

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购
江苏中茵大健康产业园发展有限公司 100%股权所涉
江苏中茵大健康产业园发展有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2018）第 KMV4008 号

（共一册）

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二〇一八年三月二十三日

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	2
摘 要.....	4
资产评估报告.....	6
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	6
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型及其定义.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	16
九、 评估假设.....	18
十、 评估结论.....	19
十一、 特别事项说明.....	20
十二、 评估报告使用限制说明.....	21
十三、 评估报告日.....	21
资产评估报告附件.....	23

资产评估报告声明

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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。

云南省城市建设投资集团有限公司
拟收购江苏中茵大健康产业园发展有限公司 100% 股权
所涉江苏中茵大健康产业园发展有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中和评报字（2018）第 KMV4008 号

摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受云南省城市建设投资集团有限公司及闻泰科技股份有限公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对云南省城市建设投资集团有限公司拟收购江苏中茵大健康产业园发展有限公司 100% 股权所涉及的江苏中茵大健康产业园发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的江苏中茵大健康产业园发展有限公司 100% 股权，需对所涉及的江苏中茵大健康产业园发展有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：江苏中茵大健康产业园发展有限公司的股东全部权益。

评估范围：江苏中茵大健康产业园发展有限公司的全部资产及负债。

评估基准日：2017 年 11 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本次采用资产基础法评估得出的江苏中茵大健康产业园发

展有限公司的股东全部权益价值为-733.58 万元。

评估结论的使用有效期:自评估基准日 2017 年 11 月 30 日起一年有效。

重大特别事项:

根据评估基准日工商登记信息,徐州久怡健康管理有限公司为江苏中茵大健康产业园发展有限公司全资子公司,但徐州久怡健康管理有限公司、江苏中茵大健康产业园发展有限公司注册资本均为认缴,尚未实际缴纳,双方会计报表中均未体现投资关系,本次评估根据工商登记信息,将徐州久怡健康管理有限公司作为江苏中茵大健康产业园发展有限公司全资子公司进行了评估,即江苏中茵大健康产业园发展有限公司评估价值中包含了长期股权投资—徐州久怡健康管理有限公司评估价值。

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。

云南省城市建设投资集团有限公司
拟收购江苏中茵大健康产业园发展有限公司 100% 股权
所涉江苏中茵大健康产业园发展有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中和评报字（2018）第 KMV4008 号

云南省城市建设投资集团有限公司、闻泰科技股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的江苏中茵大健康产业园发展有限公司 100% 股权所涉及的江苏中茵大健康产业园发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 11 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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人一：云南省城市建设投资集团有限公司

委托人二：闻泰科技股份有限公司

被评估单位：江苏中茵大健康产业园发展有限公司

（一）委托人一简介

公司名称：云南省城市建设投资集团有限公司

统一信用代码：915301007726970638

住所：昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦

法定代表人：许雷

注册资本：414,221.44（万元）

企业类型：非自然人出资有限责任公司

经营范围：城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资；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）。

云南省城市建设投资集团有限公司（简称：云南城投集团，原名：云南省城市建设投资有限公司，2012年7月更名）成立于2005年4月，是经云南省人民政府批准组建的现代大型国有企业，是云南省人民政府授权的城建投资项目出资人代表及实施机构。

集团目前拥有云南城投置业股份有限公司、云南水务产业发展有限公司、莱蒙国际3家主板上市公司，一乘股份1家新三板上市公司，拥有近30家全资（控股）公司和20多家参股公司，业务涵盖城市开发、城镇环境、健康、休闲、金融等领域。

（二）委托人二简介：

企业名称：闻泰科技股份有限公司

住所：黄石市团城山6号小区

法定代表人：张学政

注册资本：63,726.6387万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91420000706811358X

营业期限：1993年1月11日至长期

经营范围：电子软件产品的开发；房地产开发经营；物业管理；酒店投资及酒店管理；对房地产、纺织、化工、电子及通信设备行业进行投资；

销售纺织原料（不含棉花、蚕茧）、服装、金属材料、化工原料（不含危化品）、建筑材料；生产销售移动电话及其配件、移动通信交换设备、数字集群系统设备、半导体、电子元器件及材料。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（三）被评估单位简介

1. 注册情况：

企业名称：江苏中茵大健康产业园发展有限公司

住所：徐州市新城区楚韵路中茵商业广场3号楼431室

法定代表人：刘湘云

注册资本：1000万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91320300MA1MBUX6XU

营业期限：2015年11月30日至2030年11月29日

经营范围：产业园运营管理服务；健康管理信息咨询服务；老年人养护服务；康复护理服务；养老机构委托管理咨询服务；酒店企业管理咨询服务；商务信息咨询服务；市场营销策划；展览展示服务；会议服务；国内广告设计、制作；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. 企业历史沿革

江苏中茵大健康产业园发展有限公司（以下简称公司）是闻泰科技股份有限公司的全资子公司，主要以养老服务、健康产业投资为主业。

公司成立于2015年11月30日，闻泰科技股份有限公司认缴注册资本1,000.00万元，占注册资本的100%，注册地点为徐州市新城区楚韵路中茵商业广场3号楼431室，法人代表为刘湘云。截止评估基准日，注册资本金尚未缴纳。

2016年1月公司设立子公司徐州久怡健康管理有限公司，主业为养老运营管理。公司认缴注册资本201.00万元，占注册资本的100%。截止评估基准日，注册资本金尚未缴纳。

3. 主要资产和负债状况

截止2017年11月30日，江苏中茵大健康产业园发展有限公司资产总额为845.80元，负债总额3,399.00元，股东权益为-2,553.20元。由于江苏中茵大健康产业园发展有限公司对徐州久怡健康管理有限公司的注册资本还未实际缴纳，因此江苏中茵大健康产业园发展有限公司的资产负债表中长期股权投资账面值为零。

4. 近两年资产、财务、经营状况。

江苏中茵大健康产业园发展有限公司2016年及2017年11月30日资产财务状况如下：

资产、财务状况表

单位：人民币万元

项 目	2016年12月31日	2017年11月30日
资产总额	0.09	0.08
负债总额	0.24	0.34
净资产	-0.15	-0.26
项 目	2016年度	2017年度1-6月
销售收入	0.00	0.00
利润总额	-0.15	-0.10
净利润	-0.15	-0.10

2016年度财务报表未经审计；

2017年11月财务报表经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见审计报告(报告号：众会字(2018)第0892号)。

(四) 委托人与被评估单位的关系

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的江苏中茵大健康产业园发展有限公司的100%股权。

（五）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的江苏中茵大健康产业园发展有限公司 100% 股权，需对所涉及的江苏中茵大健康产业园发展有限公司的股东全部权益在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已经云南省城市建设投资集团有限公司董事会决议（云城投董决投资〔2018〕14 号）通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是江苏中茵大健康产业园发展有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是江苏中茵大健康产业园发展有限公司的全部资产及负债。

具体评估范围包括：资产总额 845.80 元，其中：流动资产 845.80 元；负债总额 3,399.00 元，全部为流动负债；股东权益 -2,553.20 元。详见下表：

2017 年 11 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	金额	负债及股东权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	845.80	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	-	应付账款	-
预付款项	-	预收款项	-
应收利息	-	应付职工薪酬	-

资 产	金额	负债及股东权益	金额
应收股利	-	应交税费	-
其他应收款	-	应付利息	-
存货	-	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	3,399.00
其他流动资产	-	一年内到期的非流动负债	-
		其他流动负债	-
流动资产合计	845.80	流动负债合计	3,399.00
非流动资产:		非流动负债:	
可供出售金融资产	-	长期借款	-
持有至到期投资	-	应付债券	-
长期应收款	-	长期应付款	-
长期股权投资	-	专项应付款	-
投资性房地产	-	预计负债	-
固定资产	-	递延所得税负债	-
在建工程	-	其他非流动负债	-
工程物资	-	递延税款贷项	-
固定资产清理	-	非流动负债合计	
生产性生物资产	-	负债合计	3,399.00
油气资产	-	股东权益:	
无形资产	-	股本	-
开发支出	-	资本公积	-
商誉	-	减: 库存股	-
长期待摊费用	-	专项储备	-
递延所得税资产	-	盈余公积	-
其他非流动资产	-	一般风险准备	-
		未分配利润	
非流动资产合计	-	股东权益合计	-2,553.20
资产总计	845.80	负债及股东权益合计	845.80

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，其账面金额已经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见审计报告(报告号：众会字(2018)第0892号)。

(三) 委估资产情况

1、资产账面价值全部为流动资产，流动资产 845.80 元，主要包括：货币资金。

2、非流动资产为长期股权投资，徐州久怡健康管理有限公司为江苏中茵大健康产业园发展有限公司的全资子公司，但由于徐州久怡健康管理有限公司及江苏中茵大健康产业园发展有限公司的注册资本都为认缴资本，

还未实际缴纳，因此江苏中茵大健康产业园发展有限公司的资产负债表无法体现两者的权属关系。徐州久怡健康管理有限公司资产总额 3,086,677.15 元，其中：流动资产 301,746.23 元，固定资产 2,271,692.24 元，无形资产 513,238.68 元；负债总额 10,467,717.54 元，全部为流动负债，股东权益 -7,381,040.39 元。

3、负债总额 3,399.00 元，都为流动负债，包括其他应付款。

4、净资产为 -2,553.20 元。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等。

截止评估基准日 2017 年 11 月 30 日，无企业申报的账面记录、未记录的无形资产。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次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

（一）本评估报告的评估基准日是 2017 年 11 月 30 日。

（二）该评估基准日由委托人确定。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据：

云南省城市建设投资集团有限公司董事会决议（云城投董决投资〔2018〕

14号)

法律法规依据:

(一) 《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);

(二) 《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);

(三) 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过);

(四) 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修改);

(五) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(六) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(七) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(八) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(九) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号;

(十一) 《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;

(十二) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资发产权[2009]941号;

(十三) 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);

(十四) 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2017)。

准则依据:

- (一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);
- (七) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);
- (八) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)
- (九) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- (十) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十一) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十二) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2017年);
- (二) 《黑马信息广告》(2017年);
- (三) 中关村在线、太平洋电脑网、太平洋汽车网、卡车之家等网站价格信息;
- (四) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (五) 企业提供的设备运行记录、重大设备购建合同等有关资料;
- (六) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;
- (七) 被评估单位提供的资产负债表;
- (八) 评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料;

(九) 本公司收集的价格资料及经验数据;

(十) 与此次资产评估有关的其他资料。

其他依据:

(一) 被评估单位评估基准日专项审计报告;

(二) 资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

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表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

由于目前国内近期类似项目在公开市场缺乏可比交易案例和查询资料,不具备采用市场法进行评估的操作条件,本次评估不宜采用市场法。

由于企业目前除投资徐州久怡健康管理有限公司之外并无其他实际业务,企业未来经营计划尚未确定,未来收益水平不确定,故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别,评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法,并具备实施这些评估方法的操作条件,本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点,以及评估方法的适用条件,选择资产基础法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下：

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

货币类流动资产：包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值。

（二）非流动资产：包括长期股权投资，江苏中茵大健康产业园发展有限公司评估范围的长期股权投资为徐州久怡健康管理有限公司，本次评估对正常开展业务的被投资企业进行整体评估，以整体评估后的股东全部权益价值与持股比例的乘积确定该等长期股权投资的股权价值。

（三）负债：根据被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与云南省城市建设投资集团有限公司及闻泰科技股份有限公司的有关人员进行了会谈，并与本项目的审计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与云南省城市建设投资集团有限公司及闻泰科技股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据江苏中茵大健康产业园发展有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2018年1月3日至2017年1月14日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取江苏中茵大健康产业园发展有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对江苏中茵大健康产业园发展有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1、货币资金的清查：包括银行存款。

银行存款：我们查阅了被评估单位 2017 年 11 月 30 日银行对账单和余额调节表，对大额的未达账项进行了核实，同时对各个账户进行了函证。

2、长期股权投资：根据相关股权项目的具体资产合理确定评估方式。

3、对负债的清查：

首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，搜集了负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对每笔往来款项进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实，对大额款项进行函证。

（三） 评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则 - 资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 一般性假设

① 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；

② 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；

③ 假设被评估单位持续经营，其管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；

④ 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

⑤ 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

⑥ 无其他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。

2. 针对性假设

① 假设被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

② 假设被评估单位现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

③ 假设被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④ 被评估单位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；

⑤ 被评估单位所有的负债均全面反映，不存在或有负债。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估

结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

经资产基础法评估，江苏中茵大健康产业园发展有限公司总资产账面价值为 0.08 万元，评估价值为-733.24 万元；总负债账面价值为 0.34 万元，评估价值为 0.34 万元；股东权益账面价值为-0.26 万元，股东权益评估价值为-733.58 万元。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 11 月 30 日

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%
1 流动资产	0.08	0.08	-	-
2 非流动资产	-	-733.32	-733.32	
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-733.32	-733.32	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	-	-	-	
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	0.08	-733.24	-733.32	
21 流动负债	0.34	0.34	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	0.34	0.34	-	-
24 股东权益（净资产）	-0.26	-733.58	-733.32	

本次评估采用资产基础法得出的江苏中茵大健康产业园发展有限公司

的股东全部权益价值为-733.58 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1. 根据评估基准日工商登记信息，江苏中茵大健康产业园发展有限公司为闻泰科技股份有限公司全资子公司（注册资本 1,000.00 万元），徐州久怡健康管理有限公司为江苏中茵大健康产业园发展有限公司全资子公司（注册资本 201.00 万元），但徐州久怡健康管理有限公司、江苏中茵大健康产业园发展有限公司的注册资本均为认缴，尚未实际缴纳，双方会计报表中均未体现投资关系，本次评估根据工商登记信息，将徐州久怡健康管理有限公司作为江苏中茵大健康产业园发展有限公司全资子公司进行了评估，即江苏中茵大健康产业园发展有限公司评估价值中包含了长期股权投资—徐州久怡健康管理有限公司评估价值。

2. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

3. 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

4. 期后事项说明

(1) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

(2) 评估基准日后有效期内资产价格标准以及产业政策发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(3) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

5. 本公司对被评估单位的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报

告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估评估准则和执业规范要求对被评估单位提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

6. 委托方及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托方和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用。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

3. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2018 年 11 月 29 日使用本评估报告的评估结论无效。

6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇一八年三月二十三日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司



二〇一八年三月二十二日

资产评估师:



资产评估师:

