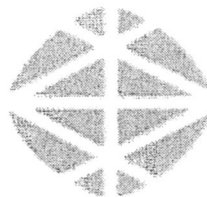


企业价值评估报告书

项目名称： 华润三九医药股份有限公司拟收购昆明圣火药业（集团）有限公司股权评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 0425139 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 7 月 8 日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称	华润三九医药股份有限公司拟收购昆明圣火药业(集团)有限公司 股权评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0425139 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 其他报告使用者	4
二、 被评估单位及其概况	5
三、 评估目的	9
四、 评估对象和评估范围	9
五、 价值类型及其定义	9
六、 评估基准日	10
七、 评估依据	10
I. 经济行为依据	10
II. 法规依据	10
III. 评估准则及规范	11
IV. 取价依据	11
V. 权属依据	12
VI. 其它参考资料	12
VII. 引用其他机构出具的评估结论	12
八、 评估方法	12
I. 概述	12
II. 评估方法选取理由及说明	13
III. 收益法介绍	13
IV. 资产基础法介绍	15
九、 评估程序实施过程和情况	17
十、 评估假设	18
十一、 评估结论	19
I. 概述	19
II. 结论及分析	20
III. 其它	21
十二、 特别事项说明	21
十三、 评估报告使用限制说明	23
I. 评估报告使用范围	23
II. 评估结论使用有效期	23
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	23
IV. 评估报告解释权	23
十四、 评估报告日	23
报告附件	25

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	华润三九医药股份有限公司拟收购昆明圣火药业（集团）有限公司 股权评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0425139 号
委托方	华润三九医药股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的拟受让方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	昆明圣火药业（集团）有限公司。
评估目的	股权收购。
评估基准日	2016 年 2 月 29 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 387,361,578.39 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用收益现值法和资产基础法评估，在对被评估单位综合分析后最终选取收益现值法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 189,000.00 万元。 大写：壹拾捌亿玖仟万元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 2 月 28 日。
重大特别事项	详见“特别事项说明”。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

华润三九医药股份有限公司：

上海东洲资产评估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、资产评估原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对华润三九医药股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的昆明圣火药业（集团）有限公司股东全部权益在 2016 年 2 月 29 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	华润三九医药股份有限公司拟收购昆明圣火药业（集团）有限公司股权评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0425139 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	企业名称：华润三九医药股份有限公司（股票代码：000999） 企业类型：上市股份有限公司 住所：深圳市龙华新区观澜高新园区观清路 1 号 法定代表人：王春城 成立日期：一九九九年四月二十一日 注册资本：人民币 978,900,000 元 实收资本：人民币 978,900,000 元 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。 委托方华润三九医药股份有限公司系被评估单位昆明圣火药业（集团）有限公司拟收购方股东。
--------	---

II. 其他报告使用者	本报告仅供本次经济行为涉及的交易方、国有资产评估经济行为的相关监管
-------------	-----------------------------------

告使用者	部门或机构，及国家法律、法规规定的报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。
------	---

二、被评估单位及其概况

单位名称：昆明圣火药业（集团）有限公司
住所：云南省昆明市经济技术开发区经邮路 2 号
注册资本：8806.70 万人民币
经济性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）
法定代表人：兰锋
经营范围：硬胶囊剂、软胶囊剂、散剂、颗粒剂、乳膏剂、片剂、护肤类、发用类化妆品、保健食品等自产产品的加工、销售；进出口业务（不含分销业务）；保健食品、预包装食品、化妆品、日用品、健身器材等的批发、零售、佣金代理（拍卖除外）。（需依法批准的经营范围，按批准内容经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1、企业历史沿革

昆明圣火药业（集团）有限公司（以下简称“公司”）原名为昆明圣火制药有限责任公司系 1995 年 10 月由云南福康利边贸开发总公司、昆明南国生物资源开发研究所共同投资 500 万元成立，其中云南福康利边贸开发总公司投资 225 万元，占注册资本的 45%，昆明南国生物资源开发研究所投资 275 万元，占注册资本的 55%。

1996 年 6 月 3 日云南福康利边贸开发总公司将其持有昆明圣火制药有限责任公司的全部股份转让给广东茂名市化州建筑工程公司；2000 年 3 月广东茂名市化州建筑工程公司将其持有昆明圣火制药有限责任公司的全部股份转让给昆明南国生物资源开发研究所，股权转让后昆明南国生物资源开发研究所持有昆明圣火制药有限责任公司 100% 的股权；2000 年 3 月，公司注册资本由 500 万元增加至 6000 万元，其中：昆明南国生物资源开发研究所所以昆明圣火制药有限责任公司经评估后的净资产作价 2940 万元出资，占注册资本的 49%，新增股东云南云维集团有限公司以货币 3060 万元出资，占注册资本的 51%；2005 年 6 月，昆明南国生物资源开发研究所进行改制，名称变更为昆明通愈生物科技开发有限责任公司，2005 年 8 月昆明通愈生物科技开发有限责任公司与昆明南国生物资源开发有限公司进行合并，合并后的单位名称为昆明南国生物资源开发有限公司；2005 年 8 月，公司变更公司名称，由昆明圣火制药有限公司变更为昆明圣火药业（集团）有限公司；2005 年 8 月，云南云维集团有限公司将其持

有昆明圣火药业（集团）有限公司 51%的股权全部转让给昆明南国生物资源开发有限公司，股权转让后昆明南国生物资源开发有限公司持有昆明圣火药业（集团）有限公司 100%股权；2005 年 8 月，新增股东国投创业投资有限公司，以其母公司基建拨款 400 万元出资，本次增资后，注册资本为 6400 万元，其中昆明南国生物资源开发有限公司占注册资本的 93.75%，国投创业投资有限公司占注册资本 6.25%；2006 年 7 月，昆明南国生物资源开发有限公司将其持有昆明圣火药业（集团）有限公司 93.75%的股权全部转让给蓝氏国际医药投资有限公司；2007 年 9 月，蓝氏国际医药投资有限公司将其持有昆明圣火药业（集团）有限公司 93.75%的股权全部转让给中国圣火药业控股公司；2007 年 9 月，增加注册资本 966 万元，增加的注册资本全部由中国圣火药业控股公司认缴，增资后昆明圣火药业（集团）有限公司的注册资本为 7366 万元，其中中国圣火药业控股公司占注册资本的 94.57%，国投创业投资有限公司占注册资本的 5.43%；2007 年 11 月，国投创业投资有限公司将其持有 5.43%昆明圣火药业（集团）有限公司股权全部转让给南国生物资源开发有限公司；2007 年 11 月，南国生物资源开发有限公司将其持有昆明圣火药业（集团）有限公司 5.05%的股权转让给昆明滇骄投资咨询有限公司；2007 年 11 月，增加注册资本 560 万元，增加的注册资本全部由中国圣火药业控股公司认缴，增加后昆明圣火药业（集团）有限公司的注册资本为 7926 万元，其中中国圣火药业控股公司占注册资本的 94.95%，昆明滇骄投资咨询有限公司占注册资本的 5.05%；2013 年 7 月，中国圣火药业控股公司解散，其持有昆明圣火药业（集团）有限公司 94.95%的股权由蓝氏国际医药投资有限公司持有。

2015 年 7 月，蓝氏国际医药投资有限公司将其持有昆明圣火药业（集团）有限公司的部分股权转让给上海兴丹投资管理中心（有限合伙）、上海切思投资管理合伙企业（有限合伙）。股权转让后注册资本不变，注册资本为 7926 万元，其中蓝氏国际医药投资有限公司出资 6902.2238 万元、上海兴丹投资管理中心（有限合伙）出资 550.3814 万元、昆明滇骄投资咨询有限公司出资 400.00 万元、上海切思投资管理合伙企业（有限合伙）出资 73.3948 万元。2015 年 9 月，公司增加注册资本金 880.70 万元，增加部分注册资本金由新股东平潭兴杭隆庆股权投资合伙企业（有限合伙）出资 1.2 亿人民币认缴，其中 880.70 万元计入注册资本，其余部分计入资本公积。公司的注册资本变更为 8806.70 万元，其中：蓝氏国际医药投资有限公司出资 6902.2238 万元、上海兴丹投资管理中心（有限合伙）出资 550.3814 万元、昆明滇骄投资咨询有限公司出资 400.00 万元、上海切思投资管理合伙企业（有限合伙）出资 73.3948 万元，平潭兴杭隆庆股权投资合伙企业（有限合伙）出资 880.7 万元。

2015 年 9 月，蓝氏国际医药投资有限公司将其持有昆明圣火药业（集团）有限公司的部分股权转让给新余君成投资合伙企业（有限合伙），股权转让后注册资本不变。股权转让后公司的股权结构如下：

序号	名 称	出资数额（元）	持股比例（%）
1	蓝氏国际医药投资有限公司	67,260,898.00	76.3747
2	上海兴丹投资管理中心（有限合伙）	5,503,814.00	6.2496
3	昆明滇骅投资咨询有限公司	4,000,000.00	4.5420
4	上海切思投资管理合伙企业（有限合伙）	733,948.00	0.8334
5	平潭兴杭隆庆股权投资合伙企业（有限合伙）	8,807,000.00	10.0003
6	新余君成投资合伙企业（有限合伙）	1,761,340.00	2.0000
	合 计	88,067,000.00	100%

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

2、企业经营概况

昆明圣火药业（集团）有限公司创立于 1995 年，是云南省政府重点扶持的十户医药企业之一，云南省认定的高新技术企业。公司位于昆明国家经济技术开发区内，固定资产投入 11045 万元，拥有提取、制剂、仓储、办公等现代化生产及办公条件。

公司于 2006 年 6 月 5 日经云南省商务厅批准，成为中外合资企业。公司目前注册资本为 8806.70 万元。2002 年 8 月首次通过国家 GMP 认证，共取得原料药、颗粒剂、片剂、硬胶囊、软胶囊、乳膏剂、散剂等七个剂型的认证。2004 年 3 月首家通过了云南省保健食品 GMP 认证。2014 年 4 月获得新版 GMP 认证，共取得片剂、硬胶囊、软胶囊、颗粒剂、散剂、乳膏剂、中药前处理和提取等七个剂型的认证。

公司致力于云南特有的名贵中药材“三七”的深加工及综合利用开发，现已形成集种植、研发、生产及销售为一体的现代化中药产业链。公司以三七为主要原料，开发了以药品为核心，涵盖中药化妆品及健康食品的三大系列产品线。公司的主打产品为“理洙王”牌血塞通软胶囊，主要用于心脑血管等疾病的预防和治疗，其 2014 年单品销售已经达 4 亿元。公司另外还有软藤素软胶囊、磺胺嘧啶银乳膏、板蓝根颗粒等品种。。

3、企业历史财务数据

企业近年（合并）资产及财务状况：



截止 2016 年 2 月 29 日

金额单位：万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-2 月
资产总额	51,117.29	51,394.41	66,869.92	53,501.02
负债总额	48,816.05	43,585.53	37,307.94	22,714.90
净资产	2,301.24	7,808.88	29,561.99	30,786.12
营业收入	36,438.64	42,151.42	46,498.14	6,351.32
利润总额	2,584.21	6,426.83	11,602.54	1,567.10
净利润	2,140.90	5,507.65	9,753.11	1,224.14

企业近年(母公司)资产及财务状况:

截止 2016 年 2 月 29 日

金额单位：万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-2 月
资产总额	52,238.51	48,275.87	71,547.44	58,661.04
负债总额	43,261.08	33,982.42	34,375.38	19,924.88
净资产	8,977.43	14,293.45	37,172.06	38,736.16
营业收入	30,500.73	35,425.93	38,819.53	5,410.55
利润总额	2,447.44	6,227.06	12,728.04	1,907.06
净利润	2,075.22	5,316.02	10,878.61	1,564.10

上述数据摘自于中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告,报告为无保留意见。

昆明圣火药业(集团)有限公司执行企业会计准则,适用的主要税率如下:

税 种	计税依据	税 率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	17%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	当期实际缴纳的流转税之和	7%
教育费附加	当期实际缴纳的流转税之和	3%
地方教育附加	当期实际缴纳的流转税之和	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

税收优惠情况:

圣火药业集团于 1999 年申报通过高新技术企业资格认证,并于 2003 年、2006 年、2009 年、2012 年及 2015 年资格复审通过,复审后有效期至 2018 年 9 月 12 日止。根据《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知国税函[2009]203 号》相关规定,认定(复审)合格的高新技术企业,自认定(复审)批准的有效期限当年开始,可按 15%的税率进行所得税预缴申报或享受过渡性税收优惠。

圣火医药、圣火进出口和圣火化妆品适用的企业所得税率为 25%。

4、长期股权投资情况

序号	企业名称	账面值（元）	持股比例
1	昆明圣火医药有限公司	10,000,000.00	100.00%
2	昆明圣火医药进出口有限公司	1,000,000.00	100.00%
3	昆明圣火化妆品有限公司	5,500,000.00	100.00%

三、评估目的

根据华润医药集团有限公司投资项目立项批复，华润三九医药股份有限公司拟收购昆明圣火药业（集团）有限公司股权。本次评估为该经济行为所涉及的昆明圣火药业（集团）有限公司股东全部权益价值提供参考。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为387,361,578.39元。总资产为586,610,343.05元，负债总额为199,248,764.66元。
2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的房屋建筑物面积为30,849.46 m²；涉及的土地面积为20,879.36 m²。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计719台（辆）。
4. 另将该公司帐面未反映的商标及专利权纳入本次评估范围。

主要产品对应专利如下：

权利人	专利名称	专利号	类别	对应产品
昆明圣火药业（集团）有限公司	一种血塞通软胶囊的临床新用途	200810233716	发明专利	血塞通
昆明圣火药业（集团）有限公司	一种治疗血液循环障碍的制剂和方法	US8202553B2	发明专利	血塞通-美国
昆明圣火药业（集团）有限公司	一种黄藤素软胶囊及其制备方法	200510000063.8	发明专利	黄藤素
昆明圣火药业（集团）有限公司	一种治疗消化性溃疡或肠炎的药物组合物及其制备方法和用途	3135759.8	发明专利	胃定康-在研

5. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且已经过中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 2 月 29 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 华润医药集团有限公司投资项目立项批复。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
6. 《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；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
9. 《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；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号；
11. 《中华人民共和国房地产管理法》；
12. 其它法律法规。



III. 评估准则及规范

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. 资产评估准则—评估报告（中评协[2012]248号）；
5. 资产评估准则—评估程序（中评协[2007]189号）；
6. 资产评估准则—工作底稿（中评协[2007]189号）；
7. 资产评估准则—业务约定书（中评协[2007]189号）；
8. 资产评估准则—企业价值（中评协[2011]227号）；
9. 资产评估准则—机器设备（中评协[2007]189号）；
10. 资产评估准则—不动产；（中评协[2007]189号）
11. 资产评估准则—无形资产（中评协[2007]189号）；
12. 商标资产评估指导意见（中评协[2011]228号）；
13. 资产评估价值类型指导意见（中评协[2007]189号）；
14. 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）；
15. 企业国有资产评估报告指南（中评协[2008]218号）；
16. 评估机构业务质量控制指南（中评协[2010]214号）；
17. 财政部令第33号《企业会计准则》；
18. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
19. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
20. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《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）；
5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 云南省建设工程造价计价规则（云建标【2003】668号）；
7. 云南省建设厅关于将意外伤害保险、安全防护文明施工费列入建安工程造价的通知（云建标【2005】661号）；
8. 云南省建设厅关于调整建安工程造价税金计算系数和工程定额测定费费率的通知（云建标【2006】295号）；
9. 云南省建筑工程相关费用的有关规定；



10. 搜房网公布的房地产资料;
11. 中国土地市场网公布的成交案例;
12. 中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告;
13. 公司提供的部分合同、协议等;
14. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料;
15. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
16. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料;
17. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
18. 其他。

V. 权属依据

1. 房地产权证;
2. 投资合同、协议; 车辆行驶证;
3. 商标证、专利权证;
4. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;
2. 被评估单位提供的资产评估明细表;
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
5. 其它有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种, 即资产基础法、收益法和市场法。

1. 资产基础法, 也称成本法, 是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础, 合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值, 以确定评估对象价值的评估方法。
2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现, 以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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, 以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用成本法和收益法评估。因为，成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化。故也适用收益法评估。由于被评估企业资产规模与同行业上市公司差异较大，缺乏可比性，故不适用市场法评估。

III. 收益法介绍

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。

评估模型及公式

本次收益法评估模型考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值

经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

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

其中：r—所选取的折现率。

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 6 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。

g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，g 取零。

收益预测过程	1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。 2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。 3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。 4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。 5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。
折现率选取	1. 折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。 2. 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企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。 WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。 $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ 其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率 本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为： $Re = Rf + \beta \times MRP + \varepsilon$ 其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ε 为公司特定风险调整系数
溢余及非经营性资产负债)	溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。 非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。

有息债务	有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。
IV. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。
货币资金	对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值；对其他货币资金核实相关保证金单据，以经核实后的账面价值确认评估值。
交易性金融资产	评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查相关的理财合同，按核实后的账面值评估。
应收款项	对于应收款项，主要包括应收票据、应收账款和其他应收款。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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值。
预付账款	根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
存货	对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与帐面单价相差不大的原材料、包装物及低值易耗品，按帐面单价作为重置单价；对产成品，现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价；对在产品在账面成本的基础上考虑可产生的净利率确定评估单价。
长期股权投资	对长期股权投资分别整体评估，并根据持股比例计算对应长期股权投资评估值。
固定资产	委估建筑物及构筑物为企业自建的工业类用房，本次评估采用重置成本法对其房屋价值进行评估。 对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 (1) 重置全价的确定

根据不同设备类型的特点，重置全价确定方法如下：

①对于通用类设备、电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

②通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税作为其重置全价。

即：车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+增值税税率)]×车辆购置税税率+其他合理费用

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

(2) 综合成新率的确定

①对于机器设备，主要依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

③对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，对于非营运的小、微型汽车以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

行驶里程理论成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3) 评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

无形资产-土地使用权

采用基准地价修正法和市场比较法评估。

1. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均



	条件相比较, 并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正, 进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。
	2. 市场比较法指在一定市场条件下, 选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例, 就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较, 并对交易实例加以修正, 从而确定土地价格的方法。
其他无形资产	其他无形资产系专利技术、商标及外购专利、软件, 对外购软件按基准日市场价值评估; 对外购专利, 根据相关协议, 按协议价格评估; 对于商标、形成产品销售的专利, 按销售收入分成后采用收益法评估; 对于未形成产品销售的专利, 采用成本法评估。
长期待摊费用	评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核, 经过清查, 企业摊销正常。按照账面值评估。其中, 对于和建筑物重叠的部分, 将其纳入建筑物中评估。
递延所得税资产	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程, 并根据对应科目的评估处理情况, 重新计算确认递延所得税资产。
负债	以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定, 对评估范围内的资产和负债进行了清查核实, 对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下:

1. 与委托方接洽, 听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍, 了解评估目的、评估对象及其评估范围, 确定评估基准日, 签订评估业务约定书, 编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查, 主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式, 核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查, 主要为现场实物盘点和调查, 对资产状况进行察看、拍摄、记录; 收集委估资产的产权证明文件, 查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈, 了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查, 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式, 主要产品或服务业务收入情况及其变化; 成本的构成及其变化; 历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式; 企业核心技术, 研发力量以及未来发展规划和企业

竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：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。
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。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使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等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评

估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，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。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断，评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 447,013,903.15 元。其中：总资产账面值 586,610,343.05 元，评估值 621,642,958.07 元，增值额 35,032,615.02 元，增值率 5.97%；总负债账面值 199,248,764.66 元，评估值 174,629,054.92 元，减值 24,619,709.74 元，减值率 12.36%；净资产账面值 387,361,578.39 元，评估值 447,013,903.15 元，增值额 59,652,324.76 元，增值率 15.40%。

资产基础法评估结果汇总如下表:

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	49,968.41	50,521.02	552.61	1.11
非流动资产	8,692.63	11,643.28	2,950.65	33.94
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	1,650.00	-6,130.52	-7,780.52	-471.55
投资性房地产净额				
固定资产净额	5,096.58	6,510.05	1,413.47	27.73
在建工程净额	96.86	96.86		
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	1,666.64	11,136.10	9,469.46	568.18
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	141.10	2.06	-139.04	-98.54
递延所得税资产	41.45	28.73	-12.72	-30.69
其他非流动资产				
资产合计	58,661.04	62,164.30	3,503.26	5.97
流动负债	19,924.88	17,462.91	-2,461.97	-12.36
非流动负债				
负债合计	19,924.88	17,462.91	-2,461.97	-12.36
净资产(所有者权益)	38,736.16	44,701.39	5,965.23	15.40

(金额单位: 万元)

评估基准日:

2016年2月29日

2. 收益法评估结论

按照收益法评估, 被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为189,000.00 万元, 比审计后账面净资产增值 150,263.84 万元, 增值率387.92%。

II. 结论及分析

本次评估采用收益法结论, 主要理由是: 成本法是基于会计的资产负债表为基础进行的, 本次评估虽已对专利技术等无形资产单独评估, 但对不符合会计资产定义、不能准确计量的资源, 如企业拥有资质、研发及管理团队等人力资源及商誉等对公司收益形成贡献的其他无形资产价值没有单独评估, 未能反映上述资源的价值。被评估单位拥有较强的研发力量和团队, 具有良好的成长性, 未来盈利能力较强, 收益法能将企业拥有的各项有形和无形资产及盈利能力等都反映在评估结果中, 故选取收益法评估结果作为本次评估结论。

经评估, 被评估单位股东全部权益价值为人民币 189,000.00 万元。

大写: 壹拾捌亿玖仟万元整。

III. 其它

目前国内大多数企业产权交易案例，一般均未考虑其溢价或折价，鉴于市场交易资料的局限性，未考虑流动性及由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价。

十二、特别事项说明

有些特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税赋问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。
2. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论。
4. 根据圣火药业与华润三九医药股份有限公司的协议，圣火药业正在研发的新药注射用三七素及原料以及与此相关的专利都不在本次评估范围：三七素涉及的专利如下：

序号	权利人	专利名称	专利号	类别	申请时间	专利期限
1	昆明圣火药业（集团有限公司）	一种治疗出血病的药物组及用途	ZL200410058051.6	发明专利	2004-8-11	20 年
2	昆明圣火药业（集团有限公司）	一种治疗出血病的固体分散药物制备方法	ZL200810233456.7	发明专利	2008-10-17	20 年
3	昆明圣火药业（集团有限公司）	一种治疗出血症的方法 (methods for treating hemorrhagic conditions)	US8362081B2	发明专利	2009-12-31	20 年

5. 公司在公司财务报表中其他应收款以及预付账款科目下，均存在和同一控制人（兰锋、蓝磊）下公司的大额往来款，具体款项如下：

序号	欠款单位名称	金额（元）	所在科目
1	石林石海农业产业开发有限公司	42,072,966.78	预付账款
2	云南圣火酒店管理有限公司	24,400,000.00	其他应收款
3	昆明杏林大观园旅游开发有限公司	75,583,198.55	其他应收款
4	昆明华耀投资有限公司	65,641,400.00	其他应收款
5	云南圣火酒店管理有限公司	9,240,000.00	其他应付款
	合计	198,457,565.33	

公司及实际控制人（兰锋、蓝磊）承诺，在本次评估经济行为实施前或者实行

的同时，将全额收回该部分款项（承诺函见附件）。本次在收益法评估中，对该部分款项作为非经营性资产全额加回，提请报告使用者注意，截至评估报告出具日，该部分款项尚未收回。

6. 根据企业提供的相关资料，企业账面上无形资产中三七素专利《高效止血药三七素的合成制备方法》，专利号(ZL00109992.2)，系向昆明南国生物资源开发研究所购得，拟按照1元的价格协议转让，本次评估为1元。

7. 根据企业提供的相关资料，公司下属全资子公司昆明圣火医药有限公司持有昆明阿拉沪农商村镇银行2%的股权，企业拟以账面投资成本200万元的价格，协议转让，本次评估为200万元。

8. 2015年9月，蓝桂华向圣火药业补缴投资款24,667,348.10元，根据企业及相关当事人作出的承诺函，在华润三九完成本次收购行为同时，将及时将该款项转为资本公积，蓝桂华不会就此款项对圣火药业提起任何权利主张（承诺函见附件），本次评估为零，提请报告使用者关注，截至评估报告出具日，尚未办理转增资本公积手续。

9. 委托评估房屋所有权昆明市房权证字第201232003号、昆明市房权证字第200705823号连同土地使用权（昆国用2012第00849号土地）、机器设备即两条软胶囊生产线作为抵押物向平安银行股份有限公司昆明分行抵押贷款人民币3500万元整。

10. 公司房屋建筑物科目中有部分工业辅助用房，截至报告出具日，尚未办理权属证书，明细如下：

序号	建筑物	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)	备注
1	办公楼夹层及楼梯间	钢混	2011/1/31	404.10	房屋改造夹层
2	培训楼夹层及楼梯间	钢混	2011/1/31	986.61	房屋改造夹层
3	配电室	框架	2001/1/18	50.40	账面值含设备
4	锅炉房	框架	2001/1/18	870.00	
5	职工宿舍楼	钢混	2001/1/18	676.80	
6	车库	钢混	2001/1/18	63.00	

11. 评估人员没有发现可其他能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

12. 对该单位存在的影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

13. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论使用有效期

本评估结论的有效期限按现行规定为壹年，从评估基准日 2016 年 2 月 29 日起计算至 2017 年 2 月 28 日有效。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部門备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 07 月 8 日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



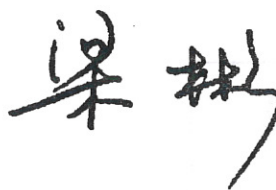
法定代表人

王小敏



首席评估师

梁彬





签字注册资产评估师

陈林根



邱卓尔



其他主要评估人员

相关助理及工程师

报告出具日期

2016 年 07 月 8 日

公司地址
联系电话
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

企业价值评估报告书 (报告附件)

项目名称 华润三九医药股份有限公司拟收购昆明圣火药业（集团）有限公司
股权评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0425139 号

序号 附件名称

1. 华润三九医药股份有限公司营业执照
2. 经济行为文件
3. 昆明圣火药业（集团）有限公司营业执照
4. 昆明圣火药业（集团）有限公司章程
5. 昆明圣火药业（集团）有限公司本次专项审计报告
6. 被评估单位房地产权证及其他权利证明
7. 关于应收款项回款的承诺函
8. 关于补足投资款项转增资本公积的承诺函
9. 评估委托方和相关当事方承诺函
10. 评估业务约定书
11. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
12. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
13. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
14. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
15. 资产清单或资产汇总表