

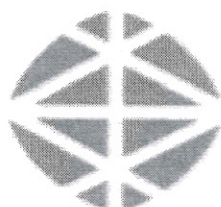
以财务报告为目的的评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 广东溢多利生物科技股份有限公司拟对湖南鸿鹰生物科技有限公司进行期末减值测试所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2017】第 0181 号



上海东洲资产评估有限公司

2017 年 04 月 05 日

声 明

本项目签字资产评估师郑重声明：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。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。



以财务报告为目的的评估报告

(目录)

项目名称 广东溢多利生物科技股份有限公司拟对湖南鸿鹰生物科技股份有限公司进行期末减值测试所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2017】第 0181 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	11
四、 评估对象和评估范围	12
五、 价值类型及其定义	13
六、 评估基准日	14
七、 评估依据	14
I. 经济行为依据	14
II. 法规依据	14
III. 评估准则及规范	15
IV. 取价依据	16
V. 权属依据	16
VI. 其它参考资料	16
VII. 引用其他机构出具的评估结论	16
八、 评估方法	16
I. 概述	16
II. 评估方法选取理由及说明	17
III. 收益法介绍	17
九、 评估程序实施过程 and 情况	19
十、 评估假设	20
十一、 评估结论	22
I. 概述	22
II. 结论及分析	22
III. 其它	23
十二、 特别事项说明	23
十三、 评估报告使用限制说明	24
I. 评估报告使用范围	24
II. 评估结论有效期	24
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	24
IV. 评估报告解释权	24
十四、 评估报告日	24
报告附件	26



以财务报告为目的的评估报告

(摘要)

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。

项目名称	广东溢多利生物科技股份有限公司拟对湖南鸿鹰生物科技有限公司进行期末减值测试所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 0181 号
委托方	广东溢多利生物科技股份有限公司。
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	湖南鸿鹰生物科技有限公司。
评估目的	以财务目的的减值测试。
评估基准日	2016 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为湖南鸿鹰生物科技有限公司股东全部权益价值，评估范围系截止评估基准日湖南鸿鹰生物科技有限公司的全部资产及负债，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、无形资产递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的湖南鸿鹰生物科技有限公司合并口径归属母公司所有净资产账面值为 127,789,729.83 元。
价值类型	公允价值。
评估方法	采用收益现值法评估。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 271,000,000.00 元。 大写：人民币贰亿柒仟壹佰万元整。
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 12 月 30 日。
重大特别事项	具体请关注评估报告“特别事项说明”。



以财务报告为目的的评估报告

(正文)

广东溢多利生物科技股份有限公司:

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,采用收益现值法,按照必要的评估程序,对湖南鸿鹰生物科技有限公司进行期末减值测试涉及的股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

项目名称	广东溢多利生物科技股份有限公司拟对湖南鸿鹰生物科技有限公司进行期末减值测试所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 0181 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	企业名称:广东溢多利生物科技股份有限公司(股票代码:300381) 注册地址:广东省珠海市南屏高科技工业区屏北一路 8 号 注册资本:人民币肆仟伍佰捌拾万元 经济性质:股份有限公司(上市) 法定代表人:陈少美 经营范围:生产及销售酶制剂、饲料添加剂、添加剂预混合饲料、兽药散剂。(以上需行政许可的项目,凭许可证经营,法律法规禁止的不得经营) 企业简介:广东溢多利生物科技股份有限公司创立于 1991 年 9 月 3 日,是我国第一家饲用酶制剂生产企业。公司成立至今,一直从事饲用酶制剂的研发、生产和销售,目前是国内最大的饲用酶制剂生产商。公司核心产品为饲用酶制剂,包括饲用复合酶、饲用植酸酶和饲用木聚糖酶等。目前,公司已成功研发出其他工业酶制剂,如造纸用酶制剂、纺织用酶制剂等作为核心产品的有益补充。此外,公司产品中还包括少量其他饲料添加剂和兽药中药等。 2014 年 1 月 28 日在深圳证券交易所上市,为饲用酶制剂行业首家上市企业。 上市以后,公司通过加大科技投入、引进研发人才等一系列的举措,显著提升自主创新能力。2014 年 4 月 19 日,公司在“2014 中国
--------	---



饲料工业展览会暨畜牧业科技成果推介会”发布四类新产品，包括：水产植酸酶、水产脂肪酶、畜禽脂肪酶、微生态制剂等。此外，公司多个在研发项目取得了实质性进展。为提高公司综合竞争力及长期稳定发展奠定了良好基础。

委托方广东溢多利生物科技股份有限公司是被评估单位湖南鸿鹰生物科技有限公司的控股股东。

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：湖南鸿鹰生物科技有限公司（以下简称“鸿鹰生物”）

注册地址：常德市津市市嘉山工业新区

注册资本：人民币伍仟伍佰肆拾壹万元整

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：李洪兵

经营范围：研究、开发、生产、销售进出口法律、法规和政策允许的生物产品；并提供技术推广、咨询服务；购销与此相关的原辅材料、设备配件；土地、房屋、设备租赁。（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、历史沿革

（1）公司设立

湖南鸿鹰生物科技有限公司于2011年11月10日在津市市工商行政管理局登记注册，注册资本1,000万元，注册号为430781000008145。本公司由湖南海景投资有限公司出资设立，出资方式为货币资金，于2011年11月9日经常德源涛联合会计师事务所出具的常源涛验字（2011）第022号验资报告验证。

被评估单位设立时股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
湖南海景投资有限公司	1,000.00	100.00



合 计	1,000.00	100.00
-----	----------	--------

(2) 增资至 5,000 万元

经 2012 年 2 月 27 日、2012 年 3 月 18 日股东会决议，被评估单位注册资本增加至 5,000 万元，新增注册资本由湖南海景投资有限公司以现金缴纳。其中第 1 期出资 1,000 万元，第 2 期出资 3,000 万元分别于 2012 年 2 月 28 日、2012 年 3 月 20 日，经常德源涛联合会计师事务所出具的常源涛验字（2012）第 006 号、第 014 号验资报告验证。

增资后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
湖南海景投资有限公司	5,000.00	100.00
合 计	5,000.00	100.00

(3) 股东变更

2013 年 7 月 31 日，湖南海景投资有限公司分别与李洪兵、李军民、张锦杰、李海清、张昱、孙明芳、李贵骏、张国刚、张娟、张莉、熊慧、资光俊签订股权转让协议，将持有本公司 100% 股权转让给上述 12 位自然人，转让比例分别为 54%、12%、10.5%、10%、6%、1.5%、1.5%、1%、1%、1%、1%、0.5%。

本次股权转让后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
李洪兵	2,700.00	54.00
李军民	600.00	12.00
张锦杰	525.00	10.50
李海清	500.00	10.00
张昱	300.00	6.00
孙明芳	75.00	1.50
李贵骏	75.00	1.50
张国刚	50.00	1.00
张娟	50.00	1.00
张莉	50.00	1.00
熊慧	50.00	1.00
资光俊	25.00	0.50
合 计	5,000.00	100.00



(4) 增资至 5,541 万元及股东变更

2014年3月6日,经股东会决议,被评估单位注册资本增加至5,541万元,同时李洪兵将持有本公司股权20万元分别转让给刘文明、崔红各10万元。新增注册资本由新股东高志忠、蔡先红、杨志祥、李志方、鲁丽、洪家兵、洪振秀、洪振兰以现金缴纳,经常德源涛联合会计师事务所出具的常源涛验字[2014]004号验资报告验证。本次增资及股权转让后,被评估单位股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
李洪兵	2,680.00	48.3667
李军民	600.00	10.8284
张锦杰	525.00	9.4748
李海清	500.00	9.0236
张昱	300.00	5.4142
孙明芳	75.00	1.3535
李贵骏	75.00	1.3535
张国刚	50.00	0.9024
张娟	50.00	0.9024
张莉	50.00	0.9024
熊慧	50.00	0.9024
资光俊	25.00	0.4512
高志忠	130.00	2.3461
蔡先红	120.00	2.1657
杨志祥	130.00	2.3461
李志方	100.00	1.8047
鲁丽	30.00	0.5414
洪家兵	10.00	0.1805
洪振秀	10.00	0.1805
洪振兰	11.00	0.1985
刘文明	10.00	0.1805
崔红	10.00	0.1805
合 计	5,541.00	100.00

(5) 股东变更

根据股权转让协议,被评估单位股东洪振秀、洪家兵、崔红、李海



清、孙明芳、李贵骏、鲁丽、刘文明、张莉、张娟、洪振兰、高志忠、熊慧、李洪兵、李军民、资光俊、蔡先红、张国刚、张锦杰、张昱、李志方与广东溢多利生物科技股份有限公司签订股权转让协议，将持有被评估单位部分股权转让给广东溢多利生物科技股份有限公司，被转让股权比例分别为 0.14%、0.14%、0.14%、6.97%、1.05%、1.05%、0.28%、0.14%、0.70%、0.70%、0.15%、1.23%、0.70%、38.61%、8.36%、0.35%、1.14%、0.70%、7.32%、4.18%、0.95%。2014 年 12 月 29 日，完成工商变更登记手续，注册资本仍为 5,541 万元。

本次股权转让后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
广东溢多利生物科技股份有限公司	4,155.75	75.0000
李洪兵	540.62	9.7567
李军民	136.31	2.4600
杨志祥	130.00	2.3461
张锦杰	119.28	2.1527
李海清	113.60	2.0502
张昱	68.16	1.2301
高志忠	61.75	1.1144
蔡先红	57.00	1.0287
李志方	47.50	0.8572
孙明芳	17.04	0.3075
李贵骏	17.04	0.3075
鲁丽	14.25	0.2572
张国刚	11.36	0.2050
张娟	11.36	0.2050
张莉	11.36	0.2050
熊慧	11.36	0.2050
资光俊	5.68	0.1025
洪振兰	2.50	0.0451
洪家兵	2.27	0.0410
洪振秀	2.27	0.0410
刘文明	2.27	0.0410



崔红	2.27	0.0410
合 计	5,541.00	100.00

(6) 股东变更

根据股权转让协议，杨志祥将持有的被评估单位股权 130.00 万元转让给李军民，鲁丽将持有的被评估单位股权 14.25 万元转让给李军民。2015 年 4 月 30 日，完成工商变更登记手续，注册资本仍为 5,541 万元。

本次股权转让后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
广东溢多利生物科技股份有限公司	4,155.75	75.0000
李洪兵	540.62	9.7567
李军民	280.56	5.0633
张锦杰	119.28	2.1527
李海清	113.60	2.0502
张昱	68.16	1.2301
高志忠	61.75	1.1144
蔡先红	57.00	1.0287
李志方	47.50	0.8572
孙明芳	17.04	0.3075
李贵骏	17.04	0.3075
张国刚	11.36	0.2050
张娟	11.36	0.2050
张莉	11.36	0.2050
熊慧	11.36	0.2050
资光俊	5.68	0.1025
洪振兰	2.50	0.0451
洪家兵	2.27	0.0410
洪振秀	2.27	0.0410
刘文明	2.27	0.0410
崔红	2.27	0.0410
合 计	5,541.00	100.00

截止评估基准日，上述股权未发生变更。



2、控股子公司概况

单位名称：湖南新鸿鹰生物工程有限公司

住 所：湖南省常德市津市市工业新区鸿鹰路 10 号

注册资本：人民币壹仟伍佰万元整

法定代表人：李洪兵

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：研究、开发、销售、进出口法律、法规和政策允许的生物产品；并提供技术推广、咨询服务；购销与此相关的原辅材料、设备配件。

湖南新鸿鹰生物工程有限公司（以下简称“新鸿鹰”）为鸿鹰生物的全资子公司，新鸿鹰成立于 2014 年 6 月份，新鸿鹰设立后，购买了原鸿鹰祥的主要经营性资产，并承接了鸿鹰祥的全部酶制剂业务，主要从事除液体糖化酶之外其他酶种的生产和销售，最终实现鸿鹰生物对原鸿鹰祥业务的全面整合。

3、经营概况

鸿鹰生物主要从事各类酶制剂的研发、生产和销售。主要产品为液体和固体糖化酶、纤维素酶、蛋白酶、淀粉酶、果胶酶、木聚糖酶、脂肪酶、 β -葡聚糖酶等酶制剂产品。生产的酶制剂广泛应用于燃料乙醇、食品饮料、淀粉糖、酿造、制药、纺织、造纸等众多行业中。

4、历史财务数据以及财务核算体系

被评估单位近两年（合并报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	30,776.69	36,639.89
负债总额	21,094.83	23,860.92
净资产	9,681.86	12,778.97
归属母公司的所有者权益	9,681.86	12,778.97

项目	2015 年	2016 年
营业收入	21,835.24	33,019.62
利润总额	3,111.69	4,057.56
净利润	2,722.20	3,590.27
归属母公司所有者的净利润	2,722.20	3,590.27

被评估单位近两年(母公司报表)资产及财务状况：



金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	24,729.45	27,588.11
负债总额	16,522.15	18,882.98
净资产	8,207.30	8,705.14

项目	2015 年	2016 年
营业收入	16,255.63	14,698.79
利润总额	2,291.97	1,096.77
净利润	2,007.55	990.98

上述数据，摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所 2015 年度、2016 年度审计报告，审计报告均为无保留意见。

湖南鸿鹰生物科技有限公司对 2014 年度、2015 年度、2016 年度利润进行了承诺，具体完成情况如下：

项目	2014 年	2015 年	2016 年
承诺归属母公司口径净利润	1,782.02	2,485.05	3,296.72
完成归属母公司口径净利润	2,112.86	2,722.20	3,590.27
完成率	118.57%	109.54%	108.90%

湖南鸿鹰生物科技有限公司利润承诺的完成情况良好。

企业执行企业会计准则。增值税税率为 17%，城建税、教育附加费、分别为流转税额的 7%、5%，水利建设基金为应税收入的 0.06%。

湖南鸿鹰生物科技有限公司于 2016 年 12 月 6 日取得编号为：GR201643000610 的高新技术企业证书，有效期为三年。2016-2018 年享受企业所得税 15%的优惠政策。

子公司湖南新鸿鹰生物工程有限公司于 2015 年 10 月 28 日取得由湖南省科学技术厅、湖南省财政厅、湖南省国家税务局、湖南省地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号：GR201543000416，有效期三年。2015-2017 年享受企业所得税 15%的优惠政策。

三、评估目的

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》相关规定，广东溢多利生物科技股份有限公司拟对湖南鸿鹰生物科技有限公司进行期末减值测试，本次评估为该经济行为所涉及的湖南鸿鹰生物科技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. 本次评估对象为湖南鸿鹰生物科技有限公司股东全部权益价值，评估范围系截止评估基准日湖南鸿鹰生物科技有限公司的全部资产及负债，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、无形资产递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的湖南鸿鹰生物科技有限公司合并口径归属母公司所有净资产账面值为 127,789,729.83 元。合并口径总资产账面值为 366,398,885.59 元，总负债账面值为 238,609,155.76 元，净资产账面值为 127,789,729.83 元。

2. 根据评估申报资料，被评估单位合并口径涉及的房屋建筑物共计 18 项，具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (M ²)
1	津房权证城南字第 003101 号	提取车间	6,964.84
2	津房权证城南字第 003102 号	原料库及液化配料车间	5,601.96
3	津房权证城南字第 003104 号	发酵车间	5,226.47
4	津房权证城南字第 003105 号	固酶车间	2,983.56
5	津房权证城南字第 003106 号	空压站循环水池	1,675.74
6	津房权证城南字第 003107 号	机修车间	1,993.50
7	津房权证城南字第 003109 号	锅炉房	418.99
8	津房权证城南字第 003110 号	高配室	242.40
9	津房权证城南字第 003513 号	食堂及公租房	4,430.52
10	津房权证城南字第 003683 号	办公楼	5,127.35
11	津房权证城南字第 003843 号	固发车间	4,472.06
12	津房权证城南字第 003844 号	滤渣干燥车间	2,738.15
13	津房权证城南字第 003845 号	发酵车间加盖部分	784.07
14	津房权证监证字第 0055859 号	发酵二车间	4,609.62
15	津房权证监证字第 0055860 号	原料二车间	1,829.50
16	津房权证监证字第 0055861 号	综合仓库	2,239.25
17	津房权证监证字第 0055862 号	提取二车间	2,865.00
18	津房权证监证字第 0055863 号	工业酶车间	1,469.40
	合计		55,672.38

上述房屋建筑物坐落于津市市孟姜女大道（工业园），房屋建筑物面积合计为 55,672.38 平方米，产证齐全。

3. 根据评估申报资料，被评估单位合并口径涉及的土地使用权共计 5 项，权利人均为湖南鸿鹰生物科技有限公司，位于湖南省津市市孟姜女大道（工业园），工业用地，国有土地使用证记载（编号“津国用（2012）第 756 号、第 757 号、第 758 号；津国用（2013）第 1471 号、第 1472 号”），证载宗地面积合计 142,040.00 平方米。



- 4.根据评估申报资料,被评估单位合并口径涉及的设备共计 1,367 台(套),其中:1 辆起亚牌客车的权利人登记为自然人外,其余设备均处于正常使用状态。
- 5.根据评估申报资料,被评估单位合并口径涉及的其他无形资产共计 161 项,其中:专利权 154 项,注册商标 7 项。
- 6.基准日被评估单位拥有控制权长期投资 1 家,为湖南新鸿鹰生物工程有限公司,被评估单位鸿鹰生物持有湖南新鸿鹰生物工程有限公司 100%股权,且纳入合并范围。
- 7.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)珠海分所审计,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公允价值。会计准则下的公允价值一般等同于资产评估准则下的市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估目的是给广东溢多利生物科技股份有限公司拟对收购的湖南鸿鹰生物科技有限公司进行减值测试所涉及的湖南鸿鹰生物科技有限公司股东全部权益价值提供参考依据,需要评估评估对象在减值测试时的可回收金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。在已确信资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额其中任何一项数值已超过所对应的账面价值,并通过减值测试的前提下,可以不必计算另一项数值。

预计未来现金流量的预测是基于特定实体现有管理模式下可能实现的收益。预测一般只考虑主要资产项目在简单维护下的剩余经济年限,即不考虑主要资产项目的改良或重置;资产项目于预测期末的变现净值应当纳入资产预计未来现金流量的现值的计算。

计算公允价值减去处置费用的净额为直接以公平交易中销售协议价格,或与评估对象相同或相类似资产在其活跃市场上反映的价格,作为计算公允价值的依据。当不存在相关活跃市场或缺乏相关市场信息时,可以根据企业以市场参与者的身份,对单项资产或资



产组的运营作出合理性决策，并适当地考虑相关资产或资产组内资产的有效配置、改良或重置的前提下提交的预测资料，参照企业价值评估的基本思路和方法，分析和计算单项资产或资产组的公允价值。

因此，在收益现值法通过减值测试的前提下，本次评估仅采用收益现值法计算公允价值，不再计算资产的公允价值减去处置费用后的净额。

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。

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遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，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. 本项目评估基准日为 2016 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. 经济行为依据

1. 业务约定书。

II. 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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
4. 《国有资产评估管理办法》国务院令 91 号；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令第



32 号;

6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号;
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号;
8. 《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;
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令;
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号;
11. 《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;
12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64 号);
13. 《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);
14. 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. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
4. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号);
8. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);
9. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
14. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
15. 《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)。
16. 《以财务报告为目的的评估指南》(试行);
17. 财政部令第 33 号《企业会计准则》;



18. 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》中国科学技术出版社；
2. 被评估单位提供的部分合同、协议等；
3. 被评估单位提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
6. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
7. 其他。

V. 权属依据

1. 房地产权证；
2. 投资合同、协议；
3. 车辆行驶证；
4. 商标证、专利证书或申请通知书；
5. 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申报表；
3. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 被评估单位有关部门提供的未来年度经营计划、措施等；
5. 被评估单位与相关单位签订的订单合同；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
8. 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

以财务报告为目的评估业务，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

资产评估师执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则有关计量方法的规定，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其他评估方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据《以财务报告为目的的评估指南（试行）》文件指引第二十五条，资产评估师应当知晓可回收价值等于资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额孰高者。在已确信资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额其中任何一项数值已超过所对应的账面价值，并通过减值测试的前提下，可以不必计算另一项数值。

根据该指引，本次委估的股东全部权益价值在评估基准日的预计未来现金流量的现值已超过对应的账面价值，并通过减值测试，故本次评估仅采用收益法进行评估。

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

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。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1-T) \times Wd]$$

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：



	$Re = R_f + \beta \times MRP + \epsilon$ 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。 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。

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公允价值。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被评估单位根据历史数据为基础所做的一种专业判断, 评估人员对其进行了复核及尽职调查。
6. 根据访谈了解, 湖南鸿鹰生物科技有限公司及其子公司在高新认证到期后持续申请续展无法律障碍, 企业的研发投入也符合相关认证的规定, 故本次评估假设被评估单位高新技术企业证书到期后可以继续申请, 未来预测其所得税率均按 15% 计算。

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，采用收益现值法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的公允价值进行了评估，得出如下评估结论：

1. 收益现值法评估结论

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 27,100.00 万元，比审计后合并口径归属母公司所有净资产账面值增值 14,321.03 万元，增值率 112.07 %。

评估结果汇总如下表（合并口径）：

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	15,724.90			
非流动资产	20,914.99			
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				
投资性房地产净额				
固定资产净额	17,731.74			
在建工程净额	299.80			
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	2,825.53			
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	57.92			
其他非流动资产				
资产合计	36,639.89			
流动负债	10,920.68			
非流动负债	12,940.24			
负债合计	23,860.92			
净资产（所有者权益）	12,778.97			
归属于母公司所有者权益	12,778.97	27,100.00	14,321.03	112.07

（金额单位：万元）

评估基准日：

2016 年 12 月 31 日

II. 结论及分析

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 271,000,000.00 元。

大写：人民币贰亿柒仟壹佰万元整。

净资产的账面价值是依照会计准则的要求反映的企业历史经营成果，不能反映资产的未来获利能力、资产之间的协同效应以及根据会计准则无法在报表上列示的资产；而基于收益法的评估值反映企业的未来盈利能力，它将企业的各项资产、负债视同一个有机整体，



III. 其它

充分考虑资产的协同效应和整体获利能力，并且反映了管理经验、市场渠道、客户、品牌等综合因素对盈利能力的贡献，因此形成一定的增值。

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，一般较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。

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. 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。
3. 截止评估报告出具日，经评估人员清查核实，被评估单位拥有的一辆起亚牌小型普通客车的产权登记人为自然人吴学文，根据被评估单位提供的情况说明证明，该车辆虽然权证记载的所有权人为吴学文，但该车辆系被评估单位购置，所有权归公司所有。本次评估将该车辆纳入评估范围，未考虑权利人名称与被评估单位不符对评估值可能产生的影响。
4. 截止评估基准日，被评估单位以位于津市市工业新区孟姜女大道124,910 平方米土地使用权（《国有土地使用权证》津国用（2012）第 756、757、758 号，津国用（2013）第 1471 号、第 1472 号）及部分地上建筑物为公司与中国建设银行股份有限公司津市支行在 2012 年 8 月 27 日至 2022 年 8 月 27 日期间签订人民币资金借款合同、外汇资金借款合同、银行承兑协议、信用证开证合同、出具保函协议及/或其他法律性文件提供最高额抵押担保，担保责任最高限额为 6,900 万元整。本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估值可能产生的影响。
5. 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。

6. 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。
7. 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. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 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

评估报告日是专业意见形成日，本评估报告日为 2017 年 04 月 05 日。
(本页以下无正文)

以财务报告为目的的评估报告

【2017】第 0181 号



東洲諮詢集團
Orient Consulting Group

上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

(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

王小敏

首席评估师

梁 彬

梁彬



签字资产评估师

Tel:021-52402166

吴元晨



Tel:021-52402166

蔡丽红



其他主要评估人员

王云、陈俊杰

报告出具日期

2017 年 04 月 05 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



以财务报告为目的的评估报告

(报告附件)

项目名称 广东溢多利生物科技股份有限公司拟对湖南鸿鹰生物科技有限公司
进行期末减值测试所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2017】第 0181 号

序号 附件名称

1. 湖南鸿鹰生物科技有限公司营业执照
2. 湖南鸿鹰生物科技有限公司章程及验资报告
3. 湖南鸿鹰生物科技有限公司审计报告
4. 湖南鸿鹰生物科技有限公司房地产权证及其其他权利证明
5. 湖南鸿鹰生物科技有限公司专利权及商标权证书
6. 湖南新鸿鹰生物工程有限公司营业执照、章程
7. 湖南新鸿鹰生物工程有限公司审计报告
8. 湖南新鸿鹰生物工程有限公司专利权及商标权证书
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. 资产评估机构及资产评估师承诺函
15. 资产清单或资产汇总表