

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

易食控股有限公司拟收购股权涉及  
海南凯撒世嘉饮料有限公司  
股东全部权益价值  
**资产评估报告**

天兴评报字[2020]第 1889 号  
(共 1 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司  
**PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO., LTD**

二〇二〇年十二月三日

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020141202001014

资产评估报告名称： 易食控股有限公司拟收购股权涉及海南凯撒世嘉  
饮料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 天兴评报字[2020]第1889号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 刘天飞(资产评估师)、杨会欣(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

资产评估报告声明 .....1

资产评估报告摘要 .....2

资产评估报告 .....4

一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....4

二、评估目的.....9

三、评估对象和评估范围 .....9

四、价值类型.....9

五、评估基准日 .....9

六、评估依据.....10

七、评估方法.....11

八、评估程序实施过程 and 情况 .....12

九、评估假设.....14

十、评估结论.....15

十一、特别事项说明.....15

十二、资产评估报告的使用限制说明 .....16

十三、资产评估报告日 .....17

资产评估报告附件.....19

## 资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

# 易食控股有限公司拟收购股权涉及 海南凯撒世嘉饮料有限公司 股东全部权益价值

## 资产评估报告摘要

天兴评报字（2020）第1889号

北京天健兴业资产评估有限公司接受易食控股有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对易食控股有限公司拟收购海南凯撒世嘉饮料有限公司全部股权所涉及的海南凯撒世嘉饮料有限公司股东全部权益在2020年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：易食控股有限公司拟收购海南凯撒世嘉饮料有限公司全部股权，为此需对海南凯撒世嘉饮料有限公司于2020年6月30日股东全部权益市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：海南凯撒世嘉饮料有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：海南凯撒世嘉饮料有限公司的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020年6月30日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，海南凯撒世嘉饮料有限公司总资产账面价值为 7,934.13 万元，评估价值为 8,141.39 万元，增值额为 207.26 万元，增值率为 2.61%；总负债账面价值为 0.17 万元，评估价值为 0.17 万元，无增减值；净资产账面价值为 7,933.96 万元，评估价值为 8,141.22 万元，增值额为 207.26 万元，增值率为 2.61%。

### 资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

| 项目名称      | 账面价值     | 评估价值     | 增减值    | 增值率% |
|-----------|----------|----------|--------|------|
| 流动资产      | 50.24    | 50.24    | 0.00   | 0.00 |
| 非流动资产     | 7,883.89 | 8,091.15 | 207.26 | 2.63 |
| 其中：长期股权投资 | 7,883.89 | 8,091.15 | 207.26 | 2.63 |
| 资产总计      | 7,934.13 | 8,141.39 | 207.26 | 2.61 |
| 流动负债      | 0.17     | 0.17     | 0.00   | 0.00 |

北京天健兴业资产评估有限公司

| 项目名称  | 账面价值     | 评估价值     | 增减值    | 增值率% |
|-------|----------|----------|--------|------|
| 非流动负债 | -        | -        | -      |      |
| 负债总计  | 0.17     | 0.17     | 0.00   | 0.00 |
| 净资产   | 7,933.96 | 8,141.22 | 207.26 | 2.61 |

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）无偿使用美兰机场土地

被评估单位海南凯撒世嘉饮料有限公司控股子公司“海南航旅饮品股份有限公司”，建筑物占用的35.5亩建设用地，系关联方海口美兰国际机场有限责任公司无偿提供。

该土地的基本情况如下：

| 使用权人 | 土地证编号               | 位置        | 面积(m <sup>2</sup> ) | 用途   | 终止日期       | 使用权类型 | 他项权利 |
|------|---------------------|-----------|---------------------|------|------------|-------|------|
| 美兰机场 | 海口市国用(2005)第001242号 | 海口市美兰区灵山镇 | 186,385.27          | 民用机场 | 2069年4月25日 | 出让    | 无    |

（二）房屋建筑物未办理产权证

被评估单位海南凯撒世嘉饮料有限公司控股子公司“海南航旅饮品股份有限公司”的房屋建筑物，因土地无偿使用，未办理产权证书，账面原值1,469.75万元，净值1,092.59万元。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2020年6月30日起，至2021年6月29日止。

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

**易食控股有限公司拟收购股权涉及  
海南凯撒世嘉饮料有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告**

天兴评报字（2020）第1889号

易食控股有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受易食控股有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对易食控股有限公司拟收购海南凯撒世嘉饮料有限公司全部股权所涉及的海南凯撒世嘉饮料有限公司在2020年6月30日的股东全部权益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、被评估单位和评估合同约定的其他评估报告使用者概况**

**（一）委托人概况**

企业名称：易食控股有限公司

统一社会信用代码：91110113MA0034MK89

注册地址：北京市顺义区首都机场货运北路3号院16幢7层0703

法定代表人：薛强

注册资本：20000万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2016年01月08日

经营期限：2016年01月08日至2066年01月07日

经营范围：项目投资；资产管理；销售食品。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：海南凯撒世嘉饮料有限公司

统一社会信用代码：91460000MA5TFNWN91

注册地址：海南省海口市秀英区科技大道 C-3 号。

法定代表人：李维军

注册资本：捌仟万圆整

企业类型：有限责任公司（非自然的投资或控股的法人独资）

成立日期：2019 年 12 月 11 日

经营期限：长期

经营范围：饮料、食品的生产、加工、代理与销售；仓储（危险品除外）；进出口贸易（国家限定禁止经营的商品除外）；设计制作代理国内各类广告业务；项目投资。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

### 2. 公司历史沿革及股权结构

海南凯撒世嘉饮料有限公司成立于 2019 年 12 月 11 日，由凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司出资 8,000.00 万元人民币组建的法人独资公司。

2020 年 6 月，凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司将持有海南凯撒世嘉饮料有限公司 100% 股权以 8,000.00 万元人民币价格全部转让给海南凯撒世嘉旅文发展集团有限责任公司。

截至 2020 年 6 月 30 日，海南凯撒世嘉饮料有限公司股东持股情况如下：

| 序号 | 股东名称               | 认缴出资额（万元） | 持股比例    |
|----|--------------------|-----------|---------|
| 1  | 海南凯撒世嘉旅文发展集团有限责任公司 | 8,000.00  | 100.00% |
|    | 合计                 | 8,000.00  | 100.00% |

### 3. 公司业务范围

海南凯撒世嘉饮料有限公司是投资型企业，无经营业务。

截至评估基准日，海南凯撒世嘉饮料有限公司主要资产为其他应收款和长期股权投资，其中，长期股权投资为 1 家控股子公司海南航旅饮品股份有限公司，主要从事饮品生产、销售业务，基本情况如下：

北京天健兴业资产评估有限公司

企业名称：海南航旅饮品股份有限公司

注册地址：海口美兰机场

法人代表：徐伟

注册资本：8000.00 万元人民币

实收资本：8000.00 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司(非上市)

成立时间：2003 年 07 月 04 日

营业期限：2003 年 07 月 04 日至 2053 年 07 月 04 日

统一社会信用代码：914600007477808422

注册号：460000000152976

经营范围：饮料生产；食品生产；食品经营；食品互联网销售；食品经营（销售预包装食品）；食品互联网销售（销售预包装食品）；未经加工的坚果、干果销售；农副产品销售；采购代理服务；销售代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；进出口代理；货物进出口；广告制作；广告设计、代理；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

#### 4.公司财务、经营状况

海南凯撒世嘉饮料有限公司近年经营及财务状况见下表。

#### 资产负债表（合并）

金额单位：万元

| 项目            | 2020年6月30日      |
|---------------|-----------------|
| <b>流动资产：</b>  |                 |
| 货币资金          | 3,254.84        |
| 应收账款          | 1,438.91        |
| 预付款项          | 95.04           |
| 其他应收款         | 63.52           |
| 存货            | 724.76          |
| 其他流动资产        | 1,520.71        |
| <b>流动资产合计</b> | <b>7,097.77</b> |
| <b>非流动资产：</b> |                 |
| 其他权益工具投资      | 2,000.00        |
| 固定资产          | 3,260.24        |

| 项目             | 2020年6月30日       |
|----------------|------------------|
| 长期待摊费用         | 67.07            |
| 递延所得税资产        | 17.15            |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>5,344.46</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>12,442.23</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                  |
| 应付账款           | 1,628.59         |
| 合同负债           | 260.25           |
| 应付职工薪酬         | 258.81           |
| 应交税费           | 30.55            |
| 其他应付款          | 161.50           |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>2,339.70</b>  |
| <b>非流动负债：</b>  | <b>-</b>         |
| 应付债券           | 1,150.00         |
| 递延所得税负债        | 51.57            |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>1,201.57</b>  |
| <b>负债合计</b>    | <b>3,541.27</b>  |
| <b>所有者权益：</b>  |                  |
| 归属于母公司股东权益合计   | 8,015.76         |
| 少数股东权益         | 885.20           |
| <b>所有者权益合计</b> | <b>8,900.96</b>  |

## 损益表（合并）

金额单位：万元

| 项目             | 2020年1-6月     |
|----------------|---------------|
| <b>一、营业总收入</b> | <b>255.40</b> |
| 其中：营业收入        | 255.40        |
| <b>二、营业总成本</b> | <b>411.85</b> |
| 其中：营业成本        | 275.09        |
| 税金及附加          | 2.21          |
| 销售费用           | 39.85         |
| 管理费用           | 93.97         |
| 财务费用           | 0.74          |
| 加：投资收益         | 10.42         |
| 信用减值损失         | 115.14        |
| <b>三、营业利润</b>  | <b>-30.89</b> |
| <b>加：营业外收入</b> | <b>79.61</b>  |
| 减：营业外支出        | 0.04          |
| <b>四、利润总额</b>  | <b>48.68</b>  |
| 减：所得税费用        | 32.01         |
| <b>五、净利润</b>   | <b>16.67</b>  |
| 归属于母公司股东的净利润   | 16.43         |
| 少数股东损益         | 0.24          |

## 资产负债表（母公司）

金额单位：万元

| 项目             | 2020年6月30日 |
|----------------|------------|
| <b>流动资产：</b>   |            |
| 货币资金           | 0.77       |
| 其他应收款          | 49.47      |
| <b>流动资产合计</b>  | 50.24      |
| <b>非流动资产：</b>  |            |
| 长期股权投资         | 7,883.89   |
| <b>非流动资产合计</b> | 7,883.89   |
| <b>资产总计</b>    | 7,934.13   |
| <b>流动负债：</b>   |            |
| 其他应付款          | 0.17       |
| <b>流动负债合计</b>  | 0.17       |
| <b>非流动负债：</b>  |            |
| <b>非流动负债合计</b> | -          |
| <b>负债合计</b>    | 0.17       |
| <b>所有者权益合计</b> | 7,933.97   |

## 损益表（母公司）

金额单位：万元

| 项目            | 2020年1-6月 |
|---------------|-----------|
| <b>一、营业收入</b> | -         |
| 减：管理费用        | 65.31     |
| 财务费用          | 0.06      |
| <b>二、营业利润</b> | -65.37    |
| <b>三、利润总额</b> | -65.37    |
| 减：所得税费用       | -         |
| <b>四、净利润</b>  | -65.37    |

注：上表中列示的财务数据，已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计（中兴华审字（2020）第012462号）。2020年3月，海南凯撒世嘉饮料有限公司通过协议收购大集控股有限公司持有海南航旅饮品股份有限公司89.99875%的股份，收购价格7,883.89万元，成为海南航旅饮品股份有限公司的大股东。

## （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告的其他报告使用者为委托人、本次股权转让交易各方、相关政府行业监管部门。

## （四）委托人和被评估单位的关系

委托人易食控股有限公司为收购方；被评估单位海南凯撒世嘉饮料有限公司为被收购方。委托人和被评估单位为关联方。

## 二、评估目的

易食控股有限公司拟收购海南凯撒世嘉饮料有限公司全部股权，为此需对海南凯撒世嘉饮料有限公司于2020年6月30日股东全部权益市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象

评估对象为海南凯撒世嘉饮料有限公司的股东全部权益。

### (二)评估范围

评估范围为海南凯撒世嘉饮料有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 7,934.13 万元，负债账面价值 0.17 万元，净资产账面价值 7,933.96 万元。账面价值已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

| 项目    | 账面价值     |
|-------|----------|
| 流动资产  | 50.24    |
| 非流动资产 | 7,883.89 |
| 资产总计  | 7,934.13 |
| 流动负债  | 0.17     |
| 非流动负债 |          |
| 负债合计  | 0.17     |
| 所有者权益 | 7,933.96 |

资产评估范围以被评估公司提供的评估申报表为准。委托人和被评估公司已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

评估范围内的资产权属清晰，为海南凯撒世嘉饮料有限公司合法拥有。

## 四、价值类型

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

## 五、评估基准日

评估基准日是2020年6月30日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

1. 2020年9月，易食控股有限公司关于收购海南凯撒世嘉饮料有限公司的会议纪要。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业所得税法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
8. 其它相关的法律法规文件。

### （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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

#### （四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 主要协议、合同等资料；
3. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 被评估单位提供的评估基准日审计报告；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 与此次资产评估有关的其他资料。
5. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料。
6. 我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

#### （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提

供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

海南凯撒世嘉饮料有限公司成立于 2019 年末，无实质经营活动，为持股平台公司，其主要通过下属投资企业海南航旅饮品股份有限公司开展实体经营活动，资产构成相对简单，且本次已经对实体企业海南航旅饮品股份有限公司采用了市场法和收益法进行评估，可以通过股权关系完整体现海南凯撒世嘉饮料有限公司的价值。

经分析，本次评估仅采用了资产基础法一种方法进行评估。

### （三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

#### 1.流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款等；负债包括其他应付款等。

（1）货币资金：全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）其他应收款：应收款项在核实无误的基础上，根据款项可能收回的数额确定评估值。

（3）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### 2.非流动资产的评估

非流动资产为长期股权投资。

纳入评估范围的长期股权投资共计 1 家，为控股子公司海南航旅饮品股份有限公司。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

| 序号 | 股东名称         | 持股比例      | 评估方法    | 定价方法 |
|----|--------------|-----------|---------|------|
| 1  | 海南航旅饮品股份有限公司 | 89.99875% | 收益法、市场法 | 收益法  |

对于控股子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有  
北京天健兴业资产评估有限公司

关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

#### （一）接受委托及准备阶段

1.北京天健兴业资产评估有限公司于2020年11月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2.根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

#### 3.评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

#### 4.评估资料的准备

收集和整理评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2020年11月18日—11月20日。

#### （二）现场清查阶段

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对货币资金、债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。对货币资金，我们通过审核银行对账单等方式进行调查；对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

该阶段的工作时间为2020年11月21日—11月27日。

#### （三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及评估模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

#### （四）评估汇总阶段

##### 1.评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

##### 2.评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

##### 3.工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为2020年11月28日—12月3日。

### 九、评估假设

#### （一）一般假设

1.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3.持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4.企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

#### （二）特殊假设

1.被评估公司驻在国现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不

可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3.假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4.除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

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

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

7.有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

## 十、评估结论

经资产基础法评估，海南凯撒世嘉饮料有限公司总资产账面价值为 7,934.13 万元，评估价值为 8,141.39 万元，增值额为 207.26 万元，增值率为 2.61%；总负债账面价值为 0.17 万元，评估价值为 0.17 万元，无增减值；净资产账面价值为 7,933.96 万元，评估价值为 8,141.22 万元，增值额为 207.26 万元，增值率为 2.61%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

| 项目名称      | 账面价值     | 评估价值     | 增减值    | 增值率% |
|-----------|----------|----------|--------|------|
| 流动资产      | 50.24    | 50.24    | 0.00   | 0.00 |
| 非流动资产     | 7,883.89 | 8,091.15 | 207.26 | 2.63 |
| 其中：长期股权投资 | 7,883.89 | 8,091.15 | 207.26 | 2.63 |
| 资产总计      | 7,934.13 | 8,141.39 | 207.26 | 2.61 |
| 流动负债      | 0.17     | 0.17     | 0.00   | 0.00 |
| 非流动负债     | -        | -        | -      | -    |
| 负债总计      | 0.17     | 0.17     | 0.00   | 0.00 |
| 净资产       | 7,933.96 | 8,141.22 | 207.26 | 2.61 |

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允评估意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

#### （四）无偿使用美兰机场土地

被评估单位海南凯撒世嘉饮料有限公司控股子公司“海南航旅饮品股份有限公司”，建筑物占用的35.5亩建设用地，系关联方海口美兰国际机场有限责任公司无偿提供。

该土地的基本情况如下：

| 使用权人 | 土地证编号               | 位置        | 面积(m <sup>2</sup> ) | 用途   | 终止日期       | 使用权类型 | 他项权利 |
|------|---------------------|-----------|---------------------|------|------------|-------|------|
| 美兰机场 | 海口市国用(2005)第001242号 | 海口市美兰区灵山镇 | 186,385.27          | 民用机场 | 2069年4月25日 | 出让    | 无    |

#### （五）房屋建筑物未办理产权证

被评估单位海南凯撒世嘉饮料有限公司控股子公司“海南航旅饮品股份有限公司”的房屋建筑物，因土地无偿使用，未办理产权证书，账面原值 1,469.75 万元，净值 1,092.59 万元。

（六）被评估单位海南凯撒世嘉饮料有限公司控股子公司“海南航旅饮品股份有限公司”收益预测以关联方海口美兰国际机场有限责任公司持续无偿提供土地及与海航集团合作可以持续为前提预测。

（七）目前国外疫情仍在蔓延，国内疫情已基本得到控制，即使有偶尔零星发生但根据多次突发情况已具备管控疫情不扩散传播的能力，投资实体企业近期盈利预测已经考虑了新冠疫情的影响，鉴于主要客户在国内，远期盈利预测根据各国疫苗研发进度信息假设明年疫情逐步向好及企业生产经营逐步恢复正常为前提。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师北京天健兴业资产评估有限公司

不承担责任；

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

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

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

（六）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2020年6月30日至2021年6月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2020年12月3日。

(本页无正文)



资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

孙建民

资产评估师：

刘天飞

资产评估师  
刘天飞  
11020029

资产评估师：

杨会欣

资产评估师  
杨会欣  
11100223

二〇二〇年十二月三日

## 资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字资产评估师资格证明文件（复印件）