



资产评估报告

THE REPORT OF ASSETS APPRAISAL



湖南广信资产评估事务所
HuNan GuangXin Assets Appraisal Office

湖南新五丰股份有限公司拟收购娄底市金
源牧业发展有限公司部分资产市场价值
评估报告

湘广信评字[2018]第 5029 号

湖南广信资产评估事务所
(普通合伙)

二〇一八年四月二日

目 录

声 明	2
摘 要	3
一、绪言	4
二、评估机构	4
三、委托方和资产占有方简介	4
四、评估目的	5
五、评估对象和评估范围	6
六、价值类型及其定义	6
七、评估基准日	6
八、评估依据	7
九、评估方法	7
十、评估过程	7
十一、评估假设	9
十二、评估结论	9
十三、特别事项说明	9
十四、评估报告使用限制说明	10
十五、评估报告日	10
十六、评估报告签字盖章	10
附件	11

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

湖南广信资产评估事务所

HUNAN GUANGXIN ASSETS APPRAISAL OFFICE

湖南新五丰股份有限公司拟收购娄底市金源牧业发展 有限公司部分资产市场价值 评估报告摘要

一、资产评估委托方：湖南新五丰股份有限公司

二、资产占用方：娄底市金源牧业发展有限公司

三、评估目的：拟进行资产收购

四、评估范围和对象：根据本次评估业务约定书，湖南新五丰股份有限公司拟收购娄底市金源牧业发展有限公司部分资产，本次评估目的即为该经济行为所涉及的娄底市金源牧业发展有限公司部分资产价值提供价值参考依据。

五、价值类型：市场价值类型

六、评估基准日：2018年3月28日

七、评估原则：遵循独立性、客观性、公正性、科学性、专业性的工作原则。

八、评估方法：市场法；

九、评估结论：委估资产评估价值为1397.63万元。（大写为人民币壹仟叁佰玖拾柒万陆仟叁佰元。

十、报告提出时间：2018年4月2日。

本报告评估结论的有效期为壹年，从评估基准日起计算，超过壹年，需重新进行资产评估。以上内容摘自资产评估报告书，但未包括有关事项声明，报告使用人在单独使用本摘要时，应关注报告书正文中的特别事项说明，欲了解本次评估的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

此摘要与正文具有同等法律效力。



湖南广信资产评估事务所

HUNAN GUANGXIN ASSETS APPRAISAL OFFICE

湘广信评字(2018)第5029号

湖南新五丰股份有限公司拟收购娄底市金源牧业发展 有限公司部分资产市场价值评估报告

一、绪言

湖南广信资产评估事务所(普通合伙)接受湖南新五丰股份有限公司委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用公认的资产评估方法,按照必要的评估程序,对娄底市金源牧业发展有限公司整部分资产在2018年3月28日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下:

二、资产评估机构

机构名称:湖南广信资产评估事务所(普通合伙)

地 址:长沙市芙蓉中路标志房产2403室

资格类型:湖南省财政厅核发的《资产评估资格证书》

证书编号:43060008

执行合伙人:王玉晖

三、委托方及资产占有方简介

(一)委托方简介

企业名称:湖南新五丰股份有限公司(以下简称“新五丰”)

注册地址: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:邱卫

注册资本:65267.5584万元整

经济性质：股份有限公司(台港澳与境内合资、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。（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

（二）被评估单位简介

企业名称：娄底市金源牧业发展有限公司（以下简称“金源牧业”）

注册地址：娄底市娄星区长青中街市畜牧水产局宿舍4栋122室

法定代表人：谢军轩

注册资本：1000万元整

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：生猪养殖、销售；饲料零售。（以上项目不含专营专控及限制项目，涉及行政许可经营的办理许可证或资质证后，方可经营）

统一社会信用代码：91431300553009080M

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位系收购方与被收购方关系。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。）

四、评估目的

根据本次评估业务约定书，湖南新五丰股份有限公司拟收购娄底市金源牧业发展有限公司部分资产，本次评估目的即为该经济行为所涉及的娄底市金源牧业发展有限公司部分资产价值提供价值参考依据。

五、评估范围和对象

（一）评估对象

本次评估的评估对象为娄底市金源牧业发展有限公司部分资产价值。

（二）评估范围

评估范围为娄底市金源牧业发展有限公司于评估基准日所拥有的拟转让的部分资产。

评估范围包括：于基准日存栏的猪仔、后备种猪、公猪和母猪共 4 大类。

实际评估范围的资产与委托评估提供的清查评估明细表所确定的资产范围一致。无申报账面价值。

六、价值类型及其定义

根据《资产评估准则—基本准则》和《资产评估价值类型指导意见》的规定，资产评估价值类型包括市场价值和市场以外的价值类型，本次评估在结合各价值类型和委估资产自身的特点后，考虑到评估项目的评估目的、市场条件以及评估假设等因素，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

市场价值是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。

七、评估基准日

本次评估基准日：2018 年 3 月 28 日。

1、本评估基准日是在尽可能与评估目的实现日接近的前提下，经与委托方协商一致确定的。

2、本评估基准日是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托方协商一致确定的。

本次评估所采用的价格均为评估基准日的价格标准，如评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

八、评估依据

（一）、经济行为依据：

1、湖南广信资产评估事务所（普通合伙）和湖南新五丰股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）、法规依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、财政部印发：《资产评估基本准则》财资[2017]43号。

（三）、评估准则依据

- 1、中国资产评估协会，中评协[2017]30-54号共计25个具体评估准则。

（四）、产权依据：

- 1、“金源牧业”的资产清查资料；
- 2、营业执照；
- 3、其他资料等。

（五）、取价依据及参考依据：

- 1、“金源牧业”提供的申报资料及明细资料；
- 2、评估人员现场座谈、勘察记录；
- 3、评估人员市场调查、网上查询所了解、收集的资料等。

九、评估方法

根据《资产评估准则—基本准则》、《企业价值评估指导意见（试行）》和有关评估准则的规定，基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

本次评估的目的是为收购资产于评估基准日的市场价值提供参考依据，委估资产在市场上有成熟市场，存在交易案例。因此，本次评估以市场法进行评估。

十、评估过程

我所接受委托后，即选派资产评估人员进驻资产占有单位，了解委托评估的固定资产的基本情况，制定资产评估前期工作计划，并协助进行资产清查工作。随后资产评估组进驻现场，开展资产评估工作。整个评估工作分四个阶段进行：

(1) 评估前期的准备工作

明确评估目的，与委托方和资产占有方协商确定评估基准日，根据评估工作的需要，我们向委托方布置资产评估申报表，并协助该单位进行资产申报工作；同时收集资产评估所需文件资料，制定资产评估的实施方案。

(2) 现场评估阶段

根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了产权鉴定和评估，具体步骤如下：

- a 听取有关人员对该单位的情况以及待评估资产历史和现状的介绍；
- b 对委托方填报的资产评估申报表进行了详细审阅，并与有关财务记录数据进行核实；
- c 根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理及运用状况；
- d 核实评估资产的产权证明文件；
- f 调阅日常保管记录等有关资料；
- e 开展市场调查、询价工作；
- h 对该单位委估资产进行评估、确定其评估价值。

(3) 评估汇总阶段

根据评估小组对资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(4) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，向委托方提交评估报告初稿，根据委托方意见，进行必要的合理修改，在经三级复核后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十一、评估假设

(一) 前提假设条件

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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

3、资产持续经营假设

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

(二) 一般假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响；

2、企业所处的区域经济政策和产业政策、财政和货币政策以及所执行的税赋、税率、政策性征收费用等无重大变化；

3、估假设委托方及被评估单位提供的资料真实、准确、完整；

十二、评估结论

经评估，湖南新五丰股份有限公司委估资产评估价值为 1397.63 万元。（大写为人民币壹仟叁佰玖拾柒陆仟叁佰元。

本报告后述第十三项特别事项说明和第十四项评估报告使用限制说明是评估结论不可缺少的重要组成部分，应一并阅读使用。

十三、特别事项说明



1、报告是在独立、客观、科学的原则下作出的，我所及参加评估工作的人员与委托方之间无任何利害关系。

2、本报告评估结果是对 2018 年 3 月 28 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，我所对这一基准日以后因资产数量、价格标准变化等原因使该资产价值发生的重大变化不负责任。

3、本报告是在委托方和资产占有方提供的申报材料及其他相关资料的基础作出的，委托方对其提供的上述资料的真实性承担法律责任，我所对评估原则的正确性、评估方法的可行性与适当性以及评估结果的公允性负责。

十四、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

3、本评估结论的有效使用期限为一年，即从 2018 年 3 月 28 日起到 2019 年 3 月 27 日止的期限内有效。

4、本次评估中涉及的资产委托方未提供完整的购置发票或合同，由此引发的法律责任应由委托方负责。

十五、评估报告日

本评估报告提交委托方的时间为 2018 年 4 月 2 日。

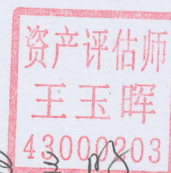
十六、评估报告签字盖章

湖南广信资产评估事务所
(普通合伙)

中国 长沙



资产评估师：



资产评估师：



附 件

- 1、委托方及被评估单位的营业执照（复印件）；
- 2、委托方及被评估单位承诺函；
- 3、签字资产评估师承诺函；
- 4、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 5、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 6、签字资产评估师的资格证书（复印件）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年3月28日

产权持有者：娄底市金源牧业发展有限公司

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	账面价值	评估价值		备注
		账面原值	评估原值	评估净值	
1	生物资产		1,397.63	1,397.63	
合计 计			1,397.63	1,397.63	

生物资产评估明细表

评估基准日：2018年3月28日

表4-10

被评估单位（或产权持有人）：娄底市金源牧业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	种类	群别	计量单位	购置日期	帐面价值		评估价值			增减值	增值率(%)	备注
					数量	金额	数量	单价	金额			
1	怀孕母猪	二元杂	头		2,190		2,190	4,500	9,855,000.00	9,855,000.00		
2	母猪	二元杂	头		494		494	3,000	1,482,000.00	1,482,000.00		
3	怀孕母猪	纯种	头		55		55	5,500	302,500.00	302,500.00		
4	母猪	纯种	头		15		15	4,000	60,000.00	60,000.00		
5	后备母猪	二元杂	头		197		197	2,320	457,040.00	457,040.00		
6	种公猪	杜洛克	头		13		13	5,800	75,400.00	75,400.00		
7	仔猪	三元杂	头		5,286		5,286	330	1,744,380.00	1,744,380.00		
合计					8,250		8,250		13,976,320.00	13,976,320.00		
减：生物资产减值准备												
合 计					8,250		8,250		13,976,320.00	13,976,320.00		