

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（2019）第 40064 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一九年四月

目 录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	7
一、委托人、商誉减值测试相关资产组所在企业概况.....	7
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型.....	32
五、评估基准日.....	32
六、评估依据.....	33
七、评估方法.....	35
八、评估程序实施过程和情况.....	47
九、评估假设.....	48
十、评估结论.....	51
十一、特别事项说明.....	52
十二、资产评估报告使用限制说明.....	53
十三、资产评估报告日.....	54

声明

本声明系信资评报字（2019）第 40064 号资产评估报告不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

（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商誉减值测试相关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）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。

（九）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。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物、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。

（十一）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财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（2019）第 40064 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、收益法，按照必要的评估程序，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（以下简称：“深圳一体”）所形成的商誉有关的资产组在 2018 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所形成的商誉有关的资产组。

评估范围：商誉减值测试相关资产组所对应的深圳一体的资产、负债。资产组的总资产账面值为 175,214.14 万元，商誉账面值 110,065.30 万元，无“未确认归属于少数股东的商誉价值”。总负债账面值为 12,449.49 万元，包含商誉相关资产组的账面值为 162,764.65 万元（资产组明细详见评估报告正文）。

评估基准日：2018 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、收益法，最终取成本法结果。

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所形成的商誉相关资产组在 2018 年 12 月 31 日的可收回金额为人民币 584,964,276.43 元，大写人民币伍亿捌仟肆佰玖拾陆万肆仟贰佰柒拾陆元肆角叁分。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日: 2018 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
	A	B	C=B-A
流动资产	23,495.46		
非流动资产	151,718.69		
其中: 长期应收款	1,237.19		
长期股权投资净额	9,976.64		
固定资产净额	15,851.66		
在建工程净额	3,318.93		
固定资产清理	4,025.06		
无形资产净额	1,429.88		
开发支出	1,303.47		
长期待摊费用	1,729.97		
其他非流动资产	2,780.60		
商誉(含 100%商誉)	110,065.30		
资产组总资产(含 100%商誉)	175,214.14		
流动负债	12,449.49		
非流动负债	-		
资产组总负债(含 100%商誉)	12,449.49		
资产组(含 100%商誉)	162,764.65	58,496.43	-104,268.22

本资产评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据, 评估结论的使用有效期为一年, 即自资产评估报告日至 2019 年 12 月 30 日有效。

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。

重要特别事项说明:

1、本报告仅为委托人用于本报告载明的评估目的服务。一般来说, 由于评估目的的不同、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。

2、经深圳市科技创新委员会批准, 公司于 2012 年 9 月 12 日取得 GF201244200483 号高新技术企业证书, 有效期 3 年; 2015 年 11 月 2 日经上述行政单位批准, 深圳一体取得证书编号 GR201544201351 号的高新技术企业证书, 有效期 3 年; 2018 年 11 月 9 日经上述行政单位批准, 深圳一体取得证书编号 GR201844204530 号的高新技术

企业证书，有效期3年，经主管税务机关审核批准，公司享受国家需要重点扶持的高新技术企业所得税税率减免优惠，报告期内公司的企业所得税税率为15%。

经陕西省科学技术厅、陕西省财政厅、陕西省国家税务局以及省地方税务局批准，子公司西安一体医疗科技有限公司（以下简称：西安一体）于2011年10月取得证书编号为GF201161000133的高新技术企业证书，有效期3年；2014年9月4日经上述行政单位批准，西安一体取得证书编号GR201461000229的高新技术企业证书，有效期3年；2017年10月18日经上述行政单位批准，西安一体取得证书编号GR201761000569的高新技术企业证书。经主管税务机关审核批准，该公司享受国家需要重点扶持的高新技术企业所得税税率减免优惠，报告期内该公司的企业所得税税率为15%。

高新技术企业认证的有效期为三年，企业应在高新技术企业资格期满前三个月内提出复审申请，不提出复审申请或复审不合格的，其高新技术企业资格到期自动失效。若高新技术企业需要享受减免税收的优惠政策，则需每年在税务机关进行备案，通过备案后的高新技术企业方可享受政策规定的有关鼓励及优惠政策。如果深圳一体未通过税务机关年度减免税备案或高新技术企业认证期满后未通过认证资格复审，或者国家关于税收优惠的法规变化，深圳一体、西安一体可能无法在未来年度继续享受税收优惠。

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（2019）第 40064 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，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，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（以下简称：“深圳一体”）所形成的商誉有关的资产组在 2018 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

类 型：股份有限公司(上市)

住 所：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199286.968100万元

统一社会信用代码：91420000707079234K

证券代码：600568

证券简称：中珠医疗

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

住所：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

法定代表人：刘丹宁

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册资金：人民币 9,800 万元

有效期限：1999 年 07 月 21 日至长期

登记号：91440300715219110K

业务范围：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。（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）[^]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、历史沿革

深圳一体的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，公司名称变更为深圳市一体医疗科技有限公司。2010 年 8 月，公司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，公司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）。

截止评估基准日股东及出资情况如下：

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、深圳一体资产、负债结构和经营状况

深圳一体 2016-2018 年（合并）资产、负债状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	104,487.03	115,555.69	85,946.95
总负债	45,847.29	41,565.65	41,918.74
股东权益合计	58,639.74	73,990.04	44,028.21

深圳一体 2016-2018 年经营状况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一、营业收入	33,666.67	35,910.48	7,595.23
减: 营业成本	12,900.31	10,393.21	4,722.83
税金及附加	377.72	476.58	274.30
销售费用	583.96	1,211.13	1,867.84
管理费用	2,976.44	3,113.93	3,948.63
财务费用	1,241.12	360.59	628.73
资产减值损失	236.48	3,354.31	6,530.58
加: 公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
资产处置收益	-	-1,250.42	-800.72
其他收益	-	2,382.42	928.66
二、营业利润	15,350.64	18,132.73	-10,249.73
加: 营业外收入	1,437.81	0.13	20.62
减: 营业外支出	180.75	3.10	18,607.87
三、利润总额	16,607.70	18,129.76	-28,836.98
减: 所得税费	2,657.93	2,779.46	1,124.85
四、净利润	13,949.76	15,350.30	-29,961.83

注: 上述 2016-2017 年财务数据摘自深圳一体经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的审计报告, 2018 年财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的审定报表。

4、企业收入趋势分析

深圳一体的曾经主要经营模式为部队医院合作收入和医疗器械销售收入, 以 2015 年 4 月 30 日为评估基准日, 中珠医疗控股股份有限公司收购深圳一体 100% 的股权, 在该基准日, 收入结构如下:

金额单位: 人民币元

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-4 月
营业总收入	22,689.72	24,320.11	29,143.50	11,059.52
其中: 合作收入	20,604.51	21,031.43	22,630.50	6,907.02
合作收入占总收入比	90.81%	86.48%	77.65%	62.45%

由上表可知, 军队医院合作收入系深圳一体主要收入来源。在收购评

估基准日，深圳一体已经运营项目及已签约项目 28 个，在预测期内，已签订合作意向的医院 6 家，另原签约医院中根据运营情况，追加设备投资的 9 家。

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，深圳一体的经营面临极大困难。2016 年、2017 年开始逐步清理与原有部队医院的合作合同，与此同时，深圳一体积极开拓产品销售市场，2016、2017 年大力发展医疗产品的销售收入，与各家销售代理商开展销售业务，销售收入的增长基本弥补了合作收入的减少。

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；另外，由于 2016、2017 年全力开展销售业务，导致市场上产品基本饱和，主要的代理商存货也已饱和，造成深圳一体公司销售收入也急剧下降。深圳一体公司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 2018 年度体现，故受政策影响和市场情况的共同作用，深圳一体 2018 年度的销售收入与历年相比急剧下降。

5、企业业务概况

深圳一体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，公司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、经营场地情况

深圳一体经营场所位于深圳市南山区深圳湾科技生态园一期 2 栋 B 座 11 楼，系企业自购。

7、会计制度和主要税率

深圳一体执行《企业会计准则》，其主要税项及税率见下表列示：

主要税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

经深圳市科技创新委员会批准,公司于2012年9月12日取得GF201244200483号高新技术企业证书,有效期3年;2015年11月2日经上述行政单位批准,深圳一体取得证书编号GR201544201351号的高新技术企业证书,有效期3年;2018年11月9日经上述行政单位批准,深圳一体取得证书编号GR201844204530号的高新技术企业证书,有效期3年,经主管税务机关审核批准,公司享受国家需要重点扶持的高新技术企业所得税税率减免优惠,报告期内公司的企业所得税税率为15%。

经陕西省科学技术厅、陕西省财政厅、陕西省国家税务局以及省地方税务局批准,子公司西安一体医疗科技有限公司于2011年10月取得证书编号为GF201161000133的高新技术企业证书,有效期3年;2014年9月4日经上述行政单位批准,西安一体取得证书编号GR201461000229的高新技术企业证书,有效期3年;2017年10月18日经上述行政单位批准,西安一体取得证书编号GR201761000569的高新技术企业证书。经主管税务机关审核批准,该公司享受国家需要重点扶持的高新技术企业所得税税率减免优惠,报告期内该公司的企业所得税税率为15%。

高新技术企业认证的有效期为三年,企业应在高新技术企业资格期满前三个月内提出复审申请,不提出复审申请或复审不合格的,其高新技术企业资格到期自动失效。若高新技术企业需要享受减免税收的优惠政策,则需每年在税务机关进行备案,通过备案后的高新技术企业方可享受政策规定的有关鼓励及优惠政策。如果深圳一体公司未通过税务机关年度减免税备案或高新技术企业认证期满后未通过认证资格复审,或者国家关于税收优惠的法规变化,深圳一体、西安一体可能无法在未来年度继续享受税收优惠。

(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的控股股东。

（四）资产评估委托合同约定的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。

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 2018 年财务报告目的的需要，对其收购深圳一体所形成的商誉有关的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

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 100% 股权所形成的商誉有关的资产组。评估范围为深圳一体商誉相关资产组所对应的资产和负债。具体为：

1、本次拟进行商誉减值测试的商誉情况

截至 2018 年 12 月 31 日，商誉账面值 110,065.30 万元，无“未确认归属于少数股东的商誉”。

中珠医疗控股股份有限公司拟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一体合计 100% 股权。交易双方最终协商确定深圳一体 100% 的股权作价为 19 亿元，形成商誉的账面值为 1,364,628,047.59 元（含 100% 商誉）。

根据中珠医疗控股股份有限公司与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与西藏金益信和企业管理有限公司

签订的承诺函，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与西藏金益信和企业管理有限公司承诺深圳市一体医疗科技有限公司 2015 年至 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。2015 年至 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[2016]第 711107 号、信会师报字[2017]第 ZE10432 号、信会师报字[2018]第 ZE10653 号审计报告，具体业绩承诺实现情况如下表所示：

金额单位：人民币元

年度	业绩承诺数	实际实现数	差异额	完成率
2015 年	105,000,000.00	105,708,221.18	708,221.18	100.67%
2016 年	135,000,000.00	136,122,246.08	1,122,246.08	100.83%
2017 年	175,000,000.00	156,441,462.17	-18,558,537.83	89.40%

2018 年，中珠医疗控股股份有限公司根据 2017 年 12 月 31 日减值测试评估报告（报告文号：信资评咨字（2018）第 40014 号）计提了减值准备 263,975,084.20 元，中珠医疗控股股份有限公司商誉账面净值为 1,100,652,963.39 元。

2、委估资产组情况

本次委估资产组系深圳一体相关资产组及商誉，纳入委估资产组范围的包括深圳一体资产组包含的相关资产及负债。

3、委估资产组所对应的相关资产及负债情况

截至 2018 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

科目	账面价值
一、流动资产合计	234,954,563.12
货币资金	54,001,283.53
应收账款净额	81,475,388.19
预付账款净额	9,286,372.10
其他应收款净额	38,569,175.72
存货净额	29,962,269.55
一年内到期的非流动资产	3,926,819.60

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

科目	账面价值
其他流动资产	17,733,254.43
二、非流动资产合计(含100%商誉)	1,517,186,870.21
长期应收款	12,371,864.46
长期股权投资净额	99,766,430.61
固定资产净额	158,516,580.58
在建工程净额	33,189,258.98
固定资产清理	40,250,574.00
无形资产净额	14,298,766.46
开发支出	13,034,701.36
商誉	1,100,652,963.39
其中: 账面商誉	1,100,652,963.39
少数股东商誉	-
长期待摊费用	17,299,709.77
其他非流动资产	27,806,020.60
三、资产总计(含100%商誉)	1,752,141,433.33
四、流动负债合计	124,494,888.07
应付账款	20,498,321.71
预收账款	15,216,610.00
应付职工薪酬	1,759,053.22
应交税费	82,591.99
其他应付款	86,938,311.15
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	124,494,888.07
七、资产组净额(含100%商誉)	1,627,646,545.26

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 1,752,141,433.33 元(含 100%商誉), 其中: 流动资产为 234,954,563.12 元, 非流动资产为 1,517,186,870.21 元(含 100%商誉);

资产组的负债合计账面值为 124,494,888.07 元, 均为流动负债;

资产组合计账面值为 1,627,646,545.26 元(含 100%商誉)。其中, 商誉合计 1,100,652,963.39 元, 无少数股东商誉。

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

深圳一体及其子公司账面未记录的无形资产 121 项, 分别为: 20 项境内注册商标, 2 项境外注册商标; 已授权 59 项专利, 其中实用新型 37 项, 发明专利 17 项, 外观专利 5 项; 未授权 15 项专利, 其中实用新型 5 项,

发明专利 10 项；计算机软件著作权 25 项，具体明细如下：

(1) 商标

截至评估基准日，深圳一体共拥有 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		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(证书待收)	19932144	2017.06.28-2027.06.27	44	
19	同呼吸(证书待收)	19932048	2017.06.28-2027.06.27	42	
20	(证书待收)	18282655	2017.02.28-2027.02.27	9	

截至评估基准日，深圳一体共拥有 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		

(2) 专利

截至本报告书出具日，深圳一体及其子公司已授权59项专利，其中实用新型37项，发明专利17项，外观专利5项：

序号	专利名称	专利类型	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	深圳一体	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	深圳一体	1129814.6	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	深圳一体	201010189532.60	2011.11.30 授权
4	一种混合光源腔道照射治疗装置	发明专利	深圳一体	200810217704.90	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	深圳一体	201010176343.50	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	深圳一体	201010137123.10	2012.3.21 授权
7	一种伽玛射线治疗装置	发明专利	深圳一体	200610061040.20	2012.7.25 授权
8	肝纤维化检测装置	发明专利	深圳一体	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	深圳一体	201110048798.30	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	深圳一体	200910105618.30	2013.4.17 授权
11	一种肝硬化检测仪复合探头	发明专利	深圳一体	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	深圳一体	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	深圳一体	201410027107.50	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	深圳一体	201410026352.40	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	深圳一体	201120044189.60	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	深圳一体	201120051513.70	2011.11.30 授权
17	一种无创肿瘤定位系统	实用新型	深圳一体	201220221492.30	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	深圳一体	201220221483.40	2013.6.5 授权
19	一种热塑头膜固定板	实用新型	深圳一体	201320385267.80	2014.4.2 授权
20	一种超声肿瘤治疗装置	实用新型	深圳一体	201320480000.70	2014.4.2 授权
21	一种超声设备的角度确定装置	实用新型	深圳一体	201320880051.90	2014.7.2 授权

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

序号	专利名称	专利类型	专利权人	专利号	授权公告日
22	一种超声探头	实用新型	深圳一体	201320880335.80	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	深圳一体	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	深圳一体	201320880599.30	2014.7.9 授权
25	超声设备的工作角度确定装置	实用新型	深圳一体	201320878958.10	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	深圳一体	201320880609.30	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	深圳一体	201320879724.90	2015.2.25 授权
28	基于超声图像的角度确定装置	实用新型	深圳一体	201320879805.90	2016.06.08 授权
29	一种微波扫描乳房成像装置	实用新型	深圳一体	201521137466.20	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	深圳一体	201521137582.40	2016.11.30 授权
31	一种多模态微波乳房成像装置	实用新型	深圳一体	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	深圳一体	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	深圳一体	201521141359.7	2016.12.21 授权
34	一种多模态微波成像装置	实用新型	深圳一体	201521139611.00	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	深圳一体	201120044187.7	2011.9.7 授权
36	肝硬化检测仪	外观专利	深圳一体	201030119332.40	2010.11.10 授权
46	一种放射治疗肿瘤实时跟踪装置	实用新型	西安一体	ZL200820093903.9	2009.07.22 授权
47	一种放射治疗定位装置	实用新型	西安一体	ZL200820093902.4	2009.07.01 授权
48	一种放射治疗定位装置	实用新型	西安一体	ZL200820092671.5	2009.04.22 授权
49	扇形聚焦矩形可变准直器	实用新型	西安一体	ZL200720031573.6	2008.03.12 授权
50	一种多源往复回转式伽玛射线装置	实用新型	西安一体	2012202198545	2013.01.23 授权
51	一种摆位验证联接装置	实用新型	西安一体	201220219862X	2013.04.10 授权
52	一种伽玛辐射摆位验证装置	实用新型	西安一体	201220221908.1	2013.05.08 授权
53	一种伽玛辐射摆位验证装置及方法	发明专利	西安一体	201210152650.9	2013.11.20 授权
54	一种伽玛辐射定位方法及系统	发明专利	西安一体	201210153052.3	2014.12.10 授权
55	一种用于放疗设备上的音频及视频监控装置	实用新型	西安一体	ZL201720192885.9	2017.03.01 授权
56	一种用于体部伽玛刀剂量验证的电子密度模体	实用新型	西安一体	ZL201720192062.6	2017.03.01 授权
57	带软件操作界面的电脑(TPS 界面)	外观设计	西安一体	ZL201730090059.9	2017.03.23 授权

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

序号	专利名称	专利类型	专利权人	专利号	授权公告日
58	伽玛射线立体定向回转聚焦放疗设备	外观设计	西安一体	ZL201730088785.7	2017.03.24授权
59	一种伽玛射线剂量的卷积计算方法	发明专利	西安一体	ZL201710213836.3	2017.04.01授权

截至本报告书出具日，深圳一体及其子公司正在申请 15 项专利，其中发明专利 10 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	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	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	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	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	201810447945.6	2018.5.11
6	一种乳腺微波成像系统	实用新型	深圳一体	201820706497.2	2018.5.11
7	一种乳腺肿瘤检测系统	发明专利	深圳一体	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	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	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	201811596180.9	2018.12.26
11	一种微波螺旋扫描装置	实用新型	深圳一体	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	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	201822273732.4	2018.12.29
14	一种并行量子退火靶点分布计算方法	发明专利	西安一体	201710132587.5	2017.03.07
15	一种用于放疗设备上的防撞装置	实用新型	西安一体	201720251795.2	2017.03.15

(3) 软件著作权

截至评估基准日，深圳一体及其子公司拥有 25 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	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	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	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	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	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	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	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
8	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

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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	西安一体	2016SR114753	月亮神II放射治疗计划系统软件 V1.0	全部权利	2016.05.23	2016.03.20
15	西安一体	2012SR052648	月亮神II上位机控制系统软件 V1.0	全部权利	2012.06.18	2012.03.30
16	西安一体	2017SR126685	LUNA-260II 图像引导放疗系统 V1.0	全部权利	2017.04.19	2017.07.16
17	西安一体	2017SR127602	放疗胶片及图像分析系统软件 V1.0	全部权利	2017.04.20	2017.07.16
18	西安一体	2017SR127900	放疗信息管理系统 V1.0	全部权利	2017.04.20	2017.07.16
19	西安一体	2017SR127710	LUNA260 计算机辅助单源测试与 分析系统软件 V4.0	全部权利	2017.04.20	2017.07.16
20	西安一体	2017SR129588	放疗图像工作站软件 V1.0	全部权利	2017.04.20	2017.07.16
21	西安一体	2017SR131460	伽玛刀质控系统 V1.0	全部权利	2017.04.21	2017.07.16
22	西安一体	2012SR052061	月亮神控制上位机软件 V3.0	全部权利	2012.06.18	2011.12.31
23	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
24	西安一体	2019SR000005 3	LUNA-260 放射治疗计划系统软件 V3.1	全部权利	2019.1.2	2018.7.5
25	西安一体	2019SR000630 8	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

深圳一体公司及其子公司账面未记录的无形资产 121 项,分别为: 20 项境内注册商标, 2 项境外注册商标; 已授权 59 项专利, 其中实用新型 37 项, 发明专利 17 项, 外观专利 5 项; 未授权 15 项专利, 其中实用新型 5 项, 发明专利 10 项; 计算机软件著作权 25 项。

6、评估范围中的主要资产情况

根据企业评估填报的资料, 委估资产组的主要资产具体情况如下:

(1) 流动资产

流动资产账面金额 234,954,563.12 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。

应收账款账面净值 81,475,388.19 元, 主要为应收深圳壹号健康管理有
限公司货款 12,510,000.00 元、应收湖北民族学院附属民大医院技术服务费
12,960,000.00 等。

预付账款账面净值 9,286,372.10 元, 主要为预付昆明科畅经贸有限公司
设备款 1,755,000.00 元、预付深圳市福瑞电气有限公司原材料采购款
2,536,775.88 元等

其他应收款账面净值 38,569,175.72 元, 主要为应收中国人民解放军第
一八八医院资产回购款 14,745,747.89 元等。

委估的存货账面原值为 29,962,269.55 元, 未计提存货跌价准备, 账面
净值为 29,962,269.55 元。其中: 原材料账面值为 7,050,681.00 元, 共计 13
项, 主要为五金材料、塑胶材料等生产材料; 委托外加工物资账面值为
918,690.99 元, 共计 1 项, 为委托深圳市福瑞电气有限公司加工的超声肝硬
化检测仪主要材料; 产成品账面值为 11,931,808.05 元, 共计 9 项, 主要为
主要为立式红光机、超声肝硬化检测仪等医疗设备; 在产品账面值为
5,752,792.03 元, 共计 5 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 4,308,297.48 元, 共计 5 项,
主要为已发出的超声肝硬化检测仪等。

一年内到期的非流动资产账面值为 3,926,819.60 元, 为应收湖北省荆
门市第二人民医院和武汉科技大学附属天佑医院款项一年内将要到期部
分。

其他流动资产账面值为 17,733,254.43 元, 主要为企业预交所得税及增
值税。

(2) 长期应收款

长期应收款账面值为 12,371,864.46 元，为应收湖北省荆门市第二人民医院和武汉科技大学附属天佑医院融资租赁款项。

(3) 长期股权投资

长期股权投资账面值 99,766,430.61 元，系四家股权投资，明细如下：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	账面金额
西安一体医疗科技有限公司	2007-03-08	100.00	92,850,900.00
北京一体智健医疗科技有限公司	2008-08-25	100.00	5,000,000.00
北京一体云康远程医疗技术有限公司	2016-05-30	55.00	1,650,000.00
一体医疗(濮阳)医院管理有限公司	2017-04-26	100.00	265,530.61

(4) 固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 81,887,172.33 元，账面净值 76,847,863.79 元，经清查，房屋建筑物部分房屋办理权证基本情况如下：

序号	房产证号	坐落地址	面积 (M ²)	所有权人	用途
1	粤(2016)深圳市不动产权第0180810号	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)11B02	661.43(固定资产涉及61.43平方米)	深圳一体	办公房产
2	粤(2016)深圳市不动产权第0180818号	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)11B03	351.68	深圳一体	办公房产
3	粤(2016)深圳市不动产权第0180806号	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	501.48	深圳一体	办公房产
4	粤(2016)深圳市不动产权第0180803号	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)11B04	297.11	深圳一体	办公房产
5	粤(2018)深圳市不动产权第	南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技	77.48	深圳一体	自用公寓

序号	房产证号	坐落地址	面积 (M ²)	所有权人	用途
	0019904号	生态园一区5栋2110			
6	粤(2018)深圳市 不动产权第 0019914号	南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园一区5栋2112	33.18	深圳一体	自用公寓
7	粤(2018)深圳市 不动产权第 0019911号	南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园一区5栋2111	33.18	深圳一体	自用公寓
8	粤(2018)深圳市 不动产权第 0019908号	南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园一区5栋2106	33.18	深圳一体	自用公寓
9	粤(2018)深圳市 不动产权第 0019896号	南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园一区5栋2105	33.18	深圳一体	自用公寓
10	粤(2018)深圳市 不动产权第 0019926号	南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园一区5栋2103	79.26	深圳一体	自用公寓
11	粤(2018)深圳市 不动产权第 0018990号	南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园一区5栋2102	79.26	深圳一体	自用公寓
12	粤(2018)深圳市 不动产权第 0018980号	南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园一区5栋2108	78.59	深圳一体	自用公寓
13	粤(2018)深圳市 不动产权第 0018967号	南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园一区5栋2101	77.48	深圳一体	自用公寓
14	粤(2018)深圳市 不动产权第 0018969号	南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园一区5栋2104	77.48	深圳一体	自用公寓
15	粤(2018)深圳市 不动产权第 0018952号	南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园一区5栋2109	79.29	深圳一体	自用公寓
16	粤(2018)深圳市 不动产权第	南山街道白石路南沙河西路西深圳湾科技生态园一区5栋2107	77.48	深圳一体	自用公寓

序号	房产证号	坐落地址	面积 (M ²)	所有权人	用途
	0019928 号				

(5) 固定资产——设备

委估的固定资产-设备账面原值 141,707,077.26 元，账面净值 81,668,716.79 元。其中：机器设备账面净值 75,517,882.59 元，主要为伽马刀、直线加速器等 149 项；车辆账面净值 1,686,087.50 元，主要为奔驰轿车、奥迪汽车等 11 项；电子设备账面净值 4,464,746.70 元，主要为电脑、打印机等 433 项。

(6) 在建工程——土建工程

委估的在建工程——土建工程账面值为 803,436.41 元，主要为云南省第一人民医院新昆华医院、武冈展辉医院等合作医院的在建机房工程。

(7) 在建工程——设备安装工程

委估的在建工程——设备安装工程账面值为 32,385,822.57 元，主要为长沙泰和中心、武冈展辉医院等合作医院的医疗设备移机安装工程。

(8) 固定资产清理

委估的固定资产清理账面值为 40,250,574.00 元，主要为深圳一体向结束合作的中心医院回购的医疗设备，系医用电子直线加速器、伽马刀等 81 项。

(9) 无形资产——其他无形资产

委估的无形资产——其他无形资产账面净值 14,298,766.46 元，主要为账面记录的授权使用的专利权使用费 13,490,565.66 元及超声波肝硬化检测仪的研发费用资本化部分 808,200.80 元。

本次资产组纳入的账面未记录的无形资产 121 项，分别为：20 项境内注册商标；2 项境外注册商标；已授权 59 项专利，其中实用新型 37 项，发明专利 17 项，外观专利 5 项；未授权 15 项专利，其中实用新型 5 项，发

明专利 10 项；计算机软件著作权 25 项。

(10) 开发支出

开发支出账面值 13,034,701.36 元，为乳腺癌微波成像设备研发费用资本化部分 13,034,701.36 元。

(11) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 17,299,709.77 元，主要为宜昌市第二人民医院改建待摊费用 8,544,845.60 元等。

(12) 其他非流动资产

其他非流动资产账面值 27,806,020.60 元，主要为预付通用电气医疗系统贸易发展（上海）有限公司设备款 25,883,000.00 元等。

(13) 负债

负债账面金额 124,494,888.07 元，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

应付账款账面值为 20,498,321.71 元，主要为应付医科达（上海）医疗器械有限公司货款 2,158,752.40 元等。

预收款项账面值 15,216,610.00 元，主要为预收广西玉林市桂南医院有限公司的货款 11,826,000.00 元等。

应付职工薪酬账面值为 1,759,053.22 元，主要系应付职工的工资等。

应交税费账面值为 82,591.99 元，主要系应交个人所得税 60,612.18 元等。

其他应付款账面值为 86,938,311.15 元，主要系应付深圳市南山区国家税务局销项税 4,532,712.38 元等。

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。

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)。

无。

(二) 委估资产组未来情况分析

1、政策变化对深圳一体的影响

深圳一体主要的收入来自于与各医院的合作收入及产品销售收入，之前经过多年的发展，业务模式及经营模式已经趋于成熟。2016年3月，中央军委应印发《关于军队和武警部队全面停止有偿服务活动的通知》，军队和武警部队全面停止有偿服务工作正式启动。受此政策影响，深圳一体2018年的主要工作集中在终止与各武警部队的合作服务，截止2018年底所有相关终止工作已完成。未来年度无与部队医院合作的分成收入。

2018年起深圳一体致力于开发新的民营医院客户进行合作，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2018年度体现。深圳一体之前主要是同部队医院合作，目前需要开发新的民营医院合作，此类型的医院的合作方式与部队医院不同，导致其经营模式尚未成熟，资产的利用率远远不足。

2、深圳一体可能面临的其他风险

a. 医疗器械行业产业政策风险

医保体系的覆盖范围扩大、消费者支付能力的提升带来的消费升级、政府基层医疗体系建设的投入，是医疗器械行业未来增长的三大推动因素。

自2009年《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》实施以来，医疗器械行业获得了长足的发展。特别是2011年以来，国家相继出台《关于促进健康服务业发展的若干意见》、《医疗器械科技产业“十二五”专项规划（2011-2015）》、《医药工业“十二五”发展规划》等一系列鼓励和促进医疗器械行业发展的政策规划和产业扶持。这些政策规划有效地促进了医疗器械特别是高端医疗器械行业的快速发展，如果未来上述政策发生变化，深圳一体公司的生产经营业绩将受到一定影响。

b. 医疗行业监管政策风险

国家食品药品监督管理局及其下属单位对医疗器械的注册、生产、经营等环节进行质量管理、技术监督和行政监督。国家卫生和计划生育委员会、中国人民解放军总后勤部（卫生部）及中国人民武装警察部队后勤部（卫生部）及其下属单位对所辖医疗机构采购和配置大型医疗设备进行监督管理，并对医疗机构开展医疗合作项目进行审批和监管。

深圳一体公司生产和经营过程中，遵守相关法律法规，取得了相应的生产经营资质和必要的审批、确认文件，报告期内未受到行业主管部门的任何处罚。但是，深圳一体公司目前取得的生产经营所必须的许可文件，需要在未来有效期届满时申请重新注册，若不能持续满足行业主管部门的相关规定，深圳一体公司相关许可文件的核发可能会被暂停或取消，从而对公司的持续生产经营产生重大影响。同时，国家近几年加大对医疗体制和医疗行业的深化改革，未来不排除因相关政策发生调整影响深圳一体公司业务正常合法开展的情形。

c. 市场开拓和维护不力的风险

深圳一体公司业务的持续发展依赖于其对现有市场的悉心维护和对新增市场的不断开拓。目前，深圳一体公司开展医疗合作项目的医疗机构均为非营利性的公立医院，其中绝大部分为三乙及以上级别的大中型医院。医疗行业是国家重点支持和发展的基础行业，国家近期的医疗体制改革在民营医院产业的政策方面给予了较大的支持和鼓励。短期内，公立医疗机构为主导的格局不会改变，但不排除未来非公立医疗机构快速发展，而公司未能及时开拓新客户而导致市场占有率下降，从而影响其经营业绩的风险。

d. 技术革新风险

凭借在核物理、精密机械、自动化控制、计算机软件、医学影像和临床医学等方面完备的科技队伍及较强的研发实力，深圳一体通过自主和联

合研发，已形成“放疗、热疗、光疗”及肝硬化检测系列产品线，产品均拥有完全自主知识产权。

当前全球科技发展迅速，不能排除未来出现新技术或新药品可以达到或超过放疗、热疗、光疗和瞬时弹性成像技术所能达到的肿瘤诊疗和肝硬化检测效果的可能。如果深圳一体在一定时期内不能及时掌握有效的新技术，则可能对公司现有的技术领先优势和业务经营产生一定的影响。尽管深圳一体具备了较强的医疗技术学习与研发应用能力，但仍不能排除未来出现重大新技术革新，并在一定时间内对公司产生影响的可能。

e. 市场竞争风险

凭借多年在肿瘤诊疗行业深耕所积累的服务、技术、品牌等方面的优势，以及与合作医疗机构之间稳定、互信的合作伙伴关系，深圳一体公司在肿瘤诊疗行业中具有较强的市场竞争力。在公司超声肝硬化检测仪产品推出市场之后，凭借该产品操作方便、检测过程无创以及检测结果准确度高等特点，迅速获得了使用者的认可，市场前景较好。

随着肿瘤诊疗及肝硬化检测行业的不断发展，市场的广阔前景将逐渐吸引越来越多的市场参与者，其他竞争者可能通过并购、整合、高薪聘请人才、提升技术能力等方式在肿瘤诊疗及肝硬化检测与公司加剧竞争。同时，作为一种全新的产品，公司推出的肝硬化检测仪将会受到当前或潜在竞争者的密切关注，未来面临的行业竞争较大。若深圳一体公司未来不能正确判断、把握客户需求变化以及行业的市场动态和发展趋势，不能持续进行技术创新，公司将面临因市场竞争不断加剧而导致市场份额下降的风险。

f. 产品质量风险

深圳一体公司的伽马刀等肿瘤诊疗产品需要直接对人体肿瘤部位进行照射治疗，其安全性和有效性在客观上存在一定风险。如果因产品质量原因导致治疗失败对患者的身体健康造成影响，因此而产生的索赔或发生的

法律诉讼、仲裁，均可能会对公司的产品声誉和品牌形象造成不利影响。虽然深圳一体公司已经拥有了完善的可追溯质量控制体系，保障产品质量的可靠性，但未来仍无法完全消除因产品质量导致深圳一体公司及上市公司经营、财务情况受到不利影响的风险。

g. 环保风险

西安一体生产的伽玛刀，主要由机电系统、钨屏蔽件和钴-60 密封放射源组成。钴-60 密封源在生产、检验、运输、安装、使用、回收处置等每一个环节，均有相应的国家法律法规和公司规章制度进行严格把控。西安一体采取分段包干办法，以合同或合作协议的方式，明确了协作单位、公司和用户（最终使用医院）各自承担的责任和义务。若西安一体未按照既定的流程和规范安装、调试伽玛刀，亦或者医院在正常使用中操作、防护不当都将对深圳一体的生产经营以及品牌声誉造成一定的负面影响。

h. 知识产权风险

合法的自主知识产权是深圳一体持续、稳定运营的前提。自设立以来，深圳一体十分注重自主知识产权的申请和保护，将自主产品的先进性和可靠性作为保持自身核心竞争力和可持续发展的基石。

截至本报告书出具日，深圳一体及其子公司不存在尚未了结的诉讼和被诉案件。尽管公司采取了严格的自主知识产权申报流程和产权保护体制，但仍存在潜在的诉讼或被诉的产权纠纷风险。

i. 管理风险

近年来，深圳一体公司为适应现代化高科技企业管理需要，不断充实管理队伍、完善治理结构，逐步建立了适应公司发展要求的内部管理机制。肿瘤诊疗及肝硬化检测行业的不断发展，对公司在市场营销、技术研发、财务管理、人力资源、内部控制等方面的管理提出了更高的要求。

未来，随着肝硬化检测产品销售规模的持续扩大带来的公司整体业务规模的提升，公司需要进一步调整管理体系、管理制度，确保各部门工作

的有效性、连续性及协调性，并通过适时引入更多的优秀经营管理人才等方式提升管理水平。若公司上述管理体系、管理制度的调整不能及时匹配公司规模的增长，将制约深圳一体公司未来业绩的增长，并影响公司持续稳定发展。

j. 人力资源风险

肿瘤诊疗行业属于技术密集型行业，高素质的技术人才和管理人才对深圳一体的发展起着非常重要的作用。目前我国肿瘤诊疗行业中，医疗技术人才和管理人才都较为稀缺。因此，能否吸引、培养、用好高素质的技术人才和管理人才，是影响深圳一体发展的关键性因素。随着深圳一体业务规模的不断扩大，若公司不能持续吸引足够的技术人才和管理人才，并在人才培养和激励方面继续进行机制创新，将在发展过程中面临人才短缺的风险。

k. 税收优惠风险

深圳一体公司、西安一体公司获得高新技术企业认证，有效期三年。

具体如下：

持有人	资质名称	证书编号	颁发单位	发证日期	有效期
深圳市深圳一体科技有限公司	高新技术企业证书	GR201844204530	深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局	2018.11.9	3年
西安深圳一体科技有限公司	高新技术企业证书	GR201761000569	陕西省科学技术厅、陕西省财政厅、陕西省国家税务局、陕西省地方税务局	2017.10.18	3年

经深圳市科技创新委员会批准，公司于2012年9月12日取得GF201244200483号高新技术企业证书，有效期3年；2015年11月2日经上述行政单位批准，深圳一体取得证书编号GR201544201351号的高新技术企业证书，有效期3年；2018年11月9日经上述行政单位批准，深圳一体取得证书编号GR201844204530号的高新技术企业证书，有效期3年，经主管税务机关审核批准，公司享受国家需要重点扶持的高新技术企业所得税税率减免优惠，报告期内公司的企业所得税税率为15%。

经陕西省科学技术厅、陕西省财政厅、陕西省国家税务局以及省地方税务局批准，子公司西安一体医疗科技有限公司于2011年10月取得证书编号为GF201161000133的高新技术企业证书，有效期3年；2014年9月4日经上述行政单位批准，西安一体取得证书编号GR201461000229的高新技术企业证书，有效期3年；2017年10月18日经上述行政单位批准，西安一体取得证书编号GR201761000569的高新技术企业证书。经主管税务机关审核批准，该公司享受国家需要重点扶持的高新技术企业所得税税率减免优惠，报告期内该公司的企业所得税税率为15%。

高新技术企业认证的有效期为三年，企业应在高新技术企业资格期满前三个月内提出复审申请，不提出复审申请或复审不合格的，其高新技术企业资格到期自动失效。若高新技术企业需要享受减免税收的优惠政策，则需每年在税务机关进行备案，通过备案后的高新技术企业方可享受政策规定的有关鼓励及优惠政策。如果深圳一体公司未通过税务机关年度减免税备案或高新技术企业认证期满后未通过认证资格复审，或者国家关于税收优惠的法规变化，深圳一体、西安一体可能无法在未来年度继续享受税收优惠。

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2018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2018年12月31日。该日期系为商誉减值测试日。

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：

中国人民银行贷款利率

一年以内（含一年）4.35%；

一至五年（含五年）4.75%；

五年以上 4.90%。

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》（2013年12月28日第12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》（2014年修订）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 9、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 13、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；
- 14、《企业会计准则第8号——资产减值》；
- 15、《会计监管风险提示第8号——商誉减值》。

（三）行为依据

资产评估委托合同。

（四）产权依据

- 1、营业执照、验资报告和章程；
- 2、其他产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、中国人民银行公布的存贷款利率、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、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的深圳一体2016-2018年审定报表；

- 4、深圳一体提供的财务报表、会计凭证、合同和其他相关资料；
- 5、深圳一体提供的委估资产组的资产和负债明细表；
- 6、深圳一体提供的委估资产组的未来盈利预测资料；
- 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。

(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，同时由于受到部队医院项目终止合作的政策影响，目前深圳一体已完成终止服务的相关工作，正在重新寻找新的民营医院进行合作，故资产组所在企业深圳一体 2018 年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。

1、流动资产的评估

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

根据我国财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分成为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利、应收利息、应收账款、其他应收款、预付账款、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等13类，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、其他应收款、预付账款、存货、一年内到期的非流动资产、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，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

委估的存货主要为原材料、委托外加工物资、产成品、在产品及发出商品等。

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。委估的存货主要包括原材料、委托外加工物资、产成品、在产品、发出商品等。依据资产占有方提供的存货清单，我们核对了有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行了盘点，现场勘察了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，我们对委托评估的原材料、委托外加工物资、产成品、在产品和发出商品等分别进行评估。产品生产所需的物资以其重置价值为基础，而产成品或各种形式的在产品的评估则以变现（销售）所得为基础。

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产成品的评估：

本项评估所涉及的产成品均属正常销售产品。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。

③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。

(4) 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。

(5) 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。

2、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 and 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、长期股权投资的评估

长期投资作为一种企业资产，它是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。本次评估用资产基础法对长期投资进行评估。

其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。对非控股的长期投资，被投资单位净资产额直接引用被投资单位评估基准日的财务报表数；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。

4、房屋建筑物的评估

本次委估房屋建筑物为固定资产—房屋建筑物。

4.1 固定资产—房屋建筑物评估方法

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部分办公、住宅房地产，其实际用途与法定用途一致。

评估房地产市场价格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。

4.1.1 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

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：

$$V = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} \\ = F_i / r \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

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

F_i —未来收益期的预期年收益额

5、机器设备（含电子设备、车辆等）的评估

机器设备、电子设备、车辆的评估以现行市场售价为基础。

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据资产占有方提供的机器、电子设备和车辆等清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

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。

国产设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用。根据国务院的决定，自2009年1月1日起，在全国实

施增值税转型改革。一般纳税人购买的机器设备可以抵扣增值税。本项评估中有关重置全价均不包含可抵扣的增值税。

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。对于车辆则严格按照国家规定的强制报废标准进行评估。

将重置全价与成新率相乘，得出设备重置净价的评估值。

6、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。

7、固定资产清理的评估

本次委估固定资产清理为深圳一体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固定资产—设备类资产评估方法进行评估。

8、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账外商标权及专利权等无形资产。对于商标权以及专利权等无形资产成本法很难体现出其实际价值，而行业市场上又很少有类似资产的交易行为，或者说即使有，也很难得到详实的真实数据，故不适用成本法和市场法。而该无形资产的应用前景能够进行预测，而且收益也能够进行估计，其经济寿命及风险也是可以预测的，故对商标权、专利权等无形资产采用收益法进行评估。

收益法计算公式如下：

P=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：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i—未来第 i 个收益期的预期收益。

无形资产的评估值 = 未来收益期内各期收益分成额的现值之和

本次无形资产评估选用模型如下：

预期归属母公司净利润×利润净分成率

9、开发支出的评估

本次委估开发支出为深圳一体研发费用资本化部分，本次对开发支出评估按照清查核实后的账面值确认。

10、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占有者还存在的、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。

11、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持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。

（三）委估资产组预计未来净现金流量现值作为委估资产组的可收回金额

资产预计未来现金流量的现值，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。

1、评估方法和思路概述

本次评估目的是财务报告用途的商誉减值测试，通过确定委估资产组于评估基准日的预计未来现金流量的现值作为资产组的可收回金额，为委托人进行商誉减值测试提供参考依据。

结合商誉形成过程及商誉对应资产的历史演变和《以财务报告为目的的评估指南》相关规定，采用现金流折现方法确定其未来现金流量的现值。

现金流量折现法是通过将未来预期净现金流量折算为现值，确定资产组的可收回价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来的预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出资产预计未来现金流量的现值。

2、收益法模型

(1) 收益法简介

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

- ①被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- ②产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；
- ③被评估资产预期收益年限可以预测。

(2) 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是对与商誉相关的组成业务资产组，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到资产组经营性资产的价值。

(3) 收益法计算公式及各项参数

①收益法的计算公式

在商誉减值测试中的委估资产组不包含非经营性、溢余资产，故本次评估采用现金流折现方法对企业经营性资产进行测算，基本公式如下：

企业经营性资产组价值=经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为经营性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度;

F_i 为第 i 年净现金流量;

n 为预测第末年。

②预测期的确定

《企业会计准则》规定了“建立在该预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖 5 年”。本次预测期确定为自评估基准日到 2023 年。管理层向我们提供了资产组最近几年的相关财务报表,以及基准日后五年的销售收入、成本、费用、净利润、追加资本的预测。未来五年委估资产组仍将正常运行,故预测期取 5 年,即 2019 年至 2023 年。

③收益期的确定

评估对象的企业运行比较稳定,可保持长时间的运行,考虑到盈利预测中考虑了未来持续经营的相关支出和成本投入。故在执行评估程序过程中,假设委估资产组在可预见的未来保持持续性经营,因此,故本次评估收益期按永续期确定。

④折现率

该折现率是企业购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。

按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为资产组,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。公式如下:

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中: WACC: 加权平均资本成本

K_e : 普通权益资本成本

K_d : 债务资本成本

W_e : 权益资本在资本结构中的百分比

W_d : 债务资本在资本结构中的百分比

t: 所得税税率

其中,权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算,公式如下:

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中： r_f ：无风险报酬率；
 β_L ：权益的系统风险系数；
MRP：市场风险溢价；
 r_c ：特定风险调整系数。

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

2019年1月，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，由商誉减值测试相关资产组所在企业提供委估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。我们对企业负责人进行访谈，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

2019年1月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4天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的

经营、管理状况。存货抽查盘点由企业仓库管理人员和评估师共同进行抽查盘点。

固定资产逐台（幢）核实编号、规格等。对大型机床、专用设备、运输机械等重点设备查阅委估资产的合同、发票等产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护、大修及事故记录等资料。

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书。

九、评估假设

◆成本法

1、持续使用假设

即假定深圳一体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。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、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产组的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

◆收益法

（一）数据预测的基准

本次评估预测基准是根据资产组所在企业 2016-2018 年审定报表。在充分考虑资产组现实业务基础和发展潜力的基础上，并在下列各项假设和前提下对资产组未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说，有以下几个具体原则：

1、参考历史数据，不完全依靠历史数据；

2、根据调查研究的数据对财务数据进行调整；

3、数据统计与定性综合分析相结合，根据已有数据进行合理修正，求出反映资产组价值变化的最佳参数来。

（二）预测的假设前提

对资产组的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

◆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，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提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的，委估资产产权清晰。
- 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。

◆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，能稳步推进业务发展计划，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，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、根据资产组所在企业的现有状况判断，企业能够满足高新技术企业认定的条件，通过以后年度的高新技术企业复核，故假设在收益预测期内

被评公司能够被认定为高新技术企业，并享有企业所得税优惠税率。

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或假设条件不成立时，评估人员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

(1) 经收益法评估，深圳一体在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的资产组的可收回金额为人民币 32,300.00 万元。

(2) 经成本法评估，深圳一体在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的资产组的可收回金额为人民币 58,496.43 万元。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2018 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
	A	B	C=B-A
流动资产	23,495.46		
非流动资产	151,718.69		
其中：长期应收款	1,237.19		
长期股权投资净额	9,976.64		
固定资产净额	15,851.66		
在建工程净额	3,318.93		
固定资产清理	4,025.06		
无形资产净额	1,429.88		
开发支出	1,303.47		
长期待摊费用	1,729.97		
其他非流动资产	2,780.60		
商誉(含 100%商誉)	110,065.30		
资产组总资产(含 100%商誉)	175,214.14		
流动负债	12,449.49		
非流动负债	-		
资产组总负债(含 100%商誉)	12,449.49		
资产组(含 100%商誉)	162,764.65	58,496.43	-104,268.22

根据《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。故资产组的可收回金额为58,496.43万元。

收益法评估值为32,300.00万元，成本法评估值为58,496.43万元，收益法低于成本法26,196.43万元，收益法评估值较低的原因主要如下：

1、2016年3月，中央军委印发《关于军队和武警部队全面停止有偿服务活动的通知》，军队和武警部队全面停止有偿服务工作正式启动。受此政策影响，深圳一体2018年的主要工作集中在终止与各武警部队的合作服务，未大力开发新客户，目前，深圳一体已经完成了终止服务的相关工作。

2、深圳一体主要的收入来自于与各医院的合作收入及产品销售收入，之前经过多年的发展，业务模式及经营模式已经趋于成熟，但是因为之前主要是同部队医院合作，目前需要开发新的医院合作，此类型的医院的合作方式与部队医院的合作方式不同，导致其经营模式尚未成熟，资产的利用率远远不足。

3、鉴于深圳一体之前终止了与部队医院的合作，为了弥补该块收入的缺失，深圳一体2018年致力于开发新的民营医院客户进行合作，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2018年度体现。

鉴于以上原因，资产组所在企业深圳一体2018年未能将资产发挥最佳的使用效用，导致以成本法评估的结果高于收益法的评估结果。

十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产组于评估基准日的评估价值。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。

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，没有考虑资产组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、本报告仅为委托人以财务报告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，在资产组所在企业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、本评估公司未对委托人或资产组所在企业提供的营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7、资产组所在企业声明截至评估基准日委托评估的资产不存在担保及抵押。但是，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态做出独立的判断。

8、本报告对委估资产组所作的评估系为客观反映委估资产组的价值而作，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。

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) 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。

6、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告结论的使用有效期自资产评估报告日至2019年12月30日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年4月29日。

(本页系信资评报字(2019)第40064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: 沃兆寅



资产评估师: 钱益江



2019年4月29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