

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

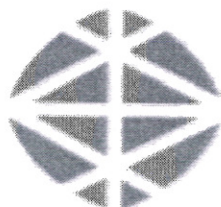
资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 中粮屯河糖业股份有限公司拟股权转让所涉及的中
粮屯河五原番茄制品有限公司股东全部权益评估报
告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 0317 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 05 月 11 日

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

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



资产评估报告

(目录)

项目名称 中粮屯河糖业股份有限公司拟股权转让所涉及的中粮屯河五原番茄制品有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 0317 号

正文 5

一、 委托人及其他报告使用者概况.....	5
I. 委托人	5
II. 其他报告使用者.....	6
二、 被评估单位及其概况.....	6
三、 评估目的.....	9
四、 评估对象和评估范围.....	9
五、 价值类型及其定义.....	11
六、 评估基准日.....	11
七、 评估依据.....	11
I. 经济行为依据.....	12
II. 法规依据	12
III. 评估准则及规范.....	12
IV. 取价依据	13
V. 权属依据	13
VI. 其它参考资料.....	13
VII. 引用其他机构出具的评估结论.....	14
八、 评估方法.....	14
I. 概述	14
II. 评估方法选取理由及说明.....	14
III. 资产基础法介绍.....	15
九、 评估程序实施过程和情况.....	16
十、 评估假设.....	17
十一、 评估结论.....	18
I. 概述	18
II. 结论及分析	19
III. 其它	19
十二、 特别事项说明.....	19
十三、 评估报告使用限制说明.....	21
I. 评估报告使用范围.....	21
II. 评估结论有效期.....	22
III. 涉及国有资产项目的特殊约定.....	22
IV. 评估报告解释权.....	22
十四、 评估报告日.....	22

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	中粮屯河糖业股份有限公司拟股权转让所涉及的中粮屯河五原番茄制品有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0317 号
委托人	中粮屯河糖业股份有限公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同中约定的其它报告使用者及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	中粮屯河五原番茄制品有限公司。
经济行为	根据根据中粮屯河糖业股份有限公司党委会会议纪要（第 25 期），中粮屯河糖业股份有限公司拟转让其持有的中粮屯河五原番茄制品有限公司股权。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2017 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为委托人拟股权转让所涉及的被评估单位股东全部权益，评估范围包括被评估单位的全部资产及负债，具体为：流动资产、固定资产、无形资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 4,094,842.99 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	在综合评价不同评估方法使用性的基础上，最终选取并仅采用资产基础法对评估对象进行评估。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 17,753,978.32 元。 大写：人民币壹仟柒佰柒拾伍万叁仟玖佰柒拾捌元叁角贰分。

评估结论使用有效期

为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 12 月 30 日。

特别事项说明

截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

本次评估范围固定资产—房屋建筑物共 17 项，其中有 2 项房屋建筑物尚未取得房屋产权证，面积共计 92.27 m²。具体如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积
1	原料质检室	彩钢	2007 年 8 月	m ²	60
2	原料结算室	彩钢	2007 年 8 月	m ²	32.27
合 计					92.27

经评估人员现场勘查，以上房产均为企业自用，被评估单位已书面承诺以上未取得房屋产权证的房屋建筑物归其所有，不存在产权纠纷，若存在产权纠纷相关责任由被评估单位承担。因此本次评估时，对于上述未取得房屋产权证的房屋建筑物，评估人员对其以被评估单位合法拥有为前提进行评估。对此，提请报告使用者关注。

(二) 评估程序受到限制的情形：

被评估单位由于停产，部分设备出借给兄弟单位使用，具体如下：

名称	数量（台）	账面原值	出借单位
装载机 ZL30FG	1	181,613.64	（出借河套）
番茄专用挂车	30	1,588,018.95	7C-10（在内蒙古中粮）
番茄专用挂车	10	529,339.60	7C-10（在前旗工厂）

该部分资产，评估人员查阅了相关借条、向设备管理人员了解设备现状，均为正常使用状态。对此，提请报告使用者关注。

(三) 评估资料不完整的情形：

纳入本次评估范围的其他非流动负债核算对象分别为“财政补贴土地出让金”原始取得金额 3,627,590.40 元，账面余额 2,775,107.08 元；“饮水工程补贴”原始取得金额 850,000.00 元，账面金额 498,667.07 元。被评估单位将其确认为递延收益，按月分摊计入营业外收入；经清查核实，被评估单位无法提供针对该项拨款的相关政府文件，仅取得了原始入账凭证及相应的摊销凭证；经向被评估单位了解，该款项未来无需偿还，故本次评估为零。对此，提请报告使用者关注。



资产评估报告

(正文)

中粮屯河糖业股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中粮屯河糖业股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的中粮屯河五原番茄制品有限公司的股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	中粮屯河糖业股份有限公司拟股权转让所涉及的中粮屯河五原番茄制品有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0317 号

一、 委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	企业名称：中粮屯河糖业股份有限公司（股票代码：600737） 统一社会信用代码：916500002992011646 企业类型：其他股份有限公司（上市） 注册地址：新疆昌吉州昌吉市大西渠镇区玉堂村丘 54 栋 1 层 W101 法定代表人：夏令和 注册资本：贰拾亿伍仟壹佰捌拾柒万陆仟壹佰伍拾伍元人民币 成立日期：1993 年 09 月 18 日 营业期限：1993 年 09 月 18 日至长期 经营范围： 番茄加工、番茄制品的制造销售及其他农副产品（除粮、棉）的加工、销售；饮料的生产、销售；食用油、水果、蔬菜的加工、销售；白砂糖、酒精、颗粒粕的制造销售；整齐的生产、销售；糖蜜、菜丝的销售（限所属分支机构经营）；农药的销售（许可证为准）；汽车货运；蜜饯、炒货食品及坚果制品（烘炒类）、水果制品（水果干制品）的加工、销售（限所属分支机构经营）；水泥及其制品、活性石灰、本企业产品及一般货物与技术的进出口经营；经济信息服务；废渣、废旧物资的销售；房屋、土地、设备的租赁；化肥、农膜销售；农产品
--------	--



的开发、种植、销售；钢桶、吨箱、托盘、无菌袋、不再分装的包装种子的销售；农机作业服务、农机租赁；机械设备零部件、钢材、马口铁罐、番茄酱生产设备、糖的生产设备、酒精生产设备、颗粒粕生产设备、农机和环保设备的销售、货物运输代理服务、装卸搬运服务、企业管理咨询服务、贸易经济与代理、技术推广服务、会议及展览服务、包装服务；食品添加剂化钙、二氧化碳生产；保健食品制造的批发及销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

委托人与被评估单位之间关系：

委托人为被评估单位 100%控股股东。

II. 其他 报告使 用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、 被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息：

企业名称：中粮屯河五原番茄制品有限公司

统一社会信用代码：911508217870681981

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：内蒙古自治区巴彦淖尔市五原县复兴镇

法定代表人：冯新民

注册资本：壹亿壹仟捌佰万元人民币

成立日期：2006 年 04 月 21 日

营业期限：2036 年 04 月 21 日

经营范围：

许可经营项目：自理各类商品和技术的进出口业务（国家限定经营或禁止进出口的技术除外），农药、番茄种子的销售。一般经营项目：农副产品销售，地膜、化肥、钢桶、吨箱、托盘、衬袋和无菌袋销售，番茄皮籽、皮渣的销售。

2. 企业历史沿革

中粮屯河五原番茄制品有限公司由中粮屯河股份有限公司于 2006 年 4



月 21 日经五原县市场监督管理局批准投资设立的分公司，公司于 2006 年 7 月 25 日建成投产。于 2011 年 1 月 26 日公司名称由中粮屯河股份有限公司五原番茄制品分公司变更为中粮屯河五原番茄制品有限公司，公司初始注册资本 1000.00 万元，实收资本 1000.00 万元，股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
中粮屯河股份有限公司	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

2017 年 1 月 24 日，中粮屯河股份有限公司名称变更为中粮屯河糖业股份有限公司。

2017 年 6 月 13 日，根据中粮糖业第八届董事会第十次会议审议通过了《关于对子公司增加注册资本的议案》，同意中粮糖业以自有资金对 19 家全资子公司增加注册资本金，其中中粮糖业对中粮屯河五原番茄制品有限公司增资 10800 万元，增资后公司注册资本变更为 11800.00 万元，实收资本为 11800.00 万元。股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
中粮屯河糖业股份有限公司	11,800.00	100.00
合计	11,800.00	100.00

2017 年 6 月 27 日，根据中粮糖业第八届董事会第十二次会议决议，拟将中粮糖业所属的子公司-中粮屯河五原番茄制品有限公司的股权按账面净值划转至全资子公司中粮屯河番茄有限公司（以下简称中粮番茄），2017 年 6 月 28 日中粮糖业与中粮番茄签订《股权转让协议》，约定中粮糖业向中粮番茄划转其所属子公司-中粮屯河五原番茄制品有限公司 100%的股权。股权划转后中粮番茄持有本公司 100%股权。截止 2017 年 7 月 31 日，公司工商变更登记已办理。股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
中粮屯河番茄有限公司	11,800.00	100.00
合计	11,800.00	100.00

2017 年 11 月 30 日，根据中粮糖业第八届董事会第十九次会议决议，为加快推进番茄业务的整合，拟将中粮番茄所属的子公司-中粮屯河五原番茄制品有限公司的股权按账面净值划转至母公司中粮糖业，2017 年 11 月 30 日中粮糖业与中粮番茄签订《股权划转协议》，约定中粮番茄向中粮糖业划转其所属子公司-中粮屯河五原番茄制品有限公司 100%的股权。股权划转后中粮糖业持有本公司 100%股权。并于 2017 年



12月8日进行了工商变更登记。

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，中粮屯河五原番茄制品有限公司的股权结构如下：

股东名	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
中粮屯河糖业股份有限公司	11,800.00	100.00
合计	11,800.00	100.00

3. 组织架构和经营管理结构：

截止评估基准日，公司现有在册正式员工 5 人，其中含一名总经理助理；临时员工 5 人。被评估单位组织架构情况具体详见下图：

中粮屯河五原番茄制品有限公司组织机构图



4. 企业经营概况

五原公司 2006 年、2007 年分别引进 FMC 公司两条具有世界先进水平的番茄酱生产线，日处理新鲜番茄 2500 吨。主要生产 36%-38%CB、28%-30%HB、30%-32%HB 等规格的大包装番茄酱，产品主要以 200L 钢桶包装和 1000L 木箱包装，主要销往欧洲、独联体、日韩、美国、东南亚等国家和地区。2013 年，因国际番茄市场因素停产至今。

5. 企业历史财务数据以及财务核算体系

近三年财务状况

金额单位：万元

项目 \ 年份	2015 年	2016 年	2017 年
---------	--------	--------	--------



资产总额	4,751.64	3,528.03	2,704.28
负债总额	12,950.81	13,047.78	2,294.80
所有者权益	-8,199.16	-9,519.75	409.48

项目 \ 年份	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	10.60	0.00	0.08
利润总额	-760.42	-1,320.59	-870.76
净利润	-760.42	-1,320.59	-870.76

2015 年度数据摘自于天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的报告文号为天职业字[2016]8031 号无保留意见审计报告;2016 年度数据摘自于天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的报告文号为天职业字[2017]11205 号无保留意见审计报告;2017 年度数据摘自于天职业字[2018]13082 号出具的无保留意见审计报告。

企业执行企业会计准则。被评估单位根据《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的规定,适用“农产品初加工”因此免征企业所得税;增值税率为 17%,城建税、教育附加费附加分别为流转税的 5%、3%。

三、 评估目的

本次评估目的是反映中粮屯河五原番茄制品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值,为中粮屯河糖业股份有限公司拟转让中粮屯河五原番茄制品有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

根据中粮屯河糖业股份有限公司党委会会议纪要(第 25 期),中粮屯河糖业股份有限公司拟转让其持有的中粮屯河五原番茄制品有限公司股权。

四、 评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为委托人拟股权转让所涉及的被评估单位股东全部权益,评估范围包括被评估单位的全部资产及负债,具体为:流动资产、固定资产、无形资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 4,094,842.99 元。

评估基准日报表,总资产账面价值 27,042,841.96 元,负债合计 22,947,998.97 元,净资产 4,094,842.99 元。

截止日期:2017 年 12 月 31 日

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
------	------



流动资产合计	303,385.14
货币资金	53,260.03
存货净额	236,888.68
其他流动资产	13,236.43
非流动资产合计	26,739,456.82
固定资产净额	23,251,311.12
无形资产净额	3,488,145.70
资产总计	27,042,841.96
流动负债合计	19,674,224.82
应付账款	506,400.17
应付职工薪酬	79,589.61
应交税费	5,338.84
其他应付款	186,691.56
其他流动负债	18,896,204.64
非流动负债合计	3,273,774.15
其他非流动负债	3,273,774.15
负债总计	22,947,998.97
净资产	4,094,842.99

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且已经过天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，审计报告为无保留意见。

2. 纳入评估范围房屋建（构）筑物资产，共计 89 项，其中房屋 17 项，建筑面积共计 7515.25 m²，主要包括包装物库房、综合楼、办公楼、生产车间厂房、动力车间锅炉房等，除原料质检室与结算室未办理产权登记证外，其余建筑物均办理了不动产权登记证；构筑物 72 项，主要包括深水井、厂区地坪、道路、围墙、供水管道等；房屋建（构）筑物类资产账面原值 27,124,872.46 元，账面净额 12,538,483.02 元。

3. 纳入评估范围的机器设备 258 项，账面净额 10,477,991.09 元。主要有生产线、刮板提升机、锅炉、挑选台、冷却塔、排污器及配套设备、蒸发器等设备。运输设备 66 辆，账面净额 186,614.88 元。主要有皮卡车、番茄专用挂车及叉车等。电子及其他设备 119 项，账面净额 48,222.13 元。主要有电脑、打印机、监控设备、投影机、空调、冰柜、电视机、照相机等。

经核实设备发票以及现场勘察，各类设备权利为企业本身，设备维护保养较差，由于停产时间较长均需修理后方可正常使用。

4. 无形资产--土地使用权评估范围的共有 1 宗土地，位于五原县套海镇复兴村六社，账面值 3,488,145.70 元，详细情况如下：

土地权证	土地	取得日期	宗	宗	准用年限	开发	面积 m ²	账面价值
------	----	------	---	---	------	----	-------------------	------



编号	位置		地 用 途	地 性 质		程度		
五国用 2011 第 0806 号	五原县 套海镇 复兴村 六社	2006. 7. 24	工 业	出 让	2056. 7. 24	三通 一平	89, 495. 40	3, 488, 145. 70

截止本次现场工作日，土地上已建造各类工业建筑物，符合产证法定用途。

5. 企业申报的账面记录或者未记录的其他无形资产。

无。

6. 企业申报的其他表外资产的类型、数量

无。

五、 价值类型及其定义

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

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、 评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。

3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、 评估依据



I. 经济行为依据

1. 中粮屯河糖业股份有限公司党委会会议纪要（第 25 期）。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
11. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》（国资产权[2010]71 号）；
12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
14. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协（2017）30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协（2017）31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协（2017）32 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协（2017）33 号）；



	6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协（2017）34号）； 7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协（2017）36号）； 8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协（2017）38号）； 9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协（2017）39号）； 10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42号）； 11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）； 12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）； 13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）； 14. 财政部令第33号《企业会计准则》； 15. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）； 16. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）； 17. 其它相关行业规范。
IV. 取价依据	1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社； 2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社； 3. 《中国汽车网》信息； 4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2013年第12号）； 5. 《内蒙古自治区建筑工程预算定额》2009年、《内蒙古自治区装饰装修工程预算定额》2009年、《内蒙古自治区安装工程预算定额》2009年定额，材差执行2017年临河地区3季度建设工程材料市场信息； 6. 《五原县土地定级及基准地价更新工作报告》； 7. 中国城市地价动态监测网； 8. 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告； 9. 公司提供的部分合同、协议等； 10. 其他。
V. 权属依据	1. 房地产权证； 2. 车辆行驶证； 3. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证； 2. 企业提供的资产评估申报表；



3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 企业与相关单位签订的订单合同；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
7. 其它有关价格资料。

VII. 引用
其他机构
出具的评
估结论

无。

八、 评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 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，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 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，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估 方法选取 理由及说 明

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：

由于市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，因此，市场法不适用于本次评估。



	被评估企业 2013 年停产至今，近几年连续亏损，未来扭亏转盈具有很大的不确定性，所以不具备采用收益法。 本次企业价值仅适用资产基础法评估。
III. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。
货币资金	对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。
存货	对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的原材料，按账面单价作为重置单价。
固定资产	对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。 从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估中涉及房屋、建筑物的评估值均不含增值税。 对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。 对拟报废的设备按可回收净值评估。
土地使用权	采用成本逼近法和基准地价系数修正法评估。 1. 成本逼近法是以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用



负债

之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

计算公式：土地价格=(土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)×年限修正×个别因素修正

2. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就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期日价格的方法。

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、 评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划。

2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。

3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。

实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。

4. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料，以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。

5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品收入情



况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。

6. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过调整和计算，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

7. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

8. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、 评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、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. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。



2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 17,753,978.32 元；其中：总资产账面值 27,042,841.96 元，评估值 37,428,203.14 元，增值额 10,385,361.18 元，增值率 38.40%；总负债账面值 22,947,998.97 元，评估值 19,674,224.82 元，减值额 3,273,774.15 元，减值率 14.27%；净资产账面值 4,094,842.99 元，评估值 17,753,978.32 元，增值额 13,659,135.33 元，增值率 333.57%。资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
流动资产	30.34	30.34	-	-
非流动资产	2,673.94	3,712.48	1,038.54	38.84
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	2,325.13	3,163.16	838.03	36.04
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	348.81	549.32	200.51	57.48



(金额单位: 万元)

评估基准日:

2017 年 12 月 31 日

开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	2,704.28	3,742.82	1,038.54	38.40
流动负债	1,967.42	1,967.42	-	-
非流动负债	327.38	-	-327.38	-100.00
负债合计	2,294.80	1,967.42	-327.38	-14.27
净资产(所有者权益)	409.48	1,775.40	1,365.92	333.57

II. 结论及分析

按照资产基础法评估, 被评估单位在基准日市场状况下净资产价值评估价值 17,753,978.32 元, 评估增值额 13,659,135.33 元, 增值率 333.57%。评估结论与账面值比较增值原因如下:

1. 固定资产账面净额 2,325.13 万元, 评估净值为 3,163.16 万元, 增值 838.03 万元。主要是由于:

1) 房屋建(构)筑物评估增值 486.93 万元, 人工费及材料价格较当初建成时期发生了较大幅度的增长, 评估时大部分房屋建(构)筑物所采用的经济耐用年限长于会计所采用的折旧年限, 从而形成增值;

2) 设备类评估增值 351.10 万元, 主要由于评估确定的经济寿命年限高于企业确定的会计折旧年限, 其次原账面减值准备金额较大。

2. 无形资产—土地使用权账面值 348.81 万元, 评估值为 549.32 万元, 增值额为 200.51 万元。主要是由于土地属于稀缺资源, 土地的稀缺性造成土地价格的上涨。

3. 负债账面值为 2,294.80 万元, 评估值为 1,967.42 万元, 减值 327.38 万元。主要是由于将其他非流动负债中无需支付的政府拨付款项评估为零造成的。

经评估, 被评估单位股东全部权益价值为人民币 17,753,978.32 元。

大写: 人民币壹仟柒佰柒拾伍万叁仟玖佰柒拾捌元叁角贰分。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性, 本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价, 也未考虑因缺乏流动性的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响, 评估报告使用者应当予以关注:

1. 评估基准日后, 若资产数量及作价标准发生变化, 对评估结论造成影响



时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况；

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

本次评估范围固定资产—房屋建筑物共 17 项，其中有 2 项房屋建筑物尚未取得房屋产权证，面积共计 92.27 m²。具体如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积
1	原料质检室	彩钢	2007 年 8 月	m ²	60
2	原料结算室	彩钢	2007 年 8 月	m ²	32.27
合 计					92.27

经评估人员现场勘查，以上房产均为企业自用，被评估单位已书面承诺以上未取得房屋产权证的房屋建筑物归其所有，不存在产权纠纷，若存在产权纠纷相关责任由被评估单位承担。因此本次评估时，对于上述未取得房屋产权证的房屋建筑物，评估人员对其以被评估单位合法拥有为前提进行评估。对此，提请报告使用者关注。

(三) 评估程序受到限制的情形；

被评估单位由于停产，部分设备出借给兄弟单位使用，具体如下：

名称	数量（台）	账面原值	出借单位
装载机 ZL30FG	1	181,613.64	（出借河套）
番茄专用挂车	30	1,588,018.95	7C-10（在内蒙中粮）
番茄专用挂车	10	529,339.60	7C-10（在前旗工厂）

该部分资产，评估人员查阅了相关借条、向设备管理人员了解设备现状，均为正常使用状态。对此，提请报告使用者关注。

(四) 评估资料不完整的情形；

纳入本次评估范围的其他非流动负债核算对象分别为“财政补贴土地出让金”原始取得金额 3,627,590.40 元，账面余额 2,775,107.08 元；“饮水工程补贴”原始取得金额 850,000.00 元，账面金额 498,667.07 元。被评估单位将其确认为递延收益，按月分摊计入营业外收入；经清查核实，被评估单位无法提供针对该项拨款的相关政府文件，仅取得了原始入账凭证及相应的摊销凭证；经向被评估单位了解，该款项未来无需偿还，故本次评估为零。对此，提请报告使用者关注。



(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

未发现。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系;

未发现。

(七) 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事项;

未发现。

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

未发现。

4. 除以上所述之外, 评估人员没有发现其他可能影响评估结论, 且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是, 报告使用者应当不完全依赖本报告, 而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断, 并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项, 在委托时和评估现场中未作特殊说明, 而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下, 评估结论将不成立且报告无效, 不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告 使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务, 以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意, 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 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的除外；

6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 05 月 11 日。

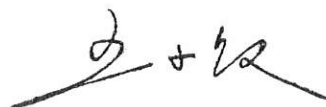
（本页以下无正文）

(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏



首席评估师

张永卫



签字资产评估师

Tel:021-52402166

武钢



Tel:021-52402166

蔡丽红



资产评估报告日

2018 年 05 月 11 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn; www.oca-china.com



资产评估报告

(报告附件)

项目名称 中粮屯河糖业股份有限公司拟股权转让所涉及的中粮屯河五原番茄制品有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 0317 号

序号 附件名称

1. 中粮屯河糖业股份有限公司党委会会议纪要（第 25 期）
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 被评估单位基准日审计报告
4. 被评估单位房地产权证及其他权利证明
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函