

华润三九医药股份有限公司
拟转让广东三九脑科医院净资产权益
评估报告
沃克森评报字【2015】第 0314 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

地址：北京海淀车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼 2 层

电话：010-88018768 传真：010-88019300 邮编：100048

目 录

注册资产评估师声明	2
(评估报告摘要)	3
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的	9
三、评估对象和范围	9
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程及情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	23
评估报告签字盖章页	24
评估报告附件	25

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债申报表及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

华润三九医药股份有限公司拟转让 广东三九脑科医院净资产权益 评估报告

（评估报告摘要）

沃克森评报字【2015】第 0314 号

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和
合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受华润三九医药股份有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对广东三九脑科医院的净资产权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、委托方及被评估单位

委托方：华润三九医药股份有限公司

被评估单位：广东三九脑科医院

二、评估目的

华润三九医药股份有限公司拟转让广东三九脑科医院净资产权益，本次评估系为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为广东三九脑科医院出资人享有的该医院评估基准日的净资产权益。

具体评估范围为广东三九脑科医院于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

四、评估基准日

评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估结论

本次评估采用资产基础法及收益法，评估师经分析后最终选取资产基础法评估结果如下：

对广东三九脑科医院的净资产权益评估值为 64,407.14 万元，评估值较账面净资产增值 21,839.85 万元，增值率 51.31%。

根据广东省卫生厅 2011 年 4 月 8 日核发的《医疗机构执业许可证》（证号：352828440106213938），广东三九脑科医院经营性质为非营利性。

根据北京市环球律师事务所于 2015 年 6 月 17 日出具的《关于广东三九脑科医院收益的备忘录》，“广东三九脑科医院是广东省卫生厅核准登记的非营利性医疗机构。按照 58 号文的规定，广东三九脑科医院 2011 年取得非营利性医疗机构执业许可证后，广东三九脑科医院的收入除合理支出外，只能用于医疗机构的继续发展，其收支结余不应通过分红或变相分红的形式归属于其举办人”。

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的“注册会计师执行商定程序的报告”（报告号德师深圳报（商）字（15）第 A0002 号）：广东三九脑科医院 2011 年 4 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日非营利性期间增加权益合计金额为 330,629,819.43 元。

综上，根据北京市环球律师事务所出具的备忘录及德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的“注册会计师执行商定程序的报告”，广东三九脑科医院的 2014 年 12 月 31 日净资产权益评估值，扣除不应通过分红或变相分红的形式归属于其出资人的非营利性期间权益金额 33,062.98 万元后的评估值为 31,344.16 万元。即广东三九脑科医院出资人享有的该医院净资产权益价值评估值为 31,344.16 万元。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不当应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

华润三九医药股份有限公司拟转让

广东三九脑科医院净资产权益

评估报告

(评估报告正文)

沃克森评报字【2015】第 0314 号

华润三九医药股份有限公司：

沃克森(北京)国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对广东三九脑科医院的净资产权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

(一) 委托方

单位名称：华润三九医药股份有限公司（以下简称“华润三九”）

注册地址：广东省深圳市罗湖区银湖路口

法定代表人：王春城

注册资本：人民币 97,890 万元

公司类型：上市股份有限公司（交易代码：000999）

经营期限：永续经营

注册号：440301103302647

经营范围：药品的开发、生产、销售（《药品生产许可证》有效期至 2015 年 12 月 31 日）；相关技术开发、转让、服务；生产所需的机械设备和原材料的进口业务；自产产品的出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；预包装食品（不含复热）的批发；化妆品及一类医疗器械的开发、销售。

(二) 被评估单位

1、概况

机构名称：广东三九脑科医院（以下简称“脑科医院”或“医院”）

注册地址：广州市沙太南路 578 号

法定代表人：单国心

主要负责人：单国心

注册资本：人民币 8,360.00 万元

医疗机构类别：其他专科医院

经营期限：2011年04月08日至2026年04月07日

注册号：352828440106213938

诊疗科目：内科：神经内科专业/外科：神经外科专业/儿科：小儿神经病学专业/小儿外科：小儿神经外科专业/儿童保健科：儿童心理卫生专业；儿童康复专业/精神科：精神病专业；精神卫生专业；药物依赖专业；精神康复专业；临床心理专业/肿瘤科/急症医学科/康复医学科/麻醉科/疼痛科/医学检验科/医学影像科/X线诊断专业；CT诊断专业；磁共振成像诊断专业；超声诊断专业；心电诊断专业；脑电及脑血流图诊断专业；神经肌肉电图专业；介入放射学专业；放射治疗专业/中医科；针灸科专业；推拿科专业；康复医学专业/中西医结合科。

2、被评估单位简介、股权结构及变更情况

(1) 单位简介

脑科医院是现代化大型脑专科医疗机构，按广东省卫生厅批复，医院规模和建设水平“相当于三级甲等医院”。脑科医院开展业务涵盖“六大系列”：神经内科系列、神经外科系列、神经康复系列、心理行为系列、肿瘤综合治疗系列、脊柱脊髓系列。建立了“六大优势学科群”：神经内科、神经康复、精神心理、神经肿瘤、癫痫、功能神经外科。

(2) 单位设立及股权结构变更

广东三九脑科医院成立于1994年12月9日，是经广东省对外经济委员会（粤经贸批字[1994]0948号）以及广东省卫生厅（粤卫函[1994]83号）批准成立的中外合资医疗机构，批复中认定脑科医院投资总额为800万美元，注册资本为500万美元，其中中方股东深圳南方医疗研究中心出资320万美元，占注册资本64%，外资股东美国迈克（Makers）国际公司出资180万美元，占注册资本36%。

2000年2月28日，穗东会计师事务所针对脑科医院双方股东出资情况进行了验证，并出具了穗会（2000）证字008号投资证明。投资证明没有明确双方股东各自的出资金额，其中的设备出资，折合人民币16,302,807.84元，也未见资产评估文件。

2001年12月2日，美国迈克（Makers）国际公司与华润三九药业（香港）有限公司（原名：三九药业（香港）有限公司，以下简称“三九香港”）签订协议，将其所持有的脑科医院36%股权以1港元的价格全部转让给三九（香港）。《股权转让协议》于2002年3月25日经广州市公证处公证，公证书号为：（2002）穗证内经字第1001276号。

2002年2月26日，深圳南方医疗研究中心与华润三九（原名：三九医药股份有限公司）签订股权转让协议，将其所持有的64.00%的股权全部转让给华润三九。

2002年12月，脑科医院实施2002年股东会审议通过的由华润三九以债转股形式增资人民币3,000.00万元，增资后脑科医院实收资本为7,400.00万元（其中：华润三九

5,816.00 万元，三九（香港）1,584.00 万元）。

2004 年 4 月 20 日，脑科医院实施 2004 年董事会决议审议通过的债务重组协议，华润三九再次以债转股形式增资人民币 960.00 万元，增资后脑科医院实收资本为 8,360.00 万元（其中：华润三九 6,776.00 万元，三九（香港）1,584.00 万元）。

因脑科医院合资期限至 2004 年 12 月 8 日期满，脑科医院向卫生部申请批准延长合营期限，2009 年 8 月 24 日，卫生部以卫医政函[2009]374 号批复要求注销到期的脑科医院执业许可证。

为此，华润三九以其全资子公司深圳华润三九医药贸易有限公司（原名：深圳市三九医药贸易有限公司）名义重新向广东省卫生厅申请了三九脑科医院的执业许可证。2010 年 2 月 12 日，广东省卫生厅以粤卫函[2010]119 号文批复同意设置三九脑科医院，并于 2010 年 7 月 1 日颁发了医疗机构执业许可证，有效期自 2010 年 7 月 1 日至 2011 年 3 月 16 日。2011 年 4 月 8 日，广东省卫生厅颁发了医疗机构执业许可证，许可证登记号为 352828440106213938，有效期为：2011 年 4 月 8 日至 2026 年 4 月 7 日。

3、被评估单位近年资产、损益状况

金额单位：人民币元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	377,827,176.50	486,781,078.10	602,044,090.32
负债	116,954,156.56	129,895,534.29	176,371,165.46
净资产	260,873,019.94	356,885,543.81	425,672,924.86
主营业务收入	401,940,512.93	521,702,157.20	630,088,686.04
利润总额	58,285,681.87	79,299,619.90	68,787,381.05
净利润	58,285,681.87	79,299,619.90	68,787,381.05

注：2012 年数据为立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具信会师报字[2013]第 210355 号审计报告；2013 年和 2014 年数据为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具德师深圳报(审)字(15)P0476 号审计报告。

4、委托方和被评估单位之间的关系。

委托方为被评估单位实际控制人。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

华润三九拟转让脑科医院净资产权益，本次评估系为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和范围

（一）评估对象、范围

本次评估对象为脑科医院出资人享有的脑科医院评估基准日的净资产权益。

具体评估范围为脑科医院于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准，评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目	2014-12-31
流动资产	34,285.44
非流动资产	25,918.97
其中：固定资产	24,793.33
在建工程	677.80
无形资产	44.00
其他非流动资产	403.84
资产总计	60,204.41
流动负债	17,637.12
非流动负债	-
负债总计	17,637.12
净资产	42,567.29

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，被评估单位未提供我们也未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

（二）评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备、运输设备、在建工程、存货等。主要分布在被评估单位医院范围内。

1、存货

库存商品主要为医院库存药品，药品存放在西药库房、门诊药房、住院药房和中药房。各类药品摆放整齐、有序，通过管理软件进行日常管理，管理规范。

2、房屋建筑物

(1) 综合楼

综合楼是脑科医院与华南计算机公司于 2000 年 3 月合作开发的建设项目。华南计算机公司以位于广州市沙太南路京溪桥附近东侧、华南计算机公司生活区靠近公路的土地出资，房屋由脑科医院负责筹建，建成后按双方约定的比例分配房产。截止评估基准日，脑科医院综合大楼总建筑面积 28,012.75 平方米，用地面积 4,208.00 平方米，除华南计算机公司占有 7 套住宅（建筑面积 655.52 平方米）外，其余均为脑科医院所有。

脑科医院主体地上十七层，地下一层，总建筑面积 28,012.75 平方米，华南计算机公司目前占有其中 7 套住宅，建筑面积 655.52 平方米，脑科医院拥有房屋建筑面积为 27,357.23 平方米，包括住宅、综合商店、医院、地下停车场、设备用房等。具体情况见下表：

序号	房屋所有权证	建筑名称	建筑面积	结构类型	建成年代	所在层数
1	A00003947	三九脑科医院住宅	2,240.68	框架结构	2001/12/10	第 7~17 层
2	A00003947	综合百货商店	281.23	框架结构	2001/12/10	第 1 层
3	A00003947	餐厅储藏室	1118.37	框架结构	2001/12/10	第 2 层
4	A00003947	办公和医院	6061.94	框架结构	2001/12/10	第 3~5 层
5	A00003947	综合医院	13391.65	框架结构	2001/12/10	第 7~17 层
6	A00003947	首层架空层	140.90	框架结构	2001/12/10	地下 1 层
7	A00003947	地下汽车库	1122.46	框架结构	2001/12/10	地下 2 层
8	A00003947	地下非机动车库	707.46	框架结构	2001/12/10	地下 3 层
9	A00003947	地下设备用房	281.05	框架结构	2001/12/10	地下 3 层
10	穗字第 1050106173 号	华计 1002	104.59	框架结构	2001/12/10	第 10 层
11	穗字第 1050104741 号	华计 1003	119.90	框架结构	2001/12/10	第 10 层
12	穗字第 1050052320 号	华计 1101	95.13	框架结构	2001/12/10	第 11 层
13	穗字第 1050052319 号	华计 1102	109.77	框架结构	2001/12/10	第 11 层
14	穗字第 1050049205 号	华计 1103	127.62	框架结构	2001/12/10	第 11 层
15	穗字第 1050052282 号	华计 1202	109.77	框架结构	2001/12/10	第 12 层
16	穗字第 1050103880 号	华计 1301	95.13	框架结构	2001/12/10	第 13 层
17	穗字第 1050080515 号	华计 1302	109.77	框架结构	2001/12/10	第 12 层
18	穗字第 1050080056 号	华计 1303	127.62	框架结构	2001/12/10	第 13 层
19	穗字第 1050126850 号	华计 1401	95.13	框架结构	2001/12/10	第 14 层
20	穗字第 1050126849 号	华计 1402	83.52	框架结构	2001/12/10	第 14 层
21	穗字第 1050107479 号	华计 1403	160.82	框架结构	2001/12/10	第 14 层

22	穗字第 1050130517 号	华计 1501	95.13	框架结构	2001/12/10	第 15 层
23	穗字第 1050104099 号	华计 1503	160.82	框架结构	2001/12/10	第 15 层
24	穗字第 1050122608 号	华计 1603	160.82	框架结构	2001/12/10	第 16 层
25	穗字第 1050032772 号	华计 1701	95.13	框架结构	2001/12/10	第 17 层
26	穗字第 1050080684 号	华计 1703	160.82	框架结构	2001/12/10	第 17 层
合计			27,357.23			

(2) 金湖雅苑商品房

金湖雅苑 10 套房产是脑科医院 2000 年 4 月 25 日向广东从化天湖旅游公司购买的商品房。

金湖雅苑位于白云区沙太北路天健广场斜对面，小区共有 16 栋住宅楼，小高层的 13 栋，层数 9 层，高层的 3 栋，层数 19 层，外墙为粉红色条形瓷砖，待估的 10 套房产均为小高层，1993 年 1 月竣工，产权证齐全。具体情况见下表：

序号	房屋所有权证	建筑名称	建筑面积 (m ²)	结构类型	建成年代	层数
1	0140048403	金湖雅苑 B 栋湖沁阁 1 层 D 单位	93.56	钢筋混凝土结构 (框架)	1993-01-19	1.00
2	0140033003	金湖雅苑 B 栋湖沁阁 2 层 D 单位	93.56	钢筋混凝土结构 (框架)	1993-01-09	2.00
3	0140027442	金湖雅苑 B 栋湖怡 1 层 B 单位	90.23	钢筋混凝土结构 (框架)	1993-01-19	1.00
4	0140048402	金湖雅苑 B 栋湖怡阁 1 层 A 单位	92.53	钢筋混凝土结构 (框架)	1993-01-19	1.00
5	0140033001	金湖雅苑 B 栋湖怡 2 层 A 单位	92.53	钢筋混凝土结构 (框架)	1993-01-09	2.00
6	0140033005	金湖雅苑 B 栋湖怡阁 6 层 A 单位	92.53	钢筋混凝土结构 (框架)	1993-01-09	6.00
7	0140033008	金湖雅苑 B 栋湖怡阁 7 层 A 单位	92.53	钢筋混凝土结构 (框架)	1993-01-09	7.00
8	0140032999	金湖雅苑 B 栋湖怡阁 8 层 B 单位	90.23	钢筋混凝土结构 (框架)	1993-01-09	8.00
9	0140033012	金湖雅苑 B 栋湖怡阁 9 层 A 单位	92.53	钢筋混凝土结构 (框架)	1993-01-09	9.00
10	0140032998	金湖雅苑 B 栋湖怡阁 9 层 B 单位	90.23	钢筋混凝土结构 (框架)	1993-01-09	9.00
合计			920.46			

3、机器设备

设备主要分为机器设备、电子办公设备及运输设备三大类，机器设备存放在脑科医院的各个科室内，运输设备存放在医务办统一管理，电子办公设备存放在医院的办

公场所内。

(1) 机器设备

机器设备为诊断、治疗用的各种医疗设备，数量较多。包括 64 排 128 层螺旋 CT、适形调强系统、红外影像眼震电图仪系统以及手术显微镜等。

(2) 车辆

脑科医院共有车辆 15 辆，由公司办公室统一管理和调配，对每辆车的使用、油耗有完善的管理制度和规定。车辆分为三类：

①小轿车：为别克 SGM7252GL 轿车以及别克 SGM7200 轿车；

②小型普通客车：主要为东风牌 LZ6461Q7E 小型普通客车、别克 SGM6511GL8 小型普通客车及丰田牌 GTM6480AL 小型普通客车等；

③小型专用客车：主要为奔驰 MB100 救护车及江铃全顺牌 JX5049XJHMD 小型专用客车等。

(3) 电子设备

电子设备主要包括计算机、打印机和空调类设备，分布在医院各部门。

4、在建工程

在建工程的土建部分为脑科医疗大楼住院部 5 至 15 楼病房石膏板天花翻新改造工程；在建设设备安装工程为医院电力增容安装工程。

(三) 被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

账面无形资产主要为脑科医院的 ViDiTM PACS 系统软件、医保系统接口、中草药房软件系统等。

脑科医院无账外无形资产。

(四) 被评估单位申报的表外资产类型、数量
无。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，无引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在公司持续经营假设前提下评估被评估单位净资产权益在基准日的市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 2、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委第 12 号令；
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》国资委 3 号令；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权【2006】274 号；
- 5、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权【2006】306 号）；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 7、《中华人民共和国公司法》；
- 8、《中华人民共和国物权法》；
- 9、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第 50 号）；
- 11、其他与评估有关的法律法规。

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》财企【2004】20 号；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》财企【2004】20 号；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》中评协【2012】248 号；
- 4、《评估机构内部治理指引》中评协【2010】121 号；
- 5、《评估机构业务质量控制指南》中评协【2010】214 号；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》中评协【2007】189 号；
- 7、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协【2003】18 号；
- 8、《资产评估准则—评估报告》中评协【2011】230 号；
- 9、《资产评估准则—评估程序》中评协【2007】189 号；
- 10、《资产评估准则—业务约定书》中评协【2011】230 号；
- 11、《资产评估准则—工作底稿》中评协【2007】189 号；

12. 《资产评估准则-不动产》中评协【2007】189号；
13. 《资产评估准则—机器设备》中评协【2007】189号；
14. 《资产评估准则—企业价值》中评协【2011】227号；
15. 《企业国有资产评估报告指南》中评协【2011】230号；
16. 《资产评估准则—利用专家工作》中评协【2012】244号；
17. 城镇土地估价规程（GB/T18508-2014）；
18. 房地产估价规范（GB/T50291-1999）。

（三）产权证明文件、重大合同协议

- 1、医疗机构执业许可证、税务登记证、公司章程、验资报告、事业单法人证书等；
- 2、车辆行驶证；
- 3、房地产权证明；
- 4、重大资产的付款凭证；
- 5、其他产权证明文件。

（四）采用的取价标准依据

- 1、《机电产品报价系统》（WWW.mepfair.com）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- 3、《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）；
- 4、建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 5、中国人民银行公布的评估基准日现行存、贷款利率标准。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2、市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

3、收益法：是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择及评估结论确定的分析

1、对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力

强的特点。但由于目前缺少非营利性医院交易案例，且上市公司中也无法找到非营利性医院案例，缺与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2、对于收益法的应用分析

脑科医院为盈利较稳定的专科医院，医院管理层可对未来盈利情况作出合理预测，因此本次可采用收益法对股东全部权益价值进行评估。由于脑科医院为非营利性医院，根据北京市环球律师事务所于2015年6月17日出具的《关于广东三九脑科医院收益的备忘录》，按照58号文的规定，广东三九脑科医院2011年取得非营利性医疗机构执业许可证后，广东三九脑科医院的收入除合理支出外，只能用于医疗机构的继续发展，其收支结余不应通过分红或变相分红的形式归属于其举办人。因此，三九脑科医院实现的盈利只能用于自身发展而不能用于向股东分红，其向股东分配利润受到限制，股东不能从公司经营中获得回报。因此在使用收益法进行评估时，对不能向股东分配的收益进行扣除后计算脑科医院股东可享有的净资产权益价值。

3、对于资产基础法的应用分析

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。由于被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，结合本次评估目的及资料收集情况，评估人员认为可以采用资产基础法进行评估。

（三）对于所采用评估方法的介绍

1、资产基础法

1.1 流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1 货币资金包括现金和银行存款。对于货币资金进行核实，经核实无误后，以账面值确认评估值。

1.1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，分别按下列情况确定：

如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失；如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失；预付账款在核实无误的基础上，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。

1.1.3 存货

存货主要是库存商品，我们根据存货的特点情况采用不同的方法，具体情况如下：

库存商品为医院库存的药品，包括西药中的药库房、门诊药房、住院药房和中药房等药品。由于脑科医院库存药品周转较快，购进价格与市场实际价格接近，故本次评估对于未经使用的药品按照购进价格确认评估值。

1.2 非流动资产的评估方法

1.2.1 房屋建筑物

根据评估人员在现场收集到的资料，对房屋建筑物按照不同用途，分别采用市场

法和收益法进行评估。

1.2.1.1 市场法

市场比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。该方法的基本公式如下：

估价对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

1.2.1.2 收益法

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值之和得出估价对象客观市场价格的方法。

其计算公式为：

$$P=a/(r-s) \times \{1-[(1+s)/(1+r)] n\}$$

其中：P为房地产评估价格，a为第一年收益，r为折现率，s为净收益递增比率，n为收益年期。

(2) 机器设备

根据评估人员在现场收集到的资料，本次评估采用成本法对机器设备、运输设备进行评估。

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1.2.2 在建工程

根据资产评估明细表填写情况，我们核实资产评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数量一致；再根据申报的在建工程项目，审查其合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及工程款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性，现场实地勘察在建工程的形象进度，以及设备到位情况，核实是否按照合同条款执行。

此次在建工程开工时间距基准日很接近，为避免资产重复计价和遗漏资产价值，在核实分析其账面价值合理性，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况而进行评估。本次评估按照核实后的账面值进行确认评估值。

1.2.3 其他无形资产

评估人员对各项软件的取得方式、主要功能、使用状况以及各项软件的原始发生额、摊销期限、摊销过程进行了核实，查阅了软件系统购置合同发票及相关会计资料。在向软件销售商进行了询价，同时了解该软件系统目前国内市场价格趋势及需求，综合分析确定该软件系统评估基准日的含税购置价作为软件的评估值。

1.2.4 其他非流动资产

其他非流动资产为企业做的购置各种设备的预付款，评估人员核对了会计账簿记

录，抽查了款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，部分款项已经收到相应设备，其余预计到期均能收回相应物资，故以核实后的账面值确认评估值。

1.3 负债的评估方法

各类负债在抽查核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

2、收益法

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为被评估单位自由现金流量，通过对被评估单位整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。以股东全部权益减去不能用于分配的利润得出股东可享有的收益。

本次评估以未来若干年度内的被评估单位自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

2.1 计算公式

股东可享有的收益=股东全部权益价值-不能用于分配的利润价值

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值（包括长期投资价值）-溢余负债价值+非经营性资产负债净值

2.2 收益期的确定

评估基准日脑科已持续经营多年，国家对该行业无限制或禁止性法律法规，故本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为预测期 2015 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2020 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

2.3 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为被评估单位预期收益的量化指标。

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用×(1-所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金变动

2.4 出资人可享有的收益的确定

因脑科医院为非营利性医院，其实现的利润不能用于向股东分配，出资人可享受收益以预期收益减去不能用于分配的利润确定。

2.5 折现率的确定

折现率（ r ）的选取：根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率，即：

$$r = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

公式中：E：权益价值

D：债务价值

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$K_e = R_f + RPM \times \beta + R_c$$

公式中： R_f ：目前的无风险利率

RPM：市场风险溢价

β ：权益的系统风险系数

R_c ：企业特定风险调整系数

2.6 溢余资产

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，对该类资产单独评估确定。

2.7 非经营性资产、负债

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，对该类资产、负债单独评估确定。

2.8 付息债务

付息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

八、评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

（一）接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

（二）现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在被评估单位如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资

产和负债进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

（三）评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

（四）编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

（五）底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、评估假设

（一）一般假设

- 1、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
- 2、国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
- 3、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
- 4、被评估单位在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件；
- 5、被评估单位的经营模式不发生重大变化；
- 6、被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；
- 7、被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 8、被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
- 9、被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响。

（二）具体假设

- 1、被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。
- 2、被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化。
- 3、被评估单位管理层稳定，按现有发展规模和模式持续经营。

- 4、假设脑科医院可预见的未来，仍为非营利性医疗机构。
- 5、预测期现金流在每个预测期间的中期产生。
- 6、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。
- 7、被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化。
- 8、假设脑科医院在 2026 年 4 月 7 日医疗机构执业许可证到期后可获得续期，未来可持续经营。
- 9、假设脑科医院可持续经营，且不会因清算影响利润分配。
- 10、有关脑科医院未来收益预测（现金流量预测）的数据由脑科医院管理层提供并由其承担相应责任。我们的责任是在上述收益预测（现金流量预测）的基础上，结合脑科医院经营状况、发展规划、资源配置等情况对其进行合理性分析、判断，不应视为是对收益预测（现金流量预测）可实现程度的保证。
- 11、本评估报告中对价值的估算是依据同行业可比公司的财务结构做出的。
- 12、被评估单位将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时保持一致。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

评估基准日的资产总额账面值 60,204.41 万元，评估值 82,044.26 万元，评估增值 21,839.85 万元，增值率 36.28 %；

负债总额账面值 17,637.12 万元，评估值 17,637.12 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 42,567.29 万元，评估值 64,407.14 万元，评估增值 21,839.85 万元，增值率 51.31%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	34,285.44	34,285.44	-	-
非流动资产	2	25,918.97	47,758.82	21,839.85	84.26
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	24,793.33	46,601.88	21,808.55	87.96
在建工程	9	677.80	677.80	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	44.00	75.30	31.30	71.14
其中：土地使用权	15	-	-	-	-
开发支出	16	-	-	-	-
商誉	17	-	-	-	-
长期待摊费用	18	-	-	-	-
递延所得税资产	19	-	-	-	-
其他非流动资产	20	403.84	403.84	-	-
资产总计	21	60,204.41	82,044.26	21,839.85	36.28
流动负债	22	17,637.12	17,637.12	-	-
非流动负债	23	-	-	-	-
负债总计	24	17,637.12	17,637.12	-	-
净资产	25	42,567.29	64,407.14	21,839.85	51.31

根据广东省卫生厅 2011 年 4 月 8 日核发的《医疗机构执业许可证》（证号：352828440106213938），广东三九脑科医院经营性质为非营利性。

根据北京市环球律师事务所于 2015 年 6 月 17 日出具的《关于广东三九脑科医院收益的备忘录》，“广东三九脑科医院是广东省卫生厅核准登记的非营利性医疗机构。按照 58 号文的规定，广东三九脑科医院 2011 年取得非营利性医疗机构执业许可证后，广东三九脑科医院的收入除合理支出外，只能用于医疗机构的继续发展，其收支结余不应通过分红或变相分红的形式归属于其举办人”。

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的“注册会计师执行商定程序的报告”（报告号德师深圳报（商）字（15）第 A0002 号）：广东三九脑科医院 2011 年 4 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日非营利性期间新增权益合计金额为 330,629,819.43 元。

综上，根据北京市环球律师事务所出具的备忘录及德勤华永会计师事务所（特殊

普通合伙)深圳分所出具的“注册会计师执行商定程序的报告”,广东三九脑科医院的2014年12月31日净资产权益评估值,扣除不应通过分红或变相分红的形式归属于其举办人的非营利性期间权益金额33,062.98万元后的评估值为31,344.16万元。即脑科医院出资人享有的该医院净资产权益价值评估值为31,344.16万元。

(二) 收益法评估结论

采用收益法对脑科医院股东全部权益的评估值为139,398.40万元,扣除未来不能以分红或变相分红方式向举办人分配的收益折现值107,375.72万元后的评估值为32,022.68万元,即出资人享有的医院净资产权益价值评估值为32,022.68万元。

(三) 评估结论选取的说明

资产基础法与收益法评估结论差异为678.52万元,差异率为2.16%,差异原因为:资产基础法评估是以脑科医院资产负债表为基础,对账面资产及负债的公允价值的加总,即将构成公司的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值以求得公司股东权益价值的方法;收益法是基于预期理论,以收益预测为基础计算公司价值。收益法是从医院的未来获利能力角度出发,综合考虑了医院的医疗资源、经营管理、营销网络及商誉等各方面因素对公司价值的影响,反映了医院各项资产的综合获利能力,对公司未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

因脑科医院为非营利性医院,其经营实现的收益并不能用于向股东分配。因此本次评估采用资产基础法结果。

采用资产基础法对脑科医院出资人享有的医院净资产权益价值评估值为31,344.16万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师执业水平和能力所能评定和估算,但该事项确实可能影响评估结论,本评估报告使用者对此应特别引起注意:

(一) 本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响;也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项;也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时,应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(二) 本次评估中,注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下得出的。

(三) 评估基准日后若资产数量发生变化,评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化,在资产实际作价时给予充分考虑,进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对评估值产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(四) 本次评估结论未考虑流动性折扣对净资产权益价值的影响。

(五) 待估的脑科医院综合大楼用地已取得了国有土地使用权证，其中住宅及医院用房 13,665.00 平方米限定为自用，享受了自用土地使用权优惠政策，如果转让，则需要补交国有土地出让金。本次评估对需补交土地出让金数额，是依据广州市国土局现行规定的基准地价的 40%扣除已交部分确定。若转让该部分限定自用的房地产，须以国土资源管理部分核定的补交地价为准。该事项可能对评估值产生影响。

(六) 脑科医院拥有小型普通客车(型号为丰田牌 GTM6480AL, 车牌号为粤 A694KG) 和别克轿车(型号为别克 SGM7252GL, 车牌号为粤 AJA557) 分别登记在马西武和李红英个人的名下，脑科医院已声明产权所有权为脑科医院所有。本次评估未考虑该事项对评估值产生影响。

(七) 2004 年以后，脑科医院由于历史遗留问题，《企业法人营业执照》没有进行正常的工商年检，同时 2001 年—2004 年间的股权转让及增资情况均未办理工商变更登记。委托方已承诺，其实质享有脑科医院的净资产权益。我们未考虑上述瑕疵事项对评估值的影响，提请报告使用者关注该事项对评估值及本报告其他方面的影响。

(八) 本次华润三九拟转让广东三九脑科医院净资产权益的经济行为尚未经董事会批准。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 评估报告如需报经国有资产监管部门核准或备案，在未经核准或备案前，本评估报告不得被使用；
- (四) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；
- (五) 本评估报告经注册资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用；
- (六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；
- (七) 按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二零一五年十月二十一日。

评估报告签字盖章页

【此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）：徐伟建

注册资产评估师：邓春辉

注册资产评估师：刘贵云

二零一五年十月二十一日

评估报告附件

目录

- 一、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 二、被评估单位审计报告复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明清单及资料复印件
- 四、委托方及被评估单位承诺函
- 五、资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构营业执照复印件
- 七、资产评估机构资格证书复印件
- 八、评估人员名单及其资格证书复印件
- 九、资产评估业务约定书复印件

参加本评估项目主要人员名单

项目负责合伙人：邓春辉（注册资产评估师）

项目复核人：刘贵云（注册资产评估师）

流动资产：王兵（高级评估员）

机器设备：李青青（高级评估员）

房屋建筑物：余小平（高级评估员）

质监部复核人：刘文波（注册资产评估师）