

本报告依据中国资产评估准则编制

北京双娃乳业有限公司管理人
拟进行资产处置所涉及的
北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场
部分资产的市场价值

资产评估报告

沃克森评报字（2023）第2805号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二四年一月二十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020051202400545
合同编号:	沃克森国际评合同字(2022)第2547号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沃克森评报字(2023)第2805号
报告名称:	北京双娃乳业有限公司管理人拟进行资产处置所涉及的北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场部分资产的市场价值资产评估报告
评估结论:	5,164,059.08元
评估报告日:	2024年01月28日
评估机构名称:	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员:	邓士丹 (资产评估师) 会员编号: 43060064 顾欣 (资产评估师) 会员编号: 34180077
 (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03月27日

目 录

资产评估报告·声明	2
资产评估报告·摘要	4
资产评估报告·正文	6
一、 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程和情况	15
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告使用限制说明	21
十二、 评估报告日	21
资产评估报告·附件	23

资产评估报告·声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、本资产评估机构及资产评估师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。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京双娃乳业有限公司管理人
拟进行资产处置所涉及的
北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场
部分资产市场价值
资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2023）第 2085 号

北京双娃乳业有限公司管理人：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对北京双娃乳业有限公司管理人拟进行资产处置所涉及北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场部分资产在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

北京双娃乳业有限公司管理人拟进行资产处置，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及的北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场部分资产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场拟处置的部分资产；评估范围为经济行为之目的所涉及的北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场于评估基准日申报的部分资产，具体以委托人申报的资产评估申报表为准。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023 年 6 月 30 日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论及其使用有效期

本着独立、公正、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，本次评估形成的价值结论如下：截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，北京双娃乳业阿荣旗万亩牛场纳入评估范围内的资产账面价值 36.22 万元，评估价值为 516.41 万元，评估增值 480.18 万元，增值率 1,325.69%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 6 月 30 日起至 2024 年 6 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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

北京双娃乳业有限公司管理人
拟进行资产处置所涉及的
北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场
部分资产市场价值
资产评估报告·正文

沃克森评报字（2023）第 2805 号

北京双娃乳业有限公司管理人：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对北京双娃乳业有限公司管理人拟进行资产处置所涉及北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场部分资产在 2023 年 6 月 30 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

名称：北京双娃乳业有限公司管理人

负责人：尹正友律师

（二）产权持有人

名称：北京双娃乳业有限公司

企业类型：有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

法定住所：北京市朝阳区望京利泽中园二区 203 号

经营场所：北京市朝阳区望京利泽中园二区 203 号

法定代表人：范庆祯

经营范围：乳品加工；糕点、饼干（制造）、豆制品、淀粉及淀粉制品制造；

食用植物油加工；销售预包装食品（含冷藏冷冻食品）、特殊食品（限婴幼儿配方奶粉、其他婴幼儿配方食品）；加工、制造饮料（异地加工制造）；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；种植畜牧草；养殖家禽、牲畜；销售土产品、副食品、粮油制品、谷物、豆类、薯类、饲料、新鲜水果、新鲜蔬菜。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三） 委托人与产权持有人的关系

本次评估的委托人为北京双娃乳业有限公司管理人，截至评估基准日负责管理产权持有人北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场资产。

（四） 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、 评估目的

北京双娃乳业有限公司管理人拟进行资产处置所涉及北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场的部分资产，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场全部资产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据未经审计，以委托人申报为准。

（一）评估对象

本次资产评估报告评估对象为北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场部分资产。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的北京双娃乳业有限公司管理人于评估基准日申报的北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场的所有资产。

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，北京双娃乳业有限公司管理人申报的北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场纳入评估范围的资产明细见下表：

单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	存货	3.46
2	固定资产	32.76
3	无形资产	0.00
	资产总计	36.22

注：上表财务数据未经审计，以北京双娃乳业有限公司管理人申报为准。

（三）纳入评估范围的实物资产概况

实物资产主要为存货、房屋建筑物、车辆、机器设备、电子设备等，主要分布于北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场厂区内。

存货为原材料，均存放在企业库房内，截至评基准日，存货中委估原材料柴油及牧盐均为正常存货；委估在库周转材料除铁锤、钳子等工器具，其余药品等材料均已过期无法使用。

房屋建筑物主要为牛舍、办公室、仓库、运动场铺垫、深水井、简易彩钢房、厕所等，共 11 项，建筑结构类型均为砖木结构。截至评估基准日，委估房产除办公楼仍有部分员工使用外，其余房产均处于闲置状态。

设备类资产包括机器设备。

其中，机器设备主要为柴油机、锅炉、发电机等，共 14 项，截至评估基准日，委估的机器设备除部分锅炉电子地中衡闲置外，其余资产均存在老化严重及报废的情况。

（四）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2023 年 6 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、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）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《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）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年6月21日财政部令第86号公布 根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改);

4. 其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(2017年8月23日,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. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42号);
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协【2017】37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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号)。

(三) 权属依据

1. 国有土地使用证或国有土地使用权出让合同;
2. 房屋所有权证或房地产权证;
3. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件;
4. 其他有关产权证明。

(四) 取价依据

1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的资产清单和资产评估申报表;

2. 资产评估机构收集的资料

- (1) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (2) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估时，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，委估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。

成本法（重置成本法）的基本思路是重建或重置委估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

本次对于具体各类型资产的可采用的评估方法分析如下：

1、对于存货类资产：对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，采用成本法，以抽查核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货，采用市场法按基准日有效的公开市场价格确定评估值，对于过期的存货，本次按 0 评估。

2、对于房屋建筑物类资产：因本次评估难以收集到与委估资产类似的交易

案例，因此不适宜选用市场法。因本次评估的建筑物为企业自建用房，市场上无类似的房屋租赁案例，且委估的设备已停产，因此不适宜选用收益法。对于工业型房产，本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即委估资产建筑安装工程费等可参照客观标准进行逐一测算和累积，并且相关定额配套完善，因此适宜选用成本法

3、对于设备类资产：对于已报废的资产，不适用与收益法及成本法，本次按照市场回收价值进行评估；对于未报废的资产，市场上可以收集到全新设备的价格，因此适宜选用成本法。

4、对于无形资产-土地使用权中工业用地：对于无形资产-土地使用权：根据《资产评估执业准则—不动产》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。根据评估人员现场调查及收集的相关土地交易资料，位于阿荣旗那吉镇的工业用地的市场交易案例较多，满足市场比较法的测算要求；待估宗地为已开发工业用地，不宜采用剩余法；因市场上无法收集到土地租赁的交易案例，无法准确确定土地的客观纯收益，无法采用收益法。本次评估的工业用地位于基准地价覆盖范围内，但公布日期较早，不符合规范要求，且与基准日的土地价格水平存在较大差异，故本次不采用基准地价系数修正法；评估对象为工业用地，且所在区域有近年来的征地案例可参考且易采集，因此本次评估可以采用成本逼近法评估。

综上所述，本次评估采用成本逼近法和市场比较法进行评估。

5、对于无形资产中-草地：由于目前该草地采用对外出租的方式经营，未来的收益较清晰，可以采用受益人，因此本次对其按照现状采用收益法进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

1. 成本法评估操作思路

本次评估采用成本法对北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场部分资产进行了评估，即采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估。

具体各类资产的评估方法如下：

（1）存货：包括原材料和在库周转材料。对于库存时间短、流动性强、市

市场价格变化不大的外购存货，以抽查核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格确定评估值；对于过期的存货，本次按 0 评估。

（2）房屋建筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

（3）机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

市场法主要针对报废无法再使用的设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

（4）无形资产

①对于无形资产-土地使用权中工业用地本次评估采用成本逼近法和市场比

较法进行评估。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。

成本逼近法的基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得的收益，从而求得土地价格。

成本逼近法基本公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×(1±区位修正系数)×年期修正系数

市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。

计算公式

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

V——待估宗地价格

VB——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数

运用市场法按下列基本步骤进行：

(1) 收集宗地交易实例，比较实例至少有三个，选择的实例与估价对象应属于同一供需圈、用途相同或相近、交易时间与估价基准日相差不超过 3 年、在

地域上属近邻区域或类似区域，所选实例应是实际交易实例；

- (2) 确定比较实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行估价期日修正；
- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；
- (8) 进行使用年期等修正；
- (9) 求出比准价格。

②对于已经出租的草地，采用收益法进行评估。

运用收益法进行估价时，按下列步骤进行：

- 1) 测算未来年净收益；
- 2) 确定收益期；
- 3) 确定报酬率；
- 4) 计算收益价值

本次估价选用报酬资本化法全剩余寿命模式进行估价，收益价值计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值(元或元/平方米)；

A_i —未来第 i 年的净收益(元或元/平方米)；

Y_i —未来第 i 年的报酬率(%)；

n —收益期(年)。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
3. 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许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产

交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

（三）特定假设

1. 假设本次评估范围内资产取得、使用及处置合法合规。

2. 本评估报告中对价值的估算是依据委托人提供的评估基准日财务数据、产权情况等得出的。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，本次评估形成的价值结论如下：截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，北京双娃乳业有限公司阿荣旗万亩牛场纳入评估范围内的资产账面价值 36.22 万元，评估价值为 516.41 万元，评估增值 480.18 万元，增值率 1,325.69%。

评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
存货	3.46	0.36	-3.10	-89.69
固定资产	32.76	42.87	10.11	30.86
无形资产		473.18	473.18	
资产总计	36.22	516.41	480.18	1,325.69

（评估结论的详细情况见评估明细表）

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 6 月 30 日起至 2024 年 6 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值。
2. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

无。

3. 评估程序受到限制的情形：

无。

4. 评估资料不完整的情形：

无。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无。

6. 担保、租赁及其或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

无。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

无。

8. 报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

9. 本次评估结果为含增值税评估值，土地使用权评估价值不含契税，提请报告使用者注意。

10. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

11. 本评估报告是在委托人及产权持有人所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有人负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

12. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有人生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
2. 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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。

十二、 评估报告日

本评估报告日为 2024 年 1 月 28 日。



【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】



沃克森（北京）国际资产评估有限公司

中国·北京

资产评估师签名:  

资产评估师签名:  

二〇二四年一月二十八日