

神州易桥信息服务股份有限公司拟股权转让项目涉及的青海明胶有限责任公司
股东全部权益价值资产评估报告

万隆评报字（2017）第1653号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一七年九月十日

神州易桥信息服务股份有限公司拟股权转让项目

涉及的青海明胶有限责任公司

股东全部权益价值资产评估报告目录

资产评估师声明	3
摘要	4
评估报告	6
一、 委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	6
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	15
四、 价值类型及其定义	15
五、 评估基准日	19
六、 评估依据	19
七、 评估方法	23
八、 评估程序实施过程 and 情况	28
九、 评估假设	30
十、 评估结果	30
十一、 特别事项说明	34
十二、 评估报告使用限制	34
十三、 评估报告日	37
附件:	38

资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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，并对评估结果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、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、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预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律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，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

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假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结果的影响。

神州易桥信息服务股份有限公司拟股权转让项目

涉及的青海明胶有限责任公司

股东全部权益价值资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对神州易桥信息服务股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的青海明胶有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：股权转让

评估对象和范围：评估对象为青海明胶有限责任公司的股东全部权益价值，评估范围为青海明胶有限责任公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2017年6月30日

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结果及其使用有效期：

评估结论：采用资产基础法的评估结果，青海明胶有限责任公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿贰仟伍佰叁拾伍万伍仟捌佰元整（RMB12,535.58万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年6月30日

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
流动资产	9,930.10	10,045.73	115.63	1.16
非流动资产	17,369.55	17,590.05	220.50	1.27
其中： 长期投资				
固定资产	16,922.85	14,722.19	-2,201.66	-13.01
无形资产	446.70	2,868.86	2,422.16	542.24
其他非流动资产				
资产总计	27,299.65	27,635.78	336.13	1.23
流动负债	15,100.20	15,100.20	0.00	
非流动负债	0.00	0.00	0.00	

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
负债总计	15,100.20	15,100.20	0.00	
净资产(所有者权益)	12,199.45	12,535.58	336.13	2.76

评估结果详细情况见评估明细表。

上述评估结果自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结果产生影响的特别事项：

详见第十一部分“特别事项说明”

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2017)第 1653 号】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果，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



神州易桥信息服务股份有限公司拟股权转让项目

涉及的青海明胶有限责任公司

股东全部权益价值资产评估报告

神州易桥信息服务股份有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法、收益法,按照必要的评估程序,对贵公司拟实施股权转让行为涉及的青海明胶有限责任公司的股东全部权益在2017年6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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方

1、委托方概况

企业名称:神州易桥信息服务股份有限公司(股票简称“神州易桥”,股票号“000606.SZ”)



企业名称：神州易桥信息服务股份有限公司(股票简称“神州易桥”，股票号“000606.SZ”)

类 型：股份有限公司(上市)

住 所：青海省西宁市东兴路 19 号

法定代表人姓名：彭聪

注册资本：柒亿陆仟伍佰柒拾玖万玖仟叁佰伍拾叁圆整

成立日期：1996 年 09 月 24 日

营业期限：长期

经营范围：信息技术开发、推广、服务、咨询与转让；研制、开发多媒体网络信息系统软件、多媒体网络工程设计咨询、企业中介代理并提供相关的技术、管理和咨询服务；明胶、机制硬胶囊、机制软胶囊（保健品、化妆品）、杂骨收购、胶原蛋白肠衣等相关行业的投资、咨询、服务；经营国家禁止和指定公司经营以外的进出口商品。（以上经营范围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. 企业性质、企业历史沿革

神州易桥信息服务股份有限公司(原名称为青海明胶股份有限公司，以下简称“神州易桥”或“青海明胶”)系 1996 年 6 月经青海省经济体制改革委员会青体改字[1996]第 40 号文批准，由青海制胶总公司作为发起人，将原下属公司明胶厂和研究所的资产折价入股，其他发起人以货币资金投入，采取募集方式设立股份有限公司。

经中国证券监督管理委员会证监发字(1996)163号文批准,青海明胶于1996年9月向社会公开发行人民币普通股股票1,500万股,每股面值人民币1元,并于同年10月4日在深圳证券交易所挂牌交易。1996年9月24日,领取了注册号为22659245-9的企业法人营业执照,注册资本为人民币5,150万元。

1997年10月16日,公司召开第一次临时股东大会,审议通过了配股方案,上述决议已经证监会证监上字[1997]119号文批准,青海明胶于1998年2月16日向公司股东以10股配3股的方式配售发行了普通股(A股)1,545万股,每股面值1元,配售价格每股4元;其中,国有法人股东配股165万股,其他法人股配股420万股,社会公众股配股960万股,其中转配股510万股,本次配股完成后,公司股本增加至6,695万股。

根据青海明胶2000年第一次临时股东大会决议,审议通过了《2000年增资配股有关事宜》,并经证监会证监公司字[2000]106号文和上市公司部便函[2000]33号文批准,青海明胶于2000年9月向公司股东配售发行了普通股(A股)890.10万股,每股发行价格9元;其中,国有股东配股152.10万股,社会公众股配股738万股,其中转配股153万股,本次配股完成后,公司总股本增加至7,585.10万股。

根据青海明胶2001年9月7日召开的2001年第一次临时股东大会决议,青海明胶于2001年9月向全体股东实施了2001年中期资本公积金转增股本方案,以公司现有总股本7,585.1万股为基

数，每 10 股转增 10 股，转增总股数为 7,585.1 万股；其中，国有法人股转增 3,167.1 万股，其他法人股转增 1220 万股，社会公众股转增 3,198 万股。本次转增股本完成后，青海明胶总股本增加至 15,170.20 万股。

根据国家财政部批复给青海省财政厅的财企[2001]666 号《财政部关于青海明胶股份有限公司国有股划转问题的批复》和财办企[2002]18 号《关于青海明胶股份有限公司国有股划转问题的函》，2002 年 2 月 25 日，财政部同意将青海金牛胶业集团有限公司持有的青海明胶的 5374.2 万股法人股无偿划转给青海创投持有。本次国有股权划转完成后，青海创投持有青海明胶 5374.2 万股股份，占公司总股本的 35.43%，成为青海明胶的控股股东。

2003 年 12 月 29 日，天津泰达、泰达投资、北京国投与青海创投签订了《股权转让协议》，青海创投以协议方式向天津泰达、泰达投资、北京国投转让其持有的青海明胶 5374.2 万股，占公司总股本的 35.43%。2005 年 11 月，此次股权转让完成过户后，天津泰达成为青海明胶控股股东，持有青海明胶 3705.48 万股股份，占总股本的 24.43%；北京国投持有 910.21 万股股份，占总股本的 6%；泰达投资持有 758.51 万股，占总股本的 5%。

2006 年 1 月 16 日，青海明胶召开股权分置改革 A 股相关股东会议，审议通过股权分置改革方案，同意公司非流通股股东为使其持有的公司非流通股获得流通权而向公司流通股股东的对价安排为：以青海明胶总股本 151,702,000 股为基数，非流通股股东向方

案实施股权登记日登记在册的公司流通股股东支付其持有的 20,467,200 股股份作为对价安排，即流通股股东每 10 股流通股获送 3.2 股股票，股权分置改革方案实施后首个交易日，公司非流通股股东持有的非流通股份即获得上市流通权。

2007 年 3 月 7 日，证监会向青海明胶下发了《关于核准青海明胶股份有限公司非公开发行股票的通知》（证监发字[2007]45 号），核准青海明胶非公开发行股票不超过 3500 万股新股。本次非公开发行完成后，青海明胶的总股本由 15,170.20 万股增加至 18,670.20 万股。

2007 年 5 月 10 日，青海明胶召开 2006 年年度股东大会并通过了青海明胶 2006 年度利润分配及资本公积金转增方案，同意以定向增发后的总股本 18,670.2 万股为基数，以 2007 年 5 月 23 日为本次利润分配及资本公积金转增股本股权登记日，向全体股东每 10 股派送 1 股红股，并派发现金红利 0.11 元（含税），同时用资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。本次利润分配及资本公积转增股本完成后，青海明胶的总股本由 18,670.20 万股增加至 22,404.24 万股。

2008 年 12 月 26 日，证监会向青海明胶下发了《关于核准青海明胶股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2008]1449 号），核准青海明胶非公开发行股票不超过 5000 万股新股。本次非公开发行完成后，青海明胶的总股本由 22,404.24 万股增加至 27,064.24 万股。

2009年4月24日，青海明胶召开2008年年度股东大会并通过了青海明胶2008年度利润分配及资本公积金转增方案，同意以定向增发后的总股本27,064.24万股为基数，以2009年5月15日为本次利润分配及资本公积金转增股本股权登记日，向全体股东每10股派送1股红股，并派发现金红利0.11元（含税），同时以资本公积金按每10股转增4股向全体股东转增股本，上述方案实施完毕后，青海明胶的总股本增加至40,596.36万股。

2012年11月12日，证监会向青海明胶下发了《关于核准青海明胶股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2012]1484号），核准青海明胶非公开发行股票不超过6615万股新股，本次非公开发行完成后，青海明胶的总股本由40,596.36万股增加至47,211.36万股。

2016年3月25日，青海明胶收到中国证监会《关于核准青海明胶股份有限公司向彭聪等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可【2016】577号），核准非公开发行新股数量为146,842,876股（其中限售股数量为146,842,876股）于2016年4月21日上市，非公开发行后本次公司股份数量为618,956,476股。募集配套资金非公开发行新增股份146,842,877股于2016年7月28日在深圳证券交易所上市，发行后公司总股本增至765,799,353股。

2016年6月15日，公司名称由“青海明胶股份有限公司”变更为“神州易桥信息服务股份有限公司”。

（二）被评估单位

企业名称：青海明胶有限责任公司

类 型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住 所：青海生物科技产业园纬一路 18 号

营业执照注册号：916331006619019816

法定代表人：王元成

注册资本：17273.88 万元

成立日期：2007 年 06 月 28 日

营业期限：2007 年 06 月 28 日至 2027 年 06 月 27 日

主要经营范围：明胶系列产品、药用空心胶囊产品、磷酸氢钙、骨油、肉骨粉的生产和销售；杂骨收购；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务；经营进料加工和“三来一补”业务。（国家有专项规定的凭许可证经营）

2、企业性质、企业历史沿革

青海明胶有限责任公司(以下简称“明胶有限”)于 2007 年 8 月在青海生物科技产业园建成投产，是深圳证券交易所上市公司青海明胶股份有限公司（2016 年 6 月 2 日股东变更为神州易桥信息服务股份有限公司）出资设立的全资子公司，前身为青海明胶股份有限公司明胶分公司。公司现有职工 215 人，其中各类专业技术人员 31 人，主营经营业务为照相明胶、药用明胶、食用明胶、磷酸氢钙的制造与销售等。明胶有限已通过 ISO9001 质量管理体系

系、ISO 22000 食品安全管理体系认证、ISO 14001 环境管理体系、欧盟 COS 认证。

公司“牛”牌明胶连续多年荣获青海省名牌产品称号，公司是青海省上缴税收先进企业，西宁市上缴税收优秀企业，连续多年被评为“守合同、重信用”企业，并获得“全国轻工行业先进集体”等荣誉称号，是青海省 50 强企业。

3、目前企业执行的会计政策和税收政策：

(1) 明胶有限执行《企业会计准则》及相关补充规定。

(2) 目前主要适用的税种与税率如下表：

税 种	税率	计税依据
增值税	17%	应税收入
城市维护建设税	7%	应纳流转税额
教育费附加	3%	应纳流转税额
地方教育费附加	2%	应纳流转税额
企业所得税	15%	应纳税所得额

根据青海省地方税务局生物科技产业园区地方税务分局青生园地税发(2013)5号《青海省地方税务局生物园区地方税务分局关于下达减按15%税率纳税企业所得税企业名单的通知(第二批)》，明胶有限自2012年度起减按15%的企业所得税税率征收企业所得税。该文件有效期截止到2020年12月31日止。

4、近三年又一期企业的财务状况和经营状况

(1) 经营状况

单位：人民币万元

年 份	2014 年 1-12 月	2015 年 1-12 月	2016 年 1-12 月	2017 年 1-6 月
项目				
主营业务收入	16,315.19	12,383.57	12,453.87	6,720.18
利润总额	-4,100.73	-4,228.66	-800.68	-389.11

净利润	-3,966.78	-4,419.75	-800.68	-389.11
净资产收益率	-22.27%	-33.01%	-6.35%	-3.19%

(2) 财务状况

单位：人民币万元

年份 项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
资产总计	31,068.70	26,338.34	27,129.67	27,299.65
负债合计	13,259.70	12,949.09	14,541.11	15,100.20
净资产	17,809.00	13,389.25	12,588.56	12,199.45
资产负债率	42.68%	49.16%	53.60%	55.31%

上述 2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年 6 月 30 日的数据均由瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计确定，并分别出具了瑞华审字(2015)第 63070009 号、(2016)第 63050013 号、(2017)第 63050010 号、瑞华专审字(2017)第 63050005 号审计报告。

5、委托方、其他评估报告使用者与被评估单位关系

委托方神州易桥信息服务股份有限公司是被评估单位的股东。

(三) 委托方以外的其他报告使用人

委托方以外的其他评估报告使用者包括被评估单位、国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

为满足委托方神州易桥信息服务股份有限公司拟股权转让的需要提供青海明胶有限责任公司股东全部权益价值的专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为明胶有限的股东全部权益价值。

(二) 评估范围为明胶有限于评估基准日的全部资产及负债，评估范围与经济行为涉及的范围一致，其中经审计后的资产、负债具体类型与账面金额如下表：

评估基准日：2017年6月30日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	99,301,026.69
货币资金	11,938,357.82
应收票据	4,967,831.03
应收账款	26,446,547.45
预付款项	3,925,284.06
其他应收款	294,241.56
存货	51,728,764.77
二、非流动资产合计	173,695,456.85
固定资产	169,228,489.54
其中：建筑物类	119,445,301.61
设备类	49,783,187.93
无形资产	4,466,967.31
三、资产总计	272,996,483.54
四、流动负债合计	151,001,960.45
应付账款	48,707,845.79
预收款项	826,559.01
应付职工薪酬	770,643.97
应交税费	154,017.00
其它应付款	100,542,894.68
五、负债合计	151,001,960.45
六、净资产(所有者权益)	121,994,523.09

评估基准日的会计报表已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具瑞华专审字(2017)第 63050005 号无保留意见审计报告。

(三) 评估范围内主要资产概况

1、存货

主要为原材料、包装物、产成品和在产品，账面价值 51,728,764.77 元，主要包括主材、燃料(煤和天然气)、包装物为各种编织袋、产成品为明胶和磷酸氢钙，在制品为尚未完工的产品。

2、固定资产

固定资产包括建筑物类资产和设备类资产，账面原值 269,104,474.68 元，账面净值 169,228,489.54 元，具体情况如下：

(1)、房屋建筑物共计 12 项，账面原值 136,320,534.14 元，账面净值 97,081,140.90 元。大部分建成于 2008 年，主要包括混合结构的电气车间、钢混结构的动力车间和办公楼；钢结构的骨粒精选车间、磷酸氢钙车间、水处理车间、化灰车间、预处理车间、制胶车间、制水车间等。其中共有 8 项已办理了房屋产权证，房屋建筑物具体情况如下表所示；

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	他项权利状况
1	无产权证	电气车间	混合	2008.09	316.45	未抵押
2	宁房权证北(公)字第 42008040786 号(2-1)	动力车间	钢混	2008.09	530.40	未抵押
3	无产权证	骨粒精选车间	钢	2008.09	3,484.40	未抵押
4	宁房权证北(公)字第 42008040786 号(2-1)	磷酸氢钙车间	钢	2008.09	887.63	未抵押
5	无产权证	水处理车间	钢	2008.09	1,339.50	未抵押
6	宁房权证北(公)字第 42008040786 号(2-1)	化灰车间	钢	2008.09	1,308.50	未抵押
7	宁房权证北(公)字第 42008040786 号(2-1)	预处理车间	钢	2010.08	15,147.62	未抵押
8	宁房权证北(公)字第 42008040786 号(2-2)	制胶车间	钢	2008.09	14,103.60	未抵押
9	无产权证	制水车间	钢	2008.09	900.25	未抵押
10	宁房权证北(公)字第 42008040786 号(2-2)	办公楼	钢混	2008.09	3,603.61	未抵押
11	宁房权证北(公)字第 42009035049 号	房屋 - 住宅 (1F/6)	混合	2009.01	111.93	未抵押

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	他项权利状况
12	宁房权证北(公)字第 42008040786号(2-1)	库房	钢	2012.12	1,647.11	未抵押

(2)、构筑物共 42 项, 账面原值 31,019,382.27 元, 账面净值 22,364,160.71 元, 主要有环保处理设施, 包括中和池、1500 吨耗氧池、1500 吨新增三沉池、生化池、水解池、厂区地下管沟等, 大部分构建于 2008 年~2016 年, 使用状况良好;

(3)、机器设备共 572 项, 账面原值 97,834,065.30 元, 账面净值 48,330,475.63 元, 均为明胶生产专用设备。主要有 SCB10-1600KVA 型变压器、WNS10-1.25-Q 全自动燃气蒸汽锅炉、WBJ-2.2 涡凹曝气机、MJ08-500-20 型棉饼过滤机、一级各类泵等。大部分购置于 2008 年~2017 年, 设备使用状况良好;

(4)、车辆共 21 项, 账面原值 2,847,387.44 元, 账面净值 873,629.18 元, 包括轮式装载机、大力神东风汽车、蓄电池平衡重式叉车、各类货车、轿车等。均购置于 2008 年~2015 年, 车辆使用状况良好。

(5)、电子设备共 82 项, 账面原值 1,083,105.53 元, 账面净值 579,083.12 元, 主要是笔记本电脑、台式电脑、打印机、照相机等办公用设备。大部分购置于 2008 年~2017 年, 设备使用状况良好。

3、土地使用权

明胶有限的土地使用权共计三宗, 权证分别为青生国用(2008)第 86 号、青生国用(2008)第 97 号和青生国用(2008)第 89 号, 总使用权面积为 55,598.02 平方米。使用权来源: 出让, 用途: 工业。开发程度为宗地红线外“七通”, 宗地红线内场地平整, 宗地的具体情

况见下表:

宗地编号	土地使用者	宗地位置	四至	土地登记用途	面积(平方米)	终止日期	土地权属性质	土地使用证书号	发证时间	他项权利状况
1	青海明胶有限责任公司	青海生物科技产业园	东至青海恒宇门窗公司 西至经二路 南至纬一路 北至可可西里公司	工业	42,468.60	2056年9月17日	出让	青生国用(2008)第86号	2008.04	未抵押
2	青海明胶有限责任公司	青海生物科技产业园	东至青海明胶公司 西至经二路 南至青海明诺公司 北至青海明胶公司	工业	1,666.80	2056年2月28日	出让	青生国用(2008)第97号	2008.08	未抵押
3	青海明胶有限责任公司	青海生物科技产业园	东至发射台 西至经二路 南至可可西里公司 北至公交公司	工业	11,462.62	2056年12月27日	出让	青生国用(2008)第89号	2008.07	未抵押

(四) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况。

明胶有限申报的账面记录的无形资产为土地使用权, 没有申报账面未记录的无形资产, 我们也未发现企业存在可确指的表外无形资产。

(五) 企业申报的表外资产情况。

明胶有限没有申报的表外资产。

(六) 引用其他机构出具的评估报告情况。

本项目没有引用其他机构出具的评估报告的情形。

四、价值类型及其定义

本评估结论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

评估基准日 2017 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、评估基准日由委托方确定。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国 2016 年主席令第四十六号)；

2、《中华人民共和国公司法》(2013 年中华人民共和国主席令第 8 号)；

3、财政部颁布的《企业会计准则》及相关补充规定；

4、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中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日)；

5.第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8

月 28 日)；

6.国土资源部令第 21 号《协议出让国有土地使用权规定》(2003 年 6 月 11 日)；

7.中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院第 163 次常务会议通过修订, 2006 年 12 月 31 日)；

8、中华人民共和国国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

9、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)；

10、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 准则依据

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、《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)；

4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号)；

5、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)；

6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)；

7、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 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——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 11、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 12、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——利用专家工作准则》的通知（中评协〔2012〕244号）；
- 13、《资产评估执业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
- 14、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）。

（四） 权属依据

- 1、营业执照、公司章程；
- 2、评估基准日审计报告；
- 3、房屋产权证、土地使用权证；
- 4、主要设备购买合同或购置发票；
- 5、车辆行驶证；
- 6、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 7、其他权属证明资料。

（五） 取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计

凭证、账册及其他会计资料;

5、《青海省住房和城乡建设厅关于建筑业实施营业税改增值税后调整青海省建设工程计价依据的通知》青建工(2016)140号;

6、《青海省房屋建筑与装饰工程消耗量定额与基价--建筑工程》(2016年);

7、《青海省通用安装工程消耗量定额与基价》(2016年);

8、青计价格(2000)786号文件,青海省计划发展委员会关于转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》的通知;

9、《青海工程造价管理信息》(2017.3)总第116期;

10、中机系(北京)信息技术研究院编撰的《机电产品全球报价系统》;

11、机械工业部机电产品价格信息中心2017年版《机电产品报价手册》;

12、评估基准日机电市场有关设备价格信息资料;

13、委托评估的各类资产和负债评估明细表;

14、经实地盘点核实后填写的委估资产清单;

15、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料;

16、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;

17、被评估单位提供的2014年~2016年度审计报告;

18、瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(瑞华专审字(2017)第63050005号);

- 19、被评估单位提供的历史年度生产经营资料；
- 20、被评估单位提供的未来盈利预测资料；
- 21、wind 资讯金融终端；
- 22、委托方与评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。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，确定评估对象价值的评估方法。资产基础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，确定评估对象价值的评估方法。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

（二）选择评估方法的理由

由于我国目前的资本市场还不够发达，较难收集到足够数量

的参考企业或交易案例，且参考企业或交易案例所公开的市场信息、财务信息不够全面，使得市场法的应用受到较大限制，因此本次评估不宜采用市场法。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，具备资产基础法评估操作性，故本次评估适宜选取资产基础法进行评估。

明胶有限为从事明胶系列产品的生产单位，企业生产正常，收入、成本费用可以计量，明胶有限持续经营前提下具有持续获利的能力，未来预期收益可用货币计量，未来经营风险可以量化，具备收益法评估的条件。收益法评估能够反应企业持续获利能力，故本次评估适宜选取收益法进行评估。

综上所述，本次采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）评估方法的简介

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础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，确定评估对象价值的评估方法。

计算公式：企业股东权益价值 = 资产评估值 - 负债评估值

各类资产及负债的评估方法如下：

(1)货币资金：本次评估的货币资金主要是现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)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。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

(3)存货：对于原材料、包装物根据清查后的数量乘以现行市价，再加上合理运杂费、入库费、损耗等合理费用，确定评估值，产成品按现行不含税售价扣除销售费用、销售税金、所得税及适当的利润后确定其评估值。

(4)固定资产-房屋建筑物及构筑物采用重置成本法进行评估，在评估时对于房屋建筑物的重置价值视具体情况以重编预算法、预决算调整法、价格指数调整法或单位造价调整法取得。房屋建筑物的成新率按年限法或分部位打分法评定，必要时以两种方法的加权平均综合确定，根据建筑业实行营改增的税收政策，本次房屋建筑物、构筑物的评估值均为不含税价，其计算公式为：评估价值=重置全价(不含税)×成新率。

(5)固定资产-设备类资产采用重置成本法进行评估，资产基础法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。根据国务院令 第 538 号令，设备类资

产的增值税均可抵扣，故本次评估的设备价值均为不含税价。其计算公式为：评估值=重置全价(不含税)×综合成新率。

(6)无形资产-土地使用权分别采用成本逼近法和基准地价修正法进行评估，最终采用两种方法的平均值作为最终的评估结果。

(7)各类减值准备评估为零。

(8)负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

2、收益法

(1)、评估模型

收益途径采用企业自由现金流量形式，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营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

(2)、预测期

本次评估采用分段法对企业自由现金流量进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期期间的现金流和明确的预测期之后的现金流。根据企业的发展规划及所处行业特点，预测期按2017年7-12月至2022年确定。

(3)、收益期

企业无特殊情况表明其未来难以持续经营。企业通过正常的维护、更新，设备及生产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续确定，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

(4)、企业自由现金流量

收益法中的预期收益采用企业自由现金流量作为收益口径来估算企业的价值。计算公式为：

(预测期内每年)企业自由现金流量=息税前利润-实付所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=销售收入-销售成本-销售税金及附加-期间费用(销售费用、管理费用、财务费用)-所得税+扣税后利息+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

(5)、折现率

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率应选取加权平均资本成本模型(WACC)为期望收益率。

计算公式如下：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d$$

式中：WACC-加权平均资本成本；

K_e -权益资本成本；

K_d -债务资本成本；

t -被评估企业所得税率；

E -权益的市场价值；

D -付息债务的市场价值。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取，即：

$$K_e = R_{f1} + \beta L \times (R_m - R_{f1}) + R_s$$

$$=Rf1 + \beta L \times ERP + Rs$$

式中：Ke：权益资本成本；

Rf1：目前的无风险利率；

βL ：权益的系统风险系数；

Rm：市场预期收益率；

ERP：市场风险溢价；

Rs：企业特定风险调整系数。

(6)、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，溢余资产单独分析和评估。

(7)、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 接受委托

本公司与委托方、被评估单位协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

(二) 现场清查

评估小组于 2017 年 7 月 4 日进驻现场，对被评估单位填报的资产清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于 2017 年 7 月 20 日结束现场工作。

收益法清查核实的主要内容：

- 1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明；
- 2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；
- 3、评估对象的相关房屋租赁情况；
- 4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；
- 5、评估对象执行的税率税费及纳税情况；
- 6、被评估单位最近几年管理费用、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；
- 7、被评估单位未来几年的经营规划以及经营策略，包括：营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；
- 8、被评估单位主要竞争者的简况，行业发展及地位；
- 9、被评估单位主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

10、评估基准日经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表；

项目组于 2017 年 7 月 20 日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合，对采用的评估方法及形成的评估结果进行综合分析比较，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1、一般假设

(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。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理

智的判断。

(2)、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

(3)、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

(4)、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

(5)、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

(6)、没有考虑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结论的影响。

2、特殊假设

(1)、假设公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(2)、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

(3)、收益的计算以会计年度为准，假定收支在年内均匀发生。

(4)、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效

应。

(5)、假设公司核心团队未来年度持续在公司任职，且不在外从事与公司业务相竞争的业务。

(6)、本次采用收益法进行评估所依据的未来年度预测收益是明胶有限管理层在充分分析行业、企业目前及未来的市场发展状况，并考虑各项假设前提的基础上进行的预测数据，明胶有限管理层承担数据真实性、合理性和完整性的责任。

十、评估结果

(一) 资产基础法评估结果

1、资产账面值为 27,299.65 万元，评估值 27,635.78 万元，增值 336.13 万元，增值率为 1.23%。

2、负债账面价值为 15,100.20 万元，评估值 15,100.20 万元，评估无增减值。

3、股东全部权益价值账面值为 12,199.45 万元，评估值为 12,535.58 万元，增值 336.13 万元，增值率为 2.76%。

评估结论：经资产基础法评估，青海明胶有限责任公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿贰仟伍佰叁拾伍万伍仟捌佰元整（RMB12,535.58 万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

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
流动资产	9,930.10	10,045.73	115.63	1.16

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
非流动资产	17,369.55	17,590.05	220.50	1.2
其中： 长期投资				
固定资产	16,922.85	14,722.19	-2,201.66	-13.01
无形资产	446.70	2,868.86	2,422.16	542.24
其他非流动资产				
资产总计	27,299.65	27,635.78	336.13	1.23
流动负债	15,100.20	15,100.20	0.00	
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	15,100.20	15,100.20	0.00	
净资产(所有者权益)	12,199.45	12,535.58	336.13	2.76

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

青海明胶有限责任公司评估基准日总资产账面值为 27,299.65 万元，总负债账面值为 15,100.20 万元，净资产账面值为 12,199.45 万元。

评估结果：经收益法评估，青海明胶有限责任公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿贰仟叁佰肆拾贰万捌仟捌佰元整（RMB12,342.88 万元）。

（三）评估结论

本次委托评估的股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：资产基础法的评估值为 12,535.58 万元；收益法的评估值 12,342.88 万元，两种方法的评估结果差异 192.70 万元，差异率 1.54%；资产基础法评估是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用现行市场价值代替历史成本；收益法评估是从未来收益的角度出发，以经风险折现率折现后的未来

收益的现值之和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

我们认为，上述评估结果的差异率是在合理误差范围内。评估结果的差异是由评估方法的特性所决定的。

明胶有限所属行业为医药制造业，其明胶产品的生产过程由于极易产生环保相关问题，使得企业的生产存在不稳定因素。又因明胶有限已收到西宁环境保护监督管理局下发的《查封(扣押)决定书》（宁开管环查(扣)字[1]号），由于明胶有限预处理车间相关工序在生产过程中产生异味等原因，对预处理车间的设备进行查封（扣押），查封（扣押）期限为 30 日（从 2017 年 6 月 30 日起至 2017 年 7 月 29 日止）。明胶有限管理层虽然认为该事项不会从根本上影响明胶有限企业未来的生产，但企业尚需西宁环境监督局复查通过后才能恢复生产，这些因素在评估中很难准确量化计算，因此使用收益法具有一定的不确定性，而资产基础法的评估结果从资产构建的角度反映企业价值较为合理。因此本次选定以资产基础法评估结果作为明胶有限的股东全部权益价值的最终评估结论。

评估结果：本次采用资产基础法评估结论作为最终的评估结果，即评估结果为大写人民币壹亿贰仟伍佰叁拾伍万伍仟捌佰元整（RMB12,535.58 万元）。

十一、 特别事项说明

1、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保

事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑如果该等资产出售，应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增减额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估结论没有考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

3、本次依据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）和财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）文件规定，全面实行营改增税收政策，固定资产增值税均可抵扣，故本次固定资产评估值均为不含税价。

4、委估房屋建筑物共计 12 项，其中共有 8 项已办理了房屋产权证，有 4 项尚未办理相关产权证明，委估企业就该情况出具了相关说明。

5、本次未办理产权证的房屋建筑物建筑面积按被评估企业经实际勘察丈量后申报的建筑面积进行评估，若与当地房地测绘部门测绘结果不一致时应以测绘部门实测结果为准，并对评估结果作相应的调整。本次评估结果亦未考虑建筑物办理房屋所有权证时可能发生的相关费用对评估结果的影响。

6、截止评估基准日明胶有限收到了西宁环境保护监督管理局下发的《查封(扣押)决定书》（宁开管环查(扣)字[1]号），由于明胶

有限预处理车间相关工序在生产过程中产生异味等原因，对预处理车间的设备进行查封（扣押），查封（扣押）期限为 30 日（从 2017 年 6 月 30 日起至 2017 年 7 月 29 日止）。

7、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

8、对评估对象可能存在的影响评估结果的有关瑕疵事项，在委托方和被评估企业未做特殊说明，而评估工作人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估工作人员不承担相应责任。

9、评估基准日至本评估报告日之间，委托方及被评估企业未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
- 5、本评估结果自评估基准日起壹年内使用有效，本评估结果使

用有效期自评估基准日2017年6月30日至2018年6月29日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2017年9月10日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

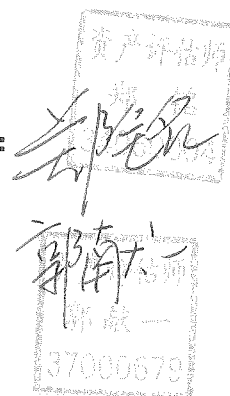
邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：

资产评估师：



二〇一七年九月十日