

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**皇氏集团股份有限公司拟转让
广西皇氏甲天下食品有限公司股权项目
资产评估报告**

中企华评报字（2018）第 1140 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年五月七日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	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 ..	4
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	13
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	26
九、 评估假设	29
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明	31
十二、 资产评估报告使用限制说明	34
十三、 资产评估报告日	34
资产评估报告附件	35

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、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对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，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。

六、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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读资产评估报告正文。

皇氏集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对广西皇氏甲天下食品有限公司的股东全部权益在评估基准日2017年12月31日市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：因皇氏集团股份有限公司拟转让广西皇氏甲天下食品有限公司股权事宜，皇氏集团股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对广西皇氏甲天下食品有限公司的股东全部权益的市场价值，以2017年12月31日为基准日进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

评估对象：广西皇氏甲天下食品有限公司股东全部权益

评估范围：被评估单位的全部资产及负债

评估基准日：2017年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：评估基准日，广西皇氏甲天下食品有限公司总资产账面价值为23,831.34万元，评估价值为24,474.15万元，增值额为642.81万元，增值率为2.70%；总负债账面价值为10,962.71万元，评估价值为10,008.00万元，减值额为954.71万元，减值率为8.71%；净资产账面价值为12,868.63万元，评估价值为14,466.15万元，增值额为1,597.52万元，增值率为12.41%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：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	19,137.88	12,202.00	-6,935.88	-36.24
非流动资产	2	4,693.46	12,272.15	7,578.69	161.47
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	3,982.90	10,059.77	6,076.87	152.57
在建工程	6	49.03	30.35	-18.68	-38.10
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	279.09	2,069.29	1,790.20	641.44
其中：土地使用权	9	279.09	2,069.29	1,790.20	641.44
其他非流动资产	10	382.44	112.74	-269.70	-70.52
资产总计	11	23,831.34	24,474.15	642.81	2.70
流动负债	12	10,008.00	10,008.00	0.00	0.00
非流动负债	13	954.71	0.00	-954.71	-100.00
负债总计	14	10,962.71	10,008.00	-954.71	-8.71
净资产	15	12,868.63	14,466.15	1,597.52	12.41

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

皇氏集团股份有限公司拟转让

广西皇氏甲天下食品有限公司股权项目

资产评估报告正文

皇氏集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广西皇氏甲天下食品有限公司股东全部权益在 2017 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为皇氏集团股份有限公司，被评估单位为广西皇氏甲天下食品有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

(一) 委托人简介

1、企业简介

企业名称：皇氏集团股份有限公司（以下简称“皇氏集团”）

注册地址：南宁市高新区丰达路 65 号

法定代表人：黄嘉棣

注册资本：捌亿叁仟柒佰陆拾肆万零叁拾伍圆整

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：2001 年 5 月 31 日

经营期限：2001 年 5 月 31 日至长期

经营范围：定型包装乳及乳制品（含不锈钢桶装，30KG/桶）生产、加工和销售；禽畜的饲养、加工及销售；蛋白饮料的生产、加

工、销售（按许可证有效期经营）；普通货物运输；预包装食品、散装食品批发兼零售；国内商业贸易（国家有专项规定除外）；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；资产投资经营管理，企业策划、咨询服务；五金交电、矿产品、有色金属的销售（具备经营场所后方可开展经营活动，除国家专控外）。（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。）

2、历史沿革

皇氏集团股份有限公司原名为广西皇氏甲天下乳业股份有限公司，前身为广西皇氏生物工程乳业有限公司，于 2001 年 5 月 31 日成立，设立时的注册资本为人民币 300 万元。公司几经变更股东和增资，至改制前的 2006 年 11 月 12 日，公司注册资本增加至 2,000 万元。

2006 年 11 月 12 日，广西皇氏生物工程乳业有限公司以截至 2006 年 6 月 30 日经审计的净资产人民币 80,280,117.90 元按 1: 0.997 的比例折为 80,000,000 股（每股面值人民币 1 元），整体改制为股份有限公司，改制后公司名称变更为皇氏集团股份有限公司，注册资本人民币 8,000 万元。

2009 年 12 月 28 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]1352 号文《关于核准皇氏集团股份有限公司首次公开发行股票批复》核准，公司向社会公开发行人民币普通股 2,700 万股，每股面值 1 元，并于 2010 年 1 月 6 日在深圳证券交易所挂牌上市。此次公开发行完成后，公司股本增加至 10,700 万元。

经 2011 年 5 月 6 日召开的 2010 年度股东大会决议批准，公司于 2011 年 5 月实施资本公积金转增股本方案：以 2010 年 12 月 31 日总股本 10,700 万股为基数，用资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，股权登记日为 2011 年 5 月 26 日，除权日为 2011 年 5 月 28 日。实施本次转增股本方案后，公司股本增加至 21,400 万元。

2014 年 10 月 31 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准广西皇氏甲天下乳业股份有限公司向李建国发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可（2014）1144 号），核准公司向李建

国发行 35,520,446 股及支付现金 204,750,000 元以购买御嘉影视集团有限公司 100% 股权，向公司控股股东黄嘉棣发行股份 16,912,639 股以募集本次发行股份购买资产的配套资金。本次非公开发行的股份已于 2014 年 11 月 27 日在深圳证券交易所上市，公司总股本由 21,400 万股变更为 26,643.3085 万股。

经公司申请，并经深圳证券交易所核准，自 2014 年 12 月 31 日起，公司中文名称由“广西皇氏甲天下乳业股份有限公司”变更为“皇氏集团股份有限公司”；公司证券简称由“皇氏乳业”变更为“皇氏集团”。

2015 年 7 月 20 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准皇氏集团股份有限公司向徐蕾蕾等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]1722 号）核准，公司向徐蕾蕾发行 11,085,649 股股份、向银河创新资本管理有限公司发行 3,594,988 股股份、向上海盛大网络发展有限公司发行 2,961,275 股股份、向华扬联众数字技术有限公司发行 2,961,275 股股份、向安徽兴皖创业投资有限公司发行 2,155,808 股股份、向史振生发行 1,105,011 股股份、向磐霖盛泰（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）发行 1,077,904 股股份及支付现金 12,303.00 万元购买北京盛世骄阳文化传播有限公司 100% 股权；核准公司非公开发行不超过 9,236,187 股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金。本次发行股份购买资产部分发行股份 24,941,910 股，新增股份经深圳证券交易所批准于 2015 年 8 月 12 日上市，公司股本增加至 29,137.4995 万元。

2015 年 9 月，公司实施 2015 年半年度权益分派，以股权登记日 2015 年 9 月 22 日总股本 29,137.4995 万股为基数，用资本公积金向全体股东每 10 股转增 18 股，共计转增 52,447.4991 股。本次转增后，公司股本增加至 81,584.9986 万元。

根据中国证券监督管理委员会《关于核准皇氏集团股份有限公司向徐蕾蕾等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]1722 号）中关于本次募集配套资金的要求，暨公司 2015 年半年度权益分派后，公司向不超过 10 名的其他特定投资者发行股份数量

由不超过 9,236,187 股调整为不超过 25,854,781 股。本次发行对象最终确定为北京千石创富资本管理有限公司、财通基金管理有限公司、广西铁路发展投资基金（有限合伙）、华安基金管理有限公司、诺安基金管理有限公司、沈阳太阳谷控股有限公司及张怀斌等 7 名投资者，发行的股份数量为 21,790,049 股，新增股份经深圳证券交易所批准于 2015 年 10 月 28 日上市。本次非公开发行完成后，公司股本增加至 83,764.0035 万元。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量	持股比例%	备注
1	黄嘉棣	263,023,388	31.4	流通A股,流通受限股份
2	李建国	67,280,000	8.03	流通受限股份
3	宗剑	33,518,371	4.00	流通A股,流通受限股份
4	徐蕾蕾	22,640,630	2.70	流通A股,流通受限股份
5	华扬联众数字技术股份有限公司	8,291,570	0.99	流通A股
6	银河创新资本管理有限公司	3,139,000	0.37	流通A股
7	何海晏	2,780,220	0.33	流通A股,流通受限股份
8	冯俊晓	2,355,279	0.28	流通A股
9	杨浩	2,068,400	0.25	流通A股
10	杨洪军	1,610,000	0.19	流通A股,流通受限股份

(二) 被评估单位简介

1、公司简况

企业名称：广西皇氏甲天下食品有限公司（以下简称“甲天下食品”）

注册地址：南宁经济技术开发区通源路 8 号

法定代表人：伍云

注册资本：人民币 14,000.00 万元

注册日期：2003 年 5 月 28 日

营业期限：2003 年 5 月 28 日至 2033 年 5 月 27 日

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：生产销售：乳制品【液体乳（发酵乳）】、饮料（蛋白饮料类、果汁及蔬菜汁类）、糕点（烘烤类糕点）；批发兼零售：预包装食品；（具体项目以审批部门为准）；乳制品、果汁饮料生产的投资与管理；进出口贸易；房地产开发经营（凭资质证经营）。

2、历史沿革及股权结构

(1)公司设立

广西皇氏甲天下食品有限公司前身为“广西南宁完达山乳品有限公司”，成立于2003年5月28日，于2006年9月变更为现名。公司原股东为黑龙江完达山哈尔滨乳品有限公司、广西金光实业总公司、南宁市农村经济经营管理站、广西鑫盛源畜牧有限公司。

(2)历次股权转让、增资

2006年3月经股东会决议，原股东黑龙江完达山哈尔滨乳品有限公司将持有的51%股份转让给广西皇氏甲天下投资集团有限公司；2008年5月经股东会决议，原股东南宁市农村经济经营管理站将持有的20%股份转让给广西皇氏甲天下投资集团有限公司；2010年10月经股东会决议，原股东广西皇氏甲天下投资集团有限公司将持有的71%股份转让给广西皇氏甲天下乳业股份有限公司。

根据2011年7月13日增资协议书，广西皇氏甲天下乳业股份以现金方式认购新增出资额人民币4,500万元，广西农垦国有金光农场、广西鑫盛源畜牧有限公司放弃本次同比例增资的优先权。增资完成后，广西皇氏甲天下乳业股份有限公司出资额合计为人民币6,985万元，出资比例占公司注册资本87.31%。

根据2012年5月8日增资协议书，广西皇氏甲天下乳业股份以现金方式增加出资额人民币6,000万元。截至2012年12月31日，广西皇氏甲天下乳业股份有限公司累计出资额为人民币12,985万元，出资比例占公司注册资本92.75%；广西金光实业总公司出资金额为人民币700万元，出资比例占公司注册资本5%；广西鑫盛源畜牧有限公司出资金额为人民币315万元，出资比例占公司注册资本2.25%。

2014年12月5日广西皇氏甲天下乳业股份有限公司更名为皇氏集团股份有限公司。2016年12月30日投资人变更，广西农垦国有金光农场和广西鑫盛源畜牧有限公司将持有股权全部转让给皇氏集团股份有限公司，转让后皇氏集团股份有限公司百分之百持股。

截至评估基准日，公司股权没有发生变化。

3、被评估单位业务情况介绍

甲天下食品是乳制品酸奶(低温产品)加工销售的食品生产企业。

公司乳制品加工产能为年产 2 万吨，生产人员约 180 人，主要产品为乳制品低温酸奶产品生产，并销售给皇氏集团总部。产品有屋顶包、爱克林、PET 瓶、塑料杯装、碗装、玻璃瓶等系列产品生产线 10 条及 39 个系列产品。

因皇氏集团战略发展及规划，新建了年产 20 万吨乳制品加工工厂，公司乳制品生产与华南乳品公司进行总体合并。公司乳制品生产线逐步开始进行搬迁，并于 2018 年 4 月 8 日全面停产。

4、历史年度财务分析

被评估单位评估基准日及前两年资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
流动资产	6,642.13	13,544.78	19,137.88
非流动资产	8,213.99	5,212.70	4,693.46
长期股权投资			
固定资产	3,919.09	4,466.28	3,982.90
在建工程	3,859.35	25.68	49.03
工程物资	88.70	88.70	88.70
无形资产	294.74	286.91	279.09
长期待摊费用			
递延所得税资产	52.12	71.68	214.05
其他非流动资产		273.45	79.69
资产总计	14,856.12	18,757.48	23,831.34
流动负债	1,434.52	4,447.45	10,008.00
非流动负债		654.71	954.71
负债合计	1,434.52	5,102.16	10,962.71
股东权益合计	13,421.60	13,655.32	12,868.63

被评估单位评估基准日当期及前两年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2015年	2016年	2017年
一、营业收入	10,039.41	10,128.12	9,411.53
减：营业成本	8,513.97	9,275.63	9,808.10
营业税金及附加	33.66	90.09	104.90
销售费用	51.88	0.13	
管理费用	468.19	383.46	338.32
财务费用	0.13	16.00	98.97
资产减值损失	99.48	130.36	-5.57
二、营业利润	872.10	232.45	-933.17
加：营业外收入	15.33	43.75	4.11
减：营业外支出	0.59	1.35	
三、利润总额	886.83	274.85	-929.06
所得税费用	112.85	41.13	-142.37
四、净利润	773.99	233.72	-786.69

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。被评估单位 2015 年、2016 年审计报告已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见审计报告。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见审计报告。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人是皇氏集团股份有限公司，被评估单位是广西皇氏甲天下食品有限公司，被评估单位是委托人的全资子公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

因皇氏集团股份有限公司拟转让广西皇氏甲天下食品有限公司股权事宜，皇氏集团股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对广西皇氏甲天下食品有限公司的股东全部权益的市场价值，以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行评估，为此次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

评估对象是广西皇氏甲天下食品有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估基准日，评估对象涉及的资产及负债的内容，包括流动资产、非流动资产（非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产），总资产账面价值为 23,831.34 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 10,962.71 万元；净资产账面价值 12,868.63 万元。

金额单位：人民币万元

科目名称	2017年12月31日
流动资产	19,137.88
非流动资产	4,693.46

科目名称	2017年12月31日
长期股权投资	
固定资产	3,982.90
在建工程	49.03
工程物资	88.70
无形资产	279.09
长期待摊费用	
递延所得税资产	214.05
其他非流动资产	79.69
资产总计	23,831.34
流动负债	10,008.00
非流动负债	954.71
负债合计	10,962.71
股东权益合计	12,868.63

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见审计报告。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

甲天下食品委估资产主要为存货、固定资产、土地使用权。

1、存货

①原材料

原材料为采购的白糖、新西兰奶粉、脱脂奶粉、无水奶油、黄豆、红糖等。

②在库周转材料

在库周转材料为采购的正丙醇、扫把、喷壶、洗手液、高温布、洗衣粉、劳保手套、机修配件和包装物等。

③库存商品

库存商品为已生产的 180g 爱壳包益生菌红枣酸奶（1X12）、180g 爱壳包益生菌原味酸奶（1X12）、100g 杯装六连杯红枣酸奶（100gX6 杯/组）、100g 杯装六连杯原味酸奶（100gX6 杯/组）、160g 杯装大红枣酸奶（1X30）等奶制品。

2、房屋建筑物

纳入评估范围内的房屋建筑物主要为辅助生产类建筑和行政管理用房屋；包括库房、办公楼、主车间、动力车间、食堂宿舍、锅炉房、小料库、收奶间、1 号丁类标准厂房、2 号丁类标准厂房等，共 20 栋，建筑面积共 77,268.01 平方米，截至报告日全部未办不动产权

证书。对于未办理的房屋，企业已出具产权声明，无产权纠纷，其房屋所有权归企业所有。房屋明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	对应土地证号	建筑物名称	用途	结构	层数	建筑面积(m²)	建成年月	账面原值
1	南宁国用(2006)第441549号	库房	生产	轻钢	1	4,320.00	2005-08	655.84
2		办公楼	办公	钢混	2	7,503.75	2005-08	1,058.49
3		主车间	生产	钢混	1	5,980.78	2005-08	836.18
4		内罐间地坪修补工程	生产			180.00	2011-08	12.60
5		灌装间改造工程	生产				2015-06	16.20
6		南区车间地坪维修工程	生产				2015-09	2.47
7		食品车间硬件规划及整改工程	生产				2016-03	11.73
8		动力车间	生产	钢混	1	1,343.28	2005-08	157.29
9		食堂宿舍	办公	钢混	2	1,322.04	2005-08	170.51
10		锅炉房	生产	钢混	1	539.00	2005-08	90.98
11		小料库	生产	轻钢	1	540.00	2005-08	71.05
12		收奶间	生产	轻钢	1	432.00	2005-08	56.84
13		门卫室（2个）	办公	砖混	1	59.20	2005-08	11.89
14		1#发酵热库	生产	轻钢	1	70.50	2012-06	7.88
15		2#发酵库	生产	轻钢	1	76.84	2012-09	9.36
16		南区豆奶收瓶间及仓库	生产	轻钢	1	733.65	2012-10	49.88
17		豆奶车间	生产	轻钢	1	302.40	2012-10	18.82
18		南区2#冷库	生产	轻钢	1	900.00	2012-12	82.82
19		污水站房屋-污泥脱水机房	生产	砖混	1	727.59	2005-08	4.78
20		污水站房屋-值班室	办公	砖混	1		2005-08	3.99
21		污水站房屋-鼓风机房	生产	砖混	1		2005-08	3.28
22		天然气锅炉房	生产	轻钢	1	40.00	2016-05	10.41
23		1号标准厂房-755.8平方米	生产				2016-12	114.09
24		1号丁类标准厂房	生产	框架	6	22,182.57	2017-11	
25		2号丁类标准厂房	生产	框架	6	30,194.41	2017-11	
房屋建筑物合计						77,268.01		3,457.37

3、土地使用权

委估宗地位于南宁市经济技术开发区，土地权证编号：南宁国用(2006)第441549号，证载权利人：广西皇氏甲天下食品有限公司，土地面积58,960.71平方米，用地性质：出让，土地用途：工业用地。

根据被评估单位提供的资料，在评估基准日委估宗地没有抵押权、租赁权、担保权等他项权利。

4、机器设备

(1)机器设备：甲天下食品主要生产发酵型乳制品、饮料。其生产设备主要包括：褐饮包装生产线、碗装奶包装生产线、全自动预制杯灌装封切机设备、豆奶生产线、灌装机等。截至评估基准日，主要生产设备可正常使用。

2018年4月8日,由于皇氏集团华南乳品有限公司新厂区建设完毕,应发展需求,被评估单位停产,账内59项生产设备搬迁至皇氏集团华南乳品有限公司新厂区。

(2)车辆:账上车辆为东风风神FQ7200小轿车,车辆购置于2003年4月,截至目前已处置,由于财务人员的更换,企业未能提供其处置手续及变现价值材料。本次评估按盘亏处理。

(3)电子及其他设备:包括一体机、笔记本电脑、复印机、打印机、文件柜等办公用电子设备及家具,设备除部分购置较早的电子设备已淘汰处置,其余使用状况良好。

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、企业账面记录的无形资产情况

账面记录的无形资产为土地使用权。纳入本次土地使用权评估范围的为甲天下食品所属的1宗土地使用权,土地权证编号:南宁国用(2006)第441549号,证载权利人:广西皇氏甲天下食品有限公司,土地面积58,960.71平方米,用地性质:出让,土地用途:工业用地。

2、企业账面未记录的无形资产情况

无。

3、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

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的,确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

根据《资产评估价值类型指导意见》,当注册资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,注册资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

本报告评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

该评估基准日由委托人、被评估单位及各中介机构共同商讨确定。确定评估基准日所考虑的主要因素包括经济行为的实现、会计期末等。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1、皇氏集团股份有限公司 2018 年 4 月 26 日董事会办公会会议纪要；

2、资产评估委托合同。

(二)法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

2、《中华人民共和国证券法》(根据 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通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》修订)；

3、《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)；

4、《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)；

5、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)；

6、《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通过)；

7、《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通过)；

8、《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号)；

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号)

1998年12月24日)[1999年1月1日起实施];

10、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号1990年5月19日)[1990年5月19日起实施];

11、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月31日);

12、《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》(国土资厅发〔2015〕12号);

13、《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发[2006]307号);

14、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发[2008]308号);

15、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

16、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

17、有关其他法律、法规、通知文件等。

(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[2017]31号);

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);

7、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);

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、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

(四)权属依据

- 1、土地使用权证书；
- 2、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 2、企业提供的有关竣工图纸、预决算资料、工程概算书、施工合同、工程结算书等；
- 3、《机电产品报价手册》（2018年）；
- 4、企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
- 5、企业与相关单位签订的工程承发包合同；
- 6、企业提供的设备订购合同；
- 7、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 8、2017年12月《UDC联合商情》；
- 9、2017年12月《慧聪商情》；
- 10、《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第678号）；
- 11、国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2003）；
- 12、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 13、企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
- 14、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 15、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2、中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 3、北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

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。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：甲天下食品乳制品的制造、销售，公司业务单一、规模较小，无法在资本市场中找到与评估对象产品类型、生产规模相同或相似的可比企业；无法在产权交易市场中找到足够的可比交易案例，故无法采用市场法进行评估。

未选用收益法评估的理由：甲天下食品 2017 年经营亏损，根据控股母公司的经营规划，甲天下食品目前已停止生产，并且无恢复生产的计划，企业无法提供预测收益预测数据，故无法采用收益法进行评估。

选取资产基础法评估的理由：甲天下食品评估基准日资产负债表内各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

(一)资产基础法

1、流动资产

评估范围内的流动资产主要包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

(1)货币资金，为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面值确定评估值。

(2)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；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，按照个别认定法，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；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，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或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4)存货

①原材料

原材料为采购的白糖、新西兰奶粉、脱脂奶粉、无水奶油、黄豆、红糖等。

对原材料的评估，主要采用成本法，按照该种材料的市场单价作为评估单价，以基准日实际数量乘以评估单价确定原材料的评估价值。

对过保质期的食品原材料和多结转的成本原材料，确认评估值为零。

②在库周转材料

在库周转材料为采购的正丙醇、扫把、喷壶、洗手液、高温布、洗衣粉、劳保手套、机修配件和包装物等。

对在库周转材料的评估，主要采用成本法，按照该种材料的市场单价作为评估单价，以基准日实际数量乘以评估单价确定原材料的评估价值。

对因停止生产产品的包装物，按其可变现净值确认为评估值。

③库存商品

库存商品为已生产的 180g 爱壳包益生菌红枣酸奶（1X12）、180g 爱壳包益生菌原味酸奶（1X12）、100g 杯装六连杯红枣酸奶（100gX6 杯/组）、100g 杯装六连杯原味酸奶（100gX6 杯/组）、160g 杯装大红枣酸奶（1X30）等奶制品。

评估基准日，被评估单位库存商品为正常销售产品，根据评估基准日的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。具体评估计算公式如下：

正常销售库存商品评估值=库存商品数量×库存商品不含税销售单价×（1-销售税金及附加率-销售费用率-营业利润率×所得税率-净利润率×扣减率）。

一般情况下，适当的利润扣减率取 40%~60%，本次评估利润扣减率取 50%。

(5)其他流动资产，为待抵扣进项税、预交企业所得税和待摊低值易耗品，根据所能享有权利的价值确定评估值。

2、房屋建筑物类

根据各类房屋建筑物类资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价（不含税）×（综合成新率-经济性贬值率）

(1)重置全价的确定

房屋建（构）筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建（构）筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，采用重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物竣工图纸计算出分部分项工程量，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期费用和其他费用是根据国家现行有关规定计算，主要考虑工程前期费、工程建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程保险费等。

根据营改增后的计算规定和方法，前期及其他费用中可抵扣增值税的项目，均按不含税价计算。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价 (含税)} + \text{前期及其它费用 (含税)}) \times \text{利率} \times \text{工期} / 2$$

④可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

$$\text{可抵扣增值税} = \text{建安造价中增值税销项税额} + \text{前期费可抵扣增值税额}$$

(2)综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

公式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。

(3)经济性贬值率的确定

企业从2017年至2018年一季度，处于经营亏损状态，生产规模也未达到设计指标。本次评估考虑相关生产资产的经济性贬值率，计算方法如下：

$$\text{经济性贬值率} = (1 - (\text{被利用的生产能力} / \text{原设计生产能力})^x) \times$$

100%

其中：X 为规模效益指数，实践中多用经验数据。规模效益指数一般选取 0.6-0.7。

(4)评估值的确定

评估值=重置全价（不含税）×（综合成新率-经济性贬值率）

3、机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，对于部分购置年代较早的电子设备及待报废设备，根据市场二手价及残值回收价采用市场法评估。

(1)机器设备重置全价的确定

设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①设备购置价的确定

对于国产通用设备：本次评估通过查阅主要设备的订货合同、发票，查询《机电产品报价手册》中设备价格或向设备厂家及商家电话咨询目前同型设备的市场售价后确定设备购置价。

对于进口设备：如存在国内同类型可替代设备，按国内同型设备购置价确定；如该类设备国内无可替代设备，则通过核实近期设备合同价、向进口设备代理商询价确定。

对于通用标准设备、常见办公电子设备：评估人员通过厂家或销售商市场询价，并结合网络询价等方式确定重置全价。

②运杂费的确定

根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小（能否集装箱、散装）设备的重量、价值（贵重、价低）以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

③安装工程费的确定

对不同专业类型的生产设备，参考设备相关行业定额、《资产评估常用参数手册》及企业设备的实际安装工程费后综合确定安装工程费。若设备购置价中已包含此部分费用，则在此处不予考虑。

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

④前期及其他费用的确定

主要参考国家各部委下发的工程取费文件确定。

⑤资金成本

以生产项目重置为基础考虑合理购建工期，资金成本按评估基准日执行的银行贷款利率标准进行计算。

根据设备特点和投资规模确定合理购建工期为 1 年，评估基准日执行的银行贷款利率为 4.35%。

⑥可抵扣增值税的确定

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36 号）》文件规定，对于符合增值税抵扣条件的相关费用，计算出各项可抵扣的增值税，公式如下：

可抵扣税额=设备购置价/1.17×17%+运输费/1.11×11%+安装工程款/1.11×11%+（前期费-其中不可抵扣费用）/1.06×6%

(2)综合成新率的确定

A.对于专用设备和通用机器设备，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、技术状况的现场勘查了解，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=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

B.对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=（经济寿命年限—已使用年限）/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)经济性贬值率的确定

企业从 2017 年至 2018 年一季度，处于经营亏损状态，生产规模也未达到设计指标。本次评估考虑相关生产资产的经济性贬值率，计

算方法如下：

经济性贬值率=（1-（被利用的生产能力/原设计生产能力）X）×100%

其中：X为规模效益指数，实践中多用经验数据。规模效益指数一般选取0.6~0.7。

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×（综合成新率-经济性贬值率）

4、在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

对于牛奶冷却罐，由于该设备已正常使用，购买时间较早，本次采用市场二手价进行评估。

对于SCS-50电子汽车衡由于其主体建设在露天场地，加之购建以来尚未使用过，目前主体上已堆满杂物，且锈蚀严重，预计已无可回收价值或回收价值小于其拆除费用，故本次评估为零。

对于AP系列全自动收缩膜单头套标机、全封印式恒温收缩炉，由于其尚未达到使用状态，且构建开始时间在半年以内，故本次以核实无误的账面值作为评估价值。

5、工程物资

本次纳入评估范围的工程物资为2006年皇氏集团股份有限公司收购广西南宁完达山乳品有限公司时一并购入的设备、配件等，由于配件在生产过程中已领用完毕，本次评估为零；剩余设备购置时间较早，本次采用市场二手价进行评估。

6、土地使用权

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地的土地市场状况，本次评估主要选用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估，理由如下：

采用基准地价系数修正法的依据如下：由于待估宗地位于当地基准地价覆盖区域，故适宜使用基准地价系数修正法进行评估。

采用市场比较法的依据如下：由于待估宗地的周边区域内有出让土地案例可供参考，故适宜选用市场比较法进行评估。

不适合采用其他方法的理由：由于待估宗地为工业用途，无开发后销售的市场案例可供参考，因此不适宜采用剩余法进行评估；由于待估宗地所在区域无土地一级市场上的工业用途土地出租案例，无法确定土地租金，因此，不适宜采用收益法进行评估；由于当地公布的征地区片价时间较早，周边近期没有征地公告，故本次评估不适宜选用成本逼近法。

综上所述，本次土地价格评估采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

(1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，对评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照系数修正表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》，采用基准地价系数修正法的计算公式为：

$$P_1 = (P \times (1 \pm K) \times T \times D \times H \pm L) \times K_2$$

式中：P₁—委估宗地修正后地价；

P—委估宗地所在区域同类用途土地的基准地价；

K—委估宗地区域因素和个别因素的总修正系数；

T—期日修正系数；

D—容积率修正系数；

H—土地权利状况修正系数；

L—土地开发程度修正值；

K₂—使用年期修正系数。

(2) 市场比较法

将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此

估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

(3)经济性贬值率的确定

企业从 2017 年至 2018 年一季度，处于经营亏损状态，生产规模也未达到设计指标。本次评估考虑相关生产资产的经济性贬值率，计算方法如下：

经济性贬值率=（1-（被利用的生产能力/原设计生产能力）^X）×100%

其中：X 为规模效益指数，实践中多用经验数据。规模效益指数一般选取 0.6~0.7。

7、递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为被评估单位计提坏账准备、存货跌价准备、固定资产减值准备、工程物资减值准备而产生的可抵扣时间性差异影响所得税的金额和政府补贴缴纳的所得税。

对于计提坏账准备、存货跌价准备、固定资产减值准备、工程物资减值准备，已未来可以抵扣的所得税费用作为评估值。

对于递延收益，评估人员了解到此项是南宁市财政局标准厂房建设补助资金的政府补贴缴纳的所得税。经核实确认，该笔业务实际为一笔错账，评估为零。

8、其他非流动资产

其他非流动资产为为预付的设备改造款、工程款、混泥土款、储奶罐款、设备款、安装工程、质检费、安装电动门、配件款、检测费等。根据核实，对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付性质的账款，以核实后的账面价值作为评估值；对与固定资产相关的款项，核实后在固定资产中评估。

9、负债

对于负债，我们根据企业提供的各项目明细表，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，以企业评估基准日后

实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2018 年 5 月 1 日至 2018 年 5 月 7 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2018 年 5 月 1 日，我公司与委托人以及执行审计业务的注册会计师就评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日等明确评估业务基本事项，并充分理解会计准则、披露的具体要求以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1、拟定评估方案

2、组建评估团队

3、实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2018 年 5 月 1 日至 2018 年 5 月 5 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清

查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

①流动资产

评估人员按照重要性原则,根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、银行余额调节表、采购合同与发票、销售合同与发票,以及部分记账凭证等评估相关资料。

向被评估单位相关人员询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

②房屋建筑物

评估人员按照重要性原则,根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件;收集了工程发包合同与发票、预(决)算书、工程图纸;收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

同时,评估人员对房屋建筑物类资产进行了盘点与查看,并核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息;了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息;了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限

限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

③机器设备

评估人员根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书；收集了车辆行驶证复印件；收集了工程发包合同、预（决）算书；收集了生产工艺流程图及相关说明；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。评估人员与被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点和查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了生产工艺与设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘察结果，并与被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的土地使用权的产权证明文件资料进行了查验。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、开发经营管理状况；

(3)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依

据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1、假设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；

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不发生重大变化；

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素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；

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

3、假设评估基准日，特别事项说明资产搬迁事项不对被评估单位持续经营造成实质性障碍。

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

北京中企华资产评估有限责任公司接受皇氏集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广西皇氏甲天下食品有限公司的股东全部权益价值在2017年12月31日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

评估结论：评估基准日，广西皇氏甲天下食品有限公司总资产账面价值为23,831.34万元，评估价值为24,474.15万元，增值额为642.81万元，增值率为2.70%；总负债账面价值为10,962.71万元，评估价值为10,008.00万元，减值额为954.71万元，减值率为8.71%；净资产账面价值为12,868.63万元，评估价值为14,466.15万元，增值额为1,597.52万元，增值率为12.41%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：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	19,137.88	12,202.00	-6,935.88	-36.24
非流动资产	2	4,693.46	12,272.15	7,578.69	161.47
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	3,982.90	10,059.77	6,076.87	152.57
在建工程	6	49.03	30.35	-18.68	-38.10
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	279.09	2,069.29	1,790.20	641.44
其中：土地使用权	9	279.09	2,069.29	1,790.20	641.44
其他非流动资产	10	382.44	112.74	-269.70	-70.52
资产总计	11	23,831.34	24,474.15	642.81	2.70
流动负债	12	10,008.00	10,008.00	0.00	0.00
非流动负债	13	954.71	0.00	-954.71	-100.00

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%
负债总计	14	10,962.71	10,008.00	-954.71	-8.71
净资产	15	12,868.63	14,466.15	1,597.52	12.41

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估所依据的被评估单位的账面价值业经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告，具体审计报告名、报告号、报告日期如下：报告名称：广西皇氏甲天下食品有限公司2017 年度财务报表审计报告、报告号：中喜审字[2018]第 1478 号、报告日期：二〇一八年四月二十四日。

(二)资产权利受限事项

1、房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共 20 栋，建筑面积共 77,228.01 平方米，截至报告日均未办理不动产权证书，明细如下：

序号	对应土地证号	建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积 (m²)
1	南宁国用(2006) 第441549号	库房	生产	南宁经济技术 开发区通源路8 号	轻钢	4,320.00
2		办公楼	办公		钢混	7,503.75
3		主车间	生产		钢混	5,980.78
8		动力车间	生产		钢混	1,343.28
9		食堂宿舍	办公		钢混	1,322.04
10		锅炉房	生产		钢混	539
11		小料库	生产		轻钢	540
12		收奶间	生产		轻钢	432
13		门卫室（2个）	办公		砖混	59.2
14		1#发酵热库	生产		轻钢	70.5
15		2#发酵库	生产		轻钢	76.84
16		南区豆奶收瓶间及仓库	生产		轻钢	733.65
17		豆奶车间	生产		轻钢	302.4
18		南区2#冷库	生产		轻钢	900
19		污水站房屋-污泥脱水机房	生产		砖混	727.59
20		污水站房屋-值班室	办公		砖混	
21		污水站房屋-鼓风机房	生产		砖混	
22		天然气锅炉房	生产		轻钢	40
24		1号丁类标准厂房	生产		框架	22,182.57
25		2号丁类标准厂房	生产		框架	30,194.41
房屋建筑物合计						77,268.01

对于无证房产，此次评估以被评估单位申报的建筑面积为准，如

与办理房屋产权证的实测建筑面积有差异，评估报告使用者需相应调整评估结果。评估结果未考虑上述房屋建筑物办理房屋产权证的相关税费。

甲天下食品已出具文件，声明对上述房产实际拥有、控制和使用，并完全承担由此产生的任何产权纠纷及相应的法律后果。

2、车辆

甲天下食品所拥有的风神轿车 FQ7200，评估基准日已无实物。

(三)资产搬迁事项

因皇氏集团战略发展及规划，新建了年产 20 万吨乳制品加工工厂（皇氏集团华南乳品有限公司），公司乳制品生产与皇氏集团华南乳品有限公司进行总体合并。皇氏集团华南乳品有限公司已将甲天下食品的部分设备（清单见下）搬迁至新厂区。本次评估，该部分设备按评估基准日的资产状态进行评估。评估基准日，该部分资产均处于正常生产状态。

金额单位：人民币万元

序号	设备名称	规格型号	购置日期	账面原值	账面净值
1	牛奶分离机	MSE85-01-177	2011-12	90.03	38.73
2	调酸罐204#	1T	2011-08	1.75	0.70
3	高剪切罐211#	1T	2011-08	2.59	1.03
4	高压均质机201#	HOMC-Q5000-P25	2011-08	7.61	3.03
5	板式加热机组603#	BRM1.1-JR-20J	2011-08	3.55	1.42
6	双机封卫生泵602#	20T/36M	2011-08	0.58	0.23
7	超高温杀菌机	3500l/h	2009-04	328.10	102.48
8	高压均质机307#	HOMC-Q5000-P25	2011-08	7.61	3.03
9	冰水罐421#	2000L	2011-12	2.70	1.16
10	LS-Q3000-P25低速高压均质机	LS-Q3000-P25（乳白色）	2011-12	4.91	2.11
11	配料高剪切罐223#	1T	2011-08	2.17	0.87
12	菌种罐401#	1T	2011-08	2.21	0.88
13	菌种罐402#	1T	2011-08	2.21	0.88
14	高压均质机422#	HOMC-Q5000-P25	2011-08	7.61	3.03
15	高压均质机425#	HOMC-Q5000-P25	2011-08	7.61	3.03
16	南华板式换热器418#	BR4-JZHJ-36B	2011-08	3.72	1.48
17	单机封卫生泵419#	30T/24M	2011-08	0.56	0.22
18	单机封卫生泵428#	10T/36M	2011-08	0.41	0.16
19	发酵罐901#	5000L	2012-06	10.40	4.97
20	发酵罐902#	5000L	2012-06	10.40	4.97
21	发酵罐903#	5000L	2012-06	10.40	4.97
22	发酵罐904#	5000L	2012-06	10.40	4.97
23	发酵罐905#	5000L	2012-06	10.40	4.97
24	清洗泵908#	YAH-40-36-11B76/63	2012-06	1.88	0.90
25	CIP回程泵910#	YZB-25T-24-5.5B76/63	2012-06	0.98	0.47
26	配套电柜（带自动翻缸温度控制系统）	配套电柜（带自动翻缸温度控制系统）	2012-06	6.58	3.14

皇氏集团股份有限公司拟转让广西皇氏甲天下食品有限公司股权项目资产评估报告

序号	设备名称	规格型号	购置日期	账面原值	账面净值
27	转子泵（蓝色）	10T/H7.5KW	2012-06	2.52	1.20
28	六联杯灌装机CIP自吸泵	20T/15M	2011-08	0.76	0.30
29	PS20屋顶包灌装机CIP自吸泵	20T/15M	2011-08	0.76	0.30
30	ZCF8BQ碗装自动充填封口机（碗装奶生产线）	ZCF8BQ	2011-08	82.74	32.97
31	BC-JET300易码喷码机1#	EC-JET300	2011-08	2.99	1.19
32	BC-JET300易码喷码机2#	EC-JET300	2011-08	2.99	1.19
33	输送弯链1#(整套)	17.5*1010.6	2011-08	4.53	1.81
34	输送弯链2#	输送弯链2#	2011-08	6.09	2.70
35	BC-JET300易码喷码机1#	EC-JET300	2011-09	2.99	1.22
36	喷码机1#	43S	2012-04	3.93	1.82
37	吸尘吸水机	NT65/2	2012-05	0.50	0.23
38	易达喷码机	EC-JET330	2012-09	2.99	1.50
39	二合一热缩包装机	FM-5540	2011-08	0.79	0.32
40	液压车1#	685X1220	2012-05	0.14	0.06
41	液压车2#	685X1220	2012-05	0.14	0.06
42	液压车3#	685X1220	2012-05	0.14	0.06
43	二合一热收缩包装机2#	FM5540	2012-11	0.79	0.41
44	手动液压车4#	685*1220	2012-07	0.14	0.07
45	储气罐1#	储气罐1#	2011-08	0.85	0.34
46	储气罐2#	储气罐2#	2011-08	0.85	0.34
47	2#纸杯机器（全自动预制杯灌装封切机）	2#纸杯机器（全自动预制杯灌装封切机）	2013-11	100.14	61.36
48	南区2#爱克灌装机	南区2#爱克灌装机	2014-03	191.38	125.76
49	意大利GEA均质机NS3037	意大利GEA均质机NS3037	2015-11	66.30	53.18
50	SLS4i偏心泵	SLS4i偏心泵	2016-05	7.22	6.14
51	轮转式圆瓶贴标机	轮转式圆瓶贴标机	2016-07	24.25	21.89
52	褐饮-发酵乳充填包装设备	褐饮-发酵乳充填包装设备	2016-07	577.40	499.69
53	褐饮储奶罐	褐饮储奶罐	2016-12	193.25	174.89
54	热收缩膜包装机YHB590+YHR	热收缩膜包装机YHB590+YHR	2016-12	8.33	7.54
55	南华高温瞬时杀菌机组-TG/BR2A-UHT-SN-5QJ	南华高温瞬时杀菌机组-TG/BR2A-UHT-SN-5QJ	2016-12	41.71	37.75
56	喷码机EC-JET300	喷码机EC-JET300	2015-10	2.82	1.66
57	喷码机EC-JET300	喷码机EC-JET300	2015-10	2.82	1.66
58	喷码机EC-JET300	喷码机EC-JET300	2015-12	5.64	3.50
59	喷码机EC-JET300	喷码机EC-JET300	2015-12	5.64	3.50
60	金属检测机-ZN-500智能型	金属检测机-ZN-500智能型	2017-01	2.69	2.22
合计				1,884.58	1,242.65

皇氏集团华南乳品有限公司承诺，在本次股权转让过程中，如果交易对方要求将搬迁设备恢复至搬迁前的状态及功能，皇氏集团华南乳品有限公司将完成此项工作，并承担由此产生的一切费用。

对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产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约定的除外；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 5 月 7 日。

资产评估师：要勇军



资产评估师：朱树武



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一八年五月七日

资产评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签字资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十一、资产评估委托合同。



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码91450000727678680U

名称 皇氏集团股份有限公司
类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
住所 南宁市高新区丰达路65号

法定代表人 黄嘉棣

注册资本 捌亿叁仟柒佰陆拾肆万零叁拾伍圆整

成立日期 2001年05月31日

营业期限 长期

经营范围 定型包装乳及乳制品(含不锈钢桶装, 30KG/桶)生产、加工和销售;禽畜的饲养、加工及销售;蛋白饮料的生产、加工、销售(按许可证有效期经营);普通货物运输;预包装食品、散装食品批发兼零售;国内商业贸易(国家有专项规定除外);自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外;资产投资管理,企业策划、咨询服务;五金交电、矿产品、有色金属的销售(具备经营场所后方可开展经营活动,除国家专控外)。(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。)



提示

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告;
2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内,通过企业信用信息公示系统向社会公示。

登记机关



2018年02月13日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码914501007512013723

名称 广西皇氏甲天下食品有限公司
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所 南宁经济技术开发区通源路8号
法定代表人 伍云
注册资本 壹亿肆仟万圆整
成立日期 2003年05月28日
营业期限 2003年05月28日至2033年05月27日
经营范围 生产销售：乳制品【液体乳（发酵乳）】、饮料（蛋白饮料类、果汁及蔬菜汁类）、糕点（烘烤类糕点）；批发兼零售：预包装食品；（具体项目以审批部门批准为准）；乳制品、果汁饮料生产的投资与管理；进出口贸易；房地产开发经营（凭资质证经营）。（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。）

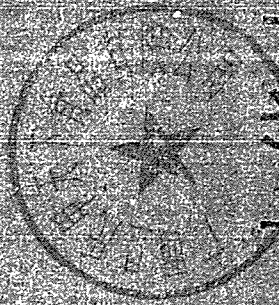
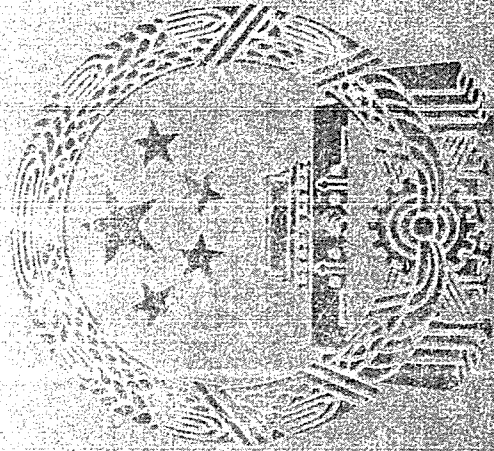


提示

1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告。
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内 通过企业信用信息公示系统向社会公示。

登记机关

2017年 09月 22日



中华人民共和国 国有土地使用证

本证是土地权利人合法取得土地权利的凭证。土地权利人持有本证，依法享有土地权利，并受法律保护。本证由国土资源部统一印制，县级以上人民政府和土地登记机构共同盖章有效。

土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。

土地抵押必须按规定办理抵押登记。直接以本证作抵押的，抵押无效。

不经批准，不得改变土地用途。土地应妥善保管，如有遗失、损毁等情况，须按规定补办。

本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。

土地登记机构有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制

2013.7.21 该证书有效期至2014年4月10日

南宁市国土资源局

南宁 国用 (2006) 第 441549 号

土地使用权人	广西皇氏甲天下食品有限公司			
座落	经济技术开发区			
地号	0508157	图号	新塘桥-B-1、2、3、4, 洞庭南-A-1、3	
地类(用途)	工业用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	50年(2053年8月30日)	
使用权面积	58960.71 M ²	其中	独用面积	M ²
			分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用者申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证



南宁市人民政府(章)
二〇〇六年十二月十一日

2010.7.21 该证书有效期至2011年07月07日

记 事

- 1、该证书有效期至2007年11月30日。
- 2、由广西南宁完达山乳品有限公司转让变更。
- 3、注销南宁国用(2004)字第300282号《国有土地使用证》。

2006.12.13 设定南宁国用他项(2006)第1532号抵押登记

抵押权人为交通银行股份有限公司南宁分行
角号 2006.1532 形成 2007.6.15(1)

2007.6.19 设定(2007)1477号抵押登记, 抵押权人: 桂林县农村信用合作联社营业部

2008.7.7 该证书有效期至2009年7月7日

2009.10.23 该证书有效期至2010年07月07日

南宁市国土资源局

南宁市国土资源局

登记机关

证书监制机关



No. 009118489 S



土地使用权人	广西皇氏甲天下食品有限公司				
座 落	经济技术开发区				
地 号	0508157	图 号	新塘桥-B-1、2、3、4, 洞庭南-A-1、3		
地类 (用途)	工业用地	取得价格			
使用权类型	出让	终止日期	50年 (2053年8月30日)		
使用权面积	58960.71 M ²	其 中	独用面积	M ²	
			分摊面积	M ²	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

南宁市人民政府 (章)
二〇〇六年十二月二十二日

2010.7.21. 该证书有效期至2011年07月07日。
南宁市国土资源局

记 事

- 1、该证书有效期至2007年11月30日。
- 2、由广西南宁完达山乳品有限公司转让变更。
- 3、注销南宁国用 (2004) 字第300282号《国有土地使用证》。

2006.12.13 设定南宁国用他项 (2006) 第1532号抵押登记
抵押权人为交通银行股份有限公司南宁分行
注册南京2006第1532号抵押登记 经办人: 破成 2007年6月15日 (1)

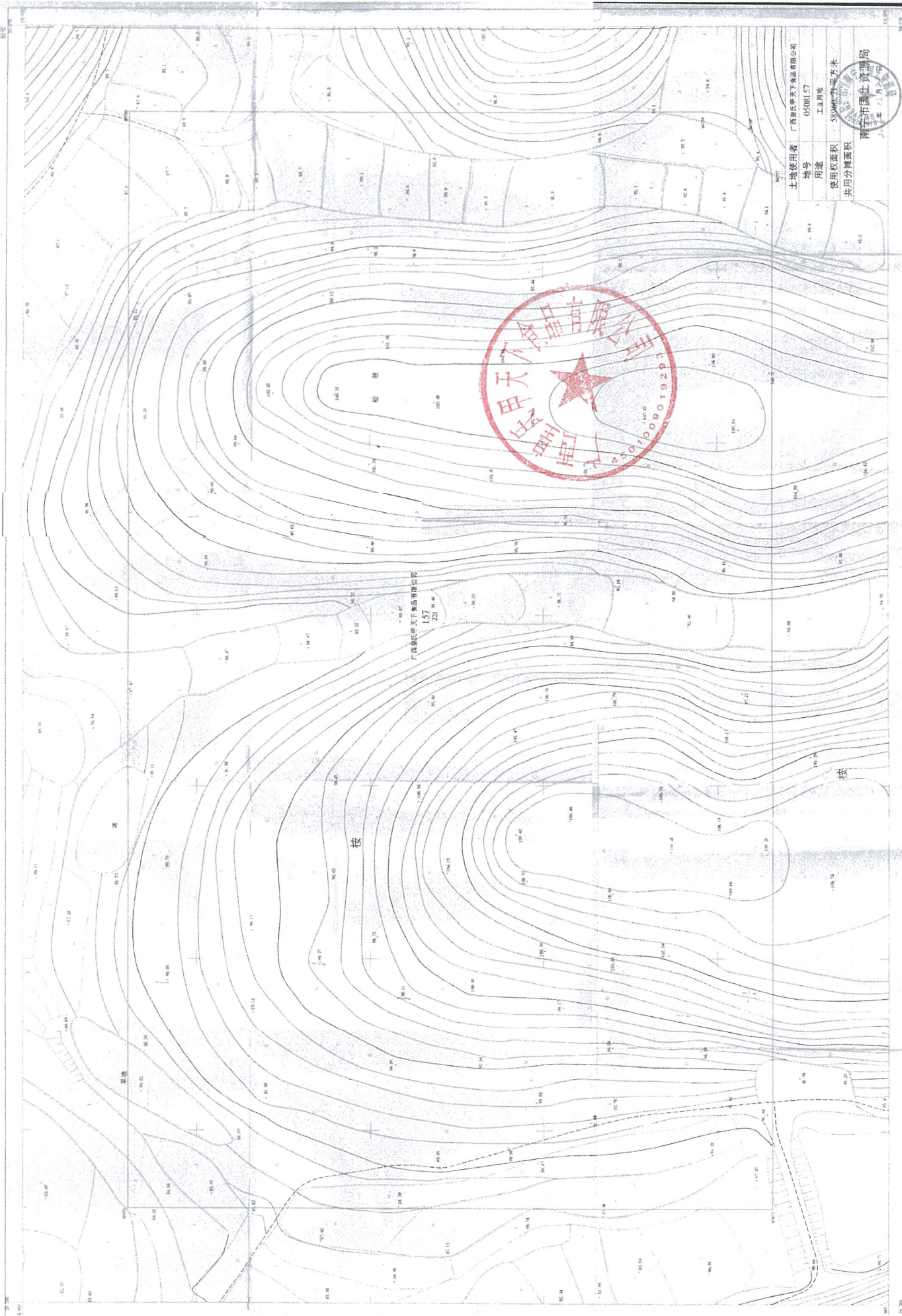
2007.6.19 设定 (2007) 1477号抵押登记, 抵押权人: 扶绥县农村信用合作社营业部
2008.7.7 该证书有效期至2008年7月7日。

2009.10.28 该证书有效期至2010年07月07日。
南宁市国土资源局

登记机关

证书监制机关





土地使用者	广西盛氏甲天下食品有限公司
地号	0508157
用途	工业用地
使用权面积	58060.71平方米
共用分摊面积	

比例尺 1: 500

南宁市国土资源信息中心编印

附件 2:

皇氏集团股份有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司:

因我公司拟出售广西皇氏甲天下食品有限公司股权事宜,我公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对广西皇氏甲天下食品有限公司的股东全部权益的市场价值,以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行评估,为此次经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我公司承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准;
- 2、所提供资料真实、准确、完整;
- 3、不干预评估工作。

单位名称(印章): 皇氏集团股份有限公司

法定代表人(签字):



2018 年 月 日

附件 2:

广西皇氏甲天下食品有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司:

因皇氏集团股份有限公司拟出售我公司股权事宜,皇氏集团股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对我公司的股东全部权益的市场价值,以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行评估,为此次经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我公司承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准;
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整,有关重大事项均充分揭示;
- 3、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致,不重复、不遗漏;
- 4、纳入评估范围的资产权属明确,出具的资产权属证明文件合法有效;
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理;
- 6、纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生的影响评估行为及结果的事项,对其披露及时、完整;
- 7、不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

单位名称(印章): 广西皇氏甲天下食品有限公司

法定代表人(签字):



2018 年 月 日

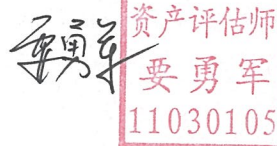
资产评估师承诺函

皇氏集团股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟转让广西皇氏甲天下食品有限公司股权所涉及的广西皇氏甲天下食品有限公司的股东全部权益价值，以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

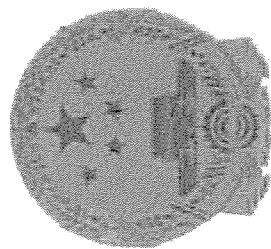
资产评估师：要勇军



资产评估师：朱树武



2018 年 5 月 日



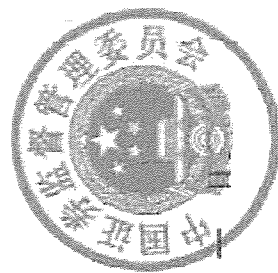
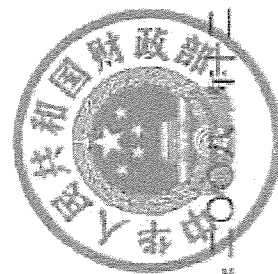
证券期货相关业务评估资格证书

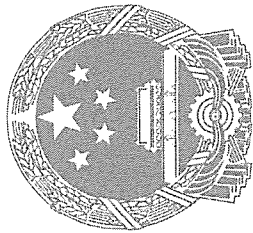
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京
中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

发证时间：二〇〇八年十二月

序列号：000026



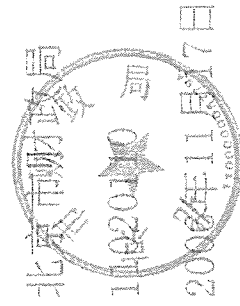


资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



序列号: 00010618

北京中企华资产评估

机构名称	估有限责任公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	权忠光
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估,以及相 关的咨询业务。	

中华人民共和国财政部印制

资产评估资格证书交回说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26 号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

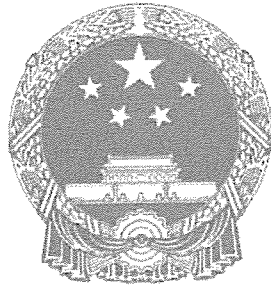
- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。



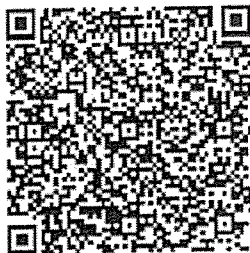


营业执照

(副本) (3-1)

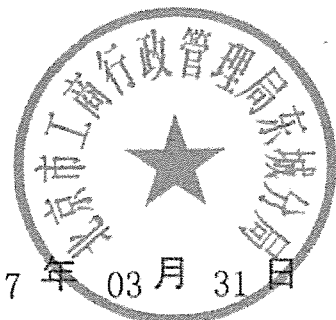
统一社会信用代码 91110101633784423X

名称 北京中企华资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市东城区青龙胡同35号
法定代表人 权忠光
注册资本 1000万元
成立日期 1996年12月16日
营业期限 1996年12月16日至2046年12月15日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;探矿权和采矿权评估;经济信息咨询;财务咨询;劳务服务;从事产权经纪业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年03月31日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：要勇军

性别：男

登记编号：11030105



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司



初次登记时间：2003-09-18

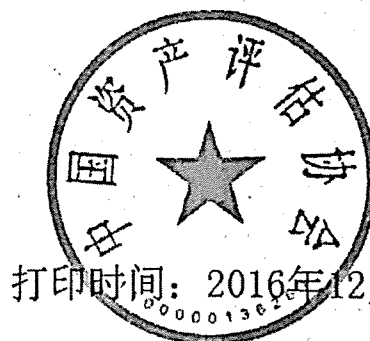
年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：要勇军

本人印鉴：



打印时间：2016年12月20日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱树武

性别：男

登记编号：24060008

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司



初次登记时间：2006-07-03

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：朱树武

本人印鉴：



打印时间：2016年12月20日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>