

**上海梅林正广和股份有限公司、上海市上海农场
拟协议受让股权涉及的光明生猪有限公司
股东全部权益价值评估报告**

沪申威评报字〔2017〕第 0489 号

上海申威资产评估有限公司

2018年1月17日



目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	6
一、委托人、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	29
九、评估假设	29
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	33
十二、资产评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	36
十四、资产评估机构	36
附 件	38



声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

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。但我们仅对委估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。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，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有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



上海梅林正广和股份有限公司、上海市上海农场 拟协议受让股权涉及的光明生猪有限公司 股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字（2017）第 0489 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

一、委托人、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托人为上海梅林正广和股份有限公司和上海市上海农场，被评估单位为光明生猪有限公司，报告使用方为上海梅林正广和股份有限公司和上海市上海农场及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

上海梅林正广和股份有限公司、上海市上海农场拟协议受让光明生猪有限公司的股权，本次评估即为该经济行为所涉及的光明生猪有限公司的股东全部权益提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为光明生猪有限公司的股东全部权益价值，评估范围为光明生猪有限公司在 2017 年 9 月 30 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

四、价值类型

本次评估选用市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

2017 年 9 月 30 日。



六、评估方法

采用资产基础法、收益法。

七、评估结论

评估前光明生猪有限公司总资产账面值为 551,309,489.79 元，负债账面值为 42,859,238.97 元，所有者权益账面值为 508,450,250.82 元。

本评估报告选用收益法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经收益法评估，以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，光明生猪有限公司股东全部权益价值评估值为 54,600.00 万元，大写人民币：伍亿肆仟陆佰万元整，评估增值 3,754.97 万元，增值率 7.39%。

评估报告使用有效期为一年，即在 2017 年 9 月 30 日到 2018 年 9 月 29 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

八、重大特别事项

1、光明生猪有限公司 4 个猪场（庆丰猪场、下明猪场、河川猪场、华明猪场）的土地（1404.09 亩）均系向上海市上海农场租赁取得；3 个猪场（庆丰猪场、华明猪场、下明猪场）的建构筑物和生产设备系向盐城市大丰下明畜牧养殖有限公司租赁取得；河川猪场的建构筑物和生产设备系向上海东裕畜牧养殖有限公司申川分公司租赁取得。上述出租方是光明生猪有限公司的股东或者兄弟单位，本次评估假设上述租赁关系可以持续取得。

2、评估基准日期后事项：2017 年 9 月 26 日，光明生猪有限公司与北京大北农业科技集团股份有限公司、杭州农林鸿信投资有限公司共同出资成立江苏众旺农业科技有限公司，注册资本人民币 5 亿元，光明生猪有限公司占注册资本 40%。根据公司章程约定各方股东应于 2018 年 6 月底缴足剩余注册资本。对于评估基准日被评估单位货币资金中拟对江苏众旺出资的 2 亿元人民币，在收益法评估时作为非经营性资产处理。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本评估报告提出日期为 2018 年 1 月 17 日。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

上海梅林正广和股份有限公司、上海市上海农场 拟协议受让股权涉及的光明生猪有限公司 股东全部权益价值评估报告

正 文

沪申威评报字（2017）第0489号

上海梅林正广和股份有限公司、上海市上海农场：

上海申威资产评估有限公司接受你们双方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对上海梅林正广和股份有限公司、上海市上海农场拟协议受让股权涉及的光明生猪有限公司股东全部权益在2017年9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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人一：上海梅林正广和股份有限公司

统一社会信用代码：91310000132285976X

住所：中国（上海）自由贸易试验区川桥路1501号

法定代表人：王国祥

注册资本：93772.947200万人民币

成立日期：1997年6月27日

类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：资产经营，电子商务，信息采集、信息加工、信息发布、经济信息服务，销售：预包装食品（含熟食卤味、含冷冻（藏）食品），马口铁，印铁，化工原料（除危险品），食品机械及零件，国内贸易（除专项规定），自营和代理各类商品和技



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。【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) 委托人二：上海市上海农场

统一社会信用代码：913100004250096176

住所：上海市静安区共和新路 3088 弄 3 号 1103 室

法定代表人：陈斐然

注册资本：22100.000000 万人民币

成立日期：2009 年 8 月 28 日

类型：全民所有制

经营范围：农产品种植，农机具及配件，有机肥生产，企业管理，投资咨询，种畜禽生产经营：大约克、杜洛克、长白种猪，饲料生产（限分支机构）及销售，生猪养殖（限分支机构）。【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】

营业期限：2009 年 8 月 28 日至长期

(三) 被评估单位：光明生猪有限公司

统一社会信用代码：91310104MA1FR7G27H

住所：上海市徐汇区虹梅路 1905 号甲东部 3 层

法定代表人：柳玉标

注册资本：人民币 50000.0000 万元整

成立日期：2017 年 2 月 17 日

类型：有限责任公司（国内合资）

经营范围：畜禽养殖，种畜禽生产及精液销售（限分支机构经营），饲料添加剂、添加剂预混合饲料销售，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。（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）



准后方可开展经营活动)

营业期限： 2017 年 2 月 17 日至 2037 年 2 月 16 日

1、光明生猪有限公司简介

(1) 企业类型、历史沿革及股权结构

光明生猪有限公司成立于 2017 年 2 月 17 日，系由光明食品（集团）有限公司、上海良友实业投资有限公司、光明食品集团上海崇明农场有限公司（原名称：光明食品集团上海长江总公司）、上海市上海农场共同出资组建的有限公司，注册资本为人民币 50,000 万元，截止评估基准日，其中光明食品（集团）有限公司认缴 7,500 万元，占注册资本 15%，实缴 7,500 万元，占注册资本 15%；上海良友实业投资有限公司认缴 17,000 万元，占注册资本 34%，实缴 17,000 万元，占注册资本 34%；光明食品集团上海崇明农场有限公司认缴 7,500 万元，占注册资本 15%，实缴 7,500 万元，占注册资本 15%；上海市上海农场认缴 18,000 万元，占注册资本 36%，实缴 18,000 万元，占注册资本 36%。均以货币形式出资。

截至评估基准日，各股东所占股权比例如下：

序号	股东姓名（名称）	认缴资本额（万元）	占认缴注册资本比例	实缴资本额（万元）	占注册资本比例
1	光明食品（集团）有限公司	7,500.00	15%	7,500.00	15%
2	上海良友实业投资有限公司	17,000.00	34%	17,000.00	34%
3	光明食品集团上海崇明农场有限公司	7,500.00	15%	7,500.00	15%
4	上海市上海农场	18,000.00	36%	18,000.00	36%
总计		50,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%

(2) 企业业务模式及业务开展情况

光明生猪有限公司成立于 2017 年 2 月 17 日，是光明食品集团旗下一家专门从事养猪生产的专业化公司。公司经营场地位于江苏省盐城市大丰区上农、海丰、川东片区（庆丰猪场、华明猪场、下明猪场、河川猪场）。公司设庆丰猪场、华明猪场、下明



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

猪场、河川猪场共 4 个猪场，目前 4 个猪场产能合计为年出栏 16 万头育肥猪；目前下明猪场、河川猪场正在进行改造，改造完成后 4 个猪场设计产能合计可以达到年出栏 20 万头育肥猪。

上述 4 个猪场的土地（1404.09 亩）均系向上海市上海农场租赁取得；3 个猪场（庆丰猪场、华明猪场、下明猪场）的建构筑物和生产设备系向盐城市大丰下明畜牧养殖有限公司租赁取得；河川猪场的建构筑物和生产设备系向上海东裕畜牧养殖有限公司申川分公司租赁取得。

2、主要会计政策及税收政策

光明生猪有限公司执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。光明生猪有限公司是自产农产品企业，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》农业生产者销售的自产农产品免征增值税，根据《中华人民共和国企业所得税法》从事农、林、牧、渔业项目的所得免征所得税。

3、资产结构和经营情况

公司成立日至评估基准日的资产、负债情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 9 月 30 日
流动资产	51,316.43
长期股权投资	0.00
固定资产净额	25.32
在建工程	1,680.00
生产性生物资产	2,109.20
资产合计	55,130.95
流动负债	2,295.92
非流动负债	1,990.00



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

项目	2017 年 9 月 30 日
负债合计	4,285.92
所有者权益	50,845.03

公司成立日至评估基准日的经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 5-9 月
营业总收入	11,189.58
营业总成本	10,293.82
营业利润	895.77
利润总额	847.72
所得税	2.69
净利润	845.03

以上 2017 年 5-9 月数据摘自上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（文号：上会师报字（2017）5891 号）。

（四）委托人与被评估单位的关系

截止评估报告日，委托人拟协议受让被评估单位的股权。

（五）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除与本次评估经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

（一）评估目的

根据《关于对光明生猪有限公司进行审计评估的批复》（光明投资[2017]521 号），同意上海梅林正广和股份有限公司和上海市上海农场协议受让光明生猪有限公司股权。上海梅林正广和股份有限公司协议受让光明食品（集团）有限公司、光明食品集团上海崇明农场有限公司与上海良友（集团）有限公司所属上海良友实业投资有限公司各持有光明生猪有限公司 15%、15%、11%的股权。上海市上海农场协议受让上海良友（集团）



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

有限公司所属上海良友实业投资有限公司所持有光明生猪有限公司 3%的股权。

由上海梅林正广和股份有限公司和上海市上海农场共同委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的光明生猪有限公司的股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。评估结果仅适用于本次协议受让股权行为，为实现本次协议受让股权行为提供价值参考依据。

（二）股权协议受让的出让方介绍

本次股权协议受让的出让方为光明食品（集团）有限公司、光明食品集团上海崇明农场有限公司与上海良友（集团）有限公司所属上海良友实业投资有限公司。

光明食品（集团）有限公司，公司类型为有限责任公司（国内合资），公司注册资本为人民币 449100.0000 万元，公司经营范围为：食品销售管理（非实物方式），国有资产的经营与管理，实业投资，农、林、牧、渔、水利及其服务业，国内商业批发零售（除专项规定），从事货物进出口及技术进出口业务，产权经纪，会展会务服务。

光明食品集团上海崇明农场有限公司，公司类型为其他有限责任公司，公司注册资本为人民币 375863.2000 万元，公司经营范围为：农、工、商业，建筑、运输业，房地产开发。

上海良友实业投资有限公司，公司类型为有限责任公司（国内合资），公司注册资本为人民币 16276.0000 万元，公司经营范围为：实业投资，投资管理，资产经营管理，饲料，百货，粮油机械；批发兼零售；预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）。

（三）已取得的经济行为文件

- 1、《关于对光明生猪有限公司进行审计评估的批复》（光明投资[2017]521 号）；
- 2、资产评估委托合同。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为光明生猪有限公司的股东全部权益价值，评估范围为光明生猪有



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

限公司申报的在2017年9月30日的全部资产和负债。具体为：

（一）企业申报的表内资产及负债的具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额（元）
货币资金	487,741,879.74
应收账款	416,246.00
预付账款	2,959,355.00
其他应收款净额	23,981.46
存货	22,022,812.10
长期股权投资	0.00
固定资产净额	253,185.63
在建工程	16,800,000.00
生产性生物资产	21,092,029.86
资产总额	551,309,489.79
应付账款	4,986,092.03
其他应付款	14,117,594.12
应付职工薪酬	3,855,552.82
专项应付款	19,900,000.00
负债合计	42,859,238.97
所有者权益合计	508,450,250.82
负债及所有者权益总额	551,309,489.79

上述资产和负债已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具标准无保留意见的审计报告。（文号：上会师报字（2017）5891号）

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报。

（三）光明生猪有限公司的经营场所位于江苏省盐城市大丰区上农、海丰、川东片区（庆丰猪场、下明猪场、河川猪场、华明猪场），上述4个猪场的土地（1404.09亩）均系向上海市上海农场租赁取得；3个猪场（庆丰猪场、华明猪场、下明猪场）的建构筑物和生产设备系向盐城市大丰下明畜牧养殖有限公司租赁取得；河川猪场的建构筑物和生产设备系向上海东裕畜牧养殖有限公司申川分公司租赁取得；本次评估范围不



包括上述房地产。

（四）纳入评估范围的主要资产状况

1、列入评估范围的实物资产

列入评估范围的实物资产包括存货、固定资产、在建工程和生产性生物资产。具体分布地点及特点如下：

1.1 存货

存货账面余额22,022,812.10元，存货跌价准备0.00元，存货账面净额22,022,812.10元，为原材料和消耗性生物资产。

存货一原材料主要为各养猪场内积存的各类兽药、疫苗以及饲料，共计149项，账面净额1,732,816.83 元。

存货一消耗性生物资产主要为各养猪场内饲养的乳仔猪、保育猪、育肥猪和实验猪等，共计74030头，账面净额20,289,995.27元。

上述存货分别存放于光明生猪有限公司位于庆丰猪场、下明猪场、河川猪场、华明猪场的猪场内。

1.2 固定资产—房屋建筑物

光明生猪有限公司的房屋建筑类固定资产为河川猪场的采精室，是由企业自行用砖瓦建造，于2017年8月25日建成，建筑面积为18平方米，具体如下表所示：（金额单位：元）

序	建筑物名称	结构	竣工日期	单位	数量	账面原值	账面净值	备注
1	采精室	砖木	2017-8-25	平方米	18.00	11,894.14	11,846.56	河川场

1.3 固定资产—设备

光明生猪有限公司的设备类固定资产主要为机器设备和电子设备及其他。设备类固定资产账面情况如下表：（金额单位：元）



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

资产分类	数量	账面价值	
		原值	净值
机器设备	2	78,600.00	76,242.00
电子设备及其他	17	169,550.00	165,097.07
合 计	19	248,150.00	241,339.07

上述设备安装于庆丰猪场、下明猪场、河川猪场、华明场内。

机器设备账面原值78,600.00元，账面净值76,242.00元，系固液分离机、搅拌机，目前均处于正常使用状态。

电子设备及其他账面原值169,550.00元，账面净值165,097.07元，系消毒机、影像怀孕诊断器等，目前均处于正常使用状态。

1.4在建工程

在建工程账面值为16,800,000.00元，系庆丰猪场改造项目和河川猪场改造项目，目前已预付一笔款项，工程尚未开始，具体如下表所示：（金额单位：元）

序	项目名称	开工日期	预计完工日期	形象进度	账面价值
1	庆丰猪场改造项目	2017/9/19	2018/6/30	无	12,000,000.00
2	河川猪场改造项目	2017/9/19	2018/6/30	无	4,800,000.00
	合计				16,800,000.00

1.5生产性生物资产

生产性生物资产分为未成熟生物和成熟生物两类。

未成熟生物账面价值为2,292,963.30元，主要为4个猪场内的后备公猪和后备母猪，后备公猪共计5头，后备母猪2252头，共计2257头，均正处于发育阶段，尚未达到可投入繁殖阶段。

成熟生物账面原值为21,614,577.66元，账面净值为18,799,066.56元，主要为4个猪场内的种公猪和种母猪，种公猪25头，母公猪7437头，共计7462头，种公猪已达到可采精、查情及诱情阶段，种母猪达到可受孕阶段。

2、列入评估范围的长期股权投资



长期股权投资账面值为0.00元，为对外的直接股权投资。长期股权投资具体情况如下：（金额单位：元）

序	被投资单位名称	股权性质	投资日期	原始投资额	投资比例%	账面值
1	盐城光明生猪有限公司	全资	2017/4/17	0.00	100.00%	0.00

盐城光明生猪有限公司成立于2017年4月17日，注册资本为人民币10,000万元，实收资本0万元；其中光明生猪有限公司认缴出资10,000万元，占注册资本100%。企业未开展经营，企业账面资产和负债无余额。

（五）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报无形资产。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，光明生猪有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人、被评估单位一致商定，本项目资产评估基准日为2017年9月30日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产



资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年修订）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第63号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
- 5、《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）；
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 7、《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会令第108号）；
- 8、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；
- 9、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 10、《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2005年第12号令）；
- 11、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部2016年第32号令）；
- 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、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468号）；



14、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

15、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（中评协〔2017〕30号）；

3、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

12、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

13、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）经济行为依据

1、光明食品集团有限公司关于对光明生猪有限公司进行审计评估的批复（光明投资[2017]521号）；

2、资产评估委托协议书。

（四）权属依据

1、光明生猪有限公司章程；



- 2、其他产权证明资料；
- 3、委托人及被评估单位承诺函。

（五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、机械工业出版社 2017 年版《机电产品报价手册》；
- 5、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 6、互联网上公开发布的有关行业信息资料；
- 7、国内证券市场的历史收益统计分析数据；
- 8、通过 WIND 咨询系统查询的相关行业的资本市场的 β 系数指标值；
- 9、公司管理层未来中期经营计划及盈利预测；
- 10、会计师事务所审计报告；
- 11、评估人员现场勘察记录；
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

1、评估方法的介绍

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

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。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即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权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个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组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

2、评估方法的选取

本次评估目的为协议受让股权，由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次评估被评估单位是一个具有良好获利能力的企业、未来经济效益可持续增长，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法。



根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（二）本项目评估技术思路及方法介绍

A. 资产基础法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。

1.1 货币资金的评估

通过核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

1.2 应收账款、其他应收款、应收股利的评估

评估人员通过采取函证，核对该公司记账凭证、相关合同，以及向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况等方法，确定债权的存在性。坏账准备评估为零。

1.3 预付账款

各种预付款项，估计其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。

1.4 其他应收款

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评



估为零。

1.5 存货的评估

1.5.1 原材料的评估

经评估人员对原材料抽查盘点，并对其入库、出库环节进行核实，原材料账账、账表、账实相符，现被评估单位生产经营情况正常，原材料周转流动较快，评估人员通过市场询价，发现近期市场价格波动较小，故按原材料账面值确定为评估值。

1.5.2 消耗性生物资产的评估

对消耗性生物资产的评估，由于饲养周期不长（不超过 180 天），成本项目价格水平变化不大，故本次评估在核实企业账面成本，以及核实企业管理层统计的料、工、费等成本数据，并考虑资金成本和适当利润后，采用成本法确定评估值。

计算公式：

评估值=直接材料+制造费用+资金成本+利润

直接材料=苗种及转群成本+饲料+兽药+疫苗

制造费用=人工成本+修理（含辅助材料）+水电气+其他+场地及设备租赁+折旧
摊销

资金成本：按照评估基准日所处时期贷款利率计算资金成本。假设投入成本在成长周期内均匀投入。资金成本计算公式：资金成本=（直接材料+制造费用）×利率×0.5×成长周期；

利润：系指商品（生猪）销售的合理利润，参照类似行业的成本费用利润率确定。

利润计算公式：利润=（直接材料+制造费用+资金成本）×利润率

2、长期股权投资的评估

长期股权投资系对盐城光明生猪有限公司的直接股权投资，盐城光明生猪有限公司成立于 2017 年 4 月 17 日，注册资本为人民币 10,000 万元，实收资本 0 万元；其中



光明生猪有限公司认缴出资 10,000 万元，占注册资本 100%。企业未开展经营，企业账面资产和负债无余额，故本次评估为零。

3、固定资产房屋建筑物的评估

根据评估目的和评估对象特点，在充分收集评估所需资料的前提下，厂区内房屋建筑物选用重置成本法评估。

重置成本法计算公式：评估对象价值=重置全价×成新率

3.1 重置全价

评估对象建筑物重置全价=建筑物综合造价+前期费用+管理费用+资金成本

(1) 建筑物综合造价

根据现场建筑物的原始工程清单确定其工程量，向当地建筑市场询价，重编其建筑物综合造价。

(2) 前期费用、管理费用、资金成本：由于工程结构简单、工程量小、建设周期短，可忽略不计。

3.2 成新率

根据被评估单位提供的资料和本机构现场实地勘察掌握的有关情况，同时采用年限法成新率和打分法勘察成新率计算出建筑物的综合成新率。

4、设备类固定资产的评估

主要采用重置成本法评估。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的购置价（现行市场价格）和运杂、基础、安装调试费及其他合理费用组成，机器设备的重置全价除自制设备采用通用非标准设备价格估算方法外，均为更新重置价。即：



重置全价=购置价+运杂、基础、安装调试费+其他合理费用

=购置价+购置价×运杂基础安装费费率+其他合理费用

对只生产增值税免税产品企业所使用的设备评估时不考虑增值税抵扣。

① 国产外购设备重置全价的确定

重置全价=购置价+购置价×运杂基础安装费费率+其他合理费用

购置价的确定：
国产关键设备通过向专业生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、查阅互联网相关网站以及向设备供货单位询价取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

运杂、基础、安装费的确定：

根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其他合理费用：

主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

② 电子设备重置全价的确定

重置全价=购置价+购置价×运杂基础安装费费率+其他合理费用

本次评估的电子设备为一般电子设备，购置价通过向供货商询价、查阅互联网相关网站以及向企业设备采购人员调查等方式取得；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

由于设备供货商可以提供免费送货上门和免费安装调试的服务，其运杂、安装调试费本次评估忽略不计；由于设备价值量小、重量轻，其基础、其他合理费用本次评



估忽略不计。

③对于购入日期距评估基准日非常近的设备，本次评估在核实设备账面原价的基础上以设备的账面原价为依据确定设备重置全价。

（2）成新率的确定

①对重点、关键、精大稀设备成新率的确定，采用年限法理论成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率给以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

②一般设备成新率采用使用年限法确定。

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

5、在建工程

在建工程系庆丰猪场改造项目和河川猪场改造项目，项目尚未开始，在建工程账面值为 2017 年已投入的预付工程费用，本次评估按核实后的账面值评估。

6、生产性生物资产

6.1 未成熟生物的评估

本次评估采用成本法确定评估值，在对企业提供的原始投入成本数据核实，考虑资金成本后确定重置全价，以重置全价作为评估值。

计算公式：

评估值=重置全价=直接材料+制造费用+资金成本

直接材料=苗种及转群成本+饲料+兽药+疫苗

制造费用=人工成本+修理费+水电气+其他+场地及设备租赁+折旧摊销

资金成本：按照评估基准日所处时期贷款利率计算资金成本。假设投入成本在成



长周期内均匀投入。资金成本计算公式：资金成本=投入成本×利率×0.5×成长周期。

6.2 成熟生物物的评估

本次评估采用成本法确定评估值，在对企业提供的原始投入成本数据核实，考虑资金成本后确定重置全价，以重置全价结合生产性生物资产的贬值率后确定其评估值。

计算公式：

评估值=重置全价×（1-贬值率）

①重置全价的确定

重置全价=直接材料+制造费用+资金成本

直接材料=苗种及转群成本+饲料+兽药+疫苗

制造费用=人工成本+修理费+水电气+其他+场地及设备租赁+折旧摊销

资金成本：按照评估基准日所处时期贷款利率计算资金成本。假设投入成本在成长周期内均匀投入。资金成本计算公式：资金成本=投入成本×利率×0.5×成长周期。

②贬值率的确定

采用年限法测算贬值率。

贬值率=已使用年限/（已使用年限+预计尚可使用年限）

预计尚可使用年限=经济耐用年限－已使用年限

经济耐用年限的确定：由企业技术人员和评估人员共同分析后确定。

7、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

B. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定



评估对象价值的评估思路。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的报表口径为基础，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性及溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

评估公式为：

$$E=B-D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：被评估企业的付息债务价值

$$B=P+\sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的非经营性及溢余性资产的价值；

$$P=\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期。

其中，评估对象的未来预测期的确定：

生猪养殖行业的生猪价格波动具有明显的周期性规律，根据历史数据，近 15 年，国内生猪价格经历了 5 个“猪周期”变化，约三四年一个周期，历史波峰分别出现在



2001 年、2004 年、2008 年、2011 年和 2016 年，起落交错。

按波谷为间隔点，前几个价格波动周期间隔时间段分别是：3 年周期（2003 年初-2006 年初）、4 年周期（2006 年初-2010 年初）、5 年周期（2010 年初-2015 年初）。2016 年生猪价格来到波峰，2017 年生猪市场价格将有所下行，但仍处于波的上半部分。2018 年将出现产能过剩带来的亏损，2019 年可能出现深度亏损到最低点，2021 年至 2022 年可能会出现价格反弹上升。

考虑到生猪价格波动周期性的特点，收益法模型的预测期在考虑生猪价格周期性特点的同时结合企业自身的发展进程综合考虑。基于该思路，收益法预测期按以下原则确定：要涵盖 1 个完整的波动周期，预测期末落在周期的平均中点上，同时在预测期末企业的经营发展趋于稳定。

根据历史经验结合目前的价格走势，预计本轮周期（第 6 个周期）可能是 4 年（2015 年初（低点）-2019 年初（低点）），下一轮周期（第 7 个周期）会是 4 年（2019 年初（低点）-2023 年初（低点）），预测到 2022 年中为周期曲线的平均中点。

即：猪价格 2018 年中为周期曲线的平均中点，2019 年中为最低点，2020 年中为平均中点，2021 年中为最高点，2022 年中为平均中点。

基于上述分析判断，本次评估预测期为 2017 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日（5 年加 1 期）。预测期覆盖了一个完整的波动周期，同时预测期末最后一年的价格水平落在周期曲线的中点上。

本次评估根据被评估企业的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2017 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日；第二阶段为 2023 年 1 月 1 日直至永续。其中，2023 年及以后各年收入和成本保持在 2022 年的水平上，2024 年及以后各年净现金流水平保持在 2023 年的水平上不变；

现金流量计算公式：



企业自由现金流量=净利润+收到专项资金-专项资金递延确认收入+折旧摊销-资本性支出-运营资本增加额+税后付息债务利息

折现率口径的选取：

确定折现率的一般方法有累加法，资本资产定价模型，资本加权平均成本模型等，考虑到和企业自由现金流模型相匹配，本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ：

计算公式为：

$$r = r_d \times (1 - t) \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

w_d ：评估对象的付息债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

w_e ：评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

t ：所得税率

r_d ：付息债务利率；

r_e ：权益资本成本，按以资本资产定价模型（CAPM）为基础的 Ibbotson 扩展方法确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + r_s + r_c$$

式中：

r_f ：评估基准日时点的无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

r_s ：规模风险溢价；



r_c ：公司特有风险溢价；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估方案。
- 4、指导被评估单位对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及委评对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息 and 相关参数资料，评定估算委评对象的评估值。
- 7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复 and 遗漏，对评估初步结果进行调整、修改 and 完善。
- 8、根据评估工作情况 and 分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评



估结果的责任。

（一）基本假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或被评估单位提供的资产评估申报表为准。

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5、假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

6、除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律法规。

7、假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8、假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

9、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑。



3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行。

4、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化。

5、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行。

6、本次评估采用收益法评估时对未来预测作以下假设前提：

(1) 企业在存续期间内能平稳发展，即企业资产所产生的未来收益是企业现有规模及管理水平的继续；

(2) 为使被评估企业未来经营的资本结构能够达到评估预测所假设的客观资本结构，对于可能形成的资金需求，被评估企业股东未来将提供相应的资金支持；

(3) 净现金流量的计算以会计年度为准，假定企业的收支在会计年度内均匀发生；

(4) 本次评估仅对企业未来 5 年 1 期（2017 年—2022 年）的营业收入、各类成本、费用等进行预测，自第 7 年（2023 年）后各年收入和成本保持在第 6 年 2022 年的水平上，自第 8 年（即 2024 年）各年净现金流水平保持在第 7 年（2023 年）的水平上不变；

(5) 被评估企业 4 个猪场的土地以及建构筑物和生产设备系向外单位租赁取得，出租方是光明生猪有限公司的股东或者兄弟单位，本次评估假设租赁关系可以持续取得。

十、评估结论

评估前光明生猪有限公司总资产账面值为 551,309,489.79 元，负债账面值为 42,859,238.97 元，所有者权益账面值为 508,450,250.82 元。

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，光明生猪有限公司总资产评估值为 564,722,651.35 元，负债评估值为 42,859,238.97 元，股东全部权益价值评估值为 521,863,412.38 元，大写人民币：伍亿贰仟壹佰捌拾陆



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

万叁仟肆佰壹拾贰元叁角捌分。评估增值 13,413,161.56 元，增值率 2.64%。委评资产在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币万元

序	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	51,316.43	52,188.06	871.63	1.70
2	非流动资产	3,814.52	4,284.20	469.68	12.31
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	25.32	25.88	0.56	2.21
9	在建工程净额	1,680.00	1,680.00		
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额	2,109.20	2,578.32	469.12	22.24
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	55,130.95	56,472.26	1,341.31	2.43
21	流动负债	2,295.92	2,295.92		
22	非流动负债	1,990.00	1,990.00		
23	负债总计	4,285.92	4,285.92		
24	净资产（所有者权益）	50,845.03	52,186.34	1,341.31	2.64

（二）收益法评估结论

经收益法评估，以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，光明生猪有限公司股东全部权益价值评估值为 54,600.00 万元，大写人民币：伍亿肆仟陆佰万元整，评估增值 3,754.97 万元，增值率 7.39%。

（三）最终评估结论

经采用两种方法评估，收益法的评估结果为 54,600.00 万元，资产基础法评估结果



为 52,186.34 万元，收益法的评估结果高于资产基础法的评估结果 4.6%；基于以下理由本次评估选用收益法的评估结论：（1）被评估企业有较好的成长预期，受此影响资产基础法的评估结论无法充分反映企业的这种成长性。（2）收益法的评估结论能够覆盖企业所拥有的无法识别的不可确指无形资产，能更完整的反映企业的价值。（3）收益法评估结论所依据的盈利预测数据经企业管理层和评估人员反复讨论后共同作出并取得了企业管理层的认可。评估人员认为该盈利预测数据客观、合理、可靠，由此导出的收益法评估结论应当公允。综上分析，本次评估取收益法评估结论作为本次评估结论。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑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评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

（二）本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

（三）对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

（四）在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

（五）被评估单位应收款项在本次评估中根据被评估单位提供的情况说明及评估人员的判断，除确切收到拒付通知书外，其余评估为零的款项，并不影响被评估单位对



该款项追索的权利。

(六)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(七)由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(八)被评估企业其他特别事项：

1、光明生猪有限公司 4 个猪场（庆丰猪场、下明猪场、河川猪场、华明猪场）的土地（1404.09 亩）均系向上海市上海农场租赁取得；3 个猪场（庆丰猪场、华明猪场、下明猪场）的建构筑物和生产设备系向盐城市大丰下明畜牧养殖有限公司租赁取得；河川猪场的建构筑物和生产设备系向上海东裕畜牧养殖有限公司申川分公司租赁取得。上述出租方是光明生猪有限公司的股东或者兄弟单位，本次评估假设上述租赁关系可以持续取得。

2、评估基准日期后事项：2017 年 9 月 26 日，光明生猪有限公司与北京大北农业科技集团股份有限公司、杭州农林鸿信投资有限公司共同出资成立江苏众旺农业科技有限公司，注册资本人民币 5 亿元，光明生猪有限公司占注册资本 40%。根据公司章程约定各方股东应于 2018 年 6 月底缴足剩余注册资本。对于评估基准日被评估单位货币资金中拟对江苏众旺出资的 2 亿元人民币，在收益法评估时作为非经营性资产处理。

(九)被评估单位承诺，至评估基准日，本次委评的资产中无抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，



且委托人及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、本报告评估结果仅适用于本次股权协议受让行为，为实现本次股权协议受让行为提供价值参考依据，不适用于其他用途。

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

5、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6、本资产评估报告应按有关国资管理办法进行备案，并自备案后生效。

7、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

8、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

9、本评估报告使用有效期为一年（自评估基准日至 2018 年 9 月 29 日止）。

10、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本评估报告提出日为 2018 年 1 月 17 日。

十四、资产评估机构

本项目资产评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021-31273006

传 真：021-31273013



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

(本页无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：马丽华

首席评估师：朱宏强

资产评估专业人员：周炜（资产评估师）



李晓娟（资产评估师）



其他项目评估人员：吴鼎伟、李胜杰

2018年1月17日



附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 1、光明食品集团有限公司关于对光明生猪有限公司进行审计评估的批复(光明投资[2017]521 号);
- 2、光明生猪有限公司成立日至评估基准日审计报告;
- 3、光明生猪有限公司企业法人营业执照;
- 4、光明生猪有限公司章程;
- 5、光明生猪有限公司股东出资证明书;
- 6、光明生猪有限公司土地租赁协议、不动产及设备租赁合同;
- 7、长期股权投资单位盐城光明生猪有限公司企业法人营业执照;
- 8、长期股权投资单位盐城光明生猪有限公司评估基准日会计报表;
- 9、资产评估委托协议书;
- 10、上海梅林正广和股份有限公司企业法人营业执照;
- 11、上海市上海农场企业法人营业执照;
- 12、关于陈斐然等同志职务任免的函(上海市上海农场法定代表人变更文件);
- 13、委托人一承诺函(原件);
- 14、委托人二承诺函(原件);
- 15、被评估单位承诺函(原件);
- 16、资产评估机构和资产评估人员的承诺函(原件);
- 17、上海申威资产评估有限公司企业法人营业执照;
- 18、上海市财政局备案公告(沪财企备案[2017]7 号);



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

-
- 19、上海申威资产评估有限公司证券期货相关业务评估评估资格证书；
 - 20、资产评估师资格证书。