

全宗号	1001	类别号	A
年度	期限	序号	
2019	永久	12	



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳香江控股股份有限公司  
拟股权收购涉及的  
深圳市大本营健康产业发展有限公司  
股东全部权益价值项目  
**资产评估报告**

深国房资评字【2019】第0105062号

(共1册, 第1册)

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

2019年05月29日



## 目 录

声 明 .....	2
摘 要.....	3
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型.....	8
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	9
八、 评估程序实施过程和情况 .....	11
九、 评估假设.....	13
十、 评估结论.....	13
十一、 特别事项说明.....	14
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、 资产评估报告日.....	16
资产评估报告附件目录.....	18

## 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评估对象可实现价格的保证。

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。



**深圳香江控股股份有限公司  
拟股权收购涉及的  
深圳市大本营健康产业发展有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告  
摘 要**

深国房资评字【2019】第0105062号

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司接受深圳香江控股股份有限公司的委托，对深圳香江控股股份有限公司拟股权收购涉及的深圳市大本营健康产业发展有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的收购行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为深圳市大本营健康产业发展有限公司股东全部权益，评估范围是深圳市大本营健康产业发展有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以深圳市大本营健康产业发展有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2019年4月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对深圳市大本营健康产业发展有限公司进行整体评估，确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：深圳市大本营健康产业发展有限公司总资产账面值为501.98万元，总负债账面值为59.69万元，净资产账面值为442.29万元；总资产评估值为500.24万元，减值额为1.74万元，减值率为0.35%；总负债评估值为59.69万元，无增减值；净资产评估值为440.55万元，减值额为1.74万元，减值率为0.39%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2020年4月29日。超过一年，需重新进行评估。

**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。**



深圳香江控股股份有限公司  
拟股权收购涉及的  
深圳市大本营健康产业发展有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告

深国房资评字【2019】第0105062号

深圳香江控股股份有限公司：

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法，对深圳香江控股股份有限公司拟股权收购涉及的深圳市大本营健康产业发展有限公司股东全部权益价值在2019年04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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为深圳香江控股股份有限公司，被评估单位为深圳市大本营健康产业发展有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

### （一） 委托人简介：

1. 名称：深圳香江控股股份有限公司（以下简称“香江控股”）
2. 法定住所：深圳市福田区金田路皇岗商务中心1号楼3406A单元
3. 经营场所：广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园香江控股办公楼
4. 法定代表人：翟美卿
5. 注册资本：339932.7424万元人民币
6. 经营范围：投资兴办实业(具体项目另行申报)；物业管理；从事建筑工程和装饰工程的施工(须取得相应的资质证书后方可经营)；企业形象策划；酒店管理；国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品)；经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)；经济信息咨询(不含限制项目)；供应链管理。仓储服务。

## (二) 被评估单位简介:

1. 企业名称: 深圳市大本营健康产业发展有限公司(以下简称:“大本营公司”)

2. 企业性质: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

3. 注册资本: 460 万元人民币

4. 注册地址: 深圳市南山区沙河东路 255 号 2 栋 412 室

5. 法定代表人: 翟美卿

6. 经营范围: 健康养生管理咨询(不含医疗行为); 为医院、体检中心提供后勤管理服务(不含具体经营医疗服务); 医疗管理软件开发; 软件开发; 医疗器械、保健产品的技术研发; 对体检中心进行管理; 医疗诊疗行为(由分支机构经营, 执照另行申报); 医院管理; 投资兴办实业; 投资咨询; 国内贸易; 展览展示策划; 会议服务; 经济信息咨询、企业管理咨询; 企业形象策划。

### 7. 企业概况:

大本营公司于 2012 年 4 月 19 日由香江集团有限公司发起成立, 2013 年 1 月 18 日, 投资人新增广州大瀑布旅游开发有限公司, 持股 49%, 香江集团有限公司持股 51%, 同时市场主体类型由有限责任公司(法人独资) 变更为有限责任公司。

2015 年 10 月 26 日变更经营范围, 由经济信息咨询、企业管理咨询(不含限制项目)、企业形象策划、投资兴办实业(具体项目另行申报) 变更为健康养生管理咨询(不含医疗行为); 为医院、体检中心提供后勤管理服务(不含具体经营医疗服务); 医疗管理软件开发; 软件开发; 医疗器械、保健产品的技术研发; 对体检中心进行管理; 医疗诊疗行为(由分支机构经营, 执照另行申报); 医院管理; 投资兴办实业; 投资咨询; 国内贸易; 展览展示策划; 会议服务; 经济信息咨询、企业管理咨询; 企业形象策划, 同时名称由深圳市大本营企业管理咨询有限公司变更为深圳市大本营健康产业发展有限公司。

2017 年 11 月 22 日, 投资人广州大瀑布旅游开发有限公司退出, 股东仅为香江集团有限公司, 持股比例 100%。

2019 年 4 月 12 日, 注册资本由 3000 万元人民币变更为 460 万元人民币。

截至评估基准日 2019 年 4 月 30 日, 深圳市大本营健康产业发展有限公司股权结构如下表:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	香江集团有限公司	460	100.00%



8. 评估基准日大本营公司的长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（元）
1	天津宝坻锦绣香江医院	100%	5,000,000.00
合 计			5,000,000.00

9. 财务状况

大本营公司近三年经审计的主要资产经营数据及评估基准日的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币元

项目	2019年1-4月	2018年	2017年	2016年
资产总额	5,019,797.27	38,048,180.13	48,777,904.80	41,366,978.19
负债总额	596,926.61	11,322,923.86	32,070,544.65	31,845,666.59
净资产	4,422,870.66	26,725,256.27	16,707,360.15	9,521,311.60
主营业务收入	5,567,797.13	28,689,986.93	30,036,455.41	8,196,589.04
利润总额	284,253.48	10,930,496.47	7,906,383.47	-3,846,446.94
净利润	239,087.47	10,017,896.12	6,906,048.55	-3,939,845.60

以上财务数据来自大本营公司提供的财务报表，其中：

2016年数据经天健会计师事务所审计并出具天健粤审【2017】699号无保留意见审计报告，2017年数据经天健会计师事务所审计并出具天健粤审【2018】1199号无保留意见审计报告，2018年数据经天健会计师事务所审计并出具天健粤审【2019】897号无保留意见审计报告。

评估基准日数据未经审计。

10. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为香江控股，被评估单位为大本营公司。

委托人香江控股拟收购大本营公司100%的股权。

**（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

根据资产评估委托合同的约定，本报告的其他报告使用人为委托人及法律法规规定的报告使用人。

## 二、评估目的

香江控股拟收购大本营公司 100%的股权，需要对大本营公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。



### 三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为大本营公司的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为大本营公司于评估基准日未经审计的全部资产及负债。

评估基准日的总资产账面值为 5,019,797.27 元，总负债为 596,926.61 元，净资产为 4,422,870.66 元。

大本营公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：人民币元

项 目	账面价值
流动资产	2,259,783.13
非流动资产	2,760,014.14
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	
投资性房地产	
固定资产	2,457,114.19
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	302,899.95
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	
<b>资产总计</b>	<b>5,019,797.27</b>
流动负债	596,926.61
非流动负债	-
<b>负债总计</b>	<b>596,926.61</b>
<b>净 资 产</b>	<b>4,422,870.66</b>

(三) 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的一致性

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(四) 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。

#### 四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

#### 五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2019 年 04 月 30 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

#### 六、 评估依据

##### (一) 执业行为依据

1. 本评估机构与委托人签订的评估委托合同；

##### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》；
4. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170 号）；
5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
6. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

##### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评[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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（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——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四） 权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

#### （五） 取价依据

1. 大本营公司提供的历史经营数据；
2. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
3. 其他相关资料。

#### （六） 其他参考依据

1. 大本营公司提供的资产清查申报明细表；
2. 大本营公司以前年度的审计报告；
3. 其他相关资料。

## 七、 评估方法

### （一） 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。



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。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。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

从收益法适用条件来看，由于被评估单位管理层未能提供未来年度的盈利预测数据，评估人员根据企业历史经营数据、内外部经营环境也未能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险无法量化，因此本次评估不适用收益法。

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

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估资产基础法进行评估。

## (二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

### 1.关于流动资产的评估

(1) 货币资金：评估人员通过对申报单位工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对于银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值；对币种为外币的以评估基准日账面值乘以汇率确定评估值。

(2) 应收款项(应收账款、预付账款及其他应收款等)：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

(3) 存货：包括产成品（库存商品）：本次评估的存货主要为西药房及中药房的库存药材及药品，卫材及总务低值易耗品等，考虑到评估基准日与存货购置日期相近，评估人员采用账面价值确定存货的评估值。

### 2 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

#### (1) 重置成本法

纳入评估范围的设备类资产包括电子设备及医疗仪器等等。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备、仪器等资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

对于电子设备等直接以年限成新率确认为综合成新率。

#### 4 关于其他无形资产的评估

其他无形资产为公司各种外购的软件。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，没有发现权属纠纷现象。在此基础上按照以下方法进行评

估：对于普通市场上可以买到的软件，以基准日市场实际价格确定评估值；对于正常使用的专用软件，按实际摊销余额确定为评估值。

#### 5. 关于负债的评估

流动负债包括应交税费等；无长期负债。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估工作计划。

### （二）前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况，我公司制定了详细的资产评估现场工作计划，并根据项目需要组建资产基础法评估组。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对大本营公司及下属控股子公司相关配合人员在资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。



### （三）现场调查

评估人员对评估对象所涉及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）指导被评估单位相关人员进行填表及相关资料的收集

与企业相关的财务与资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的“资产基础法评估申报表”及其填写要求、资料清单，进行细致准确的填报，同时收集被评估资产的权属证明文件及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

##### （2）初步核对被评估单位提供的资产基础法申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对资产基础法，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充修改完善。

##### （3）现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行了核实，对固定资产和无形资产进行抽查；对企业过往的财务状况、经营状况的具体实施情况等进行现场访谈。

##### （4）核实权属证明文件

评估人员根据被评估单位提供的设备等资产清单，对主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

#### 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：

（1）了解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）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况；

（4）了解评估对象以往的评估及交易情况；

（5）其他相关信息资料。

### （四）资料收集

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，从被评估单位等其他相关当事人获取的资料，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。

### （五）评定估算

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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

### （六）内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设公司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重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7. 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。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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）资产基础法评估结果：

截至评估基准日2019年04月30日，大本营公司申报的总资产账面值为501.98万元，总负债账面值为59.69万元，净资产账面值为442.29万元；总资产评估值为500.24万元，减值额为1.74万元，减值率为0.35%；总负债评估值为59.69万

元，无增减值；净资产评估值为 440.55 万元，减值额为 1.74 万元，减值率为 0.39%。  
评估结果详见下表：

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	增减值	减值率%
流动资产	225.98	225.98	-	-
非流动资产	276.00	274.27	-1.74	-0.63%
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	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	245.71	243.98	-1.74	-0.71%
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	30.29	30.29	-	-
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	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>501.98</b>	<b>500.24</b>	<b>-1.74</b>	<b>-0.35%</b>
流动负债	59.69	59.69	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>59.69</b>	<b>59.69</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>442.29</b>	<b>440.55</b>	<b>-1.74</b>	<b>-0.39%</b>

## 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  
无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况



无。

**(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素**

无。

**(四) 重要的利用专家工作及报告情况**

无。

**(五) 重大期后事项**

无。

**(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**

无。

**(七) 其他需要说明的事项**

1. 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，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 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。

3. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

4. 大本营公司于2012年4月19日由香江集团有限公司发起成立，2019年4月12日，注册资本由3000万元人民币变更为460万元人民币，因经营亏损，截至评估基准日2019年4月30日，合并资产负债表净资产为442.29万元。本次交易价格以评估后的净资产价值为价值评估依据，低于注册资本。

**提请评估报告使用者对特别事项予以关注。**





## 十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章。

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师不承担责任。

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其评估对象可实现价格的保证。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 04 月 30 日起计算，至 2020 年 04 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2019年05月29日。

(以下无正文)

(本页以下为签字盖章!)

资产评估机构法定代表人:



资产评估师:

袁长城



资产评估师:

胡雪刚



深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

2019年05月29日



## 资产评估报告附件目录

- 资产评估结果汇总表及明细表；
- 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 资产评估机构资格证书；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师职业资格证书登记卡。

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019/04/30

表1

被评估单位：深圳市大本营健康产业发展有限公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	225.98	225.98	-	-
2 非流动资产	276.00	274.27	-1.73	-0.63
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	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	245.71	243.98	-1.73	-0.70
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	30.29	30.29	-	-
15 其中：土地使用权	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产合计	501.98	500.24	-1.74	-0.35
22 流动负债	59.69	59.69	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	59.69	59.69	-	-
25 净资产（所有者权益）	442.29	440.55	-1.74	-0.39





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300267146826U

名称 深圳香江控股股份有限公司

主体类型 上市股份有限公司

住所 深圳市福田区金田路皇岗商务中心1号楼  
3406A单元

法定代表人 翟美卿

成立日期 1994年01月30日



本复印件仅供办理 评估 使用

### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年01月11日





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 9144030059431433XW



名称 深圳市大本营健康产业发展有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市南山区沙河东路255号2栋412室

法定代表人 翟美卿

成立日期 2012年04月19日

### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2015年10月26日



## 委托人承诺函

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司：

因我公司拟收购股权的需要，委托你公司对该行为所涉及的深圳市大本营健康产业发展有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
5. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
6. 不干预评估工作。
7. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方：深圳香江控股股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：



## 被评估单位承诺函

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司：

因深圳香江控股股份有限公司公司拟收购深圳市大本营健康产业发展有限公司股权的需要，深圳香江控股股份有限公司公司委托你公司对该经济行为所涉及的深圳市大本营健康产业发展有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。



被评估单位：深圳市大本营健康产业发展有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：2019年5月22日



# 资产评估师承诺函

深圳香江控股股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟股权收购所涉及的深圳市大本营健康产业发展有限公司的股东全部权益价值进行了评估工作，以二零一九年四月三十日为基准日，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选择了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

胡雪刚



资产评估师：

袁长城



二零一九年五月二十九日

# 深圳市财政委员会文件

深财会〔2018〕120号

## 深圳市财政委员会关于深圳市国房土地房地 地产资产评估咨询有限公司登记备案公告

(深财资备案〔2018〕63号)

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司，组织形式为有限公司。

二、深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司法定代表人为杨丽艳。

三、深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司股东



的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



深圳市财政委员会  
2018年10月30日



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2018年10月31日印发



# 营业执照

统一社会信用代码 9144030076499288XX

名 称	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	深圳市福田区莲花路北公交大厦1栋11层
法定代表人	杨丽艳
成 立 日 期	2004年08月11日



### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2018年09月19日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡雪刚

性别：男

登记编号：47000109

单位名称：深圳市国房土地房地产  
资产评估咨询有限公司



初次执业登记日期：2000-05-16

年检信息：通过（2019-04-30）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-05-16

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：袁长城

性别：男

登记编号：47180040

单位名称：深圳市国房土地房地产  
资产评估咨询有限公司

初次执业登记日期：2018-07-03

年检信息：通过 (2019-04-30)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2019-05-28



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>