

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	5111020007511301202300022		
合同编号：	中威正信评估委托合同（2022）第61201号-7		
报告类型：	法定评估业务资产评估报告		
报告文号：	中威正信评报字（2023）第6015号		
报告名称：	成都天府兴新鑫农牧科技有限公司拟股权收购事宜 涉及的阆中市兴新鑫农牧科技有限公司股东全部权 益价值		
评估结论：	12,393,800.00元		
评估机构名称：	中威正信（北京）资产评估有限公司		
签名人员：	肖萧	（资产评估师）	会员编号：51190110
	侯龙	（资产评估师）	会员编号：51110012
 （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。

生成日期：2023年01月17日

本资产评估报告根据中国资产评估准则编制

成都天府兴新鑫农牧科技有限公司拟股
权收购事宜涉及的阆中市兴新鑫农牧科
技有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中威正信评报字（2023）第 6015 号

共一册 第一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2023年3月30日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
附件目录	20

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

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

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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签章确认；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、我们与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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人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。

成都天府兴新鑫农牧科技有限公司拟股权收购事宜涉及的阆中市兴新鑫农牧科技有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

中威正信评报字（2023）第 6015 号

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受成都天府兴新鑫农牧科技有限公司的委托，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，对成都天府兴新鑫农牧科技有限公司拟股权收购事宜涉及的阆中市兴新鑫农牧科技有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：成都天府兴新鑫农牧科技有限公司。

二、被评估单位：阆中市兴新鑫农牧科技有限公司。

三、经济行为：成都天府兴新鑫农牧科技有限公司拟实施股权收购事宜，需对该经济行为所涉及的阆中市兴新鑫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进行评估，为成都天府兴新鑫农牧科技有限公司拟实施股权收购事宜提供价值参考依据。

四、评估目的：成都天府兴新鑫农牧科技有限公司拟股权收购的需要，拟对阆中市兴新鑫农牧科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为成都天府兴新鑫农牧科技有限公司提供价值参考意见。

五、评估对象：阆中市兴新鑫农牧科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

六、评估范围：阆中市兴新鑫农牧科技有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

七、价值类型：本次资产评估确定的价值类型为市场价值。

八、评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

九、评估方法：资产基础法。

十、评估结论：

截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日，在持续经营条件下，阆中市兴新鑫农牧科技有限公司的股东全部权益账面值为 1,000.00 万元，评估结果为 1,239.38 万元，评估增值 239.38 万元，增值率 23.94%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
-----	------	------	-----	------

	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00
非流动资产	8,318.92	8,558.30	239.38	2.88
其中：在建工程	8,318.92	8,558.30	239.38	2.88
资产总计	9,318.92	9,558.30	239.38	2.57
流动负债	8,318.92	8,318.92	0.00	0.00
负债总计	8,318.92	8,318.92	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	1,000.00	1,239.38	239.38	23.94

十一、特别事项说明

1、阆中市兴新鑫农牧科技有限公司成立于 2022 年 11 月 15 日，【阆中市千佛镇华严寺年存栏 3380 头种猪、年出栏 7.2 万头生猪养殖项目】的相关立项文件、相关批复文件建设单位均为阆中新六农牧科技有限公司，根据阆中新六农牧科技有限公司的股东会决议，将【阆中市千佛镇华严寺年存栏 3380 头种猪、年出栏 7.2 万头生猪养殖项目】全部资产注入阆中市兴新鑫农牧科技有限公司。

2、阆中市兴新鑫农牧科技有限公司的土地事宜如下：2020 年 12 月 31 日租赁阆中市千佛镇华严寺村村民委员会所属红线内土地 373.49 亩，租赁期限 30 年；2021 年 6 月租赁阆中市千佛镇华严寺村所属的土地 23.22 亩，租赁期限 30 年，用于建设猪场配套洗消中心；2021 年 12 月租赁阆中市千佛镇华严寺村所属的土地 40.91 亩，租赁期限 30 年，用于建设生猪养殖。

十二、评估结论使用有效期：

本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日，该评估结论有效。

十三、评估报告日：

本评估项目的报告日为 2023 年 3 月 30 日。

以上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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

成都天府兴新鑫农牧科技有限公司拟股权收购事宜涉及的 阆中市兴新鑫农牧科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中威正信评报字（2023）第 6015 号

成都天府兴新鑫农牧科技有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受贵单位的委托，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，对成都天府兴新鑫农牧科技有限公司拟股权收购事宜涉及的阆中市兴新鑫农牧科技有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人：成都天府兴新鑫农牧科技有限公司

1. 注册登记情况

统一社会信用代码：91510100MAC4P0LF5Q

名称：成都天府兴新鑫农牧科技有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：李恒

注册资本：壹拾亿元整

成立日期：2022 年 11 月 21 日

住所：成都东部新区石板凳街道石板东路 128 号

经营范围：许可项目：牲畜饲养；家禽饲养；饲料生产【分支机构经营】；家禽屠宰【分支机构经营】；牲畜屠宰【分支机构经营】；食品销售；食品生产【分支机构经营】；兽药经营；活禽销售；道路货物运输（不含危险货物）；肥料生产【分支机构经营】。（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）一般项目：货物进出口；牲畜销售；畜牧渔业饲料销售；农副产品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；肥料销售。（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）

（二）被评估单位：阆中市兴新鑫农牧科技有限公司

1、注册登记情况

统一社会信用代码：91511381MAC3NLMQ75

名称：阆中市兴新鑫农牧科技有限公司（以下简称：阆中兴新鑫）

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：唐杨

注册资本：叁仟万元整

成立日期：2022-11-15

经营期限：2022-11-15 至无固定期限

住所：四川省阆中市二龙镇皂角树街3号附2号

经营范围：一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;牲畜销售;畜牧渔业饲料销售;饲料添加剂销售;智能农业管理;畜禽粪污处理利用。(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:牲畜饲养;种畜禽生产;饲料生产;动物无害化处理;牲畜屠宰。(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)

2、历史沿革

阆中兴新鑫成立于2022年11月15日,由阆中新六农牧科技有限公司出资设立,成立时注册资本为3,000.00万人民币,占注册资本100%。阆中市兴新鑫农牧科技有限公司设立时股权结构如下表:

股东姓名或名称	认缴情况	实缴情况	持股比例	出资方式
	出资额(万元)	出资额(万元)		
阆中新六农牧科技有限公司	3,000.00	1,000.00	100.00%	货币
合计	3,000.00	1,000.00	100.00%	

截止评估基准日2022年12月31日,股权结构未发生变化。

3、近几年资产、财务状况

阆中兴新鑫报表数据

金额单位：人民币万元

项目名称	2022 年度
营业收入	0.00
营业成本	0.00
利润总额	0.00

净利润	0.00
项目名称	2022 年 12 月 31 日
总资产	9,318.92
总负债	8,318.92
所有者权益	1,000.00

上述数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的“大华审字[2023]240308 号”无保留意见审计报告。

4、税收及优惠政策

(1)主要税种和税率

税费项目	计税依据	税率
增值税	提供应税销售收入	13%，9%，6%（注1）
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	注2

注 1：养殖类企业根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条“农业生产者销售的自产农业产品免征增值税”的规定免征增值税。其他产品按国家规定的税率 13%、9%计算缴纳增值税，利息收入按税率 6%计算缴纳增值税。

注 2：根据《企业所得税法》第二十七条第（一）项及《企业所得税法实施条例》第八十六条规定，公司从事畜牧养殖、林苗生产及销售所得免征企业所得税。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人为成都天府兴新鑫农牧科技有限公司，被评估单位为阆中市兴新鑫农牧科技有限公司，委托人为被评估单位的意向收购方。

（三）资产评估委托合同约定的评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位以及与评估目的相关的国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

成都天府兴新鑫农牧科技有限公司拟实施股权收购事宜，需对该经济行为所涉及的阆中兴新鑫股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为成都天府兴新鑫农牧科技有限公司拟实施股权收购事宜提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为阆中兴新鑫于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的股东全部权益市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围是阆中兴新鑫于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的全部资产及负债，申报的总资产 9,318.92 万元、总负债 8,318.92 万元，股东全部权益 1,000.00 万元。

依据阆中兴新鑫提供的委估资产清单，资产总额为 9,318.92 万元，其中：流动资产为 1,000.00 万元，在建工程为 8,318.92 万元；流动负债为 8,318.92 万元；所有者权益总额为 1000.00 万元。具体如下：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	1,000.00
非流动资产	8,318.92
其中：在建工程	8,318.92
资产总计	9,318.92
流动负债	8,318.92
非流动负债	0.00
负债合计	8,318.92
股东全部权益（所有者权益）	1,000.00

阆中兴新鑫于评估基准日的财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计，并出具了“大华审字[2023]240308 号”无保留意见审计报告。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）企业评估范围中主要资产状况及特点

1、其他应收款：其他应收款账面价值为 1,000.00 万元，主要为新希望六和股份有限公司借款。

2、在建工程：账面价值为 8,318.92 万元，为【阆中市千佛镇华严寺年存栏 3380 头种猪、年出栏 7.2 万头生猪养殖项目】土建工程、安装工程、待摊投资费用及资本化利息。

（1）项目备案情况

项目使用土地面积 437.62 亩。主要用于 3380 头种猪场、36000 头育肥场及配套设施。

其中 3380 头种猪场：妊娠舍两栋、产仔舍一栋、祖代妊娠舍一栋、祖代产仔舍一栋、育肥舍一栋、公猪舍一栋、隔离舍一栋，生产附属设施，办公宿舍后勤区，配套粪污处理及场坝建设等；36000 头育肥场：保育育肥舍 12 栋、入舍用房 4 栋、门卫、办公后勤区，配套污水处理等。根据《企业投资项目核准和备案管理条例》《四川省企业投资项目核准和备案管理办法》及相关规定，已完成备案。备案号：川投资备[2020-511381-03-03-509706] FGQB-0205 号。

（2）相关批复情况

2021 年 2 月，四川省阆中市千佛镇人民政府同意【阆中市千佛镇华严寺年存栏 3380 头种猪、年出栏 7.2 万头生猪养殖项目】的设施农业用地备案。

2021 年 1 月，四川省林业和草原局出具《使用林地审核同意书》（川林地审字（2021）274 号）文件，同意【阆中市千佛镇华严寺年存栏 3380 头种猪、年出栏 7.2 万头生猪养殖项目】使用林地。

2021 年 11 月，四川省农业农村厅出具《关于对四川省生猪养殖场规模认定意见的通知》（N(2021)-2752 号）文件，对【阆中市千佛镇华严寺年存栏 3380 头种猪、年出栏 7.2 万头生猪养殖项目】自繁自养场的生猪养殖规模予以认定。

（3）土建工程概况

土建工程包括保育育肥舍、育肥舍连廊、妊娠舍、产仔舍、祖代妊娠舍、祖代产仔舍、育肥舍、公猪舍、隔离舍、发电机房配电房、入舍用房、附属设施、洗消中心、门卫等。截止资产评估专业人员实地勘察时点，生产区土建主体施工完成，室外场平道路硬化约 50%；生活区装饰装修完成约 90%，室外场平硬化完成；氧化塘施工完成约 60%。

（4）设备安装工程概况

设备安装工程包括污水处理系统设备、环控系统、栏位系统、料线系统、燃气加热器固粪处理系统设备、粪肥打包机、死猪破碎设备、液压输送设备等设备，截止资产评估专业人员实地勘察时点，设备安装工程尚未安装完成，生产区设备安装完成约 60%，环保区设备安装完成约 70%。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）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

本次评估中，引用大华会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的“大华审字[2023]240308 号”无保留意见审计报告的审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，

未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。
- 2、评估基准日是委托人根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。
- 3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日。

- 4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、《成都天府兴新鑫农牧科技有限公司股东会决议》。

（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，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第 15 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年国务院令第 512 号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号）；
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；
- 9、《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);

10、《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);

11、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号,1991);

12、《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 2019 年 3 月 2 日修订);

13、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号,2001 年 12 月 31 日);

14、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令,2005 年 8 月 25 日);

15、《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令,2016 年 6 月 24 日);

16、《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);

17、《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);

18、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知(2001 年 12 月 31 日,国办发[2001]102 号,中华人民共和国国务院办公厅);

19、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64 号);

20、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1、基本准则和职业道德准则

(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)。

2、资产评估执业准则

(1)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

(2)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

(3)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

(4)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

(5)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号);

- (6) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- (7) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- (8) 《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）；
- (9) 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

3、资产评估指南

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (3) 《资产评估中的核查验证评估专家指引》（中评协〔2019〕39号）；
- (4) 《在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序专家指引》（中评协〔2020〕6号）。

（四）权属依据

- 1、阆中兴新鑫提供的土地租赁协议；
- 2、工程建设施工图、设备购置合同、发票等相关资料；
- 3、提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
- 4、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 5、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 6、阆中兴新鑫提供的委估资产清单、评估基准日审计报告等相关资料；
- 7、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 8、其它相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法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。

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。其基本公式如下：

股东全部权益（股东全部权益）价值＝各单项资产评估值总额－负债评估值总额。

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。即通过估算企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

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。

（二）评估方法的选取

根据评估准则的有关规定，资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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。对于整体评估，常用的具体方法为现金流量折现法。现金流量折现法是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流并采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。基于被评估单位猪场正在建设中，未投入运营，后续具体经营管理模式、盈利方案管理层尚未确定，未来年度预期收益与风险不能合理估计，同时未来获得收入的时间也存在一定的不确定性，不具备使用收益法的必要条件，因此本次不宜采用收益法进行评估。

经过对阆中市兴新鑫农牧科技有限公司自身情况的了解、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面难于选取和被评估单位具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此，本次不具备采用市场法进行评估的条件。因此不具备采用市场法进行评估的条件。

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。被评估单位经营正常，财务资料健全，具备采用资产基础法（成本法）评估的条件。

综上，结合评估目的，本次评估采用资产基础法进行评估。

※ 资产基础法

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。评估中在假设阆中兴新鑫持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对阆中兴新鑫的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产的评估

1、债权性资产及坏账准备的评估

债权性资产为其他应收款。

其他应收款在账面核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

（二）非流动资产的评估

1、在建工程的评估

本次评估范围内的在建工程为【阆中市千佛镇华严寺年存栏 3380 头种猪、年出栏 7.2 万头生猪养殖项目】发生的各项费用。本次评估对在建工程账面价值的构成情况进行审核，判断其成本归集合理性。同时，通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实。

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

（1）未完工项目

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

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资金成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的(例如停建多年的项目)，应根据评估基准日价格水平调整工程造价。

资金成本=前期费用 $\times[(1+\text{利率})^{\frac{\text{工期}}{2}}-1]+(\text{申报账面价值}-\text{前期费用}-\text{不合理费用})\times[(1+\text{利率})^{\frac{\text{工期}}{2}}-1]$

其中：

利率按评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定。

工期根据项目规模 and 实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

（2）纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

（三）负债的评估

负债为流动负债。流动负债包括应付账款、其他应付款。

1、应付款项的评估

资产评估专业人员调查了解了形成原因及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查，以核实无误后的账面价值作为评估值。

2、其他应付款

其他应付款评估中对相应的凭证进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与委托人签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步

资产评估报告进行内部审核；

- 11、与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析；
- 12、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 13、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）一般性假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

3、企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去；

4、假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

5、假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）针对性假设

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

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

3、假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致；

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

5、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

6、委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；

8、资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的

判断；

9、资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本次资产评估采用资产基础法对阆中兴新鑫股东全部权益市场价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00
非流动资产	8,318.92	8,558.30	239.38	2.88
其中：在建工程	8,318.92	8,558.30	239.38	2.88
资产总计	9,318.92	9,558.30	239.38	2.57
流动负债	8,318.92	8,318.92	0.00	0.00
负债总计	8,318.92	8,318.92	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	1,000.00	1,239.38	239.38	23.94

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

委估资产账面价值为 9,318.92 万元，评估值 9,558.30 万元，评估增值 239.38 万元，增值率 2.57%。

委估负债账面值为 8,318.92 万元，评估值为 8,318.92 万元，评估无增减值。

净资产账面值为 1,000.00 万元，评估值为 1,239.38 万元，评估增值 239.38 万元，增值率 23.94%。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）

资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）阆中兴新鑫应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）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。

（五）重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现有其他影响委估资产的重大期后事项发生：

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（六）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（七）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（八）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

（九）其他特别事项

1、阆中市兴新鑫农牧科技有限公司成立于 2022 年 11 月 15 日，【阆中市千佛镇华严寺年存栏 3380 头种猪、年出栏 7.2 万头生猪养殖项目】的相关立项文件、相关批复文件建设单位均为阆中新六农牧科技有限公司，根据阆中新六农牧科技有限公司的股东会决议，将【阆中市千佛镇华严寺年存栏 3380 头种猪、年出栏 7.2 万头生猪养殖项目】全部资产注入阆中市兴新鑫农牧科技有限公司。

2、阆中市兴新鑫农牧科技有限公司的土地事宜如下：2020 年 12 月 31 日租赁阆中市千佛镇华严寺村村民委员会所属红线内土地 373.49 亩，租赁期限 30 年；2021 年 6 月租赁阆中市千佛镇华严寺村所属的土地 23.22 亩，租赁期限 30 年，用于建设猪场配套洗消中心；2021 年 12 月租赁阆中市千佛镇华严寺村所属的土地 40.91 亩，租赁期限 30 年，用于建设生猪养殖。

3、被评估单位的经营场所位于租赁土地内，租赁期限 30 年，而企业经营期限为无固定期限，本次评估假设了经营场地租赁到期后能够续租，提请报告使用人注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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

3、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对其评估对象可实现价格的保证。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它

不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

4、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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5、评估结论的使用有效期

本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从报告基准日开始计算。即从 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日，该评估结论有效。

6、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2023 年 3 月 30 日。

资产评估师：肖 萧



资产评估师：侯 龙



中威正信（北京）资产评估有限公司

2023 年 3 月 30 日



附件目录

- 1.与评估目的相对应的经济行为文件
 - 2.委托人与被评估单位法人营业执照
 - 3.评估基准日审计报告
 - 4.评估对象涉及的主要权属证明资料
 - 5.委托人、被评估单位的承诺函
 - 6.签名资产评估师承诺函
 - 7.资产评估机构备案文件复印件
 - 8.评估机构营业执照副本复印件
 - 9.签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
 - 10.资产评估明细表
-