

# 关于览海医疗产业投资股份有限公司 投资风险分析的报告

根据《览海医疗产业投资股份有限公司股份转让公告》，览海医疗产业投资股份有限公司（以下简称“览海医疗”或“公司”）股份将于2022年9月9日起在全国中小企业股份转让系统（以下简称“全国股份转让系统”）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在全国股份转让系统挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，东吴证券股份有限公司作为览海医疗产业投资股份有限公司主办券商，特此发布本分析报告。

本报告仅依据览海医疗披露的最近年度报告，对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对览海医疗产业投资股份有限公司股份的任何投资建议。

## 一、览海医疗产业投资股份有限公司概况

### （一）公司基本情况

公司名称：览海医疗产业投资股份有限公司

法定代表人：密春雷

成立日期：1993年4月2日

注册资本：102,480.5419万元

住所：上海市浦东新区世纪大道201号20层

电话：021-62758000

传真：021-62758258

董秘或信息披露负责人：何永祥

经营范围：医疗领域内的医疗服务、医疗投资、健康管理、资产管理、技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、一类医疗器械的销售；药品零售；高科技开发及应用；投资管理；装修工程，自有房屋租赁。

统一社会信用代码：91460000284077535Y

## （二）挂牌前的股本结构

截至2022年7月22日，公司股本结构如下表所示：

股份类型	持股数量（股）	持股比例
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>79,365,079.00</b>	<b>7.74%</b>
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	-	-
3、其他内资持股	79,365,079.00	7.74%
其中：境内非国有法人持股	79,365,079.00	-
境内自然人持股	-	7.74%
4、外资持股	-	-
其中：境外法人持股	-	-
境外自然人持股	-	-
<b>二、无限售条件流通股份</b>	<b>945,440,340.00</b>	<b>92.26%</b>
1、人民币普通股	945,440,340.00	92.26%
2、境内上市的外资股	-	-
3、境外上市的外资股	-	-
4、其他	-	-

## （三）挂牌前的前十名股东持股情况

股东名称（全称）	挂牌前持股数量（股）	比例（%）	持有有限售条件股份数量（股）	质押、标记或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量（股）	
上海览海投资有限公司	384,007,992	37.47	79,365,079	冻结	384,007,992	境内非国有法人
上海览海上寿医疗产业有限公司	82,000,000	8.00	0	冻结	82,000,000	境内非国有法人

中国海运集团有限公司	77,802,500	7.59	0	无	0	国有法人
上海人寿保险股份有限公司一万能产品 1	20,170,319	1.97	0	无	0	其他
高雄	13,227,513	1.29	0	无	0	境内自然人
毛瓯越	12,260,066	1.20	0	无	0	境内自然人
赵周生	8,270,241	0.81	0	无	0	境内自然人
陈建新	7,586,018	0.74	0	无	0	境内自然人
览海医疗产业投资股份有限公司回购专用证券账户	7,077,073	0.69	0	无	0	其他
申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户	6,296,521	0.61	0	无	0	其他

上海览海投资有限公司、上海览海上寿医疗产业有限公司为览海集团实际控制企业，览海集团亦为上海人寿保险股份有限公司的第一大股东，存在关联关系；公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。

## 二、览海医疗经营情况及财务状况分析

### （一）主要会计数据和财务指标

单位：元

主要会计数据	2021 年/ 2021 年 12 月 31 日	2020 年/ 2020 年 12 月 31 日	同比变动 (%)
营业收入	118,502,383.83	74,393,626.15	59.29
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	114,266,450.37	74,367,145.95	53.65
归属于上市公司股东的净利润	-280,857,068.96	61,279,242.58	-558.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-318,709,909.30	-165,554,628.47	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-126,772,372.97	-34,587,771.90	不适用

归属于上市公司股东的净资产	1,962,873,985.43	2,247,352,872.55	-12.66
总资产	2,682,120,680.23	2,887,976,514.75	-7.13
<b>主要财务指标</b>	<b>2021 年</b>	<b>2020 年</b>	<b>同比变动 (%)</b>
基本每股收益 (元 / 股)	-0.27	0.07	-485.71
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.27	0.07	-485.71
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.31	-0.19	不适用
加权平均净资产收益率 (%)	-13.33	3.65	-16.98
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-15.12	-9.87	-5.25

## (二) 经营情况分析

公司主要从事医疗服务业务，主要向客户提供全科门诊服务、健康体检服务、医学美容门诊服务、康复门诊及住院服务。其中，览海门诊部主要临床科室为内科、外科、妇科、儿科、口腔、耳鼻喉、眼科、皮肤科、中医科、康复科、心理科等，同时提供疫苗服务和健康体检服务；怡合览海门诊部主要临床科室为皮肤美容科、康复科、心理科和中医科。览海康复医院是公司旗下第一家正式运营的专科医院，除提供门诊服务外，还提供住院服务，目前康复医院主要的临床科室为神经康复、骨科康复等。

公司主营业务收入全部来源于医疗服务、医疗咨询收入，2021 年实现主营业务收入 11,850.10 万元，实现归属于母公司股东的净利润-28,085.71 万元。公司 2021 年利润主要影响因素为公司医疗服务运营损益、公司持有禾风医院 44% 股权计提大额减值准备。

## (三) 财务状况分析

数据来源于览海医疗 2021 年年报，其中，期初指 2021 年 1 月 1 日，期末指 2021 年 12 月 31 日，本期指 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。如无特殊说明，币种均为人民币。

### 1、资产状况分析

#### (1) 货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	4,350.00	3,127.70
银行存款	428,388,808.65	378,513,188.75
其他货币资金	9,075,345.51	14,532,431.03
<b>合计</b>	<b>437,468,504.16</b>	<b>393,048,747.48</b>
其中：存放在境外的款项总额	208,508.42	

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	1,000,000.00	1,000,000.00
借款保证金	8,064,750.07	13,478,506.53
<b>合计</b>	<b>9,064,750.07</b>	<b>14,478,506.53</b>

## (2) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	858,000.00	913,000.00
其中：权益工具投资	858,000.00	913,000.00
<b>合计</b>	<b>858,000.00</b>	<b>913,000.00</b>

## (3) 应收账款

应收账款确定组合的依据如下：

组合1	应收关联方客户
组合2	应收非关联方客户

### ① 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额
1年以内	11,793,419.43
1至2年	7,083,589.53

2至3年	557,398.76
3年以上	
3至4年	325,603.08
4至5年	
5年以上	
合计	<b>19,760,010.80</b>

② 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
其中：					
按组合计提坏账准备	19,760,010.80	100.00	595,599.81	3.01	19,164,410.99
其中：					
组合1	10,683,791.04	54.07	32,051.37	0.30	10,651,739.67
组合2	9,076,219.76	45.93	563,548.44	6.21	8,512,671.32
合计	<b>19,760,010.80</b>	/	<b>595,599.81</b>	/	<b>19,164,410.99</b>
类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
其中：					
按组合计提坏账准备	13,397,931.96	100.00	308,428.85	2.30	13,089,503.11
其中：					
组合1	8,619,384.44	64.33	25,858.14	0.30	8,593,526.30
组合2	4,778,547.52	35.67	282,570.71	5.91	4,495,976.81
合计	<b>13,397,931.96</b>	/	<b>308,428.85</b>	/	<b>13,089,503.11</b>

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合1	10,683,791.04	32,051.37	0.30
组合2	9,076,219.76	563,548.44	6.21
合计	<b>19,760,010.80</b>	<b>595,599.81</b>	<b>3.01</b>

③ 坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合1	25,858.14	9,340.10	3,146.87		32,051.37	32,051.37
组合2	282,570.71	302,830.04	21,852.31		563,548.44	563,548.44
合计	<b>308,428.85</b>	<b>312,170.14</b>	<b>24,999.18</b>		<b>595,599.81</b>	<b>595,599.81</b>

④ 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
大理览海申慈产业发展有限责任公司	6,750,000.00	34.16	20,250.00
览海控股（集团）有限公司	1,700,000.00	8.60	5,100.39
上海崇明企合会	1,332,000.00	6.74	39,960.00
云南抚仙湖览海医养产业发展有限公司	1,000,000.00	5.06	3,000.00
万欣和（上海）企业服务有限公司	817,128.92	4.14	24,513.87
合计	<b>11,599,258.92</b>	<b>58.70</b>	<b>92,824.265</b>

(4) 预付款项

① 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,223,203.76	99.33	1,343,949.33	95.59
1 至 2 年	21,862.10	0.67	48,372.66	3.44
2 至 3 年			13,650.00	0.97

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 年以上				
合计	<b>3,245,065.86</b>	<b>100.00</b>	<b>1,405,971.99</b>	<b>100.00</b>

② 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
上海市浦东新区疾病预防控制中心	1,495,746.00	46.09
上海新世界淮海物业发展有限公司	923,809.92	28.47
汉海信息技术（上海）有限公司	159,651.39	4.92
浙江天猫技术有限公司	110,000.00	3.39
上药康德乐罗达（上海）医药有限公司	94,171.43	2.90
合计	<b>2,783,378.74</b>	<b>85.77</b>

(5) 其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	578,706,791.33	1,127,423,141.90
合计	<b>578,706,791.33</b>	<b>1,127,423,141.90</b>

① 按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	134,928,013.49
1 至 2 年	4,487,892.10
2 至 3 年	2,151,984.79
3 至 4 年	23,800.00
4 至 5 年	210,247,539.90
5 年以上	228,609,804.34
合计	<b>580,449,034.62</b>

② 按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
联营企业往来款、资金拆借款及利息	538,959,711.63	952,474,024.00
关联方资金拆借款及利息	35,033,445.03	
股权对价款		172,495,750.00
保证金及押金	5,141,644.47	4,858,740.47
子公司往来款	1,314,233.49	987,074.19
<b>合计</b>	<b>580,449,034.62</b>	<b>1,130,815,588.66</b>

③ 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	3,392,446.76			3,392,446.76
2021年1月1日余额 在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	404,424.98			404,424.98
本期转回	2,054,628.45			2,054,628.45
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	1,742,243.29			1,742,243.29

④ 坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
未来 12 个月预期信用损失	3,392,446.76	404,424.98	2,054,628.45			1,742,243.29
<b>合计</b>	<b>3,392,446.76</b>	<b>404,424.98</b>	<b>2,054,628.45</b>			<b>1,742,243.29</b>

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
上海览海投资有限公司	517,487.25	现金收回
上海禾风医院有限公司	1,535,341.20	转让债权并以现金收回
<b>合计</b>	<b>2,052,828.45</b>	/

⑤ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海禾风医院有限公司	联营企业往来款及资金拆借款	538,959,711.63	1年以内, 1-2年, 4-5年, 5年以上	92.85	1,616,879.13
览海控股(集团)有限公司	关联方资金拆借款及利息	35,033,445.03	1年以内	6.04	105,100.34
上海新世界淮海物业发展有限公司	保证金及押金	2,461,390.10	1-2年, 2-3年	0.42	7,384.17
上海佳寿房地产开发有限公司	保证金及押金	1,952,504.37	5年以上	0.34	5,857.51
支付宝(中国)网络技术有限公司	其他	646,734.59	1年以内	0.11	1,940.20
<b>合计</b>	/	<b>579,053,785.72</b>	/	<b>99.76</b>	<b>1,737,161.35</b>

(6) 存货

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	7,779,566.26		7,779,566.26	5,463,022.52		5,463,022.52
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
发出商品				797,586.42		797,586.42
<b>合计</b>	<b>7,779,566.26</b>		<b>7,779,566.26</b>	<b>6,260,608.94</b>		<b>6,260,608.94</b>

(7) 其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
增值税留抵进项税	26,009,189.31	24,974,335.41
<b>合计</b>	<b>26,009,189.31</b>	<b>24,974,335.41</b>

(8) 长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
上海禾风医院有限公司	297,639,760.00			-54,742,490.22				157,229,040.63		85,668,229.15	157,229,040.63
澄江怡合健康产业发展有限公司	127,283,008.90			-130,724.37						127,152,284.53	
小计	424,922,768.90			-54,873,214.59				157,229,040.63		212,820,513.68	157,229,040.63
合计	<b>424,922,768.90</b>			<b>-54,873,214.59</b>				<b>157,229,040.63</b>		<b>212,820,513.68</b>	<b>157,229,040.63</b>

(9) 固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	551,611,157.70	24,272,411.49
合计	551,611,157.70	24,272,411.49

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	医疗设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额			778,974.38	29,163,146.00	10,187,955.01	40,130,075.39
2.本期增加金额	511,582,712.19			20,161,437.00	7,540,073.46	539,284,222.65
(1) 购置				7,935,865.00	7,540,073.46	15,475,938.46
(2) 在建工程转入	511,582,712.19					511,582,712.19
(3) 企业合并增加						
(4) 使用权资产转入				12,225,572.00		12,225,572.00
3.本期减少金额				87,655.00	84,184.81	171,839.81
(1) 处置或报废				87,655.00	84,184.81	171,839.81
4.期末余额	511,582,712.19		778,974.38	49,236,928.00	17,643,843.66	579,242,458.23
二、累计折旧						
1.期初余额			463,489.69	8,471,093.65	6,923,080.56	15,857,663.90
2.本期增加金额	899,796.00		92,503.20	9,043,051.08	1,848,043.46	11,883,393.74
(1) 计提	899,796.00		92,503.20	4,789,200.60	1,848,043.46	7,629,543.26
(2) 使用权资产转入				4,253,850.48		4,253,850.48
3.本期减少金额				35,162.47	74,594.64	109,757.11
(1) 处置或报废				35,162.47	74,594.64	109,757.11
4.期末余额	899,796.00		555,992.89	17,478,982.26	8,696,529.38	27,631,300.53
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	医疗设备	其他	合计
1.期末账面价值	510,682,916.19		222,981.49	31,757,945.74	8,947,314.28	551,611,157.70
2.期初账面价值			315,484.69	20,692,052.35	3,264,874.45	24,272,411.49

(10) 在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	367,791,066.99	417,194,661.18
合计	367,791,066.99	417,194,661.18

① 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
览海康复医院项目				247,845,883.76		247,845,883.76
览海骨科医院项目	367,791,066.99		367,791,066.99	169,348,777.42		169,348,777.42
合计	367,791,066.99		367,791,066.99	417,194,661.18		417,194,661.18

② 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加 金额	本期转入 固定资产 金额	本期其 他减少 金额	期末余额	工程累计 投入占预 算比例	工程进度	利息资本 化累计金 额	其中：本 期利息资 本化金额	本期利息 资本化率	资金来源
览海康复医院项目	491,770,000.00	247,845,883.76	263,736,828.43	511,582,712.19			104.03%	100.00%	21,770,265.93	10,945,430.49	6.25	专门借款、自有资金
览海骨科医院项目	1,153,051,800.00	169,348,777.42	198,442,289.57			367,791,066.99	31.90%	31.90%				募集资金、自有资金
合计	1,644,821,800.00	417,194,661.18	462,179,118.00	511,582,712.19		367,791,066.99	/	/	21,770,265.93	10,945,430.49	/	/

### (11) 使用权资产

单位：元

项目	房屋租赁	设备租赁	合计
一、账面原值			
1.期初余额	128,472,691.65	12,429,949.89	140,902,641.54
2.本期增加金额			
(1) 新增租赁			
3.本期减少金额		12,225,572.00	12,225,572.00
(1) 处置			
(2) 转入固定资产		12,225,572.00	12,225,572.00
4.期末余额	128,472,691.65	204,377.89	128,677,069.54
二、累计折旧			
1.期初余额	44,356,788.39	4,134,673.18	48,491,461.57
2.本期增加金额	38,607,145.64	323,555.19	38,930,700.83
(1) 计提	38,607,145.64	323,555.19	38,930,700.83
3.本期减少金额		4,253,850.48	4,253,850.48
(1) 处置			
(2) 转入固定资产		4,253,850.48	4,253,850.48
4.期末余额	82,963,934.03	204,377.89	83,168,311.92
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	45,508,757.62		45,508,757.62
2.期初账面价值	84,115,903.26	8,295,276.71	92,411,179.97

### (12) 无形资产

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件系统	合计
一、账面原值					
1.期初余额	406,758,920.00			5,394,262.42	412,153,182.42
2.本期增加金额	127,812.00			13,719.00	141,531.00
(1) 购置	127,812.00			13,719.00	141,531.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额				251,858.40	251,858.40
(1) 处置					
(2) 原值调整				251,858.40	251,858.40
4.期末余额	406,886,732.00			5,156,123.02	412,042,855.02
二、累计摊销					
1.期初余额	28,274,459.13			2,588,105.62	30,862,564.75
2.本期增加金额	8,149,383.94			881,378.34	9,030,762.28
(1) 计提	8,149,383.94			881,378.34	9,030,762.28
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	36,423,843.07			3,469,483.96	39,893,327.03
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	370,462,888.93			1,686,639.06	372,149,527.99
2.期初账面价值	378,484,460.87			2,806,156.80	381,290,617.67

(13) 长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	64,773,510.97	197,811.32	15,670,194.30	493,886.65	48,807,241.34
合计	64,773,510.97	197,811.32	15,670,194.30	493,886.65	48,807,241.34

(14) 递延所得税资产/递延所得税负债

① 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	159,566,883.73	1,149,451.11
可抵扣亏损	644,249,554.31	541,250,712.06
交易性金融资产公允价值变动损失	299,724.69	244,724.69
合计	<b>804,116,162.73</b>	<b>542,644,887.86</b>

② 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022	156,301,373.28	152,788,865.91	
2023	130,327,331.49	141,604,151.92	
2024	141,723,500.76	147,842,069.98	
2025	87,998,885.98	99,015,624.25	
2026	127,898,462.80		
合计	<b>644,249,554.31</b>	<b>541,250,712.06</b>	/

(15) 其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付设备款	15,651.00		15,651.00	111,959.00		111,959.00
预付工程款	9,490,566.00		9,490,566.00			
预付软件系统款	694,670.00		694,670.00			
合计	<b>10,200,887.00</b>		<b>10,200,887.00</b>	<b>111,959.00</b>		<b>111,959.00</b>

## 2、债务状况分析

### (1) 应付账款

#### ① 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
货款	1,932,577.31	921,068.17
设备款	2,445,498.10	835,000.00
工程款	260,887,703.27	174,770,216.08
其他	300,360.02	0.05
合计	<b>265,566,138.70</b>	<b>176,526,284.30</b>

#### ② 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
设备款	600,000.00	尚未结算
工程款	10,524,458.91	尚未结算
合计	<b>11,124,458.91</b>	/

### (2) 合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
医疗服务款	29,348,398.17	31,435,900.98
合计	<b>29,348,398.17</b>	<b>31,435,900.98</b>

### (3) 应付职工薪酬

#### ① 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,910,078.00	79,486,427.09	72,535,593.09	17,860,912.00
二、离职后福利- 设定提存计划	14,268.40	5,321,785.77	4,778,810.38	557,243.79
三、辞退福利	703,933.00	437,144.00	1,141,077.00	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、一年内到期的其他福利				
合计	11,628,279.40	85,245,356.86	78,455,480.47	18,418,155.79

② 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,752,941.39	72,560,238.92	65,887,400.91	15,425,779.40
二、职工福利费		536,043.92	536,043.92	
三、社会保险费	252,069.90	3,429,654.84	3,316,429.25	365,295.49
其中：医疗保险费	252,069.90	3,348,126.92	3,243,623.29	356,573.53
工伤保险费		81,527.92	72,805.96	8,721.96
生育保险费				
四、住房公积金	177,890.50	2,241,553.50	2,186,922.00	232,522.00
五、工会经费和职工教育经费	1,465,759.20	596,558.73	504,334.41	1,557,983.52
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	261,417.01	122,377.18	104,462.60	279,331.59
合计	10,910,078.00	79,486,427.09	72,535,593.09	17,860,912.00

③ 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	13,429.00	5,161,838.50	4,634,770.44	540,497.06
2、失业保险费	839.40	159,947.27	144,039.94	16,746.73
3、企业年金缴费				
合计	14,268.40	5,321,785.77	4,778,810.38	557,243.79

(4) 应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	394,501.23	154,217.86

消费税		
营业税	20,914,002.27	20,914,002.27
企业所得税	11,037.55	
个人所得税	33,375.50	45,017.40
城市维护建设税	1,475,960.19	1,474,951.86
教育费附加	633,482.32	632,117.50
地方教育费附加	422,321.52	421,411.65
房产税	721,831.36	-
城镇土地使用税	20,263.62	10,605.90
印花税	577,577.86	910,714.91
合计	<b>25,204,353.42</b>	<b>24,563,039.35</b>

#### (5) 其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	443,200.77	458,350.70
应付股利	545,734.15	545,734.15
其他应付款	119,029,186.83	161,680,532.50
合计	<b>120,018,121.75</b>	<b>162,684,617.35</b>

#### ① 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	443,200.77	458,350.70
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	<b>443,200.77</b>	<b>458,350.70</b>

#### ② 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	545,734.15	545,734.15
合计	<b>545,734.15</b>	<b>545,734.15</b>

③ 其他应付款

按款项性质列示其他应付款：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房租	69,457,238.17	118,394,287.60
物业费	29,012,325.20	25,239,680.75
服务费	10,946,913.85	10,780,990.42
其他	5,269,985.09	4,689,401.13
质保金	4,068,500.00	1,728,500.00
设备租赁费	274,224.52	439,708.00
设备款		407,964.60
<b>合计</b>	<b>119,029,186.83</b>	<b>161,680,532.50</b>

账龄超过 1 年的重要其他应付款：

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海佳质资产管理有限公司	14,042,875.11	尚未结算
上海印力企业管理有限公司	21,260,493.90	尚未结算
上海佳寿房地产开发有限公司	16,272,254.78	尚未结算
<b>合计</b>	<b>51,575,623.79</b>	/

(6) 一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	6,000,000.00	5,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	36,371,955.22	43,690,420.82
<b>合计</b>	<b>42,371,955.22</b>	<b>48,690,420.82</b>

(7) 长期借款

长期借款分类：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	201,061,769.79	212,500,000.00
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
合计	<b>201,061,769.79</b>	<b>212,500,000.00</b>

长期借款分类的说明：

①上海览海门诊部有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司上海分行借款 5,000 万，借款利率为浮动利率（一年期 LPR+137.5BPs），质押物为本公司持有的上海览海门诊部有限公司 100.00% 股权，合计 5,000.00 万元，且本公司及上海海盛上寿融资租赁有限公司为该笔借款提供最高额人民币 1.20 亿元的连带责任保证担保；

②上海览海康复医院有限公司向南京银行股份有限公司上海浦东支行借款 1.75 亿，借款利率为浮动利率（借款发放日前一日的 LPR+2.15%），借款抵押物为上海览海康复医院有限公司的土地使用权及房屋建筑物，质押物为本公司持有的上海览海康复医院有限公司的 80% 股权，且本公司及览海控股（集团）有限公司为该笔借款提供最高额人民币 2.70 亿元的连带责任保证担保。

## （8） 租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁房产	11,170,162.99	48,256,561.50
租赁设备		2,361,571.49
合计	<b>11,170,162.99</b>	<b>50,618,132.99</b>

## （9） 递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助					
进项税加计抵减收益	34,968.34	422,497.58	34,968.34	422,497.58	进项税加计抵减

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
合计	34,968.34	422,497.58	34,968.34	422,497.58	/

### 三、览海医疗重大事项分析

#### (一) 对外担保情况分析

- 1、截至 2021 年 12 月 31 日，公司对外担保余额合计 20,706.18 万元，担保总额占公司净资产的比例为 10.55%；
- 2、截至 2021 年 12 月 31 日，公司对子公司的担保金额为 20,706.18 万元，直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额为 20,706.18 万元。
- 3、公司对外担保情况汇总表

。

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计														
报告期末对子公司担保余额合计（B）						20,706.18								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）						20,706.18								
担保总额占公司净资产的比例（%）						10.55								
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						20,706.18								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）						20,706.18								

未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

## （二）控股股东占用资金情况分析

根据公司披露的 2021 年年度报告，截至 2021 年 12 月 31 日，公司存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金的情形，具体情况如下：

单位：万元

股东或关联方名称	关联关系	占用时间	发生原因	期初余额	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末余额	截至年报披露日余额	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间
上海禾风医院有限公司	其他关联方	2021年3月31日至今	资金拆借及利息	0	7,322.00		7,322.00	7,462.00	现金偿还	7,485.33	回复监管工作函公告后1个月内
上海宗昆实业有限公司	其他关联方	2021年1月4日-2021年12月22日	资金拆借及利息	0	2,647.08	2,500.00	147.08	0			
上海顺洲水利市政工程有限公司	其他关联方	2021年1月7日-2021年12月17日(12月24日) 2021年3月2日-2021年12月9日	资金拆借及利息	0	11,095.95	10,530.02	565.93	565.93	现金偿还	565.93	回复监管工作函公告后1个月内
上海东滩湾房地产开发有限公司	其他关联方	2021年4月1日-2021年6月3日	资金拆借及利息	0	6,388.45	6,388.45	0				
云南申泽房地产开发	其他关联方	2021年5月31日-2021	资金拆借及利息	0	9,037.50	9,037.50	0				

股东或关联方名称	关联关系	占用时间	发生原因	期初余额	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末余额	截至年报披露日余额	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间
有限公司		年6月30日									
昆明锦慧置业发展有限公司	其他关联方	2021年6月1日-2021年6月30日	资金拆借及利息	0	1,672.21	1,672.21	0				
上海荃兜实业发展有限公司	其他关联方	2021年7月8日-2021年9月30日(10月8日)	资金拆借及利息	0	18,260.33	18,000	260.33	260.33	现金偿还	260.33	回复监管工作函公告后1个月内
昆明刘振商贸有限公司	其他关联方	昆明刘振商贸有限公司	资金拆借及利息	0	2,530.00	0	2,530.00	2,580.00	现金偿还	2,588.33	回复监管工作函公告后1个月内
上海禾风医院有限公司	其他关联方	2021年1月1日至今	购买款和承担债务、往来款	95,247.40	2,505.45	51,178.88	46,573.97	47,455.36			解决方案在磋商中
合计	/	/	/	95,247.40	61,458.97	99,307.06	57,399.31	58,323.62	/	10,899.92	/
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例					29.24%						
控股股东及其他关联方非经营性占用资金的决策程序					公司均已根据相关审批权限履行了相关的审批手续。						
当期新增控股股东及其他关联方非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明					<p>公司间接控股股东览海控股未按照公司关联交易的有关规定，及时向公司披露关联方信息；未遵守公司财务资金管理以及募集资金管理的有关规定，最终直接或间接占用公司资金，是上述违规事项的主要责任人。</p> <p>公司目前正在进一步核查资金占用相关情况，将结合进一步核查情况，进一步明确占用事项</p>						



股东或关联方名称	关联关系	占用时间	发生原因	期初余额	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末余额	截至年报披露日余额	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间
年度报告披露的控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况与专项审核意见不一致的原因说明（如有）											

### （三）涉诉情况分析

根据公司 2021 年年度报告，2021 年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

以上涉诉情况分析,系根据览海医疗产业投资股份有限公司的公告材料整理得出，鉴于无法保证览海医疗产业投资股份有限公司既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后涉讼事项，因而本涉诉情况分析可能无法反映览海医疗产业投资股份有限公司涉讼的完整信息，敬请投资者注意。

### （四）前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

览海医疗前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况请见本报告之“一、览海医疗公司概况/（三）挂牌前的前十名股东持股情况”。

## 四、提请投资者注意的投资风险

### （一）最近年度财务报告的审计意见

览海医疗 2021 年财务报告由和信会计师事务所(特殊普通合伙)出具了“保留意见”的审计意见。

形成保留意见的基础为：

#### 1、关联方非经营性资金占用事项

览海医疗及间接控股股东览海控股（集团）有限公司（以下简称“览海控股”）通过自查发现 2021 年度存在控股股东及关联方非经营性资金占用的情况。2021 年度资金占用累计发生额 575,051,084.00 元，截至 2021 年 12 月 31 日占用余额 108,253,445.03 元（其中本金 95,000,000.00 元，资金占用利息 13,253,445.03 元）。我们无法获取充分、适当的审计证据以确定控股股东及关联方非经营性资金占用的完整性以及对财务报告的影响。

#### 2、收入的确认事项

览海医疗 2021 年度营业收入 118,502,383.83 元，我们无法获取充分、适当的审计证据，确认在 2021 年度是否存在不具有商业实质的收入；无法获取充

分、适当的审计证据识别所有的关联方，因此无法确认览海医疗 2021 年度关联交易收入的真实性、完整性。

### 3、大额其他应收款的可收回性

截至 2021 年 12 月 31 日，览海医疗对联营企业上海禾风医院有限公司的其他应收款账面余额为 538,959,711.63 元，已计提坏账准备 1,616,879.13 元。我们注意到根据览海医疗与上海禾风医院有限公司签订的借款协议，其中 465,739,711.63 元已于 2022 年 1 月 24 日到期，截至审计报告出具日仍未收回，我们无法获取充分、适当的审计证据以确定其可收回性以及财务报告的影响。

### 4、持有的联营企业股权被冻结

公司持有的澄江怡合健康产业发展有限公司（以下简称“澄江怡合”）49%股权（对应出资额 12740 万元）被冻结，冻结期限 2022 年 4 月 13 日-2022 年 10 月 12 日，执行裁定文书号：曲公（经）冻财字（2022）19 号。截至 2021 年 12 月 31 日，公司对澄江怡合的长期股权投资账面价值 127,152,284.53 元。公司获悉后，于 2022 年 4 月 18 日已向相关部门提交《冻结异议申请书》，截至审计报告出具日，公司尚未收到相关部门的回复。我们无法获取充分、适当的审计证据以确定该事项对财务报告的影响。

## （二）公司的持续经营存在的重大不确定性

2019 年至 2021 年，公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为-191,280,361.67 元、-165,554,628.47 元和-318,709,909.30 元，经营活动产生的现金流量净额分别为-73,575,739.01 元、-34,587,771.90 元和-126,772,372.97 元，公司大幅亏损，经营环境及财务状况恶化，上述情形可能对公司持续经营产生重大影响。

## （三）破产重整计划执行及公司破产清算风险

根据览海医疗相关公告，截至本报告出具日，未发现公司收到相关法院关于破产重整及破产清算的受理通知的情形，亦未发现公司存在“企业法人不能清偿

到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的”以及“企业法人有前款规定情形，或者有明显丧失清偿能力可能的”情形。

虽暂未发现公司存在破产重整及破产清算的风险，但不排除未来公司经营持续恶化，进入破产重整及破产清算程序的可能，敬请投资者注意。

#### **（四）法律风险**

据中国执行信息公开网显示，公司控股股东览海控股（集团）有限公司、控股股东控制的企业上海览海投资有限公司、公司实际控制人密春雷被上海金融法院强制执行，执行标的为 719,148,420 元，立案时间为 2022 年 06 月 21 日。目前尚无法确定后续公司是否会卷入其他诉讼案件，亦无法准确评估潜在诉讼涉及的赔偿金额及其可能对公司造成的影响。

#### **（五）内部控制风险**

公司于内部控制评价报告基准日存在财务报告内部控制重大缺陷，未能按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持有效的财务报告内部控制。

#### **（六）行业政策风险**

随着社会办医的鼓励性政策不断涌现，越来越多的社会资本进入到医疗行业，市场规模逐步扩大，但同时仍然存在着隐形的体制机制障碍和政策束缚，限制了社会办医的后续发展空间，并在一定程度上增加了企业的运营成本。

#### **（七）市场风险**

国内高端医疗与健康管理行业处于方兴未艾的发展阶段，国内多家实力雄厚的企业都有意在此领域内进行产业布局和拓展市场，同时海外成熟企业也纷纷进入，未来医疗服务市场的同质化竞争将趋于激烈。

(本页无正文，为《关于览海医疗产业投资股份有限公司投资风险分析的报告》之签章页)

