

**关于位于岳阳市南湖新区湖滨园艺场岳荣公路西侧岳阳正昌饲料  
有限公司整体资产价值项目  
评估报告**

湖公评字第20231101号

**湖南公立房地产土地资产价格评估有限公司**

**二〇二三年十一月**

# 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
一、绪言.....	4
二、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人.....	4
三、评估目的.....	4
四、价值类型及定义.....	4
五、评估范围和对象.....	5
六、评估基准日.....	5
七、评估原则.....	7
八、评估依据.....	7
九、评估方法.....	8
十、评估过程.....	15
十一、评估假设.....	17
十二、评估结论.....	18
十三、特别事项说明.....	18
十四、评估基准日期后的调整事项.....	19
十五、使用限制.....	20
十六、评估报告法律效力.....	20
十七、评估报告日期.....	21

# 声 明

1、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。

2、委托方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使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

3、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本资产评估报告的使用人。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

5、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。

6、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。

7、评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但并不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

# 关于位于岳阳市南湖新区湖滨园艺场岳荣公路西侧岳阳正昌饲料 有限公司整体资产价值项目 评估报告摘要

## 重要提示

本摘要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合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

湖南公立房地产土地资产价格评估有限公司接受岳阳市南湖新区财政局的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公允的资产评估方法，为了解资产拍卖价值提供参考。我们对委估资产进行了实地察看与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序，对委估资产在 2023 年 11 月 9 日所表现的市场价值作出了公允反映。

一、资产评估委托方：岳阳市南湖新区财政局

二、评估目的：为了解资产拍卖价值提供参考。

三、评估范围和对象：位于岳阳市南湖新区湖滨园艺场岳荣公路西侧岳阳正昌饲料有限公司整体资产价值项目。

四、价值类型：市场价值

五、评估基准日：2023 年 11 月 9 日

六、评估原则：遵循独立性、客观性、公正性、科学性、专业性的工作原则。

七、评估方法：成本法

八、评估结论：委估资产在评估基准日时点的评估价值为人民币贰仟陆佰零玖万叁仟陆佰伍拾伍圆整（¥26093655.00）。

## 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	评估价值
固定资产—房屋建筑物等	1539.3022
—机械设备	232.0765

—附属设施及绿化	115.7423
—包装物价值	31.0670
无形资产—土地使用权价值	691.1775
合计	2609.3655

十、评估报告日期：2023年11月20日。

本报告评估结论的有效期为壹年，从评估基准日起计算，超过壹年，需重新进行资产评估。以上内容摘自资产评估报告书，但未包括有关事项声明，报告使用人在单独使用本摘要时，应关注报告书正文中的特别事项说明，欲了解本次评估的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

此摘要与正文具有同等法律效力。

湖南公立房地产土地资产价格评估有限公司

二〇二三年十一月二十日

# 关于位于岳阳市南湖新区湖滨园艺场岳荣公路西侧岳阳正昌饲料 有限公司整体资产价值项目 资产评估报告

湖公评字第 20231101 号

## 一、绪言

湖南公立房地产土地资产价格评估有限公司接受岳阳市南湖新区财政局的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公允的资产评估方法，为了解资产拍卖价值提供参考。

我们对委估资产进行了实地察看与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序，对委估资产进行了评估。并对委估资产在2023年11月9日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 二、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人

名称：岳阳市南湖新区财政局

## 三、评估目的

为了解资产拍卖价值提供参考依据。

## 四、价值类型及定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和除市场价值以外的价值两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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

### 3、选择价值类型的理由：

从评估目的看：本次评估的目的是为了解资产拍卖价值提供参考。本次委估标的按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型的选择与评估方法的相关性看：一种价值类型下的评估结论可以通过一种或多种方法实现，资产基础法（市场法、收益法）的评估结果是建立在评估基准日的重置价格（市场价格）基础上的，即被评估单位的营运不可能脱离市场；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 五、评估范围和对象

1、评估范围：岳阳正昌饲料有限公司厂内的建筑物、土地、外包装、机械设备及绿化与附属设施。

2、评估对象：岳阳正昌饲料有限公司整体资产的价值。

3、评估对象状况：

(1) 建筑物实物状况

a.主要建筑物情况如下：

序号	产权证号	名称	用途	结构	总层数	面积(m <sup>2</sup> )	层高
1	113119号	办公楼	办公	混合	1-3/3	697.82	3.5
2	113117号	成品库	厂房	砖木	1/1	267.32	7
3	113120号	预粉料生产车间	厂房	砖木	1/1	138.8	6
4	113118号	生产车间	厂房	钢混	1/3	228.73	6
					2-3/3	296.1	3
5	113121号	原料库	厂房	砖木	1/1	616.81	8
6	无证	配件仓库	仓库	钢	1/1	290.86	6
7	无证	编织袋仓库	厂房	简易	1/1	301.73	6
				混合	1/1	2357.42	8

8	无证	门卫	配套房	混合	1/1	36.99	3
9	无证	地泵房	配套房	混合	1/1	17.60	2.8
10	无证	厕所及浴室 1	配套房	砖木	1/1	38.20	3
11	无证	锅炉工宿舍	配套房	砖木	1/1	47.25	3
12	无证	锅炉房	配套房	混合	1/1	136.16	8
13	无证	木棚子	配套房	简易	1/1	61.50	3
14	无证	铁棚子	配套房	简易	1/1	146.25	6
15	无证	钢棚子	配套房	简易	1/1	89.60	6
16	无证	成品仓库	仓库	钢	1/1	686.75	6
17	无证	女职工宿舍	配套房	砖木	1/1	30.46	3
18	无证	搬运工宿舍	配套房	砖木	1/1	96.97	3
19	无证	男职工宿舍	配套房	砖木	1/1	86.36	3
20	无证	家属房	配套房	砖木	1/1	51.94	3
21	无证	厕所及浴室 2	配套房	砖木	1/1	45.33	2.5
22	无证	小药房及编织袋房	配套房	混合	1/1	204.17	3.5
23	无证	编织袋仓库 2	仓库	砖木	1/1	331.67	2.2
33	无证	锅炉房 2	配套房	混合	1/1	93.84	6
25	无证	配电室	配套房	混合	1/1	50.60	3.5
26	无证	操作间	配套房	砖木	1/1	50.40	3
27	无证	油罐棚	配套房	简易	1/1	156.0	6
28	无证	油棚	配套房	简易	1/1	18.00	4
29	无证	粉料车间	配套房	砖木	1/1	168.92	6
30	无证	小药房 1	配套房	砖木	1/1	43.86	3
31	无证	汽车棚	配套房	简易	1/1	92.00	4
32	无证	汽车棚旁仓库	仓库	钢	1/1	48.00	2.9
33	无证	食堂	配套房	砖木	1/1	192.00	3.5

## (2) 土地基本状况

估价对象	待估宗地
权证号	岳市南国用 2003 字第 0011 号
权利人	岳阳正昌饲料有限公司
共有情况	/
坐落	岳阳市湖滨园艺场原荣岳公路两侧
权利类型	出让
用途	工业用地
面积	宗地面积 11815 平方米

终止日期	2053年8月11日
权利其他状况	/
附记	/

(3) 机械设备信息详见评估明细表。

(4) 构筑物、绿化等附属设施。

厂房内外水泥地面，围墙，绿化等

## 六、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为2023年11月9日。

## 七、评估原则

根据国家资产管理及评估的有关法规，我们遵循独立性、客观性、科学性、公正性、资产持续经营、替代性、公开市场的原则，以及其他一般公允的评估原则，对委估资产进行了评估。

## 八、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### (一)评估行为依据

岳阳市南湖新区财政局委托书。

### (二)评估法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《资产评估准则》等；
- 3、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 4、《资产评估准则—基本准则》；
- 5、《资产评估执业准则》—不动产；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第三十二号）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第三十二号）；
- 8、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令 第四十五号）；

- 9、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 10、《不动产登记暂行条例》（国务院令第710号）；
- 11、《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）；
- 12、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）；
- 13、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；
- 14、《房屋登记办法》（建设部令168号）；
- 15、《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）；
- 16、其他与资产评估相关的法律、法规。

### （三）产权依据

- 1、《国有土地使用证》；
- 2、《房屋所有权证》；
- 3、《资产清单明细表》；
- 4、及其他相关资料。

### （四）取价依据

- 1、评估人员收集的市场价格信息资料；
- 2、《资产评估常用参数手册》；
- 3、评估人员现场勘查所掌握的实际数据资料；
- 4、其他。

## 九、评估方法

### （一）固定资产—房屋建筑物

房屋建筑物评估常用方法有市场法、收益法、成本法等。列入本次评估范围的房屋建筑物周边无类似房屋出售或出租的案例，故本次评估不采用市场法和收益法进行评估。对于房屋建筑物及构筑物，根据自用建筑物的特点，采用成本法进行评估。

成本法是依据被评估资产在全新状态下的重置成本，扣减实体性贬值、

功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算资产评估值的一种评估方法。成本法的计算公式为：

评估价值=重置成本

### 1、重置成本的确定

重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：建筑安装工程造价、前期工程费及其他建设项目相关费用、建设期资金成本、合理利润等。

重置成本=建筑安装工程造价+前期工程费及其他建设项目相关费用+建设期资金成本+合理利润

#### A.建筑安装工程造价

a.对于工程预算或结算资料等齐备的房屋建筑物及构筑物，采用预决算调整法确定其建筑安装工程造价，即以待估房屋建筑物及构筑物原始工程量水平，按现行工程预算定额、综合费率、材料市场价格等测算其价格调整系数，进而计算出评估基准日时的建筑安装工程造价。

b.对于未能提供预算或竣工决算资料的建(构)筑物，采用类比调整法确定建筑安装工程造价，即通过对当地或同个厂区内有决算的房屋建(构)筑物与评估对象在墙体、承重结构、装饰、屋面、门窗、水电等方面类似的工程项目进行比较和修正，并经价格指数调整后得到评估对象的建筑安装工程造价。计算公式：建筑安装工程造价=类比案例建筑安装工程造价 $\times(1+K)\times$ 价格指数

#### B.前期工程费及其他相关费用

前期工程费及其他相关费用包括勘测设计费、工程建设监理费、建设单位管理费及地区规定收取的与建造房屋及构筑物相关的其他费用等。

#### C.资金成本

年利率：评估基准日贷款利率如下：

一年期 LPR 3.65%

五年期 LPR 4.30%

工期:根据现行计价定额规定,按评估项目工程类别确定合理工期(以年为单位)。

资金成本的计算,前期费用按建设期初一次投入,其他资金按建设期内均匀投入考虑。

资金成本=前期费用 $\times[(1 + \text{十年利率})^{\text{建设工期}-1}] + (\text{建安工程造价} + \text{其他费用}) \times [(1 + \text{十年利率})^{\text{建设工期}/2-1}]$

D, 合理利润

合理利润=(建筑安装工程造价+前期工程费及其他相关规费) $\times$ 合理利润率

(2)综合成新率的确定

采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率,即分别根据年限法和现场勘察计算出成新率,然后根据不同权重计算出综合成新率。计算公式为;

综合成新率=现场勘察成新率 A $\times$ 权重 C+年限法成新率 B $\times(1 - \text{权重 C})$

对于构筑物,一般按理论成新率即年限法成新率确定其综合成新率。A.

现场勘察成新率 A

对房屋建筑物进行实地勘察或调查,了解委估建筑物的使用状况,充分了解其维护、改造情况,结合原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》等相关规定,通过对建筑物各分部工程(即基础、结构、屋面、门窗、楼地面、装修、安装工程等)进行逐项评分,以分部工程造价占建筑安装工程造价的比率为权重测算其总体成新率。计算公式为:

现场勘察鉴定法成新率=27 $P_i \times Q_i$

式中: $P_i$ —现状评分

$Q_i$ —权重(即分部工程造价占建筑安装工程造价的比率)评定标准可参

见如下:

建筑物完损等级及成新率评定简表

完损等级	新旧程度	评定标准
完好房	100%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、装修粉刷有新鲜感
	90%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、但微见稍有损伤
	80%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、油漆粉刷色泽略好
基本完好房	70%	结构整齐、色泽不鲜、外粉刷少量剥落
	60%	结构基础完好、少量损坏、部分墙身装修剥落
	50%	房屋完整、结构有损、装修不灵、粉刷风化酥松
一般损坏房	40%	结构较多损坏、强度有减、屋面漏水、装修损坏、变形、粉刷剥落
严重损坏房危险房	30%以下	须大修方能解除危险

现场勘察成新率系按建筑物各部分标准分值进行打分计算获得

### B.年限法成新率B

依据委估建筑物的经济寿命年限和已使用年限计算确定成新率。计算公式为:年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

结构部分寿命年限参照《资产评估常用数据与参数手册》的有关数据确定,具体如下:

钢筋混凝土结构(包括框架结构、剪力墙结构、筒体结构、框架—剪力墙结构等)生产用房经济寿命年限50年、非生产用房70年

砖混结构生产用房经济寿命年限40年、非生产用房50年

砖木结构生产用房经济寿命年限30年、非生产用房40年

对于构筑物,根据不同构筑物的类型,经济耐用年限取15-30年

### (二)无形资产-土地使用权

国有出让工业土地使用权共1宗,土地使用权面积11815平方米。

## 3. 评估方法

### (1) 评估方法的选择

根据宗地现状、资料收集情况等,按照《资产评估执业准则-不动产》的要求结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及假设开发法、基准地价修正法等相关衍生方法的适用性。本次评估采用成本法进行评估。

### (2)不采用的方法

a.由于与评估对象土地性质为集体土地,目前周边集体土地市场缺乏类似的交易案例,因此难以选用比较法进行评估;

b.评估对象为工业房地产,所在区域无类似房地产租赁市场,不适用于收益法评估。

c.具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估,应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。由于估价对象为已建成的房地产,不具有投资开发或再开发潜力,故不适用假设开发法;

### (三) 机械设备

(1) 可以继续使用的机器设备:采用重置成本法,即以重新配置该项资产的现行市价为基础,考虑相应的运杂费、安装调试费,确定其重置成本,根据相应的方法确定综合成新率,据此计算评估值。

计算公式:评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

对于能够继续使用的机器设备,假设不存在功能缺乏或过剩,也不存在明显影响估价对象使用的不利的经济因素,故不考虑功能性贬值和经济性贬值,仅考虑实体性贬值,实体性贬值运用观察法来确定。因此:

评估值=重置成本×[1-(实体性贬值率+功能性贬值率+经济性贬值率)]=  
重置成本×(1-实体性贬值率)=重置成本×综合成新率

#### 1) 重置成本的确定

重置成本=设备购置(建造)成本+运杂费+安装调试费+前期费用+资金成本(本次评估由于建造周期短不考虑资金成本,勘察设计等前期费用已包含在安装费中)。

##### A.设备购置价

对能查询到评估基准日市场价格的设备,以市场价确定设备购置价;

对无法获得市场价格的设备,通过查阅《机电产品报价手册》确定设备购置价;

对无法询价或查阅不到价格的设备,用类比法及价格趋势法确定类似

设备的价格并加以修正确定设备购置价；

对于自制非标设备，其重置成本包括材料费、加工费、辅料费、专用工具费、废品损失费、外购件费、包装费、利税等，各项费用按机械工业部《非标设备订购办法》及有关定额的估算。

### B.运杂费和安装调试费

设备运杂费率和安装调试费参考《资产评估常用数据与参数手册》并结合实际进行选用。

运杂费率的取费标准：

当地生产或供货的占设备价值 1%—2.5%

运输距离 100—1000 公里占设备价值 1.5%—3.5%

运输距离 1000—2000 公里占设备价值 2%—5.5%

运输距离 2000—2800 公里占设备价值 2.5%—6.5%

运输距离大于 2800 公里占设备价值 3%—7.5%

安装调试费率的取费标准：

序号	设备名称	安装费率%
1	轻型通用设备	0.5~1
2	一般机械加工设备	0.5~2
3	大型机械加工设备	2~4
4	数控机械及精密加工设备	2~4.5
5	铸造设备	3~6
6	锻造及冲压设备	4~7
7	焊接设备	0.5~1.5
8	起重设备	5~8
9	工业炉窑及冶炼设备	10~20
10	电梯	10~25
11	供、配电设备	10~15
12	蒸气及热水锅炉（以主机价计算）	30~45
13	化工设备	8~40
14	快装锅炉（以主机价计算）	6~12
15	热处理设备	1.5~4.5
16	压缩机	10~13
17	冷却塔	10~12
18	泵店内设备	8~12

## (2) 综合成新率的确定

### A.使用年限法成新率的确定

$K = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

机器设备寿命年限根据《最新资产评估常用数据与参数手册》确定。

B.观测分析法成新率的确定因素主要包括：

- ①设备的现时技术状态；
- ②设备的工作负荷；
- ③设备的维修保养状况；
- ④设备的大修、改造状况；
- ⑤设备的工作环境和条件；
- ⑥设备的外观和完整性。

在详细了解上述情况后，确定设备的成新率标准，并且划出档次，作为确定成新率的标准依据。

机器设备观测分析法成新率评估参考表

类别	新旧情况	有形损耗率%	技术参数标准参考说明	成新率%
1	新设备及使用不久设备	0-10	全新或刚使用不久的设备，在用状态良好，能按设计要求正常使用，无异常现象。	100-90
2	较新设备	11-35	已使用二年以上或经过第一次大修恢复原设计性能使用不久的设备，在用状态良好，能满足设计要求，未出现过较大故障。	89-65
3	半新设备	36-60	已使用三年以上或大修后已使用一段时间的设备，在用状态较好，基本上能达到设备设计要求，满足工艺要求，需经常维修以保证正常使用。	64-40
4	旧设备	61-85	已使用较长时间或几经大修，目前仍能维持使用的设备，在用状态一般，性能明显下降，使用中故障较多，经维护仍能满足工艺要求，可以安全使用	39-15
5	报废待处理设备	86-100	已超过规定使用年限或性能严重劣化，目前已不能正常使用或停用，即将报废。	15以下

综合成新率=观测分析法成新率

### 3) 计算评估值

评估值=重置成本×综合成新率

(2) 不能够继续使用的设备：

1) 可拆零变现有残余价值的，采用成本法，在确定评估基准日资产的现行市场单价（废品回收价）的基础上，按其残值确定评估值。

评估对象报废重量根据现场勘察测量数据及查阅相关的资料计算得

出。

评估对象现行市场可变现单位价格通过查询中国废品网并结合委估资产的实际情况而确定。

具体公式如下：

机器设备评估值=估对象报废数量（或重量：公斤）×评估对象现行市场可变现单位价格

2) 对于已淘汰不能使用且无残值的设备，评估值为零。

#### （四）库存材料

根据委托方提供的资料清单中品牌、型号、规格及数量，采用市场法进行评估。

### 十、评估过程

根据本评估项目的评估对象、评估范围、业务规模、我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。也进行了评估资料收集为评估业务的具体情况制定了以下评估机构和评估人员认为能够支持可信的评估结论的适当评估程序：

1、明确评估业务的基本事项：我们采用同委托方、被评估企业和相关当事方讨论洽商、查阅基础资料、进行必要的初步调查等方式，与委托方、被评估企业和相关当事方共同明确了以下评估业务的基本事项：

- （1）委托方、被评估企业和相关当事方的基本情况及其相互间关系；
- （2）与评估业务相关的经济行为、评估目的、评估报告使用方式；
- （3）评估对象和评估范围、被评估企业所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等，并提示委托方确信所委托的评估范围与评估目的相适应；
- （4）价值类型及其定义，确信选取的价值类型适用于评估目的，并与委托方就具体价值类型的使用达成一致理解；
- （5）评估基准日：确信选取该评估基准日能有效服务于评估目的；

(6) 可能影响评估结论的假设和限制条件；

(7) 评估报告的类型、提交时间和方式；

(8) 评估服务费总额、支付时间和方式，评估服务费未包括的其他费用项目和承担方式，委托方、被评估企业与评估人员工作的配合和协助。

(9) 在明确以上评估业务的基本事项的基础上，根据本评估项目的具体情况，综合分析本评估机构及评估师的专业胜任能力和独立性等，评估执行本评估项目的执业风险，确定承接本评估项目。

2、签订业务约定书：双方签署《资产评估委托合同》，确认本评估业务的委托与受托关系、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型、时间要求与评估收费以及双方的权利和义务等。

3、编制评估计划：在签订业务约定书后、现场调查前，我们根据本评估项目的具体情况编制评估计划，确定应当履行的评估程序、时间进度、人员安排和费用预算等内容；向被评估企业提出提供相关资料的要求；进而编制本评估项目的现场调查、收集评估资料、评定估算、编制评估报告等评估程序的详细计划。

4、现场调查：在委托方、被评估企业和相关当事方配合下，评估人员根据本评估项目的具体情况，通过询问、核对、勘查、检查等方式，对评估对象进行必要的现场调查。核实委托方和被评估企业所提供资料的真实性；对评估对象所涉及的资产进行必要的现场勘查，并通过在现场勘查过程中发现的问题，有针对性地强化相关方面的资料收集、分析工作。

#### 5、收集评估资料

根据评估准则和相关规定，本公司接受委托后，评估人员除通过与委托方、被评估企业及相关当事方充分沟通并指导被评估企业填报评估对象所涉及的资产进行清查核实等方式获取评估资料之外，还注意收集与被评估企业相关的法规政策资料（政府文件）、市场情况资料（市场询价结果等）、行业状况资料（行业资讯等）、竞争状况资料（数据分析结果等）、现行价

格资料（客户查询结果）等资料和信息，并根据本次评估的具体情况确定收集资料的深度和广度，尽可能全面、详实地占有资料；根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料；同时，采取必要的措施对评估资料进行必要的查验，以确信评估资料来源的可靠性和评估资料内容的合理性、相关性、时效性与完整性。

## 6、评定估算

通过充分的市场调查，经综合测算与分析，对委估标的的价值进行评定估算。

## 7、编制和提交资产评估报告

资产评估机构和评估师在执行必要的评估程序、形成评估结论后，按照有关资产评估报告的规范，编制评估报告书；并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方沟通，然后通过三级复核，最后由评估机构负责人签发后向委托方提交正式评估报告。

## 十一、评估假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、本估价报告估价结果对评估对象使用设定的假设条件为：、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产等资产无影响使用的重大技术故障，该资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该资产价值产生不利影响。

3、公开市场假设，是指假定在市场上交易的资产，即是基于市场客观存在的现实，资产在市场上可以公开买卖，交易双方彼此地位平等，交易目的明确，条件公开，双方有获取足够市场信息的机会和时间，各类不同资产的行情不同。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十二、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，委估资产在评估基准日时点的评估价值为人民币贰仟陆佰零玖万叁仟陆佰伍拾伍圆整（¥26093655.00）。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元	
项目名称	评估价值
固定资产—房屋建筑物等	1539.3022
—机械设备	232.0765
—附属设施及绿化	115.7423
—包装物价值	31.0670
无形资产—土地使用权价值	691.1775
合计	2609.3655

## 十三、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)以下：

1、本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2、本评估报告是在委托人、产权持有单位及相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，本次评估的建筑物的评估值为重置价格。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

3、对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别

说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本次评估因机械设备及外包装等资产无法正常查勘，根据委托方的要求，按照原评估报告中机械设备明细表进行价格评估，我公司不对明细表中的资产数量、品牌等真实性负责。评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

5、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6、本评估结论由湖南公立房地产土地资产价格评估有限公司出具。受经办人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

7、评估标的范围内部分厂房现处于出租状态，未考虑改状态下对评估值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

#### **十四、评估基准日期后的调整事项**

在评估基准日后有效期以内，若资产数量、作价标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

由于评估基准日后资产价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

#### **十五、使用限制**

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

2、委托方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使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

3、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本资产评估报告的使用人。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

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

## **十六、评估报告法律效力**

### **1、评估结论有效的其他条件**

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

### **3、评估结论的有效使用期限**

根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为壹年，自评估基准日2023年11月9日起，至2024年11月8日止。超过壹年，需重新进行资产评估。

### **4、资产评估报告的使用范围**

本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关用于审查、备案，用于其它任何目的均无效。本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5、如对本报告评估结论有异议，请于收到报告之日起七日内向我公司书面提出异议或补充评估。

### **十七、评估报告日期**

本评估报告日期为2023年11月20日。

谨此报告！

(此页无正文)

湖南公立房地产土地资产价格评估有限公司  
二〇二三年十一月二十日

评估机构法人代表：

评估师：



评估师：



## 固定资产—建筑物及构筑物评估明细表

评估基准日：2023年11月09日

金额单位：人民币元

序号	产权证号	名称	用途	结构	总层数	面积(m <sup>2</sup> )	层高	房地产评估单价(元/m <sup>2</sup> )	房地产评估价值(元)
1	113119号	办公楼	办公	混合	1-3/3	697.82	3.5	3553	2479354
2	113117号	成品库	厂房	砖木	1/1	267.32	7	1922	513709
3	113120号	预粉料生产车间	厂房	砖木	1/1	138.8	6	1858	257877
4	113118号	生产车间	厂房	钢混	1/3	228.73	6	3058	699456
					2-3/3	296.1	3	2695	797990
5	113121号	原料库	厂房	砖木	1/1	616.81	8	2338	1441793
6	无证	配件仓库	仓库	钢	1/1	290.86	6	1071	311627
7	无证	编织袋仓库	厂房	简易	1/1	301.73	6	493	148693
				混合	1/1	2357.42	8	1925	4538034
8	无证	门卫	配套房	混合	1/1	36.99	3	1806	66811
9	无证	地泵房	配套房	混合	1/1	17.60	2.8	1797	31634
10	无证	厕所及浴室1	配套房	砖木	1/1	38.20	3	1326	50634
11	无证	锅炉工宿舍	配套房	砖木	1/1	47.25	3	1423	67256
12	无证	锅炉房	配套房	混合	1/1	136.16	8	1716	233651
13	无证	木棚子	配套房	简易	1/1	61.50	3	330	20295
14	无证	铁棚子	配套房	简易	1/1	146.25	6	374	54698
15	无证	钢棚子	配套房	简易	1/1	89.60	6	495	44352
16	无证	成品仓库	仓库	钢	1/1	686.75	6	1071	735784
17	无证	女职工宿舍	配套房	砖木	1/1	30.46	3	1492	45434
18	无证	搬运工宿舍	配套房	砖木	1/1	96.97	3	1492	144640
19	无证	男职工宿舍	配套房	砖木	1/1	86.36	3	1492	128815
20	无证	家属房	配套房	砖木	1/1	51.94	3	1492	77474
21	无证	厕所及浴室2	配套房	砖木	1/1	45.33	2.5	1117	50611

22	无证	小药房及编织袋房	配套房	混合	1/1	204.17	3.5	1544	315320
23	无证	编织袋仓库 2	仓库	砖木	1/1	331.67	2.2	1056	350244
33	无证	锅炉房 2	配套房	混合	1/1	93.84	6	2124	199326
25	无证	配电室	配套房	混合	1/1	50.60	3.5	1535	77646
26	无证	操作间	配套房	砖木	1/1	50.40	3	1492	75177
27	无证	油罐棚	配套房	简易	1/1	156.0	6	495	77220
28	无证	油棚	配套房	简易	1/1	18.00	4	385	6930
29	无证	粉料车间	配套房	砖木	1/1	168.92	6	1858	313836
30	无证	小药房 1	配套房	砖木	1/1	43.86	3	1492	65422
31	无证	汽车棚	配套房	简易	1/1	92.00	4	385	35420
32	无证	汽车棚旁仓库	仓库	钢	1/1	48.00	2.9	1001	48048
33	无证	食堂	配套房	砖木	1/1	192.00	3.5	1544	296525
小计						8216.32			14801733
附属设施及绿化									1157423
室内装饰装修									591289
合计:									16550445

## 固定资产—机械设备评估明细表

评估基准日：2023 年 11 月 09 日

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	购置时间	启用时间	原值	成新率	评估值
1	下料提升机(含下料斗)	2.2kw	临湘机械厂	个	2	2008年6月	2008年6月	3,810.00	53%	2019.30
2	粉碎机	37kw	临油机械厂	合	2	2008年6月	2008年6月	56,810.00	53%	30109.30
3	下料关风器	0.75kw	河北云大	个	1	2008年6月	2008年6月	2,650.00	53%	1404.50
4	剂克能	5.5kw	临湘机械厂	套	1	2008年6月	2008年6月	4,240.00	53%	2247.20
5	粉碎储存仓		临湘机械厂	个	1	2008年6月	2008年6月	5,300.00	53%	2809.00
6	输送绞龙	2.2kw	临湘机械厂	合	1	2008年6月	2008年6月	3,710.00	53%	1966.30
7	提升机(1号2号)	2.2kw	临湘机械厂	台	2	2008年6月	2008年6月	69,530.00	53%	36850.90
8	储存仓		临湘机械厂	个	1	2008年6月	2008年6月	5,300.00	53%	2809.00
9	储存仓绞龙	1.5kw	临湘机械厂	台	1	2008年6月	2008年6月	3,710.00	53%	1966.30
10	混合机(搅拌机)	11kw	临湘机械厂	台	1	2008年6月	2008年6月	50,880.00	53%	26966.40
11	下料粉碎机	7.5kw	临湘机械厂	台	1	2008年6月	2008年6月	29,680.00	53%	15730.40
12	气动门		临湘机械厂	台	1	2008年6月	2008年6月	2,120.00	53%	1123.60
13	喷油泵	1.5kw	临湘机械厂	套	1	2008年6月	2008年6月	8,480.00	53%	4494.40
14	控制柜		中国人民电器集团公司	个	1	2008年6月	2008年6月	15,900.00	53%	8427.00
15	成品仓		临湘机械厂		2	2008年6月	2008年6月	10,600.00	53%	5618.00
16	皮带运输机	每台2台电机分别是0.75kw,3kw		台	3	2008年6月	2008年6月	47,700.00	53%	25281.00
17	脉冲除尘器	7.5KW	河北无极	台	1	2015年6月	2015年6月	14,800.00	78%	11544.00
18	水泵			台	1	2015年6月	2015年6月	2,500.00	78%	1950.00
19	废气回收装置			套	1	2015年6月	2015年6月	8,000.00	78%	6240.00
20	下料斗		临湘机械厂		3	2007年6月	2007年6月	7,310.00	54%	3947.40
21	输送绞龙	3kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	6,890.00	54%	3720.60

22	粉碎机	37kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	42,400.00	54%	22896.00
23	提升机	2.2kw	临湘机械厂		3	2007年6月	2007年6月	104,300.00	54%	56322.00
24	初圆筛	3KW	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	6,890.00	54%	3720.60
25	初圆筛	5.5kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	9,220.00	54%	4978.80
26	料斗		临湘机械厂		2	2007年6月	2007年6月	2,430.00	54%	1312.20
27	粉碎机	75kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	125,080.00	54%	67543.20
28	闭风绞龙	2.2kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	6,250.00	54%	3375.00
29	除尘器	含风机1台 为7.5kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	18,550.00	54%	10017.00
30	粉料下料口	含风机1台 为7.5kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	6,360.00	54%	3434.40
31	输送绞龙		临湘机械厂		2	2007年6月	2007年6月	7,420.00	54%	4006.80
32	配料仓		临湘机械厂		12	2007年6月	2007年6月	77,590.00	54%	41898.60
33	配料仓输送绞龙	料位器24 个	临湘机械厂		12	2007年6月	2007年6月	44,520.00	54%	24040.80
34	配料电子秤	1吨	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	5,300.00	54%	2862.00
35	气动门		临湘机械厂		3	2007年6月	2007年6月	4,020.00	54%	2170.80
36	混合搅拌机	11kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	54,900.00	54%	29646.00
37	储存仓		临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	5,300.00	54%	2862.00
38	输送绞龙	2.2kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	6,250.00	54%	3375.00
39	4号提升机	2.2kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	34,760.00	54%	18770.40
40	粉料成品仓		临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	424,000.00	54%	228960.00
41	待制粒仓		临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	5,300.00	54%	2862.00
42	喂料绞龙	1.5kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	5,300.00	54%	2862.00
43	关风器	1.5kw	临湘机械厂		2	2007年6月	2007年6月	9,540.00	54%	5151.60
44	关风器	1.1kw	临湘机械厂		2	2007年6月	2007年6月	7,840.00	54%	4233.60
45	刹克能		临湘机械厂		8	2007年6月	2007年6月	57,660.00	54%	31136.40
46	调质器	4kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	15,900.00	54%	8586.00
47	关风器	1.5kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	5,300.00	54%	2862.00

48	冷却仓	3kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	5,300.00	54%	2862.00
49	冷却风机	15kw(关风器1台2.2kw)	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	20,140.00	54%	10875.60
50	刹克能		临湘机械厂			2007年6月	2007年6月	7,200.00	54%	3888.00
51	存储仓		临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	7,100.00	54%	3834.00
52	输送绞龙	2.2kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	6,250.00	54%	3375.00
53	5号提升机	2.2kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	34,760.00	54%	18770.40
54	成品筛	3kw	临湘机械厂		2	2007年6月	2007年6月	16,960.00	54%	9158.40
55	粉料成品搅拌器	5.5kw 应为15KW	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	8,790.00	54%	4746.60
56	颗料成品仓		临湘机械厂		2	2007年6月	2007年6月	17,590.00	54%	9498.60
57	料位器		临湘机械厂		32	2007年6月	2007年6月	23,740.00	54%	12819.60
58	全自动化配料系统一套		临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	44,520.00	54%	24040.80
59	电子称	150kg	临湘机械厂		4	2007年6月	2007年6月	4,660.00	54%	2516.40
60	空压机	7.5kw	临湘机械厂		1	2007年6月	2007年6月	7,600.00	54%	4104.00
61	脉冲储气罐	1.2*φ0.4			1	2015年6月	2015年6月	3,000.00	78%	2340.00
62	搓油机					2015年6月	2015年6月	6,000.00	78%	4680.00
63	下料输送槽	2.2kw-4(链轮19:19)	嘉粮饲料机械	台	2	2010年4月	2010年4月	15,900.00	63%	10017.00
64	粗圆筛	5.5kw-6(皮带轮200:400)	嘉粮饲料机械	台	2	2010年4月	2010年4月	63,170.00	63%	39797.10
65	混合机	11kw-1:29	嘉粮饲料机械	台	3	2010年4月	2010年4月	206,700.00	63%	130221.00

66	粉碎入料	2.2kw-1:29 (变频链轮 19:43)	嘉粮饲料机械	台	2	2010年4月	2010年4月	16,960.00	63%	10684.80
67	永磁筒		张文祥	个	2	2010年4月	2010年4月	8,260.00	63%	5203.80
68	分级机	7.5kw-4(变频)	嘉粮饲料机械	台	2	2010年4月	2010年4月	42,400.00	63%	26712.00
69	布袋机	2.2kw-1:29 (链轮 19:25)	嘉粮饲料机械	台	2	2010年4月	2010年4月	74,200.00	63%	46746.00
70	9-26 高压风机	45kw-2	莆田东亚风机	台	2	2010年5月	2010年5月	8,050.00	63%	5071.50
71	关风器	0.75kw-4	凯达环保设备	台	4	2010年5月	2010年5月	6,780.00	63%	4271.40
72	单体粉料分级机	1.5kw-4	郑州兆丰粮油机械	台	2	2010年5月	2010年5月	59,360.00	63%	37396.80
73	下料输送槽	2.2kw-1:29	嘉粮饲料机械	台	2	2010年5月	2010年5月	15,900.00	63%	10017.00
74	分料阀	2向扭子开关	嘉粮饲料机械	个	2	2010年5月	2010年5月	8,480.00	63%	5342.40
75	料桶		嘉粮饲料机械	个	3	2010年5月	2010年5月	22,260.00	63%	14023.80
76	二次送料	2.2kw-1:29 (料位器)	嘉粮饲料机械	台	1	2010年5月	2010年5月	8,480.00	63%	5342.40
77	振动机	0.5kw	嘉粮饲料机械	台	3	2010年5月	2010年5月	57,240.00	63%	36061.20
78	不锈钢发泡料桶加料	2.2kw-1:29 (变频 15:29:43)	嘉粮饲料机械	台	2	2011年6月	2011年6月	25,440.00	65%	16536.00
79	熟化机	7.5kw-6(dc 380-1)	张文祥	台	2	2011年6月	2011年6月	40,280.00	65%	26182.00

80	切刀	4kw-2(变频)	吴建宁	台	2	2011年6月	2011年6月	12,720.00	65%	8268.00
81	吸料风管		莆田东亚风机	米	20	2011年6月	2011年6月	4,240.00	65%	2756.00
82	不锈钢旋风桶		嘉粮饲料机械	个	2	2011年6月	2011年6月	38,160.00	65%	24804.00
83	9-19 高压风机	11kw-2	莆田东亚风机	台	2	2011年6月	2011年6月	10,600.00	65%	6890.00
84	分料器	1.1kw-4(变频)	嘉粮饲料机械	台	1	2011年6月	2011年6月	4,240.00	65%	2756.00
85	烘干机		嘉粮饲料机械	台	1	2011年6月	2011年6月	339,200.00	65%	220480.00
86	散热器		莆田东亚风机	片	23	2010年6月	2010年6月	48,760.00	63%	30718.80
87	风机	4-72-8(22kw-4)	莆田东亚风机	台	1	2010年6月	2010年6月	9,010.00	63%	5676.30
88	风机	4-72-5A(11kw-2)	莆田东亚风机	台	3	2010年6月	2010年6月	16,530.00	63%	10413.90
89	冷冻式压缩空气干燥机	7.5kw-2	嘉粮饲料机械	台	2	2012年6月	2012年6月	127,200.00	67%	85224.00
90	振动筛	0.75kw-2	嘉粮饲料机械	台	1	2010年6月	2010年6月	19,080.00	63%	12020.40
91	喷油机	2.2kw-1:29(变频)	嘉粮饲料机械	台	1	2010年6月	2010年6月	29,680.00	63%	18698.40
92	成品筛	3kw-8	嘉粮饲料机械	台	1	2012年6月	2012年6月	42,400.00	70%	29680.00
93	成品桶		嘉粮饲料机械	台	1	2012年6月	2012年6月	8,480.00	70%	5936.00
94	空压机	7.5kw		台	2	2012年3月	2012年3月	31,800.00	70%	22260.00
95	变压器及配电设备	250kw		台	1	2012年5月	2012年5月	153,700.00	70%	107590.00
96	变压器及配电设备	250kw		台	1	2012年5月	2012年5月	275,600.00	70%	192920.00
97	自藕减压启动控制器	135KW		个	3	2009年6月	2009年6月	27,000.00	48%	12960.00
98	低压控制柜		岳阳光源电器有限公司	个	3	2009年6月	2009年6月	20,000.00	58%	11600.00
99	散热器下风机	4-72			1	2013年12月	2013年12月	5,600.00	68%	3808.00
100	电机启动箱				11	2013年12月	2013年12月	5,500.00	68%	3740.00
101	输送机	11M长, 5.5KV			1	2013年12月	2013年12月	18,000.00	68%	12240.00

102	油桶	φ1*3M			1	2013年12月	2013年12月	3,000.00	68%	2040.00
103	油桶	φ1.5*3M			1	2013年12月	2013年12月	6,500.00	68%	4420.00
104	输送机	2.5M长, 2.2KW			1	2013年12月	2013年12月	8,000.00	68%	5440.00
105	吊栏	2.2kw	临湘机械厂	个	1	2010年6月	2010年6月	11,660.00	63%	7345.80
106	投料口		临湘机械厂	个	1	2010年6月	2010年6月	630.00	63%	396.90
107	粉碎机	5.5kw	临湘机械厂	台	1	2010年6月	2010年6月	37,100.00	63%	23373.00
108	混合搅拌机	11kw(含气 动门1台)	临湘机械厂	台	1	2010年6月	2010年6月	42,400.00	63%	26712.00
109	储存仓		临湘机械厂	个	1	2010年6月	2010年6月	10,600.00	63%	6678.00
110	输送绞龙	1.5kw	临湘机械厂	台	1	2010年6月	2010年6月	5,300.00	63%	3339.00
111	提升机	2.2kw	临湘机械厂	台	1	2010年6月	2010年6月	21,200.00	63%	13356.00
112	储存仓		临湘机械厂	个	1	2010年6月	2010年6月	10,600.00	63%	6678.00
113	输送绞龙	3kw	临湘机械厂	台	1	2010年6月	2010年6月	7,420.00	63%	4674.60
114	脉冲		临湘机械厂	套	1	2010年6月	2010年6月	11,660.00	63%	7345.80
115	关风机	0.75kw	临湘机械厂	台	1	2010年6月	2010年6月	3,390.00	63%	2135.70
116	腰鼓混料机	5.5kw	临湘机械厂	台	1	2010年6月	2010年6月	16,960.00	63%	10684.80
117	JCS 电子称	300kg	华丰衡器有限公司	台	2	2010年6月	2010年6月	2,330.00	63%	1467.90
118	控制柜		中国人民电器集团公司	套	1	2010年6月	2010年6月	12,720.00	63%	8013.60
119	配电器		中国人民电器集团公司	个	1	2010年6月	2010年6月	31,800.00	63%	20034.00
120	空压机	1.5KW		个	1	2010年6月	2010年6月	1,500.00	63%	945.00
	合计(取整)									2320765.00

## 无形资产—土地使用权价值评估明细表

评估基准日：2023年11月09日

金额单位：人民币元

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	土地使用权人	取得日期	终止日期	剩余使用年限	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值
1	岳市南国用2003字第0011号	待估宗地	岳阳市湖滨园艺场原荣岳公路西侧	岳阳市正昌饲料有限公司	2003/08/13	2053/08/11	30年	国有出让	工业用地	五通一平	11,815.00	585	6,911,775.00
合计											11,815.00		6,911,775.00