

本报告依据中国资产评估准则编制

四川新希望六和农牧有限公司拟转让股权涉及的
南昌国雄饲料科技有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华评报字(2024)第 012344 号

共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2024 年 12 月 7 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073 电话：010-68090001 传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202402309
合同编号:	中同华合同字(2024)2352号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2024)第012344号
报告名称:	四川新希望六和农牧有限公司拟转让股权涉及的南昌国雄饲料科技有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	8,057,448.10元
评估报告日:	2024年12月07日
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	朱玉倩 (资产评估师) 正式会员编号: 11080018 于勤勤 (资产评估师) 正式会员编号: 11120070
朱玉倩、于勤勤暂未实名认可	
	
(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12月09日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告附件	24

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师不承担责任。

三、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、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及其对评估结论的影响。

六、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、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、被评估单位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。

四川新希望六和农牧有限公司拟转让股权涉及的
南昌国雄饲料科技有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

中同华评报字(2024)第 012344 号

新希望六和股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对南昌国雄饲料科技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。现将评估报告摘要如下：

评估目的：四川新希望六和农牧有限公司拟转让南昌国雄饲料科技有限公司股权，本次评估目的是对南昌国雄饲料科技有限公司股东全部权益市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：南昌国雄饲料科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围：南昌国雄饲料科技有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

评估基准日：2024 年 10 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：本资产评估报告以资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	147.86	147.86	-	-
非流动资产	2	415.55	1,972.34	1,556.79	374.63
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	337.38	973.76	636.38	188.62
在建工程	6				
无形资产	7	78.17	998.58	920.41	1,177.42

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
其中：土地使用权	8	78.17	998.58	920.41	1,177.42
其他非流动资产	9				
资产总计	10	563.41	2,120.19	1,556.78	276.31
流动负债	11	1,314.45	1,314.45	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	1,314.45	1,314.45	-	-
净资产(所有者权益)	14	-751.04	805.74	1,556.78	207.28

本资产评估报告及评估结论仅能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；本资产评估报告仅供本资产评估报告载明的报告使用人使用；本资产评估结论仅能在本资产评估报告载明的评估结论的使用有效期使用。

在使用本评估结论时，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评估假设、特别事项说明对评估结论的影响，应当充分关注资产评估报告使用限制说明的内容正确使用评估报告。

评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。

四川新希望六和农牧有限公司拟转让股权涉及的
南昌国雄饲料科技有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

中同华评报字(2024)第 012344 号

新希望六和股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司(以下或简称“中同华”或“我公司”)接受贵公司的委托,根据法律、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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对四川新希望六和农牧有限公司拟转让股权涉及的南昌国雄饲料科技有限公司股东全部权益在 2024 年 10 月 31 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为新希望六和股份有限公司,被评估单位为南昌国雄饲料科技有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称:新希望六和股份有限公司(简称:“新希望股份”或委托人)

统一社会信用代码:91510000709151981F

企业类型:其他股份有限公司(上市)

法定住所:四川省绵阳市涪城区国家高新技术产业开发区

法定代表人:刘畅

注册资本:454,577.9583 万元人民币

成立时间:1998 年 03 月 04 日

经营期限:1998 年 03 月 04 日至无固定期限

经营范围:配合饲料、浓缩饲料、精料补充料的生产、加工(限分支机构经营)
(以上项目及期限以许可证为准)。(以下范围不含前置许可项目,后置许可项目凭

许可证或审批文件经营) 谷物及其他作物的种植; 牲畜的饲养; 猪的饲养; 家禽的饲养; 商品批发与零售; 进出口业; 项目投资与管理(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动); 科技交流和推广服务业。(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. 公司简介

新希望六和股份有限公司主要业务包括饲料、生猪养殖与屠宰。主要产品 and 业务为饲料业务、生猪养殖与屠宰业务、白羽肉禽业务、食品深加工业务。新希望六和股份有限公司为 A 股上市公司, 证券简称: 新希望, 股票代码: 000876.SZ。

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称: 南昌国雄饲料科技有限公司(以下或简称: “南昌国雄”或被评估单位)

统一社会信用代码: 91360108731989940J

企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定住所: 江西省南昌经济技术开发区富樱大道 366 号

法定代表人: 李权

注册资本: 壹仟万元整

成立时间: 2001 年 11 月 29 日

经营期限: 2001 年 11 月 29 日至 2051 年 11 月 28 日

经营范围: 配合饲料的生产及销售; 粮食收购; 猪的饲养、销售; 家禽饲养、销售; 水产养殖、销售; 技术服务。(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

南昌国雄饲料科技有限公司成立于 2001 年 11 月 29 日, 系由四川南方希望有限公司和成都世纪投资有限公司出资组建的有限责任公司, 成立时注册资本为 1000 万元, 其中四川南方希望有限公司以货币资金和土地出资, 出资额为 900 万元, 占注册资本的 90%; 成都世纪投资有限公司以货币资金出资, 出资额为 100 万元人民币, 占注册资本的 10%。

后经多次股权变更事项, 2009 年公司股东变为四川新希望六和农牧有限公司, 持股比例为 100%。

近三年该公司无股权变动事宜，截至评估基准日南昌国雄股东为四川新希望六和农牧有限公司，持股比例为 100%。

2. 主营业务情况

南昌国雄饲料科技有限公司原主营业务为饲料生产和销售、生猪养殖业务，饲料工厂于 2018 年 6 月停产，目前主营业务为固定资产租赁收入。

3. 资产、财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	563.41	917.04	1,310.78	1,609.47
负债总额	1,314.45	1,359.72	1,439.08	1,404.64
净资产	-751.04	-442.68	-128.29	204.83
项目	2024 年 (1-10) 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	47.10	559.75	977.81	1,123.02
营业成本	6.50	648.61	1,005.47	836.69
净利润	-308.36	-314.38	-333.13	-142.51

以上 2021 年度、2023 年度、2024 年 1-10 月财务数据已经四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了川华信审(2022)第 0042-284 号、川华信审(2024)第 0036-313 号、川华信审（2024）第 0648 号标准无保留意见审计报告，2022 年度财务数据未经审计。

4. 执行的主要会计政策

详见报告附件审计报告复印件。

5. 适用税种及税率情况

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售额	9%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	按房产原值或者租赁收入	1.2%、12%
土地使用税	按土地使用面积	5 元/平方米/年

税收优惠情况：

根据财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，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。

根据财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育費附加、地方教育附加。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人新希望六和股份有限公司为四川新希望六和农牧有限公司的控股股东，被评估单位为四川新希望六和农牧有限公司的全资子公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人为委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，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。资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

四川新希望六和农牧有限公司拟转让南昌国雄 100% 股权，本次评估对股权转让目的所涉及的南昌国雄股东全部权益市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是南昌国雄的股东全部权益价值。

评估范围是南昌国雄的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	1,478,562.88
2	货币资金	-
3	其他应收款	1,478,562.88
4	二、非流动资产合计	4,155,544.17
5	固定资产	3,373,828.18
6	其中：建筑物类	1,757,375.02
7	设备类	1,616,453.16
8	无形资产	781,715.99
9	其中：土地使用权	781,715.99
10	三、资产总计	5,634,107.05
11	四、流动负债合计	13,144,477.31

序号	科目名称	账面价值
12	应交税费	5,251.50
13	其他应付款	13,139,225.81
14	五、负债合计	13,144,477.31
15	六、净资产(所有者权益)	-7,510,370.26

上述资产与负债账面价值已经四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了川华信审（2024）第 0648 号标准无保留意见审计报告。

（一）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产主要包括：机器设备、房屋建(构)筑物、土地使用权，实物资产主要分布在南昌国雄经营地。主要资产的类型及特点如下：

1. 设备资产

本次评估范围内的设备类资产主要包括机器设备、车辆、电子设备三大类，其中：

（1）机器设备

包括南昌国雄饲料加工需要的粉碎机、混合机、制粒机等各种生产设备。主要购置于 2002 年至 2018 年，因工厂于 2018 年 6 月开始停产，目前在厂设备处于废旧闲置状态，保管状态一般，设备基本已无法使用。部分设备已从生产线拆卸整理后由关联方调用。

（2）车辆

包括两辆办公轿车，一辆五菱宏光小型汽车，一辆红旗轿车。

（3）电子设备

包括办公用电脑、空调、光谱仪等设备。

2. 房屋建(构)筑物

（1）房屋建筑物：包括办公楼、车间、库房、门卫室、食堂、锅炉房等，主要房屋的结构以砖混和轻钢结构为主。其中，已有房产证的房产清单如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 (平方米)
1	洪房产证经济技术开发区字第 100013513 号	行政办公楼(二期工程)	砖混	235.13
2	洪房产证经济技术开发区字第 100013518 号	主车间	钢框架	809.68
3	洪房产证经济技术开发区字第 100013512 号	鱼料钢结构库房	钢框架	872.35
4	洪房产证经济技术开发区字第 100013514 号	成品库	轻钢	1,907.74
5	洪房产证经济技术开发区字第 100013515 号	原料库	轻钢	4,482.34
6	昌北房产证甲字第（富樱）00927	办公宿舍楼	砖混	1,183.35
7	昌北房产证甲字第（富樱）00927	食堂	砖混	212.35

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 (平方米)
8	昌北房产证甲字第(富樱)00928	锅炉房	砖混	149.82
9	昌北房产证甲字第(富樱)00929	浴厕	砖混	65.15
合计				9,917.91

(2)构筑物：包括南昌国雄生产用附属设施，主要包括原料筒仓、简易棚、道路围墙等。

3.土地使用权

纳入本次评估范围内的土地使用权为南昌国雄以出让方式取得的国有建设用地使用权，土地情况如下：

序号	土地使用者	土地坐落地址	证号	土地面积 (平方米)	地类	使用权性质	证载终止日期
1	南昌国雄	南昌经济技术开发区菊圃路以南、富樱路以西	洪土国用登经(2011)第D009号	21,076.00	工业用地	出让	2052/11/5

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报其他表外资产。

(三) 引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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 10 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的

原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估所依据的主要法律法规、评估准则及评定估算时采用的资产权属资料、取价依据和其他参考资料如下：

(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日中华人民共和国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》(根据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)；
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)；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改)；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号)；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年财政部、国家税务总局令第65号)。

(二)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

- 11.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 12.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 13.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 14.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

(三)权属依据

- 1.国有土地使用证(或者国有土地使用权出让合同)；
- 2.房屋所有权证；
- 3.机动车行驶证；
- 4.被评估单位提供的其他权属证明文件。

(四)取价依据

- 1.被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 2.被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
- 3.全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)；
- 4.南昌市人民政府办公室关于公布实施南昌市城区土地定级与基准地价更新成果的通知（洪府办字〔2020〕501号）；
- 5.2024 机电产品价格信息查询系统；
- 6.《江西省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）；
- 7.《江西省通用安装工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）；
- 8.《江西省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2017版）；
- 9.《江西省建筑与装饰、通用安装、市政工程费用定额（试行）》（2017版）；
- 10.《江西省造价信息》（2024年10月南昌市）；
- 11.评估人员调查、搜集的与被评估资产交易有关的税费资料及资产市场价格资料；
- 12.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(五)其他依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 2.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 3.被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
- 4.委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
- 5.被评估单位相关人员访谈记录；

6.被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据相关资产评估准则的规定，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

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。市场法适用的前提条件是：(1)评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；(2)有关交易的必要信息可以获得。

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。收益法适用的前提条件是：(1)评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；(2)预期收益所对应的风险能够度量；(3)收益期限能够确定或者合理预期。

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，合理评估企业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。资产基础法(成本法)适用的前提条件是：(1)评估对象能正常使用或者在用；(2)评估对象能够通过重置途径获得；(3)评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

评估人员应当根据评估目的、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，选择评估方法。

被评估单位原主营业务为饲料的生产和销售，已停产多年，目前主营业务为将原饲料工厂房产进行出租获取租金收入，各资产无法构成主营业务单元；并且在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故本次评估不适用市场法和收益法评估。

结合评估目的及企业实际经营情况，本次评估选用成本法（资产基础法）进行评估。

（二）评估方法简介

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，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也

称资产基础法)等。

各类资产、负债具体评估方法如下:

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款。

1. 货币资金为银行存款,通过核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

2. 应收款项类:应收款项类为其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上,对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的,按账面余额确认评估值;对于收回的可能性不确定的款项,参照账龄分析估计可能的风险损失额,以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值;坏账准备按零确定评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括固定资产、无形资产。

1. 建构筑物

对房屋建构筑物主要采用重置成本法进行评估。

房屋建筑物的重置成本法

计算公式为

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+其他费用+资金成本

(1) 建安工程造价

对重要的建筑工程,重置全价的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量,根据有关定额和评估基准日适用的价格文件,测算出该工程的建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安造价。

(2) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等,依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

(3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本,以同期贷款利率计算,贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率

(LPR) 确定, 按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=【建安工程造价(含税)+其他费用(含税)】×贷款利率×建设工期×1/2

2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定, 对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物, 采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下:

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

(1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为:

年限法成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

(2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况, 调查、了解建筑物的维护、改造情况, 对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察, 结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

2. 设备类

被评估单位已停产多年, 目前剩余在厂区的设备长期闲置, 无保养, 已基本不能使用, 因此本次对于状态不佳的报废设备按可回收金额或残值确定评估值; 对可以获得二手价的设备采用二手市场价值评估; 对于已搬迁到关联单位的可使用设备, 在异地使用无法勘察的考虑按账面值列示, 对可以勘察到的设备正常评估。对于可使用但闲置的设备考虑闲置因素造成成新率降低进行评估。

3. 车辆

1) 重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价, 加上车辆购置税以及其他办理车辆牌照费用, 确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用

2) 成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆的行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

4. 无形资产-土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《资产评估执业准则—不动产》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《资产评估执业准则—不动产》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，当地类似土地使用权交易比较活跃，适合采用市场比较法进行评估；当地发布的基准地价符合现势性操作要求、被评估土地位于当地基准地价覆盖范围之内，可以采用基准地价系数修正法进行评估；因此本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

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地产进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：V--估价宗地价格；

V_B --比较实例价格；

A--待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

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/比较实例个别因素条件指数；

E--待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

基准地价系数修正法：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对待评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待评估宗地土地使用权在估价基准日价值的方法。

基准地价系数修正法评估被评估宗地土地使用权价值的计算公式为：

$$\text{被评估宗地使用权价值} = \text{基准地价} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times (1 \pm \Sigma K)$$

式中：

K1：土地使用年期修正系数

K2：容积率修正系数

K3：土地开发程度修正

K4：估价期日修正系数

ΣK ：区域及个别因素修正系数

流动负债、非流动负债的评估

负债包括其他应付款、应交税费。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二)现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三)评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适

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，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四)评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和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，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2.公开市场假设：假设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；

3.继续使用假设：是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用，包括按现行建设用途继续使用或者转换用途继续使用，原地继续使用或者移地继续使用。同时，本次评估中对不动产是在评估对象符合用途管制要求的情况下进行。

(二)特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

4. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被

评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(三)评估限制条件

1.本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；

2.评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法对南昌国雄的股东全部权益价值进行评估。

(一) 资产基础法评估结果

截止评估基准日 2024 年 10 月 31 日南昌国雄总资产账面价值为 563.41 万元，负债账面价值为 1,314.45 万元，净资产账面价值为-751.04 万元。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	147.86	147.86	-	-
非流动资产	2	415.55	1,972.34	1,556.79	374.63
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	337.38	973.76	636.38	188.62
在建工程	6				
无形资产	7	78.17	998.58	920.41	1,177.42
其中：土地使用权	8	78.17	998.58	920.41	1,177.42
其他非流动资产	9				
资产总计	10	563.41	2,120.19	1,556.78	276.31
流动负债	11	1,314.45	1,314.45	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	1,314.45	1,314.45	-	-
净资产(所有者权益)	14	-751.04	805.74	1,556.78	207.28

(二) 评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、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，提请报告使用人予以关注：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，纳入本次评估范围的 11 项房屋建筑物尚未取得房屋所有权证，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，具体情况如下：

建筑物名称	面积（平方米）	账面原值（元）	账面净值（元）
门卫室	40.00	25,012.40	1,250.62
地磅房	30.00	37,605.61	1,880.28
成品库 2 号、3 号、成品办公室	324.00	1,024,649.12	215,885.08
原料库 2 号	960.00	520,745.94	55,869.00
地磅房(二期工程)	17.00	84,906.00	12,201.03
旧包装物库房	155.00	23,234.81	2,018.97
编织袋库房	99.00	66,146.31	5,344.36
机修车间	120.00	50,520.53	2,526.03
员工宿舍	60.00	61,117.85	5,310.66
平房宿舍	320.00	53,274.58	2,663.73
小料房	70.00	23,000.00	10,279.46
合计	2,195.00	1,970,213.15	315,229.22

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现被评估单位存有未决事项、法律纠纷等重大不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本资产评估报告中所使用的基准日资产负债、财务指标等相关信息，系利用委托人聘请的四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见《审

计报告》（川华信审（2024）第 0648 号）中披露的相关信息。四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）系委托人聘请的独立审计机构，具有审计业务资格，审计机构及审计专业人员签章完备，其出具的《审计报告》发表的审计意见为无保留意见，我们认为将其作为评估基础具有时效性和可靠性，对其披露的相关信息，我们予以充分相信。

（五）可能影响评估结论的重大期后事项

未发现被评估单位存有可能影响评估结论的重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

对于被评估单位部分由关联方拆迁使用的设备类资产，由于在异地使用，本次未对该部分资产进行现场勘察，以账面值列示，该部分设备账面值为9.83万元。

（七）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

被评估单位不存在抵押、担保、质押事项。

南昌国雄目前主营业务为仓库库房租赁收入，具体租赁情况如下：

承租方	租赁范围	租赁面积 (平方米)	租赁期限	年租金 (万元)
高青	仓库库房	620	2024年4月1月起两年	7.44
南昌勋运供应链管理有 限公司	仓库库房	1,000	2024年4月1月起两年	12
樊仁香	仓库库房	395	2024年4月1月起两年	4.74
江西安禧商贸有限公司	仓库库房	1,000	2022年12月1日起60个 月	14.4
青云谱区兄弟商行	仓库库房和 宿舍	仓库 1,900 平方 米，4 间宿舍	2024年4月1月起两年	23.76
邓琦岚	办公室	17	2024年1月1月起一年	0.306
周启丽	仓库库房	90	2024年4月1月起两年	1.296

（八）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 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；未考虑可能存在的抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位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。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。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因工厂停产时间长，设备缺乏保养，状况较差，主要依赖于评估人员的外观观察及向有关管理人员的询问等进行判断。

5. 根据2024年11月4日的股东会决议，股东四川新希望六和农牧有限公司对公司增资1,200.00万元计入公司的资本公积。增资款已于2024年11月28日收到。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一)使用范围：本资产评估报告及评估结论仅能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(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；

(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)本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(六)本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

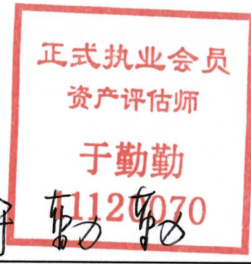
资产评估报告日为评估结论形成日期 2024 年 12 月 7 日。(以下无正文)

(本页无正文，为《四川新希望六和农牧有限公司拟转让股权涉及的南昌国雄饲料科技有限公司股
东全部权益价值项目》资产评估报告签字盖章页)

资产评估师：朱玉倩



资产评估师：于勤勤



北京中同华资产评估有限公司



资产评估报告附件

- 附件一：被评估单位基准日审计报告正文及所附盖章的财务报表复印件
- 附件二：委托人、被评估单位法人营业执照复印件
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料
 - 1.房屋所有权证复印件
 - 2.国有土地使用证复印件
- 附件四：委托人和被评估单位的承诺函
- 附件五：签名资产评估师的承诺函
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件
- 附件七：资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件八：签名资产评估师资格证明文件复印件
- 附件九：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明