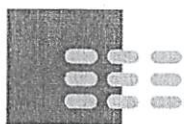


本报告依据中国资产评估准则编制

北京三元食品股份有限公司拟收购北京首农  
畜牧发展有限公司部分股权涉及的  
北京首农畜牧发展有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告  
天圆开评报字[2021]第 000224 号  
(共一册, 第一册)



北京天圆开资产评估有限公司

BEIJING TIANYUANKAI ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

2021年10月19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： 1137020064202100128

资产评估报告名称： 北京三元食品股份有限公司拟收购北京首农畜牧  
发展有限公司部分股权涉及的北京首农畜牧发展  
有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 天圆开评报字[2021]第000224号

资产评估机构名称： 北京天圆开资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 詹朝晖(资产评估师)、虞明华(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

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	8
一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告 使用人 .....	8
二、评估目的 .....	14
三、评估对象和评估范围 .....	14
四、价值类型 .....	22
五、评估基准日 .....	23
六、评估依据 .....	23
七、评估方法 .....	27
八、评估程序实施过程及情况 .....	46
九、评估假设 .....	47
十、评估结论 .....	48
十一、特别事项说明 .....	50
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	54
十三、资产评估报告日 .....	54
附件目录 .....	56

# 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。

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资产评估报告的使用人。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

# 北京三元食品股份有限公司拟收购北京首农畜牧发展有限公司 部分股权涉及的北京首农畜牧发展有限公司

## 股东全部权益价值项目

### 资产评估报告摘要

天圆开评报字[2021]第 000224 号

一、经济行为及评估目的：根据北京首农食品集团有限公司关于北京三元食品股份有限公司的 927 项目立项的批复，本次评估是为满足北京三元食品股份有限公司拟收购北京三元种业科技股份有限公司持有的北京首农畜牧发展有限公司部分股权的需要，对涉及的北京首农畜牧发展有限公司的股东全部权益进行价值评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为北京首农畜牧发展有限公司截至评估基准日的股东全部权益。评估范围是北京首农畜牧发展有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债等。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021 年 5 月 31 日。

五、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法对北京首农畜牧发展有限公司的股东全部权益价值进行估算，并选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其使用有效期：我们根据法律、行政法规和资产评估准则，本着独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法对北京首农畜牧发展有限公司在评估基准日 2021 年 5 月 31 日股东全部权益价值进行了评估，北京首农畜牧发展有限公司的股东全部权益价值为 243,384.93 万元。具体评估结果为：

评估基准日，资产账面价值 463,240.52 万元，评估值 479,065.99 万元，评估增值 15,825.47 万元，增值率 3.42%；负债账面价值 247,815.51 万元，评估值 235,681.06 万元，评估减值 12,134.45 万元，减值率 4.90%；净资产账面价值 215,425.01 万元，评估值 243,384.93 万元，评估增值 27,959.92 万元，增值率 12.98%。各类资产评估情况见下表：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年5月31日

被评估单位：北京首农畜牧发展有限公司

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	179,685.89	186,354.57	6,668.68	3.71
非流动资产	2	283,554.63	292,711.42	9,156.79	3.23
其中：债权投资	3	-	-	-	
其他债权投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	6,840.06	665.67	-6,174.39	-90.27
其他权益工具投资	7	-	-	-	
其他非流动金融资产	8	-	-	-	
投资性房地产	9	-	-	-	
固定资产	10	61,962.84	63,097.58	1,134.74	1.83
在建工程	11	4,991.85	5,009.24	17.39	0.35
生产性生物资产	12	117,201.27	129,714.67	12,513.40	10.68
油气资产	13	-	-	-	
使用权资产	14	85,534.96	85,534.96	-	-
无形资产	15	569.35	3,253.14	2,683.79	471.38
开发支出	16	-	-	-	
商誉	17	-	-	-	
长期待摊费用	18	5,545.58	4,527.44	-1,018.14	-18.36
递延所得税资产	19	-	-	-	
其他非流动资产	20	908.72	908.72	-	-
<b>资产总计</b>	<b>21</b>	<b>463,240.52</b>	<b>479,065.99</b>	<b>15,825.47</b>	<b>3.42</b>
流动负债	22	152,419.15	152,419.15	-	-
非流动负债	23	95,396.36	83,261.91	-12,134.45	-12.72
<b>负债总计</b>	<b>24</b>	<b>247,815.51</b>	<b>235,681.06</b>	<b>-12,134.45</b>	<b>-4.90</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>25</b>	<b>215,425.01</b>	<b>243,384.93</b>	<b>27,959.92</b>	<b>12.98</b>

按现行有关规定，评估结论自评估基准日起至经济行为实现日一年内使用有效，即自2021年5月31日至2022年5月30日。

## 七、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

### 1. 母公司

①纳入母公司评估范围内的部分房屋建筑物未办理产权证，企业已提供权属无争议说明。具体明细如下所示：

金额单位：人民币元

序号	公司	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
					原值	净值
1	1-母公司	犊牛舍	2019/12/1	504.00	489,806.00	467,832.82
2	1-母公司	犊牛舍	2017/6/1	1,360.00	912,847.00	799,628.70
3	1-母公司	教育基地二楼	2018/11/1	680.59	2,057,433.46	1,894,553.26
4	1-母公司	地磅房	2015/9/1	45.00	255,978.00	216,606.00
5	1-母公司	新锅炉房	2015/9/1	18.00	34,191.00	28,055.36
6	1-母公司	东新建办公室	2016/12/1	540.00	641,903.49	564,097.45
7	1-母公司	技术室	2019/3/1	101.00	144,307.00	135,820.34
8	1-母公司	翻建精料库	2016/12/1	295.00	249,200.70	174,514.69
9	1-母公司	兽医室	2017/11/1	150.00	39,786.30	29,610.12
10	1-母公司	乳室	2017/11/1	260.00	49,675.55	36,970.13
11	1-母公司	维修组	2017/11/1	107.75	369,155.80	274,737.20
12	1-母公司	产房	2017/11/1	650.00	1,056,449.29	786,242.03
13	1-母公司	办公室	2017/11/1	750.00	451,944.58	336,350.92
14	1-母公司	油罐房	2017/12/1	36.00	25,664.00	19,230.29
15	1-2-河南分	后备牛双列补饲料牛棚	2015/12/1	1,725.00	1,014,227.73	853,046.93
16	1-2-河南分	食堂库房	2016/12/1	40.00	61,759.17	54,355.60
17	1-2-河南分	办公楼	2012/12/1	1,091.06	839,292.40	731,893.57
18	1-2-河南分	餐厅	2012/12/1	259.50	308,347.88	268,890.66
19	1-2-河南分	磅房	2012/3/1	13.00	10,289.63	8,972.87
20	1-2-河南分	南门岗	2012/3/1	17.00	13,534.13	11,802.25
21	1-2-河南分	北门岗	2013/12/1	16.00	13,664.73	11,916.05
22	1-2-河南分	值班室	2013/12/1	75.00	65,226.71	56,880.19
23	1-2-河南分	兽医室	2013/1/1	432.00	436,281.53	380,453.28
24	1-2-河南分	维修车间	2013/1/1	313.50	316,566.51	276,057.57
25	1-2-河南分	消毒室	2013/1/1	259.40	261,907.57	228,392.84
26	1-2-河南分	锅炉房	2013/1/1	60.00	56,441.33	49,218.85
27	1-2-河南分	发电机房	2012/12/1	52.50	48,915.81	42,656.26
28	1-2-河南分	小配电房	2012/12/1	12.00	10,333.89	9,011.66
29	1-2-河南分	犊牛暖房	2013/6/1	201.30	201,447.49	175,669.58
30	1-2-河南分	小挤奶厅	2014/12/1	105.00	238,469.34	207,953.95
31	1-2-河南分	大挤奶厅	2013/11/1	327.00	886,274.18	772,863.45
32	1-10-巴彦淖尔	技术室	2017/12/1	84.00	88,300.00	60,785.72
33	1-10-巴彦淖尔	产房值班室	2017/12/1	55.00	73,400.00	50,528.56
34	1-10-巴彦淖尔	锅炉房(产房)	2017/12/1	6.00	5,900.00	4,061.56
35	1-10-巴彦淖尔	新建料库	2018/1/1	740.08	907,244.00	629,217.60
36	1-10-巴彦淖尔	职工活动房	2018/1/1	80.00	90,000.00	62,419.26
		合 计		11,461.68	12,726,166.20	10,711,297.57

②被评估单位账面记载的部分车辆权属人为三元种业或其他单位。企业已提供说明证明权属无争议。具体明细见下表：

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	数量	账面价值		证载权利人
			原值	净值	
1	鲁 VE806X	1	97,800.00	24,461.17	北京三元种业科技股份有限公司

序号	车辆牌号	数量	账面价值		证载权利人
			原值	净值	
2	京 A72479	1	270,244.00	78,392.75	北京南牧兴资产管理中心有限公司
3	京 AJ769 挂	1	34,000.00	1,700.00	北京三元种业科技股份有限公司
4	京 AE3335	1	422,900.00	176,663.27	北京奶牛中心
5	京 P780L1	1	179,400.00	57,244.98	北京奶牛中心
6	京 P2CV85	1	223,700.00	87,615.74	北京奶牛中心
7	京 P779L2	1	179,400.00	56,650.10	北京奶牛中心
8	京 PMU008	1	447,200.00	118,203.03	北京奶牛中心
9	京 P56N22	1	138,900.00	42,433.98	北京奶牛中心
10	京 PICQ77	1	119,900.00	46,461.07	北京奶牛中心
11	京 P5DZ79	1	223,700.00	84,819.56	北京奶牛中心
12	京 P5CR72	1	74,800.00	40,534.15	北京三元种业科技股份有限公司
13	京 KBY759	1	178,574.00	105,061.15	北京三元种业科技股份有限公司
14	京 N3LH81	1	280,800.00	129,383.93	北京三元种业科技股份有限公司
15	京 QH0Z17	1	173,566.00	8,678.30	北京三元种业科技股份有限公司
16	京 Q5Z087	1	96,460.00	27,732.35	北京三元种业科技股份有限公司
17	京 PT7D67	1	79,900.00	57,024.90	北京南牧兴资产管理中心有限公司
	合计	17	3,221,244.00	1,143,060.43	

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

## 2. 子公司

①纳入子公司评估范围内的部分房屋建筑物未办理产权证，企业已提供权属无争议说明。具体明细如下所示：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
			原值	净值
1	培训中心	3,561.58	10,999,297.10	9,683,718.91
2	库房	2,541.74	7,537,456.50	6,635,826.47
3	办公楼	3,693.79	11,353,933.32	9,995,949.23
4	消毒更衣室	1,165.90	3,850,862.57	3,390,256.95
5	食堂	1,869.10	5,736,407.01	5,050,301.24
6	宿舍楼	4,826.48	14,393,562.26	12,672,180.26
	合计	17,658.59	53,871,518.76	47,428,233.06

本次评估中未考虑该事项对评估值的影响。

②列入评估范围的京 PB7E23 丰田汽车证载权利人为北京首农畜牧发展有限公司。

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

(二) 重要的利用专家工作及报告情况；

本次评估利用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同专字（2021）第 110C016816 号标准无保留意见审计报告。



(三) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响的情况。

①资产清查过程中，由于牛冻精均存放于液氮罐中，无法取出，评估人员核查了出入库明细等，经核实无误，故对于冻精的数量，本次评估以企业申报的数量确定。

②资产清查过程中，由于评估人员无法确定牛只的生理特征、疾病等情况，本次评估中未考虑牛只疾病等情况。

#### (四) 其他事项

①经工商网站查询，被评估单位有一项对北京市绿荷隆茂奶牛养殖有限公司（简称“绿荷隆茂”）的投资，持股比例为 22%。具体情况如下：

根据北京三元种业科技股份有限公司（简称“三元种业”）提供的说明：2010 年，按照市国资委批复《关于北京首都农业集团有限公司对北京三元种业科技股份有限公司增资的批复》（京国资〔2010〕178 号）及《关于北京首都农业集团有限公司拟对北京三元种业科技股份有限公司追加投资资产评估项目予以核准的批复》（京国资产权〔2010〕211 号），北京首都农业集团有限公司（现已更名为北京首农食品集团有限公司）将北京三元绿荷奶牛养殖中心（被评估单位前身）持有的绿荷隆茂 22% 股权增资至三元种业。因历史原因，始终未办理完毕工商变更登记手续，仍登记为被评估单位的子公司。但其实际被三元种业控制，账务记账体现在三元种业的长期股权投资。2016 年绿荷隆茂开始停业，绿荷隆茂的长期股权投资已全额计提减值准备。

三元种业承诺将负责处理后续绿荷隆茂退出有关工作，故本次评估范围未包含对北京市绿荷隆茂奶牛养殖有限公司的股权投资。

②北京首农畜牧发展有限公司于 2021 年 7 月完成对河北婴泊牧业有限公司部分资产的收购，包括房屋建筑物、构筑物、设备类资产及牛群。北京中企华资产评估有限责任公司出具了《北京首农畜牧发展有限公司拟收购河北婴泊牧业有限公司固定资产及全群牛只项目》（中企华评报字〔2021〕1108 号）的评估报告。资产账面价值共计 9,059.64 万元，评估价值 8,649.59 万元，本次评估未考虑此收购事项的影响。

(五) 本次评估未考虑流动性对评估结论的影响。

(六) 本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论的影响。

评估报告使用人应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

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和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

北京三元食品股份有限公司拟收购北京首农畜牧发展有限公司  
部分股权涉及的北京首农畜牧发展有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

天圆开评报字[2021]第 000224 号

北京三元种业科技股份有限公司、北京三元食品股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称“我公司”）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、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，为满足北京三元食品股份有限公司拟收购北京三元种业科技股份有限公司持有的北京首农畜牧发展有限公司部分股权的需要，对涉及的北京首农畜牧发展有限公司股东全部权益在 2021 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

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

（一）委托人：北京三元种业科技股份有限公司（以下简称“三元种业”）

名称：北京三元种业科技股份有限公司

类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

住所：北京市大兴区德茂庄德裕街 5 号

统一社会信用代码：91110115753301473X

法定代表人：乔绿

注册资本：80068.3028 万元人民币

成立日期：2003-08-14

经营范围：加工生物制品、肉类、牛奶、畜用药品、配合饲料、饲料添加剂；加工屠宰畜禽；普通货物运输、货物专用运输（冷藏保鲜、罐式）；产品质量检测、食品检验；以下限分支机构经营：加工浓缩饲料、配合饲料、精料补充料（省级以上饲料主管

部门批文有效期至 2023 年 03 月 21 日)；加工添加剂预混合饲料(省级以上饲料主管部门批文有效期至 2023 年 03 月 21 日)；添加剂预混合饲料(省级以上饲料主管部门批文有效期至 2023 年 03 月 21 日)；养殖、销售奶牛、种鸭、种牛、肉牛、种猪、家禽及优良品种繁育；种植、销售花卉、蔬菜、瓜果及优良品种培育；规模化奶牛场、猪场工艺设计；奶制品的研制开发；农业科学研究与试验发展；技术开发、技术推广、技术转让、技术培训、技术咨询、技术服务；销售自行开发后的产品；货物进出口，技术进出口，代理进出口；机械设备租赁；修理农林牧渔机械；提供农业机械并配备操作人员、提供农场劳务承包人；销售生物制品、肉类、牛奶、畜用药品、饲料、饲料添加剂；机械电器设备；饲料原料；销售仪表仪器；销售医疗器械(不含第二类、第三类医疗器械)。(市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

委托人：北京三元食品股份有限公司(以下简称“三元股份”)

名称：北京三元食品股份有限公司(股票代码 600429.SH)

类型：股份有限公司(中外合资、上市)

住所：北京市大兴区瀛海瀛昌街 8 号

统一社会信用代码：91110000600062547M

法定代表人：于永杰

注册资本：149755.7426 万元人民币

成立日期：1997-03-13

经营范围：加工乳品、饮料、食品、原材料、保健食品、冷食冷饮；生产乳品机械、食品机械；生产生物工程技术产品(不包括基因产品)；餐饮；自产产品的冷藏运输；销售食品；开发生物工程技术产品(不包括基因产品)；信息咨询；自有房屋出租；物业管理；安装、修理、租赁自有/剩余乳品机械和设备(非融资租赁)；销售自产产品；货物进出口；组织文化艺术交流活动；会议服务；教育咨询；展览会票务代理。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

十大股东明细：

序号	股东名称	股份类型	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1	北京首农食品集团有限公司	流通 A 股	535,908,935	35.7900
2	BEIJINGENTERPRISES(DAIRY) LIMITED	流通 A 股	283,142,849	18.9100
3	上海平闰投资管理有限公司	流通 A 股	249,617,151	16.6700
4	上海复星创泓股权投资基金合伙企业(有限合伙)	流通 A 股	56,661,562	3.7800
5	江苏省国信集团有限公司	流通 A 股	5,009,724	0.3300
6	中垦国邦(天津)有限公司	流通 A 股	4,850,000	0.3200
7	郭彦超	流通 A 股	4,580,000	0.3100
8	禹宙	流通 A 股	3,682,700	0.2500
9	汤海贤	流通 A 股	3,008,708	0.2000
10	王军	流通 A 股	2,830,000	0.1900

注：上述为 2021 年中报数。

(二) 被评估单位：北京首农畜牧发展有限公司（以下简称“首农畜牧”）

1. 工商注册登记情况

名称：北京首农畜牧发展有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：北京市大兴区旧宫镇德茂庄德裕街 5 号

统一社会信用代码：911101158028909490

法定代表人：乔绿

注册资本：175000 万元人民币

成立日期：2001-09-11

经营范围：生产、经营荷斯坦奶牛（限在种畜禽生产经营许可证地址、种畜禽生产经营许可证有效期至 2023 年 04 月 27 日）；批发兽用化学药品、抗生素、中成药、外用杀虫剂、消毒剂（兽药经营许可证有效期至 2022 年 05 月 31 日）（以上范围限分支机构经营）；生产、经营（荷斯坦牛、西门塔尔牛、利木赞牛、夏洛来牛、安格斯牛、褐牛、娟姗牛冷冻精液）（限在种畜禽生产经营许可证地址，种畜禽生产经营许可证有效期至 2023 年 06 月 28 日）；普通货运（道路运输经营许可证有效期至 2024 年 10 月 09 日）；牛场设计、猪场工艺设计；养殖牲畜；批发机械设备及配件（不涉及国营贸易管理商品；涉及配额许可证管理商品的按国家有关规定办理申请手续）；种植农作物；奶牛技术咨询、服务；技术培训；批发饲料、饲料添加剂；货物进出口；技术进出口；

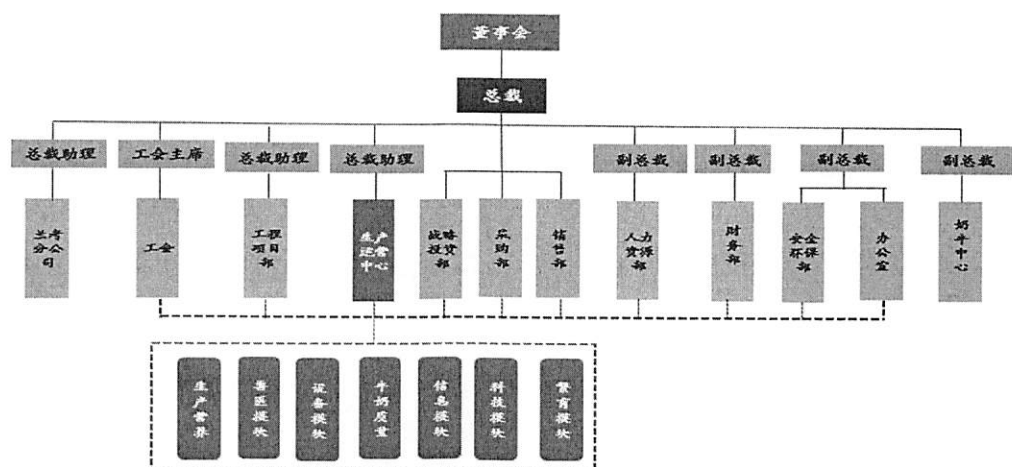
代理进出口；修理林牧渔机械。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；普通货运、生产、经营荷斯坦牛（小务牛场：北京市通州区永乐店镇小务村村东）、生产、经营（荷斯坦牛、西门塔尔牛、利木赞牛、夏洛来牛、安格斯牛、褐牛、娟姗牛冷冻精液）、生产、经营荷斯坦牛（三袋牛场：北京市通州区永乐店镇三袋村东）、生产、经营荷斯坦牛（半截河牛场：北京市通州区永乐店镇半截河村东）以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 2. 公司基本情况

北京首农畜牧发展有限公司隶属于北京三元种业科技股份有限公司，主要业务是奶牛养殖、鲜奶生产、种牛培育、肉牛养殖。首农畜牧机关共设 10 个业务部门，即生产运营中心、肉牛生产管理部、采购部、财务部、战略投资部、项目工程管理部、人力资源部、销售部、安全环保部、办公室。首农畜牧拥有 21 个分公司和 1 个子公司，21 个分公司即奶牛中心、河南分公司、山东分公司、滦县分公司、白城分公司、兰西分公司、巴彦淖尔市分公司、云南分公司、河南许昌分公司、邢台分公司、兰考分公司、兰考示范农场、上蔡分公司、张家口分公司、经济技术开发区分公司、绿荷牛业分公司、饲料分公司、科技分公司、北京绿荷牛业有限责任公司宝坻分部、北京三元绿荷奶牛养殖中心南口分部、技术服务分公司。子公司为河北首农现代农业科技有限公司。

北京首农畜牧发展有限公司已于 2019 年 12 月 2 日取得高新技术企业证书，证书编号为 GR201911006044，有效期为三年。有效期内免收畜牧业相关收入所得税。

组织结构图如下：



## 3. 公司股权结构及变更情况

2001 年 7 月 14 日，以北京三元集团总公司作为发起人组建北京三元绿荷奶牛养殖中心。北京三元绿荷奶牛养殖中心设立时的股权结构如下：

股东姓名	出资额(万元)	出资方式	持股比例
北京三元集团总公司	300	货币	100%

2010年12月5日,北京首都农业集团有限公司出具《北京首都农业集团有限公司关于对其下属单位重组改制及增资的决定》(京首农发[2010]343号),北京首都农业集团有限公司以包括北京三元绿荷奶牛养殖中心等资产对北京三元种业科技股份有限公司增资。

2012年11月13日,北京三元绿荷奶牛养殖中心由全民所有制企业改制为由北京三元种业科技股份有限公司出资的法人独资企业。改制后的公司名称为“北京绿荷牛业有限责任公司”。

2012年12月6日,北京兴华会计师事务所出具《北京绿荷牛业有限责任公司验资报告》([2012]京会兴验字第08010264号)。改制后北京三元种业科技股份有限公司以净资产方式出资279.86万元、以货币方式出资220.14万元,注册资本500万元。

本次变更完成后,北京绿荷牛业有限责任公司的股权结构如下:

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	北京三元种业科技股份有限公司	279.86	净资产	100%
		220.14	货币	
	合计	500.00		100%

2013年2月25日,北京绿荷牛业有限责任公司、北京三元种业科技股份有限公司和CLARINDALEINVESTMENTSPTE.LTD签署《增资及认缴协议》,约定:北京绿荷牛业有限责任公司注册资本由500万元增至17.50亿元,其中,北京三元种业科技股份有限公司认缴10.45亿元,占北京绿荷牛业有限责任公司注册资本60%;CLARINDALEINVESTMENTSPTE.LTD认缴7亿元,以美元现汇出资,占北京绿荷牛业有限责任公司注册资本40%。

2013年11月4日,瑞华会计师事务所出具《关于北京绿荷牛业有限责任公司验资报告》(瑞华验字[2013]第211B0002号)。变更后的累计注册资本及实收资本均为17.5亿元。

本次变更完成后,北京绿荷牛业有限责任公司的股权结构如下:

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	北京三元种业科技股份有限公司	4,937.37	货币	60%
		100,062.63	实物	
2	CLARINDALEINVESTMENTSPTE. LTD	70,000.00	货币	40%
合计		175,000.00		100%

2013年11月11日,北京绿荷牛业有限责任公司名称变更为北京首农畜牧发展有限公司。

2019年6月27日, CLARINDALEINVESTMENTSPT.E.LTD 与北京三元种业科技股份有限公司、北京三元食品股份有限公司、北京星实投资管理中心(有限合伙)签署《股权转让协议》, LARINDALEINVESTMENTSPT.E.LTD 向北京三元种业科技股份有限公司转让其所持首农畜牧 30.74%股权, 向北京三元食品股份有限公司转让其所持首农畜牧 4.63%股权, 向北京星实投资管理中心(有限合伙)转让其所持首农畜牧 4.63%股权。

截至本次评估基准日, 北京首农畜牧发展有限公司股权结构如下:

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	北京三元种业科技股份有限公司	58,723.69	货币	90.74%
		100,062.63	实物	
2	北京三元食品股份有限公司	8,106.84	货币	4.63%
3	北京星实投资管理中心(有限合伙)	8,106.84	货币	4.63%
合计		175,000.00		100%

#### 4. 近三年一期资产、财务、经营状况

北京首农畜牧发展有限公司 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-5 月财务状况及经营成果如下:

财务及经营状况表(合并)

金额单位: 人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	431,361.44	423,688.57	458,957.48	524,478.40
总负债	263,477.38	249,065.36	263,488.13	320,965.30
净资产	167,884.06	174,623.21	195,469.35	203,513.10
项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	170,658.22	198,840.90	221,421.59	105,438.16
净利润	-7,895.10	8,265.96	20,846.14	8,043.76

财务及经营状况表(母公司)

金额单位: 人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
总资产	347,398.03	355,816.46	398,939.44	463,240.52
总负债	163,215.29	165,161.83	189,715.85	247,815.51
净资产	184,182.74	190,654.62	209,223.59	215,425.01
项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-5月
营业收入	135,024.45	155,767.37	174,882.04	84,188.54
净利润	-3,741.23	7,783.32	18,568.96	6,201.43

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-5 月的会计报表经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了致同专字(2021)第 110C016815 号、致同专字(2021)第 110C016816 号无保意见审计报告。



(一) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人均为被评估单位股东。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

根据北京首农食品集团有限公司关于北京三元食品股份有限公司的927项目立项的批复，本次评估是为满足北京三元食品股份有限公司拟收购北京三元种业科技股份有限公司持有的北京首农畜牧发展有限公司部分股权的需要，对涉及的北京首农畜牧发展有限公司的股东全部权益进行价值评估，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) 评估对象为北京首农畜牧发展有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值，评估范围是北京首农畜牧发展有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估以审计后的账面价值作为评估的基础。致同会计师事务所(特殊普通合伙)对列入评估范围的资产及负债进行审计并出具了“致同专字(2021)第110C016816号”无保留意见审计报告。

截至评估基准日，北京首农畜牧发展有限公司资产账面价值 4,632,405,211.34 元，负债账面价值 2,478,155,077.72 元，净资产账面价值 2,154,250,133.62 元。具体包括流动资产 1,796,858,864.40 元，非流动资产 2,835,546,346.94 元；流动负债 1,524,191,512.70 元，非流动负债 953,963,565.02 元。具体评估范围见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>1,796,858,864.40</b>
货币资金	356,419,734.01
应收账款	260,161,456.73
预付款项	22,616,154.02
其他应收款	726,395,784.58
存货	430,864,700.85
其他流动资产	401,034.21
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>2,835,546,346.94</b>
长期股权投资	68,400,624.09
固定资产	619,628,381.34

科目名称	账面价值
在建工程	49,918,545.70
生产性生物资产	1,172,012,707.19
使用权资产	855,349,613.42
无形资产	5,693,454.35
长期待摊费用	55,455,820.85
其他非流动资产	9,087,200.00
<b>三、资产总计</b>	<b>4,632,405,211.34</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>1,524,191,512.70</b>
短期借款	770,402,124.97
应付账款	282,670,460.88
合同负债	14,056,045.60
应付职工薪酬	52,664,066.85
应交税费	886,413.85
其他应付款	349,989,708.13
一年内到期的非流动负债	53,522,692.42
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>953,963,565.02</b>
租赁负债	709,164,814.65
长期应付款	79,165,595.00
递延收益	165,633,155.37
<b>六、负债总计</b>	<b>2,478,155,077.72</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>2,154,250,133.62</b>

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。

(二) 被评估单位土地租赁情况如下：

序号	单位名称	租赁土地位置	土地面积	租期		出租单位
				开始日期	结束日期	
1	北京首农畜牧发展有限公司 滦县分公司	河北省	233.118 亩	2011/10/1	2029/3/28	滦县新绿洲生态农业发展有限公司
2		河北省	816.15 亩	2013/7/16	2029/3/31	滦县新绿洲生态农业发展有限公司
3	北京首农畜牧发展有限公司 邢台分公司	河北省	610 亩	2021/10/10	2041/10/9	邢台市大曹庄管理区婴泊农业开发有限公司
4		河北省	1000 亩	2021/6/26	2021/10/9	河北婴泊牧业有限公司
5		河北省	710.9 亩	2019/10/1	2024/10/1	河北省宁晋县北鱼乡北鱼一村、二村村民委员会
6	北京首农畜牧发展有限公司 河南分公司	河南省	379.12 亩	2016/12/29	2035/1/15	延津县新兴农场、延津县新兴农业开发有限责任公司
7		河南省	68.5 亩	2018/2/1	2023/1/31	牛清波
8		河南省	155 亩	2017/6/5	2023/6/5	牛清波
9		河南省	102.5 亩	2018/10/1	2023/10/1	牛清波
10		河南省	283 亩	2020/5/31	2030/5/31	河南省银海农业科技有限公司
11	北京首农畜牧发展有限公司 兰考分公司	河南省	650 亩	2018/8/16	2038/8/15	河南豫牛农牧科技有限公司
12		河南省	527.28 亩	2019/3/1	2038/8/15	河南豫牛农牧科技有限公司
13		河南省	970.17 亩	2019/6/1	2029/5/31	兰考县许河乡人民政府
14		河南省	62.09 亩	2019/6/1	2039/5/31	兰考县南彰镇裴寨村村民委员会
15		河南省	223 亩	2019/6/1	2039/5/31	兰考县南彰镇刘寨村民委员会
16	北京首农畜牧发展有限公司 山东分公司	山东省	523 亩	2011/7/25	2061/7/24	山东省潍坊市寿光市田柳镇人民政府
17		山东省	3.77 亩	2017/10/1	2030/6/15	寿光市田柳镇东头村
18		山东省	4.14 亩	2018/6/16	2030/6/15	寿光市田柳镇东头村

北京三元食品股份有限公司拟收购北京首农畜牧发展有限公司部分股权涉及的北京首农畜牧发展有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	单位名称	租赁土地位置	土地面积	租期		出租单位
19		山东省	14 亩	2012/10/1	2030/6/15	寿光市田柳镇东头村
20		山东省	62.38 亩	2013/10/1	2030/6/15	寿光市田柳镇东头村
21		山东省	1222 亩	2012/6/16	2030/6/15	寿光市田柳镇东头村
22		山东省	3.64 亩	2011/7/25	2029/6/15	山东省田柳镇常家庄村
23		山东省	1100 亩	2012/6/16	2029/6/15	山东省田柳镇常家庄村
24		山东省	7 亩	2013/10/1	2029/6/15	山东省田柳镇常家庄村
25	北京首农畜牧发展有限公司许昌分公司	河南	190.02 亩	2016/9/26	2028/9/25	河南恒天然农牧业股份有限公司
26	北京首农畜牧发展有限公司上蔡分公司	河南省	480.06 亩	2019/12/17	2039/12/16	河南京开农业发展有限公司
27		河南省	476.79 亩	2019/9/15	2039/9/14	河南京开农业发展有限公司
28	北京首农畜牧发展有限公司白城分公司	吉林省	473 亩	2015/5/29	2039/5/31	白城市中牧现代农业开发有限公司
29		吉林省	300 公顷	2015/10/1	2030/12/30	白城市中牧现代农业开发有限公司
30	北京首农畜牧发展有限公司云南分公司	云南省	83 亩	2016/10/1	2036/9/30	寻甸穆奄畜牧养殖有限公司
31		云南省	23.055 亩	2012/11/1	2042/11/1	马竹成、寻甸穆奄畜牧养殖有限公司
32	北京首农畜牧发展有限公司巴彦淖尔分公司	内蒙古自治区	573.15 亩	2015/10/1	2027/12/31	内蒙古众望农牧业发展有限公司
33			2263 亩	2021/4/1	2027/12/31	内蒙古青和农牧业开发有限责任公司
34	北京首农畜牧发展有限公司兰西分公司	黑龙江省	1220 亩	2015/9/30	2045/9/30	黑龙江大辉牧业有限公司
35		黑龙江省	290 亩	2016/1/1	2048/12/30	远大镇胜利村村民委员会
36		黑龙江省	3950 亩	2016/1/1	2057/12/30	远大镇胜利村村民委员会
37		黑龙江省	773 亩	2016.1.1	2057/12/30	远大镇胜利村村民委员会
38	北京首农畜牧发展有限公司兰考示范牛场	河南省	1251 亩	2022.10.01	2042.9.30	兰考县城市建设投资发展有限公司
39		河南省	2519.52 亩	2020.6.1	2040/5/31	兰考县闫楼乡人民政府
40		河南省	1773.87 亩	2020.6.1	2040/5/31	兰考县红庙镇人民政府
41	北京首农畜牧发展有限公司奶牛中心	北京市延庆	277.23 亩	2010/1/1	2031/1/6	北京市延庆农场
42		涿鹿	350 亩	2019/6/3	2029/6/2	涿鹿县矾山镇燕王沟村民委员会
43		涿州	1056 亩	2018/6/8	2068 年	北京三元济普霖生物技术有限公司涿州分公司
44	天津二牧	天津市	8.5 亩	2018.4.1	2025.3.31	李洪祥
45	天津二牧	天津市	1072.47 亩	2019/1/1	2023/12/31	金益农合作社
46	天津二牧	天津市	600 亩	2019/1/1	2023/12/31	鑫绿农合作社
47	天津二牧	天津市	422.97 亩	2018/11/4; 2015/6/1; 2018/11/1; 2015/4/1	2028/11/3; 2025/5/31; 2028/10/31; 2025/3/31	金利军
48	北京首农畜牧发展有限公司	通州区柴厂屯乡半截河村东	185585.7 平米	2018/1/1	2022/12/31	北京永乐店农场有限公司
49	北京首农畜牧发展有限公司	通州区草场乡草场村东	189612 平米	2018/1/1	2022/12/31	北京永乐店农场有限公司
50	北京首农畜牧发展有限公司	通州区永乐店农场渠头村东	216568.8 平米	2018/1/1	2019/9/30	北京永乐店农场有限公司
51	北京首农畜牧发展有限公司	通州区柴厂屯乡三堡村南	153230.8 平米	2018/1/1	2022/12/31	北京永乐店农场有限公司
52	北京首农畜牧发展有限公司	通州区小务乡小务村	146814.4 平米	2018/1/1	2022/12/31	北京永乐店农场有限公司
53	北京首农畜牧发展有限公司	北京市通州区小务乡德仁务村	221573 平米	2018/1/1	2022/12/31	北京永乐店农场有限公司
54	北京首农畜牧发展有限公司	大兴县庞各庄镇南章客村内	326948 平米	2018/1/1	2022/12/31	北京三元种业科技股份有限公司
55	北京首农畜牧发展有限公司	昌平区马池口镇葛村	217.4 亩	2018/1/1	2022/12/31	北京市南口农场有限公司
56	北京首农畜牧发展有限公司	昌平区马池口镇土楼村西	206.85 亩	2018/1/1	2022/12/31	北京市南口农场有限公司
57	北京首农畜牧发展有限公司	房山区长阳镇四大队西里141号	113274.9 平米	2018/1/1	2022/12/31	北京市长阳农场有限公司

序号	单位名称	租赁土地位置	土地面积	租期		出租单位
58	北京首农畜牧发展有限公司	房山区长阳镇四大队南里137号	77725.27 平米	2018/1/1	2022/12/31	北京市长阳农场有限公司
59	北京首农畜牧发展有限公司	天津市宝坻区牛道口镇王渠东侧, 塘白渠北侧	204655.1 平米	2018/1/1	2022/12/31	北京三元种业科技股份有限公司
60	北京首农畜牧发展有限公司	延庆县延庆农场奶牛中心延庆基地(种公牛站, 北一区-北五区)	955936.16 平米	2018/1/1	2022/12/31	北京三元种业科技股份有限公司
61	北京首农畜牧发展有限公司	延庆县延庆农场奶牛中心延庆基地(良种场)	83882.81 平米	2018/1/1	2022/12/31	北京三元种业科技股份有限公司
62	北京首农畜牧发展有限公司	北京市朝阳区洼里乡仓营6号	8051.67 平米	2018/1/1	2022/12/31	北京首农食品集团有限公司
63	北京首农畜牧发展有限公司	北京市大兴区旧宫镇德茂庄德裕街5号	6248.28 平米	2018/1/1	2022/12/31	北京首农食品集团有限公司
64	北京首农畜牧发展有限公司	延庆区沈家营镇八里店村	76 亩	2020/11/16	2025/11/15	北京金鑫园奶牛中心
65	北京首农畜牧发展有限公司	北京市房山区琉璃河镇官庄村西	237.4 亩	2012/1/1	2041/4/18	北京圣兴达养殖有限公司
66	北京首农畜牧发展有限公司	北京市顺义区龙湾屯真丁甲庄村北	50 亩	2018/2/6	2023/8/5	朱万民
67	北京首农畜牧发展有限公司	北京市顺义区原顺义赵家坟地块	80 亩	2007/7/9	2027/7/8	北京小段奶牛合作社
68	北京首农畜牧发展有限公司	北京市顺义区大孙各庄真北京雄特牧业奶牛场	201.2 亩	2014/4/28	2030/4/28	北京雄特牧业有限公司
69	北京首农畜牧发展有限公司	北京市大兴区采育镇大皮营村一村、二村	260.162 亩	2006/9/1	2031/8/31	北京采育农村产品开发中心
70	北京首农畜牧发展有限公司	北京市大兴区采育镇大皮营村创辉牛场外	67.9 亩	2021/1/1	2028/12/31	北京采育镇农业技术推广站

### (三) 委估主要资产状况

列入评估范围的主要资产包括存货、长期股权投资、固定资产、生产性生物资产、无形资产及在建工程。

#### 1. 存货

存货包括原材料、在产品、产成品、在库周转材料及消耗性生物资产。

原材料为公司于近期购进的各种生产用的青贮、玉米、大豆等原料、各种兽药和医疗器械及备品备件等；在产品为青贮种植费等；产成品主要为牛冻精；在库周转材料主要为柴油、块煤、及备品备件、工作服等劳保用品。

消耗性生物资产主要为企业养殖的犊公牛、处于各个饲养阶段的肉牛，分布在北京首农畜牧发展有限公司草场牧场、小务牛场等直属牧场及各分公司。

原材料、在库周转材料和产成品保管良好，无盈亏、报废、毁损等情况。消耗性生物资产养殖正常，无盈亏等情况。

截至评估基准日，未发现存货存在抵押、担保以及其他资产权利受限制情况。

#### 2. 长期股权投资

列入本次评估范围的投资单位共1家，系对河北首农现代农业科技有限公司的投资，评估人员查阅了合同章程出资证明等资料。具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值
1	河北首农现代农业科技有限公司	2011/3/25	100	68,400,624.09
	合计			68,400,624.09
	减：长期股权投资减值准备			
	净额			68,400,624.09

### 3. 固定资产——房屋建筑（构）物

#### （1）资产权利状况

列入评估范围的房屋建筑物共 37 项，建筑面积合计 12,552.74m<sup>2</sup>。截至评估基准日，河南分公司的宿舍楼办理了房屋所有权证，证号为豫(2017)延津县不动产权第 0000420 号，证载权利人为北京首农畜牧发展有限公司，建筑面积 1,091.06m<sup>2</sup>。首农畜牧其余办公室、技术室、兽医室等房屋建筑物未办理房屋所有权证。

河南分公司房屋建（构）筑物所占用土地为国有出让土地，用途为工业用地，土地使用权人为北京首农畜牧发展有限公司，土地使用权面积为 33,333.33 m<sup>2</sup>。（详见评估明细表内对应土地证号）。除河南分公司外，其他分公司房屋建筑物所占用土地均为租赁用土地。

房屋建（构）筑物坐落在首农畜牧及其分公司经营场所内。

截至评估基准日，房屋建（构）筑物未见有抵押担保等他项权利设定，亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

#### （2）资产经济与物理状况

列入评估范围的房屋建（构）筑物，均位于首农畜牧自有或租赁的牧场内。

房屋建筑物包括办公室、宿舍、综合用房、兽医室等 58 项，房屋建筑物主要分布在首农畜牧位于北京、河北、河南、云南、山东、吉林、黑龙江、内蒙古等地的直属牛场及各分公司内，于 2012 年至 2020 年建成，建筑物结构主要为钢混结构和砖混结构，为企业自建房屋。

构筑物包括成母牛棚及配套、泌乳牛舍、牛圈、运动场、粪污处理设施、污水处理设施、道路、围墙、围栏、机井等 791 项，于 2002 年至 2021 年建成，为企业自建构筑物。

管道沟槽为排水沟、排水管道等共计 19 项。

房屋建（构）筑物现正常使用，维护现状良好。

### 4. 固定资产——设备类资产

列入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

### (1) 资产权利状况

机器设备、电子设备的购置发票及购置合同等资料较为齐全；委估车辆共 583 辆，其中有 17 辆证载权利人与被评估单位不符，证载权利人与被评估单位共同出具承诺函，证明上述车辆归被评估单位所有。

截至评估基准日未发现设备类资产存在抵押、担保等他项权利，亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

### (2) 资产经济与物理状况

机器设备包括挤奶机、装载机、拖拉机等生产用设备共 19034 台（套），购置启用日期为 1987 年 1 月至 2021 年 5 月；车辆共 583 辆车，购置启用日期为 2009 年 4 月至 2021 年 5 月；电子设备包括笔记本电脑、打印机和复印机等办公设备和办公家具共计 4423 台（套），购置启用日期为 1978 年 6 月至 2021 年 5 月

除部分待报废设备类资产外，其余机器设备、车辆和电子设备维护保养良好，大部分设备技术状况良好，能够正常使用。

截至评估基准日，待报废设备共 81 项，账面原值 5,408,067.94 元，账面净值 700,043.20 元。

### 5. 在建工程

列入评估范围的在建工程为在建土建工程及设备工程。其中土建工程共计 32 项，主要为资源化利用项目土建工程等。在建设备工程共计 28 项，主要为挤奶机设备及安装、资源化利用项目设备安装工程、称重系统等，分布在首农畜牧直属牧场及各分公司。

### 6. 生产性生物资产

列入评估范围的生产性生物资产主要为成乳牛、育成牛、青年牛及种公牛。分布在首农畜牧各直属牧场及分公司。

### 7. 无形资产——土地使用权

#### (1) 土地权利状况

列入评估范围的国有土地使用权共 1 宗，是由北京首农畜牧发展有限公司以出让方式取得的仓储用地，证载权利人为北京首农畜牧发展有限公司。具体情况见下表：

土地登记一览表

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	终止日期	面积 (m <sup>2</sup> )
1	豫(2017)延津县不动产权第0000420号	延津县新兴农场东	出让	仓储用地	2063/9/3	33,333.33
合计						33,333.33

截至评估基准日，土地使用权未见抵押、担保等他项权利设定，亦未有诉讼等资产权利受限制情况。

### (2) 土地利用状况

根据现场勘查情况，待估宗地地上建有办公室、宿舍、锅炉房等房屋建（构）筑物及相关设施。

### (3) 土地经济及开发利用状况

列入评估范围的土地使用权位于新乡市延津县新兴农场东。截至评估基准日，待估宗地红线外实际开发程度为“五通”（通路、供电、供水、排水、电讯）；宗地红线内开发程度为“五通一平”（通路、供电、供水、排水、电讯和场地平整）。

### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，北京首农畜牧发展有限公司申报评估范围内的表外资产为 80 项专利，其中发明专利 3 项，实用新型专利 73 项，外观设计 4 项；5 项软件著作权（其中两项未发布）及一项商标。具体情况如下：

#### ① 专利及软件著作权


序号	专利号/软著编号	无形资产名称和内容	专利申请日	授权公告日	类型	证载权利人
1	201610431881.1	自动装奶装置及奶车	2016/6/17	2018/7/27	发明专利	北京首农畜牧发展有限公司
2	201610437577.8	带计量器的装载机	2016/6/17	2018/7/27	发明专利	北京首农畜牧发展有限公司
3	201610430586.4	犊牛用口嚼	2016/6/17	2018/12/25	发明专利	北京首农畜牧发展有限公司
4	201620592042.3	拖拉机挂多种机具的转换系统及拖拉机	2016/6/17	2016/11/30	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
5	201620590185.0	卧床维护机具	2016/6/17	2016/11/30	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
6	201620590172.3	用于犊牛的喂奶小推车	2016/6/17	2016/11/30	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
7	201620597140.6	奶管道系统	2016/6/17	2016/11/30	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
8	201620597195.7	奶罐防溢报警器及带有该奶罐防溢报警器的奶罐	2016/6/17	2016/11/30	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
9	201620597104.X	一种油泵加油报警系统	2016/6/17	2016/11/30	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
10	201620592029.8	一种饲料搅拌机	2016/6/17	2016/11/30	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
11	201620590141.8	一种用于犊牛的输液固定装置	2016/6/17	2017/2/8	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
12	201620597153.3	自动装奶装置及具有自动装奶装置的奶车	2016/6/17	2017/2/8	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
13	201620597194.2	牛场专用铲斗及使用该铲斗的牛场专用消槽铲车	2016/6/17	2017/2/8	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
14	201620598780.9	犊牛用口嚼	2016/6/17	2017/2/8	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
15	201620590199.2	奶牛专用助产器	2016/6/17	2017/2/8	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
16	201620597130.2	搅拌机	2016/6/17	2017/4/5	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
17	201620598779.6	带计量系统的装载机	2016/6/17	2017/4/5	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
18	201620597115.8	一种自动扫描计数系统	2016/6/17	2017/4/5	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
19	201620590145.6	一种奶牛修蹄标尺	2016/6/17	2017/4/5	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
20	201620598835.6	牛头固定器	2016/6/17	2017/4/19	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司

序号	专利号/软著编号	无形资产名称和内容	专利申请日	授权公告日	类型	证载权利人
21	201620598838.X	牛身标记及牛身标记系统	2016/6/17	2017/6/13	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
22	201620363191.2	一种初乳灌服瓶	2016/4/26	2016/9/21	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
23	201620362976.8	一种宾州筛支承装置	2016/4/26	2016/9/21	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
24	201620363128.9	遥控起降输奶管系统及设有遥控起降输奶管系统的奶牛棚	2016/4/26	2016/9/21	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
25	201620363195.0	断奶犊牛转运车	2016/4/26	2016/9/21	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
26	201620363176.8	一种新型犊牛开口器	2016/4/26	2016/12/7	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
27	201620363179.1	一种防冻奶厅	2016/4/26	2016/11/30	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
28	201620363130.6	一种用于牛舍的新型夹杠设备	2016/4/26	2016/9/21	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
29	201620363194.6	一种新型饲料搅拌机搅龙	2016/4/26	2016/9/21	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
30	201620363193.1	一种牛场内道路分道装置	2016/4/26	2016/9/21	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
31	201620362968.3	一种新型修蹄刀	2016/4/26	2016/12/7	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
32	201620362978.7	一种奶牛隐性乳腺炎检测工具	2016/4/26	2016/9/21	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
33	201620362966.4	初生犊牛转运称重车	2016/4/26	2016/9/1	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
34	201922220045.0	一种牲畜测量装置	2019/12/11	2020/9/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
35	201721051645.3	一种卧床旋耕机	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
36	201721051641.5	一种犊牛称重车	2017/8/21	2018/5/18	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
37	201721049101.3	一种犊牛去角组件	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
38	201721051642.X	一种容器盖开启装置	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
39	201721051464.0	一种犊牛初乳灌服器	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
40	201721051376.0	用于养牛场的恒温饮水设备	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
41	201721047488.9	一种机动车用防盗油箱	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
42	201721047472.8	一种用于收集鲜奶的输送管道	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
43	201721051513.0	刮料车	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
44	201721051776.1	刮料车	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
45	201721051714.0	刮料车	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
46	201721051548.4	鲜奶输送管道末端用的多口转换装置	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
47	201721051511.1	刮料车	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
48	201721049174.2	液氮罐液位探测仪	2017/8/21	2018/5/18	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
49	201721051351.0	刮料专用铲斗	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
50	201721051159.1	推料板	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
51	201721051172.7	牛夹杠拉杆的改良结构	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
52	201721051529.1	牛门	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
53	201721048006.1	一种卧床清理平整车	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
54	201721051411.9	一种自动填料的料仓	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
55	201721051379.4	栅栏门用撞锁	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
56	201721051414.2	犊牛初乳灌服设备	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
57	201721051428.4	用于粪污车的车后箱	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
58	201721047545.3	用于奶牛后腿的固定带	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
59	201721049764.5	犊牛干燥机	2017/8/21	2018/5/11	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
60	201721046882.0	用于母牛子宫的止血器	2017/8/21	2019/2/22	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
61	201721051156.8	一种丙二醇灌服器	2017/8/21	2019/2/22	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
62	201721051294.6	一种移动式犊牛输液车	2017/8/21	2019/2/22	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司



序号	专利号/软著编号	无形资产名称和内容	专利申请日	授权公告日	类型	证载权利人
63	201721071655.3	犊牛开口器	2017/8/21	2019/2/22	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
64	201520779952.8	一种湿度显示触摸屏	2015/10/9	2016/3/9	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
65	201530389842.6	温湿度及风寒指示监控仪	2015/10/9	2016/3/30	外观设计	北京首农畜牧发展有限公司
66	201530389843.0	温湿度控制器	2015/10/9	2016/1/20	外观设计	北京首农畜牧发展有限公司
67	201721441665.1	一种推料装置	2017/11/1	2018/7/24	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
68	201922496485.9	饲料搅拌车	2019/12/31	2020/10/20	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
69	201922233676.6	一种牲畜洗胃装置	2019/12/12	2020/10/16	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
70	201930682416.X	带参数设置动态图形用户界面的控制表箱	2019/12/6	2020/11/24	外观设计	北京首农畜牧发展有限公司
71	201930681828.1	带重量监控动态图形用户界面的控制表箱	2019/12/6	2020/11/24	外观设计	北京首农畜牧发展有限公司
72	202020081372.2	一种畜牧运动场翻地机构及翻地机	2020/1/14	2020/11/24	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
73	202020099490.6	防堵喷头以及奶牛场的降温喷淋系统	2020/1/16	2020/11/24	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
74	201922233680.2	一种刷涂装置	2019/12/12	2020/11/24	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
75	202020164985.2	一种搅拌车牵引装置	2020/2/12	2020/11/24	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
76	202020222982.X	奶管收放车	2020/2/27	2020/11/24	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
77	202020528201.X	一种计步器的拆卸装置	2020/4/10	2020/11/24	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
78	202020081371.8	一种集料机构及集料车	2020/1/14	2021/3/23	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
79	202020528156.8	一种犊牛饲喂装置	2020/4/10	2021/1/29	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
80	202020539888.7	一种奶牛手术刀	2020/4/13	2021/5/18	实用新型	北京首农畜牧发展有限公司
81	2020SR0441783	首农智能化饲喂控制系统 V1.0	2020/4/18	未发布	软件著作权	北京首农畜牧发展有限公司
82	2015SR154823	奶牛场 DHI 数据分析软件 V1.0	2015/4/13	2015/4/16	软件著作权	北京首农畜牧发展有限公司
83	2018SR743866	首农智能养殖系统 V1.0	2014/12/17	2015/1/28	软件著作权	于长平
84	2020SR0770604	精准育种管理系统 1.0	2018/10/12	未发布	软件著作权	李军卫、刘林、郭刚、马慧
85	2021SR0383072	粪污处理监控系统 V1.0	2021/1/8	2021/1/12	软件著作权	于长平、申跃宇、张宏伟、北京首农畜牧发展有限公司

## ②商标

序号	商标注册号	商标图形	注册日期	有效期	类型	权利人
1	第 14554899 号		2015/8/14	2025/8/13	商标	北京首农畜牧发展有限公司

(五) 引用其他机构出具的报告结论涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

评估基准日, 列入评估范围的资产、负债账面价值业经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并于 2021 年 10 月 8 日出具了“致同专字(2021)第 110C016816 号”无保留意见的专项审计报告。本评估报告引用了上述审计报告结论。

## 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, 确定评估价值类型为市场价值。

本次评估所称市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

(一) 本项目评估基准日是二〇二一年五月三十一日。

(二) 评估基准日是根据本次评估的特定目的，综合考虑公司经营状况及经济行为实施情况，由委托人确定。

## 六、评估依据

(一) 经济行为依据

北京首农食品集团有限公司关于北京三元食品股份有限公司的927项目立项的批复。

(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）；

2. 《中华人民共和国公司法》（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修正）；

3. 《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修正）；

4. 《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）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

7. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人大常委会第七次会议通过）；

8. 《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修正）；

9. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；

10. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
11. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部中国证券监督管理委员会令第36号）；
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改）；
13. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
14. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕第36号）；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号，2005年）；
16. 《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，2016年6月24日）；
17. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）；
18. 《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的意见》（国办发〔2001〕102号）；
19. 《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）；
20. 《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）；
21. 国资委《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
22. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知（京国资发〔2008〕5号）；
23. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》京国资发〔2012〕32号；
24. 《企业国有资产交易监督管理办法》的意见（京国资发〔2017〕10号）；
25. 《进一步深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发〔2020〕9号文）；
26. 财政部国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

27. 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）；

28. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）资产评估准则依据

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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
8. 《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）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
13. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
18. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；
19. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50 号）；
20. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51 号）；

（四）权属依据

1. 被评估单位营业执照和章程等相关资料；
2. 不动产权证书；
3. 国有土地使用权证；
4. 机动车辆行驶证；

5. 专利证书;
6. 商标注册证;
7. 计算机软件著作权登记证书;
8. 设备购置合同发票、建筑安装工程施工合同等;
9. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 住房和城乡建设部办公厅《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标〔2016〕4号);
2. 住房和城乡建设部办公厅《关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(建办标函〔2019〕193号);
3. 《2021年机电产品报价手册》;
4. IT网上报价、太平洋汽车网报价及车辆经销商提供的报价;
5. 商务部、发展改革委、公安部和环境保护部2012年8月24日《机动车强制报废标准规定》(2013年5月1日起实施);
6. 生产厂家及代理公司调查和询价;
7. 企业提供的购置合同、技术文本、协议、工程图纸及预结(决)算资料;
8. 国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发〔2006〕307号);
9. 国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发〔2008〕308号);
10. 国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号);
11. 2020年9月21日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告;
12. 评估人员现场勘查、勘查、收集的其他资料;
13. 企业提供的财务会计经营方面的资料;
14. 企业提供的未来年度经营收益、预测等有关资料;
15. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标;
16. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;
17. wind资讯金融终端;

## 18. 其他参考资料。

### (六) 其它参考资料

1. 评估基准日会计报表及审计报告；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
3. 其他参考资料。

## 七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、资产基础法和收益法。在评估过程中，应根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等情况，选择评估方法。

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；收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路；资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的、类似的在现金流量、增长潜力、风险、技术和经营等方面与被评估单位类似交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，故不适合采用市场法进行评估。

针对本次评估的特定目的以及收集掌握的资料情况，我们认为被评估单位历史期经营较稳定，能够对未来经营状况进行合理预测，故适合采用收益法进行评估。

由于委估资产的明细清册较易取得，各项资产的价值均可通过市场调查等方式获取，故适合采用资产基础法进行评估。

### 资产基础法

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，合理评估企业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。具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估值} = \sum \text{各项资产评估值} - \sum \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法。各项资产评估方法简介如下：

#### (一) 关于流动资产的评估

## 1. 货币资金

对于货币资金的评估，评估人员通过对北京首农畜牧发展有限公司评估基准日库存现金进行监盘；对银行存款查阅了基准日的银行对账单、银行余额调节表并函证。经核实，货币资金账实相符，以核实后账面价值作为评估值。

## 2. 应收账款、其他应收款

评估人员核对了明细表与明细账、会计报表的金额，对大额应收账款进行函证，对无法函证的大额应收款采用替代程序进行核实，同时评估人员在应收账款核实无误的基础上，借助于调查了解的情况通过查证等方法对应收款项清查核实，在核实无误的基础上，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、经营管理现状等等因素判断是否发生坏账。

对有充分理由相信能全部收回的应收账款，按其账面余额作为评估值；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失；对有确凿证据表明不能收回的应收账款按零值评估，坏账准备评估为零。

## 3. 预付款项

主要通过判断其形成取得实物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，本次评估未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后账面价值作为评估值。

## 4. 存货

列入评估范围的存货包括原材料、产成品、在产品、在库周转材料及消耗性生物资产。

### (1) 原材料

原材料为公司应生产需用于近期购进的各种生产用原料及备品备件等。评估人员首先对公司提供的原材料清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，并组织评估人员进入现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对。评估人员抽查近期原材料购入凭证并进行市场调查询价，被评估单位原材料账面单价与基准日市场采购价格基本一致，账面价值构成合理，故以核实后账面价值作为评估值。

### (2) 在库周转材料

评估人员首先对公司提供的在库周转材料清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，然后组织评估人员进入现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对。被评估单位在库周转材料账面价值为市场购买价，账面价值构成合理，评估人员抽查近期在库周转材料购入凭证及进行市场调查询价，其账面价值与评估基准日的市场价值基本一致，故以核实后账面价值作为评估值。

### (3) 在产品

在产品共两项，一是青贮、二是冷冻胚胎。其中，青贮种植费有对应资产，为尚未成熟的青贮，按照核实后的账面值为评估值。冷冻胚胎账面价值实际为冷冻胚胎估值与采购成本的差额，因企业采购冷冻胚胎按采购成本入账，按估值转出，时间差异形成差额，未及时进行账务处理，冷冻胚胎截至评估基准日已无实物，评估为 0。

### (4) 产成品

产成品为公司生产完成入库尚未销售的产品，主要包括冻精、液氮等。评估人员首先对公司提供的产成品清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，然后组织评估人员进入产成品保管现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对，从而核实基准日账面数量。

本次评估中，对正常销售的，按照销售价格扣除销售费用、销售税金、全部税金及一定税后净利润确定评估值；对实验用不外销冻精、基因指标不确定性大冻精，销售有很大不确定性，按照近期生产成本单价或平均成本单价×数量确认评估值；对指数低、达不到生产能力的淘汰冻精，很难销售出去也没有自用价值，因此评估为零值；对于政府定价采购的冻精，由于价格较低，没有利润，按销售价格扣减销售税费确定评估值。

正常销售的冻精具体公式为：

$$\text{评估价值} = \text{数量} \times \text{含税销售单价} \times \{1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金率} - \text{利润率} \times [\text{所得税率} + (1 - \text{所得税率}) \times 0.5]\}$$

### (5) 消耗性生物资产

评估基准日消耗性生物资产核算内容为犊公牛、肉牛。评估人员首先对公司提供的消耗性生物资产清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，向被评估单位调查了解了消耗性生物资产的生产模式、供需关系、市场价格信息等。然后评估人员进入



养殖区域对消耗性生物资产进行实地盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的出生、出售/死淘情况，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对，从而核实基准日账面数量。通过实地盘点并结合消耗性生物资产生长记录核查消耗性生物资产的基本状况。

列入评估范围的消耗性生物资产均为正常销售产品，本次对犊公牛，按市场含税销售价格加上超期饲养成本减去销售费用、全部税金及一定税后净利润确定评估单价，再乘以数量确认评估值；对于肉牛，根据肉牛体重计算肉牛售价减去销售费用、全部税金及一定税后净利润确定评估单价，再乘以数量确认评估值。

其中：对于犊公牛，分为出生后饲养不超过 60 天后对外出售，或者转运给肉牛场进行饲养两种处理方式。故本次评估中，对于犊公牛饲养天数未超过 60 天的以市场价值为基础计算评估值，超过 60 天的，按日饲养成本计算超期饲养成本。

对于肉牛，根据各阶段肉牛体重计算肉牛售价减去销售费用、全部税金及一定税后净利润确定评估值。

犊公牛具体公式为：

评估价值 = 数量 × (含税销售单价 + 超期饲养成本) × (1 - 销售费用率 - 销售税金率 - 利润率 × 0.5)

肉牛具体公式为：

评估价值 = (肉牛体重 × 牛肉销售单价) × (1 - 销售费用率 - 销售税金率 - 利润率 × 0.5)

## 5. 其他流动资产

列入本次评估范围的其他流动资产为企业未抵扣的增值税进项税额。本次评估，经核实其基准日尚存的受益权利与账面值基本相符，故本次以核实后账面值作为评估值。

### (二) 关于长期股权投资的评估

截至评估基准日北京首农畜牧发展有限公司拥有 1 家全资子公司，评估人员取得了被投资单位的工商注册资料、股东会决议、章程等资料，查验长期股权投资权属真实性；收集了被评估单位的现状、前景以及盈利预测资料。本次对被投资单位采用资产基础法和收益法进行评估，收益法评估过程包含在母公司收益法中。最终以资产基础法评估结果为最终评估结论。

### (三) 关于固定资产——房屋建（构）筑物类的评估

列入评估范围的房屋建（构）筑物所在区域很少有买卖成交案例，客观收益资料难

以收集，无法采用市场比较法、收益法进行评估。根据本次评估目的、区域市场状况、评估对象自身特点以及评估人员所掌握的资料，采用成本法对其进行评估。

成本法是指求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，并按房屋建（构）筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出房屋建（构）筑物评估价值。公式如下：

房屋建（构）筑物评估值 = 重置全价（含税）× 综合成新率

北京首农畜牧发展有限公司为畜牧业无需缴纳增值税，房屋建（构）筑物的进项税额不可以抵扣，故本次评估范围的房屋建（构）筑物为含税价值。

### 1. 重置全价的确定

重置全价（含税）= 建安造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

#### （1）建安造价

对重点房屋建（构）筑物采用工料分析法计算建安造价，即分析工程消耗的人工工日、材料和机械数量，依据河南省现行的建安工程预算定额和配套的费用标准，以及新乡市评估基准日应执行的建筑材料价格标准，计算工程建安造价。工程消耗的人工工日、材料和机械数量参考其他牧场同类建筑，根据待估房屋实际状况进行修正。

对其他房屋建（构）筑物在实地勘察的基础上，以类比的方法，并综合考虑各项评估要素，确定建安造价。

#### （2）前期费用及其他费用

工程前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分，主要包括前期工作咨询费、环境影响咨询费、勘察设计费、招标代理服务费、建设单位管理费、工程建设监理费。

#### （3）资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本 = （工程建安造价 + 前期及其它费用）× 贷款利息 × 合理工期 × 50%

### 2. 综合成新率的确定

房屋建（构）筑物综合成新率的确定，先采用现场勘察成新率和年限成新率两种方法进行计算，再对两种结果按现场勘察成新率和年限成新率6:4的比例加权平均计算综合成新率。

### (1) 年限成新率

按照建（构）筑物的结构类型、使用用途确定建（构）筑物经济适用年限，然后再结合其已使用年限计算出其成新率：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济适用年限}) \times 100\%$$

年限成新率根据房屋建筑物及土地剩余使用年限孰低确定。

### (2) 勘察成新率

#### ①房屋建筑物

通过评估人员对房屋建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的实地勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各房屋建筑物的现场勘察成新率。

计算公式：

$$\text{勘察法成新率} = \text{结构部分各分部得分} \times \text{权重比例} + \text{装修部分各分部得分} \times \text{权重比例} + \text{建筑设备部分得分} \times \text{权重比例}$$

#### ②地上构筑物

根据评估人员现场观察构筑物的维护保养现状、完损程度，确定其勘查成新率。

#### ③管道沟槽

根据评估人员现场观察管道沟槽检查井的维护保养现状、查阅地埋管线维修巡检记录等，确定其勘查成新率。

### (3) 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

### (四) 关于固定资产——机器设备类的评估

执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

列入评估范围的设备没有足够数量的市场参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法进行评估。成本法可以通过各种渠道获取同类资产的全新状态的市场价值或建造价值，再考虑资产达到现时状态所需支付的各项费用，然后综合考虑各项贬值因素确定其综合成新率，从而确定资产的评估值。市场法是指通过比较被评估资产与最近售

出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。故本次对设备类资产采用成本法进行评估。对待报废设备根据其可回收价格进行评估。

### 成本法

以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以综合成新率得出设备的评估价值。基本公式：

$$\text{评估值} = \text{重置全价（含税）} \times \text{综合成新率}$$

#### 1. 重置全价的确定

##### （1）机器设备重置全价

机器设备的重置全价，在设备购置价的基础上，加上该设备达到全新使用状态下的各种费用。根据“财税[2008]170号”及“财税[2018]32号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

被评估单位所在行业为畜牧业，免征增值税，除奶牛中心外的设备及车辆类资产均不抵扣增值税进项税，故被评估单位本部及各分公司（不含奶牛分公司）重置价格为含税价格；奶牛中心重置价格为不含税价格。计算公式为：

含税设备计算公式为：

$$\text{重置全价（含税）} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{设备基础费} + \text{工程建设其他费用} + \text{资金成本}$$

对于进口冻精业务相关设备可抵扣增值税，计算公式为：

$$\text{重置全价（不含税）} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{设备基础费} + \text{工程建设其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

##### ①购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2021年机电产品价格信息查询系统》等价格资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

##### ②运杂费

以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

##### ③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

#### ④设备基础费

大型设备基础按相关土建方法计算费用或者根据机械工业企业设备基础费率指标确定。

#### ⑤工程建设其他费用

根据国家相关规定、有关取费文件和现场实际情况进行综合考虑。

#### ⑥资金成本

资金成本，根据建设工期，结合评估基准日执行的 LPR，并按资金均匀投入考虑。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 设备基础费 + 工程建设其他费用) × 合理建设工期 × LPR × 50%

对建设安装周期较短、价值量较小的设备，不计资金成本。

#### (2) 车辆重置全价

根据易车网、汽车之家网站中网报价及车辆经销商提供的报价信息等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价 = 购置价 (含税价) + 车辆购置税 + 新车牌照手续费等

#### (3) 电子设备重置全价

根据当地经销商报价、京东上报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，以购置价 (含税价) 确定其重置全价。

### 2. 综合成新率的确定

#### (1) 机器设备综合成新率的确定

##### ①对大型、关键设备

##### A. 对于已使用年限较短，在经济寿命年限内的设备

采用年限法与现场勘察鉴定法，分别测算其年限成新率和现场勘察成新率，加权平均求得其综合成新率，即：

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

年限成新率，按设备的经济寿命年限和实际已使用年限确定年限成新率，公式如下：

年限成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ 经济寿命年限) × 100%

勘察成新率，通过现场勘察设备的技术状况，了解其利用率、日常营运负荷率、工

作环境、运行能力、制造质量、磨损情况，查阅其大修和维护保养等档案资料，根据各因素与价值量设定权重，对设备各组成部分结合专业判断打分，确定设备现场勘察成新率。

#### B. 对于已使用年限较长，接近或超过其经济寿命年限的设备

通过现场勘察设备的其工作环境，现有技术状况，了解其利用率、日常营运负荷率、工作环境、运行能力、制造质量、磨损情况，查阅其大修和维护保养等档案资料，对设备各组成部分结合专业判断打分，从而确定设备的综合成新率。

##### ②对一般小型设备

主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合设备的工作环境、技术状况及现场勘察情况直接确定。

#### (2) 车辆综合成新率的确定

车辆成新率采用理论成新率和勘察成新率综合计算确定。

##### ①理论成新率

根据商务部、发展改革委、公安部和环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》，按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即：

使用年限成新率  $R_1 = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率  $R_2 = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{经济行驶里程} \times 100\%$

理论成新率  $R_3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

##### ②勘查成新率

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素，并考虑车辆的市场供求情况、二手车市场近期成交价格情况，经过综合分析打分，确定车辆现场勘查成新率  $R_4$ 。

综合成新率  $R = \text{理论成新率 } R_3 \times 40\% + \text{现场勘查成新率 } R_4 \times 60\%$

#### (3) 电子设备综合成新率的确定

电子设备综合成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定。

#### 市场法

##### (1) 车辆

选取市场上与委估车辆相似并且正常出售的二手汽车参照，并对年限、行驶里程、

车辆型号等因素逐项进行修正调整，由此确定被评估设备价值。该方法适用于无法获得基本相同的市场参照物的情况下，以相似的参照物作为分析调整的基础。

评估值=参照物价值×修正系数

- ① 首先对被评估对象进行鉴定，了解被评估对象的基本情况；
- ② 对二手设备市场进行调研，确定与被评估对象较接近的市场参照物；
- ③ 确定调整因素，进行差异调整；
- ④ 计算评估值。

## (2) 电子设备

根据市场信息等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备二手市场价格，一般由经销商负责安装运送调试，确定其重置全价；对不再销售的老旧电子设备，采用二手设备市场价格确定评估值。

(3) 对于待报废设备以回收价格确定评估值。

## (五) 关于在建工程的评估

纳入评估范围的在建工程为土建工程和设备安装工程。

### (1) 在建土建-土建工程

列入本次评估范围内的在建土建工程主要为资源化利用项目土建工程、干湿分离车间等。经过现场勘查核实，其工程实际进度与形象进度一致。账面价值反映了工程实际发生的成本，对于部分开工时间较早，项目金额较大的考虑资金成本，其他均以核实后的账面价值作为评估值。

### (2) 在建工程-设备安装工程

评估人员根据在建工程设备安装工程主要为资源化利用项目设备安装工程、奶厅喷淋系统等，经账实核对后，查验了已付款的付款凭证、发票、合同，核实了企业的科目核算和账簿记录。项目金额较大的考虑资金成本，其他均以核实后的账面价值作为评估值。

## (六) 生产性生物资产

本次评估中对成乳牛及后备牛采用成本法进行评估，对于种公牛采用收益法进行评估，后备种公牛按成本法进行评估。

### 1、成乳牛评估值的确定

评估净值=重置全价-(评估基准日饲养天数-转群天数)×日折旧额

重置全价=出生价+分阶段的饲养日期×分阶段的平均日饲养成本+资金成本+利润

#### 1) 出生价的确定

本次评估以犊母牛出售单价作为牛群的出生价

#### 2) 饲养成本的确定

奶牛饲养期间共分为 4 个周期（0-183 天为犊母牛、184-548 天为育成牛、549-829 天为青年牛，第一胎产后为转为成乳牛）。犊母牛从出生饲养到 183 天后转群至育成牛，育成牛饲养到 548 天转群至青年牛，青年牛到第一胎产后转群至成乳牛。在生产性生物资产科目核算的各阶段奶牛。犊母牛、育成牛、青年牛均为账面积累；生完第一胎后（转群成乳牛）其后续发生的饲养费、防疫等费用分别摊销到其产出的牛奶中，并开始计提折旧，成乳牛的经济寿命年限为转群至成乳牛后 5 年。根据企业历史牛群资料统计计算，牛群的平均转群天数为 726 天，本次评估对于已超过平均转群天数的，按 726 天饲养天数计算饲养成本；

本次评估参考基准日企业核算的日均饲养成本×分阶段的饲养日期确定饲养成本。

#### 3) 资金成本的确定

由于牛只投入期不是同一时间节点，并且属于周期性分摊投入，故本次不计算资金成本。

#### 4) 利润的确定

本次评估参考企业历史财务数据计算的成利润率合理确定利润。

利润=（出生价+日均饲养成本+资金成本）×成利润率

5) 日折旧额=（重置全价-回收价值）÷（经济寿命年限×365）

#### 2、后备牛评估值的确定

评估值=重置全价

重置全价=出生价+分阶段的饲养日期×分阶段的平均日饲养成本+资金成本+利润+怀胎附加值

#### 1) 出生价的确定

本次评估以犊母牛出售单价作为牛群的出生价

#### 2) 饲养成本的确定

奶牛饲养期间共分为 4 个周期（0-183 天为犊母牛、184-548 天为育成牛、549-829 天为青年牛，第一胎产后为转为成乳牛）。犊母牛从出生饲养到 183 天后转群至育成牛，



育成牛饲养到 548 天转群至青年牛，青年牛到第一胎产后转群至成乳牛。在生产性生物资产科目核算的各阶段奶牛。犊母牛、育成牛、青年牛均为账面积累；生完第一胎后（转群成乳牛）其后续发生的饲养费、防疫等费用分别摊销到其产出的牛奶中，并开始计提折旧，成乳牛的经济寿命年限为转群至成乳牛后 5 年。根据企业历史牛群资料统计计算，牛群的平均转群天数为 726 天，本次评估对于已超过平均转群天数的，按 726 天饲养天数计算饲养成本；

本次评估参考基准日企业核算的日均饲养成本×分阶段的饲养日期确定饲养成本。

### 3) 资金成本的确定

由于牛只投入期不是同一时间节点，并且属于周期性分摊投入，故本次不计算资金成本。

### 4) 利润的确定

由于后备牛尚未成熟，不考虑利润。

### 5) 怀胎附加值

对于基准日已怀孕的青年母牛考虑怀胎附加值。

怀胎附加值=牛犊市场价格

### 3、种公牛评估值的确定

收益法是估算资产未来预期收益额及收益期限的基础上，采用适当的折现率将预测的未来收益额折成现值，然后再将各期收益折现累加求的种公牛价值的评估方法。公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} \times (1-t) + \frac{F_n}{(1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的评估值；

$F_i$ ：未来第  $i$  年预期的冻精净收益；

$t$ ：未来第  $i$  年对应的淘汰率

$F_n$ ：预测期末淘牛收入；

$r$ ：折现率（无风险报酬率加风险报酬率）；

$n$ ：预测期（剩余经济寿命年限）；

$i$ ：预测期第  $i$  年；

### 4、犊种牛、育成种牛、青年种牛评估值的确定

犊种牛、育成种牛、青年种牛采用成本法评估。

评估值=重置全价

重置全价=出生价+分阶段的饲养日期×分阶段的平均日饲养成本+资金成本

### 1) 出生价

根据企业介绍，平均 4 个胚胎能成功繁育 1 只种公牛，因此我们按企业胚胎成本 42500 元为出生价。

### 2) 饲养成本的确定

种公牛饲养期间共分为 4 个周期（0-365 天为犊种公牛、366-540 天为育成公牛、541-730 天为青年公牛，饲养 2 年后为成年公牛）。犊牛从出生饲养到 365 天后转群至育成公牛，育成公牛饲养到 540 天转群至青年牛，饲养到 730 天转群至成年公牛。根据企业历史牛群资料统计计算，牛群的平均转群天数为 730 天，本次评估对于已超过平均转群天数的，按 730 天饲养天数计算饲养成本；

本次评估参考基准日企业核算的日均饲养成本×分阶段的饲养日期确定饲养成本。

### 3) 资金成本

由于牛只投入期不是同一时间节点，并且属于周期性分摊投入，故本次不计算资金成本。

## （七）使用权资产

列入本次评估范围的使用权资产主要为经营租赁使用权资产，系企业在使用期内全部租赁费用折现值的摊余金额。评估人员核实了解了使用权资产发生的原因，查阅了相关文件和原始凭证等资料，核对了费用内容、租赁金额、形成日期、折现率、预计和已摊销月数及基准日尚存收益月数，本次以核实后的账面价值作为评估值。

## （八）关于无形资产的评估

列入评估范围的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

### 1. 无形资产——土地使用权的评估

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

由于待估宗地为已开发土地，土地使用权及地上建筑物不能独立产生收益，故不宜采用收益法进行评估；待估宗地的土地取得费、开发成本、增值收益等客观数据可以收

集，故可以选择成本逼近法评估；待估宗地为已开发土地，不适合采用剩余法（假设开发法）评估；待估宗地为仓储用地，宗地所在区域在延津县基准地价覆盖的范围内，因延津县基准地价正在更新，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地位于延津县东部，近几年区域内工业用地交易较活跃，具备采用市场比较法评估的条件，故本次采用市场比较法进行评估。

综上所述，本次土地使用权采用市场比较法和成本逼近法进行评估，最终以市场比较法评估结果作为最终结论。

### 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的、且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。

#### （1）市场比较法的基本公式

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

式中： $P$ —待估宗地价格

$P_b$ —比较案例价格

$A$ —待估宗地情况指数 / 比较案例地交易情况指数

—正常情况指数 / 比较案例宗地交易情况指数

$B$ —待估宗地评估期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

$C$ —待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

$D$ —待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

$E$ —待估宗地其它因素条件指数 / 比较案例宗地其它因素条件指数

#### （2）运用市场比较法进行宗地评估的操作步骤

- ①广泛搜集宗地交易实例
- ②选取可比实例
- ③建立价格可比基础
- ④进行交易情况修正
- ⑤进行交易日期修正
- ⑥进行区域因素修正

⑦进行个别因素修正

⑧求出比准价格

成本逼近法

成本逼近法，是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。

成本逼近法的基本思路，就是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得的收益，从而求得土地价格。

计算公式：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × 年期修正系数 × (1 + 区位及其他因素修正系数)

2. 无形资产——其他无形资产评估

(1) 外购软件的评估

列入评估范围的其他无形资产为企业购置自用的外购软件，包括 NC 软件、office 软件等。

评估人员对财务软件的原始购置合同、发票、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益月数进行了查验核对。并对同等功能配置软件的现行市场价格进行调查询价，以重新购置该同等功能计算机软件的市场价值作为评估值。

(2) 专利、著作权和商标使用权的评估

根据《资产评估执业准则——无形资产》，执行无形资产评估业务，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，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

由于列入本次评估范围的专利及著作权全部运用到了被评估单位生产业务中，且无法区分单个收益，故将纳入评估范围内的专利及著作权作为资产组进行评估。

委托评估的无形资产在国内具有创造性，能使企业获取收益，不宜采用重置成本法进行评估；在目前国内公开市场条件下很难找到相同或相似的无形资产交易案例，也不宜采用市场比较法，因此专利及著作权采用收益法评估。

收益分成法通常包括收入分成和利润分成两种方法。比较的是企业与所处行业无形资产的通常收益贡献水平的差异，比较产生的收入贡献差异是收入分成收益，比较产生的利润贡献差异则是利润分成收益。

本次采用收入分成法进行估算。即估算无形资产未来各年的预期销售收入作为无形资产价值测算的基础，再通过一定的分成率，将其在一定收益期限内，采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出无形资产的价值的方法。

运用该方法具体分为如下五个步骤：

- ①确定无形资产的经济寿命期
- ②预测在经济寿命期内无形资产可实现的销售收入
- ③分析确定无形资产收入分成率
- ④确定适当的折现率。折现率应考虑相应的风险因素和货币时间价值等因素
- ⑤将经济寿命期内收入分成折成现值相加，确定无形资产价值

计算公式：

$$P = \alpha \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：

P：无形资产价值

$\alpha$ ：无形资产收入分成率

r：折现率

$F_i$ ：第 i 年无形资产组可实现的销售收入

n：收益年限

## ②商标

列入本次评估范围内有商标一项，名称为《绿荷奶业》。评估人员通过与被评估单位相关人员了解，该商标使用频率很小，被评估单位名称已由北京绿荷牛业有限责任公司名称变更为北京首农畜牧发展有限公司，本次以成本法进行评估。

### （九）关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用主要为摊销的土地租金、维修改造费用等。评估人员核实了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了相关合同和记账凭证等资料，核实了费用内容、原始发生额、形成日期、预计和已摊销月数及基准日尚存收益月数。本次对于已在房屋建筑物及

设备的改造相应的资产中考虑的评估为零，其他项目以核实后的账面价值作为评估值。

#### （十）关于其他非流动资产的评估

列入评估范围的其他非流动资产主要为公司预付设备款。评估人员首先对公司提供的其他非流动资产清查评估明细表的项目内容、发生日期等进行了复核，查阅相关的购货合同及支付凭证，对账面价值进行核实。本次评估未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后的账面价值作为评估值。

#### （十一）关于负债的评估

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等；非流动负债包括长期应付款、租赁负债和递延收益等。

对于流动负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，经核实后为被评估单位评估基准日实际应承担的债务，故以账面价值作为评估值。

对于非流动负债，列入评估范围的递延收益主要为公司历年申请的政府补贴。评估人员调查了解了递延收益发生的原因，查阅了拨款文件及相关资料，核实了各款项在评估基准日的实际用途、已使用金额及记账凭证。除岗位专家补助外，均属于政策性建设补助，未来年度无需偿还，不构成企业的实际负债，故本次递延收益除岗位专家补助外，其他均评估值为零元。

### 收益法

#### （一）概述

本次评估目的是为确定北京首农畜牧发展有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。北京首农畜牧发展有限公司的财务核算比较规范，未来收益和风险可以预测。根据国际国内股权价格评估惯例以及《资产评估执业准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）评估北京首农畜牧发展有限公司的股东全部权益价值。

#### （二）评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计后的会计报表口径测算现金流以估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流量折现法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业整体价值，并由企业整体价值经扣减

付息债务价值后，来得出企业股东全部权益价值。

本次评估的具体思路是：

1. 对纳入报表范围的资产和经营业务，按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

2. 对纳入报表范围，但在预期现金流量估算中未予考虑的现金类资产和负债；待置或闲置设备等类资产、在建工程等，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

3. 由上述各项资产和负债价值的估算加和，得到评估对象的企业整体价值扣减付息债务价值后，得出企业股东全部权益价值。

### （三）评估模型与基本公式

本次估值选用的基本模型和公式为：

$$A = P + \sum C_i + M - D \quad (1)$$

式中：A—权益资本价值

P—经营性资产价值

$\sum C_i$ —基准日的溢余性或非经营性资产价值

M—对外长期投资价值

D—付息债务价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{(1+r)^n r} \quad (2)$$

式中：R<sub>i</sub>—未来第 i 年的企业自由现金流量

R<sub>n</sub>—未来永续期的企业自由现金流量

r—折现率

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (3)$$

式中：C<sub>1</sub>—基准日溢余性资产价值

C<sub>2</sub>—基准日非经营性资产价值

### （四）未来收益

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{息前税后净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} - \text{追加营运资金} \quad (4)$$

#### （五）测算口径

由于首农畜牧的长期股权投资单位为全资子公司，且经营业务范围、会计政策、税收等与母公司一致，故本次收益法以合并口径计算。

#### （六）收益期

经分析被评估单位历史经营情况及对未来该企业所在行业情况、企业本身的发展情况，无理由认为企业将在未来的某个时间会停止经营，故本次评估假设企业可以永续经营。

#### （七）预测期

经分析北京首农畜牧发展有限公司目前及未来的生产经营情况及盈利模式，确定其预测期为五年。

#### （八）预测期后价值

预测期后永续年期自由现金流按预测末年 2026 年自由现金流调整确定。

#### （九）折现率

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模型（WACC）确定，加权平均资本成本模型（WACC）对应预期收益为企业自由现金流量。基本计算公式如下：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d \quad (5)$$

式中： $E$ —权益的市场价值

$D$ —债务的市场价值

$K_e$ —权益资本成本，采用 CAPM 资本资产定价模型确定

$K_d$ —债务资本成本

$t$ —被评估单位的适用所得税率

其中： $\frac{E}{D+E}$  和  $\frac{D}{D+E}$  通过计算权益成本时计算的同行业上市公司的平均财务杠杆比率进行计算

资本资产定价模型（CAPM）基本公式为：

$$K_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + r_s \quad (6)$$

式中： $r_f$ —无风险报酬率

$\beta$ —权益的系统风险系数



$r_m$ —市场报酬率

$r_s$ —企业特定风险调整系数

## 八、评估程序实施过程及情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 2021年8月24日，委托人在北京三元种业科技有限公司召开本项目中介机构协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估对象和评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2. 2021年8月29日，我公司项目组负责人赴现场配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。同时评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，并按照资产评估准则及资产评估工作的需要，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年8月29日至9月30日。主要工作如下：

1. 听取被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，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. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，按评估准则要求对全部资产和负债进行了全面清查核实；

4. 查阅收集委估资产的权证、合同、发票等产权证明文件。

5. 对存货，查阅了其出入库单，采购合同；对主要设备，查阅了技术资料、购置合同；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对在建工程，查阅了工程合同，施工进度、付款比例等；对生产性生物资产，查阅近三年一期生产报表，异动明细，淘汰及转群等相关资料；对使用权资产查阅租赁合同；对土地使用权，了解土地使用现状，土地周边情况，对土地所处位置及土地级别、地价等进行调查了解，对周边交易案例的交易情况、区域位置、个别因素等进行现场勘查，并到当地国土资源部门了解土地信息；对专利和软件著作权，查阅专利权产权证明资料，核实资产权属情况，了解无形资产的

有效性、类别、技术状况、法律状态、实施状况等事项等。

6. 对企业提供的权属资料进行核查验证。

7. 收集被评估单位类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；收集被评估单位的历史沿革、现状和前景以及盈利预测资料；收集被评估单位内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；收集被评估单位资产配置和使用情况说明，包括对非经营性资产、负债和溢余资产及其相关收入和支出。

8. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

9. 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）评估汇总阶段

2021年9月8日至10月9日对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善，起草初步资产评估报告。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正。

### （四）提交报告阶段

1. 在不影响独立性基础上，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告。

2. 本阶段的工作时间为2021年10月10日至10月19日。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1. 持续经营假设

本次评估以持续经营为前提，即被评估单位的经营管理业务可以按其现状持续经营下去，不会因其资质等原因对经营管理产生影响，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

#### 2. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 3. 交易假设

交易假设是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。

#### 4. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易，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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### (二) 特殊假设

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。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设公司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. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

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. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

10. 本次评估假设公司按目前的规模和经营方式进行生产经营，公司对未来需要更新机器设备有资本性支出计划，但对生产能力和生产规模不产生影响。对未来的预测也基于评估基准日生产经营能力，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的资本性支出和营运资金增加额。对永续期内的资本性支出，按照设备类资产、房屋建（构）筑物、土地使用权的重置全价、资产的经济使用年限、尚可使用年限，按照适当的折现率折现测算。营运资本增加额与运营规模及其所需营运成本和营运效率同步变化。

11. 被评估单位提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

上述假设条件不成立或发生重大变化将使评估结论不成立或对其产生重大影响。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结果

我们根据法律、行政法规和资产评估准则，本着独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法对北京首农畜牧发展有限公司股东全部权益在评估基准

日 2021 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

评估基准日，资产账面价值 463,240.52 万元，评估值 479,065.99 万元，评估增值 15,825.47 万元，增值率 3.42%；负债账面价值 247,815.51 万元，评估值 235,681.06 万元，评估减值 12,134.45 万元，减值率 4.90%；净资产账面价值 215,425.01 万元，评估值 243,384.93 万元，评估增值 27,959.92 万元，增值率 12.98%。各类资产评估情况见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 5 月 31 日

被评估单位：北京首农畜牧发展有限公司

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	179,685.89	186,354.57	6,668.68	3.71
非流动资产	2	283,554.63	292,711.42	9,156.79	3.23
其中：债权投资	3	-	-	-	
其他债权投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	6,840.06	665.67	-6,174.39	-90.27
其他权益工具投资	7	-	-	-	
其他非流动金融资产	8	-	-	-	
投资性房地产	9	-	-	-	
固定资产	10	61,962.84	63,097.58	1,134.74	1.83
在建工程	11	4,991.85	5,009.24	17.39	0.35
生产性生物资产	12	117,201.27	129,714.67	12,513.40	10.68
油气资产	13	-	-	-	
使用权资产	14	85,534.96	85,534.96	-	-
无形资产	15	569.35	3,253.14	2,683.79	471.38
开发支出	16	-	-	-	
商誉	17	-	-	-	
长期待摊费用	18	5,545.58	4,527.44	-1,018.14	-18.36
递延所得税资产	19	-	-	-	
其他非流动资产	20	908.72	908.72	-	-
<b>资产总计</b>	<b>21</b>	<b>463,240.52</b>	<b>479,065.99</b>	<b>15,825.47</b>	<b>3.42</b>
流动负债	22	152,419.15	152,419.15	-	-
非流动负债	23	95,396.36	83,261.91	-12,134.45	-12.72
<b>负债总计</b>	<b>24</b>	<b>247,815.51</b>	<b>235,681.06</b>	<b>-12,134.45</b>	<b>-4.90</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>25</b>	<b>215,425.01</b>	<b>243,384.93</b>	<b>27,959.92</b>	<b>12.98</b>

### （二）收益法评估结果

评估基准日，采用收益法对北京首农畜牧发展有限公司股东全部权益价值评估结果为 238,480.17 万元，评估增值 23,055.16 万元，增值率 10.70%。

### （三）评估结果差异分析及最终评估结论的确定

#### 1. 评估结果差异分析

本次评估，采用资产基础法得出北京首农畜牧发展有限公司的股东全部权益价值为 243,384.93 万元；采用收益法得出北京首农畜牧发展有限公司的股东全部权益价值为 238,480.17 万元，两种评估方法评估结果差异为 4,904.76 万元，差异率为 2.02%。差异产生的主要原因为：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济及市场供求的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、市场竞争、政府政策以及资产的有效使用等多种因素的影响。

#### 2. 最终评估结论的确定

考虑到历史年度鲜奶价格有一定幅度的波动，未来鲜奶价格、饲料成本也存在不确定性。相对而言资产基础法可以较为客观全面完整的反应出企业价值，故本次评估选取资产基础法评估结果 243,384.93 万元作为最终评估结论。

经综合分析判断，本次评估选取资产基础法评估结果 243,384.93 万元作为最终评估结论。

（四）按现行有关规定，评估结论自评估基准日至经济行为实现日一年内使用有效，即自 2021 年 5 月 31 日至 2022 年 5 月 30 日。评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

## 十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

#### 1. 母公司

①纳入母公司评估范围内的部分房屋建筑物未办理产权证，企业已提供权属无争议说明。具体明细如下所示：

金额单位：人民币元

序号	公司	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
					原值	净值
1	1-母公司	犊牛舍	2019/12/1	504.00	489,806.00	467,832.82
2	1-母公司	犊牛舍	2017/6/1	1,360.00	912,847.00	799,628.70
3	1-母公司	教育基地二楼	2018/11/1	680.59	2,057,433.46	1,894,553.26
4	1-母公司	地磅房	2015/9/1	45.00	255,978.00	216,606.00
5	1-母公司	新锅炉房	2015/9/1	18.00	34,191.00	28,055.36
6	1-母公司	东新建办公室	2016/12/1	540.00	641,903.49	564,097.45
7	1-母公司	技术室	2019/3/1	101.00	144,307.00	135,820.34
8	1-母公司	翻建精料库	2016/12/1	295.00	249,200.70	174,514.69
9	1-母公司	兽医室	2017/11/1	150.00	39,786.30	29,610.12
10	1-母公司	乳室	2017/11/1	260.00	49,675.55	36,970.13
11	1-母公司	维修组	2017/11/1	107.75	369,155.80	274,737.20
12	1-母公司	产房	2017/11/1	650.00	1,056,449.29	786,242.03
13	1-母公司	办公室	2017/11/1	750.00	451,944.58	336,350.92
14	1-母公司	油罐房	2017/12/1	36.00	25,664.00	19,230.29
15	1-2-河南分	后备牛双列补饲料牛棚	2015/12/1	1,725.00	1,014,227.73	853,046.93
16	1-2-河南分	食堂库房	2016/12/1	40.00	61,759.17	54,355.60
17	1-2-河南分	办公楼	2012/12/1	1,091.06	839,292.40	731,893.57
18	1-2-河南分	餐厅	2012/12/1	259.50	308,347.88	268,890.66
19	1-2-河南分	磅房	2012/3/1	13.00	10,289.63	8,972.87
20	1-2-河南分	南门岗	2012/3/1	17.00	13,534.13	11,802.25
21	1-2-河南分	北门岗	2013/12/1	16.00	13,664.73	11,916.05
22	1-2-河南分	值班室	2013/12/1	75.00	65,226.71	56,880.19
23	1-2-河南分	兽医室	2013/1/1	432.00	436,281.53	380,453.28
24	1-2-河南分	维修车间	2013/1/1	313.50	316,566.51	276,057.57
25	1-2-河南分	消毒室	2013/1/1	259.40	261,907.57	228,392.84
26	1-2-河南分	锅炉房	2013/1/1	60.00	56,441.33	49,218.85
27	1-2-河南分	发电机房	2012/12/1	52.50	48,915.81	42,656.26
28	1-2-河南分	小配电房	2012/12/1	12.00	10,333.89	9,011.66
29	1-2-河南分	犊牛暖房	2013/6/1	201.30	201,447.49	175,669.58
30	1-2-河南分	小挤奶厅	2014/12/1	105.00	238,469.34	207,953.95
31	1-2-河南分	大挤奶厅	2013/11/1	327.00	886,274.18	772,863.45
32	1-10-巴彦淖尔	技术室	2017/12/1	84.00	88,300.00	60,785.72
33	1-10-巴彦淖尔	产房值班室	2017/12/1	55.00	73,400.00	50,528.56
34	1-10-巴彦淖尔	锅炉房(产房)	2017/12/1	6.00	5,900.00	4,061.56
35	1-10-巴彦淖尔	新建料库	2018/1/1	740.08	907,244.00	629,217.60
36	1-10-巴彦淖尔	职工活动房	2018/1/1	80.00	90,000.00	62,419.26
		合 计		11,461.68	12,726,166.20	10,711,297.57

②被评估单位账面记载的部分车辆权属人为三元种业或其他单位。企业已提供说明证明权属无争议。具体明细见下表：

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	数量	账面价值		证载权利人
			原值	净值	
1	鲁 VE806X	1	97,800.00	24,461.17	北京三元种业科技股份有限公司

序号	车辆牌号	数量	账面价值		证载权利人
			原值	净值	
2	京 A72479	1	270,244.00	78,392.75	北京南牧兴资产管理中心有限公司
3	京 AJ769 挂	1	34,000.00	1,700.00	北京三元种业科技股份有限公司
4	京 AE3335	1	422,900.00	176,663.27	北京奶牛中心
5	京 P780L1	1	179,400.00	57,244.98	北京奶牛中心
6	京 P2CV85	1	223,700.00	87,615.74	北京奶牛中心
7	京 P779L2	1	179,400.00	56,650.10	北京奶牛中心
8	京 PMU008	1	447,200.00	118,203.03	北京奶牛中心
9	京 P56N22	1	138,900.00	42,433.98	北京奶牛中心
10	京 PICQ77	1	119,900.00	46,461.07	北京奶牛中心
11	京 P5DZ79	1	223,700.00	84,819.56	北京奶牛中心
12	京 P5CR72	1	74,800.00	40,534.15	北京三元种业科技股份有限公司
13	京 KBY759	1	178,574.00	105,061.15	北京三元种业科技股份有限公司
14	京 N3LH81	1	280,800.00	129,383.93	北京三元种业科技股份有限公司
15	京 QH0Z17	1	173,566.00	8,678.30	北京三元种业科技股份有限公司
16	京 Q5Z087	1	96,460.00	27,732.35	北京三元种业科技股份有限公司
17	京 PT7D67	1	79,900.00	57,024.90	北京南牧兴资产管理中心有限公司
	合计	17	3,221,244.00	1,143,060.43	

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

## 2.子公司

①纳入子公司评估范围内的部分房屋建筑物未办理产权证，企业已提供权属无争议说明。具体明细如下所示：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
			原值	净值
1	培训中心	3,561.58	10,999,297.10	9,683,718.91
2	库房	2,541.74	7,537,456.50	6,635,826.47
3	办公楼	3,693.79	11,353,933.32	9,995,949.23
4	消毒更衣室	1,165.90	3,850,862.57	3,390,256.95
5	食堂	1,869.10	5,736,407.01	5,050,301.24
6	宿舍楼	4,826.48	14,393,562.26	12,672,180.26
	合计	17,658.59	53,871,518.76	47,428,233.06

本次评估中未考虑该事项对评估值的影响。

②列入评估范围的京 PB7E23 丰田汽车证载权利人为北京首农畜牧发展有限公司。

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

(二) 重要的利用专家工作及报告情况；

本次评估利用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同专字（2021）第 110C016816 号标准无保留意见审计报告。

(三) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响的情况。

①资产清查过程中，由于牛冻精均存放于液氮罐中，无法取出，评估人员核查了出入库明细等，经核实无误，故对于冻精的数量，本次评估以企业申报的数量确定。

②资产清查过程中，由于评估人员无法确定牛只的生理特征、疾病等情况，本次评估中未考虑牛只疾病等情况。

#### (四) 其他事项

①经工商网站查询，被评估单位有一项对北京市绿荷隆茂奶牛养殖有限公司（简称“绿荷隆茂”）的投资，持股比例为 22%。具体情况如下：

根据北京三元种业科技股份有限公司（简称“三元种业”）提供的说明：2010 年，按照市国资委批复《关于北京首都农业集团有限公司对北京三元种业科技股份有限公司增资的批复》（京国资〔2010〕178 号）及《关于北京首都农业集团有限公司拟对北京三元种业科技股份有限公司追加投资资产评估项目予以核准的批复》（京国资产权〔2010〕211 号），北京首都农业集团有限公司（现已更名为北京首农食品集团有限公司）将北京三元绿荷奶牛养殖中心（被评估单位前身）持有的绿荷隆茂 22% 股权增资至三元种业。因历史原因，始终未办理完毕工商变更登记手续，仍登记为被评估单位的子公司。但其实际被三元种业控制，账务记账体现在三元种业的长期股权投资。2016 年绿荷隆茂开始停业，绿荷隆茂的长期股权投资已全额计提减值准备。

三元种业承诺将负责处理后续绿荷隆茂退出有关工作，故本次评估范围未包含对北京市绿荷隆茂奶牛养殖有限公司的股权投资。

②北京首农畜牧发展有限公司于 2021 年 7 月完成对河北婴泊牧业有限公司部分资产的收购，包括房屋建筑物、构筑物、设备类资产及牛群。北京中企华资产评估有限责任公司出具了《北京首农畜牧发展有限公司拟收购河北婴泊牧业有限公司固定资产及全群牛只项目》（中企华评报字〔2021〕1108 号）的评估报告。资产账面价值共计 9,059.64 万元，评估价值 8,649.59 万元。本次评估未考虑此收购事项的影响。

(五) 本次评估未考虑流动性对评估结论的影响。

(六) 本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论的影响。

(七) 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响。



(八) 评估基准日后的有效期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

1. 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整。
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。
3. 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

评估报告使用人应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本次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现行市场价值, 未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, 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评估结论的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(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。

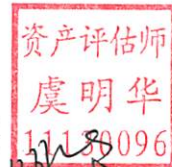
## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二一年十月十九日。

(此页无正文，为签字盖章专用页)



资产评估师:



资产评估师:

北京天圆开资产评估有限公司

二〇二一年十月十九日