（上接B8版）

（2）划拨土地注入上市公司的合规性及影响

①划拨土地注入上市公司的合规性

上述土地使用权中百园小区土地（兵十二师国用（2007）字第12600185号）的性质为划拨地，该地块对应的房屋均已取得房产证。

《划拨用地目录》规定：“（十）非营利性社会福利设施用地1.福利性住宅”可以使用划拨用地。上述房屋原为职工集资建房，属于福利性住宅，符合《划拨用地目录》的规定。

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（2008年3月1日生效）第三条第（十）款规定：“今后除军事、社会保障性住房和特殊用地等可以继续以划拨方式取得土地外，对国家机关办公和交通、能源、水利等基础设施（产业）、城市基础设施以及各类社会事业用地要积极探索实行有偿使用，对其中的经营性用地先行实行有偿使用。其他建设用地应产格实行市场配置，有偿使用。”2006年兵团草业开发技术服务中心改制，组建天康牧业时，上述百园小区房屋转至天康控股名下，百园小区地块于2007年4月23日获得新疆生产建设兵团农十二师国土资源局（以下简称“农十二师国土局”）核发的土地证，使用权类型为划拨，因此，天康控股系于《国务院关于促进节约集约用地的通知》生效之前获得划拨土地使用权。

2014年12月10日，独立财务顾问、中伦律师及开元评估实地走访了农十二师国土局，该局工作人员主要意见为：百园小区划拨地应在发生土地使用权转让即由天康控股转让至天康生物名下时，参照《国土资源部关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知》（国土资用发[1999]31号）的相关程序办理变更，即已购房屋所在宗地为划拨土地的，购买方应在交易双方签订房屋买卖合同后，持房屋买卖合同、原房屋产权人的房屋所有权证及国有土地使用证或土地产权证明等材料，到房屋所在地市、县土地行政主管部门（即农十二师国土局）缴纳相应的出让金后，办理土地出让手续，并换发使用权类型为出让的土地使用权证书。经农十二师国土局工作人员根据《乌鲁木齐市政府办公厅转批关于已购公有住房和经济适用房上市出售办理土地使用权出让及交纳土地出让金的意见》（乌政办［2002]236号）的要求初步测算，前述百园小区划拨地变更为出让地时需缴纳土地出让金的金额合计约8,000元。2此外，天康控股、天康生物承诺，如本次重组获得核准，在交割时将根据上述规定及农十二师国土局的要求，缴纳土地出让金，办理土地性质变更的手续。

综上，上述划拨土地注入上市公司时，将变更为出让土地，符合《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《划拨用地目录》的相关规定。

②对评估值、生产经营的影响

鉴于天康控股取得上述房屋资产入账时仅作为房屋建筑物处理，未单独对土地使用权入账，因此本次评估未对上述土地进行单独评估，而是在对应的房屋建筑物中合并进行评估，评估值为456.35万元，占拟注入资产总资产评估值的比例为0.2%。评估报告对于该土地及房屋的评估价格是参考市场同类房产交易价格确定的，充分考虑了土地性质的因素，评估值公允。该等房屋目前用作企业职工宿舍，未涉及天康控股生产经营业务。

3、关于商标授权使用情况

2014年8月，经天康生物2014年第七次临时董事会决议审议通过，天康生物与天康食品签订《商标使用许可合同》，授权天康食品无偿使用天康生物所拥有的“TECON”（商标注册号：5098721；类别：第29类）、“天康”（商标注册号：8177096；类别：第29类）、“天康美厨”（商标注册号：3880241；类别：第35类）和“TECON天康食品”（商标注册号：8177100；类别：第29类）商标，并向国家工商总局商标局提交了相应的商标使用许可备案申请，具体情况如下：

序号	标记	注册证号	申请人	类别	使用年限
1	天康美厨	5880241	天康生物	第35类	2006.06.07-2026.06.06
2	TECON	5098721	天康生物	第29类	2009.11.14-2018.11.13
3	TECON 天康食品	8177101	天康生物	第29类	2010.01.21-2019.01.20
4	天康	8177099	天康生物	第29类	2011.03.14-2021.03.13

上述商标所辖的商品列表主要为各类肉制品，不涉及天康生物现有业务及产品，亦不属于其生产经营所需的商标。天康生物授权天康食品使用上述商标后，将由天康食品自行承担商标维护和宣传费用，并通过品牌宣传提升上述商标的品牌价值，有利于“天康”品牌的建设和肉制品销售业务的发展。本次交易完成后，天康食品将成为上市公司的全资子公司，上述关联交易将完全消除，符合天康生物和广大中小股东的利益。

4、财产租赁情况

截至本报告书签署日，天康控股及下属控股子公司对外租赁主要为养殖业务相关的养猪场租赁和土地承包，具体情况如下：

（1）2003年10月8日，天康畜牧科技军户分公司与新疆生产建设兵团农六师军户农场签订租赁合同，租赁其所拥有的位于农六师军户农场的养猪场及相关设施，租赁期为2003年10月9日至2013年10月9日。2009年4月28日，双方签订补充协议，租赁期限由原合同截止日2013年10月9日顺延至2019年10月9日。

（2）2011年11月26日，天康畜牧科技与新疆生产建设兵团农十二师104团签订租赁合同，租赁其所拥有的104团养猪场及相关设施，租赁期为2011年12月1日至2016年12月31日。

（3）2007年6月9日，天康畜牧科技与昌吉回族自治州畜牧局有限责任公司玛纳斯分公司签订租赁合同，租赁其所拥有的位于昌吉回族自治州玛纳斯县包家店镇的养猪场及相关设施，租赁期为2007年6月1日至2027年5月31日。

（4）2013年10月14日，天康畜牧科技与新疆康益源牧业有限公司签订租赁合同，租赁其出所拥有的位于新疆生产建设兵团第八师一五二团七连的养猪场及相关设施，租赁期为2014年1月1日至2023年12月31日。

（5）2012年10月19日，天康畜牧科技与石河子北泉镇天蓬养殖场签订租赁合同，租赁其拥有的位于新疆生产建设兵团第八师石河子北泉镇四分场六连的养猪场及相关设施，租赁期为2013年1月1日至2022年12月31日。

（6）2012年11月26日，天康畜牧科技与石河子北泉镇天蓬养殖场签订租赁合同，租赁其拥有的位于新疆生产建设兵团第十二师二一二团七连的养猪场（一期）及相关设施，租赁期为2012年1月1日至2016年12月31日。

（7）2013年5月8日，天康畜牧科技与新疆生产建设兵团第十二师二一二团签订租赁合同，租赁其拥有的位于新疆生产建设兵团第十二师二一二团八连的养猪场（二期）及相关设施，租赁期为2013年1月1日至2016年12月31日。

（8）2013年1月8日，富桥担保与河南省信阳市平桥区平桥办事处两庙居委会签订租赁合同，租赁其拥有的位于信阳市平桥区两庙社区的两庙社区办公楼七楼，租赁期为2013年1月1日至2017年12月31日止。

（9）2012年3月1日，宏展畜牧科技与信阳市平桥区肖王乡新店村北岗村村民签订土地承包协议，租赁其位于北岗村民组北部、东起水渠沟、西至龙井乡交界、南起稻场、北至龙井乡交界的230亩集体土地，租赁期为2012年3月1日至2062年2月28日止，信阳市平桥区肖王乡人民政府对该土地承包协议进行了见证。

（10）2014年5月16日，宏展畜牧科技与信阳市平桥区龙井乡南雷村任湾村民签订土地承包协议，租赁其位于龙井乡南雷村任湾组的1亩集体土地，租赁期为2014年5月16日至2064年5月15日止，信阳市平桥区龙井乡人民政府对该土地承包协议进行了见证。

（11）2013年5月23日，宏展畜牧科技与信阳市平桥区龙井乡南雷村村民签订土地承包协议，租赁其位于肖王乡新店行政村北岗村民组与龙井乡南雷村四里井村民组交界处的2.2亩集体土地，租赁期限为2013年3月1日至2063年2月28日，信阳市平桥区龙井乡人民政府对该土地承包协议进行了见证。

（12）2012年3月1日，宏展畜牧科技与肖王乡新店村北岗村村民签订土地承包协议，租赁其位于宏展畜牧科技养殖场南大门口的3.6052亩集体土地，租赁期限为2012年3月1日至2062年2月28日止，信阳市平桥区肖王乡人民政府对该土地承包协议进行了见证。

（13）2014年12月2日，玛纳斯天康畜牧与玛纳斯县国土资源局签订国有土地使用权租赁合同和补充合同，租赁其位于玛纳斯县乐土驿镇梧桐树庄村420.80亩国有土地（设施农用地）地用于生猪二级繁育基地，租期限为2014年1月1日至2028年12月31日。

5、主要经营资质

截至本报告书签署日，天康控股所拥有的主要经营资质情况如下：

证书名称	许可证号	所属单位	有效期
种畜禽生产经营许可证	2009 编号新B010102	天康原种猪	2015年11月
种畜禽生产经营许可证	2012 编号新B010103	昌吉天康畜牧	2015年11月
畜禽定点屠宰经营批准证书	AZ65010002	天康食品	有效*
食品流通许可证	SP6500011410013241	天康食品	2017年8月
出口食品生产企业备案证明	6500/03002	天康食品	2016年3月
融资性担保机构经营许可证	新XA00101A0096	天康担保	2016年7月
融资性担保机构经营许可证	豫S20102280035800	富桥担保	2015年2月
典当经营许可证	66043A10013	天康典当	2020年5月
特种行业许可证	乌公特典字第000063号	天康典当	2017年6月
全国工业产品生产许可证（饲料）	新XK13-001-00039	禾泽农业	2016年7月
肥料正式登记证（有机肥料）	新农肥 2011 难字0245	禾泽农业	2016年9月
肥料正式登记证（有机-无机复混肥料）	新农肥 2011 难字0218	禾泽农业	2016年6月

*注：根据国务院行政体制改革的有关要求，乌鲁木齐市畜禽定点屠宰职能由商务部门移交农牧部门管理，相关部门工作移交手续正在办理中，未能换发新的畜禽定点屠宰经营批准证书。乌鲁木齐市商务局（粮食局）于2014年7月出具了证明文件，确认天康食品原有畜禽定点屠宰经营批准证书延期使用有效。

（八）安全生产及环境保护情况

1、安全生产情况

天康控股一直把安全生产工作放在重要位置，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，全面落实安全生产责任制及各项安全管理制度，提高全员安全意识，不断加强公司的生物安全和生产安全管理，确保天康控股的持续、稳定发展。

天康控股下属各公司分别制定了《安全责任制度》、《安全隐患排查治理制度》、《安全生产例检制度》、《生产安全事故报告和处理制度》、《生产安全事故应急救援预案》等多项制度，均已建立了完善的生产安全管理体系，并针对养殖、屠宰作业中的各个环节，制定了《机器设备安全维修检修制度》、《防火、防爆有关制度》、《生物安全防疫制度》、《病、残、死猪的处理办法》、《登高作业安全管理制度》等一系列具体的安全制度和操作规程，严格规范机器设备操作、消防、生物安全防疫等，消除安全事故隐患。此外，公司还制定了突发事件应急处置预案和安全事故应急救援预案，明确应急预案小组成员组成及各成员的具体职责，制定了详细的应急措施，并认真演练。

天康控股及下属子公司严格遵守国家和地方有关安全生产方面法律法规的规定，生产经营活动符合国家及地方有关安全生产的法律法规的要求和标准，最近三年未发生过重大生产安全事故。

2、环保情况

天康控股一直把环境保护工作放在发展的重要位置，通过不断加强环保管理、加大环保投资，建成并完善环保治理设施，保证环保治理设施正常运行等一系列工作，天康控股保证了污染物排放达标，最大程度地降低对周边环境的不利影响。

天康控股设有专门的部门负责日常环保工作，包括管理环保资料、制定管理制度、运行环保设施等，并定期向当地环保部门汇报环保设施运行状况及处理情况。

近三年来，天康控股及下属子公司在经营活动中能够遵守环境保护方面法律、法规、部门规章及地方性规定的要求，没有发生环境污染事故，不存在因违反环境保护方面法律法规而被或将被环境保护主管机关处罚的情形。

（九）质量控制情况

1、质量控制标准

天康控股已通过了ISO9001：2008质量管理体系、HACCP食品安全体系认证（证书编号：CQC11H10933R2M/6500）和食品安全管理体系认证（证书编号0841FSMS1300025），在生产、经营过程中执行的主要质量控制标准如下：

序号	名称	代码
1	种猪生产性能测定规范	NY/T822-2004
2	种猪登记技术规范	NY/T820-2004
3	规模化猪场生产技术规范	GB/T17824.2-2008
4	农产品安全质量无公害畜禽肉安全要求	GB/T18406.3-2001
5	无公害食品畜禽饮用水水质	NY5027
6	无公害食品生猪饲养管理准则	NY/T5033-2001
7	无公害食品生猪饲养兽药使用准则	NY5030-2001
8	无公害食品生猪饲养兽医防疫准则	NY5031-2001
9	无公害食品生猪饲养饲料使用准则	NY5032-2001
13	生猪屠宰产品质检验规程	GB/T7996-1999
14	鲜、冻片猪肉	GB/T9959.1-2001
15	分割鲜、冻猪瘦肉	GB/T9959.2-2008
16	生猪屠宰操作规程	GB/T17236-2008
17	鲜、冻肉良好操作规范	GB/T20575
18	预包装产品标签通则	GB 7718-2011
19	运输包装用单瓦楞纸箱和双瓦楞纸箱	GB/T 6543-2008

2、防疫控制情况

防疫工作是生猪产业质量控制工作的重点之一，天康控股从体格场选址、布局设计、防疫制度、圈舍环境、饲料供应和屠宰加工等多个环节入手，建立了完整了综合防疫体系，并取得了相应的动物防疫合格证，具体情况如下：

序号	动物防疫条件合格证编号	所属单位	年检状况
1	侯东 动防合字第120065号	天康畜牧科技米东分公司	年检合格
2	郭呼 动防合字第20100001号	天康畜牧科技呼图壁分公司	年检合格
3	第十二师 动防 合 字第20131001号	天康畜牧科技二二一团商品猪培育肥基地	年检合格
4	码 动防合字第20110008号	天康畜牧科技玛纳斯商品猪育肥基地	年检合格
5	昌市 动防合字第120034号	昌吉天康畜牧	年检合格
6	昌市 动防合字第120035号	天康原种猪公司	年检合格
7	码 动防合字第20110007号	玛纳斯畜牧科技	年检合格
8	宏平 动防合字第0120442号	宏展畜牧科技	年检合格
9	码高新区 动防合字第20110003号	天康食品	年检合格
10	十二师 动防 合 字第20120602号	新疆天康畜牧一〇四团养殖化养殖示范基地	年检合格

3、质量控制措施及纠纷情况

天康控股始终坚持“食品工业是道德工业”的质量理念，把“优质健康、安全放心”作为生产的宗旨，诚实守信，依法经营。目前，天康控股在生猪养殖和生猪屠宰加工等环节已经制定了严格的猪肉安全管理体制，同时，建立了专业的技术人员队伍，并拥有较为完善的生猪疫病检疫及防治措施、严格的肉品卫生检疫和控制标准，在产业链的各个环节，实施标准化检验和控制，建立起源头保证安全、过程控制有力、结果重重把关的安全卫生防护体系。目前，天康控股已经通过ISO9001：2008质量管理体系认证、HACCP食品安全体系认证，并获得出口食品生产企业备案，其生产的“天康放心肉”是乌鲁木齐市唯一指定的猪肉“放心肉”品牌。

近三年来，天康控股及其下属子公司遵守国家有关质量管理的法律法规，产品符合国家关于产品质量、标准和技术监督的要求，未受到任何质量方面的行政处罚，未发生因产品质量问题而导致的纠纷。

（九）天康控股技术及研发情况

1、主要研发机构

天康控股下属子公司天康畜牧科技和天康食品成立了研发部。其中，天康畜牧科技下属研发部门主要承担生猪繁育、品种优化和防疫等技术的研发工作；天康食品下属研发部门主要承担屠宰技术、肉制品保质保鲜和质量检验技术的研发工作。各个研发部均拥有经验丰富、创新力强的研发团队，并配备了完善的试验、研发设备，应用国内先进的试验和检测手段进行各项技术的研发工作，并积极与各大高校、研发机构开展技术合作。

2、主要产品的生产技术

天康控股下属子公司生产过程中使用非专利技术和正在研发的技术情况如下：

序号	项目名称	基本内容	所处阶段	来源
1	天康原种猪繁殖性状与生长性能测定任务种子的应用	●对杜洛克、长白、约克种猪的繁殖性状进行测定，通过预计育种值选留种猪，使母猪繁殖性状提高，繁殖母猪较上年提高0.2头断奶仔猪/头。 ●对杜洛克、长白、约克种猪各生长阶段体重及100公斤体重的目龄、背膘及眼肌的测定，进行综合评价，选留综合性为公猪进入核心群，使种猪群达到100公斤体重的目龄较上年缩短1天。	大批量生产	自行研发
2	发情母猪子宫深部输精技术的研究	●应用子宫深部输精技术，对发情母猪实施深部输精，使二元母猪的配种产子率达到80%以上； ●二元经产母猪单产达到每胎次9.5头健仔；	大批量生产	自行研发
3	二元延缓母猪和幽乳母猪营养需求的研究	●制定不同阶段二元母猪的营养标准； ●制定不同阶段二元母猪的饲养标准； ●每头二元母猪年提供断奶转保育仔猪18头； ●24日龄仔猪断奶体重7.0公斤	大批量生产	自行研发
4	规模化猪场腹泻病的综合防控	●应用聚合酶链反应技术快速诊断腹泻的病原， ●定制相应病原的疫苗对种猪实施免疫，提高特异性免疫的效果，控制腹泻的发生。	小批量生产	自行研发
5	不同类型饲料的解饲试验	●针对发生饲料的原因，分别采取调整饲料营养，调理消只肠道代谢等措施，提高饲料的可利用率，提高其生长速度，减少饲料的发生	小批量生产	自行研发
6	天康原种猪氟烷基因测定在育种中的应用	应用分子生物学技术 ●对所有种公猪的氟烷基因进行测定 ●对核心群种母猪的氟烷基因进行抽测 ●淘汰氟烷基因阳性种公猪，避免在商品育肥猪中发生PSE肉	试生产	自行研发
7	规模化猪场呼吸道病的综合防控	●对仔猪各周龄血清蓝耳病毒抗体进行测定，分析蓝耳病毒感染的规律，评估蓝耳疫苗的最佳免疫时机，提高蓝耳疫苗的免疫效果。 ●对仔猪各周龄的伪狂犬病进行体用酶联免疫吸附试验方法进行检测，分析母源抗体的变化规律，确定最佳的免疫时机，提高伪狂犬疫苗的免疫效果。 ●对美系及加系原种猪伪狂犬gE基因进行测定，淘汰阳性种猪，实现对原种猪伪狂犬病的净化。 ●通过对各阶段死亡猪只细菌感染的检测，分析细菌感染的途径，通过饲养管理和消毒等综合措施，降低细菌感染的发病率。 ●对每批次蹄环、猪瘟、伪狂犬疫苗质量进行抽检，质量不达标的退货。	应用研究	自行研发
8	肉与肉制品挥发性盐基氮的测定	●通过测定肉及肉制品中的挥发性盐基氮的含量，来判定肉及肉品的新鲜程度	大批量生产	自行研发
9	屠宰后，不同时间段，测定侧体温度和猪测水分含量	●猪体屠宰结束后，每隔一段时间，测定一次侧体温度和水分含量的变化，为预的和减少PSE肉的产生提供依据	小批量生产	自行研发
10	PSE肉的保水性、营养元素损失的测定	●提取PSE肉，进行相关测定，主要是吸水性、细胞内外营养物质的测定，来对发生这种反应的肉进行评价，并对预防措施提供基础	基础研究	自行研发
11	减少PSE肉发生的研究	●从活猪运开始，到待宰，到屠宰过程，到预冷阶段，进行条件筛选，找出发生应激的关键点，制定相应的应对办法。	基础研究	自行研发
12	瘦肉精检验	●通过快速测定法，检测猪尿中瘦肉精包括沙丁胺醇、盐酸克伦特罗、莱克多巴胺二种的含量，检测限为5ppb。	大批量生产	自行研发
13	菌落总数测定、大肠菌群测定	●通过测定样品中菌落总数和大肠菌群，来评价肉的带菌数，被污染程度，指导消毒工作及卫生控制工作	大批量生产	自行研发
14	板油及膘类产品的剖检工作	●将板油及肥膘等产品进行剖检，用来检测产品质量，来控制上述易变质产品的加工过程	小批量生产	自行研发

三、最近两年一期的主要财务数据

（一）合并报表财务数据

天康控股最近两年一期经审计的主要合并财务数据如下：

单位：万元

资产负债表数据	2014-10-31	2013-12-31	2012-12-31
总资产	355,708.13	353,202.89	311,089.91
总负债	139,544.79	153,032.34	181,113.54
所有者权益	216,163.34	200,170.55	129,976.37
归属于母公司所有者权益	91,713.83	84,481.64	51,403.39
利润表数据	2014年1-10月	2013年	2012年
营业收入	341,574.54	397,197.04	356,399.15
营业成本	273,579.05	320,906.17	293,417.62
营业利润	20,881.07	16,429.83	9,688.89
利润总额	23,355.78	20,672.00	12,953.93
净利润	20,789.75	18,724.11	9,935.88
归属于母公司所有者的净利润	8,501.94	8,348.12	3,969.22
现金流量表数据	2014年1-10月	2013年	2012年
经营活动产生的现金流量净额	41,688.50	10,883.05	22,351.42
投资活动产生的现金流量净额	-15,694.07	-22,153.74	-13,241.98
筹资活动产生的现金流量净额	-26,312.88	4,837.15	-12,532.96
现金及现金等价物净增加额	-318.46	-6,433.54	-3,423.52

（二）模拟合并报表财务数据

鉴于本次交易完成后，天康控股所持天康生物33.75%比例股份将注销，本次实际新增的拟购买资产为天康控股100%股权扣除所持天康生物33.75%比例股份的价值。为了更好反映拟购买资产的真实财务状况，编制了剔除天康生物后天康控股的模拟财务报表。

天康控股（剔除天康生物）最近两年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表数据	2014-10-31	2013-12-31	2012-12-31
总资产	95,645.93	79,505.47	60,662.40
总负债	48,554.17	35,041.91	49,484.45
所有者权益	47,091.76	44,463.56	11,177.95
归属于母公司所有者权益	30,456.78	27,560.22	5,402.90
利润表数据	2014年1-10月	2013年	2012年
营业收入	36,184.24	44,126.19	39,524.43
营业成本	27,920.37	30,643.61	29,043.35
营业利润	423.63	1,789.43	-301.56
利润总额	2,344.59	5,125.12	1,526.22
净利润	2,215.25	4,910.70	1,505.25
归属于母公司所有者的净利润	2,408.10	2,386.41	-107.66
现金流量表数据	2014年1-10月	2013年	2012年
经营活动产生的现金流量净额	-3,868.09	1,822.41	-5,929.08
投资活动产生的现金流量净额	-4,505.59	-6,037.79	-2,144.78
筹资活动产生的现金流量净额	10,016.70	8,894.57	3,030.90
现金及现金等价物净增加额	1,643.01	4,679.19	-5,042.96

四、本次资产评估情况

（一）交易标的评估概述

本次交易中，标的资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的、并经国有资产管理部门备案的评估报告的评估结果为准。

根据开元评估出具的《资产评估报告》的评估结论，天康控股截至2014年5月31日经审计账面净资产合计为36,650.89万元，资产基础法净资产评估价值为183,960.53万元，增值额为147,309.64万元，增值率为401.93%；收益法评估后的净资产价值为186,211.80万元，评估增值额为149,560.91万元，增值率为408.07%。

本次评估以资产基础法的评估结果作为最终的评估结论，标的资产股东全部权益以资产基础法评估结果为183,960.53万元。

（二）对交易标的评估方法的选择及其合理性分析

1、评估对象与评估范围

本次评估对象为天康控股的全部股东权益。评估范围为天康控股全部资产及相关负债。评估基准日为2014年5月31日。

2、评估假设

（1）一般假设

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。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

②公开市场假设

公开市场假设是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，彼此都有获得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。

③资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（2）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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

②假设有关信贷利率、税赋基准及税率和政策性征收费用等不发生重大变化。

③假设天康控股及其子公司的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理不发生重大影响。

④假设公司未来将采取的会计政策和评估师编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

⑤假设天康控股及其子公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

⑥假设天康控股及其子公司未来经营期间的营业收入和成本费用支付等各项业务收支均与评估基准日的营运模式相同。假设被评估单位的营运收支及评估对象所包含的资产的购置价格与当地评估基准日的货币购买力相适应。

⑦收益的计算以会计年度为基准，假设被评估单位的收益实现日为每年年末。

⑧假设天康控股及其子公司各类固定资产的经济寿命为机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》制定的标准。

⑨本次评估假设天康控股及其子公司现有已获得的税收优惠政策，能按相关政策规定持续享受，不考虑未来可能获得的其他新增税收优惠。

⑩假设天康控股及其子公司经营性租赁事项对企业经营不产生重大影响，且租赁期满能续租或顺利租赁同规模的经营场所。

⑪假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

3、评估方法

本次交易采取资产基础法与收益法对交易标的进行评估，两种评估方法的特点如下：

（1）企业价值评估中资产基础法（成本法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（2）企业价值评估中的收益法是指将预期收益本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

4、评估方法的选择及其合理性分析

企业整体资产的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，被评估单位所在行业的可比公司公开股权交易案例少，可比性较差，故不宜采用市场法。本次评估采用资产基础法、收益法进行评估。

（三）天康控股评估情况

本次评估分别采用资产基础法和收益法对天康控股的全部股东权益价值进行了评估。

1、资产基础法评估情况

（1）评估结果

本次评估采用资产基础法得出天康控股股东全部权益价值在评估基准日的评估结果为183,960.53万元，评估增值147,309.64万元，增值率401.93%；具体评估结果汇总如下：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	27,810.85	27,818.99	8.14	0.03%
非流动资产	57,906.42	205,207.11	147,300.69	254.38%
其中：长期股权投资	55,796.56	202,298.57	146,502.01	262.56%
固定资产	1,647.00	2,096.05	449.05	27.26%
无形资产	224.79	583.00	358.21	159.35%
递延所得税资产	238.07	229.49	-8.58	-3.60%
资产总计	85,717.27	233,026.11	147,308.84	171.85%
流动负债	48,874.71	48,873.91	-0.80	-
非流动负债	191.67	191.67	-	-
负债合计	49,066.38	49,065.58	-0.80	-
净资产（所有者权益）	36,650.89	183,960.53	147,309.64	401.93%

（2）评估增减值情况

天康控股本次评估增值主要为长期股权投资、固定资产和无形资产增值，增值原因如下：

①长期股权投资增值

本次纳入评估范围的长期股权投资单位共9家，其中控股子公司8家，参股公司1家，具体情况如：

单位：万元

序号	单位名称	持股比例	账面价值	评估值	增值额	增值率
1	天康生物	33.75%	7,306.55	140,217.66	132,911.11	1819.07%
2	天康畜牧科技	55.56%	18,177.80	27,561.40	9,383.60	51.62%
3	天康食品	100.00%	2,412.21	5,226.48	2,814.27	116.67%
4	天康担保	92.00%	9,200.00	10,081.62	881.62	9.58%
5	富桥担保	97.00%	9,700.00	10,253.83	553.83	5.71%
6	宏展畜牧科技	100.00%	8,000.00	8,084.30	84.3	1.05%
7	禾泽农业	100.00%	1,000.00	873.28	-126.72	-12.67%
8	天康家禽	80.94%	65.51	-	-65.51	-100.00%
9	金牧草业	35.90%	-	-	-	-
减：长期股权投资减值准备			65.51	-	-65.51	-100.00%
合计			55,796.56	202,298.57	146,502.01	262.56%

天康控股持有的天康生物股份采用市场法进行评估，以本次交易定价基准日前20个交易日股票交易均价（扣除现金分红除息因素影响后的发行价格为7.57 元/股）及天康控股的持股比例确认该项长期股权投资评估值。因此，天康控股持有天康生物146,517,930股股票的评估价值为140,217.66万元。

天康家禽已进入注销清算程序，净资产为负数，该项目长期投资按零值评估。

对于其他可以正常生产经营的子公司，以其评估基准日的股东全部权益评估值乘以持股比例作为该等长期股权投资的评估值，具体评估情况详见本节“四/（四）天康控股子公司评估情况”。

天康控股对参股公司金牧草业持股比例较小，对该企业没有实质控制力。评估人员依据该企业在评估基准日财务报表确定被投资方的净资产，按持股比例计算新疆天康控股（集团）有限公司应享有的份额确定该等长期股权投资的评估值。

上述长期股权投资评估值合计为202,298.57万元，评估增值146,502.01万元，增值率262.56%。

②固定资产增值

固定资产评估增值449.05万元，增值率27.26%，主要为天康控股的房屋建筑物评估增值，对于房地合一的住宅及商业用房，类似房地产的交易比较活跃的，采用市场比较法进行评估。对于肥舍、猪舍等，所在地的房地产市场上同类成交案例甚少，亦不属于单独创收的收益性房产，根据评估目的及委估房屋建筑物类资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。

纳入本次评估范围的天康控股的房产的账面价值反映的是原得房产的历史成本扣减折旧，本次评估的评估值反映的是房产现行价格或考虑成新率后的重置成本，由于建造材料价格和人工价格上涨等导致固定资产评估增值。

③无形资产增值

无形资产评估增值358.21万元，增值率159.35%，主要为天康控股的土地使用权评估增值。纳入本次评估范围的天康控股的1宗土地的土地使用权的账面价值反映的是取得土地的历史成本，由于新疆地区土地价格上涨，且被评估单位设备折旧年限短于机器设备经济寿命年限造成成新率增加而导致评估增值。

2、收益法评估情况

（1）收益法评估结果

本次评估采用收益法得出天康控股股东全部权益价值在评估基准日的评估结果为186,211.80万元，评估增值149,560.91万元，增值率408.07%。

（2）评估方法

天康控股为控股型公司，主要特点是公司自身不是经营的主体，系管理中心，实际扮演的是统筹管理的角色，并不直接进行生猪养殖、屠宰加工等相关经营业务，只有少量收入，主要为承担管理成本。

天康控股主要业务为股权投资管理，收益法评估时，将天康控股未来收益期内各期自由现金净流量折现。对天康控股长期股权投资评估时，对天康控股正常生产经营的子公司天康畜牧科技、天康食品、天康担保、富桥担保采用收益法（现金流量折现）进行评估；宏展畜牧科技尚未生产经营、禾泽农业处于停产，按其资产基础法对其评估；对天康生物股份采用市场法进行评估；天康家禽已进入注销清算程序，净资产为负数，该项目长期投资按零值评估；以其评估基准日的子公司的评估值乘以持股比例作为该等长期股权投资的评估值。

根据天康控股自身自由现金流量现值加上非经营性资产（包括长期股权投资）和溢余资产的评估值减去非经营负债评估值和付息债务得出天康控股股东全部权益价值。

①基本模型

选用分段收益折现模型，即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年明确预测期（评估基准日后至2019年末）各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产（包括长期股权投资）、溢余资产评估值总额，扣除被评估单位基准日付息负债则得到被评估单位的股东全部权益价值。根据上述分析，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为明确预测期，从2014年6月1日至2019年12月31日止，共5.58年，此阶段为被评估单位的增长期并趋于稳定；第二阶段为永续年期，2020年1月1日开始，此阶段被评估单位进入稳定期，将保持2020年的收益额水平，并基本稳定。其基本估算公式如下：

企业整体价值＝未来收益期内各期预测的自由现金净流量现值之和＋单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{A_i}{r(1+r)^i}+\frac{A_t}{r(1+r)^t}+B$$

式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t—明确预测期的收益年限，本次评估取5.58年；

Ai—明确预测期第i年预期企业自由现金流量；

At—未来收益稳定年度的预期企业自由现金流量；

i—收益折现期（年），取值为i=0.58，1.58，2.58，3.58，4.58，5.58；

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

企业自由现金流量