



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

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司
商誉减值测试所涉及的医疗业务资产组预计
未来现金流量现值

资产评估报告

众联评报字[2021]第 1156 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： 4242020018202100126

资产评估报告名称： 达孜赛勒康医疗投资管理有限公司商誉减值测试
所涉及的医疗业务资产组预计未来现金流量现值

资产评估报告文号： 众联评报字[2021]第1156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	8
一、委托人与被评估单位概况	9
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型及其定义	22
五、评估基准日	23
六、评估依据	23
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告使用限制说明	32
十三、资产评估报告日	33

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对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、纳入评估对象的资产组涉及的盈利预测相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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，采用收益法，按照必要的评估程序，对达孜赛勒康医疗投资管理有限公司商誉减值测试所涉及的医疗业务资产组预计未来现金流量在 2020 年 12 月 31 日的现值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：达孜赛勒康医疗投资管理有限公司（以下简称“达孜赛勒康”）拟对 2017 年先后并购达孜慈恒医疗投资有限公司（以下简称“达孜慈恒”）、昆山昆海医院有限公司（以下简称“昆山昆海”）、江阴百意中医医院有限公司（以下简称“江阴百意”）、余干仁和医院有限公司（以下简称“余干仁和”）股权而形成的商誉进行减值测试，委托我公司对上述四个与商誉相关的医疗业务资产组预计未来现金流量在 2020 年 12 月 31 日的现值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为达孜慈恒、昆山昆海、江阴百意、余干仁和四个医疗业务资产组。评估范围是达孜慈恒、昆山昆海、江阴百意、余干仁和四个资产组与经营直接相关的长期资产，包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用。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：预计未来现金流量现值。

四、评估基准日：2020 年 12 月 31 日

五、评估方法：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，达孜慈恒、昆山昆海、江阴百意、余干仁和四个资产组经审计后含商誉的账面价值，及采用收益法评估后的含资产组价值的评估结论如下表所示：

(金额单位：万元)

资产组名称	含商誉的资产组账面价值	预计未来现金流量现值
达孜慈恒	35,463.72	36,272.59
昆山昆海	6,763.11	5,125.15
江阴百意	16,748.45	14,433.20
余干仁和	37,190.95	37,800.65

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. 本次评估是基于以财务报告为目的的评估项目，评估基准日的注册会计师提供的审计数据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。

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. 其他需要说明的事项：

无其他需要说明的事项。

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

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司
商誉减值测试所涉及的医疗业务资产组预计
未来现金流量现值
资产评估报告正文

众联评报字[2021]第 1156 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，采用收益法，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商誉减值测试所涉及的四个医疗业务资产组预计未来现金流量在 2020 年 12 月 31 日的现值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托人与被评估单位概况

（一）委托人：达孜赛勒康医疗投资管理有限公司

名称：达孜赛勒康医疗投资管理有限公司

统一社会信用代码：91540126321357844U

注册地址：西藏自治区拉萨市达孜县工业园区创业基地大楼 6 楼 800 号

法定代表人：陈瑶琴

注册资本：13,000 万

成立日期：2014-12-10

营业期限：2014-12-10 至 2034-12-09

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

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。】

（二）被评估单位基本情况

本次评估对象为达孜赛勒康四个医疗业务资产组价值，分别为达孜慈恒、昆山昆海、江阴百意、余干仁和 4 个资产组。

A、达孜慈恒医疗投资有限公司

1. 概况

公司名称：达孜慈恒医疗投资有限公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：西藏自治区拉萨市达孜县创业基地大楼 4 楼 416 号

法定代表人：陈瑶琴

营业期限：2017-05-17 至 无固定期限

注册资本：4,000 万元

统一社会信用代码：91540126MA6T30HE3B

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. 历史沿革

达孜慈恒成立于 2017 年 5 月，股东为达孜怡君实业有限公司。2017 年 4 月 18 日，宜华健康第六届董事会第四十五次会议审议通过了《关于同意公司子公司收购杭州养和医院有限公司、杭州慈养老年医院有限公司和杭州下城慈惠老年护理院股权的议案》，同意宜华健康子公司达孜赛勒康医疗投资管理有限公司在陆成良直接持有杭州养和医院有限公司、杭州慈养老年医院有限公司和杭州下城慈惠老年护理院（以下简称目标医院）等各家目标医院 40%股权以及陆成良指定的公司（陆成良设立的全资子公司达孜慈恒）直接持有各家目标医院 60%股权的前提下，以现金 2.28 亿元收购陆成良指定的公司（达孜慈恒）100%股权，间接持有以上三家子公司各 60%股权。达孜慈恒医疗投资有限公司（即前述陆成良指定的公司）于 2017 年 7 月 4 日完成股权过户手续及相关工商变更登记，交易双方办理了财产权交接手续。

截至评估基准日，上述股权未发生再次变化。

3. 资产组业务简介

达孜慈恒是一家以医疗投资为主导产业的投资公司，无实际经营业务。其下属控股医院包括：杭州养和医院有限公司、杭州慈养老年医院有限公司和杭州下城慈惠老

年护理院，其中杭州下城慈惠老年护理院不纳入达孜慈恒合并报表范围，与商誉形成无关。

(1) 杭州养和医院有限公司

杭州养和医院有限公司是经卫生部门正式批准的一家医疗机构，以医疗、护理、康复和老年临终关怀为特色的综合性医院。编制床位 600 张，设有内科、外（骨）科、康复科、中医科及药剂、B 超、心电图、放射、检验、供应消毒等临床医技科室，拥有常规诊疗条件，具备开展常规诊疗所需的基本技能，能够独立诊治常见病和多发病。主要收治中风、褥疮、骨折、瘫痪、脑梗塞等老慢性疾病、手术后需治疗康复护理、机体康复训练的病人及生活不能自理，需要日常看护的老年人。

(2) 杭州慈养老年医院有限公司

杭州慈养老年医院有限公司是以医疗护理和护老、养老医养结合为特色的新型民营医疗机构。该院系杭州市定点医疗单位，位于杭州市下城区永华街 57 号，医院建筑面积 14520 m²，拥有医疗用房面积 12000 m²，床位 328 张。医院开设：内科、外科、中医康复科等科室，医院设有后 ICU 呼吸支持病区，有创呼吸机 3 台，无创呼吸机 4 台，主要收治类需要呼吸机支持的病人，尤其是适宜经济尚有困难的患者。老年康复治疗病区，收治中风瘫痪、骨折后康复、心脑血管疾病、糖尿病、慢支肺气肿、肿瘤晚期等病人，拥有康复运动治疗室。在医疗、护理、康复、生活照料上实行 24 小时全托全程服务。

4. 近年企业资产、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	98,310,170.80	126,650,222.87	135,506,279.23
负债合计	19,054,826.86	31,145,550.35	20,664,976.29
净资产	79,255,343.94	95,504,672.52	141,305,156.27
项目	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	174,366,385.37	161,288,501.09	136,384,890.17
主营成本	98,343,481.48	89,417,203.66	85,002,792.75
净利润	35,019,300.77	29,849,328.58	20,830,884.48

上述财务数据均已经审计。

B、昆山昆海医院有限公司

1. 注册登记情况

名称：昆山昆海医院有限公司（以下简称：“昆山昆海”）

统一社会信用代码：9132058330227865711

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：徐连胜

注册资本：500 万人民币

成立日期：2014-06-25

营业期限：2014-06-25 至 2034-06-24

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. 历史沿革

昆山昆海成立于 2014 年 6 月，成立时股东为昆山昆海物流有限公司和昆山昆海投资管理有限公司。经历次变更，2017 年 7 月 26 日，达孜赛勒康以现金方式收购昆山长海 70% 股权。2017 年 9 月 5 日完成股权过户手续及相关工商变更登记，交易双方办理了财产权交接手续。截至评估基准日，上述股权未发生再次变化。2020 年 09 月 24 日，公司名称变更为现名称“昆山昆海医院有限公司”。

3. 资产组业务简介

昆山昆海是一家医保定点一级综合性医院，是昆山首家职业病体检和工伤定点民营医院；也是昆山首家以骨科、手外科为医疗龙头的专科医院，医院首席专家也即医院创始人徐连胜教授不仅是昆山市手外科、显微外科奠基人，而且还是昆山市首批优秀专业技术拔尖人才，他成功开展了昆山第一例断指再植手术、拇指再造术和手功能重建手术，填补了昆山医学史上的三项空白。

医院下设肿瘤中心、骨科、手外科、烧伤整形与皮肤外科、普外科、内科、中医科、口腔科、耳鼻喉科、眼科、儿科、妇科、计划生育科、麻醉科、检验科、医学影像科、康复理疗科等相关各临床科室。同时开展健康体检、职业危害健康体检、招工体检等。医院有彩超、DR、全自动生化仪、体检车等大型设备，而体检和工伤仅这 2

项为医院创收主要项目。

4. 近年企业资产、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	2019 年	2020 年
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

上述财务数据均已经审计。

C、江阴百意中医医院有限公司

1. 注册登记情况

名称：江阴百意中医医院有限公司（以下简称：“江阴百意”）

统一社会信用代码：913202005986401752

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：江阴市丽岛华都 1 幢

法定代表人：沈敏

注册资本：1200 万人民币

成立日期：2012-07-05

营业期限：2012-07-05 至无固定期限

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；妇产科专业；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. 历史沿革

江阴百意成立于 2014 年 12 月 10 日，成立是注册资本为 500 万元，股东为江阴市百意生物科技有限公司；经历次变更，2017 年 8 月 7 日，达孜赛勒康以现金 11,220

万元购买江阴百意 51%的股权。江阴百意于 2017 年 11 月 1 日完成股权过户手续及相关工商变更登记，交易双方办理了财产权交接手续。

截至评估基准日，上述股权未发生再次变化。

3. 资产组业务简介

江阴百意中医医院是一所经无锡市卫健委批准的综合性医院，是职工医保 / 居民医保定点单位，是江阴地区首家集预防、治疗、康复、保健、养老为一体的综合性医疗机构，也是提供“医养融合”中医健康养老服务的专业养护机构。医院设有中西医科室：内科、外科、妇科、针推科、骨伤科、肿瘤科、皮肤科、疼痛科、康复科、健康体检部、影像科、检验科、药剂科等科室。医院配备有国外引进的奥林巴斯电子胃镜及肠镜，国内先进的高强度超声聚焦肿瘤治疗系统（“海扶刀”）、红外热成像仪、GE 公司螺旋 CT、数字化 X 线成像系统（DR）、数字化“C”型臂成像系统、彩色多普勒超声系列、德国椎间孔镜椎柱微创系统、全自动生化分析仪以及各类专科仪器设备。可以为患者提供以中医为主、西医为辅的综合性医疗服务，主要包括中医内科、西医内科、中医肿瘤科、中医骨科、针灸推拿科等。

截至评估基准日，纳入江阴百意合并范围内的法人主体共 3 家，各法人主体情况如下：

序号	公司名称	持股比例	成立时间	注册资本
1	江阴周庄百意护理院有限公司	100%	2016 年 4 月 20 日	500 万元
2	江阴祝塘百意护理院有限公司	100%	2017 年 2 月 3 日	500 万
3	江阴宜华百意医疗投资有限公司	100%	2016 年 5 月 12 日	1000 万元

其中：

(1) 江阴周庄百意护理院有限公司办公室地址位于江阴市周庄镇华宏村世纪大道 600 号，于 2016 年 04 月 20 日在江阴市市场监督管理局注册成立，拥有可容纳 200 张床位的空间，目前只启用了 80 张。

(2) 江阴祝塘百意护理院，位于江阴市祝塘镇环南路 101 号。由江阴百意中医医院投资改造而成，是无锡卫计委批准设置的一家专门面向老年人的专业护理康复医疗机构，集医疗、护理、康复、临终关怀为一体，开设齐全的临床、医技科室，设置住院床位 80 张。

4. 近年企业资产、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	2019年	2020年
营业收入	52,776,781.94	31,206,744.33	40,734,469.02
主营成本	26,247,024.94	22,600,253.90	20,200,350.39
净利润	10,575,134.41	-848,280.49	6,386,058.77

上述财务数据均已经审计。

D、余干仁和医院有限公司

1. 注册登记情况

名称：余干仁和医院有限公司（以下简称：“余干仁和”）

统一社会信用代码：91540126321357844U

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：江西省上饶市余干县玉亭镇冕山大道中段

法定代表人：徐雨亮

注册资本：5000万人民币

成立日期：2016-08-08

营业期限：2016-08-08 至无固定期限

经营范围：医疗服务；医疗管理咨询；医院设备租赁、维护；利用自有资金对医疗行业进行投资。（以工商登记机关核定的为准）【依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目。】

2. 历史沿革

余干仁和成立于2016年8月8日，成立时股东为徐升亮、徐雨亮。2017年3月3日，宜华健康第六届董事会第四十二次会议审议通过了《关于公司子公司收购余干仁和医院有限公司60%的股权的议案》，同意宜华健康子公司达孜赛勒康拟以现金17,280.00万元收购徐雨亮、徐升亮持有的余干仁和医院有限公司60%的股权。余干仁和医院有限公司于2017年5月2日完成股权过户手续及相关工商变更登记。

截至评估基准日，上述股权未发生再次变化。

3. 资产组业务简介

余干仁和是二级综合性医院，承担该县乃至周边地区的常见病、多发病、部分疑难病的诊疗工作，兼顾预防、保健、康复功能。目前开设普通外科、泌尿外科、骨科、肿瘤科、肛肠科、中医疼痛科、妇产科、儿科、眼科、耳鼻咽喉科、普通内科、消化内科、心血管内科、神经内科、肾内科、急诊科、血透室等多个临床科室及检验科、B超科、放射科，心电图科、内镜科、碎石科等辅助科室。医院有职工 320 人，其中高级职称 17 人，博士 2 人，享受国务院特津贴 1 人，批准设置病床 300 张。拥有核磁共振、多排螺旋 CT，四维彩超，电子胃、肠镜，全自动生化仪，腹腔镜，经皮肾镜，输尿管软镜，椎间孔镜，关节镜，DR，超声乳化仪，射频消融仪等多种诊疗设备，救护车 24 小时免费接诊。

4. 财务状况及经营成果

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	3,252,535.53	120,474,271.79	141,305,156.27
项目	2018 年	2019 年	2020 年
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

上述财务数据均已经审计。

（三）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为被评估单位控股股东。

（四）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。

（五）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人为委托人（包括其 2020 年年度财务报告审计师）、行业协会和国家法律法规规定的资产评估报告使用人使用。

除法律、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，达孜赛勒康医疗投资管理有限公司拟对 2017 年先后并购达孜慈恒医疗投资有限公司、昆山昆海医院有限公司、江阴百意中医医院有限公司、余干仁和医院有限公司股权而形成的商誉进行减值测试，委托我公司对上述四个与商誉相关的医疗业务资产组预计未来现金流量在 2020 年 12 月 31 日的现值进行了评估，为委托人会计报告商誉减值测试提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是达孜慈恒、昆山昆海、江阴百意、余干仁和 4 个医疗业务资产组。

（二）评估范围

依据本次评估目的，评估范围是达孜慈恒、昆山昆海、江阴百意、余干仁和四个资产组与经营直接相关的长期资产，即财务报表剔除非经营性资产和负债、付息债务后的部分。依据本次评估目的，评估范围为财务报表反映的与经营直接相关的长期资产，包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用等科目，评估范围详见下表：

单位：人民币万元

公司名称	达孜慈恒	昆山昆海	江阴百意	余干仁和
固定资产	713.92	199.15	346.75	3,904.98
在建工程				737.30
无形资产	68.25	1.59	7.37	29.98
长期待摊费用	219.69	102.64	1,472.09	8,906.21
资产组账面价值	1,001.86	303.38	1,826.21	13,578.47

本次资产组的账面价值中未包含营运资金，在确定预计未来现金流量现值的未来现金流量时相应地也未考虑期初营运资金的影响。资产评估基准日资产组组合账面值

经永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计。根据与管理层及相关人员的介绍沟通，上述资产组的确认与商誉初始确认的资产组业务内涵相同，保持了一致性。

（三）含商誉的资产组账面价值

1、商誉

（1）达孜慈恒商誉形成历史

根据管理层的介绍及评估人员的调查，本次需进行减值测试的达孜慈恒商誉初始形成时间为 2017 年 7 月。达孜赛勒康以现金 2.28 亿元收购陆达孜慈恒 100% 股权，间接持有由达孜慈恒持股 60% 的 2 家营利机构杭州养和医院有限公司、杭州慈养老年医院有限公司和 1 家非营利机构杭州下城慈惠老年护理院，其中杭州下城慈惠老年护理院不纳入达孜慈恒合并报表范围，与商誉形成无关。

达孜赛勒康并购达孜慈恒股权形成非同一控制下的并购商誉。该并购为控股型并购，委托人在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉 20,677.12 万元，归属少数股东的商誉 13,784.74 万元。达孜赛勒康在之后年度的会计报告日对该商誉进行了减值测试，历史年度未计提商誉减值准备。

截至评估基准日，归属于母公司及少数股东的商誉之和为 34,461.86 万元。

（2）昆山昆海商誉形成历史

根据管理层的介绍及评估人员的调查，本次需进行减值测试的昆山昆海商誉初始形成时间为 2017 年 9 月。达孜赛勒康并购昆山昆海医院有限公司 70% 的股权形成非同一控制下的并购商誉。该并购为控股型并购，委托人在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉 5,665.29 万元，归属少数股东的商誉 2,427.98 万元。达孜赛勒康在之后年度的会计报告日对该商誉进行了减值测试，2019 年计提商誉减值准备 1143.50 万元，评估基准日 2020 年 12 月 31 日归属收购方的并购商誉账面余额为 4,521.81 万元，归属于母公司及少数股东的商誉之和为 6,459.73 万元。

（3）江阴百意商誉形成历史

根据管理层的介绍及评估人员的调查，本次需进行减值测试的江阴百意商誉初始形成时间为 2017 年 11 月。达孜赛勒康并购江阴百意中医医院有限公司 51% 的股权形成非同一控制下的并购商誉。该并购为控股型并购，委托人在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉 9,464.21 万元，归属少数股东的商誉 9,093.07 万元。达孜赛勒康在之后年度的会计报告日对该商誉进行了减值测试，2019 年计提商誉减值准备

1,774.50 万元，评估基准日 2020 年 12 月 31 日归属收购方的并购商誉账面余额为 7,689.66 万元，归属于母公司及少数股东的商誉之和为 14,922.24 万元。

(4) 余干仁和商誉形成历史

根据管理层的介绍及评估人员的调查，本次需进行减值测试的余干仁和商誉初始形成时间为 2017 年 5 月。达孜赛勒康并购余于仁和医院有限公司 60% 的股权形成非同一控制下的并购商誉。该并购为控股型并购，委托人在合并口径报表中形成归属收购方的并购商誉 14,167.49 万元，归属少数股东的商誉 9,444.99 万元。达孜赛勒康在之后年度的会计报告日对该商誉进行了减值测试，历史年度未计提商誉减值准备。截至评估基准日，归属于母公司及少数股东的商誉之和为 23,612.48 万元。

3、含商誉的资产组账面价值

含商誉的资产组的账面价值具体为：

(单位：人民币万元)

公司名称	达孜慈恒	昆山昆海	江阴百意	余干仁和
1、资产组报表账面价值	1,001.86	303.38	1,826.21	13,578.47
其中：固定资产	713.92	199.15	346.75	3,904.98
在建工程				737.30
无形资产	68.25	1.59	7.37	29.98
长期待摊费用	219.69	102.64	1,472.09	8,906.21
2、商誉	34,461.86	6,459.73	14,922.24	23,612.48
3、资产组账面价值合计	35,463.72	6,763.11	16,748.45	37,190.95

(四) 资产组情况

本次评估对象为达孜慈恒、昆山昆海、江阴百意、余干仁和与商誉相关的 4 个医疗业务资产组的价值，涉及的资产范围包括商誉、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产，资产组不含期初营运资金。截至评估基准日，经审计后与商誉相关的资产组账面价值、类型及主要资产简介如下：

1. 达孜慈恒

(1) 资产组账面价值

公司名称	达孜慈恒
1、资产组报表账面价值	1,001.86
其中：固定资产	713.92
在建工程	
无形资产	68.25
长期待摊费用	219.69

2、商誉	34,461.86
3、资产组账面价值合计	35,463.72

此商誉包含归属于少数股东的商誉，其中归属于母公司股东的商誉为 20,677.12 万元，归属于少数股东的商誉为 13,784.74 万元。

(2) 主要资产情况

固定资产为达孜慈恒下属子公司机器设备、车辆电子办公设备：①机器设备：达孜慈恒下属子公司的 X 射线计算机断层摄影设备、全自动血液细胞分析仪、消防设备等；②车辆：轿车、商务车及医院救护车。③办公电子设备：计算机、空调机、办公家具、病房医疗用品等设备。设备均由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态正常。

无形资产为达孜慈恒下属子公司医院信息系统软件、食堂软件、财务管理软件、技术服务软件。

长期待摊费用为达孜慈恒下属子公司装修工程款费用摊销。

2. 昆山昆海

(1) 资产组账面价值

公司名称	昆山昆海
1、资产组报表账面价值	303.38
其中：固定资产	199.15
在建工程	
无形资产	1.59
长期待摊费用	102.64
2、商誉	6,459.73
3、资产组账面价值合计	6,763.11

此商誉包含归属于少数股东的商誉，其中归属于母公司股东的商誉为 4,521.81 万元，归属于少数股东的商誉为 1,937.92 万元。

(2) 主要资产情况

固定资产为昆山昆海的机器设备、车辆电子办公设备：①机器设备：主要有 CR 机、便携式彩超、彩超、听力计等；②车辆：体检车及医院救护车。③办公电子设备：电脑、空调、打印机、办公家具、病房医疗用品等设备。设备均由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态正常。

无形资产有昆山昆海的信息管理系统，共有两项，分别为健康体检信息管理系统、健康体检信息管理系统（续）。

长期待摊费用为昆山昆海的装修改造费用，共 5 项，分别为低压线路改造、食堂改造工程、屋面改造工程、昆海医院 2F 实验工程等。

3、江阴百意

(1) 资产组账面价值

公司名称	江阴百意
1、资产组报表账面价值	1,826.21
其中：固定资产	346.75
在建工程	
无形资产	7.37
长期待摊费用	1,472.09
2、商誉	14,922.24
3、资产组账面价值合计	16,748.45

此商誉包含归属于少数股东的商誉，其中归属于母公司股东的商誉为 7,610.34 万元，归属于少数股东的商誉为 7,311.90 万元。

(2) 主要资产情况

固定资产为江阴百意的机器设备、车辆电子办公设备：①机器设备：主要有 DR-ADC 型全数字医用 X 线成像系统、超声诊断仪、医用诊断 X 射线系统、全身用 X 射线计算机体层摄影装置等；②车辆：克莱斯勒大捷龙商务车。③办公电子设备：消防设备、办公电脑、音响设备等设备。设备均由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态正常。

无形资产主要为财务软件。

长期待摊费用为昆山昆海的装修改造费用，共 8 项，分别为体检部装修工程、4 楼病区装修工程、弱电工程、污水处理设备工程、食堂改造等。

4、余干仁和

(1) 资产组账面价值

公司名称	余干仁和
1、资产组报表账面价值	13,578.47

其中：固定资产	3,904.98
无形资产	737.30
在建工程	29.98
长期待摊费用	8,906.21
2、商誉	23,612.48
3、资产组账面价值合计	37,190.95

此商誉包含归属于少数股东的商誉，其中归属于母公司股东的商誉为 14,167.49 万元，归属于少数股东的商誉为 9,444.99 万元。

(2) 主要资产情况

固定资产为余干仁和的房屋建筑物、机器设备、车辆电子办公设备：①房屋建筑物：主要为医院的办公大楼；②机器设备：主要有彩超、动态心电、锦源心电图机、心电监护仪等；③车辆：金杯小客车、别克商务等共计 21 辆。④办公电子设备：诊断床、电脑桌、椅子、沙发、长桌等设备。设备均由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态正常。

在建工程主要为在建的医疗诊断项目，共计 14 项，主要有医用血管造影 X 射线机、婴儿培养箱、有创呼吸机等。

无形资产主要为儿童保健信息化管理平台、上海三慧企业管理咨询绩效系统、紫云智能急救医疗管理系统等共三项。

长期待摊费用为昆山昆海的装修改造费用，共 44 项，分别为房屋亮化、发动机改良、医用电梯安装工程等。

(五) 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

本次评估未引用其他机构出具的报告或结论。

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

根据以财务报告为目的的评估指南的要求，确定本次评估的价值类型为资产组的预计未来现金流量现值。

根据《企业会计准则第 8 号--资产减值》，资产减值是指资产的预计未来现金流

量现值低于其账面价值。预计未来现金流量现值应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当企业按照相关规定无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其预计未来现金流量现值。

五、评估基准日

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为咨询基准日的标准。以2020年12月31日作为评估基准日，主要是根据委托人会计报告的需要确定的。

六、评估依据

（一）行为依据

资产评估委托合同书。

（二）法律依据

1.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订，自2018年10月26日起施行）；

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》（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，自2018年12月29日起施行）；

6.《中华人民共和国增值税暂行条例》（经2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；

7.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年10月28日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自2011年11月1日起施行）；

8.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布）；

9. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
10. 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号，2018 年 5 月 1 日起执行）；
11. 《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）；
12. 《资产评估准则基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
13. 《企业会计准则第 8 号—资产减值》（财会〔2015〕23 号）；
14. 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——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35 号）；
7. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
11. 《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）；
12. 《资产评估职业准则-资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
13. 《资产评估专家指引第 11 号——商誉减值测试评估》（中评协〔2020〕37 号）；
14. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）；
15. 《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. 车辆行驶证及相关权属证明；
3. 企业出资证明（公司章程、验资报告等）；
4. 企业房屋产权证明；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 产权持有单位提供的权属资料；
3. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
4. 有关设备经济使用寿命年限的规定；
5. 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》；
6. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》及《盈利预测表》；
7. 委托人及被评估单位提供的土地使用权证；
8. 委托人及被评估单位提供的有关文字资料、图片、证件、图纸及相关资料；
9. 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

（一）评估方法的选择

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的规定，资产减值测试应当估计其可回收价值，然后将所估计的资产可回收价值与其账面价值比较，以确定是否发生减值。

资产可回收价值的估计，应当根据其公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值二者之间较高者确定。

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南（试行）》相关规定，资产组公允价值减去处置费用后净额的确定有三种途径：

（1）根据公平交易中资产组的销售协议价格减去可直接归属于该资产组处置费用的金额确定；

（2）不存在销售协议但存在资产组活跃市场的，应当按照该资产组的市场价格

减去处置费用后的金额确定，资产组的市场价格通常应当根据资产组的买方出价确定；

(3) 在不存在资产组销售协议和资产组活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

根据本次评估目的，委托人对委估资产组没有销售意图，不存在销售协议价格，委估资产组也无活跃交易市场，同时也无法获取同行业类似资产交易案例，故本次评估无法可靠估计委估资产组的公允价值减去处置费用后的净额。根据《企业会计准则第8号—资产减值》，无法可靠估计资产组的公允价值减去处置费用后的净额时，应当以该资产组预计未来现金流量的现值作为其可收回价值。

(二) 预计未来现金流量的现值

1、测算方法概述

本次测算方法采用现金流折现法确定其预计未来现金流量的现值。

预计未来现金流量的现值为按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

2、现金流量折现法模型与基本公式

本次评估的基本模型为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i} + P_n$$

式中：

P：评估对象经营性资产的价值；

R_i：评估对象未来第i年的预期收益；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

P_n：永续经营时，P_n为零。

3、收益指标

收益口径包括资产使用过程中产生的归属于资产组现金流（R）和最终处置时产生的现金流量（P_n），其中，资产使用过程中产生的归属于资产组现金流（R）的计算公式如下：

$R = \text{EBIT} + \text{折旧摊销} - \text{追加资本}$

EBIT为息税前利润，其计算公式如下：

$\text{EBIT} = \text{主营业务收入} - \text{主营业务成本} - \text{营业税金及附加} + \text{其他业务利润} - \text{营业费用} - \text{管理费用}$

其中：追加资本=资产更新投资+营运资金增加额

4、折现率

根据企业会计准则的规定，为了资产减值测试的目的，计算资产未来现金流量现值时所使用的折现率应当是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。本次评估采用（所得）税前资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ，确定折现率 r 的计算公式如下：

$$r = \frac{r_d \times (1 - t) \times w_d + r_e \times w_e}{1 - t}$$

式中： w_d ：评估对象的债务比率；

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

w_e ：评估对象的权益比率；

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

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；

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

β_u ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

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

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

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：

一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
3. 假设评估基准日后被评估单位所处国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后除已知事项外不发生重大变化。
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

- 1、假设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；
- 2、各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；
- 3、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、提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；
- 5、假设预测期的收入和支出是均匀实现的；
- 6、未来的生产经营未考虑环保核查或安全生产突发事件停工停产对产量的影响；

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，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

我们根据会计准则和相关规定的要求，本着客观、独立、公正、科学的原则，履行了必要的程序，在基于被评估单位管理层对纳入评估范围的资产组预计的使用安排、未来年度的经营规划以及盈利预测的前提下，对在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，达孜赛勒康医疗投资管理有限公司收购所形成的商誉涉及的四个医疗业务资产组的预计未来现金流量的现值评估结果如下：

（金额单位：万元）

资产组名称	含商誉的资产组账面价值	预计未来现金流量现值
达孜慈恒	35,463.72	36,272.59
昆山昆海	6,763.11	5,125.15
江阴百意	16,748.45	14,433.20
余干仁和	37,190.95	37,800.65

十一、特别事项说明

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。

3、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。

4、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。本次未来现金流量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。本次未来现金流量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。

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