



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟收购股权涉及
厦门银祥肉业有限公司 70%股东权益价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2020）第 A156 号

（共贰册，第壹册）

二零二零年六月四日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：(010) 51716863

邮编：100036

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	9
一、 绪言.....	9
二、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	9
三、 评估目的.....	20
四、 评估对象和评估范围.....	21
五、 价值类型.....	33
六、 评估基准日.....	33
七、 评估依据.....	34
八、 评估方法.....	39
九、 评估程序实施过程和情况.....	49
十、 评估假设.....	51
十一、 评估结论.....	54
十二、 特别事项说明.....	58
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	63
十四、 资产评估报告日.....	64
资产评估报告附件	65

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受福建傲农生物科技集团股份有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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本资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、 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。

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。

八、 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。

九、 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。

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟收购股权涉及 厦门银祥肉业有限公司 70%股东权益价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受福建傲农生物科技集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对福建傲农生物科技集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的厦门银祥肉业有限公司 70%股东权益在 2019 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。

一、 评估目的

评估目的是为福建傲农生物科技集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的厦门银祥肉业有限公司 70%股东权益提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是厦门银祥肉业有限公司 70%股东权益价值，评估范围是厦门银祥肉业有限公司申报经审计的全部资产和负债。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

五、 评估方法：资产基础法、收益法。

六、 评估结论

经综合分析最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

厦门银祥肉业有限公司股东全部权益评估价值为 **31,164.46 万元**(大写:叁亿壹仟壹佰陆拾肆万肆仟陆佰元正),评估增值 31,877.53

万元,增值率 4470.47%。

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟收购股权涉及厦门银祥肉业有限公司 70%股权评估价值,即 $31164.46 \times 70\% = 21815.12$ 万元 (大写:贰亿壹仟捌佰壹拾伍万壹仟贰佰元正)。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响,也未考虑流动性对评估结论的影响。

七、 评估结论有效期

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,即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

八、 特别事项说明

(一) 本次评估中,引用容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“容诚审字[2020]361Z0163号”的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值,并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形:

1、列入评估范围的固定资产-房屋建筑物总面积为 57220.67 m^2 ,其中办公楼(高管宿舍)(建筑面积 1804.55 m^2)、办公楼(建筑面积 4709.62 m^2)、食堂(建筑面积 2222.02 m^2)、单身宿舍(建筑面积 3976.90 m^2)、司机宿舍(建筑面积 2198.75 m^2)、单身公寓(建筑面积 2784.15 m^2)、技术中心大楼(建筑面积 1438.04 m^2)、二期粕库(建筑面积 2303.52 m^2)尚未办理不动产产权登记;列入评估范围的无形资产-土地使用权总用地面积 $162,843.134 \text{ m}^2$,其中 58305.65 m^2 土地使用权已经和地上建筑物一并办理的不动产权证,剩余部分土地使用

权未办理产权证明；根据被评估单位提供的相关说明，剩余部分土地使用权因部分地上建筑物相关竣工资料不完整、土地使用权无法再分割等原因，故截止评估基准日未能办理产权证明。至评估基准日，上述权属资料不完整的土地房屋均处于正常使用状态，本次评估不考虑该权属资料不完整对评估结论的影响。

2、被评估单位提供不动产权证上登记的房屋建成年份为 2018 年，经评估人员向相关人员调查并获取相关资料，已办理不动产权登记的房屋建筑物-待宰圈、屠宰车间、冷却间、分割车间、公厕、冷库（旧冻库、急冻库）、锅炉房、急宰间大门、机修间、物料间、修车间、循环消防泵房、及门卫二实际建成使用年份均为 2005 年，房屋建筑物-机电变配电一室实际建成使用年份为 2009 年，房屋建筑物-1 号冷库（1.5 万吨冻库）实际建成使用年份为 2015 年。

（三）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债

被担保单位名称	担保事项	金额	期限	截止至 2019 年 12 月 31 日借款余额
厦门银祥食品有限公司	借款担保	15,000,000.00	2018/12/12-2023/12/12	13,000,000.00
厦门银祥食品有限公司	借款担保	20,000,000.00	2018/11/05-2020/11/05	20,000,000.00
厦门银祥饲料有限公司	借款担保	10,000,000.00	2018/11/09-2021/11/09	9,000,000.00
厦门海灵宝水产饲料有限公司	借款担保	50,000,000.00	2018/11/27-2021/05/26	30,000,000.00
厦门银祥油脂有限公司	借款担保	19,800,000.00	2019/11/25-2020/11/25	19,800,000.00
厦门银祥油脂有限公司	借款担保	21,600,000.00	2019/03/26-2021/03/26	21,600,000.00
厦门市养生豆源贸易有限公司	借款担保	70,000,000.00	2018/08/30-2020/06/30	70,000,000.00

注：其中，为厦门市养生豆源贸易有限公司提供的担保金额 70,000,000.00 元系厦门银祥集团有限公司、厦门银祥饲料有限公司、厦门海灵宝水产饲料有限公司、厦门银祥肉业有

限公司、厦门银祥肉制品有限公司、厦门银祥食品有限公司、厦门银祥油脂有限公司、厦门银祥投资咨询有限公司为其共同提供的无限连带责任担保。

2、厦门银祥肉业有限公司股权已办理质押担保



出质人	质权人	出质股权数额	质权登记编号	质权登记日	担保金额
厦门银祥投资咨询有限公司	东方优品健康食品控股有限公司	150 万	35021220190008	2019 年 1 月 28 日	7000 万元
厦门银祥集团有限公司	东方优品健康食品控股有限公司	2850 万	35021220190011	2019 年 1 月 28 日	

注：为厦门市养生豆源贸易有限公司提供的担保金额 7000 万元系由厦门银祥集团有限公司、厦门银祥饲料有限公司、厦门海灵宝水产饲料有限公司、厦门银祥肉业有限公司、厦门银祥肉制品有限公司、厦门银祥食品有限公司、厦门银祥油脂有限公司、厦门银祥投资咨询有限公司共同提供。

本次评估不考虑上述他项权利对评估结论的影响，请报告使用者在实施股权收购时需考虑上述抵押担保事项的影响。

3、截至评估基准日，厦门银祥肉业有限公司所属的部分机器设备、车辆、办公设备（设备 263 台/套、车辆 31 辆）已设定抵押权，本次评估不考虑该项他项权利对评估结论的影响。

（四）截至评估基准日，厦门银祥肉业有限公司存在下列账面未记录的商标使用权等无形资产：

序号	商标图例	注册号	商标所有人	使用权取得方式	商标使用许可备案号	许可期限
1		3245119	厦门银祥集团有限公司	经所有权人无偿授权使用，未经所有权人许可不得许可第三方使用	201315303	2013-3-14 至 2023-3-13
2		3097610	厦门银祥集团有限公司		2014000001 6153	2014-5-06 至 2023-3-13

根据商标权利人厦门银祥集团有限公司的相关说明，上述商标使用权许可期限自授权许可签署之日起至上述商标和专利权受法律保护期限届满之日或双方协商一致终止之日为止，上述商标许可期限到期后商标权利人仍继续无偿普通许可给厦门银祥肉业有限公司使用。

（五）由于厦门银祥肉业有限公司长期投资单位厦门银祥水产品

有限公司近几年实际未经营，长期处于亏损状态，被评估单位对该项长期股权投资已全额计提减值准备；该长期投资单位基准日的净资产为负数，近几年未发生经营，因此本次对该长期投资单位评估值确定为 0。

(六) 厦门银祥肉业有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对厦门银祥肉业有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与厦门银祥肉业有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了厦门银祥肉业有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对厦门银祥肉业有限公司未来盈利能力的保证。

(七) 本次评估结论，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(八) 本次评估结论，评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(九) 报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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。

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟收购股权涉及 厦门银祥肉业有限公司 70%股东权益价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2020）第 A156 号

一、绪言

福建傲农生物科技集团股份有限公司：

北京亚超资产评估有限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、收益法，按照必要的评估程序，对福建傲农生物科技集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的厦门银祥肉业有限公司 70%股东权益在 2019 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：福建傲农生物科技集团股份有限公司；

统一社会信用代码：91350600572989045Q；

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股，股票代码603363)；

住所：福建省漳州市芗城区金峰经济开发区兴亭路与宝莲路交叉处；

法定代表人：吴有林；

注册资本：43603.70 万元；

成立日期：2011 年 04 月 26 日；

营业期限：2011 年 04 月 26 日至长期；

经营范围：生物制品的研发；饲料、饲料原料、饲料添加剂的销售；配合饲料（畜禽、幼畜禽、种畜禽）、浓缩饲料（畜禽、幼畜禽、种畜禽）、添加剂预混合饲料生产；畜牧和兽医科学研究与试验发展；动物营养保健品的技术开发；畜禽育种、饲养技术的开发；兽药（兽用生物制品除外）的销售；粮食的收购及销售；畜禽及水产品养殖、加工和销售；农业信息技术的开发与应用；互联网信息服务；对金融业、农业、畜牧业、农副食品加工业、信息技术服务业的投资；自营和代理商品及技术的进出口。（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. 营业执照登记情况

企业名称：厦门银祥肉业有限公司

统一社会信用代码：913502127516024321；

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)；

住所：厦门市同安区西柯镇美禾六路 99 号之十一；

法定代表人：陈福祥；

注册资本：10000 万元；

成立日期：2003 年 08 月 14 日；

营业期限：2003 年 08 月 14 日至 2053 年 08 月 13 日；

经营范围：牲畜屠宰；畜产品初级加工；收购农副产品（不含粮食与种子）；道路货物运输（不含危险货物运输）；装卸搬运；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；米、面制品及食用油类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；米、面制品及食用油类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；糕点、糖果及糖类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；糕点、糖果及糖类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；果品批发；蔬菜批发；肉、禽、蛋批发；水产品批发；调味品类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品，不含食盐）；调味品类散装食品批发（含冷藏冷冻食品，不含食盐）；食盐的批发；酒、饮料及茶叶类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；酒、饮料及茶叶类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；其他未列明预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；其他未列明散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；厨房、卫生间用具及日用杂货批发；文具用品批发；糕点、面包类预

包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；糕点、面包类散装食品零售（含冷藏冷冻食品）；果品零售；蔬菜零售；肉、禽、蛋零售；水产品零售；酒、饮料及茶叶类预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；酒、饮料及茶叶类散装食品零售（含冷藏冷冻食品）；其他未列明预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；其他未列明散装食品零售（含冷藏冷冻食品）；厨房用具及日用杂品零售；其他日用品零售；文具用品零售。水污染治理；污水处理及其再生利用；其他水的处理、利用与分配；物业管理。

2. 历史沿革及股权结构情况

（1）公司简介

公司系由厦门银祥集团有限公司和陈志军以货币出资设立的有限责任公司，公司初始注册资本 3200.00 万元，于 2003 年 8 月取得由福建省厦门市同安工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

（2）公司设立

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	厦门银祥集团有限公司	货币	1632.00	1632.00	51.00%
2	陈志军	货币	1568.00	1568.00	49.00%
合计			3200.00	3200.00	100.00%

（3）第一次股权转让（2004 年 2 月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：陈志军将其持有的 44% 股权转让给厦门银祥集团有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	厦门银祥集团有限公司	货币	3040.00	3040.00	95.00%
2	陈志军	货币	160.00	160.00	5.00%
合计			3200.00	3200.00	100.00%

(4) 第一次增加注册资本 (2004 年 7 月)

根据《股东会决议》，同意增加注册资本，增资后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	厦门银祥集团有限公司	货币	4750.00	4750.00	95.00%
2	陈志军	货币	250.00	250.00	5.00%
合计			5000.00	5000.00	100.00%

(5) 第二次增加注册资本 (2005 年 8 月)

根据《股东会决议》，同意增加注册资本，增资后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	厦门银祥集团有限公司	货币	6650.00	6650.00	95.00%
2	陈志军	货币	350.00	350.00	5.00%
合计			7000.00	7000.00	100.00%

(6) 第二次股权转让 (2013 年 12 月)

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：陈志军将其持有的 5% 股权转让给厦门银祥投资咨询有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	厦门银祥集团有限公司	货币	6650.00	6650.00	95.00%
2	厦门银祥投资咨询有限公司	货币	350.00	350.00	5.00%
合计			7000.00	7000.00	100.00%

(7) 第三次增加注册资本 (2005 年 8 月)

根据《股东会决议》，同意增加注册资本，增资后，即截至评估基准日股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	厦门银祥集团有限公司	货币	9500.00	9500.00	95.00%
2	厦门银祥投资咨询有限公司	货币	500.00	500.00	5.00%
合计			10000.00	10000.00	100.00%

3. 企业机构设置情况

按照银祥集团《集团组织管理手册》、《集团组织架构图》、公司章程和董事会授予的职权进行经营管理，授权明确并且具有监督机制，产业组织框架由财务部、采购部、运营管理部、销售系统及生产系统五个部分组成；其中，销售系统又分为冻品销售部、综合经营部、白条批发部、生鲜配送部、货运部等部分，生产系统又分为生产部、设备部及品管部等部门。

4. 经营状况

厦门银祥肉业有限公司是经厦门市政府批准的一家大型生猪定点屠宰加工企业，依法取得合格的生猪定点屠宰证，动物防疫合格证，工商营业执照，排污许可证等，公司通过中国质量认证中心 ISO22000 食品安全管理体系和 ISO14001 环境体系认证，工厂建立有生猪进厂验收制度、屠宰厂卫生消毒安全制度、病害肉无害化处理制度、肉品出厂检疫制度、肉品质量安全追溯制度、不合肉品召回制度等。按照国家要求施行集中官方检疫，集中屠宰。厦门市目前有八家屠宰企业，仅五家取得了 2012 年商务部组织的生猪屠宰企业资质审核，分别隶属于厦门银祥集团和厦门夏商集团，其中厦门银祥集团下属厦门银祥肉业有限公司近年实际屠宰规模 40 万头（不含代宰头数）左右，另外七家属夏商集团所有，年屠宰规模约 100 万头，两家企业合计年屠

宰量 140 万头左右，而厦门市年猪肉总需求量为 200 万头左右。根据被评估单位提供的“猪肉品市场供应日监测表”（2018 年 1 月-2019 年 11 月，数据来源：厦门市检疫局），被评估单位目前在厦门市生猪屠宰市场占有率如下：

时间	全市生猪屠宰量（头）			银祥市场占有率（%）
	总数	黄金香（夏商）	银祥（银祥肉业）	
2018 年	1518796	898450	620346	40.8%
2019 年 1-11 月	935116	517069	418047	44.7%

屠宰厂位于厦门市轻工食品工业园内，靠近同集路及海翔大道，交通便利，整个工厂设计布局是由国内贸易设计院按照国内贸易行业标准中的生猪屠宰加工企业标准设计建造，引进世界先进的丹麦 SFK 屠宰加工设备，生产各车间的布局及设施符合屠宰工艺流程和卫生要求，符合出口食品加工卫生标准。工厂周围有良好的环境卫生条件，周围无粉尘类污染源，生产用水采用市政管网自来水，水质符合 GB5749 饮用自来水标准，工厂远离供水水源地和自来水取水口，加工过程产生的污水经本公司污水处理站处理合格达标后排入市政管网。拥有进口和国产两条生产线，能够满足不同客户的屠宰加工需求。

食品安全方面：由厦门市同安区动物卫生监督所进行驻厂官方检疫，严格按照相关检疫检验法律法规要求进行，开展宰前、宰后生猪及猪肉检疫检验工作，重点检疫生猪瘦肉精、寄生虫、传染病等，不合格的生猪不允许进厂，不合格的猪肉不允许出厂，同时工厂肉品品质检验人员对各个加工工序的卫生、温度、修整质量等进行监控，对

检出的不合格产品进行无害化处理，防止病害猪肉流入市场，生猪屠宰各个环节制度记录齐全，建立有猪肉安全可追溯体系，做到猪肉安全“正可追，反可溯”。

5. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

(1) 资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31
流动资产	46,021.86	24,807.99	16,314.20
非流动资产	17,968.22	13,947.86	13,719.71
资产总额	63,990.08	38,755.85	30,033.91
流动负债	61,930.39	43,651.34	30,587.51
非流动负债	1,501.78	632.80	159.47
负债合计	63,432.18	44,284.14	30,746.98
股东权益	557.90	-5,528.29	-713.07
利润表项目	2017年	2018年	2019年1-12月
营业收入	64,112.35	67,148.99	74,699.63
营业成本	60,844.08	63,115.27	68,824.66
营业利润	-1,189.97	-2,602.23	4,828.47
利润总额	-920.18	-2,659.24	4,815.22
净利润	-920.18	-2,659.24	4,815.22
审计意见类型	未经审计	无保留意见	无保留意见
审计机构		容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计,编号为“容诚审字[2020]361Z0163号”	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计,编号为“容诚审字[2020]361Z0163号”

(2) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

(3) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%、免税	屠宰业务为农产品初加工业务,免征企业所得税;其他应纳税所得额适用税率为25%

2	增值税	6%、9%、10%、11%、 13%、16%、17%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	5%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

根据财政部、国家税务总局《关于发布享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）的通知》（财税〔2008〕149号）以及财政部、国家税务总局《关于享受企业所得税优惠的农产品初加工有关范围的补充通知》（财税〔2011〕26号），被评估单位从事农产品初级加工的所得，可免征企业所得税。

6. 长期股权投资情况

金额单位：人民币万元

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	厦门银祥肉制品有限公司	2005.4	60	2400.00	2400.00
2	厦门银祥水产品有限公司	2007.5	51	244.80	244.80
账面余额				2644.80	2644.80
减：减值准备				-	2644.80
账面价值				2644.80	0.00

(1) 厦门银祥肉制品有限公司

1) 营业执照登记情况

统一社会信用代码：91350212769288111D

住所：厦门市同安区西柯镇美禾六路 99 号之七

法定代表人：陈福祥

注册资本：肆仟万元整

成立日期：2005 年 05 月 16 日

营业期限：自 2005 年 05 月 16 日至 2055 年 05 月 15 日

经营范围：肉制品及副产品加工；肉、禽类罐头制造；水产品罐

头制造；速冻食品制造；糕点、面包制造；收购农副产品（不含粮食与种子）；其他未列明预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；其他未列明散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；肉、禽、蛋批发；水产品批发；其他未列明预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；其他未列明散装食品零售（含冷藏冷冻食品）；肉、禽、蛋零售；水产品零售；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；互联网销售；其他未列明的机械与设备租赁（不含需经许可审批的项目）。

2) 股权结构

至评估基准日，厦门银祥肉制品有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	股权比例
1	厦门银祥肉业有限公司	2400	60%
2	厦门银祥投资咨询有限公司	1600	40%
合计		4000	100%

3) 资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31
流动资产	7,633.76	6,272.11	6,372.58
非流动资产	2,738.84	1,612.39	1,512.22
资产总额	10,372.59	7,884.51	7,884.80
流动负债	11,290.66	9,900.58	9,523.84
非流动负债	30.00	0.00	0.00
负债合计	11,320.66	9,900.58	9,523.84
股东权益	-948.07	-2,016.08	-1,639.03
利润表项目	2017年	2018年	2019年
营业收入	11,737.80	17,294.93	19,700.40
营业成本	9,321.44	15,051.36	17,113.64
营业利润	7.34	272.11	554.43

利润总额	52.65	249.10	551.94
净利润	22.37	172.21	377.04
审计意见类型	未经审计	无保留意见	无保留意见
审计机构		容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，编号为“容诚审字[2020]361Z0248号”	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，编号为“容诚审字[2020]361Z0248号”

(2) 厦门银祥水产品有限公司

1) 营业执照登记情况

统一社会信用代码：913502127980771106

住所：厦门轻工食品工业区

法定代表人：陈琼华

注册资本：肆佰捌拾万元整

成立日期：2007年05月10日

营业期限：自2007年05月10日至2027年05月09日

经营范围：经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

2) 股权结构

3) 至评估基准日，厦门银祥水产品有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	股权比例
1	厦门银祥肉业有限公司	244.80	51%
2	陈金研	235.20	49%
合计		480.00	100%

4) 资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31
流动资产	81.36	63.99	62.11
非流动资产	0.30	0.30	0.30
资产总额	81.66	64.29	62.41

流动负债	160.09	142.87	142.87
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	160.09	142.87	142.87
股东权益	-78.42	-78.58	-80.46
利润表项目	2017年	2018年	2019年
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00
营业利润	-47.20	-0.15	-1.88
利润总额	-47.20	-0.15	-1.88
净利润	-47.20	-0.15	-1.88

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为福建傲农生物科技集团股份有限公司，被评估单位为厦门银祥肉业有限公司；委托人与被评估单位无关联关系，福建傲农生物科技集团股份有限公司拟收购厦门银祥肉业有限公司 70% 股权。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

评估专业人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因福建傲农生物科技集团股份有限公司拟收购厦门银祥肉业有限公司股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及厦门银祥肉业有限公司 70% 股东权益价值进行评估；评估目的是为福建傲农生物科技集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的厦门银祥

肉业有限公司 70%股东权益提供价值参考依据。

该经济行为是依据福建傲农生物科技集团股份有限公司总经理办公室文件《关于收购厦门银祥肉业有限公司股权事项的批复》实施的。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象及评估范围

1. 评估对象

评估对象是厦门银祥肉业有限公司 70%股东权益价值。

2. 评估范围

评估范围是厦门银祥肉业有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，厦门银祥肉业有限公司会计报表经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“容诚审字[2020]361Z0163 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	16,314.20
非流动资产	13,736.77
其中：长期股权投资	17.07
投资性房地产	369.20
固定资产	11,327.83
在建工程	507.10
无形资产	1,413.63
长期待摊费用	99.05
其他非流动资产	2.89
资产总计	30,050.98

流动负债	30,587.51
非流动负债	159.47
负债总计	30,746.98
净资产(所有者权益)	-696.00

本次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) 评估范围中主要资产状况及特点

◆ 项目概况

厦门银祥肉业有限公司主要资产为其他应收款及固定资产。

◆ 流动资产、非流动资产

1. 其他应收款是流动资产的主要组成部分，账面价值为 7,483.30 万元，主要为内部往来款。

2. 固定资产是非流动资产的主要组成部分，账面净值 11,327.83 万元，主要包括房屋建筑物、生产设备、车辆及电子设备。

◆ 实物资产

实物资产为存货、固定资产、在建工程等。主要位于福建省厦门市同安区西柯镇美禾六路 99 号银祥食品工业园区公司总部内。

1. 存货

存货账面价值为 2,527.97 万元，主要为生产原材料及各类生产产品，分布于同安区西柯镇美禾六路 99 号公司仓库内，均能正常使用。

2. 固定资产

固定资产账面原值 21,545.45 万元，账面净值 11,327.83 万元，包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子办公设备。

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 12,221.24 万元，账面净值 8,988.08 万元，共 50 项，主要为待宰间、屠宰车间、冷却间、分割车间、冻库、办公楼、宿舍楼、生产研发大楼及厂区配套污水池、围墙、道路等，于 2005 年至 2017 年建成投入使用，总建筑面积为 57220.67 m²，建筑结构为钢及钢混结构等，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

► 不动产权登记状况

1) 待宰圈

房地坐落	同安区美禾六路 99 号待宰圈		
不动产权证号	闽（2019）厦门市不动产权第 0078371 号		
共有情况	单独所有		
权利人	厦门银祥肉业有限公司		
不动产单元号	350212 108209 GB03047 F00010001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房	用途	工业用地/待宰圈
面积	宗地面积：58305.65 m ² /建筑面积 4015.63 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权：2003 年 11 月 18 日起至 2053 年 11 月 18 日		
权利其他状况	房屋总层数：1 层，所在层：1 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2018 备注事项： 1、本宗地有多栋建筑物，土地房屋应整体转移或抵押。 2、A1-1 和 A1-2 两个子地块土地使用权不得分割转让、分割抵押，应整体持有、整体转让、整体抵押。		

2) 屠宰车间

房地坐落	同安区美禾六路 99 号屠宰车间		
不动产权证号	闽（2019）厦门市不动产权第 0078372 号		
共有情况	单独所有		
权利人	厦门银祥肉业有限公司		

不动产单元号	350212 108209 GB03047 F00020001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房	用途	工业用地/梯间/屠宰车间/走廊
面积	宗地面积：58305.65 m ² /建筑面积 5905.36 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权：2003 年 11 月 18 日起至 2053 年 11 月 18 日		
权利其他状况	房屋总层数：3 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2018 备注事项： 1、本宗地有多栋建筑物，土地房屋应整体转移或抵押。 2、A1-1 和 A1-2 两个子地块土地使用权不得分割转让、分割抵押，应整体持有、整体转让、整体抵押。		

3) 冷却间

房地坐落	同安区美禾六路 99 号冷却间		
不动产权证号	闽（2019）厦门市不动产权第 0078373 号		
共有情况	单独所有		
权利人	厦门银祥肉业有限公司		
不动产单元号	350212 108209 GB03047 F00030001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房	用途	工业用地/冷却间/走廊
面积	宗地面积：58305.65 m ² /建筑面积 2801.06 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权：2003 年 11 月 18 日起至 2053 年 11 月 18 日		
权利其他状况	房屋总层数：2 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2018 备注事项： 1、本宗地有多栋建筑物，土地房屋应整体转移或抵押。 2、A1-1 和 A1-2 两个子地块土地使用权不得分割转让、分割抵押，应整体持有、整体转让、整体抵押。		

4) 分割车间

房地坐落	同安区美禾六路 99 号分割车间		
不动产权证号	闽（2019）厦门市不动产权第 0078375 号		
共有情况	单独所有		
权利人	厦门银祥肉业有限公司		

不动产单元号	350212 108209 GB03047 F00040001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房	用途	工业用地/分割车间/梯间
面积	宗地面积: 58305.65 m ² /建筑面积 3969.15 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权: 2003 年 11 月 18 日起至 2053 年 11 月 18 日		
权利其他状况	房屋总层数: 3 层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2018 备注事项: 1、本宗地有多栋建筑物, 土地房屋应整体转移或抵押。 2、A1-1 和 A1-2 两个子地块土地使用权不得分割转让、分割抵押, 应整体持有、整体转让、整体抵押。		

5) 公厕

房地坐落	同安区美禾六路 99 号公厕		
不动产权证号	闽(2019)厦门市不动产权第 0078391 号		
共有情况	单独所有		
权利人	厦门银祥肉业有限公司		
不动产单元号	350212 108209 GB03047 F00110001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房	用途	工业用地/公厕
面积	宗地面积: 58305.65 m ² /建筑面积 42.14 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权: 2003 年 11 月 18 日起至 2053 年 11 月 18 日		
权利其他状况	房屋总层数: 1 层, 所在层数: 1 层 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 竣工时间: 2018 备注事项: 1、本宗地有多栋建筑物, 土地房屋应整体转移或抵押。 2、A1-1 和 A1-2 两个子地块土地使用权不得分割转让、分割抵押, 应整体持有、整体转让、整体抵押。		

6) 机变配电一室

房地坐落	同安区美禾六路 99 号机房变配电(一)室		
不动产权证号	闽(2019)厦门市不动产权第 0078387 号		
共有情况	单独所有		
权利人	厦门银祥肉业有限公司		

不动产单元号	350212 108209 GB03047 F00090001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房	用途	工业用地/变配电室
面积	宗地面积：58305.65 m ² /建筑面积 1204.99 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权：2003 年 11 月 18 日起至 2053 年 11 月 18 日		
权利其他状况	<p>房屋总层数：1 层，所在层数：1 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2018 备注事项： 1、本宗地有多栋建筑物，土地房屋应整体转移或抵押。 2、A1-1 和 A1-2 两个子地块土地使用权不得分割转让、分割抵押，应整体持有、整体转让、整体抵押。</p>		

7) 银祥冷链物流 1.5 万吨冻库

房地坐落	同安区美禾六路 99 号 1-1 号冷库		
不动产权证号	闽（2019）厦门市不动产权第 0078370 号		
共有情况	单独所有		
权利人	厦门银祥肉业有限公司		
不动产单元号	350212 108209 GB03047 F00130001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房	用途	工业用地/货梯机房/冷库
面积	宗地面积：58305.65 m ² /建筑面积 11818.47 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权：2003 年 11 月 18 日起至 2053 年 11 月 18 日		
权利其他状况	<p>房屋总层数：4 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2016 备注事项： 1、本宗地有多栋建筑物，土地房屋应整体转移或抵押。 2、A1-1 和 A1-2 两个子地块土地使用权不得分割转让、分割抵押，应整体持有、整体转让、整体抵押。</p>		

8) 旧冻库

房地坐落	同安区美禾六路 99 号冷库		
不动产权证号	闽（2019）厦门市不动产权第 0078376 号		
共有情况	单独所有		
权利人	厦门银祥肉业有限公司		

不动产单元号	350212 108209 GB03047 F00050001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房	用途	工业用地/办公室/冷库
面积	宗地面积：58305.65 m ² /建筑面积 4150.15 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权：2003 年 11 月 18 日起至 2053 年 11 月 18 日		
权利其他状况	房屋总层数：2 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2018 备注事项： 1、本宗地有多栋建筑物，土地房屋应整体转移或抵押。 2、A1-1 和 A1-2 两个子地块土地使用权不得分割转让、分割抵押，应整体持有、整体转让、整体抵押。		

9) 锅炉房

房地坐落	同安区美禾六路 99 号锅炉房		
不动产权证号	闽（2019）厦门市不动产权第 0078382 号		
共有情况	单独所有		
权利人	厦门银祥肉业有限公司		
不动产单元号	350212 108209 GB03047 F00070001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房	用途	工业用地/锅炉房
面积	宗地面积：58305.65 m ² /建筑面积 382.36 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权：2003 年 11 月 18 日起至 2053 年 11 月 18 日		
权利其他状况	房屋总层数：1 层，所在层数：1 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2018 备注事项： 1、本宗地有多栋建筑物，土地房屋应整体转移或抵押。 2、A1-1 和 A1-2 两个子地块土地使用权不得分割转让、分割抵押，应整体持有、整体转让、整体抵押。		

10) 急宰间及大门

房地坐落	同安区美禾六路 99 号急宰间及大门		
不动产权证号	闽（2019）厦门市不动产权第 0078378 号		
共有情况	单独所有		
权利人	厦门银祥肉业有限公司		

不动产单元号	350212 108209 GB03047 F00060001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房	用途	工业用地/屠宰间及大门
面积	宗地面积：58305.65 m ² /建筑面积 283.62 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权：2003 年 11 月 18 日起至 2053 年 11 月 18 日		
权利其他状况	<p>房屋总层数：1 层，所在层数：1 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2018 备注事项： 1、本宗地有多栋建筑物，土地房屋应整体转移或抵押。 2、A1-1 和 A1-2 两个子地块土地使用权不得分割转让、分割抵押，应整体持有、整体转让、整体抵押。</p>		

11) 机修间、物料间、修车间

房地坐落	同安区美禾六路 99 号机修间、物料间、修车间		
不动产权证号	闽（2019）厦门市不动产权第 0078384 号		
共有情况	单独所有		
权利人	厦门银祥肉业有限公司		
不动产单元号	350212 108209 GB03047 F00080001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房	用途	工业用地/机修间/物料间/修车间
面积	宗地面积：58305.65 m ² /建筑面积 712.01 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权：2003 年 11 月 18 日起至 2053 年 11 月 18 日		
权利其他状况	<p>房屋总层数：1 层，所在层数：1 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2018 备注事项： 1、本宗地有多栋建筑物，土地房屋应整体转移或抵押。 2、A1-1 和 A1-2 两个子地块土地使用权不得分割转让、分割抵押，应整体持有、整体转让、整体抵押。</p>		

12) 循环消防泵房

房地坐落	同安区美禾六路 99 号循环消防泵房		
不动产权证号	闽（2019）厦门市不动产权第 0078389 号		
共有情况	单独所有		
权利人	厦门银祥肉业有限公司		

不动产单元号	350212 108209 GB03047 F00100001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房	用途	工业用地/消防泵房
面积	宗地面积：58305.65 m ² /建筑面积 83.98 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权：2003 年 11 月 18 日起至 2053 年 11 月 18 日		
权利其他状况	房屋总层数：2 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2018 备注事项： 1、本宗地有多栋建筑物，土地房屋应整体转移或抵押。 2、A1-1 和 A1-2 两个子地块土地使用权不得分割转让、分割抵押，应整体持有、整体转让、整体抵押。		

13) 门卫二（南门）

房地坐落	同安区美禾六路 99 号门卫二		
不动产权证号	闽（2019）厦门市不动产权第 0078393 号		
共有情况	单独所有		
权利人	厦门银祥肉业有限公司		
不动产单元号	350212 108209 GB03047 F00120001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/自建房	用途	工业用地/门卫
面积	宗地面积：58305.65 m ² /建筑面积 29.37 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权：2003 年 11 月 18 日起至 2053 年 11 月 18 日		
权利其他状况	房屋总层数：1 层，所在层数：1 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2018 备注事项： 1、本宗地有多栋建筑物，土地房屋应整体转移或抵押。 2、A1-1 和 A1-2 两个子地块土地使用权不得分割转让、分割抵押，应整体持有、整体转让、整体抵押。		

其中办公楼（高管宿舍）（建筑面积 1804.55 m²）、办公楼（建筑面积 4709.62 m²）、食堂（建筑面积 2222.02 m²）、单身宿舍（建筑面积 3976.90 m²）、司机宿舍（建筑面积 2198.75 m²）、单身公寓（建筑面积 2784.15 m²）、技术中心大楼（建筑面积 1438.04 m²）尚未办理

不动产产权登记。

➤ 他项权利状况

截至评估基准日, 厦门银祥肉业有限公司所属的房屋建筑物未设定抵押、担保等他项权利。

(2) 机器设备

机器设备账面原值 7,722.15 万元, 账面净值 1,880.74 万元, 共 162 项(289 台套), 主要生产设备包括两条屠宰生产线及其配套分割、废气及废水处理设备等, 辅助生产设备包括制冷系统、变配电系统等, 分布于生产车间内, 购置启用时间均在 2004 年至 2019 年, 均处于正常使用状态, 能满足企业生产经营需要。

其中 2 条屠宰生产线概况如下:

生产线别	设备供应商	设计产能	分布车间
生猪屠宰生产线	SFK	400 头/每小时	屠宰车间
生猪屠宰生产线	济宁兴隆食品机械制造有限公司	360 头/每小时	屠宰车间

(3) 车辆

车辆账面原值 470.89 万元, 账面净值 175.44 万元, 共 57 项(共 57 台辆), 主要为日常生产经营用的车辆, 包括仓栅式运输车、冷藏车和叉车等, 购置启用时间均在 2014 年-2018 年, 除第 7 项车牌号为闽 D55196 仓栅式运输车已损坏、且无法修复使用, 其余均未发生过重大交通事故, 均在正常行驶中。

(4) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 1,131.18 万元, 账面净值 283.58 万元,

共 540 项（共 11371 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括计算机、打印机、扫描仪、服务器和复印机等，分布于各部门办公室，购置启用时间均在 2018 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

➤ 他项权利状况

截至评估基准日，厦门银祥肉业有限公司所属的部分机器设备、车辆、办公设备（设备 263 套/套、车辆 31 辆）已设定抵押担保权。

3. 在建工程

在建工程账面价值 507.10 万元，为土建工程，其核算内容为北门消毒池及污水站改造工程等，项目位于公司厂区内；截至评估基准日上述资产均已建成，尚未验收。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

（1）管理类软件

纳入本次评估范围的软件共计 4 项，原始入账价值 290.36 万元，账面净值 175.90 万元，主要为哲尼斯物联网智能管理仓储管理软件 WMT&TMS、肉业屠宰追溯系统管理软件，分别于 2017 年 5 月、2018 年 12 月购置取得。

（2）土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 宗，原始入账价值 2,311.25 万元，账面净值 1,237.73 万元，宗地位于福建省厦门市同安区美禾六路 99 号的工业用地土地使用权，根据国有建设用地土地



出让合同及其补充合同，宗地总面积共 162843.13 m² (已扣除投资性房地产分摊面积 24459.45 m²)。另 58305.65 m² 土地已经和地上建筑物一并办理不动产权证，剩余部分未办理产权证明。取得的权证状况见房屋建筑物权证状况描述。

➤ 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线内外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整。地上建有待宰间、屠宰车间、冷却间、分割车间、冻库、急冻间、办公楼、宿舍楼、生产研发大楼及厂区配套污水池、围墙、道路等。

2. 账面未记录的无形资产

账面未记录的资产由以下商标许可使用权组成：

序号	商标图例	注册号	商标所有权人	集团授权许可使用期限	授权许可使用费
1		3245119	厦门银祥集团有限公司	长期	无偿
2		3097610	厦门银祥集团有限公司	长期	无偿

除上述事项外，不存在账面未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

(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

本次评估中，引用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号

为“容诚审字[2020]361Z0163号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型

根据资产评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

六、评估基准日

评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

福建傲农生物科技集团股份有限公司总经理办公室文件《关于收购厦门银祥肉业有限公司股权事项的批复》。

(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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019年01月02日）；
3. 《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6次会议通过）；
4. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第5次会议通过）；
5. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于2019年12月28日修订通过，自2020年3月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第15次会议第2次修订）；
7. 《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通过《关于修改部

分法律的决定》第三次修正);

8. 《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通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正);

9. 《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》(财企〔2009〕46号, 2009年3月30日);

10. 财政部、国家税务总局《关于发布享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围(试行)的通知》(财税〔2008〕149号);

11. 财政部、国家税务总局《关于享受企业所得税优惠的农产品初加工有关范围的补充通知》(财税〔2011〕26号);

12. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第645号, 2013年12月7日);

13. 《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7次会议通过, 自2019年7月1日起实施);

14. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号, 2017年10月1日);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号, 2017年10月1日);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36

号，2019 年 1 月 1 日)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号，2019 年 12 月 10 日)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号，2017 年 10 月 1 日)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号，2019 年 1 月 1 日)；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号，2019 年 1 月 1 日)；

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号，2019 年 1 月 1 日)；

9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37 号，2017 年 10 月 1 日)；

10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号，2017 年 10 月 1 日)；

11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号，2017 年 10 月 1 日)；

12. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51 号，2017 年 10 月 1 日)；

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号，

2017 年 10 月 1 日);

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号, 2017 年 10 月 1 日);

16. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第 76 号, 2014 年 7 月 23 日)。

(四) 权属依据

1. 被投资单位公司章程;
2. 不动产权证书;
3. 机动车行驶证;
4. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件;
5. 国有土地使用权出让合同及补充合同;
6. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告;
- (2) 企业提供的历史年度经营资料;
- (3) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划;
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料;
- (5) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料;

2. 国家有关部门发布的资料

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号, 2015 年 12 月 1 日);

- (2) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部);
- (3) 《机动车强制报废标准》(2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过,并经发展改革委、公安部、环境保护部同意);
- (4) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014,国土资厅发〔2015〕12 号,2015 年 12 月 1 日);
- (5) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014,国土资厅发〔2015〕12 号,2015 年 12 月 1 日);
- (6) 《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》(厦府[2017]413 号,厦门市人民政府,2018 年 2 月 1 日)

3. 资产评估机构收集的资料

- (1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);
- (2) 《机电产品报价手册》(2019 年);
- (3) WIND 资讯;
- (4) 评估专业人员现场勘查记录资料;
- (5) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (6) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与福建傲农生物科技集团股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字(2020)第 A005 号”及《补充协议》;

2. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。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，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

(二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。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、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、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。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

3. 市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

2. 收益法适用性分析：

考虑厦门银祥肉业有限公司成立时间较长，虽然历史年度业绩较不稳定，但主营业务的销售量数据较为稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与厦门银祥肉业有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信

息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法、进行评估。

（四）选用评估方法技术思路

■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的市场价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

2. 其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

3. 存货

主要为原材料、周转材料、产成品等。

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货，以基准日有效的公开市场价格确定评估值；对于产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），

并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值。

4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位被评估单位待抵扣、认证进项税，以核实后账面价值确定评估值。

5. 长期股权投资

对于控股子公司，采用资产基础法、收益法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

6. 房屋建（构）筑物

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估建筑类资产特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

6.1 重置成本法

主要建筑物根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算重置全价，并按建筑物经济使用年限和现场勘察综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率确定其成新率，其计算

公式为：

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

7. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采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，减去被评估资产已经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来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$\text{即：评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

8. 在建工程

本次评估在建工程采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置全价，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置全价中扣除。

9. 无形资产

无形资产包括系统管理软件、土地使用权、商标使用权等。

9.1 系统管理软件

对于外购的系统管理软件，评估专业人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以重置全价结合

预计剩余经济使用年限确定评估价值。

9.2 土地使用权

按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的用途、区位、使用权类型、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用基准地价修正系数法进行评估。

(1) 基准地价修正系数法

基准地价系数修正是按照所在地基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。基本公式如下：

$$P = (P_0 - K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s$$

式中： P_0 —级别基准地价；

$\sum K_i$ —宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和；

K_n —年期修正系数；

K_t —估价期日修正系数；

K_p —宗地位置偏离度修正系数；

K_s —宗地形状与面积修正数；

K_f —开发程度修正数。

9.3 商标使用权

对于商标使用权，运用收益途径的方法是用无形资产创造的现金流的折现价值来确定委估技术资产的公平市场价值。折现现金流分析方法，具体分为如下几个步骤：

(1) 无形资产收益的确认：

根据委托方提供的无形资产所在的企业评估基准日前 3 年相关企业的经济指标统计数据，进行历史数据分析，获取企业销售收入和成本等历史数据；

在企业持续经营的条件下，根据历年的营业收入趋势分析，对企业未来产品销售收入进行预测；根据上述营业收入的预测值，按照市场提取法，确定由无形资产的贡献率，即无形资产收入分成率，由此确定无形资产组带来的分成收益（分成收益）。

（2）折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。本次评估的折现率我们采用对比公司的无形资产组投资回报率作为无形资产组评估的折现率。

（3）确定合理的收益期

无形资产为商标使用权，根据商标许可年限为长期，且商标注册到期后一般可以续展，因此本次商标使用权评估收益期为无限年期。

（4）确定评估值：

本次评估是将从收益法角度出发进行评估，并假设能持续使用。计算由于无形资产组所产生收益，然后再按一定的期限和折现率计算其现值，其现值即为无形资产组资产评估价值。计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

式中：

P—无形资产组评估价值；

i—折现率；

t—预测年度；

R_t—第 t 年无形资产组的分成收益；

R—终值折现系数。

10. 长期待摊费用

长期待摊费用在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

11. 负债

主要为短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延收益等。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价值。

■ 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、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。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采

用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。计算公式如下：

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C1+C2-C3 \quad \text{公式二}$$

上式中：E—股东全部权益价值；

V—企业价值；

D—付息债务评估价值；

P—经营性资产评估价值；

C1—溢余资产评估价值；

C2—非经营性资产评估价值；

C3—非经营性负债评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值(终值)

公式三中：R_t—明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t—明确预测期期数 1, 2, 3, …… , n;

r—折现率；

R_{n+1}—永续期企业自由现金流；

g —永续期的增长率；

n —明确预测期第末年。

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中： E —权益的市场价值；

D —债务的市场价值；

K_e —权益资本成本；

K_d —债务资本成本；

T —被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中： R_f —无风险报酬率；

MRP —市场风险溢价；

β —权益的系统风险系数；

R_c —企业特有风险调整系数。

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使

用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，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；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估

假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(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。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，是假定在市场上交易的资产，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

3. 资产持续经营假设

资产持续经营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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

9. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的

基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新。

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发生重大变化。

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

6. 被评估单位未来研发生产资金来源及成本不会对企业造成重大不利影响。

7. 假设被评估单位未来收益期内使用的商标仍由权利人继续授权无偿使用。

8. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估专业人员对被评估单位进行了资产清

查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对厦门银祥肉业有限公司 70% 股东权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 资产基础法评估结果

总资产评估价值 42,154.08 万元，总负债评估价值 30,627.38 万元，股东全部权益评估价值 11,526.71 万元，评估增值 12,239.78 万元，增值率 1716.49%。详见下表：

(二) 资产评估结果汇总表

(三) 金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	16,314.20	16,727.01	412.81	3.34
非流动资产	13,719.71	25,427.07	11,707.37	85.33
其中：长期股权投资	0.00	0.00	-	-
投资性房地产	369.20	1329.90	960.70	260.21
固定资产	11,327.83	15,285.49	3,957.66	34.94
在建工程	507.10	507.10	-	-
无形资产	1,413.63	8,241.04	6,827.41	482.97
长期待摊费用	99.05	60.65	-38.40	-38.77
其他非流动资产	2.89	2.89	-	-
资产总计	30,033.91	42,154.08	12,120.17	40.35
流动负债	30,587.51	30,587.51	-	-
非流动负债	159.47	39.87	-119.60	-75.00
负债合计	30,746.98	30,627.38	-119.60	-0.39
净资产（所有者权益）	-713.07	11,526.71	12,239.78	1,716.49

评估增减值变动原因分析：

1. 流动资产评估价值 16,727.01 万元，评估增值 412.81 万元，增值率 2.53%，主要原因为存货-产成品评估增值形成，企业账面价值主要为产成品的成本价，本次评估对产成品采用市场法评估，售价

扣除一定税、利、费用后价值高于账面成本，形成评估增值。

2. 固定资产—房屋建筑物类评估价值 11158.93 万元，评估增值 2170.86 万元，增值率 24.15%，主要原因为房屋建筑物采用重置成本法评估，房屋建筑物入账成本较基准日重置成本较低，且资产评估采用的经济耐用年限高于企业会计折旧年限，形成评估增值。

3. 固定资产—设备类评估价值 4126.55 万元，评估增值 1786.80 万元，增值率 76.37%，主要原因为设备类资产采用重置成本法评估，资产评估采用的经济耐用年限高于企业会计折旧年限，形成评估增值。

4. 无形资产评估价值 8487.38 万元，评估增值 6827.41 万元，增值率 482.97%，主要原因为无形资产—土地使用权取得时间较早，厦门市同安区工业用地地价有所增长，形成评估增值，以及本次对被评估单位账面未记录的商标使用权采用折现现金流分析方法进行评估所形成的评估增值。

5. 非流动负债评估值 39.87 万元，评估减值-119.60 万元，减值率-75%，主要原因为递延收益实质内容为政府补贴款，该项负债后续无需支付，形成递延负债，导致的评估减值。

(四) 收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 31,164.46 万元，评估增值 31,877.53 万元，增值率 4470.47%。

(五) 评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 19,637.76 万

元，差异率为 170.37%。

1. 两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

2. 收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值，是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估，加总得到股东全部权益的评估价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。收益法是对该公司未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因。

3. 由于收益法体现了厦门银祥肉业有限公司在区域内的市场竞争地位及自身优势所带来超额收益的价值，而资产基础法主要基于资产重置价值角度评估，难以客观合理地反映被评估单位所拥有的市场、客户资源、人力资源、特殊的管理模式等在内的企业持续经营的企业价值，故导致了收益法评估结论高于资产基础法评估结论。

4. 厦门银祥肉业有限公司为具有定点屠宰资质的农产品加工企业，具有一定区域垄断优势，其企业价值应该是在其持续经营前提下未来产品获利能力的体现，收益法从生产流程入手，通过分析生产和销售的历史数据，根据企业未来盈利预测，结合行业指标对未来净现

现金流进行测算，其结果能够客观的反映正常经营条件下的企业价值。

(六) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

厦门银祥肉业有限公司股东全部权益评估价值为 **31,164.46 万元**(大写:叁亿壹仟壹佰陆拾肆万肆仟陆佰元正),评估增值 31,877.53 万元,增值率 4470.47%。

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟收购股权涉及厦门银祥肉业有限公司 70%股权评估价值,即 $31164.46 \times 70\% = 21815.12$ 万元(大写:贰亿壹仟捌佰壹拾伍万壹仟贰佰元正)。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响,也未考虑流动性对评估结论的影响。

十二、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专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一) 本次评估中,引用容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“容诚审字[2020]361Z0163号”的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值,并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形:

1、列入评估范围的固定资产-房屋建筑物总面积为 57220.67 m²,其中办公楼(高管宿舍)(建筑面积 1804.55 m²)、办公楼(建筑面积 4709.62 m²)、食堂(建筑面积 2222.02 m²)、单身宿舍(建筑面积

3976.90 m²)、司机宿舍(建筑面积 2198.75 m²)、单身公寓(建筑面积 2784.15 m²)、技术中心大楼(建筑面积 1438.04 m²)、二期粕库(建筑面积 2303.52 m²) 尚未办理不动产产权登记;列入评估范围的无形资产-土地使用权总用地面积 162,843.134 m²,其中 58305.65 m² 土地使用权已经和地上建筑物一并办理的不动产权证,剩余部分土地使用权未办理产权证明;根据被评估单位提供的相关说明,剩余部分土地使用权因部分地上建筑物相关竣工资料不完整、土地使用权无法再分割等原因,故截止评估基准日未能办理产权证明。至评估基准日,上述权属资料不完整的土地房屋均处于正常使用状态,本次评估不考虑该权属资料不完整对评估结论的影响。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项;

未发现。

(四) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系;

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债

被担保单位名称	担保事项	金额	期限	截止至 2019 年 12 月 31 日借款余额
厦门银祥食品有限公司	借款担保	15,000,000.00	2018/12/12-2023/12/12	13,000,000.00
厦门银祥食品有限公司	借款担保	20,000,000.00	2018/11/05-2020/11/05	20,000,000.00
厦门银祥饲料有限公司	借款担保	10,000,000.00	2018/11/09-2021/11/09	9,000,000.00
厦门海灵宝水产饲料有限公司	借款担保	50,000,000.00	2018/11/27-2021/05/26	30,000,000.00
厦门银祥油脂有限公司	借款担保	19,800,000.00	2019/11/25-2020/11/25	19,800,000.00
厦门银祥油脂有限公司	借款担保	21,600,000.00	2019/03/26-2021/03/26	21,600,000.00
厦门市养生豆源贸易有限公司	借款担保	70,000,000.00	2018/08/30-2020/06/30	70,000,000.00

注:其中,为厦门市养生豆源贸易有限公司提供的担保金额 70,000,000.00 元系厦门银祥集团有限公司、厦门银祥饲料有限公司、厦门海灵宝水产饲料有限公司、厦门银祥肉业有

限公司、厦门银祥肉制品有限公司、厦门银祥食品有限公司、厦门银祥油脂有限公司、厦门银祥投资咨询有限公司为其共同提供的无限连带责任担保。

2、厦门银祥肉业有限公司股权已办理质押担保

出质人	质权人	出质股权数额	质权登记编号	质权登记日	担保金额
厦门银祥投资咨询有限公司	东方优品健康食品控股有限公司	150 万	35021220190008	2019 年 1 月 28 日	7000 万元
厦门银祥集团有限公司	东方优品健康食品控股有限公司	2850 万	35021220190011	2019 年 1 月 28 日	

注：为厦门市养生豆源贸易有限公司提供的担保金额 7000 万元系由厦门银祥集团有限公司、厦门银祥饲料有限公司、厦门海灵宝水产饲料有限公司、厦门银祥肉业有限公司、厦门银祥肉制品有限公司、厦门银祥食品有限公司、厦门银祥油脂有限公司、厦门银祥投资咨询有限公司共同提供。

本次评估不考虑上述他项权利对评估结论的影响，请报告使用者在实施股权收购时需考虑上述抵押担保事项的影响。

3、截至评估基准日，厦门银祥肉业有限公司所属的部分机器设备、车辆、办公设备（设备 263 套/套、车辆 31 辆）已设定抵押担保权，本次评估不考虑该项他项权利对评估结论的影响。

（五）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

未发现。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；



未发现。

（七）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影响的情况；

未发现。

（八）截至评估基准日，厦门银祥肉业有限公司存在下列账面未

记录的商标使用权等无形资产：

序号	商标图例	注册号	商标所有人	使用权取得方式	商标使用许可备案号	许可期限
1		3245119	厦门银祥集团有限公司	经所有权人无偿授权使用，未经所有权人许可不得许可第三方使用	201315303	2013-3-14 至 2023-3-13
2		3097610	厦门银祥集团有限公司		20140000016153	2014-5-06 至 2023-3-13

根据商标权利人厦门银祥集团有限公司的相关说明，上述商标使用权许可期限自授权许可签署之日至上述商标和专利权受法律保护期限届满之日或双方协商一致终止之日为止，上述商标许可期限到期后商标权利人仍继续无偿普通许可给厦门银祥肉业有限公司使用。

(九) 由于厦门银祥肉业有限公司长期投资单位厦门银祥水产品有限公司近几年实际未经营，且根据被评估单位介绍，该子公司处于待注销状态，被评估单位对该项长期股权投资已全额计提减值准备；该长期投资单位基准日的净资产为负数，近几年未发生经营，因此本次对该长期投资单位评估值确定为 0。

(十) 厦门银祥肉业有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对厦门银祥肉业有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与厦门银祥肉业有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了厦门银祥肉业有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对厦门银祥肉业有限公司未来盈利能力的保证。

(十一) 本次评估对收益法结论进行了敏感性分析，分析内容如下：

对评估参数的估计客观上存在一定的不确定性。经分析比较，确

定屠宰量和折现率为敏感性因素。

在本次评估中，屠宰量预测取值如下：

项目	预测期				
	2020 年	2021 年	2020 年	2023 年	2024 年
自营屠宰量(头)	210,000	320,000	430,000	475,000	495,000
代宰屠宰量(头)	138,000	196,000	253,000	278,000	292,000
总屠宰量(头)	348,000	516,000	683,000	753,000	787,000

折现率取值为 10.28%，评估结论为 31,164.46 万元。当预测屠宰量上浮 20%、折现率取 9.45% 时，评估值计算结果为 52,261.83 万元；当预测屠宰量下降 20%、折现率取 11.11% 时，评估值计算结果为 13,527.67 万元；敏感性计算具体结果如下表：

各敏感性因素分别变动下的评估值（万元）

参数		折现率				
		9.45%	9.86%	10.28%	10.70%	11.11%
预测 屠宰 量变 化幅 度	-20%	19,298.78	17,676.19	16,182.93	14,804.27	13,527.67
	-10%	27,565.04	25,560.11	23,716.12	22,014.64	20,439.95
	0	35,732.00	33,352.28	31,164.46	29,146.48	27,279.55
	10%	44,160.33	41,389.05	38,842.09	36,493.57	34,321.45
	20%	52,261.83	49,119.06	46,231.28	43,569.01	41,107.17

上述敏感性分析计算仅为揭示评估参数估计的不确定性对评估值的影响，以及说明评估结论存在的不确定性，供委托人和评估报告使用者参考，但并不影响资产评估师基于已掌握的信息资料对相关评估参数作出的估计判断，也不影响评估结论的成立。

(十二) 本次评估结论，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(十三) 本次评估结论，评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被

评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(十四) 报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自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，即从 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(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师不承担责任。

(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。

(五) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2020 年 6 月 4 日。



中国·北京

资产评估师:



资产评估师:



二零二零年六月四日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位专项审计报告；
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托人和被评估单位的承诺函；
- 六、签名资产评估师的承诺函；
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 八、资产评估机构法人营业执照副本；
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 十、账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 十一、资产评估委托合同；
- 十二、资产评估明细表。