

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
南宁国雄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 012349 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:	1111020005202402315
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012349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宁国雄科技有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	19,110,190.01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	18
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日.....	23
资产评估报告附件.....	25

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
南宁国雄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 012349 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，对南宁国雄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宁国雄科技有限公司股权，本次评估目的是对南宁国雄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：南宁国雄科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围：南宁国雄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	820.78	470.67	-350.11	-42.66
非流动资产	2	433.20	1,953.67	1,520.47	350.99
其中：长期股权投资	3	-			
投资性房地产	4	-			
固定资产	5	190.08	921.29	731.21	384.69
在建工程	6	-			
无形资产	7	240.78	1,030.04	789.26	327.79

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	240.78	1,030.04	789.26	327.79
其他非流动资产	9	2.34	2.34	-	-
资产总计	10	1,253.98	2,424.33	1,170.35	93.33
流动负债	11	513.31	513.31	-	-
非流动负债	12	-			
负债总计	13	513.31	513.31		-
净资产(所有者权益)	14	740.67	1,911.02	1,170.35	158.01

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。

重大特别事项说明：

根据获得的南宁高新技术产业开发区管理委员会的《关于南宁市四联村城中村改造项目（片区二：环明月湖片区）国有土地上房屋征收决定的公告》（高建征〔2024〕1号，2024年9月9日），南宁国雄的厂址科园大道50号已被纳入征收范围；房屋征收机关为南宁高新技术产业开发区管理委员会；房屋征收签约期限为自收到房屋征收实施单位通知签约之日起3个月内；“房屋征收补偿安置按《南宁市四联村城中村改造项目（片区二：环明月湖片区）国有土地上房屋征收补偿安置方案》执行”。截止评估现场日，尚未获得具体的拆迁补偿评估结果。

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
南宁国雄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 012349 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宁国雄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,被评估单位为南宁国雄科技有限公司。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”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(上市公司, 证券简称: 新希望, 股票代码: 000876.SZ)

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。主要产品和业务为饲料业务、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: 南宁国雄科技有限公司(以下或简称: “南宁国雄”或被评估单位)

统一社会信用代码: 914501007114237471

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: 科园大道 50 号

法定代表人: 何付华

注册资本: 500 万人民币

成立时间: 1999-02-12

经营期限: 1999-02-12 至 2049-02-08

经营范围: 配合饲料、浓缩饲料的研发、生产(凭许可证在有效期内经营, 具体项目以审批部门批准的为准)、销售; 畜牧业、渔业产业化养殖(以上两项仅限分支机构经营); 农副土特产品、饲料原料的销售。(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

南宁国雄系由成都世纪投资有限公司、南方希望实业有限公司(原名四川南方希望实业有限公司)共同出资于 1999 年 2 月组建的有限责任公司, 原注册资本为人民币 500 万元。

2009 年 1 月, 成都世纪投资有限公司将持股转让给四川南方希望实业有限公司, 转让后四川南方希望实业有限公司持有南宁国雄 100% 股权。

2010 年 8 月, 四川南方希望实业有限公司将持有的南宁国雄 100% 股权转让给四川

新希望六和农牧有限公司。

截至评估基准日南宁国雄股东为四川新希望六和农牧有限公司，持股比例为 100%。注册资本 500 万元人民币，实收资本 500 万元人民币。

2. 主营业务情况

南宁国雄原主营业务为饲料生产和销售，于 2020 年 6 月停产，目前主营业务为厂房租赁收入和饲料购销业务，人员仅 11 人。饲料购销主要是从关联方南宁新希望农牧科技有限公司购入饲料等再对外部单位销售。

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	1,253.98	1,188.92	5,132.18	13,720.02
负债总额	513.31	652.44	4,685.69	12,026.70
净资产	740.67	536.48	446.49	1,693.31
项目	2024 年 (1-10) 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	5,262.22	6,601.85	12,352.01	77,964.07
营业成本	4,772.54	6,164.22	11,868.82	76,830.24
净利润	204.19	89.99	-315.97	433.85

以上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，并分别出具了标准无保留意见《审计报告》（川华信审（2022）第 0042-279 号、川华信审（2023）第 0043-071 号、川华信审（2024）第 0036-190 号、川华信审（2024）第 0651 号）。

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	饲料免增值税；其他 9、13%
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	5.50 元/平方米/年

税收优惠情况：

公司属饲料加工行业，根据财政部、国家税务总局下发的财税〔2001〕121号文“关于饲料产品免征增值税问题的通知”，免征饲料产品增值税。公司销售其他应税货物按13%、9%的增值税税率计算。

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）、耕地占用稅和教育费附加、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宁国雄100%股权，本次评估对股权转让目的所涉及的南宁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

评估对象是南宁国雄的股东全部权益价值。

评估范围是南宁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	8,207,829.51
2	货币资金	
3	应收账款	3,350,370.48
4	其他应收款	4,788,413.57
5	存货	69,045.46
6	二、非流动资产合计	4,331,973.44
7	固定资产	1,900,781.22
8	其中：建筑物类	554,131.56

序号	科目名称	账面价值
9	设备类	1,346,649.66
10	无形资产	2,407,823.76
11	其中：土地使用权	2,407,823.76
12	递延所得税资产	23,368.46
13	三、资产总计	12,539,802.95
14	四、流动负债合计	5,133,144.23
15	应付账款	2,175,474.71
16	合同负债	1,388,333.90
17	应付职工薪酬	523,226.86
18	应交税费	532,724.76
19	其他应付款	513,384.00
20	五、非流动负债合计	
21	六、负债合计	5,133,144.23
22	七、净资产(所有者权益)	7,406,658.72

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，并出具了标准无保留意见《审计报告》（川华信审（2024）第0651号）。

（一）评估范围内主要资产情况

南宁国雄已于2020年6月停产，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宁国雄经营地南宁市高新区科园大道50号。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、电子设备等，其中：

（1）机器设备

包括南宁国雄饲料加工需要的粉碎机、干燥机、制粒机等各种生产设备。主要购置于2000年至2019年，因工厂已停产多年，目前设备处于废旧闲置状态，保管状态一般，大部分设备已无法使用。部分设备已从生产线拆卸整理后由关联方调用。

（2）电子设备

包括电脑、酶标仪、消毒机等办公、实验检验设备等。部分实验检验设备已由关联方南宁新希望农牧科技有限公司（简称南宁新希望）搬离并使用。

2.房屋建(构)筑物

（1）房屋建筑：包括生产车间、库房、综合楼、门卫室、食堂等，主要房屋的结构以钢混结构和砖混结构为主。其中，已有房产证的房产清单如下：

序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	地址（坐落）	建筑面积平方米	结构
1	邕方权证高新区第030055号	南宁国雄	办公楼	南宁市高新区科园大道50号	1,226.93	砖混
2	邕房权证高新区字第030057号	南宁国雄	成品库房	南宁市高新区科园大道50号	2,205.23	轻钢
	邕房权证高新区字第030056号	南宁国雄	车间	南宁市高新区科园大道50号	1,931.85	框架
	邕房权证高新区字第030054号	南宁国雄	原料库房	南宁市高新区科园大道50号	4,106.62	轻钢

其中车间“邕房权证高新区字第 030056 号”证载面积 1101.03 平米，实际面积 1,931.85 平米；除上述办证房产外，其他房产未办理权证，无证房产总建筑面积 3,388.29 平米。

(2)构筑物：包括括生产用附属设施，主要包括：原料筒仓、停车场、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宁国雄以出让方式取得的国有建设用地使用权，主要土地情况概述如下：

序号	土地使用权人	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	南宁国雄	高新区工业园3号区	南宁国用 2002 字第 419728 号	24,391.26	工业用地	出让	2049/3/30

(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》(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、国有土地使用权出让合同;
- 2.房产权证;
- 3.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.《南宁市城镇土地定级与基准地价更新成果》(南府发〔2022〕10号);
- 3.《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》(2013年);
- 4.《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》(2023年);
- 5.《广西壮族自治区市政工程消耗量定额》(2022年);
- 6.《南宁建设工程造价信息》(2024年第10期下半月);
- 7.被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
- 8.全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR);
- 9.2024机电产品价格信息查询系统;
- 10.市场询价资料;
- 11.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、收益法和成本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。

成本法（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。成本法（资产基础法）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、收益法和成本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，于2020年停产，目前主营业务为将原厂房出租获取租金收入，饲料购销业务为从南宁新希望购入饲料然后销售，南宁国雄后面拟注销，其厂房目前已收到南宁市征收公告，因此无法采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、应收账款、其他应收款、存货。

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：应收款项类具体包括应收账款、其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回或未能收回的款项，按期后预计能收回的金额确认评估值；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。

3. 存货

原材料：利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

在用低值易耗品：经核实，基准日账面在用低值易耗品已于期后转销计入当期费用，本次按期后的处理结果确定评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括固定资产、无形资产和递延所得税资产。

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. 机器设备

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. 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：

被评估宗地使用权价值 = 基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 \pm \sum K)$

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

负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

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设定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宁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 日南宁国雄总资产账面价值为 1,253.98 万元，评估增值 1,221.80 万元，增值率 97.43%；负债账面价值为 513.31 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 740.67 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	820.78	470.67	-350.11	-42.66
非流动资产	2	433.20	1,953.67	1,520.47	350.99
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	190.08	921.29	731.21	384.69
在建工程	6				
无形资产	7	240.78	1,030.04	789.26	327.79
其中：土地使用权	8	240.78	1,030.04	789.26	327.79
其他非流动资产	9	2.34	2.34	-	-
资产总计	10	1,253.98	2,424.33	1,170.35	93.33
流动负债	11	513.31	513.31	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	513.31	513.31		-
净资产(所有者权益)	14	740.67	1,911.02	1,170.35	158.01

(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

截至评估基准日，纳入本次评估范围的 15 项房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，

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	账面原值	账面净值	备注
门卫室	64.72	46,837.32	2,341.87	未办理
原料库房	419.27	118,817.92	5,940.90	未办理
原料库房	215.46	157,203.00	37,716.41	未办理
留样观察室-油泵房	67.66	28,742.56	1,437.13	未办理
综合库房	413.10	127,201.10	6,360.06	未办理
锅炉房	123.40	81,312.24	4,065.61	未办理
发电机房-配电房	51.60	47,973.00	2,398.65	未办理
综合库房	260.82	44,727.06	2,236.35	未办理
食堂	260.82	113,853.42	5,692.67	未办理
浴室	67.41	53,788.13	2,689.41	未办理
综合楼	454.00	215,631.87	10,781.59	未办理
地磅房	89.90	44,084.94	2,204.25	未办理
宿舍	129.60	55,210.83	2,760.54	未办理
简易库房	511.95	52,045.53	2,602.28	未办理
简易库房	258.58	23,700.00	1,185.00	未办理
合计	3,388.29	1,211,128.92	90,412.72	

（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

截止评估基准日，被评估单位存有如下未决事项：

序号	诉讼/争议事项	原告	被告	涉及金额	审理机构	目前进展情况	可能的结果
1	买卖合同纠纷	南宁国雄	唐宗 张岚	360,051.86	南宁市西乡塘区人民法院	已起诉	有诉讼财产保全责任险
2	买卖合同纠纷	南宁国雄	宋映会	182,299.16	南宁市西乡塘区人民法院	已判决； 执行中止	账面已转销
3	买卖合同纠纷	南宁国雄	陆昌煜	354,970.51	南宁市西乡塘区人民法院	已判决； 执行中止	账面已转销
4	买卖合同纠纷	南宁国雄	蒙祖灿 梁显文	101,209.00	南宁市西乡塘区人民法院	已判决； 执行中止	账面已转销
5	买卖合同纠纷	南宁国雄	宋正宣 梁显文	29,102.00	南宁市西乡塘区人民法院	已判决； 执行中止	账面已转销
6	买卖合同纠纷	南宁国雄	李佩全	226,341.15	南宁市西乡塘区人民法院	已判决； 执行中止	账面已转销
7	买卖合同纠纷	南宁国雄	武宣康顺家禽养殖有限公司	867,171.00	南宁市西乡塘区人民法院	已判决； 执行中止	账面已转销
8	买卖合同纠纷	南宁国雄	广西康旺禽业发展有限责任公司	202,244.96	南宁市西乡塘区人民法院	已判决； 执行中止	账面已转销

（四）重要的利用专家工作及相關报告情况

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 0651 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

对于委估资产中的部分由关联方拆迁、并在异地使用的设备类资产，本次未对该部分资产进行现场勘察，以账面值列示。

（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；被评估单位有如下出租情况：

承租方	出租方	业务内容	地址	租赁面积 积证载 (m ²)	租赁额(含 税/万元)	租赁年 期 (年)
广西南宁 安物流有限公司	南宁国雄	饲料加工厂原料仓库、成品仓库、包括成品仓库以后范围内全部土地、建筑物、构筑物、供水、供电、宿舍及食堂等生活设施等一切资产（注明：生产车间、筒仓不在租赁范围；其他合同租赁物除外）；租金年涨 2.4%	科园大 道 50 号	7,538.78	134.00	5.00
	南宁国雄	包括办公宿舍楼、洗手间、车库、杂物间、宿舍楼前草坪等生活设施资产；租金年涨 2.0%		1,686.33	25.00	3.00

（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使用、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；未考虑评估增值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. 由于工厂停产，部分设备已调用到其他关联方，具体明细如下：

设备名称	计量单位	数量	购置日期	使用状态	账面价值	
					原值	净值
消声器 001	台	1	2016/1/1	调用	3,500.00	818.85
减速机 004.65	台	1	2013/1/1	调用	3,200.00	160.00
关风器 7	台	1	2008/1/1	调用	2,040.00	102.00
发电机 002.10	台	1	2004/1/1	调用	11,000.00	550.00
码垛机 TPM-BXL600-A(六花)	台	3	2017/1/1	调用	294,000.00	82,197.50
燃气锅炉	台	1	2018/1/1	调用	884,588.50	331,352.19
固定资产（消声器 400	个	2	2017/1/1	调用	10,000.00	3,508.30
缝包机 gk35-2c	台	2	2017/1/1	调用	5,200.00	849.01
空压机 LU37-8GP	台	1	2019/1/1	调用	84,600.00	42,405.75
酶标仪	台	1	2018/1/1	调用	29,000.00	1,450.00
荧光仪，近红外光谱仪 008.42 (MATR1X-1)	台	1	2013/1/1	调用	380,000.00	19,000.00
合计					1,707,128.50	482,393.60

6. 根据获得的南宁高新技术产业开发区管理委员会的《关于南宁市四联村城中村改造项目（片区二：环明月湖片区）国有土地上房屋征收决定的公告》（高建征〔2024〕1号，2024年9月9日），南宁国雄的厂址科园大道 50号已被纳入征收范围；房屋征收机关为南宁高新技术产业开发区管理委员会；房屋征收签约期限为自收到房屋征收实施单位通知签约之日起3个月内；“房屋征收补偿安置按《南宁市四联村城中村改造项目（片区二：环明月湖片区）国有土地上房屋征收补偿安置方案》执行”。截止评估现

场日，尚未获得具体的拆迁补偿评估结果。

7. 审计报告披露：根据2024年11月4日的股东会决议，四川新希望六和农牧有限公司对公司增资100万元计入公司的资本公积。增资款已于2024年11月28日收到。

8. 截止评估基准日，经查询公开信息，南宁国雄有如下出资情况：

单位名称	成立日期	企业类型	成员出资总额	南宁国雄持股	实缴资本	经营范围
扶绥县世参畜禽专业合作社	2015-11-10	农民专业合作社	30万人民币	33.33%	0	畜禽、饲料销售；为社员提供市场信息，组织收购、销售社员生产的产品；引进新技术、新品种，开展技术培训、技术交流和咨询服务。（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。）
上林县英娇畜禽专业合作社	2016-03-15	农民专业合作社	30万人民币	33.33%	0	饲料、畜禽的销售，为社员提供养殖信息；组织收购、销售成员生产的产品；引进新技术、新品种，开展技术培训、技术交流和咨询服务。（具体项目以审批部门批准的为准）（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。）

注：上述出资情况，未能获得其他信息。

9. 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对其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；

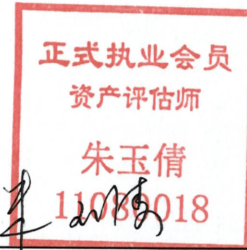
(六)本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

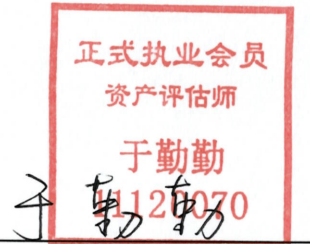
资产评估报告日为评估结论形成日期 2024 年 12 月 7 日。(以下无正文)

(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宁国雄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



2024年12月7日

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.国有土地使用权证复印件

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