湖南大康牧业股份有限公司拟收购汇一湖南农牧科技有限公司的部分资产市场价值

评估报告

开元(湘)评报字[2012]第081号

开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co. , Ltd

二〇一二年六月六日

目　　录

注册资产评估师声明 ----------2
摘　　要 ----------3
评 估 报 告 ----------5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 --5
二、评估目的 ----------6
三、评估对象和评估范围 ----------6
四、价值类型及其定义 ----------6
五、评估基准日 ----------7
六、评估依据 ----------7
七、评估方法 ----------9
八、评估程序实施过程和情况 ---------- 14
九、评估假设 ---------- 15
十、评估结论 ---------- 16
十一、特别事项说明 ---------- 17
十二、评估报告使用限制说明 ---------- 17
十三、评估报告日 ---------- 18
评　估　报　告　附　件 ---------- 19

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，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本次评估目的的要求。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的注册资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

湖南大康牧业股份有限公司拟收购汇一湖南农牧科技有限公司的部分资产市场价值

评估报告摘要

开元(湘)评报字[2012]第 0 号

湖南大康牧业股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的执业原则，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对湖南大康牧业股份有限公司拟收购汇一湖南农牧科技有限公司的部分资产于 2011 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，现将评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

本次评估的目的是：为湖南大康牧业股份有限公司拟收购汇一湖南农牧科技有限公司的部分资产，而提供该部分资产于评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和范围

本次评估的对象为湖南大康牧业股份有限公司拟收购汇一湖南农牧科技有限公司的部分资产的市场价值；评估范围具体为存货、固定资产、在建工程、生物资产。

三、评估基准日

本次评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。

四、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。本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、评估方法

在分析各评估方法适用性的基础上，采用资产基础法（成本法）进行评估。

六、 评估结论

截止评估基准日 2011 年 12 月 31 日，汇一湖南农牧科技有限公司申报评估并经审计的资产账面值为 1,456.29 万元，经评估后，该部分资产评估值为 1,597.04 万元（**大写为人民币壹仟伍佰玖拾柒万零肆佰元整**），评估增值额为 140.75 万元，增值率为 9.66%。汇一湖南农牧科技有限公司申报评估的各类资产评估结果详见下表：

各类资产和负债及股东全部权益评估结果汇总表 计量单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	52.16	10.85	-41.31	-79.20

2	非流动资产	1,404.13	1,586.19	182.06	12.97
3	其中：可供出售金融资产				
4	投资性房地产				
5	固定资产	561.17	592.02	30.85	5.50
6	在建工程	749.99	749.99	0.00	0.00
7	工程物资	18.24	18.24	0.00	0.00
8	生产性生物资产	74.74	225.94	151.20	202.30
9	无形资产				
10	资产总计	1,456.29	1,597.04	140.75	9.66

七、特别事项说明：

1、对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》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进行评估。

2、本次纳入评估范围的房屋建筑物所占土地均为租赁。

我们在评估中未考虑上述事项对评估结果的影响。

八、评估报告日：本报告出具日期为 2012 年 6 月 6 日

以上内容摘要评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

湖南大康牧业股份有限公司拟收购汇一湖南农牧科技有限公司的部分资产市场价值

评 估 报 告

开元(湘)评报字[2012]第 号

湖南大康牧业股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的执业原则，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对湖南大康牧业股份有限公司拟收购汇一湖南农牧科技有限公司的部分资产于2011年12月31日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者

一)、委托方及产权持有者

（一)、委托方为湖南大康牧业股份有限公司

住所：怀化市鹤城区鸭嘴岩工业园3栋

法定代表人：陈黎明

注册资本：人民币壹亿陆仟肆佰肆拾捌万元整

实收资本：人民币壹亿陆仟肆佰肆拾捌万元整

公司类型：上市股份有限公司

经营范围：销售政策允许的畜禽产品及其它农副品、种畜禽苗、饲料、畜牧机械、五金、矿产品、纺织品、化工产品（不含危险品及监控化学品)；牲畜养殖并提供技术咨询服务；牲猪屠宰；冻库出租；道路运输代理；货物配载信息服务；仓储理货；装卸搬运服务。(以上项目需专项审批的，审批合格后方可经营)。

成立时间：1997年1月21日

（二)、产权持有者为汇一湖南农牧科技有限公司

汇一湖南农牧科技有限公司基本信息如下：

被评估企业：汇一湖南农牧科技有限公司

住所：湖南省常德市西洞庭管理区望洲办事处东湖村

法定代表人：肖立安

注册资本：人民币伍佰万元整

实收资本：人民币伍佰万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：种畜禽、商品畜禽、水产养殖基地的筹建。

成立时间：2011 年 1 月 14 日

二)、业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人）。具体为被评估单位、被评估单位的股东和国家法律法规规定的评估报告使用者（工商行政管理部门、证券监督管理部门等）。

二、评估目的

本次评估的目的：为湖南大康牧业股份有限公司拟收购汇一湖南农牧科技有限公司的部分资产，而提供该部分资产于评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为湖南大康牧业股份有限公司拟收购汇一湖南农牧科技有限公司的部分资产的市场价值；评估范围具体为存货、固定资产、在建工程、生物资产。具体情况如下：

四、价值类型及其定义

1、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（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书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。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为汇一湖南农牧科技有限公司股权转让提供股东全部权益价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全

公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响，与本次评估的价值类型相关；从价值类型选择惯例看：一般评估目的情况下，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）、本项目评估基准日是 2011 年 12 月 31 日，该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

（二）、确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和整体获利能力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现时价值；

2、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。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）；

6. 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195 号）；

7. 《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发[2006]307 号)；

8. 《湖南省人民政府关于公布湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发[2009]43 号）；

9. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》
3. 《资产评估准则——评估报告》；
4. 《资产评估准则——评估程序》；
5. 《资产评估准则——业务约定书》；
6. 《资产评估准则——工作底稿》；
7. 《资产评估准则——机器设备》；
8. 《资产评估准则——不动产》；
9. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
10. 《资产评估价值类型指导意见》；

（四）资产权属依据

1、被评估单位的公司章程、验资报告、营业执照等（复印件）；

2、被评估单位提供的房、地产权证（复印件）；

3、被评估单位提供的汽车行驶证等（复印件）；

4、被评估单位提供的有关重要设备的购置发票（复印件）；

5、被评估单位与资产权属相关的合同等（复印件）。

（五）评估取价依据

1、宏观经济分析资料；

2、被评估单位提供的历史经营、财务会计方面的资料；

3、评估人员通过市场调查、有关专业数据终端查询和国家相关部门公布的有关行业分析资料；

4、距评估基准日最近的长期国债利率；

5、评估基准日中国人民银行公布的贷款利率；

6、《中国汽车网》；

7、《中关村在线网》；

8、被评估单位提供的历史及现行价格资料；

9、中国经济科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；

10、2011 年《中国机电产品报价手册》；

11、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；

12、《汽车报废标准》及相关补充规定；

13、中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2001《城镇土地估价规程》；

14、评估人员向有关生产厂家及经营商取得的资料；

15、《关于颁布〈湖南省建设工程计价办法〉及有关工程消耗量标准的通知》（湘建价［2006］330 号）；

16、《工程勘察设计收费管理规定》及《工程勘察收费标准》和《工程设计收费标准》(国家计委、建设部 2002 年 10 号)；

17、《国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知》(发改价格〔2007〕670 号)；

18、《湖南省物价局、湖南省财政厅关于发布〈湖南省建设系统收费管理暂行办法〉的通知》（湘价费［2008］122 号）；

19、《关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建[2002]394 号）；

20、湖南省物价局关于重新印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》和发布《湖南省建设工程造价咨询服务收费标准》的通知（[湘价服〔2007〕49 号]）；

21、其他相关资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《企业价值评估指导意见（试行）》和有关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（成本法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

各类主要资产的评估方法

一)、设备类固定资产

所有设备及车辆均采用重置成本法进行评估，其计算公式为：

评估净值＝评估原值×成新率

（1）评估原值的估算：

①、机器设备(含电子设备)评估原值的估算：

评估原值＝设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

其中：

A、设备购置价

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》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暂行条例》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：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%—9%计费；对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》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,运杂费中扣除的7%的增值税额。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》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），运杂费按含税运杂费价格估算。

C、安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的0%—25%计费；

D、资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期六个月以下，利率为6.10%；

建设期半年至一年（含一年），利率为6.56%；

建设期一年至三年（含三年），利率为6.65%；

E、其他费用：按具体情况考虑。

② 车辆评估原值的估算：

评估原值＝购置价+购置附加税+其他

其中：

车辆购置价：按评估基准日现行市价估算；对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》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车辆，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暂行条例》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车辆（如应征消费税的小汽车等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

车辆购置附加税：按不含增值税的车辆购置价的10%计税；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日所需发生费用估算。

（2）成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算使用年限。

①、对于主要设备，如四柱液压机、冲床、高速冲槽机、单柱立式车床、镗床、剪板机、电动双樑起重机、数控水下等离子切割机、800KW 干式变压器等设备，采用综合分析法，即以使用年限法为基础，先考虑该类设备综合状况评定耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况。估算以下各系数成新率，作进一步调整，评定该设备的成新率。

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，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
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÷N×C1×C2×C3×C4×C5×C6×100%

②、对于价值小的设备，如电脑、传真机、空调等办公设备，主要以使用年限法为主，综合考虑设备的使用维护和外观现状，估算成新率。其计算公式如下：

成新率＝（经济使用寿命年限－已使用年限）÷经济使用寿命年限×100%

③、对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率，以三者中较小者估算为车辆成新率。其估算公式如下：

成新率 1＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

成新率 2＝（经济行驶里程－已运行里程）÷经济行驶里程×100%

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3。即：

成新率 3=（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×0.2）/100×100%

二）房屋建筑物类固定资产

委估房屋建筑物主要为工业厂房及其附属房屋，市场上同类房产成交案例甚少，而委估房屋建筑物亦不属于收益性房产，根据评估目的及委估房屋建筑物类资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。其评估公式为：

评估净值＝评估原值×成新率

（1）评估原值＝建安工程费＋前期费用及其它费用＋资金成本＋开发利润

①建安工程费

以企业提供的竣工结算文件为基础，考查市场情况，再结合建材价格和人工工资的变化加以调整得到建安工程费。

②前期费用及其它费用

根据委托方提供的资料，委托方享受建安前期费用的免除优惠政策，故不予考虑。

③资金成本

资金成本按合理工期的贷款利率估算。于评估基准日借款期在 6 个月以内的贷款利率为 6.10%、借款期为 6 个月至 1 年的贷款利率为 6.56%；建设资金按均匀投入设定，计息期按工期的一半估算；其估算公式为：

资金成本＝(建安工程费＋前期及其他费用)×[（1＋利率）^(正常工期/2)-1]

④开发利润

委估房屋建筑物为企业自用的工业厂房（或办公楼），不考虑开发利润。

（2）成新率的估算

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、水电、装修各方面的维护保养情况，估算其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算委估房屋建筑物的成新率。

本次评估对委估房屋建筑物采用综合成新率方法估算其成新率，其估算公式为：

①综合成新率的估算公式

综合成新率＝（年限法成新率＋打分法成新率）/ 2

②年限法成新率的估算公式

年限法成新率＝尚可使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

③打分法成新率的估算

首先，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和现状作出鉴定，根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋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 分。

（3）评估值的估算

评估净值＝评估原值×成新率

B、构筑物的评估方法

委估构筑物主要为围墙、道路等，根据评估目的及委估资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。其估算公式为：

评估净值＝评估原值×成新率

（1）评估原值＝工程造价＋前期费用及其它费用＋资金成本＋开发利润

①工程造价

对委估构筑物套用 2001 年《湖南省建筑工程概算定额》的基价，按湖南省建设厅定额站公布的现行取费标准，结合建材价格和人工工资变化估算其工程造价。对于企业有决（结）算资料或者概算资料的，根据该等资料结合建材价格和人工工资的变化估算其工程造价。

②前期及其他费用的取费标准和依据：

根据委托方提供的资料，委托方享受建安前期费用的免除优惠政策，故不予考虑。

③资金成本：构筑物的资金成本估算方法与房屋的估算方法相同。对于部分构筑物的工期较短，本次评估不予考虑。

④开发利润

委估构筑物为企业自用，故不考虑开发利润。

（2）构筑物成新率的估算

与房屋评估中使用年限法的成新率估算方法相同。

三）无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

待估宗地不在基准地价调整范围内，故不适用采用基准地价修正法；当地成交案例较少，不适于采用市场法；同时委估地块不属于收益性地块，不适于采用收益法；土地供应是以成本作为控制的，可以采用成本逼近法评估。故本次评估选用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以土地取得费、应缴纳的税费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的投资利息、投资利润和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的估价方法。估价公式为：

土地价格＝土地取得费+税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

四)、存货

本次评估的存货为原材料。在核对账目的基础上进行存货盘点，并核查存货仓库账，了解存货的收、发、结存情况，并对存货的仓储保管、质量状况、销售情况等进行调查和了解，确认存货的现行价格，以现行市价进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行：

（一)、评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，资产负债评估申报表等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

（二)、尽职调查现场评估阶段

1、审阅核对资料

对被评估单位提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对被评估单位办公经营场所，重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的未来发展规划等申报资料，与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就被评估企业持续经营能力及其所在行业历史与未来发展状况尽量达成共识。

4、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

5、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

（三）、评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

（四）、提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）、一般假设

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。公平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，彼此都有获得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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）、特殊假设

1、国家和地方有关法律、法规、行业政策、宏观经济环境等无重大变化。

2、有关信贷利率、赋税基准及税率和政策性征收费用等与评估基准日相比不发生重大变化。

3、假设被评估企业的业务范围在未来不发生重大变化，且其业务的未来发展趋势与所在行业的发展趋势基本保持一致。

4、假设被评估企业除目前已经享有的税收优惠政策外在未来年度不享受其他税收优惠政策。

5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

6、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价与当地评估基准日的有效价格为依据。

7、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供的评估申报表以外可能存在的或有资产及或有负债。

9、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）、上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论及其分析

截止评估基准日 2011 年 12 月 31 日，汇一湖南农牧科技有限公司申报评估并经审计的资产账面值为 1,456.29 万元，经评估后，该部分资产评估值为 1,597.04 万元（**大写为人民币壹仟伍佰玖拾柒万零肆佰元整**），评估增值额为 140.75 万元，增值率为 9.66%。汇一湖南农牧科技有限公司申报评估的各类资产评估结果详见下表：

各类资产和负债及股东全部权益评估结果汇总表 计量单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	52.16	10.85	-41.31	-79.20
2	非流动资产	1,404.13	1,586.19	182.06	12.97
3	其中：可供出售金融资产				
4	投资性房地产				
5	固定资产	561.17	592.02	30.85	5.50
6	在建工程	749.99	749.99	0.00	0.00
7	工程物资	18.24	18.24	0.00	0.00
8	生产性生物资产	74.74	225.94	151.20	202.30
9	无形资产				
10	资产总计	1,456.29	1,597.04	140.75	9.66

（二）评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状态；

2、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的提出汇一湖南农牧科技有限公司股东全部权益价值的参考意见，没有考虑以下因素：

(1)过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

(2)特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

(3)评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

(4)如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

(5)评估增值额的纳税对评估结论的影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

十一、特别事项说明

1、对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》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进行评估。

2、本次纳入评估范围的房屋建筑物所占土地均为租赁。

我们在评估中未考虑上述事项对评估结果的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

（二）本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

（三）本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；

在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告的出具日期为 2012 年 6 月 6 日。

评 估 报 告 附 件

1. 委托方、被评估企业营业执照（复印件）；
2. 被评估单位评估基准日《审计报告》(复印件)；
3. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料（复印件）；
4. 委托方、被评估单位承诺函；
5. 资产评估机构营业执照（复印件）；
6. 资产评估机构资格证书（复印件）；
7. 签署本评估报告的注册资产评估师的资格证书（复印件）；
8. 资产评估业务约定书。

资产评估结果汇总表

表1

共1页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币万元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	52.16	10.85	-41.31	-79.20
2	非流动资产	1,404.13	1,586.19	182.06	12.97
3	其中：可供出售金融资产				
7	投资性房地产				
8	固定资产	561.17	592.02	30.85	5.50
9	在建工程	749.99	749.99	0.00	0.00
10	工程物资	18.24	18.24	0.00	0.00
12	生产性生物资产	74.74	225.94	151.20	202.30
14	无形资产				
21	资产总计	1,456.29	1,597.04	140.75	9.66
22	流动负债				
23	非流动负债				
24	负债合计				
25	净资产（所有者权益）	1,456.29	1,597.04	140.75	9.66

评估机构:开元资产评估有限公司

法定代表人:胡劲为

项目负责人:何颖伟

签字注册资产评估师:何颖伟　陈迈群

资产评估结果分类汇总表

表2

共1页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	521,611.25	108,502.94	-413,108.31	-79.20
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
10	存货	521,611.25	108,502.94	-413,108.31	-79.20
19	二、非流动资产合计	14,041,332.11	15,861,850.95	1,820,518.84	12.97
20	可供出售金融资产				
24	投资性房地产				
25	固定资产	5,611,682.83	5,920,178.00	308,495.17	5.50
26	在建工程	7,499,869.65	7,499,869.65	0.00	0.00
27	工程物资	182,403.30	182,403.30	0.00	0.00
29	生产性生物资产	747,376.33	2,259,400.00	1,512,023.67	202.31
31	无形资产				
38	三、资产总计	14,562,943.36	15,970,353.89	1,407,410.53	9.66
39	四、流动负债合计				
54	五、非流动负债合计				
66	六、负债总计				
67	七、净资产（所有者权益）	14,562,943.36	15,970,353.89	1,407,410.53	9.66

评估机构:开元资产评估有限公司

签字注册资产评估师:何颖伟　陈迈群

流动资产评估汇总表

表3

共1页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金				
3-2	交易性金融资产				
3-9	存货	521,611.25	108,502.94	-413,108.31	-79.20
3	流动资产合计	521,611.25	108,502.94	-413,108.31	-79.20

资产占有单位填表人:李燕

填表日期:2012.3.25

评估人员:何颖伟

存货评估汇总表

表3_9
共1页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-9-1	存货—材料采购(在途物资)				
3-9-2	存货—原材料	108,502.94	108,502.94	0.00	0.00
3-9-3	存货—在库周转材料				
3-9-4	存货—委托加工				
3-9-5	存货—产成品(库存商品、开发产品、农产品)				
3-9-6	存货—在产品(自制半成品)	413,108.31		-413,108.31	
3-9-7	存货—发出商品				
3-9-8	存货—在用周转材料				
	合　　计	521,611.25	108,502.94	-413,108.31	-79.20
	减：存货跌价准备				
	合　　计	521,611.25	108,502.94	-413,108.31	-79.20

资产占有单位填表人:李燕
填表日期:2012.3.25

评估人员:何颖伟

存货—原材料评估明细表

表3_9_2
共1页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

序号	名称及规格型号	计量单位	存放地点	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
1	饲料	批	仓库	1.00	45,731.69	45,731.69	1.00	45,731.69	45,731.69	0.00	0.00	
2	药品	批	仓库	1.00	49,740.35	49,740.35	1.00	49,740.35	49,740.35	0.00	0.00	
3	兽用器械	批	仓库	1.00	1,419.12	1,419.12	1.00	1,419.12	1,419.12	0.00	0.00	
4	五金	批	仓库	1.00	9,021.56	9,021.56	1.00	9,021.56	9,021.56	0.00	0.00	
5	农用	批	仓库	1.00	11.00	11.00	1.00	11.00	11.00	0.00	0.00	
6	其他	批	仓库	1.00	2,579.22	2,579.22	1.00	2,579.22	2,579.22	0.00	0.00	
合　　计				6.00		108,502.94	6.00		108,502.94	0.00	0.00	

资产占有单位填表人:李燕

填表日期:2012.3.25

评估人员:何颖伟

存货—在产品(自制半成品)评估明细表

表3_9_6
共1页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
			数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
1	消耗性生物资产-仔猪	头	54.00	129.84	7,011.43				-7,011.43	-100.00	在生物资产中评估
2	生产成本				406,096.88				-406,096.88	-100.00	
合　　计			54.00		413,108.31	0.00		0.00	-413,108.31	-100.00	

资产占有单位填表人:李燕

填表日期:2012.3.25

评估人员:何颖伟

无形资产评估汇总表

表4_12
共1页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-12-1	无形资产—土地使用权				
4-12-3	无形资产—其他无形资产				
	合　　计				
	减：无形资产减值准备				
	合　　计				

资产占有单位填表人:李燕

填表日期:2012.3.25

评估人员:黄琦、廖博文

固定资产评估汇总表

表4_6
共1页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	4,907,187.74	4,780,655.07	5,177,724.73	5,088,963.00	270,536.99	308,307.93	5.51	6.45
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	4,265,577.74	4,161,208.73	4,538,224.73	4,472,345.00	272,646.99	311,136.27	6.39	7.48
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	641,610.00	619,446.34	639,500.00	616,618.00	-2,110.00	-2,828.34	-0.33	-0.46
4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
	设备类合计	838,295.00	831,027.76	861,160.00	831,215.00	22,865.00	187.24	2.73	0.02
4-6-4	固定资产—机器设备	811,170.00	806,905.73	834,090.00	805,990.00	22,920.00	-915.73	2.83	-0.11
4-6-5	固定资产—车辆								
4-6-6	固定资产—电子设备	27,125.00	24,122.03	27,070.00	25,225.00	-55.00	1,102.97	-0.20	4.57
4-6-7	固定资产—土地								
	固定资产合计	5,745,482.74	5,611,682.83	6,038,884.73	5,920,178.00	293,401.99	308,495.17	5.11	5.50
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	5,745,482.74	5,611,682.83	6,038,884.73	5,920,178.00	293,401.99	308,495.17	5.11	5.50

资产占有单位填表人:李燕
填表日期:2012.3.25

评估人员:黄琦、廖博文

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4_6_1
共1页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积㎡或m3	成本单价（元/㎡）	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价（元/㎡）	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1		猪舍1-4栋	砖木	2011-9	m2	3,122.00	560.00	1,748,920.36	1,688,506.01	1,904,200.00	98.00	1,866,116.00	10.52		
2		猪舍5-6栋	砖木	2011-9	m2	1,076.00	560.00	602,766.85	581,944.99	656,300.00	98.00	643,174.00	10.52		
3		供电供水房	砖木	2011-9	m2	32.00	560.00	17,926.15	17,306.91	19,500.00	98.00	19,110.00	10.42		
4		观光出猪通道	砖木	2011-9	m2	56.00	560.00	31,370.75	30,287.09	34,200.00	98.00	33,516.00	10.66		
5		生活区1栋	砖木	2011-9	m2	520.00	439.00	228,076.80	220,198.16	252,000.00	98.00	246,960.00	12.15		
6		生活区2栋	砖木	2011-9	m2	475.00	538.00	255,446.02	246,621.94	278,900.00	98.00	273,322.00	10.83		
7		仓库	砖木	2011-9	m2	240.00	570.00	136,846.08	132,118.90	148,900.00	98.00	145,922.00	10.45		
8		生活区（第一栋）	砖混	2011-12	m2			445,900.00	445,900.00	445,900.00	100.00	445,900.00	0.00		
9		生活区及仓库（第二栋）	砖混	2011-12	m2			478,075.00	478,075.00	478,075.00	100.00	478,075.00	0.00		
10		生活区场地平整、外购黄土及围墙等	砖混	2011-12	m2			140,203.00	140,203.00	140,203.00	100.00	140,203.00	0.00		
11		生活区装修	砖混	2011-12				130,492.00	130,492.00	130,492.00	100.00	130,492.00	0.00		
12		其他零星工程		2011-12				49,554.73	49,554.73	49,554.73	100.00	49,555.00	0.00		
合　　计						5,521.00		4,265,577.74	4,161,208.73	4,538,224.73		4,472,345.00	7.48		

资产占有单位填表人:李燕

填表日期:2012.3.25

评估人员:黄琦、廖博文

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4_6_2
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日:2011年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位	面积体积㎡或m3	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价(元/㎡)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	井	混凝土	2010-7			口	2.00	60,000.00	57,927.37	62,700.00	94.00	58,938.00	1.74		
2	生猪养殖围墙	混合	2010-9			米	356.00	183,635.00	177,291.55	189,600.00	94.00	178,224.00	0.53		
3	沼气池	混凝土	2011-5			立方米	160.00	56,720.00	54,760.68	56,500.00	98.00	55,370.00	1.11		
4	电动门	不锈钢	2011-5			项	1.00	12,300.00	11,875.11	12,200.00	98.00	11,956.00	0.68		
5	护栏网	铁	2011-7			米	305.00	18,981.00	18,325.32	18,900.00	98.00	18,522.00	1.07		
6	道路	混凝土	2011-9			平方米	3,995.20	224,215.00	216,469.76	223,800.00	98.00	219,324.00	1.32		
7	鱼池		2011-9			平方米	3,450.00	20,000.00	19,309.12	20,000.00	98.00	19,600.00	1.51		
8	桥	混凝土	2011-9			平方米		55,900.00	53,969.00	55,800.00	98.00	54,684.00	1.32		
9	电力安装		2011-10			项	1.00	9,859.00	9,518.43				-100.00		并入房屋进行评估
合　　计							8,270.20	641,610.00	619,446.34	639,500.00		616,618.00	-0.46		

资产占有单位填表人:李燕
填表日期:2012.3.25

评估人员:黄琦、廖博文

固定资产—机器设备评估明细表

表4_6_4
共2页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1		母猪产床	2栋1.8*2.2		套	2	2009-5	2009-5	4,915.00	4,906.88	4,800.00	80.00	3,840.00	-21.74	
2		饲料机	WSG-2000	临湘饲料机厂	台	1	2010-11	2010-11	23,260.00	23,221.63	23,200.00	90.00	20,880.00	-10.08	
3		消毒通道		长沙大拇指公司	套	1	2011-4	2011-4	2,000.00	1,996.71	2,000.00	95.00	1,900.00	-4.84	
4		消毒机		长沙大拇指公司	台	1	2011-4	2011-4	800.00	798.68	770.00	95.00	732.00	-8.35	
5		叉车	西林牌		台	1	2011-4	2011-4	1,450.00	1,447.60	1,500.00	90.00	1,350.00	-6.74	
6		立式汽水两用锅炉	LSGT1.12004-0A11	四川乐山长江锅炉	台	1	2011-4	2011-4	5,200.00	5,191.42	5,200.00	95.00	4,940.00	-4.84	
7		无塔供水及净水设备		君涛泵业	套	1	2011-6	2011-6	70,000.00	69,884.50	70,000.00	95.00	66,500.00	-4.84	
8		自建猪栏		自制	栏	336	2011-9	2011-9	249,021.00	248,610.13		0.00	0.00	-100.00	
9		牲猪保育栏	3.5m*2.4m	自制	栏	288	2011-9	2011-9		0.00	172,800.00	95.00	164,160.00		
10		牲猪后备栏	3.5m*1.8m	自制	栏	48	2011-9	2011-9		0.00	86,400.00	95.00	82,080.00		
11		购进猪栏		江西增鑫牧业	栏	222	2011-8	2011-9	243,934.00	243,531.53		0.00	0.00	-100.00	
12		牲猪保育栏	3.6m*3.6m	江西增鑫牧业	栏	48	2011-8	2011-9		0.00	105,600.00	99.00	104,544.00		
13		牲猪产床	3.6m*6m	江西增鑫牧业	栏	26	2011-8	2011-9		0.00	62,400.00	99.00	61,776.00		
14		牲猪定位栏	3.5m*2.4m	江西增鑫牧业	栏	148	2011-8	2011-9		0.00	88,800.00	99.00	87,912.00		
15		柴油发电机组			组	1	2011-8	2011-12	45,000.00	44,925.76	45,200.00	99.00	44,748.00	-0.40	
16		空调系统			套	1	2011-8	2011-12	125,000.00	124,793.76	124,800.00	99.00	123,552.00	-1.00	
17		消毒机		长沙大拇指公司	台	1	2011-11	2011-11	1,500.00	1,389.40	1,500.00	99.00	1,485.00	6.88	
18		办公家具		西洞庭广缘家俱店	套	1	2011-2	2011-2	10,520.00	9,744.31	10,500.00	90.00	9,450.00	-3.02	
19		办公家具		西洞庭广缘家俱店	套	15	2011-2	2011-2	19,000.00	17,599.04	19,000.00	90.00	17,100.00	-2.84	
20		角磨机			台	1	2011-4	2011-4	240.00	222.30	260.00	90.00	234.00	5.26	
21		电焊机	上海顾顿机BS1-315		台	1	2011-4	2011-4	1,320.00	1,222.68	1,300.00	90.00	1,170.00	-4.31	
22		货架			批	1	2011-4	2011-4	2,300.00	2,130.41	2,300.00	95.00	2,185.00	2.56	
23		桌子		广缘家俱	张	1	2011-4	2011-4	160.00	148.21	170.00	90.00	153.00	3.23	
24		凳子		广缘家俱	张	20	2011-4	2011-4	270.00	250.09	260.00	90.00	234.00	-6.43	
25		货架			节	2	2011-8	2011-8	480.00	444.61	510.00	95.00	485.00	9.08	
26		铁沙发长		广缘家俱	把	1	2011-9	2011-9	500.00	463.14	510.00	95.00	485.00	4.72	
27		铁沙发短		广缘家俱	把	4	2011-9	2011-9	1,000.00	926.26	1,000.00	95.00	950.00	2.56	

资产占有单位填表人:李燕

填表日期:2012.3.25

评估人员:黄琦、廖博文

固定资产—机器设备评估明细表

表4_6_4
共2页第2页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
28		玻璃长茶几		广缘家俱	个	1	2011-9	2011-9	600.00	555.76	600.00	95.00	570.00	2.56	
29		1.4m电脑桌		广缘家俱	张	4	2011-9	2011-9	1,600.00	1,482.03	1,600.00	95.00	1,520.00	2.56	
30		门			个	1	2011-9	2011-9	650.00	602.07	680.00	95.00	646.00	7.30	
31		无扶手椅		广缘家俱	把	2	2011-9	2011-9	450.00	416.82	430.00	95.00	409.00	-1.88	
合　　计						1,182			811,170.00	806,905.73	834,090.00		805,990.00	-0.11	

资产占有单位填表人:李燕
填表日期:2012.3.25

评估人员:黄琦、廖博文

固定资产—电子设备评估明细表

表4_6_6
共1页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1		冰柜	SLLD24-820L	雪村牌	台	1	2011-3	2011-3	2,750.00	2,445.55	2,700.00	90.00	2,430.00	-0.64	
2		冰箱	BCD-208SM	美的荣士达	台	1	2011-4	2011-4	2,170.00	1,929.76	2,100.00	90.00	1,890.00	-2.06	
3		液晶电视	TCL-42寸	TCL公司	台	1	2011-4	2011-4	4,300.00	3,823.95	4,300.00	90.00	3,870.00	1.20	
4		仪器			批	1	2011-8	2011-8	3,775.00	3,357.08	3,800.00	95.00	3,610.00	7.53	
5		电脑	组装		台	2	2011-10	2011-10	5,240.00	4,659.89	5,200.00	95.00	4,940.00	6.01	
6		清洗机	熊猫PS-58A		台	1	2011-10	2011-10	1,480.00	1,316.15	1,500.00	95.00	1,425.00	8.27	
7		电脑	组装		台	1	2011-11	2011-11	3,000.00	2,667.88	3,000.00	95.00	2,850.00	6.83	
8		断水自控蒸馏水器	D2-100	北京永光医疗机械	台	1	2011-11	2011-12	1,400.00	1,245.01	1,400.00	99.00	1,386.00	11.32	
9		电子称			台	1	2011-11	2011-12	750.00	666.97	770.00	99.00	762.00	14.25	
10		电子称			台	1	2011-4	2011-4	300.00	266.79	340.00	90.00	306.00	14.70	
11		电子台秤			台	1	2011-4	2011-4	700.00	622.50	680.00	90.00	612.00	-1.69	
12		饮水机			台	2	2011-4	2011-4	160.00	142.29	170.00	85.00	145.00	1.90	
13		电子称			台	3	2011-4	2011-4	150.00	133.39	170.00	90.00	153.00	14.70	
14		水份仪			台	4	2011-4	2011-4	150.00	133.39	170.00	90.00	153.00	14.70	
15		音响			台	5	2011-4	2011-4	800.00	711.43	770.00	90.00	693.00	-2.59	
合　　计						26			27,125.00	24,122.03	27,070.00		25,225.00	4.57	

资产占有单位填表人:李燕

填表日期:2012.3.25

评估人员:黄琦、廖博文

在建工程评估汇总表

表4_7
共1页第1页
评估基准日:2011年12月31日
金额单位：人民币元
被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-7-1	在建工程—土建工程	7,499,869.65	7,499,869.65	0.00	0.00
4-7-2	在建工程—设备安装工程				
	在建工程合计	7,499,869.65	7,499,869.65	0.00	0.00
	减：在建工程减值准备				
	在建工程合计	7,499,869.65	7,499,869.65	0.00	0.00

资产占有单位填表人:李燕
填表日期:2012.3.25

评估人员:黄琦、廖博文

在建工程—土建工程评估明细表

表4_7_1
共1页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	猪舍（公猪舍）	砖木	2,012.00	2011年8月	2012年6月	90%		142,740.00	142,740.00	0.00	0.00	
2	猪舍（产仔舍）	砖木	2,012.00	2011年8月	2012年6月	90%		2,714,184.00	2,714,184.00	0.00	0.00	
3	猪舍（怀孕舍）	砖木	2,012.00	2011年8月	2012年6月	90%		4,211,080.65	4,211,080.65	0.00	0.00	
4	猪舍（值班室）	砖混	2,012.00	2011年8月	2012年6月	90%		431,865.00	431,865.00	0.00	0.00	
合　　计			8,048.00					7,499,869.65	7,499,869.65	0.00	0.00	

资产占有单位填表人:李燕

填表日期:2012.3.25

评估人员:黄琦、廖博文

工程物资评估明细表

表4_8
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日:2011年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

序号	名称	工程项目	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量	单价	金额			
1	管材、电缆		批	1.00	73,000.00	73,000.00	1.00	73,000.00	73,000.00	0.00	0.00	
2	五金		批	1.00	67,735.30	67,735.30	1.00	67,735.30	67,735.30	0.00	0.00	
3	瓷砖		批	1.00	41,668.00	41,668.00	1.00	41,668.00	41,668.00	0.00	0.00	
合　　计				3.00		182,403.30	3.00		182,403.30	0.00	0.00	

资产占有单位填表人:李燕
填表日期:2012.3.25

评估人员:黄琦、廖博文

生产性生物资产评估明细表

表4_10
共1页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

序号	种类	群别	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	成熟种猪		头	193.00	2011年4月和七月	787,060.58	727,406.61	2,123,000.00	100.00	2,123,000.00	191.86	11000元/头(怀孕母猪)
2	成熟公猪		头	5.00	2011年4月和七月	21,586.99	19,969.72	50,000.00	100.00	50,000.00	150.38	
3	生物资产-仔猪		头	27.00		0.00		16,200.00	100.00	16,200.00		
4	生物资产-仔猪		头	27.00				70,200.00	100.00	70,200.00		种猪27头
合　　计				252.00		808,647.57	747,376.33	2,259,400.00		2,259,400.00	202.31	

资产占有单位填表人:李燕

填表日期:2012.3.25

评估人员:黄琦、廖博文

无形资产评估汇总表

表4_12
共1页第1页

评估基准日:2011年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）:汇一湖南农牧科技有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-12-1	无形资产—土地使用权				
4-12-3	无形资产—其他无形资产				
	合　　计				
	减：无形资产减值准备				
	合　　计				

资产占有单位填表人:李燕

填表日期:2012.3.25

评估人员:黄琦、廖博文