

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建天马科技集团股份有限公司  
拟股权收购涉及的  
福建省华龙集团饲料有限公司股东全部权益

## 资产评估报告

大学评估评报字[2019]840008号

第1册（共1册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零一九年五月三十一日

## 福建天马科技集团股份有限公司

### 拟股权收购涉及的

## 福建省华龙集团饲料有限公司股东全部权益资产评估报告

### 目录

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
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 .....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	23
九、评估假设 .....	23
十、评估结论 .....	25
十一、特别事项说明 .....	28
十二、资产评估报告使用限制说明.....	30
十三、资产评估报告日 .....	32
附件.....	33

## 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专业人员不承担责任。

三、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、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，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。

六、本资产评估机构及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。

七、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、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和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。

八、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定条件的影响或限制，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。

福建天马科技集团股份有限公司  
拟股权收购涉及的  
福建省华龙集团饲料有限公司股东全部权益  
资产评估报告

摘要

大学评估评报字[2019]840008号

重要提示

以下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。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受福建天马科技集团股份有限公司的委托，对福建省华龙集团饲料有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：股权收购。

评估对象：福建省华龙集团饲料有限公司股东全部权益。

评估范围：福建省华龙集团饲料有限公司申报的全部资产及负债。

评估基准日：2019年3月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，福建省华龙集团饲料有限公司的股东全部权益评估值为人民币贰亿叁仟壹佰玖拾壹万壹仟陆佰元整（RMB23,191.16万元）。

对评估结论产生影响的特别事项:

1、截至评估基准日,被评估单位及其控股子公司纳入评估范围的部分房屋建筑物尚未办理产权登记,其面积或数量均由被评估单位提供,其合法性、准确性和完整性由被评估单位负责,对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对被评估单位申报的房屋面积,评估人员进行了抽查核实后以申报面积进行评估,如未来办理相关产权证书时其面积与申报面积不符,评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

本次评估未考虑后续办理权证可能产生的成本,也未考虑建筑物未办证对建筑物使用的影响,提醒报告使用者关注。

2、被评估单位持有的“榕国用(1994)字第G02658号”、“榕国用(1997)字第00426B号”国有土地使用证记载的国有土地使用权系划拨地性质,根据用地协议及划拨土地的相关规定,上述地块如改变用途、出租、抵押,需到土地管理部门办理相关手续。

本次评估未考虑划拨土地转为出让土地可能产生的土地出让金,提醒报告使用者关注。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用,并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外,未征得本评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结论的有效期通常为一年,从评估基准日起计算,即从2019年3月31日至2020年03月30日。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的市场价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为二零一九年五月三十一日。

福建天马科技集团股份有限公司  
拟股权收购涉及的  
福建省华龙集团饲料有限公司股东全部权益  
资产评估报告

正文

大学评估评报字[2019]840008号

---

**福建天马科技集团股份有限公司：**

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任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、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，对福建天马科技集团股份有限公司拟股权收购涉及的福建省华龙集团饲料有限公司股东全部权益在2019年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

本次评估的委托人为福建天马科技集团股份有限公司，被评估单位为福建省华龙集团饲料有限公司。

**（一）委托人概况**

1、企业名称及简称：福建天马科技集团股份有限公司（以下简称“天马科技”）

营业执照注册号：913500007821745223

住所：福清市上迳镇工业区

法定代表人：陈庆堂

股票简称：天马科技

股本总额：316,745,673 元

营业期限：2005-12-13 至 无固定期限

企业性质：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

经营范围：饲料、饲料添加剂、水产养殖的技术研发、技术服务；饲料添加剂、水产品批发；对外贸易；商务信息咨询(不含出国留学中介)；货物运输代理；仓储服务(不含危险品)；水产养殖；动物保健产品研发、生产及销售(含网上销售)；配合饲料(粉料、颗粒料、片状料、糜状料)生产、销售(含网上销售)；自有商业房屋租赁服务。(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)

## 2、委托人基本情况

福建天马科技集团股份有限公司系由福建天马科技集团有限公司于 2012 年 8 月 2 日整体变更设立的股份有限公司,原名福州天马饲料有限公司,原系由陈善富、陈庆堂、沈玉福、翁祥斌、郑美云等 5 名自然人共同出资组建的中外合资企业。于 2017 年 1 月 17 日在上交所主板上市的股份有限公司,股票简称“天马科技”,股票代码“603668”。

天马科技是一家专业从事特种水产配合饲料研发、生产和销售的高新技术企业和农业产业化企业,产品主要应用于鳊鲃、石斑鱼、大黄鱼、龟、鳖、鲟鱼、鲑鳟、鲟鳇、鮑、海参等特种水产动物,产品覆盖从种苗期至养成期的人工养殖全阶段,涵盖鳊鲃料、鳖料系列、海水鱼料系列(含石斑鱼、大黄鱼、鲟鳇等)、淡水品种料系列(含鲟鱼、龟、黄颡鱼、黄鳝等)、虾料系列及种苗料系列 5 大系列。

## (二) 被评估单位概况

### 1、公司简介

企业名称及简称：福建省华龙集团饲料有限公司(以下简称“华龙集团”)

营业执照注册号：91350000158149323J

住所：福建省福州市五四路 283 号天骅大厦 4 层

法定代表人：曾丽莉

成立日期：1988-08-30

注册资本：2000 万元人民币

实缴资本：2000 万元人民币

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

主要经营范围：经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外)；经营进料加工和“三来一补”业务；饲料及饲料添加剂的销售；饲料技术服务；饲料加工机械技术服务。(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)

## 2、主要历史沿革

### (1) 华龙集团的设立

1987 年 11 月 27 日，中华人民共和国农牧渔业部出具“(1987)农(科)函字第 86 号”《对“关于筹建中国饲料科学技术开发集团的报告”的批复》，同意组建饲料技术开发集团作为农业科技体制改革的试点，集团名称用“华龙饲料技术开发集团”；该集团挂靠福建省农业委员会，由农业委员会负责方针政策的指导；有关人事、财务、计划等具体工作由福建省农科院负责管理。

1988 年 7 月 5 日，中国农业银行出具银行验资证明，华龙饲料技术开发集团资金总额为 50 万元。

1988 年 7 月 8 日，福建省经济委员会出具“闽经体[1988]386 号”《关于同意成立华龙饲料技术开发集团的批复》，同意成立“华龙饲料技术开发集团公司”，该集团是福建省农科院牧医所等七个科研机构共同发起，由紧密层、半紧密层和松散层等企业组成的联合体，具有法人资格。

1988 年 9 月，福建省工商行政管理局核发“榕司字 878 号”《营业执照》，核准华龙集团成立。

### (2) 第一次增资

1990年5月23日，福建省清理整顿公司领导小组向福建省农科院出具“闽清整顿（1990）第35号”《关于对省农科院所属公司撤并留方案的批复》，同意保留华龙集团，并按规定到工商行政管理机关办理重新登记换照手续。

1990年6月21日，福州会计师事务所出具“（90）验古复字第289号”《验资报告书》，确认截至1990年3月31日止，华龙集团注册资金增加519.84万元，增加后注册资本变更为569.84万元。

1990年10月8日，福州市工商行政管理局换发《企业法人营业执照》，华龙集团注册资本变更为569.8万元。

### （3）重新注册登记及增资

1993年4月28日，福建省经济委员会出具“闽经体[1993]258号”《关于同意福建省华龙饲料技术开发集团公司重新办理注册登记的批复》，同意华龙集团重新办理注册登记，公司的注册资金为1,000万元，主管部门为福建省农科院。根据福建华兴会计师事务所1993年4月20日出具的“闽华兴所(93)验字第044号”《验资报告》，验证华龙集团注册资金1,000万元，实收股本1,000万元已全部到位。

### （4）华龙集团1993年重新注册登记后重大事项变更具体如下表：

序号	完成日期	具体事项
1	2003年5月	股东变更登记
2	2005年5月	改制及增资，注册资本增至2000万元
3	2006年12月	福州市黎明企业总公司以77万元、133万元、150万元的对价将其所持华龙集团3.85%股权、6.65%股权、7.5%股权分别转让给曾丽莉、商建军、陈文忠
4	2008年9月	史鸣章将其所持华龙集团4.75%股权以95万元的价格转让给福建省农科院
5	2011年11月	福建中闽农业开发公司将其所持华龙集团3%的股权以60万元的价格转让给福建省投资开发集团有限责任公司

序号	完成日期	具体事项
6	2018年1月	福建省农科院将其所持华龙集团29%股权以5,468万元的价格转让给陈庆堂

经过历次的增资扩股及股权转让后，截至评估基准日，华龙集团实收资本为2000万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下表：

#### 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	陈庆堂	580	29.00
2	福建省农科院牧医所	300	15.00
3	福州市黎明企业总公司	80	4.00
4	福建省投资开发集团有限责任公司	60	3.00
5	农业部科技发展中心	50	2.50
6	中国水产舟山海洋渔业公司	10	0.50
7	曾丽莉	299	14.95
8	商建军	283	14.15
9	陈文忠	300	15.00
10	史鸣章	38	1.90
<b>合计</b>		<b>2,000</b>	<b>100.00</b>

#### 3、华龙集团及其控股子公司的主营业务

序号	公司名称	经营范围	主营业务
1	华龙集团	经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；饲料及饲料添加剂的销售；饲料技术服务；饲料加工机械技术服务。	主要履行管理职责，目前未实际开展生产经营活动
2	永安黎明	配合及混合饲料制造、销售；饲料原料加工、销售。	饲料的生产与销售
3	福清华龙	配合饲料（粉料、颗粒料）、浓缩饲料、单一饲料（饲料用膨化全脂大豆）生产、	饲料的生产与销售

序号	公司名称	经营范围	主营业务
		销售；批发、零售本厂产品所需的原辅材料	
4	邵武华龙	生产配合饲料（颗粒料）、浓缩饲料、精料补充料饲料销售；畜禽、淡水养殖、销售；养殖技术咨询服务；自有房屋、场地租赁。	饲料的生产与销售
5	龙海华龙	饲料加工、销售	目前未开展生产经营，其饲料加工业务由漳州华龙承接
6	福州华龙	销售添加剂预混合饲料、销售配合饲料（粉料）、浓缩饲料、单一饲料（饲料用膨化全脂大豆）、饲料添加剂、包装物；养殖业技术的咨询服务；房屋租赁	目前未开展生产经营，其饲料加工业务由全资子公司金华龙承接
7	漳州华龙	配合饲料（畜禽、水产）、浓缩饲料（畜禽）生产；饲料原料加工销售	饲料的生产与销售
8	龙岩华龙	饲料原材料销售；配合饲料（粉料、颗粒料）、浓缩饲料、单一饲料（膨化全脂大豆）生产、销售	饲料的生产与销售
9	金华龙	生产、销售配合饲料、浓缩饲料、单一饲料、添加剂预混合饲料；销售饲料添加剂、包装物；养殖业技术的咨询服务	饲料的生产与销售
10	龙岩百特	饲料原材料销售；配合饲料（粉料、颗粒料）、浓缩饲料；添加剂预混合饲料生产、销售（生产许可证有效期至2017年12月17日）	饲料的生产与销售
11	龙岩农牧	蔬菜、水果的种植；对畜牧业的投资；鲜禽类的销售；蛋鸡养殖（仅限分支机构经营）；兽药销售	目前未开展生产经营
12	东明华龙	生产销售饲料。	目前未开展生产经营

#### 4、资产、经营情况

截至评估基准日2019年3月31日，华龙集团资产总额为7,184.08万元，负债总额607.18万元，所有者权益额为6,576.89万元，2019年度第一集度实现营业收入204.98万元，净利润393.44万元（以上数据均为母公司数据）。公司前两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

资产项目	2017 年度		2018 年度		2019 年 1-3 月	
	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
总资产	40,941.70	6,670.03	44,970.76	6,765.25	45,241.02	7,184.08
负债	14,648.93	1,035.79	15,533.73	581.80	14,982.42	607.18
股东权益	26,292.77	5,634.25	29,437.02	6,183.45	30,258.60	6,576.89
利润项目	2017 年度		2018 年度		2019 年 1-3 月	
	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
营业收入	129,479.47	3,169.96	136,112.63	823.64	37,054.49	204.98
利润总额	5,151.83	923.07	5,114.42	676.85	1,406.97	373.59
净利润	3,789.51	731.79	3,794.66	749.20	1,006.34	393.44
审计机构	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)		华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)		华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	
审计意见	标准无保留意见		标准无保留意见		标准无保留意见	

### (三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人天马科技拟收购被评估单位华龙集团股权。

### (四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托合同约定的评估报告使用人为委托人、评估目的对应经济行为涉及的有关政府职能部门以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用人。

除上述委托合同约定的报告使用者外，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人。

## 二、评估目的

委托人福建天马科技集团股份有限公司拟收购被评估单位福建省华龙集团饲料有限公司股权，本次评估的目的是公允反映福建省华龙集团饲料有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为福建天马科技集团股份有限公司拟股权收购之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

根据福建天马科技集团股份有限公司的委托，本次评估对象为福建省华龙

集团饲料有限公司股东全部权益。

## (二) 评估范围

本次评估范围为福建省华龙集团饲料有限公司的全部资产及负债，具体以被评估单位提供的评估申报表为准。委估资产的类型和账面金额具体如下表所示：

金额单位：人民币元

	项目	账面价值
1	流动资产	8,999,181.71
2	非流动资产	62,841,598.63
3	其中：可供出售金融资产	
4	持有至到期投资	
5	长期应收款	
6	长期股权投资	59,648,040.91
7	投资性房地产	
8	固定资产	668,515.42
9	在建工程	
10	工程物资	
11	固定资产清理	
12	生产性生物资产	
13	油气资产	
14	无形资产	642,530.66
15	开发支出	
16	商誉	
17	长期待摊费用	854,158.45
18	递延所得税资产	1,028,353.19
19	其他非流动资产	
20	<b>资产总计</b>	<b>71,840,780.34</b>
21	流动负债	5,736,237.74
22	非流动负债	335,608.00
23	<b>负债合计</b>	<b>6,071,845.74</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>65,768,934.60</b>

委估资产、负债的账面金额经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“会审字[2019]6021号”《审计报告》。我们的评估工作不能减轻、替

代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

#### 1、企业申报的账面已记录的无形资产情况

企业账面已记录的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

##### (1) 土地使用权

账面记录的土地使用权共2项，面积合计为4,284.50平方米，账面价值为611,033.00元，分别为环南用地和黎明厂区土地。

环南用地土地使用权面积849.5平方米，1994年2月18日取得《国有土地使用证》（证号：榕国用（1994）字第G02658号），该宗地座落于福州市五四街道居委会茶园环南三村1#楼，为划拨性质住宅用途用地。

黎明厂区土地使用权面积3435平方米，1997年9月29日取得《国有土地使用证》（证号：榕国用（1997）字第00426B号），该宗地座落于福州市鼓楼区洪山镇黎明村福仕，为划拨性质用地，用途为工厂。

##### (2) 其他无形资产

账面记录的其他无形资产1项，为财务软件，账面值为31,497.66元。

#### 2、企业申报的账面未记录的无形资产情况

根据福建省华龙集团饲料有限公司申报的资料，本次评估涉及的账面未记录的无形资产为专利及商标，具体如下：

##### (1) 专利使用权2项

序号	权利人	专利号	专利名称	专利类型	申请日期
1	华龙集团	2014101216164	一种用于鸭子设施养殖饮水线的饮水装置	发明专利	2014.03.28
2	华龙集团	2014203058546	一种鸭子设施养殖饮水线进水管的封口装置	实用新型	2014.06.10

##### (2) 商标2项

序号	权利人	商标	注册号	核定商品使用类别	有效期
1	华龙集团		1451224	第31类	2010.09.28-2020.9.27

2	华龙集团		592375	第 31 类	2012.04.30- 2022.4.29
---	------	---	--------	--------	--------------------------

#### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

除上述账面未记录的无形资产外，本次评估未涉及其他表外资产。

#### （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

本次评估利用了委托人提供的福建省华龙集团饲料有限公司基准日审计报告作为评估依据，该审计报告由华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为会审字[2019]6021号，出具日期为2019年5月31日，报告结论为：财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了福建省华龙集团饲料有限公司2019年3月31日的财务状况。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

### 四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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。

本次评估选择市场价值作为评估结果的价值类型，主要考虑了以下因素：（1）评估目的：本次评估的目的为股权收购，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；（2）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（3）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（4）价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2019年3月31日。

评估基准日是委托人根据经济行为实施计划确定的。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### (一)经济行为依据：

评估委托合同。

### (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，自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第43号，由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过）；

3、《中华人民共和国公司法》（于2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于2014年3月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）及实施条例；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）。

### (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—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
  - 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
  - 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
  - 10、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
  - 11、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
  - 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
  - 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
  - 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
  - 15、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

#### **(四) 资产权属依据**

- 1、房屋所有权证、房地产权证、不动产权证；
- 2、国有土地使用证；
- 3、国有土地使用权出让合同、土地使用权出让金专用收据；
- 4、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或地块规划指标；
- 5、机动车行驶证；
- 6、设备的购置发票及相关产权证明文件；
- 7、其他权属证明文件。

#### **(五) 取价依据**

- 1、福建省华龙集团饲料有限公司公司 2017 年、2018 年及评估基准日会计

报表及审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料；

- 2、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 3、 本评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 5、 wind 资讯金融终端；
- 6、 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394 号）；
- 7、 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
- 8、 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；
- 9、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；
- 10、 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；
- 11、 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）；
- 12、 《福州市人民政府关于调整四城区征地补偿标准的通知》（榕政综〔2017〕74 号）；
- 13、 《福建省城市基础设施配套费征收管理规定》的通知（闽政[2002]53 号）；
- 14、 《关于重新规范土地系统收取征地管理费有关问题的通知》闽价[2002]房 237 号；
- 15、 《福建省人民政府关于印发《福建省耕地占用税实施办法》闽政[2008]17 号；
- 16、 《关于福建省耕地开垦费征收和使用规定》闽政[2000]98 号；
- 17、 《财政部国家税务总局关于饲料产品免征增值税问题的通知》财税〔2001〕121 号；
- 18、 福建省人民政府关于修改《福建省贯彻〈中华人民共和国契税法暂行条例〉实施办法》的通知” 闽政[2003]20 号；
- 19、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 20、 《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);

- 21、《2018机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 22、《中国人民银行贷款利率表》;
- 23、《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布)。

#### (六)其他参考资料

- 1、《投资估价》([美]Damodaran著,[加]林谦译,清华大学出版社);
- 2、《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);
- 3、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 4、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 5、《鉴定房屋新旧程度参考依据》;
- 6、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》;
- 7、工程建设有关技术资料及地质勘查资料;
- 8、评估人员现场勘察、记录等。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

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。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。采用收益法评估企业价值必须具备三个前提:

- ① 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- ② 企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量;

③企业预期获利年限可以预测。

本次评估中可以根据被评估单位经营规划和运营能力，预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

## 2、市场法适用性分析

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。

由于与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，且相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

## 3、资产基础法适用性分析

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。根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，运用资产基础法时，应当根据会计政策、企业经营等情况，对被评估企业资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，并应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并用适当的方法单独评估。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

被评估单位资产均为常见的资产类型，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债。根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得充分的数据资料，故可选用资产基础法进行评估。

综上所述，本次采用收益法和资产基础法对被评估单位进行评估，并最终选取资产基础法评估结果。

### （二）资产基础法的具体应用

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。

各类资产及负债的评估方法如下：

## 1. 流动资产

(1) 货币资金：包括现金、银行存款。

对于现金，由评估专业人员会同出纳实地盘点检查日库存现金，并倒推清查基准日库存现金是否与账面数相符。即以盘点日的库存现金账面余额加盘点日至评估基准日的库存现金账面减少数，减去盘点日至评估基准日的库存现金账面增加额，得出评估基准日的库存现金账面应有数。

对于银行存款，通过账面余额与银行对账单核对，大额账户向银行发函询证，以核实银行存款余额的正确性，按核实无误后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项

对应收款项的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；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，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为零。

## 2、非流动资产

(1) 长期股权投资

本次评估对长期股权投资评估方法的适用性进行了分析，涉及到具体企业，根据对企业的实际控制情况、企业特点、市场情况、资料的获取情况和对评估结论价值的影响程度等因素选择不同的具体方法。

对非控股的长期股权投资，根据被投资单位审计后所有者权益数额，乘以持股比例，确定评估值。

对控股的长期股权投资，延伸进行整体评估，以评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。

在本次对长期股权投资评估时，未考虑控股权溢折价因素以及股权流动性因素对其评估结论的影响。

## (2) 房屋建筑物

本次评估根据评估目的和委估的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：评估价值=重置价值×成新率

## (3) 设备类固定资产

根据本次评估目的，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本

## (4) 无形资产——土地使用权

参照《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等，其中市场比较法、收益还原法、剩余法为基本方法。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。

本次评估运用成本逼近法对土地使用权进行评估。成本逼近法是以取得、开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。

由于本次评估的土地使用权为划拨用地，因此评估过程中未考虑土地增值收益及年期修正，计算公式为：

$$V=Ea+T+Ed+R1$$

式中：

V—估价价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

#### (5) 无形资产——其他无形资产

专用财务软件以核实后账面值为评估值。

专利及商标经分析后对被评估单位未产生贡献，评估为零。

#### (6) 长期待摊费用

长期待摊费用按核实后账面值为评估值。

#### (7) 递延所得税资产

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按尚待税前确认的损失金额和基准日适用所得税率确定递延所得税资产评估值。

### 3、负债

负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等。评估人员对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

#### (二) 收益法的具体应用

收益法是指通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一

种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

根据本次评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的合并财务报表为基础估算其权益资本价值，本次评估的基本估值思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量×持股比例），并折现得到经营性资产的价值；

2、对未合并报表范围的子公司作为长期股权投资价值，单独估算其价值；

3、将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为非经营性的资产（负债），单独估算其价值；

4、由上述三项资产价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值以后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

本次采用的收益法基本公式如下：

$$E=V+L+S-D$$

式中：

E——企业股东全部权益价值

V——企业经营活动整体价值

L——未并表长期股权投资价值

S——溢余及非经营性资产、负债价值

D——经营活动付息债务价值

其中：企业经营活动整体价值=并表的各家公司企业自由现金流量现值之和

其中：并表的各家公司企业自由现金流量=（净利润+折旧与摊销+税后付息

债务利息—资本性支出—营运资金变动额) × 持股比例

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2019年3月1日开始进行前期工作,2019年3月5日进驻现场,最终于2019年5月31日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行:

(一)评估前期准备工作阶段:明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日,拟定评估计划;

(二)资产清查阶段:指导被评估单位清查资产、准备评估资料,现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料;

(三)评定估算阶段:选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算;

(四)评估汇总及提交报告阶段:评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通,独立分析后,形成最终评估结论,并向委托人提交正式资产评估报告。

(五)整理归集评估档案。

## 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、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,资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设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,是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖,其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假

定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下去进行的。买卖双方都能对资产的功能、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。

### 3、持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

#### （二）特殊假设

1、 现时中国大陆或对被评估单位及所属子公司业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、 被评估单位及所属子公司的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、 被评估单位及所属子公司的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位及所属子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、 委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位或所属子公司；被评估单位及所属子公司出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位及所属子公司各项资产的减值准备计提充分。

5、 被评估单位及所属子公司已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、

法规；被评估单位及所属子公司资产使用及营运所需由有关地方、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。

6、被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、未来财务信息预测中所采用的会计政策与福建省华龙集团饲料有限公司以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

10、中国大陆或对福建省华龙集团饲料有限公司及所属子公司业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

11、主营业务未来的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营方式基本保持不变，能按计划进行。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法，对福建省华龙集团饲料有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### （一）资产基础法评估结果

资产经审计后的账面价值为7,184.08万元，评估值为23,773.18万元，评估增值16,589.10万元，增值率为230.91%。

负债经审计后的账面价值为607.18万元，评估值为582.01万元，评估减值25.17万元，减值率为4.15%。

所有者权益经审计后的账面价值为6,576.89万元，评估值为23,191.16万元，评估增值16,614.27万元，增值率为252.62%。

资产基础法评估结果汇总表如下：

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	899.92	899.92	-	-
2	非流动资产	6,284.16	22,873.26	16,589.10	263.98
3	其中：长期股权投资	5,964.80	22,053.91	16,089.11	269.73
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	66.85	464.47	397.62	594.79
6	其中：建筑物	10.11	272.00	261.89	2,590.41
7	设 备	56.74	192.47	135.73	239.21
8	在建工程	-	-	-	
9	无形资产	64.25	175.02	110.77	172.40
10	其中：土地使用权	61.10	171.87	110.77	181.29
11	开发支出	-	-	-	
12	商誉	-	-	-	
13	长期待摊费用	85.42	85.42	-	-
14	递延所得税资产	102.84	94.45	-8.39	-8.16
15	其他非流动资产	-	-	-	
16	<b>资产总计</b>	<b>7,184.08</b>	<b>23,773.18</b>	<b>16,589.10</b>	<b>230.91</b>
17	流动负债	573.62	573.62	-	-
18	非流动负债	33.56	8.39	-25.17	-75.00
19	<b>负债总计</b>	<b>607.18</b>	<b>582.01</b>	<b>-25.17</b>	<b>-4.15</b>

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
20	所有者权益	6,576.89	23,191.16	16,614.27	252.62

## （二）收益法评估结果

经审计后的股东全部权益账面值为人民币6,576.89万元，经采用收益法评估，其股东全部权益评估值为人民币27,500万元。

## （三）两种方法评估结果的差异分析

收益法与资产基础法评估结果相差4,308.84万元，差异率18.58%，产生差异的主要原因如下：

1. 资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，其评估结果反映的是企业基于现有资产和负债的重置价值。

2、收益法是从企业的未来获利能力角度出发，综合考虑了企业生产技术、资产状况、经营管理、营销网络及商誉等各方面因素对企业价值的影响，反映了企业各项资产的综合获利能力。

## （四）评估结果的最终选取

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。本次所采用的资产基础法深入地调查了企业的各项资产，并采用适当的评估方法对各项资产进行了评估。总体上看，本次资产基础法对该企业整体评估是全面的，并且突出了重点，没有重大遗漏。因此本次资产基础法的评估结果一定程度上全面反映了委托资产的市场价值。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力，收益法结果包含了平台、服务、营销、团队、资质、客户等难以在企业财务报表中逐一计量和量化反映的无形资产的价值，能够客观、全面的反映企业的价值。

评估人员在综合考虑不同评估方法使用数据的质量和数量的基础上，基于

本次评估的目的,认为资产基础法评估结果具有更好的说服力,故采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

最终评估结论为福建省华龙集团饲料有限公司的股东全部权益评估值为人民币23,191.16万元。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响,并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

### (一) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、截至评估基准日,被评估单位及其控股子公司纳入评估范围的部分房屋建筑物尚未办理产权登记,其面积或数量均由被评估单位提供,其合法性、准确性和完整性由被评估单位负责,对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对被评估单位申报的房屋面积,评估人员进行了抽查核实后以申报面积进行评估,如未来办理相关产权证书时其面积与申报面积不符,评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

本次评估未考虑后续办理权证可能产生的成本,也未考虑建筑物未办证对建筑物使用的影响,提醒报告使用者关注。

2、被评估单位持有的“榕国用(1994)字第G02658号”、“榕国用(1997)字第00426B号”国有土地使用证证载的国有土地使用权系划拨地性质,根据用地协议及划拨土地的相关规定,上述地块如改变用途、出租、抵押,需到土地管理部门办理相关手续。

本次评估未考虑划拨土地转为出让土地可能产生的土地出让金,提醒报告使用者关注。

### (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

#### 1、抵押、担保事项

截至评估基准日,被评估单位存在以下抵押事项:

序号	主要资产	权利人	权利受限情况	对应担保合同
1	“邵国用(2010)字第 02960 号、邵国用(2002)字第 B01089 号、邵国用(2003)字第 B01370 号”土地使用权以及“邵武字第 20113673 号、房权证邵武字第 20113674、20113675、20113676 号”、“邵武市房权证城公字第 1523、1623 号”房屋所有权	邵武华龙	抵押	“SME 南 2019 年邵人最抵字 01 号”《最高额抵押合同》
2	“漳芎国用(2012)第 00476 号”土地使用权以及“漳房权证芎字第 01172094、01172095、01172096、01172097、01172098、01172099 号”房屋所有权	漳州华龙	抵押	“兴银漳企(小) 20162016 第 3803 号”《最高额抵押合同(适用于非额度授信业务)》
3	“龙国用(2002)第 200299 号”土地使用权以及“龙房权证新字第 20074-20091 号”房屋所有权	龙岩华龙	抵押	“3510062019000023 12”《最高额抵押合同》
4	“闽(2017)闽清县不动产权第 0001362、0001364、0001367、0001369、0001372、0001373 号”土地使用权及房屋所有权	金华龙	抵押	“2018 年 SME 侯人最抵字 063 号”《最高额抵押合同》

## 2、或有负债(或有资产)事项

无。

## 3、涉及法律纠纷事项

截至评估基准日,被评估单位无未决诉讼。

### (三) 重大期后事项

#### 1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项

2019 年 4 月 9 日,被评估单位收到“(2019)闽 0102 民初 3242 号”《应诉通知书》、《民事起诉状》等资料,福建省农科院牧医所作为原告向福州市鼓楼区人民法院提起股东资格确认之诉,要求依法确认 2005 年 5 月 9 日其对华龙集团增资 45 万元出资额归属福建省农科院牧医所所有。

截至评估报告出具日,该案尚未判决,暂时无法判断该法律纠纷可能对评估结论产生的影响。

2、在评估基准日以后的报告有效期内,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、且对资产评估结论产生明显影响时,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。

(四) 其他需要说明的问题

1、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费,在评估目的实现时,应由税务机关根据国家税法的规定据实征收,并由税法规定的纳税人承担,具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时,所有税费应以主管税务部门核定数字为准,主管税务部门核定金额与账面记载不符时,应据之调整评估结论。

2、本报告评估结论是对 2019 年 3 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映,我对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

3、本资产评估报告评估对象为股东全部权益,不考虑控制权对股权评估值的影响。在对被评估单位持有的长期股权投资进行评估时,也没有考虑控制权对该项长期投资评估值的影响。

4、本次评估选用资产基础法结果为最终评估结论,反映的是评估对象缺乏流动性状态下的价值水平。

5、本报告含有若干附件,附件构成本报告之重要组成部分,与本报告正文具有同等法律效力,且附件与报告正文配套使用方有效。

**本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一) 资产评估报告使用范围

#### 1、资产评估报告的使用人:

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

## 2、资产评估报告的用途

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目的及用途使用资产评估报告。

## 3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定,本资产评估报告有效期通常为一年,自评估基准日2019年3月31日起计算,至2020年3月30日止。通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

## 4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

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

(2) 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、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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该正确理解评估结论,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) 本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。

(六) 本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下,

为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，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压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，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论失效的相关法律责任。

(七) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为二零一九年五月三十一日。

谨此报告！

【以下无正文】

本报告文号为“大学评估评报字[2019]840008号”，评估结论为：福建省华龙集团饲料有限公司的股东全部权益在2019年3月31日的评估值为人民币贰亿叁仟壹佰玖拾壹万壹仟陆佰元整（RMB23,191.16万元）。



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估师：

赵德勇



资产评估师：

游才彬



## 附件

- (一) 被评估单位专项审计报告（复印件）；
- (二) 委托人与被评估单位法人营业执照（复印件）；
- (三) 评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (四) 委托人和被评估单位的承诺函（复印件）；
- (五) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- (六) 评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- (七) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；
- (八) 评估结果汇总表