

本报告依据中国资产评估准则编制

天域生物科技股份有限公司
拟实施股权收购涉及的
天乾食品有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

联合中和评报字（2024）第6222号

共一册，第一册

联合中和土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年十月十一日

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码： 1135020042111801202400235

此报告涉密



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2024年10月12日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	11
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人	11
二、评估目的	27
三、评估对象和评估范围	27
四、价值类型	28
五、评估基准日	28
六、评估依据	29
七、评估方法	32
八、评估程序实施过程和情况	43
九、评估假设	45
十、评估结论	47
十一、特别事项说明	49
十二、资产评估报告使用限制说明	55
十三、资产评估报告日	56
资产评估报告附件	58

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

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

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

五、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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本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、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估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、资产评估专业人员已对本资产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；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

天域生物科技股份有限公司
拟实施股权收购涉及的
天乾食品有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要

联合中和评报字（2024）第 6222 号

联合中和土地房地产资产评估有限公司接受天域生物科技股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天域生物科技股份有限公司拟实施股权收购涉及的天乾食品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

天域生物科技股份有限公司拟收购天乾食品有限公司部分股权，为此需要对该经济行为所涉及的天乾食品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为天乾食品有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为天乾食品有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

天乾食品有限公司评估基准日财务报表业经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象及评估范围一致。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2024年6月30日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法和收益法，最终采用收益法作为评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，天乾食品有限公司申报评估并经众华会计师事务所（特

殊普通合伙) 审计的合并报表资产总额账面价值为64,705.14万元、负债总额账面价值为47,949.03万元、所有者(股东)权益账面价值为16,756.11万元, 归属于母公司所有者(股东)权益账面价值为13,188.71万元。

天乾食品有限公司申报评估并经众华会计师事务所(特殊普通合伙) 审计的单体报表资产总额账面价值为34,608.45万元、负债总额账面价值为5,330.91万元、所有者(股东)权益账面价值为29,277.54万元。

经收益法评估, 截至评估基准日, 天乾食品有限公司股东全部权益评估值为25,900.00万元, 评估增值12,711.29万元, 增值率96.38%, 即: 天乾食品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为**25,900.00万元**(大写为人民币贰亿伍仟玖佰万元整)。

按现行规定, 本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年, 该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用人应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

天乾食品有限公司子公司武汉天乾农牧有限公司申报的部分房屋建筑物资产截至评估基准日尚未办理产权证, 相关面积等数据由武汉天乾农牧有限公司申报并经评估人员现场复核测量确定, 若与相关部门认定不符, 本次评估结果应做相应调整。未办理产权证资产明细如下:

序号	名称	结构	建成年月	面积(m ²)	账面价值(万元)		备注
					原值	净值	
1	育肥舍 1#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
2	育肥舍 2#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
3	育肥舍 3#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
4	育肥舍 4#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
5	育肥舍 5#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
6	育肥舍 6#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
7	生活区综合房	砖混	2022/07	658.50	31.75	27.22	无产证
8	宿舍 3#	砖混	2022/07	476.25	37.53	32.18	无产证
9	宿舍 2#	砖混	2022/07	476.25	37.53	32.18	无产证
10	宿舍 1#	砖混	2022/07	476.25	37.53	32.18	无产证

序号	名称	结构	建成年月	面积(m ²)	账面价值(万元)		备注
					原值	净值	
11	行政区综合房	砖混	2022/07	266.25	15.95	13.67	无产证
12	门卫消毒房	砖混	2022/07	258.10	13.85	11.88	无产证
13	隔离宿舍	砖混	2022/07	160.80	12.66	10.85	无产证
14	分娩舍 4#	砖混	2022/07	1,398.96	97.36	83.49	无产证
15	洗消管理用房 3#	砖混	2022/07	173.11	12.34	10.58	无产证
16	配怀舍 4#	砖混	2022/07	1,836.08	96.52	82.77	无产证
17	分娩舍 3#	砖混	2022/07	2,337.66	158.07	135.54	无产证
18	分娩舍 2#	砖混	2022/07	2,337.66	158.07	135.54	无产证
19	配怀舍 1#	砖混	2022/07	6,070.26	311.90	267.45	无产证
20	分娩舍 1#	砖混	2022/07	4,718.61	317.66	272.39	无产证
21	培育舍	砖混	2022/07	1,973.57	120.55	103.37	无产证
22	公猪舍	砖混	2022/07	522.50	38.07	32.65	无产证
23	生猪上猪台	砖混	2022/07	247.50	13.35	11.45	无产证
24	发电机房 3#	砖混	2022/07	29.25	2.49	2.14	无产证
25	洗消管理用房 7#	砖混	2022/07	310.29	20.95	17.96	无产证
26	发电机房 1#	砖混	2022/07	29.02	2.47	2.12	无产证
27	发电机房 2#	砖混	2022/07	29.25	2.49	2.14	无产证
28	污水区宿舍	砖混	2022/07	110.20	8.78	7.53	无产证
29	设备间	砖混	2022/07	150.00	11.18	9.59	无产证
30	后备隔离舍	砖混	2022/07	1,058.09	67.88	58.21	无产证
31	堆粪车间	砖混	2022/07	864.83	91.87	78.78	无产证
32	人员消毒房 1#	砖混	2022/07	95.63	5.59	4.79	无产证
33	人员消毒房 2#	砖混	2022/07	95.63	5.59	4.79	无产证
34	配怀舍 3#	砖混	2022/07	3,039.60	156.48	134.18	无产证
35	配怀舍 2#	砖混	2022/07	3,044.07	156.71	134.38	无产证
36	洗消管理用房 2#	砖混	2022/07	231.04	16.13	13.83	无产证
37	洗消管理用房 1#	砖混	2022/07	231.04	16.13	13.83	无产证
38	洗消管理用房 3#	砖混	2022/07	229.98	16.05	13.76	无产证
39	洗消管理用房 4#	砖混	2022/07	230.12	16.06	13.77	无产证
40	育肥舍 9#	砖混	2022/07	4,165.75	233.84	200.51	无产证
41	育肥舍 8#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
42	育肥舍 7#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
43	育肥舍 11#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
44	育肥舍 10#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
45	育肥舍 12#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
46	育肥舍 13#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
47	洗消管理用房 6#	砖混	2022/07	230.28	16.92	14.51	无产证

序号	名称	结构	建成年月	面积(m ²)	账面价值(万元)		备注
					原值	净值	
48	洗消管理用房 5#	砖混	2022/07	232.56	17.08	14.65	无产证
49	保育舍 1#	砖混	2022/07	3,019.20	194.29	166.60	无产证
50	保育舍 2#	砖混	2022/07	3,019.20	194.29	166.60	无产证
51	保育舍 4#	砖混	2022/07	3,019.20	194.29	166.60	无产证
52	保育舍 3#	砖混	2022/07	3,019.20	194.29	166.60	无产证
53	车辆烘干用房	砖混	2022/07	60.40	4.56	3.91	无产证
54	车辆消杀用房	砖混	2022/07	68.25	5.15	4.42	无产证
55	高压冲洗房	砖混	2022/12	31.14	2.54	2.18	无产证
56	大门门卫房	砖混	2022/12	28.87	2.66	2.28	无产证
57	隔离舍洗消房	砖混	2022/12	40.47	3.45	2.96	无产证
58	病死猪冷库	砖混	2022/12	106.29	6.74	5.78	无产证

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

(四) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

天乾食品有限公司2024年1-6月财务报表经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了“众会字(2024)第10220号”的无保留意见《审计报告》,本次评估是在审计的基础上进行的,并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(八) 借款、抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.借款事项:

公司全称	贷款人	合同编号	借款金额	发生日期	到期日	年利率	对应的抵押合同编号	抵(质)押品/担保人
天乾食品有限公司	湖北枝江农村商业银行股份有限公司	营业部 2023年 2078号	10,000,000.00	2023/12/20	2024/12/20	5%	营业部 2023年 8035-1号	天域生态环境股份有限公司

公司全称	贷款人	合同编号	借款金额	发生日期	到期日	年利率	对应的抵押合同编号	抵(质)押品/担保人
上海云新牧业有限公司	浙江民泰商业银行股份有限公司上海松江支行	浙民泰商银借字第DK081023001309号	4,000,000.00	2023/8/16	2024/8/14	7.50%	无	
上海云新牧业有限公司	浙江民泰商业银行股份有限公司上海松江支行	浙民泰商银借字第DK081023001321号	3,000,000.00	2023/8/21	2024/8/14	7.50%	无	
上海云新牧业有限公司	浙江民泰商业银行股份有限公司上海松江支行	浙民泰商银借字第DK081023001308号	3,000,000.00	2023/8/17	2024/8/14	6.00%	无	上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心
上海云新牧业有限公司	上海农村商业银行黄浦支行	HT20230926793171	2,000,000.00	2023/9/26	2024/9/25	4.45%	无	
宜昌天域农牧有限公司	湖北枝江农村商业银行股份有限公司	营业部2023年2079号	7,000,000.00	2023/12/19	2024/12/18	5.00%	营业部2022年8089-1号	天域生态环境股份有限公司
宜昌天域农牧有限公司	湖北枝江农村商业银行股份有限公司	营业部2023年2080号	3,000,000.00	2023/12/19	2024/12/18	4.95%	营业部2022年8089-1号	天域生态环境股份有限公司
宜都天乾农牧有限公司	湖北三峡农村商业银行股份有限公司天台支行	天台2024042911号	2,000,000.00	2024/5/23	2025/5/22	5.60%	天台2024042911-2号	天乾食品有限公司、天域生态环境股份有限公司、金飞、罗卫国

2.担保事项:

公司全称	提供担保单位	担保金额(元)	担保合同号	担保责任	债权银行	担保开始日期	担保终止日期
天乾食品有限公司	天域生态环境股份有限公司	10,000,000.00	营业部2023年8035-1号	连带责任	湖北枝江农村商业银行股份有限公司	2023/3/25	2026/3/24
上海云新牧业有限公司	上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心	2,400,000.00	无	连带责任	浙江民泰商业银行股份有限公司上海松江支行	未约定	未约定
上海云新牧业有限公司	天域生态环境股份有限公司	5,000,000.00	WD0210212407101161	连带责任	上海崇明沪农商村镇银行	2024/4/23	2027/4/22
宜昌天域农牧有限公司	天域生态环境股份有限公司	10000000	营业部2022年8089-1号	连带责任	湖北枝江农村商业银行股份有限公司	2023/12/19	2024/12/18
宜都天乾农牧有限公司	天乾食品有限公司、天域生态环境股份有限公司、金飞、罗卫国	2000000	天台2024042911-2号	连带责任	湖北三峡农村商业银行股份有限公司天台支行	2024/5/23	2025/5/22

3. 租赁事项:

公司全称	出租方	位置	起租日期	终止日期	面积/m ²	租金(元/年)
天乾食品有限公司	湖北楚邦工程技术有限公司	宜昌市伍家岗区竹涛路与蒋湾路交汇处	2023/1/1	2027/12/31	1,085.30	120,000.00
天乾食品有限公司	郑中凤	当阳市坝陵办事处和谐路20号	2023/12/1	2025/12/1	/	36,000.00
上海云新牧业有限公司	上海崇明猛东畜禽养殖场	上海市崇明区成桥镇长西路	2021/12/1	2025/11/30	/	80,000.00
武汉天域农牧有限公司	武汉昊顺生态农业有限公司	武汉市蔡甸区永安街洪北外垸	2022/1/1	2031/12/31	/	16,719,500.00
武汉天域农牧有限公司	黄平安	武汉市蔡甸区永安街洪北外垸	2022/9/1	2028/8/31	/	116,700.00
武汉天乾农牧有限公司	夏鹏	武汉市江夏区舒安街八秀村郑何夏	2022/2/7	2025/2/6	/	39,000.00
武汉天乾农牧有限公司	陈为珍	东起: 杨子华沟渠; 西至: 藕塘, 北至: 乡水泥路, 南至: 县级公路	2023/12/1	2024/11/30	/	10,000.00
宜昌天域农牧有限公司	罗冬梅	湖北省宜昌市枝江市马店镇双寿桥东湖大道19号	2023/11/1	2024/11/1	/	52,000.00
湖北天城丰泰食品有限公司	新城镇王湾村村委会	孝感市大悟县新城镇王湾村	2022/1/1	2026/12/31	1,500.00	30,000.00
湖北天城丰泰食品有限公司	大悟县三里镇风岭生态养殖有限责任公司	大悟县三里镇风岭	2024/6/1	2027/5/31	/	830,000.00
湖北天城丰泰食品有限公司	盛松涛	麻城区中馆镇	2024/6/10	2027/6/10	600.00	70,000.00
湖北天城丰泰食品有限公司	谷城县襄庄生态养殖有限公司	谷城县庙滩镇申家冲2组猪场	2022/4/1	2031/3/31	20,000.00	1,152,000.00
湖北天城丰泰食品有限公司	谷城县荣鑫养殖场	谷城县庙滩镇申家冲2组猪场	2022/4/1	2031/3/31	/	1,728,000.00
湖北天城丰泰食品有限公司	来安付	湖北省襄阳市谷城县城关镇格垒嘴村5组	2022/12/20	2025/12/19	3,600.00	70,000.00
湖北天城丰泰食品有限公司	谷城五洲育肥生态养殖有限公司	谷城县冷集镇小墨山村	2022/5/1	2025/4/30	/	1,402,700.00
湖北天城丰泰食品有限公司	大悟县芳泉农业发展有限公司	大悟县芳畈镇中新村新建猪场	2022/10/1	2032/9/30	20,000.00	1,460,000.00
湖北天城丰泰食品有限公司	大悟县丰泰家庭农场	大悟县芳畈镇中新村新建猪场	2022/10/1	2032/9/30	/	1,660,000.00
湖北天城丰泰食品有限公司	湖北宏鼎农业发展有限公司	大悟县芳畈镇中新村、大塘村	2023/1/1	2032/12/31	36,685.00	27,500.00
湖北天城丰泰食品有限公司	湖北宏鼎农业发展有限公司	大悟县芳畈镇中新村、大塘村	2023/5/1	2033/4/30	46,690.00	60,000.00
湖北天城丰泰食品有限公司	董嘉琛	红安配送中心	2023/6/1	2026/5/31	480.00	43,000.00
湖北天城丰泰食品有限公司	湖北高铁新城站前广场商业运营管理有限公司	大悟县高铁经济试验区夏河村项目示范区门户壹号商业街B4-102和B4-110号	2024/6/7	2027/6/6	119.82	11,761.53

公司全称	出租方	位置	起租日期	终止日期	面积/m ²	租金(元/年)
湖北天城丰泰食品有限公司	湖北高铁新城站前广场商业运营管理有限公司	大悟县高铁经济试验区夏河村项目示范区门户壹号4楼	2024/6/7	2027/6/6	1,146.02	106,992.43
宜都天乾农牧有限公司	王文玉	湖北省宜都市姚家店镇长岭岗小区5-126号	2024/3/1	2026/2/28	/	41,600.00

(九) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

本评估报告的评估结论, 是以天乾食品有限公司提供的资料为评估基础, 在目前评估机构能力范围内所能收集到的材料下, 分析、测算、验证后的一种评估判断。该结论不代表对企业未来经营情况的实际判断, 也不能取代可能的股权受让方对天乾食品有限公司应做的财务、法务等尽职调查和独立价值咨询。本评估报告的评估结论不构成经济行为任何一方的行为建议。

本评估报告未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务, 如或有收益、或有(账外)资产及或有负债。

本次评估对象为企业股东全部权益价值, 部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积。本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

截至评估基准日, 天乾食品有限公司注册资本33,333.33万元, 实缴资本30,000.00万元, 尚有3,333.33万元未完成实缴。本次评估是在天乾食品有限公司实缴注册资本基础上进行的测算, 未考虑其未实缴注册资本对其评估结论的影响。

子公司湖北天豚食品科技有限公司与武汉沐园晟农业科技有限公司签订合作经营合同, 由武汉沐园晟农业科技有限公司以固定资产(江夏猪场)的形式出资占武汉天乾农牧有限公司30.00%股权, 湖北天豚食品科技有限公司占70.00%股权。根据合作经营合同约定: 10年内, 武汉天乾农牧有限公司每年通过现金分红的方式向武汉沐园晟农业科技有限公司分配利润金额不低于1,800.00万元; 如果武汉天乾农牧有限公司当年分配利润不足1,800万元时, 由湖北天豚食品科技有限公司进行差额补足, 10年合作期内分配利润累计总额不超过1.8亿元, 以

确保武汉沐园晟农业科技有限公司实现其预计的投资收益目标。协议期间武汉沐园晟农业科技有限公司不参与武汉天乾农牧有限公司日常生产和经营管理，协议期满后武汉沐园晟农业科技有限公司无偿退还持有的武汉天乾农牧有限公司30%股权。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

天域生物科技股份有限公司
拟实施股权收购涉及的
天乾食品有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

联合中和评报字（2024）第 6222 号

天域生物科技股份有限公司：

联合中和土地房地产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，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权收购涉及的天乾食品有限公司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：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人

（一）委托人概况

本次评估的委托人为天域生物科技股份有限公司（以下或简称“天域生物”或“委托人”），截至评估基准日，天域生物科技股份有限公司基本情况如下：

公司名称：天域生物科技股份有限公司

曾用名：天域生态环境股份有限公司

统一社会信用代码：91500105450401338Q

住 所：重庆市江北区聚贤街25号3幢1206（自主承诺）

法定代表人：史东伟

注册资本：贰亿玖仟零壹拾肆万陆仟贰佰肆拾元整

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

证券代码：603717.SH

成立日期：2000年6月21日

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；林木种子生产经营。（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：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；发酵过程优化技术研发；土壤污染治理与修复服务；会议及展览服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游

资源的开发经营；人工造林；树木种植经营；智能农业管理；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；生态恢复及生态保护服务；水污染治理；城市绿化管理；光伏设备及元器件销售；电池销售；电子专用设备销售。（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）

（二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位为天乾食品有限公司（以下简称“天乾食品”或“被评估单位”或“公司”），其基本信息如下：

1.被评估单位工商登记主要信息

公司名称：天乾食品有限公司

统一社会信用代码：91321002MA2002CR3E

住 所：宜昌市伍家岗区竹涛路与蒋湾路交汇处北侧二栋1号楼3层

法定代表人：梅晓阳

注册资本：33,333.3333万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2019年8月27日

经营范围：许可项目：牲畜饲养，粮食加工食品生产，牲畜屠宰，食品销售，食品生产，生猪屠宰，道路货物运输（不含危险货物），城市配送运输服务（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，食用农产品零售，货物进出口，技术进出口，进出口代理，农林牧渔业废弃物综合利用，牲畜销售，农副产品销售，畜禽粪污处理利用。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2.历史沿革、股东及持股比例

（1）历史沿革

①公司设立

天乾食品有限公司设立于2019年8月27日，由天域生态环境股份有限公司及罗卫国出资设立，曾用名“江苏天域牧业科技有限公司”，法人为王铁桥，住所为江苏省扬州市广陵区创业路20号10-30。设立时被评估单位股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	股权比例
天域生态环境股份有限公司	6,500.00	65%
罗卫国	3,500.00	35%

股东	认缴出资额（万元）	股权比例
合计	10,000.00	100%

②公司变更

2020年9月，公司名称变更为上海天乾食品有限公司，住所变更为上海市杨浦区国权北路1688弄15号501-3室。

2021年11月，根据股东会决议，注册资本由10,000万元增至14,000万元，变更后被评估单位股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	股权比例
天域生态环境股份有限公司	10,500.00	75%
罗卫国	3,500.00	25%
合计	14,000.00	100%

2022年6月，根据股东会决议，注册资本由14,000万元增至30,000万元，变更后被评估单位股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	股权比例
天域生态环境股份有限公司	22,500.00	75%
罗卫国	7,500.00	25%
合计	30,000.00	100%

2022年9月，根据股东会决议，公司名称变更为天乾食品有限公司。

2022年10月，根据公司章程，住所由上海市杨浦区国权北路1688弄15号501-3室变更为宜昌市伍家岗区竹涛路与蒋湾路交汇处北侧二栋1号楼3层。

2022年12月，根据股东会决议，罗卫国将其持有的公司25%股权转让给天域元（上海）科技发展有限公司，同时法人由王铁桥变更为王泉。变更后被评估单位股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	股权比例
天域生态环境股份有限公司	22,500.00	75%
天域元（上海）科技发展有限公司	7,500.00	25%
合计	30,000.00	100%

2023年1月，根据股东会决议，注册资本由30,000万元增至33,333.33万元，由宜昌天宜科技发展合伙企业（有限合伙）认缴新增注册资本。变更后被评估单位股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	股权比例
天域生态环境股份有限公司	22,500.00	67.5%
天域元（上海）科技发展有限公司	7,500.00	22.5%
宜昌天宜科技发展合伙企业（有限合伙）	3,333.33	10%
合计	33,333.33	100%

2023年11月，法人由王泉变更为梅晓阳。

(2) 基准日股权结构

截至评估基准日，被评估单位股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	认缴股权比例
天域生态环境股份有限公司	22,500.00	22,500.00	67.5%
天域元（上海）科技发展有限公司	7,500.00	7,500.00	22.5%
宜昌天宜科技发展合伙企业（有限合伙）	3,333.33	0.00	10%
合计	33,333.33	30,000.00	100%

3. 被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

被评估单位近二年一期的资产、财务和经营状况（合并报表）如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
总资产	70,454.53	65,365.52	64,705.14
总负债	30,223.72	49,678.51	47,949.03
所有者权益	40,230.81	15,687.00	16,756.11
归母所有者权益	33,587.99	12,990.86	13,188.71
项目	2022年度	2023年度	2024年1-6月
营业收入	50,383.02	50,057.19	26,551.54
营业利润	8,239.89	-22,227.88	949.54
净利润	8,033.78	-22,431.05	1,069.10
归母净利润	4,793.48	-18,397.13	197.84

被评估单位近二年一期的资产、财务和经营状况（单体报表）如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
总资产	31,783.11	35,184.30	34,608.45
总负债	823.41	5,291.70	5,330.91
所有者权益	30,959.71	29,892.60	29,277.54
项目	2022年度	2023年度	2024年1-6月
营业收入	118.62	33.87	51.53
营业利润	1,412.16	1,142.63	-605.05
净利润	1,407.33	1,132.89	-615.06

上表2022年-2024年6月财务数据业经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了报告号为“众会字（2024）第06488号”及“众会字（2024）第10220号”的标准无保留意见《审计报告》。

4. 产权架构情况

截至评估基准日，被评估单位有5家一级子公司，5家二级子公司，具体如下：

序号	单位层级	单位名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	认缴持股比例（%）
1	一级子公司	湖北天豚食品科技有限公司	8,100.00	8,100.00	90%
1-1	二级子公司	上海云新牧业有限公司	2,000.00	2,000.00	100%
1-2	二级子公司	武汉天域农牧有限公司	8,000.00	8,000.00	100%
1-3	二级子公司	武汉天乾农牧有限公司	1,000.00	1,000.00	70%
1-4	二级子公司	宜昌天域农牧有限公司	5,000.00	5,000.00	100%
2	一级子公司	湖北天城丰泰食品有限公司	4,500.00	4,500.00	45%
2-1	二级子公司	大悟天朋商贸有限公司	200.00	200.00	100%
2-2	分公司	湖北天城丰泰食品有限公司谷城分公司	-	-	-
2-3	分公司	湖北天城丰泰食品有限公司麻城分公司	-	-	-
3	一级子公司	湖北天乾种业科技有限公司	2,000.00	536.00	100%
4	一级子公司	宜都天乾农牧有限公司	2,000.00	850.00	100%
5	一级子公司	当阳天乾农牧有限公司	2,000.00	0.00	100%

主要子公司具体情况如下：

(1) 湖北天城丰泰食品有限公司

①工商登记主要信息

统一社会信用代码：91420114MA4F0QUF24

住 所：湖北省孝感市大悟县新城镇王湾村小学

法定代表人：吕小元

注册资本：10,000万元人民币

实缴资本：10,000万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2021年6月30日

经营范围：一般项目：食品销售（仅销售预包装食品），牲畜销售，畜禽收购，企业总部管理，企业管理咨询，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），食用农产品零售，农业机械服务，农业机械租赁，农作物栽培服务，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。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：牲畜饲养，种畜禽生产，种畜禽经营。（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)

②近二年一期的资产、财务和经营状况（单体报表）如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
总资产	17,015.79	13,045.81	17,185.96
总负债	6,752.67	6,514.04	9,072.16
所有者权益	10,263.12	6,531.77	8,113.80
项目	2022年度	2023年度	2024年1-6月
营业收入	24,183.06	23,260.24	11,381.39
营业利润	5,314.63	-4,274.36	1,632.27
净利润	5,173.05	-4,231.35	1,582.02

③重要资产状况

实物资产主要为存货、固定资产及生产性生物资产。

A.存货：列入清查范围的存货包括原材料、委托加工物资及消耗性生物资产。账面价值合计为8,359.86万元，未计存货跌价准备。详细情况如下：

a.原材料：共计433项，主要为饲料、兽药等材料，其保存环境良好，外观正常，原材料放置于湖北天城丰泰食品有限公司育肥场、繁殖场及服务部仓库内。

b.委托加工物资：共计37项，为湖北天城丰泰食品有限公司养殖回收模式下分布在各个养户的育肥猪。育肥猪均为三元猪，饲养日龄在26-198天之间，截至评估基准日，育肥猪正常养殖中。

c.消耗性生物资产：共计16项，为公司自繁自养模式下的仔猪、基础猪群、后备猪群等，仔猪和后备猪养殖于申家冲猪场，育肥猪位于谷丰小区和三里小区，截至评估基准日，猪群正常养殖中。

B.固定资产：列入清查范围的固定资产主要是构筑物、机器设备、电子设备和车辆，账面原值合计为245.43万元，账面净值合计为168.72万元。详细情况如下：

a.构筑物：1项道路硬化工程，建成于2022年4月，位于谷城县庙滩镇申家冲三级隔离点，道路面积675.00m²，厚度20cm。构筑物无特殊保养，截至评估基准日，该构筑物使用中。

b.机器设备：共计107项，为电动车、清洗机等，机器设备购置于2021年至2024年间，放置于湖北天城丰泰食品有限公司办公区、各养殖厂区、清洗中心

等，截至评估基准日正常使用中。

c.车辆：车辆共计4项，均于2023年购置，其中一辆五菱面包车和福田厢货为购置的二车手，启用时间均为2021年，截至评估基准日，车辆正常保养，成新状况一般，均可正常使用。

d.电子设备：共计144项，主要为洗衣机、空调、电脑等，于2021-2024年期间购置并启用，放置于湖北天城丰泰食品有限公司办公区、各养殖厂区、清洗中心等，外观状况一般，截至评估基准日正常使用中。

C.生产性生物资产：生产性生物资产账面原值1,120.54万元，账面净值667.66万元，未计提减值准备，主要包括湖北天城丰泰食品有限公司自养的2,418头种猪，其中公猪共10头、母猪共2,408头，母猪年产 2.3 胎，经济寿命为7胎（3年），主要采用人工授精的方式进行繁育，公猪品种为杜洛克，母猪品种为丹系二元猪，委估生产性生物资产由专人饲养、健康状态正常。

（2）武汉天乾农牧有限公司

①工商登记主要信息

统一社会信用代码：91420115MA4F4P4M31

住 所：湖北省武汉市江夏区舒安街八秀村郑何夏湾1号

法定代表人：余雨林

注册资本：1,428.57万元人民币

实缴资本：1,428.57万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2021年11月17日

经营范围：许可项目：牲畜饲养；牲畜屠宰；种畜禽经营；食品生产；食品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：牲畜销售；食用农产品初加工；农副产品销售；畜禽粪污处理利用；农林牧渔业废弃物综合利用；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②近二年一期的资产、财务和经营状况（单体报表）如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
总资产	8,803.47	21,099.43	20,269.69
总负债	7,993.75	9,918.96	8,643.42

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
所有者权益	809.72	11,180.47	11,626.28
项目	2022年度	2023年度	2024年1-6月
营业收入	-	5,526.12	3,598.44
营业利润	-188.65	-3,776.80	354.94
净利润	-190.28	-3,930.66	445.81

③重要资产状况

实物资产主要为存货、固定资产和生产性生物资产。

A.存货：列入清查范围的存货包括原材料、消耗性生物资产。账面价值合计为1,437.01万元，未计提跌价准备。详细情况如下：

a.原材料：共计235项，主要为圆支优（50头份）、盐酸林克霉素硫酸大观霉素预混剂（利高）、哺乳母猪料、怀孕前期料等各类兽药，其保存环境良好，外观正常，原材料放置于江夏猪场仓库中。

b.消耗性生物资产：共计5104项，主要为被评估单位自繁自养模式下的仔猪、基础猪群、后备猪群等。截止至评估基准日，猪只健康状态良好。

B.固定资产：列入清查范围的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备，账面原值合计为14,600.86万元，账面净值合计为12,489.23万元。

a.房屋建筑物：纳入本次评估房屋建筑物共58项，实体房屋建筑物共计58栋，主要为育肥舍、分娩舍以及洗消管理用房等，截至评估基准日，房屋建筑物保养较好，外观较好。由于各建筑在农业流转土地上建设，所有建筑均未取得产权证明，具体情况如下表：

序号	名称	结构	建成年月	面积(m ²)	账面价值(万元)		备注
					原值	净值	
1	育肥舍 1#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
2	育肥舍 2#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
3	育肥舍 3#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
4	育肥舍 4#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
5	育肥舍 5#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
6	育肥舍 6#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
7	生活区综合房	砖混	2022/07	658.50	31.75	27.22	无产证
8	宿舍 3#	砖混	2022/07	476.25	37.53	32.18	无产证
9	宿舍 2#	砖混	2022/07	476.25	37.53	32.18	无产证
10	宿舍 1#	砖混	2022/07	476.25	37.53	32.18	无产证
11	行政区综合房	砖混	2022/07	266.25	15.95	13.67	无产证

序号	名称	结构	建成年月	面积(m ²)	账面价值(万元)		备注
					原值	净值	
12	门卫消毒房	砖混	2022/07	258.10	13.85	11.88	无产证
13	隔离宿舍	砖混	2022/07	160.80	12.66	10.85	无产证
14	分娩舍 4#	砖混	2022/07	1,398.96	97.36	83.49	无产证
15	洗消管理用房 3#	砖混	2022/07	173.11	12.34	10.58	无产证
16	配怀舍 4#	砖混	2022/07	1,836.08	96.52	82.77	无产证
17	分娩舍 3#	砖混	2022/07	2,337.66	158.07	135.54	无产证
18	分娩舍 2#	砖混	2022/07	2,337.66	158.07	135.54	无产证
19	配怀舍 1#	砖混	2022/07	6,070.26	311.90	267.45	无产证
20	分娩舍 1#	砖混	2022/07	4,718.61	317.66	272.39	无产证
21	培育舍	砖混	2022/07	1,973.57	120.55	103.37	无产证
22	公猪舍	砖混	2022/07	522.50	38.07	32.65	无产证
23	生猪上猪台	砖混	2022/07	247.50	13.35	11.45	无产证
24	发电机房 3#	砖混	2022/07	29.25	2.49	2.14	无产证
25	洗消管理用房 7#	砖混	2022/07	310.29	20.95	17.96	无产证
26	发电机房 1#	砖混	2022/07	29.02	2.47	2.12	无产证
27	发电机房 2#	砖混	2022/07	29.25	2.49	2.14	无产证
28	污水区宿舍	砖混	2022/07	110.20	8.78	7.53	无产证
29	设备间	砖混	2022/07	150.00	11.18	9.59	无产证
30	后备隔离舍	砖混	2022/07	1,058.09	67.88	58.21	无产证
31	堆粪车间	砖混	2022/07	864.83	91.87	78.78	无产证
32	人员消毒房 1#	砖混	2022/07	95.63	5.59	4.79	无产证
33	人员消毒房 2#	砖混	2022/07	95.63	5.59	4.79	无产证
34	配怀舍 3#	砖混	2022/07	3,039.60	156.48	134.18	无产证
35	配怀舍 2#	砖混	2022/07	3,044.07	156.71	134.38	无产证
36	洗消管理用房 2#	砖混	2022/07	231.04	16.13	13.83	无产证
37	洗消管理用房 1#	砖混	2022/07	231.04	16.13	13.83	无产证
38	洗消管理用房 3#	砖混	2022/07	229.98	16.05	13.76	无产证
39	洗消管理用房 4#	砖混	2022/07	230.12	16.06	13.77	无产证
40	育肥舍 9#	砖混	2022/07	4,165.75	233.84	200.51	无产证
41	育肥舍 8#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
42	育肥舍 7#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
43	育肥舍 11#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
44	育肥舍 10#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
45	育肥舍 12#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
46	育肥舍 13#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
47	洗消管理用房 6#	砖混	2022/07	230.28	16.92	14.51	无产证
48	洗消管理用房 5#	砖混	2022/07	232.56	17.08	14.65	无产证
49	保育舍 1#	砖混	2022/07	3,019.20	194.29	166.60	无产证
50	保育舍 2#	砖混	2022/07	3,019.20	194.29	166.60	无产证
51	保育舍 4#	砖混	2022/07	3,019.20	194.29	166.60	无产证

序号	名称	结构	建成年月	面积(m ²)	账面价值(万元)		备注
					原值	净值	
52	保育舍 3#	砖混	2022/07	3,019.20	194.29	166.60	无产证
53	车辆烘干用房	砖混	2022/07	60.40	4.56	3.91	无产证
54	车辆消杀用房	砖混	2022/07	68.25	5.15	4.42	无产证
55	高压冲洗房	砖混	2022/12	31.14	2.54	2.18	无产证
56	大门门卫房	砖混	2022/12	28.87	2.66	2.28	无产证
57	隔离舍洗消房	砖混	2022/12	40.47	3.45	2.96	无产证
58	病死猪冷库	砖混	2022/12	106.29	6.74	5.78	无产证

b.固定资产—构筑物类资产：构筑物共计14项，主要为水池、道路等，为武汉天乾农牧有限公司办公楼辅助设施，截至评估基准日，保养一般，外观一般。

c.机器设备：设备共计61台/套，主要为发电机、潜水泵、高压冲洗设备等，购置于2021年至2024年间，设备安装或存放在武汉天乾农牧有限公司车间内，设备维护保养正常，均能正常使用。

d.车辆：共计8辆，购置于2022-2024年期间，截至评估基准日，保养状况较好，成新状况较好。

e.电子设备：共计67项，均购置于2022-2023年期间，保养较好，成新状况较好。截至评估基准日，电子设备均正常使用。

C.生产性生物资产：生产性生物资产账面原值为2,061.35万元，账面净值为1,428.42万元，主要包括5,084头种猪，主要采用人工授精的方式进行繁育，品种主要为长白、大白以及二元猪，委估生产性生物资产专人饲养、健康状态良好。

(3) 宜昌天域农牧有限公司

①工商登记主要信息

统一社会信用代码：91420583MA7M4CW75P

住 所：湖北省宜昌市枝江市仙女镇周场村一组13号

法定代表人：金飞

注册资本：5,000万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2022年3月23日

经营范围：许可项目：牲畜饲养，种畜禽经营，道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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:牲畜销售,畜禽收购,食用农产品零售,食品销售(仅销售预包装食品),农业机械服务,农业机械销售,农业机械租赁,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

②近二年一期的资产、财务和经营状况(单体报表)如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
总资产	6,831.15	8,670.36	12,610.75
总负债	5,520.33	9,134.10	9,805.93
所有者权益	1,310.82	-463.74	2,804.82
项目	2022年度	2023年度	2024年1-6月
营业收入	11,731.80	15,967.86	11,312.81
营业利润	2,879.84	-5,774.58	3,267.51
净利润	2,880.82	-5,774.56	3,268.56

③重要资产状况

实物资产主要为存货和固定资产。

A.存货:列入清查范围的存货包括原材料、委托加工物资。账面价值合计为3,760.39万元,未计提存货跌价准备。详细情况如下:

a.原材料:共计207项,主要为泰美妙(替米考星预混剂20%)、口蹄疫O型A型双价灭活疫苗(申联生物)、支原体乐多丁等各类兽药,其保存环境良好,外观正常,原材料放置于服务部仓库中。

b.委托加工物资:共计19项,主要为公司养殖回收模式下分布在各个养户的育肥猪以及核算的养户加工费,截至评估基准日,养户严格按照养殖规范对猪只进行育肥,育肥猪健康状况良好。

B.固定资产:列入清查范围的固定资产主要是电子设备,账面原值合计为12.31万元,账面净值合计为10.35万元,共计19项,主要为笔记本电脑、打印机、冰箱等,于2022-2024年期间购置并启用,外观状况一般,截至评估基准日正常使用中。

(4)宜都天乾农牧有限公司

①工商登记主要信息

统一社会信用代码:91420581MACQG0KP1Q

住所:宜都市姚家店镇长岭岗村5组126号(自主申报)

法定代表人：金飞

注册资本：2,000万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2023年8月4日

经营范围：许可项目：牲畜饲养；动物饲养；种畜禽生产；种畜禽经营；食品生产；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；食用农产品批发；牲畜销售；智能农业管理；大数据服务；软件开发；进出口代理；货物进出口；技术进出口。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

②成立以来近一年一期的资产、财务和经营状况（单体报表）如下表所示：
金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年6月30日
总资产	11.12	2,027.39
总负债	11.12	1,133.37
所有者权益	0.002	894.02
项目	2023年度	2024年1-6月
营业收入	0.00	1,108.73
营业利润	0.002	44.03
净利润	0.002	44.02

③重要资产状况

实物资产主要为存货。

存货：列入清查范围的存货包括原材料、委托加工物资。账面价值合计为1,450.16万元，未计提跌价准备。详细情况如下：

A.原材料：共计84项，主要为替米考星预混剂（泰勇）、科卫宁-20头份、YC复方阿莫西林粉（远征）等各类兽药，其保存环境良好，外观正常，原材料放置于服务部仓库中。

B.委托加工物资：共计5项，主要为公司养殖回收模式下分布在各个养户的育肥猪，截止至评估基准日，养户严格按照养殖规范对猪只进行育肥，育肥猪健康状况良好。

5.被评估单位的业务经营情况

被评估单位主要采用自繁自养的经营模式和“公司+农户”的养殖回收模

式进行生猪养殖和销售，主要销售产品为仔猪、育肥猪。自繁自养模式下，在生猪供应缺口较大的区域周边布局养殖基地，通过自建、与社会资本合作、租赁等方式来落实猪场基础设施，建立适度规模的天域种猪繁育及商品猪养殖基地。养殖回收模式下，公司采取与养殖户合作养猪模式经营，即养殖户筹资建猪舍，在饲养过程中，以记账形式向公司领取猪苗、饲料、疫苗和药物，肉猪养成出栏时公司实行保护价回收。

6.被评估单位的重要资产状况

被评估单位重要资产包括存货、长期股权投资、固定资产及使用权资产。

存货：主要为在途物资，账面价值 1,024.69 万元，未计提存货跌价准备，共计 200,002.50kg，为丹溪红曲原浆酒，封装规格均为 22.5kg 每坛，年份包括 1993 年、1994 年、2011 年、2014 年、2020 年以及 2021 年，现存放于义乌市赤岸镇丹溪广场地下车库。

长期股权投资：账面余额 13,986.00 万元，未计提减值准备，概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	注册资本 (万元)	账面价值 (人民币 万元)
1	湖北天豚食品科技有限公司	2022/03	90.00	9,000.00	8,100.00
2	湖北天城丰泰食品有限公司	2021/06	45.00	10,000.00	4,500.00
3	湖北天乾种业科技有限公司	2023/04	100.00	2,000.00	536.00
4	宜都天乾农牧有限公司	2023/08	100.00	850.00	850.00
5	当阳天乾农牧有限公司	2024/06	100.00	2,000.00	0.00
合计				13,986.00	13,986.00

固定资产：主要为电子设备，账面原值合计为 23.80 万元，账面净值合计为 17.74 万元，未计提减值准备。共 31 台（套），主要为家用电器和办公家具等。电子设备位于办公区内或由出差员工随身携带。现场抽盘过程中，电子设备（办公设备）运行正常，及时维护保养。

使用权资产：账面原值为 55.43 万元，账面净值为 38.80 万元。被评估单位承租湖北楚邦工程技术有限公司提供的，位于宜昌市伍家岗区竹涛路与蒋湾路交汇处的房屋建筑物。

上述资产均归被评估单位所有，未发现存在抵押等他项权利的情况。

7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

被评估单位执行以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照

《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(1) 存货

① 存货的类别

存货包括原材料、周转材料、消耗性生物资产和委托加工物资等。其中，消耗性生物资产为处在饲养过程中的仔猪、保育猪以及育肥猪等。

② 发出存货的计价方法

A.公司在取得主要原材料时，按实际成本进行初始计量，包括采购成本等。主要原材料发出时，按月末一次加权平均法计算确定。

B.消耗性生物资产为生猪类，生猪类消耗性生物资产包括仔猪、保育猪、育肥猪。

生猪类消耗性生物资产的成本包括其达到可出售状态前发生的饲料费、人工费、应分摊的固定资产折旧费及其他应分摊的间接费用等。

仔猪是指处于出生日至断奶日阶段的猪，从出生至体重约7公斤；该阶段成本包括种母猪和种公猪的折旧费用、饲养费用及其他应分摊的间接费用。

保育猪是指断奶后至转育肥栏阶段的猪，体重约从7公斤至25公斤。该阶段成本包括仔猪成本、本阶段的饲养费用及其他应分摊的间接费用。

育肥猪是指从转入育肥栏至出栏日阶段的猪，体重约从25公斤至115公斤。该阶段成本包括保育仔猪成本、本阶段的饲养费用及其他应分摊的间接费用。

消耗性生物资产在发出时按数量采用月末一次加权平均法计价。

存货发出时的成本按加权平均法核算，产成品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。周转材料包括低值易耗品和包装物等。

③ 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

④ 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

(2) 生产性生物资产

① 生产性生物资产分类

生产性生物资产包括：生产公猪和生产母猪。

② 生物资产初始计量

生产性生物资产按照取得时的初始成本进行计量。外购的生产性生物资产的成本包括购买价、相关税费、运输费、保险费及可直接归属于购买该资产的其他支出。自行繁育的生产性生物资产的成本，按照其达到预计生产经营目的前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出确定。

③ 生产性生物资产后续计量

A. 后续支出

生产性生物资产在达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用等后续支出归集确认为下一代哺乳仔猪的出生成本。

B. 生产性生物资产折旧

公司按照规定对生产性生物资产计提折旧，折旧方法采用年限平均法。根据生产性生物资产的性质、实际使用情况和有关的经济利益的预期实现方式，确定其使用寿命和预计净残值，并在年度终了，对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原估计数存在差异的，作为会计估计变更，进行调整。公司成熟的生产性生物资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法列示如下：

类别	预计使用寿命	预计净残值（元/头）
生产公猪	18个月	1,000.00
生产母猪	36个月	1,000.00

C. 生产性生物资产减值

公司至少于每年年度终了对生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额低于账

面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。

生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回。

D.生产性生物资产处置

生产性生物资产转变用途后的成本按转变用途时的账面价值确定；生产性生物资产出售、毁损、盘亏时，将其处置收入扣除账面价值及相关税费后的余额计入当期损益。

(3) 其主要税项及税率见下表列示：

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	免征、6%、13%
企业所得税	应纳税所得额	免征、20%、25%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	免征、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

被评估单位及其子公司享受税收优惠如下：

①根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条第一项：农业生产者销售的自产农产品免征增值税，上海云新牧业有限公司、武汉天域农牧有限公司、武汉天乾农牧有限公司、宜昌天域农牧有限公司、湖北天城丰泰食品有限公司经主管税务机关备案登记确认，享受销售的自产农产品免征增值税税收优惠政策。

②根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第一项：从事农林牧副渔业项目的所得减免征收企业所得税。上海云新牧业有限公司、武汉天域农牧有限公司、武汉天乾农牧有限公司、宜昌天域农牧有限公司、湖北天城丰泰食品有限公司享受畜禽养殖销售收入所得免征企业所得税的优惠政策。

③根据《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财税[2023]06号）、《国家税务总局关于落实小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》（国税[2023]06号）、《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财税[2022]13号）的规定，自2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。大悟天朋商贸有限公司2023年度适用上

述规定。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位母公司，持有被评估单位67.5%的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法規规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

天域生物科技股份有限公司拟收购天乾食品有限公司部分股权，为此需要对该经济行为所涉及的天乾食品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为天乾食品有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为天乾食品有限公司于评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

天乾食品有限公司申报评估并经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的合并报表资产总额账面价值为64,705.14万元、负债总额账面价值为47,949.03万元、所有者（股东）权益账面价值为16,756.11万元，归属于母公司所有者（股东）权益账面价值为13,188.71万元。

天乾食品有限公司申报评估并经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的单体报表资产总额账面价值为34,608.45万元、负债总额账面价值为5,330.91万元、所有者（股东）权益账面价值为29,277.54万元。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——6.被评估单位的重要资产状况”。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位及子公司申报的纳入评估范围的账面未记录无形资产为12项商标，详细情况如下：

序号	无形资产名称和内容	权利人	权证号	法律状态	申请日期
1	贵醞	天乾食品有限公司	58489006	已注册	2022/02
2	贵醞	天乾食品有限公司	58500761	已注册	2022/05
3	贵醞	天乾食品有限公司	58501074	已注册	2022/02
4	贵醞	天乾食品有限公司	58509059	已注册	2022/05
5	新天域	天乾食品有限公司	58081664	已注册	2022/04
6	天醞	天乾食品有限公司	57713769	已注册	2022/01
7	天醞	天乾食品有限公司	57713799	已注册	2022/01
8	天醞	天乾食品有限公司	57733773	已注册	2022/01
9	天醞	天乾食品有限公司	57734058	已注册	2022/01
10	天醞	天乾食品有限公司	57739380	已注册	2022/01
11	天醞	天乾食品有限公司	57741247	已注册	2022/01
12	天城丰泰	湖北天城丰泰食品有限公司	62705370	已注册	2022/09

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估由本机构独立完成，未引用其他机构的报告结论。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2024年6月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

（一）评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

（二）评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

（三）评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好地把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3. 《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修订）；

4. 《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第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；

5. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第三次修正）；

7. 《中华人民共和国车辆购置税法》（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）；

8. 《中华人民共和国商标法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第四次修正）；
9. 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号）；
11. 《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50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
12. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
13. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
14. 《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会令第108号）；
15. 《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）；
16. 《农村土地经营权流转管理办法》（中华人民共和国农业农村部令2021年第1号）；
17. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；

- 12.《资产评估执业准则——知识产权》（中评协[2023]14号）；
- 13.《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35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.《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
- 18.其他与评估工作相关的准则等。

（三）资产权属依据

- 1.被评估单位的营业执照副本等（复印件）；
- 2.被评估单位出资证明文件（公司章程、出资凭证等）、车辆行驶证、商标注册证书等（复印件）；
- 3.其他与被评估单位的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（四）评估取价依据

- 1.被评估单位前两年及评估基准日的审计报告及会计报表；
- 2.被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
- 3.被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料，以及所在行业的相关资料；
- 4.资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有關询价资料和参数资料；
- 5.被评估单位所在行业的相关资料；
- 6.评估基准日银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
- 7.其他相关资料。

（五）其他参考依据

- 1.中国国家统计局发布的统计资料及宏观经济分析资料，行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 2.行业统计资料及行业内专家研究报告；
- 3.Wind资讯金融终端的相关资料；
- 4.《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社2011版）；
- 5.《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；

6.其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

1.收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

2.市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

3.成本法（资产基础法）

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。企业价值评估中成本法的具体方法称为成本加和法，又称资产基础法。

（二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

被评估单位从其近几年的营运情况来看，企业运营正常，资产规模和盈利模式稳定。从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好，能产生足够的现金流量，保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使被评估单位能够持续经营，其未来收益可以合理预期并用货币计量。故评估人员认为本次对被评估单位宜采用收益法。

根据中国上市公司网和wind资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：被评估单位推行轻资产运营模式，主要经营场所均为租赁用地、用房，市场上相同行业上市公司及交易案例涉及的公司极少采用此种运营模式，在中国大陆资本市场上，难以获取与被评

估单位在资产规模、发展阶段、盈利能力等方面具有可比性的上市公司或可比股权交易案例。故本次不适用市场法进行评估。

通过资产核实程序发现被评估单位各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，资产基础法能直接清晰的反映公司的生物性资产的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

综上所述，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.收益法的具体模型及重要评估参数的确定

（1）收益法的具体模型及估算公式

本次收益法评估模型选用企业自由现金流模型，即经济收益流 R_t 是公司全部投资资本（全部股东权益和有息债务）产生的现金流。历史数据及现金流采用合并报表口径，以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值减去非经营性负债、付息负债得出股东全部权益价值。

计算公式：

股东全部权益价值 = 企业自由现金流量现值 - 付息负债 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债 + 溢余资产

①企业自由现金流量现值的确定

企业自由现金流量现值按以下公式确定：

企业自由现金流量现值 = 明确的预测期期间的企业自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的企业自由现金流量（终值）现值

A.明确的预测期及收益期的确定

资产评估专业人员根据被评估单位的具体情况和对收集的评估资料进行必要分析和调整的基础上，考虑被评估单位的实际情况，将被评估单位的未来收益预测分为两个阶段，第一阶段为2024年7月至2029年12月，共5.5年。第二阶段为2030年1月至永续年，在此阶段，被评估单位将保持2029年的企业自由现金流量水平。然后将企业自由现金流量折现，把两部分折现值加总再加上单

独评估的非经营性资产、溢余资产，减去非经营性负债、付息负债，即为被评估单位的股东全部权益价值。

B.预测期之后资产终值

由于本次对被评估单位的收益预测期限为无限年期，因此不需要考虑企业终值对企业价值的影响。

C.企业自由现金流量

本次评估采用企业自由现金流量的口径来计算评估值，现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=营业收入-营业成本-营业税金及附加-期间费用(营业费用、管理费用、财务费用)+其他收益+营业外收入-营业外支出-所得税+利息支出×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

②非经营性资产、负债

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后预测的自由现金流量不涉及的资产与负债。

③溢余资产

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测未涉及的资产。

④付息负债

付息负债指评估基准日账面需支付利息的负债。

⑤少数股东权益

因本次收益法评估时采用合并口径对被评估单位股东全部权益价值进行评估，包含了列入合并预测范围内的非全资子公司的全部收益，故本次在测算被评估单位股东全部权益价值时，需扣减列入合并预测范围内的非全资子公司的少数股东权益。历史年度合并报表层面少数股东权益占股东全部权益比例稳定，故按股东全部权益评估值乘以该比例计算需要扣除的少数股东权益。

(2) 收益法重要评估参数的确定

①收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；

故本次被评估单位收益年限为永续。

②收益指标的选取

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

$$\text{公式：WACC} = \text{Re} \times \text{E} / (\text{D} + \text{E}) + \text{Rd} \times \text{D} / (\text{D} + \text{E}) \times (1 - \text{T})$$

式中：

Re—权益资本成本；

Rd—债务资本成本；

D/E—根据可比公司市场价值的目标债务与股权比率估计的被评估单位的目标债务与股权比率；

A.权益资本成本Re的确定

$$\text{公式：Re} = \text{Rf} + \beta \times (\text{Rm} - \text{Rf}) + \text{Rc}$$

式中：

Rf—无风险报酬率；

β —企业风险系数；

ERP—市场风险溢价（Rm—Rf）；

Rc—企业特有风险收益率。

B.债务资本成本Rd的确定

根据评估基准日央行公布的5年期LPR而确定债务资本成本Rd。

2.资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）流动资产

①货币资金

货币资金为银行存款，对于以人民币为记账本位币的银行账户核对银行对账单并进行函证，以评估基准日核实无误的账面价值确认其评估值。

②应收款项

应收款项为其他应收款。通过核实原始凭证，对重要款项进行函证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，已计提的坏账准备评估为零。

③存货

存货主要为在途物资。通过检查订货合同、付款凭证等方法确认数量及金额的真实性，并发函询证。所有物资均系近期订购，市价变化不大，本次以核

实后的账面价值为评估值。

（2）长期股权投资

资产评估专业人员首先对长期股权投资形成的原因、账面价值和实际状况进行了取证核实，并查阅被投资企业章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期股权投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。

纳入本次评估范围内的长期股权投资均为具有控制权的子公司，对各家被投资单位评估中所遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程等与母公司保持一致，在评估中采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位的股东全部权益价值，以上述被投资单位评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

$$\text{长期股权投资评估值} = (\text{被投资单位评估基准日全部股东权益价值评估值} + \text{被投资单位全部应缴未缴出资额}) \times \text{认缴的出资比例} - \text{被评估单位应缴未缴出资额}$$

在确定长期股权投资评估值时，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

（3）固定资产

固定资产主要为电子设备，根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

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

①评估原值的估算

本次纳入评估范围内的设备类资产均为价值不高的一般设备，包括电脑在内的电子设备等，此类设备结构简单、安装容易且目前市场竞争激烈，经销商提供送货上门及免费安装调试等服务，故以评估基准日不含税的市场价为重置价值。

②成新率的估算

对于价值较小的电脑等电子设备，主要以使用年限法估算其成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

（4）使用权资产

使用权资产核算内容为租赁的办公场所形成的使用权资产。

资产评估专业人员核对了总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，核实了使用权资产的形成情况和权益内容，了解使用权资产初始成本构成、租赁期和尚存租赁期限等，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了评估基准日被评估单位享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面价值确认评估值。

(5) 无形资产-其他

无形资产-其他主要为商标。

收集相关资料和调查市场影响程度，由于委估商标仅用于所生产产品的标识，其商标对公司盈利能力贡献不大，以商标申请费用作为评估值。

(6) 递延所得税资产

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的不同而形成的可抵扣暂时性差异。对于未弥补亏损、坏账准备等形成的递延所得税资产，核实后按其账面价值确定为评估值。

(7) 子公司重要资产评估方法

①往来款项

A.应收账款及其他应收款：通过核实原始凭证，对重要款项进行函证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值。

B.预付账款：抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料，对重要款项进行函证，对预付账款发生的原因、发生时间及可收回性进行分析。经核实期后能形成相应资产或权利，估计发生坏账的风险较小，以核实后的账面价值确认评估值。

②存货

主要为委托加工物资及消耗性生物资产。

A.委托加工物资：根据委托加工物资自身特点和实地勘查结果，并对所收集资料数据进行认真整理、分析采用成本法结合市场法综合确定评估价值。对于核算的养户加工费，按核实后账面值确认评估值；对于育肥猪，由于成熟的育肥猪具有销售市场，并且企业有近期市场销售价格记录，故先根据评估基准日成熟的育肥猪的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利

润确定育肥猪的评估单价，再分别扣减各个阶段剩余生长期的单位成本，乘以核实后的账面数量确定评估值。具体计算公式如下：

育肥猪评估价值 = (成熟的育肥猪评估单价 - 单位成本 × 剩余生长期) × 核实后账面数量

其中：

成熟的育肥猪评估单价 = 评估基准日不含税销售单价 × (1 - 销售费用率 - 营业税金及附加率 - 所得税率 - 净利润率 × 扣减率)

B.消耗性生物资产：根据消耗性生物资产的自身特点和实地勘查结果，并对所收集资料数据进行认真整理、分析采用成本法结合市场法综合确定评估价值。

对于仔猪，考虑到其出生时间短，尚处于哺乳阶段，不能够对外销售，账面价值基本能够客观反映其成本价，因此按核实后的账面值确定评估值；对于基础猪群，主要为公司核算生产性生物资产妊娠阶段发生的相关成本，按核实后的账面值确定评估值；对于后备猪猪群，主要为未达到确认生产性生物资产条件的猪群，按核实后的账面值确定评估值。

对于育肥猪，由于成熟的育肥猪具有销售市场，并且企业有近期市场销售价格记录，故先根据评估基准日成熟的育肥猪的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定育肥猪的评估单价，再分别扣减各个阶段剩余生长期的单位成本，乘以核实后的账面数量确定评估值。具体计算公式如下：

育肥猪评估价值 = (成熟的育肥猪评估单价 - 单位成本 × 剩余生长期) × 核实后账面数量

其中：

成熟的育肥猪评估单价 = 评估基准日不含税销售单价 × (1 - 销售费用率 - 营业税金及附加率 - 所得税率 - 净利润率 × 扣减率)

③固定资产-房屋建筑物

对于猪舍等房屋建筑物，房产主要为自用，且该类房地产资产不存在活跃市场，且最近进行的市场交易中同类型交易案例或实质上相同或相似的其他资产等的交易案例较少或者缺少可比性，评估人员在综合分析的基准上采用成本法进行评估。

对于成本法：成本法是先求取评估对象建筑物在评估基准日的不含税重新购建价格，然后将重新购建价格乘以建筑物成新率求取评估对象建筑物价值的

方法。计算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值（不含税）} \times \text{成新率}$$

A.评估原值

评估原值（不含税）=综合建安造价+前期费用及其他费用+资金成本+开发利润-预计可抵扣增值税额

其中评估原值为房屋建筑物不含税购建价格。

a.建安工程造价

结合委估资产的实际特点，我们主要采用类比法，首先按同类单项工程的工程造价，再采用评估建筑与相同结构类型工程造价差异进行修正的方法最终确定该评估建筑的工程造价。

$$\text{不含税购建价格} = \text{综合建安造价} - (\text{综合建安造价} / (1+9\%)) \times 9\%$$

b.前期费用及其他费用

对房屋建筑物参照武汉市房屋建筑规费标准，计算前期费用及其他费用。

c.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1年以内的贷款利率为3.45%、借款期为5年的贷款利率为3.95%；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：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times [(1 + \text{利率})^{(\text{正常工期}/2)} - 1]$$

d.开发利润

开发利润以房屋建筑业平均利润率计算。

B.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：

a.综合成新率的估算公式

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\%$$

b.年限法成新率的估算公式

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

c.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1。

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。

C.评估值的估算

评估净值=评估原值×成新率

④固定资产-构筑物

委估构筑物主要为，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（不含税）×成新率

评估原值（不含税）=工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

其中评估原值为构筑物不含税购建价格。

A.工程造价

由于构筑物工程较为简单，对委估构筑物根据武汉市的现行市场价格估算其工程造价。

B.前期及其他费用：由于构筑物工程较为简单，本次不计算前期及其他费用。

C.资金成本：主要构筑物的资金成本估算方法与房屋的估算方法相同，次要构筑物因工期短、占用资金少，其资金成本忽略不计。

构筑物成新率的估算

与房屋评估中的成新率估算方法相同。

评估净值的估算

评估净值=评估原值×成新率

⑤固定资产-机器设备

对于正常在用的设备采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

A.评估原值的估算

a.机器设备评估原值的估算

评估原值=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+其他费用+资金成本

其中：

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；

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%—6%计费；或接近期同类型设备运输合同数计列：

设备基础费：根据设备基础的实际工程量或根据设备基础的复杂程度，按设备购置价的0%—17%估算，或接近期同类型设备基础实际合同数估算：

安装调试费：根据设备安装实际情况或根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的0%—45%估算；或接近期同类型设备安装调试费实际合同数估算：

资金成本：资金成本系在建设期内为设备所投入资金的贷款利息，其采用的利率按中国人民银行发布的评估基准日银行贷款基准利率计算，工期按合理建设周期计算，并按均匀投入考虑。公式如下：

资金成本=（设备购置费+运杂费+安装调试费+其他费用）×[(1+利率)^{^(合理工期/2)}-1]

对价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；若设备采购周期较短，不考虑资金成本。

建设期为半年至一年（含一年）的，按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）3.45%估算资金成本。

其他费用：按具体情况考虑。

b.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：购置税按评估基准日现行市价估算；购置附加税按不含增值税的车辆购置价的10%计算。其他费用主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

B.成新率的估算

a.在估计算机器设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考

考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

采用综合分析法估算其成新率：综合成新率 = (年限成新率+观察成新率) /2;

首先计算设备的年限成新率，初定该设备的尚可使用年限。年限成新率 = 尚可使用年限/设备总使用年限*100%

其次通过对设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况的现场勘查记录及分析，对设备现场勘查打分，得到该设备的观察成新率。

b.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，并以现场打分法、行驶里程法中较低者确定理论成新率，并结合年限法估算车辆成新率。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 + 电气设备得分 × 0.2) / 100 × 100%

综合成新率 = min{成新率2, 成新率3}

⑥生产性生物资产

根据本次评估目的，生产性生物资产中成熟的种公猪和种母猪评估按持续使用原则，采用成本法确定评估价值。

评估值 = 重置成本 × 成新率

A.对于种母猪

评估价值 = 重置成本 × 成新率
= 重置成本 × (平均总生育次数 - 已生育次数) ÷ 平均总生育次数

其中重置成本 = 同品种同级次市场购买价

对种母猪处于妊娠阶段怀的基础猪群，其相关成本已在存货核算，故基础猪群的价值以存货确认的成本作为评估值，生产性生物资产不重复评估。

B.对于种公猪

评估价值 = 重置成本 × 成新率

$$= \text{重置成本} \times (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限}$$

其中重置成本=同品种同级次市场购买价

C.评估人员经与被评估单位管理人员访谈及市场了解，种猪由于怀孕次数过多或配种次数过多，生育率大大降低时，被确定为淘汰种猪，对于被淘汰种猪，以市场处置价作为其评估值。种猪的评估值，按照处置价和重置成本计算的评估值孰高确认。

(8) 负债

在清查核实的基础上，以核实后账面价值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

(一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

(二) 现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的

要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行抽样核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评

估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律、法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

- 1.假设被评估单位的资产在评估基准日后不改变用途并仍持续使用。
- 2.假设被评估单位的主要经营性资产及业务不存在法律纠纷和障碍，资产产权清晰。
- 3.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。
- 4.假设被评估单位未来保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。
- 5.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。
- 6.假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。
- 7.假设被评估单位能持续经营，并在经营范围、经营方式和决策程序上与现时保持不变。
- 8.假设被评估单位能保持现有的管理、技术团队的相对稳定，并假定变化后的管理、技术团队对公司拟定的重大决策无重大影响。
- 9.假设有关市场汇率、信贷利率、税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。
- 10.假设资金的无风险报酬率保持目前的水平，无通货膨胀因素对预测中的各相关要素造成影响。
- 11.假设被评估单位每年的主要业务收入及相应的成本费用均在现有业务的基础上，与其业务增长基本维持稳定；假设被评估单位未来经营期间的营业收入和成本费用支付等各项业务收支均与评估基准日的营运模式相同。假设被评估单位的营运收支及评估对象所包含的资产的购置价格与当地评估基准日的货币购买力相适应。
- 12.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。
- 13.假设被评估单位营运资金在预测期内流动性较好。
- 14.假设被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。
- 15.假设评估基准日后被评估单位租赁的生猪养殖基地项目能够按照建设计划及经营计划如期完成，环评及检疫等均能达到政策要求，在未来经营期间均能取得相应的行政审批及许可。假设被评估单位能够持续获得养殖基地的租赁房产和土地且到期后能够按照现有租赁合同续租。

16.假设未来生猪类不会发生不可预计的大规模疫情等不正常死亡状况。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估准则的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，天乾食品有限公司申报评估并经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的合并报表资产总额账面价值为64,705.14万元、负债总额账面价值为47,949.03万元、所有者（股东）权益账面价值为16,756.11万元，归属于母公司所有者（股东）权益账面价值为13,188.71万元。

天乾食品有限公司申报评估并经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的单体报表资产总额账面价值为34,608.45万元、负债总额账面价值为5,330.91万元、所有者（股东）权益账面价值为29,277.54万元。

（一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，天乾食品有限公司资产总额评估值为20,768.15万元，评估减值额为13,840.30万元，减值率为39.99%；负债总额评估值为5,330.91万元，无增减值变动；股东全部权益评估值为15,437.24万元，评估减值额为13,840.30万元，减值率为47.27%。详细情况见评估结果汇总表：

资产基础法（成本法）评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度(%)	主要变动原因
1	流动资产	20,565.55	20,560.25	-5.30	-0.03	
2	非流动资产	14,042.90	207.90	-13,835.00	-98.52	
3	长期股权投资	13,986.00	148.84	-13,837.16	-98.94	投资单位经营亏损
4	固定资产	17.74	18.80	1.06	5.96	设备经济年限大于会计折旧年限
5	使用权资产	38.80	38.80			

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度(%)	主要变动原因
6	无形资产		1.10	1.10		商标未入账
7	递延所得税资产	0.36	0.36			
8	资产总计	34,608.45	20,768.15	-13,840.30	-39.99	
9	流动负债	5,307.83	5,307.83			
10	非流动负债	23.09	23.09			
11	负债总计	5,330.91	5,330.91			
12	所有者权益(股东全部权益)	29,277.54	15,437.24	-13,840.30	-47.27	

(二) 收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，天乾食品有限公司股东全部权益评估值合计为25,900.00万元，评估增值12,711.29万元，增值率96.38%。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差10,462.76万元，差异率67.78%。有一定差异是由于两种方法从不同的角度进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，能比较直观地反映企业价值的大小。收益法是指通过企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，主要从企业的未来获利能力角度进行考量。

被评估单位主要业务为种猪、仔猪和育肥猪的饲养、销售，经过多年的经营，已经积累了丰富的养殖及管理经验，其年胎次、窝均活仔数、成活率、料肉比等行业指标较优，能够为被评估单位带来稳定增长的收益。因此，相较资产基础法结果本次以收益法结果作为最终评估结论更能合理反映被评估单位股东全部权益价值。

经上述分析后我们认为：收益法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的，故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论，即天乾食品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为25,900.00万元（大写为人民币贰亿伍仟玖佰万元整）。

本评估报告的合法使用人在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

（四）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、合法地运营、使用及维护状况。

2.本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日企业申报的股东全部权益市场价值提供参考意见；该评估结论未考虑市场特定风险对评估对象价值的影响；本评估报告的合法使用者应当理解：评估结论不等同于评估对象可实现的价格，不应当将评估结论视为评估对象可实现价格的保证。

3.本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的股东全部权益市场价值，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值的影响；
- （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。

（五）评估结论的效力

1.本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2.本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的股东全部权益市场价值提供参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营，以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。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不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

被评估单位子公司武汉天乾农牧有限公司申报的部分房屋建筑物资产截至

评估基准日尚未办理产权证，相关面积等数据由武汉天乾农牧有限公司申报并经评估人员现场复核测量确定，若与相关部门认定不符，本次评估结果应做相应调整。未办理产权证资产明细如下：

序号	名称	结构	建成年月	面积(m ²)	账面价值(万元)		备注
					原值	净值	
1	育肥舍 1#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
2	育肥舍 2#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
3	育肥舍 3#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
4	育肥舍 4#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
5	育肥舍 5#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
6	育肥舍 6#	砖混	2022/07	4,385.00	231.82	198.78	无产证
7	生活区综合房	砖混	2022/07	658.50	31.75	27.22	无产证
8	宿舍 3#	砖混	2022/07	476.25	37.53	32.18	无产证
9	宿舍 2#	砖混	2022/07	476.25	37.53	32.18	无产证
10	宿舍 1#	砖混	2022/07	476.25	37.53	32.18	无产证
11	行政区综合房	砖混	2022/07	266.25	15.95	13.67	无产证
12	门卫消毒房	砖混	2022/07	258.10	13.85	11.88	无产证
13	隔离宿舍	砖混	2022/07	160.80	12.66	10.85	无产证
14	分娩舍 4#	砖混	2022/07	1,398.96	97.36	83.49	无产证
15	洗消管理用房 3#	砖混	2022/07	173.11	12.34	10.58	无产证
16	配怀舍 4#	砖混	2022/07	1,836.08	96.52	82.77	无产证
17	分娩舍 3#	砖混	2022/07	2,337.66	158.07	135.54	无产证
18	分娩舍 2#	砖混	2022/07	2,337.66	158.07	135.54	无产证
19	配怀舍 1#	砖混	2022/07	6,070.26	311.90	267.45	无产证
20	分娩舍 1#	砖混	2022/07	4,718.61	317.66	272.39	无产证
21	培育舍	砖混	2022/07	1,973.57	120.55	103.37	无产证
22	公猪舍	砖混	2022/07	522.50	38.07	32.65	无产证
23	生猪上猪台	砖混	2022/07	247.50	13.35	11.45	无产证
24	发电机房 3#	砖混	2022/07	29.25	2.49	2.14	无产证
25	洗消管理用房 7#	砖混	2022/07	310.29	20.95	17.96	无产证
26	发电机房 1#	砖混	2022/07	29.02	2.47	2.12	无产证
27	发电机房 2#	砖混	2022/07	29.25	2.49	2.14	无产证
28	污水区宿舍	砖混	2022/07	110.20	8.78	7.53	无产证
29	设备间	砖混	2022/07	150.00	11.18	9.59	无产证
30	后备隔离舍	砖混	2022/07	1,058.09	67.88	58.21	无产证
31	堆粪车间	砖混	2022/07	864.83	91.87	78.78	无产证
32	人员消毒房 1#	砖混	2022/07	95.63	5.59	4.79	无产证
33	人员消毒房 2#	砖混	2022/07	95.63	5.59	4.79	无产证
34	配怀舍 3#	砖混	2022/07	3,039.60	156.48	134.18	无产证
35	配怀舍 2#	砖混	2022/07	3,044.07	156.71	134.38	无产证
36	洗消管理用房 2#	砖混	2022/07	231.04	16.13	13.83	无产证

序号	名称	结构	建成年月	面积(m ²)	账面价值(万元)		备注
					原值	净值	
37	洗消管理用房 1#	砖混	2022/07	231.04	16.13	13.83	无产证
38	洗消管理用房 3#	砖混	2022/07	229.98	16.05	13.76	无产证
39	洗消管理用房 4#	砖混	2022/07	230.12	16.06	13.77	无产证
40	育肥舍 9#	砖混	2022/07	4,165.75	233.84	200.51	无产证
41	育肥舍 8#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
42	育肥舍 7#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
43	育肥舍 11#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
44	育肥舍 10#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
45	育肥舍 12#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
46	育肥舍 13#	砖混	2022/07	4,385.00	246.14	211.07	无产证
47	洗消管理用房 6#	砖混	2022/07	230.28	16.92	14.51	无产证
48	洗消管理用房 5#	砖混	2022/07	232.56	17.08	14.65	无产证
49	保育舍 1#	砖混	2022/07	3,019.20	194.29	166.60	无产证
50	保育舍 2#	砖混	2022/07	3,019.20	194.29	166.60	无产证
51	保育舍 4#	砖混	2022/07	3,019.20	194.29	166.60	无产证
52	保育舍 3#	砖混	2022/07	3,019.20	194.29	166.60	无产证
53	车辆烘干用房	砖混	2022/07	60.40	4.56	3.91	无产证
54	车辆消杀用房	砖混	2022/07	68.25	5.15	4.42	无产证
55	高压冲洗房	砖混	2022/12	31.14	2.54	2.18	无产证
56	大门门卫房	砖混	2022/12	28.87	2.66	2.28	无产证
57	隔离舍洗消房	砖混	2022/12	40.47	3.45	2.96	无产证
58	病死猪冷库	砖混	2022/12	106.29	6.74	5.78	无产证

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形
无。

(四) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素
无。

(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况

被评估单位2024年1-6月财务报表经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了“众会字(2024)第10220号”的无保留意见《审计报告》,本次评估是在审计的基础上进行的,并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

(六) 重大期后事项
无。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况
无。

(八) 借款、抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 借款事项:

公司全称	贷款人	合同编号	借款金额	发生日期	到期日	年利率	对应的抵押合同编号	抵(质)押品/担保人
天乾食品有限公司	湖北枝江农村商业银行股份有限公司	营业部 2023年 2078号	10,000,000.00	2023/12/20	2024/12/20	5%	营业部 2023年 8035-1号	天域生态环境股份有限公司
上海云新牧业有限公司	浙江民泰商业银行股份有限公司上海松江支行	浙民泰商银借字第 DK0810230 01309号	4,000,000.00	2023/8/16	2024/8/14	7.50%	无	
上海云新牧业有限公司	浙江民泰商业银行股份有限公司上海松江支行	浙民泰商银借字第 DK0810230 01321号	3,000,000.00	2023/8/21	2024/8/14	7.50%	无	
上海云新牧业有限公司	浙江民泰商业银行股份有限公司上海松江支行	浙民泰商银借字第 DK0810230 01308号	3,000,000.00	2023/8/17	2024/8/14	6.00%	无	上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心
上海云新牧业有限公司	上海农村商业银行黄浦支行	HT2023092 6793171	2,000,000.00	2023/9/26	2024/9/25	4.45%	无	
宜昌天域农牧有限公司	湖北枝江农村商业银行股份有限公司	营业部 2023年 2079号	7,000,000.00	2023/12/19	2024/12/18	5.00%	营业部 2022年 8089-1号	天域生态环境股份有限公司
宜昌天域农牧有限公司	湖北枝江农村商业银行股份有限公司	营业部 2023年 2080号	3,000,000.00	2023/12/19	2024/12/18	4.95%	营业部 2022年 8089-1号	天域生态环境股份有限公司
宜都天乾农牧有限公司	湖北三峡农村商业银行股份有限公司天台支行	天台 2024042911号	2,000,000.00	2024/5/23	2025/5/22	5.60%	天台 202404 2911-2号	天乾食品有限公司、天域生态环境股份有限公司、金飞、罗卫国

2. 担保事项:

公司全称	提供担保单位	担保金额(元)	担保合同号	担保责任	债权银行	担保开始日期	担保终止日期
天乾食品有限公司	天域生态环境股份有限公司	10,000,000.00	营业部 2023年 8035-1号	连带责任	湖北枝江农村商业银行股份有限公司	2023/3/25	2026/3/24
上海云新牧业有限公司	上海市中小微企业政策性融资担保基金管理中心	2,400,000.00	无	连带责任	浙江民泰商业银行股份有限公司上海松江支行	未约定	未约定
上海云新牧业有限公司	天域生态环境股份有限公司	5,000,000.00	WD02102 12407101 161	连带责任	上海崇明沪农商村镇银行	2024/4/23	2027/4/22

公司全称	提供担保单位	担保金额 (元)	担保合同 号	担保 责任	债权银行	担保 开始 日期	担保 终止 日期
宜昌天域 农牧有限 公司	天域生态环境 股份有限公司	10000000	营业部 2022年 8089-1号	连带 责任	湖北枝江农村商业 银行股份有限公司	2023/ 12/19	2024/ 12/18
宜都天乾 农牧有限 公司	天乾食品有限 公司、天域生 态环境股份有 限公司、金 飞、罗卫国	2000000	天台 20240429 11-2号	连带 责任	湖北三峡农村商业 银行股份有限公司 天台支行	2024/ 5/23	2025/ 5/22

3.租赁事项:

公司全称	出租方	位置	起租 日期	终止 日期	面积/m ²	租金 (元/年)
天乾食品有限 公司	湖北楚邦工程 技术有限公司	宜昌市伍家岗区竹 涛路与蒋湾路交汇 处	2023/ 1/1	2027/ 12/31	1,085.30	120,000.00
天乾食品有限 公司	郑中凤	当阳市坝陵办事处 和谐路20号	2023/ 12/1	2025/ 12/1	/	36,000.00
上海云新牧业 有限公司	上海崇明猛东 畜禽养殖场	上海市崇明区成桥 镇长西路	2021/ 12/1	2025/ 11/30	/	80,000.00
武汉天域农牧 有限公司	武汉昊顺生态 农业有限公司	武汉市蔡甸区永安 街洪北外垸	2022/ 1/1	2031/ 12/31	/	16,719,500.00
武汉天域农牧 有限公司	黄平安	武汉市蔡甸区永安 街洪北外垸	2022/ 9/1	2028/ 8/31	/	116,700.00
武汉天乾农牧 有限公司	夏鹏	武汉市江夏区舒安 街八秀村郑何夏	2022/ 2/7	2025/ 2/6	/	39,000.00
武汉天乾农牧 有限公司	陈为珍	东起: 杨子华沟 渠; 西至: 藕塘, 北至: 乡水泥路, 南至: 县级公路	2023/ 12/1	2024/ 11/30	/	10,000.00
宜昌天域农牧 有限公司	罗冬梅	湖北省宜昌市枝江 市马店镇双寿桥东 湖大道19号	2023/ 11/1	2024/ 11/1	/	52,000.00
湖北天城丰泰 食品有限公司	新城镇王湾村 村委会	孝感市大悟县新城 镇王湾村	2022/ 1/1	2026/ 12/31	1,500.00	30,000.00
湖北天城丰泰 食品有限公司	大悟县三里镇 风岭生态养殖 有限责任公司	大悟县三里镇风岭	2024/ 6/1	2027/ 5/31	/	830,000.00
湖北天城丰泰 食品有限公司	盛松涛	麻城区中馆镇	2024/ 6/10	2027/ 6/10	600.00	70,000.00
湖北天城丰泰 食品有限公司	谷城县襄庄生 态养殖有限公 司	谷城县庙滩镇申家 冲2组猪场	2022/ 4/1	2031/ 3/31	20,000.00	1,152,000.00
湖北天城丰泰 食品有限公司	谷城县荣鑫养 殖场	谷城县庙滩镇申家 冲2组猪场	2022/ 4/1	2031/ 3/31	/	1,728,000.00
湖北天城丰泰 食品有限公司	来安付	湖北省襄阳市谷城 县城关镇格垒嘴村 5组	2022/ 12/20	2025/ 12/19	3,600.00	70,000.00
湖北天城丰泰 食品有限公司	谷城五洲育肥 生态养殖有限 公司	谷城县冷集镇小墨 山村	2022/ 5/1	2025/ 4/30	/	1,402,700.00
湖北天城丰泰 食品有限公司	大悟县芳泉农 业发展有限公 司	大悟县芳畈镇中新 村新建猪场	2022/ 10/1	2032/ 9/30	20,000.00	1,460,000.00
湖北天城丰泰 食品有限公司	大悟县丰泰家 庭农场	大悟县芳畈镇中新 村新建猪场	2022/ 10/1	2032/ 9/30	/	1,660,000.00

公司全称	出租方	位置	起租日期	终止日期	面积/m ²	租金(元/年)
湖北天城丰泰食品有限公司	湖北宏鼎农业发展有限公司	大悟县芳畈镇中新村、大塘村	2023/1/1	2032/12/31	36,685.00	27,500.00
湖北天城丰泰食品有限公司	湖北宏鼎农业发展有限公司	大悟县芳畈镇中新村、大塘村	2023/5/1	2033/4/30	46,690.00	60,000.00
湖北天城丰泰食品有限公司	董嘉琛	红安配送中心	2023/6/1	2026/5/31	480.00	43,000.00
湖北天城丰泰食品有限公司	湖北高铁新城站前广场商业运营管理有限公司	大悟县高铁经济试验区夏河村项目示范区门户壹号商业街 B4-102 和 B4-110 号	2024/6/7	2027/6/6	119.82	11,761.53
湖北天城丰泰食品有限公司	湖北高铁新城站前广场商业运营管理有限公司	大悟县高铁经济试验区夏河村项目示范区门户壹号 4 楼	2024/6/7	2027/6/6	1,146.02	106,992.43
宜都天乾农牧有限公司	王文玉	湖北省宜都市姚家店镇长岭岗小区 5-126 号	2024/3/1	2026/2/28	/	41,600.00

(九) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

本评估报告的评估结论, 是以被评估单位提供的资料为评估基础, 在目前评估机构能力范围内所能收集到的材料下, 分析、测算、验证后的一种评估判断。该结论不代表对企业未来经营情况的实际判断, 也不能取代可能的股权受让方对被评估单位应做的财务、法务等尽职调查和独立价值咨询。本评估报告的评估结论不构成经济行为任何一方的行为建议。

本评估报告未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务, 如或有收益、或有(账外)资产及或有负债。

本次评估对象为企业股东全部权益价值, 部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积。本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

截至评估基准日, 天乾食品有限公司注册资本33,333.33万元, 实缴资本30,000.00万元, 尚有3,333.33万元未完成实缴。本次评估是在被评估单位实缴注册资本基础上进行的测算, 未考虑其未实缴注册资本对其评估结论的影响。

子公司湖北天豚食品科技有限公司与武汉沐园晟农业科技有限公司签订合作经营合同, 由武汉沐园晟农业科技有限公司以固定资产(江夏猪场)的形式

出资占武汉天乾农牧有限公司30.00%股权，湖北天豚食品科技有限公司占70.00%股权。根据合作经营合同约定：10年内，武汉天乾农牧有限公司每年通过现金分红的方式向武汉沐园晟农业科技有限公司分配利润金额不低于1,800.00万元；如果武汉天乾农牧有限公司当年分配利润不足1,800万元时，由湖北天豚食品科技有限公司进行差额补足，10年合作期内分配利润累计总额不超过1.8亿元，以确保武汉沐园晟农业科技有限公司实现其预计的投资收益目标。协议期间武汉沐园晟农业科技有限公司不参与武汉天乾农牧有限公司日常生产和经营管理，协议期满后武汉沐园晟农业科技有限公司无偿退还持有的武汉天乾农牧有限公司30%股权。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值提供参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的经济行为相关当事人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

（五）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使

用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 10 月 11 日。

本资产评估报告书文号为联合中和评报字（2024）第 6222 号，天域生物科技股份有限公司拟实施股权收购涉及的天乾食品有限公司股东全部权益价值评估值为 25,900.00 万元（大写为人民币贰亿伍仟玖佰万元整）。



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

1. 委托人、被评估单位的营业执照副本（复印件）；
2. 被评估单位的审计报告（复印件）；
3. 被评估单位资产权属证明（复印件）；
4. 委托人、被评估单位承诺函；
5. 资产评估机构资格证明文件或备案文件（复印件）；
6. 资产评估机构营业执照副本（复印件）；
7. 签名资产评估师执业会员证书（复印件）；
8. 收益法评估汇总表及资产基础法评估汇总表。