



信永中和会计师事务所

ShineWing  
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,  
No.8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288  
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190  
facsimile: +86(010)6554 7190

## 关于上海悦心健康集团股份有限公司

### 2020 年年报问询函的回复

XYZH/2021SHAA20178

深圳证券交易所公司管理部:

根据贵部年报问询函【2021】第 41 号《关于对上海悦心健康集团股份有限公司 2020 年年报的问询函》（以下简称 问询函）之相关要求，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称 本所）就相关事项回复如下：

《问询函》第1条：年报显示，你公司投资性房地产本期公允价值变动损益为2,302.75 万元，占利润总额的比例为 34.37%。请你公司逐项列示投资性房地产的公允价值变动损益，说明公允价值评估过程中相关参数的取值过程、取值结果，并结合同类或者类似房地产的市场价格变化等，分析评估结果的公允性以及公允价值变动损益确认的合规性。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

#### 一、逐项列示投资性房地产的公允价值变动损益

投资性房地产年末公允价值系依据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《上海悦心健康集团股份有限公司因财务报告目的涉及的位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路2121号投资性房地产公允价值资产评估报告》（中企华评报字【2021】第6008号）确定，评估值为77,093.54万元，具体如下：

关于上海悦心健康集团股份有限公司 2020 年年报问询函的回复

序号	权证编号	建筑物名称	房屋建筑面积(平方米)	土地面积(平方米)	2020 年末公允价值(万元)	2020 年期初公允价值(万元)	增值额(万元)
1	沪房地闵字(2015)第 073633 号	1 号仓库	12,132.36	32,532.79	8,201.29	7,914.75	286.54
2	沪房地闵字(2015)第 073633 号	2 号仓库	12,132.36	32,532.79	7,734.82	7,427.65	307.17
3	沪房地闵字(2015)第 073633 号	3 号仓库	12,132.36	32,532.79	8,101.20	7,906.28	194.92
4	沪房地闵字(2015)第 073633 号	4 号仓库	12,132.36	32,532.79	8,201.29	7,911.90	289.39
5	沪房地闵字(2015)第 070406 号	3#门旁办公室 1 楼	965.00	965.00	327.33	338.8	-11.47
6	沪房地闵字(2015)第 070406 号	B-0049 车库	474.00	474.00	363.25	355.84	7.41
7	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0001-01 主车间	619.00	619.00			
8	沪房地闵字(2015)第 070406 号	B-0058 釉面色料仓库	612.00	612.00	215.65	222.44	-6.79
9	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0086 玻化厂房	24,005.00	48,012.56	7,707.62	7,618.12	89.50
10	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-01032500KV 变电所	33.00				
11	沪房地闵字(2015)第 070406 号	场地出租		1,714.00	196.87	183.48	13.39
12	沪房地闵字(2015)第 070406 号	场地出租					
13	沪房地闵字(2015)第 073633 号	5、6#物流仓库及配套设施	24,308.98	64,918.84	16,569.61	15,852.66	716.95
14	沪房地闵字(2015)第 070406 号	场地出租		1,061.00	127.76	113.66	14.10
15	沪房地闵字(2015)第 073633 号	场地出租		1,096.00	141.36	128.67	12.69
16	沪房地闵字(2015)第 073633 号	场地出租		471.00	60.75	55.29	5.46
17	沪房地闵字(2015)第 070406 号	L-0017 碎砖泥石料场 /B-00395#成品库 (B 地块)	3,132.00	10,262.00	615.59	551.39	64.20
18	沪房地闵字(2015)第 073633 号	场地出租		2,850.00	364.81	318.49	46.32
19	沪房地闵字(2015)第 070406 号	LC-001、002 码头 /LC-003 二期驳岸		534.00	64.30	57.21	7.09
20	沪房地闵字(2015)第 073633 号	场地出租		4,710.00	610.03	570.30	39.73
21	沪房地闵字(2015)第 071820 号	场地出租		600.00	343.71	347.47	-3.76
22	沪房地闵字(2015)第 070406 号	B-0050-01 3#门一号成品库 (三号)	702.00	702.00	299.26	254.16	45.10
23	沪房地闵字(2015)第 070406 号	玻化料库大棚	1,649.00	1,649.00	339.27	311.64	27.63

关于上海悦心健康集团股份有限公司 2020 年年报问询函的回复

24	沪房地闵字(2015)第 070406 号	场地出租(期初建筑物 103 平方已拆除)		103.00	10.61	33.22	-22.61
25	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0108 物流仓库	10,262.00	22,246.52	3,689.73	3,680.65	9.08
26	沪房地闵字(2015)第 070406 号	LA-011 集装箱平台	621.00	621.00	210.16	188.40	21.76
27	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0001-02 主车间	3,120.00	6,763.71	1,004.31	952.15	52.16
28	沪房地闵字(2015)第 070406 号	B-0036-01 实验室	180.00	390.21	57.71	55.25	2.46
29	沪房地闵字(2015)第 070406 号	B-0050-02 成品库(三号)	810.00	810.00	288.13	296.91	-8.78
30	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0001-03 主车间	2,188.00	4,743.26	697.96	703.00	-5.04
31	沪房地闵字(2015)第 073633 号	场地出租		1,611.00	209.44	187.34	22.10
32	沪房地闵字(2015)第 073633 号	场地出租		3,127.00	403.63	412.27	-8.64
33	沪房地闵字(2015)第 073633 号	场地出租		1,412.00	182.11	159.15	22.96
34	沪房地闵字(2015)第 070406 号	B-0050-03 成品(三号)	702.00	702.00	248.75	300.48	-51.73
35	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0065-01 B 车间及附属工程	1,512.00	3,277.80	504.11	501.81	2.30
36	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0001-04 主车间及 A-0065-02 B 车间及附属工程	5,764.00	12,495.51	1,890.47	1,824.89	65.58
37	沪房地闵字(2015)第 070406 号	场地出租		1,144.00	138.98	131.76	7.22
38	沪房地闵字(2015)第 073633 号	场地出租		4,160.00	540.85	479.14	61.71
39	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0001-05 主车间	1,430.00	3,100.03	463.36	426.19	37.17
40	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0001-06 主车间 1500 平方	1,500.00	3,251.78	477.54	476.93	0.61
41	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0001-07 主车间及 200 平米大棚	997.00	2,361.35	320.79	300.4	20.39
42	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0122-01 物流中心-3 楼办公室 316 平米	316.00	685.04	111.67	112.62	-0.95
43	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0087 釉面砖厂 7344 平方米 A-0088 釉面砖厂扩建 4896 平方米 B-0041 西区浴室 263 平方米	12,503.00	12,371.50	3,680.33	3,661.03	19.30
44	沪房地闵字(2015)第 070406 号	A-0108 物流中心-1 楼物流仓库 969.98 平方米 A-0109 物流中心-1 楼销售展厅 459 平方米 A-0121 物流中心-2	5,149.00		1,377.13	1,467.00	-89.87

	楼会议室 557.44 平方米 A-0122 物流中心-3 楼办公室 4062.55 平方米					
<b>合计</b>		<b>152,083.42</b>	<b>337,321.27</b>	<b>77,093.54</b>	<b>74,790.79</b>	<b>2,302.75</b>

## 二、 公允价值评估过程中相关参数的取值过程、取值结果

投资性房地产主要用于对外出租，考虑到评估对象是有收益或潜在收益的投资性房地产，故采用收益法对委估投资性房地产进行评估。

收益法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{委估房地产的评估值} = \sum_{i=1}^n A_i (1+R)^{-i}$$

其中：A<sub>i</sub> 为年租金净收益，按下式计算：

$$\text{年租金净收益} = \text{年有效毛收入} - \text{年运营成本}$$

$$\text{年有效毛收入} = \text{年租金收入} + \text{其他收入}$$

$$= \text{潜在毛收入} \times (1 - \text{空置率}) + \text{押金利息收入}$$

租约期内租金按租约确定，租约期外租金按市场租金确定

$$\text{年运营成本} = \text{房产税} + \text{流转税等} + \text{管理费用} + \text{维修费用} + \text{其他费用}$$

1、收益期的确定：按土地使用年限及房屋尚可使用年限孰短原则确定。

2、租金的确定

(1) 租约期内：租约期内的租金根据租赁合同约定的租金确定。

(2) 租约期外：租约期外参考位于相同区域同类物业的市场租金确定。

3、押金利息收入：押金根据合同约定取 1-2 个月租金，押金利息收入按基准日 1 年期银行存款利率 1.5% 计算。

4、空置率：租约期内空置率为 0，租约期外租金空置率参考 CBRE 全球置业等机构公

布的市场调查统计数据，取 8.6%。

#### 5、营运费用

(1) 管理费用：管理费用取不含税租金收入的 3%

(2) 税费

房产税=租金收入（不含税）×房产税税率

附加税=租金收入（不含税）×增值税税率×附加税税率

印花税：有效毛租金的 0.10%。

土地使用税：每平方米年土地使用税 6 元。

(3) 维修费：根据具体建筑物结构、层高、建筑年代等状况，按建筑物重置成本的 1.5%-1.8%计算。

(4) 保险费：按不含税租金收入的 0.15%计算。

#### 6、房地产收益递增率

根据 Wind 市场调查资料可知，2015 年 9 月-2020 年 9 月上海市工业仓储用房租金水平如下表：

单位：人民币元/平方米/月

年度	2015-09	2015-12	2016-06	2016-09	2016-12	2017-03	2017-06	2017-09	2017-12	2018-03
租金水平	43.50	40.10	43.50	43.50	43.50	44.00	44.10	44.10	43.35	45.30
年度	2018-06	2018-09	2018-12	2019-03	2019-06	2019-09	2019-12	2020-03	2020-06	2020-09
租金水平	45.30	45.70	45.80	47.10	47.10	47.10	47.10	47.60	47.60	47.70

2015 年 9 月-2020 年 9 月上海市工业仓储用房租金水平年增长率在 1.27%-11.25%区间，平均增长率为 4.05%，结合委估对象地处地段、交通、产业聚集度、实物状况等，经分析设定委估房地产租金能够保持每年增长 3%。

#### 7、折现率

折现率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

安全利率：根据房地产的社会经济环境，以评估基准日一年期定期存款利率 1.5%作为安全利率。

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。一般认为的工业地产零售业大宗房地产行业投资风险补偿率为 3%-5%。本次按 4%计算。

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为的房地产行业管理负担补偿率为 1.0%。

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 2.0%。

投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，工业地产零售业大宗房地产行业一般区间在-0.1%与-1%之间，本次按-0.55%考虑。

累加法求取报酬率一览表

项目	数值	取值理由
无风险报酬率	1.50%	单位存款挂牌利率表一年定期存款年利率 1.5%
投资风险补偿率	4.00%	经济环境活跃程度一般的工业地产零售业大宗房地产行业投资风险补偿率为 3%-5%。本次取 4%
管理负担补偿率	1.00%	管理负担较大，按 1%考虑
缺乏流动性补偿率	2.00%	存在缺乏流动性风险，按 2%考虑
易于获得融资的优惠率	-0.55%	工业不动产获得融资的可能性较其他资产容易，该区间在-0.1%与-1%之间，按-0.55%考虑
折现率	7.95%	以上合计

### 三、同类或者类似房地产的市场价格变化

#### 1、2019 年至 2020 年上半年同类或者类似房地产的市场价格

根据市场调查，闵行区优质工业物业的市场日租金一般在 1.4-1.8 元/平方米/日，一般工业物业的市场日租金一般在 0.8-1.0 元/平方米/日。租金口径均为含税口径。

优质工业物业市场租金如下表：

序号	案例	日租金（元/平方米/日）	案例日期
1	三鲁公路江月路	1.60	2019 年 5 月
2	漕河泾浦江高科园	1.80	2020 年 6 月
3	江月路	1.60	2020 年 6 月
4	立跃路恒南路	1.50	2019 年 12 月
5	三鲁路联航路	1.40	2019 年 12 月
6	江凯路	1.80	2019 年 9 月

一般工业物业市场租金如下表：

序号	案例	日租金（元/平方米/日）	案例日期
1	浦放路三鲁公路	0.90	2019 年 9 月
2	浦星公路立跃路	1.00	2019 年 9 月
3	东方一路东晨三路	0.90	2019 年 10 月
4	浦航路地铁站	0.80	2020 年 5 月
5	三鲁公路北徐路	0.80	2020 年 5 月
6	联航路地铁站	0.90	2020 年 4 月
7	三鲁公路	0.90	2020 年 4 月
8	沈杜公路三达路	0.95	2020 年 1 月
9	苏召路勤劳路	0.80	2019 年 12 月
10	江月路	0.90	2019 年 12 月

## 2、2020 年至 2021 年上半年同类或者类似房地产的市场价格

根据市场调查，闵行区优质工业物业的市场日租金一般在 1.5-1.8 元/平方米/日，一般工业物业的市场日租金一般在 1-1.2 元/平方米/日。租金口径均为含税口径。

优质工业物业市场租金如下表：

序号	案例	日租金（元/平方米/日）	日期
1	联航路与万芳路	1.6	2020 年 11 月
2	梓康路与沪南公路交叉口	1.7	2020 年 12 月
3	三叶路/竹园路	1.6	2020 年 11 月
4	联航路	1.65	2021 年 4 月
5	联川路	1.6	2021 年 3 月
6	三鲁公路/林恒路	1.8	2021 年 3 月

7	江月路	1.8	2021 年 2 月
8	三鲁路/联航路	1.5	2021 年 3 月

一般工业物业市场租金如下表：

序号	案例	日租金（元/平方米/日）	日期
1	三鲁路/立跃路	1.0	2020 年 11 月
2	三鲁路/沈杜公路	1.0	2020 年 12 月
3	立跃路与万芳路	1.1	2021 年 4 月
4	三鲁公路	1.0	2021 年 4 月
5	联达路	1.2	2021 年 3 月
6	三鲁公路	1.0	2021 年 3 月
7	沈社公路	1.0	2020 年 11 月
8	三鲁公路/浦放路	1.0	2021 年 4 月

同上年相比，同类或者类似房地产的市场价格上涨。

#### 四、分析评估结果的公允性以及公允价值变动损益确认的合规性

2019 年末投资性房地产公允价值为 74,790.79 万元，2020 年末投资性房地产公允价值为 77,093.54 万元。投资性房地产评估范围无变化，公允价值变动损益为 2,302.75 万元，增值率为 3.08%。

评估增值主要原因：投资性房地产所在区域工业房地产租赁市场行情较好，租赁价格有一定的增长，导致工业物业的市场价值上涨，造成公允价值变动。

公司对投资性房地产的后续计量采用公允价值模式计量。不对其投资性房地产计提折旧或摊销，并于资产负债表日根据投资性房地产的公允价值调整其账面价值，并将公允价值与原账面价值的差额计入当期损益——公允价值变动收益。对于自用房地产转为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益——其他综合收益。2020 年末，公司以北京中企华资产评估有限责任公司出具的《上海悦心健康集团股份有限公司因财务报告目的涉及的位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号投资性房地产公允价值资产评估报告》（中企华评报字【2021】第 6008 号）作为公司管理层投资性房地产公允价值的确定提供专业依据。

综上所述，本次投资性房地产评估中选取的市场租金水平与周边房地产租赁市场是一致的，运用的评估方法、评估结果和增值具有合理性和公允性。公司对投资性房地产所采用的初始计量和后续计量方法符合《企业会计准则》的相关规定。

**会计师核查程序及意见：**

- 1、了解和评价管理层与投资性房地产相关的关键内部控制设计和运行的有效性；
- 2、获取投资性房地产明细表，并结合实地盘点对其进行复核；
- 3、通过与评估人员讨论的方式，了解评估人员的胜任能力与专长领域；
- 4、询问可能对评估人员客观性产生不利影响的利益和关系是否存在，评价评估人员的独立性和客观性；
- 5、通过沟通，与评估人员就其提供的报告内容等事项达成一致；
- 6、复核评价评估报告使用的评估依据和方法是否符合企业会计准则中对公允价值的规定，并就评估方法和重要参数的选取与评估师进行了沟通；

**我们认为：**公司投资性房地产公允价值评估过程中所选取的相关参数合理，并充分考虑同类或者类似房地产的租金市场价格变化情况，评估结果公允，公允价值变动损益的确认符合企业会计准则的相关规定。

《问询函》第 2 条：报告期内，你对建材业务应收款项“按信用风险特征组合-账龄组合计提坏账准备的应收账款”中采用账龄分析法计提坏账准备的预期信用损失率进行了会计估计变更。年报显示，报告期末你公司应收账款原值 31,677.07 万元，较期初增加 52.01%；报告期内你公司实现营业收入 119,470.31 万元，同比增长 2.44%，转回信用减值损失 274.80 万元，去年同期信用减值损失为 937.57 万元。请你公司：（1）结合业务经营模式及开展情况、结算方式、销售政策及信用政策较上年度是否发生变化等，说明在营业收入未大幅增长的情况下，应收账款期末余额大幅增长的原因及合理性。（2）结合建材业务客户履约能力及信用特征、最近三年的回款情况、期后回款情况及坏账核销的具体情况，说明报告期内会计估计变更的原因，变更后信用损失率的确定过程、依据及合理性，并结合同行业可比公司情况，说明报告期内信用减值损失计提是否充分。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

一、结合业务经营模式及开展情况、结算方式、销售政策及信用政策较上年度是否发生变化等，说明在营业收入未大幅增长的情况下，应收账款期末余额大幅增长的原因及合理性

通过对公司近两年的业务分析，除瓷砖业务的工程类客户收入及占比增长较大外，公司的其他业务经营模式、结算方式、销售政策及信用政策较上年度未发生重大变化。

公司近年来加大力度拓展建材业务工程销售渠道，加强开发引进工程类战略大客户，一方面保持存量大型房地产开发商客户的销售份额，一方面扩大与大中型房地产开发商客户构建战略合作关系，因此，工程类客户销售收入占瓷砖业务销售收入总额的比例持续上升，情况如下：

金额：万元

项 目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
瓷砖业务销售收入总额	102,241	100.00	97,748	100.00	86,130	100.00
其中：工程类客户销售收入	41,407	40.50	33,891	34.67	24,747	28.73

由于工程类客户应收账款回款周期较长，因此，工程类客户收入占总收入比率虽然仅有约 30%-40%，但工程类客户应收账款余额占比却高达约 85%-95%。公司近三年建材业务应收账款余额按客户结构分布情况如下：

金额：万元

客户类型	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
工程类	28,902	94.33	18,434	92.85	13,158	83.76
其他	1,736	5.67	1,419	7.15	2,551	16.24
合计	30,638	100.00	19,853	100.00	15,709	100.00

由于加大力度拓展建材业务工程渠道，公司 2020 年瓷砖业务的工程类客户应收账款期末余额增加，具体情况说明如下：

#### 1、公司瓷砖业务中工程类客户营业收入大幅增长

公司瓷砖业务中工程类客户的营业收入 2020 年度较 2019 年度增加 7,516 万元（其中 2020 年下半年较 2019 年同期增加 6,878 万元），导致应收账款增加 8,493 万元（=7,516 万元\*（1+增值税率 13%）），占工程类客户应收账款增加额比重达 81.13%（8,493 万元/10,468 万元）。

工程类客户的收款信用期限则大多需要匹配客户的工程进度约定付款节点，一般在货发至工地经验收合格后，6 个月内支付进度款至 50%-80%；项目瓷砖部分或是项目（工程）竣工验收后再支付货款至总货款金额的 95%左右；剩余结算价款的 5%左右作为质保金于质保期满后 1 个月内支付结清尾款。由于客户工程进度通常跨期较长，造成工程类客户的应收账款相应收款时间也跨期较长，从而导致工程类客户的应收账款期末余额大幅增加。

#### 2、2020 年疫情对部分工程的进度产生影响

2020 年初突发的疫情，对全国大部分的工程进度产生了重大负面影响，致使部分工程的各进度节点不同程度的延迟 3-6 个月不等。而公司工程类客户的收款信用期限则大多需要匹配客户的工程进度约定付款节点，因此 2020 年初的疫情影响了公司工程类客户的回款期限，从而导致工程类客户的应收账款期末大幅增加。随着疫情对工程进度影响的减弱，截止 2021 年 3 月 31 日，瓷砖业务工程类客户的应收账款已由 2020 年末 28,902 万元下降至 25,382 万元，应收账款余额减少了 3,520 万元。

综上所述，2020 年度公司工程类客户营业收入的增加及疫情影响，导致 2020 年末应收账款余额大幅增长。应收账款期末余额大幅增长具有合理性。

二、结合建材业务客户履约能力及信用特征、最近三年的回款情况、期后回款情况及坏账核销的具体情况，说明报告期内会计估计变更的原因，变更后信用损失率的确定过程、依据及合理性，并结合同行业可比公司情况，说明报告期内信用减值损失计提是否充分

#### 1、建材业务客户履约能力及信用特征

公司在签订建材业务销售合同前，会对客户背景、信用风险、履约能力进行调查，并结合历年来回款记录及坏账发生情况，进行客户履约能力和信用评估。

建材业务零售客户一般多为先预收货款后发货，经销商客户一般是带款提货，部分经销商客户依据信用评估给予一定额度内 1-3 个月的付款期限。工程类客户的收款信用期限则大多需要匹配客户的工程进度约定付款节点，一般在货发至工地经验收合格后，6 个月内支付进度款至 50%-80%；项目瓷砖部分或是项目（工程）竣工验收后再支付货款至总货款金额的 95%左右；剩余结算价款的 5%左右作为质保金于质保期满后 1 个月内支付结清尾款。由于客户工程进度通常跨期较长，造成工程类客户的应收账款相应收款时间也跨期较长。

## 2、公司建材业务最近三年的回款情况及期后回款情况

金额：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
瓷砖业务销售收款	21,743	105,450	105,143	100,142
瓷砖业务销售收入（含增值税）	18,675	115,375	110,501	99,745
回款比率（收款/收入）	116.43%	91.40%	95.15%	100.40%

## 3、公司近三年坏账核销的具体情况

公司于 2019 年经董事会审议通过，核销长期无法收回的建材业务应收账款为 1,307.25 万元，占相应年度建材业务营业收入（含增值税）的比例为 1.18%。

## 4、结合上述情况说明会计估计变更原因

鉴于公司 2020 年一季度建材业务中工程类客户收入占比持续提高的业务开展情况，对客户履约能力的审慎评估，工程类客户应收账款账龄分布期间跨度较大的财务信用特征，以及最近三年回款比率较高，坏账核销比率较低等具体情况，显示公司建材业务应收账款分账龄段的坏账计提比例与公司实际坏账发生情况出现较大差异，需对应收账款坏账计提比例进行会计估计变更。

## 5、变更后信用损失率的确定过程、依据及合理性

### （1）变更后确定信用损失率的样本选择与计算原则

公司参照财政部会计司 2018 年版《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》应用指南“第十一节、关于金融工具的减值（三）预期信用损失的计量 1. 不同金融工具预期信用损失的计量”中的相关内容，以 2014-2015 年度各年度建筑陶瓷业务发生的应收账款

款为样本（因公司按照每整个年度期间作为一个账龄段，将应收账款账龄划分为五个账龄段；由于 2016-2019 年发生的应收账款后期收款时间较短，不能合理反映应收账款预期损失金额，因此选择 2014-2015 年各年度建筑陶瓷业务发生的应收账款为样本），根据各年度应收账款在其后 5 年内（含应收账款发生当年）的回款情况，按照以账龄表为基础的减值准备矩阵计算每年度对应账龄段的预期信用损失率。由于每年度收款具有一定波动性，因此选择每个账龄段 2 年的平均预期信用损失率作为历史预期信用损失率。

## （2）应收账款预期损失金额

应收账款预期损失金额为应收账款发生后第 5 年末仍未收回的金额，即应收账款账龄在 4 年以上的金额认定为预期损失金额。

预期损失金额=每年度应收账款发生金额-应收账款自发生起 5 个年度内各年度收款合计金额

## （3）各账龄段预期信用损失率

各账龄段预期信用损失率=应收账款预期损失金额/各账龄段对应年末应收账款金额

## （4）具体计算过程

以 2014-2015 年各年度建筑陶瓷业务发生的应收账款为样本，预期信用损失率计算结果详见如下：

### 1) 2014 年度

2014 年度应收账款发生金额为 91,367 万元，各年度回款情况如下表：

单位：万元

年 度	当年度回款金额	各年末未收回余额	对应账龄	预期信用损失率
2014 年	76,902	14,465	1 年以内	1%
2015 年	13,260	1,205	1-2 年	12%
2016 年	654	551	2-3 年	27%
2017 年	217	334	3-4 年	45%
2018 年	184	150	4 年以上	100%
合 计	91,217			

上表显示，2014 年度发生的应收账款账龄在 4 年以上即 2018 年末未收回金额 150 万

元，认定为预期坏账损失金额。

## 2) 2015 年度

2015 年度应收账款发生金额为 71,543 万元，各年度回款情况如下表：

单位：万元

年 度	当年度回款金额	各年末未收回余额	对应账龄	预期信用损失率
2015 年	57,892	13,651	1 年以内	3%
2016 年	11,301	2,350	1-2 年	19%
2017 年	1,720	630	2-3 年	69%
2018 年	147	483	3-4 年	90%
2019 年	48	435	4 年以上	100%
合 计	71,108			

上表显示，2015 年度发生的应收账款账龄在 4 年以上即 2019 年末未收回金额 435 万元，认定为预期坏账损失金额。

## 3) 2014-2015 年度发生的应收账款平均预期信用损失率

账龄段	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4 年以上
比例 (%)	2	16	48	68	100

综上所述，根据公司建筑陶瓷业务 2014-2015 年度发生的应收账款平均预期信用损失率，考虑前瞻性因素，并参考同行业上市公司的应收账款坏账计提标准，公司对建筑陶瓷业务应收款项“按信用风险特征组合-账龄组合计提坏账准备的应收款项”中采用账龄分析法计提坏账准备的预期信用损失率进行变更，变更后建筑陶瓷业务信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表如下：

单位：%

账龄	应收账款预期信用损失率	其他应收款预期信用损失率
1 年以内	3	3
1-2 年	20	20
2-3 年	50	50
3-4 年	70	70

账龄	应收账款预期信用损失率	其他应收款预期信用损失率
4 年以上	100	100

6、并结合同行业可比公司情况，说明报告期内信用减值损失计提是否充分

(1) 同行业可比上市公司坏账计提比例情况

建筑陶瓷业务可比上市公司的存续期预期信用损失率对照表如下：

单位：%

账龄	悦心健康	东鹏控股	惠达卫浴	四通股份	帝欧家居	蒙娜丽莎
1 年以内	3	5	3	5	5	5
1 至 2 年	20	10	10	10	10	10
2 至 3 年	50	30	30	30	30	30
3 至 4 年	70	50	50	50	50	50
4 至 5 年	100	100	80	70	100	100
5 年以上	100	100	100	100	100	100

上表显示，公司应收账款坏账准备计提比例和同行业可比上市公司相比更为谨慎。其中，同行业可比上市公司 3 至 4 年坏账计提比例均为 50%，公司为 70%，且公司 4 年以上应收账款一律 100%计提坏账准备。

(2) 同行业可比上市公司 2020 年末坏账金额计提情况

建筑陶瓷业务可比上市公司的存续期预期信用损失率对照表如下：

单位：万元

项目	悦心健康	东鹏控股	惠达卫浴	四通股份	帝欧家居	蒙娜丽莎
2020 年末应收账款余额	31,677.07	125,468.89	74,555.08	9,248.16	320,880.52	86,844.86
2020 年末信用损失金额	4,465.67	13,692.49	5,622.49	465.46	18,474.80	5,263.74
信用损失计提比例%	14.10	10.91	7.54	5.03	5.76	6.06

上表显示，公司 2020 年末应收账款坏账准备计提比例均高于同行业可比上市公司计

提比例。

综上，与同行业可比公司相比，公司报告期内信用减值损失计提是充分的。

**会计师核查程序及意见：**

- 1、检查并核实发行人近三年及期后应收账款的回款及坏账核销情况；
- 2、询问管理层会计估计变更的依据，并检查相关的决策文件；
- 3、检查并重新计算发行人预期信用损失率的确定过程及依据，并判断其合理性；
- 4、取得同行业可比上市公司公开资料，分析性复核并判断变更后预期信用损失率确定的合理性；
- 5、检查并重新计算应收账款账龄和实际损失率；
- 6、检查公司与主要客户签署的销售合同；
- 7、函证主要客户，了解了与客户业务结算流程；
- 8、检查了物流运输单据、发货签收单。

**我们认为：**

- 1、除业务开展情况中的工程类客户销售收入总额及占比上升外，瓷砖业务经营模式、结算方式、销售政策及信用政策较上年度未发生重大变化；
- 2、2020 年度公司工程类客户营业收入的增加及疫情影响，导致 2020 年末应收账款余额大幅增长。应收账款期末余额大幅增长具有合理性；
- 3、公司根据建材业务的客户情况作出会计估计变更是必要且合理的，对变更后预期信用损失率的估计是恰当的；
- 4、与同行业可比公司相比，公司报告期内信用减值损失计提是充分的。

《问询函》第 4 条：你公司分别于 2020 年 12 月 4 日召开第七届董事会第七次会议 2020 年 12 月 25 日召开 2020 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于修订全椒同仁医院有限公司业绩承诺方案暨关联交易的议案》，将业绩对赌期间全椒同仁医院有限公司（以下简称“全椒同仁”）的业绩承诺金额由 2,305 万元修订为 1,980 万元。报告期内，全椒同仁实现净利润 694.01 万元，同比下降 11.02%，报告期末对并购全椒同仁产生的商誉计提减值准备。请你公司：（1）说明全椒同仁业绩承诺完成情况，并结合全椒同仁 2021 年一季度利润情况，说明是否存在收入及费用跨期确认情形。（2）说明商誉减值测试采用的具体参数，包括预测期及永续期内的收入、利润率、营运资本、折现率等，并说明相关参数设定的依据及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

#### 一、说明全椒同仁业绩承诺完成情况

2018-2020 年实际完成业绩 2,005 万元，完成率 101%。具体如下：

单位：万元

年份	实际业绩	承诺业绩	完成率
2018 年	531	1,980	101%
2019 年	780		
2020 年	694		
合计	2,005		

#### 二、结合全椒同仁 2021 年一季度利润情况，说明是否存在收入及费用跨期确认情形

##### 1、全椒同仁 2020 年四季度到 2021 年一季度分月财务数据情况表

单位：万元

项目	2020 年四季度			2021 年一季度		
	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
营业收入	657.90	661.96	578.05	575.67	486.67	574.12
营业成本	443.05	447.79	444.12	479.67	403.22	468.31

管理费用	50.79	54.91	57.76	76.93	67.88	61.58
净利润	121.94	119.40	48.07	14.28	11.65	33.94

全椒同仁收入主要包括门诊检查及治疗收入、手术及住院治疗收入。并按收入准则确认各期收入：

门诊检查及治疗收入确认原则：公司在提供治疗服务完毕后，收到患者检查治疗费用并开具发票时确认门诊检查及治疗收入；

手术及住院治疗收入确认原则：公司根据各个病房的医疗服务情况，确认各个病房的医疗服务收费金额，每月末，公司汇总各个病房的医疗服务收费金额确认为手术及住院治疗收入。

药品收入确认原则：对于门诊患者，公司在收到患者药费的同时，开具发票，并在药品已经提供后，确认药品销售收入；对于住院患者，公司根据为各个病房的提供药品情况，确认各个病房的药品收费金额，每月末，公司汇总各个病房的药品收费金额确认为药品收入。

从上表显示，2020 年四季度 10 月、11 月、12 月营业收入均高于 2021 年一季度分月收入，主要是体检收入集中在下半年。2020 年 10 月、11 月、12 月体检收入分别为 94.01 万元、139.67 万元、101.78 万元；2021 年 1 月、2 月、3 月体检收入分别为：13.83 元万，9.81 万元，18.79 万元。2021 年一季度受体检收入及春节假期影响收入略有下降，全椒同仁公司按收入政策确认各期收入，不存在跨期提前认列收入情形。

营业成本、管理费用：2021 年一季度较 2020 年四季度略有上升，主要系 2020 年度由于疫情影响给予社保减免，2021 年社保费用恢复正常缴纳，影响费用增加；一季度由于春节期间，员工福利费较四季度增加。除上述影响外，2020 年度，全椒同仁公司不存在成本费用跨期确认情形。

净利润：2021 年一季度分月净利润较 2020 年四季度净利润减少，主要是受体检收入的减少影响。

### 三、说明商誉减值测试采用的具体参数，包括预测期及永续期内的收入、利润率、营运资本、折现率等，并说明相关参数设定的依据及合理性

#### （一）商誉减值测试方法选择

公司在收购全椒同仁时采用的是收益法，故本次优先采用预计现金流量现值法对资产组可收回金额进行评估。

## (二) 具体参数设定的依据及合理性

### 1. 营业收入

#### (1) 就诊人次预测

根据历史上归集到各科室的各项收入的就诊人次统计，结合医院未来的各科室发展方向，预测未来的各项收入对应的就诊人次。

#### (2) 人均花费预测

根据历史上归集到各科室的各项收入人均花费统计，结合医院未来的各科室发展方向，预测未来的各项门诊医疗收入对应的人均花费。

#### (3) 医疗收入预测

医疗收入=Σ各项收入(分科室)的医疗就诊人次×医疗人均花费

#### (4) 收入增长率

基准日	备注	预测期收入复合增长率	预测期间	评估公司
2018年4月30日	收购	6.00%	E2018年至E2023年	中企华
2019年12月31日	商誉减值测试	5.66%	E2020年至E2024年	华亚正信
2020年12月31日	商誉减值测试	4.14%	E2021年至E2025年	中企华

### 2. 利润率

根据历史期的税息折旧及摊销前利润 EBITDA 占主营业务收入的比例，结合医院未来的发展情况，预测未来各期利润率。

项目	历史期		预测期				
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
EBITDA 占主营收入比	27.44%	19.81%	21.93%	22.54%	22.92%	23.42%	25.63%

### 3. 营运资本

营运资金等于营业流动资产减去无息流动负债，该企业营业流动资产(不含非经营性资产及溢余资产)主要包括去除非经营性资产后的应收账款、其他应收款、存货、货币资

金(不含溢余资产)、存货；无息流动负债主要包括去除非经营性资产后的应付账款、应付职工薪酬、其他应付款、合同负债等。

营运资金追加额=当年营运资金-上年营运资金。

营运资金追加额的预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营运资金追加额	511.98	38.90	34.96	28.64	33.75

评估人员同时对全椒同仁历史期与预测期的营运资金占主营业务收入的比例进行了对比分析：

项目	历史期		预测期				
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营运资金占主营收入比	1.83%	-4.35%	3.05%	3.41%	3.70%	3.91%	4.20%

全椒同仁历史年度有存在占用供应商货款账期较长，故有营运资金为负值情况。评估人员考虑到农保、医保收入会存在相关的结算周期，同时结合全椒同仁历史营运资金占收入比情况，对预测期营运资金追加额进行了谨慎预测。

#### 4. 税前折现率

本次评估具体计算税前折现率时，先根据加权平均资本成本（WACC）计算得出税后口径的折现率，然后将其调整为税前的折现率，以便于与资产组的未来现金流量的预测基础相一致。

税前折现率(WACCBT)的确定方法：

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

式中，WACCBT：产权持有单位的税前资本成本；

t：所得税率。

##### (1) WACC 的确定方法

### A. 无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

### B. 权益系统风险系数的确定

产权持有单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

$\beta_L$ ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：产权持有单位的所得税税率；

D/E：产权持有单位的目标资本结构。

序号	股票代码	公司简称	$\beta_L$ 值	$\beta_U$ 值
1	000919. SZ	金陵药业	0.8205	0.8205
2	300015. SZ	爱尔眼科	0.7951	0.7880
3	600196. SH	复星医药	0.8564	0.7449
4	600594. SH	益佰制药	1.1242	0.8667
$\beta_U$ 平均			0.8050	

根据企业的经营特点分析，本次评估目标资本结构取自身资本结构为 0%，企业所得税率按照预测期内企业每年预测所得税测算。

经计算， $\beta_L=0.8050$ 。

### C. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据中企华研发部公布的数据，本次评估市场风险溢价取 6.93%。

### D. 企业特定风险调整系数的确定

企业个别风险调整系数是根据待估企业与所选择的对比企业在管理质量和深度、行业竞争地位、对关键人员的依赖程度、公司规模、产品缺少多样化、对少数客户的依赖程度和对少数供应商的依赖程度优劣势等方面的差异进行的调整系数。综合考虑现有的管理水平、行业竞争地位以及公司规模等方面的情况，确定全椒同仁特有的风险调整系数为 3.10%。

#### E. 预测期折现率的确定

##### ①计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出产权持有单位的权益资本成本，则  $K_e$  为：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

##### ②计算加权平均资本成本

将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出产权持有单位的加权平均资本成本。

WACC 为：

$$WACC = K_e \times \left[ \frac{E}{E+D} \right] + K_D \times (1-T) \times \left[ \frac{D}{E+D} \right]$$

=11.82%

#### (2) WACCBT 的确定

$$WACCBT = WACC \div (1-t)$$

=11.82% ÷ (1-25%)

=15.76%

根据上述公式测算，预测期后折现率为 15.76%。

本次商誉减值测试与收购时以及历史商誉减值测试折现率的比较：

基准日	备注	税前折现率 WACCBT	评估公司
-----	----	--------------	------

基准日	备注	税前折现率 WACCBT	评估公司
2018 年 4 月 30 日	收购	15.97%	中企华
2019 年 12 月 31 日	商誉减值测试	15.77%	华亚正信
2020 年 12 月 31 日	商誉减值测试	15.76%	中企华

评估人员将本次商誉减值测试与收购时以及历史商誉减值测试折现率进行了统计，统一为税前折现率口径进行比较分析，由上表可见，本次商誉减值测试的折现率与收购时以及历史商誉减值测试折现率是基本一致的。

综上，2020 年度公司对全椒同仁进行商誉减值测试时对收入、利润率、营运资本、折现率等指标的预测整体具有合理性。

#### 会计师核查程序及意见：

- 1、复核 2018 年至 2020 年业绩承诺实际完成情况；
- 2、对全椒同仁公司 2020 年收入、成本、费用进行截止性测试；
- 3、对 2019 年、2020 年、2021 年各年一季度营业收入、成本、费用各明细项目进行分析性复核，分析其变动原因是否合理；
- 4、检查资产组的认定是否恰当，计提商誉减值准备的依据是否充分，会计处理是否正确；
- 5、检查是否合理估计了相关资产组或资产组组合的可收回金额，是否恰当利用了资产评估机构的工作成果；
- 6、复核评估机构是否恰当选取评估方法、评估模型与参数并得出恰当的评估结论；
- 7、通过与评估人员讨论的方式，了解评估人员的胜任能力与专长领域；
- 8、询问可能对评估人员客观性产生不利影响的利益和关系是否存在，评价评估人员

的客观性；

9、通过沟通，与评估人员就其提供的报告内容等事项达成一致。

**我们认为：**

1、全椒同仁完成了业绩承诺；

2、全椒同仁 2020 年不存在收入及费用跨期确认的情形；

3、对并购全椒同仁所产生的商誉减值测算过程所选用的具体参数及依据是合理的，报告期末该商誉未发生减值。

**《问询函》第 5 条：**年报显示，你公司诉讼和仲裁事项的涉案金额为 5,491.81 万元，你公司未计提预计负债。请结合相关诉讼和仲裁所涉事项的基本情况、案件进展等说明公司未计提预计负债的原因及合理性。请年审会计师核查并发表意见。

公司回复：

单位：万元

诉讼仲裁基本情况	公司作为原告/被告	涉案金额	案件进展情况	诉讼（仲裁）审理结果及影响
鞍山博爱眼科医院有限公司诉上海悦心健康集团股份有限公司及其他公司合伙协议纠纷案件	被告	4,581.09	审理结束	公司胜诉，不存在预计负债
产品买卖及服务合同纠纷诉讼事项汇总	原告	910.72	部分已结案，部分诉讼进行中	公司作为原告，不存在预计负债

鞍山博爱眼科医院有限公司诉上海悦心健康集团股份有限公司及其他公司合伙协议纠纷案件：原告鞍山博爱眼科医院有限公司诉称，其曾作为悦心健康 2016 年重大资产重组的拟收购对象，为配合重组计划，满足上市条件，与相关方签署了《投资协议》与《合作协议》，进行了企业改制并支付了相应的成本费用，后悦心健康终止收购，鞍山博爱眼科医院有限公司谋求被上市公司收购的计划搁置。因此，鞍山博爱眼科医院有限公司要求悦心健康及其关联方上海鑫曜节能科技有限公司支付鞍山博爱眼科医院有限公司为配合重组而产生的改制费用 4,581.09 万元。根据辽宁省鞍山市中级人民法院（2020）辽 03 民初 24 号《民事裁定书》认定，《投资协议》、《合作协议》中均明确了仲裁条款，如有争议应向仲裁机关申请仲裁；且原告与悦心健康之间不存在合同关系，要求悦心健康承担赔偿责任缺乏法律依据，法院裁定驳回原告的起诉。

本案二审法院已最终裁决，维持原判。

综上，公司未对相关诉讼和仲裁所涉事项计提预计负债，与实际情况相符，符合企业会计准则的规定。

**会计师核查程序及意见：**

- 1、查阅了公司重大诉讼或仲裁相关资料；
- 2、与公司管理层及案件经办人员交流；

3、了解公司目前存在或潜在的重大诉讼或仲裁情况，并分析其可能对发行人造成的影响。

**我们认为：**公司未计提预计负债的原因及依据合理，相关处理符合企业会计准则的相关规定。

本回复仅供上海悦心健康集团股份有限公司向深圳证券交易所回复 2020 年年报问询函之目的使用，未经本事务所书面同意，不得应用于任何其他目的。

（本页无正文，为《信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）关于上海悦心健康集团股份有限公司 2020 年年报问询函的回复》之盖章页）

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年四月二十八日