

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中广信评报字[2018]第 417 号

江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司拟公开挂牌
转让股权涉及广东江门生物技术开发中心有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

(共 1 册, 第 1 册)

广东中广信资产评估有限公司
二〇一八年十二月十四日



目录

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.....	6
一、绪言.....	6
二、委托人、被评估单位概况.....	6
三、评估目的.....	14
四、评估对象及范围.....	14
五、价值类型.....	18
六、评估基准日.....	18
七、评估依据.....	19
八、评估方法.....	22
九、评估程序实施过程和情况.....	29
十、评估假设.....	31
十一、评估结论.....	32
十二、特别事项说明.....	34
十三、资产评估报告使用限制说明.....	36
十四、资产评估报告日.....	37
资产评估报告备查文件目录.....	39

资产评估师声明

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，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，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

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

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

六、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、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他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。

七、本资产评估机构及其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。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

委托人： 江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司（以下简称“广东甘化”）

被评估单位： 广东江门生物技术开发中心有限公司（以下简称“江门生物中心”）

评估目的： 本次资产评估是应广东甘化的委托，为广东甘化拟公开挂牌转让所持有的江门生物中心股权进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为委托方提供处置价值参考依据。

评估范围与对象： 本次评估对象为江门生物中心股东全部权益；本次评估范围是评估基准日江门生物中心全部资产及相关负债。

价值类型： 本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系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。

评估基准日： 2018年9月30日。

主要评估方法： 资产基础法

评估结论： 江门生物中心股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结果如下：

江门生物中心的资产账面值5,635.18万元，评估值17,234.66万元，评估增值11,599.48万元，增幅205.84%；负债账面值为4,276.87万元，评估值为3,743.77万元，评估减值533.10万元，减幅12.46%；净资产账面值为1,358.31万元，评估值为13,490.89万元，评估增值12,132.58万元，增幅893.21%。

本评估报告的评估结论为：评估基准日江门生物中心股东全部权益价值为**13,490.89万元**（大写人民币壹亿叁仟肆佰玖拾万零捌仟玖佰元）。

特别提请报告使用者关注以下事项：

1、本次评估所涉及的全部资产及负债账面值系经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的数据，并出具了“广会审字[2018]G18031400012号”专项审计报告，江门生物中心申报评估基准日资产及负债范围，亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述专项审计报告基础上进行。

2、江门生物中心因生产所需的蒸汽无法满足供应，自2018年以来江门生物中心生产不稳定，产量、质量难以保证，生产成本大幅上升，经营亏损加剧。在蒸气供应源北街电厂2018年底全部关停后，将无蒸汽供应。经广东甘化第九届董事会第四次会议审议通过，江门生物中心已于2018年5月末停止了生产，并按照相关法律法规开始了安置和分流员工，债权债务、资产的清理。

3、本次评估范围所涉及的江门生物中心机器设备（不含车辆、电子设备），江门生物中心已另委我公司对该部分设备的清算价值进行了评估，对此我公司出具了《广东江门生物技术开发中心有限公司有序清算假设前提条件下拟公开挂牌处置资产所涉及的广东江门生物技术开发中心有限公司机器设备清算价值项目资产评估报告》（中广信评报字【2018】第257号），该部分的资产的评估价值引用该评估报告结果。委托方应根据期后实际成交价格调整本次评估结果。

4、江门生物中心所在厂区（位于江门市江海区江海三路135号）内的建筑物因历史遗留问题，没有报建资料，未办理产权登记证。本次对该部分建筑物的评估不考虑其报建费用及市政公用配套设施费用。

5、经核查，应付款项存在部分账龄5年以上等历史遗留的款项，依据企业提供的说明，该部分款项已经多年无人来催款，已过了诉讼时效，且预测不用支付。本次评估以基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

6、江门生物中心位于江门市江海三路135号的工业用地，证载用途为工业用地，证载土地面积合计为136,020.20平方米，其地理位置较好，按照《江门市城市总体规划（2011-2020）》，该地块为住宅及商业金融用地，按照城市发展规划，该地块未来纳入江门市“三旧”改的具有一定的可能性。在这种情况下，假设该土地使用权所在区域2年左右将会纳入“三旧”改，结合委托方“三旧”改造案例，土地从纳入“三旧”改到挂牌出让的时间间隔约为4年，故设定本次评估土地使用权用地性质为商业、住宅用地，从基准日到挂牌出让时间间隔为6年。宗地规划条件设定宗地容积率 ≤ 2.3 ，建筑密度为 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，用途为商服用地、城镇住宅用地。在这种情况下，经估算，该宗地的价值为297,423,903.00元，增加估值结果166,460,203.00元。由于该转变用途具有重大不确定性，若50%的可能性，并以此为权重进行考虑，则该宗地的价值为214,193,801.50元，增加估值结果83,230,101.50元。提请报告使用人考虑此事项对评估结果的影响。

7、江门生物中心持股25%的江门凯泰生物科科技有限公司，已于2011年7月起全面

停产，已经停止经营多年。评估人员对其无法履行现场调查程序，经分析调查，其已资不抵债，评估价值为零。

8、本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2018 年 9 月 30 日起至 2019 年 9 月 29 日。

提请评估报告使用者注意以上事项及报告中载明的假设、限定条件、特别事项对评估结论可能产生的影响。

中广信评报字[2018]第 417 号

资产评估报告正文

一、绪言

江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司:

广东中广信资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司拟公开挂牌转让股权涉及的广东江门生物技术开发中心有限公司股东全部权益于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:

二、委托人、被评估单位概况

本次评估的委托人为江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司(以下简称“广东甘化”),被评估单位为广东江门生物技术开发中心有限公司(以下简称“江门生物中心”),资产评估委托合同无约定其他评估报告使用人。

(一) 委托人

企业名称: 江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司

成立时间: 1993 年 04 月 15 日

统一社会信用代码: 91440700190357288E

企业类型: 其他股份有限公司(上市)

登记机关: 江门市工商行政管理局

住所: 广东省江门市甘化路 56 号

法定代表人: 施永晨

注册资本: 44286.1324 万元人民币

营业范围: 经营本企业和本企业成员企业自产产品及相关技术的出口业务;经营本企业和本企业成员企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外;不单列贸易方式);对

外经济技术合作业务。生产、销售：食糖、纸浆、纸、酵母、酒精、建筑材料、金属材料（不含金银）。机电及化工机械的制造加工，仪器仪表试验及修理；技术开发。（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、公司简介

江门甘蔗化工厂（集团）股份有限公司创立于1992年，1994年在深圳证券交易所挂牌上市。其前身江门甘蔗化工厂成立于1957年。公司于2011年9月由国有控股重组改制为民营控股，控股股东为德力西集团有限公司。公司目前主要从事食糖贸易及酵母系列产品的生产、销售，现拥有广东江门生物技术开发中心有限公司等主要子公司。

（二）被评估单位：

1、企业基本情况

名称：广东江门生物技术开发中心有限公司

统一社会信用代码：914407041939356103

住所：江门市江海区江海三路135号

法定代表人姓名：施永晨

注册资本：5107万人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2008年05月28日

营业期限至：长期

经营范围：货物进出口、技术进出口；食品生产（凭有效的《食品生产许可证》经营）；生产、销售：工业酶制剂、饲料（凭有效的《饲料生产许可证》经营）；有关生物技术开发、成果转让、技术咨询及服务；厂房、设备及土地使用权出租；销售：食品（凭有效的《食品流通许可证》经营）、化妆品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、企业的历史沿革

广东江门生物技术开发中心于1991年3月14日经江门市工商行政管理局核准登记成立，前身为中国生物工程开发中心江门单细胞蛋白试验基地。1997年8月经江门国有资产管理办公室批准，广东甘化正式收购广东江门生物技术开发中心。1999年11月22日变更为由广东省工商行政管理局核发企业法人营业执照。2007年11月29日由广东江门生物技术开发中心变更为广东江门生物技术开发中心有限公司，注册资本变更为

5107 万元。

截止评估基准日，江门生物中心股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	江门甘蔗化工厂（集团）股份有限公司	5,107.00	5,107.29	100.00%
	合计	5,107.00	5,107.29	100.00%

3、经营情况以及业务情况

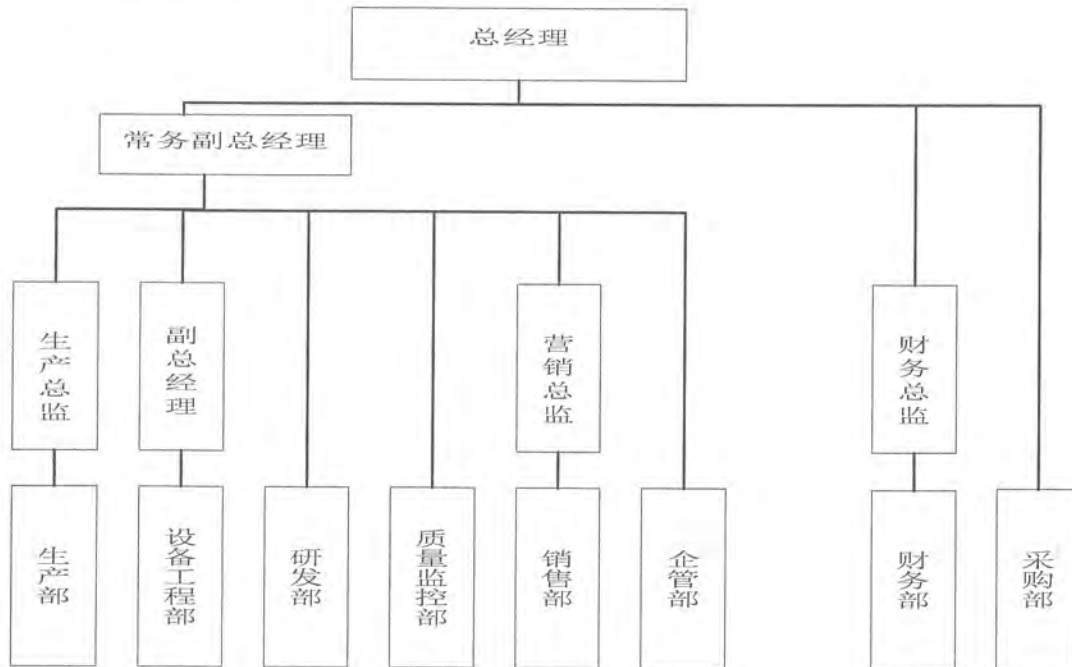
江门生物中心坐落于经济蓬勃发展的珠三角沿海城市—广东省江门市，创立于 1984 年，是由原国家重点工业性试验项目“江门单细胞蛋白试验基地”发展而来，是广东甘化下属全资子公司，是广东省科技厅认定的高新技术企业和省重点生物发酵和酶工程技术研发中心。建有各类现代化产业生产线及研究机构，并与国内外多所大专院校和科研机构紧密合作，共同建立生物技术孵化器和生物发酵产业化孵化基地。主营业务为酵母及其深加工产品、酶制剂、生物制药、营养食品制造研发。自建立以来，坚持以科研和生产相结合的发展方针，重点开发工业发酵、酶技术和生物制药产业，充分发挥自身的基础和优势，重点培育优势产品和品牌，促进产业向高技术含量、高效益的方向发展。先后完成多项国家、省市级科研攻关项目，多次获得省市级科技进步奖，取得了丰硕的生物科技成果和业绩，产业不断发展壮大。

江门生物中心生产所需蒸汽为邻近的江门市北街（联营）发电厂（以下简称“北街电厂”）提供，周边无其他蒸汽供应来源。北街电厂亦为广东甘化全资子公司，但已于 2005 年起租赁给江门天诚溶剂制品有限公司（以下简称“天诚溶剂”）经营。2017 年 10 月 24 日，北街电厂收到江门高新技术产业开发区国土资源和环境保护局及江门市江海区国土资源和环境保护局联合下发的《关于严格执行高污染燃料禁燃区有关规定的通知》，要求该厂在 2017 年 10 月底前自行停用 1 台 130 蒸吨/小时燃煤锅炉。2018 年 4 月 3 日，江门市环境保护委员会下发了《关于印发江门市 2018 年污染防治攻坚战重点工作任务清单的通知》，要求北街电厂 2018 年年底全部关停并拆除烟囱。

北街电厂在关停 130 蒸吨/小时燃煤锅炉后，蒸汽生产能力从原来的 200 蒸吨/小时下降到 70 蒸吨/小时，大幅下降了 65%，无法同时满足天诚溶剂自身关联企业及江门生物中心的蒸汽需要，造成 2018 年以来江门生物中心生产不稳定，产量、质量难以保证，生产成本大幅上升，经营亏损加剧。如自行投资天然气锅炉生产蒸汽，投资较大且蒸汽成本高企，不具备经济可行性。北街电厂在 2018 年年底全部关停后，江门生物中心将无

蒸汽供应，为避免继续生产导致的经营亏损增加，经充分论证及慎重考虑，并经广东甘化第九届董事会第四次会议审议通过，江门生物中心已于 2018 年 5 月末停止了生产，并按照相关法律法规开始了安置和分流员工，债权债务、资产的清理。

4、企业组织架构



5、下设子公司

序号	公司名称	投资日期	性质	持股比例
1	江门凯泰生物科科技有限公司	2007年10月	参股子公司	25%

6、执行会计政策

(1) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。江门生物中心本次编制的财务报表，是依照广东甘化的会计政策编制的。

(2) 会计期间

自公历每年1月1日至12月31日止。

(3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(4) 应收款项

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额超过 100 万元的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经减值测试后不存在减值的，公司按账龄计提坏账准备，存在减值的个别计提坏账准备。

②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
合并范围内正常经营的子公司	不计提坏账

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账 龄	计提比例
1 年以内	5%
1—2 年	10%
2—3 年	20%
3—4 年	50%
4—5 年	70%
5 年以上	100%

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	期末如果有客观证据表明应收款项发生减值。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备

(5) 存货

存货包括原材料、包装物、低值易耗品、周转材料、在产品及自制半成品、库存商品等。

①发出存货的计价方法

领用发出按加权平均法计价。

②存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

③存货的盘存制度

采用永续盘存制，并且定期对存货进行盘点，盘点结果如与账面记录不符，根据管理权限报经批准后，在年终结账前处理完毕，计入当期损益。

④低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次摊销法摊销

(6) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(7) 固定资产及其折旧

1) 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	直线法	20-50年	3%	1.940%-4.850%
机器设备	直线法	12-22年	3%	4.409%-8.083%
运输设备	直线法	12-15年	3%	6.467%-8.083%
电子设备	直线法	5-12年	3%	8.083%-19.400%
其他设备	直线法	5-20年	3%	4.850%-19.400%

(7) 收入

1) 销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

- a、公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方。

b、公司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。

c、收入的金额能够可靠计量。

d、相关经济利益很可能流入公司。

e、相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

公司具体的销售收入确认方法是：公司自产货物以送货单开出、货物发出时点确认收入，贸易商品以货物交付，取得交货单时点确认收入。

2) 提供劳务的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

a、收入的金额能够可靠计量。

b、相关的经济利益很可能流入公司。

c、交易的完工进度能够可靠确定。

d、交易中已发生的和将发生的成本能够可靠计量。

在同一个会计年度内开始并完工的劳务，在完成劳务时确认收入。

(3) 让渡资产使用权收入在下列条件均能满足时予以确认：

a、相关的经济利益很可能流入公司。

b、收入的金额能够可靠计量。

(8) 税项

①主要税种及税率

税 目	纳 税（费） 基 础	税（费）率
增值税	销售商品或提供劳务的增值额	16%
城市维护建设税	按当期应纳流转税计缴	7%
教育费附加	按当期应纳流转税计缴	3%
地方教育费附加	按当期应纳流转税计缴	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

②税收优惠及批文

根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2008〕172号）和《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2008〕362号）的有关规定，广东江门生物技术开发中心有限公司于2015年10月10日经《粤科公示[2015]27号》公示通过了高新技术企业重新认定，适用高新技术企业所得税的优惠税率15%。

7、近年财务状况和经营业绩

企业 2017 年及评估基准日的资产状况如下所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2018/9/30	2017/12/31
流动资产	8,148,023.59	36,418,871.85
非流动资产	48,203,902.78	76,199,380.65
投资性房地产	5,248,849.37	5,465,827.22
固定资产	20,685,474.85	47,379,249.50
在建工程	124,934.72	646,419.20
无形资产	22,144,643.84	22,689,094.73
其他非流动资产		18,790.00
资产总计	56,351,926.37	112,618,252.50
流动负债	42,668,710.26	62,890,252.82
非流动负债	100,000.00	128,363.26
负债总计	42,768,710.26	63,018,616.08
实收资本	51,072,905.57	51,072,905.57
资本公积	76,932,212.32	76,932,212.32
未分配利润	-114,421,901.78	-78,405,481.47
股东权益合计	13,583,216.11	49,599,636.42

金额单位：人民币元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 12 月 31 日
一、营业收入	16,873,018.29	44,145,722.04
二、营业总成本	15,263,870.39	38,110,694.92
减：营业成本	872,692.63	1,176,726.57
营业税金及附加	1,467,037.54	3,300,635.68
销售(营业)费用	10,828,902.60	6,410,736.62
管理费用	724,723.84	2,054,361.55
财务费用	-21,157.96	-12,258.40
资产减值损失	25,106,987.64	17,285,562.08
加：其他收益	343,663.26	383,706.08
资产处置收益	898.42	460,619.35
三、营业利润	-37,025,476.71	-23,336,411.55
加：营业外收入	1,032,760.53	38,689.14
减：营业外支出	23,704.13	25,123.82

项目	2018年1-9月	2017年12月31日
四、利润总额	-36,016,420.31	-23,322,846.23
减：所得税		
五、净利润	-36,016,420.31	-23,322,846.23

注：2017年度、2018年1-9月数据业经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具广会审字[2018] G18031400012号专项审计报告。

（四）委托人与被评估企业关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

（五）委托人以外的其他评估报告使用者

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能成为本评估报告使用人。

三、评估目的

本次资产评估是应广东甘化的委托，为广东甘化拟公开挂牌转让所持有的江门生物中心股权进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为委托方提供处置价值参考依据。

四、评估对象及范围

（一）评估对象

本次评估对象为江门生物中心股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围是评估基准日江门生物中心全部资产及相关负债。

评估基准日全部资产及负债的账面价值汇总表

金额单位：元

项目	2018年9月30日
流动资产：	
货币资金	4,742,371.72
应收票据	2,307,257.90
应收账款	889,686.78
其他应收款	208,707.19

项目	2018年9月30日
流动资产合计:	8,148,023.59
非流动资产:	
投资性房地产	5,248,849.37
固定资产	20,685,474.85
工程物资	124,934.72
无形资产	22,144,643.84
非流动资产合计:	48,203,902.78
资产总计:	56,351,926.37
流动负债:	
应付账款	2,780,059.37
预收账款	884,627.02
应付职工薪酬	1,533,761.51
应交税费	700,222.73
其他应付款	36,770,039.63
流动负债合计:	42,668,710.26
非流动负债:	
其他非流动负债	100,000.00
非流动负债合计:	100,000.00
负债合计:	42,768,710.26
股东权益:	
实收资本	51,072,905.57
资本公积	76,932,212.32
未分配利润	-114,421,901.78
股东权益合计:	13,583,216.11

上述评估基准日财务数据业经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具广会审字[2018]G18031400012号专项审计报告。

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相一致。

（三）对被评估单位产生重要影响的主要资产概况：

1、应收账款账面值3,588,537.04元，计提坏账准备2,698,850.26元，账面净额889,686.78元，主要为应收货款及历史遗留款项；

2、投资性房地产账面净值5,248,849.37元，为房屋建筑物及土地使用权，其中：房屋建筑物账面原值6,063,142.92元，账面净值4,075,212.38元，为出租的厂房及商铺，共5项；土地使用权账面净值1,173,636.98元，主要为位于江门市江海三路出租的土地使用权，面积为3,074.39平方米，共1项。截止评估基准日，投资性房地产使用情况良

好。

3、固定资产账面原值142,094,989.40元，净值20,685,474.85元，主要为房屋建筑物和设备类资产，其中：房屋建筑物账面原值33,931,415.27元，计提房屋建筑物减值准备141,320.65元，净值13,118,158.27元，主要为生产厂房及购置的宿舍，共34项，生产厂房位于江门市江海三路，维护保养情况一般，购置的宿舍位于富华花园3、4幢，维护保养情况较好；机器设备账面原值97,922,848.86元，计提机器设备减值准备22,482,158.13元，净值6,776,632.00元，主要为充气机、乳液分离机、乳液高位罐等生产设备，共计716项，均位于生产厂区内，现已停止运行，维护保养情况一般；电子设备账面原值10,192,792.82元，计提电子设备减值准备3,872,831.97元，净值781,336.77元，主要为打印机、空调等设备，共计405项，购置于1987年至2018年期间，位于生产厂房内，维护保养情况一般；车辆原值47,932.45元，计提车辆减值准备28,684.76元，净值9,347.81元，为五菱面包车1辆；购置于2015年，存放于厂区内，截止资产清查日，车辆保养较好，使用正常。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

1、企业申报的账面记录的无形资产

企业账面记录的无形资产为土地使用权及其他无形资产，土地使用权账面净值22,026,227.45元，共计3宗地，位于江门市江海三路135号，均已取得土地使用权证，土地证号为江国用（2013）第305460号、江国用（2015）第301631号、江国用（2015）第301636号，证载土地面积共计132,823.2平方米，其中面积为3,074.39已出租，并转到投资性房地产-土地使用权科目，故无形资产土地使用权的土地使用权面积为129,748.81平方米，土地上盖多幢生产性建筑物；其他无形资产为财务软件及专利等，共计5项，账面净值118,416.39元，财务软件正在使用，其余无形资产已摊销完。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

截止评估基准日，申报的账面未记录的无形资产共31项，其中已获授权专利14项，正在实质性审查专利2项，商标所有权15项，清单如下：

（1）专利

序号	专利名称	专利类型	专利号/申请号	法律状态	申请日期	专利权人
1	一种多功能检验样品提取分离装置	发明专利	ZL201610190080	已获授权	2018/9/25	江门生物中心
2	一种快速检测食品中碱基含量的方法	发明专利	ZL201610190868.1	已获授权	2018/6/5	江门生物中心

3	一种生产浅色、低灰分酵母的方法	发明专利	CN201710951916.9	实质审查	2018/1/30	江门生物中心
4	一种补充 B 族维生素的固体饮料及其制备方法	发明专利	ZL201510491103.7	已获授权	2018/1/19	江门生物中心
5	一种膳食纤维固体饮料及其制备方法	发明专利	ZL201510490728.1	已获授权	2017/11/3	江门生物中心
6	一种快速检测食品中碱基含量的方法	发明专利	ZL201610190868.1	已获授权	2016/8/24	江门生物中心
7	一种多功能检验样品提取分离装置	发明专利	ZL201610190080.0	已获授权	2016/6/15	江门生物中心
8	一种带泡沫消除装置的固-液分离系统	实用新型	ZL201520700486.X	已获授权	2016/3/23	江门生物中心
9	一种空气分布器	实用新型	ZL201520629447.5	已获授权	2016/1/20	江门生物中心
10	一种粉体混合配料及调浆系统	实用新型	ZL201520629175.9	已获授权	2016/1/6	江门生物中心
11	一种空气过滤房	实用新型	ZL201520595164.3	已获授权	2016/1/6	江门生物中心
12	一种膳食纤维固体饮料及其制备方法	发明专利	ZL201510490728.1	已获授权	2015/12/23	江门生物中心
13	一种补充 B 族维生素的固体饮料及其制备方法	发明专利	ZL201510491103.7	已获授权	2015/12/16	江门生物中心
14	一种酵母山楂压片糖及其制备方法	发明专利	CN201510490796.8	实质审查	2015/11/25	江门生物中心
15	酵母分离系统的在线清洗系统	实用新型	ZL201120388819.1	已获授权	2012/5/30	江门生物中心
16	糖蜜酸化液挥发酸废气净化系统	实用新型	ZL201120377708.0	已获授权	2012/5/30	江门生物中心

(2) 商标

序号	申请/注册号	国际分类	申请日期	商标名称	申请人名称
1	18293419	32	2015年11月10日	西格健	江门生物中心
2	18293334	30	2015年11月10日	西格健	江门生物中心
3	18293191	5	2015年11月10日	西格健	江门生物中心
4	18293000	3	2015年11月10日	西格健	江门生物中心
5	15234040	30	2014年8月27日	3D 四优	江门生物中心
6	15234039	30	2014年8月27日	JIANGMEN BIOTECH	江门生物中心
7	8714934	30	2010年9月30日	图形	江门生物中心
8	8714933	30	2010年9月30日	SIG-HEALTH	江门生物中心
9	3927103	30	2004年2月25日	榴花	江门生物中心
10	3505568	30	2003年3月31日	西格健	江门生物中心
11	3190852	5	2002年5月28日	丰生	江门生物中心
12	3001933	1	2001年10月23日	丰生	江门生物中心

13	3001932	2	2001年10月23日	丰生	江门生物中心
14	3001931	30	2001年10月23日	丰生	江门生物中心
15	3001930	31	2001年10月23日	丰生	江门生物中心

(五) 资产负债表列示资产、负债之外, 被评估单位评估基准日尚存在的资产负债截止至评估基准日, 被评估单位无申报其他涉及的经营性融资租入资产、已结诉讼需承担的赔偿、支付的费用及其他或有负债。

(六) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产未引用其他机构报告内容。

五、价值类型

(一) 价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式, 即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

(二) 本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况, 本次评估结果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压制的情况下, 对在评估基准日进行正常公平交易中, 某项资产应当进行交易的价值估计数额。

六、评估基准日

(一) 根据委托人要求, 本次评估的基准日为 2018 年 9 月 30 日。

(二) 评估基准日的确定, 是委托人及被评估单位根据以下具体情况协商择定的:

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致, 为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日与评估日期较接近, 减少实物量的调整工作, 增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
- 3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近, 有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次资产评估工作中, 资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等, 均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估

基准日有效的价值标准。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

- 1、委托人与我公司共同签订的《资产评估委托合同》。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过了公司法修正案草案，自2014年3月1日起施行）；

- 2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

- 3、《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

- 4、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；

- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过）；

- 6、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；

- 7、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2009〕113号）；

- 8、《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）；

- 9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

- 10、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号附件一）；

- 11、《上市公司收购管理办法》（2014年10月23日中国证券监督管理委员会令第108号）；

- 12、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日修订）

- 13、《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);

14、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日);

15、《中华人民共和国城市规划法》(中华人民共和国主席令第74号);

16、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号,1990年5月19日施行);

13、其他有关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

1、资产评估基本准则

(1)《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2、资产评估执业准则

(1)《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

(2)《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协(2017)31号);

(3)《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协(2017)32号);

(4)《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协(2017)33号);

(5)《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协(2017)34号);

(6)《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);

(7)《资产评估执业准则—机器设备》(中评协(2017)39号);

(8)《资产评估执业准则—利用专家工作》(中评协(2017)35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);

3、资产评估指导意见

(1)《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);

(2)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号);

(3)《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);

4、资产评估指南

(1)《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

5、其他行业准则依据

(1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

(2)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

(3)《会计准则》及其应用指南。

(四) 产权依据

- 1、企业营业执照；
- 2、公司章程；
- 3、车辆行驶证等权属证明复印件；
- 4、重要资产购置合同或发票；
- 5、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

(五) 取价依据

1、广东江门生物技术开发中心有限公司提供的审计报告、财务报表、资产清查明细表等其他文件资料；

- 2、《中国人民银行贷款利率表》；
- 3、太平洋汽车网等；
- 4、国务院国资委统计评价局制定的《2017 年企业绩效评价标准值》的统计数据；
- 5、Wind 资讯数据库资料信息；
- 6、基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 7、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；
- 8、《江门市工程造价信息》；
- 9、京东商城、国美电器、阿里巴巴等专业网站；
- 10、江门市公共资源交易网；
- 11、其他相关的市场价格资料。

(六) 参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社)；
- 2、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》(2013 年 5 月 1 日实施)；
- 3、评估人员现场勘查、核实资料；
- 4、其他与委托评估资产有关的证明资料；
- 5、其他有关资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

根据国家关于资产评估的有关准则及法规，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对资产基础法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断（对收益法、市场法、资产基础法的分析判断情况见下段论述），并采用资产基础法评估江门生物中心股东全部权益价值。

1、市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。国内外与江门生物中心相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，上市公司中没有找到类似特定情况的可比公司，因此无法获得可比且有效的交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

企业价值评估中的收益法，是以被评估单位未来若干年度内的现金流量作为基础，采用适当折现率进行折现，加总计算得出企业价值。

江门生物中心提供了历史年度的经营和财务资料，因生产所需的蒸汽无法满足供应，自 2018 年以来江门生物中心生产不稳定，产量、质量难以保证，生产成本大幅上升，经营亏损加剧。在蒸气供应源北街电厂 2018 年底全部关停后，将无蒸汽供应。经广东甘化第九届董事会第四次会议审议通过，江门生物中心已于 2018 年 5 月末停止了生产，并按照相关法律法规开始了安置和分流员工，债权债务、资产的清理。被评估单位未来经营规划无法明确，未来收益无法预测。因此，江门生物中心不具备采用收益法对其股东权益进行评估的条件。

3、资产基础法适用分析

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。本次评估的企业各项资产、负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，故可以采用资产基础法进行评估。即以重置各项生产要素为假设，先对评估范围内的各单项资产运用相适宜的评估方法分别得出其评估值，累加求和后，再扣减相关负债的评估值，最后得出公司净资产的市场价值。

根据被评估企业的具体情况，我们选用资产基础法进行评估。

经上述综合分析，结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法一种评估方法对江门生物中心股权全部权益进行评估。

（三）资产基础法中各项资产和负债的具体评估方法应用

1、货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行监盘、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款核对审计对银行函证回函，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

2、应收票据

评估中评估人员审核企业票据序时记账簿、清点相关票据凭证及贴现凭证后，以清查核实无误账面值确认为评估值。

3、应收账款、其他应收款

对于各种应收款项，评估人员通过核查账簿、原始凭证，调查了解债权情况，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，在此基础上，对于预计能够全额收回的款项，按清查核实后金额确定评估值；对于有确凿证据证明不能收回的款项，评估为零；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，结合账龄分析分别确定一定比例的风险损失，具体评估为：评估值=账面值×(1-风险损失率)，已计提的坏账准备评估为零。

4、长期投资

本次评估，对于非控股长期股权投资，对其采用整体评估。首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

5、投资性房地产

（1）本次评估根据不同物业的具体情况分别选用收益法、成本法及市场法评估。

1) 对已取得产权且市场交易活跃的物业采用市场法

区域内相关的商业或住宅物业交易活跃，可采用较直观的市场途径求取建筑物的价值，因此采用市场法评估。

“市场法”是将估价对象房地产与在近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一

种估价方法。

“市场法”测算技术线路如下如下：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整系数包括区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数等三项系数，该三项系数均以可比实例成交价格为基数测算，房地产状况调整系数由三项系数连乘得出。

2) 对工业性建筑物采用成本法评估

市场上基本无该类型的建筑物公开交易，同时考虑该类建筑使用不单纯为商业性质,非完全从属于经济利益使用，因此本次评估采用成本法计算。

评估值的计算：评估值=重置全价×综合成新率

(2) 土地使用权

对无形资产中的土地使用权采用市场法评估。

“市场法”是将估价对象与在近期已经发生交易的类似资产加以比较对照，从已经发生了交易的类似资产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

其计算公式为：待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数×待估宗地评估期日地价指数/比较实例宗地评估期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数×土地使用年限修正系数。

6、房屋建筑物

本次评估根据不同物业的具体情况分别选用收益法、成本法及市场法评估。

(1) 对已取得产权且市场交易活跃的物业采用市场法

区域内相关的商业或住宅物业交易活跃，可采用较直观的市场途径求取建筑物的价值，因此采用市场法评估。

“市场法”是将估价对象房地产与在近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

“市场法”测算技术线路如下如下：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况

调整系数

其中房地产状况调整系数包括区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数等三项系数，该三项系数均以可比实例成交价格为基数测算，房地产状况调整系数由三项系数连乘得出。

(2) 对工业性建筑物采用成本法评估

市场上基本无该类型的建筑物公开交易，同时考虑该类建筑使用不单纯为商业性质，非完全从属于经济利益使用，因此本次评估采用成本法计算。

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。基本公式：评估值=重置全价×综合成新率，其中：

重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

A. 建安综合造价的确定

建安工程造价的确定一般采用以下几种方法：

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考重编预算法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估，在计算重置价值时将委托评估的建（构）建筑物进行分为两大类：A类为一般建（构）建筑物；B类为价值量小、结构简单的建（构）建筑物。

一般建（构）建筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额（或指标）和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而确定房屋或构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

2) 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

3) 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本 = 建安工程造价 × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2 + 前期及其他费用 × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率

综合成新率的评定：

1) 对于价值大、重要的建（构）建筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 年限成新率 × 40%

其中：

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，计算确定勘察成新率。

2) 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）建筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

7、对机器设备采用成本法进行评估。

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有

关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

江门生物中心因生产所需的蒸汽无法满足供应，自2018年以来江门生物中心生产不稳定，产量、质量难以保证，生产成本大幅上升，经营亏损加剧。在蒸气供应源北街电厂2018年底全部关停后，将无蒸汽供应。经广东甘化第九届董事会第四次会议审议通过，江门生物中心已于2018年5月末停止了生产，并按照相关法律法规开始了安置和分流员工，债权债务、资产的清理。

由于公司主要机器设备均为定制专用，流通性很差，而公司已经停止生产，相关设备不适宜后续企业经营需要，正在进行拆除报废处置。

本次评估范围所涉及的江门生物中心机器设备（不含车辆、电子设备），江门生物中心已另委我公司对该部分设备的清算价值进行了评估，对此我公司出具了《广东江门生物技术开发中心有限公司有序清算假设前提条件下拟公开挂牌处置资产所涉及的广东江门生物技术开发中心有限公司机器设备清算价值项目资产评估报告》（中广信评报字【2018】第257号），该部分的资产的评估价值引用该评估报告结果。委托方应根据期后实际成交价格调整本次评估结果。

评估值=重置成本×综合成新率×有序清算变现系数

（1）重置成本的确定

对于车辆，车辆的重置成本由购置价、车辆购置税和牌照费等构成。车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料确定。

对于电子设备，电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

（2）设备综合成新率的确定

A、机器设备

由评估人员在现场勘察后根据设备原始制造质量、利用程度、使用年限、维护状况、外观和完整性，确定设备成新率。

B、车辆

以年限法，行驶里程法，现场打分法综合评定估算成新率。

(3) 对于购置时间较长，已停产的办公电子设备，直接按可变现净值确定评估值。

8、工程物资

工程物资主要是待转固定资产的生产设备，根据企业提供的明细一一核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、形成的实物资产盘点及会计凭证审查核实对其权属予以确认。以其可变现净值作为评估值。即：

评估值=重置成本×综合成新率×有序清算变现系数

9、在建工程

在建工程主要是酵母生物工程技改扩建工程，包括酵母废水处理工程和滚筒干燥车间废气治理项目，其中酵母废水处理工程新工艺不能适应生产需要，废水处理量等运行参数未达到合同要求。根据企业提供的明细一一核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、形成的实物资产盘点及会计凭证审查核实对其权属予以确认。以其可变现净值作为评估值。即：

评估值=重置成本×综合成新率×有序清算变现系数

10、无形资产—土地使用权评估

对无形资产中的土地使用权采用市场法评估。

“市场法”是将估价对象与在近期已经发生交易的类似资产加以比较对照，从已经发生了交易的类似资产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

其计算公式为：待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数×待估宗地评估期日地价指数/比较实例宗地评估期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数×土地使用年限修正系数。

11、无形资产—其他无形资产

其他无形资产为商标权、专利权和购买的各种应用计算机软件。本次评估对于除商标权及专利权外的其他无形资产，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，经核实表明账实相符，以摊销后的价值确定评估值。

商标的价值是使用该商标的商品质量、性能、服务等效用因素的综合显示。本次评估依据搜集的资料分析，尚无类似商标充分交易的案例，不能采用市场法；又由于

商标形成的直接成本往往与其价值没有直接的对应关系，即商标投入产出的弱对应性，因此成本法一般不被采用。而江门生物中心近年来经营连续亏损，预期收益较差，并已经停止生产经营，商标带来的收益情况并不明朗，且使用该商标的商品已经停止经营，其后续带来的收益、风险无法合理预测，评估价值为零。

对于专利权，本次评估依据搜集的资料分析，尚无类似专利权充分交易的案例，不能采用市场法；又由于专利权形成的直接成本往往与其价值没有直接的对应关系，即专利权投入产出的弱对应性，因此成本法一般不被采用。而江门生物中心近年来经营连续亏损，预期收益较差，并已经停止生产经营，专利带来的收益情况并不明朗，且使用该专利的商品已经停止经营，其后续带来的收益、风险无法合理预测，评估价值为零。

12、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

九、评估程序实施过程和情况

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队正式进驻被评估单位，开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

（一）接受委托（2018年11月上旬）

根据委托人资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托人、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托人、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（二）制定评估计划（2018年11月上旬）

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，派出人员，执行本次评估任务。

（三）资产核实和现场调查工作（2018年11月上旬）

在被评估单位展申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债等进行了全面核实，对被评估单位财务、经营情况进行系统调查。

1、非实物资产及负债主要通过查阅原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式，核查其债务的形成过程和账面数字的准确性。

2、实物资产清查过程如下：

（1）指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表。

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

（3）现场实地勘察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的投资性房地产、固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（5）查验产权证明文件资料。

对评估范围内的投资性房地产、房屋建筑物、设备、土地使用权的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请被评估单位核实。

3、现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对其经营业务进行调查。

（四）收集分析市场信息等评估资料（2018年11月上、中旬）

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集生产厂家报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估

业务质量。

（五）评定估算、汇总（2018年11月中旬）

评估人员组成设备专业组、流动资产及负债专业组对各项资产负债进行分析估算，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表。本评估项目负责人汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础上，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

（六）内部审核和与委托人、被评估单位进行沟通（2018年11月下旬）

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段完成公司专业审核的修改完善工作后，报公司进行复审；第三阶段本公司和委托人再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通，并对沟通意见进行修订，将评估结果与委托人重新进行了沟通。

（七）提交报告（2018年12月上旬）

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报质控部重新审核通过，由法定代表人签发，最终完成正式评估报告提交委托人。

十、评估假设

（一）基本假设

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，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：公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（1）评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

（2）与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其

关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

（二）一般性假设

1、假设被评估企业及其他相关当事方提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效。

2、在未来可预见的时间内，江门生物中心经营政策不作重大调整；

3、假设宏观经济形势不会出现重大变化，企业所处地区的政治、经济和社会环境不会出现重大变化，并且无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大影响。

（三）具体假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

（四）评估限制条件

1、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

2、我们对评估对象涉及有形资产只对其可见实体外表进行视察，未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

3、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

根据资产评估的要求，认定上述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。

十一、评估结论

（一）评估结果

广东江门生物技术开发中心有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结果如下：

（1）资产基础法评估结果

江门生物中心的资产账面值 5,635.18 万元,评估值 17,234.66 万元,评估增值 11,599.48 万元,增幅 205.84 %; 负债账面值为 4,276.87 万元,评估值为 3,743.77 万元,评估减值 533.10 万元,减幅 12.46%; 净资产账面值为 1,358.31 万元,评估值为 13,490.89 万元,评估增值 12,132.58 万元,增幅 893.21%。如下表所示:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 9 月 30 日

被评估单位: 广东江门生物技术开发中心有限公司

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 %
流动资产	1	814.80	814.80	0.00	0.00
非流动资产	2	4,820.38	16,419.86	11,599.48	240.63
资产总计	3	5,635.18	17,234.66	11,599.48	205.84
流动负债	4	4,266.87	3,743.77	-523.10	-12.26
非流动负债	5	10.00	-	-10.00	-100.00
负债合计	6	4,276.87	3,743.77	-533.10	-12.46
净资产(股东权益)	7	1,358.31	13,490.89	12,132.58	893.21

(2) 资产基础法评估结论分析

江门生物中心各项资产及负债评估结果与账面值差异原因主要是:

①设备类评估增值原因: 因为会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备理论使用年限的不同, 致使会计核算的累计折旧与评估计算的设备减值有差异, 造成增值。

②房屋建筑物增值原因: 以市场售价为基础计算的建筑物中住宅评估单价高于入账成本单价, 以重置成本法计算的厂房由于建筑材料与人工价格的上涨, 导致其评估增值。

③无形资产增值原因: 土地使用权原始入账价值较低, 随着土地市场的发展, 土地使用权价值有所增值。

④投资性房地产增值原因: 投资性房地产中以市场售价为基础计算的建筑物中住宅评估单价高于入账成本单价, 以重置成本法计算的厂房由于建筑材料与人工价格的上涨, 导致其评估增值; 土地使用权原始入账价值较低, 随着土地市场的发展, 土地使用权价值有所增值。

(二) 最终评估结论

根据以上分析及评估所得, 在前述评估假设及限定条件下, 本评估报告的评估结论为: 评估基准日江门生物中心股东全部权益价值为 13,490.89 万元(大写人民币壹亿叁仟肆佰玖拾万零捌仟玖佰元)。

（三）评估结论有关说明

1、按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2018年9月30日起至2019年9月29日。

2、本评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

3、本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

4、使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

（四）特别情况说明

江门生物中心位于江门市江海三路135号的工业用地，证载用途为工业用地，证载土地面积合计为136,020.20平方米，其地理位置较好，按照《江门市城市总体规划（2011-2020）》，该地块为住宅及商业金融用地，按照城市发展规划，该地块未来纳入江门市“三旧”改的具有一定的可能性。在这种情况下，假设该土地使用权所在区域2年左右将会纳入“三旧”改，结合委托方“三旧”改造案例，土地从纳入“三旧”改到挂牌出让的时间间隔约为4年，故设定本次评估土地使用权用地性质为商业、住宅用地，从基准日到挂牌出让时间间隔为6年。宗地规划条件设定宗地容积率 ≤ 2.3 ，建筑密度为 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，用途为商服用地、城镇住宅用地。在这种情况下，经估算，该宗地的价值为297,423,903.00元，增加估值结果166,460,203.00元。由于该转变用途具有重大不确定性，若50%的可能性，并以此为权重进行考虑，则该宗地的价值为214,193,801.50元，增加估值结果83,230,101.50元。提请报告使用人考虑此事项对评估结果的影响。

十二、特别事项说明

本评估报告中的分析、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、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）本次评估所涉及的全部资产及负债账面值系经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的数据，并出具了“广会审字[2018]G18031400012号”专项审计报告，江门生物中心申报评估基准日资产及负债范围亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述专项审计报告基础上进行。

(二) 本次评估范围所涉及的江门生物中心机器设备(不含车辆、电子设备), 江门生物中心已另委我公司对该部分设备的清算价值进行了评估, 对此我公司出具了《广东江门生物技术开发中心有限公司有序清算假设前提下拟公开挂牌处置资产所涉及的广东江门生物技术开发中心有限公司机器设备清算价值项目资产评估报告》(中广信评报字【2018】第 257 号), 该部分的资产的评估价值引用该评估报告结果。委托方应根据期后实际成交价格调整本次评估结果。

(三) 江门生物中心所在厂区(位于江门市江海区江海三路 135 号)内的建筑物因历史遗留问题, 没有报建资料, 未办理产权登记证。本次对该部分建筑物的评估不考虑其报建费用及市政公用配套设施费用。

(四) 江门生物中心持股 25%的江门凯泰生物科科技有限公司, 已于 2011 年 7 月起全面停产, 已经停止经营多年。评估人员对其无法履行现场调查程序, 经分析调查, 其已资不抵债, 评估价值为零。

(五) 本评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》, 评估人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见, 本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

(六) 对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项, 在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益, 同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

(八) 评估结果未考虑评估范围内资产已设定的抵押、未披露的欠付债项、交易税费等因素对价值的限制性影响。

(九) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价, 也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(十) 本次资产评估是根据对应的评估前提下进行的, 任何评估假设前提的变动对评估结论所造成的影响, 提请报告使用者注意。

(十一) 期后重大事项

在评估基准日后、有效期以内, 如果资产数量及作价标准发生变化, 应按如下原则处理:

1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

(十二) 其他需要说明的事项

1、江门生物中心生产所需蒸汽为邻近的江门市北街（联营）发电厂（以下简称“北街电厂”）提供，周边无其他蒸汽供应来源。北街电厂亦为广东甘化全资子公司，但已于2005年起租赁给江门天诚溶剂制品有限公司（以下简称“天诚溶剂”）经营。2017年10月24日，北街电厂收到江门高新技术产业开发区国土资源和环境保护局及江门市江海區国土资源和环境保护局联合下发的《关于严格执行高污染燃料禁燃区有关规定的通知》，要求该厂在2017年10月底前自行停用1台130蒸吨/小时燃煤锅炉。2018年4月3日，江门市环境保护委员会下发了《关于印发江门市2018年污染防治攻坚战重点工作任务清单的通知》，要求北街电厂2018年年底前关停并拆除烟囱。

北街电厂在关停130蒸吨/小时燃煤锅炉后，蒸汽生产能力从原来的200蒸吨/小时下降到70蒸吨/小时，大幅下降了65%，无法同时满足天诚溶剂自身关联企业及江门生物中心的蒸汽需要，造成2018年以来江门生物中心生产不稳定，产量、质量难以保证，生产成本大幅上升，经营亏损加剧。如自行投资天然气锅炉生产蒸汽，投资较大且蒸汽成本高企，不具备经济可行性。北街电厂在2018年底全部关停后，江门生物中心将无蒸汽供应，为避免继续生产导致的经营亏损增加，经充分论证及慎重考虑，并经广东甘化第九届董事会第四次会议审议通过，江门生物中心已于2018年5月末停止了生产，并按照相关法律法规开始了安置和分流员工，债权债务、资产的清理。特请报告使用者注意。

2、经核查，应付款项存在部分账龄5年以上等历史遗留的款项，依据企业提供的说明，该部分款项已经多年无人来催款，已过了诉讼时效，且预测不用支付。本次评估以基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

十三、资产评估报告使用限制说明

1、评估结论是在本评估报告载明的评估假设条件下，以及本评估报告载明的“特别

事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提条件下最可能实现的估计值，请报告使用人正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2018年9月30日起至2019年9月29日。请报告使用人在上述有效期内使用资产评估报告。

3、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评估目的范围内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。

4、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。

5、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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为：2018年12月14日

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



广东中广信资产评估有限公司



资产评估报告备查文件目录

- 一、 资产评估结果汇总表及分类汇总表
- 二、 委托人及被评估单位营业执照复印件
- 三、 被评估单位评估基准日专项审计报告
- 四、 房地产权证复印件、土地使用权证复印件
- 五、 委托人及被评估单位承诺函
- 六、 资产评估师承诺函
- 七、 广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 八、 广东省财政厅《关于广东中广信资产评估有限公司的备案公告》（粤财评备[2017]32号）复印件
- 九、 广东中广信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
- 十、 评估师资格证书复印件