

广东溢多利生物科技股份有限公司
拟收购股权所涉及的
长沙世唯科技有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告
华信众合评报字【2017】第Z-102号

北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司
二〇一七年一月十三日

**广东溢多利生物科技股份有限公司
拟收购股权所涉及的
长沙世唯科技有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告**
华信众合评报字【2017】第Z-102号

目 录

注册资产评估师声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	16
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	24
七、评估方法.....	27
八、评估程序实施过程和情况.....	41
九、评估假设.....	44
十、评估结论.....	45
十一、特别事项说明.....	47
十二、评估报告使用限制说明.....	48
十三、评估报告日.....	49

注册资产评估师声明

一、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，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单是由委托方、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、完整性和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。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。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

六、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业经验，本次评估过程中没有利用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册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，并不承担相关当事方决策的责任。评估结论不应当被认为是

对评估对象可实现价格的保证。

**广东溢多利生物科技股份有限公司
拟收购股权所涉及的
长沙世唯科技有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要**

华信众合评报字【2017】第 Z-102 号

北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司接受广东溢多利生物科技股份有限公司的委托，对广东溢多利生物科技股份有限公司拟收购股权之经济行为涉及的长沙世唯科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为长沙世唯科技有限公司的股东全部权益价值，评估范围是长沙世唯科技有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日 2016 年 10 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对长沙世唯科技有限公司的股东全部权益进行评估。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，评估师对资产基础法和收益法两种方法评估结论进行合理性分析后最终选取资产基础法的评估结论如下：

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，评估师对资产基础法和收益法两种方法评估结论进行合理性分析后最终选取资产基础法的评估结论如下：

总资产账面价值为 5,162.39 万元，评估值为 18,273.78 万元，评估增值 13,111.39 万元，增值率 253.98%。

负债账面价值为 1,206.11 万元，评估值为 1,206.11 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

净资产账面价值为 3,956.28 万元，评估值为 17,067.67 万元，评估增值 13,111.39 万元，增值率 331.41%。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，评估结果未考虑股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

特别提请报告使用者，使用本评估报告时注意本评估报告中所载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告使用有效期限为 1 年，即自评估基准日 2016 年 10 月 31 日起，至 2017 年 10 月 30 日止。

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合理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**广东溢多利生物科技股份有限公司
拟收购股权所涉及的
长沙世唯科技有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文**

华信众合评报字【2017】第 Z-102 号

广东溢多利生物科技股份有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广东溢多利生物科技股份有限公司拟收购股权之经济行为涉及的长沙世唯科技有限公司股东全部权益在 2016 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

名 称：广东溢多利生物科技股份有限公司

住 所：广东省珠海市南屏高科技工业区屏北一路 8 号

法定代表人：陈少美

注册资本：人民币 10254.0582 万元

实收资本：人民币 10254.0582 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：生产及销售酶制剂、饲料添加剂、添加剂预混合饲料、兽药散剂。（以上需行政许可的项目，凭许可证经营，法律法规禁止的不得经营）

（二）被评估单位概况

1、企业注册登记情况

企业名称：长沙世唯科技有限公司（以下简称：“世唯科技”）

法定住所：浏阳经济技术开发区康宁路 213 号

法定代表人：曾建忠

注册资本：人民币 1180 万元

统一社会信用代码：91430181740612037G

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

主要经营范围：药品、饲料、保健食品、保健品、食品、消毒剂、植物提取物的研发；化工原料（监控化学品、危险化学品除外）销售；植物提取物销售；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；生物技术转让服务；中药材种植；休闲农业项目开发经营。（依法徐经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、企业简介、企业历史沿革

长沙世唯科技有限公司（原名长沙世唯贸易有限公司）于 2007 年 7 月 18 日在浏阳市市工商行政管理局登记注册，注册资本 50.00 万元，注册号为 430181000010896。由自然人曾建忠、曾建湘和曾建明共同出资设立，出资方式为货币资金，于 2002 年 7 月 12 日经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司湖南分所出具深南长分验字（2002）第 005 号《验资报告》验证，公司设立时，各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资形式	出资比例
1	曾建忠	20.00	货币	40.00%
2	曾建湘	15.00	货币	30.00%
3	曾建明	15.00	货币	30.00%
合计		50.00		100%

根据 2002 年 12 月 20 日股东会决议，同意将公司名称变更为长沙世唯科技有限公司，经营范围变更为“化工产品、五金、普通机械、建筑材料、文化用品和政策允许的化工原料、矿产品、农副产品的国内贸易；医药项目引进与推广；医药产品的研究与开发；相关技术的转让、咨询和服务等”，

上述公司名称和经营范围变更已于 2002 年 12 月 27 日办理了工商变更登记手续。

根据 2002 年 12 月 29 日股东会决议，同意增加公司注册资本，由自然人股东曾建国以其拥有的位于浏阳工业园规划区内国有土地使用权出资，评估价值为 280 万元。同日，曾建国、曾建湘、曾建忠和曾建明签署《增资协议》。于 2003 年 4 月 14 日，经湖南鹏程有限责任公司会计师事务所浏阳分所出具湘鹏程浏验字[2003]第 8116 号《验资报告》验证。上述股权变更已于 2003 年 5 月 22 日办理了工商变更登记手续，本次增资后，各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资形式	出资比例
1	曾建忠	20.00	货币	6.05%
2	曾建湘	15.00	货币	4.55%
3	曾建明	15.00	货币	4.55%
4	曾建国	280.00	非货币资产	84.85%
合计		330.00		100%

根据 2003 年 11 月 29 日股东会决议，同意由股东曾建国以实物资产出资增加公司注册资本，实物资产经评估作价 850.00 万元（湘鹏评字第 8159 号）。同日，曾建国、曾建湘、曾建忠和曾建明签署《增资协议》。于 2003 年 12 月 29 日，经湖南鹏程有限责任公司会计师事务所出具“湘鹏程浏评字[2003]第 8149 号”《资产评估报告书》验证。于 2003 年 12 月 29 日，经湖南鹏程有限责任公司会计师事务所浏阳分所出具“湘鹏程浏验字[2003]第 8342 号”《验资报告》验证。上述股权变更已于 2004 年 5 月 22 日办理了工商变更登记手续，本次增资后，各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资形式	出资比例
1	曾建忠	20.00	货币	6.05%
2	曾建湘	15.00	货币	4.55%
3	曾建明	15.00	货币	4.55%
4	曾建国	1,130.00	非货币资产	95.76%
合计		1,180.00		100%

根据 2004 年 10 月 19 日股东会决议，同意曾建国分别向曾建忠、曾建明和曾建湘无偿转让 5% 股权作为员工奖励。于 2004 年 10 月 20 日签订股权转让《协议书》。上述股权变更已于 2004 年 11 月 23 日办理了工商变更登记手续，本次股权转让后，各股东出资额及出资比例如下：

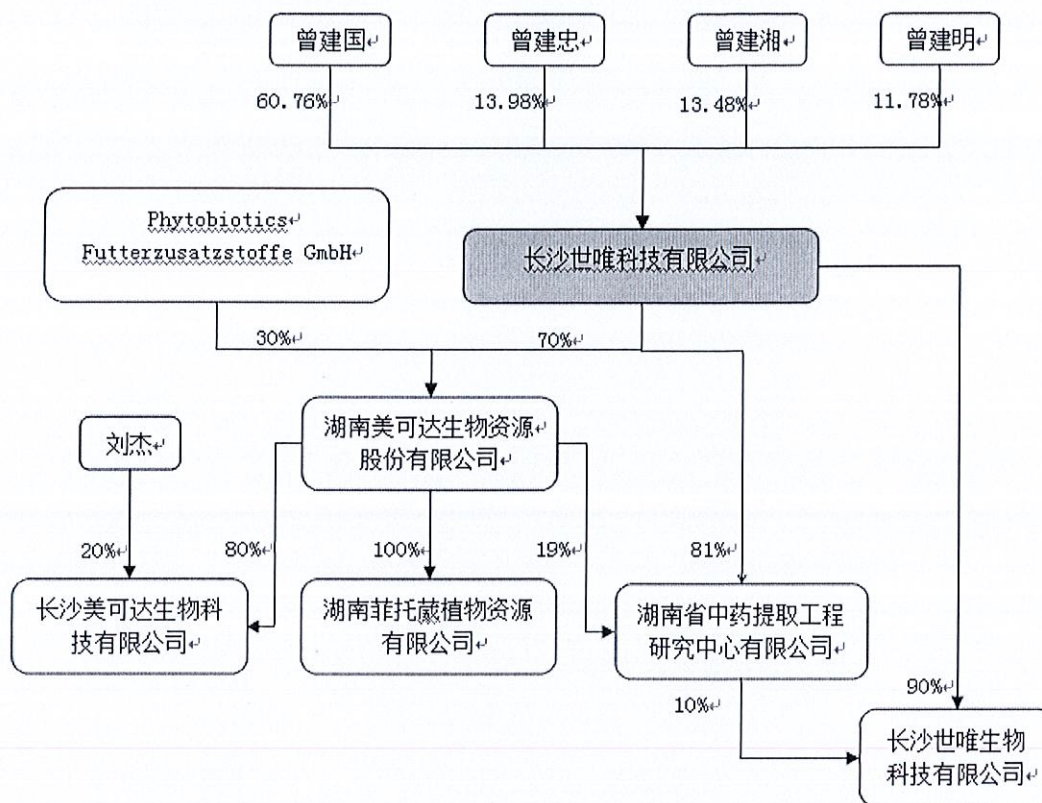
序号	股东名称	出资额（万元）	出资形式	出资比例
1	曾建忠	79.00	货币	6.70%
2	曾建湘	74.00	货币	6.27%
3	曾建明	74.00	货币	6.27%
4	曾建国	953.00	非货币资产	80.76
合计		1,180.00		100%

经 2005 年 11 月 16 日，股东会决议，同意曾建国将其所持世唯科技 20% 股权转让于曾建忠、曾建明和曾建湘三人，曾建忠、曾建明和曾建湘三人分别受让 7.28%、5.51% 和 7.20% 世唯科技股权。同时，曾建忠、曾建明和曾建湘三人分别将其所持长沙市凯维科技有限公司 20%、19.50% 和 15% 股权转让于曾建国作为股权置换。同日，曾建国与曾建忠、曾建明和曾建湘签署《股权置换协议》，上述股权变更已于 2005 年 12 月 29 日办理了工商变更登记手续。

截至评估基准日，长沙世唯科技有限公司公司实收资本为 1,180.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资形式及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资形式	出资比例
1	曾建忠	165.00	货币	13.98%
2	曾建湘	159.00	货币	13.48%
3	曾建明	139.00	货币	11.78%
4	曾建国	717.00	非货币资产	60.76%
合计		1,180.00		100%

3、企业股权架构图



4. 近两年及当期企业的资产、财务及经营状况

长沙世唯科技有限公司 2014 年度、2015 年度及评估基准日会计报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

长沙世唯科技有限公司近两年及当期的合并财务状况如下：

资产负债状况（合并）

金额单位：人民币元

序号	项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 10 月 31 日
1	流动资产	53,807,960.88	53,625,081.01	52,473,431.58
2	非流动资产	34,715,947.69	49,396,249.62	53,383,885.62
3	其中：固定资产	16,661,892.94	26,484,850.55	30,662,975.97
4	长期股权投资	300,000.00		
5	在建工程	11,527,687.44	9,540,038.00	9,592,194.06
6	无形资产	4,918,404.63	12,577,102.04	12,124,976.47
7	长期待摊费用			
8	递延所得税资产	1,307,962.68	794,259.03	1,003,739.12
9	资产总计	88,523,908.57	103,021,330.63	105,857,317.20

序号	项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年10月31日
10	流动负债	12,740,559.03	16,983,707.94	20,781,171.50
11	非流动负债	7,376,000.00	9,268,640.00	8,563,573.33
12	负债总计	20,116,559.03	26,252,347.94	29,344,744.83
13	净资产	68,407,349.54	76,768,982.69	76,512,572.37

经营成果表（合并）

金额单位：人民币元

序号	项目	2014年	2015年	2016年1-10月
1	营业收入	52,008,534.62	48,747,569.59	36,105,543.77
2	营业成本	41,240,975.30	43,170,564.20	36,900,029.72
3	营业利润	10,767,559.32	5,577,005.39	-794,485.95
4	利润总额	13,772,469.80	10,003,148.67	101,819.21
5	净利润	11,047,439.67	8,361,633.15	-156,410.32

长沙世唯科技有限公司近两年及当期的财务状况如下：

资产负债状况（母公司）

金额单位：人民币元

序号	项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年10月31日
1	流动资产	6,303,079.75	4,762,019.38	1,351,643.49
2	非流动资产	29,420,141.98	37,087,987.00	50,272,344.89
3	其中：固定资产	3,609,475.02	3,244,080.79	2,934,072.63
4	长期股权投资	23,270,000.00	31,370,000.00	44,920,000.00
5	工程物资			
6	无形资产	2,540,666.96	2,473,906.21	2,418,272.26
7	长期待摊费用			
8	递延所得税资产			
9	资产总计	35,723,221.73	41,850,006.38	51,623,988.38
10	流动负债	14,638,774.05	14,534,445.66	12,061,147.38
11	非流动负债			
12	负债总计	14,638,774.05	14,534,445.66	12,061,147.38
13	净资产	21,084,447.68	27,315,560.72	39,562,841.00

经营成果表（母公司）

金额单位：人民币元

序号	项目	2014年	2015年	2016年1-10月
1	营业收入	6,469,091.74	8,050,142.10	11,472,473.26
2	营业成本	5,443,124.68	7,036,071.19	171,117.18
3	营业利润	-806,332.12	6,116,418.02	12,226,919.34
4	利润总额	-823,341.12	6,231,113.04	12,279,896.64
5	净利润	-823,341.12	6,231,113.04	12,247,280.28

5. 执行的主要会计政策

(1) 会计年度

世唯科技公司会计年度采用公历制，即每年1月1日至12月31日。

(2) 记账本位币

世唯科技公司以人民币为记账本位币。

(3) 应收款项

1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的判断依据或金额标准	占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，参照信用风险组合以账龄分析法计提坏账准备。

2) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	以账龄为信用风险组合确认依据
按组合计提坏账准备的计提方法	账龄分析法

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账 龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内（含一年）	5%	5%
一至二年（含二年）	30%	30%
二至三年（含三年）	60%	60%
三年以上	100%	100%

合并范围内各公司的内部往来款不计提坏帐准备。

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	以单项金额不重大且账龄 3 年以上为确认依据
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，如果无法准确预计其未来现金流量现值的，参照信用风险组合以账龄分析法计提坏账准备。

以上确实不能收回的款项,报经批准后作为坏账转销。

(4) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指世唯科技公司对被投资单位具有控制、共

同控制或重大影响的长期股权投资。世唯科技公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

(5) 固定资产计价、折旧方法及固定资产减值准备的确认标准及计提方法

1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿

命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入世唯科技公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2) 固定资产折旧方法：世唯科技公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。各类固定资产的折旧年限、年折旧率、预计残值率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）	预计残值率（%）
房屋及建筑物	20	4.75-5.00	0.00-5.00
生产设备	10	9.50-10.00	0.00-5.00
运输设备	5	19.00-20.00	0.00-5.00
办公及其他设备	5	19.00-20.00	0.00-5.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，世唯科技公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（6）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

（7）无形资产

1) 无形资产

无形资产是指世唯科技公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入世唯科技公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(8) 收入确认原则

1) 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

2) 提供劳务

在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的凭据时确认收入实现。

(9) 主要税项

世唯科技公司适用的主要税种及税率如下：

税 种	计税依据
增值税	应税收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	应缴纳流转税额5%、7%计缴
教育费附加	应缴纳流转税额3%计缴
地方教育费附加	应缴纳流转税额2%计缴
企业所得税	应纳税所得额15%、25%计缴

子公司湖南美可达生物资源股份有限公司于 2014 年 10 月取得高新技术企业证书，有效期为三年，已于税局备案，2014-2016 年享受企业所得税 15% 的优惠政策。

世唯科技公司、子公司长沙美可达科技有限公司、湖南菲托蕨植物资源有限公司、湖南省中药提取工程研究中心有限公司、长沙世唯生物科技有限公司的企业所得税率为 25% 。

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方广东溢多利生物科技股份有限公司与被评估单位长沙世唯科技有限公司不是关联公司，广东溢多利生物科技股份有限公司拟收购长沙世唯科技有限公司的股权。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据业务约定书的约定，本资产评估报告使用者为委托方和被评估单位，其他评估报告使用者为与本次经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的监管机构及工商变更管理部门。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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者。

二、评估目的

根据《广东溢多利生物科技股份有限公司董事会决议》，广东溢多利生物科技股份有限公司拟收购股权，需对所涉及的长沙世唯科技有限公司股东全部权益在评估基准日的的市场价值进行评估，为广东溢多利生物科技股份有限公司拟收购股权提供价值参考依据

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是长沙世唯科技有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1、评估范围为截至评估基准日长沙世唯科技有限公司的全部资产及相关负债，资产类型具体包括：流动资产、长期投资、固定资产、无形资产；负债全部为流动负债。

会计报表项目金额列示如下：

资产负债表

金额单位：人民币元

序号	项目	2016年10月31日
1	流动资产	1,351,643.49
2	非流动资产	50,272,344.89
3	其中：固定资产	2,934,072.63
4	长期股权投资	44,920,000.00
5	工程物资	
6	无形资产	2,418,272.26
7	长期待摊费用	
8	递延所得税资产	
9	资产总计	51,623,988.38
10	流动负债	12,061,147.38
11	非流动负债	
12	负债总计	12,061,147.38
13	净资产	39,562,841.00

上述评估基准日的会计报表已经瑞华会计师事务所审计，并出具了瑞华审字【2017】40020004号无保留意见的审计报告。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2、委估主要资产情况

（1）长期股权投资：

长沙世唯科技有限公司拥有长期投资单位3家，投资总额4,492.00万元，各项长期投资基本情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值
1	湖南美可达生物资源有限公司	2006年4月	70	34,300,000.00
2	湖南省中药提取工程研发中心有限公司	2006年10月	81	1,620,000.00
3	长沙世唯生物科技有限公司	2011年11月	90	9,000,000.00

1) 被投资单位名称：湖南美可达生物资源股份有限公司

①基本情况

法定住所：湖南省浏阳经济技术开发区康弯路 190 号

法定代表人：曾建国

注册资本：人民币 4900.00 万元

公司类型：股份有限公司（中外合资、未上市）

主要经营范围：兽药、饲料添加剂、添加剂预混合饲料的研发，生产，销售；宠物保健品、化妆品原料和日化产品的研发（不含生产销售）；精细化工产品（不含危险化学品）、植物提取物（不含需前置审批项目）的研发，生产和销售；初级农产品采集与经营。（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股权结构

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例（%）
1	长沙世唯科技有限公司	3430	3430	70
2	Phytobiotics Futterzusatzstoffe	1470	1470	30
	合计	4900	4900	100

③公司近三年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债状况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年10月31日
1	流动资产	44,633,175.49	46,852,449.71	46,783,673.01
2	非流动资产	27,526,005.13	30,548,911.49	44,768,748.54
3	其中：固定资产	11,916,585.06	11,183,177.43	21,611,302.40

序号	项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年10月31日
4	可出售金融资产	-	-	420,000.00
5	长期股权投资	5,955,000.00	5,955,000.00	9,829,417.77
6	工程物资	4,463,739.84	8,714,321.19	
7	无形资产	5,190,680.23	4,696,412.87	12,100,540.96
8	递延所得税资产			807,487.41
9	资产总计	72,159,180.62	77,401,361.20	91,552,421.55
10	流动负债	8,250,846.73	4,370,008.86	6,218,781.48
11	非流动负债	5,100,000.00	4,000,000.00	3,383,333.33
12	负债总计	13,350,846.73	8,370,008.86	9,602,114.81
13	净资产	58,808,333.89	69,031,352.34	81,950,306.74

经营成果表

金额单位：人民币元

序号	项目	2014年	2015年	2016年1-10月
1	营业收入	33,409,735.62	39,727,452.37	23,710,689.12
2	营业成本	15,816,769.70	19,800,637.11	13,744,247.49
3	营业利润	9,511,080.78	9,002,555.06	-318,894.91
4	利润总额	11,534,463.99	12,328,493.62	47,912.25
5	净利润	9,917,723.25	10,479,219.62	118,911.89

2) 被投资单位名称：长沙世唯生物科技有限公司

①基本情况

法定住所：长沙市雨花区美林街35号盐船山生态园（华雅花园）1栋2901房

法定代表人：曾建湘

注册资本：人民币1000.00万元

公司类型：有限责任公司）

主要经营范围：生物制品研发；植物提取物的研发；化工原料（监控化学品、危险化学品除外）销售；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；中药提取物生产（限分支机构）；植物提取物、初级食用农产品的销售。（依法徐经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

②股权结构

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例 (%)
1	长沙世唯科技有限公司	900	900	90
2	湖南省中药提取工程研究中心有限公司	100	100	10
合计		1000	1000	100

③公司近三年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债状况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年10月31日
1	流动资产	11,621,605.35	13,345,464.74	14,726,293.28
2	非流动资产	594,921.96	215,493.92	335,626.08
3	其中：固定资产	294,921.96	215,493.92	139,374.37
4	长期股权投资	300,000.00	0.00	0.00
5	工程物资			
6	无形资产			
7	长期待摊费用			
8	递延所得税资产			196,251.71
9	资产总计	12,216,527.31	13,560,958.66	15,061,919.36
10	流动负债	4,181,133.03	2,578,531.96	3,288,053.45
11	非流动负债	0.00	0.00	0.00
12	负债总计	4,181,133.03	2,578,531.96	3,288,053.45
13	净资产	8,035,394.28	10,982,426.70	11,773,865.91

经营成果表

金额单位：人民币元

序号	项目	2014年	2015年	2016年1-10月
1	营业收入	25,659,757.04	21,476,069.02	14,981,623.69
2	营业成本	17,075,527.63	13,912,860.00	8,633,411.62
3	营业利润	3,710,155.83	2,252,754.96	1,015,928.68
4	利润总额	3,956,755.83	2,484,164.96	1,204,449.38
5	净利润	2,944,237.78	1,847,032.52	907,836.57

3) 被投资单位名称：湖南省中药提取工程研究中心有限公司

①基本情况

法定住所：湖南省浏阳经济技术开发区康宁路 213 号

法定代表人：唐昭山

注册资本：人民币 200 万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

主要经营范围：兽用药品研究服务；饲料、植物提取物、中医药、保健食品、保健品的研发；生物技术开发服务、咨询、交流服务、转让服务；中药材种植。（依法徐经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

②股权结构

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例 (%)
1	长沙世唯科技有限公司	162	162	81
2	湖南美可达生物资源股份有限公司公司	38	38	19
合计		200	200	100

③公司近三年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债状况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年10月31日
1	流动资产	1,462,581.21	1,301,022.32	1,207,259.54
2	非流动资产	937,117.17	1,681,400.13	1,563,557.98
3	其中：固定资产	837,117.17	681,400.13	563,557.98
4	长期股权投资	100,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
5	工程物资			
6	无形资产			
7	长期待摊费用			
8	递延所得税资产			
9	资产总计	2,399,698.38	2,982,422.45	2,770,817.52

序号	项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年10月31日
10	流动负债	1,470,383.12	71,762.22	115,538.60
11	非流动负债	400,000.00	200,000.00	-
12	负债总计	1,870,383.12	271,762.22	115,538.60
13	净资产	529,315.26	2,710,660.23	2,655,278.92

经营成果表

金额单位：人民币元

序号	项目	2014年	2015年	2016年1-10月
1	营业收入	-	1,509,433.92	-
2	营业成本	1,032,392.66	-361,911.05	171,854.37
3	营业利润	-1,032,392.66	1,871,344.97	-171,854.37
4	利润总额	-418,392.66	2,181,344.97	28,145.63
5	净利润	-418,392.66	2,181,344.97	28,145.63

(2) 房屋建筑物

本次世唯科技公司委估的房屋建筑物共 6 项，总建筑面积为 2,434.72 平方米，账面原值 4,112,180.04 元，账面净值 2,335,041.15 元。委估资产概况如下：

1) 分布位置

房屋建筑物包括综合楼、食堂及外购商品住宅。其中自建综合楼、食堂位于长沙世唯科技公司生产厂区内，建筑面积合计 1,972.24 平方米。外购商品房位于湖南长沙芙蓉区东方之珠小区，住宅用途（实际用途办公，出租），共 3 个单元，建筑面积合计 462.48 平方米。

2) 建筑状况

综合楼建于 2005 年，四层钢混结构，层高约 3 米，内墙刷涂料，地面为普通地砖，天花刷涂料，窗户为铝合金窗，规划为综合用途，目前实际用途为员工宿舍、仓库；食堂属于单层砖混结构，属于临时建筑，没有办理产权证。

商品房主要为长沙世唯科技公司购置的普通商品住宅，房屋均已办理产权证，现用于出租给关联公司作为办公室和自用，并对房屋进行普通装修。

3) 产权状况

房屋建筑物中除食堂未办理房产证外，其余均已办理房产证，房屋对应的

土地均为出让土地使用权，房、地的权属主体均为长沙世唯科技公司。部分房屋建筑物和土地在评估基准日前已抵押，目前其抵押权尚未解除。

(3) 土地

委估土地共 2 宗，均为出让获得，原始购置价值 2,870,179.96 元，评估基准日账面值 2,092,587.74 元，委估宗地情况如下：

1) 土地登记及权利状况

本次评估的土地，为长沙世唯科技公司合法拥有的、位于津市市保河堤镇花桥村及长沙生物产业基地康宁路 213 号的综合、工业用地，宗地登记情况如下表：

待估宗地登记情况一览表

宗地编号	权证编号	位置	用途	面积 (M ²)	使用权类型	终止日期	宗地四至
1	津国用(2005)第 24 号	津市市保河堤镇花桥村	综合用地	2,000.00	综合用地	2054 年 8 月 27 日	山地
2	浏国用(2014)第 01483 号	长沙生物产业基地康宁路 213 号	工业用地	15,853.34	工业用地	2053 年 4 月 2 日	东邻健安大道、南临康宁路、西临健康大道、北临康平路

据本次清查核实，位于长沙生物产业基地康宁路 213 号的土地（权证编号浏国用（2014）第 01483 号）在评估基准日已设定抵押权利，其余土地在评估基准日未设立抵押、担保、租赁等他项权利限制。

2) 土地利用状况

位于湖南津市市保河堤镇花桥村的综合用地，总土地面积 2,000.00 平方米，土地现状为山林地，未进行种植等其他开发活动。

位于长沙生物产业基地康宁路 213 号工业用地，总土地面积 15,853.34 平方米，其地上已建综合楼及食堂等建筑物，总建筑面积 1972.24 平方米，剩余土地为空地，没有开发。

(4) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计 57 台（套），账面原值

合计 1,968,827.26 元、账面净值合计 599,031.48 元。

机器设备为少量生产设备及检测设备，设备主要购建于 2008—2009 年期间，除两台检测设备外，其余设备均为待报废状态。

账面车辆分别为摩托车及普通轿车，主要购置于 2004-2010 年期间。摩托车已进行处理但财务尚未进行调整，其余车辆均在用切运行良好。

电子设备分别为电脑、空调、打印、复印等办公设备。其主要购建于 2003—2013 年期间，部分为待报废状态，其余正常使用，运行正常。

(5) 其他无形资产

本次评估的账面记录的其他无形资产主要是公司拥有的发明专利技术、注册商标及土地、鱼塘的经营权，账面原值 838,977.00 元，账面净值 325,684.54 元。专利情况如下：

序号	专利名称	专利号	起始日期	专利权人
1	博落回总生物碱盐及其制备方法和应用	200510032062.1	2005 年 8 月	世唯科技
2	玉米叶提取物的制备方法	200610031846.7	2006 年 6 月	世唯科技、九汇现代中药公司
3	玉米叶提取物用于抗抑郁及改善性功能的应用	200610032050.3	2006 年 8 月	世唯科技
4	血根碱或白屈菜红碱在血吸虫病防治上的应用	200610136957.4	2006 年 12 月	世唯科技
5	博落回总生物碱或其盐在制备抗血吸虫致肝纤维化药物中的应用	200810031530.7	2008 年 6 月	世唯科技
6	别隐品碱及其盐在抗肝纤维化中的应用	200810031528.x	2008 年 6 月	世唯科技
7	从龙脑樟中提取右旋龙脑后残留液在日化产品中应用	200810143917.1	2008 年 12 月	世唯科技、新晃县龙脑开发公司
8	黄芩特定部位提取物及其制备方法与应用	200510031452.7	2005 年 4 月	世唯科技

至评估基准日，公司拥有的 8 项注册商标尚没有商品使用，租赁的土地（土地经营权证：保字第 60018 号）及渔塘（津府（淡）养证【2014】第 S0630 号）的经营权没有开发利用，公司拥有的专利权申请日期主要在 2008 年以前，大部分是基础性研究，属于公司的技术储备，尚未直接应用于规模化产品生产。专利及注册商标的账面原值是要是注册申请费，至评估基准日已全部摊销。

3、企业申报的账面未记录的无形资产，

无。

4、企业申报的账面未记录（表外）的其他资产

无。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次评估对象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

本项目评估基准日是 2016 年 10 月 31 日。

以上评估基准日的确定是委托方综合考虑了本次经济行为性质、尽可能与评估目的实现日接近，尽量减少和避免评估基准日后调整事项以及便于提供较完整资料，能较全面反映评估对象整体情况等因素后与评估机构协商确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

- 1、资产评估业务约定书；
- 2、广东溢多利生物科技股份有限公司董事会决议；

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人大常委

会第六次会议通过);

- 2、《中华人民共和国公司登记管理条例》(国务院第 156 号令);
- 3、《公司注册资本登记管理规定》(国家工商总局令第 22 号);
- 4、《股权出资登记管理办法》(国家工商总局令第 39 号);
- 5、《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》中评协(2012)246 号;
- 6、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
- 8、《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014;
- 9、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 10、有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);
- 4、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)
- 5、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号);
- 6、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
- 7、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号);
- 8、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
- 11、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
- 12、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);

- 13、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 14、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 15、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》中评协[2011]230号；

- 17、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；

（四）权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、土地使用证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 2、企业提供的以前近年审计报告及收入、成本、费用明细帐等财务资料；
- 3、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料，未来年度经营计划、措施等；
- 4、企业与相关单位签订的原材料购买合同；
- 5、长沙市房地产市场交易信息；
- 6、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文；
- 7、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）；
- 8、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；
- 9、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号）；
- 10、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283)；

- 11、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 12、《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第678号);
- 13、在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 14、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令【2000】第294号);
- 15、商务部、发改委、公安部、环境保护部日前联合发布《机动车强制报废标准规定》;
- 16、《2016年机电产品价格信息》(机械工业信息研究院);
- 17、原材料、设备购置合同及发票;
- 18、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税【2008】170号);
- 19、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 20、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1、企业提供的委估资产明细表和评估有关事项说明;
- 2、瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 3、北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估方法主要有成本法(资产基础法)、收益法和市场法。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法,是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现,

确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，被评估单位各项资产、负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，因此本次评估可以选择资产基础法。

根据被评估单位说明，长沙世唯科技有限公司自 2017 年开始不再从事营销业务，未来将主要作为管理平台为子公司提供服务，公司的全部生产经营活动都在控股子公司完成，公司未来的收入主要是房产出租和收取子公司管理费用，根据分析，被评估单位在未来年度其收益与风险可以预计，因此本次评估可以选择收益法。

据调查了解，现实市场上难以取得与标的公司类似的企业股权交易案例进行参考比较，无法从市场上获得相关的评估数据，故不选用市场法。

故本次对长沙世唯科技有限公司选择资产基础法和收益法评估。

（二）资产基础法

资产基础法即是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各单项资产选用合适的评估方法进行评估，加和减去负债评估值得出评估对象价值的方法。各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等。

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于人民币资金的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面值确定评估值；

(2) 应收款项：包括应收账款、其他应收款。

对于应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等因素，采用个别认定法、账龄分析法，对风险损失进行评估，以核实后的账面值扣减风险损失额作为评估值。

风险损失额的确定：对于关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，风险损失额为 0；对欠款时间较长或多次催收无果，且联系不上欠款方，预计全部无法收回，风险损失为 100%。对无充分证据确认坏账金额的款项，参照企业的坏账准备计提原则和方法，采用账龄分析估计风险损失额。

2. 非流动资产

(1) 长期股权投资

本次被评估单位的长期投资均为控股股权投资，评估人员首先对投资形成的原因、账面值和被投资企业的实际经营状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程、和有关会计记录等资料，在此基础上，根据各项长期投资的具体情况，分别采取适当的方法进行评估。

对于投资控股的湖南美可达生物资源股份有限公司和长沙世唯生物科技有限公司，分别采用资产基础法和收益现值法对被投资企业进行整体评估，以被投资企业评估基准日净资产的评估值和所持有被投资企业股权比例的乘积确定评估值。

对于投资控股的湖南省中药提取工程研究中心有限公司，因该公司只是属于技术研发中心，未来经营收益存在较大的不确定性，因此，本次只采用资产基础法一种方法进行评估，以被投资企业评估基准日净资产的评估值和所持有被投资企业股权比例的乘积确定评估值。

采用整体评估的被评估企业评估的详细情况，见各长期投资单位资产评估说明。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价和折价。

（2）房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质，对自建的办公性房屋采用重置成本法进行评估。

对于外购商品房，鉴于该资产所处位置交易市场较活跃，采用市场法进行评估。

1) 重置成本法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

重置全价=建安工程造价+前期及其他工程费+资金成本

A、建安工程造价的确定：

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，本次根据房屋建筑物的竣工结算资料和现场勘察了解的工程技术状况，按湖南省 2014 年《湖南省建设工程计价办法》的计价体系、《湖南省 2014 消耗量标准》、湘建价[2016]160 号《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》，结合评估基准日当地建筑材料的市场价格及有关工程的其他计价标准，分析、测算其建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，由建设项目所必要、正常的费用和建设项目按程序报建

时需交纳的地方行政事业性费用组成。包括前期工程咨询费、勘察设计费、环评咨询费、招标代理费、工程监理费、建设单位管理费等。各项费用根据国家和地方现行相关法规、政策所规定的费率标准及计费方法，经计算后确定。

C、资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，即贷款利息，贷款利率按评估基准日中国人民银行规定的同期贷款利率计算，本次考虑前期其他费用在建设开始一次投入，建安工程费用在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

资金成本=前期其他费用×贷款利率×合理工期+建安工程造价×贷款利率×合理工期×50%

②成新率的确定

A、房屋建筑物成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

a 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期经计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。

年限法成新率=(1-已使用年限/经济耐用年限)×100%

b 完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

完好分值法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

c 综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 50%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×50%+完好分值法成新率×50%

B、构筑物类建筑物的成新率的确定：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

上式中，尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理估计。

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2) 市场法

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

(3) 机器设备

对于机器设备主要采用重置成本法进行评估。

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

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

根据国家有关税收政策，企业购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价中的设备购置价不含增值税。

A. 重置全价的确定

1) 机器设备重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费

由于企业多数设备安装周期在一年以内，属于小型设备，故本次评估不考虑其产生的资金成本及基础建设费。

① 设备购置价

主要设备通过向生产厂家或贸易公司咨询评估基准日市场价格，通用设备主要依据《2014 机电产品报价手册》和网上查询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

② 运杂费

公司设备主要是小型电子设备，本次评估不考虑运杂费。

③ 安装调试费

公司设备主要是小型电子设备，本次评估不考虑安装调试费。

2) 运输车辆重置全价的确定

对于运输车辆，重置全价按评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用（牌照费）确定。公式如下：

重置全价 = 不含税车辆购置价 + 车辆购置税 + 牌照手续费

车辆购置税 = 车辆不含税售价 × 10%

其中：

现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参考网上报价，参照车辆所

在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；
牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

3) 电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场信息及网上报价等近期市场价格资料，扣除可抵扣的增值税额确定。即

重置全价 = 不含税购置价

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

B. 成新率的确定

① 机器设备成新率的确定

参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等，在对设备各组成部分进行勘察的基础上，同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限，然后按以下公式确定成新率。

成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

② 运输车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，对有使用年限规定的车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限或经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定, 若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大, 则进行适当的调整, 若两者结果相当, 则不进行调整。即:

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

a: 车辆特殊情况调整系数。

对于商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中, 没有规定使用年限的车辆, 成新率按行驶里程成新率与车辆特殊情况调整系数综合确定。即

成新率 = 行驶里程成新率 + a

直接按二手车市场价评估的车辆, 不再考虑成新率。

③ 电子设备成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定成新率。计算公式为:

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

或成新率 = (1 - 实际已使用年限 / 经济寿命年限) × 100%

直接按二手市场价评估的电子设备, 不再考虑成新率。

C. 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置全价 × 成新率

(4) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》, 常用的估价方法有市场比较法、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。评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上, 结合待估宗地的实际情况及有关评估方法的适用条件等, 本次对位于位于浏阳市的土地价值选择基准地价系数修正法和市场比较法进行评估; 对位于津市市的土地价值选择基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。选择理由如下:

浏阳市有近期公布的城镇基准地价体系, 待估宗地在其基准地价的覆盖范

围，因此，具备采用基准地价系数修正法评估的条件。目前浏阳市市土地交易较为活跃，与委估宗地相邻或相近地区，在评估基准日附近有较为活跃的土地交易活动，因此，具备采用市场比较法评估的条件。

津市市近期公布的城镇基准地价体系，待估宗地在其基准地价的覆盖范围，因此，具备采用基准地价系数修正法评估的条件。待估宗地位于保河堤镇花桥村，所处区域土地交易活动不活跃，故不采用市场法。估价对象土地是通过征用农用地，然后出让给权属人，省政府对各项征地费用都有明确规定，因此适用成本逼近法。

1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，并辅以相应的期日修正、土地使用权年期修正，据此修正计算后得出待估宗地的评估价格。其基本评估公式为：

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$$

上式中：

P—基准地价系数修正法评估地价

P1b—待估宗地适用基准地价

$\sum Ki$ —待估宗地地价修正系数

Kj—估价期日、容积率、土地使用年等修正系数

D—开发程度差异修正值

2) 市场比较法：

市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似土地交易实例进行对照比较，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年限等差别，修正得出待估土地评估值的方法，其基本公式为：

委估宗地评估值= $P \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P—可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

E—使用年限修正系数

3) 成本逼近法

成本逼近法是指以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益，最后进行价格系数调整，最终确定土地价格的一种估价方法，其基本公式为：

$P = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times K$

式中：P—土地价格；

E_a —土地取得费；

E_d —土地开发费；

T—税费；

R_1 —利息；

R_2 —利润；

R_3 —土地增值。

K—价格修正系数

根据委估宗地具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，及宗地的特点，对位于浏阳市的土地价值以两种评估结果的算术平均值确定评估值；对位于津市市的土地价值，在对两种评估结果的合理性充分分析的基础上，选择基准地价法的评估结果作为评估值。

（5）其他无形资产

其他无形资产包括发明专利、注册商标及公司取得的土地、鱼塘的经营权。注册商标及土地、鱼塘的经营权公司取得后尚没有使用，在对摊销核实无误的基础上按账面值确定。公司拥有的专利技术主要是公司以前年度在植物提取物相关领域基础研究中取得的成果，属于公司的技术储备，尚未转化为规模化工业生产，采用成本法评估。

（6）递延所得税资产

递延所得税资产核算的是根据税法企业已缴纳，而根据企业会计准则需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。本次递延所得税资产为会计师在审计调整企业应收款项坏账准备计提数，其他应收款坏账准备计提数、存货跌价准备计提数、交易性金融资产减值准备计提数时，计算得出的因暂时影响企业应纳所得税额而形成的可抵扣未来期间的所得税金额。

本次评估时，应收账款及其他应收款按个别认定法确认评估值，根据评估重新确定的风险损失额计算递延所得税资产。

3、负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权所有者实际承担的负债项目，按零值计算。

（三）收益法

1、概述

根据《资产评估准则——企业价值》，确定按收益途径，采用现金流折现法（DCF）对评估对象的价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的历史年度会计报表及公司未来规划为依据，估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上对外长期投资的权益的价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到企业价值，并由企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

公式如下：

股东全部权益价值=企业价值-付息债务价值

企业价值=经营性资产价值+长期股权投资价值非经营性资产价值+溢余资产价值-非经营性负债价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期负债、长期借款和应付债券等。

其中，经营性资产价值=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r(1+r)^n}$$

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值

F_t ——企业未来第 i 年预期自由现金流量

F_n ——永续期预期自由现金流量

r ——折现率

t ——收益期计算年

n ——预测期

(2) 主要参数的确定

1) 预测期的确定

根据公司目前经营状况、业务特点、市场供需情况，预测期确定为 2016 年 11 月-2021 年 12 月

根据企业的发展规划及行业特点，企业整体业务较稳定，能够维持持续经营，故收益期按永续确定，即本次评估预测期到 2021 年 12 月，2022 年之后永续。

2) 折现率的确定

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，则折现率 r 选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC 模型公式：

$$r = k_e \times [E/(D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

其中： k_e ：权益资本成本

$E/(D+E)$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标权益资本比率

k_d ：债务资本成本

$D/(D+E)$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务资本比率

t ：所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(CAPM)。CAPM 模型公式：

$$k_e = r_{fl} + \beta_e \times RPm + r_c$$

其中： r_{fl} ：无风险报酬率

RPm ：市场风险溢价

r_c : 企业特定风险调整系数

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数

$$\beta_e = \beta_u \times [1 + (1-t) \times (D/E)]$$

β_u 可比公司的预期无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \beta_t \times [1 + (1-t) \times (D_i / E_i)]$$

β_t 可比公司的预期市场平均风险系数

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

3) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产, 本次评估主要采用资产基础法确定评估值。

4) 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常生产经营活动无直接关系的资产, 本次评估主要采用资产基础法确定评估值。

5) 长期股权投资价值的确定

长期股权投资主要是对子公司的投资, 本次评估根据被评估对象的特点采用资产基础法、收益法确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

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原则, 依据国家相关法律、法规和资产评估准则的要求, 按照与委托方的资产评估业务约定书所约定的事项, 评估人员实施的资产评估过程如下:

(一) 接受委托及准备阶段

1、北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司于 2016 年 12 月 21 日接受委托方的委托, 从事本资产评估项目。在接受委托后, 评估人员即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2、根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，指导填写资产评估清查表和各类调查表，协助被评估单位进行资产评估的申报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料。

3、评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（二）资产核实及现场尽职调查

根据长沙世唯科技有限公司提供的评估申报资料，评估人员于 2016 年 12 月 21 日至 2016 年 12 月 30 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

具体步骤如下：

- 1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
- 3、进入现场，对资产评估申报表的内容进行核实，并对资产状况进行查看、记录。与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定相应的评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同及有关账目往来、发票等会计资料；
- 6、开展市场调查；
- 7、对企业实物资产进行评估，计算评估价值；
- 8、对其他资产及负债进行询证、审查、核实，确定评估值。
- 9、现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访

谈对企业的经营业务进行调查，因为，本次被评估单位长沙世唯科技有限公司只是一个管理平台，主要的生产经营业务全部在子公司，所以，本次现场尽职调查主要在子公司进行，内容如下：

(1)了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2)了解企业历史年度生产销售情况及变化，分析销售收入变化的原因；

(3)了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；

(4)了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(5)了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6)收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7)了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8)了解企业的税收及其他优惠政策；

(9)收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10)了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(三) 评定估算

评估人员根据项目特点并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作；最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(四) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、质量部的三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通 and 汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，再经签字注册资产评估师最后复核无误后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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

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

（二）特殊假设

1、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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5、假设公司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；

6、假设公司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；

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率及其他国家政策不发生重大变化；

- 8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- 9、本次评估测算的各项参数不考虑通货膨胀因素的影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，至评估基准日 2016 年 10 月 31 日长沙世唯科技有限公司总资产账面价值为 5,162.39 万元，评估值为 18,273.78 万元，评估增值 13,111.39 万元，增值率 253.98%。负债账面价值为 1,206.11 万元，评估值为 1,206.11 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。净资产账面价值为 3,956.28 万元，评估值为 17,067.67 万元，评估增值 13,111.39 万元，增值率 331.41%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	135.16	270.75	135.59	100.32
2 非流动资产	5,027.23	18,003.03	12,975.80	258.11
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 长期股权投资	4,492.00	16,626.50	12,134.50	270.14
5 固定资产	293.41	626.71	333.3	113.6
6 无形资产	241.83	749.83	508	210.06
7 资产总计	5,162.39	18,273.78	13,111.39	253.98
8 流动负债	1,206.11	1,206.11		
9 非流动负债			-	-
10 负债合计	1,206.11	1,206.11	-	
11 净资产（所有者权益）	3,956.28	17,067.67	13,111.39	331.41

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

长沙世唯科技有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 5,162.39 万元，净资产账面价值为 3,956.28 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 17,120.55 万元，增值额为 13,164.27 万元，增值率为 332.74%。

（三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

1、差异分析

采用收益法评估得出的股东全部权益价值为 17,120.55 万元，资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 17,067.67 万元，两者相差 52.88 万元，差异率 0.31%，两种方法评估结果差异的主要原因是：

资产基础法与收益法的评估路径不同。资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评定估算，受企业资产重置成本、资产负债程度等影响较大，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，评估过程受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果，本次评估对象长沙世唯科技有限公司未来只是一个资产管理，公司的价值主要是长期投资、固定资产等，公司的收入只为满足公司的日常开支，不能给公司带来超额受益，因此，两种方法的评估结果差异较小。

2、评估结果的选取

根据被评估单位说明，长沙世唯科技有限公司自 2017 年开始不再从事营销业务，未来将主要作为管理平台为子公司提供服务，公司的全部生产经营活动都在控股子公司完成，公司出租房产和收取子公司管理费只是用于维持日常开支所需，不能完全反映公司的盈利能力，。

资产基础法即是以在评估基准日将构成企业的各单项资产选用合适的评估方法进行评估，加和后扣减负债而得出评估对象价值的方法。被评估单位未来只是一个管理平台，公司的所有资产不再直接参与生产经营业务，因此，按资产基础法的评估结果更能真实体现长沙世唯科技有限公司所拥有资产的市场价值。

综合上述因素分析，选择成本资产基础法的评估结果作为长沙世唯科技有限公司股东全部权益的评估值，评估值为人民币 17,067.67 万元。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估师能力水平所能评定估算的有关事项。

（一）评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

（二）评估工作中所采用的委托方及被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方及被评估单位应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

（三）评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下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与必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

（四）抵押担保事项

（1）2016 年 3 月 18 日，长沙世唯科技有限公司与长沙银行华联支行签订最高额抵押合同，公司以拥有的综合楼以及土地使用权作为抵押，借款 3,000,000.00 元。

（2）2016 年 9 月 9 日，公司与长沙银行华联支行签订最高额抵押合同，公司以拥有的三套商品房作为抵押借款 3,000,000.00 元。

（五）长沙世唯科技有限公司控股子公司湖南美可达生物资源股份有限公司已于 2016 年改制为股份有限公司。

（六）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

本评估结果是对 2016 年 10 月 31 日这一评估基准日股东全部权益价值的客观公允反映，评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项系评估基准日期后事项，发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托方应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

评估结论是北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

提请评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则及有关评估假设基础上确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能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，未对资产评估增值做任何纳税准备。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致的评估结果失效的相关法律责任。

本报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方

可正式使用。

（四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外。

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，自 2016 年 10 月 31 日起至 2017 年 10 月 30 日止，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 1 月 13 日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)



资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司珠海分公司

机构负责人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一七年一月十三日