

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中粮产业投资有限公司拟转让其持有的
中粮嘉华实业有限公司 100%股权所涉及的
中粮嘉华实业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中企华评报字(2024)第 1667 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二四年九月二十六日



目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	25
九、 评估假设	28
十、 评估结论	29
十一、 特别事项说明	31
十二、 资产评估报告使用限制说明	35
十三、 资产评估报告日	36
资产评估报告附件	37

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、本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。

三、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。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

七、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。

八、资产评估师对存货、房屋建筑物、机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于

中粮产业投资有限公司拟转让其持有的中粮嘉华实业有限公司 100%股权项目--
资产评估报告

接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

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和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

中粮产业投资有限公司：

中粮家佳康食品有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受中粮产业投资有限公司和中粮家佳康食品有限公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中粮产业投资有限公司拟转让其持有的中粮嘉华实业有限公司 100%股权项目所涉及的中粮嘉华实业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：

评估目的：根据中粮产业投资有限公司《关于中粮嘉华实业有限公司 100%股权非公开协议转让的决定》和中粮家佳康食品有限公司《关于 R+项目相关经济行为的情况说明》，同意中粮产业投资有限公司将其持有的中粮嘉华实业有限公司 100%股权以非公开协议方式转让给中粮家佳康食品有限公司，为此需对中粮嘉华实业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：中粮嘉华实业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：中粮嘉华实业有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、无形资产和流动负债。

评估基准日：2024 年 06 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

中粮产业投资有限公司拟转让其持有的中粮嘉华实业有限公司 100%股权项目--
资产评估报告

中粮嘉华实业有限公司评估基准日总资产账面价值为 175,703.36 万元，评估值为 215,347.79 万元，评估增值 39,644.43 万元，增值率为 22.56%；

总负债账面价值为 58,440.72 万元，评估值为 58,440.72 万元，评估无增减值；

净资产账面价值为 117,262.64 万元，评估值为 156,907.07 万元，评估增值 39,644.43 万元，增值率为 33.81%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 06 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	80,209.68	79,986.24	-223.44	-0.28
非流动资产	2	95,493.68	135,361.55	39,867.87	41.75
其中：长期股权投资	3	95,419.58	135,227.00	39,807.42	41.72
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	-	-	-	
在建工程	6	-	-	-	
油气资产	7	-	-	-	
无形资产	8	74.10	78.69	4.59	6.19
其中：土地使用权	9	-	-	-	
其他非流动资产	10	-	55.86	55.86	
资产总计	11	175,703.36	215,347.79	39,644.43	22.56
流动负债	12	58,440.72	58,440.72	-	-
非流动负债	13	-	-	-	
负债总计	14	58,440.72	58,440.72	-	-
净资产	15	117,262.64	156,907.07	39,644.43	33.81

备注：中粮嘉华实业有限公司合并归母净资产账面价值为 134,156.01 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 156,907.07 万元，增值额为 22,751.06 万元，增值率为 16.96%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**中粮产业投资有限公司拟转让其持有的中粮嘉华实业有限公司
100%股权项目所涉及的中粮嘉华实业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文**

中粮产业投资有限公司：

中粮家佳康食品有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对中粮产业投资有限公司拟转让其持有的中粮嘉华实业有限公司 100%股权项目所涉及的中粮嘉华实业有限公司股东全部权益在 2024 年 06 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、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

本次评估的委托人为中粮产业投资有限公司和中粮家佳康食品有限公司；被评估单位为中粮嘉华实业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括中粮集团有限公司、国有资产监督管理委员会及法律法规规定的使用者。

(一) 委托人之一简介

企业名称：中粮产业投资有限公司（简称“中粮产投”）

统一社会信用代码：91440300MACN9M64X2

住 所：深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5033 号前海卓越金融中心（一期）8 号楼 903

法定代表人：王济学

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：300,300.00 万人民币

成立日期：2023 年 06 月 27 日

营业期限：2023 年 06 月 27 日至 2053 年 06 月 27 日

登记机关：深圳市市场监督管理局

经营范围：以自有资金从事投资活动；企业管理咨询。（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）。

截至评估基准日，中粮产业投资有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资金额	持股比例
中粮集团有限公司	300,300.00	100.00%
合计	300,300.00	100.00%

（二）委托人之二简介

企业名称：中粮家佳康食品有限公司（简称“中粮家佳康”）

英文名称：COFCO Joycome Foods Limited

注册地：开曼群岛

注册地址：Second Floor,Century Yard,Cricket Square,P.O. Box 902,Grand Cayman,KY1-1103,Cayman Islands

主要办公地址：北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦

法定代表人：高翔

认缴资本：166,898.264943 万人民币

实缴资本：166,898.264943 万人民币

成立时间：2014 年 03 月 11 日

营业期限：2014 年 03 月 11 日至长期

经营范围：生猪养殖及销售、销售鲜肉及冷冻肉、制造及销售肉类产品以及肉类产品进口及买卖。

截至评估基准日，中粮家佳康食品有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	实缴资本	认缴资本	持股比例
明晖国际有限公司	46,124.796703	46,124.796703	23.5351%
中粮集团(香港)有限公司	3,777.438204	3,777.438204	16.7679%
其他流通股东	116,996.030036	116,996.030036	59.697%
合计	166,898.264943	166,898.264943	100.00%

（三）被评估单位简介

1. 公司概况

企业名称：中粮嘉华实业有限公司（简称“中粮嘉华实业”）

统一社会信用代码：91110000MA019PT268

住 所：北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号 1801 内 18F-03 室

法定代表人：董顺钢

注册资本：30,300.00 万人民币

实缴资本：30,300.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2018 年 01 月 03 日

营业期限：2018 年 01 月 03 日至 2058 年 01 月 02 日

登记机关：北京市市场监督管理局

经营范围：企业管理；农业科学研究与试验发展；组织文化艺术交流活动；软件开发；销售服装、针纺织品。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

中粮嘉华实业有限公司成立于 2018 年 01 月，是由中粮集团有限公司全额出资组建，注册资本为 30,300.00 万人民币，持股比例为 100%。

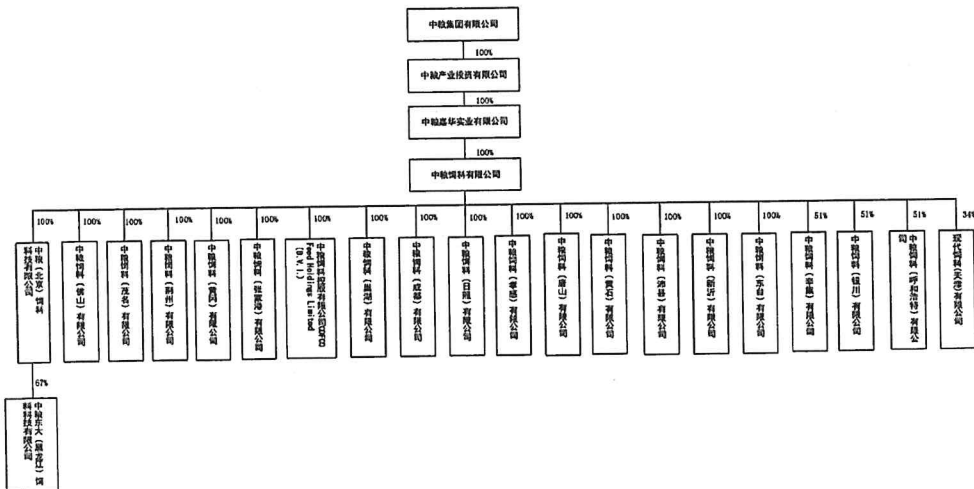
2023 年 12 月，中粮集团有限公司将其持有的 100% 股权无偿划转给中粮产业投资有限公司。

截至评估基准日，中粮嘉华实业有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资金额	持股比例
中粮产业投资有限公司	30,300.00	100.00%
合计	30,300.00	100.00%

3. 被评估单位及下属子公司的股权结构图



注释：截至评估基准日 C0FCO Feed Holdings Limited 已无任何资产。

4.三年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位三年一期的资产、财务状况如下表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年06月30日
资产总计	180,489.88	261,908.93	266,277.51	245,796.22
负债总计	68,204.04	138,314.10	124,348.72	102,711.38
所有者权益	112,285.84	123,594.83	141,928.79	143,084.84
其中：归属于母公司所有者权益	110,988.19	120,433.17	135,029.26	134,156.01

被评估单位三年一期的资产、财务状况如下表（单户口径）

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年06月30日
资产总计	124,619.07	202,159.89	190,717.04	175,703.36
负债总计	28,789.33	106,203.40	94,533.58	58,440.72
所有者权益	95,829.74	95,956.49	96,183.46	117,262.64

被评估单位三年一期的经营状况如下表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-6月
营业收入	698,079.17	767,948.77	849,619.38	324,747.31
利润总额	16,272.32	12,367.73	20,213.94	9,691.01
净利润	12,792.43	9,580.16	15,493.30	7,452.09
其中：归属于母公司的净利润	12,536.10	9,444.98	14,413.00	6,541.73

被评估单位三年一期的经营状况如下表（单户口径）

金额单位：人民币万元

项目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-6月
营业收入	106.44	106.44	87.60	-
利润总额	126.09	169.00	302.62	28,042.59
净利润	126.04	126.75	226.97	27,980.90

评估基准日、2023年度、2022年度、2021年度的财务报表已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见的审计报告，审计报告号为天职业字[2024]47701号。

5.委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为中粮产业投资有限公司和中粮家佳康食品有限公司，被评估单位为中粮嘉华实业有限公司。

截至评估基准日，中粮嘉华实业有限公司属于中粮产业投资有限公司的全资子公司；中粮嘉华实业有限公司与中粮家佳康食品有限公司不存在投资关系，但是其均隶属于中粮集团有限公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、中粮集团有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据中粮产业投资有限公司《关于中粮嘉华实业有限公司 100%股权非公开协议转让的决定》和中粮家佳康食品有限公司《关于 R+项目相关经济行为的情况说明》，同意中粮产业投资有限公司将其持有的中粮嘉华实业有限公司 100%股权以非公开协议方式转让给中粮家佳康食品有限公司，为此需对中粮嘉华实业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是中粮嘉华实业有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是中粮嘉华实业有限公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资和无形资产，总资产账面价值为 175,703.36 万元，总负债账面价值为 58,440.72 万元，净资产账面价值为 117,262.64 万元。

截至评估基准日，纳入评估范围的资产类型、账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	80,209.68
非流动资产	2	95,493.68
其中：长期股权投资	3	95,419.58
固定资产	4	-
在建工程	5	-
无形资产	6	74.10

中粮产业投资有限公司拟转让其持有的中粮嘉华实业有限公司 100%股权项目—
资产评估报告

项 目		账面价值
其中：土地使用权	7	-
其他非流动资产	8	-
资产总计	9	175,703.36
流动负债	10	58,440.72
非流动负债	11	-
负债总计	12	58,440.72
净资产	13	117,262.64

其中长期股权投资共 1 家，属于全资子公司。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	核算方法	账面值
1	中粮饲料有限公司	2003/6	100.00%	成本法	95,419.58
合计					95,419.58

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见审计报告。

1.企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，被评估单位账面无表外资产。

2.引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 09 月 02 日出具的《中粮嘉华实业有限公司审计报告》，审计报告号为天职业字[2024]47701 号，审计报告类型为标准无保留意见。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

根据本次评估目的及经济行为分析，本次评估对象的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2024 年 06 月 30 日。

确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素，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

(一)经济行为依据

1. 中粮产业投资有限公司《关于中粮嘉华实业有限公司 100%股权非公开协议转让的决定》；
2. 中粮家佳康食品有限公司《关于 R+项目相关经济行为的情况说明》。

(二)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》（第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过，自 2024 年 7 月 1 日起施行）；
3. 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

- 9.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号修订）；
- 10.《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，国务院令第 732 号修订）；
- 11.《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》（国资办发[1992]36 号）；
- 12.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
- 13.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；
- 14.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
- 15.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
- 16.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号）；
- 17.《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规[2022]39 号）；
- 18.《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规[2024]8 号）；
- 19.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 20.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
- 21.《财政部国家税务总局关于饲料产品免征增值税问题的通知》（财税[2001]121 号）；
- 22.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第四次修订）；
- 23.财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年第 39 号）；

24.《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第 76 号）。

(三)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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]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—无形资产》（中评协[2017]37 号）；
- 10.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 11.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 13.《资产评估执业准则——知识产权》（中评协[2023]14 号）；
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 15.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
- 17.《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49 号）；
- 18.《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50 号）；
- 19.《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）；
- 20.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 21.《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）。

(四)权属依据

- 1.企业产权登记表；
- 2.国有土地使用权证或不动产权证；
- 3.房屋所有权证或不动产权证；

- 4.专利证书；
- 5.商标注册证；
- 6.机动车辆行驶证；
- 7.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行）；
- 2.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号，自 2013 年 5 月 1 日起施行）；
- 3.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504 号）；
- 4.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）；
- 5.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 6.《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》；
- 7.《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》；
- 8.《江苏省建筑与装饰工程计价定额》；
- 9.《2024 机电产品价格信息查询系统》；
- 10.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 11.企业有关部门提供的财务资料及未来年度经营计划；
- 12.企业提供的未来年度收益预测及相关资料；
- 13.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 14.Wind 资讯；
- 15.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 2.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 3.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》（城住字[1984]第 678 号）；
- 5.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

6.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）；

7.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

8.天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告；

9.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，评估人员对中粮嘉华实业有限公司经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业进行了分析，被评估单位已从事饲料行业多年，在行业中具有一定的知名度，客户群体相对较为稳定，未来收益相对可以合理预测，具备采用收益法评估的条件。同时，由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，也满足采用资产基础法的条件。另外考虑到与被评估单位类似的可比交易案例极少，而上市公司相关行业的运营均包含了饲料、养殖、生鲜等产业链模式，而非被评估单位单一的生产经营饲料行业，因此，本次评估未选择市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用收益法和资产基础法。

(一) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。基于被评估单位及下属控股子公司均属于饲料行业，生产的饲料产品同质化程度高、资金管理及产品研发均由被评估单位集中统筹管理，另外母子公司之间还存在一定的关联交易，对于此类型公司合并口径数据可以真实反映其盈利能力，故本次选择采用合并口径收益法进行评估。具体计算模型如下：

归属于母公司股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值-少数股东权益价值

其中：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产负债价值+溢余资产价值+长期股权投资价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率；

n：预测期；

i: 预测期第 i 年;

g: 永续期增长率。

其中, 企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中, 折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中: k_e : 权益资本成本;

k_d : 付息债务资本成本;

E: 权益的市场价值;

D: 付息债务的市场价值;

t: 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中: r_f : 无风险利率;

MRP: 市场风险溢价;

B: 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

(4) 长期股权投资价值

长期股权投资价值是指本次采用合并口径时中粮嘉华实业有限公司未纳入合并报表核算的长期股权投资价值。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

3.少数股东权益价值

纳入本次合并报表范围中涉及的少数股东权益共四家，具体包括中粮饲料（辛集）有限公司、中粮饲料（银川）有限公司、中粮饲料（呼和浩特）有限公司和中粮东大（黑龙江）饲料科技有限公司。

（二）资产基础法（含子公司）

1. 流动资产

(1)货币资金，均为银行存款，通过核实银行对账单、余额调节表等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收票据，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

(3)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)预付账款，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付款项的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

(5)原材料,根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价,再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用,得出各项资产的评估值。

(6)产成品,按照评估基准日不含税市场价格扣减税费和适当利润的方式确定评估值。

(7)在产品,本次评估在账面值基础上考虑适当利润来确认评估值。

(8)合同资产,评估人员向被评估单位了解合同资产的主要内容及金额。按照重要性原则,对相应的合同进行了抽查,以核实后账面值为评估值。

(9)其他流动资产,主要为被评估单位待抵扣进项增值税、存款利息等。评估人员核对明细账与总账、报表余额相符,抽查了原始凭证等相关资料,按核实后账面值确定评估值。

2. 长期股权投资

(1)全资及控股长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估,首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值,然后乘以所持股权比例计算得出股东全部权益价值。

(2)非控股长期股权投资

对非控股长期股权投资,由于不具备整体评估的条件,评估人员根据被投资单位的实际情况,取得被投资单位评估基准日财务报表,对被投资单位财务报表进行适当分析后,采用合理的被投资单位净资产乘以持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值。

3. 房屋建(构)筑物

本次对于自建形成的生产型房屋建筑物、工业厂房采用重置成本法进行评估;对外购商品房采用市场比较法进行评估。

重置成本法:

(1)房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=含税建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,若能获取到相关的竣工决算资料,根据各地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算

土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价；若未能获取到相关竣工决算资料，参考当地的类似房屋造价指数或建筑行业指数调整建筑安装工程总造价。

②对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

③根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

(2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

市场比较法：

本次评估对市场比较法思路：若当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场比较法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{待估房地产价格} = & \text{参照物交易价格} \times \text{正常交易情况} / \text{参照物交易情况} \\ & \times \text{待估房地产区域因素值} / \text{参照物房地产区域因素值} \times \text{待估房地产个别因素值} / \text{参照物房地产个别因素值} \times \text{待估房地产评估基准日价格指数} / \text{参照物房地产交易日价格指数} \end{aligned}$$

4. 机器设备

根据本次设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估。对于部分车辆、电子设备按照评估基准日的二手市场价格或可变现金额进行评估。

(1)重置成本法

机器设备评估主要采用重置成本法。计算公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

1)重置全价的确定

本次评估范围中的机器设备，重置成本一般包括设备购置价、运杂费。设备重置成本计算公式如下：

设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

①购置价

设备购置价主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。其中对于部分购置时间较早已无法询价的设备，采用物价指数调整法。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。若设备购置价中包含运杂费，则不再单独考虑；否则参考国内运杂费计算，公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

③安装调试费

安装调试费=设备购置价×安装费率

如合同价中包含安装调试费则不再重复计算。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等、可行性研究报告编制费、环境影响咨询费等，具体如下表：

序号	项目名称	计费基础	依据
1	建设单位管理费	工程费用	财建[2016]504号
2	勘察设计的	工程费用	发改价格(2015)299号、市场调节价
3	工程建设监理费	工程费用	发改价格(2015)299号、市场调节价

资产评估报告

序号	项目名称	计费基础	依据
4	招标代理服务费	工程费用	发改价格（2015）299 号、市场调节价
5	可行性研究报告编制费	工程费用	发改价格（2015）299 号、市场调节价
6	环境影响咨询费	工程费用	发改价格（2015）299 号、市场调节价
	合计		

⑤资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

2)综合成新率的确定

①对于机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

③对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

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

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{参考行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{参考行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

5. 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1)主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

(2)未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

6. 土地使用权

本次评估范围的土地使用权共计 22 宗（含投资性房地产-土地使用权科目），本次评估根据各地区的土地市场状况，主要采用市场比较法、基准地价法两种评估方法进行评估。计算思路如下：

(1)市场比较法在求取土地使用权价值时，根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已经发生了交易的类似宗地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估期日价值的一种方法。其公式为：

待估宗地价格=比较实例宗地价格

×（待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数）

×（比较实例交易日期地价指数/待估宗地评估期日地价指数）

×（待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数）

×（待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数）

(2)基准地价系数修正法是利用当地政府制定的基准地价,通过对待估宗地地价影响因素的分析,利用各项修正系数,对该城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地的基准地价进行修正,估算待估宗地客观价格的方法。具体公式如下:

$$V=P \times (1+\sum Ki) \times Kj+D$$

式中: V——待估宗地价格

P——基准地价

$\sum Ki$ ——宗地地价修正系数

Kj——估价期日、容积率、土地使用年期等修正系数

D——开发程度修正值

7. 其他无形资产

其他无形资产主要为企业外购的软件和集团内部分摊的软件。

对于集团内部分摊的软件,本次评估按账面值确认评估值;

对于外购的软件类采用市场法进行评估,具体如下: 1) 对于评估基准日市场上有销售的外购软件,按照评估基准日的市场价格作为评估值; 2) 对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件,按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。

8. 长期待摊费用

对长期待摊费用的评估,评估人员抽查了其原始入账凭证、合同、发票等,核实其核算内容的真实性和完整性。

经核实,长期待摊费用原始发生额真实、准确,摊销余额正确,长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益或资产,按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

9. 递延所得税资产

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的各类减值准备不同而形成的应交所得税差额。

本次评估是在审计后的账面值基础上,对企业各类准备计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实,本次以核实后的账面值确认递延所得税资产评估值。

10. 其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付的设备款及工程项。评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了设备采购合同、原始凭证等相关资料，按核实后账面值确定评估值。

11. 负债

负债包括短期借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、合同负债、其他流动负债和预计负债。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2024 年 07 月 08 日至 2024 年 9 月 26 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2024 年 07 月 08 日，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。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目的特点，为了保证质量、统一评估方法和参数，结合以往从事同类企业评估工作的经验，拟定了《资产评估计划》。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产情况、资产分布等具体特点，我公司成立了评估现场工作小组，配备相关专业评估人员，分别负责流动资产、房屋建筑物、机器设备、土地使用权及收益法的评估。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估方案,我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2024 年 07 月 09 日至 2024 年 08 月 20 日期间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。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、土地使用权、车辆、知识产权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

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：

1.假设所有被评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2.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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

3.假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

4.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；

5.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

6.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

7.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

8.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；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

11.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

12.假设被评估单位生产或销售的产品均在其资格允许范围内，且未来不会出现重大质量缺陷或重大技术故障；

13.假设被评估单位所涉及的税收优惠政策到期后能够延续。

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、评估结论

(一) 收益法评估结果

中粮嘉华实业有限公司评估基准日总资产账面价值为 175,703.36 万元，总负债账面价值为 58,440.72 万元，净资产账面价值为 117,262.64 万元。

收益法评估后的归属于中粮嘉华实业有限公司股东全部权益价值为 156,115.68 万元，评估增值 38,853.04 万元，增值率 33.13%。

中粮嘉华实业有限公司合并归母净资产账面价值为 134,156.01 万元，收益法评估后的归属于母公司所有者权益价值为 156,115.68 万元，增值额为 21,959.67 万元，增值率为 16.37%。

(二) 资产基础法评估结果

中粮嘉华实业有限公司评估基准日总资产账面价值为 175,703.36 万元，评估值为 215,347.79 万元，评估增值 39,644.43 万元，增值率为 22.56%；

总负债账面价值为 58,440.72 万元，评估值为 58,440.72 万元，评估无增减值；

净资产账面价值为 117,262.64 万元，评估值为 156,907.07 万元，评估增值 39,644.43 万元，增值率为 33.81%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 06 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	80,209.68	79,986.24	-223.44	-0.28
非流动资产	2	95,493.68	135,361.55	39,867.87	41.75
其中：长期股权投资	3	95,419.58	135,227.00	39,807.42	41.72
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	-	-	-	
在建工程	6	-	-	-	
油气资产	7	-	-	-	
无形资产	8	74.10	78.69	4.59	6.19
其中：土地使用权	9	-	-	-	
其他非流动资产	10	-	55.86	55.86	
资产总计	11	175,703.36	215,347.79	39,644.43	22.56

资产评估报告

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动负债	12	58,440.72	58,440.72	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	58,440.72	58,440.72	-	-
净资产	15	117,262.64	156,907.07	39,644.43	33.81

备注：中粮嘉华实业有限公司合并归母净资产账面价值为 134,156.01 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 156,907.07 万元，增值额为 22,751.06 万元，增值率为 16.96%。

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 156,115.68 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 156,907.07 万元，差异额 791.39 万元，差异率为 0.51%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力，包括客户关系、销售渠道、知识产权、研发团队等综合因素在内。

中粮嘉华实业有限公司是中粮集团有限公司下属的专业从事饲料生产和销售的板块，按料型主要分为全价配合料和预混料，其依托中粮集团的品牌信誉、原料和产业链等优势资源，与中粮贸易、中粮油脂、中粮粮谷等形成了紧密的原料协同，与中粮家佳康、蒙牛奶源、现代牧业形成了紧密的业务协同，构建了一个根植于“大中粮”的产业链。由于受到宏观经济形势影响及饲料行业的竞争加剧、原材料波动等影响，致使被评估单位的利润存在较大波动。本次评估时企业管理层基于目前实际情况对未来做出的预测分析，该预测数据仍然受到国内经济形势、原材料价格波动影响较大，使得预测数据的不确定性较高；而饲料行业也是偏重于重资产投资的行业，资产基础法的评估结果更能合理体现其市场价值，故本次评估选用资产基础法评估结果。

根据上述分析，本评估报告评估结论选用资产基础法评估结果，即：中粮嘉华实业有限公司的股东全部权益价值评估结果为 156,907.07 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价、没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 09 月 02 日出具的《中粮嘉华实业有限公司审计报告》，审计报告号为天职业字[2024]47701 号，报告类型为标准无保留意见。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据财政部 国家税务总局《关于饲料产品免征增值税问题的通知》（财税[2001]121 号）规定，中粮嘉华实业有限公司下属的全资及控股子公司享有饲料产品免征增值税的税收优惠，致使各被评估单位与饲料相关的生产性设施（含房屋建筑及生产设备）账面原值均含增值税，故本次评估相关的生产性设施（含房屋建筑及生产设备）评估原值也为含税价，与被评估单位的账面原值内涵一致。

(四)下属控股子公司权属瑕疵事项

1) 中粮饲料（唐山）有限公司房屋建筑物共 26 项，其中已办理房屋所有权证的有 16 项，已办证建筑面积为 18,619.32 平方米，证载权利人均为中粮饲料（唐山）有限公司；未办理房屋所有权证的有 10 项，建筑面积为 3,320.75 平方米；

2) 中粮饲料（黄石）有限公司房屋建筑物共 16 项（其中 1 项为综合楼化验室装修工程），总建筑面积为 18,738.05 平方米，上述房屋建筑物均未办理房屋产权证；

3) 中粮饲料(成都)有限公司房屋建筑物共 4 项, 总建筑面积为 834.75 平方米, 上述房屋建筑物均未办理房屋产权证;

4) 中粮饲料(佛山)有限公司房屋建筑物共 58 项(含改造费用项), 总建筑面积为 28,199.23 平方米。其中有 10 项已办理了房屋所有权证, 已办证建筑面积为 25,403.83 平方米, 证载权利人均为中粮饲料(佛山)有限公司; 有 48 项未办理房屋所有权证, 未办证建筑面积为 2,795.40 平方米;

5) 中粮饲料(巢湖)有限公司房屋建筑物共 9 项(含改造项), 总建筑面积为 317.00 平方米, 上述房屋建筑物均未办理房屋产权证;

6) 中粮饲料(荆州)有限公司房屋建筑物共 14 项(含构筑物), 总建筑面积为 2,482.06 平方米, 上述房屋建筑物均未办理房屋产权证;

7) 中粮饲料(新沂)有限公司房屋建筑物共 15 项(按实物项数), 房屋总建筑面积合计为 18,448.46 平方米, 其中: 已办理房屋所有权证的房产共 9 项, 已办证总建筑面积为 18,082.86 平方米, 证载权利人均为中粮饲料(新沂)有限公司; 未办理房屋所有权证的房产 6 项, 未办证建筑面积 365.60 平方米, 主要包括门卫房、危废间、原料库恒温库、发酵料室等。

8) 中粮饲料(沛县)有限公司房屋建筑物总计 14 项, 房屋总建筑面积合计为 22,609.91 平方米, 其中已办理房屋所有权证的有 4 项, 已办证建筑面积为 15,390.13 平方米, 证载权利人均为中粮饲料(沛县)有限公司; 未办理房屋所有权证的有 10 项, 未办证建筑面积为 7,219.78 平方米。

9) 中粮饲料(孝感)有限公司房屋建筑物共 13 项(按序号口径), 总建筑面积合计为 11,573.38 平方米, 其中有 7 项已办理了不动产权证书, 已办证面积为 10,465.78 平方米, 权利人均为中粮饲料(孝感)有限公司, 尚有 6 项未办证, 主要为辅助类设施, 不影响正常生产。

10) 中粮饲料(东台)有限公司房屋建筑物共 21 项, 总建筑面积为 15,955.95 平方米, 其中已办理房屋所有权证的有 6 项, 已办证建筑面积为 13,709.38 平方米, 证载权利人均为中粮饲料(东台)有限公

司；未办理房屋所有权证的有 15 项，主要包括一车间、原料库、检化验楼、锅炉房等，建筑面积为 2,246.57 平方米。

对于已办产证的 6 项房屋中“东台市房权证市区字第 S0021726 号”平房，建筑面积为 407.36 平方米，证载权利人为中粮东海粮油（东台）有限公司。上述证载权利人与被评估单位不一致的原因为中粮东海粮油（东台）有限公司是中粮饲料（东台）有限公司更名前的公司名称，在公司名称变更后，未及时对相关的权证名称进行变更。截至评估基准日尚未进行权属名称变更登记。

上述房屋对应土地使用权共有两宗，土地使用权证号分别为东国用（2008）第 233658 号和东国用（2010）第 231280 号，证载权利人分别为“东海粮油（东台）有限公司”和“中粮东海粮油（东台）有限公司”，上述证载权利人与被评估单位不一致的原因为东海粮油（东台）有限公司和中粮东海粮油（东台）有限公司均是中粮饲料（东台）有限公司更名前的公司名称，在公司名称变更后，未及时对相关的权证名称进行变更。截至评估基准日尚未进行权属名称变更登记。

对于上述未办证房屋建筑物的建筑面积以各被评估单位申报为主，评估人员通过现场进行了核实，上述各被评估单位已提供了产权承诺说明，承诺未办证房屋的产权归各评估单位所用，不存在产权纠纷。

11) 中粮嘉华实业有限公司下属的全资子公司-中粮饲料有限公司有 3 项专利和 1 项著作权存在共有权人情况。具体如下：

序号	专利名称	专利类别	专利证号	专利权人	状态
1	一种强饲装置	实用新型	CN201621094700.2	中粮饲料有限公司、 中粮营养健康研究院有限公司	授权
2	一种猪生理状态预测系统及装置	发明专利	CN201510542779.4	中粮饲料有限公司、 中粮营养健康研究院有限公司	授权
3	一种浓缩料及其应用	发明专利	CN201510152989.2	中粮生物科技(北京)有限公司、 中粮饲料有限公司、 中粮营养健康研究院有限公司	授权
4	麸皮洗涤纤维的近红外快速分析软件	软件著作权	2016SR359967	中粮饲料有限公司, 中粮营养健康研究院有限公司	

经与被评估单位沟通，其与共有权利人不存在特殊约定，因此本次评估未考虑共有权人的相关影响。

(五)下属控股子公司或有负债事项

中粮嘉华实业有限公司下属的全资子公司-中粮饲料有限公司（含南通分公司）与泰州丰之禾粮食贸易有限公司被广西现代物流集团有限公司因合同纠纷列为共同被告，根据广西壮族自治区高级人民法院民事判决书（2022）桂民终 1111 号判决，判决泰州丰之禾粮食贸易有限公司向广西现代物流集团有限公司归还借款 690.97 万元，中粮饲料有限公司在泰州丰之禾粮食贸易有限公司上述应还款项不能归还的范围内承担赔偿责任；中粮饲料有限公司及泰州丰之禾粮食贸易有限公司共同负担一审及二审诉讼费 9.68 万元，由于泰州丰之禾粮食贸易有限公司无偿还能力，中粮饲料有限公司根据判决金额确认预计负债 700.65 万元。

(六)截至评估基准日，中粮饲料有限公司下属全资子公司-COFCO Feed Holdings Limited 已无任何资产，故本次评估按零值列示。

(七)重要的税收优惠政策及依据

1) 增值税

根据财政部 国家税务总局《关于饲料产品免征增值税问题的通知》（财税[2001]121 号）规定，对于单一大宗饲料、混合饲料、配合饲料、复合预混料、浓缩饲料免征增值税，中粮嘉华实业有限公司下属的全资及控股子公司享有饲料产品免征增值税的税收优惠。

2) 企业所得税

①根据财政部公告 2020 年第 23 号《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》中规定“自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60%以上的企业。本公告所称西部地区包括内蒙古自治区、广西壮族自治区、重庆市、四川省、贵州省、云南省、西藏自治区、陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区和新疆生产建设兵团。湖南省湘西土家族苗族自治州、湖北省恩施土家族苗族自治州、吉林省延边朝鲜族自治州和江西省赣州市，可以比照西部地区的企业所得税政策执行。”，中粮嘉华实业

有限公司下属的子公司中粮饲料（银川）有限公司、中粮饲料（成都）有限公司、中粮饲料（呼和浩特）有限公司、中粮饲料（茂名）有限公司呼和浩特分公司享有减按 15%的税率征收企业所得税的税收优惠政策。

②中粮饲料（荆州）有限公司属于小型微利企业，根据财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号规定：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。

（八）根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者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资产评估对象的法律权属提供保证。

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

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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的除外；

（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评估结论。评估结论不等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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章,并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(核准)后方可正式使用;

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2024 年 09 月 26 日。

法定代表人: 权忠光



资产评估师:



李文彪

资产评估师:



郁宁



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二四年九月二十六日

