

无《建设工程规划许可证》

中珠医疗投资数亿元的医院“待开业”

本报记者 晏国文 曹学平
北京报道

“目前，北京忠诚肿瘤医院还处于待开业的状态。医院涉及房屋租赁合同纠纷是导致不能开业的原因之一。医院所涉案件二审已经结束，公司正在申请再审。”9月19日，中珠医疗控股股份有限公司（以下简称“中珠医疗”，600568.SH）投资者咨询部门人士对《中国经营报》记者介绍。北京忠诚肿瘤医院是中珠医疗布局的首家三级医院，总投资额4亿元，计划首期开设病床400张。2016年11月起，北京忠诚肿瘤医院租赁北京市丰台区花乡高立庄615号房屋。2022年10月，北京忠诚肿瘤医院获得医疗机构执业许可证。然而，一年过去，该院仍无法正常开业。

2022年11月，一审法院判决，由于出租方未取得《建设工程规划许可证》，北京忠诚肿瘤医院《房屋租赁合同书》应为无效。今年6月，二审维持原判。

2023年8月23日，中珠医疗对北京忠诚肿瘤医院计提资产减值准备2.19亿元，这导致中珠医疗上半年净利润减少2.1亿元。

9月20日，北京京润律师事务所律师、首席合伙人张志同律师对本报记者分析称，《建设工程规划许可证》是在工程建设之前就应当取得的行政许可文件。由于始终都没有取得《建设工程规划许可证》，按法律规定，这属于违法建设。

租金和保证金约1.14亿元

安保人员表示，医院已经建成很久，但也不清楚何时能开业，目前外人不得入内。

日前，记者实地探访了北京忠诚肿瘤医院。该院地址位于北京南四环和南五环之间，在北京地铁房山线白盆窑站正南方向2.2千米处，在北京天坛医院正南方向约4千米处。医院建筑是长条形的三层独栋红墙楼房，东西长约185米，南北宽约30米。

医院北侧和南侧均为空地，东侧为一组目前运营还不成熟的商业楼，西侧有一个回迁安置房小区。医院所属区域比较割裂，位于两条铁路线的夹角处，位置相对比较偏。

从外部看，医院大楼外立面装修已经完好，园区内道路等基础设施也基本完好。医院正大门在北侧，东侧也有便门。目前医院尚未开业。安保人员表示，医院已经建成很久，但也不清楚何时能开业，目前外人不得入内。

中珠俊天（北京）医疗科技有限公司（以下简称“中珠俊天公司”）是中珠医疗控股子公司，是北京

忠诚肿瘤医院母公司。

因房屋租赁合同纠纷，2022年出租方弘洁实业控股集团有限公司（以下简称“弘洁公司”）将中珠俊天公司诉至法院。

据一审法院认定的事实，2016年12月，弘洁公司（甲方）与中珠俊天公司（乙方）签订《房屋租赁合同书》，中珠俊天公司承租弘洁公司涉案房屋开设北京忠诚肿瘤医院，建筑面积约2.46万平方米，前3年每平方米租金每天2.2元，后续每年有所递增，租赁19年。前六年租金分别为：824万元、1979万元、1979万元、2048万元、2120万元、2194万元。后根据实际情况，双方还签订了补充协议，开始计算房租的日期有所变化。

中珠俊天公司出示的租金缴费明细显示，2017年9月7日前向弘洁公司支付1979万元为租赁保证金。自2018年5月16日至2022年7月5日，中珠俊天公司共向弘

洁公司支付租金9426万元。合计约1.14亿元。

然而，在诉讼期间，法院向北京市规划和自然资源委员会丰台分局查询，位于丰台区花乡高立庄615号房屋（北京忠诚肿瘤医院），未取得《建设工程规划许可证》。基于此，2022年11月，法院认定，双方签订的《房屋租赁合同书》无效。中珠俊天公司需腾退房屋，归还给弘洁公司。

值得注意的是，在一审判决书中，法院也表示，中珠俊天公司未就合同无效后的赔偿问题提出反诉请求，中珠俊天公司可就相关损失，另案主张权利。

今年6月，二审判决，驳回上诉，维持原判。中珠医疗方面表示，目前公司正在启动再审程序。同时，公司将继续与弘洁公司积极协商，以减少损失。

2022年10月，北京忠诚肿瘤医院取得了医疗机构执业许可

租赁合同被判定无效

诉讼期间，法院向北京市规划和自然资源委员会丰台分局查询，涉案房屋未取得《建设工程规划许可证》。因此，相关合同被判定为无效。

对于本案，张志同律师对记者分析说，从合同角度来讲，租赁物本身需要具有合法性，标的合法性是合同合法有效的内在基本要素之一，否则合同会被判定无效。

法院援引《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二条之规定，由于房屋未取得《建设工程规划许可证》，判定合同无效。

另外，同样按照该款规定，在一审法院辩论终结前取得《建设工

程规划许可证》或者经主管部门批准建设的，这种情况下，人民法院应当认定有效。本案中，从一审判决书来看，诉讼期间，法院向北京市规划和自然资源委员会丰台分局查询，涉案房屋未取得《建设工程规划许可证》。因此，相关合同被判定为无效。

记者注意到，一审判决书中，中珠俊天公司提到，弘洁公司未按承诺期限和要求完成其承诺事项，严重影响中珠俊天公司对租赁物

的使用以及医院项目建设进度。尽管中珠俊天公司享有暂停支付租金的合法权利，但基于推进医院项目建设的考虑，还是陆续支付租金。

2016年12月合同签订时双方约定了免租期7个月。2018年5月，双方再约定免租期延长3.5个月。

从一审判决书可知，北京忠诚肿瘤医院所承租的房屋无《建设工程规划许可证》是导致纠纷以及医



北京忠诚肿瘤医院还处于待开业状态。

本报资料室/图

证。一年来，中珠医疗投资者多次在上证e互动平台表达关切，咨询医院开业进展。中珠医疗方面一遍又一遍地表示，医院还在筹备开业中。

在医疗服务板块，中珠医疗已有2家二级医院，分别为玉林桂南医院和六安开发区医院。

北京忠诚肿瘤医院在中珠医疗被寄予厚望。中珠医疗希望其“发挥枢纽作用，向内引入更多医疗技术人才，向外辐射输出公司产品、器械及品牌影响”。

中珠医疗官网介绍，为整合国内医疗技术资源，帮助中珠医疗跻身国内一流的医疗服务机构，2017年11月，公司将自身业务扩展至北

京，与北京天坛医院脑神经外科专家张俊廷教授共同建设运营北京忠诚肿瘤医院。

北京忠诚肿瘤医院将是北京市一所社会办营利性肿瘤三级专科医院，总投资额4亿元，首期开设病床400张，开展业务范围主要涉及神经系统肿瘤及临近器官组织疾病（重点是颅脑、脊髓脊柱以及脑神经肿瘤及邻近器官和组织的疾病）的诊断、治疗及临床科研。

然而，筹建六七年，获得医疗机构执业许可证一年，北京忠诚肿瘤医院仍无法正常开业。

2023年上半年，中珠医疗营收为2.53亿元；净利润为-2.42亿元，上年同期为-0.27亿元。

金域医学部分应收回款不及预期

本报记者 陈婷 曹学平 深圳报道

“目前公司常规业务应收账款正常滚动回款，新冠检测相关应收账款正在有序回收。公司高度重视并不断强化应收账款的管理，加快业务回款进度。目前公司财务状况良好，不存在发生大规模信用减值损失的风险。”

9月21日，面对投资者提出的应收账款坏账相关问题，金域医学（603882.SH）管理层作出上述回应。

上半年，金域医学营收同比下降近五成至43.09亿元，净利润

同比下降逾八成至2.85亿元，经营活动产生的现金流量净额同比下降58.56%至3.54亿元。报告期内，公司计提信用减值损失准备约3.17亿元，其中应收账款减值损失约3.16亿元。

金域医学在半年报中表示，公司上半年医学诊断服务收入下降明显。与此同时，部分业务的应收回款不及预期，应收账款金额较大。

过去两年，得益于核酸检测收入增长迅猛，金域医学营收规模进一步扩大并超过百亿元，净利润增速也一度达到278.9%。但

今年以来，医疗机构的医疗秩序恢复正常，第三方医检行业发展回归常态，从业者的关注点亦回归到开拓常规业务。

上半年，金域医学常规医学诊断服务的收入增速为21.6%，公司对此形容为“正在恢复”。不过，这一业务增长何时能覆盖核酸检测红利消退带来的影响，仍是未知数。

针对上述相关问题，《中国经营报》记者致函金域医学方面，董事会办公室相关工作人员称，“采访函收悉，已转达公司品牌部进行处理。”但截至发稿，对方未予以进一步回应。

计提应收账款损失逾3亿元

上半年，金域医学发生了近三年来金额最大的一次应收账款坏账损失。

公告显示，为了客观、公允反映金域医学上半年的财务状况及经营成果，根据相关规定和会计政策，公司对截至2023年6月30日的各项资产进行减值测试。经测试，2023年1月~6月，公司计提信用减值准备约3.17亿元，其中，应收账款减值损失约3.16亿元，其他应收款信用减值损失约106.26万元。

去年同期，金域医学应收账款坏账损失约1.06亿元。2020年~2022年，这一项数额分别为4605万元、7058万元、2.56亿元。截至2023年6月30日，金域医学应收账款余额约70.47亿元，占总资产比重约52%，其中，账龄在1年以内的金额约为52.41亿元。

金域医学在2023年半年报中指出，公司可能面对资金风险。部分业务的应收回款不及预期，应收账款金额较大。同时，行业共建业务集中采购占比提升，回款天数增加，带来一定资金风险。

过去三年，金域医学的应收账款规模持续增长。2019年~2022年，公司应收账款余额分别

约16.28亿元、27.73亿元、48.09亿元和74.24亿元，占当期营收比例分别约30.9%、33.64%、40.27%、47.97%。

记者注意到，自2020年开始，金域医学在年报中均提及资金风险，但各年度的表述有所差异。2020年，公司可能面对的资金风险因素主要来自部分民营医疗机构和诊所的破产带来坏账风险（由于医保政策收紧、医保管理制度执行加强），部分医疗机构的资金周转困难，给第三方医检行业带来回款周期延长的风险。

2021年，金域医学可能面对的资金风险因素主要来自受新冠疫情影响，社会经济整体发展减速，医保在新冠疫情防控中投入巨大，部分地区的新冠核酸检测费用结算可能存在延期；疫情持续，进一步加剧部分民营医疗机构和诊所经营不善，可能带来坏账风险。

年报显示，2021年，金域医学营收规模突破100亿元，其中，大规模新冠筛查收入约18亿元。到了2022年，金域医学在年报中指出，“过去三年社会经济整体发展减速，部分地区的财政资金相对紧张，部分检测费用结算

可能存在延期。”

除了上述差异性因素，2020年~2022年，随着行业试剂贸易和共建业务占比提升，回款天数增加，金域医学持续面对这一因素带来的资金风险。

Wind数据显示，2020年~2022年，金域医学应收账款周转天数从93.11天增长至135.97天，今年上半年这一数据为279.03天，去年同期为127.38天。应收账款周转率从2020年的3.87持续下降至2022年的2.65，今年上半年进一步下滑至0.65。

与此同时，金域医学上半年经营活动产生的现金流量净额同比下降超过50%，主要是由于报告期内回款不及预期。

事实上，经过前几年的爆发式增长，第三方医检行业参与者普遍面临应收账款高企的遗留问题。上半年，迪安诊断（300244.SZ）发生应收账款坏账损失约2.46亿元，截至6月30日，公司应收账款余额约105.3亿元。迪安诊断在半年报中表示，公司业务处在快速增长阶段，随着竞争加剧及公司新业务模式推陈出新，均有可能导致客户结算周期延长，应收账款数量增加有可能存在坏账的风险。



上半年，金域医学营收同比下降近五成至43.09亿元。

视觉中国/图

业绩恢复常态化

大额计提应收账款减值损失的另一面，金域医学上半年的业绩表现遭到挫伤。

公告显示，此次计提资产减值准备减少公司2023半年度合并报表利润总额约3.17亿元。上半年，金域医学营收、净利润均出现同比下滑，也是公司近三年来业绩首次负增长，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益净利润约为2.73亿元，同比下降83.01%。

金域医学在半年报中表示，报告期内业绩下降主要原因是受检验需求减少影响，公司医学诊断服务收入下降明显，但同时，随着我国医疗秩序恢复正常，患者的就医需求逐步得到释放，公司常规医学诊断服务收入正在恢复。

半年报显示，金域医学主要从事第三方医学检验及病理诊断业务，为全国各级医疗机构提供理化质谱检验、基因组检验、病理诊断等六大类合计82类检验技术，以及近3800项检验项目的外包及科研技术服务。目前，公司已在全国建立49家中心实验室，750余家合作共建实验室。

2019年~2022年，金域医学的医学诊断服务收入贡献占比持续在92%以上，其中在2020年和2021

年的收入占比达到95%。

事实上，受新冠业务影响，金域医学常规检验业务曾一度出现负增长。2020年一季度，这一业务收入同比下降25.95%，随后在当年第二季度缓慢恢复，同比增长1.87%，当年第三、四季度的收入增速则超过20%，最终在2020年全年收入52.03亿元（扣除新冠），同比增长4.8%。

2021年，公司医学诊断业务收入113.04亿元，同比增长43.63%。扣除大规模新冠筛查的收入贡献后，该业务收入约95亿元。在重点疾病领域，实体肿瘤诊断、神经和临床免疫诊断、感染性疾病诊断（不含新冠）、血液疾病诊断业务收入增速分别为45.87%、38.21%、34.81%、31.9%。高端平台特检业务（不含新冠）收入占比达到50.45%。

2022年上半年，金域医学医学诊断业务收入同比增长51.34%至78.73亿元，其中大规模新冠筛查收入约26.6亿元。实体肿瘤诊断、感染性疾病诊断（不含新冠）、肾脏肝脏疾病诊断、神经和临床免疫诊断业务收入分别同比增长58.93%、18.37%、16.41%、13.56%。特检业务（不含新冠）营收占比进一步提升至51.3%。

到了今年，金域医学在半年报中表示，上半年行业发展逐步回归常态。同时，随着我国医药卫生体制改革持续深化、监管进一步加强，行业发展面临着新形势。

上半年，公司未直接披露医学诊断服务业务的整体收入情况。半年报显示，这一业务合同产生的收入约为38.89亿元，公司常规医检收入同比增长21.6%至40.14亿元，占营收比例约93.2%；高端技术平台业务营收占比为52.98%，同比增加1.68个百分点。

值得注意的是，与2021年上半年常规业务收入实现同比增长47.6%（且较2019年增长31.57%），金域医学今年上半年常规业务的收入增速并不突出。另一方面，经过三年疫情，ICL（第三方独立实验室）行业的关注度、影响力不断提高，行业参与者大幅增加。金域医学在半年报中表示，据粗略统计，过去三年新增独立医学实验室超1000家，其中不乏来自医疗器械企业、制药企业、IVD（体外诊断）制造商等在内的其他医疗行业企业的参与。行业参与者背景多元化，为行业注入新的活力，同时也带来多样化的竞争方式，行业竞争进一步加剧。