

本报告依据中国资产评估准则编制



建德市鑫欣生猪养殖有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书

金华中勤评字[2020]116号

第1册 共1册



金华中勤资产评估事务所

2020年10月20日



扫描全能王 创建

目 录

资产评估师声明	
摘 要.....	
资产评估报告.....	
一、 委托方及其他评估报告使用者	
二、 评估目的	
三、 评估对象和评估范围	
四、 价值类型	
五、 评估基准日	
六、 评估依据	
七、 评估方法	
八、 评估程序实施过程 and 情况	
九、 评估假设	
十、 评估结论	
十一、 特别事项说明	
十二、 评估报告使用限制说明	
十三、 评估报告日	
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	
资产评估报告附件	



资产评估师声明

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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。

八、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属



的确认和保证。

十、评估结论仅在评估报告上载明的评估基准日有效。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的和评估结论使用有效期内使用。评估报告使用者应当据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。



建德市鑫欣生猪养殖有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

金华中勤评字〔2020〕116号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

金华中勤资产评估事务所接受建德市鑫欣生猪养殖有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则以及建德市鑫欣生猪养殖有限公司提供的有关资料，以2020年7月31日为评估基准日，因股权转让纳税事宜，对建德市鑫欣生猪养殖有限公司股东全部权益（详见清查评估明细表）价值进行了评估。现将评估报告有关内容摘要如下：

一、委托方：建德市鑫欣生猪养殖有限公司。

二、被评估：建德市鑫欣生猪养殖有限公司。

三、报告使用者：本资产评估报告书的使用者为委托方。任何未经委托方和评估机构双方共同确认的机构或个人均不能由于得到评估报告书而成为评估报告书的使用者，法律、法规另有规定的除外。

四、评估基准日：2020年7月31日。

五、评估目的：因股权转让纳税事宜，对建德市鑫欣生猪养殖有限公司股东全部权益的市场价值进行评估。

六、评估对象和评估范围：评估对象为建德市鑫欣生猪养殖有限公司股东全部权益。评估范围为评估对象所涉及的资产和负债，包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、生产性生物资产、在建工程、长期待摊费用等）、流动负债。

七、价值类型：市场价值。

八、评估方法：根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估，经综合分析，最终确定建德市鑫欣生猪养殖有限公司



股东全部权益价值的评估值

九、评估结论：

资产基础法评估结果

采用资产基础法评估后的建德市鑫欣生猪养殖有限公司股东全部权益价值为 64,890,922.16 元，评估价值和账面所有者权益 62,460,962.74 元相比增加 2,429,959.42 元。各资产、负债及净资产具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100
流动资产	1	18,169,516.01	18,169,516.01	16,348,600.40	-1,820,915.61	-10.02
长期投资	2				0.00	
固定资产	3	64,630,603.17	64,630,603.17	65,741,366.56	1,110,763.39	1.72
其中:在建工程	4	40,366,909.84	40,366,909.84	40,366,909.84	0.00	0.00
建筑物	5	10,846,007.40	10,846,007.40	11,544,338.04	698,330.64	6.44
设备	6	13,417,685.93	13,417,685.93	13,830,118.68	412,432.75	3.07
生产性生物资产		8,189,089.66	8,189,089.66	9,988,500.00	1,799,410.34	21.97
无形资产	7				0.00	
其中:土地使用权	8				0.00	
其他资产	9	3,574,263.12	3,574,263.12	4,914,964.42	1,340,701.30	37.51
资产总计	10	94,563,471.96	94,563,471.96	96,993,431.38	2,429,959.42	2.57
流动负债	11	32,102,509.22	32,102,509.22	32,102,509.22		
长期负债	12					
负债合计	13	32,102,509.22	32,102,509.22	32,102,509.22		
净资产	14	62,460,962.74	62,460,962.74	64,890,922.16	2,429,959.42	3.89

十、评估结论有效期：

本报告书所揭示的评估结论仅对建德市鑫欣生猪养殖有限公司股东全部权益的市场价值提供参考依据行为有效，根据现行有关法律规定，本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 7 月 31 日起，至 2021 年 7 月 30 日止。

十一、对评估结论有重大影响的特殊事项：

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。



十二、评估报告日：2020年10月20日。

资产评估师：



资产评估师：



金华中勤资产评估事务所



建德市鑫欣生猪养殖有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

金华中勤评字〔2020〕116号

建德市鑫欣生猪养殖有限公司：

金华中勤资产评估事务所接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，因股权转让纳税事宜，对建德市鑫欣生猪养殖有限公司股东全部权益在 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，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。现将资产评估情况和结果报告如下：

一、委托方及其他评估报告使用者

（一）委托方

名称：建德市鑫欣生猪养殖有限公司。

（二）被评估单位概况

名称：建德市鑫欣生猪养殖有限公司

1. 统一社会信用代码：913301826829186516
2. 类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
3. 法定代表人：张敬学
4. 注册资本：6500 万人民币
5. 成立日期：2008 年 12 月 24 日
6. 住所：浙江省建德市乾潭镇沛市村

经营范围：生猪养殖、销售及屠宰。（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）。

（三）其他报告使用者



根据本项目业务约定书，本评估报告除委托方和法律法规规定的评估报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

因股权转让纳税事宜，对建德市鑫欣生猪养殖有限公司股东全部权益价值进行了评估，为该经济行为提供建德市鑫欣生猪养殖有限公司股东全部权益现值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的建德市鑫欣生猪养殖有限公司的股东全部权益。

评估范围为建德市鑫欣生猪养殖有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、生产性生物资产、在建工程、长期待摊费用等）、流动负债按照建德市鑫欣生猪养殖有限公司提供的 2020 年 7 月 31 日的会计报表反映，资产、负债和所有者权益的账面价值分别 94,563,471.96 元、32,102,509.22 元和 62,460,962.74 元。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元：

资产类型	账面净值
流动资产	18,169,516.01
非流动资产	76,393,955.95
其中：长期股权投资	
固定资产	24,263,693.33
其中：机器设备	13,417,685.93
房屋建筑物	10,846,007.40
在建工程	40,366,909.84
生产性生物资产	8,189,089.66
无形资产	
其他长期资产	3,574,263.12
资产合计	94,563,471.96
流动负债	32,102,509.22
非流动负债	
负债合计	32,102,509.22
净资产	62,460,962.74

纳入本次评估范围的资产、负债与委托评估时确定的资产、负债范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。其定义如下：

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

(一) 本项目评估基准日为 2020 年 7 月 31 日。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择评估基准日应能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的时间，由委托方确定本次评估基准日，并在评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

(一) 经济行为依据

建德市鑫欣生猪养殖有限公司与本所签订的业务约定书。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》；《中华人民共和国物权法》；
2. 有关税法、企业会计准则、《企业会计制度》及其他会计法规和制度、部门规章等；
3. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件。

(三) 评估准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）；
2. 中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30号）；
3. 中评协关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2018〕36号）；
4. 中评协关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中



评协（2018）35号）；

5. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协（2017）33号）；

6. 中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协（2017）47号）；

7. 中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协（2017）48号）；

8. 中评协关于印发修订《资产评估执业准则——企业价值》的通知（中评协（2018）38号）；

9. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协（2019）35号）；

10. 中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知（中评协（2017）39号）；

11. 中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协（2017）38号）；

（四）权属依据

1. 土地征用协议书、土地补征协议、浙林地许准【2008】554号“使用林地审核同意书”；

2. 被评估单位章程、验资报告、审计报告等；

3. 与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等资料。

（五）取价依据

1. 取价依据

（1）建德市人民政府2017年11月1日关于《重新公布建德市征地区片综合价标准的通知》；

（2）建德市人民政府2019年6月10日关于印发建德市征收集体所有土地房屋补偿实施意见的通知；

（3）购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；



- (4) 猪易网、金投网、中国饲料行业信息网等发布的价格信息；
- (5) 国家统计局网站公布的固定资产投资价格指数；
- (6) 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- (7) 其他资料。

七、评估方法

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

市场法，该法根据市场交易可比案例修正确定股东全部权益的价值。由于类似于被评估单位性质的公司股东全部权益价值评估的类似市场交易案例匮乏，且受我国目前公开信息披露量的制约，市场法的适用尚不具备条件，故本项目无法采用市场法进行评估。

资产基础法和收益法成为目前企业价值评估中最常用的两种评估途径。资产基础法，是指采用一种或一种以上的基于企业的资产价值的评估方法，是以资产负债表为导向的评估方法。

收益法适用的基本前提是被评估企业满足持续经营假设前提，假设被评估企业按照现状持续经营，实际就是企业未来经营预测是建立在最佳估计假设前提基础上的。本次评估目的是股权转让纳税事宜，被评估企业主营工生猪养殖、销售及屠宰，其未来年度其收益与风险也无法可靠地估计，因此本次评估不适宜采用收益法进行评估。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估确定采用资产基础法进行评估，经综合分析，最终确定建德市鑫欣生猪养殖有限公司的股东全部权益的评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

本所接受委托后，按照双方约定，选派资产评估人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组。于2020年10月9日开始评估前期准备工作，制定评估工作计划，于2020年10月16日正式进驻现场开始评估工作，并于2020年10月20日出具资产评估报告书。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段



1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；
3. 制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定项目负责人和项目组人员，确定评估方法等；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产清查核实阶段

评估人员到建德市鑫欣生猪养殖有限公司，根据委托方提供有关资料进行资产清查、填报评估明细表，指导有关资产评估的准备和配合工作，核实资产与验证资料。

1. 对于实物资产，依据明细表在有关人员的陪同下进行现场勘查，对资产状况进行察看，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理状况，作出相应记录；
2. 收集资产的有关产权证明文件，其他有关证明文件等资料；
3. 收集资产评估需要的各种资料；
4. 及时与单位高管层进行沟通，协调现场评估中出现的有关问题。

（三）评定估算阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；
2. 开展市场调研、询价工作，收集价格信息资料及评估的相关资料；
3. 采用重置成本法对委估资产进行评估，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
2. 综合分析评估方法及评估结果的合理性，初步确定评估结论；
3. 撰写评估报告初稿；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 征求有关各方意见。

（五）出具评估报告阶段

形成最终专业意见，出具评估报告。



本项目采用资产基础法进行评估，下面说明该种评估方法的评估程序实施情况。

资产基础法

(一) 流动资产

1. 货币资金

货币资金 2,973,811.79 元，其中：银行存款 2,973,811.79 元，银行存款为 3 个账户，系建德农商银行、建设银行存款。对于银行存款，评估人员将账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，同时向银行函证进行核实。银行存款按核实后的账面值确认评估价值。货币资金账面价值 2,973,811.79 元，评估价值 2,973,811.79 元，评估增值 0 元。

2. 应收账款

应收账款主要为应收货款等。

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。

公司已计提应收账款坏账准备 498.04 元。

应收账款账面价值 9,462.76 元，评估价值 9,960.80 元，评估增值 498.04 元。

3. 预付账款

预付账款主要为预付货款等。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核无误。经分析，预付账款期末余额属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。

预付账款账面价值 79,153.69 元，评估价值 79,153.69 元，评估增值 0 元。

4. 其他应收款

其他应收账款主要为应收往来款等。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式



确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核无误。经分析，其他应收款期末余额属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。

公司已计提其他应收款坏账准备 30,669.25 元。

其他应收款账面价值 582,715.75 元，评估价值 613,385.00 元，评估增值 30,669.25 元。

5. 存货

存货主要为外购库存商品、在产品、在用低值易耗品等。库存商品大多为评估基准日近期购入饲料、兽药等，账面值主要由产品购置费、运杂费等构成。评估时以经核实的库存商品的数量和评估基准日的市场价格，并考虑合理运输费及合理损耗后计算确定评估值。在产品为未出栏哺乳猪、保育猪、育肥猪等，评估人员通过查询生猪市场计算评估价值。

存货账面价值 14,524,372.02 元，评估值 13,653,639.12 元，评估增值 -1,852,082.90 元，系生猪市场价格变动所致。

(二) 非流动资产

1. 机器设备类固定资产

评估人员对企业提供的机器设备明细表进行核对，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的审查核实，对其权属进行了核实。在此基础上，评估人员进行了现场勘查和核实。

根据本次评估的特定目的及设备特点，采用成本法进行评估，基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的确定

1. 重置全价的确定

机器设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、工程建设其他费用及资金成本等部分构成。

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 工程建设其他费用 + 资金成本

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；对于无法查询市场价的系统设备、专用设备等以国家统计局公布的价格指数调整设备账面原值后的价格作为设备购置价。

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。

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中国人民银行公布的贷款利率确定，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

对工程建设期不超过一年的，不考虑资金成本。

(2) 成新率的确定

设备成新率的确定

本次评估的设备采用年限法计算确定成新率。基本公式为：



成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

尚可使用年限参照《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解设备来源，使用时间，保养维修情况，设备完好率，故障率及工作环境条件，设备外观等各方面因素预估后确定。

其中，经济使用年限根据《最新资产评估常用数据与参数手册》并结合实际使用状况确定，主要设备的经济使用年限如下：

机器设备 4-10 年

机器设备账面净值为 13,417,685.93 元，评估值 13,830,118.68 元，评估增值 412,432.75 元，增值率 3.07%，原因分析：会计年折旧率与评估成新率不一致所致。

2. 房屋建筑物类固定资产

对于地处养殖场的养殖用房，房地产市场交易不活跃，难以找到可比较的交易案例，本次评估对养殖用房采用成本法进行评估。该方法的数学表达式如下：

评估价值=重置成本×综合成新率

（1）重置成本的确定

本次评估参照建德市人民政府 2019 年 5 月 21 日“关于印发建德市征收集体所有土地房屋补偿实施意见的通知”和咨询工程造价有关专家确定重置成本。

（2）综合成新率的确定

综合成新率的确定采用年限法和观察法平均计算。

综合成新率=（年限法成新率+观察法成新率）/2

①年限法成新率

依据委估建筑物的已使用年限和尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

②观察法成新率

评估人员实地勘察或调查了解委估建筑物的使用状况，充分了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分（G）、装修部分（S）、设备部分（B）现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构相应部分的权重系数确定成新率。评定



标准及权重系数如下：

观察法成新率=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分得分×B

案例二：产房舍（明细表 5-1-2 序号 6）

委估房屋建筑物位于建德市鑫欣生猪养殖有限公司内，为 1 层简易产房舍，建成时间为 2010 年 12 月，无房屋所有权证，房屋建筑面积约 1065.00 m²，为赁集体土地使用权，已翻新，现正常用于生猪养殖使用。

评估价值 $180 \times 1065.00 \times 67.8\% = 129,972.60$ 元

使用年限一般为：

建筑物类别 非生产用 生产用

钢混结构 60 年 50 年

砖混结构 50 年 40 年

砖木结构 30 年 20 年

简易房 10 年

构筑物 15~30 年

各种结构房屋残值率一般为：

钢筋混凝土结构 0，

砖混结构一等 2%，

砖混结构二等 2%，

砖木结构一等 6%，

砖木结构二等 4%，

砖木结构三等 3%，

简易结构 0。

房屋建筑物账面净值为 10,846,007.40 元，评估值 11,544,338.04 元，评估增值 698,330.64 元，原因分析：1、已拆除房屋无实物，评估增值-67,744.73 元；2、重置成本上涨和公司会计折旧年限与评估折旧年限不一增值 766,075.37 元。

3. 生产性生物资产

生产性生物资产系后备母猪、生产母猪、生产公猪、后备公猪等，评估人



员对其权属进行了核实；在此基础上，通过查询猪易网和电话咨询市场价格计算确定生产性生物资产的评估价值。

生产性生物资产账面价值 8,189,089.66 元，评估值 9,988,500.00 元，评估增值 1,799,410.34 元，增值率 21.97%，系市场价格增长所致。

4. 在建工程

在建工程为正在建设中或正在安装中的工程项目，本次评估范围为建德市鑫欣生猪养殖有限公司的所有在建工程，包括土建工程和设备安装工程。土建工程为猪舍及配套设施改建工程，安装工程为智能化管理饲养及配套设备工程。评估人员检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实资产评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数量是否一致。根据申报的在建工程项目，审查其合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及工程款项支付情况，对合同、发票、款项支付进行了抽查，分析账面值的构成及其合理性。现场实地勘察在建工程的形象进度，及设备到位情况，核实是否按照合同条款执行。通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程评估值。

在建工程账面价值 40,366,909.84 元，评估价值 40,366,909.84 元，评估增值 0 元。

5. 长期待摊费用—土地使用权

对该集体土地使用权采用重置成本法进行评估。

土地使用权位于建德市乾潭镇沛市村，共计 86.6315 亩，其中：耕地 55.2215 亩，林地 31.41 亩，未办理土地使用权证，已取得土地征用协议、使用林地审核同意书。根据建德市 2017 年 11 月 1 日关于《重新公布建德市征地区片综合价标准的通知》建德市乾潭镇沛市村土地级别为三级，征地片区综合价 4.8 万元/亩，一般青苗补偿费为 1600 元/亩；林地征地片区综合价为 2.4 万元/亩，一亩补偿费为 3200 元/亩。

试算土地使用权评估价值

$$\begin{aligned} &= 55.2215 \times (48,000.00 + 1,600.00) + 31.41 \times (24,000.00 + 3,200.00) \\ &= 3,593,338.40 \text{ 元} \end{aligned}$$

长期待摊费用账面净值为 3,436,190.72 元，评估值 4,776,892.02 元，评估增值 1,340,701.30 元，增值率 39.02%，系近年来建德市集体土地市场价格上



涨所致。

(三) 资产基础法评估结果

股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债

采用资产基础法评估后的建德市鑫欣生猪养殖有限公司股东全部权益价值为 64,890,922.16 元, 评估价值和账面所有者权益 62,460,962.74 元相比增加 2,429,959.42 元。各资产、负债及净资产具体评估结果如下:

金额单位: 人民币元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100
流动资产	1	18,169,516.01	18,169,516.01	16,348,600.40	-1,820,915.61	-10.02
长期投资	2				0.00	
固定资产	3	64,630,603.17	64,630,603.17	65,741,366.56	1,110,763.39	1.72
其中:在建工程	4	40,366,909.84	40,366,909.84	40,366,909.84	0.00	0.00
建筑物	5	10,846,007.40	10,846,007.40	11,544,338.04	698,330.64	6.44
设备	6	13,417,685.93	13,417,685.93	13,830,118.68	412,432.75	3.07
生产性生物资产		8,189,089.66	8,189,089.66	9,988,500.00	1,799,410.34	21.97
无形资产	7				0.00	
其中:土地使用权	8				0.00	
其他资产	9	3,574,263.12	3,574,263.12	4,914,964.42	1,340,701.30	37.51
资产总计	10	94,563,471.96	94,563,471.96	96,993,431.38	2,429,959.42	2.57
流动负债	11	32,102,509.22	32,102,509.22	32,102,509.22		
长期负债	12					
负债合计	13	32,102,509.22	32,102,509.22	32,102,509.22		
净资产	14	62,460,962.74	62,460,962.74	64,890,922.16	2,429,959.42	3.89

评估结果详细情况见评估明细表。

九、评估假设

根据被评估单位的情况, 在本次评估中采用了如下的前提、基本假设:

1. 前提

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提, 产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变;

(2) 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用, 不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式;

(3) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和



其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证；

(4) 本评估报告及评估说明中对委估资产价值的分析只适用于评估报告中所述的特定使用方式。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。

2. 基本假设

(1) 被评估单位所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化；

(2) 被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，被评估单位的所有资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件；

(3) 对被评估单位未来的税收政策的预测，我们是基于企业目前的实际情况和可以把握、有明确预期的国家税收政策的变化来进行的。对于其他具有不确定性的税收政策的变化和优惠政策，基于谨慎性原则本次评估均未考虑；

(4) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

3. 具体假设

(1) 对于评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，评估人员按准则要求进行一般性的调查；

(2) 假设被评估单位提供的历年财务资料所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；

(3) 假设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，并有足够的能力推动企业发展的计划，保持企业良好发展态势；

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响；



评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，评估人员履行必要的评估程序，对建德市鑫欣生猪养殖有限公司的股东全部权益价值进行了评估。建德市鑫欣生猪养殖有限公司在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的股东全部权益评估价值为 64,890,922.16 元（大写：陆仟肆佰捌拾玖万零玖佰贰拾贰元壹角陆分），评估价值和账面所有者权益 62,460,962.74 元相比增加 2,429,959.42 元。

本评估结论不应当被认为是评估对象未来可实现价格的保证。

十一、特别事项说明

（一）建德市鑫欣生猪养殖有限公司提供 2020 年 7 月 31 日财务报表未经中国注册会计师审计。

（二）本次委估土地系集体土地使用权，未办理土地使用权证，评估人员根据委估方提供的土地征用协议、使用林地审核同意书计算土地面积共计 86.6315 亩，其中：耕地 55.2215 亩，林地 31.41 亩。

（三）本次委估房屋建筑物和构筑物均未取所有权证，面积数量由委估方提供。

（四）在对被评估单位股东全部权益价值评估中，本所对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，从被评估单位提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，列入评估范围的资产的法律权属被评估单位所有。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或使用权，或对前述资产的所有权或使用权存在部分限制，则前述资产的评估结果和被评估单位股东全部权益价值结果会受到影响。

（五）我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客



观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。对于机器设备仅进行一般性的常规了解，未进行任何实质性的检测工作。

(六) 评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：

1. 资产数量发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整；当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整。

2. 若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

(七) 被评估单位已确认不存在账外资产及负债的可能，因此我们没有对可能存在的账外资产及负债进行清查核实和评估。

(六) 在资产基础法评估时，未对其他资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

(七) 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

(八) 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

(九) 本次评估未考虑公司特别经营权及公司商誉等无形资产对公司所有者权益评估价值的影响。

(十) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执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。



评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，在产权利益主体变动、委托评估资产有效、持续使用的前提下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，亦未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，同时，本评估结论也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对委估资产价值的影响。当前述条件以及评估原则等其他情况发生变化时，本评估结论一般会失效。按照国家有关的法律规定，本所不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(五) 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需经本评估事务所审阅，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本评估报告书评估结论的使用有效期限为一年，自评估基准日 2020 年 7 月 31 日起计算，至 2021 年 7 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 10 月 20 日。

资产评估师：



资产评估师：



金华中勤资产评估事务所

