

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京朗姿医疗管理有限公司拟收购股权涉及的
郑州集美医疗美容医院有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2024）第 S00007 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2024 年 02 月 23 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:	3131020026202400190
合同编号:	HT2024-S00005
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2024)第S00007号
报告名称:	北京朗姿医疗管理有限公司拟收购股权涉及的郑州集美医疗美容医院有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	155,150,000.00元
评估报告日:	2024年02月23日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	王守成 (资产评估师) 会员编号: 41080029 徐小北 (资产评估师) 会员编号: 11190284
 (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。

备案回执生成日期: 2024年02月23日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	22
附 件	23



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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

七、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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

**北京朗姿医疗管理有限公司拟收购股权涉及的
郑州集美医疗美容医院有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

银信评报字（2024）第 S00007 号

摘 要

一、项目名称：北京朗姿医疗管理有限公司拟收购股权涉及的郑州集美医疗美容医院有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：北京朗姿医疗管理有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

- （1）被评估单位股东
- （2）工商行政管理机关
- （3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：郑州集美医疗美容医院有限公司

五、评估目的：收购股权

六、经济行为：北京朗姿医疗管理有限公司拟收购股权事宜所涉及的郑州集美医疗美容医院有限公司股东全部权益价值评估

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2023 年 12 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：被评估单位于评估基准日股东全部权益价值评估值为 **15,515.00 万元**（大写：人民币壹亿伍仟伍佰壹拾伍万元整），较账面所有者权益评估增值 18,449.52 万元。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对北京朗姿医疗管理有限公司拟收购股权事宜之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（即 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

（一）本资产评估报告中，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。

（二）本次评估未考虑控股权及流动性对评估对象价值的影响。

（三）依据《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，公司医院提供的医疗服务免征增值税。假设被评估单位在未来年度将一直享受该税收优惠政策。

（四）根据财政部、国家税务总局正式颁布《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 第一条款（七）款，自 2016 年 5 月 1 日起，医疗机构提供的医疗服务免征增值税。由于企业目前设备均按含税价入账，因此设备增值税的进项税额不可以抵扣，故本次评估设备的评估值为含增值税的价值。

（五）郑州集美医疗美容医院有限公司的长期股权投资单位郑州集小美美容服务有限公司，成立于 2022-09-14，注册资本 10 万元人民币。郑州集美医疗美容医院有限公司持股比例 100.00%，至评估基准日尚未实缴出资，由于成立时间较短，且郑州集小美美容服务有限公司尚未有实际业务发生，评估基准日账上货币资金科目余额 592.24 元，应收账款科目 283.08 元，应付账款科目 874.00 元；所有者权益合计为 1.32 元，由于企业账面不存在对评估增减值产生较大影响的资产，评估基准日郑州集美医疗美容医院有限公司尚未对郑州集小美美容服务有限公司进行出资，且郑州集小美美容服务有限公司所有者权益 1.32 元金额较小，对评估结论影响不大，因此本次评估郑州集小美美容服务有限公司评估值按零值处理。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



北京朗姿医疗管理有限公司拟收购股权涉及的
郑州集美医疗美容医院有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2024）第 S00007 号

正文

北京朗姿医疗管理有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对北京朗姿医疗管理有限公司拟收购股权所涉及的郑州集美医疗美容医院有限公司股东全部权益价值在 2023 年 12 月 31 日进行了评估。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概况

（一）委托人

委托人名称：北京朗姿医疗管理有限公司（简称：朗姿医疗）

注册号/ 统一社会信用代码	91110113MABYDXNQ 8P	名称	北京朗姿医疗管理有限公司
类型	有限责任公司（法人独 资）	法定代表人	赵衡
注册资本	5000 万元	成立日期	2022-08-31
住所	北京市顺义区马坡镇白马路 63 号 4 幢 1 层 101		
营业期限自	2022-08-31	营业期限至	2032 年 08 月 30 日
经营范围	一般项目：医院管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；市场营销策划；第一类医疗器械租赁。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：

- （1）被评估单位股东；
- （2）工商行政管理机关；
- （3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(三) 被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：郑州集美医疗美容医院有限公司（简称：郑州集美）

注册号/ 统一社会信用代码	91410103MA9FW9H55K	名称	郑州集美医疗美容医院有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	翁建山
注册资本	650 万元人民币	成立日期	2020-10-19
住所	河南省郑州市管城回族区西大街 238 号院 1 层附 3 号		
营业期限自	2020-10-19	营业期限至	长期
经营范围	外科、口腔科、皮肤病专业、医疗美容科、麻醉科、医学检验科、X 线诊断专业、超声诊断专业、中医科。（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、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位成立于 2020 年 10 月 19 日，截至评估基准日，其股东及股权结构如下：

投资者名称	币种	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	持股比例%
芜湖博辰九号股权投资合伙企业（有限合伙）	人民币	455.00	455.00	70.00
芜湖聚劲时尚产业投资合伙企业（有限合伙）	人民币	117.00	117.00	18.00
吴洪鸣	人民币	78.00	78.00	12.00
合计		650.00	650.00	100.00

上述投入资本情况已经“国家企业信用信息公示系统”查证。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位：一年一期资产负债状况见下表：

单位：元

项目/年度	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总额	98,248,107.25	107,568,979.04
负债总额	135,986,090.42	136,914,163.84
所有者权益	-37,737,983.17	-29,345,184.80

被评估单位近一年一期经营状况见下表：

单位：元

项目	2022 年	2023 年
一、营业收入	69,330,383.81	105,860,123.68



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	2022 年	2023 年
主营业务收入	69,306,328.93	105,815,384.93
其他业务收入	24,054.88	44,738.75
减：（一）营业成本	39,750,839.64	41,150,900.57
主营业务成本	39,750,839.64	41,150,900.57
其他业务成本		
（二）税金及附加	5,733.89	71,210.19
（三）销售费用	40,247,849.94	43,449,504.66
（四）管理费用	7,967,241.51	8,590,640.18
（五）财务费用	3,353,411.20	2,303,274.42
（六）资产处置收益	-50,048.08	
（七）信用减值损失	11,882.82	-78,508.47
（八）其他收益	14,696.37	26,639.44
二、营业利润	-22,018,161.26	10,242,724.63
加：营业外收入	294.87	18,262.88
减：营业外支出	426,009.78	322,868.74
三、利润总额	-22,443,876.17	9,938,118.77
减：所得税费用	-5,267,095.71	2,245,320.40
四、净利润	-17,176,780.46	7,692,798.37

上表财务数据摘自被评估单位经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的审计报告，报告文号为：信会师报字[2024]第 ZB50015 号，审计意见为无保留意见。

4、主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、免税
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

依据《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，公司医院提供的医疗服务免征增值税。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位股权收购方。

二、评估目的

北京朗姿医疗管理有限公司拟收购股权事宜，为所涉及的郑州集美医疗美容医院有限公司股东全部权益价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	10,314,878.54 元
非流动资产账面金额：	97,254,100.50 元
其中： 固定资产账面金额：	10,875,685.85 元
在建工程账面金额：	1,137,939.84 元
使用权资产账面金额：	68,128,428.32 元
长期待摊费用账面金额：	12,827,388.12 元
递延所得税资产账面金额：	4,284,658.37 元
资产合计账面金额：	107,568,979.04 元
流动负债账面金额：	63,422,564.74 元
非流动负债账面金额：	73,491,599.10 元
负债合计账面金额：	136,914,163.84 元
所有者权益账面金额：	-29,345,184.80 元

上述财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2024]第 ZB50015 号《审计报告》。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

(一) 账面记录的其他主要实物资产情况如下：

项目	账面金额(元)	现状、特点
库存现金	14,000.00	账实相符



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	账面金额（元）	现状、特点
库存商品	2,562,114.35	正常
机器设备	10,267,082.98	正常
车辆	390,214.47	正常
电子及办公设备	218,388.40	正常
在建工程	1,137,939.84	正常

郑州集美医疗美容医院有限公司办公经营场所系租赁所得，本次评估作为使用权资产已纳入评估范围。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，除上述事项外，未发现其他表外资产及存在抵押、担保等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）；



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第15号）；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年财政部令第97号）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日中华人民共和国主席令第二十三号）；
- 5、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署联合公告2019年第39号）；
- 6、《企业会计准则——基本准则》（2006年2月15日财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（2014年7月23日中华人民共和国财政部令第76号）；
- 7、《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；
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）
- 7、《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）
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 10、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 14、《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）
- 15、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

16、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2020〕39 号）

17、《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）

（三）产权依据

- 1、委托人、被评估单位营业执照及工商公示信息资料；
- 2、房屋租赁合同；
- 3、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估基准日立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2024]第 ZB50015 号《审计报告》。
- 4、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；
- 5、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 6、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 8、被评估单位提供的收益相关的盈利预测；
- 9、同花顺数据库终端查询的相关数据；
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益市场价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与评估对象比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与评估对象比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为被评估单位在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，被评估单位具备采用收益法评估的条件。

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、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市（及非上市）公司，故不宜采用市场法。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股东全部权益市场价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。



2、应收账款、其他应收款评估

应收账款、其他应收款评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、预付账款的评估

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

4、存货的评估

被评估单位存货为外购商品，评估人员首先现场核实库存商品的库存，抽查了库存商品的入账成本，其构成主要为买价和运杂费。评估人员了解到库存商品入账价值跟评估单价构成内容相同，同时这些库存商品购入时间较短，周转较快，价格变化不大，故按审定后的账面值确定评估值。

5、其他流动资产的评估

其他流动资产核算内容为待摊房租及渠道类广告类费用，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，按核实后账面值确定评估值。

6、固定资产的评估

设备类固定资产评估主要采用成本法。计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

对于购置时间较长的车辆，本次采用市场法进行评估，市场法公式如下：

$$P_e = P_o \times (1 \pm k)$$

式中：

P_o —参照车辆价格：是指估值基准日二手市场上同类型车辆的市场交易价格。

K —调整系数。包括交易日期、车辆技术状况、车辆行驶年限、车辆行驶里程、交易数量等调整系数。

7、在建工程的评估

在建工程为装修设计费，评估人员首先对款项进行核对，查看其是否账表相符，核实账面余额的准确性，核实业务的真实性，由于设备购置时间较短，基准日尚未安装完工，本次评估以核实无误的账面值确定评估值。

8、使用权资产的评估



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

评估人员查看了明细账和凭证等，了解使用权资产合同金额、租赁期和尚存受益期限。对于房租租赁费使用权资产，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按经核实后的账面余额确定评估值。

9、长期待摊费用的评估

长期待摊费用主要为营业区的装修费用，评估人员查看了明细账和凭证等，了解费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按核实后的账面余额确定评估值。

10、递延所得税资产的评估

评估人员首先基于对评估对象的调查了解账面价值的入账依据、价值构成、形成原因，然后再基于是否能够给企业带来经济利益、权益以及是否需要支付、计税基础是否改变等因素，综合判断其对企业价值的影响，确定评估值。

11、负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）收益法介绍

本次评估采用现金流折现方法（DCF）对企业经营性资产进行评估，收益口径为股权自由现金流（FCFE），相应的折现率采用 CAPM 模型。基本公式如下：

股东全部权益价值=股权自由现金流折现值+溢余资产+非经营性资产价值-非经营性负债价值+长期投资价值

其中：股权现金流评估值按以下公式确定：

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{FCFE_i}{(1+r)^i}$$

式中：n：明确的收益预测年限；

FCFE：第 i 年的股权现金流；

r：折现率（权益资本成本（CAPM））；

i：预测期第 i 年。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产、非经营性负债：是指与企业收益无直接关系、评估基准日后股权现金流量预测不涉及的资产与负债。

1.收益期



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

2.未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为股权自由现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-经营营运资本增加-资本支出 +债务净增加

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人（被评估单位）、其他资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析各资产组所在单位历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析资产组所在单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据资产组所在单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

（九）整理归集评估档案

出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假定被评估单位仍按照预定的经营计划、经营方式持续经



营。

4、资产持续使用假设：假设被评估单位及其涉及的资产将按其评估基准日的用途和使用方式持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率无重大变化；
- 3、被评估单位业务所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位业务所属行业的发展态势稳定，与其生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）预测假设

1）一般假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

2、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

3、未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

4、税收政策和执行税率按企业基准日规定执行；

5、收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生在期中；

6、无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

7、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2) 特殊假设及主要参数

- 1、本次评估参照被评估单位管理层提供的整体业务模式不发生较大变化；
- 2、被评估单位制定的各项经营计划等能够顺利执行；
- 3、依据《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，公司医院提供的医疗服务免征增值税。假设被评估单位在未来年度将一直享受该税收优惠政策。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

（五）限制性假设

- 1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。
- 2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

按照国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，采用资产基础法和收益法对郑州集美医疗美容医院有限公司股东全部权益价值进行评估，评估结论如下：

在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，被评估单位的总资产账面价值 10,756.90 万元，总负债 13,691.42 万元，所有者权益价值-2,934.52 万元。

1、资产基础法评估结论

采用资产基础法评估后的总资产价值 10,771.34 万元，总负债 13,691.42 万元，股东全部权益价值为-2,920.08 万元（大写：人民币负贰仟玖佰贰拾万零捌佰元整），较审计后账面所有者权益价值评估增值 14.44 万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 12 月 31 日



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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	1,031.49	1,031.49	-	-
2	非流动资产	9,725.41	9,739.85	14.44	0.15
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	1,087.57	1,102.01	14.44	1.33
	其中：建筑物	-	-	-	
	设备	1,087.57	1,102.01	14.44	1.33
	土地	-	-	-	
6	在建工程	113.79	113.79	-	-
7	无形资产	-	-	-	
8	无形资产—土地使用权	-	-	-	
9	其他	8,524.05	8,524.05	-	-
10	资产总计	10,756.90	10,771.34	14.44	0.13
11	流动负债	6,342.26	6,342.26	-	-
12	非流动负债	7,349.16	7,349.16	-	-
13	负债总计	13,691.42	13,691.42	-	-
14	所有者权益（股东全部权益）	-2,934.52	-2,920.08	14.44	0.49

具体内容详见资产评估明细表。

2、收益法评估结论

在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，在本报告所列假设和限定条件下，被评估单位账面所有者权益-2,934.52 万元，采用收益法评估，被评估单位的股东全部权益价值评估值为 15,515.00 万元（大写：人民币壹亿伍仟伍佰壹拾伍万元整），较账面所有者权益评估增值 18,449.52 万元。

（二）评估结果的选取

经采用两种方法评估，收益法评估结果高于资产基础法，资产基础法的评估值为 -2,920.08 万元，收益法的评估值为 15,515.00 万元，两者差异 18,435.08 万元。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，来评估企业价值。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如国家政策支持、稳定的客户群等因素。医美行业属于轻资产行业，医疗专家团队、营销团队、客户资源等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，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了上述条件，因此采用收益法的结果，更能反映出公司的真实企业价值，因此本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据。

综上所述，最终采用收益法的评估结果作为最终评估结论，即被评估单位股东全部权益价值为 **15,515.00 万元（大写：人民币壹亿伍仟伍佰壹拾伍万元整）**。

（三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）本资产评估报告中，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。

（二）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以委托人、被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（三）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已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，



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（四）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在被评估单位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。

（五）本次评估未考虑控股权及流动性对评估对象价值的影响。

（六）依据《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，公司医院提供的医疗服务免征增值税。假设被评估单位在未来年度将一直享受该税收优惠政策。

（七）根据财政部、国家税务总局正式颁布《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第一条款（七）款，自2016年5月1日起，医疗机构提供的医疗服务免征增值税。由于企业目前设备均按含税价入账，因此设备增值税的进项税额不可以抵扣，故本次评估设备的评估值为含增值税的价值。

（八）郑州集美医疗美容医院有限公司的长期股权投资单位郑州集小美美容服务有限公司，成立于2022-09-14，注册资本10万元人民币。郑州集美医疗美容医院有限公司持股比例100.00%，至评估基准日尚未实缴出资，由于成立时间较短，且郑州集小美美容服务有限公司尚未有实际业务发生，评估基准日账上货币资金科目余额592.24元，应收账款科目283.08元，应付账款科目874.00元；所有者权益合计为1.32元，由于企业账面不存在对评估增减值产生较大影响的资产，评估基准日郑州集美医疗美容医院有限公司尚未对郑州集小美美容服务有限公司进行出资，且郑州集小美美容服务有限公司所有者权益1.32元金额较小，对评估结论影响不大，因此本次评估郑州集小美美容服务有限公司评估值按零值处理。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、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）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对北京朗姿医疗管理有限公司拟收购股权事宜之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2023年12月31日至2024年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年02月23日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：王守成



资产评估师：徐小北



2024 年 02 月 23 日



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附 件

1. 委托人、被评估单位企业法人营业执照复印件；
2. 被评估单位审计报告复印件；
3. 车辆行驶证；
4. 委托人、被评估单位承诺函；
5. 资产评估师的承诺函；
6. 资格证备案公告复印件；
7. 评估人员资质证书复印件；
8. 资产评估机构企业法人营业执照复印件；
9. 资产评估明细表。