

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司
拟增资扩股项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 CSV1024 号
（共一册，第一册）



中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司
拟增资扩股项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 CSV1024 号
（共一册，第一册）



中和資產評估有限公司

ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一五年十月二十八日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
一、 委托方暨被评估企业及其他评估报告使用者	6
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	14
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	25
九、 评估假设	27
十、 评估结论	28
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	31
十三、 评估报告日	32
资产评估报告书附件	33



注册资产评估师声明

1. 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搜集到的资料，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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其盖章确认；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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司
拟增资扩股项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 CSV1024 号

摘 要

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司拟增资扩股涉及的湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的股东全部权益在评估基准日 2015 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

（一）资产基础法

在评估基准日 2015 年 7 月 31 日，持续经营前提下，经资产基础法评估，湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司总资产账面值 48,829.31 万元，评估值 52,151.59 万元，增值额 3,322.28 万元，增值率 6.80%；总负债账面值 40,746.34 万元，评估值 38,661.40 万元，减值额 2,084.94 万元，减值率 5.12 %；股东权益账面值 8,082.97 万元，评估值 13,490.19 万元，增值额 5,407.22 万元，增值率 66.90 %。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 7 月 31 日

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
1 流动资产	5,257.10	5,202.21	-54.89	-1.04

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
2 非流动资产	43,572.22	46,949.38	3,377.16	7.75
3 其中：可供出售金融资产	44.10	31.52	-12.58	-28.53
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	35,561.18	31,741.38	-3,819.80	-10.74
9 在建工程	2,651.22	291.17	-2,360.05	-89.02
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	5,315.72	14,885.31	9,569.59	180.02
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	48,829.31	52,151.59	3,322.28	6.80
21 流动负债	18,956.40	18,956.40	-	-
22 非流动负债	21,789.94	19,705.00	-2,084.94	-9.57
23 负债合计	40,746.34	38,661.40	-2,084.94	-5.12
24 股东权益	8,082.97	13,490.19	5,407.22	66.90

（二）市场法

在评估基准日 2015 年 7 月 31 日，持续经营前提下，经市场法评估，湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司股东全部权益价值为 13792.00 万元。

（三）资产基础法与市场法结果差异产生的原因分析

资产基础法评估股东权益价值为 13,490.19 万元，市场法评估股东权益价值为 13792.00 万元，两者相差 302.24 万元，差异率为 2.24%。

资产基础法是从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，它是从企业的资产现值的角度来确认企业整体价值。市场法是评估人员通过获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定被评估企业的股东权益价值。

市场法中的可比企业是公开市场上正常交易的上市公司，而被评估单位为非上市公司，两者股权流动性不同，缺乏流通性的股权，相对于上市

交易的股票的价格应该有缺乏流通性的折扣。虽然有过一些缺乏流通性的折扣的研究，但相关研究的折扣标准尚未最终形成统一结论，因缺乏流通性折扣的取值质量对评估结果有重要影响；市场法是以一定期间可比上市公司的平均股价（收盘价）为基础计算相关价值比率，参数期间选取的长短也评估结果产生一定影响。虽然评估人员对被评估单位、参考公司进行了充分必要的分析调整，但是仍可能存在评估人员未能掌握参考公司不确定因素或难以调整的因数。

（四）鉴于以上原因，本次评估决定采用资产基础法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：长株潭广联生猪交易市场有限公司的股东全部权益价值评估结果为 13,490.19 万元。

（五）特别事项说明

1、湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司评估基准日资产总额 48,829.31 万元（固定资产和土地为 43,528.12 万元、占资产总额的 89.14%），资产流动性较差。负债总额为 40,746.34 万元（银行借款为 26,705 万元、未付工程款约 4660 万元，两项合计占负债总额的约 77%），资产负债率达 83.45%。银行借款利率高，财务费用负担重，应付工程款金额也较大，营运资金非常紧张。由于行业经营环境、地理位置不理想及公司处于市场开拓期等多种原因，现有资产利用效率较低，经营亏损严重。如果企业经营环境、资产利率效率及资产负债结构没有较大改善，公司的经营业绩较难改善。

2、截止评估基准日，屠宰场及 1.8 万吨冷库尚未取得房屋所有权证，其房屋建筑面积以被评估单位申报，经评估人员核实后的面积为准，若该房屋取得房产证后的建筑面积与本次评估申报面积不一致，应以房产证载面积为准，并对本次评估结果做相应调整。

3、本次被评估单位申报的 2.2 万吨物流冷库于 2012 年 12 月设定抵押权，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行，贷款期限自 2012 年 12 月 17 日至 2020 年 12 月 17 日。

4、本次被评估单位申报的无形资产—土地使用权于 2012 年 12 月设定抵押权，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行，截止评估

基准日，抵押借款余额为 19,705.00 万元，借款期限自 2012 年 12 月 17 日至 2020 年 12 月 17 日。

5、可供出售的金融资产-湖南新永联物流有限公司评估依据的财务报表是企业提供的评估基准日未经审计的报表数据。

6、评估基准日后 2015 年 8 月 25 日中国人民银行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，一年期、一至五年、五年以上的贷款利率由 4.85%、5.25%、5.4%分别下调为 4.6%、5.0%、5.15%。2015 年 10 月 23 日分别下调为 4.35%、4.75%、4.90%。本次评估，涉及贷款利率评估的资产，均采用的是评估基准日的贷款利率，未考虑基准日后贷款利率变动对评估结果的影响。

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

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司

拟增资扩股项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 CSV1024 号



湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司：

中和资产评估有限公司接受湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司拟增资扩股涉及的湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的股东全部权益在评估基准日 2015 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方暨被评估企业及其他评估报告使用者

（一）委托方暨被评估企业：湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司

1、企业基本情况介绍

公司名称：湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司

住所：长沙县安沙镇毛塘工业园

法定代表人：邱卫

注册资本：人民币壹亿叁仟叁佰叁拾叁万叁仟肆佰元整

经济性质：有限责任公司

成立日期：2008 年 7 月 8 日

注册证号：430000000038527

经营范围：生猪交易中介信息服务（不含期货、证券），生猪收购，养殖业的管理咨询服务；仓储、物流配套服务；家禽屠宰（凭许可证、审批文件经营）、加工（凭许可证、审批文件经营）、冷冻、冷藏；畜禽鲜冻产

品、油脂的加工（凭许可证、审批文件经营）、销售；凭本企业资质证书从事房地产开发与经营；预包装食品批发兼零售（食品流通许可证有效期至2016年3月25日）；农产品批发市场的开发及物流配送中心、配套物业开发、经营、管理、租赁；自有房屋租赁；农产品（不含粮食）、水产品的批发；网上销售农副产品；肉食、有机复合肥、饲料添加剂、饲料的销售（国家有专项规定的除外）；计算机软硬件开发、销售；从事货物和技术进出口业务（国家法律、法规规定应经审批方可经营或禁止进出口的货物和技术除外）；纸制包装品（不含印刷品印刷）、普通机械的销售。（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）。

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司是湖南粮油食品进出口集团所属上市企业—湖南新五丰股份有限公司的控股子公司，为湖南省生猪定点屠宰企业和肉菜流通追溯体系建设单位。公司于2011年开始投资兴建的长株潭广联交易大市场项目，是中央直属储备冷库的配套项目，市场规划为五大功能区：2000万头/年生猪现期货交易区；6万吨库容的冷链交易及物流配送区；100万头/年的生猪屠宰加工区；内地进口食品交易及配送中心；肉食深加工区。市场集生猪及肉类产品、进口食品、禽类、水产类、果蔬类等现货期货交易、生猪活体及肉禽类储备、生猪屠宰及肉类深加工等于一体的现代化的半封闭式的产业集群和市场集群的综合批发大市场。项目总规划用地790亩，预计总投资10.6亿元，建设期为五年，拟分二期建设，第一期建设占地150亩，一期工程于2014年8月份全面竣工并交付使用。

2、基本情况

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司由周银香和詹宁自然人股东于2008年7月8日共同出资设立，经湖南长江有限责任会计师事务所审验并出具“湘长验字（2008）2053号”验资报告。

截至评估基准日2015年7月31日，湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司各股东及持股比例如下表：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例%
湖南新五丰股份有限公司	5,500.00	41.25
长沙市城市建设投资开发集团有限公司	2,318.84	17.40

股东名称	出资金额（万元）	持股比例%
湖南省粮油食品进出口集团有限公司	1,014.50	7.60
周银香	3,200.00	24.00
李焕炎	666.66	5.00
柳齐树	250.00	1.87
秦全美	150.00	1.13
夏若文	100.00	0.75
丁彩凤	66.67	0.50
唐伟	66.67	0.50
合计	13,333.34	100.00

3、近几年主要资产负债和损益情况。

2013 年至 2015 年 7 月湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司资产负债表如下所示：（金额单位：人民币元）

项目	2013-12-31	2014-12-31	2015- 7-31
流动资产：			
货币资金	26,008,525.14	9,866,666.44	25,246,683.02
应收账款	817,307.73	5,212,473.29	2,700,285.93
预付款项	190,843.76	511,808.36	512,812.45
其他应收款	47,214.28	211,482.62	573,784.26
存货	2,559.53	10,917,037.12	8,976,882.38
其他流动资产	5,273,231.33	11,523,955.10	14,560,504.20
流动资产合计	32,339,681.77	38,243,422.93	52,570,952.24
非流动资产：			
长期股权投资			
可供出售金融资产		441,000.00	441,000.00
固定资产	57,203,841.96	349,373,966.09	355,611,753.94
在建工程	196,513,523.85	20,654,210.21	26,512,220.22
无形资产	55,470,007.17	53,974,186.77	53,157,183.20
其他非流动资产	256,410.26		
非流动资产合计	309,443,783.24	424,443,363.07	435,722,157.36
资产总计	341,783,465.01	462,686,786.00	488,293,109.60
流动负债：			
短期借款	10,000,000.00	60,000,000.00	
应付票据			28,571,500.00
应付账款	78,860.02	6,773,866.81	15,056,724.40
预收账款	6,197.92	3,210,640.83	13,079,457.45
应付职工薪酬	1,072,203.15	2,994,999.77	749,318.91
应交税费	305,755.58	306,542.24	3,470,625.47
应付利息	440,305.57	628,038.90	700,000.00
其他应付款	20,046,733.47	60,340,647.68	57,936,376.60
其他流动负债			70,000,000.00

项目	2013-12-31	2014-12-31	2015-7-31
流动负债合计	31,950,056.61	134,254,736.23	189,564,002.83
非流动负债:			
长期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	197,050,000.00
其他非流动负债	17,300,000.00	20,768,253.98	20,849,364.39
非流动负债合计	217,300,000.00	220,768,253.98	217,899,364.39
负债合计	249,250,056.61	355,022,990.21	407,463,367.22
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	100,000,000.00	133,333,400.00	133,333,400.00
资本公积		12,666,600.00	12,666,600.00
未分配利润	-7,466,591.60	-38,336,204.21	-65,170,257.62
所有者权益合计	92,533,408.40	107,663,795.79	80,829,742.38
负债和股东权益	341,783,465.01	462,686,786.00	488,293,109.60

2013年至2015年1-7月湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的利润表如下所示:(金额单位:人民币元)

项目	2013年	2014年	2015年1-7月
一、营业收入	12,239,737.81	133,531,529.78	215,282,762.05
营业成本	11,601,006.15	137,271,674.49	220,041,693.47
营业税金及附加	68,624.75	30,755.18	
销售费用	1,063,044.35	8,435,023.73	4,879,779.24
管理费用	3,192,468.65	7,134,007.30	5,330,126.14
财务费用	1,438,079.43	14,946,452.26	13,360,388.47
资产减值损失	-286,376.43	1,892,167.88	-1,743,256.05
投资收益			
二、营业利润	-4,837,109.09	-36,178,551.06	-26,585,969.22
加:营业外收入	22,260.00	5,359,537.23	1,069,159.27
减:营业外支出		50,598.78	
三、利润总额	-4,814,849.09	-30,869,612.61	-25,516,809.95
所得税费用			
四、净利润	-4,814,849.09	-30,869,612.61	-25,516,809.95

上述2013-2014年度的报表数据经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计,并出具了标准无保留意见审计报告。评估基准日的报表数据经过中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计,并出具了标准无保留意见审计报告。

(二) 其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司拟增资扩股,需要对湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司股东全部权益进行评估,以确定其在评估基

准日 2015 年 7 月 31 日的市场价值，为湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司拟增资扩股提供价值依据。

本次经济行为已经湖南省人民政府国有资产监督管理委员会呈批审核及“关于湖南省粮油食品进出口集团有限公司委托中介机构的请示”文件批复。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的股东全部权益价值。评估范围是湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 488,293,109.60 元，其中：流动资产 52,570,952.24 元，可供出售金融资产 441,000.00，固定资产 355,611,753.94 元，在建工程 26,512,220.22 元，无形资产 53,157,183.20 元；负债总额 407,463,367.22 元，其中：流动负债 189,564,002.83 元，非流动负债 217,899,364.39 元；股东权益 80,829,742.38 元。详细见下表：

2015 年 7 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	金额	负债及股东权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	25,246,683.02	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	28,571,500.00
应收账款	2,700,285.93	应付账款	15,056,724.40
预付账款	512,812.45	预收账款	13,079,457.45
应收利息		应付职工薪酬	749,318.91
应收股利		应交税费	3,470,625.47
其他应收款	573,784.26	应付利息	700,000.00
存货	8,976,882.38	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	57,936,376.60
其他流动资产	14,560,504.20	其他流动负债	70,000,000.00
流动资产合计	52,570,952.24	流动负债合计	189,564,002.83

资产	金额	负债及股东权益	金额
非流动资产:		非流动负债:	
可供出售金融资产	441,000.00	长期借款	197,050,000.00
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产	355,611,753.94	递延所得税负债	
在建工程	26,512,220.22	其他非流动负债	20,849,364.39
工程物资		非流动负债合计	217,899,364.39
固定资产清理		负债合计	407,463,367.22
生产性生物资产		股东权益:	
油气资产		股本	133,333,400.00
无形资产	53,157,183.20	资本公积	12,666,600.00
开发支出		减: 库存股	
商誉		专项储备	
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产		一般风险准备	
其他非流动资产		未分配利润	-65,170,257.62
非流动资产合计	435,722,157.36	股东权益合计	80,829,742.38
资产总计	488,293,109.60	负债及股东权益合计	488,293,109.60

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，其账面金额已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具报告编号为“中审亚太审字（2015）020496号”审计报告。

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司可供出售金融资产情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	湖南新永联物流有限公司	2014年7月	7%	441,000.00	441,000.00
减：减值准备				-	-
合计				441,000.00	441,000.00

本次评估范围内的实物资产主要分布在湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司位于长沙县安沙镇毛塘工业园的生产厂区内。

1、本次湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司申报评估的实物资产主

要包括：存货、房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备和在建工程。

(1) 存货：存货包括原材料、在库周转材料和产成品。

原材料为生猪，存放在湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的待宰仓库。在库周转材料主要为办公、屠宰及冷库用的低值易耗品，包括产品箱、打包带、复印纸、片膜等；产成品为冻猪分割肉、猪蹄等，存放在湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的冷冻仓库。

(2) 房屋建筑物：包括房屋、构筑物及附属设施。

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司此次申报的固定资产-房屋建筑物共5项，建筑面积90,852.09平方米，主要包括屠宰场及1.8万吨冷库、2.2万吨物流冷库、交易市场办公楼等；构筑物及辅助设施共17项，主要包括污水处理工程、室外道路、室外给排水管网、挡土墙等。

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司厂区位于长沙市长沙县安沙镇毛塘工业园内，厂区地势平坦，场地稳定性较好。申报评估的房屋主要为钢混结构。该厂区房屋建筑物于2011年11月开工，2014年8月整体工程完工并投入使用。生产用房、办公用房为钢筋混凝土结构，桩基础，独立柱，大型屋面板，240mm砖外墙。现场勘查发现被评估房屋建筑物维护、保养良好，能够满足湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的生产、办公需要。

(3) 设备：包括机器设备、车辆和电子设备。

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司此次纳入评估范围的设备类资产总计 673 项，具体包括生猪屠宰、仓储等主要设备及计量、配电、办公、交通车辆等配套设备。主要为湖南省兴业肉类机械有限公司生产的 300 头/时国产屠宰线一条、MPS 肉类加工机械有限公司生产的 300 头/时进口屠宰线一条、浙江瑞邦机械有限公司生产的分割设备一套、大连冷冻机股份有限公司生产的制冷系统 2 套，设备主要购置使用时间为 2014 年 12 月。湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司对生产用重点设备实行重点管理，设备运行维护保养分为日保、月保和年保，设备维护保养正常，有严格的安全、运行检测及检修制度，相关制度比较健全并且能够有效执行，设备总体运行稳定良好，基本无重大运行事故。

(4) 在建工程：包括土建工程及设备安装工程。

土建工程共 9 项，为湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司厂区内的二期工程，主要包括屠宰场及 1.8 万吨冷库、场地平整项目及道路工程等。湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司于 2009 年 7 月 2 日取得《关于湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司调整新建长株潭生猪交易市场项目核准的批复》，目前该在建工程为长株潭广联生猪交易市场项目二期工程，设计单位为国内贸易工程设计研究院，施工单位为湖南省第六工程有限公司，该项目于 2013 年 6 月开始施工。截止评估基准日，屠宰场及 1.8 万吨冷库、场地平整项目及道路工程等项目均已完工，并投入使用，其账面价值均为项目工程款。

设备安装工程共 4 项，主要包括公司交易市场监控系统、电子商务平台建设，于 2014 年 12 月开工，至评估基准日尚在建设中，污水处理工程（为尾款）、供电工程已在运行中。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等。

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司申报评估无形资产账面价值 53,157,183.20 元，包括土地使用权和其他无形资产。

(1) 本次申报的土地使用权为相互毗邻的四宗地，均取得土地使用权证，土地使用权人为湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司，位于长沙县安沙镇毛塘社区。宗地东邻京港澳高速公路，南至国家冷库筹备用地，西至安沙镇毛塘社区用地，北临毛塘大道。具体的土地证号、宗地位置、设定用途、宗地面积、终止日期、使用权类型等详见下表：

序号	土地使用权证编号	土地位置	终止日期	用途	剩余年限	开发程度	土地面积(m ²)	账面价值(元)	使用权类型
1	长国用(2014)第 0790 号	长沙县安沙镇毛塘社区	2051-2-1	商业用地	35.53 年	红线外“通上水、下水、电、电讯、道路、燃气”，红线内场地平整	24,483.00	53,101,624.87	出让
2	长国用(2014)第 0791 号						44,645.00		出让
3	长国用(2014)第 0792 号						12,677.00		出让
4	长国用(2014)第 0793 号						17,923.00		出让
合计	-	-	-	-	-	-	99,728.00	53,101,624.87	-

上述土地使用权权属清楚，无纠纷，土地已对外抵押，未设定地役权、地上地下权等他项权利。宗地现建有主要房屋建筑物为 2.2 吨冷库用房，交易市场办公用房，屠宰场及 1.8 吨冷库用房等，总建筑面积为 90,852.09 平方米。根据长沙县建设项目规划设计条件通知单（编号 201009003 号），宗地的规划条件如下： $1.0 < \text{容积率} \leq 1.8$ ， $\text{绿地率} \geq 20\%$ ， $\text{建筑密度} < 45\%$ ，建筑限高 $H < 100$ 米。

（2）本次申报评估的其他无形资产为 2 项作品登记证及 28 项尚在注册中的商标权，账面原始入账价值 59000.00 元，评估基准日账面价值 55,558.33 元，系预付给长沙德恒知识产权代理有限公司，用于代理企业徽、农丰产品 LOGO 登记及商标注册的费用。具体情况见下表：

1）作品登记证，包括企业徽标和农丰产品 LOGO，具体登记内容如下：

序号	作品名称	作品类别	登记号	登记人	登记日期
1	广联交易市场 LOGO	美术作品	湘作登字： 18-2015-F-0358	湖南长株潭广联生猪 交易市场有限公司	2015-3-5
2	农丰 LOGO	美术作品	湘作登字：. 18-2015-F-0366	湖南长株潭广联生猪 交易市场有限公司	2015-3-5

2）商标包括“广联交易市场”、“长株潭广联”、“Grandtine trading market”、“NongFeng”等七类 28 件商标权，目前正在申请办理中，尚未取得商标权证。评估人员查询了商标局网站，评估基准日上述商标均尚未登记。

3、企业申报的表外资产情况：无。

4、引用其他机构出具的报告的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

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论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

本报告的评估基准日是 2015 年 7 月 31 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据:

- 1、湖南省人民政府国有资产监督管理委员会呈批件
- 2、关于湖南省粮油食品进出口集团有限公司委托中介机构的请示。

法律法规依据:

(一) 中华人民共和国企业国有资产法 (2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

(二) 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通过修订);

(三) 中华人民共和国物权法 (2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(四) 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通过);

(五) 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通过);

(六) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);

(七) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(八) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;

(九) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号;

(十一) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274号;

(十二) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941号;

准则依据

(十三) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(十四) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(十五) 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);

(十六) 《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);

(十七) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

(十八) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

(十九) 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

(二十) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);

(二十一) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

(二十二) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);

(二十三) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);

(二十四) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

(二十五) 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);

(二十六) 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

(二十七) 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);

(二十八) 《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228号);

(二十九) 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);

(三十) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999;

(三十一) 《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014;

(三十二) 《企业会计准则》;

产权依据:

(一) 湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司《中华人民共和国房屋所有权证》;

(二) 湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司《中华人民共和国土地使用权证》;

(三) 湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》;

(四) 其他产权依据。

取价依据:

(一) 《建筑工程造价师手册》;

(二) 《湖南省住房和城乡建设厅<关于印发湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》(湘建价[2014]113号);

(三) “湖南省工程造价信息网”公布的评估基准日建设工程人工、材料价格及当地工程造价管理部门发布的有关规定;

(四) 《长沙市建设系统行政事业性收费一览表》;

(五) 《湖南省财政厅湖南省经济委员会关于印发<湖南省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施办法>的通知》(湘财综[2008]53号);

(六) 《湖南省物价局、湖南省财政厅关于发布<湖南省建设系统收费管理暂行办法>的通知》(湘价费[2008]122号);

(七) 《湖南省散装水泥专项资金征收使用管理实施办法》;

(八) 被评估单位提供的工程结算审核书;

(九) 《长沙市建设工程造价》(2015年第3期);

(十) 国务院[2000]第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

(十一) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;

(十二) 湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司提供的设备运行记录

以及重大设备的购建合同;

(十三) 湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司提供的设备大修理、改造记录;

(十四) 《机电产品报价手册》(2014年);

(十五) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;

(十六) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;

(十七) 重点设备询价资料,通过网络、市场查询的信息资料;

(十八) 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007);

(十九) 湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(2004修正);

(二十) 《湖南省国土资源厅关于同意公布实施长沙县城镇基准地价更新成果的函》(湘国土资函[2013]438号);

(二十一) 《长沙县国土资源局关于实施长沙县城镇基准地价更新成果的公告》;

(二十二) 《长沙县城镇基准地价更新技术报告》;

(二十三) 评估人员调查、搜集的与被评估资产购建有关的税费资料等;

(二十四) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;

(二十五) 湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司提供的评估申报明细表;

(二十六) 湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;

(二十七) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据

(一) 被评估企业评估基准日审计报告;

(二) 资产评估业务约定书。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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，确定评估对象价值的评估方法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

按照《资产评估准则—基本准则》，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。

由于无法搜集到与被评估单位经营业务类似的并购案例，但收集到了与被评估单位经营类似业务的适当数量的上市公司的相关数据，本次采用市场法-上市公司比较法进行评估。

基于以下事项，本次不宜采用收益进行评估

1、公司已建成商铺 240 个，建筑面积约 9600 平方米。公司对上述门面原拟出租（现有 57 个门面已租，目前处于免租期）。由于租赁情况不理想，为提高资产利用效率，充实公司现金流，公司拟对上述门面进行销售处置。但公司土地使用权证上载明：“根据规划意见，分割后不得进行法人变更，不得单独出让”。湖南省国资委已对长沙县人民政府提交“关于请协助支持解决广联交易市场办理预售证问题的涵”，申请处置上述门面，但尚未收到最终批复。

2、公司 2014 年有营业外收入 500 多万元，2015 年有营业外收入 400 多万元，主要为政府补贴收入，但上述补贴收入由于各年补贴项目不同，可预测性不强。

3、目前长沙市主要有三家定点屠宰厂，公司为定点屠宰厂之一，据走访调查，日均生猪肉品生产总量约为 2000 头，其中，供应长沙市的肉品量约为 1400 头/日，加之外来冷鲜肉约 500 头/日进入长沙市场，则长沙市日均消费定点屠宰厂供应生猪肉品量约为 1900 头。截至 2015 年长沙城区（不包括望城区）人口达 400 万以上，日消费猪肉按 0.1 公斤/人、平均每头生猪按 75 公斤出肉计算，长沙城区日消生猪 5000 头以上，按长沙市日消费生猪 5000 头计算，非定点屠宰的市场供应量占到了六成以上，而我国主要省会城市大部分基本实现了定点屠宰。公司设计年生猪屠宰能力达 100 万头，现在实际屠宰产能利用率在 30% 以下，如果长沙市城区供应的猪肉全部实现定点屠宰，公司的议价能力会随之提高，定点屠宰比例提高主要取决于政府相关政策的制定和对非定点屠宰的治理力度。

4、公司现已建成 4 万冷库和近 3000 平方米的交易展示中心，为提高相关资产的利用效率，公司计划向屠宰加工和贸易并重方向转型，培育公司新的利润增长点，2015 年公司引进主管电商、进出口贸易、交易市场招商专业人才担任公司副总经理，目前公司正在建设电子商务平台交易系统（微信、手机 APP、PC 网站、手机微商城等），计划建设一个保税仓库，开展进出口贸易业务，建设方案为在现有冷库的基础上进行改造，保税仓库建设项目已获得中华人民共和国长沙海关准予行政许可决定书（保税仓库、出口监管仓库项目）【长沙海关许可（2015）6 号】。由于湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司 2011 年开始兴建，于 2014 年 4 月正式开始屠宰加工业务，市场处于培育初期，相关转型方案正在筹划和推进过程中，转型完成情况及收益情况尚无法预测。

由于被评估企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

具体的评估方法如下:

●市场法:

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据, 计算适当的价值比率, 在与被评估企业比较分析的基础上, 确定评估对象价值的具体方法。

采用上市公司比较法评估, 需要具备三个要素。

第一个要素是, 为了在相对的基础上对企业估价, 必须对价格实行标准化, 通常的做法是借助于各种价值比率; 第二个要素是找出可比企业; 第三个要素是确定缺乏流动性折扣率。

评估价值=被评估单位相关指标值×可比上市公司相应指标价值比率×(1-流动性折扣率)

●资产基础法

(一) 流动资产: 本次评估将其分为以下几类, 采用不同的评估方法分别进行评估:

1、实物类流动资产: 主要为原材料、在库周转材料和产成品(库存商品), 原材料、在库低值易耗品在市场价格基础上考虑适当的进货成本确定其评估值, 产成品(库存商品)的评估值则在市场价格基础上扣除销售税费和根据销售难易确定的税后利润加以确定;

2、货币类流动资产: 包括现金和银行存款, 通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查, 以核实后的价值确定评估值;

3、应收预付类流动资产: 包括应收账款、其他应收款、预付账款等; 对应收类流动资产, 主要是在清查核实其账面余额的基础上, 根据每笔款项可能回收的数额确定评估值; 对预付款项根据所能收回的货物或者服务, 以及形成的资产或权利确定评估值;

4、其他流动资产: 主要为待抵扣增值税进项税额, 以清查核实后的账面值确认评估值。

(二) 非流动资产: 本次评估将其分为以下几类, 采用不同的评估方法分别进行评估:

1. 可供出售金融资产:

根据其财务报表的股东全部权益账面价值与持股比例的乘积确定相关可供出售金融资产的评估价值。

2. 房屋建筑物

厂区内房屋建筑物的评估，采用重置成本法。

其计算公式：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

① 重置全价的确定：

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

其中：建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价 + 装饰工程造价 + 安装工程造价

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集，选择同类用途和结构中有一定代表性的建筑物，根据所搜集的反映其工程量的结算报告及合同等资料，利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息，确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。

其他房屋建筑物，则以评估人员计算的同类用途及结构有代表性建筑物的建筑安装工程造价为基础，结合房屋建筑物的相关数据与参数，采用类比法，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程综合造价。

前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

② 综合成新率的确定：综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：综合成新率 = 年限法确定的理论成新率 × 40% + 打分法确定的成新率 × 60%。其中：年限法成新率 = 房屋建筑物尚可使用年限 ÷ (房屋建筑物已使用年限 + 房屋建筑物尚可使用年限) × 100%

尚可使用年限，根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据房屋建筑物成新率评分标准，结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备（设施）现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分×G+装修部分成新得分×S+设备（设施）部分成新得分×B

G、S、B，分别是结构、装修和设备（设施）部分的造价权重。

被评估房屋建筑物成新率的评分标准，根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准，结合相关房屋建筑物的设计、使用要求确定。

3. 机器设备：采用重置成本法进行评估。评估价值 = 重置全价×综合成新率

（一）重置价值的确定

（1）机器设备

A、国产机器设备：如有近期成交的，我们参照最近一期成交的价格，以成交价为基础，再考虑相应的运费、安装调试费等确定其重置价值；对于无近期成交的设备，如目前市场仍有此种设备，我们采用询价方式，通过向厂家直接询价，再考虑相关费用确定其重置价值；对于无法询价也无替代产品的设备，我们在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法来确定其重置价值。

B、进口机器设备：对于可从国内市场直接购置的进口设备按国产机器设备进行评估；对于国外市场购置的进口设备，评估人员向企业相关专业人员及设备采购员咨询，了解该类设备近几年市场价格变化趋势；搜集其原始购置合同，并向原生产厂家询价，对已收回的询价资料进行分析，选取其有效部分与其原始购置合同价进行比较，确定该类设备的年价格变化比率。并与已了解到的价值变动趋势进行分析比较，对该比率予以修正。

进口设备重置全价按下述公式分析确定：

进口设备重置全价=设备购置基本价+关税+银行手续费+商检费+国内运杂费+安装调试费+其他前期费用+资金成本。

（2）电子设备：我们主要查询当期相关报价资料确定其重置价值。

（3）运输车辆：运输车辆的重置价值，按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置税、牌照费及手续费等费用确定。

(二)综合成新率的确定

(1) 设备:评估人员对湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的设备进行了现场核实,了解了设备的运行情况、维护情况,查看了设备的运行记录及维护制度,对主要设备进行了现场鉴定,填写了鉴定表。湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的设备维护情况较好,利用率较高。评估人员在进行现场调查的情况下,采用年限法、现场鉴定法两种方法加权平均后综合确定设备的成新率。公式为:综合成新率=年限法成新率 $\times$ 40%+现场鉴定成新率 $\times$ 60%。其中:年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限;现场鉴定成新率:评估人员现场对设备进行了综合鉴定,填写了技术鉴定表、打分表,确定现场鉴定成新率。

(2) 车辆:依据《机动车强制报废标准规定》,根据不同类型的汽车分别运用年限法、里程法计算其成新率,取二者之中的孰低值作为理论成新率,无年限限制的取经济年限计算其成新率,以此为限,评估人员依据对车辆的现场鉴定情况,对理论成新率予以修正,将修正后的理论成新率作为其综合成新率。其中:1)年限法确定成新率计算公式为:年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限;2)里程法成新率计算公式为:里程法确定的成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程;3)现场鉴定确定修正系数,评估人员会同有关专家对车辆进行现场鉴定,并分别向车辆驾驶员、维修及管理人员了解车辆的运行情况、使用强度、使用频度、日常维护保养情况及大修理情况,假设其按现有情况继续使用,是否存在提前报废或延缓报废情况,以此确定修正系数。

4. 在建工程:

(1) 在建工程-土建工程:经评估人员现场查勘,截止评估基准日,在建工程—土建工程均已完工并投入使用,故本次评估将屠宰场及1.8万吨冷库项目、冻品交易市场工程监理费、测绘费及房产证登记费并入固定资产—房屋建筑物评估;污水处理工程、道路工程及炼油棚工程并入固定资产—构筑物及辅助设施评估;场地平整工程并入无形资产—土地使用权评估。

(2) 在建工程-设备安装:据被评估企业相关工程人员介绍,了解到本次评估的在建工程-设备安装工程中的公司“交易市场监控系统”、“电子商

务平台建设”主要为 2014 年 12 月份开工，至评估基准日尚未完工，且不存在不合理支出，故本次评估评估人员根据其在建工程申报金额，经账实核对后的余值作为评估值。“污水处理工程（为尾款）”、“供电工程”并入固定资产—机器设备评估。

5. 土地使用权：待评估的土地使用权为商业用地，难以取得类似宗地租赁价格，不适宜采用收益法；因待评估宗地位于长沙县安沙镇毛塘工业园，根据长沙县城区规划图，该宗地所在区域已被划入长沙县范围内，长沙县土地交易市场发展较成熟，本次评估适宜采用市场法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场法、收益法等方法求取的房地产，根据长沙县住房和城乡建设局文件〔长县住建（2011）第 148 号〕《长沙县住房和城乡建设局关于长株潭广联生猪交易市场一期工程初步设计评审的批复》，待估宗地上主要建设项目为冻品批发交易市场、办公用房、物流冷库、冻结间冷库、车间机房、配电房，分割加工车间、鲜销冷却间、屠宰加工间、化制间、锅炉房等项目，无法求取开发完成后的房地产总价值，不适用采用假设开发法；成本逼近法一般适用于新开发土地的价格评估，因待评估宗地为已开发使用土地，不适宜采用成本法逼近法；因长沙县基准地价修正体系以 2013 年 3 月 1 日为基准日，且宗地 1-4 在基准地价覆盖范围之内，故适宜采用基准地价系数修正法。

6. 无形资产-其他无形资产：按商标重新注册费、代理费等确定评估值。

7. 负债：根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托：本公司接受委托前，与湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的有关人员进行了会谈，并与委托方进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司签署了

《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查：根据湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2015年9月28日至2015年10月12日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 房屋建筑物的清查：对企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘查，深入现场，逐项勘查实物，核实建筑面积，查验企业提供的房屋所有权证，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

2. 对机器设备的清查：对企业申报的电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议被评估企业对申报表进行相应修改或作出补充说明。

3. 对土地使用权的清查：对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

4. 对存货的清查：对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了有关购货发票、及其它原始会计资料；采用了抽查方法核实了存货资产，对原材料、在库存周转材料及库存商品进行了盘点，以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据。

5. 对无形资产的清查：对企业申报的无形资产，评估人员根据申报明细表查阅了有关的发票、合同、凭证及其它原始会计资料，以核实账面价值是否合理，了解无形资产应用情况和评估基准日重置注册费用等。

6. 对往来款项、其它资产及负债的清查：对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

（三） 评定估算：评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的具体评估方法进行评估测算，从而确定被评估企业的股东权益价值。

（四） 评估汇总及报告：本次评估是按《资产评估准则－评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

九、评估假设

1. 一般性假设

① 湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

② 湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③ 国家现行的税赋基准及税率，银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 针对性假设

① 湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司各年间的技术队伍及其高级

管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

② 湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

③ 湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司未来经营者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；

④ 其他针对性假设

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、 评估结论

（一）资产基础法

在评估基准日 2015 年 7 月 31 日，持续经营前提下，经资产基础法评估，湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司总资产账面值 48,829.31 万元，评估值 52,151.59 万元，增值额 3,322.28 万元，增值率 6.80%；总负债账面值 40,746.34 万元，评估值 38,661.40 万元，减值额 2,084.94 万元，减值率 5.12 %；股东权益账面值 8,082.97 万元，评估值 13,490.19 万元，增值额 5,407.22 万元，增值率 66.90 %。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 7 月 31 日

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
1 流动资产	5,257.10	5,202.21	-54.89	-1.04
2 非流动资产	43,572.22	46,949.38	3,377.16	7.75
3 其中：可供出售金融资产	44.10	31.52	-12.58	-28.53
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	

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
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	35,561.18	31,741.38	-3,819.80	-10.74
9 在建工程	2,651.22	291.17	-2,360.05	-89.02
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	5,315.72	14,885.31	9,569.59	180.02
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	48,829.31	52,151.59	3,322.28	6.80
21 流动负债	18,956.40	18,956.40	-	-
22 非流动负债	21,789.94	19,705.00	-2,084.94	-9.57
23 负债合计	40,746.34	38,661.40	-2,084.94	-5.12
24 股东权益	8,082.97	13,490.19	5,407.22	66.90

(二) 市场法：在评估基准日 2015 年 7 月 31 日；持续经营前提下，经市场法评估，湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司股东全部权益价值为 13792.00 万元。

(三) 资产基础法与市场法结果差异产生的原因分析

资产基础法评估股东权益价值为 13,490.19 万元，市场法评估股东权益价值为 13792.00 万元，两者相差 302.24 万元，差异率为 2.24%。

资产基础法是从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，它是从企业的资产现值的角度来确认企业整体价值。市场法是评估人员通过获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定被评估企业的股东权益价值。

市场法中的可比企业是公开市场上正常交易的上市公司，而被评估单位为非上市公司，两者股权流动性不同，缺乏流通性的股权，相对于上市交易的股票的价格应该有缺乏流通性的折扣。虽然有过一些缺乏流通性的

折扣的研究，但相关研究的折扣标准尚未最终形成统一结论，因缺乏流通性折扣的取值质量对评估结果有重要影响；市场法是以一定期间可比上市公司的平均股价（收盘价）为基础计算相关价值比率，参数期间选取的长短也评估结果产生一定影响。但是仍可能存在评估人员未能掌握参考公司不确定因素或难以调整的因数。

（四）鉴于以上原因，本次评估决定采用资产基础法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：长株潭广联生猪交易市场有限公司的股东全部权益价值评估结果为 13,490.19 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

1、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计对湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司评估基准日的财务报表进行审计，并出具报告编号为“中审亚太审字（2015）020496号”审计报告。

2、湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司评估基准日资产总额 48,829.31 万元（固定资产和土地为 43,528.12 万元、占资产总额的 89.14%），资产流动性较差。负债总额为 40,746.34 万元（银行借款为 26,705 万元、未付工程款约 4660 万元，两项合计占负债总额的约 77%），资产负债率达 83.45%。银行借款利率高，财务费用负担重，应付工程款金额也较大，营运资金非常紧张。因行业经营环境、地理位置不理想及公司处于市场开拓期等多种原因，现有资产利用效率较低，经营亏损严重。如果企业经营环境、资产利率效率及资产负债结构没有较大改善，公司的经营业绩较难改善。

3、截止评估基准日，屠宰场及 1.8 万吨冷库尚未取得房屋所有权证，其房屋建筑面积以被评估单位申报，经评估人员核实后的面积为准，若该房屋取得房产证后的建筑面积与本次评估申报面积不一致，应以房产证载

面积为准，并对本次评估结果做相应调整。

4、本次被评估单位申报的 2.2 万吨物流冷库于 2012 年 12 月设定抵押权，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行，贷款期限自 2012 年 12 月 17 日至 2020 年 12 月 17 日。

5、本次被评估单位申报的无形资产—土地使用权于 2012 年 12 月设定抵押权，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行，截止评估基准日，抵押借款余额为 19,705.00 万元，借款期限自 2012 年 12 月 17 日至 2020 年 12 月 17 日。

6、可供出售的金融资产-湖南新永联物流有限公司评估依据的财务报表是企业提供的评估基准日未经审计的报表数据。

7、评估基准日后 2015 年 8 月 25 日中国人民银行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，一年期、一至五年、五年以上的贷款利率由 4.85%、5.25%、5.4%分别下调为 4.6%、5.0%、5.15%。2015 年 10 月 23 日分别下调为 4.35%、4.75%、4.90%。本次评估，涉及贷款利率评估的资产，均采用的是评估基准日的贷款利率，未考虑基准日后贷款利率变动对评估结果的影响。

8、本次评估结论没有考虑控股权因素产生的溢价。

9、本公司对湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

10、委托方及被评估企业所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托方和被评估企业应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。

2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 根据相关规定本报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。
5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、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。
6. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2016 年 7 月 30 日使用本评估结果无效。
7. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期：二零一五年十月二十八日。

中和资产评估有限公司



法定代表人/授权代表：

注册资产评估师

评估项目负责人：



二零一五年十月二十八日

注册资产评估师

评估报告复核人：

