

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团  
有限责任公司置换资产涉及的  
中南粮油食品科学研究院有限公司  
股东部分权益市场价值

# 资产评估报告

京坤评报字[2024]0791号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二四年九月十七日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

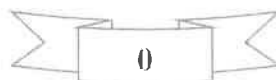
报告编码:	1143020011202400811
合同编号:	KYHN-PG-2024-047
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京坤评报字[2024]0791号
报告名称:	金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团有限责任公司置换资产涉及的中南粮油食品科学研究院有限公司股东部分权益市场价值资产评估报告
评估结论:	37,114,093.17元
评估报告日:	2024年09月17日
评估机构名称:	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员:	屈琦 (资产评估师) 会员编号: 43200100 杨铭伟 (资产评估师) 会员编号: 43130013
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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09月18日

## 目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	22
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	26
资产评估报告附件	27



## 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、资产评估报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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，资产评估师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师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、资产评估师业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产和负债进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于机器设备等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属

提供保证。

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。

金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团  
有限责任公司置换资产涉及的  
中南粮油食品科学研究院有限公司  
股东部分权益市场价值  
资产评估报告摘要

京坤评报字[2024]0791号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受金健米业股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对金健米业股份有限公司拟实施资产置换涉及的中南粮油食品科学研究院有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

### 一、评估目的

因金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团有限责任公司置换资产，本次评估是向委托人提供该经济行为涉及的中南粮油食品科学研究院有限公司的股东部分权益在评估基准日的市场价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象为湖南粮食集团有限责任公司持有的中南粮油食品科学研究院有限公司的股东权益市场价值；评估范围为中南粮油食品科学研究院有限公司在评估基准日的全部资产及负债。

中南粮油食品科学研究院有限公司申报评估并经审计的资产总额账面价值为4,395.89万元、负债总额账面价值为146.52万元、所有者权益账面价值为4,249.37万元。

### 三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

### 四、评估基准日

本次评估以2024年3月31日为基准日。

### 五、评估方法

本次采用资产基础法进行评估，以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

### 六、评估结论及其有效使用期

经评估，湖南粮食集团有限责任公司持有的中南粮油食品科学研究院有限公司股东权益于评估基准日的市场价值的评估结论为3,711.41万元（大写为人民币叁仟柒佰

壹拾壹万肆仟壹佰元整)。按现行规定,该评估结论的使用有效期为一年,自本报告评估基准日算起。同时,报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

## 七、特别事项说明

### (一) 重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所对被评估单位2023年度、2024年1-3月财务报表进行了审计,并出具了天健湘审字[2024]1202号审计报告。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。

(二) 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

截止评估基准日,中南粮科院办公经营场所系从外部承租,且签订了相应的租赁合同。本次评估未考虑租赁物业可能产生的产权风险及其对评估结果的影响,具体明细如下:

序号	出租方	承租方	地址	面积(m <sup>2</sup> )	租赁期限
1	湖南农发资产运营管理有限公司	中南粮油食品科学研究院有限公司	长沙市开福区芙蓉北路1119号北栋第三、四层场地	1,511.30	2024/1/1-2024/12/31
	合计			1,511.30	

### (三) 其他需要特别说明的事项

此次评估对象为中南粮油食品科学研究院有限公司的股东部分权益价值。中南粮油食品科学研究院有限公司注册资本5000万元,实缴到位3300万元,其中湖南粮食集团有限责任公司认缴注册资本4100万元,认缴比例82%,实缴到位2850万元。根据委托方要求,此次评估需对该82%股权比例股东部分权益价值进行确认。由于评估基准日中南粮油食品科学研究院有限公司股东实际出资比例不一致,在分析核实中南粮油食品科学研究院有限公司章程规定的基础上,以认缴股权比例确定股东部分权益价值。计算公式为:(股权全部权益价值+全体股东未缴出资)×出资比例-该股东未缴出资额。

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。

金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团  
有限责任公司置换资产涉及的  
中南粮油食品科学研究院有限公司  
股东部分权益市场价值  
资产评估报告

京坤评报字[2024]0791号

金健米业股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司接受贵公司（简称“委托人”或“金健米业”）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，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施资产置换涉及的中南粮油食品科学研究院有限公司（简称“被评估单位”或“中南粮科院”）股东部分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者

（一）委托人概况

本次评估的委托人为金健米业股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91430700183811016L

名称：金健米业股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

股票简称：金健米业，证券代码：600127.SH，上市地：上海证券交易所

住所：湖南省常德市常德经济技术开发区德山办事处莲池居委会崇德路158号

法定代表人：苏臻

注册资本：64178.3218万人民币

成立日期：1998年04月27日

经营期限：1998年04月27日至无固定期限

经营范围：许可项目：食品生产；食品销售；食品互联网销售；乳制品生产；饮料生产；保健食品生产；酒制品生产；酒类经营；食品用塑料包装容器工具制品生产；农作物种子经营（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：粮食收购；初级农产品收购；食用农产品初加工；农副产品销售；农副食品加工专用设备销售；食用农产品零售；食用农产品批发；互联网销售（除销售需要许可的商品）；粮油仓储服务；普通



货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；谷物销售；饲料原料销售；谷物种植；油料种植；塑料制品制造；塑料制品销售；塑料包装箱及容器制造；包装材料及制品销售；保健食品（预包装）销售；水产品批发；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；技术进出口；货物进出口；进出口代理；国内贸易代理；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）（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

### 1. 企业主要登记事项

统一社会信用代码：91430100MA4L4WDL7W

名称：中南粮油食品科学研究院有限公司

企业性质：其他有限责任公司

住所：湖南省长沙市开福区芙蓉北路1119号

法定代表人：张源泉

注册资金：5000万人民币

成立日期：2016年06月12日

经营期限：2016年06月12日至 2066年06月11日

经营范围：工程和技术研究和试验发展；自然科学研究和试验发展；农业科学研究和试验发展；食品科学技术研究服务；农业技术推广服务；生物技术推广服务；工程技术咨询服务；食品加工技术咨询；食品生产技术转让；食品检测服务；企业管理咨询服务；企业管理服务；市场调研服务；工程咨询；食品、保健食品、食品安全检测试剂、食品安全检测产品的研发。（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）

### 2. 历史沿革

公司于 2016 年 6 月 12 日由湖南粮食集团有限责任公司、金健米业股份有限公司、国家粮食局科学研究院、中南林业科技大学、湖南省林业科学院、长沙市粮油质量监测站出资成立，中南粮科院设立时的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
湖南粮食集团有限责任公司	2600.00	52.00%
金健米业股份有限公司	900.00	18.00%
国家粮食局科学研究院	600.00	12.00%
中南林业科技大学	325.00	6.50%

湖南省林业科学院	325.00	6.50%
长沙市粮油质量监测站	250.00	5.00%
<b>合计</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2016年7月，长沙市粮油质量监测站将其持有中南粮科院的5%股权全部转让给湖南粮食集团有限责任公司，即湖南粮食集团有限责任公司认缴出资2850万元，占比57%；长沙市粮油质量监测站不再持有中南粮科院股权。本次股权转让后，中南粮科院股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
湖南粮食集团有限责任公司	2850.00	57.00%
金健米业股份有限公司	900.00	18.00%
国家粮食局科学研究院	600.00	12.00%
中南林业科技大学	325.00	6.50%
湖南省林业科学院	325.00	6.50%
<b>合计</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2023年5月，公司注册资本增加至5600万元，公司股东及股东出资变更为湖南粮食集团有限责任公司认缴出资4100万元，占比73.2%；金健米业股份有限公司认缴出资900万元，占比16.1%；国家粮食和物资储备局科学研究院认缴出资600万元，占比10.7%；本次股权变更后，中南粮科院股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
湖南粮食集团有限责任公司	4100.00	73.20%
金健米业股份有限公司	900.00	16.10%
国家粮食局科学研究院	600.00	10.70%
<b>合计</b>	<b>5,600.00</b>	<b>100.00%</b>

2023年7月，公司注册资本减少至5000万元，公司股东及股东出资变更为湖南粮食集团有限责任公司认缴出资4100万元，占比82%；金健米业股份有限公司认缴出资900万元，占比18%。本次股权变更后，中南粮科院股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
湖南粮食集团有限责任公司	4100.00	82.00%
金健米业股份有限公司	900.00	18.00%
<b>合计</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>

截至评估基准日，中南粮油食品科学研究院有限公司股权结构未发生变更。

### 3.被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

中南粮油食品科学研究院有限公司2年1期资产、负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年3月31日
----	-------------	------------

总资产	4,545.62	4,395.89
总负债	197.81	146.52
所有者权益	4,347.82	4,249.37
项目	<b>2023 年度</b>	<b>2024 年 1-3 月</b>
营业收入	161.00	17.48
净利润	-380.94	-98.45

2023 年度、2024 年 1-3 月财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具了天健湘审[2024]1201 号审计报告。

#### 4.被评估单位的业务经营情况

中南粮油食品科学研究院有限公司目前主要以检验检测业务为主，同时也是粮食科研平台，在承接集团内检验检测业务同时也为集团内的科研研发机构。中南粮油食品科学研究院有限公司 2023 年 10 月通过高新技术企业认证，有效期三年。中南粮油食品科学研究院有限公司获得湖南省市场监督管理局颁发的检验检测机构资质认定证书，有效期至 2029 年 3 月 13 日。2018 年，通过湖南省科技厅获批“粮食绿色储藏湖南省重点实验室”组建，并于 2022 年通过验收。

#### 5.被评估单位的重要资产状况

被评估单位本次清查并申报评估的重要资产主要为固定资产。固定资产包括机器设备、电子设备，共计 233 台/套/批/项。设备使用、维护、保养状况一般，均能正常使用。

#### 6.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间：会计年度从公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币。

(3) 会计制度：执行企业会计准则。

(4) 固定资产的折旧方法：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	7-14	5	13.57-6.79
电子设备	年限平均法	4-5	5	23.75-19.00
其他设备	年限平均法	5-8	5	19.00-11.875

(5) 税项：

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差	13%、6%

税 种	计税依据	税 率
	额部分为应交增值税	
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	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%
企业所得税	应纳税所得额	15%

国家政策、法规对被评估单位优惠：

公司于2023年10月16日通过高新技术企业复审，取得证书编号为GR202343002180的高新技术企业证书，有效期三年(2023-2025)年度。故本公司2024年1-3月及2023年度按15%的税率计算缴纳所得税。

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号)的规定，对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日，公司2024年1-3月及2023年度享受上述企业所得税优惠政策。

根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第1号)，自2023年1月1日至2023年12月31日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供现代服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人。公司在2023年度享受上述税收优惠条款。

## 7.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位中南粮油食品科学研究院有限公司为委托人金健米业股份有限公司参股公司。

### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估委托合同》的约定，本资产评估报告的其他使用人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、国家法律法规规定的评估报告使用者(证券监督管理部门等)。

## 二、评估目的

因金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团有限责任公司置换资产，本次评估是向委托人提供该经济行为涉及的中南粮油食品科学研究院有限公司的股东部分权益

在评估基准日的市场价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象和评估范围

评估对象为湖南粮食集团有限责任公司持有的中南粮油食品科学研究院有限公司的股东权益市场价值；评估范围为中南粮油食品科学研究院有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

中南粮油食品科学研究院有限公司申报评估并经审计的资产总额账面价值为4,395.89万元、负债总额账面价值为146.52万元、所有者权益账面价值为4,249.37万元。详见《资产清查申报表》。

各项资产负债构成内容如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	内容
<b>一、流动资产合计</b>	<b>4,105.44</b>	
货币资金	399.80	银行存款
应收账款	3.38	应收货款
预付款项	0.40	预付油费
其他应收款	3,701.86	保证金、往来款等
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>290.45</b>	
固定资产	288.03	机器设备、办公电子设备、车辆
无形资产	2.42	软件系统
<b>三、资产总计</b>	<b>4,395.89</b>	
<b>四、流动负债合计</b>	<b>59.96</b>	
合同负债	0.11	检测业务款
应付职工薪酬	15.68	应付的工资
应交税费	0.61	增值税
其他应付款	43.55	质保金、租赁费、奖金等
其他流动负债	0.01	检测业务款
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>86.56</b>	
递延收益	86.56	政府补助
<b>六、负债总计</b>	<b>146.52</b>	
<b>七、所有者权益</b>	<b>4,249.37</b>	

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

#### (二) 企业申报的账面记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

本次被评估单位及申报的账面记录的无形资产为1项金蝶系统。

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

### （四）引用其他机构出具的报告结论情况

无。

## 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。

在资产评估师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3月31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。

## 六、评估依据

### （一）评估行为依据

- 1.金健米业股份有限公司于2024年4月23日通过的《公司董事长办公会议纪要》（2024年第3次）；
- 2.湖南农业发展投资集团有限责任公司于2024年6月28日出具了《关于避免同业竞争承诺申请延期履行的函》；
- 3.金健米业股份有限公司于2024年6月28日出具了编号为临2024-30号的《关于公司间接控股股东拟延长避免与公司同业竞争相关承诺履行期限的公告》。

### （二）法律法规依据

- 1.《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）；
- 2.《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)；

3.《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委  
员会第七次会议第二次修订)；

4.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常  
务委员会第十五次会议通过)；

5.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大  
会第五次会议通过,2018年12月29日第二次修正)；

6.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国  
人民代表大会常务委  
员会第五次会议通过)；

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号,2019 年 3 月 2 日  
第二次修订)；

8.《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号,2020 年 11 月 29 日修订)；

9.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令 第 12 号)；

10.《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会令 第 36 号)；

11.《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令 第 32 号)；

12.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国 资委产权(2006)  
274 号)；

13.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国 资 办 发(1992)  
36 号)；

14.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国 资 产 权(2009)  
941 号)；

15.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权(2013)64号)；

16.《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 538 号)；

17.《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)；

18.《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)；

19.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财  
税[2018]32号)；

20.《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)；

21.《财政部税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第7号）；

22.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——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
- 8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]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.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 15.《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）；
- 16.其他准则。

### （四）资产权属依据

- 1.被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
- 2.被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
- 3.其他相关权属依据。

### （五）评估取价依据

- 1.被评估单位评估基准日的审计报告、会计报表；
- 2.委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
- 3.国家统计局发布的统计资料；
- 4.资产评估师通过市场调查及向生产厂商所收集的有关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.北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；



- 7.评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
- 8.评估基准日证券市场有关资料；
- 9.其他相关资料。

#### **(六) 其他参考依据**

- 1.宏观经济分析资料；
- 2.被评估单位近三年一期财务资料；
- 3.iFinD资讯金融终端的相关资料；
- 4.其他相关参考资料。

### **七、评估方法**

#### **(一) 评估基本方法简介**

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

##### **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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，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两种。

##### **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。

##### **3.资产基础法**

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

#### **(二) 评估方法的选择**

资产评估师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、市场法和资产基础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。

##### **1.评估方法的适用性分析**

## (1) 收益法

### ①收益法应用的前提条件

- A.评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- B.收益所对应的风险能够度量；
- C.收益期限能够确定或者合理预期。

### ②收益法的适用性分析

根据被评估单位的历史经营和收益情况，目前公司检测收入较低，收入难以覆盖成本及研发支出，造成亏损。目前正筹划进行集团内整合检测及研发平台，未来收益存在较大不确定性，收入难以准确预测，故不宜用收益法评估。综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上不适宜采用收益法。

## (2) 市场法

### ①市场法应用的前提条件

- A.可比参照物具有公开的市场以及相对活跃的交易；
- B.公开市场上有足够数量的可比参照物，可比参照物数量至少有三个；
- C.可比参照物及被评估单位详细交易信息是公开且可以获取的。

### ②市场法的适用性分析

- A.从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和iFinD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：在中国大陆资本市场上，与被评估单位业务范围及资产规模类似的交易案例较少，不能满足市场法评估的可比案例的“数量”要求。

- B.从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少，不能满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上不适宜采用市场法。

### (3) 资产基础法

#### ①成本法（资产基础法）应用的前提条件

- A.评估对象能正常使用或者在用；
- B.评估对象能够通过重置途径获得；
- C.评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

#### ②本次评估成本法（资产基础法）适用条件的具体分析

A.从评估对象各项资产是否能正常使用或者在用判断  
被评估单位所有资产均能在日常经营中被使用。

B.从能否能够合理估算各项资产的重置成本及相关贬值判断

被评估单位会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料 and 构建资料等确定其各项参数及数量，也可通过现场勘查核实相关信息；被评估单位各项资产的重置价格可从如机器设备的生产厂家、其他供货商的相关网站等多渠道获取；各项资产可在现场勘查和收集相关资料的基础上，估算其各项贬值。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

#### 2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东部分权益价值。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进行评估。

### (三) 本次评估技术思路及重要评估参数的确定

#### 资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

资产基础法是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东部分权益价值=股东全部权益价值×持股比例

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-各项负债评估值之和

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### (1) 流动资产

##### ①货币资金

货币资金为银行存款，以评估基准日核实无误后的经审定账面价值作为评估值。

##### ②应收及预付款项

应收及预付款项包括应收账款、预付账款及其他应收款。资产评估师通过核实原始凭证、收集审计机构询证回函复印件或实施替代程序，了解应收及预付款项的发生时间、核实账面余额并进行账龄分析和可收回性判断。应收款项以预计可收回的金额作为评估价值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零，坏账准备评估为零。预付款项以预计尚存权益确认评估价值。

## (2) 固定资产

### ① 机器设备类固定资产评估方法选取依据（理由）

#### I 评估方法选取依据（理由）

A 被评估单位所在地的被评估设备二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

B 被评估单位不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

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，对待报废的设备类固定资产按其评估基准日的可变现净值确认评估值；对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

#### II 评估原值的估算：

##### A 机器设备、电子设备的评估原值估算：

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

##### a 设备购置价的估算

如有近期成交的，我们参照最近一期成交的价格，以成交价为基础，再考虑相应的运杂、安装调试等费用确定其评估原值；对于无近期成交的设备，如目前市场仍有此种设备，我们采用询价方式，通过向厂家直接询价，再考虑相关费用确定其评估原值；对于无法询价也无替代产品的设备，我们在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法来确定其评估原值。

根据“《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）”的规定：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增），因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的购置价格应不为

含增值税购置。

b 运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%-6%估算或接近期同类型设备运杂费率估算；

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

c 安装调试费和安装工程费的估算

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

主要设备（A、B类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的安装调试费和安装工程费应为不含增值税安装调试费和安装工程费。

d 资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日的贷款市场报价利率和正常安装调试工期估算其资金成本。其资金成本按以下规则估算：

建设期为六个月以下的，一般不考虑资金成本，

建设期为半年至一年（含一年）的，按评估基准日当月发布的1年期LPR估算资金成本，

建设期为一年至五年（含五年）的，按评估基准日当月发布的两种品种LPR的平均值取值估算资金成本；

e 其他费用的估算

其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

主要设备（A、B类设备）的其他费用按其常规的基础费、设计费、建设项目管理费、生产准备费（试运营费）、科研勘设费、其他及临时工程费等估算（扣除按税法规定可抵扣增值税）；

一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

**B 车辆评估原值估算：**

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：购置价：按评估基准日现行市价（不含税）估算；

购置附加税：已上牌照车辆考虑，按不含增值税的车辆购置价的10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的规费和机动车牌照取得费，按基准日实际费用水平估算。

**C 成新率的估算：**

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

a 对于主要设备（A、B类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N（受专业的限制，一般参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

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

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	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

设备相关调整系数的范围，即成新率的调整系数范围如下：

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

b 对于电子设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

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

c 对于运输车辆，根据“商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》”的有关规定和委托评估车辆的具体情况，遵循谨慎原则并按以下公式估算其最小成新率作为被评估车辆的成新率，即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}, \text{现场勘查成新率})$$

使用年限成新率 = (规定或经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定或经济使用年限 × 100%

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

现场勘查成新率 = (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%

### (3) 无形资产——其他无形资产

被评估单位申报的外购软件为被评估单位购买的软件，资产评估师通过收集相关购买合同与付款凭证，查阅了原始凭证，核实摊销政策，了解资产目前的使用情况，并采用成本法进行评估。资产评估师估算软件重置成本并减去相关贬值以确认软件评估值。

### (4) 负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面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，即选派资产评估师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写《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全面（或抽样）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以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势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工作底稿提交本公司内部审核。

#### （五）出具资产评估报告

经本公司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，按本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，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，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。

##### 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（评估对象及其所包含的资产）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.假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者勤勉尽责，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.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。

6.假设被评估单位租赁用房到期可以顺利续期。

7.假设被评估单位高新技术企业到期后可续期，享受 15%所得税优惠政策。

## （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收入、成本、费用乃至其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。根据资产评估的要求，资产评估师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

中南粮油食品科学研究院有限公司申报评估并经审计的资产总额账面价值为4,395.89万元、负债总额账面价值为146.52万元、所有者权益账面价值为4,249.37万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，中南粮油食品科学研究院有限公司资产总额评估值为4,423.44万元，评估增减变动额为27.55万元，增减变动幅度为0.63%；负债总额评估值为72.94万元，评估增减变动额为-73.58万元，增减变动幅度为-50.22%；股东全部权益评估值为4,350.50万元，评估增减变动额为101.13万元，增减变动幅度为2.38%。

详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减变动额	增减变动率(%)
1	流动资产	4,105.44	4,105.44	-	-
2	非流动资产	290.45	318.00	27.55	9.49
3	其中：固定资产	288.03	314.46	26.43	9.18
4	无形资产	2.42	3.54	1.12	46.28
5	资产总计	4,395.89	4,423.44	27.55	0.63
6	流动负债	59.96	59.96	-	-
7	非流动负债	86.56	12.98	-73.58	-85.00
8	负债总计	146.52	72.94	-73.58	-50.22
9	所有者权益	4,249.37	4,350.50	101.13	2.38

中南粮油食品科学研究院有限公司注册资本5000万元，实缴到位3300万元，其中湖南粮食集团有限责任公司认缴注册资本4100万元，认缴比例82%，实缴到位2850万元。根据评估目的，此次评估需对湖南粮食集团有限责任公司持有的中南粮油食品科学研究院有限公司股权的股东部分权益价值进行确认。

由于评估基准日中南粮油食品科学研究院有限公司股东实际出资比例不一致，在分析核实中南粮油食品科学研究院有限公司章程规定的基础上，按照以下公式计算，以认缴股权比例确定股权比例的股东部分权益价值：

股东部分权益价值=(股东全部权益价值+全体股东未缴出资)×出资比例-该股东未缴出资额

$$= (4,350.50 + 1,700.00) \times 82\% - 1,250.00 = 3,711.41 \text{ 万元}$$

即湖南粮食集团有限责任公司持有的中南粮油食品科学研究院有限公司的股东权益于评估基准日的市场价值的评估结论为3,711.41万元（大写为人民币叁仟柒佰壹

拾壹万肆仟壹佰元整)。该结果没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价以及股权流动性对评估对象价值的影响。报告使用者应当理解, 股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

按现行规定, 该评估结论的使用有效期为一年, 自本报告评估基准日算起。同时, 报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

## 十一、特别事项说明

### (一) 重要的利用专家工作及相关报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所对被评估单位2023年度、2024年1-3月财务报表进行了审计, 并出具了天健湘审[2024]1202号审计报告。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。

### (二) 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

截止评估基准日, 中南粮科院办公经营场所系从外部承租, 且签订了相应的租赁合同。本次评估未考虑租赁物业可能产生的产权风险及其对评估结果的影响, 具体明细如下:

序号	出租方	承租方	地址	面积(㎡)	租赁期限
1	湖南农发资产运营管理有限公司	中南粮油食品科学研究院有限公司	长沙市开福区芙蓉北路1119号北栋第三、四层场地	1,511.30	2024/1/1-2024/12/31
	合计			1,511.30	

### (三) 其他需要特别说明的事项

此次评估对象为中南粮油食品科学研究院有限公司的股东部分权益价值。中南粮油食品科学研究院有限公司注册资本5000万元, 实缴到位3300万元, 其中湖南粮食集团有限责任公司认缴注册资本4100万元, 认缴比例82%, 实缴到位2850万元。根据委托方要求, 此次评估需对该82%股权比例股东部分权益价值进行确认。由于评估基准日中南粮油食品科学研究院有限公司股东实际出资比例不一致, 在分析核实中南粮油食品科学研究院有限公司章程规定的基础上, 以认缴股权比例确定股东部分权益价值。计算公式为: (股权全部权益价值+全体股东未缴出资)×出资比例-该股东未缴出资额。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响,特提请报告使用者注意。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案后方可正式使用。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

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

(六) 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。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年9月17日。

(本页为金健米业股份有限公司拟与湖南粮食集团有限责任公司置换资产涉及的中南粮油食品科学研究院有限公司股东部分权益市场价值资产评估报告签字盖章页,无正文)

北京坤元至诚资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



## 资产评估报告附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件；
2. 被评估单位审计报告；
3. 委托人和被评估单位的法人营业执照复印件；
4. 评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人承诺函；
6. 被评估单位承诺函；
7. 资产评估师承诺函；
8. 资产评估机构备案文件复印件；
9. 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
10. 签名资产评估师中国资产评估协会正式执业会员证书复印件；