

本报告依据中国资产评估准则编制

唐山正虹生物饲料有限公司拟转让股权
所涉及的唐山正虹生物饲料有限公司股
东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

湘天瑞评字[2024]第 Z016 号

(共一册, 第一册)

湖南天瑞和房地产土地评估有限公司

二〇二四年三月十九日



目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	8
一、绪言	8
二、委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人概况	8
三、评估目的	10
四、评估对象及范围	11
五、价值类型	18
六、评估基准日	19
七、评估依据	19
八、评估方法	24
九、评估程序实施过程和情况	35
十、评估假设	38
十一、评估结论	40
十二、特别事项说明	42
十三、资产评估报告使用限制说明	45
十四、资产评估报告日	46
资产评估报告备查文件目录	48

声明

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

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

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

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

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

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

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中

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

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

唐山正虹生物饲料有限公司：

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

一、委托方：唐山正虹生物饲料有限公司（以下简称“唐山正虹”）

二、被评估单位：唐山正虹生物饲料有限公司（以下简称“唐山正虹”）

三、评估目的：

唐山正虹生物饲料有限公司拟转让股权，需对唐山正虹生物饲料有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考价值依据。

四、评估范围与对象：本次评估对象为唐山正虹生物饲料有限公司股东全部权益；本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日唐山正虹生物饲料有限公司经专项审计后的全部资产及负债。

五、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估

对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、评估基准日：2023年12月31日。

七、主要评估方法：资产基础法

八、评估结论及其使用有效期：

经评估，唐山正虹生物饲料有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为人民币923.95万元，大写人民币玖佰贰拾叁万玖仟伍佰元。

评估结果汇总表

评估基准日：2023年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	31.03	31.03	0.00	0.00
非流动资产	318.32	910.27	591.95	185.96
固定资产	264.44	477.60	213.16	80.61
无形资产	53.89	432.67	378.78	702.88
资产总计	349.36	941.31	591.95	169.44
流动负债	17.36	17.36	0.00	0.00
负债合计	17.36	17.36	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	332.00	923.95	591.95	178.30

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自2023年12月31日至2024年12月30日有效。

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

九、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本次评估利用了湖南天翔联合会计师事务所（普通合伙）于2024年3月8日出具的湘天翔会所（2024）审字第052号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2、本评估结果为不含税价格。

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

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

5、本次评估的车库旁锅炉房、厕所、浴室、小料车间附属房、小料仓库、食堂附属房、车库、新建地磅房均未办理产权，被评估单位未提供评估对象的相关报建资料，本次未办证的评估对象的建筑面积以唐山正虹申报并经委托人及评估机构现场查勘复核的面积数据为测算依据，估价对象实际的产权面积以房屋产权部门最终确权为准，

当最终产权登记面积与估本次评估面积有误差时，以产权登记面积为准，估价结果应做相应调整。

6、根据委托人提供的《不动产权证书》显示，厂房的证载登记结构为混合，而根据评估师现场查勘，实际结构为砖木，本次是按照现场查勘的结构进行评估，请报告使用者注意。

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

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

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

湘天瑞评字[2024]第Z016号

资产评估报告正文

一、绪言

唐山正虹生物饲料有限公司：

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

二、委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托方、被评估单位

1、企业基本情况

名称：唐山正虹生物饲料有限公司

住所：河北省唐山市玉田县玉田开发区

法定代表人姓名：朱妙明

注册资本：393.9 万元

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2023 年 10 月 17 日

经营范围： 许可项目：饲料生产。（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：畜牧渔业饲料销售；饲料原料销售；生物饲料研发；饲料添加剂销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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、企业的历史沿革

唐山正虹生物饲料有限公司于 2023 年 10 月 17 日在玉田县市场监督管理局登记注册，并取得注册号为 130229000182299 的《企业法人营业执照》，现有注册资本 393.9 万元。

3、企业股权及组织架构

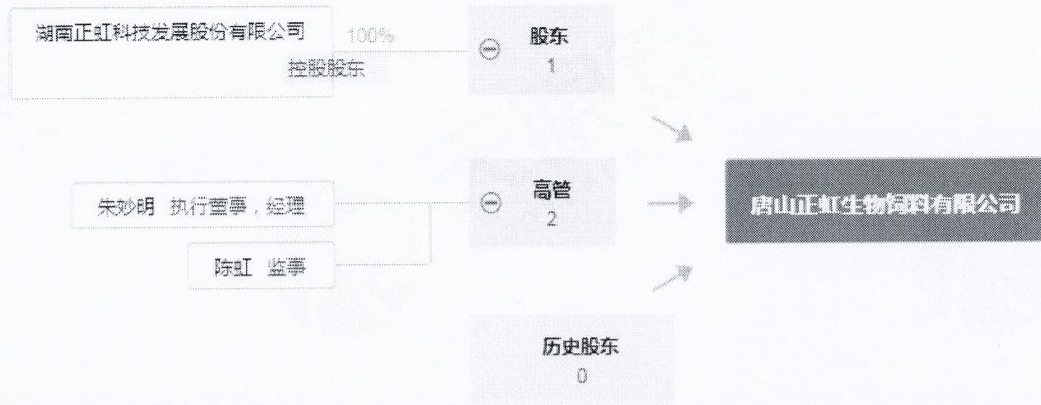
（1）企业股权结构

截至评估基准日，各股东出资额及出资比例如下：

单位：人民币万元

序号	投资者名称	投资日期	认缴出资额	出资比例
1	湖南正虹科技发展股份有限公司	2023-12-31	393.9	100%

（2）企业组织架构



4、历史财务状况

被评估单位近年来的资产状况及经营状况见下表：

表一：

项目	2023 年 12 月 31 日
资产总额 (元)	3,493,569.10
负债总额 (元)	173,586.42
股东权益 (元)	3,319,982.68

注：评估基准日资产负债财务数据来源于湘天翔会所（2024）审字第052号专项审计报告。

（二）委托方与被评估企业关系

委托方与被评估企业系同一单位。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

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

三、评估目的

唐山正虹生物饲料有限公司拟转让股权，需对唐山正虹生物饲料有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经

济行为提供参考价值依据。

四、评估对象及范围

(一) 评估对象

本次评估对象为唐山正虹生物饲料有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围

本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日唐山正虹生物饲料有限公司经专项审计后的全部资产及负债：

唐山正虹生物饲料有限公司的资产和负债汇总表

金额单位：元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	310,323.85
2	货币资金	-
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	299,350.00
6	预付账款	3,918.64
7	应收股利	-
8	应收利息	-
9	其它应收款	627.69
10	存货	6,427.52
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	-
13	二、非流动资产合计	3,183,245.25
14	可供出售金融资产	-
15	持有至到期投资	-
16	长期应收款	-
17	长期股权投资	-
18	投资性房地产	-
19	固定资产	2,644,376.13
20	在建工程	-
21	工程物资	-

22	固定资产清理	-
23	生产性生物资产	-
24	油气资产	-
25	无形资产	538,869.12
26	开发支出	-
27	商誉	-
28	长期待摊费用	-
29	递延所得税资产	-
30	其他非流动资产	-
31	三、资产总计	3,493,569.10
32	四、流动负债合计	173,586.42
33	短期借款	-
34	交易性金融负债	-
35	应付票据	-
36	应付账款	10,027.28
37	预收账款	4,275.00
38	应付职工薪酬	15,679.96
39	应交税费	-
40	应付利息	-
41	应付股利	-
42	其它应付款	143,604.18
43	一年内到期的长期负债	-
44	其它流动负债	-
45	五、长期负债合计	-
46	长期借款	-
47	应付债券	-
48	长期应付款	-
49	专项应付款	-
50	预计负债	-
51	递延所得税负债	-
52	其他非流动负债	-
53	六、负债合计	173,586.42
54	七、净资产	3,319,982.68

上述评估基准日财务数据已经湖南天翔联合会计师事务所（普通合伙）审计，并出具湘天翔会所（2024）审字第052号标准审计报告。

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相一致。

(三) 对被评估单位产生重要影响的主要资产概况:

1、应收款账面值 299,350.00 元, 未计提坏账准备, 账面净额 299,350.00 元, 主要为陶建伟的货款。

2、预付账款账面值 3,918.64 元, 未计提坏账准备, 账面净额 3,918.64 元, 主要为中裕燃气的预交燃气费。

3、其它应收款账面值 627.69 元, 未计提坏账准备, 账面净额 627.69 元, 主要为焦伟华的员工社保。

4、存货账面值 6,427.52 元, 主要包括外购原材料。

5、房屋建(构)筑物类资产

房屋建筑物账面原值 4,723,314.81 元, 净值 1,517,291.83 元, 具体包括门卫、办公楼、厂房、地磅房、宿舍、库房(小料车间)、库房、库房(旧平房)、锅炉房、车库旁锅炉房、厕所、浴室、小料车间附属房、小料仓库、食堂附属房、车库、新建地磅房、水泥地面、暖气沟、水井、车棚、雨棚、天然气管道、天燃气管道-生活取暖、雨棚, 于 1998-2020 年建成, 位于唐山市玉田县玉田开发区唐山正虹生物饲料有限公司厂区内。

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

混合结构

混合结构的基础一般为条形基础, 承重结构为实心标准砖墙及钢

筋砼梁、柱，钢筋砼楼屋面板，屋面一般有保温层或防水材料防水层。外墙部分贴墙面砖，部分水泥抹面，地面水泥地面或地面砖，内墙面刷墙漆，铝合金窗，水电、消防齐全。

砖木结构

砖木结构的基础一般为砖基础，承重结构为混水砖墙，屋面一般为木屋架。外墙刷墙漆，地面水泥地面，内墙刷白，木窗，水电、消防齐全。

②权属状况

截至评估基准日，纳入评估范围内的房屋建筑物有 9 栋房屋已取得《不动产权证书》，已办证房屋建筑面积合计 5488.66 平方米，有 8 栋房屋未办理《不动产权证书》，未办证房屋建筑面积合计 510.9 平方米，具体情况详见下表：

已办证房屋情况一览表

序号	产权持有单位	房屋名称	房屋所有权证	结构	楼层/总楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)
1	唐山正虹生物饲料有限公司	门卫	冀(2024)玉田县不动产权第0000693号	混合	1/1	工业	32.72
2		办公楼		混合	1-2/2	工业	434.06
3		厂房		砖木	1/1	工业	4102.96
4		地磅房		混合	1/1	工业	9.28
5		宿舍		混合	1-2/2	工业	435.97
6		库房(小料车间)		混合	1/1	工业	77.82
7		库房		混合	1/1	工业	69.30
8		库房(旧平房)		混合	1/1	工业	227.34
9		锅炉房		混合	1/1	工业	99.21
合计							5488.66

未办证房屋情况一览表

序号	产权持有单位	位置	建筑物名称	建筑面积 (m ²)
1	唐山正虹生物 饲料有限公司	唐山市玉田县玉田 开发区唐山正虹生 物饲料有限公司厂 区内	车库旁锅炉房	68.64
2			厕所	9.43
3			浴室	16.65
4			小料车间附属房	45.64
5			小料仓库	220.78
6			食堂附属房	24.84
7			车库	40.92
8			新建地磅房	84
合计				510.9

6、设备类资产

(1) 机器设备

机器设备账面原值 5,406,302.54 元，净值 1,080,881.47 元，共 42 项，主要是微控机组、新粉碎机、鱼料设备、高位码垛机系统等，主要设备购置于 1998 年至 2021 年期间，存放唐山正虹生物饲料有限公司内，截止资产清查日，设备大部分已闲置，可正常使用。

(2) 电子设备

电子设备账面原值 1,151,810.70 元，净值 46,202.83 元，共 106 项，主要是空调、电脑、打印机等，主要设备购置于 2003 年至 2023 年期间，截止资产清查日，有一部分电子设备技术状态差，影响正常使用功能。

7、无形资产——土地使用权

本次评估的宗地是唐山正虹生物饲料有限公司占用的土地共一宗，账面值 468,869.18 元，位于唐山市玉田县玉田开发区。宗地的具体情况如下：

(1) 估价对象产权情况一览表

权证号码	冀(2024)玉田县不动产权第0000693号
权利人	唐山正虹生物饲料有限公司
共有情况	单独所有
坐落	玉田开发区
不动产单元号	130229100036GB00010F00000001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积: 12706.6m ² /房屋建筑面积: 5488.66m ²
使用期限	1998年6月18日至2048年6月18日止
权利其他状况	项目名称: 01, 建筑面积 32.72m ² ; 幢号: 130229100036GB00010F0001; 总层数 1 层; 房屋结构: 混合结构, 竣工时间: 1998/12/31; / 项目名称: 02, 建筑面积: 435.97m ² ; 幢号: 130229100036GB00010F0002; 总层数 2 层; 房屋结构: 混合结构; 竣工时间: 1998/12/31; / 项目名称: 03, 建筑面积: 434.06m ² ; 幢号: 130229100036GB00010F0003; 总层数 2 层; 房屋结构: 混合结构; 竣工时间: 1998/12/31; / 项母名称: 04. 建筑面称; 4102.96m ² ; 幢号: 130229100036GB00010F0004; 总层数 1 层; 房屋结构: 混合结构; 竣工时间: 1998/12/31 项目名称: 05, 建筑面积 9.28m ² ; 幢号: 130229100036GB00010F0005; 总层数 1 层; 房屋结构: 混合结构, 竣工时间: 1998/12/31; / 项目名称: 06, 建筑面积: 77.82m ² ; 幢号: 130229100036GB00010F0006; 总层数 1 层; 房屋结构: 混合结构; 竣工时间: 1998/12/31; / 项目名称: 07, 建筑面积: 99.21m ² ; 幢号: 130229100036GB00010F0007; 总层数 1 层; 房屋结构: 混合结构; 竣工时间: 1998/12/31; / 项母名称: 08. 建筑面称; 69.3m ² ; 幢号: 130229100036GB00010F0008; 总层数 1 层; 房屋结构: 混合结构; 竣工时间: 1998/12/31; / 项目名称: 09, 建筑面积: 227.34m ² ; 幢号: 130229100036GB00010F0009; 总层数 1 层; 房屋结构: 混合结构; 竣工时间: 1998/12/31; 产权来源: 资产划转 原产权证号: 冀(2023)玉田县不动产权第0027446号

(2) 估价对象基本情况及权利状况

估价对象位于唐山市玉田县玉田开发区, 其南临无终西街, 西临通达塑料包装有限公司, 东临鑫隆建筑公司, 北临塑料厂。现状土地开发程度为宗地红线外“七通”(通路、通电、通气、通暖、供水、排水、通讯)及宗地红线内场地平整。估价对象已办理《不动产权证

书》，土地使用权人为唐山正虹生物饲料有限公司，土地使用权面积为 12706.6 平方米，准用年限 50 年，至评估基准日剩余使用年限为 24.47 年。至评估基准日待估宗地未设立地役权他项权利，待估宗地权属清晰，界址清楚。至评估基准日，估价对象已开发完成。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

1、企业申报的账面记录的无形资产

除土地使用权及财务管理系统外，企业未申报其他账面记录无形资产。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

企业未申报其他账面未记录的无形资产。

（五）企业申报的表外资产情况

企业申报表外资产共计 27 项，均为电子设备，申报表外资产详情详见下表：

序号	名称	型号	生产厂家	数量	单位	启用日期
1	电子万用炉			7	台	2013 年 9 月
2	空调柜机			1	台	2013 年 9 月
3	空调挂机			7	台	2013 年 9 月
4	文件柜			22	个	2013 年 9 月
5	小铁柜			15	个	2013 年 9 月
6	办公桌椅			4	套	2013 年 9 月
7	木沙发			3	套	2013 年 9 月
8	保险柜			1	个	2013 年 9 月
9	办公桌椅	1.4*0.7		8	个	2013 年 9 月
10	粉碎机	HC-30		1	个	2013 年 9 月
11	高效万能粉碎机	pw80		1	个	2013 年 9 月
12	容重器	HGT-1000A		1	个	2013 年 9 月
13	颗粒强度测定仪	KCMA	姜堰银河仪器	1	个	2013 年 9 月
14	振荡器	HY-2A	常州朗越	1	台	2013 年 9 月
15	加热搅拌器	Jan-79		1	台	2013 年 9 月
16	温度计			1	个	2013 年 9 月

17	茶几			3	个	2013年9月
18	音响			2	台	2013年9月
19	会议桌椅	1.6*5		1	套	2013年9月
20	办公桌椅	2.2*1.1		2	套	2013年9月
21	皮沙发	三人		3	张	2013年9月
22	木沙发	单人		2	个	2013年9月
23	皮沙发	单人		2	个	2013年9月
24	离心机	Jan-80		1	台	2013年9月
25	数量恒温水溶锅	DRHH-2	上海双捷	1	台	2013年9月
26	封闭电炉			2	台	2013年9月
27	恒温干燥箱	202-1e		1	台	2013年9月

(六) 资产负债表列示资产、负债之外，被评估单位评估基准日尚存在的资产负债

企业未申报其他账面未记录的资产负债。

(七) 引用其他机构报告的情况

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

五、价值类型

(一) 价值类型的定义

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

(二) 本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何

强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

六、评估基准日

（一）根据委托方要求，本次评估的基准日为 2023 年 12 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方及被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

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

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

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

七、评估依据

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

（一）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第97号）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号，财政部令第76号修订）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；
8. 《国有资产评估管理办法》（2020年国务院令第732号）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年中华人民共和国国务院令第378号）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委财政部令第32号）；

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 691 号）；
14. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
16. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署[2019]39号）；
17. 《关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税[2015]119号）；
18. 《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税[2018]99号）；
19. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会表决通过，2021年1月1日起施行）；
20. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
21. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 256 号）；
22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令 第 645 号第三次修订）；

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

24. 有关其他法律、行政法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

1、资产评估基本准则

《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2、资产评估执业准则

（1）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

（2）《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

（3）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

（4）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

（5）《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（6）《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

（7）《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

（8）《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

（9）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

3、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；

4、资产评估指南

《评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；

5、其他行业准则依据

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

（三）权属依据

- 1、企业营业执照等法律性文件；
- 2、不动产权证书复印件；
- 3、重要资产购置合同或发票；
- 4、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

（四）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 慧讯网等专业查询网站；
3. 建设工程造价管理站公布的价格信息；
4. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；

5. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
6. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
7. 湖南天翔联合会计师事务所（普通合伙）出具的专项审计报告（湘天翔会所（2024）审字第 052 号）；
8. 公司提供的部分合同、协议等；
9. 评估人员现场勘察记录；
10. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

（五）参考资料及其它

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

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

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

1、市场法

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

- （1）存在一个充分发展且活跃的资本市场；

(2) 资本市场上存在相同或类似的参照物，或存在着足够的交易案例；

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

2、收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

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

(2) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(3) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

(4) 被评估资产预期获利年限可以预测；

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

3、资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

(1) 被评估企业各单项资产能被确认，取得的历史数据完整；

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

企业价值评估中的市场法、收益法和成本法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。评估中，需要根据经济行为的目的，评估对象的具体状况等相关条件，判断选择适当的评估方法。

（二）评估方法的选择

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

1、市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立

相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

2、资产基础法适用分析

(1) 从企业历史资料齐备性分析

被评估单位其管理有序，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

(2) 资产价值估算可行性

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

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

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

3、收益法适用性分析

被评估单位成立于 2023 年 10 月 17 日，截止评估基准日成立仅 2 个多月，缺乏历史财务数据，且企业管理层未对评估基准日后相关资产的经营和收益数据进行可靠预测，不具备采用收益法进行评估的基本条件。因此，本次评估未采用收益法进行评估。

经上述综合分析，本次对被评估单位所有者全部权益价值评估采用资产基础法进行。

(三)采用资产基础法评估企业账面列示各项资产负债之市场价值

资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

1、应收账款、其他应收款

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

2、预付账款

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

3、对存货采用成本法评估。

委托评估的存货包括原材料。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，资产评估专业人员对存货进行了全面盘点；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。本次采用市场法进行评估。

4、房屋建（构）筑物

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

成本法：以开发或建造与评估对象房屋建筑物相同或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，加上正常利润得出全新状态下的重置成本，再考虑评估对象的实际成新度，得出评估对象房屋建筑物评估值的一种估价方法。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

（1）重置全价

$$\text{重置成本} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

A. 建筑安装综合造价

对于大型、价值高、重要的房屋建（构）筑物，根据企业提供的工程图纸、决算书等相关资料，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物主要采用单位比较法确定其建筑安装综合造价。

B. 前期及其他费用

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

C. 资金成本

根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以建筑安装综合造价、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。

D. 可抵扣增值税

根据增值税相关规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

(2) 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限和尚可使用寿命，得出房屋的年限成新率，并通过评估人员对各建（构）筑物的实地勘察，对建（构）筑物的基础、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、及上下水、电照等各部分的勘察，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的观察成新率。然后采用合理方法确定成新率作为建（构）筑物的综合成新率。
综合成新率=观察成新率×权重（0.6）+年限法成新率×权重（0.4）

5、对机器设备采用成本法进行评估。

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

查和核实。

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

$$\text{评估净值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1) 重置全价的确定

设备的重置价值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 资金成本 + 前期及其它费用 - 可抵扣增值税

1) 设备购置价

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，以及设备改造的成本费用，确定设备的现行市场价格；

采用替代的方法确定设备的现行市场价格，对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市场价格；

采用分类价格系数调整法：对于查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备和自制设备、非标设备，将设备账面原值调整为设备原始购置价的前提下，通过测算同期、同类设备的价格变动系数，对账面价值调整获得设备的现行市场价格。

2) 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按

不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

3) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对无须安装的设备，不考虑安装调试费。

4) 设备基础费

资产评估专业人员参考不同专业生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。对于无设备基础的设备，不考虑设备基础费。

5) 工程前期及其他费用

前期及其他费用主要取费项目有建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计费、工程招标代理费、环境影响咨询费等。参照国家、地方及行业有关收费规定。

6) 资金成本

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

合理建设工期依据该工程的工程量的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定。贷款利率根据评估基准日近期公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，资金按均匀投入考虑，即：

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+工程建设其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

对工程建设期不超过半年的，不考虑资金成本。

7) 可抵扣增值税

根据财税相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税；

可抵扣增值税=设备购置价(含税)/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+安装费/1.09×9%+基础费/1.09×9%+(工程建设其他费用-建设单位管理费)/1.06×6%

对于评估中较简单的设备，无需考虑设备基础费、工程建设其他费用及资金成本。

对于电子设备，电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。

(2) 设备综合成新率的确定

A、机器设备

根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等情况，参照同类设备的经济使用年限，依据现场勘察设备的实际技术状况，判断其尚可使用年限，并进而确定其成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

或成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

综合成新率=观察成新率×权重(0.6)+年限法成新率×权重(0.4)

B、对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

或成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

综合成新率=观察成新率×权重(0.6)+年限法成新率×权重(0.4)

直接按二手市场价格确定评估值的设备，不再计算成新率。

6、无形资产评估

对无形资产中的土地使用权采用市场法评估。

(1) 市场法

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

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

7、负债

企业申报的负债包括流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

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

（一）接受委托

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

（二）制定评估计划

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

（三）资产核实和现场调查工作

在被评估单位展申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债等进行了全面核实，对被评估单位财务、经营情

况进行系统调查。

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

2、实物资产清查过程如下：

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

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表。

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

(3) 现场实地勘察。

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

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料。

对评估范围内的房屋建筑物、设备和土地使用权的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请被评估单位

核实。

3、现场调查工作如下：

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

(1) 了解被评估单位历史情况；

(2) 了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；

(3) 了解税收及其他优惠政策；

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

(5) 了解溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 收集分析市场信息等评估资料

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

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

(五) 评定估算、汇总

评估人员组成建（构）筑物专业组、设备专业组、无形资产专业组、流动资产及负债专业组对各项资产负债进行分析估算，形成资产

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

（六）内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通

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

（七）提交报告

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

十、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师

根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

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

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

（二）一般性假设

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

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法

律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

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

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

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

（三）特殊性假设

1、委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

2、委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

（一）评估结果

唐山正虹生物饲料有限公司之股东全部权益在持续经营下于评估基准日的市场价值评估结果如下：

评估的资产账面值 349.36 万元，评估值 941.31 万元，增幅 169.44%；

负债账面值为 17.36 万元，评估值为 17.36 万元，无增减；净资产账面值为 332.00 万元，评估值为 923.95 万元，增幅 178.30%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C = B - A	D = C / A × 100 %
流动资产	31.03	31.03	0.00	0.00
非流动资产	318.32	910.27	591.95	185.96
固定资产	264.44	477.60	213.16	80.61
无形资产	53.89	432.67	378.78	702.88
资产总计	349.36	941.31	591.95	169.44
流动负债	17.36	17.36	0.00	0.00
负债合计	17.36	17.36	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	332.00	923.95	591.95	178.30

评估结论的详细情况见评估明细表。

（二）评估结论有关说明

1、按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产评估报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日。

2、本评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

3、本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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

十二、特别事项说明

本评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

(一) 利用专业报告事项

唐山正虹生物饲料有限公司评估基准日会计报表已经湖南天翔联合会计师事务所（普通合伙）审计，并出具湘天翔会所（2024）审字第 052 号标准审计报告，唐山正虹生物饲料有限公司申报评估基准日资产负债范围财务数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述专项审计报告基础上进行。

(二) 权属资料不完整及产权瑕疵事项

待估企业部分资产存在权属瑕疵问题，具体处理如下，特请报告使用者注意：

本次评估的车库旁锅炉房、厕所、浴室、小料车间附属房、小料仓库、食堂附属房、车库、新建地磅房均未办理产权，被评估单位未提供评估对象的相关报建资料，本次未办证的评估对象的建筑面积以唐山正虹申报并经委托人及评估机构现场查勘复核的面积数据为测算依据，估价对象实际的产权面积以房屋产权部门最终确权为准，当最终产权登记面积与估本次评估面积有误差时，以产权登记面积为准，估价结果应做相应调整。

(三) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

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

(四) 法律、经济纠纷等未决事项

（未发现）……

(五) 评估程序受限事项

（未发现）……

(六) 期后重大事项

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

1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

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

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

(七) 其他需要说明的事项

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

2、本评估结果为不含税价格。

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

4、根据委托人提供的《不动产权证书》显示，厂房的证载登记结构为混合，而根据评估师现场查勘，实际结构为砖木，本次是按照现场查勘的结构进行评估，请报告使用者注意。

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

6、对于本次评估的机器设备，评估人员对其履行了现场勘查程序，但仅局限于对该等资产可见部位的观察和感知，通过了解其运行使用、维护保养等情况，结合评估人员的专业经验来判断该等资产的状况和成新因素，但并未对设备进行专业方面的技术检验和测试。同时，我们也需向委托方及可能获准阅读此评估报告的其他相关方面申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员，因此除非有迹象及证据支持，我们无法对该等资产是否出现内部机件功能性损坏或材料低劣

化、强度降低等损害提出意见。如果委托方认为必要，可聘请专业公司承担该等事项，并将有关鉴定结果提供给评估人员，作为评估测算的依据。

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

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

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

十三、资产评估报告使用限制说明

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

价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产评估报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2023年12月31日起至2024年12月30日。请报告使用人在上述有效期内使用资产评估报告。

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

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

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

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为：2024年3月19日

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



湖南天瑞和房地产土地评估有限公司

