



绍兴兴业资产评估有限公司

Shaoxing Xingye Assets Appraisal Co., LTD

评估报告目录

资产评估报告声明.....	- 1 -
资产评估报告摘要.....	- 2 -
资产评估报告.....	- 3 -
一、 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	- 3 -
二、 评估目的.....	- 6 -
三、 评估对象和范围.....	- 7 -
四、 价值类型及其定义.....	- 7 -
五、 评估基准日.....	- 7 -
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.....	- 11 -
十、 评估结论.....	- 13 -
十一、 特别事项说明.....	- 14 -
十二、 评估报告使用限制.....	- 14 -
十三、 评估报告提出日期.....	- 15 -

资产评估报告声明

由本公司出具的绍兴业评【2016】450号资产评估报告特做如下声明：

1. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。

2. 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。

3. 注册资产评估师在被评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见。

4. 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作任何形式的保证。

5. 本次评估是对评估对象特定价值进行估算并发表专业意见，本评估结论不应该被认为是评估对象在市场上可实现价值的保证。

6. 评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和期后重大事项说明。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项和期后重大事项，委托方、被评估企业及相关当事方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，本评估机构及注册资产评估师不承担相应责任。

7. 评估报告使用者应关注评估报告的使用限制，注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

资产评估报告 摘要

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应
认真阅读绍兴业评【2016】450号资产评估报告全文。

●评估对象和范围：本次评估对象为绍兴市同源健康管理有限公司的股东全部权益，即绍兴市同源健康管理有限纳入 2016 年 7 月 31 日资产负债表中所有的资产及负债。

●评估目的：对绍兴市同源健康管理有限拟核实资产所涉及的股东全部权益提供价值参考依据。

●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，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析，最终确定绍兴市同源健康管理有限股东全部权益价值的评估值。

●委托方：绍兴市同源健康管理有限

产权持有者：绍兴市同源健康管理有限

除委托者外评估报告使用人：其他国家法律法规规定的评估报告使用对象

●价值类型：市场价值

●评估基准日：2016 年 7 月 31 日

●评估结论：

本次评估在分析各评估方法所得评估结果的合理性的基础上，最终以收益法的评估结果作为评估结论，现将评估情况及结论摘要如下：

经评估，截止 2016 年 7 月 31 日，绍兴市同源健康管理有限股东全部权益价值为 8,506,680.00 元（大写：人民币捌佰伍拾万陆仟陆佰捌拾元整）。

本报告提出日期 2016 年 10 月 26 日，上述评估结论自评估基准日起壹年内有效。

绍兴市同源健康管理有限公司

股东全部权益资产评估报告

绍兴业评【2016】450号

本公司——绍兴兴业资产评估有限公司接受绍兴市同源健康管理有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委估资产的市场价值进行了评估。

遵守有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象的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 and 保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当地使用评估报告是委托方和有关当事人的责任。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘和市场调查，对委估资产评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方及产权持有者：绍兴市同源健康管理有限公司

1. 企业基本情况

公司名称：绍兴市同源健康管理有限公司

类型：有限责任公司

住所：绍兴市越城区环城南路20号

法定代表人：王浩

注册资本：捌佰万元整

成立日期：2014年12月15日

营业日期：2014年12月15日至长期

经营范围：健康信息咨询（不得从事诊疗活动、心理咨询）、企业管理咨询、投资管理、商务信息咨询；母婴护理服务（不含医疗诊治）、家政服务；足浴、理发服务

(凭有效许可证经营); 摄影摄像服务、推拿、按摩; 中医门诊医疗服务 (具体经营项目以许可证或批准文件核定为准); 批发兼零售价; 预包装食品兼散装食品, 乳制品 (含婴幼儿配方乳粉) (凭有效许可证经营); 保健食品 (有效期至《保健食品监督管理条例出台》为止); 洗涤用品、日用百货、玩具、工艺品、化妆品、服装、鞋帽、无需审批的医疗器械、电器、婴儿推车、婴儿床、儿童安全座椅、儿童餐具。(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)

2. 企业历史沿革

绍兴市同源健康管理有限公司是绍兴震元健康产业集团有限公司于 2014 年 12 月投资设立的一家专门从事生命健康管理服务的健康管理机构, 公司注册资本 800 万元, 公司的经营范围包括企业管理咨询、投资管理、母婴护理服务、中医门诊医疗服务等。公司现有员工 59 人, 其中管理人员 13 人, 母婴护理师 25 人, 护士 6 人, 后勤服务人员 15 人。公司自成立以来一直把健康服务和健康管理为崇高使命和宗旨, 致力于打造科学、诚信、专业的高品质健康服务项目和健康服务品牌。公司竭力满足人们对健康的需求, 传播科学的健康理念、健康知识, 倡导科学的健康生活方式, 提供科学的健康产品和人性化的健康服务, 让越来越多的顾客真正了解健康, 重视健康, 投资健康, 享受健康, 为人类健康做出应有的贡献。

随着人民生活水平逐年提高、科学保健意识不断增强、追求生活品质需求的不断增加, 同时伴随国家二胎政策的出台, 都为母婴护理服务的发展提供了广阔空间, 公司紧紧抓住这一发展机遇, 把震元堂母婴护理中心 (以下简称“中心”) 作为首个生命健康产业项目进行建设, 中心于 2015 年 5 月投入运营。中心位于绍兴市越城区稽山公园东侧, 系向绍兴震元健康产业集团有限公司租赁, 中心绿树成荫、环境幽静、交通便利, 中心占地近 7000 平方米, 是一家融现代医学、护理学、心理学、中医学和营养学为一体的专业性高端母婴护理机构; 是一家提供母婴照护、产后康复、营养膳食、心理疏导、美容美体、婴儿 SPA、婴儿早教等服务的综合性母婴护理机构。中心内设 21 间高档独立的庭院式月子修养房, 同时内部设有母婴休养区、产后修复室、婴儿 SPA 室、宣教室、婴儿智护开发区、营养膳食区等功能区域。中心聘请了具有高级职称的产科、儿科、中医科专家, 同时还配备了专业护士、营养师、母婴护理师、心理咨询师等人员, 为产妇和宝宝提供“多对一”的科学照护。中心开业一年以来, 依靠“震元堂”的百年品牌, 优越的修养环境, 凭借着“专业、专注、专心”的服务

理念，经营态势日趋良好，各项经营指标逐月攀升，自 2016 年 1 月以来，中心月子修养房的入住率和预订率均超过 80%，已处于满负荷的运营状态，中心现有的月子修养房的数量已经远远无法满足社会的需求。为此，公司启用了中心的二期扩建工程，该工程将增加月子修养房 7 间，计划于 2016 年 9 月投入使用。扩建工程完成后，中心的月子修养房数量将达到 28 间。虽然中心的各类经营成本相对于开业初期有明显下降，但公司还处在品牌建设和业务发展的“初创期”，规模效应尚未体现，经营尚未完全步入良性循环轨道，所以导致公司的盈利状况并未达到预期目标，因此公司需要扩大现有规模，摊薄经营成本，提高运营绩效。为此公司制定了“十三五规划”(2016 年-2020 年)，计划在 5 年内，争取开设或收购 3-4 家中高端母婴服务机构，实现专业化、品牌化、连锁化经营，进一步增强公司的竞争能力、摊薄公司的经营成本、增强公司的盈利能力，做大做强母婴护理项目，实现母婴护理项目的跨越式发展，促进公司健康有序的发展。

随着生活节奏的加快，“亚健康”的人群日趋增多；同时人们的保健意识日益增强，对自身的健康状况也更加重视。而传统中医中药是中华民族的瑰宝，在养生、保健、调理等方面有无可比拟的优势，传统中医的各种治疗方式方法包括中药、针灸、推拿等越来越受大众欢迎，为我公司设立中医门诊部提供了良好的市场环境。同时，国家和地方省市倡导大力发展中医药医疗服务，全面发展中医药预防保健服务，要求充分发挥当地中医药的传统优势，积极扶持和发展中医特色专科医疗机构，并相继出台了发展规划和指导意见，为我公司设立中医门诊部提供了良好的政策环境。为此公司决定实施第二个生命健康产业服务项目-越城中医门诊项目，该项目计划投资 600 万元，地址位于绍兴市胜利西路 657 号工业大厦 1-2 层，营业面积约 1700 平方米，计划内设中医门诊部 4 间、中医理疗床位 37 张。现已经取得越城区卫计委核发的《设置医疗机构批准书》，并完成物业交接工作、内部原有装饰的拆除工作，进入内部装饰设计阶段。预计于 8 月下旬完成项目前期准备工作，9 月初启动内部装饰工程，12 月底正式对外营业。该项目主要开展中医内科、中医妇科、针灸、推拿、康复理疗等中医医疗服务。该项目的实施有利于整合各类医疗资源，扩大生命健康产业平台，增加新的利润增长点，增强公司的抗风险能力和盈利能力。

随着公司的不断发展壮大，公司将进一步开拓思路，创新机制，不断涉足新的生命健康产业，不断延伸生命健康产业链，努力将生命健康产业做大做强，为人们提供

更加便捷、更有疗效、更加满意的健康服务。

截止评估基准日 2016 年 7 月 31 日，绍兴市同源健康管理有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额	出资比例	出资方式
绍兴震元健康产业集团有限公司	740 万元	92.50%	货币
王 浩	30 万元	3.75%	货币
王浩梁	30 万元	3.75%	货币
合计	800 万元	100.00%	

3. 企业近 3 年资产、财务、经营状况

根据绍兴华越联合会计师事务所出具的绍华会审[2016]第 012 号《审计报告》和绍兴时代联合会计师事务所出具的绍时代[2016]审字第 056 号《审计报告》，绍兴市同源健康管理有限公司近 3 年的资产、财务、经营状况列表如下：

单位：人民币元

项目\年份	2014 年	2015 年	2016 年 1-7 月
流动资产	6,042,117.70	1,309,776.24	1,673,067.27
非流动资产	2,051,410.00	6,377,508.82	8,436,525.87
资产总额	8,093,527.70	7,687,285.06	10,109,593.14
流动负债	128,820.00	2,867,062.42	5,271,664.42
非流动负债	---	---	---
负债总额	128,820.00	2,867,062.42	5,271,664.42
所有者权益	7,964,707.70	4,820,222.64	4,837,928.72
营业收入		2,351,999.24	4,114,375.15
营业成本		3,401,906.22	1,716,144.13
营业费用	35,292.30	2,094,028.40	2,179,577.94
利润总额	-35,292.30	-3,144,485.06	88,987.54
净利润	-35,292.30	-3,144,485.06	84,818.20

(二) 委托方以外的其他报告使用者：产权持有者股东等法律规定其他相关当事人

二、评估目的

本次评估目的是为绍兴市同源健康管理有限公司拟核实资产所涉及的股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

1. 评估对象：

本次评估的对象为绍兴市同源健康管理有限公司股东全部权益，即绍兴市同源健康管理有限公司纳入 2016 年 7 月 31 日资产负债表中所有的资产及负债。

2. 委估资产范围及基本情况：

纳入本次评估范围内的资产及负债的基本情况如下：

项 目	账面值
流动资产	1,673,067.27
非流动资产	8,436,525.87
固定资产	1,272,564.45
长期待摊费用	7,163,961.42
资产总额	10,109,593.14
流动负债	5,271,664.42
非流动负债	---
负债总额	5,271,664.42
所有者权益	4,837,928.72

备注：以上财务数据摘自绍兴时代联合会计师事务所出具的绍时代[2016]审字第 056 号《审计报告》。

纳入评估范围内的资产与委托单位申报评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象具体情况，本次评估选用的价值类型为市场价值。

所谓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，评估对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 7 月 31 日。

评估基准日的确定由评估机构根据经济行为的性质商委托方同意后确定，并尽可能与评估目的的实现日接近。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定。因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）法律法规、准则依据

1. 中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》；
2. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
4. 财政部颁布的《资产评估职业道德准则—基本准则》；
5. 财政部颁布的《资产评估职业道德准则—独立性》；
6. 财政部颁布的《资产评估准则—基本准则》；
7. 财政部颁布的《资产评估准则—评估程序》；
8. 财政部颁布的《资产评估准则—评估报告》；
9. 财政部颁布的《资产评估准则—业务约定书》；
10. 财政部颁布的《资产评估准则—工作底稿》；
11. 财政部颁布的《资产评估准则—不动产》；
12. 财政部颁布的《资产评估准则—机器设备》；
13. 财政部颁布的《资产评估准则—企业价值》；
14. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
15. 《企业国有资产评估报告指南》；
16. 《资产评估价值类型指导意见》；
17. 其他有关法规和规定。

（二）权属依据

1. 公司《营业执照》；
2. 车辆行驶证；
3. 《设置医疗机构批准证书》（越卫计医准字[2015]10 号）；
4. 被评估单位提供的财务会计资料；

5. 与评估有关的重大合同、协议及相关证明资料等。

(三) 取价依据

1. 公司会计报表、账册、凭证等会计核算资料；
2. 委托方提供的资产清单及其他资料；
3. 网上设备交易查询；
4. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料及评估人员现场勘察记录。

(四) 行为依据

1. 本评估与委托人签订的资产评估业务约定书。
2. 公司《董事会决议》及《关于公司增资扩股的议案》。

七、评估方法

依据现行资产评估制度的规定，通行的评估方法有资产基础法（成本法）、收益法、市场法。本次评估根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集情况等相关条件，选用资产基础法和收益法。

1. 资产基础法

资产基础法（成本法）即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为确定股东全部权益价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值的方法。

资产基础法适合多数企业的整体价值评估，其基本公式如下：

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-各单项负债评估值之和

2. 收益法

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。收益法应具备以下三个前提条件：一是投资主体愿意支付的价格不应超过目标企业按未来预期收益折算所得的现值；二是目标企业的未来收益能够合理的预测，企业未来收益的风险可以客观的进行估算，也就是说目标企业的未来收益和风险能合理的予以量化；三是被评估企业应具持续的盈利能力。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。

本次采用收益法对绍兴市同源健康管理有限公司股东全部权益进行评估，即以未

来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次收益法评估模型选用自由现金流折现模型。

2. 计算公式

公式 1：股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

公式 2：企业整体价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产+非经营性资产价值

公式 3：企业自由现金流量折现值=息税前利润*(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加

经评估人员对评估对象所处行业特点以及未来发展前景的分析，判断评估对象具有一定的市场获利能力及持续经营能力，因此，本次评估取其经营期限为持续经营假设前提下的无限年期；在此基础上采用分段法对现金流进行预测，即将预测范围内公司的未来净现金流量分为详细预测期的净现金流量和稳定期的净现金流量。

由此，根据上述公式 1 至公式 3，设计本次评估采用的模型公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^{t_i}} + \frac{F_n}{r(1+r)^n} + \sum C - D$$

其中：P---评估值

F_t --未来第 t 个收益期的预期收益额

t ---收益预测期

i_t---未来第 t 个收益期的现期

n---详细预测期的年限

ΣC---基准日存在的溢余资产及非经营性资产（负债）的价值

D---基准日付息债务价值

3. 市场法

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。评估中难以取得类似绍兴市同源健康管理有限责任公司的股权交易案例资料，本次评估不适用市场法。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司与委托方、产权持有者协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场调查、收集、分析验证整理评估资料

听取资产占有单位有关人员对委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的和评估范围及对象，选定评估基准日，拟定评估方案，对委托人填报的资产评估申报明细表进行分析、鉴别，并与委托单位有关记录数据进行核对、整理。

评估组按整理后的资产评估申报明细表对实物资产状况与资产管理人员进行交谈，现场踏勘了解资产的经营、管理状况。

查阅委估资产的产权、数量的证明文件，收集、分析、验证、整理本次评估相关的资料。

（三）评定估算

根据上述评估方法进行评定估算。

（四）对初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论，撰写评估报告

根据上述方法得出的评估初步结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的事项。对评估结果进行分析、修改和完善，形成最终评估结论。经本公司三级复核完成评估报告，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，最终出具评估报告。

九、评估假设

（一）资产基础法假设

1. 交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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，即假定待评估资产拟进入的是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场里，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的而非强制的，或者不受限制的情况下进行的。

3. 持续经营假设，假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因

素导致其无法持续经营，被评估单位主要资产现有用途不变并原地持续使用。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

6. 委托方和被评估单位提供的评估资料和财务资料真实、准确、完整。

7. 除被评估单位申报的资产、负债外，不存在其他归属于被评估单位的重要资产和负债。

(二) 收益法假设

1. 基本假设

(1) 被评估单位所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率无重大变化。

(2) 被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，被评估单位的所有资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件。

(3) 对被评估单位未来的税收政策的预测，我们基于企业目前的实际情况和可以把握、有明确预期的国家税收政策的变化来进行的。对于其他具有不确定性的税收政策的变化和优惠政策，基于谨慎性原则本次评估均未考虑。

(4) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

2. 具体假设

(1) 本评估预测是基于被评估单位提供的企业在持续经营状况下企业发展规划和盈利预测并经过评估人员剔除明显不合理部分后的基础上的。

(2) 对于评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属限制），本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证。

(3) 假设被评估单位提供的历年财务资料所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。

(4) 假设被评估单位在未来的经营期内，其营业和管理各项期间费用不会在现

有基础上发生重大变化。

(5) 假设被评估单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并有足够的能力推动企业发展的计划，保持企业良好发展态势。

(6) 假设被评估单位主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状。

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

(8) 假设被评估单位的机器设备、建筑物在经济寿命年限中可持续使用。

(9) 假设被评估单位在未来的经营期内将不会遇到重大的账款回收方面的问题（即坏账情况）。

(10) 假设无其他人为不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

(11) 本次评估预测中对企业股权全部权益价值的估算是依据被评估单位于 2016 年 7 月 31 日已有的财务结构和中医门诊部在取得《设置医疗机构批准证书》和《医保资格证书》的前提下做出的。

十、评估结论

（一）两种方法的评估价值比较：

我们本着独立、公平、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，对被评估企业的资产实施了实地勘察、尽职调查和估算。分别采用资产基础法和收益法对股东全部权益价值进行了评估。

1. 采用资产基础法对绍兴市同源健康管理有限公司股东全部权益在 2016 年 7 月 31 日的评估价值为 4,345,936.79 元。

2. 采用收益法对绍兴市同源健康管理有限公司股东全部权益在 2016 年 7 月 31 日的评估价值为 8,506,680.00 元。

收益法的评估结果比资产基础法的评估结果多 4,160,743.21 元，差异率 95.74%。

（二）评估价格选用分析：

资产基础法合理评估了企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。所以资产基础法估测资产公平市场价值的角度和途径应该说是间

接的，在整体资产评估时容易忽略各项资产综合的获利能力，其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是一种比较完善和全面的方法，是从企业的未来获利能力角度出发，综合考虑了企业资质等各方面因素对企业价值的影响，反映了企业各项资产的综合获利能力。

鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观合理地反映绍兴市同源健康管理有限公司的价值，故选用收益法评估结果作为评估结论。

（三）评估结论

经评估，截止 2016 年 7 月 31 日，绍兴市同源健康管理有限公司股东全部权益价值为 8,506,680.00 元（大写：人民币捌佰伍拾万陆仟陆佰捌拾元整）。

十一、 特别事项说明

1. 产权瑕疵

我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，不对它们的法律权属作出任何形式的保证。法制社会中，对资产权属的确认最终都只能由法院来完成。委托方存在的可能影响资产评估值的产权瑕疵事项，在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。

2. 根据委托单位承诺，本评估对象无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

3. 在不违背资产评估准则基本要求的情况下，本评估报告未采用不同于资产评估准则规定的程序和方法。

4. 本报告仅为绍兴市同源健康管理有限公司拟核实资产所涉及的股东全部权益提供价值参考时服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担相关法律责任。

5. 本报告所得出的评估结果，仅供委托方拟核实资产所涉及的股东全部权益时参考。评估结果须经使用各方有权部门确认后有效。

以上特别事项提请报告使用者予以特别关注。

十二、 评估报告使用限制

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。
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
4. 本评估结论自评估基准日起壹年内有效。
5. 本评估无因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期：2016年10月26日。



绍兴兴业资产评估有限公司

中国注册资产评估师：



法定代表人或首席评估师：

中国注册资产评估师：

