

本报告依据中国资产评估准则编制

祖名豆制品股份有限公司拟收购股权事宜
涉及的南京果果豆制品食品有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2024]第 01-1069 号

(共一册 第一册)

北方亚事
评估



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO.,LTD

二〇二四年十一月六日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4711020080202401861
合同编号:	GDDG[2024]第 2482 号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2024]第 01-1069 号
报告名称:	祖名豆制品股份有限公司拟收购股权事宜涉及的南京果果豆制食品有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	220,870,000.00 元
评估报告日:	2024 年 11 月 06 日
评估机构名称:	北方亚事资产评估有限责任公司
签名人员:	彭林浩 (资产评估师) 会员编号: 47220027 罗洁 (资产评估师) 会员编号: 44230016
 (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。

备案回执生成日期: 2024-11-06

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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.....	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	26
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制说明	33
十三、资产评估报告日	33
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	34
资产评估报告附件	35

声 明

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。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

(四) 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。

(五) 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其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。

祖名豆制品股份有限公司拟收购股权事宜 涉及的南京果果豆制品食品有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2024]第 01-1069 号

北方亚事资产评估有限责任公司接受祖名豆制品股份有限公司【以下简称：祖名股份】的委托，按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对祖名豆制品股份有限公司收购股权事宜涉及的南京果果豆制品食品有限公司【以下简称：果果豆制】股东全部权益在 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：祖名豆制品股份有限公司拟收购股权，需对南京果果豆制品食品有限公司于 2024 年 6 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为果果豆制股东全部权益价值；评估范围为果果豆制全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、无形资产、其他非流动资产）、流动负债、非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2024 年 6 月 30 日。

五、评估方法：收益法和资产基础法。

六、评估结论：

本次评估采用收益法评估结果作为评估结论。

评估基准日果果豆制资产总额账面价值为 9,877.80 万元，总负债账面价值为 6,249.82 万元，股东全部权益账面价值为 3,627.99 万元。

收益法评估后的南京果果豆制品食品有限公司股东全部权益价值为 22,087.00 万元，增值额为 18,459.01 万元，增值率为 508.79%。

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。



祖名豆制品股份有限公司拟收购股权事宜 涉及的南京果果豆制品食品有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2024]第 01-1069 号

祖名豆制品股份有限公司：

北方亚事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、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对南京果果豆制品食品有限公司股东全部权益在 2024 年 6 月 30 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

委托人为祖名豆制品股份有限公司，被评估单位为南京果果豆制品食品有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规规定的其他报告使用人。

（一）委托人概况

名称：祖名豆制品股份有限公司

注册号/统一社会信用代码：91330100X09172319F

注册地址：杭州市滨江区江陵路 77 号

注册资本：12478.0000 万人民币

法定代表人：蔡祖明

成立日期：2000-02-18

企业性质：其他股份有限公司(上市)

经营范围：生产：豆制品(非发酵性豆制品、其他豆制品)，饮料(蛋白饮料类)，蛋制品(其他类)，果冻，淀粉及淀粉制品(淀粉制品)，罐头(其他罐头)；批发、零售(含网上销售)：食品，初级食用农产品(除药品)；服务：豆制品、豆制品设备的技术开发、技术咨询、成果转让，豆制品检测；收购本企业生产所需的原辅材料(限直接向第一产业的原始生产者收购)；货物进出口(法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营)；其他无需报经审批的一切合法项目。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 被评估单位概况

1、工商登记概况

名称：南京果果豆制品食品有限公司

注册号/统一社会信用代码：91320117MAC9JDUD3P

注册地址：江苏省南京市溧水经济开发区双塘北路10号3幢

注册资本：2200.0000万元人民币

实缴资本：2200.0000万元人民币

法定代表人：蒋跃君

成立日期：2023-02-14

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：许可项目：食品销售；食品生产；粮食加工食品生产；食品互联网销售；调味品生产；饮料生产；豆制品制造(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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：食用农产品批发；食用农产品初加工；初级农产品收购；食用农产品零售；农副产品销售；食品进出口；进出口代理；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) 历史沿革

1、果果豆制的设立

果果豆制于2023年2月由南京果果食品有限公司、蒋跃君、蔡立群出资设立，该公司设立是为了承接南京果果食品有限公司所有的业务及相关资产，以此将原

公司业务集中整合。设立时股权结构如下：

股东名称	出资额【万元】	出资比例
蒋跃君	400.00	40.00%
蔡立群	350.00	35.00%
南京果果食品有限公司	250.00	25.00%
合计	1000.00	100.00%

2024年6月，果果豆制注册资本增至2,200万元，新增部分由原股东同比例增持，增资完成后，果果豆制股权结构如下：

股东名称	出资额【万元】	出资比例
蒋跃君	880.00	40.00%
蔡立群	770.00	35.00%
南京果果食品有限公司	550.00	25.00%
合计	2200.00	100.00%

截至评估基准日，果果豆制股权结构未发生变更。

(三) 近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

近年资产负债表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目/年份	2023年12月31日	2024年1-6月
流动资产		
货币资金	918.77	1,094.65
应收账款	2,745.29	2,116.08
预付款项	49.10	172.61
其他应收款	624.38	47.79
存货	1,101.52	961.27
其他流动资产	92.25	207.04
流动资产合计	5,531.32	4,599.44
非流动资产：		
固定资产	2,520.67	6,893.53
无形资产		535.66
其他非流动资产	2.55	2.65
非流动资产合计	2,523.22	7,431.84
资产总计	8,054.54	12,031.29
流动负债：		
短期借款		1,000.93
应付账款	3,929.10	2,494.62
合同负债	373.94	249.73
应付职工薪酬	322.15	274.33

应交税费	151.23	275.93
其他应付款	69.35	69.19
一年内到期的非流动负债		101.52
其他流动负债	31.98	20.96
流动负债合计	4,877.75	4,487.20
非流动负债:		
长期借款		3,150.00
递延所得税负债	158.29	161.18
非流动负债合计	158.29	3,311.18
负债合计	5,036.04	7,798.38
所有者权益:		
实收资本(或股本)	1,000.00	2,200.00
资本公积	500.00	
盈余公积	96.12	96.12
未分配利润	1,422.38	1,936.79
归属于母公司所有者权益合计	3,018.50	4,232.91
所有者权益合计	3,018.50	4,232.91
负债和所有者权益总计	8,054.54	12,031.29

近年资产负债表(母公司口径)

金额单位:人民币万元

项目/年份	2023年12月31日	2024年1-6月
流动资产		
货币资金	565.18	235.29
应收账款	1,850.14	1,399.38
预付款项	20.04	162.65
其他应收款	619.09	41.79
存货	589.17	448.61
其他流动资产	90.51	207.04
流动资产合计	3,734.12	2,494.77
非流动资产:		
长期股权投资	-	500.00
固定资产	1,974.01	6,344.72
无形资产	-	535.66
其他非流动资产	-	2.65
非流动资产合计	1,974.01	7,383.03
资产总计	5,708.13	9,877.80
流动负债:		
应付账款	2,852.03	2,073.80
合同负债	359.05	246.01
应付职工薪酬	237.40	181.40
应交税费	63.86	247.77

其他应付款	60.13	81.87
一年内到期的非流动负债	-	101.52
其他流动负债	30.64	20.63
流动负债合计	3,603.10	2,953.00
非流动负债：		
长期借款	-	3,150.00
递延所得税负债	143.80	146.81
非流动负债合计	143.80	3,296.81
负债合计	3,746.91	6,249.82
所有者权益：		
实收资本（或股本）	1,000.00	2,200.00
盈余公积	96.12	96.12
未分配利润	865.10	1,331.87
归属于母公司所有者权益合计	1,961.22	3,627.99
所有者权益合计	1,961.22	3,627.99
负债和所有者权益总计	5,708.13	9,877.80

近年利润表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目/年份	2023年2-12月	2024年1-6月
一、营业收入	19,041.35	12,029.16
减：营业成本	14,085.25	8,982.15
税金及附加	38.02	30.37
销售费用	1,704.10	1,266.11
管理费用	984.54	719.22
研发费用	351.55	200.85
财务费用	-0.62	9.62
加：其他收益	1.44	1.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-177.35	60.60
二、营业利润	1,702.61	882.59
加：营业外收入	1.41	3.71
减：营业外支出	0.87	2.41
三、利润总额	1,703.15	883.88
减：所得税费用	184.64	119.48
四、净利润	1,518.50	764.40

近年利润表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目/年份	2023年2-12月	2024年1-6月
一、营业收入	16,789.25	10,836.80

减:营业成本	12,951.98	8,389.12
税金及附加	25.10	24.16
销售费用	1,554.54	1,193.42
管理费用	720.69	535.94
研发费用	296.28	174.10
财务费用	-0.29	1.32
加:其他收益	1.44	1.14
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-124.23	48.13
二、营业利润	1,118.16	568.02
加:营业外收入	1.36	3.69
减:营业外支出	0.87	2.41
三、利润总额	1,118.66	569.29
减:所得税费用	157.43	102.53
四、净利润	961.22	466.77

2023 年度会计报表及 2024 年 6 月会计报表经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了编号为“天健审(2024)10613 号”的审计报告。

(三) 委托人与被评估单位关系

被评估单位为本次经济行为的标的方,与委托人无关联关系。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括法律法规规定的其他评估报告使用人。

(五) 评估基准日企业对外投资情况

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值
1	南京豆果冷冻制品有限公司	2023 年 3 月	100.00%	5,000,000.00
2	南京果果技术检测有限公司	2024 年 6 月	100.00%	尚未出资

二、评估目的

祖名豆制品股份有限公司拟收购股权,需对南京果果豆制品食品有限公司于 2024 年 6 月 30 日的股东全部权益价值进行评估,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

本次评估对象为南京果果豆制品股份有限公司股东全部权益价值。

评估基准日纳入评估范围的是南京果果豆制品股份有限公司的全部资产及负债。具体包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、无形资产、其他非流动资产）、流动负债、非流动负债。评估基准日果果豆制品资产总额账面价值为 9,877.80 万元，总负债账面价值为 6,249.82 万元，股东全部权益账面价值为 3,627.99 万元。

（一）企业申报的实物资产情况及特点

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备。实物资产的类型及特点如下：

1、实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

果果豆制品实物资产主要为存货、固定资产。

（1）存货

存货为原材料、产成品、在产品、发出商品、在用周转材料，存货主要存放在江苏省南京市溧水区经济开发区双塘北路 10 号仓库内，仓管设有库管及文员等岗位，且果果豆制品按月组织盘点工作，存货管理制度较为完善。

评估基准日原材料共计 635 项，评估基准日账面余额 2,541,693.77 元，计提跌价准备为 0 元，原材料账面价值 2,541,693.77 元，核算内容为安徽豆、东北豆、苏北豆、孚莱德大豆油、腐竹段、内酯膜等，分布在企业的仓库内，大部分为近期购置，截至基准日大部分均可正常使用。

评估基准日产成品共计 133 项，评估基准日账面余额 293,159.35 元，计提跌价准备为 0 元，账面价值 293,159.35 元，核算内容为千张包（脱水干丝）、干豆粉（特级）、山芋粉丝（500g）、鸡蛋干（50 袋/箱）、茶干（150g*48 袋）、绿豆粉丝（160g/包）等，分布在企业的仓库内，大部分为近期生产，截至基准日均可正常销售。

评估基准日在产品共计 77 项，评估基准日账面余额 356,151.45 元，计提跌

价准备为 0 元，账面价值 356,151.45 元，核算内容为次发泡兰花干（半成品）、散装千张包原料（半成品）、小油丁（半成品）、油三角（半成品）、油片（半成品）等，分布在企业的仓库及生产车间内，均为近期生产，截至基准日大部分均可正常使用。

评估基准日发出商品共计 5690 项，评估基准日账面余额 261,220.81 元，计提跌价准备为 0 元，账面价值 261,220.81 元，核算内容为发往江苏阿惠食品有限公司、上海阿妙食品有限公司、江西季季红餐饮管理有限公司、盐城市品味鲜食品有限公司的产品。

评估基准日在用周转材料共计 19 项，评估基准日账面余额 1,033,910.36 元，计提跌价准备为 0 元，账面价值 1,033,910.36 元，核算内容为板豆腐框、小黄框 9#（小板豆腐框）、黄框（油果框）、塑料托盘（大）、速冻周转筐等，分布在企业的仓库及生产车间内，大部分为近期购置，截至基准日大部分均可正常使用。

（2）固定资产

固定资产包括房屋建筑物及构筑物、机器设备、电子设备，其中房屋建（构）筑物共计 15 项，为新厂房、老厂房、办公楼、宿舍楼、豆渣房等，机器设备共计 317 项，为冷库、冲浆豆腐生产线、离心机等。电子设备共计 23 项，主要为台式电脑、笔记本电脑、空调等，果果豆制的固定资产主要存放在位于江苏省南京市溧水区经济开发区双塘北路 10 号工厂内，固定资产管理制度比较完善，各项资产都能分配至具体使用部门进行管理及维护，可正常使用。

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等

被评估单位的存货周转速度较快，利用率较高；固定资产截至评估基准日未发现大修理情况，按日常使用情况进行日常维护，无大修理及改扩建情况。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（二）企业申报的无形资产情况及特点

本次评估范围内的无形资产为土地使用权，面积共计 14,667.00 平方米，土地权证编号为宁溧国用（2007）第 2618 号的土地位于江苏省南京市溧水区经济开发区双塘北路 10 号，2007 年 7 月 27 日取得，终止日期为 2057 年 5 月 31 日。

四、价值类型

本次根据评估目的，确定评估对象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

(一) 本业务评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

2024 年 6 月 12 日《祖名豆制品股份有限公司总经理办公会议决议》。

(二) 法律法规依据

1、《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）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（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）；

3、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；

4、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大

会常务委员会第十五次会议第二次修订，于2020年3月1日起施行)；

5、《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，2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过修订)；

6、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)；

7、《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)；

8、《中华人民共和国土地管理法》(主席令第32号，2019年8月26日)；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第32号，2019年8月26日)；

10、《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(2023年第7号)；

11、其他法律法规；

12、其他会计相关准则。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；

2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

7、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号36号)；

8、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；

9、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)

10、《城镇土地估价规程》(GBT18508-2014)；

11、《房地产估价规范》国家标准(GB/T50291-2015)；

12、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39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、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
- 17、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协（2021）30号）。

（四）权属依据

- 1、有关资产购置协议、合同及与评估有关的其他资料；
- 2、房产证、土地使用权证等其它有关产权证明文件；
- 3、其它有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估基准日银行贷款利率；
- 3、企业提供的财务报表、审计报告；
- 4、企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 5、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 7、评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
- 8、同花顺系统提供的相关行业统计数据；
- 9、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》、《未来收益预测表》。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

由于无法收集到与被评估单位可比的上市公司或交易案例的市场数据，不具备采用市场法评估的条件。被评估企业提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析被评估企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估企业所处行业的发展前景以及被评估企业自身的经营现状的初步分析，被评估企业可持续经营且运用资产基础法和收益法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估。评估方法介绍如下：

（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、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金，包括现金、银行存款。对于现金，评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。对于现金以核实无误后的账面价值作为评估值。对于银行存款，评估人员通过核实对账单、函证等，银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

(2) 各种应收款项、合同资产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。对于评估基准日后收回的款项，以收回的金额作为评估值；对于其他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；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 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。

(4) 存货

存货为原材料、产成品、在产品、发出商品、在用周转材料。

① 原材料大部分为近期购进，评估基准日原材料市场价格和账面单价波动较小，故对于近期购进的原材料评估值以账面值确认。

② 在产品主要为尚未完工的产成品，本次评估以核实后的账面价值确认评估值。

③ 产成品，对正常销售的产成品按基准日销售态势采用不含增值税销售价格减去销售费用、所得税及适当的利润后作为评估价值。公式如下：

评估值=实际数量×(不含税销售单价-销售费用-销售税金及附加费-所得税费-适当利润)

④ 对发出商品，查验发货单、相关合同或凭证(或抽取大额项目进行函证)，在核实数量属实的基础上参考产成品评估方法确定评估值。

⑤ 在用周转材料了解了出入库统计手段和手续，采用查验相关购买合同及现场盘点核实了账面数量后，采用成本法评估，公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

A. 重置全价

在用周转材料通过咨询供应商评估基准日不含增值税市场价格乘以数量作为重置全价。

B. 综合成新率

综合成新率根据年限成新率确定，公式如下：

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(5) 其他流动资产，评估人员对相应的纳税申报表进行了抽查，在核实无误的基础上，根据核实后的账面价值确认评估值

2、长期股权投资

南京果果豆制品食品有限公司全资长期股权投资共 1 家。评估人员首先对长期

股权投资形成的原因、账面值和被投资企业的实际经营状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程、和有关会计记录等资料，在此基础上，对被投资单位进行整体评估，并分析各种方法的适用性，选择适当的评估方法进行评估。以被投资企业评估基准日股权的评估值和所持有被投资企业股权比例的乘积确定评估值。

3、设备类资产

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，部分采用市场法评估。

(1) 成本法

成本法计算公式如下：

即：委估资产评估值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+设备运输费+安装调试费-可抵扣的增值税

①设备购置价

主要设备通过向生产厂家或贸易公司咨询评估基准日市场价格，通用设备购置价主要依据《2024 机电产品报价手册》和网上查询价等价格资料确定，专用设备或无价格资料通用设备购置价通过核实委估设备账面原始购置价后经过设备PPI指数调整为评估基准日购置价确定。由于设备为批量采购，金额较小且实际未发生前期费用，因此不考虑前期费用。

②设备运输费

是指从设备生产厂家到设备安装现场的运杂费用。以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运杂费用的不再计取运杂费。故：

运杂费（含税）=含税购置价×运杂费率

运杂费（不含税）=含税购置价×运杂费率/（1+9%）

如设备购置价已包含运杂费，则不计取运杂费用。

③安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程

度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

如设备购置价已包含安装调试费，则不计取安装调试费。

④可抵扣增值税

根据“财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 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。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+安装调试费/1.09×9%

2) 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及网上查询等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价=购置价-可抵扣的增值税

3) 综合成新率确定

①机器设备及电子设备

参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等，在对设备各组成部分进行勘察的基础上，同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限，然后按以下公式确定成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

勘察成新率根据打分法确定，打分表如下：

序号	勘察项目	标准分
1	设备外观状况	20
2	主机运行情况	40
3	设备维修保养情况	20
4	设备使用环境情况	20
	合计	100

4) 评估值的确定

委估资产评估值=重置全价×综合成新率

(2) 市场法

对机器设备、电子设备的评估

对于部分购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

4、房屋建筑物类

房屋建筑物类资产评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等，一般根据评估目的及待评估资产的用途选择评估方法。

由于本次评估的房屋建筑物为工业企业的建筑，周边交易案例较少，不宜采用市场法进行估价；本次评估的房屋建筑物并非是具有开发或再开发潜力的房地产，亦不适宜采用假设开发法进行估算；市场上与本次评估的房屋建筑物所处区域、结构类型、土地用途等类似房地产租赁案例较少，亦不采用收益法估算。考虑到以上原因，本次对于评估范围内房屋建筑物采用成本法进行估算。

成本法是根据建筑工程资料，按房屋建筑物工程量，以目前价格水平、建设规费、贷款利率计算出房屋建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对房屋建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算房屋建筑物估值。

委估资产评估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本的确定

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本、相关税费等组成。

即：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税+相关税费

①建安工程造价的确定：

本次评估采用价格指数调整法确定建安工程的造价，价格指数调整法是指根据待估建筑物原始的投资建设成本，运用建筑业产值价格指数或其他相关价格指数推算出建筑物建安工程造价的一种方法。

②工程前期及其他费用的确定

前期及其他费用，由建设项目所必要、正常的费用和建设项目按程序报建时需交纳的地方行政事业性费用组成。包括建设单位管理费、工程监理费、环境影响评价费、可行性研究费、勘察设计费、招投标代理费等。各项费用根据国家和地方现行相关法规、政策所规定的费率标准及计费方法，经计算后确定。

其各项费用的计算费率如下表：

工程前期及其他费用费率表（含税）

序号	取费项目	取费基础	计取标准	收费依据
1	建设单位管理费	建安造价	1.59%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	建安造价	2.83%	市场调节
3	工程监理费	建安造价	2.04%	市场调节
4	工程招投标代理服务	建安造价	0.95%	市场调节
5	可行性研究费	建安造价	0.58%	市场调节
6	环境影响评价费	建安造价	0.15%	市场调节
	合计		8.14%	

③资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，即贷款利息，贷款利率按本次评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）计算，本次考虑建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} / 2$$

上式中：合理工期，根据企业现有固定资产规模，考虑场地及施工条件、工程复杂程度等因素，按其建设项目所必要的建设工期确定。

④可抵扣增值税

根据中国财政部和国家税务总局联合发布的财税[2016]36号文关于《全面推开营业税改征增值税试点的通知》和财政部、税务总局、海关总署发布的公告2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，从2019年4月1日起，将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从10%降至9%，计算房产可抵扣的增值税并予以扣除。

⑤相关税费

被评估单位待估房屋建筑物为购买所得，且入账价值包含交易时应缴纳的契税及印花税，根据南京房地产相关交易政策，工业建筑物契税税率3%、印花税率

率 0.05%。

(2) 成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况来确定其勘察成新率。依据委估房屋建筑物的已使用年限和尚可使用年限计算确定其年限成新率。由勘察成新率与年限成新率乘以一定权重确定其综合成新率。具体计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 0.4 + \text{勘察成新率} \times 0.6$$

5、无形资产-土地使用权

根据本次项目的评估目的和待估宗地的具体情况，本次土地评估方法采用市场比较法和基准地价系数修正法。选取理由如下：

市场比较法：待估宗地所在区域各类型用地在评估基准日近期成交案例充足，市场活跃度高，因此适宜采用市场比较法进行估算；

基准地价系数修正法：待估宗地位于基准地价覆盖范围内且基准地价公布时间较近，因此适用基准地价系数修正法进行估算；

收益法：待估宗地所处区域内通过单纯的土地出租获得稳定收益的情况很少，土地的客观收益不易确定，因此不适合采用收益法进行估算；

成本法：由于待估宗地位于城区范围内，近年来城区范围内无征地案例和征地标准可参考，因此不适用选择成本逼近法进行估算；

剩余法：待估宗地上有房屋建筑物，宗地所在区域没有类似的销售案例，无法确定宗地上建筑物的售价，所以不采用剩余法估算。

综上所述，本次评估采用市场比较法和基准地价修正法对待估宗地进行估算。

(1) 市场比较法

市场比较法根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地的评估基准日地价的方法。

市场比较法计算公式：

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

式中：

P：待估宗地价格；

PB：比较实例价格；

A：待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B：待估宗地期日地价指数除以比较实例宗地期日地价指数；

C：待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D：待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E：待估宗地年期修正指数除以比较实例宗地年期修正指数。

待估土地评估值=（案例 A+案例 B+案例 C）/3

（2）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修订系数表等评估成果，按照替代原则，就估价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，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在评估基准日价格的方法。

基准地价系数修正法估算的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）=基准地价×K1×K2×（1+ΣK）×K3±K4

其中：

K1：期日修正系数；

ΣK：影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

K2：土地使用年期修正系数；

K3：容积率修正系数；

K4：开发程度修正。

其中：基准地价采用南京市规划和自然资源局溧水分局公布的《2022 年度南京市溧水区城镇地价动态监测与基准地价更新技术报告》。

6、其他非流动资产

其他非流动资产：评估人员了解了其他非流动资产发生的原因，查阅了确认其他非流动资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认其他非流动资产的记账凭证。其他非流动资产以核实的账面价值作为评估值

7、负债

企业负债为流动负债、非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债，非流动负债为长期借款、递延所得税负债。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。

(二) 收益法

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的具体描述如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+（或-）非经营性资产、负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$K = \sum_{d=1}^i \frac{A_d}{\#_d + r\$_d} + \frac{A \times \#_m + b\$_m}{\#_m - b\$_m + r\$_m}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n ：预测期；

i ：预测期第 i 年；

g ：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+折旧与摊销+税后利息支出-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：

ke：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中：

rf：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日果果豆制需要支付利息的负债。

八、评估程序实施过程和情况

北方亚事资产评估有限责任公司接受祖名豆制品股份有限公司的委托，评估人员于2024年7月15日至2024年7月19日对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用收益法和资产基础法对南京果果豆制品食品有限公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人配合和协助资产评估等其他重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化；
- 2、了解企业历史年度经营销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；
- 3、了解企业历史年度期间费用的构成及其变化；
- 4、了解企业主要的业务构成，分析业务对企业销售收入的贡献情况；
- 5、了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- 6、收集了解企业各项经营指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- 7、了解企业未来年度的经营计划等；
- 8、了解企业的税收政策；
- 9、收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- 10、了解企业的溢余资产和非经营性资产负债的内容及其资产状况。

（六）评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。我公司内部对评估报告初稿

和工作底稿进行三级审核后，与委托人、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、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。

3、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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

4、持续使用假设

持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）特殊假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化。
- 2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- 3、假设国家有关赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。
- 6、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。
- 7、假设企业经营现金流入、流出均匀发生；
- 8、假设企业管理层稳定、勤勉尽责，且不存在同业竞争；
- 9、假设研发费用加计扣除政策未来维持不变。
- 10、假设南京果果食品有限公司及南京豆果冷冻食品有限公司签订的销售合同在合同期内继续按照与南京果果豆制品食品有限公司采购价格对客户进行销售。
- 10、假设南京果果食品有限公司及南京豆果冷冻食品有限公司已签订的基准日尚在执行的销售合同在合同期结束后，南京果果食品有限公司及南京豆果冷冻食品有限公司能将相关的客户资源转移至南京果果豆制品食品有限公司。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对南京果果豆制品食品有限公司的股东全部权益价值采用收益法和资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，评估结论如下：

（一）收益法评估结果

评估基准日果果豆制品资产总额账面价值为 9,877.80 万元，总负债账面价值为 6,249.82 万元，股东全部权益账面价值为 3,627.99 万元。

收益法评估后的南京果果豆制品股份有限公司股东全部权益价值为 22,087.00 万元，增值额为 18,459.01 万元，增值率为 508.79%。

(二) 资产基础法评估结果

评估基准日总资产账面价值为 9,877.80 万元，评估价值为 10,673.92 万元，增值额为 796.11 万元，增值率为 8.06%；总负债账面价值为 6,249.82 万元，评估价值为 6,249.82 万元，无评估增减值；股东全部权益账面价值为 3,627.99 万元，股东全部权益评估价值为 4,424.10 万元，增值额为 796.11 万元，增值率为 21.94%。

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

评估基准日：2024 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增(减)值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	2,494.77	2,589.13	94.36	3.78
非流动资产	2	7,383.03	8,084.79	701.76	9.50
其中：长期股权投资	3	500.00	1,147.80	647.80	129.56
固定资产	4	6,344.72	6,394.75	50.03	0.79
无形资产	5	535.66	539.58	3.92	0.73
其他非流动资产	6	2.65	2.65	0.00	0.00
资产总计	7	9,877.80	10,673.92	796.11	8.06
流动负债	8	2,953.00	2,953.00	0.00	0.00
非流动负债	9	3,296.81	3,296.81	0.00	0.00
负债总计	10	6,249.82	6,249.82	0.00	0.00
股东全部权益	11	3,627.99	4,424.10	796.11	21.94

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 22,087.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 4,424.10 万元，两者相差 17,662.90 万元，差异率为 399.24%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

考虑到一般情况下，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不

能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如销售渠道、人力资源等无形资产的价值。果果豆制虽成立于 2023 年，但其主要的客户资源、销售渠道、人力资源等是承接了南京果果食品有限公司的。南京果果食品有限公司经多年沉淀带来的已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法、技术团队等。评估师经过对果果豆制财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映果果豆制的股东全部权益价值。

故本次评估最终结论采用收益法评估结果，即南京果果豆制食品有限公司股东全部权益价值为 22,087.00 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）重要的利用专家工作及报告情况

2023 年度会计报表及 2024 年 6 月会计报表经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了编号为“天健审(2024)10613 号”的审计报告。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、本次评估涉及的房屋建（构）筑物及土地使用权由被评估单位向其股东南京果果食品有限公司购买所得，至评估报告出具日，被评估单位尚未办理完成产权变更手续。南京果果食品有限公司及被评估单位已对产权出具承诺：本次评估涉及的房屋建（构）筑物及土地使用权权属南京果果食品有限公司已实际移交被评估单位使用，资产产权归被评估单位所有，产权无异议。评估机构及评估人员已提醒被评估单位尽快完善产权变更手续，不对本次评估范围内的房屋建（构）筑物及土地使用权产权可能产生的问题承担任何责任。

2、根据南京果果豆制食品有限公司与其股东南京果果食品有限公司签订的无形资产使用协议，南京果果食品有限公司将其持有的 22 项专利、8 项商标无偿授

权南京果果豆制品食品有限公司使用。

(三) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

- 1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项；
- 2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；
- 3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(四) 需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托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。

4、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

5、截至评估基准日果果豆制尚存通过南京果果食品有限公司及南京豆果冷冻食品有限公司对外销售的产品，该部分客户主要是上海盒马物联网有限公司、锅圈食品（上海）股份有限公司等。据被评估单位管理层介绍，由于该部分客户于南京果果食品有限公司及南京豆果冷冻食品有限公司签订的是年度供货协议，在原合同供货期限不好修改销售主体，故该部分收入目前仍通过南京果果食品有限公司及南京豆果冷冻食品有限公司进行交易，本次评估的收益预测考虑这部分收入，若未来该部分业务果果豆制未顺利承接，则对评估结论存在一定的影响。

6、本次评估结论未考虑被评估单位办理不动产产权变更手续所涉及的相关费

用。

7、本次评估结论是建立在南京果果豆制品食品有限公司能够充分合理利用南京果果食品有限公司免费授权的无形资产的基础上得出的评估结论，如未来年度实际情况与上述情况存在差异，则评估结论会出现变动。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，由评估报告载明的评估报告使用者使用；本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、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。

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师最终专业意见形成日，本项目资产评估报告日为2024年11月6日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北方亚事资产评估有限责任公司
(盖章)



资产评估师：
签名并盖章



资产评估师：
签名并盖章



二〇二四年十一月六日

资产评估报告附件

- (一) 被评估单位基准日审计报告；
- (二) 经济行为文件；
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (五) 委托人和被评估单位的承诺函；
- (六) 签名资产评估师承诺函；
- (七) 资产评估机构备案文件；
- (八) 资产评估机构营业执照副本；
- (九) 资产评估师登记卡。