

本报告依据中国资产评估准则编制

中珠医疗控股股份有限公司
拟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[2023]第 090018 号



上海立信资产评估有限公司

2023 年 04 月 17 日

目 录

声 明.....	- 1 -
资产评估报告摘要.....	- 3 -
资产评估报告正文.....	- 5 -
一、委托人、商誉减值测试相关资产组产权持有单位概况.....	- 5 -
二、评估目的.....	- 11 -
三、评估对象和评估范围.....	- 11 -
四、价值类型.....	- 22 -
五、评估基准日.....	- 23 -
六、评估依据.....	- 23 -
七、评估方法.....	- 26 -
八、评估程序实施过程和情况.....	- 29 -
九、评估假设.....	- 30 -
十、评估结论.....	- 31 -
十一、特别事项说明.....	- 32 -
十二、资产评估报告使用限制说明.....	- 35 -
十三、资产评估报告日.....	- 35 -
附 件.....	- 37 -

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为对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）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
拟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[2023]第 090018 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司——上海立信资产评估有限公司接受中珠医疗控股股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规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，对因委托方收购深圳市一体医疗科技有限公司所形成的商誉相关的资产组在 2022 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市一体医疗科技有限公司 100% 股权所形成的商誉相关资产组的可收回金额。

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全部业务，资产组账面值为 31,436.15 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 36,926.77 万元（资产组明细详见评估报告正文）。

评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

评估目的：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 2022 年 12 月 31 日的可收回金额不低于人民币 38,836.80 万元，大写人民币叁亿捌仟捌佰叁拾陆万捌仟元。

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一致。

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。

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
拟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[2023]第 090018 号

中珠医疗控股股份有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司委托，按照有关法律、行政法规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，对贵公司拟商誉减值测试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 2022 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产权持有单位概况

（一）委托人

企业名称：中珠医疗控股股份有限公司（以下简称：“中珠医疗控股”）

统一社会信用代码：91420000707079234K

企业类型：其他股份有限公司（上市）

证券代码：600568

住 所：湖北省潜江市章华南路特 1 号

法定代表人：叶继革

注册资本：人民币 199,286.9681 万元（小写）

成立日期：1994 年 06 月 27 日

营业期限：1994 年 06 月 27 日至无固定期限

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产权持有单位

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

统一社会信用代码：91440300715219110K

企业类型：有限责任公司(法人独资)

住 所：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）

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)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、资产组产权持有单位资产、负债结构和经营状况

深圳一体医疗近两年和评估基准日（合并）口径资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
总资产	68,558.61	45,268.25	43,434.87
总负债	24,192.06	7,940.79	9,233.25
所有者权益	44,366.54	37,327.45	34,201.62
归属于母公司所有者权益	44,613.61	37,502.14	34,484.06

深圳一体医疗近两年和评估基准日（合并）口径的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年	2021年	2022年
一、营业收入	12,163.05	7,824.70	7,981.54
减：营业成本	10,411.53	6,267.34	6,628.12
税金及附加	141.72	121.27	113.13
销售费用	1,185.74	1,048.67	1,120.15
管理费用	1,950.88	2,029.91	1,573.55
研发费用	900.56	836.52	804.39
财务费用	154.60	-17.21	-117.20
资产减值损失	371.51	5,002.76	668.89
加：公允价值变动收益	-	-	-
信用减值损失	-343.83	-349.96	-390.26
投资收益	-	-	0.14
资产处置收益	9.41	-256.78	-18.78
其他收益	506.24	448.97	101.76
二、营业利润	-2,781.67	-7,622.32	-3,116.63
加：营业外收入	86.13	12.57	1.89
减：营业外支出	91.70	306.28	0.48
三、利润总额	-2,787.24	-7,916.03	-3,115.21
减：所得税费	101.12	5.92	10.62
四、净利润	-2,888.36	-7,921.95	-3,125.84
五、归属于母公司所有者净利润	-2,847.04	-7,994.33	-3,018.08

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	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
总资产	80,109.48	55,710.08	52,510.97
总负债	34,334.16	17,791.31	17,603.64
所有者权益	45,775.31	37,918.77	34,907.33

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	2020年	2021年	2022年
一、营业收入	4,366.62	4,192.18	4,186.83
减：营业成本	3,983.84	3,778.08	4,118.89
税金及附加	69.54	91.01	69.10
销售费用	983.63	747.45	723.75
管理费用	1,354.35	1,373.26	829.48
研发费用	601.98	642.08	603.18
财务费用	123.99	-30.86	-127.64
资产减值损失	349.11	4,554.59	734.24
加：公允价值变动收益	-	-	-
信用减值损失	-453.07	-614.93	-300.07
投资收益	-	-	-
资产处置收益	-94.47	-256.78	-18.93
其他收益	429.01	367.43	71.85
二、营业利润	-3,218.35	-7,467.71	-3,011.32
加：营业外收入	79.71	11.50	0.29
减：营业外支出	88.52	400.33	0.41
三、利润总额	-3,227.16	-7,856.54	-3,011.44
减：所得税	-	-	-
四、净利润	-3,227.16	-7,856.54	-3,011.44

注：上述2020年-2022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

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 heptest 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 5 家，均为直接持股的全资子公司。基本情况如下：

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	云南纳沙科技有限公司	2012 年 3 月 28 日	337.00	51.04	技术服务	云南
5	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

其中云南纳沙科技有限公司并不在资产组范围内，西安一体医疗科技有限公司、北京一体智健医疗科技有限公司、北京一体云康远程医疗技术有限公司及一体医疗（濮阳）医院管理有限公司这四家公司纳入合并范围。

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	
增值税	13	应纳税增值额	

税 种	税率 (%)	计税基础	备 注
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产权持有单位的关系

委托人系商誉减值测试相关资产组产权持有单位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 2022 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市一体医疗科技有限公司所形成的商誉相关资产组的可收回金额进行评估，为上述评估目的提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

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市一体医疗科技有限公司 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医疗器械销售及医院合作业务。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	10,590.91	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，纳入委估资产组范围包括深圳一体医疗投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用等资产。

3、委估资产组所对应的相关账面情况

截至 2022 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	234,267,355.33
非流动资产合计（含 100%商誉）	281,211,266.25
其中：商誉合计（100%）	54,906,208.18
资产组的总资产（含 100%商誉）	515,478,621.58
流动负债合计	143,728,758.43
非流动负债合计	2,482,200.53
资产组的总负债	146,210,958.96
资产组（含 100%商誉）	369,267,662.62

注：上述财务数据来源于中珠医疗控股股份有限公司提供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 515,478,621.50 元（含 100%商誉），其中：流动资产为 234,267,355.33 元，非流动资产为 281,211,266.25 元（含 100%商誉）；资产组的负债合计账面值为 146,210,958.96 元，其中：流动负债为 143,728,758.43 元，非流动负债为 2,482,200.53 元；资产组合计账面值为 369,267,662.62 元。其中，100%商誉合计 54,906,208.18 元。

（1）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

24,123,577.21 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	3,241,525.10
2	粤（2018）深圳市不动产权第 0019914 号	公寓	1,495,062.20	1,266,234.80
3	粤（2018）深圳市不动产权第 0019911 号	公寓	1,495,062.20	1,266,234.80
4	粤（2018）深圳市不动产权第 0019926 号	公寓	3,497,188.28	2,961,924.26
5	粤（2018）深圳市不动产权第 0018980 号	公寓	3,423,696.10	2,899,680.60
6	粤（2018）深圳市不动产权第 0018967 号	公寓	3,720,412.66	3,150,982.64
7	粤（2018）深圳市不动产权第 0018969 号	公寓	4,127,415.38	3,495,691.56
8	粤（2018）深圳市不动产权第 0018952 号	公寓	3,531,653.43	2,991,114.31
9	粤（2018）深圳市不动产权第 0019908 号	公寓	1,682,630.47	1,425,094.57
10	粤（2018）深圳市不动产权第 0019896 号	公寓	1,682,630.47	1,425,094.57
	合计		28,483,068.66	24,123,577.21

（2）固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 38,250,628.93 元，账面净值 30,470,120.05 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	5,458,901.52	4,279,473.12
2	粤（2016）深圳市不动产权第 0180818 号	办公房产	13,602,356.87	10,663,496.49
3	粤（2016）深圳市不动产权第 0180803 号	办公房产	11,510,876.91	9,023,892.83
4	粤（2018）深圳市不动产权第 0018990 号	自用公寓	3,497,188.28	2,961,924.26
5	粤（2018）深圳市不动产权第 0019928 号	自用公寓	4,181,305.35	3,541,333.35
	合计		38,250,628.93	30,470,120.05

（3）固定资产——设备

委估的固定资产-设备账面原值 128,577,468.60 元，账面净值 64,632,620.03 元。其中：机器设备账面原值 124,572,791.07 元，账面净值 63,942,139.33 元，主要为伽马刀、直线加速器等 225 项；车辆账面原值 1,851,157.29 元，账面净值 434,137.38 元，主要为奔驰轿车、别克商务车等 6 项；电子设备账面原值 2,153,520.24 元，账面净值 256,343.32 元，主要为电脑、打印机等 254 项。

(4) 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 118 项，分别为：商标 25 项；专利 52 项；计算机软件著作权 41 项。

5、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

2022 全年消费领域价格温和上涨，生产领域价格涨幅回落。

(1) 消费领域价格温和上涨

CPI 涨幅呈先扩后落走势。2022 年，全国 CPI 上涨 2.0%，涨幅比 2021 年扩大 1.1 个百分点。分季看，一、二、三、四季度同比分别上涨 1.1%、2.3%、2.6%、1.8%，涨幅呈先扩后落走势。分月看，1 月份和 2 月份，受春节等因素影响，CPI 同比均上涨 0.9%；在国内疫情多点散发、能源和猪肉价格上涨、去年同期基数较低等因素共同作用下，3 月份起 CPI 同比涨幅开始扩大，7 月份上涨 2.7%；8 月份涨幅略有回落，9 月份又扩大至 2.8%；受节后需求回落、去年同期对比基数走高等因素影响，10 月份和

11 月份同比涨幅分别回落至 2.1%和 1.6%；12 月份临近春节，涨幅回升至 1.8%。

食品价格波动较大。2022 年，食品价格由 2021 年下降 1.4%转为上涨 2.8%，影响 CPI 上涨约 0.51 个百分点。分月看，各月同比变动幅度在-3.9%—8.8%之间。其中，猪肉价格自 3 月份起触底回升，10 月份同比上涨 51.8%，11 月份和 12 月份涨幅有所回落，全年平均下降 6.8%，降幅比 2021 年收窄 23.5 个百分点，影响 CPI 下降约 0.11 个百分点；在猪肉价格上行带动下，禽肉价格也逐步上涨，全年平均上涨 4.0%；因上年同期基数较低，鲜果和鸡蛋价格分别上涨 12.9%和 7.5%，合计影响 CPI 上涨约 0.28 个百分点；受国际粮价持续高位影响，国内食用植物油、面粉和豆类价格分别上涨 6.9%、6.2%和 4.6%，合计影响 CPI 上涨约 0.08 个百分点。

能源价格涨幅较高。2022 年，能源价格上涨 11.2%，涨幅比 2021 年扩大 2.9 个百分点，影响 CPI 上涨约 0.80 个百分点，占 CPI 总涨幅的四成。分月看，大部分月份同比涨幅在 10.0%以上，年末有所回落。其中，受国际原油价格上涨影响，汽油、柴油和液化石油气价格分别上涨 21.2%、23.1%和 17.7%，涨幅比 2021 年分别扩大 3.7、3.9 和 5.7 个百分点，合计影响 CPI 上涨约 0.75 个百分点；居民用煤等其他燃料价格上涨 5.1%，涨幅比 2021 年扩大 1.5 个百分点；车用天然气等其他车用能源价格由 2021 年下降 0.1%转为上涨 5.5%。

核心 CPI 走势平稳。2022 年，扣除食品和能源价格的核心 CPI 上涨 0.9%，涨幅比 2021 年扩大 0.1 个百分点，影响 CPI 上涨约 0.64 个百分点。分月看，各月同比涨幅在 0.6%—1.2%之间，涨幅变动较小，运行相对平稳。其中，扣除能源的工业消费品价格稳中略涨，全年平均上涨 0.6%，涨幅比 2021 年扩大 0.3 个百分点。工业消费品中，受原材料价格上涨影响，管材、空调、其他住房装潢材料和自行车价格分别上涨 4.2%、3.6%、3.6%和 3.2%。疫情影响下服务消费需求偏弱，服务价格全年平均上涨 0.8%，

涨幅比 2021 年回落 0.1 个百分点。服务中，家庭服务和医疗服务价格涨幅稳定，分别上涨 2.7%和 0.8%，涨幅均与 2021 年相同；疫情影响出行，宾馆住宿和景点门票价格分别下降 1.7%和 1.0%，2021 年均为上涨。

(2) 生产领域价格涨幅回落

PPI 同比由涨转降。2022 年，全国 PPI 上涨 4.1%，涨幅比上年回落 4.0 个百分点。分季看，一、二、三季度同比分别上涨 8.7%、6.8%、2.5%，四季度同比下降 1.1%，涨幅逐季回落并在四季度转降。分月看，受上年同期对比基数走高影响，同比涨幅由 1 月份的 9.1%回落至 6 月份的 6.1%；进入 7 月份后，涨幅回落速度加快，7、8、9 月份同比涨幅分别为 4.2%、2.3%和 0.9%；10 月份和 11 月份，在高基数作用下，同比由涨转降，均下降 1.3%；12 月份，同比降幅收窄至 0.7%。

生产资料与生活资料价格涨幅差值缩小。2022 年，生产资料价格上涨 4.9%，涨幅比上年回落 5.8 个百分点；生活资料价格上涨 1.5%，涨幅比上年扩大 1.1 个百分点。生产资料价格涨幅高于生活资料 3.4 个百分点，差值比上年缩小 6.9 个百分点，一定程度减轻了中下游行业面临的成本压力。生产资料中，采掘工业价格上涨 16.5%，原材料工业价格上涨 10.3%，加工工业价格上涨 1.5%，涨幅比上年分别回落 17.9、5.5 和 5.1 个百分点。生活资料中，食品价格上涨 2.7%，一般日用品价格上涨 1.6%，涨幅比上年分别扩大 1.3 和 1.1 个百分点；衣着价格由上年下降 0.2%转为上涨 1.8%，耐用消费品价格由上年下降 0.6%转为上涨 0.1%。需要看到，生活资料价格涨幅虽有扩大，但属温和上涨，我国是制造业大国，生活资料产品产能和产量充裕，后期价格大幅上涨的可能性不大。

输入性价格传导影响国内相关行业价格波动。2022 年，国际原油、天然气、铜等大宗商品价格先后高位回落，下半年与进口大宗商品价格关联程度较高的石油、有色金属等相关行业价格月度同比明显走低。从 6 月份至 12 月份，石油和天然气开采业价格同比涨幅由 54.4%回落至 14.4%，

石油、煤炭及其他燃料加工业由 34.7% 回落至 10.1%；8 月份，有色金属冶炼和压延加工业价格由涨转降，至 12 月份已连续下降 5 个月。从全年看，相关行业价格涨幅也不同程度回落，2022 年，石油和天然气开采业价格上涨 35.9%，石油、煤炭及其他燃料加工业价格上涨 23.6%，有色金属冶炼和压延加工业价格上涨 5.4%，涨幅比上年分别回落 2.8、4.6 和 17.3 个百分点。

能源保供稳价成效显著。煤炭等行业先进产能平稳有序释放，增产增供力度加大，产量持续增加，市场供给有所改善。煤炭开采和洗选业价格同比涨幅从 1 月份的 51.3% 回落至 8 月份的 8.6%；9 月份同比由涨转降，降幅为 2.7%；10 月份和 11 月份分别下降 16.5% 和 11.5%；12 月份基数走低，降幅收窄至 2.7%。从全年看，2022 年，煤炭开采和洗选业价格同比上涨 17.0%，涨幅比上年回落 28.1 个百分点。但应看到，目前煤炭价格虽有回落但仍处高位，能源产品稳价压力依然较大。下阶段，要持续巩固保供稳价工作成效，继续加大增产增供力度，规范市场秩序，把稳定价格同助企纾困结合起来，有效提振市场主体信心。

2、委估资产组所属行业分析

医疗器械行业涉及到医药、机械、电子、塑料等多个行业，是一个多学科交叉、知识密集、资金密集的高技术产业。而高新技术医疗设备的基本特征是数字化和计算机化，是多学科、跨领域的现代高技术的结晶，其产品技术含量高，利润高，因而是各科技大国，国际大型公司相互竞争的制高点，介入门槛较高。即使是在行业整体毛利率较低、投入也不高的子行业也会不断有技术含量较高的产品出现，并从中孕育出一些具有较强盈利能力的企业。因此行业总体趋势是高投入、高收益。

我国医疗器械行业医疗器械产品种类繁多，医疗器械品类众多，医疗器械可以分为高值医用耗材、低值医用耗材、医疗设备、IVD（体外诊断）四大类，根据技术原理和功能差异不同，这四大类器械又可以分成众

多相互独立的子品类。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。

中国医疗器械行业已经形成了较为成熟的产业链，上游行业主要包括：电子制造、机械制造、生物化学、材料等行业。与其相关联的基础学科的研发投入以及相关医疗器械技术的研发投入，直接影响到医疗器械整体行业的发展与走向，是医疗器械行业发展的基石。

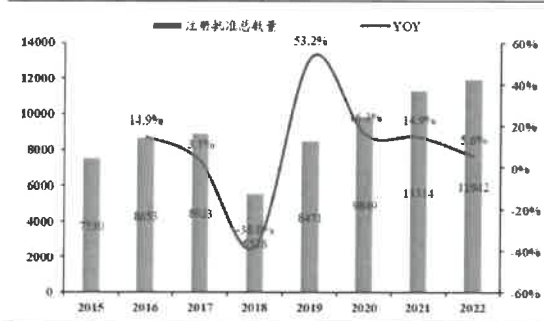
中游行业为产品研发和制造，主要包括：各类医疗设备制造商。目前来看，国内相关制造企业对核心技术掌握相对薄弱，主要集聚在低值耗材和低端医疗器械领域。

下游行业多为医疗卫生机构，主要包括：各类医院、体检中心等。

2023年2月8日，国家药监局发布《2022年度医疗器械注册工作报告》，从注册数量来看，2022年，药监局共批准医疗器械首次注册、延续注册和变更注册11942项，与2021年相比注册批准总数量增长5.5%。整体处于稳步增长态势，其中，新器械的首次注册明显提速，共达2500项，YOY 46.2%（2021年首次注册1710项，YOY 8.8%）。从境内外注册情况来看，境内第三类医疗器械首次注册1844项，YOY 达到63%，近三年来增速首次大幅超越进口注册情况，国内医疗器械企业在技术突破和领域拓展方面，进入到明显加速阶段。从具体批准品种种类来看（除体外诊断试剂），境内：注册数量前五位的第三类医疗器械是：无源植入器械，神经和心血管手术器械，注输、护理和防护器械，医用成像器械，有源手术器械。与2021年相比，神经和心血管手术器械注册产品数量超过注输、护理和防护器械，且相同类别注册数量均有大幅增加，其中有源手术器械增加76.6%，医用成像器械增加78%，神经和心血管手术器械增加92.2%，无源植入器械增加68.4%。境外：注册数量前五位的进口医疗器械，主要

是医用成像器械，无源植入器械，注输、护理和防护器械，口腔科器械，神经和心血管手术器械。与 2021 年相比，注输、护理和防护器械类产品取代眼科器械，相同类别产品注册数量略有增加。

图1: 2022 年药监局医疗器械注册批准总数量及增速



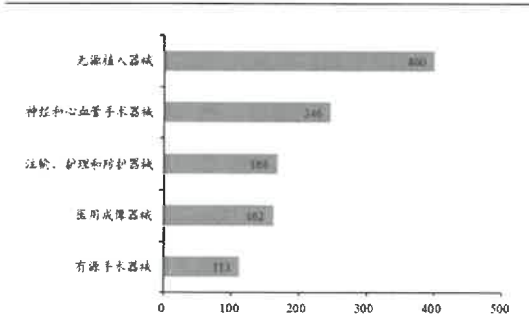
资料来源: 国家药监局, 浙商证券研究所

图2: 2022 年药监局医疗器械首次注册批准数量及增速



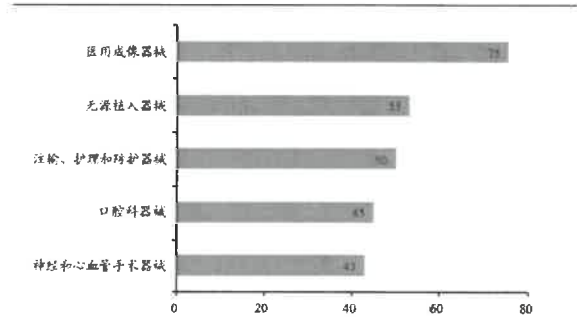
资料来源: 国家药监局, 浙商证券研究所

图5: 2022 年境内第三类医疗器械注册品种排位情况



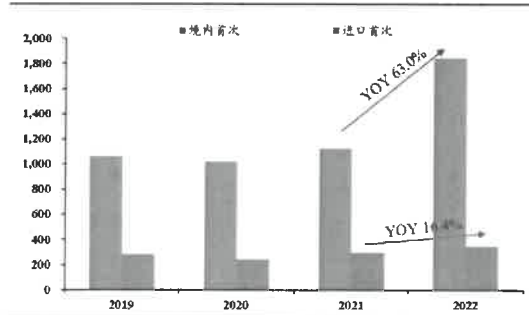
资料来源: 国家药监局, 浙商证券研究所

图6: 2022 年境外第三类医疗器械注册品种排位情况



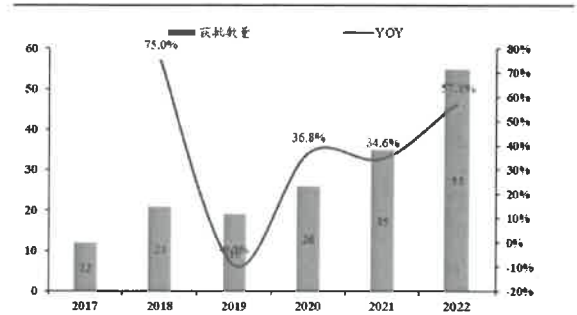
资料来源: 国家药监局, 浙商证券研究所

图3: 2022 年第三类医疗器械注册情况



资料来源: 国家药监局, 浙商证券研究所

图4: 2017-2022 年创新医疗器械获批数量及增速



资料来源: 国家药监局, 浙商证券研究所

随着国家多项鼓励科技创新政策出台并实施，医疗器械创新发展呈加速之势，医疗器械生产企业创新研发内在的动力大大增强，创新医疗器械产品将加速涌现。国内上市公司研发投入占收入比例正在逐步接近跨国医疗器械公司水平。企业在加大创新产品研发投入的同时，国家药监局也加速了创新医疗器械的审批速度，截至 2022 年 12 月 31 日，国家药监局依

照《创新医疗器械特别审查程序》批准上市的产品已达 175 个。

与全球医疗器械市场相比，中国医疗器械行业整体起步较晚，但随着国家整体实力的增强、国民生活水平的提高、人口老龄化、政府对医疗领域大力扶持等因素的驱动，中国医疗器械市场增长迅速。2015~2020 年，中国医疗器械市场规模已经从 3125.5 亿元增长至 7789.3 亿元，年复合增长率约 20%。

自新冠疫情以来，我国基层卫生医疗机构的短板凸显，政府陆续发布相关医疗基础设施建设相关政策，医疗新基建将成为十四五期间发展的重要方向之一。2021 年 11 月，国家卫健委印发《“千县工程”县医院综合能力提升方案（2021-2025 年）》，明确推动省市优质医疗资源向县域下沉，逐步实现县域内医疗资源整合共享，且方案提出到 2025 年，全国至少 1000 家县医院达到三级医院医疗服务水平。2022 年 7 月，国家卫健委印发《乡镇卫生院服务能力标准》等 3 项标准，为基层医疗机构的医疗器械、基本药品配备升级提供依据，其中，大批卫生院要求升级胃镜、CT 等设备，A 类村卫生室也需配备心电图机、分析仪、治疗仪等仪器。

随着“十三五”医改的贯彻实施，医疗器械行业面临变革。尤其是“两票制”、“营改增”、“金税三”、“行业整风”等政策的推行，以及新版《医疗器械监督管理条例》对企业注册、生产、采购、验收、储存、配送等环节作出更高要求，合规化和集中化成为行业主流政策导向，行业集中进程加快。

在生产领域，国产龙头企业纷纷加紧布局，抑或围绕细分领域进行创新升级，抑或着力全产业链条释放效能，生产领域悄然开始新一轮洗牌。而在流通领域，集中化进展更加明显，大多数企业面临淘汰出局的风险，头部企业“通吃”的局面愈发突出。

在新的市场环境下，企业应以自身核心产品为基础，向其他领域拓展，进一步丰富服务场景，优化企业管理。例如，位于产业链中端的器械制造

企业，在横向扩充产品线的同时，还可以进行纵向的业务发展，选择产业链下游与产品相关的服务领域扩张。

（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 2022 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 2022 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	3.65%；
五年期及以上	4.30%。

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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）

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. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
17. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
18. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
19. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
20. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；

21. 《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）；
22. 《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）；
23. 《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）；
24. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》；
25. 《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大重组评估报告披露》（中评协[2015]67 号）
26. 《企业会计准则第 8 号——资产减值》；
27. 《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》；
28. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
29. 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）产权依据

- 1、营业执照；
- 2、章程；
- 3、房屋所有权证；
- 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、长期股权投资单位营业执照；
- 7、长期股权投资单位章程、验资报告。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
- 2、《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
- 3、建设工程造价管理站公布的材料价格信息；

- 4、中国土地市场网颁布的土地成交资料；
- 5、《中国汽车网》信息；
- 6、《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）；
- 7、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；
- 8、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的深圳一体医疗 2022 年审定报表；
- 9、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；
- 10、深圳一体医疗提供的委估资产组的资产和负债明细表；
- 11、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；
- 12、上市公司经营数据；
- 13、评估人员现场勘察记录；
- 14、同花顺资讯；
- 15、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 16、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。

根据管理层预测，深圳一体未来的现金流如下表所示：

项目	金额单位：人民币万元				
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、营业收入	5,913.75	6,324.72	7,219.35	7,356.97	7,502.64
减：营业成本	5,146.25	5,263.19	5,410.24	5,560.06	5,712.75
税金及附加	100.27	100.76	101.41	102.07	102.74
销售费用	822.32	874.62	984.57	1,004.54	1,025.58
管理费用	1,237.27	1,267.85	1,299.34	1,331.78	1,365.19
研发费用	825.32	846.88	869.09	891.96	915.52
财务费用	-232.34	-239.31	-246.49	-253.88	-261.50
二、营业利润	-1,985.34	-1,789.28	-1,198.80	-1,279.56	-1,357.64
三、利润总额	-1,985.34	-1,789.28	-1,198.80	-1,279.56	-1,357.64
四、净利润	-1,985.34	-1,789.28	-1,198.80	-1,279.56	-1,357.64
加：折旧和摊销	4,189.04	4,189.04	4,189.04	4,189.04	4,189.04
减：资本性支出	4,189.04	4,189.04	4,189.04	4,189.04	4,189.04
减：营运资金的追加	2,354.14	114.69	658.40	994.99	389.77
五、资产组自由现金流	-4,339.49	-1,903.97	-1,857.20	-2,274.55	-1,747.40

由上表可知，深圳一体未来的现金流将持续为负，主要是因为其主要在售的产品的市场容量较差，未来销量较差。公司目前在研的产品目前尚未成功，未来销售情况尚不明朗。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公允价值减去处置费用后的净额确定，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：

1、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；

2、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；

3、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

2023 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，由资产组产权持有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，由资产组产权持有单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业管理层进行访谈，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

2023 年 2 月 20 日，本公司评估人员随同资产组产权持有单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时

间 5 天。

听取资产组产权持有单位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；分析资产组产权持有单位的历史经营情况，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；分析资产组产权持有单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据资产组产权持有单位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；建立公允价值-处置费用评估定价模型。

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产权持有单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

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

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）特定假设

1、资产组产权持有单位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；

2、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

采用资产组公允价值减去处置费用后的净额方式评估，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 2022 年 12 月 31 日的可收回金额不低于人民币 38,836.80 万元。

（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。委托人与资产组产权持有单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉资产组产权持有单位截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与资产组产权持有单位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

本次资产评估财务数据来源于经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2020 年-2022 年财务报表。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（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，我们未发现资产组产权持有单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与资产组产权持有单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估

结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

资产组产权持有单位未申报除租赁外其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。委估房地产部分对外出租，为短期租约，本次评估不考虑租约的影响。

（八）本次资产评估中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1、评估结论仅反映委估资产组于 2022 年 12 月 31 日的评估价值。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产组的可收回金额，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产权持有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产组产权持有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

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、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 2023 年 04 月 17 日。

(本页系信资评报字[2023]第 090018 号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟瞰

资产评估师：陈欣然



资产评估师：黄雪慧



2023 年 04 月 17 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财务报表
- 二、委托人法人营业执照
- 三、资产组产权持有单位法人营业执照
- 四、委托人和相关当事人承诺函(原件)
- 五、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 六、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
- 七、资产评估师资格证明文件
- 八、资产评估汇总表或者明细表