

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华润三九医药股份有限公司拟进行挂
牌转让所涉及的深圳市三九医院有限
公司股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字[2018]第 3-0018 号



此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一八年十一月二十三日
中国·深圳

目 录

声明.....	1
（摘要）.....	2
资产评估报告.....	8
一、绪言.....	8
二、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	8
三、评估目的.....	13
四、评估对象和评估范围.....	14
五、价值类型及其定义.....	17
六、评估基准日.....	18
七、评估依据.....	18
八、评估方法.....	20
九、评估程序实施过程和情况.....	26
十、评估假设.....	27
十一、评估结论.....	29
十二、特别事项说明.....	30
十三、评估报告使用限制说明.....	34
十四、评估报告日.....	34
评估报告附件.....	35

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。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资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经（或者未）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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

华润三九医药股份有限公司拟进行挂牌转让所涉及的深 圳市三九医院有限公司股东全部权益价值 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字[2018]第 3-0018 号

重 要 提 示

以上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。

一、绪言

华润三九医药股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对华润三九医药股份有限公司拟进行挂牌转让行为所涉及的深圳市三九医院有限公司的股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托人及被评估单位

委 托 人：华润三九医药股份有限公司

被评估单位：深圳市三九医院有限公司

三、评估目的

华润三九医药股份有限公司拟进行挂牌转让深圳市三九医院有限公司的股东全部权益价值，本次评估系为华润三九医药股份有限公司拟进行挂牌转让所涉及的深圳市三九医院有限公司的股东全部权益价值的经济行为提供价值参考。该经济行为已于 2018 年 7 月 24 日获得华润三九医药股份有限公司批准通过的《华润三九党委会（扩大）会议纪要》（党纪要字[2018]11 号）和《华润三九医药股份有限公司总裁办公

会会议纪要》（2018 年第 12 期）文件。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市三九医院有限公司的股东全部权益。

所有者权益账面金额人民币 18,731.65 万元。

具体评估范围为深圳市三九医院有限公司申报评估的截至评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 18,767.09 万元，负债总额账面值 35.44 万元，所有者权益账面值 18,731.65 万元。评估前账面值已经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（18）第 P00075 号无保留意见审计报告。

资产评估范围申报汇总表

单位：人民币万元

项	目	账面价值
流动资产	1	3,811.69
非流动资产：	2	14,955.40
其中：固定资产	3	-
在建工程	4	14,955.40
资产合计	5	18,767.09
流动负债	6	35.44
非流动负债	7	-
负债合计	8	35.44
净资产（所有者权益）	9	18,731.65

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司和华润三九医药股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评

估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

七、评估方法

本次评估采用资产基础法。

八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

九、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

深圳市三九医院有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日资产总额账面值 18,767.09 万元，评估值 74,224.01 万元，评估增值 55,456.92 万元，评估增值 295.50%；
 负债总额账面值 35.44 万元，评估值 35.44 万元，无增减变化；
 所有者权益账面值 18,731.65 万元，评估值 74,188.57 万元，评估增值 55,456.92 万元，评估增值率 296.06%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

被评估单位：深圳市三九医院有限公司

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	3,811.69	5,088.97	1,277.28	33.51
非流动资产：	2	14,955.40	69,135.04	54,179.64	362.27
其中：固定资产	3	-	273.22	273.22	-
在建工程	4	14,955.40	68,861.82	53,906.42	360.45
资产合计	5	18,767.09	74,224.01	55,456.92	295.50
流动负债	6	35.44	35.44	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债合计	8	35.44	35.44	-	-
净资产（所有者权益）	9	18,731.65	74,188.57	55,456.92	296.06

综上所述，深圳市三九医院有限公司股东全部权益价值为 74,188.57 万元。人民币大写金额为柒亿肆仟壹佰捌拾捌万伍仟柒佰元整。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意以下事项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：

（一）我们在此提醒报告使用者悉知并注意“三九医院”的在建工程以下事项：

1. 针对龙井宿舍在建工程项目，按深圳市三九医院有限公司（资产转让方）与深圳华润三九中医药发展有限公司（资产受让方）签署的《资产转让协议》交易结果进行列示，根据交易双方均可认可接受的市场价作为协议交易价（协议交易价为 10,920,400 元），故本次龙井宿舍在建工程项目评估值确认为 10,920,400 元（大写：壹仟零玖拾贰万肆佰元整），提醒报告使用者注意。

2. 针对龙井宿舍在建工程项目，本次评估未能取得该建设工程相关土地权属文件，经与被评估单位了解，其土地使用权属于三九企业集团所有，被评估单位账面价值中未包含该宗土地使用权价值，根据本次评估目的、在价值定义前提条件下，本次评估结论不包括龙井宿舍在建工程项目所在宗地土地使用权价值，以委托方提供的《资产转让协议》为准，如上述限制条件发生变化，则本次关于龙井花园建设项目的评估不成立，提醒报告使用者注意。

3. 医疗中心大楼建设用地正在办理《国有土地使用权证》。截至评估基准日，未能查询到深圳市三九医院有限公司向深圳市国土部门支付过与医疗中心大楼建设用地有关的成本或费用记录，本次评估以被评估单位“三九医院”提供的《国有土地出让使用权合同》记载为依据，其最终权属认定以相关管理部门核定为准，提醒报告使用者关注。

4. 截至出具报告日，本次评估根据被评估单位“三九医院”提供的《国有土地出让使用权合同》等资料为依据，采用假设开发法测算医疗中心大楼土地价值，并已扣除产权持有人评估基准日之后实际补交的地价款，提醒报告使用者关注。

5. 根据委托人提供的《建设三九医院的可行性报告》、《工程估算书》等资料数据，B112-0025 号（医疗中心）宗地综合确定宗地建筑面积为 63,645.00 m²，其中计容建筑面积 58,348.66 m²，经测算该宗地竣工后实际容积率为 4.19。根据《深圳市规划国土局市政设计要点复函》（编号：93-494-②）显示，宗地容积率为 4.3，鉴于该

项目未有相关后续工程设计调整文件，本次评估以原设计方案为依据，提醒报告使用者注意。

6. 于评估基准日之后，被评估单位“三九医院”取得《深圳经济特区土地使用权出让合同》第二补充协议书（签订日期为2018年9月28日）显示，宗地号B112-0025号，土地面积13938.4平方米，宗地补交地价款金额为44,842,159元，经与委托方了解深圳市三九医院有限公司已缴纳宗地变更补缴收入（补缴土地价款），提醒报告使用者关注。

7. 根据被评估单位“三九医院”提供的《深圳经济特区土地使用权出让合同》第二补充协议书（签订日期为2018年9月28日）记载，B112-0025号地块总建筑面积59935.12平方米，商品房性质，土地使用权及地上建筑物限整体转让，土地使用年限50年，从1994年1月29日至2044年1月28日止。而根据《工程估算书》等资料数据说明，B112-0025号（医疗中心）宗地综合确定宗地规划建筑面积为63,645.00 m²，其中计容建筑面积58,348.66 m²，2份文件计容建筑面积数据不相一致。鉴于《工程估算书》等资料数据计容面积并未超出《深圳经济特区土地使用权出让合同》规定面积范围，本次评估以《工程估算书》数据为准，提醒报告使用者注意。

8. 根据《深圳经济特区土地使用权出让合同书》第二补充协议书记载，医疗中心大楼建设用地开发完成后土地使用权及地上建筑物限整体转让。经与委托方沟通了解，三九医疗中心大楼开发完成后建设用地开发完成后土地使用权及地上建筑物整体转让，而非自用。本次估值过程中采用假设开发法评估在建工程项目开发完成后物业进行整体销售为前提设定，上述经营方式如发生变化，将对本次估值结果产生很大影响，评估结果应做相应调整。提醒报告使用者注意。

9. 因客观因素限制，本次评估未能取得医疗中心大楼建设用地详细规划指标，根据深圳市三九医院有限公司提供的有关说明文件进行各层面积分摊，其实际面积应以最终建设完工后具有合格资质机构出具的测绘面积为准，如与本次评估数据存在差异，评估结论应作调整，提醒报告使用者关注。

10. 鉴于三九医疗中心大楼已停工多年，本次在建工程形象进度根据委托方整理《医疗中心大楼工程进度说明表》、结合委托人的工程介绍及现场查勘各项工程状况确定医疗中心大楼工程形象进度，其后续续建过程中受建设方投入运营、工程是否有

更改设计、更换用材、拆除更新、增加加固工程等诸多因素影响，如后续有改变，评估结论应作调整，提醒报告使用者关注。

（二）本次评估针对被评估单位纳入申报评估范围的固定资产-设备类资产（机器设备和电子设备）科目账面原值为 54,642,880.53 元，账面净值为 0 元。

根据委托方提供的《关于三九医院设备类固定资产的相关说明》，评估人员通过现场调查了解到，该批设备类资产由于购置时间较早，特别是大部分医疗设备未进行安装使用，电子设备使用年限已远远超出其实际使用年限，且堆放现场无人进行设备保养维护，基本荒废，无法全部实施现场勘查程序。

我司通过华润三九的建议，认为按照华润三九和三九医院固定资产折旧会计政策确认设备类资产评估值的方式不存在低估设备类资产价值的可能性，因此，本次评估以账面原值*残值率（5%）确认设备类资产评估值并在评估报告中进行特别事项披露，我们在此提醒报告使用者熟知并注意。

（三）截止评估基准日，深圳海关缉私局因“三九医院”转让海关监管货物 C 型臂心血管造影仪和彩色超声波诊断仪各一台（涉案货物价值人民币 6,568,804.56 元）对其进行行政处罚（《处罚决定书为中华人民共和国深圳海关行政处罚决定书》，文件号为深关缉违字[2010]002 号），目前未定。本次评估未考虑其影响，我们在此提醒报告使用者熟知并注意。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日有效，超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

华润三九医药股份有限公司拟进行挂牌转让所涉及的深 圳市三九医院有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

国众联评报字[2018]第 3-0018 号

一、绪言

华润三九医药股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对华润三九医药股份有限公司拟进行挂牌转让所涉及的深圳市三九医院有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托人概况

企业名称：华润三九医药股份有限公司（以下简称“华润三九”）

公司类型：上市股份有限公司

股票代码：000999

住所：深圳市龙华区观湖街道观澜高新园区观清路 1 号

法定代表人：邱华伟

注册资本：人民币 97890 万元

成立日期：1999 年 04 月 21 日

营业期限：1999 年 04 月 21 日至长期

统一社会信用代码：914403007109245909

经营范围：中药材种植；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）；化妆品及一类医疗器械的开发、销售；药品的开发、生产、销售；预包装食品（不含复热）的批发。

（二）被评估单位概况

1. 概况

企业名称：深圳市三九医院有限公司（以下简称“三九医院”）

公司类型：有限责任公司

住所：深圳市罗湖区北环大道 1028 号质量检测大楼七层

法定代表人：李玲

注册资本：人民币 49811 万元

成立日期：2002 年 5 月 23 日

经营期限：2002 年 5 月 23 日至 2052 年 5 月 23 日

统一社会信用代码：91440300738828453Q

经营范围：负责建设、管理深圳三九医院。

2. 企业简介及历史沿革

“三九医院”于 1992 年立项，前身为总后“976—1 工程”中配套的医院，1993 年定名为“总后深圳医疗中心”，1994 年经总后批准由三九企业集团负责筹资建设并于同年 8 月 1 日开工。1999 年军办企业与部队脱钩，归属三九企业集团管理。

“三九医院”系经深圳市卫生局深卫医发(1998)96 号文件批准。1999 年 8 月 9 日三九企业集团及三九医药股份有限公司签订《关于共同投资建设三九医院项目的协议书》，约定三九企业集团以其原已投资形成的三九医院在建工程实物资产投资，三九医药股份有限公司以人民币现金出资 33,000.00 万元组建有限责任公司。拟成立的公司注册资本 41,816.00 万元，由三九企业集团与三九医药股份有限公司出资设立。原注册资本为人民币 41,816.00 万元，其中三九企业集团和三九医药股份有限公司的持股比例分别为 49.78%和 50.22%。股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例（%）
三九企业集团	20,816.00	49.78
三九医药股份有限公司	21,000.00	50.22
合计	41,816.00	100.00

2001 年 4 月 11 日三九企业集团及上海胶带股份有限公司签订《项目投资权益及债权转让协议》，三九企业集团通过资产置换将其持有的“三九医院”21.08%股权及全部债权转让予上海胶带股份有限公司（以下简称“上海胶带公司”，后更名为上海鼎立科技发展股份有限公司），转让后，股东变更为三九企业集团、华润三

九医药股份有限公司和上海胶带公司，持股比例分别为 28.70%、50.22%、21.08%。本次出资业经深圳大华天诚会计师事务所出具深华[2001] 验字第 149 号验资报告验证。股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例（%）
三九企业集团	12,001.19	28.70
上海胶带股份有限公司	8,814.81	21.08
三九医药股份有限公司	21,000.00	50.22
合计	41,816.00	100.00

“三九医院”于 2002 年 5 月 23 日取得深圳市工商行政管理局核发的注册号为“4403011088947”、执照号为“深司字 N84329”的《企业法人营业执照》。

2001 年 12 月 28 日签订《深圳三九医院项目债权转权益协议书》，经公司 2002 年 6 月 30 日股东会决议批准，“上海胶带公司”将其持有的对三九医院的 7,995.00 万元债权转为股权，“三九医院”注册资本为 49,811.00 万元。信永中和会计师事务所于 2002 年 11 月 10 日为本次债权转股权出具了“深信永验 A 字[2002]第 059 号”验资报告。本次验资后公司股权结构如下：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例（%）
三九企业集团	12,001.19	24.09
上海胶带股份有限公司	16,809.81	33.75
三九医药股份有限公司	21,000.00	42.16
合计	49,811.00	100.00

2001 年 12 月，根据三九企业集团和三九医药股份有限公司签订的《三九医院股权转让框架协议》以及三九企业集团、三九医药股份有限公司和上海胶带公司签订的《有关深圳三九医院项目债权转权益的协议书》，三九企业集团将其持有的“三九医院”全部股权转让予三九医药股份有限公司，上海胶带公司将其持有的债权转增资本，其中，三九医药股份有限公司和上海胶带公司的持股比例分别为 66.25% 和 33.75%。本次出资业经深圳信永中和会计师事务所出具深信永验 A 字[2002] 第 060 号验资报告验证。股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例（%）
上海胶带股份有限公司	16,809.81	33.75
三九医药股份有限公司	33,001.19	66.25
合计	49,811.00	100.00

2002年5月9日,上海胶带公司和三九医药股份有限公司签订《资产置换协议》,上海胶带公司以资产置换方式向华润三九医药股份有限公司转让“三九医院”16.64%的股权;2009年3月,上海胶带公司将其持有“三九医院”17.11%的股权转让予华润医药投资有限公司。“三九医院”股东变更为华润三九医药股份有限公司和华润医药投资有限公司,持股比例分别为82.89%和17.11%。股东出资及持股比例如下表:

投资方名称	出资额(万元)	持股比例(%)
华润医药投资有限公司	8,522.6621	17.11
华润三九医药股份有限公司	41,288.3379	82.89
合计	49,811.00	100.00

“三九医院”母公司为华润三九医药股份有限公司(三九医药股份有限公司更名为华润三九医药股份有限公司),最终控股母公司为中国华润总公司(已更名为中国华润有限公司)。

3. 截至评估基准日,被评估单位股东出资及持股比例如下表:

投资方名称	出资额(万元)	持股比例(%)
华润医药投资有限公司	8,522.6621	17.11
华润三九医药股份有限公司	41,288.3379	82.89
合计	49,811.00	100.00

4. 近年资产、损益状况

企业的资产状况如下表所示:

金额单位:人民币元

项目名称	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31
流动资产	39,037,888.32	38,552,405.54	38,116,935.11
非流动资产	149,554,000.00	149,554,000.00	149,554,000.00
其中:固定资产	-	-	-
在建工程	149,554,000.00	149,554,000.00	149,554,000.00
资产总计	188,591,888.32	188,106,405.54	187,670,935.11
流动负债	356,411.21	359,960.35	354,372.85
非流动负债	-	-	-
负债总计	356,411.21	359,960.35	354,372.85
净资产(所有者权益)	188,235,477.11	187,746,445.19	187,316,562.26

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
管理费用	479,709.35	486,827.75	428,388.19
财务费用	-208.10	2,204.17	345.80
营业利润	-479,501.25	-489,031.92	-428,733.99
利润总额	-479,501.25	-489,031.92	-429,882.93
减：所得税	-	-	-
净利润	-479,501.25	-489,031.92	-429,882.93

注：表中 2015 年数据、2016 年数据和 2017 年度已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。

5. 主要会计政策和会计估计及税收优惠政策

5.1 会计期间

采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

5.2 记账本位币

编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5.3 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入“三九医院”，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

资产类别	使用年限	预计净残值率	年折旧率
机器设备	5-10 年	5%	9.5%-19%
电子设备	5 年	5%	19%
运输设备	5 年	5%	19%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，“三九医院”目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

“三九医院”至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

5.4 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素。

“三九医院”在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，“三九医院”需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于“三九医院”管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与“三九医院”的估计存在差异。

“三九医院”对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

6. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方是被评估单位的股东。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

评估报告的其他使用者包括三九医院的股东及三九医院；依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；法律法规规定的不确定使用者。

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机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

华润三九医药股份有限公司拟进行挂牌转让深圳市三九医院有限公司的股东全部权益价值，本次评估系为华润三九医药股份有限公司拟进行挂牌转让所涉及的深圳市

三九医院有限公司的股东全部权益价值的经济行为提供价值参考。该经济行为已于 2018 年 7 月 24 日获得华润三九医药股份有限公司批准通过的《华润三九党委会（扩大）会议纪要》（党纪要字[2018]11 号）和《华润三九医药股份有限公司总裁办公会会议纪要》（2018 年第 12 期）文件。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市三九医院有限公司的股东全部权益。

所有者权益账面金额人民币 18,731.65 万元。

具体评估范围为深圳市三九医院有限公司申报评估的截至评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 18,767.09 万元，负债总额账面值 35.44 万元，所有者权益账面值 18,731.65 万元。评估前账面值已经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了德师深圳报（审）字（18）第 P00075 号无保留意见审计报告。

资产评估申报汇总表

评估基准日 2017 年 12 月 31 日

被评估单位：深圳市三九医院有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	3,811.69
非流动资产：	2	14,955.40
其中：固定资产	3	-
在建工程	4	14,955.40
资产合计	5	18,767.09
流动负债	6	35.44
非流动负债	7	-
负债合计	8	35.44
净资产（所有者权益）	9	18,731.65

（一）其中价值较大实物资产情况及特点：

“三九医院”主要实物资产包括固定资产和在建工程，其中固定资产包括机器设备和电子设备；在建工程包括土建工程和设备安装工程。

1. 固定资产特点

1.1 机器设备

机器设备主要为进口医疗设备，包括超导磁共振仪、内窥镜、彩色超声影像仪等，

上述设备大多购置于 2003 年 4 月以前，基本上未安装使用，处于闲置状态，由于“三九医院”未进行维护保养，部分大型设备已生锈，现场摆放杂乱，无法全部实施现场勘查程序。

1.2 电子设备

电子设备主要包括台式电脑和笔记本电脑、投影仪、传真机、空调、打印机等。电子设备均为国产，购置年限在 2000 年底至 2007 年间跨度较大，由于“三九医院”未进行维护保养，现场摆放杂乱，无法全部实施现场勘查程序。

2. 在建工程特点

在建工程包括土建工程和设备安装工程

2.1 土建工程

2.1.1 龙井宿舍在建工程项目

龙井宿舍在建工程项目位于深圳市福田区侨香路北侧，为深圳市三九医院有限公司开发的住宅类建筑组团，由 7 栋多层住宅楼组成。项目始建于 1996 年 11 月，1997 年停工，2003 年复工，同年年底停工至今。

龙井宿舍均为框架结构，沉管灌注桩基础，总建筑面积 46,840.88 平方米，其中 A 型住宅 2 栋已完成基础工程，规划建筑面积均为 6,671.12 平方米；B 型住宅 2 栋，建筑面积均为 5,926.24 平方米，其中 1 栋已出售给深圳市金融租赁公司并入住（后转给三九集团），另 1 栋主体结构已封顶，维护已完成，尚未进行室内外粉刷、装修及安装工程；C 型住宅 1 栋，建筑面积 6,757.36 平方米，目前已建设完成并入住；干部宿舍 1 栋，规划建筑面积 8,346.80 平方米，目前已完成基础工程；工人宿舍 1 栋，建筑面积为 6,542.00 平方米，主体结构及维护工程已完成。

根据 1992 年 11 月 6 日原深圳市规划国土局出具编号为 92-406 号国土规划设计要点复函，龙井宿舍在建工程项目所占用的土地性质为部队营区及训练用地，建设单位为 976-1 工程，后根据中国人民解放军总后勤部通知，将上述用地移交三九企业集团。截至评估基准日，深圳市国土资源和房产管理局未能就龙井宿舍在建工程项目用地与深圳市三九医院有限公司办理土地使用权的出让手续。深圳市三九医院有限公司未就龙井宿舍在建工程项目办理过报建手续，未领取《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《施工许可证》等批准文件。

本次评估针对龙井宿舍在建工程项目，按深圳市三九医院有限公司（资产转让方）与深圳华润三九中医药发展有限公司（资产受让方）签署的《资产转让协议》交易结果进行列示，根据目前的协议交易价为 10,920,400 元（大写：壹仟零玖拾贰万肆佰元整）。

2.1.2 医疗大楼项目工程

医疗大楼建设项目位于深圳市福田区新洲路与福强路的交汇处，其主体工程于 1994 年 8 月正式开工，至 2001 年 10 月停工，期间多次停工复工。

该大楼为框架剪力墙结构，设计建筑物总高度 100.35 米，由 2 层地下室、5 层裙楼、22 层塔楼和设备层组成，总建筑面积 63,645 平方米。截至评估基准日，该工程主体工程已完工，外墙装修项目塔楼部分已完成，裙楼外玻璃幕墙及装饰铝板材料已购置未施工。

医疗大楼建设用地系中国人民解放军总后勤部驻深办事处于 1994 年 2 月 29 日，通过与原深圳市规划国土局签订深地合字（93）398 号《深圳经济特区土地使用权出让合同》取得。2000 年 7 月 10 日，中国人民解放军总后勤部驻深办事处、深圳市国土资源和房产管理局及深圳市三九医院有限公司签订深地合字（93）398 号《深圳经济特区土地使用权出让合同》补充协议，深圳市国土资源和房产管理局同意将编号为 B112-25 地块土地使用权（三九医院医疗大楼建设用地）的受让人由中国人民解放军总后勤部驻深办事处变更为深圳市三九医院有限公司，其权利及义务随之转移，土地用途限定为自用。上述土地使用权出让合同第七条明确约定：“土地使用者同意向深圳市国土局交付本地块的土地开发费 1,393,840.00 元，并同时支付市政建设配套费 6,411,664.00 元，根据财政部（93）财预字第 101 号文件，市政配套设施费、土地开发费及绿地开发费从深圳市 1992 年发行购股抽签表所得收入中支付”。

截至评估基准日，深圳市三九医院有限公司未向深圳市国土部门支付过与上述建设用地有关的成本或费用，宗地亦未取得深圳市《房地产证》。

截至报告出具日，根据委托人提供的《深圳市非税收入缴款通知书》、《广东省非税收入票据》显示。至 2018 年 8 月 14 日深圳市三九医院有限公司已缴纳宗地变更补缴收入（补缴土地地价款），金额为 44,302,743 元。至 2018 年 8 月 31 日深圳市三九医院有限公司已缴纳宗地变更补缴收入（延期金），金额为 539,416 元。

2.2 设备安装工程

在建工程-设备安装工程共计 13 项，主要包括制冷机组、高压配电设备、蒸汽锅炉、楼宇自动化和 OTIS 电梯等，开工日期大多发生在 1997 年至 2003 年之间，受土建工程停工因素影响未能投入正常使用。

（二）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

无。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）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）

本次评估引用德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的德师深圳报（审）字（18）第 P00075 号无保留意见审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估深圳市三九医院有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

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。

选择市场价值的理由如下：

（一）从评估目的看：本次评估的目的是为委托方及相关方拟进行挂牌转让的行为提供价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受。

（二）从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，挂牌转让日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受。

（三）从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

(四) 从价值类型选择惯例看: 当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时, 应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。评估基准日系由委托方确定, 确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近, 本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

本次资产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. 《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》(2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号);
2. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
3. 《国有资产评估管理办法实施细则》国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号;
4. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号);
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令);
6. 《国有资产评估项目核准管理办法》(财企[2001]801 号);
7. 《国有资产评估项目备案管理办法》财政部财企[2001]802 号;
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令);
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号);
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[2006]274 号);
11. 《关于<公司制改建有关国有资本管理与财务处理的暂行规定>有关问题的补充通知》2005 年 1 月 26 日财政部财企[2005]12 号;
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941 号);

- 13.《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权(2013)64号)；
- 14.《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》(2008年3月20日财企[2008]34号)；
- 15.《中华人民共和国公司法》(2006年1月1日施行)；
- 16.《企业会计准则》；
- 17.《中华人民共和国企业所得税法》(自2008年1月1日起施行)；
- 18.《中华人民共和国资产评估法》(自2016年12月1日起实施)；
- 19.《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号，从2004年8月28日起实施)；
- 20.《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号，从2008年1月1日起实施)；
- 21.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令 第256号，从1999年1月1日起实施)；
- 22.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第55号，从1990年5月19日起实施)；
- 23.《中华人民共和国契税暂行条例》(国务院令 第224号，从1997年10月1日起实施)；

24. 其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 准则依据

- 1.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
- 2.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号)；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31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〔2017〕34号)；
- 7.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号)；
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36号)；

9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为文件

《华润三九党委会（扩大）会议纪要》（党纪要字〔2018〕11号）和《华润三九医药股份有限公司总裁办公会会议纪要》（2018年第12期）文件。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1. 营业执照等；
2. 其他相关文件。

（五）采用的取价标准

1. 企业提交的财务会计经营资料及审计报告；
2. 企业提供的其他财务会计、经营方面的资料。

（六）参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的德师深圳报(审)字(18)第P00075号无保留意见审计报告；
3. 机械工业出版社《2017中国机电产品报价手册》；
4. 其他与评估有关的资料等。

八、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. 企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2. 企业价值评估中的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. 企业价值评估中的收益法, 是指将预期收益资本化或者折现, 确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法选择

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。但是目前国内资本市场中与被评估单位业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等类似的交易案例较少, 缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业, 故本次评估不采用市场法。

2. 对于收益法的应用分析

“三九医院”目前未营业, 无主营业务收入和主营业务成本及其他相关资料, 企业无法对其未来的收入、成本进行预测, 评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上不宜采用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

资产基础法以账面值为基础, 只要账面值记录准确, 使用资产基础法进行评估相对容易准确, 由于资产基础法是以资产负债表为基础, 从资产成本的角度出发, 以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)替代其历史成本, 并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值, 从而得到企业股东全部权益的价值。

考虑到本次评估目的, 本次评估采用资产基础法作为本项目的评估方法。

(三) 对于所采用的评估方法(资产基础法)的介绍

§ 对于资产基础法的介绍

1. 流动资产的评估方法

1.1 货币资金包括银行存款。对银行存款进行函证, 检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后, 以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上, 根据每笔款项可能收回的数额确定评估值; 各种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。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 在建工程的评估方法

2.1.1 在建工程-土建工程的评估方法

根据《房地产评估规范》，通行的评估方法通常有比较法、收益法、成本法及衍生方法等评估方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

关于医院中心大楼宜采用剩余法评估。

剩余法：是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估房地产的方法。

其基本计算公式为：

$$P=A-B-C$$

其中：

P——待估在建工程价值

A——项目开发总价值

B——项目总开发成本（包含购地税费、开发费用、管理费用、销售费用、投资利息和销售税费。）

C——客观开发利润

其中：开发项目整体的开发成本包括购地税费、开发费用、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费。即：

待估在建工程价值=不动产总价-购地税费-开发费用-管理费-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润

本次评估针对龙井宿舍在建工程项目，按深圳市三九医院有限公司（资产转让方）与深圳华润三九中医药发展有限公司（资产受让方）签署的《资产转让协议》交易结果进行列示，根据目前的协议交易价为 10,920,400 元（大写：壹仟零玖拾贰万肆佰元整）。

2.1.2 在建工程-设备安装工程的评估方法

在建工程-设备安装工程已在在建工程-土建工程中评估，此处不再评估。

2.2 机器设备的评估

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

2.2.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

●进口设备的账面价值构成一般包括以下内容：进口设备价格、运杂费、安装调试费、其他费用、资金成本。

●大型设备

对于需安装的生产专用的大型设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用 + 资金成本

●中小型机械设备

对于一些价值量较小不需要安装的设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费。

●自制非标设备

重置全价 = 原（辅）材料价值 + 运杂费 + 安装调试费 + 管理费用 + 其他必要费用 + 资金成本

●办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

第一：设备购置价的确定

A. 对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市

场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

B. 对于无法查询到市场价格的非标设备，本次评估依据委托方提供的设备图纸、技术要求、制造合同等资料按照现行的人工费、材料费、机械台班价格，套用相关设备制作定额和费用定额标准，计算得出非标设备的制造费用。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

第二：运杂费用的确定

设备运杂费项目包括设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：设备运杂费=设备购置价×运杂费率。主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

第三：安装调试费的确定

设备安装调试费包括设备到达施工现场后，需经过组合、定位、联接固定、检测试验等一系列作业，最后达到可使用状态所发生的全部费用。

对于部分价值量大的主要设备，安装调试费项目主要根据企业提供设备竣工图纸、技术要求等资料，考虑安装工程施工的一般条件，按照施工当地现行的人工费、材料费、机械台班价格标准，套用《全国统一安装工程定额》（建标【2000】60号）的有关定额项目计算得出。

一般设备安装调试费采用以下公式计算确定：设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的安装调试费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

第四：基础费的确定

设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物，主要包括建造设备基础时所发生的人工费、材料费、机械费及其他费用。

设备基础费采用以下公式计算确定：设备基础费=设备购置价×基础费费率

设备基础费主要根据被评估单位当地材料、人工等并结合企业合同实际情况综合确定。

第五：其他费用的确定

其他费用项目包括建设管理费、勘察设计费、工程监理费等，大型设备予以计取。主要参照行业的有关取费标准，结合资产购建的实际费用支出情况，并向相关设计单位和工程监理部门咨询后确定。

第六：资金成本的确定

资金成本以设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用等为基数，按照项目工期，根据评估基准日同期贷款利率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的资金成本。

2.2.2 设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

●大型设备

对于机器设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，理论成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%。

●对于中、小型机器设备

对于一般中小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

2.2.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司和“华润三九”签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受“华润三九”的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据评估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员查阅、收集评估资产的权属证明文件，包括工商登记、合同等资料，以核实其法律权属的合法性。

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1. 评估人员在被评估单位人员的配合下，到现场对各项资产进行查阅和核实，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对资产进行核实，并查阅大量的相关凭证。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析。

2. 根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

十、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设“三九医院”使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内。
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化。
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。
6. 被评估单位会计政策与核算方法基准日后无重大变化。
7. 被评估单位的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、

准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设“三九医院”对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

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。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）评估结论

深圳市三九医院有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日资产总额账面值 18,767.09 万元，评估值 74,224.01 万元，评估增值 55,456.92 万元，评估增值 295.50%；
 负债总额账面值 35.44 万元，评估值 35.44 万元，无增减变化；
 所有者权益账面值 18,731.65 万元，评估值 74,188.57 万元，评估增值 55,456.92 万元，评估增值率 296.06%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

被评估单位：深圳市三九医院有限公司

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	3,811.69	5,088.97	1,277.28	33.51
非流动资产：	2	14,955.40	69,135.04	54,179.64	362.27
其中：固定资产	3	-	273.22	273.22	-
在建工程	4	14,955.40	68,861.82	53,906.42	360.45
资产合计	5	18,767.09	74,224.01	55,456.92	295.50
流动负债	6	35.44	35.44	-	-

非流动负债	7	-	-	-	-
负债合计	8	35.44	35.44	-	-
净资产（所有者权益）	9	18,731.65	74,188.57	55,456.92	296.06

综上所述，深圳市三九医院有限公司股东全部权益价值为 74,188.57 万元。人民币大写金额为柒亿肆仟壹佰捌拾捌万伍仟柒佰元整。

（二）评估结论与账面价值比较变动原因

1. 流动资产

流动资产增值 1,277.28 万元，增值率为 33.51%，主要是审计对企业的其他应收款计提了坏账准备，评估过程中坏账准备评估为 0 元，故出现增值情况。

2. 设备类资产

设备类资产增值 273.22 万元，主要原因是以账面原值*残值率（5%）确认设备类资产评估值。

3. 在建工程

在建工程增值 53,906.42 万元，增值率 360.45%，主要原因是①土建工程-土建工程原材料价格、人工工资、机械费等费用较大幅度的上涨；②土建工程项目账面价值未包含土地价值，本次评估结果中包含土地使用权，故本次评估增值。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司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）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。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

未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况；

本次评估引用德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的德师深圳报（审）字（18）第 P00075 号无保留意见审计报告，除此之外，未引用其他机构报告内容。

（五）我们未考虑本次申报评估挂牌转让行为尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（六）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（七）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产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。

（八）我们在此提醒报告使用者悉知并注意“三九医院”的在建工程以下事项：

1. 针对龙井宿舍在建工程项目，按深圳市三九医院有限公司（资产转让方）与深圳华润三九中医药发展有限公司（资产受让方）签署的《资产转让协议》交易结果进行列示，根据交易双方均可认可接受的市场价作为协议交易价（协议交易价为 10,920,400 元），故本次龙井宿舍在建工程项目评估值确认为 10,920,400 元（大写：壹仟零玖拾贰万肆佰元整），提醒报告使用者注意。

2. 针对龙井宿舍在建工程项目，本次评估未能取得该建设工程相关土地权属文件，经与被评估单位了解，其土地使用权属于三九企业集团所有，被评估单位账面价值中未包含该宗土地使用权价值，根据本次评估目的、在价值定义前提条件下，本次评估结论不包括龙井宿舍在建工程项目所在宗地土地使用权价值，以委托方提供的《资产转让协议》为准，如上述限制条件发生变化，则本次关于龙井花园建设项目的评估不成立，提醒报告使用者注意。

3. 医疗中心大楼建设用地正在办理《国有土地使用权证》。截至评估基准日，未能查询到深圳市三九医院有限公司向深圳市国土部门支付过与医疗中心大楼建设用地

有关的成本或费用记录，本次评估以被评估单位“三九医院”提供的《国有土地出让使用权合同》记载为依据，其最终权属认定以相关管理部门核定为准，提醒报告使用者关注。

4. 截至出具报告日，本次评估根据被评估单位“三九医院”提供的《国有土地出让使用权合同》等资料为依据，采用假设开发法测算医疗中心大楼土地价值，并已扣除产权持有人评估基准日之后实际补交的地价款，提醒报告使用者关注。

5. 根据委托人提供的《建设三九医院的可行性报告》、《工程估算书》等资料数据，B112-0025 号（医疗中心）宗地综合确定宗地建筑面积为 63,645.00 m²，其中计容建筑面积 58,348.66 m²，经测算该宗地竣工后实际容积率为 4.19。根据《深圳市规划国土局市政设计要点复函》（编号：93-494-②）显示，宗地容积率为 4.3，鉴于该项目未有相关后续工程设计调整文件，本次评估以原设计方案为依据，提醒报告使用者注意。

6. 于评估基准日之后，被评估单位“三九医院”取得《深圳经济特区土地使用权出让合同》第二补充协议书（签订日期为 2018 年 9 月 28 日）显示，宗地号 B112-0025 号，土地面积 13938.4 平方米，宗地补交地价款金额为 44,842,159 元，经与委托方了解深圳市三九医院有限公司已缴纳宗地变更补缴收入（补缴土地价款），提醒报告使用者关注。

7. 根据被评估单位“三九医院”提供的《深圳经济特区土地使用权出让合同》第二补充协议书（签订日期为 2018 年 9 月 28 日）记载，B112-0025 号地块总建筑面积 59935.12 平方米，商品房性质，土地使用权及地上建筑物限整体转让，土地使用年限 50 年，从 1994 年 1 月 29 日至 2044 年 1 月 28 日止。而根据《工程估算书》等资料数据说明，B112-0025 号（医疗中心）宗地综合确定宗地规划建筑面积为 63,645.00 m²，其中计容建筑面积 58,348.66 m²，2 份文件计容建筑面积数据不相一致。鉴于《工程估算书》等资料数据计容面积并未超出《深圳经济特区土地使用权出让合同》规定面积范围，本次评估以《工程估算书》数据为准，提醒报告使用者注意。

8. 根据《深圳经济特区土地使用权出让合同书》第二补充协议书记载，医疗中心大楼建设用地开发完成后土地使用权及地上建筑物限整体转让。经与委托方沟通了解，三九医疗中心大楼开发完成后建设用地开发完成后土地使用权及地上建筑物整体转让，而非自用。本次估值过程中采用假设开发法评估在建工程项目开发完成后物业进行整

体销售为前提设定，上述经营方式如发生变化，将对本次估值结果产生很大影响，评估结果应做相应调整。提醒报告使用者注意。

9. 因客观因素限制，本次评估未能取得医疗中心大楼建设用地详细规划指标，根据深圳市三九医院有限公司提供的有关说明文件进行各层面积分摊，其实际面积应以最终建设完工后具有合格资质机构出具的测绘面积为准，如与本次评估数据存在差异，评估结论应作调整，提醒报告使用者关注。

10. 鉴于三九医疗中心大楼已停工多年，本次在建工程形象进度根据委托方整理《医疗中心大楼工程进度说明表》、结合委托人的工程介绍及现场查勘各项工程状况确定医疗中心大楼工程形象进度，其后续续建过程中受建设方投入运营、工程是否有更改设计、更换用材、拆除更新、增加加固工程等诸多因素影响，如后续有改变，评估结论应作调整，提醒报告使用者关注。

(九) 本次评估针对被评估单位纳入申报评估范围的固定资产-设备类资产（机器设备和电子设备）科目账面原值为 54,642,880.53 元，账面净值为 0 元。

根据委托方提供的《关于三九医院设备类固定资产的相关说明》，评估人员通过现场调查了解到，该批设备类资产由于购置时间较早，特别是大部分医疗设备未进行安装使用，电子设备使用年限已远远超出其实际使用年限，且堆放现场无人进行设备保养维护，基本荒废，无法全部实施现场勘查程序。

我司通过华润三九的建议，认为按照华润三九和三九医院固定资产折旧会计政策确认设备类资产评估值的方式不存在低估设备类资产价值的可能性，因此，本次评估以账面原值*残值率（5%）确认设备类资产评估值并在评估报告中进行特别事项披露，我们在此提醒报告使用者悉知并注意。

(十) 截止评估基准日，深圳海关缉私局因“三九医院”转让海关监管货物 C 型臂心血管造影仪和彩色超声波诊断仪各一台（涉案货物价值人民币 6,568,804.56 元）对其进行行政处罚（《处罚决定书为中华人民共和国深圳海关行政处罚决定书》，文件号为深关缉违字[2010]002 号），目前未定。本次评估未考虑其影响，我们在此提醒报告使用者悉知并注意。

(十一) 本次评估未考虑尚需支付的合同款项，也未考虑其他负债性质的应付款及或有支出，如存在该类款项，会对评估结果产生影响。

(十二) 本次评估的股权价值没有考虑少数股权折价或控股权溢价，也未考虑流

动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

十三、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) 委托方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师不承担责任；

(四) 除委托方、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；

(五) 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；

(六) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

(七) 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；

(八) 本评估结果的使用有效期为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2018 年 11 月 23 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇一八年十一月二十三日