

宜华健康医疗股份有限公司

关于深圳证券交易所《关注函》回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

宜华健康医疗股份有限公司（以下简称“公司”或“宜华健康”）于 2021 年 12 月 29 日，收到深圳证券交易所下发的《关于对宜华健康医疗股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2021〕第 482 号）（以下简称“关注函”），公司通过认真核查，现将关注函中相关问题及回复如下：

一、关于会计政策变更

1、请结合本次拟转为投资性房地产核算的部分自用房地产的实际用途及使用情况，包括但不限于出租比例、起止时间等，说明此次会计核算方法转换的原因、转换时点确认的依据。

2、请结合本次由成本计量模式变更为公允价值计量模式的部分投资性房地产的具体情况，包括但不限于上述房地产的实际用途及使用情况、所在地的房地产交易市场活跃情况是否发生变化等，说明本次会计政策变更的合理性。

3、请说明对前述投资性房地产期末公允价值评估的具体过程，包括但不限于关键假设与参数、周边可比房地产情况等，并结合上述内容说明公允价值确认的依据。

请年审会计师就上述事项，以及本次会计政策变更是否符合《企业会计准则》的有关规定进行核查并发表明确意见。

【回复】：

1、公司本次拟转换为投资性房地产核算的部分自用房地产，包括公司持有的建安大厦 13 套房产、公司全资孙公司海南亲和源老年俱乐部有限公司（以下简称“海南亲和源”）持有的 56 套房产、公司全资子公司亲和源集团有限公司

（以下简称“亲和源集团”）持有的办公楼。公司及子公司自持的房产空置率较高，为提高资产使用效率，改善公司及子公司现金流，考虑未来经营发展需要，公司及子公司将上述 3 处房产停止自用，经整理后达到可经营出租状况。2021 年 10 月 31 日，公司管理层研究作出《总经理办公会决议》，决定将上述 3 处房产改为长期对外经营出租，且该计划短期内不会发生变化。

（1）公司持有的建安大厦 13 套房产

公司持有的建安大厦 13 套房产，账面原值为 15,730.22 万元，账面净值为 11,476.53 万元，建筑面积 2,349.99m²，坐落于深圳市福田区竹林二路与紫竹六道交叉口西南 50 米，每套都有单独的不动产权证书，房屋规划用途为办公，房屋性质为商品房，房屋所有权人为宜华健康医疗股份有限公司。土地使用年限从 2005 年 2 月 6 日至 2055 年 2 月 5 日，土地用途：商业性办公用地，土地权利性质：出让，宗地面积：4,979.5m²，房屋结构：钢混结构，装修状况：精装。

自公司将建安大厦 13 套房产改为出租目的后，公司积极进行招租，目前建安大厦 13 套房产的实际用途及使用情况如下：

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋 用途	已出租/空 置	租赁起止时间
1	竹子林深南大道北建安大厦 23A	粤（2017）深圳市不动产权第 0175102 号	241.74	办公	已出租	2021.10.31-2022.10.30
2	竹子林深南大道北建安大厦 23B	粤（2017）深圳市不动产权第 0175951 号	142.22	办公	已出租	2021.10.31-2022.10.30
3	竹子林深南大道北建安大厦 23C	粤（2017）深圳市不动产权第 0173044 号	142.22	办公	已出租	2021.10.31-2022.10.30
4	竹子林深南大道北建安大厦 23D	粤（2017）深圳市不动产权第 0173674 号	226.61	办公	已出租	2021.10.31-2022.10.30
5	竹子林深南大道北建安大厦 27A	粤（2017）深圳市不动产权第 0174789 号	188.92	办公	空置/已招租	
6	竹子林深南大道北建安大厦 27B	粤（2017）深圳市不动产权第 0174778 号	124.74	办公	空置/已招租	

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋 用途	已出租/空 置	租赁起止时间
7	竹子林深南大道北建安大厦 27C	粤(2017)深 圳市不动产权 第0174770号	124.74	办公	空置/已招 租	
8	竹子林深南大道北建安大厦 27D	粤(2017)深 圳市不动产权 第0174760号	200.48	办公	空置/已招 租	
9	竹子林深南大道北建安大厦 27E	粤(2017)深 圳市不动产权 第0174751号	313.65	办公	空置/已招 租	
10	竹子林深南大道北建安大厦 27F	粤(2017)深 圳市不动产权 第0174755号	300.30	办公	空置/已招 租	
11	竹子林深南大道北建安大厦 27G	粤(2017)深 圳市不动产权 第0174779号	73.15	办公	空置/已招 租	
12	竹子林深南大道北建安大厦 28D	粤(2017)深 圳市不动产权 第0173723号	198.71	办公	空置/已招 租	
13	竹子林深南大道北建安大厦 28G	粤(2017)深 圳市不动产权 第0173726号	72.51	办公	空置/已招 租	
合计			2,349.99			

(2) 海南亲和源持有的 56 套房产

海南亲和源持有的 56 套房产系从海南雅居乐房地产开发有限公司购置，面积 8,469.76 m²，账面原值 17,147.27 万元，账面净值 13,168.75 万元，每套都有单独的不动产权证书，房屋规划用途为住宅，房屋性质为商品房，房屋所有权人为海南亲和源老年俱乐部有限公司。土地使用年限从 2007 年 5 月 5 日至 2077 年 5 月 5 日，土地用途：住宅用地，土地权利性质：出让，房屋结构：钢混结构，装修状况：豪装。

目前海南亲和源持有的 56 套房产已全部出租，海南亲和源持有的 56 套房产的实际用途及使用情况如下：

序号	建筑物名称	权益状况 权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋 用途	已出 租/空 置	租赁起止时间
1	陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 101 室	陵房权证 陵水字第 20132076	187.43	公寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
2	陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 102 室	陵房权证 陵水字第 20131912	123.7	公寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
3	陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 103 室	陵房权证 陵水字第 20131913	124.49	公寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
4	陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 105 室	陵房权证 陵水字第 20132152	176.64	公寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
5	陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 201 室	陵房权证 陵水字第 20131919	183.55	公寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
6	陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 202 室	陵房权证 陵水字第 20131922	123.7	公寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
7	陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 203 室	陵房权证 陵水字第 20131923	124.29	公寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
8	陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 205 室	陵房权证 陵水字第 20132072	176.64	公寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
9	陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 301 室	陵房权证 陵水字第 20131929	183.55	公寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
10	陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 302 室	陵房权证 陵水字第 20131930	123.7	公寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
11	陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 303 室	陵房权证 陵水字第 20131935	124.29	公寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31

序号	建筑物名称	权益状况 权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋 用途	已出 租/空 置	租赁起止时间
12	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 305 室	陵房权证 陵水字第 20132000	176.64	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
13	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 402 室	陵房权证 陵水字第 20132006	123.7	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
14	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 403 室	陵房权证 陵水字第 20132050	124.29	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
15	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 801 室	陵房权证 陵水字第 20132094	183.55	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
16	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 802 室	陵房权证 陵水字第 20132095	123.7	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
17	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 803 室	陵房权证 陵水字第 20132096	124.29	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
18	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 805 室	陵房权证 陵水字第 20132097	176.64	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
19	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 901 室	陵房权证 陵水字第 20132098	183.55	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
20	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 902 室	陵房权证 陵水字第 20132099	123.7	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
21	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 903 室	陵房权证 陵水字第 20132100	124.29	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
22	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 905 室	陵房权证 陵水字第 20132101	172.41	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31

序号	建筑物名称	权益状况 权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋 用途	已出 租/空 置	租赁起止时间
23	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1001 室	陵房权证 陵水字第 20132102	182.21	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
24	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1002 室	陵房权证 陵水字第 20132103	123.7	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
25	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1003 室	陵房权证 陵水字第 20132104	124.29	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
26	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1005 室	陵房权证 陵水字第 20132105	179.93	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
27	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1101 室	陵房权证 陵水字第 20132106	182.21	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
28	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1102 室	陵房权证 陵水字第 20132107	123.7	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
29	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1103 室	陵房权证 陵水字第 20132108	124.29	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
30	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1105 室	陵房权证 陵水字第 20132109	179.93	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
31	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1201 室	陵房权证 陵水字第 20132110	182.21	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
32	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1202 室	陵房权证 陵水字第 20132111	123.7	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
33	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1203 室	陵房权证 陵水字第 20132112	124.29	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31

序号	建筑物名称	权益状况 权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋 用途	已出 租/空 置	租赁起止时间
34	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1205 室	陵房权证 陵水字第 20132113	179.93	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
35	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1301 室	陵房权证 陵水字第 20132114	182.21	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
36	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1302 室	陵房权证 陵水字第 20132115	123.7	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
37	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1303 室	陵房权证 陵水字第 20132116	124.29	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
38	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1305 室	陵房权证 陵水字第 20132117	179.93	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
39	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1401 室	陵房权证 陵水字第 20132118	182.21	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
40	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1402 室	陵房权证 陵水字第 20132119	123.7	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
41	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1403 室	陵房权证 陵水字第 20132120	124.29	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
42	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1405 室	陵房权证 陵水字第 20132121	179.93	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
43	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1501 室	陵房权证 陵水字第 20132122	182.21	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
44	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1502 室	陵房权证 陵水字第 20132123	123.7	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31

序号	建筑物名称	权益状况 权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋 用途	已出 租/空 置	租赁起止时间
45	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1503 室	陵房权证 陵水字第 20132124	124.29	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
46	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1601 室	陵房权证 陵水字第 20132125	179.93	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
47	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1602 室	陵房权证 陵水字第 20132126	182.21	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
48	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1603 室	陵房权证 陵水字第 20132127	123.7	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
49	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1605 室	陵房权证 陵水字第 20132128	124.29	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
50	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1701 室	陵房权证 陵水字第 20132129	163.2	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
51	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1505 室	陵房权证 陵水字第 20132130	182.21	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
52	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1702 室	陵房权证 陵水字第 20132131	123.7	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
53	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1703 室	陵房权证 陵水字第 20132132	124.29	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
54	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 1705 室	陵房权证 陵水字第 20132133	176.64	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
55	陵水县英州镇清水湾旅 游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 2201 室	陵房权证 陵水字第 20132149	186.71	公 寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31

序号	建筑物名称	权益状况 权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋 用途	已出 租/空 置	租赁起止时间
56	陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期洋房 SB-1 幢 2 座 2203 室	陵房权证 陵水字第 20132151	133.29	公寓	已出 租	2021.11.1-2029.1 2.31
合计			8,469.76			

(3) 亲和源集团持有的办公楼

亲和源集团持有的办公楼系自建，竣工日期为 2008 年，面积 6,007.01 m²，账面原值 3,864.22 万元，账面净值 3,095.26 万元，权利人为亲和源集团有限公司，共有情况为单独所有，不动产权证书编号沪（2017）浦字不动产权 117390 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，土地性质为出让，土地用途：其他居住用地，房屋类型为办公楼，房屋用途为办公。国有建设用地使用权使用期限为 2017 年 10 月 27 日起 2056 年 4 月 17 日止。

目前亲和源集团持有的办公楼尚在招租，亲和源集团持有的办公楼的实际用途及使用情况如下：

序号	建筑物 名称	权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋 用途	已出租 /空置	租赁起止时间
1	自有办 公楼	沪（2017）浦字不动 产权 117390 号	6,007.01	办公/ 酒店	空置/ 已招租	
合计			6,007.01			

(4) 公司持有的建安大厦 13 套房产、海南亲和源持有的 56 套房产、亲和源集团持有的办公楼出租率汇总如下：

序号	资产持有单 位	建筑物名称	建筑物面 积	房屋用 途	使用情况		出租比 例 (%)
					已出租 面积(M ²)	空置面 积 (M ²)	
1	宜华健康	建安大厦 13 套 房产	2,349.99	办公	752.79	1,597.2 0	32.03
2	海南亲和源	海南亲和源 56 套房产	8,469.79	公寓	8,469.7 9		100.00
3	亲和源集团	办公楼	6,007.01	办公/ 酒店		6,007.0 1	

合计	16,826.79		8,469.79	7,604.21	50.34
----	-----------	--	----------	----------	-------

(5) 公司持有的建安大厦 13 套房产、亲和源集团持有的办公楼位于经济发达的深圳市福田区、上海市浦东新区，海南亲和源持有的 56 套房产位于海南度假胜地-清水湾，所在地有活跃的房地产交易市场，能够持续可靠的从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格，从而能对公司上述房产的公允价值作出合理估计。

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第四章第十三条规定“企业有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，应当将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

- (一) 投资性房地产开始自用；
- (二) 作为存货的房地产，改为出租；
- (三) 自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- (四) 自用建筑物停止自用，改为出租。”

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》应用指南、解释的规定“企业将原本用于日常生产商品、提供劳务或经营管理的房地产改用于出租，通常应于租赁期开始日，将相应的固定资产或无形资产转换为投资性房地产。对不再用于日常生产经营活动且经整理后达到可经营出租状况的房地产，如果企业董事会或类似机构正式作出书面决议，明确表明其自用房地产用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，应视为自用房地产转换为投资性房地产，转换日为企业董事会或类似机构正式作出书面决议的日期”。

2021 年 10 月 31 日，公司总经理主持和召开了总经理办公会会议，会议由公司总经理、副总经理、财务总监等管理人员参加，会议研究决定将建安大厦 13 套房产、海南亲和源持有的 56 套房产、亲和源集团持有的办公楼改为长期对外经营出租，且该计划短期内不会发生变化。

此次自用房地产改为长期对外出租属于公司日常经营管理范围，根据《公司章程》的规定，公司组织架构为董事会下设总经理，负责公司的日常经营管理，

公司总经理办公会有权作出将自用房产改变为长期对外出租的决定，公司此次自用房地产改为投资性房地产的转换日为公司总经理办公会议作出书面决议的日期 2021 年 10 月 31 日，符合企业会计准则规定的类似机构正式作出书面决议。

根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》第三章第十条规定：“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”

公司持有的建安大厦 13 套房产、海南亲和源持有的 56 套房产、亲和源集团持有的办公楼具有单独产权证，能够单独计量和出售，2021 年 10 月 31 日前已停止自用，并经整理后达到可经营出租状况，2021 年 10 月 31 日公司《总经理办公会决议》决定改为长期对外经营出租。截至目前，公司持有房产出租率为 50.34%，未出租房产已进行招租。公司因而拟将上述房产于 2021 年 10 月 31 日转为以公允价值模式计量的投资性房地产核算。

根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》及其应用指南、解释的规定，结合公司上述自用房地产的实际用途及使用情况，公司此次将部分自用房地产转换投资性房地产核算的原因合理、转换时点确认的依据充分，符合企业会计准则的规定。

会计师核查意见：

我们向公司管理层了解了上述房产的用途、招租情况，查阅了公司《总经理办公会决议》，查阅了上述房产的房产证、租赁合同、租赁收入记账情况、租金回款的银行水单等资料，现场查看了上述房产的出租使用情况，并调查了所在地周围房地产市场的活跃程度、同类或类似房地产的市场价格信息。我们认为宜华健康此次自用房地产拟转为投资性房地产核算的转换原因合理、转换时点依据充分，符合企业会计准则的有关规定。

2、公司拟将全资子公司亲和源集团、孙公司余干仁和医院有限公司（以下简称“余干仁和”）持有的投资性房地产由成本模式变更为公允价值模式进行后续计量：

序号	资产持有单位名称	建筑物名称	产权证号	建筑物面积(M ²)
1	亲和源集团	17号楼商业街	沪(2017)浦字不动产权115850号	1,354.10
2	亲和源集团	会所	沪(2017)浦字不动产权117390号	3,092.24
3	余干仁和	住院楼	余干房权证玉亭镇字第20113475号	1,183.29
4	余干仁和	门诊楼	余干房权证玉亭镇字第20113476号	2,158.48
5	余干仁和	医技楼	余干房权证玉亭镇字第20111181号	732.06

(1) 亲和源集团持有的17号楼商业街具体情况

亲和源集团持有的17号楼商业街(17号01-09)系自建,建筑面积1,354.10M²,于2009年竣工后开始对外出租,权利人为亲和源集团,共有情况为单独所有,不动产权证书编号沪(2017)浦字不动产权115850号,权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权,土地性质为出让。国有建设用地使用权使用期限为2017年10月27日起2056年4月17日止。

目前商业街(17号01-09)已全部出租,实际用途及使用情况如下:

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积(M ²)	房屋用途	已出租/空置	租赁起止时间
1	商业街17号-01	沪(2017)浦字不动产权115850号	225.00	食品餐饮	已出租	2020.1.1-2023.12.31
2	商业街17号-02		166.00	美容美发	已出租	2020.10.15-2022.10.14
3	商业街17号-03		20.00	手机通讯、电子产品	已出租	2020.12.1-2022.11.30
4	商业街17号-04		168.43	理发店	已出租	2019.10.25-2021.10.24 2021.10.25-2023.10.24

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋用途	已出租/ 空置	租赁起止时间
5	商业街 17 号-05		493.00	网吧、福利彩票、 体育彩票	已出租	2019.12.15-2021.12.15 2021.12.15-2023.12.15
6	商业街 17 号-06		20.00	超市	已出租	2020.12.1-2022.11.30
7	商业街 17 号-07		230.00	超市	已出租	2018.8.10-2021.8.9 2021.8.10-2024.8.9
8	商业街 17 号-08		55.00	职业中介	已出租	2020.12.1-2022.11.30
9	商业街 17 号-09		275.00	旅馆	已出租	2020.3.1-2023.2.28
10	商业街 17 号-09		255.00	药房	已出租	2018.3.1-2023.2.28
11	商业街 17 号-10		10.00	移动通信	已出租	2020.8.22-2022.8.21
合计			1,917.43			

亲和源集团将 17 号楼商业街所有面积都拆分后进行出租，使出租面积大于建筑面积。

商业街（17 号 01-09）位于上海市浦东新区秀沿路 2999 弄，为沿街商铺，共 2 层，周边制造业工厂较多，人口密集，商业繁华度较高。

（2）亲和源持有的会所具体情况

亲和源集团持有的办公楼及会所系自建，于 2008 年竣工，权利人为亲和源集团有限公司，共有情况为单独所有，不动产权证书编号沪（2017）浦字不动产权 117390 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，土地性质为出让，土地用途：其他居住用地。国有建设用地使用权使用期限为 2017 年 10 月 27 日起 2056 年 4 月 17 日止。会所包括 2 楼及一楼泳池，建筑面积 3,092.24M²，已出租用于高尔夫会所，租赁期限自 2018 年 3 月 1 日起至 2028 年 2 月 29 日止。

目前会所已全部出租，实际用途及使用情况如下：

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋用途	已出租/ 空置	租赁起止时间
1	会所	沪（2017） 浦字不动	3,092.24	高尔夫 会所	已出租	2018.3.1-2028.2.29

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋用途	已出租 /空置	租赁起止时间
		产权 117390号				
合计			3,092.24			

会所位于上海市浦东新区秀沿路 3001 号，临近街道，周边工厂较多，人口密集，商业繁华。

(3) 余干仁和持有的住院楼、门诊楼、医技楼

余干仁和持有的住院楼、门诊楼、医技楼位于余干县玉亭镇沙窝开发区（老土地管理局），共 3 栋房屋建筑物。房屋建筑物为钢混结构，于 2010 年外购所得。建筑面积分别 1,183.29M²、2,158.48M²、732.06M²，合计 4,073.83M²。由于住院楼、门诊楼、医技楼被设立抵押权，目前无法完成权利人变更手续。住院楼、门诊楼证载权利人为徐雨亮，医技楼证载权利人为徐升亮。由余干仁和出具产权声明，承诺该房屋及相应土地使用权实际权利人为余干仁和。

根据公司全资子公司达孜赛勒康医疗投资管理有限公司（以下简称“达孜赛勒康”）于 2017 年 2 月 28 日与徐雨亮、徐升亮签订的《关于余干仁和医院有限公司的股权收购协议书》，余干仁和的资产包括：证载权益人徐雨亮、徐升亮的房产，因徐雨亮、徐升亮为取得贷款已将住院楼、门诊楼、医技楼抵押，须在贷款期满三个月内（贷款到期日：2026 年 5 月 30 日）办理房产抵押解除手续，并由徐雨亮、徐升亮将该房产无偿过户至余干仁和，有关过户手续费及税费由徐雨亮、徐升亮承担。

住院楼、门诊楼、医技楼已于 2017 年 4 月 20 日由徐雨亮、徐升亮移交给余干仁和，余干仁和已将房产核算入账并实际拥有房产的使用权和收取房产的收益。余干仁和拥有住院楼、门诊楼、医技楼的所有权不存在争议。

目前由余干仁和对外签署房屋出租协议并收取租金，实际用途及使用情况如下：

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋用途	已出租 /空置	租赁起止时间
----	-------	------	---------------------------	------	------------	--------

序号	建筑物名称	权证编号	建筑面积 (M ²)	房屋用途	已出租/空置	租赁起止时间
1	住院楼	余干房权证玉亭镇字第 20113475 号	1,183.29	幼儿园	已出租	2019.8.1-2029.7.31
2	门诊楼	余干房权证玉亭镇字第 20113476 号	2,158.48			
3	医技楼	余干房权证玉亭镇字第 20111181 号	732.06			
合计			4,073.83			

余干仁和的投资性房地产是长期出租，出租合同的出租期限为 10 年，该类房地产买卖不活跃，采用市场法计量公允价值不具有合理性；但公司上述房产所在地有活跃的房地产交易市场或房地产租赁市场，可以持续可靠的从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格、可以持续可靠取得同类或类似房地产的市场租赁价格及其他相关信息，因而采用收益法计量公允价值具有合理可靠性。

余干仁和的住院楼、门诊楼、医技楼，位于交通便利，人流量大的余干县玉亭镇沙窝开发区（老土地管理局），能够单独计量和对外出售。符合《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》第三章第十条规定：“第十条 有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”

综上，公司持有的 17 号楼商业街及会所系自建，分别于 2009 年、2008 年竣工投入使用，由于房产所处的位置较好，随着经济的发展，现所在地的房地产交易市场活跃，周围房地产市场价格已经上涨了很大幅度，公司持有的 17 号楼商业街及会所以成本模式计量投资性房地产，其账面价值已较大偏离于市场价值。公司持有的住院楼、门诊楼、医技楼位于江西余干县玉亭镇，购置于 2010 年，

随着经济的发展，现所在地房地产租赁市场活跃，且该房地产有较长租约，可以合理预计未来的租金收益，因而采用收益法更能持续可靠的合理估计其公允价值。基于公司投资性房地产的实际情况，根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》及其应用指南的规定，公司投资性房地产由成本计量模式变更为公允价值计量模式，可以更加真实客观的反映公司持有的投资性房地产价值，有助于公司管理层及投资者更全面地了解公司经营和资产情况。

会计师核查意见：

我们向公司管理层了解了公司投资性房地产的用途、内部控制情况，查阅了公司 17 号楼商业街、会所、住院楼、门诊楼、医技楼的房产证，检查了《关于余干仁和医院有限公司的股权收购协议书》的有关条款，检查了房产移交凭证、余干仁和房产入账的记账凭证及附件，检查了租赁合同，抽查了租赁收入的记账凭证，抽查了租金回款的银行水单等资料，现场查看了公司投资性房地产出租使用情况，并调查了所在地周围房地产市场或房地产租赁市场的活跃程度、同类或类似房地产的市场价格信息或市场租赁价格信息。我们认为宜华健康投资性房地产由成本模式计量变更为以公允价值模式计量符合实际情况，具有合理性，符合《企业会计准则》的有关规定。

3、根据《资产评估执业准则—不动产》、《投资性房地产评估指导意见》、《房地产评估规范》之规定，通常评估方法有市场法、收益法、成本法等。资产评估专业人员应根据当地房地产市场状况、评估目的、价值类型、评估方法的适用条件、特点等因素选取适宜的评估方法。

市场法是选取一定数量的可比案例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法，适用于在同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产估价。

市场法公式：评估对象房地产价格 = 可比案例价格 × 市场状况调整系数 × 交易情况修正系数 × 区域状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。

具体过程如下：

搜集交易案例、选取可比案例、建立价格可比基础、进行交易情况修正、进行交易日期调整、进行房地产状况调整、求取比准价格。

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法，适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：

V——收益价格

A_i——未来第 i 年净收益

R——报酬率（%）

N——未来可获收益的年限

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》，相关资产存在活跃市场公开报价的，企业应当优先使用该报价确定该资产的公允价值。

财政部财会[2010]25 号《关于执行企业会计准则的上市公司和非上市企业做好 2010 年年报工作的通知》，明确企业应采用适当且可获得足够数据的方法来计量公允价值，而且要尽可能使用相关的可观察输入值，尽量避免使用不可观察输入值。

公允价值在计量时应分为三个层次，第一层次是企业在计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上报价的，以该报价为依据确定公允价值；第二层次是企业在计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价的，以该报价为依据做必要调整确定公允价值；第三层次是企业无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的，以其他反映市场参与者对资产或负债定价时所使用的参数为依据确定公允价值。

且目前市场环境下，租售比偏低，用租金折现的方式得到的估值，低于市场售价。因此，应优先考虑市场法。

本次评估的房地产中，深圳福田竹子林 13 套商业办公楼房产、海南陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期 56 套洋房、上海浦东新区秀沿路 17 号楼商业街、办公楼及会所所处房地产市场交易活跃，在评估基准日的近期周边成交案例较多，估价人员能够取得足够的资料进行市场法评估。市场法的本质是以房地产的市场价格为导向求取房地产的价值，是一种最直接、较直观且有说服力的估价方法，其测算结果易于被人们理解、认可或接受。估价人员可以持续可靠的从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格，因此采用市场法评估价值更接近于真实市场价值，此次评估结果选取市场法结论作为公允价值确认的依据。

公司余干县玉亭镇的住院楼、门诊楼、医技楼，所在地类似房地产买卖不活跃，缺乏足够的可比案例，采用市场法评估计量公允价值不具有持续可靠性；而被评估房地产有租约，且当地租赁市场活跃，可以持续可靠取得同类或类似房地产的市场租赁价格及其他相关信息，能够合理预计未来的租金收益，因此采用收益法评估价值具有持续可靠性，更能接近于真实市场价值，故公司余干县玉亭镇的住院楼、门诊楼、医技楼的评估结果选取收益法结论作为公允价值确认的依据。

采用市场法和收益法评估的投资性房地产具体情况如下：

序号	产权持有人	资产名称	房屋用途	建筑面积 (M2)	市场法/收益法
1	宜华健康	建安大厦 13 套房产	办公	2,349.99	市场法
2	海南亲和源	陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期洋房 56 套	公寓	8,469.79	市场法
3	亲和源集团	商业街	商铺	1,354.10	市场法
4	亲和源集团	办公楼	办公/酒店	6,007.01	市场法
5	亲和源集团	会所	会所	3,092.24	市场法
6	余干仁和	住院楼、门诊楼、医技楼	幼儿园	4,073.83	收益法

(1) 评估关键假设

①基本假设

I、交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

II、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

III、持续使用假设：首先假定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

②特殊假设

I、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

II、无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

III、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响；

IV、方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化；

V、政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

VI、资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

VII、无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素

的影响；

VIII、评估范围仅以委托方及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

IX、假设评估范围内的资产真实、完整，不考虑产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜对评估价值的影响，不存在其它其他限制交易事项；

X、假设已签租约合法、有效且能够实际履行，已出租建筑物的经营业态保持正常，无重大变化。

(2) 公司投资性房地产期末公允价值采用市场法评估的具体过程

由市场法公式可以看出，用市场法首先是要找到足够的可比案例（三个及以上），可比案例应与评估对象尽可能类似。在本次评估中，对于采用市场法的房地产，都有三个类似房地产交易案例，并且根据交易案例与评估对象的差异大小，进行逐项比较、打分、修正。

由于评估基准日与可比案例交易日接近，故不对市场状况进行修正；由于可比案例与评估对象皆为正常交易，故不对交易情况进行修正。房地产自身三大修正因素，包括区位因素、实物因素、权益因素。具体到不同的房地产，三大修正因素又分为若干不同细项，如写字楼的区位修正因素包括：区域办公聚集度、道路通达度、公共交通便利度、区域配套设施完善度、区域环境质量、楼层、朝向/景观，实物修正因素包括：所在物业外观情况、建筑结构、内部装修情况、建筑规模、自身配套设施设备完备程度、层高、空间布局、成新率、维护情况和完损状况；权益修正因素包括：剩余使用年限、规划限制条件。且修正过程中，单项修正不能超过 20%，各可比案例的修正幅度不能超过 30%，可比案例修正后最高最低比准价格不超 20%。逐项比较、打分、修正后，得到交易案例在评估对象状况下的比准单位价格，因为选取的交易对象较为类似，采用同等权重，得到评估对象单价的加权平均值。

①深圳福田竹子林 13 套商业办公楼房产评估过程、参数选取及评估结果如下：

第一步，收集可比案例：根据替代原理，收集同一地区或同一供求范围内，与待估对象房地产类似的房地产可比案例。本次评估在深圳市二手商业用房交易

网站收集了三个可比案例。可比案例基本情况如下表：

案例编号	实例一	实例二	实例三
案例名称	建安山海中心	建安山海中心	建安山海中心
座落位置	福田区竹子林深南大道北建安大厦	福田区竹子林深南大道北建安大厦	福田区竹子林深南大道北建安大厦
规划用途	商业性办公	商业性办公	商业性办公
单价	68,450 元/m ²	72,750 元/m ²	68,020 元/m ²
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
成交时间	2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月

第二步，对可比案例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、实物因素修正后得出比准价格。

I、交易情况修正，是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差；本次选取的可比案例均为正常交易，无需修正。

II、市场状况调整，是将可比案例在其成交日期的价格调整为在价值日期的价格，由于评估对象评估基准日与本次评估所选择的可比案例交易日期相近，故不需要进行修正。

III、房地产状况调整包括区位因素调整和实物因素调整：

i、区位因素调整应将可比案例在自身区位状况下的价格调整为在评估对象区位状况下的价格。区位因素调整的内容应包括区域办公聚集度、道路通达度、公共交通便利度、区域配套设施完善度、区域环境质量优劣度、楼层、朝向等影响房地产价格的房地产区位因素。

A、区域办公聚集度：区域办公聚集度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象区域办公聚集度为基准(100%)，相差一个等级，房价修正+/-2%。

B、道路通达度：道路通达度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

C、公共交通便利度：公交便捷度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象公交便捷度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

D、区域配套设施完善度：区域配套设施完善度分为优、较优、一般、较劣、

劣五个等级，以评估对象区域配套设施完善度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

E、区域环境质量优劣度：环境质量优劣度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象环境质量优劣度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

F、楼层：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象所在楼层为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

G、朝向：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

ii、进行实物因素调整，应将可比案例在自身实物状况下的价格调整为在评估对象实物状况下的价格。有关建筑物方面实物状况调整的内容应包括物业外观情况、建筑结构、内部装修情况、建筑规模、自身配套设施设备完备程度、层高、空间布局、成新率、维护情况和完损状况等影响房地产价格的建筑物实物因素。

A、所在物业外观情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象所在物业外观情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

B、建筑结构：分为质量优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象建筑结构为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

C、内部装修情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象内部装修情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

D、建筑规模：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以评估对象建筑规模为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

E、自身配套设施设备完备程度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象自身配套设施设备完备程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

F、层高：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象层高为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

G、空间布局：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象空间布局为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

H、成新率：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象成新率为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

I、维护情况和完损状况：分为差、较差、一般、较完好、完好五个等级，以评估对象维护情况和完损状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

iii、根据上述因数条件编制评估对象与可比案例的比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

比较因素 \ 实例		评估对象	实例一	实例二	实例三
成交单价（元/平方米）		待估	68,450	72,750	68,020
用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
区位状况	区域办公区域聚集度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	公共交通便利度	100	100	100	100
	区域配套设施完善度	100	100	100	100
	区域环境质量	100	100	100	100
	楼层	100	96	96	96
	朝向	100	100	100	100
实物状况	所在物业外观情况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	内部装修情况	100	100	100	100
	建筑规模（m ² ）	100	102	100	98
	自身配套设施设备完备程度	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	成新率	100	100	100	100
	维护情况和完损状况	100	100	100	100

比较因素		实例	评估对象	实例一	实例二	实例三
		实例	评估对象	实例一	实例二	实例三
权益状况	剩余使用年期		100	100	100	100
	容积率		100	100	100	100

iv、编制因素修正系数表

在比较因素条件指数表的基础上，将评估对象的因素条件指数与可比案例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数表。

比较因素修正系数表						
实例		比较因素	实例一	实例二	实例三	
			实例一	实例二	实例三	
		成交单价（元/平方米）	68,450	72,750	68,020	
		用途	100/100	100/100	100/100	
		交易情况修正	100/100	100/100	100/100	
		市场状况修正	100/100	100/100	100/100	
	区位状况	区域办公区域聚集度	100/100	100/100	100/100	
		道路通达度	100/100	100/100	100/100	
		公共交通便利度	100/100	100/100	100/100	
		区域配套设施完善度	100/100	100/100	100/100	
		区域环境质量	100/100	100/100	100/100	
		楼层	100/96	100/96	100/96	
		朝向	100/100	100/100	100/100	
	实物状况	所在物业外观情况	100/100	100/100	100/100	
		建筑结构	100/100	100/100	100/100	
		内部装修情况	100/100	100/100	100/100	
		建筑规模（m ² ）	100/102	100/100	100/98	
		自身配套设施设备完备程度	100/100	100/100	100/100	
		层高	100/100	100/100	100/100	
		空间布局	100/100	100/100	100/100	
		成新率	100/100	100/100	100/100	

	维护情况和完损状况	100/100	100/100	100/100
权益状况	剩余使用年期	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/100	100/100	100/100
	比准价格	69,901	75,784	72,298

v、经过比较分析，认为三个比准价格修正后的结果较符合实际情况，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场法评估对象的最终价格。即：

$$\text{市场法评估单价} = (69,901 + 75,784 + 72,298) \div 3$$

$$\approx 72,700 \text{ 元 / 平方米 (取整至百位)}$$

第三步，根据比准价格综合评定后确定待估对象的评估价值。

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各可比案例经因素调整后达到评估对象条件时的比准价格，经过测算以上三个可比案例的比准价格差异不大，考虑到评估对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，不同建筑面积的房产影响交易价格，根据评估对象的建筑面积差异修正三个可比案例价格，评估单价取其简单算术平均值。

评估对象	修正价格			平均值（取百位整数）
	案例 1	案例 2	案例 3	
27E、27F	69,901	75,784	70,856	72,200
23A、23D、27A、27D、28D	69,901	75,784	72,298	72,700
23B、23C、27B、27C、27G、28G	71,304	77,326	72,298	73,600

本次评估以简单算术平均值 72,200 元 / m²、72,700 元 / m² 和 73,600 元 / m² 作为不同建筑面积的比准价格。

经市场法评估，公司 13 套商业办公楼房产于评估基准日 2021 年 10 月 31 日的评估价值（含税）为 17,114.89 万元。

②海南亲和源陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期 56 套洋房评估过程、参数选取及评估结果如下：

第一步，收集可比案例：根据替代原理，收集同一地区或同一供求范围内，

与待估对象房地产类似的房地产可比案例。本次评估在陵水县英州镇二手商品房交易网站收集了三个可比案例。可比案例基本情况如下表：

案例编号	实例一	实例二	实例三
案例名称	雅居乐清水湾	智汇城	雅居乐瀚海银滩
座落位置	位于坐落于海南最具吸引力的度假胜地——著名的清水湾，地理位置得天独厚。距离三亚凤凰国际机场 45 分钟车程。此外，前往南湾猴岛、呀诺达热带雨林景区、海洋公园和拥有 780 个泊位的全亚洲最大的游艇码头等景点也仅需二十分钟车程。周边酒店、别墅，洋房聚集	位于坐落于海南最具吸引力的度假胜地——著名的清水湾，地理位置得天独厚。距离三亚凤凰国际机场 45 分钟车程。此外，前往南湾猴岛、呀诺达热带雨林景区、海洋公园和拥有 780 个泊位的全亚洲最大的游艇码头等景点也仅需二十分钟车程。周边酒店、别墅，洋房聚集	位于坐落于海南最具吸引力的度假胜地——著名的清水湾，地理位置得天独厚。距离三亚凤凰国际机场 45 分钟车程。此外，前往南湾猴岛、呀诺达热带雨林景区、海洋公园和拥有 780 个泊位的全亚洲最大的游艇码头等景点也仅需二十分钟车程。周边酒店、别墅，洋房聚集
规划用途	住宅	住宅	住宅
楼层	中区	低区	低区
交易面积	123.00M ²	145.00M ²	121.00M ²
单价	27,600 元/m ²	26,760 元/m ²	26,050 元/m ²
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易

第二步，对可比案例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、实物因素修正后得出比准价格。

I、交易情况修正，是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差；本次选取的可比案例均为正常交易，无需修正。

II、市场状况调整，是将可比案例在其成交日期的价格调整为在价值日期的价格，由于评估对象评估基准日与本次评估所选择的可比案例交易日期相近，故不需要进行修正。

III、房地产状况调整包括区位因素调整和实物因素调整：

i、区位因素调整应将可比案例在自身区位状况下的价格调整为在评估对象区位状况下的价格。区位状况调整的内容应包括住宅聚集度、道路通达度、公共

交通便捷度、区域配套设施完善度、区域环境质量优劣度、楼层、朝向等影响房地产价格的房地产区位因素。

A、住宅聚集度：住宅聚集度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象住宅聚集度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

B、道路通达度：道路通达度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

C、公共交通便利度：公交便捷度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象公交便捷度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

D、区域配套设施完善度：区域配套设施完善度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象区域配套设施完善度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

E、区域环境质量优劣度：环境质量优劣度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象环境质量优劣度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

F、楼层：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象所在楼层为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

G、朝向：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

ii、进行实物因素调整，应将可比案例在自身实物状况下的价格调整为在评估对象实物状况下的价格。有关建筑物方面实物状况调整的内容应包括物业外观情况、建筑结构、内部装修情况、建筑规模、自身配套设施设备完备程度、层高、空间布局、成新率、维护情况和完损状况等影响房地产价格的建筑物实物因素。

A、所在物业外观情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象所在物业外观情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

B、建筑结构：分为质量优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象建筑结构为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

C、内部装修情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象内部装修情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

D、建筑规模：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以评估对象建筑规模为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%

E、自身配套设施设备完备程度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象自身配套设施设备完备程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

F、层高：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象层高为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

G、空间布局：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象空间布局为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

H、成新率：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象成新率为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

I、维护情况和完损状况：分为差、较差、一般、较完好、完好五个等级，以评估对象维护情况和完损状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

第三步，根据比准价格综合评定后确定待估对象的评估价值。

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各可比案例经因素调整后达到评估对象条件时的比准价格，经过测算以上三个可比案例的比准价格差异不大，考虑到评估对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，评估对象在内部装修等因素条件要优于可比案例，不同楼层的房产影响交易价格，根据评估对象所处楼层差异修正三个可比案例价格，评估单价取其简单算术平均值。

评估对象	修正价格			平均值（取百位整数）
	案例 1	案例 2	案例 3	
101 至 403 房	27,611	26,760	28,277	27,500
801 至 1205 房	28,163	27,306	28,856	28,100
1301 至 1705 房	28,737	27,876	29,457	28,700
2201 至 2203 房	28,163	27,306	28,856	28,100

本次评估值以平均值 27,500 元 / m²、28,100 元 / m²、28,700 元 / m² 作为不同楼层的比准价格。

经市场法评估，海南亲和源陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期 56 套洋房于评估基准日 2021 年 10 月 31 日的评估价值(含税)为 23,857.27 万元。

③亲和源集团商业街评估过程、参数选取及评估结果如下：

第一步，收集可比案例：根据替代原理，收集同一地区或同一供求范围内，与待估对象房地产类似的房地产可比案例。本次评估在上海市二手商业用房交易网站收集了三个可比案例。可比案例基本情况如下表：

案例编号	实例一	实例二	实例三
案例名称	梅园五街坊商铺	金桥国际商业广场	证大大拇指广场
座落位置	临近张杨路、福山路	临近张杨路、中环路	临近迎春路、芳甸路
规划用途	商铺	商铺	商铺
单价	42,098 元/m ²	39,867 元/m ²	36,569 元/m ²
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
成交时间	2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月

第二步，对可比案例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、实物因素修正后得出比准价格。

I、交易情况修正，是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差；本次选取的可比案例均为正常交易，无需修正。

II、市场状况调整，是将可比案例在其成交日期的价格调整为在价值日期的价格，由于评估对象评估基准日与本次评估所选择的可比案例交易日期相近，故不需要进行修正。

III、房地产状况调整包括区位因素调整和实物因素调整：

i、区位因素调整应将可比案例在自身区位状况下的价格调整为在评估对象区位状况下的价格。区位状况调整的内容应包括道路通达度、公共交通便利度、区域公共配套设施完善度、区域商业繁华度、人流量、区域环境质量、楼层、平面位置、区域规划等影响房地产价格的房地产区位因素。

A、道路通达度：道路通达度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象区域办公聚集度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

B、公共交通便利度：公共交通便利度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

C、区域公共配套完善程度：区域公共配套完善程度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象交通便利度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

D、区域商业繁华程度：区域商业繁华程度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象区域配套设施完善度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

E、人流量：人流量分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象环境质量优劣度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

F、区域环境质量：区域环境质量分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象所在楼层为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

G、楼层：楼层分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

H、平面位置：平面位置分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

I、区域规划：区域规划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

ii、进行实物因素调整，应将可比案例在自身实物状况下的价格调整为在评估对象实物状况下的价格。有关建筑物方面实物状况调整的内容应包括所在物业外观情况、自身配套设施完备程度、建筑规模、内部装修情况、层高、空间布局、维护情况和完损状况、成新率等影响房地产价格的建筑物实物因素。

A、所在物业外观情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象所在物业外观情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 \pm 2%。

B、自身配套设施完备程度：分为质量优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象建筑结构为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

C、建筑规模：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以评估对象建筑规模为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

D、内部装修情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象内部装修情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

E、层高：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象层高为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

F、空间布局：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象空间布局为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

G、维护情况和完损状况：分为差、较差、一般、较完好、完好五个等级，以评估对象维护情况和完损状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

H、成新率：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象成新率为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

第三步，根据比准价格综合评定后确定待估对象的评估价值。

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各可比案例经因素调整后达到评估对象条件时的比准价格，经过测算以上三个可比案例的比准价格差异不大，考虑到评估对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次评估值确定取以上三个可比案例的简单算术平均值 38,700 元作为商业街一楼的比准价格。

根据评估人员的行业经验及周边调查情况，确定二楼单价为一楼的 55%。

经市场法评估，亲和源集团 17 号楼商业街于评估基准日 2021 年 10 月 31 日的评估价值（含税）为 4,061.28 万元。

④亲和源集团办公楼及会所评估过程、参数选取及评估结果如下：

第一步，收集可比案例：根据替代原理，收集同一地区或同一供求范围内，与待估对象房地产类似的房地产可比案例。本次评估在上海市二手商业用房交易

网站收集了三个可比案例。可比案例基本情况如下表：

案例编号	实例一	实例二	实例三
案例名称	复地万科活力城	张江创新园	星月总部湾
座落位置	位于沪南路、御桥路 交叉路	位于祖冲之路、科苑 路交叉路	临近秀浦路、环桥路
规划用途	商业性办公	商业性办公	商业性办公
单价	27,160 元/m ²	29,100 元/m ²	27,160 元/m ²
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
成交时间	2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月

第二步，对可比案例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、实物因素修正后得出比准价格。

I、交易情况修正，是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差；本次选取的可比案例均为正常交易，无需修正。

II、市场状况调整，是将可比案例在其成交日期的价格调整为在价值日期的价格，由于评估对象评估基准日与本次评估所选择的可比案例交易日期相近，故不需要进行修正。

III、房地产状况调整包括区位因素调整和实物因素调整

i、区位因素调整应将可比案例在自身区位状况下的价格调整为在评估对象区位状况下的价格。区位状况调整的内容应包括区域办公聚集度、道路通达度、公共交通便利度、区域配套设施完善度、区域环境质量优劣度、楼层、朝向等影响房地产价格的房地产区位因素。

A、区域办公聚集度：区域办公聚集度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象区域办公聚集度为基准(100%)，相差一个等级，房价修正+/-2%。

B、道路通达度：道路通达度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

C、公共交通便利度：公交便捷度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象公交便捷度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

D、区域配套设施完善度：区域配套设施完善度分为优、较优、一般、较劣、

劣五个等级，以评估对象区域配套设施完善度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

E、区域环境质量优劣度：环境质量优劣度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象环境质量优劣度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

F、楼层：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象所在楼层为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

G、朝向：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

ii、进行实物因素调整，应将可比案例在自身实物状况下的价格调整为在评估对象实物状况下的价格。有关建筑物方面实物状况调整的内容应包括物业外观情况、建筑结构、内部装修情况、建筑规模、自身配套设施设备完备程度、层高、空间布局、成新率、维护情况和完损状况等影响房地产价格的建筑物实物因素。

A、所在物业外观情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象所在物业外观情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

B、建筑结构：分为质量优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象建筑结构为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

C、内部装修情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象内部装修情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

D、建筑规模：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以评估对象建筑规模为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

E、自身配套设施设备完备程度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象自身配套设施设备完备程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

F、层高：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象层高为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

G、空间布局：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象空间布局为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

H、成新率：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象成新率为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

I、维护情况和完损状况：分为差、较差、一般、较完好、完好五个等级，以评估对象维护情况和完损状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

J. 土地剩余使用年限：按照评估对象和可比案例的土地剩余年限，根据土地

年限修正指数公式
$$K = \frac{1 - (1 + r)^{-m}}{1 - (1 + r)^{-n}}$$
（K 为剩余年限修正系数，r 为报酬率，m 为评估对象和可比案例的剩余年限，n 为土地法定年限）进行修正。

第三步，根据比准价格综合评定后确定待估对象的评估价值。

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各可比案例经因素调整后达到评估对象条件时的比准价格，经过测算以上三个可比案例的比准价格差异不大，考虑到评估对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，评估对象在区域配套设施完善度、内部装修、剩余使用年限等因素条件要优于可比案例，经修正后的三个可比案例的价格为 27,369 元 / m²、30,488 元 / m² 和 29,474 元 / m²，本次评估值取其平均值 29,100.00 元 / m²（取百位整数）作为评估单价。

经市场法评估，亲和源集团办公楼、会所于评估基准日 2021 年 10 月 31 日的评估价值（含税）分别为 17,480.40 万元、8,998.42 万元。

（3）公司投资性房地产期末公允价值采用收益评估的具体过程

余干仁和的住院楼、门诊楼、医技楼，位于余干县玉亭镇沙窝开发区（老土地管理局），交通便利，人流量大，当地类似房地产买卖活动不活跃，采用市场法评估计量公允价值不具有合理性；但余干仁和持有的房产能够单独计量和出售，且在线上、线下房产交易平台可找到大量可比租赁案例。故可采用收益法评估计量公允价值具有合理可靠性。本次评估选取三个距离较近、房产自身状况和评估对象类似的案例，以确定市场租金。

案例编号	实例一	实例二	实例三
座落位置	余干县城	余干县城	余干县城
规划用途	临街门面	临街门面	临街门面
租金	33.95 元/m ² /月	35.27 元/m ² /月	32.33 元/m ² /月
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
成交时间	2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月

由收益法公式可知，房地产价值主要取决于未来年度租金、报酬率、空置率、租金增长率等因素。根据委托人提供的租赁合同，评估对象目前已出租，租赁起止日期为 2019 年 8 月 1 日至 2029 年 7 月 31 日，截止到评估基准日，剩余租期为 7.75 年。租金分为租约内和租约外。对于租金增长率，合同期内每年增长率约为 2.5%-3%，与市场调查结果接近，本次评估将租约期外的年租金增长率确定为 3%。对于租约内租金，按照已经签订的合同确定，且不需要扣除租赁手续费（如广告费、中介费），不考虑空置率。对于租约外的租金，根据市场法确定评估基准日单位租金，按照 3% 的增长率得到租约到期时的市场租金；对于空置率，根据市场调查结果及访谈产权持有人负责人，以一个月的空置时间确定空置率，也即 8%。对于报酬率，本次评估采用风险累加法，报酬率=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。其中，安全利率取 1 年期定期存款利率 1.75%；由于评估对象所处位置为县城，类似房地产流动性一般，对于投资风险补偿率、缺乏流动性补偿率都取值 2.5%；房产出租后，产权持有人较少参与房地产的管理，故管理负担较轻，管理负担补偿率取 1.00%；持有房地产带来的优惠率，取值-1.00%，得到报酬率近似取值 7.00%。

累加法求取报酬率一览表

项目	数值	取值理由
安全利率	1.75%	1 年期定期存款利率 1.75%
投资风险补偿率	2.5%	目前商业房地产经营稳定，因此投资风险补偿率按 2.5%考虑
管理负担补偿率	1.0%	按照评估人员的经验按 1.0%考虑
缺乏流动性补偿率	2.5%	按照评估人员的经验按 2.5%考虑
投资带来的优惠率	-1.0%	按照评估人员的经验按-1.0%考虑
报酬率		7%

评估对象房屋用途为商住，建筑结构为钢混结构，经济寿命为 50 年，评估人员根据查询资料，评估对象竣工时间在 2009 年左右，则剩余经济寿命约为 38

年；评估对象土地使用权终止日期为 2057/6/30，至评估基准日，土地剩余使用年限为 36.66 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余经济寿命，且产权持有人无法提供竣工资料，竣工时间无法确认，根据孰短原则和谨慎原则，确定本次评估的收益年限为土地剩余使用年限即 35.66 年。

由于房屋、土地两者剩余经济寿命或法定剩余年限相距时间较短，土地到期后的残值影响较小，本次评估不考虑该残值的影响。

其他扣除项目及主要参数包括：

房产税（年租金×12%）、城市维护建设税（增值税×5%）、教育费附加及地方教育附加（增值税×5%）、印花税（年租金×0.1%）、维修管理费（年租金×1%）、租赁手续费（年租金×1%）、保险费（账面原值×0.1%）、土地使用税（占地面积×4.5 元/平方米）。

增加项目包括：押金年收益（押金×年利率，押金一般为二个月租金）。

经收益法评估，余干仁和住院楼、门诊楼、医技楼于评估基准日 2021 年 10 月 31 日的评估价值（含税）为 1,309.07 万元。

（4）公司投资性房地产期末公允价值评估结论

公司深圳福田竹子林 13 套商业办公楼房产、海南陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期 56 套洋房、上海浦东新区秀沿路 17 号楼商业街、办公楼及会所，所处位置交通便利，所在地经济发达、具有活跃的房地产交易市场，可以持续可靠的从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格。因此采用市场法评估价值更接近于真实市场价值，故公司深圳福田竹子林 13 套商业办公楼房产、海南陵水县英州镇清水湾旅游度假区 A09 区一期 56 套洋房、上海浦东新区秀沿路 17 号楼商业街、办公楼及会所的评估结果选取市场法结论作为公允价值确认的依据。

公司余干县玉亭镇的住院楼、门诊楼、医技楼，所在地类似房地产买卖不活跃，采用市场法评估计量公允价值缺乏足够的可比案例，而被评估房地产有租约，能够单独计量和出售，且当地租赁市场活跃，可以持续可靠取得同类或类似房地产的市场租赁价格及其他相关信息，能够合理预计未来的租金收益，因此采用收

益法评估计量公允价值更能接近于真实市场价值，故公司余干县玉亭镇的住院楼、门诊楼、医技楼的评估结果选取收益法结论作为公允价值确认的依据。

公司投资性房地产期末公允价值评估结果如下：

序号	建筑物名称	建筑面积 (M2)	账面价值		公允价值 (含税) (万元)	公允价值 (不含税) (万元)	增值额(万 元)	增值率 (%)	选取的评 估方法
			原值(万 元)	净值(万 元)					
1	宜华健康 13 套商 业办公楼房产	2,349.99	15,730.22	11,476.53	17,114.89	17,045.45	5,568.92	48.52	市场法
2	海南亲和源 56 套 商品房	8,469.76	17,147.27	13,168.75	23,857.27	23,412.77	10,244.02	77.79	市场法
3	上海亲和源-17 号 楼商业街	1,354.10	1,627.74	1,299.91	4,061.28	3,867.89	2,567.98	197.55	市场法
4	上海亲和源-办公 楼	6,007.01	3,864.22	3,095.26	17,480.40	16,648.00	13,552.74	437.85	市场法
5	上海亲和源-会所	3,092.24	2,065.12	1,654.55	8,998.42	8,569.92	6,915.37	417.96	市场法
6	江西余干-住院 楼、门诊楼、医技 楼	4,073.83	1,733.01	1,527.22	1,309.07	1,246.73	-280.49	-18.37	收益法
合计		25,346.93	42,167.58	32,222.22	72,821.33	70,790.76	38,568.54	119.70	

会计师核查意见：

针对前述投资性房地产期末公允价值评估，我们实施了检查宜华健康资产评估所依据的基础数据是否准确、所选取的关键参数、所选取的可比案例是否恰当，评价所采用的关键假设、所作出的重大估计和判断、所选取的价值类型是否合理，对评估机构的专业胜任能力、独立性进行评估等审计程序。我们认为宜华健康针对前述投资性房地产期末公允价值确认的依据合理，符合《企业会计准则》的有关规定。

二、请你公司详细说明债务豁免事项对公司财务报表科目的影响金额，请年审会计师对上述事项的会计处理是否符合《企业会计准则》的有关规定进行核查并发表明确意见。

【回复】:

根据公司全资子公司众安康后勤集团有限公司（以下简称“众安康”）与中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司（以下简称“东方资产管理公司深圳分公司”）签订的《债务重组协议》。债务重组方案如下：

“（一）重组涉及的债务及债务豁免情况

公司原债权人浙商银行深圳分行于 2021 年 9 月 28 日与东方资产管理公司深圳分公司签署了《债权转让协议》，将其对众安康拥有的已逾期的本金 199,991,106.58 元及相应利息的债权（以下称“标的债权”）转让给东方资产管理公司深圳分公司。

截止 2021 年 12 月 20 日（即重组初始日），东方资产管理公司深圳分公司与众安康共同确认标的债权余额共计 228,630,400 元。东方资产管理公司深圳分公司同意不可撤销并无条件豁免众安康标的债权中的债务本息共计 46,630,400 元，其中本金为 17,991,100 元，利息为 28,639,300 元。债务豁免后的债务重组金额共计 182,000,000 元。

（二）债务重组方案的主要内容

1、众安康与东方资产管理公司深圳分公司签署《债务重组协议》，确定债务豁免后债务重组金额为 182,000,000 元。债务重组期限为 24 个月。

2、东方资产管理公司深圳分公司对众安康债务重组收益包含：重组期间， $\text{重组收益} = \text{重组收益计算基数} \times \text{日收益率} \times \text{实际天数}$ ，重组年收益率为 9%， $\text{日收益率} = \text{年收益率} / 360$ （含甲方按照国家税法规定应缴纳的增值税）。重组收益计算基数初始数额为 182,000,000 元。

3、重组本金还款安排：众安康应于每半年末月的 20 日向东方资产管理公司深圳分公司支付该重组收益核算期的重组收益。众安康将分三期，按照协议约定，逐期归还债务重组金额。

4、担保物：将达孜赛勒康持有的达孜慈恒 100%股权及达孜慈恒持有的杭州慈养老年医院 60%股权、杭州养和医院 60%股权为上述债务提供质押担保。该资

产不存在重大争议，存在诉讼或仲裁事项、存在查封、冻结等司法措施。上述资产需办理转移质押。公司等共计五名保证人为众安康就上述债务提供连带责任担保。”

公司查阅了有关上市公司的债务豁免案例，目前上市公司的债务豁免账务处理方式主要为以下三种方式：

(1) 相关政府部门对上市公司的债务豁免，此种情况上市公司应按照政府补助相关的会计准则进行账务处理；

(2) 控股股东或同一控制下的关联企业对上市公司的债务豁免，此种情况上市公司将债务豁免收益计入资本公积；

(3) 非关联方对陷入财务困境中的上市公司债务豁免，此种情况属于债务重组，上市公司应当按企业会计准则—债务重组准则的规定，将债务豁免收益计入当期损益。

其次，《企业会计准则第 12 号——债务重组》规定的“第三条”规定债务重组一般包括下列方式，或下列一种以上方式的组合：

①债务人以资产清偿债务；

②债务人将债务转为权益工具；

③除本条第一项和第二项以外，采用调整债务本金、改变债务利息、变更还款期限等方式修改债权和债务的其他条款，形成重组债权和重组债务。

公司及子公司众安康因经营状况不佳且涉及多项重大诉讼，面临财务困难，资金紧张，可持续经营风险不断加大。在公司经营及资金困难的前提下，东方资产管理公司深圳分公司通过部分债务豁免的方式，尽快回笼资金，减少财务风险，可以理解为债务重组的一种方式，其属于《企业会计准则第 12 号——债务重组》文件中第三种债务重组方式——修改其他债务文件的情形。

关于债务重组的会计处理方式，根据《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定、《企业会计准则第 12 号——债务重组应用指南》，“债务

重组采用修改其他条款方式进行的，如果修改其他条款导致债务终止确认，债务人应当按照公允价值计量重组债务，终止确认的债务账面价值与重组债务确认金额之间的差额，计入‘投资收益’科目。如果修改其他条款未导致债务终止确认，或者仅导致部分债务终止确认，对于未终止确认的部分债务，债务人应当根据其分类，继续以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或其他适当方法进行后续计量。对于以摊余成本计量的债务，债务人应当根据重新议定合同的现金流量变化情况，重新计算该重组债务的账面价值，并将相关利得或损失计入“投资收益”科目。重新计算的该重组债务的账面价值，应当根据将重新议定或修改的合同现金流量按原债务的实际利率或按《企业会计准则第 24 号——套期会计》第二十三条规定的重新计算的实际利率（如适用）折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的成本或费用，债务人应当调整修改后的重组债务的账面价值并在修改后重组债务的剩余期限内摊销。”

综上所述，属于《企业会计准则第 12 号——债务重组》的第三种债务重组方式。此外，本次债务豁免的债权人与公司、公司控股股东及实际控制人，以及公司董事、监事及高管人员不存在关联关系，上述债务豁免不属于资本性投入性质，不构成权益性交易。因此，公司将本次债务豁免取得的利得计入“投资收益”中，符合《企业会计准则第 12 号——债务重组》和《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》的相关规定。

根据《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定，东方资产管理公司深圳分公司于 2021 年 12 月 28 日与众安康签署债务重组协议，不可撤销并无条件豁免众安康债务本息 4,663.04 万元。东方资产管理公司深圳分公司对众安康的债务豁免金额 4,663.04 万元为不可撤销且不附加任何条件的豁免，即公司只就豁免后的债务余额及利息对债权方负有偿还义务，依据上述规定，公司将豁免前债务的账面价值扣减重组后债务的公允价值后的差额，确认为债务重组收益，计入投资收益。

经计算，公司原债务账面价值 228,630,400.00 元，重组后债务公允价值 185,847,041.00 元，债务重组收益 42,783,359.00 元。预计将减少合并资产负债

债表的短期借款 199,991,100.00 元，减少应付利息 28,639,300.00 元，增加长期借款 153,746,966.00 元，增加一年内到期的非流动负债 32,100,075.00 元；增加合并利润表的投资收益 42,783,359.00 元。

会计师核查意见：

针对公司债务豁免事项，我们向公司管理层了解了关于此次债务重组的方案，我们查阅了本次债务重组各方签订的《债务重组协议》、公司及子公司众安康与浙商银行深圳分行签署的《借款合同》及其他保证担保质押合同，检查了众安康收到浙商银行深圳分行银行借款的记账凭证，重新测算其罚息、复利、逾期利息的准确性、完整性，复核了公司采用的债务原实际利率和合理性，复核重组后债务公允价值的确定依据和方法，并重新计算重组后债务公允价值的准确性。我们认为宜华健康对债务豁免事项的会计处理符合《企业会计准则》的有关规定。

三、你认为应予说明的其他事项。

【回复】：

截止本关注函回复日，公司未有应予说明的其他事项。

特此公告。

宜华健康医疗股份有限公司董事会

二〇二二年一月八日