

本报告依据中国资产评估准则编制

远大粮油有限公司
拟收购股权涉及的
广东鸿信食品有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

华辰评报字（2022）第 0113 号
（共 1 册，第 1 册）



江苏天健华辰资产评估有限公司
HUACHEN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二二年三月二十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232200039202200092
合同编号：	华辰约字（2021）00342号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	华辰评报字（2022）第0113号
报告名称：	远大粮油有限公司拟收购股权涉及的广东鸿信食品有限公司股东全部权益价值
评估结论：	249,000,000.00元
评估机构名称：	江苏天健华辰资产评估有限公司
签名人员：	孙畅（资产评估师） 会员编号：32190033 张思晗（资产评估师） 会员编号：32190065
 （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。

生成日期：2022年03月31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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	31
九、评估假设	34
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	37
十二、资产评估报告的使用限制说明	39
十三、资产评估报告日	39
资产评估报告附件	42

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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其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、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及其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。

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。

**远大粮油有限公司
拟收购股权涉及的
广东鸿信食品有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

华辰评报字（2022）第 0113 号

江苏天健华辰资产评估有限公司接受远大粮油有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对远大粮油有限公司拟收购股权涉及的广东鸿信食品有限公司股东全部权益在 2021 年 10 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：远大粮油有限公司拟收购广东鸿信食品有限公司股权，需要了解广东鸿信食品有限公司股东全部权益市场价值，为收购事项提供价值参考依据。

二、评估对象：广东鸿信食品有限公司股东全部权益价值。

三、评估范围：广东鸿信食品有限公司评估基准日的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 10 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，广东鸿信食品有限公司股东全部权益价值为 24,900.00 万元，较账面净资产 14,277.83 万元，评估增值 10,622.17 万元，增值率为 74.40%。

报告使用人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：本报告所述评估结论仅作为委托人进行股权收购事项的价值参考依据，而不能取代委托人及其他相关当事方进行股权收购事项价格的决定。

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。

评估结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后1年,即自评估基准日2021年10月31日起,至2022年10月30日止,资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。

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

**远大粮油有限公司
拟收购股权涉及的
广东鸿信食品有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

华辰评报字（2022）第 0113 号

远大粮油有限公司：

江苏天健华辰资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对远大粮油有限公司拟收购股权涉及的广东鸿信食品有限公司股东全部权益在 2021 年 10 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

企业名称：远大粮油有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区金海路 1357 号 2 幢 4 层

法定代表人：许强

注册资本：5000 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2011-08-26

经营范围：许可项目：食品经营。（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：食用农产品、金属材料、冶金材料、矿产品、化工产品（不含许可类化工产品）、金银饰品的销售，食品经营（销售预包装食品），货物进出口，技术进出口。（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）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：广东鸿信食品有限公司（以下简称“鸿信食品”）

注册地址：江门市新会区大泽镇创利来工业区中心路 17 号

法定代表人：江仲文

注册资本：6500.000000 万港元

企业类型：有限责任公司(港澳台法人独资)

成立时间：2006 年 05 月 16 日

经营范围：生产经营：食用油脂制品[人造奶油(人造黄油)、起酥油]，食用动物油脂（牛油、羊油、家禽油），食品添加剂，糕点，调味品，乳制品，冷冻饮品，速冻食品，糖果制品，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，平面设计，包装材料及制品销售，纸制品销售。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）(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. 公司历史沿革及股权变更情况

（1）设立

鸿信食品由维港亚太有限公司发起设立，设立时认缴注册资本为港币 2,000.00 万元。

2006 年 4 月 27 日，取得江门市新会区对外贸易经济合作社局关于设立外资企业江门市鸿信食品有限公司的批复（新外经贸资[2006]56 号），同意香港维港亚太有限公司在江门市新会区设立外资企业“江门市鸿信食品有限公司”。鸿信食品已出资到位港币 1,700.00 万元，均为货币出资，出资业经江门市英翔会计师事务所有限公司审验，验资报告如下表：

序号	验资报告号	验资报告日期	验资金额（万港元）
1	英翔会外验[2006] 034 号	2006-06-21	200.00
2	英翔会外验[2006] 062 号	2006-10-31	198.00
3	英翔会外验[2006] 070 号	2006-12-13	250.00
4	英翔会外验[2010] 032 号	2010-09-15	230.00
5	英翔会外验[2010] 043 号	2010-12-10	200.00
6	英翔会外验[2011] 2-005 号	2011-05-16	300.00
7	英翔会外验[2011] 2-024 号	2011-10-26	322.00
合计			1,700.00

鸿信食品设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	实缴出资方式	认缴出资（万港元）	实缴出资（万港元）	持股比例（%）
1	维港亚太有限公司	货币	2,000.00	1,700.00	100.00
合计			2,000.00	1,700.00	100.00

（2）股权转让

2012 年 1 月 8 日，鸿信食品召开董事会并通过决议，同意维港亚太有限公司转让 100%股权给强冠企业股份有限公司。

2012 年 2 月 10 日，取得江门市新会区对外贸易经济合作社局关于独资企业江门市鸿信食品有限公司股权转让的批复（新外经贸资[2012]11 号），同意维港亚太有限公司转让 100%股权给强冠企业股份有限公司。

本次股权转让后，鸿信食品的股权结构如下：

序号	股东名称	实缴出资方式	认缴出资（万港元）	实缴出资（万港元）	持股比例（%）
1	强冠企业股份有限公司	货币	2,000.00	1,700.00	100.00
合计			2,000.00	1,700.00	100.00

（3）增资

2012 年 3 月 28 日，鸿信食品召开董事会并通过决议，将注册资本增至港币 5,000.00 万元。

2012 年 4 月 10 日，取得江门市新会区对外贸易经济合作社局关于独资企业江门市鸿信食品有限公司增加投资的批复（新外经贸资[2012]33 号），同意将注册资本增至港币 5,000.00 万元。

本次增资后，鸿信食品的股权结构如下：

序号	股东名称	实缴出资方式	认缴出资（万港元）	实缴出资（万港元）	持股比例（%）
1	强冠企业股份有限公司	货币	5,000.00	1,700.00	100.00
合计			5,000.00	1,700.00	100.00

（4）股权转让

2012 年 6 月 18 日，鸿信食品召开董事会并通过决议，同意强冠企业股份有限公司转让 100%股权给维港亚太有限公司。

2012 年 7 月 19 日，取得江门市新会区对外贸易经济合作社局关于独资企业江

门市鸿信食品有限公司股权转让等事宜的批复（新外经贸资[2012]70号），同意强冠企业股份有限公司转让100%股权给维港亚太有限公司。

本次股权转让后，鸿信食品已全部出资到位港币5,000.00万元，均为货币出资，出资业经会计师事务所有限公司审验，验资报告如下表：

序号	验资报告号	验资报告日期	会计师事务所	验资金额（万港元）
1	英翔会外验[2006] 034号	2006-6-21	江门市英翔会计师事务所	200.00
2	英翔会外验[2006] 062号	2006-10-31	江门市英翔会计师事务所	198.00
3	英翔会外验[2006] 070号	2006-12-13	江门市英翔会计师事务所	250.00
4	英翔会外验[2010] 032号	2010-9-15	江门市英翔会计师事务所	230.00
5	英翔会外验[2010] 043号	2010-12-10	江门市英翔会计师事务所	200.00
6	英翔会外验[2011] 2-005号	2011-5-16	江门市英翔会计师事务所	300.00
7	英翔会外验[2011] 2-024号	2011-10-26	江门市英翔会计师事务所	322.00
8	巨成验字(2012) 061号	2012-8-8	东莞市巨成会计师事务所	600.00
9	志尚验(2012) 082号	2012-12-21	江门市志尚会计师事务所有限公司	500.00
10	志尚验(2013) 007号	2013-2-19	江门市志尚会计师事务所有限公司	450.00
11	志尚验(2013) 011号	2013-3-29	江门市志尚会计师事务所有限公司	500.00
12	江正明外验(2013) 009号	2013-9-12	江门市正明会计师事务所	650.00
合计				5,000.00

（5）增资

2018年8月2日，鸿信食品召开董事会并通过决议，将注册资本增至港币6,300.00万元。

本次增资后，鸿信食品的股权结构如下：

序号	股东名称	实缴出资方式	认缴出资（万港元）	实缴出资（万港元）	持股比例（%）
1	维港亚太有限公司	货币	6,300.00	5,000.00	100.00
合计			6,300.00	5,000.00	100.00

（6）增资

2018年8月9日，鸿信食品召开董事会并通过决议，将注册资本增至港币

6,500.00 万元。

2018 年 8 月 2 日和 2018 年 8 月 9 日增资事项业经江门市志尚会计师事务所有限公司出具志尚验(2019) 004 号验资报告。

本次增资后，鸿信食品的股权结构如下：

序号	股东名称	实缴出资方式	认缴出资(万港元)	实缴出资(万港元)	持股比例(%)
1	维港亚太有限公司	货币	6,500.00	6,500.00	100.00
合计			6,500.00	6,500.00	100.00

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，鸿信食品股权结构如下表所示：

序号	股东名称	实缴出资方式	认缴出资(万港元)	实缴出资(万港元)	持股比例(%)
1	维港亚太有限公司	货币	6,500.00	6,500.00	100.00
合计			6,500.00	6,500.00	100.00

3. 公司主要资产概况

鸿信食品主要资产为货币资金、应收账款、存货、其他流动资产、固定资产及无形资产，主要资产概况如下：

(1) 货币资金为现金、银行存款及其他货币资金；现金存放于公司财务部；银行存款共 4 个账户，均为人民币账户；其他货币资金为存于广发期货有限公司的期货投资款。

(2) 应收账款为应收的销售货款。

(3) 存货为原材料、产成品及在产品：原材料为采购的生产用原料及外包装；产成品为生产完成的各类烘焙油脂；在产品为正在生产的烘焙油脂。

(4) 其他流动资产主要为鸿信食品购买的各类理财产品。

(5) 固定资产为房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备：房屋建筑物为生产车间、办公楼及员工宿舍等；机器设备为鸿信食品的油脂产线及配套设备等；车辆共 3 辆，均为小型汽车；电子设备为鸿信食品的办公用电子设备及家具设施等。

(6) 纳入评估范围的无形资产包括无形资产-土地使用权及其他无形资产，具体无形资产类型及特点如下：

1) 土地使用权

鸿信食品所拥有的土地使用权位于江门市新会区大泽镇创利来工业区中心路17号，权证编号为“粤（2020）江门市不动产权第2028529号”，取得时间为2006年9月23日。

2) 其他无形资产-软件

主要为外部采购的用友财务软件等。

3) 其他无形资产-专利权

主要为账面记录的2项外购发明专利、账面未记录的1项发明专利和12项实用新型专利。

其中，账面记录的发明专利如下：

序号	专利名称	专利号	申请日期	授权公告日	类别
1	一种用发芽小麦制备面包天然风味添加剂的方法	ZL201410355200.9	2014-7-24	2016-6-1	发明专利
2	控制面包和面自动化的方法及面包制作方法	ZL201510164919.9	2015-4-8	2017-12-26	发明专利

账面未记录的发明专利及实用新型专利详见评估范围中表外资产描述部分。

4) 其他无形资产-软件著作权

鸿信食品申报的账面记录的软件著作权共10项，均为外购取得。具体信息如下表：

序号	名称	登记号	所有权人	发证日期
1	油脂氧化酸败仪记录软件 V1.0	2017SR155557	广东鸿信食品有限公司	2017-5-3
2	瞬间高温杀菌机控制软件 V1.0	2017SR155562	广东鸿信食品有限公司	2017-5-3
3	水活度仪记录软件 V1.0	2017SR155855	广东鸿信食品有限公司	2017-5-3
4	气相色谱仪记录软件 V1.0	2017SR155681	广东鸿信食品有限公司	2017-5-3
5	冷冻加工机记录软件 V1.0	2017SR155460	广东鸿信食品有限公司	2017-5-3
6	核磁共振仪记录软件 V1.0	2017SR155757	广东鸿信食品有限公司	2017-5-3
7	高速高压搅拌机控制软件 V1.0	2017SR155548	广东鸿信食品有限公司	2017-5-3
8	比色计记录软件 V1.0	2017SR155803	广东鸿信食品有限公司	2017-5-3
9	氨压缩机控制软件 V1.0	2017SR155809	广东鸿信食品有限公司	2017-5-3
10	中速高压搅拌机控制软件 V1.0	2017SR155551	广东鸿信食品有限公司	2017-5-3

5) 其他无形资产-域名

鸿信食品申报的账面未记录的域名共 9 项，具体信息详见评估范围中表外资产描述部分。

4. 公司业务概况

(1) 主营业务

鸿信食品主营业务为食用油脂制品[包括人造奶油(黄油)、起酥油]、食用馅料的生产及销售。

鸿信食品现主要有阿黛尔系列、邦博系列、鸿信系列、京香系列四个细分品牌产品；产品类型主要包括天然奶油系列、低温产品系列、常温奶油系列、馅料系列等。

(2) 主要渠道

鸿信食品在全国现有 10 个区域办事处（经销商），有达利园、盼盼、马大姐等优质客户。

(3) 商标使用情况

鸿信食品截至评估基准日无自有商标，鸿信食品与维港亚太有限公司已签订商标使用授权合同，合同约定，维港亚太有限公司将所有的 29 类商标“第 304669183 号、第 304669174 号、第 5967271 号”等商标授权鸿信食品使用在其生产的产品包装上，许可使用期限为 2020 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日，并约定在 2020 年-2021 年按 1.5 元/件收取商标使用费，后在 2021 年 10 月 1 日新签订补充协议，约定自 2021 年 1 月 1 日起开始豁免商标使用费，并在 2029 年原授权合同到期后持续授权鸿信食品免费使用相关商标。

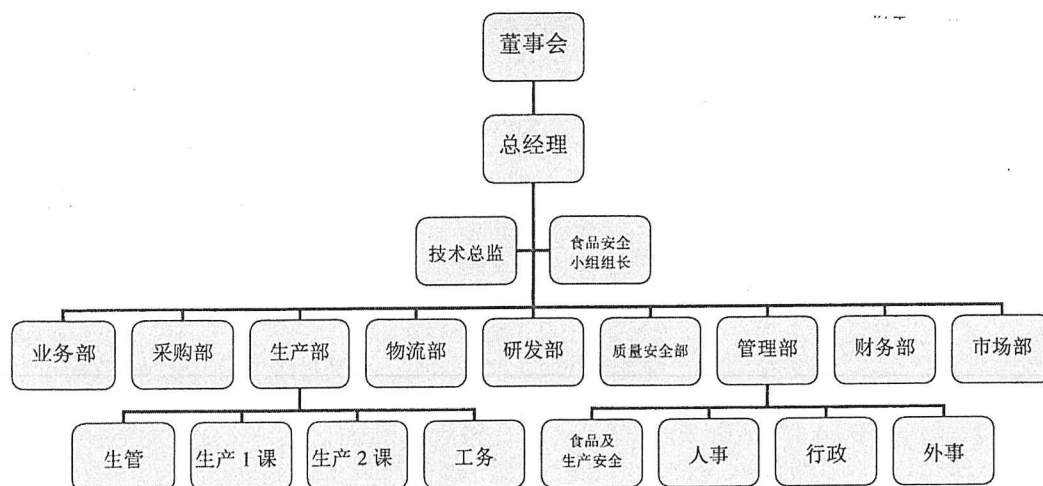
(4) 公司经营办公场所情况

广东鸿信食品有限公司目前办公经营地点位于江门市新会区大泽镇创利来工业区中心路 17 号，办公楼及厂房均为自有。

5. 公司组织结构及人力资源

(1) 组织结构

鸿信食品设董事会、总经理室、产品技术部、食品安全小组、业务部、采购部、生产部、物流部、研发部、质量安全部、管理部、财务部、市场部，组织结构图如下：



(2) 人力资源

截至 2021 年 10 月 31 日，鸿信食品共有职工 158 人。

6. 财务状况表及经营成果

(1) 财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 10 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	13,109.03	11,358.94	9,703.35
非流动资产	5,906.56	5,679.32	5,739.79
其中：固定资产	5,037.11	5,290.65	5,246.51
在建工程	407.33	44.60	144.38
无形资产	263.23	271.53	281.49
使用权资产	154.14	0.00	0.00
递延所得税资产	44.75	72.54	67.41
资产总计	19,015.59	17,038.26	15,443.14
流动负债	4,609.86	3,474.69	3,160.19
非流动负债	127.90	0.00	0.00
负债总计	4,737.76	3,474.69	3,160.19
所有者权益	14,277.83	13,563.57	12,282.95

(2) 经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 1-10 月	2020 年	2019 年
一、营业收入	18,619.69	18,733.04	18,289.26
减：营业成本	16,811.04	15,001.53	13,515.36
税金及附加	115.40	119.93	154.47
销售费用	273.33	684.28	632.85
管理费用	802.85	612.34	655.43

研发费用	138.57	105.64	100.42
财务费用	20.91	6.39	58.87
加：其他收益	8.38	143.04	219.30
投资收益	213.29	170.48	75.68
信用减值损失	-84.50	-27.38	-57.63
资产减值损失	-15.25	-5.05	-1.20
公允价值变动收益	241.75	-5.55	7.78
资产处置收益	2.36	14.02	-21.56
二、营业利润	823.62	2,492.49	3,394.24
加：营业外收入	6.54	0.18	0.70
减：营业外支出	11.92	9.59	110.58
三、利润总额	818.25	2,483.08	3,284.36
减：所得税费用	103.99	402.46	589.49
四、净利润	714.26	2,080.62	2,694.87

上表中列示的财务数据，2019 年数据业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审阅并出具天衡专字(2022)00439 号审阅报告，2020 年及 2021 年 1-10 月数据业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天衡审字(2022)00569 号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同，除委托人及法律、法规规定的资产评估报告使用人外，未约定其他资产评估报告使用人。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

二、评估目的

远大粮油有限公司拟收购广东鸿信食品有限公司股权，需了解广东鸿信食品有限公司股东全部权益市场价值，为股权收购事项提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为鸿信食品股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为广东鸿信食品有限公司评估基准日的全部资产及相关负债，其中

总资产账面价值 19,015.59 万元，负债账面价值 4,737.76 万元，净资产账面价值 14,277.83 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元	
项目	账面价值
流动资产	13,109.03
非流动资产	5,906.56
其中：固定资产	5,037.11
在建工程	407.33
无形资产	263.23
其他	198.89
资产总计	19,015.59
流动负债	4,609.86
非流动负债	127.90
负债总计	4,737.76
所有者权益	14,277.83

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，且业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天衡审字(2022)00569号无保留意见审计报告(报告日期2022年3月24日)。

2. 企业申报的表外资产的情况

鸿信食品申报的表外资产为 1 项发明专利、12 项实用新型专利、9 项域名，具体如下：

账面未记录的发明专利及实用新型专利：

序号	专利名称	专利号	申请日期	授权公告日	类别
1	一种自动装箱机	ZL201821203171.4	2018-7-27	2019-4-23	实用新型
2	一种油脂贴膜机	ZL201821203172.9	2018-7-27	2019-4-23	实用新型
3	一种油脂切片机	ZL201821203173.3	2018-7-27	2019-4-23	实用新型
4	一种油脂成型装置	ZL201821203174.8	2018-7-27	2019-9-3	实用新型
5	一种油脂打散装置	ZL201821203175.2	2018-7-27	2019-4-23	实用新型
6	一种异物检测装置	ZL201821221657.0	2018-7-31	2019-4-23	实用新型
7	一种油脂消毒装置	ZL201821221658.5	2018-7-31	2019-4-23	实用新型
8	一种油脂管路切换装置	ZL201821221659.X	2018-7-31	2019-4-23	实用新型
9	一种自动封口机	ZL201821223887.0	2018-7-31	2019-4-23	实用新型

10	一种包装袋成型装置	ZL201821223888.5	2018-7-31	2019-4-23	实用新型
11	一种纸屑清理机	ZL202020204210.3	2020-2-24	2020-11-13	实用新型
12	一种块状油脂装箱机	ZL202020203189.5	2020-2-24	2020-11-13	实用新型
13	一种油脂组合物及其制备方法	ZL201611173726.0	2016-12-19	2020-7-14	发明专利

鸿信食品申报的账面未记录的域名共 9 项，具体信息如下：

序号	名称	注册时间	所有权人	有效期
1	HOSAHFOOD.COM	2013-12-9	广东鸿信食品有限公司	13
2	广东鸿信.COM	2015-6-11	广东鸿信食品有限公司	10
3	鸿信食品.COM	2015-6-11	广东鸿信食品有限公司	10
4	HOSAHFOOD.CN	2014-4-29	广东鸿信食品有限公司	11
5	阿黛尔.网址	2020-7-31	广东鸿信食品有限公司	10
6	HOSAH.CN	2015-6-5	广东鸿信食品有限公司	10
7	HOSAH.COM.CN	2015-6-5	广东鸿信食品有限公司	10
8	广东鸿信.CN	2015-6-5	广东鸿信食品有限公司	10
9	鸿信食品.CN	2015-6-5	广东鸿信食品有限公司	10

3. 引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估鸿信食品股东全部权益价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择的评估价值类型为市场价值。

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 2021 年 10 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法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估

取价依据为：

（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46号）；
2. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第63号）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第714号）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院2008年538号令）；
9. 《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号公布）；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
11. 其它相关的法律法规文件。

（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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—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. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
17. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）。

（三）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权证书；
3. 机动车行驶证及登记证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 专利证书及专利登记簿；
6. 商标许可使用合同及补充协议、域名登记证书；
7. 租赁合同；
8. 著作权相关权属证明；
9. 其他权属文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 13 号）；
3. 《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）；
4. 评估基准日 LPR (贷款市场报价利率)；
5. 机械工业出版社出版的《2021 机电产品报价手册》；
6. 被评估单位提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；

7. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
8. 被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
10. 被评估单位提供的原始会计报表、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；
11. 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，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
12. 与此次资产评估有关的其他资料。

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，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，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。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。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物

来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于被评估单位具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

由于鸿信食品属非上市公司，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、财务风险等因素与鸿信食品相差较大，且评估基准日附近中国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。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

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，合理评估企业表内及可识别的表外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、衍生金融资产、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产；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、应付利息、其他应付款、一年内到期非流动负债和其他流动负债。

（1）货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。

对于现金，通过现场盘点，以核实后的价值确定评估值。

对于银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

对于其他货币资金，为购买期货的存出投资款期末结存金额，评估人员通核对交易结算单以及函证的方式进行评估确认，以核实后的账面值确认评估值。

(2) 衍生金融资产：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，收集投资凭证、基准日交易结算单等资料，核实衍生金融资产的真实性和完整性。然后在核实的基础上，以基准日结算价减去开仓价后乘以合约单位再乘以持仓量确定其评估值

(3) 应收账款：主要核算的项目为应收货款。评估人员在各种应收账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。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；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；并将账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(5) 其他应收款：各种应收款项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。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；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(6) 存货

鸿信食品的存货为原材料、产成品和在产品，评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质进行了重点调查。经核实，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。评估人员对存货进行了盘点，在核实存货数量准确、无误的基础上，对各类存货根据各类存货不同的特点采用不同的评估方法进行评估。

外购存货：主要包括原材料等，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格确定评估值。

产成品：产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值。

在产品：由于鸿信食品生产的烘焙油脂产品的生产流程较短，产线的自动化程度较高，账面结余的在产品数量及金额不大，对此类完工程度较低的在产品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

（7）其他流动资产

其他流动资产主要为企业购买的理财产品和待摊的财产险费用，本次评估按核实后的账面值确认评估值。

（8）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单位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）房屋建筑物

在房屋建筑物类固定资产的评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

对于位于产权持有单位厂区内的建筑物，由于其主要为工业用途建筑，在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运用，因此，对该委估物，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估值=重置全价×成新率。

1) 重置全价的确定

重置全价=工程综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税，其具体计算过程如下：

①工程综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据工程结算、估算指标及建筑安装工程定额等资料，按现行工程造价计价程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的工程综合造价；

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其重置单价。评估人员按结构类型、使用功能、分布地域等进行分类，对各类建筑物按所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准等情况确定其基准单方造价，在此基础上根据建筑物的层数、层高、跨度、装修情况、施工难易程度等因素对建筑物进行修正，以修正后的价格作为委估建筑物的工程综合造价。

②前期及其他费用

本次评估，主要考虑了项目建设管理费、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费、环境评价费等，其中项目建设管理费、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费、环境评价费的费率主要由评估人员根据委估项目的投资额及被评估单位项目建设工程的复杂程度综合确定。

③资金成本

按照委估物的建设合理工期和评估基准日中国人民银行公布的贷款利率上调100基点计算利息，建设工期内假设资金均匀投入。计算公式如下：

资金成本=（工程综合造价+前期及其他费用）×合理工期×0.5×贷款利率

④可抵扣增值税进项税

查询财政部、国家税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)可知，目前房屋建筑物类固定资产的建安成本、勘察设计费、监理费、招标费、前期工作咨询费、环境评价费等产生的增值税进项税可抵扣，本次评估，对工程综合造价，按 9%增值税率计算；对勘察设计费、监理费、招标费、前期工作咨询费、环境评价费等（不含建设单位管理费），按 6%增值税率计算。

2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定。

对于结构相对简单的房屋建筑物以及构筑物及其他辅助设施，主要采用耐用

年限法确定成新率。

①直接观察法

我们把建筑物按结构、装修和水电等配套设施等分成若干个评分项目，设立标准分，将建筑物的现状对照评分标准，评定各部分得分，将各部分的得分相加即得委估建筑物的综合得分。

成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+配套设施部分得分×B

式中：G—结构部分的权重

S—装修部分的权重

B—配套设施部分的权重

②耐用年限法

根据委估建筑物的尚可使用年限和已使用年限，按年限法确定其成新率。

成新率=Σ尚可使用年限×权重/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

注：本次评估中，当建筑物的剩余使用年限短于土地使用权剩余使用年限时，以建筑物的剩余使用年限计算成新率；当建筑物的剩余使用年限长于土地使用权年限时，以土地使用权剩余使用年限计算成新率。

（2）设备类固定资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

委估的设备不能单独带来收益，且国内二手交易市场的交易信息不易获取，故本次设备的评估主要采用重置成本法。计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

根据设备类型的不同，具体评估方法如下：

1) 机器设备的评估

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本并在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。

对于标准规格的机器设备：

①重置价值的确定

设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、

安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。

对标准规格的进口设备：

重置全价=CIF 价+进口增值税+进口关税+银行财务费+外贸手续费+国内运杂费（不含税）+国内安装调试费+前期费+资金成本-可抵扣增值税进项税

对标准规格的国产设备：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费+资金成本-可抵扣增值税进项税

A、设备购置价

对仍在现行市场销售的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对使用时间久、已更新换代且目前市场不再销售的设备，采用替代原则，通过类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

B、运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。评估人员根据设备的重量和外形尺寸及运输距离的远近以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

C、设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《资产评估常用方法与参数手册》，以购置价为基础，按不同设备基础费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

D、安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《资产评估常用方法与参数手册》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

E、前期及其他费用

根据项目的特点、建设规模以及市场收费水平，本次评估主要考虑了环境影响咨询费、招标代理服务费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费。

F、资金成本

根据建设项目的合理建设工期，以及评估基准日适用的贷款利率，并考虑建设资金在建设期内均匀性投入的方式计取。计算公式为：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

其中，建设工期参照同行业的建设工期水平计算；贷款利率根据中国人民银行最近一期公布的贷款市场报价利率（LPR），结合同类企业的实际贷款合同利率水平上调 100 个百分点确定。

G、可抵扣增值税进项税

可抵扣增值税进项税按照国家的相关规定，根据费用类型的不同取对应的税率计算。

涉及可抵扣增值税进项税的费用主要为设备费、运费及安装费、除项目建设管理费外的前期费，税率分别为 13%，9%，6%。

对于非标设备：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费+资金成本-可抵扣增值税进项税

A、设备购置价

由于此类设备市场难找到技术状况有可比性的设备，我们参照机械工业部的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，用综合估价法计算重置价，该方法介绍如下：

综合估价法是根据设备的主材费和主要外购件费与设备成本费用有一定的比例关系，在不考虑税金的情况下，通过确定设备的主材费用和主要外购件费用，计算出设备的完全制造成本，并考虑企业利润和设计费用等，确定设备的重置成本。

$$P = (Cm1 \div Km + Cm2) \times (1 + Kp) \times (1 + Kt) \times (1 + Kd \div n)$$

式中：p—非标准设备价格

Cm1—主材费（不含主要外购件费）

Km—不含主要外购件费的成本主材费率

cm2—主要外购件费

Kp—成本利润率

Kt—销售税金率

Kd—非标准设备设计费率

n—非标准设备产量

B、运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，结合市场运杂费水平确定运杂费率。对设备报价中包含运杂费的，不单独测算。

C、安装调试费

a.对通用设备

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、安装过程简单的设备，安装费用忽略不计。

b.化工专用设备

根据《石油化工安装工程预算定额》（2019版），及《石油化工安装工程费用定额》（2019版）计算安装费，计算公式为：

安装工程费=直接费+间接费+利润+税金

D、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税进项税

前期费及其他费用、资金成本和可抵扣增值税进项税参照上述标准规格机器设备的前期及其他费用、资金成本的评估方法计算。

②综合成新率的确定

A、对大型、关键设备，采用勘察成新率和年限成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+年限成新率×0.4

a.勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b.年限成新率

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

B、对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2) 车辆的评估

对二手交易活跃的车辆，本次评估采用市场比较法：

评估人员通过浏览主流二手车交易网站，选取 3 个同型号待售车辆为参照物，根据报价和图文介绍，对其交易日期、交易情况、车龄及累计里程、外观及内饰等因素进行对比修正，计算出参照物车辆的比准价格，取平均值后加计 4%的买方须承担的中介服务费并扣除 0.5%的增值税后确定委估车辆的市场价值，计算公式如下：

委估车辆的市场价格=Σ(参照物车辆报价×交易日期修正系数×交易情况修正系数×车龄修正系数×累计里程修正系数×外观及内饰修正系数)/3×(1+4%)/(1+0.5%)

3) 电子及办公设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调、监控、家具等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以评估基准日扣税后的市场采购价确定。

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要以设备的二手市场价格做为评估值。

（3） 在建工程

纳入评估范围的在建工程为尚未完工的设备安装工程及土建工程，开工时间距离评估基准日较近，完工程度较低，本次按照核实后的账面值确认评估值。

（4） 其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产为鸿信食品所拥有的 1 项土地使用权、3 项外购软件、12 项实用新型专利、3 项发明专利、10 项著作权和 9 项域名，其中 1 项土地使用权、3 项外购软件、2 项发明专利及 10 项著作权为账内资产，其余均为账外资产。

1) 无形资产-土地使用权

土地评估方法主要有收益还原法、假设开发法、路线价法、基准地价系数修正法、成本逼近法、市场比较法等。

根据评估对象的利用特点，待估宗地评估不适宜路线价法和假设开发法进行评估；由于评估人员收集到的最近基准地价距评估基准日较远，因此，待估宗地不适宜运用基准地价系数修正法；成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估，市场比较法主要用于地产市场发达，有充足可比实例的区域，根据评估人员的调查了解，近期该区域工业出让土地市场较发达，可以搜寻到多宗类似工业用地的交易信息，因此本次评估，对委估范围内出让工业土地采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

上式中，P：待估宗地价格；

PB：比较实例价格；

A：交易情况修正；

B: 交易日期修正;

C: 区域状况修正;

D: 权益状况修正;

E: 实物状况修正。

2) 其他无形资产-外购软件

对于外购软件, 按照评估基准日的不含税的市场价格作为评估值。

3) 其他无形资产-专利资产及软件著作权

考虑到被评估单位所处行业特点, 专利资产及软件著作权等技术类无形资产对其主营业务的价值具有贡献, 相关业务收入在财务中单独核算, 且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性, 故采用收益法对纳入本次评估范围的技术类无形资产进行评估。

收益法是指分析估值对象预期将来的业务收益情况来确定其价值组合的产品生产、销售过程中无形资产组合对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的, 采用适当的方法估算确定无形资产组合对无形资产组合产品现金流的贡献, 再选取恰当的折现率, 将无形资产组产品中每年无形资产组合对现金流的贡献折为现值。

即预测使用无形资产组合产品未来经济年限内可实现的销售收入; 然后确定无形资产组合产品对现金流的分成率, 确定无形资产组对无形资产组合产品的现金贡献; 采用适当折现率将现金流折成现值。其具体计算公式如下:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \times K \times (1 - T)}{(1 + r)^t}$$

其中: P ——无形资产评估值

K ——销售收入分成率

R_t ——无形资产产生的销售收入

T——所得税率

i —— 收益期限

r —— 折现率

4) 其他无形资产-域名

对于企业拥有的域名,本次采用成本法进行评估。依据域名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。

(5) 递延所得税资产

递延所得税资产核算的内容为计提坏账准备形成的可抵扣暂时性差异,本次评估以预计风险损失作为计税基数计算确定评估值。

(6) 使用权资产

对使用权资产,评估人员收集了鸿信食品的租赁合同,对形成日期、租赁合同金额和使用权资产计算表进行了核实,复核使用权资产的折旧过程,从而确定资产的真实性和完整性,本次评估以核实后的账面值确认评估值。

二) 收益法

本次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、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中:

E : 股东全部权益价值;

V : 企业整体价值;

D : 付息债务评估价值;

P : 经营性资产评估价值;

C_1 : 溢余资产评估价值;

C_2 : 非经营性资产评估价值;

E' : (未在现金流中考虑的)长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

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 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

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 $g=0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 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 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 税率 T) - 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。

评估人员经过综合分析，确定评估基准日至 2026 年为明确预测期，2027 年及以后为永续期。

（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资产（负债）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。对该类资产单独进行评估。

江门市新会区燕和油脂有限公司与广东鸿信食品有限公司签订了土地租赁合同，租赁期限为2013年1月1日至2056年9月23日，租赁面积3422.4平方米，约定土地租金为41068.8元/年，该土地涉及的其他政府费用由江门市新会区燕和油脂有限公司承担。因土地租借协议约定的租赁期间超过了相关法律规定的最长租赁年限，协议双方暂未签订新的租赁协议，本次评估未考虑土地租赁事项对土地使用权价值的影响，在资产基础法评估时，按正常市场价值评估，在收益法估值时，将出租涉及的土地使用权作为溢余资产单独加回。

（6）长期股权投资评估价值的确定

评估基准日鸿信食品无长期股权投资。

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所约定的事项，江苏天健华辰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：

（一）接受委托及准备阶段

1. 江苏天健华辰资产评估有限公司于2021年12月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，江苏天健华辰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、主要业务盈利情况调查表等，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。

（二）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被评估单位营业执照、章程、验资报告及历次股权变动文件资料，对评估对象的正式性、合法性进行查证。

2. 评估对象涉及评估范围内资产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，评估人员针对实物资产和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，我们通过现金盘点、查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

对衍生金融资产，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，收集投资凭证、基准日交易结算单等资料，核实衍生金融资产的真实性和完整性。

对存货，评估人员会同企业有关人员对照评估单位申报存货的数量及质量按照评估准则的要求进行了必要的清查，对存货的申报内容、生产时间、购入时间等有关情况进行了详细的核实，并会同企业存货管理人员对库存的存货进行了全面的清查和盘点。

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。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关的房产不动产权证书、设备购置合同、发票，车辆行驶证等，从而确定资产的真实性和完整性。

对使用权资产，评估人员首先对使用权资产明细账进行了审查及必要的分析，并检查使用权资产发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，在了解其合法性、合理性、真实性的基础上，根据其原始发生额、受益期，通过进一步查实确定在评估目的实现后被评估单位是否仍存在资产或权利，且与其他评估对象没有重复，审查核实支出和摊余情况。

对其他流动资产，评估人员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，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。

对无形资产-土地使用权，评估人员核查了土地出让合同、不动产权证书等，从而确定资产的真实性和完整性。

其他无形资产主要为外购软件、专利、软件著作权、域名，评估人员查阅了无形资产的形成过程记录，收集了其他无形资产的购置合同、发票及相关资料，对专利、软件著作权、域名等资产，评估人员在核查了相关资产的形成原因、用途、使用状态等情况下，同时核查了对应资产的法律状态，核实了资产的有效性。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及房产、设备采购合同等资料，确定相关资产与被评估单位业务的相关性。

4. 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对鸿信食品各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

（三）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和未来经营预测资料开始评定估算工作。

（四）评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据江苏天健华辰资产评估有限公司评估人员在评估现场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和收益法结果。

2. 评估结论的分析和评估报告的撰写

按照江苏天健华辰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江苏天健华辰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

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）收益法假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流为均匀产生；

10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

11. 基于被评估单位基准日审计报告，被评估单位当期研发费支出不符合高新技术企业认定标准，考虑到鸿信食品在 2022 年高新技术企业证书到期后能否持续满足高新技术企业认证条件存在不确定性，本次评估从谨慎角度考虑，自 2022 年起鸿信食品不再享受所得税税收优惠政策。

12. 鸿信食品截至评估基准日无自有商标，鸿信食品与维港亚太有限公司已签订商标使用授权合同，合同约定，维港亚太有限公司将所有的 29 类商标“第 304669183 号、第 304669174 号、第 5967271 号”等商标授权鸿信食品使用在其生产的产品包装上，许可使用期限为 2020 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日，并约定在 2020 年-2021 年按 1.5 元/件收取商标使用费，后在 2021 年 10 月 1 日新签订补充协议，约定自 2021 年 1 月 1 日起开始豁免商标使用费，并约定在 2029 年原授权合同到期后持续授权鸿信食品免费使用相关商标。本次评估假设鸿信食品在

收益预测期能持续免费使用相关商标。评估人员从获取的商标授权协议中，不能判断商标许可使用权是否为独占许可，本次评估时在资产基础法中未考虑商标许可使用权可能存在的价值。

评估人员根据运用资产基础法和收益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和收益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

（一）资产基础法评估结果

资产账面价值 19,015.59 万元，评估价值 24,689.17 万元，评估增值 5,673.58 万元，增值率 29.84%。

负债账面价值 4,737.76 万元，评估价值 4,737.76 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 14,277.83 万元，评估价值 19,951.41 万元，评估增值 5,673.58 万元，增值率 39.74%。

评估结果汇总情况详见下表：

金额单位：人民币万元				
项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	13,109.03	13,135.83	26.80	0.20
非流动资产	5,906.56	11,553.34	5,646.78	95.60
其中：固定资产	5,037.11	6,930.65	1,893.54	37.59
在建工程	407.33	407.33	0.00	0.00
无形资产	263.23	4,017.74	3,754.51	1,426.32
其他	198.89	197.62	-1.27	-0.64
资产总计	19,015.59	24,689.17	5,673.58	29.84
流动负债	4,609.86	4,609.86	0.00	0.00
非流动负债	127.90	127.90	0.00	0.00
负债总计	4,737.76	4,737.76	0.00	0.00
净资产	14,277.83	19,951.41	5673.58	39.74

注：评估结果的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，广东鸿信食品有限公司于评估基准日股东全部权益价值为 24,900.00 万元，较账面净资产 14,277.83 万元，评估增值 10,622.17 万元，增值率为 74.40%。

（三）评估结论的最终确定

资产基础法评估后的广东鸿信食品有限公司股东全部权益价值为 19,951.41 万元，收益法评估后的广东鸿信食品有限公司股东全部权益价值为 24,900.00 万元，两者相差 4,948.59 万元，差异率为 24.80%。

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、销售网络、企业资质、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，鸿信食品专注于烘焙油脂的生产、销售，企业成立时间早，在全国范围内设有 10 个办事处，销售网络遍及全国绝大多数地区，有着稳定的客户资源和行业口碑，企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，也包括企业所拥有的稳定的客户资源、服务能力、人才团队等重要的无形资产，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。而资产基础法仅对各单项有形资产、无形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个鸿信食品的贡献、也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应，而企业整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观合理地反映广东鸿信食品有限公司的价值。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

广东鸿信食品有限公司的股东全部权益价值为 24,900.00 万元，较账面净资产 14,277.83 万元，评估增值 10,622.17 万元，增值率为 74.40%。

十一、特别事项说明

以下事项并非本机构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人对此应特别关注：

（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。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论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）本次评估时，委估房产及土地存在以下特殊事项：

一）委估范围房屋建筑物中杂物房、配油区杂物房以及门卫未办理房屋所有权证，亦未办理建设工程规划许可证，未办理相关权证的房屋建筑物具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	名称	建成年月	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值	备注
1	杂物房	2019-01	钢混	75.00	75,000.00	65,202.96	
2	配油区杂物房	2012-11	钢混	12.00			无账面值
3	门卫	2012-11	钢混	77.00			无账面值
	合计			164.00	75,000.00	65,202.96	

上表中委估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证或其他相关批准手续，房屋建筑物的建筑面积由产权持有单位提供，评估人员进行了复核。该建筑面积可能与办理房屋所有权证时的证载面积有差异。若存在差异，其评估结果应作相应调整。本次评估时，对该部分房屋建筑物，假设产权持有单位对其拥有完全产权，无任何权属纠纷，评估时，评估值中未计算在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

二）江门市新会区燕和油脂有限公司与广东鸿信食品有限公司签订了土地租赁合同，租赁期限为2013年1月1日至2056年9月23日，租赁面积3422.4平方米，约定土地租金为41068.8元/年，该土地涉及的其他政府费用由江门市新会区燕和油脂有限公司承担。江门市新会区燕和油脂有限公司在租赁土地上建设有7

号车间、新厂房建设工程、锅炉房工程及相关构筑物、辅助设施等，建筑面积合计约 3730 平方米，上述房屋建筑物及构筑物由江门市新会区燕和油脂有限公司出资建设，其产权属于江门市新会区燕和油脂有限公司。因土地租借协议约定的租赁期间超过了相关法律法规规定的最长租赁年限，协议双方暂未签订新的租赁协议，本次评估未考虑土地租赁事项对土地使用权价值的影响，在资产基础法评估时，按正常市场价值评估，在收益法估值时，将出租涉及的土地使用权作为溢余资产单独加回。

三）截至评估基准日，被评估单位该地块已设定抵押权，详细信息见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	抵押权人	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	粤（2020）江门市不动产权第 2028529 号	江门市新会区大泽镇创利来工业区中心路 17 号	2006-9-23	中国银行股份有限公司江门分行	3,544,126.00	2,474,981.01

抵押期限自 2020 年 9 月 18 日起至 2040 年 12 月 31 日止，最高债权数额为人民币 50,617,227 元。

（六） 鸿信食品截至评估基准日无自有商标，鸿信食品与维港亚太有限公司已签订商标使用授权合同，合同约定，维港亚太有限公司将所有的 29 类商标“第 304669183 号、第 304669174 号、第 5967271 号”等商标授权鸿信食品使用在其生产的产品包装上，许可使用期限为 2020 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日，并约定在 2020 年-2021 年按 1.5 元/件收取商标使用费，后在 2021 年 10 月 1 日新签订补充协议，约定自 2021 年 1 月 1 日起开始豁免商标使用费，并约定在 2029 年原授权合同到期后持续授权鸿信食品免费使用相关商标。如后期鸿信食品不能使用该类商标或需要支付商标使用费，可能会对评估结果产生影响。

（七） 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一） 资产评估报告仅供本报告披露的资产评估报告使用人按照法律、行政

法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师（资产评估专业人员）不承担责任。

（二）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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本资产评估报告的使用人。

（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的价格，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）未征得本机构同意，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）本评估结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后 1 年，自评估基准日 2021 年 10 月 31 日起，至 2022 年 10 月 30 日止，评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 3 月 28 日。

(本页无正文)

资产评估机构：江苏天健华辰资产评估有限公司



资产评估师：

张思吟



资产评估师：

孙畅



二〇二二年三月二十八日