

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司

股东全部权益市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2026]0506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

二〇二六年四月二十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202600769		
合同编号:	KY-PG-2026-0356		
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[2026]0506号		
报告名称:	湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司股东全部权益市场价值资产评估报告		
评估结论:	284,637,784.95元		
评估报告日:	2026年04月28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:	陈毅然 (资产评估师)	正式会员 编号: 43190095	
	杨铭伟 (资产评估师)	正式会员 编号: 43130013	
陈毅然、杨铭伟已实名认证			
			
(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: 2026年07月13日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 ----- 6

二、评估目的 ----- 19

三、评估对象和评估范围 ----- 19

四、价值类型 ----- 21

五、评估基准日 ----- 21

六、评估依据 ----- 22

七、评估方法 ----- 24

八、评估程序实施过程和情况 ----- 38

九、评估假设 ----- 39

十、评估结论 ----- 41

十一、特别事项说明 ----- 43

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

资产评估报告附件 ----- 47

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，该常规核查仅限于肉眼可观察部分，对于机器设备、不动产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。

湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的
湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告摘要

京坤评报字[2026]0506号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受湖南新五丰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，对湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的湖南长株潭广联生猪交易市场有限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

为湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司股东全部权益于评估基准日2025年12月31日的市场价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司股东全部权益于评估基准日2025年12月31日的市场价值。经上会会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审定的财务报表所有者（股东）权益账面值为16,384.79万元。

评估范围为湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司在评估基准日拥有的全部资产及负债。经上会会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审定的财务报表资产总额账面值为49,403.80万元、负债总额账面值为33,019.01万元。

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2025年12月31日为评估基准日。

五、评估方法

本次采用资产基础法和市场法进行评估，以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其使用有效期

经评估，湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为28,463.78万元（大写为人民币贰亿捌仟肆佰陆拾叁万柒仟捌佰元整）。

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，评估结论使用有效期为2025年12月31日至2026年12月31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。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

（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）评估基准日存在的重大未决事项、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

上会会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所对湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司2025年12月31日的财务状况以及2025年的经营成果和现金流量等相关信息进行了审计工作，并出具了上会湘报字(2026)第0074号标准无保留意见审计报告。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。

（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

无。

（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

截至评估基准日，被评估单位租赁情况如下：出租人为湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司，承租人为各商户单位及个人，租赁地址位于长沙县安沙镇毛塘工业园毛塘大道 669 号，租赁房屋为冻品交易市场栋 1-3 层，冻品交易市场栋共计 276

项,面积为 19,324.17 平方米,截至评估基准日,已出租 190 项,出租面积为 8,567.65 平方米,租赁期限基本为半年、一年或者两年,以短租为主。

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

(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

1.2016 年 12 月 20 日,湖南省粮油食品进出口集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司与湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司签订了《增资扩股协议》,湖南省粮油食品进出口集团有限公司新增货币出资 500.00 万元,湖南新五丰股份有限公司新增货币出资 10,000.00 万元,截至评估基准日,此次增资尚未办理工商变更手续,即湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司营业执照上注明的注册资本为增资前的金额 13,333.34 万元。根据上会会计师事务所湖南分所出具的上会湘报字(2026)第 0074 号审计报告,湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司于评估基准日 2025 年 12 月 31 日经审计后的资产负债表注明的实收资本为 23,833.34 万元。被评估单位已于 2026 年 4 月 20 日完成了上述增资事宜的工商变更,营业执照上注明的注册资本由人民币 13,333.34 万元变更为人民币 23,833.34 万元。此次评估以经审计后的资产和负债为基础,提请报告使用人关注此项。

2.纳入本次评估范围的土地使用权证载用途系商业用地,而纳入本次评估范围的部分房屋建筑物证载用途为仓库、生产用房等非商业用途,本次评估土地使用权按照其证载用途进行评估,未考虑房屋建筑物证载用途对土地使用权评估值的影响。

3.截至评估报告日,纳入本次评估范围的土地使用权证载用途系商业用地,而纳入本次评估范围的部分房屋建筑物证载用途为仓库、生产用房等非商业用途,本次评估未考虑证载用途差异可能衍生的风险及各类后续支出,特请报告使用人注意。

4. 经向产权方核实,截至评估基准日,权证号长国用(2014)第 0790 号宗地目前处于闲置状态,企业尚未计缴土地闲置费用,暂未收到自然资源主管部门收地文书。本次评估未考虑后续可能产生的闲置相关税费支出及土地被依法收回的不确定性风险,提请报告使用人予以关注。

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。

湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的
湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告

京坤评报字[2026]0506号

湖南新五丰股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司（以下简称本公司或本资产评估机构）接受贵公司（以下简称“委托人”或“新五丰”）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，对贵公司拟收购股权涉及的湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司（以下简称“广联交易公司”或“被评估单位”）的股东全部权益于评估基准日2025年12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）委托人概况

本次评估的委托人为湖南新五丰股份有限公司（以下简称“新五丰”），其基本信息如下：

1.工商登记主要信息

公司名称：湖南新五丰股份有限公司（简称“新五丰”）

统一社会信用代码：91430000727987387G

类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：万其见

注册资本：126,129.2033万人民币

成立日期：2001-06-26

经营期限：2001-06-26 至 无固定期限

住所：长沙市芙蓉区隆平高科技园合平路618号华智水稻生物技术有限公司1栋厂房7楼

经营范围：畜禽养殖；农业种植；政策允许的农副产品销售，农产品收购（国家实行许可证管理的除外）；研制、开发、生产、销售生物制品、有机复合肥、饲

料添加剂、饲料、计算机软硬件（以上国家有专项规定的除外）；投资食品加工业、管理顾问咨询业；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；鲜猪肉、冷却猪肉、冷冻猪肉销售、配送；预包装食品（猪肉产品）批发兼零售；预制菜（猪肉产品）的生产及销售；普通货物道路运输；冷藏车道路运输；货物专用运输（冷藏、保鲜、罐式容器，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）。

（二）被评估单位概况

1.工商登记主要信息

公司名称：湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司（简称“广联交易公司”）

统一社会信用代码：91430121675598004P

类 型：其他有限责任公司

法定代表人：高春祥

注册资本：23,833.34万人民币

成立日期：2008-07-08

经营期限：2008-07-08 至 无固定期限

住 所：长沙县安沙镇毛塘工业园毛塘大道669号

经营范围：生猪交易中介信息服务(不含期货、证券)；生猪收购；养殖业的管理咨询服务；仓储、物流配套服务；家畜屠宰（凭许可证、审批文件经营）、加工（凭许可证、审批文件经营）、冷冻、冷藏；畜禽鲜冻产品、油脂的加工（凭许可证、审批文件经营）、销售；预包装食品批发兼零售；农产品批发市场的建设及物流配送中心、配套物业建设、经营、管理、租赁；自有房屋租赁；农产品(不含粮食)、水产品的批发；网上销售农副产品；肉食、有机复合肥、饲料添加剂、饲料的销售（国家有专项规定的除外）；计算机软硬件开发、销售；从事货物和技术进出口业务（国家法律、法规规定应经审批方可经营或禁止进出口的货物和技术除外）；纸制包装品（不含印刷品印刷）、普通机械的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2.历史沿革、股东及持股比例

（1）公司设立

2008年7月8日，由股东詹宁、周银香共同出资设立了湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司，于2008年7月8日在湖南省工商行政管理局登记注册。设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
詹宁	245.00	货币	49%
周银香	255.00	货币	51%
合计	500.00		100%

（2）历次股权变更

2009年6月29日，第一次股权变更，原股东詹宁退出，新进股东李焕炎，本次股权变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
李焕炎	245.00	货币	49%
周银香	255.00	货币	51%
合计	500.00		100%

2010年3月11日，股东李焕炎、周银香追缴出资，注册资本由500万元变更为4,300.00万元，本次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
李焕炎	2,107.00	货币	49%
周银香	2,193.00	货币	51%
合计	4,300.00		100%

2010年3月18日，股东李焕炎、周银香追缴出资，注册资本由4,300.00万元变更为8,000.00万元，本次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
李焕炎	3,920.00	货币	49%
周银香	4,080.00	货币	51%
合计	8,000.00		100%

2010年5月19日，股东李焕炎、周银香追缴出资，注册资本由8,000.00万元变更为13,000.00万元，本次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
------	-----------	------	------

李焕炎	6,370.00	货币	49%
周银香	6,630.00	货币	51%
合计	13,000.00		100%

2011年12月8日，股东李焕炎、周银香减少出资额，本次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
李焕炎	2,695.00	货币	49%
周银香	2,805.00	货币	51%
合计	5,500.00		100%

2012年3月1日，新进股东湖南新五丰股份有限公司，本次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
湖南新五丰股份有限公司	3,025.00	货币	55%
李焕炎	715.00	货币	13%
周银香	1,760.00	货币	32%
合计	5,500.00		100%

2012年4月26日，公司注册资本变更，变更后公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
湖南新五丰股份有限公司	5,500.00	货币	55%
李焕炎	1,300.00	货币	13%
周银香	3,200.00	货币	32%
合计	10,000.00		100%

2012年6月18日，新进股东柳齐树、秦全美、夏若文，本次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
湖南新五丰股份有限公司	5,500.00	货币	55%

李焕炎	800.00	货币	8%
周银香	3,200.00	货币	32%
柳齐树	250.00	货币	2.5%
秦全美	150.00	货币	1.5%
夏若文	100.00	货币	1%
合计	10,000.00		100%

2014年2月28日，新进股东长沙市城市建设投资开发集团有限公司、湖南省粮油食品进出口集团有限公司，且公司注册资本金变更，本次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
湖南新五丰股份有限公司	5,500.00	货币	41.2500%
李焕炎	800.00	货币	6.0000%
周银香	3,200.00	货币	24.0000%
柳齐树	250	货币	1.8750%
秦全美	150	货币	1.1250%
夏若文	100	货币	0.7500%
长沙市城市建设投资开发集团有限公司	2,318.84	货币	17.3913%
湖南省粮油食品进出口集团有限公司	1,014.50	货币	7.6087%
合计	13,333.34		100%

2014年6月27日，新进股东丁彩凤、唐伟，本次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
湖南新五丰股份有限公司	5,500.00	货币	41.2500%
李焕炎	666.66	货币	5.0000%
周银香	3,200.00	货币	24.0000%
柳齐树	250.00	货币	1.8750%
长沙市城市建设投资开发集团有限公司	2,318.84	货币	17.3913%

湖南省粮油食品进出口集团有限公司	1,014.50	货币	7.6087%
丁彩凤	66.67	货币	0.5000%
秦全美	150.00	货币	1.1250%
夏若文	100.00	货币	0.7500%
唐伟	66.67	货币	0.5000%
合计	13,333.34		100%

2016年12月20日，湖南省粮油食品进出口集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司与湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司签订了《增资扩股协议》，湖南省粮油食品进出口集团有限公司新增货币出资500.00万元，湖南新五丰股份有限公司新增货币出资10,000.00万元，本次增资行为尚未办理工商变更手续，增资后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
湖南新五丰股份有限公司	15,500.00	货币	65.0349%
李焕炎	666.66	货币	2.7972%
周银香	3,200.00	货币	13.4266%
柳齐树	250.00	货币	1.0490%
长沙市城市建设投资开发集团有限公司	2,318.84	货币	9.7294%
湖南省粮油食品进出口集团有限公司	1,514.50	货币	6.3545%
丁彩凤	66.67	货币	0.2797%
秦全美	150.00	货币	0.6294%
夏若文	100.00	货币	0.4196%
唐伟	66.67	货币	0.2797%
合计	23,833.34		100%

2024年7月18日，股东长沙市城市建设投资开发集团有限公司退出，新进股东长沙先导产业投资有限公司，本次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
------	-----------	-----------	------	------

湖南新五丰股份有限公司	15,500.00	15,500.00	货币	65.0349%
李焕炎	666.66	666.66	货币	2.7972%
周银香	3,200.00	3,200.00	货币	13.4266%
柳齐树	250.00	250.00	货币	1.0490%
长沙先导产业投资有限公司	2,318.84	2,318.84	货币	9.7294%
湖南省粮油食品进出口集团有限公司	1,514.50	1,514.50	货币	6.3545%
丁彩凤	66.67	66.67	货币	0.2797%
秦全美	150.00	150.00	货币	0.6294%
夏若文	100.00	100.00	货币	0.4196%
唐伟	66.67	66.67	货币	0.2797%
合计	23,833.34	23,833.34		100%

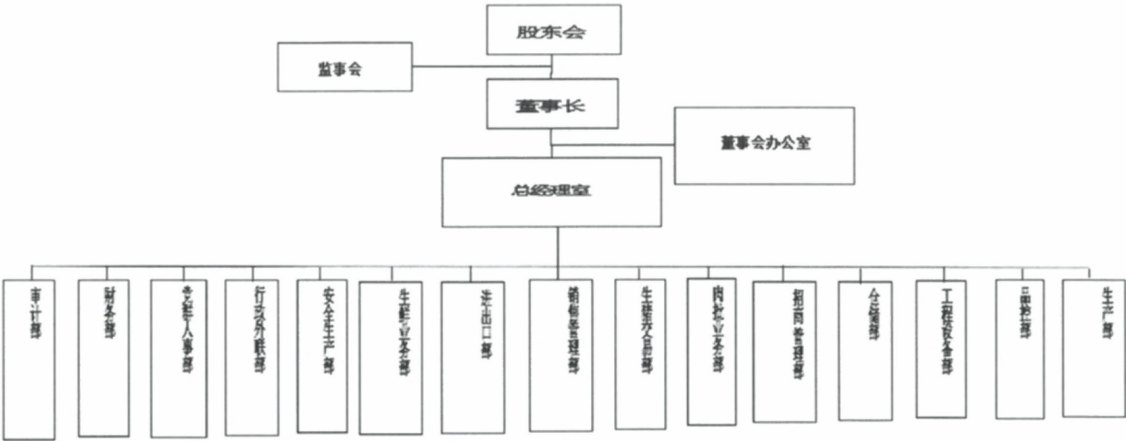
截至评估基准日，上述股权结构未发生变化；被评估单位已于2026年4月20日完成了上述增资事宜的工商变更，营业执照上注明的注册资本由人民币13,333.34万元变更为人民币23,833.34万元。

3.被评估单位经营资质

广联交易市场有限公司有以下经营证书：

序号	证书名称	证书编号	许可/认证范围	有效期/发证日期	颁发单位
1	食品经营许可证	J4301210027009	散装食品和预包装食品销售（含冷藏冷冻食品的销售、不含啤酒类销售、不含散装熟食销售）	2025.4.1-2027.4.26	长沙县市场监督管理局
2	生猪定点屠宰证	A08010704	生猪屠宰	2025.5.14	长沙市人民政府
3	排污许可证	91430121675598004P001P	屠宰及肉类加工，锅炉	2021.10.25-2026.10.24	长沙市生态环境局
4	动物防疫条件合格证	（湘长县）动防合字第20140003号	动物条件防疫合格	2025.4.8	长沙县农业农村局

4.经营管理结构(组织架构图)



5.被评估单位近几年的资产、财务和经营情况

(1) 被评估单位近三年的资产、财务和经营情况如下表所示：

金额单位：万元

报表期间	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	67,524.12	51,660.08	49,403.80
总负债	51,588.82	35,277.61	33,019.01
所有者权益	15,935.30	16,382.48	16,384.79
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年
营业收入	109,298.17	103,098.60	76,497.81
净利润	291.35	447.17	2.31
审计报告类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见

上表中2023年、2024年财务数据取自天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的《湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司审计报告》（天健湘审字(2024) 第0658号）和（天健湘审字(2025) 第0819号）；2025年财务数据摘自上会会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的《湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司审计报告》[上会湘报字(2026)第0074号]。

(2) 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：采用人民币为记账本位币；
- ③应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法
按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与于整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联方往来组合	湖南新五丰股份有限公司（以下简称新五丰公司）合并范围内关联方款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率（该组合预期信用损失率为5%），计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，于未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内关联方往来组合	新五丰公司合并范围内关联方款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率（%）	其他应收款 预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	30.00	30.00
4-5 年	40.00	40.00
5 年以上	100.00	100.00

④各类固定资产的折旧方法

项 目	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	20-35	0-5	2.71-5.00
机器设备	年限平均法	5-15	0-5	6.33-20.00
电子设备	年限平均法	3-10	0-5	9.50-33.33
运输工具	年限平均法	4-10	0-5	9.50-25.00
其他设备	年限平均法	3-10	0-5	9.50-33.33

⑤对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。对于使用寿命有限的无形资产，在采用直线法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	使用年限判断依据
土地使用权	按产权登记期限确定使用寿命为20-50年	法定使用权
软件	按预期受益期限确定使用寿命为3-10年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

⑥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	9%、6%
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	12%、1.2%、免税
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	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	25%

被评估单位所持有的农贸交易市场，享受暂免缴纳房产税、城镇土地使用税的优惠政策；大宗商品冷库，享受减按税额标准的50%计征城镇土地使用税的优惠政策；承担的储备肉业务，按照相关规定，享受按储备肉冷库吨位占比免缴房产税、城镇土地使用税和储备肉业务合同免征印花税的优惠政策；经营的农产品初加工业所得享受免征企业所得税的优惠政策。前三项优惠政策，执行期限均至2027年12月31日。

6.被评估单位的重要资产情况。

(1) 存货

纳入评估范围的存货主要为原材料、在库周转材料及产成品，均位于公司厂区内，各类存货保存状况较好。

(2) 投资性房地产

委估投资性房地产为冻品交易市场栋1-3层，其中1-2层用途为商业，3层为办公。共计276项，建筑面积为19,324.17平方米。投资性房地产的取得方式均为自建，于2014年建成并投入使用。委估投资性房地均已办理产权证，权属资料清晰。截至评估基准日，部分已对外出租，部分处于空置状态。

(3) 固定资产-房屋构筑物

委估房屋构筑物类固定资产位于长沙县安沙镇毛塘社区湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司内，共计65项，其中房屋建筑物共计6项，主要为2.2万吨冷库、交易市场办公楼、1.8万吨冷库、待宰圈和屠宰及分割车间，建筑面积为71,682.73平方米；构筑物共59项，主要为污水处理站、打井工程、电力工程等。房屋构筑物的取得方式均为自建，于2013年至2025年间建成并投入使用。各幢房屋建筑物的具体情况如下表：

房屋建筑物基本情况表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量
1	长房权证安沙镇字第715019686号	物流冷库（2.2万吨）	钢混	2013年12月	m ²	23,353.21
2	长房权证安沙镇字第715019773号	交易市场办公楼车库	钢混	2014年6月	m ²	8,919.49
3	长房权证安沙镇字第	交易市场办公	钢混	2014年6月	m ²	1,992.18

	715020052 号	楼 401				
4	长房权证安沙镇字第 715020053 号	交易市场办公 楼 501	钢混	2014 年 6 月	m ²	2,137.30
5	长房权证安沙镇字第 715020055 号	交易市场办公 楼 601	钢混	2014 年 6 月	m ²	2,137.30
6	长房权证安沙镇字第 715050749 号、长房权证 安沙镇字第 715050757 号、长房权证安沙镇字 第 715050761 号	1.8 万吨冷冻间 冷库、待宰圈、 屠宰及分割加 工间	钢混	2015 年 11 月	m ²	33,143.25
7	合计					71,682.73

经勘查，房屋基础无明显沉降，承重构件和墙体维护良好。地面及水电设备维护状况良好。

(4) 固定资产-设备类

委估公司此次申报评估的设备类固定资产为机器设备、车辆和电子设备，共 22,686.00 台/套/项。委估设备类固定资产购置并启用于 2010 年至 2025 年，主要放置在公司办公区或者生产厂内。

(5) 无形资产-土地使用权

被评估单位于评估基准日拥有的并于本次申报评估的无形资产—土地使用权共 4 宗，土地总面积 99,728.00 平方米。

委估土地使用权的位置、权属登记情况、利用情况如下表所示：

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)	他项权利
1	长国用(2014)第 0790 号	长沙县安沙镇毛塘社区	商业用地	出让	2051/2/1	24,483.00	未抵押
2	长国用(2014)第 0791 号	长沙县安沙镇毛塘社区	商业用地	出让	2051/2/1	44,645.00	未抵押
3	长国用(2014)第 0792 号	长沙县安沙镇毛塘社区	商业用地	出让	2051/2/1	12,677.00	未抵押
4	长国用(2014)第 0793 号	长沙县安沙镇毛塘社区	商业用地	出让	2051/2/1	17,923.00	未抵押
	合计					99,728.00	

(6) 无形资产-其他

其他无形资产主要为各种应用软件，大部分为原经营网点的收银管理系统等，截至评估基准日均闲置且已不再使用。

(7) 账外无形资产

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

7. 被评估单位主要概况

湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司（以下简称“公司”）是国有上市公司——湖南新五丰股份有限公司（以下简称“新五丰”）控股子公司，公司依托新五丰生猪全产业链优势，是集生猪定点屠宰、肉品加工、冷冻产品储藏和交易、肉品贸易、冻猪肉政府储备和商业储备于一体的优质肉品供应商。

公司成立于2008年7月8日，公司始终遵循产品质量是企业的生命线，先后通过了生猪屠宰GMP认证、ISO9001质量管理体系认证、HACCP食品安全管理体系认证、ISO22000食品安全管理体系认证和FSSC22000食品安全管理体系认证，并获得海关进出口货物收发货人备案证明等。公司投资兴建的广联交易市场占地156亩，建筑面积近10万平方米，已建成100万头/年的生猪定点屠宰A类屠宰场、4万吨冷库和冷冻类产品交易市场。

8. 被评估单位所在行业现状与发展前景

中国生猪屠宰及肉类加工行业是指对养殖出栏的生猪进行标准化屠宰、分割，并将其胴体或副产品进一步加工成可直接食用或储存的肉制品的工业门类。它是连接上游生猪养殖与下游食品消费的关键环节，也是中国食品工业的重要组成部分。

行业现状：中国生猪屠宰及肉类加工行业正处在规模化整合、规范化升级的关键转型期。作为全球最大的猪肉生产与消费国，我国猪肉产业体量庞大、根基稳固，根据国家统计局发布的《2025 年国民经济和社会发展统计公报》数据，2025年全国猪肉产量已达5938万吨，增长4.1%，生猪产业整体实现稳产保供。在政策强力引导与市场内生驱动下，行业正加速从“小、散、乱”向标准化、现代化迈进。

产品结构方面，消费升级趋势明显，冷鲜肉市场份额持续扩大，逐步改变传统热鲜肉主导的格局。同时，肉制品深加工比例稳步提升，预制菜、调理肉制品等高附加值产品快速发展。政策监管体系日趋完善，新修订的《生猪屠宰管理条例》及《生猪屠宰质量管理规范（GMP）》（农业农村部公告第 710 号）全面实施，推动企业在质量安全、环保、防疫等方面全面达标。尽管行业整体产能仍存在阶段性过剩、区域发展不均衡、中小厂盈利承压等问题，但规模化、标准化、品牌化、冷鲜化已成为不可逆转的主流方向。

发展前景：未来，中国生猪屠宰及肉类加工行业将沿着高质量发展主线，呈现集中化、一体化、智能化、绿色化的清晰前景。政策层面，农业农村部《畜禽屠宰“严规范 促提升 保安全”三年行动方案（2023—2025）》明确，到2025年将持续淘汰落后产能，推动屠宰产能向养殖主产区集聚，实现“养殖—屠宰—加工”深度协同。预计行业集中度将进一步跃升，小型不合规屠宰场点加速出清，头部企业市场份额持续扩大。

消费升级将持续驱动产品结构优化，冷鲜肉占比将稳步提升，逐步成为市场主流。低温肉制品、预制菜、休闲肉制品等细分领域将保持高速增长，成为企业盈利的重要增长点。技术层面，自动化屠宰设备、智能分级、机器人分割及全程质量追溯系统将加速普及，显著提升生产效率与产品安全水平。产业链一体化成为核心趋势，大型养殖企业向下游延伸屠宰加工，传统屠宰龙头向上游布局生猪养殖，全链条抗风险能力与综合效益不断增强。

长期来看，猪肉作为我国居民第一大肉类消费品的地位稳固，需求具备刚性。在政策护航、技术赋能与产业整合的多重推动下，行业将彻底告别粗放扩张模式，迈入产能优化、质量可控、效益提升、绿色可持续的高质量发展新阶段。

——以上内容摘自国家统计局、农业农村部等官方网站

9. 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位的第一大股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人依法使用，未经本公司和委托人书面认可，其他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

为湖南新五丰股份有限公司拟收购股权涉及的湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司股东全部权益于评估基准日2025年12月31日的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司股东全部权益于评估基准日2025年12月31日的市场价值。

评估范围为湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司在评估基准日拥有的全部资产及负债。申报评估的总资产账面值为49,403.80万元，负债总额账面值为33,019.01万元，股东权益账面值为16,384.79万元。具体情况如下：

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	20,443.40	
货币资金	3,965.89	库存现金、银行存款
应收账款	1,986.74	肉品款、冷藏费、租赁费等
预付款项	4,976.50	货款
其他应收款	444.60	水电费、押金保证金等
存货	8,730.43	原材料、在库周转材料、库存商品
其他流动资产	339.25	待抵扣进项税额
二、非流动资产合计	28,960.40	
其他非流动金融资产	30.38	股权投资
投资性房地产	3,713.51	冻品交易市场栋 1-3 层
固定资产	20,474.49	房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备
无形资产	4,742.02	土地使用权、软件
三、资产总计	49,403.80	
四、流动负债合计	31,999.58	
短期借款	21,913.05	信用借款
应付账款	6,899.20	货款、劳务费
合同负债	618.23	货款
应付职工薪酬	713.97	工资、奖金、津贴和补贴
应交税费	42.96	所得税、印花税、个税等
其他应付款	1,753.94	屠宰保证金、投标保证金等
其他流动负债	58.23	待转销项税额
五、非流动负债合计	1,019.43	
递延收益	1,019.43	政府补助

科目名称	账面价值	内容
六、负债总计	33,019.01	
七、所有者权益	16,384.79	

上表财务数据摘自上会会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的上会湘报字(2026)第0074号审计报告。

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

本次评估未申报账面未记录的无形资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

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2025年12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：

（一）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。

（二）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，使资产评估师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，以利于资产评估师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。

（三）评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好地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）经济行为依据

《中共湖南新五丰股份有限公司委员会党委会会议纪要 2026 年 3 号》。

（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，自2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
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第二次修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号第二次修正，2018年12月29日起施行）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号第三次修正，2020年1月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号，自2008年1月1日起施行）；
7. 《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第41号）；
8. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第826号）；
9. 《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）；
10. 《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部税务总局公告〔2026〕10号）；
11. 《湖南省国资委国有资产评估管理暂行办法》湘国资〔2020〕151号；
12. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修正）；

- 13.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
- 14.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 15.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
- 16.《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）；
- 17.《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）；
- 18.《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）；
- 19.《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）；
- 20.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布 2019年1月2日财政部97号令修正）；
- 21.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——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.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 15.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

（四）资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、出资证明、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的业务经营许可证等（复印件）；

3. 被评估单位的不动产权证、机动车行驶证等（复印件）；
4. 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）；
5. 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尽调报告；
- 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.机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 7.评估基准日的国债利率及到期收益率、赋税基准及税率和中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）等；
- 8.《中国汽车网》；
- 9.《机动车强制报废标准规定》及相关补充规定；
- 10.机械工业信息研究院编制的2025年《中国机电产品报价手册》；
- 11.评估基准日近期的湖南省建设工程造价信息；
- 12.资产评估师通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
- 13.其他相关资料。

（六）其他参考依据

- 1.宏观经济分析资料；
- 2.被评估单位近年来生产、经营情况统计、财务资料以及评估基准日至报告出具日委托人及相关当事人提供的有关资料、文件；
- 3.iFinD金融数据终端的相关资料；
- 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

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、企业性质、资产规模以及所获取评估资料的充分性等相关因素，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

- I.盈利持续性严重不足，未来收益预测缺乏可靠基础

营收与利润持续大幅下滑，主营业务濒临亏损；营业收入从 2022 年的 12.90 亿元，连续4年下滑至2025年的7.65亿元，4年累计降幅达40.67%，年均复合降幅约12.3%，下滑趋势明确；净利润波动较大，2025年仅实现净利润2.31万元，且2025年营业利润为-231.49万元，仅依靠营业外收入（292.27 万元）勉强实现微利，主营业务盈利能力弱；

同时，毛利率从2022年的2.75%持续压缩至2025年的1.02%，生猪交易行业价差空间持续收窄，盈利基础被持续侵蚀，未来收益预测缺乏核心支撑。

II.盈利波动剧烈,无稳定可预测的收益趋势;企业净利润年度波动极大:2022 年1,494.41万元,2023年291.35万元,2024年447.17万元,2025年2.31万元,收益无稳定规律,未来收益预测的主观性、不确定性较高,评估对象的整体获利能力所带来的预期收益无法合理预测。

III.行业属性与经营风险高,未来收益不确定性较强

生猪行业周期性极强,盈利受猪周期影响不可控,猪肉交易市场的盈利高度依赖生猪价格周期,猪价波动具有强周期性、不可预测性,企业营收、毛利与猪价高度绑定,未来收益受行业周期影响极大,无法通过企业自身经营稳定控制,导致未来现金流难以合理预计。

行业政策与市场竞争加剧,盈利空间持续压缩。生猪屠宰、交易行业受严格的政策监管(如定点屠宰、环保要求),同时行业集中度持续提升,中小交易市场面临规模化企业的竞争挤压,企业营收持续下滑已印证行业竞争压力,未来盈利改善的不确定性较高。

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

I.从股权交易市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和IFIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位业务范围及资产规模类似的交易案例较少,不能满足市场法评估的可比案例的“数量”要求。

II.从可比参照物的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较多，能满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

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应收、预付及其他应收款项

通过核实原始凭证、收集被评估单位委托审计机构实施函证取得的往来询证回函复印件，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款项评估为零。

③存货

存货主要包括原材料、在库周转材料、产成品。

资产评估师在抽查核对了申报数量和申报金额的基础上，对于不同类的存货采用不同方法分别评估如下：

I.原材料：被评估单位的原材料账面价值由买价加合理费用构成。通过现场了解，被评估单位的原材料周转相对较快，在核实账面的基础上，对其数量进行了监盘，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

II.在库周转材料：在库周转材料系企业生产使用的备用件、办公用品及包装用物品等，均为近期采购，在核实账面的基础上，以核实无误的账面值确定评估值。

III.产成品：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、查验相关生产成本核算资料等程序，核实其账面价值的真实性。发现其账面价值基本合理。通过现场了解，被评估单位的产成品的品种较多，在核实账面的基础上，资产评估师会同被评估单位的相关技术人员、管理人员，根据被评估单位提供的评估基准日《存货盘点表》和评估基准日至现场勘查日的产成品收发凭证，对其数量进行了盘点，在此基础上推算而得的评估基准日的实际数量与申报评估的数量基本一致；

评估专业人员根据以上评估程序和结果，对产成品以基准日附近时间订单的成交价格为基础估算其评估值。在核实产成品的数量的基础上，根据被评估单位财务数据测算其销售费用水平、相关税金等，以其均值作为本次评估产成品（库存商品）的销售费用和销售税金率水平标准。并根据公式：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)

A、不含税售价：不含税售价是按照企业提供的订单不含税单价确定的；

B、销售费用率是指企业在一定时期内，销售费用占营业收入的比例，用来衡量企业为获取收入所付出的销售环节成本高低。

C、销售税金率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加与销售收入的比例；

D、所得税税率按企业现实执行的税率；

E、利润扣减率：由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

④其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税。资产评估师复核并收集相关账务记录、凭证及附件等，确认各项目形成过程并核实金额的准确性，以核实无误后的经审定账面价值作为评估值。

(2) 其他非流动金融资产

本次纳入评估范围的其他非流动金融资产系对湖南通莱食品供应链管理有限公司的投资。

对其他非流动金融资产，资产评估师首先对形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定其他非流动金融资产的真实性和完整性。最终经过综合分析按湖南通莱食品供应链管理有限公司资产负债表中所有者权益价值乘以被评估单位持股比例确定评估值。

(3) 固定资产-房屋构筑物类

①评估方法选取的依据（理由）

委估房屋建筑物及构筑物已完成开发，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难以找到市场成交案例，不宜用市场法评估；由于委估对象附近区域难以找到同类型房屋的租赁案例，故不宜采用收益法进行估值；其重置成本和成新率可以合理估算，故本次采用成本法对委估房屋建筑物进行评估。

②评估公式和参数选取

成本法估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

I.房屋建筑物原值

评估原值=综合建安费+前期费用及其它费用+资金成本-可抵扣增值税

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，本次评估采用工程造价调整法确定重置建安费，以工程结算报告、施工合同等资料为基础，考虑人工和材料价格变动等调整因素，估算得到评估基准日的综合工程造价。

B.前期费用及其它费用

根据国家及地方政府的相关规定，房屋建筑物前期费用及其它费用按以下取费标准估算：

前期费用及其它费用取费表

序号	项目	征收标准	取费金额（元/m²）	依据
1	建设单位管理费	1.12%		财建[2016]504号
2	勘察设计费	2.68%		计价格[2002]10号
3	前期工作咨询费	0.32%		计价格[1999]1283号
4	工程建设监理费	1.81%		发改价格[2007]670号
5	工程招标代理费	0.13%		计价格[2002]1980号
6	环境影响咨询费	0.09%		计价格[2002]125号
7	城市基础设施配套费		工业厂房92.00、商业类122.00	长县财发〔2019〕1号
8	人防易地建设费		44.8	湘发改价费规〔2022〕843号
9	合计	调整后建安成本×6.15%	建筑面积×136.8/166.8	

C.资金成本

资金成本，按估值基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的相同期限品种的贷款市场报价利率（LPR）执行计算。建设资金按均匀投入，计息期按工期一半计算。

D.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%	$(\text{计税基数} / (1+9\%)) \times 9\%$
2	前期费用	$(\text{综合建安造价}) \times (\text{前期工作咨询费} + \text{勘察设计费费率} + \text{工程监理费费率} + \text{工程招投标代理服务费} + \text{环境影响咨询费})$	6%	$(\text{计税基数} / (1+6\%)) \times 6\%$

II.成新率的估算：

在估算成新率时，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；对建筑物各部位质量，作出鉴定。根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据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%。

III.评估值的计算

$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$

(4) 固定资产-机器设备类

①评估方法选取依据（理由）

I.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；

II. 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

②评估原值的估算：

I. 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+基础费+安装调试费+资金成本+其他费用

A. 设备购置价的估算

设备购置价的评估思路是在向供货商询价的基础上，参考同类设备的近期合同价，综合估算其现行市场价格估算。

对于按《中华人民共和国增值税法》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税法》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算。

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%估算或按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. 基础费的估算

设备基础的一般根据实际工程量或根据设备基础的复杂程度，按设备购置价的0%—17%估算，或按近期同类型设备基础实际合同数估算；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基础费。

D. 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。

E.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1年期LPR和5年期以上LPR的平均值取值估算资金成本。

F.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。

II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。

③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、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

I.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相关调整系数的范围，即成新率的调整系数范围如下：

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

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、技术寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

II.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%

III.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%。

(5) 投资性房地产

房地产评估通行的评估方法有市场法、收益法、成本法及其衍生方法。有条件选用市场法进行估价的,应以市场法为主要的评估方法;收益性房地产的评估,应选用收益法作为其中的一种评估方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下,可采用成本法作为主要的评估方法。评估对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的,应选用假设开发法。

委估投资性房地产采用成本模式计量,且入账价值未包含投资性房地产分摊占用的土地使用权价值。由于委估对象附近区域难以找到同类型房屋的租赁案例和市场交易,故不宜采用市场法和收益法进行评估测算;委估投资性房地产在评估基准日不具有开发或再开发潜力,不适宜采用假设开发法进行评估测算。在综合考虑委估投资性房地产特点及实际情况的基础上选取成本法进行评估测算,具体测算方式和过程与固定资产中的房屋建筑物相同。

(6) 无形资产-土地使用权

通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正法等。待估土地位于湖南省长沙市长沙县安沙镇毛塘社区。土地用途设定为出让商业用地,根据待估土地的用途,以及待估土地所在位置特点及此次评估的目的,结合估价人员收集的有关资料,考虑到当地地产市场发育程度,选择评估方法。

①评估方法的选择

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。由于待估土地所在区域租售比的不匹配性,采用收益法难以

体现该土地的市场价值，故不宜采用收益法；待估土地为商业用途土地，其建设完成后的房地产交易市场不活跃，难以取得其开发完成后市场价值，故不宜采用剩余法进行评估。待估土地位于城市规划区范围内，不适用采用成本逼近法进行评估。评估对象位于基准地价覆盖范围内，修正体系完善，故本次评估可采用基准地价系数修正法进行评估。

②评估公式及参数选取

市场法，是指选取与评估对象类似的交易案例进行比较，再结合资产评估专业人员现场勘查的资料，在建立价格可比的基础上，分别进行交易情况、交易日期、土地状况(区位因素等)修正后得到比准价格，然后再计算求出待估对象的评估价格。计算公式如下：

比准价格 = 交易案例价格 $\times$ (100/交易情况修正) $\times$ (交易日期修正/100) $\times$ (100/区域因素修正) $\times$ (100/个别因素修正)

评估单价 = (比准价格 1 + 比准价格 2 + 比准价格 3) / 3

评估值 = 土地面积 $\times$ 评估单价

基准地价系数修正法：利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。计算公式如下：

宗地地价 = 基准地价 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 使用年期修正系数 $\times$ 区域因素修正系数 $\times$ 个别因素修正系数 $\pm$ 开发程度修正值

(6) 无形资产-其他无形资产

截至评估基准日，纳入评估范围内的其他无形资产为被评估单位外购的各种应用软件，大部分为原经营网点的收银管理系统等，资产评估师查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符。由于应用软件目前均处于闲置状况，企业明确不再使用；且经审计后的账面净值为零。综合考虑上述情况，以审定的账面净值确定评估值。

(7) 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.市场法的具体方法及其重要评估参数的确定

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。

(1) 市场法的适用前提

- ①有一个充分发展、活跃的资本市场；
- ②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、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；
- ③能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- ④可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

(2) 市场法的方法选择及简介

①市场法方法选择

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。由于可比交易案例难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此不宜选择交易案例比较法。对于可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，使得该方法具有较好的操作性。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用上市公司比较法对委托评估的广联交易公司的股东全部权益价值进行评估。

②上市公司比较法简介

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 P/E, P/B或EBIT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：

股东全部权益价值=修正后的可比公司价值比率平均值×被评估单位相应价值比率参数+非经营性、溢余资产净值

八、评估程序实施过程 and 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，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去进行的，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。

5.假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

(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，湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司申报评估并经上会会计师事务所湖南分所审定的会计报表反映的资产总额账面值为49,403.80万元，负债总额账面值为33,019.01万元，股东权益账面值为16,384.79万元。

(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，湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的股东全部权益评估值为28,463.78万元，较公司所有者权益评估增减变动额为12,078.99万元，增减变动幅度为73.72%。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	20,443.40	20,173.06	-270.34	-1.32
2 非流动资产	28,960.40	40,545.15	11,584.76	40.00
3 其中：其他非流动金融资产	30.38	48.04	17.67	58.15
4 投资性房地产	3,713.51	3,878.20	164.69	4.43
5 固定资产	20,474.49	20,940.91	466.42	2.28
6 无形资产	4,742.02	15,678.00	10,935.98	230.62
7 资产总计	49,403.80	60,718.21	11,314.42	22.90

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%
8 流动负债	31,999.58	31,999.58		
9 非流动负债	1,019.43	254.86	-764.57	-75.00
10 负债合计	33,019.01	32,254.44	-764.57	-2.32
11 净资产（所有者权益）	16,384.79	28,463.78	12,078.99	73.72

（二）市场法评估结果

经采用市场法评估，截至评估基准日，湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司的股东全部权益评估值为28,995.00万元，较公司所有者权益评估增减变动额为12,610.21万元，增减变动幅度为76.96%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

经采用市场法评估后的股东全部权益价值为28,995.00万元，经采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为28,463.78万元，两者相差531.22万元，差异率为1.87%。上述两种评估方法的评估结果有差异。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。但因市场法是基于对当前宏观政策和生猪行业上市公司市值的基础上进行的，是从整体市场的表现和未来的预期评定企业的价值。虽然资产评估师对被评估单位和可比公司的财务状况，经营情况进行了分析比较，但股票的二级市场价格受宏观经济政策，有关题材信息的影响较大，而现行经济及市场环境的不确定因素较多。而资产基础法是从资产构建的角度客观地反映了企业净资产的市场价值，资产、负债各科目价值更加清晰，因此本次评估以资产基础法的结果作为最终评估结论。经上述分析后我们认为：资产基础法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的，故选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。

经上述分析后我们认为：资产基础法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的，故选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即：湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为28,463.78万元（大写为人民币贰亿捌仟肆佰陆拾叁万柒仟捌佰元整）。

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，评估结论使用有效期为2025年12月31日至2026年12月31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）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

（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）评估基准日存在的重大未决事项、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

上会会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所对湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司2025年12月31日的财务状况以及2025年的经营成果和现金流量等相关信息进行了审计工作，并出具了上会湘报字(2026)第0074号标准无保留意见审计报告。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。

（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

无。

（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

截至评估基准日，被评估单位租赁情况如下，出租人为湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司，承租人为分为各商户单位及个人，租赁地址位于长沙县安沙镇毛塘工业园毛塘大道 669 号，租赁房屋为冻品交易市场栋 1-3 层，冻品交易市场栋共计 276 项，面积为 19,324.17 平方米，截至评估基准日，已出租 190 项，出租面积为 8,567.65 平方米，租赁期限基本为半年、一年或者两年，以短租为主。

本次评估未考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

（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。

（十一）其他需要特别说明的事项

1.2016年12月20日，湖南省粮油食品进出口集团有限公司、湖南新五丰股份有限公司与湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司签订了《增资扩股协议》，湖南省粮油食品进出口集团有限公司新增货币出资500.00万元，湖南新五丰股份有限公司新增货币出资10,000.00万元，截至评估基准日，此次增资尚未办理工商变更手续，即湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司营业执照上注明的注册资本为增资前的金额13,333.34万元。根据上会会计师事务所湖南分所出具的上会湘报字(2026)第0074号审计报告，湖南长株潭广联生猪交易市场有限公司于评估基准日2025年12月31日经审计后的资产负债表注明的实收资本为23,833.34万元。被评估单位已于2026年4月20日完成了上述增资事宜的工商变更，营业执照上注明的注册资本由人民币13,333.34万元变更为人民币23,833.34万元。此次评估以经审计后的资产和负债为基础，提请报告使用人关注此项。

2.纳入本次评估范围的土地使用权证载用途系商业用地，而纳入本次评估范围的部分房屋建筑物证载用途为仓库、生产用房等非商业用途，本次评估土地使用权按照其证载用途进行评估，未考虑房屋建筑物证载用途对土地使用权评估值的影响。

3.截至评估报告日，纳入本次评估范围的土地使用权证载用途系商业用地，而纳入本次评估范围的部分房屋建筑物证载用途为仓库、生产用房等非商业用途，本次评估未考虑证载用途差异可能衍生的风险及各类后续支出，特请报告使用人注意。

4.经向产权方核实，截至评估基准日，权证号长国用(2014)第0790号宗地目前处于闲置状态，企业尚未计缴土地闲置费用，暂未收到自然资源主管部门收地文书。本次评估未考虑后续可能产生的闲置相关税费支出及土地被依法收回的不确定性风险，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）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。

（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，资产评估机构及其签名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）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

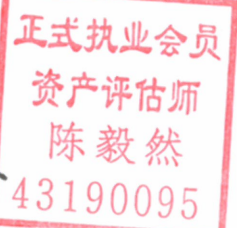
本资产评估报告日为2026年4月28日。

(本页为《湖南新五丰股份有限公司 拟进行收购股权事宜涉及的湖南长株潭广
联生猪交易市场有限公司股东全部权益市场价值评估报告》的签章页，无正文)



资产评估师:

陈毅然



资产评估师:

杨铭伟



资产评估报告附件

- 1.被评估单位评估基准日审计报告（复印件）；
- 2.委托人营业执照复印件；
- 3.被评估单位营业执照复印件；
- 4.评估对象所涉及的重要产权属证明资料复印件；
- 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.资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件；
- 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。