

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中粮集团有限公司拟股权协议转让给中粮屯河番茄
有限公司所涉及的内蒙古中粮番茄制品有限公司股
东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1384 号

(报告书及附件)

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司



2022 年 9 月 15 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202201612
合同编号:	东洲评委(202207004)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2022】第1384号
报告名称:	中粮集团有限公司拟股权协议转让给中粮屯河番茄有限公司所涉及的内蒙古中粮番茄制品有限公司股东全部权益价值
评估结论:	68,438,694.05元
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	张海雷 (资产评估师) 会员编号: 61000010 郭晓鹏 (资产评估师) 会员编号: 61220039
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年09月27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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



资产评估报告

(目录)

声明	2
目录	3
摘要	4
正文	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	7
(一) 委托人概况	7
(二) 被评估单位概况	8
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	11
(四) 其他资产评估报告使用人	11
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	14
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
(一) 经济行为依据	15
(二) 法律法规依据	15
(三) 评估准则依据	16
(四) 资产权属依据	17
(五) 评估取价依据	17
(六) 其他参考资料	18
七、 评估方法	18
(一) 评估方法概述	18
(二) 评估方法的选择	19
(三) 资产基础法介绍	20
(四) 市场法介绍	28
八、 评估程序实施过程和情况	30
九、 评估假设	32
(一) 基本假设	32
(二) 一般假设	33
(三) 市场法评估特别假设:	34
十、 评估结论	34
(一) 相关评估结果情况	34
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	34
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	36
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	38
(五) 评估结论有效期	38
(六) 有关评估结论的其他说明	38
十一、 特别事项说明	38
十二、 评估报告使用限制说明	41
十三、 评估报告日	42
附件	44

中粮集团有限公司拟股权协议转让给中粮屯河番茄有限公司所涉
及的内蒙古中粮番茄制品有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1384 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人一： 中粮集团有限公司

委托人二： 中粮屯河番茄有限公司

被评估单位： 内蒙古中粮番茄制品有限公司

评估目的： 拟股权协议转让

经济行为： 根据2022年6月《中粮糖业控股股份有限公司总经理办公会会议纪要》及中粮集团有限公司《关于解决番茄产业同业竞争问题专题会议纪要》，中粮集团有限公司拟将持有的内蒙古中粮番茄制品有限公司股权协议转让给中粮屯河番茄有限公司。

评估对象： 被评估单位股东全部权益价值。

评估范围： 评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值127,837,096.17元，负债合计账面价值77,074,928.81元，股东权益50,762,167.36元。

价值类型： 市场价值

评估基准日： 2021年12月31日

评估方法： 采用资产基础法和市场法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论： 经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币68,438,694.05元。人

人民币大写：陆仟捌佰肆拾叁万捌仟陆佰玖拾肆元零伍分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2022 年 12 月 30 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 截至评估基准日，存在四项机器设备处于待报废状态，账面原值为 658,713.04 元，账面净值为 269,223.68 元，减值准备金额 251,335.15 元，实际账面价值为 17,888.53 元，主要为转子泵、蒸汽火车头、小线技术改造、冷却塔。本次评估对于待报废设备按可变现收入扣减相关清理费用进行评估，提请报告使用者关注。

2. 截至评估基准日，纳入本次评估范围内的部分房屋建筑物未办理房屋产权证书，面积合计 2,639.92 平方米。未办证的房屋建筑物建造于被评估单位以出让方式取得的土地上，对于未办证的房屋建筑物被评估单位出具了产权承诺说明，承诺产权归其所有无异议，若期后由于该部分房屋建筑物产权发生纠纷一切责任由被评估单位承担。同时，未办产权证的房屋建筑物面积由被评估单位申报，评估人员现场进行了复核，若期后通过权威部门确认资产面积产生变化，则评估值需做相应调整，提请报告使用者关注。

未办证房屋具体明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)	账面价值(元)	评估值(元)
1	锅炉操控彩板房	彩钢房	2006/9/30	119.79	17,708.15	8,550.00
2	控制室	彩钢房	2009/8/28	211.72	35,501.72	15,090.00
3	原料质检站	彩钢房	2010/8/31	177.00	142,166.68	63,060.00
4	36 平米二氧化氯发生器房	砖混	2009/8/28	36.00	60,529.97	66,168.00
5	脱硫泵房	彩钢房	2012/8/30	138.05	21,749.36	9,840.00
6	风机房	彩钢房	2019/12/4	57.40	81,280.10	72,580.00
7	脱水机室	彩钢房	2019/12/4	28.00	29,608.66	30,324.00
8	控制室	彩钢房	2019/12/4	47.46	8,537.46	8,588.00
9	煤、渣场封闭库	钢结构	2020/8/5	1,800.00	1,564,851.05	1,735,365.00
10	轻磅泵房自助打票室	彩钢房	2021/10/25	24.50	4,139.45	5,510.00

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)	账面价值(元)	评估值(元)
	合计			2,639.92	1,966,072.60	2,015,075.00

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

中粮集团有限公司拟股权协议转让给中粮屯河番茄有限公司
所涉及的内蒙古中粮番茄制品有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1384 号

正文

中粮集团有限公司、中粮屯河番茄有限公司：

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、市场法，按照必要的评估程序，对中粮集团有限公司拟将持有的内蒙古中粮番茄制品有限公司股权协议转让给中粮屯河番茄有限公司所涉及的内蒙古中粮番茄制品有限公司股东全部权益于 2021 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：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人一概况

公司名称：中粮集团有限公司（简称“委托人一”）

统一社会信用代码：91110000101100414N

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号

法定代表人：吕军

注册资本：1191992.9 万人民币

成立日期：1983-07-06

营业期限：1983-07-06 至 无固定期限

经营范围：粮食收购；食品经营（仅销售预包装食品）；批发食用农产品；境外期货业务（品种范围以许可证为准，有效期至2022年10月22日）；进出口业务（自营及代理）；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业管理、物业代理；自有房屋出租。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；



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。)

委托人二概况

公司名称：中粮屯河番茄有限公司（简称“委托人二”）

统一社会信用代码：91650000MA77CW9L8Q

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：昌吉市大西渠镇区玉堂村丘82栋1层w101

法定代表人：郭顺杰

注册资本：65000万人民币

成立日期：2017-04-12

营业期限：2017-04-12 至 无固定期限

经营范围：许可项目：食品生产；调味品生产；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）。

（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：初级农产品收购；热力生产和供应；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品添加剂销售；再生资源销售；金属包装容器及材料销售；木制容器销售；食品用塑料包装容器工具制品销售；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；化肥销售；肥料销售；机械零件、零部件销售；金属材料销售；农副食品加工专用设备销售；农业机械销售；环境保护专用设备销售；国内货物运输代理；国际货物运输代理；货物进出口；技术进出口；销售代理；贸易经纪；进出口代理；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；农业机械租赁；住房租赁；农业机械服务；国内集装箱货物运输代理；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；机械设备租赁；装卸搬运；社会经济咨询服务；国内贸易代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；包装服务；保健食品（预包装）销售；未经加工的坚果、干果销售；饲料原料销售；畜牧渔业饲料销售；化妆品零售；化妆品批发；食用农产品零售；食用农产品批发；针纺织品销售。（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）

（二）被评估单位概况

公司名称：内蒙古中粮番茄制品有限公司（简称“被评估单位”，或者“内蒙番茄”）

统一社会信用代码：91150822790187147Q

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）（1153）

注册地址：内蒙古巴彦淖尔市磴口工业园区

法定代表人：贾东雷

注册资本：6666 万人民币

成立日期：2006-08-15

营业期限：2006-08-15 至 2036-08-14

经营范围：生产销售：番茄酱、番茄制品；罐头（果蔬罐头）生产销售；番茄种子批发、零售；经营本企业自产产品及技术出口业务；经营本企业所需的机械设备零配件、原材料及技术的进出口业务。（国家法律、法规，规定应经审批的未获审批前不得生产经营）

1. 公司历史沿革及股东结构

内蒙古中粮番茄制品有限公司成立于 2006 年 08 月 15 日，由中国粮油食品（集团）有限公司出资设立，初始注册资本为 2,000.00 万元，成立时公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
中国粮油食品（集团）有限公司	2,000.00	100%
合计	2,000.00	100%

上述实收资本与注册资本一致，经临河德彰（联合）会计师事务所出具的“临德会验（现）字（2006）133 号”验资报告验证。

2006 年 12 月 14 日，中国粮油食品（集团）有限公司以实物资产增加注册资本 4,666.00 万元；本次增资后截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，内蒙古中粮番茄制品有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
中国粮油食品（集团）有限公司	6,666.00	100%
合计	6,666.00	100%

上述实收资本与注册资本一致，经临河德彰（联合）会计师事务所出具的“临德



会字(2006)048号”验资报告验证。

2007年3月,中国粮油食品(集团)有限公司名称变更为中粮集团有限公司,2022年8月26日,企业变更工商登记股东名称为中粮集团有限公司,实缴出资及持股比例保持不变。

2. 公司概况

内蒙古中粮番茄制品有限公司(简称“内蒙番茄”)位于内蒙古磴口县高科技食品工业园区,内蒙番茄占地面积200余亩,位于阴山南麓,黄河北岸,河套冲积扇平原地区,内蒙番茄拥有2条从意大利ING. A. ROSSI公司引进的日处理新鲜番茄1500吨生产加工设备,形成日处理鲜番茄3000吨,年产番茄酱2.0万吨的生产能力。

内蒙番茄现有员工68人,由总经理及三个总经理助理负责主持工作,内蒙番茄下设行政办、财务、生产办、质检办、安环办和原料车间六个职能部门及生产车间和动力车间二个生产车间。

内蒙番茄通过了ISO9000、HACCP、IP、BRC、亨氏、美国犹太教认证、绿色食品认证等管理控制体系,产品出口厂代号为“F18”,生产36-38%CB规格的大包装番茄酱主要销往欧洲、独联体、亚太等地区。近几年生产情况如下:

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
设计处理番茄量(吨/天)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
实际生产天数(天)	41.00	42.00	51.00	52.00	49.00
实际处理番茄量(吨/年)	108,385.47	114,011.00	107,204.00	114,785.00	111,730.00
生产番茄酱(吨/年)	16,271.514	16,282.59	16,133.13	16,535.57	16,635.78

3. 公司资产、负债及财务状况

(1)截止评估基准日,资产合计为12,783.71万元,负债合计为7,707.49万元,股东权益为5,076.22万元。公司近2年及基准日资产、负债、财务状况如下表:

资产、负债及财务状况

金额单位:万元

项目 \ 年份	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
资产总额	11,945.32	11,707.54	12,783.71
负债总额	7,512.81	6,683.78	7,707.49
所有者权益	4,432.51	5,023.76	5,076.22
项目 \ 年份	2019年	2020年	2021年
营业收入	9,372.26	11,151.52	6,463.80

项目 \ 年份	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
利润总额	353.48	591.25	52.46
净利润	353.48	591.25	52.46

上述数据摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告，审计报告文号分别为：天职业字（2020）26442号、天职业字（2021）27584号、天职业字（2022）20212号。

内蒙古中粮番茄制品有限公司执行企业会计准则。根据企业所得税法及其实施条例的规定，企业从事农产品初加工的所得免征企业所得税，内蒙番茄生产的大包装番茄酱属于财政部国家税务总局发布的关于《享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）的通知》（财税[2008] 149号）规定的范围，免征企业所得税；根据财政部、国家税务总局《关于出口货物劳务增值税和消费税政策的通知》（财税(2012) 39号）的有关规定，内蒙番茄出口自产番茄制品增值税享受“免、抵、退”的出口退（免）税政策，内销增值税税率为13%；

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人一中粮集团有限公司是被评估单位内蒙古中粮番茄制品有限公司的控股股东，且为股权转让方；委托人二中粮屯河番茄有限公司是被评估单位内蒙古中粮番茄制品有限公司的股权收购方；委托人一为委托人二的实际控制人。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据2022年6月《中粮糖业控股股份有限公司总经理办公会会议纪要》及中粮集团有限公司《关于解决番茄产业同业竞争问题专题会议纪要》，中粮集团有限公司拟将持有的内蒙古中粮番茄制品有限公司股权协议转让给中粮屯河番茄有限公司。本次评估目的是反映内蒙古中粮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，为该经济行为提供价值参考。



该经济行为的评估立项已经获得了中粮集团有限公司的批准。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

(二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值127,837,096.17元，负债合计账面价值77,074,928.81元，股东权益50,762,167.36元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了审计报告，报告文号天职业字（2022）20212号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

(三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、无形资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。

2. 设备

内蒙番茄公司共有设备 444 项，按其用途分为机器设备、运输设备、电子设备三类。

机器设备共计 292 项，合计 541 台/套，主要有机械格栅、卸料台、蒸汽锅炉、旋转台、分气缸、冷干机、分水格栅、1750 生产线、冷却塔、制罐生产线、选过台、提升机、上罐输送机、料池鹤管平台、高压清洗机、变压器、封罐机、化学实验设备等。设备购置于 2004 年至 2021 年间，设备存放在内蒙番茄公司厂区中。除部分设备报废外，其他设备正常使用中。报废设备明细如下：

金额：元

序	设备编号	设备名称	规格型号	计量	数	启用日期	账面原值	账面净值	减值准备	账面价值
---	------	------	------	----	---	------	------	------	------	------



号				单位	量					
1	120112000010	冷却塔	HBLG-500M3	座	1	2005/7/12	136,719.00	46,745.55	39,909.60	6,835.95
2	120112000033	转子泵	LP-1-3	台	1	2005/7/12	15,056.50	4,951.08	4,419.22	531.86
3	120112000062	蒸汽火车头		辆	1	2006/8/26	314,200.15	114,306.44	103,785.72	10,520.72
4	120112000093	小线技术改造	费用 250kw 变频器、 Y355-4-250kw 电机	项	1	2007/8/1	192,737.39	103,220.61	103,220.61	0.00
5	合计						658,713.04	269,223.68	251,335.15	17,888.53

上述设备经《中共内蒙古中粮番茄制品有限公司支部委员会会议纪要》2022年5月10日第5期、《中粮屯河番茄有限公司党委会议纪要》2022年4月14日第4期审议同意报废。

运输车辆共6项，合计29台/辆。具体为1辆皮卡日产纳瓦拉 ZN1035U5K5（车牌号蒙 L54457），1辆别克小型普通客车 SGM6521UBA2（车牌号蒙 LPV018），车辆行驶证证载权利人均均为内蒙古中粮番茄制品有限公司，截至现场勘查日车辆年检合格，并正常使用中；7台叉车；20辆自制拉运番茄车斗。以上车辆均存放在内蒙番茄公司厂区，并正常使用中。

电子设备共146项，合计281台/套，主要有电脑、空调、打印机、复印机、服务器、交换机、电视机、办公家具、厨房设备等。上述设备购置于2005年至2021年间，设备正常使用中。

3. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物。

(1) 纳入评估范围的房屋建筑物共27项，账面原值9,960,716.53元，账面净值6,568,519.56元，位于内蒙番茄公司厂区内，主要包括办公楼、生产车间、门卫室、食堂宿舍等生产及辅助用房。

(2) 构筑物共54项，账面原值14,904,782.13元，账面净值8,313,942.41元，主要包括原料池、煤场、厂区硬化、围墙、采暖管道、污水生物处理池等。

企业房屋建（构）筑物日常使用及维护管理状况一般。

4. 无形资产-土地使用权

土地使用权具体为宗地1幅，宗地面积131,129.18平方米，土地位于磴口县补隆淖尔镇坝楞村，取得时间2004年5月，用地性质工业，准用年限40年，开发程度为四通一平。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面记录的软件及账面未记录的排污权。

截至评估基准日被评估单位账面记录的软件共计 2 项，其中 2006 年购置的软件多年未曾使用，截至评估基准日已无法正常运行，账面原值为 7,800.00 元，账面净值为 0；另一项生产管理平台于 2020 年 8 月份购置，目前正常使用中，账面原值为 141,509.43 元，账面净值为 74,685.53 元。

截至评估基准日被评估单位账面未记录的排污权共计 1 项，为 2019 年 10 月取得排污许可证，证载记录的大气可排放量如下表：

	名称	第一年（2019年10月-2020年10月）t/a	第二年（2020年10月-2021年10月）t/a	第三年（2021年10月-2022年10月）t/a
公司许可排放物	SO ₂	26.97	26.97	26.97
	NO _x	33.72	33.72	33.72

根据 2016 年 4 月《内蒙古自治区发改委财政厅环保厅联合发文扩大主要污染物排污权有偿使用征收范围通知》，《通知》规定内蒙古自治区排污权有偿使用收费项目为二氧化硫、氮氧化物、化学需氧量和氨氮四种污染物。

企业排污许可证中记载含有二氧化硫及氮氧化物两种排放物属于约定排污权范畴，故本次评估确认的排污权中涉及排污量按被评估单位排污许可证中记载未发生剩余排污量（二氧化硫及氮氧化物）共计 60.69 吨进行确认。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位无表外资产的申报。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 中粮糖业控股股份有限公司总经理办公会会议纪要(2022年6月22日第7期)；
2. 关于解决番茄产业同业竞争问题专题会纪要（2022年6月6日）。

（二）法律法规依据

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》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订），

9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
12. 《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）；
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；
14. 《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）；
15. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
16. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
17. 《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50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
19. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
20. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
21. 其他与评估工作相关的法律法规。

（三）评估准则依据

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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；



7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协（2018）38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协（2017）38号）；
14. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协（2018）37号）。

（四）资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 《房地产权证》、房屋所有权证、不动产权证；
3. 《土地使用权出让合同》或《土地使用权证》；
4. 机动车行驶证；
5. 重要资产购置合同或记账凭证；
6. 固定资产台账、记账账册等；
7. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；
7. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
8. 澄口县国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
9. 中国城市地价动态监测网；
10. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评



估申报表；

11. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
12. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
13. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
14. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
15. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
16. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；

2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 《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2012年第12号）；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。



成本法（资产基础法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，体现企业的整体价值，同时，用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

被评估单位主要为生产加工番茄酱，虽成立时间较长，但于 2012 年-2014 年停产三年，2015 年开始复机生产，2015 年净利润-24 万稍有亏损，2016 年-2017 年净利润 66 万元、75 万元稍有盈利，2018 年净利润-158 万元亏损较多，2019 年净利润 353 万盈利较大，2020 年净利润 590 万元盈利较高，但 2021 年净利润 52 万又稍有盈利；经了解，被评估单位原材料鲜番茄属于农产品，受自然天气影响较大，且被评估单位无自有种植基地，每年因市场竞争激烈原料抢购较大。故本次因被评估单位历史年度经营业绩波动较大及未来年度的经营收益与风险在基准日时尚难以可靠地估计，故本次不适宜采用收益法进行评估。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用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。目前与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较多。而且，本次评估目的即为拟股权协议转让提供市场价值参考，本次适合采用市场法评估。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和市场法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体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股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金为银行存款。对人民币银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法估计出评估风险损失。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 存货类

存货包含原材料、产成品（发出商品、半成品）、在产品、库存商品等。具体评估方法如下：

（1）原材料

对原材料，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。

（2）产成品

根据企业产品实际能够实现销售的不含增值税价格扣除与实现销售相关的费用、税金（含所得税），并根据实际销售状况扣除适当的利润后确定评估单价，并在核实数



量后确定评估值。计算公式为：

产成品评估值=数量×不含税销售单价-销售相关费用及税金-适当利润

产成品评估值=产成品评估单价×数量

其中：

不含税销售单价：根据相应的合同或近期销售订单确定；

销售相关费用及相关税金，根据审计报告相关财务数据计算得到相关费用率、税金率。

所得税率：根据被评估单位基准日当年实际适用的所得税率确定。

扣减的适当利润：根据产成品的预计销售状况，以估计的净利润折减率进行计算。

（3）发出商品

对发出商品，发出商品的评估方法同产成品的评估，不含税售价按照实际销售单价确定，因已经销售出库，故不考虑销售费用率及净利润折减率。

（4）在用低值易耗品

考虑成新率因素后确定评估值。

4. 其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。

5. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

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，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中，交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下



的价值。交易日期修正就是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正就是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类一般采用成本法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、假设开发法、基准地价修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估。

(1) 成本逼近法：以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地市场价值。

(2) 假设开发法：也称剩余法、倒算法或者预期开发法，是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的方法。假设开发法本质是以不动产的预期开发后的价值为导向求取评估对象的价值。

(3) 基准地价修正法：也称基准地价系数修正法，是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将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，并对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评估基准日价值的评估方法。

房屋建筑物类：

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等。

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法，收益法，成本法，假设开发法等

方法的适用性选择恰当的评估方法,若对象适宜采用多种估价方法进行评估的,应同时采用多种估价方法进行评估。同时,有条件采用市场比较法进行评估的,应以市场法作为主要的评估方法。

纳入本次评估范围的房屋建筑物为企业自建房屋,对于企业自建房屋,市场交易实例较少,不宜选择市场比较法评估;该部分房产依附于企业整体存在,不具备独立获利能力,同时周边的租金收益较低,收益水平无法反应委估房屋的市场价格,故不宜采用收益法;自建房屋属于为个别用户专门建造的工程,重置成本基本能够体现房屋的市场价值,故本次对于房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路,以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价,并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率,以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式:

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(1) 重置成本的确定

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。被评估企业属于增值税一般纳税人,增值税额可以抵扣,故本次评估对于可取得增值税专用发票的各项参数取值为不含税价。

a. 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程、装饰装修工程的总价。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,即以取得的待估建(构)筑物决算中的工程量为基础,评估人员套用《内蒙古自治区建设工程计价规则》、《建设工程工程量清单计价规范(2013)》和《内蒙古自治区建筑工程预算定额(2017)(营改增版)》,按内蒙古自治区2021年4季度工程信息价格,将其调整为按现行计算的建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。在区分不同的结构类型及使用功能的基础上,根据评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准确定其基准单方造价,在此基础上依照建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量对基准单方造价

进行调整，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

b. 前期及其他费用的确定

建设工程前期及其他费用参考国家物价局、建设部的有关规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

c. 资金成本的确定

主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算其基数时，工程建安造价+工程前期及其他费用在建设期内为均匀投入，资金占用时间按工期的一半计算。

(2) 综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

无形资产-土地使用权：

根据所取得的资料情况，本次采用基准地价法及成本逼近法对其土地使用权价值进行评估。

a. 适用估值方法的理由：委估宗地在基准地价范围内，本次评估时取得了相应的基准地价及调整体系，可以用基准地价系数修正法体现其市场价值；另外，委估宗地各项征地成本可以进行重置计算，因此较适宜采用成本逼近法进行评估。

b. 不适估值方法的理由：近年来待估宗地所在区域同类型的交易案例较少，当地交易市场不活跃，无法采用市场法体现其市场价值；企业已在地上自建厂区，预计未来不太可能重新开发该处地块，因此不适于假设开发法评估，另外该区域土地出租市场也不活跃，故也不适于收益法评估。

6. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，考虑综合成新率后，以此确定评估对象价值的资产评估方法。

根据评估人员对企业设备资产进行了解后，由于目前国内二手设备交易市场尚处于发展阶段，部分老旧电子设备如电脑等尚有相对活跃的二手交易市场，可以采用市场法评估途径；而与本次委估生产设备类似的设备市场交易并不活跃，难以获取可比的设备资产交易案例，故不适合采用市场法评估。委估资产生产工艺、生产流程较为复杂，难以单独量化各委估设备的独立获利能力，难以采用收益法评估。

企业设备资产资料较为完整，市场价格信息渠道较为丰富，各类贬值因素能较为可靠的计量，具备采用成本法评估的条件。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。成本法即根据现行时点条件下按照重置被评估设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。

评估价值=重置全价×综合成新率

对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值。

对于需要报废拆除的设备，按可回收价值确定评估值，即以可变现收入扣减相关清理费用后计评估值。计算公式为：

评估价值=废旧金属净重×废金属市场回收单价-拆除、清理费用

废金属现场回收单价：以评估基准日市场价格为准，为不含税价。

材质、重量：以被评估单位申报为准。

拆除、清理费用=废旧物资回收市场价值×拆除、清理费用率，本次视报废设备的实际情况合理确定清理费用。

具体评估计算方法如下：

评估价值=废金属市场回收单价（不含税价）×废旧金属净重-拆除、清理费用

废金属市场回收单价以查询废旧物资回收网站报价确定。报废设备的材质、重量由被评估单位提供，评估人员现场进行了抽查核实。

(1) 机器设备及其他电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《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 50 号），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）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》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

① 国产设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

② 进口设备购置价的确定

对于可以询价的设备，向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”或公开网站及生产厂家询价取得；对于进口设备通过向外商在中国的代理机构进行咨询取得，确定进口设备的 CIF 价（到岸价）。对于无法询到价格

且国内有替代设备的，依据替代原则，即在规格、性能、技术参数、制造质量相近的情况下，或虽然规格有差异，但在现时和未来一段时间内，符合继续使用原则，且不影响生产工艺和产品质量时，用同类型国产设备购置价格代替原进口设备的购置价格。

进口设备购置价格=CIF 价×基准日外汇中间价+关税额+增值税额+银行财务费

增值税额=CIF 价×(1+关税税率)×增值税率

关税、增值税的确定：通过查询 2019 版《中国海关报关实用手册-进出口关税税则》确定；

银行财务费，参照《资产评估常用数据与参数手册》中的相关取费标准确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费：运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。设备运杂费率参照《国内运杂费费率表》确定。

△设备基础费、安装调试费，按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR）。本次评估对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

B. 综合成新率的确定

△综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。



C. 评估值的确定

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

(2) 运输车辆设备

A. 重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

B. 综合成新率的确定

根据《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 2012 年第 12 号)的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C. 评估价值的确定

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

(3) 对拟报废的设备按预计可回收净值评估。

▲对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值。

7. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为账面记录的应用软件及账面未记录的排污权。

▲电脑应用软件：对于已经无法正常运行使用的软件评估为零；对于正在使用的外购软件，本次评估按账面摊余价值确认评估值。

▲排污权：对于评估基准日存在账面未记录的尚未履行的排污权，本次按剩余排污许可量及市场交易成交单价确认评估值。

8. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

(四) 市场法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2. 计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

对于企业，其资产负债表可能既包括经营性资产、负债，又包括非经营性资产、负债和溢余资产，因无法区分上市公司溢余资产及非经资产及负债，故本次市场法中不考虑非经资产负债及溢余资产的调整事项。

即：股东全部权益价值=经营性资产价值×（1+控股权溢价率）×（1-非流通性折扣比率）

经营性资产价值=被评估单位相关指标×可比企业相应的价值比率×修正系数

本次根据所获取的可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量情况，具体采用上市公司比较法。

3. 评估步骤

（1）确定可比参照企业。

在适当的交易市场中，分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的，从事相同或相类似业务已上市公司案例作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，对备选可比企业进行适用性筛选，最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

（2）对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整。

利用从公开、合法渠道获得的可比企业经营业务和财务各项信息，与被评估单位的实际情况进行比较、分析，并做必要的差异调整。

（3）选择确定价值比率。

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率，如市盈率(P/E比率)、市净率(P/B比率)、市售率(EV/Sales)或企业价值倍数(如EV/EBIT、EV/EBITDA等)。本次评估在比较分析各价值比率与被评估单位市场价值的相关性后，选取了市净率(P/B比率)价值比率。

在选择过程中充分考虑了下述因素：选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；计算价值比率的数据口径及计算方式一致；应用价值比率时尽可能对可比企业和被评估单位间的差异进行合理调整。

(4) 估算企业价值。

在调整并计算可比企业的价值比率后，结合被评估单位相应的财务数据或指标，计算得出被评估单位的经营性资产价值，并通过对被评估单位的溢余资产价值、非经营性资产负债的价值评估后，得到被评估单位股东全部权益价值。

本次采用上市公司比较法评估，在计算经营性资产价值时，由于可比公司为上市公司而被评估单位为非上市公司，所以在计算经营性资产价值时需要考虑非流通性折扣的影响。

(5) 确定评估结论。

在采用不同的价值比例计算股东全部权益价值后，根据行业特点、企业的实际经营状态等因素，选择合理的权重，最终确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2022年7月上旬至7月中旬。

经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

(6) 对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(7) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比，主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；



(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，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，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(8) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）市场法评估特别假设：

1. 可比参照企业在交易市场的产权交易合法、有序。
2. 可比参照上市公司的案例，其股票的市场交易正常有序，交易价格并未受到非市场化因素的操控。
2. 可比参照的上市公司公开披露的财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值5,076.22万元，评估值6,843.87万元，评估增值1,767.65万元，增值率34.82%。其中：总资产账面值12,783.71万元，评估值14,542.56万元，评估增值1,758.85万元，增值率13.76%。负债账面值7,707.49万元，评估值7,698.69万元，负债减值8.8万元，减值率0.11%。

2. 市场法评估值

采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为5,076.22万元，评估值6,166.37万元，评估增值1,090.15万元，增值率21.48%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为6,843.87万元，比市场法测算得出的股东全部权益价值6,166.37万元高677.5万元，高10.99%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；市场法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

被评估单位主要生产销售大桶番茄酱，属于农产品加工行业，该行业的市场准入条件一般，未形成明显的行业壁垒，也不存在需要周期较长的创立期或市场培育期的情况；企业具有“重资产”的特点，其固定资产原始投入相对较大。资产基础法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；上市公司比较法是通过与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，并选择对比公司的一个或几个收益性和资产类参数，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的“价值比率”，经过比较分析被评估企业与参考企业的异同，对差异进行量化调整，计算出适用于被评估企业的价值比率，从而得到委估对象的市场价值。

由于市场法选取的类比对象、类比因素直接来源于市场及公开信息，评估结果与基准日资本市场价格相关性较高，但评估结果易随着资本市场价格的变化波动，非流动性折扣虽然予以考虑但是否能够准确符合本次评估的要求具有一定不确定性。且被评估单位与案例上市公司之间业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的量化很难做到准确。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币68,438,694.05元。人民币大写：陆仟捌佰肆拾叁万捌仟陆佰玖拾肆元零伍分。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021年12月31日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	9,073.59	9,828.14	754.56	8.32
非流动资产	3,710.12	4,714.42	1,004.30	27.07
其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	3,053.81	3,599.99	546.18	17.89
无形资产	656.32	1,114.43	458.12	69.80
资产总计	12,783.71	14,542.56	1,758.85	13.76
流动负债	7,698.69	7,698.69	0.00	0.00
非流动负债	8.80	0.00	-8.80	-100.00
负债总计	7,707.49	7,698.69	-8.80	-0.11
净资产（所有者权益）	5,076.22	6,843.87	1,767.65	34.82

1. 流动资产

流动资产账面值9,073.59万元，评估值为9,828.14万元，增值754.56万元。主要原因如下：

（1）应收账款

账面余额为13,912,882.14元，坏账准备为1,354,537.75元，账面净额为12,558,344.39元，评估值为13,912,882.14元，评估增值1,354,537.75元。评估增值原因：该笔应收账款为应收中粮糖业控股股份有限公司代销货款1,354,537.75元，账龄为10年以上，为历史年度中粮糖业控股股份有限公司向S0.GE.CO公司出口代销货物未收回的货款，根据查询企业与中粮糖业控股股份有限公司的代销协议中尚未对销售产生坏账进行约定，故本次评估不确认评估风险损失，按核实无误账面价值确认，导致评估增值。

（2）预付账款

账面价值为539,944.91元，评估值为529,837.08元，评估减值10,107.83元；评估减值原因为本次对于预付账款中油费，该预付款为基准日时发票未到未进行结转的费用类，本次评估按零处理，导致评估减值。

（3）存货



账面价值为66,182,101.04元,评估值为72,383,244.04元,评估增值6,201,143.00元;评估增值原因为主要是对产成品、发出商品评估,根据售价,扣除为实现销售所必要的税费,由于企业的产品销售单价上涨,导致评估增值;另外本次评估将账面上反映的在用周转材料中全钢丝玲珑轮胎市价的上涨导致评估增值。

2. 固定资产

固定资产账面净值为3,053.81万元,评估值为3,599.99万元,评估增值546.18万元,增值率为17.89%,增减值原因分析:

(1) 房屋建(构)筑物评估净值增值原因:1) 被评估单位部分房屋建成日期较早,至评估基准日人工费、机械费用及材料价格的较之建成时期发生了一定的幅度的增长;2) 被评估单位计提了减值准备且房屋建筑物类资产计提折旧年限短于评估确定的经济寿命年限。

(2) 机器设备评估净值增值原因为企业确定的折旧年限短于评估确定的经济寿命年限。

(3) 运输设备评估减值的主要原因为:车辆市场价格降低,造成评估净值减值。

(4) 电子及办公设备评估减值的主要原因为:1) 部分设备已超过经济寿命年限,本次评估以市场回收价确定评估值;2) 电子设备市场价格降低,造成评估净值减值。

3. 无形资产

无形资产账面净值为656.32万元,评估净值为1,114.43万元,评估增值458.12万元,增值率为69.80%。

(1) 土地使用权

土地使用权账面值为6,488,472.23元,评估值为10,926,497.50元,增值额为4,438,025.27元;其增值的主要原因是:被评估单位所取得的土地使用权时间较长,土地的稀缺性造成土地价格的上涨,从而造成评估增值。

(2) 软件

其他无形资产评估值为217,822.32元,评估增值143,136.79元,增值率191.65%;形成增值的主要原因:本次对账面未记录的排污权按市场交易单价及剩余未排放量进行确认评估,导致评估增值。

4. 负债

负债账面值为7,707.49万元，评估值为7,698.69万元，减值8.80万元。负债减值的主要原因递延收益评估减值导致，递延收益账面价值为88,000.00元，为无人过磅补贴款（昌州建财[2022]33号），经了解，企业属于农产品初加工企业，享受免交企业所得税政策，故本次对于该笔无需偿还的补贴款评估按零处理，导致递延收益评估减值。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估的对象为股东全部权益价值，本次评估不涉及控股权溢价。同时，鉴于市场交易资料的局限性，本次资产基础法评估结论也未考虑也因缺乏流动性因素对评估结论的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2021年12月31日至2022年12月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生

的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

截至评估基准日，纳入本次评估范围内的部分房屋建筑物未办理房屋产权证书，面积合计 2,639.92 平方米。未办证的房屋建筑物建造于被评估单位以出让方式取得的土地上，对于未办证的房屋建筑物被评估单位出具了产权承诺说明，承诺产权归其所有无异议，若期后由于该部分房屋建筑物产权发生纠纷一切责任由被评估单位承担。同时，未办产权证的房屋建筑物面积由被评估单位申报，评估人员现场进行了复核，若期后通过权威部门确认资产面积产生变化，则评估值需做相应调整，提请报告使用者关注。

未办证房屋具体明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)	账面价值(元)	评估值 (元)
1	锅炉操控彩板房	彩钢房	2006/9/30	119.79	17,708.15	8,550.00
2	控制室	彩钢房	2009/8/28	211.72	35,501.72	15,090.00
3	原料质检站	彩钢房	2010/8/31	177.00	142,166.68	63,060.00
4	36 平米二氧化氯发生器房	砖混	2009/8/28	36.00	60,529.97	66,168.00
5	脱硫泵房	彩钢房	2012/8/30	138.05	21,749.36	9,840.00
6	风机房	彩钢房	2019/12/4	57.40	81,280.10	72,580.00
7	脱水机室	彩钢房	2019/12/4	28.00	29,608.66	30,324.00
8	控制室	彩钢房	2019/12/4	47.46	8,537.46	8,588.00
9	煤、渣场封闭库	钢结构	2020/8/5	1,800.00	1,564,851.05	1,735,365.00
10	轻磅泵房自助打票室	彩钢房	2021/10/25	24.50	4,139.45	5,510.00
合计				2,639.92	1,966,072.60	2,015,075.00

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

无。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告天职业字（2022）20212号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经天职国际会计师事务所（特殊普



通合伙) 审计, 出具的审计报告文号: 天职业字(2022) 20212号。该审计报告的意见为: “我们审计了内蒙古中粮番茄制品有限公司财务报表, 包括2021年12月31日的资产负债表, 2021年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了内蒙古中粮番茄制品有限公司2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断, 但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(五) 重大期后事项:

评估基准日至本资产评估报告出具日之间, 委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明:

无。

(七) 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:

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查, 亦未发现相关事项。

(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:

此次资产评估对应的经济行为中, 我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中, 所有以万元为金额单位的表格或者文字表述, 如存在总计数与各分项数值之和出现尾差, 均为四舍五入原因造成。

2. 截至评估基准日, 存在四项机器设备处于待报废状态, 账面原值为658, 713. 04元, 账面净值为269, 223. 68元, 减值准备金额251, 335. 15元, 实际账面价值为17, 888. 53元, 主要为转子泵、蒸汽火车头、小线技术改造、冷却塔。本次评估对于待报废设备按可变现收入扣减相关清理费用进行评估, 提请报告使用者关注。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 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本报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；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，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。



十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年9月15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

签字资产评估师

张海雷



郭晓鹏



评估报告日

2022年9月15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