

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

福建傲农生物科技集团股份有限公司  
拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

联合中和评报字（2022）第 5031 号

（共一册，第一册）



联合中和土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月八日

## 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，本资产评估机构及本资产评估报告签名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、本资产评估机构及本资产评估报告签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓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。

五、本资产评估机构及本资产评估报告签名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。

六、本资产评估报告签名资产评估师出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受本资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，本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。

七、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

八、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

九、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告  
注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十、本次资产评估结论仅在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。本资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。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。

十一、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，本资产评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十二、未征得本资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

十三、本资产评估报告为财政部门为主管部门的资产评估报告，并遵循财政部门制定、颁布的相关法规、制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的相关部门制定的有关评估法规来约束或规范本资产评估报告的相关内容及评估机构执业规范。

十四、本次资产评估中，对被评估资产的部分参数、指标的取值受本项目资产评估专业人员的专业判断、经验水平的影响，不同资产评估专业人员可能有所差异，提请报告使用者注意。报告使用者应当知晓不同专业、不同教育背景的人得出的结论可能有所差异。

# 福建傲农生物科技集团股份有限公司

## 拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司

### 股东全部权益价值

### 资产评估报告目录

资产评估报告摘要 .....	5
资产评估报告 .....	11
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概况 .....	11
二、评估目的 .....	15
三、评估对象和评估范围 .....	15
四、价值类型及其定义 .....	18
五、评估基准日 .....	18
六、评估依据 .....	19
七、评估方法 .....	20
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	26
九、评估假设 .....	27
十、评估结论 .....	29
十一、特别事项说明 .....	31
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	34
十三、资产评估报告日 .....	35
资产评估机构与签字资产评估师签章 .....	35
资产评估报告附件 .....	36

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要需与声明、资产评估报告、资产评估明细表配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在资产评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福建傲农生物科技集团股份有限公司  
拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告摘要

联合中和评报字（2022）第 5031 号

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概况

委托人为福建傲农生物科技集团股份有限公司，被评估单位为福建益昕葆生物制药有限公司。

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：本报告仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为需要而使用本报告，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次资产评估的目的是公允反映福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值于基准日的市场价值，为委托人拟转让股权之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为福建益昕葆生物制药有限公司的股东全部权益。

评估范围为福建益昕葆生物制药有限公司申报并经审计的截止 2022 年 6 月 30 日的全部资产及相关负债。

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。

五、评估基准日

评估基准日为 2022 年 6 月 30 日。

## 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

## 七、评估结论

### （一）评估结果

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对委托资产评估的资产进行了资产评估。福建益昕葆生物制药有限公司经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计后的资产评估基准日股东全部权益账面值为人民币 6,947.35 万元，经采用资产基础法后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 12,305.85 万元（大写人民币壹亿贰仟叁佰零伍万捌仟伍佰元），增值 5,358.50 万元，增值率 77.13%。资产评估汇总表如下（单位：人民币万元）：

被评估企业：福建益昕葆生物制药有限公司

评估基准日：2022年6月30日

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	1,290.28	1,290.28	-	-
2	非流动资产	8,470.39	13,828.89	5,358.50	63.26
3	其中：长期股权投资	3,274.44	8,438.36	5,163.92	157.70
4	其他权益工具投资	-	-	-	-
5	投资性房地产	-	-	-	-
6	固定资产	15.13	15.13	-	-
7	其中：建筑物	-	-	-	-
8	设    备	15.13	15.13	-	-
9	在建工程	2,401.61	2,401.61	-	-
10	使用权资产	160.44	160.44	-	-
11	无形资产	2,511.97	2,706.54	194.57	7.75
12	其中：土地使用权	2,364.97	2,559.54	194.57	8.23
13	长期待摊费用	14.24	14.24	-	-
14	递延所得税资产	82.56	82.56	-	-
15	其他非流动资产	10.00	10.00	-	-
16	资产总计	9,760.67	15,119.17	5,358.50	54.90
17	流动负债	2,721.35	2,721.35	-	-
18	非流动负债	91.97	91.97	-	-
19	负债总计	2,813.32	2,813.32	-	-
20	净资产（股东权益）	6,947.35	12,305.85	5,358.50	77.13

评估结论详细情况见评估明细表。

### （二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

1. 长期股权投资评估增值 51,639,190.43 元，原因是：

(1) 长期股权投资账面值为原始投资成本，子公司历年的经营积累使得子公司账面净资产增加。

(2) 全资子公司--江西傲新生物科技有限公司在资产基础法和收益法评估下，股东全部权益价值评估值分别为 3,693.47 万元和 8,067.74 万元。本次资产评估采用收益法评估结果作为评估最终结果，江西傲新生物科技有限公司股东全部权益价值账面值为人民币 3,199.36 万元，经采用收益法后，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 8,067.74 万元，增值 4,868.39 万元。因江西傲新生物科技有限公司企业价值评估增值等导致长期股权投资评估增值。

2. 固定资产增值 20.80 元，设备评估增值主要原因为财务折旧年限与评估折旧年限不一致，以及使用中自然磨损等原因共同作用对轧造成。

3. 无形资产-土地使用权评估增值 1,945,757.70 元，增值的主要原因：基准地价基准日至评估基准日间房地产市场价格有所上涨以及土地所在区域的基础设施配套及产业聚集度的不断完善和提高导致土地使用权评估增值。

## 八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期限为一年，即自评估基准日 2022 年 6 月 30 日起至 2023 年 6 月 29 日止。

## 九、对评估结论有重大影响的特别事项

### (一) 引用报告事项

本次资产评估中按规定使用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具的容诚审字[2022]361F2159 号审计报告作为评估前账面价值外，评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵事项

1. 截止评估基准日，被评估单位的子公司江西傲新生物科技有限公司未办权证的房屋建筑物明细内容如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M <sup>2</sup> )
1	无	浴室卫生间	砖混	2015-04-30	56.00

尚未办理权证的房屋建筑物，其面积是根据被评估单位的申报数并经查阅相关资料、现场核实后确定的。资产评估专业人员以被评估单位申报面积进行评估，如未来办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本报

联合中和土地房地产资产评估有限公司

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告  
评估结论是在假设上述房屋不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属证书时需要支付的相关费用。

### （三）评估程序受到限制事项

1、限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试。评估师假定上述被评估对象物理、经济技术指标、结构、质量均符合设计要求和国家有关规定，并能在本次评估剩余经济耐用年限内正常使用。

2、限于客观条件本次资产评估未对被评估的建（构）筑物结构进行检测，资产评估师假定被评估建（构）筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

### （四）评估资料不完整事项

本次评估未发现存在评估资料不完整事项。

### （五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次资产评估，未发现评估基准日存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （六）抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项

1、至评估基准日，福建益昕葆生物制药有限公司的子公司江西傲新生物科技有限公司的短期借款账面值 5,000,000.00 元，系向兴业银行股份有限公司南昌北京东路支行借入的期限在一年以内的银行保证借款，担保方为福建傲农生物科技集团股份有限公司。

2、至评估基准日，被评估单位使用权资产情况如下：

承租人	出租人	租赁资产用途	位置	面积 M <sup>2</sup>	租赁期限
福建益昕葆生物制药有限公司	厦门瀚清进出口贸易有限公司	办公	厦门市思明区观音山国际商务运营中心 10 号楼 17 层 03 单元写字楼	688.26	2021.4.10-2025.4.9

本次评估未考虑上述担保、租赁等事项对评估结论的影响。

### （七）其他需要说明的事项。

1、本资产评估机构和签名资产评估师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；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

3、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性



福建傲农生物科技集团股份有限公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告的文字说明，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

4、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关公司设立、注册资本认缴、增资、土地取得经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、控制关系、审计报告等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

5、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

6、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方亦不存在偏见。

7、本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。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。

8、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

9、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

10、据财税[2008]170号、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号文和《财政部 税务总局 海关总署公告 2019年第39号》，纳入本次资产评估范围的房屋建（构）筑物、生产设备评估值不含增值税进项税额（福建傲凯生物科技有限公司的生产设备评估值除外）。

11、本次资产评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性可能对最终评估结果的影响。

12、截至资产评估基准日，福建益昕葆生物制药有限公司的子公司福建科罗菲生物科技有限公司注册资本为1000.00万元人民币，实收资本为0.00元。根据章程规定未到位的

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告  
实收资本应在 2041 年 2 月 10 日前全部认缴到位。本次资产评估未考虑出资尚未认缴到位可能对本次估值和未来交易的影响，我们提醒交易双方做好出资认缴的认定工作。

13、截至资产评估基准日，福建益昕葆生物制药有限公司的子公司福建傲凯生物科技有限公司注册资本为 1000.00 万元人民币，实收资本为 0.00 元。根据章程规定未到位的实收资本应在 2069 年 12 月 31 日前全部认缴到位。本次资产评估未考虑出资尚未认缴到位可能对本次估值和未来交易的影响，我们提醒交易双方做好出资认缴的认定工作。

#### 14、关于江西傲新生物科技有限公司的特别事项说明

列入评估范围的下列构筑物，由于缺少资产评估所需资料，故本次资产评估暂以账面列示。

序号	构筑物名称	建成年月	账面原值(元)	账面净值(元)
1	房屋地面以及相关附属设施	2015-04-30	1,637,148.58	1,079,835.90
2	房产附属设施设备	2015-06-29	2,081,764.00	1,389,788.72
3	车间净化工程	2021-10-09	1,350,792.06	1,179,691.74

#### 15、期后事项

(1) 福建益昕葆生物制药有限公司已在基准日后（2022 年 7 月 20 日）将所持有的新疆拜奥生物科技有限公司 70%的股权以 440,000.00 元转让给新疆傲创农牧科技有限公司，并于 2022 年 8 月 8 日办理了工商变更手续。

(2) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(3) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于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。

至资产评估报告提出之日，除上述事项外，资产评估专业人员在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文，并考虑评估假设和前提，特别事项说明对评估值可能产生的影响。

# 福建傲农生物科技集团股份有限公司 拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

联合中和评报字（2022）第 5031 号

福建傲农生物科技集团股份有限公司：

联合中和土地房地产资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的行政法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益在 2022 年 6 月 30 日的市场价值进行了资产评估。本资产评估机构和签名资产评估师按照必要的评估程序对委托资产评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下。

## 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概况

委托人为福建傲农生物科技集团股份有限公司，被评估单位为福建益昕葆生物制药有限公司。

### （一）委托人基本情况

公司名称：福建傲农生物科技集团股份有限公司

社会统一机构代码证：91350600572989045Q

注册地址：福建省漳州市芗城区金峰经济开发区兴亭路与宝莲路交叉口

注册资本：51,782.9056 万元人民币

法定代表人：吴有林

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：一般项目：生物饲料研发；畜牧渔业饲料销售；饲料添加剂销售；饲料原料销售；粮食收购；农业科学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

流、技术转让、技术推广；食品销售（仅销售预包装食品）；初级农产品收购；食用农产品初加工；食用农产品批发；农副产品销售；动物肠衣加工；货物进出口；技术进出口；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：饲料生产；饲料添加剂生产；兽药经营；食品生产；食品销售；食品互联网销售；互联网信息服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

## （二）被评估单位

### 1. 被评估单位基本情况

公司名称：福建益昕葆生物制药有限公司

社会统一机构代码证：91350602MA34ECM48F

注册地址：福建省漳州市芗城区兴亭路9号

注册资本：5000 万元人民币

法定代表人：梁世仁

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：兽药生产；兽药经营；药品进出口（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程和技术研究和试验发展；农业科学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### 2. 历史沿革及股权结构

福建益昕葆生物制药有限公司成立于 2020 年 7 月，由福建傲农生物科技集团股份有限公司出资设立的全资子公司，注册资本为 5000.00 万元人民币。

从公司成立至评估基准日未经历重大事项的变更，截止 2022 年 6 月 30 日，福建益昕葆生物制药有限公司的注册资本、实收资本、出资比例情况如下表：

序号	股东名称（或姓名）	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
1	福建傲农生物科技集团股份有限公司	5000.00	5000.00	100.00%
	合计	5000.00	5000.00	100.00%

### 3. 近年资产、财务及经营状况

福建益昕葆生物制药有限公司成立于 2020 年 7 月，公司注册资本 5000.00 万元人民币。经营范围为许可项目：兽药生产；兽药经营；药品进出口（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告项目：工程和技术研究和试验发展；农业科学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

福建益昕葆生物制药有限公司近几年的财务状况主要指标如下表所示（金额单位：人民币元）：

项目/年份	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年6月30日
流动资产：			
货币资金	115,137.69	204,954.85	136,076.94
交易性金融资产	-		
衍生金融资产	-		
应收票据	-		
应收账款	-		
应收款项融资	-		
预付款项	-	19,107.25	61,622.75
其他应收款	-	3,510,135.40	12,673,159.63
存货	-		
合同资产	-		
持有待售资产	-		
一年内到期的非流动资产	-		
其他流动资产	-		31,947.90
流动资产合计	115,137.69	3,734,197.50	12,902,807.22
非流动资产：			
债权投资	-		
其他债权投资	-		
长期应收款	-		
长期股权投资	-	32,044,443.41	32,744,443.41
其他权益工具投资	-		
其他非流动金融资产	-		
投资性房地产	-		
固定资产	-	31,949.00	151,264.20
在建工程	-	2,804,940.00	24,016,100.41
生产性生物资产	-		
油气资产	-		
使用权资产	-		1,604,440.40
无形资产	-	25,540,163.32	25,119,658.30
开发支出	-		
商誉	-		
长期待摊费用	-		142,387.15
递延所得税资产	11,315.58	293,466.77	825,592.26
其他非流动资产	100,000.00	100,000.00	100,000.00
非流动资产合计	111,315.58	60,814,962.50	84,703,886.13
资产总计	226,453.27	64,549,160.00	97,606,693.35
流动负债：			
短期借款	-		

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

交易性金融负债	-		
衍生金融负债	-		
应付票据	-		
应付账款	-	2,188,030.00	14,033,550.00
预收款项	-		
合同负债	-		
应付职工薪酬	10,400.00	386,600.00	608,332.67
应交税费	-	51,882.60	60,953.43
其他应付款	250,000.00	809,524.81	11,948,402.27
持有待售负债	-		
一年内到期的非流动负债	-		562,253.05
其他流动负债	-		
流动负债合计	260,400.00	3,436,037.41	27,213,491.42
非流动负债：	-		
长期借款	-		
应付债券	-		
租赁负债	-		919,685.47
长期应付款	-		
长期应付职工薪酬	-		
预计负债	-		
递延收益	-		
递延所得税负债	-		
其他非流动负债	-		
非流动负债合计	-		919,685.47
负债合计	260,400.00	3,436,037.41	28,133,176.89
所有者权益：	-		
股本	-	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具	-		
资本公积	-		
减：库存股	-		
其他综合收益	-		
专项储备	-		
盈余公积	-		
一般风险准备	-		
未分配利润	-33,946.73	11,113,122.59	19,473,516.46
股东权益合计	-33,946.73	61,113,122.59	69,473,516.46
负债和股东权益总计	226,453.27	64,549,160.00	97,606,693.35

福建益昕葆生物制药有限公司近几年的经营业绩主要指标如下表所示（金额单位：人民币元）：

项目/年份	2020 年度	2021 年度	2022 年 1—6 月
一、营业收入	-		-
减：营业成本	-		
税金及附加	-	73,557.60	77,823.90
销售费用	-	317,662.01	422,012.72
管理费用	45,110.50	787,657.72	1,647,161.90

研发费用	-		
财务费用	151.81	115.72	24,619.61
加：其他收益	-		
投资收益（损失以“-”号填列）	-		10,000,000.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-533.44	-113.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-45,262.31	-1,179,526.49	7,828,268.00
加：营业外收入	-	1.21	0.38
减：营业外支出	-		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-45,262.31	-1,179,525.28	7,828,268.38
减：所得税费用	-11,315.58	-282,151.19	-532,125.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-33,946.73	-897,374.09	8,360,393.87

备注：上述 2020 年、2021 年度数据系企业自行申报，未经审计；2022 年 1-6 月数据经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

### (三)其他资产评估报告使用人

本项目资产评估委托合同载明，除委托人及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人以外，无其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

本次资产评估的目的是公允反映福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值于基准日的市场价值，为委托人拟转让股权之经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为福建益昕葆生物制药有限公司的股东全部权益。

评估范围为福建益昕葆生物制药有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、设备类固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产）、流动负债及非流动负债。按照福建益昕葆生物制药有限公司申报的基准日财务报表反映，资产、负债及净资产的账面价值分别为 9,760.67 万元、2,813.32 万元、6,947.35 万元。具体内容列表如下（金额单位：人民币万元）：

项 目		账面价值
1	流动资产	1,290.28
2	非流动资产	8,470.39
3	其中：长期股权投资	3,274.44

4	其他权益工具投资	-
5	投资性房地产	-
6	固定资产	15.13
7	其中：建筑物	-
8	设备	15.13
9	在建工程	2,401.61
10	使用权资产	160.44
11	无形资产	2,511.97
12	其中：土地使用权	2,364.97
13	长期待摊费用	14.24
14	递延所得税资产	82.56
15	其他非流动资产	10.00
16	资产总计	9,760.67
17	流动负债	2,721.35
18	非流动负债	91.97
19	负债总计	2,813.32
20	股东权益	6,947.35

福建益昕葆生物制药有限公司于评估基准日的资产、负债和净资产已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计核实，并出具了容诚审字[2022]361F2159号审计报告。

列入评估范围的主要资产为货币资金、预付款项、其他应收款、其他流动资产、长期股权投资、设备类固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产。公司的主要资产情况分别如下：

#### 1. 货币资金

货币资金全部是企业的银行存款。

#### 2. 预付款项

预付款项主要为采购款及通信费。

#### 3. 其他应收款

其他应收款主要为应收关联方往来款、押金保证金、应收员工费用及应收股利。

#### 4. 其他流动资产

其他流动资产系待认证进项税。

#### 5. 长期股权投资

长期股权投资的评估范围为福建益昕葆生物制药有限公司的对外长期股权投资。截止评估基准日，福建益昕葆生物制药有限公司长期股权投资账面价值 32,744,443.41 元，共有 4 个对外股权投资项目，其中：全资子公司股权投资项目 2 个，控股项目 2 个。具体投



资情况见下表（单位：人民币元）：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值
1	江西傲新生物科技有限公司	2021/8/31	100%	32,044,443.41
2	福建科罗菲生物科技有限公司	2021/3/19	80%	-
3	福建傲凯生物科技有限公司	2021/7/2	100%	-
4	新疆拜奥生物科技有限公司	2022/1/27	70%	700,000.00
合 计				32,744,443.41
减：长期股权投资减值准备				-
净 额				32,744,443.41

#### 6. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产为被评估单位所申报的电子办公设备，共计 29 项，账面原值共计 155,884.92 元，账面净值共计 151,264.20 元。

电子设备主要为电脑、空调、打印机及办公家具等；上述设备于 2021 年至 2022 年期间购置；

以上设备均为福建益昕葆生物制药有限公司所有，截止评估基准日设备均未见异常。委托资产评估设备不存在抵押、查封等他项权利受限情况。

#### 7. 在建工程

在建工程主要为福建益昕葆生物制药有限公司所属的在建工程，主要为动保生产项目应付工程款、基础设施建设费、监理费环评费、设计费、施工图审查费等。

#### 8. 使用权资产

使用权资产主要为福建益昕葆生物制药有限公司租赁的房屋。

#### 9. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为租赁办公室的装修及改造费用。

#### 10. 递延所得税资产

递延所得税资产系因计提坏账准备及可抵扣亏损形成的可抵扣暂时性差异，根据所得税准则确认的递延所得税资产。

#### 11. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付长期资产购建款。

#### 12. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

##### (1) 企业申报的账面记录的无形资产

截至评估基准日，企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权和其他无形资产。

纳入本次资产评估范围的无形资产——土地使用权共 1 宗，宗地名称：漳州市金峰开发区金宝园区宝石路以北宝莲路以东地块，土地面积为 86,471.00 平方米，原始入账价值为 24,050,500.00 元（含契税 700,500.00 元），账面价值为 23,649,658.30 元。

①土地使用权登记状况如下：

宗地名称	土地权证编号	土地位置	用地性质	用途	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )
漳州市金峰开发区金宝园区宝石路以北宝莲路以东地块”	闽(2022)芗城区不动产权第0001140号	漳州市金峰开发区金宝园区宝石路以北宝莲路以东	出让	工业	至2071年5月21日止	86,471.00

②土地权利状况及利用现状如下：

宗地名称	规划指标	剩余使用年限	他项权利受限	实际开发程度	土地利用现状
漳州市金峰开发区金宝园区宝石路以北宝莲路以东地块”	容积率≥1.2，≤3，建筑系数40%	48.92	无	五通一平	在建工程

纳入本次资产评估范围的无形资产——其他为外购的兽药生产经营权。

(2) 经资产评估师尽职调查，截至评估基准日未发现被评估企业存有账面未记录的无形资产。

13. 企业申报的其他账外资产

被评估企业无其他申报的账外资产。经资产评估师尽职调查，截至评估基准日未发现被评估企业存有其他账外资产。

14. 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(或评估值)。

本次资产评估中除按规定使用容诚会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审计并出具的容诚审字[2022]361F2159号审计报告作为评估前账面价值外，评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

经委托人与被评估单位共同确认，上述评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

1. 基于本次资产评估目的，本次资产评估的价值类型为市场价值。

2. 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。

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

#### 五、评估基准日

本次资产评估基准日为2022年6月30日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1. 本项目评估基准日确定的理由：该日期与评估目的实现的日期接近，经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为2022年6月30日。

2. 本次资产评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、税率。

## 六、评估依据

本次资产评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他参考资料，具体如下：

### （一）经济行为依据

资产评估委托合同。

### （二）主要法律法规依据

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》（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正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）；
4. 《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）；
5. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（国务院令第691号）；
6. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）。

### （三）评估准则依据

1. 《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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）。

#### （四）权属依据

1. 福建益昕葆生物制药有限公司营业执照复印件；
2. 福建益昕葆生物制药有限公司财务报表复印件；
3. 福建益昕葆生物制药有限公司评估基准日审计报告复印件；
4. 委托人、被评估单位承诺函；
5. 国有建设用地使用权出让合同复印件；
6. 相关财务、经营资料复印件；
7. 不动产权证书复印件；
8. 纳入评估范围的资产所对应的其他权属证明文件复印件等。

#### （五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 《机电产品报价手册》——机械工业信息研究院编；
3. 设备生产厂家及销售商电话询价等有关价格资料；
4. 中国人民银行发布的金融机构人民币贷款基准利率；
5. 《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》；
6. 万得金融终端查阅的相关资料；
7. 东方财富 Choice 资讯资本终端查阅的相关资料；
8. 福建益昕葆生物制药有限公司提供的部分设备购买合同、发票、大型设备验收记录；
9. 网上查阅的价格资料；
10. 漳政综（2021）18 号《漳州市人民政府关于漳州市城区土地基准地价的通告》。

#### （六）参考依据

无。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，合理形成评估结果。

#### 1、市场法

市场法指将评估对象在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：  
联合中和土地房地产资产评估有限公司

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

## 2、收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

## 3、资产基础法

资产基础法是指在重新取得资产的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

本评估项目的评估对象为股东全部权益，由于搜集股权交易市场相关的公开信息资料较为困难，难以取得与本次资产评估对象相同或类似的股权在公开市场的交易案例详细资料。同时资本市场上虽存在同行业的上市公司，但与被评估单位在在资产规模及结构、经营范围、所处阶段及盈利水平等方面均存在较大差异，故本次资产评估不宜采用市场法。

福建益昕葆生物制药有限公司成立于 2020 年 7 月，主要从事兽药生产及兽药经营。截止资产评估基准日福建益昕葆生物制药有限公司尚处于前期筹划阶段，其主要资产为长期股权投资、在建工程及土地使用权，公司从成立至今营业收入为零，2022 年 1-6 月公司的净利润 8,360,393.87 元主要收益贡献来源于投资收益。考虑到被评估单位在评估基准日是一个管理公司，主要资产是长期投资，还有在建项目未完工，加上管理层无法对未来年度预期收益做出合理的预测且与获得预期收益所承担的风险也无法准确量化。由于被评估单位基于现状无法对未来经营情况作出合理预测，而资产评估师基于自身专业能力以及对企业所处行业了解的局限性，亦无法胜任对被评估单位未来发展情况进行预测，故本次资产评估中资产评估师无法采用收益法进行评估。但是对于具有获利能力的子公司——江西傲新生物科技有限公司本次评估中采用了收益法进行评估，并选取收益法的结果作为评估结论。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。

因此本次资产评估选用资产基础法为评估方法。

## (二) 资产基础法评估程序实施情况

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，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

### 【流动资产】

#### 1. 货币资金

货币资金全部是银行存款。银行存款均为人民币存款。资产评估专业人员对所有银行存款账户进行查证，核查银行对账单与账面记录是否相符，核实银行存款账面记录的真实性及准确性。经核实，各银行存款账户记录准确，未发现影响净资产的未达账项事宜，以核实后的账面值确定评估值。

#### 2. 应收款项

纳入本次资产评估范围的应收款项包括预付款项、其他应收款。

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对应收款项进行核查，并借助历史资料和调查核实后的情况，具体分析债权数额、账龄及部分债权账龄较长的原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况，核实是否存在账实不符等异常情况。

本次评估中，各类应收款项评估值按核实后的账面余额扣减由资产评估专业人员确定的评估风险损失后得出，同时将账面已计提坏账准备评估为零。各类型应收款项评估风险损失确认方法如下：①有充分证据表明可全额收回的款项、信誉较好且有经常性业务往来的客户款项、关联方之间的相关款项，预计不存在回收风险，评估风险损失为零；②无充分证据表明可全额回收，也无充分证据表明将全额损失的款项，存在发生回收风险的可能性。资产评估专业人员参考企业会计政策确定的减值损失比例，结合账龄分析确定评估风险损失；③有相关管理制度规定应全额减值，或有充分证据表明将全额损失的款项，全额确认评估风险损失。

#### 3. 其他流动资产

资产评估专业人员通过核实相关纳税文件及会计凭证，确定账面核算内容与实际相符，以核实后的账面值作为评估值。

#### 4. 长期股权投资

对于江西傲新生物科技有限公司、福建科罗菲生物科技有限公司及福建傲凯生物科技有限公司，由于其存货、土地、房屋及机器设备等资产存在一定的增值，故采用同一标准、同一基准日对子公司进行现场资产核实和整体评估，得到子公司的净资产评估值，按评估后的净资产价值（净资产）乘以母公司持有的股权比例后的价值作为母公司长期股权投资的评估值。

由于福建益昕葆生物制药有限公司已在基准日后（2022年7月20日）将所持有的新疆拜奥生物科技有限公司70%的股权以440,000.00元转让给新疆傲创农牧科技有限公司，故本次评估以转让价作为评估值。

## 5. 设备类固定资产

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象、评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，由于无法取得充分相关类似资产的近期可比交易案例，无法采用市场法；由于委托评估资产的收益难以从企业收益中进行剥离，无法采用收益法；考虑到委评设备是可以再生的，而且随着时间的推移，存在陈旧性贬值，而且本次评估目的不会改变其原来用途，且与市面上存在的全新设备具有可比性。可采用成本法进行评估。

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条规定：当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法。故本次资产评估采用成本法一种评估方法。

重置成本法是以开发或建造估价对象所需支付的各项必要费用之和，在此基准上，加上正常的利息和利润，扣减各项损耗来确定估价对象的一种评估方法。计算公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

### 5.1 电子设备

纳入评估范围内的电子设备主要为电脑、空调、打印机及办公家具等，采用重置成本法进行评估。

#### （1）重置成本的确定

①采用现行市价法。现行市价法是根据目前公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产的价格。

②电子设备价值量较小，考虑到电子设备大部分不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低等特点，本次资产评估根据当地市场信息及网络报价等近期市场价格资料确定电子设备重置价格（不含增值税）。

#### （2）成新率的确定

电子设备及办公家具工作环境较为稳定，采用年限法确定成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} \div \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

## 5.2 超期服役设备的成新率说明

超期服役且基本能正常使用的，参考《资产评估操作规范意见》和行业惯例，本次资产评估其成新率不低于 15%。

## 6. 在建工程

本次评估范围的在建工程-土建工程的账面值为 24,016,100.41 元，为福建益昕葆生物制药有限公司所属的在建工程，主要为动保生产项目应付工程款、基础设施建设费、监理费环评费、设计费、施工图审查费等，在建工程账面价值均为真实、合理有效的支出，且大部份是在评估基准日当月发生。故本次资产评估以经核实后在建工程账面值作为评估值。

## 7. 使用权资产

使用权资产主要为福建益昕葆生物制药有限公司租赁的房屋。资产评估专业人员查阅相关文件及合同，核实相关原始凭证，确定账面核算内容与实际的相符程度，检查各项费用尚存的价值与权利，以核实后的评估基准日的账面价值确定评估值。

## 8. 无形资产—土地使用权

根据《资产评估准则——不动产》并参照《城镇土地估价规程》，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。纳入本次资产评估范围的宗地为工业出让用地，待资产评估宗地所在区域内缺乏类似宗地成交案例，本次资产评估无法获取足够数量的与委估对象相同或类似的成交案例，无法使用市场法进行评估；考虑到资产评估对象的宗地处于基准地价覆盖区域，有完善的基准地价修正体系，且区域内相同用途的宗地大多按基准地价有偿出让方式取得，因此可采用基准地价修正法进行评估；委托资产评估宗地缺乏所在地当地政府征地补偿标准资料，资产评估人员难以收集到大量同类型土地开发成本费用的相关资料，无法使用成本逼近法进行评估。本次分别采用基准地价系数修正法对土地使用权进行评估。

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待资产评估宗地价格时，根据当地政府公布的基准地价，参照与待资产评估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法，基准地价系数修正法的基本公式为： $P = P_1b \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$  式中：

P=宗地价格



P1b—某一用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\Sigma K_i$  —宗地地价修正系数

$K_j$ —评估期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

#### 9. 无形资产—其他无形资产

本次资产评估的无形资产-其他无形资产主要为兽药生产经营权。资产评估专业人员查阅购买合同及相关入账凭证，对原始入账价值、摊销期限及已摊销金额的真实性、合理性及准确性进行核实。经核实，账面记载相关事项均与实际相符，以核实后的评估基准日账面摊余价值为评估值。

#### 10. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为租赁办公室的装修及改造费用，资产评估专业人员查阅相关文件及合同，核实相关原始凭证，确定账面核算内容与实际的相符程度，检查各项费用尚存的价值与权利，以核实后的评估基准日的账面摊余价值为评估值。

#### 11. 递延所得税资产

递延所得税资产因计提坏账准备及可抵扣亏损形成的可抵扣暂时性差异，根据所得税准则确认的递延所得税资产。资产评估专业人员调查了解形成的原因，查阅相关资料，确定账面核算内容与实际的相符程度，以核实后的账面值作为评估值。

#### 12. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付长期资产购建款。资产评估专业人员调查了解其他非流动资产形成的原因，核实相关合同及会计凭证，确定账面核算内容与实际的相符程度，以核实后的账面值作为评估值。

### 【负债评估】

纳入本次资产评估的负债项目包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及租赁负债。评估专业人员通过查阅相关合同、协议及会计凭证等资料，核实各项负债核算内容是否与实际相符，分析是否存在无需支付的款项，并以核实后确认真实存在的负债金额作为评估值。

#### 1. 应付账款

应付账款主要为货款。资产评估专业人员通过分析核算内容、结算方式、发生日期及款项期限，核实账面核算内容与实际的相符程度。经核实，应付账款账实一致且未发现无需支付的款项，以核实后的账面值作为评估值。

#### 2. 应付职工薪酬

应付职工薪酬主要为按规定计提未付的工资及奖金。资产评估专业人员通过调查员工构成与职工薪酬制度，核实其计算标准及依据，并抽查部分评估基准日后发放薪酬的会计凭证。经核实，账面核算内容与实际相符，以核实后的账面值作为评估值。

### 3. 应交税费

应交税费包括应交土地使用税及个人所得税。资产评估专业人员通过核对相关纳税申报文件及相关会计凭证，了解被评估单位应负担的税种、税率以及相关税收政策。经核实，账面核算内容与实际相符，以核实后的账面值作为评估值。

### 4. 其他应付款

其他应付款主要为往来款及预提费用。资产评估专业人员通过分析核算内容、结算方式、发生日期及款项期限，核实账面核算内容与实际相符程度。经核实，其他应付款账实一致且未发现无需支付的款项，以核实后的账面值作为评估值。

### 5. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债系核算一年内到期的租赁负债。资产评估专业人员通过分析核算内容、结算方式、发生日期及款项期限，核实账面核算内容与实际相符程度。经核实，账实一致且未发现无需支付的款项，以核实后的账面值作为评估值。

### 6. 租赁负债

租赁负债为租赁付款额及未确认融资费用，资产评估专业人员查阅相关文件及合同，核实相关原始凭证，确定账面核算内容与实际相符程度，未发现不符情况。以核实后基准日实际应承担的债务作为评估值。

## 【资产基础法评估结果】

净资产价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债之和

## 八、评估程序实施过程和情况

本资产评估机构接受委托后，按照双方约定，选派资产评估专业人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组。整个资产评估工作分四个阶段进行：

### （一）接受委托、前期准备阶段

1. 请委托人明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日等评估业务基本事项，进行项目调查与风险评估；

2. 接受委托人的资产评估项目委托；

3. 确定项目负责人和项目组成员，制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定评估方法等，并对项目组成员进行培训；

4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，填写资产评估申报表和各类调查表。

## （二）资产核实阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，资产评估专业人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

1. 对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，收集合同、协议等资料；
2. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；
3. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题；
4. 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；
5. 调查了解被评估单位的历史经营情况，收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；
6. 调查被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；
7. 按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法（包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等），对现场调查及资料收集所获得的资料进行核查和验证。

## （三）评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；
2. 开展市场调研、询价工作，收集市场价格信息资料及评估的相关资料；
3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估，确定资产基础法评估结果；
4. 分析评估方法及评估结果的合理性，资产评估师形成专业评估意见，撰写资产评估报告；
5. 按资产评估机构内部规定程序进行三级复核，根据复核意见进行有关修改。

## （四）出具资产评估报告阶段

在不影响对最终评估结果进行独立判断的前提下，将复核后的资产评估报告发给委托人或者委托人许可的相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通、征求意见，经沟通、汇报后，经过最终审核、签发，出具正式资产评估报告并提交给委托人。

## 九、评估假设

- （一）评估前提：本次资产评估是以委托资产评估的资产产权完备合法，并按目前设定

(二) 基本假设:

- 1、以委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及资产评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响,也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、本资产评估报告书没有考虑将来可能出现的拍卖、变卖、抵质押物对资产评估价格的影响,也未考虑发生产权变动时特殊交易方式可能追加付出的价格等对资产评估价格的影响,亦未考虑该资产出售应承担的费用和税项可能影响其价值的因素。
- 6、除已知悉并披露的事项外,本次资产评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项,且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权
- 7、交易假设:假设所有待评估资产已经处在交易的过程中,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。
- 8、公开市场假设:假设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,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。
- 9、企业持续经营假设:假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规,在可预见的将来持续不断地经营下去。

(三) 具体假设:

- 1、本资产评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下,在评估基准日的价值的反映为假设条件。
- 2、本资产评估机构在资产评估过程中,接受了部分由委托人和被评估单位提供的资产评估师认为是资产评估过程中不可缺少的资料,这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托人和被评估单位负责,资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法,本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。
- 3、本次资产评估结果以除资产评估师知悉的预计负债外,不存在其他预计负债为假设前提。
- 4、本资产评估报告书未考虑被评估资产未来转让产生的有关税收及费用。

(四) 收益法评估假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
2. 被评估单位在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
3. 被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。
4. 假设未来被评估单位生产方式、生产规模、产品结构、投资和开发技术水平稳定、持续经营。
5. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
6. 假设所选择的同行业的上市公司相关数据均是可靠和可以信赖的。
7. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
8. 被评估企业有足够的人才储备，人力需求能够得以基本满足。
9. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。
10. 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，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。
11. 在未来的预测期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。
12. 假设各预测期发生的收入、费用支出等，均在对应预测期期中实现；同时我们没有考虑应收款项无法回收的风险。
13. 本资产评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日价值的反映为假设条件。
14. 假设现有研发费用加计扣除政策在预测期不会发生改变。
15. 江西傲新生物科技有限公司于 2017 年和 2020 年两次被认定为高新技术企业。未来江西傲新生物科技有限公司的高新认定主要就是高新企业要求的研发费及研发人员及专利的一些正常要求。每次高新认定的要求是一样的，未发现存在障碍。本次评估假设未来期间企业一直能够获得高新技术企业资格，预测期内的企业所得税税率为 15%。

本资产评估报告书及资产评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本资产评估报告书中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本资产评估报告书及资产评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告允的方法，采用了资产基础法对委托资产评估的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值进行了资产评估。

### （一）评估结果

本资产评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对委托资产评估的资产进行了资产评估。福建益昕葆生物制药有限公司经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计后的资产评估基准日股东全部权益账面值为人民币 6,947.35 万元，经采用资产基础法后，在满足本报告所有评估假设和前提下，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 12,305.85 万元（大写人民币壹亿贰仟叁佰零伍万捌仟伍佰元），增值 5,358.50 万元，增值率 77.13%。资产评估汇总表如下（单位：人民币万元）：

被评估企业：福建益昕葆生物制药有限公司

评估基准日：2022年6月30日

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	1,290.28	1,290.28	-	-
2	非流动资产	8,470.39	13,828.89	5,358.50	63.26
3	其中：长期股权投资	3,274.44	8,438.36	5,163.92	157.70
4	其他权益工具投资	-	-	-	-
5	投资性房地产	-	-	-	-
6	固定资产	15.13	15.13	-	-
7	其中：建筑物	-	-	-	-
8	设备	15.13	15.13	-	-
9	在建工程	2,401.61	2,401.61	-	-
10	使用权资产	160.44	160.44	-	-
11	无形资产	2,511.97	2,706.54	194.57	7.75
12	其中：土地使用权	2,364.97	2,559.54	194.57	8.23
13	长期待摊费用	14.24	14.24	-	-
14	递延所得税资产	82.56	82.56	-	-
15	其他非流动资产	10.00	10.00	-	-
16	资产总计	9,760.67	15,119.17	5,358.50	54.90
17	流动负债	2,721.35	2,721.35	-	-
18	非流动负债	91.97	91.97	-	-
19	负债总计	2,813.32	2,813.32	-	-
20	净资产（股东权益）	6,947.35	12,305.85	5,358.50	77.13

评估结论详细情况见评估明细表。

### （二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

1. 长期股权投资评估增值 51,639,190.43 元，原因是：

(1) 长期股权投资账面值为原始投资成本，子公司历年的经营积累使得子公司账面净资产增加。

(2) 全资子公司--江西傲新生物科技有限公司在资产基础法和收益法评估下，股东全部权益价值评估值分别为 3,693.47 万元和 8,067.74 万元。本次资产评估采用收益法评估结果作为评估最终结果，江西傲新生物科技有限公司股东全部权益价值账面值为人民币 3,199.36 万元，经采用收益法后，其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 8,067.74 万元，增值 4,868.39 万元。因江西傲新生物科技有限公司企业价值评估增值等导致长期股权投资评估增值。

2. 固定资产增值 20.80 元，设备评估增值主要原因为财务折旧年限与评估折旧年限不一致，以及使用中自然磨损等原因共同作用对轧造成。

3. 无形资产-土地使用权评估增值 1,945,757.70 元，增值的主要原因：基准地价基准日至评估基准日间房地产市场价格有所上涨以及土地所在区域的基础设施配套及产业聚集度的不断完善和提高导致土地使用权评估增值。

## 十一、特别事项说明

### (一) 引用报告事项

本次资产评估中按规定使用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具的容诚审字[2022]361F2159 号审计报告作为评估前账面价值外，评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵事项

1. 截止评估基准日，被评估单位的子公司江西傲新生物科技有限公司未办权证的房屋建筑物明细内容如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M <sup>2</sup> )
1	无	浴室卫生间	砖混	2015-04-30	56.00

尚未办理权证的房屋建筑物，其面积是根据被评估单位的申报数并经查阅相关资料、现场核实后确定的。资产评估专业人员以被评估单位申报面积进行评估，如未来办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本报告评估结论是在假设上述房屋不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属证书时需要支付的相关费用。

### (三) 评估程序受到限制事项

1、限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试。评估师假定上述被

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告  
评估对象物理、经济技术指标、结构、质量均符合设计要求和国家有关规定，并能在本次评估剩余经济耐用年限内正常使用。

2、限于客观条件本次资产评估未对被评估的建（构）筑物结构进行检测，资产评估师假定被评估建（构）筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余经济耐用年限内可以正常使用。

（四）评估资料不完整事项

本次评估未发现存在评估资料不完整事项。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次资产评估，未发现评估基准日存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（六）抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项

1、至评估基准日，福建益昕葆生物制药有限公司的子公司江西傲新生物科技有限公司的短期借款账面值 5,000,000.00 元，系向兴业银行股份有限公司南昌北京东路支行借入的期限在一年以内的银行保证借款，担保方为福建傲农生物科技集团股份有限公司。

2、至评估基准日，被评估单位使用权资产情况如下：

承租人	出租人	租赁资产用途	位置	面积 M <sup>2</sup>	租赁期限
福建益昕葆生物制药有限公司	厦门瀚清进出口贸易有限公司	办公	厦门市思明区观音山国际商务运营中心 10 号楼 17 层 03 单元写字楼	688.26	2021.4.10-2025.4.9

本次评估未考虑上述担保、租赁等事项对评估结论的影响。

（七）其他需要说明的事项。

1、本资产评估机构和签名资产评估师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；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

3、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际可能不符而产生的所有责任。



4、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关公司设立、注册资本认缴、增资、土地取得经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、控制关系、审计报告等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

5、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

6、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方亦不存在偏见。

7、本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。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。

8、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

9、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

10、据财税[2008]170号、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号文和《财政部 税务总局 海关总署公告 2019年第39号》，纳入本次资产评估范围的房屋建（构）筑物、生产设备评估值不含增值税进项税额（福建傲凯生物科技有限公司的生产设备评估值除外）。

11、本次资产评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性可能对最终评估结果的影响。

12、截至资产评估基准日，福建益昕葆生物制药有限公司的子公司福建科罗菲生物科技有限公司注册资本为1000.00万元人民币，实收资本为0.00元。根据章程规定未到位的实收资本应在2041年2月10日前全部认缴到位。本次资产评估未考虑出资尚未认缴到位可能对本次估值和未来交易的影响，我们提醒交易双方做好出资认缴的认定工作。

13、截至资产评估基准日，福建益昕葆生物制药有限公司的子公司福建傲凯生物科技

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告  
有限公司注册资本为 1000.00 万元人民币，实收资本为 0.00 元。根据章程规定未到位的实收资本应在 2069 年 12 月 31 日前全部认缴到位。本次资产评估未考虑出资尚未认缴到位可能对本次估值和未来交易的影响，我们提醒交易双方做好出资认缴的认定工作。

#### 14、关于江西傲新生物科技有限公司的特别事项说明

列入评估范围的下列构筑物，由于缺少资产评估所需资料，故本次资产评估暂以账面列示。

序号	构筑物名称	建成年月	账面原值(元)	账面净值(元)
1	房屋地面以及相关附属设施	2015-04-30	1,637,148.58	1,079,835.90
2	房产附属设施设备	2015-06-29	2,081,764.00	1,389,788.72
3	车间净化工程	2021-10-09	1,350,792.06	1,179,691.74

#### 15、期后事项

(1) 福建益昕葆生物制药有限公司已在基准日后（2022 年 7 月 20 日）将所持有的新疆拜奥生物科技有限公司 70%的股权以 440,000.00 元转让给新疆傲创农牧科技有限公司，并于 2022 年 8 月 8 日办理了工商变更手续。

(2) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(3) 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于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。

至资产评估报告提出之日，除上述事项外，资产评估专业人员在本项目的资产评估过程中没有发现，且委托人和相关当事方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途，以及资产评估报告载明的评估报告使用者使用。不得作为包括且不限于抵押、融资担保、财报目的、单项资产或资产组处置或转让、承包、抵债等其他实质性经济鉴证目的、其他用途使用，亦不得与其他资产评估报告混用。不得拆零使用，亦不得使用评估结论对应的中间过程或中间内

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告  
容。

2. 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，资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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。

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

6. 本资产评估报告的评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日 2022 年 6 月 30 日起计算，至 2023 年 6 月 29 日止。

### 十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二二年九月八日，为评估结论形成日。

本资产评估报告书文号为联合中和评报字（2022）第 5031 号，福建傲农生物科技集团股份有限公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益评估值为人民币 12,305.85 万元（大写人民币壹亿贰仟叁佰零伍万捌仟伍佰元）。



联合中和土地房地产资产评估有限公司

资产评估师：

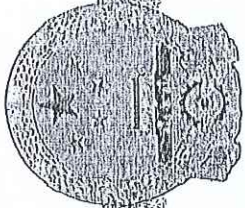


二〇二二年九月八日

福建傲农生物科技集团股份有限公司  
拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告附件

目 录

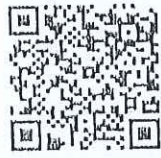
- (一) 委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- (二) 委托人和其他相关当事人的承诺函复印件；
- (三) 签名资产评估师的承诺函复印件；
- (四) 资产评估机构备案文件复印件；
- (五) 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- (六) 签字资产评估师资格证明文件复印件；
- (七) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。



# 营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码  
91350600572989045Q



扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”了解  
更多登记、备案、  
许可、监管信息。



名称 福建微生物种业集团股份有限公司

类别 注册资本 伍亿肆仟柒佰捌拾贰万玖仟零伍拾陆圆整

法定代表人 吴石林 成立日期 2011年04月26日

经营范围 生物饲料研发、畜牧养殖业饲料销售、饲料添加剂  
销售；饲料原料销售；粮食收购；农业科学研究和试验发  
展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让  
让、技术推广；农产品初加工；食用农产品批发；农副产品销  
品收购；动物肠衣加工；货物进出口；技术进出口；以自有资金  
从事投资经营活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法  
自主开展经营活动）；饲料添加剂生产；兽药经营；食品生  
产；饲料销售；互联网销售；互联网信息服务（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，具体  
经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

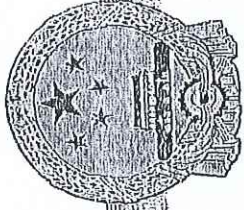
注册  
福建生物  
2022年8月29日  
营业

住所 福建省漳州市龙湖区金峰经济开发区兴亨  
路与宝莲路交叉口



登记机关

2021年 第 月 20日



# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

统一社会信用代码  
91350602MA34ECM48F



名称 福建益昕葆生物制药有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 梁世仁  
 经营范围 兽药生产; 兽药经营; 兽药品进出口(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 农业科学研究和试验发展; 工程和技术研究和试验发展; 技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。  
 注册资本 伍仟万圆整  
 成立日期 2020年07月27日  
 营业期限 2020年07月27日 至 2070年07月26日  
 住所 福建省漳州市芗城区兴亭路9号



登记机关

2022 年 3 月 28 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

## 资产评估委托人承诺函

联合中和土地房地产资产评估有限公司：

因拟转让股权事宜，我单位特委托你公司对涉及该经济行为的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、我单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、我单位纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、我单位所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

公司(盖章)：福建傲农生物科技集团股份有限公司

法人签章：



2022年9月8日

## 被评估单位承诺函

联合中和土地房地产资产评估有限公司：

因拟转让股权之经济行为，福建傲农生物科技集团股份有限公司委托你公司对涉及该经济行为的我公司截止2022年6月30日的全部资产和负债进行资产评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为是符合国家规定；
- 2、我单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、我单位纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、我单位所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

公司(盖章)：福建益昕葆生物制药有限公司



法人签章：



2022年 9月 8日



# 资产评估师承诺函

福建傲农生物科技集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让股权所涉及的福建益昕葆生物制药有限公司股东全部权益，以2022年6月30日为基准日进行了资产评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告中披露的假设条件全部成立的前提下，我们承诺如下：

一、我们和所在资产评估机构均具备相应的职业资格。

二、本次评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、我们已对本次评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

四、我们根据资产评估准则选用了评估方法。

五、我们在专业背景、职业经验、资料获取等条件允许的情况下已经充分考虑了影响评估价值的因素。

六、在本资产评估报告中披露的假设条件全部成立的前提下，我们认为评估结论是合理的。我们特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓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。

七、本次评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



2022年9月8日

# 福建省财政厅文件

闽财委备（榕）（2022）6号

## 关于福建联合中和资产评估土地房地产估价有限 公司的变更备案公告

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

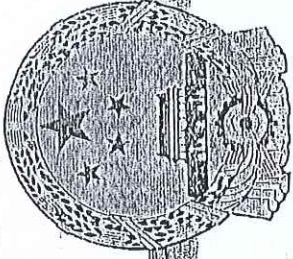
1、公司名称变更为联合中和土地房地产资产评估有限公司；

2、原股东王一道不再担任公司股东。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

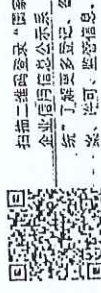




# 营业执照

统一社会信用代码

913501007173080101



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 联合中和土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 商光大

经营范围

一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；二手车鉴定评估；社会稳定风险评估；企业信用调查和评估；物业服务评价；评估；矿业权评估服务；财政资金项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；财务咨询；税务服务；企业管理咨询；市场营销策划；咨询策划服务；破产清算服务；房屋拆迁服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍仟万圆整

成立日期 2000年01月31日

营业期限 2000年01月31日 至 2050年01月31日

住所 福州市鼓楼区湖东路168号宏利大厦  
写字楼27D



登记机关

2022年 6月 2日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈世琴

性别：女

登记编号：39130017



单位名称：联合中和土地房地产资产评估  
有限公司厦门分公司



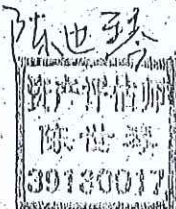
初次执业登记日期：2013-12-30

年检信息：通过（2022-04-11）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈丽珠

性别：女

登记编号：39180006



单位名称：联合中和土地房地产资产评估  
有限公司厦门分公司

初次执业登记日期：2018-04-11

年检信息：通过（2022-04-11）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陈丽珠

本人印鉴：



打印日期：2022-05-23

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

在评估基准日 2022 年 6 月 30 日,福建益昕葆生物制药有限公司经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审计后的资产评估基准日股东全部权益账面价值为人民币 6,947.35 万元,经采用资产基础法后,在满足本报告所有评估假设和前提下,其股东全部权益于本次资产评估基准日的评估价值为人民币 12,305.85 万元(大写人民币壹亿贰仟叁佰零伍万捌仟伍佰元),增值 5,358.50 万元,增值率 77.13%。

资产基础法评估结果与账面值比较变动情况及原因:

1. 长期股权投资评估增值 51,639,190.43 元,原因是:

(1) 长期股权投资账面值为原始投资成本,子公司历年的经营积累使得子公司账面净资产增加。

(2) 全资子公司—江西傲新生物科技有限公司存在着较多的增值资产(土地、房屋建构物、账而未记录的无形资产等),因江西傲新生物科技有限公司企业价值评估增值等导致长期股权投资评估增值。

2. 固定资产增值 20.80 元,设备评估增值主要原因为财务折旧年限与评估折旧年限不一致,以及使用中自然磨损等原因共同作用对轧造成。

3. 无形资产—土地使用权评估增值 1,945,757.70 元,增值的主要原因:基准地价基准日至评估基准日间房地产市场价格有所上涨以及土地所在区域的基础设施配套及产业聚集度的不断完善和提高导致土地使用权评估增值。