

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏宁环球健康投资发展有限公司拟现金收购无锡苏亚
医疗美容医院有限公司 100%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2021]第 2035 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二一年七月十九日

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： 1111020008202101947

资产评估报告名称： 苏宁环球健康投资发展有限公司拟现金收购无锡
苏亚医疗美容医院有限公司100%股权项目

资产评估报告文号： 中联评报字[2021]第2035号

资产评估机构名称： 中联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 汪炫(资产评估师)、沈梦婷(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
摘 要	3
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	29
九、评估假设	31
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	38
十二、评估报告使用限制说明	44
十三、评估报告日	46
附件	48

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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的可实现价格，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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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、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。

苏宁环球健康投资发展有限公司拟现金收购无锡苏亚

医疗美容医院有限公司 100%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2021]第 2035 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受苏宁环球健康投资发展有限公司的委托，就苏宁环球健康投资发展有限公司拟现金收购无锡苏亚医疗美容医院有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的无锡苏亚医疗美容医院有限公司的股东全部权益在评估基准日的投资价值进行了评估。

评估对象为无锡苏亚医疗美容医院有限公司的股东全部权益，评估范围是无锡苏亚医疗美容医院有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2021 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为投资价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法对无锡苏亚医疗美容医院有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，在满足相关评估假设，管理协同、经营协同和其他协同得以落实的前提下，并且产权持有单位管理层依据其提供的盈利预测实施有效管理并实现该利润承诺的条件下，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、

评定估算等评估程序，得出无锡苏亚医疗美容医院有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值 612.87 万元，评估值 13,000.00 万元，评估增值 12,387.13 万元，增值率 2,021.18%。

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。

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 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日使用有效。

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理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

苏宁环球健康投资发展有限公司拟现金收购无锡苏亚

医疗美容医院有限公司 100%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2021]第 2035 号

苏宁环球健康投资发展有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就苏宁环球健康投资发展有限公司拟现金收购无锡苏亚医疗美容医院有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的无锡苏亚医疗美容医院有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的投资价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为苏宁环球健康投资发展有限公司，被评估单位为无锡苏亚医疗美容医院有限公司。

(一) 委托人概况

名称：苏宁环球健康投资发展有限公司（简称“苏宁健康”）

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市普陀区丹巴路 99 号 A2 幢 606 室

法定代表人：张康黎

注册资金：82000 万人民币

成立日期：2015 年 7 月 10 日

营业期限：2015-07-10 至 2065-07-09

社会信用代码: 91310107342253681U

经营范围: 医院投资管理, 投资管理, 实业投资, 资产管理, 健康咨询(不得从事诊疗活动、心理咨询), 投资咨询(不得从事金融、证券、保险业务), 企业管理咨询, 销售: 一类医疗器械, 生物科技(除专项)领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。【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) 被评估单位概况

1. 企业基本情况

企业名称: 无锡苏亚医疗美容医院有限公司(简称“无锡苏亚”)

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所: 无锡市人民东路 301 号

法定代表人: 江雯娟

注册资本: 6,500.00 万元人民币

成立日期: 2012 年 11 月 21 日

营业期限: 2012-11-21 至无固定期限

统一社会信用代码: 91320200056685176T

经营范围: 医疗美容科; 美容外科; 美容牙科; 美容皮肤科; 美容中医科、麻醉科、医学检验科、医学影像科(以上凭许可证经营); 为医院提供管理服务; 医院管理咨询; 营销策划(不含广告); 贸易咨询; 化妆品的销售。(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)

2. 历史沿革及股东结构

(1) 2012 年 11 月, 公司设立

无锡苏亚医疗美容医院有限公司于 2012 年 11 月 21 日经无锡工商行政管理局核准登记, 注册公司名称为: 无锡美联臣医疗美容医院有限

公司，取得企业法人营业执照，法定代表人为苏金耀，注册资本为 201 万元。根据公司章程规定，由股东郑元梅一次缴足。根据无锡安信会计师事务所有限公司 2012 年 11 月 20 日出具的安信验字（2012）3026 号验资报告，郑元梅于 2012 年 11 月 20 日前按公司章程的规定缴纳了首次出资 201 万元。

无锡苏亚设立时的股东名称、出资额和出资比例如下：

表1 设立时出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
郑元梅	201.00	100.00%	201.00	100.00%
合 计	201.00	100.00%	201.00	100.00%

（2）2012 年 12 月，第一次股权转让和增资

2012 年 12 月，根据公司股东会决议和修改后章程的规定，公司增加注册资本 299 万元，由股东黄德新、林明豪、林明雄、张金阳、朱斌和陈清于 2012 年 12 月 12 日之前缴足，变更后的注册资本为人民币 500 万元。其中：黄德新认缴人民币 122.59 万元，占新增注册资本的 41.00%，林明豪认缴人民币 59.80 万元，占新增注册资本的 20.00%，林明雄认缴人民币 56.81 万元，占新增注册资本的 19.00%，张金阳认缴人民币 29.90 万元，占新增注册资本的 10.00%，陈清认缴人民币 14.95 万元，占新增注册资本的 5.00%，朱斌认缴人民币 14.95 万元，占新增注册资本的 5.00%。

根据股权转让协议规定，原股东郑元梅将其持有的全部股权分别转让给黄德新（受让股权 82.41 万元）、林明豪（受让股权 40.2 万元）、林明雄（受让股权 38.19 万元）、张金阳（受让股权 20.1 万元）、朱斌（受让股权 10.05 万元）和陈清（受让股权 10.05 万元）6 位新股东，根据无锡安信会计师事务所有限公司 2012 年 11 月 20 日出具的安信验字（2012）1022 号验资报告，转让后注册资本为 500 万元，其中：黄德新认缴人民

币 205 万元，占注册资本的 41.00 %，张金阳认缴人民币 50 万元，占注册资本的 10.00%，林明豪认缴人民币 100 万元，占注册资本的 20.00%，陈清认缴人民币 25 万元，占注册资本的 5.00%，林明雄认缴人民币 95 万元，占注册资本的 19.00%，朱斌认缴人民币 25 万元，占注册资本的 5.00%。

本次变更后，无锡苏亚股东名称、出资额和出资比例如下：

表2 出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
黄德新	205.00	41.00%	205.00	41.00%
林明豪	100.00	20.00%	100.00	20.00%
林明雄	95.00	19.00%	95.00	19.00%
张金阳	50.00	10.00%	50.00	10.00%
陈清	25.00	5.00%	25.00	5.00%
合 计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

(3) 2015 年 5 月，第二次股权转让

2015 年 5 月，根据股东会决议、股权转让协议及修改后的章程规定，公司原股东林明雄将持有的公司 19%的股权转让给林宗太，原股东张金阳将持有的公司 3%的股权转让给林宗太，将持有的公司 2%的股权转让给黄德新，将持有的公司 5%的股权转让给陈清，变更后黄德新出资 215 万元，占注册资本 43.00%，林明豪出资 100 万元，占注册资本 20.00%，林宗太出资 110 万元，占注册资本 22.00%，朱斌出资 25 万元，占注册资本 5.00%，陈清出资 50 万元，占注册资本 10.00%。

本次变更后，无锡苏亚股东名称、出资额和出资比例如下：

表3 出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
黄德新	215.00	43.00%	215.00	43.00%
林明豪	100.00	20.00%	100.00	20.00%
林明雄	110.00	22.00%	110.00	22.00%

张金阳	25.00	5.00%	25.00	5.00%
陈清	50.00	10.00%	50.00	10.00%
合 计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

(4) 2016 年 8 月，第三次股权转让

2016 年 8 月，根据股东会决议、股权转让协议及修改后的章程规定，公司法人由陈清变更为仇遨雅。公司原股东陈清将持有的公司 1% 的股权转让给苏宁环球集团（上海）股权投资有限公司（以下简称“苏宁环球上海”），将持有的公司 9% 的股权转让给镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“镇江苏宁”），公司原股东黄德新将持有的公司 43% 的股权转让给镇江苏宁，公司原股东朱斌将持有的公司 5% 的股权转让给镇江苏宁，公司原股东林宗太将持有的公司 22% 的股权转让给镇江苏宁，公司原股东林明豪将持有的公司 20% 的股权转让给镇江苏宁，变更后镇江苏宁出资 495 万元，占注册资本 99%，苏宁环球上海出资 5 万元，占注册资本 1%。

本次变更后，无锡苏亚股东名称、出资额和出资比例如下：

表4 出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
镇江苏宁环球医美产业基金 合伙企业（有限合伙）	495.00	99.00%	495.00	99.00%
苏宁环球集团（上海）股权 投资有限公司	5.00	1.00%	5.00	1.00%
合 计	500.00	100.00%	500.00	1.00

(5) 2021 年 6 月，第二次增资

2021 年 6 月，无锡苏亚召开股东会，决议将无锡苏亚注册资本由 500.00 万元增至 6,500.00 万元，其中镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）认缴出资 5,940.00 万元，苏宁环球集团（上海）股权投资有限公司认缴出资 60.00 万元。

2021 年 6 月 28 日，无锡苏亚完成本次增资的工商变更程序。

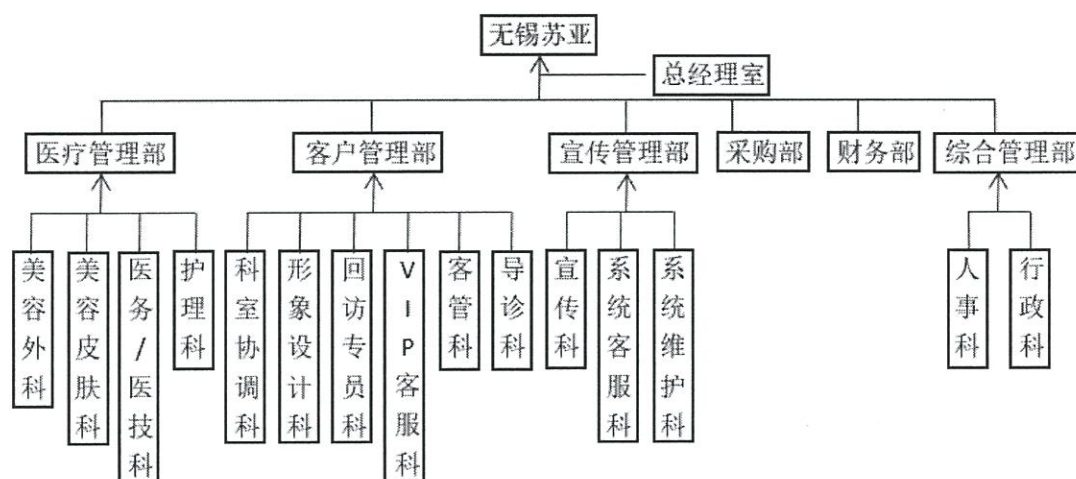
本次变更及截至评估基准日，无锡苏亚股权结构如下：

表5 出资额和出资比例

单位：万元

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)
镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）	6,435.00	99.00%
苏宁环球集团（上海）股权投资有限公司	65.00	1.00%
合 计	6,500.00	100.00%

3. 组织架构



4. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，无锡苏亚母公司报表资产总额 2,556.15 万元，负债 1,943.28 万元，净资产 612.87 万元；2021 年 1-6 月母公司报表营业收入 2,843.94 万元，净利润 336.72 万元。

无锡苏亚近年资产、财务状况如下表：

表6 母公司报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
总资产	927.14	2,556.15
负债	6,650.99	1,943.28
净资产	-5,723.85	612.87
项目	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	4,640.72	2,843.94
利润总额	797.29	336.72

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
净利润	797.29	336.72
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	

5. 核心业务情况

无锡苏亚医美专业从事医美产业运营,总营业面积超过5千平方米,是无锡最大医疗美容医院。无锡苏亚设有整形外科、皮肤美容科、无创注射科等科室,为消费者提供整形、皮肤美容、微整形等服务。

无锡苏亚多年来始终专注于医美行业。经过多年的经营发展,无锡苏亚现拥有8名擅长不同领域的医疗专家团队,其中整形外科执业专家2名,肋骨切片器专利发明者技术专家1名,无创注射科韩国五官精雕专家1名,台湾医学博士1名,皮肤美容科3名执业专家。(特聘主任医师4名,全职副主任医师1名,特聘副主任医师4名,全职及特聘主治医师8名,全职及特聘执业医师17名)。无锡苏亚拥有整形相关专利3项,其中包含一种整形用废液收集装置、一种整容科医疗设备用储存装置及一种角度可调的整形照明设备。

医疗美容医院持有的相关资质和证书的情况如下:

表7 无锡苏亚相关资质和证书情况

持有主体	资质、证书名称	有效期至	续期流程及主要条件
无锡苏亚医疗美容医院	医疗机构执业许可证	2035 年 11 月 5 日	医疗机构在执业许可证期满前向发证机关提出申请,发证机关根据医疗机构的各年度的校验情况对续期做出决定。

无锡苏亚医疗美容医院的《医疗机构执业许可证》目前尚在有效期内。此外,无锡苏亚医疗美容医院为无锡市唯一的爱贝芙授权注射中心。

6. 公司执行的主要会计政策

财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》(财政部令33号,2014年7月修订版)及《企业会计准则第1号-存货》等41项具体准则。

(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苏宁环球健康投资发展有限公司，被评估单位为无锡苏亚医疗美容医院有限公司。委托人苏宁环球健康投资发展有限公司拟现金收购被评估单位 100%股权。

(四) 评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

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《苏宁环球股份有限公司总裁办公会会议纪要》，苏宁环球健康投资发展有限公司拟现金收购无锡苏亚医疗美容医院有限公司 100%股权。

本次资产评估的目的是反映无锡苏亚医疗美容医院有限公司的股东全部权益于评估基准日的投资价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是无锡苏亚医疗美容医院有限公司的股东全部权益。评估范围为无锡苏亚医疗美容医院有限公司的全部资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的母公司报表账面资产总额为 2,556.15 万元，负债总额为 1,943.28 万元，净资产为 612.87 万元。其中，流动资产 2,191.67 万元，非流动资产 364.48 万元；流动负债 1,943.28 万元，非流动负债 0.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年 6 月 30 日的无锡苏亚资产负债表，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) 主要资产情况

截至评估基准日，无锡苏亚的母公司报表资产总额 2,556.15 万元，主要资产包括流动资产、固定资产和长期待摊费用。截至评估基准日，被评估单位的主要资产无抵押、质押的情况。

1. 流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

2. 纳入评估范围内的实物资产账面值 325.18 万元，占评估范围内总资产的 12.72%。主要为存货、固定资产，这些资产具有以下特点：

(1) 实物资产主要分布在单位办公场所、营业场所等地。

(2) 存货为企业采购的库存商品和周转材料。存货中品种较多、数量较大，存货状况良好。

(3) 设备类资产

纳入本次评估范围的设备类资产为医疗设备、机器设备、车辆、办公设备，主要包括医疗美容设备、电视、电脑、空调等。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产包括账面记录的专利权和系统软件。截至评估基准日，企业申报范围内无账面未记录的无形资产。

1. 专利权

表8 纳入评估范围的专利权一览表

序号	发明专利名称	专利号	专利申请日	专利权人	类型	取得方式
1	一种整形用废液收集装置	ZL201821203473.1	2018/7/27	新昌县林球机械配件厂	实用新型	协议转让
2	一种角度可调的整形照明设备	ZL2018211111151.4	2018/7/13	佛山讯源医疗设备有限公司	实用新型	协议转让
3	一种整容科医疗设备用储存装置	ZL201820914756.0	2018/6/13	新昌县林球机械配件厂	实用新型	协议转让

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，企业申报评估的范围内无表外资产。

(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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2021 年 7 月 16 日出具的无保留意见的《无锡苏亚医疗美容医院有限公司 2021 年 6 月 30 日净资产审计报告》（致同专字（2021）第 110C014086 号）审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为投资价值。

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

五、 评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2021 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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

《苏宁环球股份有限公司总裁办公会会议纪要》

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2. 《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);

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通过);

5. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

6. 《中华人民共和国专利法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议于 2008 年 12 月 27 日通过);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号, 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过);

8. 《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);

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-资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

4. 《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

5. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

6. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

7. 《资产评估执业准则-企业价值》(中评协[2018]38 号);

8. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

9. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
13. 《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）；
14. 其他与评估工作相关的准则等。

(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. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
2. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
3. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
4. 重要业务合同、资料；
5. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《无锡苏亚医疗美容医院有限公司 2021 年 6 月 30 日净资产审计报告》（致同专字（2021）第 110C014086 号）；
2. wind 资讯金融终端；
3. 彭博数据库；
4. 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
5. 《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）；

6. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版);
7. 《收益途径评估方法规范(CMVS12100-2008)》;
8. 《成本途径评估方法规范(CMVS12200-2008)》;
9. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令 33 号, 财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布, 2014 年 7 月修订版) 及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则);
10. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
11. 中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息;
12. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)和《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)的规定, 执行企业价值评估业务, 应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况, 分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性, 选择评估方法。

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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性, 恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法, 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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集

到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的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，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法

(二) 评估方法选择

本次评估目的是苏宁环球健康投资发展有限公司拟现金收购无锡苏亚医疗美容医院有限公司 100%股权。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

评估基准日前后，由于与被评估企业在经营规模、资产结构等趋同的可比交易案例和可比上市公司较少，难以取得市场法所需的相关比较资料，本次评估未选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

(三) 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，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

1) 库存现金

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，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) 应收账款类

对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，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、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

分析应收类账款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），不计提坏账准备。

以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，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，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

(4)存货

存货包括全部为产成品（库存商品）。存货未计提跌价准备。存货的具体评估方法及过程如下：

1)库存商品

库存商品账面值由购买价和合理费用构成。评估人员在对库存商品采购合同进行核查并经过现场盘点确定其真实性后，由于库存商品流通较快，账面价值与基准日市场价格接近，以核实后的账面值确定评估值。

2. 固定资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

(1) 重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其它费用+资金成本-增值税可抵扣金额

本次评估对于符合增值税抵扣条件的，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

1) 机器设备重置全价

①购置价

对于目前仍在生产和销售的设备，主要是通过向生产厂家咨询评估

基准日市场价格，网络检索查询、参考评估基准日近期同类设备的合同价、查询《2021 机电产品报价手册》等方法确定购置价。

对于无法取得现行价格的被评估设备，如果能找到参照物，采用类比法以类似设备的价格加以修正后，按比准价确定其购置价。

若设备的现行价与参照物均无法获得，采用物价指数法，以设备的原始购买价格为基础，根据同类设备的价格上涨指数，来确定机器设备购置价。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费，以设备含税购置价格为基础乘以运杂综合费率确定。计算公式如下：

国产设备运杂费=国产设备含税购置价×国产设备运杂费率

其中：购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

③ 安装调试费

若合同价不包含安装、调试费用，根据决算资料及《资产评估常用参数手册》中的安装调试费率确定，根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础计算安装调试费用；大型设备根据行业设备安装工程定额测算。计算公式如下：

设备安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

若购置价包含安装调试费用，则不再重复计算。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④ 其他费用及资金成本

由于纳入本次评估范围的上述设备从购置到安装投入使用工期较短，且前期无需勘察设计等相关费用，故本次评估不考虑其他费用及资金成本。

⑤可抵扣税额

根据财政部、税务总局、海关总署联合发布的《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）增值税调整税率，计算出增值税抵扣额后进行抵扣，本次评估对于符合增值税抵扣条件的，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。

设备可抵扣税额=设备购置价/(1+13%)×13%+运杂费/(1+9%)×9%+安装费/(1+9%)×9%+含税前期费-不含税前期费

2) 运输车辆重置全价

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含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，根据财政部、税务总局、海关总署联合发布的《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）增值税调整税率，计算出增值税抵扣额后进行抵扣，本次评估对于符合增值税抵扣条件的，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税

①车辆购置价：根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

②车辆购置税

根据国家税务总局关于车辆购置税征收管理有关事项的公告国家税务总局公告 2019 年第 26 号令及财政部、税务总局公告 2019 年第 71 号令的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 $\times$ 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税 = 购置价 $\div$ (1+13%) $\times$ 10%。

③新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋打印机网》、《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，本次评估按不含税购置价确定其重置全价。

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

（2）成新率的确定

1) 机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆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 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

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

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。即：

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

a: 车辆特殊情况调整系数。

3) 电子设备成新率

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

或成新率 = $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

3. 无形资产—其他

对于外购软件和企业购进的专利技术，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。对于企业拥有的公开市场可以询到价格的软件，询价确定无形资产的市场价；对于市场上无法询到价格的，本次评估结合该等无形资产历史的采购成本，考虑一定的物价指数确定基准日该等无形资产的市场价值，确定其他无形资产的评估值。

4. 长期待摊费用

清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记

录,抽查了原始入账凭证、合同等,核实其核算内容的真实性和完整性。经核实,长期待摊费用原始发生额真实、准确,摊销余额正确,长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益或资产,按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

5. 其他非流动资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,抽查了原始入账凭证、合同、协议等资料,以证实其他非流动资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上,以核实后账面值确定评估值。

6. 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。

(四) 收益法

1. 概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》,企业价值评估中的收益法,也称现金流量折现法,是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测,选择与之匹配的折现率,将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值,得出评估值。收益法适用的基本条件是:企业具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存在较稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度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,其估值结果具有较好的客观性。

2. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点,本次评估是以被评估单位的单体财务报表口径估算其权益资本价值,本次评估的基本评估思路是:

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务,按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益(净现金流量),并折现得到经营性资产的价值;

(2)将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流量)预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收(应付)股利等流动资产(负债),及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产(负债),定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债),单独预测其价值;

(3)将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流)估算中未予考虑的长期股权投资,单独测算其价值;

(4)将上述各项资产和负债价值加和,得出被评估单位的企业价值,经扣减基准日的付息债务价值后,得到被评估单位的权益资本(股东全部权益)价值。

在确定股东全部权益价值时,评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

3. 评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为:

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

式中:

E: 被评估单位的股东全部权益(净资产)价值;

B: 被评估单位的企业价值;

D: 被评估单位的付息债务价值;

$$B = P + C \quad (2)$$

式中:

P: 被评估单位的经营性资产价值;

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

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

式中:

R_i : 被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 被评估单位的未来经营期;

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

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2)收益指标

本次评估,使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。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

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

W_d : 被评估单位的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

W_e : 被评估单位的权益比率;

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

r_d : 所得税后的付息债务利率;

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

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4. 收益期限

根据被评估单位章程, 企业营业期限为长期, 并且由于评估基准日

被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

结合企业经营和收益可预测情况等，预计被评估单位于 2026 年达到稳定经营状态，故预测期截至到 2026 年底，2027 年及以后年度为永续期。

八、 评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的

要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，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. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点，机器设备全面盘点勘查。同时，对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料；对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(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。

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作出理智的判断。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. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2. 企业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. 假设免征增值税的税收优惠政策能够得以延续。

4. 假设被评估单位医疗机构执业许可证等各项业务相关经营资质在有效期届满后能够续期并许可使用，不会因经营资质未能延期导致企业相关业务中断或停止经营。

5. 假设被评估单位经营办公场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；假设被评估单位经营办公场所的租赁合约到期后能够按照正常的市场价格续签。

6. 假设被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，核心成员和业务骨干稳定，并继续保持基准日的经营管理模式持续经营。

7. 假设被评估单位在未来经营期内的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的变化趋势持续，净资产收益率不发生较大变化。

8. 假设被评估单位不会因为管理层或股权结构的变动而导致经营模式、销售政策、成本及费用控制发生重大变化；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、产品结构等状况的变化所带来的损益。

9. 鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性

损益。

10. 本次评估假设被评估单位的经营业务无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的运营造成重大不利影响，被评估单位及被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

11. 被评估单位的股东镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）和苏宁环球集团（上海）股权投资有限公司承诺 2021 年、2022 年、2023 年净利润 803.60 万元、961.48 万元和 992.28 万元，本次评估假设该利润承诺能够实现。

12. 本次评估假设在评估目的的经济行为实现后，被评估单位和收购方的管理协同、经营协同和其他协同继续保持。

13. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

14. 不考虑现有及将来可能承担的抵押、担保事宜对被评估单位未来持续经营的影响。

15. 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；评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

16. 假设被评估单位现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

17. 可比公司信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏。

18. 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

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，

在满足相关评估假设，管理协同、经营协同和其他协同得以落实的前提下，并且产权持有单位管理层依据其提供的盈利预测实施有效管理并实现该利润承诺的条件下，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法，对无锡苏亚医疗美容医院有限公司的股东全部权益在评估基准日2021年6月30日的价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的评估结论如下：

总资产账面值 2,556.15 万元，评估值 2,569.68 万元，评估增值 13.53 万元，增值率 0.53%。

负债账面值 1,943.28 万元，评估值 1,943.28 万元，评估无增减值变化。

净资产账面值 612.87 万元，评估值 626.40 万元，评估增值 13.53 万元，增值率 2.21%。详见下表。

表9 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	2,191.67	2,191.67	-	-
2 非流动资产	364.48	378.01	13.53	3.71
3 其中：固定资产	135.13	148.52	13.39	9.91
4 在建工程	-	-	-	
5 无形资产	0.77	0.92	0.15	19.48
6 其他非流动资产	228.58	228.57	-0.01	0.00
7 资产总计	2,556.15	2,569.68	13.53	0.53

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%
8 流动负债	1,943.28	1,943.28	-	-
9 非流动负债	-	-	-	-
10 负债总计	1,943.28	1,943.28	-	-
11 净资产（所有者权益）	612.87	626.40	13.53	2.21

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

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值为 612.87 万元，评估值 13,000.00 万元，评估增值 12,387.13 万元，增值率 2,021.18%。

（三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的股东全部权益价值 13,000.00 万元，比资产基础法测算出的股东全部权益价值 626.40 万元，高 12,373.60 万元，高 1,975.35%。两种评估方法差异的原因主要是：

1.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；

2.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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结果的选取

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，根据账面列示的资产进行评估，而医美行业恰属于轻资产行业，无论是医疗专

家团队、营销团队、品牌影响力或者已经形成的客户资源，在资产基础法中都无法量化；收益法从企业获利的角度来阐释企业价值，上述无法在资产基础法中体现的资源或资产，正是企业获利能力的保证，收益法评估结果能够较全面地反映被评估单位依托并利用这些资源所形成的整体价值。因此，我们选用收益法评估结果作为苏宁环球健康投资发展有限公司拟现金收购无锡苏亚医疗美容医院有限公司 100%股权确定股东权益价值的参考依据。

通过以上分析，由此得到无锡苏亚医疗美容医院有限公司的股东全部权益在基准日时点的价值为 13,000.00 万元。

（五）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位的收益法评估结果较其净资产账面值增值较高，主要原因是被评估单位收益的持续增长，而收益持续增长的推动力既来自外部也来自内部，主要体现在以下几个方面：

（一）“资质+专利”情况

自 2016 年以来，中国整形美容协会在借鉴了美国 JCI 标准等国外医院评审经验，并结合国内医疗美容机构实际水平的基础上，制定评价标准并先后开展了四期中国整形美容医疗机构评价工作。分级标准实行千分制，按照得分高低将医疗美容机构分为 5A、4A、3A、2A、A 共五个等级。获得最高 5A 级评价，表明医疗美容机构在内部规范管理、保障患者安全、临床技术力量、医疗服务质量、医疗服务水平等方面，都处于国内美容医疗机构的前列。截至目前，无锡苏亚医美已具备申报 5A 级资质的资格。

爱贝芙是一款长效注射填充剂，由荷兰汉福生物科技公司研发。它含有 20%微球（微球假体）和 80%胶原蛋白溶液，每毫升含 600 万个 32-40 微米的爱贝芙微球。胶原蛋白溶液使塑形效果能短时间内显现，

在胶原蛋白溶液被吸收后，微球可长期刺激人体内的自体胶原蛋白再生，使爱贝芙能达到持久填充及除皱的功效。爱贝芙（Artecoll）于 96 年获得欧盟 CE 认证，于 2012 年经中国 CFDA 认证注册，2016 年 9 月续批。爱贝芙在中国的适应症范围：鼻唇沟纹，鼻骨段隆鼻。目前，无锡苏亚医疗美容医院为爱贝芙无锡市唯一认证机构、认证医师。

此外，无锡苏亚拥有整形相关专利 3 项，其中包含一种整形用废液收集装置、一种整容科医疗设备用储存装置及一种角度可调的整形照明设备。

（二）专业队伍人才优势

无锡苏亚注重专业队伍建设，汇聚医美领域全球顶级专家资源，聚集大陆、港台、韩国等大批国内外知名专家。截止评估基准日，无锡苏亚共拥有医生 34 名，其中特聘主任医师 4 名，全职副主任医师 1 名，特聘副主任医师 4 名，全职及特聘主治医师 8 名，全职及特聘执业医师 17 名。

运营管理方面，无锡苏亚聘请拥有多年工作经验，行业资源丰富的职业经理人，理解消费需求和行业发展趋势。

（三）项目更新和产品质量优势

无锡苏亚团队拥有大量新鲜血液，对市场、消费者心理变化响应速度快，会根据变化快速调整策略，及时引进热门和具有较高市场发展潜力的项目，不断为消费者提供新鲜的医疗美容项目体验。

以前各类医美机构对行业相关准则认知度不高，导致市面上充斥着各种渠道、各种质量的产品。2016 至 2017 年，无锡苏亚倡议回归医疗本质，在产品甄选方面多年来一直坚持选用正规厂家供应的正品，保证产品正规化、质量高，为消费者提供安全的医疗美容服务体验。

（四）营销渠道和客户资源优势

无锡苏亚重视营销网络的建设，拥有较强的客户获取能力。无锡苏亚开展线上营销，通过线上的广告投放，比如通过大众、新氧等平台，获取客源到院，同时兼具线上客服的功能，最大程度地发挥新媒体等媒介网络推广作用。线上的推广模式有利于提升客流量，降低单位获客成本，实现医美业务快速扩张。无锡苏亚通过多年的医美领域深耕和经营沉淀，积累了深厚的客户资源。

十一、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2021 年 7 月 16 日出具的无保留意见的《无锡苏亚医疗美容医院有限公司 2021 年 6 月 30 日净资产审计报告》（致同专字（2021）第 110C014086 号）审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

本次评估未发现存在评估程序受限或评估资料不完整的情形。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现公司存在的法律、经济等未决事项。

(四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本次评估未发现公司存在重大期后事项。

(五) 特别事项说明

1. 核心管理人员及业务人员流失的风险

被评估单位具有资深的管理团队和优秀的销售团队，关键管理人员和核心业务人员是被评估单位生存与发展的根本，也是被评估单位核心

竞争力的根本所在。随着市场竞争的日益加剧，企业间对人才的争夺也日益激烈，未来被评估单位将可能面临关键管理人员和核心业务人员流失的风险，从而削弱被评估单位的竞争实力，对被评估单位业务经营产生不利影响，进而影响评估结果。提醒报告使用者注意。

2. 核心医务人员流失的风险

根据《医疗美容服务管理办法》的相关规定，实施医疗美容项目主诊医师必须先取得执业医师资格，并具有从事相关临床学科工作经历。该“准入门槛”限制了实施相关医疗美容项目的医师供给，使该等医师成为医疗美容机构的核心竞争资源。此外，医疗美容属于非基础性消费业务，知名医美专家对机构在技术品质方面的背书将较大程度影响求美者的消费选择，导致医疗美容机构对知名医师品牌存在一定的依赖性。优秀的医师团队对医疗服务机构的竞争性影响重大，拥有稳定及高素质的核心医务人员是被评估单位持续发展的重要基础。被评估单位的医美团队专注医疗美容领域多年，随着市场竞争加剧，被评估单位未来可能面临核心医务人员流失的风险，进而对被评估单位的竞争力构成不利影响。提醒报告使用者注意。

3. 经营场所不确定的风险

被评估单位的办公经营场所以租赁方式取得，由于被评估单位本身并不拥有经营场所的物业所有权，因此存在租赁协议到期后无法与出租方继续签订租赁协议的风险。本次评估未考虑上述租赁风险对评估结果的影响，特请报告使用者注意。

4. 资质续展风险

被评估单位提供医疗美容服务，相关业务的开展需要医疗机构执业医师证等相关经营资质，若被评估单位医疗机构执业医师证等各项业务相关经营资质在有效期届满后未能顺序续展，将会导致企业相关业务中

断或停止经营。本次评估未考虑上述续展风险对评估结果的影响，特请报告使用者注意。

5. 成本上涨的风险

被评估单位的主要成本为医疗药品器械成本和人力成本。医疗药品器械价格和员工工资的上涨会对被评估单位的经营业绩产生一定影响。若未来药品器械采购成本及人力成本上涨，则会对被评估单位的成本控制及定价策略带来较大的挑战。如果被评估单位无法及时调整经营策略以降低单位成本上涨的影响，则可能对被评估单位的经营业绩产生不利影响。提醒报告使用者注意。

6. 税收优惠风险

根据《财政部、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号附件3第一条第(七)款，被评估单位提供的医疗服务免征增值税。如果被评估单位未来不再享受相关税收优惠政策，将可能会对被评估单位产生不利影响。提醒报告使用者注意。

7. 医疗美容服务行业的负面信息可能影响被评估单位经营的风险

随着大众对医疗美容的需求不断增长，大量医美服务提供商涌入该行业。在医美行业快速发展的同时，无医疗经营许可运营、越级提供医美项目等违法违规行为时有发生，对整个行业的和谐发展和求美者的健康权益造成不良影响。近年来，国家主管部门和行业自律协会陆续起草和出台了医疗美容质量标准 and 行业执业规范，旨在进一步提升行业合规要求、净化行业经营环境、加大违规执法力度。但是，一些现有及潜在客户仍然对医疗美容服务持谨慎态度，当媒体上出现有关任何医疗美容服务提供商的事故、服务效果不佳、健康风险或服务质量低下的指控、负面消息，可能导致客户信心严重受损及医疗美容服务需求减少，进而导致医疗美容服务需求下降，可能会对被评估单位的经营构成不利影响。

本次评估未考虑上述风险对评估结果的影响，特请报告使用者注意。

8. 出现医疗事故或纠纷的风险

各类医学诊疗行为不可避免地存在不同程度的风险，医疗事故和差错无法完全避免。被评估单位所提供的医疗美容服务作为医学的一个重要分支，同样存在着医疗风险。倘若被评估单位未来经营过程中出现重大的医疗事故，将可能导致医院面临大额赔偿损失的风险，亦可能对被评估单位的品牌及声誉造成较大不利影响。本次评估未考虑上述医疗事故或纠纷的风险对评估结果的影响，特请报告使用者注意。

9. 客户投诉、索赔及提起法律诉讼的风险

被评估单位依赖医疗美容机构的医生及其他工作人员就向客户提供的服务做出正确决定。如果医生及其他工作人员作出任何错误决定，可能导致不理想或非预期后果，包括并发症、损伤等。被评估单位可能面临客户因对服务产生任何身体的不良反应而投诉、索赔或提起法律诉讼的风险。

同时，由于医疗美容服务行业的性质，以及客户对医疗美容服务满意程度具有较大的主观性，被评估单位可能面临客户的负面情绪、退款要求，或投诉、索赔或提起法律诉讼的风险。

本次评估未考虑上述风险对评估结果的影响，特请报告使用者注意。

10. 医疗美容广告合规性风险

我国对于医疗类广告的规制标准较高，根据具体产品功效，《广告法》对医疗类广告实行分级管理制度。主要包括三类：1、绝对禁止发布的医疗类广告。《广告法》第十五条第一款规定，“麻醉药品、医疗用毒性药品、放射性药品等特殊药品，药品类易制毒化学品，以及戒毒治疗的药品、医疗器械和治疗方法，不得作广告。”2、相对禁止发布的医疗类广告。《广告法》第十五条第二款规定，“前款规定以外的处方药，只

能在国务院卫生行政部门和国务院药品监督管理部门共同指定的医学、药学专业刊物上作广告。”3、普通医疗类广告。除绝对禁止发布的医疗类广告和相对禁止发布的医疗类广告之外的普通医疗类广告，经审查后可以公开发布。当然，相关法律、法规或规章对于普通医疗类广告的审查制度、形式和内容等有特殊规定，例如：禁止利用信息优势误导消费者，禁止与其他医疗类产品、服务或者机构进行比较，禁止利用广告代言人的名义或者形象作推荐、证明，禁止变相发布医疗类广告，禁止发布虚假广告，禁止发布绝对化用语广告等。被评估单位从事医疗美容业务，所涉及的医疗类广告主要为普通医疗类广告，被评估单位在2021年4月27日因广告内容合规问题，曾被无锡市梁溪区市场监督管理局处罚。后续，被评估单位如不能持续符合医疗广告相关规定，可能面临监管部门处罚的风险。提醒报告使用者关注。

11. 行政处罚风险

2021年4月27日，被评估单位受到无锡市梁溪区市场监督管理局行政处罚。根据尽调了解，评估人员未发现相关处罚对被评估单位的财务状况和持续经营能力构成重大不利影响。虽然被评估单位已经建立了符合相关法律法规的内部管理体系，通过培训等方式加强了员工的合规意识，但仍存在因执行不到位而导致被评估单位遭到相关政府主管部门的处罚，对被评估单位的业务开展产生不利影响。本次评估未考虑上述风险对评估结果的影响，特请报告使用者注意。

12. 企业业务系统的数据真实性和准确性风险

被评估单位提供的业务信息数据主要依赖企业的业务信息系统。本次评估，委托方未引入 IT 审计师对被评估单位业务信息数据的一般控制和应用控制进行测试，未对关键业务数据的完整性、准确性和真实性进行测试，未对业务信息系统的稳定性和安全性进行测试。确保被评估

单位业务信息系统安全稳定可靠、关键业务数据的真实准确完整是被评估单位及被评估单位实控人的责任。如果被评估单位业务信息系统不安全稳定可靠，关键业务数据存在遗失、泄露或者不真实准确完整的风险，可能对被评估单位的业务开展产生不利影响。本次评估，未考虑客户信息遗失或泄露、业务系统不可靠、关键业务数据的不真实准确完整等业务信息系统的安全有效性问题对评估结论的影响，特请报告使用者注意。

(六) 其他需要说明的事项

1. 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。

2. 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。

3. 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为评估对象可实现价格的保证。

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. 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。

7. 本次评估结论建立在评估对象产权所有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实,企业持续运营的基础上,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。

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准,未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

9. 本次评估,评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

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人使用。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）评估结论的使用有效期：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，自评估基准日 2021 年 6 月 30 日起计算，至 2022 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二一年七月十九日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二一年七月十九日

附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《无锡苏亚医疗美容医院有限公司 2021 年 6 月 30 日净资产审计报告》（致同专字（2021）第 110C014086 号）（复印件）；
3. 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
4. 被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人及被评估单位承诺函；
6. 签字资产评估师承诺函；
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（京财资评备（2020）0025 号）（复印件）；
8. 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
9. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
10. 签字资产评估师资格证书（复印件）；