

本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减值测试所涉及的
北京忠诚肿瘤医院有限公司的
长期待摊费用及固定资产可收回金额
资产评估报告

信资评报字（2024）第 090018 号



上海立信资产评估有限公司

二〇二四年四月十二日

目 录

声明	- 1 -
摘要	- 3 -
正文	- 6 -
一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况	- 6 -
二、评估目的	- 7 -
三、评估对象和评估范围	- 8 -
四、价值类型	- 9 -
五、评估基准日	- 9 -
六、评估依据	- 10 -
七、评估方法	- 12 -
八、评估程序实施过程和情况	- 17 -
九、评估假设	- 18 -
十、评估结论	- 19 -
十一、特别事项说明	- 20 -
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 -
附件	- 26 -

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、企业会计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，委估资产的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。根据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。”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) 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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做出任何形式的保证。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资产评估机构的专业意见，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减值测试所涉及的
北京忠诚肿瘤医院有限公司的
长期待摊费用及固定资产可收回金额
资产评估报告

摘要

信资评报字（2024）第 090018 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、会计准则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以财务报告为目的的减值测试而涉及的北京忠诚肿瘤医院有限公司（以下简称：“忠诚肿瘤医院”）的长期待摊费用及固定资产在 2023 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：忠诚肿瘤医院的长期待摊费用及固定资产。

评估范围：忠诚肿瘤医院的长期待摊费用及固定资产。根据忠诚肿瘤医院在 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，长期待摊费用及固定资产账面值为 4,593.75 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
固定资产	4,593.75
长期待摊费用	-
资产总计	4,593.75

评估基准日：2023 年 12 月 31 日。

评估目的：财务报告为目的的减值测试。

价值类型：可收回金额。

评估方法：成本法。

评估结论：经评估，忠诚肿瘤医院的长期待摊费用及固定资产在评估基准日的含增值税可收回金额为人民币 4,447.85 万元，大写人民币肆仟肆佰肆拾柒万捌仟伍佰元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	评估值
固定资产	4,447.85
长期待摊费用	0.00

评估结论使用有效期：自委托人编制至完成评估基准日财务报表期间有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

1、未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据（2022）京 0106 民初 3740 号北京市丰台区人民法院民事判决书，北京市丰台区人民法院就弘洁实业控股集团有限公司与中珠俊天（北京）医疗科技有限公司房屋租赁合同纠纷一案，进行了如下判决：

（1）确认原告弘洁实业控股集团有限公司与被告中珠俊天（北京）医疗科技有限公司于 2016 年 12 月签订的《房屋租赁合同》无效；

（2）被告中珠俊天（北京）医疗科技有限公司于本判决生效后十日内将位于北京市丰台区花乡高立庄村 615 号房屋（北京忠诚肿瘤医院）腾退给原告弘洁实业控股集团有限公司；

（3）驳回原告弘洁实业控股集团有限公司的其他诉讼请求。

后中珠俊天（北京）医疗科技有限公司不服北京丰台区人民法院（2022）京 0106 民初 3740 号民事判决，向北京市第二中级人民法院提出上诉，北京市第二中级人民法院于 2023 年 4 月 11 日立案后，依法组成合议庭进行了审理，判决如下：驳回上诉，维持原判。

综上，根据上述法院判决，委估资产的产权持有单位北京忠诚肿瘤医院的经营场所北京市丰台区花乡高立庄村 615 号房屋需腾退给出租方弘洁实业控股集团有限公司，未来无法使用该场地继续经营，委估资产中的固定资产需搬离原地址，本次评估中，已根据移地续用原则，在处置费用中考虑相关资产搬离原地址所需的运输费、安装费及拆除费等费用。

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减值测试所涉及的
北京忠诚肿瘤医院有限公司的
长期待摊费用及固定资产可收回金额
资产评估报告
正文

信资评报字（2024）第 090018 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委托，按照有关法律、行政法规、会计准则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，对贵公司以财务报告为目的的减值测试而涉及的北京忠诚肿瘤医院有限公司（以下简称：“忠诚肿瘤医院”）的长期待摊费用及固定资产在 2023 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、产权持有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（以下简称：“中珠医疗”）

统一社会信用代码：91420000707079234K

企业类型：其他股份有限公司(上市)

证券代码：600568

住 所：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：199,286.9681 万(元)

成立日期：1994年06月27日

营业期限：1994年06月27日至无固定期限

（二）产权持有单位

1. 企业注册登记信息

企业名称：北京忠诚肿瘤医院有限公司

统一社会信用代码：91110106MA00C1N957

企业类型：有限责任公司(法人独资)

住 所：北京市丰台区花乡高立庄 615 号

法定代表人：谭亮

注册资本：990万(元)

成立日期：2017年02月22日

营业期限：2017年02月22日至2047年02月21日

（三）委托人与减值测试相关资产产权持有单位的关系

委托人系产权持有单位的最终控股股东。

（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的减值测试。

本次评估目的是为满足中珠医疗控股股份有限公司 2023 年财务报告

目的的需要，对中珠医疗控股股份有限公司的长期待摊费用及固定资产的可收回金额进行评估，本次评估即为上述评估目的提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估的对象为忠诚肿瘤医院的长期待摊费用及固定资产。评估范围为忠诚肿瘤医院的长期待摊费用和固定资产。根据忠诚肿瘤医院在2023年12月31日的资产负债表，固定资产账面原值为59,515,816.47元，计提减值准备5,480,617.15元，账面净值为45,937,471.23元；长期待摊费用账面价值为213,231,950.35元，计提减值准备213,231,950.35元，账面净值为0.00元。具体为：

1、评估对象和范围

企业申报的资产具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额（元）
固定资产	45,937,471.23
长期待摊费用	0.00
合计	45,937,471.23

注：上述财务数据来源于北京忠诚肿瘤医院有限公司提供的未经审计的财务报表。

2、评估范围中的资产情况

根据企业评估填报的资料，被评估单位的主要资产具体情况如下：

(1) 固定资产—设备

固定资产账面原值为59,515,816.47元，计提减值准备5,480,617.15元，账面净值为45,937,471.23元，按其不同用途分为医疗设备、运输设备、电子设备、办公设备和其他设备。其中：

医疗设备账面原值43,059,366.25元，未计提减值准备，账面净值38,082,733.05元，企业申报医疗设备800项，主要为外科吊塔、麻醉吊塔、多导心电监护仪等。

运输设备账面原值327,516.45元，未计提减值准备，账面净值

240,008.10 元。企业申报运输设备 1 项，系商务用车。

电子设备账面原值 9,250,186.00 元，计提减值准备 2,266,285.39 元，账面净值 4,979,554.48 元。企业申报电子设备 270 项，主要为笔记本电脑、激光打印机、网络服务器等。

办公设备账面原值 2,989,943.75 元，未计提减值准备，账面净值 2,327,132.93 元。企业申报办公设备 2311 项，主要为休息区单人沙发、会议接待室 1S 沙发、科室更衣柜等。

其他设备账面原值 3,888,804.02 元，计提减值准备 3,214,331.76 元，账面净值 308,042.67 元。企业申报其他设备 177 项，主要为四门高身储物柜、四层平板货架、通力电梯等。

(2) 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值为 213,231,950.35 元，计提减值准备 213,231,950.35 元，账面净值为 0.00 元，系租入房屋改建支出。

3、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。

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委估资产的可收回金额。

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 2023 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 2023 年 12 月 31 日，该日期系为资产负债表日。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

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	3.45%；
五年期及以上	4.20%。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人大常委会第六次会议修正）；
- 2、《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）；
- 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、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 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、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 12、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 16、《监管规则适用指引——评估类第1号》；
- 17、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 18、《企业会计准则第8号——资产减值》（财会[2006]3号）；
- 19、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、章程；
- 3、重大机器设备订货合同或购置发票；
- 4、车辆行驶证；

5、其他产权证明资料。

（五） 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
- 2、《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
- 3、《中国汽车网》信息；
- 4、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 5、全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；
- 6、评估人员现场勘察记录；
- 7、同花顺资讯；
- 8、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 9、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。

鉴于委估资产的产权持有单位忠诚肿瘤医院的经营场所系租赁所得，相关租赁合同目前处于诉讼状态，相关经营场所未来有很大可能被收回，导致无法开业，故预计未来的现金流现值无法预测，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，本次资产可收回金额采用资产组的公允价值-处置费用确定。

(二) 公允价值减去处置费用后的净额作为委估资产的可收回金额被评估资产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的销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用后的金额确定；

2、不存在销售协议但存在资产交易活跃市场的，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；

3、在不存在资产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。

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

考虑到本次委估资产的特点，无法直接用市场法途径求解其公允价值，同时由于资产所在企业未来的经营计划不明确，未来盈利能力存在较大的不确定性，资产组所在企业未能将资产发挥最佳的使用效用，故本次委估资产公允价值采用成本法确定。

(1) 固定资产

根据评估人员企业管理层沟通，考虑到忠诚肿瘤医院的经营场所未来被出租方收回的可能性极大，相关设备无法在原地址继续使用，故本次委估固定资产采取移地续用假设，由于忠诚肿瘤医院设备处于已安装状态，故本次可收回金额评估值中处置费用主要考虑了委估设备移地续用所涉及的相关拆卸费等费用，可收回金额评估公式如下：

$$\text{可收回金额评估值} = \text{委估资产公允价值} - \text{处置费用}$$

$$\text{其中：委估资产公允价值} = \text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{经济性贬值} - \text{功能性贬值}$$

$$= \text{重置全价} \times \text{成新率} \times (1 - \text{经济性贬值率}) - \text{功能性贬值}$$

值

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。

产权持有单位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。

重置全价以现行市价来确定。

(1) 境内采购设备重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{重置现价}$$

重置现价确定：通过生产制造厂或经销商询价、“2023 机电产品价

格信息查询系统”（机械工业信息研究院）查得、通过公开网站取得、用类似设备的现行市价经调整加以确定、根据购建成本按通用设备制造业工业生产者出厂价格指数(上月=100)调整确定。

车辆重置全价计算公式如下：

$$\text{车辆重置全价} = \text{车辆现价} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

$$\text{车辆购置税} = \text{车辆现价} \times 10\%$$

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

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，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：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数 K}$$

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：主要依据设备的原始制造质量、设备的运行状态和故障率、设备的利用率、设备的维护保养（包括大修理等）情况、设备的环境状况等综合考虑。

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：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

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

$$\text{综合成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

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。

(3) 车辆成新率的确定

车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年损耗价值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。故按照《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号），以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率，再结合

各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综合成新率。

综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率= $(1-d)^n$

调整系数 K：主要依据车辆的原始制造质量、车辆的利用率、车辆的维护保养情况、车辆的运行情况、车辆停放环境状况等综合考虑。

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$(1-d)$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

3. 经济性贬值

本次委估固定资产中大多数为医疗行业通用设备，适用于大部分医院的诊疗需求，预计未来委估固定资产仍将应用于医院，考虑到目前我国医疗卫生机构总诊疗人数较为稳定，委估固定资产的使用率预计不会下降，故本次不考虑经济性贬值。

4. 功能性贬值

考虑到本次委估固定资产购置日期较评估基准日较近，委估固定资产目前仍能正常使用，故本次不考虑功能性贬值。

5. 处置费用的确定

处置费用主要包括移地使用过程中涉及的拆卸费、交易费等费用，计算公式如下：

处置费用=重置全价×处置费用率

其中：处置费用率=拆卸费率+交易费率

拆卸费率：评估人员对部分固定资产的移机费用进行询价，根据相关报价计算得出安装费为设备不含税价格的 2%，拆卸费率为安装费率的 50%，故本次拆卸费率取 1%。

交易费率：委估固定资产拟转让给集团内关联公司广西玉林市桂南

医院有限公司，故本次不考虑交易费用。

（2）长期待摊费用

长期待摊费用系租入房屋改建支出，考虑到忠诚肿瘤医院的经营场所未来被出租方收回的可能性极大，长期待摊费用相关资产无法拆卸，故本次长期待摊费用的可收回金额评估值为 0.00 元。

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：

（一）接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人商议了资产评估委托合同。

（二）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。

（三）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。

（四）对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位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，并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，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；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。

（五）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。

（六）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（产权持有单位）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

（一）一般假设

1、委估资产产权持有单位所处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、不考虑通货膨胀对评估结果的影响；

3、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；

4、评估结论依据的是委托人及资产产权持有单位提供的资料，假设委托人及资产产权持有单位管理层提供的资料是真实、完整、可靠，不存在应提供未提供、评估师已履行必要评估程序后仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项；

5、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。

(二) 现行用途移地继续使用假设

即假定委估资产在评估目的实现后，在异地继续使用。

(三) 交割假设

假定按现场现状交割。委估资产处于安装状态，拆除费用和运杂费用由购买方承担。

(四) 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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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，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

(一) 评估结论

经评估，委估固定资产和长期待摊费用在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的含增值税可收回金额评估值为 4,447.85 万元。

评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	评估值
固定资产	4,447.85
长期待摊费用	0.00

（二）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对忠诚肿瘤医院的长期待摊费用及固定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财务报表期间有效。
超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

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。委托人与资产产权持有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

根据（2022）京 0106 民初 3740 号北京市丰台区人民法院民事判决书，北京市丰台区人民法院就弘洁实业控股集团有限公司与中珠俊天（北京）医疗科技有限公司房屋租赁合同纠纷一案，进行了如下判决：

（1）确认原告弘洁实业控股集团有限公司与被告中珠俊天（北京）医疗科技有限公司于 2016 年 12 月签订的《房屋租赁合同》无效；

（2）被告中珠俊天（北京）医疗科技有限公司于本判决生效后十日内将位于北京市丰台区花乡高立庄村 615 号房屋（北京忠诚肿瘤医院）腾退给原告弘洁实业控股集团有限公司；

(3) 驳回原告弘洁实业控股集团有限公司的其他诉讼请求。

后中珠俊天（北京）医疗科技有限公司不服北京丰台区人民法院（2022）京 0106 民初 3740 号民事判决，向北京市第二中级人民法院提出上诉，北京市第二中级人民法院于 2023 年 4 月 11 日立案后，依法组成合议庭进行了审理，判决如下：驳回上诉，维持原判。

综上，根据上述法院判决，委估资产的产权持有单位北京忠诚肿瘤医院的经营场所北京市丰台区花乡高立庄村 615 号房屋需腾退给出租方弘洁实业控股集团有限公司，未来无法使用该场地继续经营，委估资产中的固定资产需搬离原地址，本次评估中，已根据移地续用原则，在处置费用中考虑相关资产搬离原地址所需的运输费、安装费及拆除费等费用。

(四) 重要的利用专家工作及相關报告情况
无。

(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，我们未发现资产产权持有单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与资产产权持有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

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

资产产权持有单位未申报除租赁外其他相关事项。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。委估房地产部分对外出租，为短期租约，本次评估不考虑租约的影响。

（八）本次资产评估中，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 2023 年 12 月 31 日的评估价值。

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、委估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在资产产权持有单位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、根据《资产评估法》以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财

财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。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产权持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产权持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

（一）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。

（二）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。

（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。

（五）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二〇二四年四月十二日。

(本页系信资评报字(2024)第090018号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

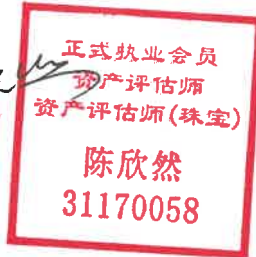


法定代表人：杨伟峰

杨伟峰

资产评估师：陈欣然

陈欣然



资产评估师：黄雪慧

黄雪慧



二〇二四年四月十二日

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、资产组产权持有单位法人营业执照
- 三、委托人和相关当事人承诺函(原件)
- 四、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 五、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
- 六、资产评估师资格证明文件
- 七、资产评估汇总表或者明细表