

唐人神集团股份有限公司
拟收购股权涉及的湖南龙华农牧发展有限公司股东全部权益
评估报告
沃克森评报字[2016]第 0048 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司
地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-6
电话：010-88018767 传真：010-88019300 邮编：100048

目 录

注册资产评估师声明.....	1
（摘要）	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程及情况.....	14
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	20
评估报告签字盖章页.....	21
评估报告附件.....	22

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掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，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、负债申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

唐人神集团股份有限公司
拟收购股权涉及的湖南龙华农牧发展有限公司
股东全部权益
评估报告
（评估报告摘要）

沃克森评报字[2016]第 0048 号

重 要 提 示

以下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。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受唐人神集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对湖南龙华农牧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，现将评估报告摘要如下：

一、 委托方及被评估单位

委托方：唐人神集团股份有限公司；

被评估单位：湖南龙华农牧发展有限公司。

二、 评估目的

唐人神集团股份有限公司拟收购湖南龙华农牧发展有限公司股权，本次评估系为该经济行为提供参考。

三、 评估对象和范围

本次评估对象为湖南龙华农牧发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为湖南龙华农牧发展有限公司于评估基准日的全部资产及负债。具体以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

四、 评估基准日

评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

五、 评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

六、 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、 评估结论

本次评估采用资产基础法及收益法，最终选取评估结论如下：

采用收益法对湖南龙华农牧发展有限公司的股东全部权益评估价值为 49,081.33 万元，评估值较账面净资产增值 39,475.00 万元，增值率 410.93%。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不当应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

唐人神集团股份有限公司
拟收购股权涉及的湖南龙华农牧发展有限公司
股东全部权益
评估报告
（评估报告正文）

沃克森评报字[2016]第 0048 号

唐人神集团股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受唐人神集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对湖南龙华农牧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，现将评估报告如下：

一、 委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方

单位名称：唐人神集团股份有限公司

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

住所：湖南省株洲市国家高新技术产业开发区栗雨工业园

法定代表人：陶一山

注册资本：49319.5485 万元人民币

成立日期：1992 年 9 月 11 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：914300006166100187

经营范围：生产配合饲料、浓缩饲料（凭有效的饲料生产企业审查合格证经营），生产添加剂预混合饲料（凭有效的添加剂预混合饲料生产许可证经营），养殖畜禽种苗（限分支机构凭种畜禽生产经营许可证经营）以及上述产品自销。饲料原料贸易、饲料技术研发、技术服务及进出口业务（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）。

（二）被评估单位

1. 概况

名称：湖南龙华农牧发展有限公司（以下简称龙华农牧）

类型：有限责任公司

住所：茶陵县下东乡金星村 16 组

法定代表人：龙秋华

注册资本：人民币伍仟万元整

成立日期：2005 年 8 月 9 日

经营期限：2005 年 8 月 9 日至 2025 年 8 月 8 日

工商注册号：430224000000397

经营范围：种猪繁殖；牲猪养殖、销售；饲料加工；果树种植销售。

2. 被评估单位股权结构及变更情况

湖南龙华农牧发展有限公司原名茶陵县龙华畜牧有限责任公司，由自然人龙秋华和龙伟华于 2005 年 8 月 9 日共同出资设立。初始注册资本 100 万元，其中龙秋华出资人民币 70 万元，占注册资本的 70%；龙伟华出资人民币 30 万元，占注册资本的 30%。此次出资事项已经株洲正信联合会计师事务所审验，并出具株正信验字（2005）第 061 号验资报告。

2006 年 2 月，公司增资人民币 200 万元，由股东龙秋华一次性缴足，此次出资事项已经株洲正信联合会计师事务所审验，并出具株正信验字（2006）第 021 号验资报告。增资后，龙秋华持股 90%，龙伟华持股 10%。

2006 年 12 月，公司增资人民币 700 万元，由股东龙秋华一次性缴足，此次出资事项已经株洲正信联合会计师事务所审验，并出具株正信验字（2006）第 087 号验资报告。增资后，龙秋华持股 97%，龙伟华持股 3%。

2007 年 12 月，公司增资人民币 2000 万元，由股东龙秋华和龙伟华一次性缴足，此次出资事项已经湖南建业会计师事务所有限公司攸县分所审验，并出具湘建攸会（2007）验字第 050 号验资报告。增资后，龙秋华持股 97.85%，龙伟华持股 2.15%。

2008 年 10 月，经工商行政管理机关核准，茶陵县龙华畜牧有限责任公司更名为湖南龙华农牧发展有限公司。

2009 年 4 月，公司增资人民币 2000 万元，由股东龙秋华和龙伟华一次性缴足，此次出资事项已经株洲天展联合会计师事务所审验，并出具株天展验字（2009）第 031 号验资报告。增资后，龙秋华持股 98.11%，龙伟华持股 1.89%。

2015 年 5 月，龙秋华将其持有龙华农牧 11.61% 股权转让给龙伟华，转让后，龙秋华持股 86.50%，龙伟华持股 13.50%。

截止评估基准日 2015 年 9 月 30 日，龙华农牧股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
龙秋华	4,325.00	86.50%
龙伟华	675.000	13.50%
合 计	5,000.00	100.00%

3. 被评估单位近年资产、损益状况

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	26,074.32	22,200.05	21,928.59
负债	16,467.99	15,135.08	16,451.48
净资产	9,606.33	7,064.97	5,477.11
项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	10,607.98	13,681.45	20,281.37
利润总额	2,541.36	1,587.86	-75.51
净利润	2,541.36	1,587.86	-75.51

注：上述数据业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2015]15198号无保留意见审计报告。

4. 被评估单位长期股权投资情况

评估基准日龙华农牧对外长期股权投资共 1 家公司，为参股子公司。具体如下：

被投资单位	投资日期	账面金额（万元）	投资比例
株洲市九鼎饲料有限公司	2008 年 11 月	1,413.85	42.87%
合 计		1,413.85	

5. 委托方和被评估单位之间的关系。

委托方唐人神集团股份有限公司拟收购被评估单位湖南龙华农牧发展有限公司股权。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。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单位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

唐人神集团股份有限公司拟收购湖南龙华农牧发展有限公司股权，本次评估系为该经济行为提供参考。

三、 评估对象和范围

(一) 评估对象、范围

本次评估对象为湖南龙华农牧发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为湖南龙华农牧发展有限公司于评估基准日的全部资产及负债。具体以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准，评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2015年9月30日
流动资产	5,909.36
非流动资产	20,164.96
其中：长期股权投资	1,413.85
固定资产	15,353.57
在建工程	280.63
生产性生物资产	521.67
无形资产	1,373.86
其中：土地使用权	1,373.86
长期待摊费用	7.62
其他非流动资产	1,213.77
资产总计	26,074.32
流动负债	10,943.67
非流动负债	5,524.32
负债总计	16,467.99
净 资 产	9,606.33

评估范围内资产负债业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2015]15198号无保留意见审计报告。

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

（二）评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备和存货等。主要分布在被评估单位厂区范围内。

1. 存货

存货主要为原材料和库存商品。原材料主要为饲料和兽药等。库存商品均为牲猪。

2. 设备

设备主要包括饲养牲猪的设备，如饲料料塔、输送线、料槽、水碗、围栏、复合材料地板、产床、母猪群养系统、智能化猪场管理系统、环境控制器、轴流风机、

降温水帘、消毒设备、污水处理设备以及变配电设备、锅炉和计量设备等辅助设备

3. 房屋建筑物

房屋建筑物主要包括种猪栏、一二三期保育舍、生产一二线、一二三期肥育栏、弱仔舍、隔离舍、排产房、办公楼、仓库、变压器房、食堂、门卫室、地磅房等。从结构形式上看，房屋建筑物结构为混合，基础多采用钢筋混凝土独立基础、条形基础，房屋建筑物建成于 2011-2015 年间。

(三) 被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位所申报的无形资产为账面记录的土地使用权；无账外无形资产进行申报。具体情况如下：

序号	土地使用者	土地权证编号	土地位置	登记用途	登记面积 (m ²)	终止日期	取得方式
1	湖南龙华农牧发展有限公司	茶城国用(2009)第 A 个 93 号	茶陵县严塘镇十里冲	养殖基地加工	834,453.60	2057-12-10	出让
2	湖南龙华农牧发展有限公司	茶城国用(2009)第 A 个 92 号	茶陵县严塘镇十里冲	养殖基地加工、综合用地	501,992.80	2057-11-26	出让
3	湖南龙华农牧发展有限公司	茶城国用(2008)第 A 个 89 号	茶陵县二铺苗圃	工业	29,762.60	2058-8-23	出让
合 计					1,366,209.00		

(四) 被评估单位申报的表外资产类型、数量

截止评估基准日，被评估单位无表外资产申报。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，无引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在公司持续经营假设前提下评估被评估单位股东全部权益在基准日的市场价值。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

评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、

会计资料的完整性等因素确定。

六、 评估依据

本次评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

(一) 主要法律法规

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国农业法》；
4. 《中华人民共和国畜牧法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
7. 其他与评估有关的法律法规。

(二) 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. 《资产评估职业道德准则-独立性》；
4. 《资产评估价值类型指导意见》；
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
6. 《资产评估准则-评估报告》；
7. 《资产评估准则-评估程序》；
8. 《资产评估准则-业务约定书》；
9. 《资产评估准则-工作底稿》；
10. 《资产评估准则-不动产》；
11. 《资产评估准则-机器设备》；
12. 《资产评估准则-企业价值》等。

(三) 经济行为文件

资产评估业务约定书

(四) 产权证明文件、重大合同协议

1. 企业法人营业执照、公司章程、验资报告；
2. 车辆行驶证；
3. 房屋所有权证、国有土地使用许可证；
4. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证；
5. 重要设备购买合同、建筑工程合同、工程决(结)算书；
6. 茶陵县塘冲基地 12 万头无公害生猪养殖建设项目可研性研究报告及其备案通

知；

7. 茶陵县塘冲基地土地租赁合同、秩堂基地土地租赁合同；
8. 重大资产的付款凭证；
9. 其他产权证明文件。

(五) 采用的取价标准依据

1. 《机电产品报价系统》WWW.mepfair.com；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 《湖南省建设工程计价办法》湘建价[2014]113号；
4. 《房屋完损等级评定标准(试行)》城乡建设环境保护部城住字[1984]第678号；
5. 《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；
6. 主要设备安装工程竣工图、工程合同及工程结算资料；
7. 主要建筑物竣工图、工程合同及工程结算资料；
8. Wind 资讯金融终端等。

七、 评估方法

(一) 评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位表内各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2、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，确定评估对象价值的评估方法。

3、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方法。

(二) 评估方法选择及评估结论确定的分析

根据本次评估目的，收集资料情况，被评估单位可以提供纳入评估范围的资产及负债历史资料、历史经营财务数据。评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合宏观经济及被评估单位所处行业发展前景、结合公司成立至今业务持续发展，近三年盈利能力较好的自身经营现状，所收集到的资料满足资产基础法和收益法的条件，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估。

在采用两种方法评估后，评估人员通过对两种评估方法得出的结论进行分析，在综合考虑不同评估方法所使用数据数量及质量方面结合本次评估目，形成合理评估结论。

(三) 对于所采用评估方法的介绍

1. 资产基础法

1.1 流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1 货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于货币资金进行核实，经核实无误后，以账面值确认评估值。

1.1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，分别按下列情况确定：

如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失；如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失；预付账款在核实无误的基础上，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。

1.1.3 存货

对外购存货，主要为原材料，根据抽查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。

库存商品按评估基准日市场销售价格扣除相关税费和未实现的销售利润确定评估值。

1.1.4 长期待摊费用、其他非流动资产在抽查核实账簿，原始凭证的基础上，以被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

1.2 非流动资产的评估方法

1.2.1 长期股权投资的评估

纳入评估范围内的长期股权投资共 1 项，系参股性质投资。本次对于该长期股权投资的评估，以被投资单位评估基准日未经审计财务报表净资产乘以持股比例作为该项长期股权投资的评估值。

1.2.2 房屋建筑物的评估

根据评估人员在现场收集到的资料，对房屋建筑物采用成本法进行评估。评估值 = 重置全价 × 综合成新率

房屋的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关产权证明材料为依据；如无产权证明，房屋的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的申报表为依据。

1.2.3 机器设备的评估

根据评估人员在现场收集到的资料，本次评估采用成本法对机器设备、运输设备和电子办公设备进行评估。

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1.2.4 在建工程：对于在建工程，评估人员通过现场勘察，了解在建工程的项目内容、形象进度，同时了解在建工程成本构成及付款进度情况，核实其账面支出，主要以经核实后的账面值确定评估值。

1.2.5 土地使用权的评估

评估人员在认真分析所收集的资料并进行了实地调查之后，根据待估宗地的特点及土地开发状况，选取成本逼近法和基准地价系数修正法作为本次土地使用权评估的基本方法，根据两种评估方法得出的估价结果进行分析，最终采用基准地价系数修正法评估结果作为土地评估价值。

1.2.5.1 基准地价系数修正法，是按照所在市县基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。其计算公式：

$$P = \text{基准地价} \times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_t \times K_s + K_r$$

以上公式中： $\sum K_i$ —宗地修正系数表中各因素修正值之和

K_y —年期修正系数

K_t —估价期日修正系数

K_s —宗地形状修正系数

K_r —开发程度修正额

1.2.5.2 成本逼近法，是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。其计算公式：

土地价格 = (土地取得费及税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) $\times$ 年期修正系数 $\times$ 区位修正系数

1.3 生产性生物资产的评估方法

根据本次评估目的，采用重置成本法进行评估。评估值 = 产畜类资产重置全价 $\times$ 成新率。

1.4 负债的评估方法

各类负债在抽查核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。对于公司实际无需承担的负债，按照零值处理。

2. 收益法

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为被评估单位自由现金流量，通过对被评估单位整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的被评估单位自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

2.1 计算公式

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值(包括长期投资价值) - 溢余负债价

值+非经营性资产负债净值

2.2 收益期的确定

评估基准日被评估单位已持续经营多年，国家对该行业无限制或禁止性法律法规，故本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为预测期 2015 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2021 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

2.3 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为被评估单位预期收益的量化指标。

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金变动

2.4 折现率的确定

折现率(r)的选取：根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率，即：

$$r = Re \times [E / (E + D)] + Rd \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

公式中：E：权益价值

D：债务价值

Re：权益资本成本

Rd：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$Re = R_f + ERP \times \beta + R_c$$

公式中：R_f：无风险利率

ERP：市场风险溢价

β：权益系统风险系数

Rc：企业特定风险调整系数

2.5 溢余资产

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，对该类资产单独评估确定。

2.6 非经营性资产、负债

非经营性资产、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，对该类资产、负债单独评估确定。

2.7 付息债务

付息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款等。

八、 评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

(一) 接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

(二) 现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在被评估单位如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

(三) 评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

(四) 编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

(五) 底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、 评估假设

(一) 一般假设

1. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化。
2. 国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化。

3. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变。
4. 被评估单位在产权明确的情况下, 以保持持续经营为前提条件。
5. 被评估单位的经营模式不发生重大变化。
6. 被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。
7. 被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
8. 被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化, 即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降, 或因政策干预而大幅萎缩。
9. 被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响。

(二) 具体假设

1. 被评估单位遵守国家相关法律和法规, 不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。
 2. 被评估单位自由现金流在每个预测期间的中期产生。
 3. 被评估单位管理层稳定、企业的经营者是负责的, 且管理层有能力担当其职务, 保持企业的正常运转。假设企业经营者能够在未来经营年度按其既定发展目标、方针持续经营下去, 不会因个人原因导致企业脱离既定的发展轨迹。
 4. 被评估单位的茶陵县塘冲基地 12 万头无公害生猪养殖建设项目能够按照公司的建设计划建成投产。
 5. 假设被评估单位的塘冲养殖基地、秩堂养殖基地用地在租赁到期后能够按照现有租赁合同继续租赁。
 6. 资料真实、完整假设, 由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。
 7. 假设被评估单位能够按照国家现行政策, 未来年度继续享受税收优惠。
 8. 被评估单位能够持续拥有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、疫情等非正常事项。
 9. 合法经营假设, 即假设企业经营符合国家的经济政策, 执行相关技术标准, 遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。
 10. 无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设, 对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项, 如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供, 而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下, 视为被评估单位不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项, 评估机构及评估人员不承担相关责任。
 11. 本评估结果是依据本次评估目的、以持续经营和公开市场为假设前提而确定的现时公允市场价值, 没有考虑流动性折扣等因素对评估价值的影响。
- 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时, 本评估结果会失效。

十、 评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日资产总额账面值 26,074.32 万元，评估值 42,863.71 万元，评估增值 16,789.39 万元，增值率 64.39 %；

负债总额账面值 16,467.99 万元，评估值 15,753.67 万元，评估增值 -714.32 万元，增值率 -4.34 %；

净资产账面值 9,606.33 万元，评估值 27,110.04 万元，评估增值 17,503.71 万元，增值率 182.21 %。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

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	5,909.36	6,412.97	503.61	8.52
非流动资产	2	20,164.96	36,450.75	16,285.79	80.76
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	1,413.85	1,413.85	-	-
投资性房地产	7				
固定资产	8	15,353.57	15,824.46	470.89	3.07
在建工程	9	280.63	280.63		
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12	521.67	1,318.30	796.63	152.71
油气资产	13				
无形资产	14	1,373.86	16,392.11	15,018.25	1,093.14
其中：土地使用权	15	1,373.86	16,392.11	15,018.25	1,093.14
开发支出	16				
商誉	17				
长期待摊费用	18	7.62	7.62		
递延所得税资产	19				
其他非流动资产	20	1,213.77	1,213.77		
资产总计	21	26,074.32	42,863.71	16,789.39	64.39

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
流动负债	22	10,943.67	10,943.67		
非流动负债	23	5,524.32	4,810.00	-714.32	-12.93
负债总计	24	16,467.99	15,753.67	-714.32	-4.34
净 资 产	25	9,606.33	27,110.04	17,503.71	182.21

（二）收益法评估结论

采用收益法对湖南龙华农牧发展有限公司的股东全部权益评估价值为 49,081.33 万元，评估值较账面净资产增值 39,475.00 万元，增值率 410.93%。

（三）对评估结果选取的说明

收益法与资产基础法评估结论差异额为 21,971.29 万元，差异率为 81.04%，差异的主要原因：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同、评估思路不同，得到的评估结果存在差异是必然的。

本次评估收益法不仅包括企业有形资产的价值，同时也包含了龙华农牧的行业经验、市场地位、团队优势、品牌优势等整体实力，从而体现到未来年度的整体获利能力。相对资产基础法而言，收益法评估能够更加充分、全面的反映企业整体价值。故本次以收益法的评估结果作为最终评估结论。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果，湖南龙华农牧发展有限公司的股东全部权益评估价值为 49,081.33 万元，评估值较账面净资产增值 39,475.00 万元，增值率 410.93%。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（二）本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技

术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下得出的；评估人员未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，建筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下得出的。

（三） 评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（四） 本次评估结论未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

（五） 产权瑕疵事项

湖南龙华农牧发展有限公司申报评估的建筑物中共有约 503.70 平方米未办理房屋所有权证书，未办理房屋所有权证的部分已出具说明，承诺其产权均为湖南龙华农牧发展有限公司所有。

（六） 本次评估中对于茶陵县塘冲基地 12 万头无公害生猪养殖建设项目的未来年度销售数量预测是根据经茶陵县发展和改革局备案的可行性研究报告中的销售数量预测的，如实际销售数量与预测的销售数量发生变化，将对评估结论产生影响。

本次评估中对于茶陵县塘冲基地 12 万头无公害生猪养殖建设项目的建设投资额是根据经茶陵县发展和改革局备案的可行性研究报告中的投资额预测的，如实际投资额与预测的投资额发生变化，将对评估结论产生影响。

（七） 抵押担保事项

为取得长、短期借款，龙华农牧涉及如下抵押事项：

1、龙华农牧与中国农业发展银行茶陵县支行签订编号为“43022400-2011年茶陵（抵）字004号”的最高额抵押合同，以权证编号为“茶城国用（2008）字第A个89号”、“茶城国用（2009）字第A个93号”两宗土地使用权和“茶房权证严塘镇字第1800-000059至1800-000070号”共12栋房屋提供抵押担保。所担保的主债权为自2011年6月2日起至2019年6月1日止，最高债权本金为7121万元。

2、龙华农牧与中国农业发展银行茶陵县支行签订编号为“43022400-2012年茶陵（抵）字0004号”的最高额抵押合同，以权证编号为“茶城国用（2009）字第A个92号”土地使用权和“茶房权证茶字第1000000217号、220号、221号”、茶房权证严塘镇字第1000000215号、216号、218号、219号“共7栋房屋提供抵押担保。所担保的主债权为自2012年6月18日起至2020年6月17日止，最高债权本金为3349万元。

3、龙华农牧与中国农业发展银行茶陵县支行签订编号为“43022400-2013年茶陵（抵）字0003号”的最高额抵押合同，以权证编号为“茶房权证茶字第1000002845号至茶房权证茶字第1000007877号”房屋提供抵押担保。所担保的主债权为自2013年9月30日起至2018年9月30日止，最高债权本金为4218.78万元。

4、龙华农牧与中国农业发展银行茶陵县支行签订编号为“43022400-2014年茶陵（抵）字0002号”的最高额抵押合同，以权证编号为“茶房权证茶字第1000006966-6969、6971-6976、9773-9787号”房屋提供抵押担保。所担保的主债权为自2014年6月13日起至2020年6月12日止，最高债权本金为1340万元。

5、龙华农牧与茶陵县农村信用合作联社下东信用社签订编号为“（1882053300）抵字（2014）第00000068号”的抵押合同，以权证编号为“茶城国用（2009）第A个92号”土地使用权提供抵押担保。所担保的债权为960万元。

6、茶陵县理想房地产开发实业公司将29728.80平方米土地使用权（茶城国用（2014）第A个35号）抵押给中国农业银行股份有限公司茶陵县支行，为龙华农牧提供借款担保。担保债权最高余额为人民币贰仟柒佰万元，担保时间为2015年8月13日至2018年8月12日。

7、龙秋华和龙伟华与中国农业银行茶陵县支行签订编号为43010120150001791-1号最高额保证合同，保证金额为2700万元，保证期限为2015年8月13日至2016年8月13日。

8、龙秋华及其配偶朱玉红与中国农业发展银行茶陵县支行签订编号为“B43022400-2014（茶陵）字0013号”的自然人保证合同，为龙华农牧与中国农业发展银行茶陵县支行于2014年10月27日签订的1800万元借款提供连带责任保证担保。该1800万元借款期限为2014年10月27日至2015年10月26日。

9、龙秋华及其配偶朱玉红与中国农业发展银行茶陵县支行签订编号分别为“ZRRBZHT2015430224000001、ZRRBZHT2015430224000002、ZRRBZHT2015430224000003”号的自然人保证合同，保证期分别为：2015年6月25日至2016年6月24日、2015年9月9日至2016年8月31日和2015年9月15日至2016年9月14日、保证金额分别为：2000万元、1000万元和1000万元。

截止评估基准日，龙华农牧在中国农业发展银行茶陵县支行共有借款余额合计11650万元，在中国农业银行股份有限公司茶陵县支行共有借款余额2000万元，在茶陵县农村信用合作联社下东信用社有借款余额960万元。

（八）中国人民银行决定，自2015年10月24日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。

本次评估基准日为2015年9月30日，未考虑上述因素影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- (三) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。
- (四) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。
- (五) 按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一六年一月九日。

评估报告签字盖章页

【此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一六年一月九日

评估报告附件

目 录

- 一、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 二、被评估单位审计报告复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明复印件
- 四、委托方及被评估单位承诺函
- 五、资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构营业执照复印件
- 七、资产评估机构资格证书复印件
- 八、评估人员名单及其资格证书复印件
- 九、资产评估业务约定书复印件

参加本评估项目主要人员名单

项目负责人：娄魁立

项目复核人：刘继红

质监部复核人：叶蓁

流动资产、负债：陈干祥

房地产：李鹏飞

机器设备：周和平