

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**新希望乳业股份有限公司拟收购
宁夏寰美乳业发展有限公司股权项目
资产评估报告**

中水致远评报字[2020]第 020014 号

(共4册, 第1册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二〇年五月五日

目 录

声明	1
摘 要	3
正 文	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、评估价值类型及其定义	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	21
八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	22
九、子公司综合牧业、夏进乳业收益法的具体评估方法应用	38
十、评估程序实施过程 and 情况	40
十一、评估假设	42
十二、评估结论	45
十三、特别事项说明	46
十四、评估报告使用限制说明	50
十五、资产评估报告日	51
资产评估报告附件	53

声明

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

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

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。

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。

三、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。

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

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、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发

现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

新希望乳业股份有限公司拟收购 宁夏寰美乳业发展有限公司股权项目 资产评估报告

中水致远评报字[2020]第 020014 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受新希望乳业股份有限公司委托，对新希望乳业股份有限公司拟收购宁夏寰美乳业发展有限公司股权事宜所涉及的宁夏寰美乳业发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：反映宁夏寰美乳业发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为新希望乳业股份有限公司拟收购宁夏寰美乳业发展有限公司股权提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象为宁夏寰美乳业发展有限公司股东全部权益价值，评估范围为宁夏寰美乳业发展有限公司经审计后的全部资产及负债。于评估基准日 2019 年 11 月 30 日审计后企业母公司口径资产总额账面值为 46,121.65 万元，负债总额账面值为 12,216.15 万元，净资产账面值为 33,905.50 万元；合并口径总资产账面值 101,395.46 万元，负债总额账面值为 60,381.87 万元，所有者权益账面值为 41,013.59 万元，归属于母公司净资产为 38,184.97 万元。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2019 年 11 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2019 年 11 月 30 日，宁夏寰



美乳业发展有限公司股东全部权益价值评估值为 171,136.05 万元，金额大写：人民币壹拾柒亿壹仟壹佰叁拾陆万零伍佰元整。与合并层面归属于母公司股东全部权益 38,184.97 万元相比较，评估增值 132,951.08 万元，增值率为 348.18 %。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2019 年 11 月 30 日至 2020 年 11 月 29 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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。

新希望乳业股份有限公司拟收购 宁夏寰美乳业发展有限公司股权项目 资产评估报告

中水致远评报字[2020]第020014号

正文

新希望乳业股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购宁夏寰美乳业发展有限公司股权事宜所涉及的宁夏寰美乳业发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 11 月 30 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

1. 委托人概况

公司名称：新希望乳业股份有限公司

股票代码：002946

统一社会信用代码：91510100790021999F

公司住所：股份有限公司（中外合资、上市）

法定代表人：席刚

注册资本：85371.067 万人民币

公司类型：股份有限公司

成立日期：2006 年 07 月 05 日

经营范围：乳及乳制品、饮料和冷冻食品的经营、社会经济咨询[包括投资咨询服务（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）]、牲

畜的饲养；乳及乳制品、饮料、冷冻食品的研发；预包装食品、乳制品（凭许可证经营）、农畜产品的批发；奶业基地的建设与经营。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请；以上经营范围不含国家法律法规限制或禁止的项目，涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外，涉及许可证的凭相关许可证方可开展经营活动）。

（二）被评估单位概况

1. 企业基本情况

公司名称：宁夏寰美乳业发展有限公司（以下简称“寰美乳业”）

统一社会信用代码：916400007150520580

住 所：宁夏同心县豫海镇文化北街（豫海新居）4幢5号营业房

法定代表人：曲奎

注册资本：3700 万美元

公司类型：有限责任公司（中外合资）

成立日期：2007-03-02

营业期限：2007-03-02 至 无固定期限

经营范围：乳制品、食品及饮料的研制开发、销售。（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. 被评估单位评估基准日股东及股权结构

截至 2019 年 11 月 30 日，寰美乳业各股东出资额及持股比例如下：

序号	股东姓名/名称	注册资本 (万美元)	实缴资本 (万美元)	股权比例 (%)
1	上达乳业投资（香港）有限公司	1,665	1,665	45.00
2	物美科技集团有限公司	222	222	6.00
3	永峰管理有限公司	1,813	1,813	49.00
合计		3,700	3,700	100.00

3. 被评估单位历史沿革

（1）2007 年 4 月公司设立

2007年2月7日，宁夏发展和改革委员会出具了《关于核准银川新华百货商店股份有限公司物美科技集团有限公司（原“物美控股集团有限公司”）与维尔京群岛永峰管理有限公司合资建设乳制品深加工项目的批复》（宁发改外资[2007]43号），同意银川新华百货商店股份有限公司（以下简称新华百货）、物美科技集团有限公司、永峰管理有限公司三家公司合资建设银川新华百货夏进乳业乳品深加工项目，项目建设地点位于银川市兴庆科技园。

2007年2月25日，宁夏商务厅出具了《关于中外合资宁夏寰美乳业发展有限公司合同和章程的批复》（宁商（资）发[2007]55号），同意设立寰美乳业，投资总额、注册资本均为3,700万美元，其中新华百货出资折合1,665万美元，占注册资本的45%，物美科技集团有限公司出资折合222万美元，占注册资本的6%，永峰管理有限公司出资折合1,813万美元，占注册资本的49%。

2007年2月25日，宁夏回族自治区政府向寰美乳业核发了批准号为商外资宁字[2007]0002号的《外商投资企业批准证书》。

2007年3月2日，宁夏工商局向寰美乳业核发了注册号为企合宁总副字第000676号的《企业法人营业执照》。

2007年4月23日，北京五联方圆会计师事务所出具了《验资报告》（五联方圆验字[2007]第021号），确认截至2007年4月20日止，寰美乳业收到股东缴纳的注册资本合计3,700万美元。

寰美乳业设立时各股东出资额及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	注册资本 (万美元)	实缴资本 (万美元)	股权比例 (%)
1	新华百货	1,665	1,665	45.00
2	物美科技集团有限公司	222	222	6.00
3	永峰管理有限公司	1,813	1,813	49.00
合计		3,700	3,700	100.00

(2) 2014年7月，第一次股权变更

2014年4月29日，银川新华百货商业集团股份有限公司（原股东银川新华百货已于2011年9月19日更名为银川新华百货商业集团股份有限公司）与上达乳业投资（香港）有限公司（Ascendent Dairy（HK） Limited）签署了《关于宁夏寰美乳业发展有限公司股权之买卖协议》，银川新华百货商业集团股份有限公司将原持有寰美乳业45%的股权全部转让给上达乳业投资（香港）有限公司，转让价款为30,000万元人民币的等值美元。

2014年5月26日，寰美乳业第三届董事会第二次会议做出决议，批准了上述股权转让，并签署了上述《股权转让协议》。

2014年6月4日，宁夏回族自治区商务厅出具《关于宁夏寰美乳业发展有限公司申请股权变更的批复》（宁商（资）发[2014]131号），同意上述股权转让安排。

2014年6月5日宁夏回族自治区人民政府出具《人民共和国外商投资企业批准证书》（商外资宁字[2007]0002号），文件显示，股权转让完成后，寰美乳业的注册资本和投资总额均为3,700万美元，其中，上达乳业投资（香港）有限公司出资1,665万美元，持有公司45%的股权；物美科技集团有限公司出资222万美元，持有公司6%的股权；永峰管理有限公司出资1,813万美元，持有公司49%的股权。

2014年7月8日，宁夏回族自治区工商局对寰美乳业的该项变更事项进行了变更登记。

本次股权变更后寰美乳业各股东出资额及出资情况如下：

序号	股东姓名/名称	注册资本 (万美元)	实缴资本 (万美元)	股权比例 (%)
1	上达乳业投资（香港）有限公司	1,665	1,665	45.00
2	物美科技集团有限公司	222	222	6.00
3	永峰管理有限公司	1,813	1,813	49.00
合计		3,700	3,700	100.00

4. 被评估单位截止评估基准日业务概况

近年寰美乳业资产、负债及财务状况（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年11月30日
资产总额	45,667.82	33,632.36	46,121.65
负债总额	13,014.03	1,618.51	12,216.15
净资产	32,653.79	32,013.84	33,905.50
项目	2017年度	2018年度	2019年1-11月
营业收入	--	--	--
利润总额	13,325.75	-639.95	12,546.66
净利润	13,325.75	-639.95	12,546.66

近年寰美乳业资产、负债及财务状况（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年11月30日
资产总额	100,602.06	103,193.94	101,395.46
负债总额	66,415.32	61,174.99	60,381.87
股东权益合计	34,186.74	42,018.95	41,013.59
归属于母公司所有者权益	31,416.67	38,574.34	38,184.97
项目	2017年度	2018年度	2019年1-11月
营业收入	136,581.56	148,416.09	138,091.35
利润总额	9,075.31	8,599.95	12,414.07
净利润	8,000.82	7,832.21	10,999.26

上述数据摘自寰美乳业会计报表，相关报表业经毕马威华振会计师事务所审计，并出具了毕马威华振审字第 2002354 号无保留意见的审计报告。

5. 对外投资情况

截止评估基准日，寰美乳业对外有 2 家长投公司，其工商信息具体如下：

（1）公司名称：宁夏夏进综合牧业开发有限公司（以下简称：综合牧业）

统一社会信用代码：91640300564113967Q

住 所：吴忠市孙家滩种畜场四千渠末梢横沟北侧

法定代表人：邓军

注册资本：27000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2011-01-07

营业期限：2011-01-07 至 无固定期限

经营范围：奶牛养殖及销售；牧草种植、加工及销售；其他农作物种植及销售；农业机械收割业务；农业机械租赁（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）。

截至评估基准日，各股东出资额及出资比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例%
1	寰美乳业	22,000.00	81.48
2	夏进乳业	5,000.00	18.52
合计		27,000.00	100.00

主营业务：

综合牧业的主营业务为荷斯坦奶牛的养殖、繁育；主要产品为鲜牛乳。

（2）公司名称：宁夏夏进乳业集团股份有限公司（以下简称：夏进乳业）

统一社会信用代码：91640000624900357G

住 所：宁夏回族自治区吴忠市金积工业园区

法定代表人：邓军

注册资本：22500 万元人民币

公司类型：股份有限公司（非上市、外商投资企业投资）

成立日期：1992-09-23

营业期限：1992-09-23 至 2020-09-23

经营范围：生产经营各类乳制品、学生奶、食品、饮料及其深加工产品；研制开发各类配方的营养乳制品、经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零

配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；饲料加工及销售；房屋租赁。（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）。

截至评估基准日，各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	寰美乳业	210,414,598	93.518
2	金泽	11,420,000	5.076
3	贾剑芳	1,008,000	0.448
4	徐莉莉	720,000	0.320
5	马桂香	244,472	0.109
6	肖亚萍	207,640	0.092
7	杨利伟	100,000	0.044
8	高汉新	99,600	0.044
9	吴淑彬	77,720	0.035
10	黄学	70,000	0.031
11	徐建平	64,272	0.029
12	王峰	40,120	0.018
13	何少军	36,520	0.016
14	胡晓红	31,840	0.014
15	王波	30,520	0.014
16	牛学东	28,800	0.013
17	王宪荣	28,120	0.012
18	江振强	26,800	0.012
19	马克	25,992	0.012
20	巩建伟	25,560	0.011
21	丁建武	24,000	0.011
22	刘振	24,000	0.011
23	陈超东	18,200	0.008
24	马辉	17,280	0.008
25	周宝山	16,525	0.007
26	朱学峰	16,120	0.007
27	张卫霞	14,400	0.006
28	段志国	12,681	0.006
29	倪峥嵘	12,400	0.006
30	戴茜	12,160	0.005

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
31	庞军	12,000	0.005
32	杨吉龙	11,400	0.005
33	关军	9,920	0.004
34	贾永萍	8,680	0.004
35	李建龙	7,440	0.003
36	保鑫	7,440	0.003
37	郭建荣	7,440	0.003
38	杜海军	7,200	0.003
39	曹君山	6,200	0.003
40	马小军	6,200	0.003
41	陈煜	6,200	0.003
42	何兰萍	6,200	0.003
43	刘志勇	6,200	0.003
44	冯孔	4,960	0.002
45	王雪	4,960	0.002
46	谢辉	4,340	0.002
47	马兆国	3,720	0.002
48	杨燕红	3,720	0.002
49	谭伟	3,720	0.002
50	陈萍	3,720	0.002
合计		225,000,000	100.00

主营业务:

夏进乳业的主营业务为乳制品及含乳饮料的研发、生产和销售。产品主要包括常温奶和低温奶两大类。

其中常温奶包含常温纯牛奶、常温调制乳和常温酸奶等小类。低温奶包含低温鲜牛奶、低温酸奶和低温调制乳等小类。具体如下:

产品类别	简介	产品小类	典型产品图例
常温奶	采用超高温瞬时灭菌技术（UHT）生产加工，并灌装入无菌包装内的牛奶。	纯牛奶	

产品类别	简介	产品小类	典型产品图例
	以生牛（羊）乳或复原乳为主要原料，添加其他原料或食品添加剂或营养强化剂，采用高温瞬时灭菌技术加工而成的液体产品。	调制乳	
	将传统工艺生产出来的酸奶再经过一次灭菌的酸奶产品，使酸奶不会继续发酵，以延长保质期。	酸奶饮料	
低温奶	采用巴氏杀菌法加工而成的牛奶，需低温保存，一般保质期较短。	鲜牛奶	
	以牛奶为原料，经过巴氏杀菌后再向牛奶中添加有益菌（发酵剂），发酵后冷却灌装乳制品。	酸奶饮料	
	以生牛（羊）乳或复原乳为主要原料，添加其他原料或食品添加剂或营养强化剂，采用巴氏杀菌法加工而成的液体产品。	调制乳	

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

本次委托人新希望乳业股份有限公司拟收购被评估单位寰美乳业的股权。

二、评估目的

反映寰美乳业股东全部权益于评估基准日的市场价值，为新希望乳业股份有限公司拟收购寰美乳业股权提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为寰美乳业股东全部权益价值。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

评估范围为经过审计后寰美乳业的全部资产及负债。于评估基准日2019年11月30日企业母公司口径的账面资产总额为46,121.65万元，负债总额账面价值为12,216.15万元，净资产（所有者权益）为33,905.50万元。包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资）和流动负债。上述资产及负债评估前账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	17,636.60
2	非流动资产	28,485.05
3	其中：长期股权投资	28,485.05
4	资产总额	46,121.65
5	流动负债	12,216.15
6	负债总额	12,216.15
7	净资产（所有者权益）	33,905.50

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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，相关财务数据经毕马威华振会计师事务所审计，并出具了毕马威华振审字第2002354号标准无保留意见审计报告。

（三）主要资产分布情况及特点

1. 长期股权投资如下:

长期股权投资账面价值为284,850,461.59元, 具体投资明细情况如下表:

金额单位: 人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值
1	夏进乳业	2007年4月	93.52%	189,850,461.59
2	综合牧业	2011年1月	81.48%	95,000,000.00
合计				284,850,461.59

2. 寰美乳业及子公司综合牧业、夏进乳业申报的账面未记录的无形资产情况

截至评估基准日, 寰美乳业未申报账面未记录的无形资产;

寰美乳业的子公司夏进乳业对无账面记录的无形资产进行了申报; 申报的账外无形资产为应用于提高和改善生产低温奶和常温奶的技术, 由发明专利、实用新型专利、外观设计专利、著作权等组成; 和“夏进”品牌相关的有效商标。

(三) 利用专业报告

本次评估报告中各项资产及负债账面价值系毕马威华振会计师事务所审计, 并出具了毕马威华振审字第2002354号标准无保留意见审计报告。

四、评估价值类型及其定义

根据本次评估目的, 价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型, 是遵照价值类型与评估目的相一致的原则, 并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素, 在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日定为：2019年11月30日。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

新希望乳业股份有限公司与中水致远资产评估有限公司签订的《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）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；
5. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
6. 《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)；

7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院于2007年12月6日发布，自2008年1月1日起施行）；

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）；

9. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过）；

11. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

12. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布实施）；

13. 国土资源部文件“国土资发[2006]307号”关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知；

14. 《中华人民共和国建筑法》（2011年4月22日第十一届全国人民代表大会常务委员会第20次会议通过）；

15. 《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

16. 《中华人民共和国专利法实施细则》（中华人民共和国国务院令306号，2009年12月30日国务院第95次常务会议通过）；

17. 《中华人民共和国著作权法》（2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过修订）；

18. 《中华人民共和国商标法》（2013年8月30日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修正）；

19. 《中华人民共和国商标法实施条例》（中华人民共和国国务院令651号）；

20. 《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）及《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2019年第39号公告；

21. 《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）、《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）；

22. 其他相关法律、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—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42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. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；

16. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
17. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
18. 《企业会计准则》和其他相关会计制度。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 专利证书、著作权证书、商标注册证书等相关权属证明；
5. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证；
6. 房地产权证（或者不动产权证书）、土地使用权证；
7. 机动车行驶证；
8. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
2. 评估基准日及前几年的财务报表及财务明细账；
3. 企业提供的未来收益预测资料；
4. 企业提供的收入、成本、费用构成及分析资料；
5. 企业提供的部分合同、协议等；
6. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料；
7. 中国乳制品工业协会、中国食品工业协会、中国奶业协会、国际乳品联合会中国国家委员会等公布的相关行业资料等；
8. 现行的国家和地方税收政策和规定；
9. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；
10. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料；
11. 机械工业出版社出版的《2019 年机电产品价格信息数据库查询

系统》；

12. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第12号令）；

13. 评估基准日近期的《UDC联合商情》、《汽车商情》；

14. 原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

15. 《宁夏建筑工程计价定额》（2013年）；

16. 《宁夏装饰装修工程计价定额》（2013年）；

17. 《宁夏安装工程综合定额》（2013年）；

18. 《宁夏市政工程计价定额》（2013年）；

19. 《宁夏建筑工程费用定额》（2013年）；

20. 银川市、吴忠市2019年11月材料价格信息；

21. 房屋建筑物所在地区等近期房屋市场交易信息；

22. 有关造价指数及类似工程造价指标；

23. 《自治区人民政府关于公布宁夏回族自治区征地补偿标准的通知》（宁政发[2015]101号）；

24. 《宁夏回族自治区耕地开垦费征收和使用管理暂行办法》（宁财（综）[2012]13号）；

25. 《宁夏回族自治区人民政府关于印发〈宁夏回族自治区耕地占用税实施办法〉的通知（2010）》；

26. 中国城市地价动态监测公布的地价指数、地价增长率等参数；

27. 国家外汇管理公布的历年人民币对主要外国货币的汇率中间价；

28. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

（六）其他依据

1. 毕马威华振会计师事务所出具的毕马威华振审字第2002354号标

准无保留意见审计报告；

2. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
3. 被评估单位历史年度审计报告；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》；
5. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
6. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
7. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
8. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

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。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估单位相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

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。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。本次评估，由于寰美乳业无实际业务经营，其主

要收益来源于投资收益，其投资收益均于长期股权投资评估中单独确定，因此本项评估不适用收益法评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

对于寰美乳业子公司综合牧业、夏进乳业持续经营且未来预期收益可以预测、预期经营风险可以量化的采用资产基础法和收益法两种评估方法对企业整体价值进行评估。

综上所述，本次评估对于寰美乳业整体采用资产基础法进行评估，对于其子公司综合牧业、夏进乳业根据其经营情况及资料获取情况采用资产基础法、收益法两种评估方法进行评估。

八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金包含现金、银行存款。

对于货币资金的评估，评估专业人员通过对申报单位库存现金进行盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核查后的账面价值确认评估值；对银行存款核对银行对账单，有未达帐项的，对余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以核查后的账面价值确认评估值。

2. 应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，资产评估专业人员通过查阅账簿、报表，在核实业务内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、

经营管理状况，在具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断。资产评估专业人员通过审核相关账簿及原始凭证，发现没有出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑到这些款项并不能在评估基准日一次收回，而具体收回的时间又具有不确定性，由于资金有时间价值也需要考虑，因而资产评估需要考虑评估风险损失。资产评估专业人员认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当。以应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3. 预付账款

对预付账款的评估，资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。预付账款多数为近期发生，未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项，按照账面价值确定评估值。

4. 存货

包括：原材料、在库周转材料、产成品、发出商品、在产品和消耗性生物资产。

本次评估分别按存货类别、经营模式、核算方法、勘查结果采用具体评估方法。根据被评估单位的税收政策，分别以含税价和不含税价确定评估价值。数量以评估基准日实际数量为准。

原材料、在库周转材料：对于为评估基准日近期采购，市场价格变化不大的，以核实后的数量乘以账面单价确定评估值。

产成品和发出商品：采用市价法评估，即以评估基准日的市场售价为基础，扣除销售税费及适当净利润后确定评估值（对于售价扣除税金及附加、销售费用后小于成本的库存商品，不扣除净利润和企业所得

税)。即:

评估值=销售单价(不含税)×实际数量×[1-(销售费用率+主营业务税金及附加率+销售利润率×所得税率+适当净利润率)]

在产品: 由于在产品账面构成中的直接材料、直接燃料动力、直接人工及制造费用合理且与基准日的价格水平接近, 因此以核查后的账面价值确定评估值。

消耗性生物资产: 主要为综合牧业公司的牧草, 对于已经入库的牧草, 其作为奶牛的饲料周转较快, 市场价格相对稳定, 因此以核查后账面价值作为评估值。

5. 其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税。

对于待抵扣进项税, 评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对; 其次, 核查了纳税申报表, 抽查相关凭证, 以核对后的账面价值确定评估值。

(二) 关于可供出售金融资产的评估

可供出售金融资产为对参股公司的投资, 分别是夏进乳业对综合牧业的投资和夏进乳业子公司对黄河农村商业银行的投资; 其中, 夏进乳业对综合牧业的投资, 评估专业人员对其形成的原因、账面价值和实际状况等进行了取证核查, 以确定其投资的真实性和完整性, 以综合牧业评估后的股东全部权益价值乘以夏进乳业对被投资单位的持股比例得出可供出售金融资产的估值价值; 对夏进乳业子公司对黄河农村商业银行的投资, 由于不具有实际控制权, 账面投资额较小, 根据取得相关资料程度, 本次评估值按账面价值列示。

(三) 关于长期股权投资的评估

对长期股权投资的估值, 评估专业人员根据企业提供的长期投资清查评估明细表, 查阅了财务明细账及相关会计凭证, 索取了有关股权的

证明文件，了解、核实长期投资项目的投资种类、原始投资额、账面余额、核算方法、历史收益、投资比例等相关情况，查阅了公司章程和有关会计记录等，对长期投资形成的原因、账面价值和实际状况等进行了取证核查，以确定长期投资的真实性和完整性。在核查投资成本、投资关系、投资比例的基础上，根据投资比例以及被投资企业的经营状况对长期投资分别采用资产基础法和收益法进行评估，并采用收益法评估值作为最终评估结论，以评估后被投资单位的股东全部权益价值乘以寰美乳业对被投资单位的持股比例得出长期股权投资的估值价值。

计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位评估后股东全部权益价值×持股比例

对于被投资单位，本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

（四）关于投资性房地产、固定资产——房屋建筑物的评估

1. 评估方法选择

房屋建筑物类固定资产的评估方法主要有以下几种：成本法、市场比较法、收益法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

所谓收益法，是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。

对于购入的商品住宅，当地市场上交易案例较多，可直接用市场法求取评估对象的市场价值。

对于委评生产性及配套房屋，当地市场上交易案例较少，不宜直接用市场法求取评估对象的市场价值；委评房屋建筑物的收益价格难以单独获取，使用收益法难以准确的计算出委评对象的市场价值。因此，根据评估目的和委评的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，对其采用重置成本法进行评估。

2. 市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）房地产交易实例，即将被评估的建筑物或房地产与市场近期已成交的相类似的建筑物或房地产相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在建筑物或房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值。

其基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----委评建筑物评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在商业繁华程度、

基础设施完善程度、公共配套设施完善程度、交通便捷程度、环境状况等方面的差异；

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在临街情况、建筑结构、装修状况、设备设施状况、建筑物外观、建设年代、建筑规模、楼层位置、经营情况等方面的差异。

3. 重置成本法具体运用

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

基本计算公式：

评估价值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税组成。

重置全价 = 建安造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

对于子公司综合牧业，由于免交增值税，重置全价含增值税额。

① 建筑安装工程造价

建筑安装工程造价根据待估建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用以下方法进行评估：

A. 预（决）算调整法：建筑安装工程造价包括土建工程、装饰工程和水电安装工程造价的总价。对建筑和装饰工程造价采用预决算调整法。先把本次委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核实其工程数量，无竣工资料的依据房屋建

筑物的实际状况重新测算其主要工程数量，然后套用评估基准日现行建筑安装工程预算定额，并依据当地政府建设主管部门公布的现行定额人工费、材料费、机械费调价指数，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行费用定额计算出重置建筑工程造价。

B. 类比法：选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

②前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，依据企业申报的评估基准日资产规模，参照建筑物所在地建设工程前期及其他费用水平确定相应系数。

③资金成本

资金成本按照委托评估项目的合理建设工期，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 = (建安工程造价 + 前期及其他费用) × 贷款基准利率 × 合理建设工期 × 1/2

(2) 成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年

限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②观察法

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、损耗、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用损耗和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率。

③综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

对以下情况，采用合理方法确定成新率：

A. 对于能够基本正常、安全使用的房屋建筑物，其成新率一般不应低于 30%；

B. 如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估专业人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

C. 对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

（五）关于固定资产——设备类的评估

根据本次评估目的，按持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估采用重置成本法。即以评估基准日现行市场价为依据，确定重置价格，并通过实地勘察，确定成新率，计算评估价值。计算公式为：

评估值=重置价值×成新率

1. 重置价值的确定

（1）机器设备重置全价的确定

①国产机器设备重置全价

机器设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费等构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置全价。

不含税重置全价=设备购置价（含税）+运杂费+安装调试费+应分摊的其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于子公司综合牧业，由于免交增值税，重置全价含增值税额。

A. 机器设备购置价

设备购置价格的确定主要是通过以下方法确定：

- a. 通过向设备原生产制造厂家或进口设备代理商进行询价确定；
- b. 通过查询《2019年国内机电产品价格信息查询系统》确定；

c. 对于专用设备或定制设备通过分析设备购置合同、价格变化趋势以及设备生产国工业品出厂价格分类指数对经核定的原始成本进行调整以确定其重置全价；

d. 对无法询价及查询到价格的设备，以类似设备的现行市价为基础加以分析调整确定。

B. 运杂费

运杂费主要依据设备的价值、重量、体积以及运输距离等情况参考《最新资产评估常用数据与参数手册》中机器设备国内运杂费率参考指标进行确定。

对于单台小型设备及运费由供货方承担的设备等不考虑运杂费。

运杂费=设备购置价×运杂费率

C. 安装调试费

安装调试费通过查阅委估设备的工程预、决算资料以及设备购置合同、安装调试合同等，参考《最新资产评估常用数据与参数手册》中机器设备安装费率参考指标，依据设备安装难易复杂程度确定。对于安装简单，安装费用较小的设备不考虑安装调试费。

安装调试费=设备购置价×安装费率

D. 工程前期及其他费用

前期及其他费用主要取费项目有建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计的费、工程招标代理费、环境影响咨询费等。参照国家、地方及行业有关收费规定。

E. 资金成本

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

F. 可抵扣增值税

根据《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 2019 年第 39 号公告，自 2019 年 4 月 1 日，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，税率分别调整为 13%、9%。

可抵扣增值税=设备购置价（含税）÷（1+13%）×13%+（运杂费+安装费）÷（1+9%）×9%+（工程建设其他费用-建设单位管理费）÷（1+6%）×6%

②进口机器设备重置全价

重置全价=到岸价+关税+增值税+外贸及银行手续费+海关监管手续费+商检费+运杂费+安装调试费+应分摊的其他费用+资金成本-可抵扣增值税

其中关税根据中国海关税务总局查询可得，汇率由国家外汇管理局查询可得，运杂费和安装调试费参考国产机器设备相关方式确定。

（2）车辆重置全价的确定

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价 = 车辆现行市场价格（不含税价）+ 车辆购置附加税 + 其

他杂费

(3) 办公电子设备重置全价的确定

对于办公电子设备一般价值量小、不需安装即可使用，其重置成本通过市场询价直接确定。

重置全价 = 电子设备现行市场价格（不含税）

2. 成新率的评定

(1) 一般设备成新率的确定

一般设备成新率采用综合成新率。

综合成新率 = $N0 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$

N0 为年限法成新率

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

K1—K7 为对设备在原始制造质量、设备负荷利用、设备时间利用、维护保养、修理改造、故障情况、环境状况等方面的修正系数。

(2) 车辆成新率的确定

对于运输车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\%$

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

理论成新率 = Min (使用年限成新率，行驶里程成新率)

理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定，再综合考虑现场观察情况，确定最终综合成新率。

对于无使用年限限制只有行驶里程限制规定的车辆，本次评估则按行驶里程计算其成新率，再综合考虑现场勘察情况，确定最终综合成新

率。

（3）电子设备成新率的确定

采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

（4）对于使用年限超过经济耐用年限，又能基本上正常使用的设备，通过现场查看设备使用情况，选取适当成新率。

（六）关于在建工程的评估

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。对于在建工程的进度、付款情况及账面价值构成等进行核查；在建工程均为正常施工且尚未完工的土建、设备安装工程项目，发生时间较短，土建、设备安装费用变化不大，本次评估在确认工程支出合理性的前提下按账面价值确定评估价值。

（七）生产性生物资产

生产性生物资产为“综合牧业”饲养的，用于经营的荷斯坦奶牛。牛只月龄从0到85月龄，各年龄段不同。

根据生产性生物资产的自身特点和实地勘查结果，并对所收集资料数据进认真整理、分析，采用成本法，以含税价确定评估单价，数量以评估基准日实际数量。

评估价值=评估单价×实际数量

1. 成母牛的评估方法

通过询价确定育成牛转群时的纯种荷斯坦母牛评估单价及残值；确定母牛尚可饲养天数；同时根据根据奶牛养殖业的惯例和行业共同做法，被评估单位确定5胎以后的成母牛将淘汰，成母牛的寿命为7年，残值按奶牛平均体重与淘汰牛销售单价确定。公式为：

成母牛评估值=（育成牛转群时销售价格-残值的现值）×成母牛尚可饲养天数/（60×30）+残值的现值

2. 犊牛的评估方法

犊母牛（0-6 月龄）评估单价=（14 月龄育成牛市场单价-犊牛单位成本×生长月龄）×存活率

其中：犊牛单位成本：按三家以上同类型企业的平均月饲养成本确定。

生长月龄：基准日的牛月龄与 14 月龄的差额。

存活率：按行业平均值确定。

3. 育成牛的评估方法

育成牛（6-12 月龄）评估单价=（14 月龄母牛市场单价-（或+）育成牛单位成本×生长月龄）×存活率

其中：

育成牛单位成本：按三家以上同类型企业的平均月饲养成本确定

生长月龄：基准日的牛月龄与 14 月龄的差额。

存活率：按行业平均值确定。

4. 青年牛的评估方法

青年牛（12-24 月龄）评估单价=（14 月龄母牛市场单价-（或+）青年牛单位成本×生长月龄）×存活率

其中：育成牛单位成本：按三家以上同类型企业的平均月饲养成本确定。

生长月龄：基准日的牛月龄与 14 月龄的差额。

存活率：按行业平均值确定。

（八）关于无形资产的评估

纳入本次评估范围的无形资产包括土地使用权、外购的办公系统软件及其他无形资产。各类资产的评估方法如下：

1. 土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则—不动产》参考《城镇土地评估规程》，土地使用权的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和

基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照相关地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估专业人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场比较法和成本逼近法测算委估宗地地价。

(1) 市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地的价值。

其基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----委评宗地评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

(2) 成本逼近法

成本逼近法评估地价的基本思路是以评估对象所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据，加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。

计算公式如下：

宗地地价 = (土地取得费用 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 年期修正系数 × (1 + 区位及个别因素修正系数)

2. 外购的办公系统软件的评估

评估专业人员查阅了购置合同、发票等资料，检查了有关账册及相关会计凭证。相关软件及评估基准日市场价值与账面价值相比变化不大，其剩余期限内使用该无形资产所得收益与摊销余额基本匹配，按账面摊销余额确认评估值。

3. 其他无形资产-专利权、著作权、注册商标专用权的评估

本次，对于注册商标专用权和技术类无形资产的评估采用收益现值法。收益现值法的关键是要界定委估无形资产所产生的未来收益，这通常是采用分成收益法来进行的。分成收益法应用中，借鉴国际贸易中的分成基数与分成率的匹配关系，有两种具体的计算方法，即净收益分成法和销售收入分成法。本次评估经综合分析决定对注册商标专用权和技术类无形资产采用销售收入分成法来进行对评估对象的评估值的计算。

具体分为如下四个步骤：

（1）确定技术类无形资产的经济寿命期，即委估技术类无形资产剩余可带来收益的时间；

（2）分析技术类无形资产应用产品的销售方式，确定技术类无形资产在全部销售收入或现金流当中的比率，即技术类无形资产对销售收入的分成率，并确定委估技术类无形资产销售收入或现金流的贡献；

（3）商标专用权分成率采用层次分析法对形成超额收益的无形资产各组成部分在技术与商标所有权之间进行分析测算。

本次评估先确定技术类无形资产分成率，采用层次分析法分析选取价格优势、销售增长、产品竞争和成本节约4项对超额收益产生重要影响的指标建立评测体系并测算其权重，评估专业人员与被评估单位相关人员共同对乳制品生产技术和商标的上述指标进行分析评价并给予相应评分，以技术分成率为基础加权计算确定商标所有权分成率。

（4）采用适当折现率分别将技术类无形资产和商标产生的销售收入

或现金流按各自的收益年限折成现值；

(5) 将剩余经济寿命期内现金流现值相加，确定委估无形资产的
市场价值。

其计算公式如下：

$$P = A_i \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：

P：评估值；

r：所选取的无形资产折现率；

F_i：未来第i年技术产品销售收入；

n：委估无形资产的技术经济寿命；

A_i：未来第i年委估无形资产的收入分成率。

(九) 关于长期待摊费用的评估

对于长期待摊费用类资产，评估专业人员逐项核实、了解费用内容、原始发生额和发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益月数，以核实后的摊余成本确认为评估值。

(十) 递延所得税资产的评估

对递延所得税资产，评估专业人员核查递延所得税资产形成是否符合国家有关规定，查阅了相关政策和原始凭证，核对账、表金额。

从目前被评估单位资产盈利水平以及资产质量变化趋势看，未来产生的税前利润能够实现账面提取的递延所得税，因而确认递延所得税资产是适当的，递延所得税是具有实质的权利的资产，故本次评估以核查后账面价值作为评估值。

(十一) 关于负债的评估

企业申报的负债为流动负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权

人是否存在来确定评估值。

九、子公司综合牧业、夏进乳业收益法的具体评估方法应用

本次收益现值评估采用现金流量贴现法（DCF）：现金流量贴现法（DCF）是通过将企业未来以净现金流量形式所体现出来的预期收益折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业未来预期的自由现金流（企业的息前税后净现金流量），并采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。

（一）关于收益口径-企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息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（扣除税务影响后） - 资本性支出 - 净营运资金变动

（二）关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：评估对象目标股本权益价值；

D: 评估对象目标债务资本价值;

Re: 股东权益资本成本;

Rd: 借入资本成本;

T: 公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算确定:

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中: Rf: 无风险报酬率;

Be: 企业的风险系数;

Rm: 市场期望收益率;

α : 企业特定风险调整系数。

(三) 关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为2019年12月1日至2024年12月31日, 共计5年1期, 在此阶段根据综合牧业、夏进乳业的经营情况, 收益状况处于变化中; 第二阶段为2025年1月1日至永续经营, 在此阶段综合牧业、夏进乳业均按保持2024年预测的稳定收益水平考虑。

(四) 收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中: P: 企业股东全部权益价值评估值;

Ai: 企业近期处于收益变动期的第i年的企业自由现金流量;

A: 企业收益稳定期的持续而稳定的年企业自由现金流量;

R: 折现率;

n: 企业收益变动期预测年限;

B: 企业评估基准日付息债务的现值;

OE：企业评估基准日非经营性、溢余资产与负债的现值。

十、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2019 年 12 月 19 日至 2020 年 1 月 10 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式。

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况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。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司同时进入企业作业现场，因此，在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基

础法的评估结果。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十一、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：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估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：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大变化。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。
3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。
4. 假设企业各项业务涉及的相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。
5. 假设被评估单位及其子公司完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。
6. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。
7. 假设评估基准日后被评估单位及其子公司采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。
8. 假设预测期成母牛每年淘汰率为 12%左右，受精怀孕率为 50%，犊牛死亡率为 5%，青年牛及育成牛死亡率为 5%，除此之外不存在大量的捕杀，非正常死淘的情况。
9. 假设预测期内不存在区域性的疫情对生物资产的影响。
10. 假设预测期内不存在对种群结构产生重大影响的牛只调拨。
11. 根据《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的规定，被评估单位适用“牲畜、家禽的饲养”、“农产品初加工”免征企业所得税，本次评估假设该税收优惠政策持续有效。
12. 根据《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，农业生产者销

售的自产农产品（包括畜牧产品）免征增值税，本次评估假设该税收优惠政策持续有效。

13. 根据《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）、《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）和吴地税发（2013）127号文件通知规定，寰美乳业子公司夏进乳业2011-2020年期间符合西部大开发税收优惠政策，除原奶初加工业务以外的业务所得至2020年减按15%所得税税率计征企业所得税。

14. 本次评估时，假设被评估单位所使用的土地到期后仍能以原有使用方式持续使用。

15. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

16. 假设被评估单位所获取收入和支出的现金流为均匀产生。

17. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

18. 被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十二、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对寰美乳业股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日2019年11月30日，寰美乳业申报的母公司口径账面资产总额为46,121.65万元，负债总额为12,216.15万元，净资产为33,905.50万元。

采用资产基础法评估后寰美乳业母公司口径资产总额为183,352.20万元，负债总额为12,216.15万元，净资产为171,136.05万元，净资产增值为137,230.55万元；

采用资产基础法评估后寰美乳业评估值为171,136.05万元，与寰美乳业合并层面归属于母公司所有者权益为38,184.97万元相比，评估增值132,951.08万元，增值率为348.18%。

资产评估结果汇总表（母公司）

评估基准日：2019年11月30日

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	17,636.60	17,636.60		
2	非流动资产	28,485.05	165,715.59	137,230.54	481.76
3	其中：长期股权投资	28,485.05	165,715.59	137,230.54	481.76
4	资产总额	46,121.65	183,352.20	137,230.55	297.54
5	流动负债	12,216.15	12,216.15		
6	负债总额	12,216.15	12,216.15		
7	净资产（所有者权益）	33,905.50	171,136.05	137,230.55	404.74

本次评估增值为137,230.55万元，评估增值原因分析是长期股权投资评估增值为137,230.55万元。

（二）评估结论

经评估，于评估基准日 2019 年 11 月 30 日，寰美乳业股东全部权益价值评估值为 171,136.05 万元，金额大写：人民币壹拾柒亿壹仟壹佰叁拾陆万零伍佰元整。

评估结论详细情况见评估明细表。

十三、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由寰美乳业提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）产权瑕疵事项披露

截止评估基准日，寰美乳业的子公司夏进乳业申报的房屋总建筑面积为 55,166.84 平方米，截止评估基准日 2019 年 11 月 30 日，夏进乳业未办证的房屋建筑面积合计 4,638.21 平方米，其中生产经营性建筑物的面积为 2,159.60 平方米，夏进乳业承诺申报的房产皆为其所有，权属无异议。房屋建筑物建筑面积、尺寸等数据以夏进乳业现场测量后申报的数据为

准。如与将来办证面积不符，评估值需做相应调整或重新评估。具体明细如下：

序号	所属主体	房屋名称	类型	建筑面积 (m ²)
1	夏进乳业	奶粉车间	生产经营直接相关	2,000.00
2	夏进乳业	脱水机房	生产经营直接相关	45.60
3	夏进乳业	新建酸碱房	生产经营直接相关	50.00
4	夏进乳业	空压站	生产经营直接相关	64.00
5	夏进乳业	北京办事处自用房 1（宣武区菜市口南大街陶然居 D 座 226 室）（用途商业）	非生产经营直接相关	39.02
6	夏进乳业	北京办事处自用房 2（宣武区菜市口南大街陶然居 A 座 0808 室）（用途住宅）	非生产经营直接相关	127.59
7	夏进乳业	临时职工食堂	非生产经营直接相关	320.00
8	夏进乳业	家属楼	非生产经营直接相关	960.00
9	夏进乳业	设备器材库	非生产经营直接相关	160.00
10	夏进乳业	废品处理库	非生产经营直接相关	130.00
11	夏进乳业	充电机房	非生产经营直接相关	72.00
12	夏进乳业	配电室（3.4 层）	非生产经营直接相关	670.00
合计				4,638.21

本次评估未考虑上述产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（五）抵押担保事项

截止评估基准日，寰美乳业的子公司综合牧业以担保、保证的方式、夏进乳业以 26 处房产提供抵押担保（土地面积 91226.54 平方米，房产面积 47479.81 平方米）的方式持有合计金额为 28,964.86 万元的借款。借款情况如下：

贷款银行	公司名称	借款期限		借款条件	借款余额 (万元)
		借款日	约定还款日		
宁夏银行吴忠清真产业园支行	综合牧业	2019/3/29	2020/3/28	夏进乳业提供担保	4,000.00
	综合牧业	2017/5/27	2020/5/26		7,200.00
	综合牧业	2017/6/22	2020/6/20		5,800.00
	综合牧业	2017/9/12	2020/9/11		4,590.00
	综合牧业	2018/7/13	2021/7/12		990.00
	综合牧业	2018/12/14	2021/12/12		1,600.00

贷款银行	公司名称	借款期限		借款条件	借款余额 (万元)
		借款日	约定还款日		
短期借款利息费用	综合牧业				41.18
一年内到期的非流动负债利息费用	综合牧业				205.07
中国银行股份有限公司吴忠市分行	夏进乳业	2019/7/4	2020/7/5	房产、土地抵押	4,500.00
利息费用	夏进乳业				38.61
合计					28,964.86

本次评估未考虑上述抵押、担保对评估结论的影响。

(六) 纳入本次评估范围的子公司综合牧业，由于免交增值税，本次评估中的房产、设备等资产的重置全价为含增值税额价格。

(七) 诉讼相关事项

寰美乳业的子公司综合牧业存在一项未决诉讼，为综合牧业与吴忠市第二建筑工程有限公司合同纠纷一案。对于该项诉讼，宁夏回族自治区吴忠市利通区人民法院于 2019 年 5 月 17 日作出 (2017) 宁 0302 民初 2787 号《民事判决书》，判决综合牧业应向吴忠市第二建筑工程有限公司支付工程款及利息共计金额 3,839,625.62 元（不含案件受理费 37,517 元及鉴定费 90,000 元）。综合牧业败诉后于 2019 年 6 月 3 日向吴忠市中级人民法院提起上诉。该事项预计很有可能支付的败诉费用已计入预计负债科目。本次评估从更为谨慎的角度确认了该等事项对评估结论的影响。

(八) 本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由寰美乳业及其子公司管理层制定，并经寰美乳业及其子公司以及委托人确认的基础上的。寰美乳业及其子公司管理层对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在寰美乳业及其子公司提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(九) 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下, 对委估对象未来经营的一个合理预测, 如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素, 则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面, 我们并不保证上述假设可以实现, 也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(十) 本评估结论中, 评估专业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, 评估专业人员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, 通过实地勘察做出的判断。

(十一) 本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出, 也未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

(十二) 本次评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价, 也未考虑流动性对股东权益价值的影响。

(十三) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后, 若资产数量及作价标准发生变化, 对评估结论造成影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任, 亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

本报告结论根据目前政府政策、委托人及被评估单位提供的有关预测资料, 考虑了 2020 年 1 月起在全国爆发新型冠状病毒感染的肺炎疫情对被评估单位造成的重大影响因素, 如未来疫情持续时间与预期不一致或各地防控措施政策及其实施发生变化, 被评估单位实际受影响程度与预测受影响程度不符, 应相应调整本报告评估结论。

(十四) 评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的, 受本公司资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。



资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十四、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（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评估结论，评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自2019年11月30日至2020年11月29日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十五、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2020年5月5日。

(本页无正文, 为签字盖章页)

资产评估师:

资产评估师:

中水致远资产评估有限公司

资产评估报告附件

- (一) 寰美乳业 2019 年 11 月 30 日审计报告（复印件）；
- (二) 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- (三) 委托人和被评估单位承诺函；
- (四) 资产评估师承诺函；
- (五) 评估机构证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- (六) 评估机构企业法人营业执照（复印件）；
- (七) 评估机构资质证书（北京市财政局备案公告[2017-0078 号]）
（复印件）；
- (八) 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- (九) 资产评估明细表。