湖南新五丰股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的湖南天心种业股份有限公司
股东全部权益价值
评估报告

中企华评报字(2017)第 1212 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二零一七年八月十日

目 录

资产评估师声明 1
评估报告摘要 2
评估报告正文 4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 4
二、 评估目的 14
三、 评估对象和评估范围 14
四、 价值类型及其定义 19
五、 评估基准日 19
六、 评估依据 19
七、 评估方法 22
八、 评估程序实施过程和情况 33
九、 评估假设 36
十、 评估结论 37
十一、 特别事项说明 39
十二、 评估报告使用限制说明 41
十三、 评估报告日 42
评估报告附件 43

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、负债清单由委托方、被评估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。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受湖南新五丰股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对湖南天心种业股份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:

评估目的：湖南新五丰股份有限公司拟收购湖南天心种业股份有限公司股权，为此需要对评估基准日湖南天心种业股份有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：湖南天心种业股份有限公司的股东全部权益价值

评估范围：湖南天心种业股份有限公司的全部资产及负债

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、资产基础法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下:

湖南天心种业股份有限公司评估基准日母公司口径总资产账面价值为 27,494.12 万元，母公司口径总负债账面价值为 11,625.41 万元，母公司口径净资产账面价值为 15,868.71 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 71,498.61 万元，增值额为 55,629.90 万元，增值率为 350.56%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起一年

有效。

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。

湖南新五丰股份有限公司重大资产重组项目

所涉及的湖南天心种业股份有限公司股东全部权益价值

评估报告正文

湖南新五丰股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对湖南天心种业股份有限公司的股东全部权益价值在2017年6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、被评估单位及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新五丰股份有限公司，被评估单位为湖南天心种业股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括法律法规规定的其他报告使用者。

(一) 委托方简介

企业名称：湖南新五丰股份有限公司(以下简称：“新五丰股份”)

法定住所：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：65267.5584万人民币

企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

统一社会信用代码：91430000727987387G

主要经营范围：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)

湖南新五丰股份有限公司系经湖南省人民政府湘政函〔2001〕第98号文批准，由湖南省粮油食品进出口集团有限公司为主发起人，联合五丰行有限公司、中国农业大学、中国农业科学院饲料研究所、南光贸易有限公司四家单位发起设立，于2001年6月26日在湖南省工商行政管理局登记注册，总部位于湖南省长沙市。公司现注册资本652,675,584.00元，股份总数652,675,584股(每股面值1元)。其中，有限售条件的流通股份A股183,955,332股；无限售条件的流通股份A股468,720,252股。公司股票已于2004年6月9日在上海证券交易所挂牌交易。

截至评估基准日，湖南新五丰股份有限公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	湖南省粮油食品进出口集团有限公司	202,018,546.00	30.95
2	湖南高新创投财富管理有限公司	104,166,666.00	15.96
3	湖南省现代农业产业控股集团有限公司[注]	10,416,666.00	1.60
4	湖南轻盐创业投资管理有限公司	10,416,666.00	1.60
5	长沙新翔股权投资合伙企业(有限合伙)	4,950,000.00	0.76
6	杨条砻	2,800,000.00	0.43
7	周纯萍	2,500,097.00	0.38
8	长沙新翼股权投资合伙企业(有限合伙)	1,922,000.00	0.29
9	吴国良	1,363,000.00	0.21
10	NAM KWONG CEREALS OILS AND FOODSTUFFS COMPANY LIMITED	1,140,026.00	0.17

[注]湖南省现代农业产业控股集团有限公司系湖南省天心实业集团有限公司于2017年5月30日更名。

(二) 被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：湖南天心种业股份有限公司(以下简称：“天心种业”)

法定住所：长沙市天心区湘府中路369号星城荣域园综合楼1317

法定代表人：刘艳书

注册资本：陆仟陆佰万元整

公司类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

经营范围：种猪的饲养(限分支机构凭有效许可证书经营)、生猪的饲养，提供牲畜、家禽饲养技术服务；普通机械、建筑材料(不含硅酮胶)、包装材料、五金、交电的销售。(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)

2.公司股权结构及变更情况

(1)公司成立

1999 年 6 月 3 日，湖南天心种业股份有限公司(曾用名称为湖南天心种业有限公司、湖南天心牧业有限公司)由湖南省天心实业总公司和肖本权共同出资设立，并取得湖南省工商行政管理局颁发的注册号为 4300001003847 的《企业法人营业执照》。公司注册资本 500 万元人民币，经长沙立诚会计师事务所审验，并于 1999 年 5 月 24 日出具长立内验字(1999)第 70 号验资报告。公司设立时，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	湖南省天心实业总公司	470.00	94%
2	肖本权	30.00	6%
合计		500.00	100%

1999年9月，湖南省人民政府办公厅同意湖南省天心实业总公司依照《公司法》改组为国有独资公司，更名为湖南省天心实业集团有限公司。

(2)第一次增资及股权转让

2000 年 8 月 18 日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，同意肖本权将原有股本金 30 万元转让给公司工会，公司工会再增加股本金 20 万元，湖南省天心实业集团有限公司增加 480 万元，变更后的注册资本为人民币 1,000 万元。此次增资及股权转让完成后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	950.00	95%
2	湖南天心种业股份有限公司工会	50.00	5%
合计		1,000.00	100%

(3)第二次股权转让

2004 年 3 月 20 日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，湖南天心种业股份有限公司工会将其持有的5%股权转让给湖南省天心实业集团有限公司。此次股权转让后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	1,000.00	100%
合计		1,000.00	100%

(4)第三次股权转让

2009 年 9 月 16 日，天心集团与天心发展签订《湖南天心牧业有限公司股份转让协议》，湖南省天心实业集团有限公司将其持有的湖南天心种业股份有限公司 95%的股权转让给湖南天心实业发展有限责任公司。此次股权转让后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南天心实业发展有限责任公司	950.00	95%
2	湖南省天心实业集团有限公司	50.00	5%
合计		1,000.00	100%

(5)第二次增资

2009 年 9 月 23 日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，增加注册资本人民币 4,000 万元，由股东湖南省天心实业集团有限公司独家出资，增资扩股后，注册资本为 5,000 万元。

同意将公司名称由“湖南天心牧业有限公司”变更为“湖南天心种业有限公司”。

此次增资完成后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	4,050.00	81%
2	湖南天心实业发展有限责任公司	950.00	19%
合计		5,000.00	100%

(6)第四次股权转让

2010 年 7 月 14 日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，湖南天心实业发展有限责任公司将其持有的湖南天心种业股份有限公司 19%的股权转让给湖南省天心实业集团

有限公司。此次股权转让后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%

(7)第一次股权无偿划转

2011 年 5 月 17 日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，湖南省天心实业集团有限公司将其持有的湖南天心种业股份有限公司 6.756%、2.466%、1.061%、0.382%的股权分别无偿划转给中国长城资产管理公司、中国华融资产管理公司、湖南发展投资集团有限公司、中国信达资产管理股份有限公司。此次股权转让后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	4,466.727	89.335%
2	中国长城资产管理公司	337.8105	6.756%
3	中国华融资产管理公司	123.31	2.466%
4	湖南发展投资集团有限公司	53.0575	1.061%
5	中国信达资产管理股份有限公司	19.095	0.382%
合计		5,000.00	100.00%

(8)第三次增资

2012 年 9 月 20 日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，增加 1,600 万股，增资价格为 2.17 元/股，其中 1 元作为新增注册资本，溢价部分进入公司资本公积。其中，湖南省天心实业集团有限公司以现金 2,170 万元认购 1,000 万股，公司核心骨干刘艳书等 24 人以现金 1,302 万元认购 600 万股。此次增资完成后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	5,466.73	82.8292%
2	中国长城资产管理公司	337.8105	5.1183%
3	中国华融资产管理公司	123.31	1.8683%
4	湖南发展投资集团有限公司	53.0575	0.8039%
5	中国信达资产管理股份有限公司	19.095	0.2893%
6	刘艳书	135.00	2.0455%
7	万其见	80.00	1.2121%
8	唐先桂	60.00	0.9091%
9	杨伟	70.00	1.0606%
10	章志勇	70.00	1.0606%

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
11	胡蕾	13.00	0.1970%
12	曾静	8.00	0.1212%
13	周学斌	8.00	0.1212%
14	李芳	8.00	0.1212%
15	唐美秧	8.00	0.1212%
16	韩伟	8.00	0.1212%
17	邓付栋	20.00	0.3030%
18	高颖	10.00	0.1515%
19	唐威	15.00	0.2273%
20	龚训贤	10.00	0.1515%
21	徐化武	15.00	0.2273%
22	谭建光	10.00	0.1515%
23	唐敏	5.00	0.0758%
24	李锦林	5.00	0.0758%
25	饶华	8.00	0.1212%
26	胡为新	19.00	0.2879%
27	任向军	5.00	0.0758%
28	杨润春	5.00	0.0758%
29	李学君	5.00	0.0758%
合计		6,600.00	100.00%

(9)第二次股权无偿划转

2015 年 11 月 6 日，根据湖南天心种业股份有限公司股东会决议和修改后的章程规定，股东湖南发展投资集团有限公司更名为湖南发展资产管理集团有限公司，并将其持有的天心种业 0.8039%的股权 53.0575 万元注入到其全资子公司湖南发展集团国有资产管理有限公司，同时股东中国华融资产管理公司更名为中国华融资产管理股份有限公司。此次股权转让后，湖南天心种业股份有限公司股东结构及持股比例情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省天心实业集团有限公司	5,466.727	82.8292%
2	中国长城资产管理公司	337.8105	5.1183%
3	中国华融资产管理股份有限公司	123.31	1.8683%
4	湖南发展集团国有资产管理有限公司	53.0575	0.8039%
5	中国信达资产管理股份有限公司	19.095	0.2893%
6	刘艳书	135.00	2.0455%
7	万其见	80.00	1.2121%
8	唐先桂	60.00	0.9091%
9	杨竣程(杨伟)	70.00	1.0606%
10	章志勇	70.00	1.0606%
11	胡蕾	13.00	0.1970%
12	曾静	8.00	0.1212%
13	周学斌	8.00	0.1212%
14	李芳	8.00	0.1212%

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
15	唐美秧	8.00	0.1212%
16	韩伟	8.00	0.1212%
17	邓付栋	20.00	0.3030%
18	高颖	10.00	0.1515%
19	唐威	15.00	0.2273%
20	龚训贤	10.00	0.1515%
21	徐化武	15.00	0.2273%
22	谭建光	10.00	0.1515%
23	唐敏	5.00	0.0758%
24	李锦林	5.00	0.0758%
25	饶华	8.00	0.1212%
26	胡为新	19.00	0.2879%
27	任向军	5.00	0.0758%
28	杨润春	5.00	0.0758%
29	李学君	5.00	0.0758%
合计		6,600.00	100.00%

(10)有限公司整体变更为股份有限公司

2016 年 10 月 26 日，湖南省国资委出具《关于湖南天心种业股份有限公司国有股权管理方案的批复》(湘资产函 [2016]293 号)：同意湖南天心种业股份有限公司的国股权管理方案。天心种业总本 6600 万股，其中天心集团持有 5466.73 万股，占总本的 82.8292% ，界定为国有股。

股份公司设立时，股权结构为：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	湖南省现代农业产业控股集团有限公司[注 1]	5,466.727	82.8292%
2	中国长城资产管理股份有限公司[注 2]	337.8105	5.1183%
3	中国华融资产管理股份有限公司	123.31	1.8683%
4	湖南发展集团资本经营有限公司[注 3]	53.0575	0.8039%
5	中国信达资产管理股份有限公司	19.095	0.2893%
6	刘艳书	135.00	2.0455%
7	万其见	80.00	1.2121%
8	唐先桂	60.00	0.9091%
9	杨竣程(杨伟)	70.00	1.0606%
10	章志勇	70.00	1.0606%
11	胡蕾	13.00	0.1970%
12	曾静	8.00	0.1212%
13	周学斌	8.00	0.1212%
14	李芳	8.00	0.1212%
15	唐美秧	8.00	0.1212%
16	韩伟	8.00	0.1212%
17	邓付栋	20.00	0.3030%
18	高颖	10.00	0.1515%
19	唐威	15.00	0.2273%
20	龚训贤	10.00	0.1515%

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
21	徐化武	15.00	0.2273%
22	谭建光	10.00	0.1515%
23	唐敏	5.00	0.0758%
24	李锦林	5.00	0.0758%
25	饶华	8.00	0.1212%
26	胡为新	19.00	0.2879%
27	任向军	5.00	0.0758%
28	杨润春	5.00	0.0758%
29	李学君	5.00	0.0758%
合计		6,600.00	100.00%

[注1]湖南省现代农业产业控股集团有限公司系湖南省天心实业集团有限公司于 2017 年 5 月 30 日更名。

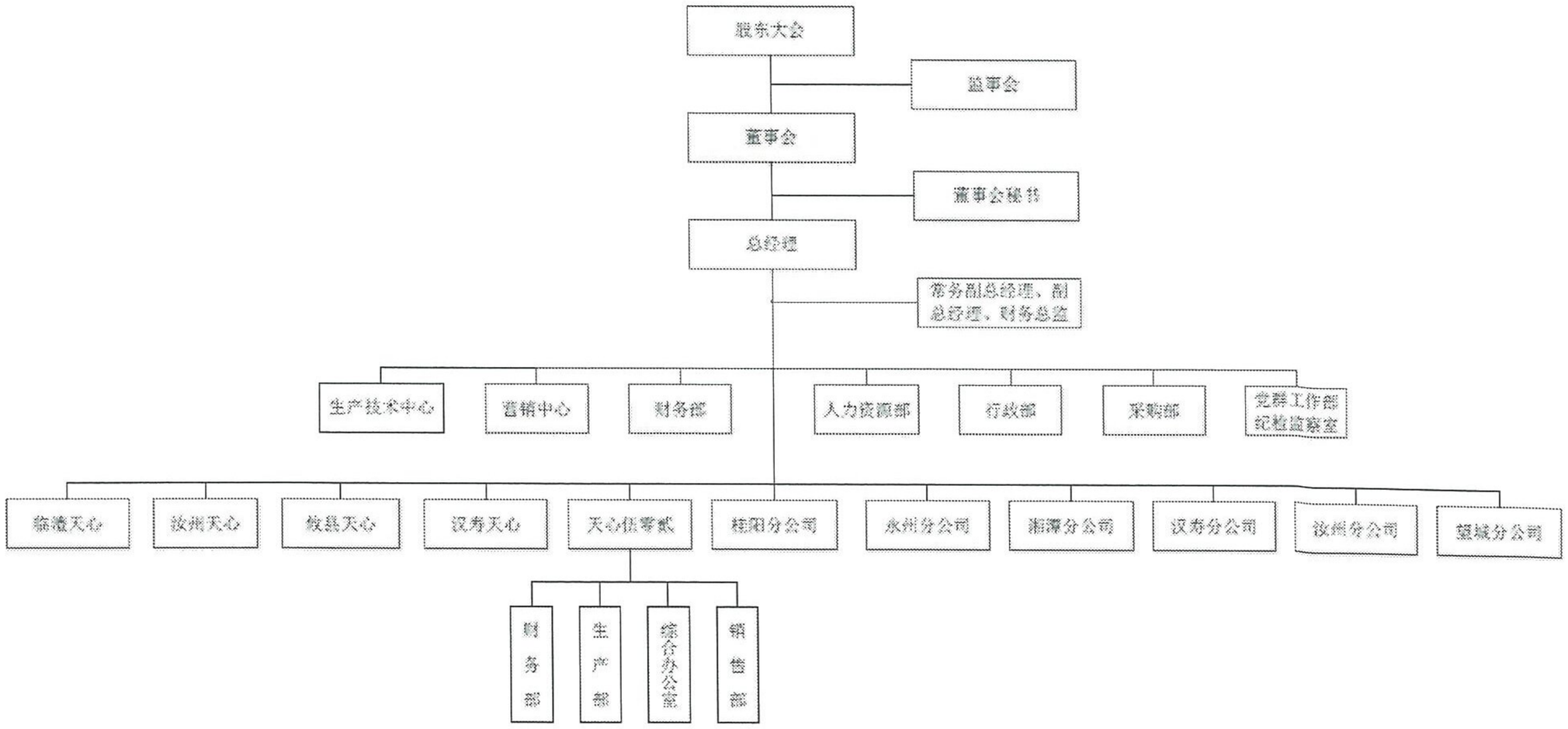
[注2]中国长城资产管理股份有限公司系中国长城资产管理公司于2016年12月6日更名。

[注3]湖南发展集团资本经营有限公司系湖南发展集团国有资产管理有限公司于 2016 年 9 月 9 日更名。

截至评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生变化。

3.公司产权和经营管理结构

被评估单位的组织结构如下图所示：



注：公司各子公司组织结构图均相同，故以天心五零二公司为代表列示

天心种业作为总部，负责整个公司的研发管理、采购管理、销售管理、财务管理等，不负责具体的生产活动。总部各职能部门与分、子公司的相关部门进行对接，如销售中心和各分、子公司销售部共同负责公司的销售业务，通常每月末和生产部共同制定下月销售计划；各分公司根据物资短缺情况向总公司提交采购计划，总公司审批后进

行采购，对于不需要集中采购的物资，分、子公司独立完成采购。生产活动由各分、子公司完成。

4.被评估单位近二年一期的财务和经营状况

(1)被评估单位近二年一期的财务状况如下表(合并口径):

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年 6 月 30 日
流动资产	9,309.90	22,673.68	27,233.01
固定资产	1,848.37	3,144.98	3,210.69
在建工程	1,002.76	388.25	736.73
生产性生物资产	2,068.59	2,350.18	2,035.36
无形资产	630.20	11.50	10.19
其他非流动资产	4,731.01	2,695.56	2,726.72
资产总计	**19,590.83**	**31,264.16**	**35,952.70**
流动负债	3,960.39	4,396.68	3,854.51
非流动负债	8,320.76	10,149.72	10,043.50
负债合计	12,281.15	14,546.40	13,898.01
净资产	**7,309.68**	**16,717.76**	**22,054.69**
归属于母公司所有者权益合计	6,655.38	14,085.30	18,170.91
少数股东权益	654.29	2,632.45	3,883.78

(2)被评估单位近二年一期的经营状况如下表(合并口径):

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
一、营业收入	16,287.23	24,865.46	13,678.85
减：营业成本	13,786.63	13,314.31	7,433.58
营业税金及附加	-	14.17	6.49
销售费用	283.96	453.88	204.44
管理费用	1,539.12	2,781.48	846.42
财务费用	4.74	-110.07	-40.73
资产减值损失	43.90	62.18	24.55
加：公允价值变动收益	-3.42	-	-
投资收益	-1.57	-0.96	8.85
二、营业利润	623.89	8,348.54	5,212.95
加：营业外收入	460.18	861.95	263.68
减：营业外支出	217.18	170.56	80.84
三、利润总额	866.88	9,039.94	5,395.79
减:所得税费用	-	71.86	2.86
四、净利润	866.88	8,968.08	5,392.93
归属于母公司所有者的净利润	779.19	7,229.92	4,085.61

(3)被评估单位近二年一期财务状况如下表(母公司口径):

.金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年 6 月 30 日
流动资产	9,983.95	21,147.70	21,452.88

项目	2015 年	2016 年	2017 年 6 月 30 日
长期股权投资	2,780.00	3,140.00	3,140.00
固定资产	1,037.02	843.58	809.02
在建工程	53.66	155.13	500.89
生产性生物资产	1,120.47	965.15	837.15
无形资产	630.20	11.50	10.19
其他非流动资产	3,205.52	558.22	743.99
资产总计	**18,810.81**	**26,821.29**	**27,494.12**
流动负债	2,560.19	3,897.21	2,507.05
非流动负债	7,836.76	9,291.92	9,118.36
负债合计	10,396.95	13,189.13	11,625.41
净资产	**8,413.87**	**13,632.16**	**15,868.71**

(4)被评估单位近二年一期经营状况如下表(母公司口径):

.金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
一、营业收入	11,779.20	12,775.42	5,737.46
减：营业成本	9,730.98	6,540.05	3,034.17
营业税金及附加	-	5.29	2.39
销售费用	212.71	171.14	101.76
管理费用	1,146.09	1,944.24	559.49
财务费用	-173.99	-170.91	-35.18
资产减值损失	43.44	55.04	25.72
加：公允价值变动收益	-3.42	-	-
投资收益	-1.57	-5.33	83.72
二、营业利润	814.97	4,225.25	2,132.81
加：营业外收入	351.98	945.02	140.33
减：营业外支出	163.17	80.12	36.59
三、利润总额	1,003.78	5,090.15	2,236.55
减:所得税费用	-	71.86	-
四、净利润	1,003.78	5,018.29	2,236.55

被评估单位评估基准日、2016 年度、2015 年度的会计报表均经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

5.委托方与被评估单位之间的关系

委托方拟购买被评估单位的股权，另外被评估单位的控股股东湖南省现代农业产业控股集团有限公司是委托方湖南新五丰股份有限公司的间接控股股东。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

湖南新五丰股份有限公司拟收购湖南天心种业股份有限公司股权，为此需要对评估基准日湖南天心种业股份有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是湖南天心种业股份有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产和长期待摊费用等，母公司口径总资产账面价值为 27,494.12 万元；负债包括流动负债和非流动负债，母公司口径总负债账面价值为 11,625.41 万元；母公司口径净资产账面价值为 15,868.71 万元。

1.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，评估范围内的资产、负债账面价值已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

2.企业主要实物资产的数量、法律权属状况、经济状况和物理状况

(1)存货。存货包括原材料、库存商品、消耗性生物资产。原材料为企业购买的饲料原料、兽药、医疗工具等；库存商品为各阶段猪用饲料；消耗性生物资产主要为产房仔猪、保育仔猪和育肥阶段猪等。存货主要存放在养猪场，均由专人管理。

(2)房屋建筑物类

纳入评估范围内的房屋建筑物类资产主要包括房屋和构筑物，分布于湘潭分公司、桂阳分公司、汝州分公司，分别位于湖南省的湘潭县、桂阳县及河南汝州等地。结构包括砖混结构、砖木结构等，建成

于2008年至2016年。房屋建筑物主要项目有临时员工宿舍、消毒间、电控房、电控药剂房等。构筑物主要项目有格栅渠、固液分离机操作平台及基础、沼气发酵池、沼液池及污水处理池、无害化处理池等。

本次委估的房屋为企业在租赁土地上自建形成的，未取得房屋所有权证书。

(3)设备类资产

设备类资产分为机器设备、电子设备和车辆三部分，各项资产的具体特点如下:

①机器设备：主要有人工授精设备、地磅、产仔栏、育肥栏、保育栏、锅炉、自动喂料系统、电子称、水帘风机、污水处理系统等养殖场所用设备。至评估基准日机器设备使用状况良好。

②电子设备：主要有打印机、电脑、复印机、网络设备和测定设备等，目前设备使用状况良好，可保证日常办公及检测需要。

③车辆：主要为生产、办公用的货车、小型轿车，目前车辆使用状况良好，能够满足企业的日常办公需要，并正常使用。

除以下车辆，证载权利人不是天心种业，其他车辆证载权利人均是天心种业:

实际使用人	车辆牌号	车辆名称及规格型号	证载权利人
湖南天心种业有限公司	湘AJK420	广本奥德赛HG6481BAA	卢新建
湖南天心种业有限公司桂阳原种猪场	湘ALU438	大众帕萨特汽车新领驭SVW7183TJD	胡为新
湖南天心种业有限公司汝州市分公司	豫DX5315	长城汽车哈佛-H3(CC6460KM27)	董康飞

3.长期股权投资

湖南天心种业股份有限公司的长期投资共计5项，具体如下:

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例(%)	账面价值
1	汝州天心种业有限公司	2011-12	60	4,200,000.00
2	临澧天心种业有限公司	2014-08	67	13,400,000.00
3	汉寿天心农牧有限公司	2015-12	60	3,600,000.00
4	湖南天心伍零贰畜牧有限责任公司	2012-08	51	10,200,000.00
5	攸县天心生态养殖有限公司	2015-03	100	0.00
合计				31,400,000.00

(1)湖南天心伍零贰畜牧有限责任公司

名称：湖南天心伍零贰畜牧有限责任公司

住所：攸县网岭镇洞井村洞井铺组

法定代表人姓名：刘艳书

注册资本：人民币贰仟万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2012 年 8 月 8 日

经营范围：生猪养殖、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）。

企业简介：湖南天心伍零贰畜牧有限责任公司现持有攸县市场和质量监督管理局于 2015 年 10 月 16 日核发的统一社会信用代码为 9143022305169794 4B《营业执照》，注册资本 2000 万元，法定代表人为刘艳书，公司经营范围为生猪养殖、销售。公司猪场设计采用“多点式隔离饲养”工艺设计方案，分设繁殖区、育仔区、育肥区和办公区。经过几年来的不断扩群，目前拥有母猪场 2 个、肥猪场 4 个，存栏母猪 3000 余头，品种有杜洛克、长白、大白，总存栏量 20000 余头，年出栏量 50000 余头。

(2)汉寿天心农牧有限公司

名称：汉寿天心农牧有限公司

住所：湖南省常德市汉寿县聂家桥乡白马村九组

法定代表人姓名：万其见

注册资本：陆佰万元整

实收资本：陆佰万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2015 年 12 月 30 日

营业期限：2015 年 12 月 30 日至 2045 年 12 月 29 日

经营项目：牲猪饲养、销售；长白、大约克、杜洛克纯种种猪及长大、大长二元种母猪生产、销售(种畜禽生产经营许可证有效期至 2017 年 12 月 29 日)。（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）

企业简介：汉寿天心种业有限公司原名为湖南天心种业有限公司汉寿分公司，成立于 2009 年 3 月 17 日，2015 年 12 月 30 日改为汉寿天心种业有限公司，并由分公司变更为湖南天心种业股份有限公司的子公司。公司位于汉寿县聂家桥乡白马村，占地面积 80 亩，交通、

通讯、电力和防疫隔离条件良好,水源充足，水质好。公司有 15 栋约 12000 ㎡猪舍及配套的养猪设备、防疫消毒设施和污水处理设施，猪舍按养猪生产的工艺分为公猪舍、配种妊娠舍、产仔舍、仔猪培育舍、生长育肥舍，并配有全套人工授精设备；有时产 2 吨的卧式饲料机组及仓库 400 ㎡，并配套有 100 千伏安变压器及水电设施等。公司内分为办公生活区、生产区和污水及无害化处理区，远离居民区。场内绿化设计精良，树木繁茂，道路全部水泥硬化。公司主要生产新美系杜洛克、长白、大白原种种猪以及长大二元母猪，存栏基础母猪 800 多头，年出栏种猪 1 万头以上。

(3)临澧天心种业有限公司

名称：临澧天心种业有限公司

住所：常德市临澧县四新岗镇永丰村永福组

法定代表人姓名：万其见

注册资本：贰仟万元整

实收资本：贰仟万元整

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2014 年 08 月 12 日

营业期限：2014 年 08 月 12 日至 2034 年 08 月 11 日

经营项目：种猪的饲养(经营许可证有效期至 2019 年 6 月 26 日)；牲猪的饲养提供牲畜、家禽饲养技术服务。

企业简介：临澧天心种业有限公司成立于 2014 年 08 月 12 日，注册资本 2,000.00 万元。企业猪场主要分为：办公区和生产区，其中生产区主要由公猪舍、育肥舍、妊娠舍、保育舍和产房 5 块区域组成。

(4)汝州天心种业有限公司

名称：汝州天心种业有限公司

住所：汝州市纸坊乡韩楼村西

法定代表人姓名：胡蕾

注册资本：柒佰万圆整

实收资本：柒佰万圆整

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2011 年 12 月 23 日

营业期限：2011 年 12 月 23 日至 2021 年 12 月 22 日

经营项目：生猪养殖(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)

企业简介：汝州天心种业有限公司成立于2011年12月23日，注册资本 700.00 万元。企业猪场主要分为：办公区和生产区，其中生产区主要由公猪舍、育肥舍、妊娠舍、保育舍和产房 5 块区域组成。企业评估基准日现存栏能繁母猪 736 头，基础公猪 13 头，后备母猪 81 头。品种主要以大白、长白、杜洛克、二元杂为主。

(5)攸县天心生态养殖有限公司

名称：攸县天心生态养殖有限公司

住所：攸县新市镇桐树村

法定代表人姓名：刘艳书

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2015 年 03 月 25 日

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：生猪的养殖、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)

企业简介：攸县天心生态养殖有限公司于 2015 年 3 月 25 日完成工商注册登记手续，取得注册号为 430223000030170 的《营业执照》。注册资本 100 万元，法定代表人刘艳书，公司经营范围为生猪的养殖、销售。现持有市场和质量监督管理局于 2016 年 7 月 12 日核发的社会信用代码为 9143022332951720 8Q 的《营业执照》。

4.企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的表外资产为商标。详见下表：

序号	商标样式	核定使用商品/服务项目	有效期	注册商标证号	权属人
1		猪肉食品；肉冻；熏肉；香肠；腌腊肉；猪肉；肉干；肉脯；肉罐头；肉(截止)	2014.06.28-2024.06.27	第 12009145 号	湖南天心种业股份有限公司
2		机械化牲畜喂食器；轧饲料机；饲料粉碎机；饲料蒸煮器；粉碎机；工业用切碎机(机器)；块根切碎机；金属加工机械(截止)	2014.06.28-2024.06.27	第 12009082 号	湖南天心种业股份有限公司

序号	商标样式	核定使用商品/服务项目	有效期	注册商标证号	权属人
3		供展览用动物；活动物；活家禽；动物食品；猪饲料；动物催肥剂；牲畜饲料；动物食用谷类；动物饲料；植物种子(截止)	2014.06.28-2024.06.27	第12031641号	湖南天心种业股份有限公司

5.本次评估引用其他机构出具的报告结论

无。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，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

评估基准日是2017年6月30日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.湖南省现代农业产业控股集团有限公司《关于新五丰并购事项聘请审计和资产评估机构备案的请示》;

2.《关于对新五丰非公开发行中介机构选聘结果备案的请示》。

(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日第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起实施);

2.《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);

3.《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);

4.《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);

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.《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);

7.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号);

8.《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);

9.《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令 32 号);

10.关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64 号);

11.《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);

12.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

13.关于印发《关于规范上市公司国有股东行为的若干意见》的通知(国资发产权[2009]123 号);

14.《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》(国资发产权[2009]124 号);

15.《上市公司重大资产重组管理办法》;

16.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);

17.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(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.《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);

4.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

5.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

6.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);

7.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);

8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

9.《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号);

10.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

11.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

12.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);

13.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);

14.《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号)。

(四)权属依据

1.天心种业公司章程、出资证明等;

2.商标注册证书;

3.机动车行驶证;

4.其他与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议等。

(五)取价参考依据

1.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283 号);

2.《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号);

3.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);

4.《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格(2011)534 号);

5.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号);

6.《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);

7.关于发布湖南省住房城乡建设系统行政事业性收费标准的通知湘发改价费[2015]1119 号;

8.《湖南省市政工程消耗量标准》(2014)年;

9.《湖南省建设工程其他费用标准》(2014)年;

10.《湖南省住房和城乡建设厅关于印发<关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定>的通知》(湘建价[2016]160 号);

11.《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);

12.《机电产品报价手册》(2016 年);

13.评估基准日银行存贷款基准利率及国债收益率;

14.企业提供的项目可行性研究报告、建设工程造价咨询报告等资料;

15.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

16.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

17.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

18.企业提供的职工工资福利政策;

19.企业执行的税收政策以及享受的税收优惠;

20.国际、国内宏观经济统计数据和行业、市场分析资料;

21.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

22.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)

(七)其他参考依据

1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

2.天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

收益法选择理由：被评估单位财务制度健全，历史数据完整，目前运行正常，发展前景良好，根据企业过往的经营业绩、行业发展趋势等，未来收益能够进行合理预测，具备收益法评估的条件。

资产基础法选择理由：一方面被评估单位财务制度健全，财务数据完整，历史发展过程严格规范，具备资产基础法评估的条件；另一方面资产基础法能直接清晰的反映各项账面资产及负债的公允价值，尤其是该公司核心资产--生物性资产的公允价值。

未选用市场法的理由：由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比企业，股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。被评估单位推行轻资产运营模式，主要经营场所均为租赁用地、用房，市场上相同行业上市公司及交易案例涉及的公司极少采用此种运营模式，不具备采用市场法评估的条件。

(一) 收益法

本次评估对被评估单位采用了收益法进行评估，均选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值＝经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值+长期股权投资价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = F_0 \times (1 + r)^{-0.25} + \sum_{i=1}^{n} \frac{F_i}{(1 + r)^i} + \frac{F_n \times (1 + g)}{(r - g) \times (1 + r)^n}$$

其中: P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

F_0: 评估基准日至2017年末预期自由现金流量;

F_i: 未来第i年预期的企业自由现金流量;

F_n: 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r: 折现率(此处为加权平均资本成本，WACC);

n: 预测期;

i: 预测期第i年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中: k_e: 权益资本成本;

k_d: 付息债务资本成本;

E: 权益的市场价值;

D: 付息债务的市场价值;

t: 所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中：r_f：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

r_c：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

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。被评估单位的溢余资产包括溢余现金，本次评估采用成本法进行评估。

(3)非经营性资产、负债价值

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。被评估单位的非经营性资产主要为非经营性往来款(其他应收款、其他应付款等）、专项应付款和递延收益，本次评估采用成本法进行评估。

(4)长期股权投资价值

对控股及全资的被投资单位进行整体评估，确定其在评估基准日的股东全部权益价值，以该公司股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值，计算公式为：

长期股权投资评估值=被评估单位评估后的股东全部权益价值×所持股权比例

其中，对于正常经营的下属企业分别采用了资产基础法和收益法两种方法进行评估；对于新成立的企业，业务开展未形成规模，无法参考有效经营财务数据，未来经营趋势也极不明朗，不具备采用收益法评估条件的企业，仅采用资产基础法评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。评估基准日，被评估单位没有付息债务。

(二) 资产基础法

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

(1)货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)各种应收款项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；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，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。

(4)外购原材料主要为饲料、兽药、医疗工具等，根据清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。

(5)库存商品为各阶段猪用饲料，企业库存商品采用实际成本核算，主要用于本公司各阶段猪的日常饲养，不对外进行销售且周转速度快，账面价值同近期采购价格基本一致，本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

(6)消耗性生物资产主要为产房仔猪、保育仔猪和育肥阶段猪等，企业采用实际成本核算账面值。评估基准日，产房仔猪由于猪龄短，不可对外销售，未来风险较难确定，按核实后的账面值确定评估值；保育仔猪和育肥阶段猪为正常销售产品，根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。具体评估计算公式如下：

评估值＝评估基准日不含税销售单价×核实后实际结存数量×(1-销售费用率-营业税金及附加率-所得税率-净利润率×扣减率)

2.长期股权投资

资产基础法同收益法中长期股权投资的评估方法一致。

3.房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法进行评估，计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

评估人员根据相关预(决)算资料、施工图纸及对主要建筑物进行实地勘察测量，结合建筑物类资产实际情况对其进行分析，确定各分部工程的工程量，依据当地或行业现行的建筑工程概预算定额及价差调整文件等资料，采用预(决)算调整法、重编概(预)算法测算建安工程造价；按照委估资产所在地区及国家有关部门规定选取适当的工程建设前期及其它费用；根据项目建设周期和评估基准日贷款利率确定资金成本，进而确定重置全价。

因被评估单位为农牧型企业，免征增值税，故本次评估对购建固定资产时所发生的增值税进项税不予抵扣。

重置全价=建安工程造价+工程建设前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价的确定

a.预(决)算调整法

对于资料齐全的建筑物工程，评估人员依据原工程资料所确定的工程量，重新套用当地或行业的现行定额，计算得出工程造价，再按照现行价格标准将工程造价调整至评估基准日价格水平。

b.重编概(预)算法

对于缺乏工程预结算资料的工程，评估人员采用重编预算法确定其工程造价。根据施工图纸、实地测量或以类似建筑物的工程量测算各分部工程的工程量，以工程量为依据按现行定额标准计算出工程造价，再按照现行价格标准将工程造价调整至评估基准日价格水平，最后确定单位工程的工程造价或单方造价，进而确定项目建安工程造价。

c.对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②工程建设前期及其它费用的确定

工程建设前期及其他费用是用根据国家有关部门及当地有关部门规定的前期及其他费用标准及被评估单位固定资产的投资规模，选取合理的费用项目，并测算出合理的费用率。

③资金成本

资金成本是正常建设工期内工程占用资金的成本。按评估基准日正在执行的中国人民银行发布的贷款利率，根据项目合理工期，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计算，计算公式如下：

资金成本=(建安工程造价+工程建设前期及其他费用)×合理的建设工期×贷款利率/2

(2) 成新率的确定

对于房屋建筑物类资产，主要依据房屋建筑物经济寿命年限、已使用年限，通过对房屋建筑物使用状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) ×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

4.在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，不考虑资金成本，以核实后的账面价值确认在建工程价值。

5.机器设备

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。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。由于公司属于免增值税企业，故不对购置设备所发生的增值税进项税进行抵扣，设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费

车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用+牌照费

1)购置价

对于价值量大的重要设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

2)运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照机械计(1995)1041 号文或企业实际发生费率确定。

如购置合同中已经包含运杂费用则不再取费。

3)安装工程费

安装工程费=设备购置价×安装费率

安装工程费率参照机械计(1995)1041 号文确定。如购置合同中已经包含安装调试费则不再取费。

设备基础费如已经在房屋建筑物类资产评估中考虑，则不再取费，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

4)前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

5)资金成本

根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。

资金成本计算公式如下:

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2)成新率的确定

依据设备经济寿命年限和已使用年限，通过对设备使用状况的现场调查，综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

1)机器设备，主要通过对该设备使用情况的现场考察，并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对已使用年限运行情况进行调查和行业经验统计数据，判定尚可使用年限后按年限法综合测算予以评定。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

2)对于一般设备，原则上采用理论成新率(年限法成新率)确定，如设备实际状况与理论成新率差别较大时，则根据勘察结果加以调整。计算式如下:

成新率=理论成新率×调整系数

其中:

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

3)对于车辆，主要依据《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令)，首先对有强制报废年限的车辆，计算使用年限法成新率和行驶里程法成新率，再根据孰低原则对使用年限法成新率和行驶里程法

成新率进行选择；对无强制报废年限的车辆，只计算行驶里程法成新率。然后，通过现场勘察得到勘查调整。即：

对有强制报废年限的车辆，理论成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率)

使用年限成新率=(规定使用年限－已使用年限)／规定使用年限)×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程－已行驶里程)／规定行驶里程×100%

对无强制报废年限的车辆，理论成新率=行驶里程法成新率

综合成新率=理论成新率×现场勘察调整系数

对于在养殖场内使用的机械车、三轮车：评估方法同机器设备评估方法。

6.生产性生物资产

被评估单位申报的生产性生物资产为生产用的后备猪、基础公猪和基础母猪等。

后备猪指未达到预定生产经营目的的未成熟生产性生物资产。评估范围内的后备猪均为企业自行繁殖的产畜，账面价值核算内容为达到预定生产经营目的（成龄）前发生的饲料、人工费和应分摊的间接费用等必要支出。由于后备猪尚未达到预定生产经营目的，对于后备猪，本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

基础公猪和基础母猪指达到预定生产经营目的的成熟生产性生物资产。评估范围内的基础公猪和基础母猪均为企业自行繁殖的产畜，账面原值核算内容为达到预定生产经营目的（成龄）时发生的饲料、人工费和应分摊的间接费用等必要支出。账面净值核算内容为账面原值减掉累计折旧后的账面价值。根据本次评估目的，生产性生物资产中基础公猪和基础母猪评估按持续使用原则，采用成本法确定评估价值。

(1)成本法计算公式如下：

评估值=生育价值+回收价值

1)生育价值的确定

①对于基础公猪

生育价值=重置全价×成新率

=重置全价×(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限

②对于基础母猪

生育价值=重置全价×成新率

=重置全价×(平均总生育次数-已生育次数)/平均总生育次数

重置全价=购买价(重量 100KG)-回收猪肉价格(重量 100KG)

2)回收价值的确定

活猪的回收价值=委估种猪重量×回收种猪单位重量价格

3)评估值的确定

评估值=生育价值+回收价值

7.其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购、订制软件和注册的商标。对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于订制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

根据商标的特点，采取的评估方法及评估过程如下:

(1) 评估方法的选择

对商标的评估，由于均用于被评估单位生产中，故按一个资产组合对其进行评估。评估方法采用收益现值法进行评估，选择理由如下:

依据无形资产评估准则，技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

一般而言，无形资产研制开发的成本，往往与无形资产价值没有直接的对应关系，由于评估对象是经历了几年不断发展完善的结果，且是交叉研究中的产物，加之管理上的原因，研制的成本难以核算，无法从成本途径对它们进行评估，因此对于与研发成本基本无关的技术，一般不选取成本法评估。

另外，由于商标的独占性，以及转让和许可条件的多样性，缺乏充分发育活跃的交易市场，也不易从市场交易中选择参照物，故一般也不适用市场法。

因此，本次从收益途径进行评估，采用收益现值法。

(2) 基本公式

评估方法采用收益法，具体采用销售收入分成法。

销售收入分成法的基本公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^{n} R_i \times \eta \times (1 + r)^{-i}$$

式中：P—评估对象价值

Ri—第 i 年的评估对象带来的相关产品销售收入

η—评估对象的销售收入分成率

n—评估对象的收益年限

r: 折现率

8.长期待摊费用

对于评估基准日以后尚存权利的长期待摊费用，按照尚存受益期确定评估值，计算公式如下:

评估值=该内容原始发生额/预计合理摊销期(月)×尚存受益月数；对于截至评估基准日已拆除及无实物的长期待摊费用评估为零。

9.负债

关于流动负债中应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬和应交税费的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。关于非流动负债中的专项应付款和递延收益，均为政府补偿款和补贴款，此后企业无需偿还且免收企业所得税，此次评估为零。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2017 年 7 月 13 日至 2017 年 8 月 10 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

2017 年 7 月，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1.拟定评估方案

2.组建评估团队

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员进行指导

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备并提供了资产申报表模板及详细资料清单，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2017 年 7 月 17 日至 2017 年 7 月 31 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评估机构提供的资料

评估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，按照评估机构提供的“资产评估申报表”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的填报，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申报表

评估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“资产评估申报表”，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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”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，评估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申报表

评估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“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆、商标注册证等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估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

评估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，从委托方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

评估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，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4.假设和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；

5.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；

6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力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采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

2.本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响;

3.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、方式与目前保持一致;

4.本次评估假设委托方及被评估企业提供的历史生产经营和财务资料真实、准确、完整;

5.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出;

6.假设评估基准日后被评估单位的产品保持目前的市场竞争态势;

7.假设被评估单位提供的未来生产及经营指标、成本、费用控制计划的预测能够如期实现，无重大变化;

8.假设公司生产经营所消耗的主要原材料、辅料的供应方式无重大变化;

9.假设被评估单位扩大产能的投资计划按照既定可研方案顺利进行。

本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，签字资产评估师及本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

(一) 收益法评估结果

湖南天心种业股份有限公司评估基准日母公司口径总资产账面价值为 27,494.12 万元，母公司口径总负债账面价值为 11,625.41 万元，母公司口径净资产账面价值为 15,868.71 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 71,498.61 万元，增值额为 55,629.90 万元，增值率为 350.56%。

(二) 资产基础法评估结果

湖南天心种业股份有限公司评估基准日母公司口径总资产账面价值为 27,494.12 万元，评估价值为 33,506.82 万元，增值额为 6,012.70 万元，增值率为 21.87%；母公司口径总负债账面价值为 11,625.41 万元，评估价值 2,506.87 万元，评估减值 9,118.54 万元，减值率为 78.44%。母公司口径净资产账面价值为 15,868.71 万元，净资产评估价值为 30,999.95 万元，增值额为 15,131.24 万元，增值率为 95.35 %。

资产基础法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：2017 年 6 月 30 日　　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	21,452.88	21,746.17	293.29	1.37
非流动资产	2	6,041.24	11,760.65	5,719.41	94.67
其中：长期股权投资	3	3,140.00	7,029.56	3,889.56	123.87
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	809.02	907.86	98.84	12.22
在建工程	6	500.89	500.89	0.00	0.00
无形资产	7	10.19	709.42	699.23	6,861.92
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	1,581.14	2,612.92	1,031.78	65.26
资产总计	10	27,494.12	33,506.82	6,012.70	21.87
流动负债	11	2,507.05	2,506.87	-0.18	-0.01
非流动负债	12	9,118.36	0.00	-9,118.36	-100.00
负债总计	13	11,625.41	2,506.87	-9,118.54	-78.44
净资产	14	15,868.71	30,999.95	15,131.24	95.35

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 71,498.61 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 30,999.95 万元，两者相差 40,498.65 万元，差异率为 56.64%。

被评估单位主要业务为种猪和商品猪饲养、销售，经过多年的经营，已经积累了丰富的养殖及管理经验，其年胎次、单胎产仔量、出种率、料肉比等行业指标较优，同时被评估单位的种猪和商品猪已具有一定的知名度，能够为被评估单位带来稳定增长的收益，因此收益法可以更合理的体现被评估单位的权益价值。根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：湖南天心种业股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 71,498.61 万元。

本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

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)被评估单位拟通过投资新项目扩大产能

被评估单位原种猪场搬迁项目，目前处于建设期，预计 2018 年完工，2019 年开始逐步达产，预计 2021 年新增种猪及商品猪合计出栏量 3 万头。被评估单位拟在 2018 年投资 3 个生产基地建设项目，分别为桂阳县 15 万头商品仔猪生产基地项目、醴陵市 6 万头商品仔猪生产基地建设项目、澧县 6 万头商品仔猪生产基地建设项目。预计 2018 年投入建设，在 2019 年开始逐步达产，预计在 2021 年达到仔猪总出栏量 27 万头。

收益法中在对企业收益进行预测时，考虑了此部分新增产能。

(二)公司所有者权益特殊事项

根据湖南省人民政府国有资产监督管理委员会《关于湖南省天心实业集团有限公司 2014 年国有资本经营预算的批复》，2015 年 2 月收到生猪品种改良科研项目资金 2,000,000.00 元，该项目已于 2016 年完工，转入资本公积(2,000,000.00 元国有独享)。

本次评估结论包括上述国有独享的 200 万元。

(三)济源分公司资产租赁及公司注销事项

1.济源分公司截至评估基准日已注销；

2.天心种业于 2014 年同河南广安生物科技股份有限公司签订经营租赁协议书，约定在 2014 年至 2024 年将其猪群租赁给河南广安生物科技股份有限公司，每年取得租金 115 万元，并在租赁期结束时，收回同等数量、同类品种结构的猪群，由于该部分租赁资产无法现场盘点与勘查，租金可代表其收益，根据其租金折现值确定该部分资产的评估增值额。

(四)攸县天心公司出资事项

公司下属子公司攸县天心生态养殖有限公司注册资本100万元，根据攸县天心生态养殖有限公司章程，湖南天心种业出资100万元，占股100.00%，出资时间为2035年3月24日，截至报告日，湖南天心种业尚未出资。

(五)经营场所租赁特殊事项

被评估单位各分子公司经营场所（含猪舍）及占用的土地绝大部分为租赁，具体情况如下：

序号	公司名称	租赁期	租金	合同签定日期
1	汝州天心种业有限公司	15年	1-5年为50万元/年，6-10年55万元/年，11-15年60万元/年	2011年12月
2	湖南天心种业股份有限公司汝州市分公司	15年	1-5年为120万元/年，6-10年130万元/年，11-15年140万元/年	2011年12月
3	湖南天心种业股份有限公司济源分公司	15年	55万/年	2008年12月
4	湖南天心伍零贰畜牧有限责任公司	按实际租赁日计算	每栋猪舍每月租金壹万元。	2016年2月
5	攸县天心生态养殖有限公司	13年3个月	185.5万	2014年10月
6	攸县天心生态养殖有限公司	20年	1.6万/年	2014年10月
7	湖南天心种业股份有限公司湘潭分公司	10年	56万/年	2008年6月
8	湖南天心种业股份有限公司湘潭分公司	10年	40万/年	2009年9月
9	湖南天心种业股份有限公司桂阳原种猪场	15年	1-5年120万/年，6-10年128万/年，11-15年136万/年	2010年3月
10	湖南天心种业股份有限公司汉寿分公司	18年	40万/年	2009年12月
11	临澧天心种业有限公司	20年	190万/年，每3年递增2%，从第4年起递增，以190万元为基础，每过3年计算递增租金。	2013年9月
12	湖南天心种业股份有限公司永州市分公司	10年	65万元/年	2012年1月

上述签订的租赁合同，除汝州天心种业有限公司、湖南天心伍零贰畜牧有限责任公司、湖南天心种业股份有限公司湘潭分公司三家公司，合同签订方（承租方）与实际使用人一致外，其余合同签订方（承租方）均为湖南天心种业股份有限公司。

(六)车辆产权的特殊事项

纳入本次评估范围的部分车辆，证载权利人不是天心种业，但车辆的实际使用及产权人为天心种业，截至评估基准日，车辆尚未办理过户，具体情况如下：

实际使用人	车辆牌号	车辆名称及规格型号	证载权利人
湖南天心种业有限公司	湘 AJK420	广本奥德赛 HG6481BAA	卢新建
湖南天心种业有限公司桂阳原种猪场	湘 ALU438	大众帕萨特汽车新领驭 SVW7183TJD	胡为新
湖南天心种业有限公司汝州市分公司	豫 DX5315	长城汽车哈佛-H3(CC6460KM27)	董康飞

(七)税收优惠

1.被评估单位及子公司销售的牲猪系初级农产品，根据《增值税暂行条例实施细则》的规定免缴增值税。

2.根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的规定，被评估单位及子公司牲畜、家禽饲养收入免缴企业所得税。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(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;

(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的除外;

(四)本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用;

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 8 月 10 日。

法定代表人：　权忠光

资产评估师：石来月　　资产评估师：郁宁

北京中企华资产评估有限责任公司

二零一七年八月十日

评估报告附件

附件一、经济行为文件;

附件二、被评估单位专项审计报告;

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件;

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料;

附件五、委托方和相关当事方的承诺函;

附件六、签字资产评估师的承诺函;

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件;

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件;

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件;

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。