

本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  
涉及的湖南雅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 S00040 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2024 年 08 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:	3131020026202401577
合同编号:	HT2023-S00039
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S00040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湖南雅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:	360,000,000.00元
评估报告日:	2024年08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08月23日

# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	5
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 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	19
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	22
十一、特别事项说明 .....	24
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	26
十三、资产评估报告日 .....	27
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	27
附 件 .....	28



## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、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。

九、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。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
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 涉及的湖南雅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 S00040 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湖南雅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）委托人及符合相关法律法规规定的委托人授权使用的其他方；

（2）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：湖南雅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，为此需对湖南雅美医疗美容医院有限公司股东全部权益价值进行评估，为北京朗姿医疗管理有限公司相关决策提供价值参考。

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日所拥有的经审计的全部资产和负债。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2024年06月30日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：截止评估基准日，经采用收益法，被评估单位的股东全部权益价值评估结论为 **36,000.00** 万元（大写：人民币叁亿陆仟万元整）。

十三、资产评估报告有效期：

本评估结论仅对北京朗姿医疗管理有限公司拟收购股权之经济行为有效。并仅在资产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2024年06月30日至2025年06月29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，资产评估报告使用者应重新委托评估。



**十四、对评估结论产生影响的特别事项：**

(一) 截至评估基准日，被评估单位长期股权投资单位湘潭雅美医疗美容医院有限公司认缴出1050万元人民币，实缴出资997.5万元人民币，实缴金额为湖南雅美医疗美容医院有限公司出资，小股东彭进尚未足额缴纳出资。提请报告使用者关注

(二) 截至评估基准日，被评估单位长期股权投资单位湘潭雅美医疗美容医院有限公司小股东彭进所持有的5.00%股权被冻结。提请报告使用者关注

(三) 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。提请报告使用者关注

(四) 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。提请报告使用者关注

(五) 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。提请报告使用者关注

(六) 企业拥有的账外无形资产主要为申请的商标及专利及域名，由于被评估单位非知名企业，商标、域名对企业的收益加持不大，商标、域名申请只是为日常经营需要，基本无附加价值。由于企业不是高科技企业，拥有的专利不是行业核心技术，企业主要收益并不依靠这些专利，企业拥有得专利基本无价值，因此上述资产并不会对企业估值造成影响，本次采用收益法定价，上述账外无形资产，对评估结论亦不造成影响。提请报告使用者关注

(七) 截至评估基准日，被评估单位长期股权投资单位湘潭雅美医疗美容医院有限公司存在以下未决诉讼、仲裁情况，根据诉讼仲裁情况企业已计提相关费用计入其他应付款，本次评估相关科目相关金额按照经审计的账面值确认。未决诉讼、仲裁情况如下：

案号	申请人	被申请人	案由	仲裁请求	案件进展
潭劳人仲案字(2024)第363号	黄某	湘潭雅美医疗美容医院有限公司	劳动人事争议	1.请求仲裁被申请人支付一次性伤残就业补助金62,724元； 2.申请补缴2024年4月至2024年6月期间的社会保险，不能补缴的，赔偿损失； 3.退还2020年8月13日充值3,000元。	湘潭市劳动人事争议仲裁委员会审理中

**提请报告使用者关注**

(八) 本次评估未考虑控股权及流动性对评估对象价值的影响。提请报告使用者关注

(九) 本报告评估结果以被评估单位和相关当事人提供必要的资料并保证所提供资料的



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从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应责任。提请报告使用者关注

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。

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。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
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 涉及的湖南雅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 S00040 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，采用资产基础法和收益法，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湖南雅美医疗美容医院有限公司股东全部权益价值在 2024 年 06 月 30 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

#### （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）

统一社会信用代码	91110113MABYDXNQ8P	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 万元人民币	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	2032-08-30
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：摘自国家企业信用信息公示系统。

#### （二）其他资产评估报告使用人：

- （1）委托人及符合相关法律法规规定的委托人授权使用的其他方；
- （2）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

#### （三）被评估单位

1、被评估单位名称：湖南雅美医疗美容医院有限公司（简称：湖南雅美）

统一社会信用代码	91430103563507817N	名称	湖南雅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	周颖芳
注册资本	1000 万人民币	成立日期	2010-10-21





银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

住所	长沙市天心区解放西路三王街39号三王丽都1幢501房		
营业期限自	2010-10-21	营业期限至	2030-10-20
经营范围	美容院（不含医疗美容）；医院投资管理；美容外科；美容牙科；美容皮肤科；麻醉科；医学检验科；美容咨询；医学影像科。（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）		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

## 2、被评估单位股权结构及历史沿革

2010年10月，湖南雅美设立，注册资本为500万元，股东为肖征刚、赵玉、王如波。出资比例为36%、35%、29%。

2010年12月，肖征刚、赵玉、王如波分别将其持有的湖南雅美1.3%、4.4%、4.3%股权转让予艾军，肖征刚将其持有的湖南雅美3%股权转让予邓彪，交易对价为【65】万元。转让完成后，肖征刚、赵玉、王如波、艾军及邓彪分别持有湖南雅美31.7%、30.6%、24.7%、10%、3%股权。

2011年2月，艾军将其所持有的湖南雅美3.3%、3.3%、3.4%股权分别转让予肖征刚、王如波、赵玉，交易对价为【50】万元。转让完成后，肖征刚、赵玉、王如波及邓彪分别持有湖南雅美35%、34%、28%、3%股权。

2013年6月，肖征刚、赵玉、王如波及邓彪向湖南雅美增资，注册资本增加至1,000万元。增资完成后，肖征刚、赵玉、王如波及邓彪分别持有湖南雅美35%、34%、28%、3%股权。

2021年9月，肖征刚、赵玉、王如波、邓彪分别将其持有的湖南雅美24%、24%、19%、3%股权转让予博辰九号及芜湖成中电子科技有限公司（以下简称“芜湖成中”）。博辰九号合计交易对价为23,940万元。转让完成后，博辰九号、肖征刚、赵玉、王如波、芜湖成中分别持有湖南雅美63.00%、11.00%、10.00%、9.00%、7.00%股权。

2021年12月，肖征刚将其持有的湖南雅美11%股权转让予肖钦元，交易对价为【110】万元。转让完成后，博辰九号、肖钦元、赵玉、王如波、芜湖成中分别持有湖南雅美63.00%、11.00%、10.00%、9.00%、7.00%股权。

截至评估基准日，被评估单位注册资本和股本均为1000万元，股东及股权结构情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
芜湖博辰九号股权投资合伙企业（有限合伙）	700.00	70.00%	700.00	70.00%
肖钦元	110.00	11.00%	110.00	11.00%
赵玉	10.00	10.00%	10.00	10.00%
王如波	9.00	9.00%	9.00	9.00%
合计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

上述注册资本已经被评估单位最新章程验证。

### 3、被评估单位长期股权投资单位情况

(1) 湘潭雅美医疗美容医院有限公司（简称：湘潭雅美）

统一社会信用代码	91430300MA4LQUBT4C	名称	湘潭雅美医疗美容医院有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）	法定代表人	杨俊
注册资本	1050 万元人民币	成立日期	2017-06-07
住所	湘潭市岳塘区宝塔街道吉安路长途电信局办公楼		
营业期限自	2017-06-07	营业期限至	无固定期限
经营范围	生活美容、美容外科、美容牙科、美容皮肤科、中医科、麻醉科、医学检验科、医学影像科、美容咨询服务。（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）		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

截至评估基准日股东及股权情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
湖南雅美医疗美容医院有限公司	997.50	95.00%	997.50	95.00%
彭进	52.50	5.00%	0.00	0.00%
合计	1,050.00	100.00%	997.50	95.00%

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位子公司最新章程验证。

### 4、被评估单位历史财务资料

被评估单位近一年及评估基准日（合并口径）资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目\报表日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
资产合计	117,932,077.76	113,807,909.37
负债合计	151,019,305.77	138,718,139.69
所有者权益合计	-33,087,228.01	-24,910,230.32
归属于母公司所有者权益合计	-32,020,999.99	-23,858,286.78

注：评估基准日负债中包含的合同负债金额为 91,661,376.96 元主要为预收营业款。

被评估单位近一年及评估基准日当期（合并口径）经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2023 年	2024 年 1-6 月
一、营业收入	176,761,628.34	95,663,714.85
主营业务收入	176,084,615.98	95,191,335.61
其他业务收入	677,012.36	472,379.24
减：（一）营业成本	75,929,473.64	41,960,586.30



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

主营业务成本	75,929,473.64	41,960,586.30
其他业务成本		
(二) 税金及附加	145,608.31	46,388.01
(三) 销售费用	67,697,208.41	33,374,022.74
(四) 管理费用	15,650,559.72	8,066,699.34
(五) 研发费用		
(六) 财务费用	1,756,528.39	774,168.28
(七) 资产处置收益	-135,792.05	-534,829.64
(八) 信用减值损失	-32,615.04	8,693.26
(九) 其他收益	178,162.99	168,816.46
(十) 投资收益		
<b>二、营业利润</b>	<b>15,592,005.77</b>	<b>11,084,530.26</b>
加：营业外收入	3.64	1,664.55
减：营业外支出	775,526.89	163,037.16
<b>三、利润总额</b>	<b>14,816,482.52</b>	<b>10,923,157.65</b>
减：所得税费用	2,284,080.46	2,746,159.96
<b>四、净利润</b>	<b>12,532,402.06</b>	<b>8,176,997.69</b>
归属于母公司股东的净利润	12,485,279.07	8,162,713.21

被评估单位近一年及评估基准日（单体口径）资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目\报表日	2023年12月31日	2024年6月30日
资产合计	111,629,051.42	110,060,803.40
负债合计	136,587,677.79	127,128,121.72
所有者权益合计	-24,958,626.37	-17,067,318.32

注：评估基准日负债中包含的合同负债金额为 83,205,833.84 元主要为预收营业款。

被评估单位近一年及评估基准日当期（单体口径）经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2023年	2024年1-6月
<b>一、营业收入</b>	<b>161,307,489.58</b>	<b>89,316,930.40</b>
主营业务收入	160,612,840.72	88,844,551.16
其他业务收入	694,648.86	472,379.24
<b>减：（一）营业成本</b>	<b>69,286,781.43</b>	<b>39,055,228.82</b>
主营业务成本	69,286,781.43	39,055,228.82
其他业务成本		
(二) 税金及附加	130,377.27	43,444.55
(三) 销售费用	63,585,929.01	32,029,811.61
(四) 管理费用	12,398,212.65	6,462,833.03
(五) 研发费用		
(六) 财务费用	1,592,810.85	684,371.89
(七) 资产处置收益	-135,525.00	-521,961.44



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(八) 信用减值损失	-27,155.77	2,273.67
(九) 其他收益	130,162.15	164,572.55
二、营业利润	<b>14,280,859.75</b>	<b>10,686,125.28</b>
加：营业外收入	2.65	1,664.52
减：营业外支出	660,937.33	153,137.16
三、利润总额	<b>13,619,925.07</b>	<b>10,534,652.64</b>
减：所得税费用	2,029,982.80	2,643,344.59
四、净利润	<b>11,589,942.27</b>	<b>7,891,308.05</b>

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 ZB51042 号，审计意见为无保留意见。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，适用相关税率如下：

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%

## 5、被评估单位简介

湖南雅美医疗美容医院有限公司雅美品牌成立于 2005 年，是集医疗美容、临床医疗、学术交流、培训教学为一体的规范化医美品牌机构，为无数爱美人士完成了美丽梦想，共同谱写了美丽传奇。湖南雅美作为长沙医美整形协会会长单位、湖南标准化制定试行单位、多次承办过学术交流会。雅美以高起点、高要求、高品质的严谨学术态度，进行医学美容学术与技术队伍的打造，聚集国内外百位医学美容整形医生。慎于术前、精于术中、勤于术后，对每一个医疗环节都严格把关。雅美紧跟整形美容的潮流脉搏，以超优良的硬件设施、温馨的就诊环境、配套现代化设施病房、高标准层流手术室、标准多功能会议厅让顾客安享温馨之美，独具雅美特色的美魔女俱乐部、美胸定制室等，不仅赢得了行业内的高度赞誉，更是收获到新老顾客一致认可，满意度较高。雅美以健康规范标准，将技术视为核心竞争力，以贴心舒适的服务为原则，多年沉淀行业品牌，规范、为爱美者提供一站式美丽服务。

经过多年的开创和积淀，雅美致力于整合先进的医学美容资源，集结了百余位国内外强大的医生阵容，不断提升医学美容技术与服务，不仅拥有多项技术，更与 9 大医疗公司强强联合，下设标准同步的整形美容、QS 皮肤管理、明星非手术美容、VIP 客户服务、口腔美容五大板块，建立 360° 全程呵护服务及完善的体系。雅美坚持与前沿接轨，同时与美国艾尔



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

建、美国科医人、美国帕罗玛公司等 10 大跨国公司和品牌纷纷成为技术合作与战略合作伙伴，18 大医疗设备提供全方位治疗改善，不断通过技术研发和技术交流，在丰胸、非手术抗衰老、美肤及面部整形等多个技术领域取得优秀成绩。

## 6、被评估单位资质证书

湖南雅美医疗美容医院有限公司获得长沙市卫生健康委员会颁发的医疗机构执业许可证，登记号 PDY01017043010317A5292，有效期限自 2023 年 09 月 15 日至 2028 年 09 月 14 日。

湘潭雅美医疗美容医院有限公司获得湘潭市岳塘区卫生健康局颁发的诊所备案凭证，备案编号 PDY12768643030417D2212，备案日期 2024 年 04 月 28 日。

## 7、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，为此需对湖南雅美医疗美容医院有限公司股东全部权益价值进行评估，为北京朗姿医疗管理有限公司相关决策提供价值参考。

## 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经审计后的全部资产和负债。

被评估单位单体口径资产、负债、所有者权益：

流动资产账面金额：	56,947,944.68 元；
非流动资产账面金额：	53,112,858.72 元；
其中：长期股权投资账面金额：	11,075,000.00 元；
固定资产账面净额：	10,084,277.18 元；
使用权资产账面金额：	25,404,155.92 元；
长期待摊费用账面金额：	5,997,680.40 元；
递延所得税资产账面金额：	551,745.22 元；
资产合计账面金额：	110,060,803.40 元；
流动负债账面金额：	101,033,815.82 元；
非流动负债账面金额：	26,094,305.90 元；
负债合计账面金额：	127,128,121.72 元；
所有者权益账面金额：	-17,067,318.32 元。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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 ZB51042 号，审计意见为无保留意见。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下（单体口径）：

（一）长期股权投资情况如下：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
湘潭雅美医疗美容医院有限公司	2020年12月	95.00%	11,075,000.00	11,075,000.00

（二）房屋建筑物情况如下：

金额单位：人民币元

权证编号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
					原值	净值
长房权证天心字第714173206	华远华中心1号楼A座2702房	2014/7/31	m <sup>2</sup>	214.51	3,486,506.00	1,678,607.37

（三）长期待摊费用情况如下：

金额单位：人民币元

费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值
长沙雅美装修改造	2020/1/1	5,770,873.00	108	3,037,301.57
长沙雅美美胸在建工程转长期待摊费用	2022/4/28	324,389.00	84	223,716.55
长沙雅美美容外科消防工程转长期待摊费用	2022/8/15	120,000.00	72	86,746.98
长沙雅美美容外科手术室新建装修转长期待摊	2022/10/31	3,593,105.49	72	2,649,915.30
合计		9,808,367.49		5,997,680.40

（四）账面记录的其他主要实物资产如下：

金额单位：人民币元

项目	账面金额	数量	分布地点	现状、特点
存货	7,455,395.35	405	库房	正常
机器设备	7,983,213.77	202	经营区	正常
运输设备	34,996.40	2	经营地	正常
电子设备	387,459.64	302	经营区	正常

（五）账外无形资产情况如下：

无形资产类别	数量	权利人
专利权-发明专利	2项	湖南雅美医疗美容医院有限公司
专利权-实用新型专利	20项	湖南雅美医疗美容医院有限公司
商标权	15项	湖南雅美医疗美容医院有限公司

注：以上知识产权系截止评估基准日前已授权，已授权专利均正常缴纳年费。

长期股权投资单位-湘潭雅美医疗美容医院有限公司主要资产的账面记录情况如下（单体口径）：



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(一) 长期待摊费用情况如下：

金额单位：人民币元

费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值
经营场所装修改造	2017/8/31	5,903,108.20	108	1,366,460.23
合计		5,903,108.20		1,366,460.23

(二) 账面记录的其他主要实物资产如下：

金额单位：人民币元

项目	账面金额	数量	分布地点	现状、特点
存货	514,282.27	177	库房	正常
机器设备	1,297,971.62	58	经营区	正常
运输设备	12,890.00	1	经营地	正常
电子设备	28,099.41	79	经营区	正常

(三) 账外无形资产情况如下：

网站首页	域名	网站备案/许可证号
www.xtyamei.com	xtyamei.com	湘 ICP 备 17017791 号-1

被评估单位主要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且受控状态，除上述情况外未发现其他表外资产及存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

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 2024 年 06 月 30 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》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国代表大会常务委员会第七次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过，2019年4月23日修正）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日，国务院令第691号修订）；
- 6、《关于深化增值税改革有关事项的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
- 7、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；
- 9、《中华人民共和国民法典》（2020年5月中华人民共和国主席令第45号）；
- 10、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
- 11、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 12、《企业会计准则》；
- 13、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）；





银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 15、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 16、《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）。

### （三）产权依据

- 1、委托人、被评估单位营业执照；
- 2、被评估单位最新章程；
- 3、被评估单位资质证书；
- 4、长期股权投资单位营业执照、最新章程；
- 5、被评估单位车辆行驶证；
- 6、被评估单位不动产权证；
- 7、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、被评估单位 2023 年、2024 年 1-6 月审计报告（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 ZB51042 号）；
- 3、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 4、全国银行间同业拆借中心授权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、评估人员现场勘察收集的资料和市场调查及询价资料；
- 7、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；
- 8、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 9、委托评估的各类资产和负债清查明细表；
- 10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 12、同花顺 iFind 金融资讯平台、Wind 资讯金融数据库信息。



## 七、评估方法

### （一）评估方法的概述

企业价值评估包括：企业整体价值评估、股东全部权益价值评估及股东部分权益价值评估。

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，分析股东全部权益价值评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估基本方法。

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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

**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。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。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。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测，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。

**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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

### （二）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。

### （三）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

货币资金主要为银行存款，通过核实银行对账单、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渠道费、促销费、车位租赁费等，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、长期股权投资的评估

长期股权投资的评估值一般按下式计算：

长期股权投资评估值 = 经核实的股权投资比例 × 评估基准日长期股权投资单位股东全部权益评估值

对于部分认缴的长期股权投资评估值 = (子公司的评估值 + 所有股东未出资额) × 股东



## 投资比例-母公司股东未出资额

### 7、房屋建筑物的评估

对于不动产，评估方法通常有市场法、收益法、重置成本法、假设开发法等。

- ① 市场法适用于同类房地产有较多交易的房地产。
- ② 收益法适用于同类房地产有租金等经济收入的房地产。
- ③ 重置成本法适用于可作为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产。
- ④ 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产。

评估范围内不动产用途为住宅用途，已建成投入，不具有投资开发或再开发潜力，不适用假设开发法，故本次估值不选用假设开发法。

评估范围内不动产为外购所得，评估人员无法获取房屋的建筑安装成本及相关费用、税费等资料，因此本次评估不选取重置成本法。

评估范围内不动产商业化程度高，可以找到相同或类似的资产交易案例进行比较，因此对委估对象采用市场比较法进行评估。

由于评估对象的收入、投资回报率及收益期限无法可靠预测，不满足收益法的适用条件，故不采用收益法评估。

综上所述，同时结合本次评估目的，考虑方法的适宜性和可操作性，采用市场法进行评估。

市场法是指将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估技术路线为：首先遵循市场比较法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的房地产市场交易资料，在评估对象同一供求圈内选择三个与评估对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立评估对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的适当修正，以此估算评估对象市场价值的评估方法。

评估公式： $P=P' \times A \times B \times C \times D$

式中：P——评估对象价格

P'——可比案例价格

A——交易情况修正系数

B——期日因素修正系数



C——区域因素修正系数

D——个别因素修正系数

#### 8、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

#### 9、使用权资产的评估

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。

#### 10、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。

#### 11、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。

#### 12、负债按实际需要承担的债务进行评估。

### （四）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

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专业人员，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方、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、



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

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

分析业务的历史经营情况，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，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估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和使用资产评估结论，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：企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其预计规模持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

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、税率无重大变化；
- 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，与被评估单位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）收益法预测假设

### 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。





## 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。

4、湖南雅美医疗美容医院有限公司获得长沙市卫生健康委员会颁发的医疗机构执业许可证，登记号PDY01017043010317A5292，有效期限自2023年09月15日至2028年09月14日。假设该执业许可证书到期后依然可以续展。

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、本资产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，本资产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湖南雅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2024年06月30日，被评估单位经审计的合并口径总资产账面价值11,380.79万元，总负债13,871.81万元，所有者权益价值-2,491.02万元。单体口径总资产账面价值11,006.08万元，总负债12,712.81万元，所有者权益价值-1,706.73万元。

### （一）资产基础法评估结论



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

采用资产基础法评估后的总资产价值 12,170.21 万元，总负债 12,712.81 万元，股东全部权益价值为-542.60 万元（大写：人民币负伍佰肆拾贰万陆仟元整），较审计后单体口径账面所有者权益价值评估增值 1,164.13 万元。

资产评估结果汇总表  
评估基准日：2024 年 06 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%
流动资产	5,694.79	5,694.79	0.00	0.00
非流动资产	5,311.29	6,475.42	1,164.13	21.92
长期股权投资净额	1,107.50	1,949.88	842.38	76.06
固定资产净额	1,008.43	1,330.18	321.75	31.91
使用权资产净额	2,540.42	2,540.42	0.00	0.00
长期待摊费用	599.77	599.77	0.00	0.00
递延所得税资产	55.17	55.17	0.00	0.00
资产总计	11,006.08	12,170.21	1,164.13	10.58
流动负债	10,103.38	10,103.38	0.00	0.00
非流动负债	2,609.43	2,609.43	0.00	0.00
负债总计	12,712.81	12,712.81	0.00	0.00
所有者权益（股东全部权益）	-1,706.73	-542.60	1,164.13	68.21

具体内容详见资产评估明细表。

被评估单位合并口径账面所有者权益-2,491.02 万元，采用资产基础法评估，被评估单位的股东全部权益价值评估值为-542.60 万元（大写：人民币负伍佰肆拾贰万陆仟元整），较账面所有者权益评估增值 1,948.42 万元。

### （二）收益法评估结论

在评估基准日 2024 年 06 月 30 日，在本报告所列假设和限定条件下，被评估单位单体口径账面所有者权益-1,706.73 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 36,000.00 万元（大写：人民币叁亿陆仟万元整），较账面所有者权益评估增值 37,706.73 万元。

在评估基准日 2024 年 06 月 30 日，在本报告所列假设和限定条件下，被评估单位合并口径账面所有者权益-2,491.02 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 36,000.00 万元（大写：人民币叁亿陆仟万元整），较账面所有者权益评估增值 38,491.02 万元。

### （三）评估结果的选取



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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-542.60万元，收益法的评估值为36,000.00万元，两者差异36,542.60万元。

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记入财务报表的因素，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**36,000.00**万元（大写：人民币叁亿陆仟万元整）。

#### （四）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、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、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。

#### （五）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

### 十一、特别事项说明

（一）截至评估基准日，被评估单位长期股权投资单位湘潭雅美医疗美容医院有限公司认缴出1050万元人民币，实缴出资997.5万元人民币，实缴金额为湖南雅美医疗美容医院有限公司出资，小股东彭进尚未足额缴纳出资。提请报告使用者关注



(二) 截至评估基准日，被评估单位长期股权投资单位湘潭雅美医疗美容医院有限公司小股东彭进所持有的5.00%股权被冻结。提请报告使用者关注

(三) 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。提请报告使用者关注

(四) 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。提请报告使用者关注

(五) 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。提请报告使用者关注

(六) 企业拥有的账外无形资产主要为申请的商标及专利及域名，由于被评估单位非知名企业，商标、域名对企业的收益加持不大，商标、域名申请只是为日常经营需要，基本无附加价值。由于企业不是高科技企业，拥有的专利不是行业核心技术，企业主要收益并不依靠这些专利，企业拥有得专利基本无价值，因此上述资产并不会对企业估值造成影响，本次采用收益法定价，上述账外无形资产，对评估结论亦不造成影响。提请报告使用者关注

(七) 截至评估基准日，被评估单位长期股权投资单位湘潭雅美医疗美容医院有限公司存在以下未决诉讼、仲裁情况，根据诉讼仲裁情况企业已计提相关费用计入其他应付款，本次评估相关科目相关金额按照经审计的账面值确认。未决诉讼、仲裁情况如下：

案号	申请人	被申请人	案由	仲裁请求	案件进展
潭劳人仲案字(2024)第363号	黄某	湘潭雅美医疗美容医院有限公司	劳动人事争议	1.请求仲裁被申请人支付一次性伤残就业补助金62,724元； 2.申请补缴2024年4月至2024年6月期间的社会保险，不能补缴的，赔偿损失； 3.退还2020年8月13日充值3,000元。	湘潭市劳动人事争议仲裁委员会审理中

提请报告使用者关注

(八) 本次评估未考虑控股权及流动性对评估对象价值的影响。提请报告使用者关注

(九) 本报告评估结果以被评估单位和相关当事人提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从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应责任。提请报告使用者关注

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



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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内使用。

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、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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）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之经济行为有效。并仅在资产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2024年06月30日至2025年06月29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，资产评估报告使用者应重新委托评估。



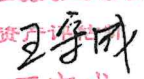
银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 08 月 23 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：王守成   
正式执业会员  
资产评估师  
王守成  
41080029

资产评估师：徐小北   
正式执业会员  
资产评估师  
徐小北  
11190284  
2024 年 08 月 23 日



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

## 附 件

- 1、委托人、被评估单位营业执照复印件；
- 2、被评估单位审计报告复印件；
- 3、长期股权投资单位营业执照；
- 4、被评估单位车辆行驶证；
- 5、被评估单位不动产权证复印件；
- 6、委托人承诺函；
- 7、被评估单位承诺函；
- 8、资产评估师承诺函；
- 9、中国资产评估协会单位会员证书复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件；
- 11、资产评估机构营业执照复印件；
- 12、资产评估明细表。