

# 南京新街口百货商店股份有限公司独立董事

## 关于上海证券交易所对公司资产置换

### 暨关联交易问询函回复的意见

2022年4月6日，南京新街口百货商店股份有限公司（以下简称“公司”或“上市公司”）收到上海证券交易所《关于对南京新街口百货商店股份有限公司资产置换暨关联交易的问询函》（上证公函【2022】0220号）（以下简称“问询函”），根据问询函要求，公司会同相关中介机构对问询函中提出的问题进行了核查并回复，作为公司的独立董事，我们就问询函的要求，在仔细审阅公司董事会提交的有关资料，听取公司有关人员介绍的基础上，基于独立判断立场，就相关事项发表独立意见如下：

#### 二、业绩承诺及补偿的合理性

4、公司公告，南京三胞医疗承诺：徐州新健康 2022、2023 及 2024 年度实现的净利润（未来会计政策与当前会计政策相比不存在重大差异的情况下，经符合《证券法》规定的会计师事务所审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润）累计不低于 4.3 亿元。若经审计后徐州新健康未能实现承诺净利润指标，则南京三胞医疗以现金方式向南京新百进行补偿。补偿计算方式如下：应补偿金额（万元）=（43,033.19 万元-徐州新健康三年累积实现净利润数（万元））×80%。

请公司补充披露：

（1）结合徐州新健康的目前经营情况、处行业发展情况等因素，说明本次业绩承诺的合理性及可实现性；

#### 【回复】

##### 一、徐州新健康的目前经营情况

徐州新健康为三级医院，于 2021 年 4 月正式对外营业，截至目前设有 16 个职能部门，31 个临床科室，有 7 个医技科室，是职工医保、居民医保、新农合以及多家商业保险机构定点医院。自开业至 2022 年 2 月末，徐州新健康总计门急诊挂号量为

149,764 人次，住院人数 10,747 人次，实现一定程度上的规模化。

截至目前，徐州新健康已建立了一支医疗行业经验丰富、具备核心竞争力的稳定团队，并拥有全职在册员工 806 人，其中医务人员(卫生技术人员)773 人，占比 95.9%；中大专以上学历共 790 人，占比 98.1%，拥有博士 5 人、硕士 100 人，占比为 13.03%；具有副高以上职称人员 143 人，占比 17.7%；医疗行业作为重人力资本型行业，医疗团队的搭建及培养对未来业绩的实现提供了有力的支撑。

最近两年一期，徐州新健康经营业绩情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-2 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	7,947.22	20,854.12	196.21
营业成本	5,702.63	23,316.56	148.27
营业利润	1,229.25	-4,558.87	232.37
利润总额	1,229.25	-4,547.83	232.03
归属于母公司所有者的净利润	1,229.25	-4,549.35	231.99

注：2022 年 1-2 月数据未经审计；2021 年会计报表经具有证券、期货业务资格的苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（苏亚审[2022]345 号）；2020 年数据未经审计。

徐州新建康 2021 年 4 月开始营业，于 2021 年 11 月才进入业务正常发展期，医院经营规模虽然处于逐月稳步爬升阶段，但由于营业时间不足一年，各月业务渐进式爬升，导致 2021 年营业收入规模仍然偏小。同时，新健康医院为医疗行业，属重资产、重人力资本投入行业，自开业之初至今均要保持高标准执业，运营成本无法降低，短期内固定/半固定成本开支相对开业之初的收入规模较高，最终导致 2021 年度业绩亏损。随着业务正常开展，徐州新健康业绩于 2022 年进入快速增长阶段。

本次交易完成后，徐州新健康将成为上市公司的控股子公司，徐州新健康能够借鉴上市公司的管理经验，优化自身管理架构，提高管理水平，以上市公司为依托，亦能提高融资能力和盈利能力，提高企业核心竞争力。

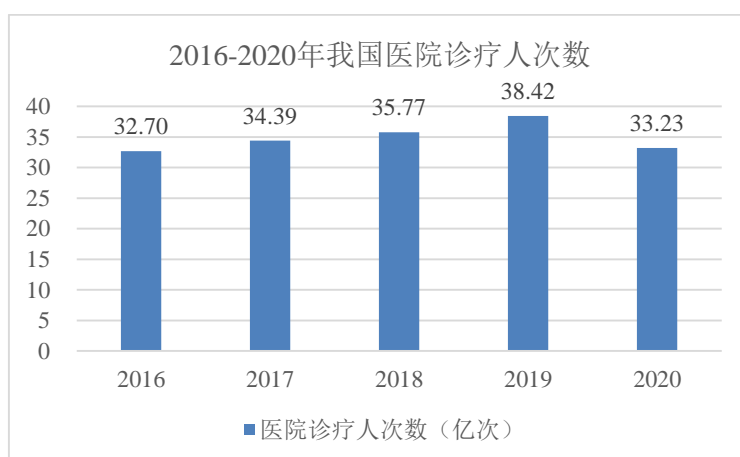
同时，根据《新健康资产评估说明》，新健康 2022 年至 2026 年预测累计实现净利润 101,929.06 万元，交易双方以徐州新健康 2022 年至 2026 年预测累计实现净利润为基础，综合考虑徐州新健康经营发展情况及行业状况等因素，双方经协商，确定徐

州新健康 2022 年至 2026 年累计实现净利润不低于 101,929.06 万元，业绩承诺具备合理性。

## 二、所处行业发展情况

随着中国经济的快速发展和人民生活水平的逐步提高，人们对健康生活的需求日益迫切，大健康产业迎来了快速发展期。与此同时，国家对人民健康的重视程度也越来越高，近年来陆续出台了多项政策推进大健康产业的有序发展。根据中商产业研究院发布的《2021“十四五”中国大健康产业市场前景及投资研究报告》分析与预测，我国大健康产业的市场规模由 2016 年 3.2 万亿元增至 2020 年 7.4 万亿元，年均复合增长率为 23.2%，预计 2025 年我国大健康产业的市场规模可达 13.1 万亿元。

作为大健康产业中的重要一环，医疗服务行业市场需求逐渐增长。2016 年至 2019 年，我国医院诊疗人次不断上升，2019 年全国医院诊疗人次高达 38.42 亿人次，同比增长 7.41%。2020 年由于新冠疫情影响有所下滑，预计未来医院诊疗人次将重新恢复增长趋势。医疗就诊人次的不断增长，带来了增量医疗机构的需求，医疗服务市场需求持续增长。



随着我国人口老龄化加剧，60 岁以上老年人数量从 2011 年的 1.85 亿快速增长到 2021 年的 2.67 亿，占总人口比例从 2011 年的 13.7% 增长至 2021 年的 18.9%。老龄化群体扩大带来医疗服务需求大幅增长，同时近年来国内医疗体系逐步健全和人均收入水平提升，推动老年人就诊频率明显提升。根据中国发展基金会发布的《中国发展报告 2020：中国人口老龄化的发展趋势和政策》的测算，到 2025 年，中国 65 岁及以上的老年人口将超过 2 亿，2050 年，中国老年人将接近 4 亿。随着老龄人口基数的增长和老年人口占比的提高，医疗服务市场的潜在需求逐年增长。

综上所述，医疗服务行业市场前景广阔，徐州新健康业务发展空间巨大。同时考虑到徐州新健康已进入快速增长阶段，业务规模不断扩大，本次交易中南京三胞医疗的业绩承诺具有合理性和可实现性。

(2) 结合南京三胞医疗的资产负债情况、资信情况等，具体说明其后续履约能力，若标的公司后续业绩低于承诺业绩，公司是否能够采取切实有效的措施督促承诺方履行补偿；

### 【回复】

南京三胞医疗作为三胞集团设立的投资平台，自身实力较为雄厚，具备较强的后续履约能力，具体分析如下：

一、南京三胞医疗资产规模较大，截至 2021 年 12 月 31 日，南京三胞医疗未经审计的资产总额为 227,682.72 万元，并且资产构成中以变现能力较强的流动资产为主，流动资产为 205,847.35 万元，占资产总额的比例为 90.41%，同时南京三胞医疗拥有的资产无权属瑕疵，不存在变现的权属障碍。此外，南京三胞医疗截至 2021 年 12 月 31 日的净资产为 85,620.14 万元，若徐州新健康经营状况未发生显著恶化，则南京三胞医疗净资产预计能够覆盖业绩补偿金额。

二、南京三胞医疗近年来未曾发生银行借款违约事项，亦未发生恶意拖欠其他方款项事件，信用情况良好。未来如发生业绩补偿情形，南京三胞医疗可通过银行借款、第三方借款等方式及时筹措补偿资金。

三、南京三胞医疗控股股东为三胞集团，三胞集团将继续支持、帮助南京三胞医疗的发展，提高南京三胞医疗的管理能力、盈利能力及核心竞争力，通过南京三胞医疗自身持续发展为后续履约能力提供有效支撑。同时，如发生业绩补偿情形，三胞集团将及时督促其履行业绩补偿责任，必要时可要求南京三胞医疗处置其资产来筹措资金。

四、本次交易完成后，南京三胞医疗资产总额及资产净额将得到进一步扩大，为未来可能发生的业绩补偿提供了履约保障。

综上所述，南京三胞医疗资产实力较强，资信情况良好，具备较强的后续履约能力。

若标的公司后续业绩低于承诺业绩，公司将采取下列切实有效的措施督促南京三胞医疗履行补偿义务：

一、公司将按照《资产置换协议》和《业绩承诺补偿协议》的约定，及时书面通知督促南京三胞医疗履行业绩补偿义务；

二、公司在通知南京三胞医疗的同时，亦将同时书面通知三胞集团，要求三胞集团通过控股股东地位及行使控股股东权利及时督促南京三胞医疗按照约定履行补偿义务；

三、若南京三胞医疗未能及时履行业绩补偿责任，公司将与其积极协商，如协商不成，将按照《资产置换协议》的约定，向人民法院提起诉讼。

此外，本次交易完成后，上市公司将从提高企业经营管理、稳定核心员工、业务开拓等方面对徐州新健康给予必要的支持，提高徐州新健康管理水平和核心竞争力，推动徐州新健康持续稳定的发展，降低承诺效益无法实现的风险。

(3) 结合业绩补偿计算方式及业绩补偿覆盖率较低的情形，说明上述业绩承诺补偿是否能够保障上市公司及中小股东利益。请公司独立董事对上述问题发表明确意见。

#### **【回复】**

自 2014 年为了暂时解决同业竞争问题，南京新百将新百地产的存量房地产业务交由宏图地产委托代管，并同时承诺今后将集中精力突出主业，逐步退出房地产业务。近年来，新百地产的存量地产项目已接近尾声，2019 年至 2020 年，南京新百房地产业务占营业收入的比例分别为 18.06%、1.38%，金额分别为 166,493.39 万元、7,434.97 万元，房地产业务规模占上市公司营业收入总规模比例逐步降低。

与之相对应的，徐州新健康 2021 年 4 月开始营业，收入规模稳步增长，2021 年度营业收入已经达到 20,854.12 万元，2022 年 1-2 月营业收入达到 7,947.22 万元，净利润达到 1,229.25 万元，具备良好的发展前景，承诺业绩无法实现的风险较低。同时，公司以大健康为主业的业务布局已形成，为进一步聚焦公司大健康业务，拓展公司在大健康业务领域上下游产业链，贯彻落实公司发展战略，实现公司在大健康业务领域的产品服务多元化和业务领域加速扩张，同时为了履行公司逐步退出房地产业务的承诺，公司拟实施本次资产置换。

上市公司 2020 年归属于母公司的净利润为 7.51 亿元，徐州新健康预计 2022 年-2026 年实现归属于母公司净利润（持股 80%）占 2020 年上市公司归属于母公司的净利润的比例分别为 11.01%、16.14%、18.65%、26.04%、36.65%，将对上市公司归属于母公司股东的净利润产生重大正面影响；上市公司 2020 年每股收益为 0.56 元/股，以上市公司已公告的 2020 年股本为基准，本次交易将使得上市公司每股收益增加情况如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
每股收益增加	+0.06 元	+0.09 元	+0.10 元	+0.15 元	+0.20 元

通过本次置换，有利于公司优化业务布局，进一步提升公司的盈利水平，强化企业的核心竞争力，增厚每股收益，从而更好的保障上市公司及中小股东利益。

虽然徐州新健康目前经营业绩良好，但其未来经营情况受新冠疫情、医疗行业政策、宏观经济环境、市场竞争情况等多重外部因素影响，其未来业绩承诺的实现仍然具有一定的不确定性。为了充分保障上市公司及中小股东利益，防止新建康医院预测效益无法实现对上市公司及中小股东利益的损害，根据相关规定，上市公司与南京三胞医疗根据市场化原则，签署《业绩承诺补偿协议》，南京三胞医疗承诺徐州新健康 2022 年度至 2026 年度累计实现净利润不低于 101,929.06 万元，并约定徐州新健康若无法实现上述承诺业绩，由南京三胞医疗向上市公司提供现金补偿。未来如徐州新健康未实现承诺业绩，则南京三胞医疗将通过业绩补偿方式弥补亏损，保护上市公司及中小股东利益。

此外，为了充分保护上市公司及中小股东利益，上市公司聘请中介机构对徐州新健康进行审计和评估，上市公司独立董事及董事会审计委员会针对本次交易发表了意见。在审议该事项的股东大会召开时，关联股东将回避表决，同时为方便中小股东参加股东大会，就本次交易表决提供网络投票平台。

为进一步更好的保护上市公司及中小股东利益，上市公司与南京三胞医疗就业绩承诺补偿方式更改如下：

若经审计后徐州新健康未能实现承诺净利润指标，则南京三胞医疗应以现金方式向南京新百进行补偿。补偿计算方式如下：

应补偿金额（万元）=（101,929.06 万元－徐州新健康五年累计实现净利润数（万

元)) ÷ 101,929.06 万元 × 拟置换资产交易作价 173,010.62 万元。

若应补偿金额为负，按 0 取值。

综上所述，南京三胞医疗的业绩承诺补偿安排能够保障上市公司及中小股东利益。

#### **独立董事意见：**

同意上述回复。医疗服务行业市场前景广阔，徐州新健康业务发展空间巨大，徐州新健康已进入快速增长阶段，业务规模不断扩大，本次交易中南京三胞医疗的业绩承诺具有合理性和可实现性；南京三胞医疗资产实力较强，资信情况良好，具备较强的后续履约能力；若标的公司后续业绩低于承诺业绩，公司能够采取切实有效的措施督促承诺方履行补偿；南京三胞医疗的业绩承诺补偿安排能够保障上市公司及中小股东利益。

### **三、此次估值显著高于前期估值的合理性**

5、公司于 2019 年 5 月 6 日公告，拟以现金方式受让南京三胞医疗持有的徐州三胞医疗 20% 股权，转让价格为 1.5 亿元。徐州三胞医疗 2018 年经审计净资产为 5.7 亿元，主要经营性资产徐州新健康医院。经收益法评估后股东全部权益价值为 7.7 亿元。徐州新健康医院预计 2019 年 10 月正式营业，预测 2020 年及 2021 年分别实现门诊及住院收入合计 6.6 亿元及 7.4 亿元，分别实现净利润 6866 万元及 9066 万元。

请公司补充说明：

(1) 结合具体涉及资产情况、评估参数、标的经营情况及同行业情况等因素说明两次评估价值差异较大的原因及合理性；

#### **【回复】**

##### **一、涉及资产不同**

从资产形态看，截至 2018 年 12 月 31 日，新健康医院还未开业，资产主要以其他应收款、在建工程和土地使用权为主；2021 年 12 月 31 日新健康医院已开业 9 个月，资产已转化为经营性资产，最主要的资产为固定资产和土地使用权。

从资产规模来看，2021 年末资产规模大于 2018 年末。2018 年末新健康医院资产总额为 95,252.18 万元，2021 年末为 132,841.24 万元，两个时点资产总额相差 37,589.06

万元，2021 年末资产总额较 2018 年末增长了 39.46%。医院为重资产单位，非流动资产 2018 年末为 62,109.45 万元，2021 年末为 122,881.41 万元，2021 年末非流动资产较 2018 年末增长了 97.85%。

从资产结构看，两个时点资产结构不同。2018 年末，流动资产占总资产的 34.79%，其中其他应收款占流动资产的 95.88%，非流动资产占总资产的 65.21%，医院资产为建设期的资产；2021 年末，流动资产占总资产的 7.5%，主要为应收账款和存货；非流动资产占总资产的 92.50%，医院已形成了可稳定经营的经营性资产。

从净资产看，2021 年末为 45,556.08 万元，较 2018 年末的 57,441.25 万元减少 11,885.17 万元，其中 2021 年末未分配利润金额为-12,592.88 万元，较 2018 年末的-688.75 万元减少 11,904.13 万元。净资产的减少主要原因是徐州新健康从 2013 年 10 月成立至 2020 年末，医院处于建设阶段，并未营业，处于亏损状态；2021 年 4 月开始经营，但因经营前期投入较大，成本高，医院仍处于亏损状态，从而导致徐州新健康净资产下降。

综上所述，前次评估时，医院尚处于建设期，该类资产为尚不能独立带来稳定经营现金流的资产组；本次评估时，医院已处于经营期，经营已逐步趋于稳定。伴随着医院经营，投入使用的门诊楼、医疗设备、行政楼等固定资产已成为相对成熟的经营性资产组，能够为新健康医院带来预期的经济效益和稳定的现金流入。

## 二、徐州新健康经营情况不同

前次评估时，徐州新健康尚处于建设阶段，截至前次评估基准日，徐州新健康安装工程、装修工程均未完工，室外工程亦刚开始施工，医院距离正式开业尚需一段时间，业绩的释放存在一定的不确定性，同时也面临置入上市公司后不能在置入当期实现正收益的风险。

本次评估时，徐州新健康已于 2021 年 4 月开始营业，至 2022 年 2 月底各科室业务有序展开，徐州新健康总计门急诊挂号量为 149,764 人次，住院人数 10,747 人次；经营业绩稳步提升，已达到一定程度的规模化。2021 年度营业收入已经达到 20,854.12 万元，2022 年 1-2 月营业收入达到 7,947.22 万元，净利润达到 1,229.25 万元，实现了预期盈利目标；在置入上市公司后即可实现对上市公司净利润及每股收益的较大正贡献。



同时，前次评估时新健康医院尚无专职医疗团队，截至目前，新健康已形成了一支医疗行业经验丰富、具备核心竞争力的稳定团队，并拥有全职在册员工 806 人，其中医务人员（卫生技术人员）773 人，占比 95.9%；中大专以上学历共 790 人，占比 98.1%，拥有博士 5 人、硕士 100 人，占比为 13.03%；具有副高以上职称人员 143 人，占比 17.7%；医疗行业作为重人力资本型行业，医疗团队的搭建及培养对新健康医院未来的经营存在重大影响。

### 三、主要评估参数的不同

一是开放床位数量不同，前次评估预测仅仅考虑了一期工程，一期的床位总数为 1,200 张，本次评估考虑了二期住院部的建设和经营，二期床位规模为 1,300 张，最大总床位数为 2,500 张，住院床位规模的扩大为医院带来较大的经营效益。根据徐州市规划局规划审查意见、徐州市环境保护局环评批复，徐州新健康规划总面积为 25.39 万平方米，根据医疗机构设置标准，三级医院床均建筑面积需满足 80 平方米，徐州新健康完全可满足 2,500 张床位要求的 20 万平方米。

二是折现率的不同，前次评估为 11.45%（2024 年以后为 10.84%），本次为 10.71%，两次评估的折现率差异主要是由可比上市公司的平均无财务杠杆的 Beta 系数的差异及企业特定风险调整系数共同导致的。

无财务杠杆的贝塔系数是企业经营风险的衡量，企业经营风险就越高，贝塔系数越大，投资者要求的投资回报率就越大。上次评估时鉴于新健康医院尚处于建设期，企业经营风险较高，因此选用的可比上市公司无杠杆的 Beta 系数均值较高，为 1.1553；本次评估时，徐州新健康医院已步入稳定发展轨道，经营风险较前次评估时已经显著下降，因此评估时选用的可比上市公司无杠杆的 Beta 系数均值较低，为 0.7771，低于前次评估，从而一定程度上降低了折现率。

企业特定风险调整系数是根据被评估单位的经营规模、管理水平以及债务风险等因素综合确定的，取值范围一般是在 1%~5%之间。2022 年 1 月 1 日至今，已完成的、采用收益法定价且披露企业特定风险调整系数的 45 起重大资产重组案例中，取值范围在 1%~3%之间有 35 例。本次评估根据徐州新健康目前业务规模、经营业绩、经营能力、竞争能力等情形对企业风险的影响，谨慎确定企业特定风险调整系数为 2.5%，高于前次评估的 0.6%，更趋稳健，提高了折现率。

综上所述，无财务杠杆的 Beta 系数及企业特定风险调整系数的变化，反映了徐州新健康不同发展阶段的真实企业情况。

三是折现时点不同，前次评估现金流折现采用期末折现，本次评估采用期中折现，期中折现假设被评估单位的现金流是均匀流入、流出的，而期末折现假设被评估单位现金流流入、流出均发生在期末。在相同现金流的情况下，期中折现的现金流现值高于期末折现结果。由于多数企业现金流是持续发生的，因此期中折现也是市场主流折现方法之一。2021 年 4 月开业以来徐州新健康现金流量情况如下表：

月度	流入（万元）	流出（万元）
4 月	368.37	259.03
5 月	618.54	284.52
6 月	1,477.77	1,284.50
7 月	1,641.03	1,318.32
8 月	1,727.92	1,823.93
9 月	3,368.36	3,627.03
10 月	1,666.50	1,859.88
11 月	3,555.56	3,406.84
12 月	4,005.60	4,029.41
合计	18,429.65	17,893.46

2022 年 1 月 1 日至今，已完成的、采用收益法定价且披露折现时点的 45 起重大资产重组案例中，采用期中折现的有 37 例。同时，徐州新健康主营业务为提供医疗服务，收入和成本费用是持续发生的。经核查徐州新健康自 2021 年 4 月份开业以来至今的各月份的现金流入及支出情况，徐州新健康除业务规模扩大带来的现金流入和流出的增长之外，各月均有现金的正常流入及流出，各月份现金流入流出不存在显著差异，不存在现金流入流出集中在年底的情况。因此，徐州新健康现金流期中时点折现较好的综合了期初和期末现金流对折现时点的偏差，符合被评估单位的实际经营情况，亦符合一般项目评估的惯例及相关规定。

四是营运资金的不同，前次评估考虑了营运资金变动对现金流的影响，本次评估因营运资金是负数，徐州新健康未来不需要追加营运资金，故未考虑营运资金变动对现金流的影响。

#### 四、行业发展情况不同

从我国医院诊疗人次数来看，2016年-2018年，我国医院诊疗人次数从32.7亿增长至35.77亿，累计增幅为9.39%，年度平均增长4.70%；2018年-2019年，我国医院诊疗人次数从35.77亿增长至38.42亿，增幅为7.41%。年度间诊疗市场规模的不断增长，为医院提供了更大的市场空间。

随着我国老龄化的不断加剧以及人民对健康的要求更高，我国每年医院诊疗规模增长速度加快，行业发展速度较此前更快，因此本次评估徐州新健康面临的诊疗市场总体规模较此前更大。

综上所述，由于两次评估时徐州新健康资产状况、经营情况、评估参数的选取、行业发展情况等存在不同，导致前后两次评估值差异较大，两次评估价值差异较大具备合理性。

(2) 2021年实际实现营业收入及净利润低于前次预测情况的具体原因，同时说明徐州新健康目前资产及运营情况与前期预测依据未发生重大变化的情况下，此次评估估值远高于前次的原因及合理性。

#### 【回复】

前次评估预测时，重要估值假设之一为工程可按计划完工并投入运营，评估预计徐州新健康2019年7月完成工程施工，2019年10月正式营业，2021年已进入稳定运营期。而徐州新健康在建设过程中，建设工程超出预期，2020年2月28日完成竣工验收备案。随着工程竣工计划的推迟，徐州新健康正式营业时间为2021年4月，医院经营规模虽然处于逐月稳步爬升阶段，但由于营业时间不足一年，并且业务开展是渐进式的，导致2021年营业收入规模仍然偏小。

同时，新健康医院为医疗行业，属重资产、重人力资本投入行业，自开业之初至今均要保持高标准执业，运营成本无法降低，短期内固定/半固定成本开支相对开业之初的收入规模较高，所以导致2021年出现亏损。因此，2021年实际实现营业收入及净利润低于前次预测情况。

徐州新健康目前资产及运营情况与前期预测时发生了较大变化，并且评估参数的选取也区别于前次评估，具体变化详见本回复“三、此次估值显著高于前期估值的合理性”之“5、请公司补充说明：(1)结合具体涉及资产情况、评估参数、标的经营情

况及同行业情况等因素说明两次评估价值差异较大的原因及合理性”。与前次评估时相比，徐州新健康的盈利能力、业务资质、医疗团队配备、硬件设备等具有长足进步，因此本次评估估值高于前次评估估值，具体分析如下：

### **一、本次评估时徐州新健康盈利能力更强**

前次评估时，徐州新健康尚未开业，未来盈利预测只能依据一期工程，盈利能力较弱。本次评估时，徐州新健康已进入业务规模快速发展阶段，门诊诊室、病床数量、医师人数等医院发展核心要素持续增长，最大病床数量可增至 2500 张，加之医院良好口碑不断发酵和医院品牌的建立，推动徐州新健康盈利能力不断增强。2022 年 1-2 月，徐州新健康营业收入达到 7,947.22 万元，净利润达到 1,229.25 万元，达到了预期发展目标。

### **二、本次评估时徐州新健康业务资质更加齐全**

前次评估时，徐州新健康仅取得《设置医疗机构批准书》。本次评估时，徐州新健康已取得《放射诊疗许可证》、《乙类大型医用设备配置许可证》，极大拓宽了医疗服务范围，并且徐州新健康被江苏省卫生健康委员会确认为三级医院，代表着徐州新健康的人才技术力量、医疗硬件设备等达到了较高水平，也极大提高了医院在患者和社会中的知名度，吸引更多患者前来就医。

### **三、本次评估时医疗团队配备更加完善，医疗水平优势明显**

医疗团队属于医院发展的核心竞争力，前次评估时，新建康医院由于尚未营业，因此医疗团队尚未建立。本次评估时，徐州新健康已搭建了稳健的专家核心团队，核心人员中大部分人员具有 20 年以上的大型医院从业经验，且多人常年担任科室主任、副院长、院长等不同职务，核心人员团队整体具备深厚的医疗行业从业背景及管理经验。截至目前，徐州新健康已拥有全职在册员工 806 人，其中医师人数为 258 人，占员工总数的 32.01%；副高以上职称人员 143 人，占员工总数的 17.7%；博士 5 人、硕士 100 人，合计占员工总数的比例为 13.03%；徐州新健康已经建立了一支学科齐全、配备合理的专业人才队伍，医疗水平实力较强。

### **四、本次评估时硬件设备优势明显**

前次评估时，徐州新健康资产以在建工程为主。本次评估时，徐州新健康引进目前国际先进的全新诊疗设备，如佳能（原东芝）AquilionONE 640 层动态器官容积能

谱 CT、西门子 3.0T 高磁场强度的核磁共振、飞利浦悬吊式 DSA 等，医疗设备功能齐全、设备先进，达到国内一流标准。截至 2021 年 12 月 31 日，徐州新健康医疗设备账面余额为 11,427.67 万元。

综上所述，与前次评估时相比，徐州新健康搭建了完善的医疗团队，购置并投入使用了大量先进诊疗设备，医疗技术水平实力较强，医院资质证照齐全，并且取得了三级医院资质，企业盈利能力得到极大加强，核心竞争力得到显著提升。因此，本次评估值高于前次评估值具备合理性。本次收购完成后，徐州新健康也将充分利用上市公司平台优势，加快业务整合，并借鉴上市公司的先进管理经验，提高自身管理能力，以更加充分的发挥自身已经具备的人才优势、技术优势、硬件设备优势，进一步提高医疗服务水平，扩大服务患者数量范围，实现医院经济效益和社会效益的最大化。

**独立董事意见：**

同意上述回复。由于两次评估时徐州新健康资产状况、经营情况、评估参数的选取、行业发展情况等存在不同，导致前后两次评估值差异较大，两次评估价值差异较大具备合理性；2021 年实际实现营业收入及净利润低于前次预测情况的具体原因合理；本次评估值高于前次评估值具备合理性。

独立董事：王德瑞、高凤勇、时玉舫、宋亚辉

2022 年 6 月 3 日