

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新洋丰农业科技股份有限公司拟转让
湖北新洋丰现代农业发展有限公司股权所涉及
的湖北新洋丰现代农业发展有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

卓信大华评报字(2023)第 8429 号

(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二三年四月十四日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111030005202300332
合同编号:	2023-HT0147、0148、0149、0150、0151
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	卓信大华评报字(2023)第8429号
报告名称:	新洋丰农业科技股份有限公司拟转让湖北新洋丰现代农业发展有限公司股权所涉及的湖北新洋丰现代农业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	-5,802,831.49元
评估机构名称:	北京卓信大华资产评估有限公司
签名人员:	许贤龙 (资产评估师) 会员编号: 11170038 赵新明 (资产评估师) 会员编号: 14050037
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2023年04月17日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26
资产评估报告附件	28

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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其评估对象可实现价格的保证。

三、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师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。

七、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。

新洋丰农业科技股份有限公司拟转让股权 所涉及的湖北新洋丰现代农业发展有限公司的股权价值 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受新洋丰农业科技股份有限公司的委托，对湖北新洋丰现代农业发展有限公司的股权价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：根据《新洋丰农业科技股份有限公司拟转让湖北新洋丰现代农业发展有限公司股权事宜意向》，新洋丰农业科技股份有限公司拟转让湖北新洋丰现代农业发展有限公司股权。本次评估目的是对新洋丰农业科技股份有限公司拟转让股权之经济行为所涉及湖北新洋丰现代农业发展有限公司的股权在评估基准日 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的湖北新洋丰现代农业发展有限公司的股东全部权益价值；评估范围为湖北新洋丰现代农业发展有限公司评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计 2,646.96 万元，其中，流动资产 0.17 万元，非流动资产 2,646.80 万元；账面负债总计 1,833.66 万元，全部为流动负债；账面净资产 813.30 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：通过资产基础法评估，湖北新洋丰现代农业发展有限公司合并口径归属于母公司账面净资产-1,363.55万元，评估值-580.28万元，增值783.27万元，增值率57.44%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效,超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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

新洋丰农业科技股份有限公司拟转让股权 所涉及的湖北新洋丰现代农业发展有限公司的股权价值 资产评估报告正文

卓信大华评报字(2023)第 8429 号

新洋丰农业科技股份有限公司：

北京卓信大华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，对新洋丰农业科技股份有限公司拟实施转让股权行为涉及湖北新洋丰现代农业发展有限公司的股东全部权益在 2022 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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为新洋丰农业科技股份有限公司，被评估单位为湖北新洋丰现代农业发展有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人

企业名称：新洋丰农业科技股份有限公司

法定住所：湖北省荆门市月亮湖北路附 7 号

法定代表人：杨才学

注册资本：130452.929 万人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：许可项目：危险化学品生产；肥料生产；道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；包装装潢印刷品印刷；文件、资料等其他印刷品

印刷；餐饮服务；住宿服务；水路普通货物运输（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：肥料销售；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；土壤污染治理与修复服务；农业面源和重金属污染防治技术服务；塑料制品制造；塑料制品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；货物进出口；技术进出口；贸易经纪；以自有资金从事投资活动；化肥销售；会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；再生资源加工；再生资源销售；固体废物治理；石灰和石膏制造；石灰和石膏销售；轻质建筑材料制造；轻质建筑材料销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（二）被评估单位

1、基本情况

企业名称：湖北新洋丰现代农业发展有限公司（简称“新洋丰现代农业”）

法定住所：荆门市东宝区月亮湖北路附7号

法定代表人：杨华锋

注册资本：10,000.00 万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

湖北新洋丰现代农业发展有限公司于2016年03月18日注册成立，目前已取得荆门市市场监督管理局东宝分局核发的营业执照，统一社会信用代码为91420800MA4894UU81，注册资本10,000.00万元，由新洋丰农业科技股份有限公司出资100%持股。

截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例	认缴期限	实缴金额
----	------	-------	------	------	------

1	新洋丰农业科技股份有限公司	10,000.00	100.00%	2027-03-15	-
---	---------------	-----------	---------	------------	---

2、经营管理

主要经营范围：农作物种植、收购及销售（不含粮食收购及其他专项规定项目）；农作物和蔬菜新品种的研发；种子、生物肥料、无公害生物农药的研发；不再分装的包装种子销售；复混肥料制造、有机肥料及微生物肥料制造、中量元素肥料制造、微量元素肥料制造；肥料销售；蔬菜种植、收购与销售；现代农业设备研发、销售；农业新技术的研发、推广和咨询；农业信息技术服务；现代农业设施的规划、设计和安装；现代农业自动化设备的研发、销售；农业管理及农业工程项目咨询管理服务；农业智能温室制造、销售、技术研发；房屋建筑工程施工，钢结构工程施工；对现代农业综合立体生态园项目开发；初级农产品生产、销售（不含预包装食品、不含粮食收购及其他专项规定项目）；植物生化技术研发；货物或技术进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的项目、技术除外）。（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）

目前新洋丰现代农业主要以投资为主，未有实际经营。

3、公司近年财务状况

近三年企业会计报表的资产、负债、财务、经营状况：

金额：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	0.08	0.20	0.17
非流动资产	3,514.19	2,583.99	2,646.80
资产总计	3,514.27	2,584.19	2,646.96
流动负债	3,546.39	1,833.66	1,833.66
非流动负债			
负债总计	3,546.39	1,833.66	1,833.66
净资产	-32.12	750.53	813.30
项目	2020年度	2021年度	2022年度
营业收入	-	-	-
利润总额	-0.85	9.30	62.78
净利润	-0.85	10.32	62.78

4、长期股权投资

长期股权投资共计三家单位，洛川新洋丰果业发展有限公司、新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司、雷波新洋丰果业发展有限公司，被投资单位的具体层级如下：

序号	级别	名称	二级公司名称	三级公司名称	持股比例	状态
1	一级公司	湖北新洋丰现代农业发展有限公司				经营
2	二级公司		洛川新洋丰果业发展有限公司		100%	停业
	三级公司			庆阳新洋丰果业发展有限公司	100%	停业
3	二级公司		新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司		40%	经营
4	二级公司		雷波新洋丰果业发展有限公司		100%	经营
5	三级公司			雷波县梯田脐橙种植农民专业合作社	20%	经营
6	三级公司			雷波县干海子脐橙种植农民专业合作社	20%	经营
7	三级公司			雷波县瓦屋脐橙种植农民专业合作社	20%	经营

其中，三家直接被投资单位的具体情况如下：

单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	认缴出资额	投资比例	投资成本	实缴出资比例
1	洛川新洋丰果业发展有限公司	2017年10月	长期	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%
2	新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司	2018年6月	长期	4,000.00	40.00%	304.04	36.84%
3	雷波新洋丰果业发展有限公司	2017年7月	长期		100.00%		

(1) 洛川新洋丰果业发展有限公司

企业名称：洛川新洋丰果业发展有限公司（简称“洛川新洋丰”）

法定住所：陕西省延安市洛川县苹果产业园区冷库区

法定代表人：杨华锋

注册资本：2,000.00 万元

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：复合肥料制造、有机肥料及生物肥料制造、中量元素肥料制造、微量元素肥料制造、肥料销售；农业种植；农产品生产、收购、销售、仓储、物流，深加工以及进出口贸易以及相应功能性农产品的研发技术服务与推广；包装、果袋等生产资料生产、销售和加工；饮料生产、加工与销售、冷库建设租赁、服务、休闲农业旅游开发；现代农业自动化设备制造、销售、售后维修服务；农业机械服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

洛川新洋丰果业发展有限公司于 2016 年 04 月 08 日注册成立，目前已取得洛川县市场监督管理局核发的营业执照，统一社会信用代码为 91610629MA6YE35W7N，注册资本 2,000.00 万元，由湖北新洋丰现代农业发展有限公司出资 100%持股。

洛川新洋丰以经营水果为主，成立后从事水果的批发和销售，从 2022 年基本为停业状态，目前未有实际经营业务。

洛川新洋丰近几年经营状况如下：

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产	1,602.32	734.75	708.89
非流动资产	1,315.64	1,018.21	1,000.00
资产总计	2,917.96	1,752.96	1,708.89
流动负债	1,425.65	422.89	410.43
非流动负债	-	-	-
负债总计	1,425.65	422.89	410.43
净资产	1,492.31	1,330.07	1,298.46
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	498.58	599.56	3.54
利润总额	-75.17	-76.21	-31.62
净利润	-75.21	-162.24	-31.62

洛川新洋丰的主要资产为长期股权投资，具体情况如下：

单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资成本	投资比例
1	庆阳新洋丰果业发展有限公司	2018年5月	长期	1,000.00	100%

①庆阳新洋丰果业发展有限公司

企业名称：庆阳新洋丰果业发展有限公司（简称“庆阳新洋丰”）

法定住所：甘肃省庆阳市庆城县白马铺镇街道

法定代表人：郑万里

注册资本：1,000.00 万元

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：果品生产、收购、销售、仓储、物流；进出口贸易及相应功能性农产品的研发技术服务与推广；果品包装、果袋销售；冷库制造、租赁、服务；休闲农业旅游开发；复混肥料、有机肥料及微生物肥料、中微量元素肥料销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

庆阳新洋丰于2018年05月22日注册成立，目前已取得庆城县市场监督管理局核发的营业执照，统一社会信用代码为91621021MA71F5AF2M，注册资本1,000.00万元，由洛川新洋丰果业发展有限公司出资100%持股。

庆阳新洋丰以经营水果为主，成立后从事水果的批发和销售，从2022年基本为停业状态，目前未有实际经营业务。

庆阳新洋丰近几年经营状况如下：

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	1,172.77	764.82	666.98
非流动资产	273.81	48.17	
资产总计	1,446.58	812.99	666.98
流动负债	907.11	740.26	714.90
非流动负债			
负债总计	907.11	740.26	714.90
净资产	539.47	72.74	-47.93

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	1,882.04	988.75	34.43
利润总额	-114.63	-349.76	-120.66
净利润	-112.34	-466.74	-120.66

(2) 新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司

企业名称：新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司（简称“新洋丰沛瑞”）

法定住所：北京市丰台区南四环西路 188 号十六区 17 号楼 2 层 202 室

法定代表人：黄镔

注册资本：10,000.00 万元

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：销售食品；销售农作物种子；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广；销售新鲜水果、新鲜蔬菜、机械设备、化肥、化工产品（不含危险化学品）、农药；机械设备租赁；货物进出口；技术进出口；代理进出口。

（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、销售农作物种子以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

新洋丰沛瑞目前主要从事苹果、蓝莓、脐橙等水果的批发销售业务。目前经营正常。

新洋丰沛瑞系 2017 年 10 月 11 日经北京市丰台区市场监督管理局批准成立，统一社会信用代码：91110106MA01832A4M，初始注册资本为 10,000.00 万元人民币，本次基准日股权情况如下所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例	出资期限	出资方式
1	新洋丰农业科技股份有限公司	6,000.00	60%	2037-12-31	货币
2	湖北新洋丰现代农业发展有限公司	4,000.00	40%	2037-12-31	货币
	合计	10,000.00	100%		

新洋丰沛瑞近年财务状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	787.93	776.18	922.15
非流动资产	38.85	30.09	20.49
资产总计	826.78	806.27	942.64
流动负债	176.69	130.74	110.08
非流动负债	-	-	-
负债总计	176.69	130.74	110.08
净资产	650.09	675.53	832.56
项目	2020年度	2021年度	2022年度
营业收入	2,187.93	4,502.10	3,871.19
利润总额	-129.51	33.92	166.41
净利润	-129.51	25.44	157.03

(3) 雷波新洋丰果业发展有限公司

企业名称：雷波新洋丰果业发展有限公司（简称“雷波新洋丰”）

法定住所：四川省凉山彝族自治州雷波县顺河乡工业集中区A片区

法定代表人：徐平

注册资本：5,000.00 万元

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：农作物种植；农产品购销、生产加工，农业科学研究与实验发展、技术服务与推广，仓储、物流、冷库服务（不含危化品）；农产品包装、果袋生产加工和销售；饮料生产加工与销售；农业休闲旅游开发；肥料制造、销售；农业机械制造、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

雷波新洋丰于2017年07月03日注册成立，目前已取得雷波县市场监督管理局核发的营业执照，统一社会信用代码为91513437MA63XBWG5M，注册资本5,000.00万元，由湖北新洋丰现代农业发展有限公司出资100%持股。

雷波新洋以经营水果为主，成立后从事水果的批发和销售，参与农业投资；目前以脐橙为经营重心，以农业合作社的方式投资脐橙的种植，未来收获后参与分红。

雷波新洋丰近几年经营状况如下：

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	444.19	312.79	396.80
非流动资产	1,130.92	1,292.35	1,457.37
资产总计	1,575.11	1,605.14	1,854.17
流动负债	1,848.17	1,946.88	2,129.55
非流动负债			152.00
负债总计	1,848.17	1,946.88	2,281.55
净资产	-273.06	-341.74	-427.38
项目	2020年度	2021年度	2022年度
营业收入	60.30	51.23	72.99
利润总额	-71.86	-90.49	-94.16
净利润	-54.18	-68.68	-85.64

5、其他权益工具投资

企业名称：象辑科技股份有限公司

法定住所：武汉东湖新技术开发区光谷大道70号精伦园C栋3层302室

法定代表人：邱珩

注册资本：5,000万元

企业性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

营业期限：2014-11-20至2064-11-19

统一社会信用代码：914201003037743610

公司经营范围：一般项目：软件开发；气象信息服务；气象观测服务；合同能源管理；储能技术服务；节能管理服务；环境保护监测；环境应急治理服务；海洋服务；海洋气象服务；海洋环境服务；海上风电相关系统研发；卫星遥感应用系统集成；卫星遥感数据处理；地理遥感信息服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网数据服务；大数据服务；数据处理和存储支持服务；信息系统集成服务；计算机系统服务；信息技术咨询服务；计算机软硬件及辅助设备零售；智能水务系统开发；水利相关咨询服务；水利情报收集服务；气候可行性论证咨询服务（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)许可项目:供电业务;发电业务、输电业务、供(配)电业务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

象辑科技是一家气象大数据公司,也是国内商业气象服务的领军企业,公司拥有全球海量的气象实况监测数据、领先的数值模式数据和丰富的卫星遥感数据,利用行业领先的气象大数据云和智能气象预报技术,可为客户提供专业的气象服务,让客户能够在面对天气、气候的变化时做出明智的决策,降低运营成本、增加业务利润、提高防灾减灾能力。

6、委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟转让被评估单位的股权,被评估单位与委托人存在关联关系。

二、评估目的

根据《新洋丰农业科技股份有限公司拟转让湖北新洋丰现代农业发展有限公司股权事宜意向》,新洋丰农业科技股份有限公司拟转让湖北新洋丰现代农业发展有限公司的股权。因此需要对湖北新洋丰现代农业发展有限公司的股权在评估基准日 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映,为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及“湖北新洋丰现代农业发展有限公司”的股权价值。

本次评估范围为湖北新洋丰现代农业发展有限公司经审计后的全部资产和负债。具体内容以湖北新洋丰现代农业发展有限公司提供的资产评估申报表为准,评估基准日资产、负债情况如下表:

母公司口径资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
流动资产合计	0.17	流动负债合计	1,833.66
货币资金	0.17	短期借款	-
交易性金融资产	-	应付账款	1,833.66
预付账款	-	预收款项	-
其他应收款	-	应付职工薪酬	-
应收利息	-	应交税费	-
其他流动资产	-	其他应付款	-
非流动资产合计	2,646.80	非流动负债合计	-
长期股权投资	2,257.07	长期借款	-
其他权益工具投资	389.73	长期应付款	-
固定资产	-	其他非流动负债	-
递延所得税资产	-	负债合计	1,833.66
其他非流动资产	-	所有者权益合计	813.30
资产总计	2,646.96	负债及所有者权益合计	2,646.96

合并口径资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
流动资产合计	1,083.66	流动负债合计	4,399.38
货币资金	33.33	短期借款	-
应收账款	98.59	应付账款	1,883.29
预付账款	162.85	合同负债	57.77
其他应收款	719.53	应付职工薪酬	4.19
存货	39.15	应交税费	3.10
其他流动资产	30.21	其他应付款	2,445.84
非流动资产合计	2,104.17	其他流动负债	5.20
长期股权投资	1,466.72	非流动负债合计	152.00
其他权益工具投资	389.73	长期借款	-
固定资产	2.31	递延收益	152.00
在建工程	19.23	负债合计	4,551.38
递延所得税资产	118.87	所有者权益合计	-1,363.55

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
其他非流动资产	107.31	归属于母公司所有者权益	-1,363.55
资产总计	3,187.83	负债及所有者权益合计	3,187.83

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

湖北新洋丰现代农业发展有限公司在本次评估基准日的财务报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)中国注册会计师审计，并出具了“XYZH/2023BJAA12B0128”无保留意见审计报告。

企业申报的表外资产的类型、数量：本次评估被评估单位未申报表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，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

本项目评估基准日是 2022 年 12 月 31 日，由委托人根据经济行为、会计期末、利率变化等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

1、《新洋丰农业科技股份有限公司拟转让湖北新洋丰现代农业发展有限公司股权事宜意向》；

（二）主要法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《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第四次修正）；

3、《中华人民共和国农民专业合作社法》（2017年12月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议修订）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

5、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

6、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订，自2020年3月1日起施行）；

7、财政部令第97号《资产评估行业财政监督管理办法》；

8、财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》、财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》；

9、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；

10、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2019】35号《资产评估执业准则-资产评估方法》；
- 4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则-资产评估报告》；
- 5、中评协【2018】36号《资产评估执业准则-资产评估程序》；
- 6、中评协【2018】37号《资产评估执业准则-资产评估档案》；
- 7、中评协【2018】38号《资产评估执业准则-企业价值》；
- 8、中评协【2017】33号《资产评估执业准则-资产评估委托合同》；
- 9、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 10、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

- 1、基准日股份持有证明；
- 2、车辆行驶证；
- 3、被评估单位提供的其他权属证明文件（合同、发票等）

（五）取价依据

- 1、企业提供的以前年度的审计报告；
- 2、财政部令【2016】第81号《基本建设财务规则》；
- 3、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》；
- 4、财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 5、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 6、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、资产评估专业人员收集整理其他资料；
- 3、与本次评估相关的审计报告；
- 4、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

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。

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。

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

(二) 评估方法适用性分析

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑到新洋丰现代农业主要业务是以投资为主，无具体经营业务，资产相对较为简单，主要资产为长期股权投资和其他权益工具投资，因此适宜采用资产基础法评估，投资公司每年收益存在不确定确定性，未来无法预测，不适宜采用收益法；市场上的类似投资公司交易较少，难以找到合适案例，也不适用市场法。

(三) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。

资产基础法评估价值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(四) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金。

全部为银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

2、非流动资产

包括：长期股权投资和其他权益工具投资。

长期股权投资按照被投资单位的特点采用适宜方法评估，对仅适用一种方法的，采用资产基础法；对有收益可预测的，采用了资产基础法和收益法进行评估。

其他权益工具投资为风险投资。被评估单位为未来具有成长性的独角兽公司。本次采用最近融资价格法，以企业最近一期融资价格为基础评估市场价值的方法。确定被投资单位估值，再按持股比例确定该项投资的评估价值。

3、负债

为流动负债。具体包括：应付账款。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)委托人为实现股权转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对被评估单位股权价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

(二)按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

(三)按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

(四)评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

(一)一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设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。

3、企业持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(二)特殊假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设和被评估单位相关的利率、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。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

8、假设会计师事务所严格执行相关审计准则要求严格执行了审计工作，会计师事务所审计报告真实、可靠。

9、评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府

机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满后可以获得更新或换发。

十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施转让股权之目的所涉及“湖北新洋丰现代农业发展有限公司”的股权在 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

通过资产基础法评估，湖北新洋丰现代农业发展有限公司合并口径归属于母公司账面净资产-1,363.55 万元，评估值-580.28 万元，增值 783.27 万元，增值率 57.44%。

湖北新洋丰现代农业发展有限公司股东全部权益价值为-580.28 万元。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

（一）利用或引用外部报告情况

本湖北新洋丰现代农业发展有限公司在本次评估基准日的财务报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)中国注册会计师审计，并出具了“XYZH/2023BJAA12B0128”无保留意见审计报告。

（二）本次评估对象为企业股权价值，部分股东权益价值并不必然等于全

部股东权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。

（三）对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（四）本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

（五）本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

（六）在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

（七）本次评估，长期股权投资-雷波新洋丰果业发展有限公司账面净资产为负数，主要是由于该公司未有实际经营业务，持续亏损导致，经了解，目前公司负债主要为应付关联公司往来款产生，考虑该公司的持续经营性，本次评估按照该公司的资产基础法的评估结果确认评估值，提醒报告使用人注意。

（八）本次评估，对其他权益工具—其他投资象辑科技股份有限公司由于

近期有融资估值，本次按照最近融资价格法评估，并在融资估值基础上结合与本次评估基准日股东权益变动情况对估值进行调整，提醒报告使用人注意。

（九）本次评估，对于雷波新洋丰果业发展有限公司长期股权投资雷波县梯田脐橙种植农民专业合作社、雷波县干海子脐橙种植农民专业合作社、雷波县瓦屋脐橙种植农民专业合作社，由于设立时间较短且非控股，并且三家合作社作为种植企业，苗木种植在初期成长期，距达到丰果期仍有较长的数年时间，未来业务存在不确定性，帮本次评估参考被投资单位的财务报表乘以股权比例确认评估值。提醒报告使用人注意。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

（一） 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

（二） 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。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。

（三） 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。

（四） 资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

(五) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，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。

(六) 资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 4 月 14 日。

资产评估师

许贤龙

(许贤龙)

资产评估师
许贤龙
11170038

资产评估师

赵新明

(赵新明)

资产评估师
赵新明
14050037

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二三年四月十四日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件三、被评估单位专项审计报告；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司变更备案公告复印件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格证书复印件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、北京卓信大华资产评估有限公司评估师资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同；