

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**安琪酵母（济宁）有限公司拟收购资产组所涉及的山东
圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组价值**

资产评估报告

开元评报字[2021]425号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二一年七月五日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	7
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者	7
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	18
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	29
九、评估假设	31
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告使用限制说明	36
十三、资产评估报告日	36
资产评估报告附件	38

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、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当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、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制条件的限制；资产评估报告使用人应当充分关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其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、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资

产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**安琪酵母(济宁)有限公司拟收购资产组所涉及的山东
圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组价值
资产评估报告摘要**

开元评报字[2021]425号

开元资产评估有限公司接受安琪酵母股份有限公司的委托,按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定,坚持独立、客观、公正原则,按照必要的评估程序,对安琪酵母(济宁)有限公司拟收购资产组事宜所涉及的山东圣琪生物有限公司的酵母及其提取物相关的资产组价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

一、评估目的

根据安琪酵母股份有限公司董事会决议,安琪酵母股份有限公司与山东鲁发控股有限公司拟共同新设一家有限责任公司(名称定为安琪酵母(济宁)有限公司),由新设公司收购山东圣琪生物有限公司的酵母及其提取物相关的资产组,为此需要对该经济行为所涉及的资产组价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为山东圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组价值。

评估范围为山东圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组,合计账面价值24,545.16万元,包括酵母发酵车间、酵母提取物生产车间、制糖车间、饲料车间、环保、锅炉、配电、软水、仓库等相关房产及设备,办公、研发、食堂、宿舍等相关房产及设备,收购资产所在地块的土地使用权以及商标。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2021年2月28日。

五、评估方法

评估方法为成本法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日,山东圣琪生物有限公司申报评估的资产组账面值为

24,545.16万元。

经采用成本法评估,截至评估基准日,山东圣琪生物有限公司申报评估的资产组不含增值税评估值为28,015.24万元,增值税为3,070.52万元,价税合一的评估值为31,085.75万元,评估增减变动额为6,540.59万元,增减变动幅度为26.65%。

最终评估结论,即:山东圣琪生物有限公司申报评估的资产组于评估基准日的市场价值含增值税评估结论为31,085.75万元(大写为人民币叁亿壹仟零捌拾伍万柒仟伍佰元整)。

本次评估的增值税金额是根据评估范围资产评估价值和转让资产适用税率模拟测算确定,具体缴纳增值税金额需根据资产转让实际成交价格和税务机关最终核定结果为准。

按现行规定,本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年,该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日,山东圣琪生物有限公司已列入评估范围的以下资产,存在产权瑕疵问题:

1、固定资产-房屋建筑物

其中有 38 项建筑物,因消防未验收,故未能办理房屋所有权证,建筑面积合计 53,621.79 平方米,详见下表所示:

序号	建筑物名称	结构	建成年份	建筑面积 (m ²)
1	办公楼	框架	2014 年 7 月	3,594.67
1-2	营业楼		2014 年 7 月	
2	餐厅楼	框架	2014 年 7 月	1,864.03
3	抽提物一车间	框架+钢架结构	2014 年 7 月	4,599.50
4	发酵车间(含糖蜜泵房)	框架+钢架结构	2014 年 7 月	6,561.56
5	固体发酵车间(含高压配电室)	钢结构	2014 年 7 月	3,433.17
6	锅炉干燥车间	钢结构	2014 年 7 月	1,798.56
7	化验室	框架+钢架结构	2014 年 7 月	415.20
7-2	污水处理车间(化验室内部)		2014 年 7 月	
8	环保脱色车间	钢结构	2014 年 7 月	401.10
9	软化水车间	钢结构	2014 年 7 月	707.90

安琪酵母（济宁）有限公司拟收购资产组所涉及的山东
圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组价值资产评估报告

10	饲料车间	钢结构	2014年7月	2,778.13
11	调味品车间（分装车间）	钢结构	2014年7月	3,290.00
12	宿舍楼	砖混	2014年7月	1,988.24
13	研发楼	框架	2014年7月	2,994.88
14	原辅料仓库（综合仓库）	钢结构	2014年7月	1,264.60
15	制糖车间	框架+钢架结构	2014年7月	4,122.60
16	综合中转库（综合仓库二）	钢结构	2014年7月	805.00
17	传达室	砖混	2014年7月	106.88
18	回收房（污泥接收房）	简易	2014年7月	110.47
18-2	污水污泥房	砖混	2014年7月	
19	危化品仓库	砖混	2014年7月	126.30
20	污水综合机房	砖混	2014年7月	335.30
21	循环水泵房（二期）	砖混	2014年7月	327.50
22	环保南隔山彩板房	简易	2014年7月	55.29
23	高压配电室	砖混	2014年7月	406.85
24	中试车间（一）	框架+钢结构	2014年7月	1,297.74
25	中试车间（二）	钢结构	2014年7月	1,297.74
26	抽提物二车间	框架+门式钢架结构	2014年7月	7,537.40
27	循环水泵房（一期）		2014年7月	347.30
28	糖蜜泵房	砖混+钢结构	2014年7月	177.58
29	临时浴室	砖混	2014年7月	43.63
30	简易小板房	简易	2014年7月	45.45
31	MVR 配电室	砖混	2014年7月	37.44
32	MVR 操作室	砖混	2014年7月	72.76
33	小 MVR 配电室	简易	2014年7月	92.16
34	软化水泵房	简易	2014年7月	27.60
35	软化水配电室	简易	2014年7月	38.88
36	一次水池泵房	砖混	2014年7月	437.57
37	卧螺机房	砖混	2014年7月	60.72
38	环保风机房	砖混	2014年7月	20.09
合 计				53,621.79

山东圣琪生物有限公司承诺上述房屋为其实际拥有、控制，无任何产权纠纷，没有用作对外作抵押或担保事项，亦无涉及诉讼事项。

此次申报评估的房屋建（构）筑物的面积、体积等为产权持有人申报，评估人员通过图纸、现场勘察等方式进行了核实，该数据应以房产部门专业测绘机构测绘数据为准，如后期办理房产证测绘数据与本次相差较大，评估结论应相应进行调整。

2、无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权证载土地使用权人为山东宏河圣齐生物工程有限公司,该名称为产权持有人的曾用名,未及时做证载名称变更,产权持有人承诺该土地使用权为其所有,无任何产权纠纷,没有用作对外作抵押或担保事项,亦无涉及诉讼事项。

本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响。

(二) 重大期后事项

截至评估基准日,山东圣琪生物有限公司申报的部分资产为融资租赁业务的标的物。截至评估报告日,山东圣琪生物有限公司已将融资租赁事项结清,纳入评估范围的资产不存在融资租赁情形。

(三) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日,山东圣琪生物有限公司申报的部分资产为融资租赁业务的标的物。截至评估报告日,山东圣琪生物有限公司已将融资租赁事项结清,纳入评估范围的资产不存在融资租赁情形。

本次评估结论未考虑以上事项对评估结论的影响。

(四) 其他需要特别说明的事项

1、此次列入评估范围的土地使用权为山东圣琪生物有限公司西区150亩土地,该待估宗地的范围和面积由委托人和产权持有人共同确定,具体为以山东圣琪生物有限公司淀粉车间南侧道路为界,道路以南(含道路)部分纳入评估范围,该部分土地涉及邹国用(2013)第082519499号土地使用权证证载全部面积和邹国用(2013)第082519498号土地使用权证证载部分土地面积。

如后期办理土地使用权证,应以证载面积为准,如果面积相差较大,评估结论应相应进行调整。

2、此次申报评估的商标权为产权持有人名下的除圣家及圣家乐购系列的全部商标权,包括截至评估基准日已拥有的和正在申请过程中的商标。

3、此次列入评估范围的资产为委托人和产权持有人共同确定并签章确认。

4、此次委估资产组评估结果为含增值税价值。

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并正确理解和使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

**安琪酵母(济宁)有限公司拟收购资产组所涉及的山东
圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组价值**

资产评估报告

开元评报字[2021]425号

安琪酵母股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受安琪酵母股份有限公司(简称“委托人”)的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对安琪酵母(济宁)有限公司拟收购资产组事宜所涉及的山东圣琪生物有限公司的酵母及其提取物相关的资产组价值在评估基准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、产权持有人和其他评估报告使用者

(一) 委托人概况

本次评估的委托人是安琪酵母股份有限公司，其概况如下：

委托人于评估基准日的《营业执照(副本)》载明的主要内容如下：

统一社会信用代码：91420000271756344P

单位全称：安琪酵母股份有限公司

住所：宜昌市城东大道168号(原中南路24号)

类型：其他股份有限公司(上市)

股票简称：安琪酵母，股票代码：600298

注册资本：捌亿叁仟贰佰捌拾陆万零玖佰肆拾叁圆整

法定代表人：熊涛

成立日期：1998年3月25日

营业期限：1998年3月25日至 年 月 日

经营范围：食品加工用酵母及酵母类制品、酒曲、调味品、饮料、保健食品、食品添加剂、食品生产销售；特殊医学用途配方、特殊膳食食品的研发、生产、销售；乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、日化用品销售；生化产品、日化用品原料的研制、开发、生产、销售(不含危险化学品、需持许可证经营的生化产品除外)；生化设备、自控仪表、电气微机工程的加工、安装、调试；货物进出口、技术进

出口业务(国家限定进出口的货物及技术除外);普通货运;片剂、颗粒剂、硬胶囊剂、原料药、干酵母制售(限持有效许可证的分支机构经营)。生产销售饲料、饲料添加剂;生产、销售肥料(含无机肥)、水溶肥料(不含危险化学品类肥料)。互联网信息服务(不包括新闻、出版、教育、药品和医疗器械以及电子公告服务等内容);家用电器、厨房用具销售;一类、二类和三类体外诊断试剂(不含危险化学品、易制毒化学品)销售;设计、制作、代理、发布国内各类广告;生物技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询;检验检测服务;代理记账报税。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

(二) 产权持有人概况

本次评估的产权持有人是山东圣琪生物有限公司,其基本信息如下:

1、产权持有人工商登记主要信息

产权持有人于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下:

统一社会信用代码:913708007508997803

名称:山东圣琪生物有限公司

类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人:孟庆祥

注册资本:壹亿捌仟捌佰壹拾万元整

成立日期:2003年6月12日

经营期限:2003年6月12日至 年 月 日

住所:山东省邹城工业园区幸福河路6789号

经营范围:其他食品(食品加工用酵母、酵母抽提物、水晶果冻粉、面包预拌粉、蛋糕预拌粉、米发糕预拌粉、月饼皮预拌粉、布丁预拌粉、慕斯预拌粉、凉粉预拌粉、勾芡预拌粉、防潮糖粉、吉士粉、冰皮月饼预拌粉、冷冻面点生坯预拌粉、冷冻酵母、乳液酵母、发酵预拌粉、酿酒酵母粉、酵母蛋白胨)生产销售(凭许可证经营,有效期以许可证为准);食糖(白砂糖(分装))生产销售;方便食品(燕麦片(分装)、冲调类(麦片))生产销售;多糖和寡糖(I):甘露寡糖生产销售;批发兼零售预包装食品;淀粉及淀粉制品(谷类淀粉(玉米)(分装)、薯类淀粉(甘薯)、其他淀粉(其他)、粉条)生产销售;复配食品添加剂的生产销售;单一饲料(啤酒酵母粉、食品酵母粉、酵母水解物、酿酒酵母提取物、酿酒酵母细胞壁、产朊假丝酵母蛋白、酵母培养物);饲料添加剂(酿酒酵母、酵母硒、产朊假丝酵母、枯草芽孢杆菌)的生产销售;混合型饲料添加剂(甘

露寡糖、 β -1, 3-D-葡聚糖（源自酿酒酵母）的生产销售；有机肥的销售、化肥的零售；工业用糖蜜、工业用蔗渣的销售；家用电器、厨房用品、塑料制品、酒水的销售；货物进出口业务（国家限制公司或禁止公司经营的货物除外）。（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、产权持有人的业务经营情况

山东圣琪生物有限公司成立于2003年6月，是一家专门从事酵母抽提物系列产品研发、生产和销售的国家级高新技术企业。公司位于“孔孟之乡”的邹城工业园区，一期工程占地218亩，投资10.5亿元，建成年产60000吨甘薯精制淀粉及其制品生产线、20000吨甘薯渣制糖生产线、20000吨活性酵母生产线、15000吨酵母抽提物生产线、5000吨酵母免疫多糖生产线、3000吨复合调味料生产线、30000吨酵母饲料生产线，工厂严格按照食品GMP标准和饲料生产企业标准要求建设，产品质量稳定可靠，不断满足客户需求。

公司拥有完善的食品安全与质量管理体系，通过了ISO9001质量管理体系、HACCP食品安全管理体系、ISO14000环境管理体系、职业健康安全管理体系等认证，并取得KOSHER（犹太教食品规格）、HALAL（伊斯兰教食品规格）等证书。公司组建了覆盖全国的销售网络和服务体系，拥有食品发酵及烘焙、淀粉及抽提物、动物营养、环保、电子商务和海外贸易六大事业部和设施完善、装备一流的技术服务中心，可承担技术研发、产品检测、科研教学、技术推广等任务，为客户提供完善的技术服务。

3.委托人与产权持有人之间的关系

委托人与山东鲁发控股有限公司拟共同新设一家有限责任公司（名称定为安琪酵母（济宁）有限公司），由新设公司收购产权持有人的酵母及其提取物相关的资产组。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、产权持有人、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

资产收购方安琪酵母（济宁）有限公司的基本情况如下：

统一社会信用代码：91370883MA94DJ982J

名称：安琪酵母（济宁）有限公司

类型：有限责任公司（国有股东）

法定代表人：陈红卫

注册资本：10000万元人民币

成立日期：2021年6月30日

经营期限：2021年6月30日至无固定期限

住所：山东省济宁市邹城市太平镇工业园区幸福河路6789号

经营范围：许可项目：食品经营；食品生产；食品添加剂生产；饲料生产；饲料添加剂生产；肥料生产；食品进出口；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食品添加剂销售；生物饲料研发；饲料原料销售；饲料添加剂销售；生物有机肥料研发；复合微生物肥料研发；肥料销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；专用设备修理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、评估目的

根据安琪酵母股份有限公司董事会决议，安琪酵母股份有限公司与山东鲁发控股有限公司拟共同新设一家有限责任公司（名称定为安琪酵母（济宁）有限公司），由新设公司收购山东圣琪生物有限公司的酵母及其提取物相关的资产组，为此需要对该经济行为所涉及的资产组价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为山东圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组价值。

评估范围为山东圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组，合计账面价值24,545.16万元，包括酵母发酵车间、酵母提取物生产车间、制糖车间、饲料车间、环保、锅炉、配电、软水、仓库等相关房产及设备，办公、研发、食堂、宿舍等相关房产及设备，收购资产所在地块的土地使用权以及商标。具体情况如下：

1、存货-在用周转材料

存货-在用周转材料为一次性摊销计入管理费用的办公家具等，账面价值为

0元,共计1634项,委估办公家具存放于山东圣琪生物有限公司办公生产区域内,截至现场勘察日,维护保养较好,能正常使用。

2、房屋建筑物类固定资产

本次产权持有人申报评估的房屋建筑物及构筑物共计88项,其账面原值为12,675.51万元,其账面净值为10,345.02万元。

房屋建筑物共计38项,包括办公楼、研发楼、发酵车间、抽提物车间等,建造于2014年,均未办理房产证。构筑物共计50项,包括围墙、道路、二沉池、污水区脱硫基等,建造于2014年。

截至现场勘查,建筑物使用情况良好,无大修理和改扩建情况。

3、设备类固定资产

设备共计4729台/套,其账面原值为26,025.49万元,账面净值为11,200.07万元,主要为酵母发酵、制糖、提取等生产设备,及配电、供热、环保、检测、饲料等辅助生产设备,电子设备主要为电脑、空调、打印机等,车辆为17辆商务办公用车和消防用车。

委估设备安装或存放于山东圣琪生物有限公司生产经营区域内,截止现场勘察日,设备维护保养较好,能正常使用。


4、无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权账面价值3,000.06万元,为2宗土地,土地面积为150亩,具体情况如下:

序号	土地权证编号	取得日期	终止日期	地类	使用权类型	土地使用权人	土地出让金缴纳情况	证载面积(m ²)	列入评估面积(m ²)
1	邹国用(2013)第082519498号	2013/3/27	2063/3/26	工业	出让	山东宏河圣齐生物工程有限公司	已全部缴纳	113,333.00	80,433.50
2	邹国用(2013)第082519499号	2012/7/23	2062/7/22	工业	出让	山东宏河圣齐生物工程有限公司	已全部缴纳	19,567.00	19,567.00
	合计							132,900.00	100,000.50

5、无形资产-商标权


















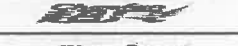




此次申报评估的商标权为产权持有人已取得的及在申请中的除圣家及圣家乐购系列以外的全部商标权,商标权为账外无形资产,账面值为0元。其中1-31项为在用商标权,32-217项为未在用商标权,具体明细如下:

序号	无形资产名称和内容	注册号	取得日期/申请日期	商标状态	备注
1		13636274	2015年2月	正常结案	

安琪酵母（济宁）有限公司拟收购资产组所涉及的山东
圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组价值资产评估报告

序号	无形资产名称和内容	注册号	取得日期/申请日期	商标状态	备注
2	 圣琪生物	13636468	2015年2月	正常结案	
3	lansail	13842114	2015年3月	正常结案	
4	 圣琪	13636404	2015年2月	正常结案	
5	 Sunkeeni	13636422	2015年2月	正常结案	
6	 圣琪	13636446	2015年2月	正常结案	
7	圣琪全家福	13855851	2015年4月	正常结案	
8	圣琪	13636336	2015年2月	正常结案	
9	蓝赛	13204102	2015年2月	正常结案	
10	Sunkeeni	13636289	2015年2月	正常结案	
11	蓝赛	13842091	2015年2月	正常结案	
12	圣琪	3417665	2014年6月	正常结案	
13	 圣琪酵母	13636677	2015年8月	正常结案	
14	蓝赛	13203786	2015年12月	正常结案	
15	SUNKEEN	3417663	2014年6月	正常结案	
16	SUNKEEN 圣琪 及图形	2014057639	2014年5月	正常结案	马来西亚
17	lansail	363445	2016年11月	正常结案	巴基斯坦
18	lansail	D002014022656	2014年5月	等待官方发证	印度尼西亚
19	SUNKEEN 圣琪 及图形	20140000014500	2014年9月	正常结案	马德里
20	lansail	939686	2014年6月	正常结案	泰国
21	SUNKEEN 圣琪 及图形	103031954	2015年1月	正常结案	台湾
22	lansail	103031955	2014年12月	正常结案	台湾
23	SUNKEEN（花体）	135491	2014年8月	正常结案	约旦
24	SUNKEEN（花体）	302016018313	2016年9月	正常结案	德国
25	lansail	79158907	2015年12月	正常结案	美国
26	lansail	13842114	2014年9月	正常结案	马德里
27	SUNKEEN（花体）	13628478/13636289	2014年12月	正常结案	马德里
28	SUNKEEN（花体）	1700978	2014年12月	正常结案	澳大利亚
29	SUNKEEN（花体）	1694212	2017年10月	正常结案	加拿大
30	lansail	1694216	2017年8月	正常结案	加拿大
31	SUNKEEN（花体）	1125190	2015年10月	正常结案	智利
32	P800	17800604	2016年10月	正常结案	
33	L650	17800602	2016年10月	正常结案	
34	L800	17800606	2016年10月	正常结案	
35	L602	17800608	2016年10月	正常结案	
36	LA600	17800610	2016年10月	正常结案	

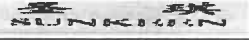



安琪酵母(济宁)有限公司拟收购资产组所涉及的山东
圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组价值资产评估报告

序号	无形资产名称和内容	注册号	取得日期/申请日期	商标状态	备注
37	PA600	17800612	2016年12月	正常结案	
38	豆腐旺	18911983	2017年2月	正常结案	
39	豆脑旺	18911934	2017年2月	正常结案	
40	酵多宝	19311100	2017年4月	正常结案	
41	酵多宝	19311006	2017年4月	正常结案	
42	SUNKEEN	13203865	2015年1月	正常结案	
43	圣琪全家福	13856036	2015年2月	正常结案	
44	圣琪全家福	13855500	2015年2月	正常结案	
45	圣琪全家福	13855683	2015年2月	正常结案	
46		13628522	2015年2月	正常结案	
47		13628873	2015年2月	正常结案	
48	超凡	13624841	2015年4月	正常结案	
49	圣琪全家福	13855534	2015年4月	正常结案	
50	SUNKEEN	13146906	2015年3月	正常结案	
51		13146999	2014年12月	正常结案	
52		13628598	2015年2月	正常结案	
53		13628699	2015年2月	正常结案	
54		13628813	2015年2月	正常结案	
55		13636901	2015年2月	正常结案	
56		13637805	2015年2月	正常结案	
57		13637124	2015年2月	正常结案	
58		13637839	2015年3月	正常结案	
59		13637771	2015年3月	正常结案	
60		13627351	2015年2月	正常结案	
61		13637327	2015年2月	正常结案	
62	 圣琪生物	13628961	2015年2月	正常结案	
63	 圣琪生物	13637059	2015年3月	正常结案	
64	 圣琪生物	13628510	2015年2月	正常结案	
65	Sunkeēñ 圣琪	13628489	2015年2月	正常结案	
66	Sunkeēñ 圣琪	13636998	2015年3月	正常结案	
67	چاؤفن	13683866	2015年3月	正常结案	
68	Sunkeēñ	13628491	2015年1月	正常结案	
69	Sunkeēñ	13637014	2015年2月	正常结案	
70	Sunkeēñ	13628572	2015年2月	正常结案	
71		13674331	2015年7月	正常结案	
72		13674348	2015年7月	正常结案	
73		13674440	2015年2月	正常结案	
74		13674400	2015年2月	正常结案	
75		13628499	2015年1月	正常结案	
76		13637036	2015年2月	正常结案	


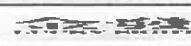
安琪酵母（济宁）有限公司拟收购资产组所涉及的山东
圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组价值资产评估报告

序号	无形资产名称和内容	注册号	取得日期/申请日期	商标状态	备注
77		13628947	2015年2月	正常结案	
78		13628741	2015年2月	正常结案	
79		13204129	2015年2月	正常结案	
80		13204084	2015年4月	正常结案	
81		13204432	2015年1月	正常结案	
82		13204246	2015年3月	正常结案	
83		13203845	2015年1月	正常结案	
84	SUNKEEN	13204335	2015年1月	正常结案	
85	SUNKEEN	13203915	2015年1月	正常结案	
86	SUNKEEN	13146812	2015年1月	正常结案	
87	Nayeast	14617684	2015年8月	正常结案	
88	Nayeast	14617686	2015年8月	正常结案	
89	Nayeast	14617685	2015年8月	正常结案	
90	莱宜仕	14617688	2015年8月	正常结案	
91	莱宜仕	14617687	2015年8月	正常结案	
92	莱宜仕	14617689	2015年8月	正常结案	
93	圣琪	13628484	2015年1月	正常结案	
94	圣琪全家福	13855577	2015年4月	正常结案	
95	圣琪	13628828	2015年2月	正常结案	
96	Sunkeen	13628706	2015年2月	正常结案	
97	Sunkeen	13628606	2015年2月	正常结案	
98	Sunkeen	13637816	2015年3月	正常结案	
99	Sunkeen	13628754	2015年2月	正常结案	
100	Sunkeen	13628531	2015年2月	正常结案	
101	圣琪	13628614	2015年2月	正常结案	
102	圣琪	13628903	2015年2月	正常结案	
103	圣琪	13637789	2015年2月	正常结案	
104	超凡	13624844	2015年8月	正常结案	
105	圣齐	13204406	2015年1月	正常结案	
106	齐圣	13204371	2015年1月	正常结案	
107	齐圣	13203956	2015年3月	正常结案	
108	圣琪全家福	13856180	2015年3月	正常结案	
109	Sunkeen	13636932	2015年3月	正常结案	
110	圣琪全家福	13856139	2015年3月	正常结案	
111	圣琪全家福	13855914	2015年3月	正常结案	
112	圣琪	13146828	2014年12月	正常结案	
113	Sunkeen	13628819	2015年2月	正常结案	
114	Sunkeen	13628478	2015年2月	正常结案	
115	圣琪	13628712	2015年1月	正常结案	
116	Sunkeen	13637844	2015年2月	正常结案	

安琪酵母（济宁）有限公司拟收购资产组所涉及的山东
圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组价值资产评估报告

序号	无形资产名称和内容	注册号	取得日期/申请日期	商标状态	备注
117	齐圣	13204215	2015年1月	正常结案	
118	齐圣	13146984	2014年12月	正常结案	
119	SUNKEEN	13204196	2015年1月	正常结案	
120	圣齐	13147015	2015年1月	正常结案	
121	齐圣	13146855	2015年1月	正常结案	
122	圣齐	13146889	2015年1月	正常结案	
123	圣琪	13636952	2015年1月	正常结案	
124	福道	13624845	2015年3月	正常结案	
125	圣琪全家福	13856094	2015年2月	正常结案	
126	齐圣	13146780	2015年1月	正常结案	
127	圣齐	13146805	2015年1月	正常结案	
128	益道	14556329	2015年9月	正常结案	
129	圣琪全家福	13855749	2015年3月	正常结案	
130	圣琪全家福	13855635	2015年4月	正常结案	
131	圣琪全家福	13855965	2015年2月	正常结案	
132	圣琪全家福	13855790	2015年2月	正常结案	
133	圣齐	13204236	2015年1月	正常结案	
134	圣齐	13204009	2015年3月	正常结案	
135	福道	13624843	2015年8月	正常结案	
136	圣琪	13146930	2016年6月	正常结案	
137	圣琪	13628553	2016年12月	正常结案	
138	圣琪	13637853	2015年8月	正常结案	
139	圣琪	13636572	2016年12月	正常结案	
140	圣琪	3417664	2014年2月	正常结案	
141	圣琪	13637369	2016年4月	正常结案	
142	圣琪	13628760	2016年2月	正常结案	
143		13636643	2015年8月	正常结案	
144		13204028	2016年6月	正常结案	
145		13628564	2016年12月	正常结案	
146		13628924	2016年4月	正常结案	
147		13628575	2016年12月	正常结案	
148		13628584	2016年12月	正常结案	
149	Sunkeen	13637348	2015年2月	正常结案	
150		14713467	2015年10月	正常结案	
151		14713469	2015年10月	正常结案	
152	SUNKEEN	3417957	2014年2月	正常结案	
153	圣齐	3417956	2014年6月	正常结案	
154		14713468	2015年8月	正常结案	
155		3431803	2014年6月	正常结案	
156		3431802	2014年3月	正常结案	

安琪酵母（济宁）有限公司拟收购资产组所涉及的山东
圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组价值资产评估报告

序号	无形资产名称和内容	注册号	取得日期/申请日期	商标状态	备注
157	Sunkeen	13628888	2016年4月	正常结案	
158	Sunkeen	13637246	2016年7月	正常结案	
159		13628937	2016年4月	正常结案	
160		14713466	2015年8月	正常结案	
161		14713465	2015年8月	正常结案	
162	圣琪	36763019	2019年11月	正常结案	
163	圣琪水晶	36260912	2019年9月	正常结案	
164	FODOR 福道	36260911	2021年1月	正常结案	
165	益奶佳	33234491	2019年5月	正常结案	
166	好力泰	33234492	2019年6月	正常结案	
167	母爱乐	33234494	2019年5月	正常结案	
168	蓝赛益奶佳	33234495	2019年6月	正常结案	
169	蓝赛好力泰	33234496	2019年6月	正常结案	
170	蓝赛母爱乐	33234498	2019年5月	正常结案	
171	蓝赛	30704957	2019年2月	正常结案	
172	LANSAIL	30700501	2019年2月	正常结案	
173		14713470	2015年8月	正常结案	
174	SUNKEEN	13637780	2015年3月	正常结案	
175	SUNKEEN	13204152	2013年9月	尚未发证	
176	FODOR 福道	46559718	2020年5月	正常结案	
177	SUNKEEN 圣琪 及图形	2014057638	2014年5月	正常结案	马来西亚
178	SUNKEEN 圣琪 及图形	2014022638	2014年5月	正常结案	马来西亚
179	SUNKEEN（花体）	41902	2014年10月	进行中	安哥拉
180	SUNKEEN（花体）	41906	2014年10月	进行中	安哥拉
181	SUNKEEN（花体）	363443	2016年4月	正常结案	巴基斯坦
182	SUNKEEN（花体）	363444	2017年7月	正常结案	巴基斯坦
183	SUNKEEN（花体）	3201401846	2014年5月	正常结案	非洲知识产权组织
184	SUNKEEN 圣琪 及图形	D002014022638	2014年5月	正常结案	印度尼西亚
185	SUNKEEN 圣琪 及图形	D002014022640	2014年5月	正常结案	印度尼西亚
186	SUNKEEN（花体）	DZ/T/2014/001959	2016年2月	正常结案	阿尔及利亚
187	SUNKEEN（花体）	175085	2017年4月	正常结案	孟加拉国
188	lansail	175087	2015年9月	正常结案	孟加拉国
189	SUNKEEN 圣琪 及图形	939688	2014年6月	正常结案	泰国
190	SUNKEEN（花体）	188897	2014年5月	正常结案	斯里兰卡

安琪酵母（济宁）有限公司拟收购资产组所涉及的山东
圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组价值资产评估报告

序号	无形资产名称和内容	注册号	取得日期/申请日期	商标状态	备注
191	SUNKEEN（花体）	188896	2014年5月	进行中	斯里兰卡
192	SUNKEEN 圣琪 及图形	103031952	2015年1月	正常结案	台湾
193	SUNKEEN 圣琪 及图形	302994238	2014年5月	正常结案	香港
194	SUNKEEN 圣琪 及图形	KH/T/2014/57765	2014年5月	正常结案	柬埔寨
195	SUNKEEN 圣琪 及图形	KH/T/2014/57764	2014年5月	正常结案	柬埔寨
196	SUNKEEN（花体）	28347	2014年12月	进行中	利比亚
197	SUNKEEN（花体）	28346	2014年12月	进行中	利比亚
198	SUNKEEN（花体）	641	2014年6月	进行中	刚果民主共和国（金）
199	SUNKEEN（花体）	135492	2014年8月	正常结案	约旦
200	lansail	1765436/1757164	2016年6月	正常结案	墨西哥
201	SUNKEEN（花体）	1765435/1758560	2016年6月	正常结案	墨西哥
202	SUNKEEN（花体）	79167007	2016年3月	正常结案	美国
203	SUNKEEN（花体）	224328	2014年12月	正常结案	阿拉伯联合酋长国
204	SUNKEEN（花体）	224329	2014年12月	正常结案	阿拉伯联合酋长国
205	lansail	224330	2014年12月	正常结案	阿拉伯联合酋长国
206	SUNKEEN（花体）	FTM/5290/2014	2016年6月	正常结案	埃塞俄比亚
207	SUNKEEN（花体）	908406126	2017年4月	正常结案	巴西
208	SUNKEEN（花体）	908406231	2017年4月	正常结案	巴西
209	lansail	908331126	2017年4月	正常结案	巴西
210	SUNKEEN（花体）	68997	2014年11月	正常结案	也门
211	SUNKEEN（花体）	68996	2014年11月	正常结案	也门
212	SUNKEEN（花体）	1436004262	2015年4月	正常结案	沙特
213	SUNKEEN（花体）	1436004263	2015年4月	正常结案	沙特
214	lansail	1436004264	2015年4月	正常结案	沙特
215	SUNKEEN（花体）	F/TM/O/2014/21854（1类） F/TM/O/2014/21855（30类）	2014年9月	进行中	尼日利亚
216	SUNKEEN（花体）	69136	2015年3月	进行中	伊拉克
217	SUNKEEN（花体）	D00.2016.038325	2014年5月	进行中	印度尼西亚

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2021年2月28日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《安琪酵母股份有限公司第八届董事会第二十八次会议决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5

号);

3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
4. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
5. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号);
6. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资产权(2009)941号);
7. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号);
8. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》);
9. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日修正版);
10. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,经财政部、国家税务总局令第65号修订);
14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);
15. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署2019年第39号);
16. 其他与资产评估相关的法律、法规。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51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)。

(三) 资产权属依据

1. 产权持有人的营业执照等(复印件);
2. 产权持有人的土地使用权证书、机动车行驶证、注册登记证等(复印件);
3. 产权持有人重要资产的购置发票、合同和相关资料等(复印件);
4. 其他相关权属依据。

(四) 评估取价依据

1. 委托人和产权持有人提供的历史与现行资产价格资料;
2. 国家统计局、山东省(市)统计局发布的统计资料;
3. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料;
4. 机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》;
5. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等;
6. 机械工业信息研究院编制的2021年《中国机电产品报价手册》;
7. 《房屋完损等级及评定标准》;
8. 《山东省建筑工程消耗量定额》(2016);
9. 《山东省安装工程消耗量定额》(2016);
10. 评估基准日近期山东省济宁市建筑工程信息价;
11. 中国土地市场法查询的相关出让交易案例;
12. 邹城市基准地价更新报告;
13. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料;
14. 其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和,包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1.收益法

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。

2.市场法

市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

3.成本法

成本法是指以产权持有人评估基准日的申报表为基础,逐项评估各项资产价值,确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素,审慎分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.收益法:本次评估范围为委托人与产权持有人划定的部分合作资产,难以准确区分资产组对应的收入、成本、费用等事项,同时委托人计划对其进行技改,未来收入、成本、费用、风险难以合理预计,故不适宜采用收益法。

2.成本法:本次评估可收集到各项资产的现场资料,因此可采用成本法进行评估;

3.市场法:由于难以找到与评估对象可比的交易案例,故不适宜采用市场法。

(三) 本次评估技术思路及重要评估参数的确定

本次的计算思路为先计算出不含增值税价格后,再加计本次目的下模拟需要缴纳的增值税合计金额,以下描述均为不含增值税的评估方法。

(1) 存货-在用周转材料

本次评估的存货-在用周转材料为办公家具类。在用周转材料采用一次性摊销,无账面价值。评估时,以现行市价为重置价值,根据办公家具的现状和使用情况确定综合成新率计算评估值。

(2) 固定资产-房屋建筑物类

①评估方法选取的依据（理由）

对房屋建筑物类固定资产一般须按房地产的评估方法进行评估。委托评估的房屋建筑物、构筑物为已建造完成并已投入使用的资产。

A. 房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

B. 委托评估的自建房屋建筑物所在区域的物业二手交易案例甚少，难以获取足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估。

C. 产权持有人并非按资产组合或单项物业（房屋建筑物、构筑物）核算其收益及成本费用的，因而不能准确分离出委托评估的房屋建筑物的历史收益及成本费用资料，从而难以预测其未来年度的收入、成本、费用、利润等数据；同时，当地同类型物业的出租案例甚少，难以获取足够数量的可比租赁案例；故不宜选取收益法进行评估。

D. 待估房地产已经完工并投入使用，转变用途或再开发可能性小，不适宜采用假设开发法评估。

E. 根据本次评估的目的、产权持有人提供的资料和委托评估的房屋建筑物的用途、现状等具体情况判断，本次评估对委托评估的房屋建筑物类适宜选取成本法进行评估。

②评估公式和参数选取

成本法基本估算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

其中：重置成本根据评估基准日市场价格（重置价格）与实有数量估算；

成新率根据委托评估的房屋建筑物、构筑物的已使用年限、经济使用年限和现状估算。

A. 重置成本

重置成本 = 建安综合造价 + 前期费用及其它费用 + 资金成本 + 开发利润

A) 建安综合造价

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）

筑物建安工程综合造价。

B) 前期费用及其它费用

根据国家及地方政府的相关规定,按实际情况计取勘查设计、工程监理、招标投标代理费、环境影响评价费、建设单位管理费等各项前期费用及其它费用。城市基础设施配套费和人防费因产权人未缴纳,本次不计取。

根据“财税[2016]36号”文件,对于符合增值税抵扣条件的,重置成本应扣除相应的增值税。

前期费中可抵扣增值税=含税建安综合造价×(前期费用-建设单位管理费)/1.06×6%

C) 资金成本

资金成本一般按整体工程项目合理工期的贷款利率估算。建设资金按均匀投入考虑,计息期按合理工期的一半计算。评估基准日评估基准日贷款利率依据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)为:建设期一年的利率为3.85%;建设期五年的利率为4.65%。则:

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×[(1+适用贷款利率)^{合理工期/2}-1]

注:建设期为半年至五年(含五年)的,按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的1年期和5年期以上两种品种的贷款市场报价利率(LPR),采用插值法方式推算相应期限的资金成本。

D) 开发利润

自建自用的工业类房屋建筑物一般不预测开发利润,故本次评估不考虑开发利润。

B.成新率

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体,围护、水电、装修各方面的保养情况确定其各种损耗,同时结合其现实用途,综合估算该等房屋建筑物的成新率。

A) 综合成新率的估算

建筑物采用综合成新率方法确定其成新率(特殊情况下以打分法成新率作为综合成新率),其一般计算公式为:

成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

B) 年限法成新率的估算

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C) 打分法成新率的估算

首先,资产评估专业人员进入现场,对房屋建筑物逐一进行实地勘察;对建筑物各部位质量,作出鉴定并打分。根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次,根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度,确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数。权重系数合计为100%。

最后,以各分项的评分乘以相应的权重系数,得出该分项打分法成新率的评估分,汇总后得出总体打分法成新率,总体打分法成新率满分为100%。

(3) 固定资产-设备类

1) 评估方法选取依据(理由)

①产权持有人所在地的主要被评估设备二手交易市场不甚发达,难以找到足够数量的可比交易案例,不宜选取市场法进行评估;委估部分车辆二手交易市场发达,可选用市场法评估。

②产权持有人不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的,因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料,无法预测其未来年期的收益及成本费用数据,故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、产权持有人提供的资料和委托评估设备的具体情况,对设备类固定资产选取市场法和成本法进行评估,

A.对于委估部分车辆二手交易市场发达,故选用市场法评估,市场法是根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。如果参照物与被评估对象不是完全相同,则需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响作出调整。调整因素主要考虑委估资产的个别因素、交易因素、时间因素等。

评估技术路线:

第一步:选取可比实例;

第二步:对可比实例价格进行因素修正;

第三步:综合求取评估对象比准价格;

第四步:确定评估值。

B.成本法基本估算公式为:

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

其中：重置成本根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

2) 重置成本的估算：

① 机器设备（工具用具）、电子设备的重置成本估算：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

A. 设备购置价的估算

设备购置价主要通过向厂家及网络询价、参照 2021 年机电产品报价手册、参照同类设备近期的购置合同等价格信息确定。对难以通过以上方法查询到价格的设备，根据国家统计局的物价指数统计数据，以核实后的账面购置价为基础，结合设备购置日到评估基准日的分类价格指数信息计算设备购置价。

B. 运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%-6% 估算或按近期同类型设备运杂费率估算；

因产权持有人系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

C. 安装调试费和安装工程费的估算

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的 0%-25% 估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

A) 主要设备（A、B 类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

B) 对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

C) 一般设备（C 类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

因产权持有人系增值税一般纳税人，则设备的安装调试费和安装工程费应为不含增值税安装调试费和安装工程费。

D. 资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日当月的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）和正常安装调试工期估算其资金成本。其资金成本按以下规则估算：

建设期为六个月以下的，一般不考虑资金成本；

建设期为半年至五年（含五年）的，按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的1年期和5年期以上两种品种的贷款市场报价利率（LPR），采用插值法方式推算相应期限的资金成本。

E.其他费用的估算

其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

A) 主要设备（A、B类设备）的其他费用按其常规的基础费、设计费、建设项目管理费、生产准备费（试运营费）、科研勘设费、其他及临时工程费等估算；

B) 一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

②车辆重置成本估算：

重置成本=购置价+购置附加税+其他

其中：

购置价：按评估基准日现行市价（含税）估算；

购置附加税：已上牌照车辆考虑，按不含增值税的车辆购置价的10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的规费和机动车牌照取得费，按基准日实际费用水平估算。

3) 成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

①对于主要设备（A、B类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N（受专业的限制，一般参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，即成新率的调整系数范围如下：

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

②对于一般设备和价值较小的设备如电脑、打印机、视频设备等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

③对于运输车辆，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》”的有关规定和委托评估车辆的具体情况，遵循谨慎原则并按以下公式估算其最小成新率作为被评估车辆的成新率，即：

成新率 = Min (使用年限成新率，行驶里程成新率，现场勘查成新率)

使用年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

现场勘查成新率 = (发动机系统得分 × 0.4 + 底盘得分 × 0.3 + 车身及装饰得分 × 0.1 + 电气设备得分 × 0.2) / 100 × 100%

其中：现场勘查成新率的估算步骤为：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定现场勘查成新率。

(4) 无形资产—土地使用权

1) 评估方法选取的依据（理由）

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

评估对象区域内土地交易市场较为发达,近年来交易实例较多,经过调查土地交易市场信息能够获得较为详尽的与评估对象用途相同或相近的土地成交案例,通过修正能够获得客观的土地价格,适宜采用市场比较法进行评估。

邹城市现在公布的基准地价修正体系的基准日为2019年1月1日,距离评估基准日时间较短。评估人员能够查询到的邹城市基准地价,修正体系完备,故适宜采用基准地价法进行评估。

因为剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估,该宗土地已开发完成,不适宜采用剩余法进行评估。

因为成本逼近法是以取得和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、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法,并不能合理地反映土地市场价值,因此不选择成本逼近法。

因难以查询到当地工业土地的租赁价格,故不适宜采用收益还原法。

综上所述,本次估价采用市场比较法和基准地价法进行评估。

2) 评估方法介绍

① 市场法

市场法测算公式:委托宗地价格=比较实例宗地价格×交易情况修正系数(评估对象交易情况影响/比较案例交易情况影响)×交易时间修正系数(评估基准日期地价指数/比较案例交易日期价格指数)×区域因素修正系数(评估对象区域因素影响/比较案例区域因素影响)×个别因素修正系数(评估对象个别因素影响/比较案例个别因素影响)。

② 基准地价修正法

根据邹城市基准地价,基准地价系数修正法评估宗地地价的公式为:

宗地地价=宗地所在区域级别基准地价×K1×K2×K3×(1±K4)×K5×(1±∑K)

式中:K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

K3——容积率修正系数

K4——开发程度修正

K5——用途修正

∑K——影响地价区域个别因素修正系数之和

(5) 无形资产—商标权

对于未在用的商标,其取得成本较易获得,此次采用成本法进行评估,即以

重新申请商标所发生的成本作为评估值。

对于在用商标，因商标权的价值是由其所带来的未来超额收益所决定的，故采用收益现值法对商标权进行评估。即通过估算未来收益期内商标产品带来的超额收益，并按一定折现率将其折算为现值，以该现值作为被评估资产价值的一种资产评估方法。估算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{K \cdot A_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—无形资产评估值

K—无形资产分成率

A_i—未来第 i 年预期销售额

n- 收益年限

r—折现率

根据上述公式，本次对相应无形资产评估的技术思路如下：

①通过对企业提供的商标权对应的产品的市场容量及未来发展规划等资料的分析，同时考虑宏观经济及相关政策、行业状况及前景、技术发展前景及竞争力等因素的影响，核实相应的成本、收益状况，预测商标权未来的销售收入。

②根据评估实践和国际惯例，利用对比公司法估算收入分成率，从而计算商标权带来的超额收益。

③根据本次资产评估的特点和收集资料的情况来估算商标权的折现率。即：

$$R_i = \frac{\text{全部资产}}{\text{无形资产}} \left(WACC_{BT} - R_c \frac{\text{营运资金}}{\text{全部资产}} - R_f \frac{\text{固定资产}}{\text{全部资产}} \right)$$

④将未来各年商标权带来的超额收益折回计算出商标权资产的全部价值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻产权持有人，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，

即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导产权持有人清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

2.指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方

法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析产权持有人的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对产权持有人价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易

标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而并非由个别交易价格决定。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产按其目前的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态,还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

(二) 一般条件假设

1. 假设委估资产所在国家和地方现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化。
2. 假设委估资产所在国家和地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对委估资产形成重大不利影响。

(三) 特殊条件假设

1. 假设委托人及产权持有人提供的资料(基础资料、财务资料)均真实、准确、完整,有关重大事项披露充分。
2. 假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

(四) 上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对待估对象的预测产生的难以量化的影响,上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等,对评估值有较大影响。根据资产评估的要求,资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理;当未来经济环境发生较大变化时,本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时,评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日,山东圣琪生物有限公司申报评估的资产组账面值为24,545.16万元。

经采用成本法评估,截至评估基准日,山东圣琪生物有限公司申报评估的资产组不含增值税评估值为28,015.24万元,增值税为3,070.52万元,价税合一的评

估值为31,085.75万元,评估增减变动额为6,540.59万元,增减变动幅度为26.65%。
详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度(%)
1	流动资产	-	11.87	11.87	-
2	固定资产	21,545.09	25,502.64	3,957.55	18.37
3	无形资产	3,000.06	5,571.25	2,571.19	85.70
	资产总计	24,545.16	31,085.75	6,540.59	26.65

最终评估结论,即:山东圣琪生物有限公司申报评估的资产组于评估基准日的市场价值含增值税评估结论为31,085.75万元(大写为人民币叁亿壹仟零捌拾伍万柒仟伍佰元整)。

本次评估的增值税金额是根据评估范围资产评估价值和转让资产适用税率模拟测算确定,具体缴纳增值税金额需根据资产转让实际成交价格和税务机关最终核定结果为准。

评估结论较账面价值增减变动原因分析如下:

- 1、账面价值为不含增值税金额,此次评估值为含增值税金额,故形成增值;
- 2、列入评估范围内的在用周转材料、商标、部分车辆等为账外资产,无账面价值,故形成增值;
- 3、企业取得的土地较早,近年来土地市场价格上涨,故形成土地评估增值;
- 4、近年来人工、材料、机械价格上涨,故固定资产形成评估增值;
- 5、评估采用的经济耐用年限长于账面会计折旧年限,故形成评估增值。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日,山东圣琪生物有限公司已列入评估范围的以下资产,存在产权瑕疵问题:

1、固定资产-房屋建筑物

其中有38项建筑物,因消防未验收,故未能办理房屋所有权证,建筑面积合计53,621.79平方米,详见下表所示:

安琪酵母（济宁）有限公司拟收购资产组所涉及的山东
圣琪生物有限公司酵母及其提取物相关的资产组价值资产评估报告

序号	建筑物名称	结构	建成年份	建筑面积（m ² ）
1	办公楼	框架	2014年7月	3,594.67
1-2	营业楼		2014年7月	
2	餐厅楼	框架	2014年7月	1,864.03
3	抽提物一车间	框架+钢架结构	2014年7月	4,599.50
4	发酵车间（含糖蜜泵房）	框架+钢架结构	2014年7月	6,561.56
5	固体发酵车间（含高压配电室）	钢结构	2014年7月	3,433.17
6	锅炉干燥车间	钢结构	2014年7月	1,798.56
7	化验室	框架+钢架结构	2014年7月	415.20
7-2	污水处理车间(化验室内部)		2014年7月	
8	环保脱色车间	钢结构	2014年7月	401.10
9	软化水车间	钢结构	2014年7月	707.90
10	饲料车间	钢结构	2014年7月	2,778.13
11	调味品车间（分装车间）	钢结构	2014年7月	3,290.00
12	宿舍楼	砖混	2014年7月	1,988.24
13	研发楼	框架	2014年7月	2,994.88
14	原辅料仓库（综合仓库）	钢结构	2014年7月	1,264.60
15	制糖车间	框架+钢架结构	2014年7月	4,122.60
16	综合中转库（综合仓库二）	钢结构	2014年7月	805.00
17	传达室	砖混	2014年7月	106.88
18	回收房（污泥接收房）	简易	2014年7月	110.47
18-2	污水污泥房	砖混	2014年7月	
19	危化品仓库	砖混	2014年7月	126.30
20	污水综合机房	砖混	2014年7月	335.30
21	循环水泵房（二期）	砖混	2014年7月	327.50
22	环保南隔山彩板房	简易	2014年7月	55.29
23	高压配电室	砖混	2014年7月	406.85
24	中试车间（一）	框架+钢结构	2014年7月	1,297.74
25	中试车间（二）	钢结构	2014年7月	1,297.74
26	抽提物二车间	框架+门式钢架结构	2014年7月	7,537.40
27	循环水泵房（一期）		2014年7月	347.30
28	糖蜜泵房	砖混+钢结构	2014年7月	177.58
29	临时浴室	砖混	2014年7月	43.63
30	简易小板房	简易	2014年7月	45.45
31	MVR 配电室	砖混	2014年7月	37.44
32	MVR 操作室	砖混	2014年7月	72.76
33	小 MVR 配电室	简易	2014年7月	92.16
34	软化水泵房	简易	2014年7月	27.60
35	软化水配电室	简易	2014年7月	38.88
36	一次水池泵房	砖混	2014年7月	437.57

37	卧螺机房	砖混	2014年7月	60.72
38	环保风机房	砖混	2014年7月	20.09
合 计				53,621.79

山东圣琪生物有限公司承诺上述房屋为其实际拥有、控制，无任何产权纠纷，没有用作对外作抵押或担保事项，亦无涉及诉讼事项。

此次申报评估的房屋建（构）筑物的面积、体积等为产权持有人申报，评估人员通过图纸、现场勘察等方式进行了核实，该数据应以房产部门专业测绘机构测绘数据为准，如后期办理房产证测绘数据与本次相差较大，评估结论应相应进行调整。

2、无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权证载土地使用权人为山东宏河圣齐生物工程有限公司，该名称为产权持有人的曾用名，未及时做证载名称变更，产权持有人承诺该土地使用权为其所有，无任何产权纠纷，没有用作对外作抵押或担保事项，亦无涉及诉讼事项。

本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现产权持有人于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

本项目不存在重要的利用专家工作及相关报告情况。

（六）重大期后事项

截至评估基准日，山东圣琪生物有限公司申报的部分资产为融资租赁业务的标的物。截至评估报告日，山东圣琪生物有限公司已将融资租赁事项结清，纳入评估范围的资产不存在融资租赁情形。

（七）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

本项目未发现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。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，山东圣琪生物有限公司申报的部分资产为融资租赁业务的标的物。截至评估报告日，山东圣琪生物有限公司已将融资租赁事项结清，纳入评估范围的资产不存在融资租赁情形。

本次评估结论未考虑以上事项对评估结论的影响。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形。

（十）其他需要特别说明的事项

1、此次列入评估范围的土地使用权为山东圣琪生物有限公司西区150亩土地，该待估宗地的范围和面积由委托人和产权持有人共同确定，具体为以山东圣琪生物有限公司淀粉车间南侧道路为界，道路以南（含道路）部分纳入评估范围，该部分土地涉及邹国用（2013）第082519499号土地使用权证证载全部面积和邹国用（2013）第082519498号土地使用权证证载部分土地面积。

如后期办理土地使用权证，应以证载面积为准，如果面积相差较大，评估结论应相应进行调整。

2、此次申报评估的商标权为产权持有人名下的除圣家及圣家乐购系列的全部商标权，包括截至评估基准日已拥有的和正在申请过程中的商标。

3、此次列入评估范围的资产为委托人和产权持有人共同确定并签章确认。

4、此次委估资产组评估结果为含增值税价值。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者委托人有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

（二）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，未考虑少数股权折价和流动性折扣的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结

论失效的相关法律责任。

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

(四) 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。

(五) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(六) 若未征得本资产评估机构书面许可, 任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七) 评估结论的有效使用期

按现行规定, 本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年, 该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 7 月 5 日。



开元资产评估有限公司

中国·北京

资产评估师:



资产评估师:

