

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的
江西润田实业股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

金证评报字【2025】第 0394 号
(共二册, 第一册)



金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 08 月 04 日

目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
二、 评估目的	14
三、 评估对象和评估范围	14
四、 价值类型	34
五、 评估基准日	34
六、 评估依据	34
七、 评估方法	37
八、 评估程序实施过程 and 情况	43
九、 评估假设	44
十、 评估结论	46
十一、 特别事项说明	47
十二、 资产评估报告使用限制说明	50
十三、 资产评估报告日	50

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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产和负债清单、未来收益预测资料由委托人、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、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的
江西润田实业股份有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要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。

金证（上海）资产评估有限公司接受国旅文化投资集团股份有限公司的委托，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，采用收益法及市场法，按照必要的评估程序，对江西润田实业股份有限公司股东全部权益在 2025 年 04 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：国旅文化投资集团股份有限公司、江西迈通健康饮品开发有限公司、南昌金开资本管理有限公司

被评估单位：江西润田实业股份有限公司。

经济行为：国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买江西润田实业股份有限公司 100% 股权。

评估目的：发行股份及支付现金购买资产。

评估对象：江西润田实业股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：江西润田实业股份有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。母公司报表总资产账面价值 1,465,509,257.90 元，总负债账面价值 441,256,189.58 元，所有者权益账面价值 1,024,253,068.32 元。合并报表总资产账面价值 1,666,221,761.54 元，总负债账面价值 480,800,369.04 元，所有者权益账面价值 1,185,421,392.50 元，归属于母公司所有者权益账面价值 1,185,421,392.50 元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 04 月 30 日。

评估方法：收益法及市场法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 300,900.00 万元，大写叁拾亿零玖佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2026 年 04 月 29 日截止。

特别事项说明：本次评估涉及房产抵押、未决诉讼等可能影响评估结论的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的 江西润田实业股份有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

国旅文化投资集团股份有限公司、江西迈通健康饮品开发有限公司、南昌金开资本管理有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，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，采用收益法及市场法，按照必要的评估程序，对国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产之经济行为所涉及的江西润田实业股份有限公司股东全部权益在 2025 年 04 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人一

企业名称：国旅文化投资集团股份有限公司（以下简称“委托人一”或“国旅文化”）

企业类型：股份有限公司（上市）

住 所：江西省南昌市红谷滩区学府大道 1 号阿尔法 34 栋 6 楼

法定代表人：何新跃

注册资本：人民币 50,493.666 万元

经营范围：旅游产业投资，旅游信息咨询服务，酒店管理及度假区管理咨询，投资咨询，国内贸易，旅游电子商务，实物租赁，实业投资，股权投资和股权投资管理，体育运动项目经营（高危险性体育项目除外），体育赛事组织服务，文化、艺术活动策划，组织文化艺术交流活动（不含演出）。（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）委托人二

企业名称：江西迈通健康饮品开发有限公司（以下简称“委托人二”或“江西迈通”）

企业类型：其他有限责任公司

住 所：江西省南昌市南昌经济技术开发区英雄南路中小企业园 1# 厂房

法定代表人：危建军

注册资本：人民币 100,000.00 万元

经营范围：饮料及冷饮服务；投资与资产管理；国内贸易；财务咨询（以上咨询均除
纪）（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）

（三）委托人三

企业名称：南昌金开资本管理有限公司（以下简称“委托人三”或“金开资本”）

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：江西省南昌市南昌经济技术开发区榴云路商业街 A 栋 311 室

法定代表人：聂磊

注册资本：人民币 300,000.00 万元

经营范围：创业投资；资本管理；投资咨询；国内贸易；贸易代理；机械设备批发、
零售；建材批发、零售；金属材料（贵金属、重金属除外）、金属制品（贵金属除外）的批
发、零售；泡沫塑料销售；化工产品（易制毒及危险化学品除外）销售（贸易无仓储）；物
业管理；房地产租赁经营。（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）

（四）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：江西润田实业股份有限公司（以下简称“润田实业”或“被评估单位”）

企业类型：其他股份有限公司（非上市）

住 所：江西省南昌市南昌经济技术开发区经开大道 4191 号

法定代表人：刘晓权

注册资本：人民币 20,500 万元

经营范围：许可项目：饮料生产，食品生产，食品用塑料包装容器工具制品生产，食
品销售，食品互联网销售，旅游业务，化妆品生产，第二类增值电信业务，互联网信息服务
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经
营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：游艺用品及室内游艺
器材销售，日用杂品销售，食品用塑料包装容器工具制品销售，塑料制品制造，塑料制品
销售，机械设备租赁，仓储设备租赁服务，运输设备租赁服务，物业管理，住房租赁，非
居住房地产租赁，网络技术服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、
技术推广，信息技术咨询服务，国内贸易代理，进出口代理，食品进出口，普通货物仓储
服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物
运输（除网络货运和危险货物），广告设计、代理，广告制作，广告发布，平面设计，化妆

品批发，化妆品零售，租赁服务（不含许可类租赁服务），工程和技术研究和试验发展，软件开发，旅游开发项目策划咨询，塑料包装箱及容器制造，电子元器件与机电组件设备制造，电子元器件与机电组件设备销售，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），自动售货机销售（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）

2. 历史沿革

江西润田实业股份有限公司于 2014 年 10 月由联创国际有限公司（以下简称“联创国际”）、江西润田投资管理有限公司（以下简称“润田投资”）、SAIF III Mauritius (China Investments) Limited（以下简称“赛富投资”）共同出资组建。润田实业的资本总额为人民币 10,000.00 万元，股份总数为 10,000.00 万股，每股面值 1 元，每股发行价 1 元，由发起人认购全部股份，各发起人认购比例如下：润田投资认购 8,835.00 万股，占股份总数 88.35%；赛富投资认购 1,121.00 万股，占股份总数 11.21%；联创国际认购 44.00 万股，占股份总数 0.44%。

润田实业设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	润田投资	8,835.00	88.35
2	赛富投资	1,121.00	11.21
3	联创国际	44.00	0.44
合计		10,000.00	100.00

2015 年 8 月 18 日，润田投资向润田实业增资 15,000.00 万元，全部计入润田实业的注册资本，润田实业的注册资本变更为 25,000.00 万元。

本次增资完成后，润田实业的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	润田投资	23,835.00	95.34
2	赛富投资	1,121.00	4.48
3	联创国际	44.00	0.18
合计		25,000.00	100.00

2016 年 1 月 16 日，赛富投资、联创国际、黄国辉及相关方签署《股权转让及债务偿还框架协议》，约定：（1）赛富投资、联创国际分别将其所持润田实业 4.48%、0.18% 股权以 482.00 万元、18.00 万元的价款转让给黄国辉；（2）前述股权转让的同时，黄国辉应在 2016 年 3 月 31 日前向赛富投资、联创国际清偿其分别对润田实业拥有的债权 3,630,560.80 美元、145,808.00 美元，黄国辉支付的 500.00 万元股权转让款可以用于抵减等额的债权。

本次股份转让完成后，润田实业工商登记的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	润田投资	23,835.00	95.34

2	黄国辉	1,165.00	4.66
合计		25,000.00	100.00

江西润田实业有限责任公司（以下简称“润田有限”），公司类型由股份有限公司变更为有限责任公司，2016 年 3 月 17 日，江西省工商局核准本次变更，换发《营业执照》。

润田有限设立时工商登记的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	润田投资	23,835.00	95.34
2	黄国辉	1,165.00	4.66
合计		25,000.00	100.00

2016 年 3 月 23 日，黄国辉将其持有润田有限 4.66%股权转让给润田投资。

本次股权转让完成后，润田有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	润田投资	25,000.00	100.00
合计		25,000.00	100.00

2016 年 4 月 25 日，润田有限召开股东会会议，决议同意增资扩股后，注册资本由 25,000.00 万元增至 205,000.00 万元，由江西迈通健康饮品开发有限公司出资 104,550.00 万元、由润田投资出资 100,450.00 万元。

本次增资完成后，润田有限的股权结构如下：

	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	江西迈通	104,550.00	51.00
2	润田投资	100,450.00	49.00
合计		205,000.00	100.00

2016 年 5 月 17 日，润田有限召开股东会会议，审议通过润田有限整体变更为股份有限公司的相关议案，同意润田有限立即启动股份制改造，以 2016 年 4 月 30 日为基准日进行财务审计，并以不高于财务审计最终净资产值折算股份，股东以占有润田有限的股权比例分别享有变更后的股份公司的股份，变更后的股份有限公司的注册资本转变为 20,500.00 万元。

2016 年 8 月 5 日，润田有限全体股东江西迈通和润田投资签署《发起人协议》，各方同意共同发起设立股份有限公司；润田实业成立时发行股份总额为 20,500.00 万股，每股面值为 1 元；润田实业注册资本为 2.05 亿元，以润田有限截至 2016 年 4 月 30 日之经审计账面净资产按 1.3078:1 的比例折算，溢余部分计入资本公积。同时，公司名称变更为“江西润田实业股份有限公司”。公司的全部股东成为股份公司的发起人，按照各自在公司的出资比例持有相应数额的股份。江西迈通以其持有的润田有限 51.00%的股权，按润田有限截至 2016

年 4 月 30 日经审计账面净资产，折合润田实业股份 10,455.00 万股，占润田实业总股本的 51.00%；润田投资以其持有的润田有限 49.00%的股权，按润田有限截至 2016 年 4 月 30 日经审计账面净资产，折合润田实业股份 10,045.00 万股，占润田实业总股本的 49.00%。

本次股改完成后，润田实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	江西迈通	10,455.00	51.00
2	润田投资	10,045.00	49.00
合计		20,500.00	100.00

2020 年 12 月，润田投资将所持公司 24.30%股权（即 4,981.50 万元注册资本）以 12.76 元/单位注册资本的价格转让给南昌金开资本管理有限公司，转让总价 63,562.38 万元。

本次股份转让完成后，润田实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	江西迈通	10,455.00	51.00
2	润田投资	5,063.50	24.70
3	金开资本	4,981.50	24.30
合计		20,500.00	100.00

截至评估基准日 2025 年 04 月 30 日，江西润田实业股份有限公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	江西迈通	10,455.00	51.00
2	润田投资	5,063.50	24.70
3	金开资本	4,981.50	24.30
合计		20,500.00	100.00

3. 企业经营概况

江西润田实业股份有限公司主要从事包装饮用水的生产和销售，是我国最早进入包装饮用水的行业参与者之一，拥有众多优质矿泉水源地，7 个活跃的现代化生产基地，经销网络覆盖全国数十个省级行政区。

（1）企业主要产品

江西润田实业股份有限公司主要产品是饮用纯净水、饮用天然矿泉水、健康饮品。饮用纯净水主要产品有“润田”饮用纯净水，饮用天然矿泉水主要产品有“润田翠”天然矿泉水及天然含硒矿泉水，健康饮品主要产品有“润田”柠檬汁蜂蜜水、“润田”无气苏打水饮料。

（2）企业销售模式

江西润田实业股份有限公司的产品主要面向大众消费者，采用经销为主、直销和电商为辅的销售模式。一方面公司积极利用优质经销商的资源，实现区域市场的深度覆盖；另一方面，公司持续加深与大型政企的合作关系；此外，顺应线上消费的趋势，借助电商平台为消费者提供方便、快捷的购物渠道，突破地域限制。

经销模式下，公司与经销商客户签订区域经销合同，由公司负责产品的生产和运输，经销商在合同约定的销售区域内进行销售。

直销模式，主要是指线下直销模式，直销客户多为政府机关、大型企业等，公司与直销客户签订购销合同，向其直接销售产品。

电商模式下，公司主要通过天猫、京东、抖音、拼多多、微信等第三方平台进行销售。

经销商均采用先款后货的方式进行买断式销售，产品销售后由经销商自行承担盈亏。

江西润田实业股份有限公司销售区域覆盖江西大区、北方大区、华东大区、华南大区及华中大区、西南大区。

目前，江西大区市占率较高，润田品牌深入人心。

北方大区重点打造辽宁市场，做强以营口为中心的辽东南（含大连、鞍山等），以沈阳为中心的辽西北（含锦州、阜新等）市场，打造辽宁省为第二个江西市场的目标。培育团队，逐步开拓吉林、黑龙江、内蒙古、陕西、山西等市场，巩固围绕涿州基地，以保定、承德、秦皇岛为中心的市场基础，稳步拓展河北、天津、山东市场，以天安门为中心，稳步推进润田在北京的品牌建设。

华东大区、华南大区重点打造上海市场，以上海高净值人群为目标，不断强化润田翠品牌建设，重点打造和巩固上海“桥头堡”的市场地位。

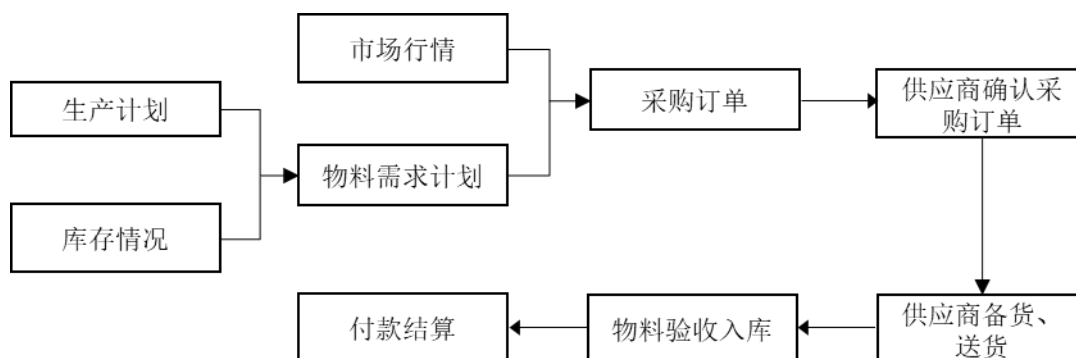
华中大区、西南大区以基地为中心，打造根据地。在目前合作的湖南、湖北、安徽、河南数百家经销商的基础上，持续做好以汉南基地为中心的根据地建设，不断强化武汉高校区市场基础，做好瓶桶结合，不断提升市场份额，持续做好以张家界为基地为中心根据地打造，持续发力湘西市场，以成都基地为中心，服务和培育好现有数家经销商，打造根据地，同时借助四川江西商会、赣韵文旅等资源加快市场布局。

（3）企业采购模式

公司采购的主要产品包括 PET 聚酯切片、PE 聚乙烯盖料、水等原材料，以及热收缩膜等包装物。

公司主要采取“以销定产”“以产定购”并与安全库存及市场行情相结合的模式进行采购。生产部每月末根据下月的生产计划、原材料库存情况及市场行情编制物料需求计划，采购部根据需求计划向供应商下达采购订单，仓储部接收供应商物料后，品控部对相关物料进行验收入库。公司主要采用“先货后款”按月结算的付款模式。

具体采购流程如下：



(4) 企业生产模式

润田实业主要采用自主生产与委托加工（OEM）结合的生产模式。

自主生产是指企业完全依靠自身的生产设备、技术、人力等资源，独立完成从水源获取、净化处理、包装到成品产出的全部生产环节。目前公司在正常生产的基地有七个，分别为昌北基地、丰城基地、九江基地、吉安基地、明月山基地、武汉基地、沈阳基地。

委托加工，即将生产环节委托给具有生产资质和生产能力的其他企业（加工方）完成。加工的模式主要为包工形式，即由公司提供主要原材料，加工企业负责生产至搬运上车的内容。

行业内通常采取完全自主生产、自主生产与委托加工相结合、完全委托加工三种生产模式。采取的模式最多为自主生产与委托加工相结合，如华润怡宝、顶津、娃哈哈等。

(5) 企业资质情况

江西润田实业股份有限公司及其子公司存在生产经营中所需的各类资质证书，包括食品生产许可证、全国工业产品生产许可证、能源管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、质量管理体系认证证书、食品安全管理体系认证证书、采矿许可证、江西绿色生态认证证书、HACCP 体系认证证书等。

(6) 企业历史荣誉

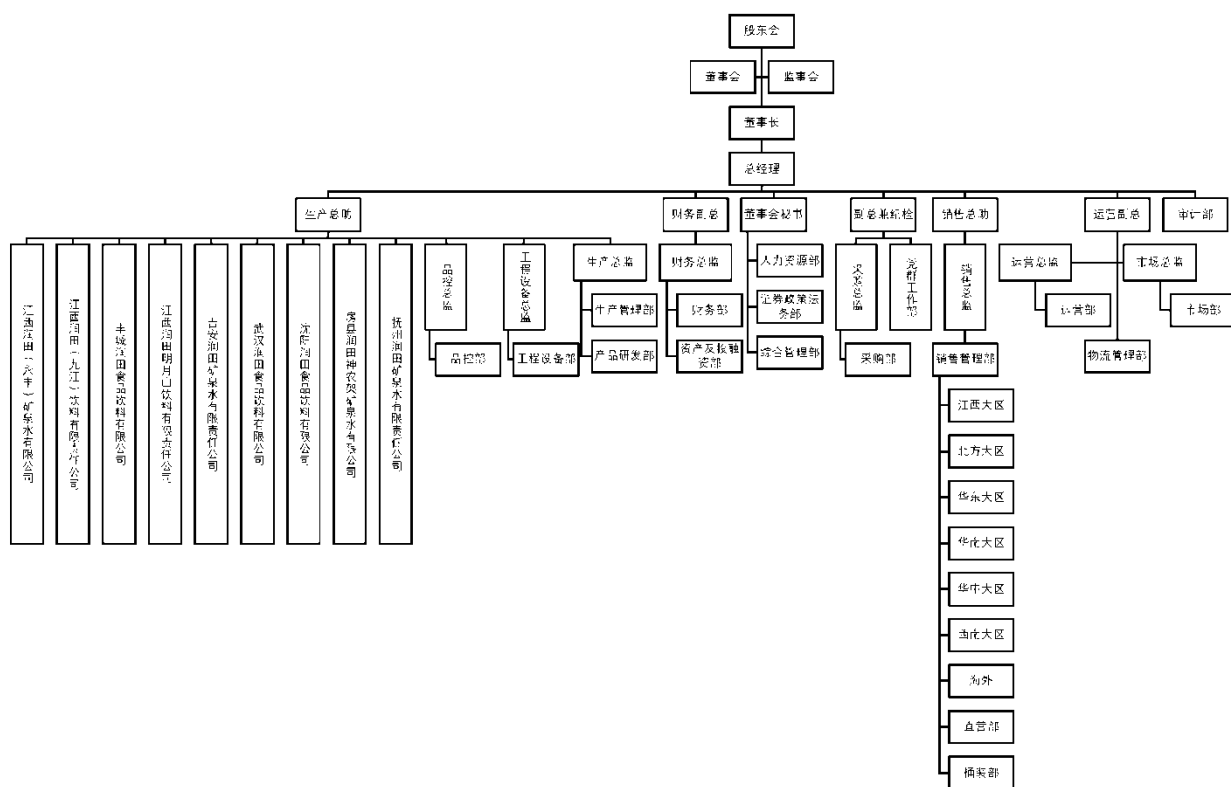
企业历史荣誉情况如下：

序号	荣誉名称	评选机构	时间
1	包装饮用水十强企业	中国饮料工业协会	2024 年 6 月
2	天然矿泉水十强企业	中国饮料工业协会	2024 年 6 月
3	2022-2024 年润田翠天然含硒矿泉水连续三 年全国销量第一	央视市场研究股份有限公司之凯度消费者指数	2022-2024 年
4	润田翠 矿泉水十大热销产品榜 第二名	京东超市	2022 年

序号	荣誉名称	评选机构	时间
5	中国花样滑冰协会官方饮用水	中国花样滑冰协会	2023 年 8 月
6	上海市茶叶学会唯一指定用水	上海市茶叶学会	2023 年 11 月
7	2021 最受欢迎的江西十大企业消费品牌	江西日报社	2022 年 1 月
8	2021 江西年度领军企业	江西日报社、江西报业传媒集团	2022 年

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下:



企业拥有的各级控股企业概况如下:

金额单位：万元

企业名称	简称	成立时间	注册资本	持股比例	
				直接	间接
丰城润田食品饮料有限公司	丰城润田	2001 年 12 月 19 日	15,000.00	100%	
武汉润田食品饮料有限公司	武汉润田	2004 年 2 月 23 日	5,000.00	100%	
沈阳润田食品饮料有限公司	沈阳润田	2003 年 9 月 18 日	5,000.00	100%	
抚州润田矿泉水有限责任公司	抚州润田	2022 年 10 月 19 日	2,000.00	100%	
吉安润田矿泉水有限责任公司	吉安润田	2018 年 7 月 3 日	2,000.00	100%	

企业名称	简称	成立时间	注册资本	持股比例	
				直接	间接
江西润田（九江）饮料有限责任公司	九江润田	2004 年 2 月 24 日	1,400.00	100%	
房县润田神农架矿泉水有限公司	房县润田	2008 年 3 月 31 日	1,000.00	100%	
江西润田明月山饮料有限责任公司	明月山润田	2008 年 4 月 16 日	500.00	100%	
江西润田（永丰）矿泉水有限公司	永丰润田	2009 年 3 月 5 日	500.00	100%	

各子公司均为润田实业生产基地，其中房县润田神农架矿泉水有限公司现已停止生产经营，江西润田（永丰）矿泉水有限公司矿产出水含有气泡，生产工艺要求较高，暂时作为储备资源，也处于未生产经营状态。其他子公司基地均处于正常生产经营状态。

5. 近年资产、财务、经营状况

企业两年一期（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年4月30日
资产总计	142,108.06	163,516.50	166,622.18
负债合计	32,464.95	42,797.64	48,080.04
所有者权益合计	109,643.11	120,718.86	118,542.14
归属于母公司所有者权益合计	109,643.11	120,718.86	118,542.14

项目	2023年	2024年	2025年1-4月
营业收入	115,194.74	126,009.72	38,828.22
利润总额	19,458.31	23,305.68	7,737.01
净利润	14,459.71	17,567.53	5,823.28
归属于母公司所有者的净利润	14,459.71	17,567.53	5,823.28

企业两年一期（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年4月30日
资产总计	123,460.93	143,492.69	146,550.93
负债合计	27,943.94	36,322.61	44,125.62
所有者权益合计	95,516.98	107,170.08	102,425.31

项目	2023年	2024年	2025年1-4月
营业收入	116,298.55	127,935.24	39,433.15
利润总额	9,800.59	21,570.84	4,380.85
净利润	7,322.47	18,153.10	3,255.22

被评估单位两年一期的财务报表均已经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人一为本次股权交易的收购方。委托人二和委托人三为被评估单位的股东。

(五) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

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。

二、评估目的

国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买江西润田实业股份有限公司 100% 股权，为此需要对江西润田实业股份有限公司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

(一) 评估对象和评估范围概况

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，并经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

(二) 评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的合并口径主要资产包括流动资产、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产。

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、其他流动资产等。

投资性房地产为出租厂房及办公场所，账面原值 8,811,646.01 元，账面价值 5,627,681.97 元，除构筑物性质以外的均已办理房产证。

固定资产-房屋建筑物包括厂房、办公场所等，账面原值 453,453,879.48 元，账面价值 286,362,442.98 元。

其中，润田实业存在 1 项未取得权属证书的房屋建筑物；丰城润田存在 6 项未取得权属证书的房屋建筑物；沈阳润田存在 9 项未取得权属证书的房屋建筑物；明月山润田存在 2 项未取得权属证书的房屋建筑物；九江润田存在 2 项未取得权属证书的房屋建筑物；武汉润田存在 4 项未取得权属证书的房屋建筑物。

除上述事项及构筑物性质外，企业其余房产土地均已办理产证。

固定资产-设备包括固定资产-机器设备、固定资产-车辆、固定资产-电子设备，账面原值 451,345,530.22 元，账面价值 189,712,517.87 元，除部分设备需更新外，其余设备的维护保养良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常使用状态。

在建工程为设备安装工程，账面价值 1,098,955.70 元。设备安装工程共 4 项，主要为消防设施改造项目、监控设备安装工程和电梯及配套项目。

使用权资产为企业租赁办公经营场所及水源地，共 7 项，账面价值 803,041.47 元。

无形资产-土地使用权包括 23 项土地，账面原值 195,947,643.26 元，账面价值 149,152,218.25 元，企业土地使用权情况如下表所示：

序号	权利人	产权证号	地址	用途	土地面积	使用期限	抵押情况
1	润田实业	赣（2023）南昌市不动产权第 0000928 号	经济技术开发区经开大道 4191 号	工业用地/工业	152,464.20 m ²	2067.10.06	无
2	丰城润田	赣（2019）丰城市不动产权第 0006339 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 1 幢 1-4 层	工业用地/工业	86,667.10 m ²	2055.04.30	有
3		赣（2019）丰城市不动产权第 0006340 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 2 幢 1-2 层	工业用地/工业			有
4		赣（2019）丰城市不动产权第 0006342 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 3 幢 1 层	工业用地/工业			有
5		赣（2019）丰城市不动产权第 0006343 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 4 幢 1 层	工业用地/工业			有
6		赣（2019）丰城市不动产权第 0006341 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 5 幢 1 层	工业用地/工业			有
7		赣（2020）丰城市不动产权第 0092526 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 9 号 6 栋 1 层 101 号	工业用地/工业			有
8		赣（2020）丰城市不动产权第 0092528 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 9 号 7 栋 1 层 101 号	工业用地/工业			有
9		赣（2021）丰城市不动产权第 0000693 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 10 号 1 幢 1 层	工业用地/工业	100,555.22 m ²	2056.03.21	有
10	沈阳润田	赣（2021）丰城市不动产权第 0000694 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 10 号 2 幢 1 层至夹层	工业用地/工业			有
11		赣（2021）丰城市不动产权第 0000695 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 10 号 3 栋 1 层	工业用地/工业			有
12	沈阳润田	沈北国用（2011）第 004 号/沈房权证中心字第 NO60355831 号	农业高新区三洼社区/沈北新区辉山大街 129-1 号	工业/综合楼	88,394.00 m ²	2054.01.17	无
13		沈北国用（2011）第 004 号/沈房权证中心字第 NO60355833 号	农业高新区三洼社区/沈北新区辉山大街 129-2 号	工业/厂房			无
14		沈北国用（2011）第 004 号/沈房权证中心字第 NO60355834 号	农业高新区三洼社区/沈北新区辉山大街 129-3 号	工业/仓库			无
15	明月山润田	赣（2021）宜春市不动产权第 0026256 号	宜春市袁州区温汤镇渊源路 98 号 1 栋 1-2 层 101 室、2 栋 1-3 层 101 室、3 栋 101 室、4 栋 101	工业用地/工业	46,536.55 m ²	2059.05.19	无

序号	权利人	产权证号	地址	用途	土地面积	使用期限	抵押情况
			室				
16	吉安润田	赣（2020）吉安市不动产权第 0100093 号	青原区东固畲族乡东井冈南大道 118 号一期厂房	工业用地/工业	58,752.60 m ²	2058.04.22	无
17		赣（2020）吉安市不动产权第 0100095 号	青原区东固畲族乡东井冈南大道 118 号门卫	工业用地/工业			无
18		赣（2020）吉安市不动产权第 0100097 号	青原区东固畲族乡东井冈南大道 118 号食堂	工业用地/工业			无
19		赣（2020）吉安市不动产权第 0100102 号	青原区东固畲族乡东井冈南大道 118 号宿舍	工业用地/工业			无
20	武汉润田	鄂（2021）武汉市汉南不动产权第 0021870 号	汉南区纱帽街汉南大道 1523 号	工业用地	61,579.00 m ²	2054.02.05	无
21	九江润田	赣（2019）都昌县不动产权第 0004564 号	都昌镇蔡岭工业园	工业用地/工业	57,133.34 m ²	2056.06.06	无
22	房县润田	房国用（2011）第 01233 号/房县房权证红塔乡字第 201200451 号	红塔乡党湾村/房县红塔乡党湾村，1 幢	工业/综合	45,903.10 m ² （其中建筑面积 3,892.00 m ² 部分已出租）	2061.10.24	无
23	永丰润田	永国用（2009）第 112 号	永丰县佐龙乡白水村	工业用地	23,958.12 m ²	2058.12.20	无

无形资产-采矿权 2 项，账面原值 43,152,624.48 元，账面价值 32,897,467.36 元，企业采矿权情况如下表所示：

序号	公司名称	采矿许可证号	矿山名称	地址	开采矿种	生产规模	有效期限
1	吉安润田	C3600002009038110008582	吉安润田矿泉水有限责任公司东固财坑饮用天然矿泉水	江西省吉安市青原区东固乡东固村	矿泉水	38.64 万立方米/年	2022.02.20-2025.12.20
2	永丰润田	C3600002015128130140954	永丰五味矿泉水	江西省吉安市永丰县	矿泉水	3 万立方米/年	2015.12.30-2025.12.30

企业申报的其他无形资产共计 312 项，包括账面反映外购软件 14 项，账面未反映专利权 38 项、商标权 227 项、著作权 25 项、域名 3 项、APP1 项、小程序 4 项。企业拥有的专利权、商标权、著作权和域名清单如下：

专利权清单

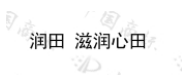
序号	专利权人	专利号	专利名称	专利类型	申请日	授权公告日
1	润田实业	ZL201630147950.7	饮水水桶	外观设计	2016.04.27	2016.11.16
2	润田实业	ZL201930427126.0	饮水水罐（PC）	外观设计	2019.08.07	2020.02.21
3	润田实业	ZL201730098779.X	水瓶（润田）	外观设计	2017.03.29	2017.09.05

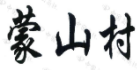
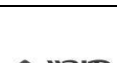
序号	专利权人	专利号	专利名称	专利类型	申请日	授权公告日
4	润田实业	ZL201930426986.2	水瓶（精品翠）	外观设计	2019.08.07	2020.02.21
5	润田实业	ZL202030259834.0	水瓶（4.5L 壶翠瓶）	外观设计	2020.05.29	2020.10.09
6	润田实业	ZL201630084296.X	水瓶（润田壶翠瓶）	外观设计	2016.03.22	2016.08.17
7	润田实业	ZL201630084291.7	水瓶（润田精品瓶）	外观设计	2016.03.22	2016.08.17
8	润田实业	ZL201630084280.9	水瓶（润田大蓝瓶）	外观设计	2016.03.22	2016.08.17
9	润田实业	ZL201630084269.2	水瓶（润田小蓝瓶）	外观设计	2016.03.22	2016.11.23
10	润田实业	ZL202030227776.3	瓶贴	外观设计	2020.05.18	2020.10.09
11	润田实业	ZL202230122618.0	瓶贴（一）	外观设计	2022.03.10	2022.07.12
12	润田实业	ZL202230122595.3	瓶贴（二）	外观设计	2022.03.10	2022.07.12
13	润田实业	ZL 202230122607.2	包装箱	外观设计	2022.03.10	2022.09.09
14	润田实业	ZL202230648088.3	水瓶（润田翠蓝瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.01.06
15	润田实业	ZL202230648100.0	水瓶（4.7L 润田翠瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.01.06
16	润田实业	ZL202230648070.3	水瓶（4.5L 润田翠瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.01.06
17	润田实业	ZL202230648106.8	水瓶（1.5L 润田翠瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.03.03
18	润田实业	ZL202230648086.4	水瓶（润田翠白瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.03.03
19	润田实业	ZL201720286210.0	一种低成本高效率微絮凝过滤装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
20	润田实业	ZL201720286209.8	一种高效长寿命活性炭过滤器	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
21	润田实业	ZL201720286178.6	一种高精度可清洗保安过滤器	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
22	润田实业	ZL201720286208.3	一种塑性强成本低冲瓶水反渗透透膜元件和反渗透净水装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
23	润田实业	ZL201720286207.9	一种防变形全自动吹瓶装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
24	润田实业	ZL201720286206.4	一种矿泉水臭氧灭菌装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
25	润田实业	ZL201720286177.1	一种污水处理臭氧循环装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
26	润田实业	ZL201720286160.6	一种瓶装水的高精度高稳定性臭氧控制装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
27	润田实业	ZL201720286159.3	一种汽水分离型双向逆流自然通风湿式节水冷水塔	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
28	润田实业	ZL201720286158.9	一种高质量液体灌装旋盖一体机	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
29	丰城润田	ZL201720172400.X	一种高填充塑料用搅拌机	实用新型	2017.02.24	2017.11.28
30	丰城润田	ZL201720368300.4	一种改进型塑料卧式混合机	实用新型	2017.04.10	2018.01.23
31	丰城润田	ZL201720587193.4	一种环保型塑料注塑机	实用新型	2017.05.24	2017.12.08
32	丰城润田	ZL201720594214.5	一种新型防粘结塑料注塑机	实用新型	2017.05.25	2017.12.08
33	丰城润田	ZL201720588827.8	一种螺旋式塑料颗粒融化装置	实用新型	2017.05.25	2018.01.02
34	丰城润田	ZL201721554970.1	一种聚乙烯塑料瓶压块装置	实用新型	2017.11.20	2018.09.04
35	丰城润田	ZL201721718991.2	塑料颗粒高效粉碎机	实用新型	2017.12.12	2018.08.31
36	丰城润田	ZL201721777967.6	塑料颗粒烘干装置	实用新型	2017.12.19	2018.08.31
37	丰城润田	ZL201820081775.X	一种温度调控的热风循环干燥机	实用新型	2018.01.18	2018.09.14
38	丰城润田	ZL201721863725.9	一种注塑件的冲切机	实用新型	2017.12.27	2018.09.14

根据润田实业提供的资料，截至报告期末，润田实业持有的 1 项专利系自吉安科创塑胶制品有限公司（以下简称“吉安科创”）继受取得，丰城润田持有的 10 项专利系通过第三方咨询机构江西金轩企业咨询服务有限公司（现用名：江西金轩企业咨询集团有限公司），自房小明、南昌金轩科技有限公司、泉州盈创新材料技术开发有限公司、蒋涛、台州锐祥机械设备有限公司、蒋坤达、杨和明继受取得。

商标权清单

润田实业及其现有下属企业取得中国境内注册商标 217 项，取得中国香港注册商标 2 项，取得中国台湾注册商标 1 项，取得新加坡注册商标 7 项，如下所示：

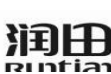
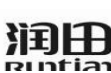
序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
1	润田实业		80357589	29	原始取得	2025.03.14	2035.03.13
2	润田实业		74918709	30	原始取得	2024.07.14	2034.07.13
3	润田实业		73618397	29	原始取得	2024.02.28	2034.02.27
4	润田实业		71405124	32	原始取得	2023.12.07	2033.12.06
5	润田实业		71391741	32	原始取得	2023.12.14	2033.12.13
6	润田实业		69896827	30	原始取得	2024.01.28	2034.01.27
7	润田实业		69890843	30	原始取得	2024.01.28	2034.01.27
8	润田实业		69878164	30	原始取得	2024.01.28	2034.01.27
9	润田实业		66668693	29	原始取得	2023.07.21	2033.07.20
10	润田实业		66088117	29	原始取得	2023.10.14	2033.10.13
11	润田实业		65674702	29	原始取得	2023.02.28	2033.02.27
12	润田实业		55364090	32	继受取得	2021.11.14	2031.11.13

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
13	润田实业		8432292	32	继受取得	2011.07.21	2031.07.20
14	润田实业		33729003	3	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
15	润田实业		33741695	30	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
16	润田实业		33724414	28	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
17	润田实业		31029560	35	原始取得	2019.08.28	2029.08.27
18	润田实业		31038244	35	原始取得	2019.08.21	2029.08.20
19	润田实业		29209944	41	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
20	润田实业		29213049	16	原始取得	2019.01.21	2029.01.20
21	润田实业		29225114	28	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
22	润田实业		29208458	21	原始取得	2019.01.07	2029.01.06
23	润田实业		29209046	3	原始取得	2019.03.07	2029.03.06
24	润田实业		29220770	7	原始取得	2019.04.21	2029.04.20
25	润田实业		29225969	20	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
26	润田实业		29203703	24	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
27	润田实业		29213499	34	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
28	润田实业		29212158	25	原始取得	2019.03.07	2029.03.06

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
29	润田实业		29203883	9	原始取得	2019.04.14	2029.04.13
30	润田实业		29214171	29	原始取得	2019.03.14	2029.03.13
31	润田实业		29222081	40	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
32	润田实业		29221340	45	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
33	润田实业		29221910	18	原始取得	2019.03.28	2029.03.27
34	润田实业		29207538	43	原始取得	2019.03.07	2029.03.06
35	润田实业		29208387	10	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
36	润田实业		29209885	39	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
37	润田实业		29220842	5	原始取得	2019.09.28	2029.09.27
38	润田实业		29220569	11	原始取得	2019.04.14	2029.04.13
39	润田实业		29203768	35	原始取得	2019.04.21	2029.04.20
40	润田实业		6685488	32	继受取得	2010.06.14	2030.06.13
41	润田实业		6796155	32	继受取得	2010.09.28	2030.09.27
42	润田实业		1113572	32	继受取得	1997.09.28	2027.09.27
43	润田实业		6796154	32	继受取得	2010.09.28	2030.09.27
44	润田实业		33740747	30	原始取得	2019.11.07	2029.11.06

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
45	润田实业		4065818	16	继受取得	2007.12.28	2027.12.27
46	润田实业		4065816	20	继受取得	2007.11.07	2027.11.06
47	润田实业		4065807	40	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
48	润田实业		4065813	25	继受取得	2008.06.28	2028.06.27
49	润田实业		4065811	31	继受取得	2006.07.21	2026.07.20
50	润田实业		4065806	41	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
51	润田实业		4065885	5	继受取得	2007.05.21	2027.05.20
52	润田实业		4065814	24	继受取得	2008.02.21	2028.02.20
53	润田实业		4065809	35	继受取得	2007.10.28	2027.10.27
54	润田实业		4065881	11	继受取得	2007.01.07	2027.01.06
55	润田实业		4065815	21	继受取得	2008.01.28	2028.01.27
56	润田实业		4065805	43	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
57	润田实业		4065883	9	继受取得	2007.01.07	2027.01.06
58	润田实业		3706506	32	继受取得	2005.07.21	2035.07.20
59	润田实业		4065886	3	继受取得	2008.03.21	2028.03.20
60	润田实业		4065884	7	继受取得	2007.01.07	2027.01.06

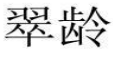
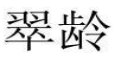
序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
61	润田实业		4065882	10	继受取得	2006.01.28	2026.01.27
62	润田实业		4065810	34	继受取得	2006.06.07	2026.06.06
63	润田实业		4065817	18	继受取得	2008.02.21	2028.02.20
64	润田实业		4065808	39	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
65	润田实业		4065804	44	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
66	润田实业		33736108	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
67	润田实业		4065873	34	继受取得	2006.07.14	2026.07.13
68	润田实业		4065875	25	继受取得	2008.10.28	2028.10.27
69	润田实业		4065877	16	继受取得	2007.12.28	2027.12.27
70	润田实业		4065879	7	继受取得	2007.01.07	2027.01.06
71	润田实业		4065876	18	继受取得	2008.02.21	2028.02.20
72	润田实业		4065880	3	继受取得	2008.01.28	2028.01.27
73	润田实业		887396	32	继受取得	1996.10.21	2026.10.20
74	润田实业		33731746	30	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
75	润田实业		33742799	32	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
76	润田实业		33738313	32	原始取得	2019.07.28	2029.07.27

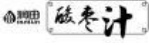
序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
77	润田实业		3706505	32	继受取得	2005.04.28	2035.04.27
78	润田实业		6796153	32	继受取得	2010.06.21	2030.06.20
79	润田实业		6555222	32	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
80	润田实业		33735024	32	原始取得	2020.04.14	2030.04.13
81	润田实业		33744432	43	原始取得	2019.07.28	2029.07.27
82	润田实业		33733503	24	原始取得	2019.07.28	2029.07.27
83	润田实业		33734673	30	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
84	润田实业		6216999	24	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
85	润田实业		6216989	16	继受取得	2010.02.21	2030.02.20
86	润田实业		6217000	28	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
87	润田实业		6216990	18	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
88	润田实业		20506865	32	原始取得	2017.08.21	2027.08.20
89	润田实业		20506716	30	原始取得	2017.10.21	2027.10.20
90	润田实业		6712235	32	继受取得	2010.07.07	2030.07.06
91	润田实业		45977040	32	原始取得	2021.05.28	2031.05.27
92	润田实业		29197323	16	原始取得	2018.12.28	2028.12.27

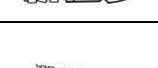
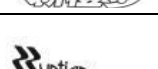
序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用 商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
93	润田实业	润田翠	29179547	26	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
94	润田实业	润田翠	29184742	13	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
95	润田实业	润田翠	29191870	39	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
96	润田实业	润田翠	29177353	9	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
97	润田实业	润田翠	29175588	11	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
98	润田实业	润田翠	29185258	18	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
99	润田实业	润田翠	29179359	41	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
100	润田实业	润田翠	29194619	20	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
101	润田实业	润田翠	29181829	10	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
102	润田实业	润田翠	29192204	21	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
103	润田实业	润田翠	29179586	30	原始取得	2020.05.28	2028.12.27
104	润田实业	润田翠	29192287	45	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
105	润田实业	润田翠	29183798	22	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
106	润田实业	润田翠	29181107	12	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
107	润田实业	润田翠	29181270	31	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
108	润田实业	润田翠	29178220	15	原始取得	2018.12.28	2028.12.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用 商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
109	润田实业	润田翠	29196748	29	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
110	润田实业	润田翠	29178570	14	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
111	润田实业	润田翠	29181910	40	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
112	润田实业	润田翠	29185288	25	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
113	润田实业	润田翠	29189980	8	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
114	润田实业	润田翠	29186228	27	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
115	润田实业	润田翠	29179976	42	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
116	润田实业	润田翠	29191016	24	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
117	润田实业	润田翠	29185958	34	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
118	润田实业	润田翠	29193967	44	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
119	润田实业	润田翠	29185643	19	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
120	润田实业	润田翠	29187757	36	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
121	润田实业	润田翠	29176364	23	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
122	润田实业	润田翠	29197345	17	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
123	润田实业	润田翠	29187547	37	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
124	润田实业	润田翠	29180341	38	原始取得	2018.12.28	2028.12.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
125	润田实业	润田翠	29192915	35	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
126	润田实业	润田翠	29193543	43	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
127	润田实业	润田翠	29154740	2	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
128	润田实业	润田翠	29150988	3	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
129	润田实业	润田翠	29169970	6	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
130	润田实业	润田翠	29168341	7	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
131	润田实业	润田翠	29153170	5	原始取得	2019.02.21	2029.02.20
132	润田实业	润田翠	29168279	1	原始取得	2019.02.21	2029.02.20
133	润田实业	润田翠	29155912	4	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
134	润田实业	润田翠	29178339	28	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
135	润田实业	润田翠	36638216	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
136	润田实业	润田	36631851	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
137	润田实业	润田翠 se 泉	50636371	32	原始取得	2021.06.28	2031.06.27
138	润田实业		32477033	5	原始取得	2019.04.07	2029.04.06
139	润田实业		32477014	3	原始取得	2019.04.07	2029.04.06
140	润田实业		33774103	5	原始取得	2019.09.28	2029.09.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
141	润田实业		33774109	5	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
142	润田实业		33769578	3	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
143	润田实业		33756332	5	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
144	润田实业		29152992	1	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
145	润田实业		29156302	33	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
146	润田实业		29155510	35	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
147	润田实业		29168196	44	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
148	润田实业		20506911	32	原始取得	2017.08.21	2027.08.20
149	润田实业		20506347	30	原始取得	2017.08.21	2027.08.20
150	润田实业		23858907	32	继受取得 注 2	2018.04.21	2028.04.20
151	润田实业		14152338	32	继受取得 注 2	2015.04.21	2035.04.20
152	润田实业		10896576	32	继受取得	2013.08.14	2033.08.13
153	润田实业		33759077	32	原始取得	2020.06.07	2030.06.06
154	润田实业		9832523	32	继受取得	2012.10.14	2032.10.13
155	润田实业		10646419	32	继受取得	2013.05.14	2033.05.13
156	润田实业		10530610	32	继受取得	2013.04.14	2033.04.13

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
157	润田实业		9832516	32	继受取得	2012.10.14	2032.10.13
158	润田实业		9621876	32	继受取得	2012.07.21	2032.07.20
159	润田实业		33728186	30	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
160	润田实业		9465309	32	继受取得	2012.06.07	2032.06.06
161	润田实业		9178713	32	继受取得	2012.03.14	2032.03.13
162	润田实业		9105625	32	继受取得	2012.02.28	2032.02.27
163	润田实业		8625277	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
164	润田实业		8625297	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
165	润田实业		8625241	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
166	润田实业		8625220	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
167	润田实业		33758878	32	原始取得	2019.10.07	2029.10.06
168	润田实业		33729249	30	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
169	润田实业		3611276	30	继受取得	2005.03.28	2035.03.27
170	润田实业		3611275	32	继受取得	2005.01.28	2035.01.27
171	润田实业		1995429	32	继受取得	2002.12.28	2032.12.27
172	润田实业		1994805	30	继受取得	2003.01.21	2033.01.20

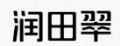
序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
173	润田实业		33756752	32	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
174	润田实业		33773948	32	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
175	润田实业		7911734	32	继受取得	2011.01.21	2031.01.20
176	润田实业		33756294	32	原始取得	2019.07.14	2029.07.13
177	润田实业		33726093	29	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
178	润田实业		18996818	29	原始取得	2017.02.28	2027.02.27
179	润田实业		33743282	29	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
180	润田实业		5050085	29	继受取得	2008.10.28	2028.10.27
181	润田实业		33761232	32	原始取得	2019.07.14	2029.07.13
182	润田实业		33724858	29	原始取得	2019.09.28	2029.09.27
183	润田实业		33738539	30	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
184	润田实业		7922958	30	继受取得	2011.02.21	2031.02.20
185	润田实业		7804416	32	继受取得	2012.06.28	2032.06.27
186	润田实业		33764044	32	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
187	润田实业		4622477	32	继受取得	2008.02.28	2028.02.27
188	润田实业		4659469	32	继受取得	2008.03.14	2028.03.13

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
189	润田实业		7268541	32	继受取得	2010.10.14	2030.10.13
190	润田实业		33763087	32	原始取得	2020.06.14	2030.06.13
191	润田实业		7268512	32	继受取得	2010.10.14	2030.10.13
192	润田实业		7189070	32	继受取得	2014.04.07	2030.10.06
193	润田实业		33736533	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
194	润田实业		7167584	32	继受取得	2010.10.07	2030.10.06
195	润田实业		33753207	32	原始取得	2020.06.07	2030.06.06
196	润田实业		7167594	32	继受取得	2010.07.14	2030.07.13
197	润田实业		7167591	32	继受取得	2010.10.07	2030.10.06
198	润田实业		33724561	32	原始取得	2019.10.07	2029.10.06
199	润田实业		7167587	32	继受取得	2010.10.07	2030.10.06
200	润田实业		33742971	32	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
201	润田实业		7098049	32	继受取得	2010.06.28	2030.06.27
202	润田实业		33754913	32	原始取得	2019.07.14	2029.07.13
203	润田实业		4790335	32	继受取得	2008.04.07	2028.04.06
204	润田实业		33759089	32	原始取得	2019.07.07	2029.07.06

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
205	润田实业		3816003	32	继受取得	2005.09.07	2035.09.06
206	润田实业		3376973	32	继受取得	2004.04.28	2034.04.27
207	润田实业		33738472	29	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
208	润田实业		4117443	29	继受取得	2006.11.28	2026.11.27
209	润田实业		4117441	29	继受取得	2006.09.07	2026.09.06
210	润田实业		4117442	29	继受取得	2006.11.28	2026.11.27
211	润田实业		3816004	29	继受取得	2006.04.14	2026.04.13
212	润田实业		33726109	29	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
213	润田实业		6534250	32	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
214	润田实业		33744495	32	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
215	润田实业		33729313	32	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
216	润田实业		11053796	32	继受取得	2013.10.21	2033.10.20
217	润田实业		4622478	32	继受取得	2007.12.21	2027.12.20

润田实业现有下属企业的中国境外主要注册商标：

序号	注册人	注册地	商标	注册编号	类别	到期日	权利限制情况
1	润田实业	中国香港		301399122	32	2029.08.03	无

序号	注册人	注册地	商标	注册编号	类别	到期日	权利限制情况
2	润田实业	中国台湾		01410842	32	2030.05.15	无
3	润田实业	新加坡		40202402818S	32	2034.02.08	无
4	润田实业	新加坡		40202417980Q	32	2034.08.08	无
5	润田实业	新加坡		40202420206R	32	2034.09.04	无
6	润田实业	新加坡		40202413261S	30	2034.06.15	无
7	润田实业	新加坡		40202413262Q	30	2034.06.15	无
8	润田实业	新加坡		40202417979S	30	2034.08.08	无
9	润田实业	新加坡		40202420205V	30	2034.09.04	无
10	保柏莱有限公司、润田实业	中国香港		306603994	32	2034.07.04	无

作品著作权清单

序号	著作权人	作品名称	登记号	作品类别	创作完成日	登记日
1	润田实业	润田纯净水标签一	赣作登字-2016-F-00005583	美术	2009.10.28	2016.12.12
2	润田实业	润田纯净水标签二	赣作登字-2016-F-00006109	美术	2009.10.28	2016.12.28
3	润田实业	润田纯净水标签三	赣作登字-2017-F-00003278	美术	2016.12.19	2017.04.19
4	润田实业	润田包装饮用水标签一	赣作登字-2017-F-00003277	美术	2016.12.29	2017.04.19
5	润田实业	润田大桶瓶盖标签	赣作登字-2016-F-00006113	美术	2009.10.28	2016.12.28
6	润田实业	润田矿泉水标签一	赣作登字-2016-F-00006110	美术	2009.10.28	2016.12.28
7	润田实业	润田矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006111	美术	2009.10.28	2016.12.28
8	润田实业	润田矿泉水标签三	赣作登字-2016-F-00005584	美术	2009.10.28	2016.12.12
9	润田实业	润田翠金腹翠鸟徽标一	赣作登字-2019-F-00006538	美术	2019.06.10	2019.07.30
10	润田实业	润田翠金腹翠鸟徽标二	赣作登字-2019-F-00006331	美术	2019.06.10	2019.07.29

序号	著作权人	作品名称	登记号	作品类别	创作完成日	登记日
11	润田实业	润田翠矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006118	美术	2015.03.04	2016.12.28
12	润田实业	润田翠矿泉水标签三	赣作登字-2016-F-00006117	美术	2016.08.13	2016.12.28
13	润田实业	润田翠矿泉水标签四	赣作登字-2016-F-00005587	美术	2015.01.02	2016.12.12
14	润田实业	润田翠矿泉水标签五	赣作登字-2016-F-00005586	美术	2016.09.18	2016.12.12
15	润田实业	润田翠矿泉水标签六	赣作登字-2016-F-00006108	美术	2012.01.12	2016.12.28
16	润田实业	润田翠矿泉水标签七	赣作登字-2016-F-00005585	美术	2013.04.06	2016.12.12
17	润田实业	润田翠桶装矿泉水标签一	赣作登字-2016-F-00006114	美术	2012.01.12	2016.12.28
18	润田实业	润田翠桶装矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006115	美术	2012.01.12	2016.12.28
19	润田实业	润田翠桶装矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006116	美术	2015.12.10	2016.12.28
20	润田实业	润田翠大桶瓶盖标签	赣作登字-2016-F-00006112	美术	2012.01.12	2016.12.28
21	润田实业	润田翠天然含硒矿泉水标签一	赣作登字-2019-F-00006512	美术	2019.06.10	2019.07.30
22	润田实业	润田翠天然含硒矿泉水标签二	赣作登字-2019-F-00006508	美术	2019.06.10	2019.07.30
23	润田实业	润田蓝天白云标	国作登记-2025-F-00092191	美术	2014.10.11	2025.03.20
24	润田实业	润田翠翠鸟水墨标	国作登记-2025-F-00092198	美术	2021.01.31	2025.03.20

软件著作权清单

序号	著作权人	登记号	软件名称	开发完成日期	首次发表日期	发证日期
1	润田实业	2019SR0305191	天易自动发货管理系统软件 [简称：天易系统]V1.0	2019.01.31	2019.02.01	2019.04.04

域名、APP、小程序清单

润田实业及其现有下属企业已取得备案域名共计 3 项，具体情况如下：

序号	单位	域名/服务名称	网站备案/许可证号	注册日期	到期日期
1	润田实业	runtianruntiancui.cn	赣 ICP 备 16012686 号-2	2021.01.18	2027.01.18
2	润田实业	runtian.com.cn	赣 ICP 备 16012686 号-1	2001.12.30	2026.12.30
3	润田实业	runtian.cn	赣 ICP 备 16012686 号-1	2003.04.13	2027.04.13

润田实业及其现有下属企业已取得 APP 共计 1 项、小程序共计 4 项，具体情况如下：

序号	单位	域名/服务名称	网站备案/许可证号	审核通过日期
1	润田实业	润田动销	赣 ICP 备 16012686 号-3A	2024.02.02
2	润田实业	润田费用管控协同系统	赣 ICP 备 16012686 号-4X	2024.02.02
3	润田实业	润田翠天然含硒矿泉水	赣 ICP 备 16012686 号-5X	2024.02.02
4	润田实业	润田二维码云平台	赣 ICP 备 16012686 号-6X	2024.02.02
5	润田实业	润田好水送到家	赣 ICP 备 16012686 号-7X	2024.02.02

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为专利权 38 项、商标权 227 项、作品著作权 24 项、软件著作权 1 项、域名 3 项、APP1 项、小程序 4 项，均已取得相应的权利证书。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或评估值)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取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

本项目评估基准日是 2025 年 04 月 30 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 国旅文化投资集团股份有限公司《国旅文化投资集团股份有限公司董事会 2025 年第六次临时会议决议公告》。

(二) 法律法规依据

1. 《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)；
2. 《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过, 2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订)；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
4. 《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过, 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修订)；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过, 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会议第十六次会议通过, 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
7. 《中华人民共和国专利法》(1984 年 3 月 12 日第六届全国人民代表大会常务委员会议第四次会议通过, 2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正);
8. 《中华人民共和国商标法》(1982 年 8 月 23 日第五届全国人民代表大会常务委员会议第二十四次会议通过, 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
9. 《中华人民共和国著作权法》(1990 年 9 月 7 日第七届全国人民代表大会常务委员会议第十五次会议通过, 2020 年 11 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议修改);
10. 《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, 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正);
11. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 53 号公布, 证监会令第 230 号修订);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号公布, 国务院令第 732 号修改);
13. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号);
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号);
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第 32 号);
16. 《江西省省属国有经营性资产评估管理工作规程》;
17. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
18. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
19. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号公布, 国务院令第 709 号修正);
20. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64 号);
21. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
22. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规[2022]39 号);
23. 《企业国有资产交易操作规则》(国资发产权规[2025]17 号);
24. 其他有关法律法规。

（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）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
12. 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协[2023]14 号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49 号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50 号）；
19. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）；
20. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号）；
21. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 国有资产产权登记证书；
2. 国有土地使用证；
3. 国有土地使用权出让合同；
4. 房屋所有权证；
5. 不动产权证书；
6. 车辆行驶证；
7. 专利证书；
8. 商标注册证；
9. 著作权登记证书；

10. 采矿许可证；
11. 重要资产购置合同或凭证；
12. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 企业提供的相关工程预决算资料；
2. 中国土地市场网公布的近期土地成交结果；
3. 中国城市地价动态监测网；
4. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
5. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
6. 企业提供的部分合同、协议等；
7. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
8. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
9. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
10. 评估基准日近期国债收益率、贷款利率；
11. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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收益法及市场法。评估方法选择理由如下：

不适宜采用资产基础法的理由：被评估单位属于消费行业，主要经营业务为生产及销售包装纯净水及矿泉水，企业的品牌、商业模式、销售渠道及经营资质等资源对未来业务拓展尤为关键。公司的上述无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，故资产基础法难以全面反映企业的真实价值。

适宜采用收益法的理由：被评估单位处于消费行业，已完成主要销售渠道的搭建，历史收入及毛利情况较为稳定，被评估单位未来收益期和收益额也可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

适宜采用市场法的理由：被评估单位属于消费行业，主要经营业务为生产及销售包装纯净水及矿泉水，属于即饮软饮行业，同行业类似上市公司较多，可比公司股价及经营和财务数据相关信息公开，具备资料的收集条件，故适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值和少数股东权益价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值 - 少数股东权益价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产及负债价值

1. 经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i —未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1} —永续期首年的预期企业自由现金流量；

r —折现率；

n —详细预测期；

i —详细预测期第 i 年；

g —详细预测期后的永续增长率。

(1) 企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量 = 净利润 + 税后的付息债务利息 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

① 营业收入

企业的营业收入来源于瓶装纯净水瓶、瓶装矿泉水、桶装水、饮料和其他收入，各类营业收入的预测思路如下：

瓶装纯净水：为企业主要产品，通过销售团队长期的拓展和维护，在江西已构建了矩阵式、网格化的销售网络，后期继续加强对江西的市场维护，并随着其他大区的渠道拓展，稳扎稳打，进一步推广。

瓶装矿泉水：为企业主推产品。随着国民经济的发展，全国市场中 2 元水已成为主流产品，企业将在江西进一步推进矿泉水产品市场，同时加大对其余各大区的市场拓展，华东大区将作为重点发展方向，以高端水打开市场及品牌认知度，同步开发普通矿泉水的华东市场。

桶装水：企业正大力推进各区域桶装水销售布局，随着各基地人员配置逐步到位，未来桶装水将维持一定的增速。

饮料：企业饮料产品主要有蜂蜜水、苏打水及电解质水，上市时间均较短，企业将依托现有渠道，进一步打开市场，完成多品类布局。

其他收入：企业其他收入主要为废品及周边产品，周边产品主要为莲子及打火机，24 年刚刚投向市场，基于企业已开拓渠道，在销售的同时进一步提高品牌知名度。

对于租金收入，本次已将企业投资性房地产作为非经单独测算，故未来不再对租金进行预测。

总体来看，详细预测期各年内，企业的营业收入增长率为 5% 至 10%。其中 2025 至 2026 年收入增长率较高，系由于企业积极进行市场开拓及品牌推广，而后随着市场达到一定规模，收入增长逐步企稳。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

企业各产品历史毛利率较为稳定，各区域毛利率稍有差异，未来受行业竞争及市场开拓影响，毛利率将略有下降，基本稳定。

总体来看，详细预测期各年内，企业的毛利率为 35%至 36%。报告期各年，毛利率为 36%至 37%，同行业可比公司毛利率约为 32%至 58%，预测毛利率处于合理区间内。

② 期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用、财务费用和研发费用。

销售费用：主要费用项目为职工固定薪酬、折旧和摊销、销售提成、办公及行政费用、广告及业务宣传费、业务招待费、租金及物业费、其他费用。其中，职工固定薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；销售提成、办公及行政费用、广告及业务宣传费、业务招待费、租金及物业费及其他费用根据占营业收入比例预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、办公及行政费用、业务招待费、租金和物业费、中介及代理费、其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；租金和物业费根据现有租赁合同和未来租赁计划预测；办公及行政费用、业务招待费、中介及代理费按一定的增长率进行预测；其他费用按收入的一定比例进行预测。

财务费用：企业基准日无付息负债，未来不进行预测。

研发费用：2024 年主要为委外费用，金额较小，近年预期无研发费用发生，未来也无研发支出，故未来不进行预测。

总体来看，详细预测期各年内，企业的销售费用率为 13%左右，管理费用率为 4%至 5%。报告期各年，销售费用率为 13%左右，管理费用率为 5%左右，同行业可比公司销售费用率为 12%至 30%，管理费用率为 1%至 10%，研发费用率为 0%至 1%，预测期间费用率处于合理区间内。

④营运资本增加

营运资本增加额=当期营运资本-上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。企业 2024 年存货周转率较低，分析历史存货构成情况了解到，企业因 2024 年底原料价格较低，结合原材料使用需求及市场价格变动情况，企业加大了原材料的备货，周转率相较 2023 年有所下降，本次采用 2023 年及 2024 年平均周转率确认未来存货周转率。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。企业 2023 年、2024 年应收款项周转率较为稳定，本次采用 2023 年及 2024 年平均周转率作为企业未来应收款项周转率。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。企业 2023 年、2024 年应付款项周转率较为稳定，本次采用 2023 年及 2024 年平均周转率作为企业未来应付款项周转率。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。扩张性资本性支出根据未来长期资产新增投入计划进行预测，主要包括增加瓶盖产线、注塑设备等。

(2) 折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中： R_e —权益资本成本；

R_d —付息债务资本成本；

E —权益价值；

D —付息债务价值；

T —企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中： R_e —权益资本成本；

R_f —无风险利率；

β —权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价；

ε —特定风险报酬率。

(3) 收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

(4) 收益预测口径

被评估单位及其子公司经营管理一体化程度较高，为更好地分析被评估单位及其下属企业历史的整体盈利能力水平和发展趋势，进而对未来作出预测，本次采用合并报表口径进行收益预测和收益法评估。

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中不涉及的资产。本次收益法对于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日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

5. 少数股东权益价值

少数股东权益价值系非全资子公司的所有者权益价值中不属于母公司的份额。本次被评估单位合并范围内的控股公司均为 100% 持股，故少数股东权益价值为 0。

(三) 市场法简介

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于可收集到至少三个与评估对象同行业的可比上市公司，且可比上市公司相关数据容易收集，本次评估采用上市公司比较法。

上市公司比较法评估的基本步骤如下：

1. 选择可比企业

从我国 A 股及 H 股上市公司中选择与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响的上市公司。通过比较被评估单位与上述上市公司在业务结构、经营模式、成长性、经营风险、财务风险等因素后，进一步筛选得到与被评估单位进行比较分析的可比企业。

2.分析调整财务报表

将被评估单位与可比企业的业务情况和财务情况进行比较和分析，并做必要的调整，以使可比企业的与被评估单位的各项数据口径更加一致、可比。

3.选择、计算、调整价值比率

根据被评估单位所属行业特征、所处经营阶段等因素，在盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率中选择适用的价值比率，并计算各可比上市公司的价值比率。接下来，分析可比企业与被评估单位的主要差异因素，建立指标修正体系，将可比企业与被评估单位相关财务数据和经营指标进行比较，并对差异因素进行量化调整，将可比交易案例中的价值比率修正至适用于被评估单位的水平。

4.运用价值比率

对于权益价值比率，将调整后的价值比率与被评估单位相应的财务数据或指标相乘，并对被评估单位的非经营性资产、负债和溢余资产价值进行调整，计算得到被评估单位的股东全部权益价值。

对于企业整体价值比率，将调整后的价值比率与被评估单位相应的财务数据或指标相乘，扣减付息债务价值和少数股东权益价值，并对被评估单位的非经营性资产、负债和溢余资产价值进行调整，计算得到被评估单位的股东全部权益价值。

5.对流动性及控制权的考虑

本次市场法评估采用上市公司比较法，由于选取的可比公司为上市公司，而被评估单位为非上市公司，评估中考虑了流动性对评估对象价值的影响。缺乏流动性折扣率参考新股发行定价估算方式进行测算，新股发行定价估算方式即通过对比上市公司新股 IPO 的发行定价与该股票正式上市后的交易价格之间的差异来研究缺少流动折扣的方式。

本次市场法评估未考虑控制权对评估对象价值的影响。

八、评估程序实施过程 and 情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：(1) 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；(2) 评估目的；(3) 评估对象和评估范围；(4) 价值类型；(5) 评估基准日；(6) 资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；(7) 资产评估报告使用范围；(8) 资产评估报告提交期限及方式；(9) 评估服务费及支付方式；

(10) 委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

(二) 订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

(三) 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

(四) 进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(五) 收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：(1) 委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；(2) 从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

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.交易假设：即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：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设评估基准日被评估单位持有的相关经营协议，到期后能够续签或以市场价签订类似的协议。

12.假设被评估单位拥有的各项经营资质，在符合现有续期条件下未来到期后可以顺利续期；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 收益法评估结果

经收益法评估,被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 300,900.00 万元,比审计后母公司账面所有者权益增值 198,474.69 万元,增值率 193.78%;比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 182,357.86 万元,增值率 153.83%。

(二) 市场法评估结果

经市场法评估,被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 300,200.00 万元,比审计后母公司账面所有者权益增值 197,774.69 万元,增值率 193.09%;比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 181,657.86 万元,增值率 153.24%。

(三) 评估结论

收益法评估得出的股东全部权益价值为 300,900.00 万元,市场法评估得出的股东全部权益价值为 300,200.00 万元,两者相差 700.00 万元。

收益法和市场法评估结果出现差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同,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;市场法是从可比公司的市场估值倍数角度考虑的,反映了当前现状企业的市场估值水平。

由于市场法评估结论受短期资本市场行情波动影响大,且可比公司虽与被评估单位同属于即饮软饮行业,但对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响交易价格的因素,且无法完全考虑到各公司间的饮品品类结构差异及销售策略的差异。考虑到企业历史收入及毛利情况较为稳定,发展较为稳健,收益法对于影响企业价值的因素考虑得更为全面,且受短期市场行情波动影响较小,故选择收益法评估结果作为最终的评估结论。

根据上述分析,本评估报告评估结论采用收益法评估结果,即:被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 300,900.00 万元,大写叁拾亿零玖佰万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

(四) 评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对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,即自评估基准日 2025 年 04 月 30 日至 2026 年 04 月 29 日。

(五) 评估结论公允性分析

本次评估结论对应的静态市盈率为 17.13 倍,市净率为 2.54 倍。

同行业可比交易案例的估值倍数如下表所示:

交易买方	交易标的	交易完成时间	市盈率	市净率
上海梅林	上海正广和饮用水有限公司 50%股权	2015 年	21.74	2.00
吉林森工	新泉阳泉 75.45%股权	2017 年	20.98	4.28
新乳业	寰美乳业 60%股权	2020 年	23.91	4.48
澳洋健康	安徽大岭 51%股权	2024 年	17.69	5.90
平均值			21.08	4.16
最大值			23.91	5.90
最小值			17.69	2.00

可以看出，本次评估结论的市盈率和市净率水平低于同行业可比交易案例，并且市盈率低于同行业可比交易案例最小值，市净率处于同行业可比交易案例的区间范围内，具有合理性。

（六）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	1.00%	321,100.00	6.71%
	0.50%	311,000.00	3.36%
	0.00%	300,900.00	0.00%
	-0.50%	290,800.00	-3.36%
	-1.00%	280,700.00	-6.71%
折现率	1.00%	276,100.00	-8.24%
	0.50%	287,900.00	-4.32%
	0.00%	300,900.00	0.00%
	-0.50%	315,500.00	4.85%
	-1.00%	331,800.00	10.27%

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特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，企业存在以下抵押事项：

序号	抵/质押物	抵/质押权人	抵押期限
----	-------	--------	------

序号	抵/质押物	抵/质押权人	抵押期限
1	赣（2019）丰城市不动产权第 0006339 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26- 2026/10/25
2	赣（2019）丰城市不动产权第 0006340 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26- 2026/10/25
3	赣（2019）丰城市不动产权第 0006342 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26- 2026/10/25
4	赣（2019）丰城市不动产权第 0006343 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26- 2026/10/25
5	赣（2019）丰城市不动产权第 0006341 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26- 2026/10/25
6	赣（2020）丰城市不动产权第 0092526 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26- 2026/10/25
7	赣（2020）丰城市不动产权第 0092528 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26- 2026/10/25
8	赣（2021）丰城市不动产权第 0000693 号	中国工商银行股份有限公司南昌都司前支行	2024/05/23-2029/05/23
9	赣（2021）丰城市不动产权第 0000694 号	中国工商银行股份有限公司南昌都司前支行	2024/05/23-2029/05/23
10	赣（2021）丰城市不动产权第 0000695 号	中国工商银行股份有限公司南昌都司前支行	2024/05/23-2029/05/23

截至评估基准日，企业存在以下无证事项：

序号	权利人	建筑面积（m ² ）	房屋用途
1	润田实业	1,162.50	仓库
2	丰城润田	192.91	充电间及休息室
3		162.68	冷水机房
4		115.83	配电间
5		33.43	废品间
6		68.08	门卫室（2 处）
7		51.79	五金仓库
8	沈阳润田	231.30	车间和成品库间的连廊
9		376.94	废品间及垃圾房
10		136.60	高压水池
11		148.50	门卫保安室及雨搭
12		73.80	污水处理站
13		184.00	原水处理蓄水池
14		41.08	消防水泵室
15		8.00	备用电源室
16		30.00	VOC 净化间
17	明月山润田	46.23	废品间
18		80.66	卫生间
19	九江润田	37.35	门卫室
20		67.86	厕所
21	武汉润田	271.35	废品库
22		72.54	储水池
23		29.41	卫生间和存油库
24		46.38	储存原料库

本次评估未考虑上述事项对评估结论可能带来的影响。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

企业基准日未决诉讼事项为两项劳动争议，涉案金额合计为 43,491.56 元，截止评估报告日尚未结案，本次评估未考虑该未决诉讼对评估值的影响。

除上述事项之外，评估基准日不存在其他法律、经济等未决事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

本次评估未发现担保及其或有负债（或有资产）事项。

企业存在房产租赁事项，主要资产租赁概况如下：

序号	租赁地址	出租方	租赁面积 m ²	租赁期限
1	南昌市高新开发区火炬大街 188 号培训中心第一层北侧部分	江西电联实业发展有限责任公司	157.30	2023.03.01-2025.06.30
2	南昌高新开发区火炬大街 188 号“淳和大厦”第一层	江西丰源电力（集团）有限责任公司	236.63	2022.07.01-2025.06.30
3	南昌高新开发区火炬大街 188 号“淳和大厦”第四层	江西丰源电力（集团）有限责任公司	1170.00	2023.09.08-2025.06.30
4	南昌高新开发区火炬大街 188 号“淳和大厦”第五、六、七层	江西丰源电力（集团）有限责任公司	2645.08	2023.03.01-2025.06.30
5	上海市浦东新区浦东南路 2250 号 B1	上海融御投资管理有限公司	30	2025.01.01-2025.12.31
6	上海市曹杨路 1888 弄星光耀广场 1 号楼 6 层 615 室	上海江盈科技发展有限公司	107	2023.11.23-2026.12.22
7	常州市天宁区望府花苑 15 幢 801 室	赵建玲、谢云	131.31	2025.01.01-2025.12.31
8	石景山区鲁谷路 74 号北院 9 号楼 1703	杨金声	66.12	2025.01.01-2025.12.31
9	南昌市东湖区福州路 34 号金昌利大厦 A 栋 A601 室	王相婷	183.3	2025.01.01-2025.12.31

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日至资产评估报告日之间，企业存在股利分配事项，本次审计已在模拟审计其他应付款科目中进行模拟，应付股利金额 8,000.00 万元，评估结论已考虑期后分红对评估结论产生的影响。

除上述事项外，本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

(八) 本次经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

本次评估历史年度及评估基准日的账面值华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《江西润田实业股份有限公司模拟审计报告》，报告编号为“华兴审字[2025]25008850015 号”，报告出具日为 2025 年 08 月 03 日，审计意见为无保留意见。

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

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。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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师不承担责任。

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。

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。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构核准或备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 08 月 04 日。

（此页以下无正文）

(本页无正文,系金证评报字【2025】第 0394 号资产评估报告签章页)

资产评估机构:金证(上海)资产评估有限公司



法定代表人:

[Handwritten signature]

资产评估师:

钱焱伟

管屹

正式执业会员
资产评估师

钱焱伟
31190135

正式执业会员
资产评估师

管屹
31200097

资产评估报告日: 2025 年 08 月 04 日

地址: 上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼

邮编: 200232

电话: 021-63081130

传真: 021-63081131

电子邮箱: contact@jzvaluation.com

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买江西润田实业股份有限公司100%股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的江西润田实业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产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；
6. 纳入资产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；
7. 纳入资产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影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
9. 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人一（盖章）：



法定代表人（签字）：

2025年8月4日

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买江西润田实业股份有限公司 100%股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的江西润田实业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产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；
6. 纳入资产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；
7. 纳入资产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影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
9. 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。



委托人（盖章）：

法定代表人（签字）：

陈军

2025年8月4日

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买江西润田实业股份有限公司 100% 股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的江西润田实业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产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；
6. 纳入资产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；
7. 纳入资产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影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
9. 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人三（盖章）：

法定代表人（签字）：



2025 年 8 月 4 日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买江西润田实业股份有限公司 100% 股权事宜，国旅文化投资集团股份有限公司、江西迈通健康饮品开发有限公司以及南昌金开资本管理有限公司共同委托贵方对该经济行为所涉及的江西润田实业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产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；
6. 纳入资产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；
7. 纳入资产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影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
9. 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。



被评估单位（盖章）：

法定代表人（签字）：

刘/明/书

2025年8月4日

资产评估师承诺函

国旅文化投资集团股份有限公司、江西迈通健康饮品开发有限公司、南昌金开资本管理有限公司：

受贵方委托，我们对国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买江西润田实业股份有限公司 100%股权所涉及的江西润田实业股份有限公司股东全部权益，以 2025 年 4 月 30 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：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师
签字及盖章：

钱焱伟



管屹



2025 年 8 月 4 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号: 14000000202410100349

扫描二维码
了解更多登
记、备案、许
可、监管信息、体
验更多应用服务。



名称 金证(上海)资产评估有限公司

注册资本 人民币1300.0000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年07月15日

法定代表人 林立

住所 上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

经营范围 一般项目: 资产评估; 房地产评估; 工程管理服务; 税务服务; 企业管理咨询; 财务咨询。(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)



登记机关

2024 年 10 月 10 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

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0250053004

变更文号：财办资[2018]5号

序列号：000149

发证时间：二〇一〇年十一月



单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E



扫码查看电子证书

评估发现价值

诚信铸就行业



8 135100 070393

2023 年 10 月 31 日





中国资产评估协会
China Appraisal Society

评估发现价值 诚信铸就行业

——评估精神

请输入关键字



📅 夜里好!今天是: 2025年05月31日 23:30:57 星期六

首页 协会介绍 新闻报道 法规制度 资格考试 会员管理 债券研究 国际交流

🏠 首页 - 新闻报道 - 要闻

金证(上海)资产评估有限公司位列下表序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单(截至2025年5月30日)

来源: 财政部 发布时间: 2023-04-11 浏览次数: 336460

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020/11/9
21	北京中和信资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中峰资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	91110102192288714W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	91320117339337219K	2020/11/9
40	厦门嘉孚资产评估房地产估价有限公司	9135020015502324XR	2020/11/9
41	同致信德(北京)资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	91330483691292064Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020/11/9
47	天津华夏信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	9134010014904372X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020/11/9
54	北京坤元正信资产评估有限公司	91110108668556439X	2020/11/9
55	中威华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020/11/9
56	格律(上海)资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020/11/9
60	金证(上海)资产评估有限公司	91320105674935865E	2020/11/9
61	沃克森(北京)国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团(浙江)有限公司	91330000758074863F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020/11/9
65	深圳市世联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300576874288Y	2020/11/9
66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9

中国资产评估协会

67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	9144030075863033XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	91210106793160927H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	91441302761558463D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立干资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	91610000755235510N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司	91330105793652796E	2020/12/11
94	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
95	山东中新土地房地产资产评估有限公司	91370104676831007A	2020/12/31
96	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
97	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
98	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
99	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
100	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
101	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
102	中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
103	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	9132021475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所(普通合伙)	913702026825974648	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	9144030076499288XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	9144200066504987XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估(深圳)有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团(陕西)有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	北京中金浩资产评估有限责任公司	91110101793403546R	2021/3/5
119	汇誉中证资产评估(北京)有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
120	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
121	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
122	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	9135020055622179XM	2021/3/5
123	上海美评资产评估有限公司	9131010857411586XG	2021/3/5
124	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
125	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
126	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
127	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
128	中天成土地房地产资产评估(北京)有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
129	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
130	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
131	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
132	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
133	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
134	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
135	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
136	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
137	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
138	安徽中立公鉴房地产资产评估估价有限公司	913401007117944177	2021/4/23
139	中联资产评估集团(青岛)有限公司	91370200740373830T	2021/4/23
140	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
141	北京中泽建信资产评估有限责任公司	91110108700051554J	2021/4/23
142	智和财信房地产土地资产评估(四川)有限公司	915100007866978734	2021/5/18
143	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
144	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
145	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
146	中立资产评估(北京)有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
147	安徽华安资产评估事务所有限公司	91340100786521683R	2021/5/18
148	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
149	广东谷值资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18
150	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
151	安永资产评估(上海)有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
152	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
153	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

中国资产评估协会

154	深圳市鹏展房地产土地资产评估有限公司	91440300559870031A	2021/6/11
155	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
156	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	91440000744471390H	2021/6/11
157	北京中融评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
158	四川中天华成房地产土地资产评估有限公司	915100007383037459	2021/7/15
159	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
160	和讯资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
161	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
162	杭州绿诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
163	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
164	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
165	陕西正德信资产评估有限公司	91610000667989259E	2021/8/20
166	中同华资产评估(上海)有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
167	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
168	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
169	深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
170	北京公信评估有限公司	91110114327278047D	2021/9/23
171	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
172	中达致远房地产资产评估(武汉)有限公司	9142010679877854XJ	2021/10/29
173	中联资产评估集团广西有限公司	91450103595139326E	2021/10/29
174	江苏大正房地产土地造价资产评估咨询有限公司	91320302726575073W	2021/10/29
175	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	9135080077545456D	2021/10/29
176	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
177	毕马威资产评估(上海)有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
178	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
179	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
180	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
181	中联资产评估集团(新疆)有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
182	内蒙古兴泰资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
183	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
184	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
185	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
186	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
187	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
188	无锡桥一资产评估事务所(有限合伙)	91320213MA1X120F25	2021/12/31
189	江苏经纬资产评估土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
190	中同华(广州)资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
191	华夏资产评估(北京)有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
192	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
193	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
194	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
195	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	915001057500640549	2022/2/7
196	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
197	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
198	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
199	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
200	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
201	北京平海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
202	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	9144000070765215X3	2022/2/28
203	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
204	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
205	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	915001034503957838	2022/2/28
206	重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司	91500103787485020F	2022/2/28
207	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	91370811792462042U	2022/2/28
208	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
209	中全资产评估(北京)有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
210	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
211	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
212	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	91440000722457192P	2022/6/30
213	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
214	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
215	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
216	河南正信联合资产评估事务所(普通合伙)	914101056659703516	2022/7/31
217	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	9144080075787974XY	2022/7/31
218	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
219	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	9150010379803492XC	2022/8/31
220	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	91321202050279919A	2022/9/30
221	中联资产评估集团(湖北)有限公司	91420106MA4LQ2311	2022/9/30
222	洲蓝(上海)资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
223	成都和为本资产评估事务所(普通合伙)	91510182660474201K	2022/9/30
224	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	91440300192381740H	2022/9/30
225	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
226	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	91500103750053160P	2022/10/31
227	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
228	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
229	艾华迪资产评估(北京)有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
230	深圳市中衡信资产评估有限公司	9144030072471018XC	2023/1/31
231	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
232	中联资产评估咨询(上海)有限公司	91310113MA1GPNWKKU	2023/2/28
233	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
234	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
235	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
236	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	91440300748859253X	2023/2/28

注:北京经纬仁达资产评估有限公司、北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司“未进行年度备案”。



地址：北京西城区西便门大街2号
电话：010-66111111
传真：010-66111111
电子邮箱：caaa@caaa.org.cn
网站：www.caa.org.cn



中国资产评估协会
官方网站



中国资产评估协会
官方微信

联系我们



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：31190135

会员姓名：钱焱伟

证件号码：320681*****7

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

钱焱伟



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 31200097

会员姓名: 管屹

证件号码: 310230*****6

所在机构: 金证(上海)资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

管屹



(有效期至 2026-04-30 日止)



国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的
江西润田实业股份有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

金证评报字【2025】第 0394 号
(共二册, 第二册)



金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 08 月 04 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	4
第三部分 资产评估说明正文	5
第一章 评估对象与评估范围说明	5
一、 评估对象与评估范围内容	5
二、 实物资产的分布情况及特点	9
三、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	10
四、 企业申报的表外资产的类型、数量	30
五、 引用其他机构出具报告的结果所涉及的资产类型、数量和金额	30
第二章 资产核实情况总体说明	31
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程	31
二、 影响资产核实的事项及处理方法	31
三、 核实结论	31
第三章 资产清查说明	33
一、 货币资金	33
二、 应收账款	33
三、 预付账款	33
四、 其他应收款	33
五、 存货	34
六、 长期股权投资	34
七、 投资性房地产	42
八、 固定资产-房屋建筑物类	43
九、 固定资产-设备类	44
十、 在建工程	45
十一、 使用权资产	45
十二、 无形资产-土地使用权	45
十三、 无形资产-其他无形资产	46
十四、 长期待摊费用	63
十五、 递延所得税资产	63
十六、 其他非流动资产	63
十七、 应付账款	64
十八、 合同负债	64
十九、 应付职工薪酬	64
二十、 应交税费	64
二十一、 其他应付款	64
二十二、 一年内到期的非流动负债	65
二十三、 其他流动负债	65
二十四、 递延收益	65

第四章 收益法评估技术说明	66
一、 评估对象	66
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据	66
三、 收益预测的假设条件	66
四、 宏观、区域经济因素分析	67
五、 行业现状与发展前景	70
六、 企业业务分析	76
七、 企业的资产、财务分析和调整	79
八、 评估计算及分析过程	87
九、 收益法评估结果	112
第五章 市场法评估技术说明	113
一、 市场法的定义、原理、应用前提和具体评估方法选取	113
二、 宏观、区域经济因素分析	114
三、 行业现状与发展前景	114
四、 企业业务分析	114
五、 市场法评估过程	114
六、 市场法评估结果	124
第四部分 评估结论及分析	125
一、 评估结论	125
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明	125
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑	126
评估说明附件	127
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明	127
附件二、非经房产及土地评估说明	127

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

金证（上海）资产评估有限公司
2025 年 08 月 04 日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

(十) 评估对象与评估范围内容

7. 委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日 2025 年 04 月 30 日被评估单位江西润田实业股份有限公司的股东全部权益价值。本次评估范围为评估基准日 2025 年 04 月 30 日被评估单位江西润田实业股份有限公司的全部资产和负债。

8. 委托评估的资产类型、账面金额

评估范围包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。母公司报表总资产账面价值 1,465,509,257.90 元，总负债账面价值 441,256,189.58 元，所有者权益账面价值 1,024,253,068.32 元；合并报表总资产账面价值 1,666,221,761.54 元，总负债账面价值 480,800,369.04 元，所有者权益账面价值 1,185,421,392.50 元，归属于母公司所有者权益账面价值 1,185,421,392.50 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，并经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

9. 委托评估的资产权属状况

合并口径下，纳入评估范围的投资性房地产为润田实业及房县润田的投资性房地产：

其中，母公司润田实业投资性房地产建筑面积合计 1,943.20 m²，均已办理不动产权证。截至评估基准日，上述投资性房地产均未设定抵押；子公司房县投资性房地产建筑面积合计 3,892.00 m²，除构筑物性质以外已办理房产证。截至评估基准日，上述投资性房地产均未设定抵押。

合并口径下，纳入评估范围的房屋建筑物如下：

母公司润田实业房屋建筑物有证建筑面积合计 70,607.90 m²；存在仓库（面积 1,162.50 m²）未取得房屋权属证明。

子公司丰城润田房屋建筑物有证建筑面积合计 62,593.45 m²；未取得权属证书的房屋建筑物，具体为：充电间及休息室（面积 192.91 m²）、冷水机房（面积 162.68 m²）、配电间（面

积 115.83 m²）、废品间（面积 33.43 m²）、门卫室 2 处（面积 68.08 m²）、五金仓库（面积 51.79 m²）。

子公司沈阳润田房屋建筑物有证建筑面积合计 38,108.68 m²；未取得权属证书的房屋建筑物，具体为：车间和成品库间的连廊（建筑面积 231.30 m²）、废品间及垃圾房（建筑面积 376.94 m²）、高压水池（建筑面积 136.60 m²）、门卫保安室及雨搭（建筑面积 148.50 m²）、污水处理站（建筑面积 73.80 m²）、原水处理蓄水池（建筑面积 184.00 m²）、消防水泵室（建筑面积 41.08 m²）、备用电源室（建筑面积 8.00 m²）、VOC 净化间（建筑面积 30.00 m²）。

子公司吉安润田房屋建筑物有证建筑面积合计 21,645.17 m²。

子公司明月山润田房屋建筑物有证建筑面积合计 24,665.19 m²；存在废品间（面积 46.23 m²）、卫生间（面积 80.66 m²）未取得房屋权属证明。

子公司九江润田房屋建筑物有证建筑面积合计 12,760.92 m²；存在门卫室（建筑面积 37.35 m²）、厕所（建筑面积 67.86 m²）未取得房屋权属证明。

子公司武汉润田房屋建筑物有证建筑面积合计 31,313.04 m²；未取得权属证书的房屋建筑物具体为：废品库（建筑面积 271.35 m²）、储水池（建筑面积 72.54 m²）、卫生间和存油库（建筑面积 29.41 m²）、储存原料库（建筑面积 46.38 m²）。

子公司房县润田房屋建筑物有证建筑面积合计 18,988.10 m²。

企业除有证房产、未取得权属证书的房屋建筑物外，其余项均为构筑物性质。抵押情况见无形资产-土地中表格披露。

合并口径下，纳入评估范围内的车辆如下：

母公司润田实业运输设备为车辆，包含轿车 6 辆，已取得车辆行驶证，年检记录正常，无抵押事项，其余为叉车、电瓶车、三轮车等。

子公司车辆为汽车、叉车、搬运车等；其中沈阳润田汽车 1 辆，已取得车辆行驶证；明月山润田汽车 2 辆，已取得车辆行驶证；九江润田汽车 1 辆，已取得车辆行驶证，其余均为叉车、堆垛车等。

合并口径下，纳入评估范围的土地使用权共 23 项，具体情况如下：

号	权利人	产权证号	地址	用途	性质	房屋建筑面积	土地简况	权利负担
1	润田实业	赣（2023）南昌市不动产权第 0000928 号	经济技术开发区经开大道 4191 号	工业用地/工业	出让/自建房	70,607.90 m ²	共有宗地面积：152,464.20 m ² 国有建设用地使用权终止日期：2067.10.06	无
2	丰城润田	赣（2019）丰城市不动产权第 0006339 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 1 幢 1-4 层	工业用地/工业	出让/自建房	3,053.68 m ²	共有宗地面积：86,667.10 m ² 国有建设用地使用权终止日期：	抵押给中国银行股份有限公司南昌市西湖支行
3		赣（2019）丰城市不	丰城市高新技术产业	工业用地/	出让/自	4,771.31 m ²	国有建设用地使用权终止日期：	抵押给中国银行股份有限公司

号	权利人	产权证号	地址	用途	性质	房屋建筑 面积	土地简况	权利负担
		动产权第 0006340 号	园慧灯路 9 号 2 幢 1-2 层	工业	建房		2055.04.30	有限公司南昌市西湖支行
4		赣(2019)丰城市不动产权第 0006342 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 3 幢 1 层	工业用地/工业	出让/自建建房	5,089.89 m ²		抵押给中国银行股份有限公司南昌市西湖支行
5		赣(2019)丰城市不动产权第 0006343 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 4 幢 1 层	工业用地/工业	出让/自建建房	11,079.09 m ²		抵押给中国银行股份有限公司南昌市西湖支行
6		赣(2019)丰城市不动产权第 0006341 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 5 幢 1 层	工业用地/工业	出让/自建建房	5,089.89 m ²		抵押给中国银行股份有限公司南昌市西湖支行
7		赣(2020)丰城市不动产权第 0092526 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 9 号 6 栋 1 层 101 号	工业用地/工业	出让/其他	6,677.09 m ²		抵押给中国银行股份有限公司南昌市西湖支行
8		赣(2020)丰城市不动产权第 0092528 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 9 号 7 栋 1 层 101 号	工业用地/工业	出让/其他	322.32 m ²		抵押给中国银行股份有限公司南昌市西湖支行
9		赣(2021)丰城市不动产权第 0000693 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 10 号 1 幢 1 层	工业用地/工业	出让/自建建房	7,272.16 m ²	共有宗地面积: 100,555.22 m ² 国有建设用地使用权终止日期: 2056.03.21	抵押给中国工商银行股份有限公司南昌都司前支行
10		赣(2021)丰城市不动产权第 0000694 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 10 号 2 幢 1 层至夹层	工业用地/工业	出让/自建建房	11,965.86 m ²		抵押给中国工商银行股份有限公司南昌都司前支行
11		赣(2021)丰城市不动产权第 0000695 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 10 号 3 栋 1 层	工业用地/工业	出让/自建建房	7,272.16 m ²		抵押给中国工商银行股份有限公司南昌都司前支行
12	沈阳润田	沈北国用(2011)第 004 号/沈房权证中心字第 NO60355831 号	农业高新区三洼社区/沈北新区辉山大街 129-1 号	工业/综合楼	出让/—	3,263.08 m ²	共有宗地面积: 88,394.00 m ² 国有建设用地使用权终止日期: 2054.01.17	无
13		沈北国用(2011)第 004 号/沈房权证中心字第 NO60355833 号	农业高新区三洼社区/沈北新区辉山大街 129-2 号	工业/厂房	出让/—	20,298.97 m ²		无
14		沈北国用(2011)第 004 号/沈房权证中心字第 NO60355834 号	农业高新区三洼社区/沈北新区辉山大街 129-3 号	工业/仓库	出让/—	14,546.63 m ²		无
15	明月山润	赣(2021)宜春市不动产权第 0026256 号	宜春市袁州区温汤镇渊源路 98 号 1 栋 1-2 层	工业用地/工业	出让/自建建房	24,665.19 m ²	宗地面积: 46,536.55 m ²	无

号	权利人	产权证号	地址	用途	性质	房屋建筑面积	土地简况	权利负担
	田		层 101 室、2 栋 1-3 层 101 室、3 栋 101 室、4 栋 101 室				国有建设用地使 用权终止日期： 2059.05.19	
16	吉安 润田	赣（2020）吉安市不 动产产权第 0100093 号	青原区东固畲族乡东 井冈南大道 118 号一 期厂房	工业用地/ 工业	出让/自 建房	18,782.97 m²	共有宗地面积： 58,752.60 m² 国有建设用地使 用权终止日期： 2058.04.22	无
17		赣（2020）吉安市不 动产产权第 0100095 号	青原区东固畲族乡东 井冈南大道 118 号门 卫	工业用地/ 工业	出让/自 建房	372.74 m²		无
18		赣（2020）吉安市不 动产产权第 0100097 号	青原区东固畲族乡东 井冈南大道 118 号食 堂	工业用地/ 工业	出让/自 建房	608.34 m²		无
19		赣（2020）吉安市不 动产产权第 0100102 号	青原区东固畲族乡东 井冈南大道 118 号宿 舍	工业用地/ 工业	出让/自 建房	1,881.12 m²		无
20	武汉 润田	鄂（2021）武汉市汉 南不动产权第 0021870 号	汉南区纱帽街汉南大 道 1523 号	工业用地	出让/自 建房	31,313.04 m²	土地使用权面积： 61,579.00 m² 国有建设用地使 用权终止日期： 2054.02.05	无
21	九江 润田	赣（2019）都昌县不 动产产权第 0004564 号	都昌镇蔡岭工业园	工业用地/ 工业	出让/自 建房	12,760.92 m²	土地使用权面积： 57,133.34 m² 国有建设用地使 用权终止日期： 2056.06.06	无
22	房县 润田	房国用（2011）第 01233 号/房县房权证 红塔乡字第 201200451 号	红塔乡党湾村/房县 红塔乡党湾村，1 幢		出让/—	22,880.10 m²（其中 3,892.00 m² 已出租）	土地使用权面积： 45,903.10 m² 国有建设用地使 用权终止日期： 2061.10.24	无
23	永丰 润田	永国用（2009）第 112 号	永丰县佐龙乡白水村	工业用地	出让	—	土地使用权面积： 23,958.12 m² 国有建设用地使 用权终止日期： 2058.12.20	无

合并口径下，纳入评估范围的专利权共 38 项，其中实用新型专利 20 项、外观设计专利 18 项，均已取得专利证书，专利权人均为被评估单位及其子公司，无共有人。

合并口径下，纳入评估范围的商标权共 227 项，均已取得商标注册证，其中有 1 项为与保柏莱有限公司共有，其余权利人均为被评估单位。

合并口径下，纳入评估范围的著作权共 25 项，其中作品著作权共计 24 项，计算机软件著作权 1 项，均已取得著作权登记证书，著作权人均为被评估单位。

合并口径下，纳入评估范围的域名共 3 项，APP 共 1 项，小程序共 4 项，均已取得相应的证书，持有者均为被评估单位。

除上述情况之外，评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

（十一）实物资产的分布情况及特点

企业评估范围内合并口径的实物资产包括：存货、投资性房地产、房屋建筑物及构筑物、设备类、在建工程。实物资产的分布情况及特点如下：

1. 存货

存货包括原材料、委托加工物资、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）、发出商品。其中，原材料主要为企业生产所用的包装材料等，分布于企业各生产基地；在产品（自制半成品）主要为正在生产过程中领用的管坯、瓶盖、提手等，分布于企业各生产基地；产成品（库存商品）主要为大桶水、瓶装水、矿泉水、PC 桶等，分布于企业各生产基地及经销商和客户仓库；委外加工物资为企业正在委托加工的产品，分布于企业各委外基地。

2. 投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产为润田实业及房县润田的投资性房地产，润田实业投资性房地产建筑面积合计 1,943.20 m²，系位于赣州市开发区黄金岭办事处新路村的房屋，目前处于出租状态；房县润田投资性房地产建筑面积合计 3,892.00 m²，系位于湖北省房县红塔镇党湾村的房屋，目前处于出租状态。

3. 房屋建筑物及构筑物

企业房屋建筑物建筑及构筑物主要包括办公楼、厂房、仓库、设备用房、食堂、园林、道路、门卫等，主要为钢混结构和钢结构，分布在江西省、湖北省、辽宁省。

经现场勘查，房屋建筑物及构筑物总体质量良好，内部设施完善，使用正常，所具备的功能技术指标，可以满足既定的使用要求。

4. 设备类

设备类资产主要购置于 2014 年至 2025 年间，主要分布于公司厂区内。其中，机器设备主要包括吹灌旋一体机、环形贴标机、RO 水处理、制胚机、膜包机等设备；车辆主要包括轿车、叉车、电瓶车等，主要分布于企业各生产经营场所；电子及其他设备主要包括电脑、相机、空调、办公家具等。

经现场勘查，除部分设备需更新外，其余设备的维护保养良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常使用状态。

5.在建工程

在建工程为设备安装工程。其中，润田实业设备安装工程共 2 项，主要为消防设施改造项目、监控设备安装工程等；明月山润田设备安装工程 2 项，为电梯及配套项目。截至评估基准日，在建工程不存在缓建或停建情况。

（十二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业合并口径下申报的无形资产包括土地使用权和其他无形资产（软件、专利权、商标权、著作权、域名、APP、小程序）。

1.土地使用权

企业申报的土地使用权清单如下：

土地使用权清单

序号	权利人	产权证号	地址	用途	性质	房屋建筑面积	土地简况	权利负担
218	润田实业	赣（2023）南昌市不动产权第 0000928 号	经济技术开发区经开大道 4191 号	工业用地/工业	出让/自建房	70,607.90 m ²	共有宗地面积：152,464.20 m ² 国有建设用地使用权终止日期：2067.10.06	无
219	丰城润田	赣（2019）丰城市不动产权第 0006339 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 1 幢 1-4 层	工业用地/工业	出让/自建房	3,053.68 m ²	共有宗地面积：86,667.10 m ² 国有建设用地使用权终止日期：2055.04.30	抵押给中国银行股份有限公司南昌市西湖支行
220		赣（2019）丰城市不动产权第 0006340 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 2 幢 1-2 层	工业用地/工业	出让/自建房	4,771.31 m ²		抵押给中国银行股份有限公司南昌市西湖支行
221		赣（2019）丰城市不动产权第 0006342 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 3 幢 1 层	工业用地/工业	出让/自建房	5,089.89 m ²		抵押给中国银行股份有限公司南昌市西湖支行
222		赣（2019）丰城市不动产权第 0006343 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 4 幢 1 层	工业用地/工业	出让/自建房	11,079.09 m ²		抵押给中国银行股份有限公司南昌市西湖支行
223		赣（2019）丰城市不动产权第 0006341 号	丰城市高新技术产业园慧灯路 9 号 5 幢 1 层	工业用地/工业	出让/自建房	5,089.89 m ²		抵押给中国银行股份有限公司南昌市西湖支行
224		赣（2020）丰城市不动产权第 0092526 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 9 号 6 栋 1 层 101 号	工业用地/工业	出让/其他	6,677.09 m ²		抵押给中国银行股份有限公司南昌市西湖支行
225		赣（2020）丰城市不	丰城市高新技术产业	工业用地/	出让/其	322.32 m ²		抵押给中国银行股份

序号	权利人	产权证号	地址	用途	性质	房屋建筑面积	土地简况	权利负担
		动产权第 0092528 号	园区慧灯路 9 号 7 栋 1 层 101 号	工业	他			有限公司南昌市西湖支行
226		赣(2021)丰城市不动产权第 0000693 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 10 号 1 幢 1 层	工业用地/工业	出让/自建房	7,272.16 m ²	共有宗地面积: 100,555.22 m ² 国有建设用地使用权终止日期: 2056.03.21	抵押给中国工商银行股份有限公司南昌都司前支行
227		赣(2021)丰城市不动产权第 0000694 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 10 号 2 幢 1 层至夹层	工业用地/工业	出让/自建房	11,965.86 m ²		抵押给中国工商银行股份有限公司南昌都司前支行
228		赣(2021)丰城市不动产权第 0000695 号	丰城市高新技术产业园区慧灯路 10 号 3 栋 1 层	工业用地/工业	出让/自建房	7,272.16 m ²		抵押给中国工商银行股份有限公司南昌都司前支行
229		沈北国用(2011)第 004 号/沈房权证中心字第 NO60355831 号	农业高新区三洼社区/沈北新区辉山大街 129-1 号	工业/综合楼	出让/—	3,263.08 m ²	共有宗地面积: 88,394.00 m ² 国有建设用地使用权终止日期: 2054.01.17	无
230	沈阳润田	沈北国用(2011)第 004 号/沈房权证中心字第 NO60355833 号	农业高新区三洼社区/沈北新区辉山大街 129-2 号	工业/厂房	出让/—	20,298.97 m ²		无
231		沈北国用(2011)第 004 号/沈房权证中心字第 NO60355834 号	农业高新区三洼社区/沈北新区辉山大街 129-3 号	工业/仓库	出让/—	14,546.63 m ²		无
232	明月山润田	赣(2021)宜春市不动产权第 0026256 号	宜春市袁州区温汤镇渊源路 98 号 1 栋 1-2 层 101 室、2 栋 1-3 层 101 室、3 栋 101 室、4 栋 101 室	工业用地/工业	出让/自建房	24,665.19 m ²	宗地面积: 46,536.55 m ² 国有建设用地使用权终止日期: 2059.05.19	无
233		赣(2020)吉安市不动产权第 0100093 号	青原区东固畲族乡东井冈南大道 118 号一期厂房	工业用地/工业	出让/自建房	18,782.97 m ²	共有宗地面积: 58,752.60 m ² 国有建设用地使用权终止日期: 2058.04.22	无
234	吉安润田	赣(2020)吉安市不动产权第 0100095 号	青原区东固畲族乡东井冈南大道 118 号门卫	工业用地/工业	出让/自建房	372.74 m ²		无
235		赣(2020)吉安市不动产权第 0100097 号	青原区东固畲族乡东井冈南大道 118 号食堂	工业用地/工业	出让/自建房	608.34 m ²		无
236		赣(2020)吉安市不动产权第 0100102 号	青原区东固畲族乡东井冈南大道 118 号宿舍	工业用地/工业	出让/自建房	1,881.12 m ²		无

序号	权利人	产权证号	地址	用途	性质	房屋建筑面积	土地简况	权利负担
237	武汉润田	鄂(2021)武汉市汉南不动产权第0021870号	汉南区纱帽街汉南大道1523号	工业用地	出让/自建房	31,313.04 m ²	土地使用权面积: 61,579.00 m ² 国有建设用地使用权终止日期: 2054.02.05	无
238	九江润田	赣(2019)都昌县不动产权第0004564号	都昌镇蔡岭工业园	工业用地/工业	出让/自建房	12,760.92 m ²	土地使用权面积: 57,133.34 m ² 国有建设用地使用权终止日期: 2056.06.06	无
239	房县润田	房国用(2011)第01233号/房县房权证红塔乡字第201200451号	红塔乡党湾村/房县红塔乡党湾村, 1幢	工业/综合	出让/—	22,880.10 m ² (其中 3,892.00 m ² 已出租)	土地使用权面积: 45,903.10 m ² 国有建设用地使用权终止日期: 2061.10.24	无
240	永丰润田	永国用(2009)第112号	永丰县佐龙乡白水村	工业用地	出让	—	土地使用权面积: 23,958.12 m ² 国有建设用地使用权终止日期: 2058.12.20	无

2.采矿权

企业申报的采矿权清单如下:

序号	公司名称	采矿许可证号	矿山名称	地址	开采矿种	生产规模	有效期限
1	吉安润田	C3600002009038110008582	吉安润田矿泉水有限责任公司东固财坑饮用天然矿泉水	江西省吉安市青原区东固乡东固村	矿泉水	38.64 万立方米/年	2022.02.20-2025.12.20
2	永丰润田	C3600002015128130140954	永丰五味矿泉水	江西省吉安市永丰县	矿泉水	3 万立方米/年	2015.12.30-2025.12.30

3.其他无形资产

企业申报的其他无形资产共计 312 项, 包括账面反映外购软件 14 项, 账面未反映专利权 38 项、商标权 227 项、著作权 25 项、域名 3 项, APP1 项, 小程序 4 项。企业拥有的专利权、商标权、著作权、域名、APP、小程序清单如下:

专利权清单

序号	专利权人	专利号	专利名称	专利类型	申请日	授权公告日
1	润田实业	ZL201630147950.7	饮水水桶	外观设计	2016.04.27	2016.11.16

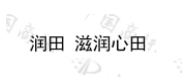
序号	专利权人	专利号	专利名称	专利类型	申请日	授权公告日
2	润田实业	ZL201930427126.0	饮用水罐（PC）	外观设计	2019.08.07	2020.02.21
3	润田实业	ZL201730098779.X	水瓶（润田）	外观设计	2017.03.29	2017.09.05
4	润田实业	ZL201930426986.2	水瓶（精品翠）	外观设计	2019.08.07	2020.02.21
5	润田实业	ZL202030259834.0	水瓶（4.5L 壶翠瓶）	外观设计	2020.05.29	2020.10.09
6	润田实业	ZL201630084296.X	水瓶（润田壶翠瓶）	外观设计	2016.03.22	2016.08.17
7	润田实业	ZL201630084291.7	水瓶（润田精品瓶）	外观设计	2016.03.22	2016.08.17
8	润田实业	ZL201630084280.9	水瓶（润田大蓝瓶）	外观设计	2016.03.22	2016.08.17
9	润田实业	ZL201630084269.2	水瓶（润田小蓝瓶）	外观设计	2016.03.22	2016.11.23
10	润田实业	ZL202030227776.3	瓶贴	外观设计	2020.05.18	2020.10.09
11	润田实业	ZL202230122618.0	瓶贴（一）	外观设计	2022.03.10	2022.07.12
12	润田实业	ZL202230122595.3	瓶贴（二）	外观设计	2022.03.10	2022.07.12
13	润田实业	ZL 202230122607.2	包装箱	外观设计	2022.03.10	2022.09.09
14	润田实业	ZL202230648088.3	水瓶（润田翠蓝瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.01.06
15	润田实业	ZL202230648100.0	水瓶（4.7L 润田翠瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.01.06
16	润田实业	ZL202230648070.3	水瓶（4.5L 润田翠瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.01.06
17	润田实业	ZL202230648106.8	水瓶（1.5L 润田翠瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.03.03
18	润田实业	ZL202230648086.4	水瓶（润田翠白瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.03.03
19	润田实业	ZL201720286210.0	一种低成本高效率微絮凝过滤装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
20	润田实业	ZL201720286209.8	一种高效长寿命活性炭过滤器	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
21	润田实业	ZL201720286178.6	一种高精度可清洗保安过滤器	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
22	润田实业	ZL201720286208.3	一种塑性强成本低冲瓶水反渗透透膜元件和反渗透净水装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
23	润田实业	ZL201720286207.9	一种防变形全自动吹瓶装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
24	润田实业	ZL201720286206.4	一种矿泉水臭氧灭菌装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
25	润田实业	ZL201720286177.1	一种污水处理臭氧循环装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
26	润田实业	ZL201720286160.6	一种瓶装水的高精度高稳定性臭氧控制装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
27	润田实业	ZL201720286159.3	一种汽水分离型双曲逆流自然通风湿式节水冷水塔	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
28	润田实业	ZL201720286158.9	一种高质量液体灌装旋盖一体机	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
29	丰城润田	ZL201720172400.X	一种高填充塑料用搅拌器	实用新型	2017.02.24	2017.11.28
30	丰城润田	ZL201720368300.4	一种改进型塑料卧式混合机	实用新型	2017.04.10	2018.01.23
31	丰城润田	ZL201720587193.4	一种环保型塑料注塑机	实用新型	2017.05.24	2017.12.08
32	丰城润田	ZL201720594214.5	一种新型防粘塑料注塑机	实用新型	2017.05.25	2017.12.08
33	丰城润田	ZL201720588827.8	一种螺旋式塑料颗粒熔化装置	实用新型	2017.05.25	2018.01.02
34	丰城润田	ZL201721554970.1	一种聚乙烯塑料瓶压块装置	实用新型	2017.11.20	2018.09.04
35	丰城润田	ZL201721718991.2	塑料颗粒高效粉碎机	实用新型	2017.12.12	2018.08.31
36	丰城润田	ZL201721777967.6	塑料颗粒烘干装置	实用新型	2017.12.19	2018.08.31
37	丰城润田	ZL201820081775.X	一种温度调控的热风循环干燥机	实用新型	2018.01.18	2018.09.14

序号	专利权人	专利号	专利名称	专利类型	申请日	授权公告日
38	丰城润田	ZL201721863725.9	一种注塑件的冲切机	实用新型	2017.12.27	2018.09.14

根据润田实业提供的资料，截至报告期末，润田实业持有的 1 项专利系自吉安科创塑胶制品有限公司（以下简称“吉安科创”）继受取得，丰城润田持有的 10 项专利系通过第三方咨询机构江西金轩企业咨询服务有限公司（现用名：江西金轩企业咨询集团有限公司），自房小明、南昌金轩科技有限公司、泉州盈创新材料技术开发有限公司、蒋涛、台州锐祥机械设备有限公司、蒋坤达、杨和明继受取得。

商标权清单

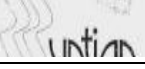
润田实业及其现有下属企业取得中国境内注册商标 217 项，取得中国香港注册商标 2 项，取得中国台湾注册商标 1 项，取得新加坡注册商标 7 项，如下所示：

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
241	润田实业		80357589	29	原始取得	2025.03.14	2035.03.13
242	润田实业		74918709	30	原始取得	2024.07.14	2034.07.13
243	润田实业		73618397	29	原始取得	2024.02.28	2034.02.27
244	润田实业		71405124	32	原始取得	2023.12.07	2033.12.06
245	润田实业		71391741	32	原始取得	2023.12.14	2033.12.13
246	润田实业		69896827	30	原始取得	2024.01.28	2034.01.27
247	润田实业		69890843	30	原始取得	2024.01.28	2034.01.27
248	润田实业		69878164	30	原始取得	2024.01.28	2034.01.27
249	润田实业		66668693	29	原始取得	2023.07.21	2033.07.20
250	润田实业		66088117	29	原始取得	2023.10.14	2033.10.13

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
251	润田实业		65674702	29	原始取得	2023.02.28	2033.02.27
252	润田实业	人和蒙山村	55364090	32	继受取得	2021.11.14	2031.11.13
253	润田实业	蒙山村	8432292	32	继受取得	2011.07.21	2031.07.20
254	润田实业		33729003	3	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
255	润田实业		33741695	30	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
256	润田实业		33724414	28	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
257	润田实业		31029560	35	原始取得	2019.08.28	2029.08.27
258	润田实业		31038244	35	原始取得	2019.08.21	2029.08.20
259	润田实业		29209944	41	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
260	润田实业		29213049	16	原始取得	2019.01.21	2029.01.20
261	润田实业		29225114	28	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
262	润田实业		29208458	21	原始取得	2019.01.07	2029.01.06
263	润田实业		29209046	3	原始取得	2019.03.07	2029.03.06
264	润田实业		29220770	7	原始取得	2019.04.21	2029.04.20
265	润田实业		29225969	20	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
266	润田实业		29203703	24	原始取得	2019.02.28	2029.02.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
267	润田实业		29213499	34	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
268	润田实业		29212158	25	原始取得	2019.03.07	2029.03.06
269	润田实业		29203883	9	原始取得	2019.04.14	2029.04.13
270	润田实业		29214171	29	原始取得	2019.03.14	2029.03.13
271	润田实业		29222081	40	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
272	润田实业		29221340	45	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
273	润田实业		29221910	18	原始取得	2019.03.28	2029.03.27
274	润田实业		29207538	43	原始取得	2019.03.07	2029.03.06
275	润田实业		29208387	10	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
276	润田实业		29209885	39	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
277	润田实业		29220842	5	原始取得	2019.09.28	2029.09.27
278	润田实业		29220569	11	原始取得	2019.04.14	2029.04.13
279	润田实业		29203768	35	原始取得	2019.04.21	2029.04.20
280	润田实业		6685488	32	继受取得	2010.06.14	2030.06.13
281	润田实业		6796155	32	继受取得	2010.09.28	2030.09.27
282	润田实业		1113572	32	继受取得	1997.09.28	2027.09.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
283	润田实业		6796154	32	继受取得	2010.09.28	2030.09.27
284	润田实业		33740747	30	原始取得	2019.11.07	2029.11.06
285	润田实业		4065818	16	继受取得	2007.12.28	2027.12.27
286	润田实业		4065816	20	继受取得	2007.11.07	2027.11.06
287	润田实业		4065807	40	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
288	润田实业		4065813	25	继受取得	2008.06.28	2028.06.27
289	润田实业		4065811	31	继受取得	2006.07.21	2026.07.20
290	润田实业		4065806	41	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
291	润田实业		4065885	5	继受取得	2007.05.21	2027.05.20
292	润田实业		4065814	24	继受取得	2008.02.21	2028.02.20
293	润田实业		4065809	35	继受取得	2007.10.28	2027.10.27
294	润田实业		4065881	11	继受取得	2007.01.07	2027.01.06
295	润田实业		4065815	21	继受取得	2008.01.28	2028.01.27
296	润田实业		4065805	43	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
297	润田实业		4065883	9	继受取得	2007.01.07	2027.01.06
298	润田实业		3706506	32	继受取得	2005.07.21	2035.07.20

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
299	润田实业		4065886	3	继受取得	2008.03.21	2028.03.20
300	润田实业		4065884	7	继受取得	2007.01.07	2027.01.06
301	润田实业		4065882	10	继受取得	2006.01.28	2026.01.27
302	润田实业		4065810	34	继受取得	2006.06.07	2026.06.06
303	润田实业		4065817	18	继受取得	2008.02.21	2028.02.20
304	润田实业		4065808	39	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
305	润田实业		4065804	44	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
306	润田实业		33736108	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
307	润田实业		4065873	34	继受取得	2006.07.14	2026.07.13
308	润田实业		4065875	25	继受取得	2008.10.28	2028.10.27
309	润田实业		4065877	16	继受取得	2007.12.28	2027.12.27
310	润田实业		4065879	7	继受取得	2007.01.07	2027.01.06
311	润田实业		4065876	18	继受取得	2008.02.21	2028.02.20
312	润田实业		4065880	3	继受取得	2008.01.28	2028.01.27
313	润田实业		887396	32	继受取得	1996.10.21	2026.10.20
314	润田实业		33731746	30	原始取得	2019.11.14	2029.11.13

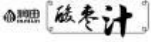
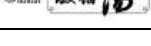
序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
315	润田实业		33742799	32	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
316	润田实业		33738313	32	原始取得	2019.07.28	2029.07.27
317	润田实业		3706505	32	继受取得	2005.04.28	2035.04.27
318	润田实业		6796153	32	继受取得	2010.06.21	2030.06.20
319	润田实业		6555222	32	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
320	润田实业		33735024	32	原始取得	2020.04.14	2030.04.13
321	润田实业		33744432	43	原始取得	2019.07.28	2029.07.27
322	润田实业		33733503	24	原始取得	2019.07.28	2029.07.27
323	润田实业		33734673	30	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
324	润田实业		6216999	24	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
325	润田实业		6216989	16	继受取得	2010.02.21	2030.02.20
326	润田实业		6217000	28	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
327	润田实业		6216990	18	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
328	润田实业		20506865	32	原始取得	2017.08.21	2027.08.20
329	润田实业		20506716	30	原始取得	2017.10.21	2027.10.20
330	润田实业		6712235	32	继受取得	2010.07.07	2030.07.06

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
331	润田实业		45977040	32	原始取得	2021.05.28	2031.05.27
332	润田实业	润田翠	29197323	16	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
333	润田实业	润田翠	29179547	26	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
334	润田实业	润田翠	29184742	13	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
335	润田实业	润田翠	29191870	39	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
336	润田实业	润田翠	29177353	9	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
337	润田实业	润田翠	29175588	11	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
338	润田实业	润田翠	29185258	18	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
339	润田实业	润田翠	29179359	41	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
340	润田实业	润田翠	29194619	20	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
341	润田实业	润田翠	29181829	10	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
342	润田实业	润田翠	29192204	21	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
343	润田实业	润田翠	29179586	30	原始取得	2020.05.28	2028.12.27
344	润田实业	润田翠	29192287	45	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
345	润田实业	润田翠	29183798	22	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
346	润田实业	润田翠	29181107	12	原始取得	2018.12.28	2028.12.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用 商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
347	润田实业	润田翠	29181270	31	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
348	润田实业	润田翠	29178220	15	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
349	润田实业	润田翠	29196748	29	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
350	润田实业	润田翠	29178570	14	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
351	润田实业	润田翠	29181910	40	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
352	润田实业	润田翠	29185288	25	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
353	润田实业	润田翠	29189980	8	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
354	润田实业	润田翠	29186228	27	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
355	润田实业	润田翠	29179976	42	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
356	润田实业	润田翠	29191016	24	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
357	润田实业	润田翠	29185958	34	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
358	润田实业	润田翠	29193967	44	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
359	润田实业	润田翠	29185643	19	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
360	润田实业	润田翠	29187757	36	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
361	润田实业	润田翠	29176364	23	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
362	润田实业	润田翠	29197345	17	原始取得	2018.12.28	2028.12.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
363	润田实业	润田翠	29187547	37	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
364	润田实业	润田翠	29180341	38	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
365	润田实业	润田翠	29192915	35	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
366	润田实业	润田翠	29193543	43	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
367	润田实业	润田翠	29154740	2	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
368	润田实业	润田翠	29150988	3	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
369	润田实业	润田翠	29169970	6	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
370	润田实业	润田翠	29168341	7	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
371	润田实业	润田翠	29153170	5	原始取得	2019.02.21	2029.02.20
372	润田实业	润田翠	29168279	1	原始取得	2019.02.21	2029.02.20
373	润田实业	润田翠	29155912	4	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
374	润田实业	润田翠	29178339	28	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
375	润田实业	润田翠	36638216	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
376	润田实业	润田	36631851	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
377	润田实业	润田翠 se 泉	50636371	32	原始取得	2021.06.28	2031.06.27
378	润田实业		32477033	5	原始取得	2019.04.07	2029.04.06

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
379	润田实业		32477014	3	原始取得	2019.04.07	2029.04.06
380	润田实业		33774103	5	原始取得	2019.09.28	2029.09.27
381	润田实业		33774109	5	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
382	润田实业	翠龄	33769578	3	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
383	润田实业	翠龄	33756332	5	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
384	润田实业	稀罕你	29152992	1	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
385	润田实业	稀罕你	29156302	33	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
386	润田实业	稀罕你	29155510	35	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
387	润田实业	稀罕你	29168196	44	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
388	润田实业	稀罕你	20506911	32	原始取得	2017.08.21	2027.08.20
389	润田实业	稀罕你	20506347	30	原始取得	2017.08.21	2027.08.20
390	润田实业		23858907	32	继受取得 注 2	2018.04.21	2028.04.20
391	润田实业	湏泉	14152338	32	继受取得 注 2	2015.04.21	2035.04.20
392	润田实业	润田明翠	10896576	32	继受取得	2013.08.14	2033.08.13
393	润田实业		33759077	32	原始取得	2020.06.07	2030.06.06
394	润田实业		9832523	32	继受取得	2012.10.14	2032.10.13

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
395	润田实业		10646419	32	继受取得	2013.05.14	2033.05.13
396	润田实业		10530610	32	继受取得	2013.04.14	2033.04.13
397	润田实业		9832516	32	继受取得	2012.10.14	2032.10.13
398	润田实业		9621876	32	继受取得	2012.07.21	2032.07.20
399	润田实业		33728186	30	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
400	润田实业		9465309	32	继受取得	2012.06.07	2032.06.06
401	润田实业		9178713	32	继受取得	2012.03.14	2032.03.13
402	润田实业		9105625	32	继受取得	2012.02.28	2032.02.27
403	润田实业		8625277	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
404	润田实业		8625297	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
405	润田实业		8625241	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
406	润田实业		8625220	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
407	润田实业		33758878	32	原始取得	2019.10.07	2029.10.06
408	润田实业		33729249	30	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
409	润田实业		3611276	30	继受取得	2005.03.28	2035.03.27
410	润田实业		3611275	32	继受取得	2005.01.28	2035.01.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
411	润田实业		1995429	32	继受取得	2002.12.28	2032.12.27
412	润田实业		1994805	30	继受取得	2003.01.21	2033.01.20
413	润田实业		33756752	32	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
414	润田实业		33773948	32	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
415	润田实业		7911734	32	继受取得	2011.01.21	2031.01.20
416	润田实业		33756294	32	原始取得	2019.07.14	2029.07.13
417	润田实业		33726093	29	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
418	润田实业		18996818	29	原始取得	2017.02.28	2027.02.27
419	润田实业		33743282	29	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
420	润田实业		5050085	29	继受取得	2008.10.28	2028.10.27
421	润田实业		33761232	32	原始取得	2019.07.14	2029.07.13
422	润田实业		33724858	29	原始取得	2019.09.28	2029.09.27
423	润田实业		33738539	30	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
424	润田实业		7922958	30	继受取得	2011.02.21	2031.02.20
425	润田实业		7804416	32	继受取得	2012.06.28	2032.06.27
426	润田实业		33764044	32	原始取得	2019.07.07	2029.07.06

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
427	润田实业		4622477	32	继受取得	2008.02.28	2028.02.27
428	润田实业		4659469	32	继受取得	2008.03.14	2028.03.13
429	润田实业		7268541	32	继受取得	2010.10.14	2030.10.13
430	润田实业		33763087	32	原始取得	2020.06.14	2030.06.13
431	润田实业		7268512	32	继受取得	2010.10.14	2030.10.13
432	润田实业		7189070	32	继受取得	2014.04.07	2030.10.06
433	润田实业		33736533	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
434	润田实业		7167584	32	继受取得	2010.10.07	2030.10.06
435	润田实业		33753207	32	原始取得	2020.06.07	2030.06.06
436	润田实业		7167594	32	继受取得	2010.07.14	2030.07.13
437	润田实业		7167591	32	继受取得	2010.10.07	2030.10.06
438	润田实业		33724561	32	原始取得	2019.10.07	2029.10.06
439	润田实业		7167587	32	继受取得	2010.10.07	2030.10.06
440	润田实业		33742971	32	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
441	润田实业		7098049	32	继受取得	2010.06.28	2030.06.27
442	润田实业		33754913	32	原始取得	2019.07.14	2029.07.13

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
443	润田实业		4790335	32	继受取得	2008.04.07	2028.04.06
444	润田实业		33759089	32	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
445	润田实业		3816003	32	继受取得	2005.09.07	2035.09.06
446	润田实业		3376973	32	继受取得	2004.04.28	2034.04.27
447	润田实业		33738472	29	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
448	润田实业		4117443	29	继受取得	2006.11.28	2026.11.27
449	润田实业		4117441	29	继受取得	2006.09.07	2026.09.06
450	润田实业		4117442	29	继受取得	2006.11.28	2026.11.27
451	润田实业		3816004	29	继受取得	2006.04.14	2026.04.13
452	润田实业		33726109	29	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
453	润田实业		6534250	32	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
454	润田实业		33744495	32	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
455	润田实业		33729313	32	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
456	润田实业		11053796	32	继受取得	2013.10.21	2033.10.20
457	润田实业		4622478	32	继受取得	2007.12.21	2027.12.20

润田实业现有下属企业的中国境外主要注册商标：

序号	注册人	注册地	商标	注册编号	类别	到期日	权利限制情况
1	润田实业	中国香港		301399122	32	2029.08.03	无
2	润田实业	中国台湾		01410842	32	2030.05.15	无
3	润田实业	新加坡		40202402818S	32	2034.02.08	无
4	润田实业	新加坡		40202417980Q	32	2034.08.08	无
5	润田实业	新加坡		40202420206R	32	2034.09.04	无
6	润田实业	新加坡		40202413261S	30	2034.06.15	无
7	润田实业	新加坡		40202413262Q	30	2034.06.15	无
8	润田实业	新加坡		40202417979S	30	2034.08.08	无
9	润田实业	新加坡		40202420205V	30	2034.09.04	无
10	保柏莱有限公司、润田实业	中国香港		306603994	32	2034.07.04	无

作品著作权清单

序号	著作权人	作品名称	登记号	作品类别	创作完成日	登记日
1	润田实业	润田纯净水标签一	赣作登字-2016-F-00005583	美术	2009.10.28	2016.12.12
2	润田实业	润田纯净水标签二	赣作登字-2016-F-00006109	美术	2009.10.28	2016.12.28
3	润田实业	润田纯净水标签三	赣作登字-2017-F-00003278	美术	2016.12.19	2017.04.19
4	润田实业	润田包装饮用水标签一	赣作登字-2017-F-00003277	美术	2016.12.29	2017.04.19
5	润田实业	润田大桶瓶盖标签	赣作登字-2016-F-00006113	美术	2009.10.28	2016.12.28
6	润田实业	润田矿泉水标签一	赣作登字-2016-F-00006110	美术	2009.10.28	2016.12.28
7	润田实业	润田矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006111	美术	2009.10.28	2016.12.28
8	润田实业	润田矿泉水标签三	赣作登字-2016-F-00005584	美术	2009.10.28	2016.12.12

9	润田实业	润田翠金腹翠鸟徽标一	赣作登字-2019-F-00006538	美术	2019.06.10	2019.07.30
10	润田实业	润田翠金腹翠鸟徽标二	赣作登字-2019-F-00006331	美术	2019.06.10	2019.07.29
11	润田实业	润田翠矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006118	美术	2015.03.04	2016.12.28
12	润田实业	润田翠矿泉水标签三	赣作登字-2016-F-00006117	美术	2016.08.13	2016.12.28
13	润田实业	润田翠矿泉水标签四	赣作登字-2016-F-00005587	美术	2015.01.02	2016.12.12
14	润田实业	润田翠矿泉水标签五	赣作登字-2016-F-00005586	美术	2016.09.18	2016.12.12
15	润田实业	润田翠矿泉水标签六	赣作登字-2016-F-00006108	美术	2012.01.12	2016.12.28
16	润田实业	润田翠矿泉水标签七	赣作登字-2016-F-00005585	美术	2013.04.06	2016.12.12
17	润田实业	润田翠桶装矿泉水标签一	赣作登字-2016-F-00006114	美术	2012.01.12	2016.12.28
18	润田实业	润田翠桶装矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006115	美术	2012.01.12	2016.12.28
19	润田实业	润田翠桶装矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006116	美术	2015.12.10	2016.12.28
20	润田实业	润田翠大桶瓶盖标签	赣作登字-2016-F-00006112	美术	2012.01.12	2016.12.28
21	润田实业	润田翠天然含硒矿泉水标签一	赣作登字-2019-F-00006512	美术	2019.06.10	2019.07.30
22	润田实业	润田翠天然含硒矿泉水标签二	赣作登字-2019-F-00006508	美术	2019.06.10	2019.07.30
23	润田实业	润田蓝天白云标	国作登记-2025-F-00092191	美术	2014.10.11	2025.03.20
24	润田实业	润田翠翠鸟水墨标	国作登记-2025-F-00092198	美术	2021.01.31	2025.03.20

软件著作权清单

序号	著作权人	登记号	软件名称	开发完成日期	首次发表日期	发证日期
1	润田实业	2019SR0305191	天易自动发货管理系统软件 [简称：天易系统]V1.0	2019.01.31	2019.02.01	2019.04.04

域名、APP、小程序清单

润田实业及其现有下属企业已取得备案域名共计 3 项，具体情况如下：

序号	单位	域名/服务名称	网站备案/许可证号	注册日期	到期日期
1	润田实业	runtianruntiancui.cn	赣 ICP 备 16012686 号-2	2021.01.18	2027.01.18
2	润田实业	runtian.com.cn	赣 ICP 备 16012686 号-1	2001.12.30	2026.12.30
3	润田实业	runtian.cn	赣 ICP 备 16012686 号-1	2003.04.13	2027.04.13

润田实业及其现有下属企业已取得 APP 共计 1 项、小程序共计 4 项，具体情况如下：

序号	单位	域名/服务名称	网站备案/许可证号	审核通过日期
1	润田实业	润田动销	赣 ICP 备 16012686 号-3A	2024.02.02
2	润田实业	润田费用管控协同系统	赣 ICP 备 16012686 号-4X	2024.02.02
3	润田实业	润田翠天然含硒矿泉水	赣 ICP 备 16012686 号-5X	2024.02.02
4	润田实业	润田二维码云平台	赣 ICP 备 16012686 号-6X	2024.02.02
5	润田实业	润田好水送到家	赣 ICP 备 16012686 号-7X	2024.02.02

（十三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为专利权 38 项、商标权 227 项、著作权 25 项、域名 3 项，APP1 项，小程序 4 项，均已取得相应的权利证书。

（十四）引用其他机构出具报告的结果所涉及的资产类型、数量和金额

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

第二章 资产核实情况总体说明

(十五) 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于 2025 年 6 月 9 日至 2025 年 7 月 5 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

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，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

(十六) 影响资产核实的事项及处理方法

无。

(十七) 核实结论

(1) 资产核实结论：

经清查，此次委估的资产账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况，也不存在盘亏、盘盈情况。

(2) 资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度：

资产核实结果与账面记录不存在明显的差异。

(3) 权属资料不完善等权属不清晰的资产

本次评估资产权属资料中润田实业及其子公司丰城润田、沈阳润田、明月山润田、九江润田、武汉润田存在房产未取得产权证书的情形。

(4) 企业申报的账外资产的核实结论。

企业申报的账外资产均为账面上未体现的专利、商标权、著作权、域名、APP、小程序等无形资产。被评估单位提供了相应的权利证书，包括专利证书、商标注册证书、著作权登记证书、域名证书等。这些证书显示，上述无形资产的权利人为被评估单位。

经过清查核实，除上述事项外，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产清查说明

以下清查说明均为润田实业母公司口径清查过程，子公司参照母公司进行清查。

(十八) 货币资金

1. 库存现金

库存现金账面值 8,426.00 元，全部为人民币。评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，根据盘点金额情况和评估基准日至盘点日之间的现金收支情况倒推评估基准日的金额，倒推结果与评估基准日现金账面价值一致。

2. 银行存款

银行存款账面值 329,758,254.60 元，共有 20 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。

3. 其他货币资金

其他货币资金账面值 320,664.00 元，系保证金存款及电商平台余额。对保证金账号评估人员核对了相关保证金账户的对账单并进行函证，对电商平台余额评估人员核对了基准日流水，确认账面金额属实。

(十九) 应收账款

应收账款账面余额 3,936,447.05 元，坏账准备 196,822.35 元，账面价值 3,739,624.70 元，系企业销售商品应收的货款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

(二十) 预付账款

预付账款账面值 8,342,352.61 元，系预付的货款、广告费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。

(二十一) 其他应收款

1. 其他应收款-其他应收款

其他应收款-其他应收款账面余额 74,257,607.32 元，坏账准备 1,176,971.63 元，账面价值 73,080,635.69 元，系押金、保证金、员工借款、关联方往来款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

（二十二）存货

存货账面余额 66,258,102.62 元，存货跌价准备 228,776.70 元，账面价值 66,029,325.92 元，包括原材料、委托加工物资、在产品（自制半成品）、产成品（库存商品）、发出商品。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并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、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

1. 原材料

原材料账面余额 20,413,093.06 元，原材料跌价准备 62,752.38 元，账面价值 20,350,340.68 元，主要包括包装材料、五金等。

2. 在产品（自制半成品）

在产品（自制半成品）账面余额 3,701,674.84 元，在产品（自制半成品）跌价准备 0.00 元，账面价值 3,701,674.84 元，主要为正在生产过程中领用的管坯、瓶盖、提手等。

3. 库存商品

库存商品账面余额 28,202,879.70 元，库存商品跌价准备 76,522.90 元，账面价值 28,126,356.80 元，主要为大桶水、瓶装水、矿泉水、PC 桶等。

4. 发出商品

发出商品账面余额 4,160,564.83 元，发出商品跌价准备 0.00 元，账面价值 4,160,564.83 元，主要包括已向客户及经销商发出的大桶水、瓶装水、矿泉水等产品。

5. 委托加工物资

委托加工物资账面余额 9,779,890.19 元，委托加工物资跌价准备 89,501.42 元，账面价值 9,690,388.77 元，主要包括委托加工的半成品及原材料等。

（二十三）长期股权投资

1. 评估范围

长期股权投资账面余额 382,306,263.02 元，减值准备 62,175,727.50 元，账面价值 320,130,535.52 元，共 9 项，概况如下：

金额单位：元

序号	企业名称	投资时间	出资比例	原始投资成本	账面价值
1	丰城润田食品饮料有限公司（曾用名：江西恒泰塑料制品有限公司）	2001年12月	100%	194,468,530.67	194,468,530.67
2	沈阳润田食品饮料有限公司	2003年9月	100%	71,799,170.57	71,799,170.57
3	吉安润田矿泉水有限责任公司	2018年7月	100%	20,000,000.00	20,000,000.00
4	江西润田明月山饮料有限责任公司	2008年4月	100%	0.00	0.00
5	江西润田（九江）饮料有限责任公司（曾用名：江西芙蓉山矿泉水有限公司）	2004年2月	100%	31,862,834.28	31,862,834.28
6	武汉润田食品饮料有限公司	2004年2月	100%	57,777,816.70	57,777,816.70
7	抚州润田矿泉水有限责任公司	2022年10月	100%	2,000,000.00	2,000,000.00
8	江西润田（永丰）矿泉水有限公司	2009年3月	100%	4,397,910.80	4,397,910.80
9	房县润田神农架矿泉水有限公司	2008年3月	100%	0.00	0.00
	减值准备				62,175,727.50
	合计			382,306,263.02	320,130,535.52

2.被投资单位概况

1.丰城润田食品饮料有限公司（曾用名：江西恒泰塑料制品有限公司，简称：丰城润田）

企业名称：丰城润田食品饮料有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：江西省宜春市丰城市高新技术产业园慧灯路 9-10 号

法定代表人：倪萍

注册资本：人民币 15,000.00 万元

经营范围：许可项目：饮料生产，食品销售，食品用塑料包装容器工具制品生产（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）一般项目：塑料制品制造，塑料制品销售，国内贸易代理，非居住房地产租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

评估基准日该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江西润田实业股份有限公司	15,000.00	100.00%
合计		15,000.00	100.00%

该企业近年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 4 月 30 日
资产总计	21,831.66	24,666.40	22,552.32
负债合计	1,551.81	4,587.83	1,534.89
所有者权益合计	20,279.85	20,078.57	21,017.43

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
营业收入	27,422.34	29,325.71	8,825.89
利润总额	3,857.50	4,001.12	1,231.61
净利润	2,823.23	2,998.73	938.86

2.沈阳润田食品饮料有限公司（简称：沈阳润田）

企业名称：沈阳润田食品饮料有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：沈阳市沈北新区辉山经济开发区辉山大街 129 号

法定代表人：陈梁

注册资本：人民币 5,000.00 万元

经营范围：许可项目：饮料生产；食品用塑料包装容器工具制品生产。（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：食品销售（仅销售预包装食品）；食品用塑料包装容器工具制品销售；非居住房地产租赁；住房租赁。（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）

评估基准日该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江西润田实业股份有限公司	5,000.00	100.00%
合计		5,000.00	100.00%

该企业近年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 4 月 30 日
资产总计	8,512.19	7,569.45	7,584.62

	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 4 月 30 日
负债合计	1,828.66	1,232.42	998.69
所有者权益合计	6,683.53	6,337.03	6,585.93

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
营业收入	11,061.48	12,131.27	4,219.44
利润总额	1,314.43	1,007.16	332.64
净利润	980.83	753.50	248.90

3.吉安润田矿泉水有限责任公司（简称：吉安润田）

企业名称：吉安润田矿泉水有限责任公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：江西省吉安市青原区东固乡东固村

法定代表人：陈波

注册资本：人民币 2,000.00 万元

经营范围：许可项目：饮料生产，食品用塑料包装容器工具制品生产（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食品用塑料包装容器工具制品销售，食品销售（仅销售预包装食品），货物进出口，国内贸易代理，食品进出口，食品互联网销售（仅销售预包装食品），机械设备租赁，住房租赁，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），国内货物运输代理，销售代理（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）

评估基准日该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江西润田实业股份有限公司	2,000.00	100.00%
	合计	2,000.00	100.00%

该企业近年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 4 月 30 日
资产总计	9,729.42	10,290.53	9,006.50
负债合计	4,543.00	4,879.46	2,738.02
所有者权益合计	5,186.41	5,411.08	6,268.48

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
营业收入	8,752.93	9,655.20	3,274.20

利润总额	2,186.95	2,426.72	1,117.26
净利润	1,653.25	1,816.44	857.40

4.江西润田明月山饮料有限责任公司（简称：明月山润田）

企业名称：江西润田明月山饮料有限责任公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：江西省宜春市袁州区明月山温泉风景名胜区温汤镇

法定代表人：陈波

注册资本：人民币 500.00 万元

经营范围：许可项目：饮料生产，食品销售，食品用塑料包装容器工具制品生产（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食品用塑料包装容器工具制品销售，食品进出口，日用杂品销售（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）

评估基准日该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江西润田实业股份有限公司	500.00	100.00%
	合计	500.00	100.00%

该企业近年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 4 月 30 日
资产总计	8,845.74	8,084.31	6,702.45
负债合计	5,020.37	4,627.55	2,796.99
所有者权益合计	3,825.37	3,456.76	3,905.47

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
营业收入	9,733.79	8,859.25	2,555.81
利润总额	2,328.17	1,913.81	598.78
净利润	1,744.40	1,431.39	448.70

5.江西润田（九江）饮料有限责任公司（曾用名：江西芙蓉山矿泉水有限公司，简称：九江润田）

企业名称：江西润田（九江）饮料有限责任公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：江西省九江市都昌县蔡岭镇工业园

法定代表人：倪萍

注册资本：人民币 1,400.00 万元

经营范围：许可项目：饮料生产，食品用塑料包装容器工具制品生产（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）

评估基准日该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江西润田实业股份有限公司	1,400.00	100.00%
	合计	1,400.00	100.00%

该企业近年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 4 月 30 日
资产总计	4,213.24	3,545.42	3,601.22
负债合计	1,127.33	339.37	332.13
所有者权益合计	3,085.91	3,206.06	3,269.08

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
营业收入	2,726.19	3,304.41	847.35
利润总额	244.43	499.74	84.36
净利润	182.64	420.15	63.02

6. 武汉润田食品饮料有限公司（简称：武汉润田）

企业名称：武汉润田食品饮料有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：武汉市汉南区纱帽街汉南大道 1523 号

法定代表人：陈梁

注册资本：人民币 5,000.00 万元

经营范围：润田牌饮用纯净水，果（蔬）汁及果（蔬）汁饮料、茶饮料、含乳饮料、植物蛋白饮料及植物饮料（凭许可证在有效期内经营）生产及销售；PET 管胚、PET 饮料瓶、PET 瓶盖、纯净水瓶盖等 PET 饮料包装物生产及销售。

评估基准日该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
----	------	---------	------

1	江西润田实业股份有限公司	5,000.00	100.00%
合计		5,000.00	100.00%

该企业近年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 4 月 30 日
资产总计	3,398.33	3,551.94	3,835.66
负债合计	781.21	529.45	685.37
所有者权益合计	2,617.12	3,022.50	3,150.30

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
营业收入	1,733.95	2,514.37	701.48
利润总额	-41.19	405.37	127.80
净利润	-41.19	405.37	127.80

7.抚州润田矿泉水有限责任公司（简称：抚州润田）

企业名称：抚州润田矿泉水有限责任公司

企业类型：其他有限责任公司

住 所：江西省抚州市黎川县日峰镇十里村（村委会一楼办公室）

法定代表人：陈波

注册资本：人民币 2,000.00 万元

经营范围：许可项目：饮料生产，食品生产，食品互联网销售，食品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：塑料制品制造，塑料制品销售（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）

评估基准日该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江西润田实业股份有限公司	2,000.00	100.00%
合计		2,000.00	100.00%

该企业近年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 4 月 30 日
资产总计	191.63	191.90	191.94
负债合计	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	191.63	191.90	191.94

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-8.37	0.27	0.05
净利润	-8.37	0.27	0.05

8.江西润田（永丰）矿泉水有限公司（简称：永丰润田）

企业名称：江西润田（永丰）矿泉水有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：江西省吉安市永丰县佐龙乡白水村

法定代表人：林振威

注册资本：人民币 500.00 万元

经营范围：矿泉水生产、销售（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）

评估基准日该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江西润田实业股份有限公司	500.00	100.00%
	合计	500.00	100.00%

该企业近年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 4 月 30 日
资产总计	196.78	180.17	175.59
负债合计	525.60	526.23	525.99
所有者权益合计	-328.82	-346.07	-350.41

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-1.09	-17.25	-4.34
净利润	-1.09	-17.25	-4.34

9.房县润田神农架矿泉水有限公司（简称：房县润田）

企业名称：房县润田神农架矿泉水有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：湖北省房县红塔镇党湾村 4 组 72 号

法定代表人：陈梁

注册资本：人民币 1,000.00 万元

经营范围：生产、销售纯净水、矿泉水、饮料；塑料制品的生产和销售（涉及专项管理规定的商品，按国家有关规定执行）

评估基准日该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江西润田实业股份有限公司	1,000.00	100.00%
合计		1,000.00	100.00%

该企业近年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 4 月 30 日
资产总计	2,326.48	2,244.41	2,192.12
负债合计	5,789.92	5,720.32	5,699.52
所有者权益合计	-3,463.44	-3,475.91	-3,507.40

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
营业收入	28.91	29.21	9.64
利润总额	-82.94	-12.47	-31.49
净利润	-82.94	-12.47	-31.49

（二十四）投资性房地产

投资性房地产 2 项，账面原值为 1,657,924.69 元，建筑面积合计 1,943.20 m²，2 项均已办理不动产权证。

序号	权证编号	房屋名称	建成年月	建筑面积（m ² ）
1	不动产权第赣(赣州市 2016)0007361 号	房屋	2014 年 12 月	1,943.20
2	不动产权第赣(赣州市 2016)0007361 号	土地使用权	2015 年 1 月	

评估人员在现场进行了以下核实：

（1）核对账目：根据被评估单位提供的投资性房地产资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及台账核对，检查是否相符，并核对了部分资产原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员收集了权证等权属证明资料，并按照重要性原则，根据资产的类型、金额等特征收集了工程图纸；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的投资性房地产进行了盘点与查看。核对了投资性房地产名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了投资性房地产的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了投资性房地产的完损程度和预计使用年限等成新状况。

(4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了投资性房地产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(二十五) 固定资产-房屋建筑物类

1. 评估范围

评估基准日房屋建筑物类资产的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

建筑物类别	项数	账面原值	账面价值
房屋建筑物	19	118,610,645.09	95,250,596.86
构筑物及其他辅助设施		0.00	0.00
房屋建筑物类合计		118,610,645.09	95,250,596.86
减：减值准备			0.00
房屋建筑物类合计		118,610,645.09	95,250,596.86

1. 房屋建筑物类资产总体概况

房屋建筑物概况如下：

房屋建筑物清单

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m²)
1	赣（2023）南昌市不动产权第 0000928 号	桶装水厂房	钢混	7,987.32
2		2 号候班楼	钢混	3,702.04
3		瓶装水厂房	钢结构	54,088.12
4		设备用房	钢混	453.64
5		1 号候班楼	钢混	2,608.90
6		门卫	钢混	50.84
7		食堂	钢混	1,717.04
8	无证	仓库	钢结构	1,162.50
合计				71,770.40

其余为冷却水池、园林、道路、围墙、室外给水及消防管网等构筑物。

2. 权属状况

(1) 权证情况

纳入评估范围的房屋建筑物，房屋建筑物清单中第 8 项“仓库”企业未办理房屋权属证明，其余已办理房产证。

(2) 抵押情况

纳入评估范围的房屋建筑物无抵押事项。

3. 所占用土地的情况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产坐落的土地全部为被评估单位所有，为出让取得的工业用地，面积 152,464.20 m²，已取得编号为“赣（2023）南昌市不动产权第 0000928 号”的《不动产权证书》，土地使用权终止日期为 2067 年 10 月 6 日。

4. 核实方法

（1）核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分房屋建筑物类资产原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员收集了房屋建筑物的权证等权属证明资料，并按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了工程图纸；收集了日常维护与管理等评估相关资料。

（3）现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。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等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

（二十六）固定资产-设备类

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面原值	账面价值
机器设备	90,749,658.50	44,423,375.41
车辆	3,910,937.93	1,164,721.38
电子及其他设备	9,324,495.16	3,537,013.50
设备类合计	103,985,091.59	49,125,110.29

企业设备按其不同用途分为机器设备、车辆、电子及其他设备三类，具体构成如下：

（1）机器设备：主要包括吹灌旋一体机、环形贴标机、RO 水处理、制胚机、膜包机等设备，主要分布于企业各生产基地。

（2）车辆：主要包括轿车、叉车、电瓶车等，主要分布于企业各生产经营场所。

(3) 电子及其他设备：包括电脑、相机、空调、办公家具等，主要分布于企业办公经营场所。

评估人员在现场进行了以下核实：

(1) 核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

(2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证；收集了车辆的行驶证复印。

(3) 现场勘察：评估人员和企业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与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

(4) 现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

(二十七) 在建工程

在建工程账为在建工程-设备安装工程账面价值 863,717.36 元，为消防设施改造项目、监控设备安装工程、电梯及配套项目，评估人员进行了以下核实：

核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的在建工程明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了项目合同、付款凭证等评估相关资料。

现场勘察：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘察。

(二十八) 使用权资产

使用权资产账面价值 590,789.13 元，共计 6 项，系租赁的办公经营场所。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。

(二十九) 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权 1 宗，概况如下表所示：

金额单位：元

序号	土地权证编号	宗地名称	坐落	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	面积 (m²)	账面原值	账面价值
1	赣(2023)南昌市不动产权第 0000928 号	土地使用权(新厂)	经济技术开发区开大道 4191 号	2017/10/17	出让	工业用地	2067/10/6	152,464.20	61,156,839.27	51,881,384.96

评估人员进行了以下核实：

(1) 核对账目：将被评估单位提供的无形资产-土地使用权评估申报明细表与被评估单位的日记账、总账、报表核对，检查明细金额和内容是否相符。

(2) 资料收集：评估人员收集了土地的权证等权属证明资料以及他项权利情况相关资料，并核对上述资料中土地的相关信息与无形资产-土地使用权评估申报明细表中填写的内容是否相符。

(3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的土地进行了查看，核实土地的坐落、面积、用途、开发程度，了解土地的使用情况和地上附着物情况。

(三十) 无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产账面原值 116,802,099.26 元，账面净值 1,751,901.57 元，减值准备 0.00 元，账面价值 1,751,901.57 元，共计 301 项，包括外购软件 13 项、专利权 28 项、商标权 227 项、著作权 25 项、域名 3 项、APP 1 项、小程序 4 项，其中除外购软件外均在账面未反映。企业拥有的专利权、商标权、著作权、域名、APP、小程序清单如下：

专利权清单

序号	专利权人	专利号	专利名称	专利类型	申请日	授权公告日
1	润田实业	ZL201630147950.7	饮用水桶	外观设计	2016.04.27	2016.11.16
2	润田实业	ZL201930427126.0	饮用水罐(PC)	外观设计	2019.08.07	2020.02.21
3	润田实业	ZL201730098779.X	水瓶(润田)	外观设计	2017.03.29	2017.09.05
4	润田实业	ZL201930426986.2	水瓶(精品翠)	外观设计	2019.08.07	2020.02.21
5	润田实业	ZL202030259834.0	水瓶(4.5L 壶翠瓶)	外观设计	2020.05.29	2020.10.09
6	润田实业	ZL201630084296.X	水瓶(润田壶翠瓶)	外观设计	2016.03.22	2016.08.17
7	润田实业	ZL201630084291.7	水瓶(润田精品瓶)	外观设计	2016.03.22	2016.08.17
8	润田实业	ZL201630084280.9	水瓶(润田大蓝瓶)	外观设计	2016.03.22	2016.08.17
9	润田实业	ZL201630084269.2	水瓶(润田小蓝瓶)	外观设计	2016.03.22	2016.11.23
10	润田实业	ZL202030227776.3	瓶贴	外观设计	2020.05.18	2020.10.09
11	润田实业	ZL202230122618.0	瓶贴(一)	外观设计	2022.03.10	2022.07.12
12	润田实业	ZL202230122595.3	瓶贴(二)	外观设计	2022.03.10	2022.07.12
13	润田实业	ZL 202230122607.2	包装箱	外观设计	2022.03.10	2022.09.09

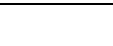
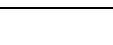
序号	专利权人	专利号	专利名称	专利类型	申请日	授权公告日
14	润田实业	ZL202230648088.3	水瓶（润田翠蓝瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.01.06
15	润田实业	ZL202230648100.0	水瓶（4.7L 润田翠瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.01.06
16	润田实业	ZL202230648070.3	水瓶（4.5L 润田翠瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.01.06
17	润田实业	ZL202230648106.8	水瓶（1.5L 润田翠瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.03.03
18	润田实业	ZL202230648086.4	水瓶（润田翠白瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.03.03
19	润田实业	ZL201720286210.0	一种低成本高效率微絮凝过滤装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
20	润田实业	ZL201720286209.8	一种高效长寿命活性炭过滤器	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
21	润田实业	ZL201720286178.6	一种高精度可清洗保安过滤器	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
22	润田实业	ZL201720286208.3	一种塑性强成本低冲瓶水反渗透透膜元件和反渗透净水装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
23	润田实业	ZL201720286207.9	一种防变形全自动吹瓶装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
24	润田实业	ZL201720286206.4	一种矿泉水臭氧灭菌装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
25	润田实业	ZL201720286177.1	一种污水处理臭氧循环装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
26	润田实业	ZL201720286160.6	一种瓶装水的高精度高稳定性臭氧控制装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
27	润田实业	ZL201720286159.3	一种汽水分离型双曲逆流自然通风湿式节水冷水塔	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
28	润田实业	ZL201720286158.9	一种高质量液体灌装旋盖一体机	实用新型	2017.03.23	2017.12.15

商标权清单

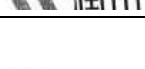
润田实业及其现有下属企业取得中国境内注册商标 217 项，取得中国香港注册商标 2 项，取得中国台湾注册商标 1 项，取得新加坡注册商标 7 项，如下所示：

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
458	润田实业	润田 滋润心田	80357589	29	原始取得	2025.03.14	2035.03.13
459	润田实业	润田翠	74918709	30	原始取得	2024.07.14	2034.07.13
460	润田实业	润田翠	73618397	29	原始取得	2024.02.28	2034.02.27
461	润田实业	润田翠真真真	71405124	32	原始取得	2023.12.07	2033.12.06
462	润田实业	润田翠真矿泉水	71391741	32	原始取得	2023.12.14	2033.12.13
463	润田实业	润田 runtian	69896827	30	原始取得	2024.01.28	2034.01.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
464	润田实业		69890843	30	原始取得	2024.01.28	2034.01.27
465	润田实业		69878164	30	原始取得	2024.01.28	2034.01.27
466	润田实业		66668693	29	原始取得	2023.07.21	2033.07.20
467	润田实业		66088117	29	原始取得	2023.10.14	2033.10.13
468	润田实业		65674702	29	原始取得	2023.02.28	2033.02.27
469	润田实业	人和蒙山村	55364090	32	继受取得	2021.11.14	2031.11.13
470	润田实业	蒙山村	8432292	32	继受取得	2011.07.21	2031.07.20
471	润田实业		33729003	3	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
472	润田实业		33741695	30	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
473	润田实业		33724414	28	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
474	润田实业		31029560	35	原始取得	2019.08.28	2029.08.27
475	润田实业		31038244	35	原始取得	2019.08.21	2029.08.20
476	润田实业		29209944	41	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
477	润田实业		29213049	16	原始取得	2019.01.21	2029.01.20
478	润田实业		29225114	28	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
479	润田实业		29208458	21	原始取得	2019.01.07	2029.01.06

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
480	润田实业		29209046	3	原始取得	2019.03.07	2029.03.06
481	润田实业		29220770	7	原始取得	2019.04.21	2029.04.20
482	润田实业		29225969	20	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
483	润田实业		29203703	24	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
484	润田实业		29213499	34	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
485	润田实业		29212158	25	原始取得	2019.03.07	2029.03.06
486	润田实业		29203883	9	原始取得	2019.04.14	2029.04.13
487	润田实业		29214171	29	原始取得	2019.03.14	2029.03.13
488	润田实业		29222081	40	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
489	润田实业		29221340	45	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
490	润田实业		29221910	18	原始取得	2019.03.28	2029.03.27
491	润田实业		29207538	43	原始取得	2019.03.07	2029.03.06
492	润田实业		29208387	10	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
493	润田实业		29209885	39	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
494	润田实业		29220842	5	原始取得	2019.09.28	2029.09.27
495	润田实业		29220569	11	原始取得	2019.04.14	2029.04.13

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
496	润田实业		29203768	35	原始取得	2019.04.21	2029.04.20
497	润田实业		6685488	32	继受取得	2010.06.14	2030.06.13
498	润田实业		6796155	32	继受取得	2010.09.28	2030.09.27
499	润田实业		1113572	32	继受取得	1997.09.28	2027.09.27
500	润田实业		6796154	32	继受取得	2010.09.28	2030.09.27
501	润田实业		33740747	30	原始取得	2019.11.07	2029.11.06
502	润田实业		4065818	16	继受取得	2007.12.28	2027.12.27
503	润田实业		4065816	20	继受取得	2007.11.07	2027.11.06
504	润田实业		4065807	40	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
505	润田实业		4065813	25	继受取得	2008.06.28	2028.06.27
506	润田实业		4065811	31	继受取得	2006.07.21	2026.07.20
507	润田实业		4065806	41	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
508	润田实业		4065885	5	继受取得	2007.05.21	2027.05.20
509	润田实业		4065814	24	继受取得	2008.02.21	2028.02.20
510	润田实业		4065809	35	继受取得	2007.10.28	2027.10.27
511	润田实业		4065881	11	继受取得	2007.01.07	2027.01.06

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
512	润田实业		4065815	21	继受取得	2008.01.28	2028.01.27
513	润田实业		4065805	43	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
514	润田实业		4065883	9	继受取得	2007.01.07	2027.01.06
515	润田实业		3706506	32	继受取得	2005.07.21	2035.07.20
516	润田实业		4065886	3	继受取得	2008.03.21	2028.03.20
517	润田实业		4065884	7	继受取得	2007.01.07	2027.01.06
518	润田实业		4065882	10	继受取得	2006.01.28	2026.01.27
519	润田实业		4065810	34	继受取得	2006.06.07	2026.06.06
520	润田实业		4065817	18	继受取得	2008.02.21	2028.02.20
521	润田实业		4065808	39	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
522	润田实业		4065804	44	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
523	润田实业		33736108	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
524	润田实业		4065873	34	继受取得	2006.07.14	2026.07.13
525	润田实业		4065875	25	继受取得	2008.10.28	2028.10.27
526	润田实业		4065877	16	继受取得	2007.12.28	2027.12.27
527	润田实业		4065879	7	继受取得	2007.01.07	2027.01.06

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
528	润田实业		4065876	18	继受取得	2008.02.21	2028.02.20
529	润田实业		4065880	3	继受取得	2008.01.28	2028.01.27
530	润田实业		887396	32	继受取得	1996.10.21	2026.10.20
531	润田实业		33731746	30	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
532	润田实业		33742799	32	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
533	润田实业		33738313	32	原始取得	2019.07.28	2029.07.27
534	润田实业		3706505	32	继受取得	2005.04.28	2035.04.27
535	润田实业		6796153	32	继受取得	2010.06.21	2030.06.20
536	润田实业		6555222	32	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
537	润田实业		33735024	32	原始取得	2020.04.14	2030.04.13
538	润田实业		33744432	43	原始取得	2019.07.28	2029.07.27
539	润田实业		33733503	24	原始取得	2019.07.28	2029.07.27
540	润田实业		33734673	30	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
541	润田实业		6216999	24	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
542	润田实业		6216989	16	继受取得	2010.02.21	2030.02.20
543	润田实业		6217000	28	继受取得	2010.03.28	2030.03.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
544	润田实业		6216990	18	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
545	润田实业		20506865	32	原始取得	2017.08.21	2027.08.20
546	润田实业		20506716	30	原始取得	2017.10.21	2027.10.20
547	润田实业		6712235	32	继受取得	2010.07.07	2030.07.06
548	润田实业		45977040	32	原始取得	2021.05.28	2031.05.27
549	润田实业	润田翠	29197323	16	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
550	润田实业	润田翠	29179547	26	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
551	润田实业	润田翠	29184742	13	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
552	润田实业	润田翠	29191870	39	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
553	润田实业	润田翠	29177353	9	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
554	润田实业	润田翠	29175588	11	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
555	润田实业	润田翠	29185258	18	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
556	润田实业	润田翠	29179359	41	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
557	润田实业	润田翠	29194619	20	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
558	润田实业	润田翠	29181829	10	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
559	润田实业	润田翠	29192204	21	原始取得	2018.12.28	2028.12.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用 商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
560	润田实业	润田翠	29179586	30	原始取得	2020.05.28	2028.12.27
561	润田实业	润田翠	29192287	45	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
562	润田实业	润田翠	29183798	22	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
563	润田实业	润田翠	29181107	12	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
564	润田实业	润田翠	29181270	31	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
565	润田实业	润田翠	29178220	15	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
566	润田实业	润田翠	29196748	29	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
567	润田实业	润田翠	29178570	14	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
568	润田实业	润田翠	29181910	40	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
569	润田实业	润田翠	29185288	25	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
570	润田实业	润田翠	29189980	8	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
571	润田实业	润田翠	29186228	27	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
572	润田实业	润田翠	29179976	42	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
573	润田实业	润田翠	29191016	24	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
574	润田实业	润田翠	29185958	34	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
575	润田实业	润田翠	29193967	44	原始取得	2018.12.28	2028.12.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用 商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
576	润田实业	润田翠	29185643	19	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
577	润田实业	润田翠	29187757	36	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
578	润田实业	润田翠	29176364	23	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
579	润田实业	润田翠	29197345	17	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
580	润田实业	润田翠	29187547	37	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
581	润田实业	润田翠	29180341	38	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
582	润田实业	润田翠	29192915	35	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
583	润田实业	润田翠	29193543	43	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
584	润田实业	润田翠	29154740	2	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
585	润田实业	润田翠	29150988	3	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
586	润田实业	润田翠	29169970	6	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
587	润田实业	润田翠	29168341	7	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
588	润田实业	润田翠	29153170	5	原始取得	2019.02.21	2029.02.20
589	润田实业	润田翠	29168279	1	原始取得	2019.02.21	2029.02.20
590	润田实业	润田翠	29155912	4	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
591	润田实业	润田翠	29178339	28	原始取得	2018.12.28	2028.12.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
592	润田实业		36638216	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
593	润田实业		36631851	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
594	润田实业	润田翠 se 泉	50636371	32	原始取得	2021.06.28	2031.06.27
595	润田实业		32477033	5	原始取得	2019.04.07	2029.04.06
596	润田实业		32477014	3	原始取得	2019.04.07	2029.04.06
597	润田实业		33774103	5	原始取得	2019.09.28	2029.09.27
598	润田实业		33774109	5	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
599	润田实业	翠龄	33769578	3	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
600	润田实业	翠龄	33756332	5	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
601	润田实业	稀罕你	29152992	1	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
602	润田实业	稀罕你	29156302	33	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
603	润田实业	稀罕你	29155510	35	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
604	润田实业	稀罕你	29168196	44	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
605	润田实业	稀罕你	20506911	32	原始取得	2017.08.21	2027.08.20
606	润田实业	稀罕你	20506347	30	原始取得	2017.08.21	2027.08.20
607	润田实业		23858907	32	继受取得 注 2	2018.04.21	2028.04.20

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
608	润田实业		14152338	32	继受取得 注 2	2015.04.21	2035.04.20
609	润田实业		10896576	32	继受取得	2013.08.14	2033.08.13
610	润田实业		33759077	32	原始取得	2020.06.07	2030.06.06
611	润田实业		9832523	32	继受取得	2012.10.14	2032.10.13
612	润田实业		10646419	32	继受取得	2013.05.14	2033.05.13
613	润田实业		10530610	32	继受取得	2013.04.14	2033.04.13
614	润田实业		9832516	32	继受取得	2012.10.14	2032.10.13
615	润田实业		9621876	32	继受取得	2012.07.21	2032.07.20
616	润田实业		33728186	30	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
617	润田实业		9465309	32	继受取得	2012.06.07	2032.06.06
618	润田实业		9178713	32	继受取得	2012.03.14	2032.03.13
619	润田实业		9105625	32	继受取得	2012.02.28	2032.02.27
620	润田实业		8625277	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
621	润田实业		8625297	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
622	润田实业		8625241	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
623	润田实业		8625220	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
624	润田实业		33758878	32	原始取得	2019.10.07	2029.10.06
625	润田实业		33729249	30	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
626	润田实业		3611276	30	继受取得	2005.03.28	2035.03.27
627	润田实业		3611275	32	继受取得	2005.01.28	2035.01.27
628	润田实业		1995429	32	继受取得	2002.12.28	2032.12.27
629	润田实业		1994805	30	继受取得	2003.01.21	2033.01.20
630	润田实业		33756752	32	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
631	润田实业		33773948	32	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
632	润田实业		7911734	32	继受取得	2011.01.21	2031.01.20
633	润田实业		33756294	32	原始取得	2019.07.14	2029.07.13
634	润田实业		33726093	29	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
635	润田实业		18996818	29	原始取得	2017.02.28	2027.02.27
636	润田实业		33743282	29	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
637	润田实业		5050085	29	继受取得	2008.10.28	2028.10.27
638	润田实业		33761232	32	原始取得	2019.07.14	2029.07.13
639	润田实业		33724858	29	原始取得	2019.09.28	2029.09.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
640	润田实业		33738539	30	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
641	润田实业		7922958	30	继受取得	2011.02.21	2031.02.20
642	润田实业		7804416	32	继受取得	2012.06.28	2032.06.27
643	润田实业		33764044	32	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
644	润田实业		4622477	32	继受取得	2008.02.28	2028.02.27
645	润田实业		4659469	32	继受取得	2008.03.14	2028.03.13
646	润田实业		7268541	32	继受取得	2010.10.14	2030.10.13
647	润田实业		33763087	32	原始取得	2020.06.14	2030.06.13
648	润田实业		7268512	32	继受取得	2010.10.14	2030.10.13
649	润田实业		7189070	32	继受取得	2014.04.07	2030.10.06
650	润田实业		33736533	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
651	润田实业		7167584	32	继受取得	2010.10.07	2030.10.06
652	润田实业		33753207	32	原始取得	2020.06.07	2030.06.06
653	润田实业		7167594	32	继受取得	2010.07.14	2030.07.13
654	润田实业		7167591	32	继受取得	2010.10.07	2030.10.06
655	润田实业		33724561	32	原始取得	2019.10.07	2029.10.06

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
656	润田实业		7167587	32	继受取得	2010.10.07	2030.10.06
657	润田实业		33742971	32	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
658	润田实业		7098049	32	继受取得	2010.06.28	2030.06.27
659	润田实业		33754913	32	原始取得	2019.07.14	2029.07.13
660	润田实业		4790335	32	继受取得	2008.04.07	2028.04.06
661	润田实业		33759089	32	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
662	润田实业		3816003	32	继受取得	2005.09.07	2035.09.06
663	润田实业		3376973	32	继受取得	2004.04.28	2034.04.27
664	润田实业		33738472	29	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
665	润田实业		4117443	29	继受取得	2006.11.28	2026.11.27
666	润田实业		4117441	29	继受取得	2006.09.07	2026.09.06
667	润田实业		4117442	29	继受取得	2006.11.28	2026.11.27
668	润田实业		3816004	29	继受取得	2006.04.14	2026.04.13
669	润田实业		33726109	29	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
670	润田实业		6534250	32	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
671	润田实业		33744495	32	原始取得	2019.06.28	2029.06.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
672	润田实业		33729313	32	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
673	润田实业		11053796	32	继受取得	2013.10.21	2033.10.20
674	润田实业		4622478	32	继受取得	2007.12.21	2027.12.20

润田实业现有下属企业的中国境外主要注册商标：

序号	注册人	注册地	商标	注册编号	类别	到期日	权利限制情况
1	润田实业	中国香港		301399122	32	2029.08.03	无
2	润田实业	中国台湾		01410842	32	2030.05.15	无
3	润田实业	新加坡		40202402818S	32	2034.02.08	无
4	润田实业	新加坡		40202417980Q	32	2034.08.08	无
5	润田实业	新加坡		40202420206R	32	2034.09.04	无
6	润田实业	新加坡		40202413261S	30	2034.06.15	无
7	润田实业	新加坡		40202413262Q	30	2034.06.15	无
8	润田实业	新加坡		40202417979S	30	2034.08.08	无
9	润田实业	新加坡		40202420205V	30	2034.09.04	无
10	保柏莱有限公司、润田实业	中国香港		306603994	32	2034.07.04	无

作品著作权清单

序号	著作权人	作品名称	登记号	作品类别	创作完成日	登记日
1	润田实业	润田纯净水标签一	赣作登字-2016-F-00005583	美术	2009.10.28	2016.12.12
2	润田实业	润田纯净水标签二	赣作登字-2016-F-00006109	美术	2009.10.28	2016.12.28
3	润田实业	润田纯净水标签三	赣作登字-2017-F-00003278	美术	2016.12.19	2017.04.19
4	润田实业	润田包装饮用水标签一	赣作登字-2017-F-00003277	美术	2016.12.29	2017.04.19
5	润田实业	润田大桶瓶盖标签	赣作登字-2016-F-00006113	美术	2009.10.28	2016.12.28
6	润田实业	润田矿泉水标签一	赣作登字-2016-F-00006110	美术	2009.10.28	2016.12.28
7	润田实业	润田矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006111	美术	2009.10.28	2016.12.28
8	润田实业	润田矿泉水标签三	赣作登字-2016-F-00005584	美术	2009.10.28	2016.12.12
9	润田实业	润田翠金腹翠鸟徽标一	赣作登字-2019-F-00006538	美术	2019.06.10	2019.07.30
10	润田实业	润田翠金腹翠鸟徽标二	赣作登字-2019-F-00006331	美术	2019.06.10	2019.07.29
11	润田实业	润田翠矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006118	美术	2015.03.04	2016.12.28
12	润田实业	润田翠矿泉水标签三	赣作登字-2016-F-00006117	美术	2016.08.13	2016.12.28
13	润田实业	润田翠矿泉水标签四	赣作登字-2016-F-00005587	美术	2015.01.02	2016.12.12
14	润田实业	润田翠矿泉水标签五	赣作登字-2016-F-00005586	美术	2016.09.18	2016.12.12
15	润田实业	润田翠矿泉水标签六	赣作登字-2016-F-00006108	美术	2012.01.12	2016.12.28
16	润田实业	润田翠矿泉水标签七	赣作登字-2016-F-00005585	美术	2013.04.06	2016.12.12
17	润田实业	润田翠桶装矿泉水标签一	赣作登字-2016-F-00006114	美术	2012.01.12	2016.12.28
18	润田实业	润田翠桶装矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006115	美术	2012.01.12	2016.12.28
19	润田实业	润田翠桶装矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006116	美术	2015.12.10	2016.12.28
20	润田实业	润田翠大桶瓶盖标签	赣作登字-2016-F-00006112	美术	2012.01.12	2016.12.28
21	润田实业	润田翠天然含硒矿泉水标签一	赣作登字-2019-F-00006512	美术	2019.06.10	2019.07.30
22	润田实业	润田翠天然含硒矿泉水标签二	赣作登字-2019-F-00006508	美术	2019.06.10	2019.07.30
23	润田实业	润田蓝天白云标	国作登记-2025-F-00092191	美术	2014.10.11	2025.03.20
24	润田实业	润田翠翠鸟水墨标	国作登记-2025-F-00092198	美术	2021.01.31	2025.03.20

软件著作权清单

序号	著作权人	登记号	软件名称	开发完成日期	首次发表日期	发证日期
1	润田实业	2019SR0305191	天易自动发货管理系统软件 [简称：天易系统]V1.0	2019.01.31	2019.02.01	2019.04.04

域名、APP、小程序清单

润田实业及其现有下属企业已取得备案域名共计 3 项，具体情况如下：

序号	单位	域名/服务名称	网站备案/许可证号	注册日期	到期日期
----	----	---------	-----------	------	------

序号	单位	域名/服务名称	网站备案/许可证号	注册日期	到期日期
1	润田实业	runtianruntiancui.cn	赣 ICP 备 16012686 号-2	2021.01.18	2027.01.18
2	润田实业	runtian.com.cn	赣 ICP 备 16012686 号-1	2001.12.30	2026.12.30
3	润田实业	runtian.cn	赣 ICP 备 16012686 号-1	2003.04.13	2027.04.13

润田实业及其现有下属企业已取得 APP 共计 1 项、小程序共计 4 项，具体情况如下：

序号	单位	域名/服务名称	网站备案/许可证号	审核通过日期
1	润田实业	润田动销	赣 ICP 备 16012686 号-3A	2024.02.02
2	润田实业	润田费用管控协同系统	赣 ICP 备 16012686 号-4X	2024.02.02
3	润田实业	润田翠天然含硒矿泉水	赣 ICP 备 16012686 号-5X	2024.02.02
4	润田实业	润田二维码云平台	赣 ICP 备 16012686 号-6X	2024.02.02
5	润田实业	润田好水送到家	赣 ICP 备 16012686 号-7X	2024.02.02

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

对于专利权、商标权、著作权等知识产权，评估人员查验了相关的权利证书、缴费凭证等，并在发证单位网站查询核实知识产权的真实性、有效性。

对于域名、APP、小程序，评估人员查验了相关的注册证书等资料，并登陆备案网站验证了域名、APP、小程序的存在性。

（三十一）长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 2,749,275.10 元，系装修费、固定资产维修改造费用及周转材料。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的合同和记账凭证。同时对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实。

（三十二）递延所得税资产

递延所得税资产账面值 17,503,109.52 元。系由于企业计提信用减值准备、累计折旧、递延收益、资产减值准备、租赁负债、使用权资产形成的可抵扣暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。

（三十三）其他非流动资产

其他非流动资产账面值 307,342,380.81 元，系预付的工程款和设备款以及企业长期的定期存款和应收利息。

评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关合同和会计凭证，核实其真实性。

（三十四）应付账款

应付账款账面值 43,322,444.06 元，系采购应付的货款。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查。

（三十五）合同负债

合同负债账面值 221,187,342.26 元，为预收的货款等。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查。

（三十六）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 11,479,315.79 元，系应付职工的工资、福利费、公积金、工会经费、职工教育经费、福利费等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证。

（三十七）应交税费

应交税费账面值 4,059,227.54 元，系应交增值税、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和个人所得税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证。

（三十八）其他应付款

1.其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 58,417,887.57 元，系应付的保证金、押金、关联方往来款等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查。

2.其他应付款-应付股利

应付股利账面值 80,000,000.00 元，系应付股东 2024 年的股利。

评估人员核查了企业进行相关利润分配的董事会决议和股东会决议，对应付各股东的金额进行复核。

（三十九）一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 353,272.85 元，系将在一年之内到期的租赁费用。

评估人员查阅了相关租赁合同、评估基准日前最近一期的付款凭证等。

（四十）其他流动负债

其他流动负债账面值 21,094,720.31 元，系合同负债中预收货款的税金。评估人员核实了相关计提基础与计提方式等相关明细。

（四十一）递延收益

递延收益账面值 1,341,979.20 元，系收到的政府补助资金。评估人员查阅了相关的补助文件、资金入账凭证等资料，了解补助资金的用途、金额和期限，并核实了补助资金的实际使用情况和相关的会计凭证。

第四章 收益法评估技术说明

（四十二）评估对象

本次评估对象为江西润田实业股份有限公司于 2025 年 04 月 30 日的股东全部权益价值。

（四十三）收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

1. 收益法的定义和原理

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。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

2. 收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

- （1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。
- （2）能够对企业未来收益进行合理预测。
- （3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3. 收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

- （1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。
- （2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，未来收益可预测性较强。
- （3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

（四十四）收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

1. 一般假设

1.交易假设：即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：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

2.特殊假设

14.假设评估基准日后被评估单位所处国家地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

15.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

16.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

17.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

18.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

19.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

20.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

21.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

22.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

23.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

24.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

（四十五）宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续

释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0% 以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

（四十六）行业现状与发展前景

企业主营产品为包装饮用水，属于即饮软饮市场，即饮软饮指即饮型非酒精饮料产品，不包括固体饮料、乳制品和现制饮料。中国是全球最大的即饮软饮市场之一。中国的即饮软饮产品主要分为：包装饮用水；茶饮料；碳酸饮料；果汁类饮料；功能饮料；咖啡饮料；及其他即饮软饮，如蛋白饮料。

企业主要产品为包装饮用水，现已逐步推出茶饮料、功能饮料等。

（一）相关法律法规

1. 食品生产及经营许可

2020 年 1 月 2 日，国家市场监督管理总局（「国家市场监督管理总局」）颁布了于 2020 年 3 月 1 日生效的《食品生产许可管理办法》（「《食品生产许可管理办法》」）。《食品生产许

可管理办法》规定，食品生产许可实行一企一证原则，即每一个食品生产者从事食品生产活动，应当取得一个食品生产证。市场监督管理部门对食品生产实施分类许可，国家市场监督管理总局负责制定食品生产许可审查通则和细则，并可以根据监督管理工作的需要对食品类别进行调整。

2023 年 6 月 15 日，国家市场监督管理总局发布《食品经营许可和备案管理办法》，该办法于 2023 年 12 月 1 日起正式施行。《食品经营许可和备案管理办法》规定，国家市场监督管理总局负责指导全国食品经营许可和备案管理工作。在中国境内从事食品销售和餐饮服务活动，应当依法取得食品经营许可证，惟若干法定情况除外。仅销售预包装食品，应当报所在地县级以上地方市场监督管理部门备案。食品经营者在不同经营场所从事食品经营活动的，应当依法分别取得食品经营许可证或进行备案。申请食品经营许可证，应当按照食品经营主体业态和经营项目分类提出。

根据《食品安全法》《食品安全法实施条例》《食品生产许可管理办法》及《食品经营许可和备案管理办法》，中国对食品生产经营以及食品添加剂实行许可制度。从事食品生产、销售以及餐饮服务的企业，应当依法取得许可。食品生产许可证的有效期为 5 年，食品生产经营者的生产经营条件发生变化，不再符合食品生产经营要求的，食品生产者应当立即采取整改措施；需要重新办理许可手续的，应当依法办理。对直接接触食品的包装材料等具有较高风险的食品相关产品，按照国家有关工业产品生产许可证管理的规定实施生产许可。食品生产者未取得食品生产许可从事食品生产经营活动，或者未取得食品添加剂生产许可从事食品添加剂生产活动的，将被没收违法所得和违法生产经营的食品、食品添加剂以及用于违法生产经营的工具、设备、原料等物品；此外，还将面临着罚款、责令停产或停业、拘留、追究刑事处罚的风险。

2017 年 12 月 26 日，国家食品药品监督管理总局（现为国家市场监督管理总局）发布关于《饮料生产许可审查细则（2017 年版）》的公告，该《细则》自发布之日起施行。该等细则适用于饮料生产许可审查工作，仅有包装场地、工序、设备，没有合理的设备布局和工艺流程的，不授予生产许可。

《饮料生产许可审查细则（2017 年版）》规定，实施食品生产许可管理的饮料产品，是指经过定量包装、可直接饮用或用水冲调饮用、乙醇含量不超过质量分数 0.5% 的制品。饮料产品指《饮料通则》(GB/T 10789)涵盖的产品，具体包括：包装饮用水、碳酸饮料（汽水）、茶（类）饮料、果蔬汁类及其饮料、蛋白饮料、固体饮料和其他饮料类。实施食品生产许可管理的包装饮用水，是指密封于符合食品安全标准和相关规定的包装材料及容器中，可供直接饮用的水。包装饮用水（生产许可类别编号：0601），包括：饮用天然矿泉水、饮用纯净水、饮用天然泉水、饮用天然水、其他饮用水。

2. 食品标识管理

根据《食品安全法》规定，预包装食品包装上应当有标签。卷标应当标明下列事项：

(1)名称、规格、净含量、生产日期；(2)成分或者配料表；(3)生产者的名称、地址、联系方式；(4)保质期；(5)产品标准代号；(6)贮存条件；(7)所使用的食品添加剂在国家标准中的通用名称；(8)生产许可证编号；及(9)法律、法规或者食品安全标准规定的应当标明的其他事项。食品经营者应当按照食品标签标示的警示标识、警示说明或者注意事项的要求销售食品。

为更好贯彻《食品安全法》的相关规定，中华人民共和国卫生部（现为中华人民共和国国家卫生健康委员会）于 2011 年 4 月 20 日发布 GB 7718-2011《食品安全国家标准预包装食品标签通则》，该通则自 2012 年 4 月 20 日起正式实施。中华人民共和国国家卫生和计划生育委员会（现为中华人民共和国国家卫生健康委员会）于 2014 年 12 月 24 日发布 GB 19298-2014《食品安全国家标准包装饮用水》，该标准自 2015 年 5 月 24 日起施行，其中关于包装饮用水的标签标识要求自 2016 年 1 月 1 日起正式实施。国家市场监督管理总局、国家卫生健康委员会于 2019 年 6 月 21 日实施的食品安全国家标准包含饮用天然矿泉水新国家标准（GB 8537-2018），适用于饮用天然矿泉水的生产与监管。

3.取水相关法律法规

（1）天然水取水管理

1988 年 1 月 21 日，全国人大常委会制定《中华人民共和国水法》（「《水法》」），并于 2016 年 7 月 2 日由全国人大常委会作出最新修订。根据《水法》，中国对水资源依法实行取水许可制度和有偿使用制度。但是，农村集体经济组织及其成员使用本集体经济组织的水塘、水库中的水的除外。国务院水行政主管部门负责全国取水许可制度和水资源有偿使用制度的组织实施。

中华人民共和国水利部于 2008 年 4 月 9 日公布实施《取水许可管理办法》，并于 2017 年 12 月 22 日对《取水许可管理办法》作出最新修订。国务院于 2006 年 2 月 21 日公布《取水许可和水资源费征收管理条例》，于 2017 年 3 月 1 日对《取水许可和水资源费征收管理条例》作出最新修订并于当日施行。《取水许可管理办法》以及《取水许可和水资源费征收管理条例》规定，取水是指利用取水工程或者设施直接从江河、湖泊或者地下取用水资源。取用水资源的单位和个人，除根据规定不需要申请领取取水许可证的情形外，都应当申请领取取水许可证，并缴纳水资源费。取水单位或者个人应当按照经批准的年度取水计划取水。超计划或者超定额取水的，对超计划或者超定额部分累进收取水资源费。同一申请人申请取用多种水源的，经统一审批后，取水审批机关应当区分不同的水源，分别核发取水许可证。取水许可证有效期限一般为 5 年，最长不超过 10 年。有效期届满，需要延续的，取水单位或者个人应当在有效期届满 45 日前向原审批机关提出申请，原审批机关应当在有效期届满前，作出是否准予延续的决定。

（2）矿泉水开采管理

1998 年 1 月 19 日,国务院法制办公室发布《关于勘查、开采矿泉水、地下热水行政管理适用法律有关问题的覆函》,表明矿泉水和地下热水均具有矿产资源和水资源的双重属性。矿泉水和地下热水的勘查、开发、利用、保护和管理,适用《中华人民共和国矿产资源法》、《中华人民共和国矿产资源法实施细则》和《矿产资源补偿费征收管理规定》。

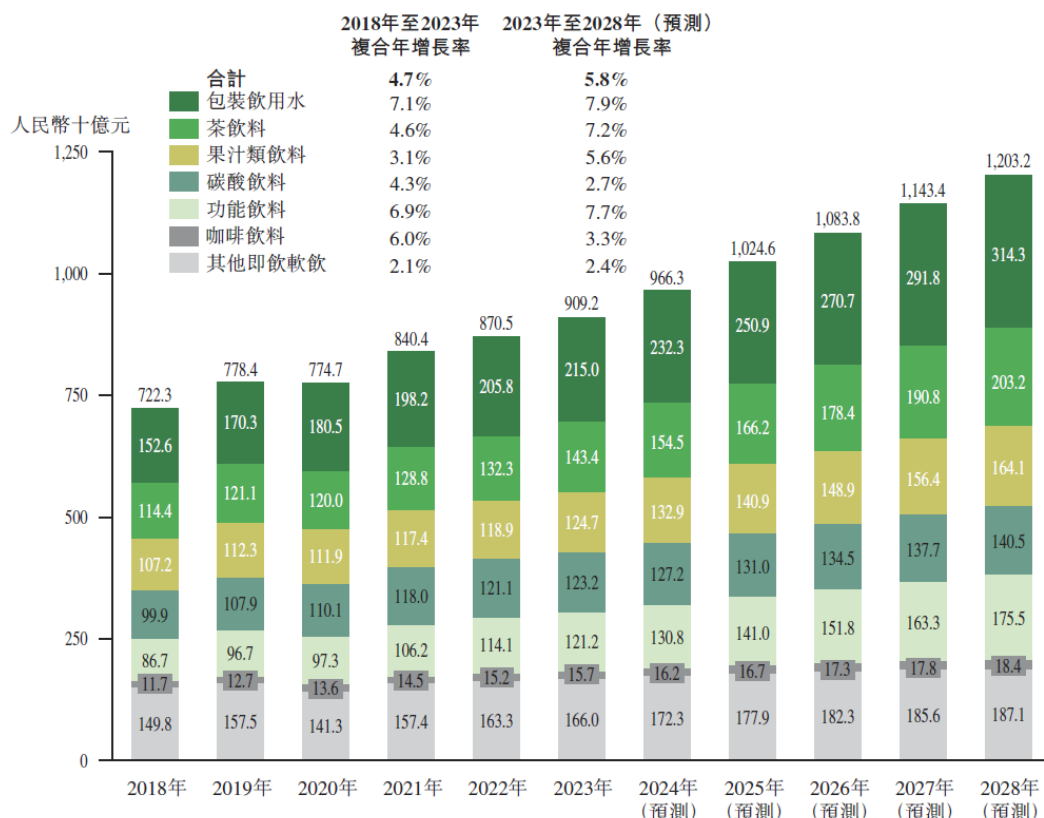
根据全国人大常委会于 2009 年 8 月 27 日最新修订的《中华人民共和国矿产资源法》、国务院于 1994 年 3 月 26 日公布并施行的《中华人民共和国矿产资源法实施细则》以及国务院于 1997 年 7 月 3 日最新修订的《矿产资源补偿费征收管理规定》,中国对矿产资源的勘查、开采实行许可证制度。勘查、开采矿产资源,必须依法分别申请登记,领取采矿许可证,并经批准取得探矿权、采矿权。从事矿产资源勘查和开采的,必须符合规定的资质条件。开采矿产资源,必须按照国家有关规定缴纳资源税和资源补偿费。

(二) 中国即饮软饮市场情况

受城镇化率提升、可支配收入增长、持续产品创新、市场细分化以及销售渠道多元化的推动,到 2028 年,中国即饮软饮市场按零售额计的规模预计将增加至人民币 12,032 亿元,2023 年至 2028 年的复合年增长率为 5.8%。

按零售额计,包装饮用水是最大的品类,2023 年的市场规模为人民币 2,150 亿元。按 2018 年至 2023 年的复合年增长率计,包装饮用水亦是所有即饮软饮品类中增长最快的品类,根据 2023 年至 2028 年假设的饮用水包装比例(按期内包装饮用水消费量除以同期居民饮用水总消费量计算),预计 2023 年至 2028 年将以 7.9%的预测复合年增长率保持这一地位。2023 年中国的包装饮用水比例为 14.4%,远低于发达市场的比例(如美国的 59.7%及香港的 22.7%)。受日益提升的饮水安全意识、更偏向于健康补水、丰富的家庭消费场景及产品类型多元化所驱动,预计到 2028 年,中国饮用水的包装比例将达到约 18.9%,约为香港现有水平的 85%及美国现有水平的 30%。下图载列按产品品类划分的中国即饮软饮市场的过往及预测规模(按零售额计):

按产品品类划分的中国即饮软饮市场规模(2018 年至 2028 年(预测))



数据源：国家统计局、中国饮料工业协会、灼识咨询报告

考虑到即饮消费结构转变、消费场景增加等，我国包装水量增空间仍较大。具体而言，（1）健康补水需求增长有望推动包装水市场整体进一步增长，根据都市人群健康素养报告，水质安全、洁净一直是健康生活下人群最关注的话题。近年来，与常见的高卡路里饮料相比，许多消费者更青睐包装饮用水或低卡饮料；（2）家庭饮水市场需求增长有望推动中大规格包装水加速发展，在城市化率提升和家庭规模小型化的背景下，以包装水替代自来水泡茶、煮饭等的家庭消费需求稳步提升，中大规格包装水可以满足家庭大量用水的需求，配送服务的发展也提升了其购买的可及性与便利性，销量有望进一步增长。

2019-2023 年我国包装水均价跑赢饮料行业整体与 CPI，我们预计我国包装水均价仍有提升空间。2019-2023 年我国包装水均价稳健提升，增速高于饮料行业整体均价与 CPI 增速，我们认为我国包装水均价仍有提升空间，主因（1）消费者对健康生活意识的不断增高，更多的人愿意选择高品质水，根据拿声国际数据，2014-2022 年高端水市场规模从 77.25 亿元增长至 260.64 亿元，CAGR 为 16.42%；（2）我国包装水均价处于较低位置，根据 Statista 数据，2023 年我国包装水均价为 4.39 元/升，低于日本（7.99 元/升）、韩国（7.83 元/升）、英国（7.56 元/升）和美国（9.85 元/升）。

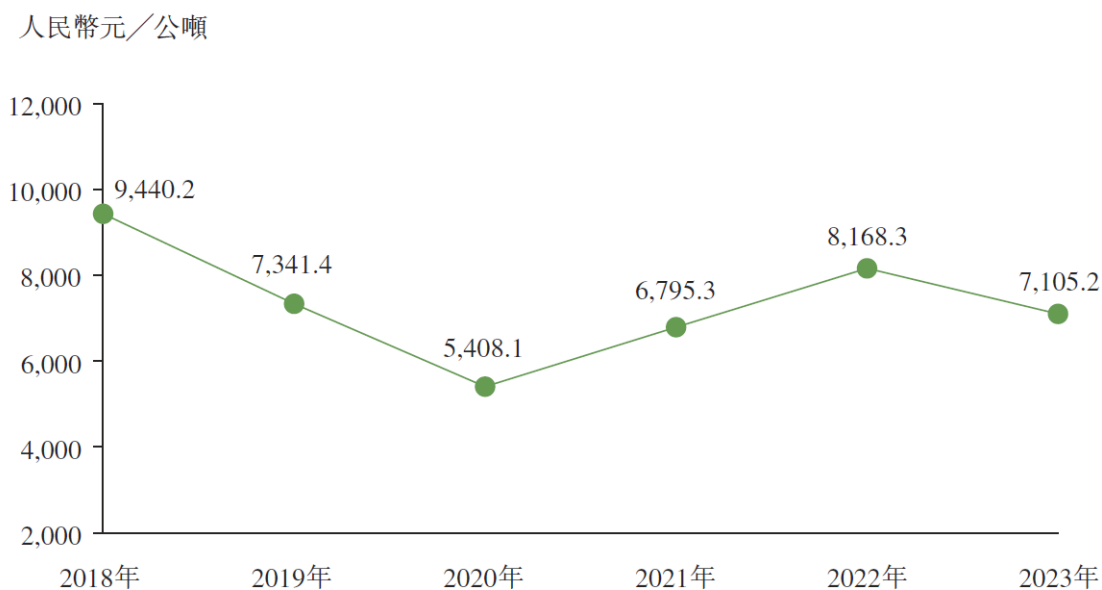
饮用纯净水占包装水市场份额 56.09%，2023 年天然矿泉水增速较高。根据灼识咨询数据，2023 年饮用纯净水/天然矿泉水/其他饮用水市场规模分别达 1206 亿元/182 亿元/762 亿元，分别占包装水市场 56.09%/8.47%/35.44%，2018-2023 年饮用纯净水/天然矿泉水/其他饮用水市

场收入 CAGR 分别为 7.68%/7.46%/6.09%。2023 年天然矿泉水收入同比增长 5.2%，略高于饮用纯净水（4.69%）和其他饮用水（4.1%）。

（三）企业上游情况分析

瓶级 PET 是包装饮用水产品的主要原材料之一。下图载列于所示期间中国瓶级 PET 的平均价格⁽¹⁾：

瓶级 PET 平均价格（2018 年至 2023 年）



数据源：灼识咨询报告

瓶级 PET 价格与原油价格高度相关。瓶级 PET 的价格由 2018 年的每公吨人民币 9,440.2 元下跌至 2020 年的每公吨人民币 5,408.1 元。于 2021 年，下游需求有所恢复，价格出现反弹。于 2022 年，由于地缘政治因素导致原油价格上涨，瓶级 PET 价格进一步上涨至每公吨人民币 8,168.3 元。瓶级 PET 价格于 2023 年有所下降，与原油价格下跌一致。瓶级 PET 价格的历史波动主要是由于原油价格波动、下游需求及地缘政治问题。瓶级 PET 的未来价格可能会继续波动，这视乎原油价格及市场供需动态而定。于 2021 年、2022 年及 2023 年，瓶级 PET 的每公吨平均出厂价格（不含增值税）分别为人民币 6,013.6 元、人民币 7,228.6 元及人民币 6,287.8 元，近年瓶级 PET 价格相对稳定。

（四）行业门槛及竞争情况

优质水源稀缺，进入门槛较高。包装饮用水行业的进入门槛主要体现在水源、资金、品牌三方面，最本质的核心壁垒为水源。中国优质水源地的特点为①数量少：水源地矿物质含量动态不稳定，符合开采标准的优质天然水源稀缺。②考察久：水源的鉴定程序严格，需聘用专业资格机构对水源地进行一年以上的监测和报告。③管控严：开采水资源需要领取取水许可证、采矿许可证等资格手续，要求的设备投入及资金规模较大，获批难度逐年上升。长期来看，随着天然水和天然矿泉水消费占比不断增加，对水质要求的提升将会促

进包装水的价格带切换，掌握优质水源地的包装水企业可以保证长期稳定的产能供应，较早完成产品结构升级，在高端水市场抢占发展先机。从供给端看，天然水、矿泉水开发时间长、前置投入大；而纯净水工艺极难差异化，新国标规范命名和营销标准，新进入者弯道超车难度加大。

品类变迁伴随头部更迭，行业趋于集中。中国包装饮用水行业格局目前已基本形成，并进入相对稳定阶段。行业集中度较高，六大巨头瓜分 80% 的市场份额，2021 年 CR3 及 CR6 的市占率分别为 63.3% 和 78.4%。定位中高端产品线和价格带的品牌市占率稳步提升，产品线偏低端的品牌市占率不断萎缩。农夫山泉连续八年蝉联第一确立强势地位，市占率达到 30.2%。华润怡宝保持行业第二，百岁山异军突起升至第三，康师傅、娃哈哈、可口可乐市占率持续下滑。农夫山泉与华润怡宝的份额提升，主要来源于对康师傅、娃哈哈的份额取代。怡宝立足广东，农夫山泉向江浙沪渗透，依靠产品端升级天然水与渠道端发力一二线市场快速崛起。而康师傅娃哈哈虽一度凭借全国化渠道布局稳居市场龙头，但以 1 元价格带抢占乡镇市场时，瓶装水业务未及时把握消费升级趋势，逐渐淡出上线市场。

除龙头企业外区域性的包装饮用水品牌也在巩固自身渠道后积极拓展市场，存在着一定的机遇和挑战。

（四十七）企业业务分析

江西润田实业股份有限公司主要从事包装饮用水的生产和销售，是我国最早进入包装饮用水的行业参与者之一，拥有众多优质矿泉水源地，7 个活跃的现代化生产基地，经销网络覆盖全国 22 个省级行政区。

（一）企业主要产品

江西润田实业股份有限公司主要产品是饮用纯净水、饮用天然矿泉水、健康饮品。饮用纯净水主要产品有“润田”饮用纯净水，饮用天然矿泉水主要产品有“润田翠”天然矿泉水及天然含硒矿泉水，健康饮品主要产品有“润田”柠檬汁蜂蜜水、“润田”无气苏打水饮料。

“润田”饮用纯净水，口感甘甜爽口，以亲民的价格，深入县域乡镇市场，占领市场份额。

“润田翠”天然矿泉水，采自原生态优质矿泉水源，水质柔和细腻、清新甘甜，蕴含偏硅酸、钙等 10 余种微量元素及矿物质，以“健康好水”为卖点，面向大众消费群体，以同价质优抢占竞品。

“润田翠”天然含硒矿泉水，源自“世界硒养之都”——江西宜春明月山温汤镇地下含硒热矿泉，水中蕴含硒、偏硅酸、锂等多种对人体有益的微量元素和矿物质，面向注重健康、养生的中高端消费群体，借助产品的“含硒”的特性，深耕华东、华南高收入地区中产家庭用户，致力于打造为“中产家庭首选用水”。

“润田”柠檬汁蜂蜜水，采用北纬 37 度秦岭优质洋槐蜜，搭配“中国柠檬之都”四川安岳原生态柠檬汁，黄金配比，口感纯正。产品主要面向高净值、应酬商务、年轻尝鲜等消费人群，以健康饮品为宣传卖点，发力健康特色饮品赛道。

“润田”无气苏打水饮料，以健康饮品为宣传卖点，面向学生、白领、健康运动、注重胃健康的人群，满足轻养生时代的消费者健康需求。

润田新研发的电解质水已于近期上市销售，茶饮料也处于研发阶段。

（二）企业销售模式

江西润田实业股份有限公司的产品主要面向大众消费者，采用经销为主、直销和电商为辅的销售模式。一方面公司积极利用优质经销商的资源，实现区域市场的深度覆盖；另一方面，公司持续加深与大型政企的合作关系；此外，顺应线上消费的趋势，借助电商平台为消费者提供方便、快捷的购物渠道，突破地域限制。

经销模式下，公司与经销商客户签订区域经销合同，由公司负责产品的生产和运输，经销商在合同约定的销售区域内进行销售。

直销模式，主要是指线下直销模式，直销客户多为政府机关、大型企业等，公司与直销客户签订购销合同，向其直接销售产品。

电商模式下，公司主要通过天猫、京东、抖音、拼多多、微信等第三方平台进行销售。

经销商均采用先款后货的方式进行买断式销售，产品销售后由经销商自行承担盈亏。

江西润田实业股份有限公司销售区域覆盖江西大区、北方大区、华东大区、华南大区及华中大区、西南大区。

目前，江西大区市占率较高，润田品牌深入人心。

北方大区重点打造辽宁市场，做强以营口为中心的辽东南（含大连、鞍山等），以沈阳为中心的辽西北（含锦州、阜新等）市场，打造辽宁省为第二个江西市场的目标。培育团队，逐步开拓吉林、黑龙江、内蒙古、陕西、山西等市场，巩固围绕涿州基地，以保定、承德、秦皇岛为中心的市场基础，稳步拓展河北、天津、山东市场，以天安门为中心，稳步推进润田在北京的品牌建设。

华东大区、华南大区重点打造上海市场，以上海高净值人群为目标，不断强化润田翠品牌建设，重点打造和巩固上海“桥头堡”的市场地位。

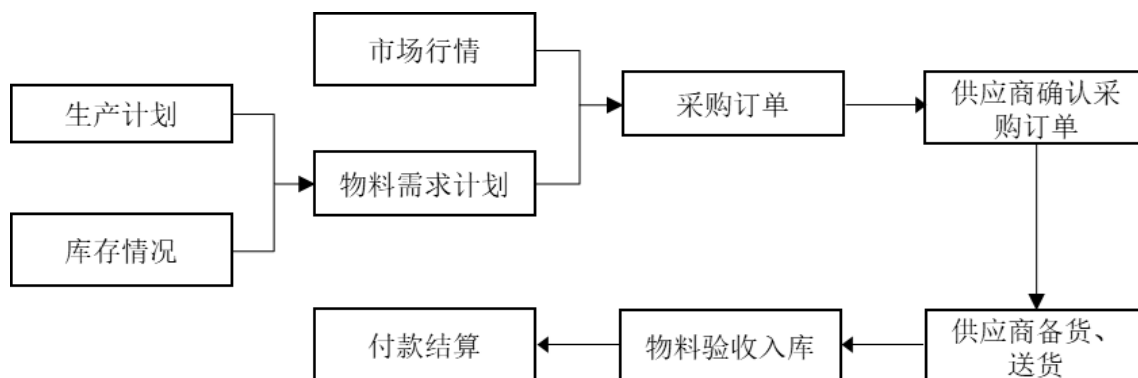
华中大区、西南大区以基地为中心，打造根据地。在目前合作的湖南、湖北、安徽、河南数百家经销商的基础上，持续做好以汉南基地为中心的根据地建设，不断强化武汉高校区市场基础，做好瓶桶结合，不断提升市场份额，持续做好以张家界为基地为中心根据地打造，持续发力湘西市场，以成都基地为中心，服务和培育好现有经销商，打造根据地，同时借助四川江西商会、赣韵文旅等资源加快市场布局。

（三）企业采购模式

公司采购的主要产品包括 PET 聚酯切片、PE 聚乙烯盖料、水等原材料，以及热收缩膜等包装物。

公司主要采取“以销定产”“以产定购”并与安全库存及市场行情相结合的模式进行采购。生产部每月末根据下月的生产计划、原材料库存情况及市场行情编制物料需求计划，采购部根据需求计划向供应商下达采购订单，仓储部接收供应商物料后，品控部对相关物料进行验收入库。公司主要采用“先货后款”按月结算的付款模式。

具体采购流程如下：



（四）企业生产模式

润田实业主要采用自主生产与委托加工（OEM）结合的生产模式。

自主生产是指企业完全依靠自身的生产设备、技术、人力等资源，独立完成从水源获取、净化处理、包装到成品产出的全部生产环节。目前公司在正常生产的基地有七个，分别为昌北基地、丰城基地、九江基地、吉安基地、明月山基地、武汉基地、沈阳基地。

委托加工，即将生产环节委托给具有生产资质和生产能力的其他企业（加工方）完成。加工的模式主要为包工形式，即由公司提供主要原材料，加工企业负责生产至搬运上车的内容。

行业内通常采取完全自主生产、自主生产与委托加工相结合、完全委托加工三种生产模式。采取的模式最多为自主生产与委托加工相结合，如华润怡宝、顶津、娃哈哈等。

（五）企业资质情况

江西润田实业股份有限公司及其子公司存在生产经营中所需的各类资质证书，包括食品生产许可证、全国工业产品生产许可证、能源管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、质量管理体系认证证书、食品安全管理体系认证证书、采矿许可证、江西绿色生态认证证书、HACCP 体系认证证书等。

（六）企业历史荣誉

企业历史荣誉情况如下：

序号	荣誉名称	评选机构	时间
1	包装饮用水十强企业	中国饮料工业协会	2024 年 6 月
2	天然矿泉水十强企业	中国饮料工业协会	2024 年 6 月

序号	荣誉名称	评选机构	时间
3	2022-2024 年润田翠天然含硒 矿泉水连续三年全国销量第 一	央视市场研究股份有限公司 之凯度消费者指数	2022-2024 年
4	润田翠 矿泉水十大热销产品 榜 第二名	京东超市	2022 年
5	中国花样滑冰协会官方饮用 水	中国花样滑冰协会	2023 年 8 月
6	上海市茶叶学会唯一指定用 水	上海市茶叶学会	2023 年 11 月
7	2021 最受欢迎的江西十大企 业消费品牌	江西日报社	2022 年 1 月
8	2021 江西年度领军企业	江西日报社、江西报业传媒集 团	2022 年

（四十八）企业的资产、财务分析和调整

1. 资产配置和使用情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为即饮饮用水生产销售企业，其核心资产包括厂房、办公楼、设备等固定资产，以及土地使用权、矿权、专利权、专有技术、商标权等无形资产，非流动资产占比较大。目前公司在正常生产的基地有七个，分别为昌北基地、丰城基地、九江基地、吉安基地、明月山基地、武汉基地、沈阳基地。纯净水业务无需水源地限制，企业根据未来产能情况，预期将增加委外基地；矿泉水受水源地限制，新增基地存在一定的水源要求，根据现有产能判断，企业近年无需增加矿泉水生产基地。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

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中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

2.历史年度财务分析

1. 财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的合并资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年4月30日
流动资产：			
货币资金	21,344.75	10,409.34	33,812.93
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	256.92	258.09	373.96
应收账款融资			
预付款项	440.18	448.16	1,029.92
其他应收款	223.87	220.32	322.19
其中：其他应收款	223.87	220.32	322.19
应收利息			
应收股利			
存货	11,637.62	17,928.41	15,634.87
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		16,444.47	
其他流动资产	656.91	912.97	15.67
流动资产合计	34,560.25	46,621.76	51,189.54
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	674.43	649.41	562.77
固定资产	53,207.71	49,127.48	47,607.50
其中：固定资产	53,207.71	49,127.48	47,607.50
固定资产清理			
在建工程	587.34	202.32	109.90
其中：在建工程	587.34	202.32	109.90
工程物资			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	376.02	163.17	80.30

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年4月30日
无形资产	19,165.27	18,561.14	18,380.16
开发支出			
商誉	15,970.52	15,912.65	15,890.71
长期待摊费用	413.03	493.17	818.65
递延所得税资产	1,098.24	1,267.48	1,179.75
其他非流动资产	16,055.25	30,517.92	30,802.91
非流动资产合计	107,547.81	116,894.74	115,432.64
资产总计	142,108.06	163,516.50	166,622.18
流动负债：			
短期借款	9,802.57	20,000.69	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	4,999.41	4,855.15	7,149.49
预收款项	14.46	19.44	4.82
合同负债	7,734.29	8,533.62	22,139.71
应付职工薪酬	1,911.75	2,119.97	1,469.54
应交税费	557.28	497.12	766.83
其他应付款	2,132.48	2,356.04	10,474.27
其中：其他应付款	2,132.48	2,356.04	2,474.27
应付利息			
应付股利			8,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	851.05	759.92	697.61
其他流动负债	278.59	322.76	2,112.16
流动负债合计	28,281.86	39,464.72	44,814.43
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债	95.46	12.74	
长期应付款	652.17		
其中：长期应付款	652.17		
专项应付款			
预计负债			
递延收益	1,003.26	945.85	913.23
递延所得税负债	2,432.20	2,374.33	2,352.38
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,183.10	3,332.92	3,265.61
负债合计	32,464.95	42,797.64	48,080.04
所有者权益：			

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年4月30日
归属于母公司所有者权益	109,643.11	120,718.86	118,542.14
少数股东权益			
所有者权益合计	109,643.11	120,718.86	118,542.14

企业两年一期的合并利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-4月
一、营业收入	115,194.74	126,009.72	38,828.22
减：营业成本	73,390.10	79,358.91	24,457.77
税金及附加	1,555.64	1,557.85	518.21
销售费用	15,473.11	16,265.52	4,566.56
管理费用	6,319.69	5,980.51	2,012.90
研发费用		20.65	
财务费用	-138.59	-101.05	-30.55
加：其他收益	500.50	192.78	186.57
投资收益	656.30	906.61	321.59
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
资产减值损失	116.72	25.49	-11.46
信用减值损失	-536.21	-657.34	-70.60
资产处置收益	-3.78	-111.06	14.94
二、营业利润	19,328.34	23,283.81	7,744.36
加：营业外收入	156.56	32.28	12.28
减：营业外支出	26.60	10.41	19.63
三、利润总额	19,458.31	23,305.68	7,737.01
减：所得税费用	4,998.59	5,738.15	1,913.74
四、净利润	14,459.71	17,567.53	5,823.28
少数股东损益			
归属于母公司股东的净利润	14,459.71	17,567.53	5,823.28

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值		
	2023年	2024年	2025年1-4月	2022年	2023年	2024年
一、盈利能力指标						
销售毛利率（%）	36.29	37.02	37.01	44.27	44.48	44.93
税金及附加率（%）	1.35	1.24	1.33	1.18	1.24	1.24
销售费用率（%）	13.43	12.91	11.76	18.20	17.59	17.70

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值		
管理费用率（%）	5.49	4.75	5.18	4.15	4.28	3.85
研发费用率（%）	0.00	0.02	0.00	0.77	1.02	0.70
销售净利率（%）	12.55	13.94	15.00	17.31	10.54	18.86
二、营运能力指标						
存货周转率	6.17	5.37		8.23	8.42	7.92
应收账款周转率	329.93	489.35		172.21	153.85	140.70
应付账款周转率	13.95	16.11		8.82	7.77	7.70
三、偿债能力指标						
流动比率	1.22	1.18	1.14	1.92	1.67	1.78
速动比率	0.77	0.28	0.77	1.70	1.48	1.59
资产负债率（%）	22.85	26.17	28.86	42.26	44.50	43.66
四、成长能力指标						
营业收入增长率（%）	6.52	9.39		3.97	11.68	9.59
净利润增长率（%）	-3.75	21.49		-0.86	-85.05	36.34
归属于母公司股东的净利润增长率（%）	-3.75	21.49		-2.58	-128.05	34.95

（1）盈利能力分析

企业销售毛利率与同行业上市公司平均水平相比较低。

各可比上市公司销售毛利率情况如下：

证券名称	销售毛利率 2024年报%	销售毛利率 2023年报%	销售毛利率 2022年报%
承德露露	40.94	41.46	44.85
泉阳泉	31.91	32.42	34.23
养元饮品	46.53	45.71	45.11
东鹏饮料	44.81	43.07	42.33
农夫山泉	58.08	59.55	57.45
华润饮料	47.31	44.66	41.66

注：农夫山泉、华润饮料为港股上市公司，运费在销售费用核算，毛利率略高。

由于可比上市公司业务范围较广，针对上市公司采用主营业务收入及成本口径计算毛利率如下表，其中泉阳泉采用矿泉水业务毛利率：

证券名称	主营业务毛利率 2024年报%	主营业务毛利率 2023年报%
承德露露	40.94	41.46
泉阳泉	44.68	39.47
养元饮品	46.53	45.71
东鹏饮料	44.82	43.07
农夫山泉	58.08	59.55
华润饮料	47.31	44.66
平均值	47.06%	45.65%

证券名称	主营业务毛利率	主营业务毛利率
	2024年报%	2023年报%
润田实业	36.87%	36.23%
润田实业-矿泉水	41.50%	40.55%
润田实业（剔除运费）	45.85%	45.73%

注 1：泉阳泉毛利率为其矿泉水业务毛利率；其余可比公司为其主营业务毛利率。

注 2：农夫山泉、华润饮料为港股上市公司，运费在销售费用核算，毛利率略高。

企业矿泉水业务毛利率与泉阳泉及其他饮料类企业相比，差异不大；非纯净水类饮料的附加值较纯净水更高，而标的公司纯净水类业务占比相对较大，使得标的公司整体毛利率略低于可比公司平均水平。农夫山泉和华润饮料的毛利率较标的公司更高，主要系：1、农夫山泉、华润饮料为港股上市公司，运费在销售费用核算，毛利率略高，2023 年和 2024 年润田实业不考虑运费的毛利率为 45.73%和 45.85%，与华润饮料不存在重大差异；2、农夫山泉为我国最大的包装饮用水企业，其 2024 年度营业收入达到了 428.96 亿元，远超华润饮料和标的公司，使得其销售定价权及规模效应较强，毛利率比标的公司和华润饮料均高。

企业报告期各年销售费用率为 13%左右，管理费用率为 5%左右，同行业可比公司销售费用率为 12%至 30%，管理费用率为 1%至 10%，研发费用率为 0%至 1%。各项费用比率与可比上市公司处在区间范围内。

综合判断企业盈利能力与可比上市公司相当，与行业龙头相比，稍弱于行业龙头企业。

（2）营运能力分析

企业 2022 年至 2024 年存货周转率分别为 5.75 次/年、6.17 次/年、5.37 次/年，2024 年周转率降低系 2024 年末企业结合原材料使用需求及市场价格变动情况，加大了原材料备货所致，但整体仍维持在较高水平。

各可比公司的存货周转率情况如下：

可比公司名称	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
泉阳泉	4.61	4.56
承德露露	7.71	6.14
养元饮品	3.90	4.36
东鹏饮料	10.68	13.32
农夫山泉	4.44	6.64
华润饮料	16.16	15.49
平均值	7.92	8.42
润田实业	5.37	6.17

可比公司存货周转率处于较高水平，与同行业可比公司平均水平不存在重大差异。

企业应收账款周转率及应付账款周转率报告期内较为稳定。

应收账款周转率高于行业水平，主要由企业经营规模决定，企业直营占比极小，主要为经销商模式，且为先款后货模式，故应收账款较少，应收周转率较快。

企业应付账款周转率与行业水平相当，说明周转情况也与可比上市公司较为接近。

综上所述，企业营运能力较好，处可比上市公司中间水平。

（3）偿债能力分析

将大额存单调整计入进行测算后，企业 2023 年至 2024 年流动比率分别为 1.79、1.95；2023 年至 2024 年速动比率分别为 1.34、1.46。企业流动比率、速动比率与行业平均水平基本一致，资产负债率整体较低，总体看经营稳健、业绩良好，整体财务状况稳健，具有较强的偿债能力。

与行业可比公司相比，企业流动比率、速动比率均处于行业平均水平。

各可比公司资产负债率情况如下：

可比公司名称	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
泉阳泉	67.43%	68.13%
承德露露	25.10%	25.29%
养元饮品	27.55%	31.42%
东鹏饮料	66.08%	57.01%
农夫山泉	39.26%	41.85%
华润饮料	36.55%	43.29%
平均值	43.66%	44.50%
润田实业	26.17%	22.85%

2023 年和 2024 年企业的资产负债率低于行业平均水平主要系泉阳泉和东鹏饮料资产负债率较高所致：1、泉阳泉存在一定规模的园林景观规划设计、园林工程施工、园林养护及环保家居业务（以下简称“园林景观业务”），相关业务对资金需求大，因此其短期借款及长期借款（含一年内到期的非流动负债中的长期借款）规模较大，使得其资产负债率较高；2、东鹏饮料报告期内持续加速全国化进程，于国内各地投建产能，对资金需求量较大，因此其短期借款规模较高，使得其资产负债率较高。企业目前稳健经营，产能扩充主要通过委外加工的形式，因此保持了较低的负债水平。除泉阳泉和东鹏饮料外，其他可比公司整体资产负债率较低，企业与其他可比公司资产负债率水平不存在显著差异。

（4）成长能力指标

企业营收增长率与可比上市公司相当，在巩固现有渠道的同时，稳扎稳打，逐步开拓新的区域和渠道。

各可比公司净利润增长率与归属母公司股东的净利润增长率情况如下：

证券名称	净利润（同比增长率）	净利润（同比增长率）	净利润（同比增长率）
	2024 年报%	2023 年报%	2022 年报%
承德露露	4.39	6.07	5.91
泉阳泉	108.10	-634.38	-35.51
养元饮品	17.35	-0.46	-30.16
东鹏饮料	63.08	41.60	20.75
农夫山泉	0.36	42.19	18.62
华润饮料	24.75	34.66	15.22

证券名称	归属母公司股东的净利润（同比增	归属母公司股东的净利润（同比增	归属母公司股东的净利润（同比增
	长率）	长率）	长率）
	2024 年报%	2023 年报%	2022 年报%
承德露露	4.41	6.02	5.69
泉阳泉	101.34	-891.93	-45.72
养元饮品	17.35	-0.46	-30.16
东鹏饮料	63.09	41.60	20.75
农夫山泉	0.36	42.19	18.62
华润饮料	23.12	34.30	15.34

泉阳泉受园林业务及少数股权影响，矿泉水业务子公司最近四年净利润复合增长率 14.27%，较同期全国“酒、饮料和精制茶制造业”利润复合增长率 8.47%的 1.7 倍，矿泉水业务子公司含 19.95%的少数股权，故近年净利润增长率与归属母公司股东的净利润增长率较为异常。企业各公司近年均呈增长趋势，农夫山泉由于收入及市占率达到一定规模，增速明显放缓。

综合各可比上市公司增长情况，企业增幅较为稳定，处于各可比上市公司中游水平，增长较为稳健，成长能力较好。

3.对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1. 财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业的非经常性收入和支出主要包括房租收入。本次评估在未来收益预测中，将上述非经常性收入和支出从经常性损益中剔除，单独进行分析预测。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

(四十九) 评估计算及分析过程

1. 收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值和少数股东权益价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值 - 少数股东权益价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产及负债价值

1. 经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i —未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1} —永续期首年的预期企业自由现金流量；

r —折现率；

n —详细预测期；

i —详细预测期第 i 年；

g —详细预测期后的永续增长率。

(1) 企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量 = 净利润 + 税后的付息债务利息 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资本增加

(2) 折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中： R_e —权益资本成本；

R_d —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 —企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中： R_e —权益资本成本；

R_f —无风险利率；

β —权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价；

ε —特定风险报酬率。

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中不涉及的资产。本次收益法对于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日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

5. 少数股东权益价值

少数股东权益价值系非全资子公司的所有者权益价值中不属于母公司的份额。本次被评估单位合并范围内的控股公司均为 100% 持股，故少数股东权益价值为 0。

2. 收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。详细预测期延长的原因系本次评估基准

日为 2025 年 4 月 30 日，截止报告出具日 2025 年已过半，故本次将详细预测期延长至 2030 年 12 月 31 日截止。

3.收益预测口径的确定

被评估单位及其子公司经营管理一体化程度较高，为更好地分析被评估单位及其下属企业历史的整体盈利能力水平和发展趋势，进而对未来作出预测，本次采用合并报表口径进行收益预测和收益法评估。

4.未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-4月
营业收入	115,194.74	126,009.72	38,828.22
瓶装纯净水	79,721.70	88,022.72	27,011.73
瓶装矿泉水	24,686.84	26,091.07	7,803.16
桶装水	9,239.83	9,778.97	3,024.24
饮料	0.00	1,331.46	636.39
租金(其他业务收入)	125.03	96.38	40.83
其他(其他业务收入)	1,421.34	689.13	311.87

企业的营业收入来源于瓶装纯净水瓶、瓶装矿泉水、桶装水、饮料和其他收入，各类营业收入的预测思路如下：

瓶装纯净水：为企业主要产品。2024 年受市场环境的影响，1 元的纯净水受到更多消费者青睐，收入增长较快。通过销售团队长期的拓展和维护，在江西已构建了矩阵式、网格化的销售网络，后期继续加强对江西的市场维护，并随着其他大区的渠道拓展，稳扎稳打，进一步推广。企业 2024 年瓶装纯净水增长较快，未来综合各区域发展规划，综合增速放缓，预期未来按一定比例增长。

瓶装矿泉水：为企业主推产品。随着国民经济的发展，消费者对健康生活意识的不断提高，更多的人愿意选择高品质饮用水。在全国市场，2 元水已成为主流产品，企业将在江西进一步推进 2 元水市场，同时加大对其余各大区的市场拓展，华东大区将作为重点发展方向，以高端水打开市场及品牌认知度，同步开发普通矿泉水的华东市场。瓶装矿泉水为企业主推产品，2025 年积极开拓渠道，预期增幅较大，2026 年后总体增长预期有所放缓，与行业预期包装水增长率接近。

桶装水：企业正大力推进各区域桶装水销售布局，随着各基地人员配置逐步到位，未来桶装水将维持一定的增速，与行业预期包装水增长率接近。

饮料：企业饮料产品主要有蜂蜜水、苏打水及电解质水，上市时间均较短，企业将依托现有渠道，进一步打开市场，完成多品类布局。考虑到饮料产品目前收入基数较小，故 2025 年销量增幅较高，未来增速逐渐放缓。

其他收入：企业其他收入主要为废品及周边产品，周边产品主要为莲子及打火机，24 年刚刚投向市场，基于企业已开拓渠道，在销售的同时进一步提高品牌知名度。

对于租金收入，本次已将企业投资性房地产作为非经单独测算，故未来不再对租金进行预测。

企业未来收入增长率区间在 5%至 10%，主要为基于现有品类的数量增长贡献。其中 2025 至 2026 年收入增长率较高原因系由于企业积极进行市场开拓及品牌推广，而后随着市场达到一定规模，收入增长逐步企稳。

企业现有销售区域主要为江西大区、北方大区、华东大区、华南大区、华中大区、西南大区。企业根据不同的区域情况分别制定不同的销售策略以维持企业各品类销售稳定增长。

江西大区主要为江西省范围内，江西省为企业总部所在地，已深耕江西市场几十年，在群众中有较高的品牌认知度，市场份额稳居江西第一，未来发展主要基于以下规划：

（1）巩固 1 元纯净水份额

润田 1 元纯净水占据江西省 1 元水绝对的市场份额，品牌认可度非常高。公司重点在推进稳定整箱售价的销售动作，提升了网点的售卖积极性。公司构建了全链条完善的销售体系，长期合作的经销商数百家，配置了超 500 人的销售队伍。

（2）下沉乡镇市场

公司销售网络已全面覆盖江西省上百个县市数十万家销售网点，销售服务触角基本覆盖 1581 个街道及乡镇，针对重点乡镇已逐步覆盖村、组一级销售网络，不断下沉，做好下沉市场的开拓。

（3）提高 2 元矿泉水份额

公司持续以矿泉水进行品牌塑造，提高润田翠在消费者心目中的认知，达到“同质价优、同价质优”的消费诉求。在立标杆（高净值人群），建制高点（单位、企业）等方面持续发力。同时，利用润田完善的销售网络，不断提升 2 元水矿泉水铺市率、产品显现率，不断满足广大消费者的需求，拉动江西省矿泉水收入增长。

（4）增强渠道掌控力，推动新产品推广

蜂蜜饮料、苏打水、电解质饮料的相应上市，不断满足广大消费人群个性化、多元化的需求，提高经销商资金、仓库、配送的利用率，提高润田冰机等物料的使用效益，增强销售团队“打好产品组合拳头”的优势，增强对渠道掌控力。

(5) 加强桶装水市场

润田始终占据江西桶装水第一品牌、份额地位，在巩固南昌、赣西、赣中强势地位的前提下，持续发力赣东、赣南、赣北边疆市场。做好瓶装部与数百家桶装经销商的结合，相互赋能，有效利用两支团队与资源。同时，利用抖音、微信、小红书等社交媒体做好“即时零售”服务以满足广大家庭消费。持续推进“好水送到家”服务理念，高标准打造润田专业水站，最终达到进一步提升市场份额。

北方大区主要为北京市、天津市、河北省、辽宁省、山东省、吉林省、黑龙江省、内蒙古省区域，未来发展规划主要如下：

(1) 重点打造辽宁市场

企业将进一步巩固以营口为中心的辽东南（含大连、鞍山等），以沈阳为中心的辽西北（含锦州、阜新等）市场，打造辽宁省为第二个江西市场的目标。企业将进一步培育经销商团队，逐步开拓吉林、黑龙江、内蒙古、陕西、山西等市场。

企业将围绕涿州基地，以保定、承德、秦皇岛为中心的市场基础，稳步拓展河北、天津、山东市场。

企业将通过北部区域品牌推广推进润田在北京的品牌建设。

(2) 以纯净水为主、以矿泉水为辅、多品项结合策略

企业将强化润田纯净水在辽宁省消费者心中 21 年品牌认知，巩固好已合作的数百家经销商的基础上，以“家人式”服务的标准，稳定纯净水价盘，不断丰富和优化纯净水品项、规格，保障渠道利润，打造两支敢打硬战的销售团队。

利用吉林靖远长白山天然优质矿泉水优势，持续营造润田翠品牌诉求，借助日趋完善的经销结构，不断提高渠道掌控力。

企业将贯彻公司“打好产品组合拳”的销售策略，有效结合纯净水、矿泉水、饮料等品类矩阵，制定有效的考核激励机制，不断增强两支团队的销售信心，巩固和扩大市场地位，以营口、沈阳、保定为根据地，做好 OEM 布局，继续开发桶装水市场。

华东、华南大区主要包括江苏省、浙江省、上海市、广东省、福建省、海南省、广西壮族自治区区域，未来发展规划主要如下：

(1) 重点打造上海市场

企业将以高端矿泉水及上海高净值人群为突破口，不断强化润田翠品牌建设，重点打造和巩固上海“桥头堡”的市场地位。

(2) 以 3 元及以上矿泉水为主。

企业将以华东、华南经济较为繁华区域持续巩固润田翠在天然含硒矿泉水赛道全国第一的市场地位。

(3) 重点以家庭、单位用户为主。

企业将充分发挥明月山“温汤水源地体验游”的独特优势，进一步裂变“上海知青”、“养生人群”“在外江西人”等对润田翠高度认可的品牌影响力，以优质服务的加快拓展华东及华南家庭、单位客户。

(4) 带动江浙、华南市场共同发展。

企业将巩固现有数百家经销商搭建的销售体系的前提下，充分利用多媒体、高净值标杆人群的影响力，培育好两支销售团队，积极开拓新的市场。

(5) 借力电商、社区平台辐射家庭用户。

企业将持续做强以天猫、京东、美团、拼多多等电商平台，不断丰富和优化润田旗舰店建设，达到进一步影响、辐射家庭用户和建立行业标杆的目的，服务于对高端矿泉水已建立一定依赖度的高净值人群。

华中、西南大区主要为湖南省、湖北省、安徽省、河南省、四川省、重庆市、贵州省、云南省区域，未来发展规划主要如下：

(1) 以基地为中心，打造根据地

企业将在目前合作的湖南、湖北、安徽、河南数百家经销商的基础上，持续做好以汉南基地为中心的根据地建设，不断强化武汉高校区市场基础，做好瓶桶结合，不断提升市场份额。

企业将持续做好以张家界为基地为中心根据地打造，持续发力湘西市场。

企业将以成都基地为中心，服务和培育好现有经销商，打造根据地，同时借助四川江西商会、赣韵文旅等资源加快市场布局。

(2) 借力电商、社区平台辐射家庭用户

企业将利用武汉区位优势，积极拓展社区电商，借助已合作的美团旗下“小象超市”网络辐射中西部省份家庭用户，为下阶段开拓西南、西北省份奠定品牌认知。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 5 营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业收入	138,984.72	149,067.81	159,257.41	168,432.25	177,502.06	186,666.15
瓶装纯净水	95,023.32	99,359.87	103,831.06	108,503.46	113,386.12	118,488.49
瓶装矿泉水	28,643.83	32,095.34	35,742.97	38,602.41	41,304.58	43,782.85
桶装水	10,892.71	12,141.83	13,308.68	14,337.17	15,172.78	16,058.04
饮料	3,400.52	4,408.58	5,227.52	5,750.27	6,325.30	6,957.83
租金(其他业务收	40.83					

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
入)						
其他(其他业务收入)	983.51	1,062.19	1,147.17	1,238.94	1,313.28	1,378.94

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下:

金额单位: 万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-4月
营业成本	73,390.10	79,358.91	24,457.77
瓶装纯净水	52,681.05	57,684.98	17,759.12
瓶装矿泉水	14,639.46	15,213.24	4,498.86
桶装水	5,155.04	5,296.29	1,609.68
饮料	0.00	853.45	415.63
租赁	25.32	33.06	7.97
其他	889.23	277.90	166.51

本次对企业各产品根据毛利率进行预测,企业各产品历史毛利率较为稳定,各区域毛利率稍有差异,未来受行业竞争及市场开拓影响,将适当加大返利力度,销量将有所增长,单价将稍有下降,故毛利率略有下降,但降幅较小,基本稳定。

本次对企业各年度整体料工费各项占比进行了分析,各项成本费用占比均较为稳定,委外加工比例稍有增长,但整体毛利率较为稳定。

企业主要成本为瓶级 PET 材料。

瓶级 PET 价格与原油价格高度相关。瓶级 PET 的价格由 2018 年的每公吨人民币 9,440.2 元下跌至 2020 年的每公吨人民币 5,408.1 元。于 2021 年,下游需求有所恢复,价格出现反弹。于 2022 年,由于地缘政治因素导致原油价格上涨,瓶级 PET 价格进一步上涨至每公吨人民币 8,168.3 元。瓶级 PET 价格于 2023 年有所下降,与原油价格下跌一致。瓶级 PET 价格的历史波动主要是由于原油价格波动、下游需求及地缘政治问题。瓶级 PET 的未来价格可能会继续波动,这视乎原油价格及市场供需动态而定。于 2021 年、2022 年及 2023 年,瓶级 PET 的每公吨平均出厂价格(不含增值税)分别为人民币 6,013.6 元、人民币 7,228.6 元及人民币 6,287.8 元,近年瓶级 PET 价格相对稳定,本次预测基于近年较为稳定的市场行情对成本进行预测,毛利率降幅中已适当考虑适当的波动对毛利率产生的影响。

根据上述分析测算,企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

金额单位: 万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业成本	89,171.59	96,238.47	103,418.38	109,697.96	115,908.45	122,046.97
瓶装纯净水	63,374.96	66,810.08	70,427.30	73,862.79	77,424.68	81,011.48
瓶装矿泉水	17,016.55	19,093.54	21,280.78	22,975.95	24,577.10	26,050.19
桶装水	5,957.88	6,802.01	7,588.09	8,337.56	8,960.73	9,582.35
饮料	2,255.27	2,929.16	3,470.23	3,817.52	4,199.55	4,619.24
租赁	7.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	558.97	603.68	651.98	704.14	746.39	783.71

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-4月
税金及附加	1,555.64	1,557.85	518.21
城市维护建设税	456.25	451.86	151.16
教育费附加	212.26	211.60	70.91
地方教育附加	141.51	141.07	47.27
房产税	311.10	306.01	103.60
土地使用税	291.42	289.21	95.33
资源税	48.36	53.78	18.18
其他	94.74	104.34	31.76

企业的税金及附加主要包括城建税、教育费附加和地方教育附加。其中城建税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 7%、3%、2%。本次评估在预测企业各年流转税的基础上，估算未来各年的税金及附加，企业增值税税率主要为 13%、6%。房产税及土地使用税本次按剔除投资性房地产和房县闲置房产土地后的经营性房产土地情况进行预测。资源税主要涉及矿泉水开采量，本次按矿泉水的未来预计增长率进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
税金及附加	1,661.59	1,750.03	1,848.28	1,920.94	1,986.78	2,019.87
城市维护建设税	520.94	572.59	621.43	656.48	687.85	700.20
教育费附加	229.39	245.40	266.33	281.35	294.79	300.09
地方教育附加	152.93	163.60	177.55	187.56	196.53	200.06
房产税	306.95	305.03	305.03	305.03	305.03	305.03
土地使用税	281.43	279.15	279.15	279.15	279.15	279.15
资源税	58.76	65.01	71.39	76.63	81.43	86.01

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
其他	111.19	119.25	127.41	134.75	142.00	149.33

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-4月
销售费用	15,473.11	16,265.52	4,566.56
职工固定薪酬	6,094.13	6,440.37	2,124.69
折旧和摊销	37.04	84.93	27.92
销售提成	2,525.15	3,102.66	889.72
办公及行政费用	1,132.95	1,483.99	369.47
广告及业务宣传费	5,178.09	4,661.42	983.66
业务招待费	294.87	290.36	93.75
租金及物业费	210.43	197.29	73.54
其他费用	0.45	4.51	3.83

(1) 职工固定薪酬：主要包括销售人员的工资、社保、公积金和福利费等。未来销售人员的职工固定薪酬按人均薪酬和人数预测。近年来公司销售人员规模及人均薪酬水平基本稳定，与企业沟通后固定薪资部分不考虑调整，销售人员人数随着业务规模进一步扩大继续有所增加。根据对未来各年销售人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年销售费用中职工薪酬的预测。

(2) 折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司业务处于快速发展阶段，根据企业资本性投入计划，未来销售用房屋、设备和装修等资产预计将会有一定增加，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按照未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用的预计金额以及折旧和摊销年限进行预测。

(3) 销售提成：系支付给销售的提成，与企业的营业收入有较强的相关性，未来参考历史按一定的比例预测。

(4) 办公及行政费用：系销售人员进行销售工作中发生的办公、交通费、住宿费、会议、通讯等费用，与企业的营业收入有较强的相关性，近年该项费用占营业收入的比例在0.95%-1.18%之间，未来参考历史按一定的比例预测。

(7) 广告及业务宣传费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务宣传费用，与企业的营业收入有较强的相关性。近年该项费用占营业收入的比例在2.53%-4.50%左右。未来考虑区域拓展及品牌推广，参考历史及未来规划，近年收入占比有所增长，未来有所下降。

(8) 业务招待费：近年来企业业务招待费控制情况良好，近三年占营业收入的比例稳定在 0.24%至 0.26%之间，未来参考历史按一定的比例预测。

(9) 租金及物业费：系外派销售人员的临时租赁的办公和住房。随着企业销售区域的拓展及变化，租赁物业需同步调整，配合企业整体经营规划，近年该项费用占营业收入的比例在 0.16%-0.19%左右，未来参考历史按一定的比例预测。

(10) 其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，历史年度每年发生金额很小，未来该项费用按照营业收入的一定比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
销售费用	18,913.74	19,937.51	20,953.91	21,796.83	22,502.70	23,370.14
职工固定薪酬	6,600.00	6,735.00	6,855.00	6,975.00	7,065.00	7,140.00
折旧和摊销	87.03	88.67	88.67	88.67	88.67	88.67
销售提成	3,422.13	3,670.40	3,921.29	4,147.20	4,370.52	4,596.16
办公及行政费用	1,500.00	1,639.75	1,751.83	1,852.75	1,952.52	2,053.33
广告及业务宣传费	6,700.00	7,155.25	7,644.36	8,000.53	8,253.85	8,679.98
业务招待费	347.46	372.67	398.14	421.08	443.76	466.67
租金及物业费	250.17	268.32	286.66	303.18	319.50	336.00
其他费用	6.95	7.45	7.96	8.42	8.88	9.33

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-4月
管理费用	6,319.69	5,980.51	2,012.90
职工薪酬	3,185.31	3,515.02	1,231.35
折旧和摊销	880.17	1,047.32	327.55
办公及行政费用	935.23	964.17	278.63
业务招待费	151.19	122.65	21.78
租金及物业费	139.35	147.26	84.37
中介及代理费	1,013.18	154.97	44.84
其他费用	15.26	29.13	24.39

(1) 职工薪酬：主要包括管理人员的工资、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。近年来公司管理人员规模及人均薪酬水平保持稳定增长，本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬维持在 5%的增长水平，管理人员人数随着业

务规模进一步扩大继续有所增加。根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到未来各年管理费用中职工薪酬。

(2) 折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司业务处于快速发展阶段，根据企业资本性投入计划，未来管理用房屋、设备和装修等资产预计将会有一定增加，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按照未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用的预计金额以及折旧和摊销年限进行预测。

(3) 办公及行政费用：系管理人员日常工作发生的办公、差旅、交通、会议等费用，企业近年来该项费用控制良好，预计未来每年保持 5% 的增长。

(4) 业务招待费：近年来企业业务招待费控制情况良好，未来按 3% 的年增长率预测。

(5) 物业费及租金：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按每年上涨 3% 预测。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

(6) 中介及代理费：系公司聘请审计、律师、评估等中介发生的费用，近年支出金额波动较大。主要系由于 2023 年企业拟进行 IPO，相关中介费金额较高。预计 2025 年全年支出约 150 万元，预计未来每年保持 5% 的增长。

(7) 其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，历史年度每年发生金额占营业收入的比例在 0.01%-0.06% 之间，预计未来该项费用占营业收入的 0.10% 左右。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
管理费用	6,326.29	6,737.79	7,060.25	7,400.33	7,759.96	8,096.50
职工薪酬	3,706.05	4,032.00	4,268.88	4,518.88	4,784.70	5,023.32
折旧和摊销	906.64	868.63	868.63	868.63	868.63	868.63
办公及行政费用	1,120.00	1,176.00	1,234.80	1,296.54	1,361.37	1,429.44
业务招待费	120.00	123.60	127.31	131.13	135.06	139.11
租金及物业费	243.60	230.99	235.99	243.07	250.37	257.88
中介及代理费	150.00	157.50	165.38	173.65	182.33	191.45
其他费用	80.00	149.07	159.26	168.43	177.50	186.67

6. 研发费用的预测

企业历史年度的研发费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-4月
---------	-------	-------	-----------

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-4月
研发费用	0.00	20.65	0.00
职工薪酬	0.00	0.00	0.00
直接投入费用	0.00	0.00	0.00
折旧和摊销	0.00	0.00	0.00
委外研究开发费用	0.00	20.00	0.00
其他费用	0.00	0.65	0.00

企业 2024 年研发费用主要为委外费用，金额较小，近年预期无研发费用发生，未来也无研发支出，故未来不进行预测。

7.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-4月
财务费用	-138.59	-101.05	-30.55
付息债务利息支出	153.46	44.85	5.23
利息收入	-446.80	-330.26	-48.75
租赁利息费用	12.50	7.70	0.46
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	142.25	176.66	12.52

(1) 利息支出

评估基准日企业无借款，未来亦暂无借款计划，故未来不预测利息支出。

(2) 利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
财务费用	-30.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
付息债务利息支出	5.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-48.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	0.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	12.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-4月
其他收益	500.50	192.78	186.57
政府补助	498.79	190.43	183.87
其他	1.71	2.35	2.70

企业历史年度的其他收益系政府补助收入及其他偶然性收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
其他收益	186.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
政府补助	183.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	2.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

9.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-4月
投资收益	656.30	906.61	321.59

企业历史年度的投资收益系定期大额存单产生的收益形成，由于相关资产已作为非经营性资产单独评估，故本次评估未来不再预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
投资收益	321.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

10.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
信用减值损失	116.72	25.49	-11.46

历史年度信用减值损失系对各项应收账款及其他应收款计提减值准备形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	-11.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
资产减值损失	-536.21	-657.34	-70.60

资产减值损失系对存货、固定资产等资产计提减值准备形成。由于资产减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，本次评估不再预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	-70.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
资产处置收益	-3.78	-111.06	14.94

历史年度的资产处置收益系处置非流动资产产生的收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	14.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
营业外收入	156.56	32.28	12.28

历史年度的营业外收入系政府补助收入、处置非流动资产利得及其他偶然性收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	12.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16. 营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
营业外支出	26.60	10.41	19.63

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失、公益性捐赠支出、盘亏损失、非常损失、罚款支出等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	19.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

17. 所得税费用的预测

(1) 对企业所得税税率的考虑

被评估单位适用的企业所得税税率为 25%，各子公司所得税税率也为 25%，且对外销售全部由母公司完成，各子公司均为生产基地，本次采用 25% 税率进行测算。

(2) 主要纳税调整项目

① 研发费用加计扣除

根据《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 2023 年第 7 号)的相关规定，本次预测中对于研发费用按照发生额的 100% 在税前加计扣除。

② 业务招待费调整

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，需按照发生额的 60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的 5‰，所得税的计算按照该条例的规定计算。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
所得税费用	5,890.72	6,150.63	6,546.70	6,959.28	7,393.93	7,843.76

18. 折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-30 年	5%	3.17%-4.7%
构筑物	10-14 年	5%	6.79%-9.50%
运输设备	5-10 年	5%	9.5%-19.00%
电子及其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限
土地使用权	50 年
软件	5 年
采矿权	10-30 年
商标权	6 年

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	3 年	0%	33.33%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
折旧与摊销	3,903.23	5,974.65	5,974.65	5,974.65	5,974.65	5,974.65

19.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

(1) 更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

(2) 扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。根据企业未来发展规划，为支撑未来收益预测实现，详细预测期内企业的扩张性资本性支出计划如下：

① 固定资产

企业未来的固定资产扩张性资本性支出主要为沈阳润田厂房消防改造、沈阳润田更换二级 60 吨水处理设备、沈阳润田新增 144 腔注塑设备、武汉润田消防设施改造、丰城润田年产 6.9 亿个瓶盖及配套项目、电解质饮料设备投资，未来各年的投入计划如下：

金额单位：万元

项目名称	2025年 5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
沈阳润田厂房消防改造	300.00	530.00				
沈阳润田更换二级 60 吨水处理设备	336.00	144.00				
沈阳润田新增 144 腔注塑设备	880.18	473.95				
武汉润田消防设施改造	100.00	132.00				
丰城润田年产 6.9 亿个瓶盖及配套项目	600.00	810.00				
电解质饮料设备投资	142.50	7.50				
合计	2,358.68	2,097.45				

上述扩张性投资为含税金额，本次按不含税金额考虑未来投资计划。

除上述扩张性投资外，企业在建工程仍有部分尾款需支付，一并在 2025 年资本性支出中进行考虑。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
资本性支出	4,328.65	4,130.95	2,653.60	2,653.60	3,053.90	5,974.65

20. 营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本 = 最佳货币资金保有量 + 存货 + 应收款项 - 应付款项

营运资本增加额 = 当期营运资本 - 上期营运资本

(1) 最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量 = 月付现成本费用 × 最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用 = 营业成本 + 税金 + 期间费用 - 折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

(2) 应收款项

应收款项 = 营业收入总额 ÷ 应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

企业 2023 年、2024 年应收款项周转率较为稳定，本次采用 2023 年及 2024 年平均周转率作为企业未来应收款项周转率。

(3) 应付款项

应付款项 = 营业成本总额 ÷ 应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

企业 2023 年、2024 年应付款项周转率较为稳定，本次采用 2023 年及 2024 年平均周转率作为企业未来应付款项周转率。

(4) 存货

存货=营业成本总额÷存货周转率

企业 2024 年存货周转率较低，分析历史存货构成情况了解到，企业因 2024 年底原料价格较低，结合原材料使用需求及市场价格变动情况，企业加大了原材料的备货，周转率相较 2023 年有所下降，本次采用 2023 年及 2024 年平均周转率确认未来存货周转率。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年5-12月	2026	2027	2028	2029	2030	2031年及以后
营运资本增加额	14,998.21	112.74	125.23	95.57	91.29	83.41	0.00

5.自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流=净利润+税后的付息债务利息+折旧和摊销-资本性支出-营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年5-12月	2026	2027	2028	2029	2030	2031年及以后
一、营业收入	100,156.50	149,067.81	159,257.41	168,432.25	177,502.06	186,666.15	186,666.15
减：营业成本	64,713.82	96,238.47	103,418.38	109,697.96	115,908.45	122,046.97	122,046.97
税金及附加	1,143.38	1,750.03	1,848.28	1,920.94	1,986.78	2,019.87	2,019.87
销售费用	14,347.18	19,937.51	20,953.91	21,796.83	22,502.70	23,370.14	23,370.14
管理费用	4,313.39	6,737.79	7,060.25	7,400.33	7,759.96	8,096.50	8,096.50
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	15,638.74	24,404.01	25,976.59	27,616.19	29,344.17	31,132.67	31,132.67
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025年 5-12月	2026	2027	2028	2029	2030	2031年及 以后
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	15,638.73	24,404.01	25,976.59	27,616.19	29,344.17	31,132.67	31,132.67
减：所得税费用	3,976.94	6,150.63	6,546.69	6,959.27	7,393.92	7,843.75	7,843.75
四、净利润	11,661.79	18,253.38	19,429.90	20,656.92	21,950.25	23,288.92	23,288.92
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧和摊销	3,903.23	5,974.65	5,974.65	5,974.65	5,974.65	5,974.65	5,974.65
减：资本性支出	4,328.65	4,130.95	2,653.60	2,653.60	3,053.90	5,974.65	5,974.65
营运资本增加	14,998.21	112.74	125.23	95.57	91.29	83.41	0.00
五、企业自由现金流	-3,761.84	19,984.34	22,625.72	23,882.40	24,779.71	23,205.51	23,288.92

6.折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(R_m - R_f)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根

据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.62%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3. 市场风险溢价（ $R_m - R_f$ ）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基准日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4. 资本结构比率（ D/E ）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

被评估企业资本结构与可比上市公司存在一定差异，由于企业现金流情况较好，基本为预收款性质，直营占比较少，故现金流压力较小，未来无需借款，因此在现金流上存在一定差异。这是由于可比上市公司需进入大卖场销售，需给予客户一定账期，存在一定现金流压力；而被评估单位产品销售大部分采用预收货款的方式，并且直营占比较少，现金流压力较小，未来无需借款，故本次采用企业自身资本结构计算折现率。经过迭代计算，企业的自身资本结构比率（ D/E ）为 0.0%。

5. 贝塔系数（ β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（ β_L ）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（ β_U ），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（ β_U ），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（ β_L ），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E} \right]$$

式中： β_L —带财务杠杆的 β 系数；

β_U —不带财务杠杆的 β 系数；

T —企业所得税税率；

D/E —付息债务与权益资本价值的比率。

根据即饮软饮料行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 $\beta_U=0.7995$ 。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 $\beta_L=0.800$ 。

6.特定风险报酬率 (ϵ) 的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，调整的是评估对象与所选取的可比上市公司在企业规模、管理能力、所处发展阶段、对大客户和关键供应商的依赖等方面所形成的优劣势方面差异。各项风险报酬率的取值过程如下：

项目	润田实业	可比公司均值	特定风险报酬率%	备注
资产规模 单位：万元	167,000.00	1,972,000.00	1.20	每相差 15 亿个别风险取 0.1
经营管理能力	相对健全	更加健全及规范	0.5	
所处发展阶段及客户依赖度	区域内稳定发展，全国仍需开拓，大客户依赖度较低	全国稳定发展，大客户依赖度较低	0.5	
供应商依赖度	依赖度较低，但集中度高于上市公司	供应商集中度相对较低	0.5	
合计			2.7	

综合以上因素，特定风险报酬率为 2.7%。

7.权益资本成本 (R_e) 的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$$\begin{aligned}
 R_e &= R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \epsilon \\
 &= 1.62\% + 0.8 \times 6.06\% + 2.7\% \\
 &= 9.2\%
 \end{aligned}$$

8.付息债务资本成本 (R_d) 的确定

评估对象无付息债务，付息债务资本取 0%。

9.加权平均资本成本 (WACC) 的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$$\begin{aligned}
 WACC &= R_d \times (1 - T) \times D / (D + E) + R_e \times E / (D + E) \\
 &= 0.00\% \times (1 - 25\%) \times 0\% + 9.2\% \times 100\% \\
 &= 9.2\%
 \end{aligned}$$

7.详细预测期后的价值的确定

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势，预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率 g 取 0%。

8.经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 243,693.72 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年5-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后
企业自由现金流	-3,761.84	19,984.34	22,625.72	23,882.40	24,779.71	23,205.51	23,288.92
折现率	9.2%	9.2%	9.2%	9.2%	9.2%	9.2%	9.2%
折现期（月）	4.00	14.00	26.00	38.00	50.00	62.00	0.00
折现系数	0.9711	0.9024	0.8264	0.7568	0.6930	0.6346	6.8978
折现值	-3,653.12	18,033.87	18,697.90	18,074.20	17,172.34	14,726.22	160,642.31
经营性资产评估值	243,693.72						

9.非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
房屋建筑物	房县闲置房产	1,597.94	2,254.79	采用成本法评估。（估值包含投资性房地产房产）
递延所得税资产	递延资产	1,170.92	917.62	剔除合并对价分摊增减值等合并口径调整的部分递延资产。
其他非流动资产	定期大额存单及利息	30,652.18	30,652.18	按核实后的账面值评估。
其他应收款	应收处置固定资产款项及房县其他应收款	95.79	95.79	按核实后的账面值评估。
投资性房地产	房县及润田实业出租房产	562.77	0.00	估值合并并在房屋建筑物及土地。
无形资产—土地	房县及润田实业土地	954.65	1,681.40	采用市场法评估。（估值包含投资性房地产土地）
预付款项	房县预付	1.17	1.17	按核实后的账面值评估。
非经营性资产小计		35,035.42	35,602.95	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
递延收益	政府补助等	913.23	0.00	资产性政府补助，所得税已支付，后期无需支付。
递延所得税负债	递延负债	2,337.61	0.00	合并对价分摊等合并口径调整引起的递延负债，评估为零。
其他应付款	应付股利	8,000.00	8,000.00	按核实后的账面值评估。
预收款项	房县预收	4.82	4.82	按核实后的账面值评估。
合同负债	房县合同负债	0.28	0.28	按核实后的账面值评估。
应交税费	房县税费	0.35	0.35	按核实后的账面值评估。
应付账款	房县应付	179.91	179.91	按核实后的账面值评估。
其他应付款	房县他付	5.00	5.00	按核实后的账面值评估。
非经营性负债小计		11,441.20	8,190.36	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值 27,412.59 万元。

10. 溢余资产的评估

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中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 33,812.93 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业销售主要为先款后货模式，不需要留存大量货币资金，经与企业管理层沟通，考虑企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 0.5 个月的付现成本费用，据此计算有 29,815.75 万元货币资金为溢余性资产。

11. 付息债务价值的评估

企业基准日无付息债务。

12. 少数股东权益价值的评估

被评估单位合并范围内的控股公司均为 100% 持股，故少数股东权益价值为 0。

13. 收益法评估结果

1. 企业整体价值的计算

$$\begin{aligned}
 \text{企业整体价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} + \text{非经营性资产及负债价值} \\
 &= 243,693.72 + 29,815.75 + 27,412.59 \\
 &= 300,922.06 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

2. 股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值 - 少数股东权益价值

$$= 300,922.06 - 0.00 - 0.00$$

$$= 300,900.00 \text{ 万元 (取整)}$$

(五十) 收益法评估结果

经收益法评估, 被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币 300,900.00 万元。

第五章 市场法评估技术说明

(五十一) 市场法的定义、原理、应用前提和具体评估方法选取

1. 市场法的定义和原理

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。

市场法依据的基本原理是市场替代原理，即一个正常的投资者为一项资产支付的价格不会高于市场上具有相同用途的替代品的现行市价。根据这一原则，相似的企业应该具有类似的价值。因此，具有相似性的被评估企业价值与可比对象价值可以通过同一经济指标联系在一起，即：

$$\frac{V_1}{X_1} = \frac{V_2}{X_2}$$
$$V_1 = \frac{V_2}{X_2} \times X_1 = \frac{P_2}{X_2} \times X_1$$

其中， $\frac{V}{X}$ 为价值比率， V_1 为被评估企业的价值， V_2 为可比对象的价值。 X 为其计算价值比率所选用的经济指标。由于价值的体现较为复杂，不能直接观测到，而在有效市场中，企业的市场交易价格可以在一定程度上反映其价值。因此对于可比对象，评估专业人员一般使用其市场交易价格 P_2 作为替代，计算价值比率。因此价值比率的确定成为市场法应用的关键。

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。

上市公司比较法和交易案例比较法都是通过对市场上可比交易数据的分析得出被评估企业的价值，所不同的只是可比对象的来源不同，前者来源于公开交易的证券市场，后者来源于个别的股权交易案例。对于上市公司比较法而言，基本模型中的 V_2 可选取上市公司的股权价值或企业价值。对于交易案例比较法而言，基本模型中的 V_2 可选取案例的交易价格。

2. 上市公司比较法的定义、原理和应用前提

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

上市公司比较法的应用前提如下：

- (1) 有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的可比上市公司；
- (3) 能够收集到可比上市公司的交易价格信息、财务信息及其他相关资料。

3.交易案例比较法的定义、原理和应用前提

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法的应用前提如下：

- (1) 有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 在上述资本市场中存在着足够数量的标的企业与评估对象相同或相似的可比交易案例；
- (3) 能够收集到可比交易案例的交易价格信息、财务信息及其他相关资料。

4.具体评估方法的选取理由

由于可收集到至少三个与评估对象同行业的可比上市公司，且可比上市公司相关数据容易收集，本次评估采用上市公司比较法。

（五十二）宏观、区域经济因素分析

见本评估说明中的“收益法评估技术说明”部分。

（五十三）行业现状与发展前景

见本评估说明中的“收益法评估技术说明”部分。

（五十四）企业业务分析

见本评估说明中的“收益法评估技术说明”部分。

（五十五）市场法评估过程

1.可比上市公司的选取

被评估单位为饮料制造业企业，故本次评估选取行业分类行业为软饮料的相关企业，软饮料全行业 A 股及 H 股上市公司共 15 家，针对上述 15 家企业进一步筛选可比上市公司。

本次市场法评估中，可比上市公司的初步选取标准如下：

- (1) 与评估对象业务相似，主营业务为饮用水及电解质水、蜂蜜水等非酒精非冲泡类饮料。
- (2) 近年净利润为正数，且不存在异常波动。
- (3) 根据相关上市公司公告的文件，评估基准日近期未发生重大资产重组等可能使股价存在异常波动的重大事件。
- (4) 评估基准日近期股票正常交易，未处于停牌等非正常交易状态。

(5) 鉴于 ST 股票较可能因市场中的投机、炒作等因素使得股票价格较大程度偏离其实际价值，故将 ST 股票剔除出可比公司范围。

根据上述标准的初步筛选，确定剩余 7 家可比上市公司。15 家可比上市公司的具体筛选情况如下：

证券代码	证券名称	主营产品类型	剔除原因
9633.HK	农夫山泉	生产及销售包装饮用水及饮料、销售农产品	
2460.HK	华润饮料	公司为投资控股公司，其子公司主要从事制造及经销包装饮用水	
605499.SH	东鹏饮料	能量饮料、电解质饮料、咖啡(类)饮料、茶(类)饮料、预调制酒饮料、果蔬汁类饮料等	
000848.SZ	承德露露	杏仁露、果仁核桃露、杏仁奶	
603156.SH	养元饮品	核桃乳、功能性饮料、其他植物饮料	
605198.SH	安德利	果汁、香精、果渣	
2218.HK	安德利果汁	浓缩果汁的加工生产及销售	
600189.SH	泉阳泉	长白山天然矿泉水、苏州园区园林绿化、“霍尔茨”木门及智能家居	近年净利润异常波动
600132.SH	重庆啤酒	嘉士伯、乐堡、1664、布鲁克林、夏日纷、乌苏、重庆、山城、西夏、大理、风花雪月、京 A	啤酒类,产品种类存在较大差异
600573.SH	惠泉啤酒	惠泉一麦、惠泉纯生、惠泉欧骑士、惠泉鲜啤	啤酒类,产品种类存在较大差异
600600.SH	青岛啤酒	啤酒	啤酒类,产品种类存在较大差异
000729.SZ	燕京啤酒	啤酒、水、九龙斋酸梅汤、燕京纳豆	啤酒类,产品种类存在较大差异
002461.SZ	珠江啤酒	啤酒销售、酵母饲料销售、包装材料、租赁餐饮服务	啤酒类,产品种类存在较大差异
603711.SH	香飘飘	“香飘飘”经典系列、好料系列、“Meco”杯装果茶、“兰芳园”港式茶饮、“香飘飘”即饮牛乳茶	冲泡类,产品种类存在较大差异
1115.HK	西藏水资源	生产及销售水产品及啤酒产品	净利润为负数

由于企业主营地区为国内，国内市场收入占比高，在上述初步筛选的基础上，进一步依据国内市场收入占比进行筛选，剔除国内市场收入占比低于 70%的公司。安德利及安德利果汁主要产品为浓缩苹果汁、浓缩梨汁，是全球主要的浓缩果汁加工企业之一，2024 年国际市场收入占比为 71.23%，由于国际市场和国内市场消费场景、消费者习惯、管理销售体系等均存在较大差异，本次对安德利及安德利果汁予以剔除。

证券代码	证券名称	主营产品类型	剔除原因
9633.HK	农夫山泉	生产及销售包装饮用水及饮料、销售农产品	
2460.HK	华润饮料	公司为投资控股公司，其子公司主要从事制造及经销包装饮用水	
605499.SH	东鹏饮料	能量饮料、电解质饮料、咖啡(类)饮料、茶(类)饮料、预调制酒饮料、果蔬汁类饮料等	
603156.SH	养元饮品	核桃乳、功能性饮料、其他植物饮料	
000848.SZ	承德露露	杏仁露、果仁核桃露、杏仁奶	

605198.SH	安德利	果汁、香精、果渣	国内市场收入占比低于70%
2218.HK	安德利果汁	浓缩果汁的加工生产及销售	国内市场收入占比低于70%

企业核心水产品依赖水资源，不论是自有水资源还是外购水资源，成本结构相对稳定。在上述筛选的基础上，进一步依据原料依赖及成本结构进行筛选，剔除其中与企业差异较大的公司。农夫山泉核心产品为饮用水及茶饮料等，华润饮料核心产品为饮用水及茶饮料等，东鹏特饮核心产品为能量饮料及电解质饮料等，原料上对水资源依赖较大，对茶叶、糖等原料依赖较小且相对分散。而养元饮品核心产品为核桃乳，高度依赖核桃原料；承德露露核心产品为杏仁露，高度依赖野生山杏仁，两者对农产品原料依赖程度高，本次予以剔除。

证券代码	证券名称	主营产品类型	剔除原因
9633.HK	农夫山泉	生产及销售包装饮用水及饮料、销售农产品	
2460.HK	华润饮料	公司为投资控股公司，其子公司主要从事制造及经销包装饮用水	
605499.SH	东鹏饮料	能量饮料、电解质饮料、咖啡(类)饮料、茶(类)饮料、预调制酒饮料、果蔬汁类饮料等	
603156.SH	养元饮品	核桃乳、功能性饮料、其他植物饮料	植物蛋白饮料，原料依赖及成本结构差异较大，消费场景差异较大
000848.SZ	承德露露	杏仁露、果仁核桃露、杏仁奶	植物蛋白饮料，原料依赖及成本结构差异较大，消费场景差异较大

根据上述选取标准，最终选取得到可比上市公司如下：

证券代码	证券简称	上市日期	主营产品类型
9633HK	农夫山泉	2020 年 9 月 8 日	生产及销售包装饮用水及饮料、销售农产品
2460.HK	华润饮料	2024 年 10 月 23 日	公司为投资控股公司，其子公司主要从事制造及经销包装饮用水
605499.SH	东鹏饮料	2021 年 5 月 27 日	能量饮料、电解质饮料、咖啡(类)饮料、茶(类)饮料、预调制酒饮料、果蔬汁类饮料等

2.分析调整财务报表

为了能够顺利地进行对比分析，需要先为对比分析奠定一个基础，即将可比公司和被评估单位的相关财务数据整合到一个相互可比的基础上，主要是非经营性资产和非经营性损益的调整。

对于任何一个企业，其资产负债表可能既包括经营性资产、负债，又包括非经营性资产、负债和溢余资产；其利润表可能既包括与经营性资产相关的营业收入和支出，又包括与非经营性资产、负债和溢余资产相关的收入和支出。评估专业人员在用于市场法进行企业价值评估时，由于非经营收入和支出，非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入

和支出的影响，可能导致基于财务报表计算的价值比率不具有可比性，因此，本次评估运用市场法进行企业价值评估时，按照统一口径对可比对象和被评估企业财务报表中的非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出进行剥离，然后在最终的评估结果中加回非经营性资产、负债及溢余资产的价值。

本次评估对可比公司和被评估单位相关非经营性资产（负债）及非经营性损益进行了分析。其中，被评估单位存在房屋建筑物、递延所得税资产、其他非流动资产中的大额存单、其他应收款中的应收处置固定资产款项及房县其他应收款、投资性房地产、无形资产-土地、房县预付款项、递延收益、递延所得税负债、其他应付款中的应付股利及房县其他应付款、房县预收款项、房县合同负债、房县应交税费及房县应付账款等非经营性资产（负债）事宜，存在其他收益、投资收益、资产处置收益、营业外收入、营业外支出及所涉及的所得税费用等非经营性损益事宜。可比公司参照一致口径对非经营性资产（负债）、非经营性损益进行了区分，其中，非经营性资产（负债）主要涉及非经营性房屋建筑物及土地、递延所得税资产、大额存单、投资性金融资产、递延收益、递延所得税负债、应付股利、停止经营的子公司涉及的非经营性事宜及其他非经营性事宜等，非经营性损益主要涉及其他收益、公允价值变动收益、投资收益、资产处置收益、营业外收入、营业外支出及所涉及的所得税费用等。

由于本次无法识别可比上市公司中是否存在溢余资产从而进行修正，因此市场法中不考虑溢余资产因素。

3.价值比率的选择和计算

价值比率是指以价值或价格作为分子，以财务数据或其他特定非财务指标等作为分母的比率。价值比率是市场法对比分析的基础，由资产价值与一个与资产价值密切相关的指标之间的比率倍数表示，即：

$$\text{价值比率} = \frac{\text{价值}}{\text{与价值密切相关的指标}}$$

1.股权价值比率和企业整体价值比率

按照价值比率分子的计算口径，价值比率可分为股权价值比率与企业整体价值比率。股权价值比率主要指以权益价值作为分子的价值比率，主要包括市盈率(P/E)、市净率(P/B)等。企业整体价值比率主要指以企业整体价值作为分子的价值比率，主要包括企业价值与息税前利润比率(EV/EBIT)、企业价值与息税折旧摊销前利润比率(EV/EBITDA)、企业价值与销售收入比率(EV/S)等。

2.盈利价值比率、资产价值比率、收入价值比率和其他特定价值比率

价值比率可以按照分母的性质分为盈利价值比率、资产价值比率、收入价值比率和其他特定价值比率。

$$\text{盈利价值比率} = \frac{\text{企业整体价值/股权价值}}{\text{盈利类参数}}$$

$$\text{资产价值比率} = \frac{\text{企业整体价值/股权价值}}{\text{资产类参数}}$$

$$\text{收入价值比率} = \frac{\text{企业整体价值}}{\text{收入类参数}}$$

$$\text{其他特定价值比率} = \frac{\text{企业整体价值/股权价值}}{\text{特定类参数}}$$

常用的价值比率如下表所示：

价值比率分类	股权价值比率	企业整体价值比率
盈利价值比率	P/EPEG/FCFE	EV/EBITDAEV/EBITEV/FCFF
资产价值比率	P/BTobin Q	EV/TBVIC
收入价值比率	P/S	EV/S
其他特定价值比率	P/研发支出	EV/制造业年产量 EV/医院的床位数 EV/发电厂的发电量 EV/广播电视网络的用户数 EV/矿山的可采储量等

根据行业通行做法，不同行业通常适用的价值比率如下表所示：

行业	通常选用的价值比率
金融业	银行 P/B、P/E
	保险 财险：P/B 寿险：P/EV
	证券 经纪：P/E、营业部数量、交易活跃账户数量 自营：P/B
	基金 P/AUM（管理资产规模）
采掘业	EV/Reserve、EV/Resource、EV/Annual Capability
房地产业	P/NAV（净资产价值）、P/FCFE
制造业	钢铁行业 P/B、EV/钢产量
	消费品制造业 P/E
	机械制造业 P/E
	生物制药业 PEG
基础设施业	EV/EBITDA、P/B
贸易业	批发：P/E 零售：EV/S
信息技术业	处于初创阶段：EV/S、P/B 处于成长阶段：P/E、PEG 处于成熟阶段：P/E

评估对象属于即饮软饮生产销售企业，属于消费品制造业，且盈利稳步增长，其股权价值主要为盈利驱动，结合上述表格中的建议，首先选取 P/E 作为价值比率。

可比公司剔除股权流动性因素后的静态 P/E 计算过程和结果如下表所示：

金额单位：万元

项目	字母或计算公式	农夫山泉	华润饮料	东鹏饮料
调整前股权价值	A	39,138,826.56	3,456,247.50	13,416,019.72
非经营性资产、负债	B	1,242,571.10	218,602.90	972,566.83
缺乏流动性折扣	C	14.2%	14.2%	46.7%
调整后股权价值	$D=A \times (1-C) - B$	32,338,542.08	2,746,857.45	6,178,171.69
2024年扣非后归母净利润	E	1,147,209.21	161,155.47	320,551.74
静态P/E	$F=D \div E$	28.19	17.04	19.27

4.价值比率的修正

根据我们获得的可比企业近年的财务数据计算可比企业价值比率和财务指标后，对可比企业上述价值比率进行必要的修正，我们分别采用了不同的修正体系对可比企业的修正系数进行修正，具体如下：

1.交易日期修正

资产的价格会因为不同的时间而发生变化，而可比企业的成交日期与评估时点通常不同。因此需要将可比企业在其成交日期时的价格调整到在评估时点的价格。这种对可比企业成交价格进行的调整，称为“市场状况调整”，或称“交易日期修正”。经过这一调整或修正之后，就将可比企业在其成交日期的价格变成了在评估时点的价格。

本次采用上市公司比较法，且计算口径均为 2025 年 4 月 30 日近 1 个月的股票交易均价，因此不需要进行交易日期修正。

2.交易情况修正

可比企业的成交价格实际发生的，它可能是正常的、公允的市场价值，也可能是某些特定条件、交易条款下的价格。由于要求评估对象价值是客观、公允的，所以可比企业的成交价格如果是不正常的，则应把它修正为正常的。这种对可比企业成交价格进行的修正，称为交易情况修正。

进行交易情况修正，应排除交易行为中的特殊因素所造成的可比企业成交价格偏差，将可比企业的成交价格调整为正常价格。

经过核查，评估人员认为，上市公司的交易价格均为活跃、公开交易下的正常市场交易价格，不需要进行交易情况修正。

3.成长能力修正

成长能力是衡量企业未来发展的能力，一般来说成长速度越快，整体市值越高。成长能力指标包括营业收入增长率，净利润增长率等。由于企业属于即饮软饮行业，市场份额对企业市值产生较大的影响，同时为避免单年度数据略有波动，本次采用近两年收入复合增长率作为修正指标。

收入复合增长率的修正是正向的，即收入复合增长率越高，则向上修正；反之则向下修。修正幅度为每差异 200%（可比公司和被评估单位相比，下同），修正 1 个百分点，最大修正值为 20 个百分点。

被评估单位与可比上市公司收入复合增长率的打分情况如下：

比较因素		润田 实业	可比上市公司一 农夫山泉	可比上市公司二 华润饮料	可比上市公司三 东鹏特饮
成长能力修正	收入复合增长率	7.9%	13.6%	3.5%	36.5%
	打分系数	100	107	87	120

4. 经营规模修正

经营规模是企业资产体量的大小，一般来说体量越大，整体市值越高。一般来说，衡量企业经营规模的大小主要是营业收入和总资产规模。由于本次采用利润指标作为价值比率，利润与收入一般呈同比关系，同时，本次成长能力修正采用收入复合增长率进行修正，也已经部分考虑了营业收入因素的影响，因此考虑到尽量避免计算上的重复，本次选用了总资产作为衡量规模的修正因素。

总资产规模的修正是正向的，即总资产规模越大，则向上修正；反之则向下修。修正幅度为每差异15倍，修正1个百分点，最大修正值为20个百分点。

被评估单位与可比上市公司总资产规模的打分情况如下：

比较因素		润田 实业	可比上市公司一 农夫山泉	可比上市公司二 华润饮料	可比上市公司三 东鹏特饮
经营规模修正	总资产/万元	163,517	5,316,031	1,869,429	2,267,630
	打分系数	100	120	114	117

5. 偿债能力修正

企业的偿债能力是指企业用其资产偿还长期债务与短期债务的能力，是企业能否健康生存和发展的关键，反映企业财务状况和经营风险的重要标志。静态的讲，就是用企业资产清偿企业债务的能力；动态的讲，就是用企业资产和经营过程创造的收益偿还债务的能力。

偿债能力的衡量指标主要有流动比率、速动比率、资产负债率等。由于企业和可比上市公司均为盈利能力较好的、成长性企业，因此偿债能力指标一般会优先选择长期偿债能力的指标，如资产负债率进行修正。

资产负债率=总负债/总资产×100%

资产负债率修正的方向是反向的，即资产负债率越低，代表企业经营风险越小，则向上修正；反之则向下修。修正幅度为每差异 200%，修正 1 个百分点，最大修正值为 20 个百分点。

被评估单位与可比上市公司资产负债率的打分情况如下：

比较因素	润田实业	可比上市公司一	可比上市公司二	可比上市公司三
		农夫山泉	华润饮料	东鹏特饮
偿债能力修正	资产负债率	26.2%	39.3%	36.6%
	打分系数	100	95	96
				85

6.运营能力修正

运营能力是指企业基于外部市场环境的约束，通过内部人力资源和生产资料的配置组合而对财务目标实现所产生作用的大小，通俗来讲，就是企业运用各项资产以赚取利润的能力。

企业营运能力的财务分析比率有：存货周转率、应收账款周转率、流动资产周转率和总资产周转率等。这些比率揭示了企业资金运营周转的情况，反映了企业对经济资源管理、运用的效率高低。企业资产周转越快，流动性越高，资产获取利润的速度就越快。

考虑到企业与经销商主要采用先款后货方式，存货周转率能够较好的体现企业综合营运能力状况，同时考虑到不同会计准则下对运费的处理不同，本次统一采用剔除运费后的营业成本用于计算存货周转率。为避免单年度数据略有波动，故本次评估选择近两年存货周转率平均值作为运营能力的修正指标。

存货周转率（剔除运费）=剔除运费后的营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

存货周转率修正是正向的，即存货周转率越高，则向上修正；反之则向下修。修正幅度为每差异 200%，修正 1 个百分点，最大修正值为 20 个百分点。

被评估单位与可比上市公司存货周转率的打分情况如下：

比较因素	润田实业	可比上市公司一	可比上市公司二	可比上市公司三
		农夫山泉	华润饮料	东鹏特饮
运营能力修正	存货周转率	4.9	5.5	15.8
	（剔除运费）			11.2
	打分系数	100	101	120
				113

7. 盈利能力修正

盈利能力是指企业获取利润的能力，也称为企业的资金或资本增值能力，通常表现为一定时期内企业收益数额的多少及其水平的高低。

盈利能力指标主要包括营业利润率、成本费用利润率、净资产收益率等。而当中比较常见的、也是比较重要的指标为成本费用利润率和净资产收益率。

净资产收益率因计算口径比较全面，且直接反映投入和收益的关系，因此是最常用的衡量企业盈利能力的指标。本次采用P/E价值比率，为避免再采用净资产收益率进行修正有重复考虑的嫌疑等问题，选择其他的盈利能力指标作为替代，比如“成本费用利润率”。

成本费用利润率的修正是正向的，即成本费用利润率越大，则向上修正，反之则向下修正。修正幅度为每差异 200%，修正 1 个百分点，最大修正值为 20 个百分点。

被评估单位与可比上市公司成本费用利润率的打分情况如下：

比较因素	润田实业	可比上市公司一	可比上市公司二	可比上市公司三
		农夫山泉	华润饮料	东鹏特饮
盈利能力修正	成本费用利润率 22.6%	54.1%	19.3%	34.6%
	打分系数 100	114	98	105

5.非经营性净资产的考虑

截止至基准日时点，企业存在房屋建筑物、递延所得税资产、其他非流动资产、其他应收款中的应收处置固定资产款项及房县其他应收款、投资性房地产、无形资产-土地、房县预付款项、递延收益、递延所得税负债、其他应付款中的应付股利及房县其他应付款、房县预收款项、房县合同负债、房县应交税费及房县应付账款等非经营性资产（负债）事宜，具体评估方法见“第四章-八-（九） 非经营资产、负债的评估”，具体明细如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
房屋建筑物	房县闲置房产	1,597.94	2,254.79	采用成本法评估。（估值包含投资性房地产房产）
递延所得税资产	递延资产	1,170.92	917.62	剔除合并对价分摊增值减值等合并口径调整的部分递延资产。
其他非流动资产	定期大额存单及利息	30,652.18	30,652.18	按核实后的账面值评估。
其他应收款	应收处置固定资产款项及房县其他应收款	95.79	95.79	按核实后的账面值评估。
投资性房地产	房县及润田实业出租房产	562.77	0.00	估值合并并在房屋建筑物及土地。
无形资产—土地	房县土地	954.65	1,681.40	采用市场法评估。（估值包含投资性房地产土地）
预付款项	房县预付	1.17	1.17	按核实后的账面值评估。
非经营性资产小计		35,035.42	35,602.95	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
递延收益	政府补助等	913.23	0.00	资产性政府补助，所得税已支付，后期无需支付。
递延所得税负债	递延负债	2,337.61	0.00	合并对价分摊等合并口径调整引起的递延负债，评估为零。

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应付款	应付股利	8,000.00	8,000.00	按核实后的账面值评估。
预收款项	房县预收	4.82	4.82	按核实后的账面值评估。
合同负债	房县合同负债	0.28	0.28	按核实后的账面值评估。
应交税费	房县税费	0.35	0.35	按核实后的账面值评估。
应付账款	房县应付	179.91	179.91	按核实后的账面值评估。
其他应付款	房县他付	5.00	5.00	按核实后的账面值评估。
非经营性负债小计		11,441.20	8,190.36	
非经营性资产、负债净值		23,594.22	27,412.59	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值 27,412.59 万元。

6.对流动性及控制权的考虑

本次市场法评估采用上市公司比较法，由于选取的可比公司为上市公司，而被评估单位为非上市公司，本次评估考虑了流动性对评估对象价值的影响。

对于流动性折扣，评估人员参考新股发行定价估算方式进行测算，所谓新股发行定价估算方式就是国内上市公司新股 IPO 的发行定价与该股票正式上市后的交易价格之间的差异来研究缺少流动折扣的方式。

评估人员根据筛选后可比公司的细分行业分类，按照食品饮料行业收集了在该行业分类下，2014 年以后上市的可比公司新股的发行价，分别研究其与上市后第 90 交易日、120 日以及 250 日收盘价之间的关系，为谨慎考虑，剔除异常值后确定本次缺乏流动性折扣。

注：缺乏流动性折扣 = (上市后 N 日收盘价 - 首发价格) ÷ 上市后 N 日收盘价

本次评估采用上述各交易日缺乏流动性折扣率平均值水平，即 46.7% 确定为 A 股缺乏流动性折扣率，14.2% 确定为 H 股缺乏流动性折扣率。

7.市场法评估值的计算

采用静态 P/E 计算被评估单位股权价值的过程和结果如下表所示：

金额单位：万元

项目	字母或计算公式	数值
静态 P/E	A	16.30
企业扣非后归母净利润	B	16,733.41
非经营性资产、负债	C	27,412.59
股权价值（取整）	D=A×B+C	300,200.00

(五十六) 市场法评估结果

经市场法评估,被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币 300,200.00 万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对评估对象在 2025 年 04 月 30 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：

（五十七）评估结论

1.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 300,900.00 万元，比审计后母公司账面所有者权益增值 198,474.69 万元，增值率 193.78%；比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 182,357.86 万元，增值率 153.83%。

2.市场法评估结果

经市场法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 300,200.00 万元，比审计后母公司账面所有者权益增值 197,774.69 万元，增值率 193.09%；比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 181,657.86 万元，增值率 153.24%。

3.评估结论

收益法评估得出的股东全部权益价值为 300,900.00 万元，市场法评估得出的股东全部权益价值为 300,200.00 万元，两者相差 700.00 万元。

收益法和市场法评估结果出现差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，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；市场法是从可比公司的市场估值倍数角度考虑的，反映了当前现状企业的市场估值水平。

由于市场法评估结论受短期资本市场行情波动影响大，且可比公司虽与被评估单位同属于即饮软饮行业，但对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响交易价格的因素，且无法完全考虑到各公司间的饮品品类结构差异及销售策略的差异。考虑到企业历史收入及毛利情况较为稳定，发展较为稳健，收益法对于影响企业价值的因素考虑得更为全面，且受短期市场行情波动影响较小，故选择收益法评估结果作为最终的评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 300,900.00 万元，大写叁拾亿零玖佰万元整。

（五十八）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 300,900.00 万元，比审计后母公司账面所有者权益增值 198,474.69 万元，增值率 193.78%；比审计后合并报表归属于

母公司所有者权益增值 182,357.86 万元，增值率 153.83%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

（五十九）控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

附件二、非经房产及土地评估说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：国旅文化投资集团股份有限公司

企业类型：91320000249707722B

住 所：江西省南昌市红谷滩区学府大道 1 号阿尔法 34 栋 6 楼

法定代表人：何新跃

注册资本：人民币 50,493.666 万元

经营范围：旅游产业投资，旅游信息咨询服务，酒店管理及度假区管理咨询，投资咨询，国内贸易，旅游电子商务，实物租赁，实业投资，股权投资和股权投资管理，体育经营项目经营（高危险性体育项目除外），体育赛事组织服务，文化、艺术活动策划，组织文化艺术交流活动（不含演出）。（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）

企业名称：江西迈通健康饮品开发有限公司（以下简称“委托人二”或“江西迈通”）

企业类型：91360126MA35HBAP8A

住 所：江西省南昌市南昌经济技术开发区英雄南路中小企业园 1#厂房

法定代表人：危建军

注册资本：人民币 100,000.00 万元

经营范围：饮料及冷饮服务；投资与资产管理；国内贸易；财务咨询（以上咨询均除经纪）（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）

企业名称：南昌金开资本管理有限公司（以下简称“委托人三”或“金开资本”）

企业类型：91360108MA35N779XK

住 所：江西省南昌市南昌经济技术开发区榴云路商业街 A 栋 311 室

法定代表人：聂磊

注册资本：人民币 300,000.00 万元

经营范围：创业投资；资本管理；投资咨询；国内贸易；贸易代理；机械设备批发、零售；建材批发、零售；金属材料（贵金属、重金属除外）、金属制品（贵金属除外）的批发、零售；泡沫塑料销售；化工产品（易制毒及危险化学品除外）销售（贸易无仓储）；物业管理；房地产租赁经营。（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）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：江西润田实业股份有限公司（以下简称“润田实业”或“被评估单位”）

企业类型：91360000310571167G

住 所：江西省南昌市南昌经济技术开发区经开大道 4191 号

法定代表人：刘晓权

注册资本：人民币 20,500 万元

经营范围：许可项目：饮料生产，食品生产，食品用塑料包装容器工具制品生产，食品销售，食品互联网销售，旅游业务，化妆品生产，第二类增值电信业务，互联网信息服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：游艺用品及室内游艺器材销售，日用杂品销售，食品用塑料包装容器工具制品销售，塑料制品制造，塑料制品销售，机械设备租赁，仓储设备租赁服务，运输设备租赁服务，物业管理，住房租赁，非居住房地产租赁，网络技术服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，信息技术咨询服务，国内贸易代理，进出口代理，食品进出口，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物），广告设计、代理，广告制作，广告发布，平面设计，化妆品批发，化妆品零售，租赁服务（不含许可类租赁服务），工程和技术研究和试验发展，软件开发，旅游开发项目策划咨询，塑料包装箱及容器制造，电子元器件与机电组件设备制造，电子元器件与机电组件设备销售，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），自动售货机销售（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）

2. 历史沿革

江西润田实业股份有限公司于 2014 年 10 月由联创国际有限公司（以下简称“联创国际”）、江西润田投资管理有限公司（以下简称“润田投资”）、SAIF III Mauritius (China Investments) Limited（以下简称“赛富投资”）共同出资组建。润田实业的资本总额为人民币 10,000.00 万元，股份总数为 10,000.00 万股，每股面值 1 元，每股发行价 1 元，由发起人认购全部股份，各发起人认购比例如下：润田投资认购 8,835.00 万股，占股份总数 88.35%；赛富投资认购 1,121.00 万股，占股份总数 11.21%；联创国际认购 44.00 万股，占股份总数 0.44%。

润田实业设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	润田投资	8,835.00	88.35
2	赛富投资	1,121.00	11.21

3	联创国际	44.00	0.44
	合计	10,000.00	100.00

2015年8月18日，润田投资向润田实业增资15,000.00万元，全部计入润田实业的注册资本，润田实业的注册资本变更为25,000.00万元。

本次增资完成后，润田实业的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	润田投资	23,835.00	95.34
2	赛富投资	1,121.00	4.48
3	联创国际	44.00	0.18
	合计	25,000.00	100.00

2016年1月16日，赛富投资、联创国际、黄国辉及相关方签署《股权转让及债务偿还框架协议》，约定：（1）赛富投资、联创国际分别将其所持润田实业4.48%、0.18%股权以482.00万元、18.00万元的价款转让给黄国辉；（2）前述股权转让的同时，黄国辉应在2016年3月31日前向赛富投资、联创国际清偿其分别对润田实业拥有的债权3,630,560.80美元、145,808.00美元，黄国辉支付的500.00万元股权转让款可以用于抵减等额的债权。

本次股份转让完成后，润田实业工商登记的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	润田投资	23,835.00	95.34
2	黄国辉	1,165.00	4.66
	合计	25,000.00	100.00

2016年2月28日，润田实业召开2016年第二次临时股东大会，同意公司名称变更为江西润田实业有限责任公司（以下简称“润田有限”），公司类型由股份有限公司变更为有限责任公司，2016年3月17日，江西省工商局核准本次变更，换发《营业执照》。

润田有限设立时工商登记的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	润田投资	23,835.00	95.34
2	黄国辉	1,165.00	4.66
	合计	25,000.00	100.00

2016年3月23日，黄国辉将其持有润田有限4.66%股权转让给润田投资。

本次股权转让完成后，润田有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	润田投资	25,000.00	100.00
	合计	25,000.00	100.00

2016年4月25日，润田有限召开股东会会议，决议同意增资扩股后，注册资本由25,000.00万元增至205,000.00万元，由江西迈通健康饮品开发有限公司出资104,550.00万元、由润田投资出资100,450.00万元。

本次增资完成后，润田有限的股权结构如下：

	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	江西迈通	104,550.00	51.00
2	润田投资	100,450.00	49.00
	合计	205,000.00	100.00

2016年5月17日，润田有限召开股东会会议，审议通过润田有限整体变更为股份有限公司的相关议案，同意润田有限立即启动股份制改造，以2016年4月30日为基准日进行财务审计，并以不高于财务审计最终净资产值折算股份，股东以占有润田有限的股权比例分别享有变更后的股份公司的股份，变更后的股份有限公司的注册资本转变为20,500.00万元。

2016年8月5日，润田有限全体股东江西迈通和润田投资签署《发起人协议》，各方同意共同发起设立股份有限公司；润田实业成立时发行股份总额为20,500.00万股，每股面值为1元；润田实业注册资本为2.05亿元，以润田有限截至2016年4月30日之经审计账面净资产按1.3078:1的比例折算，溢余部分计入资本公积。同时，公司名称变更为“江西润田实业股份有限公司”。公司的全部股东成为股份公司的发起人，按照各自在公司的出资比例持有相应数额的股份。江西迈通以其持有的润田有限51.00%的股权，按润田有限截至2016年4月30日经审计账面净资产，折合润田实业股份10,455.00万股，占润田实业总股本的51.00%；润田投资以其持有的润田有限49.00%的股权，按润田有限截至2016年4月30日经审计账面净资产，折合润田实业股份10,045.00万股，占润田实业总股本的49.00%。

本次股改完成后，润田实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	江西迈通	10,455.00	51.00
2	润田投资	10,045.00	49.00
	合计	20,500.00	100.00

2020年12月，润田投资将所持公司24.30%股权（即4,981.50万元注册资本）以12.76元/单位注册资本的价格转让给南昌金开资本管理有限公司，转让总价63,562.38万元。

本次股份转让完成后，润田实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	江西迈通	10,455.00	51.00
2	润田投资	5,063.50	24.70
3	金开资本	4,981.50	24.30
合计		20,500.00	100.00

截至评估基准日 2025 年 4 月 30 日，江西润田实业股份有限公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	江西迈通	10,455.00	51.00
2	润田投资	5,063.50	24.70
3	金开资本	4,981.50	24.30
合计		20,500.00	100.00

3. 企业经营概况

江西润田实业股份有限公司主要从事包装饮用水的生产和销售，是我国最早进入包装饮用水的行业参与者之一，拥有众多优质矿泉水源地，7 个活跃的现代化生产基地，经销网络覆盖全国 22 个省级行政区。

（一）企业主要产品

江西润田实业股份有限公司主要产品是饮用纯净水、饮用天然矿泉水、健康饮品。饮用纯净水主要产品有“润田”饮用纯净水，饮用天然矿泉水主要产品有“润田翠”天然矿泉水及天然含硒矿泉水，健康饮品主要产品有“润田”柠檬汁蜂蜜水、“润田”无气苏打水饮料。

（二）企业销售模式

江西润田实业股份有限公司的产品主要面向大众消费者，采用经销为主、直销和电商为辅的销售模式。一方面公司积极利用优质经销商的资源，实现区域市场的深度覆盖；另一方面，公司持续加深与大型政企的合作关系；此外，顺应线上消费的趋势，借助电商平台为消费者提供方便、快捷的购物渠道，突破地域限制。

经销模式下，公司与经销商客户签订区域经销合同，由公司负责产品的生产和运输，经销商在合同约定的销售区域内进行销售。

直销模式，主要是指线下直销模式，直销客户多为政府机关、大型企业等，公司与直销客户签订购销合同，向其直接销售产品。

电商模式下，公司主要通过天猫、京东、抖音、拼多多、微信等第三方平台进行销售。经销商均采用先款后货的方式进行买断式销售，产品销售后由经销商自行承担盈亏。

江西润田实业股份有限公司销售区域覆盖江西大区、北方大区、华东大区、华南大区及华中大区、西南大区。

目前，江西大区市占率较高，润田品牌深入人心。

北方大区重点打造辽宁市场，做强以营口为中心的辽东南（含大连、鞍山等），以沈阳为中心的辽西北（含锦州、阜新等）市场，打造辽宁省为第二个江西市场的目标。培育团队，逐步开拓吉林、黑龙江、内蒙古、陕西、山西等市场，巩固围绕涿州基地，以保定、承德、秦皇岛为中心的市场基础，稳步拓展河北、天津、山东市场，以天安门为中心，稳步推进润田在北京的品牌建设。

华东大区、华南大区重点打造上海市场，以上海高净值人群为目标，不断强化润田翠品牌建设，重点打造和巩固上海“桥头堡”的市场地位。

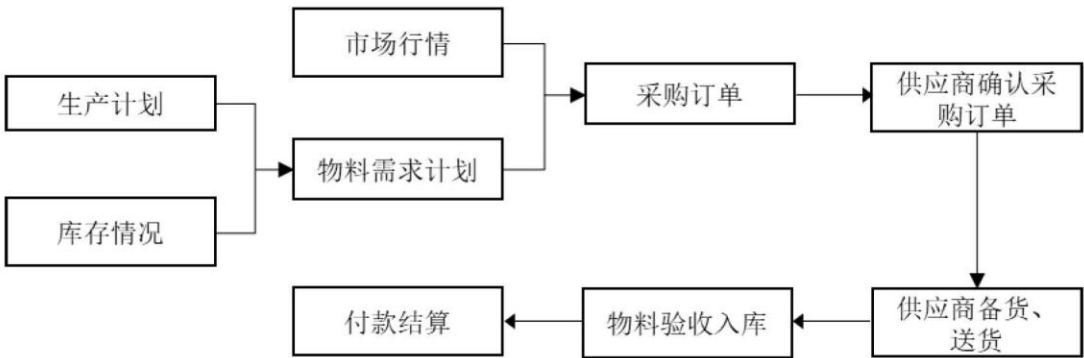
华中大区、西南大区以基地为中心，打造根据地。在目前合作的湖南、湖北、安徽、河南 190 家经销商的基础上，持续做好以汉南基地为中心的根据地建设，不断强化武汉高校区市场基础，做好瓶桶结合，不断提升市场份额，持续做好以张家界为基地为中心根据地打造，持续发力湘西市场，以成都基地为中心，服务和培育好现有 4 家经销商，打造根据地，同时借助四川江西商会、赣韵文旅等资源加快市场布局。

（三）企业采购模式

公司采购的主要产品包括 PET 聚酯切片、PE 聚乙烯盖料、水等原材料，以及热收缩膜等包装物。

公司主要采取“以销定产”“以产定购”并与安全库存及市场行情相结合的模式进行采购。生产部每月末根据下月的生产计划、原材料库存情况及市场行情编制物料需求计划，采购部根据需求计划向供应商下达采购订单，仓储部接收供应商物料后，品控部对相关物料进行验收入库。公司主要采用“先货后款”按月结算的付款模式。

具体采购流程如下：



（四）企业生产模式

润田实业主要采用自主生产与委托加工（OEM）结合的生产模式。

自主生产是指企业完全依靠自身的生产设备、技术、人力等资源，独立完成从水源获取、净化处理、包装到成品产出的全部生产环节。目前公司在正常生产的基地有七个，分别为昌北基地、丰城基地、九江基地、吉安基地、明月山基地、武汉基地、沈阳基地。

委托加工，即将生产环节委托给具有生产资质和生产能力的其他企业（加工方）完成。加工的模式主要为包工形式，即由公司提供主要原材料，加工企业负责生产至搬运上车的内容。

行业内通常采取完全自主生产、自主生产与委托加工相结合、完全委托加工三种生产模式。采取的模式最多为自主生产与委托加工相结合，如华润怡宝、顶津、娃哈哈等。

（五）企业资质情况

江西润田实业股份有限公司及其子公司存在生产经营中所需的各类资质证书，包括食品生产许可证、全国工业产品生产许可证、能源管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、质量管理体系认证证书、食品安全管理体系认证证书、采矿许可证、江西绿色生态认证证书、HACCP 体系认证证书等。

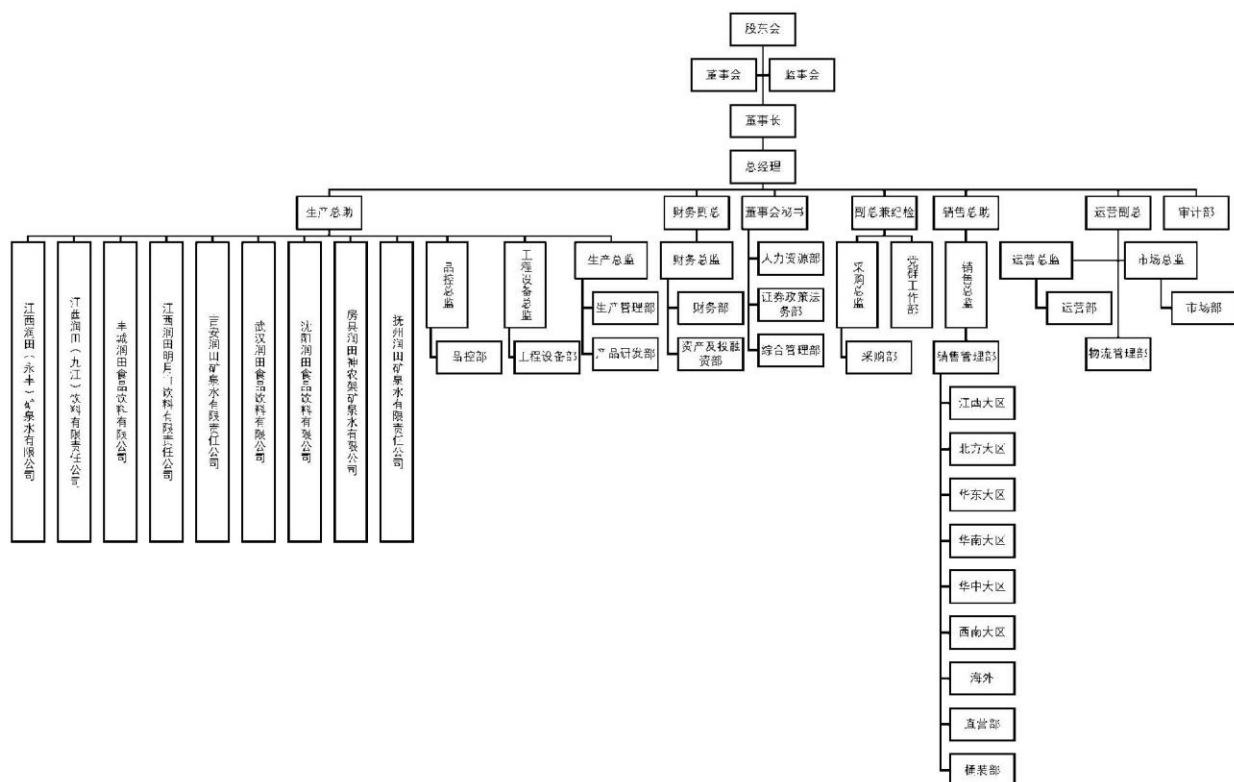
（六）企业历史荣誉

企业历史荣誉情况如下：

序号	荣誉名称	评选机构	时间
1	包装饮用水十强企业	中国饮料工业协会	2024 年 6 月
2	天然矿泉水十强企业	中国饮料工业协会	2024 年 6 月
3	2022-2024 年润田翠天然含硒 矿泉水连续三 年全国销量 第一	央视市场研究股份有限公司 之凯度消费者指数	2022-2024 年
4	润田翠 矿泉水十大热销产 品榜 第二名	京东超市	2022 年
5	中国花样滑冰协会官方饮用 水	中国花样滑冰协会	2023 年 8 月
6	上海市茶叶学会唯一指定用 水	上海市茶叶学会	2023 年 11 月
7	2021 最受欢迎的江西十大企 业消费品牌	江西日报社	2022 年 1 月
8	2021 江西年度领军企业	江西日报社、江西报业传媒 集团	2022 年

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



企业拥有的各级控股企业概况如下：

金额单位：万元

企业名称	简称	成立时间	注册资本	持股比例	
				直接	间接
丰城润田食品饮料有限公司	丰城润田	2001 年 12 月 19 日	15,000.00	100%	
武汉润田食品饮料有限公司	武汉润田	2004 年 2 月 23 日	5,000.00	100%	
沈阳润田食品饮料有限公司	沈阳润田	2003 年 9 月 18 日	5,000.00	100%	
抚州润田矿泉水有限责任公司	抚州润田	2022 年 10 月 19 日	2,000.00	100%	
吉安润田矿泉水有限责任公司	吉安润田	2018 年 7 月 3 日	2,000.00	100%	
江西润田（九江）饮料有限责任公司	九江润田	2004 年 2 月 24 日	1,400.00	100%	
房县润田神农架矿泉水有限公司	房县润田	2008 年 3 月 31 日	1,000.00	100%	
江西润田明月山饮料有限责任公司	明月山润田	2008 年 4 月 16 日	500.00	100%	
江西润田（永丰）矿泉水有限公司	永丰润田	2009 年 3 月 5 日	500.00	100%	

各子公司均为润田实业生产基地，其中房县润田神农架矿泉水有限公司现已停止生产经营，江西润田（永丰）矿泉水有限公司矿产出水含有气泡，生产工艺要求较高，暂时作为储备资源，也处于未生产经营状态。其他子公司基地均处于正常生产经营状态。

5. 近年资产、财务、经营状况

企业两年一期（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年4月30日
资产总计	142,108.06	163,516.50	166,622.18
负债合计	32,464.95	42,797.64	48,080.04
所有者权益合计	109,643.11	120,718.86	118,542.14
归属于母公司所有者权益合计	109,643.11	120,718.86	118,542.14

项目	2023年	2024年	2025年1-4月
营业收入	115,194.74	126,009.72	38,828.22
利润总额	19,458.31	23,305.68	7,737.01
净利润	14,459.71	17,567.53	5,823.28
归属于母公司所有者的净利润	14,459.71	17,567.53	5,823.28

企业两年一期（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年4月30日
资产总计	123,460.93	143,492.69	146,550.93
负债合计	27,943.94	36,322.61	44,125.62
所有者权益合计	95,516.98	107,170.08	102,425.31

项目	2023年	2024年	2025年1-4月
营业收入	116,298.55	127,935.24	39,433.15
利润总额	9,800.59	21,570.84	4,380.85
净利润	7,322.47	18,153.10	3,255.22

被评估单位两年一期的财务报表均已经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人一为本次股权交易的收购方。委托人二和委托人三为被评估单位的股东。

二、关于经济行为的说明

根据国旅文化投资集团股份有限公司《国旅文化投资集团股份有限公司董事会 2025 年第六次临时会议决议公告》，国旅文化投资集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买江西润田实业股份有限公司 100%股权，为此需要对江西润田实业股份有限公司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、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为江西润田实业股份有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为江西润田实业股份有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。母公司报表总资产账面价值 1,465,509,257.90 元，总负债账面价值 441,256,189.58 元，所有者权益账面价值 1,024,253,068.32 元。合并报表总资产账面价值 1,666,221,761.54 元，总负债账面价值 480,800,369.04 元，所有者权益账面价值 1,185,421,392.50 元，归属于母公司所有者权益账面价值 1,185,421,392.50 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，并经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

另将账面未反映的专利权 38 项、商标权 227 项、著作权 25 项、域名 3 项、APP1 项、小程序 4 项。企业拥有的专利权、商标权、著作权和域名清单如下：

专利权清单

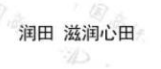
序号	专利权人	专利号	专利名称	专利类型	申请日	授权公告日
1	润田实业	ZL201630147950.7	饮用水桶	外观设计	2016.04.27	2016.11.16
2	润田实业	ZL201930427126.0	饮用水罐（PC）	外观设计	2019.08.07	2020.02.21
3	润田实业	ZL201730098779.X	水瓶（润田）	外观设计	2017.03.29	2017.09.05
4	润田实业	ZL201930426986.2	水瓶（精品翠）	外观设计	2019.08.07	2020.02.21
5	润田实业	ZL202030259834.0	水瓶（4.5L 壶翠瓶）	外观设计	2020.05.29	2020.10.09
6	润田实业	ZL201630084296.X	水瓶（润田壶翠瓶）	外观设计	2016.03.22	2016.08.17
7	润田实业	ZL201630084291.7	水瓶（润田精品瓶）	外观设计	2016.03.22	2016.08.17
8	润田实业	ZL201630084280.9	水瓶（润田大蓝瓶）	外观设计	2016.03.22	2016.08.17
9	润田实业	ZL201630084269.2	水瓶（润田小蓝瓶）	外观设计	2016.03.22	2016.11.23
10	润田实业	ZL202030227776.3	瓶贴	外观设计	2020.05.18	2020.10.09
11	润田实业	ZL202230122618.0	瓶贴（一）	外观设计	2022.03.10	2022.07.12
12	润田实业	ZL202230122595.3	瓶贴（二）	外观设计	2022.03.10	2022.07.12
13	润田实业	ZL 202230122607.2	包装箱	外观设计	2022.03.10	2022.09.09
14	润田实业	ZL202230648088.3	水瓶（润田翠蓝瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.01.06
15	润田实业	ZL202230648100.0	水瓶（4.7L 润田翠瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.01.06
16	润田实业	ZL202230648070.3	水瓶（4.5L 润田翠瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.01.06
17	润田实业	ZL202230648106.8	水瓶（1.5L 润田翠瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.03.03
18	润田实业	ZL202230648086.4	水瓶（润田翠白瓶）	外观设计	2022.09.29	2023.03.03
19	润田实业	ZL201720286210.0	一种低成本高效率微絮凝过滤装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
20	润田实业	ZL201720286209.8	一种高效长寿命活性炭过滤器	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
21	润田实业	ZL201720286178.6	一种高精度可清洗保安过滤器	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
22	润田实业	ZL201720286208.3	一种塑性强成本低冲瓶水反渗透透膜元件和反渗透净水装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
23	润田实业	ZL201720286207.9	一种防变形全自动吹瓶装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
24	润田实业	ZL201720286206.4	一种矿泉水臭氧灭菌装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
25	润田实业	ZL201720286177.1	一种污水处理臭氧循环装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15

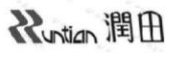
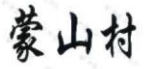
序号	专利权人	专利号	专利名称	专利类型	申请日	授权公告日
26	润田实业	ZL201720286160.6	一种瓶装水的高精度高稳定性臭氧控制装置	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
27	润田实业	ZL201720286159.3	一种汽水分离型双逆流自然通风湿式节水冷水塔	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
28	润田实业	ZL201720286158.9	一种高质量液体灌装旋盖一体机	实用新型	2017.03.23	2017.12.15
29	丰城润田	ZL201720172400.X	一种高填充塑料用搅拌器	实用新型	2017.02.24	2017.11.28
30	丰城润田	ZL201720368300.4	一种改进型塑料卧式混合机	实用新型	2017.04.10	2018.01.23
31	丰城润田	ZL201720587193.4	一种环保型塑料注塑机	实用新型	2017.05.24	2017.12.08
32	丰城润田	ZL201720594214.5	一种新型防粘结塑料注塑机	实用新型	2017.05.25	2017.12.08
33	丰城润田	ZL201720588827.8	一种螺旋式塑料颗粒熔化装置	实用新型	2017.05.25	2018.01.02
34	丰城润田	ZL201721554970.1	一种聚乙烯塑料瓶压块装置	实用新型	2017.11.20	2018.09.04
35	丰城润田	ZL201721718991.2	塑料颗粒高效粉碎机	实用新型	2017.12.12	2018.08.31
36	丰城润田	ZL201721777967.6	塑料颗粒烘干装置	实用新型	2017.12.19	2018.08.31
37	丰城润田	ZL201820081775.X	一种温度调控的热风循环干燥机	实用新型	2018.01.18	2018.09.14
38	丰城润田	ZL201721863725.9	一种注塑件的冲切机	实用新型	2017.12.27	2018.09.14

根据润田实业提供的资料，截至报告期末，润田实业持有的 1 项专利系自吉安科创塑胶制品有限公司（以下简称“吉安科创”）继受取得，丰城润田持有的 10 项专利系通过第三方咨询机构江西金轩企业咨询服务有限公司（现用名：江西金轩企业咨询集团有限公司），自房小明、南昌金轩科技有限公司、泉州盈创新材料技术开发有限公司、蒋涛、台州锐祥机械设备有限公司、蒋坤达、杨和明继受取得。

商标权清单

润田实业及其现有下属企业取得中国境内注册商标 217 项，取得中国香港注册商标 2 项，取得中国台湾注册商标 1 项，取得新加坡注册商标 7 项，如下所示：

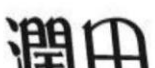
序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
1	润田实业		80357589	29	原始取得	2025.03.14	2035.03.13
2	润田实业		74918709	30	原始取得	2024.07.14	2034.07.13
3	润田实业		73618397	29	原始取得	2024.02.28	2034.02.27
4	润田实业		71405124	32	原始取得	2023.12.07	2033.12.06

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
5	润田实业		71391741	32	原始取得	2023.12.14	2033.12.13
6	润田实业		69896827	30	原始取得	2024.01.28	2034.01.27
7	润田实业		69890843	30	原始取得	2024.01.28	2034.01.27
8	润田实业		69878164	30	原始取得	2024.01.28	2034.01.27
9	润田实业		66668693	29	原始取得	2023.07.21	2033.07.20
10	润田实业		66088117	29	原始取得	2023.10.14	2033.10.13
11	润田实业		65674702	29	原始取得	2023.02.28	2033.02.27
12	润田实业		55364090	32	继受取得	2021.11.14	2031.11.13
13	润田实业		8432292	32	继受取得	2011.07.21	2031.07.20
14	润田实业		33729003	3	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
15	润田实业		33741695	30	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
16	润田实业		33724414	28	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
17	润田实业		31029560	35	原始取得	2019.08.28	2029.08.27
18	润田实业		31038244	35	原始取得	2019.08.21	2029.08.20
19	润田实业		29209944	41	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
20	润田实业		29213049	16	原始取得	2019.01.21	2029.01.20

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用 商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
21	润田实业		29225114	28	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
22	润田实业		29208458	21	原始取得	2019.01.07	2029.01.06
23	润田实业		29209046	3	原始取得	2019.03.07	2029.03.06
24	润田实业		29220770	7	原始取得	2019.04.21	2029.04.20
25	润田实业		29225969	20	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
26	润田实业		29203703	24	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
27	润田实业		29213499	34	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
28	润田实业		29212158	25	原始取得	2019.03.07	2029.03.06
29	润田实业		29203883	9	原始取得	2019.04.14	2029.04.13
30	润田实业		29214171	29	原始取得	2019.03.14	2029.03.13
31	润田实业		29222081	40	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
32	润田实业		29221340	45	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
33	润田实业		29221910	18	原始取得	2019.03.28	2029.03.27
34	润田实业		29207538	43	原始取得	2019.03.07	2029.03.06
35	润田实业		29208387	10	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
36	润田实业		29209885	39	原始取得	2018.12.28	2028.12.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
37	润田实业		29220842	5	原始取得	2019.09.28	2029.09.27
38	润田实业		29220569	11	原始取得	2019.04.14	2029.04.13
39	润田实业		29203768	35	原始取得	2019.04.21	2029.04.20
40	润田实业		6685488	32	继受取得	2010.06.14	2030.06.13
41	润田实业		6796155	32	继受取得	2010.09.28	2030.09.27
42	润田实业		1113572	32	继受取得	1997.09.28	2027.09.27
43	润田实业		6796154	32	继受取得	2010.09.28	2030.09.27
44	润田实业		33740747	30	原始取得	2019.11.07	2029.11.06
45	润田实业		4065818	16	继受取得	2007.12.28	2027.12.27
46	润田实业		4065816	20	继受取得	2007.11.07	2027.11.06
47	润田实业		4065807	40	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
48	润田实业		4065813	25	继受取得	2008.06.28	2028.06.27
49	润田实业		4065811	31	继受取得	2006.07.21	2026.07.20
50	润田实业		4065806	41	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
51	润田实业		4065885	5	继受取得	2007.05.21	2027.05.20
52	润田实业		4065814	24	继受取得	2008.02.21	2028.02.20

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用 商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
53	润田实业		4065809	35	继受取得	2007.10.28	2027.10.27
54	润田实业		4065881	11	继受取得	2007.01.07	2027.01.06
55	润田实业		4065815	21	继受取得	2008.01.28	2028.01.27
56	润田实业		4065805	43	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
57	润田实业		4065883	9	继受取得	2007.01.07	2027.01.06
58	润田实业		3706506	32	继受取得	2005.07.21	2035.07.20
59	润田实业		4065886	3	继受取得	2008.03.21	2028.03.20
60	润田实业		4065884	7	继受取得	2007.01.07	2027.01.06
61	润田实业		4065882	10	继受取得	2006.01.28	2026.01.27
62	润田实业		4065810	34	继受取得	2006.06.07	2026.06.06
63	润田实业		4065817	18	继受取得	2008.02.21	2028.02.20
64	润田实业		4065808	39	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
65	润田实业		4065804	44	继受取得	2007.08.07	2027.08.06
66	润田实业		33736108	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
67	润田实业		4065873	34	继受取得	2006.07.14	2026.07.13
68	润田实业		4065875	25	继受取得	2008.10.28	2028.10.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
69	润田实业		4065877	16	继受取得	2007.12.28	2027.12.27
70	润田实业		4065879	7	继受取得	2007.01.07	2027.01.06
71	润田实业		4065876	18	继受取得	2008.02.21	2028.02.20
72	润田实业		4065880	3	继受取得	2008.01.28	2028.01.27
73	润田实业		887396	32	继受取得	1996.10.21	2026.10.20
74	润田实业		33731746	30	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
75	润田实业		33742799	32	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
76	润田实业		33738313	32	原始取得	2019.07.28	2029.07.27
77	润田实业		3706505	32	继受取得	2005.04.28	2035.04.27
78	润田实业		6796153	32	继受取得	2010.06.21	2030.06.20
79	润田实业		6555222	32	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
80	润田实业		33735024	32	原始取得	2020.04.14	2030.04.13
81	润田实业		33744432	43	原始取得	2019.07.28	2029.07.27
82	润田实业		33733503	24	原始取得	2019.07.28	2029.07.27
83	润田实业		33734673	30	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
84	润田实业		6216999	24	继受取得	2010.03.28	2030.03.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
85	润田实业		6216989	16	继受取得	2010.02.21	2030.02.20
86	润田实业		6217000	28	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
87	润田实业		6216990	18	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
88	润田实业		20506865	32	原始取得	2017.08.21	2027.08.20
89	润田实业		20506716	30	原始取得	2017.10.21	2027.10.20
90	润田实业		6712235	32	继受取得	2010.07.07	2030.07.06
91	润田实业		45977040	32	原始取得	2021.05.28	2031.05.27
92	润田实业	润田翠	29197323	16	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
93	润田实业	润田翠	29179547	26	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
94	润田实业	润田翠	29184742	13	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
95	润田实业	润田翠	29191870	39	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
96	润田实业	润田翠	29177353	9	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
97	润田实业	润田翠	29175588	11	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
98	润田实业	润田翠	29185258	18	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
99	润田实业	润田翠	29179359	41	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
100	润田实业	润田翠	29194619	20	原始取得	2018.12.28	2028.12.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用 商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
101	润田实业	润田翠	29181829	10	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
102	润田实业	润田翠	29192204	21	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
103	润田实业	润田翠	29179586	30	原始取得	2020.05.28	2028.12.27
104	润田实业	润田翠	29192287	45	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
105	润田实业	润田翠	29183798	22	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
106	润田实业	润田翠	29181107	12	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
107	润田实业	润田翠	29181270	31	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
108	润田实业	润田翠	29178220	15	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
109	润田实业	润田翠	29196748	29	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
110	润田实业	润田翠	29178570	14	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
111	润田实业	润田翠	29181910	40	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
112	润田实业	润田翠	29185288	25	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
113	润田实业	润田翠	29189980	8	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
114	润田实业	润田翠	29186228	27	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
115	润田实业	润田翠	29179976	42	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
116	润田实业	润田翠	29191016	24	原始取得	2018.12.28	2028.12.27

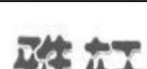
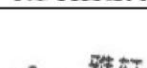
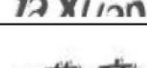
序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用 商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
117	润田实业	润田翠	29185958	34	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
118	润田实业	润田翠	29193967	44	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
119	润田实业	润田翠	29185643	19	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
120	润田实业	润田翠	29187757	36	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
121	润田实业	润田翠	29176364	23	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
122	润田实业	润田翠	29197345	17	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
123	润田实业	润田翠	29187547	37	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
124	润田实业	润田翠	29180341	38	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
125	润田实业	润田翠	29192915	35	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
126	润田实业	润田翠	29193543	43	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
127	润田实业	润田翠	29154740	2	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
128	润田实业	润田翠	29150988	3	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
129	润田实业	润田翠	29169970	6	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
130	润田实业	润田翠	29168341	7	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
131	润田实业	润田翠	29153170	5	原始取得	2019.02.21	2029.02.20
132	润田实业	润田翠	29168279	1	原始取得	2019.02.21	2029.02.20

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用 商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
133	润田实业	润田翠	29155912	4	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
134	润田实业	润田翠	29178339	28	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
135	润田实业	润田翠	36638216	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
136	润田实业	润田	36631851	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
137	润田实业	润田翠 se 泉	50636371	32	原始取得	2021.06.28	2031.06.27
138	润田实业		32477033	5	原始取得	2019.04.07	2029.04.06
139	润田实业		32477014	3	原始取得	2019.04.07	2029.04.06
140	润田实业		33774103	5	原始取得	2019.09.28	2029.09.27
141	润田实业	下龄	33774109	5	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
142	润田实业	翠龄	33769578	3	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
143	润田实业	翠龄	33756332	5	原始取得	2019.11.14	2029.11.13
144	润田实业	稀罕你	29152992	1	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
145	润田实业	稀罕你	29156302	33	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
146	润田实业	稀罕你	29155510	35	原始取得	2018.12.28	2028.12.27
147	润田实业	稀罕你	29168196	44	原始取得	2019.02.28	2029.02.27
148	润田实业	稀罕你	20506911	32	原始取得	2017.08.21	2027.08.20

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
149	润田实业		20506347	30	原始取得	2017.08.21	2027.08.20
150	润田实业		23858907	32	继受取得 注 2	2018.04.21	2028.04.20
151	润田实业		14152338	32	继受取得 注 2	2015.04.21	2035.04.20
152	润田实业		10896576	32	继受取得	2013.08.14	2033.08.13
153	润田实业		33759077	32	原始取得	2020.06.07	2030.06.06
154	润田实业		9832523	32	继受取得	2012.10.14	2032.10.13
155	润田实业		10646419	32	继受取得	2013.05.14	2033.05.13
156	润田实业		10530610	32	继受取得	2013.04.14	2033.04.13
157	润田实业		9832516	32	继受取得	2012.10.14	2032.10.13
158	润田实业		9621876	32	继受取得	2012.07.21	2032.07.20
159	润田实业		33728186	30	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
160	润田实业		9465309	32	继受取得	2012.06.07	2032.06.06
161	润田实业		9178713	32	继受取得	2012.03.14	2032.03.13
162	润田实业		9105625	32	继受取得	2012.02.28	2032.02.27
163	润田实业		8625277	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
164	润田实业		8625297	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13

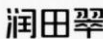
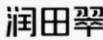
序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
165	润田实业		8625241	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
166	润田实业		8625220	32	继受取得	2011.11.14	2031.11.13
167	润田实业		33758878	32	原始取得	2019.10.07	2029.10.06
168	润田实业		33729249	30	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
169	润田实业		3611276	30	继受取得	2005.03.28	2035.03.27
170	润田实业		3611275	32	继受取得	2005.01.28	2035.01.27
171	润田实业		1995429	32	继受取得	2002.12.28	2032.12.27
172	润田实业		1994805	30	继受取得	2003.01.21	2033.01.20
173	润田实业		33756752	32	原始取得	2019.10.14	2029.10.13
174	润田实业		33773948	32	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
175	润田实业		7911734	32	继受取得	2011.01.21	2031.01.20
176	润田实业		33756294	32	原始取得	2019.07.14	2029.07.13
177	润田实业		33726093	29	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
178	润田实业		18996818	29	原始取得	2017.02.28	2027.02.27
179	润田实业		33743282	29	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
180	润田实业		5050085	29	继受取得	2008.10.28	2028.10.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
181	润田实业		33761232	32	原始取得	2019.07.14	2029.07.13
182	润田实业		33724858	29	原始取得	2019.09.28	2029.09.27
183	润田实业		33738539	30	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
184	润田实业		7922958	30	继受取得	2011.02.21	2031.02.20
185	润田实业		7804416	32	继受取得	2012.06.28	2032.06.27
186	润田实业		33764044	32	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
187	润田实业		4622477	32	继受取得	2008.02.28	2028.02.27
188	润田实业		4659469	32	继受取得	2008.03.14	2028.03.13
189	润田实业		7268541	32	继受取得	2010.10.14	2030.10.13
190	润田实业		33763087	32	原始取得	2020.06.14	2030.06.13
191	润田实业		7268512	32	继受取得	2010.10.14	2030.10.13
192	润田实业		7189070	32	继受取得	2014.04.07	2030.10.06
193	润田实业		33736533	32	原始取得	2019.10.21	2029.10.20
194	润田实业		7167584	32	继受取得	2010.10.07	2030.10.06
195	润田实业		33753207	32	原始取得	2020.06.07	2030.06.06
196	润田实业		7167594	32	继受取得	2010.07.14	2030.07.13

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/ 续展有效期至
197	润田实业		7167591	32	继受取得	2010.10.07	2030.10.06
198	润田实业		33724561	32	原始取得	2019.10.07	2029.10.06
199	润田实业		7167587	32	继受取得	2010.10.07	2030.10.06
200	润田实业		33742971	32	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
201	润田实业		7098049	32	继受取得	2010.06.28	2030.06.27
202	润田实业		33754913	32	原始取得	2019.07.14	2029.07.13
203	润田实业		4790335	32	继受取得	2008.04.07	2028.04.06
204	润田实业		33759089	32	原始取得	2019.07.07	2029.07.06
205	润田实业		3816003	32	继受取得	2005.09.07	2035.09.06
206	润田实业		3376973	32	继受取得	2004.04.28	2034.04.27
207	润田实业		33738472	29	原始取得	2019.10.28	2029.10.27
208	润田实业		4117443	29	继受取得	2006.11.28	2026.11.27
209	润田实业		4117441	29	继受取得	2006.09.07	2026.09.06
210	润田实业		4117442	29	继受取得	2006.11.28	2026.11.27
211	润田实业		3816004	29	继受取得	2006.04.14	2026.04.13
212	润田实业		33726109	29	原始取得	2019.06.28	2029.06.27

序号	注册人	注册商标	注册号	核定使用商品/服务	取得方式	注册公告日期	有效期/续展有效期至
213	润田实业		6534250	32	继受取得	2010.03.28	2030.03.27
214	润田实业		33744495	32	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
215	润田实业		33729313	32	原始取得	2019.06.28	2029.06.27
216	润田实业		11053796	32	继受取得	2013.10.21	2033.10.20
217	润田实业		4622478	32	继受取得	2007.12.21	2027.12.20

润田实业现有下属企业的中国境外主要注册商标：

序号	注册人	注册地	商标	注册编号	类别	到期日	权利限制情况
1	润田实业	中国香港		301399122	32	2029.08.03	无
2	润田实业	中国台湾		01410842	32	2030.05.15	无
3	润田实业	新加坡		40202402818S	32	2034.02.08	无
4	润田实业	新加坡		40202417980Q	32	2034.08.08	无
5	润田实业	新加坡		40202420206R	32	2034.09.04	无
6	润田实业	新加坡		40202413261S	30	2034.06.15	无
7	润田实业	新加坡		40202413262Q	30	2034.06.15	无
8	润田实业	新加坡		40202417979S	30	2034.08.08	无

序号	注册人	注册地	商标	注册编号	类别	到期日	权利限制情况
9	润田实业	新加坡		40202420205V	30	2034.09.04	无
10	保柏莱有限公司、润田实业	中国香港		306603994	32	2034.07.04	无

作品著作权清单

序号	著作权人	作品名称	登记号	作品类别	创作完成日	登记日
1	润田实业	润田纯净水标签一	赣作登字-2016-F-00005583	美术	2009.10.28	2016.12.12
2	润田实业	润田纯净水标签二	赣作登字-2016-F-00006109	美术	2009.10.28	2016.12.28
3	润田实业	润田纯净水标签三	赣作登字-2017-F-00003278	美术	2016.12.19	2017.04.19
4	润田实业	润田包装饮用水标签一	赣作登字-2017-F-00003277	美术	2016.12.29	2017.04.19
5	润田实业	润田大桶瓶盖标签	赣作登字-2016-F-00006113	美术	2009.10.28	2016.12.28
6	润田实业	润田矿泉水标签一	赣作登字-2016-F-00006110	美术	2009.10.28	2016.12.28
7	润田实业	润田矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006111	美术	2009.10.28	2016.12.28
8	润田实业	润田矿泉水标签三	赣作登字-2016-F-00005584	美术	2009.10.28	2016.12.12
9	润田实业	润田翠金腹翠鸟徽标一	赣作登字-2019-F-00006538	美术	2019.06.10	2019.07.30
10	润田实业	润田翠金腹翠鸟徽标二	赣作登字-2019-F-00006331	美术	2019.06.10	2019.07.29
11	润田实业	润田翠矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006118	美术	2015.03.04	2016.12.28
12	润田实业	润田翠矿泉水标签三	赣作登字-2016-F-00006117	美术	2016.08.13	2016.12.28
13	润田实业	润田翠矿泉水标签四	赣作登字-2016-F-00005587	美术	2015.01.02	2016.12.12
14	润田实业	润田翠矿泉水标签五	赣作登字-2016-F-00005586	美术	2016.09.18	2016.12.12
15	润田实业	润田翠矿泉水标签六	赣作登字-2016-F-00006108	美术	2012.01.12	2016.12.28
16	润田实业	润田翠矿泉水标签七	赣作登字-2016-F-00005585	美术	2013.04.06	2016.12.12
17	润田实业	润田翠桶装矿泉水标签一	赣作登字-2016-F-00006114	美术	2012.01.12	2016.12.28
18	润田实业	润田翠桶装矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006115	美术	2012.01.12	2016.12.28
19	润田实业	润田翠桶装矿泉水标签二	赣作登字-2016-F-00006116	美术	2015.12.10	2016.12.28
20	润田实业	润田翠大桶瓶盖标签	赣作登字-2016-F-00006112	美术	2012.01.12	2016.12.28
21	润田实业	润田翠天然含硒矿泉水标签一	赣作登字-2019-F-00006512	美术	2019.06.10	2019.07.30
22	润田实业	润田翠天然含硒矿泉水标签二	赣作登字-2019-F-00006508	美术	2019.06.10	2019.07.30
23	润田实业	润田蓝天白云标	国作登记-2025-F-00092191	美术	2014.10.11	2025.03.20
24	润田实业	润田翠翠鸟水墨标	国作登记-2025-F-00092198	美术	2021.01.31	2025.03.20

软件著作权清单

序号	著作权人	登记号	软件名称	开发完成日期	首次发表日期	发证日期
1	润田实业	2019SR0305191	天易自动发货管理系统软件[简称：天易系统]V1.0	2019.01.31	2019.02.01	2019.04.04

域名、APP、小程序清单

润田实业及其现有下属企业已取得备案域名共计 3 项，具体情况如下：

序号	单位	域名/服务名称	网站备案/许可证号	注册日期	到期日期
1	润田实业	runtianruntiancui.cn	赣 ICP 备 16012686 号-2	2021.01.18	2027.01.18
2	润田实业	runtian.com.cn	赣 ICP 备 16012686 号-1	2001.12.30	2026.12.30
3	润田实业	runtian.cn	赣 ICP 备 16012686 号-1	2003.04.13	2027.04.13

润田实业及其现有下属企业已取得 APP 共计 1 项、小程序共计 4 项，具体情况如下：

序号	单位	域名/服务名称	网站备案/许可证号	审核通过日期
1	润田实业	润田动销	赣 ICP 备 16012686 号-3A	2024.02.02
2	润田实业	润田费用管控协同系统	赣 ICP 备 16012686 号-4X	2024.02.02
3	润田实业	润田翠天然含硒矿泉水	赣 ICP 备 16012686 号-5X	2024.02.02
4	润田实业	润田二维码云平台	赣 ICP 备 16012686 号-6X	2024.02.02
5	润田实业	润田好水送到家	赣 ICP 备 16012686 号-7X	2024.02.02

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2025 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，企业存在以下抵押事项：

序号	抵/质押物	抵/质押权人	抵押期限
1	赣（2019）丰城市不动产权第 0006339 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26-2026/10/25
2	赣（2019）丰城市不动产权第 0006340 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26-2026/10/25
3	赣（2019）丰城市不动产权第 0006342 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26-2026/10/25
4	赣（2019）丰城市不动产权第 0006343 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26-2026/10/25
5	赣（2019）丰城市不动产权第 0006341 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26-2026/10/25
6	赣（2020）丰城市不动产权第 0092526 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26-2026/10/25
7	赣（2020）丰城市不动产权第 0092528 号	中国银行股份有限公司南昌市西湖支行	2023/10/26-2026/10/25
8	赣（2021）丰城市不动产权第 0000693 号	中国工商银行股份有限公司南昌都司前支行	2024/05/23-2029/05/23

序号	抵/质押物	抵/质押权人	抵押期限
9	赣（2021）丰城市不动产权第 0000694 号	中国工商银行股份有限公司南昌都司前支行	2024/05/23-2029/05/23
10	赣（2021）丰城市不动产权第 0000695 号	中国工商银行股份有限公司南昌都司前支行	2024/05/23-2029/05/23

截至评估基准日，企业存在以下无证事项：

序号	权利人	建筑面积（m²）	房屋用途
1	润田实业	1,162.50	仓库
2	丰城润田	192.91	充电间及休息室
3		162.68	冷水机房
4		115.83	配电间
5		33.43	废品间
6		68.08	门卫室（2处）
7		51.79	五金仓库
8	沈阳润田	231.30	车间和成品库间的连廊
9		376.94	废品间及垃圾房
10		136.60	高压水池
11		148.50	门卫保安室及雨搭
12		73.80	污水处理站
13		184.00	原水处理蓄水池
14		41.08	消防水泵室
15		8.00	备用电源室
16		30.00	VOC 净化间
17	明月山润田	46.23	废品间
18		80.66	卫生间
19	九江润田	37.35	门卫室
20		67.86	厕所
21	武汉润田	271.35	废品库
22		72.54	储水池
23		29.41	卫生间和存油库
24		46.38	储存原料库

本次评估未考虑上述事项对评估结论可能带来的影响。

（二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

企业基准日未决诉讼事项为两项劳动争议，涉案金额合计为 43,491.56 元，截止评估报告日尚未结案，本次评估未考虑该未决诉讼对评估值的影响。

除上述事项之外，评估基准日不存在其他法律、经济等未决事项。

（三）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

本次评估未发现担保及其或有负债（或有资产）事项。

企业存在房产租赁事项，主要资产租赁概况如下：

序号	租赁地址	出租方	租赁面积 m²	租赁期限
1	南昌市高新开发区火炬大街 188 号培训中心第一层北侧部分	江西电联实业发展有限责任公司	157.30	2023.03.01-2025.06.30
2	南昌高新开发区火炬大街 188 号“淳和大厦”第一层	江西丰源电力（集团）有限责任公司	236.63	2022.07.01-2025.06.30
3	南昌高新开发区火炬大街 188 号“淳和大厦”第四层	江西丰源电力（集团）有限责任公司	1170.00	2023.09.08-2025.06.30
4	南昌高新开发区火炬大街 188 号“淳和大厦”第五、六、七层	江西丰源电力（集团）有限责任公司	2645.08	2023.03.01-2025.06.30
5	上海市浦东新区浦东南路 2250 号 B1	上海融御投资管理有限公司	30	2025.01.01-2025.12.31
6	上海市曹杨路 1888 弄星光耀广场 1 号楼 6 层 615 室	上海江盈科技发展有限公司	107	2023.11.23-2026.12.22
7	常州市天宁区望府花苑 15 幢 801 室	赵建玲、谢云	131.31	2025.01.01-2025.12.31
8	石景山区鲁谷路 74 号北院 9 号楼 1703	杨金声	66.12	2025.01.01-2025.12.31
9	南昌市东湖区福州路 34 号金昌利大厦 A 栋 A601 室	王相婷	183.3	2025.01.01-2025.12.31

（四）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日至资产评估报告日之间，企业存在股利分配事项，本次审计已在专项审计其他应付款科目中进行模拟，应付股利金额 8,000.00 万元，评估结论已考虑期后分红对评估结论产生的影响。

除上述事项外，本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。母公司报表总资产账面价值 1,465,509,257.90 元，总负债账面价值 441,256,189.58 元，合并报表总资产账面价值 1,666,221,761.54 元，总负债账面价值 480,800,369.04 元，所有者权益账面价值 1,185,421,392.50 元，归属于母公司所有者权益账面价值 1,185,421,392.50 元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为 2025 年 4 月 30 日，清查盘点时间自 2025 年 6 月 9 日至 2025 年 7 月 5 日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账账、账实相符。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业 2025 年至 2030 年的收益预测情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年5-12月	2026	2027	2028	2029	2030
一、营业收入	100,156.50	149,067.81	159,257.41	168,432.25	177,502.06	186,666.15
减：营业成本	64,713.82	96,238.47	103,418.38	109,697.96	115,908.45	122,046.97
税金及附加	1,143.38	1,750.03	1,848.28	1,920.94	1,986.78	2,019.87
销售费用	14,347.18	19,937.51	20,953.91	21,796.83	22,502.70	23,370.14
管理费用	4,313.39	6,737.79	7,060.25	7,400.33	7,759.96	8,096.50
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	15,638.74	24,404.01	25,976.59	27,616.19	29,344.17	31,132.67
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	15,638.73	24,404.01	25,976.59	27,616.19	29,344.17	31,132.67
减：所得税费用	3,976.94	6,150.63	6,546.69	6,959.27	7,393.92	7,843.75
四、净利润	11,661.79	18,253.38	19,429.90	20,656.92	21,950.25	23,288.92

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 专项审计报告；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 经营统计资料；
7. 其他资料。

(本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页)

委托人一：国旅文化投资集团股份有限公司



法定代表人：

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters.

2025 年 8 月 4 日

(本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页)



委托人二：江西迈通健康饮品开发有限公司

法定代表人：危辉

2025年8月4日

(本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页)



委托人三：南昌金开资本管理有限公司

法定代表人：

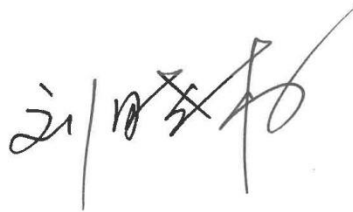
A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, flowing characters.

2025 年 8 月 4 日

(本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页)

被评估单位：江西润田实业股份有限公司

法定代表人：



2025年8月4日

附件二、非经房产及土地评估说明：

一、固定资产-房屋建筑物类

(一) 房屋建筑物概况

房县非经房产明细如下：

建筑物类别	项数	账面原值	账面价值
房屋建筑物	10	26,748,688.71	14,956,819.13
构筑物及其他辅助设施	8	4,392,041.91	1,488,436.06
房屋建筑物类合计		31,140,730.62	16,445,255.19
减：减值准备		0.00	0.00
房屋建筑物类合计		31,140,730.62	16,445,255.19

其中，投资性房地产账面原值 4,723,604.92 元，账面价值 3,080,232.67 元，对应租赁面积为 3,892.00 m²。

纳入评估范围的房屋建筑物类资产分布于十堰市房县红塔乡党湾村 1 幢，基本概况如下：

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物主要包括主厂房单层钢结构、综合楼、水泵房、室外厕所、危险品库、门卫房、基建用房等，建筑面积合计 22,880.10 m²，概况如下：

房屋建筑物清单

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	房权证红塔乡字第 201200451 号	一线灌装洁净室	彩钢	2011 年 3 月	19709.30
2	房权证红塔乡字第 201200451 号	化验室风淋室	彩钢	2011 年 3 月	
3	房权证红塔乡字第 201200451 号	化验洁净室	彩钢	2011 年 3 月	
4	房权证红塔乡字第 201200451 号	主厂房单层钢结构	钢结构	2011 年 3 月	2,475.00
5	房权证红塔乡字第 201200451 号	综合楼	框架	2011 年 12 月	
6	房权证红塔乡字第 201200451 号	水泵房	砖混	2011 年 3 月	
7	房权证红塔乡字第 201200451 号	室外厕所	砖混	2011 年 3 月	84.00
8	房权证红塔乡字第 201200451 号	危险品库	砖混	2011 年 3 月	126.50
9	房权证红塔乡字第 201200451 号	门卫房	砖混	2011 年 3 月	53.20
10	房权证红塔乡字第 201200451 号	基建用房	砖混	1995 年 4 月	364.30

(2) 构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施主要包括室外道路及场地、1000T 水池钢筋砼、外排水系统、钢挡土墙护坡、厂区绿化、围墙、毛石挡土墙等，共 8 项，概况如下：

构筑物及其他辅助设施清单

序号	名称	结构	建成年月
1	室外道路及场地	砼	2011 年 3 月
2	1000T 水池钢筋砼	钢筋	2011 年 3 月
3	外排水系统		2011 年 3 月
4	钢挡土墙护坡	钢筋	2011 年 3 月
5	厂区绿化		2013 年 10 月
6	围墙（铁艺）	砖砌、铁艺	2011 年 3 月
7	围墙（砖砌）	砖砌	2011 年 3 月
8	毛石挡土墙	毛石	2011 年 3 月

实业非经房产明细如下：

建筑物类别	项数	账面原值	账面价值
房屋建筑物	1	1,418,520.00	618,263.80
房屋建筑物类合计		1,418,520.00	618,263.80
减：减值准备		0.00	0.00
房屋建筑物类合计		1,418,520.00	618,263.80

纳入评估范围的房屋建筑物类资产分布于赣州市开发区黄金岭办事处新路村厂区内，基本概况如下：

（1）房屋建筑物

房屋建筑物为厂房，建筑面积合计 1,943.2 m²，概况如下：

房屋建筑物清单

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）
1	赣（2016）赣州市不动产权第 0007361 号	厂房	钢混	1994 年 1 月	1,943.20

（二）评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、房屋建筑物的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，对于自建自用的房屋建（构）筑物，难以获取同类建筑物的交易案例或客观租金水平，采用成本法评估；对于住宅，由于可获取同类建筑物的交易案例，采用市场法评估；对于用于出租的办公楼和商铺，由于可获取评估对象或同类建筑物的租金收入水平，采用收益法评估。

纳入评估范围的房屋建筑物类资产系生产性房屋建筑物，因难以获取同类建筑物的交易案例和客观租金水平，故不适用市场法和收益法评估；由于可以取得委估房屋建筑物类资产的更新重置成本，建筑物的成新也可以量化，故本次采用成本法评估。

（三）成本法介绍

成本法评估的基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

（1）重置成本的确定

重置成本 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

上述公式中的“建安综合造价”及“前期及其他费用”均为含增值税金额。

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），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次评估在房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税。

①建安综合造价

建（构）筑物的建安综合造价包括土建工程造价和安装工程造价。通过查勘被估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同的评估方法确定待估建（构）筑物的建安综合造价。确定建安综合造价的方法主要包括重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等。

预（决）算调整法：以被估建（构）筑物预（决）算资料中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，以及评估基准日当地市场的人工、材料、机械价格信息，对建（构）筑物的建安综合造价预（决）算资料进行调整，确定建安综合造价。

重编预算法：根据被估建（构）筑物的图纸和现场勘查情况重新编制工程量清单，并按照当地执行的定额标准和有关取费文件，测算出评估基准日建（构）筑物的建安综合造价。

类比系数调整法。对于设计图纸和工程决算资料不齐全在建（构）筑物，以近期竣工的同类型工程的单方造价或当地造价管理部门（造价信息网）公布的近期同类型工程的单方造价为基础，通过对建成年月、结构、层数、层高、跨度、跨数、装修、设施等因素进行比较修正，得到评估对象的单方造价，进而确定建安综合造价。

单方造价指标估算法。对于某些建成年份较早的建筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，结合以往类似工程的经验分析确定评估对象的单方造价，进而确定建安综合造价。

对于预（决）算资料齐全的重点工程，主要采用预（决）算调整法；对于预（决）算资料不齐全，但可获取设计图纸的重点工程，主要采用重编预算法；对于预（决）算资料、设

计图纸均不齐全的重点工程，主要采用类比系数调整法；对于非重点工程，主要采用单方造价法。

根据企业提供的建造资料及评估人员现场勘查的结果，本次评估主要采用类比系数调整法确定被估建筑物的建安综合造价。

②前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、招标代理费、工程监理费、工程勘察设计费、环境影响咨询费、建设项目前期工作咨询费，以及配套规费等，参照国家和地方有关计费标准和当地市场行情并结合项目的实际情况计取。

③资金成本

资金成本以建安综合造价及前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 1/2$$

④可抵扣增值税

重置成本中的可抵扣增值税包括设建安综合造价及前期及其他费用中的可抵扣增值税，计算公式如下：

$$\text{可抵扣增值税额} = \text{建安综合造价} / (1 + 9\%) \times 9\% + (\text{前期及其他费用} - \text{建设单位管理费} - \text{配套规费}) / (1 + 6\%) \times 6\%$$

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）附件1《营业税改征增值税试点实施办法》第二十七条，购进的贷款服务的进项税额不得从销项税额中抵扣，故资金成本不计可抵扣增值税。

（2）综合成新率的确定

综合成新率根据年限法理论成新率和勘察打分法成新率加权平均确定，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法理论成新率} \times \text{权重} + \text{勘察打分法成新率} \times \text{权重}$$

①年限法理论成新率的确定

$$\text{年限法理论成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

其中，经济使用年限参考《资产评估常用方法与参数手册》中不同类别房屋建（构）筑物经济使用年限的规定确定。非住宅建筑物经济寿命晚于土地使用权期限结束，且出让合同等约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的，测算建筑物年限法理论成新率时，应将建筑物经济使用年限替换为自建筑物竣工时起至土地使用权期间届满之日止的时间。

②勘察打分法成新率的确定

$$\text{勘察打分法成新率} = (\text{结构评分} \times \text{权重} + \text{装修评分} \times \text{权重} + \text{设备评分} \times \text{权重}) \div 100 \times 100\%$$

其中，结构、装修和设备各部分的评分和权重，系结合对建筑物结构、装饰和附属设备等各部分的实际使用状况进行现场勘查，参考《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）分析判断得出。

（四）评估实例

例 1：建筑物名称：综合楼（房县房屋建筑物清单第五项）

建成年月：2011 年 12 月

建筑面积：2,475.00 m²

账面原值：3,001,861.24 元

账面价值：1,734,408.48 元

1、建筑物概况

该厂房坐落于湖北省十堰市房县红塔乡党湾村公司厂区内，建成于 2011 年 12 月，系企业自建取得，为 3 层框架结构，建筑面积 2,475.00 m²，已取得“房权证红塔乡字第 201200451 号”房屋所有权证。该建筑物概况参数如下：

结构部分		装修部分		设备部分	
基础	独立	门窗	玻璃门窗	水卫	齐全
承重构件	钢砼梁板柱、砖墙	外粉饰	涂刷类	电照	齐全
非承重墙	砌块墙	内粉饰	涂刷类	暖气	齐全
屋面	刚性屋面	顶棚	直接式顶棚		
楼地面	地砖	细木装修	低档		

经现场勘查，该建筑物使用状况良好，建筑物基础稳固，稍有不均匀沉降，但已稳定；建筑物地面以上主体结构完好且有足够的承载力，未发现明显变形；建筑物内部设施完善，使用正常；各项功能的技术指标均满足既定的使用要求。

2、重置成本的确定

（1）建安综合造价

建安综合造价根据企业提供的建造资料及评估人员现场勘查的结果，依据广联达指标网公布的单项工程指标中的单方造价，通过对建成年月、结构、层数、层高、跨度、跨数、装修、设施等因素进行比较修正，进而确定建安综合造价，如下表所示：

序号	项目名称	数量（m²）/金额（元）	取费系数	合计（元）
1	基准造价	2,475.00	2155.38	5,334,565.50
1.1	期日修正	5,334,565.50	92.58%	4,938,740.74
1.2	层数修正	4,938,740.74	-5.00%	-246,937.04
1.3	结构修正	4,938,740.74	0.00%	-
1.4	层高修正	4,938,740.74	-4.00%	-197,549.63
1.5	跨度修正	4,938,740.74	0.00%	-
1.6	跨数修正	4,938,740.74	0.00%	-

序号	项目名称	数量 (m²) / 金额 (元)	取费系数	合计 (元)
1.7	装修及其他修正	4,938,740.74	0.00%	-
合计	调整后建安综合造价			4,494,254.07

(2) 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、招标代理费、工程监理费、工程勘察设计费、环境影响咨询费、建设项目前期工作咨询费，以及配套规费等，参照国家和地方有关计费标准和当地市场行情并结合项目的实际情况计取，如下表所示：

类别	费用名称	计算基数	费率	取费参考依据
按工程造价取费项目	建设单位管理费	工程费用	1.65%	财建[2016]504 号
	招标代理费	工程费用	0.45%	市场行情价
	工程监理费	工程费用	2.60%	市场行情价
	工程勘察设计费	工程费用	3.46%	市场行情价
	环境影响咨询费	工程费用	0.05%	市场行情价
	建设项目前期工作咨询费	工程费用	0.90%	市场行情价
	小计		9.11%	
按面积取费项目	城市基础设施配套费	建筑面积	20 元/m²	鄂价工服规[2013]5 号，十建字[2023]57 号
	人防易地建设费	建筑面积	12.80 元/m²	省政府第 358 号令，工业用房生产用房不收
	小计		32.80 元/m²	

$$\text{前期费用} = 4,494,254.07 \times 7.46\%$$

$$= 335,271.35 \text{ (元)}$$

$$\text{配套规费} = 32.80 \times 2,475.00$$

$$= 81,180.00 \text{ (元)}$$

$$\text{建设单位管理费} = (4,494,254.07 + 335,271.35 + 81,180.00) \times 1.65\%$$

$$= 81,026.64 \text{ (元)}$$

$$\text{前期及其他费用} = 335,271.35 + 81,180.00 + 81,026.64$$

$$= 497,477.99 \text{ (元)}$$

(3) 资金成本

此类建设项目合理工期为 1 年，贷款利率 3.10%，建设期内假设资金均匀投入。

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 1/2$$

$$= (4,494,254.07 + 497,477.99) \times 3.10\% \times 1.0 \times 1/2$$

$$= 77,371.85 \text{ (元)}$$

（4）可抵扣增值税

重置成本中的可抵扣增值税包括建安综合造价及前期及其他费用中的可抵扣增值税，建安造价的增值税税率为 9%，前期及其他费用（除建设单位管理费和配套规费之外）的增值税税率为 6%。

$$\begin{aligned}\text{可抵扣增值税额} &= \text{建安综合造价} / (1+9\%) \times 9\% + (\text{前期及其他费用} - \text{建设单位管理费} \\ &\quad - \text{配套规费}) / (1+6\%) \times 6\% \\ &= 4,494,254.07 / (1+9\%) \times 9\% + 335,271.35 / (1+6\%) \times 6\% \\ &= 390,062.82 \text{ (元)}\end{aligned}$$

（5）重置成本

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 4,494,254.07 + 497,477.99 + 77,371.85 - 390,062.82 \\ &= 4,679,000.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

3、成新率的确定

综合成新率根据年限法理论成新率和勘察打分法成新率加权平均确定，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法理论成新率} \times \text{权重} + \text{勘察打分法成新率} \times \text{权重}$$

（1）年限法理论成新率的确定

该建筑物为框架结构的非生产用房，参考《资产评估常用方法与参数手册》中不同类别房屋建（构）筑物经济使用年限的规定，确定经济寿命年限为 60 年，虽然晚于土地使用权期结束，但出让合同等约定土地使用权期间届满后有偿收回土地使用权及地上建筑物，故计算年限法理论成新率时经济使用年限取 60 年。

该建筑物于 2011 年 12 月建成并投入使用，至评估基准日已使用 13.41 年。

$$\begin{aligned}\text{年限法理论成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (60 - 13.41) \div 60 \times 100\% \\ &= 78\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

（2）勘察打分法成新率的确定

$$\text{勘察打分法成新率} = (\text{结构评分} \times \text{权重} + \text{装修评分} \times \text{权重} + \text{设备评分} \times \text{权重}) \div 100 \times 100\%$$

经评估人员对建筑物结构、装饰和附属设备的实际使用状况进行现场勘查，参考《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号），分析确定结构、装修和设备各部分的评分和权重如下表所示：

部分	名称	满分	实物状况	打分	合计	权重
结构部分	基础	25	有承载能力，稍有超过允许范围的不均匀沉降，但已稳定	18	70	60%
	承重构件	25	有轻微变形、细小裂缝	18		

部分	名称	满分	实物状况	打分	合计	权重
	非承重墙	15	稍有风化、裂缝，勒脚有侵蚀	11		
	屋面	20	局部漏雨，隔热层、保温层有较大损坏，排水设施锈蚀、断裂	12		
	楼地面	15	整体面层稍有裂缝、空鼓、起砂、剥落	11		
装修部分	门窗	25	木门、窗部分翘裂，榫头松动，木质腐朽、开关不灵，钢门、窗部分铁胀变形、锈蚀，玻璃、五金残缺，油漆老化脱皮	15	60	20%
	外粉饰	20	部分空鼓、裂缝、风化、剥落，勾缝砂浆部分酥松剥落	12		
	内粉饰	20	部分空鼓、裂缝、面层脱落	12		
	顶棚	20	有明显变形、下垂，抹灰层局部有裂缝，面层局部有脱钉，翘角、松动，部分压条脱落	12		
	细木装修	15	木质部分腐朽、蛀蚀、破裂，油漆老化	9		
设备部分	水卫	40	上、下水不够通畅、管道有较多锈蚀，个别滴、漏、冒，卫生器具零件部分损坏、残缺	24	60	20%
	电照	25	设备陈旧，电线部分老化，绝缘较差，少量照明装置损坏、残缺	15		
	暖气	35	部分设备、管道锈蚀严重，零件损坏，有滴、冒、跑现象，使用不正常	21		

$$\begin{aligned}
\text{勘察打分法成新率} &= (\text{结构评分} \times \text{权重} + \text{装修评分} \times \text{权重} + \text{设备评分} \times \text{权重}) \div 100 \\
&= (70 \times 60\% + 60 \times 20\% + 60 \times 20\%) \div 100 \\
&= 66.00\% \text{ (取整)}
\end{aligned}$$

(3) 综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均确定，其中年限法理论成新率权重取 40%，勘察打分法成新率权重取 60%。则综合成新率计算如下：

$$\begin{aligned}
\text{综合成新率} &= \text{年限法理论成新率} \times \text{权重} + \text{勘察打分法成新率} \times \text{权重} \\
&= 78\% \times 40\% + 66\% \times 60\% \\
&= 71\% \text{ (取整)}
\end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned}
\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\
&= 4,679,000.00 \times 71\% \\
&= 3,322,100.00 \text{ (元)}
\end{aligned}$$

例 2：构筑物名称：室外道路及场地（房县构筑物及其他辅助设施评估明细第一项）

建成年月：2011 年 3 月

账面原值：1,900,063.51 元

账面价值：629,000.87 元

1、构筑物概况

该室外道路及场地坐落于湖北省十堰市房县红塔乡党湾村公司厂区内，建成于 2011 年 3 月，系企业自建取得，为砼结构，建筑面积 10295.00 m²。

2、重置成本的确定

(1) 建安综合造价

建安综合造价根据企业提供的建造资料及评估人员现场勘查的结果，依据广联达指标网公布的综合单价指标，通过对建成年月因素进行比较修正，进而确定建安综合造价，如下表所示：

序号	项目名称	数量 (m ²) / 金额 (元)	取费系数	合计 (元)
1	基准造价	10295.00	230.59	2,373,924.05
1.1	期日修正	2,373,924.05	96.32%	2,286,563.64
合计	调整后建安综合造价			2,286,563.64

(2) 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、招标代理费、工程监理费、工程勘察设计费、环境影响咨询费、建设项目前期工作咨询费等，参照国家和地方有关计费标准和当地市场行情并结合项目的实际情况计取，如下表所示：

类别	费用名称	计算基数	费率	取费参考依据
按工程造价取费项目	建设单位管理费	工程费用	1.65%	财建[2016]504 号
	招标代理费	工程费用	0.45%	市场行情价
	工程监理费	工程费用	2.60%	市场行情价
	工程勘察设计费	工程费用	3.46%	市场行情价
	环境影响咨询费	工程费用	0.05%	市场行情价
	建设项目前期工作咨询费	工程费用	0.90%	市场行情价
	小计		9.11%	

$$\text{前期费用} = 2,286,563.64 \times 7.46\%$$

$$= 170,577.65 \text{ (元)}$$

$$\text{建设单位管理费} = (2,286,563.64 + 170,577.65) \times 1.65\%$$

$$= 40,542.83 \text{ (元)}$$

$$\text{前期及其他费用} = 170,577.65 + 40,542.83$$

$$= 211,120.48 \text{ (元)}$$

(3) 资金成本

此类建设项目合理工期为 1 年，贷款利率 3.10%，建设期内假设资金均匀投入。

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 1/2$$

$$= (2,286,563.64 + 211,120.48) \times 3.10\% \times 1.0 \times 1/2$$

$$= 38,714.10 \text{ (元)}$$

(4) 可抵扣增值税

重置成本中的可抵扣增值税包括建安综合造价及前期及其他费用中的可抵扣增值税，建安造价的增值税税率为 9%，前期及其他费用（除建设单位管理费和配套规费之外）的增值税税率为 6%。

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税额} &= \text{建安综合造价} / (1 + 9\%) \times 9\% + (\text{前期及其他费用} - \text{建设单位管理费}) \\ &\quad / (1 + 6\%) \times 6\% \\ &= 2,286,563.64 / (1 + 9\%) \times 9\% + 170,577.65 / (1 + 6\%) \times 6\% \\ &= 198,454.17 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(5) 重置成本

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 2,286,563.64 + 211,120.48 + 38,714.10 - 198,454.17 \\ &= 2,337,900.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

3、成新率的确定

综合成新率根据年限法理论成新率和勘察打分法成新率加权平均确定，计算公式如下：

综合成新率 = 年限法理论成新率 × 权重 + 勘察打分法成新率 × 权重

(1) 年限法理论成新率的确定

水泥道路的经济适用年限一般为 20 年。

该构筑物于 2011 年 3 月建成并投入使用，至评估基准日已使用 14.16 年。

$$\begin{aligned} \text{年限法理论成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (20 - 14.16) \div 20 \times 100\% \\ &= 29\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(2) 勘察打分法成新率的确定

经评估人员对构筑物的实际使用状况进行现场勘查，判断其外观新旧程度为五五成新（55%）。

(3) 综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均确定，其中年限法理论成新率权重取 40%，勘察打分法成新率权重取 60%。则综合成新率计算如下：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法理论成新率} \times \text{权重} + \text{勘察打分法成新率} \times \text{权重} \\ &= 29\% \times 40\% + 55\% \times 60\% \end{aligned}$$

=45%（取整）

4、评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

=2,337,900.00×45%

=1,052,100.00（元）

（五）评估结果

纳入本次评估范围的房县房屋建筑物类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

建筑物类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
房屋建筑物	14,956,819.13	18,259,600.00	3,302,780.87	22.08
构筑物及其他辅助设施	1,488,436.06	2,115,700.00	627,263.94	42.14
房屋建筑物类合计	16,445,255.19	20,375,300.00	3,930,044.81	23.90
减：减值准备	0.00	0.00		
房屋建筑物类合计	16,445,255.19	20,375,300.00	3,930,044.81	23.90

纳入本次评估范围的润田实业房屋建筑物类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

建筑物类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
房屋建筑物	618,263.80	2,172,600.00	1,554,336.20	251.40
房屋建筑物类合计	618,263.80	2,172,600.00	1,554,336.20	251.40
减：减值准备	0.00	0.00		
房屋建筑物类合计	618,263.80	2,172,600.00	1,554,336.20	251.40

二、无形资产-土地使用权

（一）土地使用权概况

房县土地使用权概况如下：

1.土地的登记状况

根据土地的相关的权属证明文件记载，评估范围内土地的登记状况如下表所示：

序号	土地权证编号	坐落	权利性质	用途		使用期限起	使用期限止
1	房国用（2011）第01233号	红塔乡党湾村	出让	工业	45,903.10	2011/10/25	2061/10/24

其中，投资性房地产账面原值为 1,135,921.09 元，账面价值为 889,524.61 元，对应租赁面积 3,892.00 m²。

2.土地的权利状况

根据土地的相关的权属证明文件等资料，评估范围内土地的权利状况如下表所示：

序号	土地权证编号	权证类型	证载权利人	他项权利类型	他项权利概况
1	房国用（2011）第 01233 号	国有土地使用证	房县润田神龙架矿泉水有限公司	无	

3.土地的利用状况

根据现场勘查以及地上建筑物和附着物的产权登记内容，评估范围内土地的利用状况如下表所示：

序号	土地权证编号	土地利用状况
1	房国用（2011）第 01233 号	土地为企业自用，地上建有单层钢结构主厂房、综合楼、水泵房、室外道路及场地、厂区绿化、围墙等。

润田实业土地使用权概况如下：

1.土地的登记状况

根据土地的相关的权属证明文件记载，评估范围内土地的登记状况如下表所示：

序号	土地权证编号	坐落	权利性质	用途	面积（m²）	使用期限起	使用期限止
1	赣（2016）赣州市不动产权第 0007361 号	赣州市开发区黄金岭办事处新路村	出让	工业	9,892.70	1997/1/1	2047/1/1

2.土地的权利状况

根据土地的相关的权属证明文件等资料，评估范围内土地的权利状况如下表所示：

序号	土地权证编号	权证类型	证载权利人	他项权利类型	他项权利概况
1	赣（2016）赣州市不动产权第 0007361 号	不动产权证书	江西润田实业股份有限公司	无	

3.土地的利用状况

根据现场勘查以及地上建筑物和附着物的产权登记内容，评估范围内土地的利用状况如下表所示：

序号	土地权证编号	土地利用状况
1	赣（2016）赣州市不动产权第 0007361 号	土地为企业自用，地上建有工业厂房、砖砌宣传栏

（二）清查核实

1.核实方法

(1) 核对账目：将被评估单位提供的无形资产-土地使用权评估申报明细表与被评估单位的日记账、总账、报表核对，检查明细金额和内容是否相符。

(2) 资料收集：评估人员收集了土地的权证等权属证明资料以及他项权利情况相关资料，并核对上述资料中土地的相关信息与无形资产-土地使用权评估申报明细表中填写的内容是否相符。

(3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的土地进行了查看，核实土地的坐落、面积、用途、开发程度，了解土地的使用情况和地上附着物情况，调查影响土地价值的一般因素、区域因素和个别因素。

2. 核实结论

经过清查核实，土地实际的账面值情况、登记状况、权利状况和利用状况与无形资产-土地使用权评估申报明细表中填写的信息相符。

(三) 评估价值内涵

本次土地使用权评估的价值内涵为土地使用权在评估基准日用地性质、用途、开发程度和剩余使用年限等条件下的公开市场价值。

(四) 评估方法

1. 评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

上述五种评估方法分别对应《城镇土地估价规程》中的市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法。其中，市场法主要适用于地产市场发达，有充足可比实例的地区；收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地评估；成本法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地评估；假设开发法适用于现有不动产、待开发不动产、待改造后再开发不动产中的土地评估，以及仅将土地开发整理成可供直接利用的土地评估；基准地价修正法适用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域。

住宅用地的评估方法选择原则：①首选市场法；②对位于中心城区的住宅用地，不宜采用成本法；③对投资待建的住宅用地，可选择假设开发法；④对位于城镇规划区外零星分布的住宅用地，可选择假设开发法；⑤对新开发的土地，可选用成本法。

工矿仓储用地的评估方法选择原则：①首选市场法；②若缺少市场可比案例，可酌情选用成本法或基准地价修正法；③对租赁性工矿仓储用地，宜选用收益法；④对投资待建

的工矿仓储用地，可选用假设开发法；⑤对位于中心城区的工矿仓储用地，不宜采用成本法。

商服用地的评估方法选择原则：①首选市场法或收益法；②慎选成本法或基准地价修正法；③对位于中心城区的商服用地，不宜采用成本法；④对已建在用的租赁性商服用地，首选收益法；⑤对投资待建的商服用地，可选择假设开发法。

公共管理与公共服务和交通运输用地的评估方法选择原因：①首选市场法；②若缺少市场可比案例，可酌情选用成本法或基准地价修正法；③慎用收益法和假设开发法。

本次待评估的土地为工业用地，由于土地所在区域地产市场较发达，有充足的可比实例，故采用市场法评估。被估土地为已开发完成的宗地，故不适用假设开发法评估；被估土地均为企业经营自用，收益难以单独计量，故不适用收益法评估；被估土地并非新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地，故不适用成本法评估。

2.市场法（市场比较法）介绍

市场法是根据替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、使用年期等差异因素修正，以此得到待估土地价值的方法。

市场法评估的基本公式如下：

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

其中：P—待估土地评估值；

P_B —比较实例价格；

A—待估土地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估土地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—待估土地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估土地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估土地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

市场法比较评估的程序如下：

- ①搜集土地交易实例；
- ②确定比较实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧进行使用年期等其他因素修正；

⑨求得比准单价，计算评估值。

(五) 评估实例

土地使用权（房县无形资产-土地使用权评估明细表序号 1）

土地使用权证：房国用（2011）第 01233 号

使用权面积：45,903.10 m²

土地位置：红塔乡党湾村

土地用途：工业

土地截止日期：2061 年 10 月 24 日

1.选择可比交易案例

评估人员通过搜集有关案例，筛选出三个比较案例，并编制比较因素条件说明表，具体详述见下表：

比较因素条件说明表						
项目名称			A	B	C	待估宗地
竞得人			房县拓达建设有限公司	房县拓达建设有限公司	房县拓达建设有限公司	房县润田神龙架矿泉水有限公司
地块编号			房土储（2024）07	房土储（2023）16号 B 片	房土储（2024）08	-
位置			房县红塔镇邹家院村	房县红塔镇邹家院村	房县红塔镇邹家村	红塔乡党湾村
土地用途			工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
供需圈			房县红塔镇	房县红塔镇	房县红塔镇	房县红塔镇
交易日期			2024/12/5	2024/12/5	2024/10/11	2025/4/30
交易价格（元/m²）			375	375	375	待估
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
土地使用年限			50	50	50	36.48
交易方式			挂牌	挂牌	挂牌	参照挂牌
区域因素	交通条件	交通通达度	临次路，道路通达度一般	临次路，道路通达度一般	临次路，道路通达度一般	临小路，道路通达度劣
		交通便捷度	公交线路较少，对内公交便捷度较劣	公交线路较少，对内公交便捷度较劣	公交线路较少，对内公交便捷度较劣	公交线路较少，对内公交便捷度较劣
	基础设施情况		五通一平，较优	五通一平，较优	五通一平，较优	五通一平，较优
	产业集聚度		一般	一般	一般	一般
	环境优劣度		周边无污染，总体环境一般	周边无污染，总体环境一般	周边无污染，总体环境一般	周边无污染，总体环境一般
个别因素	宗地面积（m²）		105779.38	84193.09	101021.28	45903.1
	宗地形状		较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地地形		平坦	平坦	平坦	平坦

因素	目前规划限制	工业	工业	工业	工业
----	--------	----	----	----	----

2.交易案例修正

上表中，将各交易案例同待估宗地的在用途、供需圈、交易日期、交易情况、土地使用年限、价格类型、区域因素、个别因素等方面进行逐一比较修正，具体如下：

根据评估对象与可比实例的差异，以评估对象的各因素条件为基础，指数均设定为 100，确定可比实例各因素的相应指数。

交易实例各因素的相应指数，比较因素指数确定如下：

（1）土地用途：评估对象为工业用地，可比实例 A、B、C 均为工业用地，因此确定实例 A、B、C 因素指数均为 100。

（2）交易日期：评估基准日为 2025 年 4 月 30 日，可比实例 A、B、C 交易日期均距离评估基准日半年内，时间较近，故交易日期不作修正。则可比实例 A、B、C 交易日期因素指数均为 100.00。

（3）交易情况：评估对象和可比实例均以正常情况交易，因此确定因素指数均为 100。

（4）使用年限：将评估对象的使用年限修正与可比实例的使用年限修正相比较。评估对象为工业用地，评估对象的剩余年限 36.48 年，可比实例为工业用地，其土地出让年限为 50 年。

土地还原率是将土地产生的未来纯收益还原为某一期日的土地价格的比率。参照《市人民政府办公室关于公布实施十堰市中心城区公示地价体系更新和园林草地定级与估价成果的通知》（十政办函[2024]27 号），评估确定土地还原率为 4.8%。

评估对象年期修正系数 = $(1 - 1 / (1 + \text{土地还原利率})^{\text{待估宗地剩余年限}}) / (1 - 1 / (1 + \text{土地还原利率})^{\text{比较实例剩余年限}})$

$$= (1 - 1 / (1 + 4.8\%)^{36.48}) / (1 - 1 / (1 + 4.8\%)^{50})$$
$$= 0.9054$$

以评估对象剩余年限为基准（100），则可比实例 A、B、C 因素指数均为 110.45。

（5）交易方式：评估对象为正常交易，可比实例均为标定地价，视为正常交易价，因此确定因素指数均为 100。

（6）区域因素：

a、交通条件：

交通通达度、交通便捷度：将交通通达度及便捷度分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以待估对象交通通达度和便捷度为基准（100），每个等级之间修正系数为±2。待估对象临小路，道路通达度劣，可比实例 A、B、C 均临次路，道路通达度一般，因此交通通达

度因素指数均为 104；待估对象与可比实例 A、B、C 交通便捷度均为较劣，因此其因素指数可比实例 A、B、C 均为 100。

b、基础设施状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估对象基础设施状况为基准（100），每相差一个等级，地价修正 1-2。待估土地与可比案例基础设施状况因素条件一致，均为“五通一平”，较优。因此确定待估对象与各可比实例因素指数均为 100。

c、产业聚集度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估对象经济发展水平、居民收入及产业密集度为基准（100），每相差一个等级，地价修正 1-2。待估对象位于党湾村，产业聚集度劣，可比实例 A、B、C 位邹家院村，产业聚集度一般，因此其因素指数均为 104。

d、环境质量状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估对象所在区域环境状况为基准（100），相差一个等级，地价修正 1-2。由于待估对象与可比实例所在区域周边无污染，总体环境一般，因此确定待估对象与各可比实例因素指数均为 100。

(7) 个别因素：

a、宗地面积：宗地面积大小分为一般（土地面积 15 亩以下）、较优（土地面积 15-30 亩）、优（土地面积 30-75 亩）、较劣（土地面积 75 亩-150 亩）、劣（土地面积 150 亩以上）；将待估对象宗地面积为基准（100），将比较实例相应因素条件与待估对象相比较，每相差一个等级，地价修正 1-2。由于待估对象面积为 68.85 亩，可比实例 A、B、C 面积为分别为 158.67 亩、126.29 亩、151.53 亩，因此确定可比实例 A、B、C 因素指数均为 96、98、96。

b、宗地形状：将宗地形状分为规则、较规则、较不规则、不规则四个级别，以待估对象宗地形状为基准（100），将比较实例相应因素条件与待估对象相比较，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降±1。由于待估对象与可比实例 A、B、C 宗地形状均较规则，因此各可比实例因素指数为 100。

c、宗地地形：将宗地地形分为平坦、较平坦、较不平坦、不平坦四个等级，以待估对象宗地地形为基准（100），将比较实例相应因素条件与待估对象相比较，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降±1。由于待估对象与可比实例 A、B、C 宗地地形均为平坦，因此各可比实例因素指数均为 100。

d、规划限制：将规划限制分为无和有有两个级别，将待估对象规划条件为基准（100），各可比实例与其相比，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降±1。待估对象和可比实例 A、B、C 均限制为工业用地，因此其因素指数均为 100。

列表汇总如下：

比较因素条件指数表				
项目名称	A	B	C	待估对象
交易价格（元/m²）	375.00	375.00	375.00	
土地用途	100.00	100.00	100.00	100.00
供需圈	100.00	100.00	100.00	100.00

比较因素条件指数表					
交易日期			100.00	100.00	100.00
交易情况			100.00	100.00	100.00
土地使用年限			110.45	110.45	100.00
交易方式			100.00	100.00	100.00
区域因素	交通条件	交通通达度	104.00	104.00	100.00
		交通便捷度	100.00	100.00	100.00
	基础设施情况		100.00	100.00	100.00
	产业集聚度		104.00	104.00	100.00
	环境优劣度		100.00	100.00	100.00
个别因素	宗地面积		96.00	98.00	100.00
	宗地形状		100.00	100.00	100.00
	宗地地形		100.00	100.00	100.00
	目前规划限制		100.00	100.00	100.00

3.求取比准价格

根据比较因素条件指数表，计算待估对象的比准价格如下：

比较因素修正计算表					
项目名称			A	B	C
交易价格（元/m²）			375.00	375.00	375.00
土地用途			1.0000	1.0000	1.0000
供需圈			1.0000	1.0000	1.0000
交易日期			1.0000	1.0000	1.0000
交易情况			1.0000	1.0000	1.0000
土地使用年限			0.9054	0.9054	0.9054
交易方式			1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	交通条件	交通通达度	0.9615	0.9615	0.9615
		交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施情况		1.0000	1.0000	1.0000
	产业集聚度		0.9615	0.9615	0.9615
	环境优劣度		1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	宗地面积		1.0417	1.0204	1.0417
	宗地形状		1.0000	1.0000	1.0000
	宗地地形		1.0000	1.0000	1.0000
	目前规划限制		1.0000	1.0000	1.0000
修正后地价（元/M²）			326.99	320.32	326.99
待估价宗地比准价格（元/M²）			325.00		

比较因素修正计算表	
待估对象面积 (M ²)	45,903.10
待估对象评估值 (元)	14,919,000.00
待估对象评估值含 3%契税 (元)	15,367,000.00

经评估，该宗地土地使用权的评估值为 15,367,000.00 元。

(六) 评估结果

房县纳入本次评估范围的土地使用权账面价值 4,405,047.40 元，评估结果为 15,367,000.00 元，增值额 10,961,952.60 元，增值率 248.85%，系由于企业拿地时间较早，近些年工业用地价格有所上涨造成。

润田实业纳入本次评估范围的土地使用权账面价值 1,039,660.89 元，评估结果为 1,447,000.00 元，增值额 407,339.11 元，增值率 39.18%，系由于企业拿地时间较早，近些年工业用地价格有所上涨造成。