

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020006202200263
合同编号:	HT-2022-0348
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	信资评报字(2022)第090016号
报告名称:	中珠医疗控股股份有限公司以财务报告为目的的长期资产减值测试所涉及的中珠俊天(北京)医疗科技有限公司净资产可收回金额资产评估报告
评估结论:	151,064,078.00元
评估机构名称:	上海立信资产评估有限公司
签名人员:	陈欣然 (资产评估师) 会员编号: 31170058 黄雪慧 (资产评估师) 会员编号: 31180101
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年04月18日

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长期资产减值测试所涉及的
中珠俊天（北京）医疗科技有限公司
净资产可收回金额
资产评估报告

信资评报字[2022]第 090016 号



上海立信资产评估有限公司

2022 年 4 月 15 日

目 录

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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 9 -
三、评估对象和评估范围	- 10 -
四、价值类型	- 12 -
五、评估基准日	- 12 -
六、评估依据	- 12 -
七、评估方法	- 14 -
八、评估程序实施过程和情况	- 19 -
九、评估假设	- 21 -
十、评估结论	- 22 -
十一、特别事项说明	- 23 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 25 -
十三、资产评估报告日	- 26 -
附 件	- 28 -

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被评估单位提供，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）由于新冠疫情尚未得到完全控制，本公司评估人员未对委估资产进行实地勘察和清查核实，评估人员通过网络、电话等方式对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，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。但我们仅对评估对象及其所涉及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。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（九）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）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。

（十一）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资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长期资产减值测试所涉及的
中珠俊天（北京）医疗科技有限公司净资产可收回金额
资产评估报告
摘要

信资评报字[2022]第 090016 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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中珠医疗控股有限公司以财务报告为目的的长期资产减值测试所涉及的中珠俊天（北京）医疗科技有限公司（以下简称：“中珠俊天”）的净资产在2021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：中珠俊天的净资产可收回金额。

评估范围：中珠俊天的全部资产和负债。根据中珠俊天在2021年12月31日经审计的资产负债表，总资产账面值为23,896.89万元，负债账面值为1,017.65万元，净资产账面值为22,879.24万元。

评估基准日：2021年12月31日

评估目的：以财务报告为目的

价值类型：可收回金额

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，中珠俊天在评估基准日的净资产可收回金额为人民币15,106.41万元，大写人民币壹亿伍仟壹佰零陆万肆仟壹佰元整。

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	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	3,491.57	3,491.57	-	-
非流动资产	20,405.31	12,940.78	-7,464.53	-36.58
其中：长期股权投资	20,405.00	12,939.90	-7,465.10	-36.58
固定投资净额	0.31	0.88	0.57	183.87
资产总计	23,896.89	16,432.35	-7,464.54	-31.24
流动负债	1,017.65	1,017.65	-	-
负债总计	1,017.65	1,017.65	-	-
净资产	22,879.24	15,414.70	-7,464.54	-32.63
处置费用	-	308.29	-	-
可收回金额	22,879.24	15,106.41	-7,772.83	-33.97

本评估结论仅供委托人编制评估基准日财务报表的时点有效。

评估结论使用有效期：自委托人编制至完成评估基准日合并财务报表期间有效。

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。

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和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

中珠医疗控股股份有限公司

以财务报告为目的的长期资产减值测试所涉及的

中珠俊天（北京）医疗科技有限公司

净资产可收回金额资产评估报告

正文

信资评报字[2022]第 090016 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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施以财务报告为目的的长期资产减值测试所涉及的中珠俊天（北京）医疗科技有限公司（以下简称：“中珠俊天”）的净资产在2021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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：中珠医疗控股股份有限公司

企业类型：其他股份有限公司(上市)

证券代码：600568

注册地址：湖北省潜江市章华南路特1号

法定代表人：叶继革

注册资本：人民币 199,286.968100 万元（小写）

统一社会信用代码：91420000707079234K

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）被评估单位

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

注册地址：北京市丰台区花乡高立庄 615-1 号

法定代表人：谭亮

注册资本：人民币 13,333.33 万元（小写）

实收资本：人民币 11,693.33 万元（小写）

统一社会信用代码：91110106MA006GHNXG

成立日期：2016 年 06 月 24 日

营业期限：2016 年 06 月 24 日至 2036 年 06 月 23 日

经营业务范围：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. 企业概况

中珠俊天成立于2016年6月24日并取得了北京市工商行政管理局丰台分局核发的91110106MA006GHNXG号《企业法人营业执照》。中珠俊天注册资本为人民币13,333.33万元。2021年底张俊廷将其持有的中珠俊天200万，占1.5%股份转让给了珠海中珠益民医院投资管理有限公司。

截至评估基准日股东及出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例
珠海横琴睿盈投资企业（有限合伙）	1,800.00	13.50%
珠海中珠益民医院投资管理有限公司	11,533.33	86.50%
合计	13,333.33	100.00%

注：截至评估基准日股权转让尚未完成工商变更，但股权交易实际已完成。

3. 资产、负债结构和经营状况

中珠俊天近三年的资产、负债状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	24,710.58	24,305.63	23,896.89
负债	951.30	974.16	1,017.65
净资产	23,759.28	23,331.47	22,879.24

中珠俊天近三年经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	0.74	1.13	-
销售费用	-	-	-
管理费用	272.39	30.97	48.48
研发费用	-	-	-
财务费用	-1.07	-0.02	0.03
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	198.80	395.73	393.73
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	-470.86	-427.81	-442.24

项目	2019年	2020年	2021年
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-470.86	-427.81	-442.24
减：所得税	-	-	-
四、净利润	-470.86	-427.81	-442.24

注：上述 2019 年财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定的财务报表；2020 年及 2021 年财务数据摘自大华会计师事务所审定的财务报表。

4. 企业经营场所情况介绍

中珠俊天经营场所地址为位于北京市丰台区花乡高立庄村 615 号，系向弘洁实业控股集团有限公司租赁取得。租赁合同于 2016 年 12 月签订，租赁期为 19 年，包含免租期 7 个月，租赁期内第 1、2、3 年租金为每平方米每天 2.2 元(人民币)，此后至第 18 年每年递增 3.5%，第 19 年递增 2.2%。

5. 企业业务概况

中珠俊天目前作为忠诚医院的管理公司，负责忠诚医院建设期的管理工作。2017 年 9 月 15 日，北京市卫生和计划生育委员会作出《关于同意设置北京忠诚肿瘤医院的批复》（京卫医 [2017]195 号），同意中珠俊天设置“北京忠诚肿瘤医院”，类别为肿瘤医院，级别为三级；经营性质为营利性；经营地址为北京市丰台区花乡高立庄 615 号，计划床位 400 张、牙床 4 台等。

忠诚医院自 2017 年 8 月开始建设，截至本次评估基准日尚未完全竣工投入使用，2021 年 7 月 21 日，北京市卫生健康委员会作出《关于同意北京忠诚肿瘤医院延期登记注册的批复》（京卫医[2021]89 号），同意北京忠诚肿瘤医院延期登记注册，延期至 2022 年 9 月 15 日。

6. 会计政策和主要税率

中珠俊天执行《小企业会计准则》。中珠俊天主要税项及税率见下表列示：

税种	计提依据	税率（%）
增值税	按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计征	3%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税税额计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税税额计征	5%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税税额计征	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

该公司税务机关隶属于国家税务总局北京市丰台区地方税务局。

7. 子公司介绍

中珠俊天评估基准日拥有 1 家二级子公司，为直接控股子公司，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	企业名称	成立时间	注册资本	持股比例	主营业务	生产经营地
1	北京忠诚肿瘤医院有限公司	2017.2.22	990.00	100%	肿瘤科医疗服务；货物进出口等。	北京市

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人系被评估企业中珠俊天的最终控股股东，持股比例 85%。

（四）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。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是以财务报告为目的。

本次评估目的是为满足中珠医疗控股股份有限公司 2021 年财务报告

目的需求，对长期资产减值测试所涉及的中珠俊天（北京）医疗科技有限公司净资产可收回金额评估，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

本次评估的对象为中珠俊天的净资产可收回金额。评估范围为中珠俊天的全部资产和负债。根据中珠俊天在2021年12月31日的资产负债表，总资产账面值为23,896.89万元，负债账面值为1,017.65万元，净资产账面值为22,879.24万元。具体为：

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表未经审计，其具体类型和账面金额如下：

项 目	账面金额（元）
流动资产	34,915,741.07
货币资金	1,051.87
其他应收款	34,914,689.20
非流动资产	204,053,134.02
长期股权投资	204,050,000.00
固定资产	3,134.02
资产总额	238,968,875.09
流动负债	10,176,520.35
负债总额	10,176,520.35
净资产	228,792,354.74

上述财务数据来源于中珠医疗控股股份有限公司经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

3. 评估范围中的主要资产情况

评估基准日流动资产账面值 34,915,741.07 元，占总资产的 14.61%，

流动资产包括货币资金和其他应收款；非流动资产账面值 204,053,134.02 元，占总资产的 85.39%，非流动资产包括长期股权投资、固定资产；其中：

货币资金账面值 1,051.87 元，为现金 549.20 元，银行存款 502.67 元；其他应收款账面金额 46,786,723.00 元，计提坏账准备 11,872,033.80 元，账面净额 34,914,689.20 元，共有明细 2 笔，系应收中珠医疗控股股份有限公司的借款 27,000,000.00 元及应收弘洁实业控股集团有限公司房屋押金 19,786,723.00 元等；

长期股权投资账面金额 204,050,000.00 元，系投资北京忠诚肿瘤医院有限公司，中珠俊天持有其 100% 股权；

固定资产账面原值 58,708.00 元，账面净值 3,134.02 元，均为电子设备，共 12 项。主要为电脑和打印机等办公设备，均能正常使用。

流动负债账面金额 10,176,520.35 元，占负债总额的 100.00%，包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，其中：

应付职工薪酬账面值 52,777.00 元，共有明细 5 项，为企业提取的职工工资、基本养老保险金等；

应交税费账面值为 6,305.85 元，仅有明细 1 项，系应交的个人所得税；

其他应付款账面值为 10,117,437.50 元，共有明细 5 笔，主要系应付珠海市春晓房地产投资有限公司借款 6,100,000.00 元，应付珠海中珠益民医院投资管理有限公司往来款 3,000,000.00 元等。

4. 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）

立信会计师事务所（特殊普通合伙）和大华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的财务报表。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，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。

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净资产的可收回金额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2021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2021年12月31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。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期	3.80%
五年期及以上	4.65%

六、评估依据

（一）法律法规依据

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》（2018年10月26日第十三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》（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）；
4. 财政部《小企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
5. 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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《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）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45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. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核査验证》（中评协[2019]39号）；
16. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协[2020]6号）；
17. 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。

（三）权属依据

1. 营业执照；
2. 验资报告和章程；
3. 主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票；
4. 长期股权投资单位营业执照；
5. 长期股权投资单位章程；
6. 其他产权证明资料。

（四）取价依据

1. 国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、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. 中珠俊天 2019-2021 年财务报表；
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. 公司提供的部分合同、协议等；
6. 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净资产可收回金额。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。委估资产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。

鉴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，截至评估基准日尚无营业收入产生。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，故本次评估不适用收益法进行评估，故本次对长期股权投资——中珠俊天股东全部权益的公允价值采用资产基础法确定。

（二）公允价值减去处置费用后的净额作为委估净资产的可收回金额
被评估净资产公允价值减去处置费用后的净额的确定有三种途径：

A、根据公平交易中资产的销售协议价格减去可直接归属于该净资产处置费用后的金额确定；

B、不存在销售协议但存在净资产交易活跃市场的，应当按照该净资产的市场价格减去处置费用后的金额确定，净资产的市场价格通常应当根据净资产的买方出价确定；

C、在不存在资产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。

通过对净资产分析，本次无公平交易的资产的销售协议，同时也不存在活跃的资产交易市场，故本次通过估计资产的公允价值减去处置费用后的净额确定净资产的评估值。

鉴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，截至评估基准日尚无营业收入产生。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，故本次对长期股权投资——中珠俊天股东全部权益的公允价值采用资产基础法确定。

本次对长期股权投资——中珠俊天股东全部权益的公允价值采用资产基础法确定，对委估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净资产的公允价值。一般，对资产进行处置的过程中将会发生中介费、交易佣金、税费等费用，本次评估按净资产公允价值的 2%进行估算。

◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

（一）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。

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。

1. 货币资金的评估

货币资金包括现金、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，并对企业

银行存款账户进行函证后，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，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。

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和目前调查情况，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；其余应收款项按账龄分析法计算评估值，将不同账龄的其他应收款进行分组，并根据各账龄组的预计坏账损失率估计坏账损失，以此确认评估值。预计坏账损失率具体如下：

账龄	预计坏账损失率
0-6 月	2%
7-12 月	3%
1-2 年	10%
2-4 年	40%
4-5 年	60%

本次评估时已考虑了其他应收款发生坏账损失的风险，故坏账准备评估为 0。

（二）长期股权投资的评估

长期股权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，因而对长期股权投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。对企业长期股权投资权益的评估应当使用收益现值法。但是由于长期股权投资单位——北京忠诚肿瘤医院有限公司目前处于建设期中，尚未开业，截至评估基准日无营业收入产生。评估人员认为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，因此对长期股权投资的评估不适用收益法。因而本次评估使用资产基础法对长期股权投资进行评估。

委估的长期股权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 100%控股的长期股权投资，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。

（三）电子设备的评估

电子设备的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法，被评估单位为小规模纳税人，购进设备的增值税不可抵扣，本项评估中有关重置全价中不扣除相应增值税，即评估值为含税价。

评估公式如下：**评估值=重置全价×成新率**

1、重置全价的确定

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。

被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

（1）境内采购设备重置全价的确定

重置全价=重置现价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他合理费用

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不

计。

2、综合成新率的确定

(1) 对重大设备综合成新率的确定：在年限法成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率=年限法成新率×调整系数 K，其中：

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数 K=K₁×K₂×K₃×K₄×K₅等，即：

综合成新率= 年限法成新率×K₁×K₂×K₃×K₄×K₅

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K₁、设备的运行状态和故障率 K₂、设备的利用率 K₃、设备的维护保养（包括大修理等）情况 K₄、设备的环境状况 K₅等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，综合成新率按以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

(2) 一般设备综合成新率直接采用年限法确定

综合成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

(四) 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所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。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，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

2022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，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位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，听取了资产占有单位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

由于新冠疫情尚未得到完全控制，本公司评估人员未对委估资产进行实地勘察和清查核实，评估人员通过网络、电话等方式对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

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。

根据企业申报评估范围内的资产，由于新冠疫情尚未得到完全控制，本公司评估人员未对委估资产进行实地勘察和清查核实，评估人员通过网络、电话等方式对实物类资产进行了核实；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些

资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

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，并开展逐项市场调研、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（评估单位）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。

九、评估假设

1. 持续使用假设

即假定中珠俊天委估的资产在评估目的实现后，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。

2. 公开市场假设

即假定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的情况下进行的。

3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估

基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产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。

5. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

6. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

（一）评估结论

经评估，中珠俊天在评估基准日2021年12月31日净资产的可收回金额评估值为人民币15,106.41万元。

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	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	3,491.57	3,491.57	-	-
非流动资产	20,405.31	12,940.78	-7,464.53	-36.58
其中：长期股权投资	20,405.00	12,939.90	-7,465.10	-36.58
固定投资净额	0.31	0.88	0.57	183.87
资产总计	23,896.89	16,432.35	-7,464.54	-31.24
流动负债	1,017.65	1,017.65	-	-
负债总计	1,017.65	1,017.65	-	-
净资产	22,879.24	15,414.70	-7,464.54	-32.63
处置费用	-	308.29	-	-
可收回金额	22,879.24	15,106.41	-7,772.83	-33.97

（二）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对净资产的可收回金额发表意见。

（三）评估结论有效期

自委托人编制至完成评估基准日合并财务报表期间有效。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

引用立信会计师事务所（特殊普通合伙）及大华会计师事务所审定的财务报表。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

由于新冠疫情尚未得到完全控制，本公司评估人员未对委估资产进行实地勘察和清查核实，评估人员通过网络、电话等方式对被评估单位的经

营管理状况等进行了必要的尽职调查。本次评估结论以尽职调查后的委估资产为基础，请报告使用人关注评估程序受限对评估结论可能产生的影响。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业未申报其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的可收回金额。由于所选定的评估基准日邻近期间，新冠疫情尚未得到完全的控制，国际和国内市场可能发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格亦随之产生波动，截至报告出具日，疫情尚未全部结束，提请报告使用者注意该事项对报告结论的影响及审慎使用报告结论。

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的可收回金额，没有考虑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. 本报告仅为委托人用于本报告载明的以财务报告为目的的长期资产减值测试服务。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. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业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。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位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占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

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) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；

(3) 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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年4月15日。

(本页系信资评报字[2022]第 090016 号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟瞰

资产评估师：陈欣然



资产评估师：黄雪慧



2022 年 4 月 15 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

附件

（除特别注明的以外，以下均为复印件）

- 一、委托人法人营业执照
- 二、被评估单位的审定报表
- 三、被评估单位法人营业执照
- 四、委托人和相关当事人承诺函（原件）
- 五、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 六、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 七、资产评估师资格证明文件
- 八、资产评估委托合同
- 九、其他与评估有关的文件及证明材料
- 十、资产评估汇总表或者明细表
- 十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论）