

本报告依据中国资产评估准则编制

**播恩集团股份有限公司拟收购希杰（天津）
饲料有限公司股权所涉及的希杰（天津）
饲料有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

中水致远评报字[2026]第 220188 号

（共 1 册，第 1 册）

中水致远资产评估有限公司

二〇二六年九月十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3411020131341101202600872
合同编号:	ZSZY[2026]020847
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中水致远评报字[2026]第220188号
报告名称:	播恩集团股份有限公司拟收购希杰（天津）饲料有限公司股权所涉及的希杰（天津）饲料有限公司股东全部权益价值
评估结论:	44,900,000.00元
评估报告日:	2026年09月14日
评估机构名称:	中水致远资产评估有限公司
签名人员:	齐山松（资产评估师） 正式会员 编号：41140034 胡菲（资产评估师） 正式会员 编号：34190024 关浩宇（资产评估师） 正式会员 编号：34230156
齐山松、胡菲、关浩宇已实名认可	
 (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：2026年09月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

目 录	1
声 明	2
摘 要	4
正 文	6
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	15
七、 评估方法	20
八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	21
九、 收益法的具体评估方法应用	30
十、 评估程序实施过程 and 情况	33
十一、 评估假设	35
十二、 评估结论	38
十三、 特别事项说明	40
十四、 资产评估报告使用限制说明	44
十五、 资产评估报告日	45
资产评估报告附件	47

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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、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、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、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。

九、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。

**播恩集团股份有限公司拟收购希杰（天津）
饲料有限公司股权所涉及的希杰（天津）
饲料有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

中水致远评报字[2026]第 220188 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受播恩集团股份有限公司的委托，对播恩集团股份有限公司拟收购希杰（天津）饲料有限公司股权所涉及的希杰（天津）饲料有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：播恩集团股份有限公司拟收购希杰（天津）饲料有限公司股权，中水致远资产评估有限公司接受播恩集团股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的希杰（天津）饲料有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为希杰（天津）饲料有限公司股东全部权益价值。评估范围为希杰（天津）饲料有限公司申报的经过审计的全部资产和负债。

于评估基准日 2026 年 3 月 31 日，希杰（天津）饲料有限公司资产总额账面价值为 4,065.03 万元，负债总额账面价值为 1,715.00 万元，所有者权益账面价值为 2,350.03 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2026 年 3 月 31 日。

五、评估方法：采用收益法和资产基础法两种评估方法，评估结论采

用收益法的测算结果。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2026 年 3 月 31 日，希杰（天津）饲料有限公司股东全部权益评估价值为 4,490.00 万元人民币（金额大写为：人民币肆仟肆佰玖拾万元整）。

本次评估结论未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未直接考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日起一年。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**播恩集团股份有限公司拟收购希杰（天津）
饲料有限公司股权所涉及的希杰（天津）
饲料有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

中水致远评报字[2026]第 220188 号

正 文

播恩集团股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用收益法和资产基础法两种评估方法，按照必要的评估程序，对播恩集团股份有限公司拟收购希杰（天津）饲料有限公司股东全部权益于评估基准日 2026 年 3 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资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人：播恩集团股份有限公司（以下简称：播恩股份）

证券代码：001366.SZ

统一社会信用代码：91360700787285803X

注册地址：江西省赣州经济技术开发区迎宾大道中段

法定代表人：邹新华

注册资本：16,068.00 万元人民币

公司类型：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

营业期限：2006 年 05 月 18 日至无固定期限

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. 企业基本情况

公司名称：希杰（天津）饲料有限公司（以下简称：希杰（天津）或企业或公司）

统一社会信用代码：9112022377361731XD

注册地址：天津市静海经济开发区金海道 20 号

法定代表人：梁孝硕

注册资本：210.00 万美元

公司类型：有限责任公司（港澳台法人独资）

成立日期：2005 年 05 月 18 日

营业期限：2005 年 05 月 18 日至 2055 年 05 月 17 日

经营范围：许可项目：饲料生产；乳制品生产；道路货物运输（不含危险货物）；生鲜乳收购。（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：畜牧渔业饲料销售；饲料原料销售；粮食收购；食用农产品初加工；食品销售（仅销售预包装食品）；食用农产品批发；技术服务、技术

开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；
机械设备租赁；机械设备销售；货物进出口。（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）

2.被评估单位评估基准日股本结构

截至评估基准日，希杰（天津）股东及持股比例如下：

金额单位：万美元

序号	股东	认缴出资额	认缴出资比例（%）
1	希杰国际控股有限公司	210.00	100.00
合计		210.00	100.00

3.历史沿革

（1）2005 年 05 月，希杰（天津）成立

2005 年 5 月 13 日，静海县对外经济贸易委员会作出《关于设立外资企业希杰（天津）饲料有限公司的批复》，批准设立希杰（天津），注册资本为 210 万美元，全部以美元现汇出资。

2005 年 5 月 17 日，希杰（天津）取得天津市人民政府颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，投资者为韩国希杰株式会社，出资额为 210 万美元。

公司设立时股权结构如下：

金额单位：万美元

序号	股东	认缴出资额	认缴出资比例（%）
1	韩国希杰株式会社	210.00	100.00
合计		210.00	100.00

（2）2006 年 6 月，希杰（天津）第一次股权转让

2006 年 6 月 21 日，希杰（天津）董事会作出股东变更的决议，同意韩国希杰株式会社将持有希杰（天津）100%的股权转让给希杰国际控股有限

公司。

2006年6月23日,韩国希杰株式会社与希杰国际控股有限公司签署《股权转让协议》,约定韩国希杰株式会社将希杰（天津）的股权以 16,288,225 港元为对价转让给希杰国际控股有限公司,支付方式为向韩国希杰株式会社发行和分配希杰国际控股有限公司股份。

2006年7月5日,天津市静海县对外经济贸易委员会出具《关于希杰（天津）饲料有限公司股权转让的批复》,同意希杰（天津）原投资者韩国希杰株式会社将其在希杰（天津）中的全部股权计 210 万美元,全部转让给希杰国际控股有限公司。

金额单位：万美元

序号	股东	认缴出资额	认缴出资比例（%）
1	希杰国际控股有限公司	210.00	100.00
合计		210.00	100.00

截至评估基准日,上述股权结构未发生变化。

4.主营业务概况

希杰（天津）主营业务为生物饲料的生产与销售、饲料原料批发。

5.财务状况及经营成果

希杰（天津）近年财务状况及经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
总资产	3,867.68	4,065.03
负债	1,546.28	1,715.00
所有者权益	2,321.40	2,350.03
项目	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	10,865.12	2,927.97

营业利润	170.79	31.51
利润总额	178.80	25.42
净利润	187.60	28.62
审计机构	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计报告号	容诚审字[2026]518Z1949 号	
审计报告类别	标准无保留意见	

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人，本评估报告的使用人为委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

截至评估基准日，委托人播恩股份与被评估单位希杰（天津）无股权关系。本次委托人播恩股份拟收购被评估单位希杰（天津）股权。

二、评估目的

播恩股份拟收购希杰（天津）的股权，中水致远资产评估有限公司接受播恩股份的委托，对上述经济行为所涉及的希杰（天津）股东全部权益的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为希杰（天津）股东全部权益价值。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为经过审计的希杰（天津）的全部资产和负债。

于评估基准日 2026 年 3 月 31 日，希杰（天津）资产总额账面价值为 4,065.03 万元，负债总额账面价值为 1,715.00 万元，所有者权益账面价值为 2,350.03 万元。

评估基准日资产和负债账面情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
一	流动资产	2,115.18
二	非流动资产	1,949.85
	其中：固定资产	1,773.59
	无形资产	138.21
	递延所得税资产	26.12
	其他非流动资产	11.93
三	资产总计	4,065.03
四	流动负债	1,715.00
五	负债合计	1,715.00
六	所有者权益	2,350.03

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的资产、负债进行审计，并出具了标准无保留意见审计报告。本次评估是在企业经过审计后的报表基础上进行的。

（三）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1.货币资金，核算内容为银行存款。

2.应收账款，核算内容主要为企业应收的货款。

3.其他应收款，核算内容为保证金等。

4.存货，核算内容包括原材料、在库周转材料和产成品。原材料主要为饲料生产用的主材和辅材；在库周转材料主要为生产用的包装物和低值易耗品等；产成品主要为各种不同种类的饲料；存货的特点是数量多、品种多，主要分布在希杰（天津）仓库内。

5.其他流动资产，核算内容为租赁费、运费和保险费等。

6.固定资产，核算内容为房屋建筑物类和设备类资产。房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设；委托评估的房屋建筑物位主要位于希杰（天津）厂区内，房屋建筑物主要为钢、钢混，构筑物及其他辅助设施主要为钢、钢混结构的筒仓、铁艺围墙、砼道路等。房屋建筑物建成于2006年及以后。

截至评估基准日，被评估单位申报的房屋共计8项，房屋总建筑面积为8,429.92 m²，均已办理《不动产权证》，具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）
1	津（2018）静海区不动产权第1008485号	生产新仓库	钢结构	2012/11	2,417.97
2	津（2018）静海区不动产权第1008485号	主厂房（车间）	钢结构	2006/3	1,131.40
3	津（2018）静海区不动产权第1008485号	库房	钢结构	2006/3	2,478.61
4	津（2018）静海区不动产权第1008485号	办公楼	钢结构	2006/3	579.76
5	津（2018）静海区不动产权第1008485号	预混料厂房	钢结构	2007/5	1,388.39
6		预混料仓库	钢结构	2006/5	
7	津（2018）静海区不动产权第1008485号	生产部办公楼	混凝土结构	2006/3	234.36
8	津（2018）静海区不动产权第1008485号	锅炉房	框架结构	2006/3	199.43
合计					8,429.92

评估范围内的房屋建筑物所占用的土地已办理了《不动产权证书》，土地权利人为希杰天津，土地使用权类型为出让地，详细情况见《无形资产-土地使用权评估明细表》。

经资产评估专业人员现场勘察，委评房屋建筑物日常使用维护保养情况较好，可正常使用，房屋建筑物结构状况良好，配套设施齐全。

委估设备由机器设备和电子设备组成，其中机器设备主要由畜种分离反刍料生产线、畜禽生产线后喷涂设备、制粒机、粉碎系统、混合机、破碎机、饲料专用生产设备组成，均为国产设备，主要分布在希杰（天津）各生产车间。委估电子设备分布在各职能科室，主要为电脑、空调、办公家具等设备。委估设备均在正常使用，具体明细见《资产评估明细表》。

7.无形资产，无形资产核算内容为土地使用权和其他无形资产。其中：土地使用权核算内容为1宗以出让取得的工业用地土地，面积合计19,999.70 m²，已办理不动产权证书。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	证载权利人	土地位置	土地用途	取得日期	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	津（2018）静海区不动产权第1008485号	希杰（天津）	静海区静海经济开发区金海道20号	工业用地/非居住	2006/12	六通一平	19,999.70	2,303,996.95	1,375,666.95
合 计								2,303,996.95	1,375,666.95

其他无形资产共计1项，核算内容为1项外购软件。

8.递延所得税资产，核算内容为坏账准备、存货跌价准备等引起的递延所得税资产。

9.其他非流动资产，核算内容为预付的设备款和工程款。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，希杰（天津）申报的表外资产为账面未记录的无形

资产，包括：1 项商标。具体明细如下：

序号	商标名称	图案/声像	注册证号	注册人	商标状态	申请日期	注册公告日期
1	拜利康	拜利康	30225773	希杰(天津)	注册商标	2018/4/13	2019/2/7

（五）利用专业报告

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值，系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（容诚审字[2026]518Z1949 号）的审计结果。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定本次评估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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2026年3月31日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，也是审计报告的

资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（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四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修正）；

3. 《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订）；

4. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，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订通过）；

5. 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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通过）；

7. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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）；

8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，2014年07月29日第二次修订，2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

9. 《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修订）；

10. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令 第55号发布实施，2020年11月29日国务院令 第732号修订）；

11. 《天津市人民代表大会常务委员会关于天津市耕地占用税具体适用税额的决定》（天津市人大常委会公告第二十八号）；

12. 《天津市土地开发整理管理规定》（天津市人民政府令 第9号）；

13. 《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自2026年1月1日起施行）

14. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025年12月19日国务院第75次常务会议通过，2025年12月25日国务院令 第826号公布，自2026年1月1日起施行）；

15. 《财政部国家税务总局关于饲料产品免征增值税问题的通知》（财税[2001]121号）；

16. 《中华人民共和国商标法》（1982年8月23日第五届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

17. 《中华人民共和国商标法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第651号）（2014年5月1日起施行）；

18.《企业会计准则》和其他相关会计制度；

19.其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

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—资产评估方法》（中评协[2019]35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.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37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.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；

10.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；

11.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

12.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；

13.《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；

14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

15.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

16.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

17.《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。

（三）资产权属依据

1.营业执照；

2.企业出资证明文件（公司章程、协议等）；

3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 商标注册证等；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（四）取价依据

1. 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）提供的容诚审字[2026]518Z1949号审计报告；
2. 企业提供的资产清单和评估申报表；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
4. 评估基准日及前2年的财务报表及财务明细账；
5. 企业提供的企业管理、产品生产、原材料采购、市场销售等企业经营资料；
6. 企业收入、成本、费用分析及预测资料；
7. 企业固定资产折旧计提方法；
8. 企业未来年度的发展规划、投资项目及所需资金的资料；
9. 企业的财务会计核算制度；
10. 企业职工工资福利政策及未来年度工资总额预测资料；
11. 企业提供的部分合同、协议等；
12. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料；
13. 现行的国家和地方税收政策和规定；
14. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；
15. 同花顺 iFinD 提供的 A 股上市公司的有关资料；
16. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的评估基准日适用的外汇汇率和贷款市场报价利率 LPR；

17. 原城乡建设环境保护部 1984 年 11 月发布的《房屋完损等级评定标准》；
18. 参照中华人民共和国建设部《房地产估价规范》(GB/T50291-2014)；
19. 参照《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
20. 参照《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；
21. 《天津市建设工程计价办法》2025 年；
22. 《天津市市政工程概算定额》2025 年；
23. 委估资产所在地近期建设工程材料市场价格信息；
24. 参照中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
25. 《天津市征地区片综合地价标准》（2023 年）；
26. 机械工业出版社出版的《2026 机电产品价格信息数据库查询系统》；
27. 企业提供的有关财务资料及工程资料；
28. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

（五）其他参考资料

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 企业提供的重要采购销售等业务合同；
3. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
4. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
- 5.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；
6. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
7. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的
的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和《资产评估执业准则——评估方法》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期国内同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理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。本项目对委托评估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自测算结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及测算结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的测算结果作为本报告的最终评估结论。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金核算内容为银行存款。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对被评估单位评估基准日银行存款查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额函证结果进行核实。对于人民币银行存款以核实后的账面价值确定为评估值。

2. 应收款项

包括应收账款、其他应收款。资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，估算风险损失，以

应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3. 存货

（1）原材料

原材料账面价值由购买价和合理费用构成，对于周转相对较快，随用随购买的材料，账面价值与基准日市场价值基本相符，则以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于计提跌价准备的原材料，根据其审定后的可变现净值确定评估值。对账面跌价准备评估为零。

（2）在库周转材料

在库周转材料，主要生产用的包装物和低值易耗品等，资产评估专业人员在财务、库管部门陪同下，对在库周转材料进行了抽查盘点，未发现账实不符现象，对于周转较快，价格较稳定的在库周转材料，其账面价格与市场价基本相符，按照账面价值确定评估值。

（3）产成品

对于产成品，首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况，确定产成品的销售情况和畅滞程度，资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以其售价为基础确定评估值。按扣除销售费用、销售税金、所得税费用以及一定比例的净利润后计算确定评估值。对于计提跌价准备的产成品，在进行现场勘查的基础上，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后，确定评估值。对账面跌价准备评估为零。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×（1-销售费用率-税金及附加率-所得税费用率-净利润率×r）

其中：销售费用率=销售费用/营业收入；

税金及附加率=税金及附加/营业收入；

营业利润率=营业利润/营业收入；

所得税率按企业执行的税率。

r为一定的扣除率，畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

4. 其他流动资产

对于其他流动资产的评估，资产评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，其次，核查相关的合同及凭证，确认账面数的真实、合理，发生金额计算准确，以经核实后的账面价值确定评估值。

（二）关于房屋建筑物的评估

房屋建筑物类固定资产的评估方法主要有以下几种：重置成本法、市场法、收益法。

重置成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

市场法是将委估房屋建筑物与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算委估房屋建筑物的客观合理价格或价值的方法。

所谓收益法，是指预计委估房屋建筑物未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算委估房屋建筑物客观合理价格或价值的方法。

根据被评估单位提供的有关资料，经过实地察看、市场调查研究，资产评估专业人员根据房屋建筑物具体情况选择适合的评估方法：

周边区域同类型建构物很少发生交易，房地产交易市场不活跃，故不适合采用市场法评估；

委估房屋建筑物所处区域房产的租赁市场不活跃，且租赁费用偏低，租金价格不能真实反映房屋建筑物真实价值，因此本次评估不采用收益法进行评估；

委估房屋建筑物已经建成，未来没有重新开发计划，故不适合采用假设开发法；

委估建筑物为企业日常办公、生产经营用建筑物，属于为个别对象所用的专业用房，同时委估建筑物所在区域建筑市场和材料供应市场较完善，可取得合理的建筑成本和有关建设资料，具备采用成本法的条件，故适合采用重置成本法评估。

因此，根据评估目的和委评的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，对其采用重置成本法进行评估。

1.重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：

评估价值=重置全价×成新率

=（建安造价+前期及其他费用+资金成本）×成新率

依据《财政部 国家税务总局关于饲料产品免征增值税问题的通知》（财税[2001]121号），被评估单位符合政策规定，其饲料产品免征增值税，故其房屋建筑物进项税也不可以抵扣。

（1）重置全价的确定

①建筑安装工程造价：

建筑安装工程造价根据待估建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用以下方法进行评估：

对于大型、价值高、重要的建筑物，采用“预决算调整法”确定其建安综合造价，即以待估建筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得出基准日时的建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

②前期及其他费用：

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照国家和建筑物所在地政府的有关规定，依据委评建筑物评估基准日的资产规模确定系数。

本次评估参照当地的相关规定，依项目的特征计取前期及其他费用。

③资金成本：

对于项目建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，参考中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的评估基准日适用的贷款市场报价利率 LPR 计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

（2）成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，

以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②观察法

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将委估房屋建筑物与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率。

③综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

（三）关于设备类资产的评估

根据本次评估目的，按持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估采用重置成本法。即以评估基准日现行市场价为依据，确定重置价格，并通过实地勘察，确定成新率，计算评估价值。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

$$\text{或 评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

部分购置年代较久的设备存在一定功能性贬值，已在重置价值中考虑；委估主要机器设备均在正常使用，无长期闲置设备，故本次评估机器设备未考虑经济性贬值。

依据《财政部国家税务总局关于饲料产品免征增值税问题的通知》（财税[2001]121号），被评估单位符合政策规定，其饲料产品免征增值税，故其设备进项税也不可以抵扣。

（1）重置价值的确定

①机器设备重置价值的确定

重置价值=购置价（含税）+运杂费+安装调试费

设备购置价取值，一方面依据机械工业出版社出版的《2026 机电产品价格信息数据库查询系统》以及生产厂商的报价资料等，一方面通过市场调查，直接或以电话方式与设备供应商联系，索取评估基准日的价格。

设备运杂费用取值主要参考中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》，综合考虑设备的价值、重量、体积以及距离等的因素决定费率大小。对运杂费用已包含在设备购置价中的设备，该费用不再另取。

设备安装调试费取值主要参考中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》及其他同类行业的概算资料，结合安装难易复杂程度决定费率大小。

②电子设备重置价值的确定

本次评估的电子设备，价值量小、不需安装即可使用，其重置价值通过市场询价直接确定。

重置价值=购置价（含税）

（2）成新率的确定

①机器设备成新率的确定

机器设备成新率采用综合成新率。

综合成新率 = $N_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$

$K_1—K_7$ 为对设备在原始制造质量、设备负荷利用、设备时间利用、维护保养、修理改造、故障情况、环境状况等方面的修正系数。

N_0 为年限法成新率

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

②电子设备成新率的确定

电子设备成新率采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

对部分已使用年限接近或超过其经济寿命年限的设备，本次评估直接以现场勘察成新率作为其最终成新率。

（四）关于无形资产的评估

纳入本次评估范围的无形资产包括土地使用权及其他无形资产。各类资产的评估方法如下：

1. 对于土地使用权的评估

参照《城镇土地估价规程》（GB/T18507-2014），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，根据各种评估方法的特点及资产评估专业人员收集的有关资料，结合待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，考虑到当地地产市场发育程度，选择适当的估价方法。

根据本次评估目的和委估土地使用权的实际情况，结合收集的资料，委评地块的性质为出让工业用地，该区域同类用途宗地市场交易案例较为丰富，故本次评估可采用市场比较法进行评估；且区域内有近年来的征地补偿标准可参考，故宜采用成本逼近法进行评估。综上所述，本次估价采用市场比较法、成本逼近法求取土地的价格。

（1）市场法

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑委估土地使用权与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合

分析，调整确定被评估土地的评估值。

其基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：

P-----委评土地评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

（2）成本逼近法评估

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格 = （土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益）× 年期修正系数 × （1 + 区位及个别因素修正系数）

2. 对于账内无形资产-其他无形资产的评估

软件类无形资产的评估，对于企业外购的应用软件，查询相同软件的现行市场价格来确定评估值。

3. 对于账外无形资产-其他无形资产的评估

对于商标权的评估，仅用于希杰（天津）所生产产品的标识，其商标对公司盈利能力贡献不大，本次评估对商标权采用成本法进行评估。

商标权评估价值计算公式如下：

商标评估价值=设计费+注册费+代理服务费+利润+相关税费

（五）关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的损失准备及其他资产减值准备不同而形成的可抵扣暂时性差额。本次评估是在审计后的账面价值基础上，对企业计提的依据，形成原因、计算的合理性和正确性进行了调查核实。对于坏账准备形成的按其账面价值确定评估值。对于由于存货跌价准备形成的，按照账面价值确定评估值。

（六）关于其他非流动资产的评估

其他非流动资产为企业预付设备款和工程款。资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，并取得相关凭证，本次评估按账面价值确定评估值。

（七）关于负债的评估

企业申报的负债核算内容为流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及

负债价值，并减去带息债务价值，最终得到股东全部权益价值。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 带息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产及负债价值

（一）关于经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值。

（二）关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和带息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动

（三）关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率(R)。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：为评估对象目标股权价值；

D：为评估对象目标债权价值；

Re：为股权期望报酬率；

Rd：为债权期望报酬率；

T：为公司适用的企业所得税税率。

其中股权期望报酬率采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定：

$$R_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：R_f——无风险利率；

β——股权系统性风险调整系数；

R_m- R_f——市场风险溢价；

α——企业特定风险调整系数。

（四）关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2026年4月1日至2031年12月31日，预测期为5年1期，在此阶段被评估单位的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为2032年1月1日至永续经营，在此阶段按2031年预测的稳定收益水平考虑。

（五）收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中：P——为企业股东全部权益价值评估值；

A_i——详细预测期的企业自由现金流量；

A——详细预测期之后永续期企业自由现金流量；

R——折现率；

n——详细预测期；

B——企业评估基准日带息债务的现值；

OE——企业评估基准日溢余资产、非经营性资产与负债总和的现值。

十、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，资产评估机构决定承接该评估业务，并与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

- 1.要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
- 2.要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
- 3.资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
- 4.对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；
3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

资产评估专业人员在对收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上，资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

1.资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的测算结果。

2.收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的测算结果。

3.对资产基础法和收益法的初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的测算结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报告初稿和工作底稿进行内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十一、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专

业人员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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设被评估单位各项业务相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6. 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。

7. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

8. 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、方式与目前保持一致。

9. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

10. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

11. 假设被评估单位经营场地租用到期后可以在同等市场条件下续租，不因办公经营场所变化对生产经营产生重大影响。

12. 评估范围以被评估单位提供的资产范围为准，未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。

13. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

十二、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对希杰（天津）股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法测算结果

经采用资产基础法评估，希杰（天津）总资产账面价值为 4,065.03 万元，评估值为 5,739.49 万元，增值额为 1,674.47 万元，增值率为 41.19%；总负债账面价值为 1,715.00 万元，评估值 1,715.00 万元，无增减值变化；所有者权益账面价值为 2,350.03 万元，评估值为 4,024.49 万元，增值额 1,675.54 万元，增值率 71.25%。具体见评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2026 年 3 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	增减率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一	流动资产合计	2,115.18	2,132.91	17.72	0.84
二	非流动资产合计	1,949.85	3,606.59	1,656.74	84.97
	其中:固定资产	1,773.59	2,439.42	665.83	37.54
	无形资产	138.21	1,129.12	990.91	716.98
	递延所得税资产	26.12	26.12	-	-
	其他非流动资产	11.93	11.93	-	-
三	资产总计	4,065.03	5,739.49	1,674.47	41.19
四	流动负债	1,715.00	1,715.00	-	-
五	负债总计	1,715.00	1,715.00	-	-
六	所有者权益	2,350.03	4,024.49	1,674.47	71.25

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

（二）收益法测算结果

经采用收益法评估，希杰（天津）评估基准日股东全部权益评估价值为 4,490.00 万元，与所有者权益账面价值 2,350.03 万元相比评估增值 2,139.97 万元，增值率为 91.06%。

（三）两种方法测算结果分析

从以上结果可以看出，资产基础法和收益法的测算结果相对账面所有者权益都存在增值，其中收益法的测算结果比资产基础法的测算结果高 465.51 万元，差异率为 10.37%。分析两种评估方法的基础与价值组成，可知：

资产基础法是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的测算结果。资产基础法评估测算时，对企业生产经营起关键作用的人力资源、销售渠道、技术经验的积累等因素的价值则无法体现，不能体现出希杰（天津）方日后的收益能力。相对于收益法而言，资产基础法的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。收益法的测算结果体现了无法在资产基础法体现的企业所拥有的人力资源、销售渠道、客户资源、管理团队、生产经验和能力的价值，相比较而言，收益法的测算结果更为合理。

综上所述，我们认为收益法的测算结果更为合理，更能客观反映希杰（天津）的市场价值，因此本报告采用收益法的测算结果作为最终评估结论。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2026 年 3 月 31 日，希杰（天津）股东全部权

益评估价值为 4,490.00 万元人民币（金额大写为：人民币肆仟肆佰玖拾万元整）。

本次评估结论未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未直接考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

（五）评估结论使用有效期

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2026 年 3 月 31 日至 2027 年 3 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人及希杰（天津）提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对各自所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）本次评估中所涉及的未来盈利预测是由希杰（天津）管理层制定，并经希杰（天津）确认。希杰（天津）对其提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是被评估单位及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（五）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对评估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他相关当事人，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（六）本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2026]518Z1949号审计报告，审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。

本公司承担引用审计报告数据正确的责任，不承担财务数据真实、准确、完整的法律责任。

（七）引用其他机构出具报告结论的情况
无。

（八）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估希杰（天津）申报的房屋建筑物资产中有部分房屋建筑物未办理产权证明，具体情况如下：

序号	建筑物名称	结构	建筑面积（m ² ）	建成年月	原值（元）	净值（元）
1	车辆烘干厂房	钢结构	130.30	2020/12	300,000.00	229,125.00

序号	建筑物名称	结构	建筑面积（m ² ）	建成年月	原值（元）	净值（元）
2	编织袋库房	钢结构	188.00	2012/11	-	-
合计					300,000.00	229,125.00

本次评估对尚未办理房产证的房屋，建筑面积主要依据被评估单位提供的确权证明、竣工资料等，结合资产评估专业人员现场勘查确定，但最终面积还应以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。希杰（天津）承诺这些建筑物的所有权属于归希杰（天津）所有，权属明确无争议，如果评估范围内建筑物的房屋权属出现法律纠纷，希杰（天津）承担全部法律责任。

本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

（九）评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1.对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2.评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（十）评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

（十一）被评估单位未提供的其他关键资料情况

无。

（十二）评估基准日存在的法律、经济等重大未决事项的说明

序号	案号	案由	原告/仲裁申请人	被告/仲裁被申请人	标的金额（元）	阶段进展
----	----	----	----------	-----------	---------	------

序号	案号	案由	原告/仲裁申请人	被告/仲裁被申请人	标的金额（元）	阶段进展
1	（2026） 津0118民 初3726号	买卖合同 纠纷	希杰（天津）	1.天津市宁河区天隆源畜牧养殖专业合作社 2.朱长才 3.刘树怀 4.李丽平 5.李亚东 6.梁鸿飞 7.房艳明	482,064	二审
2	待立案	买卖合同 纠纷	希杰（天津）	1.吴忠市国喜牧业有限公司 2.吴国喜	197,000	待立案

本次评估未考虑上述诉讼事项对评估值的影响。

（十三）担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项说明
无。

（十四）其他需要说明的事项

根据被评估单位提供的资料，CJ Feed&Care Corporation 与被评估单位签署《技术许可协议》（Technology License Agreement）。协议约定，CJ Feed&Care Corporation 授予被评估单位一项非独占、不可转让且无权再许可的技术许可，许可目标公司在中华人民共和国境内，为制造、委托制造、使用、许诺销售及销售许可产品使用协议项下相关技术，涵盖饲料、家畜及相关产品配方、制造工艺、生产运营、管理及质量控制等技术；协议有效期自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。协议同时约定，被评估单位需向 CJ Feed&Care Corporation 支付年度特许权使用费，特许权使用费按照约定费率乘以净销售额计算确定。

截至评估基准日上述协议已经到期并未续签，标的公司管理层提供的情况说明显示 2025 年 12 月 31 日之后不再续签协议，被评估单位掌握的技术可持续使用，不再向 CJFeed&Care Corporation 支付特许权使用费，本次评估考虑了上述合同到期对评估结论的影响，即不再支付特许权使用费。

（十五）评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（十七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

（十八）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。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十四、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

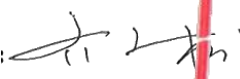
（五）本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十五、资产评估报告日

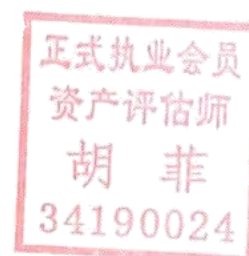
本报告书形成时间为：2026年9月14日。

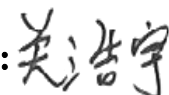
（本页无正文，为签字盖章页）

资产评估师： 



资产评估师： 



资产评估师： 



中水致远资产评估有限公司



资产评估报告附件

1. 被评估单位评估基准日审计报告（复印件）；
2. 委托人及被评估单位营业执照（复印件）；
3. 委托人和被评估单位的承诺函；
4. 签名资产评估师的承诺函；
5. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
6. 北京市财政局备案公告（2017-0078 号）（复印件）；
7. 从事证券服务业务资产评估机构名录（复印件）；
8. 承办评估业务的资产评估师资格证明（复印件）。