

本报告依据中国资产评估准则编制

上海复地产业发展集团有限公司拟股权转让涉及的  
宁波星健资产管理有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

沪申威评报字(2025)第1097号

(共1册, 第1册)

上海申威资产评估有限公司

2025年12月12日



## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
正 文 .....	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 .....	7
二、评估目的 .....	12
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型及其定义 .....	15
五、评估基准日 .....	15
六、评估依据 .....	16
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	23
九、评估假设 .....	26
十、评估结论 .....	28
十一、特别事项说明 .....	29
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	33
十三、资产评估报告日 .....	34
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	35
附 件 .....	36



## 声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

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、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，其他任何第三方不得成为本资产评估报告的使用人，亦不得依赖本资产评估报告或其中任何部分的内容。

三、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、评估目的使用资产评估报告；本资产评估报告仅服务于本报告所列明的评估目的及送交资产评估主管部门审查之用途。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事先书面许可，本资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，也不得全部或部分提及、引用或发送本报告。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。

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、评估对象涉及的资产、负债清单以及盈利预测由委托人、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。



七、本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。

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做出任何形式的保证。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，资产评估报告使用人应当关注本报告的“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和其他相关当事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。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail：swpg@swco.com.cn

# 上海复地产业发展集团有限公司拟股权转让涉及的 宁波星健资产管理有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

沪申威评报字（2025）第 1097 号

## 摘要

以下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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海申威资产评估有限公司接受委托，对上海复地产业发展集团有限公司拟实施股权转让而涉及的宁波星健资产管理有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

一、评估目的：股权转让。

二、评估对象：截至评估基准日的宁波星健资产管理有限公司的股东全部权益。

三、评估范围：截至评估基准日的宁波星健资产管理有限公司的全部资产及负债。资产包括宁波星健资产管理有限公司资产负债申报表列示的流动资产、固定资产、无形资产，负债包括流动负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2025 年 10 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

宁波星健资产管理有限公司于评估基准日审计后会计报表列示的总资产账面值为人民币 16,193.93 万元，负债账面值为人民币 7,259.53 万元，所有者权益账面值为人民币 8,934.40 万元。



经资产基础法评估，以 2025 年 10 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，宁波星健资产管理有限公司总资产评估值为人民币 16,214.37 万元，负债评估值为人民币 7,259.53 万元，股东全部权益价值评估值为人民币 8,954.84 万元，大写：人民币捌仟玖佰伍拾肆万捌仟肆佰元整。较账面所有者权益，评估增值人民币 20.44 万元，增值率 0.23%。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年10月31日

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	16,165.20	16,165.20	0.00	0.00
2	非流动资产	28.73	49.17	20.44	71.15
3	长期应收款				
4	长期股权投资				
5	其他权益工具投资				
6	其他非流动金融资产				
7	投资性房地产				
8	固定资产	28.73	49.17	20.44	71.15
9	在建工程				
10	使用权资产				
11	无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
12	开发支出				
13	长期待摊费用				
14	递延所得税资产				
15	其他非流动资产				
16	资产总计	16,193.93	16,214.37	20.44	0.13
17	流动负债	7,259.53	7,259.53	0.00	0.00
18	非流动负债				
19	负债总计	7,259.53	7,259.53	0.00	0.00
20	净资产（所有者权益）	8,934.40	8,954.84	20.44	0.23

八、评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截至 2026 年 10 月 30 日。

九、对评估结论产生重大影响的特别事项的关键内容



### （一）重大期后事项

依据 2025 年 6 月 26 日签订的《宁波星健资产管理有限公司股东会决议》，被评估单位股东上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司，上海复地产业发展集团有限公司决定对被评估单位以债转股方式同比例增资，并于评估基准日后的 2025 年 11 月 10 日完成相应的工商变更登记，该次增资完成后被评估单位股东的出资及所占比例如下表所示：

序号	股东名称	认缴注册资本 (人民币万元)	占注册资本 比例	实收资本 (人民币万元)	占实收资本 比例	实缴占认缴 额比例
1	上海豫园旅游商城 (集团)股份有限公司	23,371.623	99.00%	23,371.623	99.00%	100.00%
2	上海复地产业发展 集团有限公司	236.077	1.00%	236.077	1.00%	100.00%
	总计	23,607.70	100.00%	23,607.70	100.00%	100.00%

本次专项审计的审计机构大信会计师事务所（特殊普通合伙）已对该增资事项进行了提前确认，并出具无保留意见的审计报告（文号：大信审字[2025]第 4-00733 号）。本次评估处理与审计口径保持一致，亦考虑了上述增资事项的影响，即提前确认评估基准日的股东出资及占比同上述列表所示。

### （二）担保及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

由于被评估单位的养老机构住房会籍费合同中包含了退还会籍的条款，截至本次评估基准日 2025 年 10 月 31 日，总共 372 名客户中仍有 146 名的客户处于合同约定的可退还款限内，按照可退还款比例测算的可退还款额为人民币 88,708,577.13 元（含税），具体退还款概率无法确定。本次评估未考虑上述事项可能对评估结论产生的影响。

### （三）其他需要特别说明的事项

纳入本次评估范围的存货为宁波市江北区星健兰庭养老社区项目的养老地产，



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail：swpg@swco.com.cn

需全周期产权自持。该项目实际由养老公寓部分、商业部分及养老社区配套部分组成，至清查核实日，养老公寓部分采用销售养老机构住房会籍的形式收取会员费，其实质为销售养老公寓的使用权，企业在销售养老机构住房会籍并取得收入时直接确认收益并结转相应成本，故对于养老公寓部分，本次仍参考该经营模式进行评估。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、本资产评估报告日为 2025 年 12 月 12 日。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮 编：200083  
E-mail：swpg@swco.com.cn

# 上海复地产业发展集团有限公司拟股权转让涉及的 宁波星健资产管理有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

## 正文

沪申威评报字（2025）第1097号

宁波星健资产管理有限公司：

上海申威资产评估有限公司（以下简称：“本公司”）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，对上海复地产业发展集团有限公司拟实施的股权转让涉及的宁波星健资产管理有限公司股东全部权益，在 2025 年 10 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、授权人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

#### （一）委托人和委托人以外的其他评估报告使用人

##### 1、委托人

企业名称：宁波星健资产管理有限公司

统一社会信用代码：913302053168265628

法定住所：浙江省宁波市江北区云飞路 99 号 1 楼 101 室

经营场所：浙江省宁波市江北区云飞路 99 号 1 楼 101 室

法定代表人：陈育骏

注册资本：贰亿叁仟陆佰零柒万柒仟元

企业类型：其他有限责任公司



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮 编：200083  
E-mail：swpg@swco.com.cn

成立日期：2014 年 11 月 20 日

经营期限：2014 年 11 月 20 日至 2054 年 11 月 09 日

经营范围：为老年人提供养护、康复、托管服务。资产管理，自有房产的租赁，企业管理服务，投资管理咨询，物业服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务。）（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）

## 2、授权人

企业名称：上海复地产业发展集团有限公司

统一社会信用代码：91310101MA1FPBY563

法定住所：上海市黄浦区复兴东路 2 号 1 楼 6 楼 602 室

经营场所：上海市黄浦区复兴东路 2 号 1 楼 6 楼 602 室

法定代表人：王基平

注册资本：人民币 10000.0000 万元整

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2018 年 08 月 24 日

经营期限：2018 年 08 月 24 日至 2038 年 08 月 23 日

经营范围：企业管理咨询，市场营销策划，展览展示服务，会务服务，广告设计、制作、代理、发布，房地产开发经营，物业管理，房地产租赁经营，计算机软硬件的安装、维护，货物或技术的进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术除外），建筑装饰装修建设工程设计与施工，建筑材料、金属材料的销售。

**【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】**

## 3、委托人以外的其他评估报告使用人



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人。

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）被评估单位

### 1、《企业法人营业执照》载明的主要登记事项

企业名称：宁波星健资产管理有限公司

统一社会信用代码：913302053168265628

法定住所：浙江省宁波市江北区云飞路 99 号 1 幢 101 室

经营场所：浙江省宁波市江北区云飞路 99 号 1 幢 101 室

法定代表人：陈育骏

注册资本：贰亿叁仟陆佰零柒万柒仟元

实收资本：贰亿叁仟陆佰零柒万柒仟元

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2014 年 11 月 20 日

营业期限：2014 年 11 月 20 日至 2054 年 11 月 09 日

经营范围：为老年人提供养护、康复、托管服务。资产管理，自有房产的租赁，企业管理服务，投资管理咨询，物业服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务。）（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）

### 2、企业历史沿革、股东及持股比例

#### 2.1 企业历史沿革



宁波星健资产管理有限公司成立于 2014 年 11 月 20 日，由上海星双健投资管理有限公司出资设立，成立时公司的注册资本为人民币 11,000.00 万元。期间经历多次股权变更，截至评估基准日，被评估单位股东的实际出资及所占比例如下表所示：

序号	股东名称	认缴注册资本 (人民币万元)	占注册资本 比例	实收资本 (人民币万元)	占实收资本 比例	实缴占认缴 额比例
1	上海豫园旅游商城 (集团)股份有限公司	10,890.00	99.00%	10,890.00	99.00%	100.00%
2	上海复地产业发展 集团有限公司	110.00	1.00%	110.00	1.00%	100.00%
	总计	11,000.00	100.00%	11,000.00	100.00%	100.00%

依据 2025 年 6 月 26 日签订的《宁波星健资产管理有限公司股东会决议》，被评估单位股东上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司，上海复地产业发展集团有限公司决定对被评估单位以债转股方式同比例增资，于评估基准日后的 2025 年 11 月 10 日完成相应的工商变更登记，该次增资完成后被评估单位股东的出资及所占比例如下表所示：

序号	股东名称	认缴注册资本 (人民币万元)	占注册资本 比例	实收资本 (人民币万元)	占实收资本 比例	实缴占认缴 额比例
1	上海豫园旅游商城 (集团)股份有限公司	23,371.623	99.00%	23,371.623	99.00%	100.00%
2	上海复地产业发展 集团有限公司	236.077	1.00%	236.077	1.00%	100.00%
	总计	23,607.70	100.00%	23,607.70	100.00%	100.00%

本次专项审计的审计机构大信会计师事务所（特殊普通合伙）已对该增资事项进行了提前确认，并出具无保留意见的审计报告（文号：大信审字[2025]第 4-00733 号）。

本次评估处理与审计口径保持一致，亦考虑了上述增资事项的影响，即提前确认评估基准日的股东出资及占比同上述列表所示。

### 3、企业业务模式及业务开展情况



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail：swpg@swco.com.cn

宁波星健资产管理有限公司为一家投资与资产管理公司，于2017年投资建设完成位于宁波市江北区的星健兰亭养老社区，通过销售养老会籍，为老年人提供养护、康复、托管服务，同时出租自有房产。

#### 4、被评估单位经营场所使用情况

宁波星健资产管理有限公司现经营场所为浙江省宁波市江北区云飞路 99 号 1 幢 101 室，系企业自有房产。

#### 5、主要会计政策及税收政策

被评估单位执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。

被评估单位主要税项及税率见下表列示：

税 种	税率 (%)	计税基础
增值税	6、9	应纳税增值额
房产税	1.2、12	房产原值、租金
城市维护建设税	7	应纳流转税额
教育费附加	5	应纳流转税额
企业所得税	25	应纳税所得额

#### 6、被评估单位近年的财务状况和经营成果

近一年一期的资产、负债情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2024-12-31	2025-10-31
资产总额	45,719.72	16,193.93
负债总额	40,674.58	7,259.53
所有者权益	5,045.14	8,934.40

近一年一期的经营情况如下：



金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2025 年 1-10 月
营业收入	280.07	226.86
营业成本	5.34	6.32
净利润	-2,745.28	-8,718.44

以上 2024 年度、2025 年度 1-10 月数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（文号：大信审字[2025]第 4-00733 号）。2024 年净资产期末数加上 2025 年 1-10 月净利润之和不等于 2025 年 10 月净资产期末数，是由于 2025 年被评估单位进行了增资所致，本次评估已对该次增资行为于评估基准日进行了提前确认，并考虑其对评估结论的影响。

#### （四）授权人、委托人和被评估单位之间的关系

委托人即被评估单位。授权人为被评估单位的股东，也是本次股权转让方。

### 二、评估目的

为满足上海复地产业发展集团有限公司实施股权转让的需要，提供宁波星健资产管理有限公司股东全部权益价值的参考意见。

已取得的经济行为文件：

1、资产评估委托合同。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为宁波星健资产管理有限公司的股东全部权益价值，评估范围为被评估单位申报的在评估基准日 2025 年 10 月 31 日的全部资产和负债。

#### （一）被评估单位申报的表内资产及负债

被评估单位申报的公司报表内资产及负债具体类型和账面金额如下：



金额单位：人民币元

项目	账面金额
货币资金	9,677.74
应收账款净额	6,745,244.99
其他应收款净额	10,365,962.92
存货	140,790,000.00
其他流动资产	3,741,090.59
固定资产净额	287,343.34
无形资产净额	0.00
资产总额	<b>161,939,319.58</b>
应付账款	30,398,714.93
预收账款	394,516.18
应付职工薪酬	78,034.20
应交税费	3,394,477.49
其他应付款	38,329,544.10
负债合计	<b>72,595,286.90</b>
所有者权益合计	<b>89,344,032.68</b>

上述资产和负债已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告（文号：大信审字[2025]第4-00733号）。

### （二）被评估单位申报的表外资产及负债

被评估单位未申报表外资产。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，宁波星健资产管理有限公司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。

### （三）评估范围内主要资产概况

根据被评估单位评估申报的资料，主要资产情况如下：

#### 1、存货



评估基准日存货账面余额人民币 248,260,262.58 元，存货跌价准备人民币 107,470,262.58 元，存货账面净额人民币 140,790,000.00 元，均为产成品（开发产品），为宁波市江北区星健兰庭养老社区项目的养老地产，需全周期产权自持。该项目实际由养老公寓部分、商业部分及养老社区配套部分组成。至清查核实日，养老公寓部分采用销售养老机构住房会籍的形式收取会员费，对于可出租的商业部分采用对外出租的经营形式经营，养老社区配套部分包括活动中心、地下车位等不取得收益。

具体见下表：

金额单位：人民币元			
科目名称	账面余额	跌价准备	账面净额
存货—产成品(开发产品)	248,260,262.58	107,470,262.58	140,790,000.00
存货合计	248,260,262.58	107,470,262.58	140,790,000.00

## 2、固定资产—设备类

被评估单位的设备类固定资产包括电子设备及其他。设备类固定资产账面情况如下表所示：

金额单位：人民币元					
资产分类	数量（项）	账面原值	减值准备	账面净额	主要种类
电子设备及其他	63	1,596,623.62	0.00	287,343.34	电子设备及办公家具
合 计	63	1,596,623.62	0.00	287,343.34	

上述设备位于被评估单位的经营场所内，目前均处于正常使用状态，不涉及抵押。

## 3、无形资产

### 3.1无形资产—其他无形资产

无形资产原始入账价值人民币80,000.00元，账面值为人民币0.00元，主要是外购的办公软件使用权的摊余额。

### 3.2企业申报的表外无形资产



无。

（四）引用其他机构出具的评估报告结论所涉及的资产类型、数量、账面金额和评估值

本次评估不存在引用单项资产评估报告的情况。

#### 四、价值类型及其定义

本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。

资产评估专业人员根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估结论的价值类型。

#### 五、评估基准日

本项目的评估基准日为2025年10月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。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为评估目的服务。

（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。

本次评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。



## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1、资产评估委托合同。

### (二) 法律、法规依据

- 1、《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);
- 2、《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第 14 届全国人大常委会第七次会议修正);
- 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、《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);
- 5、《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第三次修正);
- 6、《中华人民共和国城市土地管理法》(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第三次修正);
- 7、《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);
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令第 691 号) / 《中华人民共和国增值税法》(2024 年中华人民共和国主席令第 41 号);
- 9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
- 10、《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);



- 11、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019 年 3 月 2 日第四次修订);
- 12、《中华人民共和国房产税暂行条例》(2011 年 1 月 8 日中华人民共和国国务院令第 588 号修订);
- 13、其他有关法规和规定。

### (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—资产评估委托合同》(中评协【2017】33 号);
- 4、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协【2017】37 号);
- 5、《资产评估执业准则—不动产》(中评协【2017】38 号);
- 6、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协【2017】39 号);
- 7、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协【2018】35 号);
- 8、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协【2018】36 号);
- 9、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协【2018】37 号);
- 10、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协【2018】38 号);
- 11、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协【2019】35 号);
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46 号);
- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47 号);
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48 号);
- 15、《资产评估准则术语 2020》(中评协【2020】31 号);
- 16、财政部、中评协发布的与本次评估有关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。



#### （四）权属依据

- 1、房地产权证；
- 2、其他权属证明资料。

#### （五）取价依据

- 1、全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
- 2、《机电产品报价手册》；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 4、当地典型工程造价指标；
- 5、同花顺资讯系统提供的有关信息资料；
- 6、企业与客户签订的养老机构住房会籍费合同；
- 7、企业提供的以前年度及评估基准日的财务报表、审计报告；
- 8、评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 9、与此次资产评估有关的其他资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字【1984】第 678 号）；
- 3、企业提供的资产清单和评估申报表；
- 4、《企业会计准则》。

### 七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有收益法、资产基础法和市场法三种基本方法。这三种评估方法分别从收益途径、资产途径和市场途径、分析和估算评估对象的价值。



## （一）评估方法概述

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法，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。资产评估专业人员应当根据会计政策、企业经营等情况，对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别。

企业价值评估中的市场法，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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

## （二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

被评估单位历史年度现金流均为负，公司短期内无可扭转亏损的方法，故本次评估不适合采用收益法。

被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项表内及表外可辨认资产和负债都可以被识别且可以按照合适的途径判断其价值。故本次评估适合采用资产基础法。



被评估单位在资本市场上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，同时由于目前国内可比公司的交易案例较少，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，故本次评估不适合采用市场法。

综上所述，评估人员以资产评估相关准则为依据，充分考虑评估目的、评估对象和范围的具体特性，通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。评估人员对形成的初步价值结论进行分析，在综合考虑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，形成合理评估结论。

### （三）资产基础法

资产基础法是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

#### 1、货币资金

评估人员通过核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。对于人民币账户按核对无误后的账面值确定人民币账户的评估值。

#### 2、应收账款及其他应收款

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场清查，具体分析款项涉及金额、欠款时间和原因、回收情况、欠款人现状后，按照应收款项的可回收性进行评估。

#### 3、存货

截至评估基准日，委托评估的存货为已开发完成的房地产。该房地产为养老地产，需全周期产权自持。现被评估单位对于养老公寓部分采用销售养老机构住房会籍形式收取会员费，对于可出租的商业部分采用对外出租的经营形式经营，



故本次采用收益法评估。

收益法是预计评估对象未来的正常收益，选择适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理的价格或价值的方法。根据收益法的基本原理和方法，依据房地产实际情况，综合确定房地产客观收益，扣除经营中应发生的成本费用，得出客观纯收益，采用适当的折现率，对其法定剩余年限内的纯收益折现，得到已开发完成的房地产的评估值。

收益法的计算公式为：

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和}$

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

其中：P—房地产收益现值（折现值）；

r—报酬率；

n—收益年限；

$F_i$ —未来收益期的预期年收净益额。

#### 4、其他流动资产

其他流动资产系可抵扣的增值税进项税额和待认证进项税额，评估人员在核对原始凭证、发票及纳税申报表无误后，本次按核实后的账面值确认评估值。

#### 5、固定资产—机器设备

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，纳入本次评估范围的设备为电子设备、办公家具，其更新重置成本能确定，故采用成本法进行评估。



## 5.1 成本法

计算公式：评估值 = 重置成本 × 成新率

### 5.1.1 重置成本的确定

重置成本是指以现时价格水平重新购置或者重新建造与评估对象相同或者具有同等功能的全新资产所发生的全部成本。重置成本分为复原重置成本和更新重置成本。一般情况下，重置成本是指更新重置成本。

更新重置成本是指以现时价格水平重新购置或者重新建造与评估对象具有同等功能的全新资产所发生的全部成本。

重置成本 = 购置价 + 运杂、基础、安装调试费 + 其他合理费用 + 资金成本 - 可抵扣

增值税

### 5.1.2 成新率的确定

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置成本的比率。

5.1.2.1 对价值量大的设备成新率的确定，采用年限法成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率给以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 技术观察法成新率 × 60%

其中：年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

或：年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

经济寿命年限参考《资产评估常用方法与参数手册》确定。

计算公式：

技术观察法成新率 =  $\Sigma$  (各部分得分 × 分项权重) × 100%

5.1.2.2 一般设备成新率采用使用年限法确定。

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%



或：年限法成新率 = (经济寿命年限-已使用年限) / 经济寿命年限×100%

#### 6、无形资产—其他无形资产

根据《资产评估执业准则—无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

本次委评无形资产为评估基准日市场上有销售的外购应用软件，该软件企业实际已不再使用，对于企业价值无贡献，故评估为人民币零元。

#### 7、各类负债

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被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### （一）明确业务基本事项

了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行项目初步风险评价。

#### （二）订立业务委托合同

接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同。

#### （三）编制资产评估计划

安排适合的人员组成项目组，拟定评估工作计划；向委托方、被评估单位提交资产评估资料清单、资产评估申报表，对被评估单位的资产清查做必要指导。

#### （四）进行评估现场调查



评估人员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

#### 1.1 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估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。

#### 1.2 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估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。

#### 1.3 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，评估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，对各类资产进行了现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了不同的调查方法。

#### 1.4 补充、修改和完善资产评估明细表

评估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。

#### 1.5 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货—已开发完成的房地产、无形资产、主要设备资产等产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提



请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 2、尽职调查

评估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：

- 2.1 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- 2.2 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- 2.3 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- 2.4 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- 2.5 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- 2.6 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- 2.7 其他相关信息资料。

### （五）收集整理评估资料

评估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，从委托方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。

### （六）评定估算形成初步结果

评估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，形成了初步评估结果。项目负责人对各类资产评估初步结果进行审核与汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

### （七）内部审核及出具报告



初步资产评估报告完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，项目负责人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，对沟通情况进行独立分析后，出具并提交资产评估报告。

## 九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

### （一）一般假设

1、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，我们均假设其处于交易过程中，评估师根据委评资产的交易条件进行模拟评估；

2、公开市场假设：假设委评资产的交易是在公开市场条件下。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、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、资产按现有用途使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在本次经济行为发生后，仍按其现行用途及方式继续使用下去；

5、外部环境假设：假设国家未来的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境未来无重大变化；有关利率、汇



率、赋税基准及税率、政策性征收费用等未来不发生重大变化；

6、假设被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中完全遵守所有有关的法律法规；

7、本次评估没有考虑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结论的影响；

8、委托人与被评估单位提供的权属证明、财务会计信息和其他资料是评估工作的基础资料，假设委托人与被评估单位提供的这些资料真实、完整、合法；

9、假设无其他不可抗力因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

2、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；

3、假设未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

4、本次评估假设被评估单位核心团队未来年度持续在被评估单位任职，且不在外从事与被评估单位业务相竞争业务；

5、假设被评估单位遵守法律法规经营，其目前已获取的相关经营许可证的门类说明经营许可证到期后能够正常延续；

8、本次评估假设被评估单位能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业经营。



## 十、评估结论

宁波星健资产管理有限公司于评估基准日审计后会计报表列示的总资产账面值为人民币 16,193.93 万元，负债账面值为人民币 7,259.53 万元，所有者权益账面值为人民币 8,934.40 万元。

### （一）资产基础法评估结果

1、经资产基础法评估，以 2025 年 10 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，宁波星健资产管理有限公司总资产评估值为人民币 16,214.37 万元，负债评估值为人民币 7,259.53 万元，股东全部权益价值评估值为人民币 8,954.84 万元，大写：人民币捌仟玖佰伍拾肆万捌仟肆佰元整。较报表所有者权益，评估增值人民币 20.44 万元，增值率 0.23%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年10月31日

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	16,165.20	16,165.20	0.00	0.00
2	非流动资产	28.73	49.17	20.44	71.15
3	长期应收款				
4	长期股权投资				
5	其他权益工具投资				
6	其他非流动金融资产				
7	投资性房地产				
8	固定资产	28.73	49.17	20.44	71.15
9	在建工程				
10	使用权资产				
11	无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
12	开发支出				
13	长期待摊费用				
14	递延所得税资产				
15	其他非流动资产				
16	资产总计	16,193.93	16,214.37	20.44	0.13
17	流动负债	7,259.53	7,259.53	0.00	0.00



序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
18	非流动负债				
19	负债总计	7,259.53	7,259.53	0.00	0.00
20	净资产（所有者权益）	8,934.40	8,954.84	20.44	0.23

## 2、评估值增减原因分析

固定资产评估增值人民币20.44万元，增值率为71.15%，增值主要原因为：企业会计对设备类固定资产所采用的经济耐用年限和评估所采用的折旧年限不一致。导致设备类固定资产评估增值。

上述因素导致本次评估增值。

## （二）有关评估结论使用的其他说明

在评估基准日以后的评估结论使用有效期内，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。

## （五）控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

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。

本次评估未考虑流动性因素对评估价值的影响。

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：



（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

委托人与被评估单位未申报存在产权瑕疵事项。评估人员亦未发现明显的产权瑕疵事项。

（二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

委托人与被评估单位明确说明不存在法律、经济等未决事项。评估人员亦未获悉被评估单位截至评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（三）引用其他机构出具评估报告结论的情况

无。

（四）重要的利用专业报告、聘请专家个人协助工作的情况

无。

（五）重大期后事项

依据 2025 年 6 月 26 日签订的《宁波星健资产管理有限公司股东会决议》，被评估单位股东上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司，上海复地产业发展集团有限公司决定对被评估单位以债转股方式同比例增资，于评估基准日后的 2025 年 11 月 10 日完成相应的工商变更登记，该次增资完成后被评估单位股东的出资及所占比例如下表所示：

序号	股东名称	认缴注册资本 (人民币万元)	占注册资本 比例	实收资本 (人民币万元)	占实收资本 比例	实缴占认缴 额比例
1	上海豫园旅游商城 (集团)股份有限公司	23,371.623	99.00%	23,371.623	99.00%	100.00%
2	上海复地产业发展 集团有限公司	236.077	1.00%	236.077	1.00%	100.00%
	总计	23,607.70	100.00%	23,607.70	100.00%	100.00%

本次专项审计的审计机构大信会计师事务所（特殊普通合伙）已对该增资事项进行了提前确认，并出具无保留意见的审计报告（文号：大信审字[2025]第 4-00733 号）。本次评估处理与审计口径保持一致，亦考虑了上述增资事项的影响，



即提前确认评估基准日的股东出资及占比同上述列表所示。

（六）评估程序受限、资料缺失的有关情况、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、资料缺失的有关情况。

（七）担保及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、抵、质押事项

无。

2、形成或有负债（或有资产）的事项

2.1 由于被评估单位的养老机构住房会籍费合同中包含了退还会籍的条款，截至本次评估基准日 2025 年 10 月 31 日，总共 372 名客户中仍有 146 名的客户处于合同约定的可退还款限内，按照可退还款比例测算的可退还款额为人民币 88,708,577.13 元（含税），具体退还款概率无法确定。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

（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，评估人员未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要特别说明的事项

1、纳入本次评估范围的存货为宁波市江北区星健兰庭养老社区项目的养老地产，需全周期产权自持。该项目实际由养老公寓部分、商业部分及养老社区配套部分组成，至清查核实日，养老公寓部分采用销售养老机构住房会籍的形式收取会员费，其实质为销售养老公寓的使用权，企业在销售养老机构住房会籍并取得



收入时直接确认收入并结转相应成本，故对于养老公寓部分，本次仍参考该经营模式进行评估。

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、委托人及被评估单位应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。本资产评估机构及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必要的核查验证与分析整理，但是我们仅对被评估单位及相关资产的价值发表意见，我们无法对其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、本报告对被评估单位的资产所作的评估系为客观反映其价值而作，我公司无意要求被评估单位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被评估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、除非另有说明，在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。



7、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

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、若本报告涉及国有资产，则需由国有资产管理部门或其授权单位核准/备案后方可使用。

2、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和经济行为。

3、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人为本报告所列明的评估目的服务和送交资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。

4、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。

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。

6、评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日至 2026 年 10 月 30 日。超过前述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail：swpg@swco.com.cn

### 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 2025 年 12 月 12 日。

(本页以下无正文)



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail：swpg@swco.com.cn

#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

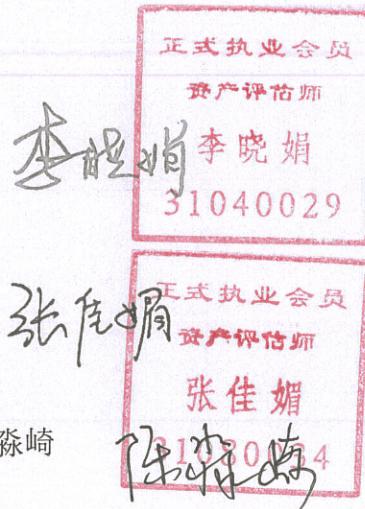
评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人：马丽华

资产评估师：李晓娟

资产评估师：张佳媚

项目其他评估人员：陈森崎



2025 年 12 月 12 日



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail：swpg@swco.com.cn

## 附 件

(除特别注明的外，其余均为复印件)

- 1、被评估单位专项审计报告；
- 2、委托人即被评估单位法人营业执照；
- 3、授权人法人营业执照；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 5、委托人即被评估单位承诺函；
- 6、资产评估师承诺函；
- 7、资产评估机构单位会员证书；
- 8、资产评估机构证券期货资格证书；
- 9、资产评估机构企业法人营业执照副本；
- 10、签名资产评估师执业会员证书；
- 11、资产评估委托合同；
- 12、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）。