

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天康生物股份有限公司拟股权收购  
涉及的新疆羌都畜牧科技有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

新兰特评报字[2025]第595号

(共1册,第1册)



新兰特房地产资产评估有限公司

2025年11月14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：	6161040001202500711
合同编号：	2025HT273
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	新兰特评报字[2025]第595号
报告名称：	天康生物股份有限公司拟股权收购涉及的新疆羌都畜牧科技有限公司股东全部权益价值项目
评估结论：	3,511,000,000.00元
评估报告日：	2025年11月14日
评估机构名称：	新兰特房地产资产评估有限公司
签名人员：	张浩凤（资产评估师） 正式会员 编号：61210097 丁俊鹏（资产评估师） 正式会员 编号：61200048
张浩凤、丁俊鹏已实名认证	
<div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p>	

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：2025年12月11日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 资产评估报告目录

资产评估报告声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、 评估目的 .....	12
三、 评估对象和评估范围 .....	12
四、 价值类型 .....	17
五、 评估基准日 .....	17
六、 评估依据 .....	17
七、 评估方法 .....	21
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	36
九、 评估假设 .....	37
十、 评估结论 .....	39
十一、 特别事项说明 .....	42
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	44
十三、 资产评估报告日 .....	45
十四、 签名盖章 .....	46
资产评估报告附件 .....	47

## 资产评估报告声明

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、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。

八、资产评估师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。

# 天康生物股份有限公司拟股权收购 涉及的新疆羌都畜牧科技有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

新兰特评报字[2025]第 595 号

新兰特房地产资产评估有限公司接受天康生物股份有限公司(以下简称“天康生物”)的委托,对新疆羌都畜牧科技有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

经济行为:天康生物股份有限公司拟收购新疆羌都畜牧科技有限公司 51%的股权。

评估目的:天康生物股份有限公司拟收购新疆羌都畜牧科技有限公司的股权。本次评估目的是对该经济行为所涉及的新疆羌都畜牧科技有限公司的股东全部权益价值进行评估,提供其截止评估基准日的市场价值,为股权收购工作提供价值参考。

评估对象:新疆羌都畜牧科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围:与评估对象相关的新疆羌都畜牧科技有限公司的全部资产及相关负债,具体包括:账面资产总计 200,343.36 万元,其中流动资产 82,703.32 万元、非流动资产 117,640.04 万元;账面负债总计 16,722.24 万元,其中流动负债 8,538.52 万元、非流动负债 8,183.72 万元;账面所有者权益总计 183,621.12 万元。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2025 年 6 月 30 日。

评估方法:采用资产基础法、收益法。

评估结论:本资产评估报告选用收益法之评估结果为评估结论,即:在评估假设及限定条件成立的前提下,新疆羌都畜牧科技有限公司在评估基准日的股东全部权益账面价值 183,621.12 万元,评估价值 351,100.00 万元,增值额 167,478.88 万

元，增值率 91.21%。

评估结论使用有效期：自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自 2025 年 6 月 30 日起至 2026 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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。

# 天康生物股份有限公司拟股权收购 涉及的新疆羌都畜牧科技有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

新兰特评报字[2025]第 595 号

天康生物股份有限公司：

新兰特房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天康生物股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的新疆羌都畜牧科技有限公司的股东全部权益在2025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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为天康生物股份有限公司，被评估单位为新疆羌都畜牧科技有限公司。其他资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的使用人和法律、行政法规规定的使用人。

### (一) 委托人

名称：天康生物股份有限公司(以下简称“天康生物公司”)

法定住所：新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区长春南路528号

经营场所：新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区长春南路528号

企业类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：张杰

注册资本：136,525.1515万元

成立日期：2000年12月28日

经营范围：许可项目：饲料生产；饲料添加剂生产；牲畜饲养；家禽饲养；牲畜屠宰；家禽屠宰；食品生产；食品销售；种畜禽生产；种畜禽经营；活禽销售；道路货物运输（不含危险货物）。（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：牲畜销售；鲜肉批发；鲜蛋批发；畜禽收购；畜牧专业及辅助性活动；畜禽委托饲养管理服务；饲料添加剂销售；畜牧渔业饲料销售；食用农产品初加工；农副产品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；货物进出口；技术进出口。（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

### 1.基本情况

名称：新疆羌都畜牧科技有限公司(以下简称“羌都畜牧公司”)

法定住所：新疆巴音郭楞蒙古自治州若羌县瓦石峡镇塔什萨依开发区315国道1669公里处北侧

经营场所：新疆巴音郭楞蒙古自治州若羌县瓦石峡镇塔什萨依开发区315国道1669公里处北侧

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：许敏

注册资本：20,450.00万元

历史情况：羌都畜牧公司，成立于2013年7月24日，并取得若羌县市场监督管理局核发的统一社会信用代码916528240722317051号的企业法人营业执照，初始注册资本1,625.00万元，由新疆羌都农牧科技有限责任公司和四川省天兆畜牧科技有限公司出资，其中新疆羌都农牧科技有限责任公司占比60%、四川省天兆畜牧科技有限公司占比40%。营业期限：长期。

股权变更情况：

2013年7月10日，羌都农牧科技有限责任公司与四川省天兆畜牧科技有限公司签署《新疆羌都天兆畜牧科技有限公司章程》，依据羌都巴州正信联合会计师事务所于2013年7月19日出具的《验资报告》（巴正会验字（2013）第7084号），确认注册资本1,625.00万元已实缴到位。

2013年7月24日，新疆羌都天兆畜牧科技有限公司在巴州若羌县工商局完成工商

设立登记，巴州若羌县工商局颁发《企业法人营业执照》（注册号：652824050002678），出资方式均为货币出资，注册资本为1,625.00万元。

2014年9月25日，新疆羌都天兆畜牧科技有限公司召开股东会并作出决议，同意将注册资本由1,625.00万元增至2,625.00万元，并对《公司章程》进行相应修改。在该次增资中，羌都农牧科技有限责任公司增资1,000.00万元，均以货币资金增加注。

2015年5月25日，新疆羌都天兆畜牧科技有限公司召开股东会并作出决议，同意新疆羌都天兆畜牧科技有限公司将注册资本由2,625.00万元增至4,625.00万元，并对《公司章程》进行相应修改。在该次增资中，羌都农牧科技有限责任公司增资2,000.00万元，均以货币资金增加。

2016年8月18日，四川省天兆畜牧科技有限公司将名称变更为“四川天兆猪业股份有限公司”。2017年4月14日，新疆羌都农牧科技有限责任公司将名称变更为“新疆羌都林牧科技股份有限公司”。

2018年8月30日，新疆羌都天兆畜牧科技有限公司召开股东会并作出决议，同意将注册资本由4,625.00万元增至8,625.00万元，并对《公司章程》进行相应修改。新增加的4,000.00万元注册资本分别由新疆羌都林牧科技股份有限公司和新疆泰昆集团股份有限公司以其持有的新疆羌都泰昆养殖有限责任公司净资产出资。

2018年8月30日，新疆羌都天兆畜牧科技有限公司与新疆羌都泰昆养殖有限责任公司签署《吸收合并协议》，其中约定：双方同意实行吸收合并，新疆羌都天兆畜牧科技有限公司吸收新疆羌都泰昆养殖有限责任公司而继续存在，新疆羌都泰昆养殖有限责任公司解散并注销；双方合并后，存续公司新疆羌都天兆畜牧科技有限公司的注册资本为8,625.00万元，即合并前双方的注册资本之和。新疆羌都天兆畜牧科技有限公司合并后的股权结构如下：新疆羌都林牧科技股份有限公司出资7,595.00万元，占注册资本的88.05%；四川天兆猪业股份有限公司出资650.00万元，占注册资本的7.54%；新疆泰昆集团股份有限公司出资380万元，占注册资本的4.41%。

2019年1月10日，新疆羌都天兆畜牧科技有限公司召开股东会并作出决议，同意将注册资本由8,625.00万元增至10,000.00万元，并对《公司章程》进行相应修改；新增加的注册资本1,375.00万元由现有股东按持股比例增资。



2019年12月21日，新疆羌都天兆畜牧科技有限公司召开股东会并作出决议，同意将注册资本由10,000.00万元增至15,340.00万元，并对《公司章程》进行相应修改。新疆羌都林牧科技股份有限公司增资4,800.00万元，新股东许敏增资330.00万元，新股东李红江增资210.00万元，其他股东放弃优先认购权，上述增加的5,340.00万元注册资本均为货币形式。

2020年3月，因股东新疆泰昆集团股份有限公司退出新疆羌都天兆畜牧科技有限公司，新疆羌都天兆畜牧科技有限公司进行第一次股权转让。

2020年3月22日，新疆羌都天兆畜牧科技有限公司召开股东会并作出决议，同意新疆泰昆集团股份有限公司将其所持2.87%新疆羌都天兆畜牧科技有限公司的股权转给新疆羌都林牧科技股份有限公司，并对《公司章程》进行相应修改。

2020年4月22日，新疆羌都天兆畜牧科技有限公司召开股东会并作出决议，同意将注册资本由15,340.00万元增至16,080.00万元，其中，新疆羌都林牧科技股份有限公司增资440.58万元，新疆岑山投资合伙企业（有限合伙）增资488.50万元，新疆岑缘投资合伙企业（有限合伙）增资251.50万元，其他股东放弃优先认购权，增资价格为每份注册资本1.90元；同意将公司名称变更为“新疆羌都畜牧科技有限公司”。

2020年11月24日，新疆羌都林牧科技股份有限公司将名称变更为“新疆七星羌都集团农牧有限公司”。

2021年2月28日，新疆羌都畜牧科技有限公司召开股东会并形成决议，同意将注册资本由16,080.00万元增至17,450.00万元，并对《公司章程》进行相应修改。在该次增资中，许敏增资150.00万元，四川天兆猪业股份有限公司增资65.00万元，李红江增资52.00万元，新疆岑宇投资合伙企业(有限合伙)增资693.50万元，新疆岑昊投资合伙企业(有限合伙)增资409.50万元，其他股东放弃优先认购权。

2022年3月14日，新疆羌都畜牧科技有限公司召开股东会并形成决议，同意将注册资本由17,450.00万元增至20,450.00万元，新增注册资本由新疆七星羌都集团农牧有限公司以15,600.00万元认缴，其中3,000.00万元作为新增加的注册资本，剩余的12,600.00万元计入公司资本公积。其他股东放弃优先认购权，并同意对公司章程相应修改。

2024年10月9日，新疆羌都畜牧科技有限公司召开股东会并形成决议，同意四川天兆猪业股份有限公司将所持有公司4.0030%的股权让给新疆塔什萨依投资有限公司投资，同意引进新股东新疆塔什萨依投资有限公司投资。

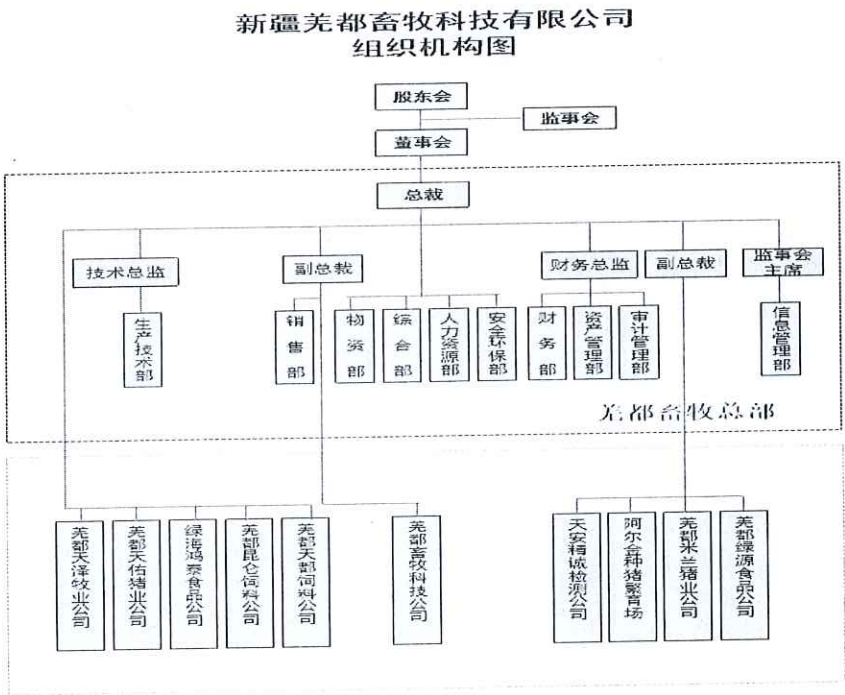
截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	出资比例%	实缴金额	实缴比例%
1	新疆七星羌都林牧集团有限公司	17,049.00	83.36	17,049.00	83.37
2	新疆塔什萨依投资有限公司	818.00	4.00	818.00	4.00
3	新疆岑字投资合伙企业(有限合伙)	693.00	3.39	693.00	3.39
4	新疆岑山投资合伙企业(有限合伙)	488.00	2.39	488.00	2.39
5	许敏	480.00	2.35	480.00	2.35
6	新疆岑昊投资合伙企业(有限合伙)	409.00	2.00	409.00	2.00
7	李红江	262.00	1.28	262.00	1.28
8	新疆岑缘投资合伙企业(有限合伙)	251.00	1.23	251.00	1.23
	合计	20,450.00	100	20,450.00	100

上述公司股权信息与工商行政管理部门登记信息一致，与公司章程及账务记录信息一致。

2.组织架构如下：





3.经营范围:

种猪、子猪的生产、培育、经营、销售;经营畜牧机械、饲料牧草、畜禽养殖技术的进出口业务,其他货物与技术的进出口业务;数据处理和存储服务;软件开发;畜产品产前、产中、产后的技术指导、示范、技术咨询服务;项目投资与管理咨询方向。

4.长期股权投资情况

长期股权投资情况如下:

金额单位:人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资成本	投资比例	账面价值
1	新疆阿尔金种猪繁育有限公司	2019年12月25日	长期	9,999.93	100%	9,999.93
2	新疆美都昆仑饲料有限公司	2020年8月29日	长期	10,000.00	100%	10,000.00
3	新疆美都绿源食品有限公司	2019年12月26日	长期	2,983.24	100%	2,983.24
4	新疆美都米兰猪业有限公司	2019年12月26日	长期	20,487.30	100%	20,487.30
5	新疆美都天佑猪业有限公司	2019年9月5日	长期	9,999.91	100%	9,999.91
6	新疆美都天泽牧业有限公司	2019年9月25日	长期	9,999.93	100%	9,999.93
7	新疆天安精诚检测技术有限公司	2023年5月22日	长期	1.00	100%	1.00
8	库尔勒绿海鸿泰食品有限责任公司	2022年4月18日	长期	197.49	40%	197.49
9	新疆天都饲料有限公司	2023年3月13日	长期	4,077.76	49%	4,077.76
	合计			67,746.56		67,746.56

5.近年资产、财务、经营状况

(1) 母公司报表口径情况如下:

金额单位:人民币万元

项目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产	82,703.32	66,707.79	35,759.78	32,150.27
非流动资产	117,640.04	118,265.03	123,439.93	111,922.98
资产总计	200,343.36	184,972.83	159,199.71	144,073.25
流动负债	8,538.52	17,203.25	30,066.80	41,587.01

项目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
非流动负债	8,183.72	19,495.11	53,534.74	31,373.42
负债总计	16,722.24	36,698.35	83,601.54	72,960.43
净资产	183,621.12	148,274.47	75,598.17	71,112.82
项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	43,023.06	76,369.30	52,469.42	51,217.07
利润总额	45,572.21	88,011.77	4,485.35	11,883.28
净利润	45,571.65	88,011.43	4,485.35	11,883.28
经营性净现金流量	-4,194.63	-20,370.50	-5,771.60	23,376.59
审计机构	希格玛会计师事务所	希格玛会计师事务所	库尔勒中信有限责任会计师事务所	库尔勒中信有限责任会计师事务所

合并报表口径情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产	55,621.23	69,673.73	53,249.69	38,510.42
非流动资产	209,529.75	210,210.62	199,557.55	181,807.47
资产总计	265,150.99	279,884.35	252,807.24	220,317.90
流动负债	39,427.89	63,128.65	48,260.55	52,339.07
非流动负债	18,635.76	30,322.04	56,510.88	34,632.27
负债总计	58,063.65	93,450.69	104,771.43	86,971.34
净资产	207,087.34	186,433.66	148,035.80	133,346.55
项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	112,738.10	205,392.23	129,893.20	137,553.06
利润总额	30,879.61	57,094.31	14,689.25	30,665.16
净利润	30,878.68	57,093.17	14,689.25	30,665.16
经营性净现金流量	45,659.71	56,100.42	7,809.91	46,003.60
审计机构	希格玛会计师事务所	希格玛会计师事务所	库尔勒中信有限责任会计师事务所	库尔勒中信有限责任会计师事务所

被评估单位在本次评估基准日及前一年的财务报表业分别经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）及库尔勒中信有限责任会计师事务所审计，并分别出具了“希会审字(2025)5166号”、“中信会审字（2024）103号”、“中信会审字（2023）128号”、无保留意见审计报告。

(2) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	从事牲畜、家禽的饲养销售所得额	免税
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%



税 种	计税依据	税率
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳所得税额	免税

#### 6.委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位与委托人无关联关系，本次评估委托人拟收购被评估单位股权。

#### (三) 其他资产评估报告使用人

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。

### 二、评估目的

天康生物股份有限公司拟收购新疆美都畜牧科技有限公司的股权。本次评估目的是对该经济行为所涉及的新疆美都畜牧科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，提供其截止评估基准日的市场价值，为股权收购工作提供价值参考。

本次经济行为已获批准，相关经济行为文件为：天康生物股份有限公司2025年8月23日《总经理办公会会议决议》。

### 三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及的新疆美都畜牧科技有限公司股东全部权益价值。评估范围为与评估对象相关的新疆美都畜牧科技有限公司经审计后的全部资产及相关负债，具体包括：资产总额200,343.36万元，其中：流动资产82,703.32万元，长期投资67,746.55万元，固定资产44,647.01万元，在建工程419.58万元，生产性生物资产4,490.99万元，使用权资产229.57万元，无形资产106.33万元；负债总额16,722.24万元，其中：流动负债8,538.52万元，长期负债8,183.72万元；股东权益183,621.12万元。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

资产	金额	负债及股东权益	金额
<b>流动资产：</b>		<b>流动负债：</b>	
货币资金	287.62	短期借款	4,000.00
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	201.14	应付账款	3,573.23
预付款项	207.35	合同负债	108.06
应收利息		应付职工薪酬	707.91
应收股利		应交税费	
其他应收款	69,169.73	应付利息	
存货	12,837.47	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	127.46
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	21.85
		其他流动负债	
<b>流动资产合计</b>	<b>82,703.32</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>8,538.52</b>
<b>非流动资产：</b>		<b>非流动负债：</b>	
可供出售金融资产		长期借款	6,990.00
持有至到期投资		租赁负债	218.27
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资	67,746.55	专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产	44,647.01	递延所得税负债	
在建工程	419.58	其他非流动负债	
工程物资		递延收益	975.44
固定资产清理		<b>非流动负债合计</b>	<b>8,183.72</b>
生产性生物资产	4,490.99	<b>负债合计</b>	<b>16,722.24</b>
使用权资产	229.57	<b>股东权益：</b>	
无形资产	106.33	股本	20,450.00
开发支出		资本公积	22,731.00
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		专项储备	
递延所得税资产		盈余公积	10,225.00
其他非流动资产		一般风险准备	
		未分配利润	130,215.12
<b>非流动资产合计</b>	<b>117,640.04</b>	<b>股东权益合计</b>	<b>183,621.12</b>
<b>资产总计</b>	<b>200,343.36</b>	<b>负债及股东权益合计</b>	<b>200,343.36</b>

注：上表为母公司口径报表

#### （一）评估范围内主要资产的情况



截至评估基准日，母公司主要资产情况如下：

### 1、存货

存货主要为原材料、消耗性生物资产。

原材料主要为疫苗、药品及其它一般材料等。上述存货种类多、数量大，主要分布于公司的存货库房内。截至评估基准日，存货周转使用正常，资产整体状况良好。

消耗性生物资产为“羌都畜牧公司”饲养的用于经营的乳猪、保育猪、育肥猪及后备猪等。

### 2、长期股权投资

企业长期股权投资共9家，其中控股公司7家，参股公司2家，具体如下表：

金额单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资成本	投资比例	账面价值
1	新疆阿尔金种猪繁育有限公司	2019年12月25日	长期	9,999.93	100%	9,999.93
2	新疆羌都昆仑饲料有限公司	2020年8月29日	长期	10,000.00	100%	10,000.00
3	新疆羌都绿源食品有限公司	2019年12月26日	长期	2,983.24	100%	2,983.24
4	新疆羌都米兰猪业有限公司	2019年12月26日	长期	20,487.30	100%	20,487.30
5	新疆羌都天佑猪业有限公司	2019年9月5日	长期	9,999.91	100%	9,999.91
6	新疆羌都天泽牧业有限公司	2019年9月25日	长期	9,999.93	100%	9,999.93
7	新疆天安精诚检测技术有限公司	2023年5月22日	长期	1.00	100%	1.00
8	库尔勒绿海鸿泰食品有限责任公司	2022年4月18日	长期	197.49	40%	197.49
9	新疆天都饲料有限公司	2023年3月13日	长期	4,077.76	49%	4,077.76
	合计			67,746.55		67,746.55

### 3、房屋建筑物

房屋建筑物包括房屋、构筑物及附属设施等。主要为办公及生产用房，包括保育舍、种猪舍、育肥舍等。

4、设备

纳入本次评估范围内的设备资产主要是机器设备、车辆及电子设备，大部分购置于2013年—2025年间，主要包括养猪设备、环控设备、供料设备等生产设备及监控设备、净水设备等电子设备。

委估车辆主要有饲料车、重型仓栅式货车、江淮厢式运输车、仓栅式运输车等车辆。上述资产，截至评估基准日均可正常使用。

5、在建工程

在建工程为土建工程，主要为育肥三场建设项目，该项目位于若羌县，目前处于在建阶段。

6、生产性生物资产

纳入评估范围的生产性生物资产为种猪，主要品种为二元猪、长白猪、杜洛克猪等。

7、无形资产

企业账面记录的无形资产为外购的应用软件，共计1项，为猪联网猪场智能化系统软件。

(二) 本次评估对象和评估范围与委托人拟实施本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）已对被评估单位评估基准日的财务报表进行了审计，并出具了“希会审字(2025)5166号”无保留意见的审计报告。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估被评估单位申报的表外资产主要为商标资产。具体情况如下：

序号	商标图案	商标名称	商标状态	申请/注册号	申请日期	国际分类
1		图形	已注册	73269826	2023/8/4	29 类 食品
2		图形	已注册	65743413	2022/7/5	40 类 材料加工

序号	商标图案	商标名称	商标状态	申请/注册号	申请日期	国际分类
3		图形	已注册	65750667	2022/7/5	44 类 医疗园艺
4		图形	已注册	65753995	2022/7/5	35 类 广告销售
5		美	已注册	60606094	2021/11/16	29 类 食品
6		图形	已注册	60628679	2021/11/16	29 类 食品
7		图形	已注册	60637499	2021/11/16	35 类 广告销售
8		图形	已注册	50591322	2020/10/21	29 类 食品
9		图形	已注册	50592534	2020/10/21	40 类 材料加工
10		图形	已注册	50604360	2020/10/21	31 类 饲料种籽
11		图形	已注册	50592535	2020/10/21	30 类 方便食品
12		图形	已注册	50604359	2020/10/21	39 类 运输贮藏
13		图形	已注册	50614527	2020/10/21	16 类 办公用品
14		图形	已注册	50596325	2020/10/21	44 类 医疗园艺

本次评估被评估单位除申报上述表外资产之外，未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

(四) 利用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估报告中被评估单位资产、负债等财务数据，摘自经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“希会审字(2025)5166号”无保留意见审计报告。



除上述事项外，本次评估未有利用其他机构报告结论的情况。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身特点等因素，确定本次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

本项目评估基准日是 2025 年 6 月 30 日。由委托人根据经济行为、会计期末等因素确定。

#### 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

##### (一) 经济行为依据

1. 天康生物股份有限公司 2025 年 8 月 23 日《总经理办公会会议决议》。

##### (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）；
3. 《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通过修正）；
4. 《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修订）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会



会常务委员会第十二次会议修订);

6. 《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常务委员会第三次会议通过);

7. 《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

8. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,2020年11月29日根据国务院令 732号修订);

9. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2019年修订);

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号,2005年);

12. 财政部令 第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

13. 《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);

14. 《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);

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

16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部[2016]第32号令);

17. 其他相关的法律法规。

### (三) 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—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

4. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38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—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

7. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

- 8.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33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.《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。

#### （四）权属依据

- 1.国有土地使用证（或者国有土地使用权出让合同）；
- 2.商标注册证相关权属证明；
- 3.设备的发票、合同、机动车行驶证；
- 4.有关产权转让合同；
- 5.其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

- 1.《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 2.税务总局、财政部联合下发《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 3.《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）；
- 4.《中华人民共和国车辆购置税法》（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）；
- 5.《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）；
- 6.全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 7.《基本建设财务规则》（财政部令[2016]第81号）；

- 8.《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
- 9.《新疆维吾尔自治区工程建设标准化工作管理办法》（新建标（2017）12号）；
- 10.《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额（2020版）》；
- 11.《新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额（2020版）》；
- 12.《新疆维吾尔自治区建设工程工程量清单计价管理办法》（新建标（2018）8号）；
- 13.《建筑安装工程工期定额》（TY01-89-2016）；
- 14.建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 15.《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院,2025版)；
- 16.被评估单位提供的工程预算、结算等相关资料；
- 17.被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料；
- 18.评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
- 19.被评估单位提供的盈利预测表及相关资料；
- 20.评估基准日被评估单位执行的财会制度与税收政策；
- 21.土地市场交易案例资料；
- 22.中国土地市场网相关资料；
- 23.同花顺 iFind 大金融数据终端；
- 24.其他参考资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产评估申报明细表；
2. 资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
3. 《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社 2011 年 11 月；
4. 与本次评估相关的审计报告；
5. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
6. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；
7. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；



## 8. 其他有关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》和《资产评估执业准则—企业价值》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。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。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。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。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。企业价值评估中的成本法，即资产基础法，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。资产基础法的基本公式如下：

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

### （二）评估方法选用

按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》、《资产评估执业准则—资产评估报告》、《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产

评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑评估目的、价值类型、评估对象、适用条件、资料情况等影响评估方法选择的因素，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法，通过综合分析形成合理评估结论。当存在准则规定的情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法。资产评估报告应当对评估方法的选择及其理由进行披露。

### 1. 收益法

收益法应用的前提条件：（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。

考虑本次评估目的，通过对企业历史期经营情况、所处行业发展情况、未来收益和风险的可预测情况、资料搜集情况等各方面综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估具备采用收益法评估的条件，可以采用收益法进行评估，具体为现金流量折现法。

（1）被评估单位具备持续经营的基础和条件；

（2）经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益能够预测且能够用货币衡量；

（3）经营期限可以预测，委估对象获得的预期收益所承担的风险能够用货币衡量。

### 2. 市场法

市场法应用的前提条件：（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（2）有关交易的必要信息可以获得。

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。

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



交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于被评估企业属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

### 3. 资产基础法

资产基础法应用的前提条件：（1）评估对象能正常使用或者在用；（2）评估对象能够通过重置途径获得；（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

被评估单位以持续经营为前提，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，资产基础法运用中评估各项资产所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据。评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法进行评估。

#### （三）评估方法的具体运用

##### 基于资产基础法评估：

##### 1. 流动资产

###### （1）货币资金

评估人员对银行存款各账户和金额进行函证，在核实账面数、银行对账单余额和银行余额调节表的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

###### （2）应收账款、其他应收款

评估人员对应收款项进行函证。对于应收账款、其他应收款，通过核实原始凭



证,具体了解往来款项的发生时间、欠款原因、款项回收情况、欠款人资金、债务人经营情况、信用状况等,对能够收回的款项以账面价值确定评估值;对可能存在风险损失的款项,按照账龄分析法确定评估风险损失,以账面余额扣除评估风险损失后的数额确定评估值。坏账准备根据评估的有关规定评估为零。

### (3) 预付账款

评估人员对各款项的发生时间、具体内容、原因及债务人情况进行了解分析,并核对账簿、检查记账凭证、原始票据和业务合同,对能够收回相应资产或权利的,以核实后的金额确定评估值。

### (4) 存货

申报评估的存货包括原材料、在用低值易耗品、消耗性生物资产、生产成本等。依据企业提供的存货清单,评估人员核实了有关存货的购销合同和发票,抽查了部分会计凭证,查看了仓储情况,了解了存货的保管及内部控制制度,并对存货进行了适当的鉴别、归类和抽查盘点,确定其是否存在超储及变质、毁损情况。

#### ①原材料

对于评估基准日市场价格及相关采购费用变化不大的原材料,按照核实后的账面价值作为评估值;对于市场价格变化较大的原材料,按照评估基准日的市场价格作为评估值。

#### ②消耗性生物资产

委估消耗性生物资产主要包含乳猪、保育猪、育肥猪及后备猪,其中乳猪以核实后的账面价值进行确认,对保育猪、育肥猪及后备猪以其达到可售状态的每头含税的合理市场销售价,扣除相关营业税费和合理的经营性净利润,乘以实际数量,确定评估值。

评估单价=达到销售状态的每头含税售价 $\times$ (1-营业费用率-税金及附加率-经营利润所得税率-经营净利润扣除率)

上述相关数据依据企业近期及评估基准日的企业财务会计报表数据、行业评价指标参数确定。

其中对于评估基准日已经达到出栏状态的消耗性生物资产

达到销售状态的每头含税售价=评估基准日平均重量×评估基准日生猪销售单价  
对于评估基准日暂未达到出栏状态的消耗性生物资产

暂未达到销售状态的消耗性生物资产的评估价格=达到销售状态后的消耗性生物资产的销售价格-饲养至出栏状态所需成本-相关税费及利润。

### ③生产成本

纳入评估范围内的生产成本主要是母猪待摊费用，本次已按照账面实际发生成本确认评估值。

### ④在用低值易耗品

本次评估采用成本法，以现行市场含税价格加计合理的运杂费，乘以实际数量，结合其实际使用、保养情况，扣除实体性、功能性损耗，确定评估值。

评估值=评估单价×实际数量×成新率

存货跌价准备，为企业按《企业会计准则》规定计提数，故本次评估按零值确定。

### (5) 其他流动资产

为生产性生物资产保险，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

## 2.非流动资产

### (1) 长期股权投资

根据全资及控股子公司实际情况，分析资产基础法、收益法、市场法的适用性，选择恰当的评估方法对其进行整体评估，得到全资及控股子公司的股东全部权益价值，然后依据其持股比例，确定长期股权投资的评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×投资比例

### (2) 固定资产

#### 1)房屋建筑物

对于企业自建，主要用于生产及办公用房，根据委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估，以含税价值确定评估价值。建筑面积数量以证载面积、清查申报资料及实际测量结果确定。

## ●重置成本法

重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房屋建筑物的结构特征,计算重置同类房屋建筑物所需投资,然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

评估值=重置全价×综合成新率

### ①重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

#### A. 建安工程造价

根据房屋建筑物具体情况,评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内房屋建筑物进行分类,将结构相同或相近的建筑物分别编组,并收集工程的预/结算书、竣工图纸等竣工资料。企业能够提供房屋建筑物工程竣工决算资料的,以建筑工程竣工决算资料确定房屋建筑物工程量;企业无法提供房屋建筑物工程竣工决算资料的,以企业提供的相关技术资料以及现场勘察情况,参考相应房屋建筑物的工程量指标,确定房屋建筑物工程量。然后,依据建筑工程预算定额、费用定额及材料价差调整文件,采用类比法测算建安工程造价。

建安工程造价=土建工程造价+安装工程造价+装饰工程造价

#### B. 前期及其他费用

包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为工程建设前期所投入的其它相关费用。

#### C. 资金成本

资金成本是指固定资产建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)确定,结合委估资产建设规模,确定合理的建设工期,建造期资金按照均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税)]×贷款利率×合理建设工期×1/2



## ②综合成新率的确定

采用年限法成新率和完好分值法成新率相结合确定房屋建筑物的综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×权重+完好分值法成新率×权重

### A. 年限法成新率

年限法成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

或者:

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

### B. 完好分值法成新率

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项,参照建设部《房屋完损等级评定标准》等的规定,结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值,再根据权重确定勘查成新率。

勘查成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+设备部分打分值×权重

### C. 权重

年限法成新率取权重 0.4, 完好分值法成新率取权重 0.6。

## 2) 机器设备及车辆

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合机器设备特点和收集资料的情况,主要采用重置成本法评估。对设备使用时间较长,市场上无法询到同类型全新设备市场价格,按其替代或类似设备的市场价格进行调整后确定其购置价;如果存在活跃的二手交易市场的,按照二手交易市场价格确定购置价。对待报废的机器设备,按其可回收价值作为评估值。本次评估,以含税价值确定评估值,数量以评估基准日实际数量为准。

### ●重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

## ① 重置全价的确定

#### A. 机器设备

重置全价主要参照市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本

##### a. 设备购置费

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照《机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

##### b. 运杂费

以设备购置费为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

##### c. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置费为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

##### d. 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以设备购置费为基础，按不同费率计取。

对于设备基础费已列入房屋建筑物中评估的，则设备中不重复计算。

##### e. 前期及其他费用

包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为工程建设前期所投入的其他相关费用，计算基础为设备购置费、运杂费、安装调试费及基础费之和。

##### f. 资金成本

资金成本是指固定资产建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

资金成本=[设备购置费(含税)+运杂费(含税)+安装调试费(含税)+基础费(含税)+前

期及其他费用(含税)] $\times$ 贷款年利率 $\times$ 合理工期(年) $\times$ 1/2

对需安装的机器设备以上费用全部考虑;

对非安装机器设备则只考虑机器设备运杂费,同时根据设备购置价结合使用状况适当考虑资金成本;

对机器设备购置价中已包含运杂费、安装费,则直接按购置价加计前期及其他费用及资金成本。

#### C.电子设备

对于市场上有同型号设备销售,属于同城购买,商家对购买产品包运输、上门安装调试服务,通常购买价之外,没有其他费用。

重置全价=购置价

#### D. 车辆

根据委估资产地区汽车交易市场现行销售价格,加上国家统一规定的车辆购置税以及地方收取的有关费用等项目确定重置全价。

### ② 综合成新率的评定

#### A.机器设备

综合成新率=勘查法成新率 $\times$ 权重+年限法成新率 $\times$ 权重

##### a.勘查法成新率

勘查法成新率的确定主要以企业设备实际状况为主,根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况,依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分,确定勘查法成新率。

##### b.年限法成新率

年限法成新率,根据设备的经济寿命年限、尚可使用年限和已使用的年限确定。

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限 $\times$ 100%

或者:

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) $\times$ 100%

##### c.权重



对于结构复杂及大型的主要设备,采用年限法成新率和勘查法成新率相结合确定综合成新率,年限法成新率权重取0.4,勘查法成新率权重取0.6。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备,主要根据使用年限,结合维修保养情况,以年限法成新率确定综合成新率。

#### B.电子设备

根据使用年限,结合维修保养情况,以年限法成新率确定综合成新率。

#### C.车辆

车辆成新率的确定按车辆的使用年限、行驶公里和现场勘查综合考虑。

根据2013年5月1日起施行的《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号有关规定,使用该车辆引导报废行驶里程和该型车辆一般经济年限,按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率,即:

计算公式为:

年限法成新率(有强制报废年限) = (强制报废年限 - 已使用年限) / 强制报废年限 × 100%

年限法成新率(无强制报废年限) = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

里程法成新率 = (引导报废里程 - 已行驶里程) / 引导报废里程 × 100%

同时,由评估人员对待估车辆进行必要的现场勘查,确定车辆调整系数。若现场勘查结果与按上述方法确定的成新率相差较大,则进行适当的调整,若两者结果相当,则不进行调整。

综合成新率 = Min(年限法成新率, 里程法成新率)

对目前市场已经不再出售同类型的设备及车辆、电子设备、其他设备,直接以同类型设备的市场含税二手价确定评估值。如果满足市场法评估条件,也可以采用市场法评估。

#### ●市场法

##### ①车辆

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内, 具有较强相关性、替代性的汽车交易实例, 根据估价对象和可比实例的状况, 对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正, 评估出估价对象的含税市场价格。计算公式如下:

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=(案例A+案例B+案例C)/3

车辆市场法评估值=比准价格

### (3) 在建工程

对于开工时间距评估基准日一定时间内的在建项目, 以核实后的账面价值作为评估价值。

对于开工时间距评估基准日时间较长的在建项目, 按照合理建设工期重新计算资金成本; 如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异, 则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

### (4) 生产性生物资产

生产性生物资产为种猪。根据生产性生物资产的自身特点和实地勘查结果, 并对所收集资料数据进行认真整理、分析, 采用成本法确定评估价值。

### (5) 使用权资产

为企业根据新租赁准则的相关规定, 对被评估单位按租赁准则确认的租赁房屋资产的账面净值。对于被评估单位使用权资产, 以核实后的账面值确认评估价值。

### (6) 无形资产

#### A. 土地使用权

根据《资产评估执业准则-不动产》, 结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析市场比较法、收益法和成本逼近法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性, 根据被评估单位提供的有关资料和掌握的市场地价资料, 经过实地勘察和认真分析, 结合委估宗地的

区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次土地使用权评估采用市场法和基准地价系数修正法。

#### a. 市场法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$$\text{公式： } V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

V—估价宗地价格；

$V_B$ —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

#### b. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

计算公式为：

$$P = P_{1b} \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地土地使用权价值；

$P_{1b}$ —土地所在城区某一用途、某级别的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

$K_j$ —评估基准日与基准地价估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

#### B. 外购软件



对于各类财务、管理软件等属于通用性的应用软件，本次评估在调查其当前市场售价情况的基础上，采用市场询价的方法，以现行市场价格根据购置合同约定的升级条款，考察在用状况，综合分析后确定含税评估价值。

### C. 商标权

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员根据调查、了解该项资产是在国内申请注册的商品品名商标，具有专用权，为公司所特有，所以商标权对于提高公司知名度、拓展市场方面没有显著作用，并不能为企业形成超额收益；资产交易市场中无可比较的交易案例，因此本次对商标权的评估不适宜采用收益法、市场法，故采用成本法评估。

成本法评估价值计算公式：

评估价值=商标设计费+商标规费+代理费+评审费+利润+其它合理成本

### 3. 负债

为流动负债、非流动负债。具体包括：短期借款、应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期借款、租赁负债、递延收益。

评估人员按照评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额，在审查核实的基础上，以经核实后的金额确定评估值。

### 基于收益法评估：

#### 1. 基本计算模型

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

式中：E--被评估单位股东全部权益价值

B--被评估单位企业整体价值

D--被评估单位付息负债价值

被评估单位企业整体价值 B 计算公式为：

$$B = P + C + I$$

式中：P：被评估单位经营性资产价值

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

I：被评估单位基准日长期股权投资价值；

被评估单位经营性资产价值P计算公式为：

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

式中：R<sub>i</sub>：企业未来第i年预期收益额

r：折现率

i：预测收益年限

n：预测期

## 2.评估过程

### （1）收益年限的确定

收益期，根据被评估单位章程、营业执照等文件规定，本次评估假设企业后续持续经营，因此确定收益期为无限期。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后数年根据企业经营情况和市场周期变化等因素对企业收入、成本、费用、利润等进行合理预测，假设永续经营期按照历史年度平均水平确认。

### （2）未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率)-资本性支出

-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用

-财务费用-所得税

确定预测期净利润时，对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支

出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整，对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行了必要的分析。

### (3) 折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$$R=R_e \times W_e + R_d \times (1-T) \times W_d$$

式中：

$R_e$ ：权益资本成本；

$R_d$ ：债务资本成本；

$W_e$ ：权益资本结构比例；

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$W_d$ ：付息债务资本结构比例；

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$T$ ：适用所得税税率。

上述资本结构 ( $W_d/W_e$ ) 数据，鉴于企业发展趋于稳定，目前进入稳定发展阶段，本次评估参考可比上市公司的平均资本结构。确定资本结构时，已考虑与债权期望报酬率的匹配性以及计算模型中应用的一致性。

本次评估在考虑被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素后， $R_d$ 以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)为基础调整得出。

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：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

$R_f$ ：无风险收益率，通过查询 iFind 金融终端，选取距评估基准日剩余到期年限为 10 年以上的国债平均到期收益率作为无风险收益率。

$MRP (R_m - R_f)$ ：市场平均风险溢价，以沪深 300 指数为基础，选取几何平均收



益率、扣除无风险收益率确定。

$R_m$ : 市场预期收益率, 以沪深 300 指数为基础, 按几何平均收益率确定。

$\beta$ : 预期市场风险系数, 通过查询 iFind 金融终端, 在综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面可比性的基础上, 选取恰当可比上市公司的适当年期贝塔数据。

$R_c$ : 企业特定风险调整系数, 综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素经综合分析确定。

#### (4) 溢余资产及非经营性资产、负债评估价值的确定

溢余资产是指与被评估单位正常经营收益无直接关系, 超过其经营所需的多余资产, 主要为溢余现金。

非经营性资产、负债是指与被评估单位正常经营收益无直接关系的, 包括不产生效益的资产和与本次收益预测无关的资产, 第一类资产不产生利润, 第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未作考虑。

本次评估主要采用成本法确定其评估价值。

#### (5) 长期股权投资价值的确定

根据长期股权投资单位的具体情况分别采用资产基础法、收益法计算确定股东全部权益评估值, 按照投资比例确定长期股权投资评估价值。

#### (6) 付息负债价值的确定

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债, 包括短期借款和长期借款等。

#### (7) 股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值  
+长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

### 八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

### （一）前期准备阶段

在接受资产评估业务委托之前，采取与委托人讨论、阅读资料等方式，明确评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，并对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，决定接受委托，签订资产评估委托合同；根据项目具体情况，确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；布置资产评估工作，指导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场工作阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照《资产评估执业准则——资产评估程序》和其他相关规定的要求，评估人员采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式，对各项资产进行必要的核查验证，索取历史期评估资料，了解主要资产的经济、技术、使用状况和法律权属状况，确定资产的存在性、真实性、完整性，核实申报的评估资料与提供的会计资料是否相符，关注资产法律权属状况，并根据现场勘查情况，收集与资产评估相关的政策文件、盈利预测等资料和市场信息。

### （三）评定估算阶段

按照评估相关的法律、准则的规定，收集市场价格信息资料，并对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，进行评定估算，形成初步评估结果。

### （四）提交报告阶段

汇总各类资产的评估结果，对形成的评估结论进行分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告，形成评估报告初稿。按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。出具资产评估报告前，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。在完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设



本项目评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### (一) 前提假设

1. 交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设：公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设：持续经营假设是假设被评估单位的经营活动在可预见的将来会继续下去，不会也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

4. 资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

#### (二) 一般假设

1. 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。

2. 有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 被评估单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

#### (三) 具体假设



1. 被评估单位保持现有的管理方式和管理水平, 经营范围、方式与目前方向保持一致。
2. 本次评估仅基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。
3. 被评估单位的资产在评估基准日后不改变用途, 仍按照企业计划持续使用。
4. 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。
5. 被评估单位未来将保持现有的收入取得方式和信用政策不变, 不会遇到重大的款项回收问题。
6. 在预测期内, 被评估单位不存在因对外抵押、担保、法律纠纷等事项导致企业发生损失或产生大额或有负债。
7. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。
8. 假设被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。
9. 假设被评估单位未来能够在规定期限内继续享有税收优惠政策。
10. 假设被评估单位经营所租赁的资产, 租赁期满后正常续期, 并持续使用。
11. 假设被评估单位按照历史期行业变化呈现周期性波动, 符合行业周期性变化规律。
12. 假设被评估单位未来不发生重大疫情, 生物疫情防控正常。

评估人员根据资产评估的要求, 认定这些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, 评估人员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

我们根据国家有关资产评估的法律、行政法规和资产评估准则, 本着独立、客观、公正的原则, 履行了资产评估法定的和必要的程序, 采用资产基础法和收益法, 对新疆美都畜牧科技有限公司的股东全部权益于评估基准日2025年6月30日的市

场价值进行了评估。评估结论如下。

### (一) 资产基础法评估结果

新疆羌都畜牧科技有限公司的总资产账面值 200,343.36 万元，评估值 262,105.14 万元，增值额 61,761.78 万元，增值率 30.83 %；

总负债账面价 16,722.24 万元，评估值 16,722.24 万元，评估无增减值；

股东全部权益账面值 183,621.12 万元，评估值 245,382.90 万元，增值额 61,761.78 万元，增值率 33.64 %。

各类资产及负债的评估结果见下表。

资产基础法评估结果表

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
1 流动资产	82,703.32	87,320.68	4,617.36	5.58
2 非流动资产	117,640.04	174,784.46	57,144.42	48.58
3 其中：长期股权投资	67,746.55	116,345.20	48,598.65	71.74
4 固定资产	44,647.01	49,442.60	4,795.59	10.74
5 在建工程	419.58	422.67	3.09	0.74
6 生产性生物资产	4,490.99	8,092.32	3,601.33	80.19
7 使用权资产	229.57	229.57	-	-
8 无形资产	106.33	252.10	145.77	137.09
9 资产总计	200,343.36	262,105.14	61,761.78	30.83
10 流动负债	8,538.52	8,538.52	-	-
11 非流动负债	8,183.72	8,183.72	-	-
12 负债总计	16,722.24	16,722.24	-	-
13 净资产（股东全部权益）	183,621.12	245,382.90	61,761.78	33.64

评估结果详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

### (二) 收益法评估结果

在评估假设及限定条件成立的前提下，于评估基准日 2025 年 6 月 30 日，经收益法评估，新疆羌都畜牧科技有限公司股东全部权益账面价值为 183,621.12 万元，评估价值 351,100.00 万元，增值额 167,478.88 万元，增值率 91.21%。

收益法评估结果详细情况见《收益法评估结果汇总表》。



### (三) 评估结论的确定

本次资产基础法评估结果为 245,382.90 万元，收益法评估结果为 351,100.00 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 105,717.10 万元，差异率为 43.08%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

被评估单位是属于典型畜牧养殖企业，整体具有较为成熟的上下游产业链，从饲料生产到生猪养殖再到屠宰加工，基本形成了规模化、标准化和集约化生产经营模式。该企业的价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业所享受的各项优惠政策、管理经验、技术积累、人员团队等重要的无形资源的贡献。资产基础法仅对各单项有形资产和部分可量化的无形资产进行了评估，尚不能完全体现各个单项资产组合对公司整体的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合产生出来的整合效应。公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，收益法价值内涵包含了企业难以量化的无形资产价值和自繁自育模式下的持续增长能力，同时也通过预测企业未来现金流，能够全面客观地反映企业在不同市场周期下的盈利水平。

相比较而言，资产基础法是一种静态的评估方法，尽管其评估结果比较真实并切合实际，但没有收益法评估结果对企业价值的反映更为全面。收益法评估结果除了能够反映重建企业资产的现时价值，还能够反映各种资源所带来的未来获利能力价值，更全面、动态的反映生猪养殖企业的价值。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，收益法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。

鉴于以上原因，本次评估决定采用收益法评估结果作为最终评估结论，即：新疆羌都畜牧科技有限公司股东全部权益价值为 351,100.00 万元，大写：人民币叁拾伍亿壹仟壹佰万元整。





本评估结论使用有效期：自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自2025年6月30日起至2026年6月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

## 十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

### (一) 引用其他机构出具的报告结论的情况说明

本次评估报告中被评估单位资产、负债等财务数据，摘自经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“希会审字(2025)5166号”无保留意见审计报告。

### (二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

按照《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。本机构资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证，对因产权问题发生的法律纠纷不承担任何责任。

评估人员对委托人和被评估单位提供的有关评估对象法律权属的资料和资料来源进行了必要的核查验证，并对查验的情况予以披露。

### (三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估，未发现被评估单位在评估基准日存在法律、经济等未决事项。

### (四) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

截至本次评估基准日，被评估单位为子公司新疆美都米兰猪业有限公司在库尔勒农村商业银行10000万元借款提供担保，借款期限为2024年至2025年。

### (五) 重大期后事项

重大期后事项是指评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

在评估基准日至本评估报告日之间，被评估单位申报的产生重大影响的期后事项如下：

1.截至报告出具日，中国生猪价格整体呈现下跌趋势，被评估单位7月以来生猪对外销售价格下行明显；

2.被评估单位拟收购库尔勒新鸿普惠牧业发展有限责任公司所持有的库尔勒绿海鸿泰食品有限责任公司60%股权，完成收购后，库尔勒绿海鸿泰食品有限责任公司成为被评估单位全资子公司，截至报告出具日，上述股权收购事项尚在新疆产权交易所挂牌进行中，上述事项提请相关当事方注意。

(六)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估，未发现本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(七)需要说明的其他事项

1. 评估报告成立的前提条件和假设条件：本评估结论是以本报告设定的假设为前提，确定的被评估资产在评估基准日时点上的市场价值，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重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

3. 本次评估中，对实物资产的技术鉴定主要采用目测观察，未使用仪器进行测试和查验，未对其内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测。评估师在假定



被评估单位提供的有关评估资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出的判断。

4. 对纳入评估范围的隐蔽工程和不具备现场勘查条件的资产，因受客观条件限制，评估专业人员未能进行现场勘查、测量，而是依据被评估单位提供的数据、资料、图纸及现场调查了解的情况做出的判断。

5. 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估结论未考虑流动性折价因素。

6. 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。

7. 本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

8. 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅用于本评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。

(二) 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 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。

(四) 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评估对象可实现价格的保证。

(五) 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。

(六) 本资产评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自2025年6月30日起至2026年6月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

(七) 本报告中对前述评估对象价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

(八) 本评估报告包含若干备查文件及评估明细表，亦为本报告之组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与评估报告正文配套使用方为有效。

(九) 资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行备案，则在取得批复后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年11月14日。

(此页无正文，仅为资产评估报告盖章页)

#### 十四、签名盖章

新兰特房地产资产评估有限公司

资产评估师：

张浩凤

正式执业会员

资产评估师

张浩凤

61210097

资产评估师：

丁俊鹏

丁俊鹏

61200048

2025年11月14日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章时生效)