

本报告依据中国资产评估准则编制

中信农业科技股份有限公司拟转让股权项目
涉及的中普生物制药有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告

中企华评报字(2025)第2210号
(共1册,第1册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二五年九月二十五日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020110202501401
合同编号:	PG20250021809000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2025)第2210号
报告名称:	中信农业科技股份有限公司拟转让股权项目涉及的中普生物制药有限公司股东全部权益市场价值资产评估报告
评估结论:	433,520,688.70元
评估报告日:	2025年09月25日
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	梁博 (资产评估师) 正式会员 编号: 11180074 冉梦雅 (资产评估师) 正式会员 编号: 11180125
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年10月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	30
九、 评估假设	33
十、 评估结论	34
十一、 特别事项说明	35
十二、 资产评估报告使用限制说明	40
十三、 资产评估报告日	41
资产评估报告附件	42

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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其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和使用评估结论，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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

中信农业科技股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对中普生物制药有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：中信农业科技股份有限公司拟转让持有的中普生物制药有限公司股权，为此需要对评估基准日时中普生物制药有限公司股东全部权益市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：中普生物制药有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：中普生物制药有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、市场法

评估结论：本资产评估报告选用市场法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

中普生物制药有限公司评估基准日总资产账面价值为 35,640.81 万元，总负债账面价值为 4,953.11 万元，净资产账面价值为 30,687.70 万元。

市场法评估后的股东全部权益价值为 43,352.07 万元，增值额为 12,664.37 万元，增值率为 41.27 %。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告正文

中信农业科技股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对中信农业科技股份有限公司拟转让股权事宜涉及的中普生物制药有限公司股东全部权益在 2024 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为中信农业科技股份有限公司，被评估单位为中普生物制药有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括法律法规约定的其他报告使用人。

(一) 委托人简介

名称：中信农业科技股份有限公司(以下简称：“中信农业”)

住所：北京市朝阳区东三环北路 8 号院 6 号楼 20 层 2001 内 2001 室

法定代表人：刘志勇

注册资本：993897.3866 万人民币

类型：其他股份有限公司(非上市)

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；自然科学研究和试验发展；农业科学研究和试验发展；计算机系统服务；软件开发；信息系统集成服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

统一社会信用代码：91110000327150764K

成立日期：2014-12-15

营业期限：2014-12-15 至 无固定期限

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

名称：中普生物制药有限公司(以下简称：“中普生物”)

住所：云南省保山市隆阳区板桥镇高速路口以北 150 米

法定代表人：许春林

注册资本：43272 万人民币

类型：其他有限责任公司

经营范围：许可项目：兽药生产；兽药经营；道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

统一社会信用代码：91530500MA6N805043

成立日期：2018-06-06

营业期限：2018-06-06 至 2038-06-05

2. 历史沿革及股权变动情况

(1) 初始成立

中普生物制药有限公司是由中牧实业股份有限公司(股票代码 600195)、普莱柯生物工程股份有限公司(股票代码 603566)、中信农业科技股份有限公司联合形成战略合作，以中牧实业股份有限公司保山生物药厂的资产为基础，共同出资组建成立，并于 2018 年 6 月 6 日在云南省保山市注册成立，注册资本 35,000.00 万元，设立时股权架构如下：

股东名称	持股金额(万元)	持股比例(%)
中牧实业股份有限公司	16,975.00	48.50
普莱柯生物工程股份有限公司	16,275.00	46.50
中信农业科技股份有限公司	1,750.00	5.00
合 计	35,000.00	100.00

(2) 增资

2022 年，中牧实业股份有限公司增资至 21,198.07 万元，普莱柯生物工程股份有限公司增资至 20,323.93 万元，增资完成后注册资本由人民币 35,000.00 万元增加至人民币 43,272.00 万元，本次增资后的股权架构如下：

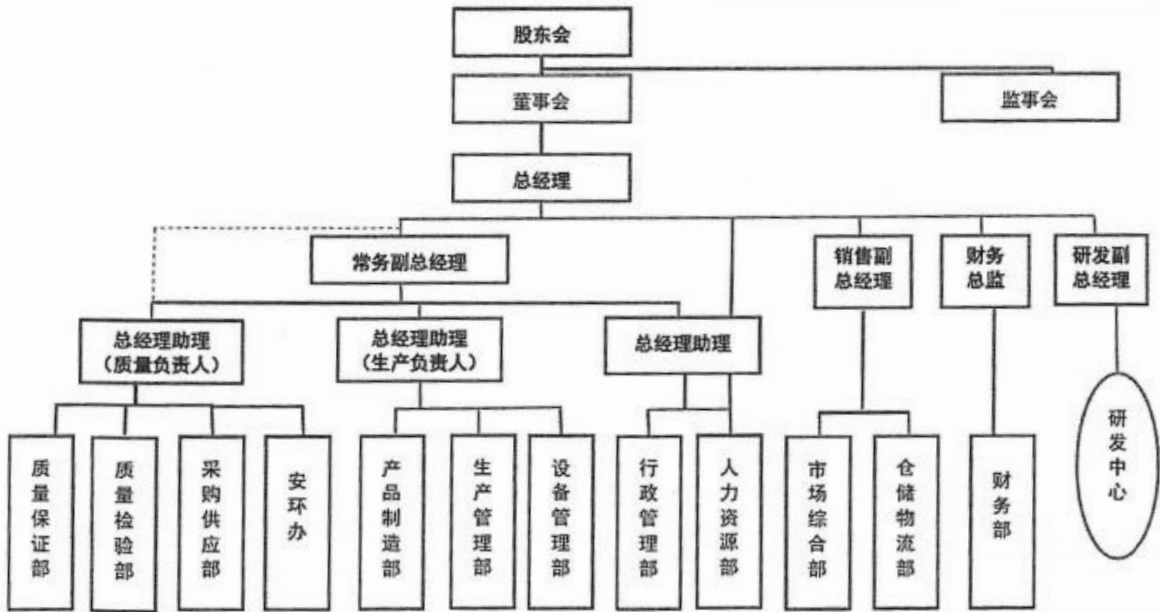
股东名称	持股金额(万元)	持股比例(%)
中牧实业股份有限公司	21,198.07	48.99
普莱柯生物工程股份有限公司	20,323.93	46.97
中信农业科技股份有限公司	1,750.00	4.04
合 计	43,272.00	100.00

截至评估基准日，上述股权结构未发生变动。

3.经营管理结构

公司组织结构如下：

中普生物制药有限公司组织机构图



4.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总计	40,525.66	38,606.66	35,640.81

中信农业科技股份有限公司拟转让股权项目涉及的中普生物制药有限公司
股东全部权益市场价值 资产评估报告

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
负债总计	5,777.53	5,456.70	4,953.11
所有者权益	34,748.13	33,149.96	30,687.70

被评估单位近三年的经营状况如下表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	5,041.00	6,617.81	3,700.57
利润总额	-3,048.75	-1,598.17	-2,620.74
净利润	-3,048.75	-1,598.17	-2,620.74

2022 年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中审亚太审字(2023)003239 号审计报告；2023 年度财务数据摘自中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中审亚太审字(2024)003006 号审计报告；2024 年度财务数据摘自天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健审(2025)11671 号审计报告。

5. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

中信农业拟通过挂牌转让持有的中普生物公司股权，为此需要对评估基准日时点中普生物制药有限公司股东全部权益市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是中普生物制药有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是中普生物制药有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产等，总资产账面价值为 35,640.81 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 4,953.11 万元；净资产账面价值 30,687.70 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

1. 企业申报的实物资产情况

(1) 存货

存货主要为原材料、在库周转材料、在产品、产成品。

原材料包括设备相关的备品配件、原料和包装材料。备品配件包括均质机一级阀异形圈、角座阀阀芯 DN50、呼吸器密封圈、灌装机电熔器等，原料包括 206C 佐剂、三（羟甲基）氨基甲烷、低血清培养基、VPS 液 SH6001 等；包装材料包括泡沫箱、100ml 五层覆膜彩箱、隔膜阀双层垫片等。原材料存放于老厂区（永昌街道办事处玉泉路 8 号）及新厂区（板桥镇乌龙村委会）库房，老厂区存放的主要为 2018 年中牧实业股份有限公司用于出资的实物资产，由于老厂区大部分设备处于闲置待报废状态，2018 年转入的备品配件无法适用于新厂区设备，经被评估单位资产管理人员确认已无法继续使用，新厂区库房储藏条件良好，原材料可正常使用。

在库周转材料包括洁净服、洁净口罩、板式活性炭过滤器、乳胶手套等耗材，一次性注射器等生产过程中使用的耗材，主要存放于厂库房。

在产品在为生产过程中的各规格类型疫苗以及病毒液抗原（浓缩抗原），归集截至评估基准日已发生的材料、人工、制造费用等成本合计。

产成品为待出库的各规格类型疫苗。妥善存放于产成品库房，储藏条件良好，性状正常。

(2)房屋建（构）筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要建成于 2004 年、2016 年、2021 年，分布于隆阳区永昌街道办事处玉泉路 8 号、隆阳区板桥镇板桥集镇（乌龙村委会）。房屋建（构）筑物类资产基本概况如下：

1)房屋建筑物用途分类

隆阳区永昌街道办事处玉泉路 8 号的房屋建筑物为被评估单位老厂区，主要为自建的一车间等，现已闲置。

隆阳区板桥镇板桥集镇（乌龙村委会）的房屋建筑物为被评估单位老厂区，主要为自建的综合楼、新建悬浮培养工艺口蹄疫疫苗生产车间、冷库钢结构厂房、质检研发楼等，现正常使用。

2)房屋建(构)筑物结构特征

纳入本次评估范围的主要房屋建筑物结构特征包括钢混结构、钢结构。

钢混结构包括一车间、综合楼、新建悬浮培养工艺口蹄疫疫苗生产车间、质检研发楼等。钢筋混凝土桩承台基础、钢筋混凝土矩形梁、有梁板、矩形柱，形成整个房屋的框架骨架。砼强度等级：基础、梁、板、柱均为 C30。外墙采用真石漆墙，内墙采用 100 砖墙。装饰装修：办公楼外墙真石漆抹面。内墙混合砂浆抹面，刷腻子。地面采用石材地面。屋面采用现浇钢筋混凝土屋面板，4cm 厚 SBS 带砂防水卷材。给排水为 PP-R 给水管给水，UPVC 排水管排水。市政供电，室内电气为日光灯、节能筒灯照明、中央空调、消防设施、网络通讯等设施齐备。

钢结构主要为冷库钢结构厂房，基础为独立基础，彩钢板维护结构，塑钢门窗，混凝土配筋地面。内部为钢柱梁隔断，柱距 6 米。安装工程主要包括给排水、消防工程等。厂房最大吊车梁吨数为 50 吨，水电、消防设施齐全。

纳入本次评估范围的主要构筑物结构特征包括混凝土结构、配套绿化等。混凝土结构包括综合楼室外工程、混凝土道路、地下自来水池、篮球场、停车场等配套设施。混凝土道路主要为 210mm 厚 C30 混凝土道路。篮球场、停车场主要为混凝土地面，花砖停车位。配

套绿化主要为草坪、灌木、乔木等。

3)房屋权属情况：纳入本次评估范围的房屋建筑物 11 项，其中 5 项已办理了《不动产权登记证》，证载权利人为中普生物制药有限公司，证载面积共 17,789.04 平方米；1 项冷库钢结构厂房不动产权证正在办理中，截止评估基准日尚未取得；另 5 项因未达办证条件无需办证，本次通过查阅建筑合同、入账凭证等资料，结合现场勘察确定中普生物制药有限公司的产权关系。具体情况如下：

序号	所占宗地情况		房产证号	房产证载权利人	建筑物名称	详细地址	建筑积(m²)	备注
	宗地面积(m²)	宗地性质						
1	4,621.32	出让/自建房	云(2019)隆阳区不动产权第0002005号	中普生物制药有限公司	一车间建筑物	隆阳区永昌街道办事处玉泉路8号	2,327.74	已办证并抵押
2					一车间建筑物过户契税			契税
3		出让/自建房			洗瓶间		420.72	简易结构，无需办证
4		出让/自建房	云(2019)隆阳区不动产权第0002005号	中普生物制药有限公司	发电房		114.73	已办证并抵押
5	19,069.47	出让/自建房			锅炉房	隆阳区板桥镇板桥集镇(乌龙村委会)	254.50	简易结构，无需办证
6					锅炉房改造		444.50	改造项，无需办证
7		出让/自建房	云(2023)隆阳区不动产权第0002803号	中普生物制药有限公司	综合楼		1,253.40	已办证并抵押
8		出让/自建房	云(2023)隆阳区不动产权第0002803号	中普生物制药有限公司	新建悬浮培养工艺口蹄疫疫苗生产车间		5,321.55	已办证并抵押

中信农业科技股份有限公司拟转让股权项目涉及的中普生物制药有限公司
股东全部权益市场价值 资产评估报告

序号	所占宗地情况		房产证号	房产证载权利人	建筑物名称	详细地址	建筑积(m ²)	备注
	宗地面积(m ²)	宗地性质						
9					二车间建筑物过户契税			契税
10		出让/自建房			冷库钢结构厂房		462.60	办证中
11		出让/自建房	云(2023)隆阳区不动产第0002804号	中普生物制药有限公司	质检研发楼		8,771.62	已办证并抵押

(3) 机器设备

机器设备共计 958 项，机器设备主要为热风循环烘箱、风冷往复式冷冻机组、灌装、轧盖联动线、洗瓶机、锅炉、高速大容量冷冻离心机、储罐、生物反应器、冷库、全自动在线灭菌碟片式离心机、大容量瓶灌装加塞机、碟片式连续流离心机、喷油螺杆空压机、发电机组、变配电设备、动物残体处理系统、纯化工艺设备等生产及辅助设备；部分设备已报废(详见机器设备评估明细表 4-8-5 “资产状态列”)，其余设备使用正常，可以满足正常生产需要。其中 33 项机器设备已抵押，抵押设备账面净值 38,390,713.73 元。

(4) 车辆

车辆共计 4 辆，分为生产用车和办公用车，主要包括皮卡车、越野车、轿车等，均为非营运车辆，部分车辆已报废(详见车辆评估明细表 4-8-6 “资产状态”列)，其余车辆使用情况正常，车辆维护保养较好，可满足日常办公生产需要。

(5) 电子设备

电子设备主要共计 118 项，为企业日常办公所必需的电子类设备，主要包括计算机、打印机、相机、空调、扫描仪等办公设备及辅助设备，部分电子设备已报废(详见电子设备评估明细表 4-8-7 “资产状态”列)，其余设备使用正常。

2. 企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权、外购软件、生产文号及其他无形资产。

（1）土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权为 2 宗国有土地，具体如下：

序号	土地权证编号	证载权利人	宗地名称	土地用途	用地性质	面积(m ²)
1	云（2019）隆阳区不动产权第 0002005 号	中普生物制药有限公司	老厂土地	工业用地	出让	4,621.32
2	云（2023）隆阳区不动产权第 0002803、2804 号	中普生物制药有限公司	新厂土地	工业用地	出让	19,069.47

宗地一位于隆阳区永昌街道办事处玉泉路 8 号。北至：云南省保山疫苗厂，东至：云南省兽医生物制品研制中心住宅区，南近：玉泉路，西至：云南省保山疫苗厂，土地开发程度为“六通一平”，设定容积率为 1，实际容积率为 0.62。至评估基准日，待估宗地地上建筑物一车间、发电房已取得不动产权证书，证号为云（2019）隆阳区不动产权第 0002005 号，土地用途为工业用地，土地性质为出让，证载土地使用权人为中普生物制药有限公司，证载土地使用权终止日期为 2054 年 4 月 18 日。

宗地二位于隆阳区板桥镇板桥集镇（乌龙村委会）。北至：云南黄泥塘藕业科技开发有限责任公司，东至：无名路，南至：东骏药业，西至：杭瑞高速，土地开发程度为“五通一平”，设定容积率为 1，实际容积率为 0.84。至评估基准日，待估宗地地上综合楼、新建悬浮培养工艺口蹄疫疫苗生产车间、质检研发楼已取得不动产权证书，证号分别为云（2023）隆阳区不动产权第 0002803 号、云（2023）隆阳区不动产权第 0002804 号，冷库钢结构厂房尚未取得不动产权证书，土地用途为工业用地，土地性质为出让，证载土地使用权人为中普生物制药有限公司，证载土地使用权终止日期为 2062 年 10 月 29 日。

（2）外购软件及专利

外购软件为企业 2014 年 12 月购置的日常办公使用的档案管理系统，软件可正常使用；外购发明专利为 2022 年 8 月取得的用于一种疫苗加工用破乳分离装置，目前仍处于专利有效期内。

（3）生产文号

序号	专利名称(中文)	申请号/专利号	类型
24	一种口蹄疫苗生产用封装设备	CN202222299305. X	实用新型

(2) 商标

编号	商标	权证编号	注册日期
1	CAPUL	33335967	2018-09

4. 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本次评估范围内的资产负债账面价值来源为天健会计师事务所出具的天健审（2025）11671 号审计报告。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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

本报告评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 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—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36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—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- 10.《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 11.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- 12.《资产评估执业准则—知识产权》(中评协〔2023〕14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.《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);
- 17.《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50号);
- 18.《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号);
- 19.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 20.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四)权属依据

- 1.专利证书;
- 2.商标注册证;
- 3.机动车行驶证;
- 4.不动产权证;
- 5.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);

2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号, 自 2013 年 5 月 1 日起施行);
3. 评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR;
4. 《云南省房屋建筑与装饰工程计价定额》(2020 版);
5. 《云南省通用安装工程计价定额》(2020 版);
6. 《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器表台班费用定额》(2020 版);
7. 《保山市工程造价信息》(2024 年 12 月);
8. 《关于建筑业营业税改增值税调整建设工程计价依据的实施意见》(新建标[2016]2 号);
9. 《机电产品报价手册》(2024 年);
10. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
11. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
13. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协(2019) 39 号);
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
3. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
4. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);
5. 《标定地价规程》(TD/T 1052-2017);
6. 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007);
7. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发(2018) 4 号);
8. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
9. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字(1984) 第 678 号);
10. 《云南省自然资源厅关于公布实施 2023 年云南省征收农用地区片综合地价的通知》(云自然资[2023]169 号);

- 11.《保山市人民政府办公室关于公布实施保山市地上附着物和青苗补偿标准的通知》（保政办发[2022]50号）；
- 12.《隆阳区人民政府关于印发隆阳区改革完善被征地农民基本养老保险实施办法的通知》（隆政规[2020]1号）；
- 13.《云南省人民代表大会常务委员会关于云南省耕地占用税适用税额的决定》（2019年08月08日）；
- 14.《云南省自然资源厅 云南省财政厅 云南省发展和改革委员会关于加强和完善补充耕地指标调剂管理相关工作的通知》（云自然资[2019]139号）；
- 15.《中国土地市场网》；
- 16.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 17.天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；
- 18.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：市场法、资产基础法。

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称，分为上市公司比较法和交易案例比较法。通过获取并分析可比上市公司的经营和财务数据或企业交易案例资料，计算价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定被评估企业价值。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估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。

评估方法选择理由如下：

被评估单位营收高度依赖疫情爆发频率、政策强制免疫计划及养殖端需求。疫情发生具有偶发性，导致企业订单和收入波动较大。政府招标价格调整、同行企业新产品替代等因素会直接影响企业毛利

率，导致收益法的关键参数难以合理预测，管理层提供的经营计划和盈利预测数据具有极大不确定性，本次不采用收益法。

被评估单位财务数据完整，记账依据清晰，基准日报表数据经审计，具备资产基础法评估条件。

被评估单位同细分行业上市公司较多，可比数据及指标可从公开渠道获得，具备采用市场法评估条件。

(一)资产基础法

1.流动资产

评估范围内的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货。

(1)银行存款，通过核实银行对账单、余额调节表等方式，以核实后的账面价值确定评估值。

(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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款项计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4)存货

①原材料，评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。对于原材料周转较快，库龄较短，市场价格变化不大，账面值反映了基准日的重置成本，以核实无误的账面原值作为评估值；对于 2018 年转入后长期闲置部分，经被评估

单位资产管理人员核实申报，无法继续使用处于待报废状态的原材料，按可回收材料单价及重量确认评估值。

②在库周转材料，评估人员向被评估单位调查了解了在库周转料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对在库周转料进行了抽盘，核对了盘点日的实际数量和账面数量，并核对了基准日到盘点日进库单和出库单，核实账面数量和实物资产数量是否一致。对于在库周转材料周转较快，为近期采购，市场价格变动较小，本次评估按账面值确认评估值，对于 2018 年转入的在库周转材料，经被评估单位资产管理人员核实申报，无法使用的部分按可回收材料单价及重量确认其评估值。

③产成品

正常销售产成品评估值=产成品数量×产成品不含税销售单价×
(1-销售税金及附加率-销售费用率-所得税率-净利润率×扣减率)。

④在产品

对于处于生产过程中的生产成本及浓缩抗原，账面值属企业正常加工未制造完成的产品成本，材料领用时间较短，账面成本价值基本反映了市场价值的在产品，评估人员以核实后的账面价值确定其评估值。

2.房屋建（构）筑物

根据各类房屋建（构）筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

1. 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

房屋建（构）筑物的重置成本一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建（构）筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，采用预决算调整法确定其建安工程造价，即以待估建（构）筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款 LPR 利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×合理建设工期×利率×1/2

④可抵扣增值税

根据国家税务总局公告 2016 年第 8 号《关于兽用药品经营企业销售兽用生物制品有关增值税问题的公告》生物药品实行简易办法按照销售额 3% 的征收率计算缴纳增值税。被评估单位为实行简易征收增值税，房屋建筑物账面价值中的增值税未抵扣。

（2）成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

②对于价值量小、结构简单的建（构）筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

综合成新率 = 年限法成新率 × 调整系数

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

3. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

(1) 成本法

成本法计算公式如下：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

1) 重置全价的确定

本次评估范围中的机器设备，重置成本一般包括设备购置价、运杂费。对于符合增值税抵扣条件的，设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备重置成本计算公式如下：

设备重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税

① 购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。若设备购置价中包含运杂费，则不在单独考虑；否则参考国内运杂费计算，公式如下：

运杂费 = 设备购置价 × 运杂费率

③安装调试费

安装调试费=设备购置价×安装费率

如合同价中包含安装调试费则不再重复计算。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括勘察设计费、招标代理服务费、项目建设管理费、环境评价费、工程监理费等。各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

⑤资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款 LPR 利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 2 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用）
×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

⑥可抵扣的增值税

根据企业性质，增值税不予抵扣。

2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2)市场法

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆和电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估，报废、损坏的设备按其材质回收价格确定评估值。

4.土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

①选择成本逼近法

待估宗地位于保山市隆阳区范围内，经向隆阳区规划和自然资源局查询，2023年11月18日，云南省自然资源厅发布了《云南省自然资源厅关于公布实施2023年云南省征收农用地地区片综合地价的通知》（云自然资[2023]169号），能够反映基准日保山市隆阳区出让土地的取得成本，因此适宜采用成本逼近法。

②选择市场比较法

待估宗地为工业用地，所在区域的市场交易较为活跃，近期内有类似的交易案例，可以选用市场比较法。

（2）未采用方法的理由

①待估宗地所在区域保山市隆阳区为公布最新的基准地价，因此不适用基准地价系数修正法；

②待估宗地为工业用地，区域土地出租案例极少，难以通过比较确定土地收益，因此不适宜采用收益还原法评估土地使用权价格；

③待估宗地周边无同类型房产的交易案例，房产的价值难以通过比较确定，因此不宜采用剩余法评估。

综上，本次采用成本逼近法和市场比较法评估土地使用权价格。

（1）成本逼近法

成本逼近法是以取得开发土地所耗费的各项客观费用之和为主

要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。其基本计算公式为：

$$V=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3$$
$$=V_E+R_3$$

式中：V—土地价格；

E_a —土地取得费；

E_d —土地开发；

T—税费；

R_1 —利息；

R_2 —利润；

R_3 —土地增值；

V_E —土地成本价格。

(2)市场比较法

将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地价格；

P_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

市场法因素修正系数依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，

并参考《房地产估价案例与分析》（2024 年）考试用书。

5.其他无形资产

其他无形资产为企业外购的 1 项办公软件、1 项发明专利及猪口蹄疫 O 型、A 型二价灭活苗（OHM/02 株+AKT-III 株）生产文号。企业申报账外技术型无形资产组合包括实用新型专利 24 项、商标 1 项。

(1)外购软件、专利、生产文号

外购专利及生产文号缺乏活跃交易市场，收益预测受行业政策、市场竞争等因素影响较大，账面值更能稳定反映资产剩余权利价值，本次评估以摊销后的账面值确认评估值。外购软件是公开市场上可以购买的软件，以基准日的市场价值确定评估值。评估人员联系供应商报价及市场查询的方式，确定无形资产外购软件的评估值。

(2)商标

由于行业的特殊性，被评估单位在行业竞争中，业务资质、资金实力、客户关系往往起到决定性作用的因素，而评估范围内的商标仅起到辨识作用，故本次对商标权采用成本法进行评估。

成本法评估是依据商标权无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。

成本法基本公式如下：

$$P=C1+C2+C3$$

式中：C1——设计成本、C2——注册成本、C3——代理费用

(3)专利类

依据无形资产评估评估准则，执行无形资产评估业务时，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

由于目前国内与评估对象相似的转让案例极少，信息不透明，本次评估由于无法找到对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法不适用本次评估。

成本法的技术思路是按照资产从全新到报废的一般演变规律，从测算资产全新状态时的最大可能值开始，顺序扣减实际产生的实体

性、功能性与经济性陈旧贬值来确定其现时价值的一种方法。本次纳入评估范围的技术类无形资产在形成过程中发生的成本费用可以作为评估的参考依据。因此，本次评估可以采用成本法。

收益法的技术思路是对使用技术类无形资产的项目生产的产品未来期间的收益进行预测，并按一定的分成率，即技术类无形资产在未来年期收益中的贡献率计算收益增加额，或计算成本降低额作为超额收益，用适当的折现率折现、加和即为评估值。从收益法适用性的角度分析，纳入本次评估范围的专利均为实用新型，并未对企业收益发挥实质的作用，因此本次评估中未采用收益法。

经过以上分析过程，本次评估中最终采用成本法对 24 项实用新型专利进行评估。

6.使用权资产

使用权资产评估基准日账面核算内容为企业租赁的房产。评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证，以核实无误的账面值作为评估值。

7.流动负债

流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、租赁负债、递延收益。

(1)应付账款

评估人员向被评估单位调查了解了原材料采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款会计记账凭证及相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

(2)合同负债

评估人员向被评估单位调查了解了合同负债形成的原因，按照重要性原则，对大额的合同负债相关的会计凭证及相应的合同进行了抽查。合同负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

(3)应付职工薪酬

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

(4) 应交税费

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

(5) 其他应付款

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款会计凭证及相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

(6) 一年内到期的非流动负债

评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

(7) 其他流动负债

评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，了解了该款项计提的方法及依据，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

8. 长期借款

评估人员查阅了各笔长期借款的借款合同，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

14. 租赁负债

评估人员查阅了相关合同，根据合同条款核实了评估基准日租赁负债的记账凭证。租赁负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

10. 递延收益

评估人员查阅了有关账簿、原始凭证以及其他相关资料，对递延收益的申请文件、政府配套文件进行了检查和核实，在核实无误的基础上，以企业实际应承担的负债作为评估值。

(二)市场法

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。上市公司比较法和并购案例比较法，两种方法的共同特点是均需要使用相应的价值比率进行对比，并最终以此为基础评估出被评估单位的价值。

被评估单位主要从事口蹄疫疫苗的生产销售，同行业内包含上述业务的可比上市公司较多，适宜采用上市公司比较法估值。

市场法常用的价值比率包括市盈率、市净率、市销率、企业价值/盈利能力指标(例如，营业收入、息税前利润和息税折旧及摊销前利润)等指标。由于被评估单位近年来受政策及行业竞争影响，处于亏损状态，但拥有大量的厂房、设备等体现核心价值的固定资产，因此本次市场法评估价值比率选择市净率。

市场法基本步骤具体如下：

1.选择可比上市公司

(1)选择资本市场

在明确被评估企业的基本情况，包括评估对象及其相关权益状况，如企业性质、资本规模、业务范围、营业规模、市场份额、成长潜力等，选择可比上市公司的资本市场。

(2)选择准可比上市公司

在明确资本市场后，选择与被评估单位属于同一行业、从事相同或相似的业务、主营业务所在地区相同或接近的可比上市公司作为准可比上市公司。

(3)选择可比上市公司

对可比上市公司的具体情况进行详细的研究分析，包括主要经营业务范围、主要目标市场、业务结构、经营模式、公司规模、盈利能力所处经营阶段等，通过对这些准可比上市公司的业务情况和财务情况的分析比较，选取具有可比性的上市公司。

2.分析调整业务、财务数据和信息

对所选择的可比上市公司的业务和财务情况与被评估企业的情况进行比较、分析，并做必要的调整。首先收集可比上市公司的各项信息，如上市公司公告、行业统计数据、研究机构的研究报告等。对上述从公开渠道获得的市场、业务、财务信息进行分析、调整，以使参考企业的财务信息尽可能准确及客观，使其与被评估企业的财务信息具有可比性。

3.选择、计算、调整价值比率在对可比上市公司的业务和财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率，并根据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

4.运用价值比率

在计算并调整可比上市公司的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。

口蹄疫苗生产属于生物制药领域的重资产行业，口蹄疫苗需求受养殖周期和政策采购影响较大，企业营收和利润可能呈现周期性波动，PB 指标基于净资产，更能反映企业长期资产价值，避免因周期性盈利波动高估或低估企业价值，更好地反映标的公司企业价值。故本次评估价值比率选用市净率（P/B）。

基本公式为：

目标公司股权价值=目标公司 P/B×目标公司净资产

其中:目标公司 P/B=修正后可比公司 P/B 的平均值

修正后可比公司 P/B=可比公司 P/B×可比公司 P/B 修正系数

可比公司 P/B 修正系数= $\prod$ 影响因素 Ai 的调整系数

影响 Ai 的调整系数=目标公司系数/可比公司系数

5.其他因素调整

其他因素调整包括非经营性资产价值的调整。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2025 年 5 月 10 日至 2025 年 9 月 25 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2025年5月，公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

评估人员于2025年5月15日至2025年5月22日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘察结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的不动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。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的调查。调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后,出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

(二) 假设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,交易行为都是自愿的、理智的,都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用;

(四) 假设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;

(五) 针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;

(六) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

(七) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

(八) 除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

(九) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(十) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

(十一) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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、评估结论

(一) 市场法评估结果

中普生物制药有限公司评估基准日总资产账面价值为 35,640.81 万元，总负债账面价值为 4,953.11 万元，净资产账面价值为 30,687.70 万元。

市场法评估后的股东全部权益价值为 43,352.07 万元，增值额为 12,664.37 万元，增值率为 41.27 %。

(二) 资产基础法评估结果

中普生物制药有限公司评估基准日总资产账面价值为 35,640.81 万元，评估价值为 36,115.29 万元，增值额为 474.48 万元，增值率为 1.33%；总负债账面价值为 4,953.11 万元，评估价值为 4,773.11 万元，减值额为 180.00 万元，减值率为 3.63%；净资产账面价值为 30,687.70 万元，评估价值为 31,342.18 万元，增值额为 654.48 万元，增值率为 2.13%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	9,727.75	9,663.40	-64.35	-0.66
二、非流动资产	25,913.06	26,451.89	538.83	2.08
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	21,625.71	22,334.32	708.61	3.28
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	3,996.07	3,826.29	-169.78	-4.25
其中：土地使用权	1,472.39	1,296.44	-175.95	-11.95
其他非流动资产	291.28	291.28	0.00	0.00
资产总计	35,640.81	36,115.29	474.48	1.33
三、流动负债	2,137.29	2,137.29	0.00	0.00

中信农业科技股份有限公司拟转让股权项目涉及的中普生物制药有限公司
股东全部权益市场价值 资产评估报告

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
四、非流动负债	2,815.82	2,635.82	-180.00	-6.39
负债总计	4,953.11	4,773.11	-180.00	-3.63
净资产	30,687.70	31,342.18	654.48	2.13

(三)评估结论

市场法评估后的股东全部权益价值为 43,352.07 万元（大写：人民币肆亿叁仟叁佰伍拾贰万零柒佰元整），资产基础法评估后的股东全部权益价值为 31,342.18 万元（大写：人民币叁亿壹仟叁佰肆拾贰万壹仟捌佰元整），两者相差 12,009.89 万元（大写：人民币壹亿贰仟零玖万捌仟玖佰元整），差异率为 27.70%。

两种评估结果差异的主要原因是：资产基础法从资产重置角度出发，以各项资产负债为基础确定评估对象价值，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，未考虑市场品牌、客户资源、销售渠道、生产资质等难以单独量化的无形价值。市场法根据与被评估单位相同或相似的可比上市公司与被评估单位各自特点分析确定被评估单位的股权价值，其理论基础是同类、同经营规模并具有同等获利能力的企业其市场价值是相近的，其基于市场上实际发生的交易数据，具有直接性、客观性、更能反映当前市场投资者对企业价值的判断。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用市场法评估结果，即：中普生物制药有限公司的股东全部权益价值评估结果为 43,352.07 万元（大写：人民币肆亿叁仟叁佰伍拾贰万零柒佰元整）。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价(没有考虑流动性)对评估对象价值的影响。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)于 2025 年 5 月 9 日出具的天健审(2025)11671 号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)关于引用审计报告外的其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

(四)纳入本次评估范围的房屋建筑物 11 项，其中 5 项已办理了《不动产权登记证》，证载权利人为中普生物制药有限公司，证载面积共 17,789.04 平方米；1 项冷库钢结构厂房不动产权证正在办理中，截止评估基准日尚未取得；另 5 项因未达办证条件无需办证，本次通过查阅建筑合同、入账凭证等资料，结合现场勘察确定中普生物制药有限公司的产权关系。具体情况如下：

序号	所占宗地情况		房产证号	房产证载权利人	建筑物名称	详细地址	建筑积(m²)	备注
	宗地面积(m²)	宗地性质						
1	4,621.32	出让/自建房	云(2019)隆阳区不动产权第0002005号	中普生物制药有限公司	一车间建筑物	隆阳区永昌街道办事处玉泉路8号	2,327.74	已办证并抵押
2					一车间建筑物过户契税			契税
3		出让/自建房			洗瓶间		420.72	简易结构，无需办证
4		出让/自建房	云(2019)隆阳区不动产权第0002005号	中普生物制药有限公司	发电房		114.73	已办证并抵押
5	19,069.47	出让/自建房			锅炉房	隆 阳	254.50	简易结构，无需

中信农业科技股份有限公司拟转让股权项目涉及的中普生物制药有限公司
股东全部权益市场价值 资产评估报告

序号	所占宗地情况		房产证号	房产证载权利人	建筑物名称	详细地址	建筑积(m²)	备注
	宗地面积(m²)	宗地性质						
						区板桥镇板桥集镇(乌龙村委会)		办证
6					锅炉房改造		444.50	改造项,无需办证
7		出让/自建房	云(2023)隆阳区不动产权第0002803号	中普生物制药有限公司	综合楼		1,253.40	已办证并抵押
8		出让/自建房	云(2023)隆阳区不动产权第0002803号	中普生物制药有限公司	新建悬浮培养工艺口蹄疫疫苗生产车间		5,321.55	已办证并抵押
9					二车间建筑物过户契税			契税
10		出让/自建房			冷库钢结构厂房		462.60	办证中
11		出让/自建房	云(2023)隆阳区不动产权第0002804号	中普生物制药有限公司	质检研发楼		8,771.62	已办证并抵押

被评估单位承诺上述资产均为被评估单位实际拥有、控制,并一直使用,如因房屋产权引起纠纷对评估结果的影响不予考虑,由被评估单位承担全部责任。

(五)纳入本次评估范围的房屋建筑物5项已抵押,面积共17,789.04平方米。具体如下:

序号	房产证号	房产证载权利人	建筑物名称	建筑积(m²)	备注
1	云(2019)隆阳区不动产权第0002005号	中普生物制药有限公司	一车间建筑物	2,327.74	已抵押
2	云(2019)隆阳区不动产权第0002005号	中普生物制药有限公司	发电房	114.73	已抵押
3	云(2023)隆阳区不动产权第0002803号	中普生物制药有限公司	综合楼	1,253.40	已抵押
4	云(2023)隆阳区不动产权第0002803号	中普生物制药有限公司	新建悬浮培养工艺口蹄疫疫苗生产车间	5,321.55	已抵押

中信农业科技股份有限公司拟转让股权项目涉及的中普生物制药有限公司
股东全部权益市场价值 资产评估报告

序号	房产证号	房产证载权利人	建筑物名称	建筑积 (m²)	备注
5	云(2023)隆阳区不动产权第0002804号	中普生物制药有限公司	质检研发楼	8,771.62	已抵押

(六)纳入本次评估范围的土地使用权为2宗国有土地已抵押，具体如下：

序号	土地权证编号	证载权利人	宗地名称	土地用途	用地性质	面积(m²)
1	云(2019)隆阳区不动产权第0002005号	中普生物制药有限公司	老厂土地	工业用地	出让	4,621.32
2	云(2023)隆阳区不动产权第0002803、2804号	中普生物制药有限公司	新厂土地	工业用地	出让	19,069.47

(七)纳入本次评估范围的33项机器设备已抵押，具体如下：

设备名称	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
				原值	净值
低温抗原冷库	个	1.00	2021/01	153,875.81	105,516.79
低温抗原冷库	个	1.00	2021/01	181,543.33	124,484.80
A2型二级生物安全柜	台	1.00	2021/01	69,891.56	47,916.04
A2型二级生物安全柜	台	1.00	2021/01	69,891.56	47,916.04
A2型二级生物安全柜	台	1.00	2021/01	69,891.56	47,916.04
A2型二级生物安全柜	台	1.00	2021/01	69,891.56	47,916.04
空压系统	套	1.00	2021/12	649,000.00	493,239.88
A2型二级生物安全柜	台	4.00	2021/10	239,036.62	178,429.53
A2型二级生物安全柜	台	6.00	2021/10	204,888.51	152,939.72
A2型二级生物安全柜	台	8.00	2021/10	563,443.42	420,584.00
生物安全型空气过滤装置	台	54.00	2021/10	20,062,000.63	14,975,337.10
风口式扫描检漏型排风高效空气过滤装置	台	126.00	2021/10	960,414.94	716,904.67
生物安全型高效空气过滤装置	台	59.00	2021/10	6,722,904.45	5,018,332.08
活毒废水处理设备	套	1.00	2021/10	1,548,854.74	1,156,147.18
电动生物密闭阀	台	206.00	2021/10	1,529,460.78	1,141,670.42
卫生级高压灭菌柜	台	6.00	2021/10	1,882,074.96	1,404,880.36
生物安全型密闭门	樘	22.00	2021/10	1,435,713.60	1,071,692.78
生物安全型密闭门	樘	22.00	2021/10	1,232,959.32	920,346.12

中信农业科技股份有限公司拟转让股权项目涉及的中普生物制药有限公司
股东全部权益市场价值 资产评估报告

生物安全型渡槽	台	6.00	2021/10	704,304.27	525,730.06
生物安全型传递窗	台	10.00	2021/10	426,851.07	318,624.34
生物安全型传递窗渡槽一体设备	套	2.00	2021/10	320,138.33	238,968.10
生物安全型双扉高压灭菌柜	台	2.00	2021/10	2,347,680.93	1,752,433.31
文丘里定变量风阀	只	280.00	2021/10	3,361,452.25	2,509,166.06
四管制冷热一体风冷热泵机组	台	2.00	2021/10	1,846,130.90	1,378,049.88
组合式空调机组	台	20.00	2021/10	2,742,381.56	2,047,058.96
UPS 设备配套模块	个	2.00	2021/10	34,148.06	25,490.01
UPS 设备配套模块	个	2.00	2021/10	48,020.72	35,845.16
UPS 设备	台	3.00	2021/10	909,192.79	678,669.54
UPS 设备	台	2.00	2021/10	514,355.56	383,942.16
UPS 设备	台	1.00	2021/10	193,150.11	144,177.41
UPS 设备	台	1.00	2021/10	149,397.86	111,518.37
UPS 设备	台	3.00	2021/10	145,983.08	108,969.52
UPS 设备	台	1.00	2021/10	80,247.98	59,901.26

(八)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(九)对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在被评估单位未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产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。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任。

(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。

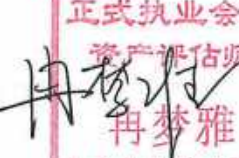
(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 9 月 25 日。

资产评估师: 


资产评估师: 


北京中企华资产评估有限责任公司


二〇二五年九月二十五日