

本报告依据中国资产评估准则编制

无锡商业大厦大东方股份有限公司
委托的上海均瑶医疗健康科技有限公司
拟进行股权转让涉及的金华联济医院有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

沪申威评报字（2025）第 1037 号
（共 1 册，第 1 册）

上海申威资产评估有限公司

2025年11月19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

目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	5
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	5
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	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	24
十、评估结论	25
评估结论详细情况见资产评估明细表	27
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	30
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	31
附 件	32



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、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评估明细表由委托人、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。

十一、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。



无锡商业大厦大东方股份有限公司
委托的上海均瑶医疗健康科技有限公司
拟进行股权转让涉及的金华联济医院有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

沪申威评报字（2025）第 1037 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无锡商业大厦大东方股份有限公司的委托，对上海均瑶医疗健康科技有限公司拟进行股权转让而涉及的金华联济医院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：金华联济医院有限公司的股东全部权益。
- 三、评估范围：金华联济医院有限公司的全部资产及负债。
- 四、价值类型：市场价值。
- 五、评估基准日：2025 年 9 月 30 日。
- 六、评估方法：资产基础法。
- 七、评估结论

金华联济医院有限公司会计报表列示的总资产账面值为人民币 15,258.45 万元，负债账面值为人民币 20,804.05 万元，所有者权益账面值为人民币-5,545.60 万元。

经资产基础法评估，以 2025 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，金华联济医院有限公司总资产评估值为人民币 15,581.30 万元，负债评估值为人民币 20,804.05 万元，股东全部权益价值评估值为人民币-5,222.75 万元，大写：人民币负伍仟贰佰贰拾贰万柒仟伍佰元整（百位取整）。评估增值人民币 322.85 万元，增值率



5.82%。

详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年9月30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	2,190.44	2,190.44	0.00	0.00
2	非流动资产	13,068.01	13,390.86	322.85	2.47
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	562.63	562.63	0.00	0.00
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	591.69	866.94	275.25	46.52
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	使用权资产净额	6,116.84	6,116.84	0.00	0.00
14	无形资产净额	34.48	82.08	47.60	138.07
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	3,776.53	3,776.53	0.00	0.00
18	递延所得税资产	1,985.84	1,985.84	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	15,258.45	15,581.30	322.85	2.12
21	流动负债	12,499.32	12,499.32	0.00	0.00
22	非流动负债	8,304.73	8,304.73	0.00	0.00
23	负债总计	20,804.05	20,804.05	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	-5,545.60	-5,222.75	322.85	5.82

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 9 月 29 日。

九、对评估结论产生重大影响的特别事项的关键内容

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 11 月 19 日。



无锡商业大厦大东方股份有限公司
委托的上海均瑶医疗健康科技有限公司
拟进行股权转让涉及的金华联济医院有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

沪申威评报字（2025）第 1037 号

正 文

无锡商业大厦大东方股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受无锡商业大厦大东方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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海均瑶医疗健康科技有限公司拟进行股权转让涉及的金华联济医院有限公司股东全部权益在 2025 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、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：无锡商业大厦大东方股份有限公司（以下简称“委托人”或“大东方”）

统一社会信用代码：91320200703514737E

法定住所：无锡市中山路 343 号

经营场所：无锡市中山路 343 号

法定代表人：林乃机

注册资本 88,477.9518 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1998-01-20



经营期限：1998-01-20 至无固定期限

经营范围：食品、黄金、珠宝销售；农副产品收购；肉、蛋、水产品、净菜的零售；餐饮服务；综合货运站（场）（仓储），道路普通货物运输；国内贸易（国家有专项规定的，办理审批手续后经营）；金饰品的修理改制；家用电器的安装、维修；服装、眼镜的加工服务；商品包装；自有场地出租；经济信息咨询服务；利用本厦自身媒介设计、制作、发布国内广告；网络技术咨询、转让；计算机软件开发销售；美容；停车场服务；验光、配镜服务；摄影；钟表修理；图书、报刊、卷烟、雪茄烟的零售（凭有效许可证经营）；娱乐经营场所。（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）

许可项目：互联网信息服务（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：第二类医疗器械销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、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：金华联济医院有限公司（以下简称“被评估单位”或“联济医院”）

统一社会信用代码：91330702MA29RNE24A

法定住所：浙江省金华市婺城区城北街道人民西路 701 号 1 幢

经营场所：浙江省金华市婺城区城北街道人民西路 701 号 1 幢

法定代表人：徐小君



注册资本：10,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2018-02-08

营业期限：2018-02-08 至无固定期限

经营范围：许可项目：医疗服务；生活美容服务；卫生用品和一次性使用医疗用品生产（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：养老服务；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；康复辅具适配服务；第二类医疗器械销售；第二类医疗设备租赁；第一类医疗器械销售；第一类医疗设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；消毒剂销售（不含危险化学品）；特殊医学用途配方食品销售；保健用品（非食品）销售；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；医院管理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、企业历史沿革、股东及持股比例

2.1 企业历史沿革

联济医院，成立于2018年2月，初始注册资本为人民币5,000.00万元，系由上海臻慈医疗投资有限公司和浙江天使医疗投资管理有限公司共同出资设立，其中：上海臻慈医疗投资有限公司以货币出资人民币3,000.00万元，占注册资本60.00%；浙江天使医疗投资管理有限公司以货币出资人民币2,000.00万元，占注册资本40.00%。具体股东出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例
上海臻慈医疗投资有限公司	3,000.00	60.00%
浙江天使医疗投资管理有限公司	2,000.00	40.00%
合计	5,000.00	100.00%



2019 年 1 月 3 据工商档案资料及变更后的公司章程，上海臻慈医疗投资有限公司增资人民币 3,000.00 万元，浙江天使医疗投资管理有限公司增资人民币 2,000.00 万元，使注册资本达到人民币 10,000.00 万元。

具体股东出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例
上海臻慈医疗投资有限公司	6,000.00	60.00%
浙江天使医疗投资管理有限公司	4,000.00	40.00%
合计	10,000.00	100.00%

2021 年 1 月 11 根据工商档案资料及变更后的公司章程，浙江天使医疗投资管理有限公司收购上海臻慈医疗投资有限公司 60%的股权，上海臻慈医疗投资有限公司退出。

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例
浙江天使医疗投资管理有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

2022 年 3 月 15 日，根据工商档案资料及章程修正案，同意新增上海均瑶医疗健康科技有限公司为公司股东，浙江天使医疗投资管理有限公司转让 80.00%至上海均瑶医疗健康科技有限公司，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例
上海均瑶医疗健康科技有限公司	8,000.00	80.00%
浙江天使医疗投资管理有限公司	2,000.00	20.00%
合计	10,000.00	100.00%

2.2 公司股东及持股比例

截至评估基准日，被评估单位各股东的出资及所占比例如下表：

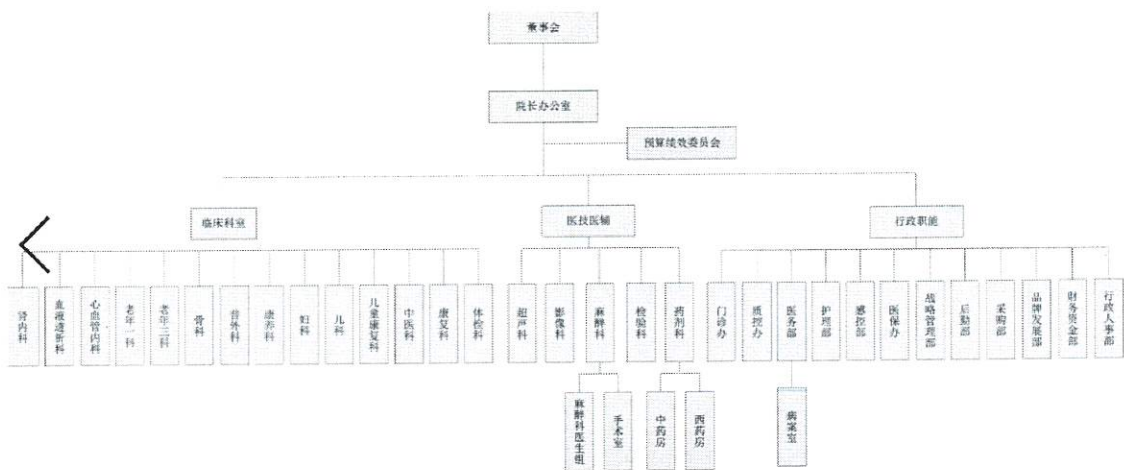
金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	占注册资本比例	实收资本	占实收资本比例
上海均瑶医疗健康科技有限公司	8,000.00	80.00%	8,000.00	80.00%
浙江天使医疗投资管理有限公司	2,000.00	20.00%	2,000.00	20.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%



3、组织结构和对外各级股权投资架构情况

3.1 公司组织结构



3.2 对外各级股权投资架构情况

截至评估基准日，被评估单位无对外股权投资情况。

4、主要会计政策及税收政策

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）医疗机构提供的医疗服务免征增值税。医疗服务，是指提供医学检查、诊断、治疗、康复、预防保健、接生、计划生育、防疫服务等方面的服务，以及与这些服务有关的提供药品、医用材料器具和救护车、病房住宿和伙食的业务。

5、被评估单位近年的财务状况和经营成果

近三年的资产、负债情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
资产合计	17,083.57	15,833.82	15,258.45
负债合计	19,217.42	20,173.91	20,804.05
所有者权益	-2,133.84	-4,340.01	-5,545.60

近三年的经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
营业总收入	5,334.23	6,177.73	5,215.28



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

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
净利润	-2,437.48	-2,206.24	-1,205.51
经营活动产生的现金流量净额	-1,556.33	-81.61	87.17

2023 年度、2024 年度数据摘自公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（文号：苏公 W[2024]A1208 号）、（文号：苏公 W[2025]A1170 号）。2025 年 1-9 月数据摘自公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留审计报告（文号：苏公 W[2025]A1311 号）。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

截止评估基准日，委托人大东方系被评估单位股东上海均瑶医疗健康科技有限公司的股东。

二、评估目的

为满足委托人委托的上海均瑶医疗健康科技有限公司拟股权转让涉及的金华联济医院有限公司事项的需要，提供金华联济医院有限公司股东全部权益价值的专业意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、《无锡商业大厦大东方股份有限公司会议纪要》。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为联济医院的股东全部权益价值，评估范围为联济医院于评估基准日的全部资产和负债。具体为：

（一）联济医院申报的表内资产及负债

企业申报的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

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	21,904,419.37
货币资金	499,341.08
应收账款净额	14,363,478.71
预付账款净额	158,827.59
其他应收款净额	395,112.25



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

存货净额	5,780,357.50
一年内到期的非流动资产	703,718.20
其他流动资产	3,584.04
二、非流动资产合计	130,680,058.47
长期应收款净额	5,626,306.05
固定资产净额	5,916,871.94
使用权资产净额	61,168,403.44
无形资产净额	344,763.19
长期待摊费用	37,765,326.03
递延所得税资产	19,858,387.82
三、资产总计	152,584,477.84
四、流动负债合计	124,993,203.53
应付账款	12,757,298.44
预收账款	19,751.01
应付职工薪酬	4,034,775.75
应交税费	92,617.34
合同负债	135,199.48
其他应付款	96,275,161.60
一年内到期的非流动负债	11,678,399.91
五、非流动负债合计	83,047,252.21
租赁负债	67,755,151.37
递延所得税负债	15,292,100.84
其他非流动负债	0.00
六、负债总计	208,040,455.74
七、净资产	-55,455,977.90

上述资产和负债已经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告（文号：苏公W[2025]A1311号）。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报的表外无形资产。

（三）评估范围内主要资产概况

企业申报的纳入评估范围的主要实物资产为存货、设备类固定资产，实物资产分布于企业的仓库、医院各科室及办公区域内。

1、列入评估范围的实物资产

1.1 存货

评估基准日，存货账面情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
存货—在库周转材料	94,449.57
存货—产成品（库存商品）	5,685,907.92



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

存货合计	5,780,357.50
减：存货跌价准备	0.00
存货净额	5,780,357.50

存货账面余额人民币 5,780,357.50 元，存货跌价准备人民币 0 元，存货净额人民币 5,780,357.50 元，系在库周转材料及库存商品。

存货—在库周转材料主要为办公用品、病员服、工作服等，共计 139 项，账面余额人民币 94,449.57 元。

存货—库存商品为中药、西药、营养品以及医院各科室药械、专用物资等，共计 1,718 项，账面余额人民币 5,685,907.92 元。

上述存货均存放在医院中药房、西药房、营养品房、仓库、门诊、麻醉科、手术室、血透科、五病区、六病区、九病区、十一病区。

1.2 固定资产—设备

联济医院的设备类固定资产为机器设备、车辆和电子设备。设备类固定资产账面情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	数量（项）	账面原值	账面净值
固定资产—机器设备	538	21,434,002.24	5,446,875.74
固定资产—车辆	1	184,826.55	142,393.45
固定资产—电子设备	1,932	3,243,272.74	327,602.75
固定资产合计	2,471	24,862,101.53	5,916,871.94
减：固定资产减值准备		0.00	0.00
固定资产净额	2,471	24,862,101.53	5,916,871.94

上述设备安装于被评估单位医院内。

1.2.1 机器设备共 538 项，账面原值人民币 21,434,002.24 元，账面净值人民币 5,446,875.74 元。主要为磁共振成像系统、X 射线计算机体层摄影设备、体外冲击波、胎心监护中心站（一拖多）等，在用设备使用情况良好，存放于被评估单位医院内，均能满足经营要求。

1.2.2 车辆共 1 项，账面原值人民币 184,826.55 元，账面净值人民币 142,393.4 元，系一辆大通牌救护车，目前处于正常使用状态。



1.2.3 电子设备共 1,932 项，账面原值人民币 3,243,272.74 元，账面净值人民币 327,602.75 元，主要包括为空调、电脑、服务器、打印机、存储记录仪、电视机等办公设备，电子设备均处于正常使用状态。

经清查，未发现盘盈盘亏设备，也未发现有待报废设备存在。

（四）无形资产概况

1、账面记录的无形资产

评估基准日，无形资产账面净值为人民币 344,763.19 元，系无形资产—其他无形资产的摊余值。

无形资产—其他无形资产原始入账价值人民币 868,350.00 元，账面净值为人民币 344,763.19 元，主要是外购的办公和财务软件使用权及坐标 healthone 信息系统等的余额。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

除上述账面已反映的无形资产外，本次评估不存在未反映的无形资产。

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

除上述纳入评估范围的资产、负债外，大东方及联济医院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。

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9月30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服务于评估目的。

（二）选择季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、《无锡商业大厦大东方股份有限公司会议纪要》。

（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届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年中华人民共和国主席令第63号）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；

6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；



7、《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）；

8、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；《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订）；

9、《关于规范上市公司国有股东行为的若干意见》（国务院国资委国资发产权[2009]123 号）；

10、《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》（国务院国资委、中国证监会令第 19 号，2007 年）；

11、《关于规范上市公司国有股东发行可交换公司债券及国有控股上市公司发行证券有关事项的通知》（国务院国资委国资发产权[2009]125 号）；

12、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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
- 5、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37 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、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15、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。

（四）权属依据

- 1、公司章程；
- 2、主要大型设备购置合同及购置发票；
- 3、软件购置合同等无形资产产权证明；
- 4、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、评估基准日银行贷款市场报价利率（LPR）；
- 2、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 3、《机电产品报价手册》；
- 4、企业与相关单位签订的原材料、库存商品购买合同；
- 5、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 6、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、企业提供的资产清单和评估申报表；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2011年）。

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评估方法适用性分析

（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。

被评估单位历史经营长期处于亏损状态，虽然管理层就经营状况试图改善，但受制于医院自身经营的固定成本较高，学科建设单一，收入规模较小且增长乏力，同时受医疗行业实施的药品耗材零加成、DRG/DIP 医保支付改革等各项举措，对整个医疗行业的影响较大，且在可以预见的将来没有发生变化的趋势，导致企业核心资产预期获利能力较差，因此本次评估不适用收益法。

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。



被评估单位系综合性医疗机构，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。

（三）资产基础法

1、货币资金

评估人员通过盘点现金，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。对于外币账户按评估基准日的中国人民银行公布的外币兑人民币的中间价折算为人民币值作为评估值。

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、预付款项

评估人员按照预付账款所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

4、存货

根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理费用确定评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无使用价值的，根据其可变现收回的净收益确定评估值。

5、其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的进项税额，评估人员通过核对原始凭证、发票及纳税申报表等方法，本次评估按核实后的账面值确认评估值。

6、设备类固定资产

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，采用成本法和市场法进行评估。

6.1 成本法

计算公式：评估值 = 重置成本 × 成新率

6.1.1 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。

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

6.1.1.1 国产外购设备重置成本的确定

重置成本 = 购置价 + 购置价 × 运杂基础安装费费率 + 其他合理费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

购置价的确定：国产关键设备通过向专业生产制造厂询价；国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、查阅互联网相关网站以及向设备供货单位询价取得；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

运杂、基础、安装费的确定：根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械工业部机械计[1995]1041 号）确定。

其他合理费用：包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准计算。大型设备评估时考虑此项因素。

资金成本：对建设周期长、价值量大的设备，本次评估假设投资在设备安装期内均匀投入，并相应测算资金成本费率，从而计算资金成本；对建设周期较短，价值量小的



设备，其资金成本一般不计。

6.1.1.2 车辆重置成本

重置成本 = 购置价+车辆购置税+其他合理费用-可抵扣增值税

车辆购置价的确定通过查阅《中国汽车网》及销售平台取得，且车辆购置价为含税价。

车辆购置税 = 购置价 / (1+增值税率) × 购置税率

其他费用主要包括：验车费、拍照费、固封费、拓钢印等。

6.1.1.3 对于购入日期距评估基准日非常近的设备，本次评估在核实账面原值的基础上以账面原值为依据确定重置成本。

6.1.1.4 对于评估基准日已损坏待报废设备，按照可回收净值评估。

6.1.1.5 对于车辆牌照价值，按照评估基准日当月非营业性客车额度平均交易价评估。

6.1.2 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。

6.1.2.1 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 = $\sum$ (各部分得分 × 分项权重) × 100%

6.1.2.2 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%



6.1.2.3 车辆成新率的确定

参照《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号），以行驶里程和使用年限孰低法，确定其理论成新率，并以技术观察法成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

6.2 市场法

设备市场法是指在选择相近的市场条件下，选择可比设备的交易实例，就交易情况、交易日期、个别因素与待估设备进行对照比较，并对交易实例设备价格加以修正，从而确定委估设备客观合理价格的方法。

设备评估值=参照物市场交易价格×交易期日修正系数×交易情况修正系数×设备状况因素修正系数

7、其他无形资产

对于评估基准日市场上有销售的外购应用软件，按照评估基准日的不含税市场价格作为评估值；涉及功能升级的需扣减必要的升级费用后确定评估值。对于已经无法找到市场价格的软件主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率计算评估值。

8、使用权资产

使用权资产是指承租人在租赁期内使用租赁资产的权利。评估人员获得企业提供的租赁合同以及使用权资产的计算表，对于被评估单位以市场租金水平租赁取得使用权资产，复核使用权资产初始计量是否正确，折旧计提是否符合企业会计政策的规定，按照核实无误后账面值作为评估值。

9、长期待摊费用

长期待摊费用系被评估单位以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出或装修支出。评估人员按照尚存资产或权利的价值确定评估值。本次评估在核实资产的存在性后，根据原始发生额并结合尚存收益期确定委估长期待摊费用的评估值。



10、递延所得税资产

对被评估单位递延所得税资产计算的正确性进行调查核实的基础上，根据重估资产确认所产生的递延所得税资产价值作为评估值。

11、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 and 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（或方案）；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，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

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、车辆、主要设备、无形资产等资产的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 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：是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

2、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假



定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断；

3、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去；

4、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。

（二）特殊假设

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、假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3、除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

4、假设企业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；

5、假设企业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；

6、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；

7、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。

十、评估结论

联济医院于评估基准日 2025 年 9 月 30 日为会计报表列示的总资产账面值为人民币 15,258.45 万元，负债账面值为人民币 20,804.05 万元，所有者权益账面值为人民币 5,545.60 万元。



1、经资产基础法评估，以 2025 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，联济医院总资产评估值为人民币 15,581.30 万元，负债评估值为人民币 20,804.05 万元，股东全部权益价值评估值为人民币 -5,222.75 万元，大写：人民币负伍仟贰佰贰拾贰万柒仟伍佰元整（百位取整）。评估增值 322.85 万元，增值率 5.82%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年9月30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	2,190.44	2,190.44	0.00	0.00
2	非流动资产	13,068.01	13,390.86	322.85	2.47
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	562.63	562.63	0.00	0.00
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	591.69	866.94	275.25	46.52
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	使用权资产净额	6,116.84	6,116.84	0.00	0.00
14	无形资产净额	34.48	82.08	47.60	138.07
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	3,776.53	3,776.53	0.00	0.00
18	递延所得税资产	1,985.84	1,985.84	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	15,258.45	15,581.30	322.85	2.12
21	流动负债	12,499.32	12,499.32	0.00	0.00
22	非流动负债	8,304.73	8,304.73	0.00	0.00
23	负债总计	20,804.05	20,804.05	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	-5,545.60	-5,222.75	322.85	5.82

2、评估值增减原因分析

非流动资产评估增值 322.85 万元，增值率 2.47%，增值主要原因如下：

2.1 固定资产增减值原因

固定资产评估增值 275.25 万元，增值率 46.52 %。机器设备受技术进步的影响，更



新换代较快价格不断下降，以市场购置价为基础确定的重置价值低于账面原值，引起评估原值减值；评估净值所依据的机器设备的使用年限长于企业会计上的折旧年限，再结合机器设备的实际使用状况确定的成新状态高于账面净值率；二者相互作用引起机器设备评估净值的增值。

2.2 无形资产增减值原因

评估增值 47.60 万元，增值率 138.07%。本次评估的其他无形资产主要为外购软件，由于技术更新较快，需要不断技术更新，软件一直处于全新状态，而企业采用平均分摊的方式确定资产价值，因为评估确定评估值与会计确认不一致造成。

上述因素综合导致股东全部权益价值评估增值。

3、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。提醒报告使用者注意，股东部分权益并不必然等于股东全部权益与股权比例的乘积。

本次采用资产基础法评估时未考虑缺乏流动性折扣因素对评估对象价值的影响。本次评估结论采用资产基础法，未考虑流动性因素对评估价值的影响。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

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

1、公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见的《审计报告》（苏公 W[2025]A1311 号）。

委托人就本次经济行为聘请了公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位 2025 年 1-9 月份的财务报表进行了审计，于 2025 年 11 月 18 日出具无保留意见的《审计报告》（报告文号：苏公 W[2025]A1311 号）。本次评估是在该审计基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告日，委托人与被评估单位未明确告知其存在对评估结论产生重大影响的事项，本评估机构亦未通过公开信息渠道发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项。

（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

委托人及被评估单位陈述不存在或有负债（或有资产）的事项，评估人员亦未发现或有负债（或有资产）事项。

（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、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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門或其授权单位核准/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。

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其评估对象可实现价格的保证。

6、评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，2026 年 9 月 29 日止。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。

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 11 月 19 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

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

资产评估专业人员：章琦（资产评估师）



李胜杰（资产评估师）



其他项目评估人员：刘蕴

2025 年 11 月 19 日



附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 1、《无锡商业大厦大东方股份有限公司会议纪要》；
- 2、被评估单位基准日专项审计报告；
- 3、委托人法人营业执照；
- 4、被评估单位法人营业执照及章程；
- 5、被评估单位的设备购置合同、发票；
- 6、委托人承诺函（原件）；
- 7、被评估单位承诺函（原件）；
- 8、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 9、中国资产评估协会单位会员证书；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照副本；
- 11、签字资产评估师资格证书；
- 12、资产评估委托合同；
- 13、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）；
- 14、资产评估结果汇总表及明细表。