

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天纺标检测认证股份有限公司
拟收购股权所涉及的天津食品集团有限公司
全资子公司天津市乳品食品监测中心有限公司
模拟股东全部权益价值
资产评估报告

华夏金信评报字[2023]370号

天津华夏金信资产评估有限公司

二〇二三年十二月十八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1212020003202400003
合同编号:	[2023]250号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华夏金信评报字[2023]370号
报告名称:	天纺标检测认证股份有限公司拟收购股权所涉及的天津食品集团有限公司全资子公司天津市乳品食品监测中心有限公司模拟股东全部权益价值
评估结论:	42,270,993.38元
评估报告日:	2023年12月18日
评估机构名称:	天津华夏金信资产评估有限公司
签名人员:	闫欢欢 (资产评估师) 会员编号: 12170009 刘立 (资产评估师) 会员编号: 12000056
	
(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: 2024年01月05日

本册目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	6
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	26
九、评估假设.....	27
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明.....	31
十二、资产评估报告使用限制说明.....	34
十三、资产评估报告日.....	34
附件.....	36

声明

一、本资产评估报告是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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

天纺标检测认证股份有限公司
拟收购股权所涉及的天津食品集团有限公司
全资子公司天津市乳品食品监测中心有限公司
模拟股东全部权益价值
资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2023]370号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天纺标检测认证股份有限公司和天津食品集团有限公司的委托,根据有关法律、行政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,对天津市乳品食品监测中心有限公司的模拟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:

一、评估目的:天纺标检测认证股份有限公司拟收购天津市乳品食品监测中心有限公司的股权,需要对天津市乳品食品监测中心有限公司的模拟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。

二、评估对象和评估范围:评估对象为特定假设基础的天津市乳品食品监测中心有限公司模拟股东全部权益价值;评估范围为基于特定假设的天津市乳品食品监测中心有限公司的全部资产和负债,包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

本评估特定假设基础:

于评估基准日经模拟的天津市乳品食品监测中心有限公司财务报表由委托人并经会计师事务所审验,委托人申报的评估基准日模拟的天津市乳品食品监测中心有限公司资产负债范围,是委托人和相关当事人以其编制的模拟财务报表为基础提交,财务报表的编制基础如下:

本模拟财务报表于2021年1月1日天津市乳品食品监测中心有限公司已剥离房地产和模拟自2021年1月1日已划转壹诺(天津)检测服务有限公司股权的假设编制而成。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2023年6月30日。

五、评估方法:资产基础法、收益法。

六、评估结论:本评估报告选用资产基础法评估结果作为最终评估结论,具体评估结论如下:

模拟总资产账面价值为6,241.40万元,评估价值为6,445.92万元,评估增值204.52万元,增值率为3.28%;

模拟总负债账面价值为2,616.32万元,评估价值为2,218.82万元,评估减值397.50万元,减值率15.19%;

模拟净资产账面价值为3,625.08万元,评估价值为4,227.10万元,评估增值602.02万元,增值率为16.61%。

评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

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%
1	流动资产	2,160.44	2,160.44	-	-
2	非流动资产	4,080.96	4,285.49	204.52	5.01
3	其中: 债权性投资	-	-	-	-
4	其他债权投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	1,313.89	1,453.39	139.50	10.62
7	其他权益工具投资	-	-	-	-
8	其他非流动性金融资产	-	-	-	-
9	投资性房地产	-	-	-	-
10	固定资产	2,088.00	2,147.05	59.04	2.83
11	在建工程	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	使用权资产	569.26	569.26	-	-
15	无形资产	24.42	30.41	5.99	24.51
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	85.39	85.39	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产总计	6,241.40	6,445.92	204.52	3.28
22	流动负债	1,632.25	1,632.25	-	-
23	非流动负债	984.07	586.57	-397.50	-40.39
24	负债合计	2,616.32	2,218.82	-397.50	-15.19
25	净资产(所有者权益)	3,625.08	4,227.10	602.02	16.61

七、评估结论的使用有效期:本评估结论使用期为一年,自评估基准日2023年6月30日至2024年6月29日。

八、在使用本评估结论时,提请其他相关当事人关注以下事项:

(一)本评估报告是以剥离房地产的假设编制而成,其中剥离资产的情况如下表:

名称	权属证号	建筑面积 (平方米)	账面原值 (元)	2022.12.31 账面净值(元)	当期折旧金额(元)	
					2022.12.31	2021.12.31
南开区士英路房地产	津(2023)南开区不动产权证第0229077号	3763.7	49,758,672	44,874,028.97	1,890,829.56	1,890,829.56

天津食品集团有限公司于2023年2月14日出具《天津食品集团关于对南开区士英路18/20号房地产所有权进行划转的通知》(津食政发[2023]47号),将乳品监测中心位于天津市南开区士英路18/20号(不动产权证书编号为“津

(2018)南开区不动产权第 1026304 号”)房地产的所有权划归天津食品集团有限公司所有,天津食品集团有限公司和天津市乳品食品监测中心有限公司确定,在上述房产办理过户登记过程中,由乳品监测中心承担的土地增值税、增值税、契税、印花税等相关所有税费,根据天纺标和食品集团双方协商,上述税费由食品集团承担。

本次评估以剥离房地产后模拟财务报表的基础进行评估未考虑房产剥离和过户登记过程中的税费对评估值的影响。

(二)天津市乳品食品监测中心有限公司现办公地点为租赁取得,并与天津食品集团有限公司签订《房屋租赁合同》,合同约定租赁地点为天津市华鼎产业园区 5 号楼 3987.6 m²、6 号楼 2592.46 m²,总面积 6580.06 m²。租赁期限 3 年,自 2023 年 7 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止,年租金 217 万元。本次评估未考虑上述租赁到期后,租赁事项后续变更对评估结论的影响。

(三)截至评估基准日 6 项软件著作权人为天津市乳品食品检测中心(天津农垦环保检测站),天津市乳品食品检测中心(天津农垦环保检测站)为天津市乳品食品监测中心有限公司改制前名称,具体情况如下:

软件名称	著作权人	开发完成日期	登记日期	取得方式	版本号	登记号
食品安全指标参数大数据系统 V1.0	天津市乳品食品检测中心(天津农垦环保检测站)	2018/3/5	2018/10/23	原始取得	V1.0	2018SR843616
食品安全信息综合资讯平台 V1.0	天津市乳品食品检测中心(天津农垦环保检测站)	2018/3/26	2018/10/22	原始取得	V1.0	2018SR840554
食品安全监督管理平台 V1.0	天津市乳品食品检测中心(天津农垦环保检测站)	2017/12/27	2018/10/22	原始取得	V1.0	2018SR840558
食品安全知识应用综合平台 V1.0	天津市乳品食品检测中心(天津农垦环保检测站)	2018/1/20	2018/10/24	原始取得	V1.0	2018SR846973
食品安全检测记录系统 V1.0	天津市乳品食品检测中心(天津农垦环保检测站)	2017/12/12	2018/10/22	原始取得	V1.0	2018SR840546
食品安全检测技术应用软件 V1.0	天津市乳品食品检测中心(天津农垦环保检测站)	2018/3/21	2018/10/24	原始取得	V1.0	2018SR850492

2023 年 11 月 28 日,中国版权保护中心软件著作权部受理了天津市乳品食品监测中心有限公司对上述 6 项软件著作权进行著作权人变更名称的申请。本次

评估以 6 项软件著作权权属为天津市乳品食品监测中心有限公司为基础进行评估，若将来权属变更情况与申请变更情况有差异，应以实际情况调整使用评估报告。

评估报告使用者应当充分考虑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和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

天纺标检测认证股份有限公司
拟收购股权所涉及的天津食品集团有限公司
全资子公司天津市乳品食品监测中心有限公司
模拟股东全部权益价值
资产评估报告

华夏金信评报字[2023]370号

天纺标检测认证股份有限公司：

天津食品集团有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天纺标检测认证股份有限公司拟收购股权项目所涉及的天津市乳品食品监测中心有限公司模拟股东全部权益在 2023 年 6 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评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人是天纺标检测认证股份有限公司和天津食品集团有限公司，被评估单位是天津市乳品食品监测中心有限公司，资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

（一）委托人概况

委托人一概况：

企业名称：天纺标检测认证股份有限公司

证券简称：天纺标

股票代码：871753.BJ

统一社会信用代码：911200000936119776

注册地址：天津自贸试验区（空港经济区）航海路 158 号

注册资本：8140.4368 万元人民币

成立日期：2014 年 04 月 15 日

首次发行日期：2022 年 10 月 31 日

营业期限：2014 年 04 月 15 日至无固定期限

法定代表人：葛传兵

企业性质：股份有限公司

经营范围：产品质量检测认证服务；纺织检测及检测标准的技术咨询、技术服务；产品质量检测技术的开发、咨询、服务、转让及标准的制定；检测设备的研

制、销售、鉴定与租赁;产品质量委托检验、仲裁检验及鉴定、生产许可检验;综合性技术开发及成果转化;科技信息搜集、应用与转让;广告业务;网上销售产品质量检测;进出口业务(法律、行政法规另有规定的除外);展览、展示及会议服务;自有房屋租赁;出版物销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)(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)

委托人二概况

企业名称:天津食品集团有限公司(简称:食品集团)

统一社会信用代码:911200003410493986

注册地址:天津市河西区气象台路96号

注册资本:679831.8627万元人民币

成立日期:2015年07月14日

营业期限:2015年07月14日至无固定期限

法定代表人:万守朋

企业性质:有限责任公司

经营范围:法律、法规、国务院决定禁止的,不得经营;须经审批的,未获批准前不得经营;法律、法规、国务院决定未规定审批的,自主经营。(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)

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

企业名称:天津市乳品食品监测中心有限公司

统一社会信用代码:91120104MA073Q5Y0N

企业类型:有限责任公司(法人独资)

注册地址:天津市南开区士英路18号

法定代表人:尹吉泰

注册资本:3540.488万元人民币

成立日期:2020年08月05日

营业期限:2020年08月05日至无固定期限

经营范围:许可项目:检验检测服务;农产品质量安全检测;林业产品质量检验检测;认证服务。(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:计量服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;生态资源监测;环境保护监测;信息技术咨询服务;非居住房地产租赁;会议及展览服务;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)。(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)。

2、被评估单位股权结构及变更情况

(1) 天津市乳品食品监测中心始建于 1983 年，是农业农村部、天津市市场和质量技术监督委员会授权的食品检验机构，为公益二类事业单位，注册资本 1994 万元，由原天津农垦集团总公司投资并主办，同时联合国相关组织及农业部也进行了拨款。

(2) 2020 年 5 月 22 日，天津市乳品食品监测中心(天津农垦环保监测站)提出转企改制工作方案，监测中心以 2020 年 5 月 31 日为基准日由事业单位改制为国有法人独资企业，改制后的企业由天津食品集团有限公司持有 100% 股权。该方案已经过资产清查，并由利安达会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所出具利安达专字[2020]津 A2097 号审计报告；中通诚(天津)房地产土地资产评估有限公司出具中通(津)评报字[2020]1084 号评估报告，该评估报告结论已备案，评估结论截至 2020 年 5 月 31 日天津市乳品食品监测中心(天津农垦环保监测站)净资产 7739.96 万元。

2020 年 7 月 30 日，天津市财政局发布《市财政局关于核定天津食品集团有限公司所属天津市乳品食品监测中心(天津农垦环保监测站)转企改制后国家资本金的批复》(津财资[2020]52 号)文件，同意天津市乳品食品监测中心(天津农垦环保监测站)转企改制为有限责任公司，由天津食品集团有限公司履行出资人(股东)职责，核定转企改制后公司国家资本金 77,399,613.14 元，转企改制后，天津市乳品食品监测中心有限公司股权情况如下表所示：

货币单位：人民币万元

出资者名称	注册资本	实收资本	出资比例(%)
天津食品集团有限公司	7739.96	7739.96	100.00
合计	7739.96	7739.96	100.00

2023 年 6 月 20 日，食品集团召开 2023 年第 8 次董事会，审议通过了《关于乳品监测中心减少注册资本的议案》“

2023 年 6 月 25 日食品集团依据天津泰达投资控股有限公司 2022 年 5 月 7 日出具的“津泰控[2022]39 号”《关于授权食品集团负责其内部产权管理事项审批、备案等工作的通知》，对乳品检测中心减资事宜出具“津食政发[2023]170 号”《天津食品集团关于减少乳品监测中心注册资本的通知》，同意将坐落于天津市南开区士英路 18/20 号上地房产以 2023 年 5 月 31 日为基准日，按照账面净值合计 55,797,870.88 元冲抵天津市乳品食品监测中心有限公司欠天津食品集团有限公司往来款 13,803,140.70 元，再由天津食品集团有限公司核减天津市

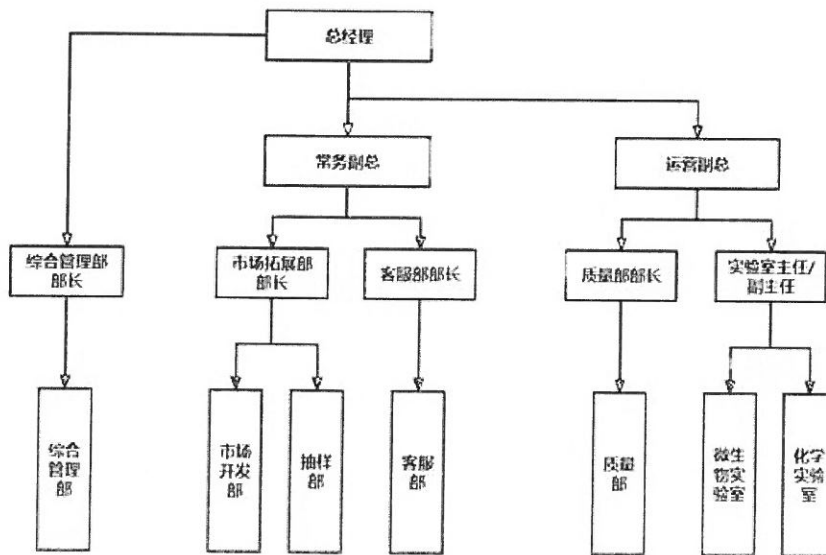
乳品食品监测中心有限公司实收资本 41,994,730.18 元，减资完成后，天津市乳品食品监测中心有限公司注册资本金由 77,399,613.14 元减少至 35,404,882.96 元，减资后股权结构如下：

货币单位：人民币万元

出资者名称	注册资本	实收资本	出资比例(%)
天津食品集团有限公司	3,540.488	3,540.488	100.00
合计	3,540.488	3,540.488	100.00

截至评估基准日以上股权结构未发生变化。

3、被评估单位经营管理结构



4、被评估单位主要股权投资情况

天津市乳品食品监测中心有限公司共有 1 家对外投资单位，具体情况如下：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	壹诺（天津）检测服务有限公司	2023-6-30	100%	-	13,138,895.35

注：2023 年 6 月 30 日，天津二商迎宾肉类食品有限公司与天津市乳品食品监测中心有限公司签订《国有股权无偿划转协议书》，天津二商迎宾肉类食品有限公司将持有的壹诺（天津）检测服务有限公司 100%的股权无偿划转给天津市乳品食品监测中心有限公司。

5、已获资质情况

截至评估基准日，被评估单位共获得 6 项资质，具体情况见下表：

序号	证书名称	名称	证书号	发证时间	有效期时间
1	检验检测机构资质	农业农村部乳品质	190000090263	2022-05-31	2025-03-14

序号	证书名称	名称	证书号	发证时间	有效期时间
	认定证书	量监督检验测试中心			
2	检验检测机构资质认定证书	天津市乳品食品监测中心有限公司	210200090037	2021-07-20	2027-07-19
3	农产品质量安全检测机构考核合格证书	天津市乳品食品监测中心有限公司[农业农村部乳品质量监督检验测试中心]	[2019]农质检核(国)字第0203号	2022-06-23	2025-03-28
4	农产品质量安全检测机构考核合格证书	天津市乳品食品监测中心有限公司	[2021]农质检核(津)字第0024号	2022-03-31	2027-02-25
5	中国合格评定国家认可委员会实验室认可证书	天津市乳品食品监测中心有限公司	注册号: CNAS L2144	2023-08-21	2029-08-20
6	中华人民共和国农业农村部审查认可证书	/	(2019)农(质监认)字FC第1087号	2020-06-08	2025-03-28

6、近二年及评估基准日的财务及经营状况

(1) 被评估单位近二年及评估基准日的模拟财务状况

金额单位：人民币元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
货币资金	161,805.93	4,780,572.77	4,649,242.09
应收账款	20,095,359.52	17,095,453.23	10,781,415.34
预付款项	289,046.81	68,839.64	21,292.30
其他应收款	1,058,159.90	5,439,340.43	27,320,769.85
其他流动资产	-	-	11,113.03
长期股权投资	13,138,895.35	13,138,895.35	13,138,895.35
固定资产	20,880,044.66	22,302,281.95	20,805,338.86
在建工程			1,151,681.37
使用权资产	5,692,587.72	3,840,000.00	-
无形资产	244,208.15	247,589.75	245,975.41
长期待摊费用		167,642.89	195,664.99
递延所得税资产	853,888.16		
其他非流动资产	-	-	150,200.00
资产总计	62,413,996.20	67,080,616.01	78,471,588.59
应付账款	2,199,992.06	2,875,250.39	1,524,131.19
合同负债	1,215,279.03	584,206.42	1,461,517.53
应付职工薪酬	1,962,939.30	1,438,062.97	1,667,893.39
应交税费	334,340.35	561,475.75	20,272.01
其他应付款	8,731,297.95	12,307,943.84	11,737,217.75

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
一年内到期的非流动负债	1,805,737.59	-	-
其他流动负债	72,916.74	35,052.38	87,691.05
租赁负债	3,886,850.13		
递延收益	5,100,000.00	5,400,000.00	6,000,000.00
递延所得税负债	853,888.16		
负债合计	26,163,241.31	23,201,991.75	22,498,722.92
股东权益合计	36,250,754.89	43,878,624.26	55,972,865.67

(2) 被评估单位近三年及评估基准日的经营成果

金额单位：人民币元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度
营业收入	7,489,174.71	24,609,596.17	23,955,331.93
营业成本	8,334,859.08	19,647,732.24	19,535,302.40
税金及附加	33,798.56	59,181.15	22,289.08
销售费用	613,490.23	1,381,858.85	1,390,434.99
管理费用	2,571,780.17	6,382,336.26	5,012,094.87
研发费用	590,375.16	2,449,891.92	2,164,784.22
财务费用	153,362.88	108,193.87	-102,184.26
其他收益	305,288.89	733,602.43	168,441.83
信用减值损失	-206,977.65	-1,001,578.94	-502,555.75
资产处置收益		4,230.24	
营业利润	-4,710,180.13	-5,683,344.39	-4,401,503.29
加：营业外收入	1,600.00	961.06	20,605.29
减：营业外支出	3,792.20	78,353.98	400.00
利润总额	-4,712,372.33	-5,760,737.31	-4,381,298.00
所得税费用	-	176,258.49	
净利润	-4,712,372.33	-5,936,995.80	-4,381,298.00

2021年度、2022年度及2023年1-6月会计报表均已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具了CAC津审字[2023]1690号无保留意见审计报告。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一天纺标检测认证股份有限公司拟收购委托人二天津食品集团有限公司持有的天津市乳品食品监测中心有限公司100%的股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他报告使用人

资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

二、评估目的

天纺标检测认证股份有限公司拟收购天津市乳品食品监测中心有限公司的股权，需要对天津市乳品食品监测中心有限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。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

天纺标检测认证股份有限公司《总经理办公会决议》。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为特定假设基础的天津市乳品食品监测中心有限公司模拟股东全部权益价值；本次评估范围为基于特定假设的天津市乳品食品监测中心有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

本评估特定假设基础：

于评估基准日经模拟的天津市乳品食品监测中心有限公司财务报表由委托人编制并经会计师事务所审验，委托人申报的评估基准日模拟的天津市乳品食品监测中心有限公司资产负债范围，是委托人和相关当事人以其编制的模拟财务报表为基础提交，财务报表的编制基础如下：

本模拟财务报表于 2021 年 1 月 1 日天津市乳品食品监测中心有限公司已剥离房地产的假设和模拟自 2021 年 1 月 1 日已划转壹诺（天津）检测服务有限公司股权的假设编制而成。

本次评估是以上述特定假设编制的模拟财务报表为基础，在假设上述事项于评估基准日 2023 年 6 月 30 日已完成的基础下评估。具体资产和负债类型和审计后账面值如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产	21,604,372.16
货币资金	161,805.93
应收账款	20,095,359.52
预付款项	289,046.81
其他应收款	1,058,159.90
非流动资产	39,955,735.88
长期股权投资	13,138,895.35
固定资产	20,880,044.66
使用权资产	5,692,587.72
无形资产	244,208.15
递延所得税资产	853,888.16
资产总计	61,560,108.04
流动负债	16,322,503.02
非流动负债	8,986,850.13
负债合计	25,309,353.15
所有者权益合计	36,250,754.89

(一)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,评估基准日模拟会计报表业经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了体 CAC 津审字[2023]1690 号无保留意见审计报告。

(二)委托评估的资产权属状况

截至评估基准日,纳入评估范围的车辆共 6 辆,车辆证载所有权人为天津市乳品食品监测中心有限公司。

(三)评估范围内的主要资产包括:长期股权投资、机器设备、车辆和电子设备及使用权资产。实物资产的类型及特点如下:

1、长期股权投资

长期股权投资:共 1 项,具体投资情况如下:

单位:人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	壹诺(天津)检测服务有限公司	2023-6-30	100%		13,138,895.35

注:2023 年 6 月 30 日,天津二商迎宾肉类食品有限公司与天津市乳品食品监测中心有限公司签订《国有股权无偿划转协议书》,天津二商迎宾肉类食品有限公司将持有的壹诺(天津)检测服务有限公司 100%的股权无偿划转给天津市乳品食品监测中心有限公司。

2、设备类资产

(1)机器设备:共计 339 项,355 台套,主要是食品检测仪器,包括高效液相色谱仪、气相色谱质谱仪、三重四级杆液相质谱仪、离子色谱仪、活性炭吸附箱、氮气发生器、原子荧光光度计及生物安全柜等辅助设备和仪器。

(2)车辆:共计 6 辆,主要为轿车、商务客车、新能源轿车等。

(3)电子设备:共计 468 项,901 台套,主要为空调、电脑、冰箱、电子设备等以及办公家具。

设备类固定资产总体使用情况基本正常,保养及维修及时,使用状态较好。

1、使用权资产

使用权资产主要为租赁期内可使用的房屋建筑物类租赁资产。

(四)企业申报的纳入评估范围的无形资产为其他无形资产,具体情况如下:

序号	内容或名称	形成日期	账面价值(元)
1	内部信息化管理系统(含食品安全监测系统(6个系统平台))	2020-05-31	237,954.43
2	安全检查取证系统	2022-12-26	6,253.72

其中 6 个系统平台为 6 个软件著作权具体如下:

软件名称	著作权人	开发完成日期	登记日期	取得方式	版本号	登记号
食品安全指标参数大数据系统 V1.0	天津市乳品食品检测中心 (天津农垦环保检测站)	2018/3/5	2018/10/23	原始取得	V1.0	2018SR843616
食品安全信息综合资讯平台 V1.0	天津市乳品食品检测中心 (天津农垦环保检测站)	2018/3/26	2018/10/22	原始取得	V1.0	2018SR840554
食品安全监察管理平台 V1.0	天津市乳品食品检测中心 (天津农垦环保检测站)	2017/12/27	2018/10/22	原始取得	V1.0	2018SR840558
食品安全知识应用综合平台 V1.0	天津市乳品食品检测中心 (天津农垦环保检测站)	2018/1/20	2018/10/24	原始取得	V1.0	2018SR846973
食品安全检测记录系统 V1.0	天津市乳品食品检测中心 (天津农垦环保检测站)	2017/12/12	2018/10/22	原始取得	V1.0	2018SR840546
食品安全信息综合资讯平台 V1.0	天津市乳品食品检测中心 (天津农垦环保检测站)	2018/3/21	2018/10/22	原始取得	V1.0	2018SR850492

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为专利—实用新型和发明专利共计 10 项，作品著作权 1 项，软件著作权 2 项，账面均未做记录，具体情况如下：

1、专利

截至评估基准日，被评估单位已获得 10 项专利，具体情况如下：

序号	专利名称	类型	专利号或申请号	专利申请日	授权日	证载权利人
1	一种生物实验室内试管的存放装置	实用新型专利	CN201821289988.8	2018-08-11	2020-07-03	天津市乳品食品检测中心有限公司
2	一种可防风的酒精灯	实用新型专利	CN201720926061.X	2017-07-28	2018-08-31	天津市乳品食品检测中心有限公司
3	一种空气净化装置	实用新型专利	CN201720897442.X	2017-07-24	2018-03-30	天津市乳品食品检测中心有限公司
4	一种便捷空气净化设备	实用新型专利	CN201720897470.1	2017-07-24	2018-03-30	天津市乳品食品检测中心有限公司
5	一种生物实验室用移动式分类置物架	实用新型专利	CN201720861534.2	2017-07-17	2018-03-30	天津市乳品食品检测中心有限公司
6	一种便于放置的医疗用品消毒储存柜	实用新型专利	CN201720861547.X	2017-07-17	2019-02-05	天津市乳品食品检测中心有限公司
7	一种生物实验室用密封式真菌培养装置	实用新型专利	CN201720861548.4	2017-07-17	2018-03-30	天津市乳品食品检测中心有限公司

序号	专利名称	类型	专利号或申请号	专利申请日	授权日	证载权利人
8	一种可全方位消毒的实验室用消毒设备	实用新型专利	CN201720861495.6	2017-07-17	2018-03-30	天津市乳品食品监测中心有限公司
9	一种便于固定的具有排水功能的生物实验室用试管架	实用新型专利	CN201720861485.2	2017-07-17	2018-03-30	天津市乳品食品监测中心有限公司
10	益生菌发酵果蔬汁提高相关酶活的方法	发明专利	CN201610906854.5	2016-10-18	2020-03-31	天津市乳品食品监测中心有限公司

2、作品著作权

截至评估基准日，被评估单位已获得一项作品著作权，具体情况如下：

作品名称	登记号	创作完成日期	登记日期	作品类别	著作权人
乳品乳糖的法庭科学溯源鉴定方法	津作登字-2021-A-10003157	2021-04-13	2021-08-30	文字	天津市乳品食品监测中心有限公司

3、软件著作权

截止评估基准日，被评估单位已获得 2 项软件著作权，具体情况如下：

软件名称	著作权人	开发完成日期	登记日期	取得方式	版本号	登记号
谱图溯源食品检验鉴定活动监视测量与指挥控制系统	天津市乳品食品监测中心有限公司	2021/12/25	2022/07/06	原始取得	V1.0	2022SR0894524
食品检验活动监视测量与指挥控制系统	天津市乳品食品监测中心有限公司	2021/12/25	2022/07/06	原始取得	V1.0	2022SR0894507

(六) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额本次评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据评估目的，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

本报告评估基准日为 2023 年 6 月 30 日，是委托人综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

天纺标检测认证股份有限公司《总经理办公会决议》；

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3、《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）；

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

5、《中华人民共和国企业国有资产法》（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）；

6、《国有资产评估管理办法》（国务院令 91号，2020年11月29日国务院令 732号修订）；

7、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；

8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378号，国务院令 588号修改，国务院令 709号 2019年3月2日修订）；

9、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 14号，2001）；

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005）；

11、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；

12、《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）；

13、《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）；

14、《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）；

15、《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》（津国资[2018]5号）；

16、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

17、《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）；

18、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；

19、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；

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

21、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过，2019年4月23日中华人民共和国国务院令第714号修订）；

22、上市公司非公开发行股票实施细则（2011年4月27日中国证券监督管理委员会第294次主席办公会议审议通过，自2011年9月1日起实施）；

23、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

24、《中华人民共和国计量法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，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）；

25、《中华人民共和国计量法实施细则》（1987年1月19日国务院批准）；

26、《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正）；

27、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号；2019-01-02 中华人民共和国财政部令第97号修改）；

28、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（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、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
- 11、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 13、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 15、《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
- 16、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 17、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 18、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 19、《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
- 20、《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
- 21、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 22、《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）。

（四）权属依据

- 1、《企业产权登记表》；
- 2、《专利证书》；
- 3、《资质证》、《安全许可证书》；
- 4、《著作权证书》；
- 5、《机动车登记证》、《机动车行驶证》；
- 6、重要资产购置合同、发票等会计资料；
- 7、被评估单位提供的其它有关说明资料。

（五）取价依据

- 1、《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）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
- 3、《2023机电产品报价手册》；
- 4、评估人员向设备生产厂家及销售商询价取得的资料；
- 5、国家宏观、行业统计分析资料；

- 6、被评估单位提供的财务会计及经营方面资料；
- 7、被评估单位提供的未来年度经营计划；
- 8、全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）；
- 9、wind 资讯金融终端；
- 10、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 11、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

- 1、被评估单位申报的评估明细表；
- 2、被评估单位提供的历史年度及评估基准日审计报告；
- 3、《资产评估委托合同》；
- 4、被评估单位对重要事项的说明；
- 5、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

被评估企业具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，可以进行盈利预测，未来收益与风险能够预测及量化，因此本次评估可以采用收益法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期同一行业的可比企业的交易案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本评估被评估单位评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估；被评

估单位不存在对评估结论有重大影响且难以识别和评估的资产和负债，故本次评估采用资产基础法。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了收益法和资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

本次评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项和其他应收款。分述如下：

（1）货币资金

本项目货币资金包括库存现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核对，以核实后的账面值确定评估值。

（2）应收款项

本项目应收款项包括应收账款和其他应收款。

评估人员查阅有关账证，并向企业财务人员了解应收款项形成的原因和对方信誉情况，同时对金额较大的款项寄发了询证函，并抽查相关业务合同，核实业务的真实性。对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现确凿证据表明存在无法收回的款项，以清查核实的账面值确定评估结果。对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值。

（3）预付账款

预付账款为被评估单位按照合同规定预付代理费及报名、抽样协助费、场地费等。对预付账款的评估，评估人员查阅了相关资产合同或供货协议，取得大额的预付款项的函证，并对相应的合同进行了抽查。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或劳务的情况，以清查核实的账面值作为评估值。

2、长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以被评估单位的持股比例计算确定评估值。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

3、设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对机器设备和电子设备采用重置成本法进行评估法，对车辆采用市场法进行评估。其中：

A. 机器设备和电子设备的评估

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

1) 机器设备

机器设备中对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。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。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期费用+管理费用+资金成本-增值税可抵扣金额

① 设备购置费：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2023 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对进口设备评估，查询与该设备相同或类似的国外设备的现值或了解其设备价格的变化情况，以确定设备 CIF 价、设备进口的各种税费、并考虑国内设备配套费以确定购置价。

对生产厂家不再生产的设备，首先是了解该设备的基本参数及在该企业使用过程中的性能状况，然后进行市场调查，尽可能查询与该设备类同的设备现价，或了解其设备价格的变化情况，考虑质量、性能等因素差异，根据替代法则综合确定设备重置购价。

② 运杂费：以含税购置价为基础，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 安装工程费：根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。对购置价中包含安装调试的或小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

④ 其他费用：包括勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤ 管理费用

管理费用=(设备购置+运杂费+安装工程费+前期费用)×管理费率

⑥ 资金成本：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本=（设备购置+运杂费+安装工程费+前期费用+管理费用）×贷款利率×合理工期×1/2

贷款利率按照中国人民银行公布的评估基准日的贷款市场报价利率测算，资金在建设期内按均匀投入考虑。

⑦增值税可抵扣金额：根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号）文件（2016年5月1日起执行），本次评估对于符合增值税抵扣条件的，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

可抵扣进项税额=设备购置价/1.13×0.13+（运杂费+安装工程费）/1.09×0.09+其他费用（不含建设单位管理费）/1.06×0.06

2) 电子设备

根据当地市场信息及互联网公布的报价确定评估基准日电子设备的价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其评估值。

（2）成新率的确定

1) 机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的预计经济使用年限、已使用年限等因素确定年限法成新率；根据不同类型设备，在现场进行查勘，同时向有关设备管理人员、操作人员了解设备的使用、维修、保养、改造、利用等情况，综合考虑设备的来源、维护保养、开工班次、设备完好率、利用率及设备的工作环境条件、外观、性能、精度等多方面因素情况下进行现场技术评定，确定观察法成新率，最后按如下公式确定成新率。

成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

2) 电子设备成新率

根据使用时间，结合维修保养情况，采用年限法确定成新率。

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

（3）评估值的确定

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

（2）车辆评估

鉴于委估车辆登记使用性质为非营运车辆，无法单独产生收益，故不选用收益法进行评估；同时委估车辆购置时间较早，为停售车型，已无近期市场报价，新车的重置价格难以合理确定，故不选用成本法评估；因二手车交易市场较活跃，现行市场能够提供足够数量的可比资产交易数据，故本次选用市场法进行评估。

市场法，是指将评估对象与参考车型相同，车龄和车况相近、在市场上已有的交易案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路和选取依据。

市场法又称现行市价法、市场价格比较法，是指通过比较被评估车辆与最近售出类似车辆的异同，并将类似车辆的市场价格进行调整，从而确定被评估车辆价值的一种评估方法。

具体评估技术路线如下：

①现场勘评被评估车辆

收集被评估车辆的资料，包括车辆的类别、名称、型号等。了解车辆的用途、目前的使用情况，并对车辆的性能、新旧程度等作必要的技术鉴定，以获得被评估车辆的主要参数，为市场数据资料的搜集及参照物的选择提供依据。

②选择交易案例

按照可比性原则选取交易案例。

车辆的可比性因素主要包括：类别、型号、车况、使用年限、行驶里程等。参照物的选择一般应在三个以上。

③对被评估车辆和参照物之间的差异进行比较、量化和调整

被评估车辆与参照物之间的各种可比因素，尽可能地予以量化、调整。

④汇总各因素差异量化值，求出车辆的评估值

对上述各差异因素量化值进行汇总，给出车辆的评估值。以数学表达式表示为：
评估价值=∑（参照物现行市价+∑差异量）/交易案例数量

4、使用权资产

使用权资产是反映被评估单位承租使用的资产在剩余租赁期内使用租赁资产权利的价值。评估人员查看了租赁合同，对租赁资产进行了现场勘查核实，了解了使用权资产初始确认、折旧摊销、租赁期限和账面核实等情况，经核查，账务记录符合规定，余额正确，经核实无误的账面值确认为评估值。

5、无形资产

本次评估的无形资产包括专利技术、著作权和其他无形资产。

（1）专利

对专利资产采用成本法进行评估。

由于专利为2023年3月购买，具评估基准日较近，以购买成本确定评估值。

（2）软件著作权

对于8项软件著作权，查阅版权网站核实权属及相关信息，并同企业访谈使用情况；以评估基准日重置相似软件著作权所需成本、费用之和作为软件著作权的重置成本，重置成本乘以成新率确定为软件著作权评估价值。

(3) 无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产评估基准日账面值外购内部信息化管理系统和安全检查取证系统的评估安全检查取证系统, 评估人员以账面初始成本为依据, 用生产价格指数 PPI 指数进行调整, 进而估算其评估价值。

6、负债

负债包括流动负债和非流动负债, 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、租赁负债、递延收益和递延所得税负债。

评估人员首先对申报的各项负债与有关总账、明细账进行核实, 此次评估以核实后的账面值, 根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目金额确定评估值。

(三) 收益法介绍

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值, 企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和非常正常经营活动无关的非经营性资产价值构成, 对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型, 即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据, 采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下:

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况, 企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营负债价值 + 长期股权投资价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

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

P----评估基准日企业经营性资产价值

R_i----企业第 i 年预期自由现金流量

R_{n+1}----永续期预期自由现金流量

r----折现率

n----详细预测期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+折旧与摊销+扣税后付息负债利息-资本性支出-营运资金增加额

与企业自由现金流量对应的折现率为加权平均资本成本(WACC)，基本公式：

$$WACC = R_e \times E / (D+E) + R_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

其中：

Re：权益资本成本；

Rd：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

T：适用的所得税率。

其中：权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，计算公式如下：

$$R_e = R_f + ERP \times \beta + R_t$$

Rf：无风险报酬率；

β ：权益的系统风险系数

ERP：市场风险超额回报率

Rt：公司特定风险调整系数

（2）溢余资产

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

（3）非经营性资产、负债

非经营性资产负债是指与被评估单位经营活动无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

（4）长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于长期股权投资适当分析评估方法的使用性，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估，以长期股权投资的评估结论乘以持股比例确定评估基准日价值。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作具体分以下几个阶段：

（一）明确业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人及被评估单位等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估业务风险、评估机构及其资产评估专业人员的专业能力和独立性。

（二）订立业务委托合同

在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，委托合同包括评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、报告使用范围、评估报告提交期限和方式、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据本评估业务的具体情况及时问要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，制定编制资产评估计划。

（四）进行评估现场调查

1、根据评估对象和评估范围的具体情况拟定收集资料清单，指导被评估单位清查资产、填报资产评估明细表、准备评估资料。

2、评估人员按照资产评估准则的相关规定，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对纳入评估范围的各项资产进行了现场调查。

1) 对管理层进行针对性访谈，了解公司业务、资产、财务、人员及经营状况，具体访谈对象包括公司生产经营各主要关节相关部门负责人及公司主要领导，并形成访谈记录。

2) 将企业申报的资产评估明细表与其总账、明细账进行核对，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。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) 对固定资产进行现场勘查，对重要的机器设备进行逐项勘查，对一般设备进行抽查；对现金进行了盘点；对银行存款核对银行对账单并发函证；对往来款项进行账务核实及发函询证等评估程序，确认其真实性及准确性；对企业申报的其他资产，根据资产性质采用适当的调查方法进行核实，确认申报资产的真实性、准确性和完整性。

4) 对被评估单位的历史经营情况,包括企业的产品种类、经营能力、成本核算、内控制度及其执行情况等事项进行了深入了解。对各类产品或服务的营业收入、营业成本及各项费用及税金的历史水平进行了核实及归集;对被评估单位提供的收益预测资料进行了审核,通过分析宏观经济、行业现状、该公司的经营优劣势以及公司规模、所经营业务的市场需求等资料分析其预计产品或服务的销量、营业收入和营业成本的合理性,通过分析以前年度各项费用水平来比较确认其预计各项费用的合理性,最终确认其收益预测年限内的预计收益水平的合理性。

(五) 收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料,包括直接从市场等渠道独立获取资料,从委托人等其他相关当事人获取资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估人员要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认;评估人员对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出评估人员专业能力范畴的核查验证事项,评估人员委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 评定估算形成结论

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,形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析,形成评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法时,对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较后,确定评估结论。

(七) 编制出具评估报告

在上述工作的基础上,编制初步资产评估报告,按公司评估业务内部质量控制制度和程序对报告进行审核,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。在全面考虑有关意见后,最后按资产评估委托合同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

九、评估假设

本次评估中评估人员遵循了以下评估假设:

(一) 基本假设

1、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。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得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做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标和经营管理模式持续经营下去。

4、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的权利。

5、经核查，本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发。

(二) 具体假设

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、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。

3、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、在未来经营期内其主营业务结构、收入构成按照目前的状态持续、未来业务的销售策略保持其目前的状态持续，2024年及其以后的成本构成以及成本控制等按照2023年11月27日《天津市乳品食品监测中心有限公司混改人员安

置工作方案》执行。其未来经营期内各年度产值，按照其现有的生产能力，不考虑其可能超产或减产等带来的特殊变动。

9、2023年11月6日，天津市乳品食品监测中心有限公司经认证为高新技术企业，适用税率为15%，有效期3年，假设企业本期高新技术企业证书期满后，在预测期内仍能满足高新技术企业的认定标准而享受所得税税率优惠政策。

10、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势，并随经营规模的变化而同步变动。

11、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股东全部权益价值或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响。

12、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

13、被评估单位的未来年度形成的应收账款可按照合同约定的期限逐步收回，未来不存在重大的应收账款坏账情况。

14、被评估单位主要技术骨干、研发团队、营销团队和管理团队相对稳定，不发生重大变化。

15、被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，截止2023年6月30日天津市乳品食品监测中心有限公司采用资产基础法进行评估，得出的评估结论如下：

模拟总资产账面价值为6,241.40万元，评估价值为6,445.92万元，评估增值204.52万元，增值率为3.28%；

模拟总负债账面价值为2,616.32万元，评估价值为2,218.82万元，评估减值397.50万元，减值率15.19%；

模拟净资产账面价值为3,625.08万元，评估价值为4,227.10万元，评估增值602.02万元，增值率为16.61%。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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%
1	流动资产	2,160.44	2,160.44	-	-
2	非流动资产	4,080.96	4,285.49	204.52	5.01
3	其中： 债权性投资	-	-	-	-
4	其他债权投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	1,313.89	1,453.39	139.50	10.62
7	其他权益工具投资	-	-	-	-
8	其他非流动性金融资产	-	-	-	-
9	投资性房地产	-	-	-	-
10	固定资产	2,088.00	2,147.05	59.04	2.83
11	在建工程	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	使用权资产	569.26	569.26	-	-
15	无形资产	24.42	30.41	5.99	24.51
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	85.39	85.39	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产总计	6,241.40	6,445.92	204.52	3.28
22	流动负债	1,632.25	1,632.25	-	-
23	非流动负债	984.07	586.57	-397.50	-40.39
24	负债合计	2,616.32	2,218.82	-397.50	-15.19
25	净资产（所有者权益）	3,625.08	4,227.10	602.02	16.61

(二) 收益法评估结论

采用收益法对企业模拟股东全部权益价值进行评估，天津市乳品食品监测中心有限公司在评估基准日2023年6月30日的模拟净资产账面值为3,625.08万元，评估后的模拟股东全部权益价值（净资产价值）3,913.79万元，评估增值288.71万元，增值率7.96%。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

股东全部权益价值的两种评估结果的差异如下表所示：

单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增减值	增值率
	账面值	评估值		
资产基础法	3,625.08	4,227.10	602.02	16.61%
收益法		3,913.79	288.71	7.96%
差异额		313.31		

资产基础法与收益法评估结果比较，相差313.31万元。

收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提下做出的，而资产基础法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

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的变化而变化，

通常需采用其他评估方法对账外无形资产进行评估，才能合理完整反映企业的整体价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑企业所享受的优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、各项资质等不可计量的无形资产对股东全部权益价值的影响。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，收益法评估涉及的不确定因素较多，评估结果的可靠性劣于资产基础法。考虑资产基础法评估结果更有利于报告使用者对评估结论作出合理的判断。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：天津市乳品食品监测中心有限公司的股东全部权益价值评估结果为 4,227.10 万元。

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能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本评估报告是以剥离房地产的假设编制而成，其中剥离资产的情况如下表：

名称	权属证号	建筑面积 (平方米)	账面原值 (元)	2022.12.31	当期折旧金额(元)	
				账面净值(元)	2022.12.31	2021.12.31
南开区士英路房地产	津(2023)南开区不动产权证第0229077号	3763.7	49,758,672	44,874,028.97	1,890,829.56	1,890,829.56

天津食品集团有限公司于 2023 年 2 月 14 日出具《天津食品集团关于对南开区士英路 18/20 号房地产所有权进行划转的通知》(津食政发[2023]47 号)，将乳品监测中心位于天津市南开区士英路 18/20 号(不动产权证书编号为“津(2018)南开区不动产权第 1026304 号”)房地产的所有权划归天津食品集团有限公司所有，天津食品集团有限公司和天津市乳品食品监测中心有限公司确定，在上述房产办理过户登记过程中，由乳品监测中心承担的土地增值税、增值税、契税、印花税等相关所有税费，根据天纺标和食品集团双方协商，上述税费由食品集团承担。

本次评估以剥离房地产后模拟财务报表的基础进行评估未考虑房产剥离和过户登记过程中的税费对评估值的影响。

(二) 天津市乳品食品监测中心有限公司现办公地点为租赁取得，并与天津食品集团有限公司签订《房屋租赁合同》，合同约定租赁地点为天津市华鼎产业园区 5 号楼 3987.6 m²、6 号楼 2592.46 m²，总面积 6580.06 m²。租赁期限 3 年，自 2023 年 7 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止，年租金 217 万元。本次评估未考虑上述租赁到期后，租赁事项后续变更对评估结论的影响。

(三) 截至评估基准日 6 项软件著作权人为天津市乳品食品检测中心（天津农垦环保检测站），天津市乳品食品检测中心（天津农垦环保检测站）为天津市乳品食品监测中心有限公司改制前名称，具体情况如下：

软件名称	著作权人	开发完成日期	登记日期	取得方式	版本号	登记号
食品安全指标参数大数据系统 V1.0	天津市乳品食品检测中心（天津农垦环保检测站）	2018/3/5	2018/10/23	原始取得	V1.0	2018SR843616
食品安全信息综合资讯平台 V1.0	天津市乳品食品检测中心（天津农垦环保检测站）	2018/3/26	2018/10/22	原始取得	V1.0	2018SR840554
食品安全监督管理平台 V1.0	天津市乳品食品检测中心（天津农垦环保检测站）	2017/12/27	2018/10/22	原始取得	V1.0	2018SR840558
食品安全知识应用综合平台 V1.0	天津市乳品食品检测中心（天津农垦环保检测站）	2018/1/20	2018/10/24	原始取得	V1.0	2018SR846973
食品安全检测记录系统 V1.0	天津市乳品食品检测中心（天津农垦环保检测站）	2017/12/12	2018/10/22	原始取得	V1.0	2018SR840546
食品安全检测技术应用软件 V1.0	天津市乳品食品检测中心（天津农垦环保检测站）	2018/3/21	2018/10/24	原始取得	V1.0	2018SR850492

2023 年 11 月 28 日，中国版权保护中心软件著作权部受理了天津市乳品食品监测中心有限公司对上述 6 项软件著作权进行著作权人变更名称的申请。本次评估以 6 项软件著作权权属为天津市乳品食品监测中心有限公司为基础进行评估，若将来权属变更情况与申请变更情况有差异，应以实际情况调整使用评估报告。

(四) 本次评估前，中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对天津市乳品食品监测中心有限公司以 2023 年 6 月 30 日为基准日对模拟会计报表进行了审计，并出具了无保留意见审计报告（CAC 津审字[2023]1690 号），天津市乳品食品监测中心有限公司按照审计调整后的结果进行申报，本次对天津市乳品食品监测中

心有限公司股东全部权益的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

（五）其他特别事项

1、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、评估师执行资产评估业务的目的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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4、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盈利预测进行了必要的调查、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。

5、评估过程中，对设备的内部质量和运行状态，我们并没有对其进行技术性检测，对设备的现场勘察主要是通过查看其外观、有关检验记录和向现场管理人员进行了解。

6、本报告是在委托人及被评估单位提供的有关会计信息资料的基础上做出的，这些相关信息的真实性、可靠性和全面性由委托人及被评估单位负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

9、在评估基准日以后的有效期内，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。

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用。
- 2、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评估目的及用途使用资产评估报告。
- 3、委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
- 4、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）本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案的，在国有资产管理部门和企业主管部门备案后方可使用本评估报告。

（六）本评估结论使用期为一年，自评估基准日 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 12 月 18 日。

(此页无正文)

天津华夏金信资产评估有限公司



资产评估师：

闫欢欢

正式执业会员
资产评估师
闫欢欢
12170009

资产评估师：

刘立

正式执业会员
资产评估师
刘立
12000056

二〇二三年十二月十八日

附件

1. 经济行为文件；
2. 委托人和被评估单位的营业执照；
3. 委托人和被评估单位《企业产权登记表》；
4. 被评估单位近二年及评估基准日审计报告；
5. 被评估单位《机动车登记证》和《机动车行驶证》；
6. 被评估单位《实用新型专利证书》、《发明专利证书》、《软件著作权证书》；
7. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
8. 委托人和被评估单位的承诺函；
9. 签名资产评估师的承诺函；
10. 天津市财政局备案公告（公函编号：津评备 2018023）；
11. 天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本；
12. 签名资产评估师资格证明文件；
13. 资产评估委托合同；
14. 评估明细表。