

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宜华健康医疗股份有限公司商誉减值测试涉及的达孜赛勒康
医疗投资管理有限公司医院托管及合作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 010439 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.....	4
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.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	17
十三、资产评估报告日.....	17
附 件	19

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	宜华健康医疗股份有限公司（简称：宜华健康）
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，指宜华健康的管理层。
审计师、审计人员	承担宜华健康（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。

宜华健康医疗股份有限公司商誉减值测试涉及的达孜赛勒康医疗投资管理有限公司医院托管及合作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 010439 号

宜华健康医疗股份有限公司：

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院托管及合作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：宜华健康医疗股份有限公司拟对达孜赛勒康医疗投资管理有限公司（简称：达孜赛勒康）医院托管及合作业务资产组的商誉进行减值测试，委托我公司对医院托管及合作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：本次评估对象为医院托管及合作业务资产组的价值，涉及的资产范围包括商誉、固定资产、无形资产、长期待摊费用，在宜华健康合并层面包含商誉资产组账面值为99,082.80万元，资产组不含期初营运资金。

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医院托管及合作业务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，达孜赛勒康医院托管及合作业务资产组的可收回金额为34,300.00万元。

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。

宜华健康医疗股份有限公司商誉减值测试涉及的达孜赛勒康医疗投资管理有限公司医院托管及合作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 010439 号

宜华健康医疗股份有限公司：

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达孜赛勒康医院托管及合作业务资产组在评估基准日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宜华健康医疗股份有限公司，被评估单位为达孜赛勒康医疗投资管理有限公司。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：宜华健康医疗股份有限公司（以下简称：“宜华健康”）

统一社会信用代码：914405001959930485

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：广东省汕头市澄海区文冠路北侧

法定代表人：陈奕民

注册资本：87769.7557万人民币

成立日期：1993年02月19日

营业期限：1993年02月19日至无固定期限

经营范围：医院后勤管理服务，医疗行业计算机软硬件的技术开发，养老产业项目投资、策划、服务；绿色有机食品产业项目投资、开发；节能环保产业项目投资、开发，

宜华健康医疗股份有限公司商誉减值测试涉及的达孜赛勒康医疗投资管理有限公司医院托管及合作业务资产组价值评估项目 资产评估报告

高新技术产品项目投资、开发；医疗器械经营；对外投资；项目投资；资本经营管理和咨询。（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. 委托人简介

宜华健康通过 2014-2016 年并购，深入了健康医疗服务板块业务，主要收入来源由原有地产业务为主逐渐过渡为以医疗健康服务收入为主的模式。股票代码：000150.SZ，股票简称：宜华健康。

公司实际控制人为刘绍喜。

(二)被评估单位概况

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. 历史沿革

达孜赛勒康于2014年12月10日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注册资本人民币1000万元，其中西藏惠康医疗器械服务有限公司出资人民币700万元，占注册资本70%；拉萨经济技术开发区中隆信医疗投资有限公司出资人民币300万元，占注册资本30%。

2015年12月29日，经股东会议决议和修改后的公司章程规定，原股东西藏大同康宏医疗投资合伙企业(有限合伙)将其持有的100%股份转让给宜华健康。股权转让后，达孜赛勒康为宜华健康的全资子公司。

截至评估基准日，上述股权结构未发生再次变化。

3. 资产组业务简介

达孜赛勒康经营业务主要为医院托管运营和合作医疗中心项目运营两大部分，其中：1) 托管运营：达孜赛勒康通过输出管理，获取相应的盈利。截至 2019 年 12 月 31 日，公司已实施且尚在正常开展的托管项目包括：南昌大学附属 334 医院、江西奉新第二中医院、合肥仁济肿瘤医院的托管、赣南医学院第二附属医院、江西玉山博爱医院、彭湃纪念医院城东分院的托管。2) 合作医疗中心：达孜赛勒康投资大型肿瘤检测类 PET-CT、PET-MR、TOMO 等设备、寻找大型医院进行合作，医院提供场地并依据合同按收入比例分成，达孜赛勒康负责组建医疗及团队运营，扣除医院院方分成和项目运营成本外享有收益，目前合作的项目包括：与宁波明州医院合作的 PET-CT、PET-MR、TOMO 及 IMRT 项目、杭州明州医院合作的 PET-CT、PET-MR 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	2016 年 12 月 31 日
总资产	141,773.88	157,327.01	120,226.63	49,094.83
总负债	76,633.72	96,577.87	74,799.64	17,818.65
净资产	65,140.16	60,749.14	45,426.99	31,276.18
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	11,590.67	22,986.54	19,662.64	22,890.22
利润总额	4,554.07	16,758.67	15,630.96	14,320.48
净利润	4,391.02	15,322.15	14,150.81	13,030.16

以上财务数据已经审计，其中 2019 年财务数据已经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了京永审字（2020）第 148131 号标准无保留意见审计报告；2018 年、2017 年度财务数据均经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了众环审字（2019）011834 号、众环审字（2018）012395 号标准无保留意见审计报告；2016 年度财务数据经信永中和会计事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2017GZA10557 号标准无保留意见的审计报告。

(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

宜华健康医疗股份有限公司拟对达孜赛勒康医疗投资管理有限公司医院托管及合作业务资产组相关的商誉进行减值测试，委托我公司对该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

根据管理层的介绍及评估人员的调查，2015年12月，宜华健康收购达孜赛勒康100%股权。该并购为非同一控制下控股型并购，在合并口径报表中形成归属收购方的商誉64,357.12万元。宜华健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。

(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。

经管理层认定，达孜赛勒康主要业务为医院托管及合作业务，主营业务明确且业务独立，业务直接与市场衔接；并且达孜赛勒康不存在其他符合上述条件的经营业务，因此确定将达孜赛勒康认定为一个资产组，以该资产组为基础进行相关商誉的减值测试估值工作。管理层承诺该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

本次评估对象为达孜赛勒康与商誉相关医院托管及合作业务资产组的价值，涉及的资产范围包括的商誉、固定资产、无形资产、长期待摊费用，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医院托管及合作业务资产组账面价值及类型组成如下：

单位：人民币万元	
科目名称	金额
固定资产	53.35
无形资产	34,280.36
商誉	64,357.12

长期待摊费用	391.96
合计	99,082.80

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。

(四)主要资产情况

1. 设备类

设备类主要包括电脑、空调和家具，分布于达孜赛勒康本部。截止至评估基准日，以上设备均正常使用。

2. 无形资产

(1) 账面记录的无形资产

账面记录的无形资产主要包括合作中心项目收益权和并购时可确指的合同权益类无形资产，账面值共计34,280.36万元，包括：1) 达孜赛勒康与宁波明州医院合作的PET-CT、PET-MR、TOMO及IMRT项目、杭州明州医院合作的PET-CT、PET-MR项目中心项目收益权，该收益权金额主要由投入中心合作项目的大型医疗设备成本组成，2019年12月31日账面价值为13,461.68万元；2) 并购时可确指的合同权益类无形资产的公允价值，随着项目的结束和合约到期等，截至2019年12月31日账面价值为20,818.69万元，主要涉及：①宁波明州合作中心项目、②托管类项目：334医院、奉新第二中医院、合肥仁济医院玉山、澎湃项目。

(2) 账面未记录的无形资产

被评估单位未申报账面未记录的无形资产。

3. 长期待摊费用

长期待摊费用为达孜赛勒康合作中心的装修费用。

(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. 相关托管服务协议、合作医疗中心协议；
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：

$$WACCBT = \frac{WACC}{1 - T}$$

3) 终值 Pn的确定

本次评估采用在合同期满时考虑收回残值的方式确定终值。

(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源，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. 本次评估假设公司租赁房屋在合同期满时可以正常续租，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，达孜赛勒康医疗投资管理有限公司与商誉相关医院托管及合作业务资产组可收回金额为 34,300.00 万元。

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

序号	开庭日期	案由	原告/上诉人/申请人	被告/被上诉人/被申请人	进展
1	2020/4/9 9:15	与达孜赛勒康有关的纠纷	姜奕杨, 叶新样	达孜赛勒康, 陈瑶琴, 杨海亚, 宜华健康	尚未完结
2	2020/2/27 13:45			达孜赛勒康, 陈瑶琴, 杨海亚, 宜华健康	尚未完结
3	2020/2/14 9:00		达孜赛勒康	姜奕杨, 叶新样, 叶蓉	尚未完结

除上述事项外, 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。

达孜赛勒康为子公司余干仁和医院有限公司、南昌三三四医院进行了融资租赁担保。

除上述事项外, 未发现其他担保、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营利预测基础上的，我们对上述营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. 达孜赛勒康医疗投资管理有限公司的股东宜华健康医疗股份有限公司于2016年3月8日将其持有的达孜赛勒康医疗投资管理有限公司100%股权质押给长沙银行股份有限公司汇融支行，股权质押期限：2016年3月11日—2020年3月10日，质押金额为人民币45000万元，截止至评估基准日以上股权未解押，已在办理展期过程。

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。

宜华健康医疗股份有限公司商誉减值测试涉及的达孜赛勒康医疗投资管理有限公司医院托管及合作业务资产组价值评估项目 资产评估报告
(此页无正文, 为宜华健康医疗股份有限公司商誉减值测试涉及的达孜赛勒康医疗投资管理有限公司托管及合作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

