

北京诚益通控制工程科技股份有限公司拟收购北京立威特投资有限责
任公司持有的宁夏伊品生物科技股份有限公司 4,168,802 股股权项目

估值报告

中和咨报字（2019）第 YCU1005 号

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二〇一九年二月二十八日

估值报告目录

估值报告声明	1
摘 要	2
估值报告	4
一、 委托人、产权持有人及其他报告使用人	4
二、 估值目的	6
三、 估值对象和估值范围	6
四、 价值类型及其定义	9
五、 估值基准日	9
六、 估值依据	9
七、 估值方法	10
八、 估值程序实施过程和情况	13
九、 估值假设	14
十、 估值结论	15
十一、 特别事项说明	15
十二、 估值报告使用限制说明	15
估值报告附件	错误! 未定义书签。

估值报告声明

一、委托人或其他估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告；委托人或其他估值报告使用人违反前述规定使用估值报告的，资产评估机构及其估值人员不承担责任。

二、本资产评估机构提示估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

二、估值对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

三、本资产评估机构及估值人员与估值报告中的估值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。

四、估值人员已经对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值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。

五、本资产评估机构出具的估值报告中的分析、判断和结果受估值报告中假设和限制条件的限制，估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

北京诚益通控制工程科技股份有限公司拟收购北京立威特投资有限责

任公司持有的宁夏伊品生物科技股份有限公司 4,168,802 股股权项目

估值报告

中和咨报字（2019）第 YCU1005 号

摘 要

北京诚益通控制工程科技股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规及有关参考文献，采用市场法，对北京立威特投资有限责任公司持有宁夏伊品生物科技股份有限公司的 4,168,802 股股权在基准日 2018 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了估算。现将估值结果揭示如下：

估值目的： 股权收购

估值对象和范围： 北京立威特投资有限责任公司持有的宁夏伊品生物科技股份有限公司 4,168,802 股股权。

估值基准日： 2018 年 9 月 30 日

价值类型： 市场价值

估值方法： 市场法

估值结论： 在基准日 2018 年 9 月 30 日，在符合本估值报告所列示的相关假设前提下，采用市场法估算后，北京立威特投资有限责任公司持有宁夏伊品生物科技股份有限公司的 4,168,802 股股权市场价值为 5,211.00 万元。

估值结论的使用有效期： 自估值基准日 2018 年 9 月 30 日起 1 年内有效。

特别事项说明： 本次对于北京立威特投资有限责任公司持有宁夏伊品生物科技股份有限公司的 4,168,802 股股权的估值结论未考虑少数股权因素

所产生的折价。

以上内容摘自估值报告正文，欲了解本估值项目的详细情况和合理解估值结论，应当阅读估值报告正文。

北京诚益通控制工程科技股份有限公司拟收购北京立威特投资有限责任公司持有的宁夏伊品生物科技股份有限公司 4,168,802 股股权项目

估值报告

中和咨报字（2019）第 YCU1005 号

北京诚益通控制工程科技股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规及有关参考文献，采用市场法，对北京立威特投资有限责任公司持有宁夏伊品生物科技股份有限公司 4,168,802 股股权在基准日 2018 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了估算。现将估值结果揭示如下：

一、委托人、产权持有人及其他报告使用人

（一）委托人

企业名称：北京诚益通控制工程科技股份有限公司

统一社会信用代码：91110000752630339B

注册地址：北京市昌平区科技园区超前路9号B座2172室

法定代表人：梁学贤

注册资本：27200.8896万元

成立日期：2003年07月22日

营业期限：2003年07月22日至长期

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：技术开发、技术服务；销售机械电子设备、仪器仪表、计算机软硬件及外围设备；货物进出口；物业管理；出租办公用房；施工总承包、专业承包、劳务分包；生产加工工业自动化控制系统、执行器、阀

门；工程设计。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；工程设计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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二） 产权持有人

企业名称：北京立威特投资有限责任公司

统一社会信用代码：91110114696345348H

注册地址：北京市昌平区科技园区超前路37号院16号楼2层B0209

法定代表人：梁学贤

注册资本：1950万元

成立日期：2009年10月10日

营业期限：2009年10月10日至2029年10月09日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：投资与资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三） 委托人与产权持有人的关系

委托人北京诚益通控制工程科技股份有限公司的大股东为北京立威特投资有限责任公司。

（四） 其他报告使用人

本估值报告仅供委托人及其关联人和国家法律、法规规定的报告使用人使用。

二、估值目的

北京诚益通控制工程科技股份有限公司拟收购北京立威特投资有限责任公司持有宁夏伊品生物科技股份有限公司 4,168,802 股股权。为此，北京诚益通控制工程科技股份有限公司委托中和资产评估有限公司，对北京立威特投资有限责任公司持有的宁夏伊品生物科技股份有限公司 4,168,802 股股权进行估算，以确定其在基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值，为委托人提供价值参考依据。

三、估值对象和估值范围

根据本次估值目的，估值对象和估值范围是北京立威特投资有限责任公司持有的宁夏伊品生物科技股份有限公司 4,168,802 股股权。

1. 被估值单位简介

名称：宁夏伊品生物科技股份有限公司

统一社会信用代码：916400007508102806

住所：宁夏回族自治区永宁县杨和工业园区

法定代表人：闫晓平

注册资本：41688.0114万元整

公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

成立日期：2003年8月5日

经营期限：长期

经营范围：饲料原料、单一饲料、饲料添加剂及配合饲料、食品、食品添加剂的生产，加工及销售；农药、有机肥、土壤调理剂、微生物肥料、水溶肥、有机-无机复混肥、矿物质肥料、化肥、植物促生产剂及其他农业生产资料的生产、加工、销售；农业技术推广及服务；氯化钾、硫酸铵销

售；铁路运输服务；粉煤灰及煤炭（动力煤、精煤、末煤）销售；粮食、种子的种植、收购、加工及销售；进口、出口本企业生产的产品及相关技术；国家限制公司经营和国家禁止进出口的商品技术除外。（涉及到许可的凭许可证核定的项目和经营范围）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

宁夏伊品生物科技股份有限公司成立于2003年8月，主营饲料添加剂、食品添加剂及肥料等三个系列产品的生产和销售，公司系中国发酵产业前三甲企业，位列中国民营企业制造业500强。公司旗下拥有内蒙古伊品生物科技有限公司、黑龙江伊品生物科技有限公司等七家控股及全资子公司。

截至2018年9月30日，股东股权结构如下：

单位：股

序号	股东	持股数量	持股比例
1	伊品投资	184,198,200	39.79%
2	铁小荣	75,641,800	16.34%
3	宏卉投资	75,409,871	16.29%
4	美的投资	32,480,000	7.02%
5	新希望	32,480,000	7.02%
6	国兴基金	15,159,324	3.27%
7	国莎实业	11,369,493	2.46%
8	道格投资	4,699,391	1.02%
9	创鸿投资	4,623,594	1.00%
10	扬州华盛	4,478,484	0.97%
11	立威特	4,168,802	0.90%
12	合星资产	3,821,401	0.83%
13	悦华资产	3,031,865	0.65%
14	李鸿喜	3,031,865	0.65%
15	星美投资	2,652,882	0.57%
16	马卫东	1,774,718	0.38%
17	李强	1,515,932	0.33%
18	包剑雄	1,488,858	0.32%
20	持利投资	937,980	0.20%
合计		462,964,460	100.00%

2. 被估值单位财务信息

宁夏伊品生物科技股份有限公司 2018 年 9 月 30 日 季报合并报表口径下资产总额为 1,092,138.21 万元，负债总额为 738,708.85 万元，所有者权益为 353,429.36 万元（报表值未经审计）。

合并资产负债表（2018 年 9 月 30 日）

项目	金额（元）
流动资产：	
货币资金	922,047,771.07
应收票据	29,098,810.00
应收账款	348,639,173.90
预付款项	1,612,508,569.79
其他应收款	56,073,201.33
存货	767,109,812.31
其他流动资产	183,329,079.63
流动资产合计	3,918,806,418.03
非流动资产：	
投资性房地产	2,685,053.58
固定资产	5,769,709,469.96
在建工程	1,013,662,084.42
无形资产	144,693,939.42
长期待摊费用	30,479,176.71
递延所得税资产	11,345,916.56
其他非流动资产	30,000,000.00
非流动资产合计	7,002,575,640.65
资产总计	10,921,382,058.68
流动负债：	
短期借款	1,239,468,304.87
应付票据	1,101,214,693.03
应付账款	1,360,074,861.09
预收款项	389,366,729.25
应付职工薪酬	50,304,594.23
应交税费	24,864,174.53
应付利息	31,669,955.88
应付股利	119,106,437.86
其他应付款	667,107,638.75
一年内到期的非流动负债	199,000,000.00
其他流动负债	
流动负债合计	5,182,177,389.49
非流动负债：	
长期借款	1,619,000,000.00
应付债券	370,774,943.65
长期应付款	59,000,000.00
递延收益	154,936,130.12
专项应付款	1,200,000.00
非流动负债合计	2,204,911,073.77
负债合计	7,387,088,463.26
所有者权益（或股东权益）：	
实收资本（或股本）	462,964,460.00

资本公积	1,216,066,113.22
盈余公积	302,805,038.68
未分配利润	1,552,322,758.97
其他综合收益	135,224.55
所有者权益合计	3,534,293,595.42
负债和所有者权益总计	10,921,382,058.68

合并利润表（截止 2018 年 9 月 30 日）

项目	金额（元）
一、营业收入	5,433,998,863.15
减：营业成本	4,404,547,465.01
营业税金及附加	40,696,847.52
销售费用	321,848,652.61
管理费用	393,527,089.53
财务费用	112,475,600.81
资产减值损失	-405,833.33
加：投资收益	5,204.12
公允价值变动损益	
资产处置收益	245,885.69
其他收益	99,277,999.85
二、营业利润	260,838,130.65
加：营业外收入	1,649,999.86
减：营业外支出	4,933,372.09
三、利润总额	257,554,758.42
所得税税率	
减：所得税	35,646,388.55
四、净利润	221,908,369.87

四、价值类型及其定义

本次价值类型确定为市场价值。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，估值对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、估值基准日

本报告的基准日是 2018 年 9 月 30 日。

六、估值依据

（一）《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人

民代表大会第六次会议修订通过);

(二) 《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);

(三) 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修改);

(四) 《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland,T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);

(五) 《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);

(六) Wind 资讯;

(七) CVSource 投资数据库;

(八) 宁夏伊品生物科技股份有限公司 2016 年、2017 年审计报告;

(九) 北京立威特投资有限责任公司提供的投资协议;

(十) 与北京诚益通控制工程科技股份有限公司签订的《咨询业务委托合同》;

(十一) 与此次估值有关的其它资料。

七、估值方法

由于本次估值对象是北京立威特投资有限责任公司持有的宁夏伊品生物科技股份有限公司 4,168,802 股股权,属于少数股权。本次可通过资本市场的公开信息,获取可比上市公司的相关经营信息和财务数据。因此,我们选择市场法-上市公司比较法进行估值。

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,计算价值比率,在与被估值单位比较分析的基础上,确定估值对象价值的具体方法。计算公式为:

股权价值=可比公司调整后价值比率乘数 P/B × 目标企业净资产 × (1-

缺乏流动性折扣) × 持股比例

1. 资本市场的确定

资本市场的选取决定目标企业与备选上市公司之间资产定价水平、会计政策、税收政策、国家风险等因素的差异。本次估值的价值类型为市场价值。市场价值受市场交易条件和交易因素的影响，是估值对象基于特定市场条件，在某一具体经济行为中所体现的价格水平。因此，资本市场的选取应与本次经济行为的实现处于同等的价值基准。

考虑到国内 A 股市场是一个相对比较成熟及活跃的资本市场，故本次上市公司比较法选取中国资本市场（沪、深两市上市公司）作为备选上市公司的目标资本市场。

2. 选择可比上市公司

可比上市公司的选择标准如下：

(1) 有一定时间的上市交易历史

考虑到进行上市公司比较法估值操作时需要进行一定的统计处理，需要一定的股票交易历史数据，因此一般需要可比对象要有一定时期的上市历史；另一方面，可比对象经营情况要相对稳定一些，有一定时间的交易历史将能有效保证可比对象的经营稳定性。

(2) 经营业务相同或相似

经营业务相同或相似主要是为了满足可比对象与目标企业从事相同或相似业务，企业生产的产品或提供的服务相同或相似，或企业的产品或服务都受相同经济因素的影响。

宁夏伊品生物科技股份有限公司主要从事食品、调味品及饲料的生产，所以本次在选取可比上市公司时选取的是与目标企业处于同一行业的，主营业务为食品生产的相关上市公司。

(3) 企业生产规模相当

企业生产规模相当实际就是要求资产规模和能力相当，这样可以增加可比性。

(4) 企业的经营业绩相似

要求可比对象与目标企业在经营业绩方面相似主要是考虑对于投资者而言，盈利企业的投资风险与亏损企业的投资风险是有较大差异的。

(5) 预期增长率相当

预期增长率相当实际就是要求企业的未来成长性相当，增加可比性。

3. 价值比率乘数的确定

价值比率是指资产价值与其财务指标或其他特定非财务类型指标之间的一个“比率倍数”。由于市场法是要求通过分析可比公司股权或全投资资本市场价值与各种指标之间的价值比率来确定目标企业的价值比率，然后根据目标企业的参数来估算其股权或全投资资本的价值。因此，价值比率是市场法对比分析的基础。

宁夏伊品生物科技股份有限公司所处的行业属于食品加工，目前处于成长阶段，历经多次增资扩股，整体上看 P/B 的价值关联程度较高，因此，本次选取了市净率模型 (P/B)。

4. 目标企业与可比上市公司比较分析

根据估值目的、目标企业所处行业性质以及目标企业和可比上市公司的特点，本次估值选取企业规模、盈利能力、营运能力、债务风险等四个方面的多个指标作为可比指标。

以宁夏伊品生物科技股份有限公司作为比较基准和调整目标，计算修正系数，得出可比上市公司综合修正后的价值比率，并取平均值作为宁夏伊品生物科技股份有限公司的价值比率。

5. 缺乏流动性折扣率的确定

由于估值对象所涉及的股权价值应该是在非上市前提条件下的价值，

而如果所有其他方面都相等，那么可在市场上流通的一项股权投资的价值要高于不能在市场上流通的价值。为此，需要对估值结果进行缺乏流通性折扣调整。

本次采用新股发行定价估算方式计算缺少流通性折扣，该方法是研究国内上市公司新股 IPO 的发行定价与该股票正式上市后的交易价格之间的差异来研究缺少流通性折扣。国内上市公司在进行 IPO 时都是采用一种所谓的寻价的方式为新股发行定价，新股一般在发行期结束后便可以上市交易。新股发行的价格一般都要低于新股上市交易的价格。可以认为新股发行价不是一个股票市场的交易价，这是因为此时该股票尚不能上市交易，因此发行价不是“市场交易机制”下形成的价格，尚不能成为市场交易价，但却是一种公允的交易价。当新股上市后这种有效的交易市场机制就形成了，因此可以认为在这两种情况下价值的差异就是由于没有形成有效市场交易机制的因素造成的。新股发行一般都是仅涉及少数股权，因此，根据少数股权缺乏流通性的定义，可以通过研究新股发行价与上市后的交易价之间的差异来定量研究缺少流通性折扣。

八、估值程序实施过程和情况

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与北京诚益通控制工程科技股份有限公司、宁夏伊品生物科技股份有限公司的有关人员进行了会谈，详细了解了此次估值的目的、估值对象与估值范围、估值基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与北京诚益通控制工程科技股份有限公司签署了《咨询业务委托合同》。

（二）收集资料

由于北京立威特投资有限责任公司持有的宁夏伊品生物科技股份有限公司 4,168,802 股股权属于少数股权，本次主要通过收取宁夏伊品生物科技

股份有限公司的审计报告和相关财务资料，以及通过 Wind 资讯查阅与宁夏伊品生物科技股份有限公司可比的上市公司的相关数据。

（三）估值计算

估值人员通过宁夏伊品生物科技股份有限公司提供的审计报告分析了解近年来各项财务数据指标，同时结合与可比上市公司的对比分析，在充分了解项目背景的基础上，对北京立威特投资有限责任公司持有的宁夏伊品生物科技股份有限公司 4,168,802 股股权于基准日的市场价值采用合理的方法进行估算。

（四）估值报告

对估值结果进行分析、撰写估值报告，并对估值报告进行了三级复核。

九、估值假设

1. 宁夏伊品生物科技股份有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 宁夏伊品生物科技股份有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；
3. 国家现行的税赋基准及税率，银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；
4. 假设宁夏伊品生物科技股份有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且其公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；
5. 假设宁夏伊品生物科技股份有限公司现有和未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

若将来实际情况与上述估值假设产生差异时，将对估值结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑估值假设对本估值结论的影响。

十、 估值结论

在基准日 2018 年 9 月 30 日，在符合本估值报告所列示的相关假设前提下，采用市场法估算后，北京立威特投资有限责任公司持有的宁夏伊品生物科技股份有限公司 4,168,802 股股权市场价值为 5,211.00 万元。

十一、 特别事项说明

本次对于北京立威特投资有限责任公司持有的宁夏伊品生物科技股份有限公司 4,168,802 股股权的估值结论未考虑少数股权因素所产生的折价。

十二、 估值报告使用限制说明

1. 本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途。
2. 只能由本估值报告载明的估值报告使用人使用。
3. 本估值报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需估值机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 估值结果的使用有效期自估值基准日起一年，即超过 2019 年 9 月 29 日使用本估值结果无效。
5. 本估值报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

中和资产评估有限公司

二〇一九年二月二十八日