

**湖南正虹科技发展股份有限公司拟挂牌处置持有的
湖南正虹海原绿色食品有限公司股权涉及的
公司股东全部权益价值
评估报告**

开元评报字[2014]1-069号



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一四年十一月十二日

目 录

内 容	页 次
注册资产评估师声明	2
摘 要	3
评 估 报 告	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	23
评 估 报 告 附 件	25

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，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、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论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的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的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挂牌处置持有的 湖南正虹海原绿色食品有限公司股权涉及的 公司股东全部权益价值评估报告 摘 要

开元评报字[2014]1-069 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,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,按照必要的评估程序,采用资产基础法,对湖南正虹海原绿色食品有限公司股东全部权益在 2014 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估,现将评估报告摘要如下:

一、评估目的:本次评估目的是为湖南正虹科技发展股份有限公司提供其拟挂牌处置持有的湖南正虹海原绿色食品有限公司股权而涉及的湖南正虹海原绿色食品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

该经济行为是依据《湖南正虹科技发展股份有限公司董事会战略委员会 2014 年第一次会议决议》实施的。

二、评估对象和范围:本次评估的对象为湖南正虹海原绿色食品有限公司于评估基准日的股东全部权益价值;评估范围为湖南正虹海原绿色食品有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2014 年 9 月 30 日。

五、评估方法:资产基础法

六、评估结论:

1、截至评估基准日,湖南正虹海原绿色食品有限公司经审计确认的资产总额为 6,236.91 万元,负债总额为 1,026.77 万元,净资产为 5,210.14 万元。

2、被评估单位的股东全部权益按资产基础法(成本法)评估所得的市场价值的评估值为 7,381.67 万元(大写为人民币柒仟叁佰捌拾壹万陆仟柒佰元整),评估增值 2,171.53 万元,增值率 41.68%

3、各项资产(负债)的评估结果较账面值变动的原因分析:

金额单位:人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减值	增值率 %	主要变动原因
1	流动资产	79.35	590.94	511.59	644.74	应收款项按实际情况评估、且坏帐准备评估为零
2	非流动资产	6,157.56	7,396.62	1,239.05	20.12	无形资产增值

开元资产评估有限公司

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减值	增值率 %	主要变动原因
3	固定资产	6,147.95	5,854.44	-293.52	-4.77	部分土地账面值在固定资产中核算, 纳入无形资产评估
5	无形资产	9.61	1,649.77	1,640.16	17,067.22	土地升值、部分土地账面值在固定资产中核算
6	资产总计	6,236.91	8,095.14	1,858.22	29.79	土地增值
7	流动负债	713.47	713.47	-	-	
8	非流动负债	313.30	-	-313.30	-100.00	
	负债总计	1,026.77	713.47	-313.30	-30.51	
9	净资产(所有者权益)	5,210.14	7,381.67	2,171.53	41.68	无形资产增值及坏账准备评估为零

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、特别事项说明

1、委估房屋中, 炼油间和 2000T 冷库尚未办理房屋所有权证。

2、被评估单位于 2011 年 6 月 18 日以本次评估的 2 宗地土地使用权及宗地上附着的已办理房屋所有权证房屋作抵押物为母公司湖南正虹科技发展股份有限公司向中国建设银行股份有限公司汨罗支行提供了最高抵押限下担保责任的最高限额为人民币 3,500.00 万元贷款担保, 该最高额按履行的金额相应递减。抵押合同号为:YYML2009-006 号。

3、设备类固定资产评估结果不含增值税。

4、自 2013 年 9 月租赁合同终止后, 被评估单位处于停产状态, 固定资产闲置, 但被评估单位仍对其进行了正常的维护和日常检查。经勘查, 房屋和构筑物可正常使用, 大部分设备经维护即可恢复运转。

5、部分锅炉、压力容器等设备因为闲置, 2012 年至今未进行年检。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响, 特提请报告使用者注意。

九、评估报告日

本报告出具日期为 2014 年 11 月 12 日。

以上内容摘自评估报告书正文, 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挂牌处置持有的
湖南正虹海原绿色食品有限公司股权涉及的
公司股东全部权益价值**

评 估 报 告

开元评报字[2014]1-069 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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟挂牌处置所持有的湖南正虹海原绿色食品有限公司股权涉及的湖南正虹海原绿色食品有限公司股东全部权益在2014年9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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为湖南正虹科技发展股份有限公司，被评估单位为湖南正虹海原绿色食品有限公司。

（一）委托方简介

1、公司简介

（一）委托方概况

1、企业基本情况

企业名称：湖南正虹科技发展股份有限公司（以下简称“委托方”或“正虹科技”）

注册地址：岳阳市屈原行政区营田镇正虹路

注册资本：贰亿陆仟陆佰陆拾叁万元整

实收资本：贰亿陆仟陆佰陆拾叁万元整

企业性质：上市股份有限公司

法定代表人：夏壮华

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；农业产业化系列的开发；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、历史沿革

湖南正虹科技发展股份有限公司（股票简称：正虹科技，证券代码：000702），是一家以研发生产销售饲料产品为主营业务，拥有自主知识产权的大型企业集团。公司除进行饲料加工外，还从事良种猪繁育、肉食品加工、生物兽药以及进出口贸易等业务。公司位于洞庭湖畔的鱼米之乡、国家现代农业示范区——湖南省岳阳市屈原管

开元资产评估有限公司

理区境内，地处长沙和岳阳两座历史名城之间，东与京广铁路、武广高铁、京港澳高速相切，西与湘江——长江黄金水道相连，交通便利，商贸繁荣。公司是中国饲料行业中最先改制上市的股份制企业（被新闻界誉为“中国饲料第一股”），是农业部等八部委联合评定的第一批“农业产业化国家重点龙头企业”和农业部评定的第一批“全国农产品加工业示范企业”。公司在湖南、湖北、河南、河北、安徽、江苏、山东、吉林等十余个省市设有数十家全资、控股、参股企业，综合实力位列“全国饲料企业 30 强”。

（二）被评估单位简介

企业名称：湖南正虹海原绿色食品有限公司（以下简称“被评估单位”或“正虹海原”）

注册地址：岳阳市屈原管理区营田镇

注册资本：贰亿陆仟陆佰陆拾叁万元整

实收资本：贰亿陆仟陆佰陆拾叁万元整

企业性质：有限责任公司

法定代表人：夏壮华

经营范围：从事肉类制品、食品添加剂及包装材料制造及资产租赁。

2、历史沿革、主营业务及经营状况

湖南正虹海原绿色食品有限公司系由湖南正虹科技发展股份有限公司和捷达国际(香港)有限公司出资组建，公司于 2001 年 12 月 12 日在岳阳市工商行政管理局登记注册，并取得注册号为 430600000010299 的《企业法人营业执照》。2007 年 12 月公司股东变更，湖南正虹科技发展股份有限公司受让捷达国际(香港)有限公司所持公司 25%股份，湖南正虹科技发展股份有限公司增加持股后持有公司 100%股份。现有注册资本 21,653.33 万元。公司主要从事肉类制品、食品添加剂及包装材料制造及资产租赁业务。

2003 年-2007 年公司自主经营，由于亏损严重，于 2008 年停产，2009 年 9 月开始公司将资产租赁给雨润公司（每年租金 200 万元），由于雨润公司已连续出现亏损，2013 年 9 月租赁合同终止。目前公司处于停产状态。

3、近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩。

被评估单位近年的财务状况和经营业绩如下：

计量单位：万元

项 目	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2014-9-30
-----	------------	------------	------------	-----------

总资产	9,990.51	9,619.74	6,565.66	6,236.91
总负债	691.66	1,103.48	918.69	1,026.77
净资产	8,902.09	8,516.26	5,646.97	5,210.14
主营业务收入	229.23	258.87	227.14	0
净利润	-392.31	-385.83	-2,869.29	-436.83

上述期间的财务报告经审计，注册会计师均出具了无保留意见的审计报告。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方系被评估单位的母公司，被评估单位为委托方的全资子公司。

（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或证券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。

二、评估目的

本次评估目的是为湖南正虹科技发展股份有限公司提供其拟挂牌处置持有的湖南正虹海原绿色食品有限公司股权而涉及的湖南正虹海原绿色食品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

该经济行为是依据《湖南正虹科技发展股份有限公司董事会战略委员会 2014 年第一次会议决议》实施的。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估的评估对象为湖南正虹海原绿色食品有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为湖南正虹海原绿色食品有限公司于评估基准日所拥有的全部资产及相关负债。

截止评估基准日，被评估单位经审计的资产总额为 6,236.91 万元，其中：流动资产为 79.35 万元，固定资产 6,147.95 万元，无形资产 9.61 万元；经审计的负债总额为 1,026.77 万元，其中：流动负债为 713.47 万元，非流动负债为 313.30 万元；经审计的净资产为 5,210.14 万元。

上述资产与负债数据经天健会计师事务所审计，并出具了天健湘审[2014]684 号

无保留意见审计报告，本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（三）主要资产状况

被评估单位主要资产为实物资产，实物资产主要包括存货、房屋、机器设备、办公设备，绝大部分分布在被评估单位厂房及仓库；

1) 存货均为库存的设备配件。账面价值 36.54 万元。

2) 固定资产包括房屋、构筑物、机器设备、电子设备。

（1）机器设备：主要为屠宰量为 250 头/时的屠宰、分割及高、低温肉制品加工生产线及配套设备。具有年屠宰生猪 100 万头，高中低温肉制品 10000 吨的生产能力，能生产的主要产品有冷鲜肉、冷冻肉、中低温肉制品、腊制品、高温肉制品等五大系列 300 多个品种。其账面原值为 6,626.80 万元，其账面净值为 532.10 万元；共 3919 台/套。委估机器设备分布在正虹海原厂区内，公司关键设备从德国、荷兰、日本引进，设备启用时间大部分为 2003 年。目前设备已经闲置，但大部分设备经维护后仍能正常运行。

（2）电子设备：主要为办公用电脑、打印机和空调及肉制品称量和质量检测设备，账面原值 103.23 万元，账面净值 4.01 万元；共 142 台套，均安装或放置于被评估单位办公场所内；购置启用日期为 2003 年-2008 年间，评估基准日均能正常使用。由于使用时间较长，大部分电子设备技术状态较差，部分电脑、等办公设备的配置已相当陈旧。

（3）房屋类实物资产：此次申报拟处置的房屋共 19 项（其中 1 项为厂区土地的三通一平费用），全部位于正虹海原厂区内，大部分房屋建成投产时间为 2003 年，房屋结构主要为钢混结构，账面原值 7,748.31 万元，账面净值 5,279.03 万元（其中包含土地账面原值 797.00 万元，账面净值 665.47 万元）。

（4）构筑物：构筑物共 7 项，主要是厂区道路和围墙等。账面原值 506.10 万元，账面净值 332.82 万元。大部分房屋主体结构完好，部分房屋需进行维护或修整。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

被评估单位申报评估的土地使用权共 2 项，实际为 2 宗土地，宗地面积共计 79,699.20 平方米，账面原值为 11.61 万元，账面净值为 9.61 万元，无账面调整。

委估的土地使用权已在岳阳市国土资源局依法登记，证载土地使用权人均为湖南正虹海原绿色食品有限公司。权利登记状况具体如下：

序号	土地权证编号	终止日期	土地用途	面积 (m ²)	使用权性质
----	--------	------	------	----------------------	-------

1	屈原国用(2008)第 90105300-1 号	2051-12-12	工业	18,006.30	出让
2	屈原国用(2008)第 90105300-2 号	2051-12-12	工业	61,692.90	出让

委估宗地开发程度均为五通一平,评估基准日已设置抵押。

被评估单位未申报账外无形资产。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(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

无。

四、价值类型及其定义

根据评估目的,确定本次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

本次评估选取的评估基准日为 2014 年 9 月 30 日。

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、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性、会计期末等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、《湖南正虹科技发展股份有限公司董事会战略委员会 2014 年第一次会议决议》
- 2、委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律、法规及行业规程依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
- 2、《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 538 号);
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第

50 号，经财政部、国家税务总局令第 65 号修订)；

8、《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕106 号)；

9、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；

11、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令第 5 号)；

12、《国有资产评估管理办法》(国务院[1991]第 91 号令)；

13、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第 12 号)；

14、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号)；

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

16、《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2010]11 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》(国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2009〕941 号)；

18、《房地产估价规程》(GB/T50291-1999)；

19、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)

20、其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号)；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号)；

3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号)；

4、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号)；

5、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号)；

6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)；

7、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号)；

8、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号)；

9、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号)；

- 10、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）。

（四）资产权属依据

- 1、验资报告、营业执照；
- 2、房屋所有权证、土地使用证等相关权属证明；
- 3、重要设备的购置合同及发票。
- 4、其他有关产权证明

（五）评估取价依据

- 1、委估方提供的资产清查评估明细表；
- 2、委估方提供的历史经营、财务会计方面的资料；
- 3、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
- 4、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 5、中国经济科学出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- 6、2014年《机电产品报价手册》；
- 7、《工程勘察设计收费管理规定》及《工程勘察收费标准》和《工程设计收费标准》（国家计委、建设部2002年10号）；
- 8、《国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知》（发改价格〔2007〕670号）；
- 9、《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》（财建[2002]394号）；
- 10、《湖南省建设工程工程量清单计价办法》；
- 11、被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
- 12、评估人员向有关生产厂家及经营商取得的询价依据；
- 13、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- 14、对于部分无类比价格的设备依据有关的会计凭证核实其购置价格，并根据市场同类设备价格的变化调整的价格指数；
- 15、评估人员现场勘查、市场调查收集的相关资料；
- 16、其他相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位前三年及评估基准日审计报告；

2、wind 资讯金融终端。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

《资产评估准则——基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理被评估单位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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。并购案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

按照《资产评估准则——基本准则》、《资产评估准则——企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估目的是股权挂牌处置，企业各项资产在评估基准日的重置价格可以通过适当的方法取得，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估适宜采用资产基础法进行评估。

被评估单位虽然已成立十多年，但实际仅2003年-2007年短时间内公司自主经营，由于亏损严重，于2008年停产。2009年9月开始公司将资产租赁给雨润公司（每年租金200万元），至2013年，雨润公司已连续出现亏损，并2013年9月租赁合同终止。目前公司处于停产状态。由此可看出，被评估单位经营模式不固定，历史年度经营收益不稳定，各种经营数据与指标无法作为未来年度预测依据，在未来年度其收益与风险不能可靠地估计，因此本次评估不适宜采用收益法进行评估。

由于被评估单位所在地的产权交易市场不甚发达以及被评估单位历史经营情况，在市场上较难找到与湖南正虹海原绿色食品有限公司经营情况相似及规模相当企业股
开元资产评估有限公司

权的交易案例和可比上市公司以供参照，因此不具备市场法评估的条件。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法

资产基础法是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

货币资金为现金及银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值作为评估值。

（2）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款，通过核实原始凭证、发函询证，分析应收款项的发生时间和原因，核实账面余额的数值，并借助历史资料和现在调查了解的情况进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。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，作为预计风险损失扣除后计算评估值；对于没有确凿证据表明无法收回的，评估预计风险损失按零值计算。

企业账上计提的坏账准备评估为零值。

（3）预付账款

通过核实原始凭证、发函询证，核实账面余额的数值，了解预付账款的发生时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，并进行账龄分析和可收回性判断，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

此次委估的存货全部为原材料。

对于原材料：通过核实，库存的原材料分为两种情况，绝大部分原材料系正常使

用的原材料，经分析其入账价值基本合理（材料价+合理费用），入库时间不长，市场价格变化不大，故以核实无误后的账面值作为评估值。对评估基准日库存的部分呆料，评估时以其可变现净值作为评估值。

2、房屋建筑物

对于评估范围内的房屋建筑物、构筑物等，根据房屋的不同用途和特点，选择适当的方法进行评估。

成本法是根据估价对象的重新构建价格来求取估价对象价值的方法。

委估房屋建筑物为工业厂房及附属房屋，委估房屋建筑物所在地的房地产市场上同类成交案例甚少，而委估房屋建筑物亦不属于收益性房产，根据评估目的及委估房屋建筑物类资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。

其评估公式为：评估净值=评估原值×成新率

(1)评估原值的估算

评估原值=综合建安费+前期费用及其它费用+资金成本+开发利润

① 综合建安费

本次评估以委估房屋的竣工结算资料等为基础，考虑人工和材料价格变动、层高和结构及装修等调整因素，得出工程造价。

② 前期费用及其它费用

前期费用及其它费用取费表

项目	标准	依据
勘察设计费	按工程造价 2.5%	工程设计费标准(计价格[2002]10号)
建设单位管理费	按工程造价 1.5%	财建[2002]394号
工程监理费	按工程造价 1.5%	发改价格(2007)670号
价格调节基金	建筑面积×2	《岳阳市城区建设工程报建收费管理规定》
新型墙体材料发展基金	建筑面积×10	《岳阳市城区建设工程报建收费管理规定》
散装水泥发展基金	建筑面积×2	《岳阳市城区建设工程报建收费管理规定》
水土保持设施补偿费	建筑面积×1.5	《岳阳市城区建设工程报建收费管理规定》
白蚁防治费	建筑面积×2.5	《岳阳市城区建设工程报建收费管理规定》
文物考古调查、勘探费	建筑面积×0.2	《岳阳市城区建设工程报建收费管理规定》

建筑前期费用及其它费用=(土建工程费用+安装工程费)*5.5%+建筑面积×18.2元/平方米

③ 资金成本

资金成本，按合理工期的贷款利率计。建设资金按均匀投入，计息期按工期一半计算。评估基准日贷款利率六个月及以下利率为 5.6%，六个月至一年期（含一年）为 6%，一至三年（含三年）为 6.15%。

④ 开发利润

企业自用工业厂房，不考虑开发利润。

(2) 成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、水电、装修各方面的维护保养情况，估算其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算委估房屋建筑物的成新率。

本次评估对委估房屋建筑物采用综合成新率方法估算其成新率，其估算公式为：

①综合成新率的估算公式

$$\text{综合成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) / 2$$

②年限法成新率的估算公式

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

③打分法成新率的估算

首先，评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量和现状作出鉴定，根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数；权重系数合计为 100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为 100 分。

(3) 评估值的估算

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

2) 构筑物的评估方法

委估构筑物主要为道路、围墙等，根据评估目的及委估资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。其估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

$$(1) \text{评估原值} = \text{工程造价} + \text{前期费用及其它费用} + \text{资金成本} + \text{开发利润}$$

①工程造价

本次评估以委估资产的竣工结算资料等为基础，结合建材价格和人工工资的变化估算其工程造价。

②前期及其他费用的取费标准和依据：

前期及其他费用取费标准和依据如下：

序号	项目	征收标准	取费基数	依据
1	勘察设计费	1.5%	工程造价	计价格(2002)10号
2	建设工程监理费	1.0%	工程造价	发改价格(2007)670号
3	建设单位管理费及其他	1.5%	工程造价	综合考虑
4	合计	4.0%	工程造价	

前期费用及其它费用=工程造价×4%

③资金成本：构筑物的资金成本估算方法与房屋的估算方法相同。（结构简单、建造周期短的构筑物的资金成本忽略不计）

④开发利润

委估构筑物为企业自用，故不考虑开发利润。

（2）构筑物成新率的估算

与房屋评估中使用年限法的成新率估算方法相同。

（3）评估值的估算

评估净值=评估原值×成新率

3、机器设备

被评估单位系屠宰和肉制品专用设备，所在地的委估此类设备的二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

被评估单位由于亏损严重，2008年停产；2009年9月开始公司将资产租赁给雨润公司，2013年9月因租赁单位亏损终止租赁合同。因而未能提供设备的历史收益及成本费用资料，委估设备不具有独立获利能力，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委估机器设备的具体情况，本次评估对委估的机器设备类固定资产选取成本法进行评估。

2) 评估公式和参数选取

成本法基本估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

（1）评估原值的估算

对于国产设备

评估原值=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

其中：

设备购置价：按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定以及《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格估算；按照规定不可抵扣进项税额的购

进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日含税市场价格估算。

凡能通过市场信息或网络查询到基准日市场价格的设备，以此市场价格为设备购置价；对于无法从市场获得价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查询，或通过查阅《机电产品报价手册》等所列价格，作为设备购置价。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。对生产厂家不再生产的设备，首先是了解该设备的基本参数及在该企业使用过程中的性能状况，然后进行市场调查，尽可能查询与该设备类同的设备现价，或了解其设备价格的变化情况，考虑质量、性能等因素差异，根据替代法则综合确定设备重置购价。

对与国产设备技术水平近似的进口设备的现价，根据替代原则，即查找国内功能及技术参数相当的替代设备，查询类似国产设备的恰当的市场交易价格，以确定其购置价。

运杂费：根据设备的体重、运距以及包装难易程度，按设备购置价的一定比率估算；根据《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》，对于允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的设备购进的运杂费，按扣除可抵扣部分后估算；不可抵扣进项税额的设备购进的运杂费，按上述方法估算的运杂费全额估算。设备购置价中包含运杂费的不再单独计取运杂费。

安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的一定比率估算；对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

其他费用：包括基础费、设计费、监理费等，视具体情况考虑。

资金成本：资金成本系在建设期内为设备制造所投入资金的贷款利息，其采用的利率按中国人民银行发布的评估基准日银行贷款基准利率计算，工期按合理建设周期计算，并按均匀投入考虑。公式如下：

资金成本=（设备购置费+运杂费+安装调试费+其他费用） $\times$ [(1+利率)^(合理工期/2)-1]

对价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；若设备采购周期较短，不考虑资金成本。

对于附属于房屋建筑物中的不可分割或分割后影响使用的设备，已在房屋建筑物中进行评估，故对该部分设备评估为零。

对于确属待报废的机器设备，以设备可变现净值作为其评估值。对于待报废电子设备，由于残值很小忽略不计。

(2) 成新率的估算:

在估算设备成新率时, 根据各种设备自身特点及使用情况, 综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算使用年限。

①对于能正常使用的主要设备, 采用综合分析法, 即以使用年限法为基础, 先考虑该类设备综合状况评定耐用年限 N , 并据此初定该设备的尚可使用年限 n , 再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况。估算以下各系数成新率, 作进一步调整, 评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类, 本所测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围, 成新率调整系数范围如下:

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)
设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)
设备故障系数	C6	(0.85—1.15)

则: 成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

②对于现场需要维修后方能使用的设备, 采用修复费用法进行评估。

在不考虑其它因素的情况下, 使用修复费用法评估的设备其成新率采用以下公式:

成新率 $K = \text{实体性贬值} / \text{重置成本}$

实体性贬值 = 可修复损耗 + 不可修复性损耗

可修复性损耗 = 机器的修复费用

不可修复性损耗采用使用年限法估算。

不可修复性损耗率 = (经济耐用年限 - 尚可使用年限) $\div$ 经济耐用年限 $\times 100\%$ 。

不可修复性损耗 = (评估原值 - 可修复性损耗) $\times$ 不可修复性损耗率

③对于价值小的设备, 主要以年限法为主, 综合考虑设备的使用维护和外观现状, 估算成新率。其估算公式如下:

成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) $\div$ 经济耐用年限 $\times 100\%$

4、无形资产—土地使用权

根据《城镇土地估价规程》, 通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩

余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。待估宗地处于屈原管理区营田镇，土地用途为工业用地，根据待估宗地的用途，以及待估宗地所在位置特点及此次评估的目的，结合估价人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择采用基准地价修正法与市场比较法对宗地进行评估。

(1) 市场比较法通过选取与评估对象类似的交易案例，结合评估人员现场勘查的资料，在建立价格可比的基础上，分别进行交易情况、交易日期、土地状况（区位、权益、实物状况等）修正后得到比准价格，然后再计算求出待估对象的评估价格。计算公式如下：

比准价格 = 交易案例价格 × (100/交易情况修正) × (交易日期修正/100) × (100/区域因素修正) × (100/个别因素修正)

评估单价 = (比准价格A + 比准价格B + 比准价格C) / 3

评估值 = 评估单价 × 土地面积

(2) 基准地价系数修正法是指利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数，对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

屈原管理区城镇基准地价内涵：

土地使用年限：工业用地为 50 年；

土地开发程度：工业用地为宗地红线外“五通”（通路、通讯、通电、通上水、排水），宗地红线内场地平整。

根据《城镇土地估价规程》与屈原管理区基准地价，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价设定开发程度下的宗地地价 = $P \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 + K5$

式中：P——宗地所在区域的基准地价

K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

K3——土地个别与区域修正系数

K4——宗地容积率修正

K5——土地开发程度修正

5、负债

在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误的账面值作为评估值。无

需支付的负债评估为零。

八、评估程序实施过程 and 情况

整体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，提交针对性的资料清单，评估申报表等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与被评估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）现场工作阶段

1、企业简介

听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、审阅核对资料

对被评估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。搜集并核实产权资料。

3、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对被评估单位办公经营场所、重要资产进行详细勘查、并做好记录。对实物资产进行抽查盘点。

4、调查访谈

根据被评估单位提供的资料，与企业管理层及技术人员等通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就被评估单位及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

5、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

6、评定估算

根据确定的评估途径及方法，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

根据初步工作结果进行汇总、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）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、假设委托方及被评估单位提供的资料真实、准确、完整；

（三）特殊假设条件

1、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规；

2、本次经济行为是委托方拟将被评估单位股权挂牌处置，假设被评估单位挂牌

处置后仍在原地持续经营，其固定资产、土地使用权按照设计用途或法定用途于原地继续使用。

（四）上述评估假设对评估结论的影响

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立。当未来经济环境发生较大变化时，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

1、截至评估基准日，湖南正虹海原绿色食品有限公司经审计确认的资产总额为 6,236.91 万元，负债总额为 1,026.77 万元，净资产为 5,210.14 万元。

被评估单位的股东全部权益按资产基础法（成本法）评估所得的市场价值的评估值为 7,381.67 万元（大写为人民币柒仟叁佰捌拾壹万陆仟柒佰元整），评估增值 2,171.53 万元，增值率 41.68%。

3、各项资产（负债）的评估结果较账面值变动的原因分析：

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减值	增值率 %	主要变动原因
1	流动资产	79.35	590.94	511.59	644.74	应收款项按实际情况评估、且坏帐准备评估为零
2	非流动资产	6,157.56	7,396.62	1,239.05	20.12	无形资产增值
3	固定资产	6,147.95	5,854.44	-293.52	-4.77	部分土地账面值在固定资产中核算，纳入无形资产评估
5	无形资产	9.61	1,649.77	1,640.16	17,067.22	土地升值、部分土地账面值在固定资产中核算
6	资产总计	6,236.91	8,095.14	1,858.22	29.79	土地增值
7	流动负债	713.47	713.47	-	-	
8	非流动负债	313.30	-	-313.30	-100.00	
	负债总计	1,026.77	713.47	-313.30	-30.51	
9	净资产（所有者权益）	5,210.14	7,381.67	2,171.53	41.68	无形资产增值及坏账准备评估为零

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

1、委估房屋中，炼油间和 2000T 冷库尚未办理房屋所有权证。

2、被评估单位于 2011 年 6 月 18 日以本次评估的 2 宗地土地使用权及宗地上附着的已办理房屋所有权证房屋作抵押物为母公司湖南正虹科技发展股份有限公司向中国建设银行股份有限公司汨罗支行提供了最高抵押限下担保责任的最高限额为人民币 3,500.00 万元贷款担保，该最高额按履行的金额相应递减。抵押合同号
开元资产评估有限公司

为:YYML2009-006 号。

3、设备类固定资产评估结果不含增值税。

4、自 2013 年 9 月租赁合同终止后,被评估单位处于停产状态,固定资产闲置,但被评估单位仍对其进行了正常的维护和日常检查。经勘查,房屋和构筑物可正常使用,大部分设备经维护即可恢复运转。

5、部分锅炉、压力容器等设备因为闲置,2012 年至今未进行年检。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响,特提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据本报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值,没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响;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;该评估结论亦未考虑评估增值额的纳税影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件等发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有,未经委托方许可,本评估机构不会随意向他人公开。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。

(三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,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除外。

(四) 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。

十三、评估报告日

本评估报告的报告日为 2014 年 11 月 12 日。

(此页无正文)



法定代表人 (或授权代表): 何红军

注册资产评估师: 邓文 3050023

评 估 报 告 附 件

- 1、经济行为文件；
- 2、被评估单位评估基准日《审计报告》（复印件）；
- 3、委托方与被评估单位的营业执照（复印件）；
- 4、评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、现场勘查照片；
- 6、委托方及被评估单位承诺函；
- 7、签字注册资产评估师承诺函；
- 8、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 9、证券期货相关业务评估资格证书；
- 10、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 11、签字注册资产评估师的资格证书（复印件）；
- 12、业务报告签发（签署）授权书；
- 13、《资产评估业务约定书》；