

唐人神集团股份有限公司
拟收购股权涉及的深圳比利美英伟生物技术股份有限公司
股东全部权益
评估报告
沃克森评报字[2016]第 0004 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司
地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-6
电话：010-88018767 传真：010-88019300 邮编：100048

目 录

注册资产评估师声明.....	1
（摘要）	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	10
三、评估对象和范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程及情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	25
十三、评估报告日.....	26
评估报告签字盖章页.....	27
评估报告附件.....	28

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

唐人神集团股份有限公司
拟收购股权涉及的深圳比利美英伟生物技术股份有限公司
股东全部权益
评估报告

（评估报告摘要）

沃克森评报字[2016]第 0004 号

重 要 提 示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和
合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受唐人神集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对深圳比利美英伟生物技术股份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，现将评估报告摘要如下：

一、 委托方及被评估单位

委托方：唐人神集团股份有限公司；

被评估单位：深圳比利美英伟生物技术股份有限公司。

二、 评估目的

唐人神集团股份有限公司拟收购深圳比利美英伟生物技术股份有限公司股权，本次评估系为该经济行为提供参考。

三、 评估对象和范围

本次评估对象为深圳比利美英伟生物技术股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为深圳比利美英伟生物技术股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。具体以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

四、 评估基准日

评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

五、 评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

六、 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、 评估结论

本次评估采用资产基础法及收益法，最终选取评估结论如下：

采用收益法对深圳比利美英伟生物技术股份有限公司的股东全部权益评估价值为 33,342.32 万元，评估值较账面净资产增值 23,660.54 万元，增值率 244.38%。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不当应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

唐人神集团股份有限公司
拟收购股权涉及的深圳比利美英伟生物技术股份有限公司
股东全部权益
评估报告
(评估报告正文)

沃克森评报字[2016]第 0004 号

唐人神集团股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受唐人神集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对深圳比利美英伟生物技术股份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，现将评估报告如下：

一、 委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

(一) 委托方

单位名称：唐人神集团股份有限公司

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

住所：湖南省株洲市国家高新技术产业开发区栗雨工业园

法定代表人：陶一山

注册资本：49319.5485 万元人民币

成立日期：1992 年 9 月 11 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：914300006166100187

经营范围：生产配合饲料、浓缩饲料（凭有效的饲料生产企业审查合格证经营），生产添加剂预混合饲料（凭有效的添加剂预混合饲料生产许可证经营），养殖畜禽种苗（限分支机构凭种畜禽生产经营许可证经营）以及上述产品自销。饲料原料贸易、饲料技术研发、技术服务及进出口业务（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）。

(二) 被评估单位

1、概况

名称：深圳比利美英伟生物技术股份有限公司

类型：非上市股份有限公司

住所：深圳市宝安区福永街道塘尾社区建安路高新科技园第一栋

法定代表人：李职

注册资本：6000 万元

有限公司设立日期：2000 年 1 月 26 日

股份公司设立日期：2015 年 8 月 20 日

统一社会信用代码：91440300715247875R

经营范围：猪用饲料的生产、技术开发及销售；国内贸易；货物及技术进出口。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外）

2、被评估单位简介、股权结构及变更情况

深圳比利美英伟生物技术股份有限公司是一家以生产猪用预混料、浓缩料、配合料（又称全价料）为主要产品的高科技饲料生产企业，主要从事猪饲料中关键营养、关键组分和关键日粮的研发、生产和销售。其主要产品包括猪的预混料、浓缩料、配合营养饲料等，目前拥有比利美英伟、三启两大系列品牌，产品 70 余种。

(1)、2000 年 1 月 26 日设立登记，注册资本港币 210 万元

深圳比利美英伟生物技术股份有限公司(以下简称“比利美英伟公司”、“公司”)前身为深圳比利美英伟营养饲料有限公司，设立于 2000 年 1 月 26 日，初始使用名称“比利美英伟营养饲料（深圳）有限公司”，注册资本及实收资本为港币 210 万元，出资方式为货币出资，此次出资分别于 2000 年 3 月 20 日、2000 年 4 月 3 日经高信会计师事务所有限公司审验，并出具了“深高会外验字（2000）第 019 号”、“深高会外验字（2000）第 034 号”验资报告，出资情况如下：

股东名称	出资金额（港币元）	股权比例（%）
亚洲英伟有限公司	1,260,000.00	60.00
比利美香港有限公司	840,000.00	40.00
合 计	2,100,000.00	100.00

(2)、2003 年 9 月，第一次股权转让及债转股增资

2002 年 8 月，公司召开董事会，同意比利美香港有限公司将其持有的公司 40% 股权转让给亚洲英伟有限公司；同意亚洲英伟有限公司将其借给公司借款中的 72.83 万美元转为增加的注册资本，增资完成后公司注册资本为 100.00 万美元，投资总额为 113.17 万美元。

2003 年 3 月 21 日，比利美香港有限公司与亚洲英伟有限公司签订《股权转让协议》，比利美香港有限公司将其持有的公司 40% 股权以 84.00 万港币的价格转让给亚洲英伟有限公司。

2003 年 6 月 11 日，深圳市对外贸易经济合作局下发深外经贸资复[2003]2113 号文《关于外资企业“比利美英伟营养饲料（深圳）有限公司”股权转让、增资的批复》同意公司此次股权转让及增资事项。

2003 年 6 月 21 日，国家外汇管理局深圳分局下发（深）汇资核字第 8440300200300059 号《国家外汇管理局资本项目外汇业务核准件》核准公司此次 72.83 万美元外债转资本金事宜，外债编号分别为：20010919482001、200109191482002、200109191482003。

2003 年 7 月，本次股权转让及增资业经深圳市长城会计师事务所审验，并出具深长验字（2003）第 363 号《审计报告》，外管局深圳分局亦对此次验资出具了 71524787501 号《外资出资情况询证函》。2003 年 9 月 30 日完成工商变更登记。本次股权转让及增资完成后，公司出资结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万美元）	股权比例（%）
亚洲英伟有限公司	100.00	100.00
合计	100.00	100.00

(3)、2005 年 8 月，未分配利润转增资本

2005 年 6 月，公司召开董事会，同意增加公司注册资本至 200.00 万美元，投资总额增加至 285.00 万美元。新增注册资本于主管部门批准之日起一年内以公司未分配利润转增资本。

2005 年 6 月，深圳市贸易工业局下发了深贸工资复[2005]0629 号文《关于外资企业“比利美英伟营养饲料（深圳）有限公司”增资的批复》同意公司此次增资事项。

2005 年 8 月 17 日、2005 年 8 月 22 日国家外汇管理局深圳分局分别出具了编号为（深）汇资核字第 0300200500078 号《国家外汇管理局资本项目外汇业务核准件》和编号为 715247877502《外方出资情况询证函回函》，核准有限公司以 2001 年-2004 年未分配利润 8,344,787.41 元人民币转增资本。

2005 年 8 月，本次出资由深圳惠恒会计师事务所进行了审验，并出具深恒会验字（2005）第 058 号《验资报告》，2005 年 8 月公司完成工商变更登记手续。本次增资完成后，公司出资结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万美元）	股权比例（%）
亚洲英伟有限公司	200.00	100.00
合计	200.00	100.00

(4)、2010 年 8 月，第二次股权转让

2010 年 7 月，公司召开股东会决议，同意亚洲英伟有限公司将其持有的公司 100%股权以 200.00 万美元价格转让给英伟亚洲控股有限公司。

2010 年 7 月，亚洲英伟有限公司与英伟亚洲控股有限公司签署《股权转让协

议》，亚洲英伟有限公司将其持有的公司 100%股权以 200.00 万美元价格转让给英伟亚洲控股有限公司。

2010 年 8 月，深圳市宝安区贸易工业局下发了深外资宝复[2010]649 号文《关于外资企业“比利美英伟营养饲料（深圳）有限公司”股权转让的批复》同意此次股权转让。

2010 年 8 月，公司完成工商变更登记，此次股权转让完成后，公司出资结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万美元）	股权比例（%）
英伟亚洲控股有限公司	200.00	100.00
<u>合计</u>	<u>200.00</u>	<u>100.00</u>

(5)、2011 年 10 月，第三次股权转让

2011 年 8 月，公司召开股东会，同意股东英伟亚洲控股有限公司将其持有的公司 100%股权中的 95%、3%、2%分别以 27,606,773.64 元、871,792.85 元、581,195.23 元的价格转让给李职、李泽燕、朱婉艺。股权转让完成后公司性质由有限责任公司（台港澳法人独资）变更为有限责任公司。注册资本由 200 万美元变更为 1,637 万人民币。

2011 年 9 月 29 日，英伟亚洲控股有限公司分别与李职、李泽燕、朱婉艺签订《股权转让协议》，约定英伟亚洲控股有限公司其持有的公司 100%股权中的 95%、3%、2%分别以 27,606,773.64 元、871,792.85 元、581,195.23 元的价格转让给李职、李泽燕、朱婉艺。上述《股权转让协议》业经广东省深圳市宝安区公证处公证并出具了（2011）深宝证字第 16518 号、16519 号、16520 号《公证书》。

2011 年 10 月，深圳市宝安区经济促进局下发了深外资宝复[2011]1232 号文《关于外资企业比利美英伟营养饲料（深圳）有限公司股权转让、性质变更的批复》同意此次股权转让事项。

2011 年 10 月，公司完成本次工商变更登记手续。公司出资结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
李职	1,555.15	95.00
李泽燕	49.11	3.00
朱婉艺	32.74	2.00
<u>合计</u>	<u>1,637.00</u>	<u>100.00</u>

(6)、2012 年 12 月，第四次股权转让

2012 年 12 月，为进一步稳定公司管理层队伍，促使公司员工与企业共同成长，提高企业凝聚力和竞争力，公司拟对管理层实施股权激励，实际控制人将其持有的部分股权转让给公司管理层设立的持股公司。

2012 年 12 月，公司召开股东会，同意股东李职将其持有的公司 22%、18% 的出资额参照净资产以 2,310 万元、1,890 万元的价格分别转让给深圳启智英联投资发展有限公司（以下简称：英联投资）、深圳和谐乐耕投资发展有限公司（以下简称：乐耕投资）。

2012 年 12 月，公司完成工商变更登记，公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
李职	900.35	55.00
英联投资	360.14	22.00
乐耕投资	294.66	18.00
李泽燕	49.11	3.00
朱婉艺	32.74	2.00
<u>合计</u>	<u>1,637.00</u>	<u>100.00</u>

(7)、2015 年 8 月，整体变更为股份有限公司

2015 年 8 月 20 日，公司整体变更为股份有限公司，名称由“深圳比利美英伟营养饲料有限公司”改为“深圳比利美英伟生物技术股份有限公司”。

2015 年 7 月 9 日，公司召开股东会审议通过根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 6 月 15 日出具的“瑞华专审字[2015] 48400009 号”《审计报告》，同意以基准日 2015 年 3 月 31 日经审计的账面净资产值 89,519,476.05 元折股 6,000 万股整体变更为股份有限公司，每股面值人民币 1.00 元，超过注册资本部分计入资本公积。

2015 年 8 月 2 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的了“瑞华验字[2015] 48400010 号”《验资报告》审验确认。

2015 年 8 月 20 日，深圳市市场监督管理局核准了上述变更登记事项，并核发了统一社会信用代码为 91440300715247875R 的《企业法人营业执照》。

整体变更后，股份公司股权结构如下：

序号	股东	出资金额（万元）	出资比例
1	李职	3,300.00	55%
2	深圳启智英联投资发展有限公司	1,320.00	22%
3	深圳和谐乐耕投资发展有限公司	1,080.00	18%
4	李泽燕	180.00	3%
5	朱婉艺	120.00	2%
合计		6,000.00	100%

3、被评估单位近年资产、损益状况

金额单位：人民币万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	20,465.83	17,017.21	14,462.24
负债	10,784.04	8,787.02	7,796.55
净资产	9,681.78	8,230.19	6,665.68
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	18,972.05	26,441.35	28,048.79
利润总额	1,636.95	1,793.22	3,270.79
净利润	1,451.59	1,564.51	2,945.81

注：上述数据业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2015]15772号无保留意见审计报告。

4、被评估单位长期股权投资情况

评估基准日深圳比利美英伟生物技术股份有限公司对外长期股权投资共7家公司，具体如下：

序号	公司名称	投资日期	账面金额 (万元)	投资比例
1	天津北英伟生物技术饲料有限公司	2011年11月	606.91	100%
2	江苏比利美英伟营养饲料有限公司	2008年12月	463.39	100%
3	南昌比利美英伟营养饲料有限公司	2012年5月	999.53	100%
4	贵州比利美英伟营养饲料有限公司	2012年5月	150.00	100%
5	茂名市广垦英伟饲料有限公司	2014年5月	1,050.00	35%
6	四川比利美英伟饲料有限公司	2014年4月	-	100%
7	溧阳比利美英伟营养饲料有限公司	2014年7月	-	100%
合计			3,269.83	

6、委托方和被评估单位之间的关系。

委托方唐人神集团股份有限公司拟收购被评估单位深圳比利美英伟生物技术股份有限公司股权。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

唐人神集团股份有限公司拟收购深圳比利美英伟生物技术股份有限公司股权，本次评估系为该经济行为提供参考。

三、 评估对象和范围

(一) 评估对象、范围

本次评估对象为深圳比利美英伟生物技术股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为深圳比利美英伟生物技术股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。具体以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准，评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	2015年9月30日
1	流动资产	14,959.68
2	非流动资产	5,506.14
3	其中：长期股权投资	3,269.83
4	固定资产	1,775.43
5	无形资产	137.38
6	长期待摊费用	212.44
7	递延所得税资产	111.06
8	资产合计	20,465.82
9	流动负债	10,234.04
10	非流动负债	550.00
11	负债合计	10,784.04
12	净资产（所有者权益）	9,681.78

评估范围内资产负债业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2015]15772号无保留意见审计报告。

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备和存货等。主要分布在被评估单位厂区范围内。

1. 存货

存货主要为原材料、库存周转材料、产成品及在产品。分布在公司库房及生产车间内。

2. 机器设备

2.1 主要生产用机器设备

纳入本次评估范围的生产用机器设备主要包括：预混物生产设备 1 套、全价料及乳猪料饲料生产线 1 套、预混料生产线 1 套、生物猪料生产线 1 套，另有大豆微波干燥机、恩平试验中心养猪设备（饲喂器、定位栏、自动送料系统等）、成套发酵罐、配变电设备、发电机组、空压机组等。

2.2 车辆

纳入评估范围内的车辆共计 6 辆，具体情况如下表：

序号	车辆牌号	车辆名称	车辆品牌型号	启用日期	已行驶公里数
1	粤 B229ES	轿车	HG7154CAA	2010 年 3 月	111703
2	粤 BY459W	丰田轿车	GTM7200GB	2011 年 8 月	131731
3	粤 BY246W	丰田轿车	TV7163GL	2011 年 8 月	81254
4	粤 BW2W15	奥迪 A8 轿车	WAURGB4H	2011 年 3 月	69828
5	粤 B0V8Q0	五十铃货车	QL5040XXYA1HA	2015 年 4 月	10289
6	粤 B2K7V8	别克商务车	SGM6520UAAA	2015 年 7 月	9170

2.3 电子办公设备

纳入评估范围的电子办公设备主要包括各型电脑、空调、服务器、文印设备、电视、影音设备、办公家具及实验仪器等。

3. 房屋建筑物：

本次评估范围内的房屋建筑物主要包括厂房、办公室、研发大楼、宿舍楼等，房屋建筑物结构为钢结构、框架结构，基础多采用钢筋混凝土独立基础、条形基础，福永厂区房屋建筑物主要建成于 2004 年间，恩平研发中心建（构）筑物建成于 2005 年-2015 年间。

(三)被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位所申报的无形资产为账面记录的土地使用权及其他无形资产；无账外无形资产进行申报。申报的土地使用权具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	土地使用年限(根据土地转让合同填列)	取得方式	土地用途	开发程度	面积(m ²)
1	未取得	深圳市宝安区福永街道塘尾社区建安路高新科技园	1998 年 10 月 1 日至 2048 年 10 月 1 日	转让	集体土地	五通一平	10,200.00

截至评估基准日，被评估单位所申报的其他无形资产共 1 项，为企业购入的配方软件。

(四) 被评估单位申报的表外资产类型、数量

截止评估基准日，被评估单位无表外资产申报。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，无引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在公司持续经营假设前提下评估被评估单位股东全部权益在基准日的市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

六、 评估依据

本次评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

(一) 主要法律法规

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国农业法》；
4. 《中华人民共和国畜牧法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
7. 其他与评估有关的法律法规。

(二) 准则依据

1. 《资产评估准则-基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则-基本准则》；

3. 《资产评估职业道德准则-独立性》；
4. 《资产评估价值类型指导意见》；
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
6. 《资产评估准则-评估报告》；
7. 《资产评估准则-评估程序》；
8. 《资产评估准则-业务约定书》；
9. 《资产评估准则-工作底稿》；
10. 《资产评估准则-不动产》；
11. 《资产评估准则-机器设备》；
12. 《资产评估准则-企业价值》等。

(三) 经济行为文件

资产评估业务约定书

(四) 产权证明文件、重大合同协议

1. 企业法人营业执照、公司章程、验资报告；
2. 车辆行驶证；
3. 重要设备购买合同、建筑工程合同、工程决(结)算书；
4. 重大资产的付款凭证；
5. 其他产权证明文件。

(五) 采用的取价标准依据

1. 《机电产品报价系统》WWW.mepfair.com；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 《建筑工程测量报告》；
4. 广东省建筑工程造价信息网公布造价案例；
5. 《房屋完损等级评定标准(试行)》城乡建设环境保护部城住字[1984]第 678 号；
6. 中华人民共和国《海关进出口税则》(2015)；
7. 《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；
8. 主要设备安装工程竣工图、工程合同及工程结算资料；
9. 主要建筑物竣工图、工程合同及工程结算资料；
10. Wind 资讯金融终端等。

七、 评估方法

(一) 评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、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，合理评估被评估单位表内各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2、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。

3、收益法：是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法选择及评估结论确定的分析

根据本次评估目的，收集资料情况，被评估单位可以提供纳入评估范围的资产及负债历史资料、历史经营财务数据。评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合宏观经济及被评估单位所处行业发展前景、结合公司成立至今业务持续发展，近三年盈利能力较好的自身经营现状，所收集到的资料满足资产基础法和收益法的条件，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估。

在采用两种方法评估后，评估人员通过对两种评估方法得出的结论进行分析，在综合考虑不同评估方法所使用数据数量及质量方面结合本次评估目的，形成合理评估结论。

(三) 对于所采用评估方法的介绍

1. 资产基础法

1.1 流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1 货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于货币资金进行核实，经核实无误后，以账面值确认评估值。

1.1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，分别按下列情况确定：

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，则参照会计计提坏账政策估算预计损失；预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.1.3 存货

对外购存货，主要包报原材料及在库周转材料，根据抽查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。

库存商品按评估基准日市场销售价格扣除相关税费和未实现的销售利润确定评估值。

1.1.4 长期待摊费用的评估

长期待摊费用包括固定资产改造支出及土地使用权租赁费。对于固定资产改造支出，由于其为房屋价值的一部分，本次将其评估为零，其价值在房屋建筑物中体

现；对于土地使用权租赁费，评估人员在了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

1.2 非流动资产的评估方法

1.2.1 长期股权投资的评估

对控股子公司进行整体评估，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。

对于在评估基准日处于清算程序的非控股长期股权投资，按可收回投资金额确认评估值。

1.2.2 房屋建筑物的评估

根据评估人员在现场收集到的资料，对房屋建筑物采用成本法进行评估。评估值 = 重置全价 × 综合成新率

纳入本次评估的房屋均无产权证明，房屋的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的申报表为依据。

1.2.3 机器设备的评估

根据评估人员在现场收集到的资料，本次评估采用成本法对机器设备、运输设备和电子办公设备进行评估。

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1.2.4 土地使用权的评估

评估范围内土地使用权共 1 项，为公司位于深圳市宝安区福永街道塘尾社区建安路高新科技园第一栋所处地块，该地块系公司成立之初受让于深圳市福永镇塘尾经济发展公司，属于集体建设用地。因该宗土地及地上房屋建筑为农村城市化历史遗留生产经营性违法建筑，截至估价基准日，除宝安区福永街道相关处违部门完成公司申请确权的宗地内建筑物现状测量工作外，各级政府相关处违部门尚未对公司申请的确权事项进行批复，公司亦未取得政府相关部门出具的《农村城市化历史遗留违法建筑拟确认通知书》和《农村城市化历史遗留违法建筑确认决定书》，也未取得有关土地及其地上房屋建筑的产权证书。由于该宗土地及地上建筑物确权工作尚存在较大不确定性，本次评估按账面值确认。

1.3 负债的评估方法

各类负债在抽查核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。对于公司实际无需承担的负债，按照零值处理。

2. 收益法

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为被评估单位自由现金流量，通过对被评估单位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被评估单位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被评估单位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有息债务得出股东全部权益价值。

2.1 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值(包括长期投资价值)-溢余负债价值+非经营性资产负债净值

2.2 收益期的确定

评估基准日被评估单位已持续经营多年，国家对该行业无限制或禁止性法律法规，故本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为预测期 2015 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2020 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

2.3 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为被评估单位预期收益的量化指标。

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金变动

2.4 折现率的确定

折现率(r)的选取：根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率，即：

$$r = Re \times [E / (E + D)] + Rd \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

公式中：E：权益价值

D：债务价值

Re：权益资本成本

Rd：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

公式： $Re = R_f + ERP \times \beta + R_c$

公式中： R_f ：目前的无风险利率

ERP：市场风险溢价

β ：权益系统风险系数

Rc：企业特定风险调整系数

2.5 溢余资产

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

2.6 非经营性资产、负债

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，对该类资产、负债单独评估确定。

2.7 付息债务

付息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款等。

八、 评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

(一) 接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

(二) 现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在被评估单位如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

(三) 评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

(四) 编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

(五) 底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、 评估假设

(一) 一般假设

1. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化。
2. 国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化。
3. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变。
4. 被评估单位在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件。
5. 被评估单位的经营模式不发生重大变化。
6. 被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。
7. 被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
8. 被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩。
9. 被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响。

(二) 具体假设

1. 被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。
2. 被评估单位自由现金流在每个预测期间的中期产生。
3. 被评估单位管理层稳定、企业的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务，保持企业的正常运转。假设企业经营者能够在未来经营年度按其既定发展目标、方针持续经营下去，不会因个人原因导致企业脱离既定的发展轨迹。
4. 资料真实、完整假设，由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。
5. 假设被评估单位能够按照国家现行政策，未来年度继续享受税收优惠。
6. 合法经营假设，即假设企业经营符合国家的经济政策，执行相关技术标准，遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。
7. 假设被评估单位恩平研发中心房屋建筑物所在土地于租赁期满后可续期租赁至 2053 年 6 月 30 日。
8. 假设被评估单位未来年度能按规定持续通过高新技术企业的资格复审，企业所得税率按 15%进行测算。
9. 假设被评估单位未来年度维持现有的生产模式，即除前期核心料和预混料外，其他猪用饲料在自身产能不足的情况下，通过委托加工的方式实现生产。
10. 无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设，对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求

提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估单位不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

11. 本评估结果是依据本次评估目的、以持续经营和公开市场为假设前提而确定的现时公允价值，没有考虑流动性折扣等因素对评估价值的影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

十、 评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

评估基准日资产总额账面值 20,465.82 元，评估值 22,007.99 万元，评估增值 1,542.17 万元，增值率 7.54%；

负债总额账面值 10,784.04 万元，评估值 10,271.54 万元，评估增值-512.50 万元，增值率-4.75%；

净资产账面值 9,681.78 万元，评估值 11,736.45 万元，评估增值 2,054.67 万元，增值率 21.22%。

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	14,959.68	15,028.66	68.98	0.46
2 非流动资产	5,506.14	6,979.33	1,473.19	26.76
3 长期股权投资	3,269.83	4,167.52	897.69	27.45
4 固定资产	1,775.43	2,359.00	583.57	32.87
5 无形资产	137.38	137.38	-	-
6 长期待摊费用	212.44	204.75	-7.69	-3.62
7 递延所得税资产	111.06	110.68	-0.38	-0.34
8 资产合计	20,465.82	22,007.99	1,542.17	7.54
9 流动负债	10,234.04	10,234.04	-	-
10 非流动负债	550.00	37.50	-512.50	-93.18
11 负债合计	10,784.04	10,271.54	-512.50	-4.75
12 净资产（所有者权益）	9,681.78	11,736.45	2,054.67	21.22

（二）收益法评估结论

采用收益法对深圳比利美英伟生物技术股份有限公司的股东全部权益评估价值为 33,342.32 万元，评估值较账面净资产增值 23,660.54 万元，增值率 244.38%。

（三）对评估结果选取的说明

收益法与资产基础法评估结论差异额为 21,605.87 万元，差异率为 184.09%，差异的主要原因：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。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。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同、评估思路不同，得到的评估结果存在差异是必然的。

本次评估收益法不仅包括企业有形资产的价值，同时也包含了深圳比利美英伟生物技术股份有限公司的行业经验、市场地位、团队优势、品牌优势等整体实力，从而体现到未来年度的整体获利能力。相对资产基础法而言，收益法评估能够更加充分、全面的反映企业整体价值。故本次以收益法的评估结果作为最终评估结论。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司的股东全部权益评估价值为 33,342.32 万元，评估值较账面净资产增值 23,660.54 万元，增值率 244.38%。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一) 本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(二) 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下得出的；评估人员未对各种建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，房屋建筑物评估结论是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得出的。

(三) 评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(四) 本次评估结论未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

(五) 产权瑕疵事项

1、深圳比利美英伟生物技术股份有限公司申报评估的建筑物 9,733.48 平方米未

办理房屋所有权证书，未办理房屋所有权证的部分已出具说明，承诺其产权均为深圳比利美英伟生物技术股份有限公司所有。

2、恩平研发中心房屋建（构）筑物所在土地为深圳比利美英伟生物技术股份有限公司向恩平市赛迪生态农业科技有限公司租赁所得。2005年3月28日，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司（原“比利美英伟营养饲料（深圳）有限公司”）与恩平市赛迪生态农业科技有限公司签订《英伟（恩平）饲料营养试验中心合作协议》，约定恩平市赛迪生态农业科技有限公司将其属下恩平市赛迪生态农业科技园出租土地50亩给深圳比利美英伟生物技术股份有限公司作为试验中心项目用地，租期为2005年3月1日至2020年2月28日。深圳比利美英伟生物技术股份有限公司在该租赁土地上建有恩平研发中心房屋建筑物1958.82平方米。

2003年9月16日，深圳市菲赛迪投资发展有限公司（原“深圳市菲赛迪动物营养有限公司”）与恩平市大槐镇塘冲管区长城村等村集体签订了土地租赁协议，所租赁的土地位于恩平市大槐镇塘冲管区长城村等村，租赁面积约1225.499亩，双方约定在土地租赁期内深圳市菲赛迪投资发展有限公司自主决定用途或对外合资、合作开发，主要发展种养业，“三高”农业，农产品深加工和开发旅游农业园，租期为2003年7月1日至2053年6月30日。深圳比利美英伟生物技术股份有限公司向恩平市赛迪生态农业科技有限公司租赁所得的土地为上述租赁土地的一部分。

2016年1月11日，因恩平市赛迪生态农业科技有限公司已注销，深圳市菲赛迪投资发展有限公司与深圳比利美英伟生物技术股份有限公司签署了相关的《补充协议》，同意《英伟（恩平）饲料营养试验中心合作协议》的继续执行。

根据深圳市菲赛迪投资发展有限公司、深圳比利美英伟生物技术股份有限公司出具的相关承诺函，双方承诺在《英伟（恩平）饲料营养试验中心合作协议》及其《补充协议》约定的租赁期限到期的两个月之前，及时签署有关继续合作的协议，同意深圳比利美英伟生物技术股份有限公司作为试验中心项目用地的土地继续租赁至2053年6月30日止。本次评估时，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司在该租赁土地上房屋建筑物的经济使用年限按正常经济使用年限与假设续期租赁后的剩余租赁土地使用年限孰短原则考虑。

本次评估未考虑房屋建筑物所占土地使用权为租赁取得对评估结果的影响；也未考虑房屋建筑物未办理房屋所有权证对评估结果的影响。

（六）1998年10月8日，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司（原“深圳比利美英伟营养饲料有限公司”）与宝安区福永镇塘尾经济发展公司签订《土地转让合同书》，宝安区福永镇塘尾经济发展公司将位于塘尾YKK南面工业区域规划用地面积10200平方米出让给深圳比利美英伟生物技术股份有限公司兴建厂房，土地使用年限为50年（1998年10月1日至2048年10月1日）。目前，深圳比利美英伟生物技

术股份有限公司在该宗地上建有其福永工厂办公、生产及配套设施用房等，建筑面积约 7774.66 平方米。

根据深圳市政府的相关政策文件及深圳比利美英伟生物技术股份有限公司提供的相关协议合同资料，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司福永工厂土地及地上房屋建筑物在本次评估时存在如下不确定事项：

1)、该宗土地为集体土地，原为宝安区福永镇塘尾经济发展公司及其继受单位深圳市塘尾股份合作公司所有，截至估价基准日，该宗土地尚未办理土地转用及出让手续，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司亦未取得有关土地产权证书，地上建筑物亦未取得房屋所有权证。

2)、该宗土地及地上房屋建筑属于农村城市化历史遗留生产经营性违法建筑，目前深圳比利美英伟生物技术股份有限公司已将有关确权请示申报至负责历史遗留违法建筑初审工作的宝安区福永街道相关处违部门，深圳市勘察测绘院有限公司根据宝安区福永街道相关处违部门的通知对深圳比利美英伟生物技术股份有限公司申报的宗地内建筑物进行了测量并出具了有关建筑工程测量报告。截至估价基准日，除已完成申请确权的宗地内建筑物现状测量工作外，宝安区福永街道、宝安区查违办等相关处违部门尚未对此进行批复，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司亦未取得政府相关部门出具的《农村城市化历史遗留违法建筑拟确认通知书》和《农村城市化历史遗留违法建筑确认决定书》。

根据《<深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定>试点实施办法》（2013 年 12 月 30 日）等有关规定，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司福永工厂土地及地上建筑物确权工作尚存在较大不确定性。

综上，本次评估时深圳比利美英伟生物技术股份有限公司福永工厂土地及地上建筑物仅按其账面值确认。

(七)抵押、质押及担保事项

1、2015 年 4 月 22 日，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司与中国银行股份有限公司深圳福永支行签订编号为 2015 圳中银永额协字第 0000346 号的《授信额度协议》，中国银行股份有限公司深圳福永支行向公司提供授信额度人民币 1,500 万元，在符合协议及相关单项协议约定的前提条件下公司申请循环、调剂或一次性使用，用于叙作短期贷款、法人账户透支、银行承兑汇票、贸易融资、保函、资金业务及其他授信业务。

2015 年 4 月 22 日，李职和黄秀丽、李海涛、李沁涛与中国银行股份有限公司深圳福永支行分别签订《最高额保证合同》，由李职和黄秀丽、李海涛、李沁涛为该《授信额度协议》提供保证担保。

2015年4月22日，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司与中国银行股份有限公司深圳福永支行签订《保证金质押总协议》，约定该合同所担保的主债权为公司与中国银行股份有限公司深圳福永支行签订的编号为2015圳中银永额协字第0000346号《授信额度协议》项下发生的债权，包括本金（含信用证条款所允许溢装部分的金额）、利息（包括法定利息、约定利息、复利、罚息）、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等）、因出质人（反担保情形下）违约而给质权人造成的损失和其他所有应付费用。

2015年4月22日，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司与中国银行股份有限公司深圳福永支行签订《应收账款质押合同》，约定该合同所担保的主债权为公司与中国银行股份有限公司深圳福永支行签订的编号为2015圳中银永额协字第0000346号《授信额度协议》项下发生的债权，包括本金、利息（包括法定利息、约定利息、复利、罚息）、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等）、因债务人/被担保人（反担保情形下）违约而给质权人造成的损失和其他所有应付费用。

2、2015年7月2日，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订编号为BC2015070200000064的《融资额度协议》，上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行向公司提供融资额度人民币1,700万元，在融资额度及其期限内，公司可按约定向上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行申请提供信贷融资，额度使用期限自2015年7月2日至2016年7月1日止。

2015年7月2日，李职、李海涛、李沁涛与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订《最高额保证合同》，由李职、李海涛、李沁涛为该《授信额度协议》提供保证担保。

2015年7月2日，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司与上海浦东发展股份有限公司深圳分行签订《最高额保证合同》，约定该合同所担保的主债权为公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订的编号为BC2015070200000064《融资额度协议》项下发生的债权，包括本金、利息（包括利息、罚息和复利）、违约金、损害赔偿金、手续费及其他为签订或履行该合同而发生的费用、以及抵押权人实现担保权利和债权所产生的费用（包括但不限于税费、诉讼费、律师费、差旅费等），债权确定期间自2015年7月2日至2016年7月1日止。

2015年7月2日，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司与上海浦东发展股份有限公司深圳分行签订《浮动最高额抵押合同》，约定抵押物为公司自该合同生效之日起合法所有的全部原材料、半成品和产品，该合同所担保的主债权为公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订的编号为BC2015070200000064《融资额度协议》项下发生的债权，包括本金、利息（包括利息、罚息和复利）、违约金、损害赔偿

偿金、手续费及其他为签订或履行该合同而发生的费用、以及抵押权人实现担保权利和债权所产生的费用（包括但不限于税费、诉讼费、律师费、差旅费等），债权确定期间自 2015 年 7 月 2 日至 2016 年 7 月 1 日止。

3、2015 年 7 月 13 日，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司与招商银行股份有限公司深圳皇岗支行签订合同编号为 2015 年小福字第 0015521841 号的《授信协议》，招商银行股份有限公司深圳皇岗支行向公司提供授信额度人民币 1,000 万元，综合授信额度业务种类包括流动资金贷款、国内信用证、商业汇票承兑等，授信期间为 12 个月。2015 年 7 月 13 日，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司全资子公司天津北英伟生物技术饲料有限公司、江苏比利美英伟营养饲料有限公司、南昌比利美英伟营养饲料有限公司和李职、李海涛、李沁涛、李泽燕分别签署《最高额不可撤销担保书》，由天津北英伟生物技术饲料有限公司、江苏比利美英伟营养饲料有限公司、南昌比利美英伟营养饲料有限公司和李职、李海涛、李沁涛、李泽燕为该《授信协议》提供保证担保。

4、2015 年 5 月 30 日，深圳比利美英伟生物技术股份有限公司向联营企业茂名市广垦英伟饲料有限公司发出借款申请书，借款金额为 1,000 万元。公司用投资到联营企业 35%的股权抵押给联营企业母公司广东广垦畜牧有限公司。

(八) 深圳比利美英伟生物技术股份有限公司于 2014 年 7 月 24 日取得高新技术企业资格证书，有效期三年，证书编号 GR201444200583。根据企业所得税法，公司在 2014 年至 2016 年享受减按 15%征收企业所得税的税收优惠。但如果公司未来高新技术企业证书有效期到期后无法通过高新技术企业资格复审或者国家税收优惠政策发生变化，将会对公司未来的税收成本、企业利润产生影响。

(九) 敏感性分析是指从定量分析的角度研究有关因素发生某种变化对某一个或一组关键指标影响程度的一种不确定分析技术。其实质是通过逐一改变相关变量数值的方法来解释关键指标受这些因素变动影响大小的规律。

评估人员对企业现金流主要构成要素进行了分析并最终确定销售单价、销售数量、直接材料、折现率为敏感性分析指标。各参数变动对评估值的影响具体计算见下表：

金额单位：万元

项目	5%	3%	0%	-3%	-5%
销售单价	45,471.29	40,619.77	33,342.32	26,064.64	21,213.21
销售数量	34,614.55	34,223.04	33,342.32	32,705.50	32,299.34
直接材料	22,568.14	26,878.05	33,342.32	39,807.20	44,116.73
折现率	31,712.10	32,352.55	33,342.32	34,396.79	35,157.69

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，供委托方和评估报告使用者参考，但并不影响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) 天津北英伟生物技术饲料有限公司申报评估的建筑物中共有 217.58 平方米未办理房屋所有权证书，未办理房屋所有权证的部分已出具说明，承诺其产权均为天津北英伟生物技术饲料有限公司所有。本次评估未考虑房屋建筑物未办理房屋所有权证对评估结果的影响。

(十一) 南昌比利美英伟营养饲料有限公司申报评估的建筑物中共有 729.45 平方米未办理房屋所有权证书，未办理房屋所有权证的部分已出具说明，承诺其产权均为南昌比利美英伟营养饲料有限公司所有。本次评估未考虑房屋建筑物未办理房屋所有权证对评估结果的影响。

(十二) 茂名市广垦英伟饲料有限公司特别事项说明

茂名市广垦英伟饲料有限公司已于 2015 年 8 月 19 日向公司登记机关申请注销备案，并取得《备案登记通知书》（化州登记内备字【2015】第 1500118555 号），并于 2015 年 8 月 26 日在《茂名晚报》刊登了《注销公告》，目前茂名市广垦英伟饲料有限公司正在进行清算。

(十三) 中国人民银行决定，自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。

本次评估基准日为 2015 年 9 月 30 日，未考虑上述因素影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

(四) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

(五) 按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

十三、 评估报告日

本评估报告日为二〇一六年一月一十九日。

评估报告签字盖章页

【此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一六年一月一十九日

评估报告附件

目 录

- 一、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 二、被评估单位审计报告复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明复印件
- 四、委托方及被评估单位承诺函
- 五、资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构营业执照复印件
- 七、资产评估机构资格证书复印件
- 八、评估人员名单及其资格证书复印件
- 九、资产评估业务约定书复印件

参加本评估项目主要人员名单

项目负责人：成本云

项目复核人：刘继红

质监部复核人：叶蓁

流动资产：伍智红、陈干祥、周和平、陈了

房屋建筑物：李明、周遥、

机器设备：田炼、周和平