

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中珠医疗控股股份有限公司以财务报告为目的的  
商誉减值测试所涉及的  
中珠俊天（北京）医疗科技有限公司  
相关资产组可收回金额  
资产评估报告

信资评报字（2019）第 40063-6 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一九年四月

## 目 录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、商誉减值测试相关资产组所在企业概况.....	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	24

## 声明

本声明系信资评报字（2019）第 40063-6 号资产评估报告不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

（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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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其评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和商誉减值测试相关资产组所在企业提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员对机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

中珠医疗控股股份有限公司以财务报告为目的的商誉减值测试  
所涉及的  
中珠俊天（北京）医疗科技有限公司相关资产组可收回金额  
资产评估报告  
摘要

信资评报字（2019）第 40063-6 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受中珠医疗控股股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对中珠医疗控股股份有限公司控股的横琴中珠富盈投资管理企业（有限合伙）收购中珠俊天（北京）医疗科技有限公司（以下简称：“中珠俊天”）85%股权所形成的商誉有关的资产组在 2018 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：中珠医疗控股股份有限公司控股的横琴中珠富盈投资管理企业（有限合伙）收购中珠俊天 85%股权所形成的商誉有关的资产组。

评估范围：商誉减值测试相关资产组所对应的中珠俊天的资产、负债。资产组的总资产账面值为 23,956.97 万元。其中含合并报表中已确认并列示的商誉 5,112.28 万元，调整“未确认归属于少数股东的商誉价值”902.17 万元，调整后包含商誉资产组的账面价值合计为 6,014.44 万元，总负债账面值为 3,212.38 万元，包含商誉相关资产组的账面值为 20,744.59 万元（资产组明细详见评估报告正文）。

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

评估目的：以财务报告为目的的商誉减值测试

价值类型：可收回金额

评估方法：成本法

评估结论：经评估，中珠医疗控股股份有限公司控股的横琴中珠富盈投资管理企业

（有限合伙）收购中珠俊天 85% 股权所形成的商誉相关资产组在 2018 年 12 月 31 日的可收回金额为人民币 148,158,939.98 元，大写人民币壹亿肆仟捌佰壹拾伍万捌仟玖佰叁拾玖元玖角捌分。

评估结果汇总如下：

### 评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值 (合并口径)	评估值	增减额
	A	B	C=B-A
流动资产	2,291.80		
非流动资产	21,665.16		
其中：长期股权投资净额	15,648.00		
固定资产净额	2.72		
商誉（含 100% 商誉）	6,014.44		
<b>资产组总资产（含 100% 商誉）</b>	<b>23,956.97</b>		
流动负债	3,212.38		
<b>资产组总负债（含 100% 商誉）</b>	<b>3,212.38</b>		
<b>资产组可收回金额（含 100% 商誉）</b>	<b>20,744.59</b>	<b>14,815.89</b>	<b>-5,928.70</b>

本资产评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为一年，即自资产评估报告日至 2019 年 12 月 30 日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

#### 重要特别事项说明：

1、本报告仅为委托人用于本报告载明的评估目的服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

中珠医疗控股股份有限公司  
以财务报告为目的的商誉减值测试所涉及的  
中珠俊天（北京）医疗科技有限公司相关资产组可收回金额  
资产评估报告

正文

信资评报字（2019）第 40063-6 号

中珠医疗控股股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对中珠医疗控股股份有限公司控股的横琴中珠富盈投资管理企业（有限合伙）收购中珠俊天（北京）医疗科技有限公司（以下简称：“中珠俊天”）85%股权所形成的商誉有关的资产组在2018年12月31日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、商誉减值测试相关资产组所在企业概况

（一）委托人：

企业名称：中珠医疗控股股份有限公司

类 型：股份有限公司(上市)

住 所：湖北省潜江市章华南路特1号

法定代表人：许德来

注册资本：人民币199286.968100万元

统一社会信用代码：91420000707079234K

证券代码：600568

证券简称：中珠医疗

营业期限：1994年06月27日至无固定期限

经营范围：房地产开发、物业管理；实业投资、基础建设投资，投资管理；项目投资、投资控股（上述经营范围涉及审批或许可经营的凭审批件和许可证经营）；经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；保健饮料进出口业务；诊断试剂、中药、西药、生物制品、医疗器械、营养保健品的研发、生产、销售及相关技术咨询服务；设备租赁；医疗服务；移动及远程医疗、药品及医疗器械互联网信息服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

## （二）商誉减值测试相关资产组所在企业：

### 1、企业注册登记信息

企业名称：中珠俊天（北京）医疗科技有限公司

住所：北京市丰台区花乡高立庄 608 号

法定代表人：魏巍

类型：其他有限责任公司

注册资金：13,333.33（万元）

有效期限：2016年06月24日至2036年06月23日

业务范围：技术推广服务；软件开发；计算机系统集成；基础软件服务；销售电子产品、计算机软硬件及辅助设备、仪器仪表、医疗器械（限I类）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 2、历史沿革

中珠俊天是其他有限责任公司，成立于2016年06月24日，成立后经一系列股权变更，截至评估基准日股东及出资情况如下：



序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	张俊廷	200.00	1.50
2	珠海横琴睿盈投资企业（有限合伙）	1,800.00	13.50
3	横琴中珠富盈投资管理企业（有限合伙）	11,333.33	85.00
合计		13,333.33	100.00

### 3、中珠俊天资产、负债结构和经营状况

中珠俊天（合并口径）2016-2018 年资产、负债状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	481.63	3,393.16	23,673.73
负债	489.74	4,207.95	10,950.02
净资产	-8.10	-814.79	12,723.71

中珠俊天（合并口径）2016-2018 年经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	5.47	13.58
销售费用	-	-	-
管理费用	0.74	894.21	2,510.95
研发费用	-	-	-
财务费用	-0.01	-0.94	-2.40
资产减值损失	7.38	32.94	174.71
加：投资收益	-	-	-
其他收益	-	-	0.33
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	-8.10	-931.69	-2,696.50
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-8.10	-931.69	-2,696.50
减：所得税	-	-	-

项目	2016年	2017年	2018年
四、净利润	-8.10	-931.69	-2,696.50

注：上述 2016-2017 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告，2018 年财务数据摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审定报表。

#### 4、经营场地情况

中珠俊天位于北京市丰台区花乡高立庄村 608 号（高鑫公园东门），系自弘洁实业控股集团有限公司租赁取得。

#### 5、会计制度和主要税率

中珠俊天执行《企业会计准则》，其主要税项及税率见下表列示：

税种	计税依据	税率
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

### （三）委托人与商誉减值测试相关资产组所在企业的关系

委托人系商誉减值测试相关资产组所在企业中珠俊天的控股股东横琴中珠富盈投资管理企业（有限合伙）的控股股东。

### （四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

本项评估的目的是以财务报告为目的的商誉减值测试。

本次评估目的是为满足中珠医疗控股股份有限公司 2018 年财务报告目的的需要，对中珠医疗控股股份有限公司控股的横琴中珠富盈投资管理企业（有限合伙）收购中珠俊天 85% 股权所形成的商誉有关的资产组的可收回金额进行评估，本次评估即为上述经济行为提供参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和和评估范围

本次评估对象为中珠医疗控股股份有限公司控股的横琴中珠富盈投资管理企业（有限合伙）收购中珠俊天 85% 股权所形成的商誉有关的资产组。评估范围为中珠俊天商誉相关资产组所对应的资产和负债。具体为：

#### 1、本次拟进行商誉减值测试的商誉情况

截至 2018 年 12 月 31 日，商誉账面值 6,014.44 万元，其中含合并报表中已确认并列示的商誉 5,112.28 万元，调整“未确认归属于少数股东的商誉价值” 902.17 万元。

#### 2、委估资产组情况

本次委估资产组系中珠俊天相关资产组及商誉，纳入委估资产组范围的包括中珠俊天相关资产及负债。

#### 3、委估资产组所对应的相关资产及负债情况

截至 2018 年 12 月 31 日，委估资产组所对应的相关资产及负债明细如下：

金额单位：人民币元

科目	资产组账面值
货币资金	4,933,584.96
其他应收款净额	17,984,440.70
<b>流动资产合计</b>	<b>22,918,025.66</b>
长期股权投资净额	156,480,000.00
固定资产净额	27,222.16
商誉合计	60,144,421.28
其中：账面商誉	51,122,758.09
少数股东商誉	9,021,663.19
<b>非流动资产</b>	<b>216,651,643.44</b>
<b>(含 100% 商誉)</b>	<b>239,569,669.10</b>
应付职工薪酬	140,322.40
应交税费	4,552.78
其他应付款	31,978,935.83

流动负债合计	<b>32,123,811.01</b>
负债总计	<b>32,123,811.01</b>
资产组（含 100%商誉）	<b>207,445,858.09</b>

注：上述财务数据来源于（中珠医疗控股股份有限公司）未经审计的合并口径财务报表。

在评估基准日，资产组的资产总额账面值为 239,569,669.10 元（含 100% 商誉），其中：流动资产为 22,918,025.66 元，非流动资产为 216,651,643.44 元（含 100%商誉）；资产组的负债合计账面值为 32,123,811.01 元，均为流动负债；资产组合计账面值 207,445,858.09 元。其中，商誉合计 60,144,421.28 元，其中账面商誉为 51,122,758.09 元，按收购比例 85%测算的（100%-85%）少数股东商誉为 9,021,663.19 元。

截止 2018 年 12 月 31 日，委估资产组（中珠俊天口径）所对应的相关资产及负债明细如下：

金额单位：人民币元

科目	资产组账面值
货币资金	4,933,584.96
其他应收款净额	17,984,440.70
<b>流动资产合计</b>	<b>22,918,025.66</b>
长期股权投资净额	156,480,000.00
固定资产净额	27,222.16
商誉合计	60,144,421.28
其中：账面商誉	51,122,758.09
少数股东商誉	9,021,663.19
<b>非流动资产</b>	<b>216,651,643.44</b>
<b>（含 100%商誉）</b>	
<b>资产组的总资产（含 100%商誉）</b>	<b>239,569,669.10</b>
应付职工薪酬	140,322.40
应交税费	4,552.78
其他应付款	31,978,935.83
<b>流动负债合计</b>	<b>32,123,811.01</b>
<b>负债总计</b>	<b>32,123,811.01</b>
<b>资产组（含 100%商誉）</b>	<b>207,445,858.09</b>

注：上述财务数据来源于（中珠俊天）经审计的审定财务报表。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

4、企业申报的资产组账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

#### 5、企业申报的表外资产的类型、数量

无。

#### 6、评估范围中的主要资产情况

根据企业评估填报的资料，委估资产组的主要资产具体情况如下：

##### （1）流动资产

流动资产账面金额 22,918,025.66 元，包括货币资金及其他应收款。

货币资金账面值 4,933,584.96 元，其中库存现金 2,729.20 元，银行存款 4,930,855.76 元。

其他应收款账面值为 19,973,823.00 元，计提坏账准备 1,989,382.30 元，账面净值 17,984,440.70 元。主要系员工备用金及内部往来款等。

##### （2）长期股权投资

长期股权投资账面金额 156,480,000.00 元，系投资北京忠诚肿瘤医院有限公司，持有其 100% 股权。

##### （3）固定资产——设备

委估的固定资产-设备账面原值 58,708.00 元，账面净值 27,222.16 元，共计 12 项，均为电子设备，主要为办公用电脑等。

##### （4）负债

负债账面金额 32,123,811.01 元，包括应付职工薪酬、应交税费以及其他应付款。

应付职工薪酬账面值为 140,322.40 元，系应付职工的工资及五险等。

应交税费账面值为 4,552.78 元，明细 1 项，系应交的个人所得税。

其他应付款账面值 31,978,935.83 元，明细共 2 项，主要系应付北京弘洁建设集团有限公司内部往来款 16,488,935.83 元等。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，中珠医疗控股股份有限公司和中珠俊天承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对

象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

7、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

无。

### 三、价值类型

根据本次评估目的及《企业会计准则第8号——资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，评估所选用的价值类型为资产组可收回金额。

可收回金额应当根据资产组的公允价值减去处置费用后的净额与资产组预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2018年12月31日。

本项评估的目的是为编制财务报告服务，委托人根据编制财务报告的具体需要和会计准则的相关要求，指定评估基准日为2018年12月31日。该日期系为商誉减值测试日。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率

一年以内（含一年）4.35%；

一至五年（含五年）4.75%；

五年以上 4.90%。

## 六、评估依据

### （一）法规依据

- 1、《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）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第12届全国人大常委会第六次会议修正）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2014年修订）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 5、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
- 6、其他有关法规和规定。

### （二）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——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 8、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 12、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资

产评估指导意见；

13、《企业会计准则第 8 号——资产减值》；

14、《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》。

（三）行为依据

资产评估委托合同。

（四）产权依据

1、营业执照、验资报告和章程；

2、其他产权证明资料。

（五）取价依据

1、中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率、汇率等；

2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；

3、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中珠俊天 2016-2017 年审计报告及 2018 年立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审定报表；

4、中珠俊天提供的财务报表、会计凭证、合同和其他相关资料；

5、中珠俊天提供的委估资产组的资产和负债明细表；

6、上市公司经营数据；

7、评估人员现场勘察记录；

8、同花顺资讯。

## 七、评估方法

### （一）评估思路的确定

根据本次工作的资产特性、目的及《企业会计准则第 8 号——资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，评估所选用的价值类型为资产组可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

#### 1、公允价值减去处置费用后的净额



根据《企业会计准则第8号——资产减值》第八条，资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

## 2、资产预计未来现金流量的现值

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第九条，资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。资产组预计未来净现金流量现值是指资产在现有管理经营模式下，在主要资产简单维护下的剩余经济年限内可产生的经营现金流量的现值。

本次评估中，由于中珠俊天为管理公司，其全资子公司北京忠诚肿瘤医院有限公司系中珠俊天主要资产。由于北京忠诚肿瘤医院有限公司尚处于建设期中，截至评估基准日无营业收入产生。评估人员认为中珠俊天及北京忠诚肿瘤医院有限公司未来年度的经营状况存在较大不确定性，无法准确预计未来现金流量，故本次采用公允价值减去处置费用后的净额作为委估资产组的可收回金额。

**（二）公允价值减去处置费用后的净额作为委估资产组的可收回金额**  
被评估资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额的确定有三种途径：

1、根据公平交易中资产组的销售协议价格减去可直接归属于该资产组

处置费用后的金额确定;

2、不存在销售协议但存在资产组交易活跃市场的,应当按照该资产组的市场价格减去处置费用后的金额确定,资产组的市场价格通常应当根据资产组的买方出价确定;

3、在不存在资产组销售协议和资产组活跃市场的情况下,应当以可获取的最佳信息为基础,估计资产的公允价值减去处置费用后的净额,该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

本次委估资产组公允价值采用成本法,对委估资产组所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值,并认为累加得出的总值就是资产组的市场价值。一般,对资产组进行处置的过程中将会发生中介费、交易佣金、税费等费用,本次评估按资产组公允价值的2%进行估算。

### 1、流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中,在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据我国财政部的有关规定,流动资产通常按其表现形态可分成为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利、应收利息、应收账款、其他应收款、预付账款、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等13类,评估中根据不同流动资产的特性,选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、其他应收款及预付账款。

#### ①货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点,倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表,按核实调整后的账面值作为评估值。

## ② 应收款项(其他应收款)的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况,通过核对明细账户,发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款,则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

在核实无误的基础上,根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况,具体分析数额、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。对于有充分理由相信全部能收回的,按核实后的账面值评估;符合有关财务核算规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出,或有明显迹象表明无法收回的,按零值评估。

### 2、机器设备(含电子设备、车辆等)的评估

电子设备的评估以现行市场售价为基础。

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据资产占有方提供的电子设备清查评估明细表所列示的内容,通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下,重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

国产设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础,再加上有关的合理费用。根据国务院的决定,自2009年1月1日起,在全国实施增值税转型改革。一般纳税人购买的机器设备可以抵扣增值税。本项评估中有关重置全价均不包含可抵扣的增值税。

对无法询价及查阅到价格的设备,用类似设备的现行市价加以确定。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计

算过程中,充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况,充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。对于车辆则严格按照国家规定的强制报废标准进行评估。

将重置全价与成新率相乘,得出设备重置净价的评估值。

### 3、长期股权投资的评估

长期投资作为一种企业资产,它是对其他企业拥有一定的权益而存在的,因而对长期投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。对企业长期投资权益的评估应当使用收益现值法。但是由于我国现行统计口径不一,收益现值法各种参数的选取有较大的不确定性,因而目前通常还是用成本法对长期投资进行评估:

长期投资的评估值为投资单位在被投资单位中按股权比例所占有的净资产额:对控股的长期投资,净资产额为对被投资单位进行整体评估后的净资产评估值。

### 4、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

## (四)适用性分析

本次评估中,由于中珠俊天为管理公司,其全资子公司北京忠诚肿瘤医院有限公司系中珠俊天主要资产。由于北京忠诚肿瘤医院有限公司尚处于建设期中,截至评估基准日无营业收入产生。评估人员认为中珠俊天及北京忠诚肿瘤医院有限公司未来年度的经营状况存在较大不确定性,无法准确预计未来现金流量,故本次采用公允价值减去处置费用后的净额作为

委估资产组的可收回金额。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

### 1、接受委托，签订资产评估委托合同

2019年2月中旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

### 2、前期准备，组织培训材料拟定相关计划。

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3、收集资料，由商誉减值测试相关资产组所在企业提供委估资产组明细表及相关财务数据。

评估工作开展以后，由资产组所在企业提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

### 4、对委估资产进行清查核实

2019年2月本公司评估人员随同资产组所在企业相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间2天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

固定资产逐台核实编号、规格等。对相关电子设备等重点设备查阅委

估资产的合同、发票等产权证明文件。

听取资产组所在企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解资产组的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据。

#### 5、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

#### 6、编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（商誉减值测试相关资产组所在企业）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

### 九、评估假设

#### ◆成本法

##### 1、持续使用假设

即假定中珠俊天委估的资产组在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

##### 2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产组的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

##### 3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

##### 4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

## 十、评估结论

经成本法评估，中珠医疗控股股份有限公司控股的横琴中珠富盈投资管理企业（有限合伙）收购中珠俊天（北京）医疗科技有限公司 85% 股权所形成的商誉有关的资产组在 2018 年 12 月 31 日的可收回金额为人民币 14,815.89 万元。

评估结果汇总如下：

### 评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值 (合并口径)	评估值	增减额
	A	B	C=B-A
流动资产	2,291.80		
非流动资产	21,665.16		
其中：长期股权投资净额	15,648.00		
固定资产净额	2.72		
商誉（含 100% 商誉）	6,014.44		
资产组总资产（含 100% 商誉）	<b>23,956.97</b>		
流动负债	3,212.38		
资产组总负债（含 100% 商誉）	<b>3,212.38</b>		
资产组可收回金额（含 100% 商誉）	<b>20,744.59</b>	<b>14,815.89</b>	<b>-5,928.70</b>

与资产组（含 100% 商誉）账面净值相比减值 5,928.70 万元，减值原因  
 为中珠俊天自成立至 2018 年 12 月 31 日处于筹建期，尚未形成营业收入及  
 营业利润。

## 十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产组于评估基准日的评估价值。所选定的评  
 估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资  
 料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续  
 使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的

委估资产组的可收回金额，没有考虑资产组业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为委托人以财务报告目的的商誉减值测试服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、委估资产组存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在资产组所在企业和委托人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对委托人或资产组所在企业提供的营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7、资产组所在企业声明截至评估基准日委托评估的资产不存在担保及抵押。但是，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态做出独立的判断。

8、本报告对委估资产组所作的评估系为客观反映委估资产组的价值而作，我公司无意要求资产组所在企业必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产组所在企业的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估



报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

(1) 委托人；

(2) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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。

4、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使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5、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其评估对象可实现价格的保证。

6、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告结论的使用有效期自资产评估报告日至2019年12月30日止。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年4月29日。

(本页系信资评报字(2019)第40063-6号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 杨伟曦



资产评估师: 沃兆寅



资产评估师: 黄雪慧



2019年4月29日

联系地址: 上海市浦东新区沈家弄路738号8楼

邮政编码: 200135

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: [lixin@lixin.cn](mailto:lixin@lixin.cn)

公司网址: [www.lixin.cn](http://www.lixin.cn)