

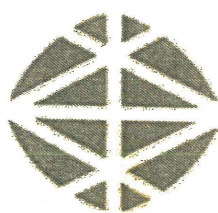
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海光明肉业集团股份有限公司子公司光明农牧科
技有限公司拟转让其持有的贵州明春农牧科技有限
公司部分股权涉及的贵州明春农牧科技有限公司股
东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 0342 号

(报告书)

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2026 年 3 月 11 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202600471
合同编号:	东洲评委(202602117)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2026】第0342号
报告名称:	上海光明肉业集团股份有限公司子公司光明农牧科技有限公司拟转让其持有的贵州明春农牧科技有限公司部分股权涉及的贵州明春农牧科技有限公司股东全部权益价值
评估结论:	47,690,493.57元
评估报告日:	2026年03月11日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	陈林根 (资产评估师) 正式会员 编号: 31000797 王亮 (资产评估师) 正式会员 编号: 11190154
陈林根、王亮已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年03月13日

ICP备案号京ICP备2020034749号

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

声明	2
目录	3
摘要	4
正文	8
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用者	8
(一) 委托人概况	8
(二) 被评估单位概况	9
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	11
(四) 其他资产评估报告使用者	11
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
(一) 评估对象	12
(二) 评估范围	12
(三) 委估资产的主要情况	12
(四) 被评估单位申报的其他无形资产	13
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量	13
(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额	13
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
(一) 经济行为依据	14
(二) 法律法规依据	14
(三) 评估准则依据	16
(四) 资产权属依据	16
(五) 评估取价依据	16
(六) 其他参考资料	17
七、 评估方法	17
(一) 评估方法概述	17
(二) 评估方法的选择	18
(三) 成本法(资产基础法)介绍	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	24
九、 评估假设	25
(一) 基本假设	25
(二) 一般假设	26
十、 评估结论	26
(一) 相关评估结果情况	26
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	26
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	27
(四) 评估结论有效期	28
(五) 有关评估结论的其他说明	28
十一、 特别事项说明	28
十二、 评估报告使用限制说明	31
十三、 评估报告日	32
附件	34

上海光明肉业集团股份有限公司子公司光明农牧科技有限公司拟
转让其持有的贵州明春农牧科技有限公司部分股权涉及的贵州明
春农牧科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 0342 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海光明肉业集团股份有限公司

被评估单位：贵州明春农牧科技有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据光明食品（集团）有限公司文件（光明战投【2025】266号）《关于光明肉业所属农牧科技资产重组方案暨对相关企业进行审计评估的通知》，上海光明肉业集团股份有限公司子公司光明农牧科技有限公司拟转让其持有的贵州明春农牧科技有限公司部分股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值83,184,079.15元，负债合计账面价值87,213,821.95元，所有者权益-4,029,742.80元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025年11月30日

评估方法：因被评估单位已停业，本次评估仅采用资产基础法一种评估方法。本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币47,690,493.57元。大写：人民币肆仟柒佰陆拾玖万零肆佰玖拾叁元伍角柒分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2025 年 11 月 30 日至 2026 年 11 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

（1）截至评估基准日，固定资产-房屋建筑物类占用土地为租赁土地，未办理房屋权利证书。被评估单位已出具相应的情况说明，承诺未办证房屋归其所有，产权无异议。如因房屋产权问题引起的纠纷，被评估单位承担全部法律责任。

（2）贵州省岑巩县人民法院执行裁定书（（2025）黔2626执恢92号之四）执行措施如下：车牌号为贵H37H12别克牌、贵H47229程力威牌全部轮候查封，贵H37H12别克牌机动车、贵H47229程力威牌未实际控制。

（3）截止评估基准日，委估房屋建筑物类资产均已被查封。

（4）截止至评估基准日中国农业银行冻结资金为5,180.76元。

本次评估过程中对于被查封资产，企业维护保养情况一般，评估计算过程中在勘察成新率中或是成新率调整系数上进行了考虑。

（二）租赁事项

经清查，截止评估基准日被评估单位存在如下租赁事项：

出租人	承租人	租赁标的	租赁期
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	贵州明春农牧科技有限公司	岑巩县天星乡毛坪村、天马镇苗落村	2020/1/1-2039/12/31
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	贵州明春农牧科技有限公司	岑巩县天星乡毛坪村、天马镇苗落村	2020/1/1-2039/12/31
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	贵州明春农牧科技有限公司	岑巩县大有镇塔山村、统口村	2020/2/1-2040/1/31
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	贵州明春农牧科技有限公司	锦屏县铜鼓镇岔路村	2020/1/1-2039/12/31

贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	贵州明春农牧科技有限公司	锦屏县新华乡欧阳村、映寨村	2020/1/1-2039/12/31
------------------	--------------	---------------	---------------------

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估基准日，被评估单位存在如下诉讼事项，提醒报告使用者注意，明细如下：

序号	被评估单位名称	诉讼主体		起诉金额(万元)		案由	案件状态	是否已在报表科目中反映	报表中金额(元)
		原告	被告	本诉	反诉				
1	贵州明春农牧科技有限公司	安徽斯高德农业科技有限公司	贵州明春农牧科技有限公司	1,033,900.00		买卖合同纠纷	已判决	是	1,033,900.00
2	贵州明春农牧科技有限公司	安徽斯高德农业科技有限公司	贵州明春农牧科技有限公司	35,000.00		买卖合同纠纷	已调解	是	35,000.00
3	贵州明春农牧科技有限公司	重庆方通动物药业有限公司	贵州明春农牧科技有限公司	90,650.00		买卖合同纠纷	已调解	是	90,650.00
4	贵州明春农牧科技有限公司	江苏国安建筑安装工程有限公司	贵州明春农牧科技有限公司/光明农牧科技有限公司/贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	35,598,750.26		建设工程施工合同纠纷	判决生效	是	35,598,750.26
5	贵州明春农牧科技有限公司	江苏建友兴工业工程项目管理有限公司	贵州明春农牧科技有限公司/光明农牧科技有限公司	930,000.00		建设工程施工合同纠纷	执行中	是	930,000.00
6	贵州明春农牧科技有限公司	江苏奕辉建设工程有限公司	贵州明春农牧科技有限公司/光明农牧科技有限公司/贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	2,381,562.60		建设工程施工合同纠纷	判决生效	是	1,845,077.22
7	贵州明春农牧科技有限公司	盐城市大丰区人防工程有限公司	贵州明春农牧科技有限公司/光明农牧科技有限公司/贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	2,521,444.56		建设工程施工合同纠纷	判决生效	是	2,850,675.71
8	贵州明春农牧科技有限公司	上海海直建设工程有限公司	贵州明春农牧科技有限公司/光明农牧科技有限公司	3,843,243.37		建设工程施工合同纠纷	已调解	是	3,843,243.37

上述诉讼事项涉及的诉讼金额均已在基准日报表科目中反应，本次以审定后的金额确认评估值。

(四) 其他

(1) 截止评估基准日，被评估单位已处于停业状态，提醒报告使用者注意。

(2) 光明农牧科技有限公司、贵州东南春畜牧业发展有限责任公司对贵州明春农牧科技有限公司出资已部分实缴。截止至评估基准日被评估单位股权结构和股权比例如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	认缴所占比例(%)	实缴出资额(万元)	实缴所占比例(%)
光明农牧科技有限公司	20,000	80.00	12,033.00	84.42
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	5,000	20.00	2,220.00	15.58
合计	25,000	100.00	14,253.00	100.00

根据章程第十章第三十七条规定“公司利润分配按照《公司法》及有关法律、法规，国务院财政主管部分的规定执行。股东按照实缴的出资比例分取红利”。本次评

估未考虑股东未实缴出资额的影响，提醒报告使用者注意。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

上海光明肉业集团股份有限公司子公司光明农牧科技有限
公司拟转让其持有的贵州明春农牧科技有限公司部分股权
涉及的贵州明春农牧科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2026】第 0342 号

正文

上海光明肉业集团股份有限公司:

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对上海光明肉业集团股份有限公司子公司光明农牧科技有限公司拟转让其持有的贵州明春农牧科技有限公司部分股权所涉及的贵州明春农牧科技有限公司股东全部权益于2025年11月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

公司名称:上海光明肉业集团股份有限公司(简称“委托人”)

统一社会信用代码:91310000132285976X

公司地址:中国(上海)自由贸易试验区川桥路1501号7幢101室

法定代表人:李俊龙

注册资本:93772.9472万元

公司类型:其他股份有限公司(上市)

证券代码:600073.SH

经营范围:一般项目:互联网销售(除销售需要许可的商品);信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);化工产品销售(不含许可类化工产品);机械设备销售;机械零件、零部件销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;日用百货销售;货物进出口;技术进出口;进出口代理;品牌管理;广告制作;广告设计、代理;广告发布;咨询策划服务;市场营销策划;企业形象策划;企业管理;

企业管理咨询；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）被评估单位概况

公司名称：贵州明春农牧科技有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”，或者“贵州明春”）

统一社会信用代码：91522600MA6J8F800K

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：25000 万元

法人：杜子栋

成立日期：2019-12-24

经营场所：贵州省黔东南州凯里市迎宾大道南侧 61 号兰桂园商住楼三层 1 号

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（畜禽养殖、种畜禽生产及精液销售；饲料添加剂、添加剂预混合饲料销售；屠宰、肉制品加工、冷链物流；饲料加工；养殖技术专业领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，商务咨询，货物及技术的进出口业务等（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）。

1. 公司历史沿革及股东结构

贵州明春农牧科技有限公司成立于 2019 年 12 月 24 日，股东结构和股权比例如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴所占比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴所占比例 (%)
光明农牧科技有限公司	6,400	80.00	0.00	0.00
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	1,600	20.00	0.00	0.00
合计	8,000	100.00	0.00	0.00

2020 年 4 月，根据公司 2020 年第一次股东会，增加注册资本金 1,7000 万元，增加注册资本金后的股东结构和股权比例如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴所占比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴所占比例 (%)
光明农牧科技有限公司	20,000	80.00	0.00	0.00
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	5,000	20.00	0.00	0.00
合计	25,000	100.00	0.00	0.00

截止评估基准日股东结构和股权比例如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴所占比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴所占比例 (%)
光明农牧科技有限公司	20,000	80.00	12,033.00	84.42
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	5,000	20.00	2,220.00	15.58
合计	25,000	100.00	14,253.00	100.00

2. 公司概况

贵州明春农牧科技有限公司由光明农牧科技有限公司与贵州东南春畜牧业发展有限责任公司合资成立，隶属于光明食品集团光明农牧科技有限公司，是从事现代化生猪养殖、饲料加工、生猪屠宰的专业化公司。贵州明春依托沪黔两地关于东西部联动、产业扶贫、黔品入沪这一合作平台，旨在更好融入黔东南，助力黔东南州拓展脱贫攻坚成果接续乡村振兴。

公司经营一直受市场和资金压力影响无法正常运转，2024年6月20日完成所有猪只销售工作，回笼资金用于偿还部分债务。自2024年6月20日被评估单位暂停生产，截止评估基准日公司处于停产整顿状态。

3. 股权投资情况

无。

4. 公司资产、负债及财务状况

截止评估基准日，公司资产合计为8,318.41万元，负债合计为8,721.38万元，所有者权益为-402.97万元。公司前两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

金额单位：万元

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年11月30日
资产总额	14,401.15	10,642.27	8,318.41
负债总额	6,082.32	8,187.24	8,721.38
所有者权益	8,318.83	2,455.03	-402.97

项目\年份	2023年	2024年	2025年1-11月
营业收入	5,961.18	347.17	0.00-
营业利润	-2,086.47	-5,567.67	-2,391.25
净利润	-2,102.15	-5,863.80	-2,858.01

上述数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2026]第ZA20140号无保留意见审计报告。

企业执行会计准则税率情况如下：

税种	计税依据	使用税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%，0%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	0%

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条规定，公司从事养殖、销售生猪等自产农产品可免缴增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》、财政部、国家税务总局《关于发布享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）的通知》（财税〔2008〕149号）以及财政部、国家税务总局《关于享受企业所得税优惠的农产品初加工有关范围的补充通知》（财税〔2011〕26号），公司从事生猪的饲养所得，可免征企业所得税。

被评估单位主营生猪养殖销售，符合上述税收优惠政策，免征增值税及企业所得税。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人于评估基准日持有被评估单位控股股东光明农牧科技有限公司的51%股权，为被评估单位间接控股股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据光明食品（集团）有限公司文件（光明战投【2025】266号）《关于光明肉业所属农牧科技资产重组方案暨对相关企业进行审计评估的通知》，上海光明肉业集团股份有限公司子公司光明农牧科技有限公司拟转让其持有的贵州明春农牧科技有限公司部分股权。本次评估目的是反映贵州明春农牧科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值83,184,079.15元，负债合计账面价值87,213,821.95元，所有者权益-4,029,742.80元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：信会师报字[2026]第ZA20140号。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、在建工程、使用权资产、长期待摊费用，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、其他应收款等组成。

2. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物类资产。共计 218 项，包含育肥舍、保育舍、妊娠舍、围墙、料塔基础、自来水阀门井等，建成于 2020 年至 2025 年。

3. 设备

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。其中机器设备共计 76 台（套），主要包括井用潜水泵、宝工电器燃油暖风机、315KVA 变压器、料线系统增补、变频柜、电热鼓风恒温干燥箱、TND 稳压器等；电子设备共计 100.00 台（套），主要包括电脑、空调、冰柜、洗衣机、微波炉、跑步机等；车辆共计 2 辆，分别为别克牌 SGM6521UBA2 汽车和程力威牌 CLW5310GPS6QD 汽车。

4. 在建工程

纳入本次评估范围的在建工程为被评估单位的白泥塘生态养殖基地建设项目、岔路生态养殖基地建设项目、向家坡（4800）生态养殖基地建设项目建设过程中发生的工程费用及待摊投资费用。

5. 使用权资产

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。主要为被评估单位承租的向家坡（1200）土地资产、向家坡（4800）土地资产、白泥塘土地资产、岔路土地资产、种猪场土地资产，土地租赁面积共计 2160.15 亩。

6. 长期待摊费用

长摊费用为被评估单位发生的向家坡（1200 头）坝体加固工程费用。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

无。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

考虑到本次评估目的为股权转让，而所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评

估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 11 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 光明食品（集团）有限公司文件（光明战投【2025】266号）《关于光明肉业所属农牧科技资产重组方案暨对相关企业进行审计评估的通知》；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表

大会常务委员会第五次会议通过)；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；

9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；

10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；

14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

16. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）；

17. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；

18. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；

19. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

20. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；

21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；

22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；

23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

25. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

26. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）

27. 其他与评估工作相关的法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
4. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
5. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
6. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
10. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）资产权属依据

1. 企业产权登记表；
2. 机动车行驶证；
3. 重要资产购置合同或记账凭证；
4. 固定资产台账、记账账册等；
5. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；

3. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
4. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
5. 设备网上可予查询的价格信息资料；
6. 《建设工程工程量清单计价标准》、《贵州省建筑与装饰工程计价定额》、《贵州省通用安装工程计价定额》；
7. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
8. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
9. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估

结果说服力强的特点。

成本法（资产基础法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

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

成本法（资产基础法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

截止评估基准日，被评估单位已停止养殖经营，未来年度的经营收益与风险在基准日时点尚难以可靠地估计，不具备应用收益法评估的前提条件；同时也不符合采用市场法评估的前提条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）成本法（资产基础法）介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对人民币银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等

有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 不动产

根据《资产评估执业准则—不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲**市场法**：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲**收益法**：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲**成本法**：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的

思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类：

房屋建筑物类包括房屋建筑物及构筑物及其他辅助设施。本次对方对房屋建筑物类采用成本法评估：

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

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

（1）重置成本的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（含增值税）、待摊投资及其他费用（含增值税）和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用预结算调整法或重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物主要采用“系数调整法”，即根据自工程施工期至评估基准日建安工程费用的变化系数调整确定建安工程费用

B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产投资合理建设工期或建（构）筑物的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

（2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

4. 设备类资产

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
=重置成本×综合成新率

(1) 机器设备及其他电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行含税市场购置价格确定。

重置全价计算公式：

设备重置全价（含增值税）=设备购置价（含增值税）+运杂费（含增值税）+安装调试费（含增值税）+前期工程及其他费用（含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效

的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B. 综合成新率的确定

△综合成新率=理论成新率×调整系数K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（2）运输车辆设备

A. 重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本。

B. 综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

▲对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值。

5. 在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

开工时间距评估基准日时间较短的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

同时对于部分建设时间较早、停滞时间较久的项目，评估计算中考虑了日常损耗的影响。

6. 使用权资产

评估人员通过核查相关的合同、付款凭证，使用权资产的位置、数量、起始日和到期日以及摊销过程等，确认资产真实有效，账面计量准确，按照核实后的账面值评估。

7. 长期待摊费用

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了有关原始入账凭证，了解入账依据、摊销年限，并抽查有关摊销凭证。

评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。按照账面值评估。

8. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2026年1月14日~1月17日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）对设备、房屋建筑物类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物通过调研市场状况数据、当地造价信息等；

（6）对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

（三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定

被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值-402.97万元，评估值4,769.05万元，评估增值5,172.02万元，增值率1,283.48%。其中，总资产账面值8,318.41万元，评估值13,490.43万元，评估增值5,172.02万元，增值率62.18%。总负债账面值8,721.38万元，评估值8,721.38万元，无增减值变动。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025年11月30日

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	6.41	18.44	12.03	187.68
非流动资产	8,312.00	13,471.99	5,159.99	62.08
固定资产	2,023.31	3,348.64	1,325.33	65.50
在建工程	5,798.32	9,632.98	3,834.66	66.13
使用权资产	476.48	476.48	0.00	0.00
长期待摊费用	13.89	13.89	0.00	0.00
资产总计	8,318.41	13,490.43	5,172.02	62.18
流动负债	7,410.66	7,410.66	0.00	0.00
非流动负债	1,310.72	1,310.72	0.00	0.00
负债总计	8,721.38	8,721.38	0.00	0.00
所有者权益	-402.97	4,769.05	5,172.02	1,283.48

1) 流动资产

流动资产账面值 6.41 万元，评估值为 18.44 万元，增值 12.03 万元。主要原因如下：

(1) 其他应收账款：由于评估估计的坏账损失比审计的计提的金额略低，导致其他应收账款评估增值。

2) 固定资产

固定资产账面净值 2,023.31 万元，评估净值为 3,348.64 万元，增值 1,325.33 万元，增值原因如下：

(1) 房屋建筑物类增值原因：①基准日时点，委估房屋建筑物建设过程中所用的主要材料价格较建设期有所下降，因此形成原值减值；②评估净值增值主要原因一方面企业对委估房屋建筑物计提了减值准备，另一方面企业折旧年限小于评估过程中采用的经济寿命年限。

(2) 设备类增值原因：由于企业财务对机器设备的折旧较快，且对部分机器设备计提了减值准备，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使评估增值。

3) 在建工程

在建工程账面值 5,798.32 万元，评估值为 9,632.98 万元，增值 3,834.66 万元。主要原因系企业对已停工在建工程计提了部分减值准备，因此形成评估增值。

(三) 关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性

的影响。

（四）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2025年11月30日至2026年11月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（五）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

（1）截至评估基准日，固定资产-房屋建筑物类占用土地为租赁土地，未办理房屋权利证书。被评估单位已出具相应的情况说明，承诺未办证房屋归其所有，产权无异议。如因房屋产权问题引起的纠纷，被评估单位承担全部法律责任。

（2）根据贵州省岑巩县人民法院执行裁定书（（2025）黔2626执恢92号之四）执行文件，车牌号为贵H37H12别克牌、贵H47229程力威牌全部轮候查封，但贵H37H12别克牌机动车、贵H47229程力威牌未被法院实际控制。

（3）截止评估基准日，委估房屋建筑物类资产均已被查封。

（4）截止至评估基准日中国农业银行冻结资金为5,180.76元。

本次评估过程中对于被查封资产，企业维护保养情况一般，评估计算过程中在勘察成新率中或是成新率调整系数上进行了考虑。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

截止评估基准日，被评估单位存在如下诉讼事项，提醒报告使用者注意，明细如下：

序号	被评估单位名称	诉讼主体		起诉金额(万元)		案由	案件状态	是否已在报表科目中反映	报表中金额(元)
		原告	被告	本诉	反诉				
1	贵州明春农牧科技有限公司	安徽斯高德农业科技有限公司	贵州明春农牧科技有限公司	1,033,900.00		买卖合同纠纷	已判决	是	1,033,900.00
2	贵州明春农牧科技有限公司	安徽斯高德农业科技有限公司	贵州明春农牧科技有限公司	35,000.00		买卖合同纠纷	已调解	是	35,000.00
3	贵州明春农牧科技有限公司	重庆方通动物药业有限公司	贵州明春农牧科技有限公司	90,650.00		买卖合同纠纷	已调解	是	90,650.00
4	贵州明春农牧科技有限公司	江苏国安建筑安装工程有限公司	贵州明春农牧科技有限公司/光明农牧科技有限公司/贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	35,598,750.26		建设工程施工合同纠纷	判决生效	是	35,598,750.26
5	贵州明春农牧科技有限公司	江苏建友兴业工程项目管理有限公司	贵州明春农牧科技有限公司/光明农牧科技有限公司	930,000.00		建设工程施工合同纠纷	执行中	是	930,000.00
6	贵州明春农牧科技有限公司	江苏奕辉建设工程有限公司	贵州明春农牧科技有限公司/光明农牧科技有限公司/贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	2,381,562.60		建设工程施工合同纠纷	判决生效	是	1,845,077.22
7	贵州明春农牧科技有限公司	盐城市大丰区人防工程有限公司	贵州明春农牧科技有限公司/光明农牧科技有限公司/贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	2,521,444.56		建设工程施工合同纠纷	判决生效	是	2,850,675.71
8	贵州明春农牧科技有限公司	上海海直建设工程有限公司	贵州明春农牧科技有限公司/光明农牧科技有限公司	3,843,243.37		建设工程施工合同纠纷	已调解	是	3,843,243.37

上述诉讼事项涉及的诉讼金额均已在基准日报表科目中反应，本次以审定后的金额确认评估值。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况：

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告信会师报字[2026]第ZA20140号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：信会师报字[2026]第ZA20140号。该审计报告的意见为：“我们审计了贵州明春农牧科技有限公司（以下简称贵州明春）财务报表，包括2023年12月31日、2024年12月31日、2025年11月30日的资产负债表，2023年度、2024年度、2025年1-11月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵州明春2023年12月31日、2024年12月31日、2025年11月30日的财务状况以及2023年度、2024年度、2025年1-11月的经营成果和现金流量。”。

资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

（1）租赁事项

经清查，截止评估基准日被评估单位存在如下租赁事项：

出租人	承租人	租赁标的	租赁期
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	贵州明春农牧科技有限公司	岑巩县天星乡毛坪村、天马镇苗落村	2020/1/1-2039/12/31
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	贵州明春农牧科技有限公司	岑巩县天星乡毛坪村、天马镇苗落村	2020/1/1-2039/12/31
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	贵州明春农牧科技有限公司	岑巩县大有镇塔山村、统口村	2020/2/1-2040/1/31
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	贵州明春农牧科技有限公司	锦屏县铜鼓镇岔路村	2020/1/1-2039/12/31
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	贵州明春农牧科技有限公司	锦屏县新华乡欧阳村、映寨村	2020/1/1-2039/12/31

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:
无。

(九) 其他需要说明的事项:

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

2. 本次在对评估范围内的资产进行评估时,我们未考虑部分资产的评估增值额对于所得税的影响。

3. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务,不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

4. 截止评估基准日,被评估单位已处于停业状态,提醒报告使用者注意。

5. 光明农牧科技有限公司、贵州东南春畜牧业发展有限责任公司对贵州明春农牧科技有限公司出资已部分实缴。截止至评估基准日被评估单位股权结构和股权比例如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	认缴所占比例(%)	实缴出资额(万元)	实缴所占比例(%)
光明农牧科技有限公司	20,000	80.00	12,033.00	84.42
贵州东南春畜牧业发展有限责任公司	5,000	20.00	2,220.00	15.58
合计	25,000	100.00	14,253.00	100.00

根据章程第十章第三十七条规定“公司利润分配按照《公司法》及有关法律、法规,国务院财政主管部分的规定执行。股东按照实缴的出资比例分取红利”。本次评估未考虑股东未实缴出资额的影响,提醒报告使用者注意。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时,应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的,本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2026年3月11日。



评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

徐峰

签字资产评估师

陈林根

王亮



评估报告日

2026年3月11日

资产评估报告 (报告附件)

项目名称 上海光明肉业集团股份有限公司子公司光明农牧科技有限公司拟转让其持有的贵州明春农牧科技有限公司部分股权涉及的贵州明春农牧科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2026】第 0342 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 委托人和被评估单位企业产权登记表
4. 被评估单位专项审计报告
5. 被评估单位房地权证及其其他权利证明
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估资质证明资料
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函
13. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
14. 资产评估汇总表或者明细表