

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111200011202400106
合同编号:	京亚泰兴华评合字[2024]第 YTO41号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京亚泰兴华评报字(2024)第YT060号
报告名称:	新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司100%股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值评估报告
评估结论:	322,000,000.00元
评估报告日:	2024年10月16日
评估机构名称:	亚泰兴华(北京)资产评估有限公司
签名人员:	梁秀涛 (资产评估师) 会员编号: 41000808 刘征 (资产评估师) 会员编号: 11210037
 (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10月16日

新里程健康科技集团股份有限公司  
拟收购重庆新里程医疗管理有限公司 100%股权  
所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值  
评估报告

京亚泰兴华评报字（2024）第 YT060 号

（共一册 第一册）

亚泰兴华（北京）资产评估有限公司

Yatai Xinghua (Beijing) Assets Appraisal Co.,Ltd

二〇二四年十月十六日

## 本册目录

声 明.....	2
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	8
二、评估目的.....	19
三、评估对象和评估范围.....	19
四、价值类型及其定义.....	20
五、评估基准日.....	21
六、评估依据.....	21
七、评估方法.....	23
八、评估程序实施过程和情况.....	31
九、评估假设.....	31
十、评估结论.....	33
十一、特别事项说明.....	33
十二、评估报告使用限制说明.....	37
十三、评估报告日.....	38
评估报告附件.....	39

## 声 明

一、委托人或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及评估人员不承担责任。

二、本评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的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评估报告的使用人。

三、本资产评估机构及评估人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

四、本资产评估机构及评估人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的评估报告依法承担责任。

五、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料及企业经营预测的真实性、完整性、合法性负责。

六、本资产评估机构及评估人员与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。

七、评估人员已经对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评估报告的要求。

八、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限制条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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。

九、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在

新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司 100% 股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值·评估报告

---

的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

新里程健康科技集团股份有限公司  
拟收购重庆新里程医疗管理有限公司 100%股权  
所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值  
评估报告摘要

京亚泰兴华评报字（2024）第 YT060 号

新里程健康科技集团股份有限公司：

亚泰兴华（北京）资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，按照必要的评估程序，对新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司 100%股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据新里程健康科技集团股份有限公司提供的《新里程健康科技集团股份有限公司关于评估经济行为的说明》，新里程健康科技集团股份有限公司因战略考虑拟收购重庆新里程医疗管理有限公司 100%股权，因此委托本公司对重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。

二、评估目的：确定重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为对新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司 100%股权事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值。

四、评估范围：重庆新里程医疗管理有限公司申报的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2024 年 7 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法和收益法。采用资产基础法和收益法两种方法分别对评估对象进行评估。在依据实际状况充分、全面分析后，最终采用收益法的评估结果。

八、评估结论：

(一) 资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益在持续经营等的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

根据重庆新里程医疗管理有限公司的母公司报表，总资产账面价值为 28,859.34 万元，评估价值 28,479.15 万元，评估价值较账面价值评估减值 380.18 万元，减值率为 1.32%；总负债账面价值为 4,665.76 万元，评估价值为 4,665.76 万元，无增减值变动；净资产（股东全部权益）账面价值为 24,193.57 万元，评估价值 23,813.39 万元，评估价值较账面价值评估减值 380.18 万元，减值率为 1.57%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

被评估单位：重庆新里程医疗管理有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	4,277.93	4,277.93	-	
2 非流动资产	24,581.41	24,201.22	-380.18	-1.55
3 长期股权投资	24,580.00	24,199.75	-380.25	-1.55
4 固定资产	1.41	1.47	0.07	4.76
5 资产总计	28,859.34	28,479.15	-380.18	-1.32
6 流动负债	4,665.76	4,665.76	-	
7 非流动负债	-	-	-	
8 负债合计	4,665.76	4,665.76	-	
9 净资产	24,193.57	23,813.39	-380.18	-1.57

(二) 收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益在持续经营等的假设前提下的收益法评估结论如下：

根据重庆新里程医疗管理有限公司母公司报表，总资产账面价值为 28,859.34 万元，总负债账面价值为 4,665.76 万元；净资产（股东全部权益）账面价值为 24,193.57 万元，评估价值 32,200.00 万元，评估价值较账面价值评估增值 8,006.43 万元，增值率为 33.09%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

被评估单位：重庆新里程医疗管理有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	4,277.93			
2 非流动资产	24,581.41			
3 长期股权投资	24,580.00			

新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司 100% 股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值·评估报告

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
4 固定资产	1.41			
5 资产总计	28,859.34			
6 流动负债	4,665.76			
7 非流动负债	-			
8 负债合计	4,665.76			
9 净资产	24,193.57	32,200.00	8,006.43	33.09

(三) 资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行评估，重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益资产基础法的评估值 23,813.39 万元；重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益收益法的评估值 32,200.00 万元；两种方法的评估结果差异 8,386.61 万元，差异率为 35.22%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债进行评估，用市场价值代替账面价值；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的。

(四) 最后取定的评估结果

本次评估结论选取收益法的主要理由：资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业各项资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值；收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、企业资质、人力资源等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

**重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益的评估值为 32,200.00 万元。**

九、评估结论的使用有效期：本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2024 年 7 月 31 日起至 2025 年 7 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，新里程健康科技集团股份有限公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十、评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2024 年 10 月 16 日，为评估结论形成的日期。



以上内容摘自评估报告正文，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。

新里程健康科技集团股份有限公司  
拟收购重庆新里程医疗管理有限公司100%股权  
所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值  
评估报告正文

京亚泰兴华评报字（2024）第YT060号

新里程健康科技集团股份有限公司：

亚泰兴华（北京）资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，按照必要的评估程序，对新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司100%股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益于评估基准日2024年7月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估项目的委托人为新里程健康科技集团股份有限公司，被评估单位为重庆新里程医疗管理有限公司，评估委托合同约定的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

企业名称：新里程健康科技集团股份有限公司（简称：新里程股份）

统一社会信用代码：91621200720251588Y

注册地址：甘肃省陇南市康县王坝独一味工业园区

法定代表人：林杨林

注册资本：326,416.3753万人民币

公司类型：股份有限公司

成立日期：2001年9月30日

营业期限：2001年9月30日至2031年9月29日

经营范围：许可项目：药品生产（不含中药饮片的蒸、炒、炙、煨等炮制技术的应用及中成药保密处方产品的生产）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）\*\*\*一般项目：化妆品零售；医院管理；以自有资金从事投资活动；化妆品批发；医学研究

和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。

（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）\*\*\*

## （二）被评估单位概况

### 1. 被评估单位概况

企业名称：重庆新里程医疗管理有限公司

统一社会信用代码：91500112MA5UJJ746A

注册地址：重庆市渝北区仙桃街道数据谷东路 19 号

法定代表人：曹文辉

注册资本：26030 万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2017 年 4 月 28 日

营业期限：2017 年 4 月 28 日至无固定期限

经营范围：一般项目：医院管理。（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）

### 2. 历史沿革及股权结构

重庆新里程医疗管理有限公司的前身为重庆金浦医疗产业投资有限公司（以下简称“公司”），该公司成立于 2017 年 4 月 26 日，由股东重庆金浦医疗健康服务产业股权投资基金合伙企业(有限合伙)（以下简称“金浦投资基金”）和上海银骋投资有限公司（以下简称“银骋投资”）共同出资建立，注册资本 20,000.00 万元，其中股东重庆金浦医疗健康服务产业股权投资基金合伙企业(有限合伙)出资 19,980.00 万元，出资比例为 99.90%；上海银骋投资有限公司出资 20.00 万元，出资比例为 1.00%，出资方式均为货币出资。

2019 年 3 月 26 日，公司股东会决议通过，增加重庆金浦二期医疗健康服务产业股权投资基金合伙企业(有限合伙)（以下简称“金浦二期投资基金”）作为新股东，同时金浦投资基金将其持有的公司 11.90% 的股份转让给金浦二期投资基金，注册资本由 20,000.00 万元增加 40,000.00 万元，增资部分由金浦二期投资基金以货币方式出资。变更后，金浦投资基金出资金额为 17,600.00 万元，出资比例为 44.00%；金浦二期投资基金出资金额为 22,380.00 万元，出资比例为 55.95%，银骋投资出资金额为 20.00 万元，出资比例为 0.05%。

2021 年 4 月 19 日，公司股东会同意北京国科新里程医疗健康科技有限公司（以

新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司 100% 股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值·评估报告

下简称“国科新里程健康公司”)分别受让金浦二期投资基金 27.95%、金浦投资基金 22.00%和银聘投资 0.05%的股权。变更后国科新里程健康公司出资 20,000.00 万元, 出资比例为 50.00%; 金浦二期投资基金出资 11,200.00 万元, 出资比例 28.00%; 金浦医疗投资基金出资 8,800.00 万元, 出资比例为 22.00%。

2021 年 5 月 7 日, 公司股东会决议通过, 公司名称变更为重庆金浦医院管理有限公司(以下简称“金浦医院”), 同意公司注册资本变更为 26,030.00 万元。其中金浦二期投资基金出资 3,376.80 万元; 金浦投资基金出资 2,653.20 万元; 国科新里程健康公司出资 20,000.00 万元。

2022 年 6 月 17 日, 公司股东会决议通过, 股东金浦投资基金将其持有的本公司 2,653.20 万元的股权转让给北京国科新里程医院管理有限公司(以下简称“国科新里程医院管理公司”); 同意股东金浦二期投资基金将其持有的本公司 3,376.80 万元的股权转让给国科新里程医院管理公司。变更后, 公司股权结构变为: 国科新里程健康公司出资金额为 20,000.00 万元; 国科新里程医院管理公司出资金额 6,030.00 万元。

2022 年 11 月 1 日, 公司股东会决议通过, 股东国科新里程医院管理公司将其持有的本公司 6,030.00 万元的股权转让给北京新里程康养产业有限公司。

2024 年 2 月 22 日, 公司名称变更为重庆新里程医疗管理有限公司; 同意公司股东北京新里程康养产业有限公司名称变更为北京新里程康养产业集团有限公司; 同意本公司股东国科新里程健康公司名称变更为北京新里程医疗健康管理有限公司。

截至评估基准日 2024 年 7 月 31 日, 公司实收资本及股权结构情况如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例	出资方式
1	北京新里程康养产业集团有限公司	6,030.00	23.17%	货币资金
2	北京新里程医疗健康管理有限公司	20,000.00	76.83%	货币资金
	合计	26,030.00	100.00%	

### 3. 重庆新里程医疗管理有限公司财务状况和经营状况

#### 财务状况表(母公司)

被评估单位: 重庆新里程医疗管理有限公司

金额单位: 万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 31 日
流动资产合计	6,406.71	6,397.14	2,694.35	4,277.93
非流动资产合计	24,830.30	24,830.56	25,361.79	24,581.41
资产总额	31,237.01	31,227.70	28,056.14	28,859.34

新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司 100% 股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值·评估报告

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 31 日
流动负债合计	17.25	5,346.40	3,328.67	4,665.76
非流动负债合计				
负债总额	17.25	5,346.40	3,328.67	4,665.76
净资产	31,219.76	25,881.30	24,727.47	24,193.57

财务状况表（合并）

被评估单位：重庆新里程医疗管理有限公司

金额单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 31 日
流动资产合计	12,735.58	14,314.23	9,116.33	12,282.77
非流动资产合计	23,334.50	20,356.91	19,416.79	20,666.42
资产总额	36,070.07	34,671.14	28,533.12	32,949.19
流动负债合计	9,216.62	14,102.63	8,569.26	11,357.53
非流动负债合计	3,664.09	1,951.08	4,042.50	5,507.00
负债总额	12,880.71	16,053.71	12,611.76	16,864.53
净资产	23,189.36	18,617.44	15,921.36	16,084.66

经营状况表（母公司）

被评估单位：重庆新里程医疗管理有限公司

金额单位：万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
一、营业收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	1.59	-	0.15	0.09
销售费用	-	-	-	-
管理费用	95.50	420.30	466.56	263.53
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-64.93	-82.92	-45.39	-1.99
加：其他收益	-	-	0.95	-
投资收益	63.09	-	-600.00	-
信用减值损失	-	-	-60.61	-272.27
资产处置收益				
二、营业利润	30.93	-337.38	-1,080.99	-533.90
加：营业外收入	-	0.19	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-

新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司 100% 股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值·评估报告

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
三、利润总额	30.93	-337.19	-1,080.99	-533.90
减：所得税费用	3.74	-3.74	-	-
四、净利润	27.19	-333.46	-1,080.99	-533.90

经营状况表（合并）

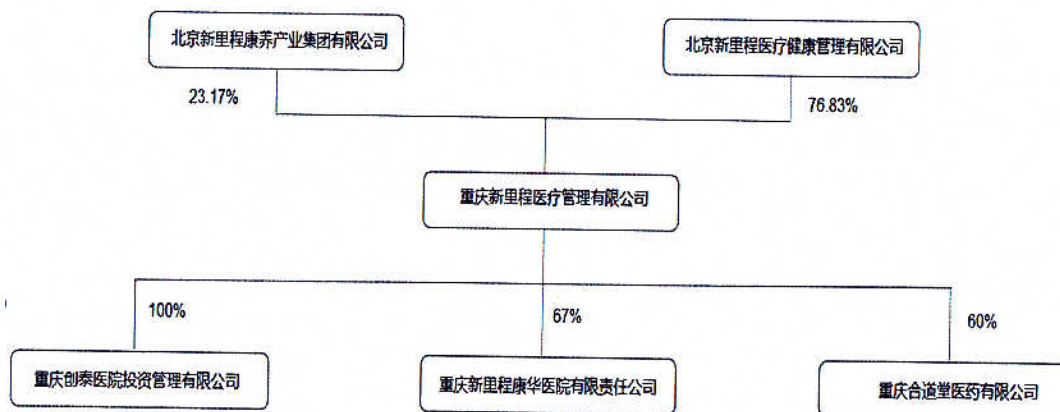
被评估单位：重庆新里程医疗管理有限公司

金额单位：万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
一、营业收入	25,091.94	30,100.48	31,465.47	20,396.36
减：营业成本	15,882.88	18,351.63	22,180.38	14,100.52
营业税金及附加	3.26	15.99	2.21	1.78
销售费用	3,054.96	4,094.14	1,243.69	775.16
管理费用	6,894.52	6,814.81	7,019.20	3,667.65
研发费用	-	-	-	-
财务费用	345.66	300.53	283.45	193.15
加：其他收益	147.00	30.84	154.84	5.30
投资收益	115.56	-	-284.16	-
信用减值损失	-469.01	-79.49	-242.20	-854.91
资产处置收益	44.03	-6.06	-1.88	-4.84
二、营业利润	-1,251.77	468.68	363.15	803.64
加：营业外收入	40.36	107.11	34.92	7.16
减：营业外支出	159.58	139.70	255.54	45.04
三、利润总额	-1,370.99	436.09	142.54	765.76
减：所得税费用	34.78	3.02	21.94	22.47
四、净利润	-1,405.77	433.08	121.02	743.29

上述2021年、2022年财务数据由重庆新里程医疗管理有限公司管理层提供，未经审计；2023年、2024年1-7月的财务数据已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴华专字（2024）第011688号审计报告。

4. 重庆新里程医疗管理有限公司股权架构图



### 5. 重庆新里程医疗管理有限公司主要资产及负债概况

重庆新里程医疗管理有限公司主要资产及负债包括其他应收款、长期股权投资及其他应付款。根据被评估单位申报的明细数据显示，主要资产及负债的具体情况如下：

#### (1) 其他应收款

纳入评估范围的其他应收款主要为集团内公司的内部往来款及公司员工备用金，账面价值为42,709,818.97元。

#### (2) 长期股权投资

1) 纳入评估范围的长期股权投资明细如下：

金额单位：人民币元

序号	被投单位名称	投资日期	持股比例	投资成本
1	重庆创泰医院投资管理有限公司	2013-02	100%	161,100,000.00
2	重庆新里程康华医院有限责任公司	2015-07	67%	63,700,000.00
3	重庆合道堂医药有限公司	2013-08	60%	21,000,000.00
合计				245,800,000.00

2) 被投单位简介如下：

#### I、重庆创泰医院投资管理有限公司

##### ①被投单位注册信息

公司名称：重庆创泰医院投资管理有限公司

统一社会信用代码：91500107060526848X

注册地址：重庆市九龙坡区菜袁路渝中花园 13 栋（农贸市场）5 楼

法定代表人：王家军

注册资本：7115.373 万人民币

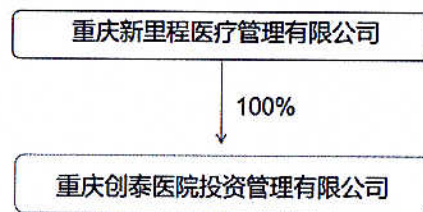
公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2013 年 02 月 16 日

营业期限：2013 年 02 月 16 日至无固定期限

经营范围：一般项目：利用自有资金从事医院项目的投资；接受医院的委托从事医院的管理（以上项目均不含诊疗活动）（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）

②被投资单位股权结构图



③被投资单位近三年一期的财务和经营状况

财务状况表

被投资单位：重庆创泰医院投资管理有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 31 日
流动资产	2,709.12	2,536.36	2,433.95	2,478.33
非流动资产	10,774.65	10,769.04	10,983.10	10,980.92
资产总额	13,483.77	13,305.39	13,417.04	13,459.25
流动负债	294.09	33.45	252.00	257.97
非流动负债				
负债总额	294.09	33.45	252.00	257.97
净资产	13,189.68	13,271.94	13,165.05	13,201.28

经营状况表

被投单位：重庆创泰医院投资管理有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加		2.23	-	-
销售费用				
管理费用	155.11	13.99	7.34	2.40



新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司 100% 股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值·评估报告

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
研发费用				
财务费用	-96.28	-98.04	-76.90	-38.63
加：其他收益	-85.70	-	0.03	-
投资收益				
信用减值损失	-	-	0.01	-
资产处置收益				
二、营业利润	-144.53	81.81	69.60	36.23
加：营业外收入	0.17	0.46	0.53	-
减：营业外支出	-	0.01	26.86	-
三、利润总额	-144.36	82.26	43.28	36.23
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-144.36	82.26	43.28	36.23

上述2021年、2022年财务数据由重庆新里程医疗管理有限公司管理层提供，未经审计；2023年、2024年1-7月的财务数据已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴华专字（2024）第011688号审计报告。

## II、重庆新里程康华医院有限责任公司

### ①被投单位注册信息

公司名称：重庆新里程康华医院有限责任公司

统一社会信用代码：91500107346069080N

注册地址：重庆市九龙坡区渝州路街道科园四路 108 号（自主承诺）

法定代表人：郑兰宝

注册资本：3030.303 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

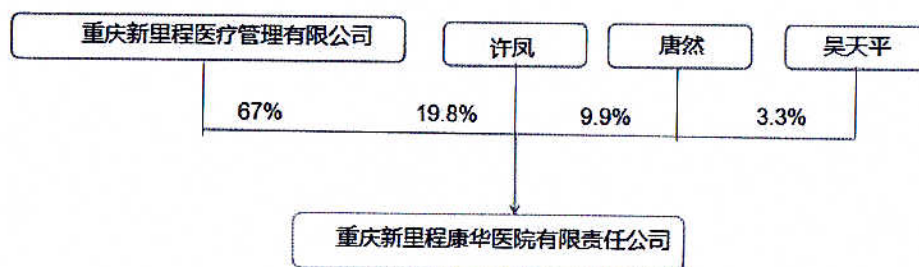
成立日期：2015 年 07 月 20 日

营业期限：2015 年 07 月 20 日至无固定期限

经营范围：许可项目：医疗服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：养老服务。（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）

### ②被投单位股权结构图

新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司100%股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值·评估报告



③被投单位近三年一期的财务和经营状况

财务状况表

被投资单位：重庆新里程康华医院有限责任公司

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年7月31日
流动资产	1,039.42	1,112.53	723.11	1042.277
非流动资产	2,846.32	2,738.18	3,329.55	3686.473
资产总额	3,885.74	3,850.71	4,052.66	4728.75
流动负债	2,004.98	2,033.44	1,629.66	2,343.92
非流动负债	-	84.86	976.10	764.73
负债总额	2,004.98	2,118.30	2,605.76	3,108.65
净资产	1,880.76	1,732.40	1,446.90	1,620.10

经营状况表

被投资单位：重庆新里程康华医院有限责任公司

金额单位：人民币万元

项目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-7月
一、营业收入	3,785.36	4,031.21	4,272.95	2,503.98
减：营业成本	2,191.92	2,965.79	2,980.86	1,759.72
营业税金及附加	0.27	-	0.01	0.94
销售费用	198.90	396.93	157.76	86.21
管理费用	1,415.11	689.13	1,000.33	533.55
研发费用	-	-	-	-
财务费用	62.67	72.30	110.79	57.78
加：其他收益	-	-	19.21	-
投资收益				
信用减值损失	-	-	-23.20	-65.78
资产减值损失	-20.07	-13.09	-	-
资产处置收益				

新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司100%股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值·评估报告

项目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-7月
二、营业利润	-103.56	-106.03	-123.66	182.61
加：营业外收入	1.05	0.98	10.23	0.43
减：营业外支出	62.38	41.56	-194.90	173.20
三、利润总额	-164.89	-146.62	-194.90	173.20
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-164.89	-146.62	-194.90	173.20

上述2021年、2022年财务数据由重庆新里程医疗管理有限公司管理层提供，未经审计；2023年、2024年1-7月的财务数据已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴华专字（2024）第011688号审计报告。

### III、重庆合道堂医药有限公司

#### ①被投单位注册信息

公司名称：重庆合道堂医药有限公司

统一社会信用代码：91500105073685047Y

注册地址：重庆市江北区五里店街道五江路9号附3号、附4号、附5号、附7号至附20号、附22号、附23号、附24号、附29号、附30号2-3至2-12号（自主承诺）

法定代表人：姜碧清

注册资本：402.5万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2013年08月01日

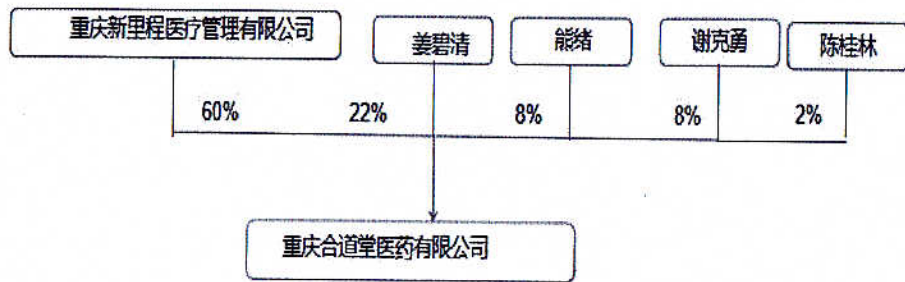
营业期限：2013年08月01日至无固定期限

经营范围：许可项目：药品零售；食品销售；医疗服务；生活美容服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：保健食品（预包装）销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；日用品销售；家居用品销售；农副产品销售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；远程健康管理服务；中医养生保健服务（非医疗）；养生保健服务（非医疗）；医学研究和试验发展；食品销售（仅销售预包装食品）。

（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）

#### ②被投单位股权结构图

新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司100%股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值·评估报告



③被投单位近三年一期的财务和经营状况

财务状况表

被投资单位：重庆合道堂医药有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年7月31日
流动资产	1,209.19	1,230.85	1,271.53	1,860.57
非流动资产	973.17	1,712.79	1,500.44	1,353.18
资产总额	2,182.36	2,943.64	2,771.97	3,213.75
流动负债	460.82	566.73	537.87	771.65
非流动负债	-	985.16	774.70	718.83
负债总额	460.82	1,551.89	1,312.57	1,490.48
净资产	1,721.55	1,391.75	1,459.40	1,723.27

经营状况表

被投资单位：重庆合道堂医药有限公司

金额单位：人民币万元

项目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-7月
一、营业收入	1,320.53	2,518.63	3,427.45	2,695.01
减：营业成本	707.85	1,395.19	2,807.12	2,061.57
营业税金及附加	0.12	0.36	0.21	-
销售费用	65.19	820.18	61.19	41.59
管理费用	457.74	464.12	446.42	289.92
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-8.32	44.41	38.62	9.76
加：其他收益	-	-	1.41	0.29
投资收益				
信用减值损失	-	-	-11.85	-23.80
资产减值损失	-30.00	-	-	-

新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司 100%股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值·评估报告

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
资产处置收益	-	-	-	-0.13
二、营业利润	67.94	-205.64	63.44	268.53
加：营业外收入	5.61	3.76	2.91	5.32
减：营业外支出	0.26	-	0.50	-
三、利润总额	73.29	-201.88	65.85	273.85
减：所得税费用	2.03	2.55	-1.39	9.98
四、净利润	71.26	-204.42	67.24	263.87

上述2021年、2022年财务数据由重庆新里程医疗管理有限公司管理层提供，未经审计；2023年、2024年1-7月的财务数据已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴华专字（2024）第011688号审计报告。

### （3）其他应付款概况

纳入评估范围的其他应付款为向集团内公司的借款及税费，账面价值为46,549,168.23 元。

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者为国家法律法规约定的其他报告使用者。

### （四）委托人与被评估单位之间的关系

委托方与被评估单位是同一公司控制下的子公司，委托方拟收购被评估单位100%股权。

## 二、评估目的

确定重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为对新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司100%股权事宜提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

评估对象为重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值。

评估范围为委托人及被评估单位于评估基准日申报的经专项审计后的重庆新里程医疗管理有限公司的全部资产及负债，总资产账面价值 28,859.34 万元，总负债账

新里程健康科技集团股份有限公司拟收购重庆新里程医疗管理有限公司100%股权所涉及的重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益价值·评估报告

面价值 4,665.76 万元，净资产账面价值 24,193.57 万元，具体的资产、负债项目内容以被评估单位根据专项审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过委托人和被评估单位确认的资产、负债项目均在本次评估范围内，各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	6.95	0.02	应付账款	5.68	0.12
其他应收款	4,270.98	14.80	应付职工薪酬	3.33	0.07
流动资产合计	4,277.93	14.82	应交税费	1.83	0.04
长期股权投资	24,580.00	85.17	其他应付款	4,654.92	99.77
固定资产	1.41	0.00	流动负债合计	4,665.76	100.00
其他非流动资产		-	非流动负债合计		-
非流动资产合计	24,581.41	85.18	负债合计	4,665.76	100.00
资产总计	28,859.34	100.00	净资产	24,193.57	***

以上数据业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙），并出具中兴华专字（2024）第 011688 号审计报告。

#### （二）企业申报的表外资产的类型、数量

重庆新里程医疗管理有限公司确认本次评估无其他申报的表外资产。

（三）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、评估  
无。

### 四、价值类型及其定义

#### （一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

#### （二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指重庆新里程医疗管理有限公司的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

#### （三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易

双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

## 五、评估基准日

(一) 根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为2024年7月31日。

(二) 评估基准日的确定，是新里程股份根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

根据新里程健康科技集团股份有限公司提供的《新里程健康科技集团股份有限公司关于评估经济行为的说明》，新里程健康科技集团股份有限公司因战略考虑拟收购重庆新里程医疗管理有限公司100%股权，因此委托本公司对重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。

### (二) 法律依据

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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日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）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第134号，2017年11月19日第二次修订）

7. 《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）；

8. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；

10. 《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）；

11. 《企业会计准则——基本准则》（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》（财政部令第76号）。

#### （三）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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

#### （四）权属依据

1. 机动车行驶证或替代证明；

2. 其他权属证明文件等。

#### （四）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；

2. 重庆新里程医疗管理有限公司提供的以前年度的财务报表；



- 3.国家宏观、行业统计分析资料；
- 4.被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
- 5.可比上市公司的相关资料；
- 6.Wind 数据库；
- 7.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （五）其他参考依据

- 1.被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
- 2.访谈记录；
- 3.委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 4.委托人及被评估单位承诺函；
- 5.评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
- 6.被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

1. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于重庆新里程医疗管理有限公司是规模较大的综合性医院，难以找到可比的上市公司及交易案例，故本次评估不采用市场法。

2. 选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于重庆新里程医疗管理有限公司及其子公司具有独立的获利能力且管理

层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益、风险可以合理量化，；因此本次评估适用收益法。

3. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，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。重庆新里程医疗管理有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对重庆新里程医疗管理有限公司资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

## （二）评估方法的介绍

### 1. 资产基础法

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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

#### （1）流动资产具体评估方法

重庆新里程医疗管理有限公司纳入评估范围的流动资产包括货币资金、其他应收款等。

1) 货币资金：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2) 应收款项：评估人员核对了评估基准日应收款项，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同或发票等原始记录，以核实后的账面值为评估值。

3) 预付款项：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值；对于有确凿证据表明收不到相应货物或不能形成权益的预付账款，参照其他应收款评估方法评估。

4) 其他应收款: 各种其他应收款在核实无误的基础上, 根据每笔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, 按全部应收款额计算评估值; 对于可能收不回部分款项的, 在难以确定收不回账款的数额时, 借助于历史资料和现场调查了解的情况, 具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等, 参照账龄分析法, 估计出这部分可能收不回的款项, 作为风险损失扣除后计算评估值; 对于有确凿根据表明无法收回的, 按零值计算; 账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### 5) 存货

##### ①产成品

评估人员向被评估单位调查了解了产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对产成品进行了抽盘, 并对产成品的残次冷背情况进行了重点察看与了解, 最后根据盘点结果进行了评估倒推, 评估倒推结果和评估基准日产成品数量、金额一致。

被评估单位产成品采用实际成本核算。评估基准日, 被评估单位产成品为外购的成品药及低值易耗品, 故产成品的评估值以核实后的产成品数量乘产成品的近期市场价格进行确认。

#### (2) 非流动资产具体评估方法

纳入评估范围的非流动资产包括长期股权投资、固定资产、无形资产、使用权资产、长期待摊费用及其他非流动资产等。

##### 1) 长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估, 首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值, 然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

##### 2) 固定资产

纳入评估范围的固定资产为电子及其他设备。

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

设备类资产评估值基本计算公式为:

评估值=重置全价×成新率

#### A. 重置全价的确定

#### (A) 机器设备重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣，设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣增值税

##### a. 设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

##### b. 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。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

##### c. 安装工程费

安装工程费是指设备安装调试费用和基础费，若设备购置价中包含安装工程费，则不在单独考虑。否则参考相关行业概算指标中规定的费率合理确定计取安装调试费，公式如下：

安装工程费=设备购置价×安装工程费率

##### d. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费工程、建设监理费招标代理服务费等、可行性研究报告编制费、环境影响咨询费费等。

##### e. 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用）×合理建设工

期 $\times 1/2 \times$ 贷款基准利率

f. 可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”、财税〔2016〕36号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

机器设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

(B) 电子及其他设备重置全价的确定

电子及其他设备，因是在国内采购，其设备原价包含了安装工程费、运杂费，则其：

重置全价=设备原价-可抵扣金额

可抵扣增值税=设备原价 $\times 13\% / (1+13\%)$

设备原价按下述方法确定：

查询评估基准日近期的公允市场交易价格，或直接向制造商、供应商询价，同时收集和参考近期同类设备的合同价等有关资料确定现行购置价。

对无法直接询价或通过其他手段查询到价格的设备，参考类似设备的购置价格确定现行价格。

B. 成新率的确定

(A) 对于机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限） $\times 100\%$

(B) 对于电子及其他设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限 $\times 100\%$

3) 无形资产

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：（1）对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；（2）对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；（3）对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值；（4）对于已经停止使用，经向

企业核实无使用价值的软件，评估值为零。

#### 4) 使用权资产

评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证，以核实后的账面值作为评估值。

#### 5) 长期待摊费用

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证，以核实后的账面值作为评估值。

#### 6) 其他非流动资产评估技术说明

评估人员调查了解了其他非流动资产发生的原因，其他非流动资产以核实后的账面值作为评估值。

### (3) 负债具体的评估方法

纳入评估范围的流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、合同负债、一年内到期的非流动负债、长期应付款、预计负债、租赁负债及递延所得税负债等。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2. 收益法

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。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。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估选用未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产净额的价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

#### (1) 计算模型

$$E = B - D \quad \text{公式一}$$

式中：E 为股东全部权益的市场价值；B 为企业整体市场价值；D 为带息负债的市场价值。其中，公式一中企业整体市场价值 B 按如下公式求取：

$$B = P + \sum C_i \quad \text{公式二}$$

式中：P 为经营性资产价值； $\sum C_i$  为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

式中： $R_t$  为明确预测期的第 t 期的企业自由现金流；t 为明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n；r 为折现率； $R_{n+1}$  为永续期企业自由现金流；g 为永续期的增长率，本次评估 g=0；n 为明确预测期第末年。

#### (2) 模型中关键参数的确定

##### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率 T)-资本性支出-营运资金变动。

##### 2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将

企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2024年8月1日至2029年12月31日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段2030年1月1日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)确定，其计算公式为：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T) \quad \text{公式四}$$

式中： $R_e$ 为权益资本成本； $R_d$ 为带息负债资本成本； $T$ 为所得税率。

4) 权益资本成本  $R_e$  采用资本资产定价模型(CAPM)计算，其计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s \quad \text{公式五}$$

式中： $R_e$ 为股权回报率； $R_f$ 为无风险回报率； $\beta$ 为风险系数； $ERP$ 为市场风险超额回报率； $R_s$ 为公司特有风险超额回报率

### 5) 带息债务评估价值的确定

债务是指企业的借款，按其市场价值确定。

### 6) 溢余资产、长期股权投资及非经营性资产、负债评估价值的确定

非经营性资产、负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。长期股权投资中的重庆创泰医院投资管理有限公司由于是持股平台，本次评估仅采用资产基础法进行评估；长期股权投资中重庆新里程康华医院有限责任公司和重庆合道堂医药有限公司分别采用资产基础法和收益法进行评估，评估值均采用收益法的评估结果；对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独采用成本法进行评估。

7) 将溢余资产、长期股权投资、非经营性资产、负债的市场价值与经营性资产的市场价值相加，减去有息债务得到被评估单位股东全部权益的市场价值。公式如下：

股东全部权益的市场价值=经营性资产的市场价值+溢余资产+长期股权投资+非经营性资产、负债的市场价值-付息债务价值。



## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

### （一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估业务合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、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，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据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，撰写评估报告。

### （四）编制和提交评估报告阶段

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，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与新里程健康科技集团股份有限公司或者委托人许可的相关当事方就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新里程健康科技集团股份有限公司提交正式评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （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，评估专业人员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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

## (二) 特殊假设

1. 本次评估以本评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定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待估资产、负债造成重大不利影响；

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化；

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6. 资产持续使用假设：是假定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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 现金流稳定假设：是假定被评估单位于年度中期均匀获得净现金流；

9. 评估范围仅以重庆新里程医疗管理有限公司提供的评估申报表为准，未考虑重庆新里程医疗管理有限公司提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

10. 重庆新里程医疗管理有限公司所投资的医院均位于重庆市，可以享受西部大开发政策，目前西部大开发政策的到期时点是2030年12月31日；但是按照历史惯例，西部大开发政策到期后会向后延期，故评估人员在收益法预测中假设在稳定期可以继续享受西部大开发政策。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益在持续经营等的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

根据重庆新里程医疗管理有限公司的母公司报表，总资产账面价值为28,859.34万元，评估价值28,479.15万元，评估价值较账面价值评估减值380.18万元，减值率为1.32%；总负债账面价值为4,665.76万元，评估价值为4,665.76万元，无增减值变动；净资产（股东全部权益）账面价值为24,193.57万元，评估价值23,813.39万元，评估价值较账面价值评估减值380.18万元，减值率为1.57%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

被评估单位：重庆新里程医疗管理有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	4,277.93	4,277.93	-	
2 非流动资产	24,581.41	24,201.22	-380.18	-1.55
3 长期股权投资	24,580.00	24,199.75	-380.25	-1.55
4 固定资产	1.41	1.47	0.07	4.76
5 资产总计	28,859.34	28,479.15	-380.18	-1.32
6 流动负债	4,665.76	4,665.76	-	
7 非流动负债	-	-	-	
8 负债合计	4,665.76	4,665.76	-	
9 净资产	24,193.57	23,813.39	-380.18	-1.57

### （二）收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益在持续经营等的假设前提下的收益法评估结论如下：

根据重庆新里程医疗管理有限公司母公司报表，总资产账面价值为28,859.34万

元，总负债账面价值为4,665.76万元；净资产（股东全部权益）账面价值为24,193.57万元，评估价值32,200.00万元，评估价值较账面价值评估增值8,006.43万元，增值率为33.09%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

被评估单位：重庆新里程医疗管理有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	4,277.93			
2 非流动资产	24,581.41			
3 长期股权投资	24,580.00			
4 固定资产	1.41			
5 资产总计	28,859.34			
6 流动负债	4,665.76			
7 非流动负债	-			
8 负债合计	4,665.76			
9 净资产	24,193.57	32,200.00	8,006.43	33.09

（三）资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行评估，重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益资产基础法的评估值23,813.39万元；重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益收益法的评估值32,200.00万元；两种方法的评估结果差异8,386.61万元，差异率为35.22%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债进行评估，用市场价值代替账面价值；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的。

（四）最后取定的评估结果

本次评估结论选取收益法的主要理由：资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业各项资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值；收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、企业资质、人力资源等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所

以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

**重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益的评估值为 32,200.00 万元。**

#### 十一、特别事项说明

评估报告使用者应关注以下特别事项对评估结论的影响。

##### （一）产权瑕疵

重庆新里程医疗管理有限公司承诺纳入评估范围内的资产均为该单位所有，不存在任何产权瑕疵。

##### （二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据重庆新里程医疗管理有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及其他的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

##### （三）重要的利用专家工作及报告情况

无。

##### （四）重大期后事项及影响说明

2024 年 10 月 10 日，北京新里程医疗健康管理有限公司将其持有的重庆新里程医疗管理有限公司 76.83%全部转让给北京新里程康养产业集团有限公司，至此重庆新里程医疗管理有限公司成为北京新里程康养产业集团有限公司的全资子公司。上述股权转让事宜已于 2024 年 10 月 10 日完成工商登记，重庆新里程医疗管理有限公司于 2024 年 10 月 10 日取得新营业执照。

（五）本次评估中所涉及的被评估企业的未来盈利预测是建立在被评估企业管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。我们估算依赖上述盈利预测数据的事实并不代表我们表达任何我们对该数据的正确性和完整性的任何保证。

（六）在本次评估中，我们采用了一些上市公司的有关财务报告和股票交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报告和交易数据，我们假定上述财务报告和有关交易数据均真实可靠。我们的估算依赖该财务数据的事实，并不代表我们表达对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该财务资料没有其他前提要求与我们使用该数据有冲突。

（七）重庆新里程医疗管理有限公司所投资的医院均位于重庆市，可以享受西部

大开发政策，目前西部大开发政策的到期时点是 2030 年 12 月 31 日；但是按照历史惯例，西部大开发政策到期后会向后延期，故评估人员在收益法预测中假设在稳定期可以继续享受西部大开发政策。

（八）2024 年 7 月 15 日，重庆新里程康华医院有限责任公司与重庆新里程百鞍医院有限责任公司的自然人股东张琴女士签订股权转让协议，重庆新里程康华医院有限责任公司受让张琴女士持有的重庆新里程百鞍医院有限责任公司 20% 股权，截至评估基准日，尚未完成股权变更登记。

（九）“本次评估利用了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 10 月 11 日出具的中兴华专字（2024）第 011688 号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。”

#### （十）其他需要说明的重要事项

##### 1. 勘察受限

（1）评估人员在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（2）评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 对企业存在的可能影响资产评估的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 本评估结论中未考虑评估增减值部分可能产生的纳税义务，具体纳税金额应以国家税务机关认定为准。

4. 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

5. 本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值，一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值

6. 根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的，资产评估机构及其评估人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人；

（四）评估报告使用人应当正确理解评估结论，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）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、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；

（六）本评估报告经评估人员签名、评估机构盖章后方可正式使用；

（七）本评估结论是在以2024年7月31日为评估基准日时，对重庆新里程医疗管理有限公司股东全部权益市场价值的客观评估；

（八）本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2024年7月31日起至2025年7月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，新里程健康科技集团股份有限公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2024年10月16日，为评估结论形成的日期。

谨此报告！



资产评估师：

梁秀涛



资产评估师：

刘征



二〇二四年十月十六日



## 评估报告附件

- 附件一：委托人及被评估单位《营业执照》；
- 附件二：委托人及被评估单位承诺函；
- 附件三：经济行为文件；
- 附件四：审计报告复印件（部分）；
- 附件五：《评估人员的承诺函》；
- 附件六：评估机构《营业执照》；
- 附件七：评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件八：签名资产评估专业人员的资格证明文件复印件；
- 附件九：资产基础法、收益法结果汇总表。