿革

苏州仁杏三香老年公寓有限公司原名苏州佰仁三香护理院有限公司。2018 年 1 月 26 日，由上海佰仁健康产业有限公司出资设立。2019 年 1 月，上海佰仁健康产业有限公司退出，上海仁杏养老投资有限公司对苏州三香持股比例达到 100%。2020 年 1 月，上海仁杏养老投资有限公司出让其持有股权，由上海仁杏健康管理有限公司持有苏州三香 100%股权。

截至评估基准日，苏州三香各股东的出资及所占比例如下表：

单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
上海仁杏健康管理有限公司	500.00	100.00%	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

3. 资产、负债结构和经营状况

苏州三香近二年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	564.99	2,729.68	2,855.80
负债	1,038.78	3,141.87	3,951.06
净资产	-473.80	-412.19	-1,095.26

苏州三香近二年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
一、营业收入			40.33
减：营业成本			458.14
税金及附加			
销售费用			0.24
管理费用	435.96	590.25	261.91
研发费用			
财务费用	4.72	4.72	5.02
加：其他收益			2.11
投资收益			
公允价值变动损益			
资产处置收益			
信用减值损失（损失为“-”）	-4.79	0.01	
资产减值损失（损失为“-”）			
二、营业利润	-445.46	-594.97	-682.87
加：营业外收入		2.50	
减：营业外支出		0.20	0.20
三、利润总额	-445.46	-592.67	-683.07
减：所得税费	-153.95	-150.68	
四、净利润	-291.51	-441.98	-683.07

注：上述 2018 年及 2019 年的财务数据已经立信会计师事务所有限公司审计，2020 年财务数据未经审计。

4. 企业经营场所情况介绍

企业的经营场所为租赁场所。

经营用房租赁合同中约定："租赁物业租赁期限预计自 2017 年 5 月 1 日（以实际交接日为准）其计算，至甲方获得租赁物业权属证明之日的次月起满 183 个月结束"；

租约期内租金约定如下：

期数（甲方获得房屋权属证明后）	时长	租金金额（元）
第一期	15 个月	3,828,000.00
第二期	12 个月	3,904,560.00
第三期	12 个月	3,982,651.20
第四期	12 个月	4,062,304.22
第五期	12 个月	4,143,550.31
第六期	12 个月	4,226,421.31
第七期	12 个月	4,310,949.74
第八期	12 个月	4,397,168.74
第九期	12 个月	4,485,112.11
第十期	12 个月	4,574,814.35
第十一期	12 个月	5,032,295.79
第十二期	12 个月	5,132,941.70
第十三期	12 个月	5,235,600.54
第十四期	12 个月	5,340,312.55
第十五期	12 个月	5,447,118.80

并且，租赁合同约定："租约到期之后，乙方有权按同等条件向甲方主张优先续租权"。

5. 企业业务概况

苏州仁杏三香老年公寓有限公司提供养老服务、医疗服务，目前有床位 215 张。公司于 2020 年 6 月开始正式运营，目前入住率较低，经营尚未盈利。

6. 会计政策和主要税率

苏州三香执行《企业会计准则—基本准则》。其主要税项及税率见下表列示：

税　种	税率（%）	计税基础	备　注
企业所得税	25	应纳税所得额	

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3 营业税改征增值税试点过渡政策的规定，下列项目免征增值税：养老机构提供的养老服务。

养老机构，是指依照民政部《养老机构设立许可办法》（民政部令第

48 号）设立并依法办理登记的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构；养老服务，是指上述养老机构按照民政部《养老机构管理办法》（民政部令第 49 号）的规定，为收住的老年人提供的生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务。

该公司税务机关隶属于苏州市国家税务局。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人上海交大昂立股份有限公司持有上海仁杏健康管理有限公司100%股权，上海仁杏健康管理有限公司持有苏州三香 100%股权，苏州三香系上海交大昂立股份有限公司 100%孙公司。

（四）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

上海仁杏健康管理有限公司拟转让苏州三香股权，故由上海交大昂立股份有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的苏州三香股东全部权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为苏州三香的股东全部权益价值。评估范围为苏州三

香的**全部资产和负债**。根据苏州三香在2020年12月31日的资产负债表，总资产账面值为2,855.80万元，负债账面值为3,951.06万元，净资产账面值为-1,095.26万元。具体为：

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表未经审计，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额（元）
货币资金	116,437.98
预付账款	2,032,286.77
其他应收款净额	965,960.00
存货净额	49,766.01
固定资产净额	1,153,099.96
长期待摊费用	21,206,081.38
递延所得税资产	3,034,376.49
资产总额	**28,558,008.59**
应付账款	41,764.74
预收账款	139,193.00
应付职工薪酬	126,650.64
其他应付款	37,084,613.84
其他流动负债	2,118,337.24
负债合计	39,510,559.46
所有者权益合计	-10,952,550.87
负债及所有者权益总额	**28,558,008.59**

注：上述财务数据未经审计。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

3. 评估范围中的主要资产情况

固定资产账面原值为1,322,547.11元，账面净值为1,153,099.96元，包括各类通用设备以及电子设备等，合计明细658项，主要为空调、电视、护理床和衣柜等。

4. 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）

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，苏州三香承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

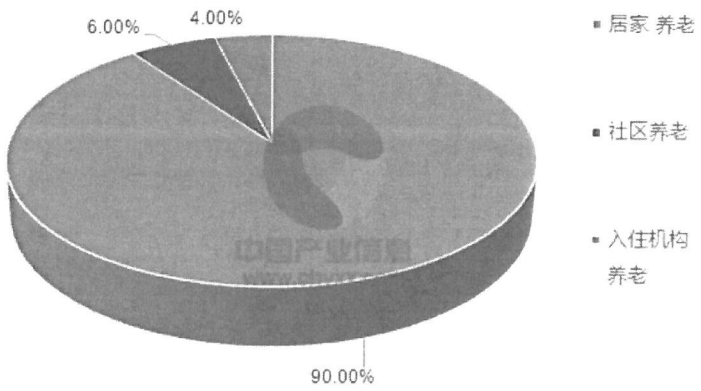
（二）影响企业经营的宏观、区域经济因素

1. 中国养老服务行业现状

养老服务业既是涉及亿万群众福祉的民生事业，也是具有巨大发展潜力的朝阳产业。

根据“9064”理论(90%的老年人居家养老、6%的依托社区养老、4%的入住机构养老)，为解决 96%的老年人的需求，近年来我国大力发展居家和社区养老服务。

我国养老形式结构（单位：%）



2. 医养结合行业市场规模及预测

“医养结合”就是指医疗资源与养老资源相结合，实现社会资源利用的最大化。其中，“医”包括医疗康复保健服务，具体有医疗服务、健康咨询服务、健康检查服务、疾病诊治和护理服务、大病康复服务以及临终关怀服务等；“养”包括生活照护服务、精神心理服务、文化活动服务。

“医养一体化”的发展模式是一种集医疗、康复、养生、养老等为一体，把老年人健康医疗服务放在首要位置，将养老机构和医院的功能相结合，把生活照料和康复关怀融为一体的新型模式。

近几年医养结合逐渐在各地兴起，其将现代医疗服务技术与养老保障模式有效结合，实现了“有病治病、无病疗养”的养老保障模式创新，成为市场关注的热点。

医养结合的模式及方式

模式	运行方式
医疗机构与养老机构协议合作	推行全科医生模式，通过针织和签订协议，将社区医院的医疗资源辐射辖区内的养老院，并通过阶梯医保报销比例，实现医疗资源合理利用。
养老机构增设医疗服务资质	由专业的医疗团队运营，对会员开放，同时对外提供医疗服务
医养结合进社区	依靠社区卫生服务网络，通过推行家庭医生模式，为社区老人提供上门服务

1）中国老年人口持续增长

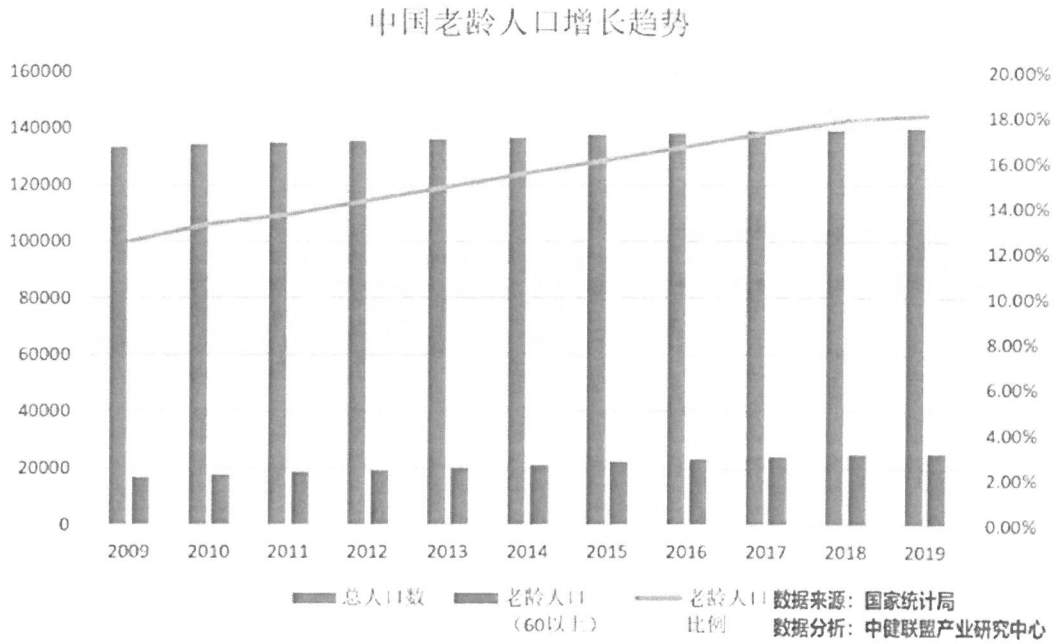
目前，中国已经成为世界上老年人口最多的国家，据国家统计局最新数据，60 周岁及以上人口 25,388 万人，占总人口的 18.1%，其中 65 周岁及以上人口 17,603 万人，占总人口的 12.6%。当一个国家或地区 60 岁以上老年人口占人口总数的 10%，或 65 岁以上老年人口占人口总数的 7%，即意味着这个国家或地区的人口处于老龄化社会。中国老年人口比例严重超标。

据悉，2000 年时，中国 65 岁以上老年人口占比 7%，此后不断攀升。2005 年中国 65 岁以上老年人口突破 1 亿人，达 10,055 万人。2007 年中国 65 岁以上老年人口占比 7%，2016 年中国 65 岁以上老年人口突破 1.5 亿。2017 年中国老年人口进一步增长，达到 15,831 万人，65 岁以上老年人口占比飙升至 11.4%。2018 年末，65 周岁及以上人口 16,658 万人，占总人口的 11.9%。最新数据显示，2019 年 60 周岁及以上人口 25,388 万人，占总人口的 18.1%，其中 65 周岁及以上人口 17,603 万人，占总人口的 12.6%。

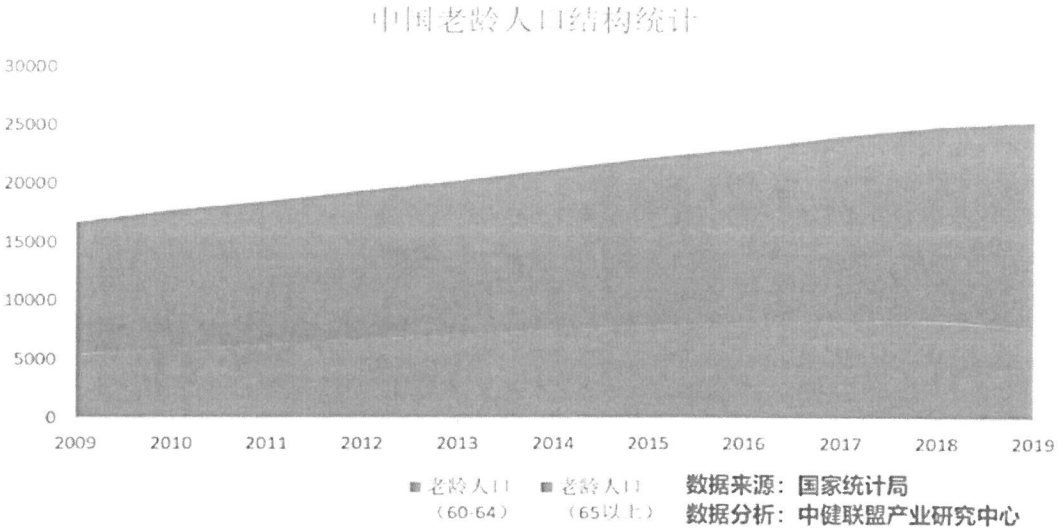
从数据上来看，我国老龄化形势日益严峻，并呈现以下特征：

受 1959-1961 三年出生人口减少的影响，60 年前的新生人口减少，直接影响 2019-2021 年这三年的老年人口增长，数据显示，2018 年，我国 60 周岁以上老年人口增加 859 万人，而 2019 年，我国 60 岁以上老年人口仅增加 439 万，几乎只有 2018 年的一半。2018 年较 2017 年，老龄化率增加了 0.6%，而 2019 年较 2018 年，仅增加了 0.2%，仅上年的三分之一。但是在全部老龄人口中，65 岁以上的老年人口，2019 年增加 945 万，为 11 年以来最高，比 2018 年增加了将近 120 万人。

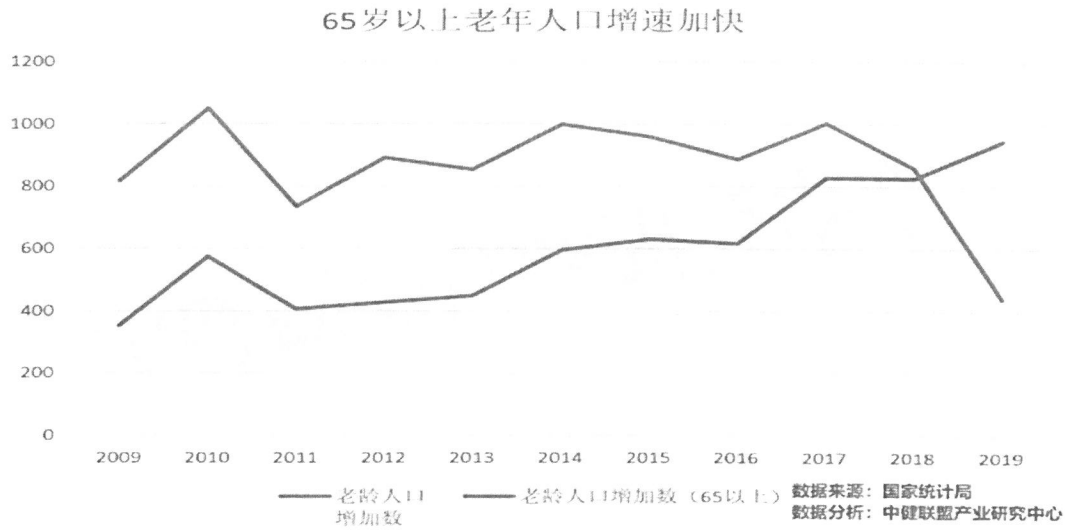
2009-2019，我国老龄化比例由 2009 年的 12.5%增长至 2019 年的 18.1%。老龄人口总数，则由 16,714 万增长至 25,388 万，增加了 8,674 万老年人口。



基于最新数据，我们对 65 以上及以下的老年人口结构进行了分析，发现 65 岁以上老龄人口增加高于全国老龄人口增长速度。2009 年，我国 65 岁以上老年人口为 11,309 万人，而 2019 年则增长至 17,603 万人，增加了 6,294 万 65 岁以上的老年人口。



从老年人口发展趋势来看，受 1959-1961 年新生人口减少，这三年新出生人口不足之前年的一年，明后两年，受影响会更大，也就是说，2020 年和 2021 年，老年人口总量增加不多，但 65 岁以上的老年人口将继续快速增长。

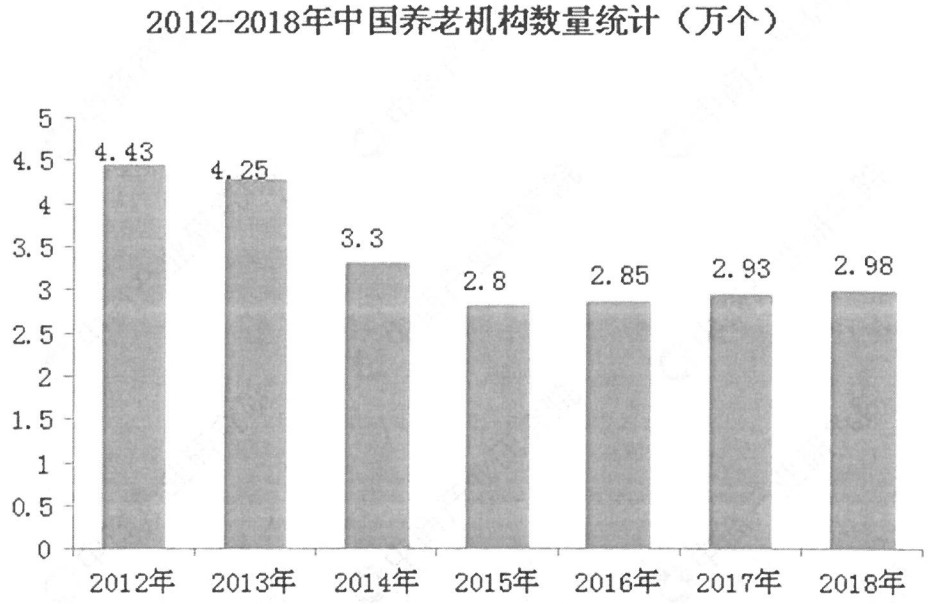


2）中国养老机构行业发展现状分析

我国养老机构供给的主体是公办养老机构，其他形式的养老机构供给主体发展不充分，床位数供给量小，不能填补公办养老机构留下的供给缺口。2016 年，我国养老服务机构 2.85 万个，养老服务机构床位数达到 780.0 万张，每千老年人口养老床位数 33.8 张。2017 年全国注册登记的养老服务机构 2.9 万个，社区养老机构和设施 4.3 万个，社区互助型养老设施 8.3

万个。截止 2018 年底，全国养老服务机构近 3 万个。这与发达国家床位数相比有较大差距。我国老年人对养老机构的需求有较大的缺口，养老机构床位数供给远小于需求，供需矛盾十分突出。

2012-2018 年中国养老机构数量走势

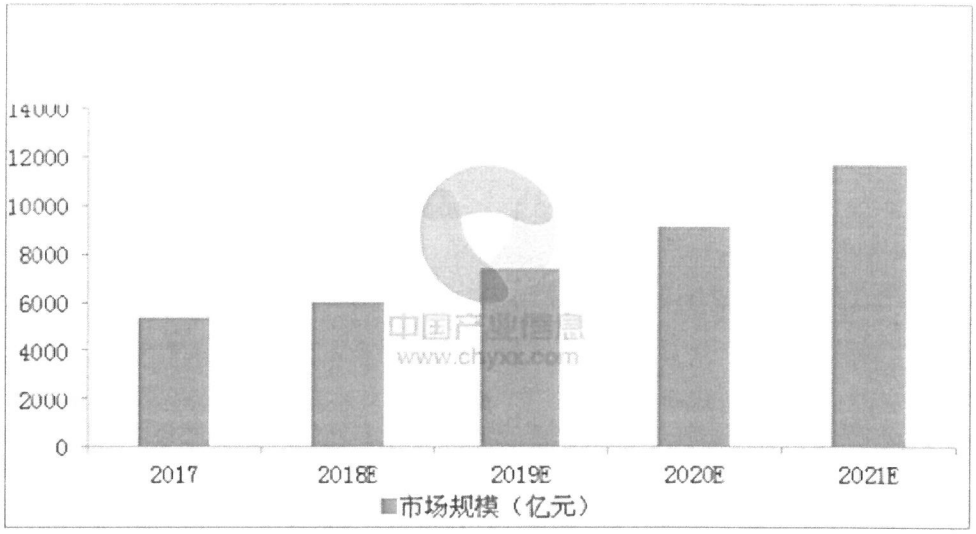


2012-2018 年中国养老机构床位数统计

3）中国医养结合行业市场规模预测

2017-2021 我国医养结合行业市场规模年均复合增长率约为 17.92%，预计 2021 年医养结合市场规模将达到 11603 亿元。

2017-2021 中国医养结合行业市场规模走势



3. 医养结合行业发展趋势分析

1）社区医院与养老结合

将社区医院所拥有的医疗资源辐射到社区老人中，同时依托社区网格服务推行家庭医生模式，为社区老人提供上门的养老服务。同时，基于政府医养政策下，构建多层次的“医养结合”服务体系。包括，针对不同收入老年人群的养老需求，构建多层次的医养结合服务体系。

2）长者公寓

这是一种以医养结合为理念，以康复为特色的持续照料型长者公寓。定制化的环境、贴身的服务都让养老有了新的体验。同时也将有相应的医疗资源进入公寓社区，专一的服务长者公寓中的老者。据悉，目前部分企业也有进行此类型养老项目的试运行，未来也将有越来越多的长者公寓落地运营。

3）养老机构投资医院

目前，养老机构仍是主要选择的一种养老模式，但其中的医疗条件水平参差不齐。在医养结合的趋势下，养老机构进行医疗资源的投资，构建自有医院、提高医疗水平。此外，政府应对养老机构的建设和运营给予适当的补贴。尤其是民营资本进入后的税收、土地供应、规划建设等优惠政

策的制定和落实。同时加强养老护理专业人才队伍的监管，包括专业护理人才的培养和培训，持证上岗，保障服务质量。

4）医院开展养老服务

由医院经营养老机构，在共享医院已有的医疗资源同时，也可以提供更专业的医疗服务。在医院开展养老服务的同时，也应配合分级诊疗建立紧密型转诊制度。例如上级医院可向基层医院提供优质的医疗服务和专业护理，基层医院可根据老年人的疾病需要，随时预约上级医院会诊，实现基层医院、康复中心、养老中心、上级医院相互转诊互通；建立预约就诊绿色通道，确保老年人的合理医疗需求得到有效满足等。

（三）企业业务情况分析

1、企业的主要产品或服务的用途及经营模式

苏州仁杏三香老年公寓有限公司提供养老服务、医疗服务，目前有床位215张。公司于2020年6月开始正式运营，目前入住率较低，经营尚未盈利。

2、政策扶持

2019年是养老护理方面的政策重磅年，先后出台了国务院《关于实施健康中国行动的意见》、民政部《关于进一步扩大养老服务供给促进养老服务消费的实施意见》、卫健委等12部委《关于深入推进医养结合发展的若干意见》、卫健委等8部委《关于建立完善老年健康服务体系的指导意见》及国务院《国家积极应对人口老龄化中长期规划》等政策，引导、鼓励养老护理行业的健康发展：包括税收优惠、各类政策补贴等，着力优化养老服务营商和消费环境、促进医养结合、提高老年人消费支付能力等。在强有力政策的积极引导和鼓励下，作为医养结合业态的医疗护理行业必将迎来历史性的发展机遇。

目前，我国失能、半失能老年人4,400万人，根据中国康复研究中心

数据，至少有1000万失能老人需要长期照护床位，保守估计需服务床位数565万张，但目前已有床位不到130万张，实际缺口达到400万张。预计至2030年，我国慢性病患病率将高达65.7%，其中80%的慢性病患者需要康复治疗或长期照护，市场需求将进一步提升。

目前我国的养老护理服务行业处于初步发展阶段，行业集中度非常低，市场空间非常大。随着我国经济的持续发展，人民生活日益富裕，可支配收入日渐增多，尤其是伴随60后新生代老年人（1960年以后出生）步入老年，老年人的有效支付能力显著增加；同时国家亦出台政策如长期照护保险等有效增强了老人的消费支付能力，老人的养老消费有效需求必将进一步释放，养老护理市场必将进一步扩大。

3、企业的发展战略及经营策略

积极防控疫情，尽力减少新型冠状病毒肺炎对入住率的影响，加大营销力度，开拓营销渠道，努力拉升入住率。同时提升机构管理水平及医疗护理技能，提高老人满意度，留住已入住老人，减少老人流失率。加大对运营数据的分析和应用，通过数据化分析及时发现问题，解决问题，并持续控制成本，提升运营效益。

逐步完善风险管控体系,强化风险管理，重点管理医保违规风险、消防隐患风险、用工风险、制度合规风险、用印风险等。公司设立巡查小组，对机构的风险管理成效进行半年度定期巡查及不定期的突击检查，及时发现并解决风险隐患。严肃绩效管理，除经营业绩绩效考核外，风险管理成效将作为绩效考核的重要组成部分，如发现重大安全隐患或发生了较大消防事故，将严肃问责，绩效一票否决。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何

强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2020年12月31日。

确定评估基准日的理由为:

月末会计报表完整准确，便于资产清查;

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是:

一年期	3.85%
五年期及以上	4.65%

六、评估依据

（一）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13届全国人大常委会第六次会议修正);

3.《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）；

4. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；

5. 其他有关法规和规定。

（二）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——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

6.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；

7.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

9.《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）；

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.《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）；

15.《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）；

16.《监管规则适用指引——评估类第 1 号》；

17. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）经济行为依据

1、资产评估委托合同;

（四）权属依据

1. 营业执照;

2. 验资报告和章程;

3. 主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票;

4. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1.《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社;

2.《机电产品报价手册》中国机械工业出版社;

3. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等;

4. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;

5. 公司提供的部分合同、协议等;

6. 公司提供的未来盈利预测资料;

7. 上市公司经营数据;

8. 评估人员现场勘察记录;

9. 同花顺资讯;

10. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

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。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

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。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

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。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法选择

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法:

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并

认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业或未来经济效益可持续增长的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用资产基础法作为评估结论。

◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、预付账款、其他应收款和存货。

1. 货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

2. 应收款项（预付账款和其他应收款）的评估

委估应收款项主要包括预付账款和其他应收款。评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况，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，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收款项，按核实后金额确定评估值；对逾期款项，通过账龄长短、款项可回收情况的分析判断等确定预期信用损失率，计算预期信用损失。在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

3. 存货的评估

存货，是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。委估存货系产成品，具体评估方法如下：

根据企业提供的近期销售记录获悉，企业的库存商品零售价较为稳定，其市场价近期变动差异不大，故按照账面值确定评估值。

（二）机器设备（含电子设备）的评估

机器设备（含电子设备）的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：**评估值＝重置全价×成新率**

1、重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

被评估单位购进设备的增值税可抵扣，本项评估中有关重置全价中应扣除相应增值税。

被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

境内采购设备重置全价的确定

重置全价=重置现价＋运杂费＋安装调试费＋资金成本＋其他合理费用－增值税额

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

增值税额=重置现价÷1.13×13%＋（运杂费＋安装调试费）÷1.09×9%+其他合理费用÷1.06×6%

2、综合成新率的确定

（1）对重大设备综合成新率的确定：在年限法成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率 = 年限法成新率×调整系数 K，其中：

年限法成新率 =（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数 K = K_1×K_2×K_3×K_4×K_5 等，即：

综合成新率 = 年限法成新率×K_1×K_2×K_3×K_4×K_5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K_1、设备的运行状态和故障率 K_2、设备的利用率 K_3、设备的维护保养（包括大修理等）情况 K_4、设备的环境状况 K_5 等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，综合成新率按以下公式确定：

综合成新率 = 尚可使用年限÷（已使用年限 + 尚可使用年限）×100%

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

（2）一般设备综合成新率直接采用年限法确定

综合成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

（三）长期待摊费用的评估

长期待摊费用指企业发生的不能全部记入当期损益、应在以后年度内分期摊销的各项费用，包括租入固定资产的改良支出及摊销期在一年以上的待摊费用等。本次评估根据对应资产评估基准日尚存的权益情况确定评估值。对于资产和权利已耗尽的长期待摊费用，应按实际情况评估为零。

（四）递延税款的评估

递延所得税，简称递延税款，无论是借方还是贷方，应当根据其产生的原因分别逐一评估。

因以前年度亏损而带来的可弥补亏损递延所得税我们按税务机关根据税法的规定所核定的数额予以确认。

（五）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

◆ 收益法评估方法的简介

1. 收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；

（2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；

（3）被评估资产预期收益年限可以预测。

2. 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营

状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

（3）由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流量折现模型。

3. 收益法计算公式及各项参数

（1）收益法的计算公式:

企业自由现金流量折现法

本次评估采用现金流折现方法（DCF）对企业经营性资产进行评估，收益口径为企业自由现金流（FCFF），相应的折现率采用 WACC 模型。基本公式如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中，经营性资产价值按以下公式确定:

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

式中: P 为经营性资产价值;

r 为折现率;

i 为预测年度;

F_i 为第 i 年净现金流量;

n 为预测第末年。

付息债务: 指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产: 是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

（2）收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

苏州三香成立于2018-01-26，营业执照营业期限为2018-01-26至无固定期限。考虑到公司所属行业未来产业发展并无限制，故本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为2020年12月31日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对2021年至2025年采用详细预测，因此我们假定2025年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期2025年的水平。

（3）未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

（4）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次折现率的确定是根据加权平均资本成本（WACC）方法计算得出，计算模型如下：

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

其中：WACC：加权平均资本成本

R_e：股权期望报酬率

R_d：债权期望报酬率

E：股权价值

D：债权价值

T：所得税税率

其中，股权期望报酬率R_e采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e=R_f+\beta\times(R_m-R_f)+\varepsilon$$

其中：R_f：无风险利率

β：股权系统性风险调整系数

R_m：市场收益率

(R_m-R_f)：市场风险溢价

ε：特定风险报酬率

（5）溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1.接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

（1）准备培训材料及拟定评估方案；

（2）组建评估队伍及工作组织方案；

（3）根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

评估人员听取了企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况，特别是前三年收入、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；分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势，与管理层进行沟通交流，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估定价模型。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

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，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 持续经营假设

即假定苏州三香委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。/;企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的

条件下进行的。

3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；

3. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）特定假设

1. 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

2. 委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

3. 企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

4. 委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

5. 委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；

6. 委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

7. 每年收入和支出现金流均匀流入和流出；

8. 本次评估假设公司所租赁的生产经营场地和设备在租赁期满后可正常续租、持续经营；

9. 本次评估假设公司相关经营许可证到期后能够正常延续;

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，苏州三香在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的总资产账面值为 2,855.80 万元，评估值为 2,856.03 万元，增值 0.23 万元，增值率 0.01%。总负债账面值为 3,951.06 万元，评估值为 3,951.06 万元。净资产账面值为-1,095.26 万元，评估值为-1,095.03 万元，增值 0.23 万元，增值率 0.02%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币万元

项　目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	316.45	316.45		
非流动资产	2,539.36	2,539.59	0.23	0.01
固定资产净额	115.31	115.54	0.23	0.20
长期待摊费用	2,120.61	2,120.61		
递延所得税资产	303.44	303.44		
资产总计	**2,855.80**	**2,856.03**	**0.23**	**0.01**
流动负债	3,951.06	3,951.06		
非流动负债	-	-		
负债总计	**3,951.06**	**3,951.06**		
净资产（所有者权益）	**-1,095.26**	**-1,095.03**	**0.23**	**0.02**

主要资产增值原因分析如下:

1、固定资产

委估固定资产评估增值 0.23 万元，增值率为 0.20 %。评估增值主要原因：企业会计折旧政策与评估经济耐用年限有差异，企业会计折旧年限短，折旧速度快，使得评估增值。

综上，经资产基础法评估，苏州仁杏三香老年公寓有限公司在评估基准日2020年12月31日的股东全部权益价值评估值为人民币 -1,095.03 万元。

（二）收益法评估结论

经收益法评估，苏州三香在评估基准日2020年12月31日的股东全部权益价值为人民币-2,000万元，减值额904.74万元。

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日　　金额单位：人民币万元

项　目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	316.45			
非流动资产	2,539.36			
固定资产净额	115.31			
长期待摊费用	2,120.61			
递延所得税资产	303.44			
资产总计	**2,855.80**			
流动负债				
非流动负债	3,951.06			
负债总计	**3,951.06**			
净资产（所有者权益）	**-1,095.26**	**-2,000**	**-904.74**	**-**

（三）评估结论的选取及原因分析

1. 两种方法差异原因分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为-2,000万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值-1,095.03万元低904.97万元。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，企业核心资产为固定资产、长期待摊费用等，资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联。

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小。被评估单位刚刚开始运营，入住率较低，截至评估基准日尚未盈利，未来收益能力具有较大不确定性。

2. 评估结论选取

根据本项目评估目的和委估资产的具体情况，经综合分析，评估人员确定以资产基础法评估结果-1,095.03 万元作为本次经济行为的评估结果更为合理。理由如下:

考虑被评估单位刚刚开始运营，入住率较低，截至评估基准日尚未盈利，未来收益能力具有较大不确定性，资产基础法能够更好的反映评估对象的于评估基准日的价值，因此本次评估取资产基础法的结果。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（五）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估中2018年及2019年财务数据已经立信会计师事务所有限公司审计，2020 年财务数据未经审计。根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业经营场所系租赁，其未申报除经营场所租赁外的其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也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它不可抗力对资产价值的影响。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特

殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6. 本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

7. 自 2020 年初开始，新型冠状病毒肺炎疫情已扩散至全球多个国家和地区，各国政府已采取不同程度的管控措施以限制人员流动和疫情的进一步扩散。但由于当前全球疫情尚未完全得到控制，且其对于全球经济的影响程度目前难以准确估计，上述不确定性因素有可能对被评估单位未来发展规划产生影响。资产评估师获得的被评估单位（委托人和其他相关当事人）编制的盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对其提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，并与被评估单位的管理层进行讨论沟通，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。盈利预测本身是基于基准日时点的市场环境和企业经营要素基础下，对未来经营业绩最大可能实现状态的估计和判断，资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。如市场环境和企业经营发生变化时，则可能导致实际经营与盈利预测出现差异，进而影响评估报告中的结论，提请报告使用人关注使用该评估报告。

8. 在评估基准日以后的评估结论有效期内，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。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

2. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2021 年 5 月 12 日。

（本页系信资评报字[2021]第 030058 号的报告签署页）

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟暾

资产评估师：高军

资产评估师：杨洋

2021 年 5 月 12 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

附 件

（除特别注明的以外，以下均为复印件）

一、被评估单位财务报表

二、委托人法人营业执照

三、 被评估单位法人营业执照

四、 委托人和相关当事人承诺函（原件）

五、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）

六、 上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件

七、资产评估师资格证明文件

八、资产评估汇总表或者明细表

九、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论）