

本报告依据中国资产评估准则编制

华塑控股股份有限公司拟转让股权所涉及的  
上海樱华医院管理有限公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

华亚正信评报字[2022]第A09-0006号

(共1册, 第1册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二二年七月十八日

## 目 录

资产评估报告声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况 .....	5
二、评估目的 .....	12
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、价值类型 .....	14
五、评估基准日 .....	14
六、评估依据 .....	15
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	24
九、评估假设 .....	26
十、评估结论 .....	27
十一、特别事项说明 .....	29
十二、评估报告使用限制说明 .....	30
十三、资产评估报告日 .....	30
资产评估报告附件 .....	32

## 声 明

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本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，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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、资产评估师已经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关注并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。

## 华塑控股股份有限公司拟转让股权所涉及的 上海樱华医院管理有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2022]第 A09-0006 号

### 华塑控股股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的上海樱华医院管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象：上海樱华医院管理有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围：上海樱华医院管理有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、流动负债。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估采用资产基础法（成本法）和收益法对上海樱华医院管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。

评估结论：

本次评估采用收益法评估结果作为上海樱华医院管理有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

上海樱华医院管理有限公司评估基准日股东全部权益账面价值为 905.87 万元，采用收益法评估值为 5,287.30 万元，评估增值 4,381.43 万元，增值率 483.67%。

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

(一) 本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了无保留意见审计报告, 审计报告编号为大信审字(2022)第 14-00010 号, 出具日期为 2022 年 1 月 20 日。

(二) 本次评估在盘点过程中发现, 2 家子公司的设备类资产存在盘亏情况, 其中上海樱华门诊部有限公司设备类资产中有 17 项 179 台(套)资产盘亏, 上海樱园门诊部有限公司设备类资产中有 20 项 30 台(组)资产盘亏, 被评估单位会计未做账务处理, 审计亦未对其进行账面调整, 被评估单位对前述设备盘亏事项出具了情况说明。本次评估对盘亏的资产评估为 0。

(三) 本次评估过程中, 企业购置较早的设备未能收集到历史购置合同、发票, 设备类资产评估资料存在不完整情况, 被评估单位出具了相关权属证明材料, 承诺设备权属均为公司所有, 并承担相应的法律责任。本次评估设定设备类资产权属完整清晰, 并以实际勘查情况进行评估。

(四) 本次评估未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

(五) 新型冠状病毒肺炎疫情于 2022 年 3 月中旬在上海大面积爆发, 截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施, 此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响, 特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮等行业造成了难以量化的损失。

本次疫情亦对被评估单位的运营及经营单位的正常经营活动产生了很大影响, 影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业未来现金流量产生的影响, 但我们无法预测此次疫情对医疗服务行业未来现金流量产生的最终影响。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上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。

# 华塑控股股份有限公司拟转让股权所涉及的 上海樱华医院管理有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

华亚正信评报字[2022] 第 A09-0006 号

## 华塑控股股份有限公司：

北京华亚正信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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对华塑控股股份有限公司拟实施股权转让行为所涉及的上海樱华医院管理有限公司股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为华塑控股股份有限公司，被评估单位为上海樱华医院管理有限公司。

### （一）委托人概况

企业名称：华塑控股股份有限公司（以下简称“华塑控股”）

法定住所：四川省南充市涪江路 117 号

经营场所：成都市武侯区火车南站路中段麦田中心 15F

法定代表人：赵林

注册资本：人民币壹拾亿柒仟叁佰壹拾贰万捌仟零伍拾贰元

企业性质：其他股份有限公司（上市）

主要经营范围：主要经营范围：计算机软件开发、生产、开发、生产、销售电子产品及元器件，羽毛（绒）制品所需要原辅材料，普通机械，仪器仪表及配件的进出口业务，魔芋制品、羽毛（绒）制品方面技术服务和咨询、船舶运输服务，批发、零售针纺织品、农副产品（不包含棉花、蚕茧、烟叶、粮油），普通机械及配件、棕榈油；种植业；养殖业；物业管理；塑料型材、铝合金型材及门窗的生产、销售；自有商业房屋租赁服务；自有住房租赁服务。（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）

## （二）被评估单位概况

### 1. 公司基本情况

企业名称：上海樱华医院管理有限公司

法定住所：上海市长宁区延安西路 2558 号 8 幢 4 楼 A 区

法定代表人：李雪峰

注册资本：贰佰壹拾陆万元整

实收资本：贰佰壹拾陆万元整

营业执照注册号：91310105747260986X

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2003 年 1 月 30 日

经营期限：长期

主要经营范围：医院项目的投资管理及咨询，企业投资管理（除金融），企业投资咨询，商务咨询，市场调研，企业形象策划；销售日用百货，办公用品，化妆品。

**【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. 公司历史沿革及股权状况

上海樱华医院管理有限公司（以下简称“樱华管理”），于 2003 年 1 月 30 日成立，目前已取得上海市长宁区市场监督管理局核发的营业执照，统一社会信用代码为 91310105747260986X，初始注册资 108.00 万元，由自然人励洪、朱新康、罗维之共同投资设立，三位自然人股东各占股 33.333%；营业期限：长期。

2007 年 1 月，根据公司章程修正案，注册资本由 108.00 万元增加至 216.00 万元，朱新康增加注册资本 36.00 万元，并吸收励洪、罗维之两位股东，分别认缴 36.00 万元，变更后，股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	实缴金额	实缴比例
1	朱新康	72.00	33.33%	72.00	33.33%
2	李芬英	36.00	16.66%	36.00	16.66%
3	徐惠金	36.00	16.66%	36.00	16.66%
4	励洪	36.00	16.67%	36.00	16.67%
5	罗维之	36.00	16.67%	36.00	16.67%
	合计	216.00	100%	216.00	100%

2007 年 6 月，根据公司章程修正案，李芬英将其持有的 16.66%股权转让给励洪、徐惠金将其持有的 16.66%股权转让给罗维之。变更后朱新康、励洪、罗维之各持“樱华管理” 33.33%股权。

2017 年 12 月，根据公司章程修正案，三位自然人股东（励洪、朱新康、罗维之）



将各自持有的 33%的股权给苏州樱华园投资合伙企业（普通合伙）。变更后，股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	实缴金额	实缴比例
1	苏州樱华园投资合伙企业（普通合伙）	213.84	99%	213.84	99%
2	朱新康	0.72	0.33%	0.72	0.33%
3	励洪	0.72	0.33%	0.72	0.33%
4	罗维之	0.72	0.33%	0.72	0.33%
	合计	216.00	100%	216.00	100%

2018年4月，根据公司章程修正案，苏州樱华园投资合伙企业（普通合伙）将其持有的 51%股权转让给李雪峰。变更后，股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	实缴金额	实缴比例
1	李雪峰	110.16	51%	110.16	51%
2	苏州樱华园投资合伙企业（普通合伙）	103.68	48%	103.68	48%
3	朱新康	0.72	0.33%	0.72	0.33%
4	励洪	0.72	0.33%	0.72	0.33%
5	罗维之	0.72	0.33%	0.72	0.33%
	合计	216.00	100%	216.00	100%

2018年5月，根据公司章程修正案，李雪峰将其持有的 51%股权转让给华塑控股股份有限公司。变更后，股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资金额	出资比例	实缴金额	实缴比例
1	华塑控股股份有限公司	110.16	51%	110.16	51%
2	苏州樱华园投资合伙企业（普通合伙）	103.68	48%	103.68	48%
3	朱新康	0.72	0.33%	0.72	0.33%
4	励洪	0.72	0.33%	0.72	0.33%
5	罗维之	0.72	0.33%	0.72	0.33%
	合计	216.00	100%	216.00	100%

截至评估基准日，上海樱华医院管理有限公司实收资本为 216.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

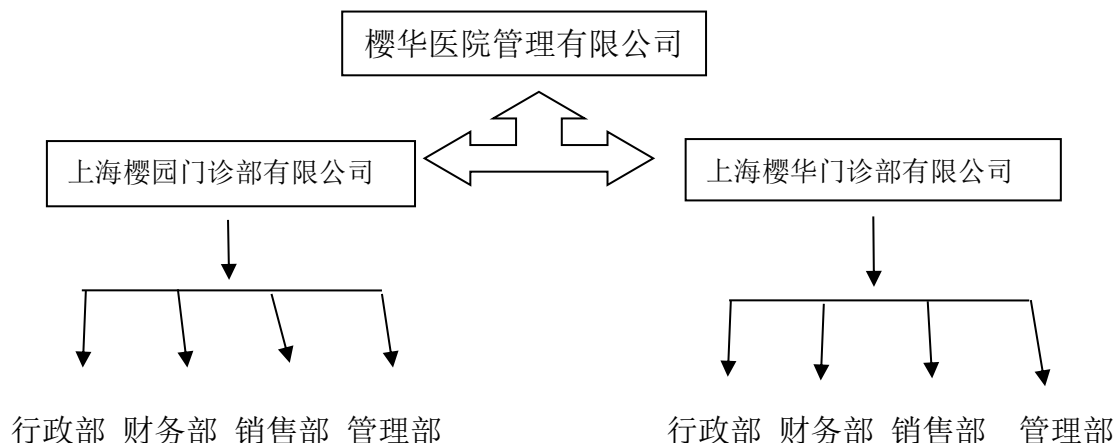
#### 股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实际出资额	实缴出资比例 (%)
1	华塑控股股份有限公司	110.16	51.00%	110.16	51.00%
2	苏州樱华园投资合伙企业（普通合伙）	103.68	48.00%	103.68	48.00%
3	励洪	0.72	0.33%	0.72	0.33%
4	朱新康	0.72	0.33%	0.72	0.33%
5	罗维之	0.72	0.33%	0.72	0.33%
	合计	216.00	100.00%	216.00	100.00%

### 3.公司经营管理结构

评估基准日，“樱华管理”主要以投资管理为主，子公司下设行政部、财务部、销售部等 4 个部门。公司组织架构图如下：



#### 4.股权投资情况

截至评估基准日，“樱华管理”下设 2 家全资子公司，均已纳入合并报表范围。  
纳入评估范围的 2 家股权投资情况如下：

股权投资情况一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资成本	投资比例 (%)	账面价值	注册资本	实缴资本	实缴比例 (%)	经营情况
1	上海樱华门诊部有限公司	2017 年 10 月	60.00	100%	60.00	60.00	60.00	100%	正常经营
2	上海樱园门诊部有限公司	2017 年 10 月	60.00	100%	60.00	60.00	60.00	100%	正常经营
	合计	——	120.00	100%	120.00	120.00	120.00	100%	——

(1) 上海樱华门诊部有限公司（以下简称“樱华门诊”）

企业名称：上海樱华门诊部有限公司

法定住所：上海市长宁区延安西路 2558 号 B 座 4 楼

法定代表人：励洪

注册资本：陆拾万元整

实收资本：陆拾万元整

营业执照注册号：91310105769438239J

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2004 年 11 月 25 日

经营期限：长期

主要经营范围：预防保健科，内科，外科，妇产科，儿科，耳鼻咽喉科，医学影像科，中医科。【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) 上海樱园门诊部有限公司（以下简称“樱园门诊”）

企业名称：上海樱园门诊部有限公司

法定住所：上海市长宁区天山路 338 弄 1 号 301 室-5

法定代表人：罗维之

注册资本：陆拾万元整

实收资本：陆拾万元整

营业执照注册号：91310105785191758D

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2006 年 02 月 01 日

经营期限：2006 年 02 月 01 日至 2026 年 01 月 31 日

主要经营范围：营利性医疗机构。【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】

#### 5. 被评估单位近三年财务状况

本项目评估基准日为 2021 年 12 月 31 日，被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

基准日近三年资产负债表情况（合并报表口径）

金额单位：人民币元

序号	项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1	流动资产	36,379,048.62	31,025,276.14	38,676,452.11
2	非流动资产	2,455,020.64	2,208,768.06	8,857,999.01
3	其中：固定资产	2,289,383.42	1,592,906.33	887,344.64
4	使用权资产	—	—	7,932,111.94
5	递延所得资产	165,637.22	615,861.73	38,542.43
<b>6</b>	<b>资产总计</b>	<b>38,834,069.26</b>	<b>33,234,044.20</b>	<b>47,534,451.12</b>
7	流动负债	9,533,047.67	10,190,936.80	16,831,133.01
8	非流动负债	—	—	5,359,959.45
<b>9</b>	<b>负债合计</b>	<b>9,533,047.67</b>	<b>10,190,936.80</b>	<b>22,191,092.46</b>
<b>10</b>	<b>所有者权益</b>	<b>29,301,021.59</b>	<b>23,043,107.40</b>	<b>25,343,358.66</b>
11	其中：归属母公司所有者权益	29,301,021.59	23,043,107.40	25,343,358.66

基准日近三年资产负债表情况（母公司单体报表口径）

金额单位：人民币元

序号	项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1	流动资产	8,751,839.19	8,177,212.22	7,905,277.32
2	非流动资产	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00
3	其中：长期股权投资	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00

序号	项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
4	资产总计	9,951,839.19	9,377,212.22	9,105,277.32
5	流动负债	16,970.02	38,242.75	46,605.25
6	非流动负债	-	-	-
7	负债合计	16,970.02	38,242.75	46,605.25
8	所有者权益	9,934,869.17	9,338,969.47	9,058,672.07

被评估单位基准日近三年经营情况表（合并报表口径）

金额单位：人民币元

序号	项目	2019年度	2020年度	2021年度
一	营业收入	56,089,061.92	39,646,862.64	42,652,595.43
	减：营业成本	28,834,803.93	26,501,485.03	27,139,380.07
	税金及附加	-	-	2,373.63
	销售费用	3,661,567.70	2,491,686.52	2,007,370.32
	管理费用	9,509,345.48	5,559,530.24	8,344,837.70
	财务费用	-95,496.27	-83,312.29	376,905.99
	加：投资收益	611,869.26	83,387.83	629,084.89
	其他收益	146,266.65	18,552.08	39,568.48
	公允价值变动收益	-	-	105,378.08
	信用减值损失	213,931.00	78,929.74	-98,997.79
	资产处置收益	377,786.50	110,752.50	-
	资产减值损失	-	-	-
二	营业利润	15,528,694.49	5,469,095.29	5,456,761.38
	加：营业外收入	-	85.44	-
	减：营业外支出	26,800.00	289,158.14	11,021.10
三	利润总额	15,501,894.49	5,180,022.59	5,445,740.28
	减：所得税费用	4,336,670.71	1,437,936.78	2,590,201.15
四	净利润	11,165,223.78	3,742,085.81	2,855,539.13
	其中：归属母公司所有者的净利润	11,165,223.78	3,742,085.81	2,855,539.13

被评估单位基准日近三年经营情况表（母公司单体报表口径）

序号	项目	2019年度	2020年度	2021年度
一	营业收入	-	99,298.63	-
	减：营业成本	-	99,298.63	-
	税金及附加	-	-	-
	销售费用	-	-	-
	管理费用	200,432.05	267,369.52	345,351.87
	财务费用	-57,100.59	-33,577.44	155.20
	资产减值损失	-	-	-
	加：投资收益	20,776,180.67	9,156,981.00	65,130.19
	其他收益	110,717.31	869.45	79.48
	信用减值损失	-171,459.18	480,041.66	-

序号	项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
二	营业利润	20,572,107.34	9,404,100.03	-280,297.40
	加：营业外收入	-	0.27	-
	减：营业外支出	-	-	-
三	利润总额	20,572,107.34	9,404,100.30	-280,297.40
	减：所得税费用	-	-	-
四	净利润	20,572,107.34	9,404,100.30	-280,297.40

“樱华管理”2019-2020 年经大信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计，但未单独出具审计报告。本次评估基准日财务报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计，并出具了“大信审字【2022】第 14-00010 号”无保留意见审计报告。

#### 6. 被评估单位整体经营情况

被评估单位“樱华管理”为管理公司，没有实际经营业务，下属 2 家全资子公司主要提供门诊医疗和疫苗接种业务。被评估单位医疗许可情况如下：

（1）上海樱华门诊部医疗机构执业许可证登记号为 769438239310105117D1102，许可期限为 2018 年 5 月 20 日至 2023 年 5 月 19 日。

（2）上海樱园门诊部医疗机构执业许可证登记号为 78519175831010516D1102，许可期限为 2017 年 10 月 9 日至 2022 年 10 月 8 日。

#### 7. 执行的主要会计政策

（1）会计期间：被评估单位会计年度采用公历年度，自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

（2）记账本位币：被评估单位以人民币为记账本位币；

（3）会计制度：被评估单位执行企业会计准则；

（4）发出存货的计价方法：被评估单位存货发出时由于有国家规定的价格，发出存货按照发票上进价确定其发出的实际成本；存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）长期股权投资

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，公司按《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》的有关规定处理并对其余部分采用权益法核算。

（6）固定资产及折旧：被评估单位各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年

折旧率如下：

类别	折旧方法	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20-35	0-10	2.57-5.00
机器设备	年限平均法	3-15	3-10	6.00-32.33
运输设备	年限平均法	4-12	3-10	7.50-24.25
电子设备及其他	年限平均法	3-12	0-10	7.50-33.33

（7）税项：公司适用的主要税种及税率列示如下：

税种	计税依据	樱华管理税率	樱华门诊税率	樱园门诊税率
企业所得税	应纳税所得	25%	25%	25%
增值税	按应税销售额及使用税率计算销项税额，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额，计算缴纳增值税	3%	免税	免税
城市维护建设税	应纳流转税	5%	免税	免税
教育费附加	应纳流转税	3%	免税	免税
地方教育费附加	应纳流转税	2%	免税	免税

注：根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）附件三《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（七）项规定，医疗机构提供的医疗服务免征增值税；附件一《营业税改征增值税试点实施办法》第二十七条：用于免征增值税项目的进项税额不得从销项税额中抵扣。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人华塑控股股份有限公司是被评估单位上海樱华医院管理有限公司的控股股东，持有被评估单位 51%的股权，委托人拟转让被评估单位股权。

（四）评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人华塑控股股份有限公司、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、行政法规规定的其他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。

## 二、评估目的

根据《华塑控股股份有限公司华控办【2021】46号会议纪要总经理办公会议纪要》，华塑控股股份有限公司拟转让上海樱华医院管理有限公司股权，此项经济行为已获得湖北省资产管理有限公司审议通过。

华塑控股股份有限公司拟转让所持有上海樱华医院管理有限公司的股权。为此，

需对上海樱华医院管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是上海樱华医院管理有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

#### （二）评估范围

1.评估范围为上海樱华医院管理有限公司在评估基准日经审计的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、长期股权投资、流动负债。合并口径总资产账面值为47,534,451.12元，总负债账面价值为22,191,092.46元，所有者权益（净资产）账面价值为25,343,358.66元；母公司总资产账面值为9,105,277.32元，总负债账面价值为46,605.25元，所有者权益（净资产）账面价值为9,058,672.07元。各类资产、负债账面金额如下：

合并口径报表

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	38,676,452.11
2	非流动资产	8,857,999.01
3	其中：可供出售金融资产	
4	持有至到期投资	
5	长期股权投资	
6	投资性房地产	
7	固定资产	887,344.64
8	在建工程	
9	使用权资产	7,932,111.94
10	无形资产	
11	递延所得税资产	38,542.43
12	其他非流动资产	
13	<b>资产总计</b>	<b>47,534,451.12</b>
14	流动负债	16,831,133.01
15	非流动负债	5,359,959.45
16	<b>负债合计</b>	<b>22,191,092.46</b>
17	<b>所有者权益</b>	<b>25,343,358.66</b>

母公司口径报表

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	7,905,277.32
2	非流动资产	
3	其中：可供出售金融资产	
4	持有至到期投资	
5	长期股权投资	1,200,000.00
6	投资性房地产	
7	固定资产	
8	在建工程	
9	无形资产	
10	其他非流动资产	
11	<b>资产总计</b>	<b>9,105,277.32</b>
12	流动负债	46,605.25
13	非流动负债	-
14	<b>负债合计</b>	<b>46,605.25</b>
15	<b>所有者权益</b>	<b>9,058,672.07</b>

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计，并出具了“大信审字【2022】第 14-00010 号”无保留意见审计报告。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 2.企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

#### 3.引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系大信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

### 四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

### 五、评估基准日

评估基准日是 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：



1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地为目的服务；

2.评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

### （一）经济行为依据

- 1.华塑控股股份有限公司“华控办（2021）46号”《总经理办公会议纪要》；
- 2.湖北省资产管理有限公司“办字（2021）61号”《总经理办公会议纪要》。

### （二）法律法规依据

- 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第四次修正）；
- 2.《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）；
- 3.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）
- 4.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 5.《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）；
- 6.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号，根据2019年1月2日中华人民共和国财政部令第97号修改）；
- 7.《中华人民共和国车辆购置税法》（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2019年7月1日起施行）；
- 8.《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第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；
- 9.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日，中华人民共

和国国务院令 第 714 号)；

10.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号发布, 2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 709 号公布《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改)；

11.《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令)(根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

12.《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年财政部令 第 14 号)；

13.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委 第 12 号令 2005 年 8 月 25 日)；

14.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；

15.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权[2009]941 号)；

16.《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国资委、财政部、中国证券监督管理委员会令 第 36 号, 自 2018 年 7 月 1 日起施行)；

17.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号)；

18.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令 第 32 号 2016 年 6 月 24 日)；

19.《中华人民共和国公司登记管理条例》(根据 2016 年 2 月 6 日发布的国务院令 第 666 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)；

20.《公司注册资本登记管理规定》(2014 年 2 月 20 日国家工商行政管理总局令 第 64 号)；

21.《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)；

22.《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)；

23.《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)；

24.《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》(财税[2017]58

号)；

25.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号)；

26.《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行)；

27.《中华人民共和国印花税法》(2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2022年7月1日起施行)；

28.其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三) 评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

7.《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协[2017]35号)；

8.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)；

9.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)；

10.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)；

11.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；

12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

15.《会计监管风险提示第5号--上市公司股权交易资产评估》(中国证监会2013年2月6日)。

### (四) 权属依据

1. 机动车行驶证；

2. 设备购置合同、发票及付款凭证；

3. 其他有关产权证明文件。

#### （五）取价依据

- 1.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]第12号）；
- 2.《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 3.中国人民银行公布的《贷款市场报价利率（LPR）》（2021年12月31日）
- 4.企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；
- 5.“樱华管理”公司提供的企业未来发展规划及盈利预测；
- 6.部分产品购销合同；
- 7.评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
- 8.评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
- 9.其他与本次资产评估有关的资料。

#### （六）其他参考依据

- 1.资产评估委托合同；
- 2.企业提供的资产评估申报明细表；
- 3.企业提供的收益法评估预测明细表；
- 4.企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
- 5.大信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的评估基准日审计报告；
- 6.同花顺 FinD 数据库。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

按照《资产评估执业准则-企业价值》，规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法和收益法。

### 1.收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法适用的前提条件是：A 被评估对象的未来预期收益可以预测并且可以用货币衡量；B 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并且可以用货币衡量；C 被评估对象预期获利年限可以预测。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑“樱华管理”及其全资子公司自成立至评估基准日已持续经营数年，母子公司经营模式稳定，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件，因此本项目适宜采用收益法（合并口径）评估。

### 2.市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

①市场法中的上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

②市场法中的交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

市场法适用的前提条件是：A 要有一个充分活跃、有效的公开市场，在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方行情，因此可以排除个别交易的偶然性；B 公开市场上存在足够数量的相同或类似的可比交易案例；C 可比案例与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，且能够收集到与评估活动相关的具有代表性、合理性和有效性的信息资料。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业比较类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，因此本项目不适宜采用市场法评估。

### 3.资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）具备可利用的历史资料；（3）不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

#### （二）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1.流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、其他应收款等。

##### （1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

对货币资金通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

##### （2）应收款项

应收款项包括其他应收款。

对各种应收款项采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，

借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

## 2. 非流动资产

### (1) 长期股权投资

评估基准日上海樱华医院管理有限公司长期股权投资为 2 家全资子公司，评估人员在对长期股权投资形成原因、账面价值、被投资企业会计报表了解核实、并查阅投资协议、股东会决议、章程、和有关会计记录等资料的基础上，根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况以及对评估对象价值的影响程度等因素，分别采取适当的方法进行评估。

经核实，企业提供的长期股权投资申报表相关数据与核实结果相符，目前长投公司均正常经营。历史期近三年，上海樱华门诊部有限公司收入基本稳定，但利润有小幅下滑；上海樱园门诊部有限公司收入波动较大，呈先降后升趋势，近两年持续亏损。

根据评估准则要求及子公司自身经营状况，本次采用合并口径的收益法，未再对子公司单独采用收益法评估；并分别对 2 家全资子公司选择资产基础法进行整体评估。

资产基础法中长期股权投资评估值=2 家全资子公司分别单独采用资产基础法得到的净资产评估结果作为评估值。

全资子公司单独采用资产基础法整体评估的详细情况，见各长期投资单位资产评估说明。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价和折价。

## 3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权所有者实际承担的负债项目，按零值计算。

### (三) 收益法

## 1. 概述

本次采用收益法中现金流量折现法（DCF）对评估对象价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

## 2. 基本评估思路

以企业经审计的历史年度会计报表为基础，结合企业未来发展战略及规划，并综合分析、考虑被评估企业的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、自身优劣势、持续经营盈利能力及所在行业现状与发展前景等估算其股东全部权益价值。

即按收益途径采用现金流折现法（DCF），以加权资本成本（WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产、非经营性资产的价值和企业对外长期股权投资的价值，得到企业整体资产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。

## 3. 评估模型

### （1）基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

基本公式：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 长期股权投资价值 - 非经营性负债价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，（包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款……）。

付息债务以核实后的账面值作为评估值。

### ①经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经营性资产价值的计算公式为：



$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

式中—P 为评估基准日的企业经营性资产价值；

— $F_i$  为评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

— $F_n$  为详细预测期末年预期的企业自由现金流量；

— $r$  为折现率（此处为加权平均资本成本,WACC）；

— $n$  为详细预测期；

— $i$  为详细预测期第  $i$  年；

— $g$  为永续期增长率。

其中：企业自由现金流=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

折现率采用加权平均资本成本 WACC 模型确定。

## ②非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无直接关系的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次对非经营性资产、负债主要采用成本法进行单独分析和评估。

## ③溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需多余的、评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次对溢余资产主要采用成本法进行单独分析和评估。

## ④长期股权投资价值

根据子公司自身经营状况，本次整体采用合并口径的收益法，无长期股权投资科目，均为经营性现金流。

### （2）主要参数的确定

#### 1) 收益期和预测期的确定

评估人员经分析调查，被评估企业所属行业为卫生和社会服务行业，除子公司“樱园门诊”营业期限 2006 年 2 月 1 日至 2026 年 1 月 31 日外，樱华管理公司及子公司樱华门诊的企业营业执照核准的营业期限为长期，评估基准日被评估单位经营正常，根据企业的发展规划及行业特点，企业业务类型、经营方式较稳定，通过分析企业的经营状况及与企业管理层沟通，不存在对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故收益期按

永续确定。

根据公司目前经营状况、业务特点、市场供需情况，预计其在 2026 年进入稳定期，故预测期确定为 2022 年 1 月-2026 年 12 月共 5 年。2026 年后为永续。

## 2) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本估价模型（WACC）确定。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times \frac{D}{D + E} \times (1 - T)$$

其中：K<sub>e</sub>：权益资本成本

E：权益的市场价值

K<sub>d</sub>：债务资本成本

D：付息债务的市场价值

T：所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（CAPM）。CAPM 模型公式：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

其中：R<sub>f</sub>为无风险报酬率

ERP 为市场风险溢价

R<sub>c</sub> 为企业特定风险调整系数

β为评估对象权益资本的预期市场风险系数

## （四）评估结论确定的方法

在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定收益法的评估结果作为评估报告的最终评估结论。

# 八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

## （一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划（方案）。指导被评估单位做好资产评估申报表

的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

## （二）现场调查收集资料阶段

评估人员于2022年1月1日至2022年1月5日对评估对象涉及的资产和负债进行了前期调研及研判，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要核实调查；并于2022年4月10日至2022年4月15日收集资料。

1.评估人员核实被评估企业提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

2.根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。对企业经营及资产状况进行了必要尽职调查。

3.评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4.评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5.评估人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

## （三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

## （四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告

前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

#### （五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1.交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2.公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的；

3.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5.假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6.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；

7.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

8.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、

方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入、流出为年中；

4.假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

5.假设被评估单位及子公司所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；

6.被评估单位经营所租赁的资产，假设租赁期满后，可以正常续期，并持续适用；

7.假设被评估单位需由国家或地方政府机构签发的执照、许可证或其他法律性及行政性授权文件，于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，且该等证照有效期满后可以获得更新或换发。

本评估报告的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，签名资产评估师及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

### （一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，截至评估基准日，上海樱华医院管理有限公司总资产账面价值为 910.53 万元，评估价值为 2,789.96 万元，增值额为 1,879.43 万元，增值率为 206.41%；总负债账面价值为 4.66 万元，评估价值为 4.66 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 905.87 万元，股东全部权益评估价值为 2,785.30 万元，增值额为 1,879.43 万元，增值率为 207.47 %。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	790.53	790.53	-	-
非流动资产	2	120.00	1,999.43	1,879.43	1,566.19
其中：长期股权投资	3	120.00	1,999.43	1,879.43	1,566.19
资产总计	4	910.53	2,789.96	1,879.43	206.41
流动负债	5	4.66	4.66	-	-
非流动负债	6	-	-	-	-

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
负债总计	7	4.66	4.66	-	-
净资产（所有者权益）	8	905.87	2,785.30	1,879.43	207.47

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结果

截至评估基准日，上海樱华医院管理有限公司总资产账面价值为 910.53 万元，总负债账面价值为 4.66 万元，净资产账面价值为 905.87 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 5,287.30 万元，增值额为 4,381.43 万元，增值率为 483.67%。

## （三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

### 1. 差异分析

采用收益法评估得出的股东全部权益价值为 5,287.30 万元，资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 2,785.30 万元，两者相差 2,502.00 万元，差异率为 89.83%。两种评估方法差异的主要原因是：

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

“樱华管理”及子公司的主营业务系门诊医疗及疫苗接种等医疗服务，固定资产投入相对较小，在账面值中所占比重不高，属于“轻资产”企业。资产基础法评估结果主要以资产负债表作为基础，系从企业现时资产重置的角度衡量企业价值；资产基础法仅对各单项有形资产和部分可量化的无形资产进行了评估，未体现出企业医疗团队、业务平台、管理团队等重要的无形资源的贡献，也不能完全体现各个单项资产组合对公司整体的贡献，亦不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合产生出来的整合效应，同时公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，收益法价值内涵包含了企业难以量化的无形资产价值。

### 2. 评估结果的选取

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，收益法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制

权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

## 十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告编号为大信审字(2022)第14-00010号，出具日期为2022年1月20日。

（三）权属资料不全面或存在瑕疵的事项

本次评估在盘点过程中发现，2家子公司的设备类资产存在盘亏情况，其中上海樱华门诊部有限公司设备类资产中有17项179台（套）资产盘亏，上海樱园门诊部有限公司设备类资产中有20项30台（组）资产盘亏，被评估单位会计未做账务处理，审计亦未对其进行账面调整，被评估单位对前述设备盘亏事项出具了情况说明。本次评估对盘亏的资产评估为0。

（四）评估资料不完整事项

本次评估过程中，企业购置较早的设备未能收集到历史购置合同、发票，设备类资产评估资料存在不完整情况，被评估单位出具了相关权属证明材料，承诺设备权属均为公司所有，并承担相应的法律责任。本次评估设定设备类资产权属完整清晰，并以实际勘查情况进行评估。

（五）本次评估未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

（六）新型冠状病毒肺炎疫情于2022年3月中旬在上海大面积爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响，特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮等行业造成了难以量化

的损失。

本次疫情亦对被评估单位的运营及经营单位的正常经营活动产生了很大影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业未来现金流量产生的影响，但我们无法预测此次疫情对医疗服务行业未来现金流量产生的最终影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）使用范围

- 1.本资产评估报告使用人为委托人。
- 2.本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
- 4.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
- 5.未经委托人书面许可，评估机构及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。
- 6.未征得评估机构同意，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报告使用人外，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对评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用；

（六）本评估报告需提交国有资产监督管理部门审查，备案后方可正式使用。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 7 月 18 日。



(本页为签字盖章页)

资产评估师：



资产评估师：



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二二年七月十八日

## 资产评估报告附件目录

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告（含会计报表和附注）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、委托人和被评估单位产权登记证复印件
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 七、签名资产评估师的承诺函
- 八、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 九、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 十、签名资产评估师资格证明文件复印件
- 十一、资产评估委托合同
- 十二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 十三、其他重要文件
- 十四、资产评估明细表和各级汇总表
- 十五、收益法评估明细表和汇总表

## 资产评估师承诺函

华塑控股股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让股权所涉及的上海樱华医院管理有限公司股东全部权益于评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2022 年 月 日