



## 关于对爱尔眼科医院集团股份有限公司 申请向特定对象发行股票的审核问询函的回复

众环专字(2022)0100274号

深圳证券交易所:

贵所于2021年7月16日下发的《关于爱尔眼科医院集团股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函》(审核函(2021)020179号)(以下简称“审核问询函”)收悉,本所作为爱尔眼科医院集团股份有限公司(以下简称“公司”)申报会计师,针对上述审核问询函中提出的需要会计师说明的问题进行了审慎的核查,现将有关事项回复如下:

### 问题一

本次发行募集资金总额不超过364,966.25万元,用于长沙爱尔(以下简称长沙项目)、沈阳爱尔眼视光(以下简称沈阳项目)、上海爱尔(以下简称上海项目)、南宁爱尔(以下简称南宁项目)等4个迁址扩建项目以及湖北爱尔(以下简称湖北项目)、安徽爱尔(以下简称安徽项目)、贵州爱尔(以下简称贵州项目)等3个新建项目。迁址扩建项目将提高接诊容量,新建项目按照三级专科医院规划。湖北项目、上海项目将向控股股东控制的关联方租赁房产,安徽项目已签署房屋购买意向协议并支付诚意金,沈阳项目已完成招拍挂并取得不动产权证书,贵州项目已完成土地招拍挂并支付50%首期款。各项目购置土地或房产费用均全额使用募集资金。各募投项目税后内部收益率在10.01%至17.99%之间。

2017年发行人非公开发行股票募投项目包括爱尔总部大厦建设项目、哈尔滨爱尔迁址扩建项目(以下简称哈尔滨项目)、重庆爱尔迁址扩建项目等(以下简称重庆项目),爱尔总部大厦建设项目预计于2021年12月31日达到预定可使用状态,哈尔滨项目及重庆项目分别于2017年8月、2018年3月达到预定可使用状态,2021年6月25日,发行人将节余资金1487.76万元用于永久性补充流动资金。

请发行人补充说明:(5)为购置土地、房产所支付的购买诚意金、投标保证金等是否包括在项目投资构成内,购置土地、房产相关费用是否在董事会决议日前支付,本次募集资金是否包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金,募集资金用于补充流动资金比例是否符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》的相关要求;(7)

各项目预测效益测算的主要假设、过程及依据，结合同行业公司业务开展情况说明效益预测的谨慎性和合理性；（8）2017年非公开发行股份募投项目爱尔总部大厦建设是否符合预计进度、是否影响本次募投项目实施，预计募集资金是否产生结余；结合2021年6月将节余资金永久性补流情况，说明前次募集资金实际用于补流资金占募集资金总额的比例。

请会计师对（5）（7）（8）进行核查并发表明确意见。

## 一、公司回复

（一）为购置土地、房产所支付的购买诚意金、投标保证金等是否包括在项目投资构成内，购置土地、房产相关费用是否在董事会决议日前支付，本次募集资金是否包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金，募集资金用于补充流动资金比例是否符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》的相关要求

1、为购置土地、房产所支付的购买诚意金、投标保证金等是否包括在项目投资构成内，购置土地、房产相关费用是否在董事会决议日前支付，本次募集资金是否包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金

涉及购置土地、房产的募集资金投资项目包括安徽爱尔新建项目、沈阳爱尔眼视光迁址扩建项目、贵州爱尔新建项目。

### （1）安徽爱尔新建项目

安徽爱尔已与安徽建银房地产开发有限公司签署了《商品房买卖意向协议》，根据该协议，安徽爱尔需支付诚意金人民币1,000万元。上市公司于2021年3月26日召开董事会审议本次向特定对象发行股票事项后，已于2021年3月29日向安徽建银房地产开发有限公司支付了1,000万元诚意金。除上述诚意金外，上述房产购买事项不存在其他诚意金、保证金等安排。

上述1,000万元保证金的性质不属于房屋购买价款一部分，已在董事会决议日前支付，未包括在项目投资构成内。上述保证金在后续支付房屋价款时可冲抵购房款。购房款将在募集资金到位后进行置换。相关房产购置费用不存在在董事会决议日前支付的情形。

### （2）沈阳爱尔眼视光迁址扩建项目

为参加土地招拍挂，沈阳爱尔眼视光已于2020年12月24日支付4,600万元土地竞买保证金，并于2021年3月30日签署《国有建设用地使用权出让合同》。

上市公司已于2021年8月2日召开第五届董事会第三十七次会议，对沈阳爱尔眼视光迁址扩建项目募集资金投资方案进行了调整。方案调整后，上述在董事会决议日前支付的保证金，以及在上市公司2021年3月26日董事会决议日前支付的土地价款均未包括在项目投

资构成内，相关土地购置费用在董事会决议日前支付的，将不纳入本次募集资金投资范围，亦不进行置换。

### （3）贵州爱尔新建项目

上市公司于 2021 年 3 月 26 日召开董事会审议本次向特定对象发行股票事项后，为参与土地招拍挂，贵州爱尔已于 2021 年 4 月 19 日支付土地竞拍保证金，并于 2021 年 5 月 7 日签署《国有建设用地使用权出让合同》。

上述保证金的性质不属于房屋购买价款一部分，已在董事会决议日前支付，未包括在项目投资构成内。在后续支付土地价款时可冲抵土地款，土地款将在募集资金到位后进行置换。本项目不存在土地购置费用在董事会决议日前支付的情况。

综上所述，本次募投项目为购置土地、房产所支付的以上购买诚意金、投标保证金等不包括在项目投资构成内。本次购置土地、房产相关费用在董事会决议日前支付的，将不纳入本次募集资金投资范围，亦不进行置换。本次募集资金不包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金。

## 2、募集资金用于补充流动资金比例是否符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》的相关要求

上市公司已于 2021 年 8 月 2 日召开第五届董事会第三十七次会议，对本次募集资金投资方案进行了调整，调减了沈阳爱尔眼视光迁址扩建项目在审议本次向特定对象发行股票董事会决议日前投入的部分土地购买费用，调整具体情况如下：

### （1）募集资金数量及用途

调整前：

本次向特定对象发行募集资金总额不超过 364,966.25 万元，扣除发行费用后拟将全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	预计项目投资总额	拟投入募集资金
1	长沙爱尔迁址扩建项目	42,000.00	42,000.00
2	湖北爱尔新建项目	32,834.82	29,551.34
3	安徽爱尔新建项目	51,285.02	48,720.77
4	沈阳爱尔眼视光迁址扩建项目	78,088.17	78,088.17
5	上海爱尔迁址扩建项目	23,693.56	17,770.17

序号	项目名称	预计项目投资总额	拟投入募集资金
6	贵州爱尔新建项目	52,437.31	44,571.71
7	南宁爱尔迁址扩建项目	15,160.09	15,160.09
8	补充流动资金项目	89,104.00	89,104.00
合计		384,602.97	364,966.25

调整后:

方案调整后的募集资金投资总额不超过 353,555.37 万元, 扣除发行费用后拟全部用于以下项目:

单位: 万元

序号	项目名称	预计项目投资总额	拟投入募集资金
1	长沙爱尔迁址扩建项目	42,000.00	42,000.00
2	湖北爱尔新建项目	32,834.82	29,551.34
3	安徽爱尔新建项目	51,285.02	48,720.77
4	沈阳爱尔眼视光迁址扩建项目	78,088.17	66,677.29
5	上海爱尔迁址扩建项目	23,693.56	17,770.17
6	贵州爱尔新建项目	52,437.31	44,571.71
7	南宁爱尔迁址扩建项目	15,160.09	15,160.09
8	补充流动资金项目	89,104.00	89,104.00
合计		384,602.97	353,555.37

## (2) 发行数量

调整前:

本次向特定对象发行的股票数量按照募集资金总额除以发行价格确定, 同时本次发行股票数量不超过本次发行前公司总股本的 5%, 即 206,075,901 股 (含本数), 且募集资金总额不超过 364,966.25 万元。最终发行数量将在本次发行获得中国证监会作出同意注册决定后, 由公司董事会根据公司股东大会的授权和发行时的实际情况, 与本次发行的保荐机构 (主承销商) 协商确定。

若公司股票在本次董事会决议日至发行日期间发生送股、资本公积金转增股本或因其他原因导致本次发行前公司总股本发生变动及本次发行价格发生调整的, 则本次向特定对象发行的股票数量上限将进行相应调整, 调整方式如下:

$$Q1=Q0 \times (1+N)$$

其中：Q0 为调整前的本次发行股票数量的上限；N 为每股送红股、每股转增股本数或每股回购（负值）股本数等；Q1 为调整后的本次发行股票数量的上限。

调整后：

本次向特定对象发行的股票数量按照募集资金总额除以发行价格确定，同时本次发行股票数量不超过本次发行前公司总股本的 5%，即 270,275,966 股（含本数），且募集资金总额不超过 353,555.37 万元。最终发行数量将在本次发行获得中国证监会作出同意注册决定后，由公司董事会根据公司股东大会的授权和发行时的实际情况，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。

若公司股票在本次发行董事会决议日至发行日期间发生送股、资本公积金转增股本或因其他原因导致本次发行前公司总股本发生变动及本次发行价格发生调整的，则本次向特定对象发行的股票数量上限将进行相应调整，调整方式如下：

$$Q1=Q0 \times (1+N)$$

其中：Q0 为调整前的本次发行股票数量的上限；N 为每股送红股、每股转增股本数或每股回购（负值）股本数等；Q1 为调整后的本次发行股票数量的上限。

本次募集资金用于补充流动资金的情况如下：

单位：万元

序号	投入项目	投资总额	募集资金投资金额	占募集资金总额比例	是否资本性投入
<b>1、长沙爱尔迁址扩建项目</b>					
1.1	装修工程	26,840.00	26,840.00	7.59%	是
1.2	设备投入	13,160.00	13,160.00	3.72%	是
1.3	基本预备费	2,000.00	2,000.00	0.57%	否
<b>2、湖北爱尔新建项目</b>					
2.1	房屋租金	3,594.92	3,330.99	0.94%	否
2.2	装修工程	15,000.00	15,000.00	4.24%	是
2.3	设备投入	11,220.35	11,220.35	3.17%	是
2.4	开办费用	1,260.00	0.00	0.00%	否
2.5	基本预备费	1,311.02	0.00	0.00%	否
2.6	铺底流动资金	448.53	0.00	0.00%	否

序号	投入项目	投资总额	募集资金投资金额	占募集资金总额比例	是否资本性投入
<b>3、安徽爱尔新建项目</b>					
3.1	购置房产	28,712.31	28,712.31	8.12%	是
3.2	装修工程	12,645.00	12,645.00	3.58%	是
3.3	设备投入	7,917.16	7,363.46	2.08%	是
3.4	基本预备费	1,028.11	0.00	0.00%	否
3.5	开办费	630.00	0.00	0.00%	否
3.6	铺底流动资金	352.44	0.00	0.00%	否
<b>4、沈阳爱尔眼视光迁址扩建项目</b>					
4.1	土地费用	23,620.51	12,209.64	3.45%	是
4.2	建安工程	23,952.42	23,952.42	6.77%	是
4.3	装修工程	17,835.00	17,835.00	5.04%	是
4.4	设备投入	9,392.04	9,392.04	2.66%	是
4.5	基本预备费	2,558.97	2,558.97	0.72%	否
4.6	铺底流动资金	729.22	729.22	0.21%	否
<b>5、上海爱尔迁址扩建项目</b>					
5.1	房屋租金	2,762.45	0.00	0.00%	否
5.2	装修工程	10,000.00	8,970.17	2.54%	是
5.3	设备投入	9,934.39	8,800.00	2.49%	是
5.4	基本预备费	996.72	0.00	0.00%	否
<b>6、贵州爱尔新建项目</b>					
6.1	土地购置费	10,728.76	10,728.76	3.03%	是
6.2	建安工程	23,154.50	20,000.00	5.66%	是
6.3	装修工程	8,609.38	8,000.00	2.26%	是
6.4	设备投入	7,129.97	5,842.95	1.65%	是
6.5	基本预备费	1,944.69	0.00	0.00%	否
6.6	开办费	870.00	0.00	0.00%	否
<b>7、南宁爱尔迁址扩建项目</b>					

序号	投入项目	投资总额	募集资金投资金额	占募集资金总额比例	是否资本性投入
7.1	房屋租金	928.31	928.31	0.26%	否
7.2	装修工程	6,460.00	6,460.00	1.83%	是
7.3	设备投入	6,677.45	6,677.45	1.89%	是
7.4	基本预备费	656.87	656.87	0.19%	否
7.5	铺底流动资金	437.46	437.46	0.12%	否
<b>8、补充流动资金</b>					
8.1	补充流动资金	89,104.00	89,104.00	25.20%	否

因此，本次募集资金中用于资本性投入和非资本性投入的金额和占比情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
资本性投入	253,809.55	71.79%
非资本性投入	99,745.82	28.21%
合计	353,555.37	100.00%

综上所述，本次募集资金中用于补充流动资金的比例为 25.20%，用于非资本性投入的比例合计为 28.21%，均低于 30%，符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》的相关要求。

## （二）各项目预测效益测算的主要假设、过程及依据，结合同行业公司业务开展情况说明效益预测的谨慎性和合理性

### 1、长沙爱尔迁址扩建项目

本项目测算期为 9 年，投资税后内部收益率为 16.95%，税后投资回收期（含建设期）为 6.12 年，具有良好的经济效益。测算的主要假设、过程及依据如下：

#### （1）营业收入测算

长沙爱尔开展的收入项目主要包括屈光手术、白内障手术、视光服务项目及其他综合眼病等。各项目的预测收入根据历史就诊人次、收费价格，结合长沙爱尔现有的市场情况以及迁址扩建后的规模进行预测。由于该项目属于迁址扩建项目，因此效益测算根据搬迁后各年度在搬迁前 2021 年预计收入基础上的新增收入进行测算，具体测算情况如下：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
屈光手术	20,000.00	22,000.00	24,500.00	27,000.00	30,000.00	33,000.00	35,000.00	36,000.00
视光服务项目	18,000.00	21,000.00	23,500.00	26,000.00	28,500.00	31,000.00	33,000.00	35,000.00
白内障手术	5,500.00	6,000.00	6,300.00	6,600.00	6,900.00	7,200.00	7,500.00	8,000.00
其他综合眼病	12,250.00	13,422.00	14,224.00	15,014.00	15,868.00	16,866.00	17,780.00	19,014.00
收入合计	55,750.00	62,422.00	68,524.00	74,614.00	81,268.00	88,066.00	93,280.00	98,014.00
原医院搬迁前 2021 年预测营业收入	50,000.00							
新增收入合计	5,750.00	12,422.00	18,524.00	24,614.00	31,268.00	38,066.00	43,280.00	48,014.00

长沙爱尔迁址扩建项目预测期内假设整体收入增速情况如下：

预测期	屈光手术	视光服务项目	白内障手术	其他综合眼病	收入合计
2021E	-	-	-	-	-
2022E	11.11%	10.43%	10.00%	14.49%	11.50%
2023E	10.00%	16.67%	9.09%	9.57%	11.97%
2024E	11.36%	11.90%	5.00%	5.98%	9.78%
2025E	10.20%	10.64%	4.76%	5.55%	8.89%
2026E	11.11%	9.62%	4.55%	5.69%	8.92%
2027E	10.00%	8.77%	4.35%	6.29%	8.36%
2028E	6.06%	6.45%	4.17%	5.42%	5.92%
2029E	2.86%	6.06%	6.67%	6.94%	5.08%

预测期内，随着迁址扩建后医院业务经营逐渐稳定，新增接诊能力逐步得到消化，各细分项目的假设增速总体呈下降趋势。

## (2) 成本费用测算

### ① 营业成本

主营业务成本主要包括医疗项目耗用的医疗材料、药品、耗材和配镜材料等医用材料、人员薪酬、设备折旧、装修摊销、房屋租金等。其中，医用材料和其他成本按照长沙爱尔近年相应成本占营业收入比例计列；人员薪酬按照新增人员数量和现有人均薪酬情况计算，每年度涨幅为 8%；按照企业会计准则及公司会计制度进行折旧摊销，医疗、办公、信息化、



科研设备按 8 年，交通工具及其他设备按 5 年，采用直线法进行摊销，其净残值率按 5%；装修费用按 8 年进行摊销；房租费用按照医院新增的面积对应的房租费用计算。

### ②销售费用

销售费用主要包括销售人员薪酬、广告推广费、其他费用等。根据长沙爱尔历年的销售费用情况，销售人员薪酬按照新增销售人员数量及相应的薪酬标准计算，每年度涨幅为 8%；广告推广费和其他费用按照长沙爱尔历史广告推广费占营业收入比例，以新增收入为基数进行测算。

### ③管理费用

管理费用主要包括管理人员薪酬、维修及低耗品摊销、其他费用等。管理人员薪酬根据新增管理人员的数量及相应的薪酬标准计算；根据长沙爱尔近年的维修及低耗品摊销费用情况，维修及低耗品摊销费用按照长沙爱尔近年来该科目占营业收入比例计算，同时加入科研设备折旧加总计划，其他费用参考长沙爱尔近年历史相应费用占营业收入比例，以新增收入为基数计划。

经测算，长沙爱尔迁址扩建后的新增成本费用测算情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
<b>营业成本</b>	<b>8,598.29</b>	<b>10,981.21</b>	<b>13,172.79</b>	<b>15,366.61</b>	<b>17,762.52</b>	<b>20,215.72</b>	<b>22,128.81</b>	<b>23,884.49</b>
医用材料	1,925.43	4,159.61	6,202.91	8,242.19	10,470.34	12,746.70	14,492.65	16,077.87
人力工资	925.00	999.00	1,078.92	1,165.23	1,258.45	1,359.13	1,467.86	1,585.29
折旧与摊销	5,683.45	5,683.45	5,683.45	5,683.45	5,683.45	5,683.45	5,683.45	5,683.45
其他成本	64.42	139.16	207.52	275.74	350.28	426.44	484.85	537.88
<b>销售费用</b>	<b>353.90</b>	<b>683.52</b>	<b>985.98</b>	<b>1,288.37</b>	<b>1,618.68</b>	<b>1,956.58</b>	<b>2,218.29</b>	<b>2,457.44</b>
人员薪酬	75.00	81.00	87.48	94.48	102.04	110.20	119.02	128.54
广告及推广费	233.35	504.13	751.77	998.92	1,268.96	1,544.84	1,756.45	1,948.57
其他费用	45.55	98.40	146.73	194.97	247.68	301.53	342.83	380.33
<b>管理费用</b>	<b>1,095.51</b>	<b>1,393.16</b>	<b>1,672.92</b>	<b>1,956.17</b>	<b>2,264.98</b>	<b>2,583.83</b>	<b>2,847.80</b>	<b>3,099.00</b>
人员薪酬	570.00	615.60	664.85	718.04	775.48	837.52	904.52	976.88
折旧与摊销	390.10	485.02	571.83	658.47	753.13	849.84	924.02	991.36
其他费用	135.42	292.54	436.25	579.67	736.38	896.47	1,019.27	1,130.75

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
总成本费用	10,047.71	13,057.90	15,831.70	18,611.16	21,646.18	24,756.12	27,194.90	29,440.92

### (3) 利润表测算

经测算，长沙爱尔搬迁后新增收入、成本、费用、利润情况如下：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
营业收入	5,750.00	12,422.00	18,524.00	24,614.00	31,268.00	38,066.00	43,280.00	48,014.00
营业成本	8,598.28	10,981.20	13,172.78	15,366.61	17,762.51	20,215.71	22,128.80	23,884.48
毛利	-2,848.28	1,440.80	5,351.22	9,247.39	13,505.49	17,850.29	21,151.20	24,129.52
毛利率	-49.54%	11.60%	28.89%	37.57%	43.19%	46.89%	48.87%	50.26%
税金及附加	1.49	3.21	4.79	6.37	8.09	9.85	11.19	12.42
销售费用	353.90	683.52	985.98	1,288.37	1,618.68	1,956.58	2,218.29	2,457.44
管理费用	1,095.51	1,393.16	1,672.92	1,956.17	2,264.98	2,583.83	2,847.80	3,099.00
税前利润	-4,299.19	-639.10	2,687.52	5,996.48	9,613.74	13,300.04	16,073.91	18,560.67
所得税	-	-	-	561.86	1,442.06	1,995.01	2,411.09	2,784.10
净利润	-	-	2,687.52	5,996.48	9,051.88	11,305.04	13,662.83	15,776.57

### (4) 预计收益情况

本项目投资税后内部收益率为 16.95%，税后投资回收期（含建设期）为 6.12 年，具有良好的经济效益。项目主要经济指标如下：

财务指标	税前	税后
净现值（万元）	25,571.41	20,420.83
内部收益率	18.69%	16.95%
投资回收期（含建设期）	6.00	6.12

## 2、湖北爱尔新建项目

本项目测算期为 9 年，投资税后内部收益率为 17.23%，税后投资回收期（含建设期）为 6.59 年，具有良好的经济效益。测算的主要假设、过程及依据如下：

### (1) 营业收入测算

湖北爱尔开展的收入项目包括屈光手术、白内障手术、视光服务项目及其他综合眼病等。

各项目的预测收入根据公司当地现有的收费标准，结合公司在当地的市场情况以及湖北爱尔新建完成后的规模进行预测。湖北爱尔新建项目投入使用后营业收入具体测算情况如下：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
屈光手术	1,949.33	7,088.46	8,860.58	11,075.72	13,844.65	16,613.58	19,105.62	21,971.46
视光服务项目	1,508.97	5,029.90	6,107.74	7,634.68	9,543.34	11,452.01	13,169.82	15,145.29
白内障手术	700.69	1,940.38	3,018.37	3,772.97	4,716.21	5,659.45	6,508.37	7,484.62
其他综合眼病	1,420.36	4,706.03	6,540.32	8,175.39	10,219.24	12,263.09	14,102.55	16,217.94
收入合计	5,579.35	18,764.77	24,527.01	30,658.76	38,323.45	45,988.14	52,886.36	60,819.31

注：湖北爱尔预计于2022年7月投入使用，因此2022年预测收入为7-12月收入，并非全年收入

湖北爱尔新建项目预测期内假设收入增速情况如下：

预测期	屈光手术	视光服务项目	白内障手术	其他综合眼病	收入合计
2021E	-	-	-	-	-
2022E	-	-	-	-	-
2023E	81.82%	66.67%	38.46%	65.66%	68.16%
2024E	25.00%	21.43%	55.56%	38.98%	30.71%
2025E	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
2026E	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
2027E	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
2028E	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
2029E	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%

注：2023年增速系根据2022年预测收入年化后的基础上计算

项目建成初期，业务体量基数小，收入增长幅度高，后续随着新建医院业务经营逐渐成熟，新增接诊能力逐步得到消化，各细分项目的假设增速呈下降趋势。

## （2）成本费用测算

### ①营业成本

主营业务成本主要包括医疗项目耗用的医疗材料、药品、耗材和配镜材料等。医用材料、人员薪酬、设备折旧、装修摊销、房屋租金等。其中，医用材料和其他成本参考当地现有武

汉爱尔近年同类成本占营业收入比例进行预测；人员薪酬按照人员数量计算，人员薪酬每年度涨幅为 8%；按照企业会计准则及公司会计制度进行折旧推销，医疗、办公及科研设备按 8 年，交通工具按 5 年、信息化和设备按照 8 年，采用直线法进行推销，其净残值率按 5%；装修费用按 8 年进行推销；房租费用根据租赁合同计算。

### ②销售费用

销售费用主要包括销售人员薪酬、广告推广费、其他费用等。销售人员薪酬根据新增销售人员的数量及相应的薪酬标准计算；其他费用参考当地现有武汉爱尔近年相应费用占营业收入比重计算。

### ③管理费用

管理费用主要包括管理人员薪酬、维修费、其他费用等。管理人员薪酬根据管理人员的数量及相应的薪酬标准计算；其他费用参考当地现有武汉爱尔近年相应费用占营业收入比重计算。开办费计入管理费用。

经测算，湖北爱尔新建项目预测期内成本费用测算情况如下：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
<b>营业成本</b>	<b>2,396.61</b>	<b>6,963.93</b>	<b>15,735.56</b>	<b>18,308.94</b>	<b>21,050.76</b>	<b>24,438.47</b>	<b>27,823.49</b>	<b>30,939.39</b>	<b>34,502.16</b>
医用材料	-	1,766.02	5,939.59	7,763.50	9,704.38	12,130.47	14,556.57	16,740.05	19,251.06
人力工资	-	801.01	2,694.00	2,909.52	3,142.28	3,393.66	3,665.16	3,958.37	4,275.04
房租	2,396.61	2,396.61	2,396.61	2,396.61	2,396.61	2,396.61	2,396.61	2,396.61	2,396.61
折旧与摊销	-	1,483.28	2,966.56	2,966.56	2,966.56	2,966.56	2,943.76	2,943.76	2,943.76
其他成本	-	517.00	1,738.80	2,272.74	2,840.93	3,551.16	4,261.39	4,900.60	5,635.69
<b>销售费用</b>	<b>-</b>	<b>467.50</b>	<b>1,572.31</b>	<b>1,912.75</b>	<b>2,275.83</b>	<b>2,720.46</b>	<b>3,169.77</b>	<b>3,585.52</b>	<b>4,058.86</b>
人员薪酬	-	186.43	627.00	677.16	731.33	789.84	853.03	921.27	994.97
广告及推广费	-	230.12	773.94	1,011.60	1,264.49	1,580.62	1,896.74	2,181.25	2,508.44
其他费用	-	50.95	171.37	224.00	280.00	350.00	420.00	483.00	555.45
<b>管理费用</b>	<b>840.00</b>	<b>911.44</b>	<b>1,478.96</b>	<b>1,753.28</b>	<b>2,045.75</b>	<b>2,404.78</b>	<b>2,767.14</b>	<b>3,101.38</b>	<b>3,482.35</b>
人员薪酬	-	132.91	447.00	482.76	521.38	563.09	608.14	656.79	709.33
折旧与摊销	-	127.55	255.10	255.10	255.10	255.10	255.10	255.10	255.10
其他费用	840.00	650.98	776.86	1,015.41	1,269.27	1,586.59	1,903.90	2,189.49	2,517.91

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
总成本费用	3,236.61	8,342.87	18,786.83	21,974.97	25,372.34	29,563.70	33,760.40	37,626.29	42,043.36

### (3) 利润表测算

经测算，湖北爱尔新建项目预测期内利润表测算情况如下：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
营业收入	-	5,579.35	18,764.77	24,527.01	30,658.76	38,323.45	45,988.14	52,886.36	60,819.31
营业成本	2,396.61	6,963.93	15,735.56	18,308.94	21,050.76	24,438.47	27,823.49	30,939.39	34,502.16
毛利	-2,396.61	-1,384.57	3,029.21	6,218.07	9,608.00	13,884.98	18,164.65	21,946.96	26,317.15
毛利率	-	-24.82%	16.14%	25.35%	31.34%	36.23%	39.50%	41.50%	43.27%
税金及附加	-	0.29	0.97	1.26	1.58	1.97	2.37	2.72	3.13
销售费用	-	467.50	1,572.31	1,912.75	2,275.83	2,720.46	3,169.77	3,585.52	4,058.86
管理费用	-	911.44	1,478.96	1,753.28	2,045.75	2,404.78	2,767.14	3,101.38	3,482.35
税前利润	-2,396.61	-2,763.80	-23.03	2,550.78	5,284.84	8,757.77	12,225.37	15,257.34	18,772.82
所得税	-	-	-	-	663.05	2,189.44	3,056.34	3,814.34	4,693.20
净利润	-2,396.61	-2,763.80	-23.03	2,550.78	4,621.80	6,568.33	9,169.03	11,443.01	14,079.61

### (4) 预计收益情况

经测算，本项目投资税后内部收益率为 17.23%，税后投资回收期（含建设期）为 6.59 年，具有良好的经济效益。项目主要经济指标如下：

财务指标	税前	税后
净现值（万元）	22,663.26	14,640.39
内部收益率（%）	21.02%	17.23%
投资回收期（含建设期）	6.21	6.59

## 3、安徽爱尔新建项目

本项目测算期为 10 年，投资税后内部收益率为 10.01%，税后投资回收期（含建设期）为 8.72 年，具有良好的经济效益。测算的主要假设、过程及依据如下：

### (1) 营业收入测算

安徽爱尔开展的收入项目主要包括医疗收入、药品收入和配镜收入。各项目的预测收入

根据公司当地现有的收费标准，结合公司在当地的市场情况以及安徽爱尔新建完成后的规模进行预测。安徽爱尔新建项目投入使用后营业收入具体测算情况如下：

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
医疗收入	7,250.00	11,962.50	16,149.38	21,801.66	28,342.15	35,427.69	41,450.40	47,667.96
药品收入	800.00	1,320.00	1,782.00	2,405.70	3,127.41	3,909.26	4,573.84	5,259.91
配镜收入	1,200.00	1,980.00	2,673.00	3,608.55	4,691.12	5,863.89	6,860.76	7,889.87
收入合计	9,250.00	15,262.50	20,604.38	27,815.91	36,160.68	45,200.85	52,884.99	60,817.74

安徽爱尔新建项目预测期内假设收入增速情况如下：

预测期	医疗收入	药品收入	配镜收入	其他
2021E	-	-	-	-
2022E	-	-	-	-
2023E	-	-	-	-
2024E	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
2025E	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%
2026E	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%
2027E	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
2028E	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
2029E	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%
2030E	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%

项目建成初期，业务体量基数小，收入增长幅度高，后续随着新建医院业务经营逐渐成熟，新增接诊能力逐步得到消化，各细分项目的假设增速呈下降趋势。

## （2）成本费用测算

### ①营业成本

主营业务成本主要包括医疗项目耗用的医疗材料、药品、耗材和配镜材料等医用材料、人员薪酬、折旧摊销、其他成本等。其中，其中，医用材料和其他成本参考当地现有合肥爱尔近年同类成本占营业收入比例进行预测；人员薪酬按照人员编制数量和预测先阶段薪酬情况计算，以后每年度涨幅为8%；按照企业会计准则及公司会计制度进行折旧摊销，房屋建筑按32年，装修费用按8年进行摊销，其中装修残值率按0%，房屋建筑残值率按5%。医疗、

办公、信息化、科研设备按 8 年，交通工具及其他设备按 5 年，采用直线法进行摊销，其净残值率按 5%。

### ②销售费用

销售费用主要包括销售人员薪酬、广告推广费、其他费用等。销售人员薪酬根据新增销售人员的数量及相应的薪酬标准计算，以后每年度涨幅为 8%；广告推广费、其他费用根据当地现有合肥爱尔眼科医院的相应费用率情况预测。

### ③管理费用

管理费用主要包括管理人员薪酬、折旧摊销、开办费用、其他费用等。管理人员薪酬根据新增管理人员的数量及相应的薪酬标准计算；其他费用参考当地现有合肥爱尔近年相应费用占营业收入比重计算。开办费计入管理费用。

经测算，安徽爱尔新建项目测算期内的成本费用测算情况如下：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
<b>营业成本</b>	-	-	<b>9,143.02</b>	<b>11,701.29</b>	<b>14,008.71</b>	<b>17,071.21</b>	<b>20,598.77</b>	<b>24,419.52</b>	<b>27,723.52</b>	<b>31,147.01</b>
医用材料	-	-	3,613.83	5,962.82	8,049.81	10,867.25	14,127.42	17,659.28	20,661.36	23,760.56
人力工资	-	-	2,251.00	2,431.08	2,625.57	2,835.61	3,062.46	3,307.46	3,572.05	3,857.82
折旧与摊销	-	-	3,233.26	3,233.26	3,233.26	3,233.26	3,233.26	3,233.26	3,233.26	3,233.26
其他成本	-	-	44.92	74.13	100.07	135.09	175.62	219.53	256.85	295.37
<b>销售费用</b>	-	-	<b>1,398.12</b>	<b>2,090.89</b>	<b>2,560.27</b>	<b>3,172.92</b>	<b>3,875.38</b>	<b>4,636.07</b>	<b>5,305.19</b>	<b>6,000.99</b>
人员薪酬	-	-	720.00	972.00	1,049.76	1,133.74	1,224.44	1,322.40	1,428.19	1,542.44
广告及推广费	-	-	414.73	684.30	923.80	1,247.14	1,621.28	2,026.59	2,371.12	2,726.78
其他费用	-	-	263.39	434.59	586.70	792.05	1,029.66	1,287.08	1,505.88	1,731.77
<b>管理费用</b>	<b>270.00</b>	<b>360.00</b>	<b>1,447.31</b>	<b>1,983.61</b>	<b>2,468.52</b>	<b>3,110.32</b>	<b>3,849.02</b>	<b>4,649.08</b>	<b>5,342.91</b>	<b>6,062.26</b>
人员薪酬	-	-	550.00	594.00	641.52	692.84	748.27	808.13	872.78	942.60
折旧与摊销	-	-	369.33	518.44	650.92	829.77	1,036.72	1,260.92	1,451.49	1,648.23
其他费用	270.00	360.00	527.98	871.17	1,176.08	1,587.71	2,064.02	2,580.03	3,018.63	3,471.43
<b>总成本费用</b>	<b>270.00</b>	<b>360.00</b>	<b>11,988.45</b>	<b>15,775.80</b>	<b>19,037.50</b>	<b>23,354.46</b>	<b>28,323.16</b>	<b>33,704.68</b>	<b>38,371.61</b>	<b>43,210.26</b>



### (3) 利润表测算

经测算，安徽爱尔新建项目预测期内利润表测算情况如下：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业收入	-	-	9,250.00	15,262.50	20,604.38	27,815.91	36,160.68	45,200.85	52,884.99	60,817.74
营业成本	-	-	9,143.02	11,701.29	14,008.71	17,071.21	20,598.77	24,419.52	27,723.52	31,147.01
毛利	-	-	106.98	3,561.21	6,595.67	10,744.69	15,561.91	20,781.32	25,161.47	29,670.73
毛利率	-	-	1.16%	23.33%	32.01%	38.63%	43.04%	45.98%	47.58%	48.79%
税金及附加	-	-	12.89	21.26	28.71	38.75	50.38	62.97	73.68	84.73
销售费用	-	-	1,398.12	2,090.89	2,560.27	3,172.92	3,875.38	4,636.07	5,305.19	6,000.99
管理费用	270.00	360.00	1,447.31	1,983.61	2,468.52	3,110.32	3,849.02	4,649.08	5,342.91	6,062.26
税前利润	-270.00	-360.00	-2,751.33	-534.56	1,538.17	4,422.69	7,787.14	11,433.20	14,439.70	17,522.75
所得税	-	-	-	-	-	511.24	1,946.78	2,858.30	3,609.93	4,380.69
净利润	-	-	-	-	1,538.17	3,911.45	5,840.35	8,574.90	10,829.78	13,142.06

#### (4) 预计收益情况

经测算，本项目投资税后内部收益率为 10.01%，税后投资回收期（含建设期）为 8.72 年，具有良好的经济效益。项目主要经济指标如下：

财务指标	税前	税后
净现值（万元）	12,649.83	5,812.51
内部收益率	12.12%	10.01%
投资回收期（含建设期）	8.30	8.72

#### 4、沈阳爱尔眼视光迁址扩建项目

本项目测算期为 13 年，投资税后内部收益率为 10.36%，税后投资回收期（含建设期）为 10.69 年，具有良好的经济效益。测算的主要假设、过程及依据如下：

##### (1) 营业收入测算

沈阳爱尔眼视光开展的收入项目主要包括屈光手术、白内障手术、视光服务项目及其他综合眼病等。各项目的预测收入根据历史就诊人次、收费价格，结合沈阳爱尔眼视光现有的市场情况以及迁址扩建后的规模进行预测。由于该项目属于迁址扩建项目，因此效益测算根据搬迁后各年度在搬迁前 2025 年预计收入基础上的新增收入进行测算，具体测算情况如下：

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
屈光手术	21,074.55	25,710.95	29,567.59	31,933.00	33,848.97	35,879.91	38,032.71	40,314.67
视光服务项目	25,199.11	30,742.92	35,354.36	38,182.70	40,473.67	42,902.09	45,476.21	48,204.78
白内障手术	10,573.51	12,899.68	14,834.64	16,021.41	16,982.69	18,001.65	19,081.75	20,226.66
其他综合眼病	13,152.83	16,046.45	18,453.42	19,929.69	21,125.48	22,393.00	23,736.58	25,160.78
收入合计	70,000.00	85,400.00	98,210.00	106,066.80	112,430.81	119,176.66	126,327.26	133,906.89
原医院搬迁前 2025 年 预测营业收入				46,544.97				
新增收入合计	23,455.03	38,855.03	51,665.03	59,521.83	65,885.84	72,631.69	79,782.29	87,361.92

沈阳爱尔眼视光迁址扩建项目预测期内假设整体收入增速情况如下：

预测期	屈光手术	视光服务项目	白内障手术	其他综合眼病	收入合计
2021E	-	-	-	-	-

预测期	屈光手术	视光服务项目	白内障手术	其他综合眼病	收入合计
2022E	-	-	-	-	-
2023E	-	-	-	-	-
2024E	-	-	-	-	-
2025E	-	-	-	-	-
2026E	-	-	-	-	-
2027E	22.00%	22.00%	22.00%	22.00%	22.00%
2028E	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
2029E	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
2030E	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
2031E	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
2032E	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
2033E	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%

预测期内，随着迁址扩建后医院业务经营逐渐稳定，新增接诊能力逐步得到消化，各细分项目的假设增速总体呈下降趋势。

## （2）成本费用测算

### ①营业成本

主营业务成本主要包括医疗项目耗用的医疗材料、药品、耗材和配镜材料等医用材料、人员薪酬、设备折旧、装修摊销、房屋租金等。其中，医用材料和其他成本按照沈阳爱尔眼视光近年同类成本占营业收入比例进行预测；人员薪酬按照新增人员数量计算，人员薪酬年度涨幅为8%；按照企业会计准则及公司会计制度进行折旧摊销，医疗、办公及科研设备按8年，交通工具按5年，土地50年、房屋建筑物40年，采用直线法进行摊销，其净残值率按5%；装修费用按8年进行摊销；房租费用按照医院新增面积对应的房租费用计算。

### ②销售费用

销售费用主要包括销售人员薪酬、广告推广费、其他费用等。销售人员薪酬根据新增销售人员的数量及相应的薪酬标准计算，以后每年度涨幅为8%；广告推广费、其他费用根据沈阳爱尔眼视光近年的相应费用率情况预测。

### ③管理费用

管理费用主要包括管理人员薪酬、折旧摊销、开办费用、其他费用等。管理人员薪酬根

据新增管理人员的数量及相应的薪酬标准计算；其他费用按照沈阳爱尔眼视光近年相应费用占营业收入比重计算。开办费计入管理费用。

经测算，沈阳爱尔眼视光迁址扩建项目测算期内新增成本费用测算情况如下：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
<b>营业成本</b>	-	-	-	-	-	14,983.89	22,663.12	28,486.35	32,385.12	35,747.57	39,328.12	43,141.16	47,202.07
医用材料	-	-	-	-	-	7,335.50	12,151.81	16,158.10	18,615.29	20,605.62	22,715.37	24,951.70	27,322.21
人工工资	-	-	-	-	-	2,039.02	3,560.51	4,261.62	5,018.82	5,836.60	6,719.80	7,673.65	8,703.81
折旧与摊销	-	-	-	-	-	3,566.30	3,566.30	3,566.30	3,566.30	3,566.30	3,566.30	3,566.30	3,566.30
其他成本	-	-	-	-	-	2,043.07	3,384.51	4,500.33	5,184.71	5,739.05	6,326.66	6,949.52	7,609.75
<b>销售费用</b>	-	-	-	-	-	2,453.17	4,066.80	5,362.09	6,247.04	7,020.41	7,844.70	8,723.34	9,659.97
人员薪酬	-	-	-	-	-	436.62	726.23	920.18	1,129.64	1,355.86	1,600.18	1,864.04	2,149.01
广告及推广费	-	-	-	-	-	1,696.57	2,810.50	3,737.09	4,305.39	4,765.72	5,253.67	5,770.89	6,319.15
其他费用	-	-	-	-	-	319.98	530.07	704.82	812.00	898.82	990.85	1,088.40	1,191.80
<b>管理费用</b>	472.41	472.41	472.41	472.41	472.41	1,758.75	2,870.33	3,603.61	4,264.56	4,931.90	5,649.83	6,422.25	7,253.33
人员薪酬	-	-	-	-	-	989.69	1,763.82	2,216.40	2,705.19	3,233.07	3,803.19	4,418.92	5,083.91
折旧与摊销	472.41	472.41	472.41	472.41	472.41	255.10	255.10	255.10	255.10	255.10	255.10	255.10	255.10
其他费用	-	-	-	-	-	513.96	851.41	1,132.11	1,304.27	1,443.72	1,591.54	1,748.23	1,914.31
<b>总成本费用</b>	472.41	472.41	472.41	472.41	472.41	19,195.81	29,600.25	37,452.05	42,896.72	47,699.87	52,822.65	58,286.75	64,115.36

### (3) 利润表测算

经测算，沈阳爱尔眼视光搬迁后新增收入、成本、费用、利润情况如下：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
营业收入						23,455.03	38,855.03	51,665.03	59,521.83	65,885.84	72,631.69	79,782.29	87,361.92
营业成本						14,983.89	22,663.12	28,486.35	32,385.12	35,747.57	39,328.12	43,141.16	47,202.07
毛利						8,471.14	16,191.91	23,178.68	27,136.71	30,138.27	33,303.57	36,641.12	40,159.85
毛利率						36.12%	41.67%	44.86%	45.59%	45.74%	45.85%	45.93%	45.97%
税金及附加						3.42	5.66	7.53	8.67	9.60	10.58	11.62	12.73
销售费用	-	-	-	-	-	2,453.17	4,066.80	5,362.09	6,247.04	7,020.41	7,844.70	8,723.34	9,659.97
管理费用	472.41	472.41	472.41	472.41	472.41	1,758.75	2,870.33	3,603.61	4,264.56	4,931.90	5,649.83	6,422.25	7,253.33
税前利润	-472.41	-472.41	-472.41	-472.41	-472.41	4,255.80	9,249.12	14,205.45	16,616.44	18,176.37	19,798.45	21,483.91	23,233.83
所得税						473.44	2,312.28	3,551.36	4,154.11	4,544.09	4,949.61	5,370.98	5,808.46
净利润	-472.41	-472.41	-472.41	-472.41	-472.41	3,782.36	6,936.84	10,654.09	12,462.33	13,632.28	14,848.84	16,112.94	17,425.37

#### (4) 预计收益情况

经测算，本项目投资税后内部收益率为 10.36%，税后投资回收期（含建设期）为 10.69 年，具有良好的经济效益。项目主要经济指标如下：

财务指标	税前	税后
净现值（万元）	25,261.47	11,120.91
内部收益率	12.99%	10.36%
投资回收期（含建设期）	9.90	10.69

#### 5、上海爱尔迁址扩建项目

本项目测算期为 9 年，投资税后内部收益率为 11.91%，税后投资回收期（含建设期）为 6.95 年，具有良好的经济效益。测算的主要假设、过程及依据如下：

##### (1) 营业收入测算

上海爱尔开展的收入项目主要包括屈光手术、白内障手术、视光服务项目及其他综合眼病等。各项目的预测收入根据历史就诊人次、收费价格，结合上海爱尔现有的市场情况以及迁址扩建后的规模进行预测。由于该项目属于迁址扩建项目，因此效益测算根据搬迁后各年度在搬迁前 2021 年预计收入基础上的新增收入进行测算，具体测算情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
屈光手术	10,468.75	12,562.50	15,075.00	17,336.25	19,936.69	21,930.36	24,123.39	25,570.80
视光服务项目	6,829.69	8,195.63	9,834.75	11,309.96	13,006.46	14,307.10	15,737.81	16,682.08
白内障手术	9,100.00	10,920.00	13,104.00	15,069.60	17,330.04	19,063.04	20,969.35	22,227.51
其他综合眼病	6,414.06	7,696.88	9,236.25	10,621.69	12,214.94	13,436.43	14,780.08	15,666.88
收入合计	32,812.50	39,375.00	47,250.00	54,337.50	62,488.13	68,736.94	75,610.63	80,147.27
原医院搬迁前 2021 年预测 营业收入	26,250.00							
新增收入合计	6,562.50	13,125.00	21,000.00	28,087.50	36,238.13	42,486.94	49,360.63	53,897.27

上海爱尔迁址扩建项目预测期内假设整体收入增速情况如下：

预测期	屈光手术	视光服务项目	白内障手术	其他综合眼病	收入合计
2021E	-	-	-	-	-

预测期	屈光手术	视光服务项目	白内障手术	其他综合眼病	收入合计
2022E	-	-	-	-	-
2023E	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
2024E	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
2025E	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
2026E	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
2027E	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
2028E	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
2029E	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%

预测期内，随着迁址扩建后医院业务经营逐渐稳定，新增接诊能力逐步得到消化，各细分项目的假设增速总体呈下降趋势。

## (2) 成本费用测算

### ①营业成本

主营业务成本主要包括医疗项目耗用的医疗材料、药品、耗材和配镜材料等医用材料、人员薪酬、设备折旧、装修摊销、房屋租金等。其中，医用材料和其他成本根据上海爱尔近年同类成本占营业收入比例进行预测；人员薪酬按照新增人员数量和现有人均薪酬情况计算，每年度涨幅为8%；按照企业会计准则及公司会计制度进行折旧摊销，医疗、办公、信息化、科研设备按8年，交通工具及其他设备按5年，采用直线法进行摊销，其净残值率按5%；装修费用按8年进行摊销；房租费用按照医院新增的面积计算。

### ②销售费用

销售费用主要包括销售人员薪酬、广告推广费、其他费用等。销售人员薪酬根据新增销售人员的数量及相应的薪酬标准计算，以后每年度涨幅为8%；广告推广费、其他费用根据上海爱尔近年的相应费用率情况预测。

### ③管理费用

管理费用主要包括管理人员薪酬、折旧摊销、开办费用、其他费用等。管理人员薪酬根据新增管理人员的数量及相应的薪酬标准计算；其他费用按照上海爱尔近年相应费用占营业收入比重计算。开办费计入管理费用。

经测算，上海爱尔迁址扩建项目预测期内新增成本费用测算情况如下：



单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
<b>营业成本</b>	2,144.45	9,202.49	11,809.83	14,914.49	17,747.82	20,989.70	23,554.62	26,370.55	28,353.31
医用材料	-	2,249.24	4,498.48	7,197.57	9,626.75	12,420.31	14,562.04	16,917.94	18,472.83
人员薪酬	-	2,516.66	2,717.99	2,935.43	3,170.27	3,423.89	3,697.80	3,993.62	4,313.11
房屋租赁	2,144.45	2,144.45	2,144.45	2,144.45	2,144.45	2,144.45	2,144.45	2,144.45	2,144.45
折旧与摊销	-	2,135.37	2,135.37	2,135.37	2,135.37	2,135.37	2,135.37	2,135.37	2,135.37
其他成本	-	156.77	313.54	501.67	670.98	865.69	1,014.97	1,179.18	1,287.55
<b>销售费用</b>	-	1,238.97	2,477.93	3,964.69	5,302.78	6,841.57	8,021.32	9,319.04	10,175.53
人员薪酬	-	516.61	1,033.22	1,653.14	2,211.08	2,852.71	3,344.62	3,885.73	4,242.86
广告及推广费	-	588.67	1,177.34	1,883.75	2,519.51	3,250.64	3,811.18	4,427.76	4,834.71
其他费用	-	133.69	267.37	427.80	572.18	738.22	865.52	1,005.55	1,097.96
<b>管理费用</b>	-	788.49	1,227.04	1,752.26	2,226.66	2,771.50	3,192.68	3,655.74	3,966.77
人员薪酬	-	109.77	118.55	128.04	138.28	149.34	161.29	174.19	188.13
折旧与摊销	-	335.41	421.88	525.64	619.02	726.42	808.75	899.32	959.10
其他费用	-	343.31	686.61	1,098.58	1,469.35	1,895.74	2,222.64	2,582.22	2,819.55
<b>总成本费用</b>	2,144.45	11,229.94	15,514.81	20,631.44	25,277.25	30,602.78	34,768.62	39,345.32	42,495.61

### (3) 利润表测算

经测算，上海爱尔迁址扩建项目预测期内利润表测算情况如下：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
营业收入	-	6,562.50	13,125.00	21,000.00	28,087.50	36,238.13	42,486.94	49,360.63	53,897.27
营业成本	2,144.45	9,202.49	11,809.83	14,914.49	17,747.82	20,989.70	23,554.62	26,370.55	28,353.31
毛利	-2,144.45	-2,639.99	1,315.17	6,085.51	10,339.68	15,248.42	18,932.32	22,990.08	25,543.96
毛利率		-40.23%	10.02%	28.98%	36.81%	42.08%	44.56%	46.58%	47.39%
税金及附加	-	0.50	1.00	1.61	2.15	2.77	3.25	3.77	4.12
销售费用	-	1,238.97	2,477.93	3,964.69	5,302.78	6,841.57	8,021.32	9,319.04	10,175.53
管理费用	-	788.49	1,227.04	1,752.26	2,226.66	2,771.50	3,192.68	3,655.74	3,966.77
税前利润	-2,144.45	-4,667.94	-2,390.81	366.96	2,808.10	5,632.58	7,715.07	10,011.54	11,397.54

本报告书共 38 页第 25 页

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
所得税	-	-	-	-	-	-98.89	1,928.77	2,502.88	2,849.38
净利润	-2,144.45	-4,667.94	-2,390.81	366.96	2,808.10	5,731.47	5,786.30	7,508.65	8,548.15

#### (4) 预计收益情况

经测算，本项目投资税后内部收益率为11.91%，税后投资回收期（含建设期）为6.95年，具有良好的经济效益。项目主要经济指标如下：

财务指标	税前	税后
净现值（万元）	9,174.23	5,333.50
内部收益率	14.23%	11.91%
投资回收期（含建设期）	6.77	6.95

## 6、贵州爱尔新建项目

本项目测算期为11年，投资税后内部收益率为10.12%，税后投资回收期（含建设期）为9.72年，具有良好的经济效益。测算的主要假设、过程及依据如下：

### (1) 营业收入测算

贵州爱尔开展的收入项目包括屈光手术、白内障手术、视光服务项目及其他综合眼病等。各项目的预测收入根据公司当地现有的收费标准，结合公司在当地的市场情况以及贵州爱尔新建完成后的规模进行预测。贵州爱尔新建项目投入使用后营业收入具体测算情况如下：

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
屈光手术	4,978.88	6,472.54	8,414.30	10,938.59	14,220.17	17,775.21	22,219.01	26,662.81
视光服务项目	2,489.69	3,236.59	4,207.57	5,469.84	7,110.79	8,888.49	11,110.62	13,332.74
白内障手术	2,489.02	3,235.73	4,206.45	5,468.38	7,108.90	8,886.12	11,107.65	13,329.18
其他综合眼病	2,042.41	2,655.14	3,451.68	4,487.18	5,833.34	7,291.68	9,114.59	10,937.51
收入合计	12,000.00	15,600.00	20,280.00	26,364.00	34,273.20	42,841.50	53,551.88	64,262.25

贵州爱尔新建项目预测期内假设收入增速情况如下：

预测期	屈光手术	视光服务项目	白内障手术	其他综合眼病	收入合计
2021E	-	-	-	-	-
2022E	-	-	-	-	-

预测期	屈光手术	视光服务项目	白内障手术	其他综合眼病	收入合计
2023E	-	-	-	-	-
2024E	-	-	-	-	-
2025E	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
2026E	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
2027E	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
2028E	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
2029E	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
2030E	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
2031E	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

项目建成初期，业务体量基数小，收入增长幅度高，后续随着新建医院业务经营逐渐成熟，新增接诊能力逐步得到消化，各细分项目的假设增速呈下降趋势。

## （2）成本费用测算

### ①营业成本

主营业务成本主要包括医疗项目耗用的医疗材料、药品、耗材和配镜材料等医用材料、人员薪酬、折旧摊销、其他成本等。其中，医用材料和其他成本参考当地现有贵阳爱尔近年同类成本占营业收入比例进行预测；人员薪酬按照人员编制数量和预测先阶段薪酬情况计算，以后每年度涨幅为 8%；按照企业会计准则及公司会计制度进行折旧摊销，土地按 50 年、房屋建筑按 40 年，装修费用按 8 年进行摊销，其土地和装修残值率按 0%，房屋建筑残值率按 5%。医疗、办公、信息化、科研设备按 8 年，交通工具及其他设备按 5 年，采用直线法进行摊销，其净残值率按 5%。

### ②销售费用

销售费用主要包括销售人员薪酬、广告推广费、其他费用等。销售人员薪酬根据新增销售人员的数量及相应的薪酬标准计算，以后每年度涨幅为 8%；广告推广费、其他费用根据当地现有贵阳爱尔眼科医院的相应费用率情况预测。

### ③管理费用

管理费用主要包括管理人员薪酬、折旧摊销、开办费用、其他费用等。管理人员薪酬根据新增管理人员的数量及相应的薪酬标准计算；其他费用根据当地现有贵阳爱尔近年相应费用占营业收入比重计算。开办费计入管理费用。

经测算，贵州爱尔新建项目预测期内成本费用测算情况如下：

本报告书共 38 页第 27 页

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
<b>营业成本</b>	<b>143.05</b>	<b>214.58</b>	<b>214.58</b>	<b>10,258.51</b>	<b>11,952.05</b>	<b>14,104.42</b>	<b>16,849.33</b>	<b>20,360.28</b>	<b>24,162.87</b>	<b>28,864.34</b>	<b>33,592.12</b>
医用材料	-	-	-	4,747.48	6,171.72	8,023.24	10,430.21	13,559.28	16,949.09	21,186.37	25,423.64
人工费用	-	-	-	2,797.57	3,021.38	3,263.09	3,524.13	3,806.06	4,110.55	4,439.39	4,794.54
折旧与摊销	143.05	214.58	214.58	2,561.81	2,561.81	2,561.81	2,561.81	2,561.81	2,561.81	2,561.81	2,561.81
其他成本	-	-	-	151.65	197.15	256.29	333.18	433.14	541.42	676.77	812.13
<b>销售费用</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,419.54</b>	<b>1,715.82</b>	<b>2,090.62</b>	<b>2,566.66</b>	<b>3,173.43</b>	<b>3,830.56</b>	<b>4,641.07</b>	<b>5,457.13</b>
人员薪酬	-	-	-	589.00	636.12	687.01	741.97	801.33	865.43	934.67	1,009.44
广告及推广费	-	-	-	627.37	815.59	1,060.26	1,378.34	1,791.84	2,239.80	2,799.76	3,359.71
其他费用	-	-	-	203.16	264.11	343.35	446.35	580.26	725.32	906.65	1,087.98
<b>管理费用</b>	<b>150.00</b>	<b>360.00</b>	<b>360.00</b>	<b>1,122.80</b>	<b>1,298.43</b>	<b>1,517.21</b>	<b>1,791.32</b>	<b>2,136.52</b>	<b>2,510.32</b>	<b>2,967.53</b>	<b>3,429.84</b>
人员薪酬	-	-	-	542.14	585.51	632.35	682.94	737.58	796.58	860.31	929.13
折旧与摊销	-	-	-	179.26	191.09	206.48	226.49	252.50	280.67	315.89	351.11
其他费用	150.00	360.00	360.00	401.40	521.83	678.37	881.89	1,146.45	1,433.07	1,791.33	2,149.60
<b>总成本费用</b>	<b>293.05</b>	<b>574.58</b>	<b>574.58</b>	<b>12,800.85</b>	<b>14,966.30</b>	<b>17,712.25</b>	<b>21,207.31</b>	<b>25,670.23</b>	<b>30,503.75</b>	<b>36,472.95</b>	<b>42,479.09</b>

### (3) 利润表测算

经测算，贵州爱尔新建项目预测期内利润表测算情况如下：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
营业收入	-	-	-	12,000.00	15,600.00	20,280.00	26,364.00	34,273.20	42,841.50	53,551.88	64,262.25
营业成本	143.05	214.58	214.58	10,258.51	11,952.05	14,104.42	16,849.33	20,360.28	24,162.87	28,864.34	33,592.12
毛利	-143.05	-214.58	-214.58	1,741.49	3,647.95	6,175.58	9,514.67	13,912.92	18,678.63	24,687.53	30,670.13
毛利率	-	-	-	14.51%	23.38%	30.45%	36.09%	40.59%	43.60%	46.10%	47.73%
税金及附加	-	-	-	0.58	0.75	0.97	1.27	1.65	2.06	2.57	3.09
销售费用	-	-	-	1,419.54	1,715.82	2,090.62	2,566.66	3,173.43	3,830.56	4,641.07	5,457.13
管理费用	150.00	360.00	360.00	1,122.80	1,298.43	1,517.21	1,791.32	2,136.52	2,510.32	2,967.53	3,429.84
税前利润	-293.05	-574.58	-574.58	-801.42	632.95	2,566.77	5,155.42	8,601.32	12,335.70	17,076.36	21,780.07
所得税	-	-	-	-	-	143.41	916.73	2,206.93	1,850.35	2,561.45	3,267.01
净利润	-293.05	-574.58	-574.58	-801.42	632.95	2,423.36	4,238.70	6,394.39	10,485.34	14,514.90	18,513.06

#### (4) 预计收益情况

经测算，本项目投资税后内部收益率为 10.12%，税后投资回收期（含建设期）为 9.72 年，具有良好的经济效益。项目主要经济指标如下：

财务指标	税前	税后
净现值（万元）	12,097.58	6,766.72
内部收益率	11.64%	10.12%
投资回收期（含建设期）	9.37	9.72

#### 7、南宁爱尔迁址扩建项目

本项目测算期为 8 年，投资税后内部收益率为 17.99%，税后投资回收期（含建设期）为 5.76 年，具有良好的经济效益。测算的主要假设、过程及依据如下：

##### (1) 营业收入测算

南宁爱尔开展的收入项目主要包括屈光手术、白内障手术、视光服务项目及其他综合眼病等。各项目的预测收入根据历史就诊人次、收费价格，结合南宁爱尔现有的市场情况以及迁址扩建后的规模进行预测。由于该项目属于迁址扩建项目，因此效益测算根据搬迁后各年度在搬迁前 2021 年预计收入基础上的新增收入进行测算，具体测算情况如下：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
屈光手术	1,894.31	9,092.70	10,547.53	12,024.19	13,467.09	14,813.80	16,295.18	17,924.70
视光服务项目	697.57	3,348.35	3,884.08	4,427.86	4,959.20	5,455.12	6,000.63	6,600.69
白内障手术	1,639.59	7,870.04	9,129.25	10,407.35	11,656.23	12,821.85	14,104.04	15,514.44
其他综合眼病	1,314.36	6,308.94	7,318.37	8,342.94	9,344.10	10,278.50	11,306.36	12,436.99
收入合计	5,545.84	26,620.03	30,879.24	35,202.33	39,426.61	43,369.27	47,706.20	52,476.82
原医院搬迁前 2020 年 预测营业收入	19,338.94							
新增收入合计	711.10	7,281.09	11,540.29	15,863.39	20,087.67	24,030.33	28,367.25	33,137.87

注：编制本次募集资金投资项目可行性研究报告时，上市公司 2020 年度报告尚未披露，因此表格中南宁爱尔 2020 年营业收入系编制可行性研究报告时的预测数，与南宁爱尔 2020 年实际完成营业收入 19,020.71 万元存在差异 318.23 万元，偏差 1.67%。考虑到差异较小，并且预计收益测算使用的南宁爱尔 2020 年预测

营业收入数高于实际数，将导致后续测算中的新增收入较实际情况更小，因此不会导致测算出现偏离实际或不谨慎的情形；项目预计 2021 年 10 月起投入使用，因此 2021 年收入系 10-12 月共计 3 个月收入。

南宁爱尔迁址扩建项目预测期内假设整体收入增速情况如下：

预测期	屈光手术	视光服务项目	白内障手术	其他综合眼病	收入合计
2021E	-	-	-	-	-
2022E	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
2023E	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%
2024E	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%
2025E	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%
2026E	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
2027E	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
2028E	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%

注：2022 年增速系根据 2021 年预测收入年化后的基础上计算

预测期内，随着迁址扩建后医院业务经营逐渐稳定，新增接诊能力逐步得到消化，各细分项目的假设增速总体呈下降趋势。

## （2）成本费用测算

### ①营业成本

主营业务成本主要包括医疗项目耗用的医疗材料、药品、耗材和配镜材料等医用材料和人员薪酬、设备折旧、装修摊销、房屋租金等。其中，医用材料和其他成本根据南宁爱尔近年同类成本占营业收入比例进行预测；人员薪酬按照新增人员数量和现有人均薪酬情况计算，每年度涨幅为 8%；按照企业会计准则及公司会计制度进行折旧摊销，医疗、办公、信息化、科研设备按 8 年，交通工具及其他设备按 5 年，采用直线法进行摊销，其净残值率按 5%；装修费用按 8 年进行摊销；房租费用按照医院新增的面积计算。

### ②销售费用

销售费用主要包括销售人员薪酬、广告推广费、其他费用等。销售人员薪酬根据新增销售人员的数量及相应的薪酬标准计算，以后每年度涨幅为 8%；广告推广费、其他费用根据南宁爱尔近年的相应费用率情况预测。

### ③管理费用

管理费用主要包括管理人员薪酬、折旧摊销、开办费用、其他费用等。管理人员薪酬根据新增管理人员的数量及相应的薪酬标准计算；其他费用按照南宁爱尔近年相应费用占营业

收入比重计算。开办费计入管理费用。

经测算，南宁爱尔迁址扩建项目预测期内新增成本费用测算情况如下：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
<b>营业成本</b>	1,501.06	5,824.25	7,625.48	9,457.29	11,253.34	12,939.05	14,791.95	16,828.64
医用材料	270.22	2,766.81	4,385.31	6,028.09	7,633.31	9,131.52	10,779.56	12,592.39
人工费用	159.00	686.88	741.83	801.18	865.27	934.49	1,009.25	1,089.99
房屋租赁	683.31	683.31	683.31	683.31	683.31	683.31	683.31	683.31
折旧与摊销	367.20	1,468.82	1,468.82	1,468.82	1,468.82	1,468.82	1,468.82	1,468.82
其他成本	21.33	218.43	346.21	475.90	602.63	720.91	851.02	994.14
<b>销售费用</b>	152.05	1,246.15	1,860.58	2,485.41	3,097.98	3,672.80	4,304.66	4,999.21
人员薪酬	52.50	226.80	244.94	264.54	285.70	308.56	333.24	359.90
广告及推广费	64.00	655.30	1,038.63	1,427.70	1,807.89	2,162.73	2,553.05	2,982.41
其他费用	35.56	364.05	577.01	793.17	1,004.38	1,201.52	1,418.36	1,656.89
<b>管理费用</b>	130.08	971.19	1,404.88	1,845.59	2,277.09	2,681.15	3,125.42	3,613.91
人员薪酬	22.50	97.20	104.98	113.37	122.44	132.24	142.82	154.24
折旧与摊销	36.47	145.88	145.88	145.88	145.88	145.88	145.88	145.88
其他费用	71.11	728.11	1,154.03	1,586.34	2,008.77	2,403.03	2,836.73	3,313.79
<b>总成本费用</b>	1,783.20	8,041.59	10,890.94	13,788.29	16,628.40	19,293.01	22,222.03	25,441.76

### (3) 利润表测算

经测算，南宁爱尔迁址扩建项目预测期内利润表测算情况如下：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
营业收入	711.10	7,281.09	11,540.29	15,863.39	20,087.67	24,030.33	28,367.25	33,137.87
营业成本	1,501.06	5,824.25	7,625.48	9,457.29	11,253.34	12,939.05	14,791.95	16,828.64
毛利	-789.96	1,456.84	3,914.82	6,406.10	8,834.33	11,091.27	13,575.30	16,309.23
毛利率	-111.09%	20.01%	33.92%	40.38%	43.98%	46.16%	47.86%	49.22%
税金及附加	0.29	2.95	4.68	6.43	8.15	9.75	11.50	13.44
销售费用	152.05	1,246.15	1,860.58	2,485.41	3,097.98	3,672.80	4,304.66	4,999.21



管理费用	130.08	971.19	1,404.88	1,845.59	2,277.09	2,681.15	3,125.42	3,613.91
税前利润	-1,072.38	-763.46	644.67	2,068.66	3,451.12	4,727.57	6,133.72	7,682.67
所得税	-	-	-	131.62	517.67	709.14	920.06	1,152.40
净利润	-	-	644.67	1,937.03	2,933.45	4,018.44	5,213.66	6,530.27

#### (4) 预计收益情况

经测算，本项目投资税后内部收益率为 17.99%，税后投资回收期（含建设期）为 5.76 年，具有良好的经济效益。项目主要经济指标如下：

财务指标	税前	税后
净现值（万元）	9,350.99	7,295.60
内部收益率	20.21%	17.99%
投资回收期（含建设期）	5.57	5.76

#### 8、结合同行业公司业务开展情况说明效益预测的谨慎性和合理性

眼科医院行业存在业务扩张期，本次 7 个医院新建/迁址扩建投资项目营业收入、毛利率、净利润在预测期内随着业务扩张逐步提升，并在预测期最后一年达到相对成熟阶段。各个项目预测期最后一年成熟阶段毛利率与同行业公司对比情况如下：

类型	项目	毛利率
上市公司及同行业	爱尔眼科（2020 年度）	50.99%
	华夏眼科（2020 年度）	41.72%
	普瑞眼科（2020 年度）	43.28%
	何氏眼科（2020 年度）	43.33%
本次医院新建/迁址扩建项目	长沙爱尔迁址扩建项目（预测期最后一年）	50.26%
	湖北爱尔新建项目（预测期最后一年）	43.27%
	安徽爱尔新建项目（预测期最后一年）	48.79%
	沈阳爱尔眼视光迁址扩建项目（预测期最后一年）	45.97%
	上海爱尔迁址扩建项目（预测期最后一年）	47.39%
	贵州爱尔新建项目（预测期最后一年）	47.73%
	南宁爱尔迁址扩建项目（预测期最后一年）	49.22%

注：上述医院新建/迁址扩建项目毛利率系医院单体报表预测毛利率

本次预计效益测算中，各个医院新建/迁址扩建项目预测期最后一年的预计毛利率均未超过爱尔眼科上市公司 2020 年度的医疗业务整体毛利率，但高于同行业可比公司华夏眼科、普瑞眼科、何氏眼科 2020 年度毛利率，一方面是由于上述医院新建/迁址扩建项目可以依托爱尔眼科良好的品牌形象和市场口碑更好地打开市场，另一方面是由于上述医院定位区域龙头医院，医院发展成熟后能够凭借业务量优势形成较强的规模效应。

对于医院迁址扩建项目：

各项目预测期最后一年毛利率与迁址扩建前原医院毛利率对比情况如下：

募投项目	预测期最后一年毛利率	原医院 2020 年毛利率
长沙爱尔迁址扩建项目	50.26%	54.30%
沈阳爱尔眼视光迁址扩建项目	45.97%	50.58%
上海爱尔迁址扩建项目	47.39%	44.66%
南宁爱尔迁址扩建项目	49.22%	43.79%

上海爱尔迁址扩建项目、南宁爱尔迁址扩建项目预测期最后最后一年毛利率高于原医院 2020 年毛利率，主要系由于规模效应导致。

本次医院迁址扩建项目的预测期复合增长率均不高于发行人历史上类型接近的迁址扩建项目。迁址扩建类项目预测期内增速情况与发行人历史迁址扩建项目对比情况如下：

项目	项目类型	复合增长率 计算期	迁址扩建后至预测 期最后一年预测营 业收入复合增长率
<b>本次募投项目</b>			
长沙爱尔迁址扩建项目	迁址扩建	2022 年-2029 年	8.39%
沈阳爱尔眼视光迁址扩建项目	迁址扩建	2026 年-2033 年	9.71%
上海爱尔迁址扩建项目	迁址扩建	2022 年-2029 年	13.61%
南宁爱尔迁址扩建项目	迁址扩建	2020 年-2028 年	11.36%
平均值	-	-	10.77%
中位数	-	-	10.54%
<b>已完成的迁址扩建项目对比</b>			
广州爱尔	迁址扩建	2017 年-2020 年	16.43%
宁波爱尔	迁址扩建	2014 年-2020 年	22.42%

注 1：作为对比项目，广州爱尔和宁波爱尔迁址扩建均已完成三年以上，属于重点城市医院，并且 2020 年收入均超过 1 亿元；注 2：复合增长率计算期：本次募投项目为迁址扩建完成第一年至预测期最后一年，对比项目为迁址扩建完成第一年至 2020 年

对于医院新建项目：

各项目预测期最后一年毛利率与爱尔眼科在项目所在城市经营的现有重点医院的毛利率对比情况如下：

募投项目	预测期最后一年 毛利率	爱尔眼科当地现有医 院名称	当地现有医院 2020 年毛 利率
湖北爱尔新建项目	43.27%	武汉爱尔	49.68%
安徽爱尔新建项目	48.79%	合肥爱尔	50.21%
贵州爱尔新建项目	47.73%	贵阳爱尔	48.64%

本次医院新建项目的预测期复合增长率均不高于发行人历史上类型接近的医院新建项目。新建类项目预测期内增速情况与发行人历史医院新建项目对比情况如下：

项目	项目类型	复合增长率计算期	新建完成后至预测期 最后一年预测营业收 入复合增长率
<b>本次募投项目</b>			
湖北爱尔新建项目	新建	2022 年-2029 年	27.41%
安徽爱尔新建项目	新建	2023 年-2030 年	30.87%
贵州爱尔新建项目	新建	2024 年-2031 年	27.09%
平均值	-	-	28.46%
中位数	-	-	27.41%
<b>已完成的新建项目对比</b>			
深圳爱尔	新建	2014 年-2020 年	40.87%
太原爱尔	新建	2010 年-2020 年	30.56%

综上所述，本次医院新建/迁址扩建项目毛利率水平与上市公司以及同行业具有可比性，与迁址扩建前原医院或医院所在地上市公司经营的现有重点医院毛利率水平不存在重大差异，募投测算中预测期内的假设复合增长率均不高于历史类似项目的增长率。因此，本次医院新建/迁址扩建项目的效益预测具有谨慎性和合理性。

**（三）2017年非公开发行股份募投项目爱尔总部大厦建设是否符合预计进度、是否影响本次募投项目实施，预计募集资金是否产生结余；结合2021年6月将节余资金永久性补流情况，说明前次募集资金实际用于补流资金占募集资金总额的比例**

2017年非公开发行股份募投项目爱尔总部大厦建设原计划于2020年1月投入使用，但一方面受施工过程中根据实际情况对具体施工方案的调整，导致进度有所延后；另一方面，爱尔总部大厦建设项目已于2019年12月封顶，但2020年初爆发的全球新型冠状病毒肺炎疫情也对项目后续建设工程的开展产生了影响，导致项目延期。截至2021年5月31日，爱尔总部大厦建设项目已投入募集资金51,507.34万元，占募集资金承诺投资总额84,628.37万元的比例为60.86%。预计不存在金额较大的募集资金结余。

本次募集资金投资项目中，长沙爱尔迁址扩建项目拟使用现有爱尔总部大厦场地。爱尔总部大厦已于2019年12月完成封顶，本次长沙爱尔迁址扩建项目已可以正常开展，不会影响本次募投项目实施。

前次募集资金实际用于补充流动资金的情况如下：

#### **1、2016年创业板非公开发行股票**

经中国证券监督管理委员会《关于核准爱尔眼科医院集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2017】1999号）核准，并经深圳证券交易所同意，公司于2017年12月向特定投资者非公开发行A股普通股股票62,328,663股，每股面值1.00元，每股发行价格为人民币27.60元，股款以人民币现金缴足。截至2017年12月19日，公司非公开发行A股股票募集资金总额计为人民币1,720,271,098.80元，扣除发行费用人民币19,534,873.65元后，实际募集资金净额为人民币1,700,736,225.15元。

截至2017年12月19日，上述非公开发行股票及募集资金的划转已经全部完成，募集资金已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）予以验证，并出具众环验字(2017)010172号验资报告。

截至本回复出具日，2016年创业板非公开发行股票募集资金实际用于补充流动资金的情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
原规划用于补充流动资金项目	0.00	0.00%
其他永久补充流动资金	1,487.76	0.86%
募集资金总额	172,027.11	100.00%

## 2、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金

根据中国证券监督管理委员会于 2020 年 5 月 27 日签发的证监许可[2020]1002 号文《关于核准爱尔眼科医院集团股份有限公司向磐信（上海）投资中心（有限合伙）等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》，公司于 2020 年 6 月向特定投资者非公开发行 A 股普通股股票 16,777,699 股，每股面值 1.00 元，每股发行价格为人民币 42.33 元，股款以人民币现金缴足。截至 2020 年 6 月 23 日止，公司非公开发行 A 股股票募集资金总额计为人民币 710,199,998.67 元，扣除发行费用人民币 26,240,000.00 元后，实际募集资金净额为人民币 683,959,998.67 元。

截至 2020 年 6 月 23 日，上述非公开发行股票及募集资金的划转已经全部完成，募集资金已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）予以验证，并出具众环验字（2020）010032 号验资报告。

截至本回复出具日，发行人前次发行股份及支付现金购买资产募集配套资金实际用于补充流动资金的情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
原规划用于补充流动资金项目	46,711.82	65.77%
其他永久补充流动资金	0.00	0.00%
募集资金总额	71,020.00	100.00%

## 二、会计师核查意见

查核程序：

- 1、查阅了与本次募投项目相关的可行性研究报告，了解募集资金使用及进度安排；
- 2、查阅董事会会议记录，检查募投项目资金支付的相关合同、审批手续及付款凭证；
- 3、查阅公司本次募投项目效益测算底稿，并对募集资金项目测算过程、测算依据进行分析复核；
- 4、查询同行业上市公司相关公告，并将相关指标进行对比，向公司了解差异的原因并进行分析；
- 5 查阅募投项目实施主体的医疗机构设置批准书，查阅相关主体的业务资质、人员配备情况；
- 6、查阅公告文件并取得了相关决议文件，并对发行人前次募集资金实际用于补充流动

资金的金额和比例。

经核查，我们认为：

1、本次募投项目为购置土地、房产所支付的购买诚意金、投标保证金等不包括在项目投资构成内。本次购置土地、房产相关费用在董事会决议日前支付的，将不纳入本次募集资金投资范围，亦不进行置换。本次募集资金不包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金。

2、本次医院新建/迁址扩建项目毛利率水平与上市公司以及同行业具有可比性，与迁址扩建前原医院或医院所在地上市公司现有主要医院毛利率水平接近，不存在重大差异。本次医院新建/迁址扩建项目的效益预测具有谨慎性和合理性。发行人已在募集说明书中补充披露“1、募投项目不达预期收益的风险”。

3、发行人已在本回复中真实、准确、完整地说明了前次募集资金实际用于补流资金占募集资金总额的比例。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年4月29日

