

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州市浪奇实业股份有限公司
拟以现金方式收购股权事宜所涉及
广州华糖食品有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

联信（证）评报字[2018]第A0471号

评协备案号码：1500074144180520

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一八年九月十一日

目 录

第一部分 声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	7
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况	7
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型	40
五、评估基准日	40
六、评估依据	40
七、评估方法	46
八、评估程序实施过程 and 情况	57
九、评估假设	58
十、评估结论	60
十一、特别事项说明	62
十二、资产评估报告使用限制说明	65
十三、资产评估报告日	66

第四部分 附件

- 一、广州华糖食品有限公司收益法评估结果表
- 二、广州华糖食品有限公司资产评估汇总表及明细表（资产基础法）
- 三、《广州轻工工贸集团有限公司董事会决议》（穗轻工贸董[2018]7号）（复印件）
- 四、广州轻工集团关于浪奇公司并购重组项目方案调整的批复（穗轻工贸集投[2018]253号）
- 五、广州华糖食品有限公司2017年度、2018年3月31日审计报告（众环审字（2018）050245号）（复印件）
- 六、广州华糖食品有限公司2016年度、2017年度、2018年3月31日模拟审计报告（众环审字（2018）050243号）（复印件）
- 七、委托人营业执照（复印件）
- 八、广州华糖食品有限公司营业执照（复印件）
- 九、主要资产权属证明资料（复印件）
- 十、委托人承诺函
- 十一、被评估单位承诺函
- 十二、资产评估师承诺函
- 十三、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十四、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）
- 十五、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 十六、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）

第一部分 声明

我们郑重声明：

（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、负债清单及未来经营规划由委托人、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。

(八) 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(九) 被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分 摘要

重要提示

以下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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

委托人一：广州市浪奇实业股份有限公司（以下简称：“广州浪奇”）

委托人二：广州轻工工贸集团有限公司（以下简称：“广州轻工集团”）

委托人三：广州市华侨糖厂（以下简称：华侨糖厂）

被评估单位：广州华糖食品有限公司（以下简称：“华糖食品”）

评估目的：根据《广州轻工工贸集团有限公司董事会决议》（穗轻工贸董[2018]7号）、《广州轻工集团关于浪奇公司并购重组方案调整的批复》穗轻工贸集投[2018]253号，广州浪奇拟以现金方式收购广州轻工集团和华侨糖厂持有的华糖食品 100%股权，需对华糖食品股东全部权益价值进行评估。本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

评估对象与范围：本次评估对象是华糖食品的股东全部权益价值，评估范围是华糖食品的全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。

价值类型及其定义：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压制的情况下，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。

评估基准日：2018 年 3 月 31 日

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本次选用资产基础法结论作为资产评估的评估结论。通过清查及评估测算，评估基准日 2018 年 3 月 31 日时，华糖食品的净资产账面值为 30,526.99 万元，股东全部权益的评估价值为 42,962.32 万元（大写：人民币肆亿贰仟玖佰陆拾贰万叁仟贰佰元整），增幅 40.74%。

特别事项说明：

（一）中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对华糖食品 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 3 月 31 日的模拟财务状况以及 2016 年、2017 年度、2018 年 1-3 月的模拟经营成果进行了审计工作，并出具了众环审字（2018）050243 号审计报告；对华糖食品 2017 年 12 月 31 日、2018 年 3 月 31 日的财务状况以及 2017 年度、2018 年 1-3 月份的经营成果和现金流量进行了审计工作，并出具了众环审字（2018）050245 号审计报告，特提请报告使用人注意。

（二）华糖食品声明其对联营企业广州华垦食品有限公司和佛山市三水联华糖业有限公司实际经营不具备控制权，故本次评估以各单位评估基准日时的净资产值乘以华糖食品对其持股比例作为评估值，特提请报告使用人注意。

（三）投资性房地产—房屋评估明细表中的序号 1 “场地改良工程”，建成于 1995 年，评估基准日时账面原值 7,104,194.44 元，账面净值 6,952,025.71 元。该项资产经穗轻工贸物[2017]79 号文件批复，由广州市亚洲饮料有限公司无偿划转至被评估单位，根据广州岭南会计师事务所有限公司出具的岭综（2017）208 号专项审计报告入账。被评估单位无法提供该工程历史资料和确定工程具体范围，受客观条件限制，评估人员无法对

应该项资产进行清查，出于谨慎原则，本次对“场地改良工程”评估值确认为 0。本次评估已在土地使用权评估中综合考虑厂区道路、绿化等宗地内基础设施费用，特提请报告使用人注意。

（四）2017 年 11 月，华糖公司与广州市香雪亚洲饮料有限公司签订厂房租赁合同，将广州开发区开创大道 362 号（权证编号：粤（2017）广州市不动产权第 06205798 号）上的部分建筑物租赁予广州市香雪亚洲饮料有限公司，双方未对租赁土地面积进行测量，投资性房地产—土地使用权评估明细表中的面积由被评估单位申报确认，特提请报告使用人注意。

（五）《固定资产—车辆评估明细表》第 1-7 项粤 A7NZ76、粤 AN7866、粤 AH6Y36、粤 AK1060、粤 AT6V28、粤 ANY739、粤 A57N36 车辆，证载所有人为广州市华侨糖厂；第 8-11 项粤 APY185、粤 A556VA、粤 AXIR23、粤 AH30P2 车辆，证载所有人为广州啤酒厂。被评估单位经穗轻工贸集投[2017]337 号批复、穗轻工贸集投[2017]75 号批复，以无偿划转及购入的方式取得上述车辆。广州市华侨糖厂、广州啤酒厂出具了产权声明，声明车辆的实际所有人为华糖食品。本次评估未考虑该事项对评估值的影响，特提请报告使用人注意。

（六）至评估报告日，广州市工业和信息化委员会智能控制全自动化包装生产线技术改造项项目尚未进行项目验收。根据被评估单位出具的《声明》，该技改项目已按项目要求进行了专款专用，且项目已按计划完工，2017 年度已全额纳税，而资金无须偿还或者需要补充投入情况，本次对技改项目递延收益评估值为零。

（七）报告日前，被评估单位提供《关于与红牛维他命饮料公司业务的说明》，2018 年 9 月开始终止与红牛公司的业务合作，并调整经营预期。涉及该客户的营业收入在 2017

年度为 5.84 亿元，2018 年 1-8 月为 4.28 亿元。本次评估收益预测已考虑该期后事项对评估结果的影响，特提请报告使用者注意。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论及其使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日。

评估报告日：本评估报告日为二〇一八年九月十一日，是评估专业意见形成日。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2018]第 A0471 号

广州市浪奇实业股份有限公司、广州轻工工贸集团有限公司、广州市华侨糖厂：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对广州市浪奇实业股份有限公司拟以现金方式收购股权事宜所涉及广州华糖食品有限公司股东全部权益在 2018 年 3 月 31 日所表现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、被评估单位和其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

1、 委托人一

名称：广州市浪奇实业股份有限公司（以下简称“广州浪奇”）

统一社会信用代码：91440101190486500

类 型：其他股份有限公司（上市）

住 所：广州市天河区黄埔大道东 128 号

法定代表人：傅勇国

注册资本：伍亿贰仟贰佰玖拾肆万肆仟贰佰柒拾壹元整

经营范围：专项化学用品制造（监控化学品、危险化学品除外）；其他合成材料制

造（监控化学品、危险化学品除外）；其他非危险基础化学原料制造；有机化学原料制造（监控化学品、危险化学品除外）；肥皂及合成洗涤剂制造；化妆品制造；口腔清洁用品制造；香料、香精制造；其他日用化学产品制造（监控化学品、危险化学品除外）；纸和纸板容器制造；塑料包装箱及容器制造；化妆品及卫生用品批发；清洁用品批发；婴儿用品批发；石油制品批发（成品油、危险化学品除外）；农药批发（危险化学品除外）；化肥批发；非金属矿及制品批发（国家专营专控类除外）；香精及香料批发；包装材料的销售；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；百货零售（食品零售除外）；日用杂品综合零售；化工产品零售（危险化学品除外）；场地租赁（不含仓储）；机械设备租赁；工程和技术研究和试验发展；化工产品检测服务；商品信息咨询；（以上信息来源广州市商事主体信息公示平台）

成立日期：1978 年 06 月 20 日

营业期限：1978 年 06 月 20 日至长期

2、 委托人二

名称：广州轻工工贸集团有限公司（以下简称“广州轻工集团”）

统一社会信用代码：91440101745956816K

类 型：有限责任公司（国有独资）

住 所：广州市越秀区沿江东路 407 号

法定代表人：方贵权

注册资本：壹拾玖亿捌仟肆佰伍拾贰万贰仟元整

经营范围：资产管理（不含许可审批项目）；企业自有资金投资；投资管理服务；其他日用化学产品制造（监控化学品、危险化学品除外）；钟表与计时仪器制造；日用塑料制

品制造;五金配件制造、加工;皮革服装制造;其他皮革制品制造;体育器材及配件制造;其他体育用品制造;机织服装制造;针织或钩针编织服装制造;销售本公司生产的产品(国家法律法规禁止经营的项目除外;涉及许可经营的产品需取得许可证后方可经营);商品信息咨询服务;货物进出口(专营专控商品除外);技术进出口;通用机械设备销售;贸易代理;纺织品、针织品及原料批发;纺织品及针织品零售;工艺品批发;工艺美术品零售;五金产品批发;五金零售;金属及金属矿批发(国家专营专控类除外);非金属矿及制品批发(国家专营专控类除外);商品批发贸易(许可审批类商品除外);商品零售贸易(许可审批类商品除外);仓储代理服务;向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务(不涉及旅行社业务);科技信息咨询服务;安全生产技术服务;企业管理咨询服务;科技中介服务;房地产开发经营;物业管理;房地产中介服务;房地产咨询服务;自有房地产经营活动;房屋租赁;广告业;包装装潢设计服务;会议及展览服务;(以上信息来源广州市商事主体信息公示平台)

成立日期: 2002 年 12 月 12 日

营业期限: 2002 年 12 月 12 日至长期

3、 委托人三

名称: 广州市华侨糖厂(以下简称“华侨糖厂”)

统一社会信用代码: 91440101190648309M

类 型: 全民所有制

住 所: 广州经济技术开发区东区开创大道 372 号

法定代表人: 梁国基

注册资本: 肆仟柒佰叁拾叁万元整

经营范围：婴儿用品批发;婴儿用品零售;商品批发贸易（许可审批类商品除外）；
服装批发;服装零售;装卸搬运;制造、生产非食用冰;场地租赁（不含仓储）;货物进出口
（专营专控商品除外）;房屋租赁;收购农副产品;干果、坚果批发;干果、坚果零售;（以
上信息来源广州市商事主体信息公示平台）

成立日期：1958 年 03 月 01 日

营业期限：1958 年 03 月 01 日至长期

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名 称：广州华糖食品有限公司（以下简称“华糖食品”）

统一社会信用代码：91440101MA59HCDC0C

类 型：其他有限责任公司

住 所：广州市黄埔区东区开创大道 362 号

法定代表人：赵璧秋

注册资本：壹亿伍仟万元整

经营范围：商品零售贸易（许可审批类商品除外）;房屋租赁;场地租赁（不含仓储）；
商品批发贸易（许可审批类商品除外）；（信息来源于广州市商事主体信息公示平台。）

成立日期：2016 年 12 月 27 日

营业期限：2016 年 12 月 27 日至长期

2、历史沿革

（1）2016 年 12 月，华糖食品设立

2016 年 10 月 28 日，广州轻工集团以《广州轻工关于广州市华侨糖厂设立广州华糖

食品有限公司的批复》（穗轻工贸集投[2016]336 号）批复同意华糖食品的设立，设立后由华糖食品承接华侨糖厂经营性业务。2016 年 12 月 20 日，华糖食品股东广州轻工集团及华侨糖厂共同签署了《广州华糖食品有限公司章程》，约定华糖食品注册资本为 5,000.00 万元，由广州轻工集团和华侨糖厂分别以现金出资，其中轻工集团出资 2,000.00 万元，华侨糖厂出资 3,000.00 万元。

2017 年 1 月 13 日，广东诚丰信会计师事务所有限公司出具粤诚丰信（验）字[2017]第 0006 号《验资报告》，经审验，截至 2017 年 1 月 10 日，各股东出资均已到位。

华糖食品设立时股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	华侨糖厂	3,000.00	3,000.00	60.00
2	广州轻工集团	2,000.00	2,000.00	40.00
合 计		5,000.00	5,000.00	100.00

（2）2017 年 7 月，第一次增资

2017 年 6 月 9 日，华糖食品召开股东大会作出决议，同意华糖食品的注册资本由 5,000.00 万元变更至 15,000.00 万元，增加部分由华侨糖厂以货币方式出资。2017 年 6 月 12 日，广州轻工集团出具《广州轻工关于广州市华侨糖厂以现金增资广州华糖食品有限公司的批复》（穗轻工贸集投[2017]152 号）批复同意华侨糖厂以现金向华糖食品增资 10,000.00 万元。此次增资后，华糖食品股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	华侨糖厂	13,000.00	13,000.00	86.67
2	广州轻工集团	2,000.00	2,000.00	13.33
合 计		15,000.00	15,000.00	100.00

3、 主要股东及持股比例

评估基准日时，华糖食品的主要股东及持股比例见下表：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	华侨糖厂	13,000.00	13,000.00	86.67
2	广州轻工集团	2,000.00	2,000.00	13.33
合 计		15,000.00	15,000.00	100.00

4、 企业业务简介

为推进国有企业改革，华糖食品由广州市华侨糖厂与广州轻工工贸集团有限公司共同设立。

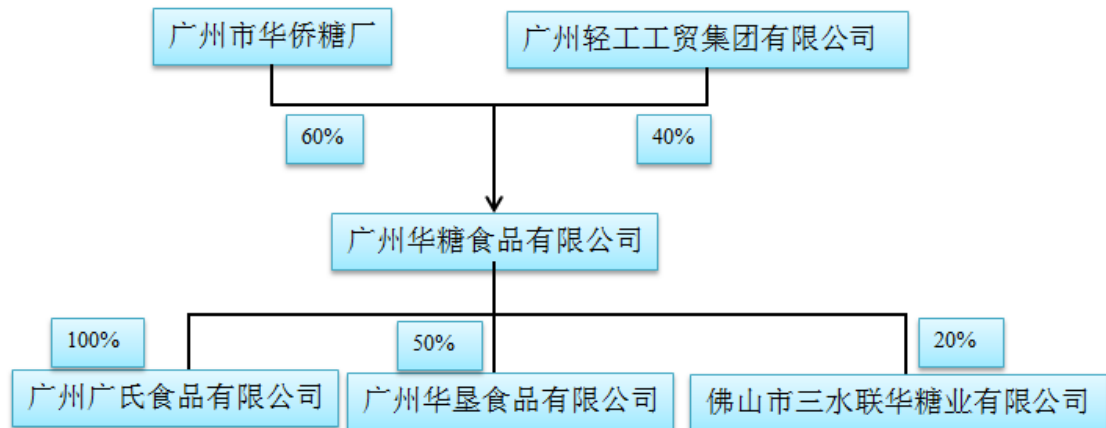
2017 年进行了多次资产无偿划拨进入：①广州轻工集团公司持有的广州市华侨糖厂、广州啤酒厂系列商标；②华侨糖厂持有的三水联华糖业有限公司 20%的股权及广州华垦食品有限公司 50%的股权；③华侨糖厂持有的相关专利、固定资产；④广州市亚洲饮料有限公司持有的位于开发区开创大道 362 号土地使用权及其上盖建筑物；⑤广州市亚洲汽水厂持有的位于开发区宏远路 11 号土地使用权及其上盖建筑物。

至评估基准日，广州市华侨糖厂原有的糖类相关经营性资产、业务和主要人员已全部划注入广州华糖食品有限公司。广州啤酒厂原有的饮料相关经营性业务已全部划转至广州华糖食品有限公司。

华糖食品优势产品主要有红棉牌精制白砂糖，以及优级白砂糖等，具有不同规格的包装。产品采用先进的脱硫工艺，具有糖份高、口感纯、洁白速溶等特点，广泛应用于高档食品、饮料、医药等制造行业。并适合追求高品质的家庭、酒店、咖啡厅、餐饮行业等使用。其主打产品指标在国内处于领先地位，白砂糖产品质量优于国家标准，并在同行中率先导入 ISO、HACCP、GMP 质量控制体系。

华糖食品同时拥有广氏、双喜、五羊、白云、金樽等啤酒及饮料品牌，其中“广氏”菠萝啤在华南地区极具影响力。

5、公司的股权结构



6、公司财务状况

（1）华糖食品近两年的财务报表数据如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
资产总额	654,180,905.18	773,657,104.28
负债总额	342,957,615.78	468,387,211.63
净资产	311,223,289.40	305,269,892.65

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年 1-3 月
营业收入	1,210,030,804.31	342,099,618.59
营业利润	1,012,638.79	-6,505,135.37
净利润	-77,705.75	-5,953,396.75

现金流量情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量净额	-53,287,207.27	102,436,800.78
投资活动产生的现金流量净额	-174,429,240.03	-14,321,560.95
筹资活动产生的现金流量净额	249,275,000.00	-1,087,500.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	21,558,552.70	87,027,739.83
期末现金及现金等价物余额	21,558,552.70	108,586,292.53

注：华糖食品财务报表数据均经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众环审字（2018）050245 号无保留意见审计报告。

(2) 华糖食品近两年的合并财务报表（合并范围华糖食品、广氏食品）数据如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
资产总额	669,212,585.95	741,437,660.11
负债总额	357,043,684.15	435,397,571.12
净资产	312,168,901.80	306,040,088.99

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年 1-3 月
营业收入	1,225,102,654.52	356,939,755.94
营业利润	2,273,580.65	-6,737,773.85
净利润	867,906.65	-6,128,812.81

现金流量情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量净额	-49,673,783.18	53,485,081.58
投资活动产生的现金流量净额	-174,390,061.95	34,770,880.14
筹资活动产生的现金流量净额	249,275,000.00	-1,087,500.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	25,211,154.87	87,168,461.72
期末现金及现金等价物余额	25,211,154.87	112,379,616.59

注：华糖食品合并财务报表数据均经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众环审字（2018）050245 号无保留意见审计报告。

(3) 华糖食品模拟财务报表情况

华糖食品成立 2016 年 12 月，主体成立时间较短，期间进行了增资和资产注入。股东华侨糖厂将其全部经营性业务资产于 2017 年注入华糖食品，股东广州轻工工贸集团有限公司亦于 2017 年将其旗下的广州啤酒厂全部经营性业务注入华糖食品。为了使投资者能更好地理解华糖食品的整体经营状况，为本次股权交易事宜之目的，以假设相应的经营性业务于 2015 年 12 月 31 日完成注入情况下，华糖食品编制了模拟财务报表，具体情况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
资产总额	769,889,512.80	669,212,585.95	741,437,660.11
负债总额	432,817,249.87	357,043,684.15	435,397,571.12
净资产	337,072,262.93	312,168,901.80	306,040,088.99

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-3 月
营业收入	1,456,998,930.10	1,405,773,327.10	356,939,755.94
营业利润	36,328,867.34	27,142,512.31	-6,737,773.85
净利润	31,813,541.44	20,652,156.92	-6,128,812.81

注：上述模拟财务报表数据均经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众环审字（2018）050243 号无保留意见审计报告。

7、公司从事业务的许可文件

序号	证书名称	证书编号	类别	颁发机关	颁发日期	有效期
1	食品生产许可证	JY14401160025799	预包装食品销售(含冷藏冷冻食品)	广州市开发区市场和监督管理局	2017 年 1 月 11 日	2022 年 1 月 10 日
2	食品生产许可证	SC12144011600244	调味品；饮料；食糖	广州市黄埔区食品药品监督管理局	2018 年 1 月 24 日	2022 年 1 月 3 日
3	排污许可证	91440101MA59HCD C0C001P	-	广州市开发区行政审批局	2017 年 12 月 22 日	2020 年 12 月 21 日

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为本次被评估单位股权的交易各方。

（四）委托人以外的其他报告使用人

根据《资产评估委托合同》的约定，委托人以及国家法律、法规规定的报告使用人，为本报告的合法使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经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评估报告使用人。

二、评估目的

根据《广州轻工工贸集团有限公司董事会决议》（穗轻工贸董[2018]7号）、《广州轻工集团关于浪奇公司并购重组方案调整的批复》穗轻工贸集投[2018]253号，广州浪奇拟以现金方式收购广州轻工集团和华侨糖厂持有的华糖食品100%股权，需对华糖食品股东全部权益价值进行评估。本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象是华糖食品的股东全部权益价值，评估范围是华糖食品的全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	一、流动资产合计	505,766,291.84	
2	货币资金	108,586,292.53	主要内容为库存现金、银行存款和其他货币资金
3	交易性金融资产	130,054.00	主要内容为各类期货
4	应收票据	12,864,167.40	主要内容为企业对外开出的票据
5	应收账款	196,793,664.85	主要内容为售糖款
6	预付账款	15,810,356.68	主要内容为预付的购糖款、购包材款、暂估糖款等
7	其他应收款	10,979,844.44	主要内容为保证金、备用金、往来款的损益预估款等
8	存货	85,704,495.71	主要内容为原材料、库存商品和发出商品等
9	其他流动资产	74,897,416.23	主要内容为待抵扣进项税和各种理财产品
10	二、非流动资产合计	267,890,812.44	
11	长期股权投资	67,261,402.43	主要内容为企业对广州广氏食品有限公司100%股权和对广州华垦食品有限公司50%股权的投资
12	投资性房地产	26,603,256.74	主要内容为划拨转入的房产和土地
13	固定资产	131,579,825.30	主要内容为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和

序号	科目名称	账面价值	主要内容
			电子设备
14	在建工程	2,048,106.99	主要内容为各类土建工程
15	无形资产	18,974,873.33	主要内容为土地使用权、外购的办公软件及划拨转入的各类商标
16	长期待摊费用	2,207,317.27	主要内容为华糖公司维修工程款、二楼饭堂装修工程等
17	递延所得税资产	4,289,799.44	主要内容为资产减值准备
18	其他非流动资产	14,926,230.94	主要内容为各类预付长期资产款
19	三、资产总计	773,657,104.28	
20	四、流动负债合计	465,140,894.11	
21	应付账款	308,581,697.82	主要内容为购货款、暂估货款、加工费等
22	预收账款	1,612,833.93	主要内容为售糖款、平台费用等
23	应付职工薪酬	2,140,574.55	主要内容为应付职工工资、工会经费、职工教育经费等
24	应交税费	4,260,108.20	主要内容为企业按规定应当缴纳的房产税、城建税、印花税和增值税等
25	其他应付款	148,545,679.61	主要内容为工程设备款、保证金、市值预估款等
26	五、非流动负债合计	3,246,317.52	
27	递延所得税负债	32,513.50	主要内容为公允价值变动损益
28	其他非流动负债	3,213,804.02	主要内容为政府补助款
29	六、负债合计	468,387,211.63	
30	七、净资产	305,269,892.65	

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，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、 存货

存货为原材料、在库周转材料、委托加工物资、库存商品和发出商品。原材料账面价值 15,696,072.33 元，主要为防港精制（细）、屯河精制（细）、粤糖精制等；在库周转材料账面价值 209,940.24 元，主要为缝包线、节能灯、光管等；委托加工物资账面价值 1,847.89 元，主要为方糖 454*24/箱、木糖醇 200g/袋、黄冰糖 25kg/包的委托加工费；库存商品账面值 30,411,526.26 元，主要为红棉精制白砂糖（25kg）、红棉一级白

砂糖（50kg）、红棉单晶体冰糖等；发出商品账面值 39,385,108.99 元，主要为向汕头美亨利乐生物科技有限公司、柳州市亿滋食品有限公司、东莞智美食品有限公司等发出的商品。

2、 长期股权投资

长期股权投资包括华糖食品对广州广氏食品有限公司 100%股权、广州华垦食品有限公司 50%股权和佛山市三水联华糖业有限公司 20%股权的投资。

（1）广州广氏食品有限公司

1) 基本情况

名 称：广州广氏食品有限公司 （以下简称“广氏食品”）

统一社会信用代码：91440101MA59QWH441

类 型：有限责任公司（法人独资）

住 所：广州中新广州知识城九佛建设路 333 号自编 281 室

法定代表人：黄志华

注册资本：陆仟万元整

成立日期：2017 年 07 月 24 日

营业期限：2017 年 07 月 24 日至长期

经营范围：商品批发贸易（许可审批类商品除外）;商品零售贸易（许可审批类商品除外）;农产品初加工服务;（信息来源于广州市商事主体信息公示平台）

2) 股权结构

截至评估基准日，广氏食品的主要股东及持股比例见下表：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	广州华糖食品有限公司	6,000.00	6,000.00	100.00

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
	合 计	6,000.00	6,000.00	100.00

3) 财务状况

广氏食品的财务状况见下表：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
资产总额	75,031,680.77	76,754,000.98
负债总额	14,086,068.37	15,983,804.64
净资产	60,945,612.40	60,770,196.34

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年 1-3 月
营业收入	15,071,850.21	16,202,263.82
营业利润	1,260,941.86	-232,638.48
净利润	945,612.40	-175,416.06

现金流量情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量净额	3,613,424.09	-48,951,719.20
投资活动产生的现金流量净额	-59,960,821.92	49,092,441.09
筹资活动产生的现金流量净额	60,000,000.00	0.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	3,652,602.17	140,721.89
期末现金及现金等价物余额	3,652,602.17	3,793,324.06

注：2017 年度、2018 年 1-3 月份的财务数据均经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众环审字（2018）050245 号无保留意见审计报告。

4) 评估基准日时主要资产及负债

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	内容
1	一、流动资产合计	75,361,377.87	
2	货币资金	3,793,324.06	内容主要为现金和银行存款
3	应收票据	4,000,000.00	内容主要为不带息银行承兑汇票
4	应收账款	4,926,685.27	内容主要为销售货款
5	预付账款	2,376,452.00	内容主要为加工费和预付原料款等
6	其他应收款	45,075,500.00	内容主要为保证金、员工借支备用金和内部往来款

序号	科目名称	账面价值	内容
7	存货	4,189,416.54	内容主要为原材料、产成品和发出商品
8	其他流动资产	11,000,000.00	内容主要为理财产品
9	二、非流动资产合计	1,392,623.11	
10	递延所得税资产	1,392,623.11	内容主要为递延所得税资产
11	三、资产总计	76,754,000.98	
12	四、流动负债合计	15,983,804.64	
13	应付账款	6,335,693.09	内容主要为应付加工费和应付原材料款
14	预收账款	910,632.52	内容主要为预收货款
15	应交税费	2,110,259.93	内容主要为应交增值税、印花税、所得税等
16	其他应付款	1,081,423.09	内容主要为审计及汇算清缴费用、保证金和内部往来等
17	其他流动负债	5,545,796.01	内容主要为预提经销商返利
18	五、非流动负债合计	0.00	
19	六、负债合计	15,983,804.64	
20	七、净资产	60,770,196.34	

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，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计。

（2）广州华垦食品有限公司

1) 基本情况

名 称：广州华垦食品有限公司 （以下简称“华垦食品”）

统一社会信用代码：91440101327609256P

类 型：其他有限责任公司

住 所：广州经济技术开发区东区开创大道 372 号

法定代表人：唐绍雄

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2015 年 01 月 15 日

营业期限：2015 年 01 月 15 日至长期

经营范围：糖精制造;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;商品零售贸易（许可

审批类商品除外)；(信息来源于广州市商事主体信息公示平台)

2) 股权结构

截至评估基准日，华垦食品的主要股东及持股比例见下表：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	广州华糖食品有限公司	500.00	500.00	50.00
2	广西农垦糖业集团股份有限公司	500.00	500.00	50.00
合 计		1,000.00	1,000.00	100.00

3) 财务状况

华垦食品的近两年财务状况见下表：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
资产总额	13,945,123.53	13,935,833.73
负债总额	153,234.82	143,722.10
净资产	13,791,888.71	13,792,111.63

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年 1-3 月
营业收入	190,054,803.80	0.00
营业利润	562,370.55	3,105.13
净利润	45,814.94	1,719.03

现金流量情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量净额	-615,571.91	7,360,623.26
投资活动产生的现金流量净额	0.00	1,495.89
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-615,571.91	7,362,119.15
期末现金及现金等价物余额	6,561,101.83	13,923,220.98

注：2017 年度的数据经广州中诚信会计师事务所有限公司审计，并出具中诚信审（2018）第 63

号无保留意见审计报告；2018 年 1-3 月份的数据来源于企业报表，未经审计。

(3) 佛山市三水联华糖业有限公司

1) 基本情况

名 称：佛山市三水联华糖业有限公司 （以下简称“联华糖业”）

统一社会信用代码：91440607055360388L

类 型：其他有限责任公司

住 所：佛山市三水区西南街道红牛路 81 号六座

法定代表人：伍卓霞

注册资本：人民币贰佰万元

成立日期：2012 年 10 月 11 日

营业期限：长期

经营范围：生产、销售：食品工业用糖浆；批发：预包装食品。(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)

2) 股权结构

截至评估基准日，联华糖业的主要股东及持股比例见下表：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	佛山市三水金西华糖业有限公司	160.00	160.00	80.00
2	广州华糖食品有限公司	40.00	40.00	20.00
合 计		200.00	200.00	100.00

3) 财务状况

联华糖业的近两年财务状况见下表：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
资产总额	5,232,598.28	3,967,626.97
负债总额	2,432,598.28	2,432,598.28

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
净资产	2,800,000.00	1,535,028.69

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年 1-3 月
营业收入	0.00	311,100.00
营业利润	0.00	-1,264,971.31
净利润	0.00	-1,264,971.31

现金流量情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量净额	-26,987.24	295,804.81
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-26,987.24	295,804.81
期末现金及现金等价物余额	63,018.81	358,823.62

注：2017 年度、2018 年 1-3 月份的数据来源于企业报表，未经审计。

3、 投资性房地产—房屋

本次评估范围内的投资性房地产—房屋位于广州开发区开创大道 362 号，房屋建筑物为综合楼、生产车间、通用设备间等 10 幢，建筑面积合计 20,757.44 m²，另有场地改良工程 1 项。账面原值 27,185,559.30 元，账面净值 26,603,256.74 元。（详见“投资性房地产—房屋评估明细表”）

（1） 权利状况

序号	权证编号	建筑物名称	权属人	来源	结构	层数	建成时间	建筑面积 (m ²)	备注
1	粤(2017)广州市不动产权第06205798号	综合楼	广州华糖食品有限公司	无偿划转转入	钢筋混凝土结构	三层	1995 年	2,678.00	出租香雪亚洲
2		生产车间			钢结构	一层	1995 年	16,645.21	出租香雪亚洲
3		通用设备间			钢筋混凝土结构	一层	1995 年	748.07	出租香雪亚洲
4		水表房			钢筋混凝土结构	一层	1995 年	19.07	出租香雪亚洲

序号	权证编号	建筑物名称	权属人	来源	结构	层数	建成时间	建筑面积 （m²）	备注
5		北门卫（值班室）			钢筋混凝土结构	一层	1995 年	27.52	出租香雪亚洲
6		锅炉房			钢筋混凝土结构	一层	1995 年	332.69	出租香雪亚洲
7		化学品仓库			钢筋混凝土结构	一层	1995 年	128.84	自用
8		污水处理站			钢筋混凝土结构	一层	1995 年	86.00	出租香雪亚洲
9		油泵房			钢筋混凝土结构	一层	1995 年	73.53	出租香雪亚洲
10		地磅房			钢筋混凝土结构	一层	1995 年	18.52	自用
合计								20,757.44	

截止评估基准日，除化学品仓库与地磅房为华糖食品自用外，其余建筑物均出租给广州市香雪亚洲饮料有限公司，广州市香雪亚洲饮料有限公司于 2009 年 4 月 28 日与广州市亚洲饮料有限公司就相关租赁资产签订租赁合同。2017 年，广州市亚洲饮料有限公司将土地及地上建筑物划转华糖食品后，由华糖食品承接原合同中广州市亚洲饮料有限公司的权利与义务直至合同期满。《厂房租赁合同》约定租赁期为 2009 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日，租赁期限 10 年。2009 年、2010 年月租金为 17.5 万元，2011 年 5 月 1 日起，租金每年在上一年的整年租金基础上增加 5%。

除此之外，上述资产均未见有他项权情况记载。

（2） 勘查状况

序号	名称	结构	层数	装修	门窗、设备	维护保养情况
1	综合楼	钢筋混凝土结构	三层	外墙涂料、内墙抹灰刷白、铝扣板天花、地面铺地砖、楼梯梯级砖、不锈钢扶手	铝合金窗、铝合金玻璃门、水电及消防设施齐备	一般
2	生产车间	钢结构	一层	外墙涂料、内墙抹灰刷白、锌铁棚天棚、轻钢屋架、水泥砂浆磨平地面	镀锌钢卷闸门、铝合金窗、水电及消防设施齐备	一般

序号	名称	结构	层数	装修	门窗、设备	维护保养情况
3	通用设备间	钢筋混凝土结构	一层	外墙涂料、内墙天花抹灰刷白、水泥砂浆地面	铁门、铝合金窗、水电及消防设施齐备	一般
4	水表房	钢筋混凝土结构	一层	外墙涂料、内墙天花抹灰刷白、水泥砂浆地面	铁门、铝合金窗、水电齐备	一般
5	北门卫（值班室）	钢筋混凝土结构	一层	外墙涂料、内墙天花抹灰刷白、水泥砂浆地面	木门、铝合金窗、水电齐备	一般
6	锅炉房	钢筋混凝土结构	一层	外墙涂料、内墙天花抹灰刷白、水泥砂浆地面	镀锌钢卷闸门、铁窗、水电齐备	一般
7	化学品仓库	钢筋混凝土结构	一层	外墙涂料、内墙天花抹灰刷白、水泥砂浆地面	铁门、铁窗、水电齐备	一般
8	污水处理站	钢筋混凝土结构	一层	外墙涂料、内墙天花抹灰刷白、水泥砂浆地面	铁门、铁窗、水电齐备、管道	一般
9	油泵房	钢筋混凝土结构	一层	外墙涂料、内墙天花抹灰刷白、水泥砂浆地面	铁门、铁窗、水电齐备	一般
10	地磅房	钢筋混凝土结构	一层	外墙涂料、内墙天花抹灰刷白、水泥砂浆地面	铝合金门、铝合金窗、水电齐备	一般

其中场地改良工程于 2017 年由广州市亚洲饮料有限公司无偿划转至华糖食品，被评估单位无法提供该工程历史资料和确定工程具体范围。受客观条件限制，评估人员无法对应该项资产进行清查。

4、 投资性房地产—土地使用权

本次评估范围内的投资性房地产—土地使用权为位于广州开发区开创大道 362 号的 1 宗工业用地，面积为 53,700.00 平方米（证载宗地总面积为 75,000.00 平方米，其中广州市香雪亚洲饮料有限公司在用纳入投资性房地产），具体如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	证载面积（m ² ）	香雪亚洲在用面积（m ² ）	他项权利
1	粤（2017）广州市不动产权第 06205798 号	土地使用权（亚饮）	广州开发区开创大道 362 号	2017/08	工业用地	国有出让	50 年，至 2043 年 12 月 17 日止	75,000.00	53,700.00	未见有他项权情况记载

宗地东至华糖食品用地，南至广州顶益食品有限公司，西至开创大道、北至宏远路，整体由栏杆隔断为华糖食品厂区与香雪亚洲厂区，根据现场勘查，宗地为已开发用地，地上已建成综合楼、厂房等建筑物、混凝土行车道路和厂区绿化，土地开发程度达到宗地内外“五通”（通水、通电、通路、通讯、通下水），宗地内场地平整。

5、房屋建筑物、构筑物

本次评估范围的建筑物和构筑物位于广州开发区开创大道 362 号和广州开发区宏远路 11 号，房屋建筑物为 1 号楼、2 号楼、生产厂房等钢筋混凝土结构建筑 9 幢，建筑面积合计 47,799.36 m²，账面原值 99,849,005.29 元，账面净值 97,546,657.20 元。另有雨棚、2 号楼斜梯雨棚构筑物 2 处，账面原值 352,720.20 元，账面净值 307,917.97 元。（详见“房屋建筑物评估明细表”和“构筑物及其他辅助设施评估明细表”）

（1）建筑物权利状况

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	层数	建成时间	建筑面积（m ² ）	备注
1	粤（2017）广州市不动产权第 06205798 号	自编（13）栋：1 号楼	广州开发区开创大道 362 号	厂房	钢筋混凝土结构	四层	2016 年	19,738.58	
2		自编（14）栋：2 号楼		厂房	钢筋混凝土结构	四层	2016 年	19,793.24	
3		自编（12）栋：门卫室		门卫	钢筋混凝土结构	一层	2016 年	33.81	
4		自编（15）栋：食堂		食堂	钢筋混凝土结构	二层	2016 年	1,271.09	出租亚洲
5		自编（4）栋：西门卫		门卫	钢筋混凝土结构	一层	1995 年	14.21	出租亚洲
6	粤（2017）广州市不动产权第	生产厂房	广州开发区宏远路 11 号	厂房	钢筋混凝土结构	三层	2013 年	5,795.64	证载面积 10992.8608 m ² ，已拆除面积 5197.221 m ²

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	层数	建成时间	建筑面积（m²）	备注
7	06206709号	办公楼（A2）		办公	钢筋混凝土结构	二层	2013年	460.36	证载面积921.4222m²，已拆除面积m²461.0672
8		门卫室		门卫	钢筋混凝土结构	一层	2013年	65.44	
9		综合楼		综合楼	钢筋混凝土结构	二层	2013年	626.99	
合计								47,799.36	

截止评估基准日，上述资产均未见有他项权情况记载，除自编（15）栋：食堂、自编（4）栋：西门卫为广州市香雪亚洲饮料有限公司租赁范围，其他建筑物均为华糖食品自用。

（2）建筑物勘查状况

序号	名称	结构	层数	装修	门窗、设备	维护保养情况
1	自编（13）栋：1号楼	钢筋混凝土结构	四层	外墙条形砖、内墙天花抹灰刷白、环氧漆地面，四楼办公区域抛光砖、板材吊顶、部分墙面贴瓷砖，落地玻璃、板材隔断、楼梯面铺梯级砖，不锈钢扶手	镀锌钢卷闸门、钢质防火门、封套木门、铝合金窗、水电及消防设施齐备，装有客梯、货梯	好
2	自编（14）栋：2号楼	钢筋混凝土结构	四层	外墙条形砖、内墙天花抹灰刷白、环氧漆地面，办公区域板材隔断，抛光砖地面、板材吊顶、楼梯面铺梯级砖，不锈钢扶手	镀锌钢卷闸门、钢质防火门、铝合金窗、水电及消防设施齐备，装有货梯	好
3	自编（12）栋：门卫室	钢筋混凝土结构	一层	外墙条形砖、内墙天花抹灰刷白、南面玻璃幕墙、抛光砖地面	铝合金玻璃门、铝合金窗、水电齐备	好
4	自编（15）栋：食堂	钢筋混凝土结构	二层	外墙条形砖、内墙抹灰刷白、铝扣板天花、玻璃幕墙、抛光砖地面	铝合金玻璃门、窗、水电齐备	好
5	自编（4）栋：西门卫	钢筋混凝土结构	一层	外墙涂料、内墙天花抹灰刷白白、水泥砂浆地面	铝合金玻璃门、窗、水电齐备	一般
6	生产厂房	钢筋混凝土结构	三层	外墙方形砖、内墙天花抹灰刷白、环氧漆地面、1.5米瓷砖墙裙、楼梯面铺梯级砖，不锈钢扶手	镀锌钢卷闸门、钢质防火门、铝合金窗、水电及消防设施齐备，装有货梯	较好

序号	名称	结构	层数	装修	门窗、设备	维护保养情况
7	办公楼 (A2)	钢筋混凝土结构	二层	外墙铝板、内墙天花抹灰刷白、抛光砖地面、楼梯梯级砖、不锈钢扶手	玻璃门、不锈钢门、铝合金窗、水电齐备	较好
8	门卫室	钢筋混凝土结构	一层	外墙瓷砖、内墙天花抹灰刷白、抛光砖地面	玻璃门、铝合金窗、水电齐备	较好
9	综合楼	钢筋混凝土结构	二层	外墙瓷砖、内墙天花抹灰刷白、抛光砖地面	镀锌卷闸门、钢质防火门、铝合金窗、水电齐备	较好

(3) 构筑物查勘状况

本次评估构筑物为雨棚、2号楼斜梯雨棚共2处，均位于华糖食品的厂区内，其中雨棚安装于2号楼南侧，2号楼斜梯雨棚安装于2号楼西侧，现正常使用。

经现场勘察，上述已建成建筑物和构筑物的总体结构现状总结如下：

- 1) 房屋建筑物、构筑物基础基本完好；
- 2) 建筑物、构筑物主体结构状况较好，结构表面未发现柱梁板有结构性失衡裂缝；
- 3) 砖墙表面观察砌筑平直、密实；
- 4) 门窗情况良好，未见变形、翘裂、配件不全；
- 5) 地面基本完好；
- 6) 建筑物的水电配套设施使用较正常。

6、设备类

华糖食品设备类资产账面原值 38,892,846.33 元，账面净值 33,725,250.13 元，主要包括：

- (1) 包装机、包装码垛设备线、投糖生产线等日常生产设备；
- (2) 金旅牌 XML6103J38 和五十铃牌 QL5040XXYA1HW 等运输设备；
- (3) 电脑、空调和服务器等日常办公管理设备。

根据评估人员现场勘察和对实物的清查核实，资产的实际数量与企业填报的基本相符。以上设备主要存置于华糖食品的厂区内，企业有严格的设备管理和维护保养制度，设备维护保养良好，能满足工艺要求，运转稳定、正常。

7、 土地使用权

本次评估范围内的土地使用权为 2 宗工业用地，原始入账价值 19,021,925.99 元，账面价值 18,547,881.63 元，具体如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	证载面积(m ²)	华糖食品自用面积(m ²)	他项权利
1	粤(2017)广州市不动产权第06205798号	土地使用权(亚饮)	广州开发区开创大道362号	2017/08	工业用地	国有出让	50年，至2043年12月17日止	75,000.00	21,300.00	未见有他项权情况记载
2	粤(2017)广州市不动产权第06206709号	土地使用权(亚饮)宏远路	广州开发区宏远路11号	2017/06	工业用地	国有出让	50年，至2043年12月17日止	15,030.96	15,030.96	未见有他项权情况记载

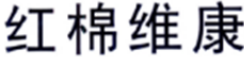
宗地一详见“投资性房地产—土地使用权”描述。

宗地二东至广州富斯乐有限公司，南至广州顶益食品有限公司，西至宗地一、北至宏远路，根据现场勘查，宗地为已开发用地，地上已建成综合楼、厂房等建筑物、混凝土行车道路和厂区绿化，土地开发程度达到宗地内外“五通”（通水、通电、通路、通讯、通下水），宗地内场地平整。

（三）企业申报的账面已记录及未记录的无形资产

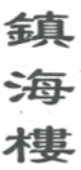
1、 企业申报的账面已记录的无形资产

截至评估基准日，华糖食品申报的账面已记录的无形资产主要为 63 项商标权，账面价值 136,385.08 元，具体情况如下：

序号	权利人	无形资产名称或内容	注册号	取得日期	到期日期	取得方式
1	华糖食品		3182828	2017/5/31	2024/3/13	划拨转入
2	华糖食品		780953		2015/10/6	划拨转入
3	华糖食品		1441644		2020/9/6	划拨转入
4	华糖食品		5937736		2019/12/27	划拨转入
5	华糖食品		13999910		2025/4/20	划拨转入
6	华糖食品		13999920		2025/4/20	划拨转入
7	华糖食品		13999965		2025/4/13	划拨转入
8	华糖食品		13999972		2025/4/13	划拨转入
9	华糖食品		14000000		2025/4/13	划拨转入
10	华糖食品		13999992		2025/4/13	划拨转入
11	华糖食品		16647327		2026/5/27	划拨转入

序号	权利人	无形资产名称或内容	注册号	取得日期	到期日期	取得方式
12	华糖食品	红棉怡口	16647326		2026/5/27	划拨转入
13	华糖食品		15228522		2025/12/20	划拨转入
14	华糖食品		15228585		2025/12/20	划拨转入
15	华糖食品		13999946		2025/8/20	划拨转入
16	华糖食品		13999940		2025/8/20	划拨转入
17	华糖食品		15228760		2025/10/13	划拨转入
18	华糖食品		15228774		2025/10/13	划拨转入
19	华糖食品		15033734		2025/10/27	划拨转入
20	华糖食品		15033781		2025/10/27	划拨转入
21	华糖食品		870990	2017/5/31	2026/9/13	划拨转入
22	华糖食品		949989		2027/2/20	划拨转入

序号	权利人	无形资产名称或内容	注册号	取得日期	到期日期	取得方式
23	华糖食品		1177735		2028/5/20	划拨转入
24	华糖食品		384199		2019/8/19	划拨转入
25	华糖食品		358445		2019/8/19	划拨转入
26	华糖食品		501273		2019/10/19	划拨转入
27	华糖食品		1329159		2019/10/27	划拨转入
28	华糖食品		511380		2020/2/9	划拨转入
29	华糖食品		1391040		2020/4/27	划拨转入
30	华糖食品		545057		2021/3/9	划拨转入
31	华糖食品		3056976		2023/3/13	划拨转入

序号	权利人	无形资产名称或内容	注册号	取得日期	到期日期	取得方式
32	华糖食品		3612415		2025/1/27	划拨转入
33	华糖食品		3612414		2025/2/13	划拨转入
34	华糖食品		3414446		2024/6/6	划拨转入
35	华糖食品		10654747		2023/5/13	划拨转入
36	华糖食品		10655309		2023/5/13	划拨转入
37	华糖食品		10655378		2023/5/13	划拨转入
38	华糖食品		10655188		2023/7/6	划拨转入
39	华糖食品		11931361		2024/6/6	划拨转入
40	华糖食品		11931837		2024/6/6	划拨转入

序号	权利人	无形资产名称或内容	注册号	取得日期	到期日期	取得方式
41	华糖食品		11931927		2024/6/6	划拨转入
42	华糖食品		11931974		2024/6/6	划拨转入
43	华糖食品		11932029		2024/6/6	划拨转入
44	华糖食品		11932075		2024/6/6	划拨转入
45	华糖食品		11931517		2025/5/13	划拨转入
46	华糖食品		11931543		2025/5/6	划拨转入
47	华糖食品		11931556		2024/6/6	划拨转入
48	华糖食品		11931486		2024/6/6	划拨转入
49	华糖食品		11931470		2024/6/6	划拨转入

序号	权利人	无形资产名称或内容	注册号	取得日期	到期日期	取得方式
50	华糖食品		11931372		2024/6/6	划拨转入
51	华糖食品	廣 氏	11931348		2024/6/6	划拨转入
52	华糖食品		11931875		2024/6/6	划拨转入
53	华糖食品		11931366		2024/6/6	划拨转入
54	华糖食品		11932059		2025/5/13	划拨转入
55	华糖食品		11931952		2025/5/13	划拨转入
56	华糖食品		11931500		2024/6/6	划拨转入
57	华糖食品		11931567		2024/6/6	划拨转入
58	华糖食品		11932000		2024/6/6	划拨转入

序号	权利人	无形资产名称或内容	注册号	取得日期	到期日期	取得方式
59	华糖食品		11931899		2024/6/6	划拨转入
60	华糖食品		11931396		2024/6/6	划拨转入
61	华糖食品		11932105		2024/6/6	划拨转入
62	华糖食品		11931440		2025/7/20	划拨转入
63	华糖食品		15874538		2026/2/6	划拨转入

2、 企业申报的账面未记录的无形资产

截至评估基准日，华糖食品申报的账面未记录无形资产主要为商标权、专利权、软件著作权和域名权。

（1）商标权

截止评估基准日，华糖食品拥有 2 项账面未记录商标权，具体情况如下表列示：

序号	注册号	权利人	商标图形	申请日期	类别	取得日期	取得方式
1	23800279	华糖食品		2017/4/26	30	2018/4/18	原始取得

序号	注册号	权利人	商标图形	申请日期	类别	取得日期	取得方式
2	29341391	华糖食品		2018/2/26	30	申请中	原始取得

注：截至评估基准日，以上商标处于申请中，暂未取得由国家商标局颁发的《商标注册证》。

（2）专利权

截止评估基准日，华糖食品拥有 35 项账面未记录专利技术，具体情况如下表列示：

序号	权利人	无形资产名称或内容	类别	专利号	证书号	申请日期	期限 (年)	取得 方式
1	华糖食品	蔗糖转化糖浆的制备方法	发明专利	ZL 2006 1 0037303.6	第 510608 号	2006/8/25	20	无偿 划拨
2	华糖食品、华南理工大学	一种高膳食纤维含量的马铃薯全粉的生产方法	发明专利	ZL 2011 1 0041629.7	第 1177658 号	2011/2/22	20	无偿 划拨
3	华糖食品、广东省生物工程研究所（广州甘蔗糖业研究所）	一种低 4-甲基咪唑焦糖色素的制备工艺	发明专利	ZL 2013 1 0701994.5	第 1787547 号	2013/12/19	20	无偿 划拨
4	广东省生物工程研究所（广州甘蔗糖业研究所）、华糖食品	一种去除焦糖色素中 4-甲基咪唑的方法	发明专利	ZL 2013 1 0702045.9	第 1595241 号	2013/12/19	20	无偿 划拨
5	华糖食品、广东省生物工程研究所（广州甘蔗糖业研究所）	一种炼糖厂脱色树脂再生废液的治理工艺	发明专利	ZL 2015 1 0994753.3	-	2015/12/28	20	无偿 划拨
6	华糖食品	液体糖的生产线	发明专利	ZL 2018 1 0104634.X	-	2018/1/31	20	原始 取得
7	华糖食品	啤酒罐（金樽啤酒）	外观设计	ZL 2011 3 0161138.7	第 1692215 号	2011/6/3	10	无偿 划拨
8	华糖食品	柠檬味汽水纸箱（广氏碧柠）	外观设计	ZL 2013 3 0045532.3	第 2480834 号	2013/2/25	10	无偿 划拨
9	华糖食品	易拉罐（广氏碧柠柠檬味汽水）	外观设计	ZL 2013 3 0045531.9	第 2482535 号	2013/2/25	10	无偿 划拨
10	华糖食品	碳酸饮料纸箱（广氏菠萝麦芽味）	外观设计	ZL 2013 3 0045520.0	第 2481315 号	2013/2/25	10	无偿 划拨
11	华糖食品	饮料瓶（广氏柠檬茶）	外观设计	ZL 2014 3 0481181.5	第 3307523 号	2014/11/26	10	无偿 划拨
12	华糖食品	纸箱（柠檬味茶饮料 广氏柠檬茶）	外观设计	ZL 2014 3 0480580.X	第 3469903 号	2014/11/26	10	无偿 划拨
13	华糖食品	啤酒罐（双喜啤酒）	外观设计	ZL 2015 3 0072675.2	第 3338875 号	2015/3/19	10	无偿 划拨
14	华糖食品	纸箱（广氏柠檬茶）	外观设计	ZL 2016 3 0132206.X	第 3805396 号	2016/4/13	10	无偿 划拨

序号	权利人	无形资产名称或内容	类别	专利号	证书号	申请日期	期限 (年)	取得 方式
15	华糖食品	纸箱（双喜啤酒）	外观设计	ZL 2016 3 0132190.2	第 3805817 号	2016/4/13	10	无偿 划拨
16	华糖食品	易拉罐（广氏菠萝啤果味 饮料）	外观设计	ZL 2016 3 0132189.X	第 3806049 号	2016/4/13	10	无偿 划拨
17	华糖食品	纸箱（广氏菠萝啤果味饮 料）	外观设计	ZL 2016 3 0132188.5	第 3805731 号	2016/4/13	10	无偿 划拨
18	华糖食品	啤酒罐（双喜啤酒）	外观设计	ZL 2016 3 0132187.0	第 3805625 号	2016/4/13	10	无偿 划拨
19	华糖食品	易拉罐（广氏柠檬茶）	外观设计	ZL 2016 3 0132186.6	第 3806097 号	2016/4/13	10	无偿 划拨
20	华糖食品	饮料瓶（果言菠萝汁饮 料）	外观设计	ZL 2016 3 0413655.1	第 3982197 号	2016/8/11	10	无偿 划拨
21	华糖食品	饮料瓶（广氏菠萝啤果味 饮料）	外观设计	ZL 2016 3 0413654.7	第 3982006 号	2016/8/11	10	无偿 划拨
22	华糖食品	饮用水瓶（广氏狮子山）	外观设计	ZL 2016 3 0413653.2	第 3982366 号	2016/8/11	10	无偿 划拨
23	华糖食品	啤酒罐（双喜啤酒二）	外观设计	ZL 2016 3 0413652.8	第 4055463 号	2016/8/11	10	无偿 划拨
24	华糖食品	纸箱（果言菠萝汁饮料）	外观设计	ZL 2016 3 0413651.3	第 4151710 号	2016/8/11	10	无偿 划拨
25	华糖食品	纸箱（广氏菠萝啤果味饮 料）	外观设计	ZL 2016 3 0413595.3	第 3982519 号	2016/8/11	10	无偿 划拨
26	华糖食品	纸箱（广氏狮子山）	外观设计	ZL 2016 3 0413594.9	第 3982360 号	2016/8/11	10	无偿 划拨
27	华糖食品	纸箱（双喜啤酒二）	外观设计	ZL 2016 3 0413593.4	第 3982621 号	2016/8/11	10	无偿 划拨
28	华糖食品	包装罐（红棉老姜黑糖）	外观设计	ZL 2016 3 0650454.3	第 4232571 号	2016/12/27	10	无偿 划拨
29	华糖食品	包装罐（红棉纯正黑糖）	外观设计	ZL 2016 3 0650132.9	第 4211787 号	2016/12/27	10	无偿 划拨
30	华糖食品	包装罐（红棉黑糖粒）	外观设计	ZL 2016 3 0649736.1	第 4223457 号	2016/12/27	10	无偿 划拨
31	华糖食品	纸箱（广氏珍珠奶茶）	外观设计	ZL 2017 3 0207604.8	第 4396043 号	2017/5/18	10	原始 取得
32	华糖食品	易拉罐（广氏珍珠奶茶）	外观设计	ZL 2017 3 0207603.3	第 4396042 号	2017/5/18	10	原始 取得
33	华糖食品	一种能源在线监测系统	实用 新型	ZL 2015 2 0296041.X	第 4608928 号	2015/5/8	10	无偿 划拨
34	华糖食品	一种翻转式磁力架	实用	ZL 2017 2	第 7059500 号	2017/9/11	10	原始

序号	权利人	无形资产名称或内容	类别	专利号	证书号	申请日期	期限 (年)	取得 方式
			新型	1162820.6				取得
35	华糖食品	一种转盘式磁力架	实用新型	ZL 2017 2 1160122.2	第 7084909 号	2017/9/11	10	原始 取得

注：①经穗轻工集运[2017]71 号文件批复，广州轻工集团将上述序号 6-27 项专利权由广州啤酒厂无偿划转至华糖食品。

②经穗轻工贸集运[2017]72 号文件批复，广州轻工集团将上述序号 1-5、28、29、30、33 项专利权由广州市华侨糖厂无偿划拨至华糖食品。

（3）软件著作权

截至评估基准日，华糖食品拥有 1 项软件著作权，具体情况如下：

序号	权利人	软件著作权名称	登记号	证书号	开发完成日期	取得方式
1	华糖食品	华侨糖厂能源管理系统软件[简称：能源管理系统]V1.0	2017SR246638	软著登字第 1831922 号	2015/1/25	受让取得

注：经穗轻工贸集运[2017]72 号文件批复，广州轻工集团将上述软件著作权权由广州市华侨糖厂无偿划拨至华糖食品。

（4）域名权

截至评估基准日，华糖食品拥有 4 项域名权，具体情况如下：

序号	权利人	无形资产名称	备案号	注册日期	到期日期
1	华糖食品	hmsugar.com	粤 ICP 备 14024043 号-1	1999 年 5 月 19 日	2021 年 5 月 18 日
2	华糖食品	hongbeipai.cn	粤 ICP 备 17131603 号-1	2017 年 10 月 10 日	2018 年 10 月 10 日
3	华糖食品	chaxiansen.top	粤 ICP 备 14024043 号-3	2018 年 3 月 8 日	2019 年 3 月 8 日
4	华糖食品	coffeetree.top	粤 ICP 备 14024043 号-4	2018 年 3 月 8 日	2019 年 3 月 8 日

（四）企业申报的表外资产

上述商标权、专利权、软件作品著作权和域名权外，本次被评估单位未申报其他账外资产及负债。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结论。

四、价值类型

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压制的情况下，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

（一）评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 3 月 31 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定由委托人指定；
- 2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、《广州轻工工贸集团有限公司董事会决议》（穗轻工贸董[2018]7 号）；
- 2、《广州轻工集团关于浪奇公司并购重组方案调整的批复》穗轻工贸集投[2018]253 号；
- 3、资产评估委托合同。

（二）法律依据

- 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 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、《中华人民共和国会计法》(1999 年 10 月 31 日主席令 9 届第 24 号);

3、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

4、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第五号, 2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)

5、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过, 自 2014 年 3 月 1 日起实行);

6、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第三次修正);

7、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

8、《国有资产评估管理办法》(国务院[1991]91 号令);

9、《国有资产管理暂行办法施行细则》(国资办发[1992]36 号);

10、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令, 2001 年);

11、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过);

12、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 12 号, 2005 年 8 月 25 日经国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过);

13、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

- 14、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
- 15、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64号）；
- 16、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 17、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 18、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；
- 19、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；
- 20、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）；
- 21、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号，2004年10月21日）；
- 22、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号，2006年8月31日）；
- 23、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》（计价格[1995]1628号，1995年10月24日）；
- 24、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国

土资发[2001]44 号，2001 年 2 月 13 日)；

25、国务院《关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号，2008 年 1 月 3 日)；

26、《计算机软件著作权登记办法》(2002 年 2 月 20 日国家版权局令第 1 号发布)；

27、《财政部、国家知识产权局关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》(财企[2006]第 109 号)；

28、《广东省著名商标认定和管理暂行办法》(广东省人民政府第 124 号，2008 年 7 月 3 日广东省人民政府第十一届九次常务会议通过)；

29、《中华人民共和国专利法》(主席令第八号，2008 年 12 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议于三次修正)；

30、《中华人民共和国专利法实施细则全文》(2001 年 6 月 15 日国务院令第 306 号公布，2010 年 1 月 9 日第二次修订)；

31、《中华人民共和国著作权法》(主席令第二十六号，2010 年 2 月 26 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过)；

32、《计算机软件保护条例》(国务院令第 632 号，2013 年 1 月 30 日第 2 次修订)；

33、《中华人民共和国商标法》(2013 年 8 月 30 日十二届全国人大常委会第 4 次会议第 3 次修正)；

34、《中华人民共和国商标法实施条例》(国务院令第 358 号发布，2014 年 4 月 29 日国务院令第 651 号修订)。

(三) 准则依据

1、《企业会计准则》；

2、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号)；

- 3、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 12、《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 13、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 14、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 15、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 16、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 17、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 18、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 19、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 20、《专利资产评估指导意见》的通知（中评协[2017]49号）；
- 21、《著作权资产评估指导意见》的通知（中评协[2017]50号）；
- 22、《商标资产评估指导意见》的通知（中评协[2017]51号）；
- 23、《投资性房地产评估指导意见》的通知（中评协[2017]53号）。

（四）权属依据

- 1、 企业法人营业执照、公司章程；
- 2、 长期投资单位营业执照、财务报表等；
- 3、 商标证书、专利证书、作品著作权、域名证书；
- 4、 不动产权证；
- 5、 车辆行驶证、登记证、产权声明；
- 6、 重要设备发票；
- 7、 其他产权资料。

（五）取价依据

- 1、 企业提供的资产负债表、资产评估明细表等其他文件资料；
- 2、 企业以前年度的审计报告；
- 3、 企业提供的企业未来发展规划及预测；
- 4、 同花顺 iFinD 资讯系统终端查询数据；
- 5、 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 6、 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 7、 《2015 年广州市房屋建筑工程技术经济指标》广州建设工程造价管理站；
- 8、 原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- 9、 《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市 2017 年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》（穗国土规划字〔2017〕229 号）；

10、中国地价网(<http://www.landvalue.com.cn>)中国城市地价动态监测公布的数据;

11、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);

12、《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院编 2016 年版);

13、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率;

14、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

企业价值评估,主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

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。采用市场法的前提条件:(1)需要有一个充分发育活跃的资产市场;(2)参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

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。采用收益法的前提条件:(1)被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产;(2)资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量;(3)被评估资产预期获利年限可以预测。

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。采用成本法的前提条件:(1)应当具备可利用的历史资料;(2)形成资产价值的耗费是必需的。

（二）评估方法选择及理由

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，市场上缺乏数据充分的、数量充足以及业务相似度高的参照物或交易案例，因此我们未采用市场法进行评估。

华糖食品为食品饮料企业，未来收入和相关成本费用可预测并量化，满足收益法应用前提条件。收益法结果从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的运营能力、技术能力、品牌优势等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。因此本次评估选择收益法进行评估。

本次评估目的是广州浪奇拟以现金方式收购广州轻工集团和华侨糖厂持有的华糖食品 100%股权，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

故本次确定采用收益法和资产基础法对华糖食品进行评估。

（三）评估方法的运用和逻辑推理过程

1、收益法方法说明

（1）原理

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。是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条

件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

现金流量包括企业所产生的全部现金流量（企业自由现金流量）和属于股东权益的现金流量（股权自由现金流量）两种口径，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量。以上两种现金流量对应的方法分别为间接法和直接法。本次采用现金流折现法中，适用间接法，对应的现金流量为企业自由现金流量（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）。

（2）收益模型

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C - D \quad (1)$$

式中：E：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C：非经营性资产、负债和溢余资产

D：付息债务价值

其中：经营性资产价值 P

$$P = \sum_{i=0.75}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中： R_i ：未来第 i 年的自由现金流量

R_{n+1} ：未来第 $n+1$ 年的自由现金流量

r ：折现率；

i ：收益年期 $i=0.75, 1.75, 2.75, 3.75, \dots, n$

其中：企业自由现金流量 R ：

本次评估，使用股权企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量：

$$R = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用（扣除税务影响后）} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金} \quad (3)$$

本次评估以被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测。首先，逐年预测前阶段（2018 年 4 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日）各年的现金流量；其次，预测后阶段被评估企业进入稳定期（2024 年至永续年限），保持前阶段最后一年（2023 年）的预期收益额水平，估算预测期后阶段稳定的现金流量。最后，将两部分的现金流量进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

（3）折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r ：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \cdot R_e + \frac{D}{D+E} \cdot (1-T) \cdot R_d \quad (4)$$

式中： E ：权益资产价值

D ：付息债务价值

R_e : 权益资本成本

T: 所得税率

R_d : 债务资本成本

其中: 权益资本成本 R_e

$$R_e = R_f + \beta \cdot ERP + R_c \quad (5)$$

式中: R_f : 无风险利率

β : 权益系统风险系数

ERP: 市场风险溢价

R_c : 企业特定风险调整系数

其中: 债务资本成本 R_d 根据中长期银行贷款利率确定。

2、 资产基础法方法说明

在企业持续经营前提下, 采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估, 以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况, 分别采取以下具体方法进行评估:

(1) 流动资产评估方法

1) 本次评估货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对库存现金, 采用盘点核实的方法, 评定评估值。对银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上, 结合对银行的询函证回函情况确定评估值。对其他货币资金, 评估人员核对了相关的原始单据和资料, 并与评估基准日账面价值进行核对后确定评估值。

2) 对于交易性金融资产, 评估人员核对了相关的原始单据和资料, 并与评估基准

日账表核实和核对相应对账单，核对后确定评估值。

3) 对于应收票据，评估人员查阅了应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况，对不带息票据以其票面金额确定评估值。

4) 对于应收账款、预付账款和其他应收款，评估专业人员在对各款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

5) 存货：纳入评估范围的存货为原材料、在库周转材料、委托加工物资、库存商品和发出商品。

对于原材料、委托加工物资和在库周转材料，以清查核实后的账面价值作为评估值。

对库存商品，在抽查核实基础上，采用市场不含税售价，减去销售费用、销售税金、销售利润和适当的税后净利润，确定评估单价；以清查核实后的评估基准日库存商品的库存数量，乘评估单价，得出库存商品的评估值。

对发出商品，在抽查核实提货单、发出单和发票的基础上，采用市场不含税售价，减去销售税金和销售利润，确定评估单价；以清查核实后的评估基准日发出商品的库存数量，乘评估单价，得出或发出商品的评估值。对于负数部分，向相关仓管人员了解原因后，将其进行调整至应付账款科目。

6) 对于其他流动资产在账账、账表核实和核对凭证的基础上，以经核实无误的账面值确定为评估值。

(2) 长期股权投资评估方法

长期股权投资评估主要是对长期股权投资所代表的权益进行评估，依据长期股权

投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，确定所采用的评估方法。

对于全资子公司，以被投资单位评估基准日时经评估的股东全部权益评估值乘以对被投资单位的持股比例确定长期股权投资的评估价值，计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位评估后股东全部权益价值×持股比例。

对于非控股的长期股权投资，以被投资单位基准日时点的账面净资产乘以对被投资单位的持股比例确定长期股权投资的评估价值。

（3）投资性房地产评估方法

1）投资性房地产——房屋建筑物

纳入本次评估范围的投资性房地产——房屋建筑物剩余租期短，租赁合同到期后，华糖食品计划将建筑物收回自用，且被评估单位投资性房地产采用成本模式计量。故本次评估对于投资性房地产——房屋建筑物运用重置成本法进行评估。

重置成本法是以开发或建造评估对象建筑物或类似建筑物所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出评估对象建筑物重置价格，扣除折旧，以此估算评估对象的公开市场价值。

重置成本法计算公式为：评估值=重置全价×成新率。

2）投资性房地产——土地使用权

本次评估对于投资性房地产——土地使用权运用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法是根据《城镇土地估价规程》、当地基准地价文件，选取与委

估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准（基准地价）和各种修正因素体系，并按照土地估价规程的规定，在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件差别等方面进行辨别、修正，从而得出评估对象地价的一种方法。

基本公式为：宗地地价＝（基准地价×基准期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数±土地开发程度修正幅度）×使用年限修正系数×用地类型修正。

（4）固定资产评估方法

1）对于房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法评估方法参考上述“投资性房地产——房屋建筑物评估方法”中的介绍。

2）对于车辆采用重置成本法进行评估。重置成本以现行市场价格，加上车辆购置税、牌照费等费用确定；成新率的确定根据车辆的实际状况，采用行驶里程、年限法及观察法综合确定。

3）对于机器设备和电子设备采用重置成本法评估，重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定；自制设备、非标设备重置成本以现行材料价格和各项费用标准估算出复原重置成本确定。成新率主要通过年限法、观察法、工作量法综合确定。

对于部分无法取得设备现行购置价或建造成本的设备，在审核设备账面原值真实可靠的基础上，根据国内机电产品市场同类设备价格变化指数，进行调整，计算出重置价值。

对于少数新近购进的设备，依据有关会计凭证核实其原购置价格，确定其重置价值。

（5）在建工程评估方法

对于在建工程，评估人员主要了解了在建工程的具体内容、开工日期、结算方式、实际完工程度和工程量、实际支付款项、未付款项等，并到在建工程现场对工程的实际状况进行勘查。根据在建工程的实际情况，分别以核实后的账面值或者以实际完工程度确定评估值。

（6）无形资产评估方法

1) 对于土地使用权，本次运用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法评估方法参考上述“投资性房地产——土地使用权评估方法”中的介绍。

2) 对于外购办公软件、商标代理费，评估时以该项资产的原始发生额及尚存受益期限等确定评估值。

3) 对于商标注册权和外观专利权，考虑到华糖食品的商标历史悠久，也从企业提供的历年财务数据来看，该商标和专利一直由华糖食品使用，华糖食品通过多年经营和发展，已在国内拥有较为稳定的客户资源，并与其建立了稳定的业务关系。华糖食品品牌历史悠久，产品质量稳定，价格适中，商业信誉好等受到用户好评，使公司的产品市场占有率和知名度不断提高。依托良好的营销渠道及产品品质并以技术创新作为核心竞争力等优势，公司目前的销售情况良好，未来收益能够用货币来计量。故本次对纳入评估范围的华糖食品持有的使用中商标权和专利权拟采用收益现值法进行评估，能更科学、合理、真实地反映其价值。

商标注册权和外观专利所有权的价值，其收益法基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi \cdot w}{(1+r)^i}$$

式中：p—评估值；

r—折现率；

n—收益期；

Fi—未来第 i 个收益期的预期销售净收入(税后)；

w—销售收入分成率

4) 对于发明专利权和实用新型专利权，由于未有对应的实际用于生产的产品，发明专利权和实用新型专利权资产所能对应运用的项目的发生也具有不确定性，归属于该等专利的经营收益难以合理从整体收益中分离，其具有的潜在获利能力较难以用货币量化，故难以对评估对象采用收益途径进行评估。由于本次评估能获取该等专利权资产的研发成本等资料数据，满足采用成本途径评估的条件，故采用成本法评估。

5) 对于软件著作权，由于该软件著作权与企业所经营业务关联较小，本次对其采用成本法进行评估。依据软件著作权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认软件著作权价值，同时考虑著作权贬值率确定其评估值。

6) 对于域名，企业已在市场形成一定的规模和市场效应，企业发展受域名影响较小，域名未能给企业收益带来明显贡献，此种情况采用成本法评估是比较合适的选择。

依据域名无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认域名价值，其基本公式如下：

被评估资产评估值=注册成本+剩余有效期使用成本

其中：注册成本是指注册域名要花费的人工成本，剩余有效期使用成本是指为了让域名能有效使用而花费的成本。

（7）长期待摊费用评估方法

对于长期待摊费用，评估时根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

（8）递延所得税资产评估方法

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

（9）其他非流动资产评估方法

对其他非流动资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

（10）负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后产权持有单位所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

3、 评估结论的确定方法

考虑到本次评估目的是广州浪奇拟以现金方式收购广州轻工集团和华侨糖厂持有的华糖食品 100%股权，我们选用资产基础法的评估结论作为股东全部权益价值的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。听取了委托人对评估对象及范围的情况介绍，经委托人明确提出委托意向和时间要求后，双方共同确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，并签署了资产评估协议书。本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了适当的前期工作。

（二）资产清查

签署了资产评估委托合同之后，本公司根据项目的需要组成评估项目组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，被评估单位专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估专业人员指导下，按要求填写了评估申报明细表，评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估专业人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估专业人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估专业人员进行评估结论的汇总，形成了完整的资产

评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

九、评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结论应进行相应的调整。

（一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后无重大变化；
- 5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；
- 6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计

政策在重要方面保持一致；

2、 华糖食品的经营期限为长期，考虑到其经营业务与模式，本次评估假设其经营期限为永续；

3、 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、运营方式等与目前保持一致；

4、 本次评估假设被评估单位的经营业务无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的运营造成重大不利影响，被评估单位及被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

5、 假设被评估单位在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益；

6、 本次评估是假设被评估单位以评估基准日的实际存量为前提，收益的计算以会计年度为基准，未来能够持续经营，被评估单位的收益实现日为每年年末，且 5 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同；

7、 假设被评估单位目前取得的各项行业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；

8、 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策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；

本评估报告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

（一）运用资产基础法评估结论

经过评估测算,评估基准日 2018 年 3 月 31 日时,华糖食品总资产账面值为 77,365.71 万元,评估值为 89,482.64 万元,增幅 15.66%; 负债账面值 46,838.72 万元,评估值为 46,520.32 万元,减幅 0.68 %; 净资产账面值为 30,526.99 万元,评估值为 42,962.32 万元,增幅 40.74%。(评估结论详细情况见评估明细表)

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 3 月 31 日

单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	50,576.63	51,300.23	723.60	1.43
非流动资产	2	26,789.08	38,182.41	11,393.33	42.53
其中: 长期股权投资	3	6,726.14	6,861.98	135.84	2.02
投资性房地产	4	2,660.33	7,261.11	4,600.78	172.94
固定资产	5	13,157.98	13,951.33	793.35	6.03
在建工程	6	204.81	204.81	0.00	0.00
无形资产	7	1,897.49	7,910.86	6,013.37	316.91
长期待摊费用	8	220.73	70.72	-150.01	-67.96
递延所得税资产	9	428.98	428.98	0.00	0.00
其他非流动资产	10	1,492.62	1,492.62	0.00	0.00
资产总计	11	77,365.71	89,482.64	12,116.93	15.66
流动负债	12	46,514.09	46,517.07	2.98	0.01
非流动负债	13	324.63	3.25	-321.38	-99.00
负债合计	14	46,838.72	46,520.32	-318.40	-0.68
净资产(所有者权益)	15	30,526.99	42,962.32	12,435.33	40.74

运用资产基础法,经过评估测算,华糖食品股东全部权益的评估值为 42,962.32 万元。

（二）运用收益法评估结论

运用收益法，经过评估测算，华糖食品净资产账面值为 30,526.99 万元，股东全部权益评估值为 39,222.70 万元，增幅 28.49%。

（三）评估结论分析和应用

收益法结果为 39,222.70 万元，资产基础法结果为 42,962.32 万元，相差 3,739.62 万元，差异率为 9.53%。由上可知，收益法评估结果低于成本法评估结果。两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。评估基准日时，一方面，股东以各种形式累计投入的资本量比较大，另一方面，华糖食品产品由于没有自己的蔗源，采用外购粗糖作为加工原料，导致产品毛利率较低，目前厂区出租、空置场地较多，企业整体获利能力不强，评估人员在核实企业所提供的预测数据基础上，进行必要的分析调整，得出收益法的评估结论低于资产基础法，我们认为，两种方法的评估结果差异是合理的。

考虑到本次评估目的是广州市浪奇实业股份有限公司拟以现金方式收购广州轻工集团和华侨糖厂持有的华糖食品 100%股权，评估结论旨在揭示企业的股东全部权益价值，我们选用资产基础法的评估结论作为本次资产评估报告的评估结论。

因此，通过清查及评估计算，华糖食品的股东全部权益的评估价值为 42,962.32 万元（大写：人民币肆亿贰仟玖佰陆拾贰万叁仟贰佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对华糖食品 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 3 月 31 日的模拟财务状况以及 2016 年、2017 年度、2018 年 1-3 月的模拟经营成果进行了审计工作，并出具了众环审字（2018）050243 号审计报告；对华糖食品 2017 年 12 月 31 日、2018 年 3 月 31 日的财务状况以及 2017 年度、2018 年 1-3 月份的经营成果和现金流量进行了审计工作，并出具了众环审字（2018）050245 号审计报告，特提请报告使用人注意。

（二）华糖食品声明其对联营企业广州华垦食品有限公司和佛山市三水联华糖业有限公司实际经营不具备控制权，故本次评估以各单位评估基准日时的净资产值乘以华糖食品对其持股比例作为评估值，特提请报告使用人注意。

（三）投资性房地产—房屋评估明细表中的序号 1 “场地改良工程”，建成于 1995 年，评估基准日时账面原值 7,104,194.44 元，账面净值 6,952,025.71 元。该项资产经穗轻工贸物[2017]79 号文件批复，由广州市亚洲饮料有限公司无偿划转至被评估单位，根据广州岭南会计师事务所有限公司出具的岭综（2017）208 号专项审计报告入账。被评估单位无法提供该工程历史资料和确定工程具体范围，受客观条件限制，评估人员无法对应该项资产进行清查，出于谨慎原则，本次对“场地改良工程”评估值确认为 0。本次评估已在土地使用权评估中综合考虑厂区道路、绿化等宗地内基础设施费用，特提请报告使用人注意。

（四）2017 年 11 月，华糖公司与广州市香雪亚洲饮料有限公司签订厂房租赁合同，将广州开发区开创大道 362 号（权证编号：粤（2017）广州市不动产权第 06205798 号）上的部分建筑物租赁予广州市香雪亚洲饮料有限公司，双方未对租赁土地面积进行测量，

投资性房地产—土地使用权评估明细表中的面积由被评估单位申报确认，特提请报告使用人注意。

（五）《固定资产—车辆评估明细表》第 1-7 项粤 A7NZ76、粤 AN7866、粤 AH6Y36、粤 AK1060、粤 AT6V28、粤 ANY739、粤 A57N36 车辆，证载所有人为广州市华侨糖厂；第 8-11 项粤 APY185、粤 A556VA、粤 AXIR23、粤 AH30P2 车辆，证载所有人为广州啤酒厂。被评估单位经穗轻工贸集投[2017]337 号批复、穗轻工贸集投[2017]75 号批复，以无偿划转及购入的方式取得上述车辆。广州市华侨糖厂、广州啤酒厂出具了产权声明，声明车辆的实际所有人为华糖食品。本次评估未考虑该事项对评估值的影响，特提请报告使用人注意。

（六）至评估报告日，广州市工业和信息化委员会智能控制全自动化包装生产线技术改造项目尚未进行项目验收。根据被评估单位出具的《声明》，该技改项目已按项目要求进行了专款专用，且项目已按计划完工，2017 年度已全额纳税，而资金无须偿还或者需要补充投入情况，本次对技改项目递延收益评估值为零。

（七）报告日前，被评估单位提供《关于与红牛维他命饮料公司业务的说明》，2018 年 9 月开始终止与红牛公司的业务合作，并调整经营预期。涉及该客户的营业收入在 2017 年度为 5.84 亿元，2018 年 1-8 月为 4.28 亿元。本次评估收益预测已考虑该期后事项对评估结果的影响，特提请报告使用者注意。

（八）本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。

（九）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营

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。我公司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。

（十） 本次评估是基于被评估单位提供的盈利预测进行的，假设被评估单位未来的经营成果能按其预计实现，在本次经济行为实现时，被评估单位的控股股东应对委托人提供业绩保障的前提下确定的评估结论。

（十一） 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。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，主要依赖于评估人员的外观观察和委托人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。

（十二） 本次评估假设评估范围内土地可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对土地价值产生的不利影响；本次评估不考虑自然力或不可抗力对评估结论的影响。

（十三） 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

（十四） 本次评估结论未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

（十五） 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的

抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策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。

（十六）对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（十七）评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人和产权持有单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

（十八）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

（二）评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

（三）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。

（四） 未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

（五） 评估结论的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日。

（六） 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为二〇一八年九月十一日，是评估专业意见形成日。

（本页以下无正文）

（本页为联信（证）评报字[2018]第 A0471 号报告专用签字盖章页，无正文）

资 产 评 估 师：文幸端

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中 国 广 州

资 产 评 估 师：徐嘉宾