

**浙江双箭橡胶股份有限公司拟收购股权涉及的桐乡和
济颐养院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〔2016〕10号

坤元资产评估有限公司

二〇一六年一月十九日

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对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。

浙江双箭橡胶股份有限公司拟收购股权涉及的桐乡和 济颐养院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〔2016〕10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浙江双箭橡胶股份有限公司(以下简称“双箭股份公司”),本次资产评估的被评估单位为桐乡和济颐养院有限公司(以下简称“和济颐养院公司”)。

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

双箭股份公司拟收购和济颐养院公司股权,根据评估业务约定书的约定,需要对和济颐养院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和济颐养院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

根据评估业务约定书的约定,评估对象为涉及上述经济行为的和济颐养院公司的股东全部权益。

评估范围为和济颐养院公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产(包括投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、长期待摊费用)及流动负债。按照和济颐养院公司提供的业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)截至2015年12月31日会计报表反映,资产、负债及股东权益的账面价值分别为

69,451,624.11元、2,095,763.82元和67,355,860.29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12月31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，和济颐养院公司股东全部权益的评估价值为71,103,932.31元（大写为人民币柒仟壹佰壹拾万叁仟玖佰叁拾贰元叁角壹分）。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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12月31日起至2016年12月30日止。

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。

浙江双箭橡胶股份有限公司拟收购股权涉及的桐乡和 济颐养院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〔2016〕10号

浙江双箭橡胶股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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桐乡和济颐养院有限公司股东全部权益在2015年12月31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浙江双箭橡胶股份有限公司，被评估单位为桐乡和济颐养院有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：浙江双箭橡胶股份有限公司（以下简称“双箭股份公司”）
2. 住所：浙江省桐乡市洲泉镇晚村
3. 法定代表人：沈耿亮
4. 注册资本：叁亿伍仟壹佰万元整
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 企业法人营业执照注册号：330000000010397
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：橡胶制品、帆布的生产、销售；橡胶原料、纺织原料（除白厂丝）、化工产品（除危险品）的销售；经营进出口业务（详见《进出口企业资格证书》）。（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）

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：桐乡和济颐养院有限公司（以下简称“和济颐养院公司”）

2. 住所：桐乡市梧桐街道复兴北路 728 号复兴康乐苑 3 幢 3-4 层
3. 法定代表人：沈耿亮
4. 注册资本：捌仟万元整
5. 公司类型：私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）
6. 企业法人营业执照注册号：330483000104388
7. 发照机关：桐乡市市场监督管理局
8. 经营范围：养老服务。（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）

二) 企业历史沿革

和济颐养院公司成立于 2012 年 11 月 5 日，原名为桐乡和济养老服务投资有限公司，初始注册资本 2,500 万元，成立时股东和出资情况如下：双箭股份公司出资 1,200 万元（占注册资本的 48%），冯建召出资 450 万元（占注册资本的 18%），陈哲明出资 400 万元（占注册资本的 16%），蒋林娜出资 250 万元（占注册资本的 10%），徐建刚出资 100 万元（占注册资本的 4%），钟荣虎出资 100 万元（占注册资本的 4%）。

2013 年 12 月 30 日，根据和济颐养院公司股东会决议，新增注册资本人民币 3,500 万，其中：原股东双箭股份公司增资 3,000 万，新股东赵平出资 200 万、何威出资 100 万、施漪出资 100 万、张静出资 100 万。

2014 年 12 月 26 日，根据和济颐养院公司股东会决议，新增注册资本人民币 2,000 万，均由原股东双箭股份公司增资。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，和济颐养院公司的注册资本为 8,000 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江双箭橡胶股份有限公司	6,200	77.50%
冯建召	450	5.625%
陈哲明	400	5.00%
蒋林娜	250	3.125%
徐建刚	100	1.25%
钟荣虎	100	1.25%
赵平	200	2.50%
何威	100	1.25%
施漪	100	1.25%
张静	100	1.25%
合计	8,000	100%

三) 被评估单位前三年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

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	基准日
资产	27,919,377.92	59,759,760.42	80,110,767.59	69,451,624.11
负债	3,000,000.00	12,600.00	4,187,801.99	2,095,763.82
所有者权益	24,919,377.92	59,747,160.42	75,922,965.60	67,355,860.29
项目名称	2012年	2013年	2014年	2014年1-10月
营业收入	0.00	0.00	0.00	1,347,007.78
营业成本	0.00	0.00	0.00	3,244,345.33
利润总额	-80,622.08	-172,217.50	-3,824,194.82	-8,567,105.31
净利润	-80,622.08	-172,217.50	-3,824,194.82	-8,567,105.31

上述年度及基准日的财务报表均经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

四) 公司经营概况

和济颐养院公司主要从事养老服务，总投资约8,000万元，总设计床位500张。院内设标准三人房，豪华双人房和VIP单人房，室内装修舒适、通透明亮。全院区无障碍化设计，每个房间内配有独立卫生间、洗浴间。2015年5月8日正式接收老人，提供养老服务，目前尚处于业务拓展期。

(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

双箭股份公司拟收购和济颐养院公司股权，根据评估业务约定书的约定，需要对该经济行为涉及的和济颐养院公司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和济颐养院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

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的和济颐养院公司的股东全部权益。

评估范围为和济颐养院公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资

产（包括投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、长期待摊费用）及流动负债。按照和济颐养院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 12 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 69,451,624.11 元、2,095,763.82 元和 67,355,860.29 元。

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		5,647,297.31
二、非流动资产		63,804,326.80
其中：长期股权投资		
投资性房地产		5,327,879.77
固定资产	54,668,406.20	49,502,039.21
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		8,974,407.82
递延所得税资产		
其他非流动资产		
资产总计		69,451,624.11
三、流动负债		2,095,763.82
四、非流动负债		
负债合计		2,035,763.82
股东权益合计		67,355,860.29

列入评估范围的实物资产主要包括投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产，其中：

列入评估范围的投资性房地产账面原值 5,860,518.66 元，账面净值 5,327,879.77 元，系复兴康乐苑 1 幢 1-4 层用于出租的房产，建筑面积为 1,026.34 平方米。

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 49,038,837.34 元，账面净值 44,498,176.52 元，减值准备 0.00 元，主要包括位于桐乡市复兴北路 728 号复兴康乐苑的住宅和商业用房，在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值（元）	
				原值	净值
1	房屋建筑物	3	8,213.30	49,038,837.34	44,498,176.52
2	减值准备				0.00

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 5,629,568.86 元，账面净值

5,003,862.69元，主要包括三菱重工海尔变频多联机中央空调、四季沐歌太阳能集成热水系统、供氧及呼叫系统等养老服务设备，以及电脑、打印机等办公设备及车辆，分布于和济颐养院公司办公及经营场地内，在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	固定资产—电子设备	台（套/项）	93	5,265,026.86	4,708,583.73
2	固定资产—车辆	辆	1	364,542.00	295,278.96
3	减值准备				0.00

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

（一）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。

（二）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

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为2015年12月31日。

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，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

(6) 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业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；企业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，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《公司法》、《证券法》等。
2. 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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

11. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
13. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协（2012）248号）；
14. 《资产评估职业道德准则—利用专家工作》（中评协（2012）244号）；
15. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
16. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014；
17. 《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协[2009]211号）。

（三）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 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；
3. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 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两年的财务审计报告；
3. 商品房买卖合同、询价记录等；
4. 房地产市场价格的调查资料；
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. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
7. 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；
8. 其他资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

根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。

由于和济颐养院公司各项资产、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。

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及经营范围等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

因和济颐养院公司主要从事养老服务业，目前处于业务开拓期，公司尚处于亏损状态，未来盈利情况存在不确定性，无法对公司未来收益进行合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

本次评估根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，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=∑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

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

2. 其他应收款和相应坏账准备

其他应收款账面余额主要为保证金和物业基金，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 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。

4. 应收利息

应收利息以核实后账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 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、土地出让合同、原始建造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。市场法相关内容参见建筑物类固定资产。

2. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产系住宅和商业服务物业类型，在该区域或邻近区域，类似物业类型的房产交易较活跃，相关交易信息较易取得，故本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值及附属变配电设施的价值。

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内部装修、设备设施、层次、临街状态、交易限制等。

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。

本次委估物业的评估价值按市场法下得出的不含契税的房地产价值并加计相应契税确定。计算公式为:

$$\text{委估物业评估价值} = \text{不含契的房地产价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点, 确定采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本, 然后估测被评估资产存在的各种贬值因素(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值), 并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。计算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

(1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

(2) 成新率的确定

A. 对价值较大、复杂的重要设备, 一般视设备的具体情况, 采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法即以使用年限法为基础, 先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N , 并据此初定该设备的尚可使用年限 n ;

再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定以下各系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率：

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数B2	(0.85-1.15)
设备状况系数B3	(0.85-1.15)
环境系数B4	(0.80-1.00)
维修保养系数B5	(0.90-1.10)

则：综合成新率 $K = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、打印机、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

C. 对于车辆，首先按车辆经济行驶里程和经济使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。。

三) 负债

负债系流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。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2016年1月11日开始，评估报告日为2016年1月19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. 接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料。
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；
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、运行等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的合同、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. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
2. 撰写评估报告；
3. 征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

(五) 出具报告阶段

征求委托方意见后，正式出具评估报告。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，和济颐养院公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 69,451,624.11 元，评估价值 73,199,696.13 元，评估增值 3,748,072.02 元，增值率为 5.40%；

负债账面价值 2,095,763.82 元，评估价值 2,095,763.82 元；

股东全部权益账面价值 67,355,860.29 元，评估价值 71,103,932.31 元，评估增值 3,748,072.02 元，增值率为 5.56%。

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	5,647,297.31	6,195,498.31	548,201.00	9.71
二、非流动资产	63,804,326.80	67,004,197.82	3,199,871.02	5.02
其中：长期股权投资				
投资性房地产	5,327,879.77	6,568,580.00	1,240,700.23	23.29
固定资产	49,502,039.21	51,461,210.00	1,959,170.79	3.96
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	8,974,407.82	8,974,407.82		
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	69,451,624.11	73,199,696.13	3,748,072.02	5.40
三、流动负债	2,095,763.82	2,095,763.82		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债合计	2,095,763.82	2,095,763.82		
股东权益合计	67,355,860.29	71,103,932.31	3,748,072.02	5.56

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. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，本公司对被评估单位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被评估单位的责任，评估人员的责任是对被评估单位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其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和被评估单位股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 和济颐养院公司承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、

未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，和济颐养院公司存在以下租赁事项，可能对相关资产产生影响：

A. 和济颐养院公司向桐乡市社会福利中心租用复兴康乐苑 3 幢（共十一层）用于经营养老院，租赁期限为 2014 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，租金为第一年 20 万/年，第二年至第六年在前一年基础上每年递增 2%。

B. 和济颐养院公司将位于桐乡市梧桐街道复兴北路 728 号复兴康乐苑 1 幢 1-2 层的部分房屋用于出租，具体情况见下表：

单位：元

序号	承租方	门牌号	第一年租金收入	出租面积 (m ²)	出租期限	第二年起逐年递增租金额
1	邵尚卫	复兴北路 702 号，复兴康乐苑 1、2、3、5、6 二楼	70,000.00	330.00	2015.08.09-2020.08.08	2,500.00
2	朱银峰	复兴北路 716-718 号	58,000.00	188.80	2015.08.08-2018.08.08	2,000.00
3	潘晓晴	复兴康乐苑 1 幢 8.9 号一楼	20,000.00	77.46	2015.09.15-2020.09.15	500.00
4	陈娟	复兴北路 712 号 1、2 楼	29,000.00	95.00	2015.10.01-2020.09.30	2,000.00
5	陆全斌	复兴康乐苑 1 幢 7 号一楼及 7、8 号二楼	30,000.00	148.20	2015.09.15-2020.09.15	1,500.00
6	桐乡市梧桐畅想写真照相馆	复兴北路 710 号	30,000.00	100.72	2015.08.01-2020.07.31	2,000.00
7	郭金良	复兴康乐苑 1 幢 1.2 号一楼	18,000.00	86.16	2015.09.15-2020.09.14	1,000.00

本次评估未考虑上述租赁事项可能对评估结果产生的影响。

4. 根据和济颐养院公司与桐乡市惠民房地产有限公司签订的《商品房买卖合同》及其补充合同，列入评估范围的复兴康乐苑 1 幢、3 幢商住楼房产的用途限定为民营养老及为养老服务的相关配套项目，和济颐养院公司不能改变其养老功能，不能对上述房产进行分割转让，用于养老的床位不能少于 150 张。本次评估以和济颐养院公司持续经营养老服务为假设前提，评估时已考虑了上述房产不能分割转让的因素对评估结果的影响。

5. 被评估单位未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进

行清查核实和评估。

6. 在资产基础法评估时，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 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。

8. 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。

8. 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。
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. 本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止。

(本页无正文)

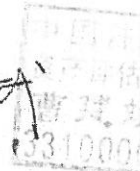
坤元资产评估有限公司



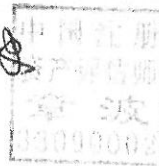
法定代表人：
(或被授权人):

注册资产评估师:

曹建斌



曹建斌



报告日期：二〇一六年一月十九日