

# 资产评估报告书

ASSETS APPRAISAL  
REPORT



青岛天和资产评估有限责任公司  
QINGDAO TIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

青岛易邦生物工程有限公司增资项目涉及的

以 2002 年 6 月 30 日为基准日

股东全部权益价值追溯评估项目

# 资 产 评 估 报 告 书

青天评报字 [ 2015 ] 第 QDV1058 号

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇一五年八月二十七日



## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；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，并对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方及被评估单位申报并经其签章确认；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。

三、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。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及的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。

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评估假设、限定条件、特别事项说明和使用限制说明及其对评估结论的影响。

青岛易邦生物工程有限公司增资项目涉及的  
以 2002 年 6 月 30 日为基准日  
股东全部权益价值追溯评估项目

**资 产 评 估 报 告 书 摘 要**

青天评报字[2015]第 QDV1058 号

**重要提示：**以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本次评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。

一、 评估目的：为确定青岛易邦生物工程有限公司 2002 年增资时的企业价值，对青岛易邦生物工程有限公司以 2002 年 6 月 30 日为评估基准日的股东全部权益价值进行追溯评估，为政府监管部门的相关决策提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围：评估对象为青岛易邦生物工程有限公司股东全部权益；评估范围为青岛易邦生物工程有限公司申报的全部资产及负债。

三、 价值类型：本次评估选择的价值类型为市场价值。

四、 评估基准日：2002 年 6 月 30 日。

五、 评估方法：本次评估采用成本法（资产基础法）和收益法进行评估，并对两种方法得出的评估结论进行对比分析，确定最终的评估结论。

六、 评估结论：

（一）成本法评估结论

青岛易邦生物工程有限公司申报评估的资产账面净值 9,540,828.05 元，负债账面价值 6,430,731.20 元，净资产账面价值 3,110,096.85 元。

评估后，资产评估值 10,227,055.86 元，负债评估值 6,430,731.20

元，净资产评估值 3,796,324.66 元。

评估后净资产比帐面净资产增加了 686,227.81 元，增值率为 22.06%。

因此，按股权比例及上述净资产评估值计算，采用成本法评估后，青岛易邦生物工程有限公司股东全部权益（100%股权）在本次评估基准日 2002 年 6 月 30 日的评估值为 3,796,324.66 元。

## （二）收益法评估结论

青岛易邦生物工程有限公司股东全部权益在本次评估基准日 2002 年 6 月 30 日的账面价值 3,110,096.85 元，采用收益法评估后的评估值为 15,771,600.00 元。

## （三）评估结论的最终确定

本次采用成本法得出的股东全部权益价值为 3,796,324.66 元，收益法得出的股东全部权益价值为 15,771,600.00 元，相差 11,975,275.34 元，差异率为 315.44%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，成本法是从资产再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。同时，对企业预期收益做出贡献的不仅仅包括企业申报的各项有形资产和可确指无形资产的价值，还有不可确指的无形资产（如人力资源、商誉等）；而成本法评估结果中不包括商誉等其他无形资产的价值。

本次评估目的是确定青岛易邦生物工程有限公司 2002 年增资时的企业价值，企业股权的价格主要取决于未来的投资回报情况，预期回报高则

合作方愿意付出的价格也高，这正好与收益法的思路是吻合的。因此，收益法评估结论更符合市场要求及国际惯例，更能全面反映被评估企业股东权益的价值，因此，我们最终确定以收益法的评估结论为本次评估的最终评估结论，即：

**青岛易邦生物工程有限公司股东全部权益（100%股权）在本次评估基准日 2002 年 6 月 30 日的市场价值为 15,771,600.00 元。**

本次评估结论未考虑具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也未考虑股权流动性可能对评估对象价值的影响。

七、本评估报告的有效使用期：本评估报告为追溯评估报告，对评估报告的有效使用期不作限制。

八、特别事项说明：

（一）本次评估对象和评估范围不包括 2002 年易邦公司增资时农业部动物检疫所追加投入的土地、房产、机器设备、车辆、中试车间等有效资产，该部分追加投入资产已经山东汇德会计师事务所进行评估，出具了（2002）汇所评字第 018 号《评估报告》，评估报告出具日期为 2002 年 7 月 29 日，评估基准日为 2002 年 6 月 30 日，评估值为 4,508,376.00 元。本次评估对象和评估范围所对应的为《投资合作协议书》中约定的“原有易邦公司净资产”。

（二）青岛易邦生物工程有限公司纳入本次评估范围的无形资产为禽流感灭活疫苗（H9 亚型）、鸡新城疫灭活苗（LaSota 珠）、鸡新城疫-禽流感（H9 亚型）二联灭活疫苗、鸡新城疫-传染性支气管炎-减蛋综合征三联油乳剂灭活疫苗、鸡新城疫-病毒性关节炎二联灭活疫苗等五项动物疫苗

生产技术。其中：禽流感灭活疫苗（H9 亚型）在评估基准日前已获得农生药试字（2002）552271 号生产批准文号，其他四种疫苗在评估基准日后于 2003 年至 2005 年已陆续取得《新兽药证书》，但证书登记的研制单位均为农业部动物检疫所。

根据农业部动物检疫所农动检字[2003]62 号文《关于农业部动物检疫所生物制品车间及生产许可证等转入易邦公司名下的说明》及中国动物卫生与流行病学中心于 2009 年 11 月 20 日出具的《关于鸡新城疫、禽流感（H9 亚型）二联灭活疫苗等知识产权的说明》，以农业部动物检疫所名义申请的新兽药证书作为投资全部转入易邦名下，知识产权归易邦公司所有。

（三）由于本次追溯评估基准日距今年限久远，本次评估范围内的实物资产中，除部分建筑物类资产外，设备类资产及存货均已无法查看实物。评估时我们采用了替代程序：对存货，我们未取得企业评估基准日的盘存记录，仅对评估基准日后的存货领用、发出及成本结转记录进行了核实，在此基础上按其账面数量计算确定评估值；对设备类资产，我们核实了企业固定资产账面记录并抽查了设备购置凭证、发票等权属资料确认其存在，根据设备不同类别按其正常使用年限确定其评估基准日的成新状况后确定评估值。

（四）本次收益法评估技术思路为通过将被评估企业在基准日后的预期收益（非企业实际收益）进行折现以确定评估对象价值。各年度收益预测的前提为：在易邦公司按照基准日的经营条件、生产能力、技术水平及经营模式持续经营的前提下，不考虑引进新股东增资、2003 年国内禽流感爆发及企业基准日后的生产规模扩大等因素对企业实际经营业绩的影响；

并且，按照农业部 202 号公告要求，假设企业 2003 年起开始建设 GMP 认证车间，以满足行业监管要求。

(五) 本次评估基准日的账面价值未经审计。

九、评估报告日：二〇一五年八月二十七日。



青岛易邦生物工程有限公司增资项目涉及的  
以 2002 年 6 月 30 日为基准日  
股东全部权益价值追溯评估项目  
**资 产 评 估 报 告 书**  
青天评报字[2015]第 QDV1058 号

中国动物卫生与流行病学中心：

青岛天和资产评估有限责任公司接受贵中心的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对青岛易邦生物工程有限公司股东全部权益在 2002 年 6 月 30 日的市场价值进行了追溯评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者**

（一）委托方：中国动物卫生与流行病学中心

名 称：中国动物卫生与流行病学中心

住 所：山东省青岛市四方区南京路 369 号

法定代表人：马洪超

经费来源：财政补助收入、事业收入

开办资金：1176.00 万元

单位性质：事业单位

举办单位：农业部

宗旨和业务范围：承担重大动物疫病流行病学调查、诊断与检测、动物和动物产品兽医卫生评估、动物卫生法规标准和疫病防控技术研究

中国动物卫生与流行病学中心始建于1979年，原名为农业部动物检疫

所，2006年更名为中国动物卫生与流行病学中心，现有内设机构18个，核定人员编制180名，2013年批准设立博士后工作站。中国动物卫生与流行病学中心是青岛易邦生物工程有限公司的控股股东。

(二) 被评估单位：青岛易邦生物工程有限公司（以下简称“易邦公司”）

企业目前的工商登记信息如下：

企业名称：青岛易邦生物工程有限公司

登记证号码：370220018000011

注册地址及经营地址：青岛红岛经济区红岛街道岙东南路 21 号

企业类型：有限责任公司

法定代表人：杜元钊

注册资本：2500.00 万元

公司经营范围：生物工程技术研究开发及应用，动物预防用生物制品，诊断试剂，兽药生产；兽医技术服务，畜牧信息咨询服务；动物保健品零售；货物和技术的进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目应取得许可方可经营）。

青岛易邦生物工程有限公司系由农业部动物检疫所和青岛万力科技开发公司于 1999 年 4 月 13 日共同出资成立的有限责任公司，公司成立时的注册资本 280 万元人民币，实收资本 280 万元人民币，其中：农业部动物检疫所出资 252 万元，占注册资本的 90%；青岛万力科技开发公司出资 28 万元，占注册资本的 10%。

2002 年 8 月，易邦公司增加注册资本 1220 万元，变更后公司的注册

资本 1500 万元，其中：农业部动物检疫所 600 万元，占注册资本的 40%；浙江升华拜克生物股份有限公司 570 万元，占注册资本的 38%；康列克 105 万元，占注册资本的 7%；杜元钊 225 万元，占注册资本的 15%。

2004 年 10 月，易邦公司股东增加注册资本 1000 万元，变更后，公司的注册资本为 2500 万元，其中：农业部动物检疫所出资 1000 万元，占注册资本的 40%；浙江升华拜克生物股份有限公司出资 950 万元，占注册资本的 38%；康列克出资 175 万元，占注册资本的 7%；杜元钊出资 375 万元，占注册资本的 15%。

2006 年，股东农业部动物检疫所更名为中国动物卫生与流行病学中心。

截止本次评估基准日 2002 年 6 月 30 日，易邦公司注册资本 280 万人民币，其中：农业部动物检疫所出资 252 万元，占注册资本的 90%；青岛万力科技开发公司出资 28 万元，占注册资本的 10%。

截止本次评估基准日 2002 年 6 月 30 日，易邦公司账面资产总额为 954.08 万元，负债总额 643.07 万元，净资产 311.01 万元；公司执行《企业会计准则》和《工业企业会计制度》，按税法规定缴纳企业所得税、增值税、城建税、教育费附加等各种税费。易邦公司评估基准日前的两年（2000、2001 年度）经审计的、一期（2002 年 6 月 30 日）未经审计的财务及经营情况如下表：

单位：人民币万元

一、资产、财务状况	2000/12/31	2001/12/31	2002/6/30
总资产	556.61	800.71	954.08
总负债	275.23	497.64	643.07
净资产	281.38	303.07	311.01
二、经营状况	2000年度	2001年度	2002年1-6月
营业收入	850.82	1,542.09	1,255.70
净利润	-32.62	21.69	-11.22

易邦公司 2002 年至 2004 年为青岛市高新技术企业,有效期内执行 15% 的企业所得税率。

本次评估基准日之前,易邦公司生产经营所使用的主要房屋(兽药车间、白油车间、中试车间、动物房、培训楼等)及该等房屋内的设备位于青岛市四方区南京路 369 号的农业部动物检疫所院区内,产权为农业部动物检疫所所有,公司缴纳资产使用费;易邦公司在当时条件下具备年产 360000 升疫苗的生产能力。与浙江升华拜克生物股份有限公司合资之后,公司利用增资资金在现地址——青岛红岛经济区红岛街道岙东南路 21 号的新厂区内新建 GMP 厂房并抓住市场机遇、规范企业管理、逐步发展壮大至现有规模。

截止本次评估基准日,青岛易邦生物工程有限公司无对外的股权投资项目。

委托方——中国动物卫生与流行病学中心是被评估单位——青岛易邦生物工程有限公司的控股股东。

### (三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和被评估单位外,本评估报告仅供报送相关的政府监管部门使用,除此之外,未考虑其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

2002 年 8 月,农业部动物检疫所与浙江升华拜克生物股份有限公司签署《投资合作协议书》,在农业部动物检疫所下属的青岛易邦生物工程有限公司基础上进行增资,其中:农业部动物检疫所以评估后的土地、房产、机器设备、车辆、中试车间等有效资产作为新投入,包括易邦公司原有净资产合计总投入作价 1200 万元,合作经营青岛易邦生物工程有限公司。但易邦公司原有净资产价值未进行评估。

本次评估目的是确定青岛易邦生物工程有限公司 2002 年增资时的企业价值,对青岛易邦生物工程有限公司以 2002 年 6 月 30 日为评估基准日的股东全部权益价值进行追溯评估,为政府监管部门的相关决策提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象为青岛易邦生物工程有限公司的股东全部权益;评估范围为青岛易邦生物工程有限公司申报的全部资产及负债。

青岛易邦生物工程有限公司申报评估的基准日账面资产总额 954.08 万元,其中:流动资产 708.58 万元,固定资产 225.25 万元,在建工程 20.25 万元;负债总额为 643.07 万元,全部为流动负债。资产及负债的基本情况如下:

(一) 货币资金: 现金 2.12 万元, 银行存款 235.64 万元。

(二) 应收账款: 申报账面价值 101.42 万元, 均为企业在正常生产经营过程中形成的应收销货款。

(三) 预付账款: 申报账面价值 18.47 万元, 主要为企业预付的材料

款等。

(四) 其他应收款：申报账面价值 180.38 万元，主要为动检所借款及职工借款等。

(五) 存货：申报账面价值 170.54 万元，包括：原材料 41.95 万元、产成品 47.14 万元和在产品 81.45 万元。

(六) 固定资产——建筑物类资产：申报账面净值为 123.46 万元，共 30 项，资产形成时间主要为 1999 年 8 月~2001 年 12 月，主要为使用的动检所南京路房屋的装修改造工程等。

(七) 固定资产——设备类资产：申报账面净值为 101.79 万元，包括机器设备、车辆和电子设备，其中：机器设备 55 项、车辆 2 项、电子设备 41 项。资产形成时间主要为 1999 年 6 月~2002 年 5 月，主要为生产经营使用的超滤浓缩机、电热灭菌器、温控摇床、离心机、办公车辆、电脑、冰柜、投影仪等设备。

(八) 在建工程：申报账面价值 20.25 万元，为企业尚未转资的装修工程款。

(九) 应付账款：申报账面价值 431.40 万元，为企业应付的购货款。

(十) 预收账款：申报账面价值 3.07 万元，为企业预收的研发费。

(十一) 应付职工薪酬：申报账面价值 34.92 万元，为企业尚未发放的职工工资福利费等。

(十二) 应缴税费：申报账面价值 31.11 万元，为企业尚未缴纳的增值税、城建税、教育费附加等。

(十三) 其他应付款：申报账面价值 142.56 万元，为企业应付动检

所的借款、应付的代发工资、公积金及职工保险等。

评估基准日已取得的农生药试字（2002）552271 号生产批准文号（对应（2002）新兽药证字第 01 号“禽流感灭活疫苗（H9 亚型）”《新兽药证书》）和评估基准日正在研发的鸡新城疫灭活苗（LaSota 珠）、鸡新城疫-禽流感（H9 亚型）二联灭活疫苗、鸡新城疫-传染性支气管炎-减蛋综合征三联油乳剂灭活疫苗、鸡新城疫-病毒性关节炎二联灭活疫苗作为帐外无形资产列入了评估范围。

本次评估对象和评估范围不包括 2002 年易邦公司增资时农业部动物检疫所追加投入的土地、房产、机器设备、车辆、中试车间等有效资产，该部分追加投入资产已经山东汇德会计师事务所进行评估，出具了（2002）汇所评字第 018 号《评估报告》，评估报告出具日期为 2002 年 7 月 29 日，评估基准日为 2002 年 6 月 30 日，评估值为 4,508,376.00 元。本次评估对象和评估范围所对应的为《投资合作协议书》中约定的“原有易邦公司净资产”。

本次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。被评估单位的评估基准日财务报表未经审计；本次评估，各项资产及负债的申报账面价值均为企业的账面价值。

本次评估对象在本次评估基准日前未进行过评估；本次评估基准日前易邦公司不存在不良资产核销或资产剥离行为等事项。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估选择的价值类型为市场价值。由于本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估选

择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。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2002 年 6 月 30 日，本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

选取 2002 年 6 月 30 日为评估基准日是委托方确定的。该评估基准日位于易邦公司 2002 年 5 月 27 日关于本次增资的股东会和董事会决议之后、位于农业部动物检疫所与浙江升华拜克生物股份有限公司签署《投资合作协议书》日期 2002 年 8 月 28 日之前，且与山东汇德会计师事务所出具的农业部动物检疫所追加投入的土地、房产、机器设备、车辆、中试车间等有效资产《评估报告》的基准日一致；另外，该基准日为会计期末，企业财务资料相对比较齐全，评估资料便于收集，有利于该项经济行为的操作。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

- 1、青岛易邦生物工程有限公司关于本次增资的股东会、董事会决议；
- 2、农业部动物检疫所与浙江升华拜克生物股份有限公司签署的《投资合作协议书》；
- 3、资产评估业务约定书。

### （二）法律法规依据

- 1、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理



办法施行细则》;

3、原国家国有资产管理局国资办发 [1996] 23 号文《资产评估操作规范意见 (试行)》;

4、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》;

5、财政部财企[2001]802 号《国有资产评估项目备案管理办法》;

6、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;

7、国务院国有资产监督管理委员会及财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

8、中华人民共和国主席令第 71 号《动物防疫法》;

9、国务院令第 404 号《兽药管理条例》;

10、农业部令第 44 号《兽药注册办法》;

11、农业部令第 45 号《兽药产品批准文号管理办法》;

12、《中华人民共和国公司法》;

13、《中华人民共和国物权法》;

14、《中华人民共和国证券法》;

15、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

16、《房地产估价规范》;

17、《企业会计制度》;

18、《企业会计准则》;

19、其他与本次评估有关的法规。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》;
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》;
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》;
- 4、《资产评估准则——业务约定书》;
- 5、《资产评估准则——工作底稿》;
- 6、《资产评估准则——评估程序》;
- 7、《资产评估准则——评估报告》;
- 8、《资产评估准则——机器设备》;
- 9、《资产评估准则——不动产》;
- 10、《资产评估准则——无形资产》;
- 11、《资产评估准则——企业价值》;
- 12、《企业国有资产评估报告指南》;
- 13、《评估机构业务质量控制指南》;
- 14、《资产评估价值类型指导意见》;
- 15、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

#### (四) 权属依据

- 1、易邦公司《验资报告》;
- 2、固定资产入账凭证及购置发票等;
- 3、《新兽药证书》及相关说明;
- 4、被评估单位提供的其他产权证明材料。

#### (五) 取价依据

- 1、青岛易邦生物工程有限公司 2001 年-2007 年年度《审计报告》;

2、 青岛易邦生物工程有限公司 2001 年至 2007 年的收入及成本支出的统计资料；

3、 青岛易邦生物工程有限公司 2001 年至 2007 年的管理费用、营业费用、财务费用及税金等的统计资料；

5、 青岛易邦生物工程有限公司 GMP 车间建设资料；

6、 《全国统一安装工程预算定额山东省价目表》；

7、 《山东省建筑工程综合定额》及《青岛市价目表》；

8、 《机电产品报价手册》；

9、 《全国办公设备及家用电器报价》；

10、 《全国国产及进口汽车报价》；

11、 《资产评估常用数据与参数手册》；

12、 互联网上获取的产品信息；

13、 WIND 资讯软件平台信息；

14、 企业提供和本评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息资料。

## 七、评估方法

本次评估采用收益法和成本法（资产基础法）进行评估，并对两种方法得出的评估结论进行对比分析，确定最终的评估结论。选用理由如下：

（一）市场法适用性分析：考虑到在产权交易市场上不易获取足够数量的基准日同期股权交易可比案例及其交易信息等详细资料，因此本次评估不宜采用市场法。

（二）收益法适用性分析：鉴于青岛易邦生物工程有限公司的经营情

况和资产特点，在基准日时点上，其未来的预期收益可以合理预测，并能反映企业全部资产（含帐外无形资产等）对企业价值的贡献程度，风险可以合理量化，因此可以采用收益法进行评估。

收益法是通过将被评估企业基准日后的预期收益（非企业实际收益）进行折现以确定评估对象价值的评估思路。具体方法为：在基准日的企业经营条件、生产能力、技术水平及经营模式持续经营的前提下，不考虑引进新股东增资、2003 年国内禽流感爆发及企业基准日后的生产规模扩大对企业实际经营业绩的影响，按照国家对于该行业的相关管理规定，通过预测青岛易邦生物工程有限公司在本次评估基准日后预计收益年限内的年度股权自由净现金流量（分段预测），再选用适当的折现率逐年折现加和，加上该公司目前的非经营性资产（负债）及溢余资产的价值后，再乘以委估股权比例确定易邦公司基准日股东全部权益评估值。

收益法的基本计算公式为：

$$V = (V1 + V2) \times (1 - \xi 1) \times S \times (1 \pm K)$$

其中：V：企业股权价值

V1：企业全部股权经营性价值

V2：非经营性资产（负债）及溢余资产价值

$\xi 1$ ：流通性折扣系数

S：委估股权比例

K：控制权溢价（折价）调整系数

$$V1 = \left[ \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + R_n (1+g) / (r-g) (1+r)^{-n} \right]$$

其中： $V_1$  ——经营性资产反映的企业营业价值

$R_i$  ——企业未来第  $i$  年预期股权投资自由净现金流

$r$  ——折现率，由 CAPM 模型确定

$i$  ——收益计算年期

$n$  ——详细预测年期

$g$  ——永续增长率

(三) 成本法适用性分析：选用成本法（资产基础法），可在合理评估企业申报的各项资产和负债价值的基础上，确定评估对象的价值，具有直观性，便于评估报告使用者正确理解评估结论。具体如下：

#### 1、流动资产

根据不同类别资产的特点，在核实其真实性、准确性的基础上，逐项确定其评估值。其中：对债权类流动资产，按企业评估基准日后的款项回收记录确认其真实性；对存货，我们未取得企业评估基准日的盘存记录，仅对评估基准日后的存货领用、发出及成本结转记录进行了核实，在此基础上，原材料按其账面数量乘以基准日价格确定评估值，产成品按其账面数量计算的不含税售价扣减相应的销售费用、全部税金及适当的净利润计算确定评估值。

#### 2、固定资产

基本公式：评估值 = 重置价值 × 成新率

##### (1) 建筑物类资产

##### ① 重置价值的确定：

重置价值考虑了综合造价、前期费用、其他费用及资金成本等价值构成因素后综合确定。

② 成新率的确定:

主要采用年限法确定。

(2) 设备类资产

① 重置价值的确定:

重置价值一般按设备购置价并考虑运杂费、安装调试费及建设期间发生的资金成本等因素后确定;对车辆,重置价值按基准日近期的车辆市场行情,参照与评估对象品质和功能相同或相似车辆的市场价格,再考虑车辆购置税、挂牌费后确定;对电子设备,重置价值按其现行购置价并考虑运杂费、安装调试费后确定。

② 成新率的确定:

主要采用年限法确定。

3、无形资产

纳入本次评估范围内的无形资产为 5 项新兽药生产技术,其中 1 项在评估基准日前已获得《新兽药证书》。对该部分无形资产,采用技术提成法进行评估。

所谓技术提成法认为在技术产品的生产、销售过程中,技术对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的,采用适当方法估算确定技术对产品所创造的现金流贡献率,并进而确定技术对技术产品现金流的贡献,再选取恰当的折现率,将技术产品中每年技术对现金流的贡献折为现值,以此作为技术的评估价值。其基本计算公式为:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{R_i \times K}{(1+r)^i}$$

其中：V-----技术类无形资产评估值

Ri -----第 i 年技术产品的预期销售收入

K-----技术类无形资产收益分成率

i-----收益计算年期

r-----技术类无形资产折现率

#### 4、负债

在清查核实其真实性、准确性的基础上，区别不同的负债分类，按企业评估基准日后的款项支付记录确认其真实性，确认其是否为该公司截至本次评估基准日实际承担的负债，在此基础上逐项确定其评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

评估工作自 2015 年 8 月 6 日接受委托，至 2015 年 8 月 27 日结束。具体分以下几个阶段：

#### （一）明确评估业务基本事项

资产评估机构与委托方及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托方及被评估企业等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及人员的独立性。

#### （二）签订资产评估业务约定书

在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托方签订《资产评估业务约定书》，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、出具报告书时间要求、收费额及报告书使用范围等内容。

#### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状

况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估计划。

#### （四）评估人员现场调查

在指导被评估单位清查资产并准备评估相关资料基础上，由项目负责人带领评估人员于 2015 年 8 月 10 日进入被评估单位现场，清查各项资产和核实各项负债。现场调查工作于 2015 年 8 月 15 日结束。

根据委估资产类别不同及资产现状特点，采用不同的资产勘查或现场调查方式，或采用相应的替代程序，全面、客观了解评估对象，核实被评估单位提供资料的可靠性；并对被评估企业的帐外无形资产进行了调查分析。

另外，我们对易邦公司成立以来的经营情况，包括营业收入、营业支出及各项费用及税金进行了核实及归集；对易邦公司提供的基准日后的收益预测资料，我们通过分析基准日当期的国内宏观经济、行业监管及发展状况、该公司的生产规模、技术水平及资产配置、各类产品的市场需求等资料分析其预计收入和支出的合理性，通过分析各项费用水平来比较确认其预计各项费用的合理性，最终确认其收益预测年限内的预计收益水平的合理性。

#### （五）收集评估资料

通过与委托方及被评估单位进行沟通，指导其对评估对象进行资产清查等方式，对评估对象或被评估单位的资料进行了解；在具体现场调查过程当中，注意从委托方、被评估单位及其他相关当事方索取与评估有关的



资料，收集相关的市场信息，并确信资料来源的可靠性；同时，在评估机构日常工作中收集的信息资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用。

#### （六）评定估算

评定估算是注册资产评估师根据资产评估理论和技术，对影响资产评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论、资产评估机构内部三级复核等具体工作步骤。

#### （七）编制和提交评估报告

在与委托方及被评估企业进行必要沟通的前提下，按照《资产评估准则——评估报告》等规范的要求，编制《资产评估报告书》、《资产评估说明》、《资产评估明细表》等，并按业务约定书规定的时间及方式向委托方提交评估报告。

#### （八）工作底稿归档

评估机构及注册资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

### 九、评估假设

本次评估结果是反映评估对象在本次追溯评估基准日及本次特定评估目的下的市场价值，没有考虑企业将来可能承担的资产抵押、担保事宜，以及其他特殊交易方或特殊交易方式可能追加付出的价格等对其估价的影响。并且，本次评估结论是基于以下假设得出的：

#### （一）被评估单位在评估基准日所处的国家法律法规体系、行业监管

体系、行业法规规定政策等在本次评估预测期内无重大变化；被评估单位在评估基准日所处的外部政治、经济、社会及行业环境在本次评估预测期内无重大变化；

(二) 针对评估基准日被评估单位资产配置的实际情况，被评估单位在本次评估预测期限内持续经营，并在经营范围、模式及管理水平上与基准日方向保持一致；

(三) 被评估单位的业务骨干保持相对稳定，基准日现有和未来预测期内的管理层是负责的，且公司管理层有能力担当其职务并能积极、稳步推进公司的发展计划，努力保持良好的经营态势；

(四) 被评估单位在本次评估预测期内采取的会计政策和与评估基准日编写财务报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

(五) 除评估报告中已有揭示以外，假定被评估单位已完全遵守国家、行业及地方所有的与企业经营有关的法律、法规；

(六) 被评估单位在本次评估预测期内保持原有的收入取得方式和信用政策，不会遇到重大的款项回收问题；

(七) 被评估单位在存续期内，不存在因对外抵押担保等事项导致的大额或有负债；

(八) 被评估单位保持评估基准日现有的经营规模及生产能力、技术水平，维持简单再生产的资本性投入；并且不考虑引进新股东增资、2003 年国内禽流感爆发及企业基准日后的生产规模扩大等因素对企业实际经营业绩的影响；

(九) 根据 2002 年 6 月 19 日中华人民共和国农业部 202 号公告要求，

自 2002 年 6 月 19 日至 2005 年 12 月 31 日为《兽药 GMP 规范》实施过渡期，自 2006 年 1 月 1 日起强制实施《兽药 GMP 规范》。按此要求，被评估企业必须在 2005 年 12 月 31 日前完成兽药 GMP 认证，但企业基准日所处的南京路 369 号厂区不具备条件，只能异地建设。本次评估假设易邦公司 2003 年起异地建设 GMP 车间，且其生产规模维持 360000 升不变；

(十) 被评估单位在本次评估的预测经营期限内，有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

(十一) 无其他人为及不可抗拒、不可预见因素造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当评估预测期内经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一) 成本法评估结论

青岛易邦生物工程有限公司申报评估的资产账面净值 9,540,828.05 元，负债账面价值 6,430,731.20 元，净资产账面价值 3,110,096.85 元。

评估后，资产评估值 10,227,055.86 元，负债评估值 6,430,731.20 元，净资产评估值 3,796,324.66 元。

因此，按股权比例及上述净资产评估值计算，采用成本法评估后，青岛易邦生物工程有限公司股东全部权益（100%股权）在本次评估基准日 2002 年 6 月 30 日的评估值为 3,796,324.66 元。

评估后净资产比帐面净资产增加了 686,227.81 元，增值率为 22.06%。

成本法的评估结论具体情况详见青岛易邦生物工程有限公司《资产评

估明细表》。

### 资产评估结果汇总表

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
1 流动资产	708.58	733.71	25.13	3.55
2 非流动资产	245.51	288.99	43.48	17.71
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 长期股权投资	-	-	-	
5 固定资产	225.26	180.57	-44.69	-19.84
6 在建工程	20.25	9.52	-10.73	-53.00
7 无形资产	-	98.90	98.90	
8 长期待摊费用	-	-	-	
9 资产总计	954.08	1,022.70	68.62	7.19
10 流动负债	643.07	643.07	-	-
11 非流动负债	-	-	-	
12 负债合计	643.07	643.07	-	-
13 净资产（所有者权益）	311.01	379.63	68.62	22.06

#### （二）收益法评估结论

青岛易邦生物工程有限公司股东全部权益在本次评估基准日 2002 年 6 月 30 日的账面价值 3,110,096.85 元，采用收益法评估后的评估值为评估值 15,771,600.00 元，评估增值 12,661,503.15 元，增值率 407.11%。

#### （三）评估结论的最终确定

本次采用成本法得出的股东全部权益价值为 3,796,324.66 元，收益法得出的股东全部权益价值为 15,771,600.00 元，相差 11,975,275.34 元，差异率为 315.44%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，成本法是从资产再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。同时，对企业预期收益做出贡献的不仅仅包括企业申报的各项资产，还有人力资源、商誉等；而成本法评估结果中不包括这些资产的价值。

本次评估目的是确定青岛易邦生物工程有限公司 2002 年增资时的企业价值，企业股权的价格主要取决于未来的投资回报情况，预期回报高则购买方愿意付出的价格也高，这正好与收益法的思路是吻合的。因此，收益法评估结论更符合市场要求及国际惯例，更能全面反映被评估企业股东权益的价值，因此，我们最终确定以收益法的评估结论为本次评估的最终评估结论，即：

青岛易邦生物工程有限公司股东全部权益（100%股权）在本次评估基准日 2002 年 6 月 30 日的市场价值为 15,771,600.00 元。

本次评估结论未考虑具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也未考虑股权流动性可能对评估对象价值的影响。

## 十一、特别事项说明

（一）本次评估对象和评估范围不包括 2002 年易邦公司增资时农业部动物检疫所追加投入的土地、房产、机器设备、车辆、中试车间等有效资产，该部分追加投入资产已经山东汇德会计师事务所进行评估，出具了（2002）汇所评字第 018 号《评估报告》，评估报告出具日期为 2002 年 7 月 29 日，评估基准日为 2002 年 6 月 30 日，评估值为 4,508,376.00 元。

本次评估对象和评估范围所对应的为《投资合作协议书》中约定的“原有易邦公司净资产”。

(二) 青岛易邦生物工程有限公司纳入本次评估范围的无形资产为禽流感灭活疫苗 (H9 亚型)、鸡新城疫灭活苗 (LaSota 珠)、鸡新城疫-禽流感 (H9 亚型) 二联灭活疫苗、鸡新城疫-传染性支气管炎-减蛋综合征三联油乳剂灭活疫苗、鸡新城疫-病毒性关节炎二联灭活疫苗等五项动物疫苗生产技术。其中: 禽流感灭活疫苗 (H9 亚型) 在评估基准日前已获得农生药试字 (2002) 552271 号生产批准文号, 其他四种疫苗在评估基准日后于 2003 年至 2005 年已陆续取得《新兽药证书》, 但证书登记的研制单位均为农业部动物检疫所。

根据农业部动物检疫所农动检字 [2003] 62 号文《关于农业部动物检疫所生物制品车间及生产许可证等转入易邦公司名下的说明》及中国动物卫生与流行病学中心于 2009 年 11 月 20 日出具的《关于鸡新城疫、禽流感 (H9 亚型) 二联灭活疫苗等知识产权的说明》, 以农业部动物检疫所名义申请的新兽药证书作为投资全部转入易邦名下, 知识产权归易邦公司所有。

(三) 由于本次追溯评估基准日距今年限久远, 本次评估范围内的实物资产中, 除部分建筑物类资产外, 设备类资产及存货均已无法查看实物。评估时我们采用了替代程序: 对存货, 我们未取得企业评估基准日的盘存记录, 仅对评估基准日后的存货领用、发出及成本结转记录进行了核实, 在此基础上按其账面数量计算确定评估值; 对设备类资产, 我们核实了企业固定资产账面记录并抽查了设备购置凭证、发票等权属资料确认其存在, 根据设备不同类别按其正常使用年限确定其评估基准日的成新状况后确

定评估值。

(四) 本次收益法评估技术思路为通过将被评估企业在基准日后的预期收益(非企业实际收益)进行折现以确定评估对象价值。各年度收益预测的前提为:在易邦公司按照基准日的经营条件、生产能力、技术水平及经营模式持续经营的前提下,不考虑引进新股东增资、2003 年国内禽流感爆发及企业基准日后的生产规模扩大等因素对企业实际经营业绩的影响;并且,按照农业部 202 号公告要求,假设企业 2003 年起开始建设 GMP 认证车间,以满足行业监管要求。

(五) 本次评估基准日的账面价值未经审计。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三) 评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体,需经评估机构审阅相关内容,法律法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(四) 本评估报告为追溯评估报告,对有效期不作限制。

(五) 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对评估对象可实现价格的保证。

(六) 委托方应按有关规定到有关国资管理部门办理资产评估的相关手续。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 8 月 27 日。

十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字

评估机构法定代表人：

于强

中国注册资产评估师：





青岛天和资产评估有限责任公司

二〇一五年八月二十七日







# 资产评估资格证书

经审查，青岛天和资产评估有限责任公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：鲁财企[2007]93号

证书编号：38020002

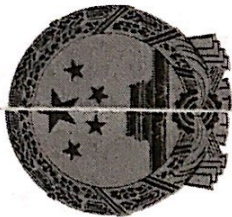
批准机关：山东省财政厅

发证时间：2007年12月20日



序列号：00001133

中华人民共和国财政部统一印制



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准青岛  
天和资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0531040001

序列号：000059



发证时间：二〇〇九年一月



# 营业执照

(副本)

注册号 370200228028156

名称 青岛天和资产评估有限责任公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 青岛市市南区东海路37号(金海大厦15层)  
法定代表人 于强  
注册资本 贰佰壹拾捌万元整  
成立日期 1993年4月16日  
营业期限 1993年4月16日至  
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；从事证券、期货相关评估业务；工程咨询服务（专业：机械、建筑）；市场交易信息服务；评估咨询服务。  
(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)。



登记机关



2014年2月19日

档案号 37020022802815

# 注册资产评估师承诺函

中国动物卫生与流行病学中心：

受贵单位的委托，我们对青岛易邦生物工程股份有限公司的股东全部权益的市场价值以 2002 年 6 月 30 日为基准日进行了追溯评估，形成了资产评估报告。本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产及负债进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预独立进行。

注册资产评估师签章：

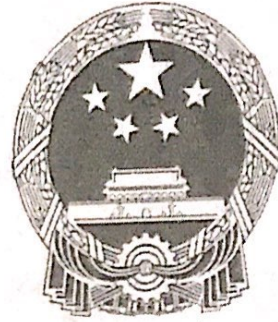


2015 年 8 月 27 日

# CPU



6449625398786



## 中华人民共和国 注册资产评估师证书

The People's Republic of China  
Certificate of Certified Public Valuer



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 徐德武

性别: 男

身份证号: 420106650217487

机构名称: 青岛天和资产评估有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 38000009

发证日期: 2007年1月23日

初次注册时间: 1997年5月31日

本人签名:

徐德武

本人印鉴

资产评估师

徐德武

11020040

中国注册

资产评估师

徐德武

38000009

# CPU



0267871983167



## 中华人民共和国 注册资产评估师证书

The People's Republic of China  
Certificate of Certified Public Valuer



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 王立德

性别: 男

身份证号: 370204600526271

机构名称: 青岛天和资产评估有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 38000023

发证日期: 2007年1月23日

初次注册时间: 2001年7月23日

本人签名:

本人印鉴:

