证券代码:600073　　证券简称:光明肉业　　公告编号:2026-034

上海光明肉业集团股份有限公司
关于上海证券交易所有关2025年年度报告信息披露监管问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海光明肉业集团股份有限公司(以下简称“光明肉业”、“公司”)于近日收到上海证券交易所上市公司管理一部《关于上海光明肉业集团股份有限公司2025年年度报告的信息披露监管问询函》(上证公函【2026】1022号)(以下简称“问询函”),收到问询函后,公司高度重视并积极组织问询函回复工作,现对问询函涉及的相关问题回复如下:

1.关于长期资产。年报及相关公告显示,报告期内公司计提长期资产减值损失共计5.73 亿元,主要系对下属持续亏损的生猪养殖板块的相关资产计提相应减值准备,部分固定资产处于已停产状态。其中,对固定资产计提减值准备4.82 亿元;对在建工程计提减值准备1,566.63 万元,上期已计提4,208.77 万元,均为光明生态生猪养殖基地建设项目,近三年建设进度缓慢;新增生产性生物资产、使用权资产、长期待摊资产减值准备1,752.03 万元、3,363.65 万元和2,389.63 万元。

请公司:(1) 按主要分子公司及养殖场列示固定资产明细情况, 包括但不限于具体构成及金额、用途、预计使用年限与已使用年限、使用状态、产能利用率、产生的收益情况等;(2)说明报告期内各固定资产类别项目出现减值迹象的具体依据,包括减值迹象发生时间、具体表现、同类资产的市场价格、与以前年度是否存在重大变化以及计提减值准备的具体测算过程,并结合问题(1)说明各项固定资产减值准备计提是否充分、是否存在前期计提不及时、不充分的情况;(3)补充披露光明生态生猪养殖基地建设项目预算投入金额、自开工以来各年度实际投入金额、工程进度、减值计提情况,并结合公司业务规划情况说明近年来工程推进缓慢的原因及后续安排;(4)详细说明前述在建工程减值测试的过程,包括主要假设、可收回金额的确定依据及重要参数选取等情况,与上期减值测试过程中对应主要参数选取、测算过程等方面的变化及合理性,并进一步说明公司有关在建工程减值准备计提是否及时、充分;(5)说明报告期新增计提生产性生物资产、使用权资产、长期待摊资产减值准备的原因,相关减值迹象的发生时间、具体表现、同类资产的市场价格、与以前年度是否存在重大变化以及计提减值准备的具体测算过程;(6)结合前述问题,说明公司在生猪养殖板块业绩持续亏损的情况下,前期对相关资产未计提或少量计提减值的原因及合理性,说明本次资产减值计提是否合理、准确,是否存在利用资产减值进行财务“洗澡”的情形。请年审会计师说明对长期资产及其减值所执行的具体审计程序、获取的审计证据,并对问题(2)(4)(5)(6)发表意见。请评估机构就评估假设、评估参数及评估结论的合理性发表意见。

【公司回复】

问题1-1:按主要分子公司及养殖场列示固定资产明细情况,包括但不限于具体构成及金额、用途、预计使用年限与已使用年限、使用状态、产能利用率、产生的收益情况等;

公司本年计提固定资产减值主要集中在生猪养殖板块,该板块的法人运营主体为公司持股51%的控股子公司光明农牧科技有限公司(以下简称“光明农牧”),该公司本年计提固定资产减值金额4.82亿元,其中由于其下属子公司江苏众旺农牧科技有限公司法院强制执行以物抵债、公司在计提2.73亿减值后按法院要求用对应固定资产进行了债务清偿, 对应减值额随之转销,2025年末根据上海东洲资产评估有限公司出具的东洲评报字(2026)第0540号《上海光明肉业集团股份有限公司以财务报告为目的拟对光明农牧科技有限公司及其子公司长期资产进行减值测试所涉及的光明农牧科技有限公司及其子公司长期资产组可回收价值资产评估报告》计提减值2.09亿元,期末固定资产减值准备2.17亿元。

2025年12月31日其主要子公司及主要养殖场固定资产明细情况如下:

单位:万元

主要公司	主要养殖场	主要固定资产构成	用途	原值	累计折旧	减值准备	预计使用年限	已使用年限	使用状态	产能利用率	产生的收益情况
光明农牧科技有限公司			生猪养殖	29,194.31	7,356.58	5,792.18					-129,976.01
其中:	①崇明前进三场	小计	生猪养殖	8,922.54	2,420.29	1,387.29			在用	89.08%	
		房屋及建筑物	生猪养殖	7,459.49	1,761.94	1,037.26	5-20	0.17-5.33	在用		
		机器设备	生猪养殖	1,207.66	565.06	237.42	3-10	0.08-5.5	在用		
		运输工具	生猪养殖	5.69	3.22	0.71	4-5	0.08-5.42	在用		
		电子设备	生猪养殖	118.11	56.87	17.38	3-5	0.92-5.33	在用		
		其他设备	生猪养殖	131.60	33.21	94.51	3-15	2-5.33	在用		
	②崇明-海涛	小计	生猪养殖	18,168.61	4,197.27	4,037.58			在用	85.96%	
		房屋及建筑物	生猪养殖	11,455.38	1,973.31	2,434.99	5-20	0.17-3.5	在用		
		机器设备	生猪养殖	6,371.82	2,030.15	1,532.46	3-10	0.08-3.75	在用		
		运输工具	生猪养殖	8.38	6.58	0.50	4-5	0.08-3.42	在用		
		电子设备	生猪养殖	271.87	155.78	53.03	3-10	0.08-3.67	在用		
		其他设备	生猪养殖	61.15	31.45	16.61	3-10	0.17-3.42	在用		
盐城光明生猪有限公司			生猪养殖	26,189.03	13,639.85	2,960.10					-21,220.40
其中:	①盐城-东华	小计	生猪养殖	8,098.03	4,543.36	730.04			在用	67.13%	
		房屋及建筑物	生猪养殖	4,982.05	1,647.14	701.37	5-20	0.42-6.08	在用		
		机器设备	生猪养殖	2,921.95	2,737.72	27.06	3-20	0.25-7.17	在用		
		运输工具	生猪养殖	65.41	38.94	0.94	4-6	0.08-7.17	在用		
		电子设备	生猪养殖	122.93	116.32	0.23	3-6	0.25-7.25	在用		
		其他设备	生猪养殖	5.70	3.24	0.44	3-5	0.08-6.33	在用		
	②盐城-尚明	小计	生猪养殖	4,070.15	1,750.72	633.89			在用	89.67%	
		房屋及建筑物	生猪养殖	2,532.66	818.51	429.83	5-20	0.58-6.08	在用		
		机器设备	生猪养殖	1,314.74	775.56	191.73	3-20	0.08-6.75	在用		
		运输工具	生猪养殖	102.61	56.32	2.62	4-5	0.08-6.75	在用		
		电子设备	生猪养殖	111.39	93.11	9.55	3-10	0.17-6.75	在用		
		其他设备	生猪养殖	8.76	7.22	0.16	3-5	0.08-6.75	在用		
扬州市江都区品旺农牧科技有限公司			生猪养殖	12,482.24	3,537.76	2,761.50					-9,860.41
其中:	①江都-小纪	小计	生猪养殖	12,473.07	3,535.14	2,760.49			在用	101.71%	
		房屋及建筑物	生猪养殖	8,735.17	1,941.01	1,984.24	5-20	0.33-5.17	在用		
		机器设备	生猪养殖	3,593.95	1,505.43	753.66	3-15.75	0.08-4.92	在用		
		运输工具	生猪养殖	5.03	3.20	0.26	4-5	0.08-4.75	在用		
		电子设备	生猪养殖	130.76	77.92	22.34	3-6	0.25-5.17	在用		
		其他设备	生猪养殖	8.16	7.58		3	1.92-5.08	在用		
贵州明春农牧科技有限公司			生猪养殖	4,911.31	1,707.42	1,212.20					-2,918.68
其中:	①贵州-向家坡(1200)	小计	生猪养殖	4,740.98	1,641.46	1,172.55			闲置	0.00%	
		房屋及建筑物	生猪养殖	3,340.00	1,022.83	863.19	5-20	0.25-5.08	闲置		
		机器设备	生猪养殖	1,317.41	563.43	289.24	3-10	0.25-5.08	闲置		
		运输工具	生猪养殖	3.08	2.96		4	4.83-5.08	闲置		
		电子设备	生猪养殖	58.14	31.20	19.88	3-10	3.17-5.08	闲置		
		其他设备	生猪养殖	22.34	21.04	0.25	3-8	2.5-5.08	闲置		
河北众旺农牧科技有限公司			生猪养殖	21,462.42	8,873.94	3,934.95					-37,232.74
其中:	①河北-五牧	小计	生猪养殖	3,652.25	1,574.48	784.07			闲置	0.00%	
		房屋及建筑物	生猪养殖	2,138.44	625.64	542.56	5-20	1-6.08	闲置		
		机器设备	生猪养殖	1,318.60	816.79	195.46	3-20	3.92-6.08	闲置		
		运输工具	生猪养殖	2.11	2.03		4	3.92-3.92	闲置		
		电子设备	生猪养殖	191.73	128.71	46.05	3-10	1-6.08	闲置		
		其他设备	生猪养殖	1.37	1.32		3	5.75-5.75	闲置		
	②河北-六牧	小计	生猪养殖	3,289.85	1,360.33	747.71			闲置	0.00%	
		房屋及建筑物	生猪养殖	1,939.29	584.01	499.62	5-20	5.25-6.08	闲置		
		机器设备	生猪养殖	1,195.36	682.61	202.11	3-20	3.92-6.08	闲置		
		运输工具	生猪养殖	1.50	1.44		4	3.92-3.92	闲置		
		电子设备	生猪养殖	152.11	90.75	45.99	3-5	3.92-6.08	闲置		
		其他设备	生猪养殖	1.59	1.53		3	3.92-5.75	闲置		
宿迁众旺农牧科技有限公司			生猪养殖	15,786.57	5,451.63	2,150.19					-7,358.43
其中:	①宿迁-新路	小计	生猪养殖	6,806.61	2,420.88	1,019.93			闲置	0.00%	
		房屋及建筑物	生猪养殖	4,253.56	1,225.23	481.88	5-20	4.17-5.67	闲置		
		机器设备	生猪养殖	2,463.72	1,109.90	538.05	3-20	4.17-6.08	闲置		
		运输工具	生猪养殖	2.07	1.99		4	4.33-5.92	闲置		
		电子设备	生猪养殖	82.98	79.66		3-5	4.08-5.92	闲置		
		其他设备	生猪养殖	4.27	4.10		3	5.33-5.92	闲置		
	②宿迁-陈海	小计	生猪养殖	8,350.31	2,864.43	1,111.54			出租	0.00%	
		房屋及建筑物	生猪养殖	6,356.96	1,898.45	735.28	5-20	5.08-5.5	出租		
		机器设备	生猪养殖	1,905.00	881.16	376.25	3-20	4.17-5.5	出租		
		运输工具	生猪养殖	1.41	1.35		4	4.67-5.33	出租		
		电子设备	生猪养殖	82.35	79.06		3-5	4.17-5.42	出租		
		其他设备	生猪养殖	4.59	4.41		3	5.17-5.58	出租		
高邮品旺农牧科技有限公司			生猪养殖	9,255.21	3,317.92	1,634.82					-10,651.99
其中:	①高邮-八桥	小计	生猪养殖	8,584.45	2,967.83	1,553.19			在用	108.67%	
		房屋及建筑物	生猪养殖	5,352.33	1,233.40	1,127.32	5-20	0.58-5	在用		
		机器设备	生猪养殖	3,036.02	1,574.93	405.28	3-10	0.33-5.5	在用		
		运输工具	生猪养殖	56.14	52.03	0.20	4-5	0.08-5.08	在用		
		电子设备	生猪养殖	126.29	95.29	20.26	3-8	0.5-5.5	在用		
		其他设备	生猪养殖	13.65	12.19	0.12	3-5	0.42-5.42	在用		
合计				119,281.08	43,885.09	20,445.93					
占生猪养殖板块固定资产比重				90.51%	84.08%	94.19%					

注1:产能利用率=期末生产性生物资产母猪存栏头数/养殖场设计额定基础母猪存栏数

注2:产生的收益情况=对应公司2025年度审计后净利润。

注3:光明农牧科技有限公司,下设分公司光明农牧科技有限公司上海崇明分公司(以下简称“崇明分公司”)、光明农牧科技有限公司大丰分公司(以下简称“大丰分公司”),子公司江苏梅林畜牧有限公司(以下简称“梅林畜牧”)、盐城光明生猪有限公司(以下简称“光明生猪”)、高邮品旺农牧科技有限公司(以下简称“高邮品旺”)、扬州市江都区品旺农牧科技有限公司(以下简称“江都品旺”)、扬州品旺牧业科技有限公司(以下简称“扬州品旺”)、贵州明春农牧科技有限公司(以下简称“贵州明春”)、江苏众旺农牧科技有限公司(以下简称“江苏众旺”),其中:江苏众旺下设办公司河北众旺农牧科技有限公司(以下简称“河北众旺”)、宿迁众旺农牧科技有限公司(以下简称“宿迁众旺”)。

问题1-2:说明报告期内各固定资产类别项目出现减值迹象的具体依据,包括减值迹象发生时间、具体表现、同类资产的市场价格、与以前年度是否存在重大变化以及计提减值准备的具体测算过程,并结合问题(1)说明各项固定资产减值准备计提是否充分、是否存在前期计提不及时、不充分的情况;

一、报告期内各固定资产类别减值迹象发生时间及具体依据

公司本年对持续亏损的生猪养殖板块一一光明农牧的相关资产计提相应减值准备,其中对固定资产计提减值准备4.82 亿元。

光明农牧成立伊始,有河川、庆丰、东华等猪场;2018年至2019年期间光明农牧分别在河北、贵州、淮安、宿迁等区域新建猪场13座,设计规模72.5万头;但随后受非洲猪瘟疫影响,河北、淮安、宿迁、贵州于2021年至2024年期间进行暂时性清群。清退过程中,公司贯通饲料、养殖、屠宰、精深加工和销售的全产业链一体化运营的战略定力,积极筹备恢复这些区域的正常化经营。公司严格遵循《企业会计准则第8号一一资产减值》及相关监管要求,观察这些资产是否已经出现减值迹象,一旦出现减值迹象即进行减值测试。

2021-2022年市场平均猪价分别为20.8元/公斤、18.6元/公斤, 其中2022年10月猪价一度反弹至28元/公斤以上。整体生猪价格水平高于公司养殖成本,因此未出现明显的减值迹象。此外受非洲猪瘟影响的相关资产也需要一定时间的静置和消杀周期, 彼时的经营表现仅属于正常的周期性波动。时间到了2023年,生猪养殖从散养主导转向工业化、规模化、头部集中,全年全国生猪规模化养殖比重达68%产能向头部集团场集中;由于全行业向工业化、智能化养殖转型,养殖成本大幅下降,头部企业在猪价低迷期具备更强抗周期能力,且在猪价低谷期具备更强的亏损承担能力。光明农牧整体养殖规模为百万头级,属中小体量,且公司的产能形成时间较早,与智能化工业化养殖有差距,非洲猪瘟常态化要求持续投入,叠加区域性环保政扩建支出,刚性成本难以降低。上述行业结构性变化及公司的相对竞争劣势,导致生猪养殖板块长期资产的可收回金额可能出现低于账面价值的情形,公司于2023年开始对生猪养殖板块的长期资产进行了减值测试。

2023-2024年,生猪市场先后经历深度磨底与弱势修复,年均价分别为15.40元/公斤和17.06元/公斤。然而2025年行业供需格局逆转,全年均价大幅回落20%至13.72元/公斤,呈单边下行态势:由年初16.23元/公斤的高位震荡走低,10月跌至10.8元/公斤的年内低点, 年末仅小幅反弹至11.9元/公斤。至2026年3月,猪价已持续运行于低位区间,行业供强需弱格局未见改善,市场悲观预期显著升温。在能繁母猪存栏总体充足的背景下,猪价长期低位震荡,导致公司生猪养殖业务毛利率持续承压,相关资产未来现金流生成能力显著减弱。

二、长期资产减值准备测算过程

公司本年计提固定资产减值主要集中在生猪养殖板块,属于产能减值,跟生猪价格周期下行以及部分猪场停/减产的行业趋势及经营计划直接对应。

(一)同业长期资产减值对比

2025年A股生猪养殖行业上市公司均有一定幅度的长期资产减值,与公司长期资产减值情况对比如下:

单位:万元

公司(代码)	固定资产	在建工程	生产性生物资产	使用权资产	无形资产	长期待摊费用	合计
光明肉业(600073)	48,212.19	1,566.63	1,752.03	3,363.65		2,389.63	57,284.13
温氏股份(300498)	4,209.03	252.42	4,728.81				9,190.26
新希望(000876)		22,141.82	36,116.47				58,258.29
天邦食品(002124)	22,140.10	16,770.74					38,910.84
傲农生物(603363)	1,547.28			28.05			1,575.33
大北农(002385)			720.11		1,038.82		1,758.93
正邦科技(002157)	5,063.95						5,063.95

(二)总体测试框架

1、减值触发依据

从企业外部信息来源来看,截至资产负债表日,猪价持续走低,资产的市价在当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;从公司内部信息来源来看,资产所创造的净现金流量、实现的营业利润远远低于公司原来的预计金额,相关资产的经济绩效已经低于预期,部分资产已经闲置、或将计划处置,相关资产存在明确的减值迹象,应当在资产负债表日进行减值测试。

2、资产组划分

以最小可独立产生现金流入的单位为界,按各法人主体划分为10个长期资产组,纳入测试范围的七类长期资产(依主体差异存在):1)固定资产(含房屋建筑物、设备)2)在建工程3)生产性生物资产4)使用权资产5)无形资产(含土地使用权)6)长期待摊费用7)其他非流动资产

3、测试方法选择规则

· 正常经营组(资产组1-6):同时使用「预计未来现金流量现值法(收益法)」、「公允价值减处置费用法(市场法)」,可回收金额取两者孰高。

· 停业/暂无复产计划组(资产组7-10):该类资产组的资产预计在持有期间所产生的现金流量较少,其最终取得的未来现金流量主要是资产的处置净收入,预计该类资产的未来现金流量现值不会显著高于公允价值减去处置费用的净额,遂仅采用市场法。

4、减值金额确定

根据减值测试的结果,资产组的可收回金额如低于其账面价值的,应当确认相应的减值损失。结合各资产组未来现金流量法及公允价值减去处置费用法下的测试结果,最终各资产组选取了公允价值减去处置费用的减值测试结果。资产的计提减值金额后的账面净值不得低于下列三者之中的最高者:该资产的公允价值减去处置费用后的净额(可确定),该资产预计未来现金流量的现值(不可确定)和零,最终采用资产的账面净值(原值-累计折旧/摊销-已计提的减值准备)与该项资产的公允价值减去处置费用后的净额比较,确定资产减值金额。

资产的账面净值)资产的公允价值减去处置费用,按照差额计提资产减值损失资产的账面净值(资产的公允价值减去处置费用,不计提资产减值损失。

2025年度光明农牧减值情况汇总如下表:

单位:万元

序号	长期资产组名称	业务状态	减值迹象	测试范围	测试方法	账面净值(减值测试前)	市场法估值	收益法估值	减值金额	资产组账面净值(减值测试后)
资产组1	光明农牧科技有限公司长期资产组	正常经营	2025年营业收入28,764.03万元,同比下降26.5%,连续三年亏损且亏损扩大,存在减值迹象	固定资产、在建工程、生产性生物资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产	预计未来现金流量的现值的方法、公允价值减去处置费用	32,434.77	27,247.74	26,800.00	6,042.76	26,392.01
资产组2	江苏梅林畜牧有限公司长期资产组	正常经营	2025年营业收入74,017.14万元,同比下降29.7%;连续三年亏损,存在减值迹象	固定资产、在建工程、生产性生物资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用	预计未来现金流量的现值的方法、公允价值减去处置费用	8,915.92	9,133.26	9,100.00	1,701.61	7,214.31
资产组3	盐城光明生猪有限公司长期资产组	正常经营	2025年营业收入54,468.37万元,同比下降12.8%;连续三年亏损且亏损扩大,存在减值迹象	固定资产、生产性生物资产、使用权资产、长期待摊费用、其他非流动资产	预计未来现金流量的现值的方法、公允价值减去处置费用	20,392.69	19,174.52	18,800.00	3,707.63	16,685.05
资产组4	扬州市江都区品旺农牧科技有限公司长期资产组	正常经营	2025年营业收入15,238.31万元,同比下降6.9%;连续三年亏损,存在减值迹象	固定资产、生产性生物资产、使用权资产、长期待摊费用	预计未来现金流量的现值的方法、公允价值减去处置费用	20,955.71	18,629.13	17,800.00	2,771.89	18,183.82
资产组5	高邮品旺农牧科技有限公司长期资产组	正常经营	2025年营业收入16,169.54万元,亏损较2024年大幅扩大,连续三年亏损,存在减值迹象	固定资产、在建工程、生产性生物资产、使用权资产、长期待摊费用	预计未来现金流量的现值的方法、公允价值减去处置费用	24,592.45	23,336.74	16,200.00	1,806.55	22,785.90
资产组6	扬州品旺牧业科技有限公司长期资产组	正常经营	企业规模小、经营波动大,2024年出现亏损,存在减值迹象	固定资产、在建工程、使用权资产、其他非流动资产	预计未来现金流量的现值的方法、公允价值减去处置费用	1,677.23	1,459.62	1,720.00	238.78	1,438.44
资产组7	贵州明春农牧科技有限公司长期资产组	停业	2025年营业收入为0,处于停业状态;房屋建筑物及部分运输设备被贵州省岑巩县人民法院查封,存在明显减值迹象	固定资产、在建工程、使用权资产、长期待摊费用	公允价值减去处置费用	10,151.02	8,614.37	不适用	1,874.58	8,276.44
资产组8	江苏众旺农牧科技有限公司长期资产组	停业(管理型公司)	2025年营业收入为0,处于停业状态,存在减值迹象	固定资产	公允价值减去处置费用	2.42	10.73	不适用		2.42
资产组9	河北众旺农牧科技有限公司长期资产组	停业	2021年因非洲猪瘟清场后停产停业,无形资产-土地使用权已被查封,大批资产涉诉及查封,存在明显减值迹象	固定资产、使用权资产、无形资产	公允价值减去处置费用	15,638.51	12,183.81	不适用	3,934.95	11,703.57
资产组10	宿迁众旺农牧科技有限公司长期资产组	停业	陈海育肥场出租、新路母猪场闲置,处于停业状态;连续三年亏损,存在减值迹象	固定资产、使用权资产	公允价值减去处置费用	13,949.84	8,530.91	不适用	5,512.77	8,437.07
合计						148,710.56	128,320.83	90,420.00	27,591.52	121,119.04

(三)10 个资产组分组测试过程

光明农牧的长期资产组分为正常经营组(资产组 1-6)与停业/无复产计划组(资产组 7-10)。两大类在减值迹象、测试方法、参数取用、减值确认路径上存在实质差异,分别说明如下。

1、正常经营组(资产组 1-6)

总体测试思路:

减值迹象特征:主体仍在经营,但面临连续亏损、收入下滑等财务困境,已连续三年亏损(或亏损持续扩大);2025 年营业收入普遍出现同比下滑(-6.9% ~ -29.7%),或净利润恶化(最大单体亏损 -37,232.74 万元);主要资产(猪场、屠宰厂、冷链设施)仍在使用,未发生查封或停产。

测试范围:以固定资产、在建工程为核心,按主体实际配置纳入生产性生物资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产;6 家中同时存在在建工程账面价值的为资产组 1 (光明农牧),2(江苏梅林),5(高邮品旺),6(扬州品旺)4 家。

测试方法(两法并用,取孰高):收益法(预计未来现金流现值):基于管理层批准的 5 年经营预算与现金流预测,采用统一参数(Rf1.83%、MRP6.65%、β e0.95、特定风险 ε 单独判断)计算税前折现率,收益期按主要建(构)筑物剩余可使用年限确定。市场法(公允价值减处置费用):①房屋建筑物按以各地建安定额 + 2025年12月价格信息计算全新市场价格; 再按理论新旧程度综合评定新旧程度;最终加计养殖房产20% 或构筑物40% 的流通性折扣率;再扣除约2.5%的处置费用;②机器设备参考设备网价格库同类设备报价;③运输工具参考《中国汽车网》同类车型市场价。

可回收金额取孰高:资产组1-6的可回收金额均取市场法评估值,系因该等资产在当前经营场景下已无法创造足以支撑其账面价值的经营现金流;市场法下的变现价值虽高于经营现金流现值,但仍低于账面净值,差额确认为当期资产减值损失。

减值确认路径:对资产组内每一项资产比较账面价值(账面原值-折旧/摊销-前期已计提的减值准备)与每项资产的可回收价值(市场法),若可回收价值低于账面价值,则按差额计提减值金额;若高于账面价值,则不计提减值。

2、停业/无复产计划组(资产组 7-10)

总体测试思路:

减值迹象特征:主体已停产停业,2025 年营业收入为0或极小;多数存在司法查封(房屋建筑物、土地使用权、运输设备)或涉诉资产;无法可靠估计未来现金流量,不满足收益法适用前提。

测试范围:按主体实际留存资产构成测试,主要为:固定资产、在建工程(若停工遗留)、使用权资产、无形资产(含被查封的土地使用权)、长期待摊费用。生产性生物资产因清场已不存在。

测试方法(仅市场法):①房屋建筑物、构筑物:仍按“全新价值×新旧程度×(1?流通性折扣率)?处置费用”公式,但勘查新旧程度较正常经营组显著下调(勘查打分时逐项考虑长期停用导致的维护缺失、主体结构锈蚀、构件老化、屋面漏水、地面破损、配套设施损坏等实际状况,如实反映实体性贬值),在上述新旧程度基础上,养殖房产加计20% 流通性折扣,构筑物加计40% 流通性折扣;②被查封资产:针对存在司法查封的资产单独评估,考虑处置难度追加折扣或按可实现价值上限估算;在建工程:按实际有效工程量+可再利用程度重新评估,剔除无效工程款、设计变更冗余、被查封部分(贵州明春典型);以物抵债固定资产:将历史入账价值与当前市场公允价值直接比对,账面重述至公允价值,差额确认减值。

减值确认路径:对资产组内每一项资产比较账面价值(账面原值-折旧/摊销-前期已计提的减值准备)与每项资产的可回收价值(市场法),若可回收价值低于账面价值,则按差额计提减值金额;若高于账面价值,则不计提减值。

2025年度光明农牧长期资产减值金额构成明细如下:

单位:万元

序号	长期资产组名称	计提减值金额	1|物抵债固定资产减值	2|固定资产减值	3|在建工程减值	4|生物性资产减值	5|使用权资产减值	6|无形资产减值	7|长期待摊减值
资产组1	光明农牧科技有限公司长期资产组	6,042.76		5,792.18	21.48	229.11			
资产组2	江苏梅林畜牧有限公司长期资产组	1,701.61		1,093.12	15.21	593.27			
资产组3	盐城光明生猪有限公司长期资产组	3,707.63		2,960.10		747.53			
资产组4	扬州市江都区品旺农牧科技有限公司长期资产组	2,771.89		2,761.50		10.39			
资产组5	高邮品旺农牧科技有限公司长期资产组	1,806.55		1,634.82		171.73			
资产组6	扬州品旺牧业科技有限公司长期资产组	238.78		168.43	69.28		1.07		
资产组7	贵州明春农牧科技有限公司长期资产组	1,876.59	2.01	413.91	1,460.66				
资产组8	江苏众旺农牧科技有限公司长期资产组								
资产组9	河北众旺农牧科技有限公司长期资产组	31,231.98	27,297.04	3,934.95					
资产组10	宿迁众旺农牧科技有限公司长期资产组	5,512.77		2,150.19			3,362.58		
小计		54,890.57	27,299.05	20,909.20	1,566.63	1,752.03	3,363.65		

(四) 关键评估参数

光明农牧本次固定资产和在建工程减值金额占农牧科技长期资产减值金额的41%(不含以物抵债),故本次以固定资产和自建工程为主,说明参数设置情况(不含以物抵债):

1、市场法(资产组1-10)

1)房屋建筑物公允价值

· 公允价值 = 全新房屋价值 × 新旧程度修正 × (1 ? 流通性折扣率) ? 处置费用

· 全新房屋价值 = 建安工程费 + 工程前期及其他费用 + 资金成本

①建安工程费:参照《上海市建设工程工程量清单计价应用规则》《上海市建筑和装饰工程概算定额》,按 2025 年 12 月份《上海市建设工程价格信息》价差调整

②工程前期及其他费用:财建(2016)504 号取费+市场定价(勘察设计、监理、招标代理、前期咨询、环评等)

③资金成本:工期定额 12个月,LPR3.0%,资金均匀投入

· 新旧程度修正:理论新旧程度(《资产评估常用方法与参数手册》2011)+ 勘查新旧程度(结构、装修、设备安装打分)

· 流通性折扣率:养殖房产 20%(时间成本 5%+处置方式 5%+市场需求 5%+其他 5%);构筑物40%(时间成本10%+处置方式5%+市场需求20%+其他 5%)

· 处置费用率:委托代理收费(分层佣金)0.5%+中介机构费1%+其他 1%,合计约 2.5%。

具体资产项目的测算示例:现以该资产组中房屋建筑物之一的“育肥舍”为例,进一步解释公允价值减去处置费用后净额的具体计算过程。

1.估值计算:

估值=全新房屋价值×新旧程度修正×(1-流通性折扣率)-处置费用

1.1对全新房屋价值的确定

全新房屋价值=建安工程费+工程前期及其他费用+资金成本

①建安工程费的确定

减值测试房屋为常见的砖混房屋,建筑面积共计27,297.00 ㎡,施工工艺简单,本次采用重编预算法计算。公司依据预决算资料中所确定的各分部分项工程量,参考套用《上海市建设工程工程量清单计价应用规则》、《上海市建筑和装饰工程概算定额》,并依据上海市2025年12月份建设工程价格信息、指导价等调整价差,计算得出建安工程费。

一般建筑与装饰工程造价计算表

序号	费用名称	计算公式	计费率	金额(元)
1	直接费	人工费,材料费,机械费之和		21,385,296.00
2	其中人工费	人工费		8,901,899.03
3	企业管理费和利润	[2]×费率	25.88%	2,303,811.47
4	安全防护、文明施工措施费	([1]+[3])×相应费率	2.80%	663,295.01
5	施工措施费	按规定计算	1.94%	414,874.74
6	小计	[1]+[3]+[4]+[5]		24,767,277.22
7	工料机价差	结算价差		-
8	工程排污费	按本市规定计入建设工程材料价格信息发布的水费价格内		-
9	社会保障费	[2]×相应费率	38.42%	3,420,109.61
10	住房公积金	[2]×相应费率	1.96%	174,477.22
11	工程造价合计	[6]+[7]+[8]+[9]+[10]		28,361,864.05

安装工程造价计算表

序号	费用名称	计算公式	计费率	金额
1	直接费	人工费,材料费,机械费之和		3,849,353.28
2	其中人工费	人工费		1,602,341.82
3	企业管理费和利润	[2]×费率	25.88%	414,686.06
4	安全防护、文明施工措施费	([1]+[3])×相应费率	2.80%	119,393.10
5	施工措施费	按规定计算	1.94%	74,677.45
6	小计	[1]+[3]+[4]+[5]		4,458,109.89
7	工料机价差	结算价差		-
8	工程排污费	按本市规定计入建设工程材料价格信息发布的水费价格内		-
9	社会保障费	[2]×相应费率	38.42%	615,619.73
10	住房公积金	[2]×相应费率	1.96%	31,405.90
11	工程造价合计	[6]+[7]+[8]+[9]+[10]		5,105,135.52

建安工程费=一般建筑工程造价+安装工程造价

=28,361,864.05+5,105,135.52

=33,467,000.00 元(取整)

②工程前期及其他费用的确定

工程前期及其他费用计算表

序号	费用名称	取费基数	费率(%)	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.68%	财建[2016]504号
2