

黑牛股份有限公司拟转让
汕头市黑牛实业有限公司股权项目
资产评估报告

天兴评报字（2016）第 0771 号
（共一册，第一册）



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

二〇一六年七月十八日

目 录

注册资产评估师声明2

评估报告摘要2

评估报告 7

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况7

二、评估目的12

三、评估对象和评估范围13

四、价值类型及其定义30

五、评估基准日30

六、评估依据31

七、评估方法34

八、评估程序实施过程 and 情况41

九、评估假设44

十、评估结论45

十一、特别事项说明46

十二、评估报告的使用限制说明54

十三、评估报告日54

评估报告附件56

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

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

四、注册资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

黑牛食品股份有限公司拟转让 汕头市黑牛实业有限公司股权项目

资产评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 0771 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受黑牛食品股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对黑牛食品股份有限公司拟转让汕头市黑牛实业有限公司股权所涉及的汕头市黑牛实业有限公司模拟剥离相关房产和土地后的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 12 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据黑牛食品股份有限公司《商务委托函》，黑牛食品股份有限公司拟转让汕头市黑牛实业有限公司股权，需要对汕头市黑牛实业有限公司模拟剥离相关房产和土地后的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：汕头市黑牛实业有限公司于评估基准日模拟剥离相关房产和土地后的股东全部权益。

三、评估范围：汕头市黑牛实业有限公司的模拟剥离相关房产和土地后的资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

经资产基础法评估，汕头黑牛总资产账面价值为 26,880.38 万元，评估价值为 27,473.93 万元，增值额 593.55 万元，增值率为 2.21%；总负债账面价值为 26,629.55 万元，评估价值为 26,557.55 万元，减值额 72.00 万元，减值率为 0.27%；净资产账面价值为 250.83 万元，评估价值为 916.38 万元，增值额为 665.55 万元，增值率为 265.34%。评估汇总情况详见下表：

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	25,211.26	25,254.02	42.76	0.17
非流动资产	1,669.12	2,219.91	550.79	33.00
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	1,022.08	1,376.54	354.46	34.68
在建工程	-	-	-	
无形资产	646.53	842.86	196.33	30.37
土地使用权	408.44	440.87	32.43	7.94
其他	0.51	0.51	-	-
资产总计	26,880.38	27,473.93	593.55	2.21
流动负债	26,517.55	26,517.55	-	-
非流动负债	112.00	40.00	-72.00	-64.29
负债总计	26,629.55	26,557.55	-72.00	-0.27
净资产	250.83	916.38	665.55	265.34

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。

（一）纳入评估范围的 2 项房屋建筑物（具体见下表），为黑牛食品股份有限公司转入汕头市黑牛实业有限公司，截至评估基准日房屋产权证的证载权利人仍为“黑牛食品股份有限公司”，证载权利人的变更手续尚在办理之中，汕头市黑牛实业有限公司承诺上述房产产权归其所有。上述资产产权存在瑕疵，评估人员未考虑产权瑕疵可能对评估值造成的影响，提请报告使用者注意。

权证编号	建筑物名称	证载权属人
粤房地权证汕字第 1000143305 号	太阳能中央热水设备	黑牛食品股份有限公司
	9B6 厂房 1	黑牛食品股份有限公司
粤房地权证汕字第 1000143304 号	9B6 厂房 2	黑牛食品股份有限公司

（二）纳入评估范围的 1 项土地使用权（具体见下表），为黑牛食品股份有限公司转入汕头市黑牛实业有限公司，截至评估基准日土地使用权的证载权利人仍为“黑牛食品股份有限公司”，证载权利人的变更手续尚在办理之中，汕头市黑牛实业有限公司承诺上述该宗土地产权归其所有。上述资产产权存在瑕疵，评估人员未考虑产权瑕疵可能对评估值造成的影响，提请报告使用者注意。

土地权证编号	宗地名称	证载权利人
汕国用（2013）第 91300012 号	9B6 土地	黑牛食品股份有限公司

（三）纳入评估范围的 132 项商标权（包括正在注册的 24 项商标权），为黑牛食品股份有限公司转入汕头市黑牛实业有限公司，截至评估基准日该 132 项商标注册证书及商标注册申请受理通知书的证载注册人和申请人为“黑牛食品股份有限公司”，正在办理所有权变更手续。汕头市黑牛实业有限公司承诺上述 132 项商标产权归其所有，不存在产权争议事项。上述资产产权存在瑕疵，评估人员未考虑产权瑕疵可能对评估值造成的影响，提请报告使用者注意。

（四）汕头市黑牛实业有限公司基准日时点账面记载的岐山北房屋建筑物及土地使用权为汕头市黑牛实业有限公司成立时，由黑牛食品股份有限公司转入汕头市黑牛实业有限公司。据公司总经理办公会议纪要，汕头市黑牛实业有限公司拟将岐山北房屋建筑物及土地使用权转让给黑牛食品后再处置股权，此次评估，模拟假定基准日时点汕头市黑牛实业有限公司所拥有的岐山北房屋建筑物及土地使用权转让给黑牛食品股份有限公司，故 2015 年 12 月 31 日模拟资产负债表中不包含岐山北房屋建筑物及土地使用权。此次对于汕头市黑牛实业有限公司的评估，是在审计后模拟资产负债表的基础上进行评估的。

（五）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）中规定，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（简称：营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于营改增全面试点，在评估过程中部分资产（如房屋建筑物）的评估会受到营改增全面试点的影响，此次评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，此次评估我们未考虑营改增事项对评估结果的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为黑牛食品股份有限公司拟转让汕头市黑牛

实业有限公司股权事项之参考依据，而不能用于本评估报告书所载评估目的之外的其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2015年12月31日至2016年12月30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。

黑牛食品股份有限公司拟转让 汕头市黑牛实业有限公司股权项目 资产评估报告

天兴评报字（2016）第 0771 号

黑牛食品股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，对贵公司拟转让汕头市黑牛实业有限公司股权所涉及的汕头市黑牛实业有限公司模拟剥离相关房产和土地后的股东全部权益价值进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 12 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

1. 基本信息

企业名称：黑牛食品股份有限公司（以下简称“黑牛食品”）

注册地址：汕头市金平区岐山北工业片区 02-02 号地块

法定代表人：金亮

统一社会信用代码：914405007254810917

注册资本：人民币肆亿陆仟玖佰肆拾伍万玖仟肆佰伍拾捌元

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立时间：1998 年 01 月 07 日

营业期限：长期

经营范围：饮料（固体饮料类）（生产许可证有效期至 2018 年 10 月 23 日，生产地址为汕头市金平区岐山北工业片区 02-02 号）；方便食品（其他方便食品）

（生产许可证有效期至 2018 年 10 月 23 日，生产地址为汕头市金平区岐山北工业片区 02-02 号）；农副产品（粮食、棉花除外）的收购；普通货运（道路运输经营许可证有效期至 2016 年 6 月 30 日）；货物进出口、技术进出口。

2. 公司简介

黑牛食品股份有限公司成立于 1998 年，总部坐落于广东省汕头市，经过十多年的精心耕耘，现已发展成为全国大型的豆奶粉生产企业之一和国内具核心竞争力的营养麦片生产企业之一，并在食品行业具有举足轻重的地位。

黑牛食品已于 2010 年 4 月 13 日上市，成功站在该行业领导者行列；黑牛食品拥有汕头、揭东、安徽、广州等生产基地，并形成了辐射全国的营销网络，拥有液态饮品、固态饮品两大系列共一百多个产品，其中部分产品荣获“中国绿色产品”等荣誉称号。1996 年，黑牛食品（揭东）有限公司成立；1998 年，黑牛食品（汕头）有限公司成立；2005 年豆奶粉年产能突破 1 万吨；2006 年，营业收入突破 1 个亿，2007 年 11 月，公司完成改制重组，由黑牛食品有限公司整体变更为黑牛食品股份有限公司；2010 年 1 月 8 日，黑牛食品首次公开发行 A 股申请经证监会发审会审核通过，成为公司发展史上的重要里程碑，2010 年 4 月 13 日，黑牛食品深交所 A 股隆重上市。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：汕头市黑牛实业有限公司（以下简称“汕头黑牛”）

统一社会信用代码：91440500MA4UJHRF6G

注册地址：汕头市金平区金平工业区金园片区 9B6 号地块厂房

法定代表人：黄逊才

注册资本：人民币 100 万元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：2015 年 11 月 02 日

经营范围：食品生产，食品销售，货运经营，物业管理，电子计算机信息技

术咨询服务；农副产品（粮食、棉花除外）的收购；货物进出口、技术进出口。

2. 公司股权结构

汕头黑牛由黑牛食品于 2015 年 11 月出资成立，注册资本 100 万元。截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，汕头黑牛股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	黑牛食品股份有限公司	100	100%
2	合计	100	100%

3. 公司主要资产概况

汕头黑牛为豆奶类食品生产企业，成于 2015 年 11 月，纳入评估范围的实物资产的种类主要有：存货、房屋建(构)筑物、机器设备、车辆、电子设备、土地等。上述实物资产量大、存放涉及的地点有汕头、揭阳、广州，地点分散，部分固定资产的单位价值较大。主要资产概况如下：

(1) 存货

存货是由库存原材料、在产品、产成品组成。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录准确。

(2) 固定资产—房屋建（构）筑物

房屋建筑物：包括 9B6 厂房 1、9B6 厂房 2 及配套的中央热水设备，分布在汕头市金平区潮汕路金园工业区，单位价值较大。

房屋建筑主要以钢混结构、钢结构为主，待估范围内建筑物分布于汕头市金平区潮汕路金园工业区。企业资产日常使用及管理状况良好。

(3) 固定资产—设备类资产

①机器设备为豆奶品加工设备，主要有袋中袋生产线、搅拌输送生产线、立式包装机等，分布在汕头金平区厂区各厂房内，单位价值量大。

②运输设备主要为各类客车、轿车等办公用车辆，分部于汕头金平区厂区内，由人事行政部统一管理。

③电子办公设备为各类计算机、空调机、传真机、打印机、复印机等生产、办公用设备，分布在厂区各办公室内。通用设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

企业设备由行政部门及各车间进行管理维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

（4）无形资产—土地使用权

纳入评估范围的土地使用权账面价值 4,084,401.25 元，涉及的土地共计 1 宗，总面积 3,761.70 平方米，评估基准日已办理了国有土地使用权证，土地使用权证证号为：汕国用（2013）第 91300012 号。

4. 公司主营业务概况

（1）主要产品用途

汕头黑牛主要产品包括液态饮品、豆奶粉和麦片，补充产品为芝麻糊和核桃粉。这些产品都是消费者日常可选择消费的方便营养食（饮）品，包括用于补充营养、休闲消费等。

（2）主要产品介绍

①液态饮品：汕头黑牛的液态饮品产品主要包括黑牛花生牛奶和双蛋动车。黑牛花生牛奶精选上等非转基因花生，结合优质脱脂乳粉，采用先进无菌冷灌装技术加工制成，锁住营养，口感天然纯正、浓郁香醇，双蛋白的结合（动、植）使营养更全面；黑牛双蛋动车精选东北非转基因大豆、优质牛奶和保加利亚乳杆菌等进行益生菌发酵，把大豆和牛奶营养有机结合，实现了动植物蛋白营养的完美互补。

②豆奶粉：黑牛豆奶粉以黑龙江北大荒优质非转基因大豆，及内蒙古呼伦贝尔大草原的天然牧场出产的奶粉为主要原料，根据动物蛋白与植物蛋白互补的原理，经先进科学工艺精制而成，不添加防腐剂，不添加人工色素，绿色、安全。产品速溶性强、豆香浓郁，营养丰富。主要产品口味分为家庭营养、维他命、无糖、高钙、儿童 AD 钙、中老年豆奶粉等。

③麦片：黑牛麦片产品以顾客需求为本，严选优质小麦，并加入燕麦、大豆、

玉米，同时加入相应食材，补充人体所需的维生素及微量元素，营养丰富，富含膳食纤维，即冲即食。主要产品口味分为原味、红枣、核桃高钙、牛奶高钙、中老年营养麦片等。

④芝麻糊：黑芝麻含有丰富的植物脂肪（大多为不饱和脂肪酸，不含胆固醇）和植物蛋白，还有膳食纤维、维生素、钙、铁等营养成分，天然黑色素含量高，是上等的黑色营养食品。黑牛黑芝麻糊选用黑芝麻、黑米、黑豆等为主要原料，由传统手工磨制工艺精心制作，保持原有芝麻的营养成分及香味，产品香滑可口、营养丰富。主要产品口味分为纯香、加钙、手磨香滑、中老年、核桃芝麻糊等。

⑤核桃粉：核桃含丰富的植物脂肪（大多为不饱和脂肪酸，不含胆固醇）和植物蛋白，并含有钙、铁、锌、维生素等营养物质，营养丰富，常食有益于脑的营养补充，是坚果中的佳品。黑牛核桃粉是采用山核桃、大豆等为主要原料，经科学方法精制调配而成，营养丰富均衡、即冲即食，经济方便，是现代生活常备的营养食品。主要产品口味分为三合一、牛奶、牛奶加钙、中老年核桃粉等。

5. 财务状况及经营成果

汕头黑牛 2015 年模拟剥离相关房产和土地后的财务状况和经营成果表如下：

财务状况表

金额单位：万元

项目	2015.12.31
流动资产	25,211.26
非流动资产	1,669.12
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	1,022.08
在建工程	-
无形资产	646.53
其中：土地使用权	408.44
其他非流动资产	0.51
资产总计	26,880.38

项目	2015.12.31
流动负债	26,517.55
非流动负债	112.00
负债总计	26,629.55
所有者权益	250.83

经营成果表

金额单位：万元

项目	2015 年
一、营业收入	1,569.62
减：营业成本	1,304.01
营业税金及附加	9.03
销售费用	4.17
管理费用	53.26
财务费用	0.00
资产减值损失	2.03
加：投资收益	-
二、营业利润	197.12
加：营业外收入	4.09
减：营业外支出	-
三、利润总额	201.20
减：所得税费用	50.38
四、净利润	150.83

汕头黑牛 2015 年度模拟剥离相关房产和土地后的模拟报表业经大华会计师事务所审计，并出具了大华审字[2016]007157 号无保留意见审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告的其他报告使用者为中国证券监督管理委员会等相关监管机构。

（四）委托方和被评估单位的关系

被评估单位是委托方全资子公司。

二、评估目的

根据黑牛食品股份有限公司《商务委托函》，黑牛食品股份有限公司拟转让汕头市黑牛实业有限公司的股权，需要对所涉及的模拟剥离后的汕头黑牛的股东全部权益价值进行评估，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

评估对象为汕头黑牛模拟剥离相关房产和土地后于评估基准日的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为汕头黑牛于评估基准日模拟剥离相关房产和土地后纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 26,880.38 万元，负债账面价值 26,629.55 万元，净资产账面价值 250.83 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	25,211.26
非流动资产	1,669.12
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	1,022.08
在建工程	-
无形资产	646.53
土地使用权	408.44
其他	0.51
资产总计	26,880.38
流动负债	26,517.55

非流动负债	112.00
负债总计	26,629.55
净资产	250.83

1、委托方和被评估单位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，汕头黑牛评估基准日模拟假定其所拥有的岐山北房屋建筑物及土地使用权从汕头黑牛以账面价值转让给黑牛食品，故 2015 年 12 月 31 日的模拟资产负债表中不包含岐山北房屋建筑物及土地使用权，2015 年利润表中包含 2015 年 12 月计提的相应折旧及摊销费用，模拟剥离相关房产和土地后的模拟报表业经大华会计师事务所审计，并出具了大华审字[2016]007157 号无保留意见审计报告。模拟剥离的资产明细见下表：

金额单位：元

序号	资产名称	权证编号	证载权利人	账面原值	账面净值	备注
1	研发中心	粤房地权证汕字第 1000154353 号	黑牛食品股份有限公司	16,082,101.68	14,815,574.55	
2	麦片车间			6,592,107.87	6,070,536.27	
3	芝麻糊车间			7,024,530.67	6,474,397.60	
4	杯装车间			3,879,239.35	3,573,119.06	
5	麦片仓库			28,017,745.07	25,806,270.66	
6	芝麻糊仓库			14,507,701.43	13,359,992.80	
7	膨化车间			183,210.00	174,145.00	
8	人货梯			782,175.00	534,486.20	
9	岐山办公室			2,898,519.57	2,765,619.58	
10	炒芝麻车间	粤房地权证汕字第 1000154356 号	黑牛食品股份有限公司	1,092,894.12	1,007,807.31	
11	门卫、电动门	粤房地权证汕字第 1000154354 号	黑牛食品股份有限公司	25,000.00	17,083.20	
12	宿舍楼	粤房地权证汕字第 1000154355 号	黑牛食品股份有限公司	3,211,417.39	2,959,251.87	
13	金平区岐山北工业区 02 号土地	汕国用（2013）第 91300036 号	黑牛食品股份有限公司	13,379,998.72	11,220,653.10	

2、评估范围内的资产权属清晰，为汕头黑牛合法拥有，其中 2 项房屋建筑物证载权利人为黑牛食品股份有限公司，名称变更尚在进行中；5 辆办公用车的行驶证证载权利人均均为汕头市黑牛实业有限公司，权属清晰；1 宗土地的土地使用证证载权利人为黑牛食品股份有限公司，名称变更尚在进行中；28 项专利权证载权利人均均为汕头市黑牛实业有限公司，权属清晰；132 项商标（包括正在注册的 24 项）商标权注册证书及商标注册申请受理通知书的注册人和申请人均为“黑牛食品股份有限公司”，名称变更尚在进行中。

3、对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

(1) 存货

存货是由库存原材料、在产品、产成品组成。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录准确。

(2) 固定资产—房屋建（构）筑物

房屋建筑物：包括 9B6 厂房 1、9B6 厂房 2 及配套的中央热水设备，分布在汕头市金平区潮汕路金园工业区，单位价值较大。

房屋建筑主要以钢混结构、钢结构为主，待估范围内建筑物分布于汕头市金平区潮汕路金园工业区。企业资产日常使用及管理状况良好。

(3) 固定资产—设备类资产

①机器设备为豆奶品加工设备，主要有袋中袋生产线、搅拌输送生产线、立式包装机等，分布在汕头金平区厂区各厂房内，单位价值量大。

②运输设备主要为各类客车、轿车等办公用车辆，分部于汕头金平区厂区内，由人事行政部统一管理。

③电子办公设备为各类计算机、空调机、传真机、打印机、复印机等生产、办公用设备，分布在厂区各办公室内。通用设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

企业设备由行政部门及各车间进行管理维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

(4) 无形资产—土地使用权

纳入评估范围的土地使用权账面价值 4,084,401.25 元，涉及的土地共计 1 宗，总面积 3,761.70 平方米，评估基准日已办理了国有土地使用权证，土地使用权证证号为：汕国用（2013）第 91300012 号。

4、企业申报的无形资产情况

纳入评估范围的无形资产包括汕头黑牛所拥有土地使用权和其他无形资产，账面价值合计为 6,465,312.28 元。具体无形资产类型及特点如下：

其中土地使用权 1 宗，评估人员对土地的范围、面积、权属情况、账面价值等进行了核实，其他无形资产主要是商标权、发明专利、包装专利、金蝶软件等。评估人员对相关合同及权属证明进行核实，对摊销及摊余价值进行了核对。

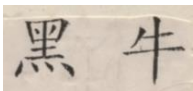
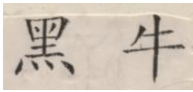
（1）土地使用权

纳入评估范围的土地使用权账面价值 4,084,401.25 元，涉及的土地共计 1 宗，总面积 3761.7 平方米，为企业以转让方式取得，该宗土地办理了国有土地使用权证，证号为：汕国用（2013）第 91300012 号。

（2）商标和专利技术

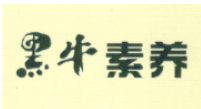
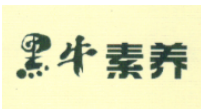
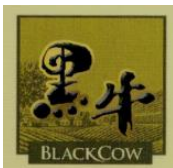
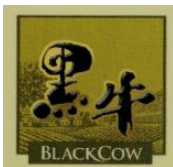
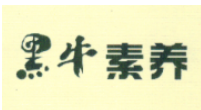
纳入评估范围的商标权账面价值为 467,493.62 元，具体明细如下：

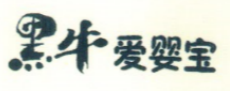
序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
1	14476001	29		黑牛食品	自 2015 年 06 月 14 日至 2025 年 06 月 13 日
2	3731656	05		黑牛食品	自 2016 年 04 月 14 日至 2016 年 04 月 13 日
3	3731654	29		黑牛食品	自 2015 年 05 月 21 日至 2025 年 05 月 20 日
4	6278239	29		黑牛食品	自 2009 年 09 月 28 日至 2019 年 09 月 27 日
5	6508065	29		黑牛食品	自 2009 年 11 月 28 日至 2019 年 11 月 27 日
6	1441560	30		黑牛食品	自 2000 年 09 月 07 日至 2010 年 09 月 06 日
7	3653336	30		黑牛食品	自 2007 年 06 月 28 日至 2017 年 06 月 27 日

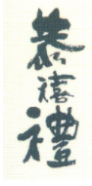
序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
8	14495663	29		黑牛食品	—
9	3731650	30		黑牛食品	自 2015 年 05 月 07 日 至 2025 年 05 月 06 日
10	3731648	31		黑牛食品	自 2015 年 05 月 07 日 至 2025 年 05 月 06 日
11	3731675	32		黑牛食品	自 2015 年 05 月 14 日 至 2025 年 05 月 13 日
12	1299259	32		黑牛食品	自 2009 年 07 月 28 日 至 2019 年 07 月 27 日
13	1173201	30		黑牛食品	自 2008 年 05 月 07 日 至 2018 年 05 月 06 日
14	14495684	30		黑牛食品	—
15	1077524	32		黑牛食品	自 2007 年 08 月 14 日 至 2017 年 08 月 13 日
16	1096918	29		黑牛食品	自 2007 年 09 月 07 日 至 2017 年 09 月 06 日
17	3731653	30		黑牛食品	自 2015 年 05 月 07 日 至 2025 年 05 月 06 日

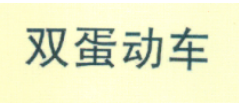
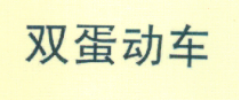
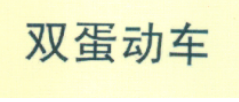
序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
18	14495764	32		黑牛食品	自 2015 年 06 月 14 日 至 2025 年 06 月 13 日
19	10798483	29		黑牛食品	自 2013 年 06 月 28 日 至 2023 年 06 月 27 日
20	3731652	30		黑牛食品	自 2009 年 03 月 21 日 至 2019 年 03 月 20 日
21	10798630	30		黑牛食品	自 2013 年 07 月 14 日 至 2023 年 07 月 13 日
22	1215495	32		黑牛食品	自 2008 年 10 月 14 日 至 2018 年 10 月 13 日
23	10798673	32		黑牛食品	自 2013 年 08 月 28 日 至 2023 年 08 月 27 日
24	3182469	05		黑牛食品	自 2004 年 02 月 21 日 至 2014 年 02 月 20 日
25	3167138	29		黑牛食品	自 2014 年 07 月 28 日 至 2024 年 07 月 27 日

序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
26	12579393	29		黑牛食品	自 2014 年 10 月 14 日 至 2024 年 10 月 13 日
27	3182468	31		黑牛食品	自 2014 年 12 月 21 日 至 2024 年 12 月 20 日
28	3182467	32		黑牛食品	自 2014 年 03 月 07 日 至 2024 年 03 月 06 日
29	3731657	05		黑牛食品	自 2016 年 04 月 14 日 至 2026 年 04 月 13 日
30	3731655	29		黑牛食品	自 2016 年 01 月 07 日 至 2026 年 01 月 06 日
31	12203293	29		黑牛食品	自 2014 年 08 月 07 日 至 2024 年 08 月 06 日
32	6278238	29		黑牛食品	自 2009 年 09 月 28 日 至 2019 年 09 月 27 日
33	12203292	32		黑牛食品	自 2014 年 08 月 07 日 至 2024 年 08 月 06 日

序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
34	3653318	30		黑牛食品	自 2007 年 06 月 28 日 至 2017 年 06 月 27 日
35	3731649	31		黑牛食品	自 2015 年 07 月 14 日 至 2025 年 07 月 13 日
36	3731647	32		黑牛食品	自 2015 年 05 月 14 日 至 2025 年 05 月 13 日
37	11790322	29		黑牛食品	自 2014 年 05 月 07 日 至 2024 年 05 月 06 日
38	10876084	29		黑牛食品	自 2013 年 12 月 14 日 至 2023 年 12 月 13 日
39	10876198	30		黑牛食品	自 2013 年 10 月 28 日 至 2023 年 10 月 27 日
40	11790625	30		黑牛食品	自 2014 年 05 月 07 日 至 2024 年 05 月 06 日
41	11790769	32		黑牛食品	自 2014 年 05 月 07 日 至 2024 年 05 月 06 日
42	10876448	32		黑牛食品	自 2013 年 08 月 21 日 至 2023 年 08 月 20 日

序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
43	4267411	29		黑牛食品	自 2007 年 02 月 21 日 至 2017 年 02 月 20 日
44	11790396	29		黑牛食品	自 2014 年 08 月 28 日 至 2024 年 08 月 27 日
45	12747694	31		黑牛食品	自 2015 年 01 月 07 日 至 2025 年 01 月 06 日
46	11790550	30		黑牛食品	自 2014 年 08 月 28 日 至 2024 年 08 月 27 日
47	12573049	32		黑牛食品	自 2014 年 10 月 14 日 至 2024 年 10 月 13 日
48	11790851	32		黑牛食品	自 2014 年 05 月 14 日 至 2024 年 05 月 13 日
49	18137051	29	黑牛磨坊	黑牛食品	—
50	17316029	29		黑牛食品	—
51	17316030	30		黑牛食品	—
52	18137052	30	黑牛磨坊	黑牛食品	—
53	18137053	32	黑牛磨坊	黑牛食品	—

序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
54	16910832	29	黑牛磨坊	黑牛食品	—
55	16910831	30		黑牛食品	—
56	16910830	32		黑牛食品	自 2016 年 07 月 07 日 至 2026 年 07 月 06 日
57	10109466	29		黑牛食品	自 2012 年 12 月 21 日 至 2022 年 12 月 20 日
58	10109489	30		黑牛食品	自 2013 年 02 月 28 日 至 2023 年 02 月 27 日
59	10109532	32		黑牛食品	自 2012 年 12 月 21 日 至 2022 年 12 月 20 日
60	11200257	29		黑牛食品	自 2014 年 06 月 07 日 至 2024 年 06 月 06 日
61	3344324	29		黑牛食品	自 2007 年 07 月 28 日 至 2017 年 07 月 27 日
62	3344408	30		黑牛食品	自 2007 年 11 月 28 日 至 2017 年 11 月 27 日

序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
63	3344407	32		黑牛食品	自 2007 年 10 月 21 日 至 2017 年 10 月 20 日
64	3296100	33		黑牛食品	自 2007 年 08 月 21 日 至 2017 年 08 月 20 日
65	6555398	29		黑牛食品	自 2009 年 12 月 07 日 至 2019 年 12 月 06 日
66	6555313	30		黑牛食品	自 2010 年 03 月 28 日 至 2020 年 03 月 27 日
67	6555312	32		黑牛食品	自 2010 年 03 月 28 日 至 2020 年 03 月 27 日
68	7200192	29		黑牛食品	自 2010 年 09 月 28 日 至 2020 年 09 月 27 日
69	7200191	30		黑牛食品	自 2010 年 07 月 28 日 至 2020 年 07 月 27 日
70	7199726	32		黑牛食品	自 2010 年 07 月 21 日 至 2020 年 07 月 20 日
71	8080982	30		黑牛食品	自 2011 年 02 月 28 日 至 2021 年 02 月 27 日

序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
72	8080998	32		黑牛食品	自 2011 年 02 月 28 日 至 2021 年 02 月 27 日
73	8080951	29		黑牛食品	自 2011 年 07 月 14 日 至 2021 年 07 月 13 日
74	7021182	29		黑牛食品	自 2012 年 09 月 14 日 至 2022 年 09 月 13 日
75	7021181	30		黑牛食品	自 2012 年 03 月 07 日 至 2022 年 03 月 06 日
76	8590316	29		黑牛食品	自 2011 年 10 月 21 日 至 2021 年 10 月 20 日
77	8590339	30		黑牛食品	自 2011 年 08 月 28 日 至 2021 年 08 月 27 日
78	8590358	32		黑牛食品	自 2011 年 08 月 28 日 至 2021 年 08 月 27 日
79	9819471	29		黑牛食品	自 2012 年 10 月 07 日 至 2022 年 10 月 06 日
80	9819556	32		黑牛食品	自 2012 年 10 月 07 日 至 2022 年 10 月 06 日

序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
81	9819448	29		黑牛食品	自 2013 年 04 月 28 日 至 2023 年 04 月 27 日
82	9819537	32		黑牛食品	自 2012 年 10 月 07 日 至 2022 年 10 月 06 日
83	8653723	29	我最牛	黑牛食品	自 2012 年 08 月 14 日 至 2022 年 08 月 13 日
84	8653777	30	我最牛	黑牛食品	自 2011 年 12 月 21 日 至 2021 年 12 月 20 日
85	12624459	37	联 信	黑牛食品	自 2014 年 10 月 14 日 至 2024 年 10 月 13 日
86	13065254	29	布拉醇	黑牛食品	自 2014 年 12 月 21 日 至 2024 年 12 月 20 日
87	13068392	30	布拉醇	黑牛食品	自 2015 年 01 月 07 日 至 2025 年 01 月 06 日
88	13068425	32	布拉醇	黑牛食品	自 2015 年 01 月 07 日 至 2025 年 01 月 06 日
89	14749906	29	膳好麦	黑牛食品	自 2015 年 06 月 28 日 至 2025 年 06 月 27 日
90	14750038	30	膳好麦	黑牛食品	自 2015 年 06 月 28 日 至 2025 年 06 月 27 日
91	14750058	32	膳好麦	黑牛食品	自 2015 年 06 月 28 日 至 2025 年 06 月 27 日
92	14847188	30	Homaking	黑牛食品	自 2015 年 07 月 28 日 至 2025 年 07 月 27 日

序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
93	14847123	29	Homaking	黑牛食品	自 2015 年 07 月 28 日至 2025 年 07 月 27 日
94	14855525	32	Homaking	黑牛食品	自 2015 年 07 月 21 日至 2025 年 07 月 20 日
95	14910356	30	多益添	黑牛食品	—
96	14910357	29	多益添	黑牛食品	—
97	14910358	32	多益添	黑牛食品	—
98	15071629	29	G能加	黑牛食品	—
99	15071627	30	G能加	黑牛食品	—
100	15071628	32	G能加	黑牛食品	—
101	15123164	32	膳好豆	黑牛食品	自 2015 年 09 月 28 日至 2025 年 09 月 27 日
102	15122660	29	膳好豆	黑牛食品	自 2015 年 09 月 28 日至 2025 年 09 月 27 日
103	15123101	30	膳好豆	黑牛食品	自 2015 年 09 月 28 日至 2025 年 09 月 27 日
104	15237740	32	膳好豆	黑牛食品	自 2010 年 10 月 14 日至 2020 年 10 月 13 日

序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
105	15237874	29		黑牛食品	自 2015 年 10 月 14 日至 2025 年 10 月 13 日
106	15237981	30		黑牛食品	自 2015 年 10 月 14 日至 2025 年 10 月 13 日
107	15458311	29		黑牛食品	自 2015 年 11 月 21 日至 2025 年 11 月 20 日
108	15458312	30		黑牛食品	自 2015 年 11 月 21 日至 2025 年 11 月 20 日
109	15458313	32		黑牛食品	自 2015 年 11 月 21 日至 2025 年 11 月 20 日
110	15458309	29		黑牛食品	自 2015 年 11 月 21 日至 2025 年 11 月 20 日
111	15458310	32		黑牛食品	自 2015 年 11 月 21 日至 2025 年 11 月 20 日
112	15614935	29		黑牛食品	自 2015 年 12 月 21 日至 2025 年 12 月 20 日
113	15614934	32		黑牛食品	自 2015 年 12 月 21 日至 2025 年 12 月 20 日
114	15614937	29		黑牛食品	自 2015 年 12 月 21 日至 2025 年 12 月 20 日
115	15614936	32		黑牛食品	自 2015 年 12 月 21 日至 2025 年 12 月 20 日
116	15768102	05		黑牛食品	自 2016 年 01 月 14 日至 2026 年 01 月 13 日

序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
117	16911665	29		黑牛食品	自 2016 年 07 月 14 日 至 2026 年 07 月 13 日
118	16911667	30		黑牛食品	自 2016 年 07 月 14 日 至 2026 年 07 月 13 日
119	16911666	32		黑牛食品	自 2016 年 07 月 14 日 至 2026 年 07 月 13 日
120	16910827	29		黑牛食品	自 2016 年 07 月 07 日 至 2026 年 07 月 06 日
121	16910828	30		黑牛食品	自 2016 年 07 月 07 日 至 2026 年 07 月 06 日
122	16910829	32		黑牛食品	自 2016 年 07 月 07 日 至 2026 年 07 月 06 日
123	14403550	29		黑牛食品	自 2015 年 07 月 14 日 至 2025 年 07 月 13 日
124	12076404	29		黑牛食品	自 2015 年 12 月 14 日 至 2025 年 12 月 13 日
125	12076467	30		黑牛食品	自 2015 年 12 月 14 日 至 2025 年 12 月 13 日
126	14016903	29		黑牛食品	自 2015 年 08 月 07 日 至 2025 年 08 月 06 日

序号	注册号	类别	商标	专用权人	专用权期限
127	14016948	30		黑牛食品	—
128	14016984	32		黑牛食品	—
129	14697928	33		黑牛食品	自 2016 年 04 月 21 日至 2026 年 04 月 20 日
130	14698047	33		黑牛食品	自 2015 年 06 月 28 日至 2025 年 06 月 27 日
131	14803696	33		黑牛食品	自 2016 年 05 月 07 日至 2026 年 05 月 06 日
132	15163104	33		黑牛食品	自 2015 年 09 月 28 日至 2025 年 09 月 27 日

注：上述商标的所有权由黑牛食品变更为汕头黑牛的变更手续正在办理中，且均已取得了商标局出具的《商标转让申请受理通知书》。其中，第 8、14、49、50、51、52、53、54、55、56、95、96、97、98、99、100、117、118、119、120、121、122、127、128 项商标正在办理注册中，均已取得了商标局出具的《商标注册申请受理通知书》，但暂未取得《商标注册证》，其他商标均已取得了合法有效的《商标注册证》。

纳入评估范围的专利权账面价值为 109,071.56 元，专利技术具体明细如下：

序号	专利名称	权证编号	证载权利人	备注
1	开窗礼盒（三合一核桃粉）	201330266136.3	汕头市黑牛实业有限公司	
2	开窗礼盒（好礼合家欢）	201330266135.9	汕头市黑牛实业有限公司	
3	食品包装袋（豆浆粉）	201330254551.7	汕头市黑牛实业有限公司	
4	食品包装袋（维他命豆奶粉）	201330254651.X	汕头市黑牛实业有限公司	
5	食品包装袋（高钙豆奶粉）	201330254568.2	汕头市黑牛实业有限公司	
6	食品包装袋（营养麦片）	201330255238.5	汕头市黑牛实业有限公司	
7	开窗礼盒（牛奶燕麦片）	201330266137.8	汕头市黑牛实业有限公司	
8	开窗礼盒（中老年燕麦片）	201330266131.0	汕头市黑牛实业有限公司	
9	食品包装盒（香浓花生牛奶复合蛋白饮品）	201330375187.x	汕头市黑牛实业有限公司	
10	食品包装盒（高钙花生牛奶复合蛋白饮品）	201330375184.6	汕头市黑牛实业有限公司	
11	食品包装袋（膳好麦系列燕麦）	201430256203.8	汕头市黑牛实业有限公司	

	片)			
12	食品包装袋(膳好麦即食麦片)	201430256204.2	汕头市黑牛实业有限公司	
13	食品包装罐(膳好麦燕麦片)	201430263157.4	汕头市黑牛实业有限公司	
14	瓶贴(多溢添乳酸菌饮品)	201430318335.9	汕头市黑牛实业有限公司	
15	食品包装袋(豆奶粉 700G 系列)	201430419967.4	汕头市黑牛实业有限公司	
16	食品包装袋(豆奶粉 428G 系列)	201430420207.5	汕头市黑牛实业有限公司	
17	包装袋(乳酸菌饮品)	201430261308.2	汕头市黑牛实业有限公司	
18	饮品包装瓶(乳酸菌饮品)	201430420177.8	汕头市黑牛实业有限公司	
19	食品包装外箱(乳酸菌饮品-仔仔)	201530225309.6	汕头市黑牛实业有限公司	
20	食品包装膜(乳酸菌饮品-G 能加)	201530247062.8	汕头市黑牛实业有限公司	
21	食品包装外箱(乳酸菌饮品-G 能加)	201530246875.5	汕头市黑牛实业有限公司	
22	食品包装瓶(乳酸菌饮品-G 能加)	201530247091.4	汕头市黑牛实业有限公司	
23	一种湿法制备的风味豆奶粉及其方法	ZL201410190973.6	汕头市黑牛实业有限公司	
24	一种黑豆奶粉及其制备方法	ZL201410190974.0	汕头市黑牛实业有限公司	
25	双蛋白多肽豆浆粉固体饮料的制备方法	200810029983.6	汕头市黑牛实业有限公司	
26	双蛋白多肽豆浆粉固体饮料	200810029984	汕头市黑牛实业有限公司	
27	一种益生菌发酵酸豆奶的制备方法	201410185513.4	汕头市黑牛实业有限公司	
28	食品包装袋(无蔗糖豆奶粉)	201430051040.X	汕头市黑牛实业有限公司	

(3) 其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产包括：微软软件、金蝶软件等，均为被评估单位外购获得。

四、价值类型及其定义

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 2015 年 12 月 31 日。

评估基准日是评估人员收集资料、评估作价的基准时点，评估基准日的改变可能导致评估结果的变化。本次评估所选取的评估基准日为一会计期间的终止时点，能够全面反映评估对象的整体情况。

本次资产评估基准日的确定是委托方根据评估目的，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项的原则做出的。

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. 黑牛食品股份有限公司《商务委托函》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
9. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 109 号令）；
10. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；

5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
11. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
12. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
13. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
15. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
17. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；
18. 《资产评估专家指引第6号—上市公司重大资产重组评估报告披露》。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 房屋所有权证；
5. 机动车行驶证及登记证；
6. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
7. 专利证书；
8. 商标注册证；

9. 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. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10 号文）；
3. 《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建〔2002〕394号）；
4. 《国家发展改革委、建设部关于<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670 号）；
5. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980 号）；
6. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283）；
7. 《国家计委、国家环境保护总局<关于规范环境影响咨询收费有关问题>的通知》（计价格[2002]125 号）；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
9. 评估基准日银行存贷款基准利率；
10. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
11. 《广东省建设工程计价依据（2010）》；
12. 《广东省建筑与装饰工程综合定额(2010)》；
13. 《广东省安装工程综合定额(2010)》；
14. 《广东省建设施工机械台班费用定额（2010）》；
15. 2015 年 12 月广东省、汕头市建筑工程材料价格信息及相应的费用定额；
16. 《机电产品报价手册》；
17. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；

18. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；
19. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
20. 被评估单位提供的原始会计报表、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；
21. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及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也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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

汕头黑牛成立于 2015 年 11 月，成立的目的主要是承接母公司黑牛食品豆奶粉和麦片等全部产品业务，汕头黑牛的毛利率水平我们参考母公司黑牛食品的毛利率水平，近几年人工成本的上涨，以及产品的低价市场竞争，母公司黑牛食品口径的毛利率水平由 2013 年的 38.10% 逐渐下降至 2015 年的 -14.37%，另外豆奶类产品市场的萎缩使得汕头黑牛未来的收入增长受限，对此，汕头黑牛未来会寻求产品创新和业务转型，但就目前来说，公司还没有明确的战略方向，未来的盈利

预测具有很大不确定性，无法使用收益法进行评估。另外，无法取得类似公司的股权交易的案例，也无法采用市场法进行评估。因此，对于汕头黑牛，我们仅采用资产基础法对其股东全部权益进行评估。

（三）资产基础法具体评估方法介绍

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、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他非流动负债。

（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）应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

外购存货：主要包括原材料等，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、

市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

产成品：产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。对分期收款发出产品和委托代销产品，在核查账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估。

在产品：对完工程度较高的在产品、自制半成品，折算为产成品的约当量，采用产成品评估方法进行评估。对于完工程度较低的在产品、自制半成品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

（5）其他流动资产：其他流动资产为企业待抵扣的增值税进项税，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。核实无异常后以核实后账面值做为评估值。

（6）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。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

（1）房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

1) 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

②综合成新率的确定

（A）对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

（B）对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%。

（2）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备均为国产设备。

①重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税

(A) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

(B) 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

(C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

(D) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

(E) 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

(F) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按

建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

②综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

（A）勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

（B）理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

2) 车辆的评估

①车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程法确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

3) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

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

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(3) 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

(4) 其他无形资产

①对于其他无形资产-通用软件，评估人员检查评估申报明细表各项内容填写情况，了解了其他无形资产-通用软件的实际摊销情况；收集相关购置合同，了解

软件运行使用情况，以及相应的技术配置，并对其技术先进性进行分析判断；核实相关付款凭证，收集财务相关支出费用凭证，对其费用构成进行核实，我们对各软件的具体配置进行了了解，并根据其具体配置在市场上对该等软件进行了询价，以询价结果作为其评估值。

②对于其他无形资产-技术类资产，主要为企业在账面核算的专利技术资产。此次委托评估的技术类资产，在市场上不易找到市场参照交易案例，产品的开发成本与其所能产生的效益没有明显的关联关系，而该技术均已投入经营并产生稳定效益，在未来几年技术产品的收入规模是可以估计的。因此决定采用收益现值法进行评估。

③对于其他无形资产-商标权，主要是指企业为其产品销售时区别于其他产品的品牌标志，账面金额为形成商标权所必须的申请和维护费用，评估人员在核实商标权账面金额形成相关凭证的基础上，结合分析企业在行业内的品牌优势及企业现阶段的盈利情况，认为上述商标权未能够给企业带来超额的收益或者品牌效益，因此对于公司商标权的评估，我们在核实其摊余期限、摊销过程的基础上，按照其评估基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

（5）递延所得税资产

递延所得税资产：评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容是由计提应收账款和其他应收款坏账准备产生可抵扣暂时性差异形成的。评估人员对其发生的合法性、合理性、真实性和准确性进行了核实，核实结果与企业账面记录一致。经评估人员对该递延所得税资产对应的应收账款和其他应收款的评估风险损失进行判定，最后以评估风险损失乘以相应的所得税率进行评估。

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，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方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：

1. 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 2016 年 4 月接受委托方的委托，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方就本次评估目的、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等，对委托方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市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2016 年 4 月 11 日—4 月 16 日。

2. 现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性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及银行存款函证等方式进行调查。

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。

对存货资产通过查验相关采购合同和成本结转资料核实其真实性和合法性，然后结合现场盘点对存货的存在性进行佐证，现场盘点时并重点关注存货的品质状况和库龄情况。

对其他流动资产通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

对土地使用权通过收集和查验土地使用权出让合同、国有土地使用证及出让金、税费缴纳凭证核实其真实性和合法性。

对于其他无形资产中的通用软件，评估人员检查评估申报明细表各项内容填写情况，了解了其他无形资产-通用软件的实际摊销情况；收集相关购置合同和入账凭证，以核实其真实性和合法性。对于其他无形资产中的技术类资产评估人员通过国家专利局和国家商标局进行查询，收集专利证书、商标证书及缴费凭证核实其真实性和合法性。

对递延所得税资产通过核实相关计提坏账准备的原因及凭证等确定其真实性和合法性。

（2）资产实际状态的调查

对于房屋建（构）筑物，通过现场盘点勘察并对其实物状态进行调查。对于房屋建（构）筑物的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建（构）筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、厚度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况并最终形成房屋建（构）筑物调查表。

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用主要机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行，在调查的基础上完善重要设备调查表。

土地实际开发和利用状态的调查主要通过现场勘察土地的开发程度、地上建

筑物建设情况、影响地价的各类因素等，并填写土地使用权状况调查表等。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2016 年 4 月 17 日—4 月 30 日。

3. 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估值模型，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。

4. 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的市场调查和测算，确定委托评估资产评估值。

（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书。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，经签字注册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 2016 年 5 月 1 日—7 月 18 日。

九、评估假设

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。企业经营管理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。

十、评估结论

经资产基础法评估，汕头黑牛总资产账面价值为26,880.38万元，评估价值为27,473.93万元，增值额593.55万元，增值率为2.21%；总负债账面价值为26,629.55万元，评估价值为26,557.55万元，减值额72.00万元，减值率为0.27%；净资产账面价值为250.83万元，评估价值为916.38万元，增值额为665.55万元，增值率为265.34%。评估汇总情况详见下表：

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	25,211.26	25,254.02	42.76	0.17
非流动资产	1,669.12	2,219.91	550.79	33.00
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	1,022.08	1,376.54	354.46	34.68
在建工程	-	-	-	
无形资产	646.53	842.86	196.33	30.37

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
土地使用权	408.44	440.87	32.43	7.94
其他	0.51	0.51	-	-
资产总计	26,880.38	27,473.93	593.55	2.21
流动负债	26,517.55	26,517.55	-	-
非流动负债	112.00	40.00	-72.00	-64.29
负债总计	26,629.55	26,557.55	-72.00	-0.27
净资产	250.83	916.38	665.55	265.34

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

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估值意见，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。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2016 年 12 月 30 止的有效期以内，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）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1. 纳入评估范围的 2 项房屋建筑物（具体见下表），为黑牛食品股份有限公司转入汕头市黑牛实业有限公司，截至评估基准日房屋产权证的证载权利人仍为“黑牛食品股份有限公司”，证载权利人的变更手续尚在办理之中，汕头市黑牛实业有限公司承诺上述房产产权归其所有。上述资产产权存在瑕疵，评估人员未考虑产权瑕疵可能对评估值造成的影响，提请报告使用者注意。

权证编号	建筑物名称	证载权属人
粤房地权证汕字第 1000143305 号	太阳能中央热水设备	黑牛食品股份有限公司
	9B6 厂房 1	黑牛食品股份有限公司
粤房地权证汕字第 1000143304 号	9B6 厂房 2	黑牛食品股份有限公司

2. 纳入评估范围的 1 项土地使用权（具体见下表），为黑牛食品股份有限公司转入汕头市黑牛实业有限公司，截至评估基准日土地使用权的证载权利人仍为“黑牛食品股份有限公司”，证载权利人的变更手续尚在办理之中，汕头市黑牛实业有限公司承诺上述该宗土地产权归其所有。上述资产产权存在瑕疵，评估人员未考虑产权瑕疵可能对评估值造成的影响，提请报告使用者注意。

土地权证编号	宗地名称	证载权利人
汕国用（2013）第 91300012 号	9B6 土地	黑牛食品股份有限公司

3. 纳入评估范围的 132 项商标权（包括正在注册的 24 项商标权），为黑牛食品股份有限公司转入汕头市黑牛实业有限公司，截至评估基准日该 132 项商标注册证书及商标注册申请受理通知书的证载注册人和申请人为“黑牛食品股份有限公司”，正在办理所有权变更手续。汕头市黑牛实业有限公司承诺上述 132 项商标产权归其所有，不存在产权争议事项。上述资产产权存在瑕疵，评估人员未考虑产权瑕疵可能对评估值造成的影响，提请报告使用者注意。

4. 汕头市黑牛实业有限公司基准日时点账面记载的岐山北房屋建筑物及土地使用权为汕头市黑牛实业有限公司成立时，由黑牛食品股份有限公司转入汕头市黑牛实业有限公司。据公司总经理办公会议纪要，汕头市黑牛实业有限公司拟将岐山北房屋建筑物及土地使用权转让给黑牛食品后再处置股权，此次评估，模拟假定基准日时点汕头市黑牛实业有限公司所拥有的岐山北房屋建筑物及土地使用权转让给黑牛食品股份有限公司，故 2015 年 12 月 31 日模拟资产负债表中不包含岐山北房屋建筑物及土地使用权。此次对于汕头市黑牛实业有限公司的评估，是在审计后模拟资产负债表的基础上进行评估的。

（五）评估程序受到限制的情形：

1. 本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，注册资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

3. 由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员现场盘点期间，企业部分电子设备及办公设备（共 80 项，516 台，账面净值 691,075.00 元）在广州天河区中汇广场写字楼使用，故对其设备的盘点采用多地结合的方式。汕头黑牛承诺产权归其所有，不存在权属争议。该部分电子设备明细如下：

金额单位：元

序号	资产编号	设备名称	计量单位	数量	账面原值	账面净值
1	BG0038	办公家具	件	1	137,800.00	83,254.24
2	BG0039	办公台	台	8	52,224.00	22,456.32
3	BG0040	办公台	台	1	11,090.00	4,768.76
4	BG0041	办公台	台	1	11,500.00	4,945.11
5	BG0042	办公台	台	1	8,500.00	3,655.11
6	BG0043	办公台	台	1	5,900.00	2,536.89
7	BG0044	办公台	台	2	13,700.00	5,890.89
8	BG0045	办公台	台	2	6,034.00	2,594.56
9	BG0046	办公台	台	2	11,754.00	5,054.05
10	BG0047	办公台	张	2	11,754.00	5,798.49
11	BG0048	办公台	张	10	12,570.00	6,201.05
12	BG0049	办公台	张	3	49,650.00	24,493.85
13	BG0050	办公台	张	7	115,850.00	57,152.72
14	BG0051	办公台	张	7	67,060.00	34,144.81
15	BG0052	办公台	张	1	14,310.00	7,286.03
16	BG0053	办公台	张	1	1,333.00	678.60
17	BG0054	办公台	张	14	35,700.00	18,177.25
18	BG0055	办公台	套	1	7,923.00	4,034.05
19	BG0056	办公台	张	3	6,960.00	3,764.20
20	BG0057	办公椅	台	20	25,200.00	10,836.00
21	BG0058	办公椅	台	96	48,864.00	21,011.52
22	BG0059	办公椅	台	4	6,600.00	2,838.00
23	BG0060	办公椅	张	52	26,468.00	13,057.45
24	BG0061	办公椅	张	12	15,960.00	7,873.60
25	BG0062	办公椅	张	16	11,056.00	5,454.39
26	BG0063	办公椅	张	22	16,764.00	8,270.24

27	BG0064	办公椅	张	1	13,013.00	6,625.76
28	BG0065	办公椅	张	10	9,050.00	4,608.01
29	BG0066	办公椅	张	51	47,500.00	34,714.64
30	BG0067	茶几	台	7	8,148.00	3,503.64
31	BG0068	茶几	台	3	5,790.00	2,489.53
32	BG0069	茶几	张	2	2,620.00	1,375.59
33	BG0070	茶几	张	1	3,588.00	1,883.70
34	BG0071	茶几	张	2	3,960.00	2,141.70
35	BG0072	茶几	张	1	6,166.00	3,334.73
36	BG0073	大班椅	张	1	5,000.00	2,545.74
37	BG0074	单位沙发	台	5	17,700.00	7,611.00
38	BG0075	单位沙发	台	7	22,281.00	9,580.91
39	BG0076	单位沙发	张	2	10,764.00	5,651.10
40	BG0077	单位沙发	张	5	40,800.00	22,066.00
41	BG0078	二人沙发	张	1	7,296.00	3,830.40
42	BG0080	会议台	台	1	6,183.00	2,658.61
43	BG0081	会议台	台	2	5,822.00	2,503.52
44	BG0082	会议台	套	1	9,853.00	5,016.70
45	BG0083	会议台	套	1	2,730.00	1,389.88
46	BG0084	会议台	张	2	33,100.00	16,853.51
47	BG0085	三人沙发	张	1	8,732.00	4,584.21
48	BG0086	三位沙发	台	2	15,360.00	6,604.80
49	BG0087	三位沙发	张	1	19,260.00	10,416.45
50	BG0088	沙发	张	1	11,860.00	6,038.81
51	BG0089	沙发	张	1	11,965.00	6,092.06
52	BG0090	文件柜	台	1	2,350.00	1,010.44
53	BG0091	文件柜	个	8	13,416.00	6,618.56
54	BG0092	文件柜	个	1	5,307.00	2,618.05
55	BG0093	文件柜	个	5	6,205.00	3,061.01
56	BG0094	文件柜	个	1	3,782.00	1,925.72
57	BG0095	文件柜	个	1	5,560.00	2,831.06
58	BG0096	文件柜	个	31	38,471.00	19,588.27
59	BG0097	文件柜	个	4	6,408.00	3,262.74
60	BG0098	文件柜	个	6	42,174.00	21,473.45
61	BG0099	文件柜	个	8	14,504.00	7,384.86
62	BG0100	文件柜	个	19	45,030.00	24,353.59
63	BG0101	休闲椅	张	4	3,704.00	1,885.86
64	BG0105	LG 冰箱	台	1	5,690.00	2,987.30
65	BG0120	彩电	台	2	8,798.00	4,619.00
66	BG0121	彩电	台	1	8,999.00	4,724.59
67	BG0124	戴尔品牌电脑	台	1	15,820.00	9,307.51

68	BG0138	电脑	台	2	5,100.00	1,870.00
69	BG0139	电脑	台	2	5,250.00	2,174.20
70	BG0140	电脑	台	1	3,620.00	1,499.17
71	BG0145	电脑	台	1	2,725.00	1,516.81
72	BG0146	电脑	台	1	2,725.00	1,516.81
73	BG0162	海尔冷柜	台	1	1,619.00	1,080.76
74	BG0166	佳能相机	台	1	2,309.00	956.28
75	BG0180	三星一体机电脑	台	1	8,999.00	4,724.59
76	BG0185	台式电脑	台	1	2,725.00	1,559.96
77	BG0202	组装电脑	台	1	2,550.00	1,096.33
78	BG0203	组装电脑	台	5	13,625.00	7,368.83
79	BG0204	组装电脑	台	1	2,725.00	1,473.66
80	BG0205	组装电脑	台	2	10,600.00	6,236.41
	合计			516	1,351,855.00	691,075.00

(六) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项:

1. 汕头黑牛部分机器设备(共 97 项, 243 台)和电子设备(共 25 项, 29 台)于评估基准日后 2016 年 5 月转让给揭阳市黑牛食品工业有限公司(双方同为黑牛食品 100%控股子公司)。评估人员现场盘点期间, 部分设备已经搬至揭阳黑牛, 故对其盘点采用多地结合方式。汕头黑牛承诺产权于评估基准日(2015 年 12 月 31 日)归其所有, 不存在权属争议。具体明细如下:

转让给揭阳黑牛机器设备清单

金额单位: 元

序号	资产编号	设备名称	计量单位	账面数量	账面原值	账面净值	转让数量
1	SC0002	430SI 喷码机	台	1	45,000.00	6,135.10	1
2	SC0003	45 型粉碎机	台	2	11,400.00	9,053.50	2
3	SC0007	PVC 输送带机	台	3	28,334.53	8,885.57	3
4	SC0008	PVC 输送带机(两侧配工作台)	台	1	15,118.20	4,346.17	1
5	SC0009	PVC 输送带机(两侧配工作台)	台	1	17,078.40	4,910.04	1
6	SC0010	PVC 输送带机(两侧配工作台)	台	1	20,216.70	5,812.15	1
7	SC0013	背封大包装机	台	1	33,333.33	30,166.65	1
8	SC0014	背封加大型包装机	套	1	37,008.55	28,805.10	1
9	SC0015	背封加大型包装机	套	1	37,008.54	29,977.01	1
10	SC0016	背封加大型螺杆包装机	套	1	44,957.26	34,991.78	1
11	SC0018	叉车	台	1	66,666.67	29,193.71	1
12	SC0019	叉车	台	1	178,461.54	124,774.38	1

13	SC0020	炒芝麻机	台	2	20,512.82	14,017.22	2
14	SC0025	臭氧发生器	台	4	17,777.78	6,940.45	1
15	SC0026	臭氧发生器	台	2	11,000.00	7,865.12	2
16	SC0027	臭氧发生器	台	2	11,000.00	7,865.12	2
17	SC0028	臭氧发生器	台	1	5,500.00	3,976.10	1
18	SC0030	打包机	台	3	5,400.00	1,253.25	3
19	SC0031	打包机	台	1	1,900.00	561.38	1
20	SC0032	打包机	台	2	5,000.00	1,714.73	2
21	SC0033	打包机	台	2	5,800.00	4,100.96	2
22	SC0034	打码机	台	10	222,222.30	167,685.24	3
23	SC0035	打码输送带机	台	2	10,598.29	7,745.69	2
24	SC0036	打码输送带机	台	1	5,470.09	3,391.31	1
25	SC0037	袋中袋生产线	条	1	555,555.54	502,777.74	1
26	SC0040	电子秤	台	2	30,769.23	15,666.41	2
27	SC0041	电子秤	台	1	15,384.62	9,781.92	1
28	SC0043	粉碎机	台	2	11,400.00	8,060.75	2
29	SC0045	工业除湿机	台	4	62,632.48	51,228.16	1
30	SC0047	减速输送带	台	2	29,846.15	20,394.95	2
31	SC0048	搅拌机	台	1	13,675.21	5,988.45	1
32	SC0049	搅拌机	台	1	13,675.21	6,096.71	1
33	SC0050	搅拌机	台	1	13,675.21	6,204.97	1
34	SC0051	搅拌机	台	1	15,384.62	9,051.24	1
35	SC0052	搅拌机	台	1	27,350.43	16,524.13	1
36	SC0053	搅拌机	台	4	59,418.80	40,602.80	4
37	SC0054	搅拌机及轨道	套	6	170,123.07	116,250.67	3
38	SC0055	搅拌输送生产线	套	3	191,451.28	101,094.28	3
39	SC0056	金属检测机	台	2	150,427.36	109,937.44	2
40	SC0061	冷却输送带	台	1	5,128.21	3,666.61	1
41	SC0062	冷却输送带	台	1	5,128.20	3,666.60	1
42	SC0063	冷却输送带机	台	2	6,837.61	4,997.19	2
43	SC0064	冷却输送带机	台	1	5,128.21	3,747.81	1
44	SC0065	冷却输送带机	台	2	6,837.60	4,997.18	2
45	SC0071	立式包装机	台	15	200,000.00	136,666.80	15
46	SC0073	立式包装机	台	15	211,538.46	104,356.58	15
47	SC0074	立式包装机	台	15	202,564.11	119,173.06	15
48	SC0075	螺杆包装机	台	1	41,025.64	37,452.95	1
49	SC0076	螺杆式空压机	套	1	21,367.52	18,830.12	1
50	SC0077	螺杆输送机	台	1	21,060.00	6,054.11	1
51	SC0078	螺杆输送机	台	4	116,532.00	32,410.96	3
52	SC0080	落地式连续感应封口机	台	1	8,230.77	3,799.71	1
53	SC0081	落地移动式臭氧发生器	台	2	8,888.89	3,892.44	2

54	SC0082	内置式臭氧发生器	台	1	5,042.74	2,208.30	1
55	SC0083	配粉碎机螺杆送料机	台	2	28,890.00	8,305.51	2
56	SC0084	喷码机	台	1	31,623.92	19,606.92	1
57	SC0085	喷码机	套	1	26,239.32	17,930.12	1
58	SC0086	喷码机	套	2	52,478.64	35,860.25	2
59	SC0087	喷码机	台	1	20,940.17	14,972.10	1
60	SC0088	喷码机	套	4	109,572.66	88,753.86	4
61	SC0089	喷码机	台	2	52,478.64	35,860.25	2
62	SC0090	喷码机	台	2	41,880.34	17,345.28	2
63	SC0091	喷码机	台	1	20,940.17	14,972.10	1
64	SC0097	热熔胶纸盒封口机	台	1	106,837.60	71,314.00	1
65	SC0101	三边封螺杆包装机及螺杆绞龙送料	台	40	953,846.18	682,000.10	40
66	SC0102	三斗电子称	台	1	23,076.92	18,429.42	1
67	SC0103	上料搅拌及送料下料电脑自动化控制设备	套	6	200,000.01	158,833.43	3
68	SC0104	输送带	台	2	19,897.44	13,596.64	2
69	SC0105	输送带机	台	1	12,466.02	4,838.91	1
70	SC0106	输送带机	台	1	6,796.12	2,330.54	1
71	SC0107	输送带机	台	1	9,514.56	3,262.75	1
72	SC0108	输送带机	台	1	5,299.14	3,788.94	1
73	SC0110	输送带机	台	1	4,273.50	1,905.28	1
74	SC0111	输送带机	台	1	5,299.15	3,788.95	1
75	SC0112	输送机	台	6	149,230.76	101,974.36	3
76	SC0113	双层输送带机	台	3	162,900.00	30,068.98	2
77	SC0115	提升机	台	5	69,750.00	20,052.62	5
78	SC0116	提升机	台	2	17,907.69	12,236.89	2
79	SC0117	提升机	台	2	22,882.05	15,636.05	2
80	SC0118	提升机	台	2	17,907.69	12,236.89	2
81	SC0119	提升机	台	4	35,897.44	24,529.84	4
82	SC0122	吸尘机	台	1	14,529.91	7,397.86	1
83	SC0124	小字符机	台	2	73,786.41	31,727.23	2
84	SC0127	液压车	台	3	4,050.00	2,479.02	3
85	SC0130	移动式臭氧发生器	台	1	5,200.00	1,659.68	1
86	SC0131	移动式臭氧发生器	台	1	4,444.44	1,770.13	1
87	SC0132	远大空气净化机	台	4	39,520.00	29,195.29	1
88	SC0136	770 封口机	台	4	5,000.00	2,783.25	4
89	SC0138	半电动托盘车	台	2	33,333.33	14,861.04	2
90	SC0139	电动托盘车	台	2	33,333.32	17,499.92	2
91	SC0142	冷干机	台	1	4,102.56	3,323.04	1
92	SC0143	半电动托盘车	台	1	16,666.67	13,763.88	1
93	SC0144	770 封口机	台	4	5,000.00	2,783.25	4

94	SC0145	电子感应封口机	台	1	9,800.00	7,317.28	1
95	SC0146	气动封口机	台	2	6,800.00	5,077.28	2
96	SC0147	抽湿机	台	2	5,500.00	4,193.80	1
97	SC0137	分页机	台	2	17,900.00	15,349.22	2
	合计						243

转让给揭阳黑牛电子设备清单

金额单位：元

序号	资产编号	设备名称	计量单位	账面数量	账面原值	账面净值	转让数量
1	BG0002	定氮仪	台	1	145,299.14	9,565.52	1
2	BG0003	SPX-300 生化培养箱	台	1	6,450.00	3,488.40	1
3	BG0004	霉菌培养箱	台	1	8,400.00	5,207.97	1
4	BG0006	鼓风干燥箱	台	1	6,600.00	4,196.50	1
5	BG0012	恒温恒湿箱	台	1	8,418.80	6,286.00	1
6	BG0013	电热恒温鼓风干燥箱	台	1	3,435.90	2,565.50	1
7	BG0016	冰箱	台	1	1,914.53	1,429.57	1
8	BG0017	封口机	台	1	940.17	701.94	1
9	BG0020	直刀切碎机	台	1	22,222.22	16,592.62	1
10	BG0023	灭菌器	台	1	12,820.51	9,775.66	1
11	BG0027	美的冻柜	台	1	2,100.00	1,601.25	1
12	BG0028	新美制冰机	台	1	2,580.00	1,967.25	1
13	BG0029	封罐机	台	1	4,700.85	3,658.83	1
14	BG0030	均质机	台	1	31,623.93	24,613.99	1
15	BG0031	鼓风干燥箱	台	1	4,162.39	3,437.48	1
16	BG0032	破裂强度试验机	台	1	6,410.26	4,380.26	1
17	BG0033	纸箱抗压试验机	台	1	15,811.96	10,804.76	1
18	BG0034	立式高压灭菌锅	台	1	7,675.22	6,156.22	1
19	BG0035	高压液相色谱仪	套	1	115,000.00	36,333.38	1
20	BG0135	电脑	台	1	3,100.00	989.55	1
21	BG0142	电脑	套	1	2,600.00	1,200.23	1
22	BG0144	电脑	套	2	5,080.00	2,747.52	2
23	BG0147	电子秤	台	1	15,384.62	10,513.01	1
24	BG0169	空调	台	4	9,720.00	3,410.10	4
25	BG0179	容声 302 升冰箱	台	1	3,300.00	1,993.75	1
	合计						29

2. 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）中规定，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（简称：营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳

入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于营改增全面试点，在评估过程中部分资产（如房屋建筑物）的评估会受到营改增全面试点的影响，此次评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，此次评估我们未考虑营改增事项对评估结果的影响。

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、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）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

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

（五）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，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 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 7 月 18 日。

（此页以下无正文）

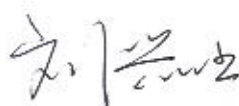
(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

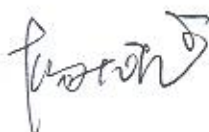
法定代表人：




注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一六年七月十八日