

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北安琪生物集团有限公司拟股权转让
涉及的宜昌安琪生物农业科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

鄂华审资评字（2024）019号

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二四年二月二十六日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
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	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	30
九、评估假设	31
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	34
十二、资产评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	35
资产评估报告附件	37
附件一、资产评估明细表	38
附件二：其他与资产评估有关的文件	39

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

三、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。

四、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。

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；我们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。

湖北安琪生物集团有限公司拟股权转让 涉及的宜昌安琪生物农业科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司接受湖北安琪生物集团有限公司和安琪酵母股份有限公司的委托，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，对湖北安琪生物集团有限公司拟股权转让涉及的宜昌安琪生物农业科技有限公司股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为湖北安琪生物集团有限公司拟股权转让提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象是宜昌安琪生物农业科技有限公司股东全部权益价值，评估范围是宜昌安琪生物农业科技有限公司申报的并经信永中和会计师事务所武汉分所审计的截至 2023 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期

经评估，在持续经营前提下，宜昌安琪生物农业科技有限公司在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的总资产账面价值为 3,547.09 万元，评估价值为 3,627.37 万元，评估增值

80.28 万元，增值率 2.26%；总负债账面价值为 1,538.37 万元，评估价值为 1,538.37 万元，无增减值；净资产（所有者权益）账面价值为 2,008.72 万元，评估价值为 2,089.00 万元，评估增值 80.28 万元，增值率 4.00%。详见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	167.22	167.22		
2	非流动资产	3,379.87	3,460.15	80.28	2.38
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				
7	投资性房地产				
8	固定资产	2,809.08	2,816.10	7.02	0.25
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	570.79	644.05	73.26	12.83
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	3,547.09	3,627.37	80.28	2.26
21	流动负债	1,168.04	1,168.04		
22	非流动负债	370.33	370.33		
23	负债合计	1,538.37	1,538.37		
24	净资产（所有者权益）	2,008.72	2,089.00	80.28	4.00

本评估结论使用有效期为一年，即从评估基准日 2023 年 12 月 31 日起到 2024 年 12 月 30 日止的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构进行评估更新业务或重新进行评估。

七、特别事项说明

（一）关于引用的有关说明

本次资产评估报告中基准日财务报表已经过信永中和会计师事务所武汉分所的审计，并出具了报告号为 XYZH/2024WHAA1B0003 的审计报告；被评估单位的生物农业试验基地建设项目由湖北恒基建设工程项目管理有限公司提供造价咨询，并出具了报告号为【鄂恒基宜（审）字[2024]第 004 号】的咨询报告。资产评估机构及资产评估师客观引用上述专业报告相关内容并依法承担引用责任，不代表资产评估机构及其资产评估师对被引用报告的真实性、完整性、合法性发表意见。

（二）本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，且只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。

湖北安琪生物集团有限公司拟股权转让 涉及的宜昌安琪生物农业科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

湖北安琪生物集团有限公司

并安琪酵母股份有限公司：

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司接受委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖北安琪生物集团有限公司拟股权转让涉及的宜昌安琪生物农业科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 12 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

(一) 委托人

本项目委托人为湖北安琪生物集团有限公司和安琪酵母股份有限公司。委托人基本信息如下：

1、委托人 1

名称：湖北安琪生物集团有限公司

社会统一信用代码：914205002717546053

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：宜昌市城东大道 168 号

法定代表人：熊涛

注册资本：贰亿壹仟肆佰玖拾陆万圆整

成立日期：1997 年 9 月 18 日

营业期限：长期

经营范围：生化产品的研制、开发；生化设备加工及工程安装；生化自控仪表及电

气微机工程安装调试；经营本公司及直属企业研制开发的技术和生产的科技产品的出口业务；经营本公司及其直属企业科研和生产所需的技术、原辅材料、机械设备、仪器仪表零配件的进口业务；经营本公司及其直属企业的进料加工和“三来一补”业务++

2、委托人 2

名称：安琪酵母股份有限公司

社会统一信用代码：91420000271756344P

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：宜昌市城东大道 168 号（原中南路 24 号）

法定代表人：熊涛

注册资本：捌亿陆仟捌佰玖拾陆万捌仟捌佰柒拾玖圆人民币

成立日期：1998 年 3 月 25 日

经营范围：许可项目：食品生产；调味品生产；饮料生产；保健食品生产；食品添加剂生产；食品销售；食品互联网销售；酒类经营；特殊医学用途配方食品生产；婴幼儿配方食品生产；道路货物运输（不含危险货物）；药品生产；药品委托生产；药品批发；药品零售；药品进出口；饲料添加剂生产；肥料生产；互联网信息服务；第二类增值电信业务；检验检测服务；代理记账。（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：食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；食品添加剂销售；工程和技术研究和试验发展；特殊医学用途配方食品销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；工业酶制剂研发；生物化工产品技术研发；日用化学产品制造；日用化学产品销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；通用设备修理；专用设备修理；仪器仪表修理；电气设备修理；工业机器人安装、维修；电子、机械设备维护（不含特种设备）；货物进出口；技术进出口；畜牧渔业饲料销售；饲料原料销售；饲料添加剂销售；生物有机肥料研发；复合微生物肥料研发；肥料销售；化肥销售；家用电器销售；日用品销售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布；技术服务、技术开发、技术咨询、

技术交流、技术转让、技术推广；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；机械设备销售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（二）被评估单位

1、公司登记事项

名称：宜昌安琪生物农业科技有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

社会统一信用代码：91420583MA49M1UR7D

住所：湖北省宜昌市枝江市安福寺镇玛瑙河大道特2号

法定代表人：许勇

注册资本：壹仟伍佰万圆整

成立日期：2020年11月24日

营业期限：2020年11月24日至2070年11月23日

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农业科学研究和试验发展；食品添加剂销售；畜牧渔业饲料销售；饲料添加剂销售；肥料销售；初级农产品收购；食用农产品初加工；食用农产品零售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；食品进出口；进出口代理；货物进出口（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）许可项目：食品生产；食品销售；食品添加剂生产；饲料生产；饲料添加剂生产；肥料生产；检验检测服务；牲畜饲养；家禽饲养（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）

2、基本情况

宜昌安琪生物农业科技有限公司（以下简称“农业公司”或“公司”）于2020年11月成立，是湖北安琪生物集团有限公司（以下简称“集团公司”）全资子公司，主要开展研究与试验发展服务业务。公司现有员工9人，其中专职研发人员5人，包括研究生学历人员3人、本科学历人员2人，其中2人已获得高级工程师职称。此外，公司还与集团公司研究院下属生物农业技术中心成立了技术小组，成员共45人，其中博士4人、硕士36人、本科5人。

公司现有动物营养试验平台、植物营养试验平台、菌种开发平台三大研究与试验平台，同时，公司还联合三峡公共检验检测中心、安琪集团 CANS 实验室、宜昌市中心人民医院检验科等检测机构为试验样品及动物样本开展检测，使公司具备了从应用试验开展到试验样本检测的一站式服务能力。

2023 年，公司获得国家高新技术企业认定。

3、公司股权结构和经营管理结构

(1) 截至评估基准日，公司股权结构如下：

股东名称	注册资本 (万元)	比例 (%)	实收资本 (万元)	比例 (%)
湖北安琪生物集团有限公司	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00

(2) 截至评估基准日，公司组织架构如下：

公司设总经理 1 名，财务总监 1 名，下设综合管理部、技术研发组和生产组。

4、财务及经营状况

(1) 企业前两年及评估基准日的财务状况如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产	1,569.24	488.73	167.72
非流动资产	2,058.09	3,465.49	3,379.87
固定资产		2,882.83	2,809.08
在建工程	2,058.09		
无形资产		582.66	570.79
资产总计	3,627.33	3,954.22	3,547.09
流动负债	2,152.74	1,786.66	1,168.04
非流动负债		414.33	370.33
负债合计	2,152.74	2,200.99	1,538.37
所有者权益合计	1,474.59	1,753.23	2,008.71

(2) 企业前两年及 2023 年度经营状况如下表所示（金额单位：人民币万元）：

项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、营业总收入		550.39	1,086.86
其中：营业收入		550.39	1,086.86
二、营业总成本	25.41	447.08	957.55
其中：营业成本	-	225.83	611.69
税金及附加	6.07	10.80	12.73
销售费用	-	-	-

项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
管理费用	19.69	168.02	204.58
研发费用	-	43.85	129.77
财务费用	-0.35	-1.42	-1.22
加：其他收益		185.67	130.35
投资收益			
资产处置收益			
三、营业利润	-25.41	288.99	259.67
加：营业外收入	-25.41	288.99	3.13
减：营业外支出			0.68
四、利润总额	-25.41	288.99	262.12
减：所得税费用	-	10.34	6.64
五、净利润	-25.41	278.65	255.48

被评估单位 2021 年度、2022 年度、2023 年度会计报表均经信永中和会计师事务所武汉分所审计，并出具了无保留审计报告。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人 1 是被评估单位的股东，后者是前者的全资子公司，与委托人 2 是关联单位。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、股权收购相关方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《会议纪要》【第 3 届（2024）1 号】，湖北安琪生物集团有限公司拟转让其持有的宜昌安琪生物农业科技有限公司股权，为此需要对评估基准日宜昌安琪生物农业科技有限公司的股东全部权益市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象是宜昌安琪生物农业科技有限公司股东全部权益价值，评估范围是宜昌安琪生物农业科技有限公司申报的并经信永中和会计师事务所武汉分所审计的截至 2023 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，具体情况如下（金额单位：人民币元）：

项目	2023年12月31日
流动资产	1,672,199.04
非流动资产	33,798,695.48
固定资产	28,090,776.92
无形资产	5,707,918.56
资产总计	35,470,894.52
流动负债	11,680,463.23
非流动负债	3,703,333.27
负债总计	15,383,769.50
所有者权益	20,087,125.02

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经信永中和会计师事务所武汉分所审计，并出具了无保留意见的审计报告（XYZH/2024WHAA1B0003）。

（一）主要资产

评估范围的主要资产为固定资产和无形资产。

1、固定资产

固定资产包括房屋建筑物类和设备类固定资产。其中房屋建筑物类包括房屋、构筑物及其他辅助设施，设备类包括机器设备和电子设备。固定资产构成见下表（金额单位：元）。

序号	固定资产类别	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物类	21,720,563.17	20,519,260.70
1.1	房屋	13,791,620.50	13,126,687.88
1.2	构筑物及其他辅助设施	7,928,942.67	7,392,572.82
2	设备类	8,682,721.86	7,571,516.22
2.1	机器设备	8,074,545.66	7,057,168.96
2.2	电子设备	608,176.20	514,347.26
3	合计	30,403,285.03	28,090,776.92

（1）房屋建筑物类

房屋建筑物类固定资产包括房屋建筑物和构筑物。其中：

①房屋建筑物：共 17 处，位于宜昌安琪生物农业科技有限公司在枝江市安福寺镇玛瑙河大道特 2 号的厂区内，总建筑面积 7,271.60 平方米，均办理了《不动产权证书》，

房屋权益状况见表 1-1、表 1-2。该房屋均为生产、办公用房，房屋实物状况见表 2。

表 1-1：权益状况表

不动产权证号	鄂（2023）枝江市不动产权第 0036551 号
权利人	宜昌安琪生物农业科技有限公司
坐落	枝江市安福寺镇工业园玛瑙河大道
不动产单元号	420583101217GB30110F99990001
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/办公楼，更衣室，温室，车间，实验室，库房，门卫，工具房，其他，消防泵房，猪舍，鸡舍，设备房
面积	土地使用权面积：32,068.70m ² /房屋建筑面积：7,271.60m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2071 年 06 月 30 日止
权利其他状况	土地使用权面积：32,068.70m ² 房屋建筑面积：7,271.60m ² 房屋信息详见清册

表 1-2：房屋建筑物产权状况表

序号	房屋建筑物名称	幢号	结构	层次/总层数	建筑面积（m ² ）	备注
1	综合办公楼	F0001	混合	1-3/3	662.28	
2	更衣消毒室	F0002	混合	1/1	46.68	
3	智能温室	F0003	钢混	1/1	1,180.16	
4	水产养殖车间	F0004	钢混	1/1	567.67	
5	猪舍洗消、实验室	F0005	混合	1/1	292.24	
6	库房	F0006	混合	1/1	27.98	
7	门卫、安控室	F0007	混合	1/1	80.26	
8	水厂工具房	F0008	混合	1/1	24.29	
9	菌种平台	F0009	钢混	1/1	391.67	
10	饲料制备车间	F0010	钢混	1/1	319.91	
11	消防泵房	F0011	混合	-1~1/2	133.24	
12	猪舍	F0012	混合	1/1	1,509.75	
13	羊舍	F0013	钢混	1/1	357.44	
14	鸡舍	F0014	混合	1/1	686.56	

序号	房屋建筑物名称	幢号	结构	层次/总层数	建筑面积 (m ²)	备注
15	污水生产设备房	F0015	混合	1/1	111.32	
16	粪污车间	F0016	钢混	1~2/2	867.06	
17	对接台	F0017	混合	1/1	13.09	
合计					7,271.60	

表 2: 房屋实物状况表

序号	房屋名称	建筑结构	层次/总层数	层高 (m)	建成时间	计量单位	建筑面积 (m ²)	实物状况
1	综合办公楼	混合	1-3/3	3.7	2022 年	m2	662.28	外墙为真石漆, 地面铺地砖, 墙面刷乳胶漆, 顶棚为石膏板吊顶, 安装玻璃门、铝合金窗。
2	更衣消毒室	混合	1/1	3.0	2022 年	m2	46.68	外墙为涂料, 地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 顶棚为乳胶漆, 安装铝合金门、铝合金窗。
3	智能温室	钢混	1/1	7.2	2022 年	m2	1,180.16	水泥地面, 墙面及顶棚均为玻璃幕墙。
4	水产养殖车间	钢混	1/1	5.5	2022 年	m2	567.67	外墙为涂料, 水泥地面, 顶棚为彩钢板、保温隔热层, 安装铝合金门、铝合金窗。
5	猪舍洗消、实验室	混合	1/1	3.4	2022 年	m2	292.24	外墙为涂料, 室内安装环控系统, 安装铝合金门、铝合金窗。
6	库房	混合	1/1	3.3	2022 年	m2	27.98	外墙为涂料, 安装铝合金门、铝合金窗。
7	门卫、安控室	混合	1/1	3.0	2022 年	m2	80.26	外墙为真石漆, 地面铺地砖, 墙面及顶棚刷乳胶漆, 安装铝合金门、铝合金窗。
8	水厂工具房	混合	1/1	3.3	2022 年	m2	24.29	外墙为涂料, 安装铝合金门、铝合金窗。
9	菌种平台	钢混	1/1	5.5	2022 年	m2	391.67	外墙为涂料, 水泥地面, 顶棚为彩钢板、保温隔热层, 安装铝合金门、铝合金窗。
10	饲料制备车间	钢混	1/1	5.5	2022 年	m2	319.91	外墙为涂料, 水泥地面, 顶棚为彩钢板、保温隔热层, 安装卷闸门、铝合金窗。
11	消防泵房	混合	-1~1/2	3.8	2022 年	m2	133.24	外墙为涂料, 水泥地面, 安装防火门、铝合金窗。
12	猪舍	混合	1/1	3.4	2022 年	m2	1,509.75	外墙为涂料, 室内安装环控系统, 安装铝合金门、铝合金窗。
13	羊舍	钢混	1/1	4.5	2022 年	m2	357.44	外墙为涂料, 水泥地面, 顶棚为彩钢板、保温隔热层, 安装铝合金门、铝合金窗。
14	鸡舍	混合	1/1	4.5	2022 年	m2	686.56	外墙为涂料, 水泥地面, 顶棚为彩钢板、保温隔热层, 安装铝合金门、铝合金窗。
15	污水生产设备房	混合	1/1	3.3	2022 年	m2	111.32	外墙为涂料, 地面铺地砖, 墙面及顶棚刷乳胶漆, 安装铝合金门、铝合金窗。
16	粪污车间	钢混	1~2/2	5.3	2022 年	m2	867.06	外墙为涂料、彩钢板, 水泥地面, 顶棚为彩钢板、保温隔热层, 安装铝合金窗。

序号	房屋名称	建筑结构	层次/ 总层数	层高 (m)	建成 时间	计量 单位	建筑面积 (m ²)	实物状况
17	对接台	混合	1/1	3.0	2022年	m ²	13.09	水泥地面，无屋顶。
合计							7,271.60	

②构筑物：共3项，分别为污水处理站、人工湿地池塘和试验基地道路。

(2) 设备类

设备类固定资产包括机器设备和电子设备及其他资产。其中：

①机器设备：共409台/套，主要为畜禽及反刍养殖成套设备、环境控制及除臭设备、污染防治设备、固体废弃物处理设备、废水处理设备、废气治理设备等专用设备，以及柴油发电机、变压器、配电柜等配套设备。

②电子设备及其他资产：共88台/套/组，主要为电脑、空调、办公桌椅和生活（生产）用家具。

上述设备类固定资产均安装或存放在农业公司在枝江市安福寺镇玛瑙河大道特2号的厂区内，2022年4月正式投入使用。从现场查勘情况看，资产使用状况良好。

2、无形资产

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

(1) 土地使用权

①土地权益状况

A、登记权益状况

根据委托人提供的《不动产权证书》等资料，国有土地1宗，土地使用权面积为32,068.70平方米，土地登记状况如下：

《不动产权证书》证号：鄂（2023）枝江市不动产权第0036551号，权利人：宜昌安琪生物农业科技有限公司，坐落：枝江市安福寺镇工业园玛瑙河大道，不动产单元号：420583101217GB30110F99990001，地类用途：工业用地，权利性质：出让，使用期限：国有建设用地使用权2071年06月30日止，土地使用权面积：32,068.70平方米。四至：东至宜昌海通食品有限公司，南至李永兵房屋用地，西至湖北省方中食品有限责任公司，北至湖北裕农食品科技有限公司。

根据《枝江市安福寺镇土地级别与基准地价图》，评估对象土地级别为枝江市安福寺

镇工业用地三级地段。

B、他项权利状况

至评估基准日，该资产不存在抵押、租赁、查封等权利状况。

②土地利用状况

待估宗地为已建成用地，地上有综合办公楼、水产养殖车间等建构筑物，房屋总建筑面积为 7,271.60 平方米，土地使用权面积为 32,068.70 平方米。实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）、红线内“场地平整”。

(2) 其他无形资产

其他无形资产全部为专利资产，包括 13 项实用新型专利和 1 项发明专利。其基本情况如下表。

表 3：专利资产情况表

序号	专利证书号	专利名称	授权公告号	授权公告日	种类	有效使用期限	专利权人
1	19478830	养殖舍粪便干湿分离系统	CN219489620U	2023.08.08	实用新型	10 年	农业公司
2	19476664	一种鱼类诱食实验装置	CN219478922U	2023.08.08	实用新型	10 年	农业公司
3	19485313	一种用于立体养殖鸡舍的清洁装置	CN219478891U	2023.08.08	实用新型	10 年	农业公司
4	19097424	养殖舍环控降温通风装置	CN219119114U	2023.06.02	实用新型	10 年	农业公司
5	18919487	膨化饲料喷油混合装置	CN218924479U	2023.04.08	实用新型	10 年	农业公司
6	18889330	用于湖羊养殖的升降料槽	CN218897893U	2023.04.25	实用新型	10 年	农业公司
7	18s794607	水产养殖桶内壁清洗装置	CN218789914U	2023.04.07	实用新型	10 年	农业公司
8	18779450	一种用于水产养殖排水槽高效清洁装置	CN218797947U	2023.04.07	实用新型	10 年	农业公司
9	18671137	一种便于多配方实验的饲料混合装置	CN218689112U	2023.03.24	实用新型	10 年	农业公司
10	18682043	饲料原料发酵烘干系统	CN218710474U	2023.03.24	实用新型	10 年	农业公司
11	18585100	一种用于科研试验的鸡舍	CN218604544U	2023.03.14	实用新型	10 年	农业公司
12	18615973	一种提高称重准确度的畜舍动物转运装置	CN218587905U	2023.03.10	实用新型	10 年	农业公司

序号	专利证书号	专利名称	授权公告号	授权公告日	种类	有效使用期限	专利权人
13	18615196	一种空气射流螺旋混合机	CN218590363U	2023.03.10	实用新型	10年	农业公司
14	56622167	畜牧养殖用便于进食的喂食槽	CN112997896B	2022.12.23	发明专利	20年	农业公司

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权，土地使用权1宗，使用权类型为国有出让，地类用途为工业用地，土地使用权面积为32,068.70平方米

企业申报的账面未记录的无形资产为其他无形资产-专利资产，详见“表3：专利资产情况表”。

(三) 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资产，详见“表3：专利资产情况表”。

(四) 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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系信永中和会计师事务所武汉分所的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据《资产评估价值类型指导意见》，资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。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；市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据对评估目的、市场条件、评估对象自身条件以及价值类型与评估假设的相关性分析，我们认为本评估业务评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2023年12月31日。

鉴于2023年12月31日为会计报表日，有利于资产的核实，同时该日与评估目的计划实现日较接近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的，经与委托人协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估工作中，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。

本次评估所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、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文件资料主要有：

（一）经济行为依据

《会议纪要》【第3届（2024）1号】。

（二）法律法规依据

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

2、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；

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

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，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决定修改）；

6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日，中华人民共和国国务院令714号）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令691号 根据2017年10月30日国务院第191次常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订，于2017年11月19日起施行）；

8、《中华人民共和国公司登记管理条例》（根据2016年2月6日发布的国务院令666号）；

- 9、《国有资产评估管理办法》（国务院 2020 年第 732 号令）；
- 10、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第14号，2002年）；
- 11、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号2016年6月24日）；
- 12、《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，根据2019年1月2日中华人民共和国财政部令第97号修改）；
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号公布自2005年9月1日起施行）
- 14、《财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第7号）；
- 15、《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）；
- 16、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274号）；
- 17、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会 国资产权（2009）941号）；
- 18、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
- 19、《湖北省企业国有资产评估管理办法》（鄂国资产权〔2020〕2号）；
- 20、《湖北省政府国资委出资企业资产评估项目公示办法》（鄂国资产权〔2020〕3号）；
- 21、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发【1992】36号文）；
- 22、其他与评估相关的法律、法规。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资【2017】43号）；

- 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—资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 8、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35号）；
- 9、《资产评估执业准则—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、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协【2018】38号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 17、《专利资产评估指导意见》（中评协【2017】49号）；
- 18、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 19、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 20、其他相关的资产评估准则和规范。

（四）权属依据

- 1、与被评估单位资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表等资料；
- 2、被评估单位提供的不动产权证书、专利证书等产权文件；
- 3、其他有关资产的权属证明文件。

（五）取价依据

采用的取价标准均为评估基准日正在执行的价格标准，具体包括：

- 1、湖北省财政厅《关于将城市基础设施配套费纳入政府性基金管理的通知》（鄂财法发[2016]20号）；

- 2、财政部《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504号）；
- 3、湖北省人民政府《关于重新公布全省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发[2023]16号）；
- 4、湖北省人民政府《湖北省耕地开发专项资金征收和使用管理办法》（鄂政发[1999]52号）；
- 5、《湖北省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税具体适用税额标准的决定》（2019年7月26日湖北省第十三届人民代表大会常务委员会第十次会议通过）；
- 6、《枝江市人民政府关于公布实施枝江市公示地价体系建设成果的通知》（枝府发[2020]5号）；
- 7、枝江市人民政府《关于公布被征收土地上附着物和青苗补偿标准的通知》（枝府发[2020]3号）；
- 8、《资产评估常用数据与参数手册》（中国统计出版社）；
- 9、评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 LPR；
- 10、评估人员现场查勘、市场调查所掌握的资料；
- 11、其他与评估有关的价格信息资料。

（六）参考资料及其他

- 1、《审计报告》（XYZH/2024WHAA1B0003）；
- 2、《生物农业试验基地建设项目造价咨询报告》（鄂恒基宜（审）字[2024]第 004号）；
- 3、国家有关部门颁布的统计资料、技术标准资料及我公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。资产评估师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，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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。由于基本无与被评估单位类似可比上市公司，因此不宜采用上市公司比较法进行评估；由于我国国内与被评估单位类似公司交易案例较少，有关交易的必要信息难以获得，因此不宜采用交易案例比较法进行评估。

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。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。由于被评估单位的主要业务是向关联企业提供实验数据，但实验项目主要来源于关联企业，被评估单位不能独立制订实验计划，其未来收益无法合理预测，因此不宜采用收益法进行评估。

企业价值评估中的成本法（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。由于被评估单位各项资产、负债均能被识别并单独计量，且均可以选用适当的评估方法得出各项资产、负债评估值，因此可采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次确定采用资产基础法进行评估。

根据被评估资产特点及收集资料的可行性，资产基础法各项资产和负债评估方法如下：

（一）流动资产评估

流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款和存货。各项资产评估方法如下：

1、货币资金

货币资金全部为银行存款。

对银行存款的评估采用对被评估单位提供的银行存款明细账、银行对账单和银行存款余额调节表相核对，根据核对情况核实评估基准日的银行存款余额，以核实后账面价

值确定评估值。

2、预付账款、其他应收款

预付账款包括饲料款、燃气费、劳务费等；其他应收款为公司缴存的排污权保证金。

对预付账款、其他应收款（以下统称：应收款项）的评估，评估人员在账账、账表核对后，抽查了大额应收款项原始凭证等资料，对应收款项的发生时间、金额、债务人单位进行核实；然后与被评估单位相关人员共同分析应收款项形成时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理状况等因素，估计可能的坏账损失。如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失，如无确凿证据证明有损失的应收款项，则参照会计计提坏账政策估算预计损失。

3、存货

存货包括在库周转材料和在产品。对存货的评估，评估人员首先对存货的构成、分布、存货管理制度、定期盘点制度、核算方法进行了解，抽查有关存货出入库记录，对重点存货进行抽查核实，以确定存货账面记录是否真实，然后根据存货的特点，选择相应的评估方法。

（1）在库周转材料

在库周转材料为近期购进的实验用针剂和缝合线。经了解，其市场价格变化不大，账面价格基本能够反映现时市场价格，以核实后账面价值确定评估值。

（2）在产品

在产品为尚未完成的实验项目。其费用包括为进行实验而发生的人工、材料、水费、电费，以及其他应分摊的费用。在产品在核实其实际发生的成本基本合理的基础上，以核实后账面价值确定评估值。

4、其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的增值税进项税额和预缴的企业所得税。对被评估单位取得的增值税专用发票和预缴的企业所得税，以经认证的待抵扣进项税额，以及经核实的预缴企业所得税的确认数为其评估值。

（二）固定资产评估

固定资产包括房屋建筑物类和设备类，其中房屋建筑物类包括房屋、构筑物及其他

辅助设施，设备类包括机器设备和电子设备。对固定资产的评估，根据资产类型及评估操作的可行性，本次采用成本法进行评估。

1、房屋建筑物类

房屋建筑物类固定资产包括房屋建筑物和构筑物及附属设施。

委估资产为工业性房屋建筑物和构筑物及附属设施，本次采用成本法评估，其计算公式：

评估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本的确定

重置成本是指在取得的房地产开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所产生的必要的费用。重置成本计算公式如下：

房屋建筑物重置成本=建设成本+管理费用+投资利息

构筑物及附属设施重置成本=建筑安装工程费+勘察设计和前期工程费+管理费用+投资利息

①建设成本

建设成本是指在取得的房地产开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的直接费用、税金等，包括建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、其他工程费用、基础设施配套费。

A、建筑安装工程费

通过收集整理评估对象的第三方工程结算报告，在核实其第三方工程结算报告可靠的情况下，采用价格指数法确定其建筑安装工程费。

B、勘察设计和前期工程费

勘察设计和前期工程费主要指开发项目的前期市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标、“三通一平”（施工的通水、通电、通路、场地平整）及临时用房等开发项目前期工作所必要的费用，按建筑安装工程费的一定比例估算。

C、公共配套设施建设费

公共配套设施建设费包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服

务等非营利性设施的建设费用，按照建筑安装工程费的一定比例确定。

D、基础设施建设费

基础设施建设费指建设项目红线范围内的道路、给水、排水、电力、通讯、燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等设施的建设费用（即室外工程费），按建筑安装工程费的一定比例估算。

E、开发期间税费

开发期间税费包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如固定资产投资方向调节税（暂停征收）、城市基础设施配套费、人防工程易地建设费（工业项目免征）等，根据所开发房屋的建筑面积以一定的征收标准确定。

F、其他工程费用

其他工程费用包括工程监理费、竣工验收费等。按照建筑安装工程费的一定比例计算。

②管理费

管理费用是指为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，包括企业人员工资及福利费、办公费、差旅费等。根据财政部“关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知”（财政部财建[2016]504号），按建设成本的一定比例估算。

③投资利息

投资利息是指正常建设期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，计算基数包括建设成本、管理费用和销售费用。利息率根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的近期贷款市场报价利率（LPR）确定。

（2）成新率的确定

本次对房屋建筑物成新率采用年限法和观察法（完好分值率法），加权平均后作为其成新率，对构筑物及其他辅助设施成新率采用年限法。

①年限法

成新率（%）=1-已使用年限/经济寿命年限×（1-残值率）100%

经济寿命年限和残值率根据《枝江市乡镇土地级别与基准地价更新技术报告》中的房屋残值率、耐用年限标准表确定，或根据《最新资产评估常用数据与参数手册》确定。

②观察法（完好分值率法）

观察法（完好分值率法）是将房屋建筑物分为结构、装饰及设备三个部分，依据各部分占房屋建筑物造价的比重确定其标准分值，再根据现场查勘实际状况确定各部分的评估完好分值，据此分值确定整个房屋建筑物的完好分值率。各部位打分标准见下表。

观察法（完好分值率法）确定表

房屋基本情况		房屋名称:	结构/层数:				
		建筑面积:	建成时间:				
项 目	标准 分值	评定等级					评定 分值
		一	二	三	四	五	
结构 部分	基 础	25	21~25	16~20	11~15	6~10	1~5
	承重构件	25	21~25	16~20	11~15	6~10	1~5
	非承重墙	15	13~15	10~12	7~9	4~6	1~3
	屋 面	20	17~20	13~16	9~12	5~8	1~4
	楼地面	15	13~15	10~12	7~9	4~6	1~3
装饰 部分	门 窗	25	21~25	16~20	11~15	6~10	1~5
	外粉饰	20	17~20	13~16	9~12	5~8	1~4
	内粉饰	20	17~20	13~16	9~12	5~8	1~4
	顶 棚	20	17~20	13~16	9~12	5~8	1~4
	细木装修	15	13~15	10~12	7~9	4~6	1~3
设备 部分	水 卫	50	41~50	31~40	21~30	11~20	1~10
	电 照	50	41~50	31~40	21~30	11~20	1~10
房屋得分（成新）= 结构部分合计得分 × G + 装修部分合计得分 × S + 设备部分合计 × B							

2、设备类

根据资产类型及评估操作的可行性，采用重置成本法进行评估。

评估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣增值税

①设备购置价

A、通过向生产厂家或经销商询价确定设备的购置价。

B、对于无法询价也无替代产品的设备，在核实其原始购置成本基本合理的基础上，

采用价格指数法确定其购置价。即：

设备购置价=原始购置成本×价格指数

②运杂费、安装调试费

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》分析确定运杂费、安装调试费。

(2) 成新率的确定

采用年限法成新率和观察法成新率的加权平均值作为其成新率，即：

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

①年限法成新率

成新率(%)=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

经济寿命年限根据《资产评估常用数据与参数手册》分析确定。

②观察法成新率

观察法成新率是评估人员通过现场观察，或向操作人员询问设备的使用情况、故障率、磨损情况、维护保养情况、工作负荷等，根据经验对设备的状态、损耗程度做出判断，从而确定机器设备的成新率。

电子设备及其他资产的成新率采用年限法。

(三) 无形资产评估

无形资产为土地使用权和其他无形资产。

1、土地使用权

(1) 对地价的定义

待估宗地共 1 宗，土地使用权总面积为 32,068.70 平方米，根据被评估单位提供的资料及现场查勘，待估宗地登记状况、实际用途和实际开发程度见下表。

待估宗地登记状况、实际用途和实际开发程度一览表

序号	宗地座落	土地使用权证号	地类 (用途)	使用权 类型	终止日期	宗地实际 开发程度	使用权面积 (平方米)
1	枝江市安福寺镇工业园玛瑙河大道	鄂(2023)枝江市不动产权第 0036551 号	工业用地	出让	2071.6.30	五通一平	32,068.70

根据《城镇土地估价规程》并结合评估项目的实际情况，本次评估的价格是指待估宗地在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，现状利用条件下，满足评估设定条件下的国有

出让建设用地使用权价格。待估宗地的地价定义见下表。

待估宗地地价定义表

序号	宗地座落	土地使用权证号	宗地实际 开发程度	评估设定 开发程度	评估设定 使用年限	实际用途	评估设 定用途
1	枝江市安福寺镇工业园玛瑙河大道	鄂(2023)枝江市不动产权第0036551号	五通一平	五通一平	47.50年	工业用地	工业用地

注：“五通一平”指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯和红线内“场地平整”。

(2) 评估方法的选用

根据《城镇土地估价规程》，土地估价主要技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（包括基准地价系数修正法、路线价法和标定地价系数修正法）等，宗地地价评估应根据评估目的和评估对象的特点，在全面调查和综合分析影响地价因素的基础上，选用适宜的评估方法。本次评估对评估方法选用的依据如下：

待估宗地位于枝江市安福寺镇工业园玛瑙河大道，属枝江市安福寺镇基准地价覆盖范围之内，因此可采用基准地价系数修正法进行地价测算。

待估宗地所在区域近几年有土地征用实例和征地标准可参考，评估对象的土地取得费和土地开发费等费用容易调查，可利用区域平均土地取得成本测算土地价格，因此，本次评估可采用成本逼近法进行地价测算。

待估宗地所在的同一供需圈内或类似地区比较实例较少，不能满足市场比较法的运用条件，因此不宜采用市场比较法进行评估。

待估宗地为工业用地，由于各项生产要素（土地、资本、劳动力等）产生的客观收益不易剥离即待估宗地的客观收益不易测算，因此不宜采用收益还原法进行评估。

待估宗地为工业用地，不具有投资开发或再开发潜力，因此不宜采用剩余法进行评估。

综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估。

① 基准地价系数修正法

A、评估方法内涵

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，

将评估对象的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较,进而通过修正求取评估对象在评估基准日价格的方法。其基本公式为:

$$P=P_1b \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中: P—土地价格;

P_1b —某用途、某级别(均质区域)的基准地价;

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数;

K_j —评估基准日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

B、评估程序

- a、收集有关基准地价资料;
- b、确定待估宗地所处土地级别(均质区域)的基准地价;
- c、分析待估宗地的地价影响因素;
- d、编制待估宗地地价影响因素条件说明表;
- e、依据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价系数修正表,确定待估宗地地价修正系数;
- f、进行评估基准日、容积率、土地使用年期等其他因素修正;
- g、测算待估宗地价格。

②成本逼近法

A、评估方法内涵

成本逼近法是以取得开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。其基本公式为:

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=P_E+R_3$$

式中: P—待估宗地价格

E_a —土地取得费

E_d —土地开发费

T—税费

R_1 —利息

R_2 —利润

R_3 —土地增值

P_E —土地成本价格

B、评估程序

- a、收集与评估有关的成本费用、利息、利润及土地增值等资料；
- b、通过直接或间接方式求取待估宗地的土地取得费、土地开发费及相关的税费、利息、利润；
- c、确定土地增值；
- d、对地价进行必要的修正，测算待估宗地价格。

2、其他无形资产

其他无形资产为专利资产。

(1) 无形资产的界定

根据《资产评估执业准则—无形资产》，无形资产是指特定主体所拥有或者控制的，不具有实物形态，能持续发挥作用并且能带来经济利益的资源。无形资产分为可辨认无形资产和不可辨认无形资产，可辨认无形资产包括专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益、域名等，不可辨认无形资产是指商誉。

本次评估对象为宜昌安琪生物农业科技有限公司所有的专利资产，具有一般无形资产的共同属性，符合资产评估执业准则关于无形资产的定义，因此本次评估将其界定为无形资产。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—无形资产》，无形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，资产评估专业人员执行无形资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法是指利用市场上同类或类似无形资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析来确定无形资产价值的评估方法。收益法是通过估测被评估无形资产未来预期收益的现值来判断无形资产价值的评估方法。成本法是指根据现行条件下重新形成或取得该项无形资产所需的全部费用，然后扣除其业已存在的各种贬值因素来确定无形资产价值的评估方法。

经访谈了解，委估专利资产部分用于实验项目，对被评估单位的贡献并不明显，且使用专利的时间较短，无法获得与收益相关的统计资料，因而不宜采用收益法；由于专

利资产的交易信息不充分、市场不发育，因而不宜采用市场法；委估专利资产中除发明专利为外购外，其他均为实用新型专利，其重新取得该项资产的费用可以确定，因而可以采用成本法。

综上，根据本次评估资料收集情况，本次采用成本法进行评估，计算公式如下：

专利权资产的市场价值=专利资产的重置成本×（1-贬值率）

①专利资产的重置成本

对市场上能取得的专利，以其交易价格确定其重置成本；对自行申报取得的专利资产，根据发生的相关成本费用确定其重置成本，计算公式如下：

专利资产的重置成本=专利权相关的直接成本+专利权相关的间接成本+资金成本+合理利润

其中：

资金成本=(专利权相关的直接成本+专利权相关的间接成本)×研发周期/2×贷款市场报价利率(LPR)

合理利润=(专利权相关的直接成本+专利权相关的间接成本)×市场可比公司平均总资产报酬率

②贬值率

贬值率=专利申请日至评估基准日已使用年限/专利权期限

(四) 负债评估

负债包括流动负债和长期负债。其中流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税金和其他应付款，长期负债为递延收益。

1、应付账款和其他应付款

对应付账款和其他应付款（以下统称：应付款项）的评估，评估人员在账账、账表核对后，查阅了应付款项业务内容、发生时间和形成原因。然后与被评估单位相关人员共同分析应付款项预计支付的可能性。根据查证和分析情况，应付款项账面数属实，未发现不需支付的情况，以核实后账面价值确定评估值。

2、应付职工薪酬

对应付职工薪酬的评估，评估人员在账账、账表核对后，了解了被评估单位相关的

职工薪酬政策，抽查了职工薪酬的计提、发放或使用凭证，应付职工薪酬账面数属实，以核实后账面价值确定评估值。

3、应交税费

对应交税费的评估，评估人员在账账、账表核对后，了解了被评估单位相关的税费政策，抽查了应交税费的计提和缴纳凭证，对其存在的真实性和数据的完整性予以核实，以核实后账面价值确定评估值。

4、递延收益

递延收益为政府补助资金，对递延收益的评估，评估人员在账账、账表核对后，核实了相关凭证，按资产有关和收益有关分别分析确认。

(1) 对于与资产有关的递延收益，若该项工程尚未完工，将账面值作为其评估值；若工程已经完工验收，因账面价值已经按照资产剩余寿命期进行摊销，故将账面值作为其评估值。

(2) 对于与收益有关的递延收益，用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，评估值仅保留所得税，即：评估值=账面价值×企业适用所得税税率。

本次评估的递延收益与资产有关。

八、评估程序实施过程和情况

我们接受委托后，通过对评估对象基本情况的调查，编制了资产评估计划，然后组成评估项目组进驻现场，开展资产评估工作。本次评估于2024年1月30日接受委托，于2024年2月26日形成合理评估结论，整个评估工作分以下五个阶段进行：

(一) 接受委托

与委托人就资产评估有关事宜进行洽谈，明确评估目的，确定评估对象与评估范围，选定评估基准日，并就各方的权利和义务等达成一致。根据资产评估准则的要求和本资产评估业务的实际情况，与委托人协商拟定了相应的资产评估计划。

(二) 现场调查

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；根据评估对象的具体情形，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等适当方式进行现场调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象

法律权属。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查；对被评估单位收益状况，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。同时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。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取合适的数学模型和合理参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对各类资产的测算结果进行检查、调整、修改和完善，在确认无重评和漏评的情况下进行汇总，形成初步评估结论并对其合理性进行分析，形成合理评估结论。

（四）编制报告

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，按照公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

（五）提交报告

向委托人提交初步资产评估报告，与委托人或者委托人许可的相关当事人就初步资产评估报告有关内容进行必要沟通，听取委托人或者委托人许可的相关当事人对初步资产评估报告的反馈意见。根据反馈意见，在不影响对最终评估结论进行独立分析的前提下，对初步资产评估报告进行必要的调整，然后向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，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。

（一）前提性假设

1、交易假设。即假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。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。即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、资产持续使用假设。即假设资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用。

4、企业持续经营假设。即假设被评估企业在评估基准日后仍将按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

（二）外部环境假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，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、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重变化。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4、假设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。

（三）具体假设

1、假设评估基准日后被评估单位在现有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。

2、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重变化。

3、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变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重变动。

4、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。

5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方

面基本一致。

6、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。

7、评估对象的权属无争议。

本报告评估结论系根据前述评估假设、评估方法和评估程序而得出的，仅在前述评估假设存在的条件下成立。若上述条件发生变化，评估结论一般会失效。

十、评估结论

根据上述评估程序及评估方法，宜昌安琪生物农业科技有限公司股东全部权益价值，在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的评估结果如下：

资产账面价值 3,547.09 万元，评估价值为 3,627.37 万元，评估增值 80.28 万元，增值率 2.26%；总负债账面价值为 1,538.37 万元，评估价值为 1,538.37 万元，无增减值；净资产（所有者权益）账面价值为 2,008.72 万元，评估价值为 2,089.00 万元，评估增值 80.28 万元，增值率 4.00%。详见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	167.22	167.22		
2 非流动资产	3,379.87	3,460.15	80.28	2.38
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				
7 投资性房地产				
8 固定资产	2,809.08	2,816.10	7.02	0.25
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	570.79	644.05	73.26	12.83
15 开发支出				
16 商誉				

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%
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	3,547.09	3,627.37	80.28	2.26
21	流动负债	1,168.04	1,168.04		
22	非流动负债	370.33	370.33		
23	负债合计	1,538.37	1,538.37		
24	净资产(所有者权益)	2,008.72	2,089.00	80.28	4.00

评估结论根据以上评估工作而得出，评估结论详细情况见资产评估明细表。

本评估结论使用有效期为一年，即从评估基准日 2023 年 12 月 31 日起到 2024 年 12 月 30 日止的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构进行评估更新业务或重新进行评估。

十一、特别事项说明

(一) 在评估过程中已发现下列可能影响评估结论、但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的事项，提示资产评估报告使用人对其予以关注。

本次资产评估报告中基准日财务报表已经过信永中和会计师事务所武汉分所的审计，并出具了报告号为 XYZH/2024WHAA1B0003 的审计报告；被评估单位的生物农业试验基地建设项目由湖北恒基建设工程项目管理有限公司提供造价咨询，并出具了报告号为【鄂恒基宜(审)字[2024]第 004 号】的咨询报告。资产评估机构及资产评估师客观引用上述专业报告相关内容并依法承担引用责任，不代表资产评估机构及其资产评估师对被引用报告的真实性、完整性、合法性发表意见。

(二) 本次评估对构建筑物、设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位；评估机构和评估人员无专业能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定；本次评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

(三) 委托人对所提供的资产评估对象法律权属等资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业

意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

（四）其他需说明的事项

1、本资产评估报告是在委托人及相关当事人提供基础文件数据的基础上做出的，委托人及相关当事人对其所提供文件的真实性、完整性、合法性负责，对其申报材料负完全的法律责任。

2、本资产评估报告评估结论是对 2023 年 12 月 31 日这一基准日所评估资产价值的公允反映，本评估机构及其资产评估师对基准日以后该资产价值发生的变化不负任何责任。

3、本资产评估报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文配套使用方有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，且只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。

（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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 2 月 26 日。

资产评估报告日为评估结论形成的日期。

(此页无正文)

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师



资产评估师



资产评估报告附件

附件一：资产评估结果汇总表

附件二：其他与资产评估有关的文件

附件一：

资产评估结果汇总表和评估明细表

附件二：其他与资产评估有关的文件

- 一、《会议纪要》【第3届（2024）1号】；
- 二、委托人及被评估单位营业执照复印件；
- 三、《审计报告》（XYZH/2024WHAA1B0003）复印件；
- 四、不动产权证书等产权文件复印件；
- 五、委托人承诺函、被评估单位承诺函；
- 六、资产评估师承诺函；
- 七、宜昌市财政局备案公告（宜市财资备案【2021】9号）复印件；
- 八、资产评估机构营业执照复印件；
- 九、参加本项目评估人员名单及其职业资格证书登记卡复印件；
- 十、资产评估委托合同复印件。