

新疆冠农果茸集团股份有限公司
拟股权收购而涉及天津三和果蔬有限公司
股东全部权益价值评估报告

**新疆冠农果茸集团股份有限公司
拟股权收购而涉及天津三和果蔬有限公司
股东全部权益价值评估报告**

万隆评报字（2014）第1176号

万隆(上海)资产评估有限公司

二〇一四年六月二十二日

新疆冠农果茸集团股份有限公司拟股权收购而涉及 天津三和果蔬有限公司股东全部权益价值 评估报告目录

注册资产评估师声明	3
评估报告摘要	4
评估报告	5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	12
三、评估对象和范围	12
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制	32
十三、评估报告日	32
附件	33

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、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预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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涉及资产的法律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，并对已经发现的问题进行了如实的披露，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。

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。

新疆冠农果茸集团股份有限公司拟股权收购 而涉及天津三和果蔬有限公司股东全部权益价值 评估报告摘要

万隆(上海)资产评估有限公司接受新疆冠农果茸集团股份有限公司的委托,对新疆冠农果茸集团股份有限公司拟收购天津三和果蔬有限公司股权而涉及天津三和果蔬有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的: 拟股权收购

评估对象和范围: 天津三和果蔬有限公司的股东全部权益价值及其对应的经审计后的资产负债表上列示的全部资产和负债

价值类型: 市场价值

评估基准日: 2014年3月31日

评估方法: 资产基础法、收益法

评估结论及其使用有效期:

本次评估结论为采用收益法评估的天津三和果蔬有限公司股东全部权益评估值为大写人民币:叁亿伍仟贰佰伍拾捌点柒捌万元(RMB35,258.78万元)。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效,逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项:

具体内容见评估报告第十一条。

特别提示:以上内容摘自【万隆评报字(2014)第1176号】评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应认真阅读评估报告全文,本摘要不得单独使用。

股票代码：600251

公司设立日期：1999 年 12 月 30 日

公司上市日期：2003 年 6 月 9 日

注册号：650000040000407

组织机构代码证：71890200-3

住 所：库尔勒市团结辖区团结南路冠农天府库尔勒工业园

法定代表人姓名：郭良

注册资本：叁亿陆仟贰佰壹拾万元人民币

实收资本：叁亿陆仟贰佰壹拾万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：果业种植、仓储、加工及销售；农业综合开发；马鹿养殖；机电设备、五金交电产品、百货、建筑材料、化工产品、钢材的销售；包装制品的开发、加工、销售；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司或禁止进出口的商品和技术除外；开展边境小额贸易出口业务；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务、经营本企业生产、科研所需的机构设备、零配件、原辅材料的进口业务；经营进料加工和“三来一补”；鹿产品的加工及销售。

公司主要经营：果浆、果酱、果汁、冷冻蔬菜及其它果蔬产品的生产加工销售；白沙糖、食用酒精的制造与销售；农产品冷藏及出口；包装制品生产、销售；皮棉、棉短绒、棉纱、农副产品（专项审批除外）的加工与销售；房地产开发经营；水电开发；钾盐化工产品的开发、生产及销售；农业综合开发。

2、历史沿革及股东构成情况

新疆冠农果茸集团股份有限公司是经自治区人民政府批准,由新疆生产建设兵团第二师二十八团、二十九团、三十团、第二师永兴供销有限责任公司(原农二师供销总公司)和第二师天润农业生产资料有限责任公司(原农二师物资总公司)五家国有法人单位于1999年12月30日联合发起设立的股份公司。2003年5月26日,经中国证监会核准,2003年6月9日,冠农股份在上海证券交易所采用向二级市场投资者定价配售的方式发行了4000万社会公众股,A股代码“600251”,发行价5.75元/股,实际募集资金2.16亿元,总股本由8,000万股增至12,000万股。2004年6月,公司实施资本公积金转增股本方案(10转增5股),2008年3月,公司实施资本公积金转增股本方案(10转增3股),2008年5月23日,经中国证监会核准,公司采用非公开发行方式发行了740万股,发行价58元/股;2009年5月11日,公司实施资本公积金转增股本方案(10转增5股)。三次转增及非公开发行后,公司总股本增至36,210万股。截止到2013年12月31日,公司总资产27.35亿元,净资产13.87亿元。

(二) 被评估单位概况

1. 企业名称: 天津三和果蔬有限公司(简称: 三和果蔬公司)

注册号: 120221000039279

住所: 天津市宁河县潘庄工业区三纬路南侧

法定代表人: 赵逸平

注册资本: 伍仟万元人民币

实收资本: 伍仟万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：食用农产品：水果、蔬菜晾晒、脱水加工、销售；货物及技术进出口（国家法律法规禁止的除外）；钢材销售；铁罐、塑料制品（不可降解超薄塑料袋及一次性发泡餐具除外）、纸制品（印制除外）加工、销售；马口铁罐装番茄酱、软包装番茄酱罐头（瓶、袋）生产（仅限出口）。（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。）

营业期限：二零壹二年五月二十三日至二零三二年五月二十二日

2. 企业历史沿革及股东结构情况

三和果蔬公司成立于2012年5月23日，初始成立时是福建三和果蔬股份有限公司的全资控股子公司，此次出资由天津市广远有限责任会计事务所出具了验资报告（津广远验内字（2012）第0285B号），初始注册资本股东及股东出资情况如下表：

股东名称	认缴注册资本 (人民币万元)	出资比 例(%)	实缴注册资本 (人民币万元)	占注册资本总 额比例(%)
福建三和果蔬股份有限公司	1000	100	1000	100
合 计	1000	100	1000	100

2012年8月，股东对初始出资以货币方式进行了增资，此次增资由天津市广远有限责任会计事务所出具了验资报告（津广远会验内字（2012）第0865B号），增资后注册资本及股东出资情况如下表：

股东名称	认缴注册资本 (人民币万元)	出资比 例(%)	实缴注册资本 (人民币万元)	占注册资本总 额比例(%)
福建三和果蔬股份有限公司	2600	100	2600	100
合 计	2600	100	2600	100

2014年1月,根据公司股东决定和修改章程规定,公司申请增加注册资本2400万元,新增赵晨晨、邓纯琪、赵荣平、章亚琴四位股东,变更后的注册资本为5000万元,增资后注册资本及股东出资情况如下表:

股东名称	认缴注册资本 (人民币万元)	出资比 例(%)	实缴注册资本 (人民币万元)	占注册资本总 额比例(%)
福建三和果蔬股份有限公司	2600	52	2600	52
赵晨晨	1640	32.8	1640	32.8
邓纯琪	500	10	500	10
赵荣平	200	4	200	4
章亚琴	60	1.2	60	1.2
合 计	5000	100	5000	100

2014年4月,三和果蔬公司进行了股权转让,将原福建三和果蔬股份有限公司所持有的52%的股权转让给赵逸平。转股后股东结构如下:

股东名称	认缴注册资本 (人民币万元)	出资比例 (%)	实缴注册资本 (人民币万元)	占注册资本总 额比例(%)
赵逸平	2600	52	2600	52
赵晨晨	1640	32.8	1640	32.8

股东名称	认缴注册资本 (人民币万元)	出资比例 (%)	实缴注册资本 (人民币万元)	占注册资本总 额比例 (%)
邓纯琪	500	10	500	10
赵荣平	200	4	200	4
章亚琴	60	1.2	60	1.2
合 计	5000	100	5000	100

3. 近三年企业的经营业绩

(1) 三年的财务状况

单位：人民币万元

项目	2012-12-31	2013-12-31	2014-3-31
资产总额	12,554.05	49,374.63	44,468.20
负债总额	10,057.88	46,287.97	38,117.00
所有者权益	2,496.16	3,086.66	6,291.20
资产负债率	80.12%	93.75%	85.73%

(2) 三年的经营成果

单位：人民币万元

项目	2012年度	2013年度	2014年1-3月
营业收入	2,464.99	46,375.52	11,231.97
营业成本	2,338.91	41,841.44	9,535.26
净利润	-103.84	590.50	804.54

上述 2012 年-2014 年 3 月数据摘自天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

(3) 近年生产产能、实际生产量及销售情况

近三年产能、生产及销售情况如下表：

序号	产品品种	2012 年 10-12 月	2013 年	2014 年 1-3 月
一	设计生产能力 (吨/年)			
1	其中: 铁罐装番茄酱	96,880.00	116,480.00	175,280.00
2	软包装番茄酱		18,480.00	18,480.00
二	实际生产数量 (吨/年)			
1	其中: 铁罐装番茄酱	11,546.10	64,598.47	10,329.85
2	软包装番茄酱	0.88	1,562.54	586.67
三	实际销售数量 (吨/年)			
1	其中: 铁罐装番茄酱	4,225.66	68,214.79	12,443.41
2	软包装番茄酱		13.50	1,572.41
四	产能利用率			
1	其中: 铁罐装番茄酱	11.92%	55.46%	5.89%
2	软包装番茄酱		8.46%	3.17%

主要市场情况:

三和果蔬公司所生产的产成品主要用于对外出口, 目前客户及销售订单较为稳定, 产品远销中东、非洲、欧美、俄罗斯、日本等 48 个国家和地区。

4、执行的主要会计政策。

(1) 本公司执行中华人民共和国《企业会计准则》和《企业会计制度》及国家有关财务会计法规。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账基础采用权责发生制, 计价遵循历史成本原则。

(3) 坏账损失核算采用备抵法, 按账龄分析法并结合个别认定法估算坏帐损失。

(4) 存货取得和发出的计价方法: 各项存货取得时按实际成本法计价。存货发出时按移动加权平均法计价。

(5) 固定资产计价及折旧方法: 固定资产按实际成本计价, 固定资产折旧方法采用平均年限法, 按固定资产经济使用年限、原价和预计残值率确定其折旧率。预计净残值率为 5%。

本公司执行的税收政策主要有：

- (1)增值税：按应税销售收入的 17%计征。
- (2)城建税：按应纳流转税额的 7% 计算缴纳。
- (3)教育费附加：按应纳流转税额的 3% 计算缴纳。
- (4)地方教育费附加：按应纳流转税额的 2% 计算缴纳。
- (5)企业所得税：按应纳税所得额的 25%计算缴纳。

5、委托方和被评估单位之间的关系

此次评估目的为股权收购，冠农股份和三和果蔬公司是股权的收购方与被收购方的关系。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

- ① 业务约定书中约定的其他评估报告使用者：无。
- ② 法律、法规规定的与本评估目的相关的中国政府职能部门。

二、评估目的

为了满足新疆冠农果茸集团股份有限公司拟收购天津三和果蔬有限公司股权的需要，提供天津三和果蔬有限公司股东全部权益价值的专业意见。

与评估目的相关的行为文件：新疆冠农果茸集团股份有限公司二〇一四年三月高管办公会“会议纪要”及“新疆冠农果茸集团股份有限公司关于收购天津三和果蔬有限公司的框架协议”。

三、评估对象和范围

（一）评估对象与范围

1. 评估对象为天津三和果蔬有限公司股东全部权益价值。
2. 评估范围为天津三和果蔬有限公司评估基准日全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表：

项 目	账面金额（元）
流动资产	256,054,786.88
固定资产	156,430,824.29
无形资产	30,799,331.88
递延所得税资产	1,397,055.37
资产总额	444,681,998.42
流动负债	355,554,393.79
非流动负债	26,215,568.65
负债总额	381,769,962.44

评估基准日的会计报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了审计报告。

（二）评估范围内主要资产概况

1、流动资产概况

本次委估的流动资产账面值为 25,605.48 万元，包括：货币资金 6,227.95 万元，应收账款净额 10,617.62 万元，预付帐款金额为 3,006.36 万元，其他应收款净额 1,233.53 万元，存货 4,520.02 万元，其中：材料采购 31.33 万元；原材料 1,965.89 万元；库存商品 1,041.87 万元，主要是被评估单位生产的铁罐番茄酱和软包装番茄酱；在库周转材料 809.89 万元；委托加工材料 133.99 万元；发出商品 537.05 万元。

2、设备概况

此次委托评估的机器设备类型为番茄酱生产线及辅助设备等机

器设备及电子设备，共计 223 项，账面原值总额为 7,639.56 万元，账面净值为 6,881.31 万元。其中：机器设备共计 192 项，账面原值为 7,627.64 万元，账面净值为 6,876.63 万元；电子设备共计 31 项，账面原值为 11.92 万元，账面净值为 4.68 万元。

安装存放地点、使用情况及设备的技术先进程度、新旧程度：

本次评估的设备类固定资产分布在被评估单位所在地天津市宁河县潘庄工业区三纬路南侧三和果蔬院内，主要为番茄酱生产线及辅助设备，设备具有形态较复杂、数量多、分布集中等特点。

被评估单位对设备类有专门部门及工程技术人员负责管理，设备的维护、保养制度能保证落实，设备均为 2012 年 8 月后购置和使用的，设备实物技术状态良好，利用率较高。

该企业的设备不存在抵押及其他限制情况

3、不动产概况

(1) 委托评估的房屋建筑物类资产为企业的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道和沟槽，其中房屋建筑物共计 7 项，建筑面积为 72,865.80 平方米，构筑物及其他辅助设施共计 5 项，管道和沟槽共计 1 项。

房屋的结构共 7 项，有钢混、混合、钢结构。使用用途主要为：厂房、餐厅、宿舍楼、传达室等，使用及维修保养情况一般。

构筑物及其他辅助设施共计 5 项，使用用途主要为水井、道路、景观池、铁艺围栏、厂房绿化等，使用及维修保养情况一般。

管道及沟槽共 1 项，主要使用用途为排水管道，使用及维修保

养情况一般。

(2) 地面建筑物状况:

列入评估范围的房屋建筑物、构筑物和管道沟槽, 7 项房屋建筑物, 5 项构筑物及其他辅助设施, 1 项管道和沟槽, 均位于宁河县潘庄工业园区。本次评估对企业委估的房屋建筑物、构筑物现场逐一清查、核对, 核对委估资产的面积, 记录房屋建筑物的现状, 测评资产新旧程度, 并在有关人员陪同下, 分基础、承重结构、非承重结构、屋面、地面、内外装修、门窗、配套设施(水、暖、电)等项目, 逐项进行查勘鉴别, 了解房屋的使用、维护等情况。

评估人员对房屋建筑物的帐、证、实物核对清查如下:

被评估单位帐面记载的房屋建筑物共有 7 栋, 其中: 5 栋有房屋产权证, 共所记载的房屋建筑面积与房屋产权证一致; 2 项无房屋产权证, 评估时按实际勘察丈量的面积进行评估。

(3) 权属及他项权利状况

在委托评估的房屋建筑物中, 其中有 5 项设定抵押, 具体如下表:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	备注
1	房地证津字第 121011301524 号	一号厂房	钢	2012 年 10 月	平方米	23,010.00	已抵押
2	房地证津字第 121011301524 号	餐厅	钢	2012 年 10 月	平方米	764.08	已抵押
3	房地证津字第 121011301524 号	宿舍楼	混合	2012 年 10 月	平方米	2,908.87	已抵押
4	房地证津字第 121011301525 号	四号厂房	钢	2013 年 9 月	平方米	23,010.00	已抵押
5	房地证津字第 121011301526 号	二号厂房	钢	2013 年 7 月	平方米	23,010.00	已抵押
合 计						72,702.95	

4、无形资产概况

无形资产 - 土地使用权原始入账价值为 3,097.27 万元, 账面价值

3,079.93 万元。系被评估单位经出让方式取得的国有土地使用权，共有四宗土地。

委托评估的四宗土地均位于宁河县潘庄工业园区，土地证号分别为房地证津字第 121011301524 号、房地证津字第 121011301526 号、房地证津字第 121051300116 号、房地证津字第 121011301525 号，土地使用权人均为天津三和果蔬有限公司，用途为工业用地，取得方式为出让，取得时间为 2013 年 8 月和 10 月，终止日期为 2063 年 2 月 4 日，四宗土地的总面积为 133,342.50 m²，宗地形状为矩形，委评宗地开发程度为“七通一平”，四至为：东临空地，南临二纬路，西临万通包装有限公司，北临三纬路。

土地权利状况如下表：

土地权证编号	土地使用者	土地位置	用途	取得日期	用地性质	开发程度	面积(m ²)
房地证津字第 121011301524 号	天津三和果蔬有限公司	宁河县潘庄工业园区	工业用地	2013/10/10	出让	七通一平	39,596.30
房地证津字第 121011301526 号	天津三和果蔬有限公司	宁河县潘庄工业园区	工业用地	2013/10/10	出让	七通一平	27,074.80
房地证津字第 121051300116 号	天津三和果蔬有限公司	宁河县潘庄工业园区	工业用地	2013/8/8	出让	七通一平	27,072.40
房地证津字第 121011301525 号	天津三和果蔬有限公司	宁河县潘庄工业园区	工业用地	2013/10/10	出让	七通一平	39,599.00

他项权利状况：上述委托评估的四宗土地使用权均设定抵押，分别抵押给渤海银行、光大银行、广发银行及天津银行宁河支行和滨海分行。

四、价值类型及其定义

本评估结论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 2014 年 3 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、新疆冠农果茸集团股份有限公司二〇一四年三月高管办公会“会议纪要”；

2、新疆冠农果茸集团股份有限公司关于收购天津三和果蔬有限公司的框架协议；

3、新疆冠农果茸集团股份有限公司与本公司签订的“评估业务约定书”。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第

42 号);

2、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院第 91 号令);

3、《公司注册资本登记管理规定》(国家工商行政管理总局令第 22 号);

4、《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);

5、《企业会计制度》(财会〔2000〕25 号);

6、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 准则依据

1、资产评估准则—基本准则;

2、资产评估职业道德准则—基本准则;

3、资产评估准则—评估报告;

4、资产评估准则—评估程序;

5、资产评估准则—工作底稿;

6、资产评估准则—业务约定书;

7、资产评估准则—不动产;

8、资产评估准则—机器设备;

9、资产评估准则—无形资产;

10、专利资产评估指导意见;

11、资产评估价值类型指导意见;

(四) 权属依据

1、被评估单位企业法人营业执照;

- 2、被评估单位各期验资报告、公司章程及修正案;
- 3、委估资产评估申报明细表;
- 4、房地产权证 (国有土地使用证、房屋所有权证等);
- 5、主要大型设备制造订货合同或购置发票;
- 6、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料;
- 7、其他权属证明资料。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社 (2011 年);
- 2、评估基准日及目前执行的贷款利率、汇率、所得税和关税政策;
- 3、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率;
- 4、天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 出具的评估基准日审计报告 (报告文号: 天健审【2014】3-274 号);
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- 6、机械工业部机电产品价格信息中心 2013 年版《机电产品报价手册》;
- 8、建设部《关于发布 (全国统一建筑工程基础定额)〈土建工程〉和 (全国统一建筑工程预算工程量计算规则) 的通知》(建标[1995]736 号);
- 9、2008 年《天津市安装工程预算基价》、《天津市建设工程计价办法》及相关说明;
- 10、评估基准日市场其他有关价格信息资料;

- 11、银行提供的对账单及债权人、债务人反馈的询证函；
- 12、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 13、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 14、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 15、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 16、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 17、委托方与被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估的市场法就是在市场上找出一个或几个与被评估企业相同或相似的参照系企业，分析、比较被评估企业和参照系企业的重要指标，在此基础上，修正、调整参照系企业的市场价值，最后确定被评估企业的价值，其理论依据就是“替代原则”。市场法中常用的方法是参考企业比较法，参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。目前，由于我国企业交易市场的信息不对称，市场化、信息化程度尚不高，我们在国

内市场上找到类似企业产权交易案例同质性较差、信息披露的不充分，进行市场比较和调整存在一定的难度，因此不宜采用市场法评估。

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的适用前提条件为：（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）产权所有者所承担的风险也必须能用货币来衡量。被评估企业生产经营近两年，收益及客户相对稳定，企业未来收益可以预测。根据被评估企业的具体情况适用收益法评估。

收益法模型及参数的选择

（1）评估模型

收益途径采用企业现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，加上企业基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业整体价值，扣减付息债务价值后，得到企业股东全部权益价值。

企业整体价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值+单独评估的子公司权益价值

自由现金流量折现值=明确的预测期期间自由现金流量现值+明确的预测期之后自由现金流量(终值)现值

（2）预测期

被评估单位已生产经营近两年，主营业务方向稳定，运营状况处于稳定状态，市场份额有潜在的增长空间，故预计市场份额到 2019

年前基本稳定，故明确的预测期选取到 2019 年。

(3) 收益期

由于被评估单位的运行比较稳定，企业经营依托的主要资产和人员稳定，资产均处于新建，房产、设备及生产设施状况可保持长时间的运行，其他未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

(4) 企业权益自由现金流量

企业权益自由现金流量计算公式如下：

权益自由现金流量=净利润+折旧与摊销 -资本性支出-追加营运资本

(5) 终值

终值= $F_n \times (1 + g) / (i - g)$

其中： F_n -预测期最后一年的具有代表性的企业自由现金流量；

g -预测期后的增长率

上述公式假设企业的收入和费用将按增长率（如通货膨胀率）同步增长，资本性支出仅仅是为了更新资产以维持企业的持续经营。

(6) 折现率

按照收益口径和折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率的选取加权平均资本成本（WACC）

计算公式为：

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

式中， K_e ：权益资本成本

Kd: 债务资本成本

D/E: 可比公司平均的资本结构

T: 所得税率

资产基础法是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法，即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思路。根据被评估企业的具体情况适用资产基础法评估。

资产基础法具体各项资产和负债的具体评估方法如下：

资产基础法是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得资产扣除负债后的资产净额价值的评估方法，纳入评估的各种要素资产和负债为企业申报的经审计后的资产和负债。

其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、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。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、存货—材料采购、原材料、委托加工物资及在库周转材料采用重置成本法进行评估。按清查盘点的结果分类，将同种周转材料的现行重新购置加上合理的其他费用确定重置成本，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后确定评估值。

4、存货—库存商品及发出商品根据市场销售情况，按其对外批发销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评

估值。

5、固定资产—房屋建筑物

本次评估所涉及的房屋建筑物主要用途为生产、辅助生产、生活等用房，依据资产用途、当地房地产市场的特点和评估人员收集的资料，对厂区的生产类和辅助生产类房屋建筑物的评估采用成本法。

重置成本法：房屋建筑物的重置价值视具体情况以重编预算法、预决算调整法、价格指数调整法或单位造价调整法取得。房屋建筑物的成新率按年限法或分部位打分法评定，必要时以两种方法的加权平均综合确定。

重置成本法公式：评估价值=单位面积重置成本×建筑面积×成新率

重置成本=建安造价+前期及管理费用+资金成本

6、固定资产--机器设备及电子设备等固定资产的评估，采用重置成本法评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

重置成本法评估值=重置价值×成新率

①重置价值

重置价值=购置价格（含税价）+运杂费+安装调试费+资金成本

由于国家对增值税政策的调整，从2009年1月1日起，增值税一般纳税人企业购入机器设备取得的进项税可以抵扣销项税，故对于被评估企业在2009年1月1日后购置的机器设备重置成本法评估中设备购置价格不含增值税，2009年1月1日以前年度的购置的设备为含增值税价。因被评估单位成立时间为2012年，故设备购置价格均包含了增值税。

②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

7. 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权采用市场法比较法和成本逼近法两种方法进行比较确定。

（1）市场法比较法：市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。

（2）成本逼近法：是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据再加上一定的利润、利息、就缴纳的税金和土地增值收益来确定土地使用权评估值。

7.负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 接受委托

本公司与委托方、被评估单位协商,确定评估目的和评估对象及范围,选定评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍,拟定评估计划,组建评估小组。

(二) 现场清查

经前期商洽之后,派评估小组进驻现场,对被评估单位填报的按审计后填报的资产清查评估明细表进行现场调查,通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式,获取评估业务需要的基础资料,了解评估对象现状,关注评估对象的法律权属。

(三) 评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研,收集相关的信息资料,并进行必要筛选、分析、归纳和整理,并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,恰当选择评估方法;评估小组根据所选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果。

(四) 形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合,同时采用多种评估方法的,对采用各种评估方法评估形成的评估结果进行综合分析比较,确

定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核,在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后,向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设与限制条件

- 1、市场假设:本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。
- 2、继续使用假设:评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用。
- 3、持续经营假设:是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去,并在可预见的未来,不会发生重大改变,不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。
- 4、外部环境假设:国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化;本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化;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。
- 5、委托方(或产权持有者)及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。
- 6、假定产权持有者对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。
- 7、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(二) 特殊假设与限制条件

- 1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采

用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年中。

4、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、总资产账面值为 444,681,998.42 元，评估值 472,259,812.49 元，增值 27,577,814.07 元，增值率为 6.20%。

2、总负债账面值为 381,769,962.44 元，评估值 381,769,962.44 元，无增减值。

3、净资产账面值为 62,912,035.98 元，评估值 90,489,850.05 元，增值 27,577,814.07 元，增值率为 43.84%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	25,605.48	26,532.24	926.76	3.62
2 非流动资产	18,862.72	20,693.74	1,831.02	9.71
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
5 固定资产	15,643.08	17,109.14	1,466.06	9.37
6 其中：建筑物	8,761.77	9,811.54	1,049.77	11.98
7 设 备	6,881.31	7,297.60	416.29	6.05
8 土 地	3,079.93	3,584.60	504.67	16.39
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	3,079.93	3,584.60	504.67	16.39
11 其中：土地使用权	3,079.93	3,584.60	504.67	16.39
12 长期待摊费用	-	-	-	-
13 递延所得税费用	139.71		-139.71	-100.00
14 其他非流动资产	-	-	-	-
15 资产总计	44,468.20	47,225.98	2,757.78	6.20
16 流动负债	35,555.44	35,555.44	-	-
17 非流动负债	2,621.56	2,621.56	-	-
18 负债总计	38,177.00	38,177.00	-	-
19 净资产（所有者权益）	6,291.20	9,048.99	2,757.89	43.84

评估结果详细情况见评估明细表。

4、评估值增减原因分析

（1）流动资产增值原因：其中一方面企业对可以收回的应收帐款、其他应收款计提了坏账准备，评估时按规定将坏账准备评估为零形成增值；另一方面产成品、发出商品的评估结果包含了预期销售后可实现的部分利润，评估形成增值。

（2）房屋建筑物增值原因是被评估单位房屋建筑物账面原值中仅计入了勘察设计费，而评估原值是按前期费用和管理费用的平均水平计入了评估值而形成增值。

(3) 机器设备增值的原因是被评估单位对委估电子设备确定的会计折旧年限较《资产评估常用数据与参数手册》中规定的经济使用年限短所致。

(4) 土地使用权增值原因：委估宗地评估基准日开发程度高于土地取得时开发程度所致。

(5) 递延所得税资产减值的原因：应收账款坏账准备形成的递延所得税评估为减值。

(二) 收益法评估结果

收益法评估结果为人民币 35,258.78 万元。

(三) 评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表：

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
收益法	6,291.20	35,258.78	28,967.58	460.45%
资产基础法	6,291.20	9,048.99	2,757.79	43.84%
差 异	0.00	26,209.79	26,209.79	

收益法评估结果股东全部权益价值为 35,258.78 万元，而资产基础法评估的股东全部权益价值为 9,048.99 万元，二者差异为 26,209.79 万元，造成两种评估结论差异的主要原因在于：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

同时，对企业预期收益做出贡献的不仅仅有各项有形资产和可以

确指的无形资产（如管理模式、人员和团队、营销网络的价值），还有不可确指的无形资产（如商誉）。而成本法评估结果中不包括如商誉等无形资产的价值。

由于收益法评估结果综合反映了委估企业在管理、营销网络和品牌背景等因素的价值，是对委估经营性资产价值构成要素的综合反映，而成本法中反映的评估结果是通过估测构成企业全部可确指资产加和而成，无法全部包括并量化如商誉等无形资产要素所体现的价值。综合考虑本次评估目的，选用收益法评估结果作为本次评估结论。

本次采用收益法的评估结论：天津三和果蔬有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币叁亿伍仟贰佰伍拾捌点柒捌万元（RMB35,258.78 万元）。

十一、特别事项说明

1、委托评估的 7 幢房屋建筑物中，有 5 项房屋办理了房屋产权证；2 项（一套金泰丽湾嘉园住房和传达室）未取得房屋产权证，评估人员根据企业提供的权属证明确定其权属。

委托评估的房屋建筑物均有 5 项设定抵押，具体如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	备注
1	房地证津字第 121011301524 号	一号厂房	钢	2012 年 10 月	平方米	23,010.00	已抵押
2	房地证津字第 121011301524 号	餐厅	钢	2012 年 10 月	平方米	764.08	已抵押
3	房地证津字第 121011301524 号	宿舍楼	混合	2012 年 10 月	平方米	2,908.87	已抵押
4	房地证津字第 121011301525 号	四号厂房	钢	2013 年 9 月	平方米	23,010.00	已抵押
5	房地证津字第 121011301526 号	二号厂房	钢	2013 年 7 月	平方米	23,010.00	已抵押
合 计						72,702.95	

2、委托评估的四宗土地使用权均已设定抵押。

3、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

4、本次评估结论没有考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自评估报告出具日至 2015 年 3 月 30 日止。

十三、评估报告日

评估报告日：二〇一四年六月二十二日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：



二〇一四年六月二十二日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 2、新疆冠农果茸集团股份有限公司二〇一四年三月高管办公会“会议纪要”
- 3、新疆冠农果茸集团股份有限公司关于收购天津三和果蔬有限公司框架协议；
- 4、评估基准日审计报告；
- 5、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 6、委托方及被评估单位承诺函；
- 7、签字注册资产评估师承诺函；
- 8、评估机构资格证书；
- 9、评估机构营业执照；
- 10、签字注册资产评估师资格证书。