

**福建圣农发展股份有限公司拟非公开发行股份购买福建圣农食品有限公司全部股权项目  
评估报告**

中企华评报字(2013)第 1091 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇一三年五月十八日

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
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 ....	4
二、 评估目的 .....	14
三、 评估对象和评估范围 .....	15
四、 价值类型及其定义.....	15
五、 评估基准日 .....	15
六、 评估依据 .....	16
七、 评估方法 .....	20
八、 评估程序实施过程和情况.....	29
九、 评估假设 .....	31
十、 评估结论 .....	33
十一、 特别事项说明.....	42
十二、 评估报告使用限制说明 .....	44
十三、 评估报告日 .....	44
评估报告附件.....	45

## 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，并对评估结论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，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。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托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。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受福建圣农发展股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对福建圣农食品有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：福建圣农发展股份有限公司拟通过非公开发行股份方式，购买福建圣农实业有限公司和福建富广源投资有限公司所持有的福建圣农食品有限公司合计 100%的股权，为此需对福建圣农食品有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，以提供本次经济行为的价值参考依据。

评估对象：福建圣农食品有限公司的股东全部权益价值

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。具体包括流动资产、长期股权、固定资产、在建工程、无形资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2012年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、资产基础法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

福建圣农食品有限公司评估基准日总资产账面价值为 52,757.69 万元，总负债账面价值为 34,283.98 万元，净资产账面价值为 18,473.71 万元，采用收益法评估后股东全部权益价值为 105,232.37 万元，评估增值 86,758.66 万元，增值率为 469.63%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2012 年 12 月 31 日起一年。

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。

# 福建圣农发展股份有限公司拟非公开发行股份 购买福建圣农食品有限公司全部股权项目

## 评估报告正文

福建圣农发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对福建圣农发展股份有限公司拟通过非公开发行股份方式购买股权所涉及的福建圣农食品有限公司股东全部权益在 2012 年 12 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、产权持有者、被评估单位及其他评估报告使用者

本次评估的委托方为福建圣农发展股份有限公司，产权持有者为福建圣农实业有限公司和福建富广源投资有限公司，被评估单位为福建圣农食品有限公司，业务约定书约定的其他报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

#### (一) 委托方简介

##### (1) 公司基本情况

公司名称：福建圣农发展股份有限公司

英文名称：Fujian Sunner Development Co., Ltd.

注册地址：福建省光泽县十里铺圣农总部办公大楼

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：圣农发展

股票代码：002299

上市时间：2009 年 10 月 21 日

法定代表人：傅光明

注册资本：91,090.00 万元

成立日期：1999 年 12 月 21 日

经营范围：畜、牧、禽、鱼、鳖养殖；茶果种植；混配合饲料生产；对外贸易；家禽屠宰、鲜冻畜禽产品的销售；货物运输经营、货物站（场）经营（有效期至 2016 年 6 月 30 日）。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

## (2)公司历史沿革

福建圣农发展股份有限公司（以下简称“圣农发展”）的前身是于 1999 年 12 月 21 日设立的福建省光泽县光大肉鸡有限公司，于 2003 年 9 月 4 日更名为“福建省光泽县圣农发展有限公司”、2003 年 11 月 24 日更名为“福建圣农发展有限公司”。福建圣农发展有限公司于 2006 年 10 月 17 日整体变更设立为福建圣农发展股份有限公司。

公司设立时的注册资本为人民币 31,000 万元，2006 年 12 月，公司的注册资本增至 36,900 万元。

2009 年 10 月，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]928 号《关于核准福建圣农发展股份有限公司首次公开发行股票批复》核准，圣农发展向社会公开发行人民币普通股(A 股)4,100 万股，并于 2009 年 10 月 21 日在深圳证券交易所挂牌交易(股票简称:圣农发展,股票代码:002299)，发行后注册资本变更为人民币 41,000.00 万元。

2011年2月，圣农发展通过资本公积转增股本方案，向全体股东每10股转增10股，共计转增41,000.00万股，由此公司注册资本变更为人民币82,000.00万元。

2011年4月，经中国证券监督管理委员会证监许可字[2011]630号《关于核准福建圣农发展股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，该公司向特定对象非公开发行股票(A)股9,090.00万股，发行价格为人民币16.50元/股。本次发行后该公司注册资本变更为人民币91,090.00万元。

截至2012年12月31日，圣农发展股份总数为91,090.00万股，其中前10大股东如下表：

	股东名称或姓名	股份数(万股)	占总股本比例(%)
1	福建省圣农实业有限公司	46,958.73	51.55%
2	傅长玉	3,981.35	4.37%
3	全国社保基金一零七组合	2,316.98	2.54%
4	中国华融资产管理股份有限公司	1,113.37	1.22%
5	傅芬芳	1,079.89	1.19%
6	金元证券股份有限公司	1,000.18	1.10%
7	雅戈尔集团股份有限公司	1,000.00	1.10%
8	上海力利投资管理合伙企业 (有限合伙)	1,000.00	1.10%
9	天津凯石益金股权投资基金合伙企业(有限合伙)	1,000.00	1.10%
10	华宝信托有限责任公司	939.82	1.03%
11	其他股东	30,699.68	33.70%
	合计	91,090.00	100.00%

圣农发展系集饲料加工、种鸡养殖、种蛋孵化、肉鸡饲养、屠宰加工与销售为一体的肉鸡饲养加工企业，主要生产鸡肉，供应给快餐、食品工业、肉品批发市场等市场领域。该公司目前已发展成为中国长



江以南最大的白羽肉鸡生产企业，是肯德基、铭基、福喜、德克士等快餐和食品加工企业的重要供应商。

## (二) 产权持有者概况

### 1、福建省圣农实业有限公司

#### (1) 公司基本情况

企业名称：福建圣农实业有限公司

法人代表：傅芬芳

注册资本：5,800 万元

注册地址：光泽县十里铺

企业类型：有限责任公司

成立时间：1993 年 1 月 16 日

经营范围：畜、牧、禽、鱼、鳖养殖，茶果种植，混配合饲料生产，肉鸡宰杀、销售，生产、销售食品塑料包装袋、纸箱，食品加工，本企业自产产品及技术的出口和本企业生产所需的原辅材料、机械设备、零配件及技术的进口业务；进料加工和“三来一补”业务，根据对外贸易经营者备案登记许可范围从事进出口业务，肥料的批发与销售。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

#### (2) 公司历史沿革

圣农实业源自于该公司创始人傅光明先生于 1989 年设立的民营企业福建省光泽县种鸡场。傅光明先生于 1983 年开始专业养鸡，并于 1989 年 4 月 13 日设立了福建省光泽县种鸡场。1993 年 1 月，傅光明先生与光泽县粮食局共同投资设立福建省光泽鸡业有限公司，公司设立时注册资本 800 万元，其中傅光明先生以福建省光泽县种鸡场经评估的资产出资 600.00 万元，占注册资本 75.00%，光泽县粮食局以现金 200.00 万元出资，占注册资本 25.00%。

1996 年 12 月，光泽县粮食局将其在福建省光泽鸡业有限公司的 25% 股权全部转让给傅光明先生。

1997 年 5 月，傅光明先生将其持有的该公司 12.50% 股权转让给傅芬芳女士。

1999年12月，福建省光泽鸡业有限公司更名为福建省圣农实业有限公司。

2002年6月，圣农实业注册资本由800.00万元增加至5,800.00万元。其中傅光明先生出资5,075.00万元，占注册资本的87.50%；傅芬芳女士出资725.00万元，占注册资本的12.50%。截止本评估基准日，圣农实业上述股本及股权结构未发生变化。

## 2、福建富广源投资有限公司

### (1) 公司基本情况

名称：福建富广源投资有限公司

法人代表：傅芬芳

注册资本：1,000万元

住 所：光泽县十里铺

企业类型：有限责任公司

成立时间：2010年12月1日

经营范围：项目投资、股权投资、投资管理及咨询业务（不含证券投资咨询）。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

### (2) 历史沿革

福建富广源投资有限公司（以下简称“富广源”）成立于2010年12月，系由自然人傅芬芳、周红等共同出资设立的有限责任公司，注册资本为1,000万元。

富广源设立至本评估基准日注册资本及股权结构未发生变化。

该公司股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	比例（%）
1	傅芬芳	700.00	70.00
2	周红	300.00	30.00
合计		1,000.00	100.00

注：2013年5月，富广源注册资本由1000万元变更为4000万元。

### (三) 被评估单位简介

#### 1、公司简况

中文名称：福建圣农食品有限公司  
英文名称：FUJIAN SUNNER FOOD CO., LTD  
注册资本：21,000 万元  
实收资本：21,000 万元  
法定代表人：傅芬芳  
成立日期：2003 年 8 月 12 日  
住 所：福建省光泽县十里铺  
企业类型：有限责任公司

经营范围：食品生产、加工与销售；经营本企业生产所需的原辅材料、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营本企业自产产品及技术的出口业务。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

#### 2、历史沿革

福建圣农食品有限公司（以下简称“圣农食品”）成立于 2003 年 8 月 12 日，由福建省圣农实业有限公司和傅芬芳女士共同投资设立，注册资本为 1,000 万元，其中福建省圣农实业有限公司出资 875.00 万元，占注册资本的 87.50%，傅芬芳女士出资 125.00 万元，占注册资本的 12.50%。

2006年12月，公司增加注册资本3,100万元，全部由公司股东圣农实业以现金方式认购，本次增资完成后，公司的注册资本由原来的1,000万元变更为4,100万元。本次增资完成后，圣农食品的股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	比例(%)
1	福建省圣农实业有限公司	3,975.00	96.95
2	傅芬芳	125.00	3.05
合计		4,100.00	100.00

2007年7月，圣农实业与傅芬芳签订了股权转让合同，圣农实业将其所持有圣农食品70%的股权转让给傅芬芳，转让双方同意以圣农食品截止2007年6月30日的净资产值为基础确定股权转让价款，本次股权转让价款确定为350.35万元。本次股权转让后，圣农食品的股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	比例(%)
1	福建省圣农实业有限公司	1,105.00	26.95
2	傅芬芳	2,995.00	73.05
合计		4,100.00	100.00

2010年10月，圣农食品公司注册资本由4,100万元增加至19,000万元，新增注册资本14,900万元全部由公司股东圣农实业以现金方式认购。本次增资后，圣农食品的股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	比例(%)
1	福建省圣农实业有限公司	16,005.00	84.24
2	傅芬芳	2,995.00	15.76
合计		19,000.00	100.00

2010年12月，圣农食品公司注册资本第三次增资，注册资本由19,000万元增至20,000万元，新增注册资本1,000万元由新股东福建富广源投资有限公司以现金方式全额认缴。

本次增资后，圣农食品的股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	比例(%)
1	福建省圣农实业有限公司	16,005.00	80.025
2	傅芬芳	2,995.00	14.975
3	福建富广源投资有限公司	1,000.00	5.00
合计		20,000.00	100.00

2012年6月，傅芬芳与圣农实业、富广源签订了股权转让协议，傅芬芳将其所持有圣农食品9.975%和5%的股权分别转让给圣农实业和富广源，转让各方同意以圣农食品截止2012年5月31日的净资产值为基础确定股权转让价款，本次股权转让价款确定为2,294.11万元。本次股权转让后，圣农食品的股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	比例(%)
1	福建省圣农实业有限公司	18,000.00	90.00
2	福建富广源投资有限公司	2,000.00	10.00
合计		20,000.00	100.00

2012年9月，公司第四次增资，公司注册资本由20,000万元增至21,000万元，新增注册资本1,000万元由圣农实业出资缴纳。本次增资后，圣农食品的股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	比例(%)
1	福建省圣农实业有限公司	19,000.00	90.48
2	福建富广源投资有限公司	2,000.00	9.52
合计		21,000.00	100.00

此后至评估基准日，圣农食品的注册资本及各股东的出资比例没有发生变化。

### 3.公司产权和经营管理结构

圣农食品建立了法人治理结构和组织架构。公司设董事会，董事会是公司的经营决策机构；公司采取董事会领导下的总经理负责制。按照现代管理职能划分，公司设立了 10 个职能部门和食品一厂、食品二厂、食品三厂、福州分公司。

截至评估基准日 2012 年 12 月 31 日，圣农食品对外投资企业有 1 家，为全资子公司江西圣农食品有限公司（以下简称“江西圣农食品”）。该公司的基本情况如下表：

企业名称	业务性质	初始投资时间	注册地址	注册资本	持股比例	投资额	经营情况
江西圣农食品有限公司	食品生产、加工与销售	2012/4/1	江西省资溪县	3000 万元	100%	3000 万元	正在建设中

注：2013 年 4 月，江西圣农食品注册资本由 3000 万元变更为 5000 万元。

### 4.近三年的财务和经营状况

圣农食品近三年来的财务状况如下表（合并报表口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	6,355.83	16,013.34	18,317.00
固定资产	14,886.50	16,809.88	16,243.35
在建工程	-	60.60	16,993.94
无形资产	5.20	352.93	1,179.10
资产总计	22,984.73	34,515.67	52,739.97
流动负债	10,499.67	20,789.88	30,048.35
非流动负债	-	4.94	4,207.82



项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日
负债合计	10,499.67	20,794.82	34,256.17
所有者权益	12,485.07	13,720.85	18,483.80
其中：归属母公司所有者权益	-	13,691.98	18,483.80

圣农食品近三年来的经营状况如下表（合并报表口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2010年	2011年	2012年
一、营业收入	13,107.26	32,116.36	54,357.13
减：营业成本	11,349.05	26,719.95	43,225.89
营业税金及附加	7.16	3.78	172.10
销售费用	1,962.39	2,558.09	4,136.59
管理费用	419.63	773.98	1,068.18
财务费用	3.59	386.11	940.68
资产减值损失	32.33	137.58	-3.62
加：公允价值变动收益		19.76	95.66
投资收益		72.80	105.21
二、营业利润	-666.89	1,629.42	5,018.17
加：营业外收入	27.06	197.05	216.12
减：营业外支出	1,650.45	171.16	26.16
三、利润总额	-2,290.28	1,655.32	5,208.14
减：所得税费用	-536.40	449.53	1,416.29
四、净利润	-1,753.88	1,205.79	3,791.85

被评估单位 2011 年、2012 年会计报表由致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2010 年度经福建众诚有限责任会计师事务所审计，各年度审计机构均出具了标准无保留意见审计报告。

#### 5.企业主要生产能力和销售渠道状况

圣农食品拥有现代化、规模化、标准化的生产设备。为保证鸡肉制品的食品安全和规模化生产，圣农食品引进了德国的真空按摩机、自动灌肠机、烟熏炉，以及荷兰的绞肉机、斩拌机、成型机、电热式油炸机等国际先进设备，建立起国际先进的现代化熟食加工

生产体系。圣农食品所属食品一厂、食品二厂、福州分公司以及即将投产的食品三厂、江西圣农食品，共有产能 12 万吨。

圣农食品拥有多渠道的营销网络。圣农食品已成为百胜餐饮、德克士、永和大王、棒约翰等大型餐饮连锁企业的供应商，产品已进入沃尔玛、家乐福、乐购、大润发、吉之岛、人人乐、永辉、新华都、中百、百佳等国内大型连锁终端市场。经过多年的发展，圣农食品形成了油炸、蒸烤、碳烤、腌制调理、灌肠等多种中西式肉制品的开发能力。

圣农食品以圣农发展供应的优质鸡肉为基础，从采购、生产、销售到物流运输各环节，全程都建立密集的质量检验与控制点，以确保原料、在制品及成品的每个环节都符合食品安全卫生的严格要求，并通过了 ISO9001 质量管理体系和 HACCP 体系认证，形成了严格的品质管控体系。

#### 6.委托方与被评估单位之间的关系

评估基准日，被评估单位是产权持有单位之一圣农实业的下属控股子公司，圣农实业是委托方圣农发展的控股股东，评估基准日圣农实业持有圣农发展 51.55% 股权。

#### (四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

指上述委托方、产权持有者、被评估单位以外的国有资产监督管理机构、政府审批机构、评估行业监管机构等。

## 二、评估目的

福建圣农发展股份有限公司拟通过非公开发行股份方式，购买福建圣农实业有限公司和福建富广源投资有限公司所持有的福建圣农食品有限公司合计 100% 的股权，为此需对福建圣农食品有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，以提供本次经济行为的价值参考依据。

就上述事项，福建圣农发展股份有限公司于 2013 年 5 月 2 日形成了董事会决议，审议通过了本次非公开发行股份购买股权预案。



### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是福建圣农食品有限公司的股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等，总资产账面价值为 52,757.69 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 34,283.98 万元；净资产账面价值 18,473.71 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见。

#### 上述资产权属状况：

本评估基准日，圣农食品及其子公司江西圣农食品拥有的土地共 5 宗，宗地面积 161,129.30 平方米，为出让性质土地，均已取得土地使用权证。

房屋建筑物共 18 项，建筑面积合计 40,125.57 平方米，本次评估范围的房屋建筑物均已办理房屋产权证。

车辆共 7 辆，全部已办理车辆行驶证，证载权利人为圣农食品。

### 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定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

评估基准日是 2012 年 12 月 31 日。

此评估基准日由委托方确定。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

1. 《福建圣农发展股份有限公司第三届董事会第十一次会议决议》(2013年5月2日);
2. 委托方与北京中企华资产评估有限责任公司签署的资产评估业务约定书。

### (二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
3. 《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通过);
4. 《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通过);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
6. 《上市公司证券发行管理办法》;
7. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第53号)(2011年修订);
8. 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》;
9. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
10. 《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);
11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);
12. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);
13. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

14.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

15.《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

16.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.《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);

4.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

5.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

6.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

7.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

9.《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);

10.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214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——评估报告》(中评协 2007-189);

13.《资产评估准则——业务约定书》(中评协 2007-189);

### (四)权属依据

1.股份持有证明;

2.国有土地使用证;

3.房屋所有权证;

4.机动车行驶证;

5.重要资产购置合同或凭证;

6.其他有关产权证明。

### (五)取价依据

1.《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号);

2.《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);

3. 《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);
4. 《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);
5. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);
6. 《国家发展改革委、建设部关于印发<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);
7. 《国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、国家环境保护局关于发布<汽车报废标准>的通知》(国经贸经[1997]456号);
8. 《国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸[1998]407号);
9. 《国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);
10. 《中华人民共和国海关进出口税则》(2012年);
11. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
12. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
13. 《福建省房地产价格评估管理暂行办法》(闽建房[1996]39号);
14. 《福建省住房和城乡建设厅关于印发<福建省房地产估价报告文本质量评审标准(试行)>的通知》(闽建房[2009]28号);
15. 《福建省建筑工程消耗量定额》(2005年)、《福建省建筑装饰工程消耗量定额》(2005年)、《福建省安装工程消耗量定额(2012)》;
16. 《南平工程造价信息》2012年第6期;
17. 《福建省国有土地使用权出让和转让办法》;
18. 《福建省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》;
19. 《福建省人民政府关于统一全省耕地年产值和征地补偿标准的通知》(闽政文[2005]592号);

20.《福建省人民政府关于印发<福建省耕地占用税实施办法>的通知》(闽政〔2008〕17号);

21.《福建省人民政府关于调整耕地年产值和征地补偿标准的通知》(闽政[2011]5号);

22.福建省物价局、省财政厅《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);

23.《关于福建省耕地开垦费征收和使用规定》(闽政[2000]98号);

24.福建省劳动和社会保障厅《关于转发劳动和社会保障部、国土资源部<切实做好被征地农民社会保障工作有关问题的通知>》;

25.《机电产品报价手册》(2012年);

26.2012年12月《UDC联合商情》;

27.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

28.企业提供的相关工程预决算资料;

29.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

30.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

31.企业现有、未来的生产产能证明材料;

32.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

33.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

34.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

35.企业与相关单位签订的原材料购买合同;

36.企业与相关单位签订的产品销售协议;

37.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

38.wind资讯金融终端数据信息;

39.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

2.致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。



## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

因无法获得与评估对象相似的市场交易案例，也难以从资本市场上收集与被评估企业相同或相似的上市公司作为对比公司，故本次评估不考虑采用市场法。

根据本次评估目的，结合评估对象的实际情况和资料收集条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。

### (一) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

#### 1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

#### (1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中: P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

$F_i$ : 评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量;

$F_n$ : 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r: 折现率(此处为加权平均资本成本,WACC);

n: 预测期;

i: 预测期第*i*年;

g: 永续期增长率。

其中,企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中,折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中:  $k_e$ : 权益资本成本;

$k_d$ : 付息债务资本成本;

E: 权益的市场价值;

D: 付息债务的市场价值;

t: 所得税率。

其中,权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中:  $r_f$ : 无风险收益率;

MRP: 市场风险溢价;

$\beta_L$ : 权益的系统风险系数;

$r_c$ : 企业特定风险调整系数。

## (2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

### (3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

## 2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括短期借款、长期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

## (二) 资产基础法

### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

(1)货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

(2)交易性金融资产是企业开展远期结售汇业务形成的，以核实后的账面值确定评估值。

(3)各种应收款项在核实无误的基础上，采取个别认定、参考企业坏账准备计提标准计算坏账风险损失相结合的方法确定评估值。评估人员抽查了部分业务合同和会计凭证，并会同审计师对大额款项进行了函证。对应收关联方款项、应收出口退税款，以核实后账面值确认评估值；对于前述情况以外的其他应收款项，参考企业计提坏账准备的方法按账龄对该部分应收款项计算坏账风险损失，以经审计账面原值减去坏账风险损失后的余额计算确定评估值，对坏账准备评估为零。

(4)预付账款，评估人员核查了相关凭证，同时对大额款项联同审计师进行了函证，经了解预付账款可以收回相应的货物资产或权利，按照账面值确认评估值。

(5)外购原材料、辅助材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费



用，得出各项资产的评估值，对于已计提跌价准备的过期变质原材料评估为零。

(6)在库周转材料、委托加工材料，材料账面价格与近期市场价格无较大差异，以核实后的账面值确定评估值。

(7)在产品主要为企业的生产过程中正处于加工或等待加工的产品，本次评估以核实后账面值作为评估值。

(8)产成品根据商品的适销程度分别评估。对于正常销售的产品，按其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金后确定评估值；对于已计提跌价准备的过期退货商品评估为 0。

(9)对于发出商品，本次评估中采用销售合同约定的销售价格减去经营税费等作为评估价值。

(10)其他流动资产为企业待抵扣进项税，评估人员分析了解待抵扣进项税与相关材料的勾稽情况和合理性，以核实后账面值作为评估值。

## 2. 长期股权投资

列入评估范有围的长期投资仅其他股权投资 1 项，为圣农食品持有的对江西圣农食品的 100% 股权，对该公司本次进行了整体评估。评估人员按照必要的评估程序，对该公司的全部资产及相关负债实施了实地勘查、市场调查与询证。本次评估长期股权投资价值，按江西圣农食品整体评估后的净资产价值乘以圣农食品持有的股权比例确定。

## 3. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，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，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

## (1)重置全价的确定

机器设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

### ①设备购置费

国产设备购置价主要通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定；进口设备通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定其到岸价并根据有关概算指标结合设备的实际情况确定从属费用。

### ②运杂费

具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

### ③安装工程费

安装工程费参照机械计[1995]1041号文确定。

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

### ④前期及其他费用

前期及其他费用包括设计费、监理费、建设单位管理费、联合试运转费等。

### ⑤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设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

### ⑥可抵扣增值税的确定

根据相关法规，对于符合增值税抵扣条件的机器设备，其重置全价扣除可抵扣增值税。

对于电子设备，一般以全新设备的评估基准日市场价格扣除可抵扣增值税作为重置全价，对于部分老旧电子设备(如电脑)，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

运输设备重置全价=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%)

其中生产用车辆的重置全价扣除可抵扣增值税。

另外，对于目前已经停产且无法获得评估基准日购置价的部分车辆，采用市场法进行评估。即根据当地二手市场相同或类似设备的公开价格或成交价，经过对性能、使用时间、磨损程度及外观等诸因素的比较和修正，综合确定其价值。

## (2)成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工作环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

### ①对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

## (3)评估值的确定

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

#### 4. 房屋建构物

对生产及办公用途的房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。对于收益性房产适合房地合一评估的，采用收益法进行评估。

##### 成本法

##### (1)房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

②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。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

##### (2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被评估对象有无继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

##### (3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

##### 收益法

对圣农食品本部外购的万达广场房产，本次采用收益法进行评估。

即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left( 1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—收益价格；

ai—第 i 年的房地产净收益；

a—第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

r—房地产还原利率；

t—纯收益有变化的年限；

n—未来可获收益年期。

当 t 年以前(含第 t 年)纯收益有变化，其值为 ai；t 年以后纯收益无变化，其值为 a，还原利率 r 每年不变且大于零；未来可获收益年限为 n 年。

## 5. 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其将在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值后计取资金成本作为评估值。

开工时间距基准日半年以上属于正常建设的在建项目，且在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，按照账面价值扣除不合理费用后计取资金成本确定其评估值。

资金成本根据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设备购置安装费、建筑安装工程费、其他费用三项之和为基数，统一在设备安装工程表中单独列示评估。

纯费用类在建项目，经核实属于开工建设项目必需的或对未来的所有者有实际价值的，以核实后的金额并计取资金成本确定评估值。



待摊基建支出项目，本次评估时对于列入在建工程进行核算的财务费用，因已在在建工程中独立评估，故将账面财务费用评为零。企业为进行工程建设支付的可研费、管理费用、勘察设计费、监理费、其他待摊基建费用等以剔除其中不合理支出的余值并计取资金成本作为评估值。

征地拆迁补偿费用，在无形资产土地使用权中一并考虑评估，该科目评为零。

## 6. 土地使用权

对于土地使用权，本次评估采用成本逼近法进行评估。

采用成本逼近法评估土地使用权的基本思路为以待估宗地所在的区域内取得土地、开发土地所支付的各项平均费用之和为主要依据，加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定地价，即：

地价=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）×年期修正系数×区位修正系数

## 7. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业申报的发明专利申请技术。本次评估采用收益法进行评估。具体采用超额收益模型进行评估操作。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{Rt}{(1+i)^t}$$

P: 委估技术的评估值

Rt: 第T年技术产品当期超额收益

t: 计算的年次

i: 折现率

## 8. 递延所得税资产

递延所得税资产是可在以后年度进行抵扣的应纳税额。主要为应收账款及其他应收款坏账准备、存货减值准备等。因存货评估未减值，故该项对应的递延所得税资产评估为零。应收账款及其他应收款坏账准备对应的递延所得税资产，按核实后的账面价值确认评估值。

## 9. 负债

根据企业提供的各项目明细表,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。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2013年3月1日至2013年5月18日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

### (一) 接受委托

2013年3月1日,我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成协议,并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

#### (1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作,确保评估申报材料的质量,我公司准备了企业培训材料,对被评估单位相关人员进行培训,并安排专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答。

#### (2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估操作方案,我公司向项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### (三) 现场调查

评估人员于2013年3月4日至3月16日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1. 资产核实

### (1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在进行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权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等。

### (2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

### (3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

### (4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

### (5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的设备、房屋建筑物、土地等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;



- (3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (7)其他相关信息资料。

#### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

#### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

### 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

#### (一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营;
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;

4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

## (二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设被评估单位生产经营所消耗的主要原材料、辅料的供应及价格无重大变化，公司的产品价格无不可预见的重大变化；

4.假设被评估单位保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

5.假设被评估单位与销售客户目前已签署的购销合同和采购意向在预测期间内不会发生重大变化；

6.假设圣农食品三厂于 2013 年 7 月竣工及投产，且按期取得经营所必需的各项行政许可、经营资质；

7.假设江西圣农食品于 2013 年 10 月竣工及投产，且按期取得经营所必需的各项行政许可、经营资质；

8.假设未来预测年度产品销售价格、原材料采购价格保持 2013 年预测水平不变；

9.假设被评估单位拟订的未来预测年度生产、销售、固定资产投资及融资计划能够如期实现；

10.假设被评估单位生产经营所需各项证照期满后如期续展且不追加投资。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构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) 收益法评估结果

圣农食品评估基准日总资产账面价值为 52,757.69 万元，总负债账面价值为 34,283.98 万元，净资产账面价值为 18,473.71 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 105,232.37 万元，评估增值 86,758.66 万元，增值率为 469.63%。

### (二) 资产基础法评估结果

圣农食品评估基准日总资产账面价值为 52,757.69 万元，评估价值为 58,595.09 万元，增值额为 5,837.39 万元，增值率为 11.06%；总负债账面价值为 34,283.98 万元，评估价值为 33,887.98 万元，增值额为 -396.00 万元，增值率为 -1.16%；净资产账面价值为 18,473.71 万元，净资产评估价值为 24,707.10 万元，评估增值 6,233.40 万元，增值率 33.74%。资产基础法具体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： 2012年12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%
流动资产	1	16,441.37	17,083.74	642.37	3.91
非流动资产	2	36,316.32	41,511.35	5,195.03	14.30
其中：长期股权投资	3	3,000.00	3,549.85	549.85	18.33
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	16,240.86	18,258.90	2,018.04	12.43
在建工程	6	16,454.24	16,711.41	257.17	1.56
无形资产	7	614.63	2,990.01	2,375.37	386.47
其中：土地使用权	8	614.63	2,072.58	1,457.95	237.21
其他非流动资产	9	-	-	-	
资产总计	10	52,757.69	58,595.09	5,837.39	11.06
流动负债	11	30,076.16	30,076.16	-	-

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%
非流动负债	12	4,207.82	3,811.82	-396.00	-9.41
负债总计	13	34,283.98	33,887.98	-396.00	-1.16
净资产	14	18,473.71	24,707.10	6,233.40	33.74

### (三) 评估结论

圣农食品收益法评估后的股东全部权益价值为 105,232.37 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 24,707.10 万元，二者相差 80,525.27 万元，差异率 325.92%。

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，受企业资产重置全价、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，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，收益法评估结果增值较大，主要原因是企业未来年度预测收益持续增长。推动企业收益持续增长主要因素体现在以下几个方面：

#### 1、以鸡肉制品为主营产品的独特定位，为公司发展提供了广阔的市场空间

鸡肉和牛肉、猪肉比较，其蛋白质的质量较高，脂肪含量较低。此外，鸡肉蛋白质中富含全部必需氨基酸，其含量与蛋、乳中的氨基酸谱式极为相似，是优质的蛋白质来源。鸡肉的脂类物质和牛肉、猪肉比较，含有较多的不饱和脂肪酸—油酸（单不饱和脂肪酸）和亚油酸（多不饱和脂肪酸），能够降低对人体健康不利的低密度脂蛋白胆固醇。随着营养、健康消费观念深入人心，鸡肉及鸡肉制品的消费也保持良好的增长势头。

##### (1) 世界鸡肉行业发展概况

根据联合国粮食与农业组织（简称“FAO”）的统计，1990 年至 2010 年间，世界鸡肉产量从 3,541.62 万吨增长至 8,654.48 万吨，年均增长率为 4.57%。

1990 年至 2010 年世界鸡肉产量如下图所示：



数据来源：FAO 网站

目前全球鸡肉生产主要集中在少数国家，以 2010 年为例，世界前十大鸡肉生产国共计生产鸡肉 5,330.42 万吨，占当年世界鸡肉总产量的 61.59%，其中中国和美国鸡肉产量合计占世界总产量的 33.28%（数据来源：FAO 网站）。

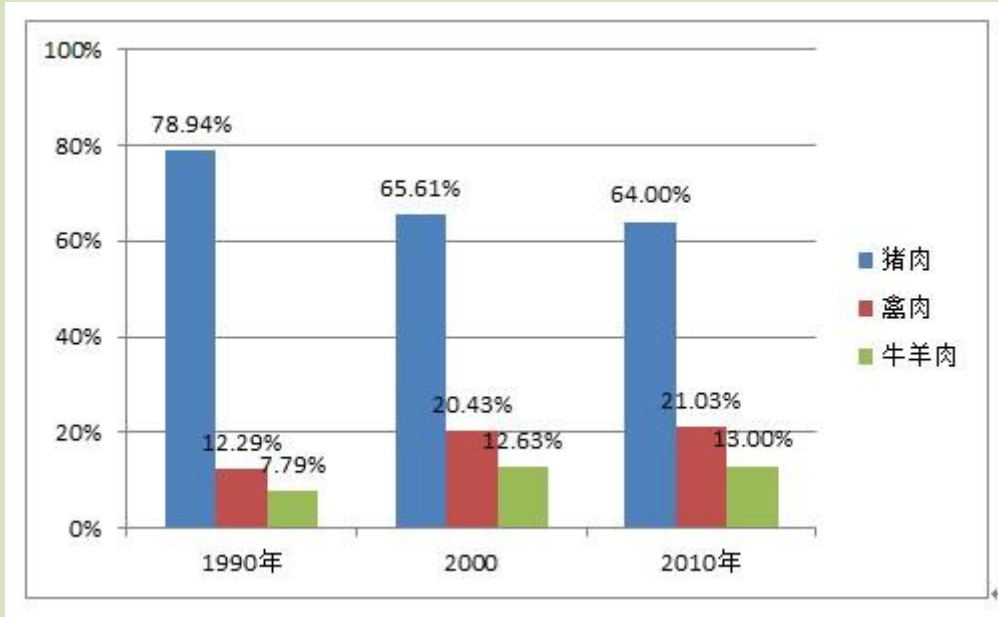
## （2）行业市场供需状况

根据 FAO 统计，2000 年以来，世界肉类消费总量增长了 29.22%，其中猪肉消费量增长了 21.45%，牛羊肉消费量增长了 13.46%，而禽肉消费量增长了 47.44%，尽管禽肉绝对消费量仍小于猪肉，但与猪肉消费量的差距正逐步缩小。

随着我国国民经济的快速发展提升了居民的购买力，人们对健康营养的高品质食品需求稳步增长。鸡肉是具有高蛋白质、低脂肪、低胆固醇、低热量的健康肉类，发达国家对高脂肪、高胆固醇含量的红肉（主要是猪肉、牛肉）消费已加以节制，换之以健康的白肉（主要是鸡肉）。在国内，随着营养、健康消费观念深入人心，鸡肉及其制品的消费将持续增长。

我国禽肉（含鸡肉）占肉类销售的比例，已由 1990 年的 12.29%，提高到 2010 年的 21.03%（其中鸡肉为 14.66%）。1990 年、2000 年和 2010 年，中国猪肉、禽肉和牛羊肉消费结构如下：



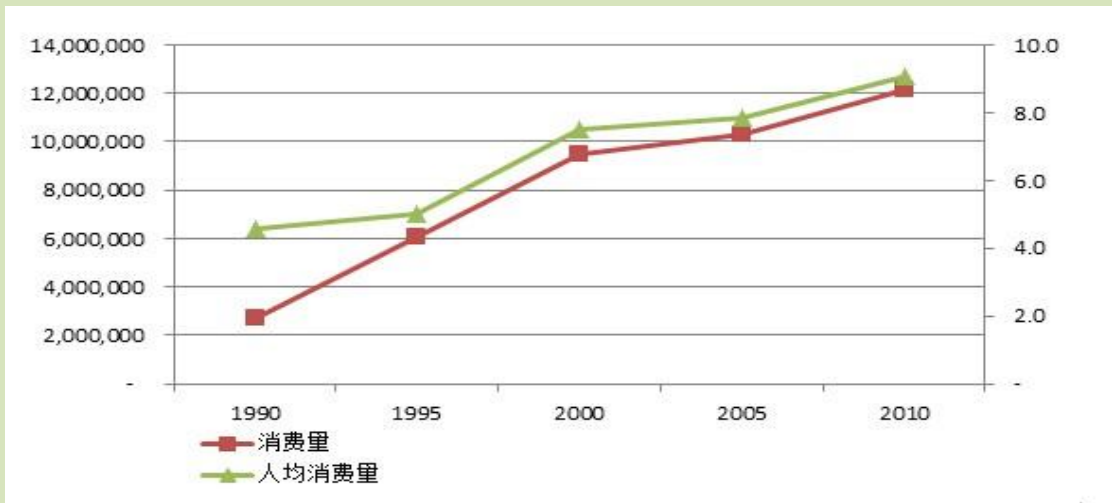


数据来源：根据 FAO 网站及《2012 年中国统计年鉴》计算所得

### (3) 市场供需变动分析

根据联合国粮食和农业组织的统计，2010 年，我国禽肉消费在国内肉类消费中的比重已达 21.03%，人均年消费量为 12.66 千克；而美国的人均禽肉年消费量为 52 千克，约占美国肉类消费量的 62%；巴西的人均禽肉销售量为 45 千克，占巴西肉类消费量的 50%。

1990 年至 2010 年，我国鸡肉消费量和人均鸡肉平均消费量如下图所示：



数据来源：根据 FAO 网站和《2012 年中国统计年鉴》计算所得。

我国目前肉制品生产领域的大型企业主要是以猪肉为原材料的加工企业，圣农食品是专注于鸡肉的肉食加工企业。

圣农食品以专业鸡肉加工为基础，在白羽鸡肉制品领域树立了安全优质的品牌形象，并与肯德基、德克士、日本食品、日本贸易等重点客户在鸡肉制品领域建立了稳定的合作关系。

专业的品牌形象有利于圣农食品的市场开拓和未来发展。

## **2、未来几年圣农食品产能、产量的大幅增加，是企业盈利水平快速增长的基础**

圣农食品一厂、食品二厂、福州分公司分别于 2003 年 11 月、2010 年 8 月、2013 年 4 月投产。按照公司确定的投产计划，食品三厂、江西圣农食品将分别于 2013 年 7 月、10 月相继投产，2 家厂合计将新增产能为 7.28 万吨。

## **3、多层次全方位的销售渠道是圣农食品未来发展的核心动力**

圣农食品产品系列跨度大。凭借优质、稳定的鸡肉原材料供应保障，圣农食品以多产品、多渠道建设同步推动并取得了良好成效。圣农食品现有的产品线丰富，包括油炸类、腌制类、烘烤类、肉串类、肠类、水晶包类等多种系列产品，客户可在公司享受到“一站式”采购，从而降低客户的采购成本。

目前，圣农食品已建立大客户、出口、商超和批发多层次全方位的销售渠道。

### **①大客户**

圣农食品的大客户主要指与圣农食品签订销售合同或订单，约定产品的规格、品质，圣农食品按其特定需求提供产品的商业经营类客户，一般指采购金额较大的大型餐饮连锁企业，如百胜集团（肯德基和必胜客）、永和大王、棒约翰、德克士等。

肯德基、德克士等大型餐饮连锁企业的门店大多位于繁华的商业中心，店铺租金高、操作间面积有限，而产品需求数量大、时间紧，全部直接将冰冻或冰鲜的分割生鸡肉送往店面加工通常难以满足经营需求。该类大客户会在严控控制品质的前提下，直接采购已完成腌制调理、油炸等工艺流程的半成品。

优质的产品是大型餐饮企业成功的基础。2012 年末，“药残鸡事件”突发，进一步促使大型餐饮企业加强对供应商的管理。国内最大

鸡肉使用客户肯德基 2013 年 2 月发起“雷霆行动”，全面强化已有的鸡肉供应商管理体系，保障鸡肉供应安全。肯德基明确提出，将大力扶持一条龙养殖模式，到 2014 年底，肯德基源自一条龙养殖模式的鸡肉采购量有望超过六成，并指出“福建圣农是国内打造一条龙养殖模式的突出代表”。

圣农食品凭借严格的品质管控及食品安全优势致力于成为快餐连锁企业的“中央厨房”。肯德基已在中国大陆 500 多个城市开设了 3000 余家连锁餐厅，德克士 2012 年底已在中国大陆近 400 个城市开设 1500 余家店铺。随着我国经济建设和城镇化水平的推进，各类快餐连锁企业也会有良好的发展。

目前，圣农食品的大客户已扩展到广东、福建、浙江、江苏、四川、北京、上海等省市，并与上述大客户建立了长期稳定的合作关系。

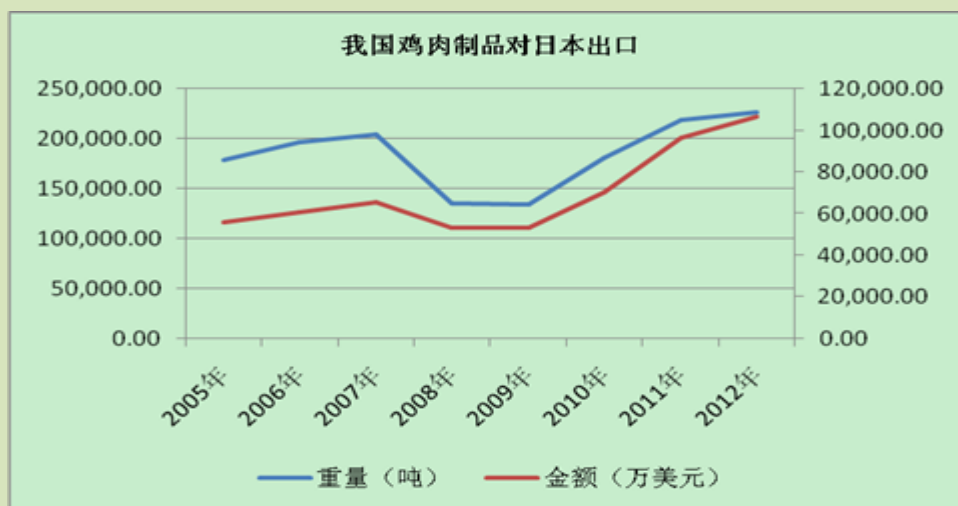
## ② 出口

目前，圣农食品已取得向日本、韩国、南非等国家销售鸡肉熟食的相关准入许可，并以出口日本市场为主。圣农食品与国外客户签订销售合同或订单，约定产品的规格、品质，圣农食品按其特定需求出口产品，国外客户主要有日本贸易、日本食品、SAMIOH 等，并通过上述贸易商进入日本 7-11 等终端市场。

根据日本政府公布的相关数据，日本国内禽肉需求约一半需求需要国外进口满足，生禽肉主要采购自巴西，熟禽制品主要采购自中国和泰国。泰国出口的主要是油炸类鸡肉制品、简单加工鸡肉制品，中国对日本主要出口工艺更为复杂的产品，如碳烤串类、蒸煮软骨等。

日本政府强调食品企业有义务采取措施确保“从农场到餐桌”各阶段的食品安全。高品质的鸡肉原材料、相似的口味、高标准的生产车间、设备、操作工艺是我国鸡肉制品出口日本的决定性因素。同时，对日本出口的产品主要是以鸡皮、鸡尾、鸡肝、鸡胗、软骨等为原材料加工的鸡肉产品。对日本出口产品的原材料与圣农发展绝大部分客户以鸡翅、鸡腿、鸡胸肉为主的产品需求有很强的互补性。





根据我国商务部统计数据,2012年我国对日本鸡肉出口达到 22.67 万吨,金额达 106,657.50 万美元。2012 年度,圣农食品对日本出口实现销售收入 2,711.85 万美元(17,121.16 万元人民币),占我国对日本鸡肉制品出口额的 2.54%。

### ③商超和批发市场

商超市场是圣农食品建立、拓展“圣农”品牌的重要渠道。圣农食品的鸡肉制品已进入沃尔玛、家乐福、人人乐、永辉、新华都等大型连锁终端市场,并在福建、广东地区取得稳定业绩,在上海、浙江等其他地区也有了迅速发展。商超市场是公司未来重要的销售渠道之一,随着公司产能的扩大和销售规模的发展,圣农食品将进一步加大在商超市场的开拓力度。

批发市场也是公司的销售渠道之一,并借助批发市场经销商专业的物流配送体系向中小型餐饮企业提供产品。

## 4、品质管控及食品安全优势的圣农食品未来发展的保障

圣农食品视产品质量为企业的生命,在生产过程的每一个环节都严格执行国家标准和食品安全卫生标准,并通过了 ISO9001 质量管理体系和 HACCP 体系认证。在品质管理中,以培训为基、预防为主、环环控制、持续改进的理念开展工作。

圣农食品根据自身特点,制定了完整且严密的供应链管理措施,从采购、生产、销售到物流运输各环节,全程都建立密集的质量检验与控制点,以确保原料、在制品及成品的每个环节都符合食品安全卫生的严格要求。

### ①采购质量控制

圣农食品严格按照《采购管理制度》、《采购控制程序》等制度进行采购和质量控制。圣农食品的鸡肉原料主要来自圣农发展自养自宰的鸡肉，对于其他原辅料供应商的挑选，圣农食品会综合考虑供应商的信誉、供货质量、数量及价格进行综合评估，研发部提供辅料方面供应商产品信息，由品控部、采购部共同管理，原料从供应商到入库接收，均进行严密的监控和考核，以确保原辅料质量、成本和交货期，圣农食品还定期对大宗原辅料供应商进行实地评估。

### ②生产过程质量控制

圣农食品生产的产品品种较多，有油炸类、蒸烤类、碳烤类、腌制调理类、灌肠类等，在生产过程中基础设施、工艺布局、卫生控制、产品防护等是确保食品安全的前提；圣农食品按照质量管理体系及食品安全标准的相关要求，确定生产关键控制点，严格执行有关技术要求和操作规程并做好工艺记录；圣农食品成立食品安全小组，从生物危害、物理危害、化学危害等方面引导生产车间食品安全管理工作，在生产过程设立关键控制点及控制限值，并在员工中开展培训。

### ③仓储质量控制

圣农食品实时记录成品出入库情况。圣农食品产品分为冷冻与冷藏两种，冷冻仓库温度不得高于 $-18^{\circ}\text{C}$ ，冷藏仓库温度保持在 $0-4^{\circ}\text{C}$ 。所有产品均严格按照食品卫生标准的要求存放。入库前，仓管员必须与车间人员现场交接，填写入库单，认真核对产品名称、批次、数量、标识及包装情况，并将相关信息及时录入 K3 系统。出库前，仓管员根据销售部的发货单，根据先进先出原则办理产品出库，每批产品出货前由专人进行检测产品温度、包装情况、打码情况、车辆卫生情况等，并记录发货情况。

### ④产品销售和配送过程质量控制

圣农食品严格依《食品安全法》的要求，通过设立产品销售台账等方式建立健全食品出厂检验记录制度，查验出厂食品的检验合格情况与安全状况，并如实记录出厂食品的名称、规格、数量、生产日期、

批号、购货者名称及联系方式、销售日期等内容，建立产品追溯体系，并实行全程的“冷链”配送，确保产品质量的稳定。

#### ⑤ 检验过程质量控制

圣农食品对原辅料、成品进行常规检测，检测项目包括：水分、盐分、蛋白质、脂肪、挥发性盐基氮、酸价、过氧化值、酸度、菌落总数、大肠菌群等。检验操作方法均以国家食品安全检测标准为依据。同时，圣农食品还与南平市产品质量检验所、福建省产品检验研究院签订长期委托检验合同，通过外部机构的检测比对，复核内部检验数据。

### 5、企业在技术研发、国际标准厂房和现代化生产装备等方面优势明显，为圣农食品未来高速发展提供了强大支持

圣农食品建立了较强的鸡肉深加工研发团队，设立了研发技术中心，并在各个分厂设立了专业研发实验室，可进行各类中西式肉制品的开发，包括油炸类、蒸烤类、碳烤类、腌制调理类、灌肠类、面点类、酱卤类等，并与福州大学、福建农林大学等高校的食品、动物、生物专业建立校企合作模式。同时，公司还针对不同的客户群体需求，提供更有侧重点的产品开发支持。

作为食品加工企业，圣农食品以国际领先标准构建厂房、采购设备，建成达到国际先进水平的生产线。圣农食品的生产布局和工艺流程满足了 ISO9001 国际质量管理体系，达到了 GMP（良好市场操作规范）、SSOP（卫生标准操作程序）和 HACCP 食品质量与安全标准，从而为保证产品质量的稳定性和生产的高效率奠定了基础。

圣农食品引进了德国、荷兰、丹麦、日本、台湾等国家和地区的先进设备，如德国的真空按摩机、自动灌肠机、烟熏炉等，荷兰的绞肉机、斩拌机、成型机、电热式油炸机等，利用国际现代化熟食加工生产线，采用先进的品质管理制度、先进的化验、检验设备及技术，保证了高品质鸡肉制品的稳定生产供应。

圣农食品作为一家食品生产企业，具有安全优质的鸡肉产品、良好专业的品牌形象、立体强大的销售渠道、稳定高端的客户群体等竞争优势，基于上述竞争优势形成的无形资产不在企业账内反映，也难

以在资产基础法中逐一量化评估。本次收益法评估结果涵盖了圣农食品全部有形、无形资产对企业价值的贡献，这是本次评估增值的主要原因。

我们认为，收益法结果相对资产基础法结果而言更能准确完整地反映出被评估企业的股东全部权益价值。因此，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即福建圣农食品有限公司的股东全部权益价值评估结果为 105,232.37 万元。

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

### 十一、特别事项说明

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

#### （一）抵押事项

截至评估基准日，圣农食品以位于光泽县王家际农场的光国用(2012)第 274 号食品三厂用地作抵押，向交通银行福建省分行取得借款 210 万元，抵押期限为 2012 年 7 月 27 日至 2015 年 7 月 27 日。

#### （二）期后事项

1、评估基准日后 2013 年 3 月底以来，上海、安徽、浙江、江苏等地陆续发生了新亚型流感病毒 H7N9 禽流感疫情，但未出现人际传播。截至本报告出具日 H7N9 疫情已逐步减弱，其造成的不利影响在逐渐消退，家禽行业逐步恢复正常，但此事件仍对肉鸡养殖行业产生了较大的冲击。该疫情可能会影响消费者心理，并可能导致圣农食品产品市场需求萎缩、产品价格下降，由此可能对评估结果构成不利影响。

2、圣农食品评估基准日尚未完工的食品三厂机房、工业厂房、住宅等房产，合计建筑面积 37,322.15 平米，已于评估基准日后取得了光房权证字第 20130395 号、光房权证字第 20130396 号房屋产权证。

3、依据圣农食品提供的资料，评估基准日尚在建设中的福州分公司，已于 2013 年 4 月正式投产，并取得了 QS350004010249 产品生产许可证。

（三）产能利用率、毛利率及折现率波动对评估结论影响的敏感性分析



## ① 产能利用率对评估结论的影响

2013年-2017及永续年，圣农食品产能利用率波动对评估结论影响的敏感性分析如下：

变动因素	变动率	2013年	2014年	2015年	2016年	2017/永续年	评估结论	评估结论变动率
产能利用率	1%	69.49%	58.61%	70.08%	80.25%	87.37%	122423.24	16.34
	2%	70.49%	59.61%	71.08%	81.25%	88.37%	139614.12	32.67
	-1%	67.49%	56.61%	68.08%	78.25%	85.37%	88041.50	-16.34
	-2%	66.49%	55.61%	67.08%	77.25%	84.37%	70850.62	-32.67

在其他因素不变的情况下，未来预测年度产能利用率如上下波动1%，股东全部权益评估价值将相应变动16.34%，产能利用率如上下变动2%，其对评估结果的影响将增加到32.67%。由此可见，圣农食品产能利用率的变化对评估结论的影响很大。

## ② 毛利率对评估结论的影响

未来预测年度，圣农食品毛利率波动对评估结论影响的敏感性分析如下：

变动因素	变动率	2013年	2014年	2015年	2016年	2017/永续年	评估结论	评估结论变动率
毛利率	1%	20.55%	21.42%	21.84%	21.58%	20.93%	119184.27	13.26
	2%	21.55%	22.42%	22.84%	22.58%	21.93%	133136.17	26.52
	-1%	18.55%	19.42%	19.84%	19.58%	18.93%	91280.47	-13.26
	-2%	17.55%	18.42%	18.84%	18.58%	17.93%	77328.57	-26.52

圣农食品毛利率的变化对评估结论的影响较大，在其他因素不变的情况下，未来预测年度毛利率如增长或下降1%，股东全部权益评估价值将相应变动13.26%，毛利率如上下变动2%，其对股东全部权益评估价值的影响将增加到26.52%。

## ③ 折现率对评估结论的影响

折现率上下变动对评估结论产生的影响如下表：

变动因素	变动率	2013年	2014年	2015年	2016年	2017/永续年	评估结论	评估结论变动率
折现率	1%	11.98%	11.98%	11.98%	11.98%	11.98%	92,537.85	-12.06
	2%	12.98%	12.98%	12.98%	12.98%	12.98%	81,717.48	-22.35
	-1%	13.98%	13.98%	13.98%	13.98%	13.98%	120,316.18	14.33
	-2%	10.98%	10.98%	10.98%	10.98%	10.98%	138,511.10	31.62



折现率的大小对圣农食品评估结论的影响很大，在其他因素不变的情况下，折现率提高 1%、2%，评估结论的变动率分别为 12.06% 和 22.35%，如折现率下调 1%、2%，评估结论的变动率分别为 14.33% 和 31.62%。由此可见，折现率向下变动时对评估结论的影响更大。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 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；

(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的除外；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2013 年 5 月 18 日。

法定代表人：

注册资产评估师：许秀玲

注册资产评估师：石来月

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一三年五月十八日

## 评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位会计报表；
- 附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。