

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广西玉林市桂南医院有限公司
相关资产组可收回金额
资产评估报告

信资评报字（2019）第 40063-5 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	7
一、委托人、商誉减值测试相关资产组所在企业概况	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	27
五、评估基准日	27
六、评估依据	28
七、评估方法	30
八、评估程序实施过程和情况	34
九、评估假设	35
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	38
十二、资产评估报告使用限制说明	39
十三、资产评估报告日	40

声明

本声明系信资评报字（2019）第 40063-5 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 所涉及的广西玉林市桂南医院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 40063-5 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，采用收益法，按照必要的评估程序，对广西玉林市桂南医院有限公司收购（以下简称：“桂南医院公司”）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收购桂南医院公司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桂南医院的资产、负债。资产组的总资产账面值为 9,378.34 万元。商誉账面值 25,356.01 万元，其中含合并报表中已确认并列示的商誉 15,213.61 万元，调整“未确认归属于少数股东的商誉价值” 10,142.40 万元，调整后包含商誉资产组的账面价值合计为 34,734.35 万元，总负债账面值为 3,038.01 万元，包含商誉相关资产组的账面值为 31,696.34 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：收益法

评估结论：经评估，中珠医疗控股股份有限公司收购广西玉林市桂南医院有限公司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 32,400.00 万元，大写人民币叁亿贰仟肆佰万元整。

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	账面价值 (合并口径)	评估价值	增减额
	A	B	C=B-A
流动资产	4,071.26		
非流动资产	30,663.09		
其中: 固定资产净额	3,380.48		
无形资产净额	449.00		
商誉净额(含 100%商誉)	25,356.01		
长期待摊费用	106.52		
递延所得税资产	80.71		
其他非流动资产	1,290.37		
资产组总资产(含 100%商誉)	34,734.35		
流动负债	2,968.86		
非流动负债	69.15		
负债总计(含 100%商誉)	3,038.01		
资产组净额(含 100%商誉)	31,696.34	32,400.00	703.66

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。

重要评估假设:

1、资产组所在企业能够根据经营需要筹措到所需资金, 不会因融资事宜影响企业正常经营。

2、玉林市玉州区国家税务总局 2017 年 1 月 20 日《纳税人减免税备案登记表》, 依据《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), 医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

3、税收优惠政策: 企业所得税优惠事项备案表(2017 年度), 优惠事项名称: 设在西部的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税; 享受优惠期间自 2018 年 1 月

1日至2018年12月31日。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化或假设条件不成立时，评估人员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。

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
所涉及的广西玉林市桂南医院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 40063-5 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，采用收益法，按照必要的评估程序，对中珠医疗控股股份有限公司收购广西玉林市桂南医院（以下简称：“桂南医院公司”）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： 有限责任公司（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199,286.97万元

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：广西玉林市桂南医院有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：玉林市苗园路 402 号

法定代表人：农维昌

注册资本：180.09 万人民币

统一社会信用代码：

营业期限：91450900MA5KFCPU37

经营范围：预防保健科、内科、外科、妇产科、妇女科、妇女保健科、儿科、儿童保健科、眼科、耳鼻咽喉科、空腔科、精神科、传染科、急诊医疗科、康复医学科、临终关怀科、麻醉科、疼痛科、医学检验科、医学影像科、中医科、中西医结合科。（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、历史沿革

桂南医院前身“广西玉柴医院”于 2006 年 7 月 10 日，经玉市国资【2006】69 及 97 号文批准进行改制。

2006年11月21日，桂南医院由农维昌等25名员工共同出资设立，注册资本为人民币200万元。本次出资经广西英威尔会计师事务所出具的英威尔验字【2006】080号验字报告验证。

2006年12月12日，桂南医院与广西玉柴机器集团有限公司签署《资产转让协议》，受让原玉柴医院资产。

2007年6月01日，桂南医院股东由25名自然人变更为23名自然人。

2016年12月02日，桂南医院经换证取得玉林市民政局颁发的统一社会信用代码为91450900MA5KFCPU37的民办盈利性医院单位登记证书。

2016年12月29日，桂南医院经股权变更，变更后股东及出资情况如下：

股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
农维昌	1.081	1.00
上海桂南企业管理中心(有限合伙)	107.009	99.00
合计	108.090	100.00

2016年12月29日，根据玉卫医发【2016】85号文批复和改制后公司章程，桂南医院改制变更后申请登记的注册资本为人民币108.09万元。

2017年03月21日，桂南医院经股权变更，变更后股东及出资情况如下：

股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
农维昌	1.0615	0.982
上海桂南企业管理中心(有限合伙)	104.4268	96.609
上海鑫曜节能科技有限公司	1.9532	1.807
上海健灏投资管理中(有限合伙)	0.6485	0.602
合计	108.0900	100.00

截止评估基准日，桂南医院公司股东出资金额及比例如下：

股东名称	认缴金额(万元)	认缴比例	实际出资(万元)	实际出资比例
中珠医疗控股股份有限公司	64.854	60.00%	64.854	60.00%
上海桂南企业管理中心(有限合伙)	42.1551	39.00%	42.1551	39.00%
农维昌	1.0809	1.00%	1.0809	1.00%
合计	108.09	100%	108.09	100.00%

3、桂南医院公司资产、负债结构和经营状况

桂南医院公司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	6,940.89	11,358.44	13,422.44

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
总负债	1,922.77	4,198.45	3,470.37
所有者权益	5,018.12	7,159.99	9,952.07

桂南医院公司 2016-2018 年经营状况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2016年1-12月	2017年1-12月	2018年1-12月
一、营业收入	10,006.66	13,368.73	18,391.37
减: 营业成本	7,536.21	9,317.06	12,692.18
税金及附加	1.36	18.54	10.97
销售费用	-	-	-
管理费用	1,280.07	1,354.76	2,204.31
研发费用	-	-	-
财务费用	32.33	34.82	42.97
资产减值损失	167.73	197.47	322.62
加: 公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	12.39	26.53
资产处置收益	-	-	-
其他收益	-	141.62	154.24
二、营业利润	988.95	2,600.09	3,299.09
加: 营业外收入	126.88	0.04	3.93
减: 营业外支出	53.20	80.83	17.13
三、利润总额	1,062.43	2,519.30	3,285.89
减: 所得税	-	377.44	493.81
四、净利润	1,062.43	2,141.86	2,792.08

注: 上述 2016-2017 年财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)的审计报告, 2018 年财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的审定报表。

4、企业业务概况

桂南医院公司目前主要从事预防保健科、内科、外科、妇产科、妇女保健科、儿科、儿童保健科、眼科、耳鼻咽喉科、空腔科、精神科、传染科、急诊医疗科、康复医学科、临终关怀科、麻醉科、疼痛科、医学检验科、医学影像科、中医科、中西医结合科。

5、经营场地情况

桂南医院公司经营场所地址为玉林市苗园路 402 号, 系公司自有房产。

6、会计制度和主要税率

桂南医院公司执行《企业会计准则》, 其主要税项及税率见下表列示:

主要税种	计税依据	税率
------	------	----

主要税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%

企业所得税优惠事项备案表（2017年度），优惠事项名称：设在西部的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税；享受优惠期间自2018年1月1日至2018年12月31日。

玉林市玉州区国家税务总局2017年1月20日《纳税人减免税备案登记表》，依据《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），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

（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桂南医院公司的控股股东，持股比例60%。

（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收购广西玉林市桂南医院有限公司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）评估对象和评估范围

本次评估对象为中珠医疗控股股份有限公司收购桂南医院公司60%股权所形成的商誉有关的资产组。评估范围为桂南医院公司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 25,356.01 万元，其中含合并报表中已确认并列示的商誉 15,213.61 万元，调整“未确认归属于少数股东的商誉价值”10,142.40 万元。

2、委估资产组情况

本次委估资产组系桂南医院公司相关资产组及商誉，业务主要为预防保健科、内科、外科、妇产科、妇女保健科、儿科、儿童保健科、眼科、耳鼻咽喉科、空腔科、精神科、传染科、急诊医疗科、康复医学科、临终关怀科、麻醉科、疼痛科、医学检验科、医学影像科、中医科、中西医结合科，纳入委估资产组范围的包括桂南医院公司全部资产及负债。

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	账面价值
一、流动资产合计	40,712,645.23
货币资金	2,631,086.55
应收账款净额	31,827,483.53
预付账款净额	235,017.65
其他应收款净额	476,467.01
存货净额	5,542,590.49
二、非流动资产合计	306,630,846.51
固定资产净额	33,804,785.68
无形资产净额	4,489,992.33
商誉	253,560,139.30
其中：账面商誉	152,136,083.58
少数股东商誉	101,424,055.72
长期待摊费用	1,065,174.95
递延所得税资产	807,085.65
其他非流动资产	12,903,668.60

科目	账面价值
三、资产总计	347,343,491.74
四、流动负债合计	29,688,613.95
应付账款	11,919,242.02
预收账款	337,948.80
应付职工薪酬	8,309,634.64
应交税费	4,030,447.51
其他应付款	5,091,340.98
五、非流动负债合计	691,485.97
专项应付款	691,485.97
五、负债总计	30,380,099.92
六、资产组净额	316,963,391.82

注：上述财务数据来源于中珠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 347,343,491.74 元（含 100% 商誉），其中：流动资产为 40,712,645.23 元，非流动资产为 306,630,846.51 元（含 100% 商誉）；资产组的负债合计账面值为 30,380,099.92 元，其中：流动负债为 29,688,613.95 元，非流动负债为 691,485.97 元；资产组合计账面值为 316,963,391.82 元。其中，商誉合计 253,560,139.30 元，其中账面商誉为 152,136,083.58 元，按收购比例 40% 测算的（100%-60%）少数股东商誉为 101,424,055.72 元。

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

企业申报的资产组账面已记录的无形资产包括 2 项土地使用权，土地权证编号分别为玉国用（2013）第 000065 号和桂（2017）玉林市不动产权第 0002099 号。

5、企业申报的表外资产的类型、数量

除企业申报的账面未记录的无形资产，无表外资产。

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 40,712,645.23 元，包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

货币资金账面值 2,631,086.55 元，系现金及银行存款。

应收账款账面净额 31,827,483.53 元，系应收的医疗费和体检费。

预付账款账面净额 235,017.65 元，主要为预付的货款等。

其他应收款账面净额 476,467.01 元，主要为应收的资金拆借款及货款。

存货账面净额 5,542,590.49 元，为周转材料及药品。

(2) 固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 24,689,019.85 元，折旧 6,042,138.81 元，账面净值 18,646,881.04 元，为门诊大楼和住院大楼。

(3) 固定资产——设备（包括电子设备和车辆）

机器设备账面原值 38,753,260.32 元，折旧 23,595,355.68 元，账面净值 15,157,904.64 元，主要包括医疗设备以及办公设备。这些设备主要分布在桂南医院公司的门诊大楼和住院大楼。

(4) 无形资产

无形资产账面值 4,489,992.33 元，系桂南医院公司拥有的土地使用权。

(5) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 1,065,174.95 元，主要为手术室、血透室装修工程款。

(6) 递延所得税资产

递延所得税资产账面值 807,085.65 元，系计提坏账准备和医疗风险金形成的暂时性差异。

(7) 其他非流动资产

其他非流动资产账面值 12,903,668.60 元。主要系向深圳市一体医疗科技有限公司购买的磁共振成像系统、超声诊断仪设备款等。

(8) 负债

负债账面金额 29,688,613.95 元，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及专项应付款。

应付账款账面值 11,919,242.02 元，为应支付的货款。

预收账款账面值 337,948.80 元，为预收的医疗款。

应付职工薪酬账面值 8,309,634.64 元，系应付职工工资。

应交税费账面值 4,030,447.51 元，系应付的个人所得税和企业所得税。

其他应付款账面值 5,091,340.98 元，主要为应付的职工借款。

专项应付款账面值 691,485.97 元，主要为桂南医院计提的医疗风险金。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，（商誉账面值所在公司）和 B 公司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。

(二) 委估资产组未来盈利分析

1、国家宏观经济发展状况

2018 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的改革发展稳定任务，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，深入贯彻新发展理念，落实高质量发展要求，以供给侧结构性改革为主线，着力深化改革扩大开放，坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，有效应对外部环境深刻变化，统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升，人民生活持续改善，保持了经济持续健康发展和社会大局稳定，朝着实现全面建成小康社会的目标迈出了新的步伐。

初步核算，全年国内生产总值 900309 亿元，比上年增长 6.6%。其中，第

一产业增加值 64734 亿元,增长 3.5%;第二产业增加值 366001 亿元,增长 5.8%;第三产业增加值 469575 亿元,增长 7.6%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.2%,第二产业增加值比重为 40.7%,第三产业增加值比重为 52.2%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 76.2%,资本形成总额的贡献率为 32.4%,货物和服务净出口的贡献率为-8.6%。人均国内生产总值 64644 元,比上年增长 6.1%。国民总收入 896915 亿元,比上年增长 6.5%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 3.1%。全员劳动生产率为 107327 元/人,比上年提高 6.6%。

2、委估资产组所属行业状况分析

医疗服务包括对患者进行诊断、治疗、防疫、接生、计划生育方面的服务,以及与之相关的提供药品、医疗用具、病房住宿和伙食等的业务。

桂南医院取得了《中华人民共和国医疗机构执业许可证》,为营利性医疗机构,开设有妇产科、骨科、普外科、疼痛科、五官科、综合内科、儿科、中医科、神经内科、心理与睡眠障碍科、肾内科、儿童康复科、甲亢科、妇保科、健康管理中心等专业科室。

国家统计局在《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)中将门诊部(所)归类于基层医疗卫生服务。

基层医疗卫生机构的主要职责是提供预防、保健、健康教育、计划生育等基本公共卫生服务和常见病、多发病的诊疗服务以及部分疾病的康复、护理服务,向医院转诊超出自身服务能力的常见病、多发病及危急和疑难重症病人。基层医疗卫生机构主要包括乡镇卫生院、社区卫生服务中心(站)、村卫生室、医务室、门诊部(所)和军队基层卫生机构等。

(1) 行业的监管体制和主要法规政策

① 医疗服务行业监管部门和监管体制

医疗服务行业的主管部门为卫生行政管理部门,除卫生行政管理部门外,质量技术监督部门、工商行政管理部门也是行业的主要监管部门。卫

生行政管理部门承担的主要责任系：公共卫生、医疗卫生、计划生育综合监督，按照职责分工承担职业卫生、放射卫生、环境卫生、学校卫生和计划生育的监督管理，组织开展公共场所、饮用水安全、传染病防治监督检查，整顿和规范医疗服务市场，组织查处违法行为，督办重大医疗卫生违法案件，指导规范综合监督执法行为。

② 医疗服务行业的政策及法律法规

A. 关于医疗服务市场的政策及法律法规

经过长期发展，我国医疗服务体系已经逐步转向分权化、向社会办医开放的体系。2000年8月，国家出台了《关于城镇医疗机构分类管理的实施意见》，明确对不同经营性质机构进行分类管理，社会资本的投资规模开始不断加大。尤其是2009年以后，为了缓解医疗服务供需矛盾，满足多层次服务需求，中央政府出台了一系列鼓励社会办医发展的政策，进一步明确了支持社会力量参与医疗卫生服务提供的政策导向。2015年国务院发布的《全国医疗卫生服务体系规划纲要(2015—2020年)》进一步提出：“社会办医院是医疗卫生服务体系不可或缺的重要组成部分，是满足人民群众多层次、多元化医疗服务需求的有效途径。”

B. 关于医疗服务价格的政策及法律法规

国家计委、卫生部2000年7月发布的《关于改革医疗服务价格管理的意见》指出：“对非营利性医疗机构提供的医疗服务实行政府指导价，医疗机构按照价格主管部门制定的基准价并在其浮动幅度范围内确定本单位的实际医疗服务价格。对营利性医疗机构提供的医疗服务实行市场调节价，医疗机构根据实际服务成本和市场供求情况自主制定价格。”“价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》等法律、法规对医疗机构的医疗服务价格进行监督检查，并对违法行为实施行政处罚。”国家发展改革委、国家卫生计生委、人力资源社会保障部、财政部2016年7月发布的《推进医疗服务价格改革的意见》指出：“推进医疗

服务价格分类管理。1.公立医疗机构提供的基本医疗服务实行政府指导价。2.公立医疗机构提供的特需医疗服务及其他市场竞争比较充分、个性化需求比较强的医疗服务，实行市场调节价。3.非公立医疗机构提供的医疗服务，落实市场调节价政策。”2015年国务院发布的《全国医疗卫生服务体系规划纲要(2015—2020年)》指出：“社会办医院医疗服务价格实行市场调节价。”

C.关于医疗服务质量的政策及法律法规

1993年9月，卫生部发布《卫生部关于加强医疗质量管理的通知》，对医疗服务质量提出了多项具体的要求以确保医疗服务的及时性、安全性和有效性。2002年2月，国务院通过《医疗事故处理条例》对医疗机构及其医务人员在医疗活动中，违反医疗卫生管理法律、行政法规、部门规章和诊疗护理规范、常规，过失造成患者人身损害的事故处理，以保护患者和医疗机构及其医务人员的合法权益，进行了具体规定。2008年5月，卫生部发布卫医发【2008】27号《医院管理评价指南(2008版)》，进一步完善了医院管理评价指标体系，成为我国医疗质量保障与持续改进体系的重要组成部分。2016年7月，国家卫生和计划生育委员会颁布《医疗质量管理办法》，旨在通过顶层制度设计，进一步建立完善医疗质量管理长效机制，创新医疗质量持续改进方法，充分发挥信息化管理的积极作用，不断提升医疗质量管理的科学化、精细化水平，提高不同地区、不同层级、不同类别医疗机构间医疗服务同质化程度，更好地保障广大人民群众的身体安全和生命健康。

D.关于医疗服务技术的法律法规及相关规范

2009年，卫生部颁布的《医疗技术临床应用管理办法》(卫医政发【2009】18号)，将医疗技术分为三类：第一类医疗技术是指安全性、有效性确切，医疗机构通过常规管理在临床应用中能确保其安全性、有效性的技术。第二类医疗技术是指安全性、有效性确切，涉及一定伦理问题或者风险较高，卫生行政部门应当加以控制管理的医疗技术。第三类医疗技术

是指涉及重大伦理问题、高风险、安全性、有效性尚需经规范的临床试验研究进一步验证、需要使用稀缺资源、卫生部规定的其他需要特殊管理的医疗技术等需要卫生行政部门加以严格控制管理的医疗技术。《临床技术操作规范》系国家卫生部委托中华医学会组织全国著名专家集体编写的权威性技术操作规范。《临床诊疗指南》系卫生部、国家中医药管理局和总后卫生部共同委托中华医学会组织其专业委员会、中华口腔医学会和中华护理学会专家编写。

E.关于医疗服务人员管理的政策及法律法规

根据《中华人民共和国执业医师法》和《医师执业注册暂行办法》，国家实行执业医师资格考试制度，医师必须参加全国统一的医师资格考试，考试合格后方可取得执业医师资格和执业助理医师资格。根据《外国医师来华短期行医暂行管理办法》，外国医师来华短期行医必须经过注册，取得《外国医师短期行医许可证》。2012年6月，卫生部、国家食品药品监督管理局、国家中医药管理局公布《医疗机构从业人员行为规范》，适用于各级各类医疗机构内所有从业人员，以规范医疗服务行为，提高医疗机构从业人员职业素养和服务水平。

③新医改政策对赢利性医疗服务企业盈利能力的影响

从《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》与《国务院办公厅关于印发全国医疗卫生服务体系规划纲要（2015—2020年）的通知》的文件精神来看，新医改政策将对赢利性医疗服务企业盈利能力的提高起到促进作用，主要表现在以下方面：

A.国家鼓励社会力量参与，予以民营医院平等地位

《全国医疗卫生服务体系规划纲要(2015—2020年)》指出：“社会办医院是医疗卫生服务体系不可或缺的重要组成部分，是满足人民群众多层次、多元化医疗服务需求的有效途径。社会办医院可以提供基本医疗服务，与公立医院形成有序竞争；可以提供高端服务，满足非基本需求；可以提供

康复、老年护理等紧缺服务，对公立医院形成补充。”“完善配套支持政策，支持社会办医院纳入医保定点范围，完善规划布局和用地保障，优化投融资引导政策，完善财税价格政策，社会办医院医疗服务价格实行市场调节价。”以上政策的实施将对盈利性医疗服务企业的经营提供政策保障，确保企业发展的延续性。

B. 医疗市场容量扩大

《全国医疗卫生服务体系规划纲要(2015—2020年)》指出：“我国经济转型中居民生活方式的快速变化，使慢性病成为主要疾病负担。预计到2020年我国人口规模将超过14亿人，随着医疗保障制度逐步完善，保障水平不断提高，医疗服务需求将进一步释放，医疗卫生资源供给约束与卫生需求不断增长之间的矛盾将持续存在。”国家对居民基本医疗保障措施的逐步到位，将使居民的基本医疗支付能力大大增强，大量的潜在市场将转化为有效的需求。

(2) 行业发展状况、现状及趋势

① 医疗服务行业发展状况、现状

医疗服务市场是医患双方进行医疗服务产品交换关系的总和。医疗服务市场作为医疗服务供应链的中间环节，其发展受上游的医疗器械、药品、医用材料、医务人力资源、医疗保险等市场和下游的医疗需求者所影响。

医疗服务需求是人类的基本需求之一。近年来，随着国民经济的发展和人民生活水平的提高，人民的健康意识不断增强，医疗服务需求不断增长，进一步强化了医疗服务需求的刚性特征。我国近年来持续增长的医疗服务需求促进了医疗服务市场的快速持续发展。

A. 医疗卫生机构总数

2017年末，全国医疗卫生机构总数达986649个，比上年增加3255个。其中：医院31056个，基层医疗卫生机构933024个，专业公共卫生机构19896个。与上年相比，医院增加1916个，基层医疗卫生机构增加6506个，专

业公共卫生机构减少 4970 个（由于机构职能调整和资源整，计划生育技术服务机构减少 4965 个）。

数据来源：2017 年我国卫生和计划生育事业发展统计公报，下同。

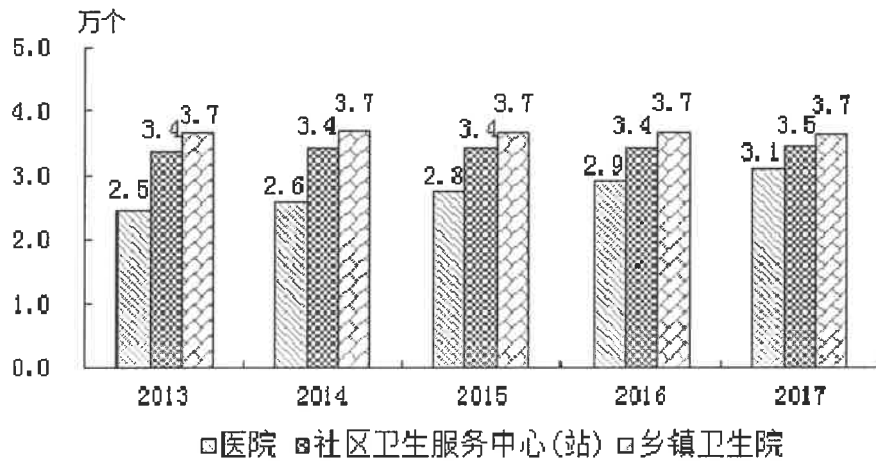


图1 全国医疗卫生机构数

B. 床位数

2017 年末，全国医疗卫生机构床位 794.0 万张，其中：医院 612.0 万张（占 77.1%），基层医疗卫生机构 152.9 万张（占 19.3%）。医院中，公立医院床位占 75.7%，民营医院床位占 24.3%。与上年比较，床位增加 53.0 万张，其中：医院床位增加 43.1 万张，基层医疗卫生机构床位增加 8.7 万张。每千人口医疗卫生机构床位数由 2016 年 5.37 张增加到 2017 年 5.72 张。

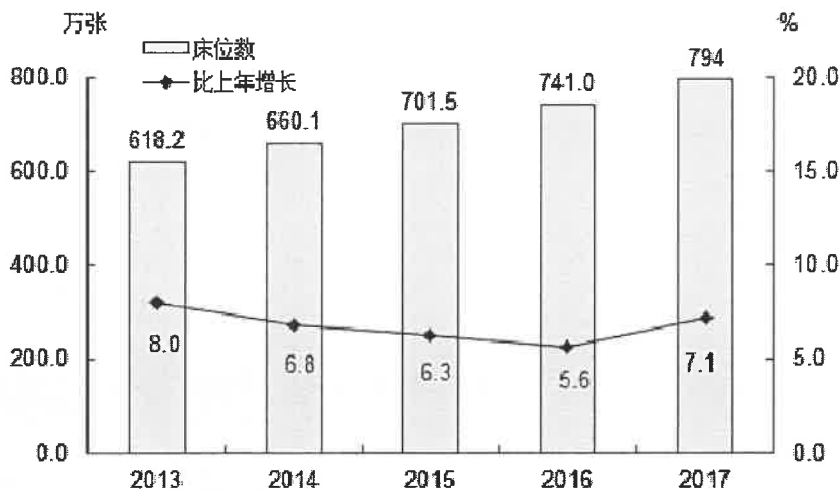


图2 全国医疗卫生机构床位数及增长速度

C.卫生人员总数

2017年末,全国卫生人员总数达1174.9万人,比上年增加57.6万人(增长5.2%)。2017年末卫生人员总数中,卫生技术人员898.8万人,乡村医生和卫生员96.9万人,其他技术人员45.1万人,管理人员50.9万人,工勤技能人员83.2万人。卫生技术人员中,执业(助理)医师339.0万人,注册护士380.4万人。与上年比较,卫生技术人员增加53.4万人(增长5.9%)。

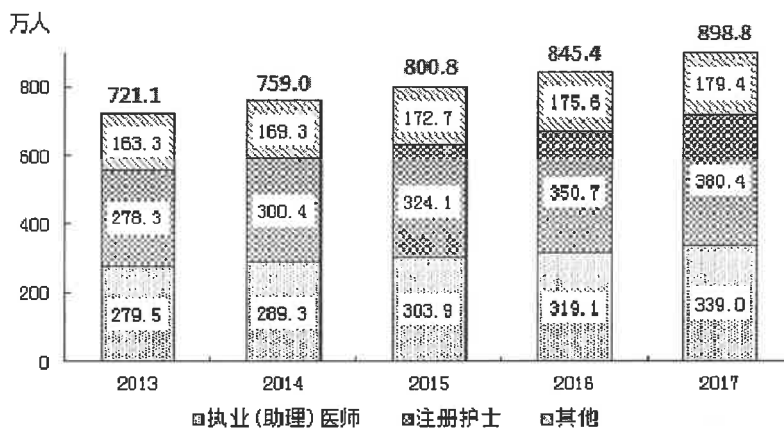


图3 全国卫生技术人员数

D.卫生总费用

据初步推算,2017年全国卫生总费用预计达51598.8亿元,其中:政府卫生支出15517.3亿元(占30.1%),社会卫生支出21206.8亿元(占41.1%),个人卫生支出14874.8亿元(占28.8%)。人均卫生总费用3712.2元,卫生总费用占GDP百分比为6.2%。

②医院的发展状况

A.门诊和住院量

2017年,全国医疗卫生机构总诊疗人次达81.8亿人次,比上年增加2.5亿人次(增长3.2%)。2017年居民到医疗卫生机构平均就诊5.9次。

2017年总诊疗人次中,医院34.4亿人次(占42.1%),基层医疗卫生机构44.3亿人次(占54.2%),其他医疗机构3.1亿人次(占3.8%)。与上年比较,医院诊疗人次增加1.7亿人次,基层医疗卫生机构诊疗人次增加0.6亿人次。

2017年公立医院诊疗人次 29.5 亿人次（占医院总数的 85.8%），民营医院 4.9 亿人次（占医院总数的 14.2%）。

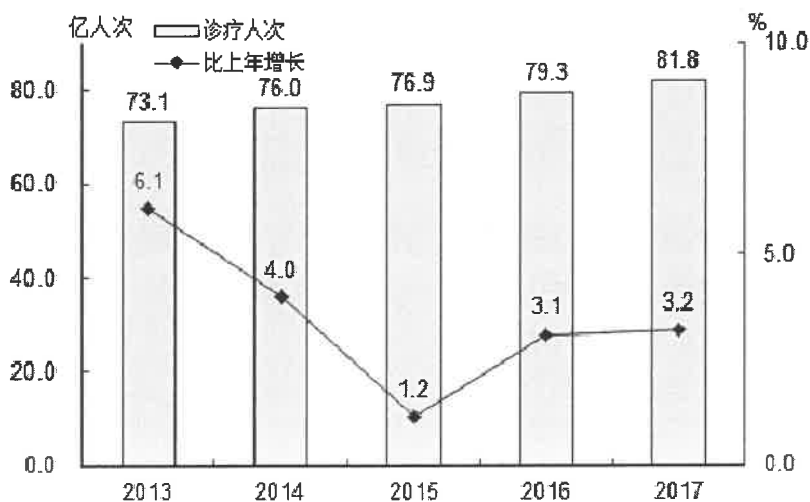


图4 全国医疗卫生机构门诊量及增长速度

2017年，全国医疗卫生机构入院人数 24436 万人，比上年增加 1708 万人（增长 7.5%），年住院率为 17.6%。2017 年入院人数中，医院 18915 万人（占 77.4%），基层医疗卫生机构 4450 万人（占 18.2%），其他医疗机构 1071 万人（占 4.4%）。与上年比较，医院入院增加 1387 万人，基层医疗卫生机构入院增加 285 万人，其他医疗机构入院增加 36 万人。

2017 年，公立医院入院人数 15595 万人（占医院总数的 82.4%），民营医院 3321 万人（占医院总数的 17.6%）。

B. 病床使用

2017 年，全国医院病床使用率 85.0%，其中：公立医院 91.3%。与上年比较，医院病床使用率下降 0.3 个百分点（其中公立医院上升 0.3 个百分点）。2017 年医院出院者平均住院日为 9.3 日（其中：公立医院 9.4 日），与上年比较，医院出院者平均住院日缩短 0.1 日。

C. 病人医药费用

医院病人医药费用：2017 年，医院次均门诊费用 257.0 元，按当年价格比上年上涨 4.7%，按可比价格上涨 3.0%；人均住院费用 8890.7 元，按当年价格比上年上涨 3.3%，按可比价格上涨 1.7%。日均住院费用 958.8 元。

2017年,医院次均门诊药费(109.7元)占42.7%,比上年(45.5%)下降2.8个百分点;医院人均住院药费(2764.9元)占31.1%,比上年(34.6%)下降3.5个百分点。

2017年各级公立医院中,三级医院次均门诊费用上涨3.8%(当年价格,下同),人均住院费用上涨1.9%,涨幅比上年有所下降,低于公立医院病人费用涨幅。

基层医疗卫生机构病人医药费用:2017年,社区卫生服务中心次均门诊费用117.0元,按当年价格比上年上涨9.1%,按可比价格上涨7.4%;人均住院费用3059.1元,按当年价格比上年上涨6.5%,按可比价格上涨4.8%。

2017年,社区卫生服务中心次均门诊药费(80.4元)占68.7%,比上年(69.6%)下降0.9个百分点;人均住院药费(1208.4元)占39.5%,比上年(41.8%)下降2.3个百分点。

③ 医疗服务行业的发展趋势

A. 医疗服务人本化

医院服务人本化是指:把患者的利益和感受作为医疗服务工作的出发点和落脚点,不断满足患者个体化的需要,实现医疗服务与人性的统一。随着人们生活水平的提高和消费理念的变化,医疗服务人本化趋势彰显。当前的医疗服务模式已经由过去的生物医学模式,转变为现代的“生物—心理—社会”医学模式。这种医学模式的转变,使得医疗服务逐步从原来“修理机器”的单纯技术性特征,过渡为“以技术为基础、以服务为重点”的服务性特征。在诊疗的过程中,医师需要与患者有更多、更广泛的沟通,需要充分考虑患者的心理因素和社会因素,使患者在就医的过程中有更好的感受。

B. 医疗服务多元化

社会经济的日益发展,促使患者需求呈现出多层次性。一方面,基本医疗保障体系的完善使得普通群众的医疗支付能力提高,他们对医疗服务

提出了选择性要求；另一方面，中高收入人群的扩大使中高端医疗需求逐步增长，这部分人群不仅重视诊疗结果，而且注重就医过程的便捷性、舒适性和私密性。患者需求的多层次性使得我国医疗服务向多元化方向发展。

C. 医院管理专业化

医疗服务的人本化和多元化促进了医疗市场的竞争，对医疗机构的管理水平提出了更高的要求，医院管理将显现出以下专业化趋势：在管理结构上，相对于以往医院院长多由技术型专家担任的情况，未来将有越来越多的管理型专家担任院长。智囊机构（如专家组、顾问团、医疗技术委员会、决策研究室等）将日益成为决策体制中不可缺少的组成部分。

在管理措施上，医院管理将更加强调标准化管理和流程管理，医院质量评估和医院规章制度、技术质量标准将得到进一步强化，严格的流程管理将帮助医院充分发挥整体功能、提高工作效率与效能。同时，医院信息管理系统将得到更加广泛的应用，帮助医院管理者及时准确地收集分析处理各种信息，保持医院内外环境信息的畅通。

D. 诊疗需求增加，慢性病患者基数大

《国务院关于促进健康服务业发展的若干意见》（国发[2013]40号）提出发展目标：到2020年，基本建立覆盖全生命周期、内涵丰富、结构合理的健康服务业体系，打造一批知名品牌和良性循环的健康服务产业集群，并形成一定的国际竞争力，基本满足广大人民群众的健康服务需求。健康服务业总规模达到8万亿元以上，成为推动经济社会持续发展的重要力量。

随着人口老龄化趋势的加剧和居民健康意识的提升，医院诊疗人次及人均诊疗费用均维持增长趋势。

E. 市场化政策加速落地

医药分开、医生多点执业、分级诊疗、民营资本办医和医保控费是实现优化资源配置的有效抓手，是医疗服务行业发展的基石。

（3）民营盈利性医疗机构竞争分析

① 民营盈利性医疗机构具有的优势

A. 运营管理机制灵活

在经营管理上政府部门干预较少，经营管理比较灵活；在用人和聘用机制、分配制度上较公立医疗机构灵活。调动了职工的积极性和创造性，以此增强了市场应变能力和市场竞争力。

B. 服务特色突出

大多数民营盈利性医疗机构十分强调服务，推行人性化的服务举措，快捷的办事效率。

C. 注重以市场为导向，发挥其专科优势

大多数民营盈利性医疗机构在办院思路，依据医疗市场规律，以社会需求为导向，进行市场细分，选择能够发挥自己优势的方向，找准目前公立医疗机构服务能力不足、群众需求量大的短缺项目，将其建成专科医院或有专科特色的综合性医院。

② 民营盈利性医疗机构发展上的劣势

A. 管理不到位，管理漏洞多

有些民营盈利性医疗机构由于过于注重经济管理，将企业管理经验用于医院管理，这往往导致疏于质量管理；有的民营盈利性医疗机构内部管理制度不完善，管理水平不高。

B. 人才成为制约发展的瓶颈

人才是促进民营盈利性医疗机构发展和提高知名度的关键。但目前民营盈利性医疗机构在人才的引进、培养和使用上问题比较突出。

③ 民营盈利性医疗机构发展面临的市场机会

A. 良好的宏观政策环境为民营盈利性医疗机构的发展创造了机遇。

B. 人们健康需求的增长为民营盈利性医疗机构的发展提供了市场和条件。

C. 公立医疗机构职能转变，将会释放出一部分医疗服务市场空间，包

括对公立医疗机构规模增长的限制、民营医疗机构患者来源渠道的多样化等。

④民营盈利性医疗机构面临的市场威胁

A.在过去的十年，医疗费用支付问题的解决成为驱动中国医疗服务行业增长的直接动力，也推动着医疗服务提供方的变革。解决医疗费用支付问题的措施，除了进一步提高社保覆盖及筹资水平的方式外，更多的将会从提高资金使用效率的角度入手；医保控费将成为常态，高度依赖医保的商业模式将会受到较大影响。而非依赖医保的商业模式，如主要依赖患者自费的民营医院，包括整形美容、妇产、口腔、辅助生殖、中医等专科医院，以及高端的综合性门诊部与诊所，则具备较强的抗政策风险能力。

B.公立医疗服务机构的效能提升，将会给民营医疗机构带来较大的挑战。民营医疗传统靠较好的就医环境与服务体验作为差异化的竞争策略，将很难在新的环境下生存。医疗技术的提升及医疗安全的管控将成为决定民营医疗机构发展的关键要素。

四、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。

五、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——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
- 8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
- 10、《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 14、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;
- 15、《企业会计准则第8号——资产减值》;
- 16、《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)出具的桂南医院公司2017年审计报告(信会师报字[2018]第ZE10839号);

- 4、桂南医院公司提供的财务报表、会计凭证、合同和其他相关资料；
- 5、桂南医院公司提供的委估资产组的资产和负债明细表；
- 6、桂南医院公司提供的委估资产组的未来盈利预测资料；
- 7、上市公司经营数据；
- 8、评估人员现场勘察记录；
- 9、同花顺资讯；
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

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。

基于企业对资产组预计的使用安排、经营规划及盈利预测，假设相关经营情况继续保持，且企业处于行业正常经营管理能力水平，通常认为委估资产组的预计未来净现金流量现值与公允价值并不存在明显差异，故从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孰高的原则，本次评估计算路径为资产组预计未来净现金流量现值。

综上，本次评估以采用收益法计算的委估资产组预计未来净现金流量现值作为委估资产组的可收回金额。

（二）委估资产组预计未来净现金流量现值作为委估资产组的可收回金额

资产预计未来现金流量的现值，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。

1、评估方法和思路概述

本次评估目的是财务报告用途的商誉减值测试，通过确定委估资产组于评估基准日的预计未来现金流量的现值作为资产组的可回收金额，为委托人进行商誉减值测试提供参考依据。

结合商誉形成过程及商誉对应资产的历史演变和《以财务报告为目的的评估指南》相关规定，采用现金流折现方法确定其未来现金流量的现值。

现金流量折现法是通过将未来预期净现金流量折算为现值，确定资产组的可收回价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来的预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出资产预计未来现金流量的现值。

2、收益法模型

(1) 收益法简介

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

- ①被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- ②产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；
- ③被评估资产预期收益年限可以预测。

(2) 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是对与商誉相关的组成业务资产组，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到资产组经营性资产的价值。

(3) 收益法计算公式及各项参数

①收益法的计算公式

在商誉减值测试中的委估资产组不包含非经营性、溢余资产，故本次评估采用现金流折现方法对企业经营性资产进行测算，基本公式如下：

企业经营性资产组价值=经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为经营性资产价值；

- r 为折现率；
i 为预测年度；
 F_i 为第 i 年净现金流量；
n 为预测第末年。

②预测期的确定

《企业会计准则》规定了“建立在该预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖 5 年”。本次预测期确定为自评估基准日到 2023 年。管理层向我们提供了资产组最近几年的相关财务报表，以及基准日后五年的销售收入、成本、费用、净利润、追加资本的预测。未来五年委估资产组仍将正常运行，故预测期取 5 年，即 2019 年至 2023 年。

③收益期的确定

评估对象的企业运行比较稳定，可保持长时间的运行，考虑到盈利预测中考虑了未来持续经营的相关支出和成本投入。故在执行评估程序过程中，假设委估资产组在可预见的未来保持持续性经营，因此，故本次评估收益期按永续期确定。

④折现率

该折现率是企业购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。

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资产组，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。公式如下：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中：WACC：加权平均资本成本

K_e ：普通权益资本成本

K_d ：债务资本成本

W_e ：权益资本在资本结构中的百分比

W_d ：债务资本在资本结构中的百分比

t：所得税税率

其中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中： r_f ：无风险报酬率；

β_L ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

r_c ：特定风险调整系数。

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月上旬，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3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3天。

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；分析资产组所在企业的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析资产组所在企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据资产组所在企业的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测资产组未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估定价模型。

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

（一）数据预测的基准

本次评估预测基准是根据资产组所在企业 2017 年审计报告和 2018 年经审计的财务报表。在充分考虑资产组现实业务基础和发展潜力的基础上，并在下列各项假设和前提下对资产组未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说，有以下几个具体原则：

1、参考历史数据，不完全依靠历史数据；

2、根据调查研究的数据对财务数据进行调整；

3、数据统计与定性综合分析相结合，根据已有数据进行合理修正，求出反映资产组价值变化的最佳参数来。

（二）预测的假设前提

对资产组的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

◆一般性假设

1、资产组所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

2、资产组以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益。

3、资产组所在企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化。

4、国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化。

5、评估结论依据的是委托人及资产组所在企业提供的资料，假设委托人及资产组所在企业提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的，委估资产产权清晰。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

◆针对性假设

1、资产组在评估基准日后不改变用途，仍持续使用。

2、资产组所在企业的现有和未来经营者是负责的，能稳步推进业务发展计划，尽力实现预计的经营态势。

3、资产组所在企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项。

4、资产组所在企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

5、资产组在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

6、根据玉林市玉州区国家税务局玉区国通[2017]861号《玉林市玉州区国家税务局税务事项通知书》同意桂南医院公司享受西部大开发企业所得税优惠政策。根据财税[2011]58号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。根据被评公司的现有状况判断，企业能够满足享受西部大开发企业所得税优惠政策，通过西部大开发企业复核，故假设在2018年至2020年被评公司能够被认定为西部大开发企业，并享有企业所得税优惠税率。

7、资产组所在企业能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业正常经营。

8、所有的收入和支出均发生于年末。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化或假设条件不成立时，评估人员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

经收益法评估，中珠医疗控股股份有限公司收购广西桂南医院有限公司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32,400.00万元，增值额703.66万元。

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	账面价值 (合并口径)	评估价值	增减额
	A	B	C=B-A
流动资产	4,071.26		
非流动资产	30,663.09		
其中：固定资产净额	3,380.48		
无形资产净额	449.00		
商誉净额(含100%商誉)	25,356.01		
长期待摊费用	106.52		
递延所得税资产	80.71		
其他非流动资产	1,290.37		
资产组总资产(含100%商誉)	34,734.35		
流动负债	2,968.86		
非流动负债	69.15		
负债总计(含100%商誉)	3,038.01		
资产组净额(含100%商誉)	31,696.34	32,400.00	703.66

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。

9、玉林市玉州区国家税务总局 2017 年 1 月 20 日《纳税人减免税备案登记表》，依据《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），医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

10、税收优惠政策：企业所得税优惠事项备案表（2017 年度），优惠事项名称：设在西部的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税；享受优惠期间自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

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。

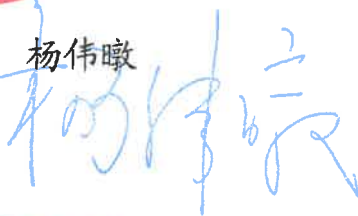
十三、资产评估报告日

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40063-5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: 陈欣然



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

公司网址: www.lixin.cn