

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对浙江通策眼科医院投  
资管理有限公司进行增资涉及的其股东全部权益  
市场价值评估项目  
资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2023]第 112 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司  
二〇二三年三月三十一日

中国资产评估协会  
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333040015202300156
合同编号:	评2023038
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	浙联评报字[2023]第112号
报告名称:	通策医疗股份有限公司拟对浙江通策眼科医院投资管理有限公司进行增资涉及的其股东全部权益市场价值评估项目
评估结论:	3,009,489,063.63元
评估机构名称:	中联资产评估集团(浙江)有限公司
签名人员:	徐浩 (资产评估师) 会员编号: 33190176 谢飞 (资产评估师) 会员编号: 33180065
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2023年04月07日

# 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人、被评估单位和其他报告使用者.....	5
二、评估目的.....	17
三、评估对象和评估范围.....	17
四、价值类型及其定义.....	19
五、评估基准日.....	19
六、评估依据.....	19
七、评估方法.....	22
八、评估程序实施过程和情况.....	33
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	36
十一、特别事项说明.....	39
十二、评估报告使用限制说明.....	41
十三、评估报告日.....	42
附 件.....	44

## 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、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对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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、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。

六、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

考虑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。

七、资产评估机构及其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。

# 通策医疗股份有限公司拟对浙江通策眼科医院投资管理有限公司进行增资涉及的其股东全部权益市场价值评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2023]第 112 号

## 摘 要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受通策医疗股份有限公司的委托，就通策医疗股份有限公司拟对浙江通策眼科医院投资管理有限公司进行增资之经济行为，对所涉及的浙江通策眼科医院投资管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估对象为浙江通策眼科医院投资管理有限公司股东全部权益市场价值，评估范围是浙江通策眼科医院投资管理有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。

评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合纳入评估范围对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对浙江通策眼科医院投资管理有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑不同评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

浙江通策眼科医院投资管理有限公司在评估基准日 2022 年 12 月 31

日的合并口径股东全部权益账面值为 80,255.15 万元，评估值为 300,948.91 万元，评估增值 220,693.76 万元，增值率 274.99%。

本次评估结论建立在评估对象及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

以上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解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 通策医疗股份有限公司拟对浙江通策眼科医院投资管理有限公司进行增资涉及的其股东全部权益 市场价值评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2023]第 112 号

通策医疗股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规、资产评估准则和资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对通策医疗股份有限公司拟对浙江通策眼科医院投资管理有限公司进行增资之经济行为所涉及的浙江通策眼科医院投资管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 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、委托人、被评估单位和其他报告使用者

本次资产评估的委托人为通策医疗股份有限公司，被评估单位为浙江通策眼科医院投资管理有限公司（下称“通策眼投”）。委托人为被评估单位的股东，委托人拟对被评估单位进行增资。

### （一）委托人概况

公司名称：通策医疗股份有限公司

公司地址：浙江省杭州市上城区平海路 57 号

法定代表人：吕建明

注册资本：32064 万元人民币



企业类型：其他股份有限公司（上市）

证券代码：600763.SH

统一信用代码：91330000102930559P

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）被评估单位概况

公司名称：浙江通策眼科医院投资管理有限公司

公司地址：浙江省杭州市余杭区仓前街道龙潭路 16 号 3 幢 912-6

法定代表人：吕建明

注册资本：55555.5556 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一信用代码：91330000MA27U0BB0G

### 1、公司简介

#### （1）公司设立

浙江通策眼科医院投资管理有限公司成立于 2017 年 5 月 24 日，由浙江通策控股集团有限公司出资设立，设立时注册资本为 30,000.00 万元，公司成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江通策控股集团有限公司	30,000.00	100.00
	合计	<b>30,000.00</b>	<b>100.00</b>

2017 年 8 月，自然人童志鸿对浙江通策眼科医院投资管理有限公司进行增资，同时浙江通策控股集团有限公司也对浙江通策眼科医院投资管理有限公司进行追加投资，本次增资后公司的注册资本变更为 50,000.00 万元，本次变更后股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
----	---------	---------	---------

1	浙江通策控股集团有限公司	45,000.00	90.00
2	童志鸿	5,000.00	10.00
	<b>合计</b>	<b>50,000.00</b>	<b>100.00</b>

2018年2月，浙江通策控股集团有限公司将持有的20%股权平价转让给通策医疗投资股份有限公司(后更名为通策医疗股份有限公司)，本次股权转让后股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	浙江通策控股集团有限公司	35,000.00	70.00
2	通策医疗投资股份有限公司	10,000.00	20.00
3	童志鸿	5,000.00	10.00
	<b>合计</b>	<b>50,000.00</b>	<b>100.00</b>

2019年9月，浙江通策控股集团有限公司将持有的70%股权分别转让给杭州爱铂控股有限公司和吕建明，本次股权转让后股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	杭州爱铂控股有限公司	20,000.00	40.00
2	吕建明	15,000.00	30.00
3	通策医疗投资股份有限公司	10,000.00	20.00
4	童志鸿	5,000.00	10.00
	<b>合计</b>	<b>50,000.00</b>	<b>100.00</b>

2019年11月，股东通策医疗投资股份有限公司名称变更为通策医疗股份有限公司。

2019年12月，浙江大健康产业股权投资基金(有限合伙)对浙江通策眼科医院投资管理有限公司进行增资，以人民币20,000万元取得浙江通策眼科医院投资管理有限公司10%的股权；同时童志鸿将持有的277.7778万元的出资额对应的股权转让给杭投股权投资基金管理(杭州)有限公司，本次变更后股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州爱铂控股有限公司	20,000.0000	36.00
2	吕建明	15,000.0000	27.00
3	通策医疗股份有限公司	10,000.0000	18.00
4	浙江大健康产业股权投资基金（有限合伙）	5,555.5556	10.00
5	童志鸿	4,722.2222	8.50
6	杭投股权投资基金管理（杭州）有限公司	277.7778	0.50
	<b>合计</b>	<b>55,555.5556</b>	<b>100.00</b>

2022年2月，童志鸿将持有的416.6667万元的出资额对应的股权转让给杨祎辰，将持有的416.6667万元的出资额对应的股权转让给沈玲玲，本次变更后股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州爱铂控股有限公司	20,000.00	36.00
2	吕建明	15,000.00	27.00
3	通策医疗股份有限公司	10,000.00	18.00
4	浙江大健康产业股权投资基金（有限合伙）	5,555.5556	10.00
5	童志鸿	3,888.8888	7.00
6	杨祎辰	416.6667	0.75
7	沈玲玲	416.6667	0.75
8	杭投股权投资基金管理（杭州）有限公司	277.7778	0.50
	<b>合计</b>	<b>55,555.5556</b>	<b>100.00</b>

2022年11月，童志鸿将其持有的277.7778万元的出资额、杭投股权投资基金管理（杭州）有限公司将持有的277.7778万元的出资额对应的股权转让给胡进、蒋锡才，本次变更后股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州爱铂控股有限公司	20,000.00	36.00
2	吕建明	15,000.00	27.00
3	通策医疗股份有限公司	10,000.00	18.00

4	浙江大健康产业股权投资基金（有限合伙）	5,555.5556	10.00
5	童志鸿	3,611.1110	6.50
6	杨祎辰	416.6667	0.75
7	沈玲玲	416.6667	0.75
8	胡进	277.7778	0.50
9	蒋锡才	277.7778	0.50
	合计	55,555.5556	100.00

截至评估基准日，公司实收资本为 55,555.5556 万元，公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴占认缴金 额比例 (%)
1	杭州爱铂控股有限公司	20,000.00	36.00	20,000.00	36.00
2	吕建明	15,000.00	27.00	15,000.00	27.00
3	通策医疗股份有限公司	10,000.00	18.00	10,000.00	18.00
4	浙江大健康产业股权投资基金（有限合伙）	5,555.5556	10.00	5,555.5556	10.00
5	童志鸿	3,611.1110	6.50	3,611.1110	6.50
6	杨祎辰	416.6667	0.75	416.6667	0.75
7	沈玲玲	416.6667	0.75	416.6667	0.75
8	胡进	277.7778	0.50	277.7778	0.50
9	蒋锡才	277.7778	0.50	277.7778	0.50
	合计	55,555.5556	100.00	55,555.5556	100.00

## 2、经营范围

一般项目：以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；企业管理；物业管理；非居住房地产租赁；第一类医疗器械租赁；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；第二类医疗器械租赁（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）。许可项目：第三类医疗器械租赁；第三类医疗器械经营（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）。

### 3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，根据浙江通策眼科医院投资管理有限公司财务报表，公司基准日账面资产总额 300,741.21 万元、负债 212,005.14 万元、净资产 88,736.06 万元。2022 年实现营业收入 14,397.40 万元，净利润 13,578.70 万元。公司近一年及基准日资产、财务状况如下表：

公司近一年及基准日资产、负债及财务状况（单体口径）

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
总资产	395,552.13	300,741.21
负债	329,394.77	212,005.14
净资产	66,157.36	88,736.06
	2021 年	2022 年
营业收入	-	14,397.40
利润总额	4,497.88	13,596.56
净利润	4,497.88	13,578.70
	2021 年	2022 年
经营活动产生的现金流量净额	-51,709.18	24,392.76
投资活动产生的现金流量净额	6,582.47	-3,825.16
筹资活动产生的现金流量净额	45,061.78	-20,544.35
期末现金及现金等价物余额	12.85	36.10
审计机构	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，浙江通策眼科医院投资管理有限公司合并口径资产总额为 298,914.93 万元、负债 218,659.78 万元、净资产 80,255.15 万元。2022 年实现营业收入 28,810.79 万元，净利润 11,722.06 万元。公司近一年及基准日资产、财务状况如下表：

公司近一年及基准日资产、负债及财务状况（合并口径）

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

总资产	286,040.52	298,914.93
负债	226,507.43	218,659.78
净资产	59,533.08	80,255.15
	<b>2021 年</b>	<b>2022 年</b>
营业收入	17,716.48	28,810.79
利润总额	5,605.47	13,465.96
净利润	4,282.02	11,722.06
	<b>2021 年</b>	<b>2022 年</b>
经营活动产生的现金流量净额	16,964.92	29,346.32
投资活动产生的现金流量净额	4,244.49	-5,108.93
筹资活动产生的现金流量净额	-24,727.57	-21,210.21
期末现金及现金等价物余额	670.29	3,697.46
审计机构	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

#### 4、被评估单位业务模式介绍

通策眼投主要业务收入为向广济眼科医院收取租金及托管费。浙江广济眼科医院系通策眼投主办的医疗机构，下设白内障、玻璃体视网膜病、青光眼、屈光手术、小儿与斜视弱视、眼整形及眼肿瘤、眼表及角膜病、眼视光、神经眼科、葡萄膜炎等 10 大专科，可以开展全方位的眼科诊疗和手术。医院收治的患者除了浙江省，还来自国内其他省区市以及其他国家。

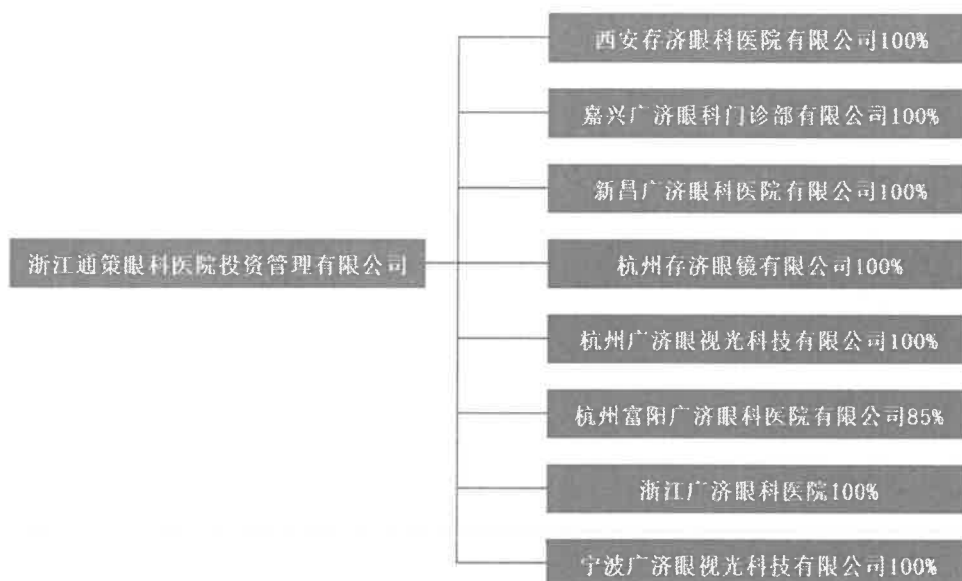
2021 年底，浙江广济眼科医院完成西湖国贸大厦新院区搬迁并开诊，新院区建筑面积近 5 万平方米，建有门诊诊室 150 间，检查室 80 间，眼科专科手术室 28 间。在十大专业科室基础上，设有白内障中心、眼底病中心、青光眼中心、屈光手术中心、眼整形眼眶病中心、角膜和眼表病中心、斜视与儿童眼病中心、视光中心等多个临床研究中心。

通策眼投核心下属公司还包括杭州存济眼镜有限公司及西安存济眼科医院有限公司。杭州存济眼镜有限公司核心业务是眼镜验光、配镜等，公司主要经营场所位于浙江广济眼科医院内，主要产品包括近视眼镜、隐形眼镜等。西安存济眼科医院有限公司位于西安市，核心业务包

括屈视光手术、验光配镜等。

## 5、被评估单位对外投资情况

截至评估基准日，被评估单位对外投资情况如下：



截至评估基准日，嘉兴广济眼科门诊部有限公司、新昌广济眼科医院有限公司、杭州广济眼视光科技有限公司、杭州富阳广济眼科医院有限公司、宁波广济眼视光科技有限公司均无实际业务。

## 6、长期投资单位概况

### (1) 西安存济眼科医院有限公司

公司名称：西安存济眼科医院有限公司

公司地址：西安市新城区金花北路 28 号胡家庙购物中心 11905 室

法定代表人：黄浴华

注册资本：5,000.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91610102MA6UPLY3XR

#### ①公司简介

西安存济眼科医院有限公司成立于 2017 年 12 月 12 日，设立时注册资本为 5,000.00 万元，公司成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	西安存济医学中心有限公司	5,000.00	100.00
	合计	5,000.00	100.00

2019年9月，西安存济医学中心有限公司将所持有的西安存济眼科医院有限公司100%的股权转让给浙江通策眼科医院投资管理有限公司，变更后股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江通策眼科医院投资管理有限公司	5,000.00	100.00
	合计	5,000.00	100.00

截至评估基准日，公司实收资本为5,000.00万元，公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资额（万元）	认缴比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴占认缴总额比例（%）
1	浙江通策眼科医院投资管理有限公司	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00
	合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

## ②经营范围

眼科；验光配镜；医疗器械角膜塑形镜、隐形眼镜、护理液及护理产品的批发、零售。（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）

## ③资产、财务及经营状况

截至评估基准日2022年12月31日，公司资产总额为17,177.43万元，负债16,841.94万元，净资产为335.49万元。2022年实现营业收入1,106.84万元，净利润为-1,635.24万元。公司近一年及基准日的资产、财务状况如下表：

### 公司近一年及基准日资产、负债及财务状况

单位：人民币万元



项目	2021年12月31日	2022年12月31日
总资产	17,349.19	17,177.43
负债	15,378.47	16,841.94
净资产	1,970.73	335.49
	<b>2021年</b>	<b>2022年</b>
营业收入	483.27	1,106.84
利润总额	-1,441.64	-1,635.24
净利润	-1,441.64	-1,635.24
审计机构	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

## (2) 杭州存济眼镜有限公司

公司名称：杭州存济眼镜有限公司

公司地址：浙江省杭州市余杭区仓前街道龙舟路6号1幢801-6-1室

法定代表人：吕建明

注册资本：200.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91330102MA28T7LW0L

### ①公司简介

杭州存济眼镜有限公司成立于2017年5月25日，设立时注册资本200.00万元，成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	杭州海骏科技有限公司	200.00	100.00
	合计	200.00	100.00

2017年6月，杭州海骏科技有限公司将所持有的100%杭州存济眼镜有限公司转让给浙江通策眼科医院投资管理有限公司，变更后公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江通策眼科医院投资管理有限公司	200.00	100.00
	合计	200.00	100.00

截至评估基准日，公司实收资本为 200.00 万元，公司股权结构

如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴占认缴总 额比例 (%)
1	浙江通策眼科医院投资管理有限公司	200.00	100.00	200.00	100.00
	合计	200.00	100.00	200.00	100.00

### ②经营范围

零售：眼镜，医疗器械；服务：验光配镜。（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）

### ③资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，公司资产总额为 6,910.55 万元，负债 6,601.19 万元，净资产为 309.36 万元。2022 年实现营业收入 12,232.70 万元，净利润为 5,195.43 万元。公司近一年及基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司近一年及基准日资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
总资产	5,193.06	6,910.55
负债	4,883.70	6,601.19
净资产	309.36	309.36
	<b>2021 年</b>	<b>2022 年</b>
营业收入	11,233.20	12,232.70
利润总额	5,262.34	6,921.47
净利润	3,938.90	5,195.43
审计机构	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

### (3) 浙江广济眼科医院

单位名称：浙江广济眼科医院

单位地址：杭州市上城区外海西湖国贸大厦裙楼

法定代表人：吕建明

注册资本：10,000.00 万元人民币

社会组织类型：民办非企业单位

统一社会信用代码：52330000MJ8731798L

### ①组织简介

浙江广济眼科医院成立于 2017 年 10 月 19 日，设立时注册资本 10,000.00 万元，成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江通策眼科医院投资管理有限公司	10,000.00	100.00
	合计	10,000.00	100.00

截至评估基准日，公司实收资本为 10,000.00 万元，公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资额（万元）	认缴比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴占认缴总额比例（%）
1	浙江通策眼科医院投资管理有限公司	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00
	合计	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00

### ②经营范围

眼科医院投资和医院经营管理服务；眼科医疗技术研究、软件开发、生产销售；章程内设定的各种眼科疾病的诊断、治疗及医疗服务。

### ③资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，公司资产总额为 90,991.65 万元，负债总额 85,623.75 万元，净资产额为 5,367.91 万元，2022 年实现营业收入 15,471.25 万元，净利润-221.40 万元。公司近一年及基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司近一年及基准日资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
总资产	118,504.61	90,991.65

负债	112,915.30	85,623.75
净资产	5,589.31	5,367.91
	<b>2021 年</b>	<b>2022 年</b>
营业收入	6,000.00	15,471.25
利润总额	1,225.54	-221.40
净利润	1,225.54	-221.40
审计机构	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为通策医疗股份有限公司，被评估单位为浙江通策眼科医院投资管理有限公司。委托人为被评估单位的股东，委托人拟对被评估单位进行增资。

### (四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人及相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据通策医疗股份有限公司 2023 年 2 月 8 日总经办会议纪要，委托人通策医疗股份有限公司拟对浙江通策眼科医院投资管理有限公司进行增资，为此需了解浙江通策眼科医院投资管理有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值。

本次评估的目的是反映浙江通策眼科医院投资管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象是浙江通策眼科医院投资管理有限公司股东全部权益市场价值，评估范围是浙江通策眼科医院投资管理有限公司在基准日的全部资产及相关负债。

根据浙江通策眼科医院投资管理有限公司单体报表，账面资产总额

300,741.21 万元、负债 212,005.14 万元、净资产 88,736.06 万元。具体包括流动资产 208,653.71 万元，非流动资产 92,087.50 万元；流动负债 182,905.14 万元，非流动负债 29,100.00 万元。

根据浙江通策眼科医院投资管理有限公司基准日合并报表，合并层面账面资产总额为 298,914.93 万元、负债 218,659.78 万元、净资产 80,255.15 万元。具体包括流动资产 179,983.34 万元，非流动资产 118,931.59 万元；流动负债 180,324.72 万元，非流动负债 38,335.07 万元。

上述资产与负债数据摘自经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2022 年 12 月 31 日的浙江通策眼科医院投资管理有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、使用权资产和其他非流动资产等。应收账款主要为应收的浙江广济眼科医院的分成款；其他应收款主要为应收的水电费、往来款和借款等；其他流动资产为待抵扣的进项税；长期股权投资主要为对浙江广济眼科医院和西安存济眼科医院有限公司等 3 家公司的股权投资款项；固定资产主要为车辆、机器设备和电子设备，其中车辆为雷克萨斯牌办公车辆，机器设备主要为显微镜、对比敏感度仪、激光治疗仪等医疗设备，电子设备主要为电脑、冰箱、打印机等办公设备；无形资产为西安存济眼科医院有限公司的 1 项专利；使用权资产为租赁的杭州市上城区外海西湖国贸大厦；其他非流动资产为尚未组织验收的医疗设备。

### （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位合并层面申报的评估范围内无账面记

录的无形资产，账面未记录的无形资产包括西安存济眼科医院有限公司的 1 项专利，具体明细如下：

### 1、专利

序号	专利权人	专利号	名称	授权日期
1	西安存济眼科医院有限公司	ZL202110620399.3	一种具有屈光检测功能的眼科手术显微镜	2022/6/7

截至评估基准日，该项专利尚未投入临床使用。

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，除上述无形资产外，被评估单位未申报其他表外资产。

### （四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定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

本项目资产评估的基准日是 2022 年 12 月 31 日。

委托人为此次资产评估工作拟定了时间表。为了加快整体工作的进程，经与各方协商，确定评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依

据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

- 1、《通策医疗股份有限公司 2023 年 2 月 8 日总经办会议纪要》。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；
- 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、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日十三届全国人大常委会第十五次会议修订）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
- 6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 714 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、《中华人民共和国专利法》（2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过修改）；
- 9、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—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—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协[2019]35号；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)；
- 10、《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)；
- 11、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)；
- 12、《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号)；
- 13、《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号)；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
- 16、《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号)。

#### **(四) 资产权属依据**

- 1、机动车行驶证；
- 2、重要资产购置合同或凭证；
- 3、专利证书；
- 4、其他参考资料。

#### **(五) 取价依据**

1、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料，主要包括主营收入预测表、主营成本预测表、期间费用预测表、营业税金及附加预测表、资本性投入预算表、人员投入预测表等；

2、2022年12月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场



报价利率；

3、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

4、《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）；

5、其他参考资料。

#### （六）其它参考资料

1、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字(2023)0300057号审计报告；

2、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

4、同花顺 iFinD-金融数据终端；

5、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；

6、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

7、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18号）；

8、其他参考资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。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。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。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

被评估单位目前发展迅速且未来前景较好，具有明确的经营规划，财务预算数据完善，未来收益的风险可以可靠计量，收益法从企业未来获利能力反映企业的价值，故本次评估可以选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在收入结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次采用资产基础法、收益法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，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判断整体资产价值的依据，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企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

（1）货币资金：为现金和银行存款。

#### 1) 现金

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符，以盘点核实后账面值确定评估值。

#### 2) 银行存款

对银行存款人民币账户进行了函证复核，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账

面值确定评估值。

## (2) 应收类款项

对应收类账款的评估，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收类账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。对于确定不能收回的款项，评估风险损失率 100%；对于关联方款项，评估风险损失率 0%；对其他单位发生时间 1 年以内的发生评估风险损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险损失的可能性在 20%；发生时间 3 年到 4 年以上的发生评估风险损失的可能性在 40%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险损失的可能性在 80%；发生时间在 5 年以上的发生评估风险损失的可能性在 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

## (3) 存货

存货主要为原材料。对于耗用量大、周转速度较快的原材料，账面值接近基准日市价，以核实后的账面确定评估值。

## (4) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税。对于待抵扣增值税的评估，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以核实后账面值作为评估值。

# 2、非流动资产

## (1) 长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据长期投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。

(1) 对于被投资企业嘉兴广济眼科门诊部有限公司、新昌广济眼科医院有限公司、杭州广济眼视光科技有限公司、杭州富阳广济眼科医院有限公司、宁波广济眼视光科技有限公司，截至评估基准日无实际运营，且被投资单位无任何资产负债，故本次评估为零。

(2) 对被投资企业浙江广济眼科医院、杭州存济眼镜有限公司及西安存济眼科医院有限公司，根据企业实际经营状况展开分析，长投企业经营状况一般，无其他特殊事项。根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，需对长投企业进行整体评估，评估采用资产基础法对长期股权投资单位进行整体评估，然后按以下方式确认评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产价值×持股比例

评估中所遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程等保持一致，在评估中采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

## (2) 固定资产

### 车辆及设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

部分软件按照基准日不含税市场售价确认评估值。

评估值=重置全价×成新率

#### 1) 重置全价的确定

##### ① 机器设备重置全价

### a.购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2022 机电产品价格信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《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）文件规定，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税，故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

### b.运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，并扣除可抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

### c.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取，并扣除可抵扣的增值税。

对小型、无须安装或企业自行安装的设备，不考虑安装调试费。

### ②电子设备重置全价的确定

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《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）文件规定，符合增值税抵扣条件的电子设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。故本次评估电子设备的购置价采用

不含税价。

### ③ 车辆重置全价的确定

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据中华人民共和国主席令第十九号《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

车辆重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费  
设备重置全价计算公式：

设备重置全价 = 设备购置费（不含税）

浙江广济眼科医院作为民办非企业单位，属于医疗机构，无需缴纳增值税。本次对其车辆及设备按照含税价确认重置成本。

## 2) 成新率的确定

### ① 设备成新率

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限） × 100%

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率。

### ② 车辆成新率

对于运输车辆，根据《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）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = （1 - 已使用年限 / 规定或经济使用年限） × 100%

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整

### 3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

#### (3) 在建工程

对于在建工程，评估人员主要对开工时间、预计完工时间、形象进度、建设方式、付款比例等进行了解核实，通过查阅原始凭证、工程合同等资料，综合判断其账面值合理性。

经清查核实，在建工程的工程进度与付款进度基本一致。本次评估范围内在建工程的估算方法采用成本法。对正常施工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，对于开工时间距基准日半年以上的在建项目以核实后的账面值加资金成本确定评估结果。开工时间距基准日半年内的在建项目以核实后的账面值确定评估结果。

#### (4) 无形资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估资产的特点和收集资料情况，本次纳入评估范围的专利对企业收入贡献不大，不直接产生收益，故采用成本法评估。按专利的注册费用确定评估值，其基本公式如下：

$$P = C1 + C2$$

式中：

## P: 评估值

C1: 专利申请费

C2: 其他成本费用。

### (5) 使用权资产

使用权资产主要为租赁的办公场所。在核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照核实后账面值确认评估值。

### (6) 长期待摊费用

长期待摊费用主要为装修费，评估人员在核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照基准日尚存在的剩余资产或权益作为评估值。

### (7) 其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付设备款和尚未验收完成的设备。

对于预付设备款，在核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照核实后账面值确认评估值。

对于尚未验收完成的设备，按照机器设备的评估方法进行评估。

## 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### (三) 收益法介绍

#### 1、概述

评估人员在对本次评估的目的、评估对象和评估范围、评估对象的权属性质和价值属性明确的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收



益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算浙江通策眼科医院投资管理有限公司的股东全部权益价值。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，评估企业价值的一种方法，即通过预测企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现企业的价值，易于为市场所接受。

## 2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象合并财务报表为基础预测其权益资本价值，即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

## 3、评估模型

### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D - M \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i + I \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R<sub>i</sub>: 评估对象未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的预测期;

C: 评估对象在评估基准日存在的溢余或非经营性资产 (负债) 的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C<sub>1</sub>: 评估对象在评估基准日存在的流动性溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

C<sub>2</sub>: 评估对象在评估基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

I: 未纳入合并口径的长期股权投资价值;

D: 评估对象的付息债务价值;

M: 少数股东权益价值。

## (2) 收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资金增加额} \quad (6)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,

测算得到企业的经营性资产价值。

### (3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型 (WACC) 确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

$W_d$ : 评估对象的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (8)$$

$W_e$ : 评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (9)$$

$r_e$ : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本  $r_e$ ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}\right) \quad (11)$$

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

$\beta_i$ : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设K=1;

$\beta_x$ : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$ : 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

$\sigma_p$ : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状, 了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别, 并与企业有关财务记录数据进行核对, 对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表, 对固定资产进行了全面核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、根据资产评估申报明细表，对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集主要设备价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

### **（三）评估汇总阶段**

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### **（四）提交报告阶段**

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

### **（五）整理归集阶段**

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

## **九、评估假设**

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### **（一）一般假设**

## 1、交易假设

交易假设是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。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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；

2、被评估单位在未来预测期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机等影响；

4、本次盈利预测建立在委托人及评估对象管理层对未来的经营规划及落实情况，如企业的实际经营情况与经营规划发生偏差，假设委托人及评估对象管理层采取相应补救措施弥补偏差；

5、被评估单位在未来预测期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营；

6、被评估单位在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、业

务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照公司规划预测发展，正在执行中尚未验收的项目能按企业的预期，正常验收；

7、不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益；

8、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

9、在未来的经营期内，被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

10、被评估单位部分办公经营场所为租赁，本次评估假设被评估单位按照基准日现有的经营能力在未来经营期内可以合理的价格持续租赁；

11、根据浙江广济眼科医院、浙江通策控股集团有限公司《合作协议》，浙江广济眼科医院合作期限为20年。本次评估假设上述合作协议到期后，协议各方能够继续按照原合同条款续签协议，继续合作；

12、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

基于企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江通策眼科医院投资管理有限公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出如下结论。

### （一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对浙江通策眼科医院投资管理有限公司的全部资

产和负债进行评估得出的评估基准日 2022 年 12 月 31 日的评估结论如下:

资产账面价值 300,741.21 万元, 评估值 290,046.82 万元, 评估减值 10,694.39 万元, 减值率 3.56%。

负债账面价值 212,005.14 万元, 评估值 212,005.14 万元, 无评估增减值。

净资产账面价值 88,736.07 万元, 评估值 78,041.68 万元, 评估减值 10,694.39 万元, 减值率 12.05%。详见下表:

### 资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	208,653.71	208,653.71	-	-
非流动资产	92,087.50	81,393.11	-10,694.39	-11.61
其中: 长期股权投资	15,200.00	6,150.58	-9,049.42	-59.54
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	4,958.85	5,089.70	130.85	2.64
在建工程	-	-	-	
使用权资产	60,974.25	60,974.25	-	-
无形资产	-	-	-	
其中: 土地使用权	-	-	-	
其他非流动资产	10,954.40	9,178.58	-1,775.82	-16.21
<b>资产总计</b>	<b>300,741.21</b>	<b>290,046.82</b>	<b>-10,694.39</b>	<b>-3.56</b>
流动负债	182,905.14	182,905.14	-	-
非流动负债	29,100.00	29,100.00	-	-
<b>负债总计</b>	<b>212,005.14</b>	<b>212,005.14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净 资 产 (所有者权益)</b>	<b>88,736.07</b>	<b>78,041.68</b>	<b>-10,694.39</b>	<b>-12.05</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

### (二) 收益法评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序, 采用现金流折现方法 (DCF) 对企业股东全部权益价值进行评估。浙江通策眼科医院投资管理有限公司在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的合



并报表股东全部权益账面值为 80,255.15 万元，评估值为 300,948.91 万元，评估增值 220,693.76 万元，增值率 274.99%。

### （三）评估结果分析及最终评估结论

#### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为300,948.91万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值78,041.68万元，高222,907.23万元，高285.63%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

（2）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### 2、评估结果的选取

浙江广济眼科医院是国家临床重点专科、国家重点（培育）学科、浙江省和浙江大学重点学科，浙江医学支撑学科，浙江大学眼科研究所和浙江大学眼科学依托单位。眼科中心设有白内障、玻璃体视网膜病、青光眼、屈光手术、小儿与斜视弱视、眼整形及眼肿瘤、眼表及角膜病、眼视光、神经眼科、葡萄膜等10大专业学组，开展全方位的眼科诊疗和手术，眼科诊疗和手术水平始终处于国内领先，国际先进水平。通策眼投通过浙江广济眼科医院将自身资金能力、管理能力等实际运用在医院经营中，实现了多赢的局面。

由于资产基础法无法反映企业拥有客户资源、技术支持和营运经验积累的无形价值，收益法着眼于被评估单位未来整体的盈利能力，通过

对预期现金流量的折现来反映企业的现实价值。收益法不仅能够体现企业各项资产和负债组合成为一个有机的并持续经营的综合体所能发挥的总体收益能力，还体现了未在财务报表上出现的如技术、效率、管理能力等对标的资产盈利能力的贡献。

因此，选择收益法评估结果为本次评估的评估结论。由此得到被评估单位股东全部权益在基准日时点的价值为 300,948.91 万元。

## 十一、特别事项说明

### (一) 租赁情况

浙江通策眼科医院投资管理有限公司租赁情况如下：

序号	出租方	承租方	租赁地点/租赁物	租赁期限
1	通策眼投关联方	浙江通策眼科医院投资管理有限公司	杭州国贸大厦	二十年
2	西安东骊实业有限公司	西安存济眼科医院有限公司	西安市新城区长缨西路以南，东二环以西	2018/9/1-2038/8/30
3	浙江广厦物业管理有限公司	浙江广济眼科医院	杭州市上城区外海西湖国贸大厦裙楼	2021/7/1-2031/6/30
4	浙江未来科技有限公司	杭州存济眼镜有限公司	浙江省杭州市余杭区仓前街道龙舟路6号矩华大厦1幢801-6-1室	2021/3/1-2024/3/31

本次评估假设企业按照基准日现有的经营能力在未来经营期内以合理的价格持续租赁。

### (二) 产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

### (三) 未决诉讼及仲裁事项

本报告未发现未决诉讼及仲裁事项。

### (四) 抵押担保事项

截至评估基准日，被评估单位存在以下抵押担保事项：

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	债权人金融机构
浙江通策眼科医院投资管理有限公司、吕建明，杭州宝群实业集团	杭州瑞弘思投资有限公司	1,150,000,000.00	2021/7/23-2036/6/20	浙商银行股份有限公司杭州分行

有限公司				
------	--	--	--	--

本次评估未考虑抵押、质押担保事项对评估结论的影响，提请委托人及报告使用者注意。

### **（五）重大期后事项**

本报告未发现重大期后事项。

### **（六）其他需要说明的事项**

1、根据浙江广济眼科医院、浙江通策控股集团有限公司《合作协议》，浙江广济眼科医院合作期限为20年。本次评估假设上述合作协议到期后，协议各方能够继续按照原合同条款续签协议，继续合作。如各方不能继续合作，需要重新进行评估，提请报告使用人注意。

2、本报告中所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，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，提请报告使用者注意。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修

正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

7、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有, 未经委托人许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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师不承担责任。

(五) 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。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 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。

(八) 根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年, 即自评估基准日自 2022 年 12 月 31 日起, 至 2023 年 12 月 30 日内使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二三年三月三十一日。

(此页无正文)

中联资产评估集团(浙江)有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二三年三月十一日