

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的
农兽药原料药及制剂业务相关主体
所涉及的农兽药资产组价值项目
资产评估报告

中和谊评报字【2019】11008号

共一册 第一册

北京中和谊资产评估有限公司

报告日期：2019年3月6日

地址：北京市崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编：100062 电话：010-67084615 传真：010-67084810

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020029201900008

资产评估报告名称： 利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的
农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及的农兽
药资产组价值项目

资产评估报告文号： 中和谊评报字【2019】第11008号

资产评估机构名称： 北京中和谊资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 马彦芬(资产评估师)、孙珍果(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

资产评估师声明	2
资产评估报告	7
一、 委托人、被评估企业和委托人以外的其他评估报告使用者概况	7
二、 评估目的	20
三、 评估对象和评估范围	20
四、 价值类型和定义	21
五、 评估基准日	22
六、 评估依据	22
七、 评估方法	24
八、 评估程序实施过程和情况	38
九、 评估假设	39
十、 评估结论及分析	40
十一、 特别事项说明	40
十二、 评估报告书的使用限制说明	47
十三、 评估报告日	47
评估报告附件	49

资产评估声明

1. 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。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

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

4. 评估对象涉及的资产、负债清单、经营资料及企业以后年度的经营预测均由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人、被评估单位和相关当事方的责任。委托人、被评估单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 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。

6. 资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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方完善产权以满足出具评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目一资产评估报告
保证。

7. 本评估机构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的限制，评估报告使用者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。

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的 农兽药原料药及制剂业务相关主体 所涉及的农兽药资产组价值项目 资产评估报告摘要

中和谊评报字【2019】11008号

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）接受利民化工股份有限公司（以下简称“利民股份”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，对利民化工股份有限公司、北京欣荣投资管理有限公司（以下简称“欣荣投资”）及经利民股份和欣荣投资同意的其他第三方拟收购新奥生态控股股份有限公司（以下简称“新奥股份”）下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及的农兽药资产组（以下统称“农兽药资产组”）在2018年9月30日的市场价值进行了评估，本次评估涉及的资产组主体包括河北威远生物化工有限公司、内蒙古新威远生物化工有限公司、河北威远动物药业有限公司共3个公司。现将资产评估情况摘要如下：

本次评估目的是，对利民股份、欣荣投资及经利民股份和欣荣投资同意的其他第三方拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及的农兽药资产组价值进行评估，为上述收购事宜提供价值参考依据。

本项目评估对象为对利民股份、欣荣投资及经利民股份和欣荣投资同意的其他第三方拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及的农兽药资产组价值。评估范围是评估基准日经审计后上述资产组范围内的全部资产和负债，具体包括河北威远生物化工有限公司、内蒙古新威远生物化工有限公司、河北威远动物药业有限公司共3个公司。新奥股份管理层假设农兽药原料药及制剂业务资产组为一个整体，以该3公司评估基准日财务报表为基础进行合并并抵消内部关联交易编制成资产组的模拟合并报表。上述模拟报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，截止评估基准日2018年9月30日农兽药资产组的资产、负债、净资产的账面价值分别为140,259.67万元、83,811.39万元、56,448.28万元。

本项目评估基准日为2018年9月30日。

根据被评估资产的实际状况及评估目的，评估方法采用了收益法和资产基础法。

本次评估的价值类型为市场价值。本报告所称“评估价值”，是指以资产组评估基准日现有资产规模为基础，企业在持续经营前提条件下，按照本报告所述程序、方法、评估假设和限制条件下所确定的资产组价值。

我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，现发表评估结论专业意见如下：

1. 经收益法评估，农兽药资产组在评估基准日持续经营状况账面价值为 56,677.22 万元，评估值为 80,677.46 万元，增值 24,000.24 万元，增值率 42.35%。

2. 经资产基础法评估，农兽药资产在评估基准日2018年9月30日委评资产的账面价值为140,219.27万元，评估价值为161,013.57万元，增值为20,794.30万元，增值率为14.83%；负债的账面价值为83,542.05万元，评估价值为81,954.08万元，减值1,587.97万元，减值率1.90%；净资产的账面价值为56,677.22万元，评估价值为79,059.49万元，增值22,382.27万元，增值率为39.49%（见下表，详见评估明细表）。

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	67,709.49	68,922.11	1,212.62	1.79
非流动资产	72,509.78	92,091.46	19,581.68	27.01
其中：可供出售金融资产	222.40	222.40	-	-
固定资产	51,049.01	59,606.53	8,557.52	16.76
在建工程	5,269.55	5,269.55	-	-
无形资产	12,183.78	23,406.29	11,222.51	92.11
开发支出	80.00	80.00	-	-
递延所得税资产	695.63	497.27	-198.36	-28.52
其他非流动资产	3,009.42	3,009.42	-	-
资产总计	140,219.27	161,013.57	20,794.30	14.83
流动负债	81,531.87	81,531.87	-	-
非流动负债	2,010.18	422.21	-1,587.97	-79.00
负债合计	83,542.05	81,954.08	-1,587.97	-1.90
净资产（所有者权益）	56,677.22	79,059.49	22,382.27	39.49

3. 最终评估结论

资产基础法评估结果系按评估基准日价格水平重置评估对象并考虑其各种损耗所估算的评估对象于评估基准日市场价值，从投入角度上说，其结果客观、合理；

收益法是按评估对象未来预期收益并采用适当的折现率折现所测算的评估对象的收益价值。

资产组中的威远生化拥有近 60 年农药生产经营史，拥有杀虫剂、杀菌剂、除草

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目—资产评估报告

剂三大系列、200 多个产品，主导产品有草铵膦、甲氨基阿维菌素、吡虫啉、除虫脲、啉菌酯。拥有覆盖 28 个省、1,200 多个县的市场营销和技术服务网络，拥有千余家经销商，近万家零售商；公司拥有 300 多个国际注册登记，国际销售渠道不断扩大，外销产品已覆盖亚洲、欧洲、非洲和美洲等 70 余个国家和地区，形成了较为广阔的销售渠道及客户资源；威远生化参与起草了 10 个国标/行标/河北省地方标准的起草，是啉菌酯的国标第一起草单位和草铵膦第二起草单位。公司主导产品阿维菌素、甲氨基阿维菌素系列市场销售占有率很高。资产组中动物药业拥有六条原料药生产线，主要产品有伊维菌素、乙酰胺阿维菌素、泰妙菌素等；拥有十几条制剂生产线，产品包括注射液、口服液、粉针剂、片剂等剂型，产品品种达 160 多种，拥有广阔的销售渠道及客户资源。资产组中的单位经过数年的发展，已经形成了人力资源及稳定的客户群，收益法更能体现资产组的价值，本次评估采用收益法作为评估值。

综上所述，农兽药资产组价值采用收益法评估结果，评估值为 80,677.46 万元，人民币大写金额为：捌亿零陆佰柒拾柒万肆仟陆佰元整。

本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托人为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托人应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1. 将本评估报告用于其他目的经济行为；
2. 除国家法律、法规规定外，未经中和谊书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

本摘要内容摘自资产评估报告，是资产评估报告正文的重要组成部分。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文并特别关注本报告特别事项说明部分。

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的 农兽药原料药及制剂业务相关主体 所涉及的农兽药资产组价值项目 资产评估报告

中和谊评报字【2019】11008号

利民化工股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”）接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法，对利民化工股份有限公司、北京欣荣投资管理有限公司及经利民股份和欣荣投资同意的其他第三方拟收购新奥生态控股股份有限公司下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及的农兽药资产组价值在 2018 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、被评估企业和委托人以外的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为利民化工股份有限公司，被评估单位为新奥生态控股股份有限公司下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体，具体包括河北威远生物化工有限公司、内蒙古新威远生物化工有限公司、河北威远动物药业有限公司共 3 个公司。

（一）委托人概况

公司名称：利民化工股份有限公司

注册资本：人民币 27958.522 万元整

住所：江苏省新沂经济开发区

统一社会信用代码：913203001371181571（1/1）

法定代表人：李新生

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期 1996 年 12 月 17 日

经营范围：农药原药、剂型及附产品生产、销售、出口。（产品的名称及生产类型按农药生产批准证书及生产许可证所列范围经营）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）。

（二）被评估单位概况

被评估单位之一 河北威远生物化工有限公司

1. 概况

公司名称：河北威远生物化工有限公司（以下简称“威远生物化工”）

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：石家庄循环化工园区化工中路 6 号

法定代表人：张庆

注册资本：贰亿伍仟柒佰贰拾叁万元整

成立日期：2013 年 7 月 23 日

营业期限：2013 年 7 月 23 日至 2033 年 7 月 22 日

统一社会信用代码：91130193074851828L

经营范围：生物化工产品销售（危险化学品种和易制毒品除外）；农药、化肥的生产及销售；化工产品（危险化学品种和易制毒品除外）批发、零售；98%二氯乙烷（2500 吨/年）、85%乙酸仲丁酯（350 吨/年）、98%二甲基甲酰胺（120 吨/年）、35%水胺硫磷乳油（525 吨/年）、40%水胺硫磷乳油（375 吨/年）、40%甲基异柳磷乳油（375 吨/年）、91%乙醇（887 吨/年）、97%甲醇（9345 吨/年）、99%甲苯（1084 吨/年）、99%丁酮（1800 吨/年）、98%丙酮（1400 吨/年）、99%正己烷（1120 吨/年）、99%二甲苯（689 吨/年）、98%二氯甲烷（5980 吨/年）、31%盐酸（6380 吨/年）、95%甲乙醇混合物（3000 吨/年）、92%三氯化磷（5000 吨/年）、90%三氯氧磷（500 吨/年）生产（有效期至 2020 年 1 月 5 日）；水溶性肥料、掺混肥料、有机肥、无机肥的生产、加工、销售；农业技术咨询服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项不得经营；需其它部门许可审批的事项，待批准后，凭证方可经营）。

2. 历史沿革

河北威远生物化工有限公司的前身为河北威远生化农药有限公司。

（1）公司成立

2013 年 7 月 23 日，河北威远生化农药有限公司在石家庄市工商行政管理局注册成立。河北威远生物化工股份有限公司（新奥生态控股股份有限公司的前身，2014 年 12 月 24 日更名为新奥生态控股股份有限公司）以现金方式出资人民币 3,000 万元，占注册资本的 100%。

2013 年 7 月 19 日，中喜会计师事务所有限责任公司出具“中喜验字【2013】第

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目一资产评估报告 09005 号”《验资报告》予以验证，根据章程的规定，公司（筹）申请登记的注册资本为人民币 3,000 万元，截至 2013 年 7 月 19 日，公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 3,000 万元，股东均以货币出资。2013 年 7 月 23 日，石家庄市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》（注册号：130100000450351）。

河北威远生化农药有限公司设立时基本情况如下：

公司名称	河北威远生化农药有限公司	成立日期	2013 年 7 月 23 日
法定代表人	张庆	注册资本	3,000 万元
住所	石家庄市长安区和平东路 393 号	公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册号	130100000450351	经营范围	农药（仅限本企业生产的产品）、化肥、化工产品（不含：危险化学品及其它前置性行政许可项目）的批发零售。（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项不得经营，需其他部门审批的事项，待批准后，方可经营）。

河北威远生化农药有限公司设立时，股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）			出资比例（%）
		现金（万元）	非现金资产（万元）	出资总额	
1	河北威远生物化工股份有限公司	3,000	--	3,000	100
	合计	3,000	--	3,000	100

（2）2013 年 9 月，经营范围变更

2013 年 8 月 30 日，河北威远生化农药有限公司股东作出决定：同意公司经营范围变更。

2013 年 9 月 10 日，河北威远生化农药有限公司完成了本次工商变更登记手续，并取得了石家庄市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》（注册号：130100000450351），登记的经营范围为“农药（仅限本企业生产的产品）、化肥、化工产品（不含危险化学品及其它前置性行政许可项目）的批发零售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营）”。

（3）2013 年 11 月，注册资本变更（由 3,000 万元增加至 25,723 万元）、经营范围变更。

2013 年 10 月 25 日，河北威远生化农药有限公司股东决定，同意公司注册资本由 3,000 万元增加至 25,723 万元，实收资本由 3,000 万元增加至 25,723 万元。新增注册资本由股东河北威远生物化工股份有限公司以货币增资 4,800 万元，以非货币资

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目—资产评估报告
产增资 17,923 万元。

2013 年 11 月 1 日，河北威远生物化工股份有限公司与河北威远生化农药有限公司签订了《转让协议》，根据 2013 年 8 月 31 日出具的“京都中新评报字（2013）第 0118 号”《河北威远生物化工股份有限公司拟向河北威远生化农药有限公司增资所涉及的部分资产和负债项目资产评估报告书》就资产注入事宜双方同意，以 8,198.86 万元作为土地使用权转移作价，以 1,552.04 万元作为房屋建筑转移作价，以 5,336.37 万元作为土建工程项目转移作价，以 2,835.73 万元作为其他项目转移作价（包括存货，机器设备、无形资产等），共计实物资产 17,923 万元。

2013 年 11 月 5 日，石家庄华泽会计师事务所出具了“石华泽验字（2013）第 6011 号”《验资报告》，验资截至 2013 年 11 月 4 日，公司已收到河北威远生物化工股份有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 22,723 万元，新增实收资本占新增注册资本的 100%，其中货币出资 4,800 万元，实物资产出资 17,923 万元，合计 22,723 万元。全体股东累计货币出资金额 7,800 万元，占注册资本的 30.32%；非货币资产出资金额 17,923 万元，占注册资本的 69.68%。货币出资 4,800 万元于 2013 年 11 月 4 日缴存河北威远生化农药有限公司在交通银行石家庄高新区支行开立的人民币验资临时存款账户 131080740018010053634 账号内。至此，威远股份本次出资已全部到位，资产权属已转入河北威远生物化工有限公司。

本次变更后，河北威远生化农药有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	新增出资额(万元)	变更后出资额(万元)	出资比例(%)
1	河北威远生物化工股份有限公司 (现新奥股份)	22,723	25,723	100
	合计	22,723	25,723	100

2013 年 11 月 10 日，河北威远生化农药有限公司完成了本次工商变更登记手续，并取得了石家庄市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》（注册号：130100000450351），登记的经营范围为“农药生产及销售（产品品种及有效期以批准证书核定为准，生产以工信部门批复为准）；化肥、化工产品（不含：危险化学品及其它前置性行政许可项目）的批发零售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营）。

（4）2014 年 9 月，经营范围变更

2014年8月28日，河北威远生化农药有限公司决定：同意变更公司经营范围。

2014年9月24日，河北威远生化农药有限公司完成了本次工商变更登记手续，并取得了石家庄市工商行政管理局换发的《营业执照》（注册号：130100000450351），登记的经营范围为“农药生产及销售（按生产许可证经营，有效期至2017年12月27日）；化肥、化工产品（不含：危险化学品及其它前置性行政许可项目）的批发零售；水溶性肥料、掺混肥料、有机肥、无机肥的生产、加工、销售。农业技术咨询服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务。（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营）”。

（5）2015年8月，住所、股东名称变更

2015年7月5日，河北威远生化农药有限公司股东决定，公司住所由“石家庄市长安区和平东路393号”变更为“石家庄循环化工园区化工中路6号”；公司股东名称由“河北威远生物化工股份有限公司”变更为“新奥生态控股股份有限公司”。

2016年2月29日，河北威远生化农药有限公司完成了本次工商变更登记手续，并取得了石家庄市工商行政管理局循环化工园区分局换发的《营业执照》（注册号：130100000450351）。

（6）2017年8月，公司名称、经营范围变更

2017年8月19日，河北威远生化农药有限公司股东决定，同意公司名称由“河北威远生化农药有限公司”变更为“河北威远生物化工有限公司”；同意公司经营范围变更为“生物化工产品销售（危险化学品和易制毒品除外）；农药、化肥的生产及销售；化工产品批发、零售（危险化学品和易制毒品除外）；98%二氯乙烷（2500吨/年）、85%乙酸仲丁酯（350吨/年）、98%二甲基甲酰胺（120吨/年）、35%水胺硫磷乳油（525吨/年）、40%水胺硫磷乳油（375吨/年）、40%甲基异柳磷乳油（375吨/年）、91%乙醇（887吨/年）、97%甲醇（6345吨/年）、99%甲苯（180吨/年）、99%丁酮（1800吨/年）、98%丙酮（1400吨/年）、99%正己烷（1120吨/年）、99%二甲苯（689吨/年）、98%二氯甲烷（1980吨/年）生产（有效期至2020年1月5日）；水溶性肥料、掺混肥料、有机肥、无机肥的生产、加工、销售；农业技术咨询服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项不得经营；需其它部门许可审批的事项，待批准后，凭证方可经营）”。

2017年8月，公司就上述事项办理了工商变更登记。

(7) 2018年3月，经营范围变更

2018年2月12日，河北威远生物化工有限公司股东决定，同意变更公司经营范围。

2018年3月2日，河北威远生物化工有限公司完成了本次工商变更登记手续，并取得了石家庄市工商行政管理局循环化工园区分局换发的《营业执照》（统一社会信用代码：91130193074851828L），经营范围变更为“生物化工产品销售（危险化学品和易制毒品除外）；农药、化肥的生产及销售；化工产品（危险化学品和易制毒品除外）批发、零售；98%二氯乙烷（2500吨/年）、85%乙酸仲丁酯（350吨/年）、98%二甲基甲酰胺（120吨/年）、35%水胺硫磷乳油（525吨/年）、40%水胺硫磷乳油（375吨/年）、40%甲基异柳磷乳油（375吨/年）、91%乙醇（887吨/年）、97%甲醇（9345吨/年）、99%甲苯（1084吨/年）、99%丁酮（1800吨/年）、98%丙酮（1400吨/年）、99%正己烷（1120吨/年）、99%二甲苯（689吨/年）、98%二氯甲烷（5980吨/年）、31%盐酸（6380吨/年）、95%乙二醇混合物（3000吨/年）、92%三氯化磷（5000吨/年）、90%三氯氧磷（500吨/年）生产（有效期至2020年1月5日）；水溶性肥料、掺混肥料、有机肥、无机肥的生产、加工、销售；农业技术咨询服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项不得经营；需其它部门许可审批的事项，待批准后，凭证方可经营）。

3. 公司生产经营情况

截至2018年9月30日，威远生物化工下设三个分公司：河北威远生物化工有限公司鹿泉制剂分公司、河北威远生化农药有限公司生物药业三厂，河北威远生化农药有限公司循环化工园区分公司。

威远生物化工产品包括原药和制剂，2017年公司实现营业收入128,509.26万元，净利润4,511.72万元，2018年1-9月实现营业收入144,562.77万元，净利润7,043.78万元。公司近二年及基准日经审计后的资产、负债、财务状况如下：

资产及负债情况表

金额单位：人民币万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产合计	54,899.21	65,806.74	42,062.36
非流动资产合计	47,796.89	45,682.21	44,214.02

资产总计	102,696.11	111,488.95	86,276.38
流动负债合计	61,072.43	77,349.07	57,213.58
非流动负债合计	854.53	351.15	305.00
负债合计	61,926.96	77,700.22	57,518.58
股东权益合计	40,769.15	33,788.73	28,757.80

财务状况表

金额单位：人民币万元

项 目	2018年1-9月	2017年	2016年
一、营业收入	144,562.77	128,509.26	106,051.56
减：（一）营业成本	116,031.71	103,670.09	88,695.36
（二）营业税金及附加	396.55	494.33	475.76
（三）营业费用	8,072.89	10,276.57	8,707.24
（四）管理费用	10,073.13	6,181.28	5,040.67
（五）财务费用	394.02	1,661.28	1,083.54
（六）资产减值损失	138.62	1,105.25	318.06
（七）投资收益			
（八）资产处置收益	-644.46	-82.57	-4.15
（九）其他收益	370.36	173.12	
（十）公允价值变动收益	-388.64		
二、营业利润	8,793.12	5,211.02	1,726.77
加：营业外收入	45.77	85.41	280.93
减：营业外支出	142.61	26.19	441.90
三、利润总额	8,696.27	5,270.25	1,565.79
减：所得税费用	1,652.49	758.52	360.51
四、净利润	7,043.78	4,511.72	1,205.29

威远生物化工 2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月的财务报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了瑞华专审字（2019）02270001 号审计报告，审计报告认为威远生物化工相应年度的会计报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允地反映了公司审计期间的财务状况、经营成果和现金流量。

被评估单位之二 内蒙古新威远生物化工有限公司

1. 概况

公司名称：内蒙古新威远生物化工有限公司（以下简称“新威远公司”）

企业类型：有限责任公司（中外合资）

住 所：内蒙古鄂尔多斯市达拉特旗王爱召镇

法定代表人：张庆

注册资本：肆仟万人民币元

统一社会信用代码：91150600761099009J

成立日期：2004年07月16日

营业期限：2004年07月16日至2054年07月16日

经营范围：研发、生产、销售阿维菌素、泰妙菌素、多杀菌素、饲用金霉素的原料药、制剂、粉剂、散剂、预混剂以及相关农兽药商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 历史沿革

2004年7月6日，鄂尔多斯市商务局下发《关于对内蒙古新威远生物化工有限公司合同、章程生效的批复》，同意河北威远生物化工股份有限公司（新奥股份前身）与JOMAX投资有限公司在鄂尔多斯市达拉特旗王爱召镇建立内蒙古新威远生物化工有限公司，投资总额为9917万元人民币（折合1200万美元），注册资本4000万元人民币（折合484万美元），其中：中方投资者新奥生态控股股份有限公司出资人民币3000万元，占注册资金的75%；外方投资者Jomax Investment Limited出资折合人民币1000万元，占注册资金的25%。经营范围为“生产、销售阿维菌素及泰妙菌素”，合资经营期限为50年。

2004年7月6日，河北威远生物化工股份有限公司与JOMAX投资有限公司就本次投资取得内蒙古自治区人民政府核发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2004年7月16日，新威远在鄂尔多斯市工商行政管理局注册成立，注册号为企合蒙总副字第000780号，注册资本为4000万元，住所为内蒙古新威远生物化工有限公司，法定代表人为李秀芬，经营范围为“生产、销售阿维菌素及泰妙菌素”。

新威远设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	河北威远生物化工股份有限公司（现新奥股份）	3000	75%
2	JOMAX投资有限公司	1000	25%
	合计	4000	100%

2013年10月31日，公司在鄂尔多斯市工商行政管理局完成经营范围的变更登记，并获取新的营业执照，核准后的经营范围变更为：许可经营项目：无；一般经营项目：研发、生产、销售阿维菌素、泰妙菌素、多杀菌素、饲用金霉素的原料药、制剂、粉剂、散剂、预混剂以及相关农兽药商品进出口业务（法律、行政法规、国务院规定应经许可的、未经许可不得生产经营）。

2014年12月24日，控股股东河北威远生物化工股份有限公司更名为“新奥生态

2015年6月10日，新威远在鄂尔多斯市工商行政管理局完成本次股东名册的变更登记。

截至评估基准日2018年9月30日，新威远公司股东及股权结构未发生变化。

3. 公司生产经营情况

(1) 主要经营业务

新威远公司主营业务是阿维菌素原料药生产销售，阿维菌素是一种由防线菌经生物发酵生产的抗生素类生物杀虫、杀螨药物，主要原料为玉米粉、黄豆饼粉、甲醇以及其他化学助剂，产品作为兽用和医用驱虫药以及农用杀虫剂，具有低毒、无残留，对人和动物无危害的特点，是目前国家替代高毒农药的主要品种。

(2) 主要经营财务状况

新威远公司产品全部为原药，2017年公司实现营业收入19,435.62万元，净利润1,647.05万元，2018年1-9月实现营业收入22,425.43万元，净利润2,822.58万元。

公司近二年及基准日经审计后的资产、负债、财务状况如下：

资产负债情况

单位：人民币万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产合计	3,872.42	4,126.39	4,873.45
非流动资产合计	12,836.92	10,127.63	10,664.24
资产总计	16,709.33	14,254.02	15,537.69
流动负债合计	8,298.97	8,647.56	11,553.38
非流动负债合计	890.03	908.71	933.6
负债合计	9,189.00	9,556.27	12,486.98
股东权益合计	7,520.33	4,697.75	3,050.70

财务状况表

单位：人民币万元

项目	2018年1-9月	2017年	2016年
一、营业收入	22,425.43	19,435.62	19,554.49
减：（一）营业成本	17,134.44	16,133.69	18,629.13
（二）营业税金及附加	420.13	489.75	475.85
（三）营业费用	94.37	125.38	119.05
（四）管理费用	676.57	865.76	737.63
（五）财务费用	-2.46	20.72	218.05
（六）资产减值损失	812.87	-7.18	10.31

(七) 投资收益			
(八) 资产处置收益	3.21	0	-1.27
(九) 其他收益	18.67	24.9	
二、营业利润	3,311.39	1,832.41	-636.8
加：营业外收入	3.92	26.09	34.43
减：营业外支出	10	5.64	4.69
三、利润总额	3,305.31	1,852.86	-607.06
减：所得税费用	482.73	205.81	2.19
四、净利润	2,822.58	1,647.05	-609.25

新威远公司 2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月的财务报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了瑞华专审字（2019）02270004 号审计报告，审计报告认为新威远公司相应年度的会计报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允地反映了公司审计期间的财务状况、经营成果和现金流量。

被评估单位之三 河北威远动物药业有限公司

1. 基本情况

公司名称：河北威远动物药业有限公司（以下简称“动物药业”）

注册资本：人民币伍仟万元整

统一社会信用代码：91130182738709702W

法定代表人：张庆

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：河北省石家庄经济技术开发区赣江路 68 号

成立日期：2002 年 05 月 08 日

营业期限：自 2002 年 05 月 08 日至 2022 年 05 月 07 日

经营范围：兽药生产及销售；预混合饲料添加剂、饲料添加剂生产及销售；商品的进出口业务（国家有限制的除外）；因特网信息服务业务（除新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械和因特网电子公告以外的合法因特网信息内容）；网上销售动物用兽药、预混合饲料添加剂、饲料添加剂、兽用医疗器械、宠物用品；化工产品批发及零售（不含危险化学品）（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. 历史沿革

(1) 公司成立

2002 年 1 月 21 日，河北威远生物化工股份有限公司和河北威远集团有限公司签署《投资协议书》，约定共同出资设立动物药业，该公司注册资本为人民币 200 万元，

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目—资产评估报告
其中河北威远生物化工股份有限公司出资人民币 180 万元、占注册资本的 90%，河北威远集团有限公司出资人民币 20 万元、占注册资本的 10%。

根据河北天勤会计师事务所有限责任公司 2002 年 2 月 28 日出具的（2002）冀天勤验字第 031 号《验资报告》，截至 2002 年 2 月 28 日，动物药业已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 200 万元，其中以货币出资 200 万元。

2002 年 5 月 8 日，动物药业在河北省工商行政管理局办理了注册登记手续，注册号 1300001002167，住所：石家庄市和平东路 383 号，注册资本 200 万元，经营范围：兽药（不含生物制品）生产（只限分支机构生产）；兽药的批发、零售。

动物药业成立时的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	注册资本（万元）	出资比例	出资方式
1	河北威远生物化工股份有限公司 （现新奥股份）	180	90%	货币
2	河北威远集团有限公司	20	10%	货币
合计		200	100%	货币

（2）动物药业注册资本由 200 万元增加至 600 万元

2004 年 8 月 25 日，动物药业召开股东会，会议同意动物药业注册资本增加至人民币 600 万元，新增注册资本人民币 400 万元，其中河北威远生物化工股份有限公司出资人民币 360 万元，河北威远集团有限公司出资人民币 40 万元。各股东均以现金方式出资，增加注册资本后，动物药业的股权结构不变。

根据中喜会计师事务所有限责任公司石家庄分所 2004 年 9 月 3 日出具的中喜石验字[2004]第 10030 号《验资报告》，截至 2004 年 8 月 31 日，动物药业已收到河北威远生物化工股份有限公司、河北威远集团有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币 400 万元，各股东以货币出资 400 万元。

2004 年 9 月 22 日，动物药业就上述注册资本变更事宜在河北省工商行政管理局办理了登记手续，并领取了变更后的《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，动物药业的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	注册资本（万元）	出资比例	出资方式
1	河北威远生物化工股份有限公司	360	90%	货币
2	河北威远集团有限公司	40	10%	货币
合计		400	100%	货币

（3）动物药业股权转让、注册资本由 600 万元增加至 5000 万元

2013 年 10 月 18 日，动物药业召开股东会，会议同意河北威远集团有限公司将

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目—资产评估报告

其持有的动物药业 10%的股权（实缴注册资本 60 万元）以 140 万元的价格转让给河北威远生物化工股份有限公司。股权转让后，河北威远生物化工股份有限公司持有动物药业 100%的股权。

2013 年 10 月 19 日，河北威远集团有限公司与河北威远生物化工股份有限公司就上述股权转让事宜签署了《河北威远动物药业有限公司股权转让协议》，河北威远集团有限公司同意将其持有的动物药业 10%股权以 140 万元的价格转让给河北威远生物化工股份有限公司。

2013 年 10 月 20 日，动物药业股东作出决定，将动物药业注册资本由 600 万元增加至 5000 万元，新增的注册资本由河北威远生物化工股份有限公司以货币形式增资 4400 万元。各股东均以现金方式出资，增加注册资本后，动物药业的股权结构不变。

根据中喜会计师事务所有限责任公司 2013 年 10 月 22 日出具的中喜验字【2013】第 09008 号《验资报告》，截至 2013 年 10 月 21 日，动物药业已收到河北威远生物化工股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币 4400 万元。股东以货币出资 4400 万元。

2013 年 10 月 25 日，动物药业就上述注册资本变更事宜在河北省工商行政管理局办理了登记手续，并领取了变更后的《企业法人营业执照》。

（4）2015 年 5 月，公司住所变更

2015 年 5 月，威远动药公司地址变更为河北省石家庄经济技术开发区赣江路 68 号，并办理了有关企业迁移登记手续。

3. 公司生产经营情况

动物药业产品包括原药和制剂，2017 年公司实现营业收入 23,785.00 万元，净利润 1,069.05 万元，2018 年 1-9 月实现营业收入 19,828.99 万元，净利润 828.34 万元。

公司近三年及基准日经审计后的资产、负债、财务状况如下：

资产及负债情况表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产合计	11,941.53	10,367.18	10,452.82
非流动资产合计	11,875.97	11,760.38	11,921.35
资产总计	23,817.50	22,127.55	22,374.17
流动负债合计	15,164.14	13,455.66	14,708.82
非流动负债合计	265.63	312.5	375

负债合计	15,429.77	13,768.16	15,083.82
股东权益合计	8,387.74	8,359.40	7,290.35

财务状况表

金额单位：人民币万元

项 目	2018年1-9月	2017年	2016年
一、营业收入	19,828.99	23,785.00	20,467.38
减：（一）营业成本	15,048.69	18,264.01	14,964.59
（二）营业税金及附加	283.43	258.09	235.67
（三）营业费用	1,886.66	2,178.81	2,311.80
（四）管理费用	1,281.04	1,621.97	1,573.26
（五）财务费用	62.75	326.42	103.4
（六）资产减值损失	351.06	-13.51	33.45
（七）投资收益			
（八）资产处置收益	4.7	1.98	0.00
（九）其他收益	70.34	84.34	0.00
二、营业利润	990.39	1,235.53	1,245.21
加：营业外收入	3.3	0.51	76.37
减：营业外支出	0.22	0.15	1.05
三、利润总额	993.47	1,235.89	1,320.53
减：所得税费用	165.13	166.85	210.82
四、净利润	828.34	1,069.05	1,109.71

动物药业 2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月的财务报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了瑞华专审字（2019）02270002 号审计报告，审计报告认为动物药业相应年度的会计报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允地反映了公司审计期间的财务状况、经营成果和现金流量。

新奥管理层以上述 3 个单位作为一个资产组，以各家的报表为基础，按照会计准则及会计估计编制了财务报表，并将资产组中的各家的内部交易进行了抵消形成了模拟合并报表，经审计后的模拟的会计报表如下：

资产及负债状况

金额单位：人民币万元

项 目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产合计	67,709.49	77,927.81	53,456.56
非流动资产合计	72,509.78	67,570.22	66,799.61
资产总计	140,219.27	145,498.03	120,256.18
流动负债合计	81,531.87	97,079.79	79,543.72
非流动负债合计	2,010.18	1,572.35	1,613.60
负债合计	83,811.39	98,652.14	81,157.32
股东权益合计	56,677.22	46,845.88	39,098.85

经营情况如下表

金额单位：人民币万元

项 目	2018年1-9月	2017年	2016年
一、营业收入	164,562.82	153,770.25	129,504.35
减：（一）营业成本	125,960.47	120,108.15	105,720.00
（二）营业税金及附加	1,100.11	1,242.17	1,187.29
（三）营业费用	10,053.92	12,580.75	11,138.09
（四）管理费用	12,030.74	8,669.00	7,351.56
（五）财务费用	454.32	2,008.42	1,404.99
（六）资产减值损失	1,302.55	1,084.56	361.82
（七）投资收益			
（八）资产处置收益	-636.55	-80.59	-5.42
（九）其他收益	459.36	282.35	
（十）公允价值变动收益	-388.64		
二、营业利润	13,094.90	8,278.96	2,335.17
加：营业外收入	52.99	112.02	391.74
减：营业外支出	152.83	31.98	447.64
三、利润总额	12,995.06	8,359.00	2,279.27
减：所得税费用	2,300.35	1,131.18	573.52
四、净利润	10,694.70	7,227.82	1,705.75

上述资产组 2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月的模拟合并报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了瑞华专审字（2019）02270003 号审计报告。

（二）评估报告使用人

本评估报告的使用者为本次评估的委托人、被评估单位及相关当事方，除国家法律、法规另有规定外，任何未经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评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是对利民股份、欣荣投资及经利民股份和欣荣投资同意的其他第三方拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及的农兽药资产组价值进行评估，为上述收购事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1. 评估对象为利民股份、欣荣投资及经利民股份和欣荣投资同意的其他第三方拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及的农兽药资产组价值。

2. 评估范围是评估基准日经审计后上述资产组范围内的全部资产和负债，具体包括河北威远生物化工有限公司、内蒙古新威远生物化工有限公司、河北威远动物药业有限公司共 3 个公司。新奥股份管理层假设农兽药原料药及制剂业务资产组为一个整体，以该 3 公司评估基准日财务报表为基础进行合并并抵消内部关联交易编制成资产组的模拟合并报表。模拟报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，截止评估基准日 2018 年 9 月 30 日农兽药资产组经审计后的资产、负债、净资产的账面情况如下：

单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	67,709.49
非流动资产	72,509.78
其中：可供出售金融资产	222.40
固定资产	51,049.01
在建工程	5,269.55
无形资产	12,183.78
开发支出	80.00
递延所得税资产	695.63
其他非流动资产	3,009.42
资产总计	140,219.27
流动负债	81,531.87
非流动负债	2,010.18
负债合计	83,542.05
净资产（所有者权益）	56,677.22

其中：

（1）流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（2）非流动资产包括可出售金融资产、固定资产、在建工程、无形资产、开发支出、递延所得税资产、其他非流动资产。

（3）负债为流动负债和非流动负债。流动负债包括短期借款、交易性金融负债应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；非流动负债为递延所得税负债和递延收益。

委托评估对象和评估范围与企业申报及经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、 价值类型和定义

本评估项目的价值类型是为市场价值。

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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告所称“评估值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，在企业持续经营前提条件下，按照本报告所述程序和方法所确定的价值。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的实现日接近的需要，经有关各方协商，委托人及被评估方确定本次评估基准日为 2018 年 9 月 30 日。

本报告的一切取价标准均为评估基准日的有效价格。

六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

1. 行为依据

(1) 资产评估委托合同；

(2) 利民化工股份有限公司关于签署拟收购河北威远生物化工有限公司、河北威远动物药业有限公司和内蒙古新威远生物化工有限公司股权的框架协议及拟筹划重大资产重组的公告。

2. 法律、法规依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》主席令 12 届第 46 号；

(2) 中华人民共和国主席令第 8 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日）；

(3) 《上市公司重大资产重组管理办法》（2016 年修订）（证监会令 127 号）；

(4) 2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

(5) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；

(6) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；

(7) 《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）；

(8) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 256 号）；

(9) 国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》（国土资发[2003]383 号）；

(10)《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 511 号）；

(11)财政部、中国人民银行总行、国家税务局制定的有关企业财务、会计、税收等方面的政策、法规。

3. 资产评估准则依据

- (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——委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- (3)《资产评估执业准则——评估程序》（中评协[2018]36 号）；
- (4)《资产评估执业准则——评估报告》（中评协[2017]32 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)《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
- (8)《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——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
- (10) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- (11) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- (12) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
- (13) 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- (14) 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）。

4. 权属依据

- (1)机动车行驶证；
- (2)不动产权证、土地使用权证、规划许可证、施工许可证；
- (3)购置合同、发票、凭证；
- (4)其他权属证明文件等。

5. 取价依据

- (1)瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具农兽药资产组及相关主体 2018 年 1-9 月审计报告；
- (2)《机电产品报价手册》（2018）；
- (3)中关村在线网；
- (4)太平洋汽车网；

- (5) 中华人民共和国国务院令(294号)《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- (6) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2017 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- (7) 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（2012 年）；
- (8) 《全国统一建筑装饰工程基础定额河北省消耗量定额》（2012 年）；
- (9) 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》（2012 年）；
- (10) 《河北省建筑、安装、市政、装饰工程费率定额》（2012）；
- (11) 《内蒙古建筑工程消耗量定额》（2009 年）；
- (12) 《内蒙古安装工程消耗量定额》（2009 年）；
- (13) 《内蒙古装饰工程消耗量定额》（2009 年）；
- (14) 《内蒙古建筑、安装、市政、装饰工程费率定额》（2009）；
- (15) 被评估单位提供的历年财务资料、经营管理方面的资料、经营预测资料；
- (16) WIND 资讯资料；
- (17) 中国人民银行关于调整各项存贷款利率的通知；
- (18) 《最新资产评估常用数据和参数手册》；
- (19) 评估人员掌握的有关信息及现场勘察记录等资料；
- (20) 其他询价资料及有关资产评估的参考资料。

6. 其他依据

- (1) 被评估企业提供的各类《资产评估申报明细表》；
- (2) 被评估企业提供的以前年度报表及基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- (3) 被评估企业相关人员访谈记录；
- (4) 被评估企业提供的其他有关资料。

七、 评估方法

（一）评估方法概述

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是对每项资产的公允价值分别根据情况选用适当的方法分别进行评估，然后将每项资产的公允价值加总后减去负债的价值，进而得到资产组净资产的评估价值。

对于每项资产，通常选用重置成本法或市场法确定其公允市场价值的评估值。重置成本法是通过估算一个假定的资产购买者在评估基准日重新购置或建造与被评估资产功能相似的资产所花费的成本来确定被评估资产价值。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的资产组等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考资产组比较法和并购案例比较法。

3. 收益法是指分析被评估资产预期的业务收益情况来确定其价值的一种方法。该方法是基于一种普遍接受的原则，该原则认为一项资产价值可以用该项资产未来预期产生的收益的现值来衡量。该方法将资产经营产生的收益用一个适当的折现率折为现值。

运用收益法来确定资产的评估价值，通常要先预测被评估资产在未来经营有效期内能产生的收益；然后采用适当折现率将上述收益折成现值，折现率应考虑相应的形成该收益的风险因素和资金时间价值等因素。

(二)评估方法选择

1. 市场法需要有公开活跃的市场作为基础，参照物及有关指标、技术参数等资料可搜集到。运用市场法时，要求有充分的市场交易数据并有可比的参考企业、资产组或交易案例；要求参考企业、资产组或交易案例与被评估企业、资产组属于同一行业、从事相同或类似的业务或受相同经济因素影响；能够收集参考企业、资产组或交易案例的经营和财务信息及相关资料等。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估资产组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我们所评估的资产组相类似的参照物及交易情况，因此我们未采用市场法进行评估。

2. 收益法是从企业或资产组整体出发，以企业、资产组的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业、资产组的未来收益，考虑企业、资产组面临的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取企业或资产组的价值。

应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目—资产评估报告及负债的市场价值(或其他价值类型)替代其历史成本,并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值,从而得到企业、资产组净资产的价值。对于有形资产而言,资产基础法以账面值为基础,只要账面值记录准确,使用资产基础法进行评估相对容易准确。

评估人员结合收集掌握的评估资料,并对资产组涉及的资产、经营等具体情况综合分析后,认为被评估资产组的账面记录数据清晰且经过审计确定,符合采用资产基础法进行评估的条件。

本次评估的资产组涉及的三家被评估单位已经经营多年,近年均正常生产,业务稳定,历史数据可靠,以后年度收入、成本、费用可以合理预测,资产组适合用收益法评估。

评估人员通过对待估资产组总体情况、资产组主体财务状况、经营情况等综合分析后,最终确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(三) 评估方法简介

I、资产基础法评估方法简介

A.流动资产

流动资产包括:货币资金(包括现金、银行存款、其他货币资金)、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

1.现金

评估人员对现金进行了监盘,采取盘点倒推方法验证评估基准日现金余额,并同评估基准日的现金日记账和总账资金账户余额相核对以确认评估基准日现金余额,在核实无误的基础上确定基准日库存人民币现金以账面值为评估值。

2.银行存款

主要通过核查银行对账单、余额调节表以及通过向银行函证等方法,核实银行存款的真实性及准确性,评估价值以核实后账面价值作为评估值。对于美元账户,评估人员以评估基准日美元的账面金额乘以评估基准日美元的基准汇率作为评估值。

3.其他货币资金

评估人员获取保证金明细表,核实企业银行转款凭证、对账单,并进行函证。按照核实无误后账面值确定评估值。

4.应收票据

评估人员在出纳人员的陪同下实际清点核查票据金额、数量,并同评估基准日的

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目—资产评估报告

日记账和总账余额相核对以确认评估基准日账面余额；然后具体分析票据种类、数额、出票时间和原因等。经上述核实、核查，应收票据为无息银行承兑汇票，承兑能力强，按账面值确定评估值。

5. 债权类流动资产

对于应收账款和其他应收款，评估人员向财务部门了解其形成的原因、账龄等情况，并审核了相关账簿及原始凭证，对大额应收款项进行了函证，以确认其真实性、正确性。经综合分析询证函的回收情况及债务人状况、欠款的性质及款项发生时间，评估人员采用个别认定和账龄分析结合的方法确定评估值；账龄分析法是对应收款项按照企业计提坏账准备的方法计算坏账损失率，确认可能产生的坏账损失，然后再按账面余额扣除确定的坏账损失确认评估值。

6. 对于预付账款，评估人员向财务部门了解预付账款形成的原因、账龄等情况，并审核了相关账簿及原始凭证，以确认其真实性、正确性；经了解，被评估单位与相关供应商和企业仍保持着联系，产生坏账的可能性较小，以核实后的账面值作为评估值。

7. 存货

存货包括原材料和产成品。

对于存货类资产的评估，评估人员首先将企业申报的资产与企业明细帐、总帐以及资产负债表等进行核对。进而采用实物抽查或其他我们认为有效的方式对评估盘点日存货的实际数量进行核实。在实物核实时，注意存货类资产的流动情况，对于是否存在积压、无法变现等存货给予了特别关注。

①原材料：原材料主要为七甲基二硅氮烷、原甲酸三甲酯、二甲苯、纯硫酸、甲醇、甲苯、豆饼、新维康消毒剂原药、庆大霉素等主要原材料、包装物及备品备件。

采用永续盘存的方式确定期末原材料数量，采用加权平均法确定原材料单价。评估人员通过查阅原材料的购置合同、采购发票等原始凭证，其在入库时已将发生的运输费、装卸费等归属原材料的各种税费分摊计入成本，账面价值构成齐全。

评估人员首先在了解了仓库管理制度，然后对主要原材料进行抽查盘点，并对出入库记录进行核对，以核实原材料的数量，按市场价对原材料进行评估。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{市场价格} + \text{合理费用(运费、损耗等)} \\ &= \text{市场价格单价} \times \text{数量} + \text{合理费用(运费、损耗等)} \end{aligned}$$

对于大部分原材料，因购置时间较短，周转较快，以其账面值作为评估值。

对于原材料购置时间较长的呆滞原材料，公司已计提存货跌价准备，评估为0，同时跌价准备评估为0。

②产成品评估

对产成品的评估，在清查核实数量的基础上确定，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以其账面成本为基础，采用市场法确定评估值。产成品评估计算公式为：

评估价值=不含税出厂单价×(1-销售费用率-销售税金及附加费率-销售所得税率-适当销售净利润率)×库存数量

上述各费用、税金的确定均按被评估单位提供的 2017 年度、2018 年 1-9 月份利润表中相关数据综合确定。

对于由于结转金额差异，仅有金额而无实物项目，评估值为 0。

8.其他流动资产

其他流动资产为待抵扣、待认证的增值税和预缴房产税、房租，评估人员对其核算内容、原始凭证进行了核实，其他流动资产账面值真实合理，以核实后的账面值确定为评估值。

B.固定资产

1.房屋建筑物的评估

本次评估范围内的房屋建筑物为生产及办公用房，当地类似房屋基本以自建自用满足自身生产经营需要，出租、交易情况较少，缺乏采用市场比较法及收益法评估条件，本次评估根据评估目的，以建筑物持续使用为前提，主要采用成本法进行评估，计算式：

评估价值=重置成本×成新率

(1) 重置成本的确定

评估人员首先根据被评估建筑物建设规模、建筑结构、建筑质量等方面的不同情况具体分析，明确重点，依据当地建设管理部门关于建筑工程造价的有关规定，采用相应方法合理确定建筑安装工程费。在此基础上，考虑必要的前期工程费、其他相关费用和建设期资金成本等，确定建筑物的重置成本。计算公式为：

重置成本=建筑安装工程费+前期工程费及其他相关费用+建设期资金成本-可抵扣的增值税进项税

据国家税务局发布的《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》的公告，增值税一般纳税人 2016 年 5 月 1 日后取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产，以及 2016 年 5 月 1 日后发生的不动产在建工程，其进项税额应按照本办法有关规定分 2 年从销项税额中抵扣，第一年抵扣比例为 60%，第二年抵扣比例为 40%。本次评估的重置成本为不含增值税价格。

1) 建筑安装工程费的确定

评估人员根据委估房屋建筑物的具体特点和所掌握的资料，采用预结算调整法和类比法确定房屋建安工程费用。

①预结算调整法

对于被评估单位能够提供图纸和预结算资料的典型建、构筑物，通过现场勘查和查阅图纸，核实结算书中的工程量，在核实后的基础上按现行建筑安装工程预算定额、当地建筑材料的市场价格确定建安工程费；对被评估单位提供了工程预结算资料，但由于工程规模较大，预结算资料繁杂，评估人员不能对预结算资料一一调整的建筑物，根据工程预结算价及自工程施工期至评估基准日建安工程费用的变化系数调整确定建安工程费用。变化系数根据对该工程中各专业的典型预结算书（即抽取其中一部分）或同类其他工程测算确定。具体计算如下：

土建、安装工程费用计算表（河北）

序号	费用名称		计算式
1	直接费	①其中人工费	Σ （分项工程量×单价）
		②其中材料费	
		③其中机械费	
		④未计价材料费	
		费用小计	
2	企业管理费	17%\4%\18%\15%\12%	$(① + ③) \times \text{费率}$
3	规费	21.8%\6.1%\17.4%\23.5%\13.1%	$(① + ③) \times \text{费率}$
4	利润	10%\4%\13%\10%\7%	$(① + ③) \times \text{费率}$
5	价款调整		数量×调整单价
6	安全生产、文明施工费		
7	税前工程造价		1+2+3+4+5+6
(1)	其中：进项税额		
8	销项税额	10%	
9	增值税应纳税额		8-7 (1)
10	附加税	13.5%	9×税率
11	税金		9+10
12	合计		7+11

土建、安装工程费用计算表（内蒙）

序号	费用名称	取费说明
一、	直接费(含措施项目费)	其中：人工费+其中：材料费+其中：机械费
	其中：人工费	人工费+组织措施人工费+技术措施项目人工费
	其中：材料费	材料费*0.87+组织措施材料费+技术措施项目材料费*0.87(土石方为0.91)
	其中：机械费	机械费*0.89+组织措施机械费+技术措施项目机械费*0.89(土石方为0.88, 装饰为0.92)
二、	管理费	(其中：人工费+其中：机械费+商砼人工费+沥青混凝土人工费+商砼机械费+沥青混凝土机械费)*费率
三、	利润	(其中：人工费+其中：机械费+商砼人工费+沥青混凝土人工费+商砼机械费+沥青混凝土机械费)*费率
四、	主材费	(主材费+技术措施项目主材费)*0.87(土石方0.91)
五、	设备费	(设备费+技术措施项目设备费)*0.87(土石方0.91)
七、	人材机价差	人工价差+材料价差+机械价差
八、	人工调增	人工费+机上人工费*0.89+组织措施人工费+技术措施项目人工费+技术措施项目机上人工费*0.89(土石方为0.88, 装饰为0.92)
九、	合计	直接费(含措施项目费)+管理费+利润+主材费+设备费+人材机价差+人工调增
十、	规费	合计*费率(工程排污费+社会保障费+住房公积金+工伤保险+生育保险+水利建设基金)
十一、	合计	合计+规费
十二、	税金	合计*费率
十三、	含税工程造价	合计+税金

②类比法：对于被评估单位未能提供工程结算资料，又属常见结构类型的建筑物，评估人员通过现场勘查，选取工程造价信息发布的和评估人员掌握的类似建筑物为参照物，进行对比分析，调整差异部分对工程造价的影响，确定工程的单方造价，从而计算出整个工程的建安工程费，计算公式为：

$$\text{建安工程费} = \text{单方造价} \times \text{工程数量}$$

2) 前期及其它费用

在确定建安工程费的基础上，根据有关规定计算工程前期费用和其它费用。主要包括建设单位管理费、勘查设计费、工程监理费、预结算编审费、城市基础设施配套费等。

3) 资金成本

资金成本是指委估建筑物在正常建设期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日中国人民银行现行的贷款利率，贷款利率情况见下表：

序号	贷款期限	年利率
----	------	-----

序号	贷款期限	年利率
1	一年以内（含一年）	4.35%
2	一至五年（含五年）	4.75%
3	五年以上	4.9%

评估时，假设资金均匀投入，则：

$$\text{资金成本} = (\text{建筑安装工程费} + \text{前期工程费及其他相关费用}) \\ \times \text{年利率} \times 1/2 \times \text{正常建设工期}$$

（2）成新率的确定

根据被估建筑物的状况，采用不同的方法确定其成新率。

1) 年限法成新率

根据房地产评估规范有关规定，按照建筑物规定的剩余使用年限和土地剩余使用年限孰短的原则确定房屋建筑物尚可使用年限。

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

2) 勘察成新率

即对被估建筑物结构、装修、安装三大部分中主要部件的完好程度进行现场打分，然后按其权重系数计算被估建筑物的勘察成新率。

$$\text{勘察成新率} = \text{结构部分评定分率} \times a + \text{装修部分评定分率} \times b + \text{安装部分评定分率} \times c$$

a、b、c 分别为结构、装修、安装各部分所占权重系数。

3) 综合成新率

将年限法成新率、勘察成新率进行加权平均计算综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 0.4 + \text{勘察成新率} \times 0.6$$

●对典型建筑物采用综合成新率；对年限法成新率和勘察成新率相差较大者，按孰低原则选择成新率；对一般建筑物主要采用年限法成新率。

2. 机器设备的评估

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1) 设备重置全价

1) 机器设备重置全价的确定

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

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

①设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

对于自制非标设备，采用综合估价法确定其重置全价。综合估价法是通过确定设备的主材费用和主要外购件费用，计算出设备的完全制造成本，并考虑被评估单位利润、税金和设计费用，确定设备的成本价格。

②运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

③设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《资产评估常用数据与参数》、《设备安装工程定额》，以购置价为基础，按不同费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

④安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《资产评估常用数据与参数》、《设备安装工程定额》，以购置价为基础计取。对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

⑤前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、联合试运转费等。

⑥资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。本次评估，按资产组内不同项目建设工期分别考虑。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×
建设工期×1/2。

2) 车辆重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

3) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为被评估单位办公用电脑、打印机、空调、检验仪器等设备，一般由经销商负责运送并安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

(2) 成新率的确定

1) 机器设备成新率的确定

对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

① 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以被评估单位设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

② 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

2) 车辆成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

3) 电子设备成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{实际使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

(3) 评估值的计算

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

C. 在建工程

根据被评估单位提供的在建工程评估申报表载明，在建工程包括威远生物化工绿色环保型制剂车间项目二期和研发楼、动物药业制剂改扩建工程、新威远公司阿维菌素产品升级改造项目和新建污水储水池项目土建支出，以及威远生物化工环保项目设备支出。

评估人员查阅了项目立项规划资料、付款凭证、施工合同、设备购置合同等资料，对在建工程的核算内容、开工日期、结算方式、工程的实际进度及工程款项的支付情况进行了核实，并对在建工程帐面价值的构成及其合理性进行了分析；由于在建工程费用变化不大，因此在建工程按核实后的帐面值确认评估值。

D. 无形资产

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1. 土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），土地使用权通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法进行评估。

经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用成本逼近法和市场法两种方法进行评估。

(1) 成本法逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本原则是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对于土地所有权在经济上得到实现的需要，

加上土地所有权收益,从而求出土地价格。其基本公式为:

地价=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益。

(2) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理,将评估对象与具有替代性且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此计算评估对象客观合理价格的方法。

公式: $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

其中:

V--估价宗地价格

V_B --比较实例价格

A--估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B--估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C--估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D--估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

2. 其他无形资产的评估

其他无形资产为被评估单位购买的非专利技术、特许权、电子商务平台及 SAP 系统优化软件。评估人员查看了购置合同、入账凭证,并对其摊销情况进行了核算,经核查无形资产账面值真实、合理,摊销正确,以核实后的账面值确定为评估值。

E. 开发支出的评估

开发支出为动物药业对新药项目的研发支出,2018年10月30日动物药业已经向农业农村部提交注册新药的申请。评估人员取得了开发合同、核对了相关支出凭证,以核实后的账面值确定为评估值。

F. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位采用纳税影响会计法核算所得税,计提坏账准备、存货跌价准备、固定资产减值准备、在建工程减值准备、递延收益而产生的可抵扣暂时性差异,在以后年度可抵减所得税费用。评估人员根据企业提供的资料,对递延所得税资产的核算内容、金额进行了核实,其内容真实,核算准确,以账面值确定评估值。

G. 其他非流动资产

其他非流动资产系被评估单位预付的设备款。评估人员查阅了付款凭证、购置

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目—资产评估报告合同，对其他非流动资产的核算内容、金额进行了核实，其内容真实，核算准确，以账面值确定评估值。

H. 负债的评估

负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括：短期借款、交易性金融负债、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应缴税费和其他应付款，非流动负债为递延所得税负债和递延收益。

评估人员主要是依据企业财务会计制度，对负债账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

II. 收益法

1. 收益法简介：

资产组价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业或资产组的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。收益法中的预期收益可以现金流量、各种形式的利润或现金红利等口径表示。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对于投资者来讲，企业或资产组的价值在于预期企业或资产组未来所能够产生的收益。投资者在取得收益的同时，还必须承担风险。在运用收益法对企业或资产组价值进行评估时，将预期的企业或资产组未来收益（如现金流量）通过反映企业风险程度的资本化率或折现率来计算评估对象的价值。

2. 应用收益现值法评估资产必须具备的前提条件是：

(1) 投资者在投资某个企业或资产组时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）或资产组未来预期收益折算成的现值；

(2) 能够对企业或资产组未来收益进行合理的预测；

(3) 能够对与企业或资产组未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3. 收益法的公式

收益法评估模型，本次收益法评估选用企业自由现金流量折现模型。基本公式为：
资产组价值=企业整体价值-付息债务

在具体的评估操作过程中，比较多地选用分段收益折现模型，即：将以持续经营为前提的被评估企业和资产组的未来收益分为前后两个阶段进行预测，首先逐年预测

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目—资产评估报告前阶段各年的收益额；再假设从前阶段的最后一年开始，以后各年预期收益额稳定不变。最后，将被评估资产组和企业未来的预期收益进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产负债净额、溢余资产评估值总额，减去付息负债，即得到被评估资产组的整体价值。

基本公式： $E = Q + \sum K_i - D$

$$\text{其中： } Q = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}] + \frac{A}{r} (1+r)^{-n}$$

式中：Q—相关资产在未来收益期内各期的净现金流量现值之和；

R_i —为第 i 年的现金流；

r —为折现率；

A—稳定年度的净现金流量；

n —为预测期；

$\sum K_i$ —非经营性资产负债净值、溢余资产之和；

D —付息负债。

4. 收益法的主要参数

(1) 收益预测，评估人员审核了待估资产组内各主体以前年度经营情况，对各主体提出的经营预测进行分析，确定这些预测是依据目前经营条件、市场容量、市场份额、国内及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。评估人员查阅被评估企业提供的审计报告、会计账簿、了解企业执行的会计政策、享受的优惠政策等资料，分析企业面对复杂的经济发展环境所采取的各种发展措施，在此基础上进行市场调查和论证，测算了未来企业的业务收入、成本、费用、税金以及净利润。未来业务收入的预测充分考虑了公司 2019 年度预算和未来战略规划，对成本、费用、税金采用与未来收入结构相匹配的计算口径，并推算未来相关费用率的基础上确定预测数，按新奥股份管理层假设农兽药原料药及制剂业务资产组为一个整体，按一个资产组进行整体预测。

(2) 收益期，根据行业前景及相关规定，本次评估采用永续年限。

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

$$\text{公式： } WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E ：被估企业的债务与股权比率；

其中： $K_e = R_f + \beta L \times R_{Pm} + R_c$

R_f ：无风险报酬率；

βL ：企业风险系数；

R_{Pm} ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

(4) 企业的资产、财务分析和调整情况：

经评估人员对企业的资产和财务分析，未发现调整事项。

(5) 可以单独估算的资产，是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的资产、不参与营业现金流循环的资产、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产。单独评估资产一般可包括溢余资产、非经营性资产、非主业经营性资产、难以预测未来经营现金流的经营性资产等。

(6) 付息负债

付息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款、带息长期应付款等。主要采用重置成本法确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于 2019 年 3 月 6 日出具资产评估报告。

(一) 接受委托阶段

中和谊接受委托，对委估资产组进行价值评估；根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

(二) 评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员开始指导资产组各主体威远生物化工、新威远公司、动物药业进行资产清查，收集准备资产评估所需资料。

(三) 评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行了现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1. 收集财产清册和各项财务、经营、销售资料，指导被评估单位相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”和“资产调查

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目—资产评估报告表”、营利测算表及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。根据财产清册到现场对实物资产状况进行实地察看、核实并进行记录，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等情况；补充、修改和完善资产评估明细表，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查。

2. 取得计价依据及市场价格资料。
3. 根据已经获取的资料进行财务分析及调整。
4. 根据具体评估方法收集、计算各项参数，同时撰写评估技术说明和评估报告。
5. 在评定估算过程中，要求各专业评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

（四）评估汇总阶段

1. 对初步评估结论进行综合分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成初步评估结论；
2. 撰写评估说明及评估报告；
3. 进行三级复核，补充、修改评估报告书、评估说明。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告初稿提交委托人等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告再补充、修改，在此基础上产生评估报告正式报告，提交委托人。

九、 评估假设

1. 通用假设

- （1）本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以企业持续经营为前提条件；
- （2）国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（3）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。

(4) 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与现时方向保持一致。

(5) 本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素, 国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性征收费用等不发生重大变化。

(6) 假设被评估单位对于未来收益的预测与其整体发展战略、行业发展的方向以及国家有关产业政策相符。

2. 特殊假设

(1) 假设农兽药资产组的经营者是负责的, 且公司管理层有能力担当其责任并按照公司既定的战略继续经营; 能够继续控制其拥有的各项资源、保持核心竞争能力。

(2) 假设农兽药资产组持续经营, 制定的目标、措施和预算能按预定的时间和进度如期实现, 并取得预期效益。

(3) 假设农兽药资产组完全遵守所有有关的法律法规。

(4) 假设农兽药资产组的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响。

(5) 假设农兽药资产组的经营成本和期间费用随着企业生产、销售的正常化后, 趋于行业平均水平。

(6) 假设未来没有来自企业外部的新增追加投资影响企业的生产能力, 也未考虑企业大规模扩建等情况。

(7) 假设农兽药资产组在未来的经营期内, 保持评估基准日的负债水平, 资产结构不发生重大变化。

(8) 根据被农兽药资产组的实际情况, 假设被评估企业收益实现日为每年年中。

(9) 假设农兽药资产组设计的三家公司符合当地政府环保要求, 能够取得生产经营许可证, 高新技术证书等。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的, 在上述评估假设变化时, 本评估结论无效。

十、 评估结论及分析

我公司评估人员在履行了必要的评估程序后, 现发表评估结论专业意见如下:

1. 经收益法评估, 农兽药资产组在评估基准日持续经营状况账面价值为56,677.22万元, 评估值为80,677.46万元, 增值24,000.24万元, 增值率42.35%。

2. 经资产基础法评估, 农兽药资产在评估基准日2018年9月30日委评资产的账面

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目—资产评估报告价值为140,219.27万元，评估价值为161,013.57万元，增值为20,794.30万元，增值率为14.83%；负债的账面价值为83,542.05万元，评估价值为81,954.08万元，减值1,587.97万元，减值率1.90 %；净资产的账面价值为56,677.22万元，评估价值为79,059.49万元，增值22,382.27万元，增值率为39.49%（见下表，详见评估明细表）。

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	67,709.49	68,922.11	1,212.62	1.79
非流动资产	72,509.78	92,091.46	19,581.68	27.01
其中：可供出售金融资产	222.40	222.40	-	-
固定资产	51,049.01	59,606.53	8,557.52	16.76
在建工程	5,269.55	5,269.55	-	-
无形资产	12,183.78	23,406.29	11,222.51	92.11
开发支出	80.00	80.00	-	-
递延所得税资产	695.63	497.27	-198.36	-28.52
其他非流动资产	3,009.42	3,009.42	-	-
资产总计	140,219.27	161,013.57	20,794.30	14.83
流动负债	81,531.87	81,531.87	-	-
非流动负债	2,010.18	422.21	-1,587.97	-79.00
负债合计	83,542.05	81,954.08	-1,587.97	-1.90
净资产（所有者权益）	56,677.22	79,059.49	22,382.27	39.49

3. 最终评估结论

资产基础法评估结果系按评估基准日价格水平重置评估对象并考虑其各种损耗所估算的评估对象于评估基准日市场价值，从投入角度上说，其结果客观、合理；

收益法是按评估对象未来预期收益并采用适当的折现率折现所测算的评估对象的收益价值。

资产组中的威远生化拥有近 60 年农药生产经营史，拥有杀虫剂、杀菌剂、除草剂三大系列、200 多个产品，主导产品有草铵膦、甲氨基阿维菌素、吡虫啉、除虫脲、啉菌酯。拥有覆盖 28 个省、1,200 多个县的市场营销和技术服务网络，拥有千余家经销商，近万家零售商；公司拥有 300 多个国际注册登记，国际销售渠道不断扩大，外销产品已覆盖亚洲、欧洲、非洲和美洲等 70 余个国家和地区，形成了较为广阔的销售渠道及客户资源；威远生化参与起草了 10 个国标/行标/河北省地方标准的起草，是啉菌酯的国标第一起草单位和草铵膦第二起草单位。公司主导产品阿维菌素、甲氨基阿维菌素系列市场销售占有率很高。资产组中动物药业拥有六条原料药生产线，主要产品有伊维菌素、乙酰胺阿维菌素、泰妙菌素等；拥有十几条制剂生产线，产品包

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目—资产评估报告
括注射液、口服液、粉针剂、片剂等剂型，产品品种达 160 多种，拥有广阔的销售渠道及客户资源。资产组中的单位经过数年的发展，已经形成了人力资源及稳定的客户群，收益法更能体现资产组的价值，本次评估采用收益法作为评估值。

综上所述，农兽药资产组价值采用收益法评估结果，评估值为 **80,677.46** 万元，人民币大写金额为：**捌亿零陆佰柒拾柒万肆仟陆佰元整**。

十一、 特别事项说明

由委托人、被评估单位管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人、待估资产组内各主体及相关当事方应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估行业规范规定，资产评估师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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。委托人和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估人员经现场核实，发现以下情形：

1. 威远生物化工

（1）威远生物化工评估范围内的房屋建筑物大部分办理了产权证（面积共 71,043.98 平米），另有 4 项、共 21,682.00 平米的房屋建物未办理权属证明，具体如下：

序号	资产编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	610000023	生测室	门式钢架	2014-2-29	2,948.00
2	610000053	环保制剂车间-颗粒剂	框架	2018/7/31	14,554.00
3	610000054	环保制剂车间-悬浮剂	框架	2018/7/31	
4	910000055	南仓库（公用）	混合	1995-6-30	4,180.00
合 计					21,682.00

（2）鹿泉分公司的土地使用权和部分建筑物为 1992 年石家庄地区建筑材料—

利民化工股份有限公司拟收购新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组价值项目—资产评估报告

厂、石家庄地区建筑材料二厂和石家庄地区高压开关厂共同发起定向募集设立河北威远实业股份有限公司（后相继更名为“河北威远生物化工股份有限公司”、“新奥生态控股股份有限公司”）时并入新募集公司的资产，2013年11月1日，河北威远生物化工股份有限公司与河北威远生化农药有限公司（威远生物化工）签订了《转让协议》，根据2013年8月31日出具的“京都中新评报字（2013）第0118号”《河北威远生物化工股份有限公司拟向河北威远生化农药有限公司增资所涉及的部分资产和负债项目资产评估报告书》就资产注入事宜双方同意以土地使用权、房屋建筑物、土建工程项目、存货，机器设备、无形资产等，由河北威远生物化工股份有限公司增资注入给河北威远生化农药有限公司，上述评估范围中包括鹿泉分公司的土地使用权和部分建筑物。

（2）威远循环化工园区评估范围内的房屋建筑物所占用土地均为出让地，不动产权证为冀（2018）藁城区不动产权第2000062、140-147号、冀（2017）藁城区不动产权第2000702~2000706、2000708~2000719号；鹿泉分公司评估范围内的大部分房屋建筑物所占土地为出让地，不动产权证为冀（2017）鹿泉不动产权第008840号、冀（2017）鹿泉不动产权第008943号。所有证中记载权利人为河北威远生物化工有限公司，土地使用权到期日为2061年1月27日（循环工业园）和2058年1月15日（鹿泉分公司）。

鹿泉分公司部分房屋建筑物和构筑物所占用土地为租赁的鹿泉区李村镇向阳村土地，租赁的向阳村土地上房屋建筑物主要包括南仓库（4,180.00平方米）；南胡村和北胡村土地上为进场道路。

2. 新威远公司

新威远公司评估范围内的房屋建筑物大部分办理了产权证（面积共24,136.69平方米），另有2项、共524.94平方米的房屋建物未办理权属证明，具体如下：

序号	建筑物名称	建筑结构	建筑面积（平方米）
1	闪蒸干燥工房	钢结构	206.19
2	临时办公室	砖混	318.75
	小计		524.94

新威远公司评估范围内的房屋建筑物所占用土地均为出让地，不动产权证为蒙（2018）达拉特旗不动产权第0004386号。

（二）抵押、担保及诉讼事项

1. 威远生物化工

威远生物化工评估范围内的冀（2017）藁城区不动产权第 2000710 号、713 号、716 号、717 号及冀（2017）鹿泉区不动产权第 0008840 号、冀（2017）鹿泉区不动产权第 0008943 号共计 27,362.52 米的房屋建筑物和 147,920.42 平方米的土地使用权抵押给了中国农业银行股份有限公司石家庄东城支行，抵押期限自 2018 年 5 月 25 日至 2019 年 5 月 24 日，评估基准日威远生物化工公司在该行借款余额为 6400 万元，具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	抵押贷款额 (万元)
1	冀（2017）藁城区不动产权第 2000716 号	草铵膦车间（7 车间）	框架	4,752.00	33,561.82	1,700.00
2	冀（2017）藁城区不动产权第 2000717 号	机修车间（化验楼）	框架	1,502.00	10,608.15	500.00
3	冀（2017）藁城区不动产权第 2000710 号	供水、消防泵站	混合	825.91	5,833.31	260.00
4	冀（2017）藁城区不动产权第 2000713 号	后勤楼	框架	6,629.00	46,818.34	2,400.00
5	冀（2017）鹿泉区不动产权第 0008840 号	办公楼（公用）	砖混	1,749.51	43,867.30	1,400.00
6		吡虫啉制剂原料库房（粉剂）	砖混	203.62		
7		吡虫啉制剂配制工房（粉剂）	砖混	813.20		
8		啶虫脒制剂原料库房（粉剂）	砖混	205.37		
9		啶虫脒配制工房（粉剂）	钢结构	671.65		
10		配电室（公用）	砖混	282.54		
11		水泥库北 3	砖混	62.92		
12		水泥库北 4 东	砖混	62.92		
13		水泥库北 4 西	砖混	335.47		
14		啶虫脒车间（粉剂）	钢结构	705.20		
15		吡虫啉车间（粉剂）	钢结构	705.20		
16		除草剂车间（粉剂）	钢结构/框架	1,410.40		
17		北仓库（包材库）	混合	2,719.85		
18		水剂车间(乳油)	钢结构	1,312.93		
19		乳油车间(乳油)	钢结构/框架	1,321.57		
20		地磅房（热交换站）	砖混	65.71		
21		新建库房（辅材库）	混合	1,025.55		
22	冀（2017）鹿泉区不动产权第 0008943 号				7,231.50	

合	计		27,362.52	147,920.42	6,400.00
---	---	--	-----------	------------	----------

2. 根据被评估单位提供的资料显示，评估范围内的其他资产不存在抵押情况，被评估单位不存在 100 万元以上的诉讼及对外担保事项。

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托人应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值；

2018 年 12 月 5 日，JOMAX 投资有限公司与新奥股份签署《股权转让协议》，约定 JOMAX 投资有限公司将其持有的新威远 25% 的股权（对应出资额为 1,000 万人民币），以及该部分股权对应现实及此后而附带或产生的一切权利、利益、义务和责任，转让给新奥股份。双方协商确定股权转让价款为 3,264.6 万元。2018 年 12 月 26 日，新威远就本次变更办理完毕工商变更登记手续。上述股权转让完成后，新奥股份持有新威远 100% 股权。

截至报告日，未发现其他评估基准日期后重大事项。

（四）其他重要事项

1. 本次评估的机器设备及房屋建筑物均为未包含增值税价格；
2. 本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响；
3. 据被评估单位提供的资料，本次评估范围是新奥股份下属的农兽药原料药及制剂业务相关主体所涉及农兽药资产组于评估基准日资产负债表所列示的全部资产和负债，本评估报告未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的权益或义务，如或有收益、或有（未在委托范围内的账外）资产及或有负债；

4. 可供出售金融资产账面价值为 222.40 万元，其中投资成本为 500.00 万元，减值准备 277.60 万元。为动物药业对北京中农大生物技术股份有限公司的投资，依据动物药业与新奥股份签订的股权转让协议，动物药业将其持有的北京中农大生物技术股份有限公司的股权转让给新奥股份，转让价款 222.40 万元，本次评估以该转让价款作为评估值；

5. 构筑物第 26 项—道路（新威远公司）账面值中包含了厂内及厂外道路，评估基准日，厂外砾路及砂石路已被政府和新奥重新修建，新威远公司原建的厂外路已不存在，本次评估不包含该部分道路价值；

6.新威远公司所拥有的土地使用权（不动产权证为蒙（2018）达拉特旗不动产权第0004386号，使用权面积692,421.46平方米）中有80,525.10平方米（120.7877亩），已与内蒙古盛德源化工有限公司签订初步土地使用权转让协议，目前新威远公司已收到部分款项合计金额1,895,528.38元；

7. 评估基准日新威远公司土地本身实际有效利用270亩，其余土地闲置；

8. 2019年1月，新威远公司与关联方新奥石墨烯技术有限公司签订增值扩股协议，新威远公司以其持有的、位于达拉特旗新奥工业园的2号地块（不动产权证为蒙（2018）达拉特旗不动产权第0004386号）中有103,974.47平方米（155.9617）亩土地使用权向新奥（内蒙古）石墨烯材料有限公司增资，工商变更手续尚未办理完毕，新奥（内蒙古）石墨烯材料有限公司已开始使用新威远公司土地；

9. 新威远公司无形资产---土地使用权---宗地北侧70米，原始入账价值1,550,000.00元，账面值1,262,640.45元，为新威远公司支付的厂区北侧27处房屋的拆迁补偿费，评估基准日该部分房屋除离厂区最近的个别房屋作为宿舍使用外，其他均闲置，至评估基准日新威远公司未办理该部分房屋对应的土地的出让事宜，本次对于该部分费用保留了账面值；

10.瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对农兽药资产组所涉及的三家公司及资产组2016、2017、2018年1-9月份的财务报表进行了审计，本次评估是在审计的基础上进行的，企业申报评估的账面值为审计后的账面价值；

11.本次评估范围内的部分房屋建筑物未办理权证资料，被评估单位出具说明，说明产权归其所有，不存在产权争议，本次评估按被评估单位拥有完整产权考虑；

12. 本报告对应收款项的评估结果仅为中和谊根据现行会计、评估法规并结合审计结论对应收款项可收回性的评估判断，中和谊不能确定其与实际收回情况完全相符；

13. 本次评估未考虑控股权溢价和少数股权折扣，也未考虑流动性对评估价值的影响；

14. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价值，没有考虑抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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原则等发生变化时，评估结论一般会失效；

15. 评估结论系根据前述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效；

16. 评估结论是北京中和谊资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、 评估报告书的使用限制说明

1. 本评估报告及说明只能用于报告所载评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估报告目的以外的经济行为所产生的后果负责；

2. 除委托人、资产评估合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个不能成为资产评估报告的使用人；

3. 委托人或者其他资产评估报告使用未按照法律、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，资产评估机构及其专业人员不承担责任；

4. 资产评估报告使用人应当正确理解结论，评估结论不等同于评估象可实现价格的保证，评估结论不应当被认是对评估象可实现价格的保证；

5. 未经委托人许可和本公司同意，本评估报告的全部或部分内容不得向其它单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 本评估结论系专业评估机构和评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

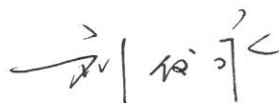
7. 本评估报告需经评估机构及资产评估师签字盖章后方可使用；

8. 本评估结论的使用有效期为一年，即自 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日止。当本评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以本评估结果作为交易底价或作价依据，超过一年，其评估结论失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

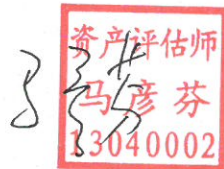
十三、 评估报告日

资产评估师专业意见形成日期为 2019 年 3 月 6 日。

《此页无正文》

评估机构法定代表人： 

资产评估师：



资产评估师：



北京中和道资产评估有限公司

2019年3月6日

