

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华声在线股份有限公司
拟股权转让涉及的湖南美丽乡村科技发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

公信资字[2024]第296号

共1册，第1册

湖南公信致同房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年八月二十七日

目录

声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	7
一、 委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	7
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	22
十一、 评估结论与账面价值比较变动情况及说明	23
十二、 特别事项说明	23
十三、 资产评估报告使用限制说明	25
十四、 资产评估报告日	26
评估报告附件	26

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其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负债进行了必要的现场调查；也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。

华声在线股份有限公司
拟股权转让涉及的湖南美丽乡村科技发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

公信资字[2024]第 296 号

湖南公信致同房地产土地资产评估有限公司接受华声在线股份有限公司（简称“委托人”）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，对华声在线股份有限公司拟股权转让涉及的湖南美丽乡村科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

根据委托人提供的《会议纪要》，确定本次评估目的，即为华声在线股份有限公司拟股权转让涉及的湖南美丽乡村科技发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为湖南美丽乡村科技发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值。

本次评估范围为湖南美丽乡村科技发展有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

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

本次评估方法为资产基础法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，湖南美丽乡村科技发展有限公司股东全部权益评估值为

9,395,677.67 元，较账面所有者（股东）权益评估增值额为 95,117.57 元，增值幅度为 1.02%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产合计	10,205,673.34	10,274,829.22	69,155.88	0.68
货币资金	2,331.82	2,331.82	-	-
应收账款	1,980,959.10	1,980,959.10	-	-
其他应收款	8,050,229.50	8,050,229.50	-	-
存货	136,599.42	241,308.80	104,709.38	76.65
其他流动资产	35,553.50	-	-35,553.50	-100.00
二、非流动资产合计	10,348.31	36,310.00	25,961.69	250.88
固定资产	10,348.31	27,853.00	17,504.69	169.16
无形资产	-	8,457.00	8,457.00	-
三、资产总计	10,216,021.65	10,311,139.22	95,117.57	0.93
四、流动负债合计	915,461.55	915,461.55	-	-
应付账款	59,836.00	59,836.00	-	-
应付职工薪酬	96,655.93	96,655.93	-	-
应交税费	70,660.11	70,660.11	-	-
其他应付款	688,309.51	688,309.51	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	915,461.55	915,461.55	-	-
七、净资产（所有者权益）	9,300,560.10	9,395,677.67	95,117.57	1.02

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。

七、对评估结论产生影响的特别事项

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

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。

华声在线股份有限公司
拟股权转让涉及的湖南美丽乡村科技发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

公信资字[2024]第 296 号

华声在线股份有限公司：

湖南公信致同房地产土地资产评估有限公司接受华声在线股份有限公司（简称“委托人”）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，对华声在线股份有限公司拟股权转让涉及的湖南美丽乡村科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现资产评估报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者

本次评估的委托人为华声在线股份有限公司，被评估单位为湖南美丽乡村科技发展有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：华声在线股份有限公司

统一社会信用代码：91430000730502272L

类型：其他股份有限公司(非上市)

法定代表人：姜协军

注册资本：17418 万人民币

成立日期：2001 年 08 月 03 日

营业期限：2001-08-03 至 无固定期限

住所：长沙市开福区鸭子铺路 1 号 91 房 8 室

经营范围：许可项目：互联网新闻信息服务；第二类增值电信业务；出版物批发；电子出版物制作；网络文化经营（仅限音乐）；互联网直播技术服务；电影发行；电视剧制作；音像制品制作；电视剧发行；网络文化经营；互联网信息服务；信息网络传播视听节目；广播电视节目制作经营；电竞音视频、数字衍生内容制作（不含出版发行）；营业性演出；演出经纪；出版物印刷；包装装潢印刷品印刷；

食品销售；旅游业务；建设工程施工。（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：广告设计、代理；广告发布；广告制作；社会经济咨询服务；专业设计服务；动漫游戏开发；组织文化艺术交流活动；数字内容制作服务（不含出版发行）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；舆情信息服务；企业形象策划；信息技术咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；票务代理服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；组织体育表演活动；日用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；文具用品批发；文具用品零售；机械设备销售；教学专用仪器销售；教学用模型及教具销售；体育用品及器材批发；第一类医疗器械销售；会议及展览服务；数字创意产品展览展示服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；餐饮管理；酒店管理；计算机系统服务；信息系统集成服务；互联网数据服务；计算机软硬件及辅助设备零售；数字技术服务；数据处理和存储支持服务。（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.被评估单位工商登记主要信息

于评估基准日被评估单位工商登记主要信息如下：

企业名称：湖南美丽乡村科技发展有限公司

统一社会信用代码：91430112MA4PF1G701

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：吕红斌

注册资本：2000 万人民币

成立日期：2018 年 03 月 22 日

营业期限：2018-03-22 至 2068-03-21

住所：长沙市望城经济技术开发区普瑞大道一段 1555 号金桥市场集群 2 区 4 栋 2 层 213-214 号

经营范围：移动互联网研发和维护；物联网技术研发；非酒精饮料及茶叶批发；散装食品批发；散装食品零售；饮用水批发；饮用水零售；国产酒类批发；国产酒

类零售；房屋租赁；预包装食品零售；非酒精饮料及茶叶零售；养老产业策划、咨询；预包装食品批发；文化活动的组织与策划；品牌策划咨询服务；土地规划设计；积分管理软件研发；基础软件开发；广告发布服务；农产品销售；房地产咨询服务；工艺品零售；农产品互联网销售；互联网信息技术咨询；电子商务平台的开发建设；国内贸易（限专项）；商业管理；招商代理；工程技术咨询服务；会议、展览及相关服务；工程项目管理服务；休闲农业项目开发经营；农业项目开发；环保技术推广服务；农业项目及科技咨询服务；农业项目规划设计；农村土地承包经营权流转服务；物业管理。（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. 被评估单位基本情况

湖南美丽乡村科技发展有限公司成立于 2018 年 03 月 22 日，注册地位于长沙市望城经济技术开发区普瑞大道一段 1555 号金桥市场集群 2 区 4 栋 2 层 213-214 号，法定代表人为芮红斌。经营范围包括移动互联网研发和维护；物联网技术研发；非酒精饮料及茶叶批发；散装食品批发；散装食品零售；饮用水批发；饮用水零售；国产酒类批发；国产酒类零售；房屋租赁；预包装食品零售；非酒精饮料及茶叶零售；养老产业策划、咨询；预包装食品批发；文化活动的组织与策划；品牌策划咨询服务；土地规划设计；积分管理软件研发；基础软件开发；广告发布服务；农产品销售；房地产咨询服务；工艺品零售；农产品互联网销售；互联网信息技术咨询；电子商务平台的开发建设；国内贸易（限专项）；商业管理；招商代理；工程技术咨询服务；会议、展览及相关服务；工程项目管理服务；休闲农业项目开发经营；农业项目开发；环保技术推广服务；农业项目及科技咨询服务；农业项目规划设计；农村土地承包经营权流转服务；物业管理。（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）。

3. 公司股东及持股比例

湖南美丽乡村科技发展有限公司至评估基准日股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	认缴出资方式	持股比例
1	大汉控股集团有限公司	1800	货币	90%
2	华声在线股份有限公司	200	货币	10%
合计		2000	——	100%

以上信息均与国家企业信用信息公示系统所载信息进行核对一致。

截至评估基准日2024年6月30日，湖南美丽乡村科技发展有限公司的股权结构无

变化。

4.近年主要资产负债和损益情况

湖南美丽乡村科技发展有限公司报表显示近年来经营情况如下：

金额单位：人民币元

科目	审定数据
	2024 年 6 月 30 日
流动资产合计	10,205,673.34
非流动资产合计	10,348.31
其中：货币资金	2,331.82
应收账款	1,980,959.10
其他应收款	8,050,229.50
存货	136,599.42
其他流动资产	35,553.50
固定资产	10,348.31
资产总计	10,216,021.65
流动负债合计	915,461.55
非流动负债合计	-
其中：应付账款	59,836.00
应付职工薪酬	96,655.93
应交税费	70,660.11
其他应付款	688,309.51
负债总计	915,461.55
所有者权益	9,300,560.10

注：上述数据系依据委托方提供的《资产负债表》及评估基准日《湖南美丽乡村科技发展有限公司财务报表审计报告》确定。

5.委托人和被评估单位之间的关系

本次评估委托人华声在线股份有限公司为经济行为的发起人，被评估单位湖南美丽乡村科技发展有限公司为经济行为的被发起人、股东权益被持有人。

（三）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、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规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

根据委托人提供的《会议纪要》，确定本次评估目的，即为华声在线股份有限公司拟股权转让涉及的湖南美丽乡村科技发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）委托评估的评估对象和评估范围

评估对象为湖南美丽乡村科技发展有限公司于评估基准日的股东全部权益的市场价值。

评估范围为湖南美丽乡村科技发展有限公司申报的于评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

金额单位：人民币元

科目	账面价值
一、流动资产合计	10,205,673.34
货币资金	2,331.82
应收账款	1,980,959.10
其他应收款	8,050,229.50
存货	136,599.42
其他流动资产	35,553.50
二、非流动资产合计	10,348.31
固定资产	10,348.31
三、资产总计	10,216,021.65
四、流动负债合计	915,461.55
应付账款	59,836.00
应付职工薪酬	96,655.93
应交税费	70,660.11
其他应付款	688,309.51
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	915,461.55
七、净资产（所有者权益）	9,300,560.10

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）主要资产状况

- 1.货币资金：具体为存于交通银行的银行存款。
- 2.应收账款：主要为湖南百家汇投资有限公司借款利息、湖南龙喜文化旅游开发有限公司项目运营服务等。
- 3.其他应收款：主要为湖南百家汇投资有限公司借款。
- 4.存货：主要为大美公社.贵宾品鉴酒、大美公社.贵宾尊享酒、蔡龙麟冰酒等库存商品。
- 5.其他流动资产：主要为龙须仙品礼盒包装、蔡龙麟冰酒 1 瓶等待报废商品。
- 6.固定资产：主要为电脑一体机、台式电脑、笔记本电脑等电子设备，办公桌、文件柜、办公椅等办公用品，共计 48 项。

（三）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，被评估单位申报表外资产为无形资产-商标，数量为 23 个。

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

本项目评估基准日是 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：

- 1.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。
- 2.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。

3.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涉及的资产、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）经济行为依据

- 1.《会议纪要》。

（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）；
- 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）；
- 3.《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》）；
- 4.《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）；
- 5.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 6.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日国务院第二次修订）；
- 7.《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）；
- 8.《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）；
- 9.《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〔2019〕39号）；
- 10.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日，中华人民共和国主席令第5号）；

- 11.《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日，国务院令第709号修订）；
- 12.《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年7月1日，国务院国资委财政部令第32号）；
- 13.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 14.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日，财政部令第86号）；
- 15.《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第91号发布）；
- 16.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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）资产权属依据

- 1.被评估单位的营业执照（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.被评估单位评估基准日的《湖南美丽乡村科技发展有限公司财务报表审计报告》；
- 4.被评估单位评估基准日的会计报表；
- 5.其他相关权属依据。

（四）评估取价依据

- 1.委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；

- 2.国家统计局、湖南省（市）统计局发布的统计资料；
- 3.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关询价资料和参数资料；
- 4.被评估单位所在行业的相关资料；
- 5.机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 6.其他相关资料。

（五）其他参考依据

- 1.过往年度的财务报表；
- 2.湖南美丽乡村科技发展有限公司有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
- 3.评估基准日银行存贷款基准利率；
- 4.国家宏观、行业统计分析资料；
- 5.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，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。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（成本法）

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）评估方法的选取

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）收益法适用性分析

①收益法应用的前提条件：

I.评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

II.收益所对应的风险能够度量；

III.收益期限能够确定或者合理预期。

②本次评估收益法适用条件的具体分析

委托方未能提供评估对象未来收益成本预测数据，且评估对象历史经营情况为每年亏损，据调查所在区域同类市场不景气，根据市场调查本次评估无法对评估对象未来收益及成本进行预测，因此我们无法合理对企业整体价值采用收益法进行预测。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上不宜采用收益法。

（2）市场法适用性分析

①市场法应用的前提条件

I.可比参照物具有公开的市场以及相对活跃的交易；

II.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；

III.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本次评估市场法适用条件的具体分析

I.从参考企业的数量方面判断

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：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。

II.从可比参照物的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的公司中，根据其成立时间、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专业人员认为：本次评估在理论上和实务上不适宜采用市场法。

（3）资产基础适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产价值加和的基础上扣减负债价值，从而得到企业净资产的价值。资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估比较合理。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，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和报建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量；在现场勘查和收集相关资料的基础上，结合企业目前实际情况，资产评估专业人员认为：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

本次评估对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。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）本次评估具体方法、评估模型及重要参数

资产基础法是将构成被评估单位的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得被评估单位股东权益（净资产）的价值。基本公式如下：

净资产评估值=各单项资产评估值之和-负债评估值之和

现将各单项资产的评估方法阐述如下：

1、流动资产

①货币资金

货币资金账面价值为2331.82元，具体为存放于交通银行的银行存款，核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

②应收账款、其他应收款：评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

③存货：根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，得出各项资产的评估值。已过期商品无市场价值，故其评估值按零进行计算，提请报告使用者注意。

④其他流动资产：具体为两项待报废商品，其中一项为“龙须仙品礼盒包装”，经现场了解，该礼盒包装于2018年购入存放于湖北仙芝堂仓库，该事务对接人目前已离职，仙芝堂方也表示其无保存义务，现场无法看到实物，且无法提供该礼盒包装的剩余数量相关凭证，故本次评估该项商品按零值计算，提请报告使用者注意。另一项为蔡龙麟冰酒1瓶，现勘时了解到该酒已碎裂，故其市场价值为零，本次评估该项商品按零值计算，提请报告使用者注意。

2、固定资产

本次评估对象固定资产为电子设备及办公用品，其二手交易市场较成熟，类似交易案例较多，市场价格易获取，故本次采用其二手市场价值确定各项资产评估值。

3.负债

对负债科目中的应付账款的评估，以核实后的金额为基础，对大额往来通过询证，其余的通过核查相应的原始凭证，以确定负债的真实性、账面余额的正确性，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

4. 被评估单位申报的表外资产（无形资产-商标）

无形资产-商标采用成本法进行评估，评估值=重置成本×成新率=重置成本×剩余使用年限/有效期限。

八、评估程序实施过程 and 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，对评估对象及其所涉及的资产、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几个评估工作阶段：

（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

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

在被评估单位和相关当事方配合下，资产评估专业人员根据本评估项目的具体情况，通过询问、核对、勘查、检查、函证等方式，对被评估单位进行了必要的现场调查，对重要供应商及客户进行了实地走访调查。期间资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产进行全面核实，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、讨论会以及视频、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选择评估方法和模型，然后进行评定估算。

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，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，资产评估专业人员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，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。

2.假设被评估单位的经营者是负责的，其管理层稳定且有能力担当其职务和履行其职责；核心研发人员及管理团队在预测期内能保持稳定。

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、预测资料等）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。

（四）上述评估假设对评估结论的影响

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专业人员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 2024 年 6 月 30 日，在持续经营条件下，湖南美丽乡村科技发展有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

湖南美丽乡村科技发展有限公司于评估基准日总资产账面价值 9,300,560.10 元，总负债账面价值 915,461.55 元，净资产账面价值 10,216,021.65 元。经资产基础法测算得出：湖南美丽乡村科技发展有限公司股东全部权益评估值为 9,395,677.67 元，较账面所有者（股东）权益评估增值额为 95,117.57 元，增值幅度为 1.02%。

各类资产具体评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产合计	10,205,673.34	10,274,829.22	69,155.88	0.68
货币资金	2,331.82	2,331.82	-	-
应收账款	1,980,959.10	1,980,959.10	-	-
其他应收款	8,050,229.50	8,050,229.50	-	-
存货	136,599.42	241,308.80	104,709.38	76.65
其他流动资产	35,553.50	-	-35,553.50	-100.00
二、非流动资产合计	10,348.31	36,310.00	25,961.69	250.88
固定资产	10,348.31	27,853.00	17,504.69	169.16
无形资产	-	8,457.00	8,457.00	-

三、资产总计	10,216,021.65	10,311,139.22	95,117.57	0.93
四、流动负债合计	915,461.55	915,461.55	-	-
应付账款	59,836.00	59,836.00	-	-
应付职工薪酬	96,655.93	96,655.93	-	-
应交税费	70,660.11	70,660.11	-	-
其他应付款	688,309.51	688,309.51	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	915,461.55	915,461.55	-	-
七、净资产(所有者权益)	9,300,560.10	9,395,677.67	95,117.57	1.02

十一、评估结论与账面价值比较变动情况及说明

1.评估结果与账面价值比较变动情况详见上表。

2.变动原因分析

(1) 存货评估增值，分析如下：

存货的会计记账为购买成本，其市场销售价值高于成本价值，故导致评估增值。

(2) 非流动资产评估增值，分析如下

①固定资产的交易市场价值高于会计折旧价值，故导致评估增值。

②增加被评估单位申报的表外资产：无形资产-商标，故导致评估增值。

本次评估在确定湖南美丽乡村科技发展有限公司的股东全部权益价值时，未考虑股权流动性对股权价值的影响。

(3) 其他流动资产评估减值，分析如下：

其他流动资产中包含两项待报废商品，其中一项为“龙须仙品礼盒包装”，经现场了解，该礼盒包装于2018年购入存放于湖北仙芝堂仓库，该事务对接人目前已离职，仙芝堂方也表示其无保存义务，现场无法看到实物，且无法提供该礼盒包装的剩余数量相关凭证，故本次评估该项商品按零值计算。另一项为蔡龙麟冰酒1瓶，现勘时了解到该酒已碎裂，故其市场价值为零，本次评估该项商品按零值计算，故导致评估减值。

十二、特别事项说明

1.根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

2.评估人员未对各种电子设备内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关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，通过实地勘察作出的判断。

3.本评估结论是在被评估单位提供的申报材料、会计记录、会计报表及其他相关资料的基础上作出的，被评估单位对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责，若。

4.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可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

5.本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6.本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

7.本次评估假设被评估单位在基准日后能正常经营，所有资产基于现时状态能得到利用，未考虑暂停营业的经济性贬值影响。

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

流动资产及负债等评估结论系引用委托方提供的评估对象于评估基准日的审计报告（《湖南美丽乡村科技发展有限公司财务报表审计报告》）确定。

（二）权属资料不全面或者评估资料不完整的情形

无。

（三）评估程序受限事项

无。

（四）评估基准日存在的重大未决事项、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

无。

（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）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

无。

(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

其他流动资产中包含两项待报废商品, 其中一项为“龙须仙品礼盒包装”, 经现场了解, 该礼盒包装于 2018 年购入存放于湖北仙芝堂仓库, 该事务对接人目前已离职, 仙芝堂方也表示其无保存义务, 现场无法看到实物, 且无法提供该礼盒包装的剩余数量相关凭证, 故本次评估该项商品按零值计算, 提请报告使用者注意。另一项为蔡龙麟冰酒 1 瓶, 现勘时了解到该酒已碎裂, 故其市场价值为零, 本次评估该项商品按零值计算, 提请报告使用者注意。

委托人、被评估单位和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项, 而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

十三、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它不可抗力的影响。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。

(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专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他人和机构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仁和媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）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。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日，本资产评估报告日为 2024 年 8 月 27 日。

（本页为盖章页，无正文）

资产评估师：_____

资产评估师：_____

湖南公信致同房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年八月二十七日

评估报告附件

- 1、《评估明细表》；
- 2、《评估委托书》；
- 3、《评估承诺函》；
- 4、《会议纪要》；
- 5、《湖南美丽乡村科技发展有限公司财务报表审计报告》；
- 6、《被评估单位承诺函》；
- 7、被评估单位营业执照；
- 8、签名资产评估师的承诺函；
- 9、资产评估机构资格证书；
- 10、资产评估机构法人营业执照；
- 11、资产评估人员资格证书。