本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建养宝生物股份有限公司股东拟股权转让涉及的股东全部权益

资产评估报告

金诺资评字[2020]05477号

第一册（共一册）

福建金诺土地房地产资产评估有限公司

二零二零年六月十九日

福建养宝生物股份有限公司股东拟股权转让涉及的股东全部权益资产评估报告

目录

声明.....1

摘要.....2

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.....7
三、评估对象和评估范围.....7
四、价值类型及其定义.....9
五、评估基准日.....9
六、评估依据.....9
七、评估方法.....12
八、评估程序实施过程和情况.....13
九、评估假设.....13
十、评估结论.....15
十一、特别事项说明.....18
十二、资产评估报告使用限制说明.....20
十三、资产评估报告日.....22

附件.....23

附件一资产评估汇总表或明细表.....24
附件二其他与评估有关的文件.....25

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，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对评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

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

八、本资产评估机构与资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估师已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；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

福建养宝生物股份有限公司股东拟股权转让涉及的股东全部权益资产评估报告

摘要

金诺资评字[2020]05477号

重要提示

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

福建金诺土地房地产资产评估有限公司接受福建养宝生物股份有限公司股东的委托，对福建养宝生物股份有限公司股东全部权益在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：股权转让。

评估对象：福建养宝生物股份有限公司股东全部权益。

评估范围：福建养宝生物股份有限公司申报的资产及负债。

评估基准日：2020年3月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和市场法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，选取资产基础法法评估结果作为最终评估结论，纳入本次评估范围的福建养宝生物股份有限公司股东全部权益的评估值为人民币叁亿伍仟肆佰捌拾万零伍仟肆佰元（RMB354,805,400元）。

福建金诺土地房地产资产评估有限公司

二零二零年六月十九日

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	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	5,476.52	5,476.52	-	-
长期投资	2	11,557.78	31,484.56	19,926.78	172.41
固定资产	3	13.37	50.69	37.32	279.08
其中：在建工程	4	-	-	-	
建筑物	5	-	-	-	
设备	6	13.37	50.69	37.32	279.08
土地	7	-	-	-	
无形资产	8	-	-	-	
其中：土地使用权	9	-	-	-	
其他资产	10	-	-	-	
资产总计	**11**	**17,047.66**	**37,011.76**	**19,964.10**	**117.11**
流动负债	12	1,531.22	1,531.22	-	-
非流动负债	13	-	-	-	
负债总计	**14**	**1,531.22**	**1,531.22**	-	-
净 资 产	**15**	**15,516.44**	**35,480.54**	**19,964.10**	**128.66**

对评估结论产生影响的特别事项：基准日后生猪价格回调幅度较大。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2020年3月31日至2021年3月30日。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为二零二零年六月十九日。

福建养宝生物股份有限公司股东拟股权转让涉及的股东全部权益资产评估报告

正文

金诺资评字[2020]05477号

福建养宝生物股份有限公司股东：

福建金诺土地房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对福建养宝生物股份有限公司股东拟实施的股权转让行为涉及的股东全部权益在2020年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人及被评估单位概况

1、公司简介

企业名称：福建养宝生物股份有限公司

营业执照注册号：91350800766191066Y

住所：永定县高陂镇西陂黄田村

法定代表人：林俊昌

注册资本：6760.00万人民币

企业性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

成立日期： 2004年08月16日

营业期限：2004年08月16日至2024年08月15日

主要经营范围：生物工程技术与开发；果、林种植； 生猪养殖、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、公司股东及持股比例、股权变更情况、历史沿革

福建养宝生物股份有限公司是福建省生猪养殖规模较大的现代循环经济生态农业企业，公司成立于2004年，2009年改制为股份制有限公司。公司拥有龙岩市养宝饲料有限公司、永定区养旺畜牧有限公司、清流养宝生态农业有限公司、瑞金市养宝农业有限公司、泰和养宝现代农业有限公司等5个全资子公司和瑞金养宝有机肥有限公司一个孙公司，在龙岩建成一个年产24万吨畜禽饲料加工厂，在龙岩永定、三明清流和江西赣州、吉安泰和等地建成10个自繁自养的大型生猪养殖生态农业园，可养殖存栏母猪1.5万头、存栏商品猪6万头，累计占地面积达1万多亩，目前存栏母猪近8000头。

截至评估基准日,福建养宝生物股份有限公司实收资本为6760万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

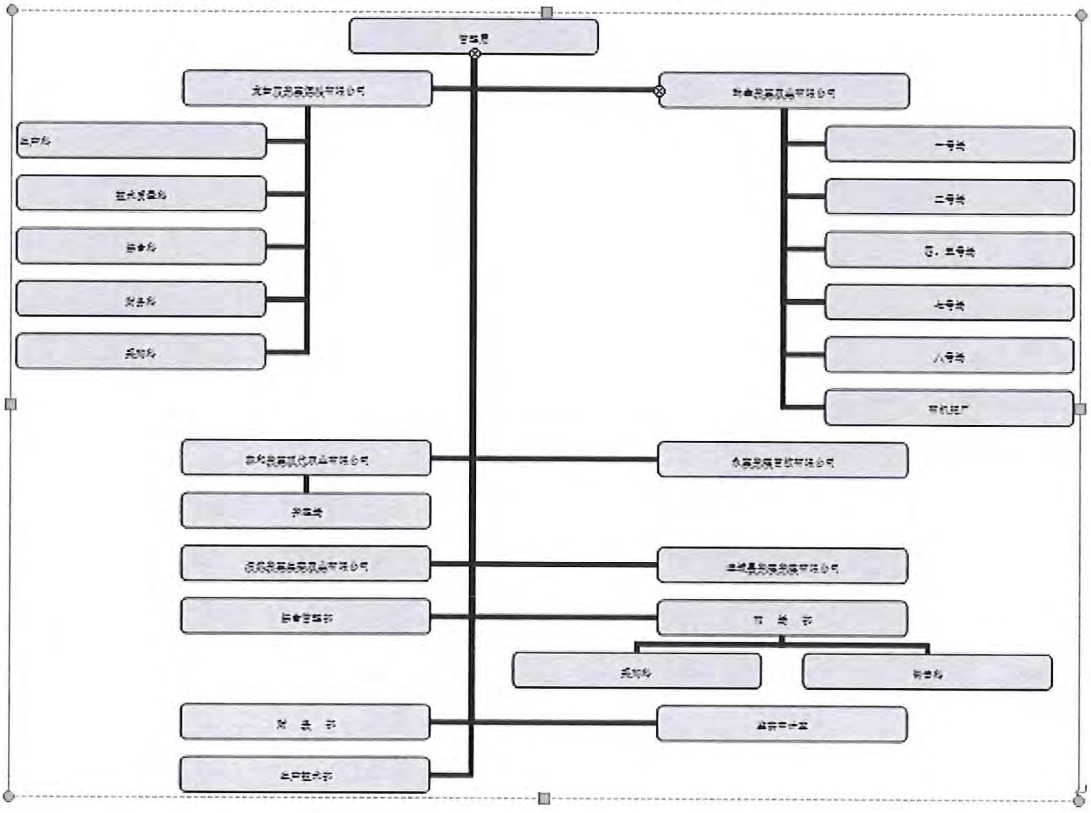
股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	陈景松	4,800,000.00	7.10%
2	张华全	3,086,400.00	4.57%
3	陈景河	5,000,000.00	7.40%
4	赖永青	2,880,000.00	4.26%
5	丘钦昌	2,820,000.00	4.17%
6	林明昌	428,400.00	0.63%
7	陈培涛	2,200,000.00	3.25%
8	林俊昌	23,195,200.00	34.31%
9	林玮	810,000.00	1.20%
10	林荣生	1,220,000.00	1.80%
11	陈德梅	1,320,000.00	1.95%
12	郑月明	1,080,000.00	1.60%
13	林巧凤	1,000,000.00	1.48%
14	赖银超	1,460,000.00	2.16%
15	林红勇	774,000.00	1.14%
16	蓝招衍	400,000.00	0.59%
17	卢灿煌	600,000.00	0.89%

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
18	陈徐锋	600,000.00	0.89%
19	邱江传	1,150,000.00	1.70%
20	陈梅林	10,000,000.00	14.79%
21	林开盛	826,000.00	1.22%
22	吴伟铭	1,950,000.00	2.88%
合计		67,600,000.00	100.00%

3、公司产权和经营管理结构

福建养宝生物股份有限公司组织架构图



4、近三年资产、财务及经营状况

公司近3年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
总资产	17,047.66	18,433.55	18,698.78	17,337.42
负债	1,531.22	1,207.26	1,297.01	1,946.71

净资产	15,516.44	17,226.29	17,401.77	15,390.71
	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入	-	-	-	-
利润总额	-19.85	-175.48	2,011.06	15.96
净利润	-19.85	-175.48	2,011.06	14.95
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所			

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

无。

二、评估目的

根据福建养宝生物股份有限公司股东会决议，福建养宝生物股份有限公司股东拟转让部分股权。

本评估结论仅供委托人股权转让这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用股东全部权益价值，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

（一）根据福建养宝生物股份有限公司股东的委托，本次评估对象为福建养宝生物股份有限公司股东全部权益。

（二）本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

1、福建养宝生物股份有限公司于2020年3月31日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	54,765,161.63

项目		账面价值
2	非流动资产	115,711,481.14
6	其中：长期股权投资	115,577,771.24
8	固定资产	133,709.90
20	**资产总计**	**170,476,642.77**
21	流动负债	15,312,211.09
22	非流动负债	0
23	**负债合计**	**15,312,211.09**
24	**净资产（所有者权益）**	**155,164,431.68**

2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据福建养宝生物股份有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

（三）上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的股权转让行为涉及的资产对象和范围一致

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估利用了委托人提供的福建养宝生物股份有限公司基准日审计报告作为评估依据，该审计报告由天健会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具，报告号为天健审（2020）13-27号，出具日期为2020年6月8日，报告结论为公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了养宝股份有限公司2019年12月31日、2020年3月31日的合并及母公司财务状况，以及2019年度、2020年1-3月的合并及母公司经营成果和现金流量（审计报告意见段）。经该审计报告审计后的福建养宝生物股份有限公司基准日资产总额为17,047.66万元，负债总额为1,531.22万元，所有者权益为15,516.44万元。2020年1-3月营业总收入为0元，利润总额为-19.85万元，净利润为-19.85万元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：（1）评估目的:本次评估的目的为仅供委托人股权转让这一经济行为作价值参考,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易能为交易各方所接受;（2）市场条件:本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（3）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（4）价值类型与评估假设的相关性:本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的,设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2020年3月31日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及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)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，自2016年12月1日起施行)；

2、《中华人民共和国公司法》(于2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于2014年3月1日起施行)；

3、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）及实施条例；

(二)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—资产评估方法》中评协〔2019〕35号；

6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；

8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号)；

9、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38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)。

以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(三)资产权属依据

1、基准日股份持有证明、出资证明；

2、房屋所有权证、房地产权证、不动产权证；

3、国有土地使用证；

4、国有土地使用权出让合同、土地使用权出让金专用收据；

5、 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或地块规划指标；

6、 动物防疫条件合格证；

7、 机动车行驶证；

8、 设备的购置发票及相关产权证明文件；

9、 其他权属证明文件。

(四)取价依据

1、 福建养宝生物股份有限公司公司2017年-2019年及评估基准日会计报表及审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料；

2、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；

3、 本评估机构收集的有关询价资料和参数资料；

4、 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

5、 wind资讯金融终端；

6、 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；

7、 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；

8、 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；

9、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；

10、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；

11、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)；

12、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；

13、《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）；

14、《中国人民银行贷款利率表》2019年11月19日起执行；

15、《龙岩工程造价信息》（2020年1、2、3月）；

16、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）。

(六)其他参考资料

1、 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；

2、 评估人员现场勘察、记录等；

3、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

4、 有关询价资料和参数资料；

5、 福建金诺土地房地产资产评估有限公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，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、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，由于生猪价格近期波动较大，未来收益无法预测，故不考虑收益法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员可以收集到足够数量的可比企业，并根据所获取可比企业经营和财务数据的进行分析比较，故市场法的可选用。

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。资产评估专业人员应当根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别。被评估单位每项资产和负债都可以被识别并单独评估，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故资产基础法的可选用。

综上，本次选择采用市场法和资产基础法进行评估。并确定资产基础法评估结果为最终评估结论。

（二）资产基础法介绍

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，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（三）市场法介绍

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。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2020年5月开始进行前期工作，2020年6月8日进驻现场，最终于2020年6月19日形成评估结论。整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

(二)资产清查阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

(三)评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，并向委托人提交正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受体积影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

（二）特殊假设

1、 现时中国大陆或对被评估单位及所属子公司业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、 被评估单位及所属子公司的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、 被评估单位及所属子公司的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位及所属子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、 委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位或所属子公司；被评估单位及所属子公司出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位及所属子公司各项资产的减值准备计提充分。

5、 被评估单位及所属子公司已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位及所属子公司资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、 被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、 所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

列入本次评估范围的福建养宝生物股份有限公司的账面价值为资产17,047.66万元、负债1,531.22万元、净资产15,516.44万元。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、

客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法评估，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日2020年3月31日，纳入本次评估范围的福建养宝生物股份有限公司总资产评估值为人民币37,011.76万元，增值率117.11%；总负债评估值为人民币1,531.22万元，增值率0%；福建养宝生物股份有限公司股东全部权益的评估值为人民币35,480.54万元（RMB），评估增值19,964.10万元，增值率128.66%。具体如下表所示：

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	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	5,476.52	5,476.52	-	-
长期投资	2	11,557.78	31,484.56	19,926.78	172.41
固定资产	3	13.37	50.69	37.32	279.08
其中：在建工程	4	-	-	-	
建筑物	5	-	-	-	
设备	6	13.37	50.69	37.32	279.08
土地	7	-	-	-	
无形资产	8	-	-	-	
其中：土地使用权	9	-	-	-	
其他资产	10	-	-	-	
资产总计	**11**	**17,047.66**	**37,011.76**	**19,964.10**	**117.11**
流动负债	12	1,531.22	1,531.22	-	-
非流动负债	13	-	-	-	
负债总计	**14**	**1,531.22**	**1,531.22**	**-**	**-**
净 资 产	**15**	**15,516.44**	**35,480.54**	**19,964.10**	**128.66**

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二）市场法评估结果

采用市场法，截止于评估基准日2020年3月31日，纳入本次评估范围的福建养宝生物股份有限公司股东全部权益评估值为人民币37,667.00万元，评估增值22,150.56元，增值率142.76%。

（三）两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出的股东全部权益价值为37,667.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值高出2,186.46万元。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2、市场法评估是将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较得出资产价值，反映的是资产的市场接受价格，其通常将受到所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到可比企业数量等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结论的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量，采用衡量方式选取最终评估结论。具体考虑了以下因素：（1）资产基础法中，生物资产按基准日的市场价值标准计算，能客观反映的委估资产的价值；（2）市场法受可比企业的影响较多。

基于上述原因，本次评估我们最终采用资产基础法的评估结果，即本报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日2020年3月31日，在公开市场持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的福建养宝生物股份有限公司的股东全部权益的评估值为**人民币叁亿伍仟肆佰捌拾万零伍仟肆佰元(RMB354,805,400元)**。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响，并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

（一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

对纳入本次评估范围的构筑物和尚未办妥权属证明的房屋建筑物，其面积或数量均系由被评估单位提供的，其合法性、准确性和完整性由被评估单位负责，在评估时我们尚未对这些面积或数量进行重新丈量和计算。本评估目的实现时，本被评估单位应就此根据办妥了权属证明材料中标注的面积进行调整，否则，由此可能产生的一切责任均与我公司无关；

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、担保事项：无；

2、租赁事项：养殖场的土地均为租赁的农用地；

3、或有负债（或有资产）事项：无；

4、涉及法律纠纷事项：无。

（四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

评估过程中，评估人员观察所评估建（构）筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建（构）筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

我们利用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具的报告号为天健审（2020）13-27号《审计报告》（审计意见类型：无保留意见），以证实委

托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

（六）重大期后事项

1、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

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

2、在评估基准日以后的报告有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

基准日后生猪价格回调幅度较大。

（八）其他需要说明的问题

1、对纳入本次评估范围的长期投资进行评估时，我们首先对各被投资单位的所有资产、负债进行评估，然后得出各被投资单位的所有者权益评估值，再将得出的所有者权益评估值乘以长期投资股权比率、得出各项长期投资评估值。在这一过程及评估结果的最终体现中，我们尚未对福建养宝生物股份有限公司本部评估后资产负债表和各被投资单位评估后资产负债表进行合并处理。

2、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估

目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

本报告评估结论是对2020年3月31日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。。

除上述事项外，委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

3、在评估基准日以后的报告有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

4、本资产评估报告评估对象为股东全部权益，不考虑控制权对股权评估值的影响。在对被评估单位持有的长期股权投资进行评估时，也没有考虑控制权对该项长期投资评估值的影响。

5本次评估选用资产基础法结果为最终评估结论，反映的是评估对象缺乏流动性状态下的价值水平。

6、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

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：

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

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目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定,本资产评估报告有效期通常为一年,自评估基准日2020年3月31日起计算，至2021年3月30日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年,但被评估资产的价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

（1）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。

（2）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、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人和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该正确理解评估结论，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对评估对象可实现价格的保证。

（五）本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑将来可

能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（六）本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为二零二零年六月十九日。

十四、签字盖章

福建金诺土地房地产资产评估有限公司　　评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二零二零年六月十九日

谨此报告！