

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司商誉减值测试涉及的医疗
业务资产组价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字(2020)第 010440 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2020 年 4 月 29 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

目 录

| | |
|-------------------------------------|----|
| 声 明..... | 1 |
| 释 义..... | 2 |
| 摘 要..... | 3 |
| 资产评估报告..... | 5 |
| 一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况..... | 5 |
| 二、评估目的..... | 12 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 13 |
| 四、价值类型及其定义..... | 16 |
| 五、评估基准日..... | 17 |
| 六、评估依据..... | 17 |
| 七、评估方法..... | 19 |
| 八、评估程序..... | 21 |
| 九、评估假设..... | 22 |
| 十、评估结论..... | 22 |
| 十一、特别事项说明..... | 22 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明..... | 25 |
| 十三、资产评估报告日..... | 25 |
| 附 件 | 27 |

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相关评估执业准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，评估机构及其评估人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的报告使用人使用；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、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分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及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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、负债清单及相关资料由委托人、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、本资产评估报告中涉及的评估基准日、主要市场（最有利市场）、与商誉相关的资产组或者资产组组合的组成是由管理层确定的，管理层承诺与该商誉初始形成及之后年度减值测试时的资产组业务内涵保持了一致。

释 义

本报告中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

| 释义项 | 释义内容 |
|--------------------|---|
| 委托人、贵公司 | 达孜赛勒康医疗投资管理有限公司（简称：达孜赛勒康） |
| 中同华或我公司 | 北京中同华资产评估有限公司（简称：中同华） |
| 评估师、评估专业人员、评估人员、我们 | 本评估项目组人员 |
| 管理层 | 会计报告主体的管理层，指达孜赛勒康的管理层。 |
| 审计师、审计人员 | 承担达孜赛勒康（会计报告主体）年报审计工作的会计师事务所及其审计工作人员。 |
| 元、万元 | 人民币元、人民币万元 |
| 资产组、与商誉相关的资产组 | 与商誉相关的资产组或者资产组组合。根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定，与商誉相关的资产组或者资产组组合是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。 |
| 公允价值 | 根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，本报告中的公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。 |
| 主要市场 | 根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场。 |
| 最有利市场 | 根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。 |
| 计量单元 | 根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指相关资产或负债以单独或者组合方式进行计量的最小单位。 |
| 在用价值（预计未来现金流量的现值） | 根据《资产评估价值类型指导意见》，是指将评估对象作为企业或资产组组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业、资产组的贡献的价值估计数额。 |
| 最佳用途 | 根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指市场参与者实现一项非金融资产或其所属的资产和负债组合的价值最大化时，该非金融资产的用途。 |
| EBITDA | 相关经营主体的利息、所得税以及折旧/摊销前的收益，即不扣除贷款利息、所得税以及折旧/摊销的收益。 |

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司商誉减值测试涉及的 医疗业务资产组价值评估项目 资产评估报告摘要

中同华评报字(2020)第 010440 号

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司：

北京中同华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要求，坚持独立、客观和公正的原则，采用适当的方法和程序，对贵公司商誉减值测试涉及的医疗相关业务资产组价值进行评估，并出具资产评估报告。现将报告摘要如下：

评估目的：达孜赛勒康医疗投资管理有限公司（简称：达孜赛勒康）拟对2017年先后并购达孜慈恒医疗投资有限公司（简称：达孜慈恒）、昆山长海医院有限公司（简称：昆山长海）、江阴百意中医医院有限公司（简称：江阴百意）、余干仁和医院有限公司（简称：余干仁和）股权而形成的商誉进行减值测试，委托我公司对上述与商誉相关的4个医疗业务资产组的可收回金额进行评估，为相关会计报告主体开展减值测试工作提供价值参考依据。

评估基准日：2019年12月31日。

评估对象及范围：本次评估对象为余干仁和、达孜慈恒、昆山长海、江阴百意4个医疗业务资产组的价值，涉及的资产范围为组成余干仁和、达孜慈恒、昆山长海、江阴百意资产组的资产，不含期初营运资金，各资产组的组成类型及账面价值如下表所示：

资产组账面价值汇总表

金额单位：人民币万元

| 名称 | 商誉 | 固定资产 | 在建工程 | 无形资产 | 长期待摊费用 | 其他非流动资产 | 资产组账面价值 |
|-----------|------------------|-----------------|--------------|--------------|------------------|---------------|------------------|
| 余干仁和 | 14,167.49 | 4,552.85 | 33.55 | 33.36 | 9,413.51 | | 28,200.77 |
| 达孜慈恒 | 20,677.12 | 766.41 | | 34.1 | 44.6 | | 21,522.22 |
| 昆山长海 | 5,665.29 | 142.69 | | 2.38 | 70.2 | 825 | 6,705.56 |
| 江阴百意 | 9,464.21 | 438.11 | | 7.17 | 1,432.48 | | 11,341.97 |
| 合计 | 49,974.11 | 5,900.06 | 33.55 | 77.01 | 10,960.79 | 825.00 | 67,770.52 |

注：上述资产组账面价值不包括归属少数股东的商誉。

价值类型：按照《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，商誉的减值测试需要测算资产组的可收回金额，因此本次评估价值类型选择为可收回金额。

评估方法：预计未来现金流量的现值。

评估结果：经评估，于评估基准日2019年12月31日，余干仁和、达孜慈恒、昆山长海、江阴百意资产组的可收回金额如下表所示：

可收回金额汇总表

金额单位：人民币万元

| 名称 | 可收回金额 |
|-----------|------------------|
| 余干仁和 | 38,500.00 |
| 达孜慈恒 | 35,800.00 |
| 昆山长海 | 7,500.00 |
| 江阴百意 | 16,800.00 |
| 合计 | 98,600.00 |

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的评估目的提供价值参考依据。

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。

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司商誉减值测试涉及的 医疗业务资产组价值评估项目 资产评估报告正文

中同华评报字(2020)第 010440 号

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，采用适当的方法和程序，对贵公司商誉减值测试涉及的余干仁和、达孜慈恒疗、昆山长海、江阴百意资产组的可收回金额进行评估在评估基准日2019年12月31日的可收回金额进行了评估，并出具资产评估报告。现将相关评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为达孜赛勒康医疗投资管理有限公司，被评估单位为余干仁和医院有限公司、达孜慈恒医疗投资有限公司、昆山长海医院有限公司、江阴百意中医医院有限公司。除委托人（包括其 2019 年度财务报告审计师）外，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：达孜赛勒康医疗投资管理有限公司（以下简称：“达孜赛勒康”）

统一社会信用代码：91540126321357844U

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：西藏自治区拉萨市达孜县工业园区创业基地大楼6楼800号

法定代表人：陈瑶琴

注册资本：13000万人民币

成立日期：2014-12-10

营业期限：2014-12-10至2034-12-09

经营范围：医疗服务；医疗管理咨询；医院设备租赁、维护；利用自有资金对医疗行业进行投资。（以工商登记机关核定的为准）【依法需经批准的项目，经相关部门批准后，方可经营该项目。】

2. 简介

达孜赛勒康系由西藏惠康医疗器械服务有限公司和拉萨经济技术开发区中隆信医疗投资有限公司共同组建，于2014年12月10日经达孜县工商行政管理局核准并颁发企业法人营业执照，注册资本人民币1,000.00万元。

经历次变更，截至评估基准日，宜华健康医疗股份有限公司出资人民币13,000.00万元，占注册资本的100%，并于2016年1月20日进行了工商变更。

截至评估基准日，上述股权未发生再次变化。

(二)被评估单位概况

本次评估对象为达孜赛勒康4个医疗业务资产组的价值，分别为余干仁和、达孜慈恒、昆山长海、江阴百意资产组。

I 余干仁和医院有限公司

1. 注册登记情况

名称：余干仁和医院有限公司（以下简称：“余干仁和”）

统一社会信用代码：91540126321357844U

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：江西省上饶市余干县玉亭镇冕山大道中段

法定代表人：徐雨亮

注册资本：5000万人民币

成立日期：2016-08-08

营业期限：2016-08-08至无固定期限

经营范围：医疗服务；医疗管理咨询；医院设备租赁、维护；利用自有资金对医疗行业进行投资。（以工商登记机关核定的为准）【依法需经批准的项目，经相关部门批准后，方可经营该项目。】

2. 历史沿革

余干仁和成立于2016年8月8日，成立时股东为徐升亮、徐雨亮。2017年3月3日，宜华健康第六届董事会第四十二次会议审议通过了《关于公司子公司收购余干仁和医院有限公司60%的股权的议案》，同意宜华健康子公司达孜赛勒康拟以现金17,280.00

万元收购徐雨亮、徐升亮持有的余干仁和医院有限公司60%的股权。余干仁和医院有限公司于2017年5月2日完成股权过户手续及相关工商变更登记。

截至评估基准日，上述股权未发生再次变化。

3. 资产组业务简介

余干仁和是二级综合性医院，承担本县乃至周边地区的常见病、多发病、部分疑难病的诊疗工作，兼顾预防、保健、康复功能。目前开设普通外科、泌尿外科、骨科、肿瘤科、肛肠科、中医疼痛科、妇产科、儿科、眼科、耳鼻咽喉科、普通内科、消化内科、心血管内科、神经内科、肾内科、急诊科、血透室等多个临床科室及检验科、B超科、放射科，心电图科、内镜科、碎石科等辅助科室。医院有职工 320 人，其中高级职称 17 人，博士 2 人，享受国务院特津贴 1 人，批准设置病床 300 张。拥有核磁共振、多排螺旋 CT，四维彩超，电子胃、肠镜，全自动生化仪，腹腔镜，经皮肾镜，输尿管软镜，椎间孔镜，关节镜，DR，超声乳化仪，射频消融仪等多种诊疗设备，救护车 24 小时免费接诊。

4. 财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2019年12月31日 | 2018年12月31日 |
|------|-------------|-------------|
| 总资产 | 28,986.52 | 27,644.21 |
| 总负债 | 16,939.10 | 18,318.96 |
| 净资产 | 12,047.43 | 9,325.25 |
| 项目 | 2019年度 | 2018年度 |
| 营业收入 | 12,540.01 | 12,723.13 |
| 利润总额 | 3,631.54 | 2,738.50 |
| 净利润 | 2,722.17 | 2,433.23 |

II 达孜慈恒医疗投资有限公司

1. 注册登记情况

名称：达孜慈恒医疗投资有限公司（以下简称：“达孜慈恒”）

统一社会信用代码：91540126MA6T30HE3B

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：西藏自治区拉萨市达孜县创业基地大楼4楼416号

法定代表人：陈瑶琴

注册资本：4000万人民币

成立日期：2017-05-17

营业期限：2017-05-17至无固定期限

经营范围：利用自有资金对医疗行业进行投资（不直接从事以上经营业务）；医院设备租赁、维护。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2. 历史沿革

达孜慈恒成立于2017年5月，股东为达孜怡君实业有限公司。2017年4月18日，宜华健康第六届董事会第四十五次会议审议通过了《关于同意公司子公司收购杭州养和医院有限公司、杭州慈养老年医院有限公司和杭州下城慈惠老年护理院股权的议案》，同意宜华健康子公司达孜赛勒康医疗投资管理有限公司在陆成良直接持有杭州养和医院有限公司、杭州慈养老年医院有限公司和杭州下城慈惠老年护理院（以下简称目标医院）等各家目标医院40%股权以及陆成良指定的公司（陆成良设立的全资子公司达孜慈恒）直接持有各家目标医院60%股权的前提下，以现金2.28亿元收购陆成良指定的公司（达孜慈恒）100%股权，间接持有以上三家子公司各60%股权。达孜慈恒医疗投资有限公司（即前述陆成良指定的公司）于2017年7月4日完成股权过户手续及相关工商变更登记，交易双方办理了财产权交接手续。

截至评估基准日，上述股权未发生再次变化。

3. 资产组业务简介

达孜慈恒是一家以医疗投资为主导产业的投资公司，无实际经营业务。其下属控股医院包括：杭州养和医院有限公司、杭州慈养老年医院有限公司和杭州下城慈惠老年护理院，其中杭州下城慈惠老年护理院不纳入达孜慈恒合并报表范围，与商誉形成无关。

（1）杭州养和医院有限公司

杭州养和医院有限公司是经卫生部门正式批准的一家医疗机构，以医疗、护理、康复和老年临终关怀为特色的综合性医院。编制床位400张，目前已启用100张，设有内科、外（骨）科、康复科、中医科及药剂、B超、心电图、放射、检验、供应消毒等临床医技科室，拥有常规诊疗条件，具备开展常规诊疗所需的基本技能，能够独立诊治常见病和多发病。主要收治中风、褥疮、骨折、瘫痪、脑梗塞等老年慢性疾病、手术后需治疗康复护理、机体康复训练的病人及生活不能自理，需要日常看护的老年人。

（2）杭州慈养老年医院有限公司

杭州慈养老年医院有限公司是以医疗护理和护老、养老医养结合为特色的新型民营医疗机构。该院系杭州市定点医疗单位，位于杭州市下城区永华街 57 号，医院建筑面积 14520 m²，拥有医疗用房面积 12000 m²，床位 450 张，目前已启用 100 张。医院开设：内科、外科、中医康复科等科室，医院设有后 ICU 呼吸支持病区，有创呼吸机 3 台，无创呼吸机 4 台，主要收治各类需要呼吸机支持的病人，尤其是适宜经济尚有困难的老年康复治疗病区，收治中风瘫痪、骨折后康复、心脑血管疾病、糖尿病、慢支肺气肿、肿瘤晚期等病人，拥有康复运动治疗室。在医疗、护理、康复、生活照料上实行 24 小时全托全程服务。

4. 财务状况及经营成果（达孜慈恒合并层面）

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产 | 12,665.02 | 9,831.02 | 6,922.30 |
| 总负债 | 3,114.56 | 1,905.48 | 1,778.70 |
| 净资产 | 9,550.47 | 7,925.53 | 5,143.60 |
| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
| 营业收入 | 16,128.85 | 17,436.64 | 17,396.52 |
| 利润总额 | 4,020.02 | 4,488.89 | 4,276.41 |
| 净利润 | 2,984.93 | 3,501.93 | 3,197.83 |

III 昆山长海医院有限公司

1. 注册登记情况

名称：昆山长海医院有限公司（以下简称：“昆山长海”）

统一社会信用代码：91320583302278657H

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：周市镇长江北路353号

法定代表人：徐连胜

注册资本：500万人民币

成立日期：2014-06-25

营业期限：2014-06-25至2034-06-24

经营范围：内科、外科、普外、中医科。医疗服务（按《医疗机构执业许可证》核定的诊疗科目经营）。（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）

2. 历史沿革

昆山长海成立于2014年6月，成立时股东为昆山长海物流有限公司和昆山长海投资管理有限公司。经历史变更，2017年7月26日，达孜赛勒康以现金方式收购昆山长海70%股权。2017年9月5日完成股权过户手续及相关工商变更登记，交易双方办理了财产权交接手续。

截至评估基准日，上述股权未发生再次变化。

3. 资产组业务简介

昆山长海是一家医保定点一级综合性医院，是昆山首家职业病体检和工伤定点民营医院；也是昆山首家以骨科、手外科为医疗龙头的专科医院，医院首席专家也即医院创始人徐连胜教授不仅是昆山市手外科、显微外科奠基人，而且还是昆山市首批优秀专业技术拔尖人才，他成功开展了昆山第一例断指再植手术、拇指再造术和手功能重建手术，填补了昆山医学史上的三项空白。

医院下设肿瘤中心、骨科、手外科、烧伤整形与皮肤外科、普外科、内科、中医科、口腔科、耳鼻喉科、眼科、儿科、妇科、计划生育科、麻醉科、检验科、医学影像科、康复理疗科等相关各临床科室。同时开展健康体检、职业危害健康体检、招工体检等。医院有彩超、DR、全自动生化仪、体检车等大型设备，而体检和工伤仅这2项为医院创收主要项目。

4. 财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2019年12月31日 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 |
|------|-------------|-------------|-------------|
| 总资产 | 3,288.34 | 4,114.66 | 3,970.88 |
| 总负债 | 1,329.14 | 2,423.59 | 2,745.68 |
| 净资产 | 1,959.20 | 1,691.07 | 1,225.19 |
| 项目 | 2019年年度 | 2018年度 | 2017年度 |
| 营业收入 | 4,683.28 | 5,120.87 | 4,894.99 |
| 利润总额 | 369.00 | 1,301.87 | 891.75 |
| 净利润 | 268.13 | 965.88 | 671.33 |

IV 江阴百意中医医院有限公司

1. 注册登记情况

名称：江阴百意中医医院有限公司（以下简称：“江阴百意”）

统一社会信用代码：913202005986401752

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：江阴市丽岛华都1幢

法定代表人：沈敏

注册资本：1200万人民币

成立日期：2012-07-05

营业期限：2012-07-05至无固定期限

经营范围：诊疗科目：内科/外科/妇产科；妇科专业/眼科（门诊）/耳鼻咽喉科（门诊）/医学检验科/医学影像科；X线诊断专业；超声诊断专业；心电诊断专业/中医科；内科专业；外科专业；妇产科专业；肿瘤科专业；骨伤科专业；肛肠科专业；针灸科专业；推拿科专业；康复医学专业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

江阴百意成立于2014年12月10日，成立是注册资本为500万元，股东为江阴市百意生物科技有限公司；经历次变更，2017年8月7日，达孜赛勒康以现金11,220万元购买江阴百意51%的股权。江阴百意于2017年11月1日完成股权过户手续及相关工商变更登记，交易双方办理了财产权交接手续。

截至评估基准日，上述股权未发生再次变化。

3. 资产组业务简介

江阴百意中医医院是一所经无锡市卫健委批准的综合性医院，是职工医保/居民医保定点单位，是江阴地区首家集预防、治疗、康复、保健、养老为一体的综合性医疗机构，也是提供“医养融合”中医健康养老服务的专业养护机构。

医院设有中西医科室：内科、外科、妇科、针推科、骨伤科、肿瘤科、皮肤科、疼痛科、康复科、健康体检部、影像科、检验科、药剂科等科室。医院配备有国外引进的奥林巴斯电子胃镜及肠镜，国内先进的高强度超声聚焦肿瘤治疗系统（“海扶刀”）、红外热成像仪、GE公司螺旋CT、数字化X线成像系统（DR）、数字化“C”型臂成像系统、彩色多普勒超声系列、德国椎间孔镜椎柱微创系统、全自动生化分析仪以及各类专科仪器设备。可以为患者提供以中医为主、西医为辅的综合性医疗服务，主要包括中医内科、西医内科、中医肿瘤科、中医骨科、针灸推拿科等。

截至评估基准日，纳入江阴百意合并范围内的法人主体共3家，各法人主体情况如下：

| 序号 | 公司名称 | 江阴百意持股比例 | 成立时间 | 注册资本 |
|----|------|----------|------|------|
|----|------|----------|------|------|

| 序号 | 公司名称 | 江阴百意持股比例 | 成立时间 | 注册资本 |
|----|----------------|----------|-----------|----------|
| 1 | 江阴周庄百意护理院有限公司 | 100% | 2016/4/20 | 500 万元 |
| 2 | 江阴祝塘百意护理院有限公司 | 100% | 2017/2/3 | 500 万元 |
| 3 | 江苏宜华百意医疗投资有限公司 | 100% | 2016/5/12 | 1,000 万元 |

其中：（1）江阴周庄百意护理院有限公司办公室地址位于江阴市周庄镇华宏村世纪大道 600 号，于 2016 年 04 月 20 日在江阴市市场监督管理局注册成立，拥有可容纳 200 张床位的空间，目前只启用了 100 张。

（2）江阴祝塘百意护理院，位于江阴市祝塘镇环南路 101 号。由江阴百意中医医院投资改造而成，是无锡卫计委批准设置的一家专门面向老年人的专业护理康复医疗机构，集医疗、护理、康复、临终关怀为一体，开设齐全的临床、医技科室，设置住院床位 100 张。

4. 财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产 | 6,486.59 | 7,199.46 | 8,012.25 |
| 总负债 | 1,583.09 | 2,017.53 | 3,337.20 |
| 净资产 | 4,903.50 | 5,181.93 | 4,675.05 |
| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
| 营业收入 | 3,120.67 | 5,277.68 | 5,830.68 |
| 利润总额 | -69.26 | 1,420.86 | 2,220.50 |
| 净利润 | -84.83 | 1,057.51 | 1,613.45 |

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人（包括其 2019 年度财务报告审计师）、行业协会和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司拟对股权并购形成的商誉进行减值测试，委托我公司分别对余干仁和、达孜慈恒疗、昆山长海、江阴百意与商誉相关的 4 个医疗资产组的可收回金额进行评估，为相关会计报告主体开展减值测试工作提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)商誉形成的背景

1、余干仁和商誉形成历史

根据管理层的介绍及评估人员的调查，本次需进行减值测试的余干仁和商誉初始形成时间为2017年5月。达孜赛勒康并购余干仁和医院有限公司60%的股权形成非同一控制下的并购商誉。该并购为控股型并购，委托人在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉14,167.49万元，归属少数股东的商誉9,444.99万元。达孜赛勒康在之后年度的会计报告日对该商誉进行了减值测试，历史年度未计提商誉减值准备。

2、达孜慈恒商誉形成历史

根据管理层的介绍及评估人员的调查，本次需进行减值测试的达孜慈恒商誉初始形成时间为2017年7月。达孜赛勒康以现金2.28亿元收购陆达孜慈恒100%股权，间接持有由达孜慈恒持股60%的2家营利机构杭州养和医院有限公司、杭州慈养老年医院有限公司和1家非营利机构杭州下城慈惠老年护理院，其中杭州下城慈惠老年护理院不纳入达孜慈恒合并报表范围，与商誉形成无关。

达孜赛勒康并购达孜慈恒股权形成非同一控制下的并购商誉。该并购为控股型并购，委托人在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉20,677.12万元，归属少数股东的商誉13,784.74万元。达孜赛勒康在之后年度的会计报告日对该商誉进行了减值测试，历史年度未计提商誉减值准备。

3、昆山长海商誉形成历史

根据管理层的介绍及评估人员的调查，本次需进行减值测试的昆山长海商誉初始形成时间为2017年9月。达孜赛勒康并购昆山长海医院有限公司70%的股权形成非同一控制下的并购商誉。该并购为控股型并购，委托人在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉5,665.29万元，归属少数股东的商誉2,427.98万元。达孜赛勒康在之后年度的会计报告日对该商誉进行了减值测试，历史年度未计提商誉减值准备。

4、江阴百意商誉形成历史

根据管理层的介绍及评估人员的调查，本次需进行减值测试的江阴百意商誉初始形成时间为2017年11月。达孜赛勒康并购江阴百意中医医院有限公司51%的股权形成非同一控制下的并购商誉。该并购为控股型并购，委托人在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉9,464.21万元，归属少数股东的商誉9,093.07万元。达孜赛勒康在之后年度的会计报告日对该商誉进行了减值测试，历史年度未计提商誉减值准备。

截止至评估基准日，达孜赛勒康医疗因并购上述公司形成的商誉账面价值合计为49,974.11万元。

(二)资产组的识别与界定

在评估人员与管理层、审计人员充分沟通、协商后，资产组组成范围的识别认定由管理层在考虑生产经营活动的管理或监控方式和资产的持续使用或处置的决策方式等因素后最终确定，本次资产评估专业人员对资产组认定情况进行了必要的关注。评估人员的责任是对管理层确定的商誉资产组的可收回金额发表专业意见。

经评估人员、审计人员、达孜赛勒康管理层共同讨论，认为纳入昆山长海、达孜慈恒、江阴百意、余干仁和业务相对独立，各自分别作为一个资产组，并以上述资产组为基础进行相关商誉的减值测试。上述资产组，与商誉的初始确认及以后年度进行减值测试时的资产组业务内涵相同，保持了一致性。

(三)评估对象和范围及主要资产情况

本次评估对象为达孜慈恒、昆山长海、江阴百意、余干仁和与商誉相关的4个医疗业务资产组的价值，涉及的资产范围包括商誉、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产，资产组不含期初营运资金。截至评估基准日，经审计后与商誉相关的资产组账面价值、类型及主要资产简介如下：

I 余干仁和资产组

1.资产组账面价值

单位：人民币 万元

| 名称 | 账面价值 |
|------|-----------|
| 固定资产 | 4,552.85 |
| 在建工程 | 33.55 |
| 无形资产 | 33.36 |
| 长期待摊 | 9,413.51 |
| 商誉 | 14,167.49 |
| 合计 | 28,200.77 |

注：此商誉不包括归属于少数股东的商誉，归属于少数股东的商誉为9,444.99万元。

2.主要资产情况

(1)固定资产为达孜慈恒下属子公司机器设备、车辆电子办公设备：①机器设备：达孜慈恒下属子公司的X射线计算机断层摄影设备、全自动血液细胞分析仪、消防设备等；②车辆：轿车、商务车及医院救护车。③办公电子设备：计算机、空调机、办公家具、病房医疗用品等设备。设备均由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态正常。

- (2) 在建工程：评估基准日尚未结转装修部分，截至目前已完工。
- (3) 无形资产：信息软件类资产，目前在正常使用。
- (4) 长期待摊费用：为医院新院区装修支出。

II 达孜慈恒资产组

1. 资产组账面价值

单位：人民币 万元

| 名称 | 账面价值 |
|------|-----------|
| 固定资产 | 766.41 |
| 无形资产 | 34.10 |
| 长期待摊 | 44.60 |
| 商誉 | 20,677.12 |
| 合计 | 21,522.22 |

注：此商誉不包括归属于少数股东的商誉，归属于少数股东的商誉为 13,784.74 万元。

2. 主要资产情况

(1) 固定资产为机器设备、车辆电子办公设备：①机器设备：达孜慈恒下属子公司的 X 射线计算机断层摄影设备、全自动血液细胞分析仪、消防设备等；②车辆：轿车、商务车及医院救护车。③办公电子设备：计算机、空调机、办公家具、病房医疗用品等设备。设备均由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态正常。

(2) 无形资产：信息软件类资产，目前在正常使用。

(3) 长期待摊费用：为医院装修款项支出。

III 昆山长海资产组

1. 资产组账面价值

单位：人民币 万元

| 名称 | 资产组账面价值 |
|---------|----------|
| 固定资产 | 142.69 |
| 无形资产 | 2.38 |
| 长期待摊 | 70.20 |
| 其他非流动资产 | 825.00 |
| 商誉 | 5,665.29 |
| 合计 | 6,705.56 |

注：此商誉不包括归属于少数股东的商誉，归属于少数股东的商誉为 2,427.98 万元。

2. 主要资产情况

(1) 固定资产主要包括机器设备、车辆电子办公设备：①机器设备：彩超、数字化 X 射线成像系统、全景口腔和头颅 X 射线成像系统等；②车辆：体检车及大型纯电动车。③办公电子设备：计算机、空调机、办公家具、病房医疗用品等设备。设备均由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态正常。

(2) 无形资产：信息软件类资产，目前在正常使用。

(3) 长期待摊费用：为医院装修支出。

(4) 其他非流动资产：该科目涉及的内容为昆山长海的生化项目预付实验设备款，昆山长海计划2020年下半年投入使用。

IV 江阴百意资产组

1. 资产账面组价值

单位：人民币 万元

| 名称 | 资产组账面价值 |
|-----------|------------------|
| 固定资产 | 438.11 |
| 无形资产 | 7.17 |
| 长期待摊 | 1,432.48 |
| 商誉 | 9,464.21 |
| 合计 | 11,341.97 |

注：此商誉不包括归属于少数股东的商誉，归属于少数股东的商誉为 9,093.07 万元。

2. 主要资产情况

(1) 固定资产主要包括机器设备、车辆电子办公设备：①机器设备：全身用 X 射线计算机体层摄影装置等；②车辆：商务车、轻型客车。③办公电子设备：计算机、空调机、办公家具、病房医疗用品等设备。设备均由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态正常。

(2) 无形资产：信息软件类资产，目前在正常使用。

(3) 长期待摊费用：为医院装修支出。

(四) 委托评估对象和评估范围与商誉减值测试涉及的评估对象和评估范围一致。

账面价值经北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(五) 本次评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表内容为准。

(六) 本项目不涉及引用其他机构出具的报告结论事项。

四、价值类型及其定义

根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，本次评估需要测算资产组的可收回金额，因此本次评估选择的价值类型为可收回金额。

根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，可收回金额是公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。即：

可收回金额=Max（公允价值-处置费用，预计未来现金流量的现值）

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。处置费用是指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。“公允价值-处置费用”也即公允价值净额。

预计未来现金流量的现值，是指资产组在现有会计主体，按照现有的经营模式持续经营该资产组的前提下，未来现金流的现值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2019年12月31日，是委托人根据财务报告日确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3. 《会计监管风险提示第8号—商誉减值》（中国证监会2018年11月16日）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院第691号令，2017）；

6. 《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）；

7. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2018〕32号）；

8. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

9. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019年1月2日）；

10. 其他与评估相关的法律、法规等。

（二）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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）权属依据

1. 中华人民共和国机动车行驶证；
2. 被评估单位提供的购置合同、发票等财务资料；
3. 被评估单位提供公司章程/验资报告等产权证明文件；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（二）取价依据

1. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
2. 被评估单位提供的历史年度及评估基准日审计报告、会计报表、科目余额表、会计凭证，以及有关协议、合同等财务、经营资料；
3. 国家宏观、行业统计分析资料；
4. 可比上市公司的相关资料；
5. 同花顺金融数据终端
6. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
7. 评估师市场调查取得的与估价相关的资料。

（三）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》
2. 被评估单位相关人员访谈记录；
3. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

商誉是不可辨认无形资产，因此对于商誉的减值测试需要估算与商誉相关的资产组的可收回金额来间接实现，通过估算该资产组的预计未来现金流量的现值或公允价值扣除处置费用来实现。

(一) 预计未来现金流量的现值评估的原则及方法

本次评估预计未来现金流量的现值采用收益途径方法进行测算。

收益途径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。

对于资产或资产组的收益法常用的具体方法为全投资自由现金流折现法或称企业自由现金流折现法。

全投资自由现金流折现法中的现金流口径为归属于整体资产或资产组现金流，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为整体资产或资产组的价值。

本次评估采用企业税前自由现金流折现模型。

基本公式为：

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

式中：R_i：评估基准日后第i年预期的税前自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

1) 第i年的自由现金流R_i的确定

$$R_i = \text{EBITDA}_i - \text{营运资金增加}_i - \text{资本性支出}_i$$

2) 折现率r采用（所得）税前加权平均资本成本（WACC）确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重按评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

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

其中：WACC为加权平均总资本回报率；E为股权价值；R_e为期望股本回报率；D为付息债权价值；R_d为债权期望回报率；T为企业所得税率。

本次评估现金流为税前现金流，故折现率需为税前，即需要进行以下折算：

$$WACC_{BT} = \frac{WACC}{1 - T}$$

3) 终值 P_n的确定

企业终值一般可采用永续增长模型(固定增长模型)、价格收益比例法、账面价值法等确定。本次评估对企业终值的预测采用持续经营前提下的永续增长模型。

(二)公允价值扣除处置费用的评估原则

被评估资产组市场价值(公允价值)减去处置费用后的净额的确定有三种途径:

(1) 根据公平交易中资产组的销售协议价格减去可直接归属于该资产组处置费用后的金额确定;

(2) 不存在销售协议但存在资产组交易活跃市场的,应当按照该资产组的市场价格减去处置费用后的金额确定,资产组的市场价格通常应当根据资产组的买方出价确定;

(3) 在不存在资产组销售协议和资产组活跃市场的情况下,应当以可获取的最佳信息为基础,估计资产的公允价值减去处置费用后的净额。

资产组公允价值的评估方法包括收益法、市场法和成本法三种。

(三)评估方法的选择

根据资产减值会计准则第六条的规定“可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”

根据资产减值会计准则第七条的规定“资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值,只要有一项超过了资产的账面价值,就表明资产没有发生减值,不需再估计另一项金额。”

被评估单位经营所依赖的主要资源除了固定资产、在建工程等有形资源之外,还包括管理团队、客户资源等重要的无形资产,因此,依据评估目的和持续经营的基本假设,考虑委估资产组的特点,本次评估首先采用收益法进行评估,以确定资产组预计未来现金流量的现值。本次评估经测算,如果预计未来现金流量现值和不低于包含商誉在内的资产组的账面价值,表明资产没有发生减值,不再估计另一项金额,以预计未来现金流量现值和结果作为资产组的可回收金额;如果预计未来现金流量现值和低于包含商誉在内的资产组的账面价值,我们再进行进一步采用其他方法确认委估资产组的公允价值减去处置费用后的净额。

由于资产组中的各单项资产目前的使用状态已经是最佳使用状态,若按照“拆整卖零”方式转让资产组中各单项资产需要估算其公允价值扣除拆除及搬运费用及相关税费,资产组整体转让可以节省拆除费以及搬运费,并且也可以减免流转税,所以“拆整卖零”的净额一般不会高于整体转让的净额。因此,我们以整体转让的公允价值扣除处置费用后净额作为资产组公允价值扣除处置费用后的净额。

根据评估人员分析、判断,本次测试的资产组在现状会计报告主体的使用状态的下的用途与最佳用途相同,管理层的使用能力、管理水平与行业平均水平趋同,因此本次评估的资产组的预计未来现金流量的现值与整体转让的公允价值收益法评估值等同。

可收回金额=Max(公允价值-处置费用, 预计未来现金流量的现值)

预计未来现金流量现值法>(公允价值-处置费用)

因此,本次评估以预计未来现金流量现值和结果作为资产组的可回收金额。

八、评估程序

(一) 评估准备阶段

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,订立资产评估委托合同;确定项目负责人,组成评估项目组,编制资产评估计划;辅导被评估单位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、访谈、核对、复核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尽职调查,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) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业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和底稿;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,形成初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的初步测算结果和评估说明准确无误,评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上,进行资产评估汇总分析,编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

我公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；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。

九、评估假设

1. 本次评估以本报告所列明的特定目的为基本假设前提。
2. 持续经营假设：持续经营假设是指假设委估资产/资产组按基准日的用途和使用的方式等情况正常持续使用，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，相应确定估值方法、参数和依据。
3. 国家现行的有关法律、法规、国家宏观经济形势无重大变化，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；
4. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
5. 本次评估假设营业租赁房屋在合同期满时可以正常续租，经营所取得的主要资质证书/许可届满时可以正常续展，保证企业的正常经营；
6. 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；
7. 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；
8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准；
9. 本次评估假设评估对象于年度内均匀获得净现金流。

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

经评估，于评估基准日 2019 年 12 月 31 日，余干仁和、达孜慈恒、昆山长海、江阴百意 4 个医疗业务资产组的可收回金额如下所示：

可收回金额汇总表

金额单位：人民币万元

| 资产组名称 | 可收回金额 |
|-------|-----------|
| 余干仁和 | 38,500.00 |
| 达孜慈恒 | 35,800.00 |
| 昆山长海 | 7,500.00 |
| 江阴百意 | 16,800.00 |
| 合计 | 98,600.00 |

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现被评估单位存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现被评估单位存在未决事项、法律纠纷等不确定因素的情形。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

2020年新冠肺炎疫情的发生，对我国及全球经济和社会发展短期内带来的综合影响不可忽视。管理层基于报告日前可获取信息，考虑了该事项对2020年收益预测的影响。对于疫情给我国及全球经济和社会发展所带来的长期影响，目前难以科学认识和判断；管理层无法估计该事项对2021年及以后年度经营的影响，因此2021年及以后年度的预测为企业正常经营情况下的预测结果。

除上述事项外，评估人员未发现被评估单位存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

被评估单位租赁事项主要为办公场所租赁。

除此外，未发现担保、或有负债（或有资产）等事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本次评估对象采用的评估方法与前次评估的报告采用的评估方法基本一致。
2. 本次评估范围是委托人和被并购方根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，按照“与商誉相关的资产组或者资产组组合应当是能够从企业合并的协同效中受益的资产组或者资产组组合”的原则进行划分，确定了并购形成的商誉相关的资产范围并进行了申报。资产组组成范围的界定是管理层的责任，评估人员的责任是对资产组的可收回金额发表专业意见。
3. 本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。
4. 本资产评估报告是在委托人及被并购方及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。
5. 本次评估中，我们参考和采用了被并购方历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们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等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。
6. 本次评估中所涉及的资产组的未来盈利预测是建立在委托方及被评估单位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。
7. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因

素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

8. 本资产评估报告的评估结论未考虑抵押、质押、担保、诉讼等事项对估值的影响；

9. 股权质押情况

截至评估基准日，达孜慈恒涉及的股权出质事项如下：

| 序号 | 登记日期 | 登记编号 | 出质人及出质标的物 | 质权人 | 状态 |
|----|-----------|--------------------|--------------------------------|----------------|----|
| 1 | 2019/8/14 | 540126201900000009 | 出质人为达孜赛勒康；出质物为达孜慈恒股权 | 浙商银行股份有限公司深圳分行 | 有效 |
| 2 | 2019/8/9 | - | 出质人为达孜慈恒；出质物为子公司杭州慈养老年医院有限公司股权 | | 有效 |

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

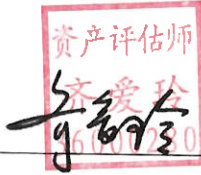
- （一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，评估机构及其评估人员不承担责任；
- （三）除委托人、评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；
- （四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；
- （五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- （六）本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章方可正式使用。

十三、资产评估报告日

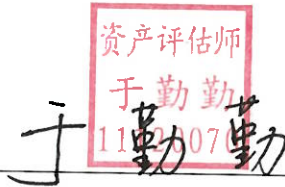
资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2020年4月29日。

(此页无正文，为达孜赛勒康医疗投资管理有限公司商誉减值测试涉及医疗业务资产组价值评估项目《资产评估报告》之签章页)

资产评估师：齐爱玲



资产评估师：于勤勤



北京中同华资产评估有限公司

2020年4月29日

