

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

通策医疗股份有限公司拟收购杭州海骏科技有限公司
持有的 10 家长期股权投资价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2020〕498 号

（共三册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年九月七日

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： 3333020001202000977

资产评估报告名称： 通策医疗股份有限公司拟收购杭州海骏科技有限公司持有的10家长期股权投资价值评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 坤元评报〔2020〕498号

资产评估机构名称： 坤元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈晓南(资产评估师)、陆锋(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。

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	21
五、评估基准日.....	21
六、评估依据.....	21
七、评估方法.....	22
八、评估过程实施过程和情况.....	24
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	27
十二、资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、资产评估报告日.....	29
资产评估报告·附件	
一、产权持有人基准日委托评估长期股权投资明细表.....	30
二、委托人和产权持有人法人营业执照.....	31
三、委托人和产权持有人的承诺函.....	33
四、签名资产评估师的承诺函.....	35
五、资产评估机构营业执照.....	36
六、资产评估机构备案公告.....	37
七、资产评估机构证券资格证书.....	38
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡.....	39
委估资产评估结果汇总表及明细表	41
未出附件的长期股权投资相关盈利预测表及评估明细表	另行装订

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和使用评估结论，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、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。

五、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关注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。

通策医疗股份有限公司拟收购杭州海骏科技有限公司 持有的 10 家长期股权投资价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2020〕498 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、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为通策医疗股份有限公司(以下简称通策医疗公司),本次资产评估的产权持有人为杭州海骏科技有限公司(以下简称海骏科技公司)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

通策医疗公司拟收购海骏科技公司持有的 10 家长期股权投资,为此需要对该经济行为涉及的 10 家长期股权投资价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供 10 家长期股权投资价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的海骏科技公司持有的 10 家长期股权投资。按照海骏科技公司提供的截至 2020 年 6 月 30 日的委托评估长期股权投资明细表反映,委估长期股权投资合计账面价值 24,240,000.00 元,其中账面余额 24,240,000.00 元,减值准备 0.00 元,共 10 家被投资单位,包括 2 家参股子公司和 8 家控股子公司。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2020 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，本次对长期股权投资采用成本法进行评估。其中，对北京三叶风尚口腔诊所有限公司及杭州天使口腔诊所有限公司采用资产基础法进行评估，对其余各被投资单位分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委托评估的海骏科技公司持有的 10 家长期股权投资在 2020 年 6 月 30 日的评估价值为 151,007,800.00 元(大写为人民币壹亿伍仟壹佰万柒仟捌佰元整)，与账面价值 24,240,000.00 元相比，评估增值 126,767,800.00 元，增值率 522.97%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对通策医疗公司拟收购海骏科技公司持有的 10 家长期股权投资之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

通策医疗股份有限公司拟收购杭州海骏科技有限公司 持有的 10 家长期股权投资价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2020〕498 号

通策医疗股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购杭州海骏科技有限公司持有的 10 家长期股权投资在 2020 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、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：通策医疗股份有限公司（以下简称通策医疗公司）
2. 住所：浙江省杭州市上城区平海路57号
3. 法定代表人：吕建明
4. 注册资本：32,064万元人民币
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000102930559P
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：医疗器械、日用品、消毒用品的销售，投资管理，经营进出口业务，技术开发、技术咨询及技术服务，培训服务（不含办班培训）。

（二）产权持有人概况

1. 名称：杭州海骏科技有限公司（以下简称海骏科技公司）
2. 住所：浙江省杭州市富阳区银湖街道富闲路9号银湖创新中心7号2层209室
3. 法定代表人：吕建明

4. 注册资本：伍佰柒拾柒万叁仟肆佰叁拾贰元
5. 类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码：91330110580275480G
7. 登记机关：杭州市富阳区市场监督管理局
8. 经营范围：技术开发、技术咨询、技术服务及成果转让：医用物理成像技术、超声波技术、计算机软件；教育咨询（除留学中介及留学教育咨询）。

（三）委托人与产权持有人的关系

产权持有人系委托人第一大股东之实际控制人控制的企业，委托人拟收购产权持有人的 10 家长期股权投资。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

通策医疗公司拟收购海骏科技公司持有的 10 家长期股权投资，为此需要对该经济行为涉及的 10 家长期股权投资价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估的 10 家长期股权投资价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为海骏科技公司持有的 10 家长期股权投资。按照海骏科技公司提供的截至 2020 年 6 月 30 日的委托评估长期股权投资明细表反映，委估长期股权投资合计账面价值 24,240,000.00 元，其中账面余额 24,240,000.00 元，减值准备 0.00 元，共计 10 家被投资单位，包括 2 家参股子公司和 8 家控股子公司。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	公司名称	投资时间	认缴比例	账面余额	减值准备	账面价值	业务类型	备注
1	杭州庆春口腔门诊部有限公司(以下简称庆春口腔公司)[注 1]	2016 年 6 月 29 日	50.00%	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	儿童及成人人口腔诊疗	参股子公司
2	上海三叶儿童口腔医院投资管理有限公司(以下简称三叶投资公司)[注 2]	2015 年 6 月 19 日	38.75%	3,875,000.00	0.00	3,875,000.00	投资管理	参股子公司

序号	公司名称	投资时间	认缴比例	账面余额	减值准备	账面价值	业务类型	备注
3	北京三叶儿童口腔诊所有限公司(以下简称北京三叶公司)	2016 年 1 月 20 日	65.00%	2,600,000.00	0.00	2,600,000.00	儿童口腔诊疗	控股子公司
4	宁波鄞州三叶口腔门诊部有限公司(以下简称宁波三叶公司)	2016 年 9 月 8 日	65.00%	1,950,000.00	0.00	1,950,000.00	儿童口腔诊疗	控股子公司
5	上海汇叶口腔门诊有限公司(以下简称上海汇叶公司)	2017 年 3 月 13 日	65.00%	1,950,000.00	0.00	1,950,000.00	儿童口腔诊疗	控股子公司
6	杭州海叶口腔门诊部有限公司(以下简称杭州海叶公司)	2016 年 10 月 18 日	65.00%	1,950,000.00	0.00	1,950,000.00	儿童口腔诊疗	控股子公司
7	杭州煦叶口腔门诊部有限公司(以下简称杭州煦叶公司)	2017 年 5 月 16 日	65.00%	975,000.00	0.00	975,000.00	儿童口腔诊疗	控股子公司
8	绍兴辰叶口腔门诊部有限公司(以下简称绍兴辰叶公司)	2017 年 1 月 17 日	65.00%	1,950,000.00	0.00	1,950,000.00	儿童口腔诊疗	控股子公司
9	北京三叶风尚口腔诊所有限公司(以下简称北京风尚公司)	2016 年 3 月 17 日	51.00%	2,040,000.00	0.00	2,040,000.00	儿童口腔诊疗	控股子公司
10	杭州天使口腔诊所有限公司(以下简称杭州天使公司)	2016 年 7 月 27 日	65.00%	1,950,000.00	0.00	1,950,000.00	儿童口腔诊疗	控股子公司
11	合计			24,240,000.00		24,240,000.00		

注1：根据出资协议，庆春口腔公司董事会的五名董事中，有三名由杭州口腔医院集团有限公司（以下简称杭州口腔公司）委派，并指派其中一名董事担任庆春口腔公司的法定代表人，故庆春口腔公司的实际控制人为杭州口腔公司。

注2：海骏科技公司持有三叶投资公司的38.75%股权对应的表决权授予浙江通策口腔医院投资管理集团有限公司（以下简称通策投资公司）享有，故通策投资公司享有三叶投资公司的表决权达77.50%。

其中，北京风尚公司由于目前租赁成本较高而椅位配置较少，导致诊所经营持续亏损，未来拟进行迁址；杭州天使公司由于其经营所在地“利星广场”产业布局进行调整的原因，杭州天使公司于2019年10月31日起已终止租赁，拟待迁址后重新营业。除北京风尚公司和杭州天使公司外，其余8家被投资单位均正常经营。

（一）庆春口腔公司

1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名称：庆春口腔公司
- (2) 住所：浙江省杭州市上城区庆春路221号2-6层
- (3) 法定代表人：王维倩
- (4) 注册资本：叁仟万元整
- (5) 类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
- (6) 统一社会信用代码：91330102MA27Y2F97J

(7) 登记机关：杭州市上城区市场监督管理局

(8) 经营范围：许可项目：医疗服务；餐饮服务；食品经营（销售预包装食品）。

2. 历史沿革

庆春口腔公司成立于2016年6月29日，原名杭州庆春口腔医院有限公司，初始注册资本3,000万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	认缴额(万元)	认缴比例	出资额(万元)	出资比例
海骏科技公司	1,500.00	50.00%	500.00	50.00%
杭州口腔医院集团有限公司	1,500.00	50.00%	500.00	50.00%
合计	3,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

截至评估基准日，庆春口腔公司注册资本 3,000 万元，实收资本 1,000 万元，上述股权结构未发生变更。

3. 被评估单位前2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	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产	20,272,373.90	19,295,394.96	16,032,173.50
负债	13,514,837.48	4,165,335.91	5,425,408.75
股东权益	6,757,536.42	15,130,059.05	10,606,764.75
项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	32,820,817.64	39,840,455.49	10,749,065.83
营业成本	24,859,567.45	26,950,771.79	11,004,152.02
利润总额	5,670,446.43	10,086,489.55	-1,241,581.52
净利润	5,670,990.49	8,372,522.63	-932,252.96

2018、2019年度财务报表及基准日财务报表业经注册会计师审计。

4. 被评估单位经营情况

庆春口腔公司位于浙江省杭州市上城区庆春路 221 号 2-6 层，成立于 2016 年 6 月 29 日，注册资本金为 3,000 万人民币元，目前公司主要经营口腔诊疗业务，包括成人与儿童口腔诊疗业务，其中儿童口腔诊疗业务采用“三叶儿童口腔”品牌及经营理念，借鉴美式儿童口腔会员制模式，让中高端会员客户可以享受全方位的私人牙医管家服务。截至评估基准日，庆春口腔公司拥有 32 张牙椅，租赁营业面积为

3,552.39 平方米。

(二) 三叶投资公司

1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名称：三叶投资公司
- (2) 住所：中国（上海）自由贸易试验区桃林路33号
- (3) 法定代表人：SEIKO ONO
- (4) 注册资本：人民币1,000万元整
- (5) 类型：其他有限责任公司
- (6) 统一社会信用代码：913100003422149730
- (7) 登记机关：中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局
- (8) 经营范围：医疗投资管理及咨询，企业管理咨询，企业形象策划，日用品的销售。

2. 历史沿革

三叶投资公司成立于2015年6月19日，初始注册资本1,000万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江通策口腔医院投资管理集团有限公司	387.50	38.75%
海骏科技公司	387.50	38.75%
王永河	225.00	22.50%
合计	1,000.00	100.00%

后经股权转让，截至评估基准日，三叶投资公司注册资本1,000万元，实收资本1,000万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江通策口腔医院投资管理集团有限公司	387.50	38.75%
海骏科技公司	387.50	38.75%
吴亚丽	225.00	22.50%
合计	1,000.00	100.00%

3. 被评估单位前 2 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	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产	15,178,499.72	20,269,489.55	21,255,613.30
负债	2,186,672.92	3,029,230.98	5,200,701.96
股东权益	12,991,826.80	17,240,258.57	16,054,911.34
项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	7,820,399.55	10,198,798.14	4,324,589.19
营业成本	81,927.84	56,256.50	22,226.82
利润总额	4,653,819.07	6,784,829.70	2,924,564.61
净利润	3,997,984.19	5,088,431.77	2,192,852.77

2018、2019年度财务报表及基准日财务报表业经注册会计师审计。

4. 被评估单位经营情况

三叶投资公司位于中国（上海）自由贸易试验区桃林路33号，成立于2015年6月19日，初始注册资本1,000万元，目前公司主要经营三叶儿童口腔品牌的运营与投资管理，向被授权使用三叶儿童口腔品牌的口腔医院或诊所收取加盟费及品牌服务费。截至评估基准日，三叶投资公司办公场所位于杭州市西湖区天目山路327号合生国贸中心5幢6层，系由杭州西湖城建开发有限公司提供无偿使用。

（三）北京三叶公司

1. 企业名称、类型与组织形式

(1) 名称：北京三叶公司

(2) 住所：北京市朝阳区东大桥路8号院2号楼1层1116、1117、1118

(3) 法定代表人：肖迪

(4) 注册资本：400万元

(5) 类型：其他有限责任公司

(6) 统一社会信用代码：91110105MA0038EX4R

(7) 登记机关：北京市朝阳区市场监督管理局

(8) 经营范围：口腔科医疗服务；健康管理（须经审批的诊疗活动除外）；健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；医院管理（不含诊疗服务）；技术推广；销售 I 类医疗器械、日用品。

2. 历史沿革

北京三叶公司成立于 2016 年 1 月 20 日，初始注册资本 400 万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
海骏科技公司	260.00	65.00%
杨小娴	140.00	35.00%
合计	400.00	100.00%

截至评估基准日，北京三叶公司注册资本 400 万元，实收资本 400 万元，上述股权结构未发生变更。

3. 被评估单位前 2 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	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产	3,309,450.66	3,127,066.39	2,758,009.63
负债	5,136,108.78	5,619,641.63	6,020,366.24
股东权益	-1,826,658.12	-2,492,575.24	-3,262,356.61
项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	3,269,366.56	4,753,860.39	1,518,154.29
营业成本	4,204,090.34	4,731,805.36	2,010,132.41
利润总额	-1,666,603.94	-665,873.62	-769,777.58
净利润	-1,670,958.50	-665,917.12	-769,781.37

2018、2019年度财务报表及基准日财务报表业经注册会计师审计。

4. 被评估单位经营情况

北京三叶公司位于北京市朝阳区东大桥路 8 号院 2 号楼 1 层，成立于 2016 年 1 月 20 日，注册资本金为 400 万人民币元，目前公司主要经营儿童口腔诊疗业务，采用“三叶儿童口腔”品牌及经营理念，借鉴美式儿童口腔会员制模式，让中高端会员客户可以享受全方位的私人牙医管家服务。截至评估基准日，北京三叶公司拥有 6 张牙椅，租赁营业面积为 410.51 平方米。

(四) 宁波三叶公司

1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名称：宁波三叶公司
- (2) 住所：浙江省宁波市鄞州区中山东路1922号010幢(4-1) (4-2)
- (3) 法定代表人：肖迪
- (4) 注册资本：伍佰万元整
- (5) 公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
- (6) 统一社会信用代码：91330204MA282LN45W
- (7) 登记机关：宁波市鄞州区市场监督管理局
- (8) 经营范围：医疗机构经营（凭有效许可证经营）；日用品的批发、零售。

2. 历史沿革

宁波三叶公司成立于2016年9月8日，初始注册资本300万元，成立时股东和认缴情况如下：

股东名称	认缴金额(万元)	认缴比例
海骏科技公司	195.00	65.00%
王茜	105.00	35.00%
合计	300.00	100.00%

历经增资之后，截至评估基准日，宁波三叶公司注册资本500万元，实收资本300万元，股权结构如下：

股东名称	认缴金额(万元)	认缴比例	实缴金额(万元)	实缴比例
海骏科技公司	325.00	65.00%	195.00	65.00%
王茜	175.00	35.00%	105.00	35.00%
合计	500.00	100.00%	300.00	100.00%

3. 被评估单位前2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	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产	2,467,088.49	4,549,522.26	5,866,417.86
负债	406,170.31	727,521.96	1,540,694.20
股东权益	2,060,918.18	3,822,000.30	4,325,723.66
项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	3,197,666.52	6,732,249.60	4,048,098.56

项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业成本	2,815,416.93	4,295,468.77	2,642,146.98
利润总额	-69,712.60	1,817,070.12	1,143,927.79
净利润	-69,466.95	1,761,082.12	1,079,123.36

2018、2019年度财务报表及基准日财务报表业经注册会计师审计。

4. 被评估单位经营情况

宁波三叶公司位于浙江省宁波市鄞州区中山东路 1922 号 010 幢，成立于 2016 年 9 月 8 日，注册资本金为 500 万人民币元，目前公司主要经营儿童口腔诊疗业务，采用“三叶儿童口腔”品牌及经营理念，借鉴美式儿童口腔会员制模式，让中高端会员客户可以享受全方位的私人牙医管家服务。截至评估基准日，宁波三叶公司拥有 6 张牙椅，租赁营业面积为 479.30 平方米。

(五) 上海汇叶公司

1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名称：上海汇叶公司
- (2) 住所：上海市嘉定区白银路288弄33号207、208室-3
- (3) 法定代表人：肖迪
- (4) 注册资本：人民币300万元整
- (5) 类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
- (6) 统一社会信用代码：91310114MA1GTXXF48
- (7) 登记机关：上海市嘉定区市场监督管理局
- (8) 经营范围：营业性医疗机构。

2. 历史沿革

上海汇叶公司成立于2017年3月13日，初始注册资本300万元，成立时股东和认缴情况如下：

股东名称	认缴额(万元)	认缴比例
海骏科技公司	195.00	65.00%
刘畅	105.00	35.00%
合计	300.00	100.00%

截至评估基准日，上海汇叶公司注册资本 300 万元，实收资本 274.50 万元，股

权结构如下：

股东名称	认缴金额(万元)	认缴比例	出资额(万元)	出资比例
海骏科技公司	195.00	65.00%	195.00	71.04%
刘畅	105.00	35.00%	79.50	28.96%
合计	300.00	100.00%	274.50	100.00%

3. 被评估单位前 2 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	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产	2,791,060.35	2,874,821.85	2,868,789.01
负债	504,786.27	642,644.50	695,798.74
股东权益	2,286,274.08	2,232,177.35	2,172,990.27
项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	3,902,132.79	4,386,281.93	2,056,808.72
营业成本	3,545,548.99	3,970,033.90	1,854,082.56
利润总额	-204,556.26	-54,145.67	-59,214.26
净利润	-204,537.39	-54,096.73	-59,187.08

2018、2019年度财务报表及基准日财务报表业经注册会计师审计。

4. 被评估单位经营情况

上海汇叶公司位于上海市嘉定区白银路 288 弄 33 号 207、208 室-3,成立于 2017 年 3 月 13 日,注册本金为 300 万人民币元,目前公司主要经营儿童口腔诊疗业务,采用“三叶儿童口腔”品牌及经营理念,借鉴美式儿童口腔会员制模式,让中高端会员客户可以享受全方位的私人牙医管家服务。截至评估基准日,上海汇叶公司拥有 6 张牙椅,租赁营业面积为 294.41 平方米。

(六) 杭州海叶公司

1. 企业名称、类型与组织形式

(1) 名称：杭州海叶公司

(2) 住所：杭州市滨江区西兴街道春晓路210、212、214号一层

(3) 法定代表人：肖迪

(4) 注册资本：叁佰万元整

(5) 类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

(6) 统一社会信用代码：91330108MA27YUKR2M

(7) 登记机关：杭州高新技术产业开发区（滨江）市场监督管理局

(8) 经营范围：服务：口腔科、牙体牙髓专业、儿童口腔专业、口腔颌面外科专业（仅限拔牙）、口腔修复专业、口腔正畸专业、预防口腔专业、牙周病专业。

2. 历史沿革

杭州海叶公司成立于2016年10月18日，初始注册资本300万元，成立时股东和认缴情况如下：

股东名称	认缴额(万元)	认缴比例
海骏科技公司	195.00	65.00%
叶丽莉	105.00	35.00%
合计	300.00	100.00%

截至评估基准日，杭州海叶公司注册资本 300 万元，实收资本 300 万元，上述股权结构未发生变更。

3. 被评估单位前 2 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	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产	5,072,856.03	6,914,469.04	7,871,031.71
负债	949,727.47	1,202,063.66	3,380,041.37
股东权益	4,123,128.56	5,712,405.38	4,490,990.34
项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	8,096,580.74	9,884,804.97	3,974,723.78
营业成本	5,876,427.95	6,547,471.38	3,193,454.16
利润总额	1,683,578.46	2,770,282.52	584,794.89
净利润	1,232,100.69	2,539,276.82	556,084.96

2018、2019年度财务报表及基准日财务报表业经注册会计师审计。

4. 被评估单位经营情况

杭州海叶公司位于杭州市滨江区西兴街道春晓路 210、212、214 号一层，成立于 2016 年 10 月 18 日，注册资本金为 300 万人民币元，目前公司主要经营儿童口腔

诊疗业务，采用“三叶儿童口腔”品牌及经营理念，借鉴美式儿童口腔会员制模式，让中高端会员客户可以享受全方位的私人牙医管家服务。截至评估基准日，杭州海叶公司拥有 12 张牙椅，租赁营业面积为 600.00 平方米。

（七）杭州煦叶公司

1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名称：杭州煦叶公司
- (2) 住所：浙江省杭州市下城区延安路609号六层6F09
- (3) 法定代表人：肖迪
- (4) 注册资本：叁佰万元整
- (5) 类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
- (6) 统一社会信用代码：91330103MA28RX1M1A
- (7) 登记机关：杭州市下城区市场监督管理局
- (8) 经营范围：服务：口腔门诊；批发、零售：日用百货。

2. 历史沿革

杭州煦叶公司成立于2017年5月16日，初始注册资本300万元，成立时股东和认缴情况如下：

股东名称	认缴额(万元)	认缴比例
海骏科技公司	195.00	65.00%
祝莹颖	105.00	35.00%
合计	300.00	100.00%

截至评估基准日，杭州煦叶公司注册资本 300 万元，实收资本 147.50 万元，股权结构如下：

股东名称	认缴额(万元)	认缴比例	出资额(万元)	出资比例
海骏科技公司	195.00	65.00%	97.50	66.10%
祝莹颖	105.00	35.00%	50.00	33.90%
合计	300.00	100.00%	147.50	100.00%

3. 被评估单位前 2 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	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产	2,965,863.96	5,446,796.49	6,310,137.50
负债	1,027,245.57	1,623,984.79	3,321,883.77
股东权益	1,938,618.39	3,822,811.70	2,988,253.73
项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	4,777,886.17	10,662,920.34	4,802,416.74
营业成本	3,715,203.80	7,394,271.90	3,401,682.41
利润总额	591,844.89	2,663,729.37	923,003.13
净利润	501,087.99	2,444,193.31	876,342.03

2018、2019年度财务报表及基准日财务报表业经注册会计师审计。

4. 被评估单位经营情况

杭州煦叶公司位于浙江省杭州市下城区延安路 609 号六层 6F09，成立于 2017 年 5 月 16 日，注册资本金为 300 万人民币元，目前公司主要经营儿童口腔诊疗业务，采用“三叶儿童口腔”品牌及经营理念，借鉴美式儿童口腔会员制模式，让中高端会员客户可以享受全方位的私人牙医管家服务。截至评估基准日，杭州煦叶公司拥有 6 张牙椅，租赁营业面积为 293.00 平方米。

(八) 绍兴辰叶公司

1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名称：绍兴辰叶公司
- (2) 住所：绍兴市越城区香榭大厦201室
- (3) 法定代表人：肖迪
- (4) 注册资本：叁佰万元整
- (5) 类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
- (6) 统一社会信用代码：91330602MA2899802E
- (7) 登记机关：绍兴市越城区市场监督管理局

(8) 经营范围：口腔门诊服务（具体范围详见《医疗机构执业许可证》）；批发、零售：牙膏、牙刷、护牙素。

2. 历史沿革

绍兴辰叶公司成立于2017年1月17日，初始注册资本300万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
海骏科技公司	195.00	65.00%
陈琼	105.00	35.00%
合计	300.00	100.00%

截至评估基准日，绍兴辰叶公司注册资本 300 万元，实收资本 300 万元，上述股权结构未发生变更。

3. 被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下

金额单位：人民币元

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产	2,489,302.38	2,917,031.66	2,900,009.33
负债	546,656.62	410,779.07	393,800.03
股东权益	1,942,645.76	2,506,252.59	2,506,209.30
项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	2,021,512.33	3,272,954.11	1,215,541.55
营业成本	2,110,579.48	2,347,414.46	1,105,100.37
利润总额	-379,789.85	593,724.68	189.47
净利润	-330,282.53	563,606.83	-43.29

2018、2019年度财务报表及基准日财务报表业经注册会计师审计。

4. 被评估单位经营情况

绍兴辰叶公司位于绍兴市越城区香榭大厦 201 室，成立于 2017 年 1 月 17 日，注册资本金为 300 万人民币元，目前公司主要经营儿童口腔诊疗业务，采用“三叶儿童口腔”品牌及经营理念，借鉴美式儿童口腔会员制模式，让中高端会员客户可以享受全方位的私人牙医管家服务。截至评估基准日，绍兴辰叶公司拥有 6 张牙椅，租赁营业面积为 361.79 平方米。

(九) 北京风尚公司

1. 企业名称、类型与组织形式

(1) 名称：北京风尚公司

- (2) 住所：北京市朝阳区阜通东大街1号院6号楼1层（01）2111
- (3) 法定代表人：肖迪
- (4) 注册资本：400万元
- (5) 类型：其他有限责任公司
- (6) 统一社会信用代码：91110105MA0047HR7G
- (7) 登记机关：北京市朝阳区市场监督管理局
- (8) 经营范围：口腔科医疗服务；健康管理（须经审批的诊疗活动除外）；健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；医院管理；销售 I 类医疗器械、日用品。

2. 历史沿革

北京风尚公司成立于2016年3月17日，初始注册资本400万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
海骏科技公司	204.00	51.00%
李颖	60.00	15.00%
张延红	60.00	15.00%
王玥	56.00	14.00%
张凯	20.00	5.00%
合计	400.00	100.00%

截至评估基准日，北京风尚公司注册资本 400 万元，实收资本 400 万元，上述股权结构未发生变更。

3. 被评估单位前2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	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产	2,477,358.94	2,377,492.69	1,987,578.12
负债	961,988.35	1,752,200.29	2,418,299.00
股东权益	1,515,370.59	625,292.40	-430,720.88
项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	3,824,067.89	4,394,440.75	1,126,888.43
营业成本	4,587,796.18	4,961,450.21	2,029,009.67

项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
利润总额	-1,204,959.19	-889,579.65	-1,055,931.04
净利润	-1,207,716.58	-890,078.19	-1,056,013.28

2018、2019年度财务报表及基准日财务报表业经注册会计师审计。

4. 被评估单位经营情况

北京风尚公司位于北京市朝阳区阜通东大街 1 号院 6 号楼 1 层 (01) 2111, 成立于 2016 年 3 月 17 日, 注册资本金为 400 万人民币元, 目前公司主要经营儿童口腔诊疗业务, 采用“三叶儿童口腔”品牌及经营理念, 借鉴美式儿童口腔会员制模式, 让中高端会员客户可以享受全方位的私人牙医管家服务。截至评估基准日, 北京风尚公司拥有 4 张牙椅, 租赁营业面积为 275.70 平方米。由于北京风尚公司目前租赁成本较高而椅位配置较少, 导致诊所经营持续亏损, 未来拟进行迁址。

(十) 杭州天使公司

1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名称: 杭州天使公司
- (2) 住所: 浙江省杭州市上城区平海路1号2203室
- (3) 法定代表人: 肖迪
- (4) 注册资本: 叁佰万元整
- (5) 类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)
- (6) 统一社会信用代码: 91330102MA27YAK23F
- (7) 登记机关: 杭州市上城区市场监督管理局

(8) 经营范围: 服务: 口腔科(牙体牙髓病专业; 牙周病专业; 儿童口腔专业; 口腔颌面外科专业; 口腔修复专业; 口腔正畸专业; 口腔种植专业; 口腔颌面医学影像专业; 预防口腔专业)。批发、零售: 日用百货。

2. 历史沿革

杭州天使公司成立于2016年7月27日, 原名杭州最天使口腔诊所有限公司, 初始注册资本300万元, 成立时股东和认缴情况如下:

股东名称	认缴额(万元)	认缴比例
海骏科技公司	195.00	65.00%
杭州利星名品百货广场有限公司	105.00	35.00%

股东名称	认缴额(万元)	认缴比例
合计	300.00	100.00%

截至评估基准日，杭州天使公司注册资本300万元，实收资本300万元，上述股权结构未发生变更。

2020年8月27日，杭州利星名品百货广场有限公司将其持有的杭州天使公司转让给诸暨市通策蒲公英投资咨询合伙企业（有限合伙）。

截至评估报告日，杭州天使公司注册资本300万元，实收资本300万元，股权结构如下：

股东名称	认缴额(万元)	认缴比例
海骏科技公司	195.00	65.00%
诸暨市通策蒲公英投资咨询合伙企业（有限合伙）	105.00	35.00%
合计	300.00	100.00%

3. 被评估单位前2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	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
资产	2,173,133.01	1,214,451.08	1,133,196.59
负债	454,921.31	700,398.21	759,669.38
股东权益	1,718,211.70	514,052.87	373,527.21
项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	1,997,135.11	533,730.12	0.00
营业成本	2,721,008.22	1,573,491.65	86,634.16
利润总额	-1,020,459.61	-1,204,459.83	-140,642.46
净利润	-1,084,506.08	-1,204,158.83	-140,525.66

2018、2019年度财务报表及基准日财务报表业经注册会计师审计。

4. 被评估单位经营情况

杭州天使公司位于杭州市上城区中山南路 77 号 20 幢 4112 室，成立于 2016 年 7 月 27 日，注册资本金为 300 万人民币元，目前公司主要经营儿童口腔诊疗业务，儿童口腔诊疗业务采用“三叶儿童口腔”品牌及经营理念，借鉴美式儿童口腔会员制模式，让中高端会员客户可以享受全方位的私人牙医管家服务。目前，杭州天使

公司拥有 6 张牙椅。截至评估基准日，由于其经营所在地“利星广场”的产业布局结构进行调整的原因，杭州天使公司于 2019 年 10 月 31 日起已终止租赁，拟待迁址后重新营业。

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。

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

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，由委托人确定本次评估基准日为 2020 年 6 月 30 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《合同法》《证券法》；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》；

11. 《资产评估执业准则——机器设备》;
12. 《知识产权资产评估指南》;
13. 《资产评估价值类型指导意见》;
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》;
15. 《商标资产评估指导意见》。

(三) 权属依据

1. 海骏科技公司提供的《营业执照》;
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、协议及其他资料;
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表;
2. 被投资单位截至评估基准日的审计报告以及相关财务报表;
3. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证; 设备市场价格资料、询价记录;
4. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料;
5. 被投资单位所在地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. 被投资单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料;
7. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料;
8. 从“同花顺金融数据库”查询的相关数据;
9. 中国人民银行公布的评估基准日相关贷款市场报价利率;
10. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章;
11. 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;
12. 其他资料。

七、评估方法

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, 对长期股权投资采用成本法进行评估。其中:

1. 对庆春口腔公司、三叶投资公司等 2 家参股子公司，以及北京三叶公司、宁波三叶公司、上海汇叶公司、杭州海叶公司、杭州煦叶公司、绍兴辰叶公司等 6 家控股子公司的股权投资，由于国内极少有类似的交易案例，同时在市场上也难以找到与上述被投资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。

由于上述被投资单位的业务模式已经逐步趋于成熟，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、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，故本次评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对上述被投资单位的股东全部权益价值进行评估，在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法的评估结论作为被投资单位股东全部权益的评估结论，并以各家子公司评估后的股东全部权益中海骏科技公司所占份额为其长期股权投资评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益的评估价值 × 股权比例

2. 对北京风尚公司及杭州天使公司 2 家控股子公司的股权投资，由于上述两家子公司或经营持续亏损或处于关停状态，拟进行迁址，未来经营存在较大不确定性，故本次评估不宜采用收益法。

由于国内极少有类似的交易案例，同时在市场上也难以找到与上述被投资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。

根据企业规划，上述 2 家单位在迁址后仍可持续经营，且由于上述被投资单位各项资产、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，故本次评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，确定对其采用

资产基础法对上述被投资单位的股东全部权益价值进行评估，并以各家子公司评估后的股东权益中海骏科技公司所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益的评估价值 × 股权比例

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对长期股权投资评估价值的影响。

八、评估过程实施过程和情况

本项资产评估工作于2020年8月17日开始，评估报告日为2020年9月7日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表及被投资单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理行业资料，了解被投资单位的竞争优势和风险；
7. 获取被投资单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被投资单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(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；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；税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；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。

2. 具体假设

(1) 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供的其在维持现有经营范围、持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测的基础上进行的。

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(3) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(4) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

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。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委托评估的海骏科技公司持有的 10 家长期股权投资在 2020 年 6 月 30 日的评估价值为 151,007,800.00 元(大写为人民币壹亿伍仟壹佰万柒仟捌佰元整)，与账面价值 24,240,000.00 元相比，评估增值 126,767,800.00 元，增值率 522.97%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：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
10 家长期股权投资合计	24,240,000.00	151,007,800.00	126,767,800.00	522.97
其中：庆春口腔公司	5,000,000.00	50,853,200.00	45,853,200.00	917.06
三叶投资公司	3,875,000.00	34,448,500.00	30,573,500.00	788.99
北京三叶公司	2,600,000.00	121,900.00	-2,478,100.00	-95.31

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
宁波三叶公司	1,950,000.00	18,232,000.00	16,282,000.00	834.97
上海汇叶公司	1,950,000.00	3,706,600.00	1,756,600.00	90.08
杭州海叶公司	1,950,000.00	22,974,700.00	21,024,700.00	1,078.19
杭州煦叶公司	975,000.00	14,679,300.00	13,704,300.00	1,405.57
绍兴辰叶公司	1,950,000.00	5,917,300.00	3,967,300.00	203.45
北京风尚公司	2,040,000.00	-175,400.00	-2,215,400.00	-108.60
杭州天使公司	1,950,000.00	249,700.00	-1,700,300.00	-87.19

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. 在对委托评估的海骏科技公司10家长期股权投资价值评估中，评估人员对海骏科技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海骏科技公司的责任，评估人员的责任是对海骏科技公司提供的资料作必要的查验，资产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。若产权持有人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，则委估资产的评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，庆春口腔公司等 8 家被投资单位存在以下租赁事项：

序号	承租人	租赁位置	面积 (m ²)	租赁期限	年租金 (万元)
1	杭州煦叶公司	杭州市延安路 609 号六层 6F09	293	2016.12.20-2024.12.19	60.96
2	杭州海叶公司	杭州市滨江区西兴街道春晓路 210、212、214、216 号一层（局部）	600	2019.6.1-2024.6.1	120
3	宁波三叶公司	宁波市中山东路 1922 号（房号 4-2）	479.30	2020.1.1-2021.12.31	36.74
4	上海汇叶公司	上海市嘉定区白银路台北风情街第 2 层物业 229-4/229-5/229-6/228 单元	294.41	2016.6.15-2024.10.14	26.86
5	绍兴辰叶公司	绍兴市越城区解放大道 609 号香榭大厦 201 室	361.79	2016.12.25-2024.12.24	27.73
6	庆春口腔公司	杭州市庆春路 221 号	3,552.39	2015.1.15-2025.8.14	500
7	北京三叶公司	北京市朝阳区东大桥路 8 号院 2 号楼一层（1116 号、1117 号、1118 号）	410.51	2015.12.1-2024.12.1	127.01

序号	承租人	租赁位置	面积 (m ²)	租赁期限	年租金 (万元)
8	北京风尚公司	北京市朝阳区望京阜通东大街 1 号院 6 号楼 1 层 2111	275.70	2016.3.8-2021.4.14	194.49

除北京风尚公司外，其他各被投资单位进行收益法评估已考虑租赁事项对评估结果的影响。

海骏科技公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他相关委估资产质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 本次对被投资单位采用资产基础法评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

4. 被投资单位北京三叶公司截至评估基准日的股东权益为负值，主要系该公司目前租赁成本较高而椅位配置较少，导致经营持续亏损，但管理层预计未来北京三叶公司经营和资金方面都能获得股东的支持且拟进行搬迁，未来能够维持持续经营，因此本次以持续经营假设为基础对该公司进行评估。

5. 新型冠状病毒肺炎疫情已在全球多国蔓延，已经对宏观经济以及资本市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的影响难以准确估计，因此本次评估未考虑未来该疫情对基准日评估结论可能产生的影响。

6. 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委估资产的现时市场价值，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。

7. 本次部分资产价值评估时，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论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的有关营业执照、权证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人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。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 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,资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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的价格,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。
5. 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以以评估结论作为交易价格的参考依据,超过一年,需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 9 月 7 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师:



陈尧

陆锋

