

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

佳沃食品股份有限公司拟重大资产出售项目
所涉及的北京佳沃臻诚科技有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

天兴评报字（2025）第 0326 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二五年三月十二日

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、被评估单位和评估委托合同委托的其他评估报告使用者概况...	4
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	21
十二、资产评估报告的使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日.....	27
资产评估报告附件.....	29

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。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资产评估报告的使用人。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对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师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，并且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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

佳沃食品股份有限公司拟重大资产出售项目 所涉及的北京佳沃臻诚科技有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

天兴评报字（2025）第 0326 号

佳沃食品股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受佳沃食品股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对佳沃食品股份有限公司拟重大资产出售项目涉及的北京佳沃臻诚科技有限公司的股东全部权益在 2024 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、评估目的：根据《B 项目会议纪要》，佳沃食品股份有限公司拟进行重大资产出售，由佳沃品鲜（北京）企业管理有限公司以现金购买置出资产，需要对北京佳沃臻诚科技有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京佳沃臻诚科技有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：北京佳沃臻诚科技有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，北京佳沃臻诚科技有限公司母公司口径总资产账面价值为 19,038.24 万元，评估价值为-5,127.79 万元，减值额为 24,166.03 万元，减值率为 126.93%；总负债账面价值为 347.37 万元，评估价值为 347.37 万元，无增减值；净资产账面价值为 18,690.87 万元，评估价值为-5,475.16 万元，减值额为 24,166.03 万元，减值率为 129.29%。

资产基础法评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	19,037.61	19,037.61	-	-
2 非流动资产	0.63	-24,165.40	-24,166.03	-3,835,877.78
3 其中：长期股权投资	-	-24,165.97	-24,165.97	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	0.63	0.58	-0.05	-7.94
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	-	-	-	-
8 其中：土地使用权	-	-	-	-
9 其他非流动资产	-	-	-	-
10 资产总计	19,038.24	-5,127.79	-24,166.03	-126.93
11 流动负债	347.37	347.37	-	-
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债合计	347.37	347.37	-	-
14 净资产（所有者权益）	18,690.87	-5,475.16	-24,166.03	-129.29

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产出售的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产出售价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起，至 2025 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

佳沃食品股份有限公司拟重大资产出售项目 所涉及的北京佳沃臻诚科技有限公司 股东全部权益价值

资产评估报告

天兴评报字（2025）第 0326 号

佳沃食品股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对佳沃食品股份有限公司拟进行重大资产出售项目涉及的北京佳沃臻诚科技有限公司的股东全部权益在 2024 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：佳沃食品股份有限公司（以下简称“佳沃食品”）

统一社会信用代码：914307007073662926

法定代表人：陈绍鹏

注册资本：17420 万人民币

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：2003-05-08

营业期限：2003-05-08 至 无固定期限

注册地址：湖南省常德经济技术开发区樟木桥街道双岗社区桃林路 661 号（双创大厦 15 楼）1501-20

经营范围：食品生产、经营；牲畜饲养、屠宰；饲料生产、销售；水产养殖；渔业捕捞（不含长江流域重点水域非法捕捞）；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（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. 基本信息

企业名称：北京佳沃臻诚科技有限公司（简称“佳沃臻诚”）

统一社会信用代码：91110108MA01DRWA88

法定代表人：黄永棍

注册资本：236000 万人民币

注册地址：北京市朝阳区北苑路 58 号楼 10 层 1006 房间

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：2018-07-31

经营范围：销售食品；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广；销售食用农产品；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 历史沿革、公司股权结构及变更情况

北京佳沃臻诚科技有限公司成立于 2018 年 7 月，由佳沃食品股份有限公司（原名佳沃农业开发股份有限公司）出资设立，注册资本 100.00 万元。设立时，股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资金额	出资比例
1	佳沃农业开发股份有限公司	100.00	100.00%
	合计	100.00	100.00%

2019 年 5 月，公司股东决定同意公司注册资本变更为 220,000.00 万元。变更后，股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资金额	出资比例
1	佳沃农业开发股份有限公司	220,000.00	100.00%
	合计	220,000.00	100.00%

2024 年 12 月，佳沃食品股份有限公司股东会决议增资，公司注册资本变更为

236,000.00 万元，本次增资完成后，佳沃臻诚的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资金额	出资比例
1	佳沃食品股份有限公司	236,000.00	100.00%
	合计	236,000.00	100.00%

截至基准日，公司注册资本实缴 235,214.91 万元。截止本报告出具之日，公司注册资本及实缴情况未发生变化。

3. 公司主要资产概况

佳沃臻诚的资产主要是流动资产、长期股权投资及负债。流动资产主要是银行存款及其他应收款等，长期股权投资是对 Fresh Investment SpA 的投资，负债主要是流动负债。

4. 公司主营业务概况

佳沃臻诚为持股平台公司，无具体业务。

5. 财务状况表及经营成果

财务状况表（母公司）

金额单位：万元

项目	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31
货币资金	11.36	157.53	12.93
交易性金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项			
其他应收款	15,808.52	17,804.63	19,000.17
存货			
其他流动资产			24.51
流动资产合计	15,819.87	17,980.10	19,037.61
长期股权投资	105,028.49	81,142.93	-
固定资产			0.63
在建工程			
无形资产	1.12	1.01	-
使用权资产			
商誉			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	105,029.61	81,144.74	0.63

项目	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31
资产总计	120,849.48	99,124.84	19,038.24
短期借款			
应付票据及应付账款			
合同负债			
应付职工薪酬	197.74	139.56	90.28
应交税费	6.38	2.22	6.68
其他应付款	359.00	243.27	250.40
一年内到期的非流动负债			
流动负债合计	563.12	396.86	347.37
长期借款			
应付债券			
租赁负债			
长期应付款			
递延所得税负债			
其他非流动负债	13,068.02	16,046.86	
非流动负债合计	13,068.02	16,046.86	-
负债合计	13,631.14	16,443.72	347.37
实收资本	218,100.00	218,100.00	235,214.91
资本公积			
未分配利润	-110,881.67	-135,418.88	-216,524.34
所有者权益合计	107,218.33	82,681.12	18,690.87
负债和所有者权益总计	120,849.48	99,124.84	19,038.24

财务状况表（合并）

金额单位：万元

项目	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31
货币资金	13,442.10	6,844.13	5,688.49
交易性金融资产	720.62	3,153.21	2,351.66
应收票据及应收账款	37,275.25	27,333.13	27,036.76
预付款项	4,815.74	4,307.23	3,109.92
其他应收款	11,628.16	6,897.58	7,521.01
存货	243,108.43	160,509.15	130,240.18
其他流动资产	1,077.55	4,777.45	4,352.52
流动资产合计	312,067.85	213,821.88	180,300.53
长期股权投资	359.56	590.09	811.13
固定资产	220,130.88	197,745.43	182,395.03
在建工程	9,316.91	7,038.73	6,903.79
无形资产	395,923.94	373,557.18	359,769.99
使用权资产	16,513.97	13,956.23	10,475.81
商誉	2,098.14	2,133.71	2,165.56

项目	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31
递延所得税资产	86,106.04	105,843.35	131,581.06
其他非流动资产	9.06	9.75	79.87
非流动资产合计	730,458.50	700,874.48	694,182.25
资产总计	1,042,526.35	914,696.36	874,482.78
短期借款	23,017.69	22,389.67	7,710.05
应付票据及应付账款	206,985.96	155,560.17	118,850.62
合同负债	1,623.20	3,120.66	4,579.78
应付职工薪酬	6,807.26	3,053.27	2,708.05
应交税费	662.18	712.66	1,855.03
其他应付款	7,334.61	8,586.73	10,229.17
一年内到期的非流动负债	115,027.73	277,063.94	7,579.48
流动负债合计	361,458.64	470,487.77	153,512.18
长期借款	177,046.31	4,125.74	2,693.84
应付债券	96,902.88	-	111,407.89
租赁负债	13,550.65	10,661.66	7,003.49
长期应付款	15,086.47	13,087.68	10,502.22
递延所得税负债	122,206.43	115,977.72	110,381.13
其他非流动负债	211,695.46	320,258.97	573,085.81
非流动负债合计	636,488.20	464,111.76	815,074.37
负债合计	997,946.84	934,599.53	968,586.55
实收资本	218,100.00	218,100.00	235,214.91
资本公积	-5,289.88	51,917.41	53,176.25
其他综合收益	2,250.53	2,758.00	1,783.24
未分配利润	-179,053.33	-288,801.84	-362,657.23
少数股东权益	8,572.19	-3,876.74	-21,620.95
归母净资产	36,007.32	-16,026.43	-72,482.83
所有者权益合计	44,579.51	-19,903.18	-94,103.77
负债和所有者权益总计	1,042,526.35	914,696.36	874,482.78

经营成果表（母公司）

金额单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
营业收入	-	22.57	175.69
营业成本			-
税金及附加	1.97	1.26	4.45
销售费用			
管理费用	869.83	1,158.47	777.02
研发费用			
财务费用	-1,466.83	-485.26	-530.00

项目	2022 年	2023 年	2024 年
资产减值损失			-81,143.83
信用减值损失			
公允价值变动收益			
投资收益			
资产处置收益			
其他收益	-	0.25	0.79
营业利润	-110,539.57	-24,537.21	-81,218.82
营业外收入			113.66
营业外支出			
利润总额	-110,539.57	-24,537.21	-81,105.16
所得税			
净利润	-110,539.57	-24,537.21	-81,105.16

经营成果表（合并）

金额单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
营业收入	418,081.01	318,573.74	251,945.83
营业成本	360,533.68	364,416.55	300,649.98
税金及附加	254.60	431.19	1,188.10
销售费用	12,642.25	11,424.62	9,548.89
管理费用	12,362.97	19,195.99	21,062.03
研发费用	-	-	
财务费用	34,659.54	34,666.50	32,063.64
资产减值损失	130,446.43	26,897.53	15,528.59
信用减值损失	27.33	7.54	41.75
公允价值变动收益	-9,962.71	-20,304.72	7,257.42
投资收益	291.63	216.51	209.31
资产处置收益	-14.27	-979.54	-412.02
汇兑损益			
营业利润	-142,531.14	-159,533.68	-121,081.65
营业外收入	418.51	639.18	432.47
营业外支出	818.89	2,443.18	1,084.35
利润总额	-142,931.52	-161,337.69	-121,733.53
所得税	-14,754.49	-25,281.30	-30,064.32
净利润	-128,177.03	-136,056.38	-91,669.21
归母净利润	-103,228.28	-109,748.51	-73,855.39

上表中列示的财务数据，其中 2022 年数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）并出具 XYZH/2023BJAA11B0249 号无保留意见审计报告，2023 年数

据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）并出具 XYZH/2024BJAA11B0335 号无保留意见审计报告，2024 年数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）并出具 XYZH/2025BJAA11B0040 号带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人佳沃食品股份有限公司为被评估单位北京佳沃臻诚科技有限公司的控股股东，委托人持有被评估单位 100%的股权。

二、评估目的

根据《B 项目会议纪要》，佳沃食品股份有限公司拟进行重大资产出售，由佳沃品鲜（北京）企业管理有限公司以现金购买置出资产，需要对北京佳沃臻诚科技有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为北京佳沃臻诚科技有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为北京佳沃臻诚科技有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 19,038.24 万元，负债账面价值 347.37 万元，净资产账面价值 18,690.87 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	19,037.61
非流动资产	0.63
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	0.63
在建工程	-
无形资产	-
土地使用权	-

项目名称	账面价值
其他非流动资产	-
资产总计	19,038.24
流动负债	347.37
非流动负债	-
负债总计	347.37
净资产	18,690.87

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具 XYZH/2025BJAA11B0040 号带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告。

2.引用其他机构出具的报告情况

无。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《B 项目会议纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令（第四十五号），中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；

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订）；

3. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号）；（根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部门规章的决定》修改）；

5. 《上市公司重大资产重组管理办法》；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

7. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》（证监会 2021 年 1 月 22 日）；

8. 其他相关的法律法规文件。

（三）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——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35 号）；

10. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

11. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 设备购置发票等；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》及盈利预测；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
3. 被评估单位提供的历史年度审计报告等资料；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。
6. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
7. 境外公司所在国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。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。由于佳沃臻诚为投资管理平台公司，除此之外没有实体业务，因此，不具备收益法和市场法评估的条件。

（三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产；负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

（1）货币资金：包括银行存款，通过核实银行对账单等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的外汇牌价折算为人民币。

（2）其他应收款：经核实，应收款项为应收佳沃食品股份有限公司、Fresh Investment SpA 的关联方往来款，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。基于子公司实体企业持续经营为假设条件，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。

（3）其他流动资产：评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款金额与申报数相符。故以核实后账面值作为评估值。

（4）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共 1 家控股公司 Fresh Investment SpA，持股 80.62%。Fresh Investment SpA 下设 1 家全资子公司 Food Investment SpA。Fresh Investment SpA、Food Investment SpA 与佳沃臻诚一样为平台公司，无具体业务，仅采用资产基础法进行评估并确定长期股权投资价值。

Food Investment SpA 下属控股子公司为实体企业 Australis Seafoods S.A.，对于该公司企业价值分别采用收益法和市场法进行评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。Australis Seafoods S.A. 价值评估的收益法和市场法具体方法介绍如下：

① 收益法

收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性净资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

A. 计算模型

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务评估价值

企业整体价值 = 经营性资产评估价值 + 溢余资产评估价值 + 非经营性净资产评估价值 + 长期股权投资评估价值

其中，经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

上式中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1, 2, 3, …, n ；

r ：折现率；

R_{n+1} : 永续期企业自由现金流;

g : 永续期的增长率, 本次评估 $g=2.1\%$;

n : 明确预测期第末年。

B. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2025 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日, 在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段 2030 年 1 月 1 日起为永续经营, 在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径, 按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由现金流量, 则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款, 按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性净资产评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产, 一般指超额货币资金和交易性金融资产等; 非经营性资产是指与企业收益无直接关

系的，不产生效益的资产负债。对该类资产单独进行评估。

6) 长期股权投资评估价值的确定

对于未纳入现金流测算的长期股权投资进行单独评估。

② 市场法

本次市场法评估，价值比率选择企业价值（EV/S）倍数。具体计算公式为：

本次评估 EV/S 倍数评估模型为：

被评估单位股权评估值 $P = (\text{可比公司 EV/S} * \text{被评估单位 S} + \text{非经营性、溢余资产净值} - \text{付息负债} - \text{少数股东权益}) * (1 - \text{流动性折扣}) * (1 + \text{控股权溢价})$ 。

(2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

对于电子设备的评估主要采用成本法，成本法具体如下：

① 电子设备重置全价的确定

电子设备为企业办公用电脑，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场不含税采购价确定。

② 综合成新率的确定

对于电子设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = $(\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} * 100\%$

③ 评估价值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

八、评估程序实施过程和情况

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原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的

比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2025 年 1 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2025 年 1 月—2 月。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

该阶段的工作时间为 2025 年 1 月—2 月。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2025 年 3 月。

九、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，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：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. 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，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企

业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设

1.假设 Australis 公司所处国家现行的有关法律法规及政策、宏观经济形势无重大变化，Australis 公司所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设评估基准日后 Australis 公司采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

3.假设评估基准日后 Australis 公司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；

4.假设评估基准日后 Australis 公司的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出，现金流在每个预测期间的中间产生；

5.假设评估基准日后 Australis 公司管理团队主要成员保持稳定，产品继续保持目前的市场竞争态势。

6.本次盈利预测建立在委托人及 Australis 公司管理层对未来的经营规划及落实情况，如企业的实际经营情况与经营规划发生偏差，假设委托人及 Australis 公司管理层采取相应补救措施弥补偏差。

7.本次评估假设委托人和 Australis 公司单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8.假设所有有期限的权证在合规合法情况下没有续展风险。

9.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对 Australis 公司造成重大不利影响。

评估人员根据运用合适的方法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告资产基础法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经资产基础法评估，北京佳沃臻诚科技有限公司母公司口径总资产账面价值为 19,038.24 万元，评估价值为-5,127.79 万元，减值额为 24,166.03 万元，减值率为 126.93%；总负债账面价值为 347.37 万元，评估价值为 347.37 万元，无增减值；净资产账面价值为 18,690.87 万元，评估价值为-5,475.16 万元，减值额为 24,166.03 万元，减值率为 129.29%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	19,037.61	19,037.61	-	-
2 非流动资产	0.63	-24,165.40	-24,166.03	-3,835,877.78
3 其中：长期股权投资	-	-24,165.97	-24,165.97	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	0.63	0.58	-0.05	-7.94
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	-	-	-	-
8 其中：土地使用权	-	-	-	-
9 其他非流动资产	-	-	-	-
10 资产总计	19,038.24	-5,127.79	-24,166.03	-126.93
11 流动负债	347.37	347.37	-	-
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债合计	347.37	347.37	-	-
14 净资产（所有者权益）	18,690.87	-5,475.16	-24,166.03	-129.29

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

(四) 在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 评估人员于 2024 年初进行了 Australis Seafoods S.A. 现场工作，对该公司于此次评估基准日主要执行替代程序，主要采用视频访谈、盘点等方式执行。

(六) 评估基准日的外汇汇率中间价美元对人民币为 1: 7.1884。

(七) Australis Seafoods S.A. 在 2022 年就自我审查发现的 33 个存在超产情形的养殖中心向智利环境监管局 (SMA) 进行了自主申报，更早期收到 5 个违规通知，一共提交了 38 个养殖中心的合规方案，以纠正违规超产行为。截至基准日，公司已根据现行法规向监管机构提交全部合规申请，其中 17 项计划已获批准，剩余 21 项尚处于流程不同阶段。

(八) 我们关注到，佳沃臻诚的合并会计报表记录有 1.14 亿美元 (8.19 亿人民币) 的递延所得税负债，该部分负债是收购 Australis Seafoods S.A. 股权时寿命不确定的无形资产增值形成。根据资产属性，寿命不确定的无形资产，不需要摊销，该部分递延所得税负债只有在对应无形资产处置时才有纳税义务，而本次评估是以企业持续经营假设为前提，评估结果没有将该部分负债作为支付义务考虑，是本次评估结果与合并归母净资产形成差异的主要原因。

(九) 担保、质押事项披露

1. 自有不动产抵押情况如下：

序号	权利人	类型	权利登记编号	用途	不动产坐落	面积 (平方米)	权利限制
1	Australis Agua Dulce S.A.	农村物 业	Fs. 4237 NO 2976 (2021 年)	养鱼场	Predio El Mirador- Cunco-Lot A	46,000	抵押
2	Australis Agua Dulce S.A.	农村物 业	Fs. 4238 No 2977 (2021 年)	孵化场	Predio El Mirador,-Cunco-Lot B	11,900	抵押

2. 担保事项

序号	债权人	担保人	债务人	担保方式
----	-----	-----	-----	------

序号	债权人	担保人	债务人	担保方式
1	Aqua Gen Chile S.A.	Australis Seafoods S.A.	Australis Mar S.A.	单独及共同连带责任保证
2	Banco BICE	Australis Mar S.A.	Congelados y Conservas Fitz Roy S.A.	单独及共同连带责任保证
3	Banco BICE	Australis Mar S.A.	Congelados y Conservas Fitz Roy S.A.	单独及共同连带责任保证
4	Banco BICE	Australis Seafoods S.A.	Australis Mar S.A.	单独及共同连带责任保证
5	De Lage Landen Chile S.A.	Australis Seafoods S.A.	Procesadora Natales Limitada	单独及共同连带责任保证
6	Banco de Crédito e Inversiones	Australis Seafoods S.A.	Naviera Travesía S.A.	1、Australis Seafoods S.A. 对 Naviera Travesía S.A. 单独及共同连带责任保证 2、登记号为 3491 的“SOOKE”轮船抵押
7	Banco Estado	Australis Mar S.A.	Congelados y Conservas Fitz Roy S.A.	单独及共同连带责任保证
8	Banco Estado	Australis Mar S.A.	Pesquera Torres del Paine Ltda.	单独及共同连带责任保证
9	Banco Estado	Australis Mar S.A.	Australis Agua Dulce S.A.	单独及共同连带责任保证
10	Vitapro Chile S.A	境外法律意见书未列明	Australis Mar S.A	生物量质押
11	Biomar Chile S.A	境外法律意见书未列明	Australis Mar S.A	生物量质押
12	Garware Technical Fibres Chile SpA	Australis Mar S.A.	Salmones Islas del Sur Ltda.	单独及共同连带责任保证

此次评估未考虑上述抵质押事项对评估结论的影响。

(十) 其他特殊事项

未决诉讼情况如下：

序号	案号	法院/仲裁庭	原告/申请人	被告/被申请人	金额	事由	状态
1	C-1255-2022	瓦拉斯港民事法庭	Comercial Julio Hayashi E.I.R.L. 和 Mutsuo Julio Hayashi	Australis Mar S.A.	1,237,525.79 美元	为收取担保的 6 张支票而滥用权利提起的诉讼	2022 年 8 月 8 日提起诉讼，举证期已经结束，只待原告对一些公函做出答复，随后法院将做出判决
2	C-606-2023	瓦拉斯港民事法庭	Sociedad De Transportes	Australis Mar S.A.	2,065,640 美	运输合	法院发布禁令，禁止执行

序号	案号	法院/仲裁庭	原告/申请人	被告/被申请人	金额	事由	状态
		事法庭	Translec Ltda.		元	同纠纷	与 2 项资产相关的行为和合同；2023 年 12 月 12 日，法院下达了接受案件证据的决议
3	A-5.773-2023	仲裁	Inversiones Agua Mansa S.A.	Australis Mar S.A.	17,925,850 美元	租赁纠纷	该仲裁目前正处于举证阶段
4	O-327-2020	蒙特港劳工法院	Caipillán Ralil, Víctor Manuel	Australis Seafoods S.A. 作为共同被告	352,051,262 智利比索，外加索赔金额、利息和费用	职业病补偿	2023 年 10 月 2 日，法院做出判决，法院采纳了 Australis Seafoods S.A. 提出的原告缺乏起诉资格的例外情况，驳回了原告全部诉讼请求。10 月 17 日，原告提出上诉，要求撤销原判，法院正在审理中（Rol 465-2023）。该上诉于 2024 年 12 月 19 日提出，目前法院正在考虑裁决。
5	T-171-2023	蒙特港劳工法院	José Antonio López Bustos	Australis Mar S.A. 作为共同被告	109,279,963 智利比索，外加索赔金额、利息和费用	劳动保护	申诉已于 2023 年 9 月 12 日提交。预备听证会改在 2024 年 10 月 30 日上午 8:30 举行，审判听证会定于 2025 年 1 月 17 日上午 11:00 举行。
6	O-51-2023	蓬塔阿雷纳斯劳工法院	Figueroa Pacheco, Luciano Andrés	Australis Mar S.A. 作为共同被告	715,926,123 智利比索，外加索赔金额、利息和费用	工伤事故的职工赔偿	2024 年 5 月 27 日，法院判决 Servicios Nauticos BRD SpA 公司支付 249,000,000 美

序号	案号	法院/仲裁庭	原告/申请人	被告/被申请人	金额	事由	状态
							元。AMSA 作为子公司被判支付这笔款项。 2024 年 10 月 16 日，相关方提出了统一判例的上诉，该上诉已提交最高法院。目前相关上诉正在审理中。
7	O-70-2023	科罗内尔第二初审法院	Abelardo Enrique Lincopi Huenul	Australis Mar S.A. 作为共同被告	149,830,607 智利比索，外加索赔金额理算、利息和费用	职业病	该诉讼于 2023 年 12 月 5 日提起，继续审理听证会定于 2025 年 2 月 26 日上午 10:00（只提供当事人证词和专家证词）
8	O-418-2024	康塞普西翁劳工法院	José Alejandro Vega Flores	Australis Mar S.A. 作为共同被告	320,541,724 智利比索，外加索赔金额理算、利息和费用	职业病	该诉讼于 2024 年 3 月 21 日提起，庭审后于 2024 年 10 月 9 日上午 8:50 继续进行。 10 月 22 日，塞维玛提出了回避申请，该申请得到了解决，使庭审听证会失去了效力。新的庭审听证会定于 2025 年 2 月 11 日中午 12:00 举行
9	O-1067-2023	康塞普西翁劳工法院	Juan Bautista Lagos Cid	Australis Mar S.A. 作为共同被告	316,000,000 智利比索，外加索赔金额理算、利息和费用	职业病	申诉已于 2023 年 7 月 21 日提交。目前正在等待判决
10	O-10-2023	纳塔莱斯港民事和刑事	Marlon Esteven	Australis Mar S.A. 作为共同被告	90,000,000 智利比索，外加	工伤事故损害	审判听证会定于 2025 年 1 月

序号	案号	法院/仲裁庭	原告/申请人	被告/被申请人	金额	事由	状态
		法院	Suarez Ortiz	被告	索赔金额理算、利息和费用	赔偿	17 日上午 10:30 举行（马加良时间）
11	O-1240-2024	康塞普西翁劳工法院	Carlos Arsenio Alvarado Vera	Australis Mar S.A. 作为共同被告	349,900,000 智利比索，外加索赔金额理算、利息和费用	职业病	该诉讼于 2024 年 8 月 9 日提起。初步听证会定于 2025 年 3 月 14 日上午 9:30 举行，答辩截止日期为 2025 年 3 月 7 日
12	O-19-2024	阿劳科初审和家庭法院	Héctor Alfredo Gatica Inzunza	Australis Mar S.A. 作为共同被告	251,967,520 智利比索，外加索赔金额理算、利息和费用	职业病	该诉讼于 2024 年 7 月 8 日提起，法院尚未确定预备听证会的时间
13	O-418-2024	康塞普西翁劳工法院	José Alejandro Vega Flores	Australis Mar S.A. 作为共同被告	320,541,724 智利比索，外加索赔金额理算、利息和费用	职业病	该诉讼于 2024 年 3 月 21 日提起，庭审后于 2024 年 10 月 9 日上午 8:50 继续进行。 10 月 22 日，塞维玛提出了回避申请，该申请得到了解决，使庭审听证会失去了效力。新的庭审听证会定于 2025 年 2 月 11 日中午 12:00 举行

此次评估未考虑上述未决诉讼对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（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师

不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中委托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）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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委托除外；

（六）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 3 月 12 日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：孙建民

资产评估师：刘天飞

资产评估师：包迎春

二〇二五年三月十二日