

航天神舟生物科技集团有限公司
拟股权转让涉及的神舟生物科技有限责任公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

天兴评报字[2022]第 0619 号
(共 1 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二二年六月八日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人暨被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告的使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	28
资产评估报告附件	30

声明

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。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资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示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其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、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拟股权转让涉及的 神舟生物科技有限责任公司股东全部权益价值项目

天兴评报字[2022]第 0619 号

资产评估报告摘要

北京天健兴业资产评估有限公司接受航天神舟生物科技集团有限公司的委托，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、公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对航天神舟生物科技集团有限公司等股东拟股权转让涉及的神舟生物科技有限责任公司股东全部权益在 2021 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、评估目的：航天神舟生物科技集团有限公司、航天投资控股有限公司及北京东方红航天生物技术股份公司等公司拟转让其持有的神舟生物科技有限责任公司股权，本项目是对神舟生物科技有限责任公司股东全部权益价值进行评估，提供其在资产评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：评估对象为神舟生物科技有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：评估范围为神舟生物科技有限责任公司于评估基准日的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

六、评估方法：市场法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用市场法和收益法对评估对象分别进行了评估，并最终选取市场法结果作为本次评估结论。

采用市场法评估后，神舟生物科技的股东全部权益价值为 100,127.00 万元，较账面净资产 38,628.85 万元增值 61,498.15 万元，增值率 159.20%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

1. 神舟生物科技取得由托克托县人民政府 2007 年 4 月 3 日核发的《国有土地使用证》(托国用(2007)第 0355 号),证载土地使用者:神舟生物科技有限责任公司,土地用途为工业,使用权类型为出让用地,土地终止日期为 2037 年 8 月 19 日,使用权面积为 400000 平方米(折合 600 亩)。经现场勘察,神舟生物科技在土地证范围内实际控制占用土地约 499 亩,其余约 101 亩至今尚未拆迁,未拆迁土地目前为托县新营子镇树圪洞村占用。神舟生物科技实际用地约 499 亩中,神舟生物公司生产及生活办公设施用地等共约 284 亩土地,尚有约 215 亩土地未利用处于闲置状态,以备二期厂房建设使用。本次评估对于闲置的约 215 亩土地及未拆迁 101 亩土地评估处理如下:

对于闲置的约 215 亩土地共 143,240.72 平方米及未拆迁约 101 亩土地共 67,567.00 米,按当前市场价进行评估,评估价值 2,108.08 万元,计入非经营性溢余资产。

本评估报告结论没有考虑地上物的征迁费用,对于地上物的征迁费用,神舟生物科技有限责任公司委托内蒙古兴原房地产土地资产评估有限责任公司进行咨询。根据内蒙古兴原房地产土地资产评估有限责任公司出具的内兴资评咨报字【2022】第 01 号《资产评估咨询报告书》显示,神舟生物科技有限责任公司托国用(2007)第 0355 号工业用地东北角,托克托县新营子镇树圪洞村未搬迁村民所有的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施和林木资产等市场价值为 388.20 万元,报告书特别事项说明如下:

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》及向当地村民了解的情况,托克托县新营子镇树圪洞村已完成土地征收及安置工作,但由于种种原因房屋建筑物附着物未拆除。但由于本次评估咨询为神舟生物科技有限责任公司单方委托,内蒙古兴原房地产土地资产评估有限责任公司并未向相关政府部门及村委征求拆除方案及意见。

鉴于以上情况,地上物征迁的时间、方式、具体征迁金额以及由谁承担地上物征迁费用等事项均无法确定,本次评估并没有将其作为神舟生物科技负债在评估结论中扣除,提请报告使用者关注。

2. 截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日,神舟生物科技部分房屋建筑物未办理

房屋所有权证，见下表所示：

房屋建筑物未办理房屋所有权证清单

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	单位	建筑面积/容积	账面价值（元）	
						原值	净值
1	无	中试发酵实验室	2009-10-01	m ²	12,368.97	1,505,604.73	1,170,390.08
2	无	中试发酵厂房	2006-04-01	m ²	1,680.00	1,355,180.76	976,636.78
3	无	中试精提厂房	2010-06-01	m ²	816.00	3,580,114.66	2,580,077.83
4	无	提取钙化车间	2008-11-01	m ²	1,242.00	3,299,260.90	2,378,250.66
5	无	精提车间消防监控室	2018-09-17	m ²	88.32	36,363.64	34,283.42
6	无	原料库用房	2007-08-01	m ²	2,789.35	2,483,062.82	1,930,223.34
7	无	成品库用房	2007-08-01	m ²	2479.65	3,338,807.37	2,525,419.22
8	无	地磅房	2007-08-01	m ²	54.86	122,480.69	85,387.24
9	无	新建原料库	2008-08-01	m ²	5369.40	5,742,302.87	4,463,809.79
10	无	2号倒班宿舍楼	2008-08-01	m ²	5,334.76	7,998,729.18	6,217,854.77
11	无	门卫房及门牌工程	2017-12-02	m ²	229.22	320,904.04	249,456.61
12	无	精提二车间	2017-12-07	m ²	3,252.18	4,553,047.34	3,869,885.46
13	无	新精提能力提升项目	2017-12-08	m ²	1,541.72	2,158,402.75	2,061,414.80
14	无	VB2 技改车间	2017-12-09	m ²	982.30	1,375,222.90	1,271,854.34
15	无	钠盐提取车间	2017-12-10	m ²	909.55	1,273,367.40	1,179,167.84
16	无	精提 002 车间	2017-12-12	m ²	1,796.72	2,515,410.16	2,153,617.85
17	无	精提车间扩建	2017-12-13	m ²	690.01	966,016.00	48,300.80
18	无	VB2 项目新建厂房	2017-12-02	m ²	1,560.00	2,040,148.00	1,894,179.04
		合计		m ²	43,185.01	44,664,426.21	35,090,209.87

我们特别强调：本评估意见仅作为神舟生物科技有限责任公司进行股权转让的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权转让的价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起，至 2022 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

航天神舟生物科技集团有限公司拟股权转让涉及的 神舟科技有限责任公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

天兴评报字[2022]第 0619 号

航天神舟生物科技集团有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对航天神舟生物科技集团有限公司等股东拟股权转让涉及的神舟科技有限责任公司股东全部权益价值在 2021 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、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一)委托人概况

1. 公司概况

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”）

统一社会信用代码：911101081019125430

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：北京市海淀区知春路 82 号院五区主楼 4 层

法定代表人：吴城锦

注册资本：75549.2 万元人民币

经营范围：技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术检测；自然科学研究和试验发展；医学研究和试验发展；工程和技术研究和试验发展；农业科学研究和试验发展；质检技术服务；软件开发；应用软件开发；策划创意服务；会议服务；承办展览展示活动；设计、制作、代理、发布广告；培育种子、种苗；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；销售电子产品、家用电器、计算机、软件及辅助设备；通讯设备、机械设备、花卉、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、医疗器械 I 类、II 类；

货物进出口、技术进出口、代理进出口；销售第三类医疗器械；销售食品；互联网信息服务；认证服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品；销售第三类医疗器械。以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 公司概况

航天生物集团是由中国空间技术研究院与华润集团共同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，成为航天科技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. 基本信息

企业名称：神舟生物科技有限责任公司（以下简称“神舟生物科技”）

统一社会信用代码：91150122797153900F

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：吴昊

注册资本：60,000.00 万元人民币

实收资本：60,000.00 万元人民币

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、药品的生产销售及相关技术咨询服务；货物进出口；技术进出口。饲料添加剂生产和销售。（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、历史沿革及股权结构

神舟生物科技成立于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科技签订技术转让合同，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科技，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科技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科技，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，神舟生物科技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科技、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科技450万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，补充神舟生物科技流动资金。

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、1500万股同时转让给深圳市海威投资有限公司。

至此，神舟生物科技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科技进行等比例增资：航天神舟生物科技集团有限公司出资9,990.8975万元，认购神舟生物科技注册资本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，认购神舟生物科技注册资本192.9495万元；深圳市海威投资有限公司出资1,033.3218万元，认购神舟生物科技注册资本192.9495万元；杭州奥美生物医药有限公司出资2,384,589.00万元，认购神舟生物科技注册资本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，经神舟生物科技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，神舟生物科技计入其他应收款。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。神舟生物科技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

2016年3月18日，股东对神舟生物科技进行增资，并引入新股东航天投资控股有限公司、中国东方红卫星股份有限公司；本次神舟生物科技增资15180.50万元，增资后注册资本为人民币40680.50万元；其中航天投资控股有限公司增资价格为9996.00万元，其中注册资本增加9800万元，其余196万元计入资本公积；

中国东方红卫星股份有限公司增资价格为 5100 万元，其中注册资本增加 5000 万元，其余 100 万元计入资本公积；杭州奥美生物医药有限公司增资 388.10 万元，其中注册资产增加 380.5 万元，其余 7.6 万元计入资本公积。本次增资完成后神舟生物科技的股权结构为：

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	50.93
航天投资控股有限公司	9800.00	24.09
中国东方红卫星股份有限公司	5000.00	12.29
深圳市海威投资有限公司	2142.95	5.27
北京东方红航天生物技术股份公司	2142.95	5.27
杭州奥美生物医药有限公司	875.03	2.15
合计	40680.50	100.00

2019 年 11 月，神舟生物科技有限责任公司与股东航天神舟生物科技集团有限公司、北京东方红航天生物技术股份有限公司、深圳市海威投资有限公司、杭州奥美生物医药有限公司、中国东方红卫星股份有限公司、航天投资控股有限公司在北京签订《增资协议书》，经航天神舟生物科技集团有限公司、北京东方红航天生物技术股份有限公司、深圳市海威投资有限公司、杭州奥美生物医药有限公司、中国东方红卫星股份有限公司、航天投资控股有限公司各方同意，由航天神舟生物科技集团有限公司向神舟生物科技有限责任公司进行单方增资 19,993.75 万元，增资完成后神舟生物科技有限责任公司注册资本变更为 60,000.00 万元，神舟生物科技有限责任公司在 2019 年 12 月 17 日已在托克县市场监督管理局完成工商营业执照注册资本的变更。至评估基准日股权结构如下所示：

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	40,039.07	66.74
航天投资控股有限公司	9,800.00	16.33
中国东方红卫星股份有限公司	5,000.00	8.33
深圳市海威投资有限公司	2,142.95	3.57
北京东方红航天生物技术股份公司	2,142.95	3.57
杭州奥美生物医药有限公司	875.03	1.46
合计	60,000.00	100.00

5、近年及评估基准日企业的资产、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	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
流动资产	35,592.98	42,788.51	52,306.32	39,321.99
非流动资产				
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	43,810.30	45,899.37	35,389.76	31,650.72
在建工程	2,792.21	676.20	608.53	101.29
无形资产	12,998.47	15,378.07	11,712.08	11,814.39
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他资产	392.52	0.29	1,191.34	192.91
资产总计	95,586.48	104,742.44	101,208.03	83,081.30
流动负债	79,312.31	67,910.02	70,189.21	44,452.45
非流动负债	248.65	129.05	9.45	-
负债总计	79,560.96	68,039.07	70,198.66	44,452.45
净资产（所有者权益）	16,025.52	36,703.37	31,009.37	38,628.85

利润表

单位：人民币万元

项目	历史数据			
	2018年	2019年	2020年	2021年
一、营业收入	35,882.73	38,759.80	45,845.38	50,019.14
减：营业成本	31,329.40	31,675.14	32,596.97	33,241.04
营业税金及附加	559.78	432.95	486.03	520.22
销售费用	295.52	253.87	1,058.13	2,386.60
管理费用	2,985.27	3,014.63	2,864.95	2,998.15
研发费用	23.37	17.62	244.87	759.12
财务费用	1,930.92	2,649.55	2,696.86	1,844.89
资产减值损失	55.31	122.72	1,120.31	753.83
信用减值损失	-	-	-	190.28
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
其他收益	-	119.60	196.54	435.13
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	-1,296.84	712.92	4,973.80	7,760.14
加：营业外收入	208.44	32.36	66.60	47.98
减：营业外支出	190.43	61.20	25.83	280.80
三、利润总额	-1,278.83	684.08	5,014.57	7,527.32
减：所得税费用	-	-	-	-

四、	净利润	-1,278.83	684.08	5,014.57	7,527.32
----	-----	-----------	--------	----------	----------

基准日财务数据业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同审字（2022）第110C007687号无保留意见审计报告。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告的报告使用者为委托人和国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人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，委托人持有被评估单位66.74%股权。

二、评估目的

根据2022年4月15日航天神舟生物科技集团有限公司《航天神舟生物科技集团有限公司第四届董事会第十八次会议决议》，航天神舟生物科技集团有限公司、航天投资控股有限公司及北京东方红航天生物技术股份公司等公司拟转让其持有的神舟生物科技有限责任公司股权，本项目是对神舟生物科技有限责任公司股东全部权益价值进行评估，提供其在资产评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为神舟生物科技有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为神舟生物科技有限责任公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值83,081.30万元，负债账面价值44,452.45万元，净资产账面价值38,628.85万元。账面价值业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同审字（2022）第110C007687号无保留意见审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
----	------

		A
1	流动资产	39,321.99
2	非流动资产	43,759.31
3	其中：长期股权投资	-
4	投资性房地产	-
5	固定资产	31,650.72
6	在建工程	101.29
7	无形资产	11,814.39
8	无形资产—土地使用权	1,728.33
9	其他	192.91
10	资产总计	83,081.30
11	流动负债	44,452.45
12	非流动负债	-
13	负债总计	44,452.45
14	净资产（所有者权益）	38,628.85

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本次评估目的确定本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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。

五、评估基准日

评估基准日是2021年12月31日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

2022年4月15日航天神舟生物科技集团有限公司《航天神舟生物科技集团有

限公司第四届董事会第十八次会议决议》。

（二）法律法规依据

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，主席令第46号）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，主席令第5号）；

3. 《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正，主席令第42号）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令第12号，国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；

8. 《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，国资委产权[2006]274号）；

9. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发[2001]102号）；

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

12. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

13. 《资产评估行业财政监督管理办法》中华人民共和国财政部令第86号；

14. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令（第91号），中

华人民共和国国务院令（第 732 号）修订）；

15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
17. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
21. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
22. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

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（2018）36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协（2018）35 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（2018）37 号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协（2018）38 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——资产评估方法》（中评协（2019）35 号）；
10. 《资产评估准则术语 2020》（中评协（2020）31 号）；
11. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协（2017）35 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 机动车行驶证及登记证；
3. 房产证、土地证、专利权证等；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
3. 企业提供的相关工程预决算资料；
4. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
5. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
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. 与此次资产评估有关的其他资料。
8. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
9. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位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可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法在企业价值评估时无法反映企业的技术、研发、销售网络、人力资源价值、品牌以及各项资产综合获利能力等包含的价值，根据企业实际情况，结合本次经济行为、评估目的，本次评估不宜采用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是完全可行的，而且在国内外的

产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此本次评估适用市场法。

因此，本次评估选用收益法和市场法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）市场法定义

企业价值评估中的市场法，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。市场法根据替代原则，即利用与可比上市公司的价值指标或可比公司的股权交易案例，通过与被评估单位与参照企业之间的对比分析，以及必要的调整，来估算被评估企业整体价值的评估思路。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，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。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

上市公司比较法与交易案例比较法相比，在评估实务中采用前者的案例更多。这主要是由于上市公司比较法的市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价格，对比公司均是上市公司，交易价格容易取得而且对比公司的财务数据资料也比较容易获得，因为上市公司的年报、中报都需要定期公告，且上市公司的其他重要事项也需要披露，这就为评估师较全面地了解对比公司提供了保障。

相比较而言，交易案例法就没有如此条件，在产权交易市场的公开渠道只能取得一些交易案例的一些基本信息，而对于交易案例的财务数据一般则难以取得，而交易案例的财务数据对评估至关重要，对于一些非上市公司收集其财务数据对评估师来说不是一件容易的事。由于上述原因使得交易案例比较法的实际应用受到限制。

综上分析，本次评估选用上市公司比较法作为本次市场法评估的具体方法。

选择盈利基础价值比率 P/E 作为价值比率。

(1) 市场法适用前提条件

- 1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- 2) 存在相同或类似的参照物；
- 3) 参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集；
- 4) 参考企业和被评估单位在经营指标、资产性能等方面必须相同或接近。

(2) 估算价值模型

对上市公司比较法，首先选择与被评估企业处于同一行业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市场价值。其次再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如营业收入、净利润，或实收资本、总资产、净资产等作为“分析参数”。最后计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称之为比率乘数，将上述比率乘数应用到被评估企业的相应的分析参数中从而得到被评估企业的市场价值。

具体步骤：

(1) 根据总资产、净资产、净资产收益率、业务类型及营业网点等比较因素选择对比上市公司。

(2) 选择对比公司的收益性、资产类参数，如利息收入、净利润，实收资本、总资产、净资产等作为分析参数。

(3) 计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称为比率乘数 (Multiples)。

(4) 将对比公司比率乘数的算术平均值乘以被评估企业相应的分析参数，再扣除缺少流通性折扣，并考虑控股权溢价因素，从而得到委估对象市场价值。

公式如下：被评估单位股东全部权益价值=（对比公司比率乘数算术平均值×被评估企业相应分析参数+溢余性资产及负债）×（1-流通性折扣率）×（1+控制权溢价率）

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

本次评估的基本模型为：

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率 T) - 资本性支出-营运资金变动。

2) 收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2022年1月1日至2027年12月31日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段2028年1月1日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)确定。

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

6) 长期股权投资评估价值的确定

本次评估被评估单位不存在长期股权投资。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人签订的资产评估委托合同所约

定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2022 年 1 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2022 年 1 月 3 日—1 月 4 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定

资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

评估人员对纳入评估范围的固定资产、无形资产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

对委估无形资产根据评估申报表所列项目内容调查，收集与该无形资产形成的各项文件，对自主研发的专利收集相关权属证明文件；了解无形资产原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查主要设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿、设备采购合同等资料。

(4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对神舟生物科技有限责任公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2022 年 1 月 5 日—1 月 12 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料

未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的收益法和市场法评估结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为2022年1月13日—6月8日。

九、评估假设

(一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设企业未来将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。

6. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 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。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流为均匀发生。

10. 预测期假定被评估单位仍能保持目前的高新技术企业特征，企业所得税税率按 15%进行预测。

11. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

12. 假设评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平。

13. 2022 年 3 月 23 日《关于进一步提高科技型中小企业研发费用税前加计扣除比例的公告》（财政部 税务总局 科技部公告 2022 年第 16 号）规定，科技型中小企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2022 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除，本次评估假定永续期仍能按照该政策执行 100%在税前加计扣除。

十、评估结论

本次评估，评估人员采用收益法和市场法对评估对象分别进行了评估，评估结论如下：

（一）收益法评估结论

采用收益法评估后，神舟生物科技的股东全部权益价值为 98,790.00 万元，较账面净资产 38,628.85 万元增值 60,161.15 万元，增值率 155.74%。

（二）市场法评估结论

采用市场法评估后，神舟生物科技的股东全部权益价值为 100,127.00 万元，较账面净资产 38,628.85 万元增值 61,498.15 万元，增值率 159.20%。

（三）评估结论的最终确定

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，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且市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观，以市场为导向，评估结果说服力较强的特点，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为市场法的评估结果能更全面、合理地反映神舟生物科技的所有者权益价值。

综上，神舟生物科技的股东全部权益价值为 100,127.00 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，神舟生物科技部分房屋建筑物未办理房屋所有权证。见下表所示：

房屋建筑物未办理房屋所有权证清单

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	单位	建筑面积/容积	账面价值(元)	
						原值	净值
1	无	中试发酵实验室	2009-10-01	m ²	12,368.97	1,505,604.73	1,170,390.08
2	无	中试发酵厂房	2006-04-01	m ²	1,680.00	1,355,180.76	976,636.78
3	无	中试精提厂房	2010-06-01	m ²	816.00	3,580,114.66	2,580,077.83
4	无	提取钙化车间	2008-11-01	m ²	1,242.00	3,299,260.90	2,378,250.66
5	无	精提车间消防监控室	2018-09-17	m ²	88.32	36,363.64	34,283.42
6	无	原料库用房	2007-08-01	m ²	2,789.35	2,483,062.82	1,930,223.34
7	无	成品库用房	2007-08-01	m ²	2479.65	3,338,807.37	2,525,419.22
8	无	地磅房	2007-08-01	m ²	54.86	122,480.69	85,387.24
9	无	新建原料库	2008-08-01	m ²	5369.40	5,742,302.87	4,463,809.79
10	无	2号倒班宿舍楼	2008-08-01	m ²	5,334.76	7,998,729.18	6,217,854.77
11	无	门卫房及门牌工程	2017-12-02	m ²	229.22	320,904.04	249,456.61
12	无	精提二车间	2017-12-07	m ²	3,252.18	4,553,047.34	3,869,885.46
13	无	新精提能力提升项目	2017-12-08	m ²	1,541.72	2,158,402.75	2,061,414.80
14	无	VB2 技改车间	2017-12-09	m ²	982.30	1,375,222.90	1,271,854.34
15	无	钠盐提取车间	2017-12-10	m ²	909.55	1,273,367.40	1,179,167.84
16	无	精提 002 车间	2017-12-12	m ²	1,796.72	2,515,410.16	2,153,617.85
17	无	精提车间扩建	2017-12-13	m ²	690.01	966,016.00	48,300.80
18	无	VB2 项目新建厂房	2017-12-02	m ²	1,560.00	2,040,148.00	1,894,179.04
		合计		m ²	43,185.01	44,664,426.21	35,090,209.87

(五) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项:

不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(六) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响:

神舟生物科技取得由托克托县人民政府 2007 年 4 月 3 日核发的《国有土地使用证》(托国用(2007)第 0355 号),证载土地使用人:神舟生物科技有限责任公司,土地用途为工业,使用权类型为出让用地,土地终止日期为 2037 年 8 月 19 日,使用权面积为 400000 平方米(折合 600 亩)。经现场勘察,神舟生物科技在土地证范围内实际控制占用土地约 499 亩,其余约 101 亩至今尚未拆迁,未拆迁土地目前为托县新营子镇树圪洞村占用。神舟生物科技实际用地约 499 亩中,神舟生物科技生产及生活办公设施用地等共约 284 亩土地,尚有约 215 亩土地未利用处于闲置状态,以备二期厂房建设使用。本次评估对于闲置的约 215 亩土地及未拆迁 101 亩土地评估处理如下:

对于闲置的约 215 亩土地共 143,240.72 平方米及未拆迁约 101 亩土地共

67,567.00 米，按当前市场价进行评估，评估价值 2,108.08 万元，计入非经营性溢余资产。

神舟生物科技有限责任公司委托内蒙古兴原房地产土地资产评估有限责任公司进行咨询。根据内蒙古兴原房地产土地资产评估有限责任公司出具的内兴资评咨报字【2022】第 01 号《资产评估咨询报告书》显示，神舟生物科技有限责任公司托国用（2007）第 0355 号工业用地东北角，托克托县新营子镇树圪洞村未搬迁村民所有的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施和林木资产等市场价值为 388.20 万元，报告书特别事项说明如下：

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》及向当地村民了解的情况，托克托县新营子镇树圪洞村已完成土地征收及安置工作，但由于种种原因房屋建筑物附着物未拆除。但由于本次评估咨询为神舟生物科技有限责任公司单方委托，内蒙古兴原房地产土地资产评估有限责任公司并未向相关政府部门及村委征求拆除方案及意见。

鉴于以上情况，地上物征迁的时间、方式、具体征迁金额以及由谁承担地上物征迁费用等事项均无法确定，本次评估并没有将其作为神舟生物科技负债在评估结论中扣除，提请报告使用人关注。

（七）2017 年，神舟生物与内蒙古奥德威生物技术有限责任公司（以下简称“奥德威生物”）发生买卖合同纠纷，涉及应收货款本金 2,131,290.00 元。2021 年 8 月，二审民事裁定被告奥德威生物自本判决生效之日起十日内给付原告神舟生物货款 2,131,290.00 元和逾期付款违约金（逾期付款违约金计算以 2131290 元为基数，按照中国人民银行同期同类人民币贷款基准利率为基础，参照逾期罚息利率标准从 2017 年 4 月 25 日开始计算至实际履行之日止）。截止 2021 年 12 月 31 日，神舟生物已对应收奥德威的货款 2,131,290.00 元全额计提坏账准备。

（八）2019 年-2021 年神舟生物主要租赁事项是神舟生物北京分公司租用位于知春路康拓大厦的办公室和实验室。2021 年 8 月份以后，神舟生物北京分公司不再租用原办公室和实验室，无其他租赁事项。

（九）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是

真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）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师不承担责任；

（三）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；

（四）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其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 6 月 8 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

石英敏



资产评估师：

王小强



二〇二二年六月八日