

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司拟对合并海口
玛丽医院有限公司形成的商誉进行减值测试涉
及的包含商誉的相关资产组评估项目

资产评估报告

浙联评报字〔2022〕第115号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二二年四月二十八日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人和其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设及限制条件.....	20
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	24
十二、资产评估报告使用限制说明.....	26
十三、资产评估报告日.....	27
附 件:	

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，包含商誉的相关资产组范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认，资产组未来现金流量预测或财务预算已经委托人管理层批准。委托人承诺对包含商誉的相关资产组的认定及未来现金流量的预测符合企业会计准则规定。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中委托人认定的包含商誉的相关资产组组成进行了核查；已经对评估对象所涉及的历史财务数据、

管理层批准的预测性财务信息及其所依赖的重大合同协议进行了查验。

七、本报告不包括对包含商誉的相关资产组中除商誉之外的资产组本身是否存在减值迹象进行的任何判断，不涉及对包含商誉的相关资产组中除商誉之外的资产组本身进行的减值测试。

八、遵循企业会计准则要求，评估机构对委托人认定的包含商誉的相关资产组价值进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析是否存在商誉减值的诸多工作之一，不是对商誉是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行商誉减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论，在编制财务报告时合理计提商誉减值损失。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司拟对合并海口玛丽医院有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的包含商誉的相关资产组评估项目

资产评估报告

浙联评报字[2022]第 115 号

摘要

苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司于 2019 年 10 月完成对海口玛丽医院有限公司 51% 股权的收购，支付对价 3,886.20 万元，取得可辨认净资产公允价值份额 769.57 万元。苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司将支付的合并成本超过应享有被收购方海口玛丽医院有限公司的可辨认净资产公允价值份额的差额 3,116.63 万元确认为商誉，并将固定资产、长期待摊费用、无形资产等确认为直接归属于资产组的可辨认资产。截至评估基准日，将海口玛丽医院有限公司归属于苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司所有者商誉调整为全部商誉，商誉金额为 6,111.04 万元。

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司委托，对委托人认定的合并海口玛丽医院有限公司所形成的包含商誉的相关资产组的可收回金额进行了估算，为委托人编制财务报告过程中分析是否存在商誉减值提供价值参考。

评估对象为委托人认定并经审计机构确认的合并海口玛丽医院有限公司所形成的包含商誉的相关资产组。评估范围包含直接归属于资产组的固定资产、长期待摊费用、无形资产以及分摊的商誉。经核查，本

苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司拟对合并海口玛丽医院有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的包含商誉的相关资产组评估项目•资产评估报告

次委托评估的包含商誉的相关资产组组成与委托人认定并经审计机构确认的资产组范围一致。

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日，是委托人根据企业会计准则中的有关商誉减值测试要求确定的。

价值类型为可收回金额。

在委托人管理层批准的包含商誉的相关资产组未来经营规划落实的前提下，委托人认定的合并海口玛丽医院有限公司形成的包含商誉的相关资产组在评估基准日的可收回金额不低于16,243.60万元。

本评估结论建立在企业管理层对包含商誉的相关资产组未来发展趋势准确判断及相关规划落实的基础上，如包含商誉的相关资产组未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且企业管理层未采取相应的有效措施弥补偏差，则评估结论将会失效，特别提请报告使用者对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的重大评估假设、特别事项以及重大期后事项。

本评估报告仅供委托人分析评估基准日是否存在商誉减值之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

以上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全文。

苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司拟对合并海口玛丽医院有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的包含商誉的相关资产组评估项目

资产评估报告

浙联评报字〔2022〕第115号

苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，按照必要的评估程序，对贵公司认定的合并海口玛丽医院有限公司所形成的包含商誉的相关资产组在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的可收回金额进行了估算，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司。

（一）委托人概况

公司名称：苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司

公司地址：苏州工业园区归家巷 222 号

法定代表人：翁康

注册资本：16546.3488 万元人民币

经济性质：股份有限公司（外商投资、上市）

统一社会信用代码：913200006933449995

经营范围：研发医疗器械、计算机软硬件及通信技术，医用机器人

导航系统，微创手术平台系统，机电一体化产品；提供计算机系统集成、信息网络及数据处理的技术服务、技术咨询、技术转让；建筑智能化、净化工程的设计、施工及工程咨询；组装生产微型计算机；销售本公司自主研发生产的产品；从事医疗器械、计算机软硬件、电子产品的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外）、自有房屋租赁及相关业务。（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）。

（二）其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人及委托人审计合并报表的审计机构，无其他报告使用人。

二、评估目的

委托人苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司因编制 2021 年度财务报告需要，委托中联资产评估集团（浙江）有限公司对其认定的合并海口玛丽医院有限公司所形成的包含商誉的相关资产组可收回金额进行估算，为其编制财务报告过程中分析是否存在商誉减值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为委托人认定并经审计机构确认的合并海口玛丽医院有限公司所形成的包含商誉的相关资产组。评估范围包含直接归属于资产组的固定资产、长期待摊费用、无形资产以及分摊的商誉。

委托人认定的包含商誉的相关资产组组成与以前会计期间商誉减值测试认定的资产组组成一致。

（一）商誉的形成过程及包含商誉的相关资产组的认定

苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司于 2019 年 10 月完成对海口玛丽医院有限公司 51% 股权的收购，支付对价 3,886.20 万元，取得可辨认净资产公允价值份额 769.57 万元。苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司

将支付的合并成本超过应享有被收购方海口玛丽医院有限公司的可辨认净资产公允价值份额的差额 3,116.63 万元确认为商誉,并将固定资产、长期待摊费用、无形资产等确认为直接归属于资产组的可辨认资产。将海口玛丽医院有限公司归属于苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司所有者商誉调整为全部商誉,商誉金额为 6,111.04 万元。评估基准日,包含商誉的相关资产组除商誉外的可辨认资产公允价值为 1,182.43 万元,商誉账面余额为 6,111.04 万元,包含商誉的相关资产组账面价值合计 7,293.47 万元。

(二) 包含商誉的相关资产组组成

1、商誉

苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司合并海口玛丽医院有限公司所形成的商誉 3,116.63 万元为收购海口玛丽医院有限公司 51% 股权对应的商誉,本次评估根据苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司对海口玛丽医院有限公司的收购比例加回归属于少数股东的商誉,调整后包含商誉的相关资产组的账面价值为 7,293.47 万元,详见下表:

包含商誉的相关资产组组成

评估基准日: 2021 年 12 月 31 日

金额单位: 万元

项目名称	合并报表账面金额
固定资产	653.08
长期待摊费用	88.46
无形资产	440.88
合并报表中确认的商誉分摊额	3,116.63
加回: 归属于少数股东的商誉	2,994.41
全部包含商誉的相关资产组账面价值合计	7,293.47

商誉以前年度减值情况:

2019 年度减值情况。委托人委托中联资产评估集团有限公司对涉及合并海口玛丽医院有限公司形成的商誉及相关资产组价值在 2019 年 12 月 31 日的可回收价值进行评估,根据中联资产评估集团有限公司

2020年4月24日出具的中联评报字[2020]第688号《苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司拟对合并海口玛丽医院有限公司股权形成的商誉进行减值测试资产评估报告》，在评估基准日2019年12月31日，与形成商誉相关资产组组成价值（可回收金额）为6,999.25万元。截至2019年12月31日，公司合并报表中海口玛丽医院有限公司（资产组）归属于母公司所有者的公允价值的账面价值为845.40万元，对应还原100%股权形成商誉的账面价值为6,111.04万元，两者之和为6,956.44万元。因此，海口玛丽医院有限公司100%股权的可回收金额高于其账面与商誉相关资产组的公允价值和商誉之和6,956.44万元，故未计提商誉减值准备。

2020年度减值情况。委托人委托中联资产评估集团有限公司对涉及合并海口玛丽医院有限公司形成的商誉及相关资产组价值在2020年12月31日的可回收价值进行评估，根据中联资产评估集团有限公司2021年4月16日出具的中联评报字[2021]第956号《苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司拟对合并海口玛丽医院有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的包含商誉的相关资产组评估项目资产评估报告》，在评估基准日2020年12月31日，与形成商誉相关资产组组成价值（可回收金额）为19,427.09万元。截至2020年12月31日，公司合并报表中海口玛丽医院有限公司（资产组）归属于母公司所有者的公允价值的账面价值为903.51万元，对应还原100%股权形成商誉的账面价值为6,111.04万元，两者之和为7,014.55万元。因此，海口玛丽医院有限公司100%股权的可回收金额高于其账面与商誉相关资产组的公允价值和商誉之和7,014.55万元，故未计提商誉减值准备。

2、直接归属于资产组的可辨认资产

评估范围中直接归属于资产组的可辨认资产为固定资产、长期待摊

苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司拟对合并海口玛丽医院有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的包含商誉的相关资产组评估项目•资产评估报告

费用、无形资产。这些资产具有以下特点：

固定资产主要为设备类资产，设备类资产为机器设备、车辆及电子设备。这些资产具有以下特点：

机器设备为医用设备，分布于医院内部，由专人管理保养，均正常使用。

车辆为企业办公使用车辆，均正常在用。

电子设备主要包括电脑、打印机及办公家具等办公运营用设备，均正常使用。

长期待摊费用为装修费用的摊销。

无形资产为企业采购的医疗软件。

上述资产范围经由苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司认定并与执行本年度财务报表审计工作的会计师充分沟通。评估基准日财务数据摘自经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2021年12月31日海口玛丽医院有限公司资产负债表及苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司合并口径资产负债表的合并底稿，评估是在企业经过审计的财务报表基础上进行的。

经核查，本次委托评估的包含商誉的相关资产组组成与委托人认定并经审计机构确认的资产组范围一致。

（三）包含商誉的相关资产组的经营情况

本次评估，包含商誉的相关资产组是海口玛丽医院有限公司的主要经营资产。

1、海口玛丽医院有限公司基本情况

公司名称：海口玛丽医院有限公司

公司地址：海南省海口市美兰区蓝天路西5-1号华江大厦1-3楼

法定代表人：吴根进

注册资本：3,700万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：9146010057306268X7

经营范围：许可项目：医疗服务；保健食品（预包装）销售；食品销售（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）

1、公司简介

海口玛丽医院有限公司（以下简称“公司”）设立时的注册资本为人民币 100.00 万元，其中：沈立以货币方式认缴出资 98.00 万元，占注册资本的 98.00%；孙光平以货币方式认缴出资 2.00 万元，占注册资本的 2.00%。

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例
1	沈立	98.00	98.00%
2	孙光平	2.00	2.00%
	合计	100.00	100.00%

以上出资由海南中欧会计师事务所有限公司审验并于 2011 年 7 月 8 日出具中欧验字（2011）07002 号《验资报告》。公司于 2011 年 8 月 9 日完成工商变更登记手续。

2011 年 8 月，根据公司股东会决议和股权转让协议，沈立将所持公司 98.00% 的股权（计 98.00 万元）转让给孙美姣。公司于 2011 年 8 月 26 日完成工商变更登记手续。

2017 年 8 月，根据公司股东会决议，同意玛丽医院将其注册资本由 100 万元增至 9,000 万元，其中：孙美姣以货币方式认缴出资 8,820.00 万元，占注册资本的 98.00%；孙光平以货币方式认缴出资 180.00 万元。公司于 2017 年 9 月 1 日完成工商变更登记手续。

2017 年 10 月，根据公司股东会决议，同意孙光平将所持公司 2.00% 的股权（计 180.00 万元）及孙美姣将所持公司 49.00% 的股权（计 4,410.00 万元）转让给海南银领医疗投资有限公司。公司于 2017 年 10 月 26 日完成工商变更登记手续。

2017年11月，根据公司股东会决议，同意股东孙美姣将持有的公司10%的股权（计900.00万元）转让给海南银领医疗投资有限公司。公司于2017年12月1日完成工商变更登记手续。

2018年8月，根据公司股东会决议，同意海南银领医疗投资有限公司将其持有的公司23.40%的股权（计2,106.00万元）转让给孙美姣。公司于2018年8月20日完成工商变更登记手续。

2018年9月，根据公司股东会决议，同意海南银领医疗投资有限公司将其持有的公司26.60%的股权（计2,394.00万元）转让给孙美姣。公司于2018年9月19日完成工商变更登记手续。

2018年10月，根据公司股东会决议，同意海南银领医疗投资有限公司将其持有的公司9.00%的股权（计810.00万元）转让给孙美姣，将其持有的公司2%的股权（计180.00万元）转让给孙光平。公司于2018年10月24日完成工商变更登记手续。

2019年3月31日，海口玛丽作出股东会决议，同意公司注册资本由9,000万元变更为3,700万元。变更后，孙美姣认缴注册资本3,626万元，出资比例占98%；孙光平认缴注册资本74万元，出资比例占2%。

2019年4月1日，股东签署了相应的章程修正案。

2019年6月6日，海南省市场监督管理局核准本次工商变更登记。

2019年10月，根据公司股东会决议，孙光平将其持有的公司2%的股权转让给新增股东苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司，孙美姣将其持有的公司49%的股权转让给新增股东苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司。

2021年3月，根据股权转让协议，孙美姣将其持有的公司49%的股权转让给苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司。

截至评估基准日2021年12月31日，海口玛丽医院有限公司，股

东名称、出资额和持股比例如下:

序号	股东名称	注册资本(万元)	出资比例	实收资本(万元)	出资比例
1	苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司	3,700.00	100.00%	3,700.00	100.00%
	合计	3,700.00	100.00%	3,700.00	100.00%

2、经营情况

海口玛丽医院有限公司开设了生殖中心、妇科、内科、外科及住院部,医院配备手术室3间,设置病床共70张。

医院生殖中心于2015年4月经由海南省卫计委统筹规划批准建立,再经国家卫计委组织专家验收通过批准正式运行。生殖中心现可开展的治疗项目有:不孕不育的诊断治疗、习惯性流产治疗、夫精人工授精术(AIH)、体外受精-胚胎移植(IVF)和卵胞浆内单精子注射(ICSI),开展的检查项目有:子宫输卵管造影、宫腔镜、内分泌激素检测、精液常规分析、精子形态学分析、精子DNA碎片分析、染色体检查、附睾抽吸术、睾丸活检术等。医院聘请国内试管婴儿之父-庄广伦教授为常年顾问,拥有一批知名生殖专家组成的专业技术团队。近年来,各科室均正常经营。

2、包含商誉的相关资产组业务开展情况

包含商誉的相关资产组主要用于开展辅助生殖业务。该业务基本情况如下:

1) 生殖中心: 生殖中心是标的医院的主要创收点, 主要开展试管婴儿业务。医院生殖中心于2015年4月经由海南省卫计委统筹规划批准建立, 再经国家卫计委组织专家验收通过批准正式运行, 于2016年取得《人类辅助生殖技术批准证书》, 批准开展夫精人工授精技术(AIH)、常规体外受精-胚胎移植技术(IVF-ET)和卵胞浆内单精子显微注射技术(ICSI)。日前, 医院可开展辅助生殖及其衍生技术, 开展的治疗项目有: 不孕不育的诊断治疗、习惯性流产治疗、夫精人工授精

术 (AIH)、体外受精-胚胎移植 (IVF) 和卵胞浆内单精子注射 (ICSI)。生殖中心接诊采取“周期”作为次数计量单位。完成系列前期检查、助孕方式确认、审核等步骤后,患者进入试管婴儿周期,试管婴儿的一个周期一般包含:控制性促排卵→取卵取精→体外受精→胚胎移植→黄体支持→胚胎妊娠六个步骤。依据方案的不同,一个完整的周期约 1-2 个月。单个患者诊疗费以周期进行计量,采用单周期打包价的收费模式。

2) 妇科: 医院妇科开展的业务主要是配合生殖中心业务而发生的配套服务,开展常规妇科检查、子宫输卵管造影、宫腔镜、内分泌激素检测等检查项目。

3) 内科: 医院内科开展的业务主要是配合生殖中心业务而发生的配套服务。

4) 外科: 医院外科开展的业务主要是配合生殖中心业务而发生的配套服务,开展精液常规分析、精子形态学分析、精子 DNA 碎片分析、染色体检查、附睾抽吸术、睾丸活检术等检查项目。

5) 住院收入: 住院部年营业收入依据于住院总人数和单位患者产生的诊疗费用。医院住院部设置病床 70 张。住院部患者主要来源于妇科、内科和外科。未来年度,住院部住院人数与妇科、内科、外科接诊量关联度高。

3、资产、财务及经营成果

评估基准日 2021 年 12 月 31 日,海口玛丽医院有限公司账面资产总额 6,268.09 万元、负债 1,892.80 万元、净资产 4,375.29 万元。2021 年实现营业收入 4,402.53 万元,净利润 1,321.87 万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表:

海口玛丽医院有限公司近年资产、负债及财务状况

项目	单位: 万元		
	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	2,406.21	5,001.82	6,268.09
负债	694.21	1,948.40	1,892.80

净资产	1,712.00	3,053.42	4,375.29
	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	3,397.78	3,843.08	4,402.53
利润总额	819.81	1,608.59	1,575.59
净利润	591.22	1,341.42	1,321.87
审计机构	中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)

四、价值类型

依据评估目的，确定本次评估的价值类型为可收回金额。可收回金额等于资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额孰高者。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日是委托人根据企业会计准则中的有关商誉减值测试要求确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据、评定估算时采用的取价依据及其他参考资料等，具体如下：

(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. 《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议决定）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过）；

5. 其他相关法律、法规和规章制度等。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2. 《资产评估执业道德准则》（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——资产评估方法》（中评协[2019]35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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

8. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；

9. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；

10. 《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2014年修订）》（证监会公告[2014]54号）；

11. 《会计监管风险提示第8号——商誉减值》（中国证监会办公厅2018年11月16日印发）；

12. 《企业会计准则——应用指南》（财会[2006]18号）；

13. 《企业会计准则第8号——资产减值》；

14. 《企业会计准则第20号——企业合并》；

15. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》；

16. 《资产评估专家指引第11号——商誉减值测试评估》（中评协[2020]37号）；

17. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》。

(四) 资产权属依据

1. 固定资产购置发票、合同协议;
2. 委托人、相关资产组持有人提供的资产清查评估明细表;
3. 其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料;
4. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 财政部、税务总局、海关总署于2019年3月20日发布了《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年第39号),自2019年4月1日开始实施;
2. 企业管理层批准的财务预算;
3. 同行业上市公司有关财务资料;
4. 与资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;
5. 中联资产评估集团(浙江)有限公司价格信息资料库相关资料;
6. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料;
7. 其他取价依据。

(六) 其它参考依据

1. 苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司2021年度合并口径资产负债表的合并底稿;
2. 海口玛丽医院有限公司2018、2019年、2021年审计报告;
3. iFinD金融终端;
4. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，因企业合并形成的商誉应在每年年度终了或在会计期间内出现减值迹象时进行减值测试，商誉减值测试应当估计包含商誉的相关资产组或资产组组合的可收回金额，以判断商誉是否发生减值或计算商誉减值金额。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。

估算包含商誉的相关资产组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现金流量进行折现后的金额加以确定。

(二)企业以前会计期间商誉减值测试选择的评估方法及本次评估方法的选择

苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司于2019年10月完成对海口玛丽医院有限公司51%股权的收购并形成商誉。按照《企业会计准则第8号——资产减值》的要求，苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司于每年年度终了对合并海口玛丽医院有限公司形成的商誉进行减值测试。本次评估为委托人第3次对商誉进行减值测试。以前会计期间采用的评估方法为通过估算预计未来现金流量的现值确定资产组可收回金额。商誉减值测试评估方法应当与以前会计期间商誉减值测试采用的评估方法保持一致，除非有证据显示变更后的评估方法得出的评估结论更具合理性，或者因以前会计期间采用评估方法依据的市场数据发生重大变化而不再适用。

评估基准日，企业正常经营，短期内没有将包含商誉的相关资产组出售的计划。结合企业以前会计期间商誉减值测试的方法，本次评估首先估算资产组预计未来现金流量的现值。

本次评估采用的评估方法与企业以前会计期间商誉减值测试采用的方法一致。

(三) 预计未来现金流量现值模型与基本公式

1. 基本模型

考虑到商誉减值测试的一般要求，结合资产组的特点，基于持续经营的假设前提，采用永续模型分段预测折现的思路，估算资产预计未来现金流量的现值。具体计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} - A \quad (1)$$

式中：

P：资产未来现金流量的现值；

R_i ：第*i*年预计资产未来现金流量；

R_n ：预测期后的预计资产未来现金流量；

r：折现率；

n：详细预测期；

A：期初营运资金。

2. 收益指标

资产组使用过程中产生的现金流量的计算公式如下：

$$R = \text{EBIT} + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (2)$$

式中：EBIT为息税前利润，其计算公式如下：

$$\text{EBIT} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加} - \text{营业费用} - \text{管理费用} \quad (3)$$

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资金增加额} + \text{资产扩大投资} \quad (4)$$

3. 折现率

(1) 税后折现率

根据企业会计准则的规定，为了资产减值测试的目的，计算资产未来现金流量现值时所使用的折现率应当是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业在购置或者投资资产时所

要求的必要报酬率。本次评估中，我们在确定折现率时，首先考虑以该资产的市场利率为依据，但鉴于该资产的利率无法从市场获得的，因此使用替代利率估计。在估计替代利率时，我们充分考虑了资产剩余寿命期间的货币时间价值和其他相关因素，根据 CAPM 模型作适当调整后确定。调整时，考虑了与资产预计现金流量有关的特定风险以及其他有关政治风险、货币风险和价格风险等。采用 CAPM 模型确定折现率 r_a 的计算公式如下：

$$r_a = r_f + \beta_u \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (5)$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

ε ：公司特性风险调整系数；

β_u ：评估对象的无杠杆市场风险系数。

(2) 税前折现率

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，为了资产减值测试中估算资产预计未来现金流量现值时所使用的折现率应当是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。如果用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率。

由于在预计资产的未来现金流量时均以税前现金流量作为预测基础的，而用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率，以便于与资产未来现金流量的估计基础相一致。具体方法为以税后折现结果与前述税前现金流为基础，通过单变量求解方式，锁定税前现金流的折现结果与税后现金流折现结果一致，并根据税前现金流的折现公式倒求出对应的税前折现率：

$$\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} = \sum_{i=1}^n \frac{Ra_i}{(1+r_a)^i} + \frac{Ra_{n+1}}{r_a(1+r_a)^n} \quad (6)$$

式中：

Ra_i ：未来第*i*年的预期收益（企业税后自由现金流量）；

Ra_{n+1} ：收益期的预期收益（企业税后自由现金流量）；

r_a ：税后折现率；

n ：未来预测收益期。

4.预测期的确定

企业管理层在对包含商誉的相关资产组收入结构、成本结构、业务类型、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业及包含商誉的相关资产组进入稳定期的因素，确定本次明确的预测期为5年，即2022年-2026年。

5.收益期的确定

企业管理层对包含商誉的相关资产组2022年-2026年各年的现金流量进行了预计，并认为企业的管理模式、销售渠道、行业经验等与商誉相关的不可辨认资产可以持续发挥作用，其他长期资产可以通过更新或追加的方式延续使用，包含商誉的相关资产组的预期收益在2026年达到稳定并保持持续。上述财务预算得到了企业管理层批准。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 与委托人沟通并参加商誉减值测试相关工作启动会及中介协调会，了解项目基本情况，明确评估目的、评估基准日、价值类型等评估要素。

2. 了解包含商誉的相关资产组组成、商誉形成的过程、商誉及资产组初始及后续计量、以前年度商誉减值测试等情况。

3. 了解包含商誉的相关资产组合并以来的经营情况和未来可能涉

苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司拟对合并海口玛丽医院有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的包含商誉的相关资产组评估项目·资产评估报告

及的重大调整情况，判断包含商誉的相关资产组组成的划分是否符合会计准则的要求。

4. 就了解的事项与委托人和审计机构沟通，初步确定商誉减值测试的对象及范围，编制资产评估工作计划。

5. 在委托人确认的商誉减值测试工作范围内，布置资产评估准备工作，协助企业进行申报工作，收集资产评估所需资料。

（二）现场评估阶段

1. 通过函证（或审阅会计师函证）、访谈、查验重要的业务合同或会计凭证，对委托人确定的资产组组成及业务的真实性进行必要的核查。包括但不限于：历史期现金流入，资产组与商誉的相关性、合理性，合并协同效应，合并对价分摊，资产组构成变动，后续会计计量，财务报告披露等。

2. 通过审阅、核对或者访谈等手段，对评估范围内主要资产产权状况在商誉减值测试期间的变动情况进行核查。

3. 通过现场勘查、实地调查或者询问等手段，对评估范围内主要资产物理状况在商誉减值测试期间的变动情况进行核查。

4. 通过查阅文件、访谈、核对或者利用专家工作等手段，对主要设备技术水平在商誉减值测试期间的变动情况进行核查。

5. 通过历史财务数据分析、核对或者访谈等手段，核查历史期收入费用状况、业务开展情况、现金流入流出情况，对包含商誉的相关资产组经济状况在商誉减值测试期间的变动情况进行核查。

6. 对商誉减值迹象进行核查，包括但不限于现金流或经营利润变动，承诺的业绩与实际业绩，相关产业政策，市场及竞争情况核心团队变化等。

7. 根据包含商誉的相关资产组的实际状况和特点，确定评估假设和相应的评估方法。

8. 通过搜集同行业可比公司信息、行业研报等公开资料，结合企业历史经营情况，对管理层批准的财务预算进行核查验证，包括但不限于宏观经济环境、行业发展趋势、市场容量和竞争状况、地域因素等外部环境信息、商业计划等内部经营信息，评价上述信息与委托人提供的财务预算的一致性。

9. 判断企业提供的财务预算是否与包含商誉的相关资产组的账面价值确定基础一致，并收集财务预算对应佐证可行性的相关资料。

10. 在对资产组组成、财务预算和委托人、审计机构达成一致的基础上，对资产组可收回金额进行初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设及限制条件

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

商誉减值测试采用的方法通常涉及的一般假设有交易假设、公开市场假设和资产持续经营假设。

1. 交易假设

假设所有待评估资产均可以正常有序交易。

2. 公开市场假设

假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

3. 资产持续经营假设

假设资产持续经营且按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

(二) 特殊假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2. 社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

4. 企业的管理模式、销售渠道、行业经验等与商誉相关的不可辨认资产可以持续发挥作用，其他资产可以通过更新或追加的方式延续使用。

5. 本次评估的各项参数取值不考虑未来可能发生通货膨胀因素的影响。

6. 假设评估基准日后现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

7. 未考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也未考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

8. 未考虑资产组将来可能承担的抵押、担保事宜。

9. 评估对象 2020 年至 2024 年企业所得税税率为 15%。根据财政部税务总局出具的《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》，评估对象符合“对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企

业，减按 15%的税率征收企业所得税”这一条件，上述通知自 2020 年 1 月 1 日起执行至 2024 年 12 月 31 日。本次评估，2022 年-2024 年，企业所得税率按 15%预测，2025 年及永续年度，企业所得税率按 25%预测。

10.企业办公经营场所为租赁，本次评估假设企业按照基准日现有的经营能力在未来经营期内以合理的价格持续租赁。

11.评估对象在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照公司规划预测发展。

12.根据股东的经营计划，假设评估对象的相关资产组持有人将永续经营，评估对象的未来 5 年经营计划完成后，其未来现金流量将保持 5 年经营计划期末水平持续经营下去。

13.本次评估假设委托人及相关资产组持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结论将会失效。

十、评估结论

在委托人管理层批准的包含商誉的相关资产组未来经营规划落实的前提下，委托人认定的合并海口玛丽医院有限公司形成的包含商誉的相关资产组在评估基准日的可收回金额不低于16,243.60万元。

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

评估人员未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人提供的关键资料瑕疵情况

评估人员未发现委托人提供的关键资料存在瑕疵。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估人员未发现包含商誉的相关资产组在评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

评估人员未发现包含商誉的相关资产组存在重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1. 本次评估目的是为委托人编制 2021 年财务报告过程中分析是否存在商誉减值提供价值参考，当委托人对资产组的认定与企业会计准则不一致时，将影响评估结论的正确使用。

2. 评估人员执行本次评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3. 评估机构获得的企业管理层批准的财务预算是本评估报告估算包含商誉的相关资产组预计未来现金流量现值的基础。资产评估师对企业的财务预算进行了必要的调查、分析、判断，经过与企业管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了企业财务预算的相关数据。评估机构对企业财务预算的利用，不是对企业未来财务预算的保证。

4. 本评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，委托人及时任管理层未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，本评估结论将会失效。提请委托人及报告使用者对上述事项予以关注。

5. 资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断。评估工作在很大程度上，依赖于企业提供的有关资料。因此，评估工作是以企业提供的有关资产所有权文件、证

苏州麦迪斯顿医疗科技股份有限公司拟对合并海口玛丽医院有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的包含商誉的相关资产组评估项目·资产评估报告

件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。企业对其提供资料的真实性、合法性承担法律责任

6. 企业对其提供的数据、报表及有关资料的真实性、完整性负责。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅为委托人编制2021年度财务报告提供价值参考之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

(二) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。当评估中遵循的评估假设等其他情况发生变化时，评估结论将会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(六) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

(七) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 4 月 28 日。

(此页无正文)

中联资产评估集团(浙江)有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年四月二十八日