

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团有限责任公司
置换资产涉及的湖南裕湘食品有限公司
股东全部权益市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2024]0788号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二四年九月十七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202400807
合同编号:	KYHN-PG-2024-047
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京坤评报字[2024]0788号
报告名称:	金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团有限责任公司置换资产涉及的湖南裕湘食品有限公司股东全部权益市场价值资产评估报告
评估结论:	154,096,400.00元
评估报告日:	2024年09月17日
评估机构名称:	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员:	屈琦 (资产评估师) 会员编号: 43200100 杨铭伟 (资产评估师) 会员编号: 43130013
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年09月18日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	6
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型	18
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 and 情况	33
九、评估假设	35
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	38
十二、资产评估报告使用限制说明	39
十三、资产评估报告日	40
资产评估报告附件	41

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本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国家法律、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、资产评估报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及其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。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估师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。

九、资产评估师已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产和负债进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于机器设备等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团有限责任公司
置换资产涉及的湖南裕湘食品有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告摘要

京坤评报字[2024]0788号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受金健米业股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团有限责任公司置换资产涉及的湖南裕湘食品有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

因金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团有限责任公司置换资产，本次评估是向委托人提供该经济行为涉及的湖南裕湘食品有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为湖南裕湘食品有限公司在评估基准日的股东全部权益市场价值。经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审定的合并所有者（股东）权益账面值为12,597.74万元，湖南裕湘食品有限公司（母公司）所有者（股东）权益为账面值12,184.18万元。

评估范围为湖南裕湘食品有限公司在评估基准日的全部资产及负债。经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审定的合并资产总额账面值为28,339.44万元、合并口径负债总额账面值为15,741.70万元。母公司资产总额账面值为22,937.68万元、母公司负债总额账面值为10,753.50万元。

三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估以2024年3月31日为基准日。

五、评估方法

本次采用资产基础法、市场法进行评估，以资产基础法的评估结果作为最终评估

结论。

六、评估结论及其有效使用期

经评估，湖南裕湘食品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为15,409.64万元（大写人民币壹亿伍仟肆佰零玖万陆仟肆佰元整）。按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、特别事项说明

（一）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所对被评估单位2023年度、2024年1-3月财务报表进行了审计，并出具了天健湘审字[2024]1208号审计报告。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的房屋建筑物中有营销中心办公楼、锅炉房、门卫室等13项房屋未办理产权证，未办证房屋面积共计1,733.66m²。未办证房屋的面积由被评估单位通过实测申报确认，资产评估师进行了必要的核实，如本次评估面积与将来办理的产权证面积不一致，应以办理的产权证面积为准。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）重大期后事项

无。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（八）其他需要特别说明的事项

1.评估基准日，湖南裕湘食品有限公司根据《社会保险法》补提单位部分员工社保及滞纳金预计负债 16,080,837.96 元，并出具了《湖南裕湘食品有限公司关于补交养老保险费的情况说明》。资产评估师调查了解了预计负债发生的原因，查阅了确认预计负债的相关依据资料，并以经审计核实无误后的账面价值作为评估值。

2.资产评估师未能获取早期老厂房原始的构建资料。资产评估师对委托评估建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于评估对象的外观与目前维护管理状况，资产评估师不承担对建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按委托评估资产可正常使用情况下进行评估的。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团有限责任公司
置换资产涉及的湖南裕湘食品有限公司
股东全部权益市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2024]0788号

金健米业股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司接受贵公司（简称“委托人”或“金健米业”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与湖南粮食集团有限责任公司置换资产涉及的湖南裕湘食品有限公司（简称“被评估单位”或“裕湘食品”）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：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

本次评估的委托人为金健米业股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91430700183811016L

名称：金健米业股份有限公司（以下简称：“金健米业”）

股票简称：金健米业，证券代码：600127，上市地：上海证券交易所

法定代表人：苏臻

注册资本：64,178.3218万元

成立日期：1998-04-27

营业期限：无固定期限

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：湖南省常德市常德经济技术开发区德山办事处莲池居委会崇德路158号

经营范围：许可项目：食品生产；食品销售；食品互联网销售；乳制品生产；饮料生产；保健食品生产；酒制品生产；酒类经营；食品用塑料包装容器工具制品生产；农作物种子经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：粮食收购；初级农产品收购；食用农产品初加工；农副产品销售；农副产品加工专用设备销售；食用农产品零售；食用农产品批发；互联网销售（除销售需要许可的商品）；粮油仓储服务；

普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；谷物销售；饲料原料销售；谷物种植；油料种植；塑料制品制造；塑料制品销售；塑料包装箱及容器制造；包装材料及制品销售；保健食品（预包装）销售；水产品批发；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；技术进出口；货物进出口；进出口代理；国内贸易代理；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）被评估单位概况

1. 企业主要登记事项

统一社会信用代码：91431002591035386W

名称：湖南裕湘食品有限公司

住所：郴州市北湖区石盖塘镇商业大道南侧

法定代表人：李先银

注册资本：14,000万元

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：2012-03-14

营业期限：无固定期限

经营范围：许可项目：食品生产；调味品生产；粮食加工食品生产；食品销售；食品互联网销售；豆制品制造；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食用农产品初加工；农副食品加工专用设备制造；农副食品加工专用设备销售；食用农产品批发；食品进出口；技术进出口；货物进出口；粮油仓储服务；贸易经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 历史沿革

湖南裕湘食品有限公司于2012年3月由湖南粮食集团有限责任公司全额出资成立，成立注册资本5,000.00万元，出资方式为货币出资，裕湘食品设立时的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）
湖南粮食集团有限责任公司	5,000.00	100.00%	5,000.00
合计	5,000.00	100.00%	5,000.00

2016年3月，公司增加注册资本至9,500.00万元，增资后湖南粮食集团有限责任公司持有公司100.00%股权，裕湘食品的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）
湖南粮食集团有限责任公司	9,500.00	100.00	9,500.00
合计	9,500.00	100.00%	9,500.00

2017年6月，公司增加注册资本至14,000.00万元，增资后湖南粮食集团有限责任公司持有裕湘食品100.00%股权。

截止评估基准日，湖南裕湘食品有限公司股权情况如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）
湖南粮食集团有限责任公司	14,000.00	100.00%	14,000.00
合计	14,000.00	100.00%	14,000.00

3. 分子公司情况

被评估单位有1个全资子公司，为湖南裕湘食品宁乡有限公司；2家分公司，为湖南裕湘食品有限公司广州分公司、湖南裕湘食品有限公司成都分公司。《营业执照》载明的主要登记事项如下：

（1）子公司

统一社会信用代码：914301003384324177

企业名称：湖南裕湘食品宁乡有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：谢阳求

注册资本：人民币5,000万元

成立日期：2015-05-13

经营期限：2015-05-13至无固定期限

住所：宁乡经济技术开发区蓝月谷西路99号

经营范围：许可项目：食品生产；调味品生产；粮食加工食品生产；食品销售；食品互联网销售；豆制品制造；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食用农产品初加工；农副食品加工专用设备制造；农副食品加工专用设备销售；食用农产品批发；食品进出口；技术进出口；货物进出口；粮油仓储服务；贸易经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至评估基准日，湖南裕湘食品有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）
湖南裕湘食品有限公司	5,000.00	100.00
合计	5,000.00	100.00

(2) 分公司

A.统一社会信用代码：91440111093784907W

企业名称：湖南裕湘食品有限公司广州分公司

类 型：有限责任公司分公司(法人独资)

法定代表人：钟晓民

成立日期：2014-03-04

经营期限：2014-03-04至无固定期限

住 所：广州市白云区永平街丛云路816号六楼A602室

经营范围：预包装食品零售；预包装食品批发。

B.企业名称：湖南裕湘食品有限公司成都分公司

统一社会信用代码：91510104062417178B

类 型：有限责任公司分公司(法人独资)

法定代表人：刘林坤

成立日期：2013-02-01

经营期限：2013-02-01至无固定期限

住 所：成都市锦江区提督街54号12层J座（自编号）

经营范围：许可项目：食品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至评估报告日，湖南裕湘食品有限公司成都分公司已经停止经营。

4.被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

湖南裕湘食品有限公司1年1期资产、负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：人民币万元

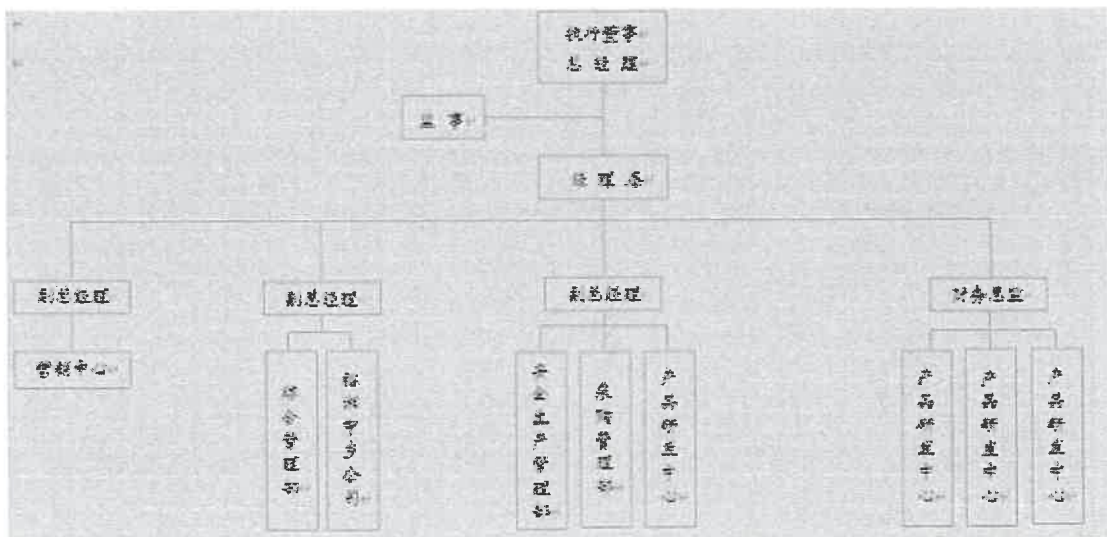
项目	2023年12月31日		2024年3月31日	
	合并	母公司	合并	母公司
总资产	28,350.71	23,939.44	28,339.44	22,937.68
总负债	15,235.61	11,307.53	15,741.70	10,753.50
所有者权益	13,115.10	12,631.91	12,597.74	12,184.18
项目	2023年度		2024年1-3月	
	合并	母公司	合并	母公司
营业收入	40,012.36	39,982.27	7,976.31	7,968.35
净利润	-1,088.60	-1,024.80	-517.37	-447.73
审计报告类型	无保留意见		无保留意见	

2023、2024年1-3月财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具了天健湘审[2024]1208号审计报告。

5.被评估单位的业务经营情况

湖南裕湘食品有限公司是以面粉、大米、红薯为主要原料，集研发、生产、销售系列挂面、波纹面、米粉、红薯粉为一体的农业产业化国家重点龙头企业。1988年，“裕湘”品牌诞生于湖南郴州，公司在郴州、长沙建立了生产基地，产品畅销国内并远销欧洲、北美、东南亚等国家和地区。成立至今，公司屡获殊荣。2007年“裕湘牌”挂面荣获“中国名牌产品”称号。2008年“裕湘”商标被认定为“中国驰名商标”。2013年，被授予“湖南省认定企业技术中心”。2017年，被评为“国家主食加工示范企业”，同年获批组建“湖南省全谷物面制主食工程技术研究中心”。2020年，被评为“湖南省食品产业科技创新示范企业”。2021年，获评省“专精特新”小巨人企业。2022年，再次荣膺“国家高新技术企业”称号。2023年，获评“中国十佳粮油区域领导品牌”。

湖南裕湘食品有限公司拥有完善的法人治理结构，设有股东会、执行董事、监事和经理层。公司下设营销中心、综合管理部、安全生产管理部、采购管理部、产品研发中心、财务部等部门。



6.被评估单位的重要资产状况

(1) 存货

裕湘食品的存货主要为原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品、在产品 and 发出商品等。原材料主要为面粉等各种生产原料及各种产品的包装材料，产成品和在产品主要为面条等各种类型商品，发出商品主要为即食米粉，在库周转材料

主要为促销物料、劳动用品等周转材料，委托加工物资主要为生产拉面的相关包材及调味料。

(2) 房屋构筑物类固定资产

裕湘食品的房屋建筑物类固定资产为房屋建筑物。

纳入本次评估范围的房屋建筑物主要为生产、办公、宿舍等配套用房及辅助设施，于 2003 年至 2016 年陆续建成并投入使用。房屋建筑物总建筑面积为 53,632.48 平方米。

(3) 设备类固定资产

裕湘食品的机器设备主要有：850 型智能烘干挂面生产线、850 低温生产线 2 条、连续和面机、一拖四双扎捆扎连线、收缩包装机等生产设备，共计 338 台/套/项。电子设备主要用于行政办公、产品研发及生活用品等，主要设备有：电脑、打印机、空调、办公家具以及各种实验设备等，共计 1054 台/套/项。车辆主要为乘用车，共计 6 辆。

委估设备类固定资产购置并启用于 2011 年至 2024 年，主要放置在位于公司办公区或者生产厂内。除部分生产设备随着产线停止而停用，其它的机器设备的使用、维护、保养状况良好。

(4) 长期股权投资

长期股权投资包括投资的 1 家控股子公司，基本情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资比例	认缴出资 (万元)	成立日期	主要业务类型
1	湖南裕湘食品宁乡有限公司	100%	5,000.00	2015-05-13	食品制造

(5) 无形资产-土地使用权

委托评估宗地的宗地编号、宗地名称、土地使用权人、国有土地使用证编号、位置、土地面积、土地用途等详见如下《土地登记状况一览表》。

土地登记状况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地 使用 权类 型	土地 用途	准用年限	面积(m ²)
1	郴国用(2013)字第 0131号	3-3-281	郴州市北湖区石盖塘 街道商业大道南侧	出让	工业 用地	2055.02.03	23,948.60
2	郴国用(2013)字第 0132号	3-3-279	郴州市北湖区石盖塘 街道商业大道南侧	出让	工业 用地	2055.02.03	5,798.30

3	郴国用(2013)字第 0133号	3-3-280	郴州市北湖区石盖塘 街道商业大道南侧	出让	工业 用地	2053.11.25	17,900.10
4	郴国用(2013)字第 0166号	3-3-229	郴州市北湖区石盖塘 街道商业大道南侧	出让	工业 用地	2055.02.16	8,793.50
合计							56,440.50

(6) 其他无形资产

本次委估的其他无形资产主要为好粮油质量溯源系统及商标类知识产权, 商标共计69项, 明细如下表。

公司及子公司拥有的商标权情况如下:

序号	注册号	商标	商品种类	授权时间	有效期限	备注
1	3897505	裕湘	16	2006/7/7	2026/7/6	国内
2	3897504	裕湘	29	2005/12/7	2025/12/6	国内
3	1402794	裕湘	29	2020/5/28	2030/5/27	国内
4	1995188	裕湘	29	2002/10/14	2032/10/13	国内
5	3244155	东江湖	30	2003/9/7	2033/9/6	国内
6	3897485	裕湘	30	2005/12/21	2025/12/20	国内
7	1402563	裕湘	30	2020/5/28	2030/5/27	国内
8	1965408	裕宛	30	2002/12/28	2032/12/27	国内
9	1965413	裕旺	30	2002/12/28	2032/12/27	国内
10	1965415	裕财	30	2002/12/28	2032/12/27	国内
11	1965419	豫湘	30	2002/12/28	2032/12/27	国内
12	1965423	川湘	30	2002/12/28	2032/12/27	国内
13	1965424	裕新	30	2002/12/28	2032/12/27	国内
14	6797335	裕湘阳春	30	2020/4/21	2030/4/20	国内
15	6311548	裕湘手擀	30	2020/2/21	2030/2/20	国内
16	7088883	十八福城	30	2020/7/7	2030/7/6	国内
17	4486086	图标	30	2007/8/28	2027/8/27	国内
18	5066277	裕湘寿面	30	2008/12/14	2028/12/13	国内
19	5066279	裕湘福面	30	2008/12/14	2028/12/13	国内
20	5066278	裕湘禄面	30	2008/12/14	2028/12/13	国内
21	5066283	裕湘银丝面	30	2008/12/14	2028/12/13	国内
22	5066282	裕湘玉带面	30	2008/12/14	2028/12/13	国内
23	5066395	裕湘喜面	30	2008/12/14	2028/12/13	国内
24	5161982	裕湘团圆	30	2008/12/28	2028/12/27	国内
25	10052044	图标	30	2012/12/7	2032/12/6	国内
26	1965420	裕湘	30	2002/12/28	2032/12/27	国内
27	7116180	十八福城	30	2020/7/7	2030/7/6	国内
28	5161941	华夏福寿	30	2008/12/14	2028/12/13	国内
29	5066280	裕湘相思面	30	2008/12/14	2028/12/13	国内

金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团有限责任公司置换资产
涉及的湖南裕湘食品有限公司股东全部权益市场价值资产评估报告

序号	注册号	商标	商品种类	授权时间	有效期限	备注
30	5066281	裕湘龙须面	30	2008/12/14	2028/12/13	国内
31	685406	裕湘	30	1994/4/14	2034/4/13	国内
32	3897486	裕湘	31	2005/11/28	2025/11/27	国内
33	3897487	裕湘	32	2005/11/28	2025/11/27	国内
34	3897484	裕湘	33	2005/11/28	2025/11/27	国内
35	1969726	裕湘	35	2003/2/28	2033/2/27	国内
36	4486087	图标	35	2008/9/21	2028/9/20	国内
37	3897488	裕湘	40	2006/4/14	2026/4/13	国内
38	2014594	裕湘	42	2002/12/21	2032/12/20	国内
39	12549374	裕湘	37	2014/10/7	2034/10/6	国内
40	12434987	金裕湘	33	2014/9/21	2024/9/20	国内
41	11964602	裕湘食品	30	2014/6/14	2034/6/13	国内
42	11964567	图标	30	2014/6/14	2034/6/13	国内
43	12434853	金裕湘	29	2014/9/21	2024/9/20	国内
44	12434878	金裕湘	30	2014/9/21	2024/9/20	国内
45	12434950	金裕湘	32	2014/9/21	2024/9/20	国内
46	11964589	裕湘食品	30	2014/6/14	2034/6/13	国内
47	12549319	金裕湘	36	2014/10/7	2024/10/6	国内
48	12549366	金裕湘	37	2014/10/7	2024/10/6	国内
49	12549335	裕湘	36	2014/10/7	2034/10/6	国内
50	12434921	金裕湘	31	2014/9/21	2024/9/20	国内
51	12435016	金裕湘	40	2014/9/21	2024/9/20	国内
52	12434819	裕湘私坊面	30	2015/3/21	2025/3/20	国内
53	12435002	金裕湘	35	2015/3/21	2025/3/20	国内
54	11964558	裕湘面	30	2014/7/14	2034/7/13	国内
55	15881914	裕湘	30	2016/2/21	2026/2/20	国内
56	19379628	裕湘谷膳 (横)	30	2017/4/28	2027/4/27	国内
57	19379684	裕湘宝宝	30	2017/4/28	2027/4/27	国内
58	20720923	裕湘谷膳 (竖)	30	2017/9/21	2027/9/20	国内
59	23285029	宝宝图片	30	2018/3/14	2028/3/13	国内
60	21956175	裕湘手擀	30	2018/1/7	2028/1/6	国内
61	29317162	面盛	30	2018/12/28	2028/12/27	国内
62	34250209	面盛	30	2019/6/28	2029/6/27	国内
63	34250215	裕湘三宝	30	2019/6/28	2029/6/27	国内
64	36097769	虾爱上蛋	30	2019/9/21	2029/9/20	国内
65	38720926	裕湘擀面	30	2020/2/28	2030/2/27	国内
66	38720923	裕湘擀面	30	2020/3/21	2030/3/20	国内
67	47183338	裕湘 A+	30	2021/2/14	2031/2/13	国内

序号	注册号	商标	商品种类	授权时间	有效期限	备注
68	301346111	裕湘	30		2029/5/18	香港
69	N/155465(388)	裕湘	30		2026/11/14	澳门

7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间：会计年度从公历1月1日起至12月31日止。

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币。

(3) 会计制度：执行企业会计准则。

(4) 记账基础和计价原则：公司会计核算以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

(5) 固定资产的折旧方法：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	25-40	5	3.80-2.375
机器设备	年限平均法	7-14	5	13.57-6.79
电子设备	年限平均法	4-5	5	23.75-19.00
运输工具	年限平均法	10-12	5	9.50-7.92
其他设备	年限平均法	5-8	5	19.00-11.875

(6) 无形资产

①无形资产包括土地使用权、软件等，按成本进行初始计量。

②使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)	摊销方法
土地使用权	40-50年，土地使用权年限	平均年限法
软件	10年，使用年限或合同约定使用年限	平均年限法
商标及生产专利权资产	10年，权利许可年限或合同约定使用年限	平均年限法

(7) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、0%

房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

①税收优惠

经湖南省科学技术厅、湖南省财政厅和国家税务总局湖南省税务局审核通过，湖南裕湘食品有限公司及子公司湖南裕湘食品宁乡有限公司于2021年取得高新技术企业证书，证书有效期为3年。根据国家相关法律规定，湖南裕湘食品有限公司及子公司湖南裕湘食品宁乡有限公司2023年度及2024年1-3月按15%的税率计缴企业所得税。

根据《财政部国家税务总局关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》(财政部税务总局公告2023年第43号)规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，允许先进制造业企业按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳增值税税额，湖南裕湘食品有限公司自 2023年1月1日享受企业增值税加计抵减优惠政策。

8.委托人与被评估单位之间的关系

金健米业股份有限公司与被评估单位湖南裕湘食品有限公司为关联方关系，均受湖南粮食集团有限责任公司控制。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估委托合同》的约定，本资产评估报告的其他使用人为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位、被评估单位的股东、国家法律法规规定的评估报告使用者（证券监督管理部门等）。

二、评估目的

因金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团有限责任公司置换资产，本次评估是向委托人提供该经济行为涉及的湖南裕湘食品有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为湖南裕湘食品有限公司在评估基准日的股东全部权益市场价值。经天

健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审定的合并所有者（股东）权益账面值为12,597.74万元，湖南裕湘食品有限公司（母公司）所有者（股东）权益为账面值12,184.18万元。

评估范围为湖南裕湘食品有限公司在评估基准日的全部资产及负债。经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审定的合并资产总额账面值为28,339.44万元、合并负债总额账面值为15,741.70万元。母公司资产总额账面值为22,937.68万元、母公司负债总额账面值为10,753.50万元。详见《资产清查申报表》。

湖南裕湘食品有限公司（母公司）各项资产负债构成内容如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	内容
一、流动资产合计	7,139.69	
货币资金	3,149.61	银行存款
交易性金融资产	6.98	供销大集股票
应收账款	1,049.50	应收货款
预付款项	799.70	预付货款、服务费等
其他应收款	124.52	往来货款、押金等
存货	2,009.38	原材料、库存商品等
二、非流动资产合计	15,797.99	
长期股权投资	4,933.17	湖南裕湘食品宁乡有限公司
固定资产	9,192.48	机器设备、办公电子设备等
无形资产	1,640.42	土地等
长期待摊费用	12.00	三车间屋面防水维修工程
其他非流动资产	19.92	预付设备款
三、资产总计	22,937.68	
四、流动负债合计	9,037.19	
短期借款	2,001.59	借款及相关利息
应付票据	4,000.00	借款
应付账款	1,370.43	货款、设备款等
合同负债	388.50	预收货款
应付职工薪酬	283.27	应付的工资、奖金等
应交税费	22.04	企业所得税、个人所得税、印花税等
其他应付款	936.40	质保金、往来款等
其他流动负债	34.97	预收款税金
五、非流动负债合计	1,716.31	
预计负债	1,608.08	补提社保
递延收益	108.22	政府补助
六、负债总计	10,753.50	

科目名称	账面价值	内容
七、所有者权益	12,184.18	

上表财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具了天健审[2024]1208号标准无保留的审计报告。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者”之“（二）被评估单位概况——6. 被评估单位的重要资产”部分。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次评估范围内账面未记录的无形资产主要是专利类无形资产，共计专利26项，具体情况如下：

公司及子公司拥有的专利权情况如下：

序号	专利名称	专利类型	授权公告日	专利申请号或者专利号	取得方式	专利状态
1	红薯粉丝挤压装置的粉板清洁方法及其煮粉板装置	发明专利	2013-09	ZL201310401934.1	原始取得	有效
2	辣子鸡调味料及其制备方法	发明专利	2013-10	ZL201310505557.6	原始取得	有效
3	火锅底料及其制备方法	发明专利	2013-11	ZL201310587424.8	原始取得	有效
4	老郴州鱼粉调味料及其制备方法	发明专利	2014-10	ZL201410573630.8	原始取得	有效
5	杂粮面条及其制备方法	发明专利	2015-01	ZL201510010491.2	原始取得	有效
6	一种营养米粉及其制备方法	发明专利	2017-09	ZL201710809149.8	原始取得	有效
7	一种鲜湿米粉的制备方法	发明专利	2017-10	ZL201711038651.X	原始取得	有效
8	一种生产挂面的智能浆化系统	发明专利	2018-06	ZL201810670184.0	原始取得	有效
9	一种杂粮挂面节能烘干房	实用新型专利	2020-02	ZL202020199260.7	原始取得	有效
10	一种面粉送料装置	实用新型专利	2020-06	ZL202021216777.9	原始取得	有效
11	一种挂面烘烤房冷凝水回收系统	实用新型专利	2020-09	ZL202021890070.6	原始取得	有效

序号	专利名称	专利类型	授权公告日	专利申请号或者专利号	取得方式	专利状态
12	红薯粉烘干装置	实用新型专利	2020-12	ZL202022934965.1	原始取得	有效
13	非油炸方便面自动喷水设备	实用新型专利	2021-09	ZL202122281157.1	原始取得	有效
14	一种面条多级碾压设备	实用新型专利	2021-10	ZL202122427716.8	原始取得	有效
15	一种具有防粘黏功能的米粉输送机	实用新型专利	2021-11	ZL202122712516.9	原始取得	有效
16	非油炸波纹面成型装置	实用新型专利	2022-03	ZL202221729814.9	原始取得	有效
17	红薯粉熟化机挤出装置	实用新型专利	2022-06	ZL202221491969.8	原始取得	有效
18	面条切断刀口平整的面条切断缓冲装置	实用新型专利	2022-07	ZL202221747614.2	原始取得	有效
19	一种烘干机震动机构	实用新型专利	2022-08	ZL202222164479.5	原始取得	有效
20	面条生产用的辅料配制装置	实用新型专利	2023-03	ZL202321522285.X	原始取得	有效
21	锅炉冷凝水回收器	实用新型专利	2023-05	ZL202321081531.4	原始取得	有效
22	一种杂粮面条生产用的膨化粉粉碎设备	实用新型专利	2023-05	ZL202321228725.7	原始取得	有效
23	面条包装分料机	实用新型专利	2023-06	ZL202321464284.0	原始取得	有效
24	一种河粉抽浆机构	实用新型专利	2023-06	ZL202321600381.3	继受取得	有效
25	和料机轴承降温装置	实用新型专利	2023-09	ZL202322397897.3	原始取得	有效
26	切面机的切面刀用固定装置	实用新型专利	2023-11	ZL202323125797.4	原始取得	有效

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

无。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集

情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2024年3月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1.金健米业股份有限公司于2024年4月23日通过的《公司董事长办公会议纪要》（2024年第3次）；
- 2.湖南农业发展投资集团有限责任公司于2024年6月28日出具了《关于避免同业竞争承诺申请延期履行的函》；
- 3.金健米业股份有限公司于2024年6月28日出具了编号为临2024-30号的《关于公司间接控股股东拟延长避免与公司同业竞争相关承诺履行期限的公告》。

（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》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 3.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 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.《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第二次修正）；
- 6.《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）；
- 7.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2019年3月2日第二

次修订)；

8.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号,2017年11月19日第二次修订)；

9.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,财政部令第97号修订)；

10.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,2020年11月29日修订)；

11.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号)；

12.《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会令第36号)；

13.《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号)；

14.《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)；

15.《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发〔1992〕36号)；

16.《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)；

17.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

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

19.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号)；

20.《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65号)；

21.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

22.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部 关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号)。

(三) 评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30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——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

5.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

- 7.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 9.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 10.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 11.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 14.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 16.《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
- 17.《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
18. 其他。

（四）资产权属依据

- 1.国有土地使用证；
- 2.房屋所有权证或者不动产权证书；
- 3.专利证书；
- 4.商标注册证；
- 5.机动车行驶证；
- 6.有关产权转让合同；
- 7.被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
- 8.其他有关产权证明。

（五）评估取价依据

- 1.被评估单位评估基准日的会计报表；
- 2.委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
- 3.国家统计局发布的统计资料；
- 4.资产评估师通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
- 5.被评估单位所在行业的相关资料；
- 6.北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 7.评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
- 8.企业与相关单位签订的原材料购买合同；
- 9.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

10. 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结果》；
11. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
2. 被评估单位近一年一期财务资料；
3. iFinD资讯金融终端的相关资料；
4. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1. 收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2. 市场法

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。

3. 资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项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。

（二）评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，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因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1. 评估方法的适用性分析

（1）收益法

① 收益法应用的前提条件：

- I. 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- II. 预期收益所对应的风险能够度量；
- III. 收益期限能够确定或者合理预期。

② 收益法的适用性分析

被评估单位已成立多年，从其近几年的营运情况来看，由于经营区域与陈克明、金沙河等品牌市场重叠度高，市场竞争激烈，被评估单位近几年经审计的会计报表数据表明：最近几年的营业收入和销量持续下滑、营业利润持续下滑，盈利不稳定。

此外，本次被评估单位股东湖南粮食集团有限责任公司与金健米业股份有限公司的资产置换事宜对被评估单位未来经营的影响存在不确定性，从而导致被评估单位的未来生产成本、费用等财务指标难以准确预测，企业未来发展经营方式、未来盈利预测存在不确定性。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上不适宜采用收益法。

(2) 市场法

① 市场法应用的前提条件：

- I. 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- II. 公开市场上有足够数量的可比参照物，可比参照物数量至少有三个；
- III. 有关交易的必要信息可以获得。

② 市场法的适用性分析

由于目前的资本市场充分发展，较为活跃，且资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业，能够收集并获得可比企业的市场信息、财务信息及其他相关资料；并可以确信依据的信息资料具有代表性、合理性及有效性，故本次评估适用市场法评估。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上可以采用市场法。

(3) 资产基础法

① 资产基础法应用的前提条件：

- I. 评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- II. 评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；
- III. 评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

② 资产基础法的适用性分析

I. 从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

II. 从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

III. 从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，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。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2. 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法和市场法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1. 资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）流动资产

①货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

②交易性金融资产

资产评估师核对了评估基准日交易性金融资产对账单和明细账，经核实，被评估单位申报的交易性金融资产数量、单价、金额和对账单及明细账均一致，交易性金融资产的公允价值计量合理。交易性金融资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

③应收及预付款项

通过核实原始凭证、发函询证（复印审计函证）或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额

作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；坏账准备评估为零。

④存货

委托评估的存货为原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）、发出商品。资产评估师在实施存货账面值核查、存货数量抽查盘点、存货的现状和质量核查的前提下，对其自购入后市场价格变化不大的原材料、在库周转材料以核实后的账面值作为评估值、对已出现跌价迹象的按照可变现净值作为评估值；存货跌价准备评估为零。对于在产品，账面价值包含了直接生产成本及合理分配的制造费用，基本合理反映了其评估基准日的重置成本，以经核实的账面价值确认评估值。对于产成品（库存商品）等被评估单位正常销售的产品，资产评估师依据调查情况和企业提供的资料分析，对其采用市场法评估；对于小部分滞销的成品，根据评估基准日至评估报告日，被评估单位处理销售价格确定评估值，对于未能进行处理销售而导致变质的滞销产成品，评估为0。对于发出商品，资产评估师依据调查情况和企业提供的资料分析，采用与正常销售产成品类似方法进行评估。

对于正常销售的产成品，具体计算公式为：

评估值=实际数量×不含税售价×（1-销售费用率-销售税金率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×利润扣减率）

（2）长期股权投资

长期股权投资为对全资子公司的投资，截至评估基准日被投资企业均正常经营。对于全资子公司，对被投资单位能够实施控制或重大影响，且评估程序不受到限制，按照《资产评估执业准则-企业价值》的要求，对被投资单位股东全部权益价值采用资产基础法进行评估，然后再根据母公司对该被投资单位的持股比例确定长期股权投资的评估值。估算公式如下：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值评估值×持股比例

（3）固定资产

①房屋构筑物类固定资产

委估房屋构筑物为工业厂房及附属房屋，已完成开发，不适宜转变用途，故不宜采用假设开发法评估；委估房屋建筑物及构筑物为工业厂房及附属房屋，难以找到市场成交案例，不宜用市场法评估；同时由于评估对象附近区域同类型房屋构筑物的租赁案例很少，故不宜采用收益法进行评估，不宜采用收益法。其重置成本和成新率可以合理估算，故采用成本法进行评估。评估公式和参数选取介绍如下：

评估净值=评估原值×成新率

I 评估原值的估算

评估原值 = 综合建安费 + 前期费用及其它费用 + 资金成本 + 开发利润 - 预计可抵扣增值税额

A 综合建安费

根据资产评估师通过资料收集与实地查勘，掌握建筑物结构、设计特点，分析建筑物历史入账情况，本次评估采用类比法与工程造价调整法确定重置建安费，以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结果》、合同资料为基础，考虑结构、层高及装修等调整因素，通过相关工程造价网站查询被评估所在地房地产建安综合造价指数，估算评估基准日的综合工程造价。

B 前期费用及其它费用

前期费用及其它费用一般包括建设单位管理费、勘察设计费、前期工作咨询费、工程建设监理费、工程招投标代理费、环境影响咨询费、城市基础设施配套费、防空地下室异地建设费，因委估房屋建筑物为非民用建筑，本次评估不考虑防空地下室异地建设费，根据国家及地方政府的相关规定，前期费用及其它费用按以下取费标准估算：

房屋前期费用及其它费用取费标准表

金额单位：人民币元

序号	取费项目	取费费率	取费费额(元/m ²)	取费依据（参考确定）
1	建设单位管理费	1.37%		财建[2016]504号
2	勘察设计费	3.02%		计价格[2002]10号
3	前期工作咨询费	0.57%		计价格[1999]1283号
4	工程建设监理费	2.16%		发改价格[2007]670号
5	工程招标代理费	0.29%		计价格[2002]1980号
6	环境影响咨询费	0.15%		计价格[2002]125号
7	城市基础设施配套费		86.00	《郴州市财政局、郴州市住房和城乡建设局、郴州市发展和改革委员会关于恢复征收城市基础设施配套费的通知》 (郴财非税(2017)8号)
合计		7.57%	86.00	

C 资金成本

资金成本，按合理工期的评估基准日LPR利率估算。建设资金按均匀投入，计息

期按工期一半计算。其资金成本按以下规则估算：

建设期为六个月以下的，一般不考虑资金成本，

建设期为半年至一年（含一年）的，按评估基准日当月发布的1年期LPR估算资金成本，建设期为一年至五年（含五年）的，按评估基准日当月发布的两种品种LPR的平均值取值估算资金成本。

D 开发利润

开发利润率宜采用同一市场上类似不动产开发项目的平均利润率。自用工业房地产一般不考虑开发利润率，取开发利润率为0%。

E 预计可抵扣增值税额

预计可抵扣增值税额为综合建安造价及部分前期费用可抵扣税额合计，综合建安费及部分前期费用可抵扣税额根据适用税率的不同而分别计算，具体如下：

序号	项目	计税基数	税率	税额
1	综合建安造价	综合建安造价	9%	(计税基数/(1+9%))×9%
2	前期费用	(综合建安造价)×(前期工作咨询费+勘察设计费率+工程监理费率+工程招投标代理服务费+环境影响咨询费)	6%	(计税基数/(1+6%))×6%

II 成新率的估算

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

成新率的估算

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 0.4 + \text{打分法成新率} \times 0.6$$

A 年限法成新率的估算

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

B 打分法成新率的估算

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

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

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，

汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为100%。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C 评估值的计算

评估净值=评估原值×成新率

②设备类固定资产

I 评估方法选取依据（理由）

A 被评估单位所在地的被评估设备二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

B 被评估单位不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对待报废的设备类固定资产按其评估基准日的可变现净值确认评估值；对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

II 评估原值的估算：

A 机器设备、电子设备的评估原值估算：

评估原值=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

a 设备购置价的估算

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，再考虑相应的运杂、安装调试等费用确定其评估原值；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评估原值；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评估原值。

根据“《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）”的规定：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增），因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的购置价格应为不含增值税购置。

b 运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%-6%估算或接近期同类型设备运杂费率估算；

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

c 安装调试费和安装工程费的估算

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

主要设备（A、B类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的安装调试费和安装工程费应为不含增值税安装调试费和安装工程费。

d 资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日的贷款市场报价利率和正常安装调试工期估算其资金成本。其资金成本按以下规则估算：

建设期为六个月以下的，一般不考虑资金成本，建设期为半年至一年（含一年）的，按评估基准日当月发布的1年期LPR估算资金成本，建设期为一年至五年（含五年）的，按评估基准日当月发布的两种品种LPR的平均值取值估算资金成本。

e 其他费用的估算

其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

主要设备（A、B类设备）的其他费用按其常规的基础费、设计费、建设项目管理费、生产准备费（试运营费）、科研勘设费、其他及临时工程费等估算（扣除按税法规定可抵扣增值税）；

一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

B 车辆评估原值估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：购置价：按评估基准日现行市价（不含税）估算；

购置附加税：已上牌照车辆考虑，按不含增值税的车辆购置价的10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的规费和机动车牌照取得费，按基准日实际费用水平估算。

C 成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术使用寿命年限估算其尚可使用年限。

a 对于主要设备（A、B类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N（受专业的限制，一般参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

设备相关调整系数的范围，即成新率的调整系数范围如下：

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

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术使用寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

b 对于电子设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

c 对于运输车辆，根据“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》”的有关规定和委托评估车辆的具体情况，遵循谨慎原

则并按以下公式估算其最小成新率作为被评估车辆的成新率，即：

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率，现场勘查成新率）

使用年限成新率=（规定或经济使用年限－已使用年限）÷规定或经济使用年限
×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%

现场勘查成新率=（发动机系统得分×0.4+底盘得分×0.3+车身及装饰得分×0.1
+电气设备得分×0.2）/100×100%

（4）无形资产-土地使用权

根据《资产评估执业准则-不动产》规定的评估方法及其各自应用的条件，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。根据当地地产市场发育实际状况，结合评估对象的具体特点、土地用途及评估目的，并对委托方提供的和资产评估师勘查收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的评估方法。

本次采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估，其主要依据如下：

①评估对象所在区域近年来挂牌成交案例较多，招拍挂市场公开透明，故可采用市场比较法进行评估；

②评估对象地上建筑物已经建成，因此不宜选用假设开发法进行评估；

③评估对象周边没有类似用地出租案例，租赁市场不成熟，因此本次评估不宜采用收益还原法；

④评估对象位于城市规划区内，采用成本法评估不能完全体现其市场价值，不宜采用成本法进行评估，因此不适宜采用成本逼近法；

⑤评估对象位于基准地价覆盖范围内，修正体系完善，本次评估适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

考虑到基准地价系数修正法距离本次评估基准日时间较长，基准地价系数修正法不能反映现行的土地市场价格变化，因此采用市场比较法的结果确定评估值。

（5）无形资产-其他无形资产

截至评估基准日，被评估单位申报的其他无形资产包括好粮油质量溯源系统、商标69项及表外无形资产专利26项。根据资产评估师访谈、调查、了解，申报的注册商标主要由被评估单位在销售的多款产品中使用，申报的专利资产主要体现被评估单位日常生产中一些特殊的工艺流程、工序或设备改进。经分析判断，各项商标及专利无法单独为被评估单位获取收入做出贡献，而是需要结合申报的所有商标及专利作为整

体对被评估单位获取收益做出贡献。故本次将申报的商标及专利资产合并作为一项无形资产组合进行评估。

对于账面记录的无形资产好粮油质量溯源系统，经核实在评估基准日该系统正常使用，以经审定的账面值作为评估值。

对于账面未记录的无形资产，具体评估方法如下：

《资产评估基本准则》《资产评估执业准则—无形资产》和有关评估准则规定的无形资产基本评估方法包括市场法、收益法和成本法。

用成本法来估算无形资产的价值，只有在与该被评估无形资产有关的收入或经济利益无法准确地计量或当可比的的市场价值很难确定并且当重置成本可以被合理、可信地计量，或当该项无形资产刚刚形成不久的情况下才适用，并不一定能很好地反映无形资产对一个企业或一种产品的经济贡献，即该技术的成本与其价值是弱对应的关系。基于以上因素，本次评估不宜采用成本法。考虑到本次委估无形资产的特定情况以及市场环境和信息条件的限制，我们难以在市场上找到与本次委估无形资产类似的参照物及交易情况。因此，本次评估也不宜采用市场法。

从市场交换的角度看，无形资产价值的高低主要取决于具有无形资产相关产品的获利能力，收益法正是将这种获利能力作为评价无形资产价值的对象，并以此来衡量无形资产价值的高低，从这个意义上说，收益法是评估无形资产的一条最直接的途径和一种最有效的方法。因此本次选择收益法进行评估。具体采用收益法中的许可费节省法（提成法/分成法）进行评估。许可费节省法是通过估算一个假设的无形资产受让人如果拥有该无形资产，就可以节省许可费支出，将该无形资产经济寿命期内每年节省的许可费支出通过适当的折现率折现，并以此作为该无形资产评估价值的一种评估方法。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{K \cdot A_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—无形资产分成收益现值

K—无形资产分成率（分成率）

A_i—未来第i年预期收入

n—收益年限

r—折现率

（6）长期待摊费用

通过查阅相关文件和长期待摊费用的原始凭证、摊销凭证等财务资料，了解各项长期待摊费用的剩余摊销期与未来受益状况，未发现不符情况。

对未来尚能受益的长期待摊费用，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

(7) 其他非流动资产

资产评估师通过调查了解其他非流动资产发生的原因，查阅确认其他非流动资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认其他非流动资产的记账凭证。其他非流动资产以账面值作为评估值。

(8) 负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

2. 本次市场法评估的具体方法、评估模型及重要参数

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，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。即选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值；再选择可比公司的一个或几个与资产价值相关的参数，如 EBIT，EBITDA 或总资产、净资产等作为“分析参数”，计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系-价值比率(Multiples)，将上述价值比率进行修正后调整为被评估单位的价值比率，根据修正后的价值比率和相应参数得出一个初步结论，然后考虑缺乏市场流通性折扣、分析公司溢余资产和非经营性资产价值后，最终确定被评估单位的股东全部权益价值。具体公式为：

股权价值最终评估结果=(全投资价值比率×被评估单位相应参数-付息负债)×(1-缺少流通折扣率)+非经营性、溢余资产净值

或

股权价值最终评估结果=(股权投资价值比率×被评估单位相应参数)×(1-缺少流通折扣率)+非经营性、溢余资产净值

被评估单位相应价值比率=可比公司价值比率×修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填写《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估工作底稿提交本公司内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本公司内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下的进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场

机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位(评估对象及其所包含的资产)按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

(二) 一般条件假设

1.假设国家和地方(被评估单位经营业务所涉及地区)现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

(三) 特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2. 假设被评估单位的经营者勤勉尽责，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3. 假设委托人及被评估单位提供的资料(基础资料、财务资料、运营资料等)均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

(四) 上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，湖南裕湘食品有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审定的合并资产总额账面值为28,339.44万元、合并口径负债总额账面值为15,741.70万元、合并所有者（股东）权益账面值为12,597.74万元。

截至评估基准日，湖南裕湘食品有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审定的母公司资产总额账面值为22,937.68万元、母公司负债总额账面值为10,753.50万元、母公司所有者（股东）权益账面值为12,184.18万元。

（一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，湖南裕湘食品有限公司股东全部权益评估值为15,409.64万元，评估增减变动额为3,225.46万元，增减变动幅度为26.47%。较合并口径归属于母公司所有者（股东）权益账面值评估增减变动额为2,811.90万元，增减变动幅度为22.32%。

湖南裕湘食品有限公司（母公司）评估结果详细情况见评估结果汇总表。

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	增减变动额	增减变动幅度（%）
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	7,139.69	7,181.50	41.81	0.59
2	非流动资产	15,797.99	18,916.63	3,118.65	19.74
3	其中：长期股权投资	4,933.17	6,444.63	1,511.47	30.64
4	固定资产	9,192.48	9,767.15	574.67	6.25
5	无形资产	1,640.42	2,645.94	1,005.52	61.30
6	长期待摊费用	12.00	12.00	-	-
7	其他非流动资产	19.92	19.92	-	-
8	资产总计	22,937.68	26,071.15	3,133.47	13.66
9	流动负债	9,037.19	9,037.19	0.00	0.00
10	非流动负债	1,716.31	1,624.32	-91.99	-5.36
11	负债合计	10,753.50	10,661.51	-91.99	-0.86
12	净资产（所有者权益）	12,184.18	15,409.64	3,225.46	26.47

（二）市场法评估结果

经采用市场法评估，截至评估基准日，湖南裕湘食品有限公司的股东全部权益评估值为13,618.00万元，较合并口径归属于母公司所有者（股东）权益账面价值评估增减变动额为1,020.26万元，增减变动幅度为8.10%；较母公司所有者（股东）权益账面值评估增减变动额为1,433.82万元，增减变动幅度为11.77%。

（三）确定最终评估结论及评估结论使用有效期

资产基础法是将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，从投入和重置的角度反映了企业的价值。

市场法（上市公司比较法），是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，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值。

资产基础法对各项资产和负债采用适宜的方法进行评估，然后汇总得出其股权价值，对于被评估单位这样的传统行业并且有大量的生产设备及房屋、土地的公司来说，资产基础法能够更全面地反映其价值。

市场法（上市公司比较法）间接反映评估对象价值，因此需要获取并分析被评估单位处于同一行业并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市值，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值。在采用市场法评估过程中，一方面可比上市公司市值受宏观市场环境、经济政策、市场投机及有关题材信息等各项外部因素的影响较大；另一方面选取的可比公司与被评估单位存在的业务构成、资产规模、资产结构、收益能力、运营能力、融资能力、发展阶段等差异无法全部量化并通过修正来消除，且市场法更侧重于从整体资本市场的表现和未来的预期评定企业的价值，而现行资本市场的不确定因素较多。这些因素致使资产评估师将市场法（上市公司比较法）评估结果作为评估对象结论时更为谨慎对待。

经上述分析，本资产评估报告以资产基础法的评估结果作为湖南裕湘食品有限公司股东全部权益于评估基准日2024年3月31日的市场价值的评估结论。即：湖南裕湘食品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为15,409.64万元（大写人民币壹亿伍仟肆佰零玖万陆仟肆佰元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日2024年3月31日算起至2025年3月30日。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

十一、特别事项说明

（一）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所对被评估单位2023年度、2024年1-3月财务报表进行了审计，并出具了天健湘审字[2024]1208号审计报告。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的房屋建筑物中有营销中心办公楼、锅炉房、门卫室等13项房屋未办理产权证，未办证房屋面积共计1,733.66m²。未办证房屋的面积由被评估单位通过实测申报确认，资产评估师进行了必要的核实，如本次评估面积与将来办理的产权证面积不一致，应以办理的产权证面积为准。

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

(四) 重大期后事项

无。

(五) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(六) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(七) 引用其他机构出具报告结论的情况

无。

(八) 其他需要特别说明的事项

1. 评估基准日，湖南裕湘食品有限公司根据《社会保险法》补提单位部分员工社保及滞纳金的预计负债16,080,837.96元，并出具了《湖南裕湘食品有限公司关于补交养老保险费的情况说明》。资产评估师调查了解了预计负债发生的原因，查阅了确认预计负债的相关依据资料，并以经审计核实无误后的账面价值作为评估值。

2. 资产评估师未能获取早期老厂房原始的构建资料。资产评估师对委托评估建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于评估对象的外观与目前维护管理状况，资产评估师不承担对建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按委托评估资产可正常使用情况下进行评估的。

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

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案后方可正式使用。

(二) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估

结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论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等情况的影响，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他不可抗力因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（三）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范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

（四）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。

（五）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

（六）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 9 月 17 日。

(本页为盖章页，无正文)



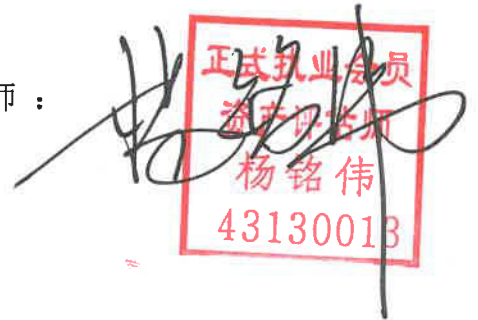
北京坤元至诚资产评估有限公司

中国·北京

资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件；
2. 被评估单位审计报告；
3. 委托人法人营业执照复印件；
4. 被评估单位法人营业执照复印件；
5. 委托人承诺函；
6. 被评估单位承诺函；
7. 签名资产评估师承诺函；
8. 资产评估机构备案文件复印件；
9. 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
10. 签名资产评估师中国资产评估协会正式执业会员证书复印件；
11. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。