## 上海悦心健康集团股份有限公司 关于深圳证券交易所 2020 年年报问询函的

回复公告 本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者 重大遗漏。 

空公 下:	允价值资产评估报告	》(中企华评报字【20	)21 ]第 6008	号)确定,评	估值为 77	,093.54 万分	亡,具体如
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)	増値額 (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
5	沪房地闵字 (2015)第	B-0049 车库	474.00	474.00			
7	070406号 沪房地闵字 (2015)第	A-0001-01 主车间	619.00	619.00	363.25	355.84	7.41
3	070406号 沪房地図字 (2015)第	B-0058 釉面色料仓	612.00	612.00	215 65	222.44	-6.79
)	070406号 沪房地闵字 (2015)第	库 A−0086 玻化厂房	24,005.00	48 012 56	213.03		0.77
10	070406号 沪房地闵字 (2015)第	A-01032500KV 变电	33.00	40,012.30	7,707.62	7,618.12	89.5
	070406号 沪房地闵字 (2015)第	所 IZ blatter	33.00				
11	070406号 沪房地闵字 (2015)第	场地出租		1,714.00	196.87	183.48	13.39
12	070406号 沪房地闵字 (2015)第	场地出租 5、6#物流仓库及配					
13	073633号 沪房地闵字 (2015)第	套设施	24,308.98	64,918.84	16,569.61	15,852.66	716.95
14	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	64.3	57.21	7.09
20	沪房地闵字 (2015)第 073633号	场地出租		4,710.00	610.03	570.3	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 — 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
24	沪房地闵字 (2015)第	场地出租 (期初建筑		103.00	10.61	33.22	-22.61
25	070406号 沪房地闵字 (2015)第 070406号	物 103 平方已拆除) 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	LA-011 集装箱平台	621.00	621.00	210.16	188.40	21.76
27	070406号 沪房地図字 (2015)第	A-0001-02 主车间	3,120.00	6,763.71	1,004.31	952.15	52.16
28	070406号 沪房地図字 (2015)第	B-0036-01 实验室	180.00	390.21	57.71	55.25	2.46
29	070406号 沪房地闵字 (2015)第	B-0050-02 成品库	810.00	810.00	288.13	296.91	-8.78
30	070406号 沪房地闵字 (2015)第	(三号) A-0001-03 主车间					
	070406号 沪房地闵字 (2015)第		2,188.00	4,743.26	697.96	703.00	-5.04
31	073633号 沪房地闵字 (2015)第	场地出租		1,611.00	209.44	187.34	22.10
32	073633号 沪房地闵字 (2015)第	场地出租		3,127.00	403.63	412.27	-8.64
33	773633号 沪房地闵字 (2015)第	场地出租 P-0050-03 成日 (三		1,412.00	182.11	159.15	22.96
34	070400 5	9)	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
12	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 楼会议 室 557.44 平 方 米 A-0122 物流中心 -3 楼办公室 4062.55 平	5,149.00		1,377.13	1,467.00	-89.87
合计		方米	152,083.42	337,321.27	77,093.54	74,790.79	2,302.75

合计 152,083.42 337,321.27 77,093.54 74,790.79 2,302.75 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。 收益法是利用规则收益原理,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 估选在目的点后累加,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

## 委佔房地产的评估值 = $\sum_{i=1}^{n} A_i (1+R)^{-i}$

其中、Ai 为年租金净收益,按下式计算; 年租金净收益。年有效毛收入。年运营成本 年有效毛收入。年租金收入。其他收入 。 灣在毛收入以1一空置率,2种金利迫收入 租约期内租金按租约确定,租约期外租金按市场租金确定 年运营成本。两序一般,选收赛。等值理费用,维修费用,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.租金约两定,按

1.収益網的側距:按工地欧州中网及防海间可欧州中限对应原则侧距。 2.租金的铜点: 程约期内的租金根据租赁合同约定的租金确定。 (2)租约期内: 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

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:

2015-09 2015-12 2016-06 2016-0 2016-1 2017-0 2017-0 2017-0 2017-1 2018-03 年度 租金水平 43.50 40.10 43.50 43.50 43.50 44.00 44.10 43.35 45.30 2018-06 2018-09 2018-12 2019-0 6

45.80 47.10 47.10 租金水平 45.30 45.70 47.10 47.10 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% 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,经分析设定委估能够保持每年增长3%。 7.折理率

7. 折现率 7. 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。一般认为的月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。 管理估补偿率-是指一项投资所要求的模劳越多,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-是指一项投资所要求的模劳越多,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,要投入大亳资金、而房地产开发周期长、变现 时间也长、希望对其资金额之流动性补偿率为 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。	II de este	
累加法求取报酬率		Was Addressed 1
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、同类或者类似原地产的市场价格变化 1,2019年至2020年上半年同类或者类似原地产的市场价格 根据市场调查、闵行区使而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。租金口径均为含模口径。 使服工业物业市场区的全地下基。

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	上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	苏召路勒劳路	0.80	2019年12月

2019年12月 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:

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
	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 过社公路 10 2020年11月
8 三金公路/浦坡路 10 2020年11月
8 三金公路/浦坡路 10 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、分析评化结果的公允性以及公允价值变对损益确认的合规性
2019年末投资性房地产评估范围无变化、公允价值变对损益为 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,导致工场处的价值上涨。造成公允价值变对,上级大量的产量,并资产价值费用推设的企业,并以公允价值或对计量、不对其投资性房地产计程则用已规增,上等资产价值表目相提较受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据所已规增销,于资产价值费用租租投资性房地产的公允价值被卖计量、不对其投资性房地产计量的股份价值的差额计入当期损益一公允价值变对收益。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的人,并有实允价值类和报报的上海,被销售户时,投资性房地产收限转换当日的公允价值计算、非商价值的差额计入当期损益——人允价值变可收益。对于自用房地产转为采用公允价值类计量的表现上海使流行成量的,上海市设行区满江镇三备公路 2121号投资任房地产公允价值的确定提供专业依据。 2020年17日7日2011章 6008号,作为公司首里是投资性房地产公允价值的确定提供专业依据。 2020年2011章 6008号,作为公司首里是投资性房地产公允价值的确定提供专业依据。 2020年2011章 6008号,作为公司首里是投资性房地产公允价值的确定提供专业依据。 2020年2011章 6008号,作为公司首里是投资性房地产公允价值的确定提供专业依据。 2020年2011章 6008号,作为公司首里是投资性房地产公允价值的确定提供专业依据。 2020年2011章 6008号,作为公司首里是投资性房地产实人允许的方式,不解评估人员的地产销的方均全长领域, 3 通过分通,与评估人员或其提供的报告内容等事项达成一致;

4、则问可能对评估人员参观性产生不利率则的利益和关系是否存在,评价评估人员的强立性和 多观性; 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。 规作认为、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 条化房地产的租金市场价格变化情况,评估结果公允、公允价值变对损益的确认符合企业会计准则的 组长地等。

秦以房把"比相靈们平初印格文记旧时记。可且日本公元公司。 相关规定。 2.报告期内,你公司对量材业务应收款项"按信用风险特征组合一帐龄组合计提环账准备的应收 账款"中采用账龄分析法计提环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 你公司应收帐款原值 31.677.07 万元,按期初增加 32.01%;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、应收帐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。设明报告期内实计估计变更的原因、变更后信用损失争的确定过程、依据及合理性,并结合同行业可比公司情况、说明报告期内信用诚值损失计提是否充分。
适在审点计师核本技术表明确容明

请年审会计师核查并发表明确意见。

平世:カル						
项 目	2020 年度		2019 年度		2018年度	
<b>火</b> ロ	金额	占比%	金额	占比%	金額	占比%
瓷砖业务销售收人总额	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则						
40%,但工程类客户应收账款	飲余额占比去	印高达约 85	6%-95%。公言	引近三年建位	材业务应收则	(款余额按答
户结构分布恃况加下,						

其中:工程类客户销		,407	40.50	33,891	34.67	24,747	28.73	
						、收入比率虽然		
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		
各厂矢至	金額	占比%	金额	1	占比%	金额	占比%	

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

2014 年度应収账款发生金额为 91,367 万元,各年度回款情况如卜表: 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,认定为预期环帐损失金额。

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			
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
15年	57,892	13,651	1年以内	3%
16年	11,301	2,350	1-2年	19%
17年	1,720	630	2-3年	69%
18年	147	483	3-4年	90%
19年	48	435	4年以上	100%
计	71,108			
期坏账损失	夫金额。	(账款账龄在4年以上即20 k款平均预期信用损失率	)19 年末未收回	金额 435 万元,认定为

预其 账龄段 年以上 七例(%) 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环账计揭标准、公司对建筑陶瓷业务应收款项"按信用风险特征组合-岷龄组合计提环账准备的预期信用损失 单进行变更,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

▶: 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
4年以上	100	100

单位:%	737 F] 16-11-11/2	CH10111-95-99119	网后用坝大车	**************************************		
<b>张龄</b>	悦心健康	东鹏控股	惠达卫浴	四通股份	帝欧家居	蒙娜丽莎
年以内	3	5	3	5	5	5
至2年	20	10	10	10	10	10
至3年	50	30	30	30	30	30
至4年	70	50	50	50	50	50
1至5年	100	100	80	70	100	100
年以上	100	100	100	100	100	100
1 年日二		100 F7 (10 ) (1-70 ) L+10 (				100

上表显示、公司应收账款本账准备计据比例和同行业·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 年环账计据比例均为 50%、公司为 70%,且公司 4 年以上应收账款一律 100%计提环账准备。 (2)同行业可比上市公司 2020 年末环账金额计据情况 建筑陶瓷业务可比上市公司的存录期所则指用货入率对照表如下;

单位:万元							
ŧΒ	悦心健康	东鹏控股	惠达卫浴	四通股份	帝欧家居	蒙娜丽莎	
020 年末应收账款余	31,677.07	125,468.89	74,555.08	9,248.16	320,880.52	86,844.86	
020 年末信用损失金	4,465.67	13,692.49	5,622.49	465.46	18,474.80	5,263.74	
F用损失计提比例%	14.10	10.91	7.54	5.03		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. 核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. 核查非重新计算发行人预期信用损失率的确定过程及依据,并测断其合理性; 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

信息披露DISCLOSURE

5、检查并重新计算应收账款账龄和证际损失率;
6、检查公司与主要客户答署的销售合同。
7、医证主要客户、了解了与客户业务结算流程;
8、检查了物流运输单据、皮质密收单。
我们认为于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年未应收账款余额大幅增长。应收账款第未余额水编储4具有合理性;
3、公司根据键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。
3、年报显示。2019年价公司在上海税心综合门诊部有限公司以下简称"上海税心门诊部")增设了医疗美容科、美客外科、美客皮肤料、上海税心门诊部身备医司以下简称"上海税心门诊部净无人5059万元。请你公司、(1)说明医疗美容处务的开展具体情况、业务增速、盈利模式、主要产品与服务、核心竞争能力,以及2020年主要经营及财务数据。
(2)结合上海税心门诊部业务开展情况、历史经营情况、历年主要财务数据等,说明其报告期内亏损的具体原因、持续经营是否存在重大不确定性。回复;
1位即医疗套条业多和开展具体情况、业务增速、盈利模式、主要产品与服务、核心竞争能力,以及2020年主要经营及财务数据。

平世:カル				
页目	2020年	2019年	2018年	2017年
营业收入	328.89	657.25	73.36	0.10
争利润	-1,262.17	-1,114.38	-733.94	-540.10

毕证:刀儿			
年份	实际业绩	承诺业绩	完成率
2018年	531		
2019年	780	1,980	101%
2020年	694	1,980	101%
合计	2,005		
一 结合令椒同仁 20	21 任—本度利润情况 道B	日見丕左左ばん及雰田跨世	日第1人信形

一、岩百王愀问仁 2021 年一季度利润情况,说明是否存在收入及全椒同仁 2020 年四季度到 2021 年一季度分月财务数据情况表 超位 五年

项目	2020 年四季度			2021年一季度			
쎗듸	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	

人: 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们诊检查及治疗收入。 并效收入准则确认原则: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们诊检查及治疗收入; 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确,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,确认结晶销取众,对于住院患者,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,确认结晶销取公,对于住院患者,公司使据分各个病房的提供药品情况,确认各个病房的药品收费金额确认为药品收入。 数是显示。2020 年四季度 10 月 11 月 12 月每2 种20 大月,公司第一条度分月收入,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 千季度受体检收入基本节假期影响收入略有下降,全根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。

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。除止迷影响外、2020年度。全概同仁公司不存在成本费用新鲜期确认情形。 净利润。2021年一季度分月净利润较 2020年四季度多形消减少,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台理性

1.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

公司任收购全椒问仁时采用的是收金额进行评估。 全额进行评估。 2、具体参数设定的依据及合理性 (1)营业收入 1) 就多人次抗则 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。 结合历史数据及企业管理层对未来市场需求的判断、医院发展战略等,未来年度全椒同仁的门诊

2023年

2024年

	1				
第二门诊部	3,405.18	3,678.00	3,862.00	3,939.00	3,939.00
儿科门诊	4,424.88	4,513.00	4,603.00	4,695.00	4,695.00
耳鼻喉科门诊	2,591.48	2,643.00	2,696.00	2,750.00	2,750.00
妇产科门诊	17,114.48	18,484.00	19,408.00	19,796.00	19,796.00
急诊科	8,761.18	8,936.00	9,115.00	9,297.00	9,297.00
口腔科门诊	1,635.64	1,668.00	1,701.00	1,735.00	1,735.00
南京专家门诊	2,494.66	2,694.00	2,829.00	2,886.00	2,886.00
内科门诊	30,225.35	32,643.00	34,275.00	34,961.00	34,961.00
皮肤科门诊	2,648.13	2,701.00	2,755.00	2,810.00	2,810.00
碎石科门诊	468.65	478.00	488.00	498.00	498.00
外科门诊	20,587.64	20,999.00	21,419.00	21,847.00	21,847.00
血透室门诊	4,681.00	4,775.00	4,871.00	4,968.00	4,968.00
中医科门诊	696.28	710.00	724.00	738.00	738.00
合 计	99,734.55	104,922.00	108,746.00	110,920.00	110,920.00

2)人均花费预测 根据历史上印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 4项门诊医疗收入对应的人均花费。 全概间上近年的门诊医疗各科室人均花费如下: 单位:近人

门诊医疗人均花费	2020年	
第二门诊部	213.48	
儿科门诊	129.20	
耳鼻喉科门诊	142.19	
妇产科门诊	350.99	
肛肠科门诊	5.00	
急诊科	303.45	
口腔科门诊	223.18	
南京专家门诊	248.53	
内科门诊	310.81	
皮肤科门诊	114.92	
手术室	1,758.17	
碎石科门诊	0.92	
外科门诊	254.01	
血透室门诊	3,231.57	
中医科门诊	476.49	

 $\Sigma_{\Lambda}$  ( $\Sigma_{\Lambda}$  ) 是  $\Sigma_{\Lambda}$  ( $\Sigma_{\Lambda}$  ) 的医疗就诊人次x医疗人均花费单位,  $\Sigma_{\Lambda}$ 

医疗收入		2021年	2022年	2023	年	2024年	2025 年
门诊医疗收入		5,028.18	5,293.26	5,522	.77	5,708.00	5,811.06
住院医疗收入		2,183.08	2,295.54	2,413	.64	2,539.11	2,671.43
合计		7,211.26	7,588.80	7,936	.41	8,247.12	8,482.49
4)收入增长率							
基准日	备	注	预测期收人复合 率	増长	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	桩	普减值测试	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) 港阔率 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

兄,预测未来各期利润率。								
项目	历史期		预测期					
坝日	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(不含溢条资产)、存货; 无息流动而使主要包括去除非经营性资产后的应收帐款、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;

项目	2021年	2022年		F	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	7预测	期的营运资	金占主营业	/务收	人的比	七例进行了	对比分析:
T.	历史期			预测期					
项目	2019年	2020 £	F	2021年	2022年	2023	年	2024年	2025年
营运资金占主营收人比	1.83%	-4.359	%	3.05%	3.41%	3.70%	i	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									

运资金追加额进行了谨慎预测。
(4)税前折现率

(4)院加訂规學 本次评估具体计算院前折现率时,先根据加权平均资本成本(WACC)计算得出税后口径的折现 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

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。 2.收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; t.产权持有单位的目标资本结构。

序号     股票代码     公司简称     β L 值     β u 值       1     000919.SZ     金陵药业     0.8205     0.8205       2     300015.SZ     愛尔眼科     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	B 11 TE TO		0.8050		
1 000919.SZ 金被折业 0.8205 0.8205 2 300015.SZ 爱尔眼科 0.7951 0.7880	4	600594.SH	益佰制药	1.1242	0.8667
1 000919.SZ 金酸药业 0.8205 0.8205	3	600196.SH	复星医药	0.8564	0.7449
	2	300015.SZ	爱尔眼科	0.7951	0.7880
序号         股票代码         公司简称         βL值         βu值	1	000919.SZ	金陵药业	0.8205	0.8205
	序号	股票代码	公司简称	βL值	βυ値

度如平均 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, BL-0.8050。 3)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即在50%。 4)企业特定风险调整系数的确定。 企业外别风险调整系数是根据停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。综合者被现有的管理水平、行业竞争地位以及公司规模等方面的的情况,确定全板同仁特有的风险调整系数为 3.10%。 5)预测期折现率的确定 0.计算权益资本成本

①计算权益资本成本 将上述确定的参数代人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 Ke  $K_{\mu} = r_{\Gamma} + MRP \times \beta + r_{c}$ 

②计算加权平均资本成本 将上述确定的参数代人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

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

=11.82% (2)WACCBT 的确定 WACCBT=WACC÷(1-t) =11.82%÷(1-25%) =15.76%

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

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。
5.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。

公司作为 涉案金额 (万元) 案件进展情况 诉讼(仲裁)审理结果及影响 公司作为原告,不存在预计 为债 部分已结案,部 分诉讼进行中 品买卖及服务合同纠纷诉讼事项汇总 原告 10.72 健康集团股份

數山博愛服科医院有限公司近上海烷心健康集团股份有限公司及其他公司合伙协议纠纷案件; 原告鞍山博愛服科医院有限公司诉称,其曾作为悦心健康为10年重大资产重组的拟败购分象,为配 台重组计划,满足上市条件,与相关方签署了(投资协议)与【合作协议》,进行了企业改制并关付了相 应的成本费用,后使心健康终止收购,鞍山博爱服科医院有限公司谋求被上市公司收购的计划搁置。 因此、鞍山博爱服科医院有限公司要求使心健康及生关联方上海器曜节能科技有限公司支付鞍山博 爱服料医院有限公司为配合重组而产生的改制费用 4.58109 万元。根据辽宁省鞍山市中级人民法院 (2209)辽 03 民初 24 号(民事裁定书)以"制资协议"人《合作协议》中均明确了中裁条款,如有争议 应向仲裁机关申请仲裁,且原告与忧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 法院裁定张恒原告的起诉。 本案二申法院已最终裁决、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。

规定。
会计师核查程序及意见,
1. 查阅了公司重大诉讼或中裁相关资料;
2. 与公司管理层及案件经为人员交流;
3. 了解公司目前存在或情在的重大诉讼或中裁情况,并分析其可能对发行人造成的影响。
我们认为;公司未计提领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。
6. 截至 2020 年底,你公司资产负债率为 88.1%。请结合你公司在手可动用货币资金 现金流情况.融资销借款+一年内到期的非流动负债)为 45.81%。请结合你公司在手可动用货币资金 现金流情况.融资销借款+一年内到期的非流动负债)为 45.81%。请结合你公司在手可动用货币资金 现金流情况.融资销售款+年产的发现的发现的发现的发现的发现的发现的发现的发现的发现的发展,并没明你公司的经济计划、资金来源及筹措安排.是否存在流动性风险,如是,请进行必要的风险提示,并说明你公司的设计。

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日					
资产负债率	58.17%	57.59%	58.25%					
流动比率	0.91	0.88	0.81					
货币资金占短期债务比例	45.81%	45.49%	34.64%					
一 恭否 2020 年底 公司偿债化力使归治明加工								

二、截至 2020 年底,公司偿债能力情况说明如下:
1,在手可动用货币资金: 2020 年末才除受限贷金后在手可动用货币资金为 15,894.88 万元。
2.现金流情况。2020 年末尚末使用的银行贷款授信额度为 20,479 万元。
3.融资能力。2020 年末尚末使用的银行贷款授信额度为 20,479 万元。
4.债务规模。2020 年末尚末使用的银行贷款授信额度为 20,479 万元。
4.债务规模。2020 年末尚末偿债务合计为 73,715.89 万元,1 年短期债务为 49,007.55 万元(包括短期借款 41,021.76 万元和一年内到期的非流动负债 7,985.79 万元)、长期借款为 24,708.34 万元。
— 公司短期和长期偿储能力的显化分析,与整计划,资金乘加及筹格支建设明公司申请非公开发行股票募集资金 2 亿元.已于 2021 年 4 月 16 日获得中国证监会的核准批文。公司计划解非公开发行股票募集资金 2 亿元.已于 2021 年 4 月 16 日获得中国证监会的核准批文。公司计划第非公开发行股票遗传增资的资金(和除发行费用后)全部用于补充流动资金和偿还银行借款。以改善财务结构并提高偿债能力。
公司完成非公开发行股票进行增资并用于补充流动资金和偿还银行贷款后,经测算预计相关债务指标变动情况如下表:

14	ande:	2020 /F 42 H 24 H	增资补充流动资金及偿还银行借款的影响					
=	指标	2020年12月31日	增资	偿还短期借款	偿还流动负债	完成后		
	资产负债率	58.17%				50.18%		
	负债总额	145,516.24		-10,000.00	-10,000.00	125,516.24		
	资产总额	250,155.84	20,000.00	-10,000.00	-10,000.00	250,155.84		
	流动比率	0.91				1.12		
	流动负债	105,949.59		-10,000.00	-10,000.00	85,949.59		
	流动资产	96,117.41	20,000.00	-10,000.00	-10,000.00	96,117.41		
	货币资金占短期债务比例	45.81%				57.56%		
	货币资金	22,451.75	20,000.00	-10,000.00	-10,000.00	22,451.75		
	短期借款	41,021.76		-10,000.00		31,021.76		
	一年内到期的非流动负 债	7,985.79				7,985.79		

一元成增资补充流动资金和偿还银行借款后,将影响资产负债率下降为 50.18%、流动比率提高为 1.12、货币资金占短期债务比例提高为 57.56%、短期偿债能力获得充分改善,不存在流动性风险。除了非公开发行股票所得资金 2 亿元用于改善财务结构提高偿债能力外、公司有较好的经营现金流量(2020 年末长使用银行贷款投信额度 20.479 万元)及良好的银行信用记录。均能较好的保证公司的短期偿债的力。公司2020 年末长时籍龄 34.786.34 万元,其个34.556 万元,34.556 0万元)及良好的银行信用记录。均能较好的保证公司的短期偿债的力。公司2020 年末长期情数 34.786.34 万元 其中 24.375.00 万元 19.2021 年 6 月 每季度还款金额为 375 万元。2021 年 6 月 年至2027 年 6 月 每季度还款金额为 375 万元。2024 年 7 月至 2027 年 6 月 每季度还款金额为 375 万元,2024 年 7 月至 2027 年 6 月 每季度还款金额为 585 万元,2024 年 6 月 每季度还款金额为 625 万元,公司的经营现金净流量足以承担每年的还款金额,因此,公司也具备较好的长期偿债的方。上海悦心健康集团股份有限公司董事会

董事会 二〇二一年四月二十九日