

共壹册 第壹册
航天神舟生物科技集团有限公司
控股子公司神舟生物科技有限责任公司
增资项目

资产评估报告书

中同华评报字(2015)第284号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2015年5月15日

地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院中海地产广场西塔3层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

航天神舟生物科技集团有限公司
控股子公司神舟生物科技有限责任公司
增资项目
资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	21
资产评估报告书附件	23

航天神舟生物科技集团有限公司
控股子公司神舟生物科技有限责任公司
增资项目

注册资产评估师声明

航天神舟生物科技集团有限公司：

受贵公司委托，我们对神舟生物科技有限责任公司（以下简称“神舟生物公司”）于评估基准日2015年3月31日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方及被评估单位申报并经其签章确认；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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

航天神舟生物科技集团有限公司
控股子公司神舟生物科技有限责任公司
增资项目
资产评估报告书摘要

中同华评报字（2015）第 284 号

航天神舟生物科技集团有限公司：

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，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用市场法—上市公司比较法、收益法—现金流量折现法，对贵公司控股子公司神舟生物科技有限责任公司增资的经济行为涉及的神舟生物科技有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为神舟生物公司的股东全部权益，评估范围是神舟生物公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，评估基准日为2015年3月31日，价值类型为市场价值。

本次评估选择市场法评估结果作为神舟生物公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

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	29,939.78			
非流动资产	2	60,152.25			
其中：长期股权投资	3	0.00			
投资性房地产	4				
固定资产	5	51,512.42			
在建工程	6	0.00			
无形资产	7	8,202.33			
其他非流动资产	8	437.49			

航天神舟生物科技集团有限公司控股子公司
神舟生物科技有限责任公司增资项目·资产评估报告书摘要

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
资产总计	9	90,092.03			
流动负债	10	65,223.50			
非流动负债	11	21,045.50			
负债总计	12	86,269.00			
净资产(所有者权益)	13	3,823.03	25,910.00	22,086.97	577.74

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，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

航天神舟生物科技集团有限公司
控股子公司神舟生物科技有限责任公司
增资项目

资产评估报告书

中同华评报字（2015）第 284 号

航天神舟生物科技集团有限公司：

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，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用市场法—上市公司比较法、收益法—现金流量折现法，对贵公司控股子公司神舟生物公司增资的经济行为涉及的神舟生物公司股东全部权益在2015年3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、被评估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为：航天神舟生物科技集团有限公司，被评估单位为神舟生物科技有限责任公司，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。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

名称：航天神舟生物科技集团有限公司（以下简称“航天生物集团”）

注册地址：北京市海淀区中关村南大街 31 号 14 号楼 501-517 室

法定代表人：胡肖传

注册资本：37774.6 万元

经营范围：技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；种植蔬菜、花卉；投资管理；出租办公用房；电脑打字、录入、校对、打印服务；复印服务；销售新鲜蔬菜、花、草及观赏植物、不再分装的包装种子、食品添加剂、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、日用品、卫生用品；货物进出口；技术进出口。（未取得行政许可的项目除外）领取本执照后，应到市商务委备案。

2. 公司概况

航天生物集团是由中国空间技术研究院投资成立的专业从事生物产业的高新技术企业，已初步形成了一个以研发带动生物医药、生物保健品和航天农业三大产业的发展格局，成为航天集团公司航天技术应用产业“十二五”规划的六大产业之一。

根据生物产业的分类和公司开展的业务现状，航天生物集团业务包括空间生物技术研发和生物医药、生物保健品、航天农业三大业务领域。公司本级承担空间生物技术研发，并投资成立了神舟生物科技有限责任公司、北京东方红航天生物技术股份有限公司、天水神舟绿鹏农业科技有限公司、张掖神舟绿鹏农业科技有限公司、北京神舟绿鹏农业科技有限公司、托管海南航天工程育种研发中心等产业化经营平台。

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：神舟生物科技有限责任公司（以下简称“神舟生物公司”）

注册地址：内蒙古自治区呼和浩特市内蒙古托克托工业园区

法定代表人：史俊杰

注册资本：人民币 25500 万元

实收资本：人民币 25455.4732 万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营期限：2006 年 12 月 22 日至 2026 年 12 月 21 日

经营范围：药用原料、药品（有效期至 2015 年 12 月 31 日）的生产、销售及相关技术咨询服务；货物进出口（有效期至 2015 年 6 月 20 日）；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）。

2. 公司概况

神舟生物公司成立于 2006 年 12 月 22 日，是由隶属于中国空间技术研究院的北京天辰物业集团（简称“天辰实业”）、内蒙古金河集团实业有限公司（简称“金河集团”）、北京东方红航天生物技术有限公司（简称“东方红公司”）共同投资组建。注册资本 15000 万元，实收资本 6000 万元，其中：天辰实业认缴 7650 万元（其中以货币实缴出资 6000 万元，以无形资产认缴 1650 万元）、金河集团以固定资产认缴 5400 万元、东方红公司以无形资产认缴 1950 万元。

2007 年 5 月，北京天辰物业集团（后更名为“神舟天辰实业有限公司”）、东方红公司与神舟生物公司签订技术转让合同，天辰实业和东方红公司分别将其持有的“辅

“酶 Q10 提取工艺及精提专有技术” 权益转让给神舟生物公司，经评估、验资，天辰实业以无形资产出资 1650 万元，东方红公司以无形资产出资 1950 万元。

2007 年 5 月 20 日，金河集团与神舟生物公司签订在建工程转让合同，金河集团将其持有的 20000 吨/年高效饲料金霉素在建工程项目转让给神舟生物公司，该在建工程经评估总资产价值为 15320.31 万元，总负债 8355.93 万元，净资产 6964.38 万元。验资价值为金河集团以固定资产出资 5400 万元。

至此，神舟生物公司实收资本与注册资本一致，各股东已全部出资到位。

2007 年 5 月 20 日，金河集团与神舟生物公司、北京德宝鑫电子科技有限公司、北京丰泰诚科技有限公司、杭州奥美生物医药有限公司签订资产出售协议，将其持有的神舟生物公司 4500 万股权转让给北京德宝鑫电子科技有限公司、450 万股权转让给北京丰泰诚科技有限公司、450 万股权转让给杭州奥美生物医药有限公司。

2010 年 5 月，天辰实业收购了北京德宝鑫电子科技有限公司持有的 3000 万股权。

2010 年 7 月，天辰实业增加股本投资 7500 万元，补充神舟生物公司流动资金。

2010 年 9 月，北京德宝鑫电子科技有限公司将其持有的剩余 1500 万元股权转让给山东胜邦绿野化学有限公司。

2011 年 9 月，天辰实业增资 378 万元。

2012 年底，天辰实业增资 326 万元。

2014 年 6 月，北京丰泰诚科技有限公司将其持有的 450 万股权转让给自然人牛晨。

2014 年 12 月 25 日，牛晨、山东胜邦绿野化学有限公司分别将其持有的 450 万股权、1500 万股权同时转让给深圳市海威投资有限公司。

至此，神舟生物公司股东及持股比例如下：

股东名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
航天神舟生物科技集团有限公司	18854.00	81.26
北京东方红航天生物技术股份公司	1950.00	8.4
深圳市海威投资有限公司	1950.00	8.4
杭州奥美生物医药有限公司	450.00	1.94
合计	23204.00	100

2014 年 12 月 26 日，上述股东对神舟生物公司进行等比例增资：航天神舟生物科技集团有限公司出资 9,990.8975 万元，认购神舟生物公司注册资本 1,865.5742 万元；北京东方红航天生物技术股份公司出资 1,033.3218 万元，认购神舟生物公司注册资本 192.9495 万元；深圳市海威投资有限公司出资 1,033.3218 万元，认购神舟生物公司注

注册资本 192.9495 万元；杭州奥美生物医药有限公司出资 2,384,589.00 万元，认购神舟生物公司注册资本 44.5268 万元。其中杭州奥美生物医药有限公司货币资金出资 238.4589 万元，经神舟生物公司 2015 年第一次股东会临时会议决议同意杭州奥美生物医药有限公司新增投资于 2015 年 12 月 31 日前缴足出资，神舟生物公司计入其他应收款。上述合计现金出资 12,296.00 万元，其中 2,296.00 万元作为注册资本，10,000.00 万元作为资本公积。

综上所述，至评估基准日，神舟生物公司股东及持股比例如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
航天神舟生物科技集团有限公司	20719.57	81.26
北京东方红航天生物技术股份公司	2142.95	8.4
深圳市海威投资有限公司	2142.95	8.4
杭州奥美生物医药有限公司	494.53	1.94
合计	25500.00	100

3. 组织结构：

目前神舟生物公司设有 12 个部门，分别为：人力资源部、环境保护部、设备管理部、安全保障部、运行保障部、技术研发中心、生产一部、生产二部、生产四部、财务金融部、综合部、品质管理部。

4. 财务状况及经营成果

近三年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

资产负债表

单位：人民币万元

项目	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-3-31
流动资产	24,978.85	32,083.42	24,493.45	29,939.78
非流动资产	59,876.87	58,430.61	59,891.01	60,152.25
总资产	84,855.72	90,514.03	84,384.46	90,092.03
总负债	79,295.73	85,529.05	92,363.06	86,269.00
净资产	5,559.99	4,984.98	-7,978.60	3,823.03

利润表

单位：人民币万元

项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 3 月
营业收入	27,995.01	26,374.92	32,918.15	7,339.37
营业成本	33,192.87	28,119.19	46,989.75	5,659.70
营业利润	-5,197.85	-1,744.27	-14,071.60	-584.64
利润总额	-3,279.86	-901.01	-12,963.58	-494.37
净利润	-3,280.15	-901.01	-12,963.58	-494.37

执行的主要会计政策：神舟生物公司以持续经营为基础，执行财政部颁布的《企

业会计准则》及其后续规定。

(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的控股股东。

二、评估目的

根据航天生物集团《关于同意神舟生物科技有限责任公司增资扩股的决议》（总经理办公会第22次会议，2014年10月29日），本评估报告的评估目的是为航天生物集团控股子公司神舟生物公司增资行为所涉及的神舟生物公司股东全部权益价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

委托北京中同华资产评估有限公司评估的评估对象为神舟生物公司股东全部权益价值，资产评估范围包括神舟生物公司于评估基准日2015年3月31日所拥有的流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，各类资产、负债账面值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	299,397,763.13
货币资金	71,725,277.81
应收票据	500,000.00
应收账款	70,784,122.53
预付款项	22,108,502.60
其他应收款	3,417,443.04
存货	130,862,417.15
二、非流动资产合计	601,522,490.45
固定资产	515,124,228.33
其中：建筑物类	182,822,912.82
设备类	332,501,315.51
在建工程	
工程物资	86,961.85
固定资产清理	4,287,966.39
无形资产	82,023,343.88
其中：土地使用权	-
其他无形资产	82,023,343.88
三、资产总计	900,920,253.58
四、流动负债合计	652,235,023.15
短期借款	490,000,000.00
应付账款	42,247,525.03
预收款项	62,669,230.82
应交税费	4,573,263.71
应付利息	
其他应付款	52,745,003.59

科目名称	账面价值
五、非流动负债合计	210,454,955.00
长期借款	200,000,000.00
递延收益	10,454,955.00
六、负债合计	862,689,978.15
七、净资产(所有者权益)	38,230,275.43

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。具体评估范围以神舟生物公司申报，委托方及神舟生物公司确认的资产评估明细表所列各项资产、负债为准，委托评估的资产、负债账面金额已经中勤万信会计师事务所审计确认，并出具了勤信审字【2015】第11373号无保留意见的审计报告。

2. 资产分布情况及特点

神舟生物公司主要房屋建筑物包括：发酵车间、提炼车间、精提车间、空压车间、供水车间、锅炉车间、配电车间、质检楼、原料库、成品库、综合楼、倒班宿舍等。各车间结构、面积及设备配备情况如下：

发酵车间是生产重要的系统组成部分，其功能是各类产品纯种发酵，为后提取提供合格的发酵液。发酵车间建筑面积 12368.97 m²；主体框架结构，钢结构屋面。

发酵车间在一个整体车间内部等分东区和西区，共 5000M³ 发酵体积。设有 136M³ 发酵罐 30 台，30 M³ 二级种子罐 12 台，4 M³ 一级种子罐 8 台，136 M³ 补料罐 6 台。配有全自动控制系统。截止 2007 年 10 月西区发酵系统及配套系统安装调试完毕并投入试产，东区系统 2008 年 9 月安装完毕投入运行。

提取车间是将发酵车间生产的发酵液通过板框过滤器进行固液分离后滤饼投入闪蒸干燥机进行干燥得到干菌丝。位于发酵车间东侧，三层框架结构厂房，局部二层安装 12 台 107m³ 钙化罐、三楼安装 42 台 1000 型隔膜板框过滤器，二楼到三楼安装了 3 套 1200kg/h 型闪蒸干燥机，一楼作为产品周转库。提取车间 2007 年建成并投入使用，各个生产设施运行良好。

精提车间是将干菌丝通过溶媒萃取法提取其中的有效成分辅酶 Q10 的车间。干菌丝在 4 台 20m³ 萃取罐中被正己烷容积浸泡，有效成分被溶媒带出去，进行浓缩后通过 8 台层析柱进行过滤去渣，再进行三次结晶纯化进入洁净区烘干、混合筛分检验包装成 99%纯度的成品。精提车间为甲类防暴车间，所选设备设施均为防爆型，配备可燃气体报警，自动排烟、污水清污分流、溶媒回收等辅助系统。已具备 150 吨/年产能，2014 年达产，各类设备设施运行良好。

空压车间其功能一是为发酵过程中的菌种提供洁净氧气，二是为发酵系统物料输送作为无菌动力。空压系统将大气经过空气压缩机压缩、除湿、加温、过滤除菌后输送到用气点——发酵系统。空压车间建筑面积 3082.83 m²；主体框架结构，部分钢结构屋面，部分现浇屋面。

空压车间设备选型二台陕西鼓风机集团生产的 AV40-10 型轴流压缩机，单台能力为 1500Nm³/min，采用静叶可调范围为 30~79 度，可根据用气量调节流量 850~1500Nm³/min；配用沈阳电机厂的 4500kw 高压电机；配套山东北辰多级高效节能换热系统，可根据季节气温调节冷热源，保证压缩空气除湿和恒温、供给质量稳定的气源。另作为仪表起源的空压机选用 2 台马泰滑片式空压机。空压车间于 2007 年 8 月建设工程全部竣工验收。2007 年 8 月资产清点入册，2007 年 10 月试车成功。

供水车间是全厂供给循环冷却水、自来水和消防水的功能车间，由循环水池、蓄水池、冷却塔、泵站、管网组成全厂供水系统。循环水池的冷循环水经过泵加压由管道送到发酵罐盘管等换热器热交换后由回水管流到冷却塔冷却后流进循环水池，作为冷媒循环使用。井水汇总到自来水池经泵送达各个用水用户。供水车间建筑面积 1137.90 m²；为砖混、框架结构。

供水车间循环冷却水供水能力为 10000 m³/h，选型 5 台 KQSN600-M13/631T 单级双吸离心泵，12 台 TSNL-1000 m³/h 型全流道流线形玻璃钢冷却塔。设计一次水（自来水）供水能力为 1000 m³/h，选型 3 台 KQSN200-M13/204 泵，设有 50 m³/h 小流量泵，供给生活办公用水；建有 5 眼深水井，供给自来水；设有 2 台 45kw 24m³/h 消防泵，遇到险情自动启动。循环水池容积为 4952.32m³，蓄水池容积为 7008m³。2007 年 10 月试车成功，各设备运行良好。

锅炉车间是供给生产过程所需蒸汽热源的系统。其功能是为生产过程中的加热、消毒、采暖。锅炉车间建筑面积 5521.9 m²；为框架结构。

锅炉车间设备选上海四方锅炉厂生产的 2 台 35t/h-3.82MPa 型中温中压角管式链条锅炉，额定出力为 35t/h，额定压力 3.82MPa，蒸汽温度 450℃，采用沈阳建功分层煤斗，西安交大炉排减速机；配用辽宁营口辅机设备及输煤出渣设备；配套秦皇岛浪淘沙水化设备系统。该锅炉热效率高、故障率低、运行可靠。2007 年 3 月开始建设，于 2007 年 11 月建设工程竣工验收投产。导热油锅炉是供给物料干燥系统的热源，导热油经锅炉加热、泵送、由换热器加热空气热交换循环使用，选型江阴市三杰实业有限公司生产的 2 台套 QXL-500M 热载体导热油锅炉及配套设施、管网。设计能力为 1000

×104Kcal/h, 2006年6月开工建设, 2007年12月投入运行。

配电车间是保证公司各部门正常用电的保障单位。其功能: 一是把从园区110KV变电站引来的35KV电源经神舟35KV变电站变为10KV送到中心配电室, 二是把中心配电室10KV电源根据各车间用电设备需求分别配送。供电系统是把外引的35KV电源经变压器降压配送到用电点。配电车间由35KV变电站、10KV中心配电室和各车间高低压配电室及电缆枢纽组成, 35KV变电站坐落于空压车间西侧, 10KV中心配电室位于空压车间一层西段, 其他配电室分别位于发酵车间中二层、提炼车间东侧、供水车间北端、冷冻站南侧、锅炉车间西段。配电车间变电站装机容量为40000KVA, 由2台SZ9-20000KVA主变和高压开关柜构成, 送电能力为可输出电压10KV电流为400A的8回高压馈出线路。10KV高压从中心配电室送到各车间配电室, 再由各车间配电室配送给各用电器。变电站设备由包头青山电器设备有限公司供给, 各车间成套高低柜由上海天正机电(集团)有限公司、大连正兴电气控制有限公司、上海追日电气有限公司供给; 变压器为中电电气集团有限公司产品。变电站从2007年4月开工, 2007年9月送电使用。

质检楼共分为三层, 其中一层为调度中心等综合办公室, 二三楼楼为质检中心理化检验室、微生物检测室、空调机房、灭菌室及技术档案室、技术中心、计量室、设备档案室。配备滴定检验、pH、电导率检查、性状检查、理化鉴别反应、普通试剂配制、玻璃器皿洗涤、存放, 配药品柜、通风柜、试剂柜、器皿柜、精密天平、高效液相色谱仪、气相色谱仪、红外光谱仪、紫外分光光度计、精密天平、水分仪、熔点仪、旋光仪等。

除上述房屋、机器设备资产外, 神舟生物公司拥有6辆办公用轿车、4辆厂用工程车、部分电子设备和存货等实物资产。车辆均正常使用; 电子设备除部分已报废停用外, 其余均正常使用; 存货中原材料、产成品分别存放于神舟生物公司原材料库和产成品库。

3. 本次评估被评估企业未申报表外资产。

4. 本次评估被评估企业申报的无形资产及数量。

本次评估神舟生物公司申报评估的无形资产为1宗土地使用权、6项专有技术和2项管理软件。其中:

土地使用权: 《国有土地使用证》证号为托国用(2007)第0355号, 座落于托县托电工业园区, 地号06030, 使用权类型为出让, 使用年限为30年, 终止日期为2037年8月19日, 土地面积400000.00平方米。

根据《中国航天科技集团公司空间技术研究院关于在内蒙古自治区呼和浩特托电

工业园区筹建航天生物技术产业基地合作意向书》，神舟生物公司申报评估的土地使用权，为呼和浩特托电工业园区以零地价转让方式取得，因此该土地使用权无账面价值。

专有技术包括北京东方红航天生物技术有限公司、神舟天辰实业有限公司出资的“辅酶 Q10 提取工艺及精提专有技术”专有技术和神舟生物公司自主研发的“辅酶 Q10 发酵防治噬菌体感染方法”、“辅酶 Q10 发酵工艺优化-降低葡萄糖消耗研究项目”等专有技术。

管理软件为生产系统管理软件和用友仓储管理软件。

5. 本次评估引用了审计机构出具的报告结论。

神舟生物公司所申报的资产和负债已经中勤万信会计师事务所审计，并出具勤信审字【2015】第11373号无保留意见的审计报告。本次评估是在中勤万信会计师事务所审计的基础上进行，我公司所引用的评估基准日财务数据均与审计报告所附数据一致，并承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。

四、价值类型及其定义

本次评估是为委托方拟了解控股子公司神舟生物公司资产价值提供价值参考，一般采用为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，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3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3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

航天神舟生物科技集团有限公司《关于同意神舟生物科技有限责任公司增资扩股的决议》（总经理办公会第22次会议）。

（二）法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》（2014年3月1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. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日);
5. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日);
6. 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);
7. 国务院国有资产监督管理委员会关于《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, 2006 年 12 月 12 日);
8. 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);
9. 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—企业价值》的通知(中评协[2011]227 号, 2011 年 12 月 31 日);
4. 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);
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《资产评估准则——利用专家工作》的通知(中评协(2012) 244 号, 2012 年 12 月 28 日)
8. 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);
9. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 企业产权登记表；
2. 房屋所有权证；
3. 土地使用证；
4. 机动车辆行驶证；
5. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 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》；
2. 中国人民银行现行贷款利率；
3. 委估资产的购置合同、协议；
4. 搜集的相关价格信息；
5. 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. 委托方与中同华签订的《资产评估业务约定书》
2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
3. 被评估单位提供的 2012-2014 年及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；
4. 被评估单位相关人员访谈记录；
5. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值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：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）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；（3）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：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）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：（1）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；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

被评估企业经过多年的发展，已形成具有一定规模、技术完善、持有独自菌种和拥有一定客户群的原料药研发生产企业，并在细分行业内具有一定的影响。随着国内产业结构调整、人口红利及居民医疗保健支出的增长，预计未来企业将进入快速发展盈利期，可以对未来预期收益、及所承担的风险进行预测和衡量，适宜采用收益法进行评估；产品所在细分行业的三家主要竞争企业均为上市公司，适宜采用市场法比较法；因资产基础法无法涵盖诸如客户资源、人力资源等无形资产的价值，故本次评估确定采用市场法和收益法进行评估。

（二）评估方法简介

1. 收益法

企业价值评估中的收益法，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。本次评估采用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估企业未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流）

$R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

r：折现率（WACC，加权平均资本成本）

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

n: 预测期限

2. 上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。

所谓上市公司比较法就是通过比较与委估企业处于同一或类似行业上市公司的价值来确定委估企业的市场价值。这种方式一般是首先选择与被评估单位处于同一或类似行业并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的股权市场价值和企业整体价值。另一方面，再选择对比公司的一个或几个收益性和/或资产类参数，如NOIAT(税后现金流)、EBIT、EBITDA或总资产等作为“分析参数”(“Benefit”)，最后计算对比公司价值与所选择分析参数之间的比例倍数关系一称之为“比率乘数”(Multiples)，然后再通过“比率乘数”的修正分析得到被评估公司的比率乘数，将上述比率乘数乘以被评估单位相应的分析参数从而得到委估企业的价值。

①本次评估选用如下全投资口径的比率乘数：

全投资资本市场价值与税息前收益比率乘数(EBIT)

全投资资本市场价值与税息折旧/摊销前收益比率乘数(EBITDA)

全投资资本市场价值与企业税后现金流比率乘数(NOIAT)

②比率乘数的估算与修正

由于被评估单位与对比公司之间存在经营风险的差异，包括公司特有风险等，因此需要进行必要的经营风险因素差异修正。我们以折现率参数作为被评估单位与对比公司经营风险的反映因素。

另一方面，被评估单位与对比公司可能处于企业发展的不同期间，对于相对稳定期的企业未来发展相对比较平缓，对于处于发展初期的企业可能会有一段发展相对较高的时期。另外，企业的经营能力也会对未来预期增长率产生影响，因此需要进行预期增长率差异的相关修正。

③被评估公司价值确定

利用如下公式计算被评估单位市场价值。

被评估企业股权价值=(经营性资产价值-负息负债价值)×(1-不可流通折扣率)+

非经营性资产价值

经营性资产价值=被评估单位NOIAT比率乘数（EBIT比率乘数、EBITDA比率乘数）
×被评估单位的NOIAT（EBIT、EBITDA）

（三）评估结论确定的方法

鉴于神舟生物公司经过多年发展，公司运行已进入快速发展阶段，因此未来收益和风险可以衡量，经分析，并针对本次评估目的、资产特性以及神舟生物公司自身经营特点，本次选取市场法结论作为本报告的最终评估结果。

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；辅导被评估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

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不会发生不可预见的重大变化；
 3. 本次评估假设被评估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；
 4. 被评估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，未考虑被评估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. 本次评估假设股东于年度内均匀获得净现金流；
- 当出现与前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

本次评估分别采用收益法-现金流量折现法和市场法-上市公司比较法两种方法对神舟生物公司股东全部权益价值进行评估。神舟生物公司经审计后资产账面价值为90,092.03万元，负债为86,269.00万元，净资产为3,823.03万元。

1. 收益法评估结果

在持续经营的假设条件下，神舟生物公司股东全部权益评估价值为25,860.00万元，比审计后账面净资产增值22,036.97万元，增值率为576.43%。

收益法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

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	29,939.78			
非流动资产	2	60,152.25			
其中：长期股权投资	3	-			
投资性房地产	4	-			

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
固定资产	5	51,512.42			
在建工程	6	-			
无形资产	7	8,202.33			
其他非流动资产	8	437.49			
资产总计	9	90,092.03			
流动负债	10	65,223.50			
非流动负债	11	21,045.50			
负债总计	12	86,269.00			
净资产(所有者权益)	13	3,823.03	25,860.00	22,036.97	576.43

2. 市场法评估结果

采用市场法确定的神舟生物公司股东全部权益评估价值为25,910.00万元,比审计后账面净资产增值22,086.97万元,增值率为577.74%。

市场法评估结果见下表:

资产评估结果汇总表(市场法)

金额单位:人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	29,939.78			
非流动资产	2	60,152.25			
其中:长期股权投资	3	0.00			
投资性房地产	4				
固定资产	5	51,512.42			
在建工程	6	0.00			
无形资产	7	8,202.33			
其他非流动资产	8	437.49			
资产总计	9	90,092.03			
流动负债	10	65,223.50			
非流动负债	11	21,045.50			
负债总计	12	86,269.00			
净资产(所有者权益)	13	3,823.03	25,910.00	22,086.97	577.74

市场法评估结果详细情况见市场法评估明细表。

3. 评估结论

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:

市场法的评估值为25,910.00万元;收益法的评估值25,860.00万元,两种方法的

评估结果差异50万元，差异率0.19%。产生差异的主要原因为：

市场法是通过比较与被评估企业处于同一行业上市公司的价值来确定被评估企业的市场价值，其采用的参数为NOIAT、EBIT、EBITDA，并通过预期的增长进行调整从而确定被评估企业的价值，考虑对比上市公司和被评估企业经营业务稳定，其采用的参数能较好的反映被评估企业情况和市场环境。而收益法是通过未来收益和风险估计未来现金流流入，未来收益受制于未来收益的实现程度，其未来收益尚存在较大的不确定性。故本次采用市场法作为本报告的评估结论。即于评估基准日2015年03月31日，在持续经营、缺少流通的假设条件下，神舟生物公司的股东全部权益价值为人民币25,910.00万元整。

即：人民币贰亿伍仟玖佰壹拾万元整

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在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，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已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. 专利权未缴费停用情况

神舟生物公司拥有一项“一株产辅酶Q10的类球红细菌突变株及培养方法”的专利权（专利号为：ZL2008 1 0116206.5），该专利权为2010年7月神舟天辰科技实业有

限公司赠与所得，专利权有效期至2028年7月6日。该专利权由于未及时缴纳年费，已于2013年8月被国家知识产权局宣布专利权终止。

7. 根据《中国航天科技集团公司空间技术研究院关于在内蒙古自治区呼和浩特托电工业园区筹建航天生物技术产业基地合作意向书》，神舟生物公司申报评估的土地使用权，为呼和浩特托电工业园区以零地价转让方式取得，因此该土地使用权无账面价值。土地使用权证编号为：托国用（2007）第0355号，证载使用者为神舟生物公司，土地坐落于托克托电工业园区，用途为工业，使用权类型为出让，证载终止日期为2037年8月19日，面积400,000.00 m²（合600亩）。土地证面积内包含企业未实际占用的150亩土地，结合此次评估所采用的方法及该部分未实际占用的土地现状，未将其作为非经营性资产。

8. 神舟生物公司申报评估的部分房屋中未办理房屋产权证，被评估单位出具了这部分房屋产权的承诺函，承诺产权归其所有，不存在权属纠纷，评估人员索取了工程建设的批准文件、工程结算等产权替代证明，以核实房屋的建设合法性、权属和建筑面积，申报评估的面积与实际相符。

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责任。

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。（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）

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。如在有效期内资产状况、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。

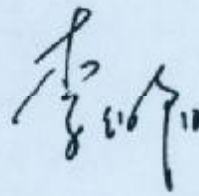
十三、评估报告日

本评估报告日为2015年5月15日。

(此次无正文，为资产评估报告书签字页)

评估机构法定代表人

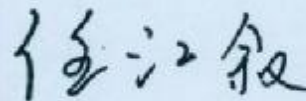
授权代表：李伯阳



中国注册资产评估师 张振湖



中国注册资产评估师：任江叙



北京中同华资产评估有限公司

二〇一五年五月十五日

