



Colliers



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 资产评估报告

报告书

(第一册, 共一册)

项目名称: 奥园美谷科技股份有限公司拟支付现金购买资产所涉及的浙江连天美企业管理有限公司的股东全部权益价值评估报告

报告编号: 高力评报字【2021】第 0002 号

北京高力国际房地产评估有限公司  
2021年03月18日





## 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。

三、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、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、我们与本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。

八、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对投资性房地产等实物资产勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 目录

特别提示	1
摘要	1
正文	3
1. 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	3
2. 评估目的	7
3. 评估对象和评估范围	7
4. 价值类型及其定义	11
5. 评估基准日	12
6. 评估依据	12
7. 评估方法	14
8. 评估假设	20
9. 评估结论	21
10. 特别事项说明	24
11. 评估报告使用限制说明	26
12. 评估报告日	27



## 特别提示

本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

## 摘要

北京高力国际房地产评估有限公司接受奥园美谷科技股份有限公司的委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。

资产评估情况摘要如下：

委托人：奥园美谷科技股份有限公司

被评估单位：浙江连天美企业管理有限公司

评估目的：根据奥园美谷科技股份有限公司的《总裁办会议纪要》，奥园美谷科技股份有限公司拟收购浙江连天美企业管理有限公司 55% 股权，本次评估对所涉及的浙江连天美企业管理有限公司股东全部权益市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

经济行为：根据《总裁办会议纪要》批复，奥园美谷科技股份有限公司拟收购浙江连天美企业管理有限公司 55% 股权。该经济行为已经获得了奥园美谷科技股份有限公司董事会的批准。

评估对象：被评估单位股东全部权益

评估范围：为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债。合并口径下，被评估单位申报的全部资产合计账面价值人民币 278,084,271.24 元，负债合计账面价值人民币 148,614,874.33 元，股东权益合计账面价值人民币 129,469,396.91 元。母公司口径下，被评估单位申报的全部资产合计账面价值人民币 216,977,429.61 元，负债合计账面价值人民币 178,242,245.95 元，股东权益合计账面价值人民币 38,735,183.66 元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

评估方法：采用资产基础法和收益法，在综合评价不同评估方法、初步价值结论的合理性及所使用评估数据的质量和数量的基础上，最终选取收益法的评估结论。



评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 1,351,000,000 元。  
大写人民币：壹拾叁亿伍仟壹佰万元整。

评估结论详细情况详见资产评估明细，我们提示委托人：股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与部分股权比例的乘积。实施本次经济行为时，在切实可行的情况下应予以适当考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对本评估结论的影响。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止至 2021 年 12 月 30 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

#### 特别事项：

案号	原告	被告	受理	立案时间	起诉标的	案由	审理情况
			法院				(一审/二审)
(2020)浙0102民初3615号	马雪萍	杭州华山连天美医疗美容医院有限公司	杭州市上城区人民法院	11/1/2019	7 万元	医疗损害责任纠纷	一审审结，驳回马雪萍诉讼请求
(2020)浙0102民初5696号	李清	杭州华山连天美医疗美容医院有限公司	杭州市上城区人民法院	1/15/2021	5 万元	医疗损害责任纠纷	一审待审（2021-2-7 开庭）

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。





## 正文

奥园美谷科技股份有限公司：

北京高力国际房地产评估有限公司接受贵公司的委托，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评估，按照必要的评估程序，对贵公司本次拟收购的浙江连天美企业管理有限公司股东全部权益于 2020 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：

### 1. 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

#### 1.1 委托人单位概况

公司名称：奥园美谷科技股份有限公司（SZ. 000615）

统一社会信用代码：914200007070951895

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：湖北省襄阳市樊城区陈家湖

法定代表人：马军

注册资本：78118.031900万元人民币

成立时间：1993年06月08日

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：健康咨询；化妆品及卫生用品批发；化妆品及卫生用品零售；技术推广服务；理发及美容服务；医学研究和试验发展；产业投资；投资管理、投资咨询；房地产开发；商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房；文化旅游、健康养老产业投资；建筑施工；物流仓储；新材料的制造与销售；货物进出口及技术进出口；美容医院服务；美容护肤产品生产销售（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。（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）

## 1.2 被评估单位概况

公司名称：浙江连天美企业管理有限公司

统一社会信用代码：9133000058776982XK

住所：上城区钱江路639号1930室

法定代表人：陈珍荣

注册资本：2000.000000万人民币

成立时间：2011年12月08日

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：食品经营（凭许可证经营）。企业管理咨询，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），投资咨询，健康管理及咨询服务（不含诊疗服务），计算机软硬件的技术开发、技术咨询、技术服务，通讯设备、办公用品、电子产品、服装、皮革制品、劳保用品、工艺品、家用电器、家具、日用百货、化妆品、医疗器械的销售，从事进出口业务。

### 1.2.1 公司历史沿革及股东结构

浙江连天美企业管理有限公司成立于2011年12月08日，公司的初始注册资本为人民币2,000.00万元，成立之初公司名称为“浙江连天美实业投资有限公司”，股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例
1	陈珍荣	1,100.00	55.00%
2	黄剑飞	900.00	45.00%
	合计	2,000.00	100.00%

2016年06月24日，经浙江省工商行政管理局核准，公司名称由“浙江连天美实业投资有限公司”变更为“浙江连天美企业管理有限公司”。

2016年08月，根据《浙江连天美企业管理有限公司股东会决议——关于同意股权转让的决定》，陈珍荣将其持有的5.5%的股权转让给杭州葆升投资管理合伙企业（有限合伙），黄剑飞将其持有的4.5%的股权转让给杭州葆升投资管理合伙企业（有限合伙）。转让后的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例
1	陈珍荣	990.00	49.50%
2	黄剑飞	810.00	40.50%
3	杭州葆升投资管理合伙企业（有限合伙）	200.00	10.00%
	合计	2,000.00	100.00%



2016年09月，根据《浙江连天美企业管理有限公司股东会决议——关于同意股权转让的决定》，陈珍荣将其持有的4.4%的股权转让给杭州远宁荟鑫投资合伙企业（有限合伙），黄剑飞将其持有的3.6%的股权转让给杭州远宁荟鑫投资合伙企业（有限合伙）。转让后的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例
1	陈珍荣	902.00	45.10%
2	黄剑飞	738.00	36.90%
3	杭州葆升投资管理合伙企业（有限合伙）	200.00	10.00%
4	杭州远宁荟鑫投资合伙企业（有限合伙）	160.00	8.00%
	<b>合计</b>	<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2020年03月，根据《公司登记（备案）申请书》记载，公司引入了新的股东广州盛妆医疗美容投资有限公司及广东欣粤容产业投资有限公司，经股权转让，股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例
1	陈珍荣	294.80	14.74%
2	黄剑飞	241.20	12.06%
3	杭州葆升投资管理合伙企业（有限合伙）	200.00	10.00%
4	杭州远宁荟鑫投资合伙企业（有限合伙）	64.00	3.20%
5	广州盛妆医疗美容投资有限公司	1,100.00	55.00%
6	广东欣粤容产业投资有限公司	100.00	5.00%
	<b>合计</b>	<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2020年09月，根据《浙江连天美企业管理有限公司股东会决议——关于同意股权转让的决定》，广州盛妆医疗美容投资有限公司将其持有的55.00%的股权转让给广东欣粤容产业投资有限公司。转让后的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例
1	陈珍荣	294.80	14.74%
2	黄剑飞	241.20	12.06%
3	杭州葆升投资管理合伙企业（有限合伙）	200.00	10.00%
4	杭州远宁荟鑫投资合伙企业（有限合伙）	64.00	3.20%
5	广东欣粤容产业投资有限公司	1,200.00	60.00%
	<b>合计</b>	<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2020年12月，根据《浙江连天美企业管理有限公司股东会决议——关于同意股权转让的决定》，广东欣粤容产业投资有限公司将其持有的55.00%的股权转让给广州盛妆医疗美容投资有限公司。转让后的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	实缴出资额	出资比例
1	陈珍荣	294.80	14.74%
2	黄剑飞	241.20	12.06%
3	杭州葆升投资管理合伙企业（有限合伙）	200.00	10.00%



序号	股东名称	实缴出资额	出资比例
4	杭州远宁荟鑫投资合伙企业（有限合伙）	64.00	3.20%
5	广州盛妆医疗美容投资有限公司	1,100.00	55.00%
6	广东欣粤容产业投资有限公司	100.00	5.00%
	合计	2,000.00	100.00%

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更，所认缴的出资额已全部缴足。

### 1.2.2 公司概况

浙江连天美企业管理有限公司是一家集医疗美容资源与品牌运营的管理公司。公司总部位于杭州，是中国最早的一批医疗美容企业之一，同时也是浙江首家民营医疗美容医院。浙江连天美企业管理有限公司以医学美容生活化及生活美容医学化为主体，延伸发展生命科学，打造医疗美容健康综合体第一品牌。目前浙江连天美企业管理有限公司有三家全资子公司，其中杭州华山连天美美容医院和杭州维多利亚美容医院总营业面积达1.8万方，员工人数约500人，是医疗美容行业的高端品牌企业。杭州华山连天美美容医院及杭州维多利亚美容医院目前均获得了中国整形美容协会颁发的5A级评价认定。

### 1.2.3 公司资产、负债及财务状况

被评估单位合并口径下的近两年资产、负债及财务状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2019/12/31	2020/12/31
总资产	214,495,464.14	278,084,271.24
负债	135,572,807.62	148,614,874.33
股东权益	78,922,656.52	129,469,396.91
项目	2019年度	2020年1-12月
营业收入	460,976,720.62	485,584,575.83
利润总额	24,571,428.47	107,154,830.29
净利润	17,663,616.38	80,546,740.39

被评估单位母公司口径下的近两年资产、负债及财务状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2019/12/31	2020/12/31
总资产	41,497,704.14	216,977,429.61
负债	3,433,158.90	178,242,245.95
股东权益	38,064,545.24	38,735,183.66
项目	2019年度	2020年1-12月
营业收入	136,280.05	0.00
利润总额	-3,750,567.87	1,257,578.18
净利润	-3,750,567.87	670,638.42

上述数据，摘自于大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2020年审计报告（大华审字【2021】002492号），所涉及的审计报告为标准无保留意见。



企业执行企业会计准则。增值税税率为13%、6%及3%；所得税税率为25%；城市维护建设税税率为7%、教育费附加税率为3%、地方教育费附加税率为2%。子公司杭州华山连天美医疗美容医院有限公司和杭州维多利亚医疗美容医院有限公司两家医院适用于6%增值税税率，报告期间两家医院属于免征增值税情形，已获取减免税登记表文件。

### 1.3 委托人与被评估单位之间的关系

委托人奥园美谷科技股份有限公司是被评估单位浙江连天美企业管理有限公司的本次股权拟收购方。

### 1.4 其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。

## 2. 评估目的

本次评估目的是反映浙江连天美企业管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为奥园美谷科技股份有限公司拟收购浙江连天美企业管理有限公司 55% 股权之经济行为提供价值参考依据。根据《总裁办会议纪要》批复，奥园美谷科技股份有限公司拟收购浙江连天美企业管理有限公司 55% 股权。该经济行为已经获得了奥园美谷科技股份有限公司董事会的批准。

## 3. 评估对象和评估范围

### 3.1 评估对象

浙江连天美企业管理有限公司股东全部权益。

### 3.2 评估范围

评估范围为浙江连天美企业管理有限公司全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。母公司口径下，被评估单位申报的全部资产合计账面价值人民币 216,977,429.61 元，负债合计账面价值人民币 178,242,245.95 元，股东权益账面价值人民币 38,735,183.66 元。



截止日期：2020年12月31日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	189,456,976.07
非流动资产合计	27,520,453.54
资产总计	216,977,429.61
流动负债合计	178,198,379.78
非流动负债合计	43,866.17
负债合计	178,242,245.95
股东权益	38,735,183.66

上述数据，摘自于大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2020年审计报告（大华审字【2021】002492号），所涉及的审计报告为保准无保留意见。

### 3.3 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，非流动资产为长期股权投资及固定资产-电子设备，具体情况如下：

#### 3.3.1 流动资产

流动资产主要由货币资金、交易性金融资产及其他应收款组成。

#### 3.3.2 长期股权投资

浙江连天美企业管理有限公司共有3家长期股权投资，全部为100%控股，投资情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	账面价值（元）	投资日期	股权性质
1	杭州华山连天美医疗美容医院有限公司	10,000,000.00	12/30/2011	100%控股
2	杭州维多利亚医疗美容医院有限公司	16,500,000.00	12/25/2015	100%控股
3	杭州智高贸易有限公司	1,000,000.00	1/11/2017	100%控股
	<b>合计</b>	<b>27,500,000.00</b>		

杭州华山连天美医疗美容医院有限公司地理位置优越，地处武林、龙翔、钱江三大杭城商圈重叠区域内，总营业面积有2万平方米，共10层。拥有在业界具有领先水平的6大产品中心，全面满足各类顾客的需求。公司先后成立华东首家“隆鼻教学示范基地”、“中国乳房整形研究中心”，也是中国医师协会美容与整形医师分会单位会员，浙江省慈善总会爱心援助指定医院。

杭州维多利亚医疗美容医院有限公司位于杭州市下城区建国北路658号，下设整形美容科、微整形科、美容皮肤科、牙齿美容科、毛发种植科、纹绣科、形体管理科和美容中医科，是华东地区大型医疗美容医院之一。杭州维多利亚医疗美容医院

获得了包括“中国医师协会美容与整形医师分会副会长单位”、“泛亚地区面部整形”、“建外科学会中国分会学科贡献奖”与“浙江省行业重点推荐优秀品牌单位”等多项行业殊荣，致力于打造医疗美容奢侈品牌。

杭州智高贸易有限公司为连天美企管近年成立的电商类公司，致力于打通医疗美容行业线上及线下流通环节，目前该公司的业务尚在起步阶段。

主要资质情况：浙江连天美企业管理有限公司下属子公司杭州华山连天美医疗美容医院有限公司持有杭州市上城区卫生和计划生育局于2017年06月19日颁发的《医疗机构执业许可证》。浙江连天美企业管理有限公司下属子公司杭州维多利亚医疗美容医院有限公司持有下城区卫生和计划生育局于2018年06月22日颁发的《医疗机构执业许可证》。

### 3.3.3 固定资产-电子设备

截止至评估基准日，浙江连天美企业管理有限公司的固定资产-电子设备为电脑、投影机、打印机、空调、电视、数码照相机、摄像机及投影仪等。账面原值人民币49,137.00元，账面净值人民币20,453.54元。

### 3.3.4 账外无形资产

被评估单位申报的账外无形资产有2项作品著作权及72项商标，具体情况如下表所示：

作品著作权：

序号	作品名称	首次发表日期	创作完成日期	登记号	登记日期	登记类别
1	莲花公主	-	2012-03-01	浙作登字-2014-F-00012526	2014-11-06	美术
2	LUXEME	-	2010-03-01	浙作登字-2013-F-00015369	2013-12-30	美术

商标（已注册）：

序号	商标名	状态	注册号	申请日期	国际分类
1	LUSKY	已注册	11528554	2012-09-21	5类医药
2	LUXEME	已注册	11464312	2012-09-07	3类日化用品
3	华山连天美	已注册	10234682	2011-11-25	44类医疗园艺
4	LUSKY	已注册	11528589	2012-09-21	44类医疗园艺
5	连天美	已注册	10432970	2012-01-17	44类医疗园艺
6	DRLUXEME	已注册	18266355	2015-11-06	35类广告销售
7	连天美	已注册	11277646	2012-07-30	10类医疗器械
8	图形	已注册	38069800	2019-05-09	30类方便食品
9	复合微	已注册	12077730	2013-01-21	44类医疗园艺
10	图形	已注册	38067914	2019-05-09	42类设计研究
11	LUXEME	已注册	11471019	2012-09-10	10类医疗器械
12	美丽管家	已注册	14485721	2014-04-29	16类办公用品
13	LUXEME	已注册	15562802	2014-10-23	44类医疗园艺
14	图形	已注册	38076113	2019-05-09	21类厨房洁具
15	六维定制面	已注册	12078638	2013-01-21	44类医疗园艺
16	年轻密码	已注册	12078565	2013-01-21	44类医疗园艺
17	LUXTOP	已注册	11528620	2012-09-21	10类医疗器械

序号	商标名	状态	注册号	申请日期	国际分类
18	图形	已注册	38089591	2019-05-09	1 类化学原料
19	LUXTOP	已注册	11534356	2012-09-24	5 类医药
20	连天美	已注册	9387082	2011-04-25	44 类医疗园艺
21	DRLUXEME	已注册	18266185	2015-11-06	5 类医药
22	图形	已注册	21477733	2016-09-30	44 类医疗园艺
23	图形	已注册	38071622	2019-05-09	31 类饲料种籽
24	图形	已注册	38066283	2019-05-09	34 类烟草烟籽
25	曲线体	已注册	12078585	2013-01-21	44 类医疗园艺
26	图形	已注册	12148816	2013-02-04	3 类日化用品
27	图形	已注册	38080072	2019-05-09	29 类食品
28	连天美	已注册	10432911	2012-01-17	44 类医疗园艺
29	图形	已注册	38082814	2019-05-09	22 类绳网袋篷
30	图形	已注册	38074540	2019-05-09	17 类橡胶制品
31	DRLUXEME	已注册	18266504	2015-11-06	44 类医疗园艺
32	美丽管家	已注册	14485786	2014-04-29	41 类教育娱乐
33	图形	已注册	12148661	2013-02-04	35 类广告销售
34	连天美	已注册	10433014	2012-01-17	44 类医疗园艺
35	H 派	已注册	21477810	2016-09-30	44 类医疗园艺
36	图形	已注册	38088491	2019-05-09	45 类社会法律
37	图形	已注册	38090529	2019-05-09	23 类纱线丝
38	LUXEME	已注册	11470903	2012-09-10	5 类医药
39	连天美	已注册	11277714	2012-07-30	5 类医药
40	蕊丽	已注册	14025934	2014-02-14	44 类医疗园艺
41	LUXTOP	已注册	11536503	2012-09-24	3 类日化用品
42	图形	已注册	12148730	2013-02-04	10 类医疗器械
43	图形	已注册	38075430	2019-05-09	37 类建筑修理
44	图形	已注册	11443339	2012-09-04	10 类医疗器械
45	图形	已注册	38078335	2019-05-09	20 类家具
46	图形	已注册	38080004	2019-05-09	26 类纽扣拉链
47	LUSKY	已注册	11528573	2012-09-21	35 类广告销售
48	图形	已注册	11443320	2012-09-04	16 类办公用品
49	图形	已注册	11443255	2012-09-04	35 类广告销售
50	连天美	已注册	10433077	2012-01-17	44 类医疗园艺
51	菲蜜丽	已注册	14025950	2014-02-14	44 类医疗园艺
52	LUXTOP	已注册	11528644	2012-09-21	44 类医疗园艺
53	美丽管家	已注册	14485823	2014-04-29	42 类设计研究
54	图形	已注册	12148753	2013-02-04	5 类医药
55	图形	已注册	11443298	2012-09-04	5 类医药
56	华山连天美	已注册	12842875	2013-07-01	3 类日化用品
57	DR-LUXEME	已注册	17591792	2015-08-04	3 类日化用品
58	图形	已注册	38068725	2019-05-09	41 类教育娱乐
59	图形	已注册	12148625	2013-02-04	44 类医疗园艺
60	全立体艺术	已注册	12077539	2013-01-21	44 类医疗园艺
61	美丽管家	已注册	14485745	2014-04-29	38 类通讯服务
62	美丽号	已注册	21477931	2016-09-30	44 类医疗园艺
63	图形	已注册	38079051	2019-05-09	7 类机械设备
64	图形	已注册	38083223	2019-05-09	39 类运输贮藏
65	图形	已注册	38064225	2019-05-09	28 类健身器材
66	图形	已注册	38079968	2019-05-09	24 类布料床单
67	LUXEME	已注册	11471045	2012-09-10	35 类广告销售
68	LUXEME	已注册	11471093	2012-09-10	44 类医疗园艺
69	心肌美人	已注册	14025929	2014-02-14	44 类医疗园艺
70	极限音波	已注册	14025946	2014-02-14	44 类医疗园艺
71	图形	已注册	38089150	2019-05-09	32 类啤酒饮料
72	图形	已注册	12148701	2013-02-04	16 类办公用品

### 3.4 企业申报的其他表外资产的类型、数量

被评估单位未申报。



### 3.5 对外租赁情况

企业办公场地与子公司杭州华山连天美医疗美容医院有限公司共用，位于杭州市秋涛路 258 号秋涛发展大厦 B 幢 10 层。该房屋建筑面积为 11,511.19 平方米，租赁期自 2012 年 06 月 28 日至 2027 年 6 月 27 日止。

### 3.6 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估引用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2020 年审计报告（大华审字【2021】002492 号）。

## 4. 价值类型及其定义

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从评估对象的自身条件分析：评估对象拥有完整的企业经营要素资产，在可预见的未来具备持续经营能力，未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上所述，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故本次评估选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

## 5. 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、被评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，由资产评估师与委托人协商后确定。本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 6. 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

### 6.1 经济行为依据

- 《总裁办会议纪要》。

### 6.2 法律法规依据

- 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 15 号）；
- 《中华人民共和国证券法》（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）；
- 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
- 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 23 号）；
- 《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 512 号）；
- 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 691 号）；
- 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令）；
- 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税【2016】36 号）；
- 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

### 6.3 评估准则依据

- 《资产评估基本准则》（财资【2017】43 号）；
- 《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30 号）；

- 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
- 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协【2018】38号）；
- 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37号）；
- 《知识产权资产评估指南》（中评协【2017】44号）；
- 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
- 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协【2017】35号）；
- 《商标资产评估指导意见》（中评协【2017】51号）；
- 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）。

#### 6.4 资产权属依据

- 著作权证书及商标证书；
- 重要资产购置合同或记账凭证；
- 其他资产权属证明资料。

#### 6.5 评估取价依据

- 《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》；
- 被评估单位年度审计报告、账册与凭证以及资产评估申报表；
- 被评估单位提供的行业分析资料及其管理层提供的未来年度经营计划、措施等相关资料；
- 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用计划；
- 被评估单位管理层提供的合同、订单及目标客户信息资料；
- 国家宏观、行业统计分析资料；
- 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
- Wind 资讯数据资料。

## 6.6 其他参考资料

- 北京高力国际房地产评估有限公司技术统计资料；
- 其他参考资料。

## 6.7 引用其他机构出具的评估报告

- 大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2020 年审计报告（大华审字【2021】002492 号）。

## 6.8 利用的其他专业报告

- 本次资产评估不涉及。

# 7. 评估方法

## 7.1 评估方法概述

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

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，评估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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

## 7.2 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-企业价值》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、资料收集等情况，分析资产基础法、收益法、市场法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

选取资产基础法评估的理由：被评估单位评估基准日资产负债表内各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

### 7.3 资产基础法的介绍

资产基础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股东全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 7.3.1 货币资金

货币资金为银行存款。对银行存款，评估人员通过核实银行对账单，以核实后账面值确定评估值。

#### 7.3.2 交易性金融资产

对交易性金融资产，评估人员通过核实资产余额和收益利率，以核实后的市场净值确定评估值。

#### 7.3.3 其他应收款

对其他应收款，在核实无误的基础上，根据款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部其他应收款额计算评估值。

#### 7.3.4 长期股权投资

对长期投资评估，绝对控股的投资项目通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。

#### 7.3.5 固定资产-电子设备及其他

通过对被评估单位所涉及的设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。



评估值的计算公式：评估值=重置全价×成新率

### 7.3.6 无形资产

其他无形资产系账外商标及著作权，根据具体项目的投入成本及注册类费用等计算评估值。

### 7.3.7 负债

负债为流动负债及非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

## 7.4 收益法的介绍

### 7.4.1 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。使用预期现金流量折现法的关键在于未来预期现金流量的合理预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。

### 7.4.2 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础估算其股东全部权益价值：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业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，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

### 7.4.3 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

其中：

(1) 企业整体价值=经营性资产价值+非经营性及溢余性资产价值

(2) 经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值P，即

$$p = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：

$F_i$ —未来第  $i$  个收益期现金流量数额；

$n$ —指从评估基准日至永续期；

$r$ —所选取的折现率。

#### 7.4.4 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行分析，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性，确定未来各期现金流量数额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，本项目收益期确定为有限年。同时在对被评估单位收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次评估折现率选取

加权平均资本成本(WACC)，即期望的股权回报率和经所得税调整后的债权回报率的加权平均值，基本公式为：

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1-T) \times Wd]$$

其中： $Re$ ：为公司权益资本成本；

$Rd$ ：为公司债务资本成本；

$We$ ：为权益资本在资本结构中的百分比；

$Wd$ ：为债务资本在资本结构中的百分比；

$T$ ：为公司有效的所得税税率。

公司权益资本成本本次采用资本资产定价修正模型(CAPM)来确定，计算公式为： $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$

其中： $Rf$ ：为无风险报酬率；

$\beta$ ：为公司风险系数；

MRP：为市场风险溢价；

$\varepsilon$ ：为公司特定风险调整系数。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与企业经营收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。

(5) 确定付息债务价值。

## 7.5 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

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。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

## 7.6 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2021年02月。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

(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纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、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或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

(6) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实情况，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(3) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(4) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(5) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估假设的适用性；

(6) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况。

## 7.7 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

## 7.8 提交报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许

可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 8. 评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### 8.1 基本假设

#### 8.1.1 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，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 8.1.2 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 8.1.3 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，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现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

#### 8.1.4 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。



## 8.2 一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

## 8.3 收益法评估特别假设

1. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式。

2. 被评估单位及下属子公司各项业务相关经营资质在有效期届满后能顺利通过有关部门的审批并持续有效。

3. 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。

4. 假设不考虑本次交易过程中资产变卖可能发生的相关税费对评估结论的影响。

5. 本次评估假设被评估企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 9. 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

## 9.1 评估结果分析及最终评估

### 9.1.1 资产基础法评估值

采用资产基础法，得出被评估单位的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，母公司口径下，被评估单位股东权益账面值人民币 38,735,183.66 元，评估值人民币 150,437,911.50 元，评估增值人民币 111,702,727.84 元，增值率 288.38%。

其中：总资产账面值人民币 216,977,429.61 元，评估值人民币 328,680,157.45 元，评估增值率 51.48%。负债账面值人民币 178,242,245.95 元，评估值人民币 178,242,245.95 元，无增减值变动。

### 9.1.2 收益法评估值

采用收益法，得出被对评估单位在评估基准日的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位合并口径归属于母公司股东权益账面值为人民币 129,469,396.91 元，评估值为人民币 1,351,000,000.00 元，评估增值人民币 1,221,530,603.09 元，增值率 943.49%。

### 9.1.3 不同方法评估值的差异分析

两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法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，这类成本通常将随着国民经济的变化而变化。

(2) 收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的获利能力的大小，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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

### 9.1.4 评估结论的选取

资产基础法的评估值人民币 150,437,911.50 元，收益法的评估值人民币 1,351,000,000 元，两种方法的评估结果差异人民币 1,200,562,088.50 元。

浙江连天美企业管理有限公司为杭州市的大型美容医院，拥有专业的医疗队伍和先进的医疗设备。医院的技术实力在浙江省处于较为领先的地位，发展态势良好，在同地区同行业具有一定竞争力，拥有较强的获利能力，未来预测的收益具有可实

现性；企业价值来源除了固定资产、营运资金等资产外，也来源于企业医疗团队的经验与能力、患者信息资源、医院口碑、内部管理水平等。资产基础法仅对各单项资产进行了评估，不能完全体现各单项资产组合后对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的相互配合和有机结合产生的整合效应，而浙江连天美企业管理有限公司整体收益能力是所有外部条件和内部因素共同作用的结果。考虑到本次的评估目的，收益法能够更加完整合理地体现浙江连天美企业管理有限公司的股权价值。

本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：浙江连天美企业管理有限公司的股东全部权益价值评估结果为人民币 1,351,000,000 元。

**评估结论根据以上评估工作得出。**

## 9.2 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。本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

## 9.3 评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

## 9.4 有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产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。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实

性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 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，可以按照以下原则处理：

(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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 10. 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

### 10.1 权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项，委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

### 10.2 委托人未提供的其他关键资料说明

未发现。

### 10.3 未决事项、法律纠纷等不确定因素

案号	原告	被告	受理	立案时间	起诉标的	案由	审理情况
			法院				(一审/二审)
(2020)浙0102民初3615号	马雪萍	杭州华山连天美医疗美容医院有限公司	杭州市上城区人民法院	11/1/2019	7万元	医疗损害责任纠纷	一审审结，驳回马雪萍诉讼请求
(2020)浙0102民初5696号	李清	杭州华山连天美医疗美容医院有限公司	杭州市上城区人民法院	1/15/2021	5万元	医疗损害责任纠纷	一审待审(2021-2-7开庭)

#### 10.4 重要的利用专家工作及相关报告情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（大华审字【2021】002492号）。

#### 10.5 重大期后事项

未发现。

#### 10.6 评估程序受限的有关情况

未发现。

#### 10.7 资产租赁事项

未发现。

#### 10.8 抵押担保、或有负债、或有资产

未发现。

#### 10.9 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

未发现。

#### 10.10 其他需要说明的事项

1. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。

2. 本次评估结论的有效性建立在被评估单位经营管理计划，尤其是包含的诸如基于其当前市场环境及竞争关系所制定的经营计划等事项与未来被评估单位经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如被评估单位未来经营情况与前述经营管理计划出现较大差异，而委托人、被评估单位及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对评估结论产生重大影响，提请报告使用人关注。



3. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

## 11. 评估报告使用限制说明

- 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。
- 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。
- 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本报告的使用人。
- 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。
- 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。
- 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单位按本资产评估报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门批准决定。



- 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 12. 评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2021 年 03 月 18 日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)

资产评估机构: 北京高力国际房地产评估有限公司



法定代表人:

周钜标



签字资产评估师

许东卫



签字资产评估师

夏桢菲



资产评估报告日 2021年03月18日

公司地址 北京市东城区东长安街1号东方广场W3楼510室

联系电话 +86 (021) 61414350

网址 [www.colliers.com](http://www.colliers.com)



## 资产评估

(报告附件)

项目名称 奥园美谷科技股份有限公司拟支付现金购买资产涉及的浙江连天美企业管理有限公司的股东全部权益价值评估报告

报告编号 高力评报字【2021】第 0002 号

序号 附件名称

1. 《总裁办会议纪要》
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 审计报告
4. 评估委托人和相关当事方承诺函
5. 北京高力国际房地产评估有限公司营业执照
6. 北京高力国际房地产评估有限公司资产评估资格证书
7. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
8. 资产评估机构及资产评估师承诺函
9. 资产评估结果汇总表

## 附件一 总裁办会议纪要

### 总裁办会议纪要

会议主题：关于公司拟收购浙江连天美股权的前期工作安排

时间：2021年1月18日 下午 14:00-15:00

地点：奥园集团大厦 13A 楼会议室

主持人：林斌 记录：邵阳

与会人员：胡冉 蒋南 任伟斌 杨静

传阅：无 抄送：与会人员

#### 一、 会议背景及主题

为尽快推动公司的发展战略和业务规划落地，公司有初步意向收购浙江连天美企业管理有限公司的股权，特组织本次会议并确定前期工作事项。

#### 二、 会议议程

- 1、 浙江连天美企业管理有限公司历史沿革、业务及业绩介绍
- 2、 拟收购的交易方式初步探讨
- 3、 安排收购前期的工作事项

#### 三、 会议内容

- 1、 会上，任伟斌总对浙江连天美企业管理有限公司历史发展情况，工商历史沿革、具体业务内容及业绩做出了详细介绍。浙江连天美企业管理有限公司控股三家子公司（杭州华山连天美医疗美容医院有限公司、杭州维多利亚医疗美容医院有限公司、杭州智高贸易有限公司），年收入约 4.7 亿，年净利润总额约 8000 万。
- 2、 会上，就公司拟收购浙江连天美企业管理有限公司的交易方式进行了初步探讨，与会领导达成一致意见，拟以现金方式收购浙江连天美企业管理有限公司的 55% 公司股权。
- 3、 会上，领导安排了具体工作，要求须尽快开展对目标公司的 2020 年度财务报告审计、目标公司的股东全部权益价值评估等具体工作。



## 附件二 委托人和被评估单位法人营业执照



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
914200007070951895



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

<b>名称</b>	奥园美谷科技股份有限公司	<b>注册资本</b>	柒亿捌仟壹佰壹拾捌万零叁佰壹拾玖圆整
<b>类型</b>	股份有限公司(上市、自然人投资或控股)	<b>成立日期</b>	1993年06月08日
<b>法定代表人</b>	马军	<b>营业期限</b>	长期
<b>经营范围</b>	健康咨询; 化妆品及卫生用品批发; 化妆品及卫生用品零售; 技术推广服务; 理发及美容服务; 医学研究和试验发展; 产业投资; 投资管理; 投资咨询; 房地产开发; 商品房销售信息咨询; 销售钢材、建筑材料、商品房; 文化旅游; 健康养老产业投资; 建筑施工; 物流仓储; 新材料的制造与销售; 货物进出口及技术进出口; 美容医院服务; 美容护肤产品生产销售(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营)。(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)		
		<b>住所</b>	湖北省襄阳市樊城区陈家湖

登记机关



2020年12月10日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示
国家市场监督管理总局监制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
9133000058776982XX (1/1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

<b>名称</b>	浙江连天美企业管理有限公司	<b>注册资本</b>	贰仟万元整
<b>类型</b>	有限责任公司(自然人投资或控股)	<b>成立日期</b>	2011年12月08日
<b>法定代表人</b>	陈珍荣	<b>营业期限</b>	2011年12月08日至2031年12月07日
<b>经营范围</b>	食品经营(凭许可证经营)。企业管理咨询, 投资管理(未经金融等监管部门批准, 不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务); 投资咨询, 健康管理及咨询服务(不含诊疗服务); 计算机软硬件的技术开发、技术咨询、技术服务, 通讯设备、办公用品、电子产品、服装、皮革制品、劳保用品、工艺品、家用电器、家具、日用百货、化妆品、医疗器械的销售; 从事进出口业务。(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)		
		<b>住所</b>	上城区钱江路639号1930室

登记机关



2020年12月25日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。
国家市场监督管理总局监制





# 附件三 审计报告

浙江连天美企业管理有限公司  
审计报告及财务报表  
(2020年1月1日至2020年12月31日止)

浙江连天美企业管理有限公司  
审计报告  
大华审字[2021]000492号



目 录	页 次
一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5-8
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	1-48

大华会计师事务所(特殊普通合伙)  
Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



地址: 北京东直门北大街2号恒安国际大厦10层  
电话: +86-10-53201888  
传真: +86-10-5835 0577  
www.dhcn-cpa.com



大华审字[2021]000492号

## 审 计 报 告

大华审字[2021]000492号

浙江连天美企业管理有限公司全体董事:

一、 审计意见  
我们审计了浙江连天美企业管理有限公司(以下简称浙江连天美)财务报表,包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表,2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了浙江连天美2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础  
我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于浙江连天美,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任  
浙江连天美管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,浙江连天美管理层负责评估浙江连天美的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营

审计报告 第1页

假设,除非管理层计划清算浙江连天美、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督浙江连天美的财务报告过程。

### 四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能对浙江连天美持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报告使

审计报告 第2页



用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见,我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息,然而,未来的事项或情况可能导致浙江连天美不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露),并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6. 就实体业务活动中的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

大华会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师: 杨皓 何敏娟

二〇二一年三月十八日

审计报告 第 3 页

合并资产负债表 2020年12月31日 (除特别注明外,金额单位均为人民币元)

Table with 4 columns: 资产, 附注六, 期末余额, 期初余额. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计, 负债, 所有者权益, 负债和所有者权益总计.

会计师事务所: 浙江连天美企业管理有限公司 审计机构负责人: 冯德志

已审财务报表 第 1 页

合并资产负债表(续) 2020年12月31日 (除特别注明外,金额单位均为人民币元)

Table with 4 columns: 负债和所有者权益, 附注六, 期末余额, 期初余额. Rows include 流动资产, 非流动资产, 资产总计, 流动负债, 非流动负债, 负债总计, 所有者权益, 负债和所有者权益总计.

会计师事务所: 浙江连天美企业管理有限公司 审计机构负责人: 冯德志

已审财务报表 第 2 页

合并利润表 2020年度 (除特别注明外,金额单位均为人民币元)

Table with 4 columns: 项目, 附注六, 本期金额, 上期金额. Rows include 一、营业收入, 二、营业利润, 三、营业外收入, 四、利润总额, 五、净利润, 六、每股收益, 七、每股收益.

会计师事务所: 浙江连天美企业管理有限公司 审计机构负责人: 冯德志

已审财务报表 第 3 页

## 附件四 评估委托人和相关当事方承诺函

### 资产评估项目委托人承诺函

北京高力国际房地产评估有限公司：

因 奥园美谷科技股份有限公司拟支付现金购买资产涉及的浙江连天美企业管理有限公司的股东全部权益事宜，我方委托贵方，对该经济行为所涉及的进行评估，评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
5. 我方将独立承担因委托评估资产权属、资产类型与质量以及被评估单位（或产权持有人）企业财务状况等方面可能存在的瑕疵而导致评估目的所对应的经济行为无法实现的一切后果；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生的影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照本项目《资产评估业务委托合同》的约定支付足额的评估服务费。

承诺人（印章）：奥园美谷科技股份有限公司

法定代表人（签字）：



二〇二一年二月二十五日

### 资产评估项目被评估单位承诺函

北京高力国际房地产评估有限公司：

因 奥园美谷科技股份有限公司拟支付现金购买资产涉及的浙江连天美企业管理有限公司的股东全部权益事宜，我方同蒙 奥园美谷科技股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的 我方浙江连天美企业管理有限公司股东全部权益进行评估，评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下并承担相应的责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 我方提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
3. 我方有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 我方提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生的影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；
9. 我方主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

承诺人（印章）：浙江连天美企业管理有限公司

法定代表人（签字）：



二〇二一年二月二十五日

附件五 北京高力国际房地产评估有限公司营业执照

编号: 1 04307406



# 营 业 执 照

(副 本) (1-1)

统一社会信用代码 91110108MA00A9RQ32

<b>名 称</b>	北京高力国际房地产评估有限公司
<b>类 型</b>	有限责任公司(自然人投资或控股)
<b>住 所</b>	北京市东城区东长安街1号东方广场西三办公楼510室
<b>法定代表人</b>	周钜标
<b>注册 资 本</b>	100万元
<b>成 立 日 期</b>	2016年12月29日
<b>营 业 期 限</b>	2016年12月29日 至 2046年12月28日
<b>经 营 范 围</b>	房地产价格评估; 从事房地产经纪业务; 房地产咨询; 物业管理; 市场调查。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 01 月 22 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: [qyxy.lhaic.gov.cn](http://qyxy.lhaic.gov.cn) 中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 北京市财政局

2019-0043 号



## 备案公告

北京高力国际房地产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为北京高力国际房地产评估有限公司，组织形式为公司形式。

二、北京高力国际房地产评估有限公司法定代表人为周钜标。

北京高力国际房地产评估有限公司备案后应当加入北京资产评估协会，同时接受北京市财政局和北京资产评估协会的监督管理。北京高力国际房地产评估有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



北京市财政局  
2019年6月14日



## 附件七 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件



## 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：许东卫	
性别：男	
登记编号：44160002	
单位名称：北京高力国际房地产评估有限公司	
初次执业登记日期：2016-07-27	 <p style="font-size: small;">(扫描二维码，查询评估师信息)</p>
年检信息：通过 (2019-05-07)	
所在行业组织：中国资产评估协会	
本人签名： 本人印鉴：	 <p>打印日期：2020-03-25</p>
	

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





## 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：夏桢菲	
性别：女	
登记编号：31180016	
单位名称：北京高力国际房地产评 估有限公司	
初次执业登记日期：2018-06-14	
年检信息：通过（2020-07-23）	
所在行业组织：中国资产评估协会	(扫描二维码，查询评估师信息)
本人签名： 	
本人印鉴： 	
	打印日期：2021-01-18

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

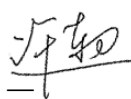
## 附件八 资产评估机构及资产评估师承诺函

奥园美谷科技股份有限公司：

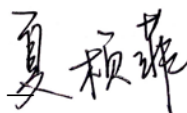

受贵方委托，以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日，北京高力国际房地产评估有限公司组织资产评估师许东卫、夏桢菲对奥园美谷科技股份有限公司拟支付现金购买资产涉及的浙江连天美企业管理有限公司的股东全部权益进行了清查核实、评定估算，并形成了高力评报字[2021]第 0002 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、 资产评估价值公允、计算准确；
- 8、 资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、 接受监管部门的监督检查；
- 10、 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 11、 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预。

承诺人：许东卫、夏桢菲


  


(注册资产评估师印章并签字)

(注册资产评估师印章并签字)

北京高力国际房地产评估有限公司  
(资产评估机构印章)

  
(评估机构法定代表人签字)



二〇二一年三月十八日



## 附件九 资产评估结果汇总表

资产基础法汇总表：

单位：元

序号	科目名称	账面价值	评估值
1	一、流动资产合计	189,456,976.07	189,456,976.07
2	货币资金	95,721,511.41	95,721,511.41
3	交易性金融资产净额	13,775,464.66	13,775,464.66
4	应收票据		
5	应收股利(应收利润)		
6	应收利息		
7	应收账款净额		
8	其他应收款净额	79,960,000.00	79,960,000.00
9	预付账款		
10	应收补贴款		
11	存货净额		
12	待摊费用		
13	一年内到期的非流动资产		
14	其他流动资产		
15	二、非流动资产合计	27,520,453.54	139,223,181.38
16	可供出售金融资产净额		
17	持有至到期投资净额		
18	长期股权投资净额	27,500,000.00	138,984,592.38
19	长期应收款		
20	投资性房地产		
21	固定资产	20,453.54	23,789.00
22	固定资产原价(设备及建筑物类)	49,137.00	
23	其中：设备类	49,137.00	
24	建筑物类		
25	减：累计折旧	28,683.46	
26	固定资产净值(设备及建筑物类)	20,453.54	23,789.00
27	其中：设备类	20,453.54	
28	建筑物类		
29	减：固定资产减值准备合计		
30	固定资产净额	20,453.54	
31	工程物资		
32	在建工程		
33	固定资产清理		
34	生产性生物资产净额		
35	油气资产原值		
36	减：累计折耗		
37	油气资产净值		
38	开发支出		
39	商誉		
40	无形资产净额		214,800.00
41	长期待摊费用		
42	其他非流动资产		
43	递延所得税资产		
44	三、资产合计	216,977,429.61	328,680,157.45

序号	科目名称	账面价值	评估值
45	四、流动负债合计	178,198,379.78	178,198,379.78
46	短期借款		
47	交易性金融负债		
48	应付票据		
49	应付账款		
50	预收账款		
51	应付职工薪酬	140,756.56	140,756.56
52	应付利润(应付股利)		
53	应交税费	557,623.22	557,623.22
54	应付利息		
55	其他应付款	177,500,000.00	177,500,000.00
56	预提费用		
57	一年内到期的非流动负债		-
58	其他流动负债		
59	五、非流动负债合计	43,866.17	43,866.17
60	长期借款		
61	应付债券		
62	长期应付款		
63	专项应付款		
64	预计负债		
65	其他非流动负债		
66	递延所得税负债	43,866.17	43,866.17
67	六、负债合计	178,242,245.95	178,242,245.95
68	七、净资产	38,735,183.66	150,437,911.50

收益法汇总表:

单位:元

合并口径	账面值	评估值	评估增减值	增减值率(%)
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	258,716,200			
非流动资产	19,368,072			
其中:可供出售金融资产净额	-			
持有至到期投资净额	-			
长期应收款净额	-			
长期股权投资净额	-			
投资性房地产净额	-			
固定资产净额	14,668,341			
在建工程净额	-			
工程物质净额	-			
固定资产清理	-			
生产性生物资产净额	-			
油气资产净额	-			
无形资产净额	-			
开发支出	-			
商誉净额	-			
长期待摊费用	1,487,495			
递延所得税资产	3,212,235			
其他非流动资产	-			
<b>资产总计</b>	<b>278,084,271</b>			



合并口径	账面值	评估值	评估增减值	增减值率(%)
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动负债	146,195,726			
非流动负债	2,419,149			
负债总计	148,614,874			
净资产	129,469,397	1,351,000,000	1,221,530,603.09	943.49

438 家分公司

68 个国家

6 大洲

35 亿美元  
年营业收入

20 亿平方英尺  
物业管理面积

15,000 位  
专业人员及员工

如需更多资讯，敬请联系：

贺志蓉 (FloraHe) *FRICSMCOMFIN*

电话：862161414350

邮箱：flora.he@colliers.com

北京高力国际房地产评估有限公司

北京市东城区东长安街1号

东方广场W3楼510室

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

## 关于高力国际

高力国际集团公司(纳斯达克证券交易所股票代码：CIGI，多伦多证券交易所股票代码：CIG)是全球领先的商业地产服务公司，在全球68个国家设有438个办事处，拥有超过15,000名专业人员。凭借锐意进取的企业文化和显著的内部股权比例，高力国际致力于向世界各地的房地产用户、业主及投资者提供全面的优质服务，包括经纪、全球企业解决方案、投资销售及资本市场、项目管理及办公空间解决方案、物业及资产管理、顾问、估价及评估服务、以及量身定制的研究和思维领导力。高力国际超过其他任何房地产服务公司，连续十年入围IAOP(国际外包专家协会)全球外包100强。

如需了解更多有关高力国际的最新新闻，请登录[www.colliers.com](http://www.colliers.com)或者关注我们的微博([weibo.com/colliers](http://weibo.com/colliers))和微信(ColliersChina)。

