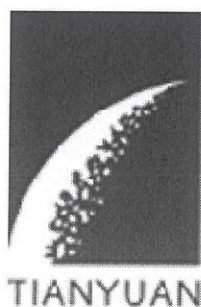


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

播恩集团股份有限公司下属子公司
广州八维生物技术有限公司
拟转让资产涉及的单项资产市场价值
资产评估报告

天源评报字〔2025〕第 1189 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二五年十二月十二日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5133020139511401202500178		
合同编号:	1000112124		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	天源评报字(2025)第1189号		
报告名称:	播恩集团股份有限公司下属子公司广州八维生物技术有限公司拟转让资产涉及的单项资产市场价值资产评估报告		
评估结论:	18,904,000.00元		
评估报告日:	2025年12月12日		
评估机构名称:	天源资产评估有限公司		
签名人员:	林勇 (资产评估师)	正式会员 编号: 51040011	
	陈家洛 (资产评估师)	正式会员 编号: 51210212	
林勇、陈家洛已实名认证			
			
(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: 2025年12月12日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象及评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程及情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	14
附 件	16

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本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为对评估对象可实现价格的保证。

五、本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。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

八、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。

九、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，并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。

摘 要

天源资产评估有限公司接受播恩集团股份有限公司的委托,根据有关法律、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,采用市场法和收益法,按照必要的评估程序,对播恩集团股份有限公司下属子公司广州八维生物技术有限公司拟转让资产涉及的单项资产在2025年11月30日的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

- 一、 委托人:播恩集团股份有限公司(以下简称:播恩集团)
- 二、 被评估单位:广州八维生物技术有限公司(以下简称:广州八维)
- 三、 评估目的:为转让资产提供价值参考。
- 四、 评估对象和评估范围

评估对象为广州八维拟转让单项资产的市场价值,评估范围为广州八维申报的位于广东省广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心16号楼2001单元的办公用房。

- 五、 价值类型:市场价值
- 六、 评估基准日:2025年11月30日
- 七、 评估方法:市场法和收益法
- 八、 评估结论

本次评估选取了市场法的评估结果作为评估结论。

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的市场价值为18,904,000.00元(大写:人民币壹仟捌佰玖拾万肆仟元整),评估价值和账面净值相比增值9,761,826.84元,增值率为106.78%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期为2025年11月30日至2026年11月29日。

九、 特别事项说明

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论,提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

十、 资产评估报告日:二〇二五年十二月十二日。

以上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、使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

天源评报字〔2025〕第 1189 号

播恩集团股份有限公司：

天源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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司下属子公司广州八维生物技术有限公司拟转让的单项资产在 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

1. 企业名称：播恩集团股份有限公司(以下简称：播恩集团)
2. 企业住所：江西省赣州经济技术开发区迎宾大道中段
3. 注册资本：16,068 万元人民币
4. 法定代表人：邹新华
5. 企业性质：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：91360700787285803X

7. 经营范围：生物科技领域内的技术研发和推广；配合饲料、浓缩饲料生产、销售；添加剂预混合饲料生产、销售；兽用化学药品、中兽药经营（限分支机构经营）；粮食收购、销售；化工原料（除危险品）、饲料原料销售；轻工机械、电子产品生产、销售（以上项目涉及许可证的凭有效许可证经营）；饲料添加剂（凭有效许可证经营）生产、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）。

(二) 被评估单位概况

1. 企业名称：广州八维生物技术有限公司(以下简称：广州八维)
2. 企业住所：广州市番禺区东环街番禺大道北 555 号天安总部中心 16 号楼 2001 房
3. 注册资本：350 万元人民币
4. 法定代表人：邹新华

5. 企业性质：有限责任公司（法人独资）

6. 统一社会信用代码：91440113589510803B

7. 经营业务范围：农业科学研究和试验发展；自然科学研究和试验发展；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；生物化工产品技术研发；畜牧渔业饲料销售；饲料原料销售；饲料添加剂销售；生物饲料研发；农业机械服务；农业机械销售；农业机械租赁；企业管理咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食品进出口；货物进出口；技术进出口；豆及薯类销售；谷物销售；办公设备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；饲料生产；饲料添加剂生产；农作物种子进出口；药品进出口。

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位系委托人全资子公司。

(四) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

播恩集团下属子公司广州八维拟转让单项资产，本次评估目的系为该经济行为涉及的单项资产提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

(一) 评估对象及评估范围

评估对象为广州八维拟转让单项资产的市场价值，评估范围为广州八维申报的位于广东省广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心16号楼2001单元的办公用房，账面原值15,603,379.11元，账面净值9,142,173.16元。

评估基准日未计提减值准备。

(二) 评估对象的基本情况

1. 区位状况

委估对象坐落于广东省广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心，广州番禺节能科技园位于广州市番禺区东环街，西连番禺大道，北接金山大道，南临莲花大道，周边设施配套完善。

2. 实物状况

委估对象所在的天安总部中心 16 号楼建成于 2014 年，钢混结构，总层数为 21 层。委估对象位于 20 层及 20A 层，总建筑面积 1,331.27 m²，水电皆通，房屋简单装修，截至评估基准日，20 层已出租，整体实物状况良好。

3.权益状况

(1) 权属状况

根据被评估单位提供的有关事项说明，纳入评估范围的房产系广州八维 2016 年 6 月从开发商广州市番禺节能科技园发展有限公司外购所得，截至评估基准日，尚未办理不动产权证，广州八维声明拥有上述房产的所有权。

(2) 抵押状况

根据被评估单位提供的有关事项说明，截至评估基准日，纳入本次评估范围的房产均未设定抵押。

(3) 租赁情况

截至评估基准日，纳入本次评估范围的房产 20 层已出租给广州播恩动物营养有限公司，后者在承租后又与唯美康（广东）实业发展有限公司签订了租赁合同，具体情况如下：

名称	楼层	出租面积(m ²)	租赁期限
天安总部中心 16 号楼 2001 单元	20 层	962.75	起始日：2025-10-15 终止日：2028-11-30

4.占用土地情况

根据被评估单位提供的有关事项说明，纳入评估范围内的房产，其占用土地为出让工业用地，土地使用权终止日期为 2052 年 9 月 24 日，至评估基准日，土地尚未进行分割。

(三) 引用其他机构出具的报告情况

本次资产评估未引用其他机构出具的单项资产评估报告。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用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

本资产评估报告的评估基准日为 2025 年 11 月 30 日。

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》（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第二次修正）；
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正）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号修订）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部 国家税务总局令第 65 号）；
7. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
8. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订）；
9. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）权属依据

1. 广州八维《营业执照》；
2. 关于产权情况说明；
3. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、发票等；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 广州八维提供的评估申报明细表及相关取得资产权属的合同、发票等资料；
2. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
3. 《广州市人民政府关于印发广州市城镇土地使用税适用税额调整方案（2022年修改）的通知》；
4. 互联网查询价格信息；
5. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 同花顺 iFinD 金融终端；
7. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

（一）评估的基本方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析了成本法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性。

评估对象所在区域房地产市场活跃，该区域内相关交易案例信息较多，替代性强，房地产交易价格公开透明，故本次评估适用市场法。

评估对象所处的天安总部中心租赁市场较活跃，易于取得租赁价格可比实例，

根据评估对象自身特点、周边市场调查情况及实际情况，故本次评估适用收益法。

评估对象位于天安总部中心 16 号楼 2001 单元，为整幢建筑中的部分区域，无法单独从成本的途径估算其市场价值，故本次评估不宜采用成本法。

综上分析，本次评估分别采用市场法、收益法对广州八维拟转让的房产市场价值进行评估。

（二）市场法简介

市场法是将评估对象与在评估基准日近期交易的类似资产进行比较，对类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象价值的方法。具体步骤如下：

1. 参照物的选定

在进行市场调查的基础上，选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

2. 因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为三类：交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正（分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正）。修正计算公式为：

待估房地产比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

A. 交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差；

B. 交易日期修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格；

C. 不动产状况修正，包括区域因素修正、权益状况修正和实物状况修正。其中：

区位状况修正，包括的内容主要有位置、交通、外部配套设施、周围环境等。权益状况修正，包括担保物设立情况、租赁或占用情况、权属清晰情况等；

实物状况修正，实物状况调整的内容包括户型结构、设施设备、装饰装修、空间布局、新旧程度等。

(三) 收益法简介

收益法是预测评估对象的未来正常、合理净收益，选择适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象价值的方法。公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + D$$

式中：V：待估房地产价值；

A_i ：未来第 i 年的净收益，对于出租的房地产，净收益为租赁收入扣除由出租人负担的费用后的余额。

r：折现率，采用安全利率加风险调整值法计算确定。安全利率选用评估基准日时的国债到期收益率；风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

n：未来可获收益的年限，根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数，并结合有关法律、法规的规定，合理确定。

D：房屋建筑物在收益期结束时的残值折现到评估基准日时的价值。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告，具体过程如下：

(一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

1. 结合项目具体情况，向广州八维提供所需资料明细清单；

2. 选派评估专业人员指导广州八维相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅导广州八维财务和资产管理人员对评估范围内的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明、营业执照复印件等相关评估资料；

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取广州八维管理人员介绍评估对象的历史和现状；

(2) 对广州八维填报的评估申报明细表进行账物核实；

(3) 广州八维及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认；

(4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明等其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、书面审查、实地调查等方式进行核查和验证。

现将核实情况简要说明如下：

对广州八维填报的评估申报明细表进行核查，对建(构)筑物的实物状况、权益状况和区位状况进行了现场调查，并做详细记录。收集建(构)筑类资产合同、发票及支付凭证等，调查了解当地造价信息和房屋租赁价格信息等。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过中介机构、互联网、委托人、被评估单位及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

编写资产评估报告、资产评估说明及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一) 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

(二) 公开市场假设

1.有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

2.买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间,交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的;

3.待估资产可以在公开市场上自由转让;

4.不考虑特殊买家的额外出价或折价。

(三) 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,利率、汇率无重大变化,从而保证评估结论有一个合理的使用期。

(四) 假设资产的技术、结构和功能等与通过可见实体所观察到的状况及预期经济使用寿命基本相符。

(五) 委托人、被评估单位提供的相关基础资料真实、准确、完整。

根据资产评估准则的要求,资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、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,将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次采用市场法和收益法对评估对象的市场价值进行了评估。评估结果如下:

(一) 市场法

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结果为18,904,000.00元。

(二) 收益法

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的市场价值为14,820,200.00元。

(三) 评估结果分析

市场法评估结果与收益法评估结果差异4,083,800.00元,差异率为21.60%。经分析两种评估方法的实施过程和参数选取均较为合理。

由于收益法中对未来租金的预测受宏观经济、区域环境等影响较大,具有一定的不确定性,同时委估房地产为带装修房产,经了解该区域类似房产租金水平普遍低于市场正常投资回报,市场法更能反映评估基准日的市场价值,故结合评估目的选取市场法评估结果作为本次评估结论。

（四）评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的市场价值为18,904,000.00元(大写：人民币壹仟捌佰玖拾万肆仟元整)，评估价值和账面净值相比增值9,761,826.84元，增值率为106.78%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2025年11月30日至2026年11月29日。

十一、特别事项说明

（一）根据广州八维提供的有关事项说明，委估资产不涉及资产抵押担保事项、未决事项、或有事项及法律纠纷、权属纠纷等不确定因素。

（二）本评估结论包含增值税，但未考虑期后处置或交易过程中可能涉及的其他相关税费对评估结论的影响。

（三）根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率试行的通知》（穗府办〔2015〕11号）及《广州市人民政府办公厅关于延续实施穗府办〔2015〕11号文件的通知》（穗府办规〔2018〕6号）的相关规定，工业用地建成的所有建筑（包括地下建筑、地上建筑及其附属设施）应当整体确权，不得分割转让。

纳入评估范围内的房产系广州八维从开发商广州市番禺节能科技园发展有限公司处购入，经向天安节能科技园招商运营中心了解，房产占用土地为出让工业用地，故截至评估基准日无法分割办理产权证，园区目前仍有开发商在售新房，房产买卖不受限制。

广州八维已提供了上述房产的原始购入合同、凭证及发票等资料，并出具了有关事项说明，声明拥有上述房产的所有权且房产可以正常交易，本次评估以广州八维合法拥有上述房产并可以正常买卖为前提。

本次评估对上述房产的建筑面积系广州八维测量申报确定，评估时进行了必要的核实，但未经专业测绘机构测绘，若与期后取得权属证书登记的面积存在差异，将影响评估结论。

（四）在评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人、被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，评估专业人员亦未发现产生重大影响的期后事项。

(五) 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的现时市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等因素对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境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,同时亦未考虑广州八维为取得纳入评估范围内的房地产可能存在的负债对评估结论的影响。

(六) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制:

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分(包括声明、摘要、正文和附件等),单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论;并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与被评估单位承诺函的相关提示。

(二) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用人用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(三) 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专业人员不承担责任。

(四) 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。

(五) 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。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二五年十二月十二日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：



资产评估师：



天源资产评估有限公司



二〇二五年十二月十二日

附 件

- (一) 委托人和被评估单位营业执照
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料
- (三) 评估对象照片
- (四) 委托人和被评估单位的承诺函
- (五) 资产评估机构备案文件及资格证明文件
- (六) 资产评估机构营业执照
- (七) 签名资产评估师资格证明文件
- (八) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- (九) 资产评估明细表

证照编号: B002032417



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91360700787285803X



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 播恩集团股份有限公司

注册资本 壹亿陆仟零陆拾捌万元整

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期 2006年05月18日

法定代表人 邹新华

住所 江西省赣州经济技术开发区迎宾大道中段

经营范围

生物科技领域内的技术研发和推广;配合饲料、浓缩饲料生产、销售;添加剂预混料生产、销售;兽用化学药品、中兽药经营(限分支机构经营);粮食收购、销售;化工产品、销售(以上项目涉及许可证的凭有效许可证经营);饲料添加剂(凭有效许可证经营)生产、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)



登记机关

2023年04月21日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



编号: S2612020019773G(1-1)

统一社会信用代码

91440113589510803B

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统',
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广州八维生物技术有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
法定代表人 邹新华

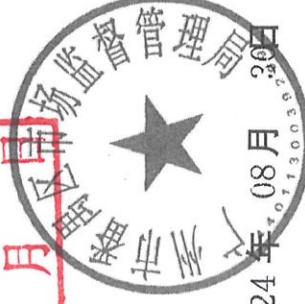
注册资本 叁佰伍拾万元(人民币)

成立日期 2012年01月16日

住所 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心16号楼2001房

经营范围 研究和试验发展(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)

本盖章件仅用于办理
业务使用有效
年 月 日



登记机关

2024年08月30日

4400154130 广东增值税专用发票 No 07272546 开票日期: 2016年08月15日

购货方: 广州八维信息技术有限公司 纳税人识别号: 91440113589510803B 地址: 电话: 广州市番禺区南村镇... 开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530046052500113

销货方: 广州市番禺节能科技园发展有限公司 纳税人识别号: 91440113724345856B 地址: 电话: 广州市番禺区东环街... 开户行及账号: 招商银行支行120902055510201

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11361.2255303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05
价税合计(大写)	壹佰万圆整				(小写)¥1000000.00		

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀珊 开票人: 黎耀珊 销售方: (章)

4400154130 广东增值税专用发票 No 07272548 开票日期: 2016年08月15日

购货方: 广州八维信息技术有限公司 纳税人识别号: 91440113589510803B 地址: 电话: 广州市番禺区南村镇... 开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530046052500113

销货方: 广州市番禺节能科技园发展有限公司 纳税人识别号: 91440113724345856B 地址: 电话: 广州市番禺区东环街... 开户行及账号: 招商银行支行120902055510201

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11361.2255303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05
价税合计(大写)	壹佰万圆整				(小写)¥1000000.00		

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀珊 开票人: 黎耀珊 销售方: (章)

4400154130 广东增值税专用发票 No 07272549 开票日期: 2016年08月15日

购货方: 广州八维信息技术有限公司 纳税人识别号: 91440113589510803B 地址: 电话: 广州市番禺区南村镇... 开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530046052500113

销货方: 广州市番禺节能科技园发展有限公司 纳税人识别号: 91440113724345856B 地址: 电话: 广州市番禺区东环街... 开户行及账号: 招商银行支行120902055510201

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11361.2255303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05
价税合计(大写)	壹佰万圆整				(小写)¥1000000.00		

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀珊 开票人: 黎耀珊 销售方: (章)

4400154130 广东增值税专用发票 No 07272550 开票日期: 2016年08月15日

购货方: 广州八维信息技术有限公司 纳税人识别号: 91440113589510803B 地址: 电话: 广州市番禺区南村镇... 开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530046052500113

销货方: 广州市番禺节能科技园发展有限公司 纳税人识别号: 91440113724345856B 地址: 电话: 广州市番禺区东环街... 开户行及账号: 招商银行支行120902055510201

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11361.2255303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05
价税合计(大写)	壹佰万圆整				(小写)¥1000000.00		

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀珊 开票人: 黎耀珊 销售方: (章)

4400154130 广东增值税专用发票 No 07272551 开票日期: 2016年08月15日

购货方: 广州八维信息技术有限公司 纳税人识别号: 91440113589510803B 地址: 电话: 广州市番禺区南村镇... 开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530046052500113

销货方: 广州市番禺节能科技园发展有限公司 纳税人识别号: 91440113724345856B 地址: 电话: 广州市番禺区东环街... 开户行及账号: 招商银行支行120902055510201

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11361.2255303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05
价税合计(大写)	壹佰万圆整				(小写)¥1000000.00		

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀珊 开票人: 黎耀珊 销售方: (章)

4400154130 广东增值税专用发票 No 07272552 开票日期: 2016年08月15日

购货方: 广州八维信息技术有限公司 纳税人识别号: 91440113589510803B 地址: 电话: 广州市番禺区南村镇... 开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530046052500113

销货方: 广州市番禺节能科技园发展有限公司 纳税人识别号: 91440113724345856B 地址: 电话: 广州市番禺区东环街... 开户行及账号: 招商银行支行120902055510201

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11361.2255303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05
价税合计(大写)	壹佰万圆整				(小写)¥1000000.00		

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀珊 开票人: 黎耀珊 销售方: (章)

4400154130 广东增值税专用发票 № 07272553 4400154130 07272553 开票日期: 2016年08月15日

名称: 广州八维生物技术有限公司
纳税人识别号: 91440113589510803B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼12090200
开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530046052500113

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11381.2255303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05

价税合计(大写) 壹佰万圆整 (小写) ¥1000000.00

名称: 广州市番禺节园科技园发展有限公司
纳税人识别号: 91440113724345856B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼12090200
开户行及账号: 招行天安支行120902055510201

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀瑞 开票人: 林杏玲 销售方:(章)

4400154130 广东增值税专用发票 № 07272554 4400154130 07272554 开票日期: 2016年08月15日

名称: 广州八维生物技术有限公司
纳税人识别号: 91440113589510803B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼12090200
开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530046052500113

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11381.2255303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05

价税合计(大写) 壹佰万圆整 (小写) ¥1000000.00

名称: 广州市番禺节园科技园发展有限公司
纳税人识别号: 91440113724345856B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼12090200
开户行及账号: 招行天安支行120902055510201

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀瑞 开票人: 林杏玲 销售方:(章)

4400154130 广东增值税专用发票 № 07272555 4400154130 07272555 开票日期: 2016年08月15日

名称: 广州八维生物技术有限公司
纳税人识别号: 91440113589510803B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼12090200
开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530046052500113

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11381.2255303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05

价税合计(大写) 壹佰万圆整 (小写) ¥1000000.00

名称: 广州市番禺节园科技园发展有限公司
纳税人识别号: 91440113724345856B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼12090200
开户行及账号: 招行天安支行120902055510201

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀瑞 开票人: 林杏玲 销售方:(章)

4400154130 广东增值税专用发票 № 07272556 4400154130 07272556 开票日期: 2016年08月15日

名称: 广州八维生物技术有限公司
纳税人识别号: 91440113589510803B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼12090200
开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530046052500113

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11381.2255303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05

价税合计(大写) 壹佰万圆整 (小写) ¥1000000.00

名称: 广州市番禺节园科技园发展有限公司
纳税人识别号: 91440113724345856B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼12090200
开户行及账号: 招行天安支行120902055510201

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀瑞 开票人: 林杏玲 销售方:(章)

4400154130 广东增值税专用发票 № 07272557 4400154130 07272557 开票日期: 2016年08月15日

名称: 广州八维生物技术有限公司
纳税人识别号: 91440113589510803B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼12090200
开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530046052500113

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11381.2255303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05

价税合计(大写) 壹佰万圆整 (小写) ¥1000000.00

名称: 广州市番禺节园科技园发展有限公司
纳税人识别号: 91440113724345856B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼12090200
开户行及账号: 招行天安支行120902055510201

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀瑞 开票人: 林杏玲 销售方:(章)

4400154130 广东增值税专用发票 № 07272558 4400154130 07272558 开票日期: 2016年08月15日

名称: 广州八维生物技术有限公司
纳税人识别号: 91440113589510803B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼12090200
开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530046052500113

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11381.2255303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05

价税合计(大写) 壹佰万圆整 (小写) ¥1000000.00

名称: 广州市番禺节园科技园发展有限公司
纳税人识别号: 91440113724345856B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼12090200
开户行及账号: 招行天安支行120902055510201

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀瑞 开票人: 林杏玲 销售方:(章)

4400154130 广东增值税专用发票 No 07272559 4400154130 07272559 开票日期: 2016年08月15日

名称: 广州八维生物技术有限公司
纳税人识别号: 91440113589510803B
地址、电话: 广州市番禺区南村镇105国道南村镇段内天健科技园A座113室1303228002
开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530045052500113

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11381.225303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05

价税合计(大写) 壹佰零万零捌仟零玖拾伍元玖角 (小写) ¥1000000.00

名称: 广州市番禺节能环保科技园发展有限公司
纳税人识别号: 91440113724345856B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼1201
开户行及账号: 招行天安支行120902055510201

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀珊 开票人: 黎耀珊 销售方: (章)

4400154130 广东增值税专用发票 No 07272560 4400154130 07272560 开票日期: 2016年08月15日

名称: 广州八维生物技术有限公司
纳税人识别号: 91440113589510803B
地址、电话: 广州市番禺区南村镇105国道南村镇段内天健科技园A座113室1303228002
开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530045052500113

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11381.225303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05

价税合计(大写) 壹佰零万零捌仟零玖拾伍元玖角 (小写) ¥1000000.00

名称: 广州市番禺节能环保科技园发展有限公司
纳税人识别号: 91440113724345856B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼1201
开户行及账号: 招行天安支行120902055510201

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀珊 开票人: 黎耀珊 销售方: (章)

4400154130 广东增值税专用发票 No 07272561 4400154130 07272561 开票日期: 2016年08月15日

名称: 广州八维生物技术有限公司
纳税人识别号: 91440113589510803B
地址、电话: 广州市番禺区南村镇105国道南村镇段内天健科技园A座113室1303228002
开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行44001530045052500113

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	76.07	11385.115806	866674.29	5%	43333.71
合计					¥866674.29		¥43333.71

价税合计(大写) 玖拾壹万零捌仟零玖拾伍元玖角 (小写) ¥910008.00

名称: 广州市番禺节能环保科技园发展有限公司
纳税人识别号: 91440113724345856B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼1201
开户行及账号: 招行天安支行120902055510201

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀珊 开票人: 黎耀珊 销售方: (章)

4400161130 广东增值税专用发票 No 14056321 4400161130 14056321 开票日期: 2016年12月30日

名称: 广州八维生物技术有限公司
纳税人识别号: 91440113589510803B
地址、电话: 广州市番禺区南村镇105国道南村镇段内天健科技园A座113室1303228002
开户行及账号: 建设银行广州番禺天安支行 44001530045052500113

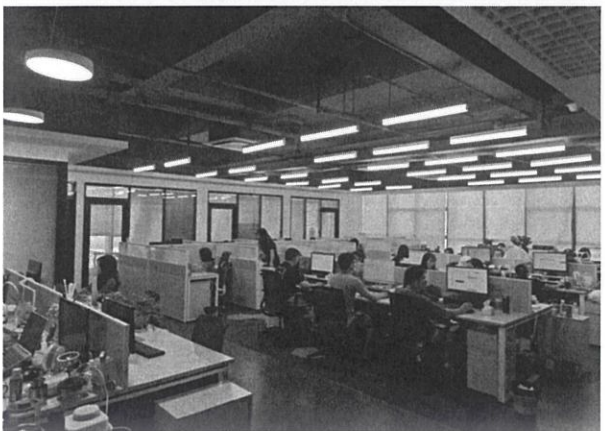
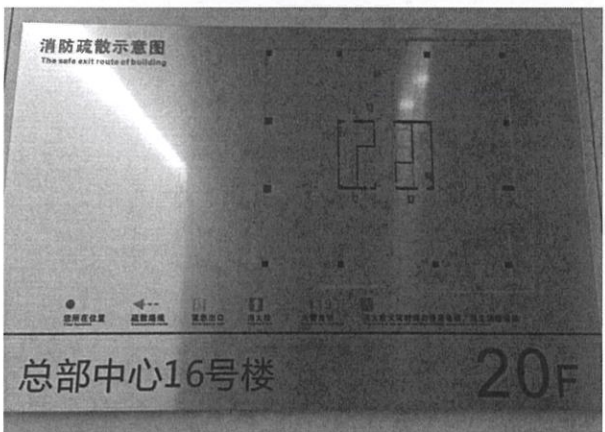
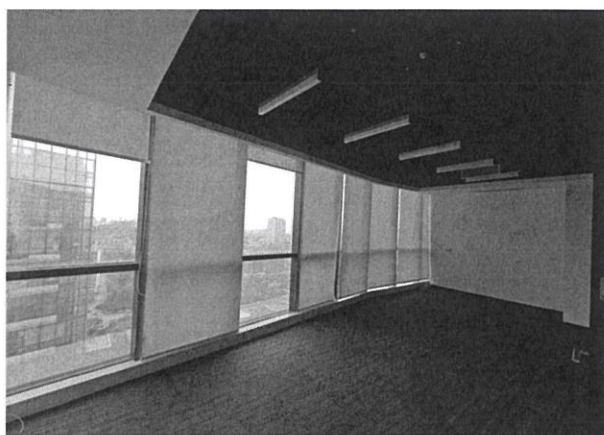
货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
销售不动产		平方米	83.68	11381.225303	952380.95	5%	47619.05
合计					¥952380.95		¥47619.05

价税合计(大写) 壹佰零万零捌仟零玖拾伍元玖角 (小写) ¥1000000.00

名称: 广州市番禺节能环保科技园发展有限公司
纳税人识别号: 91440113724345856B
地址、电话: 广州市番禺区东环街番禺大道北555号天安总部中心12号楼1201
开户行及账号: 招行天安支行120902055510201

收款人: 林杏玲 复核: 黎耀珊 开票人: 黎耀珊 销售方: (章)

房产现场照片



委托人承诺函

天源资产评估有限公司：

因我公司下属子公司为转让资产的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的广州八维生物技术有限公司申报的单项资产进行评估，评估基准日为 2025 年 11 月 30 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我公司承诺如下并承担相应的法律责任和赔偿责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 负责协调广州八维生物技术有限公司及广州播恩维生素有限公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的综合文件、财务文件、评估明细表等资料；
5. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

委托人(盖章)：播恩集团股份有限公司

2025 年 12 月 12 日



被评估单位承诺函

天源资产评估有限公司：

因我公司拟转让资产的需要，同意接受播恩集团股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的单项资产进行评估，评估基准日为 2025 年 11 月 30 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任和赔偿责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 本次委托评估机构评估的资产为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整、合法、有效；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 本公司所提供的财务会计及其他与评估工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
5. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：



被评估单位(盖章)：广州八维生物技术有限公司



2025 年 12 月 12 日

杭 州 市 财 政 局

杭财资备案[2018]24号

备案公告

天源资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部第86号令)《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》(浙财企〔2017〕92号)的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为天源资产评估有限公司,组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为钱幽燕。

三、资产评估机构的股东的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

天源资产评估有限公司
1895





单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 33020139

设立备案机关: 浙江省国有资产管理局

设立公函编号: 浙国资评[2000]26号

设立公函日期: 2000年01月10日



扫码查看详细信息

机构名称: 天源资产评估有限公司

统一社会信用代码: 9133000072658309XG

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 钱幽燕

注册资本: 1,400.00 万元

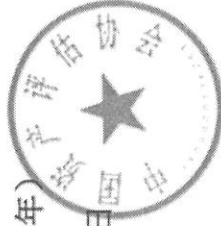
办公场所: 杭州市上城区新业路8号UDC时代大厦A座12楼

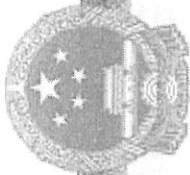
成立日期: 2000年02月22日

资产评估师数: 50人

年检信息: 通过(2025年)

有效期: 2026年04月30日





营业执照

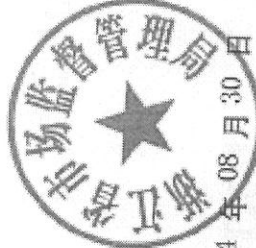
统一社会信用代码
9133000072658309XG (1/1)

扫描二维码
查看企业信用信息
公示系统“了解更多查
记、备案、许可、监
管信息”



(副本)

名称	天源资产评估有限公司	注册资本	壹仟肆佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年02月22日
法定代表人	钱幽燕	住所	浙江省杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢1202室
经营范围	一般项目：资产评估；土地调查评估服务；破产清算服务；财务咨询；社会经济咨询服务；专业设计服务(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)。		



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：51040011

会员姓名：林勇

证件号码：510623*****6

所在机构：天源资产评估有限公司四川分公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

林勇



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：51210212

会员姓名：陈家洛

证件号码：410323*****6

所在机构：天源资产评估有限公司四川分公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

陈家洛



(有效期至 2026-04-30 日止)

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估以市场法确定的市场价值为 18,904,000.00 元(大写：人民币壹仟捌佰玖拾万肆仟元整)作为广州八维单项资产市场价值的评估结论，评估结论与账面价值存在较大差异，原因说明如下：

(一)资产账面价值与评估结论差异情况

广州八维委估单项资产账面价值 9,142,173.16 元，评估价值 18,904,000.00 元，评估增值 9,761,826.84 元，增值率为 106.78%。

(二)存在较大差异的原因分析

委估对象取得较早，账面核算的为不含税取得成本且为折旧和摊销后的余额，其未能反映区域发展导致的稀缺性及市场需求对委估资产价值的影响，自房产取得以来，该区域类似房产市场价格已上涨，评估结果充分体现了评估对象的市场价值，同时此次评估结论为含税结论，故导致评估结论较账面值差异较大。

资产评估结果明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年11月30日

表1

被评估单位：广州八维生物技术有限公司		金额单位：人民币万元		
		账面价值	评估价值	增值额
序号	项 目	A	B	C=B-A
1	固定资产-房屋建筑物	914.22	1,890.40	976.18
2	合计	914.22	1,890.40	976.18
				D=C/A×100
				106.78

评估机构：天源资产评估有限公司



