

洽洽食品股份有限公司
拟受让合肥华康资产管理有限公司股权
而涉及的合肥华康资产管理有限公司股东全部权益评估项目
资产评估报告书

皖中联国信评报字(2016)第 141 号



安徽中联国信资产评估有限责任公司

二〇一六年七月六日

目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、产权持有者、被评估企业和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告报告日	18
备查文件目录.....	20



资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

五、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，评估报告使用者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。



洽洽食品股份有限公司
拟受让合肥华康资产管理有限公司股权
而涉及的合肥华康资产管理有限公司股东全部权益评估项目
资产评估报告

皖中联信评报字(2016)第 141 号

摘 要

安徽中联信资产评估有限责任公司接受洽洽食品股份有限公司的委托,就其拟受让合肥华泰集团股份有限公司所持有的合肥华康资产管理有限公司股权之经济行为,对所涉及的合肥华康资产管理有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为合肥华康资产管理有限公司股东全部权益。

评估范围是合肥华康资产管理有限公司的全部资产及相关负债,包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2016 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用资产基础法对合肥华康资产管理有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出合肥华康资产管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 5 月 31 日的评估结论如下:

净资产账面值 20,954.64 万元,评估值 21,518.85 万元,评估增值 564.21 万元,增值率 2.69%。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

列入本次评估范围的固定资产、6-1#厂房在建工程和无形资产-土地使用权均由合肥华泰集团股份有限公司作价出资入账。

已经办理的房屋所有权证的产权人和土地使用权证的土地使用权人均为合肥华泰集团股份有限公司,合肥华泰集团股份有限公司声明合肥华康资产管理有



限公司拥有上述房产的所有权和土地使用权，无产权争议，过户手续正在办理之中。

尚未办理房屋产权证的 11#至 14#厂房、16#和 18#厂房均办理了建设工程规划许可证，11#至 14#厂房办理了建设工程施工许可证，证载建设单位均为合肥华泰集团股份有限公司（其中 13#、14#厂房建设工程规划许可证及施工许可证记载建设单位合肥华泰食品有限责任公司系合肥华泰集团股份有限公司的前身）。合肥华康资产管理有限公司承诺拥有上述房产的所有权，无产权争议。合肥华康资产管理有限公司需按国家有关规定办理房屋产权登记手续，本次评估按被评估单位申报评估的面积进行评估。如办理产权登记手续后的房屋所有权证面积与本次评估面积不符，或存在产权纠纷，需按国家有权部门认定的或相关当事方达成的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。

列入本次评估范围的固定资产均由合肥华泰集团股份有限公司与相关单位签订了租赁合同。合肥华泰集团股份有限公司声明相关租赁权利随所有权转移，租赁权人变更手续正在办理之中。

3#标准仓库（房地权合产字第 097543 号）、5#标准仓库（房地权证合产字第 110050567 号）和合经开国用（2008）第 023 号土地用于交通银行股份有限公司安徽省分行为合肥华泰集团股份有限公司提供的最高额抵押合同的抵押，抵押期限为 2015 年 4 月 28 日至 2017 年 4 月 28 日，该项抵押已于 2016 年 6 月 27 日解除。

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。

本报告评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



洽洽食品股份有限公司
拟受让合肥华康资产管理有限公司股权
而涉及的合肥华康资产管理有限公司股东全部权益评估项目
资产评估报告

皖中联合国信评报字(2016)第 141 号

洽洽食品股份有限公司：

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟受让合肥华泰集团股份有限公司所持有的合肥华康资产管理有限公司股权之经济行为所涉及的合肥华康资产管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 5 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、委托方、产权持有者、被评估企业和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为洽洽食品股份有限公司（以下简称：洽洽股份），产权持有者为合肥华泰集团股份有限公司（以下简称：华泰集团），被评估企业为合肥华康资产管理有限公司（以下简称：合肥华康）。

（一）委托方、产权持有者和被评估企业概况

1. 洽洽股份概况

住所：安徽省合肥市经济技术开发区莲花路。

法定代表人：陈先保。

注册资本：伍亿零柒佰万人民币元整。

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）。

经营范围：坚果炒货类食品生产和销售；农副产品的生产和收购（除粮、油）；油炸食品生产和销售；膨化食品生产和销售；焙烤类食品生产和销售；肉制品类、蜜饯类、海藻类、糖果类、果冻类、预包装食品批发（涉及许可证的凭许可证经营）。

成立日期：2001 年 8 月 9 日。



2. 华泰集团概况

住所：安徽省合肥市经济技术开发区莲花路东耕耘路南。

法定代表人：陈先保。

注册资本：捌亿壹仟玖佰万圆整。

企业类型：股份有限公司（非上市）。

经营范围：实业投资；股权管理；农副产品（除粮、油、棉）、电线电缆、机电设备、机械设备及配件、仪器仪表、医疗器械一类、建筑材料、装潢材料、钢材、木制品、塑料制品、纸制品、包装材料、金属材料、压缩机及配件、混凝土、重油（除危险品）、铜、铅、锌、矿产品、有色金属矿产品及成品、贵金属矿产品及成品的销售；自有物业服务及房屋租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；预包装食品销售（许可证有效期至 2017 年 4 月 23 日）。（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。）

成立日期：1998 年 2 月 28 日。

3. 合肥华康概况

住所：安徽省合肥市经济技术开发区莲花路东、紫云路南辅助用房。

法定代表人：陈冬梅。

注册资本：贰仟万圆整。

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

经营范围：资产管理（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；自有物业及房屋的租赁；农副产品的销售（陈粮、棉、油）。（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）。

成立日期：2016 年 2 月 3 日。

营业期限：2016 年 2 月 3 日至 2046 年 2 月 2 日。

合肥华康由华泰集团出资 1000.00 万元人民币于 2016 年 2 月 3 日设立，2016 年 4 月，又以土地、房产投资，增加注册资本至 2000.00 万元。主要从事资产管理和自有物业和服务的租赁。

（二）委托方与被评估企业的关系

本项目的委托方和被评估单位均为产权所有者华泰集团控制下的关联单位。



（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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者。

二、评估目的

洽洽股份拟受让华泰集团所持有的合肥华康的股权，需要对合肥华康股东全部权益进行评估。

本次资产评估的目的是反映合肥华康股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是合肥华康的股东全部权益。

评估范围为合肥华康在基准日的全部资产及相关负债，截至 2015 年 5 月 31 日，合肥华康总资产账面价值为 20,955.14 万元，其中流动资产账面价值为 967.24 万元，非流动资产账面价值为 19,987.90 万元；负债账面价值为 0.50 万元，全部为流动负债；净资产账面价值为 20,954.64 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产和固定资产。

1. 主要资产法律权属状况

(1)已经办理的房屋所有权证的产权人和土地使用权证的土地使用权人均为华泰集团，华泰集团声明合肥华康拥有上述房产的所有权和土地使用权，无产权争议，过户手续正在办理之中。

(2)尚未办理房屋产权证的 11#至 14#厂房、16#和 18#厂房均办理了建设工程规划许可证，11#至 14#厂房办理了建设工程施工许可证，证载建设单位均为华泰集团（其中 13#、14#厂房建设工程规划许可证及施工许可证记载建设单位合肥华泰食品有限责任公司系华泰集团的前身），建筑面积由合肥华康提供。合肥华康承诺拥有上述房产的所有权，无产权争议，房屋所有权证正在办理之中。



(3)列入本次评估范围的固定资产均由华泰集团与相关单位签订了租赁合同。华泰集团声明相关租赁权利随所有权转移，租赁权人变更手续正在办理之中。

(4)3#标准仓库（房地权合产字第 097543 号）、5#标准仓库（房地权证合产字第 110050567 号）和合经开国用（2008）第 023 号土地用于交通银行股份有限公司安徽省分行为华泰集团提供的最高额抵押合同的抵押，抵押期限为 2015 年 4 月 28 日至 2017 年 4 月 28 日，该项抵押已于 2016 年 6 月 27 日解除。

2. 主要资产物理状况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、预付账款、固定资产和在建工程等。纳入评估范围内的实物资产账面值 10,856.41 万元，占评估范围内总资产的 52%。主要为房屋建筑物和在建工程。

列入本次评估范围内的房屋建筑物共计 18 项，总建筑面积为 75,034.68 m²，账面原值和净值均为 95,458,446.00 元。

其中有 39,403.60 平方米房屋尚未办理房屋产权证。

列入本次评估范围内的构筑物共计 2 项，账面原值和净值均为 7,254,800.00 元。

房屋建筑物和构筑物均分布在位于合肥市经济开发区合肥华康工业园内，建成于 2004 年—2011 年之间，为钢混结构及钢结构厂房和库房，目前均对外租赁使用。

列入本次评估范围内的合肥华康在建工程计 2 个项目，为华泰工业园 4#厂房和 6-1#厂房建设工程，账面价值 5,850,886.00 元。

纳入评估范围内的资产均处于正常使用或受控状态。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估企业申报的无形资产为 3 项土地使用权并已在账面反映。

至评估基准日，无形资产的账面价值为 9,131.49 万元。

截止基准日 2016 年 5 月 31 日，被评估企业申报评估的范围内无账面未记录的其他无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2016 年 5 月 31 日，被评估企业申报评估的范围内无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额



本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 5 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

1. 洽洽食品股份有限公司关于拟受让合肥华康资产管理有限公司股权的《会议纪要》；
2. 本项目《资产评估业务约定书》（皖中联信评报字<2016>第 141 号）；
3. 其他有关行为依据。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
2. 《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 29 号，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订）；
3. 《中华人民共和国会计法》；
4. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20 号）；



2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2007〕189号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
5. 《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
7. 《资产评估准则—企业价值》（中评协〔2011〕227号）；
8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；
9. 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估职业道德准则—独立性〉的通知》（中评协〔2012〕248号）。

（四）资产权属依据

1. 房屋所有权证及产权声明；
2. 土地使用权证及产权声明；
3. 华泰集团投资合肥华康的《投资入股协议》；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他参考资料。

（五）取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）；
2. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号）；
3. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格〔2002〕1153号）；
4. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）；
5. 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）；
6. 国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）；
7. 国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格



[1999] 1283 号);

8. 《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》(皖政〔2015〕24 号);

9. 《合肥市人民政府关于调整合肥市被征土地上青苗房屋及其他附着物补偿标准的通知》(合政秘〔2012〕207 号);

10. 《安徽省耕地占用税实施办法》(皖政[2008]36 号);

11. 《安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则》(财综[2001]1061 号);

12. 《安徽省人民政府关于征收地方水利建设基金的决定》(皖政[1992]83 号);

13. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行;

14. 建设部《房屋完损等级评定标准》;

15. 《建设工程工程量清单计价规范》GB50500—2013;

16. 2016 年 5 月合肥市建筑材料市场价格信息;

17. 2016 年 5 月合肥市建设工程造价指标;

18. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 中国财政出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》;

2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

3. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

4. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号);

5. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号);

6. 工程建设有关技术资料;

7. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现



行公平市场价值。资产基础法是指在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思路。

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。

由于市场近期无行业和资产结构及规模等均相同或相似的可比交易案例、或交易案例无法量化的价格差异因素较多，本项目评估对象不适宜采用市场法进行评估。

被评估企业系近期成立，无历史经营数据，尚无确定的经营模式，其未来收益难以预测，因此本项目评估对象不适宜采用收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

（1）货币资金：全部为银行存款。

币种全部为人民币，以核实后账面值确定评估值。

（2）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付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、付款用途及项目建设状况等，未发现施工单位有破产、撤销或不能执行施工合同等情况，以核实后账面值作为评估值。

2. 非流动资产

（1）固定资产

本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

主要根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。



建筑物评估值=重置全价×成新率

A. 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a. 建安造价的确定

房屋建筑物建安造价包含土建工程费、装饰装修工程费及公用设施安装费用。评估时以评估基准日当时的建筑技术、建筑工艺、人工、材料、机械台班费用，重新计算出综合造价，主要采用工程造价调整法或根据历史成本采用类似工程物价指数进行调整估算。对预结算资料不齐全、资料难以收集的项目，评估时采用“单方造价法”测算出其工程造价。即利用所收集的近期同类建筑物的单方造价资料，通过比较调整后，计算出估价对象的每平方米的工程造价，单方造价与建筑面积的乘积即为该建筑的建安工程造价。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

B. 成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限（结合土地使用权剩余年限孰低确定），并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 在建工程

在建工程主要为被评估企业在建项目的建筑、安装支出等。对于以上款项，因其基本反映了评估基准日的购建成本，以清查核实后账面值作为评估值。



(3) 无形资产-土地使用权

分别采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日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，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

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

最终评估结果根据上述两种方法的测算情况综合确定。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1、委托方召集本项目中介协调会，就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下：

1、听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。



对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对在建工程，收集相关合同、了解评估基准日的实际进度和付款情况；对于土地使用权，实地查看其四至及开发建设情况，收集近期市场成交案例及征地拆迁的相关文件资料。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确



定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

4. 评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

在实施上述资产评估方法和程序后，得出的评估基准日 2016 年 5 月 31 日的评估结论：

资产账面值 20,955.14 万元，评估值 21,519.35 万元，评估增值 564.21 万元，增值率 2.69%。

负债账面值 0.50 万元，评估值 0.50 万元。

净资产账面值 20,954.64 万元，评估值 21,518.85 万元，评估增值 564.21 万元，增值率 2.69%。详见下表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	967.24	967.24	0.00	0.00
2 非流动资产	19,987.90	20,552.11	564.21	2.82
3 其中：固定资产	10,271.32	10,442.34	171.02	1.67
4 在建工程	585.09	585.09		
5 无形资产	9,131.49	9,524.68	393.19	4.31
6 资产总计	20,955.14	21,519.35	564.21	2.69
7 流动负债	0.50	0.50	0.00	0.00
8 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
9 负债总计	0.50	0.50	0.00	0.00



项 目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
10 净 资 产（所有者权益）	20,954.64	21,518.85	564.21	2.69

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）需要说明的产权及其他事项

1. 列入本次评估范围的固定资产、6-1#厂房在建工程 and 无形资产-土地使用权均由华泰集团作价出资入账。

2. 已经办理的房屋所有权证的产权人和土地使用权证的土地使用权人均为华泰集团，华泰集团声明合肥华康拥有上述房产的所有权和土地使用权，无产权争议，过户手续正在办理之中。

3. 尚未办理房屋产权证的 11#至 14#厂房、16#和 18#厂房均办理了建设工程规划许可证，11#至 14#厂房办理了建设工程施工许可证，证载建设单位均为华泰集团（其中 13#、14#厂房建设工程规划许可证及施工许可证记载建设单位合肥华泰食品有限责任公司系华泰集团的前身），建筑面积由合肥华康提供。合肥华康承诺拥有上述房产的所有权，无产权争议。合肥华康需按国家有关规定办理房屋产权登记手续，本次评估按被评估单位申报评估的面积进行评估。如办理产权登记手续后的房屋所有权证面积与本次评估面积不符，或存在产权纠纷，需按国家有权部门认定的或相关当事方达成的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。

4. 列入本次评估范围的固定资产均由华泰集团与相关单位签订了租赁合同。华泰集团声明相关租赁权利随所有权转移，租赁权人变更手续正在办理之中。

5. 3#标准仓库（房地权合产字第 097543 号）、5#标准仓库（房地权证合产字第 110050567 号）和合经开国用（2008）第 023 号土地用于交通银行股份有限公司安徽省分行为华泰集团提供的最高额抵押合同的抵押，抵押期限为 2015 年 4 月 28 日至 2017 年 4 月 28 日，该项抵押已于 2016 年 6 月 27 日解除。

6. 本报告评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项



本项目评估基准日至评估报告日期间，未发现重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托方及被评估单位的责任。

2. 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。

3. 本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- (3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。



十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2016年5月31日至2017年5月30日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告报告日

评估报告日为二〇一六年七月六日。



(此页无正文)

安徽中联信资产评估有限责任公司

评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇一六年七月六日



备查文件目录

1. 经济行为文件；
2. 委托方、产权持有者及被评估企业法人营业执照(复印件)；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)；
4. 委托方、产权持有者及被评估企业承诺函；
5. 签字资产评估师承诺函；
6. 安徽中联资产评估有限责任公司资产评估资格证书(复印件)；
7. 安徽中联资产评估有限责任公司企业法人营业执照(复印件)；
8. 签字资产评估师资格证书(复印件)。
9. 合肥华康资产管理有限公司资产评估明细表

