

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[2021]第 090014 号



上海立信资产评估有限公司

2021年4月22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、商誉减值测试相关资产组所在企业概况 .....	- 6 -
二、评估目的 .....	- 12 -
三、评估对象和评估范围 .....	- 12 -
四、价值类型 .....	- 30 -
五、评估基准日 .....	- 30 -
六、评估依据 .....	- 31 -
七、评估方法 .....	- 33 -
八、评估程序实施过程和情况 .....	- 46 -
九、评估假设 .....	- 47 -
十、评估结论 .....	- 48 -
十一、特别事项说明 .....	- 49 -
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	- 52 -
十三、资产评估报告日 .....	- 53 -
附件 .....	- 55 -

## 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资产组所在企业提供，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) 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[2021]第 090014 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，采用成本法，按照必要的评估程序，对因收购深圳一体医疗所形成的商誉相关的资产组在 2020 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：**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、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、固定资产清理、无形资产、商誉、长期待摊费用、其他非流动资产、流动负债，总资产账面值为 80,461.46 万元，包括流动资产 44,800.41 万元，长期应收款 405.26 万元，长期股权投资 9,549.59 万元，投资性房地产 2,592.75 万元，固定资产 14,229.42 万元，在建工程 1,133.94 万元，固定资产清理 179.25 万元，无形资产 885.52 万元，100%商誉账面值 5,490.62 万元，长期待摊费用 1,154.70 万元，其他非流动资产 40.00 万元；总负债账面值为 13,083.02 万元，包括流动负债 13,083.02 万元。纳入本次评估范围的包含商誉相关资产组的账面值为 67,378.44 万元（资产组明细详见评估报告正文）。

评估基准日：2020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：成本法

评估结论：经评估，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在2020年12月31日的可收回金额为人民币68,315.29万元，大写人民币陆亿捌仟叁佰壹拾伍万贰仟玖佰元。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2020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	44,800.41			
非流动资产	35,661.05			
其中：长期应收款	405.26			
长期股权投资	9,549.59			
投资性房地产	2,592.75			
固定资产	14,229.42			
在建工程	1,133.94			
固定资产清理	179.25			
无形资产	885.52			
商誉(含100%商誉)	5,490.62			
长期待摊费用	1,154.70			
其他非流动资产	40.00			
<b>资产组总资产</b>	<b>80,461.46</b>			
流动负债	13,083.02			
<b>资产组总负债</b>	<b>13,083.02</b>			
<b>资产组</b>	<b>67,378.44</b>	<b>68,315.29</b>	<b>936.85</b>	<b>1.39%</b>

评估结论使用有效期：本评估结论仅供委托人编制评估基准日财务报表时有效。

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、资产组以后年度产品的生产和销售不涉及知识产权侵权。

3、深圳市一体医疗科技有限公司于2018年11月9日通过了高新技术企业认证，取得高新技术企业证书，证书编号：GR201844204530，有效期三年。根据国家对高

高新技术企业的税收优惠政策，深圳市一体医疗科技有限公司适用 15%的企业所得税优惠税率。

4、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。

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[2021]第 090014 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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施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 2020 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：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：许德来

注册资本：人民币 199,286.9681 万元（小写）

统一社会信用代码：91420000707079234K

营业期限：1994 年 06 月 27 日至无固定期限



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进出口业务；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： 许德来

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 7 月 21 日

营业期限： 1999 年 7 月 21 日至无固定期限

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），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. 深圳一体医疗资产、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	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	85,192.56	77,779.32	69,523.19
总负债	41,918.74	30,630.29	24,273.79
所有者权益	43,273.82	47,149.03	45,249.40
归属于母公司所有者权益	42,460.54	47,354.77	45,496.47

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	2018年	2019年	2020年
一、营业收入	7,595.23	9,253.83	12,163.05
减：营业成本	4,722.83	7,996.33	10,411.53
税金及附加	274.30	95.00	141.72
销售费用	1,867.84	1,844.10	1,185.74
管理费用	3,948.63	2,632.66	1,962.34
研发费用		4,166.19	900.56
财务费用	628.73	-98.98	154.60
资产减值损失	7,284.97	1,328.79	371.51
加：公允价值变动收益			
信用减值损失		-4,884.14	-343.83
投资收益	928.66		
资产处置收益	-800.72	-1,108.63	9.41
其他收益		212.27	506.24
二、营业利润	-11,004.12	-14,490.77	-2,793.13
加：营业外收入	20.62	18,592.79	86.13
减：营业外支出	18,607.87	0.25	91.70
三、利润总额	-29,591.37	4,101.77	-2,798.70
减：所得税	1,124.85	226.56	99.40
四、净利润	-30,716.22	3,875.21	-2,898.10
归属母公司净利润	-30,423.05	4,894.23	-2,856.78

深圳一体医疗近三年资产结构及经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	93,415.28	88,197.14	80,109.48
总负债	50,446.97	39,290.96	34,334.16
所有者权益	42,968.31	48,906.18	45,775.31

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年
一、营业收入	4,652.83	6,113.54	4,366.62
减：营业成本	2,935.47	5,631.53	3,983.84
税金及附加	239.33	64.26	69.54
销售费用	1,425.26	1,568.95	983.63
管理费用	1,946.60	1,763.94	1,354.35
研发费用	856.71	3,050.40	601.98
财务费用	541.23	-264.24	123.99
资产减值损失	6,311.67	1,160.02	349.11
加：公允价值变动收益			
信用减值损失		-2,913.34	-453.07
投资收益			
资产处置收益	-944.27	-1,676.12	-94.47
其他收益	844.24	179.88	429.01
二、营业利润	-9,703.47	-11,270.90	-3,218.35
加：营业外收入	15.46	18,590.00	79.71
减：营业外支出	18,592.00	0.20	88.52
三、利润总额	-28,280.01	7,318.90	-3,227.16
减：所得税	716.06	242.13	
四、净利润	-28,996.07	7,076.77	-3,227.16

注：上述 2018-2019 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计；2020 年财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

#### 4. 企业经营场所情况介绍

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

深圳一体医疗致力于成为专业的肿瘤诊疗设备整体解决方案供应商，公司具有两大核心业务模块：“医疗设备研发制造销售”与“医疗设备整体解决方案”。根据医疗机构客户所处区域内经济基础、医疗发展水平、患者发病率等特征，结合其自身发展战略和医疗设备配置情况，深圳一体医疗将为客户提出富有针对性的肿瘤诊疗设备组合方案，并提供包括国内外高端肿瘤诊疗设备以及相关技术支持、人才培养、设备维护等增值

服务。

## 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，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	15	应纳税所得额	
增值税	13、6	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 2020 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,最终确定的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。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、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、固定资产清理、无形资产、商誉、长期待摊费用、其他非流动资产、流动负债。具体为:

#### 1. 本次拟进行商誉减值测试的商誉情况

截至 2020 年 12 月 31 日,中珠医疗控股股份有限公司合并报表中调整后商誉账面值 5,490.62 万元。

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)。

根据中珠医疗控股股份有限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。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 号审计报告进行确认,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%

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。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的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资产及负债情况

截至 2020 年 12 月 31 日,委估资产组所对应的相关资产及负债明细如下:

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	<b>448,004,058.79</b>
货币资金	178,987,211.34
应收账款净额	43,410,930.58
预付账款净额	22,182,143.88
其他应收款净额	147,955,337.59

存货净额	40,019,820.42
一年内到期的非流动资产	3,319,160.89
其他流动资产	12,129,454.09
<b>非流动资产合计（含 100%商誉）</b>	<b>356,610,474.30</b>
长期应收款	4,052,589.79
长期股权投资	95,495,865.60
投资性房地产	25,927,504.67
固定资产净额	142,294,185.20
在建工程净额	11,339,388.19
固定资产清理	1,792,520.35
无形资产	8,855,202.45
商誉合计（100%）	54,906,208.18
长期待摊费用	11,547,009.87
其他非流动资产	400,000.00
<b>资产组的总资产（含 100%商誉）</b>	<b>804,614,533.09</b>
<b>流动负债合计</b>	<b>130,830,230.23</b>
应付账款	1,665,951.32
合同负债	737,143.44
应付职工薪酬	1,917,155.56
应交税费	92,566.62
其他应付款	126,321,584.64
其他流动负债	95,828.65
<b>资产组的总负债</b>	<b>130,830,230.23</b>
<b>资产组（含 100%商誉）</b>	<b>673,784,302.86</b>

注：上述财务数据来源于中珠医疗控股股份有限公司未经审计的合并口径财务报表。

在评估基准日，资产组的资产总额账面值为 804,614,533.09 元（含 100%商誉），其中：流动资产为 448,004,058.79 元，非流动资产为 356,610,474.30 元（含 100%商誉）；资产组的负债合计账面值为 130,830,230.23 元，其中：流动负债为 130,830,230.23 元；资产组合计账面值为 673,784,302.86 元。其中，100%商誉合计 54,906,208.18 元。

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. 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 8,855,202.45 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 14 项专利，其中实用新型 5 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	2010.03.14-2020.03.13	44	
2	ET MEDICAL	6021250	2010.03.14-2020.03.13	44	
3	ET	6021391	2010.03.14-2020.03.13	44	
4	深圳一体	6021393	2009.11.21-2019.11.20	10	
5	ET	6021390	2009.11.21-2019.11.20	10	
6	ET MEDICAL	6021251	2010.01.14-2020.01.13	9	
7	深圳一体	6021392	2010.01.14-2020.01.13	9	
8	ET	6021389	2010.01.14-2020.01.13	9	
9	HEpaTest	9964155	2012.11.21-2022.11.20	10	
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	<b>HEpaFat</b> 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及系统	发明专利	2011.3.11	深圳一体医疗	201110048798.3	2012.11.21 授权
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 14 项专利,其中发明专利 9 项,实用新型 5 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	一种乳腺微波成像系统	实用新型	深圳一体医疗	201820706497.2	2018.5.11
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

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。

#### 5. 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。

#### 6. 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 448,004,058.79 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。

货币资金账面值为 178,987,211.34 元，系库存现金及银行存款。其中库存现金 22,942.60 元，银行存款 178,964,268.74 元。

应收账款账面原值 91,809,246.87 元，计提坏账准备 48,398,316.29 元，账面净值 43,410,930.58 元，共有明细 52 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、应收潍坊宏基健科商贸有限公司肝检仪货款 5,600,000.00 元等。

预付账款账面值为 22,182,143.88 元，共有明细 37 项，主要为预付西安一体医疗科技有限公司设备款 20,051,516.40 元、预付深圳市创芯技术有限公司采购款 858,717.97 元等。

其他应收款账面原值为 153,495,494.86 元，计提坏账准备 5,540,157.27 元，账面净值 147,955,337.59 元，共有明细 46 项，主要为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，应收云南纳沙科技有限公司关联方往来款 3,449,942.97 元，应收濮阳市政府采购中心履约保证金 5,000,000.00 元等。

委估的存货账面值为 45,555,284.28 元，存货跌价准备 5,535,463.86 元，存货账面净值为 40,019,820.42 元。其中：原材料账面值为 12,391,062.32 元，计提跌价准备 4,160,624.28 元，账面净值 8,230,438.04 元，明细共 1,635 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 11,165.97 元，明细共 2 项，为委托加工的输液加热器 II 的主要材料及全身热疗材料；产成品账面值为 13,823,910.17 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 17,443,312.63

元，计提跌价准备 1,374,839.58 元，账面净值 16,068,473.05 元，明细共 9 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 1,885,833.19 元，明细共 14 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值为 3,319,160.89 元，仅有明细 1 项，为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 12,129,454.09 元，仅有明细 1 项，系预交企业增值税。

### (2) 长期应收款

长期应收款账面值为 4,060,711.21 元，计提减值准备 8,121.42 元，账面净值 4,052,589.79 元，仅有明细 1 项，系应收湖北省荆门市第二人民医院融资租赁款项。

### (3) 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：

金额单位：人民币元

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		95,495,865.60

### (4) 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 25,927,504.67 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	3,483,921.89

2	粤(2018)深圳市不动产权第0019914号	公寓	1,495,062.20	1,360,922.00
3	粤(2018)深圳市不动产权第0019911号	公寓	1,495,062.20	1,360,922.00
4	粤(2018)深圳市不动产权第0019926号	公寓	3,497,188.28	3,183,412.82
5	粤(2018)深圳市不动产权第0018980号	公寓	3,423,696.10	3,116,514.60
6	粤(2018)深圳市不动产权第0018967号	公寓	3,720,412.66	3,386,608.82
7	粤(2018)深圳市不动产权第0018969号	公寓	4,127,415.38	3,757,094.53
8	粤(2018)深圳市不动产权第0018952号	公寓	3,531,653.43	3,214,785.67
9	粤(2018)深圳市不动产权第0019908号	公寓	1,682,630.47	1,531,661.17
10	粤(2018)深圳市不动产权第0019896号	公寓	1,682,630.47	1,531,661.17
	合计		28,483,068.66	25,927,504.67

### (5) 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 45,732,200.40 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	1,587,849.26
2	粤(2016)深圳市不动产权第0180818号	办公房产	13,602,356.87	11,525,370.81
3	粤(2016)深圳市不动产权第0180806号	办公房产	18,737,218.19	15,876,171.57
4	粤(2016)深圳市不动产权第0180803号	办公房产	11,510,876.91	9,753,246.59
5	粤(2018)深圳市不动产权第0018990号	自用公寓	3,497,188.28	3,183,412.82
6	粤(2018)深圳市不动产权第0019928号	自用公寓	4,181,305.35	3,806,149.35
	合计		53,404,103.67	45,732,200.40

### (6) 固定资产——设备

委估的固定资产-设备账面原值 187,794,912.17 元，账面净值 96,561,984.80 元。其中：机器设备账面净值 93,441,392.43 元，主要为伽马刀、直线加速器等 184 项；车辆账面净值 1,045,436.04 元，主要为奔驰轿车、别克商务车等 6 项；电子设备账面净值 2,075,156.33 元，主要为电脑、打印机等 442 项。

### (7) 在建工程——土建工程

在建工程-土建账面值为 4,166,131.39 元，系合作医院机房建设款及改造费用。



### (8) 在建工程—设备安装工程

在建工程-设备安装科目的账面值 7,173,256.80 元, 共 3 项, 主要系各合作医院医疗设备安装工程及费用等。

### (9) 固定资产清理

委估的固定资产清理账面原值 1,792,520.35 元, 账面净值 1,792,520.35 元。主要为与中心医院合作到期回购的医疗设备。

### (10) 无形资产—其他无形资产

委估的无形资产账面原值为 9,459,226.13 元, 计提减值准备 604,023.68 元, 账面净值 8,855,202.45 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 14 项专利, 其中实用新型 5 项, 发明专利 9 项; 计算机软件著作权 34 项。

### (11) 长期待摊费用

委估企业长期待摊费用账面价值为 11,547,009.87 元, 共有明细 88 项, 系中心合作医院装修费用。

### (12) 其他非流动资产

其他非流动资产账面值为 400,000.00 元, 仅有明细 1 项, 系预付湖南科利古典建筑园林工程有限公司衡阳分公司的设备款。

### (13) 流动负债

流动负债账面金额 130,830,230.23 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 1,665,951.32 元, 共有明细 42 项, 主要为应付深圳市福瑞电气有限公司货款 583,040.34 元, 应付深圳市友辉塑胶电子有限

公司货款 736,330.28 元等。

合同负债账面值为 737,143.44 元，共有明细 6 项，主要系预收北京世纪瑞能健康管理有限公司的货款 353,982.30 元、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 1,917,155.56 元，系应付职工的工资、奖金、津贴和补贴。

应交税费账面金额 92,566.62 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 126,321,584.64 元，共有明细 25 项，主要系应付西安一体医疗科技有限公司内部往来款 114,139,707.95 元等。

其他流动负债账面值 95,828.65 元，共有明细 6 项，主要系预收北京世纪瑞能健康管理有限公司销售货款所产生的待转销项税 46,017.70 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。

7. 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

受新冠疫情影响，2020 年全球经济整体呈萎靡状态。但面对突发疫情，中国充分发挥了体制优势，在统筹推进疫情防控和经济社会发展的情况下，境内生产生活状况较快得以恢复。

2020年我国GDP同比增速回落至2.3%，四季度我国GDP同比增长6.5%，比三季度提高1.6个百分点。经济发展稳中向好、长期向好的基本面没有变。但也看到内外部环境存在不确定性，我国经济恢复基础不牢固，下行压力依然存在。

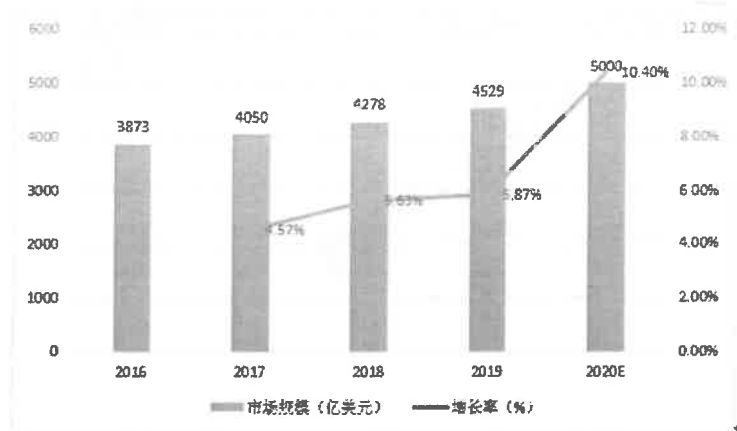
2020年第二产业恢复进度快于第三产业。2020年全年，以制造业为主的第二产业GDP增速为2.6%，高于整体GDP增速0.3个百分点，高于第三产业增速0.5个百分点。2020年一季度结束以来，规模以上制造业企业增加值当月同比增速逐月提升，11月达到7.7%，累计规模增速在一季度曾大幅下滑10.2%，但也已在7月转正，2020年全年规模以上制造业企业增加值累计增长3.4%。

## 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

随着全球人口自然增长，人口老龄化程度提高，发展中国家经济增长，医疗健康行业的消费需求持续提升，带动了全球医疗器械市场将持续保持增长的趋势。根据《World Preview 2018, Outlook to 2024》统计数据，2017年全球医疗器械市场销售额为4050亿美元，同比增长4.6%；预计2020年全球医疗器械销售额将达到5945亿美元。



资料来源：Eashare 前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP

从区域来看，美国、欧洲地区国家的医疗器械产业发展时间较早，医疗器械行业知名企业较多，对医疗器械产品的技术水平和质量要求较高，市场需求以新产品的升级换代为主。据数据显示，全球医疗器械最主要的市场和制造国是美国，约占据全球医疗器械市场份额的 45%；全球医疗器械第二大市场和制造地区是欧洲，占全球医疗器械市场份额的 30%；而亚洲和日本的医疗器械产业具有较大优势。

## (2) 我国医疗器械市场概况

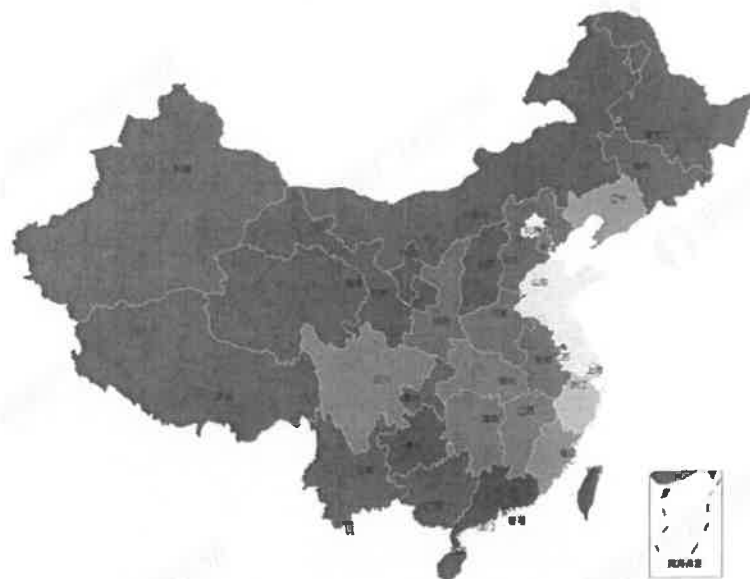
随着国家对医疗行业发展的愈发重视，鼓励创新和加速审批等利好政策不断出台，人们医疗卫生支出增加和健康意识增强，将驱动医疗器械市场的进一步发展，受国家医疗器械行业支持政策的影响，国内医疗器械行业整体步入高速增长阶段。2019 年，我国医疗器械行业市场规模高达 6259 亿元，同比增长 18.0%，2014-2019 年复合增速（CAGR）达到 19.6%。中商产业研究院预测，2021 年我国医疗器械市场规模将达到 8336 亿元。



数据来源：医疗器械研究院、中商产业研究院整理

医疗器械行业市场需求受经济发展水平、医疗条件、生活消费水平和人口密度等因素的影响较大。由于我国北京、上海、广州、深圳等一线城市及浙江、江苏、山东、广东等东部沿海地区的经济水平相对较为发达、区域人口密度较大、医疗卫生机构分布较为密集，因此我国医疗器械的市场主要集中在以上地区。从全国各省份经营企业分布状况来看，广东省以1387702家经营企业高举榜首，山东凭借60929家经营企业位居第二，浙江省以45177家经营企业排名第三，四川省、河南省、江苏省等省份进入全国前十排名榜。沿海省域在医疗器械经营中占据相对优势，四川、河南、江西等内陆省份成为医疗器械产业转移、升级的重要区域。

中国医疗器械行业产业链代表性企业区域热力图分布情况



资料来源：前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

### (3) 委估资产组所属行业市场规模

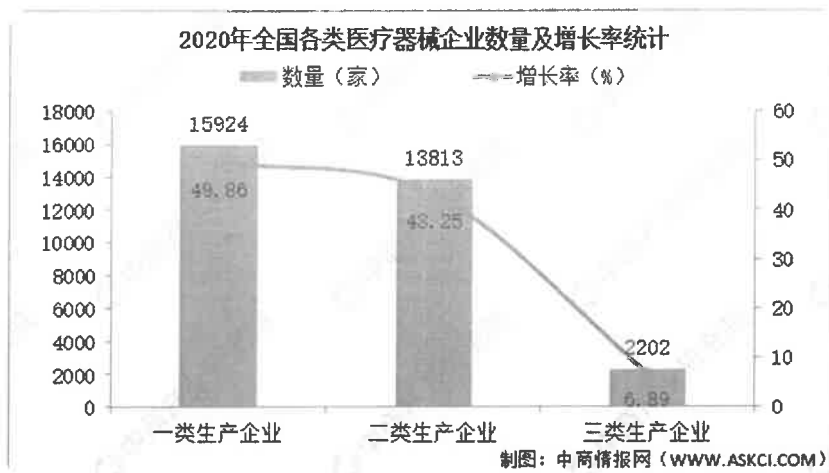
广东省是中国医疗器械生产大省，在医疗器械领域是举足轻重的区域，已逐渐形成医疗器械产业集群。广东省医疗器械行业中的高科技产品制造业基础好，技术成熟，在全国有相当大的影响力。

其中，深圳市几乎集中了全省主要的医疗器械行业高技术企业，已逐渐成为我国大型精密医疗器械和医用电子仪器设备的重要生产基地。

从行业上市公司数量，行业上市公司营业收入和行业上市公司净利润在全国所占的比重来看，广东省医疗器械行业在全国占据着比较重要的位置。广东作为中国聚集医疗器械代表性企业最多的区域，其医疗器械产业的链条也比较完善，在产业链的重点细分领域均出现了行业代表性企业。

医疗器械作为健康服务业的基础支撑行业，显示了巨大的发展潜力和空间。目前在国内的厂家比较多比较分散，规模上 5000 万的企业大概有 1800 多家，再小的有 2 万左右，平均每家的产值大概是在 100 多万的水平。“十三五”期间我国医疗器械产业将重点发展五个领域，包括数字化诊疗设备、组织修复与可再生材料、分子诊断仪器及试剂、人工器官与生命支持设备，健康监测装备这五大方面。到 2020 年底，中国医疗器械生产企业达 25440 家，同比增长 39.76%。

我国医疗器械产品分为三类管理：第一类：风险程度低，通过常规管理足以保证其安全性、有效性的医疗器械；第二类：具有中度风险，需要严格控制管理以保证其安全性、有效性的医疗器械；第三类：具有较高风险，需要采取特别措施严格控制管理以保证其安全性、有效性的医疗器械。2020 年我国可生产一类产品的企业有 15924 家，占比 49.86%；可生产二类产品的企业 13813 家，占比 43.25%；可生产 III 类产品的企业 2202 家，占比 6.89%。



结合行业的政策环境、发展现状、需求情况和竞争格局等因素综合来看，我国医疗行业仍处在高速增长期，由于基层医疗机构医疗器械较低的配备水平以及较低的人均医疗器械费用，使得我国医疗器械行业有着巨大的增长潜力。

### (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肝硬化检测仪及月亮伽马刀。

深圳一体医疗 2016 年-2017 年积极开发销售业务，导致市场容量逐渐接近饱和，导致深圳一体医疗 2018-2020 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，企业为了后续进一步消耗库存，势必面临着降价销售。医疗器械—月亮伽马刀 2020 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2020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2020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。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

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	3.85%
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——利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35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. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
19. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
20. 《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）；
21. 《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）；
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. 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、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. 大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的深圳一体医疗的审定报表；
4. 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；
5. 深圳一体医疗提供的委估资产组的资产和负债明细表；
6. 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；
7. 上市公司经营数据；
8. 评估人员现场勘察记录；
9. 同花顺资讯；
10. 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未来五年的盈利预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一、营业收入	7,214.85	8,786.45	7,524.56	7,654.31	7,741.51
减：营业成本	5,490.96	5,639.29	5,770.84	5,908.35	6,051.79
税金及附加	138.31	149.68	140.74	141.83	142.62
销售费用	1,056.26	1,105.12	1,156.42	1,210.28	1,266.83
管理费用	1,877.78	1,945.55	2,016.70	2,091.42	2,169.88
研发费用	971.25	1,015.74	1,062.47	1,111.52	1,163.02
财务费用	-534.63	-550.67	-567.19	-584.20	-601.73
资产减值损失					
加：其他收益					
投资收益					
公允价值变动损益					
资产处置收益					
二、营业利润	-1,785.08	-518.26	-2,055.42	-2,224.89	-2,450.89
加：营业外收入					
减：营业外支出					

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
三、利润总额	-1,785.08	-518.26	-2,055.42	-2,224.89	-2,450.89
四、所得税	-	-	-	-	-
五、净利润	-1,785.08	-518.26	-2,055.42	-2,224.89	-2,450.89

由上表可知，预计未来深圳一体医疗将持续亏损，未来盈利能力存在较大不确定性，主要原因如下：

主要原因为深圳一体医疗目前的主要产品市场容量减少，为了消耗库存，深圳一体医疗预计大幅降低销售价格销售，但是对应的固定成本及费用却无法减少，导致未来年度的利润为负数，持续盈利能力并不确定。

鉴于深圳一体医疗预计将持续出现亏损，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，本次评估选取成本法确认资产组的公允价值，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  
被评估资产组市场价值(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和负债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市场价值。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% 进行估算。

成本法有关各科目评估方法的简介

#### 1. 流动资产的评估：

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产和其他流动资产。

##### (1) 货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

##### (2) 应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料和目前调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、

款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关财务核算规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。

### （3）存货的评估

存货的评估原则上分为两大类，一类是为产品生产或管理所需的物资，例如原材料、低值易耗品等；一类是处于生产流程中的半成品和产成品。委估的存货有原材料、委托外加工物资、产成品（库存商品）、在产品及发出商品。依据资产占有方提供的存货清单，我们核实了有关的购置发票和会计凭证，在企业有关人员的配合下对存货进行了清查盘点，了解了仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，我们对委托评估的存货进行评估。

#### ①外购原材料的评估

外购原材料的评估以现行市场售价为基础。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。对于存在有毁损、锈蚀、超储呆滞情况的原材料，我们在充分考虑其经济性贬值和功能性贬值后确定其评估值。

#### ②委托加工物资的评估

委托加工物资主要是外发加工的产品，主要为材料费及加工费用，本次评估按照以核实后的成本为依据，确定评估值。

#### ③产成品的评估

根据产成品的市场适销程度，将产成品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。依据产成品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，以完全成本为基础，根据每一产品的市场销售情况，决定是否加上适当的利润或是要低于成本，分别确定评估计算公式进行评估。本项评估所涉及的产成品均属正常销售产品及滞销产品。

产成品一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定

是否加上适当的利润，或是要低于成本。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，应根据其可收回净收益确定评估值。

在制品、自制半成品一般按其折算为产成品的约当量，随产成品进行评估。

#### ④在产品（包括外加工原材料等）的评估

原材料一旦进入生产流程后就开始了企业产品利润的累积，我们根据不同产品、不同生产阶段料、工、费的组成特点，以在产品核实后的成本和完工约当量为依据，确定每一在产品所应当增加的适当利润。

#### ⑤发出商品的评估

委估的发出商品为发往客户的产品，本次评估参考产成品的评估方法评估。

#### ⑥存货（及其他）减值准备的评估

减值准备是企业对资产贬值的预期。跌价准备的提取仅对会计信息产生影响，并不实质性地改变产权人的权利。资产评估准则涉及到交易双方的经济利益，因此我们以基准日的实际状况对有关资产逐一评估，与该资产相关的减值准备均评估为 0。

### 2.一年内到期的非流动资产

委估的一年内到期的非流动资产系应收对手公司一年内将要到期融资租赁款。本次评估根据核实后的账面值进行确认。

### 3.其他流动资产

委估的其他流动资产系企业预交的相关税费。本次评估按照核实后的账面值进行确认。

### 4.长期应收款的评估



借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料和目前调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关财务核算规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。

#### 5.长期股权投资的评估

长期投资作为一种企业资产，它是以对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。对企业长期投资权益的评估应当使用收益现值法。但是由于我国现行统计口径不一，收益现值法各种参数的选取有较大的不确定性，因而目前通常还是用资产基础法对长期投资进行评估。

长期投资的评估值为投资单位在被投资单位中按股权比例所占有的净资产额：对控股的长期投资，净资产额为对被投资单位进行整体评估后的净资产评估值。

#### 6.房屋建筑物及土地的评估

房屋（和土地）的评估可以采用多种方法进行，可以将房屋和土地合在一起作为不可分割的整体进行评估，也可以将房屋和土地分开，分别地进行评估。具体采用何种方法，取决于房地产的用途、评估目的、所掌握的资料等。本项评估所涉及的房地产包括投资性房地产及固定资产。具体评估思路及方法介绍如下：

##### 6.1 评估思路

本本次评估对象主要系位于深圳市南山区深圳湾科技生态园的办公、住宅房地产，其实际用途与法定用途一致。

评估房地产市场价值的主要方法有市场法、收益法和成本法等，评估时应根据委估对象的具体情况确定合适的评估方法。评估人员深入细致地分析了委估对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的市场调查，具体分析如下：

A、市场法。在交易活跃的房地产市场中，通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，可以很好地反映委估对象的市场价值，故在有条件的情况下应当首选市场法进行评估。委估对象的实际用途为办公、住宅，周边办公、住宅交易案例较多，符合市场法运用的条件。

B、收益法。收益法一般适用于各类有持续租赁收入的经营性物业的评估。委估对象的实际用途为办公、住宅，周边有一定数量的类似物业的租赁案例，故应采用收益法作为其中一种评估方法。

C、成本法。成本法一般适用于非标准工业厂房或会所、酒店等整体性较强的物业的评估。委估对象的实际用途为办公、住宅，属于收益性房地产范畴，周边类似房地产的市场交易活跃，采用成本法评估可能会造成估值与其实际价值发生偏离，因此不适宜采用成本法进行评估。

综上所述，确定本次评估所采用的方法为市场法和收益法。

## 6.2 评估方法介绍

### A、市场法

指根据替代原理，选择与委估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与委估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定委估对象价格的方法。市场法评估公式如下：

评估对象比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## B、收益法

## 住宅

求取委估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。由于收益期较长，收益期限内各年净收益难以预测，因此选用直接资本化法进行估价。

$$NOI$$

收益法基本公式： $V = \frac{NOI}{R}$

$$R$$

式中：

$V$ —收益价值（元）

$NOI$ —未来第一年的净收益（元）

$R$ —资本化率（%）

## 办公

求取委估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：

$V =$  未来收益期内各期收益的现值之和

$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$

其中： $V$ —房地产收益现值（折现值）

$r$ —所选取的报酬率

$n$ —房地产的收益年限

Fi—未来收益期的预期年收益额

## 7. 机器设备（含电子设备、车辆等）的评估

机器设备（含电子设备、车辆等）的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：评估值=重置全价×成新率

### （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。

资产组所在企业购进设备的增值税可抵扣，本项评估中有关重置全价中应扣除相应增值税。

被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

#### ①境内采购设备重置全价的确定

重置全价=重置现价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他合理费用-增值税额

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设

备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

增值税额=重置现价 $\div$ 1.13 $\times$ 13%+（运杂费+安装调试费） $\div$ 1.09 $\times$ 9%+其他合理费用 $\div$ 1.06 $\times$ 6%

车辆重置全价计算公式如下：

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用-增值税额

车辆购置税=车辆现价 $\div$ 1.13 $\times$ 10%

车辆的增值税额=车辆现价 $\div$ 1.13 $\times$ 13%

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，再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：

综合成新率=年限法成新率 $\times$ 调整系数 K，其中：

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限） $\div$ 经济使用年限 $\times$ 100%

调整系数 K=K1 $\times$ K2 $\times$ K3 $\times$ K4 $\times$ K5 等，即：

综合成新率=年限法成新率 $\times$ K1 $\times$ K2 $\times$ K3 $\times$ K4 $\times$ K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K1、设备的运行状态和故障率 K2、设备的利用率 K3、设备的维护保养（包括大修理等）情况 K4、设备的环境状况 K5 等。

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：

综合成新率=尚可使用年限 $\div$ （已使用年限+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

综合成新率=（经济使用年限-已使用年限） $\div$ 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。故按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》中关于“车辆经济使用年限参考表”，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  $k=k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5$ 。

故：综合成新率=  $(1-d) n \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5$

式中： = 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

$k_1$  = 车辆原始制造质量               $k_2$  = 车辆利用率（参考行驶里程数）

$k_3$  = 车辆维护保养情况               $k_4$  = 车辆运行状态

$k_5$  = 车辆停放环境状况

## 8.在建工程的评估

在建工程通常均以合同为基础，付款进度与完工进度往往有很大的差异，特别是施工方带资承包时。在建工程的账面值相当于预付款。在建工程竣工以后，建设方付清款项，获得合同规定的标的。因此，在建工程的评估关键是所签订的合同是否“物有所值”。

根据权利和义务同时转移的原则，不论形象进度如何，付款进度如何，在建工程的余款都将由受让方支付，同时，受让方有权获得一个符合合同规定的标的物。受让方支付的总价是账面值（出让方已付）的评估值加上未付的余款。建设中的在建工程的评估与形象进度、付款进度都没有关系。

我们分析了本项评估所涉及的在建工程合同，未发现存在明显的有利

或不利于受让人的合同约定，因此我们以该在建工程的账面值（加上适当的合理费用）作为其评估值。

#### 9. 固定资产清理的评估

本次委估固定资产清理为深圳一体医疗向结束合作的中心医院待回购的医疗设备，本次对该部分设备按照其可收回金额确认评估值。

#### 10. 无形资产-其他无形资产的评估

本次无形资产评估对象主要为专利使用权费、账外商标权及专利权等无形资产。由于评估无形资产的价值体现在其创造的超额收益，深圳一体医疗已连续亏损，并且根据企业未来的经营政策，未来年度难以盈利，故本次评估按照取得成本并考虑一定收益评估无形资产。

#### 11. 长期待摊费用的评估

长期待摊费用指企业发生的不能全部记入当期损益、应在以后年度内分期摊销的各项费用，包括租入固定资产的改良支出及摊销期在一年以上的待摊费用等。

长期待摊费用要根据评估目的实现后的资产所有者还存在的、且与其它评估对象没有重复的资产和权利的价值确定。长期待摊费用在充分核实有关会计记录账面数字的基础上，当资产和权利剩余时间可以确定的情况下，则长期待摊费用所反映资产和权利的实际内容选择相应的资产评估方法进行评估，确认其剩余存续时间并结合长期待摊费用的原始价值，最终确定评估价格。对于资产和权利已耗尽的长期待摊费用，应按实际情况评估为零。

#### 12. 其他非流动资产

其他非流动资产为预付的中心工程款，本次按照核实后的账面值确认评估值。

#### 13. 负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经

济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

## 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

2021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，由资产组所在企业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

2021年3月15日，本公司评估人员随同资产组所在企业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，现场工作时间5天。

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；建立收益法评估定价模型。

#### 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）基本假设

##### 1. 持续经营假设

即假定委估的资产组在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。资产组所在企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

##### 2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场

上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

### 3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产组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组的交易条件等模拟市场进行估价。

#### (二) 一般假设

1. 企业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. 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. 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。

#### (三) 特定假设

1. 委估资产组在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
2. 委估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，资产组所在企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

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

经成本法评估，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在 2020 年 12 月 31 日的可收回金额为人民币 68,315.29

万元。

评估结果汇总如下：

### 评估结果汇总表

评估基准日：2020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	44,800.41			
非流动资产	35,661.05			
其中：长期应收款	405.26			
长期股权投资	9,549.59			
投资性房地产	2,592.75			
固定资产	14,229.42			
在建工程	1,133.94			
固定资产清理	179.25			
无形资产	885.52			
商誉(含100%商誉)	5,490.62			
长期待摊费用	1,154.70			
其他非流动资产	40.00			
资产组总资产	80,461.46			
流动负债	13,083.02			
资产组总负债	13,083.02			
资产组	<b>67,378.44</b>	<b>68,315.29</b>	<b>936.85</b>	<b>1.39</b>

#### (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

本评估结论仅供委托人编制评估基准日财务报表时有效。

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

大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审定报表。

### （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

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

资产组所在企业将其持有的位于深圳湾科技生态园一区内 5 栋 B 座 2101、5 栋 B 座 2103、5 栋 B 座 2104 等 10 套自有房产对外出租，除该租赁事项外，资产组所在企业未申报其他相关事项。由于为短期租约，本次评估不考虑租约的影响。

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。

### （八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，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评估基准日的评估价值。

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。

9. 资产组以后年度产品的生产和销售不涉及知识产权侵权。

10. 深圳市一体医疗科技有限公司于 2018 年 11 月通过了高新技术企业认证，取得高新技术企业证书，证书编号：GR201844204530，有效期三年。根据国家对高新技术企业的税收优惠政策，深圳市一体医疗科技有限公司适用 15% 的企业所得税优惠税率。

11. 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. 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。

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 2021 年 4 月 22 日。

(本页系信资评报字[2021]第 090014 号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟瞰

资产评估师：陈欣然



资产评估师：黄雪慧



2021 年 4 月 22 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、资产组产权持有单位审定报表
- 二、委托人法人营业执照
- 三、资产组所在企业法人营业执照
- 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、资产评估委托合同
- 十、资产评估汇总表