

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国农业发展集团有限公司拟以所持北京农发生物制药有限公司股权增资乾元浩生物股份有限公司所涉及的北京农发生物制药有限公司股东全部权益项目

资产评估报告

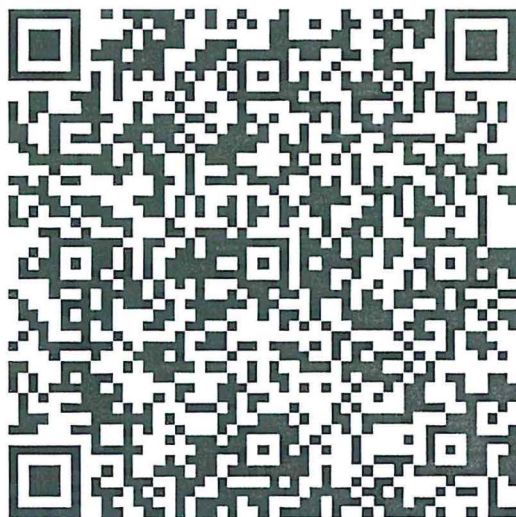
中资评报字[2020] 1009 号

中资资产评估有限公司

二〇二〇年八月四日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1111020017202000355

资产评估报告名称: 中国农业发展集团有限公司拟以所持北京农发
生物制药有限公司股权增资乾元浩生物股份有
限公司所涉及的北京农发生物制药有限公司股
东全部权益项目 资产评估报告

资产评估报告文号: 中资评报字[2020] 1009号

资产评估机构名称: 中资资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 赵晓望(资产评估师)、兰忠良(资产评估师)

说明:本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码,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。

目 录

资产评估报告声明	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概况.....	4
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、资产评估报告的使用限制说明.....	25
十三、评估报告日.....	26

资产评估报告声明

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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本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、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。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由委托人、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、被评估单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

八、我们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。

九、我们已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；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，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

中国农业发展集团有限公司拟以所持北京农发生物制药有限公司股权增资乾元浩生物股份有限公司所涉及的
北京农发生物制药有限公司股东全部权益项目
资产评估报告摘要

中资评报字[2020]1009号

中资资产评估有限公司接受中国农业发展集团有限公司、中牧实业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京农发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。现将评估报告摘要如下：

评估目的：确定北京农发生物制药有限公司股东全部权益于评估基准日所表现的市场价值，为中国农业发展集团有限公司拟以所持北京农发生物制药有限公司股权增资中牧实业股份有限公司子公司乾元浩生物股份有限公司之事宜提供价值参考依据。

评估对象：北京农发生物制药有限公司股东全部权益价值。

评估范围：北京农发生物制药有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2019年11月30日

评估方法：资产基础法

评估结论：北京农发生物制药有限公司评估基准日的账面净资产为 23,329.72 万元，评估后的股东全部权益价值(净资产价值)为 19,593.79 万元，评估减值 3,735.93 万元，减值率为 16.01%。

本评估报告结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

报告使用者需关注本报告“十一、特别事项说明”中披露的特别事项对评估结论的影响。

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并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。

重要提示

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

中国农业发展集团有限公司拟以所持北京农发生物制药有限公司股权增资乾元浩生物股份有限公司所涉及的
北京农发生物制药有限公司股东全部权益项目
资产评估报告正文

中资评报字[2020]1009号

中国农业发展集团有限公司、中牧实业股份有限公司：

中资资产评估有限公司接受委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京农发生物制药有限公司股东全部权益在 2019 年 11 月 30 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概况

本次评估委托人为中国农业发展集团有限公司、中牧实业股份有限公司，产权持有单位为中国农业发展集团有限公司，被评估单位为北京农发生物制药有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

公司名称：中国农业发展集团有限公司

注册地址：北京市西城区西单民丰胡同三十一号

注册资本：419148.82586 万元

法定代表人：余涤非

企业性质：有限责任公司(国有独资)

经营范围：对外派遣与其实力、规模、业绩相适应的境外工程所需的劳务人员。承包境外渔业工程及境内渔业国际招标工程；海洋捕捞、养殖、加工方面的国际渔业合作；承担本行业我国对外经济援助项目；对外提供与渔业有关

的咨询、勘察和设计；利用外方资源、资金和技术在境内开展劳务合作；进出口业务；承办来料加工；水产行业对外咨询服务；渔船、渔机及渔需物资的销售。（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。）

历史沿革：

中国农业发展集团有限公司（以下简称“中国农发集团”）前身为中国水产(集团)总公司，成立于1984年3月，2004年10月经国务院国有资产监督管理委员会批准，中国水产(集团)总公司与中国牧工商(集团)总公司重组成立中国农业发展集团总公司，成为国务院国资委独资企业。

2018年3月7日，中国农发集团依据《财政部 人力资源社会保障部 国资委关于划转中国农业发展集团有限公司部分国有资本有关问题的通知》，将国资委持有中国农发集团股权的10%一次性划转给社保基金会持有。划转后，国资委持股比例为90%，社保基金会持股比例为10%。取得北京市工商行政管理局颁发统一社会信用代码91110000100003057A的营业执照。

中国农发集团公司拥有全资及控股二级子公司16家，下属上市公司3家，业务遍及全国各省(自治区、直辖市)，在世界40多个国家(地区)建立了分支机构或基地，与80多个国家(地区)保持经贸往来。中国农发集团作为全国规模最大、综合性、国际化的国有中央农业企业，对外致力于国际合作，开发利用农业、渔业资源；对内以服务“三农”为宗旨，积极推进农业产业化进程。集团经过多年发展，逐步形成了以远洋捕捞及农业资源开发、生物疫苗和兽药及饲料添加剂研发生产销售、农牧渔业相关配套服务为核心的三大主业，发起组建了以农业保险为特色业务的综合财产保险金融机构。

组织结构：设立董事会，是国资委的“董事会”试点企业之一。

所处行业：属于综合性国有农业企业。

主要业务板块情况：海洋捕捞、养殖、加工、国际渔业合作、畜牧业、农业贸易、物流及服务业。

(二) 委托人概况

公司名称：中牧实业股份有限公司

注册地址：北京市丰台区南四环西路 188 号八区 16-19 号楼

注册资本：84,240.80 万元

法定代表人：王建成

企业性质：其他股份有限公司(上市)

股票代码及中文简称：“600195”、“中牧股份”

经营范围：加工、生产饲料原料、饲料、饲料添加剂、动物保健品、畜禽制品及其相关产品；粮食收购；销售兽药、饲料原料、饲料、饲料添加剂、动物保健品、畜禽制品及其相关产品、畜牧业生产资料；研究开发饲料新品种、饲料新技术；出租商业、办公用房；与以上项目相关的技术咨询、服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

历史沿革：

中牧实业股份有限公司（以下简称“中牧股份”）系经原国家经贸委（国经贸委企改[1998]822 号文）批准，由中国牧工商（集团）总公司独家发起，以募集方式设立的股份有限公司，于 1998 年 12 月 25 日取得企业法人营业执照，统一社会信用代码为 9111000071092358XT。

1998 年 11 月 13 日，中牧股份经中国证券监督管理委员会（证监发字[1998]285 号文）批准，首次向社会公众发行人民币普通股，并于 1999 年 1 月 7 日在上海证券交易所上市。

根据国务院国有资产监督管理委员会批准，2004 年至 2005 年间，中国牧工商（集团）总公司和中国水产（集团）总公司进行了重组。重组后，中国水产（集团）总公司更名为中国农业发展集团有限公司，中国牧工商（集团）总公司成为其全资子公司。

截至2020年3月4日止，中牧股份注册资本为人民币 84,240.8 万元，股本为人民币842,408,000 元，均为无限售条件的流通股。

截至2020年3月4日止，中国农发集团通过其子公司中国牧工商集团有限公司持有中牧股份49.91%的国有法人股，为中牧股份最终控制方。

(三) 被评估单位概况

公司名称：北京农发生物制药有限公司

住所：北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地DX00-0502-6014-3

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：丁向东

注册资本：20000 万元

成立日期：2014年9月4日

营业期限：2014 年 9 月 4 日至长期

经营范围：生产药品；兽用生物制品的技术开发、技术服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；技术转让、咨询、推广；企业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；生产药品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。）

1、历史沿革

北京农发生物制药有限公司(以下简称：北农发公司)系由中国农业发展集团有限公司出资，于2014年9月4日，在北京市工商行政管理局大兴分局注册成立的有限责任公司。取得北京市工商行政管理局大兴分局核发的营业执照，统一社会信用代码为911101153067005794。

2、基准日股权结构

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴比例
中国农业发展集团有限公司	20,000.00	100.00%
合计	20,000.00	100.00%

3、必要的公司产权和经营管理结构图

(1) 公司产权

北农发公司2016年并购豪威生物科技有限公司，持有豪威生物科技有限公司100%股权。

(2) 组织结构图

无。

4、近几年财务和经营状况

(1) 近几年财务、经营情况

资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-11-30
流动资产	14,938.10	10,455.28	12,171.20	14,392.03
非流动资产	10,290.21	10,262.48	8,938.49	8,938.49
其中：长期股权投资	8,938.49	8,938.49	8,938.49	8,938.49
固定资产	-	-	-	-
无形资产	1,351.72	1,323.99	-	-
其他资产	-	-	-	-
资产总计	25,228.31	20,717.76	21,109.69	23,330.52
流动负债	6,231.94	872.05	281.05	0.80
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	6,231.94	872.05	281.05	0.80
实收资本	19,103.00	20,000.00	21,000.00	23,500.00
资本公积	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-106.63	-154.29	-171.36	-170.28
所有者权益合计	18,996.37	19,845.71	20,828.64	23,329.72
负债及所有者权益合计	25,228.31	20,717.76	21,109.69	23,330.52

利润表

金额单位：人民币万元

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-11 月
一、营业收入	-	-	-	2.23
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	4.51	4.07	0.85	5.01
营业费用	-	-	-	-
管理费用	92.61	48.45	14.19	0.03
财务费用	-3.49	-4.86	-2.13	-4.54
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
其他收益	-	-	-	-

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-11 月
资产处置收益				
二、营业利润	-93.63	-47.66	-12.91	1.73
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	4.16	-
三、利润总额	-93.63	-47.66	-17.07	1.73
减：所得税	-	-	-	0.66
四、净利润	-93.63	-47.66	-17.07	1.07

被评估单位 2017 年度至 2019 年 1-11 月的会计报表业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众环审字（2020）号 024250 标准无保留意见审计报告。

（2）被评估单位资产、财务、经营管理状况，分析历史年度的收入、成本、费用、收益等财务指标及变化原因

1) 资产状况分析

截至评估基准日，北农发公司资产总额 23,330.52 万元，其中流动资产 14,392.03 万元，主要为货币资金 933.86 万元、应收款项 13,458.17 万元；非流动资产 8,938.49 万元，系长期股权投资；负债总额 0.80 万元，全部是流动负债；所有者权益 23,329.72 万元，其中实收资本 23,500.00 万元、未分配利润-170.28 万元。

2) 经营管理情况分析

北农发公司作为管理单位，未开展生产经营活动。

（3）被评估单位的生产规模、资本结构、核心技术、研发力量、历史业绩、以及未来发展规划和竞争优势、劣势，主要产品业务的市场地位及市场占有率，主要竞争者的情况等。

1) 生产规模

无。

2) 资本结构

截止基准日北农发公司实收资本为 23,500.00 万元，股东为中国农业发展集团有限公司。注册资本为 20,000.00 万元，实收资本与注册资本不一致，北农发公司正在办理工商变更登记手续。

3) 核心技术

无。

4) 研发力量、历史业绩

无。

5) 未来发展规划和竞争优势、劣势

企业尚未制定未来发展规划。

6) 竞争优势、劣势分析如下：

无。

(4) 形成企业主要生产能力的状况，正在或者计划进行的投资项目简况，企业的主要资产状况；

北农发公司未开展生产经营活动，公司主要资产为对豪威生物科技有限公司的长期股权投资和其他应收款。

(5) 主要原材料、能源供应情况，环境污染及治理情况等

无。

5、执行的主要会计政策

执行财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

(四) 委托方与被评估单位之间的关系

北京农发生物制药有限公司是中国农业发展集团有限公司的全资子公司，中国农业发展集团有限公司委托中牧实业股份有限公司对北京农发生物制药有限公司实施整体托管经营。乾元浩生物股份有限公司是中牧实业股份有限公司的控股子公司。中国农业发展集团有限公司是北京农发生物制药有限公司、中牧实业股份有限公司、乾元浩生物股份有限公司的最终控制方。

(五) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告使用者包括委托方、评估项目业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者，除此之外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

依据中国农发集团（2020）第 387 号内部签报，中牧股份党委会议纪要第 11 期（2020 年）、总经理办公会议纪要第 7 期（2020 年），中国农业发展集团有限公司拟以所持北京农发生物制药有限公司股权增资中牧实业股份有限公司子公司乾元浩生物股份有限公司，为此，需对北农发公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日北农发公司股东全部权益价值。评估范围为北农发公司的全部资产及负债。

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产	143,920,263.55
二	非流动资产	
1	其中：可供出售金融资产	
2	持有至到期投资	
3	长期应收款	
4	长期股权投资	89,384,875.11
5	投资性房地产	
6	固定资产	
7	在建工程	
8	工程物资	
9	固定资产清理	
10	生产性生物资产	
11	油气资产	
12	无形资产	
13	开发支出	
14	商誉	
15	长期待摊费用	
16	递延所得税资产	
17	其他非流动资产	
三	资产总计	233,305,138.66
四	流动负债	8,000.00

序号	科目名称	账面价值
五	非流动负债	
六	负债合计	8,000.00
七	净资产（所有者权益）	233,297,138.66

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、负债账面价值已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2020）号 024250 标准无保留意见审计报告。

（二）委估主要资产情况

委估主要资产为长期股权投资，被投资单位为豪威生物科技有限公司，持股比例为 100%。具体情况如下：

1、注册情况

（1）企业名称：豪威生物科技有限公司

（2）住所：天津新技术产业园区武清开发区泉秀路1号

（3）类型：有限责任公司(法人独资)

（4）法定代表人：沈静

（5）注册资本：9000万元

（6）成立日期：2012年08月14日

（7）营业期限：2012年08月14日至长期

（8）经营范围：生物技术开发、咨询、转让，保健用品（医疗器械除外）制造、销售，自有房屋租赁。（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）

（9）历史沿革

豪威生物科技有限公司（以下简称“豪威生物”）最初是由王淑荣、吴里明于2012年共同投资设立的有限责任公司；2014年9月17日，王淑荣、吴里明分别将其持有的公司股份11.43%、8.57%转让给周立桥；2016年8月19日王淑荣、吴里明、周立桥将其全部股份转让给北京农发生物制药有限公司，于2018年3月8日取得天津市武清区市场和质量监督管理局换发的营业执照，统一社会信用代

码为91120222052063994C。

2、主要财务指标

(1) 历史数据

①2016年1月1日-2019年11月30日资产负债表

单位：人民币万元

项 目	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-11-30
流动资产	96.39	110.51	1,441.81	1,659.70
非流动资产	12,808.96	12,018.64	13,084.56	13,667.78
资产总计	12,905.35	12,129.15	14,526.37	15,327.48
流动负债	7,531.42	8,402.82	12,330.99	14,287.87
非流动负债	752.38	735.85	719.33	705.37
负债合计	8,283.80	9,138.67	13,050.32	14,993.24
所有者权益合计	4,621.55	2,990.48	1,476.05	334.24
负债及所有者权益合计	12,905.35	12,129.15	14,526.37	15,327.48

②2016年度—2019年1-11月利润表

单位：人民币万元

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-11 月
营业收入	-	6.94	541.94	1,558.88
利润总额	-597.43	-1,622.81	-1,510.30	-1,138.03
净利润	-598.04	-1,631.07	-1,514.43	-1,141.82

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

无。

(四)企业申报的表外资产的情况

无。

(五)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(或者评估值)

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定本次评估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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2019 年 11 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

- 1、中国农发集团（2020）第 387 号内部签报；
- 2、中牧股份党委会议纪要第 11 期（2020 年）、总经理办公会议纪要第 7 期（2020 年）。

(二)法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日发布)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018 修订)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》中华人民共和国主席令第五号；
- 4、《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令；
- 5、《国有资产评估管理办法实施细则》国资办发[1992]36 号；

- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委、财政部令第 32 号；
- 8、《中共中央、国务院关于深化国有企业改革的指导意见》（中发〔2015〕22 号）；
- 9、《国务院关于国有企业发展混合所有制经济的意见》（国发〔2015〕54 号）；
- 10、《中央企业混合所有制改革操作指引》国资产权〔2019〕653 号；
- 11、《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；
- 12、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权〔2013〕64 号)；
- 13、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日修订)；
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日修订)；
- 15、《中华人民共和国专利法》(2008 修订)；
- 16、《中华人民共和国商标法》(2019 修订)；
- 17、财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。
- 18、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)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〔2017〕36 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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

- 10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- 13、《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44号);
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 15、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 17、《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);
- 18、《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号);
- 19、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)。
- 20、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015);
- 21、《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014);
- 22、《城镇土地分等定级规程》(GB-T18507-2014)。

(四)产权依据

- 1、委托方及被评估企业法人营业执照;
- 2、国有产权登记证;
- 3、国有土地使用证、房屋所有权证;
- 4、车辆行驶证;
- 5、设备购置发票等产权证明文件;
- 6、专利证书、商标注册证;
- 7、被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表;
- 8、其他产权证明文件。

(五)取价依据

- 1、《房屋完损等级评定标准》建设部;
- 2、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格【2007】670号;
- 3、《天津市装饰装修工程预算基价》2016编制;
- 4、《天津市安装工程预算基价》2016编制;
- 5、《天津市建筑工程预算基价》2016编制;

- 6、《关于调整我市建设工程计价依据的通知》津住建建市函（2019）42号；
- 7、评估人员现场勘察房屋记录及评估机构掌握的其它资料；
- 8、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。
- 9、《2019年机电产品价格手册》机械工业信息研究院编；
- 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、《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”
- 12、《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场；
- 13、《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；
- 14、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
- 15、《天津市土地管理条例》（2012年修订）；
- 16、《天津市人民政府关于调整天津市征地区片综合地价标准的通知》（津政发[2014]20号）；
- 17、《市国土房管局市发展改革委关于公布实施天津市征收土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》（津国土房资[2014]36号）；
- 18、《天津市人大常委会关于天津市耕地占用税具体适用税额的决定》2019年5月30日天津市第十七届人民代表大会常务委员会第十一次会议；
- 19、《天津市土地开发整理管理规定》（天津市人民政府令第9号）；
- 20、Wind资讯金融终端；
- 21、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 22、评估机构收集和掌握的其他资料。

(六)其他依据

- 1、本次资产评估委托合同；
- 2、被评估单位提供的该经济行为的专项审计报告、会计报表及资产评估申报表；
- 3、被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；

- 4、被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等；
- 5、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法(资产基础法)。

企业价值评估中的收益法，是指通过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。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估”。

本次评估目的是拟进行增资，由于无法取得与被评估企业类似的股权交易案例及参考企业，无法取得市场法所需的相关比较资料，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

通过对被评估企业的调查了解，被评估企业作为管理单位，未开展生产经营活动，故此次不采用收益法进行评估。

由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(二)资产基础法

➤ 流动资产

1、货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以核实后的数额确认评估值。

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。评估人员通过与企业相关人员交谈及核对原始凭证，分析款项的业务性质和账龄后，以审计确认的账面作为应收款项的评估值。

➤ 非流动资产

非流动资产为长期股权投资，对于长期股权投资，根据具体投资形式、收益获取方式和占被投资单位股权的比例，采用资产基础法、收益法进行整体评估，并对两种方法得出的结果加以分析比较，以其中一种方法评估后的股东全部权益(净资产)价值乘以股权比例确定评估值。

➤ 流动负债

流动负债为应付账款，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于2020年6月3日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一)前期准备阶段

1、2020年6月，我公司与委托方就评估目的、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、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划；

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目人员对纳入评估范围资产进行详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路。

(二) 现场评估阶段

评估人员于2020年6月3日至2020年6月15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尽职调查。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组主要为资产基础法组。

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；对发现的问题协同企业做出调整。

3、依据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5、评估人员对纳入评估范围的资产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。

6、根据评估范围内资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

7、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评定估算、汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

- 1、在上述工作基础上，起草评估报告，撰写评估说明，汇集整理评估工作底稿；
- 2、按评估机构内部报告审核制度履行审核程序并对评估报告进行修改、校正；
- 3、与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，出具正式评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些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。

4、持续经营假设

即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，经营者负责并有能力担当责任，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法、持续地经营下去。

(二) 评估特殊性假设

- 1、评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用

的会计政策在重要方面保持一致；

2、评估基准日后被评估单位的外部经济环境不变，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、评估基准日后被评估单位所处的行业环境保持目前的发展趋势；

4、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

5、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；

6、被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，其管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7、委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整、依据充分；

本评估报告之评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，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

在实施了上述资产评估程序和方法后，北农发公司股东全部权益价值于评估基准日的评估结果如下：

总资产账面值为 23,330.52 万元，评估值为 19,594.59 万元，评估减值 3,735.93 万元，减值率为 16.01%；

负债账面值为 0.80 万元，评估值为 0.80 万元，评估无增减值变化；

净资产账面值为 23,329.72 万元，评估值为 19,593.79 万元，评估减值 3,735.93 万元，减值率为 16.01%。

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%
流动资产	14,392.03	14,392.03	-	-
非流动资产	8,938.49	5,202.56	-3,735.93	-41.80
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	8,938.49	5,202.56	-3,735.93	-41.80
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	-	-	-	
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	-	-	-	
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	23,330.52	19,594.59	-3,735.93	-16.01
流动负债	0.80	0.80	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	0.80	0.80	-	-
净资产（所有者权益）	23,329.72	19,593.79	-3,735.93	-16.01

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

综上所述，在持续经营前提下，北农发公司经评估后股东全部权益价值于评估基准日为 19,593.79 万元。

十一、特别事项说明

(一) 被评估单位主要资产产权瑕疵事项

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三) 抵押、质押、担保事项

无。

(四) 评估程序受限事项

无。

(五) 重大期后事项

无。

(六) 引用其他机构出具的报告结论的情况

无

(七) 其他需要说明的事项

1、 本次评估未考虑流动性、控股权、少数股权等因素产生的溢价或折价。

2、 评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

3、 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

5、 委托人、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

6、 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告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、本报告对被评资产和相关债务所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。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得对资产评估对象的法律权属提供保证。

9、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

10、子公司豪威生物科技有限公司投资性房地产——车间二、车间三、车间四等3处房产未办理房产证，建筑面积为16,840平方米。固定资产——房屋建筑物中警卫室、库房、地源热泵机房等4处房产未办理房产证，建筑面积为283平方米。本次评估以现场实际测量核实其面积，豪威生物科技有限公司承诺对该等未取得房屋所有权证的资产拥有所有权，不存在产权纠纷。

11、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于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) 资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并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；

(六) 本资产评估报告中对委估资产价值的分析只适用于资产评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他资产评估报告混用。

十三、评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为2020年8月4日。

谨此报告！

(此页无正文)

资产评估师签名: 李胜强

资产评估师签名: 李忠良

