

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

佑康农业科技有限公司拟增资扩股涉及的股东全部权益

## 资产评估报告

大学评估评报字[2019]840019 号

第一册（共一册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一九年七月二十五日

## 佑康农业科技有限公司拟增资扩股涉及的股东全部权益

### 资产评估报告

#### 目录

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型及其定义.....	17
五、评估基准日.....	18
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	21
八、评估程序实施过程 and 情况.....	25
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	29
十二、资产评估报告使用限制说明.....	33
十三、资产评估报告日.....	35
附件.....	36

## 声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限定条件的影响或限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 佑康农业科技有限公司拟增资 扩股涉及的股东全部权益 资产评估报告

## 摘要

大学评估评报字[2019]840019号

### 重要提示

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

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受佑康农业科技有限公司的委托，对佑康农业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。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：增资扩股。

评估对象：佑康农业科技有限公司股东全部权益。

评估范围：佑康农业科技有限公司申报的资产及负债。

评估基准日：2019年5月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，纳入本次评估范围的佑康农业科技有限公司股东全部权益的评估值为人民币壹亿叁仟伍佰伍拾万玖仟捌佰元整（RMB13,550.98万元）。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、截至评估基准日，被评估单位控股子公司纳入评估范围的部分房屋建筑物尚未办理产权登记，其面积或数量均由被评估单位提供，其合法性、准确性和完整性由被评估单位负责，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对被评估单位申报的房屋面积，评估人员进行了抽查核实后以申报面积进行评估，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。本次评估未考虑后续办理权证可能产生的成本，也未考虑建筑物未办证对建筑物使用的影响，提醒报告使用者关注。

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

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

本报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2019年5月31日至2020年5月30日。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为二〇一九年七月二十五日。

# 佑康农业科技有限公司拟增资扩股涉及的股东全部权益 资产评估报告

## 正文

大学评估评报字[2019]840019号

### 佑康农业科技有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对佑康农业科技有限公司拟实施的增资扩股行为涉及的股东全部权益在2019年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人暨被评估单位概况

##### 1、公司简介

公司名称及简称：佑康农业科技有限公司（以下简称镇雄佑康）

统一社会信用代码：91530627MA6K9C0X81

住所：云南省昭通市镇雄县工业园区五德大火地片区

法人代表：张鹤翔

注册资本：8150.000000万人民币

类型：其他有限责任公司

成立日期：2016年12月21日

营业期限：自2016年12月21日至长期

经营范围为：饲料生产与销售；生猪饲养及销售；水产养殖及销售；果蔬、花卉种植及销售，畜禽饲养技术开发、咨询、交流、转让、推广服务。（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）。

## 2、历史沿革

佑康农业科技有限公司成立于2016年12月21日，前身系镇雄佑康农业科技有限公司，由黄泳、童程共同出资设立的有限责任公司。设立时注册资本人民币50万元，股东出资情况如下：

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
黄泳	30.00	60.00	0	0
童程	20.00	40.00	0	0
<b>合计</b>	<b>50.00</b>	<b>100.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

根据2017年2月28日的股权转让协议，黄泳同意将自己所持有的镇雄佑康60%股权，股值30万元，以等额的价款和条件原价全部转让股权给佑康（厦门）农业科技有限公司（其中已认缴未实缴部分，由受让方继续履行缴纳义务）；童程同意将自己所持有的镇雄佑康40%股权，股值20万元，以等额的价款和条件原价全部转让股权给佑康（厦门）农业科技有限公司（其中已认缴未实缴部分，由受让方继续履行缴纳义务）。此次股权转让后，股东出资情况如下：

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
佑康（厦门）农业科技 有限公司	50.00	100.00	0	0
<b>合计</b>	<b>50.00</b>	<b>100.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

根据2017年8月1日股东会决议，镇雄佑康农业注册资金从50万元增加到5000万元，佑康（厦门）农业科技有限公司持股100%，认缴出资时间2020年1月1日。股东出资情况如下：

出 资 人	认缴情况	实缴情况
-------	------	------

	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
佑康(厦门)农业科技有限公司	5000.00	100.00	0	0
<b>合计</b>	<b>5000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

根据2017年10月20日的股东会决议,转让方佑康(厦门)农业科技有限公司同意将自己所持有的在镇雄佑康的100%股权,股值5000万元,以等额的价款和条件原价全部转让股权给福建佑康农业股份有限公司(其中已认缴未实缴部分,由受让方继续履行义务)。此次股权转让后,股东出资情况如下:

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
福建佑康农业股份有限公司	5000.00	100.00	0	0
<b>合计</b>	<b>5000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

根据章程的规定,镇雄佑康申请登记的注册资本为人民币伍仟万元,由全体股东分若干期于公司成立之日起30年内缴足,截至2017年12月20日,公司已收到股东福建佑康农业股份有限公司缴纳的注册资本人民币985万元,出资方式为货币。此次出资业经云南昭通永信会计师事务所有限公司于2017年12月21日出具“昭永验字【2017】033号”验资报告审验。股东出资情况如下:

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
福建佑康农业股份有限公司	5000.00	100.00	985.00	100.00
<b>合计</b>	<b>5000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>985.00</b>	<b>100.00</b>

截至2017年12月22日,公司已收到股东福建佑康农业股份有限公司缴纳的注册资本人民币1439万元,占注册资本28.78%;此次出资后,公司累计出资额为人民币2424万元,占注册资本48.48%。此次出资业经云南昭通永信会计师事务所有限公司于2017年12月26日出具“昭永验字【2017】035号”验资报



告审验。股东出资情况如下：

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
福建佑康农业股份有限公司	5000.00	100.00	2424.00	100.00
<b>合计</b>	<b>5000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>2424.00</b>	<b>100.00</b>

截至 2017 年 12 月 27 日，公司已收到股东福建佑康农业股份有限公司缴纳的注册资本人民币 576 万元，占注册资本 11.52%；此次出资后，公司累计出资额为人民币 3000 万元，占注册资本 60%。此次出资业经云南昭通永信会计师事务所有限公司于 2017 年 12 月 28 日出具“昭永验字【2017】036 号”验资报告审验。股东出资情况如下：

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
福建佑康农业股份有限公司	5000.00	100.00	3000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>5000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3000.00</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年 1 月 10 日，公司已收到股东福建佑康农业股份有限公司缴纳的注册资本人民币 850 万元，占注册资本 17%；此次出资后，公司累计出资额为人民币 3850 万元，占注册资本 77%。此次出资业经云南昭通永信会计师事务所有限公司于 2018 年 1 月 12 日出具“昭永验字【2018】002 号”验资报告审验。股东出资情况如下：

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
福建佑康农业股份有限公司	5000.00	100.00	3850.00	100.00
<b>合计</b>	<b>5000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>3850.00</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年 1 月 16 日，公司已收到股东福建佑康农业股份有限公司缴纳的注册资本人民币 810 万元，占注册资本 16.2%；此次出资后，公司累计出资额为人民币 4660 万元，占注册资本 93.2%。此次出资业经云南昭通永信会计师事务所有限公司于 2018 年 1 月 17 日出具“昭永验字【2018】003 号”验资报告审验。股东出资情况如下：

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
福建佑康农业股份有限公司	5000.00	100.00	4660.00	100.00
<b>合计</b>	<b>5000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>4660.00</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年 1 月 18 日，公司已收到股东福建佑康农业股份有限公司缴纳的注册资本人民币 340 万元，占注册资本 6.8%；此次出资后，公司累计出资额为人民币 5000 万元，占注册资本 100%。此次出资业经云南昭通永信会计师事务所有限公司于 2018 年 1 月 24 日出具“昭永验字【2018】005 号”验资报告审验。股东出资情况如下：

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
福建佑康农业股份有限公司	5000.00	100.00	5000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>5000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>5000.00</b>	<b>100.00</b>

根据 2018 年 1 月 19 日漳州佑康股东会决议，福建佑康农业股份有限公司更名为漳州市佑康农业发展有限公司，公司所持有镇雄佑康农业科技有限公司 100% 股权，实缴注册资本金 5000 万，以等额的价款和条件转让其中 38.3372% 的股份，注册资金 1916.86 万给平潭佑康盈富股权投资合伙企业（有限合伙）。此次股权转让后，股东出资情况如下：

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)

漳州市佑康农业发展有限公司	3083.14	61.6628	3083.14	61.6628
平潭佑康盈富股权投资合伙企业(有限合伙)	1916.86	38.3372	1916.86	38.3372
合计	5000.00	100.00	5000.00	100.00

根据2018年2月8日镇雄佑康股东会决定：①同意吸收新股东平潭佑康创富投资合伙企业(有限合伙)，新增股东对镇雄佑康增资3000万元，在原公司注册资金5000万的基础上新增认缴注册资金1500万，认缴出资时间是2018年3月31日(期中首次认缴出资时间为2018年2月10日)，剩余1500万计入资本公积。②原股东漳州佑康对镇雄佑康增资3000万元，新增认缴资金1500万，认缴出资时间是2018年3月31日(期中，首次认缴出资时间2018年2月10日)，剩余1500万计入资本公积。此次股权转让后，股东出资情况如下：

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
漳州市佑康农业发展有限公司	4583.14	57.2893	3083.14	61.6628
平潭佑康盈富股权投资合伙企业(有限合伙)	1916.86	23.9607	1916.86	38.3372
平潭佑康创富投资合伙企业(有限合伙)	1500.00	18.7500	0.00	0
合计	8000.00	100%	5000.00	100.00

截至2018年3月1日，公司已收到股东平潭佑康创富股权投资合伙企业(有限合伙)缴纳的注册资本人民币600万元，占注册资本7.5%；此次出资后，公司累计出资额为人民币5600万元，占注册资本70%，其中漳州佑康累计出资3083.14万元，占注册资本38.54%；平潭佑康盈富累计出资1916.86万元，占注册资本23.96%；平潭佑康创富累计出资600万元，占注册资本7.5%。此次出资业经云南昭通永信会计师事务所有限公司于2018年3月9日出具“昭永验字【2018】013号”验资报告审验。股东出资情况如下：

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)

漳州市佑康农业发展有限公司	4583.14	57.2893	3083.14	55.06
平潭佑康盈富股权投资合伙企业(有限合伙)	1916.86	23.9607	1916.86	34.23
平潭佑康创富投资合伙企业(有限合伙)	1500.00	18.7500	600.00	10.71
合计	8000.00	100%	5600.00	100.00

截至2018年3月27日,公司已收到股东平潭佑康创富股权投资合伙企业(有限合伙)缴纳的注册资本人民币443万元,占注册资本5.54%;此次出资后,公司累计出资额为人民币6043万元,占注册资本75.54%,其中漳州佑康累计出资3083.14万元,占注册资本38.54%;平潭佑康盈富累计出资1916.86万元,占注册资本23.96%;平潭佑康创富累计出资1043万元,占注册资本13.04%。此次出资业经云南昭通永信会计师事务所有限公司于2018年3月27日出具“昭永验字【2018】017号”验资报告审验。股东出资情况如下:

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
漳州市佑康农业发展有限公司	4583.14	57.2893	3083.14	51.02
平潭佑康盈富股权投资合伙企业(有限合伙)	1916.86	23.9607	1916.86	31.72
平潭佑康创富投资合伙企业(有限合伙)	1500.00	18.7500	1043.00	17.26
合计	8000.00	100%	6043.00	100.00

截至2018年3月26日,公司已收到股东平潭佑康创富股权投资合伙企业(有限合伙)缴纳的注册资本人民币457万元,占注册资本5.7125%;此次出资后,公司累计出资额为人民币6500万元,占注册资本81.25%,其中漳州佑康累计出资3083.14万元,占注册资本38.54%;平潭佑康盈富累计出资1916.86万元,占注册资本23.96%;平潭佑康创富累计出资1500万元,占注册资本18.75%。此次出资业经云南昭通永信会计师事务所有限公司于2018年3月28日出具“昭永验字【2018】018号”验资报告审验。股东出资情况如下:

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额	比例	金额	比例

	(万元)	(%)	(万元)	(%)
漳州市佑康农业发展有限公司	4583.14	57.2893	3083.14	47.43
平潭佑康盈富股权投资合伙企业(有限合伙)	1916.86	23.9607	1916.86	29.49
平潭佑康创富投资合伙企业(有限合伙)	1500.00	18.7500	1500.00	23.08
<b>合计</b>	<b>8000.00</b>	<b>100%</b>	<b>6500.00</b>	<b>100.00</b>

截至2018年4月8日,公司已收到股东漳州佑康农业发展有限公司缴纳的注册资本人民币470万元,占注册资本5.875%;此次出资后,公司累计出资额为人民币6970万元,占注册资本87.12%,其中漳州佑康累计出资3553.14万元,占注册资本44.41%;平潭佑康盈富累计出资1916.86万元,占注册资本23.96%;平潭佑康创富累计出资1500万元,占注册资本18.75%。此次出资业经云南昭通永信会计师事务所有限公司于2018年4月10日出具“昭永验字【2018】022号”验资报告审验。股东出资情况如下:

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
漳州市佑康农业发展有限公司	4583.14	57.2893	3553.14	50.98
平潭佑康盈富股权投资合伙企业(有限合伙)	1916.86	23.9607	1916.86	27.50
平潭佑康创富投资合伙企业(有限合伙)	1500.00	18.7500	1500.00	21.52
<b>合计</b>	<b>8000.00</b>	<b>100%</b>	<b>6970.00</b>	<b>100.00</b>

截至2018年4月9日,公司已收到股东漳州佑康农业发展有限公司缴纳的注册资本人民币564万元,占注册资本7.05%;此次出资后,公司累计出资额为人民币7534万元,占注册资本94.17%,其中漳州佑康累计出资4117.14万元,占注册资本51.46%;平潭佑康盈富累计出资1916.86万元,占注册资本23.96%;平潭佑康创富累计出资1500万元,占注册资本18.75%。此次出资业经云南昭通永信会计师事务所有限公司于2018年4月12日出具“昭永验字【2018】023号”验资报告审验。股东出资情况如下:

出 资 人	认缴情况	实缴情况
-------	------	------

	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
漳州市佑康农业发展有限公司	4583.14	57.2893	4117.14	54.65
平潭佑康盈富股权投资合伙企业(有限合伙)	1916.86	23.9607	1916.86	25.44
平潭佑康创富投资合伙企业(有限合伙)	1500.00	18.7500	1500.00	19.91
合计	8000.00	100%	7534.00	100.00

截至2018年4月10日,公司已收到股东漳州佑康农业发展有限公司缴纳的注册资本人民币466万元,占注册资本5.83%;此次出资后,公司累计出资额为人民币8000万元,占注册资本100%,其中漳州佑康累计出资4583.14万元,占注册资本57.29%;平潭佑康盈富累计出资1916.86万元,占注册资本23.96%;平潭佑康创富累计出资1500万元,占注册资本18.75%。此次出资业经云南昭通永信会计师事务所有限公司于2018年4月13日出具“昭永验字【2018】024号”验资报告审验。股东出资情况如下:

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
漳州市佑康农业发展有限公司	4583.14	57.2893	4583.14	57.2893
平潭佑康盈富股权投资合伙企业(有限合伙)	1916.86	23.9607	1916.86	23.9607
平潭佑康创富投资合伙企业(有限合伙)	1500.00	18.7500	1500.00	18.7500
合计	8000.00	100%	8000.00	100.00

佑康农业科技有限公司于2018年5月18日经镇雄县市场监督管理局批准,由原镇雄县佑康农业科技有限公司更名为“佑康农业科技有限公司”。

根据2019年1月17日股东会决定:①同意增加注册资金,由8000万增加到8150万。②同意原股东平潭佑康创富增资300万,认缴出资额时间是2019年2月25日,其中新增认缴资金150万,剩余150万计入资本公积。股东出资情况如下:

出 资 人	认缴情况	实缴情况
-------	------	------

	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
漳州市佑康农业发展有限公司	4583.14	56.2348	4583.14	57.2893
平潭佑康盈富股权投资合伙企业(有限合伙)	1916.86	23.5198	1916.86	23.9607
平潭佑康创富投资合伙企业(有限合伙)	1650.00	20.2454	1500.00	18.7500
合计	8150.00	100%	8000.00	100.00

截至2019年5月7日,公司已收到股东平潭佑康创富缴纳的注册资本人民币150万元,占注册资本1.84%;此次出资后,公司累计出资额为人民币8150万元,占注册资本100%,其中漳州佑康累计出资4583.14万元,占注册资本56.2348%;平潭佑康盈富累计出资1916.86万元,占注册资本23.5198%;平潭佑康创富累计出资1650万元,占注册资本20.2454%。此次出资业经云南昭通永信会计师事务所有限公司于2019年5月14日出具“昭永验字【2019】024号”验资报告审验。股东出资情况如下:

出 资 人	认缴情况		实缴情况	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
漳州市佑康农业发展有限公司	4583.14	56.2348	4583.14	56.2348
平潭佑康盈富股权投资合伙企业(有限合伙)	1916.86	23.5198	1916.86	23.5198
平潭佑康创富投资合伙企业(有限合伙)	1650.00	20.2454	1650.00	20.2454
合计	8150.00	100%	8150.00	100%

截至评估基准日,佑康农业科技有限公司实收资本为8150.00万元人民币,股东名称、出资额和出资比例未发生变化。

### 3、公司产权和经营管理结构

公司及其控股子公司的主营业务情况如下:

序号	公司名称	持股比例%	经营范围	主营业务
1	佑康农业科技有限公司	母公司	饲料生产与销售;生猪饲养及销售;水产养殖及销售;果蔬、花卉种植及销售,畜禽饲养技术开发、咨询、交流、转让、推广服务。	主要履行管理职责,目前未实际开展

序号	公司名称	持股比例%	经营范围	主营业务
			(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)	生产经营活动
2	福建永益康饲料有限公司	79.46899	配合饲料(禽畜、水产、反刍动物)、浓缩饲料(禽畜、水产、反刍动物)、精料补充料(反刍动物)、添加剂预混料(禽畜、水产、反刍动物)的研发、生产、销售;饲料、饲料原料、猪、兽药销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	饲料的生产与销售
3	泉州佑康农牧科技有限公司	100	农牧技术开发;蔬菜种植;林木育苗;农产品初加工服务;畜牧服务业;生猪饲养与销售;饲料、蛋、肉类、禽类销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	从事生猪饲养与销售
4	江苏荣佑农牧科技有限公司	100	农业技术开发、牧业技术开发;蔬菜、林木、花卉、草坪种植、销售;农产品购销(国家有专项规定的除外);生猪饲养(按许可证经营)、销售;饲料销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	尚未开展经营活动

#### 4、近三年资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 5 月 31 日,佑康农业科技有限公司资产总额为 9,912.65 万元,负债总额 994.78 万元,净资产额为 8,917.87 万元,实现营业收入 0 万元,净利润-646.78 万元。公司 2018 年及基准日资产、财务状况如下表:

#### 公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

资产项目	2019 年 5 月 31 日		2018 年度	
	合并数	母公司	合并数	母公司
总资产	15,910.29	9,912.65	19,721.03	10,358.72
负债	9,786.33	994.78	13,433.33	1,094.07
股东权益	6,123.97	8,917.87	6,287.70	9,264.64
利润项目	2019 年 1-5 月		2018 年度	
	合并数	母公司	合并数	母公司
营业收入	7,290.06	-	20,759.65	-
利润总额	-113.88	-646.78	-4,063.91	-681.39
净利润	-104.42	-646.78	-4,009.03	-681.39



审计机构	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见	标准无保留意见	标准无保留意见

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一企业。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托合同约定的评估报告使用人为委托人、评估目的对应经济行为涉及的有关政府职能部门以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用人。

除上述委托合同约定的报告使用者外，任何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

本次评估的目的是公允反映佑康农业科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为佑康农业科技有限公司拟增资扩股之经济行为提供价值参考依据。报告使用者只能基于本次评估目的而使用本报告评估结论，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

（一）根据佑康农业科技有限公司的委托，本次评估对象为佑康农业科技有限公司的股东全部权益。

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

1、佑康农业科技有限公司于2019年5月31日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
1 流动资产	23,278,101.19

项目		账面价值
2	非流动资产	75,848,384.58
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	58,203,225.46
7	投资性房地产	-
8	固定资产	776,625.04
9	在建工程	16,784,842.08
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	-
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	83,692.00
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	<b>资产总计</b>	<b>99,126,485.77</b>
21	流动负债	9,947,830.89
22	非流动负债	-
23	<b>负债总计</b>	<b>9,947,830.89</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>89,178,654.88</b>

委估资产、负债的账面金额经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“会审字[2019]6426号”《审计报告》。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

## 2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据佑康农业科技有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

（三）上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的增资扩股行为涉及的资产对象和范围一致

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

本次评估利用了委托人提供的佑康农业科技有限公司基准日审计报告作为评估依据，该审计报告由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为会审字[2019]6426号，出具日期为2019年7月25日，报告结论为财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了佑康农业公司2019年5月31日的合并及母公司财务状况以及2019年1-5月的合并及母公司经营成果和现金流量。经该审计报告审计后的佑康农业科技有限公司基准日资产总额为99,126,485.77元，负债总额为9,947,830.89元，所有者权益为89,178,654.88元。2019年1-5月营业总收入为0元，利润总额为-6,467,787.25元，净利润为-6,467,787.25元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

#### （五）主要资产概况

实物资产为佑康农业科技有限公司的固定资产和在建工程，账面金额为1756.14万元，占资产总额的17.71%。其中，固定资产账面金额为77.66万元，占资产总额的0.78%，包括构筑物、机器设备和车辆，主要分布于被评估单位的各经营场所内。在建工程账面金额为1678.48万元，占资产总额的16.93%，主要为在建的镇雄县林口母猪扩繁场等，位于镇雄县林口乡木黑村。

### 四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：

（1）评估目的：本次评估的目的为仅供委托人增资扩股这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；（2）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（3）评估对象：本评

估项目对评估对象并无特别限制和要求；（4）价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2019年5月31日。

选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况。

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

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（于2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于2014年3月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（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）及实施条例；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（国务院令 第714号于2019年4月23日修改）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1月13日经国务院第119次常务

会议通过)。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
  - 2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
  - 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
  - 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
  - 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
  - 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
  - 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号)；
  - 8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
  - 9、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
  - 10、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号)；
  - 11、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
  - 12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
  - 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
  - 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(三) 资产权属依据

- 1、房屋所有权证、房地产权证、不动产权证；
- 2、机动车行驶证；
- 3、设备的购置发票及相关产权证明文件；
- 4、有关产权转让合同；
- 5、其他权属证明文件。

(四) 取价依据

- 1、佑康农业科技有限公司公司 2018 年及评估基准日会计报表及审计报告

及其提供的财务会计、经营方面的资料；

- 2、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、 政策文件；
- 3、 本评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 5、 wind 资讯金融终端；
- 6、 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394 号）；
- 7、 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
- 8、 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；
- 9、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；
- 10、 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；
- 11、 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）；
- 12、 《福建省城市基础设施配套费征收管理规定》的通知（闽政[2002]53 号）；
- 13、 《关于重新规范土地系统收取征地管理费有关问题的通知》闽价[2002]房 237 号；
- 14、 《福建省人民政府关于印发〈福建省耕地占用税实施办法〉》闽政[2008]17 号；
- 15、 《关于福建省耕地开垦费征收和使用规定》闽政[2000]98 号；
- 16、 《财政部国家税务总局关于饲料产品免征增值税问题的通知》财税〔2001〕121 号；
- 17、 福建省人民政府关于修改《福建省贯彻〈中华人民共和国契税暂行条例〉实施办法》的通知” 闽政[2003]20 号；
- 18、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 19、 《机动车强制报废标准规定》（商务部、 发改委、 公安部、 环境保护部令 2012 年第 12 号）；

- 20、《2019 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 21、《中国人民银行贷款利率表》；
- 22、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）。

#### （五）其他参考资料

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
- 4、评估人员现场勘察、记录等；
- 5、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

#### 1、收益法适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- ① 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- ② 企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- ③ 企业预期获利年限可以预测。

本次评估中被评估单位无主营业务仅执行管理职能的母公司，无法预测未来收益、风险，不能满足采用收益法评估的基本前提，故不采用收益法评估。

## 2、市场法适用性分析

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，且相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

## 3、资产基础法适用性分析

企业价值评估中的资产基础法，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。根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，运用资产基础法时，应当根据会计政策、企业经营等情况，对被评估企业资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，并应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并用适当的方法单独评估。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

被评估单位资产均为常见的资产类型，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债。根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得充分的数据资料，故可选用资产基础法进行评估。

综上所述，本次采用资产基础法对被评估单位进行评估。

### （二）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：



## 1. 流动资产

### (1) 货币资金：包括银行存款。

对于银行存款，通过账面余额与银行对账单核对，大额账户向银行发函询证，以核实银行存款余额的正确性，按核实无误后的账面值确定评估值。

### (2) 预付账款：主要为旅费预存款和预付租赁费等。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等。对于按照合同约定能够形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

### (3) 其他应收款：主要为押金、保证金、关联往来款等。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0%。对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为100%。对于押金、保证金及代扣代缴确实其可以收回，故不计提评估风险损失。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。

## 2、非流动资产

### (1) 长期股权投资

本次评估对长期股权投资评估方法的适用性进行了分析，涉及到具体企业，根据对企业的实际控制情况、企业特点、市场情况、资料的获取情况和对评估结论价值的影响程度等因素选择不同的具体方法。

对泉州佑康农牧科技有限公司和福建永益康饲料有限公司的长期股权投资，分别采用资产基础法和收益法进行整体评估，经对不同评估方法适用性分析确定评估值，以评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。

对于尚未开展经营活动的江苏荣佑农牧科技有限公司长期股权投资，采用

资产基础法进行整体评估，以评估后的股东全部权益价值乘以持股比率，确定评估值。

在本次对长期股权投资评估时，未考虑控股权溢折价因素以及股权流动性因素对其评估结论的影响。

## （2）房屋建筑物

本次评估根据评估目的和委估的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，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估资产所需的全部成本，减去被评估资产已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，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：评估价值=重置价值×成新率

成新率的确定取决于实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

## （3）设备类固定资产

根据本次评估目的，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本

成新率的确定取决于实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

## （4）在建工程

对于在建工程，评估人员通过现场勘察，了解在建工程的项目内容，同时了解在建工程成本构成及付款进度情况，核实其账面支出，主要以经核实后的账面值并考虑资金成本确定评估值。

## （5）长期待摊费用

在抽查核实账簿，原始凭证的基础上，以被评估单位应享有的资产或权利

价值确定评估值。

### 3、负债

负债包括应付账款、应付职工薪酬和其他应付款等。评估人员对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2019年6月开始进行前期工作，2019年6月13日进驻现场，最终于2019年7月25日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

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

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

(三)评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

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

(五)整理归集评估档案。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### (一)一般假设

#### 1、交易假设

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

## 2、公开市场假设

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

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

## 3、持续经营假设

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

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

### (二) 特殊假设

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

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

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

4、 委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；

纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位或所属子公司；被评估单位及所属子公司出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位及所属子公司各项资产的减值准备计提充分。

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

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

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

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、未来财务信息预测中所采用的会计政策与佑康农业科技有限公司以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

10、中国大陆或对佑康农业科技有限公司及所属子公司业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

11、主营业务未来的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营方式基本保持不变，能按计划进行。

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

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

## 十、评估结论

列入本次评估范围的佑康农业科技有限公司的账面价值为资产9,912.65万元，负债994.78万元，净资产8,917.87万元。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

采用资产基础法，截止于评估基准日2019年5月31日，纳入本次评估范围的佑康农业科技有限公司总资产评估值为人民币壹亿肆仟伍佰肆拾伍万柒仟陆佰元整（RMB14,545.76万元），增值率46.74%；总负债评估值为人民币玖佰玖拾肆万柒仟捌佰元整（RMB994.78万元），增值率0%；佑康农业科技有限公司股东全部权益的评估值为人民币壹亿叁仟伍佰伍拾万玖仟捌佰元整（RMB13,550.98万元），评估增值4,633.11万元，增值率51.95%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	2,327.81	2,332.65	4.84	0.21
2	非流动资产	7,584.84	12,213.11	4,628.27	61.02
3	其中：长期股权投资	5,820.32	10,366.22	4,545.90	78.10
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	77.66	80.62	2.96	3.81
6	其中：建筑物	30.78	31.30	0.52	1.69
7	设备	46.88	49.32	2.44	5.20
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	1,678.48	1,757.90	79.42	4.73
10	无形资产	-	-	-	
11	其中：土地使用权	-	-	-	
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	8.37	8.37	-	-
15	递延所得税资产	-	-	-	

16	其他非流动资产	-	-	-	-
17	<b>资产总计</b>	<b>9,912.65</b>	<b>14,545.76</b>	<b>4,633.11</b>	<b>46.74</b>
18	流动负债	994.78	994.78	-	-
19	非流动负债	-	-	-	-
20	<b>负债总计</b>	<b>994.78</b>	<b>994.78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
21	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>8,917.87</b>	<b>13,550.98</b>	<b>4,633.11</b>	<b>51.95</b>

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

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

### （一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、截至评估基准日,被评估单位控股子公司纳入评估范围的部分房屋建筑物尚未办理产权登记,其面积或数量均由被评估单位提供,其合法性、准确性和完整性由被评估单位负责,对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对被评估单位申报的房屋面积,评估人员进行了抽查核实后以申报面积进行评估,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。

本次评估未考虑后续办理权证可能产生的成本,也未考虑建筑物未办证对建筑物使用的影响,提醒报告使用者关注。

### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

#### 1、担保事项

截至2019年5月31日,本公司为下列客户贷款提供保证:

被担保单位名称	担保事项	金额(万元)	期限
一、子公司福建永益康饲料有限公司提供担保			

被担保单位名称	担保事项	金额(万元)	期限
罗易杰	贷款担保	9.95	2019-4-25-2019-10-25
陈惠波	贷款担保	15.00	2019-2-27-2019-6-27
杨强	贷款担保	50.00	2019-4-29-2019-10-29
徐振兴	贷款担保	60.00	2019-2-10-2019-6-10

2、租赁事项

至评估基准日，佑康农业科技有限公司主要经营租入资产情况如下：

出租方	标的物	面积	租期	用途	备注
镇雄县林口彝族苗族乡木黑村民委员会	镇雄县林口彝族苗族乡木黑村	298.9 亩	2017 年 4 月 1 日 -2048 年 12 月 31 日	养殖业务	
镇雄县芒部镇松林村村民委员会	镇雄县芒部镇松林村蒿枝湾	29 亩	2018 年 6 月 15 日至 2027 年 6 月 14 日	养殖业务	
射阳口达牧业有限公司	射阳县射阳港经济开发区健康一路 1 号	618.5 亩	交付时起至 2037 年 10 月 31 日	养殖业务	尚未交付
泉州市举源农林综合开发有限公司	安溪县龙涓乡碧岭村土地	180 亩	2016 年 11 月 1 日至 2056 年 10 月 31 日	养殖生猪厂房、宿舍、仓库等	租赁方：子公司泉州佑康农牧科技有限公司

截至 2019 年 5 月 31 日，佑康农业科技有限公司融资租赁资产租入资产情况：

序号	名称	计量单位	数量	出租人	
一、子公司泉州佑康农牧科技有限公司					
1	2800 头种猪场猪栏设备(栏位系统)	栏位系统	批	6	台骏国际租赁有限公司
		栏位系统	批	1	台骏国际租赁有限公司
		环境控制设备(猪)	套	1	台骏国际租赁有限公司
		环境控制设备(猪)	套	1	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
		环境控制设备(猪)	套	1	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
		环境控制设备(猪)	套	1	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
		自动喂养系统	套	4	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
		自动喂养系统	套	1	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
		刮粪清粪设备	套	1	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
2	固定资产-配套设备(异位发酵系统)	异位发酵系统	套	1	农信(厦门)融资租赁有限责任公司



序号	名称		计量单位	数量	出租人
3	生产性母猪 L1050	2018年7月	头	116.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
	生产性母猪 L1050	2018年8月	头	167.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
	生产性母猪 L1050	2018年9月	头	20.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
	生产性母猪 C48	2018年7月	头	539.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
	生产性母猪 C48	2018年10月	头	631.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
	生产性母猪 C48	2018年12月	头	18.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
	生产性母猪 C48	2019年2月	头	2.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
	生产性公猪 L337	2018年8月	头	25.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
	生产性公猪 L280	2018年8月	头	15.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
	生产性公猪 L18	2018年8月	头	5.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
	生产性诱情公猪	2018年8月	头	32.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
4	生产性母猪 C48	2018-8-1	头	36.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
	生产性母猪 C48	2018-9-1	头	36.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
	生产性母猪 C48	2018-11-1	头	36.00	农信(厦门)融资租赁有限责任公司
5	闽 C55RN6 东方牌轻型仓栅式货车	2018-9-29	辆	1	东风汽车财务有限公司
二、子公司福建永益康饲料有限公司					
1	码垛机	TPM-MXL800	台	1	禾硕融资租赁(上海)股份有限公司
2	800KVA 变压器	S11-M-800/10	座	1	禾硕融资租赁(上海)股份有限公司
3	筒仓	共约 6000 吨	套	1	禾硕融资租赁(上海)股份有限公司、一银租赁(厦门)有限公司
4	锅炉	DZW4-1.25-M	台	1	禾硕融资租赁(上海)股份有限公司、一银租赁(厦门)有限公司
5	配套设备	160X140X130	套	1	禾硕融资租赁(上海)股份有限公司
6	年产 15 万吨饲料成套设备	年产 15 万吨	套	1	禾硕融资租赁(上海)股份有限公司、一银租赁(厦门)有限公司
7	永久用电工程设备	成套设备	套	1	禾硕融资租赁(上海)股份有限公司、一银租赁(厦门)

序号	名称		计量单位	数量	出租人
					有限公司
8	第二辅料车间		套	1	禾硕融资租赁(上海)股份有限公司
9	配电室		套	1	禾硕融资租赁(上海)股份有限公司
10	散装原料接收区钢结构		套	1	禾硕融资租赁(上海)股份有限公司

### 3、涉及法律纠纷事项

子公司泉州佑康农牧科技有限公司与供应商广西来宾鑫安畜牧有限公司存在买卖合同纠纷，泉州佑康农牧科技有限公司要求广西来宾鑫安畜牧有限公司返还定金 110 万元，一审判决广西来宾鑫安畜牧有限公司返还泉州佑康农牧科技有限公司定金 77 万元，双方均不服，泉州佑康农牧科技有限公司已提请二审，截至评估结论形成日，法院尚未开庭受理。

(四) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

### (五) 重要的利用专家工作及报告情况

我们利用了容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的报告号为会审字[2019]6426号,《审计报告》(审计意见类型:无保留意见),以证实委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

### (六) 重大期后事项

#### 1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

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

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

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

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

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

(七) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(八) 其他需要说明的问题

1、本次评估仅对纳入本次评估范围的存货的价值进行评估，我们对这些存货在评估基准日是否存在负债尚未进行核实。

2、本报告评估结论是对2019年5月31日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

3、本资产评估报告中尚未考虑控股权产生的溢价。

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

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

**本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人：

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

## 2、资产评估报告的用途

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

## 3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定,本资产评估报告有效期通常为一年,自评估基准日2019年5月31日起计算,至2020年5月30日止。通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

## 4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应该正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估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。

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

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

(七) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为二〇一九年七月二十五日。

谨此报告！

【以下无正文】

本报告文号为“大学评估评报字[2019]840019号”，评估对象佑康农业科技有限公司的股东全部权益的评估值为人民币壹亿叁仟伍佰伍拾万玖仟捌佰元整(RMB13,550.98万元)。



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估师：

赵德勇



资产评估师：

陈庆华

