

北京汇源食品饮料有限公司和黑龙江国中水务股份有限公司  
拟核实了解在特定前提下的北京汇源食品饮料有限公司  
股东全部权益的投资价值

## 估值报告

国融兴华咨报字[2022]第 030006 号

(共一册，第一册)

估值机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

估值报告日：2022 年 11 月 11 日

## 目 录

估值报告声明.....	1
一、 委托人、被咨询单位和估值报告委托合同约定的其他估值报告使用人.....	2
二、 估值目的.....	10
三、 估值对象和估值范围.....	10
四、 价值类型.....	13
五、 估值基准日.....	13
六、 估值方法.....	13
七、 估值假设.....	26
八、 估值结论.....	27
九、 特别事项说明.....	29
十、 估值报告使用限制说明.....	38
十一、 估值报告日.....	38
十二、 估值机构签章.....	39
估值报告附件.....	40

## 估值报告声明

一、本估值报告仅供委托人和法律、行政法规规定的估值报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

二、根据委托人要求，本次估值对估值对象及其所涉及资产进行了现场调查，但资料来源、所执行的现场工作受到限制，估值对象资料清单及企业经营预测资料全部由委托人北京汇源食品饮料有限公司和其重整投资人上海文盛资产管理股份有限公司提供；委托人黑龙江国中水务股份有限公司对企业经营预测数据资料进行确认。

三、本报告未对估值对象的运营、财务状况进行全面分析，亦未对估值对象未来财务、业务或其他方面的发展前景发表任何意见。本报告不构成对估值对象未来实际盈利情况的预测。

本报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境等其他因素纳入考虑。

四、本机构及估值人员与估值报告中的估值对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、本机构出具的估值报告中的分析、判断和结果受估值报告中假设和限制条件的限制，估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

六、本估值机构及估值人员提示估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

七、非法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经估值机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

## 北京汇源食品饮料有限公司和黑龙江国中水务股份有限公司

## 拟核实了解在特定前提下的北京汇源食品饮料有限公司

## 股东全部权益的投资价值

## 估值报告

国融兴华咨报字[2022]第 030006 号

北京汇源食品饮料有限公司、黑龙江国中水务股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，采用资产基础法和收益法，对北京汇源食品饮料有限公司在持续经营状态下、假设北京汇源食品饮料有限公司在顺利完成破产重整计划下及贵公司对北京汇源食品饮料有限公司未来经营情况合理预判的前提下的北京汇源食品饮料有限公司股东全部权益在 2022 年 6 月 30 日投资价值进行了估值。现将估值情况报告如下：

一、 委托人、被咨询单位和估值报告委托合同约定的其他估值报告使用人

本次估值的委托人为北京汇源食品饮料有限公司和黑龙江国中水务股份有限公司，被咨询单位为北京汇源食品饮料有限公司，估值报告委托合同约定的估值报告使用人为委托人。

(一) 委托人黑龙江国中水务股份有限公司简介

1、 注册登记情况

(1) 企业名称：黑龙江国中水务股份有限公司

(2) 统一社会信用代码：91230200702847345E

(3) 法定住所：黑龙江省哈尔滨市哈尔滨经济技术开发区哈平路集中区松花路 9 号中国云谷软件园 A1 栋 205-207 室

(4) 经营场所：上海市闵行区联航路 1188 号 1 幢西楼 2 层

(5) 法定代表人：丁宏伟

(6) 注册资本：165,393.5128 万人民币

(7) 企业类型：其他股份有限公司（上市）

(8) 成立日期：1998 年 11 月 03 日

(9) 营业期限：1998 年 11 月 03 日至 2047 年 11 月 02 日

(10) 主要经营范围：建设、经营城市市政供排水项目及工程、生态环境治理工程，相关供排水技术和设备的开发、生产与销售，并提供相关的供排水技术咨询服 务（不含国家禁止和限制类项目）。

(二) 委托人及被咨询单位北京汇源食品饮料有限公司简介

1、注册登记情况

(1) 企业名称：北京汇源食品饮料有限公司

(2) 统一社会信用代码：91110000102525123P

(3) 法定住所：北京市顺义区北小营镇

(4) 经营场所：北京市顺义区北小营镇

(5) 法定代表人：朱燕彤

(6) 注册资本：32,022.589236 万人民币

(7) 企业类型：有限责任公司（法人独资）

(8) 成立日期：1994 年 12 月 12 日

(9) 营业期限：1994 年 12 月 12 日至 2024 年 12 月 11 日

(10) 主要经营范围：许可项目：饮料生产；食品用塑料包装容器工具制品生产；食品销售；酒类经营。（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，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：新鲜水果批发；新鲜水果零售；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）；日用百货销售；日用品销售；日用口罩（非医用）销售；日用品批发；林业产品销售；化妆品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；鞋帽批发；鞋帽零售；箱包销售；文具用品零售；文具用品批发；家居用品销售；日用化学产品销售；母婴用品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；未经加工的坚果、干果销售。（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）（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。）

(11) 公司股权结构及变更情况

①公司成立

北京汇源食品饮料有限公司系由山东省永新实业总公司、泰国基隆有限公司和北京市顺义利华饮料厂共同出资设立，设立时注册资本为 108.00 万美元，经北京市顺义区市场监督管理局批准于 1994 年 12 月 12 日成立。

设立时注册资本为 108.00 万美元，股东的出资情况及持股比例如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴总额 (万美元)	认缴比例 (%)
1	山东省永新实业总公司	货币出资	75.60	70.00
2	泰国基隆有限公司	货币出资	27.00	25.00
3	北京市顺义利华饮料厂	货币出资	5.40	5.00
合计		--	108.00	100.00

### ②第一次变更注册资本

1998 年 5 月 6 日，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，同意公司注册资本由 108.00 万美元增资至 908.00 万美元，新增注册资本 800.00 万美元，其中山东省永新实业总公司投入 560 万美元计入注册资本金，占公司出资比例的 70%，泰国基隆有限公司投入 200 万美元计入注册资本金，占公司出资比例的 25%，北京市顺义利华饮料厂投入 40 万美元计入注册资本金，占公司出资比例的 5%，出资方式为货币。

本次变更后公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴总额 (万美元)	认缴比例 (%)
1	山东省永新实业总公司	货币出资	635.60	70.00
2	泰国基隆有限公司	货币出资	227.00	25.00
3	北京市顺义利华饮料厂	货币出资	45.40	5.00
合计		--	908.00	100.00

### ③第一次股权变更

2000 年 5 月 19 日，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，同意公司股东山东永新实业总公司将其所持北京汇源食品饮料有限公司 55% 的股份（作价 499.4 万美元）转让给北京汇源果汁饮料集团总公司，其他股东放弃优先购买权；同意公司股东山东永新实业总公司将其所持北京汇源食品饮料有限公司 15% 的股份（作价 136.2 万美元）转让给维尔京群岛涛涛国际控股有限公司，其他股东放弃优先购买权；同意公司股东北京顺义利华饮料厂将其所持北京汇源食品饮料有限公司 3% 的股份（作价 27.24 万美元）转让给北京康乐包装厂，其他股东放弃优先购买权；同意公司股东北京顺义利华饮料厂将其所持北京汇源食品饮料有限公司 1% 的股份（作价 9.08 万美元）转让给北京七星抗生素厂，其他股东放弃优

先购买权；同意公司股东北京顺义利华饮料厂将其所持北京汇源食品饮料有限公司 1%的股份（作价 9.08 万美元）转让给北京市顺义区北小营工商联合总公司，其他股东放弃优先购买权。

本次变更后公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴总额 (万美元)	认缴比例 (%)
1	北京汇源果汁饮料集团总公司	货币出资	499.40	55.00
2	维尔京群岛涛涛国际控股有限公司	货币出资	363.20	40.00
3	北京康乐包装厂	货币出资	27.24	3.00
4	北京七星抗生素厂	货币出资	9.08	1.00
5	北京市顺义区北小营工商联合总公司	货币出资	9.08	1.00
合计		--	908.00	100.00

#### ④第二次股权变更

2000 年 8 月 28 日，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，同意公司股东山东省永新实业总公司将其所持北京汇源食品饮料有限公司 55%的股份（作价 499.4 万美元）转让给北京汇源饮料食品集团有限公司，其他股东放弃优先购买权；同意公司股东维尔京群岛涛涛国际控股有限公司将其所持北京汇源食品饮料有限公司 15%的股份（作价 136.2 万美元）转让给北京汇源饮料食品集团有限公司，其他股东放弃优先购买权。

本次变更后公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴总额 (万美元)	认缴比例 (%)
1	北京汇源饮料食品集团有限公司	货币出资	635.60	70.00
2	维尔京群岛涛涛国际控股有限公司	货币出资	227.00	25.00
3	北京康乐包装厂	货币出资	27.24	3.00
4	北京七星抗生素厂	货币出资	9.08	1.00
5	北京市顺义区北小营工商联合总公司	货币出资	9.08	1.00
合计		--	908.00	100.00

#### ⑤第二次变更注册资本

2008 年 5 月 6 日，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，同意公司注册资本由 108.00 万美元增资至 2,000.00 万美元，新增注册资本 1,092.00 万美元，



其中 1092 万美元计入注册资本金，占公司出资比例的 100 %，其余 0 万美元计入公司资本公积金，出资方式为货币。

本次变更后公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴总额 (万美元)	认缴比例 (%)
1	北京汇源饮料食品集团有限公司	货币出资	1,400.00	70.00
2	维尔京群岛涛涛国际控股有限公司	货币出资	500.00	25.00
3	北京康乐包装厂	货币出资	60.00	3.00
4	北京七星抗生素厂	货币出资	20.00	1.00
5	北京市顺义区北小营工商联合总公司	货币出资	20.00	1.00
合计		--	2,000.00	100.00

#### ⑥第三次股权变更

2005 年 3 月 28 日，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，同意公司股东北京康乐包装厂将其所持北京汇源食品饮料有限公司 3% 的股份（作价 60 万美元）转让给北京汇源饮料食品集团有限公司；同意公司股东北京七星抗生素厂将其所持北京汇源食品饮料有限公司 1% 的股份（作价 20 万美元）转让给北京汇源饮料食品集团有限公司；同意公司股东北京市顺义区北小营工商联合总公司将其所持北京汇源食品饮料有限公司 1% 的股份（作价 20 万美元）转让给北京汇源饮料食品集团有限公司。

本次变更后公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴总额 (万美元)	认缴比例 (%)
1	北京汇源饮料食品集团有限公司	货币出资	1,500.00	75.00
2	维尔京群岛涛涛国际控股有限公司	货币出资	500.00	25.00
合计		--	2,000.00	100.00

#### ⑦第四次股权变更

2005 年 4 月 26 日，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，同意公司股东北京汇源饮料食品集团有限公司将其所持北京汇源食品饮料有限公司 75% 的股份（作价 1500 万美元）转让给北京汇源控股有限公司；同意公司股东维尔京



群岛涛涛国际控股有限公司将其所持北京汇源食品饮料有限公司 25 %的股份（作价 500 万美元）转让给北京汇源控股有限公司。

本次变更后公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴总额 (万美元)	认缴比例 (%)
1	北京汇源控股有限公司	货币出资	2,000.00	100.00
合计		--	2,000.00	100.00

#### ⑧第三次变更注册资本

2007 年 1 月，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，同意公司注册资本由 2,000.00 万美元增资至 4,000.00 万美元，新增注册资本 2,000.00 万美元，其中 2000 万美元计入注册资本金，占公司出资比例的 100%，其余 0 万美元计入公司资本公积金，出资方式为货币。

本次变更后公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴总额 (万美元)	认缴比例 (%)
1	北京汇源控股有限公司	货币出资	4,000.00	100.00
合计		--	4,000.00	100.00

#### ⑨第五次股权变更

2016 年 12 月 12 日，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，同意公司股东北京汇源控股有限公司将其所持北京汇源食品饮料有限公司 100%的股份（作价 22500 万元）转让给河北汇源食品饮料有限公司。

本次变更后公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴总额 (万元)	认缴比例 (%)
1	河北汇源食品饮料有限公司	货币出资	32,022.59	100.00
合计		--	32,022.59	100.00

2020 年 12 月 29 日，北京市第一中级人民法院 (2020)京 01 破申 673 号决定书裁定受理山东德源国际物流有限公司对公司的重整申请，并于同时作出 (2021)京 01 破 129 号决定书裁定受理公司重整，指定北京市浩天信和律师事务所担任公司管理人。

2022 年 6 月 24 日，北京市第一中级人民法院 (2021)京破 01 破 129 号之四民事裁定书裁定批准公司重整计划，终止公司重整程序。

根据经批准的公司重整计划，债权清偿方案拟通过“现金清偿+留债展期+债转股”方式来分配所有偿债资源，最大限度偿还全部债务：1、有财务担保债权系根据针对核心资产享有抵押权的有财产担保的债权人按特定担保财产市场价值或债权金额孰低为限，自重整计划裁定批准之日起六年内留债清偿完毕。2、职工债权将在重整计划执行期内以现金方式一次性全额清偿。3、税款债权将在重整计划执行期限内以现金方式一次性全额清偿。4、普通债权在 100 万元以下部分清偿，超过 100 万元的部分全部实施债转股方式清偿，按照债权金额以北京汇源公司的股权抵债，抵债价格为每 22.50 元债权获得北京汇源公司 1 元注册资本。作为债转股清偿安排的组成部分，每家普通债权人超过 100 万元的债权部分按照上述价格实施债转股后，按照重整计划经营方案中业绩承诺及补偿部分设置的转股价格调整。重整计划拟对公司原出资人即河北汇源食品饮料有限公司做全额调整，100%全部让渡用于依照重整计划向债权人清偿债务，河北汇源食品饮料有限公司权益调整完毕后不再持有公司的股权。预计参与转股的债权人在转股后将持有重整后的北京汇源公司股权比例为 30%，转股债权根据重整计划规定实施后视为全额清偿。

截止基准日，整个重整计划尚在实施过程中。

## 2、本次估值引用的相关财务数据及来源

被咨询单位的经审计的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 6 月 30 日
流动资产合计	95,399.06
长期股权投资	
其他权益工具投资	500.00
固定资产	28,903.12
在建工程	46.54
工程物资	
无形资产	13,109.19
长期待摊费用	188.56
非流动资产合计	42,747.42
<b>资产总计</b>	<b>138,146.47</b>

项目	2022年6月30日
流动负债合计	39,872.94
非流动负债合计	3,225.12
<b>负债合计</b>	<b>43,098.06</b>
<b>所有者权益</b>	<b>95,048.42</b>

被咨询单位的经审计的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2022年6月30日
流动资产合计	113,538.61
长期股权投资	902.37
其他权益工具投资	500.00
固定资产	28,400.15
在建工程	46.54
工程物资	
无形资产	13,109.19
长期待摊费用	188.56
非流动资产合计	43,146.82
<b>资产总计</b>	<b>156,685.43</b>
流动负债合计	64,702.16
非流动负债合计	2,725.12
<b>负债合计</b>	<b>67,427.28</b>
<b>所有者权益</b>	<b>89,258.15</b>

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对北京汇源食品饮料有限公司截止 2022 年 6 月 30 日止备考合并资产负债表及备考母公司资产负债表的财务状况进行了审计，审计报告中未披露其他相关财务数据。

备考报表编制基础依据 2022 年 6 月 24 日北京市第一中级人民法院（2021）京破 01 破 129 号之四民事裁定书（简称“法院重整裁定”），和备考报表的使用目的，公司基于以下假设为基础编制财务报表：

- 1) 破产重整期间以及重整执行期限以持续经营假设为基础；

2) 以破产受理日 2021 年 7 月 16 日为起始日, 根据法院重整裁定确认期初债权, 假定债权能按账面价值全部收回, 并按破产重整方案实施完成债转股、裁定计划中规定的债权债务完成处置后沿用至 2022 年 6 月 30 日;

3) 法院重整裁定批准后 3 个月内需新增的注册资本于 2022 年 6 月 30 日完成实缴。

### 3、委托人与被咨询单位之间的关系

委托人是被咨询单位的意向投资人。

## 二、 估值目的

北京汇源食品饮料有限公司黑龙江国中水务股份有限公司拟核实了解在持续经营状态下、假设北京汇源食品饮料有限公司在顺利完成破产重整计划下及委托人对北京汇源食品饮料有限公司未来经营情况合理预判的前提下的北京汇源食品饮料有限公司股东全部权益在估值时点的投资价值事项, 为此需要对估值基准日时北京汇源食品饮料有限公司股东全部权益的投资价值进行估值, 为委托人投资决策提供参考。

## 三、 估值对象和估值范围

### (一) 估值对象

估值对象为北京汇源食品饮料有限公司估值目的中列明假设条件下的股东全部权益于估值时点的投资价值。

### (二) 估值范围

估值范围是被咨询单位的全部资产及负债。估值基准日, 估值范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用等, 总资产账面价值为 138,146.47 万元; 负债主要为流动负债, 总负债账面价值为 43,098.06 万元; 股东全部权益账面价值 95,048.42 万元, 具体范围以被咨询单位申报的明细表为准。

### 2022 年 6 月 30 日资产负债表 (合并口径)

单位: 人民币万元

项目	账面价值
流动资产	95,399.06

项目	账面价值
非流动资产	42,747.42
其中：长期股权投资	
其他权益工具投资	500.00
固定资产	28,903.12
在建工程	46.54
无形资产	13,109.19
长期待摊费用	188.56
<b>资产总计</b>	<b>138,146.47</b>
流动负债	39,872.94
非流动负债	3,225.12
<b>负债总计</b>	<b>43,098.06</b>
<b>所有者权益（净资产）</b>	<b>95,048.42</b>

2022年6月30日资产负债表（母公司口径）

单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	113,538.61
非流动资产	43,146.82
其中：长期股权投资	902.37
其他权益工具投资	500.00
固定资产	28,400.15
在建工程	46.54
无形资产	13,109.19
长期待摊费用	188.56
<b>资产总计</b>	<b>156,685.43</b>
流动负债	64,702.16
非流动负债	2,725.12
<b>负债总计</b>	<b>67,427.28</b>
<b>所有者权益（净资产）</b>	<b>89,258.15</b>

委托估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致。估值基准日，估值范围内的资产、负债账面价值经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2022]0018629号审计报告。

### 1、长期股权投资

截止估值基准日，北京汇源食品饮料有限公司拥有7家控股公司，被投资公司具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	子公司名称	投资时间	子公司类型	注册资本	实际出资	持股比例（%）
----	-------	------	-------	------	------	---------

序号	子公司名称	投资时间	子公司类型	注册资本	实际出资	持股比例 (%)
1	潍坊汇源食品饮料有限公司	2019-8-26	有限责任公司 (法人独资)	200.00	未实缴出资	100.00
2	北京汇源集团 (德州) 婴童食品饮料有限公司	2017-11-10	有限责任公司 (法人独资)	1,000.00	未实缴出资	100.00
3	北京同成宏业商贸有限公司	2008-4-1	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)	3,000.00	602.37	100.00
4	北京市钱雨宝利商贸有限公司	2015-12-1	有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)	6,000.00	200.00	100.00
5	汇源 (天津) 商贸有限公司	2017-12-15	有限责任公司 (法人独资)	10,000.00	未实缴出资	100.00
6	宁夏宏祥源商贸有限公司	2015-10-29	有限责任公司 (外商投资企业法人独资)	100.00	未实缴出资	100.00
7	天津汇源钱雨商贸有限公司	2016-6-20	有限责任公司 (自然人投资或控股的法人独资)	110.00	100.00	100.00

说明：（1）通过工商信息查询，北京同成宏业商贸有限公司工商信息显示于 2022 年 2 月 21 日吊销，未注销状态，该企业被列入经营异常名录，已提供截止 2022 年 6 月 30 日财务报表纳入本次估值范围。

（2）天津汇源钱雨商贸有限公司于 2022 年 7 月 11 日股东会决议通过注销决议，正在办理注销手续中。工商信息显示该公司为存续状态，已提供截止 2022 年 6 月 30 日财务报表纳入本次估值范围。

（3）天津果汇商贸有限公司为北京汇源公司全资子公司，持有 100% 股权，但未实际出资。工商信息显示 2019 年 3 月 27 日-2019 年 5 月 11 日正在进行简易注销公告，2022 年 1 月 18 日发布清算组备案信息。企业为存续（正在进行营业执照作废声明），该企业被列入经营异常名录，未提供任何财务报表。

## 2、实物资产

纳入本次估值范围的实物资产主要包括存货和固定资产。

### （1）存货

主要包括原材料、在用低值易耗品和产成品。

原材料主要为包装物、价格签、纸盒、果汁浓缩汁等；在用低值易耗品主要为金额较小的饮水机、考勤机、家具等；产成品主要为饮用水和天然泉水等。

部分产品包装更换，纸卷、纸盒、贴标等已作废，部分果汁材料有些已经过期无法使用，剩余大多数存货均保存情况良好，正常使用。

## 3、固定资产

主要包括房屋建筑物及构筑物、机器设备、车辆和电子设备。

### ①房屋建筑物及构筑物



产权持有人申报的房屋建（构）筑物位于北京市顺义区北小营镇南大街 3 号公司厂区内，主要包括总部办公楼、汇源学校 U 型楼、原顺义工厂员工食堂、家属公寓楼 1 号楼、家属公寓楼 2 号楼、专家别墅、文化中心、员工俱乐部等非生产用房；新车间（汇源文史馆）、新车间（北京万盟仓）、冷库库体、机泵房、老锅炉房等生产用房；曝气池、厌氧池、瓶装厂周围路面、深水井、排水沟（护岸）等辅助设施。

## ②设备类资产

机器设备主要为无菌罐装机，纯水线、PET 生产线、灌装生产线设备，无菌果汁线等食品加工设备等；车辆主要为办公用小型客车以及厢式货车等；电子设备主要为检测仪器、办公用电脑、复印机、打印机、空调以及其它辅助设备。

申报设备主要购置于 1994 至 2022 年间，位于公司办公区及生产区域内，产权持有人的设备管理制度较完善，其设备的使用、维护、保养状况较好，主要生产设备性能较可靠，运行状况良好。

## 四、 价值类型

根据估值目的，确定估值对象的价值类型为投资价值。

投资价值是指估值对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

## 五、 估值基准日

本报告估值基准日是 2022 年 6 月 30 日，由委托人确定。

## 六、 估值方法

### （一）估值方法简介

收益法，是指将估值对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的估值方法。

市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的估值方法。

资产基础法，是指以估值对象在估值基准日的资产负债表为基础，估值明细表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的估值方法。



## （二）本次选择的估值方法

本次估值选用的估值方法为：资产基础法和收益法。估值方法选择理由如下：

### 1、市场法适用性分析

根据本次估值的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，在国内公开交易市场及上市公司中很难找到足够数量的在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与估值对象相类似的可比企业或交易案例，不具备使用市场法的条件，因此本估值项目不适宜采用市场法进行估值。

### 2、收益法适用性分析

委托人向估值专业人员提交了假设北京汇源食品饮料有限公司在顺利完成破产重整计划及对北京汇源食品饮料有限公司进行的未来经营情况预测，根据目前取得的财务资料情况，结合委托人提供的未来收益情况以及行业公开数据，具备收益法的使用条件。因此本估值项目适宜采用收益法进行估值。

### 3、资产基础法适用性分析

委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产估值加和的基础上扣减负债估值，从而得到企业股东全部权益价值，因此本估值项目适宜采用资产基础法进行估值。

## （一）资产基础法

### 1、流动资产

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

（2）应收账款、其他应收款，估值人员采用函证，查阅采购合同和会计凭证等程序对款项的真实性进行了核实，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，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估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款，估值人员采用函证，查阅相关货款采购合同或供货协议对款项的真实性进行了核实，了解估值基准日至估值现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为估值。对于那些有确凿依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，其估值为零。

(4) 外购原材料、辅助材料、燃料、外购半成品、在库低值易耗品，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据技术鉴定结果和有关凭证，通过分析计算，扣除相应贬值额(保留变现净值)后，确定估值。

(5) 在用低值易耗品，采用成本法进行估值。按清查盘点结果分类，将同种低值易耗品的现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出低值易耗品的估值。

(6) 产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。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估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定估值。

(7) 其他流动资产，估值人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定估值。

## 2、长期股权投资

对控股长期股权投资进行整体估值，首先获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

## 3、其他权益工具投资

对非控股被投资单位，截止估值基准日，估值人员未能获取该其他权益工具财务报表，本次按照审定后账面价值确认估值。

#### 4、机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据估值目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行估值。

估值=重置全价×综合成新率

##### (1) 重置全价的确定

##### 1) 机器设备

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

##### ① 设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2022 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

##### ② 运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考其他相关工作经验中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

##### ③ 安装工程费

参考被咨询单位提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

##### ④ 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

依据财政部、国家税务总局《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税【2018】32号），自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

#### ⑤ 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照估值基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

#### ⑥ 设备购置价中可抵扣增值税进项税额

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

#### 2) 运输车辆

本次车辆估值采用成本法和市场法。

##### ① 成本法

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时依据财政部、国家税务总局《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税【2018】32号），自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

② 由于被估值车辆购置日期较早，目前市场已经停产，故估值采用市场法。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，估值出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆年限修正系数×车辆行驶里程修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=（案例 A+案例 B+案例 C）/3

车辆市场法估值=比准价格

### 3) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

#### (2) 综合成新率的确定

通过对设备（仪器）使用情况，工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备（仪器）运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

##### 1) 对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

2) 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) 对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

#### (3) 估值的确定

设备估值=设备重置全价×综合成新率

### 5、房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行估值。



房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税进项税额。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

估值=重置全价×综合成新率

#### (1) 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-可抵扣增值税进项税额

##### 1) 建安综合造价

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

②对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在估值基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

##### 2) 前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合估值基准日建设工程所在地的实际情况，将被咨询单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

##### 3) 资金成本

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

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

##### 4) 可抵扣增值税进项税额

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

### (2) 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

式中尚可使用年限的确定：

根据估值范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

### (3) 估值的确定

估值=重置全价×综合成新率

## 6、在建工程

在建工程采用成本法估值。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下估值方法：

(1) 主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产估值中已包含，则该类在建工程估值为零。

### (2) 未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在估值基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

### (3) 纯待摊费用



对于纯待摊费用，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后账面价值作为估值，否则估值为零。

## 7、土地使用权

土地使用权通行的估值方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。根据土地使用权的特点、估值价值类型、资料收集情况等相关条件，本次选择基准地价修正法对土地使用权进行估值。

由于截至估值基准日待估宗地地上建筑物已建设完成，且该类资产为企业自持，无法获取收益，故不选用剩余法进行估值；采用成本逼近法无法合理反应土地的市场需求带来的土地价值的增加，故不适宜采用成本逼近法进行估值；被估值土地用地性质为工业用地，且估值对象周边租赁情况较少，无可取租赁情况，所以租金方式无法体现该土地于基准日的价值，故本次估值不宜采用收益法；根据现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，土地交易市场案例较少，故不采用市场法；估值人员已取得待估资产区域内基准地价及修正体系，本次估值选用基准地价修正法进行估值。

### 基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等估值成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

基准地价设定开发程度下的宗地地价

$$= [(\text{基准地价} + \text{开发程度修正值}) \times K1 \times (1 + \sum K) \times K3] \times K2$$

式中：K1——期日修正系数；

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

K2——土地使用年期修正系数；

K3——容积率修正系数。

## 8、无形资产-其他无形资产

### (1) 外购软件

本次估值范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于估值基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件估值基准日市场价格确认估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定估值；对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算估值，公式如下：

$$\text{估值} = \text{原始购置价格} \times (1 - \text{贬值率})$$

## (2) 账外无形资产

本次估值范围内的账外无形资产主要包括专利、商标权和销售渠道，采用成本法和收益法进行估值。

### ① 专利类无形资产

#### A 估值方法

专利类无形资产共 16 项，包括外观设计和软件著作权，常用估值方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过活跃在无形资产市场或资本市场上选择相同或相似的无形资产作为参照物，同时针对各种价值影响因素，如无形资产的功能进行类比，将委估无形资产与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、从而确定无形资产的价值。使用市场法估值无形资产的必要前提包括：市场数据公开化程度较高；存在可比的专利无形资产；参照物的价值影响因素明确且能够量化等。由于我国无形资产市场交易目前尚处初级阶段，类似无形资产的公平交易数据采集较为困难，市场法在本次估值应用中可操作性较差。

成本法通过分析重新开发出被估无形资产所需花费的物化劳动来确定估值。企业合法取得无形资产过程中需支出的费用一般包括人工费用、设备费、材料费、实验测试费、期间费用等，通常适用于经营与收益之间不存在较稳定的对应关系，相应产品或服务价格市场性较弱的专利无形资产估值。

收益法以被估无形资产未来所能创造的收益现值来确定估值。由于企业目前正常生产经营尚未涉及目前研发的技术型资产，目前无技术产品对应，不适宜采用收益法对其进行估值，故采用成本法对纳入本次估值范围的无形资产进行估值。

成本法估值是依据无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本,并以此为依据确认专利权价值的一种方法。

成本法基本公式如下:

$$P=C_1+C_2+C_3$$

式中:

P: 估值

C1: 直接成本

C2: 申请费及公布印刷费

C3: 年费

◎ 商标权及销售渠道类无形资产

商标权共 406 项,销售渠道为北京汇源对外销售所需通过的 14 项销售通道,其中按照管理口径分为电商渠道、定制项目部渠道、东北区、广西区、航空项目部渠道、河北区、华东区、华南区、华西区、华中区、晋陕蒙区、京津区、山东区及上海分区。

估值人员通过查阅无形资产的相关合同、发票了解使用状况,分析无形资产的摊销年限和摊销额等程序对企业申报的其他无形资产进行核实。

对于账外无形资产采用收益法进行估值,无形资产的价值体现在其能为企业带来超额经济利益。估值过程中,根据该无形资产在企业生产经营过程中的作用,结合收集到的资料,即通过合理预测企业相关产品的未来收益,分析与之有关的预期变动、受益期限,与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素等,确定无形资产能够带来的超额收益,运用适当的折现率对超额收益进行折现,估算无形资产的价值。基本公式为:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

符号含义:

P—无形资产;

R<sub>i</sub>—无形资产的第 i 年的超额收益;

r—折现率;

n—收益期限。

## 9、长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为车间搬迁改造工程和地面工程等，估值人员核实了被咨询单位长期待摊费用相关核定办法，以未来年度企业享有的权益确定估值。

## 10、负债

对企业负债的估值，主要是进行审查核实，估值人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定估值。

### (二) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值估值来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

#### 1、企业整体价值

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

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

#### (1) 经营性资产价值

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

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1}$$

式中：P：估值基准日的企业经营性资产价值；

$A_i$ ：估值基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

$A_{i0}$ ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

R：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

N：预测期；

*i*：预测期第*i*年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

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

其中：ke：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$k_e = R_f + MRP \times \beta + \Delta$$

式中：Rf：无风险利率；

β：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Δ：企业特定风险调整系数。

## （2）溢余资产价值

溢余资产是指估值基准日超过企业生产经营所需，估值基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被咨询单位的溢余资产包括溢余货币资金，本次估值采用成本法进行估值。

## （3）非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被咨询单位生产经营无关的，估值基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，包括不具有控制权的其他权益工具投资。被咨询单位的非经营性资产、负债包括其他应收款、其他流动资产、在建工程、其他应付款、长期应付款和预计负债，本次估值采用成本法进行估值。

## 2、付息债务价值

付息债务是指估值基准日被咨询单位需要支付利息的负债。被咨询单位的付息债务主要为短期借款。付息债务以核实后的账面值作为估值。

## 七、 估值假设

本估值报告分析估算采用的假设条件如下：

### （一）基本假设

1、公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待估值资产已经处在交易的过程中，估值人员根据待估值资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设；

3、持续经营假设，即假设被咨询单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

### （二）一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、针对估值基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设和被咨询单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等估值基准日后不发生重大变化；

4、假设估值基准日后被咨询单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6、假设本次估值测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

7、假设估值基准日后无不可抗力及不可预见因素对被咨询单位造成重大不利影响。

### （三）特殊假设

1、假设估值基准日后被咨询单位采用的会计政策和编写本估值报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设估值基准日后被咨询单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；



3、假设资料真实、完整，对于本估值报告中全部或部分估值结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照估值程序进行了独立审查，但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证；

4、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产估值结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被咨询单位等有关方面应估值人员要求提供而未提供，而估值人员已履行估值程序仍无法获知的情况下，视为被咨询企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，估值机构及估值人员不承担相关责任；

5、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；

6、假设被咨询单位于估值报告日后按照北京市第一中级人民法院民事裁定书批准的北京汇源食品饮料有限公司重整计划进行重整；

7、假设委托方对标的公司未来经营情况的预测能够顺利实现；

8、以破产受理日 2021 年 7 月 16 日为起始日，根据法院重整裁定确认期初债权，假设债权能按账面值全部收回，并按破产重整方案实施完成债转股、裁定计划中规定的债权债务完成处置后沿用至 2022 年 6 月 30 日；

9、假设法院重整裁定批准后 3 个月内需新增的注册资本于 2022 年 6 月 30 日完成实缴。

本估值报告估值结论在上述假设条件下在估值基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，本估值机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同估值结论的责任。

## 八、 估值结论

截止估值基准日 2022 年 6 月 30 日，北京汇源食品饮料有限公司的股东全部权益价值估值结果如下：

### （一）资产基础法估值结果

北京汇源食品饮料有限公司估值基准日总资产账面价值为 156,685.42 万元，估值为 302,338.63 万元，增值额为 145,653.21 万元，增值率为 92.96 %；总负债账面价值为 67,427.28 万元，估值为 67,427.28 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为 89,258.14 万元，股东全部权益估值为 234,911.35 万元，增值额为 145,653.21 万元，增值率为 163.18 %。



资产基础法具体估值结果详见下列估值结果汇总表：

### 资产基础法估值结果汇总表

估值基准日：2022年6月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	113,538.61	113,195.53	-343.08	-0.30
二、非流动资产	2	43,146.81	189,143.10	145,996.29	338.37
其中：长期股权投资	3	902.37	-14,070.43	-14,972.80	-1,659.28
其他权益工具投资	4	500.00	500.00	-	-
固定资产	5	28,400.15	49,038.74	20,638.59	72.67
在建工程	6	46.54	47.90	1.36	2.92
无形资产	7	13,109.19	153,534.30	140,425.11	1,071.20
长期待摊费用	8	188.56	92.59	-95.97	-50.90
资产总计	9	156,685.42	302,338.63	145,653.21	92.96
三、流动负债	10	64,702.16	64,702.16	-	-
四、非流动负债	11	2,725.12	2,725.12	-	-
负债总计	12	67,427.28	67,427.28	-	-
股东全部权益	13	89,258.14	234,911.35	145,653.21	163.18

经资产基础法估值，北京汇源食品饮料有限公司股东全部权益估值为234,911.35万元。

#### （二）收益法估值结果

北京汇源食品饮料有限公司估值基准日总资产账面价值为156,685.42万元；总负债账面价值为67,427.28万元；净资产账面价值为89,258.14万元，股东全部权益投资价值为450,449.17万元，增值额为361,191.03万元，增值率为404.66%。

#### （三）估值结论

收益法估值后的股东全部权益投资价值为450,449.17万元，资产基础法估值后的股东全部权益价值为234,911.35万元，两者相差215,537.82万元，差异率为91.75%。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累

加求和，再扣减相关负债估值，得出资产基础法下股东全部权益的估值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。

收益法是从企业未来发展的角度，通过预测企业未来收益及其对应的风险，综合估算企业股东全部权益价值。在估值时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，同时也考虑了企业运营资质、运营能力、行业竞争力、企业管理水平、人力资源、客户资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。

上述为两种估值办法的结论，仅供报告使用人投资决策参考。

## 九、 特别事项说明

以下为在估值过程中已发现可能影响估值结论但非估值人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本估值报告的估值结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对估值结论的影响；未考虑估值增减可能产生的纳税义务变化。

(二)本估值报告是在委托人及被咨询单位相关当事方提供与估值相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；估值人员的责任是对估值对象在估值基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表意见。估值人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出估值人员的执业范围。

(三)关于估值基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对估值结论的影响；

本次估值依据大华会计师事务所（特殊普通合伙）北京汇源食品饮料有限公司出具的大华审字[2022]0018629号审计报告，该审计报告是在“假定北京汇源公司于2022年6月30日根据2022年6月24日北京市第一中级人民法院（2021）京破01破129号之四民事裁定书（简称“法院重整裁定”）裁定公司重整计划确认的债权进行调整并按破产重整方案实施债转股为假定条件（暂未考虑重整投

资人投资入股状况), 假定破产重整及重整执行的会计期间仍以持续经营为条件, 以法院重整裁定确认的债权及实施债转股、及破产投资者保证金视同投资转为实收资本后的备考报表作为初始数据沿用至 2022 年 6 月 30 日, 按企业会计准则的要求编制备考合并财务报表。”的前提下出具的, 审计报告中有如下不确定事项:

#### 1、负债的确认原则及报表认定情况

基于北京汇源公司经法院重整裁定确认重整计划以 2021 年 7 月 16 日债权作为负债初始确认数, 延续影响到 2022 年 6 月 30 日的报表日债权认定为前提条件。

#### 2、受限资产

基于北京汇源公司自 2021 年 7 月 16 日始经法院裁定受理破产重整直至经批准的破产重整计划执行完毕期间, 公司银行存款、固定资产、土地资产等其他所有资产按破产法规定受到限制并应遵守相关规定。

#### 3、税务事项

北京汇源公司按照法院重整裁定的债权进行债权重整调整备考报表可能存在多项税务事项, 导致税前抵扣或者税务收益变化, 及应收往来资产的核销, 影响纳税义务, 该部分尚需主管税务机关进行认定。本次未考虑上述事项可能产生的纳税义务对报告结论的影响。

#### 4、管理人资金管理

北京汇源公司因自 2021 年 8 月底始未能获取管理人账户资金管理资料在账面反映经济业务内容, 公司以截止 2022 年 6 月 30 日资金余额列报表其他流动资产反映。

#### 5、其他说明

经审计, 我们注意到北京汇源公司账面其他应收款有核销部, 该核销部核算内容包括内部单位往来及第三方往来, 但公司无法分清具体明细单位, 故本次审计无法对核销部内部往来单位余额进行抵销及区分列示第三方金额。

本次估值结论仅依据审计报告中备考财务报表中列示的资产及负债得出的, 未考虑上述瑕疵项对估值的影响。

(四) 关于担保/租赁/或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与估值对象的关系特别说明以及该事项可能对估值结论的影响;

#### 1、抵押情况

抵押担保资产涉及抵押权人有 6 家金融机构，分别是中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司（北京银行股份有限公司绿港国际中心银行转让）、廊坊银行股份有限公司三河支行、广东南粤银行股份有限公司（包含广东南粤银行股份有限公司资金运营中心）、中国农业银行股份有限公司北京密云支行、中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司（中国光大银行转让）、中国银行股份有限公司北京怀柔支行。

抵押担保资产涉及抵押合同及质押合同共 54 份，涉及的抵押人、出质人共 45 家公司。

具体明细如下：

序号	抵押权人/质权人	担保金额/出质股权数额（万元）	抵押人/出质人	合同编号	抵押资产
1	中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司（北京银行股份有限公司绿港国际中心银行转让）	5,000.00	北京汇源九龙沟绿色生态农业有限责任公司	【0472343_001】	土地
		40,000.00	河北汇源食品饮料有限公司	【0472111_004】	北京汇源九龙沟绿色生态农业有限责任公司的股权
2	廊坊银行股份有限公司三河支行	48,545.00	北京汇源食品饮料有限公司	廊银（2017）年（三河公）抵字第 032 号	房屋建筑物、土地
		10,557.00	泰安汇源食品饮料有限公司	廊银（2017）年（三河公）抵字第 033 号	房屋建筑物、土地
		10,478.74	江苏汇源食品饮料有限公司	廊银（2017）年（三河公）抵字第 034 号	房屋建筑物、土地



序号	抵押权人/质权人	担保金额/出质股权数额(万元)	抵押人/出质人	合同编号	抵质押资产
		45,850.00	汇源生态产业钟祥发展有限公司	廊银(2017)年(三河公)抵字第031号	房屋建筑物、土地
3	广东南粤银行股份有限公司	100,000.00	碭山汇源食品饮料有限公司	GDNYHY-DYHT-2019004	机器设备
			北京汇源集团(德州)婴童食品饮料有限公司	GDNYHY-DYHT-2019006	机器设备
			北京汇源集团衡水有限公司	GDNYHY-DYHT-2019002	机器设备
			衡水汇源食品饮料有限公司	GDNYHY-DYHT-2019003	机器设备
			九江汇源食品饮料有限公司	GDNYHY-DYHT-2019005	机器设备
			河北汇源食品饮料有限公司	无	房屋建筑物、土地
			泰安汇源食品饮料有限公司	GDNYHY-DYHT-2019007	机器设备
			北京汇源集团皖北果业有限公司	GDNYHY-DYHT-2019001	机器设备
			北京汇源集团杨凌有限责任公司(现用名:杨凌广通健康服务有限公司(企查查)/杨凌新广通果浆有限公司(企业提供))	GDNYHY-DYHT-2019008	机器设备
4	中国农业银行股份有限公司北京密云支行	150,000.00	北京汇源集团钟祥有限公司	11100220180004329	房屋建筑物、土地
			北京汇源集团平罗有限公司	11100220180004332	固定-土地
			山东圣水峪矿泉水有限公司	11100220180004331	土地
			宿迁汇源食品饮料有限公司	11100220190000193	房屋建筑物、土地



序号	抵押权人/质权人	担保金额/出质股权数额(万元)	抵押人/出质人	合同编号	抵质押资产
			钟祥汇源饮料食品有限公司	11100220180004330	房屋建筑物、土地
5	中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司(中国光大银行转让)	58,988.48	山西汇源食品饮料有限责任公司	BJ 顺义 DBDY19010-3	房屋建筑物、土地
			北京汇源集团右玉有限公司	BJ 顺义 DBDY19010-2	房屋建筑物、土地
			锦州汇源食品饮料有限公司	BJ 顺义 DBDY19010-1	土地
6	中国银行股份有限公司北京怀柔支行	11,000.00	河北汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-28	机器设备
			黑龙江省克东汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-13	机器设备
			江苏汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-24	机器设备
			北京汇源集团开封有限公司	2018047RSD001-21	机器设备
			宁夏汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-7	机器设备
			北京汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-1	机器设备
			安徽汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-26	机器设备
			德州汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-27	机器设备
			桂林汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-20	机器设备
			哈尔滨汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-22	机器设备
			黄冈汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-11	机器设备
汇源(云和)饮料食品有限公司	2018047RSD001-19	机器设备			



序号	抵押权人/ 质权人	担保金额/ 出质股权 数额(万 元)	抵押人/出质人	合同编号	抵质押资产
			北京汇源集团冀中食品饮料 有限公司	2018047RSD001-6	机器设备
			北京汇源九龙沟绿色生态农 业有限责任公司	2018047RSD001-10	机器设备
			喀什汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-12	机器设备
			喀什汇源涛涛果业有限公司	2018047RSD001-29	机器设备
			北京汇源集团乐陵有限公司	2018047RSD001-14	机器设备
			北京汇源集团平邑有限公司	2018047RSD001-30	机器设备
			普洱汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-3	土地
			普洱汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-16	机器设备
			齐齐哈尔汇源食品饮料有限 公司	2018047RSD001-8	机器设备
			陕西杨凌汇源食品饮料有限 公司(现用名:陕西汇缘健康 产业有限公司(企查查)/陕 西杨凌新广汇食品饮料有限 公司(企业提供))	2018047RSD001-2	机器设备
			北京汇源集团万荣有限公司	2018047RSD001-4	房屋建筑物、 土地
			北京汇源集团万荣有限公司	2018047RSD001-31	机器设备
			新疆汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-23	机器设备
			山东沂源永新包装制品有限 公司	2018047RSD001-18	机器设备
			永春汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-9	机器设备



序号	抵押权人/ 质权人	担保金额 /出质股 权数额 (万元)	抵押人/出质人	合同编号	抵质押资产
			永春汇源涛涛果业有限公司	2018047RSD001-17	机器设备
			运城汇源食品饮料有限公司	2018047RSD001-25	机器设备
			钟祥汇源饮料食品有限公司	2018047RSD001-32	机器设备
			北京汇源集团钟祥食尔康有 限公司	2018047RSD001-33	机器设备

## 2、诉讼情况

### ①未决诉讼事项

时间	原告	被告	案由	案涉金额 (万元)	诉讼 程序
2022 年7月	榆林市高新区 鑫昌液化气销 售有限公司	宁夏汇源食品饮料有限公司、鲁中汇源食品饮料有限 公司、北京汇源食品饮料有限公司	合同纠 纷	126.93	送达

### ②已审结执行中事项

时间	申请执行人	被执行人	执行余额 (万元)	诉讼程序
2019 年	北京联华盛世品 牌管理顾问股份 有限公司	北京汇源食品饮料有限公司	100.00	已中止执行， 解除完毕
2019 年	中山市嘉鸿贸易 有限公司	被告一：北京汇源食品饮料有限公司； 被告二：钟祥汇源饮料食品有限公司	24.02	已中止执行， 解除完毕
2021 年	江苏国致文化发 展有限公司	被告一：北京汇源食品饮料有限公司（反诉人）； 被告二：央广金信（北京）文化传媒有限公司	350.00	已中止执行， 解除完毕
2019 年	天津市昱盛隆纸 业有限公司	北京汇源食品饮料有限公司	133.15	已中止，已解 除
2020 年	胶州市中云爱兰 酒业批发中心 (经营者周爱 兰)	被告一：北京汇源食品饮料有限公司； 被告二：北京汇源集团开封有限公司； 被告三：青岛宏源祥彩印有限公司； 被告四：青岛润珂印刷物资有限公司	46.15	已中止，已解 除
2020 年	青岛美家电器有 限公司	被告一：北京汇源食品饮料有限公司； 被告二：北京汇源集团开封有限公司，被告三：青 岛宏源祥彩印有限公司； 被告四：青岛润珂印刷物资有限公司；被告五：青 岛新港盛彩印有限公司	100.00	已中止
2020 年	枝江市双利塑业 有限公司	北京汇源食品饮料有限公司	20.74	已中止，已解 除
2020 年	北京明玉鑫源商 贸有限公司	北京汇源食品饮料有限公司，及其上海分公司	31.09	已中止

时间	申请执行人	被执行人	执行余额 (万元)	诉讼程序
2020年	中国农业银行股份有限公司北京密云支行	河北汇源食品饮料有限公司, 北京汇源食品饮料有限公司, 北京汇源饮料食品集团有限公司, 北京汇源控股有限公司, 汇源上海控股有限公司, 汇源北京控股有限公司, 汇源成都控股有限公司, 中国汇源果汁集团有限公司, 朱新礼, 朱圣琴, 北京汇源集团平罗有限公司, 北京汇源集团钟祥有限公司, 山东圣水峪矿泉水有限公司, 宿迁汇源食品饮料有限公司	144,660.00	已中止执行, 解除完毕
2019年	珠海中富实业股份有限公司	北京汇源食品饮料有限公司	189.54	已中止执行, 解除完毕
2020年	新疆前海集团有限责任公司	北京汇源食品饮料有限公司	8,583.77	已中止, 已解除
2019年	天津中粤包装有限公司广汉分公司	北京汇源食品饮料有限公司	84.41	已中止
2019年	北京泛亚宏智文化传播有限公司	北京汇源食品饮料有限公司	1,667.81	涉及到执行其他主体, 恢复执行, 原本对汇源食品采取的保全措施已解除。
2019年	北京坚果先生科技有限公司	北京汇源食品饮料有限公司	415.00	已中止, 已解除
2019年	北京众创创想文化发展有限公司	北京汇源食品饮料有限公司	3,587.19	已中止, 已解除
2019年	北京怀建集团信达信诚建筑工程有限公司	北京汇源食品饮料有限公司	19.80	已中止, 已解除。收到执行款项。
2020年	中国银行股份有限公司北京怀柔支行	北京汇源食品饮料有限公司, 北京汇源饮料食品集团有限公司, 中国汇源果汁集团有限公司, 朱新礼, 房孝玲, 北京汇源九龙沟绿色生态农业有限责任公司, 北京汇源涛涛果业有限公司, 朱圣琴, 普洱汇源食品饮料有限公司, 北京汇源集团万荣有限公司, 北京汇源集团冀中食品饮料有限公司, 宁夏汇源食品饮料有限公司, 齐齐哈尔汇源食品饮料有限公司, 永春汇源食品饮料有限公司, 黄冈汇源食品饮料有限公司, 喀什汇源食品饮料有限公司, 黑龙江克东汇源食品饮料有限公司, 北京汇源集团乐陵有限公司, 永春汇源涛涛果业有限公司, 山东沂源永新包装制品有限公司, 汇源(云和)饮料食品有限公司, 桂林汇源食品饮料有限公司, 北京汇源集团开封有限公司, 哈尔滨汇源食品饮料有限公司, 新疆汇源食品饮料有限公司, 江苏汇源食品饮料有限公司, 运城汇源食品饮料有限公司, 安徽汇源食品饮料有限公司, 德州汇源食品饮料有限公司, 河北汇源食品饮料有限公司, 喀什汇源涛涛果业有限公司, 北京汇源集团平邑有限公司, 钟祥汇源饮料食品有限公司, 北京汇源集团钟祥食尔康有限公司, 陕西汇缘健康产业有限公司	109,930.00	已中止

(五) 关于估值基准日至估值报告日之间可能对估值结论产生影响的事项特别说明;

估值基准日后至估值报告有效期内, 若被估值资产数量及作价标准发生重大变化, 并对估值结论产生影响时, 不能直接使用本估值结论, 须对估值结论进行

调整或重新估值。我们不对估值基准日以后被估值资产价值发生的重大变化承担责任。

(六) 关于本次估值对应的经济行为中，可能对估值结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明；

(1) 本次估值中所涉及的被咨询企业的未来盈利预测是由委托人假设被咨询企业在顺利完成破产重整计划下及对北京汇源食品饮料有限公司未来经营情况合理预判的前提下，委托人北京汇源食品饮料有限公司和其重整投资人上海文盛资产管理股份有限公司提供；委托人黑龙江国中水务股份有限公司对企业经营预测数据资料进行确认后进行的测算。本报告未对估值对象的运营、财务状况进行全面分析，亦未对估值对象未来财务、业务或其他方面的发展前景发表任何意见。本报告不构成对估值对象未来实际盈利情况的预测。

(2) 2022年3月，北京汇源食品饮料有限公司与原股东河北汇源食品饮料有限公司签订了北京汇源食品饮料有限公司之商业化重组协议，承诺自裁定日起，北京汇源食品饮料有限公司原股东不直接和间接从事、投资、管理或参与经营任何与公司主营业务相同、类似或有竞争关系的果汁饮料业务，北京汇源食品饮料有限公司原股东不在从事竞争业务的实体中任职。北京汇源原股东承诺将涉及果汁业务的与老汇源相关的全部销售网络及业务渠道全部转入北京汇源。

2022年7月起，北京汇源食品饮料有限公司原股东已将与老汇源相关的全部销售网络及业务渠道全部置入北京汇源食品饮料有限公司，本次收益预测是基于汇源果汁的全部销售网络及业务渠道，由委托人及被咨询企业管理层制定的，本机构不对估值对象未来盈利预测发表任何意见，提请报告使用者注意；

(3) 本次估值是基于假设北京市第一中级人民法院民事裁定书批准的北京汇源食品饮料有限公司重整计划顺利实施的基础上进行，本次估值参考的财务数据为大华会计师事务所出具的模拟裁定完成后基准日备考财务报表上进行的，方案尚在实施中，提请报告使用者注意；

(4) 北京汇源食品饮料有限公司纳入估值范围的部分房产尚未取得房产证。本次估值中，该部分房屋建筑面积按施工图纸和估值人员与企业资产管理人员现场测量结果作为估值计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对估值结论的调整；

(5) 截止估值基准日，北京汇源食品饮料有限公司其他权益工具科目对饭爷食品科技（北京）有限公司投资持股比例 4.81%，估值人员未能获取该其他权益工具财务报表，本次按照审定后账面价值确认估值，提请报告使用者注意。

估值基准日后至估值报告有效期内，若被估值资产数量及作价标准发生重大变化，并对估值结论产生影响时，不能直接使用本估值结论，须对估值结论进行调整或重新估值。我们不对估值基准日以后被估值资产价值发生的重大变化承担责任。

估值报告使用人应注意以上特别事项对估值结论产生的影响。

## 十、 估值报告使用限制说明

(一) 本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途、只能由估值报告载明的估值报告使用人使用。本估值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，需估值机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二) 委托人或者其他估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的，估值机构及其估值人员不承担责任；

(三) 除委托人、估值报告委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人；

(四) 估值报告使用人应当正确理解估值结论。估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证；

(五) 本估值报告经承办该估值业务的估值机构加盖公章后方可正式使用；

(六) 本估值报告所揭示的估值结论仅对估值报告中描述的经济行为有效，估值结论使用有效期为自估值基准日起一年。

## 十一、 估值报告日

本估值报告日期为 2022 年 11 月 11 日

(本页无正文)

## 十二、估值机构签章

北京国融兴华资产评估有限责任公司



## 估值报告附件

附件一、被咨询单位基准日审计报告；

附件二、委托人和被咨询单位营业执照；

附件三、估值机构备案文件或者资格证明文件；

附件四、估值机构法人营业执照副本；

附件五、估值汇总表或者明细表。