

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020006202200262
合同编号:	HT-2022-0346
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090017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商誉减值测试所涉及的深圳市一体医疗科技有限公司相关资产组可收回金额资产评估报告
评估结论:	437,247,432.32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商誉减值测试所涉及的
深圳市一体医疗科技有限公司
相关资产组可收回金额
资产评估报告

信资评报字[2022]第 090017 号



上海立信资产评估有限公司

2022 年 04 月 18 日

目 录

声明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 3 -
资产评估报告正文	- 6 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 6 -
二、评估目的	- 12 -
三、评估对象和评估范围	- 12 -
四、价值类型	- 28 -
五、评估基准日	- 29 -
六、评估依据	- 29 -
七、评估方法	- 32 -
八、评估程序实施过程和情况	- 34 -
九、评估假设	- 36 -
十、评估结论	- 37 -
十一、特别事项说明	- 38 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 41 -
十三、资产评估报告日	- 42 -
附 件	- 44 -

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房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其外观质量和使用、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商誉减值测试
所涉及的深圳市一体医疗科技有限公司
相关资产组可收回金额
资产评估报告
摘要

信资评报字[2022]第 090017 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，执行必要的评估程序，对因收购深圳一体医疗所形成的商誉相关的资产组在 2021 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。可收回金额采用资产组预计未来现金流的公允价值（成本法）-处置费用确定，现将资产评估情况报告如下：

评估对象：中珠医疗控股股份有限公司收购深圳一体医疗100%股权所形成的商誉相关的资产组。

评估范围：中珠医疗控股股份有限公司收购深圳一体医疗100%股权所形成的商誉账面值 5,490.62 万元，无“未确认归属于少数股东的商誉价值”。商誉减值测试相关资产组所对应的深圳一体医疗的流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉、长期待摊费用、流动负债和租赁负债，纳入本次评估范围的包含商誉相关资产组的账面值为 41,383.18 万元（资产组明细详见评估报告正文）。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

评估目的：以财务报告为目的的商誉减值测试

价值类型：可收回金额

评估方法：资产组预计未来现金流的公允价值（成本法）-处置费用

评估结论：经评估，在本报告所列示假设前提成立的前提下，委估资产组在 2021 年 12 月 31 日的可收回金额为不低于人民币 43,724.75 万元，大写人民币肆亿叁仟柒佰贰拾肆万柒仟伍佰元整。

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	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	24,537.76	24,688.51	150.75	0.61
非流动资产	31,472.67	34,555.83	3,083.16	9.80
其中：长期股权投资	9,549.59	11,518.86	1,969.27	20.62
投资性房地产	2,502.55	5,330.00	2,827.45	112.98
固定资产	12,221.43	15,972.13	3,750.70	30.69
在建工程	416.20	442.56	26.36	6.33
使用权资产	597.02	597.02	-	-
无形资产	-	-	-	-
商誉(含 100%商誉)	5,490.62	-	-5,490.62	-100.00
长期待摊费用	695.26	695.26	-	-
资产组总资产	56,010.43	59,244.34	3,233.91	5.77
流动负债	14,182.88	14,182.88	-	-
非流动负债	444.37	444.37	-	-
资产组总负债	14,627.25	14,627.25	-	-
资产组	41,383.18	44,617.09	3,233.91	7.81
处置费用	-	892.34	-	-
可收回金额	41,383.18	43,724.75	2,341.57	5.66

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。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

1、本次商誉减值测试过程中，资产评估师充分关注了本次评估所采用的参数和以前年度商誉减值测试时的相关信息的对照分析，本次资产组范围最终经上市公司管理层、注册会计师共同确认，与上年度资产组范围无较大差异。

2、资产评估师获得的经企业管理层批准的盈利预测是本评估报告收益法测算的基础。资产评估师对其提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，并与管理层进行讨论沟通，经其调整和完善后，评估机构采信了其盈利预测的相关数据及主要假设。盈利预测本身是基于基准日时点的市场环境和企业经营要素基础上，对未来经营业绩最大可能实现状态的估计和判断，资产评估师对管理层盈利预测的审慎利用，不

应被视为对减值测试资产组未来盈利能力的保证。如市场环境和企业经营发生变化时，则可能导致实际经营与盈利预测出现差异，进而影响评估报告中的结论，提请报告使用者关注使用。

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商誉减值测试
所涉及的深圳市一体医疗科技有限公司相关资产组可收回金额
资产评估报告

正文

信资评报字[2022]第 090017 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，采用资产组预计未来现金流的公允价值（成本法）-处置费用，按照必要的评估程序，对贵公司以财务报告为目的的商誉减值测试而涉及的深圳市一体医疗科技有限公司（以下简称：“深圳一体医疗”）商誉相关资产组在 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、商誉减值测试相关资产组所在企业概况

（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 199,286.97 万元（小写）

统一社会信用代码：91420000707079234K

营业期限：1994-06-27 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）商誉减值测试相关资产组所在企业

1. 企业注册登记信息

企业名称：深圳市一体医疗科技有限公司

注册地址：深圳市坪山区龙田街道老坑社区锦绣中路 19 号美讯数码科技厂区 1 号厂房 A601

法定代表人：司培超

注册资本：人民币 9,800 万元（小写）

实收资本：人民币 9,800 万元

统一社会信用代码：91440300715219110K

成立日期：1999 年 07 月 21 日

营业期限：1999 年 07 月 21 日至 5000 年 01 月 01 日

经营业务范围：一般经营项目是：数字自动控制设备、数字影像、计算机软件的技术开发；自动化设备、电子产品、机电产品；佣金代理（不含拍卖）、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）；自动化设备、医疗设备的租赁，及租赁设备的残值处理、上门维修；货物、

技术进出口（不含进口分销）；经济信息咨询；科学研究和技术服务；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划；展览展示策划；会务服务；网站建设、网络推广服务；租赁和商务服务业；健康管理咨询服务（须经审批的诊疗活动除外）；健康体检企业管理。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）；广告制作；广告设计、代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：生产销售二类、三类 6823 医用超声仪器及有关设备，生产销售二类、三类 6826 物理治疗及康复设备；销售全部二类医疗器械（不含体外诊断试剂）；销售三类医疗器械：6824 医用激光仪器设备，6825 医用高频仪器设备，6828 医用磁共振设备，6830 医用 X 射线设备，6832 医用高能射线设备，6833 医用核素设备，6854 手术室、急诊室、诊疗设备及器具。

2. 企业性质及历史沿革

深圳一体医疗前身为深圳市一体智能技术有限责任公司，成立于 1999 年 7 月。2004 年 7 月，深圳一体医疗名称变更为深圳市一体医疗科技有限公司。2010 年 8 月，深圳一体医疗整体变更为股份有限公司，名称变更为深圳市一体医疗科技股份有限公司。2014 年 4 月，深圳一体医疗变更为有限责任公司，名称变更为深圳市一体医疗科技有限公司。

深圳一体医疗系自然人胡明敏、李大梁、宋世鹏、郑笑然共同投资并于 1999 年 7 月 21 日经深圳市工商行政管理局批准设立，取得注册号为 440301102837138 的企业法人营业执照，成立时注册资本 100 万元。该次注册出资业经深圳广深会计师事务所出具了《验资报告》（广深所[1999] 验字第 B063 号）。

后经多次增资和股权变动，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	出资额	股权比例
中珠医疗控股股份有限公司	9,800.00	100.00%

3. (资产组所在企业) 资产、负债结构和经营状况

深圳一体医疗近三年的(合并)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	78,780.12	69,523.19	44,804.65
总负债	31,727.39	24,273.79	6,841.56
所有者权益	47,052.73	45,249.40	38,126.72
归属于母公司所有者权益	47,258.48	45,496.47	37,963.09

深圳一体医疗近三年(合并)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	9,253.83	12,163.05	5,571.70
减: 营业成本	7,996.33	10,411.53	4,362.52
税金及附加	95.00	141.72	115.70
销售费用	1,844.10	1,185.74	784.92
管理费用	2,632.66	1,962.34	1,781.68
研发费用	4,166.19	900.56	836.52
财务费用	-98.98	154.60	-31.33
资产减值损失	1,328.79	371.51	4,680.93
加: 公允价值变动收益	-	-	-
信用减值损失	-4,980.44	-343.83	-639.17
投资收益			
资产处置收益	-1,108.63	9.41	-256.78
其他收益	212.27	506.24	412.46
二、营业利润	-14,587.06	-2,793.13	-7,442.71
加: 营业外收入	18,592.79	86.13	12.57
减: 营业外支出	0.25	91.70	402.08
三、利润总额	4,005.47	-2,798.70	-7,832.22
减: 所得税	226.56	99.40	-44.08
四、净利润	3,778.91	-2,898.10	-7,788.14
归属母公司净利润	4,797.93	-2,856.78	-7,843.55

深圳一体医疗(单体)近三年资产结构如下:

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	88,197.14	80,109.48	55,710.08
总负债	39,290.96	34,334.16	17,791.31

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
所有者权益	48,906.18	45,775.31	37,918.77

深圳一体医疗（单体）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	6,113.54	4,366.62	4,192.18
减：营业成本	5,631.53	3,983.84	3,778.08
税金及附加	64.26	69.54	91.01
销售费用	1,568.95	983.63	747.45
管理费用	1,763.94	1,354.35	1,373.26
研发费用	3,050.40	601.98	642.08
财务费用	-264.24	123.99	-30.86
资产减值损失	1,160.02	349.11	4,554.59
加：公允价值变动收益			
信用减值损失	-2,913.34	-453.07	-614.93
投资收益			
资产处置收益	-1,676.12	-94.47	-256.78
其他收益	179.88	429.01	367.43
二、营业利润	-11,270.90	-3,218.35	-7,467.71
加：营业外收入	18,590.00	79.71	11.50
减：营业外支出	0.20	88.52	400.33
三、利润总额	7,318.90	-3,227.16	-7,856.54
减：所得税	242.13	-	-
四、净利润	7,076.77	-3,227.16	-7,856.54

注：上述2019年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，2020年-2021年财务数据摘自经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的审定报表。

4. 企业经营场所情况介绍（租赁/自有等）

深圳一体医疗经营场所地址为深圳市南山区南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园一区2栋B(座)11B01、11B02、11B03、11B04，系自有房产。

5. 企业业务概况

深圳一体医疗是主要经营医院投资管理及肿瘤专科建设、肿瘤设备服务、医疗器械的销售与服务的专业公司。

深圳一体医疗一方面直接生产并销售具有自主知识产权的伽玛刀、超声肝硬化检测仪、全身热疗系统、全身红光治疗系统等产品；一方面通过

项目合作的方式为各医疗机构提供包括自主研发产品，外购 PET-CT、直线加速器在内的多种肿瘤诊疗设备，并提供相应的配套增值服务。

深圳一体医疗已形成“放疗、热疗、光疗”及肝硬化检测系列产品，主要包括：以月亮神全身伽玛刀（Luna-260）、ET-SPACE 全身热疗系统为核心的肿瘤诊疗系列产品，以 hepatest 超声肝硬化检测仪为核心的肝硬化诊断检测设备，以及以列奈尔斯量子光能治疗系统为核心的健康康复系列产品。

6. 长期股权投资单位介绍

深圳一体医疗评估基准日拥有二级子公司五家，均为直接或间接持股的全资子公司，但子公司—云南纳沙科技有限公司并不纳入商誉减值测试的资产组，纳入资产组所在企业合并范围内的子公司如下：

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	西安一体医疗科技有限公司	1998年4月28日	4,500.00	100.00	医疗器械销售	西安
2	北京一体智健医疗科技有限公司	2007年1月23日	500.00	100.00	技术服务	北京
3	北京一体云康远程医疗技术有限公司	2016年4月26日	300.00	55.00	技术服务	北京
4	一体医疗（濮阳）医院管理有限公司	2017年3月14日	1,000.00	100.00	管理咨询业务	濮阳

7. 会计政策和主要税率

深圳一体医疗执行《企业会计准则—基本准则》。其主要税项及税率见下表列示：

税种	税率（%）	计税基础	备注
企业所得税	25	应纳税所得额	注*
增值税	13	应纳税增值额	
城市维护建设税	7	应纳流转税额	
教育费附加	3	应纳流转税额	
地方教育费附加	2	应纳流转税额	

该公司税务机关隶属于深圳市南山区国家税务局。

（三）委托人与商誉减值测试相关资产组所在企业的关系

委托人系商誉减值测试相关资产组所在企业深圳一体医疗的控股股

东，持股比例 100%。

（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商誉减值测试。

本次评估目的是为满足中珠医疗控股股份有限公司2021年财务报告目的的需要，对中珠医疗控股股份有限公司收购深圳一体医疗所形成的商誉相关资产组的可收回金额进行评估，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

经与公司管理层、注册会计师沟通，通过对本次评估所涉及的主要资产状况及其经营情况进行调查了解和分析的基础上，最终三方确定一致，本次评估对象为中珠医疗控股股份有限公司收购深圳一体医疗100%股权所形成的商誉相关的资产组。商誉初始发生额为 136,462.80 万元，2018 年，中珠医疗控股股份有限公司根据 2018 年 12 月 31 日减值测试评估报告(报告文号：信资评报字(2019)第 40064 号)计提了减值准备 130,972.18 万元，中珠医疗控股股份有限公司商誉账面净值为 5,490.62 万元。评估范围为深圳一体医疗商誉相关资产组所对应的流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉、长期

待摊费用、流动负债和租赁负债。具体为：

1. 本次拟进行减值测试的商誉情况

(1) 商誉的初始形成

根据中珠医疗控股股份有限公司发行股份购买深圳市一体投资控股集团有限公司、深圳市一体正润资产管理有限公司、西藏金益信和企业管理有限公司合法持有的深圳市一体医疗科技有限公司 100% 股权。交易双方最终协商确定深圳市一体医疗科技有限公司 100% 股权作价为 19 亿元，形成商誉的账面值为 1,364,628,047.59 元（100% 商誉）。

根据公司与转让方签订的《业绩补偿协议》及其补充协议，转让方承诺深圳市一体医疗科技有限公司 2015 年-2017 年实现的经审计的净利润分别不低于人民币 1.05 亿元、1.35 亿元、1.75 亿元，净利润指标为公司合并报表中归属于母公司股东的净利润，该净利润为不包括资产处置、接受捐赠、证券投资产生的净利润。2015 年-2017 年的业绩实现情况已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字 [2018] 第 ZE10649 号审核报告进行确认，具体业绩承诺实现情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	业绩承诺数	实际实现数	差异额	完成率
2015 年	10,500.00	10,591.91	90.91	100.87%
2016 年	13,500.00	13,631.78	131.78	100.98%
2017 年	17,500.00	15,302.50	-2,197.50	87.44%

(2) 商誉的变动过程

截至 2021 年 12 月 31 日，中珠医疗控股股份有限公司合并报表中商誉账面值 5,490.62 万元。

2018 年，中珠医疗控股股份有限公司根据 2018 年 12 月 31 日减值测试评估报告（报告文号：信资评报字（2019）第 40064 号）计提了减值准备 130,972.18 万元，中珠医疗控股股份有限公司商誉账面净值为 5,490.62 元。截至本次评估基准日，中珠医疗控股股份有限公司商誉账面值为 5,490.62 万元。

2. 委估资产组情况

本次委估资产组系深圳一体医疗主营业务相关资产组及商誉，业务主要为医疗器械销售及医院合作收入等，纳入委估资产组范围包括深圳一体医疗部分资产及负债。

3. 委估资产组所对应的相关账面情况

截至 2021 年 12 月 31 日，委估资产组所对应的相关明细如下：

金额单位：人民币元

项目	中珠医疗控股股份有限公司合并报表账面值
流动资产合计	245,377,593.37
货币资金	24,048,523.00
应收账款净额	33,908,043.16
预付账款净额	21,609,182.28
其他应收款净额	140,694,274.13
存货净额	10,673,813.61
一年内到期的非流动资产	3,580,829.79
其他流动资产	10,862,927.40
非流动资产（含 100%商誉）	314,726,704.44
长期股权投资	95,495,865.60
投资性房地产	25,025,540.89
固定资产净额	122,214,308.33
在建工程净额	4,161,980.90
使用权资产	5,970,246.92
无形资产	0.00
商誉合计（100%）	54,906,208.18
长期待摊费用	6,952,553.62
资产组的总资产（含 100%商誉）	560,104,297.81
流动负债合计	141,828,775.11
应付账款	1,330,341.04
合同负债	354,557.52
应付职工薪酬	1,441,282.05
应交税费	74,356.93
其他应付款	138,582,145.09
其他流动负债	46,092.48
非流动负债合计	4,443,713.15
租赁负债	4,443,713.15
资产组的总负债	146,272,488.26
资产组（含 100%商誉）	413,831,809.55

注：上述财务数据来源于中珠医疗控股股份有限公司经审计的合并口径财务报表。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

4. 归属于资产组范围中的可辨认资产情况

根据企业评估填报的资料，委估资产组的主要情况如下：

在评估基准日，资产组的资产总额账面值为 560,104,297.81 元（含 100% 商誉），其中：流动资产为 245,377,593.37 元，非流动资产为 314,726,704.44 元（含 100% 商誉）；资产组的负债合计账面值为 146,272,488.26 元，其中：流动负债为 141,828,775.11 元，非流动负债为 4,443,713.15 元；资产组合计账面值为 413,831,809.55 元。其中，100% 商誉合计 54,906,208.18 元。

5. 企业申报的资产组账面记录或者未记录的无形资产情况












深圳一体医疗申报的无形资产账面价值为 6,978,673.24 元，计提减值准备 6,978,673.24 元，共有明细 3 项，系授权使用的专利权使用费、超声波肝硬化检测仪的研发费用资本化部分及肝检仪运行管理系统。

深圳一体医疗及其子公司账面未记录的无形资产 133 项，分别为：20 项境内注册商标，2 项境外注册商标；已授权 63 项专利，其中实用新型 40 项，发明专利 17 项，外观专利 6 项；未授权 13 项专利，其中实用新型 4 项，发明专利 9 项；计算机软件著作权 34 项。具体明细如下：

（1）商标

截至评估基准日，深圳一体医疗共拥有 20 项境内注册商标：

序号	商标名称	注册号	有效期限	类别	商标图示
1	深圳一体	6021387	2020.03.14-2030.03.13	44	一体医疗
2	ET MEDICAL	6021250	2020.03.14-2030.03.13	44	ET MEDICAL
3	ET	6021391	2020.03.14-2030.03.13	44	
4	深圳一体	6021393	2019.11.21-2029.11.20	10	一体医疗
5	ET	6021390	2019.11.21-2029.11.20	10	
6	ET MEDICAL	6021251	2020.01.14-2030.01.13	9	ET MEDICAL
7	深圳一体	6021392	2020.01.14-2030.01.13	9	一体医疗
8	ET	6021389	2020.01.14-2030.01.13	9	
9	HEpaTest	9964155	2012.11.21-2022.11.20	10	HEpaTest

序号	商标名称	注册号	有效期限	类别	商标图示
10	HEpaTest 肝硬化检测仪	9964169	2014.03.07-2024.03.06	10	
11	HEpaFat	13630370	2015.03.14-2025.03.13	11	
12	HEpaTest	18027964	2016.11.14-2026.11.13	10	
13	ET-SPACE	18027905	2016.11.14-2016-11-13	10	
14	Info Tumor	18282643	2016.12.14-2026.12.13	9	
15	图形	18282705	2016.12.14-2026.12.13	35	
16	Info Tumor	18282800	2016.12.14-2026.12.13	44	
17	Info Tumor	18282735	2016.12.14-2026.12.13	35	
18	同呼吸	19932144	2017.06.28-2027.06.27	44	
19	同呼吸	19932048	2017.06.28-2027.06.27	42	
20	图形	18282655	2017.02.28-2027.02.27	9	

截至评估基准日，深圳一体医疗共拥有 2 项境外注册商标：

序号	商标名称	注册号	有效期限	类别	商标图示
1	HEpaTest	11006871	2012.10.30-2022.10.29	9/10/44	
2	HEpaFat 肝脏脂肪定量 分析	12504651	2014.05.06-2024.05.05	10	

(2) 专利

截至本报告书出具日，深圳一体医疗及其子公司已授权 63 项专利，其中实用新型 40 项，发明专利 17 项，外观专利 6 项：

序号	专利名称	专利类型	申请日期	专利权人	专利号	授权公告日
1	多叶片准直器的叶片调整方法及多叶片准直器	发明专利	2001.10.23	深圳一体医疗	01129814.6	2009.2.25 授权
2	多叶式准直器的成形检测方法	发明专利	2001.10.23	深圳一体医疗	1129815.4	2009.1.14 授权
3	一种振荡装置及应用该振荡装置的检测系统	发明专利	2010.6.1	深圳一体医疗	201010189532.6	2011.11.30 授权
4	一种混合光源腔道照射治疗装置	发明专利	2008.11.25	深圳一体医疗	200810217704.9	2011.10.26 授权
5	一种产生正弦波激励运动的装置及应用该装置的检测系统	发明专利	2010.5.14	深圳一体医疗	201010176343.5	2012.5.30 授权
6	用于治疗肿瘤的超声探头、治疗系统及使用方法	发明专利	2010.3.26	深圳一体医疗	201010137123.1	2012.3.21 授权
7	一种伽玛射线治疗装置	发明专利	2006.6.12	深圳一体医疗	200610061040.2	2012.7.25 授权
8	肝纤维化检测装置	发明专利	2009.2.13	深圳一体医疗	200910105446.X	2012.11.7 授权
9	一种伽玛射线辐射单元的运动控制方法	发明专利	2011.3.11	深圳一体医疗	201110048798.3	2012.11.21 授权

	及系统					
10	一种肝脏多维超声弹性检测装置及其检测方法	发明专利	2009.2.20	深圳一体医疗	200910105618.3	2013.4.17 授权
11	一种肝硬化检测仪复合探头	发明专利	2009.7.2	深圳一体医疗	200910108616.X	2013.6.19 授权
12	一种工作设备的工作角度确定方法及系统	发明专利	2013.12.30	深圳一体医疗	201310742401.X	2017.02.15 授权
13	一种超声衰减系数补偿系统及肝脏脂肪检测系统	发明专利	2014.1.21	深圳一体医疗	201410027107.5	2016.05.11 授权
14	一种基于超声的肝脏脂肪检测系统	发明专利	2014.1.21	深圳一体医疗	201410026352.4	2016.02.10 授权
15	一种患者身份条形码识别装置及伽玛射线治疗系统	实用新型	2011.2.22	深圳一体医疗	201120044189.6	2011.9.7 授权
16	一种用于测量粘性介质弹性的测量探头、系统	实用新型	2011.3.1	深圳一体医疗	201120051513.7	2011.11.30 授权
17	一种无创肿瘤定位系统	实用新型	2012.5.17	深圳一体医疗	201220221492.3	2013.1.23 授权
18	一种无创体外固定标记点肿瘤定位系统	实用新型	2012.5.17	深圳一体医疗	201220221483.4	2013.6.5 授权
19	一种热塑头膜固定板	实用新型	2013.7.1	深圳一体医疗	201320385267.8	2014.4.2 授权
20	一种超声肿瘤治疗装置	实用新型	2013.8.7	深圳一体医疗	201320480000.7	2014.4.2 授权
21	一种超声设备的角度确定装置	实用新型	2013.12.30	深圳一体医疗	201320880051.9	2014.7.2 授权
22	一种超声探头	实用新型	2013.12.30	深圳一体医疗	201320880335.8	2014.9.10 授权
23	一种超声设备的工作角度确定装置	实用新型	2013.12.30	深圳一体医疗	201320884915.4	2014.9.10 授权
24	一种确定工作角度的超声探头	实用新型	2013.12.30	深圳一体医疗	201320880599.3	2014.7.9 授权
25	超声设备的工作角度确定装置	实用新型	2013.12.30	深圳一体医疗	201320878958.1	2014.9.17 授权
26	一种超声探头的工作角度确定装置	实用新型	2013.12.30	深圳一体医疗	201320880609.3	2014.9.17 授权
27	一种工作设备的工作角度确定装置	实用新型	2013.12.30	深圳一体医疗	201320879724.9	2015.2.25 授权
28	基于超声图像的角度确定装置	实用新型	2013.12.30	深圳一体医疗	201320879805.9	2016.06.08 授权
29	一种微波扫描乳房成像装置	实用新型	2015.12.31	深圳一体医疗	201521137466.2	2016.12.07 授权
30	一种融合 B 超成像和雷达成像的装置	实用新型	2015.12.31	深圳一体医疗	201521137582.4	2016.11.30 授权
31	一种多模态微波乳房成像装置	实用新型	2015.12.31	深圳一体医疗	201521140008.4	2016.11.30 授权
32	一种多模态微波扫描成像装置	实用新型	2015.12.31	深圳一体医疗	201521140330.7	2016.11.30 授权
33	一种多模态微波扫描乳房成像装置	实用新型	2015.12.31	深圳一体医疗	201521141359.7	2016.12.21 授权
34	一种多模态微波成像装置	实用新型	2015.12.31	深圳一体医疗	201521139611.0	2017.5.10 授权
35	一种患者身份指纹识别装置及伽玛射线治疗系统	实用新型	2011.2.22	深圳一体医疗	201120044187.7	2011.9.7 授权
36	一种乳腺微波成像系统	实用新型	2018.5.11	深圳一体医疗	201820706497.2	2019.6.8 授权
37	一种树杈形超宽带 Vivaldi 天线	实用新型	2018.12.25	深圳一体医疗	201822183623.3	2019.7.4 授权
38	一种确定旋转平台原点的装置	实用新型	2018.12.29	深圳一体医疗	201822273732.4	2019.9.4 授权
39	一种微波螺旋扫描装置	实用新型	2018.12.7	深圳一体医疗	201822060280.1	2019.10.15 授权
40	一种红外探测器系统	实用新型	2019.9.18	深圳一体医疗	201921556387.9	2020.6.16 授权
41	乳腺检测仪	外观专利	2019.7.18	深圳一体医疗	201930382843.6	2019.11.22 授权
42	乳腺微波检测桶	外观专利	2019.8.20	深圳一体医疗	201930451706.3	2019.12.19 授权
43	乳腺检测仪旋转平台架	外观专利	2019.8.20	深圳一体医疗	2019304517078.0	2020.1.08 授权
44	红外测温门	外观专利	2020-04-15	深圳一体医疗	2020301500148	2020.08.25 授权
45	一种经颅磁刺激电路、经颅磁刺激装置及系统	实用新型	2019-09-18	深圳一体医疗	2019215602539	2020.10.02 授权
46	一种红外热源全身热疗机	实用新型	2019-04-25	深圳一体医疗	2019205904301	2020.10.13 授权

47	一种放射治疗肿瘤实时跟踪装置	实用新型	2008.5.8	西安一体	ZL200820093903.9	2009.07.22 授权
48	一种放射治疗定位装置	实用新型	2008.5.8	西安一体	ZL200820093902.4	2009.07.01 授权
49	一种放射治疗定位装置	实用新型	2008.3.17	西安一体	ZL200820092671.5	2009.04.22 授权
50	扇形聚焦矩形可变准直器	实用新型	2007.4.18	西安一体	ZL200720031573.6	2008.03.12 授权
51	一种多源往复回转式伽玛射线装置	实用新型	2012.5.16	西安一体	2012202198545	2013.01.23 授权
52	一种摆位验证联接装置	实用新型	2012.5.16	西安一体	201220219862X	2013.04.10 授权
53	一种伽玛辐射摆位验证装置	实用新型	2012.5.17	西安一体	201220221908.1	2013.05.08 授权
54	一种伽玛辐射摆位验证装置及方法	发明专利	2012.5.17	西安一体	201210152650.9	2013.11.20 授权
55	一种伽玛辐射定位方法及系统	发明专利	2012.5.17	西安一体	201210153052.3	2014.12.10 授权
56	一种用于放疗设备上的音频及视频监控装置	实用新型	2016.2.01	西安一体	ZL201720192885.9	2017.03.01 授权
57	一种用于体部伽玛刀剂量验证的电子密度模体	实用新型	2017.3.01	西安一体	ZL201720192062.6	2017.03.01 授权
58	带软件操作界面的电脑（TPS 界面）	外观设计	2017.3.23	西安一体	ZL201730090059.9	2017.03.23 授权
59	伽玛射线立体定向回转聚焦放疗设备	外观设计	2017.3.23	西安一体	ZL201730088785.7	2017.03.24 授权
60	一种伽玛射线剂量的卷积计算方法	发明专利	2017.4.01	西安一体	ZL201710213836.3	2017.04.01 授权
61	一种并行量子退火靶点分布计算方法	实用新型	2017.03.07	西安一体	201710132587.5	2019.12.03 授权
62	一种用于放疗设备上的防撞装置	实用新型	2017.03.15	西安一体	201720251795.2	2018.05.04 授权
63	一种伽玛刀密封放射源更换装置	实用新型	2019.12.20	西安一体	2019223121598	2020.9.29 授权

截至本报告书出具日，深圳一体医疗及其子公司正在申请 13 项专利，

其中发明专利 9 项，实用新型 4 项：

序号	专利名称	专利类型	专利权人	专利号	申请日
1	一种多模态微波成像方法及系统	发明专利	深圳一体医疗	201511030768.4	2015.12.31
2	一种多模态微波扫描成像方法及系统	发明专利	深圳一体医疗	201511031325.7	2015.12.31
3	基于标记法的融合 B 超成像和微波成像的方法及系统	发明专利	深圳一体医疗	201511026281.9	2015.12.31
4	一种吞咽实时监测方法和系统	发明专利	深圳一体医疗	201810299961.5	2018.4.4
5	一种乳腺微波成像方法及系统	发明专利	深圳一体医疗	201810447945.6	2018.5.11
6	一种乳腺肿瘤检测系统	发明专利	深圳一体医疗	201810995853.1	2018.8.29
7	一种乳腺成像方法及系统	发明专利	深圳一体医疗	201810988800.7	2018.8.28
8	一种乳腺成像方法及其系统、计算机可读存储介质	发明专利	深圳一体医疗	201810990067.2	2018.8.28
9	一种树杈形超宽带 Vivaldi 天线	发明专利	深圳一体医疗	201811596180.9	2018.12.26
10	一种微波螺旋扫描装置	实用新型	深圳一体医疗	201822060280.1	2018.12.10
11	一种树杈形超宽带 Vivaldi 天线	实用新型	深圳一体医疗	201822183623.3	2018.12.25
12	一种确定旋转平台原点的装置	实用新型	深圳一体医疗	201822273732.4	2018.12.29
13	改性大豆蛋白及制备方法、纳米填料和聚合物纳米复合材料	实用新型	深圳一体医疗	2019114171959	2019.12.31

(3) 软件著作权

截至评估基准日，深圳一体医疗及其子公司拥有 34 项计算机软件著作权：

序号	著作权人	登记号	软件名称	权利范围	登记日期	首次发表日期
1	深圳一体医疗	2011SR020287	ET-CD 肝硬化检测软件（简称：肝硬化检测仪软件）V1.0	全部权利	2011.04.14	2011.02.18
2	深圳一体医疗	2011SR020281	ET-SPACEWALKER 全身热疗治疗规划系统软件（简称：全身热疗治疗规划系统）V2.0	全部权利	2011.04.14	2002.03.25
3	深圳一体医疗	2011SR023565	ET-SPACE 全身热疗智能控制系统（简称：全身热疗智能控制系统）V2.0	全部权利	2011.04.26	2002.2.28
4	深圳一体医疗	2009SR028535	伽玛刀病案管理系统 V1.0	全部权利	2009.07.20	2009.02.15
5	深圳一体医疗	2017SR339746	ET-小型超声肝硬化检测系统软件 V1.0	全部权利	2017.07.04	2017.02.09
6	深圳一体医疗	2017SR341693	ET-肝硬化检测云控制平台软件 V1.0	全部权利	2017.07.04	2016.12.09
7	深圳一体医疗	2018SR220095	全身红光治疗系统软件 V1.1.1	全部权利	2018.03.29	2017.11.28
8	深圳一体医疗	2018SR220066	一体医疗 HEPATEST 管理系统 V1.1.1	全部权利	2018.03.29	2018.02.08
9	深圳一体医疗	2018SR220025	一体医疗社区门诊信息管理系统 V1.1.1	全部权利	2018.03.29	
10	深圳一体医疗	2018SR220023	一体医疗影像系统 V1.1.1	全部权利	2018.03.29	
11	深圳一体医疗	2018SR220099	Hepatest 信息管理系统 V1.1.1	全部权利	2018.03.29	2018.02.28
12	深圳一体医疗	2018SR220020	一体医疗研发文档管理系统 V1.1.1	全部权利	2018.03.29	2018.03.08
13	深圳一体医疗	2018SR542230	肝检测仪系统软件 V1.0	全部权利	2018.07.11	2018.05.01
14	深圳一体医疗	2020SR0128913	热疗店面管理系统 V1.1.1	全部权利	2020.02.11	2019.05.15
15	深圳一体医疗	2020SR0469675	客户管理系统	全部权利	2020.5.18	
16	西安一体	2012SR052063	月亮神控制上位机软件[简称：LUNA-SWJ]V3.0	全部权利	2012.06.18	2012.01.12
17	西安一体	2011SR077691	月亮神II上位机控制系统软件[简称：LUNA-II-SWJ]V1.0	全部权利	2011.10.27	2011.07.01
18	西安一体	2011SR077667	月亮神II放射治疗计划系统软件[简称：LUNA-II-RTPS]V1.0	全部权利	2011.10.27	2011.07.01
19	西安一体	2009SR08480	月亮神放射治疗计划系统软件 V1.0[简称：LUNA-RTPS]	全部权利	2009.03.03	2006.07.18
20	西安一体	2009SR08479	月亮神计算机辅助单源测试软件 V1.0[简称：ET-DAS]	全部权利	2009.03.03	2006.06.28
21	西安一体	2009SR08481	月亮神控制上位机软件 V1.0	全部权利	2009.03.03	2003.02.25
22	西安一体	2016SR115150	月亮神计算机辅助单源测试软件 V3.0	全部权利	2016.05.23	2016.02.10
23	西安一体	2016SR114753	LUNA-260II 放射治疗计划系统软件 [简称：LUNA-II-RTPS]V4.0	全部权利	2016.05.23	2016.03.20
24	西安一体	2012SR052648	月亮神放射治疗计划系统软件[简称：LUNA-RTPS]V3.0	全部权利	2012.06.18	2012.03.30
25	西安一体	2017SR126685	放疗图像工作站软件[简称：RT-Paint]V1.0	全部权利	2017.04.19	
26	西安一体	2017SR127602	LUNA-260II 图像引导放疗系统[简称：LUNA-260II-IGRT]V1.0	全部权利	2017.04.20	
27	西安一体	2017SR127900	放疗胶片及图像分析系统软件[简称：RT-Image]V1.0	全部权利	2017.04.20	

28	西安一体	2017SR127710	LUNA260 计算机辅助单源测试与分析系统软件[简称: LUNA260-DAS]V4.0	全部权利	2017.04.20	
29	西安一体	2017SR129588	伽马刀质控系统[简称: Gamma QA]V1.0	全部权利	2017.04.20	
30	西安一体	2017SR131460	放疗信息管理系统[简称: RT-Lead]V1.0	全部权利	2017.04.21	
31	西安一体	2012SR052061	月亮神计算机辅助单源测试软件[简称: LUNA-DAS]V3.0	全部权利	2012.06.18	2011.12.31
32	西安一体	2018SR393762	医疗器械经营质量管理信息系统	全部权利	2018.3.31	2018.5.29
33	西安一体	2019SR0000053	LUNA-260 放射治疗计划系统软件 V3.1	全部权利	2019.1.2	2018.7.5
34	西安一体	2019SR0006308	LUNA-260 上位机控制系统软件 V3.0	全部权利	2019.1.2	2018.7.5

截至评估基准日,深圳一体医疗及其子公司未许可他人使用上述无形资产。

6. 企业申报的表外资产的类型、数量

除企业申报的账面未记录的无形资产,无表外资产。

7. 评估范围中的主要资产情况

根据企业评估填报的资料,委估资产组的主要情况如下:

(1) 流动资产

流动资产账面金额 245,377,593.37 元,包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期非流动资产及其他流动资产。

货币资金账面值 24,048,523.00 元,系库存现金及银行存款,其中库存现金 50,965.10 元,银行存款 23,997,557.90 元;

应收账款账面原值 91,897,076.80 元,计提坏账准备 57,989,033.64 元,账面净值 33,908,043.16 元,共有明细 59 项,主要系应收北京君如医疗设备贸易有限公司肝检仪货款 7,000,000.00 元、应收湖北民族学院附属民大医院中心收入 6,480,000.00 元、应收湖北省荆门市第二人民医院中心收入 8,368,615.76 元等;

预付账款账面值为 21,609,182.28 元,共有明细 35 项,主要系预付西安一体医疗科技有限公司设备款 20,095,647.42 元及预付云南纳沙科技有限公司采购款 846,000.00 元等;

其他应收款账面原值为 142,800,133.03 元,计提坏账准备 2,105,858.90 元,账面净值 140,694,274.13 元,共有明细 56 项,主要为应收珠海中珠红旗投资有限公司关联方往来款 118,000,000.00 元,应收北京一体智健医疗科技有限公司关联方往来款 5,646,068.98 元及应收成都中珠健联基因科技有限责任公司关联方往来款 10,700,000.00 元等;

委估的存货账面值为 48,065,845.62 元,存货跌价准备 37,392,032.01 元,存货账面净值 10,673,813.61 元。其中:原材料账面值为 12,442,832.18 元,计提跌价准备 10,298,510.41 元,账面净值 2,144,321.77 元,明细共 2,037 项,主要为电阻、电容、二极管等生产材料;委托外加工物资账面值为 38,030.08 元,明细仅 1 项,为委托加工的全身热疗材料;产成品账面值为 16,286,430.14 元,计提跌价准备 15,328,594.29 元,账面净值 957,835.85 元,共计 21 项,主要为输液加热器、超声肝硬化检测仪等医疗设备;在产品账面值为 19,104,452.33 元,计提跌价准备 11,731,283.02 元,账面净值 7,373,169.31 元,明细共 7 项,主要为生产中的超声肝硬化检测仪及正在翻新升级的超声肝硬化检测仪等;发出商品账面值为 194,100.89 元,计提跌价准备 33,644.29 元,账面净值 160,456.60 元,明细共 2 项,主要为已发出的超声肝硬化检测仪、全身热疗系统及外购的材料;

一年内到期的非流动资产账面原值为 3,588,476.46 元,计提坏账准备 7,646.67 元,账面净值 3,580,829.79 元,仅有明细 1 项,系应收湖北省荆门市第二人民医院款项一年内将要到期的融资租赁款项;

其他流动资产账面值 10,862,927.40 元,仅有明细 1 项,系预交企业增值税。

(2) 长期股权投资

长期股权投资账面值为 99,799,601.00 元,计提减值准备 4,303,735.40 元,账面净值为 95,495,865.60 元,明细如下:

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例%	账面原值	减值准备	账面净值
1	西安一体医疗科技有限公司	4,500.00	100.00	92,850,900.00		92,850,900.00
2	北京一体智健医疗科技有限公司	500.00	100.00	5,000,000.00	2,553,122.16	2,446,877.84
3	北京一体云康远程医疗技术有限公司	300.00	55.00	1,650,000.00	1,650,000.00	-
4	一体医疗(濮阳)医院管理有限公司	1,000.00	100.00	298,701.00	100,613.24	198,087.76
	合计			99,799,601.00	4,303,735.40	95,495,865.60

(3) 投资性房地产

投资性房地产-房屋建筑物账面原值 28,483,068.66 元，账面净值 25,025,540.89 元，主要建造于 2016 年，主要建筑物包括公寓，建筑面积为 602.30 平方米，具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	资产名称	账面原值	账面净值
1	粤(2018)深圳市不动产权第 0019904 号	公寓	3,827,317.47	3,362,723.48
2	粤(2018)深圳市不动产权第 0019914 号	公寓	1,495,062.20	1,313,578.40
3	粤(2018)深圳市不动产权第 0019911 号	公寓	1,495,062.20	1,313,578.40
4	粤(2018)深圳市不动产权第 0019926 号	公寓	3,497,188.28	3,072,668.54
5	粤(2018)深圳市不动产权第 0018980 号	公寓	3,423,696.10	3,008,097.60
6	粤(2018)深圳市不动产权第 0018967 号	公寓	3,720,412.66	3,268,795.70
7	粤(2018)深圳市不动产权第 0018969 号	公寓	4,127,415.38	3,626,393.04
8	粤(2018)深圳市不动产权第 0018952 号	公寓	3,531,653.43	3,102,949.99
9	粤(2018)深圳市不动产权第 0019908 号	公寓	1,682,630.47	1,478,377.87
10	粤(2018)深圳市不动产权第 0019896 号	公寓	1,682,630.47	1,478,377.87
	合计		28,483,068.66	25,025,540.89

(4) 固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 53,404,103.67 元，账面净值 44,040,084.84 元，经清查，房屋建筑物部分房屋办理权证基本情况如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	资产名称	账面原值	账面净值
1	粤(2016)深圳市不动产权第 0180810 号	办公房产	1,875,158.07	1,528,115.06
2	粤(2016)深圳市不动产权第 0180818 号	办公房产	13,602,356.87	11,094,433.65
3	粤(2016)深圳市不动产权第 0180806 号	办公房产	18,737,218.19	15,282,556.53
4	粤(2016)深圳市不动产权第 0180803 号	办公房产	11,510,876.91	9,388,569.71
5	粤(2018)深圳市不动产权第 0018990 号	自用公寓	3,497,188.28	3,072,668.54
6	粤(2018)深圳市不动产权第 0019928 号	自用公寓	4,181,305.35	3,673,741.35
	合计		53,404,103.67	44,040,084.84

(5) 固定资产——设备

委估的固定资产-设备账面原值 153,018,827.62 元，账面净值 78,174,223.49 元。其中：机器设备账面原值 140,295,348.19 元，账面净值 75,690,364.31 元，主要为伽马刀、直线加速器等 126 项；车辆账面原值 3,390,357.91 元，账面净值 924,233.59 元，主要为奔驰轿车、别克商务车等 7 项；电子设备账面原值 9,333,121.52 元，账面净值 1,559,625.59 元，主要为电脑、打印机等 360 项。

(6) 在建工程——土建工程

在建工程-土建账面值为 4,161,980.90 元，系合作医院云南新昆华医院投资管理有限公司改造费用。

(7) 在建工程——设备安装工程

在建工程-设备安装科目的账面值 7,314,682.78 元，计提减值准备 7,314,682.78 元，账面净值 0.00 元，系阳新慈济医院医疗设备安装工程及费用。

(8) 使用权资产

委估使用权资产账面值 5,970,246.92 元，系深圳一体向美讯视通数码科技(深圳)有限公司及惠州市和盛德商业管理有限责任公司租赁取得的房地产。

(9) 无形资产——其他无形资产

委估的无形资产账面价值为 6,978,673.24 元，计提减值准备 6,978,673.24 元，无形资产账面净值 0.00 元，共有明细 3 项，系授权使用的专利权使用费、超声波肝硬化检测仪的研发费用资本化部分及肝检仪运行管理系统。

本次资产组纳入的账面未记录的无形资产 133 项，分别为：20 项境内注册商标；2 项境外注册商标；已授权 63 项专利，其中实用新型 40 项，发明专利 17 项，外观专利 6 项；未授权 13 项专利，其中实用新型 4 项，

发明专利 9 项；计算机软件著作权 34 项。

（10）长期待摊费用

委估企业长期待摊费用账面价值为 6,952,553.62 元，共有明细 56 项，主要系中心合作医院装修费用。

（11）流动负债

流动负债账面金额 141,828,775.11 元，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债。

应付账款账面值为 1,330,341.04 元，共有明细 38 项，主要为应付北京一体云康远程医疗技术有限公司关联方往来款 1,121,601.45 元及应付深圳市金商德实业有限公司货款 38,952.74 元等；

合同负债账面值为 354,557.52 元，共有明细 2 项，系预收上京伟业科技发展（北京）有限公司的货款 575.22 元及预收上海吉福来医疗科技有限公司的货款 353,982.30 元等；

应付职工薪酬账面值为 1,441,282.05 元，仅有明细 1 项，系应付职工的工资、奖金、津贴和补贴；

应交税费账面金额 74,356.93 元，共有明细 2 项，系应交的个人所得税及印花税；

其他应付款账面值为 138,582,145.09 元，共有明细 29 项，主要系应付西安一体医疗科技有限公司内部往来款 113,738,708.02 元等；

其他流动负债账面值 46,092.48 元，共有明细 2 项，系预收上京伟业科技发展（北京）有限公司销售货款所产生的待转销项税 74.78 元及预收上海吉福来医疗科技有限公司销售货款所产生的待转销项税 46,017.70 元等。

（12）租赁负债

租赁负债账面金额 4,443,713.15 元，系房屋租赁所产生的负债。

8. 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）

大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审定报表。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，中珠医疗控股股份有限公司和深圳一体医疗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。

（二）影响委估资产组的宏观、区域经济因素

1、宏观经济分析

2021 年中国经济持续修复，但修复力度逐季弱化。2021 年我国 GDP 增速为 8.1%，名义同比增速为 12.8%，GDP 平减指数为 4.38%。受疫情反复、政策性因素对经济支持边际弱化以及中长期结构性调整等措施对短期经济产生冲击等因素影响，GDP 当季同比呈现前高后低的走势。

导致经济修复趋缓的影响因素主要有三点：一是疫情反复背景下经济修复结构并不平衡，二是政策性因素对经济的支撑程度边际弱化，三是“碳达峰、碳中和”、降低经济增长对房地产的依赖等中长期结构调整的措施在短期内的集中出台对生产带来了制约。上半年，我国同海外疫情走势的分化以及国内制造业体系的强大支撑了我国经济的回暖，两年复合增速逐季走高，一季度 GDP 两年复合增速为 5.0%，二季度上升至 5.5%，为全年完成预期目标打下了良好的基础；下半年以来在疫情、汛情、结构性政策调整和发展转型政策等因素的影响下，经济增长修复放缓，三季度 GDP 两年复合增速回落至 4.9%，基数效应下四季度 GDP 两年复合增速虽然回升至 5.2%，但仍弱于上半年水平。

2021 年工业生产呈现显著的前高后低的走势，结构性分化持续：私营企业修复弱于国有企业，上游企业修复好于下游企业，制造业中出口相关以及高新制造业显著好于其他行业。2021 年大宗商品价格整体处于高

位运行，下半年运动式减碳政策又进一步加剧了能源供需矛盾，因此上游原材料行业修复加快，而下游行业则因此面临着较高的成本压力，修复有所放缓。值得关注的是，在政策的持续支持下，高新制造业延续此前高增长态势。下半年疫情爆发的频次较高，在此影响下服务业生产修复进程多次被打断，下半年以来服务业生产指数同比增速整体呈放缓趋势。不过服务业内部呈分化态势，受疫情影响较小的高技术服务业如信息传输、软件和信息技术服务业保持在较高水平，2021 年两年复合增速为 17.7%，远高于服务业平均水平；而接触类服务业生产则相对低迷，住宿餐饮业和租赁商务服务业两年复合增速分别为-2.4%、1.8%。

2、委估资产组所属行业分析

医疗器械，是指直接或者间接用于人体的仪器、设备、器具、体外诊断试剂及校准物、材料以及其他类似或者相关的物品，包括所需要的计算机软件；其效用主要通过物理等方式获得，不是通过药理学、免疫学或者代谢的方式获得，或者虽然有这些方式参与但是只起辅助作用。

（1）全球医疗器械市场概况

2020 年，新冠疫情在全球范围的爆发，使得监护仪、呼吸机、输注泵和医学影像业务的便携彩超、移动 DR(移动数字化 X 线机)的需求量大幅增长，全球各国对医用防护用品、核酸检测盒、ECMO 等医疗器械订单量激增，销售价格出现较大幅度上涨，部分医疗器械持续脱销，预计 2020 年全球医疗器械市场规模将超过 5000 亿美元。

（2）我国医疗器械市场概况

2017 年-2021 年，全国医疗器械生产企业数量持续增长，2020 受疫情影响生产企业数量大幅增长，从 2019 年的 18070 家增加至 26465 家。根据众成数科最新数据显示，2021 年全国医疗器械生产企业数量达 28278 家。其中，可生产 I 类产品企业 18997 家，可生产 II 类产品 13714 家，可生产 III 类产品 2004 家。

我国医疗器械行业医疗器械产品种类繁多,产品间差异极大,但单一领域的市场规模和空间相对有限。每个领域的产品用于不同病种,而不同病人的诉求又有巨大差别。因此造成了医疗器械企业经常面对行业细分领域天花板的压制,以及跨界竞争的挑战。医疗器械可以按产品特性分为医疗设备、高值耗材、低值耗材、体外诊断等几大类。

中国医疗器械行业已经形成了较为成熟的产业链,上游材料及技术是医疗器械发展的基石,上游原材料的基础学科投入以及相关医疗器械技术的研发投入,将直接影响到医疗器械整体行业的发展与走向。中游加工制造环节国内相关制造企业对核心技术掌握相对薄弱,主要集聚在低值耗材和低端医疗器械领域。但近年来,我国医疗器械制造的整体水平正不断提升。下游主要为应用端为科研机构、医院、第三方检验机构和个人患者。

我国在高端医疗器械领域的产品国产化率较低,现有医疗市场趋向于进口,医疗器械国产化及国产替代是国家政策重点鼓励的方向。医疗器械的发展受相应国家基础工业发展水平影响,与发达国家相比,中国医疗器械产业起步较晚,但受益于庞大的国内需求,多年来始终呈现高位增长。但目前,我国医疗器械行业目前尚未改变中小企业林立的局面。

近年来,随着医疗器械行业竞争不断加剧,医保控费下的带量采购政策让成熟业务面临增长压力。同时,医疗器械行业具有碎片化和离散制造属性,各个细分领域之间区隔较大,产品技术更迭速度快,新技术对旧技术有着颠覆性影响。若企业无法拥有新技术,无法进一步扩大自身市场份额,就将很难保持稳定的增长。由此,为了打破企业天花板,抢占高潜力的细分市场,相关医疗器械企业只能通过加速并购和 license-in (许可引进) 等方式来踏上发展的快车道。

(三) 委估资产组业务情况分析

资产组所在企业深圳一体医疗目前主要经营业务主要可分为医疗器

械的销售和合作医院的收入。

(1) 医疗器械的销售

资产组所在企业深圳一体医疗及其下属子公司目前的主要产品为全身热疗仪及月亮伽马刀。

深圳一体医疗 2016 年-2017 年积极开发销售业务,导致肝硬化检测仪的市场容量逐渐接近饱和,导致深圳一体医疗 2019-2020 年医疗器械销售数量极少,但是考虑到仍有大量库存尚未销售,综合各因素未来能继续销售的可能性较小。

医疗器械一月亮伽马刀 2021 年仅销售了一台,月亮伽马刀的建设周期较长,并且对所处环境的防辐射规格较高,预计后续销售大幅增长的可能性较小。

(2) 医院中心合作收入

2016 年,军队医院的政策发生改变,军队医院不再允许采用合作模式经营,深圳一体医疗的经营面临极大困难。2018 年度,军队医院的清理全面完成,不再有军队医院的合作收入,深圳一体医疗同时开拓民营医院合作的渠道,但由于从前期准备工作,到合同的签订,到铺设设备,到实现销售收入,是个漫长的过程,收入无法及时在近年年度体现。预计未来短期内,医院中心收入难以有较快的增幅。

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资产组可收回金额。

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 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，指定评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。该日期系商誉减值测试日。

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。

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	3.80%
五年期及以上	4.65%

六、评估依据

（一）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 13 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. 《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）；
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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38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. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
16. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《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》（中评协[2020]38号）；
21. 《监管规则适用指引——评估类第1号》；
22. 《企业会计准则第8号——资产减值》；
23. 《会计监管风险提示第8号——商誉减值》；

24. 《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）；

25. 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）行为依据

1. 资产评估委托合同。

（四）产权依据

1. 营业执照；
2. 公司章程；
3. 房屋所有权证和土地使用权证；
4. 主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票；
5. 车辆行驶证；
6. 专利权证书（或申请通知书）、商标注册证、著作权（版权）；
7. 长期股权投资单位营业执照；
8. 长期股权投资单位验资报告、章程；
9. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1. 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；
2. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
3. 深圳一体医疗提供的财务报表、会计凭证、合同和其他相关资料；
4. 深圳一体医疗提供的委估资产组的资产和负债明细表；
5. 深圳一体医疗提供的委估资产组的历史经营数据及未来盈利预测资料；
6. 上市公司经营数据；
7. 同花顺资讯；

8. 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资产组可收回金额。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。资产组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。

资产组所在企业管理层自由现金流预测如下：

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一、营业总收入	8,825.53	7,263.83	7,662.87	9,007.79	9,632.21
减：营业成本	5,502.97	5,853.48	6,183.97	6,487.28	6,756.73
税金及附加	114.27	114.12	114.57	115.32	115.88
销售费用	1,114.42	968.73	1,019.59	1,165.52	1,239.90
管理费用	1,857.50	1,937.11	2,020.70	2,108.46	2,200.62
研发费用	869.29	903.69	939.81	977.73	1,017.55
财务费用	-126.26	-132.58	-139.20	-146.16	-153.47
资产减值损失					
加：投资收益					
其他收益					
二、营业利润	-506.66	-2,380.72	-2,476.54	-1,700.35	-1,545.00
加：营业外收入					
减：营业外支出					
三、利润总额	-506.66	-2,380.72	-2,476.54	-1,700.35	-1,545.00
减：所得税	-	-	-	-	-
四、净利润	-506.66	-2,380.72	-2,476.54	-1,700.35	-1,545.00
加：折旧和摊销	2,425.13	2,425.13	2,425.13	2,425.13	2,425.13
减：资本性支出	2,425.13	2,425.13	2,425.13	2,425.13	2,425.13
减：营运资金的追加	1,152.96	-139.80	1,023.68	1,586.98	1,167.72
五、税后资产组自由现金流	-1,659.62	-2,240.91	-3,500.22	-3,287.33	-2,712.72

由上表可知，深圳一体未来的现金流将持续为负，主要原因如下：

深圳一体的主要产品的市场容量较差，未来销量较差，未来的主打销售产品较之前的肝检测仪，附加价值较小，但是为了维持企业正常运营的固定成本却难以进一步压缩，导致其未来的现金流为负。

鉴于深圳一体医疗预计未来的现金流为负，未来盈利能力存在较大的不确定性，故本次评估不适用收益法进行评估，本次资产组可收回金额采用资产组预计未来现金流的公允价值（成本法）-处置费用确定，且本次评估方法与以前会计期间选取的评估方法一致。

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

B、不存在销售协议但存在资产组交易活跃市场的，应当按照该资产

组的市场价格减去处置费用后的金额确定，资产组的市场价格通常应当根据资产组的买方出价确定；

C、在不存在资产组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。

通过对资产组分析，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组交易市场，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组的评估值。

考虑到本次委估资产组的特点，无法直接用市场法途径求解其公允价值，同时由于资产组所在企业预计将持续出现亏损，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，故本次委估资产组公允价值采用成本法确定。

本次委估资产组公允价值采用成本法，对委估资产组所有可辨认的资产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资产组的公允价值。一般，对资产组进行处置的过程中将会发生中介费、交易佣金、税费等费用，本次评估按资产组公允价值的 2%（参考数据）进行估算。

八、评估程序实施过程和情况

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 月下旬，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了资产评估委托合同。

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，由资产组所在单位提供资产组明细表及相关财务数据。评估工作开展以后，由资产组所在企业提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业管理层进行访谈，听取了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，尽职调查工作日为 2022 年 3 月 15 日至 2022 年 3 月 19 日。

听取资产组所在企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解资产组的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析资产组所在企业的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析资产组所在企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据资产组所在企业的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测资产组未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

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（商誉减值测试相关资产组所在企业）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）一般性假设

1. 资产组所在的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. 资产组以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；
3. 资产组所在企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；
4. 国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；
5. 评估结论依据的是委托人及资产组所在企业提供的资料，假设委托人及资产组所在企业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；
6. 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）针对性假设

1. 资产组在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
2. 资产组所在企业的现有和未来经营者是负责的，能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；
3. 资产组所在企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发

展和收益实现的重大违规事项；

4. 资产组所在企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

5. 资产组在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

6. 每年收入和支出现金流均匀流入和流出；

7. 资产组所在企业能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业正常经营；

8. 资产组以后年度产品的生产和销售不涉及知识产权侵权；

9. 本次评估假设商誉相关资产组的价值可以通过资产未来运营得以全额回收。

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）评估结论概述

采用成本法评估，中珠医疗控股股份有限公司收购深圳一体医疗所形成的商誉相关资产组 2021 年 12 月 31 日的可收回金额为不低于人民币 43,724.75 万元。

评估结果汇总如下：

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	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	24,537.76	24,688.51	150.75	0.61
非流动资产	31,472.67	34,555.83	3,083.16	9.80

其中：长期股权投资	9,549.59	11,518.86	1,969.27	20.62
投资性房地产	2,502.55	5,330.00	2,827.45	112.98
固定资产	12,221.43	15,972.13	3,750.70	30.69
在建工程	416.20	442.56	26.36	6.33
使用权资产	597.02	597.02	-	-
无形资产	-	-	-	-
商誉(含 100%商誉)	5,490.62	-	-5,490.62	-100.00
长期待摊费用	695.26	695.26	-	-
资产组总资产	56,010.43	59,244.34	3,233.91	5.77
流动负债	14,182.88	14,182.88	-	-
非流动负债	444.37	444.37	-	-
资产组总负债	14,627.25	14,627.25	-	-
资产组	41,383.18	44,617.09	3,233.91	7.81
处置费用	-	892.34	-	-
可收回金额	41,383.18	43,724.75	2,341.57	5.66

(二) 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对资产组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。委托人与资产组所在企业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

资产评估师未获悉资产组所在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。委托人与资产组所在企业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

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（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，我们未发现资产组所在企业发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与资产组所在企业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组所在企业进行实地勘察和清查核实，评估人员通过网络、电话等方式对委估资产组所在企业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组为基础，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

资产组所在企业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组于 2021 年 12 月 31 日的可收回金额。

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组的可收回金额，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商誉减值测试服务。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. 委估资产组存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在资产组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. 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组所在企业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组所在企业的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 本次商誉减值测试过程中，资产评估师充分关注了本次评估所采

用的参数与以前年度商誉减值测试时的相关信息的对照分析，本次资产组范围最终经上市公司管理层、注册会计师共同确认，与上年度资产组范围无较大差异。

9. 资产评估师获得的企业管理层编制的盈利预测是本评估报告收益法测算的基础。资产评估师对其提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，并与管理层进行讨论沟通，经其调整和完善后，评估机构采信了其盈利预测的相关数据及主要假设。盈利预测本身是基于基准日时点的市场环境和企业经营要素基础下，对未来经营业绩最大可能实现状态的估计和判断，资产评估师对管理层盈利预测的审慎利用，不应被视为对减值测试资产组未来盈利能力的保证。如市场环境和企业经营发生变化时，则可能导致实际经营与盈利预测出现差异，进而影响评估报告中的结论，提请报告使用者关注使用。

10. 本次评估结论仅在商誉相关资产组的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下成立。

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. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

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其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04月18日。

(本页系信资评报字[2022]第 090017 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦



资产评估师：陈欣然



资产评估师：黄雪慧



2022 年 04 月 18 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、资产组所在单位审计报告
- 二、委托人法人营业执照
- 三、资产组所在单位法人营业执照
- 四、企业房屋土地权证及车辆行驶证
- 五、委托人和相关当事人承诺函（原件）
- 六、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 七、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
- 八、资产评估师资格证明文件
- 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