

方山县肉牛产业发展联席会议办公室文件

方肉联发〔2026〕1号

方山县肉牛产业发展联席会议办公室 关于印发《方山县宏康牧业有限责任公司 养殖一场、二场租赁权及屠宰场、食品加工车 间合作经营权拍卖方案》的通知

为全面盘活国有资产，实现方山县宏康牧业有限责任公司（以下简称“宏康牧业”）所属资产的高效利用与保值增值，引进专业化、规模化运营主体，推动我县肉牛养殖、食品加工全产业链协同发展，依据《租赁费评估报告》晋中信达评字〔2025〕第011-1、011-2、011-3、011-4号的科学结论，现制定本方案。本方案明确将宏康牧业所属养殖一场、二场租赁权及屠宰场、食品加工车间合作经营权进行公开拍卖，通过发布公告、公开报名、资格审查、公开拍卖等方式，择优确定竞买人。具体实施方案如下：

一、总体目标

1.资产盘活：激活闲置的养牛场、食品加工车间等国有资产，实现持续收益。

2.专业运营：将资产交由具备专业能力的市场主体运营，提升生产效率与管理水平。

3.产业协同：通过“养殖+屠宰”联动，推动本地肉牛产业链整合升级。

4.社会贡献：创造就业机会，带动本地肉牛养殖，促进农民增收和乡村振兴。

二、标的概况

宏康牧业有限责任公司作为方山县属国有独资企业，产权清晰、权责明确。在本次租赁合作前，宏康牧业原有的历史债权债务关系清晰，均由原主体全权负责并承担，与本次新引入的承租经营主体无关。同时，通过本次招商引资入驻的企业，将全面纳入本地产业扶持体系，充分享受方山县在动物防疫、检验检疫绿色通道以及肉牛养殖增量提质等方面的各项属地优惠政策与支持，助力企业降本增效、高质量发展。

本次涉及四类资产：养殖一场、二场租赁权及屠宰场、食品加工车间合作经营权。资产均位于吕梁市方山县积翠乡赤红村，产权清晰。

（一）养殖一场

养殖一场：相对应的房屋建（构）筑物包括三层办公楼、员工宿舍、时产 10 吨饲料加工厂、牛棚 33 座、青储窖、机器设备等，可饲养肉牛约 5000 头。

（二）养殖二场

养殖二场：房屋建（构）筑物包括办公楼、牛棚 14 座、青储窖、机器设备等，可饲养肉牛约 3000 头。

（三）屠宰场

产能：年设计屠宰量 3 万头以上。

建筑面积：总建筑面积 9649.74 m²，其中屠宰加工冷藏车间 7635.69 m²。

核心设施：自动化屠宰生产线、待宰圈、急宰间、分割车间、多温区冷库（-18℃至 4℃）、污水处理站、化验室及全套配套设施。

（四）食品加工车间

房屋建筑物：深加工车间，框架结构，建于 2019 年。地上二层，长 79.3m，宽 30.3m，高 4.85m，建筑面积 4805.58 m²。外墙保温加涂料，一层环氧地坪漆，内墙板，塑钢窗，水电齐全。二层为毛坯。

机器设备：机器设备全新从未使用，包含预煮机、三层摊凉线、液压导轨式升降机、蒸汽发生器等。设备状态运行良好。

三、实施模式

（一）租赁期及租金设定

1. 养殖一场、二场

（1）出租性质：整体资产租赁，竞买人获得资产使用权，自主经营，自负盈亏。

（2）租赁期限：3 年。

（3）金额标准（参考评估价）：依据《租赁费评估报告》市

场法结论，设定租金参考区间，作为起拍价的基准：

养殖一场：年租金底价 140 万元

养殖二场：年租金底价 70 万元

最终租金以拍卖成交价为准。

(4) 支付方式：租金按年支付，首年租金于合同签订后 15 日内一次性支付。

2. 屠宰场

(1) 合作模式：模式：“固定基础租金 + 经营成果浮动资金”经营模式。

(2) 性质：竞买人作为合作经营主体，全权负责屠宰加工厂的生产、运营、房屋修缮、设备维护、人员管理、市场销售等，承担运营成本与风险。

(3) 期限：3 年，鼓励长期投资与稳定运营。

(4) 费用结构：固定基础租金：137 万元/年（含设备+冷链）
经营成果浮动资金（按屠宰量阶梯计费）：

年屠宰量 ≤ 20,000 头：40 元/头

年屠宰量 > 20,000 头：超出部分按 30 元/头计收

(5) 结算方式：固定基础租金按年支付，于签订合同后 15 日内一次性支付。后一年度固定基础租金在上年度签订合同日顺延一年后支付。（经营成果浮动资金按季度结算，根据上季度实际屠宰头数核算。屠宰头数以双方共同确认的生产台账和电子记录为准。）

3. 食品加工车间

(1) 合作模式：模式：“固定基础租金 + 经营成果浮动资

金”经营模式。

(2) 性质：竞买人作为合作经营主体，全权负责食品加工车间的生产、运营、房屋修缮、设备维护、人员管理、市场销售等，承担运营成本与风险。

(3) 期限：3年，鼓励长期投资与稳定运营。

(4) 费用结构：固定基础租金起拍价30万元，固定基础租金+5%经营成果（营业额）浮动资金

(5) 结算方式：固定基础租金按年支付，签订合同后15日内一次性支付。后一年度固定基础租金在上年度签订合同日顺延一年后支付。（经营成果浮动资金按季度结算，根据上季度实际营业额核算。营业额以双方共同确认的生产台账和电子记录为准。）

（二）交易方式与协议签订

1.对宏康牧业所属养殖一场、二场租赁权及屠宰场、食品加工车间合作经营权进行公开拍卖。

2.拍卖方式：采用有底价增价拍卖。

3.成交确认：拍卖成交后，买受人分别与委托方签订《宏康牧业所属养殖一场、二场租赁权及屠宰场、食品加工车间合作经营权合同》、《拍卖成交确认书》，与《合同》内容不一致的，以《合同》为准。

四、竞买人资格要求

1.主体资格：具有合法经营资格的市场主体，信用良好，无重大违法记录。

2.行业资质：

(1) 养殖一场、二场承租方必须具备扎实的肉牛养殖经验，拥有专业的技术团队，包括注册兽医、养殖技术人员等。

(2) 屠宰加工厂合作方必须具备肉牛屠宰或相关食品加工领域的运营经验。

(3) 食品加工车间承租方必须具备食品加工行业的运营管理经验，熟悉生产计划、工艺流程优化到成品仓储与物流配送的全链条运作。

3.财务能力：具备履行合同所需的资金实力和融资能力。

4.环保与社会责任：承诺遵守国家环保法规，确保污水处理、废气排放、废弃物处置达标。

五、实施步骤

(一) 制定拍卖方案

由肉牛产业发展联席会议办公室制定本方案。

(二) 公开招募竞买方

委托产权交易机构进行资格审查，公开拍卖，确定竞买者，以下步骤由产权交易机构根据流程进行。

1.公开招募：委托产权交易机构，在相关网站公开发布招募公告，接受竞买人报名。

2.报名与资格审查：接受意向方咨询与现场勘察；接收报名材料（营业执照、资质证书、财务报表、运营方案、业绩证明等）；组织专家进行资格预审，剔除不符合条件者。

3.组织竞价：确定首选竞买人。

4.公示结果：公示评审结果（3个工作日）；

5.确定成交结果：给最终竞买方发出《成交通知书》。

（三）宏康牧业与竞买人签约

根据最终结果与竞买人进行合同谈判并签订正式《合同》。

（四）资产移交与备案

竞买人缴纳履约保证金；双方现场清点、移交资产，签署《资产移交清单》；将合同及相关文件报县国资委、农业农村局及肉牛产业发展中心、扶贫开发公司备案。

（五）运营监督

由宏康牧业成立监督管理小组，定期（每季度）对竞买人运营、环保、安全、财务数据进行监督检查，竞买人定期报送生产与经营报表，合同到期3个月前提出续租申请，若不续租由宏康公司评估后重新招募。

六、风险控制与监督管理

（一）履约保证金

肉牛养殖一场、二场承租方：需一次性缴纳相当于3个月租金的履约保证金。

屠宰加工厂合作方：需一次性缴纳相当于6个月基础租金的履约保证金。

食品加工车间合作方：需一次性缴纳相当于6个月基础租金的履约保证金。

（二）合同约束

合同中明确约定环保、安全、质量、用途、数据报送、违约责任、禁止转租、禁止将资产用于抵押质押等条款。合作方必须以自身名义开展所有经营活动，禁止使用宏康牧业有限责任公司名称、公章、资质、合同模板等。

合同中明确约定因承租方使用不当造成的损坏需全额赔偿，赔偿金额以资产评估报告为准。

退出机制:承租方存在重大环保、发生食品安全重大事故等，宏康牧业有权单方解除合同。

(三) 日常监督

建立巡查、审计、第三方监测等制度，确保资产安全与合规运营。

方山县肉牛产业发展中心
(代章)

2026年5月15日

