

北京天坛生物制品股份有限公司出资设立全资子公司项目

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 227 号

北京天坛生物制品股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，按照必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法，对北京天坛生物制品股份有限公司出资设立全资子公司经济行为涉及的拟出资资产在2015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：

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方及产权持有单位均为北京天坛生物制品股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

1. 注册登记情况

名称：北京天坛生物制品股份有限公司（简称“天坛生物”）

住所：北京市北京经济技术开发区西环南路 18 号 A 座 126 室

法定代表人：魏树源

注册资本：51546.6868 万元

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1998 年 06 月 08 日

营业期限：1998 年 06 月 08 日至长期

经营范围：制造生物制品、体外诊断试剂；普通货运；货物专用运输（冷藏保鲜）；设备租赁；出租办公用房；土地使用权的租赁；技术进出口；货物进出口；代理进出口。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

2. 公司概况

（1）基本情况

北京天坛生物制品股份有限公司是一家从事疫苗、血液制剂、诊断用品等生物制品的研究、生产和经营的企业，于 1998 年由北京生物制品研究所（其前身为 1919 年

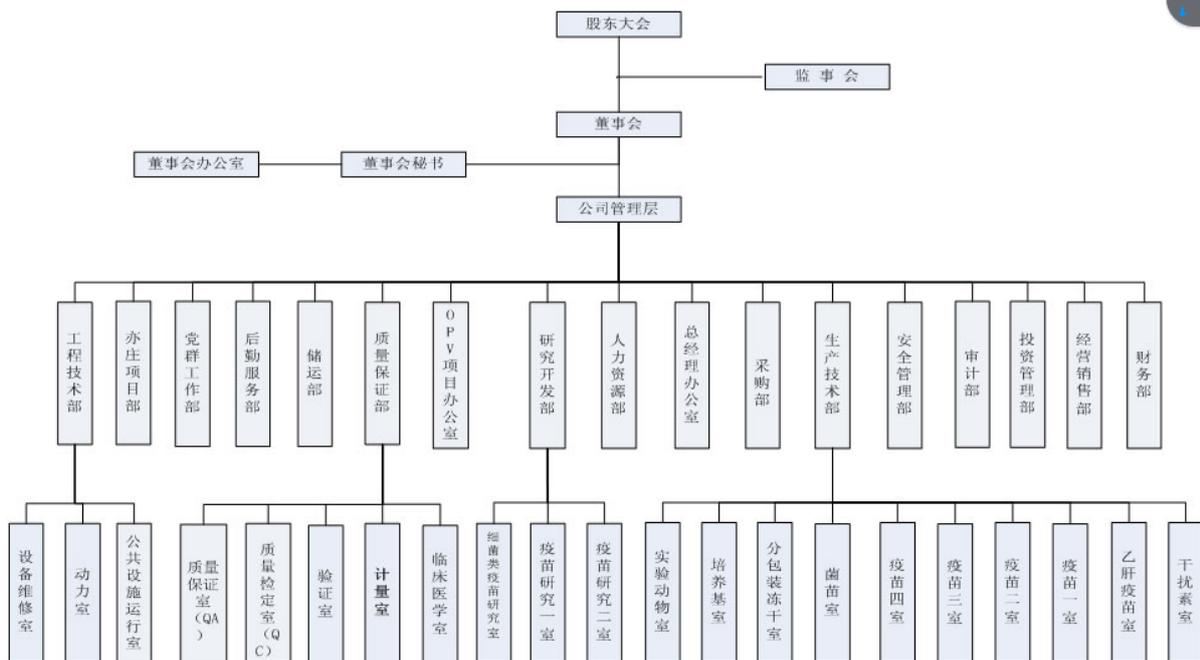
成立的北洋政府中央防疫处，是中国生物制品的摇篮）在上交所发起上市，现在的控股股东是中国医药集团总公司。随着公司的发展目前已经拥有成都蓉生药业有限责任公司、长春祈健生物制品有限公司、北京天泽生物制品有限责任公司和数家单采血浆公司等控股子公司。

天坛生物拥有 110 多种产品，包括乙型肝炎疫苗、脊髓灰质炎疫苗、麻腮风疫苗、乙型脑炎疫苗、流感疫苗、水痘疫苗、人血白蛋白、静注人免疫球蛋白等品种，是国家免疫规划疫苗的重要生产基地。

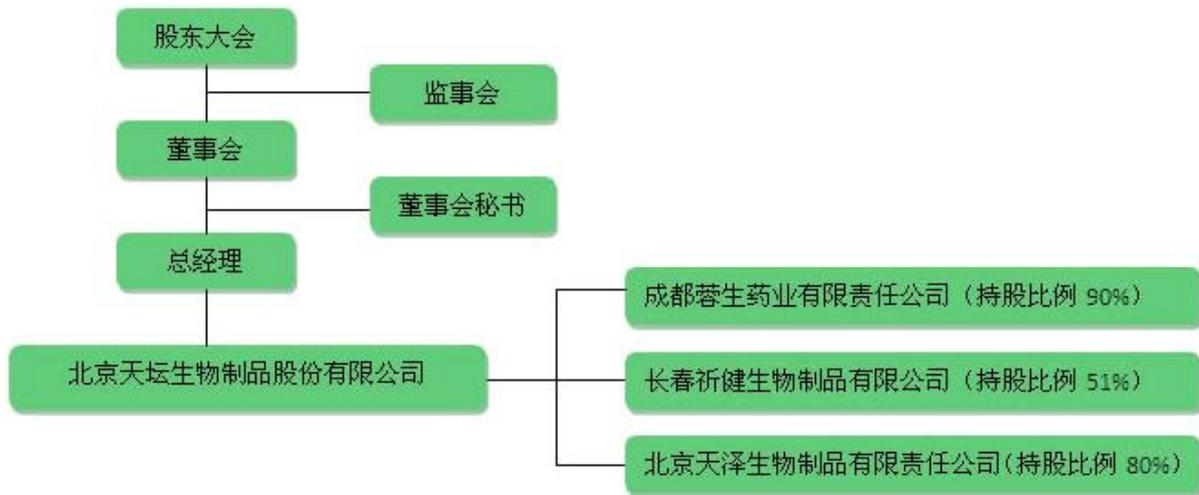
(2) 历史沿革

- 1919 中央防疫处(由北洋政府建立, 全国第一家研究和生产疫苗和血液制品单位)
- 1949 中央防疫处 (中央军事委员会)
- 1950 中央防疫处 (卫生部)
- 1950~1980 卫生部生物制品研究所
- 1980~1987 卫生部北京生物制品研究所
- 1998~2007 北京天坛生物制品股份有限公司 (北京生物制品研究所控股 75%)
- 2007~2009 北京天坛生物制品股份有限公司(中国生物制品集团公司控股 56.27%)
- 2009~至今 北京天坛生物制品股份有限公司 (中国医药集团总公司控股 56.27%)

(3) 组织机构



(4) 控股公司



3. 委托方和产权持有单位之间的关系

本次委托方和产权持有单位为同一单位，均为北京天坛生物制品股份有限公司。

二、评估目的

根据中国生物技术股份有限公司“关于预核准北京天坛生物制品股份有限公司设立全资子公司的批复”中生投资[2016]164号文件和资产评估业务约定书，本评估报告的评估目的是为北京天坛生物制品股份有限公司出资设立全资子公司经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为天坛生物拟出资资产的市场价值，涉及评估范围为天坛生物申报的于评估基准日经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计与疫苗制品业务相关的资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	855,216,778.44
货币资金	405,455,983.58
应收票据	6,576,458.80
应收账款	29,680,733.06
预付款项	341,699.00
应收利息	159,500.00
其他应收款	14,878,137.17

科目名称	账面价值
存货	266,045,146.39
其它流动资产	132,079,120.44
二、非流动资产合计	3,134,350,888.16
长期股权投资	1,600,000.00
投资性房地产	36,677,768.99
固定资产	2,055,095,680.53
其中：建筑物类	1,323,493,809.75
设备类	731,601,870.78
在建工程	847,923,497.18
无形资产	73,636,858.72
其中：土地使用权	73,606,858.72
其他无形资产	30,000.00
其他非流动资产	119,417,082.74
三、资产总计	3,989,567,666.60
四、流动负债合计	1,146,697,441.96
短期借款	250,000,000.00
应付票据	58,777,703.60
应付账款	22,587,837.54
预收款项	160,627,888.80
应付职工薪酬	53,686,549.16
应交税费	9,785,009.38
应付利息	2,461,184.61
其它应付款	418,585,748.17
一年内到期的非流动负债	170,185,520.70
五、非流动负债合计	1,968,770,563.72
长期借款	1,779,505,245.02
长期应付职工薪酬	35,417,707.46
专项应付款	41,652,569.43
其他非流动负债	112,195,041.81
六、负债合计	3,115,468,005.68
七、净资产	874,099,660.92

1. 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，评估范围内的各项资产及负债已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，专项审计报告号：天职业字[2016]10862号。

2. 纳入本次评估范围的长期投资单位有一家，被投资单位名称为北京天泽生物制品有限责任公司，属天坛生物的控股子公司。截至评估基准日，被投资单位具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本 (万元)	持股比例	主要经营业务	净资产 (万元)
1	北京天泽生物制品有限责任公司	1999年2月4日	刘伟忠	200	80%	批发生物制品、疫苗；销售II、III类医疗器械	148.05

北京天泽生物制品有限责任公司简介

①注册登记情况

名称：北京天泽生物制品有限责任公司（简称“天泽生物公司”）

住所：北京市朝阳区三间房南里4号院

法定代表人：刘伟忠

注册资本：人民币贰佰万元

实收资本：人民币贰佰万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：许可经营项目：批发生物制品、疫苗；销售II、III类医疗器械（医疗器械经营企业许可证有效期至2017年03月14日）。

一般经营项目：生物制品、体外诊断试剂的技术开发、技术转让、技术服务；销售开发后的产品、（I类）医疗器械、机械设备、仪器仪表；技术进出口；货物进出口；代理进出口；会议服务。

②天泽生物公司发展历史和现状简介

天泽生物公司于1999年2月4日由北京天坛生物制品股份有限公司和北京生研生物制品有限责任公司共同设立，注册资本200万元，其中：北京天坛生物制品股份有限公司出资160万元，占注册资本80%；北京生物制品有限责任公司出资40万元，占注册资本20%。1999年2月5日，华辰会计师事务所出具华辰（99）验字第006号《验资报告》。1999年03月01日，天泽生物公司获得北京市工商行政管理局朝阳分局颁发的注册号为110105000252507的《企业法人营业执照》。

3. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

本次天坛生物申报的无形资产包含土地使用权、商标、专利、专有技术和疫苗生产工艺、菌毒种、培养基、动物、诊断试剂等。具体情况如下：

（1）土地使用权：天坛生物申报的土地共3宗，其中2宗位于北京市大兴区亦庄经济技术开发区，为天坛生物于2010年开始投资新建厂区，目前作为企业的生产经营所在地；1宗位于北京市朝阳区三间房南里4号，位于天坛生物以前的老厂区西

院。

(2) 商标：天坛生物申报的注册商标共 5 个，具体如下：

序号	商标注册证编号	核定使用商品类别	商标名称	注册人	有效期
1	4784228	第 5 类	乐必是	天坛生物	2009 年 1 月 14 日至 2019 年 01 月 13 日
2	4784229	第 5 类	维瑞乐	天坛生物	2009 年 1 月 14 日至 2019 年 01 月 13 日
3	5058865	第 5 类	写意图案祈年殿	天坛生物	2009 年 5 月 7 日至 2019 年 5 月 6 日
4	115566	第 5 类	北京.	天坛生物	2013 年 3 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日
5	1340260	第 5 类	BTBP	天坛生物	2009 年 12 月 7 日至 2019 年 12 月 6 日

注：商标注册证 115566 号“北京”牌注册商标原注册人为北京生物制品研究所，于 2002 年 3 月 28 日北京生物制品研究所将该商标的专用权无偿地转让给天坛生物。

(3) 专利：天坛生物申报的专利权共 10 个，具体如下：

序号	专利名称	专利号/申请号	专利类别	法律状态	专利权人	目前使用情况及用于产品
1	酿酒酵母重组乙型肝炎病毒表面抗原流加补料发酵工艺	ZL2004 1 0005407.X	发明专利	专利权维持权	天坛生物 汪和睦	用于重组乙型肝炎疫苗(酿酒酵母)
2	酿酒酵母重组乙型肝炎病毒表面抗原流加补料发酵工艺	ZL2004 1 0005408.4	发明专利	专利权维持权	天坛生物 汪和睦	用于重组乙型肝炎疫苗(酿酒酵母)
3	洁净型排水口	ZL2010 2 0021189.4	实用新型	未缴年费终止失效	天坛生物	不使用
4	应用篮式生物反应器制备人二倍体细胞风疹减毒活疫苗的方法	ZL2012 1 0204416.6	发明专利	专利权维持权	天坛生物	目前未使用用于脊髓灰质炎灭活疫苗
5	一种乙型肝炎表面抗原的纯化方法	ZL2012 1 0078929.7	发明专利	专利权维持权	天坛生物	目前未使用，用于汉逊酵母乙肝疫苗
6	狂犬病病毒人二倍体细胞适应株及其制备方法与应用	ZL2013 1 0291474.1	发明专利	专利权维持权	天坛生物	目前未使用用于狂犬疫苗
7	重组 DNA 序列、酵母菌、乙肝表面抗原制备方法及疫苗	201310229177.4	发明专利	等待实审提案	天坛生物	目前未使用，用于汉逊酵母乙肝疫苗
8	脊髓灰质炎灭活疫苗及其生产方法	201410570519.3	发明专利	等待实审提案	天坛生物	目前未使用用于脊髓灰质炎灭活疫苗

9	用季胺基-聚甲基丙烯酸酯整体介质去除重组汉逊酵母乙肝疫苗残留宿主 DNA 技术	尚未获得受理号	发明专利	已提交	天坛生物	目前未使用，用于汉逊酵母乙肝疫苗
10	细胞内筛选抗乙型肝炎病毒药物的方法	ZL 2005 1 0120597.4	发明专利	全球独占许可使用	让与人：武汉生物制品研究所	目前未使用

注：对于专利号为 ZL2004 1 0005407.X、ZL2004 1 0005408.4 的专利，根据天坛生物与汪和睦于 2007 年 12 月 20 日签订的关于《乙肝疫苗新工艺技术专利共有协议》，天坛生物与汪和睦分别按照 49%和 51%的比例各自取得专利权产生的相关收益，另约定天坛生物取得新工艺所形成的专利技术的完整的、独家的、他的永久使用权，有权自行使用该等专利及相关技术，并从事生产产品的生产销售，由此取得全部收益归天坛生物所有。

(4) 疫苗制品生产技术：天坛生物经过多年的产品研发及技术积累，形成了多项生产制造疫苗的核心专有技术，具体如下：

- ①多联多价联合疫苗技术（生产减毒活疫苗-以 MMR 为基础的联合疫苗、灭活疫苗-以 DTaP 为基础的联合疫苗）
- ②基因工程真核细胞和原核细胞表达技术（生产汉逊酵母表达的 adr 亚型乙肝疫苗、注射用重组人干扰素 β 1b）
- ③多糖或多糖蛋白质结合疫苗技术
- ④细菌蛋白质组分疫苗技术（生产百日咳组分疫苗）
- ⑤大规模细胞/病毒培养技术
- ⑥流感系列疫苗制备技术
- ⑦“天坛株”痘苗病毒株储备技术
- ⑧质量控制和疫苗效果评价诊断试剂技术

(5) 疫苗生产工艺、菌毒种、培养基、动物、诊断试剂等，详细情况如下：

工艺、菌毒种、培养基、动物、诊断试剂一览表

序号	科室名称	品种/技术分类	品种/技术名称	研发年代
1	疫苗一室	工艺	麻疹病毒原液制备工艺	1964 年
2	疫苗一室	工艺	腮腺炎病毒原液制备工艺	20 世纪 90 年代
3	疫苗一室	工艺	风疹病毒原液制备工艺	1993 年
4	疫苗一室	工艺	单价疫苗和联合疫苗半成品配制工艺	2002 年
5	疫苗一室	工艺	水痘疫苗制备工艺	20 世纪 90 年代
6	疫苗一室	毒种库	麻疹病毒种子沪 191 株	20 世纪 80 年代
7	疫苗一室	毒种库	腮腺炎病毒种子 S79 株	20 世纪 80 年代

北京天坛生物制品股份有限公司出资设立全资子公司项目·资产评估报告书正文

8	疫苗一室	毒种库	风疹病毒种子 BRDII 株	20 世纪 80 年代
9	疫苗一室	毒种库	北京株水痘毒株	20 世纪 80 年代
10	疫苗二室	工艺	黄热减毒活疫苗的制备工艺	1953 年
11	疫苗二室	工艺	流感全病毒灭活疫苗的制备工艺	2002 年
12	疫苗二室	工艺	流感病毒裂解疫苗的制备工艺	2006 年
13	疫苗二室	工艺	甲型 H1N1 流感病毒裂解疫苗的制备工艺	2009 年
14	疫苗三室	毒种库	痘苗病毒“天坛株”	1975 年
15	疫苗三室	工艺	天花疫苗制备工艺：病毒培养技术、病毒稳定剂及疫苗配制技术	1976 年
16	疫苗三室	毒种库	复制缺陷型痘苗病毒“天坛株”	1995 年
17	疫苗三室	工艺	复制缺陷型天花疫苗制备工艺：病毒培养技术、纯化技术及疫苗配制技术	2007 年
18	疫苗三室	工艺	家兔血清免疫球蛋白提取工艺：辛酸提取技术、盐析提取技术、杂抗体吸附技术、病毒灭活技术、制备技术及冻干技术	1980 年
19	疫苗四室	细胞库	冻干乙型脑炎灭活疫苗（Vero 细胞）Vero 细胞库	1992-1998 年
20	疫苗四室	毒种库	冻干乙型脑炎灭活疫苗（Vero 细胞）乙脑毒种	1992-1998 年
21	疫苗四室	工艺	冻干乙型脑炎灭活疫苗（Vero 细胞）纯化工艺	1992-1998 年
22	疫苗四室	工艺	冻干乙型脑炎灭活疫苗（Vero 细胞）	1992-1998 年
23			半成品保护剂	
24	疫苗四室	工艺	冻干乙型脑炎灭活疫苗（Vero 细胞）冻干工艺	1992-1998 年
25	疫苗四室	诊断试剂	冻干乙型脑炎灭活疫苗（Vero 细胞）抗原含量试剂盒（ELISA 法）	1992-1998 年
26	疫苗四室	诊断试剂	地鼠肾和 Vero 细胞 HCP 试剂盒（ELISA 法）	2004-2008 年
27	疫苗四室	细胞库	人二倍体细胞（2BS 株）	1973-1977 年
28	疫苗四室	工艺	口服 I 型 III 型脊髓灰质炎减毒活疫苗（人二倍体细胞）细胞工厂生产工艺	2010-2015 年
29	乙肝室	菌种库	重组乙型肝炎疫苗（酿酒酵母）菌种库	1993 年
30	乙肝室	工艺	重组乙型肝炎疫苗（酿酒酵母）生产工艺	1993 年
31	乙肝室	工艺	原位吸附技术	1993 年
32	菌苗室	菌种库	百日咳杆菌 CS 株	20 世纪 50 年代
33	菌苗室	菌种库	百日咳杆菌 P5S 株	20 世纪 50 年代
34	菌苗室	培养基	半综合活性炭琼脂培养基的研制	20 世纪 50 年代
35	菌苗室	工艺	半综合活性炭培养基对百日咳杆菌一相凝集性的研究	20 世纪 70 年代
36	菌苗室	培养基	改良综合培养基：用于百日咳液体培养	2002 年
37	菌苗室	工艺	甘油对破伤风产毒的研究	20 世纪 50 年代
38	菌苗室	培养基	流感嗜血杆菌培养基	20 世纪 90 年代
39	菌苗室	工艺	气管炎溶菌疫苗的生产工艺	20 世纪 60 年代
40	菌苗室	工艺	流感嗜血杆菌的培养工艺	20 世纪 90 年代
41	菌苗室	工艺	流感嗜血杆菌免疫血清制备	20 世纪 90 年代
42	菌苗室	工艺	采用固体培养伤寒全菌体疫苗制造工艺	20 世纪 50 年代
43	菌苗室	工艺	采用固体或液体培养百日咳疫苗制造工艺	20 世纪 50 年代
44	菌苗室	工艺	未经纯化的白喉毒素脱毒后制备白喉类毒素	20 世纪 50 年代

北京天坛生物制品股份有限公司出资设立全资子公司项目·资产评估报告书正文

45	菌苗室	工艺	未经纯化的破伤风类毒素脱毒后制备成破伤风类毒素	20 世纪 50 年代
46	菌苗室	工艺	戊二醛在百日咳抗原解毒过程中的应用	1990 年
47	菌苗室	工艺	培养基除菌过滤在菌苗生产中的应用	1995 年
48	菌苗室	工艺	白喉杆菌液体培养过程补加氨基酸及麦芽糖稀工艺	20 世纪 60 年代
49	菌苗室	工艺	精制破伤风类毒素原液制备工艺	20 世纪 70 年代
50	菌苗室	工艺	精制白喉类毒素原液制备工艺	2009 年
51	菌苗室	工艺	无细胞百日咳原液制备工艺	1997 年
52	菌苗室	工艺	A 群脑膜炎球菌多糖疫苗原液纯化工艺	20 世纪 80 年代
53	菌苗室	工艺	伤寒 Vi 多糖疫苗原液纯化工艺	1997 年
54	培养基室	培养基	支原体培养基	20 世纪八十年代
55	培养基室	培养基	硫乙醇酸盐培养基	20 世纪八十年代
56	培养基室	培养基	改良马丁培养基	20 世纪八十年代
57	培养基室	培养基	营养琼脂培养基	20 世纪八十年代
58	培养基室	培养基	营养肉汤培养基	20 世纪八十年代
59	培养基室	培养基	SS 培养基	20 世纪八十年代
60	培养基室	培养基	(4-甲基伞形酮葡萄糖苷酸) 培养基	20 世纪八十年代
61	培养基室	培养基	高盐甘露醇培养基	20 世纪八十年代
62	培养基室	培养基	麦康凯培养基	20 世纪八十年代
63	培养基室	培养基	玫瑰红钠培养基	20 世纪八十年代
64	培养基室	培养基	曙红亚甲蓝培养基	20 世纪八十年代
65	培养基室	培养基	三塘铁培养基	20 世纪八十年代
66	培养基室	培养基	磷酸盐葡萄糖胨水培养基	20 世纪八十年代
67	培养基室	培养基	蛋白胨水培养基	20 世纪八十年代
68	培养基室	培养基	胰酪大豆胨液体培养基	2010 年左右
69	培养基室	培养基	胰酪大豆胨琼脂培养基	2010 年左右
70	培养基室	培养基	活性炭半综合琼脂培养基	20 世纪七十年代
71	培养基室	培养基	包-姜氏培养基	20 世纪七十年代
72	培养基室	培养基	改良半综合琼脂培养基	20 世纪七十年代
73	培养基室	培养基	改良半综合培养基(甲液)	20 世纪七十年代
74	培养基室	培养基	改良半综合培养基(乙液)	20 世纪七十年代
75	培养基室	培养基	胰酶牛肉消化液(菌种)培养基	20 世纪七十年代
76	培养基室	培养基	胰酶牛肉消化液(产毒)培养基	20 世纪七十年代
77	培养基室	培养基	胰酶牛肉消化液(分离)培养基	20 世纪七十年代
78	培养基室	培养基	吕氏血清培养基	20 世纪七十年代
79	培养基室	培养基	破伤风双胨(菌种)培养基	20 世纪七十年代
80	培养基室	培养基	破伤风双胨(产毒)培养基	20 世纪七十年代
81	培养基室	培养基	普通碎肉培养基	20 世纪七十年代
82	培养基室	培养基	肝液肉渣培养基	20 世纪七十年代
83	实验动物室	实验动物	SPF 级 NIH 小鼠	1998 年

北京天坛生物制品股份有限公司出资设立全资子公司项目·资产评估报告书正文

84	实验动物室	实验动物	普通级青紫兰家兔	1987年
85	原血液制剂室	工艺	低温乙醇法制备人血白蛋白	20世纪九十年代
86	原血液制剂室	工艺	低温乙醇法制备人免疫球蛋白	20世纪九十年代
87	原血液制剂室	工艺	低温乙醇法制备静注人免疫球蛋白(pH4)	20世纪九十年代
88	原血液制剂室	工艺	低温乙醇法制备破伤风人免疫球蛋白	2000年-2009年
89	原血液制剂室	工艺	低温乙醇法制备狂犬病人免疫球蛋白	2000年-2009年
90	原血液制剂室	工艺	低温乙醇法制备抗SARS人免疫球蛋白	2003年
91	原血液制剂室	工艺	低温乙醇法制备凝血因子VIII	20世纪九十年代
92	原血液制剂室	工艺	低温乙醇法制备凝血酶原复合物	20世纪九十年代
93	原诊断用品室	菌毒种	沙门氏菌：50多个菌型	1980-2000年
94	原诊断用品室	菌毒种	痢疾杆菌：30多个菌型	1980-2000年
95	原诊断用品室	菌毒种	大肠杆菌：10多个菌型	1980-2000年
96	原诊断用品室	菌毒种	埃希氏菌	1980-2000年
97	原诊断用品室	菌毒种	脑膜炎球菌	1980-2000年
98	原诊断用品室	菌毒种	结核分枝杆菌	1980-2000年
99	原诊断用品室	工艺	疫苗检定抗麻、风、腮病毒血清制备	1980-2015年
100	原诊断用品室	工艺	疫苗检定麻、风、腮毒种培养及抗原制备	1980-2015年
101	原诊断用品室	工艺	疫苗检定用抗黄热血清制备	1980-2015年
102	原诊断用品室	工艺	疫苗检定用黄热病毒培养及抗原制备	1980-2015年
103	原诊断用品室	工艺	疫苗检定用脊髓灰质炎I、II、III型血清制备	1980-2015年
104	原诊断用品室	工艺	疫苗检定用脊髓灰质炎病毒I、II、III型毒种培养及抗原制备	1980-2015年
105	原诊断用品室	工艺	检定用抗猪，马，牛，羊，人血清制备	1980-2015年
106	原诊断用品室	工艺	疫苗检定用抗水痘血清制备	1980-2015年
107	原诊断用品室	工艺	疫苗检定用水痘病毒培养及抗原制备	1980-2015年
108	原诊断用品室	工艺	其它抗血清制备	1980-2015年
109	原诊断用品室	诊断试剂	乙脑抗原定量检测试剂盒	2005-2016年
110	原诊断用品室	诊断试剂	乙脑疫苗鉴别试剂盒	2005-2016年
111	原诊断用品室	诊断试剂	狂犬病抗原定量检测试剂盒	2005-2016年
112	原诊断用品室	诊断试剂	狂犬病疫苗鉴别试剂盒	2005-2016年
113	原诊断用品室	诊断试剂	Vero细胞残余蛋白定量检测试剂盒	2005-2016年
114	原诊断用品室	诊断试剂	PHK细胞残余蛋白定量检测试剂盒	2005-2016年
115	原诊断用品室	诊断试剂	卵清蛋白定量检测试剂盒	2005-2016年
116	原诊断用品室	诊断试剂	破伤风抗体定量检测试剂盒	2005-2016年
117	原诊断用品室	诊断试剂	白喉抗体定量检测试剂盒	2005-2016年
118	原诊断用品室	诊断试剂	狂犬病抗体定量检测试剂盒	2005-2016年
119	原诊断用品室	诊断试剂	脊髓灰质炎病毒I型D抗原定量检测试剂	2005-2016年
120	原诊断用品室	诊断试剂	脊髓灰质炎病毒II型D抗原定量检测试剂	2005-2016年
121	原诊断用品室	诊断试剂	脊髓灰质炎病毒III型D抗原定量检测试剂	2005-2016年

5. 企业申报的表外资产的类型、数量

天坛生物本次申报的与疫苗产品制造技术相关的各类无形资产中仅有5项为外购取得并计入财务账中，具体如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值	评估基准日 账面价值
1	细胞内筛选抗乙型肝炎病毒药物的方法专利许可使用权	2011.06	300,000.00	30,000.00
2	麻风腮三联疫苗生产技术	2001.04	13,930,000.00	0.00
3	流感疫苗生产技术	2001.04	4,000,000.00	0.00
4	麻风二联疫苗生产技术	2001.04	550,000.00	0.00
5	Vero 乙脑疫苗生产技术	2001 年以前	17,670,000.00	0.00

前述的“4. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况”中（2）～（4）所列内容除上述5项之外其余各项外均为表外资产。

6. 评估范围仅以产权持有单位提供的资产评估申报表内容为准。

7. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额或评估值本次评估未涉及引用其他机构出具的报告结论情形。

四、价值类型及其定义

本次评估是为天坛生物出资设立全资子公司提供拟出资资产价值参考意见，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此本次评估采用资产持续使用和公开市场前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

资产持续使用在本报告中是指被评估资产作为持续经营企业的生产要素，仍按其现行用途在原地继续使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2015年12月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2015年12月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 中国生物技术股份有限公司“关于预核准北京天坛生物制品股份有限公司设立

全资子公司的批复”中生投资[2016]164号文件。

(二) 法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第8号《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日);
2. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日);
3. 原国家国有资产管理局、国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》(1992年7月18日);
4. 国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日);
5. 国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006年12月12日);
6. 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》;
7. 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);
8. 国土资源部 国土资发[2002]195号《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
9. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
10. 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);
11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月31日);
12. 《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, 2007年10月1日施行);
13. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日);
14. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知(财企[2004]20号, 2004年2月25日);
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18号, 2003年1月28日);
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等7项资产评估准则》

的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；

4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》的通知（中评协[2008]217号，2008年11月28日）；

5. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218号，2008年11月28日）；

6. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；

7. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协[2012]248号，2012年12月28日）；

8. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 国有资产产权登记表；

2. 房屋所有权证；

3. 国有土地使用权证；

4. 机动车辆行驶证；

5. 商标注册证、专利证书；

6. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等；

7. 下属长期投资单位公司章程/验资报告；

8. 产权持有单位提供的其他权属证明文件或说明。

（五）取价依据

1. 北京科学技术出版社的《资产评估常用数据及参数手册》（第二版）；

2. 机械工业出版社《2015年机电产品报价手册》；

3. 国家计委，建设部计价格（2002）10号关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；

4. 《国家发展改革委、建设部关于〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格[2007]第670号）；

5. 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]第1980号）；

6. 《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》（计价格[1999]第1283号）；

7. 《国家计委、国家环境保护总局〈关于规范环境影响咨询收费有关问题〉的通知》（计价格[2002]第 125 号）；

8. 《国家发展改革委〈关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题〉的通知》（发改价格[2011]第 534 号）

9. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；

10. 产权持有单位提供的可行性研究报告、初步设计、投标报价和工程设计图纸；

11. 产权持有单位提供的工程施工合同、设备购置合同、发票等资料；

12. 中国人民银行现行贷款利率、评估基准日外汇牌价；

13. Wind 资讯数据资料；

14. 《北京市建设工程房屋建筑与装饰工程预算定额（2012）》（上、中、下册）；

15. 《北京市建设工程概算定额》（2004）；

16. 2015 年第 12 期《北京市工程造价信息》；

17. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅发〔2013〕20 号）；

18. 国土资源部办公厅《关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 3 月 18 日印发）；

19. 《北京市实施〈中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例〉办法》（根据 2007 年 11 月 23 日北京市人民政府第 200 号令第三次修改）；

20. 北京市人民政府《关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2014]26 号，2014 年 8 月 26 日印发执行）。

21. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007）；

22. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；

23. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）。

24. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

1. 产权持有单位提供的各类《资产评估申报明细表》和《未来收入预测表》；

2. 产权持有单位提供的评估基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

3. 产权持有单位相关人员访谈记录；

4. 天坛生物与中同华签订的《资产评估业务约定书》；
5. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；能够确定被评估对象具有预期获利潜力；具备可利用的历史资料。

本次评估是为天坛生物组建全资子公司提供拟出资资产价值参考依据，根据我国关于公司登记的相关规定，收益法和市场法评估结果中可能包含的商誉等不可确指无形资产不能用以出资，不宜采用收益法和市场法，因此本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法简介

资产评估中的资产基础法，是指以产权持有单位拟出资资产于评估基准日经审计的资产清单和审定账面值为基础，对产权持有单位填制的《资产评估申报明细表》内各项资产、负债合理评估，确定评估对象价值的评估方法。有关各类资产具体评估情况详见资产评估说明。

（三）评估结论确定的方法

本次评估仅以资产基础法对天坛生物拟出资资产进行评估，并最终采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组

成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，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）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境和国家法律、法规、税收政策、银行利率等政策不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设产权持有单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
4. 产权持有单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑产权持有单位股权或相关资产可能承担的

抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

7. 本次评估委估无形资产组合在评估基准日拥有完全产权；委托评估的无形资产以及对其实施使用符合国家法律法规的要求，并且不会侵犯任何人的合法权益；

8. 纳入本次评估的尚未取得GMP认证的产品可以在计划时间获得GMP认证；

9. 本次评估中可节省的许可费在年度内均匀发生。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法对天坛生物拟出资的净资产价值进行评估。天坛生物拟出资资产经审计后资产账面价值为398,956.77万元，负债为311,546.80万元，净资产为87,409.97万元。

在产权持有单位持续经营、资产持续使用前提条件下，天坛生物拟出资的净资产评估值121,649.98万元，比审计后账面净资产增值34,240.01万元，增值率为39.17%。资产基础法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	85,521.68	85,138.21	-383.47	-0.45
非流动资产	2	313,435.09	348,057.64	34,622.55	11.05
其中：长期股权投资	3	160.00	124.10	-35.90	-22.44
投资性房地产	4	3,667.78	4,665.02	997.24	27.19
固定资产	5	205,509.57	210,299.80	4,790.23	2.33
在建工程	6	84,792.35	83,459.38	-1,332.97	-1.57
无形资产	7	7,363.69	37,567.64	30,203.95	410.17
其中：土地使用权	8	7,360.69	28,064.64	20,703.95	281.28
其他非流动资产	9	11,941.70	11,941.70	-	-
资产总计	10	398,956.77	433,195.85	34,239.08	8.58
流动负债	11	114,669.74	114,669.74	-	-
非流动负债	12	196,877.06	196,876.13	-0.93	-0.00
负债总计	13	311,546.80	311,545.87	-0.93	-0.00

净资产	14	87,409.97	121,649.98	34,240.01	39.17
-----	----	-----------	------------	-----------	-------

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象作为产权持有单位持续经营的生产要素，仍按其现行用途在原地继续使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是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。

3. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

6. 天坛生物申报的土地使用权中有一宗位于北京市朝阳区三间房南里4号的天然气锅炉房用地，土地证号：京房地出让[合]字（98）第320号，土地性质出让，土地用途工业，土地面积5,224.74平方米，证载权利人为同一控制下关联单位北京生物制品研究所，天坛生物于2004年购入，原始入账价值2,951,978.10元，由于历史原因一直未能办理更名过户手续。

7. 天坛生物本次申报的房屋建筑物仅有部分取得了《房屋所有权证》，部分尚未取得《房屋所有权证》，具体分为以下三种情况：

（1）有房产证无土地证的房屋

有房产证无土地证的房屋共75项，证载建筑面积41,257.40平方米，由于长期以来的改造，于评估基准日房屋实际建筑面积45,451.90平方米，详见下表：

序	房产证编号	建筑物名称	证载建筑面积(m ²)	实际建筑面积(m ²)	地	土地证
---	-------	-------	-------------------------	-------------------------	---	-----

号					址	
1	朝其字第 00505	空调净化	156.80	156.80	北京市三间房南里4号	无
2	朝其字第 00508	乙肝维修组	160.40	315.00		无
3	朝其字第 00508	乙肝 1 车间	2,420.90	4,062.00		无
4	朝其字第 00506	大冷库-储运部	797.20	870.00		无
5	朝其字第 00504	分包装车间 4	613.20	339.00		无
6	朝其字第 00504	分包装车间 4		341.00		无
7	朝其字第 00504	乙肝 2 车间	319.30	306.00		无
8	朝其字第 00504	分包装车间 4	306.30	481.00		无
9	朝其字第 00504	乙肝 2 车间	76.20	177.00		无
10	朝其字第 00504	乙肝 2 车间	124.00	348.00		无
11	朝其字第 00504	乙肝 2 车间	212.60	300.00		无
12	朝其字第 00504	乙肝 2 车间	299.60	300.00		无
13	朝其字第 00504	乙肝 2 车间	263.90	251.00		无
14	朝其字第 00504	抗体车间	591.90	591.90		无
15	朝其字第 00504	乙肝 2 车间办公室	325.40	325.40		无
16	朝其字第 00504	乙肝维修间	153.60	153.60		无
17	朝其字第 00508	行政楼	863.10	863.10		无
18	朝其字第 00508	P3 实验室	2,579.80	2,526.00		无
19	朝其字第 00505	酸库	103.00	103.00		无
20	朝其字第 00505	供应处库房及办公室	1,120.70	1,120.70		无
21	朝其字第 00505	铲车库	198.60	198.60		无
22	朝其字第 00505	机钳、电工维修房	705.10	705.10		无
23	朝其字第 00505	灯工维修房	200.00	200.00		无
24	朝其字第 00505	铁工维修房	291.20	291.20		无
25	朝其字第 00505	木工维修房	163.20	163.20		无
26	朝其字第 00505	项目部办公室	156.80	156.80		无
27	朝其字第 00505	乙肝 2 车间维修组	294.00	294.00		无
28	朝其字第 00505	开水房	96.60	96.60		无
29	朝其字第 00505	洗衣房	207.50	207.50		无
30	朝其字第 00505	工程部办公室	532.00	549.00		无
31	朝其字第 00505	计量室	293.50	470.00		无
32	朝其字第 00506	特种菌库	48.10	48.10		无
33	朝其字第 00506	破类休息室	63.30	63.30		无
34	朝其字第 00506	厕所	32.80	32.80		无
35	朝其字第 00506	水塔控制室	29.00	29.00		无
36	朝其字第 00506	破类车间	180.00	244.00		无
37	朝其字第 00506	破类车间	360.10	405.00		无
38	朝其字第 00506	制冰房	25.40	25.40		无
39	朝其字第 00506	编辑部	107.20	107.20		无

40	朝其字第 00506	检验与原料制备车间	345.00	361.00	无
41	朝其字第 00504	新配电室	299.30	299.30	无
42	朝其字第 00506	流感车间	210.50	397.00	无
43	朝其字第 00506	流感车间	1,077.40	1,015.00	无
44	朝其字第 00506	血源室	179.30	179.30	无
45	朝其字第 00506	血源室	305.50	305.50	无
46	朝其字第 00506	水处理间	302.90	312.00	无
47	朝其字第 00507	天花冷库	325.10	325.10	无
48	朝其字第 00507	-20℃冷库	66.20	66.20	无
49	朝其字第 00507	天花生产车间	530.80	530.80	无
50	朝其字第 00507	配液室	333.20	333.20	无
51	朝其字第 00507	低温库	45.00	45.00	无
52	朝其字第 00507	疫苗研究二室	936.80	936.80	无
53	朝其字第 00508	职工浴室	315.60	315.60	无
54	朝其字第 00508	低温冷库	21.70	107.00	无
55	朝其字第 00508	糖丸车间	3,154.50	3,154.50	无
56		腮腺炎车间			无
57	朝其字第 00508	乙肝 2 车间库房	372.20	322.00	无
58	朝其字第 00508	乙肝 1 车间办公室	320.60	369.00	无
59	朝其字第 00508	生产研究楼	12,072.60	12,296.00	无
60	朝其字第 00508	配电室	201.80	201.80	无
61	朝其字第 00504	12 号泵房	22.90	22.90	无
62	朝其字第 00506	二次泵房	33.00	33.00	无
63	朝其字第 00504	11 号泵房	64.90	68.00	无
64	朝其字第 00505	1#库 (成品 C 库)	201.50	201.50	无
65	朝其字第 00505	2#库 (成品 C 库)、供应处库房、办公室	708.40	708.40	无
66	朝其字第 00505	留样库 (成品 C 库)	101.50	114.00	无
67	朝其字第 00505	4、5#库 (成品 C 库)	820.60	1,262.00	无
68	朝其字第 00505	项目部办公室	404.20	408.00	无
69	朝其字第 00504	门卫	22.00	22.00	无
70	朝其字第 00506	分汽房	24.40	24.40	无
71	朝其字第 00506	简易冷库	80.00	80.00	无
72	朝其字第 00506	胎盘片制剂生产车间	386.00	855.00	无
73	朝其字第 00507	疫苗研究一室、诊断用品室	1,300.30	1,300.30	无
74	朝其字第 00507	疫苗研究二室	118.00	118.00	无
75	朝其字第 00507	疫苗研究二室	81.40	145.00	无
	合 计		41,257.40	45,451.90	

有房产证无土地证的房屋，形成原因为历史遗留问题；据天坛生物介绍房屋所在土地为北京生物制品研究所土地，北京生物制品研究所与天坛生物为关联公司，对所

占用土地使用权经北京生物制品研究所同意，不存在权属纠纷。

(2) 无房产证有土地证的房屋

无房产证有土地证的房屋共89项，房屋建筑面积176,201.00平方米，详见下表：

序号	房产证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	地址	土地证号
1	无	配电间	221.00	北京经济技术 开发区南 部新区博兴 二路6号	开股份国 用(2010) 第56号
2	无	制水间	554.00		
3	无	空调机房	1,225.00		
4	无	糖丸车间	1,812.00		
5	无	东区地库	22,232.00		
6	无	水痘车间	1,705.00		
7	无	黄热车间	922.00		
8	无	三层洗刷间	750.00		
9	无	三层办公区	905.00		
10	无	配电间	158.00		
11	无	制水间	442.00		
12	无	废液灭活间	200.00		
13	无	真空机房	557.00		
14	无	电梯间	1,429.00		
15	无	空调机房	2,165.00		
16	无	配液中心	551.00		
17	无	风疹车间	1,498.00		
18	无	联苗配制中心	766.00		
19	无	检定区	875.00		
20	无	麻疹车间	1,302.00		
21	无	腮腺炎车间	1,323.00		
22	无	孵蛋中心	417.00		
23	无	东区动力站	1,754.00		
24	无	配电间	249.00		
25	无	制水间	655.00		
26	无	废液灭活间	253.00		
27	无	电梯间	776.00		
28	无	空调机房	992.00		
29	无	检定区	428.00		
30	无	洗刷间	630.00		
31	无	OPV 车间	3,434.00		
32	无	菌毒种子库	1,413.00		
33	无	QC 生物检定车间	3,088.00		
34	无	QC 生化检定车间	1,534.00		

35	无	QA 质保办公室	1,551.00		
36	无	研发中心	2,643.00		
37	无	空调机房	702.00		
38	无	制水间	90.00		
39	无	配电室	162.00		
40	无	空调机房	557.00		
41	无	201 办公楼	28,816.00		
42	无	206 条件保障楼	9,623.00		
43	无	213#东区门房	73.00		
44	无	103 号库房 (16985 平米)	13,002.00		
45	无	配电室	155.00		
46	无	制水间	467.00		
47	无	检定区	1,054.00		
48	无	真空机房	67.00		
49	无	空压机房	70.00		
50	无	空调机房	2,154.00		
51	无	破伤风车间	1,290.00		
52	无	白喉车间	1,334.00		
53	无	百日咳车间	3,360.00		
54	无	一层洗刷间	411.00		
55	无	百白破联苗配制车间	1,557.00		
56	无	二层洗刷间	540.00		
57	无	废液灭活机房	541.00		
58	无	电梯间	697.00		
59	无	培养基车间	1,277.00		
60	无	三层洗刷间	946.00		
61	无	细菌研究室	892.00		
62	无	多糖车间	3,147.00		
63	无	西区地库	7,503.00		
64	无	中试车间	1,625.00		
65	无	配电室	133.00		
66	无	制水间	233.00		
67	无	检定区	738.00		
68	无	废液灭活机房	169.00		
69	无	真空机房	116.00		
70	无	空压机房	125.00		
71	无	电梯间	324.00		
72	无	空调机房	1,376.00		
73	无	抗天兔车间	1,111.00		
74	无	天花车间	3,329.00		

75	无	西区动力站	3,125.00		
76	无	中心配电站	585.00		
77	无	制水间	323.00		
78	无	库房电梯间	1,294.00		
79	无	分包装电梯间	152.00		
80	无	空调机房	3,154.00		
81	无	检定区	243.00		
82	无	分装车间	6,657.00		
83	无	包装车间	5,399.00		
84	无	207号污水处理站(597平米)	597.00		
85	无	208号锅炉房(3183平米)	3,183.00		
86	无	210#危险品库	241.00		
87	无	215#西区门房	73.00		
88	无	0℃冷库			
89	无	-20℃冷库			
		合计	176,201.00		

无房产证有土地证的房屋主要为亦庄新厂区房屋，由于新厂区尚未全部完工，还未竣工验收无法办理房屋产权证。

(3) 无房产证无土地证的房屋

既无房产证又无土地证的房屋共46项，房屋建筑面积12,439.20平方米，详见下表：

序号	房产证号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	地址	土地证号
1	无	库房	251.00	北京市三间房南里4号	无
2	无	简易库房	52.00		无
3	无	血源室	69.00		无
4	无	天然气总表房	9.30		无
5	无	冷库	61.00		无
6	无	天燃气锅炉房	1,699.80		无
7	无	污水泵房	78.20		无
8	无	简易房	已拆除		无
9	无	简易房	已拆除		无
10	无	分装冻干车间3	420.00		无
11	无	消防控制室	167.00		无
12	无	机房	61.00		无
13	无	库房	251.00		无
14	无	基因乙肝	217.00		无
15	无	10号水泵房	22.90		无

16	无	水泵房	298.00		无
17	无	5号泵房	27.00		无
18	无	3#库（成品C库）	1,260.00		无
19	无	锅炉房天然气调压站	4.00		无
20	无	机房	53.00		无
21	无	流感车间	62.00		无
22	无	氧气房及监控室	250.00		无
23	无	传达室	20.00		无
24	无	泵房	13.00		无
25	无	-20℃冷库	73.00		无
26	无	血源研究	289.00		无
27	无	血源研究	192.00		无
28	无	血源研究	89.00		无
29	无	血源研究	72.00		无
30	无	麻疹车间	598.00		无
31	无	无名	170.00		无
32	无	乙肝1车间用房	14.00		无
33	无	实验动物房	2,346.00		无
34	无	酸碱处理棚	9.00		无
35	无	分包装车间4	680.00		无
36	无	除水间	16.00		无
37	无	西外走廊	408.00		无
38	无	机房	133.00		无
39	无	机房	76.00		无
40	无	乙肝2车间	1,116.00		无
41	无	机房	38.00		无
42	无	机房	133.00		无
43	无	抗体车间	535.00		无
44	无	乙肝2车间用房	5.00		无
45	无	乙肝2车间用房	40.00		无
46	无	乙肝2车间用房	61.00		无
		合计	12,439.20		

既无房产证又无土地证的房屋，因其所在土地为北京生物制品研究所土地，故无法办理房屋所有权证，上述房屋为企业自建，产权无争议，天坛生物已就此出具情况说明。

8. 天坛生物目前存在部分正在研发的疫苗产品，这些产品还未取得国家药监局颁发的药品生产批准文号，由于天坛生物本次委托评估目的是出资设立全资子公司，本

次在对天坛生物疫苗制造技术评估中没有考虑这部分在研产品将来研发成功可能对无形资产价值的影响，因此本评估报告结论仅适用于天坛生物出资设立全资子公司使用，委托方不得将此评估报告结论用于本次评估目的以外的任何其他经济行为。

9. 天坛生物申报的房屋建筑物由于历史原因和新建尚未完工竣工验收等情形造成部分房屋在评估基准日时没有取得《房屋所有权证》，使得我们对这部分房产建筑面积的核实存在一定困难；同时老厂区西院（三间房南里4号）部分已办证房屋由于后期修缮改造，建筑面积与证载面积存在不符。本次评估我们依据企业申报建筑面积并结合现场实地勘察核实建筑面积进行了评估。

10. 天坛生物位于亦庄经济技术开发区博兴二路6号的新厂区自2010年开始建设，原始预计工期三年，但截至本次评估基准日该工程尚未全部竣工完成，评估现场日仍有部分收尾工程处于建设之中，位于亦庄厂区的固定资产为预转固形成，由于工程尚未完工，整体工程的竣工验收和工程审计、竣工财务决算等工作均还没有进行，因此本次评估我们是以企业提供的固定资产台账和预转固资料为基础，在了解账面价值构成内涵和价值组成后，依据企业提供的工程施工资料中记载的工程量进行评估，若该工程量与将来工程验收后工程审计和竣工决算报告所确定的工程量存在较大差异，则本评估报告结果会出现偏差需相应调整或重新评估。

11. 本次对在建工程评估中，企业提供的在建项目所含厂房设备资产清单合计金额与在建工程账面价值存在一定差异，天坛生物已出具了相关情况说明解释该差异为暂时性差异，本次评估对已提供资产清单的在建项目所含厂房设备按评估基准日价格标准采用重置成本法进行了评估；对资产清单与账面价值的暂时性差异，由于企业无法将其对应到具体资产明细项目上，我们无法实施评估计算，暂按账面价值进行了列示。将来在建工程竣工决算后，应按竣工决算交付资产明细项目对评估结果进行调整或重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2. 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。
3. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
4. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年4月12日。

[本页无正文]

评估机构法定代表人：赵 强
(或被授权人)



中国注册资产评估师：管伯渊



中国注册资产评估师：刘淑华



北京中同华资产评估有限公司



二〇一六年四月十三日