

广东新农人农业科技集团股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易之

重大资产重组报告书

（申报稿）



独立财务顾问

开源证券股份有限公司

2025年3月

声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证重大资产重组报告书中财务会计资料真实、完整。

本次重大资产重组的交易对方已出具承诺函，保证其为本次重组所提供的有关信息真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股转公司”）对本次交易所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

重大事项提示

本部分所使用的简称与本报告书“释义”中所定义的简称具有相同含义。公司提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案

公司于 2025 年 3 月 31 日召开第六届董事会第十九次会议，审议通过《关于公司本次发行股份购买资产暨关联交易之重大资产重组方案的议案》等议案。本次交易具体方案如下：公司拟向交易对方迪生力汽配和安建龙投资发行股份购买其持有的标的资产迪生力绿色食品 96.80%股权，交易价格为 121,436,348.25 元；

根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联评报字（2025）第 3-0001 号《广东新农人农业科技集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的广东迪生力绿色食品有限公司股东全部权益价值评估报告》，经资产基础法评估，截至评估基准日 2024 年 10 月 31 日，标的资产迪生力绿色食品全部股东权益的评估值为 102,695,286.11 元，较股东权益账面价值评估增值 48,340,851.82 元，增值率 88.94%。

以上述资产评估结果为参考依据，经协商确定迪生力绿色食品 96.80%股权的交易价格为 121,436,348.25 元。

本次交易完成后，迪生力绿色食品将成为新农人控股子公司。

发行股份购买资产情况

1. 交易对方和交易标的

本次交易对方为迪生力汽配和安建龙投资。

本次交易标的为迪生力绿色食品 96.80%股权。

2. 交易价格

公司拟向交易对方迪生力汽配和安建龙投资发行股份购买其持有的标的资产迪生力绿色食品 96.80%股权，交易价格为 121,436,348.25 元。

本次重组所涉及的标的资产，已由符合《证券法》规定的中介机构出具审计报告、资产评估报告。本次交易标的资产定价在参考审计机构确认的审计报告和

评估机构确认的评估报告的基础上，结合迪生力绿色食品未来的成长性、行业发展的周期性、股权流动性、本次交易的协同效应以及挂牌公司利益，特别是中小股东利益等多重因素综合确定交易价格。

3. 发行股份的价格和数量及支付现金金额

本次重组中，公司拟向迪生力汽配和安建龙投资发行股份购买迪生力绿色食品 96.80%股权，交易作价为 121,436,348.25 元。其中，股份对价为 121,436,348.25 元，发行价格为 2.85 元/股，发行数量为 42,609,245 股（限售 42,609,245 股），占发行后总股本的 25.45%

本次重组不涉及支付现金。

本次交易完成后，公司将持有标的公司迪生力绿色食品 96.80%的股权。

具体情况如下：

迪生力绿色食品

序号	交易对方姓名	转让前对迪生力绿色食品持股比例	发行股份支付对价		现金支付对价（元）	总支付对价（元）
			发行股份（股）	对价金额（元）		
1	迪生力汽配	76.80%	33,805,682	96,346,193.70	0	96,346,193.70
2	安建龙投资	20.00%	8,803,563	25,090,154.55	0	25,090,154.55
合计	-	-	42,609,245	121,436,348.25	0	121,436,348.25

二、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、畜牧业受到国家产业政策的重点支持

近年来，为了推动畜牧业全面、协调、可持续健康发展，我国政府出台了多项规范性与鼓励性政策，例如 2022 年 9 月，农业农村部发布的《畜牧业“三品一标”提升行动实施方案（2022-2025 年）》以推进畜禽品种优化、促进畜产品

品质提升、打造畜产品优质品牌、推进畜牧业标准化生产为重点任务，明确指出：“到 2025 年，畜禽种业发展实现全面提升，畜禽核心种源自给率达到 78%。畜产品品质保障达到更高水平，全国饲料质量安全抽检合格率 98%以上；50%以上的规模养殖场实施养殖减抗行动……标准化规模养殖持续推进，每年创建 100 个左右国家级畜禽养殖标准化示范场。全国畜禽规模养殖比重达到 78%左右”；2021 年 11 月国务院办公厅发布的《“十四五”冷链物流发展规划》明确指出，要促进肉类冷链物流与上下游深度融合创新，推动发展“牧场+超市”、“养殖基地+肉制品精深加工+超市”等新模式；2022 年 5 月，《广东省现代畜牧业发展“十四五”规划（2021-2025 年）》中明确指出，要“积极推动畜牧企业延伸产业链，推进养殖、屠宰、加工、营销一体化产业化经营……加快发展畜产品加工储运、兽药、饲料、生物科技、动物诊疗、废弃物综合利用、畜牧业装备制造等关联产业，培育畜牧业休闲观光体验、电子商务等新业态，促进畜牧业、种植业和二三产业融合发展，建设一批养殖、屠宰、加工、配送全产业链示范企业。”

2、规模化、标准化、品牌化成为禽畜养殖与屠宰行业发展趋势

禽畜养殖方面，近年来，产业链上游养殖端，特别是商品禽养殖由以小规模散养为主向规模化、标准化养殖演进，规模化生产程度不断提高，规模化养殖相比于小规模散养，具有生产效率高、标准化程度高、便于管理等优点。根据我国 2017 年第三次全国农业普查，我国禽类规模养殖存栏量占比为 73.9%。但相对于发达国家和地区，我国禽养殖规模化程度仍处于较低水平，美国 2017 年农业普查数据显示，美国肉鸡养殖业中，存栏 10,000 羽及以上的养殖场存栏数占比达 97.1%，因此，我国禽养殖规模化发展仍有空间。禽畜屠宰方面，我国畜禽屠宰行业已呈现出加快发展的良好势头，有效保障了肉品市场供应和肉品质量安全。但是，畜禽屠宰行业整体上组织化、规模化、标准化和专业化程度不高，屠宰场点“多、乱、小、散”并存。

3、产业链一体化成为禽畜行业发展重要方向

在资金、技术、规模等优势帮助下，部分优势企业逐步向产业链其他环节延伸，或直接打造全产业链全循环的生产体系，或先形成多环节多业务的产业链多元化生产企业，以平抑不同板块业绩波动，保持市场竞争地位。产业链一体化将成为行业发展重要方向。我国肉禽养殖业起步较早，已形成一定程度的规模化养

殖，加上肉禽出栏批次多、运输半径有一定限制，客观上要求中游屠宰环节形成相应配套。目前，由于商品禽养殖尚未形成较为集中的分布格局，配套屠宰环节也处于较为分散状态，市场竞争充分，龙头企业份额占比仍相对较低。

近年来，在产业政策指引下逐步推进了产业淘汰整合，例如，国家发展改革委 2023 年 12 月发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》将年屠宰活禽规模 1,000 万只及以下的建设项目纳入限制类，将禽类手工屠宰工艺纳入淘汰类。这意味着未来粗放式小型屠宰加工商将会被逐步取代，大型屠宰加工企业基于资金、技术及规模化优势，逐渐在市场中占据领先的竞争地位，市场集中度有所提升。

4、蛋鸡产业链面临较大市场发展空间

我国作为世界最大的鸡蛋生产国和消费国，鸡蛋产量占世界总量的 36% 左右，蛋鸡产业是保证城乡居民“菜篮子”安全稳定供给的重要民生产业。蛋鸡产业作为带动能力强、产业关联度高、农民参与度广发展潜力大的县域富民产业，也是农业增产、农村增绿、农民增收的重要来源。公司开展蛋鸡产业项目建设将有望构建绿色循环的生态种植链，形成“饲料-鸡粪-有机肥-农作物-饲料”的闭合式循环；构建提质增效的综合加工链，形成“蛋鸡养殖-淘汰鸡屠宰-食品深加工”的延伸式发展。此外，蛋鸡产业链市场空间大，鸡蛋市场方面，近年来我国鸡蛋产值规模增长迅速，截至 2023 年已超 3300 亿元，比 2020 年增加约 1060 亿元。鸡肉市场方面，我国人均鸡肉的年消费量 13.8kg，占肉类消费总量的 20% 左右，鸡肉消费仍有上涨空间，市场消费潜力巨大。就蛋鸡产业而言，经历产蛋周期的老母鸡（又称“淘汰鸡”）以其丰富多样的营养价值被广泛应用于食材领域，据统计，2023 年淘汰鸡产值规模已超 170 亿元，市场规模巨大。

5、台山市拥有发展现代农业的区位优势

台山市是广东省农业大市，农业资源丰富，气候温和，物产丰饶，是全国商品粮基地之一。2023 年，台山市粮食播种面积为 112.12 万亩，其中水稻全年播种面积为 104.5 万亩，亩产 367 公斤，总产量为 38.37 万吨。优质稻良种覆盖率达 99.8%。畜牧业方面，肉类总产量为 10.06 万吨，渔业方面，水产养殖面积为 29058 公顷，养殖产量为 44.47 万吨，总产值为 139.67 亿元。

台山市的农业产业结构多元化，包括种植业、畜牧业和渔业。种植业以水稻、薯类为主；畜牧业以猪、禽、牛等为主；渔业则以海水和淡水养殖为主，涵盖了鳗鱼、大米、青蟹、蚝等多种水产品。台山市还积极推动农业品牌建设，培育了多个国家地理标志农产品，如“台山鳗鱼”、“台山大米”、“台山青蟹”和“台山蚝”。

台山市的农业科技和机械化水平较高。近年来，台山市累计建成高标准农田 70.82 万亩，省级现代农业产业园 4 个，粤港澳大湾区“菜篮子”生产基地 13 个。台山市还拥有多个国家级和省级的畜禽养殖标准化示范场和水产健康养殖示范基地。此外，台山市大力发展智慧农业，引入无人机进行植保飞防作业，提升农业生产效率。

台山市政府积极推动农业政策支持，鼓励农业科技创新和品牌建设。通过“百县千镇万村高质量发展工程”，台山市高标准规划建设现代农业园区，推动农业产业集聚发展。例如，斗山镇的农产品加工示范区已引进 22 家企业，形成了“一区三园一基地”的产业布局，推动了当地绿色食品、粮油加工和水产品加工等特色产业的发展。

综上所述，台山市的农业资源丰富，产业结构多元化，科技和机械化水平较高，政府也提供了多项政策支持，推动了现代农业的发展。

（二）本次交易的目的

1、优化产业布局，提升市场竞争力

目前，挂牌公司已经形成了菜、水果、禽蛋、肉制品、水产品等各类生鲜农产品和农业技术服务，农机服务，深加工食品生产研发和销售业务，以及农作物种子育、繁、推一体化服务的农业产业链多领域布局。未来，公司计划集中资源开展现代化蛋鸡产业体系建设，通过项目建设，集约、高效利用土地资源，形成“蛋鸡养殖-淘汰鸡屠宰-食品深加工”的产业链延伸发展。

迪生力绿色食品未来计划打造成集家禽屠宰、食品深加工、冷链收储配送、全球高端食材贸易、食品研发及生物育种为一体的一流产业园。公司正在加紧进行屠宰车间建设，目前已获得江门市生态环境局文件《关于广东迪生力绿色食品有限公司年屠宰家禽 2000 万只建设项目环境影响报告书的批复》江环审[2024]3 号，已取得台山市发展和改革局《台山市发展和改革局关于江门市迪生力食品有

限公司年屠宰 2000 万只家禽项目节能报告的审查意见》台发改节能[2023]3 号，获得了台山市农业农林局《广东省动物防疫条件审查场所选址评估》的同意，该项目已在台山市发展和改革局进行备案，计划于 2025 年全面投产。

本次交易后，挂牌公司将充分利用迪生力绿色食品的屠宰行业合规与准入资质，构建上下游产业环节贯通的蛋鸡全产业链，聚焦农产品加工领域，进一步完善产业布局，为公司提供新的盈利增长点，提升公司在行业内的综合竞争力。

2、利用标的公司土地资源，尽快开展项目建设

迪生力绿色食品位于广东省农产品加工示范区的台山市斗山镇聚龙园区，台山市具备区位优势和大农业优势，周边基础设施配套较完善、产权聚集度高。标的公司已取得该园区的土地使用权进行项目建设，用地面积为 136,063.26 平方米，不动产权证书编号：粤(2024)台山市不动产权第 0085940 号，目前已建成行政楼、宿舍及冷库、码头，屠宰车间、生产车间、品控中心正加紧建设中。

挂牌公司后续拟进一步建设蛋鸡产业体系项目，打造自有品牌，进入大客户的供应商名录需要具备稳定的生产基地和一定的产能储备。

本次交易后，挂牌公司计划合理开发利用标的公司的土地及厂房进行蛋鸡项目建设，充分利用台山市的农业资源进一步发展农业主业，本次交易符合公司战略规划以及经营发展的需要。此外，基于环保、土地规划等多方面考虑，目前当地政府对畜禽屠宰用地审批管控严格，耗时较长，本次交易能够有效节省公司购买土地使用权以及建设生产线的时间和精力成本。

3、发挥协同效应，整合业务资源

本次交易后，挂牌公司将引入上市公司迪生力汽配作为股东，积极整合自身及股东资源优势以及双方在绿色食品领域丰富的行业经验，协助公司稳步推进蛋鸡产业链项目的建成及投产。此外，交易双方将充分发挥在采购和销售渠道等方面的协同性，提高挂牌公司整体经营效率和运营能力，通过蛋鸡产业链项目的建设投产扩大收入和利润规模，增强挂牌公司的盈利能力和竞争力。

三、本次交易涉及的资产评估及业绩承诺补偿

(一) 本次交易涉及的资产评估

根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联评报字（2025）第 3-0001 号《广东新农人农业科技集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的广东迪生力绿色食品有限公司股东全部权益价值评估报告》，经资产基础法评估，截至评估基准日 2024 年 10 月 31 日，标的资产迪生力绿色食品全部股东权益的评估值为 10,269.53 万元，较股东权益账面价值 5,435.44 万元，增值 4,834.09 万元，增值率为 88.94%。

（二）本次交易涉及的业绩承诺补偿

本次交易不涉及业绩承诺补偿。

四、本次交易是否构成关联交易

本次交易构成关联交易。本次交易前，交易对方与挂牌公司、公司控股股东和实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。本次发行股份购买资产完成后，交易对方持有挂牌公司股份将超过 5%，为挂牌公司的潜在关联方，根据《非上市公众公司信息披露管理办法》的相关规定，交易对方与挂牌公司构成关联关系，因此本次交易构成关联交易。

五、本次交易对公司控制权及主营业务的影响

（一）本次交易对公司控制权的影响

本次重大资产重组交易前和本次交易完成后，公司实际控制人均为邓肖辉，在本次交易前后未发生变化，未导致公司实际控制权发生变动。

本次交易前，邓肖辉直接持有公司 43.58% 的股份，并通过广州青创投资合伙企业（有限合伙）间接持有公司 0.12% 的股份，因此邓肖辉直接和间接合计持有公司 43.70% 的股份，为公司的控股股东。邓肖辉拥有新农人 43.58% 表决权，且作为公司的董事长兼总经理、法定代表人，能够对股东大会决议、董事会决议、公司的经营方针、决策、管理等事项产生重大影响，为公司的实际控制人。蔡贤武为公司的第二大股东，持有公司 29.59% 的股份，并担任公司的董事、副总经理。

2024 年 12 月 26 日，邓肖辉与蔡贤武签订《一致行动协议》，约定在行使召集权、表决权、提名权、提案权等相关股东权利时，蔡贤武与邓肖辉的意思表示

保持一致，若各方就某一事项经协商后不能形成一致意见，则以邓肖辉的意见为最终意见。一致行动的期限为在各方拥有目标公司股份表决权期间持续有效。

本次交易完成后，邓肖辉与一致行动人蔡贤武合计能控制公司 54.54%的表决权，邓肖辉仍为公司的实际控制人。

（二）本次交易对公司主营业务的影响

本次交易不会导致公司主营业务发生变更。本次交易前，新农人主营业务为提供蔬菜、水果、禽蛋、肉制品和水产品等各类生鲜农产品和深加工食品，农机服务及农产品新品种种子开发服务和农业技术服务。经过多年发展，公司已构建了种植养殖服务、农产品初加工、农产品深加工、生鲜配送等全产业链纵深一体化发展模式，是一家现代农业综合服务商。本次交易完成后，公司将充分利用迪生力绿色食品的屠宰行业合规与准入资质和土地资源的优势，打造上下游产业环节贯通的蛋鸡全产业链，进一步聚焦农产品加工领域，完善产业布局，为公司长期的可持续发展奠定坚实基础，提高公司的总体价值和核心竞争能力。

六、关于本次发行前滚存利润的安排

根据本次交易的《资产购买协议》，本次发行前滚存未分配利润由本次发行完成后的新老股东按照发行后各自持有的股份比例共同享有。

七、标的资产自评估基准日至交割日期间损益的归属

根据本次交易的《资产购买协议》，评估基准日次日至交割日（含当日）期间产生的所有损益由新老股东按发行后应当持有的持股比例享有及承担。

八、本次交易构成重大资产重组

（一）业务相关规则

根据《重组管理办法》第二条相关规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之五十以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最

近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

根据《重组管理办法》第四十条，“计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：

（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准。”

（二）计算过程

截至审议本次重组事项的董事会会议召开时，最近十二个月内，新农人不存在购买与迪生力绿色食品股权相同或相近业务范围资产的情况，公司不存在十二个月内连对同一或者相关资产进行购买的情况。根据《重组管理办法》第二条和第四十条规定，对构成重大资产重组具体计算过程如下：

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 4 月 24 日出具的中兴华审字（2024）第 012986 号标准无保留意见《广东新农人农业科技集团股份有限公司审计报告》，新农人 2023 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额为 369,451,175.13 元，期末归母净资产为 199,022,090.76 元。

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2025]518Z0051 号《审计报告》，标的公司迪生力绿色食品 2024 年 10 月 31 日经审计的期末资产总额为 80,220,831.13 元，期末净资产为 55,630,492.40 元。

根据交易各方签署的《资产购买协议》，本次交易标的迪生力绿色食品 96.80% 的交易对价为 121,436,348.25 元，本次交易导致公司取得迪生力绿色食品的控股权。

根据《重组管理办法》第二条的规定，本次交易构成重大资产重组。具体计算过程详见下表所示：

一、资产总额指标	金额（元）/比例
标的公司 2024 年 10 月 31 日经审计的财务报表期末资产总额①	80,220,831.13
购买迪生力绿色食品 96.80%股权的成交金额合计②	121,436,348.25
新农人 2023 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额③	369,451,175.13
比例④= $\max(\text{①}, \text{②})/\text{③}$	32.87%
二、净资产指标	金额（元）/比例
标的公司 2024 年 10 月 31 日经审计的财务报表期末净资产额⑤	55,630,492.40
购买迪生力绿色食品 96.80%股权的成交金额合计②	121,436,348.25
新农人 2023 年 12 月 31 日经审计的期末归母净资产额⑥	199,022,090.76
比例⑦= $\max(\text{⑤}, \text{②})/\text{⑥}$	61.02%

综上所述，新农人本次购买迪生力绿色食品 96.80%股权，成交金额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上；成交金额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，故本次交易构成重大资产重组。

九、本次交易的特别风险提示

本次重大资产重组存在如下风险：

（一）本次重大资产重组无法按期进行的风险

本次交易尚需经全国股转公司对相关披露文件进行完备性审查，并提交交易对方迪生力汽配股东大会及新农人股东大会审议通过，并通过全国股转公司对公司发行股份购买资产提交的申请文件审核，并取得全国股转公司出具的同意发行股份购买资产的函。若本次重大资产重组无法执行，或无法按预期执行，需要重新召开董事会审议重组事宜的，公司董事会将在本次重大资产重组过程中及时公告相关工作的进度，以便投资者了解本次交易过程，并作出相关判断。特此提请广大投资者充分注意上述重组工作时间进度以及重组工作时间进度的不确定性所可能导致的相关风险。

（二）本次交易可能存在被终止或取消的风险

本次重大资产重组需要全国股转公司对所披露文件的完备性审查通过后方可实施，监管机构审查为本次交易的前提条件。在本次交易审核过程中，监管机构的审核要求可能对交易方案产生影响。交易各方可能根据市场变化以及监管机构的要求不断完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止或取消的可能。提请投资者关注本次交易可能终止或取消的风险。

（三）规模扩张和管理风险

本次重组完成后，将在原有基础上进一步拓展业务范围、业务方向、资产规模，员工数量将进一步扩大和增加，公司需积极推进对标的公司的业务整合及全面管理工作，对现有的经营模式加以必要的改进和升级。如公司不能合理整合现有资源，相应提高管理水平，完善制度建设，引进和培养充足的经营管理人才，相关管理措施不能有效落实，则可能引发一系列风险，进而对公司的生产经营造成不利影响。

（四）标的公司土地未按期竣工的风险

标的公司拥有一项国有建设用地使用权，根据标的公司 2018 年 9 月 18 日与台山市国土资源局签署的《国有建设用地使用权出让合同》约定，该宗地应于 2021 年 9 月 18 日竣工。截至目前，因受总体产业战略规划调整、疫情因素等客观原因影响，该土地暂未竣工验收。虽然根据《广东省自然资源厅关于全力统筹推进疫情防控和经济社会发展加强自然资源保障服务的通知》（粤自然资发〔2020〕6 号），“对于受疫情影响未能按期交地、动工、竣工的，疫情持续期间不计入违约期”，且标的公司已完成部分行政楼、宿舍楼及冷库的建设工作并于 2024 年 11 月 13 日办理了房地合一的《不动产权证书》（粤(2024)台山市不动产权第 0085940 号），但仍然存在因《国有建设用地使用权出让合同》的履行情况而被有权司法机关判定应当支付违约金或处以罚款的风险。

（五）标的资产交易作价高于评估值且未设置业绩补偿的风险

根据评估机构对标的公司出具的《评估报告》，广东迪生力绿色食品有限公司于评估基准日的股东全部权益经资产基础法的评估值为 10,269.53 万元，较股东权益账面价值 5,435.44 万元，增值 4,834.09 万元，增值率为 88.94%，评估机构最终选取资产基础法作为评估结论。经双方友好协商，综合考虑标的公司未来

的成长性、本次交易的协同效应等因素，迪生力绿色食品 96.80%股权的交易作价为 12,143.63 万元，交易价格比标的公司 96.80%股权对应的评估值高 2,202.73 万元，比例为 22.16%。经双方协商确定标的资产的交易作价高于评估值，且本次交易未设置业绩补偿。如果未来宏观形势、行业情况等发生不利变化，发生市场竞争加剧、标的公司经营决策失误、业务协同效应不达预期等情形，使得挂牌公司因本次交易支付的对价将无法得到补偿，从而会影响挂牌公司的整体经营业绩和盈利水平。本次交易存在标的资产交易作价高于评估值且本次交易未设置业绩补偿机制的风险。

十、其他

无。

十一、重组要素信息表

本重组是否涉及以下内容	是/否
购买资产	是
出售资产	否
交易标的为完整经营性资产	是
发行股份购买资产	是
募集配套资金	否
业绩承诺及补偿	否
关联交易	是
控制权变动	否
第一大股东变更	否
注册程序	否

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、 本次交易方案	2
发行股份购买资产情况	2
二、 本次交易的背景和目的	3
三、 本次交易涉及的资产评估及业绩承诺补偿	7
四、 本次交易是否构成关联交易	8
五、 本次交易对公司控制权及主营业务的影响	8
六、 关于本次发行前滚存利润的安排	9
七、 标的资产自评估基准日至交割日期间损益的归属	9
八、 本次交易构成重大资产重组	9
九、 本次交易的特别风险提示	11
十、 其他	13
十一、 重组要素信息表	13
释义	18
第一节 本次交易概况	20
一、 本次交易的背景和目的	20
(一) 本次交易的背景	20
(二) 本次交易的目的	22
二、 本次交易的基本情况	24
(一) 发行股份购买资产情况	24
三、 本次交易是否构成关联交易	25
四、 本次交易构成重大资产重组	25
五、 本次交易的决策过程	27
(一) 本次交易已履行的决策过程	27
(二) 本次交易尚需履行的决策过程及审批程序	29
(三) 其他	29
六、 本次交易对公司控制权的影响	30
七、 本次交易是否导致公司治理、关联交易及同业竞争等情况发生变化	31
(一) 本次交易对公司治理情况的影响	31
(二) 本次交易对关联交易的影响	31
(三) 本次交易对同业竞争的影响	32
八、 本次交易中第三方聘请情况的说明	32
九、 其他	32
第二节 挂牌公司基本情况	33

一、	基本信息	33
二、	挂牌公司历史沿革及股本结构	34
(一)	挂牌公司历史沿革	34
(二)	目前股本结构	39
(三)	其他	40
三、	公司控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况	40
四、	主要业务发展情况和主要财务指标	40
(一)	主营业务发展情况	41
(二)	主要财务数据和指标	41
五、	其他	42
第三节	交易对方的基本情况	43
一、	交易对方基本信息	43
二、	交易对方与挂牌公司的关联关系	44
三、	交易对方及其主要管理人员最近两年内违法违规情况	44
四、	其他	44
第四节	交易标的情况	45
一、	交易标的基本情况	45
(A)	交易标的构成完整经营性资产的	45
(B)	交易标的的不构成完整经营性资产的	67
二、	交易标的的资产评估方法和资产评估结果	67
(一)	评估对象和评估范围	67
(二)	资产评估方法	67
(三)	资产评估结果	68
(四)	资产基础法评估情况（如有）	69
(五)	评估结论及分析	129
三、	标的资产主要业务（如有）	132
(一)	主要业务、主要产品或服务及其用途	132
(二)	业务模式或商业模式	132
(三)	主要业务相关情况	134
(四)	标的公司业务相关的资源要素	137
四、	本次重组涉及的债权和债务转移	144
五、	其他	144
第五节	挂牌公司发行股份情况	145
一、	发行对象、发行价格以及定价原则	145
(一)	发行行为及发行对象	145
(二)	发行价格、定价原则及合理性	146
二、	此次交易拟发行股份的种类、每股面值	147
三、	本次发行股份的数量及占发行后总股本的比例	148
四、	关于本次发行前滚存利润的安排	148

五、	特定对象所持股份的转让或交易限制	148
(一)	发行股份购买资产所涉发行股份的锁定期	148
(二)	其他	149
六、	发行股份前后主要财务数据对照表	149
七、	发行股份前后挂牌公司的股权结构、控制权变动情况	150
(一)	发行股份前后挂牌公司的股权结构	150
(二)	发行股份前后挂牌公司的控制权变动情况	151
八、	其他	151
第六节	本次交易合同的主要内容	152
一、	合同签订	152
二、	交易价格、定价依据以及支付方式	152
三、	发行股份的锁定期安排	153
四、	资产交付或过户安排	153
五、	交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式	154
六、	合同的生效	154
七、	合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件	155
八、	债权债务转移及员工安置	155
九、	其他	155
第七节	本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项及提出的未能履行承诺时的约束措施	156
第八节	本次交易的合规性分析	160
第九节	董事会（和监事会）对本次交易定价的依据及合理性分析	169
一、	本次交易标的的定价依据	169
(一)	交易标的的定价依据	169
(二)	发行股份的定价依据	169
二、	本次交易定价合理性分析	171
(一)	标的资产定价合理性分析	171
(二)	发行股份的定价合理性分析	172
三、	公司董事会（和监事会）对本次交易定价的相关意见	172
第十节	标的公司的财务会计信息	174
一、	注册会计师审计意见	174
二、	广东迪生力绿色食品有限公司财务报表	174
(一)	合并资产负债表	174
(二)	母公司资产负债表	177
(三)	合并利润表	179
(四)	母公司利润表	182
(五)	合并现金流量表	184
(六)	母公司现金流量表	186

第十一节	对本次交易的结论性意见	189
一、	董事会对本次交易的意见	189
二、	监事会对本次交易的意见	190
三、	独立财务顾问意见	190
四、	律师意见	192
五、	其他（如有）	194
第十二节	本次交易相关的证券服务机构	195
一、	独立财务顾问	195
二、	律师事务所	195
三、	会计师事务所	195
四、	资产评估机构	196
第十三节	本次交易相关声明	197
一、	挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明	197
二、	独立财务顾问声明	198
三、	律师事务所声明	200
四、	会计师事务所声明	201
五、	资产评估机构声明	202
第十四节	附件	203
第十五节	其他	204

释义

本报告中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

释义项目		释义
公司、新农人、挂牌公司、公众公司	指	广东新农人农业科技集团股份有限公司
迪生力绿色食品、标的公司	指	广东迪生力绿色食品有限公司
标的资产、交易标的	指	广东迪生力绿色食品有限公司 96.80%股权
交易对方、发行对象	指	广东迪生力汽配股份有限公司、广东安建龙投资运营有限公司
迪生力汽配	指	广东迪生力汽配股份有限公司，上海证券交易所上市公司，证券代码：603335.SH
安建龙投资	指	广东安建龙投资运营有限公司
江门迪生力	指	江门市迪生力食品有限公司，系广东迪生力绿色食品有限公司的全资子公司
骏逸贸易	指	广东骏逸进出口贸易有限公司，系广东迪生力绿色食品有限公司的全资子公司
本次交易	指	广东新农人农业科技集团股份有限公司发行股份购买广东迪生力绿色食品有限公司 96.80%股权
本重组报告书、本报告书	指	《广东新农人农业科技集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之重大资产重组报告书》
《资产购买协议》	指	广东新农人农业科技集团股份有限公司与广东迪生力汽配股份有限公司、广东安建龙投资运营有限公司之发行股份购买资产协议
审计报告	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2025]518Z0051 号《广东迪生力绿色食品有限公司审计报告》
评估报告	指	国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联评报字（2025）第 3-0001 号《广东新农人农业科技集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的广东迪生力绿色食品有限公司股东全部权益价值评估报告》
股东大会	指	广东新农人农业科技集团股份有限公司股东大会
董事会	指	广东新农人农业科技集团股份有限公司董事会
监事会	指	广东新农人农业科技集团股份有限公司监事会
高级管理人员	指	广东新农人农业科技集团股份有限公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《重组管理办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》

《重组业务细则》	指	《全国中小企业股份转让系统非上市公众公司重大资产重组业务细则》
《公司章程》	指	广东新农人农业科技集团股份有限公司章程
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
开源证券、独立财务顾问	指	开源证券股份有限公司
律师	指	北京中银律师事务所
会计师、审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构	指	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
报告期	指	2022 年、2023 年、2024 年 1-10 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本重组报告书中任何表格中若出现总数与所列数值总和不符，均由四舍五入所致。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、畜牧业受到国家产业政策的重点支持

近年来，为了推动畜牧业全面、协调、可持续健康发展，我国政府出台了多项规范性与鼓励性政策，例如 2022 年 9 月，农业农村部发布的《畜牧业“三品一标”提升行动实施方案（2022-2025 年）》以推进畜禽品种优化、促进畜产品品质提升、打造畜产品优质品牌、推进畜牧业标准化生产为重点任务，明确指出：“到 2025 年，畜禽种业发展实现全面提升，畜禽核心种源自给率达到 78%。畜产品品质保障达到更高水平，全国饲料质量安全抽检合格率 98%以上；50%以上的规模养殖场实施养殖减抗行动……标准化规模养殖持续推进，每年创建 100 个左右国家级畜禽养殖标准化示范场。全国畜禽规模养殖比重达到 78%左右”；2021 年 11 月国务院办公厅发布的《“十四五”冷链物流发展规划》明确指出，要促进肉类冷链物流与上下游深度融合创新，推动发展“牧场+超市”、“养殖基地+肉制品精深加工+超市”等新模式；2022 年 5 月，《广东省现代畜牧业发展“十四五”规划（2021-2025 年）》中明确指出，要“积极推动畜牧企业延伸产业链，推进养殖、屠宰、加工、营销一体化产业化经营……加快发展畜产品加工储运、兽药、饲料、生物科技、动物诊疗、废弃物综合利用、畜牧业装备制造等关联产业，培育畜牧业休闲观光体验、电子商务等新业态，促进畜牧业、种植业和二第三产业融合发展，建设一批养殖、屠宰、加工、配送全产业链示范企业。”

2、规模化、标准化、品牌化成为禽畜养殖与屠宰行业发展趋势

禽畜养殖方面，近年来，产业链上游养殖端，特别是商品禽养殖由以小规模散养为主向规模化、标准化养殖演进，规模化生产程度不断提高，规模化养殖相比于小规模散养，具有生产效率高、标准化程度高、便于管理等优点。根据我国 2017 年第三次全国农业普查，我国禽类规模养殖存栏量占比为 73.9%。但相对于发达国家和地区，我国禽养殖规模化程度仍处于较低水平，美国 2017 年农业普查数据显示，美国肉鸡养殖业中，存栏 10,000 羽及以上的养殖场存栏数占比达 97.1%，因此，我国禽养殖规模化发展仍有空间。禽畜屠宰方面，我

国畜禽屠宰行业已呈现出加快发展的良好势头，有效保障了肉品市场供应和肉品质量安全。但是，畜禽屠宰行业整体上组织化、规模化、标准化和专业化程度不高，屠宰场点“多、乱、小、散”并存。

3、产业链一体化成为禽畜行业发展重要方向

在资金、技术、规模等优势帮助下，部分优势企业逐步向产业链其他环节延伸，或直接打造全产业链全循环的生产体系，或先形成多环节多业务的产业链多元化生产企业，以平抑不同板块业绩波动，保持市场竞争地位。产业链一体化将成为行业发展重要方向。我国肉禽养殖业起步较早，已形成一定程度的规模化养殖，加上肉禽出栏批次多、运输半径有一定限制，客观上要求中游屠宰环节形成相应配套。目前，由于商品禽养殖尚未形成较为集中的分布格局，配套屠宰环节也处于较为分散状态，市场竞争充分，龙头企业份额占比仍相对较低。

近年来，在产业政策指引下逐步推进了产业淘汰整合，例如，国家发展改革委 2023 年 12 月发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》将年屠宰活禽规模 1,000 万只及以下的建设项目纳入限制类，将禽类手工屠宰工艺纳入淘汰类。这意味着未来粗放式小型屠宰加工商将会被逐步取代，大型屠宰加工企业基于资金、技术及规模化优势，逐渐在市场中占据领先的竞争地位，市场集中度有所提升。

4、蛋鸡产业链面临较大市场发展空间

我国作为世界最大的鸡蛋生产国和消费国，鸡蛋产量占世界总量的 36% 左右，蛋鸡产业是保证城乡居民“菜篮子”安全稳定供给的重要民生产业。蛋鸡产业作为带动能力强、产业关联度高、农民参与度广发展潜力大的县域富民产业，也是农业增产、农村增绿、农民增收的重要来源。公司开展蛋鸡产业项目建设将有望构建绿色循环的生态种植链，形成“饲料-鸡粪-有机肥-农作物-饲料”的闭合式循环；构建提质增效的综合加工链，形成“蛋鸡养殖-淘汰鸡屠宰-食品深加工”的延伸式发展。此外，蛋鸡产业链市场空间大，鸡蛋市场方面，近年来我国鸡蛋产值规模增长迅速，截至 2023 年已超 3300 亿元，比 2020 年增加约 1060 亿元。鸡肉市场方面，我国人均鸡肉的年消费量 13.8kg，占肉类消费总量的 20% 左右，鸡肉消费仍有上涨空间，市场消费潜力巨大。就蛋鸡产

业而言，经历产蛋周期的老母鸡（又称“淘汰鸡”）以其丰富多样的营养价值被广泛应用于食材领域，据统计，2023 年淘汰鸡产值规模已超 170 亿元，市场规模巨大。

5、台山市拥有发展现代农业的区位优势

台山市是广东省农业大市，农业资源丰富，气候温和，物产丰饶，是全国商品粮基地之一。2023 年，台山市粮食播种面积为 112.12 万亩，其中水稻全年播种面积为 104.5 万亩，亩产 367 公斤，总产量为 38.37 万吨。优质稻良种覆盖率达 99.8%。畜牧业方面，肉类总产量为 10.06 万吨，渔业方面，水产养殖面积为 29058 公顷，养殖产量为 44.47 万吨，总产值为 139.67 亿元。

台山市的农业产业结构多元化，包括种植业、畜牧业和渔业。种植业以水稻、薯类为主；畜牧业以猪、禽、牛等为主；渔业则以海水和淡水养殖为主，涵盖了鳗鱼、大米、青蟹、蚝等多种水产品。台山市还积极推动农业品牌建设，培育了多个国家地理标志农产品，如“台山鳗鱼”、“台山大米”、“台山青蟹”和“台山蚝”。

台山市的农业科技和机械化水平较高。近年来，台山市累计建成高标准农田 70.82 万亩，省级现代农业产业园 4 个，粤港澳大湾区“菜篮子”生产基地 13 个。台山市还拥有多个国家级和省级的畜禽养殖标准化示范场和水产健康养殖示范基地。此外，台山市大力发展智慧农业，引入无人机进行植保飞防作业，提升农业生产效率。

台山市政府积极推动农业政策支持，鼓励农业科技创新和品牌建设。通过“百县千镇万村高质量发展工程”，台山市高标准规划建设现代农业园区，推动农业产业集聚发展。例如，斗山镇的农产品加工示范区已引进 22 家企业，形成了“一区三园一基地”的产业布局，推动了当地绿色食品、粮油加工和水产品加工等特色产业的发展。

综上所述，台山市的农业资源丰富，产业结构多元化，科技和机械化水平较高，政府也提供了多项政策支持，推动了现代农业的发展。

（二）本次交易的目的

1、优化产业布局，提升市场竞争力

目前，挂牌公司已经形成了菜、水果、禽蛋、肉制品、水产品等各类生鲜农产品和农业技术服务，农机服务，深加工食品生产研发和销售业务，以及农作物种子育、繁、推一体化服务的农业产业链多领域布局，未来，公司计划集中资源开展现代化蛋鸡产业体系建设，通过项目建设，集约、高效利用土地资源，形成“蛋鸡养殖-淘汰鸡屠宰-食品深加工”的产业链延伸发展。迪生力绿色食品正在加紧屠宰车间建设，目前已获得江门市生态环境局文件《关于广东迪生力食品有限公司年屠宰家禽 2000 万只建设项目环境影响报告书的批复》江环审[2024]3 号，已取得台山市发展和改革局《台山市发展和改革局关于江门市迪生力食品有限公司年屠宰 2000 万只家禽项目节能报告的审查意见》台发改节能[2023]3 号，获得了台山市农业农林局《广东省动物防疫条件审查场所选址评估》的同意，该项目已在台山市发展和改革局进行备案，计划于 2025 年全面投产。

本次交易后，挂牌公司将充分利用迪生力绿色食品的屠宰行业合规与准入资质，构建上下游产业环节贯通的蛋鸡全产业链，聚焦农产品加工领域，进一步完善产业布局，为公司提供新的盈利增长点，提升公司在行业内的综合竞争力。

2、利用标的公司土地资源，尽快开展项目建设

迪生力绿色食品位于广东省农产品加工示范区的台山市斗山镇聚龙园区，台山市具备区位优势和大农业优势，周边基础设施配套较完善、产权聚集度高。标的公司已取得该园区的土地使用权进行项目建设，用地面积为 136,063.26 平方米，不动产权证书编号：粤(2024)台山市不动产权第 0085940 号，目前已建成行政楼、宿舍及冷库、码头，屠宰车间、生产车间、品控中心正加紧建设中。而挂牌公司后续进一步建设蛋鸡产业体系项目，打造自有品牌，进入大客户的供应商名录需要具备稳定的生产基地和一定的产能储备。

本次交易后，挂牌公司计划合理开发利用标的公司的土地及厂房进行蛋鸡项目建设，本次交易符合公司战略规划以及经营发展的需要。此外，基于环保、土地规划等多方面考虑，目前当地政府对畜禽屠宰用地审批管控严格，耗时较长，本次交易能够有效节省公司购买土地使用权以及建设生产线的时间和精力成本。

3、发挥协同效应，整合业务资源

本次交易后，挂牌公司将引入上市公司迪生力汽配作为股东，积极整合自身及股东资源优势及双方在绿色食品领域丰富的行业经验，协助公司稳步推进蛋鸡产业链项目的建成及投产。此外，交易双方将充分发挥在采购和销售渠道等方面的协同性，提高挂牌公司整体经营效率和运营能力，通过蛋鸡产业链项目的建设投产扩大收入和利润规模，增强挂牌公司的盈利能力和竞争力。

二、本次交易的基本情况

本次交易系新农人向迪生力汽配和安建龙投资发行股份购买其合计持有的迪生力绿色食品 96.80%股权，从而实现业务整合。

（一）发行股份购买资产情况

1. 交易对方和交易标的

本次交易对方为迪生力汽配和安建龙投资。

本次交易标的为迪生力绿色食品 96.80%股权。

2. 交易价格

公司拟向交易对方迪生力汽配和安建龙投资发行股份购买其持有的标的资产迪生力绿色食品 96.80%股权，交易价格为 121,436,348.25 元。

本次重组所涉及的标的资产，已由符合《证券法》规定的中介机构出具审计报告、资产评估报告。本次交易标的资产定价在参考审计机构确认的审计报告和评估机构确认的评估报告的基础上，结合迪生力绿色食品未来的成长性、行业发展的周期性、股权流动性、本次交易的协同效应以及挂牌公司利益，特别是中小股东利益等多重因素综合确定交易价格。

3. 发行股份的价格和数量及支付现金金额

本次重组中，公司拟向迪生力汽配和安建龙投资发行股份购买迪生力绿色食品 96.80%股权，交易作价为 121,436,348.25 元。其中，股份对价为 121,436,348.25 元，发行价格为 2.85 元/股，发行数量为 42,609,245 股（限售 42,609,245 股），占发行后总股本的 25.45%。

本次重组不涉及支付现金。

本次交易完成后，公司将持有标的公司迪生力绿色食品 96.80%的股权。

迪生力绿色食品

序号	交易对方姓名	转让前对迪生力绿色食品持股比例	发行股份支付对价部分		现金支付对价部分（元）	总支付对价（元）
			发行股份（股）	对价金额（元）		
1	迪生力汽配	76.80%	33,805,682	96,346,193.70	0	96,346,193.70
2	安建龙投资	20.00%	8,803,563	25,090,154.55	0	25,090,154.55
合计		-	42,609,245	121,436,348.25	0	121,436,348.25

三、本次交易是否构成关联交易

本次交易构成关联交易。本次交易前，交易对方与挂牌公司、公司控股股东和实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。本次发行股份购买资产完成后，交易对方持有挂牌公司股份将超过 5%，为挂牌公司的潜在关联方，根据《非上市公众公司信息披露管理办法》的相关规定，交易对方与挂牌公司构成关联关系，因此本次交易构成关联交易。

四、本次交易构成重大资产重组

（一）业务相关规则

根据《重组管理办法》第二条相关规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之五十以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

根据《重组管理办法》第四十条，“计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：

（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准。” （二）计算过程 截至审议本次重组事项的董事会会议召开时，最近十二个月内，新农人不存在购买与迪生力绿色食品股权相同或相近业务范围资产的情况，公司不存在十二个月内连对同一或者相关资产进行购买的情况。根据《重组管理办法》第二条和第四十条规定，对构成重大资产重组具体计算过程如下： 根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 4 月 24 日出具的中兴华审字（2024）第 012986 号标准无保留意见《广东新农人农业科技集团股份有限公司审计报告》，新农人 2023 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额为 369,451,175.13 元，期末归母净资产为 199,022,090.76 元。 根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2025]518Z0051 号《审计报告》，标的公司迪生力绿色食品 2024 年 10 月 31 日经审计的期末资产总额为 80,220,831.13 元，期末净资产为 55,630,492.40 元。 根据交易各方签署的《资产购买协议》，本次交易标的迪生力绿色食品 96.80%的交易对价为 121,436,348.25 元，本次交易导致公司取得迪生力绿色食品的控股权。 根据《重组管理办法》第二条的规定，本次交易构成重大资产重组。具体计算过程详见下表所示：	
一、资产总额指标	金额（元）/比例
标的公司 2024 年 10 月 31 日经审计的财务报表期末资产总额①	80,220,831.13
购买迪生力绿色食品 96.80%股权的成交金额合计②	121,436,348.25
新农人 2023 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额③	369,451,175.13
比例④=max(①,②)/③	32.87%
二、净资产指标	金额（元）/比例

标的公司 2024 年 10 月 31 日经审计的财务报表期末净资产额⑤	55,630,492.40
购买迪生力绿色食品 96.80%股权的成交金额合计②	121,436,348.25
新农人 2023 年 12 月 31 日经审计的期末归母净资产额⑥	199,022,090.76
比例⑦=max(⑤,②)/⑥	61.02%

综上所述，新农人本次购买迪生力绿色食品 96.80%股权，成交金额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上；成交金额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，故本次交易构成重大资产重组。

五、本次交易的决策过程

（一）本次交易已履行的决策过程

1. 新农人的决策过程

2024 年 12 月 27 日，新农人召开第六届董事会第十八次会议，第六届监事会第六次会议审议通过了《广东新农人农业科技集团股份有限公司重大资产重组预案》《关于公司聘任本次重大资产重组相关中介机构的议案》。2025 年 3 月 28 日，新农人召开 2025 年第一次临时股东大会审议通过了《广东新农人农业科技集团股份有限公司重大资产重组预案》。 2025 年 3 月 31 日，新农人召开第六届董事会第十九次会议，审议通过了如下议案： （1）《关于公司本次发行股份购买资产暨关联交易之重大资产重组方案的议案》； （2）《关于公司本次发行股份购买资产构成重大资产重组的议案》； （3）《关于公司本次发行股份购买资产构成关联交易的议案》； （4）《关于公司符合发行股份购买资产暨重大资产重组有关条件的议案》； （5）《关于公司本次重大资产重组符合<非上市公司重大资产重组管理办法>第四条规定的议案》； （6）《关于批准附生效条件的<广东新农人农业科技集团股份有限公司与广东迪生力汽配股份有限公司、广东安建龙投资运营有限公司之发行股份购买资产协议>的议案》；
--

- (7) 《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》；
- (8) 《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》；
- (9) 《关于公司本次发行股份购买资产暨重大资产重组涉及标的资产、发行股份定价依据及公平合理性的议案》；
- (10) 《关于本次重大资产重组评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》；
- (11) 《关于批准<广东新农人农业科技集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之重大资产重组报告书>的议案》；
- (12) 《关于公司现有在册股东不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》；
- (13) 《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》；
- (14) 《关于公司暂不召开股东大会的议案》。

2025年3月31日，新农人召开第六届监事会第七次会议，审议通过了如下议案：

- (1) 《关于公司本次发行股份购买资产暨关联交易之重大资产重组方案的议案》；
- (2) 《关于公司本次发行股份购买资产构成重大资产重组的议案》；
- (3) 《关于公司本次发行股份购买资产构成关联交易的议案》；
- (4) 《关于公司符合发行股份购买资产暨重大资产重组有关条件的议案》；
- (5) 《关于公司本次重大资产重组符合<非上市公司重大资产重组管理办法>第四条规定的议案》；
- (6) 《关于批准附生效条件的<广东新农人农业科技集团股份有限公司与广东迪生力汽配股份有限公司、广东安建龙投资运营有限公司之发行股份购买资产协议>的议案》；
- (7) 《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》；
- (8) 《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》；

- (9) 《关于公司本次发行股份购买资产暨重大资产重组涉及标的资产、发行股份定价依据及公平合理性的议案》；
- (10) 《关于本次重大资产重组评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》；
- (11) 《关于批准<广东新农人农业科技集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之重大资产重组报告书>的议案》；
- (12) 《关于公司现有在册股东不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》；

2. 标的公司的决策过程

2025年3月31日，标的公司召开股东会并作出决议：

- 1、同意广东迪生力汽配股份有限公司将占公司注册资本 76.80%的股权以 96,346,193.70 元转让给广东新农人农业科技集团股份有限公司，其他原股东均同意股权转让并放弃该上述股权的优先购买权。
- 2、同意广东安建龙投资运营有限公司将占公司注册资本 20%的股权以 25,090,154.55 元转让给广东新农人农业科技集团股份有限公司，其他原股东均同意股权转让并放弃该上述股权的优先购买权。

(二) 本次交易尚需履行的决策过程及审批程序

根据《重组管理办法》等相关规定，本次交易尚需满足以下交易条件方可完成：

- 1、本次交易尚需要取得新农人股东大会的批准；
- 2、本次交易尚需要取得迪生力汽配股东大会的批准；
- 3、本次重组尚需经全国股转公司完成对《重大资产重组报告书》等信息披露文件的完备性审查；
- 4、本次重组尚需通过全国股转公司对公司发行股份购买资产提交的申请文件审核，并取得全国股转公司出具的同意发行股份购买资产的函。

(三) 其他

无。

六、本次交易对公司控制权的影响

本次交易不会导致公司的控制权发生变化，公司实际控制人未发生变更。

本次交易前后新农人的股权结构变化如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量 (股)	持股比例	持股数量(股)	持股比例
邓肖辉	54,378,650	43.58%	54,378,650	32.48%
蔡贤武	36,925,357	29.59%	36,925,357	22.06%
迪生力汽配	0	0%	33,805,682	20.20%
安建龙投资	0	0%	8,803,563	5.26%
绿亨科技集团股份有限公司	5,858,291	4.69%	5,858,291	3.50%
黄俊辉	4,660,369	3.73%	4,660,369	2.78%
魏小冉	4,250,671	3.41%	4,250,671	2.54%
李伟良	3,305,091	2.65%	3,305,091	1.97%
刘新春	2,929,295	2.35%	2,929,295	1.75%
黄楚明	1,806,831	1.45%	1,806,831	1.08%
孙功臣	1,472,940	1.18%	1,472,940	0.88%
李神贵	1,323,277	1.06%	1,323,277	0.79%
其他股东	7,875,073	5.78%	7,875,073	4.70%
合计	124,785,845	100.00%	167,395,090	100.00%

注：本次交易前股权结构依据新农人 2025 年 3 月 20 日股东名册数据。

本次交易前，邓肖辉直接持有公司 43.58%的股份，并通过广州青创投资合伙企业（有限合伙）间接持有公司 0.12%的股份，因此邓肖辉直接和间接合计持有公司 43.70%的股份，为公司的控股股东。邓肖辉拥有新农人 43.58%表决权，且作为公司的董事长兼总经理、法定代表人，能够对股东大会决议、董事会决议、公司的经营方针、决策、管理等事项产生重大影响，为公司的实际控制人。蔡贤武为公司的第二大股东，持有公司 29.59%的股份，并担任公司的董事、副总经理。

2024年12月26日，邓肖辉与蔡贤武签订《一致行动协议》，约定在行使召集权、表决权、提名权、提案权等相关股东权利时，蔡贤武与邓肖辉的意思表示保持一致，若各方就某一事项经协商后不能形成一致意见，则以邓肖辉的意见为最终意见。一致行动的期限为在各方拥有目标公司股份表决权期间持续有效。

本次交易完成后，邓肖辉与一致行动人蔡贤武合计能控制公司 54.54%的表决权，邓肖辉仍为公司的实际控制人。

七、本次交易是否导致公司治理、关联交易及同业竞争等情况发生变化

（一）本次交易对公司治理情况的影响

本次交易前，公司已经严格按照《公司法》《证券法》等法律法规制定了健全的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，并制定了三会议事规则及其他内控制度。公司董事会、监事会、股东大会及高级管理人员均能依法履行各自职责，本次交易不会导致公司管理层人员发生重大变化。本次交易完成后，公司的实际控制人未发生变化，公司的法人治理结构和内部控制制度亦不会发生重大变化，对公司经营管理不存在不利影响。

（二）本次交易对关联交易的影响

本次交易完成前，交易对方与公司、公司控股股东和实际控制人、董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系。本次交易完成后，迪生力绿色食品成为公司纳入合并范围的子公司，交易对方迪生力汽配将持有新农人 20.20%股份，安建龙投资将持有新农人 5.26%股份，根据《公司法》《证券法》《非上市公司信息披露管理办法》等法律、法规及规范性文件的相关规定，成为公司的关联方。

本次交易构成关联交易，除此之外，本次交易不会增加新的关联交易。为规范和减少可能存在的其他关联交易，交易对方及新农人实际控制人出具了《关于规范并减少关联交易的承诺书》，详见本报告书“第七节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项及提出的未能履行承诺时的约束措施”。未来若发生必要的其他关联交易，公司将按照相关法律法规及《公司章程》《关联

交易管理制度》等相关规定审议并披露关联交易事项。本次交易未导致公司关联交易情况发生变化，不会新增关联交易情形。

（三）本次交易对同业竞争的影响

本次交易前，公司与控股股东、实际控制人之间不存在同业竞争。本次交易完成后，除新增子公司迪生力绿色食品以外，公司的控股股东和实际控制人及其控制的其他企业均不会发生变更，本次交易完成后不存在公司控股股东、实际控制人及其控制的企业在公司之外新增同业竞争问题。

为进一步避免同业竞争，本次交易对方及新农人实际控制人出具了《关于避免同业竞争的承诺书》，详见本报告书“第七节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项及提出的未能履行承诺时的约束措施”。

八、本次交易中第三方聘请情况的说明

本次交易不存在独立财务顾问直接或间接有偿聘请第三方的行为，亦不存在未披露的聘请第三方的行为；公司除聘请本次交易依法需聘请的独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等证券服务机构之外，不存在直接或间接聘请其他第三方的行为。

九、其他

无。

第二节 挂牌公司基本情况

一、基本信息

公司中文全称	广东新农人农业科技集团股份有限公司
英文名称及缩写	Guang Dong Neo Farmer Agricultural Polytron Technologies
曾用名	广东新农人农业科技股份有限公司
证券简称	新农人
证券代码	872242
注册地址	广州市黄埔区科学城开源大道 11 号 B1 栋 401 室
成立时间	2014 年 8 月 6 日
挂牌时间	2017 年 10 月 18 日
挂牌时主办券商	开源证券
目前主办券商	开源证券
注册资本（元）	124,785,845
实缴资本	124,785,845
股本总额	124,785,845
股东数量	114
统一社会信用代码	91440101304788212R
法定代表人	邓肖辉
实际控制人	邓肖辉
董事会秘书	冉利
办公地址	广州市黄埔区科学城开源大道 11 号 B1 栋 401 室
邮编	510700
电话	020-82003695
传真	020-82003792
电子邮箱	13642307722@139.com
公司网站	https://www.neofarmer.cn
所属行业（挂牌公司管理型行业	A-农、林、牧、渔业-A05-农、林、牧、渔服务业-A051-农业服务业-A0519 其他农业服务
公司主营业务	提供蔬菜、水果、禽蛋、肉制品和水产品等各类生鲜农产品和深加工食品，农机服务及农产品新品种种子开发服务和农业技术服务

公司经营范围	农业机械服务;智能农机装备销售;机械设备租赁;非居住房地产租赁;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;企业管理咨询;以自有资金从事投资活动;财务咨询;企业总部管理;化工产品生产（不含许可类化工产品）;肥料销售;农业科学研究和试验发展;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;食用农产品初加工;非食用农产品初加工;土地整治服务;农业园艺服务;软件开发;信息技术咨询服务;信息系统集成服务;数据处理和存储支持服务;供应链管理;餐饮服务;单位后勤管理服务;食用菌种植;园艺产品种植;蔬菜种植;水果种植;鲜蛋批发;新鲜水果批发;鲜肉批发;日用品批发;水产品批发;食用农产品批发;新鲜蔬菜批发;厨具卫具及日用杂品批发;水产品零售;新鲜水果零售;新鲜蔬菜零售;鲜肉零售;鲜蛋零售;厨具卫具及日用杂品零售;谷物销售;畜牧渔业饲料销售;林业产品销售;礼品花卉销售;未经加工的坚果、干果销售;食用农产品零售;农副产品销售;谷物种植;豆类种植;薯类种植;种畜禽经营;食品销售;牲畜饲养;水产苗种生产;种畜禽生产;农药零售;农药批发;货物进出口;粮食收购;餐饮服务;水产养殖;食品互联网销售;城市配送运输服务（不含危险货物）;农作物种子经营;主要农作物种子生产;转基因农作物种子生产;农作物种子进出口;家禽饲养
---------------	--

二、挂牌公司历史沿革及股本结构

（一）挂牌公司历史沿革

1、公司设立至申请挂牌前股权变动情况

公司自有限公司设立至公司股票于 2017 年 10 月 18 日在全国股份转让系统挂牌前的历次股权变动情况详见公司于 2017 年 9 月 27 日于全国股转系统信息披露平台公开披露的《公开转让说明书》之“第一节公司基本情况”之“四、公司股本形成及变化情况”。

2017 年 9 月 22 日，公司取得全国股转公司核发的《关于同意广东新农人农业科技股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2017]5705 号），同意公司股票在全国股转系统挂牌，转让方式为协议转让。

2017年10月17日，公司在全国股转系统信息披露平台披露了《关于公司股票将在全国股份转让系统挂牌公开转让的提示性公告》，公司股票自2017年10月18日起在全国股转系统挂牌公开转让，证券简称：新农人，证券代码：872242。

在全国股转系统挂牌时，公司持股情况如下：

序号	股东名称	股份数量/股	持股比例（%）
1	邓肖辉	15,900,000	53.00
2	蔡贤武	11,000,000	36.67
3	李伟良	1,000,000	3.33
4	李神贵	600,000	2.00
5	刘新春	600,000	2.00
6	邓力	375,000	1.25
7	孙功臣	300,000	1.00
8	钟丽君	225,000	0.75
合计		30,000,000	100.00

2、公司自挂牌至本重组报告书出具之日的股权变动情况

（1）2018年6月，挂牌公司第一次增资

2018年3月19日，公司召开的2018年第三次临时股东大会，审议通过《关于审议<广东新农人农业科技股份有限公司2018年第一次股票发行方案>的议案》等与本次增资扩股有关的议案，同意公司2018年定向发行股票方案，预计定向发行股份不超过5,010,000股，发行价格为每股2.00元，募集资金不超过10,020,000.00元。

本次定向发行的对象共计5人，约定各股东以每股2.00元的价格认购公司非公开发行的股份。其中邓肖辉认购新增股份2,655,300股，蔡贤武认购新增股份1,828,650股，刘新春认购新增股份258,850股，李伟良认购新增股份167,000股，李神贵认购新增股份100,200股。

2018年4月13日，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对公司本次定向发行进行了验资，并出具了中喜审验字【2018】第0054号《验资报告》，经审验，截至2018年3月31日，新农人已增发人民币普通股5,010,000股，募集资金总额10,020,000.00元已全部缴款到账，其中：股本5,010,000元，股本

溢价扣除发行费用余额 4,800,000.00 计入资本公积。本次发行后公司累计实收资本 3,501.00 万元。

2018 年 6 月 25 日，广州市工商行政管理局核发了穗工商（市局）内变字【2018】第 01201806220010 号《准予变更登记（备案）通知书》，核准了公司实收资本变更事宜。本次增资完成后，公司前十名股东持股数量、持股比例情况如下：

序号	股东名称	股份数量/股	持股比例（%）
1	邓肖辉	18,555,300	53.00
2	蔡贤武	12,776,650	36.49
3	李伟良	1,167,000	3.33
4	刘新春	857,850	2.45
5	李神贵	700,200	2.00
6	邓力	375,000	1.07
7	孙功臣	300,000	0.86
8	钟丽君	225,000	0.64
9	周宁雁	2,000	0.01
10	江建章	1,000	2.00
11	其他股东	50,000	0.14
合计		35,010,000	100.00%

（2）2018 年 10 月，挂牌公司第二次增资

2018 年 9 月 13 日，公司召开 2018 年第六次临时股东大会，审议通过《关于<未分配利润及资本公积转增股本方案>的议案》，决定以公司现有总股本 35,010,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1.918700 股，同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1.371000 股。分红前本公司总股本为 35,010,000 股，分红后总股本增至 46,527,239 股。公司各股东持股比例不变，并通过新的章程。

2018 年 10 月 22 日，广州市工商行政管理局核发了穗工商（市局）内变字【2018】第 01201810185034 号《准予变更登记（备案）通知书》，公司完成了本次增资涉及的工商变更手续。

（3）2019 年 7 月，挂牌公司第三次增资

2019年5月15日，公司召开2019年第二次临时股东大会，审议通过《关于未分配利润转增股本方案的议案》，决定以公司现有总股本46,527,239股为基数，向全体股东每10股送红股2.000000股，分红前本公司总股本为46,527,239股，分红后总股本增至55,832,686股。公司各股东持股比例不变，并通过新的章程。

2019年7月3日，广州市工商行政管理局核发了穗工商（市局）内变字【2019】第01201907030054号《准予变更登记（备案）通知书》，公司完成了本次增资涉及的工商变更手续。

（4）2019年8月，挂牌公司第四次增资

2019年6月21日，公司召开2019年第四次临时股东大会，审议通过《关于审议<广东新农人农业科技股份有限公司2019年第一次股票发行方案>的议案》等与本次增资扩股有关的议案，同意公司拟向机构投资者广州凯得金融控股股份有限公司定向发行不超过2,100,840股的股票，均为人民币普通股，每股发行价格为2.38元，募集资金总额不超过人民币4,999,999.20元的股票发行方案。

2019年7月9日，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对公司本次定向发行进行了验资，并出具了中喜验字【2019】第0127号《验资报告》，经审验，截至2019年6月28日止，新农人已收到广州凯得金融控股股份有限公司投入的货币资金4,999,999.20元，其中：增加注册资本(股本)人民币2,100,840.00元，本次发行新股募集资金4,999,999.20元扣除发行费用后的净额超过新增注册资本部分计入资本公积(股本溢价)。本次发行后新农人累计实收资本为57,933,526.00元。

2019年8月30日，广州市市场监督管理局核发了穗工商（市局）内变字【2019】第01201908300005号《准予变更登记（备案）通知书》，核准了公司实收资本变更事宜。本次增资完成后，公司前十名股东持股数量、持股比例情况如下：

序号	股东名称	股份数量/股	持股比例（%）
1	邓肖辉	25,256,756	43.60
2	蔡贤武	17,143,154	29.59
3	魏小冉	3,486,833	6.02

4	黄俊辉	2,917,049	5.04
5	广州凯得金融控股 股份有限公司	2,100,840	3.63
6	李伟良	1,861,089	3.21
7	刘新春	1,364,879	2.36
8	李神贵	1,116,653	1.93
9	黄楚明	838,845	1.45
10	邓力	598,036	1.03
11	其他股东	1,249,392	2.16
合计		57,933,526	100.00%

(5) 2021 年 5 月，挂牌公司第五次增资

2021 年 5 月 13 日，公司召开 2020 年年度股东大会，审议通过《2020 年度权益分派预案》，决定以公司现有总股本 57,933,526 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1.471000 股，每 10 股转增 0.473000 股。分红前本公司总股本为 57,933,526 股，分红后总股本增至 69,195,803 股。公司各股东持股比例不变，并通过新的章程。

2021 年 5 月 27 日，广州市市场监督管理局核发了穗市监（市局）内变字【2021】第 01202105270009 号《准予变更登记（备案）通知书》，公司完成了本次增资涉及的工商变更手续。

(6) 2022 年 2 月，挂牌公司第六次增资

2021 年 12 月 30 日，公司召开 2021 年第五次临时股东大会，审议通过《2021 年半年度利润分配预案》，决定以公司现有总股本 69,195,803 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 2.210 股。分红前本公司总股本为 69,195,803 股，分红后总股本增至 84,488,075 股。

2022 年 1 月 21 日，公司召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过《关于增加注册资本及拟修订公司章程的议案》，因公司进行了 2021 年半年度权益分派，本次权益分派后公司总股本为 84,488,075 股，需要相应增加公司注册资本人民币 15,292,272 元，增加后公司总注册资本为人民币 84,488,075 元，《公司章程》中的相关条款同时进行修订。

2022年2月11日，广州市市场监督管理局核发了（穗）市监登记简变字【2022】第01202202100004号《准予变更登记（备案）通知书》，公司完成了本次增资涉及的工商变更手续。

（7）2023年11月，挂牌公司第七次增资

2023年9月4日，公司召开2023年第六次临时股东大会，审议通过《2023年半年度利润分配预案》，决定以公司现有总股本84,488,075股为基数，向全体股东每10股送红股2.40股。分红前本公司总股本为84,488,075股，分红后总股本增至104,765,213股。

2023年11月7日，广州市市场监督管理局核发了（穗）市监登记简变字【2023】第01202311060028号《准予变更登记（备案）通知书》，公司完成了本次增资涉及的工商变更手续。

（8）2024年11月，挂牌公司第八次增资

2024年9月9日，公司召开2024年第五次临时股东大会，审议通过《关于2024年半年度利润分配的预案》，决定以公司现有总股本104,765,213股为基数，向全体股东每10股送红股1.911股。分红前本公司总股本为104,765,213股，分红后总股本增至124,785,845股。

2024年11月18日，广州市市场监督管理局核发了（穗）市监（市局）内变字【2024】第01202411150013号《准予变更登记（备案）通知书》，公司完成了本次增资涉及的工商变更手续。

（二）目前股本结构

1. 截至本报告书签署之日，公司的股本结构如下：

	股份性质	持股数量（股）	持股比例
无限售条件的股份	无限售的股份总数	52,011,042	41.68%
	其中：控股股东、实际控制人	13,577,330	10.88%
	董事、监事、高管	10,644,247	8.53%
	核心员工	0	0%
有限售条件的股份	有限售的股份总数	72,774,803	58.32%
	其中：控股股东、实际控	40,801,320	32.70%
	董事、监事、高管	31,973,483	25.62%
	核心员工	0	0%
总股本		124,785,845	100.00%

2. 截至本报告书签署之日，公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东	持股数量	持股比例	股东性质
1	邓肖辉	54,378,650	43.58%	境内自然人
2	蔡贤武	36,925,357	29.59%	境内自然人
3	绿亨科技集团股份有限公司	5,858,291	4.69%	境内非国有法人
4	黄俊辉	4,660,369	3.73%	境内自然人
5	魏小冉	4,259,471	3.41%	境内自然人
6	李伟良	3,309,431	2.65%	境内自然人
7	刘新春	2,929,295	2.35%	境内自然人
8	黄楚明	1,806,831	1.45%	境内自然人
9	孙功臣	1,472,940	1.18%	境内自然人
10	李神贵	1,329,962	1.07%	境内自然人
合计		116,930,597	93.70%	-

(三) 其他

无。

三、公司控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况

公司控股股东、实际控制人为邓肖辉。

邓肖辉，男，1971年10月出生，中国国籍，无境外永久居住权。1994年7月毕业于北京经济管理干部学校行政专业，大专学历。2009年7月至2011年3月任惠州添信有机农业有限公司副总经理；2011年4月至2014年6月任清远市英德锦源农牧产品发展有限公司执行总裁；2014年7月至2023年9月任广东新农人农业科技股份有限公司董事长兼总经理；2023年9月至今任广东新农人农业科技集团股份有限公司董事长兼总经理。

截至本报告书签署日，公司最近两年控股股东、实际控制人没有发生变更，没有实施重大资产重组。

四、主要业务发展情况和主要财务指标

（一）主营业务发展情况

公司是一家以蔬菜、瓜果等农产品种植服务、收购、加工、保鲜、配送、销售为主营业务的高新技术企业和农业产业化国家重点龙头企业，公司提供的主要产品和服务包括蔬菜、水果、禽蛋、肉制品、水产品等各类生鲜农产品和农业技术服务，农机服务，深加工食品生产研发和销售业务，以及农作物种子育、繁、推一体化服务业务。

公司自成立以来，始终坚持“以服务三农为初心，以提供健康食品为使命”，致力于成为现代农业综合服务商。经过多年发展，公司已构建了种植养殖服务、农产品初加工、农产品深加工、生鲜配送等全产业链纵深一体化发展模式，联结农民利益，带动农民增收，为消费者提供优质的食品，推进农业现代化发展。

公司充分发挥国家重点农业龙头企业优势，完善种植养殖标准化和信息化管理，健全农产品全过程质量追溯控体系，提供种植养殖管理、初加工、生鲜配送等一体化服务，提高农产品质量和流通效率，降低农产品流通交易成本，实现公司经济效益与农户和消费者社会效益共同发展。

（二）主要财务数据和指标

财务指标	2024 年 1 月—10 月	2023 年度	2022 年度
营业总收入（元）	389,865,048.84	558,852,253.28	432,714,699.35
归属于母公司所有者的净利润（元）	22,612,936.52	37,018,312.68	30,359,217.83
毛利率（%）	9.84%	11.60%	10.97%
每股收益（元/股）	0.18	0.35	0.36
加权平均净资产收益率（%）（依据归属于母公司所有者的净	10.75%	20.51%	20.68%
加权平均净资产收益率（%）（依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的	10.55%	20.89%	20.08%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-43,225,676.87	10,653,354.74	2,771,295.48
每股经营活动产生的现金流量净额（元/	-0.35	0.10	0.03
应收账款周转率	1.65	2.89	2.96
存货周转率（次）	60.87	131.95	96.50

财务指标	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总计（元）	386,364,193.74	369,451,175.13	278,788,235.47
其中：应收账款	239,655,507.12	207,503,147.12	162,102,622.64
预付账款	56,755,791.76	27,965,928.74	41,250,158.53
存货	5,800,342.81	27,965,928.74	1,738,900.31
负债总计（元）	163,031,618.23	168,434,928.31	116,784,457.39
其中：应付账款	12,065,206.63	14,972,511.64	11,499,434.51
归属于母公司所有者的净资产（元）	221,635,027.28	199,022,090.76	162,003,778.08
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	1.78	1.90	1.92
资产负债率（%）	42.20%	45.59%	41.89%
流动比率（倍）	2.53	2.22	3.26
速动比率（倍）	2.49	2.18	3.24

公司 2022 年度财务数据由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具中兴华审字（2024）第 012986 号审计报告，2023 年度财务数据由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具中兴华审字（2023）第 013028 号审计报告，2024 年 1-10 月财务数据未经审计。

五、其他

公司控股股东、实际控制人邓肖辉所持新农人股份存在股权质押的情形。截至 2024 年 10 月 31 日，邓肖辉直接持有新农人 54,378,650 股，持股比例 43.5776%；其中 18,033,730 股已被质押，占公司总股本 14.4517%。质押股份用于为公司流动资金贷款提供担保，质押权人为中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行。截至本报告书出具之日，邓肖辉先生的上述股份已部分解除质押，解除质押股份为 5,823,730 股，其余 12,210,000 股继续质押，用于为公司流动资金贷款提供担保。

除上述情况外，公司股份不存在质押及权属争议情形。

第三节 交易对方的基本情况

一、交易对方基本信息

本次重大资产重组的交易对方为：迪生力汽配和安建龙投资。上述交易对方的基本信息如下：

（一）迪生力汽配

公司名称	广东迪生力汽配股份有限公司
公司类型	股份有限公司（中外合资、上市）
注册地址	台山市大江镇福安西路2号之四1栋行政楼（一址多照）
注册资本	42,814.46 万元人民币
法定代表人	赵瑞贞
成立日期	2001-10-26
统一社会信用代码	914407007330904536
经营范围	生产和销售各种机动车辆铝合金轮毂、车用灯具、保险杠、减震器等配件（不包括发动机），铝型材、异型材，各种五金制品的电镀，汽车、摩托车用精铸、精锻毛坯制造，轮胎销售，国内贸易，货物或技术进出口（不含限制类，涉及行业许可管理的，按国家有关规定办理）。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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）

（二）安建龙投资

公司名称	广东安建龙投资运营有限公司
公司类型	有限责任公司（港澳台投资、非独资）
注册地址	佛山市南海区大沥镇毅贤路8号龙汇大厦19层01号001（住所申报）
注册资本	5,000 万元人民币
法定代表人	邓建强
成立日期	2021-02-04
统一社会信用代码	91440605MA55Y3FC8D

经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动（对贸易行业进行投资）；企业总部管理；企业管理；企业形象策划；物业管理；劳务服务（不含劳务派遣）；金属材料销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；国内贸易代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（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）（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）
------	---

二、交易对方与挂牌公司的关联关系

本次交易完成前，交易对方与公司、公司控股股东和实际控制人、董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系。本次交易完成后，迪生力绿色食品成为公司纳入合并范围的子公司，交易对方迪生力汽配将持有新农人 20.20%股份，安建龙投资将持有新农人 5.26%股份，根据《公司法》《证券法》《非上市公司公众公司信息披露管理办法》等法律、法规及规范性文件的相关规定，成为公司的关联方。

三、交易对方及其主要管理人员最近两年内违法违规情况

根据交易对方出具的承诺函以及对交易对方及其主要管理人员的查询记录，交易对方及其主要管理人员近两年内未受到过行政处罚、刑事诉讼或者涉及与民事、经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；不存在受到证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形，也未受到全国股转公司的公开谴责；不属于失信联合惩戒对象。

四、其他

无。

第四节 交易标的情况

一、交易标的基本情况

迪生力绿色食品 96.80%股权

(A) 交易标的构成完整经营性资产的

☐适用 ☐不适用

(一) 标的公司基本情况

名称	广东迪生力绿色食品有限公司
统一社会信用代码	91440781MA5204NX5U
企业性质	有限责任公司（外商投资企业与内资合资）
注册资本（元）	62,500,000
注册地址	台山市斗山镇公园路5号后座地下之一
办公地点	台山市斗山镇公园路5号后座地下之一
法定代表人	谭红建
挂牌公司管理型行业分类	制造业（C）-农副产品加工业（C13）-屠宰及肉类加工（C135）-禽类屠宰（C1352）
主营业务	农产品贸易及加工
经营范围	一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；初级农产品收购；食用农产品零售；食用农产品批发；水产品收购；水产品零售；水产品批发；谷物种植；蔬菜种植；食用农产品初加工；树木种植经营；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；外卖递送服务；国内贸易代理；货物进出口；技术进出口。（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）许可项目：食品销售；食品生产；道路货物运输（不含危险货物）。（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）
经营期限	2018年7月11日至无固定期限
成立日期	2018年7月11日

(二) 标的公司历史沿革

1、2018年7月，公司设立

2018年6月21日，台山市市场监督管理局出具《企业名称预先核准通知书》（粤名称预核内冠字【2018】第1800037528号），核准企业名称为“广东迪生力绿色食品有限公司”。

2018年7月9日，迪生力绿色食品股东广东迪生力汽配股份有限公司签署《广东迪生力绿色食品有限公司章程》，迪生力绿色食品注册资本为5,000万元，广东迪生力汽配股份有限公司以货币形式认缴出资5,000万元，在2028年12月31日前缴足。

2018年7月11日，迪生力绿色食品取得了台山市市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440781MA5204NX5U）。迪生力绿色食品设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
1	广东迪生力汽配股份有限公司	5,000	100%	货币
合计		5,000	100%	——

根据公司提供的银行转账凭证、公司内部财务部门签呈单等资料，迪生力汽配分别于2018年8月21日、2018年10月28日以银行转账形式向迪生力绿色食品实缴出资700万元、3,500万元。即迪生力绿色食品设立时，其股东迪生力汽配共实缴出资4,200万元。

2、2019年7月，第一次股权转让

2019年6月28日，迪生力绿色食品股东出具股东决定：（1）同意股东广东迪生力汽配股份有限公司将其占迪生力绿色食品注册资本16%的股权，共800万元的出资以832万元转让给罗洪锡；（2）变更后的股权结构为：广东迪生力汽配股份有限公司以货币形式认缴出资4,200万元，占注册资本的84%，于2028年12月31日前缴足；罗洪锡以货币形式认缴出资800万元，占注册资本的16%，于2028年12月31日前缴足；（3）同意公司类型由“有限责任公司（法人独资）”变更为“其他有限责任公司”；（4）同意公司原组织机构不变，由任命改为股东会选举；（5）同意重新制定公司章程。

2019年6月28日，广东迪生力汽配股份有限公司与罗洪锡签订了《广东迪生力绿色食品有限公司股权转让合同》，就上述股权转让事宜达成协议。

同日，迪生力绿色食品全体股东签署了新的《公司章程》。

2019年7月5日，迪生力绿色食品就上述变更事项办理了变更登记，并取得了台山市市场监督管理局换发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440781MA5204NX5U）。本次股权转让完成后，迪生力绿色食品的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
1	广东迪生力汽配股份有限公司	4,200	84%	货币
2	罗洪锡	800	16%	货币
合计		5,000	100%	——

根据迪生力绿色食品提供的银行转账凭证、公司内部财务部门签呈单等资料，迪生力汽配于2019年7月11日以银行转账形式向绿色食品实缴出资800万元。至此，迪生力绿色食品的注册资本5,000万元已全部实缴。

该次股权转让价格为1.04元/股，定价依据系以标的资产净资产为基础双方友好协商定价。股权变动的原因系：自然人罗洪锡多年在江门台山市进行相关食品行业经营，具备一定的食品行业产业链资源，对于台山当地农产品收购及贸易具有优势，特引入作为股东。针对该次股权转让，2019年6月28日，交易方签署了股权转让合同，同日迪生力绿色食品作出股东决定同意该事项。上述交易已完成工商登记变更，不涉及履行其他外部审批备案程序。

3、2019年8月，第二次股权转让

2019年8月14日，迪生力绿色食品召开股东会并作出决议：（1）同意股东广东迪生力汽配股份有限公司将其占迪生力绿色食品注册资本51%的股权，共2,550万元的出资以2,652万元转让给Yi Bao Produce Group Inc.，其他股东放弃上述股权转让的优先购买权；（2）同意股东广东迪生力汽配股份有限公司将其占迪生力绿色食品注册资本5%的股权，共250万元的出资以260万元转让给江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙），其他股东放弃上述股权转让的优先购买权；（3）变更后的股权结构为：广东迪生力汽配股份有限公司以货币形式认缴出资1400万元，占注册资本的28%，于2028年12月31日前缴足；罗洪锡以货币形式认缴出资800万元，占注册资本的16%，于2028年12月31日前缴足；江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）以货币形式认缴出资250万元，占注册资本的5%，于2028年12月31日前缴足；Yi Bao Produce Group Inc.认缴出资2,550万元，占注

册资本的51%，于2028年12月31日前缴足，出资方式为等值外汇出资；（4）同意公司类型由“其他有限责任公司”变更为“有限责任公司（中外合资）”；（5）同意由Yi Bao Produce Group Inc.委派 GORDON CHEN 担任公司董事长（法定代表人）兼经理职务，任期三年。同意由广东迪生力汽配股份有限公司委派王国盛担任公司董事职务，任期三年。同意委派罗洪锡担任公司董事职务，任期三年。同意广东迪生力汽配股份有限公司、罗洪锡、江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）和Yi Bao Produce Group Inc.共同委派吴秋萍担任公司监事职务，任期三年；（6）同意制定新中外合资公司章程。

2019年8月15日，迪生力绿色食品全体股东签署了新的《公司章程》。

同日，相关各方就上述股权转让事宜分别签订《广东迪生力绿色食品有限公司股权转让合同》，就上述股权转让事宜达成协议。同时，股东罗洪锡签署了《股东放弃优先购买权声明书》，声明放弃上述股权转让中的优先购买权。

此外，广东省商务主管部门出具《外商投资企业设立备案回执》（编号：粤江（台山）外资备201900091），就迪生力绿色食品的外商投资企业设立完成备案登记。

2019年8月23日，迪生力绿色食品就上述变更事项办理了变更登记，并取得了台山市市场监督管理局换发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440781MA5204NX5U）。本次股权转让完成后，迪生力绿色食品的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
1	Yi Bao Produce Group Inc.	2,550	51%	货币
2	广东迪生力汽配股份有限公司	1,400	28%	货币
3	罗洪锡	800	16%	货币
4	江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）	250	5%	货币
合计		5,000	100%	——

该次股权转让价格为1.04元/股，定价依据系以标的资产净资产为基础双方友好协商定价。股权变动的原因系：为了更好经营迪生力绿色食品，拓展食品供应链及销售渠道，考虑到Yi Bao Produce Group Inc.在国内外从事生鲜蔬菜及各类食

品进出口贸易，具有丰富的行业经验，特引入作为控股股东。此外，为了更好的增加员工归属感和激发工作积极性，特成立江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）为公司员工持股平台。

4、2022年1月，第三次股权转让

2021年3月15日，罗洪锡、Yi Bao Produce Group Inc.、江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）分别与广东迪生力汽配股份有限公司签订《广东迪生力绿色食品有限公司股权转让合同》，就各方主体之间的股权转让事宜达成协议。

2021年12月24日，迪生力绿色食品召开股东会并作出决议：（1）同意股东罗洪锡将其占迪生力绿色食品注册资本6%的股权，共300万元的出资以312万元转让给广东迪生力汽配股份有限公司，其他股东放弃上述股权转让的优先购买权；（2）同意股东Yi Bao Produce Group Inc.将其占迪生力绿色食品注册资本41%的股权，共2,050万元的出资以2,132万元转让给广东迪生力汽配股份有限公司，其他股东放弃上述股权转让的优先购买权；（3）同意股东江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）将其占迪生力绿色食品注册资本1%的股权，共50万元的出资以52万元转让给广东迪生力汽配股份有限公司，其他股东放弃上述股权转让的优先购买权；（4）变更后的股权结构为：广东迪生力汽配股份有限公司以货币形式认缴出资3800万元，占注册资本的76%，于2022年12月31日前缴足；罗洪锡以货币形式认缴出资500万元，占注册资本的10%，于2022年12月31日前缴足；江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）以货币形式认缴出资200万元，占注册资本的4%，于2022年12月31日前缴足；Yi Bao Produce Group Inc.认缴出资500万元，占注册资本的10%，于2022年12月31日前缴足，出资方式为等值外汇出资；（5）同意公司类型由“有限责任公司（中外合资）”变更为“有限责任公司（外商投资、非独资）”；（6）同意制定新的公司章程。

同日，迪生力绿色食品全体股东签署了新的《公司章程》。

2022年1月12日，迪生力绿色食品就上述变更事项办理了变更登记，并取得了台山市市场监督管理局换发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440781MA5204NX5U）。本次股权转让完成后，迪生力绿色食品的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
----	------	---------------	------	------

1	广东迪生力汽配股份有限公司	3,800	76%	货币
2	罗洪锡	500	10%	货币
3	Yi Bao Produce Group Inc.	500	10%	货币
4	江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）	200	4%	货币
合计		5,000	100%	——

该次股权转让价格为1.04元/股，定价依据系按照成本价予以转让。股权变动的原因系：系由于新冠疫情影响，国内食品采购及贸易销售均受到影响，食品出口贸易及人员往来困难，罗洪锡和Yi Bao Produce Group Inc业务相应进行收缩，基于现金流的考虑，交易双方协商一致减少股权投资比例。经迪生力绿色食品各股东多次沟通协商达成一致，公司与Yi Bao Produce Group Inc.、力峰投资、罗洪锡签订股权转让合同之补充协议，同意对此前签订的股权转让合同的部分内容进行调整。迪生力汽配于2021年3月16日公开披露《广东迪生力汽配股份有限公司关于子公司广东迪生力绿色食品有限公司签订股权转让补充协议暨关联交易的公告》，对上述事项进行公开披露。广东迪生力绿色食品有限公司与江门市力峰股权投资合伙企业、罗洪锡、Yi Bao Produce Group Inc.就之前签订的股权转让合同签订补充协议，对此前签订的股权转让合同的部分内容进行调整，原协议内容“迪生力同意将持有东迪生力绿色食品有限公司16%的股权共人民币800万元出资额，以人民币832万元转让给罗洪锡，罗洪锡同意按此价格及金额购买上述股权”调整为“迪生力同意将持有广东迪生力绿色食品有限公司10%的股权共人民币500万元出资额，以人民币520万元转让给罗洪锡，罗洪锡同意按此价格及金额购买上述股权。”综合上述股权转让合同及其补充协议之约定，截至2022年1月12日，迪生力汽配、罗洪锡、Yi Bao Produce Group Inc.及力峰投资对绿色食品的持股比例分别为76%、10%、10%、4%。

针对该次股权转让，2021年3月15日，交易方签署了股权转让合同之补充协议，2021年12月24日，迪生力绿色食品作出股东会决议同意该事项。上述交易已完成工商登记变更，不涉及履行其他外部审批备案程序。

5、2022年3月，第四次股权转让

2022年2月24日，罗洪锡、Yi Bao Produce Group Inc.、江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）分别与广东迪生力汽配股份有限公司签订《股权转让协议》，就各方主体之间的股权转让事宜达成协议。

2022年3月23日，迪生力绿色食品召开股东会并作出决议：（1）同意股东Yi Bao Produce Group Inc.将其占迪生力绿色食品注册资本10%的股权，共500万元的出资以520万元转让给广东迪生力汽配股份有限公司，其他股东放弃上述股权转让的优先购买权；（2）同意股东江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）将其占迪生力绿色食品注册资本4%的股权，共200万元的出资以208万元转让给广东迪生力汽配股份有限公司，其他股东放弃上述股权转让的优先购买权；（3）同意股东罗洪锡将其占迪生力绿色食品注册资本10%的股权，共500万元的出资以520万元转让给广东迪生力汽配股份有限公司，其他股东放弃上述股权转让的优先购买权；（4）变更后的股权结构为：广东迪生力汽配股份有限公司以货币形式认缴出资5000万元，占注册资本的100%，于2022年12月31日前缴足；（5）同意公司类型由“有限责任公司（外商投资、非独资）”变更为“有限责任公司（法人独资）”；（6）同意撤销公司原组织机构，由股东重新任命秦婉淇、李碧婵、罗洪锡为公司董事，雷彩容为监事；由董事会选举秦婉淇为董事长（法定代表人），由董事会聘任秦婉淇为经理；（7）同意制定新的公司章程。

同日，迪生力绿色食品全体股东签署了新的《公司章程》。

2022年3月24日，迪生力绿色食品就上述变更事项办理了变更登记，并取得了台山市市场监督管理局换发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440781MA5204NX5U）。本次股权转让完成后，迪生力绿色食品的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
1	广东迪生力汽配股份有限公司	5,000	100%	货币
合计		5,000	100%	——

该次股权转让价格为1.04元/股，定价依据系按照成本价予以转让。股权变动的原因系：基于经营规划和发展战略调整需要，迪生力汽配积极寻求与市场投资者合作，基于项目交易的前期安排，与原股东协商一致，受让绿色食品公司其余24%的股权，迪生力绿色食品成为迪生力汽配的全资子公司。针对该次股权转让

，2022年2月24日，交易方签署股权转让协议，2022年3月25日，迪生力绿色食品作出股东会决议同意该事项。上述交易已完成工商登记变更，不涉及履行其他外部审批备案程序。

6、2023年11月，第五次股权转让

2023年5月9日，迪生力绿色食品股东广东迪生力汽配股份有限公司作出股东决定：（1）同意广东迪生力汽配股份有限公司将其占迪生力绿色食品注册资本4%的股权，共200万元的出资以208万元转让给江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）；（2）变更后的股权结构为：广东迪生力汽配股份有限公司以货币形式认缴出资4,800万元，占注册资本的96%，于2022年12月31日前缴足；江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）以货币形式认缴出资200万元，占注册资本的4%，于2022年12月31日前缴足；（3）同意公司类型由“有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）”变更为“2个股东的其他有限责任公司”；（4）同意由股东会选举谭红建、李碧婵、李华棠为公司董事，选举雷彩容为公司监事。由董事会选举谭红建为公司董事长，聘任谭红建为公司经理（法定代表人），同意免去罗洪锡董事职务；（5）同意重新修订公司章程。

同日，广东迪生力汽配股份有限公司与江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）签订了《股权转让协议》，就上述股权转让事宜达成协议。

同日，迪生力绿色食品全体股东签署了新的《公司章程》。

2023年10月26日，迪生力绿色食品股东广东迪生力汽配股份有限公司作出股东决定：同意公司2023年5月9日的股东决定继续有效。

2023年11月2日，迪生力绿色食品就上述变更事项办理了变更登记，并取得了台山市市场监督管理局换发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440781MA5204NX5U）。本次股权转让完成后，迪生力绿色食品的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	广东迪生力汽配股份有限公司	4,800	96%	货币
2	江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）	200	4%	货币
合计		5,000	100%	——

该次股权转让价格为1.04元/股，定价依据系以资产评估值为基础双方协商确

定。在该次股权转让过程中，广州中凌房地产土地资产评估咨询有限公司对迪生力绿色食品全部权益价值资产进行了评估，并于2023年4月26日出具了《广东迪生力绿色食品有限公司拟股权转让所涉及的广东迪生力绿色食品有限公司股东全部权益市场价值评估项目资产评估报告》（中凌评报字【2023】第04003号），主要结论为：经资产基础法评估，截至评估基准日2023年3月31日，广东迪生力绿色食品有限公司于评估基准日净资产账面值4,537.28万元，评估价值5,324.18万元，评估增值786.90万元，增值率17.34%。

本次股权变动的原因系：基于经营规划和发展战略调整需要，迪生力汽配与此前洽谈的投资方未达成合意，而合伙企业股东仍有意愿继续参与对迪生力绿色食品的投资，故将持股平台再次纳入迪生力绿色食品股东。针对该次股权转让，2023年5月9日，交易方签署股权转让协议，2023年5月9日，迪生力绿色食品作出股东决议同意该事项。

7、2023年12月，增资至6250万元

2023年12月12日，迪生力绿色食品召开股东会并作出决议：（1）同意公司注册资本由人民币5,000万元变更为6,250万元，原股东确认放弃对新增注册资本认缴出资的优先权；（2）本次新增注册资本人民币1,250万元由广东安建龙投资运营有限公司以货币出资方式认缴，于2024年4月30日前缴足；（3）变更后的股权结构为：广东迪生力汽配股份有限公司以货币形式认缴出资4,800万元，占注册资本的76.8%，于2022年12月31日前缴足；江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）以货币形式认缴出资200万元，占注册资本的3.2%，于2022年12月31日前缴足；广东安建龙投资运营有限公司以货币形式认缴出资1,250万元，占注册资本的20%，于2024年4月30日前缴足；（4）同意免去李华棠董事职务，同意选举邓淇凤为公司董事，其他职务保持不变；（5）同意公司类型变更为“有限责任公司（外商投资企业与内资合资）”；（6）同意重新修订公司章程。

同日，迪生力绿色食品全体股东签署了新的《公司章程》。

2023年12月29日，迪生力绿色食品就上述增资事项向台山市市场监督管理局办理了工商变更登记，并取得了台山市市场监督管理局换发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440781MA5204NX5U）。本次增资完成后，迪生力绿色食品的股权结构变更为：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例	出资方式
1	广东迪生力汽配股份有限公司	4,800	76.8%	货币
2	广东安建龙投资运营有限公司	1,250	20%	货币
3	江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）	200	3.2%	货币
合计		6,250	100%	——

该次股权转让价格为1.31元/股，定价依据系以资产评估值为基础双方协商确定。在该次增资过程中，国众联资产评估土地房地产估价有限公司对迪生力绿色食品全部权益价值资产进行了评估，并于2023年12月8日出具了《广东迪生力绿色食品有限公司拟进行增资扩股所涉及的广东迪生力绿色食品有限公司股东全部权益价值评估报告》（国众联评报字（2023）第3-0169号），主要结论为：经资产基础法评估，截至评估基准日2023年10月31日，广东迪生力绿色食品有限公司于评估基准日净资产账面值4,413.61万元，评估价值6,563.64万元，评估增值2,150.03万元，增值率48.71%。

本次股权变动的原因系：基于经营规划和项目融资的需要，迪生力汽配引入外部投资者安建龙投资。针对该次增资，2023年12月12日，交易方签署了增资协议，同日迪生力绿色食品作出股东会决议同意该事项。上述交易已完成工商登记变更，不涉及履行其他外部审批备案程序。

根据公司提供的银行转账凭证，截至2024年4月6日，安建龙投资已陆续向迪生力绿色食品转账1,640.91万元，其中1,250.00万元计入实收资本，390.91万元计入资本公积。至此，迪生力绿色食品注册资本6,250.00万元已全部实缴完成。

综上，迪生力绿色食品初始设立时股东为迪生力汽配，至今进行了数次股权转让，历史股东包括Yi Bao Produce Group Inc.、力峰投资、罗洪锡。迪生力汽配与Yi Bao Produce Group Inc.、罗洪锡不存在关联关系，与力峰投资存在关联关系，力峰投资为迪生力汽配的员工持股平台。迪生力绿色食品历史沿革中股权变更系交易方根据当时的市场情况和公司经营安排作出的考虑，具备商业逻辑和合理性。迪生力绿色食品历次股权转让已按规定履行内部审议及外部审批备案手续，定价依据充分，不存在显失公允的情形。根据迪生力绿色食品现有股东出具的说明，标的公司股权权属明晰、各股东之间不存在纠纷或潜在纠纷。

(三) 产权或控制关系及相关安排

1. 截至本报告书签署之日，交易标的的股本结构如下：

序号	股东姓名	出资额 (元)	出资比例	股东性质	是否存在质押及 其他争议事项
1	迪生力汽配	48,000,000	76.80%	境内非国有法人	否
2	安建龙投资	12,500,000	20.00%	境内非国有法人	否
3	江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）	2,000,000	3.20%	境内非国有法人	否
合计		62,500,000	100.00	-	-

标的公司注册资本 6,250 万元，截至本报告书出具日，已全部实缴。

2. 交易标的控股股东、实际控制人基本情况及最近两年的控股权变动及重大资产重组情况

(1) 标的公司控股股东、实际控制人基本情况

截至本报告书签署之日，交易标的控股股东为广东迪生力汽配股份有限公司，其基本情况见“第三节、交易对方的基本情况”之“一、交易对方基本信息”。

截至本报告书签署之日，交易标的实际控制人为赵瑞贞、罗洁、Sindy Yi Min Zhao。基本情况如下：

赵瑞贞，男，1961年3月出生，汉族，中国国籍，拥有美国永久居留权，大专学历。1992年至今任华鸿国际有限公司董事；2008年至2014年6月，任台山市国际交通器材配件有限公司董事；2017年3月至今，任江门力鸿投资有限公司执行董事、法定代表人；2014年6月至2019年1月，任广东迪生力汽配股份有限公司副董事长、总经理；2019年1月至今任广东迪生力汽配股份有限公司董事长、总经理。

罗洁，女，1969年12月出生，汉族，中国国籍，拥有美国永久居留权，本科学历。1995年至2000年担任美国华鸿国际有限公司财务部经理；2000年至今，任华鸿国际有限公司董事；2008年至2011年任台山市国际交通器材配件有限公司财

务总监；2011至2014年6月，任台山市国际交通器材配件有限公司董事长；2017年3月至今，任江门力鸿投资有限公司监事；2014年6月至2019年1月，任广东迪生力汽配股份有限公司董事长；2019年1月至今，任广东迪生力汽配股份有限公司副董事长；2017年3月至今，任江门力鸿投资有限公司监事；2021年1月至今，任广州迪生力投资有限公司董事长。

Sindy Yi Min Zhao，女，1989年7月出生，汉族，美国国籍，硕士学历，Pepperdine University MBA毕业。2010年至2012年，任华鸿国际有限公司总裁助理；2010年6月至今，任力生国际有限公司董事；2013年至今，任华鸿国际有限公司董事；2014年6月至今，任广东迪生力汽配股份有限公司董事、副总经理。

(2) 标的公司最近两年的控股权变动情况

标的公司最近两年控股股东均为迪生力汽配，控股权未发生变动。

(3) 标的公司最近两年重大资产重组情况

标的公司最近两年不存在重大资产重组的情形。

3. 标的公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

标的公司《公司章程》第二十二条：

“股东之间可以相互转让其全部或者部分股权。股东向股东以外的人转让股权，应当经其他股东过半数同意。股东应就其股权转让事项书面通知其他股东征求同意，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。

经股东同意转让的股权，在同等条件下，其他股东有优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的实缴出资比例行使优先购买权。

本条第二款规定的“视为同意转让”，可由公司出具书面证明。”

2025年3月31日，迪生力绿色食品已召开股东会审议本次股权转让事项，本次交易已取得迪生力绿色食品全体股东同意的股权转让前置条件。

4. 原高管人员的安排

本次交易完成后，迪生力绿色食品将改选董事会，董事会3名董事席位将由新农人委派2名，迪生力汽配委派1名，财务总监由新农人委派，平稳过渡

后外聘专业人员担任。除上述安排外，原标的公司聘用的员工仍由其继续聘用，标的公司目前经营团队将基本保持不变，以保障经营业务的平稳、良性发展。标的公司将遵循挂牌公司治理及监管要求经营，并按照挂牌公司对子公司管理的相关制度执行，以符合证监会及全国股转系统对合规性、独立性等方面的监管要求。

5. 是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，本次交易不存在影响标的资产独立性的协议或其他安排，包括但不限于让渡经营管理权、收益权等。

(四) 标的公司曾用名、子公司及合营企业、联营企业情况

截至本报告书签署日，标的公司不存在曾用名。标的公司存在 2 家子公司，分别是江门市迪生力食品有限公司和广东骏逸进出口贸易有限公司，具体情况如下：

1、江门市迪生力食品有限公司

公司名称	江门市迪生力食品有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	台山市斗山镇东海路 48 号 A28（仅限办公用途）
注册资本	3,000 万元人民币（以工商登记为准）
法定代表人	谭红建
成立日期	2023-04-21
统一社会信用代码	91440781MACGDNA278
经营范围	一般项目：食用农产品初加工；畜禽收购；食用农产品批发；食用农产品零售；初级农产品收购；鲜蛋零售；鲜蛋批发；鲜肉零售；鲜肉批发；互联网销售（除销售需要许可的商品）；农副产品销售。（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）许可项目：家禽饲养；家禽屠宰；食品销售；食品互联网销售；食品生产；城市配送运输服务（不含危险货物）。（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）

迪生力绿色食品与泰宇农业（江门）合伙企业（有限合伙）于2024年5月31日签订《关于江门市迪生力食品有限公司之增资协议》，拟将注册资本由3,000万

增资至5,000万，原股东广东迪生力绿色食品有限公司以货币方式认缴出资标的公司新增注册资本1,500.00万元，新股东泰宇农业（江门）合伙企业（有限合伙）以货币方式认缴出资标的公司新增注册资本500.00万元。 截至本报告书签署日，江门市迪生力食品有限公司已收到泰宇农业（江门）合伙企业（有限合伙）投资款200万，广东迪生力绿色食品有限公司100万，以上增资事项暂未进行工商变更。迪生力绿色食品与泰宇农业（江门）合伙企业（有限合伙）签署了《关于<江门市迪生力食品有限公司之增资协议>之解除协议》，约定原合同于2025年3月31日正式解除，泰宇农业（江门）合伙企业（有限合伙）已支付的投资款200万元按缴出资比例承担亏损后进行返还。原合同解除后，江门市迪生力食品有限公司的注册资本仍为3,000万元。 2、广东骏逸进出口贸易有限公司 <table><tr><td>公司名称</td><td colspan="3">广东骏逸进出口贸易有限公司</td></tr><tr><td>公司类型</td><td colspan="3">有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）</td></tr><tr><td>注册地址</td><td colspan="3">台山市斗山镇东海路 48 号 A27</td></tr><tr><td>注册资本</td><td colspan="3">500 万元人民币</td></tr><tr><td>法定代表人</td><td colspan="3">谭红建</td></tr><tr><td>成立日期</td><td colspan="3">2019-10-24</td></tr><tr><td>统一社会信用代码</td><td colspan="3">91440781MA53XYY16E</td></tr><tr><td>经营范围</td><td colspan="3">一般项目：食品进出口；进出口代理；货物进出口；技术进出口；食用农产品零售；食用农产品批发；国内贸易代理。（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）</td></tr></table> 广东骏逸进出口贸易有限公司的股权结构如下： <table><tr><th>股东名称</th><th>注册资本（万元）</th><th>出资比例</th><th>实收资本（万元）</th></tr><tr><td>迪生力绿色食品</td><td>500.00</td><td>100.00%</td><td>100.00</td></tr></table>				公司名称	广东骏逸进出口贸易有限公司			公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）			注册地址	台山市斗山镇东海路 48 号 A27			注册资本	500 万元人民币			法定代表人	谭红建			成立日期	2019-10-24			统一社会信用代码	91440781MA53XYY16E			经营范围	一般项目：食品进出口；进出口代理；货物进出口；技术进出口；食用农产品零售；食用农产品批发；国内贸易代理。（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）			股东名称	注册资本（万元）	出资比例	实收资本（万元）	迪生力绿色食品	500.00	100.00%	100.00
公司名称	广东骏逸进出口贸易有限公司																																										
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）																																										
注册地址	台山市斗山镇东海路 48 号 A27																																										
注册资本	500 万元人民币																																										
法定代表人	谭红建																																										
成立日期	2019-10-24																																										
统一社会信用代码	91440781MA53XYY16E																																										
经营范围	一般项目：食品进出口；进出口代理；货物进出口；技术进出口；食用农产品零售；食用农产品批发；国内贸易代理。（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）																																										
股东名称	注册资本（万元）	出资比例	实收资本（万元）																																								
迪生力绿色食品	500.00	100.00%	100.00																																								

（五）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1. 主要资产的权属状况

截至 2024 年 10 月 31 日，标的公司资产总额 80,220,831.13 元，其中流动资产 12,203,779.16 元，非流动资产 68,017,051.97 元。流动资产主要由货币资金、

应收账款、其他应收款、存货、其他流动资产构成；非流动资产主要由固定资产、在建工程、无形资产构成，具体情况如下：

单位：元

资产	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	866,139.17	5,592,171.87	1,383,988.79
应收账款	603,204.07	56,076.55	323,140.00
预付款项	240,844.75	209,142.00	3,531,082.36
其他应收款	5,791,894.30	1,507,924.31	7,020,476.68
存货	2,678,016.60	1,441,072.68	689,734.67
其他流动资产	2,023,680.27	1,324,143.22	418,557.83
流动资产合计	12,203,779.16	10,130,530.63	13,366,980.33
非流动资产：			
固定资产	18,413,837.37	9,680,386.49	41,379.25
在建工程	13,378,779.06	12,449,512.32	7,871,777.11
使用权资产	195,436.35	204,742.85	215,910.65
无形资产	31,056,102.57	31,633,545.61	32,339,088.32
长期待摊费用	1,024,618.11	131,148.12	200,697.60
递延所得税资产	3,948,278.51	2,617,750.01	1,329,041.11
非流动资产合计	68,017,051.97	56,717,085.40	41,997,894.04

上表中主要的资产科目具体明细情况如下：

(1) 货币资金

单位：元

项目	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	9,477.35	10,003.61	2,763.33
银行存款	856,661.82	5,504,914.26	503,611.49
其他货币资金	-	77,254.00	877,613.97
合计	866,139.17	5,592,171.87	1,383,988.79

其他货币资金余额系保函保证金。除此之外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

(2) 应收账款

单位：元

账龄	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	587,201.17	56,076.55	323,140.00
1 至 2 年	17,781.00	-	-
小计	604,982.17	56,076.55	323,140.00
减：坏账准备	1,778.10	-	-
合计	603,204.07	56,076.55	323,140.00

(3) 其他应收款

单位：元

项目	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	5,791,894.30	1,507,924.31	7,020,476.68
合计	5,791,894.30	1,507,924.31	7,020,476.68

按账龄披露如下：

单位：元

账龄	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	5,183,929.68	81,317.77	7,020,476.68
1 至 2 年	3,524,246.36	3,541,154.36	-
2 年以上	16,908.00	-	-
小计	8,725,084.04	3,622,472.13	7,020,476.68
减：坏账准备	2,933,189.74	2,114,547.82	-
合计	5,791,894.30	1,507,924.31	7,020,476.68

(4) 存货			
单位：元			
项目	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存商品	2,535,875.24	1,404,088.08	689,734.67
发出商品	142,141.36	36,984.60	
原材料			
合计	2,678,016.60	1,441,072.68	689,734.67
(5) 其他流动资产			
单位：元			
项目	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
未抵扣的增值税	2,023,680.27	1,320,688.69	418,557.83
预缴所得税	-	3,454.53	-
合计	2,023,680.27	1,324,143.22	418,557.83
(6) 固定资产			
单位：元			
项目	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
固定资产	18,413,837.37	9,680,386.49	41,379.25
其中：房屋及建筑物	15,187,101.59	9,503,965.60	-
机器设备	106,303.69	-	-
运输设备	110,619.46	132,743.36	-
电子设备及其他	3,009,812.63	43,677.53	41,379.25
固定资产清理	-	-	-
合计	18,413,837.37	9,680,386.49	41,379.25
报告期末，固定资产主要是房屋及建筑物、电子设备及其他。其中，房屋及建筑物账面价值18,413,837.37元，房屋建筑物及其所在土地于2024年11月13日办理了房地合一的《不动产权证》（粤(2024)台山市不动产权第0085940号）。根据2024年11月13日台山市不动产登记中心出具的《台山市房地产登记信息查询》及“粤（2024）台山市不动产证明第0021502号”《房屋他项权证》记载，标的			

公司为其自身融资需求在前项国有建设用地使用权及房屋所有权上设立了抵押权，抵押权人为广东台山农村商业银行股份有限公司，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额为13,757.63万元，债权确定期间为2021年12月13日至2043年12月13日。			
(7) 在建工程			
单位：元			
项目	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
聚龙工业园建设工程	13,378,779.06	12,407,112.32	7,829,377.11
种植小叶榄仁树绿化工程		42,400.00	42,400.00
合计	13,378,779.06	12,449,512.32	7,871,777.11
(8) 无形资产			
单位：元			
项目	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
土地使用权	31,021,591.50	31,610,236.50	32,316,610.50
软件	34,511.07	23,309.11	22,477.82
合计	31,056,102.57	31,633,545.61	32,339,088.32
无形资产主要为标的公司产业园用地，产权证号为“粤（2024）台山市不动产权第0085940号”，坐落于台山市斗山镇S273省道莲洲段8号，国有建设用地使用权宗地面积为136063.26m²，土地用途为工业用地，使用期限为自2018年10月18日起至2068年10月17日止。			
根据2024年11月13日台山市不动产登记中心出具的《台山市房地产登记信息查询》及“粤（2024）台山市不动产证明第0021502号”《房屋他项权证》记载，标的公司为其自身融资需求在前项国有建设用地使用权及房屋所有权上设立了抵押权，抵押权人为广东台山农村商业银行股份有限公司，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额为13,757.63万元，债权确定期间为2021年12月13日至2043年12月13日。			
截至本报告书签署日，标的公司资产权属清晰，标的公司除由于贷款导致部分固定资产及无形资产存在抵押情形外，不存在查封、抵押、质押等权利限制。			

2. 对外担保情况

截至本报告书签署日，标的公司不存在对外担保的情形。

3. 主要负债情况

截至 2024 年 10 月 31 日，标的资产负债总额 24,590,338.73 元，其中流动负债 14,529,915.06 元，非流动负债 10,060,423.67 元。流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成；非流动负债主要由长期借款、租赁负债构成，具体情况如下：			
单位：元			
负 债	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	1,461,923.55	1,284,604.36	3,686,128.23
应付账款	3,746,991.44	1,452,597.86	82,590.10
合同负债	101,072.98	7,649.32	-
应付职工薪酬	232,509.25	131,083.77	102,966.82
应交税费	314,896.30	13,001.48	7,527.84
其他应付款	914,980.00	9,980.00	11,196.00
一年内到期的非流动负债	7,757,541.54	5,897,172.71	593,006.03
流动负债合计	14,529,915.06	8,796,089.50	4,483,415.02
非流动负债：			
长期借款	9,852,024.11	10,683,950.00	4,656,000.00
租赁负债	208,399.56	212,241.99	216,613.28
非流动负债合计	10,060,423.67	10,896,191.99	4,872,613.28

(六) 是否已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

根据迪生力绿色食品《公司章程》第二十二条：“股东之间可以相互转让其全部或者部分股权。股东向股东以外的人转让股权，应当经其他股东过半数同意。股东应就其股权转让事项书面通知其他股东征求同意，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。

经股东同意转让的股权，在同等条件下，其他股东有优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的实缴出资比例行使优先购买权。

本条第二款规定的“视为同意转让”，可由公司出具书面证明。”

2025 年 3 月 31 日，迪生力绿色食品已召开股东会审议本次股权转让事项，本次交易已取得迪生力绿色食品全体股东同意的股权转让前置条件。

（七）最近两年资产评估、交易、增资、改制的情况

迪生力绿色食品最近两年共进行 2 次股权转让、1 次增资、2 次资产评估，没有改制情况：

1、2022 年 3 月 23 日，迪生力绿色食品召开股东会并作出决议：（1）同意股东 Yi Bao Produce Group Inc. 将其占迪生力绿色食品注册资本 10% 的股权，共 500 万元的出资以 520 万元转让给广东迪生力汽配股份有限公司，其他股东放弃上述股权转让的优先购买权；（2）同意股东江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）将其占迪生力绿色食品注册资本 4% 的股权，共 200 万元的出资以 208 万元转让给广东迪生力汽配股份有限公司，其他股东放弃上述股权转让的优先购买权；（3）同意股东罗洪锡将其占迪生力绿色食品注册资本 10% 的股权，共 500 万元的出资以 520 万元转让给广东迪生力汽配股份有限公司，其他股东放弃上述股权转让的优先购买权；（4）变更后的股权结构为：广东迪生力汽配股份有限公司以货币形式认缴出资 5,000 万元，占注册资本的 100%，于 2022 年 12 月 31 日前缴足。

2、2023 年 5 月 9 日，迪生力绿色食品股东广东迪生力汽配股份有限公司作出股东决定：（1）同意广东迪生力汽配股份有限公司将其占迪生力绿色食品注册资本 4% 的股权，共 200 万元的出资以 208 万元转让给江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）；（2）变更后的股权结构为：广东迪生力汽配股份有限公司以货币形式认缴出资 4,800 万元，占注册资本的 96%，于 2022 年 12 月 31 日前缴足；江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）以货币形式认缴出资 200 万元，占注册资本的 4%，于 2022 年 12 月 31 日前缴足。

本次股权转让过程中，广州中凌房地产土地资产评估咨询有限公司对迪生力绿色食品全部权益价值资产进行了评估，并于 2023 年 4 月 26 日出具了《广

东迪生力绿色食品有限公司拟股权转让所涉及的广东迪生力绿色食品有限公司股东全部权益市场价值评估项目资产评估报告》(中凌评报字【2023】第 04003 号)，主要结论为：经资产基础法评估，截至评估基准日 2023 年 3 月 31 日，广东迪生力绿色食品有限公司于评估基准日净资产账面值 4,537.28 万元，评估价值 5,324.18 万元，评估增值 786.90 万元，增值率 17.34%。

3、2023 年 12 月 12 日，迪生力绿色食品召开股东会并作出决议：（1）同意公司注册资本由人民币 5,000 万元变更为 6,250 万元，原股东确认放弃对新增注册资本认缴出资的优先权；（2）本次新增注册资本人民币 1,250 万元由广东安建龙投资运营有限公司以货币出资方式认缴，于 2024 年 4 月 30 日前缴足；（3）变更后的股权结构为：广东迪生力汽配股份有限公司以货币形式认缴出资 4,800 万元，占注册资本的 76.8%，于 2022 年 12 月 31 日前缴足；江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）以货币形式认缴出资 200 万元，占注册资本的 3.2%，于 2022 年 12 月 31 日前缴足；广东安建龙投资运营有限公司以货币形式认缴出资 1,250 万元，占注册资本的 20%，于 2024 年 4 月 30 日前缴足。

本次增资过程中，国众联资产评估土地房地产估价有限公司对迪生力绿色食品全部权益价值资产进行了评估，并于 2023 年 12 月 8 日出具了《广东迪生力绿色食品有限公司拟进行增资扩股所涉及的广东迪生力绿色食品有限公司股东全部权益价值评估报告》（国众联评报字（2023）第 3-0169 号），主要结论为：经资产基础法评估，截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，广东迪生力绿色食品有限公司于评估基准日净资产账面值 4,413.61 万元，评估价值 6,563.64 万元，评估增值 2,150.03 万元，增值率 48.71%。

上述股权转让及增资的相关情况详见本节“一、交易标的基本情况”之“（二）标的公司历史沿革”。截至本报告书签署日，除上述情况及为本次重大资产重组所涉的资产评估外，标的公司最近两年不存在其他资产评估、交易、增资或改制事项。

（八）重大诉讼、仲裁或行政处罚情况

根据迪生力绿色食品出具的说明，截至本报告书出具日，迪生力绿色食品存在一起境外未结诉讼案件。案件具体情形为：迪生力绿色食品通过进口代理

商江门市广裕达贸易有限公司（以下简称“广裕达公司”），与 BBTC IMPORTACAO E EXPORTACAO DE CEREAIS LTDA（以下简称“巴西 BBTC 公司”）签订了肉类产品采购合同，并支付了定金。然而，巴西 BBTC 公司未按约定履行供货义务，迪生力绿色食品遂决定通过法律途径追回欠款，合计 2,922,042.06 元。目前，迪生力绿色食品已在圣保罗警局报案登记，并委托巴西律师行进行货款追讨，该案件正在进一步处理中，预计不会对公司经营造成较大影响。

经查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn>）等相关网站，截至本报告书签署日，除上述情况外，迪生力绿色食品不存在其他尚未了结的重大诉讼、仲裁或行政处罚情况。迪生力绿色食品董事、监事及高级管理人员不存在尚未了结的重大诉讼及仲裁案件。

（九）资金占用情况

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2025]518Z0051 号《审计报告》，2024 年 10 月 31 日迪生力绿色食品对控股股东及其控制的企业其他应收款和其他应付款金额如下：			
单位：元			
项目	关联方	报告期末账面余额	方向
其他应收款	广东迪生力新材料科技有限公司	100,000.00	借方
其他应收款	广东威玛新材料股份有限公司	5,000,000.00	借方
其他应付款	台山迪生力汽轮智造有限公司	900,000.00	借方
迪生力绿色食品系迪生力汽配的控股子公司，上述往来款项形成原因为迪生力汽配控制的其他关联方企业非经营性资金往来，截至 2024 年 10 月 31 日，迪生力绿色食品与迪生力汽配集团其他公司的往来款差额为：4,200,000.00 元。除上述情况外，迪生力绿色食品不存在其他资金或资产被控股股东、其他关联方控制或占用的情况。			

（十）其他

经查询国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、证券期货市场失信记录查询平台等网站公示信息，截至本报告书签署之日，标的公司及其控股股东、实际控制人不属于失信联合惩戒对象。

（B）交易标的不构成完整经营性资产的

☐适用 ☒不适用

二、交易标的资产评估方法和资产评估结果

迪生力绿色食品 96.80%股权

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为广东迪生力绿色食品有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

具体评估范围为广东迪生力绿色食品有限公司申报的截至 2024 年 10 月 31 日广东迪生力绿色食品有限公司的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 7,987.75 万元，负债总额账面值 2,552.31 万元，所有者权益账面值 5,435.44 万元。评估前账面值已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具容诚审字[2025]518Z0051 号无保留意见审计报告。

（二）资产评估方法

1.评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

（1）企业价值评估中的资产基础法，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。

（2）企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企

业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）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。收益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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。现金流量折现法通常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。

2.评估方法选择

（1）对于市场法的应用分析

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，且被评估单位处于建设阶段，相关的厂房及配套设施未建设完成，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

（2）对于收益法的应用分析

资产评估专业人员应当结合被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。被评估单位系 2018 年成立的农产品加工公司，目前处于建设阶段，相关的厂房及配套设施未建设完成。目前主要做小批量贸易业务，暂未实现盈利，未来经营的收益情况难以准确、客观地预测，因此不适宜采用收益法进行评估。

（3）对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，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相对容易准确，由于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，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法。

（三）资产评估结果

经资产基础法评估，截至评估基准日 2024 年 10 月 31 日，迪生力绿色食品资产总额账面值 7,987.75 万元，评估值 12,821.84 万元，评估增值 4,834.09 万元，增值率为 60.52%；负债总额账面值 2,552.31 万元，评估值 2,552.31 万元，评估值与账面值无差异；所有者权益账面值 5,435.44 万元，评估值 10,269.53 万元，评估增值 4,834.09 万元，增值率为 88.94%。

综上，广东迪生力绿色食品有限公司股东全部权益价值为 10,269.53 万元，人民币大写金额为：壹亿零贰佰陆拾玖万伍仟叁佰元整。

（四）资产基础法评估情况

一、流动资产评估技术说明		
（一）评估范围		
本说明评估范围涉及广东迪生力绿色食品有限公司申报的各项流动资产，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。		
上述资产在评估基准日账面值如下所示：		
金额单位：人民币元		
编号	科目名称	账面价值
1	货币资金	144,623.18
2	应收账款	402,219.90
3	预付账款	213,952.95
4	其他应收款	5,745,842.38
5	存货	1,651,895.04
6	其他流动资产	2,018,034.43
流动资产合计		10,176,567.88
（二）评估过程		
评估过程主要划分为以下三个阶段：		
第一阶段：准备阶段		
对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表；		
第二阶段：现场调查阶段		

1.核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对，然后和实物台账进行核对。凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，做到申报数真实可靠。

2.现场查点：评估人员、企业物资部门、财务处等部门有关人员，对 2024 年 10 月 31 日基准日的各项实物流动资产进行了现场盘点。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2.对各类资产，遵照资产评估管理办法、资产评估准则的规定，有针对性地采用成本法，确定其在评估基准日的市场价值，编制相应评估汇总表；

3.提交流动资产的评估技术说明。

（三）具体评估方法

根据被评估单位提供的 2024 年 10 月 31 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1.货币资金

货币资金为现金、银行存款及其他货币资金。

1.1 现金

现金账面值 3,143.52 元，存放在公司财务室，均为人民币。评估人员在各部门财务负责人和出纳员陪同下，对现场日的库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，未发现异常现象。

对库存现金评估，采取盘点倒轧的方法计算出评估基准日库存现金余额，并同现金日记账、总账库存现金户余额进行核对，以核实后的账面值作为评估值。

1.2 银行存款

银行存款账面值 141,479.66 元，指企业存入各商业银行的各种存款。包括招广东台山农村商业银行股份有限公司总行营业部、中国工商银行股份有限公司台山名门五福支行、中国银行江门台山支行营业部等处存款，除少量美元户外，大部分均为人民币户。

评估人员采取对银行存款账户核对银行存款日记账和总账,收集银行对账单、银行余额调节表,核对会计师银函证回函件,检查是否存在重大的长期未达账项,是否影响净资产。最后以核实后的账面值确认评估值。经核实,确认无误的情况下,对于人民币银行款项以核实后的金额确认评估值,对于外币银行款项以核实后的银行余额乘以评估基准日中国人民银行公布的银行间外汇市场人民币汇率中间价作为评估值。

2.应收账款

被评估单位评估基准日应收账款账面价值 402,219.90 元,其中账面余额 403,998.00 元,计提坏账准备 1,778.10 元。主要为被评估单位的应收货款。

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。

评估人员首先了解了广东迪生力绿色食品有限公司的信用政策,然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、发票等方式,确定款项的真实性。在核实无误基础上,借助于询证函的回函和现场调查了解的情况,具体分析欠款数额、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,判断各笔应收账款的可回收性和可回收金额。

对于欠款时间较短、债务人信用情况良好、有长期业务往来或存在抵押、担保等因素的应收账款,在未发现坏账损失迹象的情况下,以核实无误的账面值确定评估值;对于有确凿证据证明已经全部或部分发生坏账损失项目,根据核实后账面值扣除可确认的坏账损失后确定评估值;对于欠款时间较长(账龄长)、超过信用期、且长期无业务往来应收款项,很可能发生坏账损失,但具体的损失项目和损失的金额无法准确判断,对此部分应收账款,我们参照会计计提坏账准备的方式,以账龄为基础,根据企业历史上处理坏账损失的经验和计提坏账准备的会计政策,估计出可能收不回的款项,再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值。

评估基准日被评估单位应收账款共计 8 笔,全部账龄均为 1 年以内。根据现场收集的资料与询问了解的情况,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。

以核查后账面值减去评估风险损失作为评估值。坏账准备评估为 0 元，预计评估风险损失为 1,778.10 元，应收账款评估值为 402,219.90 元。

3.预付账款

预付账款是指被评估单位根据购货合同规定预付给供货单位的款项。

广东迪生力绿色食品有限公司预付款项共 6 笔，截止至评估基准日，预付账款账面值为 213,952.95 元，主要为预付供电所押金、订酱料预付款等。

评估人员查阅了企业与结算单位的有关资料、凭证和账簿，对款项的预付时间、预付原因等内容进行了具体地分析。通过分析，纳入评估范围的预付账款账面值真实、合理，欠款单位信誉良好，预计各预付款项均能收回相应资产或权益，则以核实后账面值作为评估值。

经核实，预付款项评估值为 213,952.95 元。

4.其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括电力转售款、合同保证金、社保等。其他应收款于评估基准日账面价值 5,745,842.38 元，其中账面余额 8,679,032.12 元，计提坏账准备 2,933,189.74 元。对于其他应收款，评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，对大额其他应收款进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析欠款性质、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，据此估计出可能收不回的款项，再从这部分其他应收款总额中扣除得到评估值。

坏账准备评估为 0 元，预计评估风险损失为 2,933,189.74 元，应收账款评估值为 5,745,842.38 元。

5.存货

基准日存货为库存商品，账面值 1,651,895.04 元，未计提的跌价准备。库存商品包括茅江酒窖 30、茅江酒窖 30、圆盘等。

验证存货的入库凭证，例如购货发等，以该等凭证作为存货产权的佐证材料。

核对库存数量与账面数量，以此来确定存货的存在性，完整性和会计记录的准确性。

抽查时同时检验存货的品质、库存时间，确定是否有失效、变质、残损、报废或呆滞情况，为正确评估其现行价值打好基础。

基准日存货数量的认定方法是：

首先了解待评估存货的日常管理制度，在确认有关制度能有效地控制存货实物数量并保证能与会计记录有适当的对应关系后，对各类存货进行抽查盘点；

如果盘点日的存货清查数量与盘点日账面数量相符，则依据类推原理，推定被评估单位填报的存货清查评估明细申报表上的数量与基准日实存数量相符；

如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量余额不符，则进一步检查存货的进出库记录，查明是缺少原因，核实调整基准日的申报数量。

5.1 库存商品

库存商品共 33 项，账面值为 1,651,895.04 元，依据被评估单位提供的库存商品清单，我们核实了有关的销售发票和会计凭证，并采取抽样法对其库存商品数量进行核实。同时现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度，检查库存商品是否存在毁损、超储呆滞等情况。

5.1.1 评估方法

本次库存商品的评估以其完全成本为基础，根据所评商品市场销售情况好坏确定是否加上适当的利润，或是要低于成本。本次评估对其自加工外销的产成品，直接根据其销售价格减去销售费用及其他费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评估值。

5.1.2 基本计算公式

市场不含税售价 $\times$ [1-销售税金及附加费率-销售费用率-所得税率-净利润率 $\times$ 折扣率]

评估价值=实际数量 $\times$ 评估单价

其中扣减比率的取值，畅销产品为 0，正常销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

产品销售税金及附加费率=产品销售税金及附加÷产品销售收入			
销售费用及其他费用率=产品销售费用及其他费用÷产品销售收入			
利润率=产品净利润÷产品销售收入			
5.1.3 评估举例			
案例：茅江酒窖 30 （《存货—产成品（库存商品）评估明细表》第 2 项）			
茅江酒窖 30 截止评估基准日账面库存数量为 1817.00 瓶，账面单价 379.28 元/瓶，账面值人民币 689,157.35 元。			
根据被评估单位统计，茅江酒窖 30 不含税平均销售单价为 618.58 元/瓶，因 2024 年 1-10 月财务数据不是年度数据，且 2024 年受市场行情影响，收入较以前年度减少，相对来说，销售费用占比收入比率较高，而实际支出跟往年差不多，费用比率较为异常，因此根据被评估单位 2022-2023 年会计报表数据为基础分析测算各项费率：			
项目	2022 年 1-12 月	2023 年 1-12 月	平均值
销售费率	8.87%	30.01%	19.44%
税、费率	6.80%	8.48%	7.64%
所得税率	-19.257%	-49.559%	亏损企业不考虑该项费率
净利润率	-57.78%	-150.01%	亏损企业不考虑该项费率
利润折减率考虑企业为正常销售，根据综合考虑销售折扣率、坏账损失率、追加的销售费用率等各种因素确定为 50%。则：			
茅江酒窖 30 市场不含税售价×[1-销售税金及附加费率-销售费用率-所得税率-利润率×折扣率]			
618.58×[1－19.44%－7.64%－0－0×50%]			
≈451.07(元/瓶)（取整到小数点后 2 位）			
评估价值=实际数量×评估单价			
=1,817.00 瓶×451.07 元/瓶=819,594.19(元)			
5.1.4 库存商品评估结果			
经过以上程序和方法测算，库存商品评估值为 1,753,272.65 元，相对账面值增值 101,377.61 元，增值率为 6.14%，原因在于产成品按照市场售价评估，在扣除销售费用及其他费用、全部税金和适当数额的税后净利润的价格比成本价格高。			

6.其他流动资产					
其他流动资产账面值为 2,018,034.43 元，主要为待抵扣增值税进项税。评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、内容等账务记录，通过对企业账簿和相关文件的查证，证实其真实性和正确性，评估值以清查核实后账面值确认。					
其他流动资产评估值为 2,018,034.43 元。					
(四) 评估结果及增减值分析					
流动资产评估结果					
单位：人民币元					
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	货币资金	141,479.66	141,479.66	-	-
2	应收账款	402,219.90	402,219.90	-	-
3	预付账款	213,952.95	213,952.95	-	-
4	其他应收款	5,745,842.38	5,745,842.38	-	-
5	存货	1,651,895.04	1,753,272.65	101,377.61	6.14
6	其他流动资产	2,018,034.43	2,018,034.43	-	-
合计		10,176,567.88	10,277,945.49	101,377.61	1.00
流动资产评估值为 10,277,945.49 元，增值 101,377.61 元，增值率 1%。增值的原因在于产成品按照市场售价评估，在扣除销售费用及其他费用、全部税金和适当数额的税后净利润的价格比成本价格高。					
二、长期股权投资评估技术说明					
截至评估基准日，广东迪生力绿色食品有限公司共有 2 家一级长期股权投资，账面价值 2,000,001.00 元，具体情况见下表：					
序号	长期股权投资单位	投资日期	账面值（元）	持股比例	备注
1	广东骏逸进出口贸易有限公司	2023/6/15	1,000,001.00	100%	/
2	江门市迪生力食品有限公司	2024/7/31	1,000,000.00	90%	根据《增资协议》实际股权变化尚未办理变更，详见长期股权投资概况
合计			2,000,001.00		
(一) 长期股权投资概况					

1.企业名称：广东骏逸进出口贸易有限公司

统一社会信用代码：91440781MA53XY16E

注册地址：台山市斗山镇东海路 48 号 A27

法定代表人：谭红建

注册资本：人民币 500 万元

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2019 年 10 月 24 日

营业期限：2019 年 10 月 24 日至无固定期限

经营范围：一般项目：食品进出口；进出口代理；货物进出口；技术进出口；食用农产品零售；食用农产品批发，国内贸易代理。(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)。

2、企业名称：江门市迪生力食品有限公司

统一社会信用代码：91440781MACGDNA278

注册地址：台山市斗山镇东海路 48 号 A28（仅限办公用途）

法定代表人：谭红建

注册资本：人民币 3000 万元

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2023 年 04 月 21 日

营业期限：2023 年 04 月 21 日至无固定期限

经营范围：一般项目：食用农产品初加工；畜禽收购；食用农产品批发；食用农产品零售；初级农产品收购；鲜蛋零售；鲜蛋批发；鲜肉零售；鲜肉批发；互联网销售（除销售需要许可的商品）；农副产品销售。（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）许可项目：家禽饲养；家禽屠宰；食品销售；食品互联网销售；食品生产；城市配送运输服务（不含危险货物）。（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）。

注：

广东迪生力绿色食品有限公司与泰宇农业(江门)合伙企业(有限合伙)于 2024 年 5 月 31 日签订《关于江门市迪生力食品有限公司之增资协议》，拟将

江门市迪生力食品有限公司注册资本由人民币 3,000 万元增资至人民币 5,000 万元。本次增资由原股东广东迪生力绿色食品有限公司以货币方式认缴新增注册资本人民币 1,500.00 万元，增资后持股比例为 90%。新股东泰宇农业(江门)合伙企业(有限合伙)以货币方式认缴新增注册资本人民币 500.00 万元，增资后持股比例 10%。

截至评估基准日，江门市迪生力食品有限公司已收到泰宇农业(江门)合伙企业(有限合伙)增资款人民币 200 万元，广东迪生力绿色食品有限公司增资款人民币 100 万元，江门市迪生力食品有限公司股东的出资义务未履行完毕，上述增资事项尚未进行工商变更。本次评估以《关于江门市迪生力食品有限公司之增资协议》中认缴的出资额及认缴比例为依据计算长期股权投资评估价值

（二）评估方法

对于长期股权投资，采用适当的评估方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

对于长期股权投资，采用适当的评估方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

1.资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

（1）企业价值评估中的资产基础法，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。

（2）企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。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，通

常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。现金流量折现法通常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。

2.评估方法选择

（1）对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

（2）对于收益法的应用分析

江门市迪生力食品有限公司于 2023 年 4 月设立，尚处于投资建设期，销售订单与销售网络暂不确定，被投资单位暂未实现盈利，历史年度经营持续亏损，故本次评估不采用收益法。

广东骏逸进出口贸易有限公司业务量低，暂未实现盈利，历史年度经营持续亏损，故本次评估不采用收益法。

（3）对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，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相对容易准确，由于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替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益的价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用资产基础法作为长期股权投资的评估方法。

3.评估过程、评估结果及增减值分析

具体评估内容详见长期投资说明。

（1）评估过程

①江门市迪生力食品有限公司评估值

广东迪生力绿色食品有限公司与泰宇农业(江门)合伙企业(有限合伙)于 2024 年 5 月 31 日签订《关于江门市迪生力食品有限公司之增资协议》，拟将江门市迪生力食品有限公司注册资本由人民币 3,000 万元增资至人民币 5,000

万元。本次增资由原股东广东迪生力绿色食品有限公司以货币方式认缴新增注册资本人民币 1,500.00 万元，增资后持股比例为 90%。新股东泰宇农业(江门)合伙企业(有限合伙)以货币方式认缴新增注册资本人民币 500.00 万元，增资后持股比例 10%。

截至评估基准日，江门市迪生力食品有限公司已收到泰宇农业(江门)合伙企业(有限合伙)投资款人民币 200 万元，广东迪生力绿色食品有限公司投资人民币 100 万元，江门市迪生力食品有限公司股东的出资义务未履行完毕。上述增资事项尚未进行工商变更，本次评估以《关于江门市迪生力食品有限公司之增资协议》中认缴的出资额及认缴比例为依据计算长期股权投资评估价值。上述增资事项完成后，江门市迪生力食品有限公司股权变更如下：

投资者（股东）名称	注册资本		实收资本 (金额：人民币万元)
	金额(人民币万元)	出资比例	
广东迪生力绿色食品有限公司	4,500.00	90%	100.00
泰宇农业(江门)合伙企业(有限合伙)	500.00	10%	200.00
合计	5,000.00	100%	300.00

该长期股权投资评估值=（江门市迪生力食品有限公司股东全部权益的评估价值+所有股东未实缴注册资本金额）*90.00%-广东迪生力绿色食品有限公司未实缴注册资本金额

即该长期股权投资评估值=（2,232,707.16+47,000,000.00）*90.00%-44,000,000.00

= 309,436.44（元）

②广东骏逸进出口贸易有限公司

对于长期股权投资，采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

（三）评估结果

金额单位：人民币元

长期股权投资单位名称	投资日期	账面价值	持股比例	评估价值
广东骏逸进出口贸易有限公司	2023/6/15	1,000,001.00	100%	1,108,039.72
江门市迪生力食品有限公司	2024/7/31	1,000,000.00	90%	309,436.44
合计		2,000,001.00		1,417,476.16

长期股权投资评估减值 582,524.84 元，减值率为 29.13%，减值原因为江门市迪生力食品有限公司暂未实现盈利，导致长期股权投资的评估值与母公司投资成本账面值相比减值。

三、固定资产-房屋建筑物技术说明

（一）评估范围

企业申报全部房屋建（构）筑物共计 7 项，其中房屋建筑物共计 3 项，建筑面积共计 7,207.22 平方米，构筑物共计 4 项。依据广东迪生力绿色食品有限公司提供的评估申报表，该部分资产评估基准日之账面价值如下表所示：

序号	名称	账面原值（元）	账面净值（元）
1	固定资产-房屋建筑物	14,241,117.68	13,965,374.30
2	固定资产-构筑物	3,549,459.15	3,502,626.00
合计		17,790,576.83	17,468,000.30

（二）资产概况

1. 实物状况

（1）房屋建筑物

被评估单位申报全部房屋建（构）筑物共计 3 项，分别为行政楼、1 号宿舍楼及 1#冷库、码头，建筑面积共计 7,207.22 平方米。周边基础设施配套较完善、产权聚集度高。委估房屋所在的位置距斗山收费站(新台高速出口)出入口约 6 公里。地理位置相对较好，对外交通条件便捷。据评估人员现场查勘，该部分房屋建筑物目前均能正常使用。具体情况见下表：

建筑物状况一览表

序号	房屋名称	坐落	房屋结构	建成年月	所在层数/总层数	证载用途	实际用途	建筑面积（m²）	备注
1	行政楼	台山市斗山镇 S273 省道莲洲段 8 号	钢筋混凝土	2024 年	1-5/5	工业	办公	2,661.16	外墙涂料、内墙乳胶漆、天花石膏板吊顶，地面地砖，配有 1 部客梯，水电暗装，通讯：电话线路、网络接线；消防设施：消防栓。
2	1 号宿舍楼	台山市斗山镇 S273 省道莲洲段 8 号	钢筋混凝土	2024 年	1-5/5	工业	食堂及宿舍	2,139.87	外墙涂料、内墙乳胶漆、天花石膏板吊顶，地面地砖，水电暗装，通讯：电话线路、网络接线；消防设施：消防栓。

3	1#冷库、码头	台山市斗山镇 S273 省道莲洲段 8 号	钢结构	2024 年	1/1	工业	冷库	2,406.19	砖墙钢结构顶棚，毛坯。
合计	/	/	/	/	/	/	/	7,207.22	/

该部分房屋建筑物占地面积为 3,430.65 平方米，所在土地面积 136,063.26 平方米，实际容积率约为 0.05。

(2) 构筑物

列入评估范围的构筑物，主要是位于台山市斗山镇 S273 省道莲洲段 8 号广东迪生力绿色食品有限公司厂区的工业配套。具体情况见下表：

构筑物状况一览表

构筑物及其他辅助设施名称	结构	原始建成日期	长度（m）	高度（m）	单位	数量
行政楼、1 号宿舍楼室外工程一期	混凝土	2024/4/20	/	/	项	1.00
门楼工程	混凝土	2023/12/29	/	/	项	1.00
应急水池及风水牌	混凝土	2023/12/14	/	/	项	1.00
围墙工程	实体围墙(高度 2.4 米)、通透式围墙(高度 2.4 米)	2024/4/25	实体围墙 54 米，通透式围墙 78 米	2.40	项	1.00

2. 权利状况

纳入本次评估范围内的房屋建筑物及其所在土地于 2024 年 11 月 13 日办理了房地合一的《不动产权证》（粤(2024)台山市不动产权第 0085940 号）。其具体情况如下表所示：

产权状况明细表

序号	房屋名称	产权证号	产权人	建筑面积（m²）	房屋证载用途	房屋实际用途	土地用途	土地面积（m²）	土地性质	土地使用权使用期限
1	行政楼	粤(2024)台山市不动产权第 0085940 号	广东迪生力绿色食品有限公司	2,661.16	工业	办公	工业用地	136,063.26	国有出让	2018 年 10 月 18 日起 2068 年 10 月 17 日止
2	1 号宿舍楼	粤(2024)台山市不动产权第 0085940 号	广东迪生力绿色食品有限公司	2,139.87	工业	食堂及宿舍				

3	1#冷库、码头	粤(2024)台山市不动产权第0085940号	广东迪生力绿色食品有限公司	2,406.19	工业	冷库				
合计	/	/	/	7,207.22	/	/	/		/	/

根据企业提供的资料，委托评估的房屋建筑物于评估基准日房屋已进行抵押。

3. 账面构成状况

纳入此次评估范围房屋建筑物的账面值是由建造成本、安装成本等组成。

（三）评估依据

- 1.企业提供的资产清查评估明细表；
- 2.企业提供的《不动产权证》；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4.《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 5.《资产评估执业准则——不动产》；
- 6.评估基准日的贷款利率；
- 7.其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料；
- 8.被评估企业提供的资产清查评估明细表；
- 9.评估人员现场勘察调查表、收集整理其他资料；
- 10.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 11.其它与评估有关的资料。

（四）评估程序

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的结构特征与申报的资产技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估房屋建筑物逐一进行了现场勘察，根据申报表，核对房屋建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在

勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实房屋构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

（1）结构：为了判断房屋建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

（2）装饰：每个房屋建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

（3）设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

（4）维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

第三阶段：评估测算阶段

（1）根据评估基准日委估房屋的实际情况及被评估单位提供的委估房屋的租赁合同等资料，并根据评估基准日当地的房地产市场租金价格，按其土地使用权终止日期的有限收益期进行评估值计算。

（2）根据评估基准日委估房屋的实际情况及结合当地的建材市场价格，按现行定额和行业取费标准进行评估值计算。

第四阶段：报告撰写阶段

（五）评估方法

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估报告书。

1.评估方法的选用

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估报告书。

根据评估目的及委估对象的状况，分别采取不同的评估方法。评估方法通常有市场法、成本法、收益法等。由于委估对象所在区域内为无同类型的房屋

建筑租赁，其收益不易确定，不适合采用收益法进行评估；再由于该区域内无同类型的房屋建筑出售的交易案例，不适合采用市场法，评估人员能够收集到委估对象的工程造价资料和类似工程建造成本资料信息，具备运用成本法对委估对象的市场价格进行评估条件。故对委估房屋建筑物及构筑物选用成本法进行评估。

所谓重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值(含实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值)，以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。

实体性磨损又称有形损耗，是指建筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失；

功能性贬值是指由于建筑物用途、使用强度、设计、结构、装修设备配备等不合理造成的建筑物功能不足或浪费形成的价值损失；

经济性贬值是指由于外界条件的变化而影响了建筑物效用的发挥，导致其价值贬损。各种贬值通过综合成新率来体现，其基本计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times (1 - \text{实体性贬值率} - \text{功能性贬值率} - \text{经济性贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

2. 采用成本法求出委估对象的重置全价

建筑物重置成本 = 建筑物开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

其中，建筑物开发成本 = 前期及专业费用 + 建筑安装工程费 + 基础设施建设费 + 公共配套设施建设费 + 开发期间税费

3. 成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定：采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察，根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出鉴定成新率；最后，对两个值进行加权平均得出该建筑物的综合成新率。

用年限法计算理论成新率，公式为：

理论成新率=〔（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限〕×100% 鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。 最终，综合成新率=理论成新率×40%+鉴定成新率×60% 4.确定评估值 评估值=重置全价×成新率 （六）评估过程 评估举例一：1号宿舍楼—固定资产-房屋建筑物评估明细表序号2 1.1 号宿舍楼基本情况 该栋房屋为一栋5层钢筋混凝土的建筑物，建筑面积为2,139.87平方米，证载用途为工业，实际用途为食堂及宿舍，建成于2024年。据评估人员现场查勘，该栋楼外墙涂料、内墙乳胶漆、天花石膏板吊顶，地面地砖，水电暗装，通讯：电话线路、网络接线；消防设施：消防栓。 整栋大楼主体结构基本完好，无不均匀沉降，目前可正常使用。截至评估基准日，该房屋已进行抵押。 2.重置全价的确定 （1）开发成本 开发成本=前期及专业费用+建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+城市基础设施费+开发期间税费。 ①建筑安装工程费 建安工程费用主要包括结构工程和室内外装修工程，如基础、混凝土及钢筋混凝土工程、砖石工程、楼地面工程、屋面工程、装饰工程、钢结构工程、门窗工程及其他零星工程等，外加脚手架搭设费用。水、电、煤气、空调、消防等设备购置及其安装的工程费用，通讯部分目前包括电话线的埋管等；水电安装应包括洁具、厨具和公用天线的费用，室外线管计至建筑物2米以内；水包括供水、排水、污水；消防包括烟感、温感、花洒等。 因台山市及上级江门市未公布与委估的房屋建筑多层宿舍楼相似的工程造价参考指标，本次评估建安费主要参考周边城市类似的工程造价指标，经调查，委估房屋所在区域周边城市多层宿舍工程造价在1,991.00元/m²-2,300.00元/m²之间。详见下表：			
序号	地区	单位造价（元/m²）	备注

1	顺德	2,244.00	多层宿舍
2	阳江	1,991.00	多层宿舍
3	肇庆高要区	2,300.00	多层宿舍
4	中山市	2,179.00	多层宿舍

本次评估房屋的实际情况，采用单方造价估算法，确定委估房屋建筑安装成本单价含增值税为 2,200.00 元/m²，具体如下表所示：

分项工程	成本单价（元/m ² ）
基础工程	180
地上主体土建工程	1,700
电气系统	130
弱电系统	80
给排水系统	70
消防系统	40
合计	2,200

②前期及专业费用

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，具体计算依据及标准如下表：

前期及专业费用一览表

序号	费用名称	费率	计算公式	依据
一	勘察设计费	4.23%	建安综合造价×费	发改价格[2011]534 号
二	工程监理费	3.30%	建安综合造价×费	发改价格[2011]534 号
三	工程招投标代理服务	0.78%	建安综合造价×费	发改价格[2011]534 号
合计		8.31%	/	/

③基础设施建设费

基础设施建设费指宗地内入户前泵房给排水工程、电气、强弱电工程、室外配套的消防工程、室外燃气管道配套工程，环保节能等工程发生的费用，根据当地实际情况，基础设施建设费一般取建筑安装工程费的 2%-5%。本次结合项目实际情况，基础设施建设费取建筑安装工程费的 3%。

$$\text{基础设施建设费} = \text{建筑安装工程费} \times 3\%$$

④公共配套设施建设费

公共配套设施建设费指城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。根据项目实际情况，由于委

估房地产未要求配建公共配套设施，因此，本次评估不考虑公共配套设施建设费。

⑤开发期间税费

开发期间税费主要指城市基础设施配套费及防空地下室易地建设费。

城市基础设施配套费：城市基础设施配套费是指按城市总体规划要求，为筹集城市市政公用基础设施建设资金所收取的费用，一般按建设项目的建筑面积计征，其专项用于城市基础设施和城市公用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设，是政府向建设单位收取的一项费用。根据台山市人民政府发布的城市基础设施配套费征收标准：“城市基础设施配套费：建设工程建筑面积 $\times$ 建设工程基建投资额计算基数 $\times 4\%$ ，工业、物流仓储、道路与交通设施、公用设施、文化设施、教育科研等6类建筑基建投资额计算基数为1291元/平方米。”即城市基础设施配套费为51.64元/平方米，

防空地下室易地建设费：防空地下室易地建设费是指建设单位因地质、结构等原因无法同步配套修建防空地下室，必须依法向人防部门交纳建设规定面积的防空地下室所需的工程费用，由人防主管部门统一易地建设，简称为易地建设费。该项费用仅针对于民用建筑，故此处不考虑。

（2）管理费用

管理费用是为管理和组织房地产开发、建设过程中所发生的各种费用，包括开发公司的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。结合项目开发规模具体情况，根据《基本建设项目建设成本管理规定》财建[2016]504号，项目管理费率为2%。

（3）销售费用

销售费用是指开发建设项目在销售产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用。主要包括以下三项：广告宣传费，约为销售收入的0.5%~1%；销售代理费，约为销售收入的1%~2%；其他销售费用，约为销售收入的0.5%~1%。以上各项合计，销售费用约占销售收入的2%~4%。本次委估房屋主要用于自用，故不考虑销售费用。

（4）投资利息

利息分为开发成本和管理费用的利息。根据当地的房地产开发利用情况，确定房地产开发周期为 1 年，于评估基准日的贷款市场报价利率（LPR）为 3.10%，开发成本和管理费用均匀投入，计息周期为整个开发周期的一半，按复利计算。

$$\text{投资利息} = (\text{建筑物开发成本} + \text{管理费用}) \times ((1+L)^{n/2} - 1)$$

（5）销售税费

销售税费是指销售开发完成后的房地产应缴纳的税费，又可分为下列二类：

①销售税金及附加，包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。其中增值税根据国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告，一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后自建的不动产，适用一般计税方法，即增值税应纳税额=销项税额-进项税额。销售税额及进项税额计算如下：

税目		税基	税率	计算公式
销项税额		销售额	9%	销项税额=销售额÷（1+9%）×9%
进项税额	建安工程费用的进项税额	开发成本	9%	进项税额=（建筑安装工程费+基础设施建设费）÷（1+9%）×9%
	专业费用及销售费用的进项税额	销售费用	6%	进项税额=（专业费用+销售费用）÷（1+6%）×6%

城建税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育附加为增值税的 2%；

②印花税 0.05%，按销售价值计算。

本次委估房屋主要用于自用，故不考虑销售税费。

（4）开发利润

开发利润是指进行房地产开发建设所获得的与行业投资回报相一致的投资回报。参考国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值》，按待估对象实际情况并结合同类工程开发建设的平均利润水平取其成本利润率为 5%。

$$\text{即：开发利润} = (\text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息}) \times \text{成本利润率}$$

（5）建筑物重置成本

建筑物重置价值计算表

序号	项目	单价和取值	面积(m²)	不含税增值税金 额(元/m²)
	规划建筑总面积		2,139.87	
1	建筑物开发成本			2,303.01
1.1	建筑安装工程费	含税价格 2200÷1.09		2,018.35
1.2	专业费	8.31%		172.47
1.3	基础设施建设费	3.00%		60.55
1.4	公共配套设施建设费			
1.5	开发期间税费			
	城市基础设施配套费	51.64 元/平方米		51.64
	防空地下室易地建设费			
2	管理费用	2%		50.07
3	投资利息			39.28
	开发周期（n）	1		
	利息率（L）	3.10%		
4	销售费用			0
5	销售税费			0
6	开发利润			119.62
7	建筑物重置单价（取整到个 位）			2,512
8	建筑物重置总价（取整到个 位）			5,375,353.00

3、成新率的确定 成新率的确定采用以下两种方法综合评定计算 ①理论成新率＝〔（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限〕×100% 该房屋建于 2024 年，该房屋为钢筋混凝土结构，用途为宿舍，非生产性钢筋混凝土结构房屋经济使用寿命为 60 年，至评估基准日 2024 年 10 月 31 日约已使用 0.83 年，则剩余经济使用年限为 59.17 年，而其所在宗地剩余使用年限为 43.99 年。当房屋尚可使用年限短于土地，采用房屋年限，长于土地的，采用土地年限。确定房屋建筑物的尚可使用年限为 43.99 年，则： 理论成新率＝〔（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限〕×100% ＝43.99/（43.99+0.83）×100% ＝98%（取整） ②鉴定成新率由技术人员现场勘察考评打分确定 依据《房屋完损等级评定标准》，对委估房屋进行现场勘查情况如下表：								
结构部分	G＝	0.7	装修部分	S＝	0.1	设备部分	B＝	0.2

地基基础	10	10	楼地面	10	10	电气	5	4
承重构件	10	10	外墙	10	10	给排水	5	5
承重墙体	10	10	内墙	10	10	采暖	0	0
非承重墙体	5	5	门窗	5	5	卫生洁具	3	3
屋面	10	10	天棚	5	4	其他	2	2
标准分	45		标准分	40		标准分	15	
现场打分		45	现场打分		39	现场打分		14
成新率	100.00%		成新率	97.50%		成新率	93.33%	

勘察成新率=100.00%×0.7+97.50%×0.1+93.33%×0.2=98%(取整)

③综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

=98%×40%+98%×60%

=98%（取整）

4、评估值计算

评估值=重置全价×综合成新率

=5,375,353.00×98%

=5,267,846.00 元（取整到个位）

同理可得房屋建筑物的价值，评估详细结果见《固定资产-房屋建筑物评估明细表》。

评估举例二：围墙工程（详见固定资产—构筑物评估明细表序号 4）

1.围墙工程概况

纳入本次评估范围的围墙工程，总长度为 132.00 米，其中包含 54 米实体围墙及 78 米通透式围墙，高度均为 2.4 米，建成于 2024 年 4 月 25 日。据评估人员现场查勘，该围墙工程整体维护保养状况一般，正常使用。

2.重置全价的确定

（1）建筑物开发成本

经核实《围墙工程施工合同》、记账凭证、银行交易回单及工程款发票，该项构筑物账面金额与合同金额一致，即《围墙工程施工合同》金额实际为结算金额，因该围墙工程竣工时间距评估基准日较近，故可以《围墙工程施工合同》金额作为委估构筑物建筑安装成本含增值税为 157,758.00 元。

构筑物重置成本及评估价值计算表

序号	项目	单价和取值	长度(米)	不含增值税金额 (元)
----	----	-------	-------	----------------

	围墙工程		9,610.00	
1	建安工程造价			144,732.11
2	管理费用	2%		3155.16
3	投资利息			2475.12
	建筑物开发成本利息 L2			
	开发周期（n）	1		
	利息率（L）	3.1%		
4	利润	5%		7518.12
5	构筑物重置价格（V）			157881.00
6	综合成新率	综合成新率=理论成新率 ×40%+勘察成新率×60%	98%	
7	理论成新率	该类构筑物使用年限为 30 年，已使用 0.52 年,土 地剩余年限 43.99 年，构 筑物剩余年限 29.48 年	98%	
8	勘察法成新率		98%	
9	构筑物评估价格			154,723.00

同理可得其他构筑物的价值，评估详细结果见《固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表》。

（七）评估结果及分析

1.评估结果

经实施上述评估过程和方法后，在评估基准日 2024 年 10 月 31 日，本次委估的房屋建(构)筑物的评估结论如下表所示：

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
	原值 （元）	净值 （元）	原值 （元）	净值 （元）	原值 （元）	净值 （元）	原值	净值
房屋建筑物	14,241,1	13,965,3	18,952,0	18,572,9	4,710,89	4,607,59	33.0	32.9
	17.68	74.30	11.00	70.00	3.32	5.70	8%	9%
构筑物及其他 辅助设施	3,549,45	3,502,62	3,871,91	3,794,47	322,455.	291,850.	9.08	8.33
	9.15	6.00	5.00	6.00	85	00	%	%
合计	17,790,5	17,468,0	22,823,9	22,367,4	5,033,34	4,899,44	28.2	28.0
	76.83	00.30	26.00	46.00	9.17	5.70	9%	5%

房屋建（构）筑物评估增值 4,899,445.70 元，评估增值率 28.05%，主要原因是：①房屋建筑物账面值是基于整个厂区的在建工程的工程费用分摊的费用，本次评估采用客观的造价；②账面原值中，前期费用及其他费用和资金成本财务处理与评估确定的价值考虑的因素不同。

（八）有关事项说明

1.本次评估结果中的房屋建筑物及构筑物的价值均不包含其所占用土地的价值。

2.2024 年 11 月 13 日，纳入本次评估范围内的 1 栋（行政楼）、2 栋（宿舍楼 1）、7 栋（冷库 1）已登记取得不动产权证，不动产权证号为：粤（2024）台山市不动产权第 0085940 号，原《不动产权证粤(2018)台山市不动产权第 0068037 号》已变更为《不动产权证粤（2024）台山市不动产权第 0085940 号》。

四、固定资产-设备类评估技术说明

（一）评估范围

本次评估的设备类资产分为机器设备、车辆及电子办公设备三部分，分布在厂区范围内。详见下表：

金额单位：人民币元

设备分类	账面价值	
	原值	净值
机器设备	75,044.24	72,503.69
车辆	132,743.36	110,619.46
电子办公设备	819,585.65	728,913.92
合计	1,027,373.25	912,037.07

（二）设备概况

1.机器设备

纳入此次评估范围的机器设备共计 16 项，账面原值 75,044.24 元，账面净值 72,503.69 元，均为烧鸡炉。评估现场勘查日设备均处于正常使用状态。

2.车辆

纳入此次评估范围的车辆共计 1 项，为一台凯迪拉克 XT6 豪华版乘用车，账面原值 132,743.36 元，账面净值 110,619.46 元。评估现场勘查日设备均处于正常使用状态。

3.电子办公设备

纳入此次评估范围的电子办公设备共计 48 项，账面原值 819,585.65 元，账面净值 728,913.92 元，主要为用于日常办公的设备，如电脑、打印机、空调等。评估现场勘查日设备均处于正常使用状态。

（三）评估过程

1.清查核实工作

对广东迪生力绿色食品有限公司提供的机器设备类清查评估明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充；申报表中有无虚报、漏报，重报的设备。对该单位经修改补充过的设备评估明细表，该单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

2. 评估人员依据设备申报表上项目进行现场勘察

2.1 现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

2.2 了解设备工作条件，现有技术状况、使用强度、运转情况以及维护、保养情况等。

2.3 对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料的复印件，并向操作者了解设备在使用中存在的问题，以及出现的故障和原因等情况，作为评估成新率的参考依据之一。

3. 评定估算

3.1 根据本次评估目的，设备评估采用成本法。

3.2 为了保证评估的真实性和准确性，对大型或价值量大的各种设备，先查阅设备购置合同，通过询价确定其购置价格，进而确定重置全价。

3.3 重点设备的成新率主要采用现场勘察并结合已使用年限、经济寿命年限的方法综合确定，即通过对该设备使用情况的现场考察，并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对已使用年限的运行情况进行调查，与经济寿命年限综合测算予以评定。

3.4 由资产评估师对评估明细表进行了审查和修改，然后加以初步汇总。

4. 评估汇总

4.1 经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

4.2 把本次评估所用的基础资料（如企业提供的各主要设备质量情况调查表、调查统计表、有关设备的合同及相关资料复印件等）及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

5. 撰写报告

按有关资产评估报告的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

（四）评估依据

- 1.评估基准日资产清查评估明细表；
- 2.设备询价的相关网站或图书；
- 3.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4.评估人员收集的其他资料。

（五）评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估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。

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

§ 成本法介绍

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资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性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 × 综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等部分组成；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。

A. 机器设备

对于申报评估的机器设备分为需要安装和不需要安装的机器设备。故重置全价对于不需要安装的设备仅需要考虑设备购置以及相关税费。即，重置价值 = 设备购买价 - 可以抵扣的增值税，对于需要安装的设备需要考虑设备购置费、运杂费、安装调试费、基础费等部分组成，即重置价值 = 设备购买价 + 基础费 + 运杂费 + 安装调试费 - 可以抵扣的增值税。

B. 办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价；对于市场上已无生产销售的办公设备，则采用市场法评估确定评估值。

(2)综合成新率的确定

A.机器设备

对机器设备，通过现场勘察，了解其工作环境，现有技术状况，近期技术资料，有关修理记录和运行记录等资料作为现场勘察技术状况评分值（满分为100），该项权重60%；再结合其理论（经济寿命）成新率，该项权重40%，由二项综合确定成新率；

对一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

B.电子设备

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

C.对超期限的老设备，如能发挥其功能，其成新率不低于15%。

(3)评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

§ 市场法介绍

通过市场询价取得与被评估车辆同型号车辆的二手市场交易案例和成交价格，再通过系数修正进行测算，具体公式为：

参照案例修正后价格＝（参照案例实际交易价格×交易因素调整系数×时间因素调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数）。

评估车辆评估价值＝各交易案例修正后价格算数平均值。

（六）典型案例

案例一：烧鸡炉（固定资产评估明细表机器设备第1项）

(1)设备概况

设备名称：烧鸡炉

规格型号：600*690*615MM

数 量：1 台

购置日期：2024 年 4 月

启用日期：2024 年 4 月

账面原值：4,690.27 元

账面净值：4,455.73 元

设备的运行现状：

设备 2024 年 4 月正式投入使用，使用频率一般，设备运转状态较好。

(2) 评定估算

A. 重置全价的确定

① 设备购置价

该设备购置时间距离评估基准日较近，且设备市场波动不大，评估人员翻阅设备购置合同以设备合同价确定其重置成本，则不含税价为：

设备不含税购置价 = 设备购置价 × 数量 ÷ (1 + 适用税率)

$$= 5,300 \times 1 \div (1 + 13\%)$$

= 4,690.00 元（取整）

② 运杂费：

该设备报价包含运杂费。

③ 安装调试费：

厂家上门指导安装并负责调试，故安装调试费用为 0 元。

B. 成新率的确定

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

① 理论成新率的确定

根据国家有关规定确定其经济使用寿命为 15 年。该设备于 2024 年 4 月投产启用，至评估基准日实际使用时间为 0.53 年，则

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

$$= (15 - 0.53) / 15 \times 100\%$$

= 96.00%

② 现场勘察成新率的确定

评估人员在现场向操作人员、企业设备技术管理人员详细了解了该机的运行、维护、保养和检修情况，并对该机外观、运转状态进行实际勘察，现场勘察成新率为 96%。

③ 综合成新率的确定

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\ &= 96\% \times 40\% + 96\% \times 60\% \\ &= 96.00\% \text{（取整）}\end{aligned}$$

(3) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 5,500.00 \times 96.00\% \\ &= 4,502.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

案例二、奥马冰箱（固定资产电子设备评估明细表第 13 项）

(1) 设备概况

设备名称：奥马冰箱

规格型号：BCD-106

购置日期：2024 年 2 月

启用日期：2024 年 2 月

账面原值：1,078.22 元

账面净值：952.43 元

设备数量：1 台

(2) 评定估算

A. 重置全价的确定

通过查询网上报价，该设备含税重置全价 1,172.00 元/台，则不含税重置价格为 1,000.00 元/台。

B. 成新率的确定：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

① 理论成新率的确定

该设备 2024 年 2 月投入使用，至评估基准日使用了 0.67 年，经济使用年限为 8 年，则年限法成新率 = $(8 - 0.67) / 8 \times 100\%$

=91.63%

② 现场勘察成新率的确定

评估人员在现场向操作人员、企业设备技术管理人员详细了解了该机的运行、维护、保养和检修情况，并对该机外观、运转状态进行实际勘察，现场勘察成新率为 95%。

③ 综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

=91.63%×40%+95%×60%

=94.00%（取整）

C.评估值计算

评估值=不含税重置全价×综合成新率

= 1,000.00 ×94.00%

= 940.00 元

案例三：凯迪拉克 XT6 豪华版乘用车（固定资产—车辆评估明细表第 1 项）

1.车辆概况

车辆牌号：粤 JVC055

汽车型号：凯迪拉克牌 SGM6511NBA1

初次注册登记日期：2020 年 5 月 22 日

数 量：1 辆

账面原值：132,743.36 元

账面净值：110,619.46 元

使用概况：评估现场勘查日车辆处于正常使用状态。

2.评定估算

本次评估采用市场法，根据评估人员收集的有关资料，将评估对象与可比实例的因素条件说明列表表示。

案例概况

案例名称	参照物名称	交易价格	车源	使用状况	交易情况	询价方式
案例一	凯迪拉克 XT6 2020 款 28T 六座豪华型	208,000.00	商家	正常	正常	网络

案例二	凯迪拉克 XT6 2020 款 28T 六座豪华型	198,000.00	商家	正常	正常	网络
案例三	凯迪拉克 XT6 2020 款 28T 六座豪华型	196,800.00	商家	正常	正常	网络

因素条件说明表

影响因素	委估车辆	案例一	案例二	案例三
交易时间	2024 年 10 月	2024 年 10 月	2024 年 10 月	2024 年 10 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易市场	江门，三线城市	南宁，二线城市	昆明，二线城市	中山，二线城市
个别因素	车辆型号	凯迪拉克 XT62020 款 28T 六座豪华型	凯迪拉克 XT62020 款 28T 六座豪华型	凯迪拉克 XT62020 款 28T 六座豪华型
	生产厂家	通用	通用	通用
	购置时间	2020 年 5 月	2020 年 6 月	2020 年 1 月
	行驶里程	87,159.00	65,100.00	89,000.00
	外观	车身外观状况好	车身外观状况较好	车身外观状况较好
	内饰	保养程度较好	保养程度较好	保养程度一般
	发动机	无异常声响	无异常声响	无异常声响
	车辆配置	车辆配置一般	车辆配置一般	车辆配置一般

比较因素条件指数表

影响因素	权重	委估车辆	案例一	案例二	案例三
交易时间	1	100	100	100	100
交易情况	1	100	100	100	100
交易市场	1	100	105	105	105
个别因素	车辆型号	0.1	100	100	100
	生产厂家	0.1	100	100	100
	购置时间	0.1	100	95	90
	行驶里程	0.2	100	104	101
	外观	0.2	100	95	95
	内饰	0.1	100	100	95
	发动机	0.1	100	100	100
	车辆配置	0.1	100	100	100
	合计	1.00	100.00	100.80	98.50

比较因素条件修正计算表

影响因素	委估车辆	案例一	案例二	案例三
不含税交易价格	待估	206,965.17	197,014.93	195,820.90
交易时间	() /100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/ ()	100/100	100/100	100/100
交易市场	100/ ()	100/105	100/105	100/105
个别因素	100/ ()	100/100.8	100/98.5	100/97.7
比准价格	192,300.00	195,500.00	190,500.00	190,900.00

[注]: 根据《国家税务总局关于明确二手车经销等若干增值税征管问题的公告》(国家税务总局公告 2020 年第 9 号)从事二手车经销业务的纳税人销售其收购的二手车, 纳税人减按 0.5%征收率征收增值税。本次评估不含税交易价格计算公式如下:

含税交易价格=不含税交易价格/(1+0.5%)

评估对象通过与三个可比实例分别进行比较, 得到的比准价格结果相差不大, 取三者的算术平均值作为待估车辆的平均售价, 即:

$(195,500.00 + 190,500.00 + 190,900.00) \div 3 = 192,300.00$ 元 (取整)

(七) 评估结果及分析

1. 设备评估结果见下表:

金额单位:人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	机器设备	75,044.24	72,503.69	75,040.00	72,972.00	-4.24	468.31	-0.01	0.65
2	车辆	132,743.36	110,619.46	192,300.00	192,300.00	59,556.64	81,680.54	44.87	73.84
3	电子办公设备	819,585.65	728,913.92	813,921.65	771,026.00	-5,664.00	42,112.08	-0.69	5.78
设备类合计		1,027,373.25	912,037.07	1,081,261.65	1,036,298.00	53,888.40	124,260.93	5.25	13.62

2. 设备评估评估结果与账面价值比较变动情况及原因:

设备类评估原值增值 53,888.40 元, 增值率 5.25%, 评估净值增值 124,260.93 元, 增值率 13.62%, 其主要原因如下:

机器设备净值增值率 0.65%, 评估增值主要原因是评估采用的经济寿命年限长于企业计提折旧年限, 故造成评估净值增值。

车辆净值增值 73.84%。评估增值主要原因是评估账面值为二手价格入账，同时企业会计折旧年限较短，而车辆实际经济适用年限较长，车辆仍有市场价值，故造成评估净值增值。

电子设备净值增值率 5.78%，评估增值主要原因是评估采用的经济寿命年限长于企业计提折旧年限，故造成评估净值增值。

五、在建工程技术说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的为广东迪生力绿色食品有限公司提供的《在建工程——土建工程清查申报明细表》中列示的在建项目，具体为：建设工程设计费、工程勘察费、施工图审查费、白蚁预防工程及监理费、土方平整工程等 16 项在建工程，账面价值合计为 13,378,779.06 元。其账面值主要为厂区建设的建造成本及前期费用。

（二）资产概况

1.实物状况

广东迪生力绿色食品有限公司申报评估在建工程项目，均位于台山市斗山镇 S273 省道莲洲段 8 号，根据广东迪生力绿色食品有限公司提供的《台山斗山镇莲洲聚龙工业园一号地块规划条件》，广东迪生力绿色食品有限公司正在开发建设的厂区用地面积 136,063.26 m²，容积率>1.0(计容建筑面积不小于 136063.26 m²)，规划建筑密度≥40%，规划绿地率 10%~20%。截至评估基准日，已建成行政楼、1 号宿舍楼及 1#冷库、码头，该部分房屋建筑物建筑面积 7,207.22 平方米，实际容积率约为 0.05。在建的主要为 1-5 号车间、2 号车间、屠宰车间、品控中心、2 号宿舍楼。在建工程的规划面积合计 54,272.43 m²，其详情如下：

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	备注
1	建设工程设计费	2022 年 8 月	2022 年 12 月	100%	100%	594,059.38	属于前期及专业费用
2	工程勘察费	2022 年 12 月	2022 年 12 月	100%	100%	126,612.28	属于前期及专业费用
3	施工图审查费	2022 年 12 月	2022 年 12 月	100%	0%	94,099.01	属于前期及专业费用

4	白蚁预防工程	2022 年 12 月	2022 年 12 月	100%	0%	38,200.00	属于前期及专业费用
5	建设工程（行政楼、1 号宿舍楼、农产品冷库）	2022 年 8 月	2024 年 8 月	100%	90%	0.00	属于建安费用
6	地形测绘费	2022 年 12 月	2022 年 12 月	100%	0%	9,056.60	属于前期及专业费用
7	工程监理费	2022 年 12 月	2025 年 10 月	60%	0%	399,207.91	属于前期及专业费用
8	地基基础质量检测费	2022 年 12 月	2022 年 12 月	60%	0%	231,664.15	属于前期及专业费用
9	土方平整工程	2022 年 10 月	2022 年 12 月	100%	0%	752,293.58	属于建安费用
10	食品加工车间 1-5 号建设工程	2022 年 10 月	2025 年 10 月	60%	0%	7,736,914.40	属于建安费用
11	水土保持技术服务费	2023 年 1 月	2025 年 12 月	50%	0%	60,000.00	属于前期及专业费用
12	行政楼、饭堂装修工程	2023 年 4 月	2023 年 12 月	100%	0%	2,116,506.84	
13	消防水池及水泵工程	2023 年 9 月	2024 年 5 月	100%	0%	1,164,687.55	属于建安费用
14	图纸设计费	2024 年 6 月	2024 年 6 月	100%	0%	19,786.79	属于前期及专业费用
15	施工图审查费	2024 年 6 月	2024 年 6 月	100%	0%	4,716.98	属于前期及专业费用
16	2 号宿舍楼					30,973.59	属于前期及专业费用
合计		/	/	/	/	13,378,779.06	

2.权利状况

纳入本次评估范围内的在建工程-土建工程为位于台山市斗山镇 S273 省道莲洲段 8 号的在建工程，目前在建的主要为 1-5 号车间、2 号车间、屠宰车间、品控中心、2 号宿舍楼。在建工程的规划面积合计 54,272.43 m²；根据被评估单位提供的相关资料，权利人均为广东迪生力绿色食品有限公司，其所在土地用地面积为 136,063.26 平方米，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用期限 2018 年 10 月 18 日起 2068 年 10 月 17 日止。

（三）评估程序

1.清查核实的过程和方法

在被评估单位有关人员的配合下，评估人员对在建工程的具体内容、开工时间、实际完工程度等各方面进行了详细了解。通过查询必要的工程进度记录以及对在建工程的现场考察，核实工程进度，确定在建工程在基准日的实际状况。

2.清查核实结论

在建工程——土建工程账面价值合计为 13,378,779.06 元。

3.评估程序和方法

（1）核实在建项目权属

评估人员调阅在建工程相关合同、支付凭证等，通过抽查相关文件、合同、支付凭证资料确定在建项目的真实性，并根据该资料确定在建工程的权利人为广东迪生力绿色食品有限公司。

（2）评定方法

企业是以评估基准日已支付的付款金额及暂估的未付工程款作为评估申报值，其组成主要为建造成本及前期费用。对于账面值为建造成本的在建工程，本次评估以核实按账面值的基础上加上合理的管理费、资金成本、利润作为评估值；对于账面值为前期费用的在建工程，以核实按账面值的基础上加上合理的资金成本作为评估值。

（四）评估过程

评估举例：食品加工车间 1-5 号建设工程（详见在建工程-土建工程评估明细表序号 10）

经核查，该部分账面值为在建工程所发生的相应工程款项。经评估人员核实，该在建工程实际为在建的食品加工车间 1-5 号建设工程，该工程 2022 年 10 月开工，预计 2025 年 10 月竣工，于评估基准日工程形象进度为 60%，账面值内主要为建筑安装工程费用，但不包含资本化利息。本次评估按已核实账面价值的基础上再考虑该项目管理费、资金成本，测算得出在建工程评估总值。

①在建工程账面金额

根据被评估单位提供的资料，该工程账面金额为 7,736,914.40 元，为不含税金额，主要由建筑工程费用组成。

②管理费

管理费用是为管理和组织房地产开发、建设过程中所发生的各种费用，包括开发公司的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。根据调查分析台山市同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合委估房地产项目开发具体情况，管理费用取开发成本的 2%。即：管理费用=开发成本×2%=7,736,914.40×1.09×2%=168,664.73 元

③资金成本

根据本工程建设规模、生产能力、工艺流程及工程量的具体情况，确定本工程正常建设期为 1 年，建设期内均匀投入，按评估基准日 2024 年 10 月 31 日全国银行间同业拆借中心 LPR1 年期利率 3.1%进行计算，则：

$$\begin{aligned}\text{投资利息} &= (\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times ((1+L)^{(n/2)} - 1) \\ &= (7,736,914.40 \times 1.09 + 168,664.73) \times ((1+3.1\%)^{(1/2)} - 1) \\ &= 132,311.88 \text{ 元}\end{aligned}$$

④投资利润

投资利润是把资金作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，房地产投资应获得相应的投资回报，按待估对象实际情况并结合同类工程开发建设的平均利润水平取其成本利润率为 5%。

$$\begin{aligned}\text{投资利润} &= (\text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{资金成本}) \times 5\% \\ &= (7,736,914.40 + 168,664.73 + 132,311.88) \times 5\% \\ &= 401,894.55 \text{ 元}\end{aligned}$$

④评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{在建工程评估值} &= \text{账面金额} + \text{管理费} + \text{资金成本} + \text{投资利润} \\ &= 7,736,914.40 + 168,664.73 + 132,311.88 + 401,894.55 \\ &= 8,439,786.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

其他在建工程的价值评估详细结果见《在建工程——土建工程评估明细表》。

（五）评估结果及分析

1.评估结果

经实施上述评估过程和方法后，在评估基准日 2024 年 10 月 31 日，本次委估的在建工程——土建工程的账面值为 13,378,779.06 元，评估价值为 14,475,044.00 元，评估增值 1,096,264.94 元，评估增值率为 8.19%。

2. 增减值原因分析

在建工程——土建工程评估增值 1,096,264.94 元，评估增值率为 8.19%。本次评估值较账面值增值原因在于：在建工程账面值组成为前期费用及建造成本，而评估值考虑合理的管理费、资金成本及利润导致评估增值。

（六）有关事项说明

本评估结果中在建工程——土建工程均不包含其所占用土地的价值。

六、使用权资产技术说明

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，承租人应当按照成本对使用权资产进行初始计量。本次评估使用权资产主要是土地承包租赁（斗山聚龙工业园），账面原值为 223,355.85 元，账面净值为 195,436.35 元，为广东迪生力绿色食品有限公司承包位于斗山镇莲洲聚龙工业园内土地的承包款，承包的土地面积约 80 亩土地（其中岗地约 51.6 亩，农田地约 28.4 亩），承包期限为 20 年，承包款于每年 5 月 5 日前一次性缴足。

资产评估专业人员了解被评估单位使用权资产的账面价值构成，获取租赁合同，并检查租赁合同中关于租赁款金额大小、支付方式、租赁期及租赁结束后相关资产的处置等主要内容，核查使用权资产的计量是否恰当。核实使用权资产的折旧计提是否符合企业会计政策的规定，相关的会计处理是否正确；通过网络调研等手段，对租赁合同中约定的租金与市场租金水平进行核实，以确定二者之间是否存在显著差异。若差异较小，则以账面价值作为评估值。

评估人员以审计核实确认的账面值确定为评估值，使用权资产的评估值为 195,436.35 元。

七、无形资产-土地使用权

纳入此次评估范围的宗地为广东迪生力绿色食品有限公司所使用的一宗工业用地，账面价值为 31,021,591.50 元，主要由土地出让金及契税组成。土地使用权总面积为 136,063.26 平方米。

（一）委估宗地描述

1.土地登记状况

截至评估基准日，该地块已办理《不动产权证书》（粤（2018）台山市不动产权第 0068037 号），于 2024 年 11 月 13 日变更为房地合一的《不动产权证书》（粤（2024）台山市不动产权第 0085940 号），该地块登记权利人为广东迪生力绿色食品有限公司，土地坐落于台山市斗山镇 S273 省道莲洲段 8 号，用地面积为 136,063.26 平方米，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用期限 2018 年 10 月 18 日起 2068 年 10 月 17 日止。

2.土地权利状况

土地所有权属国家所有，土地使用权人为广东迪生力绿色食品有限公司，截至评估基准日，该地块已办理《不动产权证书》（粤（2018）台山市不动产权第 0068037 号），于 2024 年 11 月 13 日变更为房地合一的《不动产权证书》（粤（2024）台山市不动产权第 0085940 号），用地面积为 136,063.26 平方米，该宗土地三面为山丘、西面临道路，剩余土地使用年限为 43.99 年。于评估基准日已进行抵押。

3.土地利用现状及地上建筑物和附着物状况

根据被评估单位提供的资料及现场查勘情况，委估宗地开发程度为五通一平（即通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整）。至评估基准日，宗地上正在开发建设，根据广东迪生力绿色食品有限公司提供的《台山斗山镇莲洲聚龙工业园一号地块规划条件》，广东迪生力绿色食品有限公司正在开发建设的厂区用地面积 136,063.26 m²，容积率>1.0(计容建筑面积不小于 136063.26 m²)，规划建筑密度≥40%，规划绿地率 10%~20%。截至评估基准日，已建成行政楼、1 号宿舍楼及 1#冷库、码头，该部分房屋建筑物建筑面积 7,207.22 平方米，实际容积率约为 0.05。在建的主要为 1-5 号车间、2 号车间、屠宰车间、品控中心、2 号宿舍楼。在建工程的规划面积合计 54,272.43 m²。

（三）地价定义

此次评估的土地价值是指委估宗地建设用地为国有土地，委估宗地以出让方式取得国有土地使用权，用途为工业用地，至评估基准日已办理已办理《不动产权证书》，使用权类型为出让，土地使用年限为 50 年，剩余土地使用年限为 43.99 年，土地开发程度设定均为宗地红线外达到“五通”（即通路、通

电、通讯、通上水、通下水）及宗地内场地平整。本次评估地价是指委估宗地在上述情况下于评估基准日 2024 年 10 月 31 日公开市场条件下土地使用权的市场价值。

（四）地价影响因素分析

1.一般因素

台山位于珠江三角洲西南部，东邻珠海特区，北靠江门新会区，西连开平、恩平、阳江三市，南临南海。毗邻港澳，幅员辽阔，陆地总面积 3286 平方千米。

市境南临南海，海（岛）岸线长 649.2 千米，境内有大小岛屿 265 个，以川山群岛中的上川岛、下川岛，但上川岛面积最大。上下川被誉为“东方夏威夷”上川岛 157 平方千米，是广东面积最大的岛屿，下川岛 98 平方千米。全市境内有盆地、平原、丘陵、高山、滩涂，土地肥沃，物产丰饶。台山属亚热带海洋性季风气候，年平均气温 21.8℃，年平均日照 2006 小时，年均降雨量 1936 毫米。

2024 年上半年，台山市地区生产总值 247.94 亿元，同比增长 4.3%。其中，第一产业增加值 39.1 亿元，同比增长 5.2%；第二产业增加值 112.86 亿元，同比增长 7.7%；第三产业增加值 95.98 亿元，同比增长 0.2%。

2.区域因素

斗山镇，位于广东省台山市东南部，在广东省批准设立的广海湾工业园区内，是广东省批准成为首批中心镇之一，又是鳗鱼专业镇。斗山镇有 18 个村委会和一个居委会，156 条自然村，总面积 137.05 平方公里，斗山镇人口 45415 人（2017 年），而旅居世界 91 个国家和地区的斗山籍华侨乡亲有 8 万多人，素有“中国第一侨乡”、“内外两个斗山”及“鱼米之乡”之称。

斗山镇毗邻港澳，距澳门 48 海里，离香港 87 海里。斗山镇凭借改革开放的春风和得天独厚的区位优势，土地资源的优势，人杰地灵，不断加快建设步伐，基础设施建设越来越完善，强劲的后发优势日渐凸现。台山市高铜公路，新台高速公路，西部沿海高速公路交汇于境内，距正在兴建的鱼塘港 1 万吨级深水码头 20 公里，距台山市区 24 公里，12 分钟可达市区，100 分钟可达广州，20 分钟达鱼塘港，60 分钟达珠海，120 分钟达深圳，交通十分便利。

根据广东省农业厅批复实施的《广东省农产品加工示范区（江门台山）总体规划》，广东省农产品加工示范区（江门台山）由斗山园区和广海园区组成，园区总规划面积 12,880.05 亩，其中斗山园区面积 3,418.05 亩，广海园区面积 9,462.00 亩。规划定位为全国农产品加工与产业发展模式创新示范园区、华南农产品国际化流通核心枢纽、珠三角产业迁移与外延发展承接平台、江门市产业结构调整与区域经济发展新引擎、大广海湾经济区综合开发排头兵。其中斗山园区定位为：纵深综合型加工组团。广海园区定位为：前沿外向型加工组团。斗山园区规划形成两大功能分区。包括：北部加工区、南部加工区。其中北部园区主要发展肉类及水产品精深加工，南部园区主要发展粮油加工、肉类及水产品精深加工、其他农产品加工、产业配套服务。本次委估宗地位于北部加工区的聚龙农产品加工区。

2023 年，斗山镇工业总产值完成 17.16 亿元，同比增长 5.11%；规上工业增加值完成 3.23 亿元，同比增长 0.3%；社会消费品零售总额完成 6008 万元，同比增长 41.03%；一般公共预算收入完成 2618.3 万元，同比增长 10.75%。

3.个别因素

（1）面积、形状：委估宗地用地面积为 136,063.26 平方米，面积较大，较适合使用，宗地形状不规则；

（2）位置及临路状况：委估宗地位于台山市斗山镇 S273 省道莲洲段 8 号，该宗地三面为山丘、西面临道路。委估宗地距离斗山镇政府约 2 公里，距 S49 新台高速入口约 6 公里。地理位置相对较好，交通条件较便捷；

（3）最合理和最有效利用用途：委估宗地规划用途为工业用地，结合宗地所在区位和本身条件来考虑，根据评估合法性原则和最有效利用原则，确定工业用地为该宗地的最有效利用方式；

（4）土地开发程度及利用现状：本次评估设定开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地内“场地平整”，根据评估人员现场查勘，委估宗地内正在开发建设；

（5）使用年限：至评估基准日，剩余土地使用年限为 43.99 年；

（6）地质、地形及地势：委估宗地地势平坦，与周边土地基本一致，坡度小于 3%；地质条件较好；

（7）水文地质条件：经现场勘查和调查，该宗土地所在区域地质较好、承载力较好。

（五）评估原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的，而这些因素又处于变动之中。土地评估必须要了解制约地价的各项因素及因素之间的相互作用，认真分析影响地价的因素，根据委估宗地的特点，灵活使用房地产评估方法，对土地价格作出准确的判断。根据评估目的，在本次土地评估中遵循的主要原则有：

1.合法原则

在我国，土地属国家所有，企业和个人只具有有限的使用权，必须按照政府指定的用途，在满足规划要求的条件下使用，并且土地使用权的年限是有限的。在具体评估地块价格时，必须按照颁发土地使用证的发证机关限定的用途和使用年限进行评估，在评估时还要注意规划限制条件对土地价值的影响。

2.替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后决定的，土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

3.协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，土地的利用与周围环境相协调，则该土地的收益或效用才能最大限度地发挥出来，所以要分析土地的具体用途是否与所处环境协调。因此，在土地评估时，一定要认真分析土地用途与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4.供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的平衡点。需大于求，价格就会提高，否则就会降低。而土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性：由于土地位置的固定性和相对稀缺性，供给量有限，供求平衡法则对

土地没有其相对其它商品同样的约束力，从而形成了自己的供求规律，主要表现在土地价格容易形成垄断，独占性较强。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的总原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估结果准确，严格保守评估秘密

（六）评估方法及过程

1.评估方法介绍

资产评估中通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

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。由于本次委托评估土地使用权，鉴于此类资产的特殊性，对于土地使用权评估，有其通行的评估方法，即市场法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。在选择评估方法时，应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合委估宗地的具体用途特点、评估目的以及掌握的资料情况等，确定适当的评估方法。

2.评估方法简介及适用性分析

（1）对于市场法的介绍及适用性分析

市场法是根据市场中的替代原理，将委估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算委估宗地客观合理价格的方法。本次委估宗地位于台山市，查询近几年的台山市土地招拍挂市场，该区域工业用地交易市场较活跃，可比案例较多，故宜采用市场法进行评估；

（2）对于收益还原法的介绍及适用性分析

收益还原法是运用恰当的报酬率，将预期的评估对象未来各年的正常收益折算到评估基准日上的现值，求其和得出评估对象价格的一种方法。委估宗地同一供需圈内同类土地普遍为相关单位自营，土地部分的收益情况很难从企业收益中剥离，因此本次评估不宜采用收益法进行评估；

（3）对于假设开发法的介绍及适用性分析

假设开发法是预计委估宗地开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算委估宗地的客观合理价格或价值的方法。本次委估宗地所在区域开发完成后的物业价值交易案例较稀少，不易确定委估宗地开发完成后的价值，因此本次评估不宜采用假设开发法进行评估；

（4）对于成本逼近法的介绍及适用性分析

成本逼近法是指以开发土地所消耗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增值收益来推算土地价格的评估方法。由于委估宗地地价与开发价值密切相关，采用成本累加方式得出的积算价格难以体现其真实价格水平，也不宜采用成本逼近法进行评估。

（5）对于基准地价系数修正法介绍及适用性分析

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其修正体系等评估成果，按照替代原则，就委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，进而求取委估宗地在评估基准日价格的方法。基准地价系数修正法一般适用于税收、抵押等保守性宗地评估目的的评估、批量宗地的评估及作为一些政策性地价标准制订的依据，如工业用地出让最低限价、土地出让底价、限价房中的最高限地价、补交地价、征购地价等。本次评估目的涉及市场交易，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

3.评估方法

市场法是根据评估原则中的替代原理，将委估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算委估宗地客观合理价格的方法。

其计算公式为：委估宗地价格＝比较案例土地价格×委估宗地交易日期指数/比较案例土地交易日期修正指数×委估宗地情况指数/比较案例土地情况指数×委估宗地区域因素条件指数/比较案例土地区域因素条件指数×委估宗地个别因素条件指数/比较案例土地个别因素条件指数。

4.土地评估过程

采用市场法进行评估。

选择比较交易案例时，选取与委估宗地类似的土地，根据委估宗地情况，应符合以下要求：

①与委估宗地用途相同或相近。

②与委估宗地所处地段相同，属于同一供需圈。主要是指比较实例与委估宗地应处于同一区域或邻近地区，或处于同一供求圈内或同一等级土地内的类似地区。

③与委估宗地的价格类型相同。价格类型有：买卖价格，租赁价格，入股价格，抵押价格，征用价格，课税价格，投保价格，典当价格等。

④交易时间与委估宗地评估基准日接近。一般选择的比较实例的成交日期距评估基准日的间隔越短，在进行交易日期修正时的准确性越高。

⑤交易方式相近，属于正常交易。

1) 比较案例的选择

根据广东省农业厅批复实施的《广东省农产品加工示范区（江门台山）总体规划》，广东省农产品加工示范区（江门台山）由斗山园区和广海园区组成，园区总规划面积 12,880.05 亩，其中斗山园区面积 3,418.05 亩，广海园区面积 9,462.00 亩。规划定位为全国农产品加工与产业发展模式创新示范园区、华南农产品国际化流通核心枢纽、珠三角产业迁移与外延发展承接平台、江门市产业结构调整与区域经济发展新引擎、大广海湾经济区综合开发排头兵。其中斗山园区定位为：纵深综合型加工组团。广海园区定位为：前沿外向型加工组团。斗山园区规划形成两大功能分区。包括：北部加工区、南部加工区。其中北部园区主要发展肉类及水产品精深加工，南部园区主要发展粮油加工、肉类及水产品精深加工、其他农产品加工、产业配套服务。本次委估宗地位于北部加工区的聚龙农产品加工区。

根据评估原则中的替代原理，评估人员通过查询土地挂牌出让成交公告的信息，并对委估宗地同一供需圈、类似用途的工业用地市场进行调查，选择与委估宗地相类似的位于广东省农产品加工示范区（江门台山）斗山园区交易案例三个：

案例一：广东三珍农业科技有限公司地块

该地块位于台山市斗山镇农产品加工园六福州围 3 号地块，土地面积为 39,263.56 平方米，工业用地，宗地开发程度为“五通一平”，土地使用权性质为出让，使用年限为 50 年。该工业用地合同签订日期为 2024 年 1 月 26 日，成交单位面积地价 525 元/平方米。竞得人为广东三珍农业科技有限公司。

案例二：台山市国有粮食集团有限公司地块

该地块位于台山市斗山镇农产品加工园周围岭头 3 号，土地面积为 35,170.56 平方米，工业用地，宗地开发程度为“五通一平”，土地使用权性质为出让，使用年限为 50 年。该工业用地合同签订日期为 2022 年 12 月 20 日，成交单位面积地价 525 元/平方米。竞得人为台山市国有粮食集团有限公司。

案例三：广龙食品（台山市）有限公司地块

该地块位于台山市斗山镇农产品加工园周围岭头 1 号，土地面积为 38,037.29 平方米，工业用地，宗地开发程度为“五通一平”，土地使用权性质为出让，使用年限为 50 年。该工业用地合同签订日期为 2022 年 8 月 8 日，成交单位面积地价 390 元/平方米。竞得人为广龙食品（台山市）有限公司。

2）比较因素的选择

根据委估宗地的宗地条件，影响委估宗地价格的主要因素有：

①土地用途：委估宗地用途为工业用地，可比案例为工业用地，用途一致，故不必修正；

②交易日期：可比案例成交日期至评估基准日期间地价有一定的变化，故需进行交易日期修正。

确定地价变动趋势，进行期日修正。根据江门市国有建设用地基准地价指数测定表显示，委估宗地所处的区域工业用地地价指数情况见下表：

日期	2022 年 4 月 1 日	2022 年 10 月 1 日	2023 年 4 月 1 日	2023 年 10 月 1 日	2024 年 4 月 1 日	2024 年 10 月 1 日
指数	100.9	102.9	103.3	103.7	103.8	103.8

由上表通过内插法测得故委估宗地与案例修正系数分别为 100、100、99.23、98.46。

日期	2024 年 10 月	2024 年 1 月	2022 年 12 月	2022 年 8 月
指数	103.80	103.80	103.00	102.20
修正系数	100.00	100.00	99.23	98.46

③交易情况：三个实例均为正常交易，修正系数为 100；

④区域因素：是指委估宗地所在城镇的对土地价格产生影响的内部区域条件或因素，主要包括基础设施状况、公共设施完善度、对外联系方便度、道路通达度、离市区远近、交通便捷程度、环境状况、产业集聚度、城市规划限制等。具体如下：

A.基础设施状况

根据宗地红线外给排水、通电、通路、通讯等状况，分为五通、四通、三通、二通、一通等五个等级，以评估宗地为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 5%。

B.公共设施完善度

根据宗地附近学校、幼儿园、市场、医院、娱乐场所、商店、商场的分布情况及距离远近，分为完善、较完善、一般、不完善等四个等级，以委估宗地条件指数为 100，每增加或减少一个级别，地价向上或向下修正 5%。

C.对外联系方便度

用距火车站、机场、物流中心、货运站场或港口码头距离等设施远近及配套状况来反映。距上述设施距离 $\leq 1.5\text{Km}$ 或设施配套完善为方便，距上述设施距离 1.5-5Km（含）或设施配套较完善为较方便，距上述设施距离 5-10Km（含）或设施配套一普通为一般，距上述设施距离 10-20Km（含）或设施配套较差为较低，距上述设施距离 $> 20\text{Km}$ 或设施配套差的为低，以委估宗地所对外联系方便程度为 100，每增加或减少一个级别，地价向上或向下修正 5%。

D.道路通达度

将道路划分为主干道、次干道、支路三个等级，以委估宗地所临道路指数为 100，每增加或减少一个级别，地价向上或向下修正 5%。

E.离市区远近

根据宗地离市区远近，分为远、较远、一般、较近、近等五个等级，以委估宗地离县中心远近指数为 100，每增加或减少一个等级，地价向上或向下修正 5%。

F.交通便捷程度

分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以委估宗地交通便捷程度为基准（100%），相差一个等级，地价相应上升或下降 5%。

G.环境状况

环境质量优劣度分为好，较好，一般，较差，差五个等级，以委估宗地的等级为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 1%。

H.产业集聚度

根据相关产业的集聚程度，分为国家级工业园产业集聚规模高、市级工业园产业集聚规模较高、县区级工业园产业集聚规模一般、普通工业区产业集聚规模较低、非工业区产业集聚规模低五个等级，以委估宗地产业集聚规模为 100，每增加或减少一个级别，地价向上或向下价修正 5%。

I.城市规划限制

主要是指片区在区域规划上有限制，规划的未来前景如何。分为无限制前景好、无限制前景较好、无限制前景一般、有限制无前景共四个等级，以委估宗地环境景观为基准（100%），相差一个等级，地价相应上升或下降 2%。

⑤个别因素：是指委估宗地自身对土地价格产生影响的一些条件或因素，主要包括地形坡度状况、地质条件、面积大小规模、土地形状、临街（路）状况、宗地开发程度、使用年期、容积率等。具体如下：

A.地形坡度状况

地形坡度条件根据地形平缓程度进行判断，一般而言，地形平坦为优，坡度在小于 3%为较优，坡度在 3-5%为一般，坡度在 5-10%属较劣，坡度大于 10%属劣。将地形坡度划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估宗地为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 5%。

B.地质条件

工业用地对其地质条件有一定要求，受其所在区域土质、水文、地下结构影响。一般而言，地质划分为较好（地质较好、承载力较大）、一般、较差三个等级，以评估宗地为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 5%。

C.面积大小规模

将依据宗地面积大小划分为：合适且有利于利用（10,000 m²-80,000 m²），较合适且比较有利于利用（800,000 m²-160,000 m²或 10,000 m²以下），不合适

或不利于利用（160,000 m²以上）三个等级。以评估宗地为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 2%。				
D.土地形状				
宗地形状分为不规则、较规则、规则三个等级，以委估宗地的等级为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 2%。				
E.临街（路）状况				
分为四面临街、三面临街、二面临街、单面临街、不临街五个等级，以委估宗地平面形状因素条件指数为 100，每增加或减少一个等级，地价相应上升或下降 2%。				
F.宗地开发程度				
用宗地内场地未平整和场地平整来表达，没有一平地价相应减少 5%。				
G.使用年期				
考虑剩余使用年期对房价的影响。委估宗地使用权剩余使用年限为 44.99 年，工业用地的法定最高出让年期为 50 年，土地使用年限修正系数公式为：				
$K=[1-1\div (1+r)^m]\div [1-1\div (1+r)^n]$				
式中：K-使用年限修正系数				
m-委估宗地剩余使用年限				
n-委估宗地法定用途最高使用年限				
r-土地还原利率取基准地价工业用地还原率 4.6%。根据土地使用年期修正计算公式，计算出委估宗地的剩余使用年期 43.99 年的修正系数为 0.9634。设定委估宗地修正系数为 100，比较案例最高法定使用年限均为 50 年，案例的土地使用年期修正系数均为 103.80。				
H.容积率				
容积率对房价的影响。根据台山市政府发布的《台山市国有建设用地价格计收方法》：“工业和公用设施用地出让期限内，在符合规划、不改变土地用途的前提下增加容积率，不需补缴土地价款。”故工业用地不做容积率修正。				
比较因素情况说明表				
地块案例 比较因素	委估宗地	案例一	案例二	案例三

宗地位置		台山市斗山镇莲洲聚龙工业园一号	台山市斗山镇农产品加工园六福州围3号地块	台山市斗山镇农产品加工园周围岭头3号	台山市斗山镇农产品加工园周围岭头1号
地面单价(元/㎡)		待估	525	525	390
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易日期		2024年10月	2024年1月	2022年12月	2022年8月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	基础设施状况	宗地外五通	宗地外五通	宗地外五通	宗地外五通
	公共设施完善度	较完善	一般	一般	一般
	对外联系和方便程度	方便	方便	方便	方便
	道路通达度	临次干道	临次主道	临次主道	临次干道
	离市区远近	较近	一般	一般	一般
	交通便捷度	较便捷	一般	一般	一般
	环境状况	较好	一般	一般	一般
	产业集聚度	周边多为工业用地，产业密集度较高	周边多为工业用地，产业密集度较高	周边多为工业用地，产业密集度较高	周边多为工业用地，产业密集度较高
	城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
个别因素	地形坡度状况	地势平坦，坡度小于3%，坡度优，有利于土地利用	地势平坦，坡度小于3%，坡度优，有利于土地利用	地势平坦，坡度小于3%，坡度优，有利于土地利用	地势平坦，坡度小于3%，坡度优，有利于土地利用
	地质条件	地质较好、承载力较好	地质较好、承载力较好	地质较好、承载力较好	地质较好、承载力较好
	面积大小规模	136,063.26㎡，面积较	39,263.56㎡，面积一般	35,170.56㎡，面积一般	38,037.29㎡，面积一般

		大, 较适合使用			
	宗地形状	不规则	规则	规则	不规则
	临街(路)状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	宗地开发程度	已平整	已平整	已平整	已平整
	剩余使用年限	土地最高使用年限为 50 年, 尚余年限 43.99 年	土地最高使用年限为 50 年, 尚余年限 50 年	土地最高使用年限为 50 年, 尚余年限 50 年	土地最高使用年限为 50 年, 尚余年限 50 年
	容积率	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划

4) 编制比较因素修正系数表

比较因素修正系数表

比较因素 地块案例		委估宗地	案例一	案例二	案例三
宗地位置		台山市斗山镇 莲洲聚龙工业园一号	台山市斗山镇 农产品加工园 六福州围 3 号 地块	台山市斗山镇 农产品加工园 周围岭头 3 号	台山市斗山镇 农产品加工园 周围岭头 1 号
地面单价(元/㎡)		待估	525	525	390
土地用途		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易日期		100	100	99.23	98.46
交易情况		100	100	100	100
区域因素修正	基础设施状况	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	95	95	95
	对外联系和方便程度	100	100	100	100
	道路通达度	100	105	105	100
	离市区远近	100	95	95	95
	交通便捷度	100	95	95	95
	环境状况	100	99	99	99
	产业集聚度	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
小计		1.0000	1.1220	1.1220	1.1781
个别因素	地形坡度状况	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100

面积大小规模	100	98	98	98
宗地形状	100	104	104	100
临街（路）状况	100	100	100	100
宗地开发程度	100	100	100	100
剩余使用年限	100	103.80	103.80	103.80
容积率	100	100	100	100
小计	1.0000	0.9452	0.9452	0.9831
总修正系数		1.0605	1.0687	1.1763
修正后单位地价（元/m ² ）		557	561	459

5）比准土地价格确定

比准价格的确定方法有：算术平均法——直接对多个价格求平均值作为最终结果；加权平均法——对多个比准价格赋予不同权重，权重大小应当反映与委估宗地接近程度大小，再加权平均求取最终结果；取交易案例多个比准价格的中位数或众数作为地价的综合结果。经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均数作为市场法评估委估宗地的最终比准价格。

即委估宗地地面地价为： $(557+561+459) \div 3 = 526$ 元/m²（取整）

委估宗地总价为： $526 \times 136,063.26 = 71,569,274.76$ 元

（七）评估值的确定

截至评估基准日，被评估单位已计提契税，该宗土地账面值包含契税，另外被评估单位购置土地签订土地出让合同时，需缴纳印花税，故本次评估结果应包含契税及印花税，契税是土地、房屋权属转移时向其承受者征收的一种税收。现行的《中华人民共和国契税暂行条例》于 1997 年 10 月 1 日起施行。在中国境内取得土地、房屋权属的企业和个人，应当依法缴纳契税。根据《中华人民共和国契税暂行条例》第三条规定：“契税的税率为 3%-5%”。根据台山市有关规定，契税为地价款的 3%；印花税是对在经济活动和经济交往中书立、领受具有法律效力的凭证的行为征收的一种税。根据《中华人民共和国印花税法》，土地使用权出让及转让，印花税为地价款的 0.05%

即含契税及印花税的评估总值= $71,569,274.76 \times 1.0305 = 73,752,138.00$ 元
（取整到个位）

（八）评估结果及分析

经实施上述评估过程和方法后，在评估基准日 2024 年 10 月 31 日，本次委估的无形资产-土地使用权的账面值为 31,021,591.50 元，评估价值为 73,752,138.00 元，评估增值 42,730,546.50 元，评估增值率为 137.74%。原因在于：随着广东省农产品加工示范区（江门台山）斗山园区建设的逐步完善，区域经济的发展，区域内供地指标的减少，带来土地市场交易价格存在一定幅度上涨。						
（九）需要特别说明的事项 1.被评估单位合法取得土地使用权，并支付有关税费； 2.在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场； 3.任何有关委估宗地的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规； 4.被评估单位提供资料属实。						
八、无形资产-其他技术说明						
（一）无形资产的评估范围 被评估单位申报的账面记录的无形资产为 6 项外购软件，主要为被评估单位购买的商业软件，windows server 2016、SQL server 2014 标准版、金蝶云星空标准版私有云。截至评估基准日账面值为 34,511.07 元。 被评估单位未申报的账面记录的无形资产为 3 项作品著作权和 16 项注册商标。						
（二）概况						
1.外购软件 纳入本次评估范围的无形资产为 6 项外购软件，购置于 2022 年-2024 年间。 2.截止至评估基准日，被评估单位共持有 3 项作品著作权和 16 项注册商标，具体情况如下。						
（1）作品著作权						
序号	作品名称	作品类别	首次发表日期	创作完成日期	登记号	登记日期
1	侨妈脆皮烧鸡	美术	-	2024-06-10	国作登字-2024-F-00259710	2024-08-30
2	侨乡大妈	美术	2022-08-25	2022-08-01	粤作登字-2023-F-00026481	2023-09-13
3	侨乡大叔	美术	2022-08-25	2022-08-01	粤作登字-2023-F-00026482	2023-09-13

(2) 注册商标

序号	商标权人	商标图案	注册号	国际分类	注册有效期
1	绿色食品	侨乡大叔	66052928	35 类 广告销售	2023 年 01 月 14 日 至 2033 年 01 月 13 日
2	绿色食品	侨乡大叔	66039703	40 类 材料加工	2023 年 01 月 14 日 至 2033 年 01 月 13 日
3	绿色食品	侨乡大叔	66050947	33 类 酒	2023 年 01 月 14 日 至 2033 年 01 月 13 日
4	绿色食品	侨乡大叔	66062460	29 类 食品	2023 年 01 月 14 日 至 2033 年 01 月 13 日
5	绿色食品	侨乡大叔	66060404	31 类 饲料种籽	2023 年 01 月 14 日 至 2033 年 01 月 13 日
6	绿色食品	侨乡大叔	66041084	44 类 医疗园艺	2023 年 01 月 14 日 至 2033 年 01 月 13 日
7	绿色食品	侨乡大叔	66050937	32 类 啤酒饮料	2023 年 01 月 14 日 至 2033 年 01 月 13 日
8	绿色食品	侨乡大叔	66042273	30 类 方便食品	2023 年 01 月 14 日 至 2033 年 01 月 13 日
9	绿色食品	侨乡大妈	65816100	30 类 方便食品	2022 年 12 月 21 日 至 2032 年 12 月 20 日
10	绿色食品	侨乡大妈	65810612	44 类 医疗园艺	2022 年 12 月 21 日 至 2032 年 12 月 20 日

11	绿色食品	侨乡大妈	65817443	35 类 广告销售	2022 年 12 月 21 日 至 2032 年 12 月 20 日
12	绿色食品	侨乡大妈	65817104	29 类 食品	2022 年 12 月 21 日 至 2032 年 12 月 20 日
13	绿色食品	侨乡大妈	65801414	40 类 材料加工	2022 年 12 月 21 日 至 2032 年 12 月 20 日
14	绿色食品	侨乡大妈	65801391	33 类 酒	2022 年 12 月 21 日 至 2032 年 12 月 20 日
15	绿色食品	侨乡大妈	65806849	32 类 啤酒饮料	2022 年 12 月 21 日 至 2032 年 12 月 20 日
16	绿色食品	侨乡大妈	65820033	31 类 饲料种籽	2022 年 12 月 21 日 至 2032 年 12 月 20 日

（三）评估方法

1.外购软件

对于有账面记录的 6 项外购软件，评估人员了解到企业购置的软件金蝶云星空标准版私有云为年费制软件，序号 3-4 项目为 2022-2023 年度的年费，因为对序号 3-4 项目评估为 0 元；评估人员抽查凭证及企业提供的费用资料，对于外购软件按照重置成本乘以成新率确认评估值。

企业软件均为企业购置软件，购置价和购置费用比较容易确定。本次评估采用成本法对无形资产价值进行估算。计算公式如下：

其他无形资产价值=重置成本×（1-贬值率）

案例：windows server 2016（无形资产—其他评估明细表第 1 项）

原始入账价值：3,689.33 元

账面价值：2,152.08 元

购置时间：2022 年 10 月

设备数量：1 项

（1）重置成本的确定

根据企业提供的其他无形资产摊销表，该软件原始入账价值 3,689.33 元，其中包含了软件的购买价和安装调试等费用。评估人员通过向销售商询价获得市场报价（含税）3,380.00 元，不含税价格为 3,189.00 元。

（2）贬值率的确定

对于其他无形资产而言，一般是利用其效用时随时间的变化来预测一个贬值率。本次评估采用剩余经济寿命预测法来确定其他无形资产的贬值率，其计算公式为：

其他无形资产贬值率=已使用年限/（已使用年限+剩余使用年限）×100%

根据对该软件的相关资料查询，确定该软件预计经济使用年限为 5 年，从该软件 2022 年 10 月 1 日开始使用到评估基准日 2024 年 10 月 31 日已使用 2.08 年，剩余可使用年限为 2.92 年，则：

贬值率=2.08/5×100%

=42%

（3）评估值的计算

评估值=重置成本×（1-贬值率）

=3,189.00×（1-42%）

= 1,849.62 元

2.账外无形资产

本次评估作品著作权和商标采用成本法。成本法是指按被评估资产的现时重置完全价值扣除各项贬值后的剩余价值来评估无形资产价值。

根据成本法评估的概念，其基本计算公式可以表述为：

被评估资产的评估价值=重置成本×（1-贬值率）

（1）重置成本的计算

重置成本=官费+代理费+合理利润

1.1 官费

官费是指作品著作权和商标的官方申请费，根据《中国版权保护中心著作权自愿登记收费标准》，美术作品每件 300 元，系列作品登记第二件起每件 100

元；根据财政部、国家发展改革委财税[2017]20 号文件和国家发展改革委、财政部发改价格(2019)914 号文件《规费标准》中接受电子发文的网上申请的受理商标注册费为 270 元。

1.2 代理费

主要表现为委托代理公司代为递交申请以及跟进审批过程的其他相关事宜收费，根据询价，美术作品代理费为 700.00 元/件，商标代理费为 530.00 元/件。

1.3 利润

因为商标和作品著作权主要用于产品，广东迪生力绿色食品有限公司主要从事食品酒水贸易类业务，根据国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值》（2024）食品、饮料及烟草制品批发与零售中销售利润率，本次评估利润为 0.70%。

以侨乡大叔 35 类 广告销售商标为例，根据查询，官费为 270.00 元，代理费为 530.00 元/件。因为这块统一委托给代理公司办理，代理公司统一开具专票，因此这块不含税重置成本为 $(270.00+530.00)/1.06=754.72$ 元。

利润 $=754.72 \times 0.7\% = 5.28$ 元。

重置成本 = 直接成本 + 利润 = 760.00 元。

（2）无形资产的贬值的计算

该商标评估基准日已取得商标证书，根据保护期限，该商标保护年限为 2023 年 01 月 14 日至 2033 年 01 月 13 日，到期可申请续展，因此本次评估不考虑贬值。

（3）评估结果

无形资产评估值 = 重置成本 - 无形资产的贬值

$$= 760.00 - 0$$

$$= 760.00$$

经以上评估程序，账外无形资产--商标和作品著作权评估值为 16,910.00 元。

其他无形资产评估值合计为 51,604.16 元。

（四）评估结果及分析

本次委估的无形资产-其他的账面值为 34,511.07 元，评估价值为 51,604.16 元，评估增值 17,093.09 元，评估增值率为 49.53 %。原因在于：账内无形资产部分计算机软件年费较历史年度涨价，因此评估增值；本次评估包含账面未记录的账外无形资产，因此评估增值。				
九、长期待摊费用技术说明				
长期待摊费用，指企业一次性支出费用后，摊销期在一年以上（不含一年）的款项，账面价值 1,024,618.11 元。此项为斗山厂区基建工地护栏网工程、种植假槟榔绿化工程、种植小叶榄仁树等费用。				
评估人员抽查了各类费用的原始入账凭证、工程合同、发票等，以核实其核算内容的真实性和完整性。在清查核实账面值的基础上，对于不同性质的费用按照不同的方法进行评估，本次评估以重置发生额的基础上加上合理的管理费、资金成本，考虑扣减一定的贬值因素之后作为评估值。				
案例：种植小叶榄仁树（长期待摊费用评估明细表第 3 项）				
原始发生额： 42,400.00 元				
账面价值： 37,453.31 元				
购置时间： 2024 年 6 月				
因购置时间距评估基准日较近，本次评估以核实按原始发生额作为重置发生额的基础上加上合理的管理费、资金成本，考虑扣减一定的贬值因素之后作为评估值，具体测算如下：				
序号	项目	单价和取值	面积(m²)	金额(元)
1	原始成本			42,400.00
2	管理费用	2%		848.00
3	投资利息			665.23
	开发周期（n）	1		
	利息率（L）	3.10%		
4	重置成本（V）			43,913.23
5	综合成新率	种植小叶榄仁树为苗木，评估不考虑成新率	100%	
6	评估价格（取整）			43,913.00
因此，长期待摊费用账面值为 1,024,618.11 元，评估值为 979,006.00 元，减值 45,612.11 元，减值率为 4.45%，增值主要原因在于：账面值包含行政楼				

弱电系统工程及给水、消防管道安装工程，而其评估值包含在房屋建筑物价值中，故长期待摊费用评估合计值较账面合计值减值。本次评估除行政楼弱电系统工程及给水、消防管道安装工程以外，其他长期待摊费用评估值较账面值增值主要原因在于：①账面原值中，管理费和资金成本财务处理与评估确定的价值考虑的因素不同；②账面净值中，构筑物的财务折旧年限与资产评估中的构筑物参考使用年限不同，且资产评估中还须根据现场考察情况进行调整；③种植假槟榔绿化工程、种植小叶榄仁树等为苗木，评估不考虑其贬值因素。

十、递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 3,666,007.39 元，递延税款为企业年度内对以前年度的所得税调整所产生的，本次评估评估人员对递延税款借项资产进行了分析、核实。公司递延税款借项主要未弥补亏损及使用权资产产生的，清查中对产生递延所得税资产的具体差异进行了核实，以核实后的账面值作为评估值。递延所得税资产评估值为 3,666,007.39 元。

十一、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项负债，流动负债包括短期借款、合同负债、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、租赁负债。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

序号	内容	账面价值
1	短期借款	1,461,923.55
2	应付账款	3,617,475.04
3	合同负债	1,216.00
4	应付职工薪酬	147,110.91
5	应交税费	312,444.73
6	其他应付款	2,164,980.00
7	一年内到期的非流动负债	7,757,541.54
8	长期借款	9,852,024.11
9	租赁负债	208,399.56
负债总计		25,523,115.44

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1.根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3.对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2.对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

3.提交负债的评估技术说明。

（三）评估方法

1.短期借款

短期借款账面值 1,461,923.55 元，为公司向广东台山农村商业银行股份有限公司总行营业部借入不超过一年偿还期的借款。

评估人员对企业的短期借款逐笔核对了借款合同、借款金额、利率和借款期限及会计师银行询证函回函中相关信息，均正确无误，利息按月计提，并能及时偿还本金和利息。企业目前经营状况良好，有按时偿还本金和利息的能力。在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后的账面值确认为评估值。

短期借款评估值为 1,461,923.55 元

2.合同负债

合同负债账面值 1,216.00 元，主要核算企业因预收个人餐费形成的款项。

评估人员核实了有关凭证及充值记录，以核实后的账面值确定评估值。合同负债评估值为 1,216.00 元。

3.应付账款

应付账款账面值 3,617,475.04 元，主要核算企业应付给供应单位的款项。

评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证并进行了函证，应付账款主要购买货款及工程款，企业均根据有关凭证（发票账单、合同记载的实际价款或暂估价值）记入本科目，未发现漏记应付账款。故以核实后的账面值确认评估值。

应付账款评估值为 3,617,475.04 元。

4.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 147,110.91 元，主要核算企业应付给职工的奖金及缴纳的住房公积金。

评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面值确认评估值。应付职工薪酬评估值为 147,110.91 元。

5.应交税费

应交税费账面值 312,444.73 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如城市维护建设税、土地使用税、教育费附加、地方教育附加、个人所得税、增值税。

评估人员查验了企业历年来所交税金的税种和金额，抽查企业的纳税申报表等资料，在核实基准日所应交或多交的税种和金额无误的基础上以其账面值确认评估值。

应交税费评估值为 312,444.73 元。

6.其他应付款

其他应付款账面值为 2,164,980.00 元，是除主营业务以外，与外单位往来款项，主要内容为党费回拨、关联单位往来款、应付利息等款项。

评估人员审查了相关的文件或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 2,164,980.00 元。

7.一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 7,757,541.54 元,主要为一年内到期欠付广东台山农村商业银行股份有限公司总行营业部的银行借款及欠付台山市斗山镇经济发展总公司承包土地的承包款。

评估人员对企业的一年内到期的非流动负债核对了租赁合同及相关凭证,无虚增虚减现象,在确认其真实性后,以核实后的账面值确认评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 7,757,541.54 元。

8.长期借款

长期借款账面值 9,852,024.11 元,为公司向广东台山农村商业银行股份有限公司总行营业部的借款及利息。广东台山农村商业银行股份有限公司贷款利率为 4.30%,为抵押贷款。

评估人员对企业的长期借款核对了借款合同、借款金额、利率和借款期限,均正确无误。并对借款进行函证,回函金额无误。企业目前经营状况良好,有按时偿还本金和利息的能力。在确认利息已支付或预提的基础上,以核实后的账面值确认为评估值。

长期借款的评估值为 9,852,024.11 元。

9.租赁负债

租赁负债账面 208,399.56 元,主要为租赁资产对应确认的负债。

评估人员对企业的租赁负债核对了租赁合同及相关凭证,无虚增虚减现象,在确认其真实性后,以核实后的账面值确认评估值。

租赁负债评估值为 208,399.56 元。

(五) 评估结论及分析

一、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

在评估基准日 2024 年 10 月 31 日资产总额账面值 7,987.75 万元,评估值 12,821.84 万元,评估增值 4,834.09 万元,增值率为 60.52%;

负债总额账面值 2,552.31 万元,评估值 2,552.31 万元,评估值与账面值无差异;

所有者权益账面值 5,435.44 万元，评估值 10,269.53 万元，评估增值 4,834.09 万元，增值率为 88.94%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 10 月 31 日

被评估单位：广东迪生力绿色食品有限公司

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	1,017.66	1,027.79	10.13	1.00
非流动资产	6,970.10	11,794.05	4,823.95	69.21
长期股权投资	200.00	141.75	-58.25	-29.13
固定资产	1,838.00	2,340.37	502.37	27.33
在建工程	1,337.88	1,447.50	109.62	8.19
使用权资产	19.54	19.54	-	-
无形资产	3,105.61	7,380.37	4,274.76	137.65
其中：土地使用权	3,102.16	7,375.21	4,273.05	137.74
长期待摊费用	102.46	97.91	-4.55	-4.44
递延所得税资产	366.60	366.60	-	-
资产合计	7,987.75	12,821.84	4,834.09	60.52
流动负债	1,546.27	1,546.27	-	-
非流动负债	1,006.04	1,006.04	-	-
负债合计	2,552.31	2,552.31	-	-
净资产（所有者权益）	5,435.44	10,269.53	4,834.09	88.94

广东迪生力绿色食品有限公司股东全部权益价值为 10,269.53 万元，人民币大写金额为：壹亿零贰佰陆拾玖万伍仟叁佰元整。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日有效。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

（一）存货资产增值原因分析

库存商品评估值为 1,753,272.65 元，相对账面值增值 101,377.61 元，增值率为 6.14%，原因在于产成品按照市场售价评估，在扣除销售费用及其他费用、全部税金和适当数额的税后净利润的价格比成本价格高。

（二）长期股权投资减值原因分析

长期股权投资评估减值 582,524.84 元，减值率为 29.13%，减值原因为江门市迪生力食品有限公司暂未实现盈利，导致长期股权投资的评估值与母公司投资成本账面值相比减值。

（三）房屋建筑物资产增值分析

房屋建（构）筑物评估增值 4,899,445.70 元，评估增值率 28.05%，主要原因是：①房屋建筑物账面值是基于整个厂区的在建工程的工程费用分摊的费用，本次评估采用客观的造价；②账面原值中，前期费用及其他费用和资金成本财务处理与评估确定的价值考虑的因素不同。

（四）设备类固定资产增值原因分析

设备类评估原值增值 53,888.40 元，增值率 5.25%，评估净值增值 124,260.93 元，增值率 13.62%，其主要原因如下：

机器设备净值增值率 0.65%，评估增值主要原因是评估采用的经济寿命年限长于企业计提折旧年限，故造成评估净值增值。

车辆净值增值 73.84%。评估增值主要原因是评估账面值为二手价格入账，同时企业会计折旧年限较短，而车辆实际经济适用年限较长，车辆仍有市场价值，故造成评估净值增值。

电子设备净值增值率 5.78%，评估增值主要原因是评估采用的经济寿命年限长于企业计提折旧年限，故造成评估净值增值。

（五）在建工程增值原因分析

土建工程评估增值 1,096,264.94 元，评估增值率为 8.19%。本次评估值较账面值增值原因在于：在建工程账面值组成为前期费用及建造成本，而评估值考虑合理的管理费、资金成本及利润导致评估增值。

（六）无形资产增值原因分析

1、土地使用权的账面值为 31,727,965.50 元，评估价值为 73,752,138.00 元，评估增值 42,730,546.50 元，评估增值率为 137.74%。原因在于：随着广东省农产品加工示范区（江门台山）斗山园区建设的逐步完善，区域经济的发展，区域内供地指标的减少，带来土地市场交易价格存在一定幅度上涨。

2.本次委估的无形资产-其他的账面值为 34,511.07 元，评估价值为 51,604.16 元，评估增值 17,093.09 元，评估增值率为 49.53%。原因在于：账内

无形资产部分计算机软件年费较历史年度涨价，因此评估增值；本次评估包含账面未记录的账外无形资产，因此评估增值。

（七）长期待摊费用减值原因

长期待摊费用账面值为 1,024,618.11 元，评估值为 979,006.00 元，减值 45,612.11 元，减值率为 4.45%，增值主要原因在于：账面值包含行政楼弱电系统工程及给水、消防管道安装工程，而其评估值包含在房屋建筑物价值中，故长期待摊费用评估合计值较账面合计值减值。本次评估除行政楼弱电系统工程及给水、消防管道安装工程以外，其他长期待摊费用评估值较账面值增值主要原因在于：①账面原值中，管理费和资金成本财务处理与评估确定的价值考虑的因素不同；②账面净值中，构筑物的财务折旧年限与资产评估中的构筑物参考使用年限不同，且资产评估中还需根据现场考察情况进行调整；③种植假槟榔绿化工程、种植小叶榄仁树等为苗木，评估不考虑其贬值因素。

三、标的资产主要业务（如有）

迪生力绿色食品 96.80%股权

（一）主要业务、主要产品或服务及其用途

迪生力绿色食品位于广东省农产品加工示范区的台山市斗山镇聚龙园区，业务范围包括家禽屠宰、海产加工、食品国际贸易、食品配料加工和饮料生产。迪生力绿色食品系按照供港澳标准建设，打造成集家禽屠宰、食品深加工、冷链收储配送、全球高端食材贸易、食品研发及生物育种为一体的一流产业园。

（二）业务模式或商业模式

报告期内，迪生力绿色食品公司商业模式如下：

1、采购模式

报告期内，公司的主要业务为：农产品贸易以及家禽屠宰胚料的生产和销售。农产品贸易板块，公司依据对市场需求的行情的判断，向市场供应商提出公司产品的生产工艺、型号、包装需求，供应商生产完成后公司直接采购成品，

报告期内采购的商品主要包括酒水、陈皮、茶叶、干活类产品。家禽屠宰胚料销售业务板块，通过子公司江门市迪生力食品有限公司开展，主要是经过市场供应商比价，综合考虑产品质量和交期等内容，向市场养殖厂商采购活禽，采购后直接运输至公司委外加工的屠宰场进行初加工。

2、销售模式

报告期内，公司依托迪生力集团公司的客户资源，以及自有销售人员的营销拓展进行销售活动，公司以品牌、产品、服务为纽带与客户建立长期的合作关系。公司采取线下销售模式，主要销售产品包括酒水、陈皮茶叶礼盒、干活类食品。子公司江门市迪生力食品有限公司主要通过招投标方式进行客户拓展，向各大食品加工商销售鸡鸭鹅胚料等产品。

3、生产模式

报告期内，公司无已投产的生产线。公司产品采用安全库存模式，会根据对市场判断提前备货一部分产品，酒水类、陈皮礼盒类产品可长期常温储存，存放于公司专用库房，家禽屠宰胚料销售业务则由公司向市场采购活禽并委托外部有屠宰加工资质的厂商进行屠宰初加工，使用租赁的冷库进行储存。

标的公司报告期存在酒水业务，具体情况如下：

1) 报告期各期酒水业务的营业收入、利润金额及占比情况

项目	2024 年 1-10 月	2023 年度	2022 年度
酒水业务营业收入（元）	885,023.82	1,923,513.27	1,914,499.14
酒水业务营业收入占比	20.19%	53.42%	90.79%
酒水业务营业成本（元）	681,334.51	1,212,566.88	1,450,252.32
酒水业务营业成本占比	16.02%	43.81%	90.52%
酒水业务毛利率	23.02%	36.96%	24.25%
酒水业务毛利润（元）	203,689.31	710,946.39	464,246.82
酒水业务毛利润占比	155.68%	70.49%	91.64%

2022 年、2023 年、2024 年 1-10 月，公司酒水业务营业收入分别系 191.45 万元、192.35 万元、88.50 万元，分别占公司营业收入的 90.79%、53.42%、20.19%。毛利润分别系 46.42 万元、71.09 万元、20.37 万元，分别占公司毛利润的 91.64%、70.40%、155.68%。公司酒水贸易业务规模不大，且营业收入占

比逐年下降。2024 年毛利润占比超过 100%，主要系子公司江门市迪生力食品有限公司 2024 年新开发了家禽委外加工和销售业务，前期开展业务，获客成本较高以及未实现规模生产，该年度亏损导致。

2) 标的公司开展酒水业务的背景、原因及合理性

标的公司主营业务为农产品贸易及加工，酒水业务属于农产品贸易业务，属于标的公司主营业务之一。标的公司成立至今一直在着手建设农产品加工生产线，因生产线建设工程量大，耗时长，为了维持标的公司日常开销，也为了尽可能为股东带来回报，在生产线建设过程中，标的公司在经营范围内探索业务发展的可能性，积极开展具有可观利润空间的贸易业务。因酒水贸易业务存在一定的利润空间，故标的公司开展了酒水业务。标的公司开展酒水业务具有合理性，符合标的公司业务发展的需要。

3) 酒水业务与标的公司主营业务的关联性或协同性情况

酒水业务属于标的公司主营业务的组成部分，能够为标的公司带来一定的利润。随着标的公司农产品加工业务及其他贸易业务的不断发展，报告期各期，标的公司酒水贸易业务占比逐年下降。标的公司酒水贸易业务与其他农产品贸易业务存在部分重合客户，与农产品加工业务客户完全不同，标的公司酒水业务和其他主营业务之间系独立经营的业务，不存在关联性和协同性。

4) 标的公司期后酒水业务处置情况

截至 2024 年 10 月 31 日，标的公司酒水存货账面金额 162.04 万元，标的公司报告期后积极组织酒水存货库存的处置，主要通过对外销售的方式消化库存。2025 年 2 月，标的公司已不存在新入库的酒水产品，白酒类产品（茅江酒窖 20、茅江酒窖 30、茅江酒窖 20-试饮装）上月结存的 136.11 万元存货以及啤酒类产品（幽灵浑浊 IPA 啤酒、象神 IPA 啤酒、迷雾快艇双倍 IPA 啤酒、橘子汁小麦啤酒）上月结存的 2.70 万元存货已全部发出。

截至本报告书出具日，标的公司已不存在酒水产品存货，不存在尚未交付完毕的酒水销售及采购订单、代理合同。标的公司已出具承诺称后续不会开展酒水业务，目前标的公司酒水业务已全部清理完毕。

（三）主要业务相关情况

1. 报告期内收入情况

报告期内各期主要产品或服务的规模、销售收入，产品或服务的主要消费群体：

单位：元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	4,383,416.55	100%	3,601,025.83	100%	2,108,800.01	100%
其他业务收入	-	0%	-	0%	-	0%
营业收入合计	4,383,416.55	100%	3,601,025.83	100%	2,108,800.01	100%

注：上述表格中的 2024 年度是指 2024 年 1-10 月。

报告期内，迪生力绿色食品主营业务收入占营业收入的比例均在 100%。

2. 报告期内前五名客户情况

时间	客户名称	是否关联方	销售金额（元）	占主营业务收入比例
2024 年度	广东迪生力汽配股份有限公司、广东威玛新材料股份有限公司、台山迪生力汽轮智造有限公司、广东迪生力新材料科技有限公司、广州迪生力投资有限公司	是	752,854.57	17.18%
	湖南鸿强食品有限公司	否	672,000.00	15.33%
	胡建群	否	584,000.00	13.32%
	汪吉群	否	520,178.50	11.87%
	湖南宝利莱科技有限公司	否	226,757.22	5.17%
	合计		2,755,790.29	62.87%
2023 年度	广东迪生力汽配股份有限公司、广东威玛新材料股份有限公司、广州迪生力投资有限公司、台山迪生力汽轮智造有限公司、广东迪生力新材料科技有限公司、YIDUO Group Inc	是	2,548,374.71	70.77%
	云南帅相源建设工程有限公司	否	205,345.13	5.70%
	台山市金绅朗中西餐厅有限公司	否	79,486.73	2.21%

	刘利文	否	77,180.53	2.14%
	韶关市新聚景贸易有限公司	否	52,964.60	1.47%
	合计		2,963,351.70	82.29%
2022年度	广东迪生力汽配股份有限公司、广东威玛新材料科技有限公司、广东迪生力新材料科技有限公司	是	904,684.63	42.90%
	韶关市新聚景贸易有限公司	否	420,743.37	19.95%
	台山市鸿杨商贸有限公司	否	277,592.92	13.16%
	云南帅相源建设工程有限公司	否	158,973.46	7.54%
	广东合朗建筑工程有限公司	否	66,238.94	3.14%
	合计		1,828,233.32	86.70%

注：上述表格中的 2024 年度是指 2024 年 1-10 月。

报告期内前五名客户中，广东迪生力汽配股份有限公司为标的公司控股股东，广东威玛新材料股份有限公司、台山迪生力汽轮智造有限公司、广东迪生力新材料科技有限公司、广州迪生力投资有限公司、YIDUO Group Inc 均为控股股东控制的企业，因前述公司均属同一控制下的公司，故标的公司对其前述公司销售金额合并计算。

除此之外，上表中其他客户均与标的公司不构成关联关系。

3. 报告期内主要产品或服务的原材料、能源及其供应情况，占成本的比重

单位：元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	4,252,578.75	100%	2,592,496.67	100%	1,602,191.57	100%
其他业务成本	-	0%	-	0%	-	0%
合计	4,252,578.75	100%	2,592,496.67	100%	1,602,191.57	100%

注：上述表格中的 2024 年度是指 2024 年 1-10 月。

报告期内，迪生力绿色食品主营业务成本占营业成本的比例均在 100%。

4. 报告期内前五名供应商情况

时间	供应商名称	是否关联方	采购金额 (元)	占采购总额 比例
2024 年度	云南帅相源建设工程集团有限公司	否	9,651,629.48	56.94%
	江门亿优源农牧有限公司	否	3,619,812.57	21.35%
	贵州茅江酒业股份有限公司	否	921,308.12	5.43%
	台山市良开建筑工程有限公司	否	438,310.09	2.59%
	台山市端芬镇仙丰禽业加工厂	否	326,102.20	1.92%
	合计		14,957,162.46	88.23%
2023 年度	云南帅相源建设工程集团有限公司	否	11,637,048.21	68.23%
	贵州茅江酒业股份有限公司	否	1,236,050.96	7.25%
	台山市创荣塑料制品有限公司	否	642,574.25	3.77%
	中泰正信工程管理咨询有限公司江门分公司	否	609,356.52	3.57%
	台山市亿力制冷设备有限公司	否	452,212.39	2.65%
	合计		14,577,242.33	85.47%
2022 年度	台山市长兴建筑工程有限公司	否	2,235,252.65	45.37%
	贵州茅江酒业股份有限公司	否	1,078,230.09	21.89%
	台山市华诚建筑设计院有限公司	否	475,247.50	9.65%
	台山市台城祥发水产店	否	196,975.66	4.00%
	台山市良开建筑工程有限公司	否	183,486.24	3.72%
	合计		4,169,192.14	84.63%

注：上述表格中的 2024 年度是指 2024 年 1-10 月。

报告期内前五名供应商均与标的公司不构成关联关系。

- （四）标的公司业务相关的资源要素
1. 无形资产情况
- （1）土地使用权

截至本报告书出具日，迪生力绿色食品拥有一项国有建设用地使用权，产权证号为“粤（2024）台山市不动产权第 0085940 号”，面积为 136,063.26 m²，使用期限为 2018 年 10 月 18 日起至 2068 年 10 月 17 日止。

根据 2024 年 11 月 13 日台山市不动产登记中心出具的《台山市房地产登记信息查询》及“粤（2024）台山市不动产证明第 0021502 号”《房屋他项权证》记载，迪生力绿色食品为其自身融资需求在前项国有建设用地使用权及房屋所有权上设立了抵押权，抵押权人为广东台山农村商业银行股份有限公司，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额为 13,757.63 万元，债权确定期间为 2021 年 12 月 13 日至 2043 年 12 月 13 日。

根据迪生力绿色食品与台山市国土资源局签署的国有建设用地使用权出让合同，第十六条规定该宗地应于 2021 年 9 月 18 日竣工，截至目前该土地建设暂未竣工验收。

根据广东省自然资源厅于 2020 年 3 月 2 日发布的《广东省自然资源厅关于全力统筹推进疫情防控和经济社会发展加强自然资源保障服务的通知》（粤自然资发〔2020〕6 号），“二、全力支持疫情防控项目特事特办之 6.调整履约监管要求。疫情防控期间暂不开展国有建设用地使用权（含“三旧”改造项目）实地履约巡查。对于受疫情影响未能按期交地、动工、竣工的，疫情持续期间不计入违约期。”

台山市自然资源局于 2022 年 11 月 1 日在《土地闲置情况咨询表》中载明了公司该地块在建，未认定为闲置土地。公司已于 2024 年 11 月 13 日办理了房地合一的《不动产权证》，产权证号为“粤（2024）台山市不动产权第 0085940 号”。公司目前尚有部分项目建设中，土地未按出让合同中约定的日期竣工，系受疫情客观因素影响，非自身原因故意延期。截至目前，公司未收到《闲置土地调查通知书》或《闲置土地认定书》。

根据标的公司《企业信用报告》(无违法违规证明版)载明 2022 年 1 月 1 日-2024 年 10 月 31 日期间其在基本建设投资领域、建筑市场监管领域不存在行政处罚记录。

综上所述，鉴于公司前述延期竣工事宜系因受总体产业战略规划调整、疫情因素等客观原因而导致，且台山市自然资源局已出具文件，就上述宗地未认

定为闲置土地，上述土地瑕疵对公司不构成重大不利影响，预计不会因为延期竣工被处罚。新农人实际控制人已出具兜底性承诺：若本次交易后，标的公司因土地延期竣工事项而被要求支付违约金、闲置费等责任的，本人将承担由此可能给公司造成的一切损失。

（2）租赁土地

迪生力绿色食品与台山市斗山镇经济发展总公司签订《莲洲聚龙工业园边角土地承包合同》，约定将位于台山市斗山镇莲洲聚龙工业园内的部分土地发包给迪生力绿色食品，土地使用权面积约为 80 亩（其中：岗地约 51.60 亩，农田地约为 28.40 亩），承包期限为 20 年，自 2022 年 5 月 1 日起至 2042 年 4 月 30 日止，租金为 16,908.00 元/年（以 5 年为一个周期，自第二个周期开始，租金以上一个周期租金为基数增幅 10%）。

根据迪生力绿色食品说明，台山市斗山镇经济发展总公司尚未就前述发包土地取得土地权属证书。2024 年 11 月 22 日，台山市斗山镇经济发展总公司出具《声明及承诺函》，承诺如下：“1、台山市斗山镇经济发展总公司（简称“本公司”）拥有合法、完整且无任何瑕疵的权利将上述土地发包给绿色食品，该权利包括但不限于土地使用权、发包权及所有相关权益。本公司保证，发包土地未设定任何抵押、质押、留置或其他任何形式的权利负担，且未与任何第三方就上述土地签订任何与本合同相冲突或矛盾的协议或文件。本公司进一步确认，承包合同合法有效，不存在违反法律、法规禁止性规定的情形，且本公司已取得所有必要的政府批准和许可，有权将发包土地发包给绿色食品。2、发包土地在签订本合同时的性质、用途及所有相关条件均完全符合法律法规的要求。本公司承诺，在整个承包期限内，将持续保证上述所有说明及承诺的真实性和有效性，如因本公司违反上述任何声明或承诺，导致绿色食品遭受任何损失或损害，本公司将承担全部赔偿责任。”

（3）商标

截至本报告书签署日，标的公司已获注册的商标如下表所示：

序号	商标	注册日期	注册号	类别	权利人
1		2025-02-07	80249671	33 类 酒	迪生力绿色食品
2		2024-11-28	77784315	35 类 广告销售	迪生力绿色食品

3	侨乡大叔	2023-01-07	66052928	35 类广告销售	迪生力绿色食品
4	侨乡大叔	2023-01-07	66039703	40 类材料加工	迪生力绿色食品
5	侨乡大叔	2023-01-07	66050947	33 类酒	迪生力绿色食品
6	侨乡大叔	2023-01-14	66062460	29 类食品	迪生力绿色食品
7	侨乡大叔	2023-01-14	66060404	31 类饲料种籽	迪生力绿色食品
8	侨乡大叔	2023-01-07	66041084	44 类医疗园艺	迪生力绿色食品
9	侨乡大叔	2023-01-07	66050937	32 类啤酒饮料	迪生力绿色食品
10	侨乡大妈	2023-01-07	66042273	30 类方便食品	迪生力绿色食品
11	侨乡大妈	2022-12-28	65816100	30 类方便食品	迪生力绿色食品
12	侨乡大妈	2022-12-28	65810612	44 类医疗园艺	迪生力绿色食品
13	侨乡大妈	2022-12-28	65817443	35 类广告销售	迪生力绿色食品
14	侨乡大妈	2022-12-28	65817104	29 类食品	迪生力绿色食品
15	侨乡大妈	2022-12-28	65801414	40 类材料加工	迪生力绿色食品
16	侨乡大妈	2022-12-28	65801391	33 类酒	迪生力绿色食品
17	侨乡大妈	2022-12-28	65820033	31 类饲料种籽	迪生力绿色食品
18	侨乡大妈	2022-12-28	65806849	32 类啤酒饮料	迪生力绿色食品
(4) 作品著作权					
序号	作品名称	作品类别	登记号	登记日期	
1	侨妈脆皮烧鸡	美术	国作登字-2024-F-00259710	2024-08-30	
2	侨乡大妈	美术	粤作登字-2023-F-00026481	2023-09-13	
3	侨乡大叔	美术	粤作登字-2023-F-00026482	2023-09-13	

2. 固定资产情况

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2025]518Z0051号《审计报告》，截至 2024 年 10 月 31 日，迪生力绿色食品所拥有的固定资产账面价值为 18,413,837.37 元，公司固定资产情况如下：

单位：元

项 目	账面原值	累计折旧	账面价值	成新率
房屋及建筑物	15,479,180.52	275,743.38	15,203,437.14	98.22%
机器设备	108,844.24	2,540.55	106,303.69	97.67%
运输工具	132,743.36	22,123.90	110,619.46	83.33%
电子设备及其他	3,130,981.96	137,504.88	2,993,477.08	95.61%
合计	18,851,750.08	437,912.71	18,413,837.37	97.68%

上述固定资产中，房屋及建筑物账面价值 15,203,437.14 元。具体列示如下：

序号	产权证号	坐落	房屋建筑面积 (㎡)	用途	使用期限	取得方式	权利限制
1	粤 (2024) 台山市不动产权第 0085940 号	台山市 斗山镇 S273 省道莲洲 段 8 号	2661.16	工业 (行政楼)	2068 年 10 月 17 日止	自建	最高额抵押权
2			2139.87	工业 (宿舍)	2068 年 10 月 17 日止	自建	最高额抵押权
3			2406.19	工业 (冷库、码头)	2068 年 10 月 17 日止	自建	最高额抵押权

根据标的公司与广东台山农村商业银行股份有限公司签署的《最高额抵押担保合同》(编号:10120219915378697)、《抵押权变更登记协议书》及 2024 年 11 月 13 日台山市不动产登记中心出具的《台山市房地产登记信息查询》及“粤(2024)台山市不动产证明第 0021502 号”《房屋他项权证》记载,公司全部房屋建筑物已为公司向广东台山农村商业银行股份有限公司签署的《最高额抵押担保合同》(编号:10120219915378697)项下借款提供最高额抵押担保,涉及的房产证号为:粤(2024)台山市不动产权第 0085940 号。

3. 业务许可资格或资质情况

截至本报告书签署日,标的公司获得的业务许可资格或资质如下所示:

(1) 仅销售预包装食品备案

根据广东省市场监督管理局食品经营监管信息公示系统查询,绿色食品就仅销售预包装食品于2022年5月5日进行了备案,备案编号为YB14407810069702。

(2) FDA登记证书

绿色食品全资子公司广东骏逸进出口贸易有限公司在美国FDA Food Facility Registration 登记系统登记,登记号为16402909756。登记有效期2024年12月9日至2026年12月31日。

(3) 进出口货物收发货人备案回执

经查询中国海关企业进出口信用信息公示平台,绿色食品已完成进出口货物收发货人备案,经营类别为进出口货物收发货人,行业类别为果品、蔬菜零售,报关有效期为长期。

经查询中国海关企业进出口信用信息公示平台,骏逸进出口已完成进出口货物收发货人备案,经营类别为进出口货物收发货人,行业种类为其他食品批发,报关有效期为长期。

(4) 对外贸易经营者备案登记表

绿色食品现持有台山市科工商务局于2022年11月16日颁发的《对外贸易经营者备案登记表》(编号: 04832217)。

4. 员工情况

截至 2024 年 10 月 31 日,迪生力绿色食品及其子公司共有员工 34 人,具体情况如下:

1、按岗位职能分类		
岗位职能	数量（人）	占员工总数比例
行政管理人员	15	44.12%
销售人员	12	35.29%
财务人员	4	11.76%
采购生产人员	3	8.82%
2、按教育程度分类		
教育程度	数量（人）	占员工总数比例
研究生及以上	0	0.00%
本科	13	38.24%
大专	9	26.47%
中专及以下	12	35.29%
截至报告期末，标的公司无核心技术人员。		

5. 环评验收、消防验收情况

1、环境保护 2023 年 5 月 4 日，台山市发展和改革局出具《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2305-440781-04-01-597443），江门市迪生力食品有限公司、广东迪生力绿色食品有限公司就其“年屠宰 2000 万只家禽项目”完成了投资项目备案手续。该项目建设性质为新建项目，项目总投资 10000 万元，项目资本金 3000 万元，计划开工时间为 2023 年 6 月，计划竣工时间为 2024 年 4 月。 2023 年 11 月 27 日，台山市发展和改革局出具《台山市发展和改革局关于迪生力食品年屠宰 2000 万只家禽项目节能报告的审查意见》（台发改节能〔2023〕3 号），审查同意该项目的节能报告。 2024 年 1 月 11 日，江门市生态环境局出具《关于广东迪生力绿色食品有限公司年屠宰家禽 2000 万只建设项目环境影响报告书的批复》（江环审〔2024〕3 号），审批同意该项目的环境影响报告书。 2、消防情况 截至本报告书出具日，绿色食品“广东迪生力绿色食品有限公司冷库冷藏中心建设项目”项下的 1#冷库、码头建设工程、1 号宿舍楼建设工程、行政楼建设工程已竣工。2024 年 8 月 29 日，台山市住房和城乡建设局出具《建设工

程消防验收备案凭证》（台建消验备字[2024]第 0119 号）、《建设工程消防验收备案凭证》（台建消验备字[2024]第 0120 号）、《建设工程消防验收备案凭证》（台建消验备字[2024]第 0121 号）对绿色食品 1#冷库、码头建设工程、1 号宿舍楼建设工程、行政楼建设工程进行消防验收备案。

6. 其他体现所属行业或业态特征的资源要素

标的公司未来计划开展屠宰项目，目前已获得江门市生态环境局文件《关于广东迪生力绿色食品有限公司年屠宰家禽 2000 万只建设项目环境影响报告书的批复》江环审[2024]3 号，已取得台山市发展和改革局《台山市发展和改革局关于江门市迪生力食品有限公司年屠宰 2000 万只家禽项目节能报告的审查意见》台发改节能[2023]3 号，获得了台山市农业农林局《广东省动物防疫条件审查场所选址评估》的同意，该项目已在台山市发展和改革局进行备案，预计屠宰项目投产不存在实质性障碍。

四、本次重组涉及的债权和债务转移

迪生力绿色食品 96.80%股权

本次交易完成后，标的公司迪生力绿色食品将成为新农人的控股子公司，迪生力绿色食品作为独立存续的企业法人，原有债权债务仍由其自行享有和承担。因此，本次重组不涉及债权和债务的转移。

五、其他

无。

第五节 挂牌公司发行股份情况

一、发行对象、发行价格以及定价原则

（一）发行行为及发行对象

1. 发行股份购买资产所涉发行对象及数量

本次交易，公司发行股份购买资产所涉的发行对象为迪生力汽配和安建龙投资，基本情况详见本报告“第三节交易对方的基本情况”之“一、交易对方基本信息”。本次交易，公司拟向迪生力汽配发行股份 33,805,682 股，占发行后总股本的 20.20%；拟向安建龙投资发行股份 8,803,563 股，占发行后总股本的 5.26%。公司合计向上述发行对象发行股份 42,609,245 股，占发行后总股本的 25.45%。

2. 股票发行的优先认购权

（1）公司章程对优先认购安排的规定

新农人《公司章程》第十四条对优先认购安排规定如下：“公司股份的发行，实行公开、公平、公正的原则，同种类的每一股份应当具有同等权利。同次认购的同种类股票，每股的认购条件和价格应当相同；任何单位或者个人所认购的股份，每股应当支付相同价额。公司在发行股票时，公司在册股东可以参加对新增股份的认购，但不享有对发行股份的优先认购权。”因此，公司现有股东对本次发行不享有优先认购权。

（2）本次发行优先认购安排

公司于 2025 年 3 月 31 日召开第六届董事会第十九次会议，审议通过了《关于公司在册股东不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》，公司现有在册股东不享有优先认购权。

3. 发行对象是否存在持股平台、股权代持

本次发行股份购买资产的交易对方为迪生力汽配和安建龙投资，不是持股平台，不存在股权代持；本次发行股份的对象符合《全国中小企业股份转让系

统投资者适当性管理办法》的规定，发行对象不包含持股平台，不存在股权代持。

4. 发行对象是否存在私募

本次发行股份购买资产的发行对象为迪生力汽配和安建龙投资，不属于私募基金。

5. 其他（如有）

无。

（二）发行价格、定价原则及合理性

本次交易，新农人拟以 2.85 元/股的价格向迪生力汽配、安建龙投资合计发行股份 42,609,245 股，用于支付交易对价。定价方法及合理性说明如下：

（1）每股净资产

截至 2024 年 10 月 31 日，新农人归属于挂牌公司股东的每股净资产为 1.78 元，基本每股收益为 0.17 元，扣除非经常性损益后的每股收益为 0.17 元；根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2024）第 012986 号审计报告，2023 年度公司归属于挂牌公司股东的每股净资产 1.90 元，基本每股收益为 0.35 元，扣除非经常性损益后的每股收益为 0.36 元。本次发行价格高于每股净资产。

（2）前次发行情况

公司自挂牌以来共进行过两次股票发行，分别为：2018 年，公司以非公开定向发行的方式共发行 5,010,000 股人民币普通股，每股 2.00 元，募集资金 10,020,000.00 元，新增股份于 2018 年 5 月 11 日起在全国股转系统挂牌转让；2019 年，公司以非公开定向发行的方式共发行 2,100,840 股人民币普通股，每股 2.38 元，募集资金 4,999,999.20 元，新增股份于 2019 年 8 月 27 日起在全国股转系统挂牌转让。

（3）二级市场交易情况

公司为创新层挂牌公司，股票交易方式为集合竞价交易，截至新农人本次重大资产重组停牌日 2024 年 11 月 26 日，公司股票前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日的区间换手率等相关情况如下：

项目	前 1 个交易日	前 20 个交易日	前 60 个交易日	前 120 个交易日
区间成交均价（加权平均）（元/股）	0	3.37	3.38	3.36
区间换手率（%）	0	0.12	2.11	2.50
区间日均换手率（%）	0	0.03	0.07	0.06
区间成交量（股）	0	64,949	1,093,542	1,263,783
区间日均成交量（股）	0	12,989.00	37,708.00	30,090.00
区间实际交易天数（天）	0	5.00	29.00	42.00

资料来源：东方财富 Choice

长期以来，公司股票在二级市场的日均换手率不足 1%，区间成交量和日均成交量均不高，实际有成交的日数少，公司股票在二级市场交易并不活跃，公司股票二级市场交易价格不适宜作为公司股票的有效市场参考价。

（4）报告期内权益分派

公司报告期内进行过 2 次权益分派，具体情况如下：

2023 年 9 月 4 日，公司召开 2023 年第六次临时股东大会，以公司 2023 年 6 月 30 日总股本 84,488,075 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 2.40 股。分红前本公司总股本为 84,488,075 股，分红后总股本增至 104,765,213 股。

2024 年 9 月 9 日，公司召开 2024 年第五次临时股东大会，以公司 2024 年 6 月 30 日总股本 104,765,213 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1.911 股。分红前本公司总股本为 104,765,213 股，分红后总股本增至 124,785,845 股。

本次发行数量和发行价格已经充分考虑了上述分红派息情形，因此上述权益分派事宜不会对本次发行造成影响。

（5）结论

本次发行价格系公司在综合考虑宏观经济环境、公司所处行业、公司经营业绩与成长性、每股净资产、二级市场成交价格、前次发行价格、报告期内权益分派等多种因素的基础上，与本次发行对象协商确定。

公司本次定向发行价格的定价方式合理，不存在发行定价低于每股净资产或显著不公平的情形，不存在损害公司及股东利益的情况。

二、此次交易拟发行股份的种类、每股面值

本次交易拟发行股份的种类为人民币普通股，每股面值 1.00 元。

三、本次发行股份的数量及占发行后总股本的比例

本次交易计划向发行对象发行股份 42,609,245 股，占发行后总股本的 25.45%。

四、关于本次发行前滚存利润的安排

本次发行前新农人留存的滚存未分配利润由本次发行后的新老股东按照发行后的持股比例共同享有。

五、特定对象所持股份的转让或交易限制

（一）发行股份购买资产所涉发行股份的锁定期

根据《重组管理办法》第二十九条规定：“本次重大资产重组涉及发行股份的，特定对象以资产认购而取得的公众公司股份，应当承诺自股份发行结束之日起六个月内不得转让；属于下列情形之一的，应当承诺十二个月内不得转让：（一）特定对象为公众公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人；（二）特定对象通过认购本次发行的股份取得公众公司的实际控制权；（三）特定对象取得本次发行的股份时，对其用于认购股份的资产持续拥有权益的时间不足十二个月”。

本次发行数量 42,609,245 股，其中限售 42,609,245 股，锁定期为自新农人发行结束之日起 6 个月。本次交易对方迪生力汽配、安建龙投资出具了《关于股份锁定期的承诺》：

“一、本公司因本次交易而取得的新农人新增股份，自新农人发行结束之日起 6 个月内不得转让，并按照证监会、全国股转公司的相关限售规定及时办理限售。

二、在股份锁定安排内，本公司不会以任何方式转让、质押或以任何形式处理因本次交易取得的新农人的股份。本公司因本次交易取得的新农人实施送红股、资本公积转增股本事项而持有的新农人股份，亦需遵守上述锁定安排。

三、在遵守上述股份锁定承诺的基础上，若证券监管部门的监管意见或相关规定要求的锁定期长于上述锁定期或存在其他要求，则根据相关证券监管部门的监管意见和相关规定进行相应调整。

四、如本公司违反以上承诺，则本公司将承担因违反承诺而给新农人及其他股东所造成的全部直接和间接损失，本公司因违反承诺而获取的任何收益也将全部由新农人享有。”

(二) 其他

无。

六、发行股份前后主要财务数据对照表

项目	本次交易前	本次交易后 (配套募资前, 如有)	本次交易后 (配套融资后, 如有)
资产总额 (元)	386,364,193.74	547,593,762.49	
归属于母公司所有者权益 (元)	221,635,027.28	343,071,375.53	
股本 (股)	124,785,845.00	167,395,090.00	
基本每股收益 (元/股)	0.19	0.13	
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.38	-0.35	
归属于母公司的每股净资产 (元/股)	1.78	2.05	
资产负债率 (母公司) (%)	41.41%	28.73%	

注 1：本次交易前财务指标以新农人的 2024 年 10 月 31 日未经审计的财务数据计算得出。

注 2：本次交易后财务指标以假设新农人已于 2024 年 10 月 31 日完成本次重组，即新农人 2024 年 10 月 31 日已持有迪生力绿色食品 96.80%股权模拟计算得出。

注 3：股票发行后基本每股收益=（新农人 2024 年 1-10 月归属于母公司股东的净利润+迪生力绿色食品 2024 年 1-10 月归属于母公司股东的净利润）/发行后股本。

注 4：股票发行后归属于母公司的每股净资产=（新农人 2024 年 1-10 月归属于母公司所有者权益+迪生力绿色食品 2024 年 1-10 月归属于母公司所有者权益）/发行后股本。

注 5：股票发行后每股经营活动产生的现金流量净额=（新农人 2024 年 1-10 月经营活动产生的现金流量净额+迪生力绿色食品 2024 年 1-10 月经营活动产生的现金流量净额）/发行后股本。

注 6：股票发行后主要财务数据不考虑发行费用。

七、发行股份前后挂牌公司的股权结构、控制权变动情况

（一）发行股份前后挂牌公司的股权结构

截至本报告书签署日，公司股本为 124,785,845 股。本次交易中，公司将向交易对方发行股份 42,609,245 股，用于购买交易对方所持有的迪生力绿色食品 96.80%的股份。

本次发行股份前后，挂牌公司前十名股东情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量 (股)	持股比例	持股数量 (股)	持股比例
邓肖辉	54,378,650	43.58%	54,378,650	32.49%
蔡贤武	36,925,357	29.59%	36,925,357	22.06%
迪生力汽配	0	0%	33,805,682	20.20%
安建龙投资	0	0%	8,803,563	5.26%

绿亨科技集团股份有限公司	5,858,291	4.69%	5,858,291	3.50%
黄俊辉	4,660,369	3.73%	4,660,369	2.78%
魏小冉	4,250,671	3.41%	4,250,671	2.54%
李伟良	3,305,091	2.65%	3,305,091	1.97%
刘新春	2,929,295	2.35%	2,929,295	1.75%
黄楚明	1,806,831	1.45%	1,806,831	1.08%
孙功臣	1,472,940	1.18%	1,472,940	0.88%
李神贵	1,323,277	1.06%	1,323,277	0.79%
其他股东	7,875,073	5.78%	7,875,073	4.70%
合计	124,785,845	100.00%	167,395,090	100.00%

注：本次交易前股权结构依据新农人 2025 年 3 月 20 日股东名册数据。

（二）发行股份前后挂牌公司的控制权变动情况

本次交易不会导致公司的控制权发生变化。

本次重大资产重组交易前和本次交易完成后，公司实际控制人均为邓肖辉，在本次交易前后未发生变化，未导致公司实际控制权发生变动。

八、其他

无。

第六节 本次交易合同的主要内容

一、合同签订

2025年3月31日，广东新农人农业科技集团股份有限公司（甲方）与广东迪生力汽配股份有限公司（乙方一）、广东安建龙投资运营有限公司（乙方二）签署《资产购买协议》。

二、交易价格、定价依据以及支付方式

1、交易价格及定价依据

甲方同意按本协议之约定从乙方处受让标的资产，且乙方同意按本协议之约定向甲方转让标的资产。

1.2各方同意，根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司以2024年10月31日为评估基准日对标的资产进行评估并出具的《评估报告》，标的资产经采用资产基础法评估的股东全部权益价值为102,695,286.11元，各方在此基础上协商确定标的资产的交易作价为121,436,348.25元，其中乙方一的标的资产的价格确定为人民币96,346,193.70元，乙方二标的资产的价格确定为人民币25,090,154.55元。

2、支付方式

2.1 甲方同意按照下列股票发行价格，向乙方非公开发行人民币普通股，以此作为分别从乙方处受让标的资产而支付的对价。并且，乙方同意按照下列股票发行认购价格，分别认购甲方就本次交易非公开发行的股票。各方确认甲方本次非公开发行股票的价格为：

(1)本次股票发行价格综合考虑了宏观经济环境、公司所处行业、公司经营业绩与成长性、二级市场成交价格、前次发行价格、报告期内权益分派等多种因素，结合甲方截至2023年12月31日每股净资产1.90元，2024年10月31

日每股净资产 1.78 元,最终各方协商确定本次股票发行价格为每股人民币 2.85 元。

(2)甲方审议本次交易的董事会决议公告日至股份认购股权登记日期间,若发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为,甲方将通过董事会决议公告及时披露调整方案和调整后发行价格,以确保信息的透明度和公平性。发行价格亦将作相应调整。

2.2根据上述第 2.1 款之股票发行价格,各方同意发行股份数量按照如下方式确定:

(1)甲方向乙方分别发行的股份数量的计算公式为:

乙方一认购股份的数量= 乙方一的标的资产的价格÷新增股份发行价格

乙方二认购股份的数量= 乙方二的标的资产的价格÷新增股份发行价格

由于计算发行股份数量时取整造成的新增股份数量乘以发行价格低于对应标的资产价格的差额部分,乙方均同意免除甲方的支付义务。

各方一致同意,根据本项所述之计算公式,甲方向乙方发行股份的数量总计为 42,609,245 股,其中向乙方一发行股份的数量为 33,805,682 股,向乙方二发行 8,803,563 股。最终发行股份数量以股转系统最终批准备案的股份数量为准。

(2)如发生本协议上述第 2.1 款第(2)项约定的发行价格调整情况,向乙方非公开发行的具体股份数量随发行价格的调整而相应调整。

(3)乙方取得全部认购股份后,视为甲方已向乙方支付完毕受让标的资产的全部价款。

三、发行股份的锁定期安排

乙方承诺,自乙方认购股份发行完成之日起 6 个月内,不转让其拥有的该等新增股份,并按照证监会、全国股转公司的相关限售规定办理限售。

四、资产交付或过户安排

各方同意，于本次交易方案获得取得股转系统就本次重大资产重组之发行股份购买资产的同意函且通过甲方股东大会审议后的 30 日内，由绿色食品公司负责办理完成标的资产转让至甲方名下的相关工商登记手续，甲乙双方应提供必要协助，自标的资产根据本协议的约定完成了过户至甲方名下的工商登记手续之日起，甲方即按照绿色食品公司的章程享有与标的资产相应的权利并承担相应的义务。

各方同意，于标的资产转让至甲方名下的相关工商登记手续完成后 10 日内，各方立即互相配合办理完成非公开发行股票所涉及的股份发行登记等手续。自乙方认购股份分别在中登公司登记于乙方一、乙方二名下之日起，乙方即分别拥有其各自认购股份。

五、交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式

自评估基准日（不包括当日）起至交割日为损益归属期间。但在实际计算该等期间损益归属时，系指评估基准日（不包括当日）起至交割日前一个自然月最后一日止的期间。在此期间内，标的公司所产生的全部损益，应由交易各方依据其在发行后应持有的持股比例进行分配和承担。

六、合同的生效

协议自下述条件全部成就之首日起生效：

- （1）甲方董事会及股东大会通过决议批准本协议及本次交易；
- （2）乙方一董事会及股东大会通过决议批准本协议及本次交易；
- （3）乙方二股东会通过决议批准本协议及本次交易；
- （4）绿色食品公司股东会通过决议批准本次交易；
- （5）本次交易经股转系统审查同意并取得股转系统出具的同意发行股份购买资产的函。

七、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件

无。

八、债权债务转移及员工安置

1、本次交易不涉及债权债务的处理，原属绿色食品公司及其下属公司的债权债务在交割日后仍然由绿色食品公司及其下属公司承担。

2、本次交易不涉及绿色食品公司及其下属公司员工安置问题，原由绿色食品公司及其下属公司聘任的员工在交割后与绿色食品公司及其下属公司的劳动关系保持不变。

3、本次交易完成后，绿色食品公司的重大决策、日常管理均按照绿色食品公司章程及甲方的子公司管理的相关规章制度执行。

九、其他

无。

第七节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项及提出的未能履行承诺时的约束措施

一、股份锁定承诺

本次交易对方迪生力汽配、安建龙投资出具了《关于股份锁定期的承诺》：

“一、本公司因本次交易而取得的新农人新增股份，自新农人发行结束之日起6个月内不得转让，并按照证监会、全国股转公司的相关限售规定及时办理限售。

二、在股份锁定安排内，本公司不会以任何方式转让、质押或以任何形式处理因本次交易取得的新农人的股份。本公司因本次交易取得的新农人实施送红股、资本公积转增股本事项而持有的新农人股份，亦需遵守上述锁定安排。

三、在遵守上述股份锁定承诺的基础上，若证券监管部门的监管意见或相关规定要求的锁定期长于上述锁定期或存在其他要求，则根据相关证券监管部门的监管意见和相关规定进行相应调整。

四、如本公司违反以上承诺，则本公司将承担因违反承诺而给新农人及其他股东所造成的全部直接和间接损失，本公司因违反承诺而获取的任何收益也将全部由新农人享有。”

二、关于规范并减少关联交易的承诺

本次交易对方迪生力汽配、安建龙投资出具了《关于规范并减少关联交易的承诺书》：

“一、本公司将尽可能的避免和减少本公司或本公司控制的其他企业或组织、机构（以下简称“本公司控制的其他企业”）与股份公司之间的关联交易。

二、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司或本公司控制的其他企业将根据有关法律、法规及上市公司的有关规定进行，遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则，与股份公司签订关联交易协议，并确保关联交易的价格公允，原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，以维护股份公司及其他股东的利益。

三、本公司保证不利用在股份公司中的地位 and 影响，通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。本公司保证将督促本公司控制的其他企业保证不利用本公司在股份公司中的地位 and 影响，违规占用或转移股份公司的资金、资产及其他资源，或要求股份公司违规提供担保。

四、本承诺书自签章之日即行生效并不可撤销，并在股份公司存续且依照中国证监会或全国中小企业股份转让系统有限责任公司相关规定本公司被认定为股份公司关联方期间内有效。”

新农人实际控制人邓肖辉出具了《关于规范并减少关联交易的承诺书》：

“一、本人将尽可能的避免和减少本人或本人控制的其他企业或组织、机构（以下简称“本人控制的其他企业”）与股份公司之间的关联交易。

二、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人或本人控制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及股份公司章程的规定，遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则，与股份公司签订关联交易协议，并确保关联交易的价格公允，原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，以维护股份公司及其他股东的利益。

三、本人保证不利用在股份公司中的地位 and 影响，通过关联交易损害股份公司及其他股东的合法权益。本人保证将督促本人控制的其他企业保证不利用本人在股份公司中的地位 and 影响，违规占用或转移股份公司的资金、资产及其他资源，或要求股份公司违规提供担保。

四、本承诺书自签章之日即行生效并不可撤销，并在股份公司存续且依照中国证监会或全国中小企业股份转让系统有限责任公司相关规定本人被认定为股份公司关联方期间内有效。”

三、关于避免同业竞争的承诺

本次交易对方迪生力汽配、安建龙投资出具了《关于避免同业竞争的承诺书》：

“一、本公司将尽职、勤勉地履行《公司法》《公司章程》所规定的股东职责，不利用股份公司的股东地位损害股份公司及其他股东、债权人的合法权益。

二、本公司或本公司控制的其他公司、企业或其他组织、机构（以下简称“本公司控制的其他企业”）均未生产、开发任何与股份公司及其下属企业现有业务生产、开发的产品构成竞争或可能构成竞争的其他产品，未直接或间接经营任何与股份公司及其下属企业经营现有的业务构成竞争或可能构成竞争的其他业务。

三、本公司或本公司控制的其他企业将不生产、开发任何与股份公司及其下属企业现有业务生产、开发的产品构成竞争或可能构成竞争的产品，不直接或间接经营任何与股份公司及其下属企业经营现有的业务构成竞争或可能构成竞争的业务。

四、本承诺书自本公司签署之日即行生效并不可撤销，并在股份公司存续且依照中国证监会或全国股份转让系统公司的相关规定本公司被认定为不得从事与股份公司相同或相似业务的关联方期间内有效。”

新农人实际控制人邓肖辉出具了《关于避免同业竞争的承诺书》：

“一、本人将尽职、勤勉地履行《公司法》《公司章程》所规定的股东职责，不利用股份公司的股东地位损害股份公司及股份公司其他股东、债权人的合法权益。

二、本人或本人控制的其他公司、企业或其他组织、机构（以下简称“本人控制的其他企业”）均未生产、开发任何与股份公司生产、开发的产品构成竞争或可能构成竞争的其他产品，未直接或间接经营任何与股份公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他业务，也未参与投资任何与股份公司生产、开发的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业或组织、机构。

三、本人或本人控制的其他企业将不生产、开发任何与股份公司生产、开发的产品构成竞争或可能构成竞争的产品，不直接或间接经营任何与股份公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不参与投资任何与股份公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。

四、如本人或本人控制的其他企业进一步拓展产品和业务范围，或股份公司进一步拓展产品和业务范围，本人或本人控制的其他企业将不与股份公司现有或拓展后的产品或业务相竞争；若与股份公司及其下属子公司、孙公司拓展后的产品或业务产生竞争，则本人或本人控制的其他企业将以停止生产或经营

相竞争的业务或产品，或者将相竞争的业务或产品纳入到股份公司经营，或者将相竞争的业务或产品转让给无关联关系的第三方的方式避免同业竞争。

五、如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，本人将向股份公司赔偿一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。

六、本承诺书自本人签署之日即行生效并不可撤销，并在股份公司存续且依照中国证监会或全国股份转让系统公司的相关规定本人被认定为不得从事与股份公司相同或相似业务的关联方期间内有效。”

四、保持公司独立性的承诺

迪生力绿色食品股东迪生力汽配、安建龙投资、江门市力峰股权投资合伙企业（有限合伙）出具了《关于保持公司独立性的承诺函》：

“本公司/本企业系广东迪生力食品有限公司（以下简称“绿色食品”）股东，广东新农人农业科技集团股份有限公司（以下简称“新农人”）本次向全体承诺方发行股份购买绿色食品 96.80%股权暨关联交易之重大资产重组交易完成后，本公司/本企业将继续维护绿色食品的独立性，保证绿色食品人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。

本承诺方愿意承担由于违反上述承诺给新农人或者绿色食品造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。”

第八节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第二条的规定

（一）业务相关规则

根据《重组管理办法》第二条相关规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之五十以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

根据《重组管理办法》第四十条，“计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：

（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准。”

（二）计算过程

截至审议本次重组事项的董事会会议召开时，最近十二个月内，新农人不存在购买与迪生力绿色食品股权相同或相近业务范围资产的情况，公司不存在十二个月内连对同一或者相关资产进行购买的情况。根据《重组管理办法》第二条和第四十条规定，对构成重大资产重组具体计算过程如下：

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 4 月 24 日出具的中兴华审字（2024）第 012986 号标准无保留意见《广东新农人农业科技集团股份有限公司审计报告》，新农人 2023 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额为 369,451,175.13 元，期末归母净资产为 199,022,090.76 元。

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2025]518Z0051号《审计报告》，标的公司迪生力绿色食品 2024 年 10 月 31 日经审计的期末资产总额为 80,220,831.13 元，期末净资产为 55,630,492.40 元。

根据交易各方签署的《资产购买协议》，本次交易标的迪生力绿色食品 96.80%的交易对价为 121,436,348.25 元，本次交易导致公司取得迪生力绿色食品的控股权。

根据《重组管理办法》第二条的规定，本次交易构成重大资产重组。具体计算过程详见下表所示：

一、资产总额指标	金额（元）/比例
标的公司 2024 年 10 月 31 日经审计的财务报表期末资产总额①	80,220,831.13
购买迪生力绿色食品 96.80%股权的成交金额合计②	121,436,348.25
新农人 2023 年 12 月 31 日经审计的期末资产总额③	369,451,175.13
比例④=max(①,②)/③	32.87%
二、净资产指标	金额（元）/比例
标的公司 2024 年 10 月 31 日经审计的财务报表期末净资产额⑤	55,630,492.40
购买迪生力绿色食品 96.80%股权的成交金额合计②	121,436,348.25
新农人 2023 年 12 月 31 日经审计的期末归母净资产额⑥	199,022,090.76
比例⑦=max(⑤,②)/⑥	61.02%

综上所述，新农人本次购买迪生力绿色食品 96.80%股权，成交金额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上；成交金额占公司最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，故本次交易构成重大资产重组。

二、本次交易符合《重组管理办法》第四条的规定

根据《重组管理办法》第四条的规定：“公众公司实施重大资产重组，应当就本次交易符合下列要求作出充分说明，并予以披露：

（一）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形：

（二）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产；

（三）实施重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；

（四）实施重大资产重组后有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。”

（一）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形

公司拟向交易对方发行股份购买其持有的标的资产迪生力绿色食品96.80%股权，交易价格为12,143.63万元。

本次重组所涉及的标的资产，已由符合《证券法》规定的中介机构出具审计报告、评估报告。本次交易标的资产定价在参考审计机构确认的审计报告和评估机构确认的评估报告的基础上，结合迪生力绿色食品未来的成长性、行业发展的周期性、股权流动性、本次交易的协同效应以及挂牌公司利益，特别是中小股东利益等多重因素综合确定交易价格。

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2025]518Z0051号《审计报告》，截至2024年10月31日，迪生力绿色食品股东权益账面价值5,435.44万元。根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联评报字（2025）第3-0001号《评估报告》，经资产基础法评估，标的资产迪生力绿色食品全部股东权益的评估值为10,269.53万元，较股东权益账面价值5,435.44万元，增值4,834.09万元，增值率为88.94%。

综上所述，本次交易涉及相关资产的交易价格系由交易各方在评估值基础上协商确定，定价公允。本次交易涉及的资产定价公允，决策程序合法、合规，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

（二）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产

本次交易标的资产为交易对方持有的迪生力绿色食品 96.80%股权。交易对方合法拥有标的资产股权，权属清晰、完整，且相关股权也不存在质押、冻结或其他第三方权利限制的情形。标的资产的权属清晰，资产交割将在满足交割前提条件后实施。本次交易完成后，标的公司仍为独立存续的法人主体，标的公司的全部债权债务仍由其享有或承担。本次交易不涉及标的公司债权债务的转移，相关债权债务的处理符合有关法律法规的规定。

综上所述，公司本次重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，不涉及其他债权债务的转移、处置或变更的情形，所购买的资产为权属清晰的经营性资产。

(三)实施重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力,不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

迪生力绿色食品拥有土地资源，整体资产质量好，盈利能力有望在屠宰车间投产后显著增强，本次重大资产重组后有利于提高挂牌公司资产质量和增强持续经营能力，不存在导致挂牌公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

综上所述，本次重组可以更好的利用公众公司平台在管理、治理方面的优势，统一未来发展策略，提高挂牌公司抗风险能力并增强持续盈利能力，同时不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

(四)实施重大资产重组后有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

公司自整体变更为股份公司以来，按照《公司法》《证券法》等相关法律法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理结构，建立健全了股东大会、董事会、监事会等相关制度。公司制订了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《关联交易管理制度》《信息披露制度》等规章制度。公司上述机构的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能够按照“三会”议事规则履行其义务。

本次交易完成后，公司将根据法律、法规和规范性文件的要求进一步完善公司及其子公司的治理结构和管理制度，继续保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，实施重大资产重组后有利于公众公司保持健全有效的法人治理结构。

三、本次交易符合《重组管理办法》第七条的规定

《重组管理办法》第七条规定如下：“公众公司实施重大资产重组，应当聘请符合《证券法》规定的独立财务顾问、律师事务所以及会计师事务所等证券服务机构出具相关意见。公众公司也可以同时聘请其他机构为其重大资产重组提供顾问服务。

为公众公司重大资产重组提供服务的证券服务机构及人员，应当遵守法律、行政法规和中国证监会的有关规定，遵循本行业公认的业务标准和道德规范，严格履行职责，不得谋取不正当利益，并应当对其所制作、出具文件的真实性、准确性和完整性承担责任。”

本次交易参与的相关中介机构如下：

1、独立财务顾问

开源证券系新农人的持续督导主办券商，担任本次重组的独立财务顾问，持有统一社会信用代码为 91610000220581820C 的《营业执照》、全国股转公司颁发的《主办券商业务备案函》，可以作为主办券商在全国股转公司从事推荐业务，具备担任挂牌公司重大资产重组独立财务顾问的资格和能力，其经办人员具备相应的业务资格。

2、审计机构

公司聘请容诚会计师事务所（特殊普通合伙）担任本次交易的审计机构，其持有北京市市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：911101020854927874）、北京市财政局颁发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号：11010032），并已完成从事证券服务业务备案手续，具备担任本次交易审计机构的资格，其签字注册会计师具备相应的业务资格。

3、资产评估机构

公司聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司担任本次重组的资产评估机构，其依法持有深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300674802843P）以及中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会审查批准的《证券期货相关业务评估资格证书》（证书编号：

0200028002 号），并已完成从事证券服务业务备案手续，具备担任本次重组资产评估机构的资格，资格合法、有效。

4、律师事务所

公司聘请北京中银律师事务所担任本次交易的法律顾问，其持有北京市司法局核发的律师事务所执业许可证（统一社会信用代码为：311100004005693352），已完成从事证券服务业务备案手续，具备担任本次交易法律顾问的资格，其签字律师具备相应的律师执业证。

综上，公司为本次交易聘请的证券服务机构符合《重组管理办法》第七条的规定。

四、本次重组符合《重组管理办法》第十五条的规定

《重组管理办法》相关规定如下：“第十五条 公众公司召开董事会决议重大资产重组事项，应当在披露决议的同时披露本次重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及重组涉及的审计报告、资产评估报告（或资产估值报告）。董事会还应当就召开股东大会事项作出安排并披露。如公众公司就本次重大资产重组首次召开董事会前，相关资产尚未完成审计等工作的，在披露首次董事会决议的同时应当披露重大资产重组预案及独立财务顾问对预案的核查意见。公众公司应在披露重大资产重组预案后六个月内完成审计等工作，并再次召开董事会，在披露董事会决议时一并披露重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及本次重大资产重组涉及的审计报告、资产评估报告（或资产估值报告）等。董事会还应当就召开股东大会事项作出安排并披露。”

2024 年 12 月 27 日，新农人召开第六届董事会第十八次会议审议通过了《广东新农人农业科技集团股份有限公司重大资产重组预案的议案》，2024 年 12 月 30 日，公司在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台公开披露了《重大资产重组预案》和《开源证券股份有限公司关于广东新农人农业科技集团股份有限公司重大资产重组预案之独立财务顾问核查意见》。2025 年 3 月 28 日，新农人召开 2025 年第一次临时股东大会审议通过了《广东新农人农业科技集团股份有限公司重大资产重组预案的议案》。

2025年3月31日，新农人召开第六届董事会第十九次会议审议并披露重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及本次重大资产重组涉及的审计报告、资产评估报告，并就召开股东大会事项作出安排并披露。

综上，本次重组符合《重组管理办法》第十五条的规定。

五、本次交易符合《重组管理办法》第二章的规定

2024年11月25日，本次交易的交易各方初步达成实质性意向，新农人向全国股转公司提交重大资产重组停牌申请，并发布了《股票停牌公告》，新农人股票自2024年11月26日起停牌，并于停牌后的10个转让日内按照规定向股转报送了内幕信息知情人材料。同时，公司按照相关规定定期发布了关于本次重组的进展公告。

2024年12月30日，公司在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台公开披露了《重大资产重组预案》和《股票复牌公告》，公司股票自2024年12月31日起复牌。

因此，截至本报告书出具日，本次交易不存在应当披露而未披露的文件、协议或安排，不存在因信息披露违规或违法被全国股转系统公司采取监管措施或处罚的情形，也不存在被中国证监会采取监管措施或给予行政处罚的情形。

综上所述，独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第二章的规定。

六、本次交易符合《重组管理办法》第二十九条的规定

根据《重组管理办法》第二十九条：“本次重大资产重组涉及发行股份的，特定对象以资产认购而取得的公众公司股份，应当承诺自股份发行结束之日起六个月内不得转让；属于下列情形之一的，应当承诺十二个月内不得转让：

- （一）特定对象为公众公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人；
- （二）特定对象通过认购本次发行的股份取得公众公司的实际控制权；
- （三）特定对象取得本次发行的股份时，对其用于认购股份的资产持续拥有权益的时间不足十二个月。”

本次发行数量42,609,245股，其中限售42,609,245股，锁定期为自新农人发行结束之日起6个月。本次交易对方迪生力汽配、安建龙投资出具了《关于

股份锁定期的承诺》，详见本报告书“第七节 本次资产交易中相关当事人的公开承诺事项及提出的未能履行承诺时的约束措施”。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第二十九条的规定。

七、本次交易符合豁免注册的情形

根据《重组管理办法》第二十条：“公众公司向特定对象发行股份购买资产后股东累计不超过二百人的重大资产重组，中国证监会豁免注册，由全国股转系统自律管理。”

截至 2025 年 3 月 20 日，新农人的股东数量为 114 名，根据本次交易方案，本次股票发行新增股东 2 名，累计不超过 200 人，符合《重组管理办法》第二十条的规定，可豁免向中国证监会注册，需要在公众公司股东大会审议通过后向全国股转系统报送相关披露文件。

综上所述，本次交易的股票发行行为符合《重组管理办法》豁免注册的情形。

八、本次交易程序符合《重组管理办法》的规定

（一）新农人的决策程序

2024 年 12 月 27 日，新农人召开第六届董事会第十八次会议，第六届监事会第六次会议，审议通过了《广东新农人农业科技集团股份有限公司重大资产重组预案》等议案；2025 年 3 月 28 日，新农人召开 2025 年第一次临时股东大会审议通过了《广东新农人农业科技集团股份有限公司重大资产重组预案的议案》。

2025 年 3 月 31 日，新农人召开第六届董事会第十九次会议、第六届监事会第七次会议，审议通过了《关于公司本次发行股份购买资产暨关联交易之重大资产重组方案的议案》等与本次交易相关的议案。

（二）标的公司的决策程序

2025 年 3 月 31 日，标的公司召开股东会并作出决议：

1、同意广东迪生力汽配股份有限公司将占公司注册资本 76.80%的股权以 96,346,193.70 元转让给广东新农人农业科技集团股份有限公司，其他原股东均同意股权转让并放弃该上述股权的优先购买权。

2、同意广东安建龙投资运营有限公司将占公司注册资本 20%的股权以 25,090,154.55 元转让给广东新农人农业科技集团股份有限公司，其他原股东均同意股权转让并放弃该上述股权的优先购买权。

（三）本次交易尚需履行的决策过程及审批程序

1、本次交易尚需要取得新农人股东大会的批准；

2、本次交易尚需要取得迪生力汽配股东大会的批准；

3、本次重组尚需经全国股转公司完成对《重大资产重组报告书》等信息披露文件的完备性审查；

4、本次重组尚需通过全国股转公司对公司发行股份购买资产提交的申请文件审核，并取得全国股转公司出具的同意发行股份购买资产的函。

综上，本次交易实施已履行必要的决策程序，符合《公司法》《重组管理办法》等相关规定。

九、本次交易相关主体符合《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》的相关规定

根据全国股转系统颁布的《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》的规定，挂牌公司实施重大资产重组，应当在重大资产重组报告书中对公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司，标的资产及其控股子公司，交易对手方及其控股股东、实际控制人是否属于失信联合惩戒对象进行说明，并就上述主体被列入失信联合惩戒对象名单的原因、是否符合《重组管理办法》等关于重大资产重组的基本要求、是否可能损害挂牌公司及其股东的合法权益等进行披露并提示风险。

经登录国家企业信用信息公示系统、全国法院被执行人信息查询系统、证券期货市场记录查询平台等网站进行了搜索及查询，经核查，挂牌公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司、董监高人员，标的资产以及交易对方及其控股股东、实际控制人不存在被认定为失信联合惩戒对象的情形。

综上所述，本次交易相关主体符合《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》的相关规定。

第九节 董事会（和监事会）对本次交易定价的依据及合理性分析

一、本次交易标的的定价依据

（一）交易标的的定价依据

公司拟向交易对方迪生力汽配和安建龙投资发行股份购买其持有的标的资产迪生力绿色食品 96.80%股权，交易价格为 121,436,348.25 元。

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2025]518Z0051 号《审计报告》，截至 2024 年 10 月 31 日，迪生力绿色食品股东权益账面价值 5,435.44 万元。根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联评报字（2025）第 3-0001 号《评估报告》，经资产基础法评估，标的资产迪生力绿色食品全部股东权益的评估值为 10,269.53 万元，较股东权益账面价值 5,435.44 万元，增值 4,834.09 万元，增值率为 88.94%。

本次交易涉及相关资产的交易价格系由交易各方在评估值基础上，结合迪生力绿色食品未来的成长性、行业发展的周期性、股权流动性、本次交易的协同效应以及挂牌公司利益，特别是中小股东利益等多重因素综合确定交易价格。本次交易涉及的资产定价公允，决策程序合法、合规，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

（二）发行股份的定价依据

本次交易，新农人拟以 2.85 元/股的价格向迪生力汽配、安建龙投资合计发行股份 42,609,245 股，用于支付交易对价。定价方法及合理性说明如下：

（1）每股净资产

截至 2024 年 10 月 31 日，新农人归属于挂牌公司股东的每股净资产为 1.78 元，基本每股收益为 0.17 元，扣除非经常性损益后的每股收益为 0.17 元；根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2024）第 012986 号审计报告，2023 年度公司归属于挂牌公司股东的每股净资产 1.90 元，基本

每股收益为 0.35 元，扣除非经常性损益后的每股收益为 0.36 元。本次发行价格高于每股净资产。				
(2) 前次发行情况				
公司自挂牌以来共进行过两次股票发行，分别为：2018 年，公司以非公开定向发行的方式共发行 5,010,000 股人民币普通股，每股 2.00 元，募集资金 10,020,000.00 元，新增股份于 2018 年 5 月 11 日起在全国股转系统挂牌转让；2019 年，公司以非公开定向发行的方式共发行 2,100,840 股人民币普通股，每股 2.38 元，募集资金 4,999,999.20 元，新增股份于 2019 年 8 月 27 日起在全国股转系统挂牌转让。				
(3) 二级市场交易情况				
公司为创新层挂牌公司，股票交易方式为集合竞价交易，截至新农人本次重大资产重组停牌日 2024 年 11 月 26 日，公司股票前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日的区间换手率等相关情况如下：				
项目	前 1 个交易日	前 20 个交易日	前 60 个交易日	前 120 个交易日
区间成交均价（加权平均）（元/股）	0	3.37	3.38	3.36
区间换手率（%）	0	0.12	2.11	2.50
区间日均换手率（%）	0	0.03	0.07	0.06
区间成交量（股）	0	64,949	1,093,542	1,263,783
区间日均成交量（股）	0	12,989.00	37,708.00	30,090.00
区间实际交易天数（天）	0	5.00	29.00	42.00
资料来源：东方财富 Choice				
长期以来，公司股票在二级市场的日均换手率不足 1%，区间成交量和日均成交量均不高，实际有成交的日数少，公司股票在二级市场交易并不活跃，公司股票二级市场交易价格不适宜作为公司股票的有效市场参考价。				
(4) 报告期内权益分派				
公司报告期内进行过 2 次权益分派，具体情况如下：				

2023年9月4日，公司召开2023年第六次临时股东大会，以公司2023年6月30日总股本84,488,075股为基数，向全体股东每10股送红股2.40股。分红前本公司总股本为84,488,075股，分红后总股本增至104,765,213股。

2024年9月9日，公司召开2024年第五次临时股东大会，以公司2024年6月30日总股本104,765,213股为基数，向全体股东每10股送红股1.911股。分红前本公司总股本为104,765,213股，分红后总股本增至124,785,845股。

本次发行数量和发行价格已经充分考虑了上述分红派息情形，因此上述权益分派事宜不会对本次发行造成影响。

（5）结论

本次发行价格系公司在综合考虑宏观经济环境、公司所处行业、公司经营业绩与成长性、每股净资产、二级市场成交价格、前次发行价格、报告期内权益分派等多种因素的基础上，与本次发行对象协商确定。

公司本次定向发行价格的定价方式合理，不存在发行定价低于每股净资产或显著不公允的情形，不存在损害公司及股东利益的情况。

二、本次交易定价合理性分析

（一）标的资产定价合理性分析

1. 标的资产定价依据合理性分析

本次交易标的价格参考了标的资产以2024年10月31日为基准日的审计及评估结果。本次交易涉及相关资产的交易价格系由交易各方在评估值基础上，结合迪生力绿色食品未来的成长性、行业发展的周期性、股权流动性、本次交易的协同效应以及挂牌公司利益，特别是中小股东利益等多重因素综合确定交易价格。本次交易涉及的资产定价公允，决策程序合法、合规，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

2. 标的资产评估合理性分析

迪生力绿色食品96.80%股权

本次资产评估情况如下：

单位：元

评估方法	净资产账面价值	评估值	评估增减值	评估增减值率 (%)
资产基础法	54,354,434.29	102,695,286.11	48,340,851.82	88.94%

在评估基准日 2024 年 10 月 31 日，迪生力绿色食品申报评估的资产总额为 7,987.75 万元，负债 2,552.31 万元，股东全部权益 5,435.44 万元；

经资产基础法评估，标的资产迪生力绿色食品全部股东权益的评估值为 10,269.53 万元，较股东权益账面价值 5,435.44 万元，增值 4,834.09 万元，增值率为 88.94%。

评估结果的选取

本次评估采用资产基础法的评估结果。广东迪生力绿色食品有限公司股东全部权益价值为 10,269.53 万元，人民币大写金额为：壹亿零贰佰陆拾玖万伍仟叁佰元整。

（二）发行股份的定价合理性分析

本次交易，新农人拟以 2.85 元/股的价格向迪生力汽配、安建龙投资合计发行股份 42,609,245 股，用于支付交易对价。

本次定向发行价格系公司在综合考虑宏观经济环境、公司所处行业、公司经营业绩与成长性、每股净资产、二级市场成交价格、前次发行价格、报告期内权益分派等多种因素的基础上，与本次发行对象协商确定。

公司本次定向发行价格的定价方式合理，不存在发行定价低于每股净资产或显著不公平的情形，不存在损害公司及股东利益的情况。

三、公司董事会（和监事会）对本次交易定价的相关意见

本公司董事会和监事会认为：本次交易标的资产价格根据独立审计机构及评估机构评估结果确定，标的资产以评估价值作为定价参考的基础，交易价格

公平、合理，标的资产评估与定价之间存在差异具有合理性，不存在损害公司及中小股东利益的情形，定价公平、合理。

第十节 标的公司的财务会计信息

一、注册会计师审计意见

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对广东迪生力绿色食品有限公司的财务报表进行了审计，并出具了容诚审字[2025]518Z0051 号标准无保留意见《审计报告》。

二、广东迪生力绿色食品有限公司财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	866,139.17	5,592,171.87	1,383,988.79
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	603,204.07	56,076.55	323,140.00
应收款项融资			
预付款项	240,844.75	209,142.00	3,531,082.36
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5,791,894.30	1,507,924.31	7,020,476.68
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	2,678,016.60	1,441,072.68	689,734.67
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产	2,023,680.27	1,324,143.22	418,557.83
流动资产合计	12,203,779.16	10,130,530.63	13,366,980.33
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	-		
其他债权投资			
持有至到期投资	-		
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	18,413,837.37	9,680,386.49	41,379.25
在建工程	13,378,779.06	12,449,512.32	7,871,777.11
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	195,436.35	204,742.85	215,910.65
无形资产	31,056,102.57	31,633,545.61	32,339,088.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,024,618.11	131,148.12	200,697.60
递延所得税资产	3,948,278.51	2,617,750.01	1,329,041.11
其他非流动资产			
非流动资产合计	68,017,051.97	56,717,085.40	41,997,894.04
资产总计	80,220,831.13	66,847,616.03	55,364,874.37
流动负债：			
短期借款	1,461,923.55	1,284,604.36	3,686,128.23
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-		
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,746,991.44	1,452,597.86	82,590.10
预收款项			
合同负债	101,072.98	7,649.32	-
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	232,509.25	131,083.77	102,966.82
应交税费	314,896.30	13,001.48	7,527.84

其他应付款	914,980.00	9,980.00	11,196.00
其中：应付利息			
应付股利			
应付分保账款			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	7,757,541.54	5,897,172.71	593,006.03
其他流动负债			
流动负债合计	14,529,915.06	8,796,089.50	4,483,415.02
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	9,852,024.11	10,683,950.00	4,656,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	208,399.56	212,241.99	216,613.28
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	10,060,423.67	10,896,191.99	4,872,613.28
负债合计	24,590,338.73	19,692,281.49	9,356,028.30
所有者权益（或股东权益）：			
股本	62,500,000.00	53,750,000.91	50,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,909,104.00	1,172,730.29	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	12,695,413.54	-7,767,396.66	-3,991,153.93
归属于母公司所有者权益合计	53,713,690.46	47,155,334.54	46,008,846.07
少数股东权益	1,916,801.94		
所有者权益合计	55,630,492.40	47,155,334.54	46,008,846.07

负债和所有者权益总计	80,220,831.13	66,847,616.03	55,364,874.37
------------	---------------	---------------	---------------

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	144,623.18	5,336,500.97	1,382,977.38
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	402,219.90	52,290.00	323,140.00
应收账款融资			
预付款项	213,952.95	209,142.00	3,531,082.36
其他应收款	5,745,842.38	1,511,751.34	7,020,476.68
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	1,651,895.04	1,423,641.49	689,734.67
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,018,034.43	1,273,282.04	418,557.83
流动资产合计	10,176,567.88	9,806,607.84	13,365,968.92
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
可供出售金融资产	-		
持有至到期投资	-		
长期应收款			
长期股权投资	2,000,001.00	1,000,001.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	18,380,037.37	9,680,386.49	41,379.25
在建工程	13,378,779.06	12,449,512.32	7,871,777.11
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	195,436.35	204,742.85	215,910.65
无形资产	31,056,102.57	31,633,545.61	32,339,088.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,024,618.11	131,148.12	200,697.60
递延所得税资产	3,666,007.39	2,617,750.01	1,329,041.11
其他非流动资产			
非流动资产合计	69,700,981.85	57,717,086.40	41,997,894.04
资产总计	79,877,549.73	67,523,694.24	55,363,862.96
流动负债：			
短期借款	1,461,923.55	1,284,604.36	3,686,128.23
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-		
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,617,475.04	1,452,597.86	82,590.10
预收款项			
合同负债	1,216.00	7,649.32	
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬	147,110.91	131,083.77	102,966.82
应交税费	312,444.73	12,991.15	7,527.84
其他应付款	2,164,980	809,980.00	9,596.00
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	7,757,541.54	5,897,172.71	593,006.03
其他流动负债			
流动负债合计	15,462,691.77	9,596,079.17	4,481,815.02
非流动负债：			
长期借款	9,852,024.11	10,683,950.00	4,656,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	208,399.56	212,241.99	216,613.28
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	10,060,423.67	10,896,191.99	4,872,613.28
负债合计	25,523,115.44	20,492,271.16	9,354,428.30

所有者权益：			
股本	62,500,000.00	53,750,000.91	50,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,909,104.00	1,172,730.29	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	- 12,054,669.71	-7,891,308.12	-3,990,565.34
所有者权益合计	54,354,434.29	47,031,423.08	46,009,434.66
负债和所有者权益合计	79,877,549.73	67,523,694.24	55,363,862.96

(三) 合并利润表

单位：元

项目	2024 年 1 月 —10 月	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	4,383,416.55	3,601,025.83	2,108,800.01
其中：营业收入	4,383,416.55	3,601,025.83	2,108,800.01
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	9,462,081.31	6,543,483.14	3,736,292.86
其中：营业成本	4,252,578.75	2,592,496.67	1,602,191.57
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金 净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	314,548.77	220,890.51	143,321.55
销售费用	1,065,692.29	780,299.80	187,013.09
管理费用	3,108,566.52	2,278,385.59	1,548,119.11
研发费用			
财务费用	720,694.98	671,410.57	255,647.54
其中：利息收入	737,242.82	689,849.34	280,737.85

利息费用	17,508.41	24,449.41	27,478.72
加：其他收益	-	1,327.30	2,597.82
投资收益（损失以“—”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-820,420.02	-	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-259,945.45	2,114,547.82	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			65.96
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-	-	-
	6,159,030.23	5,055,677.83	1,624,829.07
加：营业外收入	0.34	0.19	4.43
减：营业外支出	182,713.55	2,751.28	-
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-	-	-
	6,341,743.44	5,058,428.92	1,624,824.64
减：所得税费用	-	-	-
	1,330,528.50	1,282,187.19	-406,092.28
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-5,011,214.94	-	-
		3,776,241.73	1,218,732.36
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-
	5,011,214.94	3,776,241.73	1,218,732.36
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-83,198.06	-	-

2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	- 4,928,016.88	- 3,776,241.73	- 1,218,732.36
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-		
4.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-		
5.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	- 5,011,214.94	- 3,776,241.73	- 1,218,732.36
归属于母公司所有者的综合收益总额	- 4,928,016.88	- 3,776,241.73	- 1,218,732.36
归属于少数股东的综合收益总额	-83,198.06	-	-
八、每股收益：			

(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	2024 年 1 月 —10 月	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	1,304,237.12	2,600,355.95	2,108,800.01
减：营业成本	989,787.33	1,732,735.51	1,602,191.57
税金及附加	313,287.70	220,469.10	143,321.55
销售费用	785,979.30	780,299.80	187,013.09
管理费用	2,702,434.81	2,269,837.31	1,548,119.11
研发费用	-	-	-
财务费用	721,233.70	670,494.30	255,448.05
其中：利息收入	737,242.82	689,849.34	280,737.85
利息费用	16,900.10	24,052.79	27,478.21
加：其他收益	-	1,327.30	2,597.82
投资收益（损失以“—”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）			
汇兑收益（损失以“—”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-820,420.02	-	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		2,114,547.82	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	65.96
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-	-	-
	5,028,905.74	5,186,700.59	1,624,629.58
加：营业外收入	0.32	0.19	4.43
减：营业外支出	182,713.55	2,751.28	-

三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	- 5,211,618.97	- 5,189,451.68	- 1,624,625.15
减：所得税费用	- 1,048,257.38	- 1,288,708.90	-406,092.28
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-4,163,361.59	- 3,900,742.78	- 1,218,532.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	- 4,163,361.59	- 3,900,742.78	- 1,218,532.87
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.可供出售金融资产公允价值变动损益	-		
6.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-		
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额	- 4,163,361.59	- 3,900,742.78	- 1,218,532.87
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			

(二) 稀释每股收益 (元/股)			
------------------	--	--	--

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年 1 月— 10 月	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,059,018.03	4,199,900.72	1,785,660.01
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-		
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还	111,514.31	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	17,508.75	826,136.73	31,080.97
经营活动现金流入小计	4,188,041.09	5,026,037.45	1,816,740.98
购买商品、接受劳务支付的现金	6,080,419.50	3,666,494.68	5,748,898.50
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			

支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	1,832,835.95	1,404,048.75	728,711.42
支付的各项税费	13,774.42	221,696.52	360,033.30
支付其他与经营活动有关的现金	1,227,268.02	830,109.66	3,017,013.20
经营活动现金流出小计	9,154,297.89	6,122,349.61	9,854,656.42
经营活动产生的现金流量净额	-4,966,256.80	-1,096,312.16	-8,037,915.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			65.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			65.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,508,007.58	14,053,936.39	5,153,821.88
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	9,508,007.58	14,053,937.39	5,153,821.88
投资活动产生的现金流量净额	-9,508,007.58	-14,053,937.39	-5,153,755.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	13,486,372.80	4,922,731.20	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	13,486,372.80	-	-
取得借款收到的现金	10,748,481.07	16,420,000.00	8,924,128.23
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	9,177,254.00	7,000,000.00	

筹资活动现金流入小计	33,412,107.87	28,342,731.20	8,924,128.23
偿还债务支付的现金	9,530,999.57	7,503,000.00	630,650.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	738,714.62	663,719.82	287,620.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	13,316,908.00	16,908.00	-3,280.33
筹资活动现金流出小计	23,586,622.19	8,183,627.82	914,989.70
筹资活动产生的现金流量净额	9,825,485.68	20,159,103.38	8,009,138.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-310.78	
五、现金及现金等价物净增加额	-4,648,778.70	5,008,543.05	-
加：期初现金及现金等价物余额	5,514,917.87	506,374.82	5,688,907.65
六、期末现金及现金等价物余额	866,139.17	5,514,917.87	506,374.82

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年 1 月— 10 月	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,143,676.03	3,134,149.47	1,785,660.01
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	16,900.42	825,740.11	30,080.46
经营活动现金流入小计	1,160,576.45	3,959,889.58	1,815,740.47
购买商品、接受劳务支付的现金	1,651,477.20	2,774,254.75	5,748,898.50
支付给职工以及为职工支付的现金	1,455,654.13	1,404,048.75	728,711.42
支付的各项税费	11,934.54	211,309.20	360,033.30
支付其他与经营活动有关的现金	957,412.47	721,248.53	3,016,813.20
经营活动现金流出小计	4,076,478.34	5,110,861.23	9,854,456.42
经营活动产生的现金流量净额	-2,915,901.89	-1,150,971.65	-
			8,038,715.95

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	65.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计	-	-	65.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,474,207.58	14,053,936.39	5,153,821.88
投资支付的现金	1,000,000.00	1,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计	10,474,207.58	15,053,937.39	5,153,821.88
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
	10,474,207.58	15,053,937.39	5,153,755.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	11,486,372.80	4,922,731.20	-
取得借款收到的现金	10,748,481.07	16,420,000.00	8,924,128.23
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	9,627,254.00	7,800,000.00	-
筹资活动现金流入小计	31,862,107.87	29,142,731.20	8,924,128.23
偿还债务支付的现金	9,530,999.57	7,503,000.00	630,650.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	738,714.62	663,719.82	287,620.03
支付其他与筹资活动有关的现金	13,316,908.00	16,908.00	-3,280.33
筹资活动现金流出小计	23,586,622.19	8,183,627.82	914,989.70
筹资活动产生的现金流量净额	8,275,485.68	20,959,103.38	8,009,138.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-310.78	
五、现金及现金等价物净增加额	-5,114,623.79	4,753,883.56	-
			5,183,333.34

加：期初现金及现金等价物 余额	5,259,246.97	505,363.41	5,688,696.75
六、期末现金及现金等价物 余额	144,623.18	5,259,246.97	505,363.41

第十一节 对本次交易的结论性意见

一、董事会对本次交易的意见

2025年3月31日，新农人召开第六届董事会第十九次会议，审议通过了如下议案：

（1）《关于公司本次发行股份购买资产暨关联交易之重大资产重组方案的议案》；

（2）《关于公司本次发行股份购买资产构成重大资产重组的议案》；

（3）《关于公司本次发行股份购买资产构成关联交易的议案》；

（4）《关于公司符合发行股份购买资产暨重大资产重组有关条件的议案》；

（5）《关于公司本次重大资产重组符合<非上市公司重大资产重组管理办法>第四条规定的议案》；

（6）《关于批准附生效条件的<广东新农人农业科技集团股份有限公司与广东迪生力汽配股份有限公司、广东安建龙投资运营有限公司之发行股份购买资产协议>的议案》；

（7）《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》；

（8）《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》；

（9）《关于公司本次发行股份购买资产暨重大资产重组涉及标的资产、发行股份定价依据及公平合理性的议案》；

（10）《关于本次重大资产重组评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》；

（11）《关于批准<广东新农人农业科技集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之重大资产重组报告书>的议案》；

（12）《关于公司现有在册股东不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》；

（13）《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》；

（14）《关于公司暂不召开股东大会的议案》。

二、监事会对本次交易的意见

2025年3月31日，新农人召开第六届监事会第七次会议，审议通过了如下议案：

（1）《关于公司本次发行股份购买资产暨关联交易之重大资产重组方案的议案》；

（2）《关于公司本次发行股份购买资产构成重大资产重组的议案》；

（3）《关于公司本次发行股份购买资产构成关联交易的议案》；

（4）《关于公司符合发行股份购买资产暨重大资产重组有关条件的议案》；

（5）《关于公司本次重大资产重组符合<非上市公司重大资产重组管理办法>第四条规定的议案》；

（6）《关于批准附生效条件的<广东新农人农业科技集团股份有限公司与广东迪生力汽配股份有限公司、广东安建龙投资运营有限公司之发行股份购买资产协议>的议案》；

（7）《关于批准与本次重大资产重组有关的审计报告的议案》；

（8）《关于批准与本次重大资产重组有关的评估报告的议案》；

（9）《关于公司本次发行股份购买资产暨重大资产重组涉及标的资产、发行股份定价依据及公平合理性的议案》；

（10）《关于本次重大资产重组评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法和评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》；

（11）《关于批准<广东新农人农业科技集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之重大资产重组报告书>的议案》；

（12）《关于公司现有在册股东不享有本次股票定向发行优先认购权的议案》；

三、独立财务顾问意见

本独立财务顾问参照《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和相关规定，并通过尽职调查和对重大资产重组报告书等信息披露文件进行审慎核查后认为：

（一）本次重大资产重组符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（二）本次重大资产重组所涉及交易标的资产价格经过具有证券业务资格的会计师事务所和资产评估机构的审计和评估，相关资产评估假设、方法合理。本次交易价格经交易各方协商确定，定价公允、合理，不存在损害公众公司及其股东合法权益的情形。

（三）截至本报告书出具之日，本次重组相关主体，包括挂牌公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司，标的公司，交易对方及其控股股东、实际控制人均不存在被认定为失信联合惩戒对象的情形。

（四）本次交易具有必要性，不存在损害公众公司及非关联股东的利益的情形。

（五）本次重大资产重组涉及的标的资产为权属清晰的经营性资产，资产过户或转移不存在法律障碍，债权债务转移协议及具体措施清晰明确。交易合同约定的资产交付安排不会导致公司交付股份后不能及时取得标的资产，相关的违约责任切实有效。

（六）本次交易已经挂牌公司董事会审议通过，但尚需经全国股转公司对相关披露文件进行完备性审查，并提交交易对方迪生力汽配股东大会及新农人股东大会审议通过，并通过全国股转公司对公司发行股份购买资产提交的申请文件审核，并取得全国股转公司出具的同意发行股份购买资产的函。本次交易符合豁免向中国证监会申请注册的情形，将由全国股转系统自律管理。本次交易已依法履行现阶段必要的决策程序，决策过程合法合规，不存在损害公司及股东利益的情形。

（七）本次交易不会影响新农人治理结构的有效运作，不会对新农人的公司治理情况产生不利影响。

（九）本次交易对方不属于私募基金或私募基金管理人，无需按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定向中国证券投资基金业协会办理私募投资基金备案或私募投资基金管理人登记。

（十）本次交易有利于增强公司的持续经营能力，不会导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务。

（十一）本次交易不会导致公司主营业务发生变更。

（十二）本次发行不构成股份支付，不适用《企业会计准则第 11 号——股份支付》的规定，不应进行股份支付相关的账务处理。

（十三）本次发行对象符合投资者适当性管理要求。

（十四）本次发行对象不属于持股平台，不存在股权代持。

（十五）本次交易不存在独立财务顾问直接或间接有偿聘请第三方的行为，亦不存在未披露的聘请第三方的行为；公司除聘请本次交易依法需聘请的独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等证券服务机构之外，不存在直接或间接聘请其他第三方的行为。

四、律师意见

1、本次交易符合《公司法》《证券法》《监督管理办法》《重组管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

2、本次交易各方主体均符合《公司法》《证券法》《监督管理办法》《重组管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，具备本次重组的交易主体资格。

3、截至本法律意见书出具日，本次重组已取得现阶段必要的批准和授权，合法有效；本次重组尚需取得新农人股东大会、交易对方迪生力汽配股东大会审议通过并经股转公司审查同意并取得股转公司出具的《同意发行股份购买资产的函》。

4、本次交易双方均具备签订《资产购买协议》的主体资格，该等协议系双方自愿签订，意思表示真实，协议内容不存在违反法律、法规的强制性规定

或损害社会公共利益等情形，符合《监督管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定。

5、标的公司为依据中国法律设立并有效存续的有限责任公司，不存在依照法律、法规、规范性文件及《公司章程》等规定需要终止或者宣告破产的情形。

6、标的公司历次股权变更、增加及减少注册资本均履行了必要的决策及批准程序，符合法律、法规、规范性文件及《公司章程》等规定。

7、交易对方所持有的标的公司股权清晰，未设置质押权或其他任何第三方权益，不存在被司法冻结的情形，不存在委托持股、信托持股以及其他代持股份的情形，不存在权属纠纷；

8、标的公司现有的经营范围符合有关法律、法规和规范性文件的规定，且已取得从事业务所必须的资质。

9、标的公司主要资产权属清晰，标的资产过户或权属转移不存在法律障碍。

10、标的公司目前执行的税种、税率符合当时有效的法律、法规和规范性文件的要求；报告期内依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

11、除法律意见书中已披露的一起境外未结诉讼外，标的公司不存在其他尚未了结的诉讼或仲裁案件，不存在影响本次重组的重大行政处罚情况。

12、本次交易涉及的债权债务处理及员工安置均符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

13、本次交易构成关联交易。为避免和规范本次交易完成后可能产生的关联交易，迪生力汽配、安建龙投资出具了《关于规范并减少关联交易的承诺书》，新农人已就关联交易事项建立了较为完善的内控制度，能够有效保护公司及其股东的合法权益。

14、迪生力汽配、安建龙投资就解决同业竞争或避免潜在同业竞争问题已出具承诺，该等承诺合法有效，不存在违反法律、行政法规强制性规定的情形，对承诺人具有法律约束力。

15、截至法律意见书出具日，新农人已经履行了现阶段法定披露和报告义务；其尚需根据本次交易的进展情况，持续履行相关信息披露和报告义务。

16、本次重组符合《重组管理办法》规定的相关实质性条件。

17、本次重组的证券服务机构具备为本次交易提供相关证券服务的资格。

18、本次重组符合《公司法》《证券法》《监督管理办法》《重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的相关规定；本次重组尚需取得新农人股东大会、交易对方迪生力汽配股东大会审议并经股转公司审查同意并取得股转公司出具的《同意发行股份购买资产的函》。

五、其他（如有）

无。

第十二节 本次交易相关的证券服务机构

一、独立财务顾问

机构名称：开源证券股份有限公司
法定代表人：李刚
住所：陕西省西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
联系电话：029-88365802
传真：029-88365802
项目负责人：冯文龙
独立财务顾问主办人：冯文龙、祝青、谢静

二、律师事务所

机构名称：北京中银律师事务所
负责人：陈永学
住所：北京市朝阳区光华路正大中心北塔11-12层
联系电话：010-65876666
传真：010-65876666-6
经办律师：高巍、王宁、任奕奕

三、会计师事务所

机构名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人：刘维、肖厚发
住所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
联系电话：010-66001391
传真：010-66001392

经办注册会计师：欧昌献、曾光

四、资产评估机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

负责人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1C618

联系电话：0755-88832456

传真：0755-25132260

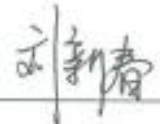
经办资产评估师：王文涛、罗晓韵

第十三节 本次交易相关声明

一、挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

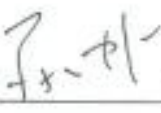
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

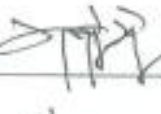
邓肖辉  蔡贤武  刘新春 

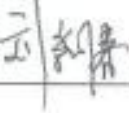
邓力  冉利 

全体监事签名：

孙功臣  李建潮  吴东 

全体高级管理人员签名：

邓肖辉  蔡贤武 

刘新春  冉利 

广东新农人农业科技集团股份有限公司

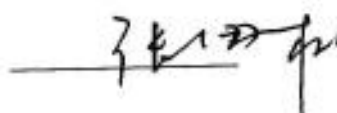
2025年3月31日



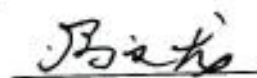
二、独立财务顾问声明

本公司已对重大资产重组报告书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

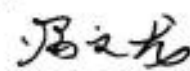
法定代表人或授权代表（签名）：



项目负责人（签名）：


冯文龙

独立财务顾问主办人（签名）：


冯文龙


祝青



授权委托书

本人李刚系开源证券股份有限公司法定代表人。现授权开源证券股份有限公司总经理助理张国松代表本人签署公司与全国中小企业股份转让系统及区域股权市场有关的业务(包括但不限于推荐挂牌类、持续督导类、定向发行类、并购重组类)合同、相关申报文件、投标文件等并办理相关事宜。授权期间：自2025年1月1日起至2025年12月31日止。

同时，授权张国松作为我公司法定代表人的授权代表，在以上授权事项范围及授权期间内针对投标文件的签署进行转授权。

在授权期间内，本人承认上述签字的法律效力。

特此授权。



授权人(签字):

2024年12月17日

三、律师事务所声明

本所及经办律师已阅读重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对公众公司在重大资产重组报告书中引用的法律意见书的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）：



陈永学

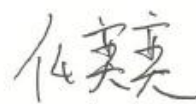
经办律师（签字）：



高 巍



王 宁



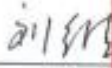
任 奕 奕



四、会计师事务所声明

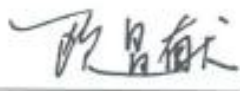
本机构及签字注册会计师已阅读重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员对公众公司在重大资产重组报告书中引用的专业报告的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签名）：


刘维


中国注册会计师
刘维
350200020149

签字注册会计师（签名）：


欧昌献


中国注册会计师
欧昌献
110001540265


曾光


中国注册会计师
曾光
110101300781

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
2025年3月31日

1101020362092

五、资产评估机构声明

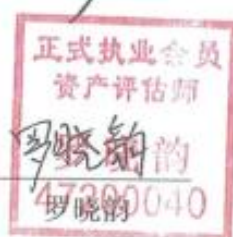
本机构及签字注册资产评估师已阅读重大资产重组报告书，确认重大资产重组报告书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及经办人员对公众公司在重大资产重组报告书中引用的专业报告的内容无异议，确认重大资产重组报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（签名）：


黄西勤

签字资产评估师（签名）


正式执业会员
资产评估师
王文涛
47080006


正式执业会员
资产评估师
罗晓韵
47200040

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

2025年3月31日



第十四节 附件

- 一、独立财务顾问报告；
- 二、财务会计报表及审计报告；
- 三、法律意见书；
- 四、资产评估报告；
- 五、挂牌公司及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人），相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属买卖该挂牌公司股票及其他相关证券情况的自查报告及说明；
- 六、其他与本次交易有关的重要文件。

第十五节 其他

无。