
本报告依据中国资产评估准则编制

融钰集团股份有限公司拟以支付现金方式进行
股权收购涉及的广州德伦医疗投资有限公司
股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

深中联评报字【2021】第 135 号

深圳中联资产评估有限公司

二〇二一年九月二十七日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、被评估单及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型.....	46
五、评估基准日	47
六、评估依据.....	47
七、评估方法.....	51
八、评估程序实施过程和情况	58
九、评估假设.....	61
十、评估结论.....	63
十一、特别事项说明.....	67
十二、资产评估报告使用限制说明	69
十三、资产评估报告日	70
附件目录.....	72

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

三、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，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、资产评估专业人员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。

六、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。

七、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

融钰集团股份有限公司拟以支付现金方式进行
股权收购涉及的广州德伦医疗投资有限公司
股东全部权益价值
资 产 评 估 报 告

深中联评报字【2021】第 135 号

摘 要

深圳中联资产评估有限公司接受融钰集团股份有限公司的委托，就融钰集团股份有限公司拟以支付现金方式进行股权收购之经济行为，对所涉及的广州德伦医疗投资有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2021 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估对象为广州德伦医疗投资有限公司股东全部权益，评估范围为广州德伦医疗投资有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2021 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法和市场法对广州德伦医疗投资有限公司的股东全部权益价值进行整体评估。然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提

和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法得出广州德伦医疗投资有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2021 年 5 月 31 日的评估结论如下：

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，广州德伦医疗投资有限公司股东全部权益在基准日时点的评估值为 56,961.87 万元。

本次评估结论建立在评估对象产权持有人及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有人及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。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使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用，评估结果使用有效期为一年，即自 2021 年 5 月 31 日至 2022 年 5 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

融钰集团股份有限公司拟以支付现金方式进行 股权收购涉及的广州德伦医疗投资有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

深中联评报字〔2021〕第135号

融钰集团股份有限公司：

深圳中联资产评估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，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，就融钰集团股份有限公司拟以支付现金方式进行股权收购之经济行为，对所涉及的广州德伦医疗投资有限公司股东全部权益于评估基准日2021年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单及其他资产评估报告使用人

本评估项目委托人为融钰集团股份有限公司，被评估单位为广州德伦医疗投资有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：融钰集团股份有限公司（以下简称“融钰集团”）

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

企业地址：吉林省吉林市船营区迎宾大路98号

法定代表人：陆璐

注册资本：84,000 万(元)

成立时间：1998 年 11 月 06 日

营业期限：1998 年 11 月 06 日至 2023 年 06 月 21 日

统一社会信用代码：912202016051690282

经营范围：控股公司企业管理服务；以自有资产对外投资及投资咨询服务、资产管理（不得从事理财、非法集资、非法吸储、贷款等业务）；新能源技术开发、技术推广服务；软件开发及信息技术咨询服务；电控设备及母线槽、电缆桥架制造；电气开关、电气机械及电子器材制造；自动化仪表制造及设备成套；自动控制、计算机系统工程及其安装；高速公路设施制造及其装配；电子式电表制造（具体项目详见《制造计量器具许可证》）；高压线路架空设施的铁塔制造；楼宇对讲安全门制造；化工产品（不含化学危险品）、建筑机械、装卸机械、建筑材料、装饰材料、通讯设备（不含手机）、五金交电、机械设备、汽车（不含品牌汽车）及其零配件销售；电力设备、仪表检测检验服务及相关技术咨询服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家规定的专营进出口商品和国家禁止进出口等特殊商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；开展对销贸易和转口贸易。（以上项目法律、法规和国务院决定禁止的，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；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）被评估单位概况

公司名称：广州德伦医疗投资有限公司（以下简称“德伦投资公司”）

公司类型：其他有限责任公司

公司地址：广州市越秀区东风中路 418 号 1702 房（仅限办公用途）

法定代表人：黄招标（报告日已变更为黄维通）

注册资本：1,500 万元

成立日期：2010 年 12 月 31 日

营业期限：2010 年 12 月 31 日至无固定期限

统一社会信用代码：914401045679091199

经营范围：工商咨询服务；投资管理服务；投资咨询服务；房地产咨询服务；医学研究和试验发展；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）

1、 公司简介

（1）2010年12月广州凯拓投资管理有限公司设立

2010 年 12 月 6 日，广州市工商行政管理局下发《企业名称预先核准通知书》（[穗]名预核内字[2010]第 11201012030279 号），同意预先核准企业名称为“广州凯拓投资管理有限公司”（以下简称“凯拓投资”）。

黄招标、黄招岩于 2010 年 12 月 27 日签署章程，共同出资设立凯拓投资，其中黄招标以货币出资 2.4 万元，黄招岩以货币出资 0.6

万元。

经广州中庆会计师事务所（普通合伙）于 2010 年 12 月 27 日出具《验资报告》（中庆验字 20100304959 号）验证确认，截至 2010 年 12 月 27 日，凯拓投资（筹）已收到黄招标、黄招岩缴纳的注册资本 3 万元，其中黄招标以货币出资 2.4 万元，黄招岩以货币出资 0.6 万元。

凯拓投资依法办理了设立登记，并取得广州市工商行政管理局白云分局于 2010 年 12 月 31 日核发的《企业法人营业执照》。

根据凯拓投资设立时的章程，凯拓投资设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	黄招标	2.40	80.00
2	黄招岩	0.60	20.00
合计		3.00	100.00

（2）2011年1月增资

凯拓投资于 2011 年 1 月 19 日召开股东会并作出决议，同意凯拓投资注册资本增加至 50 万元，新增注册资本 47 万元，其中黄招标出资 37.6 万元，黄招岩出资 9.4 万元。

经广州海正会计师事务所有限公司于 2011 年 1 月 19 日出具《验资报告》（海会验字[2011]A142 号）验证确认，截至 2011 年 1 月 19 日，凯拓投资已收到黄招标、黄招岩缴纳的新增注册资本 47 万元，其中黄招标以货币出资 37.6 万元，黄招岩以货币出资 9.4 万元。

就本次增资，凯拓投资于 2011 年 1 月 19 日制定新的章程，并依

法办理完毕工商变更登记。

本次增资完成后，凯拓投资的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	黄招标	40.00	80.00
2	黄招岩	10.00	20.00
合计		50.00	100.00

（3）2012年5月增资

凯拓投资于2012年5月15日召开股东会并作出决议，同意凯拓投资注册资本增加至150万元，黄招标以货币增资100万元。

经广州市开虹会计师事务所（普通合伙）于2012年5月15日出具《验资报告》（穗虹验字[2012]第1021号）验证确认，截至2012年5月15日，凯拓投资已收到黄招标缴纳的新增注册资本100万元，出资方式为货币出资。

就本次增资，凯拓投资于2012年5月15日制定新的章程，并依法办理完毕工商变更登记。

本次增资完成后，凯拓投资的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	黄招标	140.00	93.33
2	黄招岩	10.00	6.67
合计		150.00	100.00

（4）2016年9月股权转让及增资

凯拓投资于2016年9月1日召开股东会并作出决议，同意股东

黄招标、黄招岩分别将所持凯拓投资 140 万元及 10 万元出资额转让给共青城德伦投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“共青城德伦”）；同意凯拓投资注册资本增加至 1,200 万元，共青城德伦以货币增资 1,050 万元。

就本次股权转让，黄招标、黄招岩与共青城德伦于 2016 年 9 月 1 日签署《股东转让出资合同书》，黄招标将其所持有的凯拓投资 140 万元出资额以 140 万元的价格转让给共青城德伦，黄招岩将其所持有的凯拓投资 10 万元出资额以 10 万元的价格转让给共青城德伦。

经广东智合会计师事务所有限公司于 2017 年 1 月 17 日出具《验资报告》（粤智会验字[2016]13086 号）验证确认，截至 2016 年 11 月 29 日，凯拓投资已收到共青城德伦以货币方式缴纳的新增注册资本 1,050 万元。

就本次股权转让及增资，凯拓投资于 2016 年 9 月 1 日制定新的章程，并于 2016 年 9 月 9 日依法办理完毕工商变更登记。

本次股权转让及增资完成后，凯拓投资的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	共青城德伦投资管理合伙企业（有限合伙）	1,200.00	100.00
	合计	1,200.00	100.00

（5）2016年11月公司名称变更

共青城德伦于 2016 年 11 月 2 日作出股东决定，同意凯拓投资名称变更为“广州德伦医疗投资有限公司”。

广州市工商行政管理局于 2016 年 11 月 2 日核发《商事主体名称

变更核准通知书》(穗名核内字[2016]第 01201611020180 号),核准凯拓投资名称变更为“广州德伦医疗投资有限公司”。

就本次名称变更,德伦医疗于 2016 年 11 月 2 日制定新的章程,并于 2016 年 11 月 7 日依法办理完毕工商变更登记。

(6) 2016年12月股权转让及增资

德伦医疗于 2016 年 12 月 1 日召开股东会并作出决议,同意股东共青城德伦将所持德伦医疗 150 万元出资额转让给珠海欢乐世纪股权投资基金(有限合伙)(以下简称“欢乐基金”);同意德伦医疗注册资本增加至 1,500 万元,欢乐基金以货币增资 300 万元。

就本次股权转让,共青城德伦与欢乐基金于 2016 年 12 月 1 日签署《股东转让出资合同书》,共青城德伦将其所持有的德伦医疗 150 万元出资额以 2,000 万元的价格转让给欢乐基金。

就本次股权转让及增资,德伦医疗于 2016 年 12 月 1 日制定新的章程,并于 2016 年 12 月 23 日依法办理完毕工商变更登记。

本次股权转让及增资完成后,德伦医疗的股权结构如下表所示:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	共青城德伦医疗投资管理合伙企业(有限合伙)	1,050.00	70.00
2	珠海欢乐世纪股权投资基金(有限合伙)	450.00	30.00
	合计	1,500.00	100.00

(7) 2017年10月股权转让

德伦医疗于 2017 年 10 月 10 日召开股东会并作出决议,同意股东共青城德伦将所持德伦医疗 112.5 万元出资额转让给共青城医有道

投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“共青城医有道”）。

就本次股权转让，共青城德伦与共青城医有道于2017年10月25日签署《股东转让出资合同书》，共青城德伦将其所持有的德伦医疗112.5万元出资额以2,250万元的价格转让给共青城医有道。

就本次股权转让，德伦医疗于2017年10月25日制定新的章程，并于2017年10月26日依法办理完毕工商变更登记。

本次股权转让完成后，德伦医疗的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	共青城德伦医疗投资管理合伙企业（有限合伙）	937.50	62.50
2	珠海欢乐世纪股权投资基金（有限合伙）	450.00	30.00
3	共青城医有道投资管理合伙企业（有限合伙）	112.50	7.50
合计		1,500.00	100.00

截至评估基准日2021年5月31日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	共青城德伦医疗投资管理合伙企业（有限合伙）	937.50	62.50
2	珠海欢乐世纪股权投资基金（有限合伙）	450.00	30.00
3	共青城医有道投资管理合伙企业（有限合伙）	112.50	7.50
合计		1,500.00	100.00

2、资产、财务及经营状况

截至评估基准日2021年5月31日，广州德伦医疗投资有限公司

母公司报表账面资产总额 19,306.83 万元，负债总额 14,932.35 万元，净资产为 4,374.48 万元，实现营业收入 27.86 万元，净利润 38.95 万元。公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表：

公司近两年一期资产、负债及财务状况（母公司口径）

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	14,256.38	21,141.20	19,306.83
总负债	9,966.33	16,822.96	14,932.35
净资产	4,290.06	4,318.24	4,374.48
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	26.32	84.99	27.86
利润总额	-118.06	26.13	53.51
净利润	-95.60	14.47	38.95
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
经营活动产生的现金流量净额	2,659.10	6,062.91	-1,531.67
投资活动产生的现金流量净额	-2,322.29	-6,494.25	1,986.98
筹资活动产生的现金流量净额	-	1,429.59	-514.22
现金及现金等价物净增加额	336.81	998.25	-58.91
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

截至评估基准日 2021 年 5 月 31 日，广州德伦医疗投资有限公司合并报表账面资产总额 39,664.60 万元，负债总额 42,376.82 万元，净资产为-2,712.22 万元，实现营业收入 15,288.81 万元，净利润-530.99 万元。公司近两年一期合并口径资产、负债和财务状况如下表：

公司近两年一期资产、负债及财务状况（合并口径）

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	20,748.60	27,949.04	39,664.60
总负债	20,503.80	28,395.22	42,376.82
净资产	244.80	-446.18	-2,712.22
项目	2019年	2020年	2021年1-5月

营业收入	34,134.69	31,084.79	15,288.81
利润总额	841.43	-858.55	-660.74
净利润	783.85	-704.69	-530.99
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
经营活动产生的现金流量净额	1,620.52	2,509.96	-352.32
投资活动产生的现金流量净额	-2,709.41	-5,137.76	2,069.83
筹资活动产生的现金流量净额	-	5,050.81	-2,295.67
现金及现金等价物净增加额	-1,088.88	2,423.01	-578.16
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为融钰集团股份有限公司，被评估单位为广州德伦医疗投资有限公司，未发现委托人与被评估单位存在关联关系，委托人拟收购被评估单位股权。

（四）委托人及其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人和法律、行政法规规定的使用人使用。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据融钰集团股份有限公司 2021 年 5 月 27 日的《融钰集团股份有限公司第五届董事会第七次临时会议决议公告》，融钰集团股份有限公司拟以支付现金方式购买广州德伦医疗投资有限公司的部分股

权。

本次评估目的是反映广州德伦医疗投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为广州德伦医疗投资有限公司股东全部权益价值，评估范围为广州德伦医疗投资有限公司在评估基准日经审计的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债，合并报表口径账面资产总额 39,664.60 万元，负债总额 42,376.82 万元，净资产为 -2,712.22 万元。具体包括流动资产 17,018.24 万元，非流动资产 22,646.36 万元；流动负债 26,090.02 万元，非流动负债 16,286.80 万元。

上述资产与负债数据摘自经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2021 年 5 月 31 日的广州德伦医疗投资有限公司合并资产负债表，评估是在企业经过审计后的数据基础上进行的。众华会计师事务所(特殊普通合伙)对广州德伦医疗投资有限公司出具标准无保留意见的审计报告。

委托人声明评估对象和评估范围与评估目的一致。委托人和被评估单位已确认除已申报的表外资产外，不存在其他表外资产。

(一) 委估主要资产情况

纳入本次评估范围合并报表口径下的主要资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产，长期股权投资为合并范围内

母公司持股的 19 家子公司。其中：

1、 货币资金主要为现金和银行存款，应收账款主要为应收客商和医保的款项，预付账款主要为预付供应商的货款，其他应收款主要为押金、借支、往来款等。

2、 存货

存货包括原材料和库存商品，主要是用于日常经营的医用材料、医用耗材及辅助治疗药品。存货主要分布在总院和各家院区内。

3、 房屋建筑物

固定资产房屋建筑物共 1 项，位于广东省佛山市顺德区大良街道办事处升平社区居民委员会清晖路 82 号。

房屋建筑物建筑情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
1	粤(2019)佛顺不动产权第 0105048 号	顺德办公楼	钢筋混凝土	2000 年 11 月	3,029.76

4、 设备类资产

设备类资产主要包括专用设备、运输设备、办公及电子设备。专用设备合计 1,736 项，主要是涉及全景机、电子显微镜、超声骨刀、种植机等医疗设备；运输设备为 2 辆办公用车；电子设备合计 4,048 项，主要为电脑、打印机、办公家具等。上述资产较集中，均分布在被评估单位及子公司各个院区内。截至评估基准日，设备维护保养正常，设备运行良好。

5、 使用权资产

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。于评估基准日，被评估单位的经营场所主要以租赁方式取得使用权，根据已签订的租赁合同，使用权资产账面合计为14,736.75万元。

6、 长期待摊费用

长期待摊费用主要为母公司及各家子公司的办公及经营场所装修费用，于评估基准日账面合计为2,918.68万元。

7、 递延所得税资产

递延所得税资产主要为资产减值准备、可抵扣亏损和超支广告宣传费形成的，于评估基准日账面合计为1,596.14万元。

8、 长期股权投资

母公司单体报表上的长期股权投资共 19 项，均为广州德伦医疗投资有限公司的全资子公司。截止评估基准日账面原值为 84,000,000.00 元，已计提长期股权投资减值准备 0 元，账面净额 84,000,000.00 元。具体情况如下：

长期股权投资明细表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例%	账面价值
1	广州市德伦口腔门诊部有限公司	2014/3/24	长期	100.00	2,000,000.00
2	广州市凯拓宝业德伦口腔门诊部有限公司	2016/8/23	长期	100.00	10,000,000.00
3	佛山市顺德德伦口腔医院有限公司	2016/12/29	长期	100.00	5,000,000.00
4	广州德伦粤垦口腔门诊部有限公司	2017/7/17	长期	100.00	5,000,000.00
5	广州德伦粤保口腔门诊部有限公司	2017/7/27	长期	100.00	6,000,000.00
6	广州德伦荔泰口腔门诊部有限公司	2017/11/16	长期	100.00	6,000,000.00
7	广州德伦高盛口腔门诊部有限公司	2018/4/28	长期	100.00	10,000,000.00
8	广州德伦区庄口腔门诊部有限公司	2018/9/21	长期	100.00	6,000,000.00

融钰集团股份有限公司拟以支付现金方式进行股权收购
涉及的广州德伦医疗投资有限公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例%	账面价值
9	广州德伦赤岗口腔门诊部有限公司	2020/2/17	长期	100.00	6,000,000.00
10	广州德伦叁元里口腔门诊部有限公司	2020/3/20	长期	100.00	6,000,000.00
11	广州德伦京溪口腔门诊部有限公司	2020/8/28	长期	100.00	6,000,000.00
12	广州德伦新塘口腔门诊部有限公司	2021/3/15	长期	100.00	2,000,000.00
13	广州凯拓滨江德伦口腔门诊部有限公司	2016/9/19	长期	100.00	2,000,000.00
14	广州德伦石溪口腔门诊部有限公司	2019/9/16	长期	100.00	2,000,000.00
15	广州德伦花地口腔门诊部有限公司	2019/11/5	长期	100.00	2,000,000.00
16	广州德伦冼村口腔门诊部有限公司	2020/6/24	长期	100.00	2,000,000.00
17	广州德伦长寿路口腔门诊部有限公司	2020/7/23	长期	100.00	2,000,000.00
18	广州德伦西门口腔门诊部有限公司	2020/9/15	长期	100.00	2,000,000.00
19	广州德伦汇侨口腔门诊部有限公司	2020/9/17	长期	100.00	2,000,000.00
	合计				84,000,000.00
	减：长期股权投资减值准备				
	净额				84,000,000.00

(1) 广州市德伦口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440104093596607Q
名称	广州市德伦口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	广州市越秀区东风中路418号101、201、301、1701、1702、1801、1802、1901、1902、2201、2202房（仅限办公用途）
法定代表人	黄招标
注册资本	200万元
成立日期	2014年3月24日
营业期限	2014年3月24日至长期
经营范围	门诊部（所）

截止评估基准日2021年5月31日，广州市德伦口腔门诊部有限公司资产总额10,142.20万元、负债12,697.89万元、净资产-2,555.69万元；2021年1-5月营业收入6,725.07万元，净利润-750.35万元。

广州市德伦口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示：

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	10,122.46	9,708.75	10,142.20
负债	11,069.23	11,257.74	12,697.89
净资产	-946.77	-1,548.99	-2,555.69
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	19,244.77	15,141.66	6,725.07
利润总额	767.81	-783.07	-909.83
净利润	655.67	-602.21	-750.35
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(2) 广州市凯拓宝业德伦口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA59EF5U9Q
名称	广州市凯拓宝业德伦口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	广州市海珠区宝业路7号(单号)102房, 202房
法定代表人	黄招标
注册资本	1,000万元
成立日期	2016年8月23日
营业期限	2016年8月23日至长期
经营范围	门诊部(所)

截止评估基准日2021年5月31日，广州市凯拓宝业德伦口腔门诊部有限公司资产总额6,443.47万元、负债5,360.53万元、净资产1,082.94万元；2021年1-5月营业收入1,390.79万元，净利润118.29万元。广州市凯拓宝业德伦口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负

债和财务状况如下表所示:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	3,746.58	4,943.27	6,443.47
负债	2,611.95	3,563.26	5,360.53
净资产	1,134.63	1,380.01	1,082.94
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	3,325.52	3,030.17	1,390.79
利润总额	268.76	260.97	125.23
净利润	256.46	245.38	118.29
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(3) 佛山市顺德德伦口腔医院有限公司

统一社会信用代码	91440606MA4W4CCE9W
名称	佛山市顺德德伦口腔医院有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所	佛山市顺德区大良升平居委会清晖路82号
法定代表人	黄招标
注册资本	500万元
成立日期	2016年12月29日
营业期限	2016年12月29日至长期
经营范围	医疗服务(凭有效许可证或审批文件经营)。(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)

截止评估基准日2021年5月31日,佛山市顺德德伦口腔医院有限公司资产总额993.72万元、负债1,151.17万元、净资产-157.45万元;2021年1-5月营业收入886.31万元,净利润150.18万元。佛山

市顺德德伦口腔医院有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下
表所示：

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	890.37	902.68	993.72
负债	1,649.46	1,210.31	1,151.17
净资产	-759.09	-307.63	-157.45
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	1,725.63	1,978.97	886.31
利润总额	-24.45	475.09	158.08
净利润	-25.65	451.46	150.18
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(4) 广州德伦粤垦口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA59QLK27R
名称	广州德伦粤垦口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	广州市天河区燕岭路120号109铺, 110铺, 111铺
法定代表人	黄招标
注册资本	500万元
成立日期	2017年7月17日
营业期限	2017年7月17日至长期
经营范围	门诊部(所);

截止评估基准日2021年5月31日,广州德伦粤垦口腔门诊部有限公司资产总额2,056.73万元、负债1,503.21万元、净资产553.52万元;2021年1-5月营业收入638.53万元,净利润95.89万元。广州德

伦粤垦口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示：

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	1,225.90	1,786.65	2,056.73
负债	791.53	1,265.53	1,503.21
净资产	434.37	521.12	553.52
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	1,351.06	1,275.86	638.53
利润总额	93.25	93.55	99.25
净利润	92.01	86.75	95.89
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(5) 广州德伦粤保口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA59R2UF0L
名称	广州德伦粤保口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	广州市天河区中山大道中2号一层至三层（部位：105-107、203-207房）
法定代表人	黄招标
注册资本	600万元
成立日期	2017年7月27日
营业期限	2017年7月27日至长期
经营范围	门诊部（所）

截止评估基准日2021年5月31日，广州德伦粤保口腔门诊部有限公司资产总额3,336.84万元、负债3,054.59万元、净资产282.25万元；2021年1-5月营业收入966.70万元，净利润37.60万元。广州德伦粤保口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表

所示:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	1,455.63	2,576.02	3,336.84
负债	1,259.60	2,176.79	3,054.59
净资产	196.03	399.23	282.25
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	1,985.76	2,066.48	966.70
利润总额	157.78	214.08	39.58
净利润	149.89	203.21	37.60
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(6) 广州德伦荔泰口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA5ALN1D5T
名称	广州德伦荔泰口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	广州市荔湾区中山八路11、13、15号首层,19号北楼首层自编1商铺、自编2商铺,19号南楼首层自编1商铺
法定代表人	黄招标
注册资本	600万元
成立日期	2017年11月16日
营业期限	2017年11月16日至长期
经营范围	门诊部(所)

截止评估基准日2021年5月31日,广州德伦荔泰口腔门诊部有限公司资产总额4,310.95万元、负债3,691.85万元、净资产619.10万元;2021年1-5月营业收入1,195.24万元,净利润143.30万元。广州德伦荔泰口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如

下表所示:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	2,043.95	3,300.56	4,310.95
负债	1,627.91	2,680.17	3,691.85
净资产	416.04	620.39	619.10
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	2,821.42	2,480.57	1,195.24
利润总额	215.31	226.60	150.79
净利润	244.17	204.35	143.30
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(7) 广州德伦高盛口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA5AU3LW2R
名称	广州德伦高盛口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	广州市天河区体育西路109号二楼
法定代表人	黄招标
注册资本	1,000万元
成立日期	2018年4月28日
营业期限	2018年4月28日至长期
经营范围	门诊部(所)

截止评估基准日2021年5月31日,广州德伦高盛口腔门诊部有限公司资产总额3,567.34万元、负债4,045.02万元、净资产-477.68万元;2021年1-5月营业收入1,117.12万元,净利润80.93万元。广州德伦高盛口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	1,371.04	1,569.74	3,567.34
负债	1,357.61	1,808.10	4,045.02
净资产	13.43	-238.36	-477.68
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	1,853.08	2,122.35	1,117.12
利润总额	-487.99	-261.28	85.19
净利润	-463.59	-251.79	80.93
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(8) 广州德伦区庄口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA5CCG5D4A
名称	广州德伦区庄口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	广州市越秀区环市东路412号远洋宾馆北附楼二楼东侧
法定代表人	黄招标
注册资本	600万元
成立日期	2018年9月21日
营业期限	2018年9月21日至长期
经营范围	门诊部(所)

截止评估基准日2021年5月31日,广州德伦区庄口腔门诊部有限公司资产总额2,408.79万元、负债1,902.22万元、净资产506.57万元;2021年1-5月营业收入639.88万元,净利润0.73万元。广州德伦区庄口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	1,117.04	1,730.69	2,408.79
负债	513.89	1,062.11	1,902.22
净资产	603.15	668.58	506.57
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	1,172.68	1,299.11	639.88
利润总额	31.43	69.19	0.79
净利润	29.81	65.43	0.73
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(9) 广州德伦赤岗口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA5D4MGB16
名称	广州德伦赤岗口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	广州市海珠区新港中路481号101房(部位:之一)
法定代表人	黄维通
注册资本	600万元
成立日期	2020年2月17日
营业期限	2020年2月17日至长期
经营范围	门诊部(所)

截止评估基准日2021年5月31日,广州德伦赤岗口腔门诊部有限公司资产总额2,291.27万元、负债2,023.34万元、净资产267.93万元;2021年1-5月营业收入371.38万元,净利润-58.74万元。广州德伦赤岗口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
----	-------------	-------------	------------

总资产	0.00	888.52	2,291.27
负债	0.00	501.98	2,023.34
净资产	0.00	386.54	267.93
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	0.00	501.64	371.38
利润总额	0.00	-224.47	-61.73
净利润	0.00	-213.46	-58.74
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(10) 广州德伦叁元里口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA5D600J6R
名称	广州德伦叁元里口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	广州市白云区三元里大道838号-(部位:202铺)
法定代表人	黄维通
注册资本	600万元
成立日期	2020年3月20日
营业期限	2020年3月20日至长期
经营范围	门诊部(所)

截止评估基准日2021年5月31日,广州德伦叁元里口腔门诊部有限公司资产总额1,858.26万元、负债1,448.51万元、净资产409.75万元;2021年1-5月营业收入479.02万元,净利润15.99万元。广州德伦叁元里口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	0.00	875.44	1,858.26

负债	0.00	450.20	1,448.51
净资产	0.00	425.25	409.75
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	0.00	454.50	479.02
利润总额	0.00	-183.94	16.83
净利润	0.00	-174.75	15.99
审计机构	众华会计师事务所(特 殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊 普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普 通合伙)

(11) 广州德伦京溪口腔门诊部有限公司

统一社会信用 代码	91440101MA9URYBD7Y
名称	广州德伦京溪口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	广州市白云区京溪路6号304、305、306、307、308房, 8号101房
法定代表人	黄维通
注册资本	600万元
成立日期	2020年8月28日
营业期限	2020年8月28日至长期
经营范围	门诊部(所)

截止评估基准日 2021 年 5 月 31 日, 广州德伦京溪口腔门诊部有
限公司资产总额 1,284.75 万元、负债 942.57 万元、净资产 342.18 万
元; 2021 年 1-5 月营业收入 258.79 万元, 净利润-84.33 万元。广州德
伦京溪口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表
所示:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	0.00	781.96	1,284.75
负债	0.00	343.65	942.57

净资产	0.00	438.31	342.18
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	0.00	37.52	258.79
利润总额	0.00	-170.20	-88.76
净利润	0.00	-161.69	-84.33
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(12) 广州德伦新塘口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA9WTDHP91
名称	广州德伦新塘口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	广州市增城区新塘镇港口大道336号群星新村一层自编号011号、一层自编号014号、二层自编号65号
法定代表人	黄维通
注册资本	600万元
成立日期	2021年3月15日
营业期限	2021年3月15日至长期
经营范围	医疗服务

截止评估基准日2021年5月31日,广州德伦新塘口腔门诊部有限公司资产总额1,028.56万元、负债938.73万元、净资产89.83万元;2021年1-5月营业收入18.76万元,净利润-110.17万元。广州德伦新塘口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	0.00	0.00	1,028.56
负债	0.00	0.00	938.73

净资产	0.00	0.00	89.83
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	0.00	0.00	18.76
利润总额	0.00	0.00	-110.17
净利润	0.00	0.00	-110.17
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(13) 广州凯拓滨江德伦口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA59EWXR9W
名称	广州凯拓滨江德伦口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	广州市海珠区滨江东路712号101房
法定代表人	黄招标
注册资本	200万元
成立日期	2016年9月19日
营业期限	2016年9月19日至长期
经营范围	门诊部(所);

截止评估基准日2021年5月31日,广州凯拓滨江德伦口腔门诊部有限公司资产总额511.07万元、负债397.26万元、净资产113.81万元;2021年1-5月营业收入117.12万元,净利润-8.92万元。广州凯拓滨江德伦口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	555.58	342.74	511.07
负债	357.44	191.09	397.26
净资产	198.14	151.65	113.81
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	630.18	265.32	117.12
利润总额	80.37	-48.90	-9.39

净利润	76.35	-46.49	-8.92
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(14) 广州德伦石溪口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA5CYB176T
名称	广州德伦石溪口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	广州市海珠区工业大道中385号102铺
法定代表人	黄维通
注册资本	200万元
成立日期	2019年9月16日
营业期限	2019年9月16日至长期
经营范围	门诊部(所);

截止评估基准日2021年5月31日,广州德伦石溪口腔门诊部有限公司资产总额692.42万元、负债776.53万元、净资产-84.11万元;2021年1-5月营业收入97.82万元,净利润-25.91万元。广州德伦石溪口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	219.92	175.13	692.42
负债	109.22	203.82	776.53
净资产	110.71	-28.69	-84.11
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	9.93	157.94	97.82
利润总额	-93.97	-146.13	-26.49
净利润	-89.29	-139.40	-25.91

审计机构	众华会计师事务所(特 殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊 普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普 通合伙)
------	----------------------	----------------------	----------------------

(15) 广州德伦花地口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA5D181Q4J
名称	广州德伦花地口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	广州市荔湾区花地大道中66号第二层自编2-13铺
法定代表人	黄维通
注册资本	200万元
成立日期	2019年11月5日
营业期限	2019年11月5日至长期
经营范围	门诊部(所);

截止评估基准日2021年5月31日,广州德伦花地口腔门诊部有限公司资产总额303.96万元、负债277.41万元、净资产26.55万元;2021年1-5月营业收入100.71万元,净利润-18.92万元。广州德伦花地口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	301.01	166.16	303.96
负债	147.39	99.50	277.41
净资产	153.62	66.67	26.55
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	0.00	156.43	100.71
利润总额	-48.82	-91.52	-19.92
净利润	-46.38	-86.96	-18.92
审计机构	众华会计师事务所(特	众华会计师事务所(特殊	众华会计师事务所(特殊普

	殊普通合伙)	普通合伙)	通合伙)
--	--------	-------	------

(16) 广州德伦冼村口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA9UN0QE6N
名称	广州德伦冼村口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	广州市天河区黄埔大道西路187号之一首层(商场)部位:自编2号
法定代表人	黄维通
注册资本	200万元
成立日期	2020年6月24日
营业期限	2020年6月24日至长期
经营范围	门诊部(所);

截止评估基准日2021年5月31日,广州德伦冼村口腔门诊部有限公司资产总额492.13万元、负债451.00万元、净资产41.13万元;2021年1-5月营业收入69.97万元,净利润-42.74万元。广州德伦冼村口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	0.00	190.19	492.13
负债	-0.49	94.65	451.00
净资产	0.49	95.54	41.13
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	0.00	54.26	69.97
利润总额	0.00	-110.47	-44.99
净利润	0.00	-104.95	-42.74
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(17) 广州德伦长寿路口腔门诊部有限公司

统一社会信用 代码	91440101MA9UPHLG8T
名称	广州德伦长寿路口腔门诊部有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	广州市荔湾区长寿西路 66-68 号（84 号首层）
法定代表人	黄维通
注册资本	200 万元
成立日期	2020 年 7 月 23 日
营业期限	2020 年 7 月 23 日至长期
经营范围	门诊部（所）；

截止评估基准日 2021 年 5 月 31 日，广州德伦长寿路口腔门诊部有限公司资产总额 631.77 万元、负债 581.23 万元、净资产 50.54 万元；2021 年 1-5 月营业收入 59.38 万元，净利润-40.71 万元。广州德伦长寿路口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示：

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 5 月 31 日
总资产	0.00	170.81	631.77
负债	0.00	61.61	581.23
净资产	0.00	109.20	50.54
项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-5 月
营业收入	0.00	27.50	59.38
利润总额	0.00	-95.53	-42.85
净利润	0.00	-90.80	-40.71
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(18) 广州德伦西门口口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA9UTULT1Y
名称	广州德伦西门口口腔门诊部有限公司

类型	有限责任公司（法人独资）
住所	广州市荔湾区人民中路 555 号首层 18 房
法定代表人	黄维通
注册资本	200 万元
成立日期	2020 年 9 月 15 日
营业期限	2020 年 9 月 15 日至长期
经营范围	医疗服务；

截止评估基准日 2021 年 5 月 31 日，广州德伦西门口口腔门诊部有限公司资产总额 578.54 万元、负债 488.44 万元、净资产 90.10 万元；2021 年 1-5 月营业收入 64.79 万元，净利润-46.73 万元。广州德伦西门口口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示：

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 5 月 31 日
总资产	0.00	302.61	578.54
负债	0.00	153.83	488.44
净资产	0.00	148.77	90.10
项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-5 月
营业收入	0.00	1.82	64.79
利润总额	0.00	-53.92	-49.19
净利润	0.00	-51.23	-46.73
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(19) 广州德伦汇侨口腔门诊部有限公司

统一社会信用代码	91440101MA9UTYK418
名称	广州德伦汇侨口腔门诊部有限公司

类型	有限责任公司（法人独资）
住所	广州市白云区汇侨路41号105铺
法定代表人	黄维通
注册资本	200万元
成立日期	2020年9月17日
营业期限	2020年9月17日至长期
经营范围	医疗服务；

截止评估基准日2021年5月31日，广州德伦汇侨口腔门诊部有限公司资产总额657.16万元、负债545.10万元、净资产112.06万元；2021年1-5月营业收入91.43万元，净利润-25.34万元。广州德伦汇侨口腔门诊部有限公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表所示：

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	0.00	243.52	657.16
负债	0.00	95.53	545.10
净资产	0.00	147.99	112.06
项目	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	0.00	18.54	91.43
利润总额	0.00	-54.72	-26.67
净利润	0.00	-52.01	-25.34
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报范围内账面记录的无形资产于评估基准日账面金额68.19万元，包括用友办公软件、业务应用软件、商标、软件及著作

权等。

企业申报范围内账面记录及未记录的无形资产-商标共 89 项，具体情况如下：

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限
1	德伦医疗	医有道 德伦心	第 44 类	31641558	2019.03.14 -2029.03.13
2	德伦医疗	医有道	第 44 类	31651869	2019.03.14 -2029.03.13
3	德伦医疗	德伦心	第 44 类	31654968	2019.03.14 -2029.03.13
4	德伦口腔	德伦	第 44 类	9059148	2012.01.28 -2032.01.27
5	德伦口腔		第 44 类	9266141	2012.06.21 -2032.06.20
6	德伦口腔	德伦 DELUN	第 10 类	15491485	2015.11.28 -2025.11.27
7	德伦口腔	德伦 DELUN	第 21 类	15491807	2015.11.28 -2025.11.27
8	德伦口腔	德伦 DELUN	第 42 类	15491973	2015.11.28 -2025.11.27
9	德伦口腔	德伦 DELUN	第 40 类	15492048	2015.11.28 -2025.11.27
10	德伦口腔	德伦口腔 德伦心口腔	第 44 类	15492129	2015.11.28 -2025.11.27
11	德伦口腔	德伦家庭口腔健康管理师	第 44 类	15499638	2015.12.21 -2025.12.20

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限
12	德伦口腔		第 5 类	15491382	2016.01.21 -2026.01.20
13	德伦口腔		第 11 类	15491575	2016.01.21 -2026.01.20
14	德伦口腔		第 44 类	18516414	2017.01.14 -2027.01.13
15	德伦口腔		第 5 类	20139361	2017.07.21 -2027.07.20
16	德伦口腔		第 5 类	20139438	2017.07.21 -2027.07.20
17	德伦口腔		第 5 类	20139473	2017.07.21 -2027.07.20
18	德伦口腔		第 5 类	20139549	2017.07.21 -2027.7.20
19	德伦口腔		第 5 类	20156256	2017.07.21 -2027.07.20
20	德伦口腔		第 10 类	20156398	2017.07.21 -2027.07.20
21	德伦口腔		第 10 类	20156399	2017.07.21 -2027.07.20
22	德伦口腔		第 10 类	20156413	2017.07.21 -2027.07.20
23	德伦口腔		第 10 类	20156578	2017.07.21 -2027.07.20
24	德伦口腔		第 10 类	20156716	2017.07.21 -2027.07.20

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限
25	德伦口腔	德伦	第 11 类	20156748	2017.07.21 -2027.07.20
26	德伦口腔	德因	第 11 类	20157022	2017.07.21 -2027.07.20
27	德伦口腔	德伦	第 21 类	20170790	2017.07.21 -2027.07.20
28	德伦口腔	德伦	第 21 类	20170859	2017.07.21 -2027.07.20
29	德伦口腔	德伦	第 21 类	20170968	2017.07.21 -2027.07.20
30	德伦口腔	德因	第 21 类	20171184	2017.07.21 -2027.07.20
31	德伦口腔	德伦	第 35 类	20171216	2017.07.21 -2027.07.20
32	德伦口腔	德伦	第 21 类	20171289	2017.07.21 -2027.07.20
33	德伦口腔	德伦	第 35 类	20171384	2017.07.21 -2027.07.20
34	德伦口腔	德伦	第 35 类	20171524	2017.07.21 -2027.07.20
35	德伦口腔	德伦	第 35 类	20171650	2017.07.21 -2027.07.20
36	德伦口腔	德因	第 35 类	20171651	2017.07.21 -2027.07.20
37	德伦口腔	德伦	第 40 类	20171736	2017.07.21 -2027.07.20

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限
38	德伦口腔	德伦	第 40 类	20171774	2017.07.21 -2027.07.20
39	德伦口腔	德因	第 40 类	20171866	2017.07.21 -2027.07.20
40	德伦口腔	德伦	第 40 类	20171893	2017.07.21 -2027.07.20
41	德伦口腔	德伦	第 40 类	20172073	2017.07.21 -2027.07.20
42	德伦口腔	德伦 DELUN	第 1 类	20178399	2017.07.21 -2027.07.20
43	德伦口腔	德伦 DELUN	第 13 类	20179311	2017.07.21 -2027.07.20
44	德伦口腔	德伦 DELUN	第 17 类	20179676	2017.07.21 -2027.07.20
45	德伦口腔	德伦 DELUN	第 15 类	20179810	2017.07.21 -2027.07.20
46	德伦口腔	德伦 DELUN	第 23 类	20180136	2017.07.21 -2027.07.20
47	德伦口腔	德伦 DELUN	第 24 类	20180248	2017.07.21 -2027.07.20
48	德伦口腔	德伦 DELUN	第 22 类	20180291	2017.07.21 -2027.07.20
49	德伦口腔	德伦 DELUN	第 26 类	20180431	2017.07.21 -2027.07.20
50	德伦口腔	德伦 DELUN	第 27 类	20187049	2017.07.21 -2027.07.20

融钰集团股份有限公司拟以支付现金方式进行股权收购
涉及的广州德伦医疗投资有限公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限
51	德伦口腔		第 28 类	20187240	2017.07.21 -2027.07.20
52	德伦口腔		第 32 类	20192654	2017.07.21 -2027.07.20
53	德伦口腔		第 34 类	20192815	2017.07.21 -2027.07.20
54	德伦口腔		第 36 类	20192984	2017.07.21 -2027.07.20
55	德伦口腔		第 38 类	20193211	2017.07.21 -2027.07.20
56	德伦口腔		第 41 类	20193655	2017.07.21 -2027.07.20
57	德伦口腔		第 43 类	20193959	2017.07.21 -2027.07.20
58	德伦口腔		第 45 类	20194258	2017.07.21 -2027.07.20
59	德伦口腔		第 10 类	20201838	2017.07.21 -2027.07.20
60	德伦口腔		第 40 类	20202074	2017.07.21 -2027.07.20
61	德伦口腔	DELUN	第 5 类	20202418	2017.07.21 -2027.07.20
62	德伦口腔	DELUN	第 10 类	20202602	2017.07.21 -2027.07.20
63	德伦口腔		第 11 类	20156797	2017.10.14 -2027.10.13

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限
64	德伦口腔	德伦	第 11 类	20156850	2017.10.14 -2027.10.13
65	德伦口腔	德伦	第 11 类	20156962	2017.10.14 -2027.10.13
66	德伦口腔	德伦 DELUN	第 2 类	20178328	2017.10.14 -2027.10.13
67	德伦口腔	德伦 DELUN	第 4 类	20178575	2017.10.14 -2027.10.13
68	德伦口腔	德伦 DELUN	第 12 类	20179000	2017.10.14 -2027.10.13
69	德伦口腔	德伦 DELUN	第 6 类	20179096	2017.10.14 -2027.10.13
70	德伦口腔	德伦 DELUN	第 18 类	20180126	2017.10.14 -2027.10.13
71	德伦口腔	德伦 DELUN	第 29 类	20187506	2017.10.14 -2027.10.13
72	德伦口腔	德伦 DELUN	第 30 类	20192351	2017.10.14 -2027.10.13
73	德伦口腔	德伦 DELUN	第 39 类	20193539	2017.10.14 -2027.10.13
74	德伦口腔	德伦	第 5 类	20201865	2017.10.14 -2027.10.13
75	德伦口腔	DELUN	第 40 类	20202279	2017.10.14 -2027.10.13
76	德伦口腔	DELUN	第 3 类	20202313	2017.10.14 -2027.10.13

序号	注册人	商标样式	核定使用类别	注册证号	注册有效期限
77	德伦口腔	德仑	第 44 类	22977524	2018.02.28 -2028.02.27
78	德伦口腔	德伦	第 44 类	22977679	2018.02.28 -2028.02.27
79	德伦口腔	德轮	第 44 类	22978180	2018.02.28 -2028.02.27
80	德伦口腔	得伦	第 44 类	22978388	2018.02.28 -2028.02.27
81	德伦口腔	德抡	第 44 类	22978463	2018.02.28 -2028.02.27
82	德伦口腔	德沦	第 44 类	22978507	2018.02.28 -2028.02.27
83	德伦口腔	德囤	第 44 类	22978551	2018.02.28 -2028.02.27
84	德伦口腔	得仑	第 44 类	22978599	2018.02.28 -2028.02.27
85	德伦口腔	德抡	第 44 类	22978648	2018.02.28 -2028.02.27
86	德伦口腔	摠伦	第 44 类	22978685	2018.02.28 -2028.02.27
87	德伦口腔	DELUN	第 44 类	22977885	2018.05.14 -2028.05.13
88	德伦口腔	瓷玉雕 CIYUDIAO	第 44 类	24281925	2018.05.21 -2028.05.20
89	德伦口腔	齿玉雕	第 44 类	24282847	2018.05.28 -2028.05.27

企业申报范围内账面记录及未记录的无形资产-专利共 18 项，具

具体情况如下:

序号	专利权人	专利类型	专利名称	专利号	授权公告日
1	德伦口腔	发明	一种牙齿冲洗器	201210455013.9	2014.12.17
2	德伦口腔	实用新型	一种口腔科牙科口镜	201720549175.7	2018.08.07
3	德伦口腔	实用新型	一种游离曲臂扩弓簧	201721365583.3	2019.02.05
4	德伦口腔	实用新型	一种口腔用固化装置	201721367042.4	2019.02.05
5	德伦口腔	实用新型	一种结扎丝推置器	201721367043.9	2019.02.05
6	德伦口腔	实用新型	一种多个后牙锁牙合矫正装置	201721418860.2	2019.04.26
7	德伦口腔	实用新型	一种水平阻生磨牙竖直装置	201721432542.1	2019.04.26
8	德伦口腔	实用新型	一种可调式便于安装的口腔照明灯	201820716364.3	2019.06.11
9	德伦口腔	实用新型	一种牙科即刻种植仿生牙基体结构	201820706235.6	2019.06.14
10	德伦口腔	实用新型	一种用于固定气管插管的牙垫	201721278722.9	2019.06.18
11	德伦口腔	实用新型	一种用于行动障碍患者的牙科椅	201820295013.X	2019.06.18
12	德伦口腔	实用新型	一种手术用口腔喷药装置	201820392912.1	2019.06.18
13	德伦口腔	实用新型	一种口腔手术用洞巾	201920068144.9	2019.12.31
14	德伦口腔	实用新型	一种牙科综合治疗机	201920068145.3	2019.12.31
15	德伦口腔	实用新型	一种防溅的石膏修整机	201920068196.6	2020.03.03
16	德伦口腔	实用新型	一种前牙贴面粘接导板	201922156601.2	2020.09.01
17	德伦口腔	实用新型	一种数字化口腔修复体制作设备	202020659918.8	2021.02.23
18	德伦口腔	实用新型	牙齿固定矫正器	202021089226.0	2021.04.06

企业申报范围内账面未记录的无形资产-软件著作权共 5 项,具体

情况如下:

序号	著作权人	软件名称	登记证书号	开发完成日期
1	德伦口腔	德伦口腔 NC 端口腔健康咨询服务平台	2016SR242774	2014.05.01
2	德伦口腔	德伦口腔 PC 端口腔健康咨询服务平台	2016SR242811	2014.06.01
3	德伦口腔	德伦口腔一站式客户维护管理平台	2016SR242749	2015.03.01
4	德伦口腔	德伦数字化口腔扫描成像与打印系统	2020SR0656485	2019.09.21
5	德伦口腔	德伦数字化诊断与设计影像信息平台	2020SR0650344	2019.10.19

企业申报范围内账面未记录的无形资产-作品著作权共 1 项,具体

情况如下:

序号	著作权人	作品名称	登记号	完成日期	登记日期
1	德伦口腔	胖大爷和瘦大爷	国作登字-2019-F-00817996	2017.10.13	2019.07.01

企业申报范围内账面未记录的无形资产-域名共 16 项,具体情况

如下:

序号	所有权人	网站域名	网站备案号
1	德伦口腔	delunyk.com	粤 ICP 备 11073526 号-1
2	德伦口腔	delunyy.com	粤 ICP 备 11073526 号-4
3	德伦口腔	delunkq.com	粤 ICP 备 11073526 号-5
4	德伦口腔	gzdelun.com	粤 ICP 备 11073526 号-6
5	德伦口腔	delun120.com	粤 ICP 备 11073526 号-7
6	德伦口腔	delunteeth.com	粤 ICP 备 11073526 号-8
7	德伦口腔	delunkqyy.com	粤 ICP 备 11073526 号-9
8	德伦口腔	delunykyy.com	粤 ICP 备 11073526 号-10

序号	所有权人	网站域名	网站备案号
9	德伦口腔	child-teeth.com	粤 ICP 备 11073526 号-11
10	德伦口腔	delun-group.com	粤 ICP 备 11073526 号-12
11	宝业口腔	zzynaer.com	粤 ICP 备 19016674 号-1
12	顺德口腔	sddlq.com	粤 ICP 备 17129192 号-1
13	顺德口腔	sddlq.cn	粤 ICP 备 17129192 号-2
14	顺德口腔	fsdelun.com	粤 ICP 备 17129192 号-3
15	顺德口腔	sddelun.cn	粤 ICP 备 17129192 号-4
16	顺德口腔	sddelun.com	粤 ICP 备 17129192 号-5

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

委托人及被评估单位确认，截至评估基准日 2021 年 5 月 31 日，除上述披露的账外无形资产外，企业申报评估的资产和负债均为企业账面记录的资产和负债，无其他表外资产和负债。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系众华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何

强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2021 年 5 月 31 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

融钰集团股份有限公司 2021 年 5 月 27 日的《融钰集团股份有限公司第五届董事会第七次临时会议决议公告》

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 号）；

3、《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第三次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十

三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；

6、《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第159号,2019年10月18日)；

7、《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)；

8、《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)

9、《中华人民共和国专利法》(2020年中华人民共和国主席令
第55号)；

10、《中华人民共和国著作权法》(2020年11月11日第十三届
全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议修正)；

11、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 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——资产评估方法》(中评协〔2019〕
35号)；

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕

35号)；

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕

33号)；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕

37号)；

8、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；

9、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号)；

10、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；

11、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

12、《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44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、《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号)；

17、《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50号)；

18、《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号)。

(四) 资产权属依据

1、中华人民共和国不动产权证；

2、中华人民共和国机动车行驶证；

3、重要资产购置合同；

4、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；

5、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、委托人及被评估单位依法提供的未来收益预测资料；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年10月30日中华人民共和国国务院令 第691号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令 第50号）；
- 5、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019年第39号）；
- 6、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；
- 7、《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）；
- 8、《中华人民共和国车辆购置税法》；
- 9、评估人员的市场询价记录等；
- 10、重要业务合同、资料。

（六）其它参考资料

- 1、《广州德伦医疗投资有限公司 2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-5 月财务报表及审计报告》（众会字(2021)第 07057 号）；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 3、《企业会计准则—基本准则》（财政部令 第 33 号）；

- 4、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);
- 5、wind 资讯金融终端;
- 6、《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
- 7、《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社);
- 8、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

评估人员通过对德伦投资分析后认为:被评估单位经营管理团队稳定,拥有核心技术和成熟的产品,市场基础和客户资源较稳定,历史年度发展较快,未来收益和风险能够预测且可量化。基于被评估单位持续经营假设,结合企业管理层的经营规划对未来收益进行预测,适宜采用收益法进行评估。

被评估单位属于医疗卫生服务行业,国内同类型企业交易案例较

多，评估人员能够通过公开途径收集到较全面的可比交易案例相关信息，故本次可采用市场法进行评估。

资产基础法是从企业账面构建的角度评估企业价值，无法全面反映企业的行业前景、客户群体、技术优势和人才优势等无形资产价值，故本次评估不适合采用资产基础法。

综上所述，确定本次评估采用收益法和市场法进行评估。

（二）收益法介绍

1、概述

评估人员在对本次评估的目的、评估对象和评估范围、评估对象的权属性质和价值属性的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算广州德伦医疗投资有限公司的股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2、评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的合并报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 对纳入（合并）报表范围的资产和主营业务，按照同行业同规模企业经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

(2) 对纳入（合并）报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如存在的超过正常现金保有量的货币资金，其他应收款、其他应付款等非经营性往来款项；呆滞或闲置的资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值和少数股东权益价值后，得出被评估单位归属于母公司的股东全部权益价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D - M \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的所有者权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 评估对象未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期;

C : 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产 (负债) 的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 : 评估对象基准日存在的流动性溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

C_2 : 评估对象基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

D : 评估对象的付息债务价值。

M : 评估对象的少数股东权益价值。

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

其中: 净利润 = 营业利润 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

营业利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用

追加资本 = 资本性投资 + 资产更新 + 营运资本增加额

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型 (WACC) 确定折现率

r :

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

w_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

w_e : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_i : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设K=1;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(4) 预测期及收益期

根据被评估单位所处行业的特点、发展趋势以及企业自身所处的发展阶段, 本次评估的预测期为2021年6月-2026年。

由于国家有关法律法规未对被评估单位所处行业的经营期限有所限制, 被评估单位的章程等文件也未对企业的经营期限做出规定, 被评估单位所在行业是持续发展且没有可预见的消亡期。同时, 根据被评估单位的主营业务构成、经营现状、拥有的资产特点和资源条件, 及其对未来发展潜力和前景的判断, 被评估单位具有市场竞争能力和可持续经营能力, 在正常情况下, 被评估单位将一直持续经营。因此, 本次评估设定收益期为永续年期。

(三) 市场法简介

1、概述

《资产评估执业准则——企业价值》中要求在企业价值评估中，市场法是可以选用的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与评估对象处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与评估对象比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。其中，可比上市公司应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。交易案例比较法是指通过分析与被评估对象处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与评估对象比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。由于上市公司规模与可比公司差异较大，不具备可比性，故不采用上市公司比较法，且结合此次评估目的，故采用交易案例比较法计算被评估单位所有者权益。

2、评估思路

评估人员通过 wind 资讯等途径，查询了近年并购事件，能够获得足够数量的医疗卫生服务行业公司交易案例，故本次采用交易案例比较法。基本思路如下：

(1) 确定可比交易案例。按照可比性要求，选取足够数量交易案例，了解案例交易背景及主营业务状况，筛选出适当的交易案例。

(2) 选取适当的价值比率，测算可比交易案例价值比率。根据标的公司所处行业特点，结合各类价值比率的适用性，确定适当的价值比率。

(3) 对价值比率进行调整。选取适当的调整因素将评估对象与可比交易案例各项指标进行量化评分；将标的公司的分值与可比交易案例进行比较得出各可比案例的调整系数，再分别乘以各自的价值比率，得出各可比案例的调整后价值比率；选取适当的统计方法确定标的公司价值比率。

(4) 将标的公司价值比率与相应的经济指标相乘后得出被评估单位的所有者权益价值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 2021年6月上旬，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2021年6月上旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二） 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年6月2日至2021年7月31日。

主要工作如下：

1. 通过访谈了解本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的介绍和说明；
2. 被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为被评估单位的有关章程、投资出资协议、合同情况等；
3. 对委托人、被评估单位和相关当事人进行访谈。
4. 被评估单位会计报表的编制基础、执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；
5. 被评估单位未来期的到店消费、经营状况及发展规划；
6. 被评估单位目前在手订单、合同情况；
7. 被评估单位的市场地位及主要经营资质情况；
8. 被评估单位所在地区税收政策，执行的税率税费及纳税情况；
9. 被评估单位的应收应付账款情况；
10. 被评估单位的发展环境情况，主要包括宏观发展环境、相关市场发展环境情况；
11. 最近几年的关联交易情况；
12. 被评估单位主营业务种类、资金周转情况、历史经营业绩和融资能力等情况；
13. 最近几年主营业务成本，主要采购渠道、采购价格及占用场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；

14. 最近几年主营业务收入，主要产品或服务的价格、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况；

15. 未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；

16. 主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、业务（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

17. 预计的新增投资计划、项目的可行性研究以及批复或实施情况；

18. 近年的资产负债表、利润表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表；

19. 查询对比同行业上市公司经营、财务数据等相关信息；

20. 有关对外长期投资以及下属单位机构的情况；

21. 与本次评估有关的其他情况。

（三） 评估汇总阶段

2021年7月31日至8月23日对各类资产及负债的初步评估结果进行分析汇总，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。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产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，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏

观经济不发生重大变化；

2、企业所处的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、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4、于评估基准日，被评估单位拟新增一家旗舰院——万益口腔（暂命名）。选址和房产租赁在基准日签订已完成，正在内部装修，相关经营资质也正在申请中，目前各项手续进展顺利，本次评估假设2021年10月万益口腔店按计划开业经营。

5、广州市德伦口腔门诊部有限公司（以下简称“德伦总院”）于2020年12月9日取得由广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局颁发的《高新技术企业证书》，证书编号为GR202044005105，有效期三年。在国家相关税收政策、行业政策及企业未来年度主营业务构成、人员结构、研发投入规模等因素不发生重大调整的情况下，本次评估假定德伦总院可持续获得高新技术企业，持续享受15%企业所得税率的税收优惠，母公司及其他院区未来年度的所得税率为25%。

6、被评估单位在未来经营期内的资产构成，经营业务、产品的构成，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其基准日的状态或基准日已制定的经营计划持续，不考虑未来可能由于管理层、经营策略、关联企业经营模式以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及经营业务、产品构成等状况的变化。

7、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。

8、本次评估假设委托人及被评估单位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，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对广州德伦医疗投资有限公司在评估基准日2021年5月31日的价值进行了评估，得出如下评估结论：

（一）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。被评估单位在评估基准日合并报表口径归属于母公司的所有者权益账面价值为-2,712.22万元，评估值为56,961.87万元，评估增值59,674.09万元。

（二）市场法评估结论

采用市场法评估广州德伦医疗投资有限公司在评估基准日2021年5月31日合并报表口径归属于母公司的所有者权益账面价值为

-2,712.22 万元，评估值为 62,022.20 万元，评估增值 64,734.42 万元。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算得出的所有者权益价值 56,961.87 万元，比市场法得出的所有者权益价值为 62,022.20 万元低 5,060.33 万元，低 8.16%。两种评估方法差异的原因主要是：

一般而言，市场法是通过外部市场对被评估单位未来发展预期的价值判断来评定企业的价值，而收益法是立足于企业未来的获利能力来估算企业的价值。市场法结果与收益法结果差异的主要原因在于：市场法结果反映的企业在某个时点的外部市场价格，会受到市场投资环境、投机程度、以及投资者信心等一些因素影响而波动；收益法结果则是在评估人员对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，基于企业未来经营发展规划和收益预测而得出的结论，受到收益预测可靠性、参数选取合理性等多方面因素影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生较大差异。

2、评估结果的选取

市场法是选取国内资本市场上可比公司进行比较修正后得出被评估企业价值，因市场法受市场因素的影响复杂而且波动较大，具有很强的不确定性；收益法通过对被评估单位内在经营情况及外部市场经营环境进行全面分析后，结合被评估单位的历史盈利情况、未来的业务发展预测等诸多因素后的价值判断，其评估结果能比较客观、合

理地反映德伦医疗在评估基准日的市场价值。

通过以上分析，我们选用收益法结论作为本次被评估单位的股东全部权益价值参考依据。由此得到被评估单位股东全部权益在基准日时点的价值为 56,961.87 万元。

3、增值原因分析

评估后的股东全部权益价值为-2,712.22 万元，评估值为 56,961.87 万元，评估增值 59,674.09 万元。增值原因为：收益法是从企业整体预期收益能力的角度来评价企业价值，被评估企业具备较好的预期收益能力，因而评估有所增值。经过多年的运营和积累，德伦医疗已在品牌、技术、人才、服务、培训、质量控制等方面形成了相对的竞争优势。

(1) 在品牌方面，“德伦口腔”品牌经过多年运营，在广州、佛山地区已经形成了较强的品牌知名度及美誉度，德伦医疗 9 大专科形成的完整口腔医疗体系保证了德伦医疗口腔医疗服务规模和品质。

(2) 在技术方面，德伦医疗持续关注口腔临床治疗最前沿技术，坚持“始终站在技术最前沿”的理念，积极推广和运用先进的临床技术、引入国际、国内领先的口腔医疗或辅助设备，引入新型口腔医学材料，为德伦医疗不断提高医疗服务质量奠定了技术保障。

(3) 在人才方面，德伦医疗培养了一支医术精湛、经验丰富、由一百三十余名专业执业医师人员组成的医疗团队，其中含副主任及以上医师 9 名（不含公司聘请的外籍专家）、主治医师 41 名。公司各科室带头人大部分来自广东省口腔医院、华西口腔医院、光华口腔医

院等国内领先口腔专科医院。凭借专业和扎实的理论功底和丰富的临床治疗经验，德伦医疗的服务质量深得口腔患者的好评与信任。

(4) 在服务方面，公司以“服务一次，关爱一生”为理念，将基础诊疗服务和中高端诊疗服务并举，搭建了“全家、全口、全生命周期”的“三全”服务体系，不断扩展公司服务范围，全方位满足口腔患者的需要。

(5) 在人才培养方面，德伦医疗具备完善的医师培训体系，保障医疗人才的稳定和持续成长。德伦医疗注重专业医护人才的培养与培训，通过组建德伦学院，将培训工作提升到公司基础设施层面，搭建起了完善的培训及交流体系，经过多年的体系搭建和机制完善，德伦医疗已建立了多层次的人才培养机制。

(6) 在质量控制方面，德伦医疗秉承“成为最受信赖的百年口腔品牌”的发展愿景，恪守“专业严谨，精益求精”的医疗准则，通过建立起一整套规范化的口腔医疗质量标准控制体系，通过 ISO 质量管理体系认证，德伦医疗服务质量备受患者好评。

德伦医疗依托强大的医生阵容和长期的技术积淀，采用业内先进的数字化诊疗技术，并引入舒适全麻、数字化无牙颌种植等高精尖项目，在口腔种植、口腔正畸、口腔修复、根管治疗、儿童口腔护理及治疗等口腔医疗领域具有较强的区域品牌影响力。德伦医疗是广东省民营牙科协会常务理事单位、广东省临床医学学会理事单位、广东省守合同重信用企业等，口腔医疗机构感染预防与控制 A 级单位、广州医科大学口腔医学联盟合作单位等，并多次获得政府、行业协会、官

方媒体颁发的各类奖项，“德伦”品牌在华南地区具备一定的知名度。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

本次评估未发现被评估单位存在产权瑕疵情况。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）抵(质)押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应 资产负债情况

被评估单位期末短期借款中本金 10,000,000.00 元、系广州德伦医疗投资有限公司向兴业银行股份有限公司广州分行取得的抵押加保证借款，抵押物为被评估单位持有的佛山市顺德区大良街道办事处升平社区居民委员会清晖路 82 号房地产（产权证号码：粤（2019）佛顺不动产权第 0105048 号）。

截止至评估基准日，上述借款未到期利息为 24,069.61 元，已到期利息还款正常，此次评估未考虑抵（质）押事项对相关资产的影响。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。截止出报告日，被评估单位无重大期后事项发生。

（五）其他需要说明的事项

1、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

2、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，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后资产数量的变化，有经验的委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6、评估师执行资产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。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。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。

(四) 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师不承担责任。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2021年5月31日至2022年5月30日内使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二一年九月二十七日。

(此页无正文)

深圳中联资产评估有限公司



资产评估师:

资产评估师
吴 磊
11050052

资产评估师:

资产评估师
韩 英
47200079

二〇二一年九月二十七日