



众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

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拟股权减值
测试所涉及的达孜赛勒康医疗投资管理有限
公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

众联评报字[2021]第 1157 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2021 年 4 月 23 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4242020018202100125

资产评估报告名称： 宜华健康医疗股份有限公司拟股权减值测试所涉
及的达孜赛勒康医疗投资管理有限公司股东全部
权益价值评估项目

资产评估报告文号： 众联评报字[2021]第1157号

资产评估机构名称： 湖北众联资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 胡传清(资产评估师)、叶磊(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人	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	21
五、评估基准日	22
六、评估依据	22
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程 and 情况	30
九、评估假设	32
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	35
十二、资产评估报告使用限制说明	39
十三、资产评估报告日	40

第一部分、声明

声 明

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司：

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。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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，评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及盈利预测表由委托人、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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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考虑资产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。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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。

湖北众联资产评估有限公司接受达孜赛勒康医疗投资管理有限公司的委托，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，对宜华健康医疗股份有限公司拟股权减值测试所涉及的达孜赛勒康医疗投资管理有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为达孜赛勒康医疗投资管理有限公司拟股权减值测试，所涉及的达孜赛勒康医疗投资管理有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为达孜赛勒康医疗投资管理有限公司的股东全部权益，评估范围是达孜赛勒康医疗投资管理有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法和收益法。

六、评估结论：本资产评估报告采用收益法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，达孜赛勒康医疗投资管理有限公司经永拓会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的总资产为 129,029.66 万元，总负债为 71,708.32 万元，所有者权益为 57,321.34 万元，采用收益法评估后股东全部权益价值 75,750.00 万元，评估增值 18,428.66 万元，增值率 32.15%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1. 本次评估是在被评估单位基准日财务报表已经审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告是本次评估的重要依据。

2. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

4. 本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5. 本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2020 年 12 月 31 日这一基准日被评估资产价值的客观反映。

6. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

7. 本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

8. 本次评估其他说明事项：

无。

评估报告使用人按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

第三部分、资产评估报告正文

宜华健康医疗股份有限公司拟股权减值 测试所涉及的达孜赛勒康医疗投资管理有限 公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告正文

众联评报字[2021]第 1157 号

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司：

湖北众联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，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序执行评估业务，对达孜赛勒康医疗投资管理有限公司拟股权减值测试所涉及的达孜赛勒康医疗投资管理有限公司股东全部权益，在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人：达孜赛勒康医疗投资管理有限公司（同被评估单位）

(二) 被评估单位

1. 概况

公司名称：达孜赛勒康医疗投资管理有限公司（以下简称：达孜赛勒康）

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

成立日期：2014 年 12 月 10 日

注册资本：13000 万元

统一社会信用代码：91540126321357844U

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。】

公司历史沿革：

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司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 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%。2014 年 12 月 15 日，经股东会决议和修改后的公司章程规定，原股东西藏惠康医疗器械服务有限公司将其占有本公司 70% 的股份全部转让给新股东西藏泰康医疗投资有限公司；原股东拉萨经济技术开发区中隆信医疗投资有限公司将其占有本公司 30% 的股份全部转让给新股东西藏泰康医疗投资有限公司。股权转让后，股权结构变更为：西藏泰康医疗投资有限公司出资人民币 1000 万元，占注册资本的 100%。

2015 年 9 月 11 日，经股东会决议和修改后的公司章程规定，原股东西藏泰康医疗投资有限公司将其占有本公司 100% 的股份（1000 万元）全部转让给新股东西藏大同康宏医疗投资合伙企业（有限合伙）。股权转让后，股权结构变更为：西藏大同康宏医疗投资合伙企业（有限合伙）出资人民币 1000 万元，占注册资本 100%。

2015 年 12 月 29 日，经股东会决议和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本到 13,000.00 万元，并于 2015 年 12 月 29 日进行了工商变更。2016 年 1 月 4 日，经股东会决议和修改后的公司章程规定，原西藏大同康宏医疗投资合伙企业（有限合伙）将其占有本公司 100% 的股份（13,000.00 万元）全部转让给新股东宜华健康医疗股份有限公司。股权转让后，股权结构变更为：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%。公司于 2016 年 1 月 20 日进行了工商变更。截至评估基准日，本公司注册资本 130,000,000.00 元，实收资本 130,000,000.00 元。

截至评估基准日，达孜赛勒康的股权情况如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	占比
宜华健康医疗股份有限公司	13000.0000	100%
合计	13000.0000	100%

2. 达孜赛勒康下属子公司情况

截至评估基准日，达孜赛勒康旗下有子公司主要有：

子公司	持股比例
天津诚康医院管理有限公司	100%
余干仁和医院有限公司	60%
达孜慈恒医疗投资有限公司	100%

子公司	持股比例
达孜慈虹医院管理服务有限公司	100%
昆山昆海医院有限公司	70%
江阴百意中医医院有限公司	51%
和田新生有限责任公司	51%

具体情况如下：

(1) 天津诚康医院管理有限公司

①概况

名称：天津诚康医院管理有限公司

住所：天津滨海高新区华苑产业区（环外）海泰创新六路 2 号 1-1-206B109 号

注册资本：壹仟万元人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：杨香莲

统一社会信用代码：91120116553412347Y

成立日期：2010 年 04 月 08 日

营业期限：2010 年 04 月 08 日至 2030 年 04 月 07 日

经营范围：医院管理；软件开发。（国家有专项专营规定的，按规定执行。）

②基准日股权结构

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资	实缴出资	持股比例
1	达孜赛勒康医疗投资管理有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	100.00%
合计			1,000.00	1,000.00	100.00%

③近年企业财务状况及经营成果

被投资企业 2018 年、2019 年、2020 年财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	144,858,413.47	46,739,387.09	46,735,935.91
负债合计	144,439,654.25	46,609,454.91	46,742,536.91
净资产	418,759.22	129,932.18	-6,601.00
项目	2018 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
主营成本	0.00	0.00	0.00
净利润	-155,645.64	-288,827.04	-136,533.18

(2) 余干仁和医院有限公司

①概况

公司名称：余干仁和医院有限公司

住 所：江西省上饶市余干县玉亭镇冕山大道中段

统一社会信用代码：91361127MA35K1HR86

法定代表人：徐雨亮

注册资本：5000 万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：预防保健科；内科（呼吸内科专业、消化内科、神经内科专业、心血管内科专业）；肾病学专业；外科（普通外科专业、骨科专业、泌尿外科专业）；妇产科（妇科专业、产科专业）；儿科；眼科；耳鼻咽喉科，肿瘤科；急诊科；康复医学科；麻醉科；疼痛科（门诊）；医学检验科（临床体液血液专业、临床化学检验专业、临床免疫血清学专业）；医学影像科（X线诊断专业、CT诊断专业、磁共振成像诊断专业、超声诊断专业、心电诊断专业）；中医科；肛肠科专业；中西医结合科；(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

②基准日股权结构

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资	实缴出资	持股比例
1	达孜赛勒康医疗投资管理有限	货币	3,000.00	3,000.00	60.00%
2	徐雨亮	货币	1,350.00	1,350.00	27.00%
3	徐升亮	货币	650.00	650.00	13.00%
合计			5,000.00	5,000.00	100.00%

③近年企业财务状况及经营成果

余干仁和医院有限公司 2018 年、2019 年、2020 年财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	276,442,103.64	289,865,236.31	309,828,959.93
负债合计	183,189,568.11	169,390,964.52	168,523,803.66
净资产	93,252,535.53	120,474,271.79	141,305,156.27
项目	2018 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业收入	127,231,348.13	125,400,098.22	136,384,890.17
主营成本	75,760,583.15	73,325,787.36	85,002,792.75
净利润	24,332,327.24	27,221,736.26	20,830,884.48

(3) 达孜慈恒医疗投资有限公司

①概况

名称：达孜慈恒医疗投资有限公司

住所：西藏自治区拉萨市达孜县创业基地大楼 4 楼 416 号

注册资本：肆仟万元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：陈瑶琴

统一社会信用代码：91540126MA6T30HE3B

成立日期：2017 年 05 月 17 日

营业期限：长期

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基准日股权结构

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资	实缴出资	持股比例
1	达孜赛勒康医疗投资管理有限	货币	4,000.00	3,300.00	100.00%
合计			4,000.00	3,300.00	100.00%

③近年企业财务状况及经营成果

达孜慈恒医疗投资有限公司 2018 年、2019 年、2020 年合并报表的财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	120,222,067.33	126,650,222.87	135,506,279.23
负债合计	21,054,826.86	31,145,550.35	20,664,976.29
净资产	99,167,240.47	95,504,672.52	114,841,302.94
项目	2018 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业收入	174,366,385.37	161,288,501.09	149,290,937.56
主营成本	98,343,481.48	89,417,203.66	80,309,951.01
净利润	45,819,300.77	29,849,328.58	27,336,630.42

(4) 达孜县慈虹医院管理服务有限公司

①概况

公司名称：达孜县慈虹医院管理服务有限公司

主体类型：其他有限责任公司

住 所：西藏自治区拉萨市达孜县创业基地大楼 5 楼 636 号

法定代表人：陈瑶琴

注册资本：伍佰万元整

成立日期：2017 年 08 月 14 日

营业期限：2017 年 08 月 14 日至 2027 年 08 月 13 日

统一社会信用代码：91540126MA6T3NC698

经营范围：健康信息和管理服务；医院管理服务；医疗设备租赁、技术服务、技术协作和合作；医院后勤服务；市场营销策划；展览展示策划；企业形象策划。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目】

②基准日股权结构

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资	实缴出资	持股比例
1	达孜赛勒康医疗投资管理有限公司	货币	500.00	350.00	100.00%
合计			500.00	350.00	100.00%

③近年企业财务状况及经营成果

达孜县慈虹医院管理服务有限公司 2018 年、2019 年、2020 年财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	11,701,196.350	24,765,784.48	31,301,683.47
负债合计	986,652.150	3,475,901.10	3,531,782.34
净资产	10,714,544.200	21,289,883.38	27,769,901.13
项目	2018 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业收入	8,007,131.540	11,754,913.34	7,279,357.75
主营成本	000	0.00	0.00
净利润	7,213,701.020	10,575,339.18	6,480,017.75

(5) 昆山昆海医院有限公司

①概况

公司名称：昆山昆海医院有限公司

主体类型：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：周继人

注册资本：500 万元整

成立日期：2014 年 06 月 25 日

营业期限：2014 年 06 月 25 日至 2034 年 06 月 24 日

统一社会信用代码：91320583302278657H

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基准日股权结构

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资	实缴出资	持股比例
1	达孜赛勒康医疗投资管理有限公司	货币	350	350	70%
2	黄伟	货币	50	50	10%
3	徐连胜	货币	100	100	20%
合计			500	500	100%

③近年企业财务状况及经营成果

昆山昆海医院有限公司 2018 年、2019 年、2020 年合并报表的财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	41,146,584.80	32,883,420.94	35,473,383.84
负债合计	24,235,855.03	13,291,427.69	15,650,021.92
净资产	16,910,729.77	19,591,993.25	19,823,361.92
项目	2018 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业收入	51,208,701.99	46,832,833.13	42,648,700.32
主营成本	28,546,745.19	31,249,281.11	30,835,469.64
净利润	9,658,791.67	2,681,263.48	231,368.67

（6）和田新生医院有限责任公司

①概况

公司名称：和田新生医院有限责任公司

主体类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住 所：新疆和田地区和田市台北东路 583 号

法定代表人：辜景武

注册资本：壹仟壹佰玖拾柒万玖仟叁佰元人民币

成立日期：2012 年 03 月 13 日

营业期限：2012年03月13日至2042年03月12日

统一社会信用代码：91653201L03133557T

经营范围：呼吸内科专业、消化内科专业、神经内科专业、心血管内科专业、肾病学专业、内分泌专业、普通外科专业、神经外科专业、骨科专业、泌尿外科专业、胸外科专业、妇科专业、产科专业、眼科、耳鼻咽喉科、口腔修复专业、康复医学科、临床体液、血液专业、临床生化检验专业、X线诊断专业、CT诊断专业、磁共振成像诊断专业、超声诊断专业、心电诊断专业、脑电及脑血流图诊断专业、维吾尔医内科。农作物、蔬菜、园艺作物、水果、坚果、林木种植；牲畜、家禽、水产品养殖，想医疗行业投资，医疗管理咨询服务，医疗技术咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

②基准日股权结构

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资	实缴出资	持股比例
1	米吉提·阿不拉	货币	367.72	367.72	30.7%
2	米日巴尼·艾合买提	货币	30.00	30.00	2.5%
3	达孜赛勒康医疗投资管理有限	货币	610.94	610.94	51%
4	和田宜新医疗投资有限公司	货币	189.27	189.27	15.8%
合计			1,197.93	1,197.93	100%

③近年企业财务状况及经营成果

和田新生医院有限责任公司 2018 年、2019 年、2020 年合并报表的财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	70,198,203.34	96,288,981.73	153,006,054.36
负债合计	20,234,444.04	44,872,518.66	113,099,140.15
净资产	49,963,759.30	51,416,463.07	39,906,914.21
项目	2018 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业收入	64,403,410.12	70,657,152.84	12,642,370.00
主营成本	41,472,082.58	47,552,343.42	19,201,557.98
净利润	13,001,278.24	7,893,044.78	-8,631,682.26

(7) 江阴百意中医医院有限公司

①概况

公司名称：江阴百意中医医院有限公司

主体类型：有限责任公司

住 所：江阴市丽岛华都 1 幢

法定代表人：沈敏

注册资本：1200 万元整

成立日期：2012 年 07 月 05 日

营业期限：2012 年 07 月 05 日至长期

统一社会信用代码：913202005986401752

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基准日股权结构

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资	实缴出资	持股比例
1	达孜赛勒康医疗投资管理有限公司	净资产	612.00	612.00	51%
2	江阴市百意生物科技有限公司	净资产	421.50	421.50	35%
3	沈敏	净资产	89.25	89.25	7%
4	江阴尚亿股权投资企业（有限合伙）	净资产	77.25	77.25	6%
合计			1,200.00	1,200.00	100%

③近年企业财务状况及经营成果

江阴百意中医医院有限公司 2018 年、2019 年、2020 年报表的财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	70,003,655.70	61,954,219.24	73,642,072.60
负债合计	19,710,502.33	15,269,720.02	18,221,037.17
净资产	50,293,153.37	46,684,499.22	55,421,035.43
项目	2018 年 1-12 月	2019 年 1-12 月	2020 年 1-12 月
营业收入	43,149,529.21	28,182,599.61	40,734,469.02
主营成本	20,465,681.07	20,248,500.81	20,200,350.39
净利润	11,877,358.28	-827,566.06	6,386,058.77

3. 被评估单位近年资产、负债、权益、盈利、利润分配等资产财务状况

公司 2018 年、2019 年、2020 年母公司口径财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	1,573,270,129.07	1,417,738,820.05	1,290,296,612.08
负债合计	965,778,728.41	766,337,205.95	717,083,227.85
净资产	607,491,400.66	651,401,614.10	573,213,384.23
项目	2018年1-12月	2019年1-12月	2020年1-12月
营业收入	229,865,353.55	115,906,734.85	87,396,863.56
主营成本	42,280,465.33	59,135,173.95	76,239,072.82
净利润	153,221,489.14	43,910,213.44	-78,188,229.87

公司2018年、2019年、2020年合并口径财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	1,811,897,833.90	1,689,908,522.61	1,703,602,805.89
负债合计	1,038,551,635.98	848,177,809.76	891,786,195.17
净资产	773,346,197.92	841,730,712.85	811,816,610.72
项目	2018年1-12月	2019年1-12月	2020年1-12月
营业收入	643,455,702.52	492,389,824.96	476,377,588.38
主营成本	271,178,300.09	275,727,699.98	311,789,194.59
净利润	230,703,823.55	100,135,033.30	-48,974,149.71

上述财务数据均已经审计。

6. 委托人与被评估单位的关系

委托人达孜赛勒康医疗投资管理有限公司系被评估单位。

7. 企业的主要会计政策

该公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照中国财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2010年修订)的披露规定编制财务报表。该公司会计期间为公历1月1日至12月31日。公司记账本位币为人民币。

6. 企业的税收政策

企业的主要税种包括：

(1) 增值税：适用的税率6%。

2019年3月21日，财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》。公告称，4月1日起，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用

10%税率的，税率调整为 9%。

(2) 城市维护建设税：按实际缴纳的增值税的 7%计缴。

(3) 教育费附加：按实际缴纳的增值税的 3%计缴。

(4) 地方教育费：按实际缴纳的增值税的 2%计缴。

(5) 企业所得税税率为 25%，15%，9%。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件三第一条第(七)款，医疗机构提供的医疗服务免征增值税，子公司达孜赛勒康医疗投资管理有限公司控制的余干仁和医院有限公司、杭州养和医院有限公司、杭州慈养老年医院有限公司、昆山昆海医院有限公司、江阴百意中医医院有限公司等医院均免征增值税。

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司与西藏达孜工业园区管理委员会签订的协议约定，企业所得税年缴纳税收总额 100 万元以上的，扶持比例为实际缴纳税收总额的 38%。根据西藏自治区人民政府关于印发《西藏自治区招商引资优惠政策若干规定（试行）的通知》（藏政发[2018]25号），企业自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，从事《西部地区鼓励类产业目录》产业且主营业务收入占企业收入总额 70%以上的，执行西部大开发 15%的企业所得税税率，吸纳我区农牧民、残疾人员、享受城市最低生活保障人员、高校毕业生及退役士兵五类人员就业人数达到企业职工总数 30%(含本数)以上的；或吸纳西藏常住人口就业人数达到企业职工总数 70%(含本数)以上的企业，免征企业所得税地方分享部分。据此，达孜赛勒康医疗投资管理有限公司 2019 年度免征企业所得税地方分享部分。③根据国家税务总局于 2019 年 1 月 18 日发布《关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 2 号）：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本报告期集团如下子公司享受此项税收优惠政策：江阴百意中医医院有限公司、江阴周庄百意护理院有限公司、江阴祝塘百意护理院有限公司、达孜慈恒医疗投资有限公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人。

除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《企业会计准则第8号-资产减值》的相关规定，宜华健康医疗股份有限公司以财务报告为目的，对并购的达孜赛勒康医疗投资管理有限公司拟实施拟股权减值测试，湖北众联资产评估公司接受达孜赛勒康医疗投资管理有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的达孜赛勒康医疗投资管理有限公司股东全部权益在2020年12月31日的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是达孜赛勒康医疗投资管理有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围是达孜赛勒康医疗投资管理有限公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

截止评估基准日2020年12月31日，企业的资产总额为1,290,296,612.08元，其中：流动资产406,440,229.98元，长期股权投资660,156,189.81元，固定资产2,265,799.52元，在建工程3,711,772.83元，无形资产121,247,545.49元，长期待摊费用3,503,440.28元，递延所得税资产2,244,421.67元，其他非流动资产90,727,212.50元；负债总额717,083,227.85元；净资产573,213,384.23元。评估范围详见下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	406,440,229.98	四、流动负债合计	717,083,227.85
货币资金	341,522.26	应付账款	34,947,042.74
应收账款	116,752,643.64	应付职工薪酬	2,260,373.10
预付款项	14,177,756.06	应交税费	36,498,611.36
其他应收款	275,168,308.02	其他应付款	630,168,911.85
二、非流动资产合计	883,856,382.10	一年内到期的非流动负债	13,208,288.80
长期股权投资	660,156,189.81		

固定资产	2,265,799.52		
在建工程	3,711,772.83		
无形资产	121,247,545.49		
长期待摊费用	3,503,440.28		
递延所得税资产	2,244,421.67	五、非流动负债合计	0.00
其他非流动资产	90,727,212.50	六、负债总计	717,083,227.85
三、资产总计	1,290,296,612.08	七、净资产（所有者权益）	573,213,384.23

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面价值经永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计。审计报告号为：永证审字（2021）148111 号，审计意见为：标准无保留意见审计报告。

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

对企业价值影响较大的单项资产为：长期股权投资、固定资产、无形资产。

（1）长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资账面价值原值为 741,437,589.81 元，未计提减值准备；具体如下表所示：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	天津诚康医院管理有限公司	2015 年 9 月	100%	746,189.81	746,189.81
2	余干仁和医院有限公司	2016 年 8 月	60%	172,800,000.00	172,800,000.00
3	达孜慈恒医疗投资有限公司	2017 年 6 月	100%	228,000,000.00	228,000,000.00
4	达孜县慈虹医院管理服务有限公司	2017 年 8 月	100%	3,500,000.00	3,500,000.00
5	昆山昆海医院有限公司	2018 年 7 月	70%	63,350,000.00	63,350,000.00
6	和田新生医院有限责任公司	2017 年 11 月	51%	79,560,000.00	79,560,000.00
7	江阴百意中医医院有限公司	2017 年 8 月	51%	112,200,000.00	112,200,000.00
合计				660,156,189.81	660,156,189.81

（2）设备类资产

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司申报的设备类资产为机器设备、车辆和电子设备，分别存放于浙江大学明州医院放疗中心、浙医二院国际医学中心负一楼核医学及公司本部，资产具体情况为：

（1）机器设备

机器设备共有 27 台（套），主要为 PET-CT 设备、IGRT 设备、PET-MR 设备、TOMO 设备、活度计、高压注射器、抢救车、血压计、干燥箱、培养箱、灭菌器、计

数器、采样器、风量仪、测试仪、铅罐等。，至评估基准日，均在正常使用。

(2) 车辆

车辆共有 1 辆，主要为公司办公用车，至评估基准日，车辆可正常行驶。

(3) 电子设备

电子设备共有 188 台（套），主要为笔记本、空调、台式电脑、打印机、除湿机、核辐射检测仪、报警仪和办公家具等。至评估基准日，设备均在正常使用。

(3) 无形资产

申报评估的无形资产为存放于浙江大学明州医院放疗中心、浙医二院国际医学中心负一楼核医学的 PET-CT、PET-MR、IGRT 及 TOMO 设备。根据中心合作协议，上述所有权在合作期内归属于达孜赛勒康医疗投资管理有限公司，合同期结束后，产权归属于医院所有。本次评估，将上述设备合并至固定资产-机器设备中评估。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(1) 企业申报的账面记录的无形资产情况

申报评估的无形资产为存放于浙江大学明州医院放疗中心、浙医二院国际医学中心负一楼核医学的 PET-CT、PET-MR、IGRT 及 TOMO 设备。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产情况

企业未申报账面未记录无形资产。

4. 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无此事项。

以上纳入评估范围的具体资产及负债，以被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

考虑到本次评估以财务报告为目的，为注册会计师对达孜赛勒康医疗投资管理有限公司股东全部权益按公允价值计量提供参考，因此，按照资产评估行业惯例，本次资产评估价值类型确定为市场价值。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人、被评估单位与资产评估机构共同协商确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与被评估单位财务报告期相衔接；
- （二）与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

资产评估委托合同。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修改，2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第十五号公布实施）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《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，于 2020 年 3 月 1 日起施行）；
4. 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
5. 《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，自 2008 年 1 月 1 日起施行）及 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通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订）；
7. 《财政部 税务总局 海关总署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）；

8. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号修订，2014 年 7 月 15 日）；
9. 《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43 号）；
10. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
6. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
12. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45 号）
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]49 号）；
16. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
17. 《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协[2020]6 号）；
18. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 不动产权证书；
3. 车辆行驶证及相关权属证明；
4. 重大机器设备的购置发票。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 中国人民银行关于调整各项贷款利率的通知；
3. 产权持有单位提供的权属资料；
4. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
5. 国家有关部门公布的物价指数；
6. 《机电产品报价手册》（2020 版）；
7. 全国办公设备及家用电器报价；网上询价；
8. 有关设备经济使用寿命年限的规定；
9. 2012 年 12 月 27 日由商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》；
10. 中国人民银行金融机构贷款基准利率表；
11. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》及《盈利预测表》；
12. 有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
13. 委托人提供的有关文字资料、图片、证件、图纸及相关资料；
14. 评估人员通过现场勘察记录的工作底稿以及了解市场信息掌握的资料。

七、评估方法

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，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

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。本次评估以达孜赛勒康医疗投资管理有限公司在本报告预测期内各项业务均处于持续经营状态，满足收益法预测的前提条件，公司提供了经审计的历史经营财务资料，以及管理层亦对企业未来经营进行了分析和预测，具备采用收益法进行评估的基本条件。

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。本项目对达孜赛勒康医疗投资管理有限公司委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目分别采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。

（一）资产基础法

1. 关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款等。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金包括现金和银行存款。对于现金及人民币银行存款，以经核实后的账面值作为评估值。

（2）应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，应收账款和其他应收款均采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失为零，以经核实后的账面值作为应收账款和其他应收款的评估值。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

2. 关于长期股权投资的评估

对具有控股权的长期股权投资，通过对被投资单位进行整体评估来确定其在评估基准日的股东全部权益价值，以资产基础法评估后得出的该公司的股东全部权益价值乘以投资单位的持股比例得出长期投资的评估价值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位资产基础法评估后股东全部权益价值×持股比例

3. 关于设备类资产评估

本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，委估资产将在原地按现行用途继续使用，因此采用重置成本法进行评估。

重置成本法：也称成本法，对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费

上述价格均为不含税价。

A、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2019 年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价。

车辆重置全价：根据现行市场成交价格，加上购置附加税和牌照等费用以及基准日时的车牌价格计算得出；车辆主要是向生产厂家和经销单位进行的同类车辆的询价和网上查价。

办公设备重置全价主要根据网上询价，同时根据办公设备的市场动态、下浮情况分析 and 计算得来。对于已停产、市场上无相同新商品出售的设备，采用二手市场价评估。

B、运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础,根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同,按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输、包装、保险费时(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

C、安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料,按照设备的特点、重量、安装难易程度,以含税设备购置价为基础,按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备,不考虑安装工程费。

如供货条件约定由供货厂家负责安装调试时(在购置价格中已含此部分价格),则不计安装工程费。

D、查阅设备购置合同和会计核算凭证,据实测算其他费用。

(2)确定成新率

①机器设备和办公及其他设备成新率的确定

机器设备和办公及其他设备成新率的确定采用综合成新率。

A: 年限法成新率

依据国家有关技术经济、财税政策,通过查阅设备的技术资料、现场考察,从设备的实际技术状况、利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗。

使用年限法的成新率=[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

B: 现场观察法成新率

评估人员通过现场观察,与设备管理人员和使用人员交谈,查阅设备运行、维修的有关资料,现场了解设备的实际状况,通过打分,得到观察成新率。

C: 综合成新率

将年限成新率和观察成新率按相应的权重测算出综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+现场观察成新率×60%

②车辆成新率的确定

采用行驶年限法、行驶里程法和现场观察评分法综合确定。

依据商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》规定的寿命年限和车辆行驶里程分别测算出年限成新率和里程(工作量)成新率为理论成新率,按孰低原则取值。然后再与现场观察评分法计算

的成新率按相应的权重测算出综合成新率。,

理论成新率 = (规定使用年限 — 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

或 = (规定行驶里程 — 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场观察成新率 × 60%

(3) 确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

4. 关于在建工程的评估方法

在了解工程状况的基础上,对在建工程账面价值所包含的内容进行调查了解,对价值构成的合理性进行分析,确认被评估单位在建工程账面价值能否客观地反映委托对象的的市场价值,以被评估单位对此项资产已投入的资金作为评估值。

5. 关于无形资产的评估方法

无形资产为设备类资产,合并至固定资产-机器设备中评估。

6. 关于长期待摊费用的评估方法

对长期待摊费用的评估,根据评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定,对尚存在的资产和权利所对应的长期待摊费用项目可按账面余额计算评估值,对于其他类型资产中已计算的费用项目则按零值处理。

7. 关于负债的评估方法

负债的评估采用审核、验证、核实方法,对相关债务进行清查核实,以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

(二) 收益法

收益法是通过将企业未来预期收益(净现金流量)折算为现值,评估资产价值的一种方法。

1. 评估模型公式

评估模型:本次收益法评估模型选用企业自由现金流模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值=企业自由现金流折现值+溢余资产价值+其他资产-非经营性负债
付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

企业自由现金流折现值按以下公式确定：

收益期间的企业自由现金流折现值+期末终值折现值

2. 收益期及预测期的确定

本次评估根据企业经营情况，采用有限年期作为收益期。对未来收益期的预测分段预测，其中，第一阶段为评估基准日至企业有明确经营目标的年期，即 2025 年 12 月 31 日；第二阶段为 2026 年 1 月 1 日至永续期，在此阶段按企业保持稳定的收益水平考虑。

3. 净现金流量的确定

本次评估现金流量采用企业自由现金流，净现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)净现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息费用×(1-所得税率)-
资本性支出-营运资金追加额

=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用 +
营业外收支净额-所得税+折旧及摊销+利息费用×(1-所得税率)-资本性支出-营运资金
追加额

4. 折现率的确定

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，
则本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中： w_d ：可比对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

w_e ：可比对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_e ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资

本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中: r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i})}$$

β_i : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数

D_i 、 E_i : 分别为公司实际的付息债务与权益资本。

5. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产。

6. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的, 不产生效益的资产, 此类资产不产生利润。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序实施过程介绍如下:

(一) 明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前, 公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流, 了解并明确资产评估业务基本事项, 包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

(二) 订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”、“盈利预测表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表及盈利预测表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”及“盈利预测表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”及“盈利预测表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”“盈利预测表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3. 资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。对企业做出的未来经营预测，评估人员进行合理性复核，对发现的明显不合理的预测事项，提请企业即时对经营预测做出合理调整。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资

料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。如与交易案例相关的交易报告书、审计报告、盈利预测表、行业统计数据、上市公司公告、研究机构的行业研究报告等。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 持续经营假设：本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营。
2. 国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化的假设。
3. 评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化的假设。
4. 企业所遵循的我国法律、法规、政策和技术标准仍如现时状况而无重大变化的假设；
5. 公司按照评估基准日可确认或可预测的规模和主营业务经营；
6. 公司管理团队无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续

经营；

7. 公司产品所消耗的主要材料、辅料的供应及价格(除已知的价格变动情况外)及劳动力成本无重大变化；

8. 评估对象在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的生产能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的生产能力、业务结构和经营规模持续。

9. 在未来的经营期内，评估对象的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑活期存款产生的利息收入。

10. 公司的成本、费用控制能按相关计划实现；

11. 企业提供的资料和评估人员收集到同行业的资料真实可信的假设；

12. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位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方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4. 假设评估基准日后被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

5. 假设公司将不会遇到重大的销售款回收的问题（即坏账情况）；

6. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均在每个预测期的中期产生。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法对达孜赛勒康医疗投资管理有限公司的股东全部权益价值进行了评估，得出达孜赛勒康医疗投资管理有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结论。

（一）资产基础法（成本法）评估结论

在实施了上述资产评估程序和采用资产基础法方法评估后，对达孜赛勒康医疗投资管理有限公司经审计后纳入评估范围的资产及相关负债在 2020 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	40,644.02	40,644.02	-	-
非流动资产	2	88,385.64	96,875.86	8,490.22	9.61
其中：长期股权投资	3	66,015.62	75,679.24	9,663.62	14.64
固定资产	4	226.58	11,177.94	10,951.36	4,833.33
在建工程	5	371.18	371.18	-	-
无形资产	6	12,124.75	-	-12,124.75	-100.00
长期待摊费用	7	350.34	350.34	-	-
递延所得税资产	8	224.44	224.44	-	-
其他非流动资产	9	9,072.72	9,072.72	-	-
资产总计	10	129,029.66	137,519.88	8,490.22	6.58
流动负债	11	71,708.32	71,708.32	-	-
非流动负债	12	-	-	-	-
负债合计	13	71,708.32	71,708.32	-	-
净资产（所有者权益）	14	57,321.34	65,811.56	8,490.22	14.81

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的资产及相关负债在 2020 年 12 月 31 日的评估结果为：总资产评估值 137,519.88 万元，评估增值 8,490.22 万元，增值率 6.58%；总负债评估值 71,708.32 万元，无评估增减值；股东全部权益评估值 65,811.56 万元，评估增值 8,490.22 万元，增值率 14.81%。

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司评估基准日账面总资产为 129,029.66 万元，总负债为 71,708.32 万元，所有者权益为 57,321.34 万元，采用收益法评估后股东全部权益价值 75,750.00 万元，评估增值 18,428.66 万元，增值率 32.15%。

（三）评估结果的分析选择

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 75,750.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值高 9,938.44 万元，高 15.10%。

由于收益法与资产基础法（成本法）在评估对象、影响因素等方面存在差异，两种评估的结果亦会有所不同。资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值，收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值。资产基础法很难把握各个单项资产对企业的贡献，更难衡量企业各项单项资产同技术匹配和有机组合因素可能产生的整合效应，即不可确指的无形资产。收益法重点关注的是企业整体的盈利能力，既包括各项单项资产的带来的收益，也涵盖了不可确指的无形资产的收益。

结合此次评估目的，未来预期获利能力是一个企业价值的核心所在，从未来预期收益折现途径求取的企业价值评估结论便于为投资者进行投资预期和判断提供价值参考。资产基础法无法体现达孜赛勒康医疗投资管理有限公司的托管医院管理服务收入、盈利能力、客户资源价值及公司优秀的管理运营团队等核心竞争力优势，所以收益法的评估结果与成本法的结果差异较大。采用收益法对被评估单位进行评估，是从预期获利能力的角度评价资产，企业的价值是未来现金流量的折现，评估结果是基于被评估单位的规模变化、利润增长情况及未来现金流量大小，符合市场经济条件下的价值观念，收益法评估结果更为合理。

评估机构经分析后认为收益法评估结果更能反映目标资产的真实价值，故决定采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果。即：

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日持续经营前提下，达孜赛勒康医疗投资管理有限公司经评估后的净资产评估值为 75,750.00 万元，评估增值 18,428.66 万元，增值率 32.15%。

本次评估未考虑控股权产生的溢价以及流动性对股权价值的影响。

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：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

列入本次评估范围的资产及负债由永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具永证审字（2021）148111号无保留意见《审计报告》，本次评估引用该审计结果作为基础数据申报(账面值)。本次对达孜赛勒康医疗投资管理有限公司拟期后转让的宁波明州医院肿瘤诊疗中心、杭州明州医院核医学科所涉及的资产组，其评估结果引用了湖北众联资产评估有限公司出具的众联评报字[2021]第1089号《达孜赛勒康医疗投资管理有限公司拟转让资产涉及的资产组价值评估项目资产评估报告》相关结论。

（五）重大期后事项

2020年新型冠状病毒肺炎疫情的爆发，对中国经济甚至全球经济造成不利影响，疫情对整体经济的影响将最终传导至各行业。由于疫情的影响时间和影响程度具有较

大的不确定性，本次评估暂未考虑疫情对未来盈利预测实现可能产生的影响。

1. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2. 对企业价值评估中账外资产与或有负债的说明

无

3. 对评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废、资金挂帐、呆坏帐、无须支付的负债等原因造成的资产价值变化，评估结果中应做增减值处理，如因企业尚未报经政府有关部门批准而未对上述资产进行会计处理，企业按现行规定程序报批后进行处理；

4. 不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁蚁害监测、危房鉴定等，应由委托方聘请专业机构对该事项进行评定测算。

5. 由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在委托人、被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。委托人、被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。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。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或不利因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，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。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测或不利的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出交易决策；

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无

（七）其他需要说明的事项。

1、昆山昆海医院有限公司与向台骏国际租赁有限公司签署《融资租赁合同》（合同号：CL2019083230034），通过售后回租方式取得一笔融资租赁款，租赁期限为 2019 年 9 月至 2021 年 9 月共 24 个月/期，24 期租金合计人民币 4,019,761 元。孜赛勒康医疗投资管理有限公司为上述融资租赁债权提供连带保证责任。昆海医院以其持有的东宇牌 NJL6600BEV3 型汽车（车牌号：苏 EML720）、金龙牌 XMQ6800Y 型汽车（车牌号：苏 EMD922）、东岳牌 ZTQ5060XYLAD 型汽车（车牌号：苏 EMK875）、依维柯牌 NJ6605DC 型汽车（车牌号：苏 E6N132）、速腾牌 FV718GTATG 型汽车（车牌号：苏 E5CW66）、五洲龙牌 FDG5105XTJ1 型汽车（车牌号：苏 EP5037）、金龙牌 XMQ6800AYD4D 型汽车（车牌号：苏 EMG638）、北京牌 BJ6450BKV5Z 型汽车（车牌号：苏 EM31Y3）、北京牌 BJ6450BKV6Z 型汽车（车牌号：苏 E3ZL21）、东宇牌 NJL6118BEV7 型汽车（车牌号：苏 EMM168）、东宇牌 NJL6600BEV3 型汽车（车牌号：苏 EML750）、东宇牌 NJL6118BEV7 型汽车（车牌号：苏 EMM008）、东风标致牌 DC7166A206 型汽车（车牌号：苏 E60JG2）提供抵押担保。

2、昆山昆海医院有限公司与向中远海运租赁有限公司签署《融资租赁合同》（合同号：201920490），通过售后回租方式取得一笔融资租赁款，租赁期限为 2020 年 2 月至 2022 年 1 月共 24 个月/期，24 期租金合计 4,728,000 元。达孜赛勒康医疗投资管理有限公司、徐连胜、黄伟为上述融资租赁债权提供连带保证责任。

3、江阴百意于 2020 年 12 月从江阴农村商业银行取得 1 笔担保借款（借款合同号：澄商银合同借字 2020012800LJB22270 号），借款本金为人民币 12,000,000 元，借款期限为 2020 年 12 月 24 日至 2021 年 12 月 23 日，年利率为 6.003%。上述债权由江阴市金阳融资担保有限公司提供连带责任担保（保证合同号：澄商银保借字 2020012800B201107 号）。

4、2019 年 12 月 4 日，余干仁和医院有限公司与浙商银行股份有限公司深圳分行签订综合授信协议（合同编号：（584070）浙商银综授字（2019）第 12041 号），协议约定：该合同项下的授信额度为 50,000,000.00 元，额度有效期限为 2019 年 12 月 4 日至 2020 年 12 月 3 日止。余干仁和医院有限公司以深圳市软件产业基地第 1 栋 A 座 17 层 1701 房、1702 房、深圳市软件产业基地第 2 栋 B 座 1301 房、1302 房、1305 房、1306 房抵押，最高额抵押合同编号：（584070）浙商银高抵字（2019）第 12041 号。

5、达孜赛勒康医疗投资管理有限公司、合肥仁济肿瘤医院共同与奥克斯融资租赁股份有限公司签署 2 份《售后回租赁合同》，合同编号分别为 AUXFB218L0316LCA01、AUXFB218L0316LCB01，租赁成本共计 40,000,000 元，租金总额共计 45,057,600 元，租赁期限为 2018 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 1 日。达孜赛勒康医疗投资管理有限公司以其持有的宁波明州医院有限公司、浙江大学明州医院应收账款债权设定质押，宜华健康医疗股份有限公司提供保证。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者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

（一）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估专业人员（或资产评估师）签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（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。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二一年四月二十三日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司



[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉东湖路 169 号知音集团东湖办公区三号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：胡传清

联系电话：(027)85856921 85834816

邮政编码：430077