

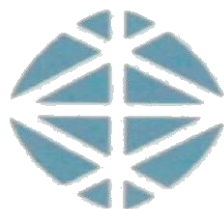
企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 淄博万昌科技股份有限公司拟发行股份购买北京北大未名生物工程集团有限公司等持有的未名生物医药有限公司 100%股权项目评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2015】第 0338256 号



上海东洲资产评估有限公司

2015 年 05 月 10 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	淄博万昌科技股份有限公司拟发行股份购买北京北大未名生物工程集团有限公司等持有的未名生物医药有限公司 100%股权项目评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2015】第 0338256 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	5
二、被评估单位及其概况	5
三、评估目的	15
四、评估对象和评估范围	16
五、价值类型及其定义	16
六、评估基准日	17
七、评估依据	17
I. 经济行为依据	17
II. 法规依据	17
III. 评估准则及规范	18
IV. 取价依据	18
V. 权属依据	19
VI. 其它参考资料	19
VII. 引用其他机构出具的评估结论	19
八、评估方法	19
I. 概述	19
II. 评估方法选取理由及说明	20
III. 资产基础法介绍	20
IV. 收益法介绍	22
九、评估程序实施过程和情况	24
十、评估假设	25
十一、评估结论	26
I. 概述	26
II. 结论及分析	27
III. 其它	28
十二、特别事项说明	28
十三、评估报告使用限制说明	29
I. 评估报告使用范围	29
II. 评估报告使用有效期	30
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	30
IV. 评估报告解释权	30
十四、评估报告日	30
报告附件	32

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	淄博万昌科技股份有限公司拟发行股份购买北京北大未名生物工程集团有限公司等持有的未名生物医药有限公司 100%股权项目评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2015】第 0338256 号
委托方	淄博万昌科技股份有限公司和北京北大未名生物工程集团有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者, 及根据国家法律、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	未名生物医药有限公司。
评估目的	淄博万昌科技股份有限公司拟发行股份购买未名生物医药有限公司 100%股权。
评估基准日	2014 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益, 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、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产)及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 793, 648, 422. 57 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用收益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 302, 215. 00 万元。 大写: 人民币叁拾亿贰仟贰佰壹拾伍万元。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年, 即有效期截止 2015 年 12 月 30 日。
重大特别事项	被评估单位有担保事项, 具体请关注评估报告“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。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。

淄博万昌科技股份有限公司和北京北大未名生物工程集团有限公司：

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，对淄博万昌科技股份有限公司拟发行股份购买北京北大未名生物工程集团有限公司等持有的未名生物医药有限公司 100%股权涉及的未名生物医药有限公司股东全部权益在 2014 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。

项目名称	淄博万昌科技股份有限公司拟发行股份购买北京北大未名生物工程集团有限公司等持有的未名生物医药有限公司 100%股权项目评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2015】第 0338256 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	<p>委托方一</p> <p>企业名称：淄博万昌科技股份有限公司（002581）</p> <p>注册地址：淄博市张店区朝阳路 18 号</p> <p>法定代表人：于秀媛</p> <p>注册资本：人民币 14076.4 万元</p> <p>公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）</p> <p>经营范围：医药中间体、农药中间体的研究开发；生产原甲酸三甲酯、原甲酸三乙酯、亚磷酸、甲酸乙酯、乙酸三甲酯及其副产品，销售本公司生产的产品（有效期限以许可证为准）；医药中间体、农药中间体产品（以上两项不含危险化学品和易制毒化学品）的批发销售及进出口业务（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）。</p>
--------	--

委托方二

企业名称：北京北大未名生物工程集团有限公司

注册地址：北京市海淀区上地西路 39 号

法定代表人：潘爱华

注册资本：人民币 5437.14 万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：

许可经营项目：无

一般经营项目：技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务、技术培训；企业管理；投资与资产管理；经济信息咨询。

被评估单位未名生物医药有限公司是委托方北京北大未名生物工程集团有限公司的子公司，也是淄博万昌科技股份有限公司本次发行股份收购的标的公司。

II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：未名生物医药有限公司

注册地址：厦门火炬高新区北大生物园金尚路 80 号

法定代表人：潘爱华

注册资本：人民币 13136.9 万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：一般经营项目：生物技术研究、生物产品及相应的高技术产品的开发、生产和自产产品的销售，生物工程的技术转让、技术咨询和技术服务；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

1、企业历史沿革

（1）内资企业阶段

未名生物医药有限公司（原名为厦门北大之路生物工程有限公司，于

2014 年 9 月更名为未名生物医药有限公司) 成立于 1998 年 12 月 10 日, 注册地址为厦门火炬高新区北大生物园金尚路 80 号, 取得了市工商局颁发的 350298400002849 号《企业法人营业执照》。

未名生物医药有限公司成立之初, 注册资本为人民币 5,000 万元, 其中北大未名认缴 2,167.5 万元人民币, 占注册资本的 43.35%; 厦门国贸认缴 1,275 万元人民币, 占注册资本的 25.5%; 深圳延宁认缴 807.5 万元人民币, 占注册资本的 16.15%; 唐植春认缴 750 万元人民币, 占注册资本的 15%。注册资本分三期到位, 分别经厦门大学会计师事务所出具的厦门天健所验(99)NZ 字第 4011 号验资报告、厦门天健会计师事务所出具的厦门天健所验(2000)NZ 字第 4002 号验资报告、厦门天健(2000)NZ 字第 4012 号验资报告验证。其中, 除厦门国贸集团股份有限公司于 2000 年 3 月 10 日、4 月 28 日将对未名生物医药有限公司的债权 127.5 万元、255 万元转为投资款以外, 其他均为货币出资。

(2) 中外合资企业阶段

2000 年 4 月 8 日, 深圳市延宁发展有限公司与中国航空技术进出口总公司签署股权转让协议书, 将其所占有的 3.35% 股权 2175000 股, 转让给中国航空技术进出口总公司。同年 12 月 20 日, 唐植春与 REAL REWARD INVESTMENTS LIMITED 签订股权转让协议, 将其持公司 15% 的股权转让给 REAL REWARD INVESTMENTS LIMITED。2001 年, 经公司股东会决议通过, 同意上述股权转让行为, 另外还同意 REAL REWARD INVESTMENTS LIMITED 以溢价的形式进行扩股, 共投入人民币 9,000 万元, 享受 1,500 万元人民币注册资本的权益, 其他 7,500 万元为公司的资本公积。REAL REWARD INVESTMENTS LIMITED 入资后, 未名生物医药有限公司注册资本从 5,000 万元增加至 6,500 万元。

2001 年 3 月 19 日, 厦门市外商投资工作委员会下发厦外资审(2001)138 号《厦门市外商投资工作委员会关于同意未名生物医药有限公司变更为中外合资企业的批复》, 同意公司股权转让及增资扩股事项, 并变更为中外合资经营企业。3 月 21 日, 公司取得批准号为外经贸厦外资字(2001)0055 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。3 月 30 日, 公司取得注册号为企合闽厦总字第 05396 号的企业法人营业执照。

截止至 2001 年 6 月 6 日收到 REAL REWARD INVESTMENTS LIMITED 缴纳的全部出资款 10,873,633.92 美元, 按照汇出当日的外汇中间价折

合人民币 9,000 万元。以上出资经厦门天健华天会计师事务所出具厦门天健华天所验（2001）HZ 字第 1002 号验资报告审验。

2002 年 11 月，根据未名生物医药有限公司董事会决议以及《厦门市外商投资局关于同意未名生物医药有限公司股权转让的批复》（厦外资审【2002】740 号），深圳市延宁发展有限公司将其所持公司 9.077% 股权作价为 767 万元转让给北京北大未名生物工程集团；厦门国贸集团股份有限公司将其所持公司 19.615% 的股权作价 1,912.5 万元转让给北京北大未名生物工程集团。

2008 年 9 月，根据未名生物医药有限公司董事会决议、厦门市中级人民法院（2008）厦执行字第 145-2 号《民事裁定书》以及《厦门市外商投资局关于同意未名生物医药有限公司股权转让的批复》（厦外资制【2008】752 号），北京北大未名生物工程集团有限公司拥有的公司 10% 的股权，经法院拍卖转让给厦门合信投资有限公司。

（3）新内资企业阶段

2009 年 11 月 14 日，REAL REWARD INVESTMENTS LIMITED 与金晖控股集团有限公司签订《未名生物医药有限公司股权转让协议书》，将其所持未名生物医药有限公司 34.615% 股权以 1.35 亿价格转让给金晖控股集团有限公司。

2010 年 1 月 28 日，厦门市外商投资局出具厦外资制【2010】074 号《厦门外商投资局关于同意未名生物医药有限公司股权转让的批复》，同意上述股权转让行为。股权转让后，企业类型变更为内资企业，取得注册号为 350298400002849 的企业法人营业执照。

2010 年 6 月 1 日，中国航空工业集团公司出具航空资【2010】643 号《关于转让未名生物医药有限公司股权的批复》，同意中国航空技术国际控股有限公司以进场交易方式转让未名生物医药有限公司 3.346% 股权。未名生物医药有限公司净资产评估值 11982.43 万元，股权对应资产 400.93 万元，挂牌底价 470 万元。同年 8 月 3 日，中国航空技术国际控股有限公司与金晖控股集团有限公司签订《产权交易合同》，将未名生物医药有限公司 3.346% 股权于 2010 年 7 月 5 日在北京产权交易所公开挂牌，金晖控股集团有限公司成功摘牌受让上述股权。8 月 3 日，未名生物医药有限公司召开股东会同意上述股权转让行为。

2010 年 8 月 18 日，未名生物医药有限公司召开股东会，同意增加注册资本 1,000 万元，其中东莞市博源创业投资有限公司、广西开拓投

资有限公司、高校科技产业化促进中心有限公司、厦门厦信投资集团有限公司 4 家新的投资者分别认缴 100 万元（实际出资 1000 万）、500 万元（实际出资 5000 万）、100 万元（实际出资 1000 万）、300 万元（实际出资 3000 万），超出部分计入资本公积。截止 8 月 27 日收到四家新投资者以货币方式缴纳的新增注册资本壹仟万元。上述增资经立信会计师事务所厦门分所出具立信厦门（2010）验字第 20082 号验资报告验证。

2010 年 11 月，根据未名生物医药有限公司股东会决议与股权转让协议书，金晖控股集团有限公司将其所持 32.9%的股权作价 13,970 万元转让给浙江金晖越商投资合伙企业（有限合伙）。

2010 年 12 月 16 日，未名生物医药有限公司召开股东会同意引进新的战略投资者实施增资扩股，将注册资金由 7,500 万元增至 9,500 万元；其中王和平出资 1.2 亿，1,000 万元作为注册资本，剩余作为资本公积金，分两期投资；王婉灵和郑松各自出资 6,000 万元，500 万元作为注册资本，剩余作为资本公积金，分两期投资。同年 12 月 24 日，利安达会计师事务所有限责任公司福建分公司出具利安达验字【2010】第 S1008 号验资报告，确认未名生物医药有限公司于 2010 年 12 月 23 日前已收到新增注册资本 2,000 万元，均以货币出资。

2011 年 1 月，根据未名生物医药有限公司召开股东会决议和股权转让协议书，广西开拓投资公司将其所持公司 1.053%、4.210%的股权分别以 1200 万元、4800 万元的价格转让给彭玉馨、陈孟林。

2012 年 4 月 18 日未名生物医药有限公司股东会决议，同意绍兴县佳达中宝股权投资有限公司（原名为浙江佳达投资有限公司）将其所持有的公司 6.842%股权 650 万股分别转让，其中 233 万股转让给苏州工业园区易联投资中心（有限合伙），200 万股转让给广州中值创新投资企业（有限合伙），140 万股转让给天津百富源股权投资基金（有限合伙），77 万股转让给重庆越秀卓越股权投资基金（有限合伙）。同年 8 月 15 日，公司股东会决议，同意王婉琳将其所持有公司 5.263%股权 500 万股，郑松将其所持有公司 5.263%股权 500 万股转让给深圳三道投资管理企业（有限合伙）。8 月 30 日未名生物医药有限公司召开股东会，同意广东博源创业投资有限公司（原东莞市博源创业投资有限公司）将其所持有的公司 1.053%股权 100 万股转让给东莞市博源凯信股权投资合伙企业（有限合伙）。

根据 2013 年 4 月 26 日股东会决议，公司增加注册资本 3,636.9 万元，

全部由原股东北京北大未名生物工程集团有限公司以货币方式出资认缴（实际出资 16,963.33 万元,超出部分计入资本公积），将公司注册资本由人民币 9500 万元增加至人民币 13136.9 万元。以上出资经中审国际会计师事务所出具验资报告验证。

2013 年 9 月，原股东苏州工业园区易联投资中心（有限合伙）、广州中值创新投资企业（有限合伙）、天津百富源股权投资基金合伙企业（有限合伙）、重庆越秀卓越股权投资基金合伙企业（有限合伙）与北京北大未名生物工程集团有限公司签署股权转让协议，分别将其持有的未名生物医药有限公司 233 万股、200 万股、140 万股、77 万股股权转让给北京北大未名生物工程集团有限公司。

同年 10 月 30 日，未名生物医药有限公司股东会决议，同意北京北大未名生物工程集团有限公司将其所持有的公司 12.37%的股权 1625 万股分别转让，其中 2.86%的股权 375 万股转让给厦门京道联萃天和创业投资基金合伙企业（有限合伙）。1.19%的股权 156.25 万股转让给张晓斌，1.00%的股权 131.875 万股转让给厦门京道天楷投资合伙企业（有限合伙），0.71%的股权 93.75 万股转让给厦门京道联萃天和创业投资基金合伙企业（有限合伙），4.04%的股权 531.25 万股转让给中南成长（天津市）股权投资基金合伙企业（有限合伙），0.85%的股权 111.875 万股转让给厦天津富石股权投资基金合伙企业（普通合伙），0.76%的股权 100 万股转让给福建华兴汇源投资合伙企业（有限合伙），0.95%的股权 125 万股转让给福建海峡文化创意产业股权投资合伙企业（有限合伙）。

2014 年 3 月 31 日，经公司全体股东会决议通过，浙江金晖越商股权投资合伙企业（有限合伙）将其所持公司的 9.44%的股权分别转让给王和平（4.95%的股权）、上海金融发展投资基金（有限合伙）（2.28%股权）、北京嘉运华钰投资有限公司（1.14%股权）、高校科技产业化促进中心有限公司（0.76%股权）、福建华兴汇源投资合伙企业（有限合伙）（0.76%股权）；股东深圳三道投资管理企业（有限合伙）将其所持公司的 2.28%的股权转让给深圳市中南成长投资合伙企业（有限合伙）；股东厦门厦信投资集团有限公司将其所持公司的 0.23%的股权转让给黄高凌。变更后各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	北京北大未名生物工程集团有限公司	6,044.400	46.011%
2	王和平	1,650.000	12.560%
3	浙江金晖越商股权投资合伙企业（有限合伙）	1,227.500	9.344%

4	中南成长（天津市）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	831.250	6.328%
5	深圳三道投资管理企业（有限合伙）	700.000	5.329%
6	陈孟林	400.000	3.045%
7	厦门京道联萃天和创业投资基金合伙企业（有限合伙）	375.000	2.855%
8	上海金融发展投资基金（有限合伙）	300.000	2.284%
9	厦门厦信投资集团有限公司	270.000	2.055%
10	高校科技产业化促进中心有限公司	200.000	1.522%
11	张晓斌	156.250	1.189%
12	北京嘉运华钰投资有限公司	150.000	1.142%
13	福建华兴汇源投资合伙企业（有限合伙）	140.000	1.066%
14	厦门京道天楷投资合伙企业（有限合伙）	131.875	1.004%
15	福建海峡文化创意产业股权投资合伙企业（有限合伙）	125.000	0.952%
16	天津富石股权投资基金合伙企业（普通合伙）	111.875	0.852%
17	东莞市博源凯信股权投资合伙企业（有限合伙）	100.000	0.761%
18	彭玉馨	100.000	0.761%
19	深圳市中南成长投资合伙企业（有限合伙）	93.750	0.714%
20	黄高凌	30.000	0.228%
	合计	13,136.900	100.000%

2014年9月，未名生物医药有限公司正式变更名称为未名生物医药有限公司。

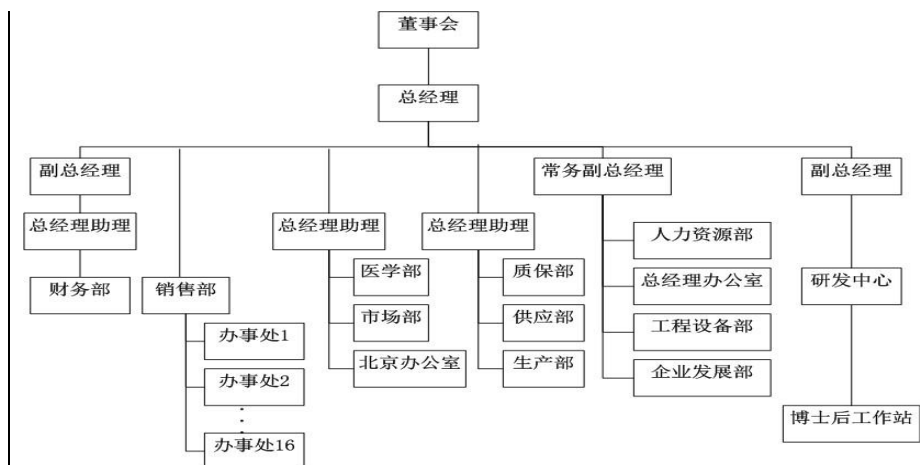
未名生物医药有限公司持有福建省食品药品监督管理局核发的中华人民共和国药品生产许可证，编号为闽20112043，有效期至2015年12月31日。

2001年9月28日，未名生物医药有限公司生产的药品-“注射用鼠神经生长因子”，取得了国家药品监督管理局颁发的国药证字S20010049号《新药证书》。

2013年12月23日，未名生物医药有限公司获得了国家食品药品监督管理总局颁发的CN20130507号《药品GMP证书》，GMP认证范围为“注射用鼠神经生长因子（冻干粉针剂二车间）”，有效期至2018年12月22日。

2、组织结构

未名生物医药有限公司共有职能部门13个。实行总经理负责制。设有1名常务副总经理、2名副总经理及3名总经理助理，分管公司各个部门。其组织结构如下图：



3、企业经营概况

(1) 企业经营业务介绍

未名生物医药有限公司成立于 1998 年 12 月，是北京大学和厦门市政府在生物医药科技领域合作的结晶。公司现有注册资本 13136.9 万元，总投资近 10 亿元，是北大未名集团六大产业中生物制药核心企业，是国家高技术产业化示范工程和厦门市高新技术企业，同时设有国家人事部批准的博士后科研工作站。

目前公司的主要产品为注射用鼠神经生长因子(恩经复®NOBEX®)。恩经复®是神经损伤治疗性药物，是世界上第一支获准正式用于临床的神经生长因子药品，也是第一个由中国人率先产业化的诺贝尔生理学或医学奖成果。在治疗各类神经损伤都有相应的疗效，可促进神经损伤的恢复，主要用于治疗正己烷中毒引起的周围神经损伤、视神经损伤，在神经外科、神经内科、儿科和内分泌科也有适应症的应用。

未名生物医药有限公司具有按照国际标准和 GMP 要求设计、建设的 GMP 生产车间，采用国内外先进的设施和设备，严格按照中国《药品生产质量管理规范》(GMP) 要求组织生产、检验。由生产部制定各车间的生产计划，负责生产计划的执行和落实，各生产车间负责产品的生产；质量保证部在生产过程中对原材料、半成品和产成品等进行严格的质量检验，确保生产的各种药品符合质量标准。厂房在关键工艺上均采用一流的进口设备：意大利 DELAMA 湿热和干热灭菌柜、意大利 STILMAS 纯水制备系统、美国 EDWARD 的冻干机和德国 B+S 的灌装生产线等，有力地确保了生产过程的高精度和高稳定性。2014 年初，公司“国家一类新药恩经复生产线扩建项目”已基本完成并投入生产运营，年产能达到 1000 万支。

在“恩经复”所处的药品销售行业中，经营模式主要有自建专业化临床队伍或代理商制两大类。目前公司所采取的销售模式主要为省级办事处和省级代理制并行。这种体制的优势是通过办事处（内部机构）可以快速获取市场动态信息，利于公司掌控销售渠道，而通过代理商（外部机构）可以利用其掌握的资源扩张市场。

公司致力于重点发展神经生长因子系列产品、细胞因子药物、多肽药物和抗体药物，通过创建新药高效研发体系，整合资源，把未名生物医药有限公司打造成福建省生物产业的明星企业和中国生物医药的著名企业。

（2）主要产品市场地位

公司的主营业务为生物制药的研发、生产和销售，现阶段主要产品为“恩经复”（鼠神经生长因子），“恩经复”为国家一类新药，具有神经修复、营养等多重生物学功能，对人体因疾病或创伤等引起的神经损伤具有修复作用，是目前神经系统疾病的有效治疗药物，在临床上有着非常广泛的应用和广阔的市场前景。

我国是世界上第一个批准注射用鼠神经生长因子上市的国家。从 20 世纪 90 年代开始，我国一些生物制药企业和研究机构开始研究注射用鼠神经生长因子，并陆续向国家药监局提出了注册申请。国家药监局最终批准 7 家研究机构和制药企业进行 NGF 的临床试验。2003 年，注射用鼠神经生长因子“恩经复”和“金路捷”以试生产的形式上市销售。2006 年 4 月，SFDA 授予舒泰神（北京）药业有限公司药品注册批件，批准正式生产 30 μg 注射用鼠神经生长因子，商品名为“苏肽生”。2006 年 6 月，“恩经复”（9000AU/支）获得 SFDA 批准试生产转正，批准的神经生长因子（恩经复®，9000AU/支）用于治疗正己烷中毒性周围神经病。在此之后，武汉海特生物制药股份有限公司也分别获得 SFDA 的药品注册批件，获准正式生产注射用鼠神经生长因子。

目前，除了未名生物医药有限公司的“恩经复”以外，国内注射用鼠神经生长因子市场还有武汉海特的“金路捷”、舒泰神的“苏肽生”和丽珠集团的“丽康乐”等三个同类产品，预计几年内注射用鼠神经生长因子的寡头竞争格局不会改变。鼠神经生长因子从 2003 年上市销售以来保持了较好的增长趋势。根据未名生物医药有限公司的调查数据显示，神经生长因子的市场规模已经从 2007 年的 100 万支增长到 2013 年的 930 万支，增加了将近 10 倍。

与“苏肽生”、“金路捷”相比，公司的“恩经复”鼠神经生长因子是第一支获准正式用于临床的神经生长因子药品。2007 年和 2008 年“恩经复”鼠神经生长因子分别占据 49.21%和 40.97%的市场份额，市场排名第一。另外，“恩经复”曾被列入“九五”国家重点科技计划项目、国家计委高技术产业化示范工程项目和重点国家级火炬计划项目。2007 年，“恩经复”获福建省优秀新产品一等奖荣誉。

（3）企业核心竞争力

公司目前核心技术为 118 氨基酸的鼠神经生长因子（NGF） β 亚基成熟肽，该技术已运用到企业的所有产品的生产使用中，是企业经营过程中所必须的无形资产。

除恩经复生产技术外，企业主要核心竞争力体现在企业研发团队及销售模式，未名生物医药有限公司通过“小机构、大网络”的创新研发模式，经过十余年的探索和发展，现已形成了比较完善的生物药物研发体系，建立了多个生物药物研发平台，同时聚集了一大批优秀的研发人才，并拥有多位归国精英作为学术带头人，主要进行神经生长因子系列产品、人源单克隆抗体药、细胞因子和多肽药物的研究。中心研发人员 28 名，均有多年从事生物制品生产和研究的经验，其中博士 6 人，硕士 10 人，86%的研发人员学历为本科以上。博士后科研工作站已有 3 名在站博士后开展药物研究，1 名留法博士后负责公司研发管理。未名生物医药有限公司通过建立政府资助、以企业为主题，与各高校研发中心合作、产学研相结合的新药研发体系将生物工程技术药物研究推向一个新的高度。

（4）企业所在行业发展前景

尽管全球许多市场仍然遭受金融危机和经济衰退带来的影响，但总体上对药品的需求依然十分强劲，尤其是新兴市场的快速增长将继续带动全球整体医药市场的增长。

医药产业是我国国民经济的重要组成部分，是关系国计民生的重要领域。从未来看，随着我国 GDP 的增长和人均收入水平的提高、人口老龄化的加快、城镇化水平的提高、疾病图谱变化以及新医改政策实施等因素的驱动，我国医药行业仍将保持快速增长。据 IMS Health 预测，中国药品市场在未来将继续快速增长，可望在 2020 年成为仅次于美国的全球第二大药品市场，容量将接近 2,200 亿美元，成为全球医药行业增长的主要推动力量之一。

现代生物技术的迅猛发展推动了生物医药产业化进程，生物医药行业

正快速由最具发展潜力的高新技术产业向高新技术支柱产业发展,生物类新兴药物在药品市场中所占的份额也不断提高。公司的主营业务为生物制药的研发、生产和销售,公司现阶段主要产品为鼠“恩经复”(鼠神经生长因子),属于神经损伤修复类药物。神经系统遭受物理、化学等多种损害时,会直接导致神经损伤,此外很多疾病如脑缺血、颅脑损伤、先天性脑瘫和老年痴呆症、糖尿病等疾病都伴有不同程度的神经损伤。因此神经损伤修复类药物在临床上有着非常广泛的应用和广阔的市场前景。

4、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年(合并报表)资产及财务状况:

金额单位:人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日
资产总额	56,930.61	97,073.72	126,366.18
负债总额	10,096.47	21,474.79	36,142.97
净资产	46,834.14	75,598.93	90,223.21

项目	2012年	2013年	2014年
营业收入	28,752.58	40,106.79	62,431.86
利润总额	8,349.96	12,648.01	25,036.97
净利润	6,916.91	10,845.32	22,175.71

项目	2012年	2013年	2014年
经营活动产生的现金流量净额	6,230.66	6,297.08	9,778.66
投资活动产生的现金流量净额	-9,440.10	-19,338.96	4,644.12
筹资活动产生的现金流量净额	5,185.12	21,294.85	10,331.24
现金及现金等价物净增加额	1,975.68	8,252.97	24,754.51

企业近三年(母公司报表)资产及财务状况:

金额单位:人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日
资产总额	54,677.00	92,684.58	111,719.92
负债总额	10,069.81	19,516.00	32,355.08
净资产	44,607.19	73,168.58	79,364.84

项目	2012年	2013年	2014年
营业收入	28,676.74	39,953.92	57,423.75
利润总额	9,291.75	12,847.47	20,917.67
净利润	7,858.70	11,044.78	17,958.99

项目	2012年	2013年	2014年
经营活动产生的现金流量净额	6,826.11	6,949.99	11,160.95
投资活动产生的现金流量净额	-7,250.57	-20,530.76	14,805.54

筹资活动产生的现金流量净额	2,092.22	21,294.85	-1,568.50
现金及现金等价物净增加额	1,667.77	7,713.69	24,398.00

上述数据，摘自于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告（2012年-2014年），审计报告为无保留意见。

公司执行企业会计准则，增值税率为 3%，营业税为 5%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 15%。

根据国家税务总局关于对以“微生物、微生物代谢产物、动物毒素、人或动物的血液或组织制成的生物制品”可按 6% 税率的简易办法计缴增值税的规定，公司自 2002 年 11 月起按简易办法 6% 的税率征收增值税。根据财政部关于简并增值税征收率政策的通知财税（2014）57 号文件，自 2014 年 7 月 1 号开始，增值税简按 3% 的征收。

根据科技部、财政部、国家税务总局《高新技术企业认定办法》及指引，企业 2009 年 9 月 27 日获得《高新技术企业证书》（证书编号：GR200935100125），认定有效期为 3 年，并于 2012 年通过厦门市高新技术企业认定的复审。企业所得税减按 15% 征收。未名生物医药有限公司自 2009 年起连续 6 年享受高新技术企业 15% 的优惠税率。

5、长期投资情况

序号	企业名称	账面值（人民币万元）	持股比例	会计核算方式
1	北京未名西大生物科技有限公司	750.00	75.00%	成本法
2	北京科兴生物制品有限公司	19,260.50	26.91%	权益法
3	天津华立达生物科技有限公司	6,000.00	60.00%	成本法

北京未名西大生物科技有限公司成立于 2013 年 6 月，尚未正式经营，执行企业会计准则，增值税率 17%，所得税率 25%。

北京科兴生物制品有限公司成立于 2001 年，主要从事人用疫苗的研究、开发、生产和销售。公司执行企业会计准则，增值税按 6% 简并征收，营业税为 5%，城建税、教育附加费分别为流转税的 7%、5%，由于公司自 2008 年起为高新技术企业，所得税率为 15%。

天津华立达生物工程有限公司成立于 1992 年，是中国率先进入基因工程制药产领域的企业之一。执行企业会计准则。化学药品增值税率为 17%，生物制药产品适用征收率 6%。城建税、教育费附加、地方教育费附加、堤防费分别为流转税的 7%、3%、2%、1%，所得税率为 25%。2014 年 4 月，未名生物医药有限公司收购该公司的 60% 股权。

三、评估目的

根据北京北大未名生物工程集团有限公司股东会决议、淄博万昌科技股份有限公司董事会决议及相关的文件，北京北大未名生物工程集团有限公司等拟以所持未名生物医药有限公司股权增资淄博万昌科技股份有限公司，即淄博万昌科技股份有限公司拟发行股份购买未名生物医药有限公司 100% 股权，本次评估即对上述经济行为所涉及的未名生物医药有限公司于基准日的股东全部权益价值提供参考。

该经济行为已经获得了淄博万昌科技股份有限公司董事会、北京北大未名生物工程集团有限公司股东会批准。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，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、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 793,648,422.57 元。总资产为 1,117,199,204.16 元，负债总额为 323,550,781.59 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 23,083.40 m²，其中：有证房产 14,097.78 m²，产证尚在办理中的房产 8,985.62 m²；涉及的构筑物 16 项；涉及的土地面积为 93,771.04 m²，为工业出让用地。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 2,503 台（辆），均处于正常使用状态。
4. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产包括软件、商标、专利共计 49 项，其中：1 项软件账面已反映且处于正常使用状态、33 项商标及商标申请、2 项专利技术、9 项专利申请权（即专有技术）企业账面未反映，4 项专利账面已反映。上述无形产权属状况均为未名生物医药有限公司。
5. 基准日公司拥有长期投资单位 3 家，其中具有控制权的 2 家。
6. 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，且已经过瑞华会计师事务所（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 2014 年 12 月 31 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. 经济行为为依据

1. 淄博万昌科技股份有限公司第二届董事会第十一次会议决议；
2. 北京北大未名生物工程集团有限公司股东会决议。

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 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 12 号；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令 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 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	<ol style="list-style-type: none">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—评估报告；5. 资产评估准则—评估程序；6. 资产评估准则—工作底稿；7. 资产评估准则—业务约定书；8. 资产评估准则—企业价值；9. 资产评估准则—机器设备；10. 资产评估准则—不动产；11. 资产评估准则—无形资产；12. 专利资产评估指导意见；13. 商标资产评估指导意见；14. 资产评估价值类型指导意见；15. 企业国有资产评估报告指南；16. 评估机构业务质量控制指南；17. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；18. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；19. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-1999）；20. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2001）；21. 其它相关行业规范。
IV. 取价依据	<ol style="list-style-type: none">1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；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. 福建省建筑工程预算定额（2003 年）、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额；（按房地产说明）；7. 《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和厦门市地

	<p>价征收管理若干规定的通知》[厦府〔2013〕310号]；</p> <ol style="list-style-type: none">8. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；9. 限制性出让国有建设用地使用权抵押三方合同；10. 厦门市国有土地使用权有偿使用合同书；11. 厦门市地价征收管理若干规定；12. 瑞华会计师事务所（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	<ol style="list-style-type: none">1. 房地产权证；2. 投资合同、协议；车辆行驶证；3. 商标证、专利证书或申请通知书；4. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	<ol style="list-style-type: none">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	<ol style="list-style-type: none">1. 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（1）成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，故适用这种方法。（2）被评估企业未来收益期和收益额可以预测并且可以用货币衡量；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。（3）由于被评估企业主要生产销售产品为恩经复注射用神经生长因子，尽管，目前从事生物医药生产的上市公司有十几家，但是其中与被评估企业产品相类似的只有一家——舒泰神，其他公司经营的产品与被评估单位不同，经营模式、企业特点均不相同，可比性较差，故不适用市场法评估。

III. 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。

应收款项

对于应收款项，主要包括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；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史

	<p>资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。</p>
预付账款	<p>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。</p>
存货	<p>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，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；在产品根据其约当产量比照产成品评估；对损坏、变质、不合格、型号过时的存货按照可回收净值确定评估值。</p> <p>对库存商品，评估人员核对了有关发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，根据企业提供的存货清单，核对了企业基准日后的存货出入库明细账。由于库存商品账面值由购买价和合理费用构成，且均为近期购置的商品，故以核实后账面值作为评估值。</p>
长期投资	<p>对在用低值易耗品，考虑成新率因素后确定评估值。</p> <p>对长期投资评估，绝对控股或具有重大影响力的投资项目，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。</p>
固定资产	<p>对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值；</p> <p>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。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>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。</p>
土地使用权	<p>根据企业取得出让用地时签订的协议分析，委评地块为受限制出让用地，仅由受让人自用，未经批准不得进入市场进行转让、出租、抵押的用地，且政府有优先受让权。依据相关的规定，本次评估按照其土地购入价格作剩余年限折算后确定最终评估值。</p>
其他无形资产	<p>其他无形资产系商标、专利及专利申请权（专有技术），根据贡献原</p>

产	则采用超额收益法评估。 企业外购但目前尚未投入使用的专利，按照评估基准日的账面价值确定评估值；对于评估基准日企业自行研发但尚未投入使用的专利，核算企业研发投入成本后作为评估值。
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。
其他非流动资产	确定评估目的实现后资产占有方仍拥有的且与其他评估对象没有重复的资产权利是否存在，按核实的资产权利价值确定评估值。
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。

IV. 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。

Fi—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 5 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 Fi 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

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
折现率选取	<p>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。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。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>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</p> <p>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：</p> $Re = Rf + \beta \times MRP + \varepsilon$ <p>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</p>
溢余及非经营性资产负债	<p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，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。</p> <p>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。</p>
有息债务	<p>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。</p>

九、评估程序实施过程和情况

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去进行的。

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。

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 1,141,343,975.69 元。其中：总资产的账面价值 1,117,199,204.16 元，评估价值 1,450,951,105.14 元。同账面价值相比，评估增值额 333,751,900.98 元，增值率 29.87%。负债的账面价值 323,550,781.59 元，评估值 309,607,129.45 元。同账面价值相比，评估减值额 13,943,652.14 元，减值率 4.31%。净资产的账面价值 793,648,422.57 元，评估价值 1,141,343,975.69 元。同账面价值相比，评估增值额 347,695,553.12 元，增值率 43.81%。

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	61,099.19	66,356.46	5,257.27	8.60
非流动资产	50,620.73	78,738.55	28,117.82	55.55
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	26,672.76	37,119.87	10,447.11	39.17
投资性房地产净额				
固定资产净额	21,352.16	23,356.19	2,004.03	9.39

(金额单位: 万元)
评估基准日:
2014 年 12 月 31 日

在建工程净额				
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	1,896.72	17,563.50	15,666.78	825.99
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	648.42	648.42		
其他非流动资产	50.67	50.67		
资产合计	111,719.92	145,095.11	33,375.19	29.87
流动负债	30,188.21	30,188.21		
非流动负债	2,166.87	772.50	-1,394.37	-64.35
负债合计	32,355.08	30,960.71	-1,394.37	-4.31
净资产(所有者权益)	79,364.84	114,134.40	34,769.56	43.81

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 302,215.00 万元, 比审计后账面净资产增值 222,850.16 万元, 增值率 280.79%。

由于被评估单位未名生物医药有限公司拥有三家长期投资子公司, 按照合并报表口径, 归属于母公司所有者权益账面值 83,320.06 万元, 评估值 302,215.00 万元, 增值额 218,894.94 万元, 增值率 262.72%。

II. 结论及分析

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是: 资产基础法是指在合理评估企业各分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, 即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发, 反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同, 企业拥有的资质、服务平台、营销、研发能力、管理团队等人力资源及商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映, 而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

收益法是从未来收益的角度出发, 以被评估企业现实资产未来可以产生的收益, 经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值, 因此收益法对被评估企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分, 反映了企业的综合获利能力, 况且企业的产品质量稳定, 在业内有着良好的口碑, 具有较好的成长性, 未来盈利能力较强, 收益法将被评估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,

鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 302,215.00 万元。

大写：人民币叁拾亿贰仟贰佰壹拾伍万元。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及流动性折扣。

十二、特别事项说明

以下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. 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，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 被评估单位已取得的权证编号为“厦地房证第 00196688 号”以及“厦国土房证第 00834039 号”的工业出让用地为限制出让地块，根据《厦门市地价征收管理若干规定》限制性出让土地是指符合政府出台的相关产业及用地政策，受让人以协议出让方式取得土地使用权，与土地管理部门签订土地有偿使用合同，项目建成后仅由受让人自用，未经批准不得进入市场进行转让、出租、抵押的用地。根据被评估单位未名生物医药有限公司与厦门市国土资源与房产管理局以及招商银行股份有限公司厦门分行于 2014 年 1 月签订的《限制性出让国有建设用地使用权抵押三方合同》（合同编号：厦抵押 2014-009 号）中第五条规定在处置土地使用权时，政府具有优先购买权，购买价格不高于抵押时的评估价值并结合剩余年限折算。若政府确定不予以购买的，处置前应先报土地出让方即厦门市国土资源与房产管理局核准，并按处置时土地市场价补足地价，通过人民法院调解、裁定、判决等方式处置的，处置前应按照市委办，市政府办《关于人民法院执行中涉及土地使用权处置有关工作的意见》（厦委办发【2006】11 号）执行。本次评估按照其土地购入价格作剩余年限折算后确定最终评估值，提请报告使用者关注。

3. 截止评估基准日，企业抵押担保情况如下：

贷款银行	借款金额（元）	抵（质）押物	提供保证单位
厦门银行科技支行	10,000,000.00	无	厦门火炬集团科技担保有限公司
招商银行滨北支行	30,000,000.00	厦地房证第 00196688 号 6,342.08 平方米及厦国土 房证第 00834039 号 7,755.70 平方米	北京北大未名生 物工程集团有限 公司
招商银行滨北支行	10,000,000.00		
招商银行滨北支行	50,000,000.00		
招商银行滨北支行	8,000,000.00		

厦门银行科技支行	20,000,000.00	259 台机器设备	无
中国银行开元支行	50,000,000.00	48 台机器设备	无

4. 根据财政部关于简并增值税征收率政策的通知财税（2014）57 号文件，用微生物、动物的血液或组织制成的生物制品，增值税可简按 3% 的征收，（自 2014 年 7 月 1 号开始执行），提请报告使用者关注。

5. 长期投资单位北京科兴生物制品有限公司账面位于海淀区上地佳园的三套住宅房产证权利人为企业高层管理人员尹卫东，根据企业提供的情况说明，该三处房屋实际出资购买人为北京科兴生物制品有限公司，目前该房屋作为公司管理人员宿舍使用，北京科兴生物制品有限公司为实际管理、占有该三处房屋，系为房屋的实际所有人，本次评估未考虑房屋产权人不符事项对评估值的影响，提请报告使用者关注。

6. 长期投资单位北京科兴生物制品有限公司抵押担保情况如下：

贷款银行	借款金额（元）	抵（质）押物
北京银行上地支行	73,034,952.50	京市海港澳台国用（2002 出）字第 10249 号土地使用权、京房权证市海港澳台字第 10189 号房产
建行上地支行	25,092,998.39	京昌国用（2010 出）第 094 号土地使用权、昌字第 461918 号房产

7. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单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。

8. 截止评估报告提出日期，根据委托方及相关当事方的说明，没有发现资产占有方存在其他任何重大事项。

9. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，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。

10. 若存在可能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。

11. 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。评估报告的评估结论仅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。

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**

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日。
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门备案、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 2015 年 05 月 10 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

李启全

签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

江丽华

Tel:021-52402166

方明



其他主要评估人员

相关助理及工程师

报告出具日期

2015 年 05 月 10 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oqa-china.com

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 淄博万昌科技股份有限公司拟发行股份购买北京北大未名生物工程集团有限公司等持有的未名生物医药有限公司 100%股权项目评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2015】第 0338256 号

序号 附件名称

1. 淄博万昌科技股份有限公司第二届董事会第十一次会议决议
2. 北京北大未名生物工程集团有限公司股东会决议
3. 淄博万昌科技股份有限公司营业执照
4. 北京北大未名生物工程集团有限公司营业执照
5. 未名生物医药有限公司营业执照
6. 未名生物医药有限公司验资报告
7. 未名生物医药有限公司评估基准日审计报告
8. 未名生物医药有限公司房地产权证及其其他权利证明
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