

本报告依据中国资产评估准则编制

湖南正虹海原绿色食品有限公司拟转让  
股权所涉及的湖南正虹海原绿色食品有  
限公司股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

湘天瑞评字[2023]第 Z024 号

(共一册, 第一册)

湖南天瑞和房地产土地评估有限公司

二〇二四年一月十日



# 目 录

声 明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	9
一、绪言 .....	9
二、委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人概况 .....	9
三、评估目的 .....	14
四、评估对象及范围 .....	14
五、价值类型 .....	22
六、评估基准日 .....	22
七、评估依据 .....	23
八、评估方法 .....	28
九、评估程序实施过程和情况 .....	37
十、评估假设 .....	40
十一、评估结论 .....	44
十二、特别事项说明 .....	45
十三、资产评估报告使用限制说明 .....	50
十四、资产评估报告日 .....	51
资产评估报告备查文件目录 .....	53

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中

的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 资产评估报告摘要

## 重要提示

以下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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖南正虹海原绿色食品有限公司：

湖南天瑞和房地产土地评估有限公司接受湖南正虹海原绿色食品有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对湖南正虹海原绿色食品有限公司的股东全部权益进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**一、委托方：**湖南正虹海原绿色食品有限公司（以下简称“正虹海原”）

**二、被评估单位：**湖南正虹海原绿色食品有限公司（以下简称“正虹海原”）

**三、评估目的：**

湖南正虹海原绿色食品有限公司拟转让股权，需对湖南正虹海原绿色食品有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考价值依据。

**四、评估范围与对象：**本次评估对象为湖南正虹海原绿色食品有限公司股东全部权益；本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日湖南正虹海原绿色食品有限公司经专项审计后的全部资产及负债。

**五、价值类型：**本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系指

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。

六、评估基准日：2023年11月30日。

七、主要评估方法：资产基础法

八、评估结论及其使用有效期：

经评估，湖南正虹海原绿色食品有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为人民币3324.89万元，大写人民币叁仟叁佰贰拾肆万捌仟玖佰元。

#### 评估结果汇总表

评估基准日：2023年11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	10.94	10.94	0.00	0.00
非流动资产	4,074.44	4,271.77	197.33	4.84
其中：固定资产	3,542.28	2,319.28	-1,223.00	-34.53
无形资产	532.16	1,952.49	1,420.33	266.90
资产总计	4,085.38	4,282.72	197.34	4.83
流动负债	957.83	957.83	0.00	0.00
负债合计	957.83	957.83	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	3,127.56	3,324.89	197.33	6.31

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自2023年11月30日至2024年11月29日有效。

除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后，使用有效期内，当经济行为发生时，如资产市场环境未发生较大变化，评估结论在使用有效期内有效。

#### 九、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力

所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本次评估利用了湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）于2023年12月5日出具的湘圣专审字[2023]第645号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2、本评估结果为不含税价格。

3、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

4、本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

5、本次评估的炼油间、2000T冷库均未办理产权，正虹海原提供了2000T冷库的《建设工程规划许可证》，本次评估2000T冷库的建筑面积以正虹海原提供的《建设工程规划许可证》为准，炼油间的建筑

面积以正虹海原申报并经委托人及评估机构现场查勘复核的面积数据为测算依据，估价对象实际的产权面积以房屋产权部门最终确权为准，当最终产权登记面积与估本次评估面积有误差时，以产权登记面积为准，估价结果应做相应调整。

6、本次评估的设备于 2003 年投产，设备已投产约 20 年，现整个生产线无法启动生产，整个液氨制冷系统因管道腐蚀泄露严重，制冷设备需要大修，屠宰、分割生产线的设备也需要进行大修和改造，请报告使用者注意。

7、本次评估的房屋建筑物已建成约 20 年，年久失修，车间厂房漏雨严重，墙面、过道、地面都需要维修改造，地下水管、线路因年久也需要更换，部分房屋也需要改造，请报告使用者注意。

8、本资产评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人士的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人士对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人士的执业范围。

9、对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人士根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人士不承担相关责任。



10、本评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。

提请评估报告使用者注意以上事项及报告中载明的假设、限定条件、特别事项对评估结论可能产生的影响。

## 湘天瑞评字[2023]第Z024号

## 资产评估报告正文

## 一、绪言

湖南正虹海原绿色食品有限公司：

湖南天瑞和房地产土地评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖南正虹海原绿色食品有限公司拟转让股权涉及的湖南正虹海原绿色食品有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 二、委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托方、被评估单位

#### 1、企业基本情况

名称：湖南正虹海原绿色食品有限公司

住所：岳阳市屈原管理区营田镇（屈原加油站西侧）

法定代表人姓名：周正军

注册资本：21653 万元

实收资本：21653 万元

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2001 年 12 月 12 日

经营范围：从事肉类制品、食品添加剂及食品包装材料制造的  
资产租赁。（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、企业的历史沿革

湖南正虹海原绿色食品有限公司于 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》，现有注册资本 21,653 万元。企业的历史沿革详  
见下表：

序号	变更日期	变更项目	变更前	变更后
1	2011-05-19	注册资本变更(注 册资金、资金数额 等变更)	19153.0000 万元[人民 币]	21653.0000 万元[人 民币]
2	2011-05-19	投资人变更(包括 出资额、出资方 式、出资日期、投 资人名称等)	1 股东实际出资 19153.0	1 股东实际出资 21653.0
3	2011-05-19	投资人变更(包括 出资额、出资方 式、出资日期、投 资人名称等)	湖南正虹科技发展股份 有限公司出资 19153.00000 万元人民币	湖南正虹科技发展股 份有限公司出资 21653.00000 万元人 民币
4	2011-05-18	投资人变更(包括 出资额、出资方 式、出资日期、投 资人名称等)	湖南正虹科技发展股份 有限公司出资 17153.00000 万元 人民 币	湖南正虹科技发展股 份有限公司出资 19153.00000 万元 人 民币
5	2011-05-18	投资人变更(包括 出资额、出资方 式、出资日期、投 资人名称等)	1 股东实际出资 17153.0	1 股东实际出资 19153.0

6	2011-05-18	注册资本变更(注册资金、资金数额等变更)	17153.0000 万元[人民币]	19153.0000 万元[人民币]
7	2011-05-16	注册资本变更(注册资金、资金数额等变更)	14153.0000 万元[人民币]	17153.0000 万元[人民币]
8	2011-05-16	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	1 股东实际出资 14153.0	1 股东实际出资 17153.0
9	2011-05-16	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	湖南正虹科技发展股份有限公司出资 14153.00000 万元 人民币	湖南正虹科技发展股份有限公司出资 17153.00000 万元 人民币
10	2007-12-29	注册资本变更(注册资金、资金数额等变更)	1710.0000 万元[美元]	14153.0000 万元[人民币]
11	2007-12-29	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	湖南正虹科技发展股份有限公司出资 1282.50000 万元 美元; 捷达国际(香港)有限公司出资 427.50000 万元 美元	湖南正虹科技发展股份有限公司出资 14153.00000 万元 人民币
12	2007-12-29	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	2 股东实际出资 1710.0	1 股东实际出资 14153.0
13	2004-07-07	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	荷兰圣福特股份有限公司出资 427.50000 万元 美元;湖南正虹科技发展股份有限公司出资 1282.50000 万元 美元	湖南正虹科技发展股份有限公司出资 1282.50000 万元 美元;捷达国际(香港)有限公司出资 427.50000 万元 美元
14	2003-12-04	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	荷兰圣福特股份有限公司出资 427.50000 万元 美元;湖南正虹科技发展股份有限公司出资 769.50000 万元 美元;漯河市双汇实业集团有限责任公司出资 513.00000 万元 美元	荷兰圣福特股份有限公司出资 427.50000 万元 美元;湖南正虹科技发展股份有限公司出资 1282.50000 万元 美元
15	2003-12-04	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投	3 股东实际出资 1365.0	2 股东实际出资 1710.0

		资人名称等)		
16	2003-12-04	名称变更(字号名称、集团名称等)	湖南双汇正虹食品有限公司	湖南正虹海原绿色食品有限公司
17	2003-12-04	注册资本变更(注册资金、资金数额等变更)	1940.0000	1710.0000
18	2003-05-15	注册资本变更(注册资金、资金数额等变更)	1480.0000	1940.0000
19	2003-05-15	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	3 股东实际出资 1250.0	3 股东实际出资 1365.0
20	2003-05-15	注册资本变更(注册资金、资金数额等变更)	1250.0000 万元[美元]	1710.0000 万元[美元]
21	2003-05-15	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	荷兰圣福特股份有限公司出资 312.50000 万元美元;湖南正虹科技发展股份有限公司出资 562.50000 万元 美元;漯河市双汇实业集团有限责任公司出资 375.00000 万元 美元	荷兰圣福特股份有限公司出资 427.50000 万元 美元;湖南正虹科技发展股份有限公司出资 769.50000 万元 美元;漯河市双汇实业集团有限责任公司出资 513.00000 万元 美元

### 3、公司经营情况（公司业务）

公司主要从事从事肉类制品、食品添加剂及食品包装材料制造的资产租赁业务。

2003年-2007年公司自主经营，因猪价上涨，市场拓展进展不大，经营模式仍未建立等影响持续亏损，于2008年停产；2009年停产后的正虹海原通过租赁方式出租给雨润食品公司，以此控制亏损幅度，双方后于2013年停止合作；2013年至2017年处于停业状态，2018年通过租赁方式出租给湖南湘穗食品有限公司，2019年至今改为营业状态，未开展实质业务。

#### 4、企业股权及组织架构

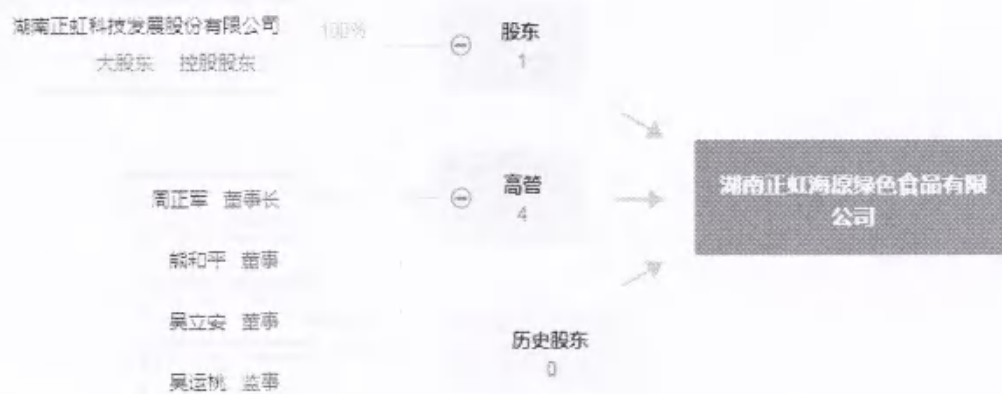
##### (1) 企业股权结构

截至评估基准日，各股东出资额及出资比例如下：

单位：人民币万元

序号	投资者名称	投资日期	认缴出资额	出资比例
1	湖南正虹科技发展股份有限公司	2012-12-12	21653	100%

##### (2) 企业组织架构



#### 5、历史财务状况

被评估单位近年来的资产状况及经营状况见下表：

表一：

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年11月30日
资产总额（元）	42,664,858.97	39,924,570.34	39,404,047.74	40,853,848.66
负债总额（元）	9,806,310.23	8,159,721.10	8,240,119.89	9,578,280.73
股东权益（元）	32,858,548.74	31,764,849.24	31,163,927.85	31,275,567.93

表二：

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-11月
一、营业收入	1,337,176.24	1,782,901.98	1,782,901.38	-207,967.01
二、营业利润	-1,610,715.93	-1,093,699.50	-600,921.39	-2,363,697.44

三、利润总额	-1,610,715.93	-1,093,699.50	-600,921.39	-1,917,972.02
减：所得税费用				
四、净利润	-1,610,715.93	-1,093,699.50	-600,921.39	-1,917,972.02

注：评估基准日资产负债财务数据来源于湘圣专审字[2023]第645号专项审计报告，其他年度数据来源于企业未经审计的年度财务报表。

### （三）委托方与被评估企业关系

委托方与被评估企业系同一单位。

### （四）委托方以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 三、评估目的

湖南正虹海原绿色食品有限公司拟转让股权，需对湖南正虹海原绿色食品有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考价值依据。

## 四、评估对象及范围

### （一）评估对象

本次评估对象为湖南正虹海原绿色食品有限公司股东全部权益。

### （二）评估范围

本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日湖南正虹海原绿色食品有限公司经专项审计后的全部资产及负债：

湖南正虹海原绿色食品有限公司的资产和负债汇总表

金额单位：元

序号	科目名称	账面价值
1	<b>一、流动资产合计</b>	<b>109,443.57</b>
2	货币资金	968.37
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	-
6	预付账款	60,000.00
7	应收股利	-
8	应收利息	-
9	其它应收款	48,475.20
10	存货	-
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	-
13	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>40,744,405.09</b>
14	可供出售金融资产	-
15	持有至到期投资	-
16	长期应收款	-
17	长期股权投资	-
18	投资性房地产	-
19	固定资产	35,422,826.64
20	在建工程	-
21	工程物资	-
22	固定资产清理	-
23	生产性生物资产	-
24	油气资产	-
25	无形资产	5,321,578.45
26	开发支出	-
27	商誉	-
28	长期待摊费用	-
29	递延所得税资产	-
30	其他非流动资产	-
31	<b>三、资产总计</b>	<b>40,853,848.66</b>
32	<b>四、流动负债合计</b>	<b>9,578,280.73</b>
33	短期借款	-
34	交易性金融负债	-
35	应付票据	-
36	应付账款	44,993.28
37	预收账款	-



38	应付职工薪酬	50,732.95
39	应交税费	263,363.27
40	应付利息	-
41	应付股利	-
42	其它应付款	9,219,191.23
43	一年内到期的长期负债	-
44	其它流动负债	-
45	五、长期负债合计	-
46	长期借款	-
47	应付债券	-
48	长期应付款	-
49	专项应付款	-
50	预计负债	-
51	递延收益	-
52	递延所得税负债	-
53	其他非流动负债	-
54	六、负债合计	9,578,280.73
55	七、净资产	31,275,567.93

上述评估基准日财务数据已经湖南圣盛达联合会计师事务所(普通合伙)审计,并出具湘圣专审字[2023]第645号标准审计报告。

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相一致。

### (三) 对被评估单位产生重要影响的主要资产概况:

1、预付账款账面值 60,000.00 元,未计提坏账准备,账面净额 60,000.00 元,主要为国家电网的预交电费。

2、其他应付款账面值 9,219,191.23 元,未计提坏账准备,账面净额 9,219,191.23 元,主要为湖南正虹科技发展股份有限公司的往来款、湖南湘穗食品有限公司的设施费用、有色金属二十三冶公司的诉讼费等。

### 3、房屋建（构）筑物类资产

房屋建（构）筑物账面原值 77,661,216.39 元，净值 30,362,347.42 元，具体包括水泵房、机房、门卫室、值班室、分割车间厂房、锅炉房、急宰间、酸化池、门卫室 1、门卫室 2、综合楼、猪头加工厂、炼油间、2000T 冷库、污水处理站、厂区道路、厂区围墙、车棚、单车棚，于 2002-2012 年建成，位于岳阳市屈原管理区营田镇屈汨路北湖南正虹海原绿色食品有限公司厂区内。房屋建（构）筑物因年久失修，车间厂房漏雨严重，墙面、过道、地面都需要维修改造，地下水管、线路因年久也需要更换，部分房屋也需要改造。

①申报的房屋建（构）筑物类型主要分为钢混结构、混合结构、砖木结构，其建筑结构特征如下：

#### 钢混结构

钢混（框架）结构的基础一般为独立基础或杯型基础，上部为现制钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架，围护墙体一般为加气混凝土砌块，屋面一般有保温层或防水材料防水层。外墙贴墙面砖，地面水泥地面或地面砖，内墙面刷墙漆，铝合金窗。部分房屋因年久失修，房屋漏雨严重，水电线路腐蚀严重。

#### 混合结构

混合结构的基础一般为条形基础，承重结构为实心标准砖墙及钢筋砼梁、柱，钢筋砼楼屋面板，屋面一般有保温层或防水材料防水层。外墙贴墙面砖，地面水泥地面或地面砖，内墙面刷墙漆，铝合金窗。部分房屋因年久失修，房屋漏雨严重，水电线路腐蚀严重。

## 砖木结构

砖木结构的基础一般为砖基础，承重结构为混水砖墙，屋面一般为木屋架。外墙清水墙，地面水泥地面，内墙水泥抹灰。因年久失修，房屋漏雨严重，水电线路腐蚀严重。

## ②权属状况

截至评估基准日，纳入评估范围内的房屋建筑物有 11 栋房屋已取得《不动产权证书》，已办证房屋建筑面积合计 29356.76 平方米，有 2 栋房屋未办理《不动产权证书》，未办证房屋建筑面积合计 1473.12 平方米，具体情况详见下表：

已办证房屋情况一览表

序号	产权持有单位	房屋名称	房屋所有权证	结构	楼层/总楼层	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	湖南正虹海原绿色食品有限公司	水泵房	湘(2022)屈原管理区不动产权第0000472号	钢混	1/1	工业	91.93
2		机房、变配电间(制冷机房)	湘(2022)屈原管理区不动产权第0000477号	钢混	1/1	工业	1224.63
3		值班室	湘(2022)屈原管理区不动产权第0000476号	混合	1/1	工业	96.62
4		分割车间厂房	湘(2022)屈原管理区不动产权第0000478号	钢混	1-2/2	工业	23778.89
5		锅炉房	湘(2022)屈原管理区不动产权第0000474号	钢混	1/1	工业	442.14
6		急宰间	湘(2022)屈原管理区不动产权第0000473号	钢混	1/1	工业	887.06
7		酸化池	湘(2022)屈原管理区不动产权第0000479号	钢混	1/1	工业	186.54
8		门卫室1	湘(2022)屈原管理区不动产权第0000490号	混合	1/1	工业	25.01
9		门卫室2	湘(2022)屈原管理区不动产权第0000471号	混合	1/1	工业	25.01
10		综合楼	湘(2022)屈原管理区不动产权第0000475号	钢混	1-4/4	工业	2237.84

1		猪头加工厂	湘(2022)屈原管理区 不动产权第0000489号	砖木	1/1	工业	453.02
合计							29356.76

未办证房屋情况一览表

序号	产权持有单位	位置	建筑物名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	湖南正虹海原 绿色食品有限 公司	岳阳市屈原管理区 营田镇屈汨路北湖 南正虹海原绿色食 品有限公司厂区内	炼油间	153.12
2			2000T冷库	1320
合计				1473.12

构筑物主要为污水处理站、厂区道路、厂区围墙、车棚、单车棚。以上构筑物均为企业自建，于2003年至2004年间建成投入使用。

#### 4、设备类资产

##### (1) 机器设备

机器设备账面原值66,890,803.09元，净值4,680,250.70元，共279项，主要是屠宰生产线、蒸发式冷凝器、分割生产线、冷风机、火腿肠自动充填机等，主要设备购置于2003年至2012年期间，部分设备于2023年11月由湖南湘穗食品有限公司转入，存放湖南正虹海原绿色食品有限公司生产车间内，截止资产清查日，设备大部分已投产20年，现整个生产线无法启动生产，整个液氨制冷系统因管道腐蚀泄露严重，制冷设备需要大修，屠宰、分割生产线的设备也需要进行大修和改造。

##### (2) 其他设备

其他设备账面原值313,244.00元，净值271,951.80元，共58项，主要是会议桌椅、沙发茶几、电脑等，主要设备购置于2003年

至 2006 年期间，部分设备于 2023 年 11 月由湖南湘穗食品有限公司转入，存放湖南正虹海原绿色食品有限公司办公区域内，截止资产清查日，由于闲置时间较长，设备较陈旧，影响正常使用功能。

### (3) 电子设备

电子设备账面原值 636,206.23 元，净值 108,276.72 元，共 48 项，主要是空调、电子平台称、电子监控设备等，主要设备购置于 2003 年至 2008 年期间，部分设备于 2023 年 11 月由湖南湘穗食品有限公司转入，存放湖南正虹海原绿色食品有限公司生产车间及办公区域内，截止资产清查日，由于闲置时间较长，大部分电子设备技术状态差，影响正常使用功能。

## 5、无形资产——土地使用权

本次评估的宗地是湖南正虹海原绿色食品有限公司占用的土地共一宗，账面值 5,321,578.45 元，位于岳阳市屈原管理区营田镇屈汨路北。宗地的具体情况如下：

### (1) 估价对象产权情况一览表

权证号码	湘(2022)屈原管理区不动产权第 0000472、0000477、0000476、0000478、0000474、0000473、0000479、0000490、0000471、0000475、0000489 号
权利人	湖南正虹海原绿色食品有限公司
共有情况	单独所有
坐落	屈原管理区营田镇屈汨路北湖南正虹海原绿色食品有限公司
不动产单元号	430681040019GB00201F00080001、430681040019GB00201F00030001、430681040019GB00201F00020001、430681040019GB00201F00070001、430681040019GB00201F00050001、430681040019GB00201F00110001、430681040019GB00201F00090005、430681040019GB00201F00060001、430681040019GB00201F00040001、430681040019GB00201F00100002、430681040019GB00201F00010001
权利类型	国有建设用地使用权

权利性质	出让
用途	工业用地
面积	79693.50m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权：2002年6月26日起至2052年6月25日止
权利其他状况	土地使用权面积：79693.50m <sup>2</sup> 土地独用面积：79693.50m <sup>2</sup> 分摊土地使用权面积：0.00m <sup>2</sup>

## (2) 估价对象基本情况及权利状况

估价对象位于岳阳市屈原管理区营田镇屈汨路北，其南临屈原大道，西临正虹集团兴农分公司，东临小路，北临小路。现状土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地红线内场地平整。估价对象已办理《不动产权证书》，土地使用权人为湖南正虹海原绿色食品有限公司，土地使用权面积为79693.50平方米，准用年限50年，至评估基准日剩余使用年限为28.57年。至评估基准日待估宗地未设立地役权他项权利，待估宗地权属清晰，界址清楚。至评估基准日，估价对象已开发完成。

## (四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

### 1、企业申报的账面记录的无形资产

除土地使用权外，企业未申报其他账面记录无形资产。

### 2、企业申报的账面未记录的无形资产

企业未申报其他账面未记录的无形资产。

## (五) 企业申报的表外资产情况

企业未申报表外资产。

(六) 资产负债表列示资产、负债之外，被评估单位评估基准日尚存在的资产负债

企业未申报其他账面未记录的资产负债。

#### （七）引用其他机构报告的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）的审计结果，除此之外，未引用其他机构报告内容。

### 五、价值类型

#### （一）价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

#### （二）本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

### 六、评估基准日

（一）根据委托方要求，本次评估的基准日为 2023 年 11 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方及被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

## 七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）行为依据

1、委托方与我公司共同签订的《资产评估委托合同》。

### （二）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部



令第 97 号)；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

5. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号，财政部令第 76 号修订）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

7. 《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）；

8. 《国有资产评估管理办法》（2020 年国务院令第 732 号）；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年中华人民共和国国务院令第 378 号）；

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委财政部令第 32 号）；

12. 《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）；

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；

14. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；

15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税

[2016]36号)；

16. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署[2019]39号）；

17. 《关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税[2015]119号）；

18. 《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税[2018]99号）；

19. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会表决通过，2021年1月1日起施行）；

20. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

21. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第256号）；

22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订）；

23. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

24. 有关其他法律、行政法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

#### 1、资产评估基本准则

《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

## 2、资产评估执业准则

(1) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

(2) 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

(3) 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

(4) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

(5) 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

(6) 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

(7) 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

(8) 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

(9) 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

## 3、资产评估指导意见

(1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

(2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

## 4、资产评估指南

《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

5、其他行业准则依据

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- (3) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- (4) 《会计准则》及其应用指南。

**（四）权属依据**

- 1、企业营业执照等法律性文件；
- 2、公司章程；
- 3、不动产权证书复印件；
- 4、重要资产购置合同或发票；
- 5、被评估单位财务报表；
- 6、其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证等其它资料。

**（五） 取值依据**

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 慧讯网等专业查询网站；
- 3、湖南省房地产业协会发布的《湖南省建筑物建设成本参考标准研究成果的通知》（湘房协（2023）3号）；
4. 建设工程造价管理站公布的价格信息；
5. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
6. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；

7. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
8. 湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）出具的专项审计报告（湘圣专审字[2023]第 645 号）；
9. 公司提供的部分合同、协议等；
10. 评估人员现场勘察记录；
11. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

#### （六）参考资料及其它

- 1、委托人提供的有关事项说明、及资产评估申报明细表；
- 2、评估人员现场勘查、核实资料；
- 3、其他参考资料。

## 八、评估方法

### （一）资产评估的基本方法

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-企业价值》和有关资产评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

#### 1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个充分发展且活跃的资本市场；
- （2）资本市场上存在相同或类似的参照物，或存在着足够的交易案例；

(3) 参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集且具合理性、有效。

## 2、收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

(1) 资产购买者的购买价格不会超过企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；

(2) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(3) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

(4) 被评估资产预期获利年限可以预测；

(5) 企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

## 3、资产基础法

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

(1) 被评估企业各单项资产能被确认，取得的历史数据完整；

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

企业价值评估中的市场法、收益法和成本法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体

系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。评估中，需要根据经济行为的目的，评估对象的具体状况等相关条件，判断选择适当的评估方法。

## （二）评估方法的选择

根据国家关于资产评估的有关准则及法规，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对资产基础法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断（对收益法、市场法、资产基础法的分析判断情况见下段论述），并采用资产基础法评估湖南正虹海原绿色食品有限公司的股东全部权益价值。

### 1、市场法适用性分析

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交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

### 2、资产基础法适用分析

### （1）从企业历史资料齐备性分析

被评估单位已经经营多年，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

### （2）资产价值估算可行性

经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

因此，假设待估企业在持续经营前提下，可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

## 3、收益法适用性分析

2003年-2007年公司自主经营，因猪价上涨，市场拓展进展不大，经营模式仍未建立等影响持续亏损，于2008年停产；2009年停产后的正虹海原通过租赁方式出租给雨润食品公司，以此控制亏损幅度，双方后于2013年停止合作；2013年至2017年处于停业状态，2018年通过租赁方式出租给湖南湘穗食品有限公司，2019年至今改为营业状态，未开展实质业务。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。

经上述综合分析，本次对被评估单位所有者全部权益价值评估采用资产基础法进行。

（三）采用资产基础法评估企业账面列示各项资产负债之市场价值

资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

1、货币资金仅包括银行存款。对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

#### 2、其他应收款

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对其他应收款进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定相应项目的评估值。

#### 3、预付账款

对于预付账款，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实，在此基础上按预计可收回相关资产和权益确定评估值。

#### 4、房屋建（构）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（构）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，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指在现时条件下重新购置和建造一项全新状态的资产所需的全部成本，减去待评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产评估值的一种资产评估方法。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

#### （1）重置全价

$$\text{重置全价} = \text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

##### A. 建筑安装综合造价

根据湖南省房地产业协会发布的《湖南省建筑物建设成本参考标准研究成果的通知》（湘房协（2023）3号），可得知房屋建筑物各种结构在标准层高下的建筑安装工程费，然后进行层高、装修、设备等修正，计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价。

对于构筑物主要采用重编预算法确定其建筑安装综合造价。

##### B. 前期及其他费用

前期及其他费用包括报建费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费、工程造价咨询服务费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。

### C. 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，以建筑安装综合造价、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。

#### (2) 实体性贬值

实体贬值是指建筑物因使用、自然老化和意外事故等原因导致的建筑结构、设备设施等实物资产价值的减少。这种贬值通常是不可逆的，需要通过维修、改造或更新来恢复价值。实体贬值的主要因素包括建筑物的年龄、维护状况、建筑材料和技术等。

#### (3) 功能性贬值

功能性贬值是指建筑物因技术过时、功能不全或不符合现代需求等原因导致的使用价值降低。这种贬值可以通过改进设计、增加设施或提高技术水平等方式来恢复价值。功能性贬值的主要因素包括建筑物的设计、布局、配套设施等。

#### (4) 经济性贬值

经济性贬值是指建筑物所在地区的经济发展水平、市场需求、政策环境等因素导致建筑物价值降低。这种贬值通常是可逆的，可以通过调整经营策略、改善管理或寻求政府支持等方式来恢复价值。经济

性贬值的主要因素包括地区经济发展水平、房地产市场状况、政策法规等。

#### 5、对机器设备、电子设备等采用成本法进行评估。

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由评估专业技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

因该等设备难以单独预测其收益，同时难以收集市场交易案例，本次采用重置成本法进行评估，其计算公式为：

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

#### ①重置全价的确定

本次评估采用市场询价的方法确定重置全价，即评估师直接从市场了解相同产品的现行市场销售价格。

#### ②实体性贬值

设备的实体性贬值是因为使用和存放造成的。设备在使用过程中，由于零部件配合表面的相对运动所产生的磨擦，造成机体的磨损；设备运行过程中的冲击、振动也使得材料的内部缺陷不断扩展；另外，工作环境中的酸、碱物质，也对设备的材质产生侵蚀。这样就使得设备的使用功能逐步下降，故障率不断上升，精度逐渐降低，维修费用不断上升，直至设备完全丧失使用价值。

#### ③功能性贬值

功能性贬值：是指新技术的推广和运用，使企业原有资产与社会

上普遍推广和运用的资产相比较，技术明显落后、性能降低、其价值也就相应减少。这种损耗称为资产的功能性损耗，也称功能性贬值。

#### ④经济性贬值

经济性贬值，也称为外部损失，是指资产由于外部因素引起的贬值。包括市场竞争加剧、产品需求减少、原材料提价、法律法规强制报废等

#### ⑤评估值的确定

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值。

### 6、无形资产评估

对无形资产中的土地使用权采用市场法评估。

#### (1) 市场法

“市场法”是将估价对象与在近期已经发生交易的类似资产加以比较对照，从已经发生了交易的类似资产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

其计算公式为：待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数×待估宗地评估期日地价指数/比较实例宗地评估期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数×土地使用年限修正系数。

### 7、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日

后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

## 九、评估程序实施过程和情况

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队正式进驻被评估单位，开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托方、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

### （二）制定评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，派出人员，执行本次评估任务。

### （三）资产核实和现场调查工作

在被评估单位展申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估

范围内的资产、负债等进行了全面核实，对被评估单位财务、经营情况进行系统调查。

1、非实物资产及负债主要通过查阅原始会计凭证、核实有关经济行为证明文件的方式，核查其债务的形成过程和账面数字的准确性。

2、实物资产清查过程如下：

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表。

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料。

对评估范围内的房屋建筑物、设备和土地使用权的产权资料进行

查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请被评估单位核实。

### 3、现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对其经营业务进行调查，主要内容如下：

(1) 了解被评估单位历史情况；

(2) 了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；

(3) 了解税收及其他优惠政策；

(4) 收集被评估单位所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(5) 了解溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

#### (四) 收集分析市场信息等评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集生产厂家报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估业务质量。

通过国务院发展研究中心网站、WIND 资讯金融终端等，搜集宏观经济、行业状况及其前景信息资料和相关测算数据；结合评估对象经营状况、发展前景，了解可能对评估对象产生的不确定风险因素，以确保对评估对象价值判断和测算提供必要依据。

#### (五) 评定估算、汇总

评估人员组成建筑物专业组、设备专业组、流动资产及负债专业



组对各项资产负债进行分析估算，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表；本评估项目负责人汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础上，对于资产基础法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

#### （六）内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段完成公司专业审核的修改完善工作后，报公司进行复审，将复审后的结果与其他中介机构最终对接；第三阶段本公司和委托方再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通，并对沟通意见进行修订，将评估结果与委托方重新进行了沟通。

#### （七）提交报告

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报质控部重新审核通过，由法定代表人签发，最终完成正式评估报告提交委托方。

## 十、评估假设

### （一）基本假设

1、交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

## （二）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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；

3、经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

### （三）特殊性假设

#### 1、企业经营假设

（1）持续经营假设：企业在正常经营条件下持续经营，经营所必要行政许可资质可持续取得，经营管理状况和水平、经营效果可令企业得到持续发展；

（2）业务稳定假设：企业经营项目和服务基本保持不变，或其变化可作出预期并可能实现；

（3）遵纪守法假设：假定被评估企业完全遵守所有有关的法律法规；

（4）一致假设：是假定被评估企业会计政策与核算方法无重大变化；

（5）均衡经营假设：是假定被评估企业营业收入、成本费用均衡发生,构成经营成本的原料价格与服务产品销价变化基本同步；

(6) 简单再生产假设：是假定被评估企业每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续；

(7) 外部配套设施稳定假设：企业的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响；

(8) 收益期假设：根据章程公司有经营期限约定，现行公司法规定，企业只要在经营期限届满前按规定的期限向工商行政管理部门申请，可以延长其经营期限，从企业管理层了解到，没有发现企业终止经营的任何理由，因此假设被评估企业未来收益期至无限期；

(9) 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

被评估单位能保持现有的运营团队的稳定、维持现有的管理能力且负责任，保持良好的经营态势；

(10) 现金流方向假设：被评估单位现金流取得方式为期末取得；

(11) 据真实假设：是假定被评估单位年度财务报告能真实反映待估企业的实际状况。评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

## 2、企业资产状况假设

(1) 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

(2) 除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

(3) 除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

(4) 企业所拥有的资产产权清晰，为被评估企业所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

(5) 除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的建筑物、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

根据资产评估的要求，认定上述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。

## 十一、评估结论

### (一) 评估结果

湖南正虹海原绿色食品有限公司之股东全部权益在持续经营下于评估基准日的市场价值评估结果如下：

评估的资产账面值 4,085.38 万元，评估值 4,282.72 万元，增幅 4.83%；负债账面值为 957.83 万元，评估值为 957.83 万元，无增减；净资产账面值为 3,127.56 万元，评估值为 3,324.89 万元，增幅 6.31%。如下表所示：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年11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	10.94	10.94	0.00	0.00
非流动资产	4,074.44	4,271.77	197.33	4.84
其中：固定资产	3,542.28	2,319.28	-1,223.00	-34.53
无形资产	532.16	1,952.49	1,420.33	266.90
<b>资产总计</b>	<b>4,085.38</b>	<b>4,282.72</b>	<b>197.34</b>	<b>4.83</b>
流动负债	957.83	957.83	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>957.83</b>	<b>957.83</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>3,127.56</b>	<b>3,324.89</b>	<b>197.33</b>	<b>6.31</b>

评估结论的详细情况见评估明细表。

## （二）评估结论有关说明

1、按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产评估报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2023年11月30日起至2024年11月29日。

2、本评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

3、本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

4、使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

## 十二、特别事项说明

本评估报告中的分析、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

定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

(一) 利用专业报告事项

湖南正虹海原绿色食品有限公司评估基准日会计报表已经湖南圣盛达联合会计师事务所(普通合伙)审计,并出具湘圣专审字[2023]第 645 号标准审计报告,湖南正虹海原绿色食品有限公司申报评估基准日资产负债范围财务数据亦以该审计报告为基础提交,本次评估是在上述专项审计报告基础上进行。

(二) 权属资料不完整及产权瑕疵事项

待估企业部分资产存在权属瑕疵问题,具体处理如下,特请报告使用者注意:

本次评估的炼油间、2000T 冷库均未办理产权,正虹海原提供了 2000T 冷库的《建设工程规划许可证》,本次评估 2000T 冷库的建筑面积以正虹海原提供的《建设工程规划许可证》为准,炼油间的建筑面积以正虹海原申报并经委托人及评估机构现场查勘复核的面积数据为测算依据,估价对象实际的产权面积以房屋产权部门最终确权为准,当最终产权登记面积与估本次评估面积有误差时,以产权登记面积为准,估价结果应做相应调整。本次评估未考虑上述房屋未办理产权事项及未来办理产权时可能发生的相关费用对评估结论的影响。未办理产权的建筑物清单如下:

未办证房屋情况一览表

序号	被评估单位	位置	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	湖南正虹海原 绿色食品有限 公司	岳阳市屈原管理区 营田镇屈汨路北湖 南正虹海原绿色食 品有限公司厂区内	炼油间	153.12
2			2000T 冷库	1320
合计				1473.12

## (三) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

本次评估未考虑评估范围内的资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

## (四) 法律、经济纠纷等未决事项

（未发现）……

## (五) 评估程序受限事项

（未发现）……

## (六) 期后重大事项

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

## (七) 其他需要说明的事项

1、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场



为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、本评估结果为不含税价格。

3、已取得产权证的建（构）筑物建筑面积或土地面积计算依据来源于产权证记载，其他的建构筑物建筑面积数据由被评估单位提供，我们没有进行实地丈量，被评估单位应对其提供数据的真实性负责，若在本报告提出日后取得相关面积测绘数据与本次评估时所依据的建筑面积数有出入，应相应调整评估结果。

4、本次评估的设备于 2003 年投产，设备已投产约 20 年，现整个生产线无法启动生产，整个液氨制冷系统因管道腐蚀泄露严重，制冷设备需要大修，屠宰、分割生产线的设备也需要进行大修和改造，请报告使用者注意。

5、本次评估的房屋建筑物已建成约 20 年，年久失修，车间厂房漏雨严重，墙面、过道、地面都需要维修改造，地下水管、线路因年久也需要更换，部分房屋也需要改造，请报告使用者注意。

6、本次评估时，评估人员视察了被评建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估人员仅能通过向被评估单位工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托方提供，其真实性由委托方负责，评估人

员没有也无法对上述资产进行丈量。

7、对于本次评估的分割生产线等机器设备，评估人员对其履行了现场勘查程序，但仅局限于对该等资产可见部位的观察和感知，通过了解其运行使用、维护保养等情况，结合评估人员的专业经验来判断该等资产的状况和成新因素，但并未对设备进行专业方面的技术检验和测试。同时，我们也需向委托方及可能获准阅读此评估报告的其他相关方面申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员，因此除非有迹象及证据支持，我们无法对该等资产是否出现内部机件功能性损坏或材料低劣化、强度降低等损害提出意见。如果委托方认为必要，可聘请专业公司承担该等事项，并将有关鉴定结果提供给评估人员，作为评估测算的依据。

8、本评估结论以委托方提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

9、本评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。

10、对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

1、评估结论是在本评估报告载明的评估假设条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提条件下最可能实现的估计值，请报告使用人正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产评估报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2023年11月30日起至2024年11月29日。请报告使用人在上述有效期内使用资产评估报告。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用评估目的范围内使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

4、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有

约定的除外。

#### 十四、资产评估报告日

资产评估报告日为：2024年1月10日

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



湖南天瑞和房地产土地评估有限公司



## 资产评估报告备查文件目录

- 一、资产评估明细表
- 二、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 三、被评估单位评估基准日专项审计报告
- 四、重要产权证明文件复印件
- 五、委托方及被评估单位承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、湖南天瑞和房地产土地评估有限公司营业执照复印件
- 八、湖南天瑞和房地产土地评估有限公司资格证书复印件
- 九、评估师资格证书复印件