

本报告依据中国资产评估准则编制

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买
资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部
权益价值项目
资产评估报告

中企华评报字(2019)第 4066 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一九年九月十日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	24
三、评估对象和评估范围	24
四、价值类型	34
五、评估基准日	35
六、评估依据	35
七、评估方法	38
八、评估程序实施过程和情况	52
九、评估假设	55
十、评估结论	56
十一、特别事项说明	58
十二、资产评估报告使用限制说明	72
十三、资产评估报告日	73
资产评估报告附件	74

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、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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抽查验证，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。

六、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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理解释和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

浙江华通医药股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对浙农集团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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产，为此需对该经济行为涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

评估对象：浙农集团股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：浙农集团股份有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债。

资产包括流动资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等，负债包括流动负债和非流动负债。

评估基准日：2019年3月31日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法和市场法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

浙农集团股份有限公司评估基准日合并口径的总资产账面价值为1,040,160.15万元；总负债账面价值为715,928.11万元；净资产账面价值为324,232.04万元，归属于母公司的净资产账面价值为169,817.03万元。

股东全部权益收益法评估值为 266,722.45 万元，增值额为 96,905.42 万元，增值率为 57.06%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产 涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值 项目

资产评估报告正文

浙江华通医药股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对浙农集团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。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为浙江华通医药股份有限公司，被评估单位为浙农集团股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的使用人。

(一) 委托人简介

企业名称：浙江华通医药股份有限公司

法定住所：绍兴市柯桥区轻纺城大道 1605 号

经营场所：绍兴市柯桥区轻纺城大道 1605 号

法定代表人：钱木水

注册资本：21,000 万人民币

成立日期：1999 年 08 月 16 日

企业性质：股份有限公司(上市)

主要经营范围：批发：中药材、中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品、麻醉药品、第一类精神药品、第二类精神药品、蛋白同化制剂、肽类激素(凭《药品经营许可证》经营)；中药材收购；医疗器械(详见医疗器械经营许可证浙绍食药监械经营许 20140010 号)。食品经

营(凭许可证经营), 批发、零售: 日用百货、化妆品、消毒用品、无需审批的医疗器械; 商品信息咨询; 房屋租赁; 国内广告代理、发布、设计、制作。
(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)被评估单位简介

1.公司简况

公司名称: 浙农集团股份有限公司(以下简称“浙农股份”)

法定住所: 浙江省杭州市滨江区泰安路 199 号浙江农资大厦

经营场所: 浙江省杭州市滨江区泰安路 199 号浙江农资大厦

法定代表人: 汪路平

注册资本: 人民币 35,090 万

成立日期: 1999 年 08 月 11 日

营业期限: 1999 年 08 月 11 日至长期

企业性质: 其他股份有限公司(非上市)

主要经营范围: 化学农药、化学肥料、农用机械及配件、中小农具、汽车(含小轿车)的销售, 仓储服务(除危险品), 道路货物运输(凭许可证经营), 农业机械设备租赁, 农业技术推广服务, 农作物病虫害防治、测土配方施肥服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

2.公司股权结构及其变更情况

(1)浙江农资集团有限公司(以下简称“农资集团”)的设立

农资集团的前身为生产资料公司, 是由生产资料公司改制设立的有限责任公司。

1999 年 8 月, 浙江省兴合集团公司(以下简称“兴合集团”)以生产资料公司折股资产与生产资料公司员工共同出资设立, 初始投资成本人民币 15,000.00 万元。

1999 年 5 月 17 日, 浙江省供销合作社联合社出具《关于浙江省农业生产资料公司改制方案的批复》(浙合组[1999]48 号), 根据《关于上报公司改制方案的请示》((99)浙生办字第 135 号), 生产资料公司改组为有限责任公司, 公司暂定名为浙江农资集团有限公司, 设置总股本 1.5 亿元, 其中兴合集团持股 8,100 万元, 占 54%; 农资集团职工持股会和自然人持股 6,000 万元, 占 40%;

兴合集团本部职工持股会投资 900 万元，占 6%。

1999 年 6 月 10 日，浙江省供销合作社联合社出具《关于公司高级管理人员持股额度的批复》(浙合组发[1999]59 号)，批准将兴合集团持股比例从方案批复的 54%降至 53%，持股额度从 8,100 万元降至 7,950 万元。

1999 年 7 月 9 日，浙江省工商行政管理局出具《企业名称预先核准通知书》(浙省名称预核内字[99]第 439 号)，同意预先核准企业名称为浙江农资集团有限公司。

1999 年 7 月 27 日，浙江正大会计师事务所出具《验资报告》(浙正大业一字[1999]第 54 号)。经审验，截至 1999 年 6 月 30 日，农资集团已经收到各股东投入的资本 15,000 万元。

1999 年 8 月 11 日，农资集团在浙江省工商行政管理局注册成立。

农资集团设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
1	浙江省兴合集团公司	7,950	53
2	浙江农资集团有限公司工会委员会(职工持股会)*	4,615	30.77
3	王自强	125	0.83
4	林昌斌	72	0.48
5	闻利华	65	0.43
6	郑军	185	1.23
7	张建良	125	0.83
8	陈国营	145	0.97
9	钱松申	135	0.9
10	袁炳荣	90	0.6
11	方建华	135	0.9
12	姚克勤	80	0.53
13	赵剑平	72	0.48
14	叶郁亭	73	0.49
15	王春喜	65	0.43
16	邵玉英	65	0.43
17	吕亮	86	0.57
18	汪路平	85	0.57

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
19	罗尧根	90	0.6
20	郑勇钧	75	0.5
21	陈志浩	72	0.48
22	蔡永正	65	0.43
23	戴红联	65	0.43
24	赵伟明	60	0.4
25	马群	60	0.4
26	徐峰	65	0.43
27	李盛梁	135	0.9
28	冯平	70	0.47
29	杨剑	75	0.5
合计		15,000	100

*注：兴合集团本部职工持股会投资额度并入职工持股会。

(2)第一次股权转让(2000年10月)

2000年8月31日，农资集团召开股东会，审议通过公司部分股东进行股权转让。本次股权转让的基本情况如下：

交易日期	出让方	受让方	数量(万股)	转让价格(元/股)
2000.08.31	职工持股会	郑军	60	1.09
		张建良	10	
		袁炳荣	10	
		姚克勤	10	
		王春喜	5	
		赵剑平	5	
		林昌斌	5	
		叶郁亭	5	
		邵玉英	5	

2000年10月10日，本次股权转让已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(3)第二次股权转让(2001年4月)

2001年4月5日，农资集团召开股东会，审议通过公司部分股东进行股

权转让。本次股权转让的基本情况如下：

交易日期	出让方	受让方	数量(万股)	转让价格(元/股)
2000.10.18	罗尧根	陈国营	10	1.55
	姚克勤	袁炳荣	5	
	职工持股会	李盛梁	3	
		钱松申	1	
		袁炳荣	5	
		叶郁亭	0.7	
		邵玉英	0.5	
2001.02.12	徐峰	赵剑平	10	1.58
	职工持股会	方建华	0.5	
		钱松申	2	
		叶郁亭	0.3	
		邵玉英	1.5	

2001年4月24日，本次股权转让已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(4)第一次增资，第三次股权转让(2002年9月)

2002年5月23日，农资集团召开股东会，审议通过公司部分股东进行股权转让。本次股权转让的基本情况如下：

交易日期	出让方	受让方	数量(万股)	转让价格(元/股)
2001.04.24	职工持股会	钱松申	2	1.275
2001.07.21	职工持股会、闻利华	方建华	0.5	1.15
		钱松申	2	
		袁炳荣	10	
2001.10.29	职工持股会	王春喜	7	1.15
2002.01.16	陈志浩、袁炳荣	李盛梁	5	1.28
		林昌斌	4.8	
		职工持股会	5.2	
2002.04.29	杨剑	职工持股会	75	1.05
	职工持股会	郑军	10	1.05
		李盛梁	5	
		王自强	14.5	

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

交易日期	出让方	受让方	数量(万股)	转让价格(元/股)
		张建良	10	
		叶郁婷	5	
		邵玉英	8	
		王春喜	3	
		林昌斌	5	
		赵剑平	10	

2002年8月15日，农资集团召开股东会，审议通过：1、公司部分股东的股权转让；2、同意公司注册资本由15,000万元增加到16,000万元。

本次股权转让的基本情况如下：

交易日期	出让方	受让方	数量(万股)	转让价格(元/股)
2002.07.17	职工持股会	兴合集团	493	1
2002.08.06	王春喜	职工持股会	5	1.2
2002.08.13	冯平	职工持股会	70	1.15

2002年8月19日，浙江正大会计师事务所有限公司出具浙正大验字(2002)第183号《验资报告》。经审验，截至2002年7月19日，农资集团已收到农资集团职工持股会和郑军等14个自然人缴纳的新增注册资本1,000万元，其中，货币出资372.14万，未分配利润出资677.86万元，超过注册资本的50万元计入资本公积。

2002年9月3日，上述股权转让及增资已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(5)第二次增资、第四次股权转让(2003年8月)

2003年7月1日，农资集团召开股东会，审议通过：1、股东徐峰将其持有公司部分股权转让给职工持股会；2、公司注册资本由16,000万元增加至21,000万元。

本次股权转让的情况如下：

2002年11月30日，徐峰与职工持股会签订了《股权转让协议》。根据协议约定，徐峰将持有的农资集团5万股股权按1.3元/股的价格转让给农资集团职工持股会，股权转让款为6.5万元。

2003年7月15日，浙江正大会计师事务所有限公司出具浙正大验字

[2003]第150号《验资报告》。经审验，截至2003年6月30日，农资集团已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币5,000万元，其中，货币出资10,310,530元，未分配利润出资39,689,470元。

2003年8月1日，上述股权转让及增资已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(6)第三次增资、第五次股权转让(2004年7月)

2004年7月5日，农资集团召开股东会，审议通过：1、公司部分股东进行股权转让；2、公司注册资本由21,000万元增加至25,100万元。

本次股权转让的基本情况如下：

交易日期	出让方	受让方	数量(万股)	转让价格(元/股)
2003.12.18	职工持股会	王春喜	2	1.46
2004.05.10	职工持股会	王春喜	3.6	1.35
	郑勇钧	职工持股会	10	
2004.06.07	徐峰	职工持股会	10	

2004年6月30日，浙江正大会计师事务所有限公司出具浙正大验字[2004]第148号《验资报告》。经审验，截至2004年6月18日，农资集团已收到兴合集团、农资集团职工持股会和郑军等25个自然人缴纳的新增注册资本合计人民币4,100万元，其中，货币出资11,959,400元，未分配利润出资29,040,600元。

2004年7月9日，上述股权转让及增资已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(7)第四次增资、第六次股权转让(2005年7月)

2005年7月15日，农资集团召开股东会，审议通过：1、公司部分股东进行股权转让；2、公司注册资本由25,100万元增加至30,000万元。

本次股权转让的基本情况如下：

交易日期	出让方	受让方	数量(万股)	转让价格(元/股)
2005.6.13	赵伟明	职工持股会	33	1.6
			46.2	1

2005年7月18日，浙江天惠会计师事务所有限公司出具浙天惠验字(2005)

第 78 号《验资报告》。经审验，截至 2005 年 7 月 13 日，公司已收到兴合集团、农资集团职工持股会和郑军等 16 个自然人缴纳的新增注册资本合计人民币 4,900 万元，其中，货币出资 39,810,000 元，未分配利润出资 9,190,000 元。

2005 年 7 月 27 日，上述股权转让及增资已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(8)第五次增资、第七次股权转让(2007 年 8 月)

2007 年 7 月 5 日，农资集团召开股东会，审议通过：1、公司部分股东进行股权转让；2、公司注册资本由 30,000 万元增加至 33,000 万元。

本次股权转让的基本情况如下：

交易日期	出让方	受让方	数量(万股)	转让价格(元/股)
2006.09.08	钱松申	职工持股会	35	1.05
			142.4	1
2006.10.31	郑勇钧	职工持股会	8	1.35
2007.07.03	郑勇钧	职工持股会	11	
2007.07.05	郑军	职工持股会	3	1.38
	职工持股会	汪路平	40	1
		赵剑平	15	1

2007 年 7 月 19 日，浙江天惠会计师事务所有限公司出具浙天惠验字(2007)第 153 号《验资报告》。经审验，截至 2007 年 7 月 5 日，公司已收到兴合集团、农资集团职工持股会和郑军等 15 个自然人缴纳的新增注册资本合计人民币 3,000 万元，各股东均以货币认缴。

2007 年 8 月 2 日，上述股权转让及增资已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(9)第六次增资，第八次股权转让(2009 年 2 月)

2008 年 4 月 12 日，农资集团召开股东会，审议通过：1、公司注册资本由 33,000 万元增加至 40,000 万元；2、本次增资完成后，公司部分股东进行股权转让。

本次股权转让的基本情况如下：

交易日期	出让方	受让方	数量(万股)	转让价格(元/股)
------	-----	-----	--------	-----------

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

交易日期	出让方	受让方	数量(万股)	转让价格(元/股)
2008.06.16	张建良	职工持股会	727.03	1.96
2008.06.12	闻利华	职工持股会	129.2	
2008.06.25	陈国营	职工持股会	462.3	
2008.07.08	姚克勤	职工持股会	15	
	吕亮	职工持股会	2.4	
2008.07.31	郑勇钧	职工持股会	10	
2009.02.16	钱松申	职工持股会	187.44	1.35

2009年2月25日，浙江天惠会计师事务所有限公司出具浙天惠验字(2009)第28号《验资报告》。经审验，截至2009年2月23日，公司已收到兴合集团、农资集团职工持股会和郑军等23个自然人缴纳的新增注册资本合计人民币7,000万元，其中，货币出资4,023.88万，资本公积出资4,950万元，超过注册资本的1,973.88万元计入资本公积。

2009年2月27日，上述股权转让及增资已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

经核查，本次增资的资本公积部分来源于农资集团提留的为农服务专项资金。

(10)第七次增资、第九次股权转让(2009年8月)

2009年4月13日，农资集团召开股东会，审议通过：1、股东郑勇钧将其持有公司部分股权转让给职工持股会；2、公司注册资本由40,000万元增加到42,000万元，并修改公司章程。

本次股权转让的基本情况如下：

2009年4月29日，郑勇钧与职工持股会签订了《股权转让协议》。根据协议约定，郑勇钧将持有的农资集团10万股股权按2.16元/股的价格转让给农资集团职工持股会，股权转让款为21.6万元。

2009年7月28日，浙江天惠会计师事务所有限公司出具浙天惠验字(2009)第133号《验资报告》。经审验，截至2009年7月15日，公司已收到兴合集团、农资集团职工持股会和郑军等10个自然人以货币缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币2,000万元，超过注册资本的2,320万元计入资本公积。

2009年8月27日，上述股权转让及增资已在浙江省工商行政管理局办理

变更登记。

(11)第八次增资(2010年7月)

2010年6月6日, 农资集团召开股东会, 审议通过: 1、公司注册资本由42,000增加至56,600万元, 其中资本公积转增资本12,600万元, 各股东以货币认缴2,000万元(按1:1.95出资, 资本款1,900万元)。

2010年6月12日, 浙江天惠会计师事务所有限公司出具浙天惠验字(2010)第139号《验资报告》。经审验, 截至2010年6月8日, 已收到兴合集团、农资集团职工持股会和郑军等20个自然人缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币14,600万元, 其中, 货币出资3,900万, 资本公积出资12,600万元, 超过注册资本的1,900万元计入资本公积。

2010年7月6日, 本次增资已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(12)第九次增资、第十次股权转让(2011年7月)

2011年6月9日, 农资集团召开股东会, 审议通过: 1、公司部分股权转让公司股权; 2、公司注册资本由56,600增加至65,090万元。

本次股权转让的基本情况如下:

交易日期	出让方	受让方	数量(万股)	转让价格(元/股)
2010.05.24	郑勇钧	职工持股会	10	1.95
2011.06.13	职工持股会	李盛梁	10	1.86
		赵剑平	30	
		王自强	5	
		方建华	5	
		林昌斌	5	
		陈志浩	5	
		叶郁亭	5	

本次增资由全体股东按所持公司股权比例以资本公积金转增股本, 资本公积转增金额为8,490万元。

2011年6月29日, 浙江天惠会计师事务所有限公司出具浙天惠验字(2009)第133号《验资报告》。经审验, 截至2011年6月28日, 农资集团已将资本公积8,490万元转增资本。

2011年7月6日, 上述股权转让已在浙江省工商行政管理局办理变更登

记。

经核查，本次增资的资本公积部分来源于农资集团提留的为农服务专项资金。

2017年8月29日，省供销社出具《浙江省供销社联合社关于浙江农资集团有限公司“为农服务资金”有关问题的批复》(浙合发[2017]53号)，农资集团截至2009年12月31日前提留的为农服务专项资金计入资本公积，未违反法律、法规、规章和政策的规定。

(13)第十一次股权转让(2012年3月)

2012年2月23日，农资集团召开股东会，审议通过公司部分股东转让公司股权。

本次股权转让的基本情况如下：

2011年12月20日，姚克勤与职工持股会签订了《股权转让协议》。根据协议约定，姚克勤将持有的农资集团17万股股权按3.5元/股的价格转让给农资集团职工持股会，股权转让款为59.5万元。

2012年3月5日，本次股权转让已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(14)第十二次股权转让(2012年6月)

2012年5月，农资集团召开股东会，审议通过公司部分股东转让公司股权。

本次股权转让的基本情况如下：

交易日期	出让方	受让方	数量(万股)	转让价格(元/股)
2012.04.16	职工持股会	蔡永正	20	2.8
	郑军	职工持股会	50	
	姚克勤	职工持股会	15	
2012.05.24	徐峰	职工持股会	96.28	

2012年6月18日，本次股权转让已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(15)第十三次股权转让(2013年4月)

2013年4月，农资集团召开股东会，审议通过公司部分股东转让公司股

权。

本次股权转让的基本情况如下：

交易日期	出让方	受让方	数量(万股)	转让价格(元/股)
2012.06.26	姚克勤	职工持股会	41	3.1
	郑军	职工持股会	50	
2012.09.27	姚克勤	职工持股会	34.51	3
	郑军	职工持股会	17.25	
2012.12.26	姚克勤	职工持股会	62.7	2.94
	郑军	职工持股会	14	
2013.03.25	郑勇钧	职工持股会	78.95	3
	郑军	职工持股会	50	
	姚克勤	职工持股会	354.61	2.12

2013年4月28日，本次股权转让已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(16)第十四次股权转让(2014年11月)

2014年11月，农资集团召开股东会，审议通过公司部分股东转让公司股权。

本次股权转让的基本情况如下：

交易日期	出让方	受让方	转让数量(万股)	转让价格(元/股)
2013.05.31	郑军	职工持股会	440	2.3
2013.06.24			50	2.8
2013.09.23			8.92	3.2
2013.12.23			40	3.05
2014.01.31			200	2.39
2014.02.28			450	2.39
2014.03.26			49.81	3.1
2014.03.31			858.85	2.39
2014.06.24			107.39	2.85
2013.06.30	职工持股会	李盛梁	600	2.3
2014.06.30			697.28	2.39
			方建华	52.7

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

交易日期	出让方	受让方	转让数量(万股)	转让价格(元/股)
2013.06.30		王自强	138.75	2.39
		王春喜	5	2.8
		赵剑平	30	2.3
100			2.39	
2014.06.30		袁炳荣	10	2.39
		王春喜	20	2.39
		叶郁亭	20	2.39
		邵玉英	20	2.39
		林昌斌	20	2.39
		陈志浩	10	2.39
		戴红联	30	2.39
		马群	10	2.39
		蔡永正	10	2.39
		罗尧根	10	2.39

2014年11月11日，本次股权转让已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(17)第十五次股权转让(2015年6月)

2015年4月1日，农资集团召开股东会，审议通过公司部分股东转让公司股权。

本次股权转让的基本情况如下：

交易日期	出让方	受让方	转让数量(万股)	转让价格(元/股)
2014.12.31	吕亮	持股会	20.21	4.8
	持股会	李盛梁	84.54	2.87
		王自强	86.54	
		陈志浩	195.77	
		袁炳荣	15	
		王春喜	10	
		兴合创业	276.5	
	1449.15		1.85	

2015年6月1日，本次股权转让已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

记。

(18)第十六次股权转让(2015年6月)

2015年6月10日，农资集团召开股东会，审议通过股东职工持股会将其持有公司全部股权转让浙江泰安泰投资咨询合伙企业(有限合伙)(以下简称“泰安泰”)。

本次股权转让的基本情况如下：

2015年6月10日，职工持股会与泰安泰签订了《股权转让协议》。根据协议约定，职工持股会将持有的农资集团18523.45万股股权转让给泰安泰。

2015年6月18日，本次股权转让已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(19)公司分立，注册资本减少为35,090万元(2015年6月)

2015年3月6日，农资集团召开股东会，审议通过：1、公司存续分立为浙江农资集团有限公司和浙农控股集团有限公司(以下简称“浙农控股”)；分立后农资集团注册资本为3.509亿元，浙农控股注册资本为3亿元；2、公司以2014年12月31日为基准日，编制资产负债表及财产清单，并以此指定分立方案；公司分立前产生的债务由农资集团、浙农控股承担连带责任。

2015年6月26日，本次股权转让已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

本次股权变动完成后，农资集团的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
1	浙江省兴合集团公司	17,895.90	51
2	浙江泰安泰投资咨询合伙企业(有限合伙)	9986.0008	28.46
3	浙江兴合集团创业投资有限公司	930.298	2.65
4	王自强	491.7122	1.4
5	林昌斌	237.1453	0.68
6	袁炳荣	229.4329	0.65
7	方建华	385.1495	1.1
8	赵剑平	512.6762	1.46
9	叶郁亭	255.5134	0.73

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
10	王春喜	279.4676	0.8
11	邵玉英	246.1305	0.7
12	吕亮	97.3399	0.28
13	汪路平	1411.9621	4.02
14	罗尧根	105.1197	0.3
15	陈志浩	443.4893	1.26
16	蔡永正	111.8094	0.32
17	戴红联	122.293	0.35
18	马群	111.8352	0.32
19	李盛梁	1236.6773	3.52
合计		35,090.00	100

(20)第十七次股权转让(2015年9月)

2015年9月25日, 农资集团召开股东会, 审议通过兴合集团将其持有公司部分股权转让给浙农控股集团有限公司(以下简称“浙农控股”)。

本次股权转让的基本情况如下:

2015年9月28日, 兴合集团与浙农控股签订了《股权转让协议》。根据协议约定, 兴合集团将持有的农资集团 10,877.90 万股股权转让给浙农控股, 本次股权转让价为农资集团借壳上市时的资产置换价值。经双方协商一致, 浙农控股于 2015年12月31日前向兴合集团支付 3.44 亿元(农资集团截至 2015年6月30日经审计的账面净资产值), 剩余部分差价由浙农控股在农资集团借壳上市成功之日起三年内支付完毕。

截至 2015年12月28日, 浙农控股已向兴合集团支付 3.44 亿元。

2015年9月30日, 本次股权转让已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

(21)第十八次股权转让(2016年12月)

2016年12月20日, 农资集团召开股东会, 审议通过泰安泰将其持有公司部分股权转让给浙农控股。

本次股权转让的基本情况如下:

2016年12月27日, 泰安泰与浙农控股签订了《股权转让协议》。根据协

议约定，泰安泰将持有的农资集团 1968.34 万股股权按 7.5 元/股的价格转让给浙农控股，股权转让款为 14,762.58 万元。

2016 年 12 月 27 日，本次股权转让已在浙江省工商行政管理局办理变更登记。

本次股权变动完成后，农资集团的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
1	浙农控股集团有限公司	12,846.24	36.61
2	浙江泰安泰投资咨询合伙企业(有限合伙)	8,017.64	22.85
3	浙江省兴合集团有限责任公司	7,018.00	20
4	汪路平	1,411.96	4.02
5	李盛梁	1,236.68	3.52
6	兴合创业投资有限公司	930.3	2.65
7	赵剑平	512.68	1.46
8	王自强	491.71	1.4
9	陈志浩	443.49	1.26
10	方建华	385.15	1.1
11	王春喜	279.47	0.8
12	叶郁亭	255.57	0.73
13	邵玉英	246.13	0.7
14	林昌斌	237.15	0.68
15	袁炳荣	229.43	0.65
16	戴红联	122.29	0.35
17	马群	111.84	0.32
18	蔡永正	111.81	0.32
19	罗尧根	105.12	0.3
20	吕亮	97.34	0.28
合计		35,090	100

(22)浙农集团股份有限公司(以下简称“浙农股份”)的设立及集体资产产权情况

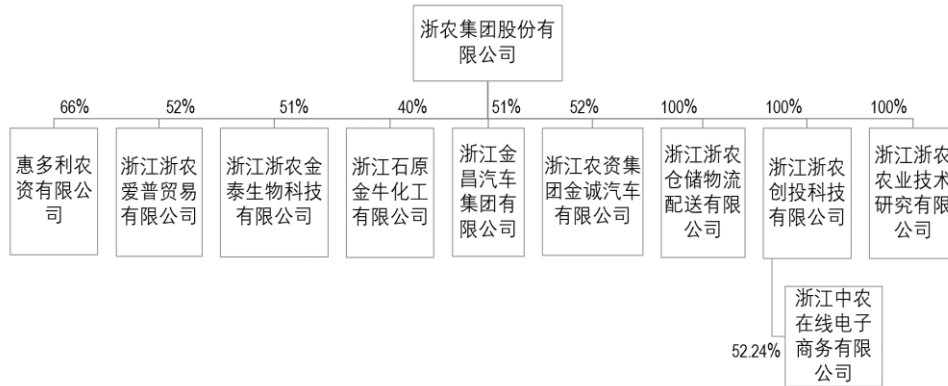
2016 年 12 月 30 日，农资集团召开股东会，全体股东一致同意公司由有限责任公司变更为股份有限公司。

2017年12月21日，浙农股份取得浙江省工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91330000717610818F的《营业执照》，企业名称变更为“浙农集团股份有限公司”。

至评估基准日，浙农股份股权结构未发生变化。

3.公司产权和经营管理结构:

(1)截至评估基准日，浙农集团股份有限公司的产权结构图如下:



其中，惠多利农资有限公司拥有25家二级控股子公司，20家三级控股子公司；

浙江浙农爱普贸易有限公司拥有8家二级控股子公司，1家三级控股子公司；

浙江浙农金泰生物科技有限公司拥有11家二级控股子公司，1家三级控股子公司；

浙江石原金牛化工有限公司拥有7家二级控股子公司；

浙江金昌汽车集团有限公司拥有42家二级控股子公司；

浙江农资集团金诚汽车有限公司拥有17家二级控股子公司，2家三级控股子公司；

浙江浙农创投科技有限公司拥有1家二级控股子公司浙江中农在线电子商务有限公司。

(2)截至评估基准日，浙农集团股份有限公司的经营管理结构如下:

浙农集团股份有限公司组织机构为股东会、董事会和监事会。股东按其持有股份的种类享有权利，承担义务。公司设董事会，其成员为9人，其中独立董事为3人，由股东大会选举产生。董事会设董事长一人，由董事会

以全体董事过半数选举产生。每届董事任期三年，可连选连任，董事在任期届满前，股东会不得无故解除其职务。

公司设监事会，其成员为 3 人，其中非职工代表 2 人，由股东大会选举产生；职工代表 1 人，由公司职工大会民主选举产生，并报登记机关备案。

4.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况(合并口径)如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年03月31日
流动资产	563,810.08	633,163.56	758,633.77	765,688.35
可供出售金融资产	45,793.58	45,783.23	55,214.78	0.00
长期股权投资	20,125.37	14,610.35	14,200.03	14,658.89
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	39,343.15
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	47,029.20
投资性房地产	1,312.31	1,222.07	2,782.26	2,745.16
固定资产	65,677.83	71,157.91	70,307.80	72,147.60
在建工程	1,805.90	1,515.91	4,396.07	2,646.08
无形资产	26,334.46	28,368.92	29,003.93	28,784.75
商誉	26,400.53	42,547.17	42,547.17	42,547.17
长期待摊费用	22,180.83	20,288.35	20,257.77	19,880.86
递延所得税资产	1,405.10	2,177.84	3,141.33	4,428.94
其他非流动资产	243.45	260.00	260.00	260.00
资产合计	775,089.44	861,095.31	1,000,744.92	1,040,160.15
流动负债	532,370.45	575,496.83	689,901.84	698,479.35
非流动负债	6,885.39	9,194.72	9,304.31	17,448.77
负债合计	539,255.83	584,691.55	699,206.15	715,928.11
所有者权益	235,833.61	276,403.76	301,538.76	324,232.04
少数股东权益	112,011.23	126,800.42	139,931.54	154,415.01
归属于母公司所有者权益	123,822.37	149,603.33	161,607.22	169,817.03

被评估单位近三年来的财务状况(单体口径)如下表:

金额单位: 人民币万元

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年03月31日
流动资产	62,969.07	91,646.88	89,585.46	87,338.89
可供出售金融资产	11,693.34	10,729.98	7,890.98	0.00
长期股权投资	47,925.37	56,962.47	62,921.47	63,421.47
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	7,759.69
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	6,042.37
固定资产	2,717.48	2,537.24	2,407.79	2,366.72
长期待摊费用	71.43	48.38	30.15	52.22
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	1,396.21
资产合计	125,376.69	161,924.96	162,835.85	168,377.57
流动负债	63,350.11	80,862.96	75,943.49	87,879.70
非流动负债	1,105.03	558.44	418.69	1,896.46
负债合计	64,455.14	81,421.40	76,362.18	89,776.16
所有者权益	60,921.55	80,503.56	86,473.68	78,601.41

被评估单位近三年的经营状况(合并口径)如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-3月
一、营业总收入	1,459,638.38	1,873,981.08	2,271,361.56	546,826.89
减: 营业成本	1,331,226.84	1,715,012.63	2,095,070.77	512,407.58
税金及附加	3,935.56	3,639.39	3,474.74	815.39
销售费用	45,360.74	55,748.72	64,164.13	13,418.44
管理费用	29,569.58	35,934.22	41,284.95	9,990.48
财务费用	8,884.15	12,025.36	15,385.51	3,071.62
资产减值损失	1,813.81	5,390.69	4,514.92	4,284.03
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	52.61
加: 公允价值变动 收益(损失以“-” 号填列)	61.54	9.29	-1.29	233.18
投资收益(损失以 “-”号填列)	7,554.69	8,693.40	8,539.37	3,503.09
资产处置收益(损 失以“-”号填列)	1,629.70	434.71	5,457.02	5,047.64
其他收益	0.00	4,553.53	6,489.23	788.43
二、营业利润(亏损 以“-”号填列)	48,093.63	59,921.00	67,950.88	12,359.08

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
加：营业外收入	7,815.21	989.92	1,120.33	153.82
减：营业外支出	1,436.94	554.78	271.29	20.31
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	54,471.90	60,356.14	68,799.92	12,492.59
减：所得税费用	12,240.26	13,378.89	14,923.40	3,494.78
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	42,231.64	46,977.25	53,876.53	8,997.81
少数股东损益	20,467.28	23,967.62	28,388.63	4,244.69
五、归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	21,764.36	23,009.63	25,487.90	4,753.12

被评估单位近三年的经营状况(单体口径)如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
一、营业总收入	8,551.81	21,628.28	62,649.53	13,132.08
减：营业成本	8,238.64	21,159.02	62,246.38	13,068.98
税金及附加	70.94	111.21	136.56	2.96
销售费用	14.47	30.85	102.88	11.46
管理费用	2,232.61	2,408.83	2,782.27	646.79
财务费用	-80.77	-3.76	175.26	29.50
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	59.74
投资收益(损失以“-”号填列)	20,338.02	21,048.47	21,022.37	961.83
资产处置收益(损失以“-”号填列)	1,572.99	334.94	0.00	0.00
其他收益	0.00	53.34	22.18	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	19,986.92	19,358.88	18,250.72	393.95
加：营业外收入	6.37	0.25	0.90	0.00
减：营业外支出	12.59	40.00	0.00	0.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	19,980.70	19,319.13	18,251.62	393.95

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	14.93
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	19,980.70	19,319.13	18,251.62	379.02

被评估单位评估基准日、2018 年度、2017 年度、2016 年度的会计报表均经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为交易双方，委托人拟发行股份购买被评估单位股权。

(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和国家法律、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

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产，为此需对该经济行为涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是浙农集团股份有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是被评估单位经审计后的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等，负债包括流动负债和非流动负债。合并口径的总资产账面价值为 1,040,160.15 万元，总负债账面价值为 715,928.11 万元，净资产账面价值为 324,232.04 万元，归属于母公司的净资产账面价值为 169,817.03 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：存货、房屋建筑物、投资性房地产、设备类资产、长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、无形资产等。主要资产的类型及特点如下：

1.存货

纳入评估范围的存货为原材料、在库周转材料、产成品和在途物资。原材料主要为生产相关的原料及辅料，包括石原 500 克/升氟啶胺悬浮剂、石原 100 克/升氰霜唑悬浮剂、石原 85.7%精吡氟禾草灵原药、羊栖菜、棕黄腐钾 60% 等。在库周转材料主要为螺丝、轴承等设备用零部件以及纸箱、瓶子等生产中使用的辅料。产成品主要为尿素、复合肥、钾肥、磷肥、农药、汽车整车、汽车配件、待售的摄像头、扬声器等，在途物资主要为百事达(印度)水溶性海藻肥和意大利水溶钙肥(1 升/桶)、石原 500 克/升氟啶胺悬浮剂等农药化肥。存货特点是品种多、存放分散于各子公司的仓库内。企业仓库宽敞，地面整洁。不同规格产品分区域堆放整齐、有序，仓库管理人员对产品保管情况熟悉程度较高。

2.房屋建筑物类资产

企业申报的房屋建筑物类资产主要为企业购买的商品房和企业自建办公用房和生产经营用的房屋建筑物。房屋建筑物类资产基本概况如下：

(1)房屋建筑物按用途分类

房屋建筑物按用途分为办公用商品房、工业生产建筑、辅助生产建筑。其中工业生产建筑有：车间、仓库等；辅助生产建筑有：门卫室、办公楼、配电室等其他辅助生产建筑。

(2)房屋建筑物结构特征

生产厂房主要为钢架结构，非生产用房屋建筑物多为框架、砖混结构。

(3)房屋建筑物分布及权属状况

纳入评估范围的房屋建筑物分别位于杭州、衢州、金华、上海、宁波、

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

丽水、济南、郑州、绍兴等地，除以下 22 项尚未办理房屋产权证外，其他房屋建筑物均已办理房屋所有权证或不动产权证，具体情况如下表：

序号	产权情况	权利人	所在城市	用途	坐落	面积(m ²)
1	无证	浙江农资集团临安惠多利有限公司	杭州	仓库	余杭区仓前街道灵源村	2,016.00
2	无证	浙江农资集团临安惠多利有限公司	杭州	办公	余杭区仓前街道灵源村	314.00
3	无证	浙江农资集团临安惠多利有限公司	杭州	仓库	於潜镇潜阳 422 号农资仓库	380.00
4	无证	安徽惠多利农业科技有 限公司	宿州	厂房	安徽省宿州市朱仙庄乡村工 业园二徐路大学城北 1000 米)	3,777.60
5	办理中	安徽惠多利农业科技有 限公司	宿州	厂房	安徽省宿州市朱仙庄乡村工 业园二徐路大学城北 1000 米)	3,642.04
6	办理中	安徽惠多利农业科技有 限公司	宿州	厂房	安徽省宿州市朱仙庄乡村工 业园二徐路大学城北 1000 米)	3,777.60
7	办理中	安徽惠多利农业科技有 限公司	宿州	办公	安徽省宿州市朱仙庄乡村工 业园二徐路大学城北 1000 米)	1,247.39
8	办理中	安徽惠多利农业科技有 限公司	宿州	食宿	安徽省宿州市朱仙庄乡村工 业园二徐路大学城北 1000 米)	1,312.90
9	温房权证滨 海镇字第 094699 号	徐福根	台州	仓库	温岭市滨海镇横河永安村	347.18
10	温房权证滨 海镇字第 094700 号	徐福根	台州	仓库	温岭市滨海镇横河永安村	257.34
11	温房权证滨 海镇字第 094701 号	徐福根	台州	仓库	温岭市滨海镇横河永安村	261.68
12	温房权证滨 海镇字第 094702 号	徐福根	台州	仓库	温岭市滨海镇横河永安村	142.05
13	温房权证滨 海镇字第 094703 号	徐福根	台州	仓库	温岭市滨海镇横河永安村	162.32
14	温房权证滨 海镇字第 094704 号	徐福根	台州	仓库	温岭市滨海镇横河永安村	127.37
15	办理中	宜兴金昌宝	宜兴	商业	宜兴市丁蜀镇 104 国道东侧	——

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

序号	产权情况	权利人	所在城市	用途	坐落	面积(m ²)
		顺汽车销售服务有限公司				
16	办理中	惠多利农资有限公司	台州	厂房	临海市大田街道横溪村	7,809.07
17	办理中	四川誉海融汇贸易有限公司	成都	商业金融业用地	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1288号1幢1单元18层1801号	154.89
18	办理中	四川誉海融汇贸易有限公司	成都	商业金融业用地	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1288号1幢1单元18层1802号	222.86
19	办理中	四川誉海融汇贸易有限公司	成都	商业金融业用地	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1288号1幢1单元18层1803号	191.81
20	办理中	四川誉海融汇贸易有限公司	成都	商业金融业用地	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1288号1幢1单元18层1804号	191.81
21	办理中	四川誉海融汇贸易有限公司	成都	商业金融业用地	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1288号1幢1单元18层1805号	248.43
22	办理中	四川誉海融汇贸易有限公司	成都	商业金融业用地	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1288号1幢1单元18层1806号	176.67

①序号 1-3, 浙江农资集团临安惠多利有限公司的 3 处房屋建筑物未取得房屋所有权证, 该等房屋建筑面积合计 2,710.00 平方米, 占浙农集团股份有限公司及其子公司正在使用的经营性房产 (自有房屋建筑物和租赁房产) 总面积的 0.39%;

②序号 4-8, 安徽惠多利农业科技有限公司位于安徽省宿州市朱仙庄乡村工业园二徐路大学城北 1000 米) 的 5 处房屋建筑物, 根据当地政府出具的证明, 该处土地使用权及其上所建厂房系安徽惠多利农业科技有限公司所有, 目前土地证、房产证等相关权属事宜正在办理中;

③序号 9-14, 位于温岭市滨海镇横河永安村的 6 处房屋建筑物的证载所有权人为徐福根, 共有人为颜云芳, 根据徐福根、颜云芳与台州浙农惠多利

农资有限公司（曾用名：浙江农资台州有限公司）于 2002 年 3 月 6 日签订的《房地产转让协议书》并经温岭市公证处公证，上述 6 处房屋建筑物连同土地使用权已转让至台州浙农惠多利农资有限公司所有；

④序号 15，宜兴金昌宝顺汽车销售服务有限公司位于宜兴市丁蜀镇 104 国道东侧的房屋建筑物，为评估基准日已建设完成并转为固定资产的宝马 4S 店，该房屋建筑物所在土地已取得土地使用权证及建设相关的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，截止至评估报告出具日房产证正在办理中；

⑤序号 16，惠多利农资有限公司位于临海市大田街道横溪村的房屋建筑物，根据浙江省临海市人民法院（2011）台临商破字第 2-5-2 号民事裁定书，因台州市宝光金属制管有限公司破产清算事宜，涉及临海市房产证大田镇字第 122642 号（建筑面积 7809.07 平方米）为惠多利农资有限公司所有；

⑥截至评估报告出具日，序号 17-22 已办妥证号为川(2019)成都市不动产权第 0272260、0272255、0272248、0272247、0272258、0272235 号的不动产权证，证载权利人为四川誉海融汇贸易有限公司。

3.设备类资产

(1)机器设备

机器设备主要购置于 2004 年至 2019 年，主要为企业正常生产运营、研发所需设备，包括各类复合肥生产线、干燥机、环保设备、起重机、除尘器、液相色谱仪、三重四级杆质谱仪、X 射线衍射仪、全自动高压系统制备液相及多功能流化床等。其他设备主要有拉丝灌封机、制粒机、压片机、离心机、真空泵、分析天秤、温控箱、干燥箱、实验家具、广安佳加工设备、科佳分装流水线、产品追溯系统、配电设施、废气净化设备、福气多分装流水线、2T 货运电梯、精稳杀得加工设备、平底水箱 20 千升、粉碎泵及控制箱、举升机、烤漆房、扒胎机、点焊机、介子机、四轮定位机、空气压缩机、清洗机、燃油抽吸设备、检测设备、钣金设备、模具、电梯、洗车机、四轮定位仪、电焊机、举升机、中央集尘器、大梁校正仪等，主要分布在被评估单位及子公司位于各地的办公和生产经营场所内，截至评估基准日，设备使用状态良好。

(2)运输设备

车辆主要购置于 2006 年至 2019 年，包括宝马 730Li 轿车、别克旅行车、哈弗多用途乘用车、别克旅行车、桑塔纳轿车、大众牌轿车、五菱货车、江铃箱式运输车、宝马汽车，丰田汽车，别克商务车，奥迪汽车，五菱汽车、宝马 BM7200DL、丰田 GTM7240、别克 SGM6530ATA、凯迪拉克 SGM6480NAA1、三菱 GMC6473A、广州本田、五菱多用途乘用车、东风、北京现代、江铃轻型厢式货车、客户试驾车、客户代步车、售后维修车及公司公务车、宝马越野车、宝马 MINI COOPER、别克英朗、大众 POLO、宝马 X6 等车辆。主要用于企业办公，总体车况良好，车辆检验均在有效期内。

(3)电子设备

电子设备主要包括各型号电脑、打印机、传真机、电视机、冰箱、空调等办公设备，主要分布在被评估单位及子公司位于各地的办公和生产经营场所内。截至评估基准日，设备使用状态良好。

4.在建工程

纳入评估范围的在建工程主要为：浙江金昌汽车集团有限公司的在建 4S 店，截至目前主体已完工 80%，预计完工日期为 2019 年 12 月；浙江浙农现代农业仓储服务中心，目前在建工程均在建设中。

5.投资性房地产

纳入评估范围的主要投资性房地产情况如下：

序号	房屋名称	房产证号	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	房产证载权利人
1	杭州经济技术开发区 3 号大街 51 号	杭房权证经更字第 08010364 号-08010369 号	钢混	2008 年	4,371.60	浙江石原金牛农药有限公司
2	展厅	杭房权证拱字第 13524274 号	钢	2005 年 6 月	3,237.81	浙江农资集团金诚汽车有限公司
3	沈半路 316-320 号 1 幢	杭房权证拱更字第 11077757 号	砖混	2001-01-01	977.52	浙江金昌汽车集团有限公司
4	沈半路 316-320 号 4 幢	杭房权证拱更字第 11077760 号	砖混	2001-01-01	5,840.11	浙江金昌汽车集团有限公司

截至评估基准日，上述投资性房地产尚在租赁合同期内，总体质量良好，

内部设施完善，使用正常，所具备的功能技术指标，均满足既定的使用要求。

6.长期股权投资

(1)控股长期股权投资

控股长期股权投资为合并范围内的控股子公司 9 项，概况如下表所示：

序号	股权投资单位名称	股权比例 (%)	投资金额	账面金额	经营情况
1	惠多利农资有限公司	66.00%	128,232,207.98	128,232,207.98	正常经营
2	浙江浙农爱普贸易有限公司	52.00%	164,887,327.11	164,887,327.11	正常经营
3	浙江浙农金泰生物科技有限公司	51.00%	19,473,178.89	19,473,178.89	正常经营
4	浙江石原金牛化工有限公司	40.00%	23,872,198.40	23,872,198.40	正常经营
5	浙江金昌汽车集团有限公司	51.00%	231,962,325.00	231,962,325.00	正常经营
6	浙江农资集团金诚汽车有限公司	52.00%	30,787,481.87	30,787,481.87	正常经营
7	浙江浙农仓储物流配送有限公司	100.00%	20,000,000.00	20,000,000.00	正常经营
8	浙江浙农创投科技有限公司	100.00%	10,000,000.00	10,000,000.00	正常经营
9	浙江浙农农业技术研究有限公司	100.00%	5,000,000.00	5,000,000.00	正常经营

其中：惠多利农资有限公司拥有 45 家控股子公司；
浙江浙农爱普贸易有限公司拥有 9 家控股子公司；
浙江浙农金泰生物科技有限公司拥有 12 家控股子公司；
浙江石原金牛化工有限公司拥有 7 家控股子公司；
浙江金昌汽车集团有限公司拥有 42 家控股子公司；
浙江农资集团金诚汽车有限公司拥有 19 家控股子公司；
浙江浙农创投科技有限公司拥有 1 家控股子公司浙江中农在线电子商务有限公司。

(2)非控股长期股权投资

评估范围内的非控股长期股权投资有 9 项，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	直接投资单位	持股比例 (%)	投资金额	账面金额
1	扬中市威金斯肥业有限公司	惠多利农资有限公司	40.00%	4,800,000.00	4,489,579.51
2	浙江农资集团投资发展有限公司	惠多利农资有限公司	10.00%	40,000,000.00	49,175,282.39
3	衢州绿色产业集聚区惠多利小额贷款有限公司	惠多利农资有限公司	22.50%	22,500,000.00	29,295,325.80

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

序号	被投资单位名称	直接投资单位	持股比例(%)	投资金额	账面金额
4	衢州绿色产业集聚区惠多利小额贷款有限公司	衢州市惠多利农资连锁有限公司	10.00%	10,000,000.00	
5	广西富岛农业生产资料有限公司	惠多利农资有限公司	49.00%	10,502,478.41	12,491,924.67
6	衢州市衢江区农合联农资有限公司	衢州市惠多利农资连锁有限公司	40.00%	400,000.00	291,375.50
7	浙江农资集团投资发展有限公司	浙江浙农爱普贸易有限公司	10.00%	40,000,000.00	49,486,147.90
8	农飞客(江西)农业科技有限公司	江西金惠利农资有限公司	49.00%	294,000.00	71,435.11
9	浙江农飞客农业科技有限公司	浙江浙农金泰生物科技有限公司、浙江浙农植保专业合作社联合社	49.00%	1,470,000.00	1,287,866.91

注：上述持股比例指直接投资单位持有被投资单位的持股比例。

7.无形资产

企业申报的无形资产包括土地使用权、商标、软件著作权、域名及其他无形资产。

(1)无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 63 宗，分别位于杭州、衢州、金华、上海、宁波、丽水、满洲里、嘉兴、宜兴、长沙、南昌等地，用途有工业、住宅、仓储、商业、办公等，除以下 6 项尚未办理国有土地使用权证外，其他土地均已办理土地使用权证或不动产权证，具体情况如下表：

序号	产权状况	权利人	所在城市	取得方式	用途	座落	用地面积(m ²)
1	无证	长兴惠多利农资连锁有限公司	湖州	划拨	仓储	雉城环城南路 467 号	2256.04
2	无证	浙江惠多利肥料科技有限公司	衢州	出让	工业	龙游县东华街道城南工业区兴业大道 16 号	13573.00
3	无证	惠多利农资有限公司	台州	出让	/	临海市大田街道横溪村	11158.79
4	办理中	安徽惠多利农业科技有限公司	宿州	出让	商用	安徽省宿州市朱仙庄乡村工业园二徐路大学城北 1000 米)	10000.00

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

序号	产权状况	权利人	所在城市	取得方式	用途	座落	用地面积 (m ²)
		司					
5	办理中	安徽惠多利农业科技有限公司	宿州	出让	商用	安徽省宿州市朱仙庄乡村工业园二徐路大学城北 1000 米)	11034.00
6	办理中	安徽惠多利农业科技有限公司	宿州	出让	商用	安徽省宿州市朱仙庄乡村工业园二徐路大学城北 1000 米)	11797.00

①序号 1，长兴惠多利农资连锁有限公司土地使用权证无法办理过户，因该宗土地已纳入拆迁规划，该等土地面积 2,256.04 平方米，占标的公司及其子公司使用土地总面积的 0.48%。根据长兴县国土资源局出具的不动产登记查询证明，该处土地及其上房屋建筑物无查封及抵押；

②截至评估报告出具日，序号 2 已办妥证号为浙(2019)龙游不动产权第 0005825 号不动产权证，证载面积为 25,573.00 平方米，证载权利人为浙江惠多利肥料科技有限公司和浙江省农业科学院，为共同共有，其中，浙江惠多利肥料科技有限公司实际持有 13,573.00 平方米，浙江省农业科学院实际持有 12,000.00 平方米。持证人为浙江惠多利肥料科技有限公司。同时，共有产权人根据各自持有的面积将不动产权证进行变更，变更后的产权人分别浙江惠多利肥料科技有限公司和浙江省农业科学院，目前产权变更还正在办理中；

③序号 3，惠多利农资有限公司土地使用权，根据浙江省临海市人民法院（2011）台临商破字第 2-5-2 号民事裁定书，因台州市宝光金属制管有限公司破产清算事宜，涉及宗地号为 613 号的土地使用权（临国田用 2006 第 0008 号，出让面积 11,158.79 平方米）为惠多利农资有限公司所有；

④序号 4-6，安徽惠多利农业科技有限公司土地使用权，根据当地政府出具的证明，该土地使用权及其上所建厂房系安徽惠多利农业科技有限公司所有，目前土地证、房产证等相关权属事宜正在办理中。

(2)无形资产——商标

截至评估基准日，被评估单位及其子公司共拥有注册商标 67 项，均为账外无形资产，注册人为惠多利农资有限公司及其子公司。

(3)无形资产——软件著作权

截至评估基准日，被评估单位及其子公司共拥有软件著作权 8 项，为中农在线新型庄稼医院管理平台 V1.0 等。

(4)无形资产——域名

截至评估基准日，被评估单位及其子公司共拥有域名 3 项，注册人均均为浙江中农在线电子商务有限公司。

(5)无形资产——其他无形资产

截至评估基准日，被评估单位及其子公司共拥有的其他无形资为软件，包括帆软报表软件、NC 软件、安达信源软件、ERP 汽车运营管理系统、用友汽车信息科技软件、ERP 软件、启擎售后系统、DMS 系统软件、爱信诺企业管理软件等，截至评估基准日，软件均正常使用。

8.其他权益工具投资

评估基准日，其他权益工具投资概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	直接投资单位	投资比例(单位：%)
1	中农化工有限责任公司	浙农集团股份有限公司	3.13%
2	上海华东化肥联合有限公司	浙农集团股份有限公司	3.33%
3	中农集团控股股份有限公司	浙农集团股份有限公司	1.42%
4	中海石油化学股份有限公司	浙农集团股份有限公司	0.54%
5	平湖市新埭镇建丰农场	惠多利农资有限公司	
6	衢州市衢江区双杨家庭农场	惠多利农资有限公司	
7	绍兴市上虞区惠多利农资有限公司	惠多利农资有限公司	40.00%
8	嵊州市灵峰香榧专业合作社	惠多利农资有限公司	3.33%
9	三门惠多利农资有限公司	惠多利农资有限公司	10.00%
10	灵谷化工集团有限公司	惠多利农资有限公司	6.26%
11	临安市横畈竹笋专业合作社	惠多利农资有限公司	4.24%
12	临安岛石林丰山核桃专业合作社	惠多利农资有限公司	4.00%
13	金华市粮丰植保专业合作社	惠多利农资有限公司	40.00%
14	杭州临安农合联农业投资发展有限公司	惠多利农资有限公司	5.17%
15	龙游多狸山果蔬专业合作社	惠多利农资有限公司	
16	河南骏化发展股份有限公司	浙江浙农爱普贸易有限公司	1.42%
17	安徽盐湖辉隆南方贸易有限公司	浙江浙农爱普贸易有限公司	9.00%

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

序号	被投资单位名称	直接投资单位	投资比例(单位：%)
18	天源农化国际有限公司	浙江浙农爱普贸易有限公司	10.00%
19	桐乡市龙翔农机粮油专业合作社	浙江浙农金泰生物科技有限公司	5.00%
20	平湖农飞客农业科技有限公司	浙江浙农金泰生物科技有限公司	10.00%
21	中农立华生物科技股份有限公司	浙江浙农金泰生物科技有限公司	384 万股

9.其他非流动金融资产

评估基准日，其他非流动金融资产概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	直接投资单位	投资比例(单位：%)
1	广发银行股份有限公司	浙农集团股份有限公司	0.03%
2	浙江华睿海越现代服务业创业投资有限公司	浙农集团股份有限公司	2.94%
3	连云港中科黄海创业投资有限公司	浙农集团股份有限公司	7.85%
4	诸暨华越投资有限公司	浙农集团股份有限公司	2.94%
5	浙江浙农农业科技有限公司	惠多利农资有限公司、浙江浙农爱普贸易有限公司	15.00%
6	绍兴市上虞大通小额贷款股份有限公司	惠多利农资有限公司	5.23%
7	龙游浙农家居建材市场开发有限公司	惠多利农资有限公司	10.00%
8	龙游华都房地产开发有限公司	惠多利农资有限公司、浙江浙农爱普贸易有限公司	30.00%
9	嘉善天品果蔬专业合作社	惠多利农资有限公司	20.00%
10	杭州浙农鑫科创业投资合伙企业(有限合伙)	惠多利农资有限公司、浙江浙农爱普贸易有限公司	18.00%
11	杭州浙农鑫翔创业投资合伙企业(有限合伙)	惠多利农资有限公司、浙江浙农爱普贸易有限公司	20.00%
12	济宁华都房地产开发有限公司	浙江浙农爱普贸易有限公司	20.00%
13	北京赛富弘元投资中心(有限合伙)	浙江浙农爱普贸易有限公司	1.26%
14	嘉兴市绿江葡萄专业合作社	惠多利农资有限公司	9.09%
15	浙江兴合小额贷款有限公司	浙江农资集团金诚汽车有限公司	10.00%

10.长期待摊费用

评估基准日长期待摊费用核算内容为 4S 店装修及改扩建费用、场地租赁费用等。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2019年3月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《浙江华通医药股份有限公司第三届董事会第二十会议决议公告》；
- 2.资产评估委托合同。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 2.《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六次会议通过修正)；
- 3.《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；
- 4.《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)；
- 5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；
- 6.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会

大会常务委员会第十一次会议通过);

7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);

8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

9. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

12. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

14. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13号);

15. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第六四十五号第三次修订);

16. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);

17. 《上市公司重大资产重组办法》(证监会令第73号,证监会令第127号修改);

18. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协[2017]35号);

8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);

- 9.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 10.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 15.《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。

(四)权属依据

- 1.国有土地使用证;
- 2.房屋所有权证或者不动产权证书;
- 3.商标注册证;
- 4.著作权(版权)相关权属证明;
- 5.机动车行驶证;
- 6.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
- 2.《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,自2013年5月1日起施行);
- 3.《中华人民共和国海关进出口税则》;
- 4.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 5.房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额;
- 6.房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准;
- 7.国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准;
- 8.行业及地方工程造价信息;
- 9.《机电产品报价手册》(2019年);
- 10.企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
- 11.企业提供的相关工程预决算资料;
- 12.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

- 13.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 14.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 15.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 16.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 17.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 18.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 19.《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);
- 20.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号);
- 21.Wind 资讯金融终端;
- 22.彭博金融信息服务终端;
- 23.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 6.立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。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。

本次评估选用的评估方法为：收益法和市场法。评估方法选择采用理由如下：

浙农集团股份有限公司从事农资、汽车的商贸流通与综合服务，经过多年的经营，已建立了非常完善的贸易流通渠道和经验丰富的管理团队，同时，已与多家国内外知名公司建立了良好的、长期的合作关系。这些因素使企业近年来保持良好的收益情况，拥有稳定现金流。由于其盈利模式成熟、稳定，资产配置合理，经营水平良好，盈利能力较强，预计能持续获得稳定现金流入，且收益和风险可以合理量化。

此外，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比上市公司或者可比交易案例。经过甄别、筛选，评估人员在中国证券交易市场上发现有足够数量的与其相同或者相似的参考企业，并且能够收集到与评估相关的信息资料。故本次适宜采用市场法进行评估。

另一方面，用于经营必需的厂房土地、机器设备等仅体现企业的部分账面资产；而由于企业的市场知名度、经验丰富的管理团队及以市场为导向的发展机制无法通过资产基础法反映。因此，对于从资产的再取得途径考虑的资产基础法来说，很难合理、完整体现企业的价值。

其中，对于子公司浙江石原金牛化工有限公司，由于是日本石原产业株式会社与浙江农资集团有限公司合资组建，在合资协议中，明确约定了合作时间。对于有限年期企业，在市场上难以收集到可比交易案例或可比上市公司，该公司不适于采用市场法进行评估。故采用收益法和资产基础法进行评估。

(一) 收益法

1. 收益法具体方法和模型的选择

(1)收益法模型

浙农集团股份有限公司拥有对下属各子公司的管理权限，负责自上而下的管理体系，保证集团内部从资金、生产到销售的高效衔接；同时，浙农集团股份有限公司拥有下属各子公司的控制权，并且浙农集团股份有限公司内有大量的内部交易，故本次评估采用合并口径下收益法对浙农集团股份有限公司的股东全部权益价值进行预测。

本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现法。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和非正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的长期股权投资价值

股东全部权益价值(含少数股东权益)=企业整体价值-有息负债

股东全部权益价值=股东全部权益价值(含少数股东权益)-少数股东权益

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，主要为短期借款等。

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

$$P = \sum_{i=1}^n F_i(1+r)^{-i} + F_{n+1}/r(1+r)^{-n}$$

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值。

F_i ——企业未来第*i*年预期自由现金流量。

F_{n+1} ——永续期预期自由现金流量。

r ——折现率。

i ——收益期计算年。

n ——预测期。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+其他

(2)预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，本次评估按照惯例采用分段法对企业的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期间的现金流和明确的预测期之后的现金流，预测期预测到企业生产经营稳定年度。本次确定预测期为五年一期，预测至2024年，并预计在2025年及以后年度企业进入稳定期。

(3)收益期限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

其中，对于子公司浙江石原金牛化工有限公司，日本石原产业株式会社与农资集团于2004年12月10日签署合资协议，合资协议中就合同期限，知识产权、各方职责等各方面做了详细约定。其中，“合资期限为从合资公司成立日期起持续20年，各方应在合资期限届满之前至少1年协商合资期限的延期问题。如任何一方不同意延长合资期限，则合营公司应自合资期限届满之日终止。”2005年11月28日，公司完成了工商变更登记，并以该时点作为合资公司成立日，营业期限至2025年11月27日。另外，在合资协议中，明确约定了浙江石原金牛化工有限公司主要销售产品的技术、专利、商标的使用权限及时间。“自合营公司终止或石原产业退出合营公司之日起，合营公司、浙江农资、自然人股东及任何相关方均不得继续占用或/和使用“石原”或“ISA”等字样或由石原产业提供的各类知识产权和秘密信息，包括但不限于：商标、专有技术、商业秘密等。”即合资期满后，浙江石原金牛化工有限公司将无法销售现阶段销售的主要产品。因此本次评估收益期暨预测期至合作期满。

(4)净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

(5)终值的确定

收益期为永续，终值公式如下：

终值=永续期年预期自由现金流/折现率

永续期年预期自由现金流量流按预测末年现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年不在预测期末的规模上再扩大的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

(6)折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式：

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

式中，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：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

式中， r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(7)溢余资产价值的确定

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。被评估单位的溢余资产为溢余现金，本次评

估采用成本法进行评估。

(8)非经营性资产、负债价值

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。被评估单位的非经营性资产包括交易性金融资产、理财产品、待抵扣进项税、应收内部往来款、预付关税增值税、非生产经营用的固定资产和无形资产、预付土地款项和递延所得税资产；非经营性负债为应付股利、应付利息、应付往来款、递延所得税负债、递延收益、长期应付款及其他流动负债。

(9)单独评估的长期股权投资

单独评估的长期股权投资为被评估单位持有的非控股长期投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产和基准日后已注销的控股子公司。其主要采用的评估方法为：对于有稳定收益的非控股长期股权投资，按照每年的分红折现确认评估值；对于没有稳定收益的，按照评估基准日的所有者权益(未经审计，由被投资单位提供)和持股比例确认评估值；基准日后已注销的控股子公司以资产基础法确定评估值。

(10)少数股东权益

对各一级子公司分别进行收益法测算，计算出各一级子公司的少数股东损益，然后在计算各一级子公司并入到母公司的少数股东损益，将上述少数股东损益相加确认合并口径的少数股东损益，分别对各年少数股东损益和净利润进行折现并相比，从而获得少数股东权益比率。最后根据经营性资产价值与有息负债的差额乘以少数股东权益比率确定少数股东权益。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务为短期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二)市场法

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。上市公司比较法和交易案例比较法，两种方法的共同特点是均需要使用相应的价值比率(乘数)进行对比，并最终以此为基础评估出被评估单位的价值。

被评估单位所处行业为农资流通、汽车贸易行业，其主要市场位于中国。市场上与被评估单位在主营业务、主要市场和业务规模上可比的交易案例并不多，无法达到市场法评估所需的完整资料和信息要求，故本次评估不适合采用交易案例比较法。

相较而言，主营业务为农资业务和汽车贸易业务的上市公司信息披露较充分且有规律，能够满足上市公司比较法的信息要求。故本次评估适合选用上市公司比较法。

上市公司比较法的公式及基本步骤具体如下：

股东全部权益价值=(可比上市公司调整后企业价值倍数 $EV/EBITDA$ × 被评估单位预测 $EBITDA$ -付息负债) × (1-流通性折扣)-少数股东权益 + 溢余资金+非经营性资产负债+未纳入合并范围的长期股权投资价值

1.选择可比上市公司

(1)选择资本市场

在明确被评估单位的基本情况(包括评估对象及其相关权益状况，如企业性质、资本规模、业务范围、营业规模、市场份额、成长潜力等)和国内该行业的发展状况下，选择中国证券市场作为选择可比上市公司的资本市场。

(2)选择准可比上市公司

在明确资本市场后，选择与被评估单位属于同一行业、从事相同或相似的业务、主营业务所在地区相同或接近的可比上市公司作为准可比上市公司。

(3)选择可比上市公司

对可比上市公司的具体情况进行详细的研究分析，包括主要经营业务范围、主要目标市场、业务结构、经营模式、公司规模、盈利能力、所处经营阶段等方面。通过对这些准可比上市公司的业务情况和财务情况的分析比较，选取具有可比性的上市公司。

2.分析调整业务、财务数据和信息

对所选择的可比上市公司的业务和财务情况与被评估单位的情况进行比较、分析，并做必要的调整。首先收集可比上市公司的各项信息，如上市公司公告、行业统计数据、研究机构的研究报告等。对上述从公开渠道获得的市场、业务、财务信息进行分析、调整，以使参考企业的财务信息尽可能准

确及客观，使其与被评估单位的财务信息具有可比性。

3.选择、计算、调整价值比率

在对可比上市公司的业务和财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率，并根据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

4.运用价值比率

在计算并调整可比上市公司的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。

5.其他因素调整

其他因素调整包括非经营性资产价值、少数股东权益、货币资金和付息债务等的调整。

(三)对于长期股权投资-浙江石原金牛化工有限公司及其子公司采用的资产基础法，评估方法描述如下：

1.流动资产

(1)货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

(2)应收票据，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值作为评估值。

(3)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(5)外购原材料、在库周转材料、在途物资，根据清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。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据技术鉴定结果和有关凭证，通过分析计算，扣除相应贬值额(保留变现净值)后，确定评估值。

(6)产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(7)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2.长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

3.投资性房地产

根据评估对象、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，本次对于投资性房地产采用收益法。

收益法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益法进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费

用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。

收益法计算公式如下：

$$P = \frac{A}{(r-s)} \times \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：P：表示房地产价值；

A：表示单位期间净收益；

r：表示单位期间资本化率；

s：表示单位期间租金递增率；

n：表示剩余收益期限。

4.设备类固定资产

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

①机器设备

对价值较大设备的重置全价，主要由不含税设备购置价(非标设备现行价格)、运杂费、设备基础费、安装工程费、建设工程前期及其他费用及资金成本等构成。

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税额。

对于价值量较小、不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣，设备重置全价计算公式如下：

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税额

A.设备购置费

国产机器设备主要通过向生产厂家或代理商询价、或参照《2019年机电产品报价目录》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少

数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

B.运杂费的确定

设备运杂费指出厂地点或调拨地点运至安装现场所发生的一切费用，包括运输费、包装费、装卸费、采购保管费和供销部门手续费。对于有实际运费依据的，按照实际确认。如供货条件约定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

C.设备基础费的确定

设备基础费统一在厂房及构筑物中评估，设备评估时不再计取。

D.设备安装调试费的确定

设备安装调试费率，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定；对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

E.前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

F.设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

②运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

③电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

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

(2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①对于通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于电子设备、空调设备等小型设备

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

(3)评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

5.房屋建筑物类资产

对房屋建(构)筑物主要采用成本法进行评估。成本法公式如下：

$$(1)\text{房屋建(构)筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

(2)重置全价的确定

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量,按现行工程预算定额、综合费率,分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于一般性建(构)筑物,按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价,该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况,对单方造价进行相应的调整,从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

④可抵扣增值税

根据相关文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产,计算出可抵扣的增值税。

(3)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、

房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以委估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(4)评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

6.在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1)主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

(2)未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则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价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

(3)纯待摊费用

对于纯待摊费用，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后账面价值作为评估值，否则评估为零。

7.土地使用权

根据现场勘查情况，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待估宗地与在评估基准日近期有过交易的类似土地交易

案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

8.递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，评估人员结合相关往来科目坏账准备、政府补助金额等以及评估基准日被评估单位适用的所得税率，核实了递延所得税资产的计算过程。本次评估以核实后的账面值作为评估值。

9.负债

被评估单位的负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2019 年 4 月 26 日至 2019 年 9 月 10 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2019 年 4 月 26 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估方案。

(二)前期准备

1.拟定评估方案

2.组建评估团队

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单

位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于 2019 年 5 月 5 日至 2019 年 6 月 28 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、投资性房地产、土地使用权、设备等产权证明文件资料进行抽查验证，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

- 1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3.假设评估基准日后，与被评估单位及各子公司相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化；
- 4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.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、方式与目前保持一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
- 4.假设被评估单位无形资产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人包括专利技术、非专利技术、商标在内的任何受国家法律依法保护的权益；
- 5.假设被评估单位及子公司的经营资质到期后能够顺利如期续展；
- 6.假设被评估单位目前所经营的汽车品牌的区域经销权可以永续经营；
- 7.假设被评估单位经营场地租用到期后可以在同等市场条件下续租；
- 8.假设被评估单位在评估基准日后股权结构保持目前的结构水平；
- 9.假设被评估单位其他权益工具投资中的金华市粮丰植保专业合作社、

临安岛石林丰山核桃专业合作社(方林山)、临安市横畈竹笋专业合作社、龙游多狸山果蔬专业合作社、平湖市新埭镇建丰农场、衢州市衢江区双杨家庭农场、绍兴市上虞区惠多利农资有限公司、嵊州市灵峰香榧专业合作社、嘉兴市绿江葡萄专业合作社固定分红依据投资协议不变；

10.被评估单位化肥淡季补贴收入是各地政府为了满足化肥需求，要求进行化肥淡季储备，从而按照各年的贷款利息率、化肥平均单价、储备量给予的补贴，本次假设以后各年度补贴政策不变；

11.长期股权投资-浙江石原金牛化工有限公司是日本石原产业株式会社与浙农集团股份有限公司合资组建，在合资协议中，明确约定了合作时间，因此评估预测期至合作期满；

12.长期股权投资-浙江石原金牛化工有限公司，本次评估假设合作期满后，公司将无法持续经营，对于所涉及需处置厂房及相应设备，评估人员按照市场价值考虑公司拥有的设备、厂房及土地等资产价值，但不考虑交易过程中所涉及的相应税费；

13.评估人员未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，通过实地勘查作出的判断。对评估范围内资产的现场勘查仅限于外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。除特别说明外，本报告以评估范围内资产内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)收益法评估结果

浙农集团股份有限公司评估基准日合并口径的总资产账面价值为1,040,160.15万元；总负债账面价值为715,928.11万元；净资产账面价值为324,232.04万元，归属于母公司的净资产账面价值为169,817.03万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 266,722.45 万元，增值额为 96,905.42 万元，增值率为 57.06%。

(二)市场法评估结果

市场法评估后的股东全部权益价值为 331,632.43 万元，增值额为 161,815.39 万元，增值率为 95.29%。

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 266,722.45 万元，市场法评估后的股东全部权益价值为 331,632.43 万元，两者相差 64,909.98 万元，差异率为 24.34%。

本次评估采用收益法评估结果，具体理由如下：

浙农集团股份有限公司从事农资、汽车的商贸流通与综合服务，账面资产仅反映了企业的有形资产和部分可确指的无形资产净额，与主营业务相关的优秀的运营团队、渗透企业文化的创新战略方针以及全方位自动化的高质量监管体系等无形资产或资源并未在其会计报表中体现，账面资产无法全面反映影响企业未来盈利能力的关键要素，故收益法和市场法均有增值。

收益法评估主要是从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，是从企业的未来获利能力角度考虑，并受企业未来现金流、经营状况、资产质量风险应对能力等因素的影响。企业综合盈利能力较强，能带来稳定的现金流增长。截止评估基准日，现金流良好，若未来经营范围及经营模式未产生重大变化，企业利益能持续获得。且经评估人员了解和分析，企业未来的收益能够合理的预测，对应的风险也可以客观地进行估计，即未来收益和风险都能够合理的予以量化。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、客户资源、内控管理、核心技术、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对股东全部权益价值的影响。收益法中预测的主要参数与基于评估假设推断出的情形一致，评估程序实施充分，对未来收益的预测有比较充分、合理的依据，对细分行业、细分市场的

历史、现状及未来进行了严谨分析，预测符合市场规律。因此收益法评估结果能够很好地反映企业的预期盈利能力，体现出企业的股东权益价值。而市场法则需要在选择可比上市公司的基础上，对比分析被评估单位与可比上市公司的财务数据，并进行必要的调整，与收益法所采用的被评估单位自身信息相比，市场法采用的上市公司比较法，受市场公开信息限制，对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响交易价格的因素。鉴于本次评估的目的，考虑到在理性投资者眼中的股权价值是基于未来给投资者的预期现金流回报来估算的，投资者更看重的是被评估单位未来的经营状况和获利能力，故选用收益法评估结果更为合理。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论选用收益法评估结果，即：浙农集团股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 266,722.45 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。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专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(三)本次评估利用了立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(四)2015年6月30日,原浙江农资集团有限公司通过派生分立的方式分立为浙江农资集团有限公司(分立存续公司,被评估单位,今已更名为“浙农集团股份有限公司”)和浙江浙农控股集团有限公司(分立新设公司,今已更名为“浙农控股集团有限公司”)。同时将房屋建筑物-浙江农资大厦的1、2、3、4、8、9、18、20层及裙楼分立给浙农控股集团有限公司,财务上已经进行了分立,但是产权人还是浙江农资集团有限公司(浙农集团股份有限公司原名),目前产权正在变更中。

(五)2019年4月,长期股权投资——江西兴农金牛化工有限公司开始注销程序,并于4月将账面所有资产及负债处置,目前注销程序仍在进行中。本次按照江西兴农金牛化工有限公司的处置款确认评估值。

截止至评估基准日,浙江浙农金泰生物科技有限公司持有非控股长期股权投资浙江农飞客农业科技有限公司49%的股权,2019年4月,浙江浙农金泰生物科技有限公司转让其持有的30%股权,转让后的持股比例为19%。

(六)截至评估基准日,被评估单位房屋建筑物产权瑕疵情况如下:

序号	产权情况	权利人	所在城市	用途	坐落	面积(m ²)
1	无证	浙江农资集团临安惠多利有限公司	杭州	仓库	余杭区仓前街道灵源村	2,016.00
2	无证	浙江农资集团临安惠多利有限公司	杭州	办公	余杭区仓前街道灵源村	314.00
3	无证	浙江农资集团临安惠多利有限公司	杭州	仓库	於潜镇潜阳422号农资仓库	380.00
4	无证	安徽惠多利农业科技有限公司	宿州	厂房	安徽省宿州市朱仙庄乡村工业园二徐路大学城北1000米)	3,777.60
5	办理中	安徽惠多利农业科技有限公司	宿州	厂房	安徽省宿州市朱仙庄乡村工业园二徐路大学城北1000米)	3,642.04
6	办理中	安徽惠多利农业科技有限公司	宿州	厂房	安徽省宿州市朱仙庄乡村工业园二徐路大学城北1000米)	3,777.60
7	办理中	安徽惠多利农业科技有限公司	宿州	办公	安徽省宿州市朱仙庄乡村工业园二徐路大学城北1000米)	1,247.39
8	办理中	安徽惠多利农业科技有	宿州	食宿	安徽省宿州市朱仙庄乡村工业园二徐路大学城北	1,312.90

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

序号	产权情况	权利人	所在城市	用途	坐落	面积(m ²)
		限公司			1000米)	
9	温房权证滨海镇字第094699号	徐福根	台州	仓库	温岭市滨海镇横河永安村	347.18
10	温房权证滨海镇字第094700号	徐福根	台州	仓库	温岭市滨海镇横河永安村	257.34
11	温房权证滨海镇字第094701号	徐福根	台州	仓库	温岭市滨海镇横河永安村	261.68
12	温房权证滨海镇字第094702号	徐福根	台州	仓库	温岭市滨海镇横河永安村	142.05
13	温房权证滨海镇字第094703号	徐福根	台州	仓库	温岭市滨海镇横河永安村	162.32
14	温房权证滨海镇字第094704号	徐福根	台州	仓库	温岭市滨海镇横河永安村	127.37
15	办理中	宜兴金昌宝顺汽车销售服务有限公司	宜兴	商业	宜兴市丁蜀镇104国道东侧	——
16	办理中	惠多利农资有限公司	台州	厂房	临海市大田街道横溪村	7,809.07
17	办理中	四川誉海融汇贸易有限公司	成都	商业金融业用地	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1288号1幢1单元18层1801号	154.89
18	办理中	四川誉海融汇贸易有限公司	成都	商业金融业用地	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1288号1幢1单元18层1802号	222.86
19	办理中	四川誉海融汇贸易有限公司	成都	商业金融业用地	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1288号1幢1单元18层1803号	191.81
20	办理中	四川誉海融汇贸易有限公司	成都	商业金融业用地	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1288号1幢1单元18层1804号	191.81
21	办理中	四川誉海融汇贸易有限公司	成都	商业金融业用地	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1288号1幢1单元18层1805号	248.43
22	办理中	四川誉海融	成都	商业金融业	中国(四川)自由贸易试验	176.67

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

序号	产权情况	权利人	所在城市	用途	坐落	面积(m ²)
		汇贸易有限公司		用地	区成都高新区天府大道北段 1288 号 1 幢 1 单元 18 层 1806 号	

1.序号 1-3, 浙江农资集团临安惠多利有限公司的 3 处房屋建筑物未取得房屋所有权证, 该等房屋建筑面积合计 2,710.00 平方米, 占浙农集团股份有限公司及其子公司正在使用的经营性房产(自有房屋建筑物和租赁房产)总面积的 0.39%;

2.序号 4-8, 安徽惠多利农业科技有限公司位于安徽省宿州市朱仙庄乡村工业园二徐路大学城北 1000 米)的 5 处房屋建筑物, 根据当地政府出具的证明, 该处土地使用权及其上所建厂房系安徽惠多利农业科技有限公司所有, 目前土地证、房产证等相关权属事宜正在办理中;

3.序号 9-14, 位于温岭市滨海镇横河永安村的 6 处房屋建筑物的证载所有权人为徐福根, 共有人为颜云芳, 根据徐福根、颜云芳与台州浙农惠多利农资有限公司(曾用名: 浙江农资台州有限公司)于 2002 年 3 月 6 日签订的《房地产转让协议书》并经温岭市公证处公证, 上述 6 处房屋建筑物连同土地使用权已转让至台州浙农惠多利农资有限公司所有;

4.序号 15, 宜兴金昌宝顺汽车销售服务有限公司位于宜兴市丁蜀镇 104 国道东侧的房屋建筑物, 为评估基准日已建设完成并转为固定资产的宝马 4S 店, 该房屋建筑物所在土地已取得土地使用权证及建设相关的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证, 截止至评估报告出具日房产证正在办理中;

5.序号 16, 惠多利农资有限公司位于临海市大田街道横溪村的房屋建筑物, 根据浙江省临海市人民法院(2011)台临商破字第 2-5-2 号民事裁定书, 因台州市宝光金属制管有限公司破产清算事宜, 涉及临海市房产证大田镇字第 122642 号(建筑面积 7809.07 平方米)为惠多利农资有限公司所有;

6.截至评估报告出具日, 序号 17-22 已办妥证号为川(2019)成都市不动产权第 0272260、0272255、0272248、0272247、0272258、0272235 号的不动产权证, 证载权利人为四川誉海融汇贸易有限公司。

(七)截至评估基准日, 被评估单位无形资产-土地使用权产权瑕疵情况如

下:

序号	产权状况	权利人	所在城市	取得方式	用途	座落	用地面积 (m ²)
1	无证	长兴惠多利农资连锁有限公司	湖州	划拨	仓储	雉城环城南路 467 号	2256.04
2	无证	浙江惠多利肥料科技有限公司	衢州	出让	工业	龙游县东华街道城南工业区兴业大道 16 号	13573.00
3	无证	惠多利农资有限公司	台州	出让	/	临海市大田街道横溪村	11158.79
4	办理中	安徽惠多利农业科技有限公司	宿州	出让	商用	安徽省宿州市朱仙庄乡村工业园二徐路大学城北 1000 米)	10000.00
5	办理中	安徽惠多利农业科技有限公司	宿州	出让	商用	安徽省宿州市朱仙庄乡村工业园二徐路大学城北 1000 米)	11034.00
6	办理中	安徽惠多利农业科技有限公司	宿州	出让	商用	安徽省宿州市朱仙庄乡村工业园二徐路大学城北 1000 米)	11797.00

1.序号 1, 长兴惠多利农资连锁有限公司土地使用权证无法办理过户, 因该宗土地已纳入拆迁规划, 该等土地面积 2,256.04 平方米, 占标的公司及其子公司使用土地总面积的 0.48%。根据长兴县国土资源局出具的不动产登记查询证明, 该处土地及其上房屋建筑物无查封及抵押;

2.截至评估报告出具日, 序号 2 已办妥证号为浙(2019)龙游不动产权第 0005825 号不动产权证, 证载面积为 25,573.00 平方米, 证载权利人为浙江惠多利肥料科技有限公司和浙江省农业科学院, 为共同共有, 其中, 浙江惠多利肥料科技有限公司实际持有 13,573.00 平方米, 浙江省农业科学院实际持有 12,000.00 平方米。持证人为浙江惠多利肥料科技有限公司。同时, 共有产权人根据各自持有的面积将不动产权证进行变更, 变更后的产权人分别浙江惠多利肥料科技有限公司和浙江省农业科学院, 目前产权变更还正在办理中;

3.序号 3, 惠多利农资有限公司土地使用权, 根据浙江省临海市人民法院 (2011) 台临商破字第 2-5-2 号民事裁定书, 因台州市宝光金属制管有限公司

破产清算事宜，涉及宗地号为 613 号的土地使用权（临国田用 2006 第 0008 号，出让面积 11,158.79 平方米）为惠多利农资有限公司所有；

4.序号 4-6，安徽惠多利农业科技有限公司土地使用权，根据当地政府出具的证明，该土地使用权及其上所建厂房系安徽惠多利农业科技有限公司所有，目前土地证、房产证等相关权属事宜正在办理中。

(八)截至评估基准日，被评估单位的固定资产存在闲置、盘亏、拆除、报废情况如下：

1.房屋建筑物

序号	房产证号	房产证载权利人	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	详细地址	建成年月	资产状况
1		陕西惠多利农资连锁有限公司	宝鸡千河库库棚	无	宝鸡千河	无	已拆除
2	无证	浙江农资集团临安惠多利有限公司	昌化镇跃进堂农资仓库	620.00	临安区昌化镇圣庙路 18 号	1950/12/31	已拆除
3	房地权宿字第 200810798 号	安徽惠多利农业科技有限公司	办公楼	560.08	宿州市开发区迎宾大道南侧农科所 1 号楼	1986/12/31	闲置待拆迁
4	房地权宿字第 200810788 号	安徽惠多利农业科技有限公司	门卫	82.85	宿州市开发区迎宾大道南侧农科所 9 号楼	1987/12/31	闲置待拆迁
5	房地权宿字第 200810799 号	安徽惠多利农业科技有限公司	仓库	100.50	宿州市开发区迎宾大道南侧农科所 6 号楼	1988/12/31	闲置待拆迁
6	房地权宿字第 200810800 号	安徽惠多利农业科技有限公司	门卫	25.38	宿州市开发区迎宾大道南侧农科所 2 号楼	1987/12/31	闲置待拆迁
7	房地权宿字第 200810785 号	安徽惠多利农业科技有限公司	仓库	533.53	宿州市开发区迎宾大道南侧农科所 3 号楼	1987/12/31	闲置待拆迁
8	房地权宿字第 200810784 号	安徽惠多利农业科技有限公司	仓库	969.33	宿州市开发区迎宾大道南侧农科所 10 号楼	1996/12/31	闲置待拆迁
9	房地权宿字第 200810801 号	安徽惠多利农业科技有限公司	车间	132.46	宿州市开发区迎宾大道南侧农科所	1991/12/31	闲置待拆迁

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

序号	房产证号	房产证载权利人	建筑物名称	建筑面积(m ²)	详细地址	建成年月	资产状况
					8号楼		
10	房地权宿字第 200810786 号	安徽惠多利农业科技有限公司	仓库	85.73	宿州市开发区迎宾大道南侧农科所 4 号楼	1984/12/31	闲置待拆迁
11	房地权宿字第 200810787 号	安徽惠多利农业科技有限公司	仓库	776.42	宿州市开发区迎宾大道南侧农科所 5 号楼	1990/12/31	闲置待拆迁
12		安徽道尔化肥有限公司	氨站安全防护设施		广德县经济开发区建设路 128 号	2013/10/31	闲置
13		安徽道尔化肥有限公司	板房(氨站)		广德县经济开发区建设路 128 号	2013/11/30	闲置

2. 土地使用权

序号	土地权证编号	证载权利人	宗地名称	面积(m ²)	土地位置	取得日期	资产状况
1	埔国用(2008)字第 0360 号	安徽惠多利农业科技有限公司	工厂用地	9,499.00	宿州市经济开发区迎宾大道西侧	2008 年	老厂区资产, 闲置待拆迁

3. 机器设备

序号	设备名称	规格型号	购置时间	启用时间	所属公司	资产状态
1	四轮定位仪(C3-1)	杭州中天汽车保修设备有限公司	2005/11/4	2005/11/4	浙江金庆铃汽车销售服务有限公司	闲置
2	汽车排气分析仪	佛山市佛分环保仪器厂	2005/12/15	2005/12/15	浙江金庆铃汽车销售服务有限公司	闲置
3	轮胎平衡仪	因未见标牌, 故不详生产厂家	2005/12/15	2005/12/15	浙江金庆铃汽车销售服务有限公司	闲置
4	AV120 扫描仪	AV120	2005/5/1	2005/5/1	浙江浙农金泰生物科技有限公司	已报废
5	HP1020 打印机	1020	2005/5/1	2005/5/1	浙江浙农金泰生物科技有限公司	待报废
6	SCS-汽车衡		2004/11/1	2004/11/1	浙江浙农金泰生物科技有限公司	待报废
7	三星 4521 一	三星 4521 一	2010/9/27	2010/9/27	浙江浙农金泰	已报废

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

序号	设备名称	规格型号	购置时间	启用时间	所属公司	资产状态
	体机	体机			生物技术有限公司	
8	联想 think 电脑		2010/10/27	2010/10/27	浙江浙农金泰生物技术有限公司	已报废
9	打印机 EPSON		2010/11/4	2010/11/4	浙江浙农金泰生物技术有限公司	已报废
10	HP1319 传真机	HP1319	2012/12/25	2012/12/25	浙江浙农金泰生物技术有限公司	已处置
11	thinkpad 笔记本电脑	联想	2013/4/18	2013/4/18	浙江浙农金泰生物技术有限公司	已报废
12	联想电脑		2014/7/3	2014/7/3	浙江浙农金泰生物技术有限公司	已报废
13	松下传真机	KX-F2338CN	2015/12/30	2015/12/30	浙江浙农金泰生物技术有限公司	已报废
14	联想笔记本电脑	700S-14ISK	2016/10/31	2016/10/31	浙江浙农金泰生物技术有限公司	待报废
15	联想电脑		2016/12/30	2016/12/30	浙江浙农金泰生物技术有限公司	已报废

4.运输设备

序号	车辆牌号	车辆名称	购置时间	启用时间	行驶证载权利人	资产状态
1	浙 AR539N	桑塔纳	2010/11/1	2010/11/1	浙江惠多利农资连锁有限公司	待报废，4月已出售
2	浙 AFD226	东风小汽车	2008/5/1	2008/5/1	淳安县惠多利农资有限公司	待报废
3	湘 A0ZN86	福田轻型普通货车	2010/9/15	2010/9/16	湖南省惠多利农资有限公司	已报废
4	湘 A0ZN36	长沙小型普通客车	2012/1/6	2012/1/7	湖南省惠多利农资有限公司	已报废
5	赣 AU0449	桑塔纳牌	2012/12/11	2012/12/11	江西惠多利农资有限公司	待报废
6	浙 A59U25	萨博 95 试驾车	2006/7/1	2006/7/1	浙江农资集团金诚汽车有限公司	报废
7	浙 JC33T8	达咖超豪华皮卡/014855	2018/10/1	2018/10/1	台州金诚庆铃汽车有限公司	报废

5. 电子设备

序号	设备名称	规格型号	购置时间	启用时间	所属公司	资产状态
1	AUX 空调	KFR-24GW/EDF	2005-06-01	2005-06-01	江西惠多利农 资有限公司	报废
2	传真复印机一 体机	ML-808	2005-04-01	2005-04-01	江西惠多利农 资有限公司	报废
3	联想笔记本电 脑	14002	2008-06-01	2008-06-01	江西惠多利农 资有限公司	报废
4	针式打印机	LQ630	2008-11-01	2008-11-01	江西惠多利农 资有限公司	报废
5	方正电脑	CPUP42.66G(77 5)	2006-07-01	2006-07-01	江西惠多利农 资有限公司	报废
6	联想主机	扬天 4900	2010-05-17	2010-05-17	江西惠多利农 资有限公司	报废
7	电脑	L2021wd	2011-01-07	2011-01-07	江西惠多利农 资有限公司	报废
8	柯尼卡美能达 184	184	2011/6/1	2011/6/1	浙江农资集团 浙北惠多利销 售有限公司	报废
9	电脑/打印机	启天 M2700	2010-01	2010-01	安徽惠多利农 资有限公司	报废
10	三星 4623 一 体机	三星 4623	2012-07	2012-07	安徽惠多利农 资有限公司	报废
11	实达打印机		2006/5/1	2006/5/1	辽宁惠多利农 资有限公司	报废
12	电脑主机(黑 山)	兼容机	2007/6/1	2007/6/1	辽宁惠多利农 资有限公司	报废
13	组装电脑(清 河门)	兼容机	2007/11/1	2007/11/1	辽宁惠多利农 资有限公司	报废
14	组装电脑(北 票)	兼容机	2008/7/1	2008/7/1	辽宁惠多利农 资有限公司	报废
15	联想电脑		2003/3/1	2003/3/1	辽宁惠多利农 资有限公司	报废
16	联想启天电脑		2003/3/1	2003/3/1	辽宁惠多利农 资有限公司	报废
17	OKI5530 打印 机		2003/5/1	2003/5/1	辽宁惠多利农 资有限公司	报废
18	OKI5530 打印 机		2003/5/1	2003/5/1	辽宁惠多利农 资有限公司	报废
19	OKI5530 打印 机		2003/5/1	2003/5/1	辽宁惠多利农 资有限公司	报废
20	OKI5530 打印 机		2003/5/1	2003/5/1	辽宁惠多利农 资有限公司	报废
21	联想笔记本电 脑		2010/2/1	2010/2/1	辽宁惠多利农 资有限公司	报废
22	电脑/打印机	启天 M2700	2010-01	2010-01	安徽惠多利农 资有限公司	报废

浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

序号	设备名称	规格型号	购置时间	启用时间	所属公司	资产状态
23	EPson630 打印机	EPson630	2010-04	2010-04	安徽惠多利农 资有限公司	报废
24	三星 4623 一体机	三星 4623	2012-07	2012-07	安徽惠多利农 资有限公司	报废
25	扫描仪	Flatbedscanner C200	2015-09	2015-09	安徽惠多利农 资有限公司	报废

(九)截止到评估基准日，被评估单位质押、抵押情况如下：

1.长期股权投资-惠多利农资有限公司以其所持有的银行承兑汇票，账面原值人民币 6,006,245.36 元向浙商银行杭州西湖支行质押并开立银行承兑汇票人民币共计 7,150,000.00 元。

2.长期股权投资-惠多利农资有限公司以保证金人民币 10,000,000.00 元和其拥有的坐落于浙江省衢州市金秋南路 18 号的房产，固定资产账面原值人民币 14,505,256.66 元向中国农业发展银行浙江省分行营业部质押、抵押借款人民币共计 200,000,000.00 元。借款期限为 2019 年 1 月 28 日至 2019 年 10 月 31 日。

3.长期股权投资-浙江农资集团浙北惠多利销售有限公司以其所持有的银行承兑汇票，账面原值人民币 12,568,118.39 元向浙商银行杭州西湖支行质押并开立银行承兑汇票人民币共计 26,986,680.62 元。

4.长期股权投资-江苏天泰化工有限公司以所持有的银行承兑汇票，账面原值人民币 18,448,411.95 元向浙商银行杭州西湖支行质押并开立银行承兑汇票人民币共计 17,750,929.05 元。

5.长期股权投资-浙江惠多利农资连锁有限公司以所持有的银行承兑汇票，账面原值人民币 5,794,648.59 元向浙商银行杭州西湖支行质押并开立银行承兑汇票人民币共计 16,095,011.60 元。

6.长期股权投资-浙江宁丰惠多利农资有限公司以所持有的银行承兑汇票，账面原值人民币 940,605.00 元向浙商银行杭州西湖支行质押并开立银行承兑汇票人民币共计 0.00 元。

7.长期股权投资-衢州市惠多利农资连锁有限公司以衢州市越洋进出口有限公司的股权向浙江衢州柯城农村商业银行股份有限公司质押借款人民币共计 12,000,000.00 元。其中：人民币 9,900,000.00 万元借款期限为 2017 年 5 月 19 日至 2018 年 3 月 8 日；人民币 2,100,000.00 元借款期限为 2017 年 5 月 19 日至

2019年5月4日。

8.长期股权投资-浙江浙农爱普贸易有限公司以所持有的银行承兑汇票，账面原值人民币 25,120,000.00 元向招商银行保椒支行质押并开立银行承兑汇票 32,990,000.00 元。

9.长期股权投资-宁波石原金牛农业科技有限公司以所拥有的房产及土地使用权，固定资产房屋账面原价人民币 34,866,746.85 元、无形资产土地使用权账面原价人民币 10,387,440.00 元向宁波银行象山支行抵押办理国内信用证贴现业务人民币共计 14,000,000.00 元。其中人民币 10,000,000.00 元贴现期限为 2018 年 8 月 28 日至 2019 年 5 月 20 日；人民币 4,000,000.00 元贴现期限为 2018 年 9 月 20 日至 2019 年 5 月 17 日。

10.长期股权投资-宁波石原金牛农业科技有限公司以所拥有的房产及土地使用权，固定资产房屋账面原价人民币 34,866,746.85 元、无形资产土地使用权账面原价人民币 10,387,440.00 元向宁波银行象山支行抵押办理商业汇票贴现业务人民币共计 3,000,000.00 元。贴现期限为 2018 年 9 月 21 日至 2019 年 5 月 20 日。

11.长期股权投资-浙江石原金牛化工有限公司以其子公司浙江石原金牛农药有限公司所拥有的房产和土地使用权，房产和土地使用权账面原价合计人民币 8,086,768.14 元向农业银行杭州下沙支行抵押借款人民币共计 4,829,832.00 元。借款期限为 2019 年 2 月 19 日至 2019 年 7 月 31 日。

12.长期股权投资-宁波港诚汽车销售服务有限公司以其所持有的房屋和土地使用权，固定资产房屋账面原值人民币 24,118,652.78 元，土地使用权账面原值 16,370,603.70 元向中国工商银行股份有限公司宁波北仑支行抵押并开立银行承兑汇票人民币共计 15,770,000.00 元。

13.长期股权投资-宁波港诚汽车销售服务有限公司以其所持有的试驾车，固定资产账面原值人民币 883,592.93 元向上汽通用汽车金融有限公司抵押借款人民币共计 653,037.00 元。借款期限为 2018 年 4 月 4 日至 2020 年 1 月 31 日。

14.长期股权投资-浙江金庆铃汽车销售服务有限公司以其母公司浙江农资集团金诚汽车有限公司所持有的房产和土地使用权，固定资产账面原值人民币 31,347,353.57 元向杭州联合银行半山支行抵押借款人民币共计

22,000,000.00 元和开立银行承兑汇票人民币 9,600,000.00 元。其中：人民币 15,000,000.00 元借款期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 11 日；人民币 7,000,000.00 元借款期限为 2018 年 7 月 26 日至 2019 年 7 月 25 日。

15.长期股权投资-丽水宝顺行汽车销售服务有限公司以其所拥有的土地使用权和房产，无形资产土地使用权账面原值人民币 10,325,036.00 元，固定资产房产账面原值人民币 17,930,736.99 元向中国银行丽水分行抵押借款人民币 20,000,000.00 元。其中：人民币 10,000,000.00 元借款期限为 2018 年 10 月 23 日 2019 年 10 月 17 日；人民币 10,000,000.00 元借款期限为 2018 年 11 月 23 日 2019 年 11 月 19 日。

16.长期股权投资-嘉兴宝华汽车销售服务有限公司以其所拥有的土地使用权和房产，无形资产土地使用权账面原值人民币 25,254,305.00 元，固定资产房产账面原值人民币 30,076,992.39 元向交通银行嘉兴海宁支行抵押开具银行承兑汇票人民币 41,318,940.00 元。抵押期限为 2018 年 3 月 8 日 2021 年 3 月 8 日。

17.长期股权投资-海宁新奥汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应的存货账面原值人民币 22,968,005.00 元和 8,046,000.00 元）分别向平安银行大连分行和浦发银行长春分行质押开具银行承兑汇票人民币 29,599,400.00 元和 8,940,000.00 元。其中票据人民币 29,599,400.00 元对应的质押期限为 2018 年 1 月 2 日至 2023 年 1 月 2 日；票据人民币 8,940,000.00 元对应的质押期限为 2018 年 11 月 21 日至 2021 年 11 月 21 日。

18.长期股权投资-浙江金凯汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应的存货账面原值人民币 13,033,189.00 元）向中信银行武汉分行质押开具银行承兑汇票人民币 29,200,000.00 元。质押期限为 2018 年 9 月 26 日至 2019 年 4 月 28 日。

19.长期股权投资-台州卡迪汽车销售服务有限公司以其所拥有的银行承兑汇票，银行承兑汇票账面原值人民币 6,400,000.00 元向兴业银行台州椒江支行质押开具银行承兑汇票人民币 6,380,000.00 元。

20.长期股权投资-杭州金昌宝顺汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 5,919,642.00 元）向宝马汽车

金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

21.长期股权投资-杭州金昌辰宝汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 21,939,351.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

22.长期股权投资-嘉兴宝华汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 35,102,979.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

23.长期股权投资-金华金昌宝顺汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 24,907,941.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

24.长期股权投资-宁波金昌宝湖汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 4,348,736.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

25.长期股权投资-宁波金昌宝顺汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 8,992,801.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

26.长期股权投资-宁波市宝昌汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 35,690,962.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

27.长期股权投资-上虞金昌宝顺汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 17,573,322.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12

日至 2019 年 9 月 12 日。

28.长期股权投资-绍兴宝晨汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 31,333,532.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

29.长期股权投资-绍兴宝顺汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 10,419,239.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

30.长期股权投资-苏州宝华汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 35,615,765.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

31.长期股权投资-桐乡市宝昌汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 26,484,389.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

32.长期股权投资-宜兴金昌宝顺汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 1,186,893.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

33.长期股权投资-浙江金湖机电有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 32,268,711.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

34.长期股权投资-诸暨宝顺汽车销售服务有限公司以其所拥有的车辆合格证（车辆合格证对应存货账面原值人民币 24,983,197.00 元）向宝马汽车金融（中国）有限公司质押办理提前提车业务。质押期限为 2018 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。

除上述重大事项外，从评估基准日至报告出具日，不存在其他可能影响评估工作的重大事项。

本报告没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：浙江华通医药股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

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

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本

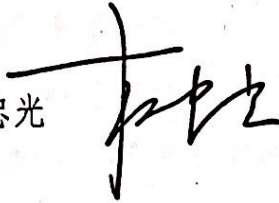
浙江华通医药股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙农集团股份有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

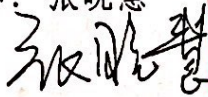
十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2019年9月10日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：张晓慧



资产评估师：王蔡培



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一九年九月十日