

湖南正虹科技发展股份有限公司
拟处置部分资产市场价值

评估报告

开元评报字[2014]023号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一四年一月二十日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的评估报告使用者	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、评估报告使用限制说明	10
十三、评估报告日	10
评 估 报 告 附 件	11

注册资产评估师声明

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清单由委托方、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了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，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本次评估目的的要求，但不得视为对评估对象的法律权属提供保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

湖南正虹科技发展股份有限公司
拟处置部分资产市场价值
评估报告

摘 要

开元评报字[2014]023 号

湖南正虹科技发展股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对贵公司拟处置的位于长沙市芙蓉区车站北路 289 号梦泽园小区小高层 B 栋住宅用房（共 12 套）进行了评估。现将评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

本次评估目的是为委托方提供其拟处置的位于长沙市芙蓉区车站北路 289 号梦泽园小区小高层 B 栋住宅用房（共 12 套）于评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和范围

本次评估的对象为委托方于评估基准日的部分资产价值。评估范围为委托方拥有的位于长沙市芙蓉区车站北路 289 号梦泽园小区小高层 B 栋住宅用房产（共 12 套）。

三、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。本评估报告书所称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。

四、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

五、评估方法

本次评估选择市场比较法进行估算。

六、评估结论

截止评估基准日，湖南正虹科技发展股份有限公司的委估资产账面价值为 431.30 万元，评估值为 1,706.26 万元（大写为人民币壹仟柒佰零陆万贰仟陆佰元整），评估增值 1,274.96 万元，增值率 295.61%。

七、评估报告及结论使用有效期

按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算。

八、特别说明事项

1、评估人员对委估房屋的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，评估人员不承担对房屋结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按委估资产可正常使用情况下进行评估的。

2、在评估过程中，我们未考虑该等物业所欠负的抵押、查封、担保、负债以及该等物业出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对该等物业重估增值额作任何纳税准备

3、评估值含土地使用权价值。

4、有部分委估房屋已出租，我们未考虑租约限制对评估结果的影响。

八、 评估报告日

本报告出具日期为 2013 年 1 月 20 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

湖南正虹科技发展股份有限公司
拟处置部分资产市场价值
评 估 报 告

开元评报字[2014]023 号

开元资产评估有限公司接受湖南正虹科技发展股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对湖南正虹科技发展股份有限公司拟处置的位于长沙市芙蓉区车站北路289号梦泽园小区小高层B栋住宅用房（共12套）进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的评估报告使用者

1、本项目的委托方与产权持有单位均为湖南正虹科技发展股份有限公司。

单位全称：湖南正虹科技发展股份有限公司

注册地址：岳阳市屈原行政区营田镇正虹路

企业类型：股份有限公司（上市）

注册资金：人民币贰亿陆仟陆佰陆拾叁万元整

法定代表人：夏壮华

经营范围：经营范围：各类饲料的研制、生产、销售；饲料原料销售；粮食收购、加工；农业产业化系列开发；生物工程科技项目的投资、开发；经营本企业《中华人民共和国进出口企业资格证书》核定范围内的进出口业务。

2、委托方以外的评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位，具体为资产受让方和国家法律法规规定的评估报告使用者(国有资产管理部门、证券监督管理部门等)。

二、评估目的

本次评估目的是为委托方提供其拟处置的位于长沙市芙蓉区车站北路289号梦泽园小区小高层B栋住宅用房产（共12套）于评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象

本次评估的评估对象为湖南正虹科技发展股份有限公司于评估基准日的拟处置部分资产价值。

本次评估对象与经济行为所涉及的评估对象一致。

2、评估范围

该评估对象所涉及的评估范围为委托方拥有的位于长沙市芙蓉区车站北路 289 号梦泽园小区小高层 B 栋住宅用房，共 12 套。

评估范围与经济行为涉及的评估范围一致。

3、被评估资产状况

本次申报评估的 12 套住宅用房，账面原值 6,278,617.27 元，账面净值 4,313,018.78 元。已办理房屋所有权证和土地使用证，房屋所有权证和土地使用证证号详见委托方填报的《资产评估清查登记表》，委估房屋为钢混框架结构，申报总建筑面积为 1,689.05 平方米，证载用途为住宅，证载权利人均均为湖南正虹科技发展股份有限公司，未登记他项权利。

委估资产为住宅用房，位于长沙市芙蓉区车站北路 289 号梦泽园小区小高层 B 栋各单元的 1 至 5 楼之间。梦泽园小区小高层 B 栋建成于 2003 年 10 月，钢筋混凝土结构，总层数为 12 层，外墙磁砖贴面，室内简单装修。

评估对象所包含的房产处于正常的持续经营状态，部分房屋目前已出租。物理状况从整体上看较好。设施维护保养状况良好、使用正常。

四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为委托方提供部分资产价格参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：存在一个公开活跃的商品市场，商品交易频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为 2013 年 12 月 31 日，与资产评估业务约定书约定的评估基准日一致。

此基准日是委托方在综合考虑评估目的与经济行为日期接近的原则、委估资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

除已在特别事项中说明的情况外，本次评估中所采用的数量、取价标准是评估基准日的数量和价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

资产评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《房地产估价规程》（GB/T50291-1999）；
- 6、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）
- 7、其他与资产评估相关的法律、法规和。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》
- 3、《资产评估准则——业务约定书》；
- 4、《资产评估准则——评估报告》；
- 5、《资产评估准则——评估程序》；
- 6、《资产评估准则——不动产》；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》；
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》；

（四）产权依据

委托方提供的房屋所有权证、土地使用证复印件等。

（五）取价依据

- 1、评估人员市场调查所获取的有关资料；

- 2、原城乡建设环保部《房地产完损等级评定标准》[1984]城住字 678 号；
- 3、中国经济科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、长沙市城区基准地价更新技术报告（2009 年 07 月）；
- 5、其他资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法。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。

（一）评估方法的选取

房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

此次评估的梦泽园小区住宅房屋，被评估单位所在地的委估房屋类型物业的二手交易市场较发达，能够找到足够数量的可比交易案例，故选取市场比较法进行评估。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法的基本公式：

房地产的评估价值 = 房地产比准单价 × 建筑面积

其中：比准单价 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况修正系数

房地产状况修正系数 = 区位状况修正系数 × 个别状况修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

评估工作分四个阶段进行：

（一）、评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的调查资料清单，资产评估申报表等样表，要求产权持有单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与产权持有单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

（二）、尽职调查现场评估阶段

1、审阅核对资料

对产权持有单位提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定具体评估方法。

4、评定估算

根据确定的评估方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

（三）、评定汇总阶段

根据初步评估结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

（四）、提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）、一般假设

1、公平交易假设

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

2、公开市场假设

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

基础。

3、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、环境等情况于原地继续使用。

(二)、特殊假设

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、资产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、假设委托方提供的资料真实、完整、合法。

十、评估结论

(一) 评估结论

截止评估基准日，湖南正虹科技发展股份有限公司的委估资产账面价值为431.30万元，评估值为1,706.26万元(大写为人民币壹仟柒佰零陆万贰仟陆佰元整)，评估增值1,274.96万元，增值率295.61%。

(二) 评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于合理、合法的状况。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的市场价值的参考意见。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

十一、特别事项说明

1、评估人员对委估房屋的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，评估人员不承担对房屋结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本

次是按委估资产可正常使用情况下进行评估的。

2、在评估过程中，我们未考虑该等物业所欠负的抵押、查封、担保、负债以及该等物业出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对该等物业重估增值额作任何纳税准备

3、评估值含土地使用权价值。

4、有部分委估房屋已出租，我们未考虑租约限制对评估结果的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

2、本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

3、本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本报告提出日期为 2013 年 1 月 20 日。

开元资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

评 估 报 告 附 件

- 1、委托方营业执照（复印件）；
- 2、评估对象所涉及的权属证明资料（复印件）；
- 3、委托方、产权持有者承诺函；
- 4、签字注册资产评估师承诺函；
- 5、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 6、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 7、签署本评估报告的注册资产评估师的资格证书（复印件）；
- 8、业务报告签发（签署）授权书；
- 9、《资产清查评估明细表》。