

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟股权收购  
涉及的湖北三匹畜牧科技有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

嘉学评估评报字（2022）8320026号

第一册（共一册）



**厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司**

Xiamen Academic Practice Valuer Co., Ltd.

二〇二二年十一月十四日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3139020006312101202200021
合同编号:	嘉学评合字[2022]832028A号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	嘉学评估评报字(2022)8320026号
报告名称:	福建傲农生物科技集团股份有限公司拟股权收购涉及的湖北三匹畜牧科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	581,986,500.00元
评估机构名称:	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司
签名人员:	徐梁灵 (资产评估师) 会员编号: 39170007 黄哲明 (资产评估师) 会员编号: 32190187
 (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。

生成日期: 2022年11月17日

福建傲农生物科技集团股份有限公司  
拟股权收购涉及的湖北三匹畜牧科技有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告

目录

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	4
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	4
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程 and 情况.....	20
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	24
十二、资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、资产评估报告日.....	30
附件.....	31
附件清单:.....	32

## 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，本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该正确理解评估结论，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、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、本资产评估机构及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、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和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。

八、本资产评估机构与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。

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定条件的影响或限制，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。

# 福建傲农生物科技集团股份有限公司 拟股权收购涉及的湖北三匹畜牧科技有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

## 摘要

嘉学评估评报字（2022）8320026号

### 重要提示

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

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受福建傲农生物科技集团股份有限公司（以下简称“傲农生物”）的委托，对湖北三匹畜牧科技有限公司（以下简称“湖北三匹”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

**评估目的：**福建傲农生物科技集团股份有限公司拟收购湖北三匹畜牧科技有限公司的股权，因此需要聘请资产评估机构对湖北三匹畜牧科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为本次股权收购提供价值参考。

**评估对象：**湖北三匹畜牧科技有限公司股东全部权益价值。

**评估范围：**湖北三匹畜牧科技有限公司于评估基准日时的全部资产及负债。

**评估基准日：**2022年8月31日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**本项目分别采用收益法和市场法进行评估，并选取收益法的评估结果作为最终评估结论。

**评估结论：**经评估，截止于评估基准日2022年8月31日，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，本次评估对象湖北三匹畜牧科技有限公司股东全部权益的评估值为人民币伍亿捌仟壹佰玖拾捌万陆仟伍佰元整（小写：人民币58,198.65万元）。

对评估结论产生影响的特别事项:

截止于评估基准日,纳入本次评估范围内的房屋建筑物和部分车辆尚未办理相关权属登记,湖北三匹及涉及的各家子公司承诺该部分资产属于其所有,其相关权属信息均系由被评估单位提供,其合法性、准确性和完整性由其负责,在评估时我们尚未对这些面积进行重新丈量 and 计算。对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与本资产评估机构无关。本报告评估结论是在假设房屋建筑物及车辆不存在产权纠纷的前提下作出的,亦未考虑将来办理权属登记时需要支付的相关费用。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用,并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外,未征得本资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

根据现行有关规定,本资产评估报告有效期通常为一年,自评估基准日2022年8月31日起计算,至2023年8月30日止。通常,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的价格标准出现较大波动或影响评估对象价值的因素出现重大变化,不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2022年11月14日。

# 福建傲农生物科技集团股份有限公司 拟股权收购涉及的湖北三匹畜牧科技有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

## 正文

嘉学评估评报字（2022）8320026号

### 福建傲农生物科技集团股份有限公司：

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对福建傲农生物科技集团股份有限公司拟实施的股权收购行为涉及的湖北三匹畜牧科技有限公司股东全部权益在2022年8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者

#### （一）委托人概况

企业名称：福建傲农生物科技集团股份有限公司

统一社会信用代码：91350600572989045Q

住所：福建省漳州市芗城区金峰经济开发区兴亭路与宝莲路交叉口

法定代表人：吴有林

注册资本：87164.0622 万元人民币

成立日期：2011 年 4 月 26 日

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：一般项目：生物饲料研发；畜牧渔业饲料销售；饲料添加剂销售；饲料原料销售；粮食收购；农业科学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食品销售（仅销售预包装食品）；初级农产品收购；食用农产品初加工；食用农产品批发；农副产品销售；动物肠衣加工；货物进出口；技术进出口；以自有资金从事投资活动（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）许可项目：饲料生产；饲料添加剂

生产；兽药经营；食品生产；食品销售；食品互联网销售；互联网信息服务（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）

## （二）被评估单位概况

### 1、企业简介

企业名称：湖北三匹畜牧科技有限公司

统一社会信用代码：914209820526239476

住所：湖北省安陆市巡店镇荒冲林场

法定代表人：敖大国

注册资本：4,000万元人民币

成立日期：2012年9月7日

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：种猪繁育、销售；生猪养殖、销售；林木种植；（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

### 2、历史沿革

#### （1）公司成立

湖北三匹畜牧科技有限公司，于2012年9月7日由敖大国和陈桂荣二人共同出资组建。截至2012年8月29日，湖北三匹畜牧科技有限公司收到敖大国和陈桂荣缴纳的注册资本合计人民币300万元整，实收资本占注册资本的100%。本次出资经湖北精诚有限责任会计师事务所审验，于2012年8月29日出具“鄂精诚验字[2012]257号”《验资报告》。公司设立时的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	股权比例（%）
1	敖大国	200.00	66.67
2	陈桂荣	100.00	33.33
合计		300.00	100.00

#### （2）历次出资情况及变更情况

湖北三匹畜牧科技有限公司成立以来历次出资情况及变更情况详见下表：



序号	时间	事项	变更前	变更后
1	2014年8月14日	投资人、出资额等变更	陈桂容, 出资 100 万人民币, 占 33.33%; 敖大国, 出资 200 万人民币, 占 66.67%; 注册资本 300 万人民币。	王子方, 出资 1680 万人民币, 占 60.00%; 刘维芳, 出资 1120 万人民币, 占 40.00%; 注册资本 2800 万人民币。
2	2016年3月1日	投资人、出资额等变更	王子方, 出资 1680 万, 占 60.00%; 刘维芳, 出资 1120 万, 占 40.00%; 注册资本 2800 万人民币。	福建傲农生物科技集团股份有限公司出资 1200 万人民币, 占 30%; 王子方出资 40 万人民币, 占 1%; 敖大国出资 2760 万人民币, 占 69%; 注册资本 4000 万人民币。
3	2016年6月28日	投资人、出资额等变更	福建傲农生物科技集团股份有限公司出资 1200 万人民币, 占 30%; 王子方出资 40 万人民币, 占 1%; 敖大国出资 2760 万人民币, 占 69%; 注册资本 4000 万人民币。	敖大国出资 1760 万人民币, 占 44%; 王子方出资 40 万人民币, 占 1%; 福建傲农生物科技集团股份有限公司出资 2040 万人民币, 占 51%; 陈新珍出资 40 万人民币, 占 1%; 金川出资 40 万人民币, 占 1%; 汪思保出资 40 万人民币, 占 1%; 敖大海出资 40 万人民币, 占 1%; 注册资本 4000 万人民币。
4	2019年4月22日	投资人、出资额等变更	敖大国出资 1760 万人民币, 占 44%; 王子方出资 40 万人民币, 占 1%; 福建傲农生物科技集团股份有限公司出资 2040 万人民币, 占 51%; 陈新珍出资 40 万人民币, 占 1%; 金川出资 40 万人民币, 占 1%; 汪思保出资 40 万人民币, 占 1%; 敖大海出资 40 万人民币, 占 1%; 注册资本 4000 万人民币。	敖大国出资 1760 万人民币, 占 44%; 王子方出资 40 万人民币, 占 1%; 陈新珍出资 40 万人民币, 占 1%; 金川出资 40 万人民币, 占 1%; 汪思保出资 40 万人民币, 占 1%; 敖大海出资 40 万人民币, 占 1%; 福建傲农畜牧投资有限公司出资 2040 万人民币, 占 51%; 注册资本 4000 万人民币。

### (3) 基准日股权结构

经上述事项变更后, 截至评估基准日, 湖北三匹畜牧科技有限公司的股权结构如下表:

金额单位: 人民币万元

股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
敖大国	货币	1,760.00	44.00%
王子方	货币	40.00	1.00%
陈新珍	货币	40.00	1.00%
金川	货币	40.00	1.00%
汪思保	货币	40.00	1.00%

股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
敖大海	货币	40.00	1.00%
福建傲农畜牧投资有限公司	货币	2,040.00	51.00%
合计		4,000.00	100.00%

### 3、公司产权结构

截至评估基准日 2022 年 8 月 31 日时，被评估单位下属公司共 3 家，其中一级子公司 2 家，二级子公司 1 家。

金额单位：人民币万元

序号	下属子公司名称	投资日期	投资比例	注册资本	备注
1	京山傲农畜牧养殖有限公司	2020.06	100%	4,000.00	一级子公司
2	湖北傲农畜牧发展有限公司	2017.04	100%	28,800.00	一级子公司
2-1	湖北傲农生物肥业有限公司	2020.01	100%	1,000.00	二级子公司

下属各公司情况如下：

(1) 京山傲农畜牧养殖有限公司（以下简称“京山傲农”）是湖北三匹的子公司，具体情况如下：

统一社会信用代码：91420821MA49GW306A

住所：湖北省荆门市京山市罗店镇大栗树村七组

法定代表人：王子方

注册资本：4,000 万元人民币

成立日期：2020 年 6 月 17 日

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：猪的饲养；农作物种植。（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）

评估基准日京山傲农资产总额为 150,318,509.04 元，负债总额为 151,404,864.18 元，所有者权益为-1,086,355.14 元。2022 年 1-8 月营业收入为 5,760.00 元，利润总额为-937,111.14 元，净利润为-939,684.73 元。

(2) 湖北傲农畜牧发展有限公司（以下简称“湖北傲农”）是湖北三匹的子公司，具体情况如下：

统一社会信用代码：91420982MA48YN5W38

住所：安陆市巡店镇武马岭村

法定代表人：敖大国

注册资本：28,800 万元人民币

成立日期：2017 年 4 月 25 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：种猪繁育；猪的饲养、销售；农业技术开发、农作物种植、销售。

（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

评估基准日湖北傲农资产总额为 627,471,048.32 元，负债总额为 323,546,932.28 元，所有者权益为 303,924,116.04 元。2022 年 1-8 月营业收入为 86,950,226.90 元，利润总额为-27,917,215.56 元，净利润为-27,917,215.56 元。

（3）湖北傲农生物肥业有限公司（以下简称“湖北傲农肥业”）是湖北傲农的子公司，具体情况如下：

统一社会信用代码：91420982MA49EB543N

住所：安陆市紫金路 75 号-3-4

法定代表人：王子方

注册资本：1,000 万元人民币

成立日期：2020 年 1 月 10 日

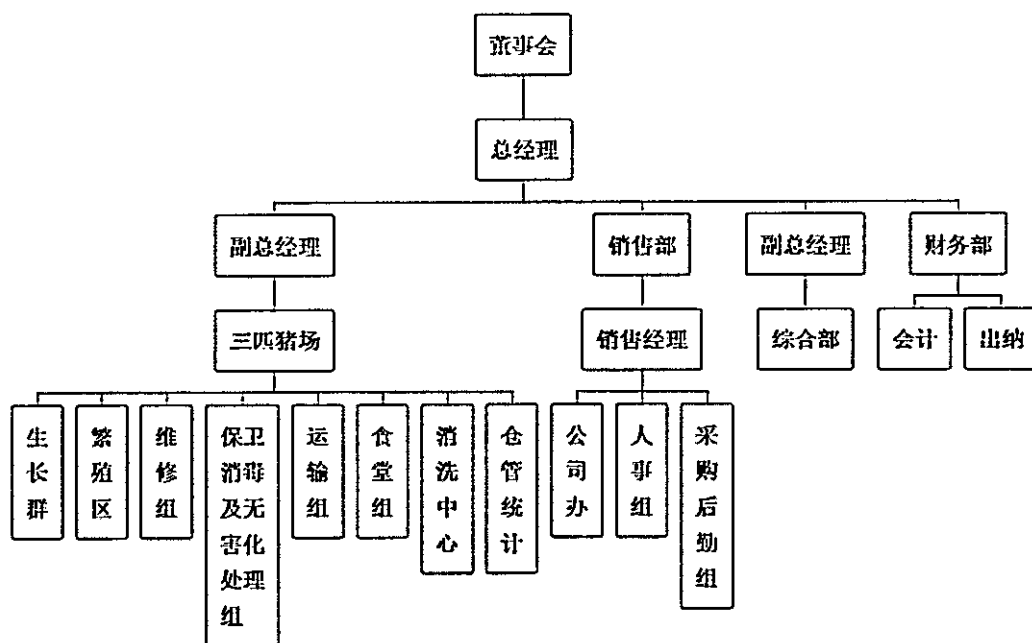
企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：有机肥料及微生物肥料、氮肥、磷肥、钾肥、复混肥料、有机物料腐熟剂、微生物菌剂制造、研发、销售；其他农牧产品（不含烟草作物）销售；农林有害生物防治服务；土壤改良和修复技术咨询服务；普通货物道路运输。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

评估基准日湖北傲农肥业资产总额为 9,064.77 元，负债总额为 463,576.23 元，所有者权益为-454,511.46 元。2022 年 1-8 月营业收入为 0.00 元，利润总额为-1,002.17 元，净利润为-980.13 元。

#### 4、被评估单位组织结构图

湖北三匹畜牧科技有限公司（不包含子公司）基准日时的组织架构图如下：



## 5、近年资产、财务及经营状况

### (1) 近年资产、财务情况

#### 公司资产、负债及经营业绩（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年8月31日
资产	77,044.49	91,369.66
负债	38,852.79	53,395.27
所有者权益	38,191.70	37,974.39
审计机构	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	标准无保留意见	标准无保留意见
项目	2021年度	2022年1-8月
营业收入	30,598.88	9,798.87
利润总额	12,946.68	-217.06
净利润	12,939.55	-217.32
审计机构	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	标准无保留意见	标准无保留意见

#### 公司资产、负债及经营业绩（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年8月31日
资产	51,456.11	54,289.33
负债	10,798.13	13,604.09

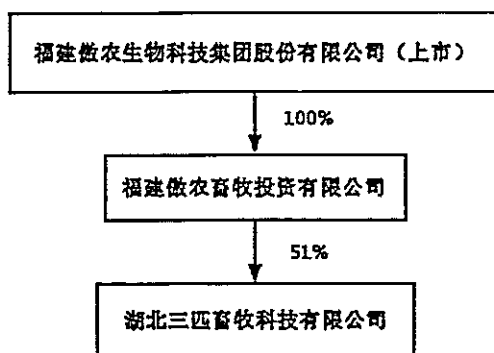
项目	2021年12月31日	2022年8月31日
所有者权益	40,657.98	40,685.24
审计机构	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	标准无保留意见	标准无保留意见
项目	2021年度	2022年1-8月
营业收入	10,692.37	4,239.66
利润总额	5,265.14	27.26
净利润	5,265.14	27.26
审计机构	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	标准无保留意见	标准无保留意见

## （2）公司经营情况

被评估单位成立于2012年9月，主营业务为生猪养殖及销售，主要生猪产品为保育仔猪、商品肉猪、商品种猪及淘汰种猪。被评估单位及其子公司的生猪为自繁自养，目前拥有湖北三匹、湖北傲农石场、湖北傲农武马岭及京山傲农四个猪场，其中湖北三匹为自繁自养场，湖北傲农武马岭为保育育肥场，湖北傲农石场及京山傲农为商品母猪场，母猪栏位合计设计规模为26,950.00头，基准日时实际母猪存栏23,829.00头（其中含1,600.00头扩繁母猪）；育肥栏位合计设计规模为140,000.00头，基准日时实际育肥肥猪存栏20,958.00头。

## 6、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为福建傲农生物科技集团股份有限公司，被评估单位为湖北三匹畜牧科技有限公司。被评估单位为委托人的二级子公司。



## （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

资产评估报告使用人包括委托人、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。资产评估委托合同未

约定其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

福建傲农生物科技集团股份有限公司拟收购湖北三匹畜牧科技有限公司股权,因此需要聘请资产评估机构对湖北三匹畜牧科技有限公司的股东全部权益价值进行评估,为本次股权收购提供价值参考。

本评估结论仅供委托人股权收购这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用,不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用本报告评估结论,不得拆零使用,不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

## 三、评估对象和评估范围

(一)根据福建傲农生物科技集团股份有限公司的委托,本次评估对象为湖北三匹畜牧科技有限公司的股东全部权益价值。

(二)本次评估范围为湖北三匹畜牧科技有限公司于评估基准日时的全部资产及负债。评估范围具体包括:

1、湖北三匹畜牧科技有限公司于2022年8月31日资产负债表上列示的资产及负债,具体如下表所示:

金额单位:人民币万元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	17,780.00
二	非流动资产合计	73,589.66
2-1	债权投资	
2-2	其他债权投资	
2-3	长期应收款	
2-4	长期股权投资	
2-5	其他权益工具投资	
2-6	其他非流动金融资产	
2-7	投资性房地产	
2-8	固定资产	55,745.55
2-9	在建工程	4,455.38
2-10	生产性生物资产	7,500.96
2-11	油气资产	
2-12	使用权资产	3,020.98

序号	科目名称	账面价值
2-13	无形资产	120.32
2-14	开发支出	
2-15	商誉	
2-16	长期待摊费用	1,214.53
2-17	递延所得税资产	0.36
2-18	其他非流动资产	1,531.59
资产合计		<b>91,369.66</b>
三	流动负债合计	38,123.75
四	非流动负债合计	15,271.53
负债合计		<b>53,395.27</b>
所有者权益		<b>37,974.39</b>

上表的账面值已经中国注册会计师审计,该数据为湖北三匹的合并财务报表数据,具体详见容诚会计师事务所(特殊普通合伙)“容诚审字[2022]361Z0304号”《审计报告》。

## 2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据湖北三匹申报的资料,截至2022年8月31日,纳入本次评估范围的表外项目包括5项专利权和1项注册商标权,具体明细如下:

### (1) 专利权

序号	专利名称	专利号	专利状态	专利类型	授权日期	专利权人
1	一种畜牧业养殖用喂食槽	ZL201620884834.8	已授权	实用新型专利	2017.01	广西柯新源原种猪有限责任公司;福建傲农生物科技集团股份有限公司;
2	一种猪舍清洁装置	ZL201621028628.3	已授权	实用新型专利	2017.03	漳州傲农现代农业开发有限公司;乐山傲农康瑞牧业有限公司;
3	一种产房用母猪定位栏	ZL201621030578.2	已授权	实用新型专利	2017.03	井冈山市傲新华富育种有限公司;湖北三匹畜牧科技有限公司;德州傲新育种有限公司
4	一种养殖场用排风除臭装置	ZL201920175357.1	已授权	实用新型专利	2019.10	漳州傲农现代农业开发有限公司;上杭傲农槐猪产业发展有限公司;泰和县傲牧育种有限公司;井冈山市傲新华富育种有限公司;广西柯新源原种猪有限责

序号	专利名称	专利号	专利状态	专利类型	授权日期	专利权人
						任公司；湖北三匹畜牧科技有限公司
5	一种猪舍	ZL202021054999.5	已授权	实用新型专利	2021.05	化州市泰丰牧业有限公司；吉安市傲农现代农业科技有限公司；井冈山市傲新华富育种有限公司；湖北三匹畜牧科技有限公司

## (2) 商标权

序号	商标名称	注册号	商标类别	法定使用年限	取得日期	商标持有人
1	 三匹	8807547	31	10	2011.11	湖北三匹畜牧科技有限公司

根据湖北三匹申报的资料，除上述无形资产以外，本次评估范围没有涉及其他的表外项目。

(三) 上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的股权收购行为涉及的评估对象和范围一致。

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

本次评估利用了委托人提供的湖北三匹畜牧科技有限公司的审计报告作为评估依据，该审计报告由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为“容诚审字[2022]361Z0304号”，出具日期为2022年11月14日，报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的湖北三匹评估基准日合并报表资产总额为91,369.66万元，负债总额为53,395.27万元，所有者权益为37,974.39万元。2022年1-8月营业收入为9,798.87万元，利润总额为-217.06万元，净利润为-217.32万元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

## 四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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。



本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型,主要考虑了以下因素:(一)评估目的:本次评估的目的为仅供委托人股权收购这一经济行为作价值参考,股权交易是一个正常的市场经济行为,市场价值能为经济行为各方所接受;(二)市场条件:本评估项目对市场条件并无特别限制和要求;(三)评估对象:本评估项目对评估对象并无特别限制和要求;(四)价值类型与评估假设的相关性:本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的,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。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2022年8月31日。

本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等,均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

### (一)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议,2016年12月1日起施行)。
- 2、《中华人民共和国公司法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修改,2018年10月26日起施行)。
- 3、《中华人民共和国证券法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订,2020年3月1日起施行)。
- 4、《中华人民共和国民法典》(第十三届全国人民代表大会第三次会议,2021年1月1日起施行)。
- 5、《中华人民共和国商标法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修改,2019年11月1日起施行)。
- 6、《中华人民共和国专利法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修改,2021年6月1日起施行)。
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》(第十三届全国人民代表大会常务委

员会第七次会议修改，2008年1月1日起施行）。

8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 691 号修改，2017 年 11 月 19 日起施行）。

9、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第 65 号修改，2011 年 11 月 1 日起施行）。

10、《财政部国家税务总局关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》（财税〔2012〕75 号）。

11、《上市公司证券发行管理办法》（中国证券监督管理委员会令 第 163 号修改，2020 年 2 月 14 日起施行）。

## （二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）。
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）。
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）。
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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——企业价值》（中评协〔2018〕38 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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）。
- 9、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35 号）。
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）。
- 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）。
- 12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）。
- 13、《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44 号）。
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）。
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）。
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。
- 17、《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）。
- 18、《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51 号）。

## （三）资产权属依据

- 1、不动产权证书。
- 2、机动车行驶证及登记证。
- 3、设备的购置发票。
- 4、实用新型专利证书。
- 5、商标注册证书。
- 6、工程合同等其他权属证明文件。

#### (四)取价依据

- 1、湖北三匹畜牧科技有限公司 2021 年及评估基准日会计报表、审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料。
- 2、湖北三匹提供的未来 5 年 1 期的盈利预测相关资料。
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件。
- 4、Wind 资讯金融终端。
- 5、《企业绩效评价标准值（2022）》。
- 6、贷款市场报价利率（中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的评估基准日有效的 LPR 数据）。

#### (五)其他参考资料

- 1、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协（2019）39 号）。
- 2、《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协（2020）6 号）；
- 3、资产评估专业人员勘查、记录等。
- 4、厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

#### 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。采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：一是被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；二是预期收益所对应的风险能够度量；三是收益期限能够确定或者合理预期。

基于被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况以及所获取评估资料的充分性等情况，被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量，预期收益所对应的风险能够合理度量，且收益期限能够合理预期，满足收益法的应用前提，因此，可以选择收益法进行评估。

## 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。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。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，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。选择和使用市场法必须具备两个前提：一是评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；二是有关交易的必要信息可以获得。

被评估单位所处的行业为生猪养殖业，截止于评估基准日2022年8月31日，证券市场上存在一定数量的与被评估单位类似的上市公司，且交易活跃，交易及财务数据公开、信息充分。结合本次评估对象、评估目的和评估人员所收集的资料，对被评估单位具备运用上市公司比较法进行评估的条件。同时考虑到交易案例比较法由于受数据信息收集的限制而无法充分考虑评估对象与交易案例的差异因素对股权价值的影响。因此，本次评估采用上市公司比较法。

## 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。采用资产基础法评估企业价值必须具备两个前提：一是被评估单位能够对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别；二是资产评估专业人员能够对被评估单位的各项资产、负债分别进行评估。

由于资产基础法较难体现被评估单位存在的销售网络、人力资源等无形资产，因此本次评估未采用资产基础法。

综上，本次选择收益法和市场法进行评估。

## (二) 收益法介绍

运用收益法评估企业价值过程中，收益折现模型通常选用现金流折现模型。现金流折现模型具体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这两类，一般情况下，这两类自由现金流折现模型是等价的。本项目选用企业自由现金流折现模型。

本项目选用企业自由现金流量折现模型，即以企业自由现金流为收益口径进行折现求取企业整体价值，在此基础上减去付息债务的价值，得到股东全部权益价值。若被评估单位于评估基准日存在非经营性资产、溢余资产和非经营性负债，还应加计非经营性资产、溢余资产和非经营性负债净额。具体计算公式如下：

$$\begin{aligned} OV &= \sum_{t=1}^n FCFF_t \times DF_t + \frac{FCFF_{n+1} \times DF_n}{(WACC_{n+1} - g)} + \sum C_i \\ &= \sum_{t=1}^n FCFF_t \times DF_t + \frac{NOPAT_{n+1} \times \left(1 - \frac{g}{ROIC}\right) \times DF_n}{(WACC_{n+1} - g)} + \sum C_i \\ EV &= OV - D \end{aligned}$$

式中：

OV——企业整体价值；

EV——股东全部权益价值；

D——付息债务；

n——详细预测期；

FCFF<sub>t</sub>——第t年的企业自由现金流；

WACC<sub>n+1</sub>——第n+1期的加权平均资本成本；

∑C<sub>i</sub>——非经营性资产、溢余资产和非经营性负债净额；

NOPAT<sub>n+1</sub>——第n+1期的税后净营业利润；

ROIC——投入资本回报率；

g——收益增长率；

DF<sub>t</sub>——第t期的折现系数。

其中，预测期各年期折现系数按以下公式计算：

$$DF_1 = \frac{1}{(1+WACC_1 \times F)}$$

$$DF_2 = \frac{1}{(1 + WACC_1 \times F) \times (1 + WACC_2)}$$

$$DF_3 = \frac{1}{(1 + WACC_1 \times F) \times (1 + WACC_2) \times (1 + WACC_3)}$$

$DF_n$

$$= \frac{1}{(1 + WACC_1 \times F) \times (1 + WACC_2) \times (1 + WACC_3) \times \dots \times (1 + WACC_n)}$$

式中：

F——预测期首期的年数，即预测期首期月数除以12的值。

### (三) 市场法介绍

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。

本次市场法评估采用上市公司比较法。基本评估思路如下：

1、明确被评估单位基本情况。明确被评估单位的业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所得经营阶段、成长性、经营风险和财务风险等基本情况。

2、选择可比上市公司。在明确被评估单位基本情况后，以A股作为选择可比上市公司的资本市场。在A股中，选择与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素影响的上市公司作为可比上市公司的备选对象。在此基础上，对备选对象和被评估单位的主要经营业务范围、主要目标市场、业务结构、经营模式、公司规模、所处经营阶段等情况进行分析比较，以选取具有可比性的上市公司。

3、分析调整财务报表。为使评估中采用的可比企业与被评估单位的财务数据具有可比性，在可比企业和被评估单位相关资料基础上，根据评估对象、评估假设、价值类型等相关条件，对被评估单位和可比企业财务报表进行分析和必要的调整。本次评估，分析和调整事项主要为非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出。

4、选择、计算、调整价值比率。根据价值比率中的价值范畴，价值比率可区分为权益价值比率和企业整体价值比率。根据价值比率中的财务或经营指标的内容，价值比率可划分为盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。在对可比企业和被评估单位的财务数据进行分析调整后，选择恰当的价值比率，并对价值比率进行必要的调整和修正。

5、运用价值比率。在计算并调整可比企业的价值比率后，与被评估单位相应的财务或经营指标相乘，再考虑被评估单位的非经营性资产、非经营性负债和溢余资产后，得到被评估单位的股东全部权益价值或企业整体价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2022年9月15日开始进行前期工作，最终于2022年11月14日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

(二)资产核实阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

(三)评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，向委托人提交正式资产评估报告。

(五)整理归集评估档案。

## 九、评估假设

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

### (一)一般假设

1、交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。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，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、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、持续经营假设。持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

## (二)特殊假设

1、假设对被评估单位及所属子公司业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。假设对被评估单位及所属子公司业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率、利率、汇率、政策性征收费用等政策无重大变化。

2、假设被评估单位及所属子公司的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）或严重意外。

3、假设被评估单位及所属子公司的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、假设委托人、被评估单位及所属子公司提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位或所属子公司；被评估单位及所属子公司出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位及所属子公司各项资产的减值准备计提充分。

5、假设被评估单位及所属子公司已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位及所属子公司资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、假设被评估单位及所属子公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、假设所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位及所属子公司向我们充分揭示。

8、假设不考虑通货膨胀因素的影响。



9、假设被评估单位及所属子公司未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

10、假设被评估单位及所属子公司未来业务的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营方式基本保持不变，能按计划执行。

11、假设未来的业务收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏账情况。

12、被评估单位及所属子公司经营使用的土地使用权为租赁，本次假设被评估单位及所属子公司对租赁土地使用权的使用在经营期内持续有效，且可永续续展。

13、假设本次评估所依据的可比上市公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提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资产评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

## 十、评估结论

列入本次评估范围的湖北三匹畜牧科技有限公司的账面价值为：资产为人民币91,369.66万元，负债为人民币53,395.27万元，所有者权益为人民币37,974.39万元。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用收益法和市场法进行评估，得出如下结论：

### （一）收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日2022年8月31日，本次评估对象湖北三匹畜牧科技有限公司的股东全部权益价值为人民币伍亿捌仟壹佰玖拾捌万陆仟伍佰元整（小写：人民币58,198.65万元），较账面所有者权益价值增值20,224.26万元，增值率53.26%。

### （二）市场评估结果

采用市场法，截止于评估基准日2022年8月31日，本次评估对象湖北三匹畜

牧科技有限公司的股东全部权益价值为人民币玖亿叁仟捌佰叁拾万元整（小写：人民币93,830.00万元），较账面所有者权益价值高出55,855.61万元，增值率为147.09%。

### （三）两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为58,198.65万元，比市场法测算得出的股东全部权益价值93,830.00万元，差异了-35,631.35万元，差异率为-37.97%。两种评估方法差异的原因主要是：

两种评估方法考虑的角度不同，市场法考虑的是市场可比价格，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

### （四）评估结果的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量等因素来选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

收益法评估是以被评估单位未来收益能力作为价值评估的基础，更为重视企业整体资产的运营能力和运营潜力，且收益法中包含运营网络、市场份额、服务能力、管理技术、人才团队等无形资产价值；市场法评估结论受资本市场股票指数波动影响大，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的量化很难做到准确。采用市场法评估，尽管评估人员对评估对象、可比公司进行了必要的分析调整，但在运营模式、以及在资本市场上的差异性仍存在难以调整的因素，导致本次市场法评估结果使用数据的质量较收益法稍差。

基于上述原因，本次评估我们最终选取收益法的评估结果作为最终评估结论，即本资产评估报告最终评估结论如下：

经评估，截止于评估基准日2022年8月31日，在公开市场和持续经营前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，本次评估对象湖北三匹畜牧科技有限公司股东全部权益的评估值为人民币伍亿捌仟壹佰玖拾捌万陆仟伍佰元整（小写：人民币58,198.65万元）。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

### （五）评估结论与账面价值比较变动情况及说明

评估基准日 2022 年 8 月 31 日，湖北三匹畜牧科技有限公司的所有者权益账面价值为 37,974.39 万元，经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为 58,198.65 万元。被评估单位股东全部权益的评估价值比账面价值高出 20,224.26 万元，增值率为 53.26%。评估增值原因主要是市场价值中综合考虑了企业的经营资质、业务平台、研发能力、技术积累、管理团队等重要的难以量化的无形资源的贡献价值。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响，并在此特别提醒资产评估报告使用人予以关注。

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截止于评估基准日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物和部分车辆尚未办理相关权属登记，湖北三匹及涉及的各家子公司承诺该部分资产属于其所有，其相关权属信息均系由被评估单位提供，其合法性、准确性和完整性由其负责，在评估时我们尚未对这些面积进行重新丈量 and 计算。对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与本资产评估机构无关。本报告评估结论是在假设房屋建筑物及车辆不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属登记时需要支付的相关费用。

### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

### （四）抵押事项

无。

### （五）担保事项

截止于评估基准日，湖北三匹及其子公司存在如下保证借款：

序号	公司名称	机构名称	发生日期	到期日期	借款账面价值（元）	担保人
1	湖北三匹畜牧科技有限公司	中国工商银行股份有限公司安陆支行	2022.4.20	2023.4.19	10,000,000.00	福建傲农生物科技集团股份有限公司；福建傲农畜牧投资有限公司；敖大国

序号	公司名称	机构名称	发生日期	到期日期	借款账面价值(元)	担保人
2	湖北三匹畜牧科技有限公司	中国建设银行股份有限公司安陆支行	2022.6.22	2023.6.21	23,000,000.00	福建傲农生物科技集团股份有限公司；敖大国；陈桂荣
3	湖北三匹畜牧科技有限公司	湖北安陆农村商业银行股份有限公司巡店支行	2022.4.1	2023.4.1	9,800,000.00	福建傲农生物科技集团股份有限公司
4	湖北三匹畜牧科技有限公司	中国农业银行股份有限公司孝感市安陆市支行	2022.8.11	2023.8.10	25,000,000.00	福建傲农生物科技集团股份有限公司
5	湖北傲农畜牧发展有限公司	中国工商银行股份有限公司安陆支行	2021.9.30	2027.9.23	20,000,000.00	福建傲农生物科技集团股份有限公司；湖北三匹畜牧科技有限公司；厦门傲农投资有限公司；吴有林；韦唯；敖大国；陈桂荣
			2021.10.8	2027.9.27	30,000,000.00	
			2021.10.26	2027.9.23	7,614,000.00	
			2021.10.29	2027.9.23	26,286,000.00	
			2021.10.14	2027.9.27	31,815,000.00	
			2022.1.6	2027.9.23	23,505,000.00	
			2022.1.7	2027.9.23	15,670,000.00	
6	湖北傲农畜牧发展有限公司	湖北安陆农村商业银行股份有限公司巡店支行	2022.4.1	2023.4.1	9,800,000.00	福建傲农生物科技集团股份有限公司

除上述担保事项外，委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现存在其他抵押、担保及其他法律纠纷等事项。

#### (六) 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

受新型冠状病毒疫情的影响，评估人员未能前往湖北三匹及子公司办公所在地开展现场评估工作。评估人员执行了相应的替代程序，包括与湖北三匹及子公司财务负责人微信及电话沟通核实财务状况、远程拍照获取财务资料、视频盘点等方式。经评估人员采取替代弥补程序后，本次评估程序受限不会对评估结论产生重大影响。

#### (七) 重要的利用专家工作及报告情况

我们利用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“容诚审字[2022]361Z0304号”《审计报告》（审计意见类型：标准无保留意见），以证实

委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任

(八) 租赁事项

1、土地租赁

根据被评估单位提供的材料，于评估基准日，租入土地概况如下表：

序号	出租方	承租方	租赁土地位置	用途	土地面积(亩)	租赁期限
1	安陆市巡店镇涂杨村村民委员会	湖北三匹畜牧科技有限公司	安陆市巡店镇涂杨村	建设种植养殖基地	204	2012.8.31-2062.8.31
2	安陆市巡店镇武马岭林果场	湖北傲农畜牧发展有限公司	巡店镇武马岭、洪山村	建设规模化养殖场及配套设施	1919.84	2018.8.19-2028.8.20
3	安陆市巡店镇涂桃李村村民委员会	湖北傲农畜牧发展有限公司	巡店镇涂桃李村	建设规模化养殖场及配套设施	218.97	2018.8.19-2028.8.20
4	安陆市巡店镇涂杨村村民委员会	湖北傲农畜牧发展有限公司	巡店镇涂杨村	建设规模化养殖场及配套设施	1182.08	2018.8.19-2028.8.20
5	京山市罗店镇大栗树	京山傲农畜牧养殖有限公司	京山市罗店镇大栗树村	养猪产业配套种植基地	882.08	2020.9.15-2028.12.31
6	京山市罗店镇大栗树村委会	京山傲农畜牧养殖有限公司	京山市罗店镇大栗树村	养猪产业配套种植基地	863.44	2020.9.15-2050.9.14
7	京山市罗店镇小寨子村委会	京山傲农畜牧养殖有限公司	京山市罗店镇小寨子村	养猪产业配套种植基地	447.44	2020.9.15-2028.12.31
8	京山市罗店镇小寨子村委会	京山傲农畜牧养殖有限公司	京山市罗店镇小寨子村	农业	1007.3	2020.9.15-2050.9.14
9	养马畈村	京山傲农畜牧养殖有限公司	京山市罗店镇养马畈村	农业	6.10	2020.9.15-2050.9.14
10	京山市罗店镇养马畈村委会	京山傲农畜牧养殖有限公司	京山市罗店镇养马畈村	农业	17.74	2020.9.15-2028.12.31
11	京山市罗店镇养马	京山傲农畜牧养殖有限	京山市罗店镇养马	农业	175.25	2020.9.15-2050.9.14

序号	出租方	承租方	租赁土地位置	用途	土地面积(亩)	租赁期限
	畈村村委会	公司	畈村			
12	京山市罗店镇养马畈村村委会	京山傲农畜牧养殖有限公司	京山市罗店镇养马畈村	农业	15.78	2020.9.15-2028.12.31

## 2、房屋租赁

截至评估基准日，租入房屋概况如下表：

序号	出租方	承租方	用途	租赁期限	租赁物	租赁地址
1	梅尚海	湖北三匹畜牧科技有限公司	办公	2019.9.20-2029.9.20	兽医站旁房屋五间三层及地下室、室外卫生间、停车场院、屋顶	安陆市巡店镇振兴村16组34号

## 3、融资租赁设备

截至评估基准日，租入资产概况如下表：

序号	出租方	承租方	租赁资产内容	租赁方式	租赁期限
1	珠江金融租赁有限公司	湖北傲农畜牧发展有限公司	生猪养殖设备	售后回租	2019年7月26日至2024年7月26日

除上述租赁事项外，委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现存在其他经营租赁事项。

### (九) 重大期后事项

1、委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

2、在评估基准日以后的报告有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(十) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十一) 其他需要说明的事项

1、评估前的账面数以及评估过程中采用的被评估单位历年财务数据均是以委托人和被评估单位提供的会计报表或审计报告为基础。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

2、受傲农生物科技集团股份有限公司的委托，本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。

3、本次收益法中预测的企业未来营业收入、成本数据及由此所计算出的企业盈利等数据是由委托人及被评估单位提供，委托人及被评估单位声明其预测数据是在分析未来发展趋势及市场状况，结合其自身的经营情况及发展目标并考虑企业持续正常经营活动的基础上预测得出。我们是在委托人及被评估单位提供的相关资料和预测数据基础上进行尽职调查，并按评估准则要求对委托人及被评估单位提供数据的合理性复核分析并进行评估计算，委托人及被评估单位应对提供的所有资料和数据完整性、合法性、准确性和真实性负责并承担法律责任。若委托人及产权持有者提供的上述资料发生重大变化，则将直接影响评估结论。

4、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

5、本次评估未考虑被评估单位未进行产权登记资产未来可能发生的产权登记税费对评估值的影响。

6、本资产评估报告评估结论是对2022年8月31日这一基准日所评估股东全部权益价值的客观公允反映，本资产评估机构对这一基准日以后该股东全部权益价值发生的重大变化不负任何责任。

7、本资产评估报告含有若干附件，附件是本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用范围

#### 1、资产评估报告的使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

#### 2、资产评估报告的用途

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目的及用途使用资产评估报告。

#### 3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2022 年 8 月 31 日起计算，至 2023 年 8 月 30 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动或影响评估对象价值的因素出现重大变化，不能采用本资产评估报告结论。

#### 4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

（1）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（2）未征得本资产评估机构同意，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、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人和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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（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该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）本次评估结论是反映评估对象在本资产评估报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑



将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价值的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(六) 本资产评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2022 年 11 月 14 日。

谨此报告！

(以下无正文)

本资产评估报告文号为“嘉学评估评报字(2022)8320026号”。经评估，截止于评估基准日 2022 年 8 月 31 日，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，本次评估对象湖北三匹畜牧科技有限公司股东全部权益的评估值为人民币伍亿捌仟壹佰玖拾捌万陆仟伍佰元整(小写：人民币 58,198.65 万元)。

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：



福建傲农生物科技集团股份有限公司  
拟股权收购涉及的湖北三匹畜牧科技有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告

附件

**附件清单：**

- (一) 评估结果汇总表；
- (二) 被评估单位基准日审计报告（复印件）；
- (三) 委托人与被评估单位营业执照（复印件）；
- (四) 委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- (五) 权属瑕疵说明；
- (六) 主要权属资料；
- (七) 资产评估机构备案文件（复印件）；
- (八) 资产评估机构营业执照副本（复印件）；
- (九) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）。