

---

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南沃森生物技术股份有限公司拟转让  
江苏沃森生物技术有限公司股权所涉及的  
江苏沃森生物技术有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告

信资评报字（2017）第 10085 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一七年十二月

## 目录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	7
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型 .....	17
五、评估基准日 .....	17
六、评估依据 .....	18
七、评估方法 .....	20
八、评估程序实施过程和情况 .....	33
九、评估假设 .....	35
十、评估结论 .....	36
十一、特别事项说明 .....	38
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	40
十三、资产评估报告日 .....	40
附件 .....	43

## 声明

**本声明系信资评报字（2017）第 10085 号资产评估报告不可分割的部分。**

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

（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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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。

（五）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了

必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物、机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十二) 本资产评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

云南沃森生物技术股份有限公司拟转让  
江苏沃森生物技术有限公司股权所涉及的  
江苏沃森生物技术有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告  
摘 要

信资评报字（2017）第 10085 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受云南沃森生物技术股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，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，对云南沃森生物技术股份有限公司拟转让江苏沃森生物技术有限公司股权而涉及的江苏沃森生物技术有限公司股东全部权益在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：江苏沃森生物技术有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：江苏沃森生物技术有限公司的全部资产和负债。根据江苏沃森生物技术有限公司 2017 年 9 月 30 日的资产负债表，总资产账面值为 23,510.91 万元，负债账面值为 16,381.71 万元，股东权益账面值为 7,129.20 万元。

评估基准日：2017 年 9 月 30 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，江苏沃森生物技术有限公司评估基准日股东全部权益价值为人民币 8,902.32 万元，大写人民币捌仟玖佰零贰万叁仟贰佰元整。

评估结果汇总如下：

## 评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	130.03	127.39	-2.64	-2.03
非流动资产	23,380.88	24,931.63	1,550.75	6.63
其中：固定资产净额	9,724.63	11,368.88	1,644.25	16.91
在建工程	9,902.23	7,281.80	-2,620.43	-26.46
无形资产净额	1,588.51	6,280.95	4,692.44	295.40
开发支出	2,165.51		-2,165.51	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>23,510.91</b>	<b>25,059.02</b>	<b>1,548.11</b>	<b>6.58</b>
流动负债	15,806.71	15,806.71		
非流动负债	575.00	350.00	-225.00	-39.13
<b>负债总计</b>	<b>16,381.71</b>	<b>16,156.71</b>	<b>-225.00</b>	<b>-1.37</b>
<b>净资产</b>	<b>7,129.20</b>	<b>8,902.32</b>	<b>1,773.12</b>	<b>24.87</b>

本资产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，评估结论的使用有效期为一年，即自2017年9月30日至2018年9月29日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

**重要特别事项和评估假设：**

1、本次委估的房屋建筑物由于尚缺单位工程竣工验收监督记录、房屋面积测量报告、白蚁防治合同等资料，目前江苏沃森公司的各项房地产权证尚在办理之中。本次委估房屋的建筑面积系根据规划设计确定，提请报告使用者关注该事项对本次经济行为的影响。

2、江苏沃森公司目前营业执照的注册资本为15,500.95万元，但企业基准日财务报表及本次专项审计报告显示其实收资本已为16,100.95万元，本次评估人员了解到，差额600万元系股东-云南沃森生物技术股份有限公司注入的资本金，但尚未办理工商变更登记，提请报告使用者关注该事项对本次经济行为和评估结果的影响。

3、江苏沃森公司预计，如果江苏沃森公司继续对4价流感病毒裂解疫苗项目产业化，根据行业经验和无形资产的实际判断，预计4价流感病毒裂解疫苗于2022年取得生产批件并上市销售。本次无形资产评估假设江苏沃森公司4价流感病毒裂解疫苗于2022年取得生产批件并上市销售。

4、根据《国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知财税（2014）57号》的规定，生物制品采用增值税征收率3%税率。本次评估假设江苏沃森公司以后年度疫苗销售按照增值税征收率3%税率。

5、根据母公司云南沃森生物技术股份有限公司目前经营计划，未来没有新疫苗投入江苏沃森公司进行产业化。本次评估按照上述经营计划进行评估。

6、截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，江苏沃森公司仍未办理一般纳税人的税务申请，本次评估对于房屋建筑物、设备等实物资产的评估按含税价确定评估值。

云南沃森生物技术股份有限公司拟转让  
江苏沃森生物技术有限公司股权所涉及的  
江苏沃森生物技术有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告

正文

信资评报字（2017）第 10085 号

云南沃森生物技术股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，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，对贵公司拟转让江苏沃森生物技术有限公司（以下简称“江苏沃森公司”）股权而涉及的江苏沃森生物技术有限公司股东全部权益在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人：云南沃森生物技术股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：云南省昆明市高新开发区北区云南大学科技园 2 期 A3 幢 4 楼

法定代表人：李云春

注册资本：人民币 153,743.6984 万元整

统一社会信用代码： 91530000719480244Y



**证券代码：**300142

**证券简称：**沃森生物

**营业期限：**2001年01月16日至长期

**经营范围：**生物制剂的研究与开发(不含管理商品);生物项目的引进、合作与开发;生物技术相关项目的技术服务研究与开发;生物制品、生物类药品及相关材料的进出口;技术进出口。(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)

## (二) 被评估单位：江苏沃森生物技术有限公司

### 1、企业注册登记信息

**类型：**有限责任公司(法人独资)

**住所：**泰州市药城大道833号

**法定代表人：**李云春

**注册资本：**15,500.95万元整

**统一社会信用代码：**91321291689155563

**营业期限：**2009年04月27日至2029年04月26日

**经营范围：**生物制品的咨询与服务,项目投资及投资管理。(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)

### 2、历史沿革

江苏沃森公司成立于2009年04月,系由云南沃森生物技术股份有限公司出资1,000万元设立,自2009年8月至2013年7月云南沃森生物技术股份有限公司分三期对其货币增资,金额共计14,500.95万元,增资后的实收资本为15,500.95万元。

根据江苏沃森公司评估基准日财务报表,云南沃森生物技术股份有限公司于2017年1月注入资本金600万元,增加注册资本至16,100.95万元。但此次增资截至报告出具日尚未办理工商变更登记。

### 3、企业发展历程

江苏沃森公司成立之初吸收合并了沃森生物旗下的江苏沃森葛兰生物制品有限公司，并承接了江苏沃森葛兰生物制品有限公司的全部资产、债权、债务、业务以及相关权益。

2009年8月，江苏沃森葛兰生物制品有限公司与葛兰素史克公司（以下简称 GSK）合资共同合作麻疹、风疹、腮腺炎联合减毒活疫苗（以下简称 MMR）在江苏泰州的本土化生产，生产麻腮风疫苗所需的原液采取从葛兰素史克公司全部进口，在公司建立的生产车间内进行分装，实现麻腮风疫苗的本土化生产，并计划于 2012 年取得生产批件，实现产品的上市。但随着《中国药典》（2010 版）的颁布和实施，由于 GSK 产品 MMR 中含有抗生素，国家食品药品监督管理局未批准其在中国的进口和灌装，因此《合作协议》依照相关条款的规定应予以终止，并终止对沃森葛兰合作项目资产收购的洽谈。

由于 MMR 项目的终止，云南沃森生物技术股份有限公司调整战略部署，将原计划由玉溪沃森生物技术有限公司实施建设的流行性感冒病毒裂解疫苗（以下简称“流感疫苗”）产业化项目主体变更为江苏沃森公司，地点变更为江苏省泰州医药开发区建设实施。

江苏沃森公司承担流感项目以后，结合原项目进度开展土建工作，并于 2012 年完成土建并通过竣工验收，2013 年取得了生产许可证，计划 2013 年申报生产批文，2016 年取得 GMP 证书，实现产品上市。但项目在 2014 年转接过程中由于受《药品注册管理办法》（局令第 28 号）文件的要求，原项目已获得的临床批件、数据不支持在泰州申报，要求江苏沃森公司“重新开展临床前研究，并重新提出临床注册申请”。为此江苏沃森公司结合当时的市场环境和运营成本，以及项目重新注册申报所需要的时间，决定将现有的流感疫苗项目升级换代，在原来 3 型的基础增加了 1 个 B 型，升级为“4 价流感病毒裂解疫苗”。目前 4 价流感项目已经取得了临床批件，据企

业估计，如果产业化，预计 2022 年取得生产批件，实现产品上市。

#### 4、资产、负债结构和经营状况

江苏沃森公司 2015- 2016 年及评估基准日资产、负债状况如下：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
总资产	25,143.27	25,447.71	23,510.91
负债	16,106.27	16,848.19	16,381.71
股东权益	9,037.00	8,599.52	7,129.20

江苏沃森公司 2015- 2016 年及评估基准日经营状况如下：

单位：万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月
一、营业收入	3.20	847.24	2.69
减：营业成本	-	132.57	
营业税金及附加	-	39.61	43.53
营业费用	-	-	
管理费用	2,126.07	1,662.99	1,426.58
财务费用	5.62	49.55	3.08
资产减值损失	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
二、营业利润	-2,128.48	-1,037.48	-1,470.50
加：营业外收入	8.35	-	0.18
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-2,120.13	-1,037.48	-1,470.32
减：所得税	-	-	-
四、净利润	-2,120.13	-1,037.48	-1,470.32

注：以上 2015 年财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告；以上 2016 年和 2017 年 9 月财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

#### 5、经营场所介绍

江苏沃森公司现主要经营地址位于江苏省泰州市药城大道 833 号，房屋建筑物系企业自建。

#### 6、会计政策及税收情况

江苏沃森公司执行《企业会计准则》，目前为小规模纳税人，具体适用税率如下：

主要税种	计税依据	税率
增值税	销售额	3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托人与被评估单位的关系：委托人系被评估单位股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者：

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

本次评估目的是为满足云南沃森生物技术股份有限公司拟转让江苏沃森公司股权的需要，对江苏沃森公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和范围

本次资产评估对象系江苏沃森生物技术有限公司股东全部权益价值，评估范围为江苏沃森生物技术有限公司申报的在2017年9月30日的全部资产和负债。具体为：

### 1、评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额（元）
货币资金	537,007.68
预付账款	174,748.94
其他应收款净额	297,260.00

项目	账面金额 (元)
存货净额	291,286.81
固定资产净额	97,246,300.06
在建工程净额	99,022,255.41
无形资产净额	15,885,124.22
开发支出	21,655,089.87
<b>资产总额</b>	<b>235,109,072.99</b>
应付账款	5,705,552.72
预收账款	50,400.00
应付职工薪酬	259,216.17
应交税费	151,914.06
其他应付款	151,900,000.00
其他非流动负债	5,750,000.00
<b>负债合计</b>	<b>163,817,082.95</b>
<b>净资产</b>	<b>71,291,990.04</b>

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，且已经过大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

## 2、企业申报的账面未记录的无形资产情况

企业申报的账面未记录的无形资产包括 4 价流感病毒裂解疫苗项目技术相关无形资产和灭菌注射用水项目技术相关无形资产。

江苏沃森公司账面开发支出 21,655,089.87 元为 2015 年之前发生的 3 价流感疫苗项目研发支出，3 价流感疫苗项目研发技术是 4 价流感疫苗项目技术的基础。

## 3、企业申报的表外资产的类型、数量

除企业申报的账面未记录的无形资产，无表外资产。

## 4、评估范围中的主要资产情况

根据企业评估填报的资料，被评估单位的主要资产具体情况如下：

### (1) 流动资产

流动资产账面金额 1,300,303.43 元，包括货币资金、预付账款、其他应收款和存货。

货币资金账面值 537,007.68 元，为库存现金及银行存款。委估单位库

存现金的账面值为 2,424.37 元，银行存款账面值 534,583.31 元，共有 4 个人民币账户。

预付账款账面原值 715,748.94 元，计提坏账准备 541,000.00 元，账面净值 174,748.94 元。主要系预付的货款及电费等。

其他应收款账面值为 297,260.00 元，未计提减值准备，主要系应收园区管委会的保证金及员工的个人借款等。

存货账面值 291,286.81 元，为原材料和周转材料，其中原材料账面值 106,210.98 元，主要为各类化学品和内包材，周转材料账面值 185,075.83 元，主要为各类周转用化学品、外包材、耗材等。

### (2) 固定资产-房屋建筑物

固定资产-房屋建筑物账面原值 72,011,707.33 元，账面净值 55,715,986.75 元。其中，房屋建筑物账面原值 58,497,426.15 元，账面净值 48,049,193.54 元，主要为分包装车间、办公楼等；构筑物账面原值 13,514,281.18 元，账面净值 7,666,793.21 元，主要为路面、管网等。

### (3) 固定资产-设备

固定资产-设备账面原值 67,725,204.39 元，账面净额 41,530,313.31 元，分为机器设备、车辆及电子设备等三类。其中：

机器设备账面原值 62,811,421.39 元，净值 40,329,476.25 元，明细共 71 项，主要系洁净厂房及洁净室成套设备、冻干机、抗生素瓶洗烘灌封联动机组、客车装配线冻干机自动进出料装置、包装机、粒子计数器监控控制系统、纯化水系统以及过氧化氢蒸汽发生器等；

车辆账面原值 1,084,313.00 元，净值 209,049.80 元，明细共 7 项，系纯电动城市客车别克汽车、消防车英菲尼迪汽车、奥迪轿车、上汽大通商务车及爱玛电动车等；

电子设备账面原值 3,829,470.00 元，净值 991,787.26 元，明细共 163 项，系电脑、打印机、空调、复印机、投影机等办公类的设备。

委估设备均存放或位于委估公司各生产、办公等部门内。评估基准日尚未取得疫苗临床批件，故委估生产设备基本处于停产状态。

#### (4) 在建工程

在建工程账面值合计 99,022,255.41 元，分为在建工程-土建和在建工程-设备安装科目。其中在建工程-土建账面值 35,779,017.92 元，主要系被评估单位二期流感疫苗车间发生的建安费、前期费、装修费等。在建工程-设备安装账面值 63,243,237.49 元，明细共 49 项，系二期流感疫苗车间项目中的设备。

#### (5) 无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权账面原值 18,944,780.00 元，账面净值 15,885,124.22 元，系被评估单位拥有的位于中国医药城药城大道南侧、陆家路西侧一宗工业用地而支付的国有建设用地使用权出让金等，具体坐落系位于泰州药城大道 833 号。

经查阅《国有土地使用权证》，委估宗地产权登记信息如下：

土地证书编号：泰州国用（2011）第 17231 号

土地权利使用人：江苏沃森生物技术有限公司

宗地坐落：中国医药城药城大道南侧、陆家路西侧

地号：3212021502000018000

图号：85.50-89

用途：工业

用地性质：出让

使用权面积：63,257m<sup>2</sup>

终止日期：2059 年 8 月 30 日止

土地证登记日期：2011 年 11 月 14 日

开发程度：五通一平

四至：东至泰州华信药业投资有限公司，南至泰州华信药业投资有限

公司，西至空地，北至药成大道。

清查日经向泰州市不动产登记局土地登记查询，清查日该宗土地使用权登记正常，未设立抵押、担保等他项权利状况。

#### (6) 其他无形资产（包含开发支出）

江苏沃森公司其他无形资产账面原值为 17,160.00 元，账面净值为 0，其系企业于 2009 年购入的用友软件，目前已摊销完毕，除上述其他无形资产外，经清查，江苏沃森公司另拥有以下两项其他无形资产：

①4价流感病毒裂解疫苗项目技术相关无形资产；

②灭菌注射用水项目技术相关无形资产。

江苏沃森公司评估基准日开发支出账面值21,655,089.87元，为3价流感疫苗项目资本化研发支出。

2014年12月16日，江苏省食品药品监督管理局批准江苏沃森公司主动撤回药品（流感病毒裂解疫苗）注册申请，受理号为CXSL1400081苏。2015年12月11日江苏沃森公司向江苏省食品药品监督管理局申请4价流感病毒裂解疫苗临床批件并获得受理，受理号CXSL1500126苏。4价流感病毒裂解疫苗系基于流感病毒裂解疫苗的技术基础上再研发改进，故2015年开始暂停对流感病毒裂解疫苗项目资本化。

因此，江苏沃森公司账面开发支出为2015年之前发生的3价流感疫苗项目研发支出。本次评估将开发支出并入其他无形资产评估，3价流感疫苗项目研发技术是4价流感病毒裂解疫苗项目技术的基础。

因此，上述第（1）项其他无形资产账面值为21,655,089.87元（即开发支出账面值）；第（2）项其他无形资产灭菌注射用水项目技术，由于研发成本较小，且属于附属研发成果，研发费用未单独归集，因此无账面值。

因此，纳入本次评估范围的其他无形资产内容如下：

①截止评估基准日，江苏沃森公司所拥有的4价流感病毒裂解疫苗项目技术相关所有无形资产。包括：



## (a) 药品临床受理批件

药品名称	剂型	申请事项	申报阶段	申请编号	批准时间
4价流感病毒裂解疫苗	注射剂, 0.5ml	新药申请	临床	CXSL1500124 苏	2015.12.11
4价流感病毒裂解疫苗	注射剂, 0.25ml	新药申请	临床	CXSL150012 6 苏	2015.12.11

(b) 截至评估基准日, 江苏沃森公司所拥有的生产4价流感病毒裂解疫苗的整套技术及工艺、临床申报和研究所需资料以及其他相关专有技术。

评估基准日期后, 江苏沃森公司取得4价流感病毒裂解疫苗临床试验批件, 具体如下:

药品名称	剂型	申请事项	注册分类	批件号	批准时间
4价流感病毒裂解疫苗	注射剂, 0.5ml	国产药品注册	预防用生物制品	2017L04896	2017.10.17
4价流感病毒裂解疫苗	注射剂, 0.25ml	国产药品注册	预防用生物制品	2017L04897	2017.10.17

②截止评估基准日, 江苏沃森公司所拥有的灭菌注射用水项目技术相关所有无形资产。具体包括:

## (a) 药品注册批件

药品名称	剂型	申请事项	注册分类	批件号	批准时间
灭菌注射用水	注射剂	国产药品注册	原化学药品第 6类	2017S00309	2017.6.16

(b) 截至评估基准日, 江苏沃森公司所拥有的生产灭菌注射用水的整套技术及工艺、药品注册和研究所需资料以及其他相关专有技术。

## (7) 负债

负债账面值 163,817,082.95 元, 包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和专项应付款。

应付账款账面值为 5,705,552.72 元, 主要系应付各公司的工程款尾款和设备款等。

预收账款账面值 50,400.00 元, 主要系预收的技术服务费。

应付职工薪酬账面值 259,216.17 元, 系应付的职工工资和工会经费等。

应交税费账面值 151,914.06 元, 主要系应付的个人所得税、土地使用费和房产税等。

其他应付款账面值 151,900,000.00 元，主要系应付的投标保证金及应付股东-云南沃森生物技术股份有限公司的往来款。

专项应付款账面值为 5,750,000.00 元，系国家和各级地方政府针对江苏沃森公司研究各项疫苗等项目拨付的专项资金。

5、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）。

(1) 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的江苏沃森生物技术有限公司基准日无保留意见的审计报告（文号：大信审字（2017）第 5-00453 号）。

(2) 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所出具的江苏沃森生物技术有限公司 2015 年无保留意见的审计报告（文号：XYZH/2016KMA30397）。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，江苏沃森公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

#### 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

确定评估基准日的理由为：

- 1、月末会计报表完整准确，便于资产清查；
- 2、尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率

- 一年以内（含一年）4.35%
- 一至五年（含五年）4.75%
- 五年以上 4.90%

## 六、评估依据

### （一）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第12届全国人大常委会第六次会议（修正））；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过）；
5. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
6. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过）；
8. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
9. 其他有关法规和规定。

#### （二）资产评估执业准则

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32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—企业价值》（中评协[2017]36号）；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37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. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44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. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

#### （三）行为依据

资产评估委托合同。

#### （四）产权依据

1. 营业执照；
2. 验资报告和章程；

3. 土地出让合同；
4. 土地使用权证；
5. 主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票；
6. 车辆行驶证；
7. 临床批件、注册批件；
8. 其他产权证明资料。

#### (五) 取价依据

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. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
4. 建设工程造价管理站公布的价格信息；
5. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
6. 《中国汽车网》信息；
7. 《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)；
8. 中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率、汇率等；
9. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
10. 大信会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计报告；
11. 公司提供的部分合同、协议等；
12. 公司提供的未来盈利预测资料；
13. 上市公司经营数据；
14. 评估人员现场勘察记录；
15. 万德资讯；
16. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，先前被称作为单项资产加总法、成本法等，最近被称为资产基础法。这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

江苏沃森公司于 2017 年 10 月取得 4 价流感病毒裂解疫苗临床批件，

据企业估计，如果产业化，预计 2022 年取得生产批件，实现产品上市。

目前江苏沃森公司仅有 4 价流感疫苗取得临床批件，无其他在研疫苗，且之前尝试研发狂犬疫苗等其他疫苗、但未取得理想的成果。目前母公司云南沃森生物技术股份有限公司也没有新疫苗投入江苏沃森公司进行产业化的计划。因此江苏沃森公司未来的收益均将来自于单一产品 4 价流感疫苗的销售收入。

4 价流感疫苗在欧美市场已经上市销售。据企业统计，4 价流感疫苗国内有 10 家已经取得临床批件，申请申报临床企业 3 家，申报生产企业 4 家；绝大多数企业均处于申报阶段或者已经获得临床批件，等待进行临床试验。此外，金迪克生物、长生生物、华兰生物、上海所已经完成了临床试验，处于申报生产批件和申报 GMP 认证阶段。就目前来看，国内市场没有 4 价流感病毒裂解疫苗上市销售。

江苏沃森公司目前已经取得了临床批件，从生产周期来看，待产品上市时不仅面临与已上市 4 价流感疫苗形成竞争，而且同期产出的 4 价流感疫苗也比较多，市场竞争比较激烈。从江苏沃森公司目前的进度来看，正式投产预计要到 2022 年，中间还要投入大量人力物力，参考同行业类似企业，未来公司盈利水平不乐观，具有较大的经营困难和风险。

因此，母公司云南沃森生物技术股份有限公司计划将江苏沃森公司出售，不再对 4 价流感疫苗进行产业化。

因此，评估人员认为江苏沃森公司整体收益法评估预测的各项指标确定具有较大不确定性，未来盈利预测的可实现性也具有较大的不确定。

综合以上理由本次评估不宜采用收益法评估。

因此，本次仅采用资产基础法对江苏沃森公司的股东全部权益进行评估。

#### ◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

##### （一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据我国财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分成为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利、应收利息、应收账款、其他应收款、预付账款、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、预付账款、其他应收款和存货。

### 1. 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，按核实调整后的账面值作为评估值。

### 2. 应收款项（预付账款和其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则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。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关财务核算规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。

### 3. 存货的评估

存货的评估原则上分为两大类，一类是为产品生产或管理所需的物资，



例如原材料、低值易耗品等；一类是处于生产流程中的半成品和产成品。委估的存货主要包括为用于研发、生产所需的各类化学品、内包材、耗材等原材料和在库周转材料，均系外购。依据资产占有方提供的存货清单，我们核实了有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行了盘点，现场勘察了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，我们对委托评估的原材料和在库周转材料进行评估。

外购原材料和在库周转材料的评估以现行市场售价为基础。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。对于存在有过效期和待检的原材料和在库周转材料，我们在充分考虑其可使用状态后确定其评估值。

## （二）固定资产-房屋建筑物（包含在建工程-土建）的评估

委估房屋建筑物主要为工业生产用房和辅助用房，故宜采用重置成本法进行评估。

通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式：评估价值=重置价值×成新率

### 1、重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、资金成本等。其计算公式为：

重置价值=工程造价+前期(专业)费用+管理费+资金成本

#### ①工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造

价的工程项目，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目单方造价的方法，但房屋建筑物建造日期、层数、层高、跨度、跨数、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整，以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

②前期费用及管理费用，根据本市现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定。一般情况下，前期费用包括规划、设计费，可行性研究费、勘察设计费、招标费，各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理费等工程建设期间发生的各项费用。

③利息按照现行的贷款利率标准计算，工期根据建筑物面积、规模等因素确定。

## 2、建筑面积的确定

房屋建筑物的面积以法定权证记载的数字为准；没有权证的，以委托方提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以现场查勘估算的面积为准。

## 3、成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

### ①年限法计算公式：

年限成新率 = 1 - 已使用年限/建筑物耐用年限

已使用年限 = 评估基准日 - 建筑物竣工日期

规定耐用年限：按建设部颁布的《房地产估价规范》中规定的各类建筑物耐用年限标准，并对建筑物进行现场质量鉴定后，确定规定耐用年限。

## ②完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场勘查技术鉴定，采用打分法确定成新率。计算公式：

完好分值率 = (结构打分×评分系数 + 装修打分×评分系数 + 设备打分×评分修正系数) × 100%

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定，如年限法成新率过低或为负值，无法体现其合理性，则直接按照完好分值率确定建筑物的成新率。

计算公式：综合成新率 = 年限成新率 × 0.4 + 完好分值率 × 0.6

## (三) 固定资产-设备（包含在建工程-设备安装）的评估

设备的评估以现行市场价格为基础，评估公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

### 1、重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

江苏沃森公司购进设备的增值税不可抵扣，本项评估中有关重置全价中包含相应增值税。

被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费和其他合理费用）来确定。

重置全价 = 重置现价 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他合理费用

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过查询相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格

的设备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据原设备合同价按市场行情调整确定。

运杂费率、安装调试费率参考《资产评估常用数据与参数手册》或《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的相关指标按设备类别予以确定。

其他合理费用主要为资金成本，为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

车辆重置全价计算公式如下：

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用

车辆购置税=车辆现价 $\div$ 1.17 $\times$ 10%

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

## 2、成新率的确定：

(1) 对重大设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率=年限法理论成新率 $\times$ 调整系数 K，其中：

年限法理论成新率=（经济使用年限-已使用年限） $\div$ 经济使用年限 $\times$ 100%

调整系数 K=K1 $\times$ K2 $\times$ K3 $\times$ K4 $\times$ K5 等，即：

综合成新率=理论成新率 $\times$ K1 $\times$ K2 $\times$ K3 $\times$ K4 $\times$ K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K1、设备的运行状态和故障率 K2、设备的利用率 K3、设备的维护保养（包括大修理等）情况 K4、设备的环境状况 K5 等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，成新率按以下公式确定：

成新率=尚可使用年限 $\div$ （已使用年限+尚可使用年限） $\times$ 100%

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

(2) 一般设备成新率直接采用使用年限法确定

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

(3) 对车辆成新率的确定，参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定车辆经济使用年限和经济行驶里程数，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率，再结合各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 } K$$

$$\text{其中：理论成新率} = (1-d)^n$$

$$\text{调整系数 } K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

$$\text{故综合成新率} = (1-d)^n \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

$$\text{式中：} d = 1 - \sqrt[n]{1/N} = \text{车辆使用首年后的损耗率}$$

$$1-d = \text{车辆使用首年后的成新率} \quad N = \text{车辆经济耐用年限}$$

$$1/N = \text{车辆平均年损耗率} \quad n = \text{车辆实际已使用年限}$$

$$k1 = \text{车辆原始制造质量} \quad k2 = \text{车辆利用率（参考行驶里程数）}$$

$$k3 = \text{车辆维护保养情况} \quad k4 = \text{车辆运行状态}$$

$$k5 = \text{车辆停放环境状况}$$

(四) 无形资产-土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正系数法等。

委估地块系位于泰州医药园区工业用地，评估人员通过实地勘察和对

周边区域较多的类似工业地块成交案例调查并分析有关资料后，根据评估对象的特点和实际情况，选用市场比较法作为评估的基本方法。

市场比较法：

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。市场比较法评估公式如下

评估对象比准价格 = 交易案例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

我国土地实行有限年期的土地使用权有偿使用制度，土地使用年限的长短，直接影响到土地收益的多少。通过土地使用年期修正，可以消除由于使用期限不同而对房地产价格造成的影响，计算公式为：

$$K = [1 - 1/(1+i)^m] \div [1 - 1/(1+i)^n]$$

K — 年期修正系数

i — 土地资本化率

m — 待估宗地可使用年限

n — 法定最高出让年限

#### （五）无形资产-其他无形资产（包含开发支出）的评估

无形资产评估所使用的方法可归纳为成本法、收益法和市场法三种。

##### 1、4价流感病毒裂解疫苗项目技术的评估

本次评估对象为专有技术等无形资产。如果使用成本法进行评估的话，由于该无形资产的研发投入与其经济效益的对应关系很弱，所以很难体现出其实际价值，而市场上又很少有类似无形资产的交易行为，或者说即使有，也很难得到详实的真实数据，故不适用成本法和市场法。而委估无形

资产预期收益可以量化，其经济寿命及风险也是可以预测的，故对该无形资产采用收益法进行评估。

收益法是通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种评估方法。

所谓收益现值，是指被评估公司在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

(a) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

(b) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

采用收益法对评估对象进行评估所确定的评估价值，是指为获得该预期收益的权利而支付的货币总额。资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，其价值就越大。资产成交后，能为新的所有者带来一定的收益，所有者支付的货币量不会超过该项资产（或与其具有同样风险因素的相似资产）的预期收益的折现值。

采用收益法能真实和较准确地反映评估对象收益本金化的价值，并与投资决策相结合，易为交易双方所接受。

(1) 收益法的计算公式

收益法计算公式表述为：

P = 未来收益期内各期收益的现值之和

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

$F_i$ —未来第  $i$  个收益期的预期收益。

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：（1）收益期限  $n$ ；（2）逐年预期收益的分成额  $F_i$ ；（3）折现率  $r$ 。

本次无形资产评估选用销售收入分成收益模型：

$F_i = \text{预期销售收入} \times \text{销售收入分成率}$

## （2）主要参数的选取

### （a）预期收益的预测

委估无形资产预期收益公式如下：

委估无形资产预期收益 = 委估无形资产应用产品销售收入  $\times$  销售收入分成率

### （b）无形资产分成率

本次无形资产评估采用的是销售收入分成收益模型，无形资产分成率为销售收入分成率，收益类型为现金流。

本次评估选取三家上市公司作为对比公司，根据上市公司的经营数据，提取销售收入分成率。

### （c）收益年期的确定

科技成果的经济寿命取决于行业技术的发展更新速度、技术的领先程度、法律或者行政保护强度。由于科学技术是不断发展的，并且，科技发展的速度越来越快，一种新的，更为先进、适用或效益更高的技术资产的出现，使原有技术资产贬值。通常，影响技术资产寿命的因素是多种多样的，主要有法规（合同）年限、保密状况、产品更新周期、可替代性、市场竞争情况等。

在仔细分析和比较委估无形资产的特点后，并考虑同行业技术领域内相关技术的实际经济寿命年限确定委估无形资产的收益年限。

### （d）折现率的确定

确定无形资产折现率时一般应遵循以下几条原则：



(I) 不低于行业平均净资产收益率；

(II) 折现率与收益额相匹配；

(III) 适当考虑投资者的期望回报率及交易双方的利益均衡性。

本次评估选取三家上市公司作为对比公司，根据上市公司的经营数据，确定对比公司无形资产报酬率，从而确定委估无形资产的折现率，对比公司无形资产报酬率  $R_i$  计算公式如下：

$$R_i = \frac{WACCBT - W_c \times R_c - W_g \times R_g}{W_i}$$

其中，WACCBT: 税前加权资金成本；

$W_c$ : 营运资金比重；

$R_c$ : 营运资金回报率；

$W_g$ : 有形非流动资产比重；

$R_g$ : 有形非流动资产回报率；

$W_i$ : 无形资产比重。

税前加权资金成本 WACCBT 计算公式为：

$$WACCBT = R_e \frac{E}{D + E} + R_d \frac{D}{D + E}$$

其中， $R_e$ : 税前股权收益率；

$R_d$ : 债权收益率；

E: 股权价值；

D: 付息负债。

采用资本资产定价模型（CAPM）公式计算股权收益率，考虑所得税影响后确定税前股权收益率  $R_e$ ：

$$R_e = \frac{R_f + ERP \times \beta + R_c}{1 - T}$$

其中， $R_f$ : 无风险报酬率；

ERP: 市场风险溢价;

$\beta$ : 权益预期市场风险系数;

$R_c$ : 个别风险调整系数;

T: 适用所得税率。

## 2、灭菌注射用水项目技术的评估

该项目是附属研发成果，且经济价值较小，江苏沃森公司暂无产业化计划。因此本次评估按照成本法进行评估。

计算公式：评估值=重置成本×(1-贬值率)

重置成本=研发成本+资金成本+合理利润

## (六) 负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

对于列为负债的项目专项应付款等，我们按照以基准日为界的权责对等原理结合受益主体的确定逐一评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

### 1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2017年11月初，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方正式签订了资产评估委托合同。

### 2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划。

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下

初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- (1) 准备培训材料及拟定评估方案；
- (2) 组建评估队伍及工作组织方案；
- (3) 根据需要开展项目团队培训。

### 3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

### 4. 对委估资产进行清查核实

2017年11月9日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间8天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。存货抽查盘点由企业仓库管理人员和评估师共同进行抽查盘点。

固定资产逐台（幢）核实编号、规格等。对大型机床、专用设备、运输机械等重点设备查阅委估资产的合同、发票等产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护、大修及事故记录等资料。对于房地产等不动产，评估人员在企业有关专业人员陪同下至现场观察房屋建筑物基础、承重构件、墙体的现状或设备的运行、维护、保养状况，作进一步的勘察鉴定。

对委估的土地使用权，评估人员查阅了相关的权证并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。

### 5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。

按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

## 6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托方（评估单位）进行必要沟通。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。

## 九、评估假设

### 1、持续使用假设

即假定江苏沃森公司委估资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续原有的经营模式。

### 2、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

### 3、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

### 4、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

### 5、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

6、委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

7、委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；

### 8、江苏沃森公司预计，如果江苏沃森公司继续对 4 价流感病毒裂解疫

苗项目产业化，根据行业经验和无形资产的实际判断，预计 4 价流感病毒裂解疫苗于 2022 年取得生产批件并上市销售。本次无形资产评估假设江苏沃森公司 4 价流感病毒裂解疫苗于 2022 年取得生产批件并上市销售。

9、根据《国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知财税(2014)57 号》的规定，生物制品采用增值税征收率 3% 税率。本次评估假设江苏沃森公司以后年度疫苗销售按照增值税征收率 3% 税率。

10、本次无形资产评估，假设所有的收入和支出均发生于年末。

11、本次无形资产评估，不考虑通货膨胀对业务收入和业务支出的影响；因此在确定合理折现率的构成因素时亦不作通货膨胀影响的附加修正。

12、假设资金的无风险报酬率保持为目前的水平。

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、评估结论

经资产基础法评估，江苏沃森生物技术有限公司在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的股东全部权益评估值为人民币 8,902.32 万元，大写人民币捌仟玖佰零贰万叁仟贰佰元。

总资产账面值 23,510.91 万元，评估值 25,059.02 万元，评估增值 1,548.11 万元，增值率 6.58%；

总负债账面值 16,381.71 万元，评估值 16,156.71 万元，评估减值 225.00 万元，减值率 1.37%；

净资产账面值 7,129.20 万元，评估值 8,902.32 万元，评估增值 1,773.12 万元，增值率 24.87%。

评估结论详细情况见评估明细表。

## 评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	130.03	127.39	-2.64	-2.03
非流动资产	23,380.88	24,931.63	1,550.75	6.63
其中：固定资产净额	9,724.63	11,368.88	1,644.25	16.91
在建工程	9,902.23	7,281.80	-2,620.43	-26.46
无形资产净额	1,588.51	6,280.95	4,692.44	295.40
开发支出	2,165.51		-2,165.51	-100.00
资产总计	23,510.91	25,059.02	1,548.11	6.58
流动负债	15,806.71	15,806.71		
非流动负债	575.00	350.00	-225.00	-39.13
负债总计	16,381.71	16,156.71	-225.00	-1.37
净资产	7,129.20	8,902.32	1,773.12	24.87

本次评估净资产增值 1,773.12 万元，增值率 24.87%，评估增减值原因分析如下：

1、固定资产-房屋建筑物账面值 5,571.60 万元，评估值 6,227.65 万元，评估增值 656.06 万元，增值率 11.77%。增值主要原因为造价水平的增长以及会计折旧年限短于经济使用年限所致。

2、固定资产-设备账面值 4,153.03 万元，评估值 5,141.23 万元，评估增值 988.20 万元，增值率 23.79%。增值主要原因：一是目前产能利用率较低，设备实体损耗小；二是设备的会计折旧年限短于经济使用年限。

3、在建工程账面值 9,902.23 万元，评估值 7,281.80 万元，评估减值 2,620.43 万元，减值率 26.46%。减值原因：一是对流感疫苗车间设备安装中购置时间较长的设备考虑了一定的价值减损；二是由于研发项目产业化生产滞后，导致后期维护费用较高，本次评估对超出社会平均水平的其他费用评估为 0。

4、无形资产-土地使用权账面值 1,588.51 万元，评估值 2,285.00 万元，评估增值 696.49 万元，增值率 43.85%。增值主要原因为当地工业地价水平有一定的增长所致。

5、无形资产-其他无形资产（包括开发支出），账面值合计 2,165.51 万

元，评估值 3,995.95 万元。增值主要原因是对 4 价流感病毒裂解疫苗项目技术相关无形资产采用收益法评估所致。

6、非流动负债账面值 575.00 万元，评估值 350.00 万元，评估减值 225.00 万元，减值率 39.13%。减值原因是将已结题或已达到结题状态的项目专项应付款评估为 0 所致。

## 十一、特别事项说明

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已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可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托方用于本报告载明的股权转让评估目的服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估

人员不承担相关责任。

6. 本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 国内大多数企业产权交易案例，鉴于公众信息平台的公开资料，一般难获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，故未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

9. 本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

10. 评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

11. 被评估单位声明委托评估的资产不存在其他担保及抵押。但是，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态做出独立的判断。

12. 本次委估的房屋建筑物由于尚缺单位工程竣工验收监督记录、房屋面积测量报告、白蚁防治合同等资料，目前江苏沃森公司的各项房地产



权证尚在办理之中。本次委估房屋的建筑面积系根据规划设计确定，提请报告使用者关注该事项对本次经济行为的影响。

13. 江苏沃森公司目前营业执照的注册资本为 15,500.95 万元，但企业基准日财务报表及本次专项审计报告显示其实收资本已为 16,100.95 万元，本次评估人员了解到，差额 600 万元系股东-云南沃森生物技术股份有限公司注入的资本金，但尚未办理工商变更登记，提请报告使用者关注该事项对本次经济行为和评估结果的影响。

14. 截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，江苏沃森公司仍未办理一般纳税人的税务申请，本次评估对于房屋建筑物、设备等实物资产的评估按含税价确定评估值。

15. 根据母公司云南沃森生物技术股份有限公司目前经营计划，未来没有新疫苗投入江苏沃森公司进行产业化。本次评估按照上述经营计划进行评估。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托方和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

(1) 委托方；

(2) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；

(3) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 委托人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

产评估专业人员不承担责任。

4. 除委托人、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；

5. 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对评估对象可实现价格的保证。

6. 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告结论的使用有效期自评估基准日至 2018 年 9 月 29 日止。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 12 月 16 日。

(本页系信资评报字[2017]第 10085 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

资产评估师：吴芸

资产评估师：施周静

2017 年 12 月 16 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 28 号楼 7、8 楼

邮政编码：200135 电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020 公司电子邮箱：[lixin@lixin.cn](mailto:lixin@lixin.cn)

## 附件

(除特别注明的以外，以下均为复印件)

- 一、委托方和资产占有方法人营业执照
- 二、审计报告
- 三、房地产相关资料及车辆行驶证
- 四、临床试验批件、药品注册批件等无形资产资料
- 五、委托方和资产占有方承诺函（原件）
- 六、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 七、上海立信资产评估有限公司营业执照
- 八、上海立信资产评估有限公司资产评估资格证书
- 九、上海立信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
- 十、参加本评估项目的人员资格证书