

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北均瑶大健康饮品股份有限公司拟资产收购所涉及的  
上海均瑶（集团）有限公司拥有的部分资产  
市场价值项目  
资产评估报告

华亚正信评报字【2020】A16-0065号

（共1册，第1册）

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二〇年十一月二十七日

# 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： 1111020103202000930

资产评估报告名称： 湖北均瑶大健康饮品股份有限公司拟资产收购所  
涉及的上海均瑶（集团）有限公司拥有的部分资  
产市场价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 华亚正信评报字【2020】第A16-0065号

资产评估机构名称： 北京华亚正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张小娟(资产评估师)、吴富玉(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。

湖北均瑶大健康饮品股份有限公司拟资产收购所涉及的  
上海均瑶（集团）有限公司拥有的部分资产  
市场价值项目  
资产评估报告  
华亚正信评报字【2020】A16-0065号

目录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	18
资产评估报告附件.....	20

## 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由产权持有人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关注并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。

# 湖北均瑶大健康饮品股份有限公司拟资产收购所涉及的 上海均瑶（集团）有限公司拥有的部分资产 市场价值项目 资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2020】A16-0065 号

## 湖北均瑶大健康饮品股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受湖北均瑶大健康饮品股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用收益法和市场法对贵公司拟资产收购所涉及的上海均瑶（集团）有限公司拥有的部分资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为上海均瑶（集团）有限公司在评估基准日拥有的部分资产。

评估范围是上海均瑶（集团）有限公司在评估基准日拥有的部分资产，为存货科目核算的开发产品，坐落于康桥东路 2 弄 1 幢 1 号，共 37 套办公类房地产，账面值为 9,339.18 万元。

评估基准日为 2020 年 9 月 30 日，价值类型为市场价值。

评估结论：委估资产的账面价值为 9,339.18 万元，经市场法评估，湖北均瑶大健康饮品股份有限公司拟资产收购所涉及的上海均瑶（集团）有限公司拥有的部分资产市场价值于本次评估基准日的评估值为大写人民币贰亿伍仟肆佰壹拾肆万元整（RMB 25,414.00 万元），评估增值 16,074.82 万元，增值率为 172.12%。

上述评估结论含增值税。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）委估资产不动产权证正在办理中，本次评估按照产权持有人提供的《房屋土地权属调查报告书》中记载的建筑面积进行测算，如与不动产权证登记的建筑面积不一致时应以不动产权证登记的结果为准，并对评估结果作相应的调整，本次评估结果亦未考虑房地产办理不动产权证时可能发生的相关费用对评估结果的影响。

（二）企业未提供相关经济行为文件，其经济行为应在相关职能部门同意后方可实施。

（三）上海均瑶（集团）有限公司以其拥有的该地块的在建工程向上海浦东发展银行股份有限公司温州分行借款，借款金额为人民币 25,000.00 万元整，借款期限自 2017 年 10 月 27 日至 2022 年 10 月 27 日。

（四）2018 年 6 月 27 日，上海均瑶（集团）有限公司以其拥有的该地块建成后扣除已明确的业主共有房地产和不属于房地产开发企业所有的作为公益性公共服务设施的房地产向上海浦东发展银行股份有限公司温州分行借款，借款金额为人民币 50,103.00 万元整，借款期限自 2017 年 10 月 27 日至 2022 年 10 月 27 日。本次评估未考虑抵押对评估结果的影响。

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。

# 湖北均瑶大健康饮品股份有限公司拟资产收购所涉及的 上海均瑶（集团）有限公司拥有的部分资产市场价值项目 资产评估报告正文

华亚正信评报字【2020】A16-0065 号

**湖北均瑶大健康饮品股份有限公司：**

北京华亚正信资产评估有限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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对湖北均瑶大健康饮品股份有限公司拟资产收购所涉及的上海均瑶（集团）有限公司拥有的部分资产在 2020 年 9 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人为湖北均瑶大健康饮品股份有限公司，产权持有人为上海均瑶（集团）有限公司。

### （一）委托人概况

企业名称：湖北均瑶大健康饮品股份有限公司

法定住所：宜昌市夷陵区夷兴大道 257 号

法定代表人：王均豪

注册资本：43000 万人民币

统一社会信用代码：914205007146625835

企业性质：其他股份有限公司(上市)

经营范围：乳制品生产（液体乳：巴氏杀菌乳、灭菌乳、酸乳）；饮料（蛋白饮料、其他饮料类）生产；食品用塑料容器生产；预包装食品（含乳制品）批发兼零售（以上经营范围按许可证或批准文件核定内容经营，未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）

### （二）产权持有人概况

企业名称：上海均瑶（集团）有限公司

法定住所：中国（上海）自由贸易试验区康桥东路 8 号

法定代表人：王均金

注册资本：80000 万人民币

统一社会信用代码：913100007031915600

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：实业投资，项目投资，海上、航空、陆地国际货物运输代理，国内贸易（除专项规定），房地产开发经营，经营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外，金银首饰、珠宝首饰、贵金属礼品的销售。

【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】

（三）产权持有人执行的主要会计政策

目前主要适用的税种与税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%
教育费附加	应纳流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（四）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有单位为关联方，委托人拟收购产权持有人资产。

（五）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

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、行政法规规定的其他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。

## 二、评估目的

湖北均瑶大健康饮品股份有限公司拟进行资产收购，为此，需对上海均瑶（集团）有限公司拥有的部分资产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。

企业未提供经济行为文件。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为上海均瑶（集团）有限公司在评估基准日的拥有的部分资产市场价值。

（二）评估范围

评估范围为上海均瑶（集团）有限公司在评估基准日的部分资产，为存货科目核

算的开发产品，坐落于康桥东路 2 弄 1 幢 1 号，共 37 套办公类房地产。账面价值为 9,339.18 万元。具体如下：

幢号	层次	室号	户型/用途	建筑面积
1 幢 2 弄 1 号	1	1 层	办公	704.74
1 幢 2 弄 1 号	2	2 层	办公	830.51
1 幢 2 弄 1 号	3	301	办公	159.74
1 幢 2 弄 1 号	3	302	办公	170.02
1 幢 2 弄 1 号	3	303	办公	151.20
1 幢 2 弄 1 号	3	304	办公	171.00
1 幢 2 弄 1 号	3	305	办公	159.74
1 幢 2 弄 1 号	4	401	办公	159.74
1 幢 2 弄 1 号	4	402	办公	170.02
1 幢 2 弄 1 号	4	403	办公	151.20
1 幢 2 弄 1 号	4	404	办公	171.00
1 幢 2 弄 1 号	4	405	办公	159.74
1 幢 2 弄 1 号	5	501	办公	159.74
1 幢 2 弄 1 号	5	502	办公	170.02
1 幢 2 弄 1 号	5	503	办公	151.20
1 幢 2 弄 1 号	5	504	办公	171.00
1 幢 2 弄 1 号	5	505	办公	159.74
1 幢 2 弄 1 号	6	601	办公	159.74
1 幢 2 弄 1 号	6	602	办公	170.02
1 幢 2 弄 1 号	6	603	办公	151.20
1 幢 2 弄 1 号	6	604	办公	171.00
1 幢 2 弄 1 号	6	605	办公	159.74
1 幢 2 弄 1 号	7	701	办公	159.74
1 幢 2 弄 1 号	7	702	办公	170.02
1 幢 2 弄 1 号	7	703	办公	151.20
1 幢 2 弄 1 号	7	704	办公	171.00
1 幢 2 弄 1 号	7	705	办公	159.74
1 幢 2 弄 1 号	8	801	办公	159.74
1 幢 2 弄 1 号	8	802	办公	170.02
1 幢 2 弄 1 号	8	803	办公	151.20
1 幢 2 弄 1 号	8	804	办公	171.00
1 幢 2 弄 1 号	8	805	办公	159.74
1 幢 2 弄 1 号	9	901	办公	159.74
1 幢 2 弄 1 号	9	902	办公	170.02
1 幢 2 弄 1 号	9	903	办公	151.20
1 幢 2 弄 1 号	9	904	办公	171.00
1 幢 2 弄 1 号	9	905	办公	159.74

幢号	层次	室号	户型/用途	建筑面积
合计				7,217.15

委估资产构建于 2019 年期间，建筑结构为钢混结构，建筑面积合计为 7,217.15 平方米，房屋用途为办公，权利人为上海均瑶（集团）有限公司，委估资产于 2019 年 12 月完工，其不动产权证正在办理中。目前处于空置状态。

委估资产所在土地面积为 50,826.00 平方米，于 2001 年以出让方式取得，证载权利人为上海均瑶（集团）有限公司，证载用途为商业，实际用途为商业，地上建筑物共 16 幢，其中 1 幢和 2 幢为办公楼，9-10 幢为商场，11-16 幢为门卫、变电所、开关站等配套用房，纳入本次评估范围内的存货为康桥东路 2 弄 1 幢 1 号办公楼。

他项权利状况：上海均瑶（集团）有限公司以其拥有的该地块的在建工程向上海浦东发展银行股份有限公司温州分行借款，借款金额为人民币 25,000.00 万元整，借款期限自 2017 年 10 月 27 日至 2022 年 10 月 27 日。

2018 年 6 月 27 日，上海均瑶（集团）有限公司以其拥有的该地块建成后扣除已明确的业主共有房地产和不属于房地产开发企业所有的作为公益性公共服务设施的房地产向上海浦东发展银行股份有限公司温州分行借款，借款金额为人民币 50,103.00 万元整，借款期限自 2017 年 10 月 27 日至 2022 年 10 月 27 日。

上述产权持有人评估基准日的资产账面价值摘自企业提供的“评估基准日的财务报表”及相关财务数据。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 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  
无。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2020 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地为目的服务；

2.评估基准日选定会计期，能够较全面完整地反映委估资产的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

### （一）经济行为依据

无。

### （二）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第四次修正）；

2.《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）；

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.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

6.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

7.《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；

8.《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

9.其他相关法律、法规、通知文件等。

### （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——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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

#### （四）权属依据

1. 房地产权证、房屋土地权属调查报告书；
2. 其他有关产权证明文件。

#### （五）取价依据

- 1.企业提供的“账面价值分摊表”；
- 2.瑞数（<http://www.resoinfo.cn>）房地产交易系统；
- 3.评估人员尽职调查，现场勘查收集、记录的资料；
- 4.评估人员从专业网站、书籍等手机的相关作价信息资料；
- 5.其他与本次资产评估有关的资料。

#### （五）其他参考依据

- 1.资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；
- 3.企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》的规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，本次评估采用市场法和收益法进行评估。

### （二）评估方法的介绍

#### 1. 收益法

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，

得出待估房地产价格的一种估价方法。基本公式为：

$$\text{待估房地产的评估值} = \sum_{i=1}^n A_i (1+R)^{-i}$$

其中： $A_i$  为年租金净收益；

年租金净收益按下式计算

年租金净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本

年租赁有效收入=年租赁潜在毛收入×（1-空置率）

年客观经营成本=房产税+土地使用税+税金附加（一般指城建税、教育费附加、地方教育费附加等）+管理费+维修费+保险费提示：有的地区还涉及防洪基金、调价基金等。

对于有租约的房地产，按租赁合同约定的租赁期限、租金水平以及租赁合同到期后租金的确定方法，确定年租金净收益。

$R$  为折现率；

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

$N$  为房地产自评估时点至未来可获收益年限，按土地使用年限及房屋寿命年限孰短原则确定。

## 2. 市场法

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。运用市场法估价应按下列步骤进行：

- A. 搜集交易实例；
- B. 选取可比实例；
- C. 建立价格可比基础；
- D. 进行交易情况修正；
- E. 进行交易日期修正；
- F. 进行区域因素修正；
- G. 进行个别因素修正；
- H. 求出比准价格。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员于 2020 年 11 月 10 日至 2020 年 11 月 27 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

### （二）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；指导产权持有人做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

### （三）现场调查

评估人员于 2020 年 11 月 10 日至 2020 年 11 月 12 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的调查。

#### 1. 资产核实

（1）指导产权持有人的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

（2）初步审查和完善产权持有人填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有人对“资产评估申报表”进行完善。

#### （3）初步审查和完善产权持有人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，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

（4）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，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

（5）补充、修改和完善资产评估申报表，评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

（6）资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。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

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- （1）产权持有人的控股股东及持股比例；
- （2）产权持有人的资产、财务、生产经营管理状况及盈利模式；
- （3）产权持有人享有的税收优惠情况；
- （4）其他相关需调查的事项。

### （四）资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和产权持有人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及产权持有人提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过询问、书面审查、实地调查、函证、

复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

#### （五）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

#### （六）内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或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，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：是指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. 假设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；

4. 假设和产权持有人相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5. 假设评估基准日后产权持有人的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6. 假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规；

7. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后产权持有人在现有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；

3.假设委托人、产权持有人提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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

在持续经营前提下，委估资产的账面价值为 9,339.18 万元，经市场法评估，湖北均瑶大健康饮品股份有限公司拟资产收购所涉及的上海均瑶（集团）有限公司拥有的部分资产市场价值于本次评估基准日的评估值为大写人民币贰亿伍仟肆佰壹拾肆万元整（RMB 25,414.00 万元），评估增值 16,074.82 万元，增值率为 172.12%。

以上评估值含增值税。

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：2020 年 09 月 30 日

序号	所在楼层	室号	建筑面积	单价（元/平方米）	总价(万元)
1	1	1 层	704.74	33,700.00	2,375.00
2	2	2 层	830.51	33,900.00	2,815.00
3	3	301	159.74	35,000.00	559.00
4	3	302	170.02	35,000.00	595.00
5	3	303	151.20	35,000.00	529.00
6	3	304	171.00	35,000.00	599.00
7	3	305	159.74	35,000.00	559.00
8	4	401	159.74	35,200.00	562.00
9	4	402	170.02	35,200.00	598.00
10	4	403	151.20	35,200.00	532.00
11	4	404	171.00	35,200.00	602.00
12	4	405	159.74	35,200.00	562.00
13	5	501	159.74	35,400.00	565.00
14	5	502	170.02	35,400.00	602.00

序号	所在楼层	室号	建筑面积	单价（元/平方米）	总价(万元)
15	5	503	151.20	35,400.00	535.00
16	5	504	171.00	35,400.00	605.00
17	5	505	159.74	35,400.00	565.00
18	6	601	159.74	35,600.00	569.00
19	6	602	170.02	35,600.00	605.00
20	6	603	151.20	35,600.00	538.00
21	6	604	171.00	35,600.00	609.00
22	6	605	159.74	35,600.00	569.00
23	7	701	159.74	35,800.00	572.00
24	7	702	170.02	35,800.00	609.00
25	7	703	151.20	35,800.00	541.00
26	7	704	171.00	35,800.00	612.00
27	7	705	159.74	35,800.00	572.00
28	8	801	159.74	36,000.00	575.00
29	8	802	170.02	36,000.00	612.00
30	8	803	151.20	36,000.00	544.00
31	8	804	171.00	36,000.00	616.00
32	8	805	159.74	36,000.00	575.00
33	9	901	159.74	36,200.00	578.00
34	9	902	170.02	36,200.00	615.00
35	9	903	151.20	36,200.00	547.00
36	9	904	171.00	36,200.00	619.00
37	9	905	159.74	36,200.00	578.00
合计			7,217.15		25,414.00

## 十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有人和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）评估基准日账面价值数据摘自企业提供的会计报表及相关财务数据。

（三）委估资产不动产权证正在办理中，本次评估按照产权持有人提供的《房屋土地权属调查报告书》中记载的建筑面积进行测算，如与不动产权证登记的建筑面积不一致时应以不动产权证登记的结果为准，并对评估结果作相应的调整，本次评估结果亦未考虑房地产办理不动产权证时可能发生的相关费用对评估结果的影响。

（四）企业未提供相关经济行为文件，其经济行为应在相关职能部门同意后方可实施。

（五）2017 年 10 月 27 日，上海均瑶（集团）有限公司以其拥有的该地块的在建工程向上海浦东发展银行股份有限公司温州分行借款，借款金额为人民币 25,000.00 万元整，借款期限自 2017 年 10 月 27 日至 2022 年 10 月 27 日。本次评估未考虑抵押对评估结果的影响。

（六）2018 年 6 月 27 日，上海均瑶（集团）有限公司以其拥有的该地块建成后扣除已明确的业主共有房地产和不属于房地产开发企业所有的作为公益性公共服务设施的房地产向上海浦东发展银行股份有限公司温州分行借款，借款金额为人民币 50,103.00 万元整，借款期限自 2017 年 10 月 27 日至 2022 年 10 月 27 日。本次评估未考虑抵押对评估结果的影响。

（七）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的及限制条件下于评估基准日在公开市场上的客观合理的房地产市场价格，未考虑强制处分、快速变现、处置费用等因素的影响；由于房地产具有不易变现的特点，因此如要短期强制处分估价对象，则应充分考虑强制处分时的市场情况和估价对象的快速变现能力，以及房地产拍卖中介佣金等交易费用及房地产交易税费。

（八）由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所估值的房地产的价格变动影响甚大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其它不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；因此，在运用本报告估值结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

（九）本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑上述资产未来可能承担的抵押、担保事宜对估值价值的影响，也未考虑在交易过程中所产生的税费。

（十）如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确

定评估价值。

（十一）本次评估结论是仅包括委估资产本体的价值，而未考虑相关资产可能存在的债权债务关系对资产价值的影响。

（十二）本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起产权持有人有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）使用范围

- 1.本资产评估报告使用人为委托人。
- 2.本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
- 4.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
- 5.未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
- 6.未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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；

（三）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报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）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。

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 11 月 27 日。

（此页无正文）

资产评估师：张小娟



资产评估师：吴富玉



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二〇年十一月二十七日

# 湖北均瑶大健康饮品股份有限公司拟资产收购所涉及的 上海均瑶（集团）有限公司拥有的部分资产市场价值项目 资产评估报告附件

华亚正信评报字【2020】A16-0065 号

## 目录

- 一、委托人、产权持有人法人营业执照复印件
- 二、房地产权证
- 三、委托人、产权持有人的承诺函
- 四、签名资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构备案文件
- 六、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 七、签名资产评估师资格证明文件复印件