

关于对大湖水殖股份有限公司现金收购资产
相关事项的二次问询函
(上证公函【2020】0386号)
有关评估事项的答复

上海申威资产评估有限公司

二零二零年五月

上海证券交易所上市公司监管一部：

我公司收到由大湖水殖股份有限公司转来的《关于对大湖水殖股份有限公司现金收购资产相关事项的二次问询函》（上证公函【2020】0386号，以下简称问询函），现就涉及到评估方面的问题答复如下：

二、关于评估使用参数及未来预测的合理性

2.根据评估机构回复，标的资产为护理院及康复医院，收入绝大部分为住院收入，因此主要评估参数包括床位数、预计床位使用率、每日住院费。床位数方面，目前卫健委对标的资产旗下子公司上海金城护理院、常州阳光康复医院以及无锡市国济康复医院核定的床位数分别为450张、100张以及260张，而对上述公司2020年评估预计的最大可开放床位数分别为804张、300张以及364张，合计超过核定床位数658张。预计床位使用率方面，评估预计上述公司的床位使用率逐年提高，至2024年及以后预计达到86%至95%，显著高于目前34%至85%水平。此外，标的公司取得的医疗机构执业许可证有效期根据不同情况一般为3-5年。

请公司补充披露：（1）标的资产各下属公司目前实际开放的床位数量，是否符合卫健委等部门的相关规定，说明后续是否存在处罚整改的风险；（2）将超出核定床位部分的预计床位，纳入评估且按照全额标准床位费评估作价的合理性，说明相关评估假设和依据是否符合实际；（3）评估机构对公司未来床位使用率的预计标准，以及较现阶段大幅增长且未来能够保持稳定的具体依据；（4）标的公司未来取得医疗机构执业许可证等批准文件是否构成本次评估的基础假设，若无法取得相关批准文件，是否对本次标的资产评估价格产生重大影响，以及评估如何考虑该等风险对评估作价的影响。

回复：

（1）标的公司各下属公司目前实际开放的床位数量，符合卫健委等部门的相关规定，且公司目前正在准备核定床位的申请，根据现有规定，核定床位的申请不存在障碍，按照目前的经营情况，后续处罚整改的风险极小。

鉴于当前国内医疗机构普遍存在床位紧缺的情况，尤其是长三角地区的各类医院，医疗机构在核定床位的基础上，根据其实际经营面积和接纳病人能力，允许增设开放床位。

标的公司各下属医疗机构 2020 年 4 月份床位实际使用情况：

医院名称	核定床位数 (张)	2020 年 4 月份平均实际 占用床位数 (张)	2020 年 4 月末实际占 用床位数 (张)
上海金城护理院有限公司	450	720	719
常州阳光康复医院有限公司	100	128	109
无锡市国济康复医院有限公司	260	246	247
无锡市国济护理院有限公司	480	138	144

预测期标的资产投入运营的各公司最大可开放床位数情况如下：

单位：床

公司名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
上海金城护理院有限公司	804	804	804	804	804
常州阳光康复医院有限公司	300	300	300	300	300
无锡市国济康复医院有限公司	364	472	526	526	526
无锡市国济护理院有限公司	324	324	324	324	324

预测期标的资产投入运营的各公司预计床位使用率情况如下：

公司名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
上海金城护理院有限公司	95%	95%	95%	95%	95%
常州阳光康复医院有限公司	60%	75%	85%	90%	90%
无锡市国济康复医院有限公司	60%	72%	82%	86%	86%
无锡市国济护理院有限公司	50%	65%	80%	90%	90%

注：上述预计床位使用率系以评估基准日 2019 年 12 月 31 日为时点根据最新经营情况进行的预测。

当前国内医疗机构在其实际经营面积和接纳病人能力允许的条件下，允许增设开放床位，同时，可以根据相关规定对于符合条件的新增床位数，逐步纳入核

定数。以上海为例，根据上海市卫生和计划生育委员会等部引发的《上海市医疗机构设置“十三五”规划》，对于超出核定床位数之外的实际开放床位数，逐步予以认定并纳入核定床位。标的公司下属上海金城护理院有限公司根据《卫生部关于印发《护理院基本标准（2011 版）》的通知》（卫医政发（2011）21 号）要求的护理院基本标准，按照当前上海金城护理院有限公司经营房产建筑面积、配备的医护人员、设置的科室、床位数等条件，拟于 2020 年 5 月申请增加核定床位数至 804 张，目前上海金城护理院核准床位调整至 804 张的申请已经提交相关卫健部门，等待审批中。无锡市国济康复医院有限公司根据《卫生部关于印发《康复医院基本标准（2012 年版）》的通知》（卫医政发（2012）17 号），按照无锡市国济康复医院有限公司经营房产建筑面积、配备的医护人员、设置的科室、床位数等条件，后续拟申请成为三级康复医院，核定床位数增至 400 张。目前无锡国济康复医院、无锡国济护理院关于调整核定床位的申请已经提交相关卫健部门，等待审批中。其他医疗机构也将根据各自发展情况和经营需要，达到医疗机构设置标准后逐步申报新增床位数。标的公司自设立以来，卫健委对标的公司下属各医院均进行了现场检查，并未对各医院实际开放床位数量进行处罚，也未提出相关整改意见。

（2）标的公司各下属公司目前按照实际床位数经营，并根据实际情况和工作进度，在达到医疗机构设置标准后逐步申报新增床位数。因此，将超出核定床位数部分的预计床位纳入评估且按照全额标准床位费评估作价具备合理性，更能反映实际的经营情况。

（3）本次评估参照标的公司下属医疗机构评估基准日近期实际床位使用率、经营状况以及相关区域市场需求。床位使用率的预计标准与医院的实际可使用面积密切相关。截止至评估基准日上海金城护理院有限公司实际床位使用率已达到 85%，且由于装修工程尚未完全竣工，对床位使用率有较大影响。常州阳光康复医院有限公司、无锡市国济康复医院有限公司、无锡市国济护理院有限公司由于装修等原因，当前床位使用率在 34%-55%之间。根据江苏省人民政府办公厅发布的《江苏省医疗卫生服务体系规划（2017—2020 年）》，2015 年江苏省医院床位使用率已保持在 95%以上，且江苏省、上海市已进入深度老龄化社会，对于康

复、护理的需求越来越大，未来随着标的公司各护理院康复医院装修工程逐步完工，运营逐步成熟，预计未来床位使用率较现阶段大幅增长且未来能够保持稳定。

(4) 标的公司旗下医疗机构建立均合法合规，均依法取得《医疗机构执业许可证》，运营合法合规，未来取得医疗机构执业许可证不存在重大障碍。

标的公司未来取得医疗机构执业许可证等批准文件是本次评估的基础假设，本次评估假设标的公司能够持续经营。标的公司若在医疗机构执业许可证有效期到期后无法取得相关批准文件，会对标的资产评估价格产生重大影响。根据《医疗机构管理条例实施细则》（国家卫生计生委令第12号）第三十五条规定：床位在一百张以上的综合医院、中医医院、中西医结合医院、民族医院以及专科医院、疗养院、康复医院、妇幼保健院、急救中心、临床检验中心和专科疾病防治机构的校验期为三年；其他医疗机构的校验期为一年。医疗机构应当于校验期满前三个月向登记机关申请办理校验手续。校验时应当提交《医疗机构校验申请书》、《医疗机构执业许可证》及卫生计生行政部门规定提交的其他材料。且卫生计生行政部门应当在受理校验申请后的三十日内完成校验。标的公司旗下各个医疗机构均按照国家相关规定合法建立，符合《医疗机构基本标准》，均依法取得了《医疗机构执业许可证》，且在经营过程中，各个医疗机构均根据相关部门要求进行运营，不存在重大违反医疗机构设置要求的情形，未来各个医疗机构的医疗机构执业许可证到期后，标的公司将根据相关部门要求，申报延续医疗执业许可证即可，可以保证标的公司下属医疗机构持续经营。

3.根据**公司问询函回复**以及**标的公司审计报告**，截至**2019年12月31日**，标的公司资产总额**1.83亿元**，其中**应收账款1824万元**，占**2019年营业收入8768万元的20.8%**，所占比重较高；**固定资产仅2455万元**、**长期待摊费用达1.14亿元**，**装修费用摊销年限10年**，另外每年需支付**2126万元租金**。此外，本次收购中，上市公司向**东方华康医疗管理有限公司（简称东方华康）**现金增资**1.25亿元**将为标的公司拓展业务资金。

请公司补充披露：**(1) 应收账款前五名客户名称及余额**，并结合标的公司

销售模式以及主要客户的账款支付情况，说明应收账款是否存在坏账风险，以及评估中如何考虑相关风险；（2）标的公司对主要经营性房产的取得方式（租赁或自有等），相关租赁时间和期限，说明后续若存在租赁障碍或租赁成本提高，是否会影响评估结果；（3）本次资产评估是否以本次上市公司大额增资投入为评估基础，若否，请说明标的公司后续经营及资本性支出资金来源，上述因素是否影响标的资产评估水平；（4）结合房产租赁期限以及后续装修支出需要，说明装修费用摊销年限选择 10 年的合理性，并说明对标的资产价值评估结果的影响。

回复：

（1）截至 2019 年 12 月 31 日，标的公司应收账款前四名客户占应收账款总额的比例达 99.82%，均属于地方医疗保险事务中心或社会保险基金管理中心，信用状况良好，坏账风险较低，因此本次评估以其坏账风险为零进行预测。

标的公司应收账款前四名客户名称及余额情况具体如下：

单位名称	2019 年 12 月 31 日（元）	占应收账款总额的比例（%）
上海市闵行区医疗保险事务中心	13,260,384.11	61.33
常州市社会保险基金管理中心	4,362,874.47	20.18
无锡市社会保险基金管理中心	2,885,020.33	13.34
常州市武进区社会保障服务中心	1,073,617.11	4.97
合计	21,581,896.02	99.82

标的公司主要运营实体为护理院和康复医院，且积极进行医保定点医院的认定，因此应收账款的主要结算对象为各地的医疗保险事务中心和社会保险基金管理中心。由于医疗保险事务中心和社会保险基金管理中心均为事业单位，付款能力可靠性高，未来发生坏账的可能性极小，坏账风险的可能性极低。因此，本次评估以预测期的坏账风险为零进行预测。

（2）标的公司的经营性房产均通过租赁方式取得，租赁期限为 15 年-18 年。

标的公司能够以市场化的方式取得经营性用房，且评估已考虑租金增长率导致的租赁成本的自然增长，因此租赁情况变化等预计对评估值的影响较小。

详情如下：

公司名称	租赁期
上海金城护理院有限公司	2017年至2032年，合计15年
常州阳光康复医院有限公司	2016年至2031年，合计15年
无锡市国济康复医院有限公司	2017年至2035年，合计18年
无锡市国济护理院有限公司	2019年至2035年，合计16年
无锡市梁溪区国济颐养院有限公司	2019年至2035年，合计16年

标的公司的租赁经营性房产均签订长期租约，并在租赁合同中明确约定租赁期内租金及租金增长率，本次评估均根据租赁合同预测租金支出，因此评估结果已经考虑租金成本的自然增长。

以评估基准日2019年9月30日为准，标的公司的经营性房产剩余租赁期较长，使用状态较稳定。如果业主在未来承租期间出现违约行为，不出租或提高租赁成本，公司可以依据租赁合同对其违约行为造成的损失索赔，将其对评估结果的影响降至最低。租赁到期后，标的公司仍能够以市场化的方式取得经营性用房，并且评估值已考虑了租金增长率即租金成本的自然增长，因此租赁情况变化对评估值的影响较小。

(3) 本次资产评估没有以上市公司增资投入为评估基础。

根据标的公司管理层预测以及与标的公司沟通，为了后续经营及资本性支出预计将以应收账款质押等形式，新增短期借款2,000万元，在盈利情况改善后还款，本次评估已考虑预测期新增借款等情况对评估结果的影响。

(4) 房产租赁期限为15年-18年，装修改造支出预计可使用年限为15年，出于审慎考虑，装修费用摊销年限选择10年是合理的。本次评估已考虑现有装修在使用年限届满后面临的后续装修支出。

标的公司长期待摊费用系对经营性租用房屋的改建支出，包括对住院部、门诊部、药房、康复大厅等部门的装修改造工程，标的公司装修标准均根据经营性房产租赁期及下属各医疗机构长期经营需要制定，装修可使用年限约 15 年。同时，标的公司租赁的经营性房产均签订 15-18 年的长期租赁合同，因此，标的公司财务核算中结合租赁期限和装修使用年限，并出于谨慎性考虑，对长期待摊费用的装修费用摊销年限选择 10 年，具备合理性。

本次评估收益法中已考虑现有装修在使用年限届满后面临的后续装修支出需要，预测了为满足未来经营计划而需要更新装修而投入的资本性支出，并分摊至预测期各年现金流的预测中，因此本次评估已考虑后续更新装修支出及长期待摊费用摊销年限对标的公司评估结果的影响。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《关于对大湖水殖股份有限公司现金收购资产相关事项的二次问询函（上证公函【2020】0386号）有关评估事项的答复》之签章页）

上海申威资产评估有限公司



年 月 日