

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南正虹生态农业有限责任公司股东拟转让部分股权
所涉及的该公司股东全部权益市场价值

资产评估报告

开元评报字[2020]378号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA AssetsAppraisalCo., Ltd

二零二零年六月五日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020011202000403

资产评估报告名称： 湖南正虹生态农业有限责任公司股东拟转让部分
股权所涉及的该公司股东全部权益市场价值资产
评估报告

资产评估报告文号： 开元评报字[2020]378号

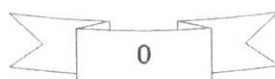
资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 哈谦平(资产评估师)、张晓(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	7
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	7
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告附件	26



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专业人员不承担责任。

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评估对象可实现价格的保证。

五、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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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，资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产负债进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和

资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

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。

湖南正虹生态农业有限责任公司股东拟转让部分股权
所涉及的该公司股东全部权益市场价值

资产评估报告摘要

开元评报字[2020]378号

开元资产评估有限公司接受湖南正虹生态农业有限责任公司(简称“委托人”或“生态农业”)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,按照必要的评估程序,对湖南正虹生态农业有限责任公司股东拟转让部分股权所涉及的该公司股东全部权益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

湖南正虹生态农业有限责任公司股东拟转让部分股权,本次评估的目的是为委托人提供该经济行为所涉及的湖南正虹生态农业有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为湖南正虹生态农业有限责任公司在评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为湖南正虹生态农业有限责任公司在评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2020年03月31日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日,湖南正虹生态农业有限责任公司申报评估并经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审定的资产总额账面值为3,229.94万元、负债总额账面值为470.84万元、所有者(股东)权益账面值为2,759.10万元。

经采用资产基础法评估,截至评估基准日,湖南正虹生态农业有限责任公司资产总额评估值为3,679.66万元,评估增减变动额为449.72万元,增减变动幅度为13.92%;负债总额评估值为470.84万元,评估增减变动额为0.00万元,增减

变动幅度为0.00%；股东全部权益评估值为3,208.82万元，评估增减变动额为449.72万元，增减变动幅度为16.30%。

本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：即湖南正虹生态农业有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为**3,208.82**万元（大写人民币叁仟贰佰零捌万捌仟贰佰元整）。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健湘审[2020]504号审计报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（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）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）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

1、在评估基准日，公司猪场饲养人员对存货进行了全面盘点。由于正值新冠肺炎疫情及非洲猪瘟高峰期，资产评估专业人员进行生物性资产监盘时，未进入到猪舍现场，但通过视频对其存货盘点进行监盘，确保了生物性资产盘点过程的真实性。

2、资产评估专业人员对委托评估生物性资产通过现场视频观察其活动状况，向现场饲养人员和猪场管理人员调查近期生猪生活状况，查阅并收集湖南正虹科技发展股份有限公司检验部门出具的近期《非洲猪瘟检验报告单》来核实生

物性资产的健康情况，未发现明显异常。但资产评估人员并非专业检疫人员，仅限于对评估对象在监盘时的外观、目前状况与检验结果等方面进行判断，资产评估专业人员不承担通过正常观察、调查未能发现的疾病和缺陷的责任。本次是按委托评估的生物性资产正常情况下进行评估的。

(八) 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

被评估单位自有养殖场包括岳阳金娥养殖场、平江顾仁和猪场、李胜军猪场、沅江宏智养殖场、岳阳县杨成八养殖场及汨罗永成种养合作社六家养殖场，养殖场均从第三方承租租赁，且均签订了相应的租赁合同。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

1、2020年初爆发了新型冠状病毒肺炎疫情影响（简称：新冠肺炎疫情），全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，世界卫生组织在2020年3月11日宣布疫情构成全球大流行。本次疫情在短期内对被评估单位的正常经营活动产生了一定的影响，其主要表现在物流运输和人员流动等因疫情产生的不利影响。随着本地疫情的减缓，不利影响正逐步消除。但由于截至本评估报告出具日全球性疫情尚未结束，疫情远期影响难以准确预计。由于新型冠状病毒肺炎疫情影响和非洲猪瘟疫情的双重影响，造成了无法准确地预测未来生猪年出栏量、饲养成本和生猪市场价格变化，因而仅采用资产基础法评估，未考虑上述疫情的影响。

2、本次评估结论包含湖南正虹生态农业有限责任公司评估基准日未分配利润1,583.19万元，该部分未分配利润归属于股东湖南正虹科技发展股份有限公司。扣除未分配利润的湖南正虹生态农业有限责任公司股东全部权益价值为1,625.63万元。具体如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	2,944.58	3,193.03	248.45	8.44
2	非流动资产	285.35	486.63	201.28	70.54
3	资产总计	3,229.94	3,679.66	449.72	13.92
4	流动负债	470.84	470.84	0.00	0.00
5	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
6	负债合计	470.84	470.84	0.00	0.00

湖南正虹生态农业有限责任公司股东拟转让部分股权
所涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告

7	含未分配利润所有者权益	2,759.10	3,208.82	449.72	16.30
8	未分配利润	1,583.19	1,583.19	0.00	0.00
9	不含未分配利润所有者权益	1,175.91	1,625.63	449.72	38.24

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。

**湖南正虹生态农业有限责任公司股东拟转让部分股权
所涉及的该公司股东全部权益价值**

资产评估报告

开元评报字[2020]378号

湖南正虹生态农业有限责任公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（简称“委托人”或“生态农业”）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，按照必要的评估程序，对湖南正虹生态农业有限责任公司股东拟转让部分股权所涉及的该公司股东全部权益于评估基准日2020年3月31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）委托人暨被评估单位概况

本次评估的委托人暨被评估单位是湖南正虹生态农业有限责任公司，基本信息如下：

1.工商登记主要信息

统一社会信用代码：91430600MA4L84Q89G

名称：湖南正虹生态农业有限责任公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘海峰

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2016年12月06日

经营期限：长期

住所：岳阳市屈原管理区正虹科技大楼508房

经营范围：猪的饲养，家禽饲养，内陆养殖，兽药经营，疫苗销售，稻谷、其他经济作物的种植，生猪、家禽、水产品、农副产品、养殖设备销售。（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.历史沿革、股东及持股比例

湖南正虹生态农业有限责任公司于2016年12月6日在岳阳市工商行政管理局屈原分局申请登记注册，注册资本人民币200.00万元，其中湖南正虹科技发展

股份有限公司（以下简称“正虹科技”）出资140.00万元，占注册资本的70%；岳阳市海林现代农业有限公司出资60.00万元，占注册资本的30%。成立时，出资情况如下表：

股东的姓名或名称	出资方式	认缴出资额（万元）	占注册总资本
湖南正虹科技发展股份有限公司	货币	140.00	70%
岳阳市海林现代农业有限公司	货币	60.00	30%
合计		200.00	100.00%

2018年8月2日，公司召开股东会，湖南正虹科技发展股份有限公司增加注册资本800万元，变更后，出资情况如下表：

股东的姓名或名称	出资方式	认缴出资额（万元）	占注册总资本
湖南正虹科技发展股份有限公司	货币	940.00	94%
岳阳市海林现代农业有限公司	货币	60.00	6%
合计		1000.00	100.00%

截止至评估基准日，公司股权结构无变化。

3.经营管理结构和产权架构情况

公司依据经营范围和业务需要下设四个部门，分别为总办、财务部、技术部和业务部。

4.被评估单位近年的资产、财务和经营状况

被评估单位2019年度及评估基准日的资产、财务和经营状况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年12月31日	2020年3月31日
总资产	3,340.92	3,229.94
总负债	915.51	470.84
所有者权益	2,425.40	2,759.10
项目	2019年度	2020年3月
收入	16,720.15	1,263.56
净利润	1,879.98	333.69

以上数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健湘审[2020]504号审计报告。

5.被评估单位的业务经营情况

生态农业成立于2016年12月，注册资本1000万元人民币。公司主营猪的饲养，家禽饲养，内陆养殖，兽药经营，疫苗经营，稻谷、其他经济作物的种植，生猪，家禽，水产品，农副产品、养殖设备销售。经营模式为“公司+农户”，2019年度实现净利润1,879.98万元，2020年1-3月实现净利润333.69万元。

6.被评估单位的重要资产状况

实物资产主要为存货、设备类固定资产及生产性生物资产。

存货账面价值17,656,325.09元，包括原材料、在产品及消耗性生物资产，其中，原材料账面价值680,742.51元，主要为公司日常经营所需的兽药、消毒剂、消毒器械等，均存放在公司仓库，摆放整齐有序、无残损变质，存货保养情况良好；在产品主要为哺乳仔猪，共计691头，其中，沅江宏智母猪场102头，汨罗市永成种猪场589头，账面价值为1,281,982.66元；消耗性生物资产主要为育肥猪及断奶仔猪，共5916头，账面价值15,693,599.92元。经资产评估专业人员现场勘查日实地观察，所有在产品和消耗性生物资产均无不正常情况。

机器设备共计34台，账面原值291,833.48元，账面净值226,626.88元，包括滚筒搅拌机和玻璃钢料塔，系养殖场主要饲养设备；车辆共计1台，为长安厢式运输车，账面原值69,984.58元，账面净值69,418.83元；电子设备共计81台/个/套，账面原值207,534.48元，账面净值156,590.01元，为电脑、打印机、空调、家具等办公设备，所有设备及车辆均安装或放在公司办公场所或养殖场内，评估基准日运转正常，维护保养较好。所有设备均购置于2016年12月份以后。经现场勘查，所有委估设备的使用、维护、保养状况良好。

本次评估的生产性生物资产均为符合标准的成熟的种母猪，系自繁自育取得的三元母猪，账面原值2,531,235.15元，账面净值2,341,392.52元，共计702头，体重均重125kg，汨罗三江猪场489头，其中怀孕母猪292头，经产母猪90头；沅江宏智猪场213头，其中怀孕母猪190头，经产母猪12头。所有种母猪非洲猪瘟检测报告均为阴性，从外观上看发育正常，无死淘、无残病。

7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

1) 会计期间：会计年度为自公历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) 税收事项

①根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条及《中华人民共和国企业所得税实施条例》第八十六条“从事农、林、牧、渔业项目的所得，可以免征、减征企业所得税”的规定，被评估单位的经营免征企业所得税。

②根据《国家税务总局关于纳税人采取“公司+农户”经营模式销售畜禽有关增值税问题的公告》（国税发〔2013〕8号）纳税人采取“公司+农户”经营模式从事畜禽饲养，即公司与农户签订委托养殖合同，向农户提供畜禽苗、饲料、兽药及疫苗等（所有权属于公司），农户饲养畜禽苗至成品后交付公司回收，公司将回收的成品畜禽用于销售。在上述经营模式下，纳税人回收再销售畜禽，属于农业生产者销售自产农产品，应根据《中华人民共和国增值税暂行条例》的有关规定免征增值税的规定，被评估单位畜禽销售免征增值税。

8.委托人与被评估单位之间的关系

委托人即被评估单位。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

湖南正虹生态农业有限责任公司股东拟转让部分股权，本次评估的目的是为委托人提供该经济行为所涉及的湖南正虹生态农业有限责任公司股东全部权益于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

评估对象为湖南正虹生态农业有限责任公司在评估基准日2020年3月31日的股东全部权益价值。

评估范围为湖南正虹生态农业有限责任公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。

湖南正虹生态农业有限责任公司申报评估的总资产账面值为3,229.94万元、负债总额账面值为470.84万元、所有者（股东）权益账面值为2,759.10万元。

具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	内容
1	一、流动资产合计	29,445,842.19	
2	货币资金	443,126.50	银行存款
3	预付账款	2,482,333.34	预付猪场租金

4	其他应收款	8,864,057.26	关联方往来、备用金等
5	存货	17,656,325.09	原材料、在产品及消耗性生物资产
6	二、非流动资产合计	2,853,532.04	
7	固定资产	456,809.52	机器设备、车辆及电子设备
8	生产性生物资产	2,341,392.52	种猪
9	无形资产	55,330.00	不愁养软件
10	三、资产总计	32,299,374.23	
11	四、流动负债合计	4,708,413.31	
12	应付账款	128,407.50	兽药款
13	预收账款	70,840.00	售肥猪款
14	应付职工薪酬	2,446,592.22	应付工资、社保等
15	应交税费	2,903.50	应交印花税
16	其他应付款	2,059,670.09	计提给养户的费用、养户押金、代扣款
17	五、非流动负债合计	0.00	
18	六、负债总计	4,708,413.31	
19	七、净资产（所有者权益）	27,590,960.92	

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

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的天健湘审[2020]504号审计报告。

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公允价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员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，选定公允价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）公允价值的定义

本资产评估报告所称公允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2020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。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）评估行为依据

本公司与委托人签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 3.《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）；
- 4.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 5.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
- 6.《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）；
- 7.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；
- 8.《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有

资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号);

9.《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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》);

10.《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);

11.《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);

12.《国家税务总局关于纳税人采取“公司+农户”经营模式销售畜禽有关增值税问题的公告》(国税发〔2013〕8号)“

13.《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);

14.《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,经财政部、国家税务总局令第65号修订);

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

16.其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财政部财资[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——资产评估程序》(中评协[2018]36号);

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

7.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35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——机器设备》(中评协[2017]39号);

10.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

11.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

(四) 资产权属依据

1.被评估单位公司章程、验资报告、营业执照等(复印件);

2.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);

3.其他相关权属依据。

(五) 评估取价依据

- 1.被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
- 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、湖南省（市）统计局发布的统计资料；
- 4.资产评估专业人员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.中国经济科学出版社《资产评估常用数据与参数手册》；
- 7.资产评估专业人员通过现场勘查和市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
- 8.其他相关资料。

(六) 其他参考依据

- 1.宏观经济分析资料；
- 2.行业统计资料及行业内专家研究报告；
- 3.被评估单位评估基准日财务资料；
- 4.wind资讯金融终端的相关资料；
- 5.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

资产评估专业人员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.本次评估方法选择

1) 本次评估目的是为委托人提供湖南正虹生态农业有限责任公司股东转让部分股权所涉及的该公司股东全部权益于评估基准日的市场价值提供参考依据；

2) 本次评估的目的无论实现与否，被评估单位均将持续经营；

3) 资产评估专业人员未能收集到足够的与评估对象具有可比性的交易案例，同时资本市场同类上市企业价值比率差异也比较大，不宜通过资本市场分析评估对象价值，故不宜采用市场法进行评估；

4) 被评估单位主要从事猪、家禽的养殖，资产评估专业人员通过对市场进行分析及对被评估单位相关人员现场调查了解到：①由于非洲猪瘟和新冠病毒的影响，生猪死亡率无法准确估算，导致牲猪养殖成本的不确定性；②由于受到非洲猪瘟的影响，大量生猪死亡，产能大幅下降，同时饲养风险和饲养成本急剧提高，猪肉价格上涨到历史高点，并且变动幅度较大，目前尚无有效的非洲猪瘟疫苗，在可预见未来非洲猪瘟疫情对企业经营的影响程度被评估单位相关人员及资产评估专业人员均无法可靠预测。结合以上分析，本次评估不宜采用收益法。

5) 根据评估准则及相关规定、本次评估的目的、评估对象的特点、委托人及被评估单位提供的资料情况等具体情况判断，可采用资产基础法（成本法）进行评估。

综合以上分析我们认为：本次评估宜采用资产基础法(成本法)进行评估。

2.选取资产基础法进行评估的适用性判断

在评估过程中被评估单位能全力配合评估工作，且被评估单位成立以来，其会计核算制度基本健全，主要实物资产为存货、设备、车辆及生产性生物资产，该等资产的重置价值通过适当的方法是可以获得，其他资产为企业生产经

营过程中形成的，也可适当的进行评估，企业的各项负债通过对企业的财务资料的核实分析，也可合理估算。故资产基础法（成本法）对本次评估是适用的。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法（成本法）进行评估。

（三）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

按审计确定并经银行函证核实后的账面价值作为评估值。

（2）预付账款及其他应收款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解相关款项的发生时间，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。

（3）存货

委托评估的存货包括原材料、在产品和消耗性生物资产。资产评估专业人员通过核实其账务记录及查验其相关附件资料、核实其帐面价值的真实性。在实施评估操作过程中，首先，在评估基准日，公司猪场饲养人员对存货进行了全面盘点，由于正值新冠肺炎疫情及非洲猪瘟高峰期，资产评估专业人员未进入到猪舍，通过视频对其盘点进行监盘；其次，对其账面数量和金额与评估明细申报表进行清查核对，确认其申报数量是否真实准确；然后根据公司提供的存货盘点明细表进行了复查，在核查的同时，做了下列工作：一是鉴定存货，弄清被评估存货的范围，划清存货与其他资产的界限，以避免重评和漏评；二是查核待评估存货的产权；三是了解资产的质量状态，以便确定其是否尚有使用价值，最后，根据企业提供的盘点表，结合其他基础资料，进一步进行了清查核实，验证其正确性。本次采用市场法、成本法进行评估。

2) 房屋建筑物类固定资产

委估评估的房屋建筑物为被评估单位为其母公司湖南正虹科技股份有限公司分配给被评估单位使用的科技大楼一楼兽药仓库安装门窗而发生的门窗装修费用，本次评估将其作为长期待摊费用评估处理，按尚存权益确认评估值。

3) 设备类固定资产

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，所有设备均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

评估原值的估算：

被评估单位享受自产农产品免征增值税优惠，故本次评估原值含增值税。

(1) 国内普通设备

评估原值=含税购置价+含税运杂费+含税基础费+含税安装调试费+含税其他费用+资金成本

其中：

①设备购置价：按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

②运杂费率：根据设备的体重、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%至10%估算；含税运杂费=设备含税购置价×运杂费率

③安装调试费率：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价（含税）的0%至50%估算；含税安装费=设备含税购置价×安装调试费率

④基础费率、其他费用率和资金成本：本次评估范围内的设备价值不高、安装建设期较短，不考虑其他费用及资金成本。

(2) 价值不高的一般设备

对于价值不高的一般设备主要指电脑、打印机、空调等办公电子设备。此类设备结构简单、安装容易且体积小重量轻，故以目前含税市场价为评估原值。

对于无法按确定对应的规格型号查询市场价格的设备，资产评估专业人员现场勘查按核实其实际使用状况的基础上，根据审计确认后的历史账面值，利用Wind资讯上查询的国内分行业生产价格指数（PPI）换算成各设备购置年份相对于基准日期间的变化指数，进行调整获得评估基准日评估原值，即：

评估原值=账面原值×购置年份相对基准日期间价格变化指数

(3) 车辆

评估原值=含税购置价+购置附加税+其他

其中：

①购置价：按评估基准日现行含税市价估算；

②购置附加税：按含增值税的车辆购置价的10%估算；

③其他：主要考虑上牌发生的费用，本次评估按每辆车500元估算。

成新率的估算：

(1) 对于价值较小、结构简单的一般设备以及电脑、单体空调、打印机、电子办公设备等，主要以年限法为主，综合考虑设备的使用维护和外观现状，估算成新率。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%

(2) 对于车辆，以年限法（成新率1），行驶里程法（成新率2），现场打分法（成新率3）分别估算成新率，并以三者中最低成新率估算为车辆成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率1} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{成新率2} = (\text{经济行驶里程} - \text{已运行里程}) \div \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

成新率3的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统0.3，底盘0.3，车身0.15、内部装饰0.1，电气设备0.15，权重系数合计为1），以加权平均确定成新率3。即：

$$\text{成新率3} = (\text{发动机系统得分} \times 0.3 + \text{底盘得分} \times 0.3 + \text{车身分} \times 0.15 + \text{内部装饰得分} \times 0.1 + \text{电气设备得分} \times 0.15) / 100 \times 100\%$$

3) 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。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员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列《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，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（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明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构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，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员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，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（评估对象所及其包含的资产）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（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方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是负责的，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。

5.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、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

6.假设被评估单位的经营及办公场所能够持续使用。

7.假设被评估单位委托评估的生物性资产情况正常。

（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，资产评估专业人员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专业人员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，湖南正虹生态农业有限责任公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为3,229.94万元、负债总额账面值为470.84万元、所有者（股东）权益账面值为2,759.10万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，湖南正虹生态农业有限责任公司资产总额评估值为3,679.66万元，评估增减变动额为449.72万元，增减变动幅度为13.92%；负债总额评估值为470.84万元，评估增减变动额为0.00万元，增减

变动幅度为0.00%；股东全部权益评估值为3,208.82万元，评估增减变动额为449.72万元，增减变动幅度为16.30%。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

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	2,944.58	3,193.03	248.45	8.44
2	非流动资产	285.35	486.63	201.28	70.54
3	其中：固定资产	45.68	46.96	1.28	2.79
4	生产性生物资产	234.14	433.07	198.93	84.96
5	无形资产	5.53	6.60	1.07	19.28
6	资产总计	3,229.94	3,679.66	449.72	13.92
7	流动负债	470.84	470.84	0.00	0.00
8	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
9	负债合计	470.84	470.84	0.00	0.00
10	净资产（所有者权益）	2,759.10	3,208.82	449.72	16.30

本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：即湖南正虹生态农业有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为**3,208.82**万元（大写人民币叁仟贰佰零捌万捌仟贰佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健湘审[2020]504号审计报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（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

无。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）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

1、在评估基准日，公司猪场饲养人员对存货进行了全面盘点。由于正值新

新冠肺炎疫情及非洲猪瘟高峰期，资产评估专业人员在生物性资产监盘时，未进入到猪舍现场，但通过视频对其存货盘点进行监盘，确保了生物性资产盘点过程的真实性。

2、资产评估专业人员对委托评估生物性资产通过现场视频观察其活动状况，向现场饲养人员和猪场管理人员调查近期生猪生活状况，查阅并收集湖南正虹科技发展股份有限公司检验部门出具的近期《非洲猪瘟检验报告单》来核实生物性资产的健康情况，未发现明显异常。但资产评估人员并非专业检疫人员，仅限于对评估对象在监盘时的外观、目前状况与检验结果等方面进行判断，资产评估专业人员不承担通过正常观察、调查未能发现的疾病和缺陷的责任。本次是按委托评估的生物性资产正常情况下进行评估的。

(八) 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

被评估单位自有养殖场包括岳阳金娥养殖场、平江顾仁和猪场、李胜军猪场、沅江宏智养殖场、岳阳县杨成八养殖场及汨罗永成种养合作社六家养殖场，养殖场均从第三方承租租赁，且均签订了相应的租赁合同。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

1、2020年初爆发了新型冠状病毒性肺炎疫情（简称：新冠肺炎疫情），全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，世界卫生组织在2020年3月11日宣布疫情构成全球大流行。本次疫情在短期内对被评估单位的正常经营活动产生了一定的影响，其主要表现在物流运输和人员流动等因疫情产生的不利影响。随着本地疫情的减缓，不利影响正逐步消除。但由于截至本评估报告出具日全球性疫情尚未结束，疫情远期影响难以准确预计。由于新型冠状病毒性肺炎疫情和非洲猪瘟疫情的双重影响，造成了无法准确地预测未来生猪年出栏量、饲养成本和生猪市场价格变化，因而仅采用资产基础法评估，未考虑上述疫情的影响。

2、本次评估结论包含湖南正虹生态农业有限责任公司评估基准日未分配利润1,583.19万元，该部分未分配利润归属于股东湖南正虹科技发展股份有限公司。扣除未分配利润的湖南正虹生态农业有限责任公司股东全部权益价值为1,625.63万元。具体如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	2,944.58	3,193.03	248.45	8.44
2	非流动资产	285.35	486.63	201.28	70.54
3	资产总计	3,229.94	3,679.66	449.72	13.92
4	流动负债	470.84	470.84	0.00	0.00
5	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
6	负债合计	470.84	470.84	0.00	0.00
7	含未分配利润所有者权益	2,759.10	3,208.82	449.72	16.30
8	未分配利润	1,583.19	1,583.19	0.00	0.00
9	不含未分配利润所有者权益	1,175.91	1,625.63	449.72	38.24

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或者被评估企业有关主管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它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专业人员不承担责任。

(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。

(七) 评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 06 月 05 日。

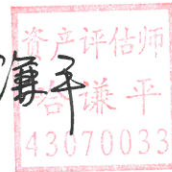


开元资产评估有限公司

中国·北京

资产评估师:

哈海平



资产评估师:

张晓

