

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 2 册 第 1 册

项目名称： 中粮屯河糖业股份有限公司拟收购营口北方糖业有限公司持有的中粮糖业辽宁有限公司 19%股权涉及的中粮糖业辽宁有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 1058 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 10 月 12 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收购营口北方糖业有限公司持有的中粮糖业辽宁有限公司 19%股权涉及的中粮糖业辽宁有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 1058 号

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 声明.....                 | 1  |
| 目录.....                 | 2  |
| 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.....            | 11 |
| 四、 评估对象和评估范围.....       | 11 |
| 五、 价值类型及其定义.....        | 13 |
| 六、 评估基准日.....           | 14 |
| 七、 评估依据.....            | 14 |
| I. 经济行为依据.....          | 14 |
| II. 法规依据.....           | 14 |
| III. 评估准则及规范.....       | 15 |
| IV. 取价依据.....           | 15 |
| V. 权属依据.....            | 16 |
| VI. 其它参考资料.....         | 16 |
| VII. 引用其他机构出具的评估结论..... | 16 |
| 八、 评估方法.....            | 16 |
| I. 概述.....              | 16 |
| II. 评估方法选取理由及说明.....    | 17 |
| III. 资产基础法介绍.....       | 17 |
| IV. 收益法介绍.....          | 19 |
| 九、 评估程序实施过程和情况.....     | 21 |
| 十、 评估假设.....            | 22 |
| 十一、 评估结论.....           | 24 |
| I. 概述.....              | 24 |
| II. 结论及分析.....          | 25 |
| III. 其它.....            | 26 |
| 十二、 特别事项说明.....         | 26 |
| 十三、 评估报告使用限制说明.....     | 27 |
| I. 评估报告使用范围.....        | 27 |
| II. 评估结论有效期.....        | 28 |
| III. 涉及国有资产项目的特殊约定..... | 28 |
| IV. 评估报告解释权.....        | 28 |
| 十四、 评估报告日.....          | 28 |

## 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收购营口北方糖业有限公司持有的中粮糖业辽宁有限公司 19%股权涉及的中粮糖业辽宁有限公司股东全部权益价值评估报告                                                      |
| 报告编号      | 东洲评报字【2018】第 1058 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     | 中粮糖业辽宁有限公司。                                                                                                                |
| 经济行为      | 根据《中粮屯河糖业股份有限公司党委会会议纪要》（第十五期）议题三号文件的决定，同意中粮屯河糖业股份有限公司收购营口北方糖业有限公司持有中粮糖业辽宁有限公司 19%股权。                                       |
| 评估目的      | 股权收购。                                                                                                                      |
| 评估基准日     | 2018 年 6 月 30 日。                                                                                                           |
| 评估对象及评估范围 | 本次评估对象系截至 2018 年 6 月 30 日中粮糖业辽宁有限公司股东全部权益价值。本次评估范围系截至 2018 年 6 月 30 日中粮糖业辽宁有限公司的全部资产和负债。资产评估申报表列示的帐面净资产为 287,082,340.78 元。 |
| 价值类型      | 市场价值。                                                                                                                      |
| 评估方法      | 主要采用收益法和资产基础法，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，最终选取收益法的评估结论。                                                         |
| 评估结论      | 经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 57,420.00 万元。                                                                                        |



|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | 大写：人民币伍亿柒仟肆佰贰拾万元。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 评估结论使用有效期 | 为评估基准日起壹年，即有效期截至 2019 年 6 月 29 日。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 特别事项说明    | <p>1. 纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产共计 18 项，主要建成于 2015 年，总面积约 77,012.15 平方米。截至评估基准日，13 项房屋已办理不动产权证，6 吨小锅炉房、原糖棚、2 号门卫、3 号门卫及司机休息室未办理不动产权证。上述房屋坐落于不动产权证号为“辽（2017）盖州市不动产权第 0018248”的工业用地上，土地性质为出让。本次评估未考虑该事项的影响。</p> <p>2. 经过现场勘查，机器设备 15 项，其中主要为：安特威尔旋转软袋夹、林德备用电池、林德电动叉车 E30S-01 等设备，运输车辆 9 项，其中主要为：自卸汽车、载货车、装载机（铲车）等运输车辆，经企业确认拟全部进行处置。本次评估以可回收净值确认评估值。</p> <p>3. 存货原材料序号#16—原料糖 17020201 由于企业原料糖成本进价过高，无法正常销售，故计提该部分原料糖跌价 10,790,035.11 元，序号#17—白砂糖银霞 50kg/袋经现场勘查已无实物，系企业已结转收入的白砂糖货款，本次全额计提跌价准备 113,992.93 元。序号#3027—序号#3041 经过现场勘查已无法正常使用，处于待报废状态，企业亦准备处置该部分备品备件，本次评估以可回收净值确认评估值。</p> |

## 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、收益法，按照必要的评估程序，对中粮屯河糖业股份有限公司拟收购营口北方糖业有限公司持有的中粮糖业辽宁有限公司 19%股权涉及的中粮糖业辽宁有限公司股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

|           |                                                                       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|
| 项 目<br>名称 | 中粮屯河糖业股份有限公司拟收购营口北方糖业有限公司持有的中粮糖业辽宁有限公司 19%股权涉及的中粮糖业辽宁有限公司股东全部权益价值评估报告 |
| 报 告<br>编号 | 东洲评报字【2018】第 1058 号                                                   |

## 一、委托人及其他报告使用者概况

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. 委<br>托 人 | 委托人：中粮屯河糖业股份有限公司（简称：中粮糖业 股票代码：600737）<br>注册号：916500002992011646<br>类型：其他股份有限公司(上市)<br>住所：新疆昌吉州昌吉市大西渠镇区玉堂村丘 54 栋 1 层 w101<br>法定代表人：夏令和<br>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<br>成立日期：1993 年 9 月 18 日<br>营业期限：1993 年 9 月 18 日至长期<br>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；蒸汽的生产、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。食品添加剂氧化钙、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：

委托人中粮屯河糖业股份有限公司是被评估单位中粮糖业辽宁有限公司的控股股东。

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： 中粮糖业辽宁有限公司

统一社会信用代码：91210881558152425D

企业类型：有限责任公司

注册地址：辽宁省营口仙人岛新区纬八路北

法定代表人：刘军

注册资本：人民币壹亿元整

成立日期：2010 年 07 月 14 日

营业期限：自 2010 年 07 月 14 日至 2040 年 07 月 14 日

经营范围：糖（白砂糖、绵白糖、赤砂糖、精幼砂糖）生产、销售及仓储；糖进出口贸易；货物代理；劳务服务；食品添加剂（氧化钙）生产；预包装食品，销售；房屋和赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 企业历史沿革

2009 年 12 月 28 日香港中本集团有限公司申请设立营口太古食品有限公司。2010 年 7 月 14 日获得批准，营口太古食品有限公司注册成立，公司类型为有限责任公司（法人独资）。企业法人营业执照注册号：210800400025594；法定代表人：万卫光；注册资本：800.00 万美元；注册地址：营口仙人岛

能源化工区。

2010 年 7 月 22 日香港中本集团有限公司首次出资 180 万美元，该次出资经惠信联合会计师事务所审验，并出具了营惠信验字（2010）第 K018 号验资报告。具体股权结构如下：

货币单位：美元

| 股东名称       | 持股比例 | 持股金额（万元） | 实缴比例   | 实缴金额（万元） |
|------------|------|----------|--------|----------|
| 香港中本集团有限公司 | 100% | 800.00   | 22.50% | 180.00   |
| 合计         | 100% | 800.00   | 22.50% | 180.00   |

2011 年 1 月 14 日香港中本集团有限公司支付第二期出资款 100 万美元，该次出资经营口联鑫联合会计师事务所审验，并出具了营联鑫验字（2011）第 001 号验资报告。实收资本增加为 280 万美元。具体股权结构如下：

货币单位：美元

| 股东名称       | 持股比例 | 持股金额（万元） | 实缴比例   | 实缴金额（万元） |
|------------|------|----------|--------|----------|
| 香港中本集团有限公司 | 100% | 800.00   | 35.00% | 280.00   |
| 合计         | 100% | 800.00   | 35.00% | 280.00   |

2011 年 12 月 9 日香港中本集团有限公司支付第三期出资款 120.01 万美元，该次出资经营口联鑫联合会计师事务所审验，并出具了营联鑫验字（2011）第 008 号验资报告。实收资本增加为 400.01 万美元。具体股权结构如下：

货币单位：美元

| 股东名称       | 持股比例 | 持股金额（万元） | 实缴比例   | 实缴金额（万元） |
|------------|------|----------|--------|----------|
| 香港中本集团有限公司 | 100% | 800.00   | 50.00% | 400.01   |
| 合计         | 100% | 800.00   | 50.00% | 400.1    |

2012 年 1 月 4 日香港中本集团有限公司缴纳第四期出资款 299.99 万美元，该次出资经营口联鑫联合会计师事务所审验，并出具了营联鑫验字（2012）第 004 号验资报告。实收资本增加为 700 万美元。具体股权结构如下：

货币单位：美元

| 股东名称       | 持股比例 | 持股金额（万元） | 实缴比例   | 实缴金额（万元） |
|------------|------|----------|--------|----------|
| 香港中本集团有限公司 | 100% | 800.00   | 87.50% | 700.00   |
| 合计         | 100% | 800.00   | 87.50% | 700.00   |

2012 年 7 月 12 日香港中本集团有限公司缴纳第五期出资款 100 万美元，该次出资经辽宁春歌会计师事务所审验，并出具了辽春验（2012）58 号验资报告。至此，本公司注册资本为 800 万美元，实收资本为 800 万美元。具体股权结构如下：

货币单位：美元

| 股东名称       | 持股比例 | 持股金额（万元） | 实缴比例 | 实缴金额（万元） |
|------------|------|----------|------|----------|
| 香港中本集团有限公司 | 100% | 800.00   | 100% | 800.00   |

|    |      |        |      |        |
|----|------|--------|------|--------|
| 合计 | 100% | 800.00 | 100% | 800.00 |
|----|------|--------|------|--------|

2013 年 5 月 9 日，营口太古食品有限公司召开股东会决议，同意将原外资企业转为内资企业，并将注册资本增加至 10,000.00 万元人民币；同日，香港中本集团有限公司与营口北方糖业有限公司签订《股权转让协议》，香港中本集团有限公司将其持有的本公司全部股权，以 800 万美元（折合人民币 5163.71 万元）的价格全部转让给营口北方糖业有限公司。

2013 年 6 月 3 日营口市对外贸易经济合作局下发《关于营口太古食品有限公司股权转让变更为内资企业的回复》（营外经贸字[2013]60 号）同意该股权转让；

2013 年 6 月 18 日香港中本集团有限公司与营口北方糖业有限公司完成上述股权转让，在此基础上，营口北方糖业有限公司再追加出资 4836.29 万元人民币，将注册资本增加至 10,000.00 万元人民币，该次出资经辽宁春歌会计师事务所审验，并出具辽春验（2013）58 号验资报告。本次增资后，营口太古食品有限公司变更为营口北方糖业有限公司全资子公司。具体股权结构如下：

货币单位：人民币元

| 股东名称       | 持股比例 | 持股金额（万元）  | 实缴比例 | 实缴金额（万元）  |
|------------|------|-----------|------|-----------|
| 营口北方糖业有限公司 | 100% | 10,000.00 | 100% | 10,000.00 |
| 合计         | 100% | 10,000.00 | 100% | 10,000.00 |

2016 年 9 月 8 日中粮屯河糖业股份有限公司与营口北方糖业有限公司签订了《营口北方糖业有限公司与中粮屯河股份有限公司关于营口太古食品有限公司 51.00%股权的股权转让合同》及补充协议和补充协议二，约定营口北方糖业有限公司转让营口太古食品有限公司 51.00%的股权至中粮屯河糖业股份有限公司。

2016 年 9 月 8 日中粮屯河糖业股份有限公司召开第七届董事会第三十五次会议，审议通过了《关于收购营口太古食品有限公司 51.00%股权的议案》，同意收购营口北方糖业持有的营口太古食品有限公司 51.00%股权。

2016 年 10 月 26 日，中粮屯河糖业股份有限公司实际取得对营口太古食品有限公司控制权。同时在取得控制权当日在工商登记部门进行了股权变更登记，本次变更后中粮屯河糖业股份有限公司出资 5,100.00 万元，持股 51.00%；营口北方糖业有限公司出资 4,900.00 万元，持股 49.00%。公司名称由营口北方糖业有限公司变更为中粮糖业辽宁有限公司。具体股权结构如下：



货币单位：人民币元

| 股东名称         | 持股比例 | 持股金额（万元）  | 实缴比例 | 实缴金额（万元） |
|--------------|------|-----------|------|----------|
| 中粮屯河糖业股份有限公司 | 51%  | 5,100.00  | 51%  | 5,100.00 |
| 营口北方糖业有限公司   | 49%  | 4,900.00  | 49%  | 4,900.   |
| 合计           | 100% | 10,000.00 | 100% | 10,00.00 |

截至评估基准日，中粮糖业辽宁有限公司股权结构如下：

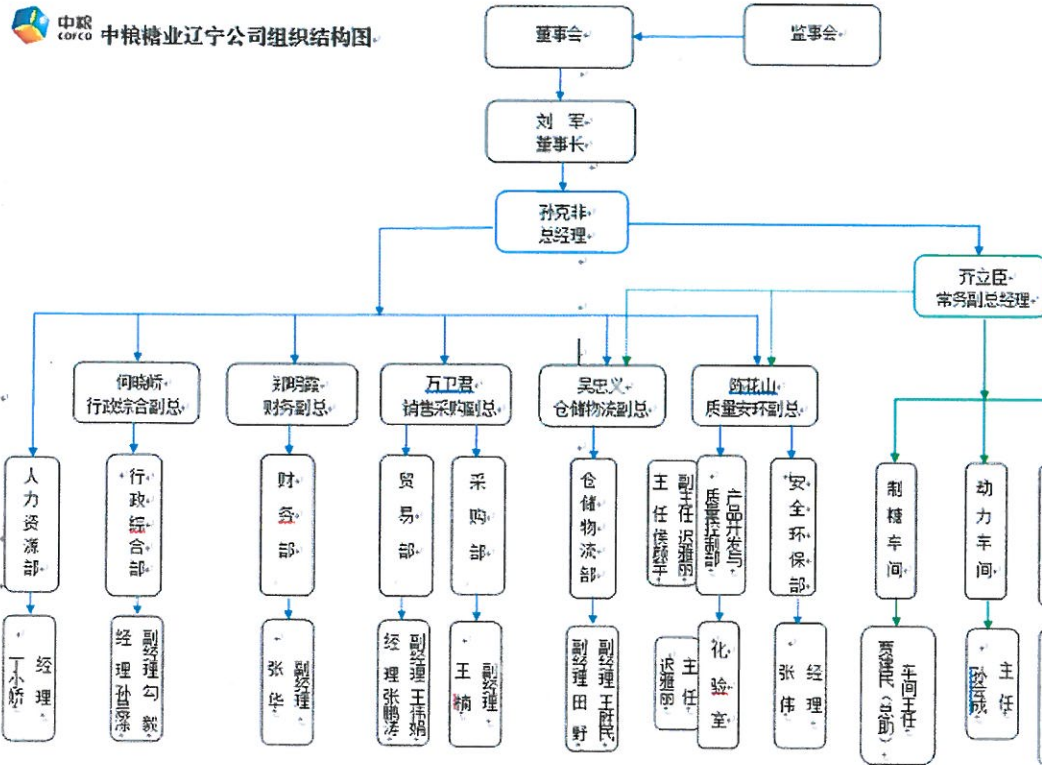
货币单位：人民币元

| 股东名称         | 持股比例 | 持股金额（万元）  | 实缴比例 | 实缴金额（万元）  |
|--------------|------|-----------|------|-----------|
| 中粮屯河糖业股份有限公司 | 51%  | 5,100.00  | 51%  | 5,100.00  |
| 营口北方糖业有限公司   | 49%  | 4,900.00  | 49%  | 4,900.00  |
| 合计           | 100% | 10,000.00 | 100% | 10,000.00 |

3. 组织架构和经营管理结构；

中粮糖业辽宁有限公司是中国食糖生产和加工行业单体工厂规模位列前三甲的精炼糖标杆企业。总投资 10.5 亿元，于 2015 年 8 月投产，日加工能力 3000 吨，年产 100 万吨白糖，公司员工总人数 413 人。公司性质为央企控股、国有股份占主体的混合所有制企业。

中粮糖业辽宁有限公司组织机构图如下：



截至评估基准日，中粮糖业辽宁有限公司拥有长期股权投资一家，为营口长宜热力有限公司，该公司为中粮糖业辽宁有限公司全资子公司，营口长宜热力有限公司业务收入全部来自将房屋租赁给母公司取得的房屋租赁收入。中粮糖业辽宁有限公司子公司基本情况如下表所示：

| 序号 | 企业名称       | 出资额（人民币元）     | 持股比例 |
|----|------------|---------------|------|
| 1  | 营口长宜热力有限公司 | 20,000,000.00 | 100% |

#### 4. 企业经营概况

公司主营业务产品为绵白糖及白砂糖。公司于 2015 年 8 月开始试生产，2016 年 1 月份生产趋于稳定。公司生产经营模式为自产糖、来料加工和成品糖贸易三种模式。公司定位于制糖行业的中高端市场，主体设备和工艺采用德国 BMA 技术，自动化程度高，是目前国内制糖行业技术领先的精炼糖厂。从产品品种（精制绵白糖、优级绵白糖、精幼砂糖、优级砂糖、一级砂糖）到包装形式（吨袋、50Kg 编织袋和 25Kg 牛皮纸袋等）都能满足市场和消费者对食品安全和品质日益提高的标准和要求。

#### 5. 企业历史财务数据以及财务核算体系

截至 2018 年 6 月 30 日，企业资产及财务状况：

金额单位：万元

| 项目\年份 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------|------------------|-----------------|
| 资产总额  | 195,731.87       | 169,831.99       | 200,268.31      |
| 负债总额  | 174,927.15       | 148,614.76       | 171,560.08      |
| 所有者权益 | 20,804.72        | 21,217.23        | 28,708.23       |

金额单位：万元

| 项目\年份 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------|------------------|-----------------|
| 营业收入  | 27,289.80        | 430,660.32       | 143,359.54      |
| 利润总额  | 5,012.87         | 4,835.46         | 6,353.94        |
| 净利润   | 3,601.89         | 3,556.79         | 4,210.68        |

#### 合并口径报表情况

金额单位：万元

| 项目\年份 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 6 月 30 日 |
|-------|------------------|------------------|-----------------|
| 资产总额  | 19,576.73        | 17,487.39        | 200,982.71      |
| 负债总额  | 17,509.78        | 149,378.77       | 172,402.24      |
| 所有者权益 | 2,066.94         | 21,108.62        | 28,580.47       |

金额单位：万元

| 项目\年份 | 2016 年    | 2017 年     | 2018 年 1-6 月 |
|-------|-----------|------------|--------------|
| 营业收入  | 27,289.80 | 430,660.32 | 143,359.54   |
| 利润总额  | 5,009.27  | 4,862.13   | 6,334.79     |
| 净利润   | 3,598.29  | 3,583.46   | 4,191.53     |



上述 2016、2017 年审计报告及 2018 年 6 月 30 日专项审计报告摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）出具的天职业字[2017]11110 号、天职业字[2018]11122 号、天职业字[2018]19944 号无保留意见审计报告。

中粮糖业辽宁有限公司执行企业会计准则，增值税率为 16%，城建税、教育附加费、地方教育附加分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税率为 25%。

### 三、评估目的

根据《中粮屯河糖业股份有限公司党委会会议纪要》（第十五期）议题三号文件的决定，同意中粮屯河糖业股份有限公司收购营口北方糖业有限公司持有中粮糖业辽宁有限公司 19% 股权。本次评估为该经济行为所涉及的中粮糖业辽宁有限公司全部股东权益价值提供参考。

该经济行为已经获得了中粮屯河糖业股份有限公司党委会的批准。

### 四、评估对象和评估范围

本次评估对象系截至 2018 年 6 月 30 日中粮糖业辽宁有限公司股东全部权益价值。本次评估范围系截至 2018 年 6 月 30 日中粮糖业辽宁有限公司的全部资产和负债。

评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。

评估基准日报表，总资产账面价值 2,002,683,128.31 元，负债合计 1,715,600,787.53 元，净资产 287,082,340.78 元。

截至日期：2018 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

|           |                  |
|-----------|------------------|
| 一、流动资产合计  | 1,378,649,048.17 |
| 货币资金      | 71,640,048.74    |
| 交易性金融资产   | 19,801,378.72    |
| 应收账款      | 170,007,101.21   |
| 预付款项      | 22,043,238.50    |
| 其他应收款     | 136,010,474.71   |
| 存货        | 898,526,743.66   |
| 其他流动资产    | 60,620,062.63    |
| 二、非流动资产合计 | 624,034,080.14   |
| 长期股权投资    | 20,000,000.00    |
| 固定资产      | 512,787,266.53   |
| 在建工程      | 15,889,918.16    |
| 无形资产      | 60,149,217.35    |
| 长期待摊费用    | 4,111,122.06     |

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| 递延所得税资产             | 11,096,556.04           |
| <b>三、资产总计</b>       | <b>2,002,683,128.31</b> |
| <b>四、流动负债合计</b>     | <b>1,697,510,716.81</b> |
| 短期借款                | 990,210,840.18          |
| 应付票据                | 6,253,500.00            |
| 应付账款                | 134,606,487.12          |
| 预收款项                | 25,421,829.12           |
| 应付职工薪酬              | 4,705,181.19            |
| 应交税费                | 19,588,629.52           |
| 应付利息                | 2,346,829.49            |
| 其他应付款               | 71,323,106.92           |
| 其他流动负债              | 443,054,313.27          |
| <b>五、非流动负债合计</b>    | <b>18,090,070.72</b>    |
| 递延收益                | 13,139,726.04           |
| 递延所得税负债             | 4,950,344.68            |
| <b>六、负债总计</b>       | <b>1,715,600,787.53</b> |
| <b>七、净资产（所有者权益）</b> | <b>287,082,340.78</b>   |

上述列入评估范围的资产及负债已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2018]19944号无保留意见的审计报告。

本次评估涉及的主要实物资产包括存货、房屋建筑物类和设备类资产及无形资产等。

（1）纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产共计 18 项，主要建成于 2015 年，总面积约 77,012.15 平方米。截至评估基准日，13 项房屋已办理不动产权证，6 吨小锅炉房、原糖棚、2 号门卫、3 号门卫及司机休息室未办理不动产权证。

上述房屋坐落于不动产权证号为“辽（2017）盖州市不动产权第 0018248”的工业用地上，土地性质为出让。

（2）纳入本次评估范围的设备类资产共有设备 2892 台（辆），按其不同用途分为机器设备、运输设备、电子设备及其他设备三类。其中：

机器设备共 2060 台主要是分离机、单效蒸发器（蒸饱）、动力乏汽-煮水罐（蒸饱）、自动化立体仓库系统、动包装机、全自动隔膜压滤机、汽轮发电机组、精制糖自控系统设备等；

运输设备 18 辆，全部为生产及办公用运输车辆；

电子设备及其他设备 814 台（套）主要包括台式电脑、笔记本电脑、打印机、复印机、服务器、空调等，分布于相关生产及办公区域。

经过现场勘查，机器设备共计 15 项，其中主要为：安特威尔旋转软袋夹、林德备用电池、林德电动叉车 E30S-01 等设备，运输车辆共计 9 项，其中主要为：自卸汽车、载货车、装载机（铲车）等运输车辆，为拟处置设备，

经企业确认拟全部进行处置。

(3) 纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权是“中粮糖业辽宁有限公司”拥有的位于盖州市九垄地街道办事处厢红旗村、联合村的一宗出让工业用地，宗地面积为：240,024.00 平方米。

中粮糖业辽宁有限公司前身营口太古食品有限公司分别于 2011 年 12 月 31 日取得盖州国用(2011)第 203 号地，土地使用权类型为出让，工业用途，土地面积 103,566.00 平方米；2014 年 2 月 21 日取得盖州国用(2014)第 61 号地，土地使用权类型为出让，工业用途，土地面积 136,458.00 平方米，合计 240,024.00 平方米。2016 年 10 月 26 日中粮屯河糖业股份有限公司完成对营口北方糖业持有的营口太古食品有限公司 51.00% 股权收购，公司名称由营口北方糖业有限公司变更为中粮糖业辽宁有限公司。2017 年 11 月，经盖州市国土资源局批准，原盖州国用(2011)第 203 号、盖州国用(2014)第 61 号合并统一办理《不动产权证书》，土地使用者变更为中粮糖业辽宁有限公司，土地证号为辽(2017)盖州市不动产权第 0018248 号，工业用途，使用权面积为 240,024.00 平方米。

(4) 长期股权投资：

长期投资帐面值为 20,000,000.00 元，为企业股权投资。

企业的长期投资情况如下：

| 序号 | 企业名称       | 出资额(人民币元)     | 持股比例 |
|----|------------|---------------|------|
| 1  | 营口长宜热力有限公司 | 20,000,000.00 | 10%  |

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

## 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 2018 年 6 月 30 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》（第十五期）议题三号文件。
2. 资产评估委托合同。

### 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 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；</li><li>2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；</li><li>3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；</li><li>4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；</li><li>5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；</li><li>6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；</li><li>7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；</li><li>8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；</li><li>9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；</li><li>10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；</li><li>11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；</li><li>12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；</li><li>13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；</li><li>14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；</li><li>15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；</li><li>16. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；</li><li>17. 其它相关行业规范。</li></ol> |
| IV. 取价依据     | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；</li><li>2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；</li><li>3. 评估基准日近期的《慧聪商情》；</li><li>4. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；</li><li>5. 《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（建设部令第 107 号）；</li><li>6. 建设部、财政部《建筑安装工程费用项目组成》（建标[2003]206）文）；</li><li>7. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》—发改价格〔2015〕299 号；</li><li>8. 《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》（2017）；</li><li>9. 《辽宁省通用安装工程定额》（2017）；</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <ol style="list-style-type: none"> <li>10. 《辽宁省市政工程定额》（2017）；</li> <li>11. 《营口市建设工程造价信息》（2018 年 6 月）；</li> <li>12. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36 号；</li> <li>13. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》财税[2018]32 号；</li> <li>14. 《盖州市基准地价修正体系》；</li> <li>15. 《盖州市关于公布实施新一轮基准地价的通知》（盖政办发[2016]78 号）；</li> <li>16. 《中国土地市场交易网》资料；</li> <li>17. 《中国城市土地动态监测系统》；</li> <li>18. 公司提供的部分合同、协议等；</li> <li>19. 基准日贷款利率；</li> <li>20. 其他。</li> </ol> |
| V. 权属依据            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中粮糖业辽宁有限公司不动产权证；</li> <li>2. 中粮糖业辽宁有限公司车辆行驶证；</li> <li>3. 其它相关证明材料。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| VI. 其它参考资料         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；</li> <li>2. 企业提供的资产评估申报表；</li> <li>3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；</li> <li>4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；</li> <li>5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；</li> <li>6. 其它有关价格资料。</li> </ol>                                                                                                                                                                                             |
| VII. 引用其他机构出具的评估结论 | 无。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 八、评估方法

- |       |                                                                                                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. 概述 | <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ol> |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| II. 评估方法选取理由及说明 | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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：本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，被评估企业适用收益法及资产基础法评估。因为，成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，故适用资产基础法。企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，适用收益法。再则，由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，故不适用市场法进行评估。</p> <p>鉴于本次评估目的，资产基础法和收益法评估能够客观、合理地反映评估对象的价值，故本次采用资产基础法和收益法进行评估。</p> |
| III. 资产基础法介绍    | <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 货币资金            | <p>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；其他货币资金系企业办理锁汇业务的保证金，评估人员核对了帐户对</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 交易性金融资产 | 账单以及相关原始凭证,核对无误后,以经核实后的账面价值确认评估值。系企业购买期货锁汇业务及白糖期货截至评估基准日的浮动盈利额,评估人员在核实账务的基础上查阅了期货账户信息相关原始入账凭证等相关资料,核对无误后,以经核实后的账面价值确认评估值。                                                                                                                                                                  |
| 应收款项    | 对于应收款项,主要包括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评估值;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。                                                       |
| 预付账款    | 根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的,按核实后的账面值作为评估值。                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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和在库周转材料,按账面单价作为重置单价;对产成品和发出商品,现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金(含所得税),并按照销售状况扣除适当的利润,然后确定评估单价;对损坏、变质、不合格、型号过时的存货按照可回收净值确定评估值。<br>对在产品,为中粮糖业辽宁有限公司 2018 年度 7 至 12 月待摊销的生产成本,该科目为过渡科目,该部分摊销费用全部会在本年度之内摊销到各月生产成本中。本次评估以核实后的账面值确认评估值。 |
| 其它流动资产  | 根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 长期股权投资  | 对全资、控股的长期投资,通过对被投资单位进行整体资产评估,再根据投资比例确定评估值。                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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。<br>对机器设备、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。<br>成本法基本公式为:评估值=重置全价×综合成新率<br>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。                                                                                                                                                                                      |
| 在建工程-设备安装  | 经查询设备采购合同及现场了解确认，均处于安装调试阶段。本次评估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评估值。                                                                                                                                                                    |
| 无形资产-土地使用权 | 1. 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。<br>2. 市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。 |
| 其他无形资产     | 外购的通用软件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。                                                                                                                    |
| 长期待摊费用     | 系企业租赁设备垫付的维修费用，评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，本次评估以核实后的账面值确认评估值。。                                                                                                                                                                      |
| 递延所得税资产    | 评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。                                                                                                                                                                           |
| 负债         | 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。                                                                                                                                                                    |
| IV. 收益法介绍  | 收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。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经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。                                                                    |
| 评估模型及公式    | 本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。<br>$\text{股东全部权益价值} = \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值}$ $\text{企业整体价值} = \text{经营性资产价值} + \text{溢余及非经营性资产价值}$ $\text{经营性资产价值} = \text{明确的预测期期间的自由现金流量现值} + \text{明确的预测期}$                            |

之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：r—所选取的折现率。

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。

根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，确定预测期后收益期确定为无限期。

g—未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 Fi 不变，G 取零。

收益预测过程

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行分析、复核。
2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。
3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。
4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。
5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况预测营运资金、资本性支出。

折现率选取

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1-T) \times Wd]$$

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>其中：Re 为公司权益资本成本</p> <p>Rd 为公司债务资本成本</p> <p>We 为权益资本在资本结构中的百分比</p> <p>Wd 为债务资本在资本结构中的百分比</p> <p>T 为公司有效的所得税税率</p> <p>本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$ <p>其中：Rf 为无风险报酬率</p> <p><math>\beta</math> 为公司风险系数</p> <p>MRP 为市场风险溢价</p> <p><math>\varepsilon</math> 为公司特定风险调整系数</p> |
| 溢 余 及<br>非 经 营<br>性 资 产<br>负 债 | <p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等。对该类资产资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估后加回。</p>                                                                                                                           |
| 有 息 债<br>务                     | <p>有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 九、评估程序实施过程和情况

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，主要产品或服务业务收入情况及其变化；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。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产配置利用状况。

6. 对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，资产评估专业人员与委托人和其他相关当事人讨论未来各种可能性，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

（三）收益法假设

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。
2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。
4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈

利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

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，采用收益法和资产基础法，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：

#### 1. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 57,420.00 万元，比审计后合并账面净资产增值 28,839.53 万元，增值率 100.91%。比审计后母公司账面净资产增值 28,711.77 万元，增值率 100.01%。

收益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       | 137,864.90 |           |           |        |
| 非流动资产      | 62,403.41  |           |           |        |
| 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   | 2,000.00   |           |           |        |
| 投资性房地产净额   | -          |           |           |        |
| 固定资产净额     | 51,278.73  |           |           |        |
| 在建工程净额     | 1,588.99   |           |           |        |
| 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     | 6,014.92   |           |           |        |
| 开发支出       | -          |           |           |        |
| 商誉净额       | -          |           |           |        |
| 长期待摊费用     | 411.11     |           |           |        |
| 递延所得税资产    | 1,109.66   |           |           |        |
| 其他非流动资产    | -          |           |           |        |
| 资产合计       | 200,268.31 |           |           |        |
| 流动负债       | 169,751.07 |           |           |        |
| 非流动负债      | 1,809.01   |           |           |        |
| 负债合计       | 171,560.08 |           |           |        |
| 净资产（所有者权益） | 28,708.23  | 57,420.00 | 28,711.77 | 100.01 |

（金额单位：万元）

评估基准日：  
2018 年 6 月 30 日

## 2. 资产基础法评估结论

经过上述资产基础法评估，中粮糖业辽宁有限公司于评估基准日 2018 年 6 月 30 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 371,208,100.18 元。

其中：总资产的账面价值 2,002,683,128.31 元，评估价值 2,076,954,093.18 元。同账面价值相比，评估增值额 74,270,964.87 元，增值率 3.71%。

负债的账面价值 1,715,600,787.53 元，评估值 1,705,745,993.00 元。评估减值额 9,854,794.53 元，减值率 0.57%。

净资产的账面价值 287,082,340.78 元，评估价值 371,208,100.18 元。同账面价值相比，评估增值额 84,125,759.40 元，增值率 29.30%。

## 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股东全部权益价值评估值为 37,120.80 万元，增值额 8,412.57 万元，增值率 29.30%。采用收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值 57,420.00 万元，增值额 28,711.77 万元，增值率 100.01%。二种评估方法的评估结果差异 20,331.98 万元。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分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，即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股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的产品质量、生产能力、管理团队等不可确指的商誉等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

中粮糖业辽宁有限公司是中国食糖生产和加工行业单体工厂规模位列前三甲的精炼糖标杆企业。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括企业不可确指的无形资产，所以评估结果比资产基础法高。

|         |                                                                                                                                                          |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>鉴于本次评估目的，收益法对于企业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分，收益法能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值，故收益法的结果作为最终评估结论。</p> <p>经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 57,420.00 万元。</p> <p>大写：人民币伍亿柒仟肆佰贰拾万元。</p> |
| III. 其它 | <p>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。</p>                                                                                      |

## 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. 截至评估报告提出日期，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)本次评估引用其他机构出具的报告结论的情况；

无上述情景。

(二)本次评估权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

1. 纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产共计 18 项，主要建成于 2015 年，总面积约 77,012.15 平方米。截至评估基准日，13 项房屋已办理不动产权证，6 吨小锅炉房、原糖棚、2 号门卫、3 号门卫及司机休息室未办理不动产权证。上述房屋坐落于不动产权证号为“辽（2017）盖州市不动产权第 0018248”的工业用地上，土地性质为出让。本次评估未考虑该事项的影响。
2. 经过现场勘查，机器设备 15 项，其中主要为：安特威尔旋转软袋夹、林德备用电池、林德电动叉车 E30S-01 等设备，运输车辆 9 项，其中主要为：自卸汽车、载货车、装载机（铲车）等运输车辆，经企业确认拟全部进行处置。本次评估以可回收净值确认评估值。
3. 存货原材料序号#16—原料糖 17020201 由于企业原料糖成本进价过高，无法正常销售，故计提该部分原料糖跌价 10,790,035.11 元，序号#17—白砂糖银霞 50kg/袋经现场勘查已无实物，系企业已结转收入的白砂糖货款，本次全额计提跌价准备 113,992.93 元。序号#3027—序号#3041 经过

现场勘查已无法正常使用，处于待报废状态，企业亦准备处置该部分备品备件，本次评估以可回收净值确认评估值。

(三)评估程序受到限制的情形；

无上述情景。

(四)本次评估评估资料不完整的情形；

无上述情景。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无上述情景。

(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；

中粮糖业辽宁有限公司动力车间系租赁全资子公司营口长宜热力有限公司的房屋建筑物共计 7 项，总面积约 9,120.9 平方米。租金按市场公共租金确定。

(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；

无上述情景。

(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。

无上述情景。

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 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。

超过评估报告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**

本评估报告意思表达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 10 月 12 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

章曙诚



Tel:021-52402166

武钢



其他主要评估人员

相关助理及工程师

资产评估报告日

2018 年 10 月 12 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

Copyright© GCPVBook

## 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收购营口北方糖业有限公司持有的中粮糖业辽宁有限公司 19%股权涉及的中粮糖业辽宁有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 1058 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》（第十五期）议题三号文件
2. 中粮糖业辽宁有限公司党委会决议
3. 中粮屯河糖业股份有限公司营业执照
4. 中粮糖业辽宁有限公司营业执照
5. 中粮糖业辽宁有限公司专项审计报告
6. 中粮屯河糖业股份有限公司承诺函
7. 中粮糖业辽宁有限公司承诺函
8. 中粮糖业辽宁有限公司不动产权证
9. 中粮糖业辽宁有限公司车辆行驶证
10. 资产评估委托合同
11. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
12. 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
13. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
14. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
15. 资产评估师承诺函