

本报告依据中国资产评估准则编制

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付  
现金购买湖南天心种业股份有限公司 100.00%  
股权所涉及湖南天心种业股份有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告

中企华评报字(2022)第 6297-01 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇二二年八月十日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020110202200567
合同编号:	PG20220020783000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2022)第6297-01号
报告名称:	湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买湖南天心种业股份有限公司100.00%股权所涉及湖南天心种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	1,498,015,000.00元
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	檀增敏 (资产评估师) 会员编号: 11001110 云丹丹 (资产评估师) 会员编号: 11180127
 (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: 2022年07月26日



## 目 录

声明 .....	3
资产评估报告摘要 .....	5
资产评估报告正文 .....	7
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ....	7
二、 评估目的 .....	17
三、 评估对象和评估范围 .....	17
四、 价值类型 .....	21
五、 评估基准日 .....	22
六、 评估依据 .....	22
七、 评估方法 .....	26
八、 评估程序实施过程和情况 .....	36
九、 评估假设 .....	39
十、 评估结论 .....	40
十一、 特别事项说明 .....	41
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	44
十三、 资产评估报告日 .....	45
资产评估报告附件 .....	46

## 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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

八、资产评估师对实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我

们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司、中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对湖南天心种业股份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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买湖南天心种业股份有限公司 100% 股权，为此需对湖南天心种业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：湖南天心种业股份有限公司的股东全部权益。

评估范围：湖南天心种业股份有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、其他非流动金融资产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产和流动负债、非流动负债。

评估基准日：2022 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产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：

湖南天心种业股份有限公司评估基准日母公司口径总资产账面价值为 125,515.45 万元；母公司口径总负债账面价值为 85,722.24 万元；

母公司口径净资产账面价值为 39,793.21 万元, 股东全部权益评估价值为 149,801.50 万元, 评估值增值 110,008.29 万元, 增值率 276.45%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考, 评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

## 湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买湖南天心 种业股份有限公司 100.00%股权所涉及湖南天心种业股份有限公 司股东全部权益

### 资产评估报告正文

湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司、  
中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、  
行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采  
用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对湖南省现代农业产  
业控股集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司、中国华融资产管理  
股份有限公司湖南省分公司拟发行股份及支付现金购买股权涉及的  
股东全部权益在 2022 年 3 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评 估报告使用人

本次评估的委托人为湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖  
南新五丰股份有限公司、中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公  
司，被评估单位为湖南天心种业股份有限公司，资产评估委托合同约  
定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的使用人。

##### (一) 委托人简介

##### 1. 委托人一：湖南新五丰股份有限公司

名称：湖南新五丰股份有限公司(以下简称：“新五丰”)

住所：长沙市高新技术产业开发区麓谷基地麓龙路 8 号

法定代表人：何军

注册资本：80,504.0967 万元人民币

类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：畜禽养殖；农业种植；政策允许的农副产品销售，农产品收购(国家实行许可证管理的除外)；研制、开发、生产、销售生物制品、有机复合肥、饲料添加剂、饲料、计算机软硬件(以上国家有专项规定的除外)；投资食品加工业、管理顾问咨询业；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或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；经营对销贸易和转口贸易；鲜猪肉、冷却猪肉、冷冻猪肉销售、配送；预包装食品(猪肉产品)批发兼零售；预制菜(猪肉产品)的生产及销售；普通货物道路运输；冷藏车道路运输；货物专用运输(冷藏、保鲜、罐式容器，不含危险货物)。(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)

统一社会信用代码：91430000727987387G

成立日期：2001年06月26日

营业期限：2001年06月26日至无固定期限

2.委托人二：湖南省现代农业产业控股集团有限公司

名称：湖南省现代农业产业控股集团有限公司

住所：湖南省长沙市天心区桂花坪街道湘府中路 369 号星城荣城园

法定代表人：许维

注册资本：400,000.00 万人民币

类型：有限责任公司(国有控股)

经营范围：种畜禽生产经营；农田修复；粮食收购，自营和代理进出口业务；从事农业服务业；农产品配送；从事对外咨询服务；股权投资、产业投资、农业项目投资(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)，项目策划；房地产开发经营。(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)。

统一社会信用代码：91430000183761303B

成立日期：1988年01月19日

营业期限：1988年01月19日至无固定期限

### 3. 委托人三：中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司

名称：中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司

住所：长沙市开福区五一大道 976 号

法定代表人：龙志林

类型：其他股份有限公司分公司(非上市)

经营范围：在中国人民银行批准的业务范围内，在总公司授权下开展业务活动。

统一社会信用代码：91430000717051489G

成立日期：2000 年 04 月 27 日

营业期限：2000 年 04 月 27 日至无固定期限

#### (二) 被评估单位简介

##### 1. 公司简况

名称：湖南天心种业股份有限公司(以下简称：“天心种业”)

住所：长沙市天心区湘府中路 369 号星城荣域园综合楼 1317

法定代表人：万其见

注册资本：6,600.00 万元人民币

类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

经营范围：种猪的饲养(限分支机构凭有效许可证书经营)、生猪的饲养，提供牲畜、家禽饲养技术服务；普通机械、建筑材料(不含硅酮胶)、包装材料、五金、交电的销售；货物运输；场地租赁；农业机械经营租赁。(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)

统一社会信用代码：91430000712197999U

成立日期：1999 年 06 月 03 日

营业期限：1999 年 06 月 03 日至无固定期限

##### 2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

###### (1) 公司成立

1999 年 6 月 3 日，湖南天心种业股份有限公司(曾用名称为湖南天心种业有限公司、湖南天心牧业有限公司)由湖南省天心实业总公司和肖本权共同出资设立，并取得湖南省工商行政管理局颁发的注册



号为 4300001003847 的《企业法人营业执照》。公司注册资本 500 万元人民币，经长沙立诚会计师事务所审验，并于 1999 年 5 月 24 日出具长立内验字(1999)第 70 号验资报告。公司设立时，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	湖南省天心实业总公司	470.00	94%
2	肖本权	30.00	6%
合计		500.00	100%

1999 年 9 月，湖南省人民政府办公厅同意湖南省天心实业总公司依照《公司法》改组为国有独资公司，更名为湖南省天心实业集团有限公司。

### (2)第一次增资及股权转让

2000 年 8 月 18 日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，同意肖本权将原有股本金 30 万元转让给公司工会，公司工会再增加股本金 20 万元，湖南省天心实业集团有限公司增加 480 万元，变更后的注册资本为人民币 1,000 万元。此次增资及股权转让完成后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	950.00	95%
2	湖南天心种业股份有限公司工会	50.00	5%
合计		1,000.00	100%

### (3)第二次股权转让

2004 年 3 月 20 日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，湖南天心种业股份有限公司工会将其持有的 5%股权转让给湖南省天心实业集团有限公司。此次股权转让后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	1,000.00	100%
合计		1,000.00	100%

### (4)第三次股权转让

2009 年 9 月 16 日，天心集团与天心发展签订《湖南天心牧业有限公司股份转让协议》，湖南省天心实业集团有限公司将其持有的湖

南天心种业股份有限公司 95%的股权转让给湖南天心实业发展有限责任公司。此次股权转让后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南天心实业发展有限责任公司	950.00	95%
2	湖南省天心实业集团有限公司	50.00	5%
合计		1,000.00	100%

#### (5)第二次增资

2009年9月23日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，增加注册资本人民币4,000万元，由股东湖南省天心实业集团有限公司独家出资，增资扩股后，注册资本为5,000万元。

同意将公司名称由“湖南天心牧业有限公司”变更为“湖南天心种业股份有限公司”。

此次增资完成后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	4,050.00	81%
2	湖南天心实业发展有限责任公司	950.00	19%
合计		5,000.00	100%

#### (6)第四次股权转让

2010年7月14日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，湖南天心实业发展有限责任公司将其持有的湖南天心种业股份有限公司19%的股权转让给湖南省天心实业集团有限公司。此次股权转让后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%

#### (7)第一次股权无偿划转

2011年5月17日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，湖南省天心实业集团有限公司将其持有的湖南

天心种业股份有限公司 6.756%、2.466%、1.061%、0.382%的股权分别无偿划转给中国长城资产管理公司、中国华融资产管理公司、湖南发展投资集团有限公司、中国信达资产管理股份有限公司。此次股权转让后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	4,466.727	89.335%
2	中国长城资产管理公司	337.8105	6.756%
3	中国华融资产管理公司	123.31	2.466%
4	湖南发展投资集团有限公司	53.0575	1.061%
5	中国信达资产管理股份有限公司	19.095	0.382%
	合计	5,000.00	100.00%

### (8)第三次增资

2012年9月20日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，增加1,600万股，增资价格为2.17元/股，其中1元作为新增注册资本，溢价部分进入公司资本公积。其中，湖南省天心实业集团有限公司以现金2,170万元认购1,000万股，公司核心骨干刘艳书等24人以现金1,302万元认购600万股。此次增资完成后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	5,466.73	82.8292%
2	中国长城资产管理公司	337.8105	5.1183%
3	中国华融资产管理公司	123.31	1.8683%
4	湖南发展投资集团有限公司	53.0575	0.8039%
5	中国信达资产管理股份有限公司	19.095	0.2893%
6	刘艳书	135.00	2.0455%
7	万其见	80.00	1.2121%
8	唐先桂	60.00	0.9091%
9	杨伟	70.00	1.0606%
10	章志勇	70.00	1.0606%
11	胡蕾	13.00	0.1970%
12	曾静	8.00	0.1212%
13	周学斌	8.00	0.1212%
14	李芳	8.00	0.1212%
15	唐美秧	8.00	0.1212%
16	韩伟	8.00	0.1212%
17	邓付栋	20.00	0.3030%
18	高颖	10.00	0.1515%
19	唐威	15.00	0.2273%
20	龚训贤	10.00	0.1515%

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买湖南天心种业股份有限公司 100.00%股权  
所涉及湖南天心种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
21	徐化武	15.00	0.2273%
22	谭建光	10.00	0.1515%
23	唐敏	5.00	0.0758%
24	李锦林	5.00	0.0758%
25	饶华	8.00	0.1212%
26	胡为新	19.00	0.2879%
27	任向军	5.00	0.0758%
28	杨润春	5.00	0.0758%
29	李学君	5.00	0.0758%
合计		6,600.00	100.00%

### (9)第二次股权无偿划转

2015年11月6日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，股东湖南发展投资集团有限公司更名为湖南发展资产管理集团有限公司，并将其持有的天心种业0.8039%的股权53.0575万元注入到其全资子公司湖南发展集团国有资产管理股份有限公司，同时股东中国华融资产管理公司更名为中国华融资产管理股份有限公司。此次股权转让后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	5,466.727	82.8292%
2	中国长城资产管理公司	337.8105	5.1183%
3	中国华融资产管理股份有限公司	123.31	1.8683%
4	湖南发展集团国有资产管理股份有限公司	53.0575	0.8039%
5	中国信达资产管理股份有限公司	19.095	0.2893%
6	刘艳书	135.00	2.0455%
7	万其见	80.00	1.2121%
8	唐先桂	60.00	0.9091%
9	杨竣程(杨伟)	70.00	1.0606%
10	章志勇	70.00	1.0606%
11	胡蕾	13.00	0.1970%
12	曾静	8.00	0.1212%
13	周学斌	8.00	0.1212%
14	李芳	8.00	0.1212%
15	唐美秧	8.00	0.1212%
16	韩伟	8.00	0.1212%
17	邓付栋	20.00	0.3030%
18	高颖	10.00	0.1515%
19	唐威	15.00	0.2273%
20	龚训贤	10.00	0.1515%

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买湖南天心种业股份有限公司 100.00%股权  
所涉及湖南天心种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
21	徐化武	15.00	0.2273%
22	谭建光	10.00	0.1515%
23	唐敏	5.00	0.0758%
24	李锦林	5.00	0.0758%
25	饶华	8.00	0.1212%
26	胡为新	19.00	0.2879%
27	任向军	5.00	0.0758%
28	杨润春	5.00	0.0758%
29	李学君	5.00	0.0758%
合计		6,600.00	100.00%

(10)有限公司整体变更为股份有限公司

2016年10月26日，湖南省国资委出具《关于湖南天心种业股份有限公司国有股权管理方案的批复》(湘资产函[2016]293号)：同意湖南天心种业股份有限公司的国股权管理方案。天心种业总股本6600万股，其中天心集团持有5466.73万股，占总本的82.8292%，界定为国有股。

股份公司设立时，股权结构为：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省现代农业产业控股集团有限公司[注1]	5,466.727	82.8292%
2	中国长城资产管理股份有限公司[注2]	337.8105	5.1183%
3	中国华融资产管理股份有限公司	123.31	1.8683%
4	湖南发展集团资本经营有限公司[注3]	53.0575	0.8039%
5	中国信达资产管理股份有限公司	19.095	0.2893%
6	刘艳书	135.00	2.0455%
7	万其见	80.00	1.2121%
8	唐先桂	60.00	0.9091%
9	杨竣程(杨伟)	70.00	1.0606%
10	章志勇	70.00	1.0606%
11	胡蕾	13.00	0.1970%
12	曾静	8.00	0.1212%
13	周学斌	8.00	0.1212%
14	李芳	8.00	0.1212%
15	唐美秧	8.00	0.1212%
16	韩伟	8.00	0.1212%
17	邓付栋	20.00	0.3030%
18	高颖	10.00	0.1515%
19	唐威	15.00	0.2273%
20	龚训贤	10.00	0.1515%
21	徐化武	15.00	0.2273%
22	谭建光	10.00	0.1515%

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买湖南天心种业股份有限公司 100.00%股权  
所涉及湖南天心种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
23	唐敏	5.00	0.0758%
24	李锦林	5.00	0.0758%
25	饶华	8.00	0.1212%
26	胡为新	19.00	0.2879%
27	任向军	5.00	0.0758%
28	杨润春	5.00	0.0758%
29	李学君	5.00	0.0758%
合计		6,600.00	100.00%

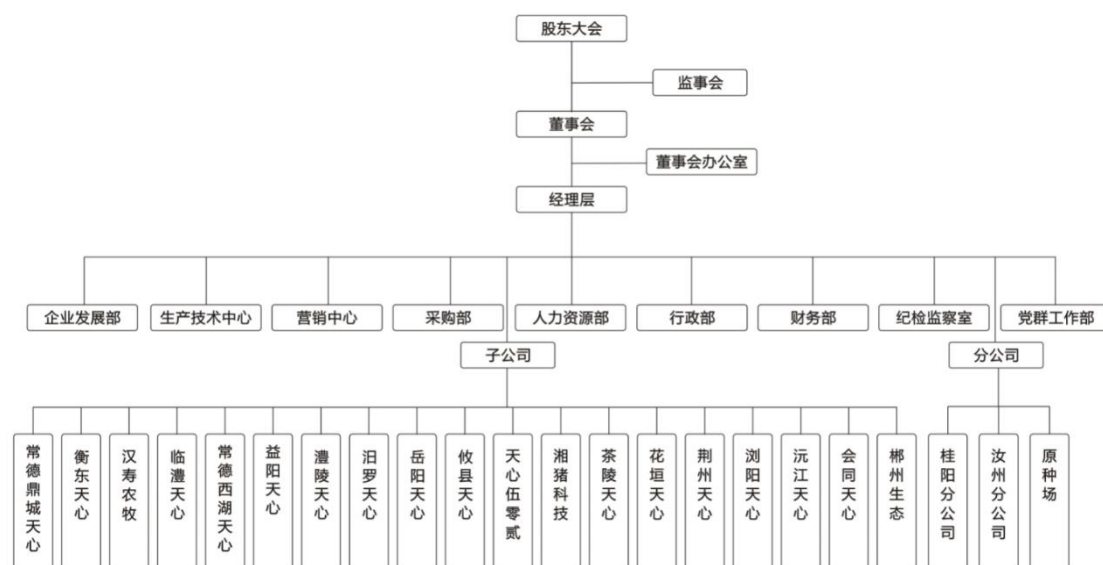
[注 1]湖南省现代农业产业控股集团有限公司系湖南省天心实业集团有限公司于 2017 年 5 月 30 日更名。

[注 2]中国长城资产管理股份有限公司系中国长城资产管理公司于 2016 年 12 月 6 日更名。

[注 3]湖南发展集团资本经营有限公司系湖南发展集团国有资产管理公司于 2016 年 9 月 9 日更名。

截至评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

### 3.公司产权和经营管理结构



### 4.两年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表(母公司口径):

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3月31日
资产总计	63,200.23	98,362.62	125,515.45
负债总计	40,191.85	57,204.90	85,722.24

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买湖南天心种业股份有限公司 100.00%股权  
所涉及湖南天心种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年3月31日
所有者权益	23,008.37	41,157.72	39,793.21

被评估单位近两年一期的财务状况如下表(合并口径):

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03月31日
资产总计	80,630.35	192,612.54	233,735.76
负债总计	28,055.64	140,337.15	185,211.95
所有者权益	52,574.71	52,275.39	48,523.81
其中: 少数股东权益	8,542.31	14,676.81	13,286.07
归属母公司所有者权益	44,032.40	37,598.58	35,237.74

被评估单位近两年一期的经营状况如下表(母公司口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年1-3月
营业收入	7,909.40	10,551.27	2,605.75
利润总额	9,187.32	21,868.73	-1,364.52
净利润	9,187.32	21,868.73	-1,364.52

被评估单位近两年一期的经营状况如下表(合并口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年1-3月
营业收入	48,594.86	50,568.45	11,013.92
利润总额	23,130.83	-4,313.90	-4,049.58
净利润	23,130.83	-4,313.90	-4,049.58
其中: 归属母公司净利润	19,368.18	-1,411.64	-2,360.84

被评估单位评估基准日、2021年度、2020年度的会计报表均经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见审计报告。

### 5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人一湖南新五丰股份有限公司拟收购被评估单位,委托人二湖南省现代农业产业控股集团有限公司是被评估单位的控股股东,委托人三中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司是被评估单位的股东之一。

### (三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买湖南天心种业股份有限公司 100%股权，为此需对湖南天心种业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

湖南省现代农业产业控股集团有限公司就此事项向湖南国资委报送《关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的请示》(湘农控股〔2022〕20号)，并得到湖南国资委批复：《湖南省国资委关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的意见函》(湘国资产权函〔2022〕60号)。

新五丰就此事项，于 2022 年 4 月 29 日发布了《湖南新五丰股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议公告》(公告编号：2022-025)。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象

评估对象是湖南天心种业股份有限公司的股东全部权益。

### (二)评估范围

评估范围是湖南天心种业股份有限公司的全部资产及负债。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、其他非流动金融资产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产等，总资产账面价值为 125,515.45 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 85,722.24 万元；净资产账面价值 39,793.21 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、负债账面价值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

### (三)评估范围内主要资产的情况

#### 1.存货

存货包括原材料、在库周转材料和消耗性生物资产。

原材料主要为猪瘟苗、高锰酸钾、乙脑苗等兽药；针头、止血钳等医疗小工具及各种五金件；教槽料、保育前期料、小猪料、中猪料、妊娠母猪料和哺乳母猪料等。

在库周转材料主要为秋季工作服、防护衣、雨鞋。

消耗性生物资产主要为仔猪、保育阶段猪和育肥阶段猪。

存货主要存放在养猪场，以上存货均由专人管理。

#### 2.长期股权投资

企业长期股权投资共 17 家，其中控股公司 16 家，参股公司 1 家，具体如下表：

金额单位：人民币万元

被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例%	账面价值
常德西湖天心种业有限公司	2020年1月	长期	100.00	1,000.00
汨罗天心种业有限公司	2020年1月	2050年1月	100.00	1,000.00
醴陵天心种业有限公司	2019年12月	长期	100.00	1,000.00
花垣天心生态养殖有限公司	2019年8月	2049年8月	100.00	500.00
攸县天心生态养殖有限公司	2015年3月	长期	100.00	100.00
郴州天心生态养殖有限公司	2022年3月	2042年3月	85.00	1,700.00
常德鼎城天心种业有限公司	2021年8月	长期	82.00	1,640.00
茶陵天心种业有限公司	2021年3月	2041年3月	72.00	2,160.00
益阳天心种业有限公司	2020年2月	2040年2月	67.00	2,010.00
临澧天心种业有限公司	2014年8月	2034年8月	67.00	1,340.00
汉寿天心农牧有限公司	2015年12月	2045年12月	60.00	360.00
沅江天心种业有限公司	2021年11月	长期	51.00	4,590.00
荆州湘牧种业有限公司	2021年11月	长期	51.00	2,550.00
衡东天心种业有限公司	2021年7月	长期	51.00	2,550.00
临湘天心种业有限公司	2021年11月	2041年11月	51.00	1,530.00
湖南天心伍零贰畜牧有限责任公司	2012年8月	长期	51.00	1,020.00
湖南湘猪科技股份有限公司	2018年4月	2068年4月	37.01	2,330.16
合计				27,380.16

#### 3.其他非流动金融资产

评估基准日企业持有的其他非流动金融资产共 1 项,被投资单位为常德现代农业产业投资基金企业(有限合伙),取得成本 29,000,000.00 元,账面价值 28,930,133.22 元。

#### 4.房屋建(构)筑物

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产主要为位于湖南省常德市临澧县、株洲市攸县新市镇桐树村厂区内的生产、生产辅助用房及配套构筑物。房屋建筑物主要结构为砖混、砖木结构的生产辅助用房等。构筑物主要为沥青混凝土道路、铁艺围墙、混凝土水池及配套管网、水井、绿化等。日常维护保养良好,总体质量优良。

#### 5.机器设备

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2013 年之后,分布于公司本部及各分公司。设备类资产基本情况如下:

##### (1)湖南天心种业股份有限公司(本部)

委估的机器设备主要为办公车辆以及电子设备,车辆包括小型普通客车和小型轿车共计 2 辆。至评估基准日使用状况正常。

委估的电子设备主要为空调、台式电脑、服务器等,至评估基准日使用状况正常。

##### (2)湖南天心种业股份有限公司汝州市分公司

委估的机器设备主要为养猪所用的产仔栏、育肥栏、保育栏、锅炉等,设备购置时间在 2013 年后,至评估基准日公司拟注销,设备已处置给相关企业,本次估值为零。

委估的电子设备主要为空调、台式电脑、洗衣机等,至评估基准日公司拟注销,设备已处置给相关企业,本次估值为零。

##### (3)湖南天心种业股份有限公司桂阳原种猪场

委估的机器设备主要为人工授精设备、地磅、柴油发电机、污水处理设备和无害化设备等,设备购置时间在 2011 年至 2017 年,至评估基准日使用状况正常。

委估车辆主要有散装饲料车、牲猪转运车、农用拖拉机等,至评估基准日使用状况正常。

委估的电子设备主要为空调、台式电脑、冰柜、办公家具等，至评估基准日使用状况正常。

#### (4)湖南天心种业股份有限公司原种猪场 1 期

委估的机器设备主要为猪栏设备、料线、水线、环控、无害化处理设备等。设备购置时间在 2018 年之后，至评估基准日使用状况正常。

委估车辆主要有小轿车、散装饲料车、牲猪转运车、三轮车等，至评估基准日使用状况正常。

委估的电子设备主要为空调、台式电脑、冰箱冰柜、热水器、实验用仪器等，至评估基准日使用状况正常。

#### (5)湖南天心种业股份有限公司原种猪场 2 期

委估的机器设备主要为猪栏设备、料线、水线、环控、发电机组等。设备购置时间主要在 2018 年之后，至评估基准日使用状况正常。

委估车辆主要有散装饲料车、牲猪转运车、摩托车等，至评估基准日使用状况正常。

委估的电子设备主要为空调、台式电脑、冰箱冰柜、热水器等，至评估基准日使用状况正常。

#### (6)会同基地

委估的机器设备主要为消毒机、汽油发电机、高压清洗机等。设备购置时间主要在 2022 年之后，至评估基准日使用状况正常。

委估车辆主要有重型罐式货车、农用三轮车等，至评估基准日使用状况正常。

委估的电子设备主要为空调、台式电脑、热水器、办公家具等，至评估基准日使用状况正常。

### 6.在建工程

在建工程基准日账面核算的是工程物资，纳入评估范围的工程物资共计 16 项，主要为栋舍改造、栏舍改造和道路铺设所需材料。

### 7.生产性生物资产

生产性生物资产主要为后备猪、基础公猪和基础母猪等，由专人饲养于养猪场内。

#### (四)企业申报的无形资产情况




企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：其他无形资产。无形资产的类型及特点如下：

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产包括：正版 WPS 软件使用费、金蝶软件、采购平台技术和销售竞价软件等软件。上述其他无形资产均为被评估单位外购、订制获得。

#### (五)企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的表外资产包括：3 项商标和 1 项软件著作权，详见下表：

##### 1.商标

序号	商标样式	核定使用商品/服务项目	有效期	注册商标证号	权属人
1		猪肉食品；肉冻；熏肉；香肠；腌腊肉；猪肉；肉干；肉脯；肉罐头；肉	2014.06.28 -2024.06.27	第 12009145 号	湖南天心种业股份有限公司
2		机械化牲畜喂食器；轧饲料机；饲料粉碎机；饲料蒸煮器；粉碎机；工业用切碎机(机器)；块根切碎机；金属加工机械	2014.06.28 -2024.06.27	第 12009082 号	湖南天心种业股份有限公司
3		供展览用动物；活动物；活家禽；动物食品；猪饲料；动物催肥剂；牲畜饲料；动物食用谷类；动物饲料；植物种子	2014.06.28 -2024.06.27	第 12031641 号	湖南天心种业股份有限公司

##### 2.软件著作权

序号	著作权名称	无形资产类型	登记号	权利人	开发完成日	发表日期	权利取得方式
1	天心种业生猪销售系统 APP	软著	2021SR1615196	湖南天心种业股份有限公司	2021年6月30日	2021年7月08日	原始取得

(六)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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

本报告评估基准日是 2022 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

1.湖南省现代农业产业控股集团有限公司《关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的请示》(湘农控股〔2022〕20号)。

2.湖南国资委《湖南省国资委关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的意见函》(湘国资产权函〔2022〕60号)。

3.新五丰《湖南新五丰股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议公告》(公告编号：2022-025)。

4.湖南天心种业股份有限公司《会议纪要》(2022年第12号)。

### (二)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. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
4. 《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第二次修订);
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布, 财政部令第97号修改);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);
7. 《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正);
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 国务院令第709号修订);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号、国务院令第732号修订);
11. 《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发〔1992〕36号);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
14. 湖南省国资委关于印发《湖南省国资委国有资产评估管理暂行办法》《湖南省国资委资产评估项目专家评审管理暂行办法》和《湖南省国资委资产评估项目中介机构选聘管理暂行办法》的通知(湘国资〔2020〕151号);
15. 湖南省国资委 湖南省财政厅《关于省属企业国有资产交易监督管理有关事项的通知》(湘国资〔2020〕70号);

16. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第 36 号);
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号);
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);
19. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号);
20. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第 691 号);
22. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);
24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);
25. 《会计监管风险提示第 5 号-上市公司股权交易资产评估》;
26. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 109 号发布, 证监会令第 184 号修改)。

### (三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

7.《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号);

- 8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38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);
- 11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- 12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 16.《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50号);
- 17.《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号);
- 18.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 19.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

#### (四)权属依据

- 1.天心种业公司章程、出资证明等;
- 2.商标注册证书、软件著作权证书;
- 3.机动车行驶证;
- 4.其他与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议等。

#### (五)取价依据

- 1.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号,自 2013 年 5 月 1 日起施行);
- 2.评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR;
- 3.房屋建筑物所在地工程造价信息;
- 4.《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》(2020);
- 5.《湖南省安装工程消耗量标准》(2020);
- 6.《湖南省市政工程消耗量标准》(2020);
- 7.《机电产品报价手册》(2022 年);
- 8.企业提供的相關工程预决算资料;
- 9.企业与相关单位签订的工程承发包合同;



- 10.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 11.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 12.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 13.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 14.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 15.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 16.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号);
- 17.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);
- 2.《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协〔2020〕6号);
- 3.《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38号);
- 4.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 5.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第678号);
- 6.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 7.大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 8.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。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。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

评估方法选择资产基础法和收益法理由如下：

收益法选择理由：被评估单位财务制度健全，历史数据完整，目前运行正常，发展前景良好，根据企业过往的经营业绩、行业发展趋势等，未来收益能够进行合理预测，具备收益法评估的条件。

资产基础法选择理由：一方面被评估单位财务制度健全，财务数据完整，历史发展过程严格规范，具备资产基础法评估的条件；另一方面资产基础法能直接清晰的反映各项账面资产及负债的公允价值，尤其是该公司核心资产--生物性资产的公允价值。

未选用市场法的理由：由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比企业，股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。被评估单位推行轻资产运营模式，主要经营场所均为租赁用地、用房，市场上同行业上市公司及交易案例涉及的公司极少采用此种运营模式，不具备采用市场法评估的条件。

### ▶资产基础法

#### (一)流动资产

1.货币资金，现金、银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

2.应收账款、预付账款、其他应收款，采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收款坏账准备评估为零。

#### 3.存货

##### (1)原材料

对于评估基准日市场价格及相关采购费用变化不大的原材料，按照核实后的账面价值作为评估值；对于市场价格变化较大的原材料，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

(2)在库周转材料，在库周转材料周转较快，市场价格变动较小，本次评估按账面值确认评估值。

### (3)消耗性生物资产

评估基准日，企业消耗性生物资产为正常销售产品，评估基准日，仔猪由于猪龄短，不可对外销售，未来风险较难确定，按核实后的账面值确定评估值；保育阶段猪和育肥阶段猪为正常销售产品，根据评估基准日的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。

4.其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

## (二)长期股权投资

对长期股权投资进行整体评估，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。

### (三)其他非流动金融资产

对其他非流动金融资产进行整体评估，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。

## (四)房屋建(构)筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产为厂区内的生产及生产辅助用房类资产采用重置成本法评估。对于汝州市纸坊镇赵北村的房屋建筑物类资产，由于租赁猪场终止，期后移交，评估为零。

### 1.重置成本法

#### (1)重置成本的确定

房屋建(构)筑物的重置成本一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建(构)筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+合理利润

#### ①建安工程造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安工程造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，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安装工程费用等，得到建安工程造价。

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工程造价。

#### ②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### ③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

#### ④合理利润

本次评估采用同行业上市公司投入资本回报率确定合理利润。

合理利润=(建安工程造价+前期及其他费用)×合理建设工期×投入资本回报率/2

### (2)综合成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

### (3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

### (五)设备类

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估。对于汝州市纸坊镇赵北村的机器设备类资产，由于租赁猪场终止，期后移交，评估为零。

#### 1.重置成本法

##### (1)重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。由于公司为小规模纳税人，故不对购置设备所发生的增值税进项税进行抵扣，设备重置成本计算公式如下：

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费

##### ①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

##### ②运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小(能否集装箱、散装)、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

##### ③安装工程费

对专业生产设备，按照行业规定的取费标准、依据相关定额及现行的造价信息计算确定；通用设备依据《资产评估常用数据和参数手册》提供的安装费参考费率，同时考虑设备的安装难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况综合确定。

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

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### ⑤资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日执行的有效贷款利率 (LPR)确定，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×LPR×1/2

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置成本。运输设备重置成本计算公式如下：

重置成本=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%)

#### (2)综合成新率的确定

①对于企业申报的机器设备，通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

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

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于车辆，根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)。

### A.理论成新率的确定

年限法成新率(无强制报废年限)=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) $\times 100\%$

年限法成新率(有强制报废年限)=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限  $\times 100\%$

里程法成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程  $\times 100\%$

理论成新率=MIN(年限法成新率, 里程法成新率)

### B.现场勘查修正值的确定:

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式,对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解,并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏,发动机是否正常,电路是否通畅,制动性能是否可靠,是否达到尾气排放标准等勘察情况,在理论成新率的基础上确定现场勘查调整值。

### C.综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率 $\times$ 现场勘查调整值

### (3)评估值的确定

评估值=重置成本 $\times$ 综合成新率

### (六)在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用成本法进行评估。

对于工程物资,经核实是未来在建项目所必需的,以核实后账面价值作为评估值。

### (七)生产性生物资产

根据本次评估目的,生产性生物资产评估按持续使用原则,采用收益法确定评估价值。

收益法的基本公式如下:

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

其中: P: 评估基准日的委估资产评估值;

F<sub>i</sub>: 评估基准日后第 i 年预期的净收益;

r: 折现率;

n: 预测期;

i: 预测期第 i 年。

(八)使用权资产，以核实无误后的账面值作为评估值。

(九)无形资产

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对于被评估单位外购、订制的软件采用市场法进行评估，具体如下：(1)对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；(2)对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。对于被评估单位自行设计的商标采用收益现值法进行评估，具体采用售收入分成法，公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n R_i \times \eta \times (1 + r)^{-i}$$

式中：P—评估对象价值

R<sub>i</sub>—第 i 年的评估对象带来的相关产品销售收入

η—评估对象的销售收入分成率

n—评估对象的收益年限

r: 折现率

(十)长期待摊费用

对于评估基准日以后尚存权利的长期待摊费用，长期待摊费用以核实无误后的账面价值作为评估值。

(十一)其他非流动资产，以核实无误后的账面值作为评估值。

(十二)负债

负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、租赁负债、长期应付款和递延收益。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

➤收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经



营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。

纳入本次评估范围的天心种业母公司及其子公司主营业务主要为生猪养殖，其经营业务具有较强关联性，根据被评估单位及其子公司的资产构成和主营业务特点，本次收益法采用合并口径预测，基本评估思路是以被评估单位经审计后合并口径财务报表为基础，预测其股东权益价值，纳入合并范围的公司合计 17 家。

具体范围如下：

序号	公司名称	成立日期	注册资本 (万元)	投资比例	猪场类别
1	湖南天心种业股份有限公司本部	1999/06	6,600.00	100.00%	
1-1	湖南天心种业股份有限公司汝州市分公司(注：拟注销)				原种猪场
1-2	湖南天心种业股份有限公司桂阳原种猪场				原种猪场
1-3	湖南天心种业股份有限公司原种猪场				原种猪场
1-4	湖南天心种业股份有限公司会同基地				原种猪场
1-5	湖南天心种业股份有限公司新基地(注：七个在建租赁猪场)				原种猪场
2	常德西湖天心种业有限公司	2020/01	1,000.00	100.00%	原种猪场
3	汨罗天心种业有限公司	2020/01	1,000.00	100.00%	原种猪场
4	醴陵天心种业有限公司	2019/12	1,000.00	100.00%	原种猪场
5	花垣天心生态养殖有限公司	2019/08	500.00	100.00%	猪场租赁
6	攸县天心生态养殖有限公司	2015/03	100.00	100.00%	育肥猪场
7	郴州天心生态养殖有限公司(注：基准日未建账)	2022/03	2,000.00	85.00%	育肥猪场
8	常德鼎城天心种业有限公司	2021/08	2,000.00	82.00%	二元猪场
9	茶陵天心种业有限公司	2021/03	3,000.00	72.00%	原种猪场
10	益阳天心种业有限公司	2020/02	3,000.00	67.00%	原种猪场
11	临澧天心种业有限公司	2014/08	2,000.00	67.00%	原种猪场
12	汉寿天心农牧有限公司	2015/12	600.00	60.00%	原种猪场
13	沅江天心种业有限公司	2021/11	9,000.00	51.00%	二元猪场
14	荆州湘牧种业有限公司	2021/11	5,000.00	51.00%	二元猪场
15	衡东天心种业有限公司	2021/07	5,000.00	51.00%	二元猪场
16	临湘天心种业有限公司	2021/11	3,000.00	51.00%	二元猪场
17	湖南天心伍零贰畜牧有限责任公司	2012/08	2,000.00	51.00%	二元猪场

计算模型如下:

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+非经营性资产价值-非经营性负债价值

#### (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;

$F_n$ : 详细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);

$n$ : 详细预测期;

$i$ : 详细预测期第*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：

$$K_e = r_f + \text{MRP} \times \beta_L + r_c$$

其中：  $r_f$ ： 无风险收益率；

$\text{MRP}$ ： 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。被评估单位的溢余资产是货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

## (3)非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性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，包括不具有控制权的长期股权投资、其他非流动金融资产以及与经营活动无关的其他应收款、其他应付款、递延收益、长期应付款等，本次评估采用成本法进行评估。

## 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、一年内到期的非流动负债、长期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 4 月 11 日至 2022 年 8 月 10 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托

2022 年 4 月 11 日，我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

### (三)现场调查

评估人员于 2022 年 4 月 11 日至 2022 年 5 月 22 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自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”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地填报，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明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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明细表

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“资产评估明细表”，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，进行了必要的调查。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，撰写并形成初步资产评估报告。

### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四)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；

(五)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六)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；

(七)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；

(八)假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九)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；

(十)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；

(十一)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；

(十二)假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

(十三)被评估单位在未来经营期内的资产规模、收入与成本的构成，以及销售策略和成本控制等依据被评估单位提供的数据和说明来预测。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的业务结构等状况的变化；

(十四)假设评估基准日后被评估单位租赁的七个生猪养殖基地项目能够按照建设计划及经营计划如期完成,环评及检疫等均能达到政策要求,在未来经营期间均能取得相应的行政审批及许可;

(十五)假设被评估单位能够持续拥有经营必须的各项资质证书等证照,不会出现影响被评估单位经营的各种重大安全、环境等非正常事项;

(十六)假设被评估单位能够持续获得养殖基地的租赁房产和土地且到期后能够按照现有租赁合同续租;

(十七)假设未来生猪类不会发生不可预计的大规模疫情等非正常死亡状况;

(十八)假设未来玉米、大豆等饲料原料及人工市场成本价格保持在基准日水平上,不会有较大的变化。

本资产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,签名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

湖南天心种业股份有限公司评估基准日母公司口径总资产账面价值为 125,515.45 万元,母公司口径总负债账面价值为 85,722.24 万元,母公司口径净资产账面价值为 39,793.21 万元。

收益法评估后的股东全部权益为 149,801.50 万元,评估值增值 110,008.29 万元,增值率 276.45%。

### (二)资产基础法评估结果

湖南天心种业股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 125,515.45 万元,评估价值为 151,062.09 万元,增值额为 25,546.64 万元,增值率为 20.35%;总负债账面价值为 85,722.24 万元,评估价值为 80,807.54 万元,减值额为 4,914.70 万元,减值率为 5.73%;净资产账面价值为 39,793.21 万元,评估价值为 70,254.55 万元,增值额为 30,461.34 万元,增值率为 76.55%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果

汇总表:

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2022年3月31日

金额单位: 人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	72,510.29	72,620.28	109.99	0.15
非流动资产	53,005.16	78,441.81	25,436.65	47.99
其中: 长期股权投资	27,380.16	39,859.57	12,479.41	45.58
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	11,430.75	12,818.22	1,387.47	12.14
在建工程	0.68	0.68	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	25.75	6,829.13	6,803.38	26,420.89
其中: 土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	14,167.82	18,934.21	4,766.39	33.64
<b>资产总计</b>	<b>125,515.45</b>	<b>151,062.09</b>	<b>25,546.64</b>	<b>20.35</b>
流动负债	45,466.46	45,466.46	0.00	0.00
非流动负债	40,255.78	35,341.08	-4,914.70	-12.21
<b>负债总计</b>	<b>85,722.24</b>	<b>80,807.54</b>	<b>-4,914.70</b>	<b>-5.73</b>
<b>净资产(股东全部权益)</b>	<b>39,793.21</b>	<b>70,254.55</b>	<b>30,461.34</b>	<b>76.55</b>

### (三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 149,801.50 万元, 资产基础法评估后的股东全部权益价值为 70,254.55 万元, 两者相差 79,546.95 万元, 差异率为 113.23%。

被评估单位主要业务为种猪、仔猪和商品猪饲养、销售, 经过多年的经营, 已经积累了丰富的养殖及管理经验, 其年胎次、单胎产仔量、出种率、料肉比等行业指标较优, 同时被评估单位的种猪和商品猪已具有一定的知名度, 能够为被评估单位带来稳定增长的收益, 因此收益法可以更合理的体现被评估单位的权益价值。

根据上述分析, 本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果, 即: 湖南天心种业股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 149,801.50 万元。

本资产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结论的影响。

### 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专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了大华会计师事务所(特殊普通合伙)于 2022 年 7 月 21 日出具的大华审字[2022]0017829 号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定:资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产所占用土地为租赁取得,无法办理房屋所有权证和土地使用权证。被评估单位提供了产权声明,证明上述无证房屋确实为被评估单位所有。

(四)湘 AJK420 奥德赛车、汝州市分公司豫 DX5315 长城牌 CC6460KM27 轿车、桂阳原种猪场湘 ALU438 帕萨特牌 SVW7183IJD 的机动车行驶证证载权利人名称非被评估单位。对于上述事项,被评估单位提供了权属说明,证明上述资产确实为被评估单位所有,并承诺如果上述资产产权出现问题愿承担相应的法律责任。

(五)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

#### (六)公司所有者权益特殊事项

根据湖南省人民政府国有资产监督管理委员会《关于湖南省天心实业集团有限公司 2014 年国有资本经营预算的批复》,2015 年 2 月收到生猪品种改良科研项目资金 2,000,000.00 元,该项目已于 2016 年完工,转入资本公积(2,000,000.00 元国有独享)。

### (七)截至评估基准日在建租赁猪场情况

截至评估基准日，天心种业现有租赁的在建猪场七个，根据目前建设进度，七个在建猪场均未按照合同约定建设进度交付，预计在2022年下半年陆续交付，管理层据此进行相应经营计划调整并在此基础上做出新基地的产能预测。

序号	名称	猪场规模	租赁期	合同约定建设进度	交付时间
1	常德大湘牧业母猪场	2400头	20年	2021年6月整体交付	2022年9月
2	道县农鑫莫家湾母猪场	7200头	20年	2021年5月整体交付	2022年12月
3	汉寿华乐母猪场	7200头	20年	2021年6月整体交付	2022年10月
4	会同县林城镇母猪场	6000头	10年	未约定	2022年9月
5	津市润和母猪养殖场	4800头	20年	2021年8月整体交付	2022年8月
6	岳阳县三森生猪养殖	4800头	20年	2021年8月整体交付	2022年9月
7	株洲渌口龙门镇母猪场	4800头	10年	2021年11月整体交付	2022年12月

(八)评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

(九)被评估单位下属汝州市分公司因淘汰落后产能等原因在评估基准日拟注销，根据汝州市分公司与出租方汝州市方圆牧业有限公司签订的《猪场租赁合同》，终止租赁后，部分固定资产账面原值408.30万元、账面净值133.77万元将保留在租赁猪场内无法拆除，移交给出租方，双方于2022年4月6号盖章签署了交接清单，审计师对该部分固定资产全额计提减值准备，汝州市分公司于2022年5月16日完成了工商注销手续，由于该部分固定资产在基准日后已完成移交，汝州市分公司不在享有权利，本次评估为零。

(十)长期股权投资中湖南湘猪科技股份有限公司认缴资本和实收资产差异1,600万元，本次评估按(评估基准日全部股东权益价值评估值+应缴未缴出资额)×股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额确定评估值。

(十一)湖南天心种业股份有限公司母公司口径长期股权投资账面核算对郴州天心生态养殖有限公司的 1,700 万元投资，截止评估基准日湖南天心种业股份有限公司尚未实际注资，基准日母公司口径负债科目对应挂账应付资本金 1,700 万元。郴州天心生态养殖有限公司尚未开始经营且未建立账套，本次由于管理层尚未确定该公司的经营规划，合并口径收益法经营预测内未包含该公司的经营成果。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

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。

(二)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专业人员不承担责任。

(三)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。

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

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 8 月 10 日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：檀增敏



资产评估师：云丹丹



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年八月十日



## 资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名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备案文件复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务  
评估资格证书复印件；
- 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、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同。

本报告依据中国资产评估准则编制

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付  
现金购买沅江天心种业股份有限公司 48.20%股权  
所涉及沅江天心种业股份有限公司股东全部权益  
资产评估报告

中企华评报字(2022)第 6297-02 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年八月十日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020110202200569
合同编号：	PG20220020783001
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中企华评报字（2022）第6297-02号
报告名称：	湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买沅江天心种业有限公司48.20%股权所涉及沅江天心种业有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论：	169,111,400.00元
评估机构名称：	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员：	檀增敏（资产评估师） 会员编号：11001110 云丹丹（资产评估师） 会员编号：11180127
	
（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：2022年07月26日

## 目 录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	7
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ...	7
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	11
四、 价值类型.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	23
九、 评估假设.....	26
十、 评估结论.....	27
十一、 特别事项说明.....	29
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	30
十三、 资产评估报告日.....	31
资产评估报告附件.....	32



## 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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

八、资产评估师对实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我

们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对沅江天心种业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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买沅江天心种业有限公司 48.20% 股权，为此需对沅江天心种业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：沅江天心种业有限公司的股东全部权益。

评估范围：沅江天心种业有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、其他非流动资产和流动负债、非流动负债。

评估基准日：2022 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产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：

沅江天心种业有限公司评估基准日总资产账面价值为 26,524.99 万元；总负债账面价值为 21,409.38 万元；净资产账面价值为 5,115.61 万元，收益法评估后的股东全部权益为 16,911.14 万元，评估值增值 11,795.53 万元，增值率 230.58%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买沅江天心  
种业有限公司 48.20%股权所涉及沅江天心种业有限公司  
股东全部权益

资产评估报告正文

湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买股权涉及的沅江天心种业有限公司股东全部权益在 2022 年 3 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司，被评估单位为沅江天心种业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的使用人。

(一) 委托人简介

1. 委托人一：湖南新五丰股份有限公司

名称：湖南新五丰股份有限公司

住所：长沙市高新技术产业开发区麓谷基地麓龙路 8 号

法定代表人：何军

注册资本：80504.0967 万元人民币

类型：其他股份有限公司（上市）



经营范围：畜禽养殖；农业种植；政策允许的农副产品销售，农产品收购（国家实行许可证管理的除外）；研制、开发、生产、销售生物制品、有机复合肥、饲料添加剂、饲料、计算机软硬件（以上国家有专项规定的除外）；投资食品加工业、管理顾问咨询业；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或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；经营对销贸易和转口贸易；鲜猪肉、冷却猪肉、冷冻猪肉销售、配送；预包装食品（猪肉产品）批发兼零售；预制菜（猪肉产品）的生产及销售；普通货物道路运输；冷藏车道路运输；货物专用运输（冷藏、保鲜、罐式容器，不含危险货物）。（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）

统一社会信用代码：91430000727987387G

成立日期：2001-06-26

营业期限：2001-06-26 至 无固定期限

2.委托人二：湖南省现代农业产业控股集团有限公司

名称：湖南省现代农业产业控股集团有限公司

住所：湖南省长沙市天心区桂花坪街道湘府中路 369 号星城荣城园

法定代表人：许维

注册资本：400000.000000 万人民币

类型：有限责任公司(国有控股)

经营范围：种畜禽生产经营；农田修复；粮食收购，自营和代理进出口业务；从事农业服务业；农产品配送；从事对外咨询服务；股权投资、产业投资、农业项目投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务），项目策划；房地产开发经营。（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）。

统一社会信用代码：91430000183761303B

成立日期：1988 年 01 月 19 日

营业期限：1988 年 01 月 19 日至无固定期限

## (二) 被评估单位简介

### 1. 公司概况

名称：沅江天心种业有限公司

住所：湖南省益阳市沅江市胭脂湖街道莲子塘村一组

法定代表人：刘国民

注册资本：9000 万元人民币

类型：其他有限责任公司

经营范围：猪的饲养；种猪、生猪的饲养及销售；牲畜、家禽饲养技术服务；普通货物道路运输服务。（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）

统一社会信用代码：91430981MA7E04M03K

成立日期：2021 年 11 月 25 日

营业期限：2021 年 11 月 25 日至无固定期限

### 2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

沅江天心种业有限公司于 2021 年 11 月 25 日成立由湖南天心种业股份有限公司、湖南省现代种业投资有限公司、湖南天圆农业发展有限公司及沅江市尚楼农业科技合伙企业（有限合伙）设立，沅江天心种业有限公司的股权结构如下表：

股东名称	注册资本	出资比例%	出资方式
湖南天心种业股份有限公司	4,590.00	51.00	货币
湖南省现代种业投资有限公司	3,240.00	36.00	货币
湖南天圆农业发展有限公司	1,098.00	12.20	货币
沅江市尚楼农业科技合伙企业（有限合伙）	72.00	0.80	货币
合计	9,000.00	100.00	

截至评估基准日，沅江天心种业有限公司股东及持股比例未发生变化。

### 3. 近一年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位一年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 03 月 31 日
资产总计	27,620.66	26,524.99
负债总计	21,031.46	21,409.38
所有者权益	6,589.20	5,115.61

被评估单位一年一期的经营状况如下表:

项目	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	426.46	910.39
利润总额	-1,912.80	-1,771.59
净利润	-1,912.80	-1,771.59

被评估单位评估基准日、2021 年度的会计报表均经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

#### 4. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一湖南新五丰股份有限公司拟收购被评估单位 48.20% 股权，委托人二湖南省现代农业产业控股集团有限公司是被评估单位控股股东湖南天心种业有限公司的控股股东。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买沅江天心种业有限公司 48.20% 股权，为此需对沅江天心种业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

湖南省现代农业产业控股集团有限公司就此事项向湖南国资委报送《关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的请示》（湘农控股〔2022〕20 号），并得到湖南国资委批复：《湖南省国资委关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的意见函》（湘国资产权函〔2022〕60 号）。

新五丰就此事项，于 2022 年 4 月 29 日发布了《湖南新五丰股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议公告》（公告编号：2022-025）。



### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象是沅江天心种业有限公 司的股东全部权益。

#### (二) 评估范围

评估范围是沅江天心种业有限公 司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、其他非流动资产，总资产账面价值为 26,524.99 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 21,409.38 万元；净资产账面价值 5,115.61 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、负债账面价值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下：

#### (一) 存货

存货包括原材料和消耗性生物资产。

原材料主要为各类疫苗、治疗药物、医疗器械、消毒用品和五金器件等。

消耗性生物资产主要为各阶段生猪，包括产房仔猪和保育仔猪。

#### (二) 机器设备

委估的机器设备主要为养猪所用的无害化处理设备、消毒机、装猪笼、发电机、耕地机等设备，设备购置于 2021 年至 2022 年间，均可正常使用。

运输车辆主要为华通牌饲料车、长城牌皮卡车、解放牌平板车、三轮车、叉车，至评估基准日均为在用状态。

电子设备主要为空调、电脑、打印机、投影仪等，设备使用状况正常。

#### (三) 在建工程

本次申报的在建工程主要为大门口改造及污水厂设备工程项目及氧化塘工程。

#### （四）生产性生物资产

本次申报的生产性生物资产为基础母猪、基础公猪和后备猪，由专人饲养，存放在养猪场内。

### 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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

本报告评估基准日是 2022 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

### 六、评估依据

#### （一）经济行为依据

1.湖南省现代农业产业控股集团有限公司《关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的请示》(湘农控股〔2022〕20号)。

2.湖南国资委《湖南省国资委关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的意见函》(湘国资产权函〔2022〕]60号)。

3.新五丰《湖南新五丰股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议公告》(公告编号:2022-025)。

4.湖南天心种业股份有限公司《会议纪要》(2022年第12号)。

(二)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.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4.《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第二次修订);

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布,财政部令第97号修改);

6.《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正);

7.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

8.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号修订);

9.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号、国务院令第732号修订);

10.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36号);

11.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

12.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);

13.《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第36号);

14. 湖南省国资委关于印发《湖南省国资委国有资产评估管理暂行办法》《湖南省国资委资产评估项目专家评审管理暂行办法》和《湖南省国资委资产评估项目中介机构选聘管理暂行办法》的通知（湘国资〔2020〕151号）；

15. 湖南省国资委湖南省财政厅《关于省属企业国有资产交易监督管理有关事项的通知》（湘国资〔2020〕70号）；

16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；

17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；

18. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；

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

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第691号）；

21. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

23. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

24. 《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》；

25. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第109号发布，证监会令第184号修改）。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；



5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及 相 关 报 告 》(中 评 协 〔2017〕35号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
14. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
15. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

#### (四) 权属依据

1. 沅江天心种业有限公司章程等;
2. 机动车行驶证;
3. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号, 自 2013 年 5 月 1 日起施行);
2. 益阳市工程造价信息;
3. 《机电产品报价手册》(2022 年);
4. 企业提供的相关工程预决算资料;
5. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
6. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
7. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
8. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
9. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
10. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
11. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

12.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》  
(财建〔2016〕504号);

13.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》  
(发改价格〔2015〕299号);

14.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

1.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协  
〔2019〕39号);

2.《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行  
资产评估程序》(中评协〔2020〕6号);

3.《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率  
的测算》(中评协〔2020〕38号);

4.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

5.大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

本次评估选用的评估方法为:资产基础法、收益法。

收益法,是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

市场法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。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。

资产基础法,是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

评估方法选择理由如下:

收益法选择理由：被评估单位财务制度健全，历史数据完整，目前运行正常，发展前景良好，根据企业过往的经营业绩、行业发展趋势等，未来收益能够进行合理预测，具备收益法评估的条件。

资产基础法选择理由：一方面被评估单位财务制度健全，财务数据完整，历史发展过程严格规范，具备资产基础法评估的条件；另一方面资产基础法能直接清晰的反映各项账面资产及负债的公允价值，尤其是该公司核心资产--生物性资产的公允价值。

未选用市场法的理由：由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比企业，股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。被评估单位推行轻资产运营模式，主要经营场所均为租赁用地、用房，市场上相同行业上市公司及交易案例涉及的公司极少采用此种运营模式，不具备采用市场法评估的条件。

#### (一)资产基础法

##### 1.流动资产

##### (1)货币资金

①库存现金：以核实无误后的账面价值作为评估值。

②银行存款：以核实无误后的账面价值作为评估值。

(2)预付款项：以核实后的账面价值作为评估值。

(3)其他应收款：采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。

##### (4)存货

①原材料：对于评估基准日市场价格及相关采购费用变化不大的原材料，按照核实后的账面价值作为评估值；对于市场价格变化较大的原材料，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

##### ②消耗性生物资产

评估人员向被评估单位调查了解了生猪的培育过程，各阶段的销售模式与定价政策，收入与成本的结转情况，对不同阶段生猪采用不同的方法确定其评估基准日销售单价。

对于产房仔猪，由于无法对外销售，本次评估按核实后账面净值确定评估值。

对于保育猪，根据其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。具体评估计算公式如下：

评估值 = 评估基准日销售单价 × 核实后数量 × (1 - 销售费用率 - 税金及附加率 - 净利润率 × 扣减率 - 所得税率)

## 2. 设备类资产

### (1) 成本法

成本法计算公式如下：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

#### ① 重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。由于公司属于免增值税企业，故不对购置设备所发生的增值税进项税进行抵扣，设备重置成本计算公式如下：

需要安装的设备重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本

不需要安装的设备重置成本 = 设备购置价 + 运杂费

#### A. 购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### B. 运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小（能否集装箱、散装）、设备的重量、价值（贵重、价低）以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

#### C. 安装工程费



对专业生产设备，按照行业规定的取费标准、依据相关定额及现行的造价信息计算确定；通用设备依据《资产评估常用数据和参数手册》提供的安装费参考费率，同时考虑设备的安装难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况综合确定。

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。

#### D. 前期及其他费用

沅江天心种业有限公司主要生产设备均为租赁，委估设备为消毒设备、货架等猪场辅助设备，设备结构简单、安装简易、购建工期较短。故本次评估不考虑前期及其他费用。

#### E. 资金成本

沅江天心种业有限公司主要生产设备均为租赁，委估设备为消毒设备、货架等猪场辅助设备，设备结构简单、安装简易、购建工期较短。故本次评估不考虑资金成本。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置成本。运输设备重置成本计算公式如下：

重置成本=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%)

电子设备多为空调、台式电脑、打印机等设备，由经销商负责运。

#### ②综合成新率的确定

A. 对于企业申报的机器设备，通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

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

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B. 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。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

C. 对于车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法）。

a. 理论成新率的确定

$$\text{年限法成新率(无强制报废年限)} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{年限法成新率(有强制报废年限)} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{引导报废里程} - \text{已行驶里程}) / \text{引导报废里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{MIN}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率})$$

b. 现场勘查修正值的确定：

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，在理论成新率的基础上确定现场勘查调整值。

c. 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{现场勘查调整值}$$

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

3. 在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

#### 4. 生产性生物资产

收益法的基本公式如下：

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

其中：P：评估基准日的委估资产评估值；

F<sub>i</sub>：评估基准日后第 i 年预期的净收益；

r：折现率；

n：预测期；

i：预测期第 i 年；

5. 使用权资产：为母猪养殖场租赁，评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证、了解当地集体土地流转情况，当地集体土地流转费用无变化，故以核实后的账面值作为评估值。

6. 其他非流动资产：评估人员调查了解了其他非流动资产发生的原因，查阅了相关合同及凭证。其他非流动资产以核实后的账面值作为评估值。

#### 7. 负债

负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、租赁负债。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值或实际需偿还金额确定评估值。

### (二) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

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+非经营性资产价值-非经营性负债价值

#### (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；

$F_n$ ：详细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)；

$n$ ：详细预测期；

$i$ ：详细预测期第*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：

$$K_e = r_f + \text{MRP} \times \beta_L + r_c$$

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。被评估单位的溢余资产单独分析评估。

## (3)非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性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。被评估单位的非经营性资产、非经营性负债包括其他应收款、其他应付款，本次评估采用成本法进行评估。

## 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。评估基准日被评估单位无付息债务。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2022年4月11日至2022年8月10日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托

2022年4月11日，我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二)前期准备



接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

### (三) 现场调查

评估人员于 2022 年 4 月 11 日至 2022 年 5 月 22 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自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”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地填报，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明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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明细表

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“资产评估明细表”，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，进行了必要的调查。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，撰写并形成初步资产评估报告。

## (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关

当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四)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；

(五)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六)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；

(七)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；

(八)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；

(九)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；

(十)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；

(十一)假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

(十二)被评估单位在未来经营期内的资产规模、收入与成本的构成，以及销售策略和成本控制等依据被评估单位提供的数据和说明来



预测。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的业务结构等状况的变化；

(十三)假设被评估单位能够持续拥有经营必须的各项资质证书等证照，不会出现影响被评估单位经营的各种重大安全、环境等非正常事项；

(十四)假设被评估单位能够持续获得养殖基地的租赁房产且到期后能够按照现有租赁合同续租；

(十五)假设未来生猪类不会发生不可预计的大规模疫情等不正常死亡状况；

(十六)假设未来玉米、大豆等饲料原料及人工市场成本价格保持在基准日水平上，不会有较大的变化。

本资产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，签名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

沅江天心种业股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 26,524.99 万元，总负债账面价值为 21,409.38 万元，净资产账面价值为 5,115.61 万元。

收益法评估后的股东全部权益为 16,911.14 万元，评估值增值 11,795.53 万元，增值率 230.58%。

### (二)资产基础法评估结果

沅江天心种业股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 26,524.99 万元，评估价值为 30,596.15 万元，增值额为 4,071.16 万元，增值率为 15.35%；总负债账面价值为 21,409.38 万元，评估价值为 21,409.38 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 5,115.61 万元，评估价值为 9,186.77 万元，增值额为 4,071.16 万元，增值率为 79.58%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买沅江天心种业有限公司 48.20%股权所  
涉及沅江天心种业有限公司股东全部权益资产评估报告

评估基准日：2022年3月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	786.43	790.81	4.38	0.56
非流动资产	25,738.56	29,805.34	4,066.78	15.80
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	198.01	205.62	7.61	3.84
在建工程	18.01	18.01	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	25,522.54	29,581.71	4,059.17	15.90
<b>资产总计</b>	<b>26,524.99</b>	<b>30,596.15</b>	<b>4,071.16</b>	<b>15.35</b>
流动负债	3,883.17	3,883.17	0.00	0.00
非流动负债	17,526.21	17,526.21	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>21,409.38</b>	<b>21,409.38</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（股东全部权益）</b>	<b>5,115.61</b>	<b>9,186.77</b>	<b>4,071.16</b>	<b>79.58</b>

### (三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 16,911.14 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 9,186.77 万元，两者相差 7,724.37 万元，差异率为 84.08%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

被评估单位主要业务为种猪和商品猪饲养、销售，依托母公司湖南天心种业股份有限公司积累的丰富的养殖及管理经验，其年胎次、单胎产仔量、出种率、料肉比等行业指标较优，同时被评估单位的种猪和商品猪已具有一定的知名度，能够为被评估单位带来稳定增长的收益，因此收益法可以更合理的体现被评估单位的权益价值。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：沅江天心种业有限公司的股东全部权益评估结果为 16,911.14 万元。

本资产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结论的影响。

## 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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 7 月 21 日出具的大华审字[2022]0017830 号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)经清查，公司湘 BA7573 饲料车的机动车行驶证证载权利人名称非被评估单位，为被评估单位控股股东湖南天心种业有限公司的子公司攸县天心生态养殖有限公司。被评估单位对该事项提供了相关说明，证明上述资产确实为被评估单位所有，并承诺如果上述资产产权出现纠纷愿承担相应的法律责任。

(四)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

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。

(二)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专业人员不承担责任。

(三)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。

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

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 8 月 10 日。

法定代表人: 

资产评估师: 

资产评估师: 

北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二二年八月十日



## 资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名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交回说明；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格备案公告；
- 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、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同；

本报告依据中国资产评估准则编制

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付  
现金购买荆州湘牧种业有限公司 49.00%股权  
所涉及荆州湘牧种业有限公司股东全部权益  
资产评估报告

中企华评报字(2022)第 6297-03 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年八月十日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020110202200568
合同编号:	PG20220020783001
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2022)第6297-03号
报告名称:	湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买荆州湘牧种业有限公司49.00%股权所涉及荆州湘牧种业有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	161,898,300.00元
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	檀增敏 (资产评估师) 会员编号: 11001110 云丹丹 (资产评估师) 会员编号: 11180127
	
(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: 2022年07月26日



## 目 录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	7
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ...	7
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	17
八、 评估程序实施过程和情况.....	25
九、 评估假设.....	27
十、 评估结论.....	29
十一、 特别事项说明.....	30
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	31
十三、 资产评估报告日.....	33
资产评估报告附件.....	34

## 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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

八、资产评估师对实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理解解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对荆州湘牧种业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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买荆州湘牧种业有限公司 49.00% 股权，为此需对荆州湘牧种业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：荆州湘牧种业有限公司的股东全部权益。

评估范围：荆州湘牧种业有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、其他非流动资产和流动负债、非流动负债。

评估基准日：2022 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产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：

荆州湘牧种业有限公司评估基准日总资产账面价值为 14,251.18 万元，总负债账面价值为 10,217.74 万元，净资产账面价值为 4,033.44 万元。收益法评估后的股东全部权益为 16,189.83 万元，评估值增值 12,156.39 万元，增值率 301.39%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

## 湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买荆州湘牧 种业有限公司 49.00%股权所涉及荆州湘牧种业有限公司 股东全部权益

### 资产评估报告正文

湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买股权涉及的荆州湘牧种业有限公司股东全部权益在 2022 年 3 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司，被评估单位为荆州湘牧种业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的使用人。

##### (一) 委托人简介

1. 委托人一：湖南新五丰股份有限公司

名称：湖南新五丰股份有限公司（以下简称：“新五丰”）

住所：长沙市高新技术产业开发区麓谷基地麓龙路 8 号

法定代表人：何军

注册资本：80504.0967 万元人民币

类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：畜禽养殖；农业种植；政策允许的农副产品销售，农产品收购（国家实行许可证管理的除外）；研制、开发、生产、销售生物制品、有机复合肥、饲料添加剂、饲料、计算机软硬件（以上国家有专项规定的除外）；投资食品加工业、管理顾问咨询业；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或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；经营对销贸易和转口贸易；鲜猪肉、冷却猪肉、冷冻猪肉销售、配送；预包装食品（猪肉产品）批发兼零售；预制菜（猪肉产品）的生产及销售；普通货物道路运输；冷藏车道路运输；货物专用运输（冷藏、保鲜、罐式容器，不含危险货物）。（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）

统一社会信用代码：91430000727987387G

成立日期：2001年06月26日

营业期限：2001年06月26日至无固定期限

2.委托人二：湖南省现代农业产业控股集团有限公司

名称：湖南省现代农业产业控股集团有限公司

住所：湖南省长沙市天心区桂花坪街道湘府中路369号星城荣域园

法定代表人：许维

注册资本：400000.000000万人民币

类型：有限责任公司(国有控股)

经营范围：种畜禽生产经营；农田修复；粮食收购，自营和代理进出口业务；从事农业服务业；农产品配送；从事对外咨询服务；股权投资、产业投资、农业项目投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务），项目策划；房地产开发经营。（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）。

统一社会信用代码：91430000183761303B

成立日期：1988年01月19日

营业期限：1988年01月19日至无固定期限

## (二) 被评估单位简介

### 1. 公司简况

名称：荆州湘牧种业有限公司（以下简称：“荆州湘牧”）

住所：公安县埠河镇合心村五组

法定代表人：秦开喜

注册资本：5000 万元人民币

类型：其他有限责任公司

经营范围：种畜禽经营；牲畜饲养；道路货物运输（不含危险货物）（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：牲畜销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

统一社会信用代码：91421022MA4F4W3U1T

成立日期：2021-11-12

营业期限：2021-11-22 至无固定期限

### 2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

荆州湘牧种业有限公司于 2021 年 11 月 22 日由湖南天心种业有限公司和湖南省现代种业投资有限公司共同以货币出资 5000 万元人民币设立。截止评估基准日，股权结构未发生变化，荆州湘牧种业有限公司的股权结构如下表：

股东名称	注册资本	实缴资本	出资比例
湖南天心种业股份有限公司	2550万元	-	51%
湖南省现代种业投资有限公司	2450万元	-	49%
合计	5000万元	-	100%

### 3. 近一年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近一年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 03 月 31 日
资产总计	14,316.57	14,251.18
负债总计	9,912.47	10,217.74
所有者权益	4,404.10	4,033.44

被评估单位近一年一期的经营状况如下表：



金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年1-3月
营业收入	289.80	300.39
利润总额	-595.90	-370.66
净利润	-595.90	-370.66

被评估单位评估基准日、2021年度的会计报表均经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见审计报告。

#### 4. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一湖南新五丰股份有限公司拟收购被评估单位 49.00% 股权，委托人二湖南省现代农业产业控股集团有限公司是被评估单位控股股东湖南天心种业有限公司的控股股东。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买荆州湘牧种业有限公司 49.00% 股权，为此需对荆州湘牧种业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

湖南省现代农业产业控股集团有限公司就此事向湖南国资委报送《关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的请示》（湘农控股〔2022〕20号），并得到湖南国资委批复：《湖南省国资委关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的意见函》（湘国资产权函〔2022〕160号）。

新五丰就此事项，于 2022 年 4 月 29 日发布了《湖南新五丰股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议公告》（公告编号：2022-025）。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象是荆州湘牧种业有限公司的股东全部权益。

### (二) 评估范围

评估范围是荆州湘牧种业有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、其他非流动资产，总资产账面价值为 14,251.18 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 10,217.74 万元；净资产账面价值 4,033.44 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、负债账面价值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

### (三) 评估范围内主要资产的情况如下

#### 1. 存货

存货包括原材料和消耗性生物资产。

原材料主要为猪瘟苗、易速康、圆环苗、卫可等兽药；防护服、电动消毒机、核酸提取试剂、柴油等各种五金件；教槽料、妊娠料、哺乳料和保育前期料等饲料。

消耗性生物资产主要为产房仔猪和保育阶段猪。

存货主要存放在养猪场，以上存货均由专人管理。

#### 2. 房屋建（构）筑物

纳入评估范围的房屋建（构）筑物类资产主要为位于湖南省荆州市公安县埠河镇合心村五组厂区内的配套构筑物。构筑物主要为化粪池、实体围墙、静置房、无害化处理冻库等。

#### 3. 机器设备

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2021 年之后，分布于公司办公区及生产区。设备类资产基本概况如下：

委估的机器设备主要为水泵、发电机等猪场辅助设备，设备购置时间在 2021 年后，至评估基准日使用状况正常。

委估车辆主要有散装饲料车、牲猪转运车、三轮车等，至评估基准日使用状况正常。

委估的电子设备主要为仪器仪表、台式电脑、打印机等，至评估基准日使用状况正常。

#### (四) 企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产不包括无形资产。

#### (五) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

### 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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

本报告评估基准日是 2022 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

### 六、评估依据

#### (一) 经济行为依据

1.湖南省现代农业产业控股集团有限公司《关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的请示》(湘农控股〔2022〕20号)。

2.湖南国资委《湖南省国资委关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的意见函》(湘国资产权函〔2022〕60号)。

3.新五丰《湖南新五丰股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议公告》(公告编号:2022-025)。

4.湖南天心种业股份有限公司《会议纪要》(2022年第12号)。

## (二)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.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4.《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第二次修订);

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布,财政部令第97号修改);

6.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

7.《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正);

8.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

9.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号修订);

10.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号、国务院令第732号修订);

11. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36号);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
14. 湖南省国资委关于印发《湖南省国资委国有资产评估管理暂行办法》《湖南省国资委资产评估项目专家评审管理暂行办法》和《湖南省国资委资产评估项目中介机构选聘管理暂行办法》的通知(湘国资〔2020〕151号);
15. 湖南省国资委 湖南省财政厅《关于省属企业国有资产交易监督管理有关事项的通知》(湘国资〔2020〕70号);
16. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第36号);
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);
19. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
20. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号);
22. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

25. 《会计监管风险提示第 5 号-上市公司股权交易资产评估》;

26. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 109 号发布,证监会令第 184 号修改)。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号);

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);

9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

15. 《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50号);

16. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号);

17. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

18. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

### (四) 权属依据

1. 公司章程、出资证明等;

2. 机动车行驶证;

3. 其他与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议等。

### (五) 取价依据

- 1.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号,自 2013 年 5 月 1 日起施行);
- 2.评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR;
- 3.房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额;
- 4.《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》(2020);
- 5.《湖南省安装工程消耗量标准》(2020);
- 6.《湖南省市政工程耗量标准》(2020);
- 7.《机电产品报价手册》(2022 年);
- 8.企业提供的工程预决算资料;
- 9.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 10.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 11.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 12.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 13.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 14.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 15.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号);
- 16.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39 号);
- 2.《资产评估专家指引第 10 号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协〔2020〕6 号);
- 3.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38 号);
- 4.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 5.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第 678 号);
- 6.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 7.大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 8.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。



## 七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。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。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

评估方法选择资产基础法和收益法理由如下：

收益法选择理由：被评估单位财务制度健全，历史数据完整，目前运行正常，发展前景良好，根据企业过往的经营业绩、行业发展趋势等，未来收益能够进行合理预测，具备收益法评估的条件。

资产基础法选择理由：一方面被评估单位财务制度健全，财务数据完整，历史发展过程严格规范，具备资产基础法评估的条件；另一方面资产基础法能直接清晰的反映各项账面资产及负债的公允价值，尤其是该公司核心资产--生物性资产的公允价值。

未选用市场法的理由：由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比企业，股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。被评估单位推行轻资产运营模式，主要经营场所均为租赁用地、用房，市场上相同行业上市公司及交易案例涉及的公司极少采用此种运营模式，不具备采用市场法评估的条件。

### ➤资产基础法

#### (一)流动资产

1.货币资金，银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。



2.应收账款、预付账款、其他应收款，采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收款坏账准备评估为零。

### 3.存货

#### ①原材料

对于评估基准日市场价格及相关采购费用变化不大的原材料，按照核实后的账面价值作为评估值；对于市场价格变化较大的原材料，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

#### ②消耗性生物资产

评估基准日，企业消耗性生物资产为正常销售产品，评估基准日，仔猪由于猪龄短，不可对外销售，未来风险较难确定，按核实后的账面值确定评估值；保育阶段猪和育肥阶段猪为正常销售产品，根据评估基准日的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。

### (二)房屋建（构）筑物类

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等条件，主要采用重置成本法评估。

#### 1.重置成本法

重置成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

##### (1)重置成本的确定

房屋建(构)筑物的重置成本一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建(构)筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

##### ①建安工程造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安工程造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，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安装工程费用等，得到建安工程造价。

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工程造价。

### ②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

纳入评估范围的建筑物为企业在租赁猪场内自建的几项资产及租赁资产的维修改造费用，由于资产量较小，故不考虑前期费

### ③资金成本和合理利润

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。

纳入评估范围的建筑物为企业在租赁猪场内自建的几项资产及租赁资产的维修改造费用，由于资产量较小，建设周期较短，故不考虑资金成本和合理利润。

### ④可抵扣增值税

根据增值税相关规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

委估企业不符合增值税抵扣条件，取含税重置全价。

### (2)成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限  
×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

### (3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

### (三)设备类

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估。

#### 1.重置成本法

##### (1)重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。由于公司为小规模纳税人，故不对购置设备所发生的增值税进项税进行抵扣，设备重置成本计算公式如下：

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费

##### ①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

##### ②运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小(能否集装箱、散装)、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

##### ③安装工程费

对专业生产设备,按照行业规定的取费标准、依据相关定额及现行的造价信息计算确定;通用设备依据《资产评估常用数据和参数手册》提供的安装费参考费率,同时考虑设备的安装难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况综合确定。

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

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### ⑤资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日执行的有效贷款利率(LPR)确定,以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下:

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{LPR} \times 1/2$$

对于运输设备,按照评估基准日的市场价格,加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置成本。运输设备重置成本计算公式如下:

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照手续费} \\ (\text{车辆购置税} &= \text{车辆不含税售价} \times 10\%) \end{aligned}$$

#### (2)综合成新率的确定

①对于企业申报的机器设备,通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察,查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

依据设备经济寿命年限、已使用年限,通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解,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对于车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法）。

#### A.理论成新率的确定

年限法成新率(无强制报废年限)=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) $\times 100\%$

年限法成新率(有强制报废年限)=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限  $\times 100\%$

里程法成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程  $\times 100\%$

理论成新率=MIN(年限法成新率，里程法成新率)

#### B.现场勘查修正值的确定：

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，在理论成新率的基础上确定现场勘查调整值。

#### C.综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率  $\times$  现场勘查调整值

#### (3)评估值的确定

评估值=重置成本  $\times$  综合成新率

#### (四)生产性生物资产

根据本次评估目的，生产性生物资产评估按持续使用原则，采用收益法确定评估价值。

收益法的基本公式如下：

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

其中：P：评估基准日的委估资产评估值；

$F_i$ ：评估基准日后第  $i$  年预期的净收益；

$r$ ：折现率；

$n$ ：预测期；

i: 预测期第 i 年。

(五)使用权资产，评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证、了解当地集体土地流转情况，当地集体土地流转费用无变化，故以核实后的账面值作为评估值。

#### (六)长期待摊费用

对于评估基准日以后尚存权利的长期待摊费用，长期待摊费用以核实无误后的账面价值作为评估值。

#### (七)负债

负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和租赁负债。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

#### ➤ 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

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+非经营性资产价值-非经营性负债价值

#### (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；

$F_n$ ：详细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)；

$n$ ：详细预测期；

$i$ ：详细预测期第  $i$  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。被评估单位的溢余资产单独分析评估。



### (3)非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性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。被评估单位的非经营性资产、非经营性负债包括其他应付款，本次评估采用成本法进行评估。

#### 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。评估基准日被评估单位无付息债务。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 4 月 11 日至 2022 年 8 月 10 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

2022 年 4 月 11 日，我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

### (三) 现场调查

评估人员于 2022 年 4 月 11 日至 2022 年 5 月 22 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自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”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地填报，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明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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明细表

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“资产评估明细表”，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，进行了必要的调查。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，撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四)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；

(五)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六)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；

(七)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；

(八)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；

(九)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；

(十)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；

(十一)假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

(十二)被评估单位在未来经营期内的资产规模、收入与成本的构成，以及销售策略和成本控制等依据被评估单位提供的数据和说明来预测。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的业务结构等状况的变化；

(十三)假设被评估单位能够持续拥有经营必须的各项资质证书等证照，不会出现影响被评估单位经营的各种重大安全、环境等非正常事项；

(十四)假设被评估单位能够持续获得养殖基地的租赁房产和土地且到期后能够按照现有租赁合同续租；

(十五)假设未来生猪类不会发生不可预计的大规模疫情等非正常死亡状况；

(十六)假设未来玉米、大豆等饲料原料及人工市场成本价格保持在基准日水平上，不会有较大的变化。

本资产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，签名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

荆州湘牧种业有限公司评估基准日总资产账面价值为 14,251.18 万元，总负债账面价值为 10,217.74 万元，净资产账面价值为 4,033.44 万元。

收益法评估后的股东全部权益为 16,189.83 万元，评估值增值 12,156.39 万元，增值率 301.39%。

### (二) 资产基础法评估结果

荆州湘牧种业有限公司评估基准日总资产账面价值为 14,251.18 万元，评估价值为 18,806.26 万元，增值额为 4,555.08 万元，增值率为 31.96%；总负债账面价值为 10,217.74 万元，评估价值为 10,217.74 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 4,033.44 万元，评估价值为 8,588.52 万元，增值额为 4,555.08 万元，增值率为 112.93%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	508.25	521.17	12.92	2.54
非流动资产	13,742.93	18,285.09	4,542.16	33.05
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	235.38	244.68	9.30	3.95
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	13,507.55	18,040.41	4,532.86	33.56
<b>资产总计</b>	<b>14,251.18</b>	<b>18,806.26</b>	<b>4,555.08</b>	<b>31.96</b>
流动负债	1,042.51	1,042.51	0.00	0.00
非流动负债	9,175.23	9,175.23	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>10,217.74</b>	<b>10,217.74</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买荆州湘牧种业有限公司 49.00%股权所  
涉及荆州湘牧种业有限公司股东全部权益资产评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
净资产（股东全部权益）	4,033.44	8,588.52	4,555.08	112.93

### （三）评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 16,189.83 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 8,588.52 万元，两者相差 7,601.31 万元，差异率为 88.51%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

被评估单位主要业务为种猪和商品猪饲养、销售，依托母公司湖南天心种业股份有限公司积累的丰富的养殖及管理经验，其年胎次、单胎产仔量、出种率、料肉比等行业指标较优，同时被评估单位的种猪和商品猪已具有一定的知名度，能够为被评估单位带来稳定增长的收益，因此收益法可以更合理的体现被评估单位的权益价值。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：荆州湘牧种业有限公司的股东全部权益评估结果为 16,189.83 万元。

本资产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结论的影响。

## 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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了大华会计师事务所(特殊普通合伙)于2022年7月21日出具的大华审字[2022]0017833号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定:资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)评估基准日,湘J56697饲料车与湘J56339饲料罐车的机动车行驶证证载权利人名称非被评估单位,为被评估单位控股股东湖南天心种业有限公司的子公司临澧天心种业有限公司。被评估单位对该事项提供了相关说明,证明上述资产确实为被评估单位所有,并承诺如果上述资产产权出现纠纷愿承担相应的法律责任。

(四)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(五)评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论,被评估单位进一步修正、完善后,评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用,不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

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。

(二)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专业人员不承担责任。

(三)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。

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

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。



### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 8 月 10 日。

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



北京中企华资产评估有限责任公司



## 资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名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  
交回说明；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务  
评估资格备案公告；

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、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十一、资产评估委托合同。

本报告依据中国资产评估准则编制

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付  
现金购买衡东天心种业股份有限公司 39.00%股权  
所涉及衡东天心种业股份有限公司股东全部权益  
资产评估报告

中企华评报字(2022)第 6297-04 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年八月十日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020110202200570
合同编号:	PG20220020783001
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2022)第6297-04号
报告名称:	湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买衡东天心种业股份有限公司39.00%股权所涉及衡东天心种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	148,345,600.00元
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	檀增敏 (资产评估师) 会员编号: 11001110 云丹丹 (资产评估师) 会员编号: 11180127
	
(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: 2022年07月26日

## 目 录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	7
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ...	7
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	23
九、 评估假设.....	25
十、 评估结论.....	27
十一、 特别事项说明.....	28
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、 资产评估报告日.....	31
资产评估报告附件.....	32

## 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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

八、资产评估师对实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我

们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。



## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论,应认真阅读资产评估报告正文。

湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对衡东天心种业股份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。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的:湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买衡东天心种业股份有限公司 39.00%股权,为此需对衡东天心种业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象:衡东天心种业股份有限公司的股东全部权益。

评估范围:衡东天心种业股份有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、其他非流动资产和流动负债、非流动负债。

评估基准日:2022年3月31日

价值类型:市场价值

评估方法:资产基础法、收益法

评估结论:本资产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:

衡东天心种业股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 12,049.22 万元;总负债账面价值为 10,038.08 万元;净资产账面价值为 2,011.14 万元,收益法评估后的股东全部权益为 14,834.56 万元,评估值增值 12,823.43 万元,增值率 637.62%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

---

## 湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买衡东天心 种业有限公司 39.00%股权所涉及衡东天心种业有限公司股东全 部权益

### 资产评估报告正文

湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖南新五丰股份有限公  
司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托，按  
照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的  
原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对湖南新  
五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买股权涉及的衡东天心  
种业有限公司股东全部权益在 2022 年 3 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产 评估报告使用人

本次评估的委托人为湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖  
南新五丰股份有限公司，被评估单位为衡东天心种业有限公司，资  
产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规  
规定的使用人。

##### （一）委托人简介

##### 1. 委托人一：湖南新五丰股份有限公司

名称：湖南新五丰股份有限公司（以下简称：“新五丰”）

住所：长沙市高新技术产业开发区麓谷基地麓龙路 8 号

法定代表人：何军

注册资本：80504.0967 万元人民币

类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：畜禽养殖；农业种植；政策允许的农副产品销售，农产品收购（国家实行许可证管理的除外）；研制、开发、生产、销售生物制品、有机复合肥、饲料添加剂、饲料、计算机软硬件（以上国家有专项规定的除外）；投资食品加工业、管理顾问咨询业；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或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；经营对销贸易和转口贸易；鲜猪肉、冷却猪肉、冷冻猪肉销售、配送；预包装食品（猪肉产品）批发兼零售；预制菜（猪肉产品）的生产及销售；普通货物道路运输；冷藏车道路运输；货物专用运输（冷藏、保鲜、罐式容器，不含危险货物）。（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）

统一社会信用代码：91430000727987387G

成立日期：2001年06月26日

营业期限：2001年06月26日至无固定期限

2.委托人二：湖南省现代农业产业控股集团有限公司

名称：湖南省现代农业产业控股集团有限公司

住所：湖南省长沙市天心区桂花坪街道湘府中路369号星城荣域园

法定代表人：许维

注册资本：400000.000000万人民币

类型：有限责任公司(国有控股)

经营范围：种畜禽生产经营；农田修复；粮食收购，自营和代理进出口业务；从事农业服务业；农产品配送；从事对外咨询服务；股权投资、产业投资、农业项目投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务），项目策划；房地产开发经营。（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）。

统一社会信用代码：91430000183761303B

成立日期：1988年01月19日

营业期限：1988年01月19日至无固定期限

## (二) 被评估单位简介

### 1. 公司简况

名称：衡东天心种业有限公司（以下简称：“衡东天心”）

住所：湖南省衡阳市衡东县蓬源镇潭江村八组

法定代表人：周思

注册资本：5000 万元人民币

类型：其他有限责任公司

经营范围：种猪、生猪饲养及销售；提供牲畜、家禽饲养技术服务；道路货物运输（不含危险货物）。（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）

统一社会信用代码：91430424MA4TGUPT66

成立日期：2021-07-02

营业期限：2021-07-02 至 无固定期限

### 2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

衡东天心系由湖南天心种业股份有限公司、湖南省现代种业投资有限公司和衡东达康农业科技合伙企业（有限合伙）于 2021 年 7 月 2 日出资成立，认缴出资额为 10,000.00 万元。具体出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例%
1	湖南天心种业股份有限公司	2,550.00	51.00
2	湖南省现代种业投资有限公司	1,950.00	39.00
3	衡东达康农业科技合伙企业（有限合伙）	500.00	10.00
	合计	5,000.00	100.00

截至评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

### 3. 近一年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近一年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 03 月 31 日
资产总计	12,265.95	12,049.22
负债总计	9,365.26	10,038.08
所有者权益	2,900.69	2,011.14

被评估单位近一年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买衡东天心种业有限公司 39.00%股权所  
涉及衡东天心种业有限公司股东全部权益资产评估报告

项目	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	1,425.62	731.96
利润总额	-2,099.31	-889.55
净利润	-2,099.31	-889.55

被评估单位评估基准日、2021 年度的会计报表均经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

#### 4. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一湖南新五丰股份有限公司拟收购被评估单位 39.00% 股权，委托人二湖南省现代农业产业控股集团有限公司是被评估单位控股股东湖南天心种业有限公司的控股股东。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买衡东天心种业有限公司 39.00% 股权，为此需对衡东天心种业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

湖南省现代农业产业控股集团有限公司就此事项向湖南国资委报送《关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的请示》（湘农控股〔2022〕20 号），并得到湖南国资委批复：《湖南省国资委关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的意见函》（湘国资产权函〔2022〕160 号）。

新五丰就此事项，于 2022 年 4 月 29 日发布了《湖南新五丰股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议公告》（公告编号：2022-025）。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象是衡东天心种业有限公司的股东全部权益。

## (二) 评估范围

评估范围是衡东天心种业有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、其他非流动资产，总资产账面价值为 12,049.22 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 10,038.08 万元；净资产账面价值 2,011.14 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、负债账面价值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

## (三) 评估范围内主要资产的情况

### 1. 存货

存货为原材料、消耗性生物资产

原材料主要为：五号苗（25DS）、支原体(10DS 支必宁)、猪瘟苗（50DS）、喜革欣（副猪苗 50DS）、伪狂犬苗（100DS）、蓝耳苗（100DS）、传胸油苗、哈兽研腹泻三联活疫苗、猪口蹄疫 O 型 A 型二价灭活疫苗、伪狂犬活疫苗（喜可净）等医疗小工具和各种五金件，以及妊娠料(GM500)、教槽料（多奶多）、哺乳料（GM600）、前保育料（GM100A）、中猪料(GM300)等饲料。

消耗性生物资产为妊娠段仔猪、保育猪、肥猪。

存货主要存放在养猪场，以上存货均由专人管理。

### 2. 机器设备

委估的机器设备主要为货梯、无害化处理设备等猪场辅助设备，设备购置时间在 2021 年后，至评估基准日使用状况正常。

委估车辆主要有散装饲料车、牲猪转运车、三轮车等，至评估基准日使用状况正常。

委估的电子设备主要为台式电脑、打印机等，至评估基准日使用状况正常。

### 3. 生产性生物资产



本次申报的生产性生物资产为后备母猪、基础母猪、基础公猪。由专人饲养存放在养猪场内。

#### (四)企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产不包括无形资产。

#### (五)企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

### 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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

本报告评估基准日是 2022 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

### 六、评估依据

#### (一)经济行为依据

1.湖南省现代农业产业控股集团有限公司《关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的请示》(湘农控股〔2022〕20号)。

2.湖南国资委《湖南省国资委关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的意见函》(湘国资产权函〔2022〕60号)。

3.新五丰《湖南新五丰股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议公告》(公告编号:2022-025)。

4.湖南天心种业股份有限公司《会议纪要》(2022年第12号)。

## (二)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.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4.《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第二次修订);

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布,财政部令第97号修改);

6.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

7.《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正);

8.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

9.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号修订);

10.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号、国务院令第732号修订);

11. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36号);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
14. 湖南省国资委关于印发《湖南省国资委国有资产评估管理暂行办法》《湖南省国资委资产评估项目专家评审管理暂行办法》和《湖南省国资委资产评估项目中介机构选聘管理暂行办法》的通知(湘国资〔2020〕151号);
15. 湖南省国资委 湖南省财政厅《关于省属企业国有资产交易监督管理有关事项的通知》(湘国资〔2020〕70号);
16. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第36号);
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);
19. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
20. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号);
22. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局海关总署公告2019年第39号);

25. 《会计监管风险提示第 5 号-上市公司股权交易资产评估》;
26. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 109 号发布,证监会令第 184 号修改)。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35 号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号);
9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
14. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);
15. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)。

### (四) 权属依据

1. 机动车行驶证;
2. 其他有关产权证明。

### (五) 取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号,自 2013 年 5 月 1 日起施行);
2. 评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR;
3. 《机电产品报价手册》(2021 年);
4. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

- 5.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 6.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 7.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 9.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建〔2016〕504号);
- 10.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号);
- 11.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核査验证》(中评协〔2019〕39号);
- 2.《资产评估专家指引第9号—数据资产评估》(中评协〔2019〕40号);
- 3.《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协〔2020〕6号);
- 4.《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38号);
- 5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 6.大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

本次评估选用的评估方法为:资产基础法、收益法。

收益法,是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

市场法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。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。

资产基础法,是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

评估方法选择资产基础法和收益法理由如下:

收益法选择理由:被评估单位财务制度健全,历史数据完整,目前运行正常,发展前景良好,根据企业过往的经营业绩、行业发展趋势等,未来收益能够进行合理预测,具备收益法评估的条件。

资产基础法选择理由:一方面被评估单位财务制度健全,财务数据完整,历史发展过程严格规范,具备资产基础法评估的条件;另一方面资产基础法能直接清晰的反映各项账面资产及负债的公允价值,尤其是该公司核心资产--生物性资产的公允价值。

未选用市场法的理由:由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比企业,股权交易市场不发达,缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例,故本次评估不宜采用市场法评估。被评估单位推行轻资产运营模式,主要经营场所均为租赁用地、用房,市场上相同行业上市公司及交易案例涉及的公司极少采用此种运营模式,不具备采用市场法评估的条件。

#### (一)资产基础法

##### 1.流动资产

(1)货币资金,银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

(2)预付款项,以核实无误后的账面价值作为评估值。

(3)其他应收款,采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。

##### (4)存货

①原材料:对于评估基准日市场价格及相关采购费用变化不大的原材料,按照核实后的账面价值作为评估值;对于市场价格变化较大的原材料,按照评估基准日的市场价格作为评估值。

##### ②消耗性生物资产

评估人员向被评估单位调查了解了生猪的培育过程,各阶段的销售模式与定价政策,收入与成本的结转情况,对不同阶段生猪采用不同的方法确定其评估基准日销售单价。

对于产房仔猪,由于无法对外销售,本次评估按核实后账面值确定评估值。

对于保育猪,根据其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。具体评估计算公式如下:

评估值 = 评估基准日销售单价 × 核实后数量 × (1 - 销售费用率 - 税金及附加率 - 净利润率 × 扣减率 - 所得税率)

## 2. 设备类资产

### (1) 成本法

成本法计算公式如下:

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

#### ① 重置成本的确定

对于需要安装的设备,重置成本一般包括设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等;对于不需要安装的设备,重置成本一般包括:设备购置价和运杂费。由于公司属于免增值税企业,故不对购置设备所发生的增值税进项税进行抵扣,设备重置成本计算公式如下:

需要安装的设备重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本

不需要安装的设备重置成本 = 设备购置价 + 运杂费

#### A. 购置价

对于大型关键设备,主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格,或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价;对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价;对于没有市场报价信息的设备,主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### B. 运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小(能否集装箱、散装)、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等



因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

#### C.安装工程费

对专业生产设备，按照行业规定的取费标准、依据相关定额及现行的造价信息计算确定；通用设备依据《资产评估常用数据和参数手册》提供的安装费参考费率，同时考虑设备的安装难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况综合确定。

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。

#### D.前期及其他费用

衡东天心种业有限公司主要生产设备均为租赁，委估设备为货梯、无害化处理设备等猪场辅助设备，设备结构简单、安装简易、购建工期较短。故本次评估不考虑前期及其他费用。

#### E.资金成本

衡东天心种业有限公司主要生产设备均为租赁，委估设备为货梯、无害化处理设备等猪场辅助设备，设备结构简单、安装简易、购建工期较短。故本次评估不考虑资金成本。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置成本。运输设备重置成本计算公式如下：

重置成本=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%)

电子设备多为空调、台式电脑、打印机等设备，由经销商负责运。

#### ②综合成新率的确定

A.对于企业申报的机器设备，通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

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

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B.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。计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

C.对于车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)。

a.理论成新率的确定

年限法成新率(无强制报废年限)=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

年限法成新率(有强制报废年限)=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限 ×100%

里程法成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程 ×100%

理论成新率=MIN(年限法成新率，里程法成新率)

b.现场勘查修正值的确定：

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，在理论成新率的基础上确定现场勘查调整值。

c.综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×现场勘查调整值

③评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

3.生产性生物资产

收益法的基本公式如下:

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

其中: P: 评估基准日的委估资产评估值;

$F_i$ : 评估基准日后第  $i$  年预期的净收益;

$r$ : 折现率;

$n$ : 预测期;

$i$ : 预测期第  $i$  年。

4.使用权资产: 评估人员核对了租赁合同, 查阅了相关凭证、了解当地集体土地流转情况, 当地集体土地流转费用无变化, 故以核实后的账面值作为评估值。

#### 5.负债

负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债、租赁负债。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性, 并对明细项进行了核查, 同时, 抽查了款项的相关记账凭证等资料, 根据凭证抽查的情况, 确认其债务账面金额是否属实, 以核实后的账面值确定评估值或实际需偿还金额确定评估值。

### (二) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值, 企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成, 对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型, 即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据, 采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下:

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+非经营性资产价值-非经营性负债价值

### (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;

$F_n$ : 详细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);

$n$ : 详细预测期;

$i$ : 详细预测期第*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。被评估单位的溢余资产单独分析评估。

## (3)非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性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。被评估单位的非经营性资产、非经营性负债包括其他应收款、其他应付款，本次评估采用成本法进行评估。

## 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。评估基准日被评估单位无付息债务。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 4 月 11 日至 2022 年 8 月 10 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

2022 年 4 月 11 日，我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

### (三) 现场调查

评估人员于 2022 年 4 月 11 日至 2022 年 5 月 22 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員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”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地填报，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明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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，评估人員在被评估单位相关人員的配合下，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明细表

评估人員根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人員充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

#### (5)查验产权证明文件资料

评估人員对纳入评估范围的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

评估人員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，进行了必要的调查。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，撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二) 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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；



(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四) 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；

(五) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六) 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；

(七) 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；

(八) 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；

(九) 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；

(十) 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；

(十一) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

(十二) 被评估单位在未来经营期内的资产规模、收入与成本的构成，以及销售策略和成本控制等依据被评估单位提供的数据和说明来预测。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的业务结构等状况的变化。

(十三) 假设被评估单位能够持续拥有经营必须的各项资质证书等证照，不会出现影响被评估单位经营的各种重大安全、环境等非正常事项。

(十四) 假设被评估单位能够持续获得养殖基地的租赁房产和土地且到期后能够按照现有租赁合同续租。

(十五) 假设未来生猪类不会发生不可预计的大规模疫情等非正常死亡状况。

(十六) 假设未来玉米、大豆等饲料原料及人工市场成本价格保持在基准日水平上，不会有较大的变化。

本资产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，签名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

衡东天心种业股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 12,049.22 万元，总负债账面价值为 10,038.08 万元，净资产账面价值为 2,011.14 万元。

收益法评估后的股东全部权益为 14,834.56 万元，评估值增值 12,823.43 万元，增值率 637.62%。

### (二)资产基础法评估结果

衡东天心种业股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 12,049.22 万元，评估价值为 14,038.33 万元，增值额为 1,989.11 万元，增值率为 16.51%；总负债账面价值为 10,038.08 万元，评估价值为 10,038.08 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 2,011.14 万元，评估价值为 4,000.25 万元，增值额为 1,989.11 万元，增值率为 98.90%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1,356.58	1,115.93	-240.65	-17.74
非流动资产	10,692.64	12,922.40	2,229.76	20.85
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	246.18	256.28	10.11	4.11
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10,446.46	12,666.12	2,219.66	21.25
<b>资产总计</b>	<b>12,049.22</b>	<b>14,038.33</b>	<b>1,989.11</b>	<b>16.51</b>
流动负债	3,482.35	3,482.35	0.00	0.00
非流动负债	6,555.73	6,555.73	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>10,038.08</b>	<b>10,038.08</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买衡东天心种业股份有限公司 39.00%股权所  
涉及衡东天心种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
净资产	2,011.14	4,000.25	1,989.11	98.90

### (三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 14,834.56 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 4,000.25 万元，两者相差 10,834.31 万元，差异率为 270.84%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

被评估单位主要业务为种猪和商品猪饲养、销售，依托母公司湖南天心种业股份有限公司积累的丰富的养殖及管理经验，其年胎次、单胎产仔量、出种率、料肉比等行业指标较优，同时被评估单位的种猪和商品猪已具有一定的知名度，能够为被评估单位带来稳定增长的收益，因此收益法可以更合理的体现被评估单位的权益价值。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：衡东天心种业股份有限公司的股东全部权益评估结果为 14,834.56 万元。

本资产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结论的影响。

### 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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了大华会计师事务所(特殊普通合伙)于2022年7月21日出具的大华审字[2022]0017831号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定:资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)湘BA1903转运猪车与湘BA1492饲料罐车的机动车行驶证记载权利人名称非被评估单位,为被评估单位控股股东湖南天心种业有限公司的子公司攸县天心生态养殖有限公司。被评估单位对该事项提供了相关说明,证明上述资产确实为被评估单位所有,并承诺如果上述资产产权出现纠纷愿承担相应的法律责任。

(五)评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论,被评估单位进一步修正、完善后,评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用,不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

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。

(二)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专业人员不承担责任。

(三)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。

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

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 8 月 10 日。

法定代表人: 

资产评估师:   
  
资产评估师 檀增敏  
11001110

资产评估师:   
  
资产评估师 云丹丹  
11180127

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇二二年八月十日



## 资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名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  
交回说明；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务  
评估资格备案公告；
- 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、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同。



本报告依据中国资产评估准则编制

**湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付  
现金购买临湘天心种业有限公 46.70%股权  
所涉及临湘天心种业有限公 全部权益  
资产评估报告**

中企华评报字(2022)第 6297-05 号

(共一册, 第一册)


北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年八月十日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020110202200571
合同编号:	PG20220020783001
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2022)第6297-05号
报告名称:	湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买临湘天心种业股份有限公司46.70%股权所涉及临湘天心种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	50,314,700.00元
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	檀增敏 (资产评估师) 会员编号: 11001110 云丹丹 (资产评估师) 会员编号: 11180127
	
(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: 2022年07月26日

## 目 录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	7
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ...	7
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	11
四、 价值类型.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	23
九、 评估假设.....	25
十、 评估结论.....	27
十一、 特别事项说明.....	28
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、 资产评估报告日.....	31
资产评估报告附件.....	32

## 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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

八、资产评估师对实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我

们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对临湘天心种业有限公 的公 全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买临湘天心种业有限公 46.70%股权，为此需对临湘天心种业有限公 的公 全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：临湘天心种业有限公 的公 全部权益。

评估范围：临湘天心种业有限公 的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、其他非流动资产和流动负债、非流动负债。

评估基准日：2022年3月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产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：

临湘天心种业有限公 评估基准日总资产账面价值为 7,353.05 万元；总负债账面价值为 5,202.38 万元；净资产账面价值为 2,150.67 万元，收益法评估后的公 全部权益为 5,031.47 万元，评估值增值 2,880.80 万元，增值率 133.95%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文。



---

## 湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买临湘天心 种业有限公司 46.70%股权所涉及临湘天心种业有限公司股东全 部权益

### 资产评估报告正文

湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖南新五丰股份有限公  
司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托，按  
照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的  
原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对湖南新  
五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买股权涉及的临湘天心  
种业有限公司股东全部权益在 2022 年 3 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产 评估报告使用人

本次评估的委托人为湖南省现代农业产业控股集团有限公司、湖  
南新五丰股份有限公司，被评估单位为临湘天心种业有限公司，资  
产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规  
规定的使用人。

##### (一) 委托人简介

###### 1. 委托人一：湖南新五丰股份有限公司

名称：湖南新五丰股份有限公司（以下简称：“新五丰”）

住所：长沙市高新技术产业开发区麓谷基地麓龙路 8 号

法定代表人：何军

注册资本：80504.0967 万元人民币

类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围： 畜禽养殖； 农业种植； 政策允许的农副产品销售， 农产品收购（国家实行许可证管理的除外）； 研制、 开发、 生产、 销售生物制品、 有机复合肥、 饲料添加剂、 饲料、 计算机软硬件（以上国家有专项规定的除外）； 投资食品加工业、 管理顾问咨询业； 自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或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； 经营对销贸易和转口贸易； 鲜猪肉、 冷却猪肉、 冷冻猪肉销售、 配送； 预包装食品（猪肉产品）批发兼零售； 预制菜（猪肉产品）的生产及销售； 普通货物道路运输； 冷藏车道路运输； 货物专用运输（冷藏、 保鲜、 罐式容器， 不含危险货物）。（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）

统一社会信用代码： 91430000727987387G

成立日期： 2001 年 06 月 26 日

营业期限： 2001 年 06 月 26 日至无固定期限

2. 委托人二： 湖南省现代农业产业控股集团有限公司

名称： 湖南省现代农业产业控股集团有限公司

住所： 湖南省长沙市天心区桂花坪街道湘府中路 369 号星城荣域园

法定代表人： 许维

注册资本： 400000.000000 万人民币

类型： 有限责任公司(国有控股)

经营范围： 种畜禽生产经营； 农田修复； 粮食收购， 自营和代理进出口业务； 从事农业服务业； 农产品配送； 从事对外咨询服务； 股权投资、 产业投资、 农业项目投资（不得从事吸收存款、 集资收款、 受托贷款、 发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）， 项目策划； 房地产开发经营。（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）。

统一社会信用代码： 91430000183761303B

成立日期： 1988 年 01 月 19 日

营业期限： 1988 年 01 月 19 日至无固定期限

## (二) 被评估单位简介

### 1. 公司简况

名称：临湘天心种业有限公司（以下简称：“临湘天心”）

住所：湖南省岳阳市临湘市江南镇丁坊村中屋组

法定代表人：杨文玉

注册资本：3000 万元人民币

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：其他未列明零售业；种猪、生猪饲养（国家法律、法规禁止的养殖区域除外）及销售；提供牲畜、家禽饲养技术服务；道路货物运输（不含危险货物）。（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）

统一社会信用代码：91430682MA7CTA92XG

成立日期：2021-11-30

营业期限：2021-11-30 至 2041-11-29

### 2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

临湘天心种业有限公司于2021年11月30日成立由湖南天心种业股份有限公司、湖南省现代种业投资有限公司、岳阳市临湘大秦农业科技合伙企业（有限合伙）设立，临湘天心种业有限公司的股权结构如下表：

股东名称	注册资本（万元）	出资比例%	出资方式
湖南天心种业股份有限公司	1,530.00	51.00	货币
湖南省现代种业投资有限公司	1,401.00	46.70	货币
岳阳市临湘大秦农业科技合伙企业（有限合伙）	69.00	2.30	货币
合计	3,000.00	100.00	

截至评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

### 3. 近一年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近一年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年03月31日
资产总计	7,460.01	7,353.05
负债总计	5,071.68	5,202.38
所有者权益	2,388.33	2,150.67

被评估单位近一年一期的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	339.88	503.33
利润总额	-611.67	-237.66
净利润	-611.67	-237.66

被评估单位评估基准日、2021 年度的会计报表均经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

#### 4. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一湖南新五丰股份有限公司拟收购被评估单位 46.70% 股权，委托人二湖南省现代农业产业控股集团有限公司是被评估单位控股股东湖南天心种业有限公司的控股股东。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买临湘天心种业有限公司 46.70% 股权，为此需对临湘天心种业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

湖南省现代农业产业控股集团有限公司就此事项向湖南国资委报送《关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的请示》（湘农控股〔2022〕20 号），并得到湖南国资委批复：《湖南省国资委关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的意见函》（湘国资产权函〔2022〕60 号）。

新五丰就此事项，于 2022 年 4 月 29 日发布了《湖南新五丰股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议公告》（公告编号：2022-025）。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象是临湘天心种业有限公司的股东全部权益。

#### （二）评估范围

评估范围是临湘天心种业有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、其他非流动资产，总资产账面价值为 7,353.05 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 5,202.38 万元；净资产账面价值 2,150.67 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、负债账面价值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

#### （三）评估范围内主要资产的情况如下

##### 1. 存货

存货包括原材料和消耗性生物资产。

原材料主要为各类疫苗、治疗药物、医疗器械、消毒用品、五金器件和各类混合饲料等。其中各类混合饲料包括哺乳料、后备料、教槽料、前保育料和妊娠母猪料等。

消耗性生物资产主要为各阶段生猪，包括产房仔猪、保育仔猪等。

##### 2. 机器设备

委估的机器设备主要为养猪所用的产床、电机动力消毒机、铲车、发电机、深水水泵、料塔、不锈钢货架和办公家具等设备，多数设备购置时间较短，均可正常使用。

运输车辆主要为江铃福特皮卡、饲料车、电动三轮车、三轮摩托车、转运车等，至评估基准日均为在用状态。

电子设备主要为空调、电脑、洗衣机、复印机、热水器、冰箱等，设备使用状况正常。

### 3.生产性生物资产

本次申报的生产性生物资产为后备母猪和基础母猪，由专人饲养，存放在养猪场内。

#### (四) 企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产不包括无形资产。

#### (五) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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

本报告评估基准日是 2022 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1.湖南省现代农业产业控股集团有限公司《关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的请示》(湘农控股〔2022〕20号)。

2.湖南国资委《湖南省国资委关于湖南新五丰股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易项目可行性研究报告预审核的意见函》(湘国资产权函〔2022〕60号)。

3.新五丰《湖南新五丰股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议公告》(公告编号:2022-025)。

4.湖南天心种业股份有限公司《会议纪要》(2022年第12号)。

### (二) 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.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4.《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第二次修订);

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布,财政部令第97号修改);

6.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

7.《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正);

8.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

9.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号修订);



10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号、国务院令 732 号修订);
11. 《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发〔1992〕36 号);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 12 号);
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274 号);
14. 湖南省国资委关于印发《湖南省国资委国有资产评估管理暂行办法》《湖南省国资委资产评估项目专家评审管理暂行办法》和《湖南省国资委资产评估项目中介机构选聘管理暂行办法》的通知(湘国资〔2020〕151 号);
15. 湖南省国资委 湖南省财政厅《关于省属企业国有资产交易监督管理有关事项的通知》(湘国资〔2020〕70 号);
16. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令 36 号);
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号);
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);
19. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令 第 32 号);
20. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令 76 号);
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令 691 号);
22. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);



24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局  
海关总署公告 2019 年第 39 号);

25. 《会计监管风险提示第 5 号-上市公司股权交易资产评估》;

26. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 109 号发布,  
证监会令第 184 号修改)。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);  
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);  
3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);  
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);  
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33  
号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);  
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协  
〔2017〕35 号);

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号);  
9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号);  
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);  
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);  
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);  
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);  
14. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);  
15. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)。

### (四) 权属依据

1. 机动车行驶证;  
2. 其他有关产权证明。

### (五) 取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环  
境保护部令 2012 年第 12 号,自 2013 年 5 月 1 日起施行);

2. 评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR;

- 3.《机电产品报价手册》(2022年);
- 4.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 5.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 6.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 7.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 9.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号);
- 10.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);
- 2.《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协〔2020〕6号);
- 3.《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38号);
- 4.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 5.大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

本次评估选用的评估方法为:资产基础法、收益法。

收益法,是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

市场法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。本次采用市场法中的上市公司比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被评估企业比较分析的基础上,确定被评估企业价值的评估方法。

资产基础法,是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

评估方法选择资产基础法和收益法理由如下:

收益法选择理由:被评估单位财务制度健全,历史数据完整,目前运行正常,发展前景良好,根据企业过往的经营业绩、行业发展趋势等,未来收益能够进行合理预测,具备收益法评估的条件。

资产基础法选择理由:一方面被评估单位财务制度健全,财务数据完整,历史发展过程严格规范,具备资产基础法评估的条件;另一方面资产基础法能直接清晰的反映各项账面资产及负债的公允价值,尤其是该公司核心资产--生物性资产的公允价值。

未选用市场法的理由:由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比企业,股权交易市场不发达,缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例,故本次评估不宜采用市场法评估。被评估单位推行轻资产运营模式,主要经营场所均为租赁用地、用房,市场上相同行业上市公司及交易案例涉及的公司极少采用此种运营模式,不具备采用市场法评估的条件。

### ➤ 资产基础法

#### (一)流动资产

1.货币资金,银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

2.预付账款、其他应收款,采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值,同时将评估基准日计提的其他应收款坏账准备评估为零。

#### 3.存货

##### ①原材料

对于评估基准日市场价格及相关采购费用变化不大的原材料,按照核实后的账面价值作为评估值;对于市场价格变化较大的原材料,按照评估基准日的市场价格作为评估值。

##### ②消耗性生物资产

评估基准日,企业消耗性生物资产为正常销售产品,评估基准日,仔猪由于猪龄短,不可对外销售,未来风险较难确定,按核实后的账面值确定评估值;保育阶段猪和育肥阶段猪为正常销售产品,根据评估基准日的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。

## (二)设备类

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,主要采用重置成本法评估。

### 1.重置成本法

#### (1)重置成本的确定

对于需要安装的设备,重置成本一般包括设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等;对于不需要安装的设备,重置成本一般包括:设备购置价和运杂费。由于公司为小规模纳税人,故不对购置设备所发生的增值税进项税进行抵扣,设备重置成本计算公式如下:

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费

#### ①购置价

对于大型关键设备,主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格,或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价;对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价;对于没有市场报价信息的设备,主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### ②运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小(能否集装箱、散装)、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的,不再单独考虑运杂费。

#### ③安装工程费

对专业生产设备，按照行业规定的取费标准、依据相关定额及现行的造价信息计算确定；通用设备依据《资产评估常用数据和参数手册》提供的安装费参考费率，同时考虑设备的安装难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况综合确定。

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

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### ⑤资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日执行的有效贷款利率 (LPR)确定，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{LPR} \times 1/2$$

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置成本。运输设备重置成本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照手续费}$$

$$(\text{车辆购置税} = \text{车辆不含税售价} \times 10\%)$$

#### (2)综合成新率的确定

①对于企业申报的机器设备，通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，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对于车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法）。

#### A.理论成新率的确定

年限法成新率(无强制报废年限)=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) $\times 100\%$

年限法成新率(有强制报废年限)=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限  $\times 100\%$

里程法成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程  $\times 100\%$

理论成新率=MIN(年限法成新率，里程法成新率)

#### B.现场勘查修正值的确定：

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，在理论成新率的基础上确定现场勘查调整值。

#### C.综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率  $\times$  现场勘查调整值

#### (3)评估值的确定

评估值=重置成本  $\times$  综合成新率

#### (三)生产性生物资产

根据本次评估目的，生产性生物资产评估按持续使用原则，采用收益法确定评估价值。

收益法的基本公式如下：

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

其中：P：评估基准日的委估资产评估值；

F<sub>i</sub>：评估基准日后第 i 年预期的净收益；

r：折现率；

n: 预测期;

i: 预测期第 i 年。

(四)使用权资产, 评估人员核对了租赁合同, 查阅了相关凭证、了解当地集体土地流转情况, 当地集体土地流转费用无变化, 故以核实后的账面值作为评估值。

#### (五)长期待摊费用

对于评估基准日以后尚存权利的长期待摊费用, 长期待摊费用以核实无误后的账面价值作为评估值。

#### (六)负债

负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和租赁负债。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性, 并对明细项进行了核查, 同时, 抽查了款项的相关记账凭证等资料, 根据凭证抽查的情况, 确认其债务账面金额是否属实, 以核实后的账面值确定评估值。

#### ➤ 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值, 企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成, 对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型, 即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据, 采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下:

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+非经营性资产价值-非经营性负债价值

#### (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;  
Fi: 评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量;  
Fn: 详细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: 详细预测期;  
i: 详细预测期第 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: ke: 权益资本成本;  
kd: 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: rf: 无风险收益率;  
MRP: 市场风险溢价;  
 $\beta_L$ : 权益的系统风险系数;  
rc: 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。被评估单位的溢余资产单独分析评估。

### (3)非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性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。被评估单位的非经营性资产、非经营性负债包括其他应付款，本次评估采用成本法进行评估。

### 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。评估基准日被评估单位无付息债务。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 4 月 11 日至 2022 年 8 月 10 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

2022 年 4 月 11 日，我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

### (三) 现场调查

评估人员于 2022 年 4 月 11 日至 2022 年 5 月 22 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員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”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地填报，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明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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，评估人員在被评估单位相关人員的配合下，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明细表

评估人員根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人員充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

#### (5)查验产权证明文件资料

评估人員对纳入评估范围的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

评估人員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，进行了必要的调查。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,撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后,出具并提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

(二) 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,交易行为都是自愿的、理智的,都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

- (三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用;
- (四) 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;
- (五) 针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;
- (六) 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;
- (七) 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;
- (八) 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;
- (九) 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;
- (十) 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;
- (十一) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;
- (十二) 被评估单位在未来经营期内的资产规模、收入与成本的构成,以及销售策略和成本控制等依据被评估单位提供的数据和说明来预测。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的业务结构等状况的变化;
- (十三) 假设被评估单位能够持续拥有经营必须的各项资质证书等证照,不会出现影响被评估单位经营的各种重大安全、环境等非正常事项;
- (十四) 假设被评估单位能够持续获得养殖基地的租赁房产和土地且到期后能够按照现有租赁合同续租;
- (十五) 假设未来生猪类不会发生不可预计的大规模疫情等非正常死亡状况;
- (十六) 假设未来玉米、大豆等饲料原料及人工市场成本价格保持在基准日水平上,不会有较大的变化。

本资产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，签名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

临湘天心种业有限公司评估基准日总资产账面价值为 7,353.05 万元，总负债账面价值为 5,202.38 万元，净资产账面价值为 2,150.67 万元。

收益法评估后的股东全部权益为 5,031.47 万元，评估值增值 2,880.80 万元，增值率 133.95%。

### (二) 资产基础法评估结果

临湘天心种业有限公司评估基准日总资产账面价值为 7,353.05 万元，评估价值为 7,893.65 万元，增值额为 540.60 万元，增值率为 7.35%；总负债账面价值为 5,202.38 万元，评估价值为 5,202.38 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 2,150.67 万元，评估价值为 2,691.27 万元，增值额为 540.60 万元，增值率为 25.14%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	340.36	355.01	14.65	4.30
非流动资产	7,012.69	7,538.64	525.95	7.50
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	168.92	181.23	12.31	7.29
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	6,843.77	7,357.41	513.64	7.51
<b>资产总计</b>	<b>7,353.05</b>	<b>7,893.65</b>	<b>540.60</b>	<b>7.35</b>
流动负债	766.24	766.24	0.00	0.00
非流动负债	4,436.14	4,436.14	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>5,202.38</b>	<b>5,202.38</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

湖南新五丰股份有限公司拟发行股份及支付现金购买临湘天心种业股份有限公司 46.70%股权所  
涉及临湘天心种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
净资产（股东全部权益）	2,150.67	2,691.27	540.60	25.14

### （三）评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 5,031.47 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 2,691.27 万元，两者相差 2,340.20 万元，差异率为 86.96%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

被评估单位主要业务为种猪和商品猪饲养、销售，依托母公司湖南天心种业股份有限公司积累的丰富的养殖及管理经验，其年胎次、单胎产仔量、出种率、料肉比等行业指标较优，同时被评估单位的种猪和商品猪已具有一定的知名度，能够为被评估单位带来稳定增长的收益，因此收益法可以更合理的体现被评估单位的权益价值。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：临湘天心种业股份有限公司的股东全部权益评估结果为 5,031.47 万元。

本资产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结论的影响。

## 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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

（二）本次评估利用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 7 月 21 日出具的大华审字[2022]0017832 号审计报告。根据《资产评



估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)评估基准日，运输设备评估明细表第 1、2、6 项对应的运输车辆的行驶证证载权利人不是被评估单位。被评估单位提供了产权声明文件，证明上述运输车辆确实为被评估单位所有，并承诺如果上述运输车辆产权出现问题愿承担相应的法律责任。

(四)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(五)评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

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。

(二)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专业人员不承担责任。

(三)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。

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

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 8 月 10 日。

法定代表人: 

资产评估师: 

资产评估师: 

北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二二年八月十日

## 资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名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交回说明；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格备案公告；
- 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、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同。