

杭州口腔医院有限公司拟收购股权
涉及的浙江通策健康管理服务有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2015〕341 号

坤元资产评估有限公司

二〇一五年七月十五日

注册资产评估师声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 注册资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。
7. 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

杭州口腔医院有限公司拟收购股权 涉及的浙江通策健康管理服务有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2015〕341号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭州口腔医院有限公司(以下简称“杭州口腔医院”),本次资产评估的被评估单位为浙江通策健康管理服务有限公司(以下简称“通策健康管理公司”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

杭州口腔医院拟收购通策健康管理公司的股权,根据评估业务约定书的约定,需要对通策健康管理公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供通策健康管理公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的通策健康管理公司的股东全部权益。

评估范围为通策健康管理公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照通策健康管理公司提供的截至2015年6月30

日业经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为487,063,220.25元、491,225,829.32元和-4,162,609.07元。

四、价值类型及其定义

本次评估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

评估基准日为2015年6月30日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，通策健康管理公司股东全部权益的评估价值为125,350,099.21元（大写为人民币壹亿贰仟伍佰叁拾伍万零玖拾玖元贰角壹分）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2015年6月30日起至2016年6月29日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

1. 本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

2. 截至评估基准日，通策健康管理公司账面净资产为-4,162,609.07元。针对上述情况，通策健康管理公司的股东杭州口腔医院承诺：继续支持通策健康管理公司的生产经营，维持通策健康管理公司的可持续性发展。本次评估以上述承诺得以实现为假设前提。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

杭州口腔医院有限公司拟收购股权 涉及的浙江通策健康管理服务有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2015〕341号

杭州口腔医院有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的浙江通策健康管理服务有限公司股东全部权益在2015年6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、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭州口腔医院有限公司，被评估单位为浙江通策健康管理服务有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：杭州口腔医院有限公司（以下简称“杭州口腔医院”）
2. 住所：上城区平海路1号1-20层
3. 法定代表人：赵玲玲
4. 注册资本：肆仟柒佰柒拾万元整
5. 公司类型：有限责任公司（法人独资）
6. 企业法人营业执照注册号：330102000022084
7. 发照机关：杭州市上城区工商行政管理局
8. 经营范围：服务：诊疗科目（具体范围详见《医疗机构执业许可证》），停车服务（上述经营范围在批准的有效期限内方可经营）。服务：成年人的非文化教育培训（涉及前置审批的项目除外）。

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江通策健康管理服务有限公司(以下简称“通策健康管理公司”)
2. 住所：浙江省杭州市上城区平海路1号1层
3. 法定代表人：鲍正梁
4. 注册资本：陆仟万元
5. 公司类型：有限责任公司
6. 企业法人营业执照注册号：3300000000066091
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：健康管理服务(不含诊疗服务)。

二) 企业历史沿革

通策健康管理公司成立于2012年9月4日，初始注册资本6,000万元，成立时股东和出资情况如下：杭州口腔医院有限公司出资2,400万元(占注册资本的40%)，杭州通策旅游投资有限公司出资2,400万元(占注册资本的40%)，自然人鲍正梁出资1,200万元(占注册资本的20%)。

2013年7月，杭州通策旅游投资有限公司更名为杭州爱铂控股有限公司。

截至评估基准日，通策健康管理公司的注册资本为6,000万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
杭州口腔医院有限公司	2,400	40%
杭州爱铂控股有限公司	2,400	40%
鲍正梁	1,200	20%
合计	6,000	100%

三) 通策健康管理公司前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	评估基准日
资产	445,483,938.10	422,726,223.29	500,150,118.34	487,063,220.25
负债	390,776,355.56	400,136,273.51	496,046,452.41	491,225,829.32
股东权益	54,707,582.54	22,589,949.78	4,103,665.93	-4,162,609.07

项目名称	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	0.00	10,895,260.76	32,596,476.86	16,164,280.31
营业成本	0.00	10,649,402.30	12,931,689.16	6,481,085.22
利润总额	-5,292,417.46	-32,117,632.76	-18,486,283.85	-8,266,275.00
净利润	-5,292,417.46	-32,117,632.76	-18,486,283.85	-8,266,275.00

上述财务报表均经注册会计师审计，并出具了各年度的无保留意见的审计报告、评估基准日的专项审计报告。

四) 公司经营概况

通策健康管理公司的主要资产为位于杭州市平海路 1 号的大楼，并将其出租给杭州口腔医院使用。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方拟收购被评估单位的股权。

(四) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

杭州口腔医院拟收购通策健康管理公司的股权，根据评估业务约定书的约定，需要对通策健康管理公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供通策健康管理公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的通策健康管理公司的股东全部权益。

评估范围为通策健康管理公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照通策健康管理公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2015 年 6 月 30 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 487,063,220.25 元、491,225,829.32 元和 -4,162,609.07 元。具体内容如下：

金额单位：人民币元

资产类型	账面原值	账面净值
一、流动资产		48,350,928.53
二、非流动资产		438,712,291.72
其中：长期股权投资		
投资性房地产	469,839,408.63	438,712,291.72
固定资产		
在建工程		
无形资产		
其中：无形资产——土地使用权		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
资产总计		487,063,220.25
三、流动负债		14,425,829.32
四、非流动负债		476,800,000.00
负债合计		491,225,829.32
股东权益合计		-4,162,609.07

1. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 主要资产情况

(1) 货币资金

货币资金账面价值 40,810,130.13 元，均为银行存款，由存放于中国工商银行杭州解放路支行、中国工商银行杭州五洲支行、交通银行杭州众安支行等 5 个人民币账户的余额组成。

(2) 投资性房地产

投资性房地产账面原值 469,839,408.63 元，账面净值 438,712,291.72 元，减值准备 0.00 元，均采用成本模式计量。投资性房地产共 26 项，其中房屋 24 项，建筑总面积 33,076.08 平方米（包括地上建筑面积 26,172.56 平方米，地下建筑面积 6,903.52 平方米）；土地使用权 2 项，使用面积合计 3,701.50 平方米。

投资性房地产系位于杭州市上城区平海路 1 号的杭州口腔医院新总部大楼，办

公用房，权证齐全，已出租给杭州口腔医院使用。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2015 年 6 月 30 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

七、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
2. 《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
9. 《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协[2009]211号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
12. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
14. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999。

(三) 权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 基准日股份持有证明、出资证明等；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；

4. 国有土地使用证、房屋所有权证、发票等权属证明；
5. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及前三年的财务审计报告；
3. 杭州市房地产市场价格调查资料；
4. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
5. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
6. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
7. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
8. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
9. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
10. 其他资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

通策健康管理公司除持有杭州口腔医院新总部大楼物业外，尚未开展其他经营业务，未来发展存在较大的不确定性，未来收益难以合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

由于通策健康管理公司各项资产、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，本次评估可以采用资产基础法。

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用资产基础法。

（二）资产基础法简介

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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值 = Σ 各分项资产的评估价值 - 相关负债

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币存款，以核实后账面值为评估值。

2. 预付款项

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

二) 非流动资产

非流动资产均为投资性房地产。

评估人员在对投资性房地产的房屋所有权证、国有土地使用证、原始取得记录及其他资料进行核对及现场勘查的基础上，对投资性房地产采用市场法进行评估，

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。

具体评估步骤如下：

A. 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为3类：交易情况修正、交易日期修正、不动产状况修正。计算公式为：

待估物业比准价格=参照物交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

(A) 交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房屋价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正。区域状况修正时考虑的因素主要有地区的繁华程度、中央商务区附近、交通条件、周围环境等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权的取得方式、房地产的合理使用年限、出租等他项权利限制及其他房地产权利方面的影响因素。实物状况修正修正考虑的因素主要有外观、内部装修、设备设施、层次、面积、形状、物业管理条件等。

C. 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值。本次评估按算术平均值确定评估价值。

本次委估商品房的评估价值按市场法下得出的不含契税的商品房价值并加计相应契税确定。计算公式为：

商品房评估价值=不含契税的商品房价值×(1+契税税率)

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付账款、预收款项、应交税费、应付利息、其他应付款等流动负债，及长期借款等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务以核实后的账面值为评估值。

九、评估过程

本项资产评估工作于 2015 年 7 月 9 日开始，评估报告日为 2015 年 7 月 15 日。
整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

2015 年 7 月 9 日，杭州口腔医院拟收购通策健康管理公司股权项目启动，由杭州口腔医院正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

（二）前期准备阶段

1. 前期布置和培训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，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为二组，包括流动资产评估组、投资性房地产评估组。

3. 评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、投资性房地产市场价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为 2015 年 7 月 9 日。

（三）资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2015 年 7 月 10 日至 2015 年 7 月 11 日。

1. 资产清查过程如下：

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属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进行收集。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，评估人员通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对投资性房地产，评估人员对房地产的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。

2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的投资性房地产进行现场勘察。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查。

（四）评定估算、汇总阶段

2015年7月12日至7月13日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料进行了评定估算及汇总工作。

（五）内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，通策健康管理公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 487,063,220.25 元，评估价值 616,575,928.53 元，评估增值 129,512,708.28 元，增值率为 26.59%；

负债账面价值 491,225,829.32 元, 评估价值 491,225,829.32 元;

股东全部权益账面价值-4,162,609.07 元, 评估价值 125,350,099.21 元 (大写为人民币壹亿贰仟伍佰叁拾伍万零玖拾玖元贰角壹分), 评估增值 129,512,708.28 元, 增值率为 3,111.33%。

资产评估结果汇总如下表:

金额单位: 人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产	48,350,928.53	48,350,928.53		
二、非流动资产	438,712,291.72	568,225,000.00	129,512,708.28	29.52
其中: 长期股权投资				
投资性房地产	438,712,291.72	568,225,000.00	129,512,708.28	29.52
固定资产				
在建工程				
无形资产				
其中: 无形资产— —土地使用权				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
资产总计	487,063,220.25	616,575,928.53	129,512,708.28	26.59
三、流动负债	14,425,829.32	14,425,829.32		
四、非流动负债	476,800,000.00	476,800,000.00		
其中: 递延所得税负债				
负债合计	491,225,829.32	491,225,829.32		
股东权益合计	-4,162,609.07	125,350,099.21	129,512,708.28	3,111.33

评估结论根据以上评估工作得出, 详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 截至评估基准日, 通策健康管理公司账面净资产为-4,162,609.07元。针对上述情况, 通策健康管理公司的股东杭州口腔医院承诺: 继续支持通策健康管理公司的生产经营, 维持通策健康管理公司的可持续性发展。本次评估以上述承诺得以实现为假设前提。

2. 在对通策健康管理公司股东全部权益价值评估中, 本公司对通策健康管理

公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是通策健康管理公司的责任，评估人员的责任是对通策健康管理公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和通策健康管理公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

3. 截至评估基准日，通策健康管理公司存在以下资产抵押、租赁事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

(1) 抵押事项

通策健康管理公司以拥有的杭州口腔医院新总部大楼（地上建筑面积合计 26,172.56 平方米的房屋及相应占地面积 3,701.50 平方米的土地使用权）为抵押物，为公司向中国工商银行杭州解放路支行借款 31,000 万元人民币提供担保，担保期限为 2013 年 12 月 3 日至 2023 年 12 月 31 日。截至评估基准日，上述抵押借款余额实际为 30,680 万元。

(2) 租赁事项

通策健康管理公司将位于杭州市上城区平海路 1 号建筑总面积 33,076.08 平方米（包括地上建筑面积 26,172.56 平方米，地下建筑面积 6,903.52 平方米）、建筑物总层数 27 层（包括地下 3 层）的房地产出租给杭州口腔医院作为其口腔医院诊疗及办公用房使用，租赁期至 2018 年 2 月 28 日。

通策健康管理公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

4. 本次评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

6. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员

认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

7. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

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. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。其他任何第三方不得使用或依赖本报告。评估机构对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。
3. 未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 6 月 30 日起至 2016 年 6 月 29 日止。

坤元资产评估有限公司

法定代表人：

(或被授权人)：

注册资产评估师：

报告日期：二〇一五年七月十五日

