

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估单位（或产权持有单位）和资产评估委托合同约定的其他评估报 告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
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	11
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	15
十二、资产评估报告使用限制说明	17
附件目录	20

声 明

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

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

三、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本资产评估报告的使用人。

四、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，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；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。

七、我们与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。

八、本次评估由于国际 2019 新冠肺炎疫情情况，评估人员未对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行亲自的现场调查；本次评估是在结合企业提供相关资料及委托境外机构进行现场勘察的情况下进行的，我们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。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件及评估人员执业水平的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新疆天山畜牧生物工程股份有限公司 拟转让 Minjah Rural Developments Co Pty Ltd 所持有的 Minjah 牧场相关资产组合市场价值 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2020）第 1072 号

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称“中威正信评估”）接受新疆天山畜牧生物工程股份有限公司（以下简称“天山生物”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对新疆天山畜牧生物工程股份有限公司拟转让行为所涉及的 Minjah Rural Developments Co Pty Ltd（明加哈农业发展有限公司，以下简称“明加哈农业”）所持有的 Minjah 牧场相关资产组合在 2020 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：新疆天山畜牧生物工程股份有限公司

二、产权持有单位：Minjah Rural Developments Co Pty Ltd（明加哈农业发展有限公司）

三、经济行为：天山生物拟转让境外二级子公司明加哈农业所持有的 Minjah 牧场相关资产组合，特委托评估 Minjah 牧场相关资产组合的市场价值。

四、评估目的：确定 Minjah 牧场相关资产组合的市场价值，为天山生物拟进行资产转让的经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象：本次评估对象为明加哈农业所持有的 Minjah 牧场相关资产组合。

六、评估范围：本次评估范围是明加哈农业截至 2020 年 9 月 30 日经企业申报的归属于 Minjah 牧场相关资产组合的资产，资产组合账面值为 2,513.14 万澳元。

七、价值类型及其定义：本次资产评估确定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。

八、评估基准日：2020 年 9 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：市场法。

十、评估结论：

本次评估根据对明加哈农业的基本情况以及对 Minjah 牧场相关资产组合的状况及特点进行核实分析，本次对 Minjah 牧场相关资产组合采用市场法进行评估。本次市场法评估所

得出的评估结果具体如下：

Minjah 牧场相关资产组合于评估基准日 2020 年 9 月 30 日的资产组合的账面值为 2,513.14 万澳元，评估值为 3,435.99 万澳元，评估增值 922.84 万澳元，增值率 36.72%。根据中国人民银行于评估基准日公布的银行间外汇市场澳元对人民币汇率中间价为 4.8627，折合评估价值为人民币 16,708.17 万元。

十一、特别事项说明

（一）本次评估产权持有单位为澳洲境外公司，受 2019 新型冠状病毒全球性严重影响，该不可抗力因素致使评估人员现场勘察工作受到影响，我们委托了海外合作机构 Reanda Australia Pty Ltd（利安达澳大利亚有限公司）进行了现场勘察工作。经现场勘察，产权持有单位申报资产情况及企业提供的相关资产资料与委托海外机构勘察结果基本一致，对评估结论不构成重大影响。

（二）本次评估基准日的确定是在新冠疫情发生之后，本次评估已考虑新冠疫情对土地交易市场价格的影响。若在评估报告有效期内发生其他影响评估结论的重大事件，如汇率严重下跌、相关政府对行业政策的调整等可能导致评估结论在使用有效期内出现严重偏差的，需重新进行评估。

（三）此次纳入评估范围的产权属于明加哈农业的相关实物资产，纳入评估范围内的 36 块牧场土地根据企业提供的相关土地登记证，显示其 36 块土地均于 2015 年 3 月 11 日，向澳洲国民银行有限公司进行了抵押贷款。根据企业提供的贷款合同显示企业于 2019 年 12 月 4 日继续与澳大利亚国民银行签订了抵押贷款商业合同，用于购买牲畜，抵押贷款总金额 1,400 万澳元，贷款到期日为 2021 年 11 月 30 日，截至评估基准日，剩余欠款金额为 1212.33 万澳元，本次抵押的土地系前述共计 36 块土地，土地登记证号详见资产评估范围清单。

纳入评估范围内的牧场土地中有 7 块牧场土地设定了他项权利——林木种植权，于 2019 年 1 月 1 日出租给 Midway Plantations Pty Ltd，租赁期约定为 12 年或树木长成时期。权证编号分别为：V10864 F383、V10864 F384、V10864 F386、V10864 F379、V10864 F380、V10864 F381、V10164 F424，涉及牧场面积共计 338.47 公顷。

（四）本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，评估结果不含税，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基

准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

十二、评估结论使用有效期

本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2020 年 9 月 30 日至 2021 年 9 月 29 日，该评估结论有效。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2020 年 12 月 02 日。

以上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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

新疆天山畜牧生物工程股份有限公司 拟转让 Minjah Rural Developments Co Pty Ltd 所持有的 Minjah 牧场相关资产组合市场价值 资产评估报告

中威正信评报字（2020）第 1072 号

新疆天山畜牧生物工程股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称“中威正信评估”）接受新疆天山畜牧生物工程股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对新疆天山畜牧生物工程股份有限公司拟转让行为所涉及的 Minjah Rural Developments Co Pty Ltd 所持有的 Minjah 牧场相关资产组合在 2020 年 9 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（或产权持有单位）和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人：新疆天山畜牧生物工程股份有限公司（以下简称“天山生物”）

统一社会信用代码：91652300748699149X

类型：股份有限公司(上市)

股票代码：300313.SZ

法定住所：新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州昌吉市高新区光明南路 1 号

法定代表人：彭勃

注册资本：31,297.7396 万元人民币

成立日期：2003 年 06 月 18 日

上市日期：2012 年 04 月 25 日

营业期限：2003 年 06 月 18 日至无固定期限

经营范围：种牛、奶牛的养殖、销售和进出口,种羊养殖、销售和进出口,冻精、胚胎的生产、销售和进出口，生鲜牛乳的收购和销售（以上项目凭许可证经营） 饲料种植、加工和销售肉类的销售和进出口业务，相关畜牧科技咨询、技术服务，有机肥料、微生物肥料、复混肥、其他肥料的制造、销售,羊毛的销售和进出口业务，经营畜牧机械、饲料牧

草、畜禽养殖技术的进出口业务，其他货物与技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的货物和技术除外）广告制作服务、广告发布服务、广告代理服务、其他广告服务；各种项目的策划服务；建筑装饰和装修；数据处理和存储服务；软件开发；互联网接入及相关服务；其他互联网信息服务。

（二）产权持有单位

1、概况

产权持有单位：Minjah Rural Developments Co Pty Ltd（中文名：明加哈农业发展有限公司，以下简称“明加哈农业”）

注册地：Victoria（澳大利亚维多利亚州）

注册号 ACN：600139811

公司类型：私有公司

责任类型：有限责任公司

注册时间：2014 年 6 月 16 日

注册地址：800 Minjah-Hawkesdale Road, Hawkesdale Victoria 3287（维多利亚州霍克斯代尔市明加哈霍克斯代尔路 800 号，邮编 3287）

经营情况：存续

2、委托人和产权持有单位的关系

产权持有单位明加哈农业为委托人天山生物的海外全资二级子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

其他评估报告使用人为法律、行政法规规定的使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

确定明加哈农业所持有的 Minjah 牧场相关资产组合在 2020 年 9 月 30 日的市场价值，为天山生物拟资产转让的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：本次评估对象为明加哈农业所持有的 Minjah 牧场相关资产组合在评估基准日 2020 年 9 月 30 日的市场价值。

(二) 评估范围

本次评估范围是明加哈农业截至 2020 年 9 月 30 日经企业申报的归属于 Minjah 牧场相关资产组合的资产，其中包括牧场土地共计 36 项，及附属于各土地地块上的建筑物、构筑物及其他固置物设施，合计账面价值 2,513.14 万澳元。具体情况如下表：

Minjah 牧场相关资产组合评估范围简表

评估基准日：2020 年 9 月 30 日

金额单位：万澳元

序号	权证编号	地名	取得日期	土地用途	权利类型及年限	面积 (公顷)	账面价值
1	V10705 F171	O'Briens	2015-3-11	农牧用地	自由保有永久产权	142.30	117.85
2	V10190 F148	Petering' s	2015-3-11	农牧用地	自由保有永久产权	181.70	150.48
3	V10880 F092	Maramook	2015-3-11	农牧用地	自由保有永久产权	69.41	380.37
4	V10880 F093					69.42	
5	V10880 F094					23.52	
6	V10880 F095					23.58	
7	V10880 F096					165.70	
8	V10880 F097					106.60	
9	V08274 F322					1.07	
10	V08941 F474	Battistello	2015-3-11	农牧用地	自由保有永久产权	127.01	105.18
11	V10868 F700	Malseeds	2015-3-11	农牧用地	自由保有永久产权	65.83	348.33
12	V10868 F701					65.83	
13	V10868 F702					48.56	
14	V10868 F703					48.56	
15	V10866 F737					48.56	
16	V10866 F738					48.56	
17	V10866 F739					47.35	
18	V10866 F740					47.35	
19	V10975 F021	Booligal	2015-3-11	农牧用地	自由保有永久产权	32.78	127.08
20	V10975 F022					118.70	

新疆天山畜牧生物工程股份有限公司拟转让 Minjah Rural Developments Co Pty Ltd
所持有的 Minjah 牧场相关资产组合市场价值评估报告
正文

序号	权证编号	地名	取得日期	土地用途	权利类型及年限	面积 (公顷)	账面价值
21	V10864 F383	Minjah Homestead	2015-3-11	农牧用地	自由保有永久产权	44.59	1181.66
22	V10864 F384					44.63	
23	V10864 F385					37.83	
24	V10864 F386					37.83	
25	V10864 F387					44.33	
26	V10864 F388					44.33	
27	V10864 F379					38.53	
28	V10864 F380					38.53	
29	V10864 F381					45.16	
30	V10864 F382					45.14	
31	V10164 F424					89.20	
32	V10861 F057					250.77	
33	V09144 F409					151.40	
34	V02359 F693					67.67	
35	V08242 F390					131.42	
36	V10961 F927	Hurlestone	2015-3-11	农牧用地	自由保有永久产权	123.40	102.20
合计						2717.15	2513.14

本次评估对象与评估范围与委托人委托评估的对象和范围一致。

Minjah 牧场位于澳大利亚维多利亚州，该州位于澳大利亚大陆东南端，总面积 237,629 平方公里（其中陆地面积 227,416 平方公里），占澳大利亚国土总面积的 3%，是澳洲大陆上面积最小的一个州，是澳大利亚人口最密集、工业化程度最高、农牧业生产最为发达的一个州。Minjah 牧场目前是维多利亚州最富声望的牧场之一，可用于经营羊、肉牛、种植、奶牛及林业。牧场地理位置较好，交通便利，距离海港、机场以及维多利亚州首府墨尔本均较近。牧场整体形状为相对较规则多边形，地势平坦，利于机械化操作，降水丰富，地下水亦较丰富，适宜畜牧业生产。牧场上主要有庄园别墅，围栏工棚等设施，松树、桉树等经济林木、地下孔及水泵、风车、水坝等，牧场内已进行部分整治硬化和道路建设。

本次评估纳入评估范围的 Minjah 牧场相关资产组合，具体包括明加哈农业所持有的位于 O'brien、Petering's、Marramook、Battistello、Malseeds、Booligal、Minjah Homestead 以及 Hurlestone

的 36 块牧场土地，共计总面积 2717.15 公顷。

纳入此次评估范围的房屋建（构）筑物及固置物设施主要为附属于牧场土地上庄园别墅、房屋、4 个容量约 50 吨的仓房、2 个体积 107.4 立方米的 Jaeschke 颗粒料仓、15 台高架剪羊毛机及相应的羊毛棚、牛场、配套水泵和设备、水系统、电围栏、工具房、工棚、地下孔及水泵、水坝等设施，以及草场、树木等经济林木，牧场内部部分整治硬化和道路建设，以及用于牧场运营所需部分厂房等，分布在 Minjah 牧场场区各地块内。

根据委托人及产权持有单位提供的相关资料，截至评估基准日，本次归属于牧场资产组合评估范围内资产共计账面价值 2,513.14 万澳元。

截至评估基准日上述委估资产组范围内所包含的牧场土地及其地上附属房屋建（构）筑物及相关固置物设施经委托海外机构 Reanda Australia Pty Ltd（利安达澳大利亚有限公司）现场勘察及企业有关人员反馈，目前维持良好，均可以正常使用。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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

- 1、本项目资产评估基准日是 2020 年 9 月 30 日；
- 2、评估基准日是委托人根据经济行为的目的确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、天山生物拟转让资产的经理办公会议纪要；
- 2、天山生物与中威正信签订的《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修正）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 3、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 4、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- 5、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；

- 6、澳大利亚维多利亚州《1958年土地转让法》；
- 7、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定；
- 8、澳大利亚当地其他法律法规资料。

（三）准则依据

- 1、基本准则和职业道德准则
 - (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）。
- 2、资产评估执业准则
 - (1)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
 - (2)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
 - (3)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
 - (4)《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
 - (5)《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
 - (6)《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。
- 3、资产评估指南
 - (1)《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。
- 4、资产评估指导意见
 - (1)《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
 - (2)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

- 1、明加哈农业提供的营业执照等；
- 2、明加哈农业提供的土地登记证；
- 3、明加哈农业提供不动产合同等；
- 4、明加哈农业提供的产权承诺函。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

- 3、明加哈农业有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
- 4、澳大利亚当地搜集的市场交易案例资料及当地法律法规资料；
- 5、委托海外机构 Reanda Australia Pty Ltd（利安达澳大利亚有限公司）现场勘察及市场调查情况；
- 6、天山生物和明加哈农业撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 7、明加哈农业提供的委估资产清单；
- 8、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 9、其它相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

评估企业相关资产组合可以通过市场途径、成本途径和收益途径。根据《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十一条，资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。

（二）评估方法的选取

此次评估的 Minjah 牧场相关资产组合属于不动产评估，该牧场整体为天山生物于 2015 从原所有权持有人手中收购，截至评估基准日，该牧场产权在天山生物境外二级子公司明加哈农业名下。

根据《资产评估准则——基本准则》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估执业准则——资产评估方法》和有关评估准则的相关规定，不动产评估常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法。评估人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估，本次对委估牧场相关资产组合选择市场比较法进行评估。具体理由如下：

本次评估的明加哈牧场相关资产组合为交易取得，原始资料不全，账面只有部分记录，难以从成本途径估算价值，因此不适宜使用成本法。

本次评估的明加哈牧场相关资产组合仅包括不动产，交易意向不涉及养殖动物及运营资金，未来收益难以合理判断和预测，故也不适宜采用收益法。

根据委托对象的特点及我们所掌握的资料，委估宗地为农牧用地，由于委估宗地附近土地市场较为活跃，有较多成交案例，成交案例具有可比性，故本次对委估牧场相关资产组合选择市场法进行评估。

※ 市场法

市场法是指在假设其类型的资产交易存在公开的活跃市场及有关交易信息可取得的情况下，将 Minjah 牧场相关资产组合与澳洲当地相关牧场资产组合近期公开交易案例进行比较，以可比参照物的市场交易价格为基础确定评估对象价值的评估方法。

Minjah 牧场相关资产组合具体评估过程及评估方法说明如下：

1、评估对象基本情况

委估的 Minjah 牧场相关资产组合包括牧场土地及相关附属于牧场土地上的房屋建(构)筑物及其他固置物设施。

Minjah 牧场相关资产组合纳入评估范围的牧场土地截至评估基准日为明加哈农业所持有的位于 O'brien、Petering' s、Marramook、Battistello、Malseeds、Booligal、Minjah Homestead 以及 Hurlestone 的共计 36 块牧场土地，牧场土地总面积 2717.15 公顷。

纳入此次评估范围的房屋建(构)筑物及固置物设施主要为附属于牧场土地上庄园别墅、房屋、4 个容量约 50 吨的仓房、2 个体积 107.4 立方米的 Jaeschke 颗粒料仓、15 台高架剪羊毛机及相应的羊毛棚、牛场、配套水泵和设备、水系统、电围栏、工具房、工棚、地下孔及水泵、水坝等设施，以及草场、树木等经济林木，牧场内部部分整治硬化和道路建设，以及用于牧场运营所需部分厂房等，分布在 Minjah 牧场场区各地块内。相关牧场地块明细详见上述清单。

委估宗地是明加哈农业以购买的方式取得的土地所有权。宗地来源合法、产权清楚。

至评估基准日委估资产组范围内所包含的牧场土地及其地上附属房屋建(构)筑物及相关设施经委托海外机构 Reanda Australia Pty Ltd (利安达澳大利亚有限公司) 现场勘察及企业有关人员反馈，目前房屋建(构)筑物维持良好，仍均可以正常使用。

2、Minjah 牧场相关资产组合的评估方法及评估过程

由于评估对象为 Minjah 牧场相关资产组合包括其牧场土地所有权以及其地上物组成的资产组合，根据 Minjah 牧场相关资产组合的实际情况采用市场比较法法进行评估，即根据

澳大利亚维多利亚州基准日近期混合牧场市场交易情况，按照用途一致、交易正常、处于同一地区或类似地区、价格类型相同或可比等比较案例的选择原则，选取与评估对象类似的三个比较交易案例，再结合评估人员掌握资产情况的资料，分别进行交易情况、交易日期、自然因素、社会经济因素和特殊因素修正后得到三个比准价格，再取其算数平均数作为委估对象的评估单价。具体评估公式如下：

$$\text{比准价格} = \text{比较交易案例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{日期修正系数} \times \text{自然区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$
$$\text{委估对象评估单价} = (\text{比准价格}_1 + \text{比准价格}_2 + \text{比准价格}_3) / 3$$
$$\text{委估对象评估值} = \text{委估对象评估单价} \times \text{牧场面积}$$

八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与天山生物签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指产权持有单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）一般性假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的牧场相关资产组合在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、牧场持续经营假设：是指被评估牧场相关资产组合的生产经营及可使其获利的业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对牧场相关资产组合经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；不会发生与本次基准日前后市场较大的其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

5、除非另有说明，假设牧场相关资产组合交易完全遵守所有当地有关的法律法规。

6、假设牧场相关资产组合在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

（二）针对性假设

1、与牧场相关资产组合经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性，主营业务维持正常经营，在未来不发生重大变化且合法有效的经营，经营不受自然灾害、动物疫情等的意外影响。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产的价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

4、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。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本次评估根据对明加哈农业的基本情况以及对 Minjah 牧场相关资产组合的状况及特点进行核实分析，本次对 Minjah 牧场相关资产组合采用市场法进行评估。本次市场法评估所得出的评估结果具体如下：

Minjah 牧场相关资产组合于评估基准日 2020 年 9 月 30 日的资产组合的账面值为 2,513.14 万澳元，评估值为 3,435.99 万澳元，评估增值 922.84 万澳元，增值率 36.72%。根据中国人民银行于评估基准日公布的银行间外汇市场澳元对人民币汇率中间价为 4.8627，折合评估价值为人民币 16,708.17 万元。

十一、特别事项说明

(一) 关于评估基准日牧场相关资产组合所包含资产存在经济未决事项特别说明：

此次纳入评估范围的产权属于明加哈农业的相关实物资产，纳入评估范围内的 36 块牧场土地根据企业提供的相关土地登记证，显示其 36 块土地均于 2015 年 3 月 11 日，向澳洲国民银行有限公司进行了抵押贷款。根据企业提供的贷款合同显示企业于 2019 年 12 月 4 日继续与澳大利亚国民银行签订了抵押贷款商业合同，用于购买牲畜，贷款金额 1,400 万澳元，贷款到期日为 2021 年 11 月 30 日，截至评估基准日，剩余欠款金额为 1212.33 万澳元，本次抵押的土地系前述共计 36 块土地，土地登记证号详见资产评估范围清单。

纳入评估范围内的牧场土地中有 7 块牧场土地设定了他项权利——林木种植权，于 2019 年 1 月 1 日出租给 Midway Plantations Pty Ltd，租赁期约定为 12 年或树木长成时期。权证编号分别为：V10864 F383、V10864 F384、V10864 F386、V10864 F379、V10864 F380、V10864 F381、V10164 F424，涉及牧场面积共计 338.47 公顷。

(二) 本次评估产权持有单位为澳洲境外公司，受 2019 新型冠状病毒全球性严重疫情影响，该不可抗力因素致使评估人员现场勘察工作受到影响，我们委托了海外合作机构 Reanda Australia Pty Ltd（利安达澳大利亚有限公司）进行了现场勘察工作。经现场勘察，产权持有单位申报资产情况及企业提供的相关资产资料与委托海外机构勘察结果基本一致，对评估结论不构成重大影响。

(三) 本次评估基准日的确定是在新冠疫情发生之后，本次评估已考虑新冠疫情对土

地交易市场价格的影响。若在评估报告有效期内发生其他影响评估结论的重大事件，如汇率严重下跌、相关政府对行业政策的调整等可能导致评估结论在使用有效期内出现严重偏差的，需重新进行评估。

（四）明加哈农业应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（五）重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大不可预测事项，不得直接使用本评估报告。

（六）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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变化而导致与本次评估结果不同的责任。

（七）本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，评估结果不含税，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

（八）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信(北京)资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的

影响。

(九) 本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力，且评估结论是在与评估对象相关的资产与现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境不出现较大变动前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

(十) 本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

3、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对其评估对象可实现价格的保证。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

4、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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2020 年 9 月 30 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

6、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2020 年 12 月 02 日

资产评估师：

资产评估师：

中威正信（北京）资产评估有限公司

2020 年 12 月 02 日

附件目录

- 1、经济行为文件
- 2、委托人与被评估单位法人营业执照
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 4、委托人和相关当事人的承诺函
- 5、资产评估机构资格证明文件
- 6、资产评估机构法人营业执照副本
- 7、签名资产评估师的承诺函
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 9、资产评估委托合同
- 10、评估明细表