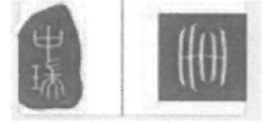


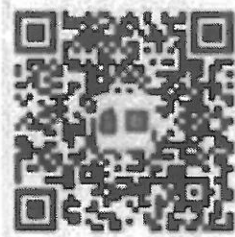
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的  
广州壮壮科技发展有限公司股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

中瑞评报字[2019]第 001259 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2019 年 12 月 22 日



## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020020201901497

资产评估报告名称： 湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的广州  
壮壮科技发展有限公司股东全部权益价值评估项  
目

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2019]第001259号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 张永远(资产评估师)、游新会(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
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 .....	4
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型 .....	15
五、评估基准日 .....	15
六、评估依据 .....	16
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	21
九、评估假设 .....	23
十、评估结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	25
十二、评估报告使用限制说明 .....	26
十三、评估报告日 .....	27
资产评估报告附件 .....	29

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

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。

# 湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的 广州壮壮科技发展有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2019]第 001259 号

## 湖南新五丰股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对广州壮壮科技发展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：为湖南新五丰股份有限公司拟收购股权提供价值参考。

评估对象：广州壮壮科技发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：广州壮壮科技发展有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、长期待摊费用、其他非流动资产）和流动负债。

评估基准日：2019 年 11 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

广州壮壮科技发展有限公司评估基准日总资产账面价值 2,059.35 万元，评估价值 2,059.34 万元，评估减值 0.01 万元，减值率 0.0005%；负债账面价值 388.30 万元，评估价值 388.30 万元，评估无增减值；净资产账面价值 1,671.05 万元，评估价值为 1,671.04 万元，评估减值 0.01 万元，减值率 0.001%。

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：2019 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的  
广州壮壮科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	409.69	409.69	-	-
非流动资产	2	1,649.66	1,649.65	-0.01	-
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	12.05	12.04	-0.01	-0.08
在建工程	9	86.91	86.91	-	-
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	-	-	-	
其中：土地使用权	15	-	-	-	
开发支出	16	-	-	-	
商誉	17	-	-	-	
长期待摊费用	18	1,547.85	1,547.85	-	-
递延所得税资产	19	-	-	-	
其他非流动资产	20	2.85	2.85	-	-
<b>资产总计</b>	<b>21</b>	<b>2,059.35</b>	<b>2,059.34</b>	<b>-0.01</b>	<b>-0.001</b>
流动负债	22	388.30	388.30	-	-
非流动负债	23	-	-	-	
<b>负债总计</b>	<b>24</b>	<b>388.30</b>	<b>388.30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>25</b>	<b>1,671.05</b>	<b>1,671.04</b>	<b>-0.01</b>	<b>-0.001</b>

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自评估基准日起一年。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的 广州壮壮科技发展有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告正文

中瑞评报字[2019]第 001259 号

湖南新五丰股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟收购股权涉及的广州壮壮科技发展有限公司股东全部权益价值在 2019 年 11 月 30 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**

本次资产评估的委托人为湖南新五丰股份有限公司，被评估单位为广州壮壮科技发展有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

## （一）委托人概况

### 1、注册登记情况

名称：湖南新五丰股份有限公司（以下简称新五丰公司）

统一社会信用代码：91430000727987387G

类型：其他股份有限公司(上市)

证券类别：上交所主板 A 股

A 股代码：600975.SH

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：邱卫

注册资本：人民币陆亿伍仟贰佰陆拾柒万伍仟伍佰捌拾肆元整

成立日期：2001 年 06 月 26 日

营业期限：2001 年 06 月 26 日至长期

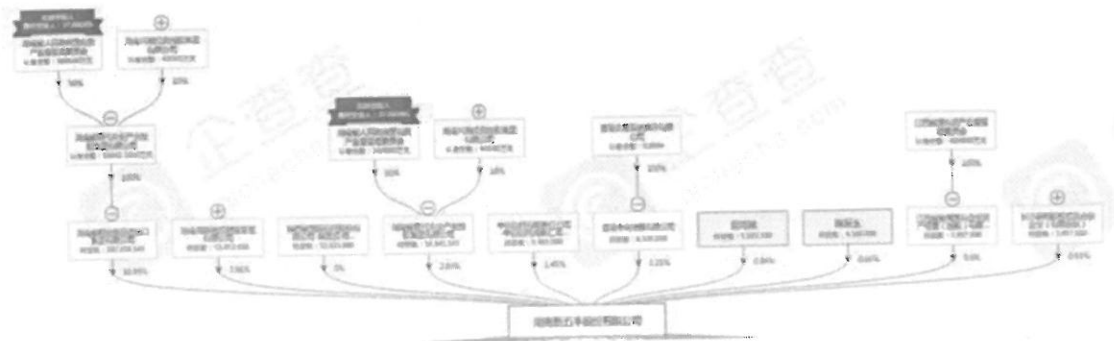
经营范围：畜禽养殖；农业种植；政策允许的农副产品销售，农产品收购（国家实行许可证管理的除外）；研制、开发、生产、销售生物制品、有机复合肥、饲料添加剂、饲料、计算机软硬件（以上国家有专项规定的除外）；投资食品加工工业、管理顾问咨询业；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2、公司股东及持股比例、股权变更情况

截至评估基准日，公司前十大股东持股额、持股比例如下：

投资者（股东）名称	金额	持股比例
湖南省粮油食品进出口集团有限公司	202,018,546	30.95%
湖南高新创投财富管理有限公司	51,952,666	7.96%
陕西省国际信托股份有限公司-陕国投·得壹五丰证券投资集合资金信托计划	32,633,800	5.00%
湖南省现代农业产业控股集团有限公司	18,841,593	2.89%
中信信托有限责任公司-中信信托成泉汇涌八期金融投资集合资金信托计划	9,480,000	1.45%
香港中央结算有限公司	8,126,018	1.25%
曾鸿斌	5,503,500	0.84%
路振玉	4,300,000	0.66%
江西省省属国有企业资产经营（控股）有限公司	3,897,800	0.60%
长沙新翔股权投资合伙企业（有限合伙）	3,457,500	0.53%
合计	340,211,423	52.13%

## 3、公司股权结构



### (二) 被评估单位概况

#### 1、注册登记情况



名称：广州壮壮科技发展有限公司（以下简称公司、企业、壮壮公司）

统一社会信用代码：91440101MA5CPJC527

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市从化区鳌头镇前进中路3号第4幢402房（仅限办公）

法定代表人：关杰鸿

注册资本：人民币壹仟柒佰万元整

成立日期：2019年04月19日

营业期限：2019年04月19日至长期

经营范围：饰物装饰设计服务；包装装潢设计服务；时装设计服务；农业技术咨询、交流服务；农业技术开发服务；农业科学研究和试验发展；贸易代理；蔬菜批发；水产品批发；茶叶作物及饮料作物批发；鲜肉、冷却肉配送；互联网商品销售（许可审批类商品除外）；装卸搬运；房地产开发经营；房屋租赁；有机肥料及微生物肥料零售；饲料零售；饲料添加剂批发；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务（不涉及旅行社业务）；企业形象策划服务；策划创意服务；花卉种植；园艺作物种植；林木育种；林木育苗；化妆品及卫生用品批发；化妆品及卫生用品零售；生鲜家禽批发；生鲜家禽零售；日用杂品综合零售；零售鲜肉（仅限猪、牛、羊肉）；冷冻肉零售；日用器皿及日用杂货批发；米、面制品及食用油批发；糕点、糖果及糖批发；调味品批发；非酒精饮料、茶叶批发；酒类批发；预包装食品批发；乳制品批发；预包装食品零售；牛的饲养；马的饲养；猪的饲养；鸡的饲养；鸭的饲养；鹅的饲养。

## 2、公司股东及持股比例、股权变更情况

### (1) 2019年4月，公司设立

广州壮壮科技发展有限公司由广州聚力科技发展有限公司于2019年4月19日设立。公司设立时注册资本为1000万元人民币。

本次出资后，各股东出资额、出资比例及出资方式如下：

投资者（股东）名称	注册资本（万元）		实收资本（万元）		出资方式
	金额	出资比例	金额	出资比例	
广州聚力科技发展有限公司	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%	货币

湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的  
广州壮壮科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

投资者（股东）名称	注册资本（万元）		实收资本（万元）		出资方式
	金额	出资比例	金额	出资比例	
合计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%	

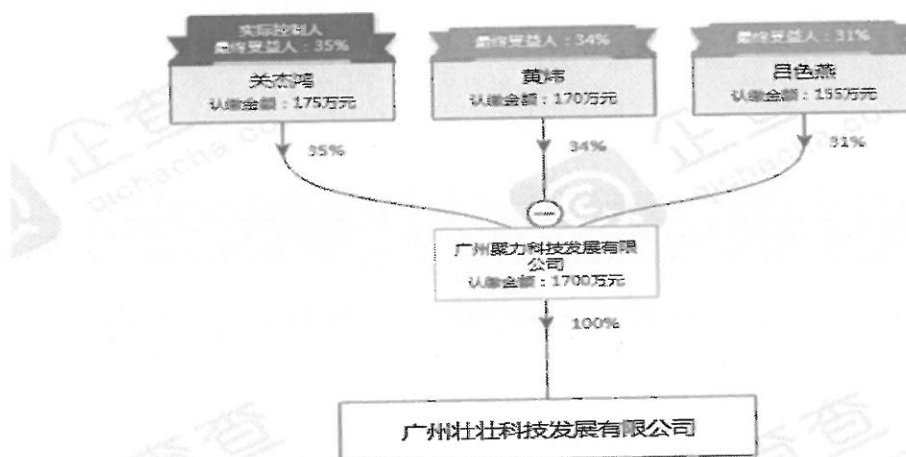
(2) 2019年9月，注册资本变更

2019年9月21日，广州壮壮科技发展有限公司召开股东会决议，会议决议同意公司注册资本变更为1700万元。

本次变更后，各股东出资额、出资比例及出资方式如下：

投资者（股东）名称	注册资本（万元）		实收资本（万元）		出资方式
	金额	出资比例	金额	出资比例	
广州聚力科技发展有限公司	1,700.00	100.00%	1,700.00	100.00%	货币
合计	1,700.00	100.00%	1,700.00	100.00%	

3、公司股权结构



4、被评估单位自成立以来的资产、财务、经营状况

被评估单位自成立以来的财务状况表：

金额单位：人民币元

科目	2019年11月30日
货币资金	276,326.69
其他应收款	3,820,540.04
<b>流动资产合计</b>	<b>4,096,866.73</b>
固定资产	120,514.38
在建工程	869,088.53
长期待摊费用	15,478,504.80
其他非流动资产	28,545.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>16,496,652.71</b>
<b>资产总计</b>	<b>20,593,519.44</b>

湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的  
广州壮壮科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

科目	2019年11月30日
应付账款	297,360.00
应付职工薪酬	9,000.00
应交税费	8,200.00
其他应付款	3,568,433.33
<b>流动负债合计</b>	<b>3,882,993.33</b>
<b>非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>
<b>负债总计</b>	<b>3,882,993.33</b>
实收资本	17,000,000.00
未分配利润	-289,473.89
<b>所有者权益合计</b>	<b>16,710,526.11</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>20,593,519.44</b>

被评估单位自成立以来的经营状况表：

金额单位：人民币元

项目	2019年1-11月
<b>一、营业收入</b>	
<b>二、营业成本</b>	
税金及附加	8,200.00
销售费用	
管理费用	79,160.06
研发费用	
财务费用	1,032.77
资产减值损失	-201,081.06
加：公允价值变动收益	
投资收益	
资产处置收益	
其他收益	
<b>三、营业利润</b>	<b>-289,473.89</b>
加：营业外收入	
减：营业外支出	
<b>四、利润总额</b>	<b>-289,473.89</b>
减：所得税	
<b>五、净利润</b>	<b>-289,473.89</b>

被评估单位评估基准日已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具了天健湘审（2019）1278号标准无保留意见的审计报告。

5、业务简介

广州壮壮科技发展有限公司的业务主要为收购、建设和经营鳌头镇猪场，鳌头镇猪场位于广东省广州市从化区鳌头镇龙潭村、松园村和横江村交界处。

(1) 收购概况

2019年4月，壮壮公司与陈彩虹签署《协议》，《协议》约定：①陈彩虹将其位于鳌头镇龙潭村松园西山交界处一地块共559.12亩的农场转让给壮壮公司；②陈彩虹终止与原土地出让人签订的土地经营流转合同，并协助壮壮公司与原土地出让人签订新的土地流转合同；③农场所有资产一次性转让予壮壮公司；④陈彩虹负责处理青苗费及迁坟工作；⑤陈彩虹协助壮壮公司办理所有壮壮公司经营所需的证照、许可等手续；⑥陈彩虹协助壮壮公司处理农场进出道路修建事宜。

《协议》约定的农场转让价格为1580万元（即293亩土地的土地流转价格为1580万元）。

农场用地共559.12亩，其中293亩由陈彩虹等人长期承包经营、剩余使用年限为26年至35年；其余266.12亩土地经营权归当地村民所有。

2019年4月，陈彩虹等人与壮壮公司签订《农村土地承包经营权流转合同》，将293亩土地经营权流转至壮壮公司，土地流转价格为1580万元；在陈彩虹的协助下，当地村民与壮壮公司签订《农村土地承包经营权流转合同》，将土地经营权流转至壮壮公司名下，该部分土地租金按流转合同的约定每年支付给村民。具体情况详见下表：

出租方（注明个人/集体）	地块名称	土地面积（亩）	土地性质	土地流转期间	使用年限（年）	土地流转价格
陈彩虹	皮按岭	20	林地	2019.11.18— 2045.12.11	26	剩余使用年限内已一次性支付，流转价格1580万元
徐基森等8人	山坡地	2	林地	2019.4.1— 2052.3.31	33	
邹嘉伟	大石古	1.5	山地	2019.4.1— 2054.5.13	35	
陈彩虹	大石古	2	山地	2019.4.1— 2052.3.31	33	
陈彩虹	大石古	60	山地	2019.4.1— 2052.5.13	33	
陈彩虹	大石古	67.5	山地	2019.4.1—	33	

湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的  
广州壮壮科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

出租方(注明个人/集体)	地块名称	土地面积(亩)	土地性质	土地流转期间	使用年限(年)	土地流转价格
				2052.5.13		
陈彩虹	甲岷山	70	山地	2019.4.1— 2052.5.13	33	
陈彩虹	甲岷山	70	山地	2019.4.1— 2052.5.13	33	
陈彩虹	李标山 山地	135	林地	2019.4.1— 2054.4.26	35	每年 200 元/亩, 租金每 5 年递增 5%
陈彩虹	李标山 山地	53	林地	2019.4.1— 2052.12.31	33	每年 200 元/亩, 租金每 5 年递增 5%
陈彩虹	大石古	8	林地	2019.4.1— 2052.12.31	33	每年 200 元/亩, 租金每 5 年递增 5%
鳌头镇西山 村高埔经济 合作社	社背山	28.56	水田	2019.11.1— 2049.11.30	30	每年 1200 元/亩, 租金每 5 年递增 5%
龙潭村 41 个 村民	社背山	41.56	水田	2019.5.1— 2049.3.31	30	每年 1000 元/亩, 租金每 5 年递增 5%
合计		559.12				

(2) 鳌头镇猪场申报建设和审批情况

壮壮公司委托农业部南京设计院中南分院就其拟建设的鳌头镇猪场项目进行可行性研究。2019 年 7 月, 农业部南京设计院中南分院就委托事宜出具了《可行性研究报告》。

2019 年 7 月, 壮壮公司拟新建鳌头镇猪场项目取得广州市从化区发展和改革局《广东省企业投资项目备案证》, 备案证备案的建设规模及内容如下: 建 1 个存栏 100 头的公猪站, 1 个存栏 4800 头繁殖母猪的养殖基地, 1 个存栏 1.8 万头的保育育肥基地; 包括猪舍建筑面积 52,332.33 平方米, 附属设施建筑面积 3,029.02 平方米, 配套 1 个日处理 800 吨污水处理站, 建设道路停车场及厂区、绿化工程等, 达产后年提供 7 公斤优质三元仔猪 8 万头, 淘汰母猪 1,920 头, 商品育肥猪 4 万头; 项目总投资 15,963.91 万元, 项目资本金 13,963.91 万元, 其中土建投资 7,952.70 万元、设备及技术投资 4,341.68 万元; 计划开工时间 2020 年 1 月, 计划竣工时间 2020 年 12 月。

2019年10月28日，鳌头镇新建猪场取得广州市从化区林业和园林局关于办理设施农用地手续相关相关意见的复函，复函对项目选址无意见。

2019年10月30日，鳌头镇新建猪场取得广州市从化区水务局关于办理设施农用地手续相关相关意见的复函，复函要求项目的污水应按生态环境部门要求自行处理达标排放。

2019年11月6日，鳌头镇新建猪场取得广州市从化区农业农村局从农复[2019]30号复函，复函批复项目选址符合从化区畜牧业发展规划布局。

#### 6、委托人和被评估单位之间的关系

委托人湖南新五丰股份有限公司与被评估单位广州壮壮科技发展有限公司无股权关系，委托人拟收购被评估单位95%股权。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定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

2019年6月15日，广州壮壮科技发展有限公司、湖南新五丰股份有限公司、广州聚力科技发展有限公司签订《意向协议》，壮壮公司、新五丰公司计划共同合作投资生猪养殖项目，双方已选定广东省广州市从化区鳌头镇龙潭村一地块（均为农村集体土地，面积以实际测量为准）作为猪场建设项目用地。《意向协议》约定壮壮公司按法律法规及规范性文件的规定依法通过土地流转方式获得项目地土地使用权及项目地地上资产权属，再由新五丰公司对壮壮公司控股权（即广州聚力科技发展有限公司合法持有的壮壮公司95%股权）进行收购。

中瑞世联资产评估集团有限公司接受湖南新五丰股份有限公司的委托，对湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的广州壮壮科技发展有限公司股东全部权益价值进行评估，为湖南新五丰股份有限公司收购股权提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象为广州壮壮科技发展有限公司的股东全部权益价值。

## （二）评估范围

评估范围为广州壮壮科技发展有限公司经审计后的表内全部资产和负债。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、长期待摊费用和其他非流动资产，总资产账面价值为 2,059.35 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 388.30 万元；净资产账面价值为 1,671.05 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

评估基准日资产负债申报表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
<b>一</b>	<b>流动资产合计</b>	<b>4,096,866.73</b>
1	货币资金	276,326.69
2	其他应收款	3,820,540.04
<b>二</b>	<b>非流动资产合计</b>	<b>16,496,652.71</b>
1	固定资产	120,514.38
2	在建工程	869,088.53
3	长期待摊费用	15,478,504.80
4	其他非流动资产	28,545.00
<b>三</b>	<b>资产总计</b>	<b>20,593,519.44</b>
<b>四</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>3,882,993.33</b>
1	应付账款	297,360.00
2	应付职工薪酬	9,000.00
3	应交税费	8,200.00
4	其他应付款	3,568,433.33
<b>五</b>	<b>非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>
<b>六</b>	<b>负债总计</b>	<b>3,882,993.33</b>
<b>七</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>16,710,526.11</b>

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。评估基准日会计报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具了天健湘审（2019）1278 号标准无保留意见的审计报告。

## （三）企业主要资产情况

### 1、其他应收款

企业账面记录的其他应收款主要为与控股股东的往来款，主要为企业的投资款结余，控股股东广州聚力科技发展有限公司为提供资金使用效率，将企业的部

分闲置资金转回控股股东账户进行统一管理，相关凭证、资料齐全。

## 2、长期待摊费用

企业账面记录的长期待摊费用为 1 项从化区鳌头镇鳌头镇猪场项目 293 亩土地租赁费，该项费用内包含了 293 亩土地未来 30 年租金补偿款、荔枝树补偿款、鱼塘补偿款、房屋补偿款、设施设备补偿款及移坟费。

### (1) 合同概况

2019 年 4 月，壮壮公司与陈彩虹签署《协议》，《协议》约定：①陈彩虹将其位于鳌头镇龙潭村松园西山交界处一地块共 559.12 亩的农场转让给壮壮公司；②陈彩虹终止与原土地出让人签订的土地经营流转合同，并协助壮壮公司与原土地出让人签订新的土地流转合同；③农场所有资产一次性转让予壮壮公司；④陈彩虹负责处理青苗费及迁坟工作；⑤陈彩虹协助壮壮公司办理所有壮壮公司经营所需的证照、许可等手续；⑥陈彩虹协助壮壮公司处理农场进出道路修建事宜。

《协议》约定的农场转让价格为 1580 万元（即 293 亩土地的土地流转价格为 1580 万元）。

农场用地共 559.12 亩，其中 293 亩由陈彩虹等人长期承包经营、剩余使用年限为 26 年至 35 年；其余 266.12 亩土地经营权归当地村民所有。

2019 年 4 月，陈彩虹等人与壮壮公司签订《农村土地承包经营权流转合同》，将 293 亩土地经营权流转至壮壮公司，土地流转价格为 1580 万元；在陈彩虹的协助下，当地村民与壮壮公司签订《农村土地承包经营权流转合同》，将土地经营权流转至壮壮公司名下，该部分土地租金按流转合同的约定每年支付给村民。具体情况详见下表：

出租方（注明个人/集体）	地块名称	土地面积（亩）	土地性质	土地流转期间	使用年限（年）	土地流转价格
陈彩虹	皮按岭	20	林地	2019.11.18— 2045.12.11	26	剩余使用年限内已一次性支付，流转价格 1580 万元
徐基森等 8 人	山坡地	2	林地	2019.4.1— 2052.3.31	33	
邹嘉伟	大石古	1.5	山地	2019.4.1— 2054.5.13	35	
陈彩虹	大石古	2	山地	2019.4.1—	33	



湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的  
广州壮壮科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

出租方（注明个人/集体）	地块名称	土地面积（亩）	土地性质	土地流转期间	使用年限（年）	土地流转价格
				2052.3.31		
陈彩虹	大石古	60	山地	2019.4.1— 2052.5.13	33	
陈彩虹	大石古	67.5	山地	2019.4.1— 2052.5.13	33	
陈彩虹	甲仑山	70	山地	2019.4.1— 2052.5.13	33	
陈彩虹	甲仑山	70	山地	2019.4.1— 2052.5.13	33	
陈彩虹	李标山 山地	135	林地	2019.4.1— 2054.4.26	35	每年 200 元/亩，租金每 5 年递增 5%
陈彩虹	李标山 山地	53	林地	2019.4.1— 2052.12.31	33	每年 200 元/亩，租金每 5 年递增 5%
陈彩虹	大石古	8	林地	2019.4.1— 2052.12.31	33	每年 200 元/亩，租金每 5 年递增 5%
鳌头镇西山 村高埔经济 合作社	社背山	28.56	水田	2019.11.1— 2049.11.30	30	每年 1200 元/亩，租金每 5 年递增 5%
龙潭村 41 个 村民	社背山	41.56	水田	2019.5.1— 2049.3.31	30	每年 1000 元/亩，租金每 5 年递增 5%
合计		559.12				

（2）款项支付概况

2019 年 5 月 15 日，因壮壮公司正在办理工商、银行、税务等相关手续，暂不具备支付条件，壮壮公司与股东广州聚力科技发展有限公司、转让方陈彩虹共同签订了《委托付款协议》，协议约定广州聚力科技发展有限公司代壮壮公司将上述 1580 万元转让款支付给陈彩虹。

2019 年 5 月 20 日，因广州聚力科技发展有限公司资金周转暂时困难，广州聚力科技发展有限公司及其股东关杰鸿、吕色燕与陈彩虹再次签订《委托付款协议》，协议约定吕色燕代广州聚力科技发展有限公司支付 972.00 万元转让款给陈彩虹，关杰鸿代广州聚力科技发展有限公司支付 146.09 万元转让款。

截至评估基准日，代付人吕色燕、关杰鸿已将代付款全部支付，广州聚力科

科技发展有限公司已支付 112.00 万元，转让款已合计支付 1,230.09 万元，尚有 349.91 万元转让款未支付。

### (3) 农场上附着物、房屋、设施设备概况

农场上附着物、房屋、设施设备包括 6000 颗荔枝树，24 亩鱼塘，9 个猪圈、4 间平房、1 间仓库、1 栋 2 层半小洋楼、1 间工具房、1 间堆粪间，房屋面积合计 5,863.54 平方米（其中 9 个猪圈面积合计 4,483.68 平方米），沼气池、水管、电线、水井、道路、围墙等基础设施，大型拌料机、猪料斗/猪食槽等生产设施，沙发、冰箱等生活设备。

### 3、车辆

企业账面记录的车辆共 1 辆，已办理车辆行驶证，证载权利人均为广州壮壮科技发展有限公司。具体情况详见下表：

序号	权证编号	车辆名称和型号	计量单位	数量	证载权利人
1	粤 A-F17665	世锐 PHEV 精英版 19 款 纯电动	辆	1	广州壮壮科技发展有限公司

### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

### (五) 利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（或者评估值）

本次资产评估利用天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的天健湘审（2019）1278 号标准无保留意见的审计报告。除此外，未利用其他机构出具的报告。

### 四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 11 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到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等因素综合确定。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1、湖南新五丰股份有限公司与广州壮壮科技发展有限公司、广州聚力科技发展有限公司于 2019 年 6 月 16 日签订的《意向协议》。

2、委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《资产评估委托合同》。

### (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，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国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修订)；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日，中华人民共和国财政部令第 86 号，财政部部务会议审议通过)；

4、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日，中华人民共和国主席令第 14 号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；

5、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日，中华人民共和国主席令第 5 号，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日，中华人民共和国国务院令第 378 号，国务院第 8 次常务会议讨论通过)；

7、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日，国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过)；

8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日，国资委产权[2006]274 号，国务院国有资产监督管理委员会)；

9、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资

产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发[2001]102号，中华人民共和国国务院办公厅）；

10、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日，中华人民共和国主席令第63号，第十届全国人民代表大会第五次会议通过；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修正）；

11、《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；

12、《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）；

13、其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2017〕34号）；
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 13、《企业会计准则—基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）。

### （四）权属依据

- 1、机动车行驶证；

- 2、有关产权转让合同；
- 3、其他权属证明文件等；

#### **(五) 取价依据**

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 2、企业提供的审计报告；
- 3、资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 4、与此次资产评估有关的其他资料。

#### **(六) 其他参考依据**

- 1、被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2、天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所于 2019 年 12 月 16 日出具的天健湘审〔2019〕1278 号标准无保留意见审计报告。

- 3、中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。

### **七、评估方法**

#### **(一) 评估方法的选择**

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法进行评估，选择理由为：

国内外与广州壮壮科技发展有限公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。

鉴于以下因素：

1、被评估单位目前属于筹建阶段，尚未展开生产经营活动，无历史经营数据可供参考；

2、原陈彩虹经营的猪场设施较为老旧，生产经营方式已不符合现代养殖业防疫、高效、科学、环保、节能的要求，原有生产经营模式已无法持续；

3、根据广州壮壮科技发展有限公司、湖南新五丰股份有限公司、广州聚力科技发展有限公司签订《意向协议》，壮壮公司的前期目标为按法律法规及规范性文件的规定依法通过土地流转方式获得项目地土地使用权及项目地地上资产权属，再由新五丰公司对壮壮公司控股权进行收购，壮壮公司前期目标并非按猪场原有方式进行持续经营；

4、根据广州市从化区发展和改革局《广东省企业投资项目备案证》，壮壮公司新建鳌头镇猪场备案建筑面积 52,332.33 平方米，附属设施建筑面积 3,029.02 平方米，项目总投资 15,963.91 万元，项目资本金 13,963.91 万元，壮壮公司收购的老猪场面积远远小于备案证要求，同时，壮壮公司目前的注册资本金仅为 1700 万元，无法完成项目建设。

本次评估不适合采用收益法进行评估。

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。被评估单位历史资料较为健全，各项资产现行价格市场公开信息较多，各项贬值易于测算，适合采用资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法简介

### 1、流动资产

#### （1）货币资金

包括银行存款，各项货币资金中的人民币以经核实无误后的账面价值作为评估值。

#### （2）其他应收款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情

况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。对企业计提的坏帐准备评估为零。

## 2、设备类资产

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，主要采用成本法评估。

车辆成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+牌照费

车辆综合成新率主要采用理论成新率和评估人员现场勘察修正值综合确定。

行驶里程成新率  $R1 = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$

年限成新率  $R2 = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济使用年限}) \times 100\%$

理论成新率  $R3 = \text{Min}(\text{行驶里程成新率 } R1, \text{年限成新率 } R2)$

综合成新率  $R = 40\% \times \text{理论成新率 } R3 + 60\% \times \text{现场勘查成新率 } R4$

## 3、在建工程

在建工程主要为建设的前期费用，主要以核实后账面值确定为评估值。

## 4、长期待摊费用

根据核查情况，长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益，故以该资产受益期限确定长期待摊费用的评估值。

## 5、其他非流动资产

以核实后的账面价值确定评估值。

## 6、负债

负债均为流动负债，具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2019年12月1日至2019年12月22日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

### （二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

### （三）现场调查

资产评估专业人员于2019年12月1日至2019年12月19日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1、资产核实

##### （1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业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，按照资产评估机构提供的“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

资产评估专业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,资产评估专业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

资产评估专业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

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请企业核实。

## 2、尽职调查

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

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7) 其他相关信息资料。

### (四) 资料收集

资产评估专业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,从委托人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

资产评估专业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。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

## 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）一般假设

1、交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。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需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、假设评估基准日后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。

5、假设评估基准日后被评估单位持续经营。

6、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。

7、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

8、假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

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

2、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

3、假设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。

4、资产评估专业人员未对车辆在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

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资产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

中瑞世联资产评估集团有限公司接受湖南新五丰股份有限公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对广州壮壮科技发展有限公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

广州壮壮科技发展有限公司评估基准日总资产账面价值 2,059.35 万元，评估价值 2,059.34 万元，评估减值 0.01 万元，减值率 0.0005%；负债账面价值 388.30 万元，评估价值 388.30 万元，评估无增减值；净资产账面价值 1,671.05 万元，评估价值为 1,671.04 万元，评估减值 0.01 万元，减值率 0.001%。

### 资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2019 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的  
广州壮壮科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	409.69	409.69	-	-
非流动资产	2	1,649.66	1,649.65	-0.01	-
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	12.05	12.04	-0.01	-0.08
在建工程	9	86.91	86.91	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
其中：土地使用权	15	-	-	-	-
开发支出	16	-	-	-	-
商誉	17	-	-	-	-
长期待摊费用	18	1,547.85	1,547.85	-	-
递延所得税资产	19	-	-	-	-
其他非流动资产	20	2.85	2.85	-	-
<b>资产总计</b>	<b>21</b>	<b>2,059.35</b>	<b>2,059.34</b>	<b>-0.01</b>	<b>-0.001</b>
流动负债	22	388.30	388.30	-	-
非流动负债	23	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>24</b>	<b>388.30</b>	<b>388.30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>25</b>	<b>1,671.05</b>	<b>1,671.04</b>	<b>-0.01</b>	<b>-0.001</b>

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

### 十一、特别事项说明

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

### **（一）关于利用其他机构出具报告结论的情况特别说明**

本次资产评估利用天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的天健湘审（2019）1278号标准无保留意见的审计报告。除此外，未利用其他机构出具的报告。

### **（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明**

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或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评估对象的法律权属提供保证。

### **（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明**

本次评估范围内各项设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

### **（四）本评估报告未考虑流动性对评估对象价值的影响。**

### **（五）其他需要说明的事项**

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。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

## **十二、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：湖南新五丰股份有限公司和国家法律、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师不承担责任。

(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) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 12 月 22 日。

（以下无正文，接下页盖章页）

(本页无正文，为“湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的广州壮壮科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告”之签字盖章页)

资产评估师：张永远

张永远

资产评估师：游新会



中瑞世联资产评估集团有限公司



2019年12月22日