

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆冠农集团有限责任公司拟进行股权转让涉及的

新疆新建番茄制品有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京坤评报字[2024]0264号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二四年七月十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202400666
合同编号:	KY-PG-2024-097
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京坤评报字[2024]0264号
报告名称:	新疆冠农集团有限责任公司拟进行股权转让涉及的新疆新建番茄制品有限公司股东全部权益价值
评估结论:	46,928,935.07元
评估报告日:	2024年07月15日
评估机构名称:	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员:	许国鑫 (资产评估师) 会员编号: 11180035 吴云玲 (资产评估师) 会员编号: 11120094
 (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。

备案回执生成日期: 2024年07月23日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	22
三、评估对象和评估范围	22
四、价值类型	23
五、评估基准日	23
六、评估依据	23
七、评估方法	27
八、评估程序实施过程和情况	42
九、评估假设	44
十、评估结论	46
十一、特别事项说明	47
十二、资产评估报告使用限制说明	49
十三、资产评估报告日	49
资产评估报告附件	51



声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字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国家法律、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本资产评估报告中载明的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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估师已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产和负债进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于机器设备、不动产等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已

对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

新疆冠农集团有限责任公司拟进行股权转让涉及的
新疆新建番茄制品有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

京坤评报字[2024]0264号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受新疆冠农有限责任公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆冠农集团有限责任公司拟进行股权转让事宜所涉及的新疆新建番茄制品有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

新疆冠农集团有限责任公司依据《关于出售新疆新建番茄制品有限公司的说明》，拟进行股权转让事宜，为此需要对该经济行为所涉及的新疆新建番茄制品有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为新疆新建番茄制品有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审定的所有者权益账面值为3,946.19万元。

评估范围为新疆新建番茄制品有限公司在评估基准日的全部资产及负债。经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为7,331.24万元、负债总额账面值为3,385.05万元、所有者权益账面值为3,946.19万元。

三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估以2023年12月31日为评估基准日。

五、评估方法

本次采用资产基础法、收益法进行评估，以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其使用有效期

经评估，新疆新建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的评估结论为4,692.89万元（大写为人民币肆仟陆佰玖拾贰万捌仟玖佰元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

七、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（二）重要的利用专家工作及相關报告情况

1. 委托人就本次经济行为聘请鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2023年度财务报表进行了审计，于2024年4月25日出具鹏盛审字[2024]01236号（标准无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（三）抵押、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

1. 担保

（1）为确保借款人新疆新建番茄制品有限公司履行其与新疆库尔勒农村商业银行股份有限公司签订的编号为库农商借字【铁门关公司202308】第003号的借款合同，2023年8月29日，新疆冠农集团有限责任公司与新疆库尔勒农村商业银行股份有限公司签订库农商借保字【铁门关公司202308】第003号担保合同，为该借款提供连带责任保证担保。被评估单位于2024年4月17日已全额归还借款及利息，相应担保合同已解除。

（2）为确保借款人新疆新建番茄制品有限公司履行其与中国农业银行股份有限公司铁门关兵团分行签订的流动资金借款合同66010120230000618，2023年8月29日，新疆冠农集团有限责任公司与中国农业银行股份有限公司铁门关兵团分行签订了保证合同（合同编号:66100120230005167），为该借款提供连带责任保证担保。被评估单位于2024年4月18日已全额归还借款及利息，相应担保合同已解除。

本次评估未考虑上述担保事项对评估结论的影响。

（四）其他需要特别说明的事项

本次评估范围内的设备类固定资产，其中部分设备已报废，被评估单位于2024年3月11日、2024年4月15日及2024年4月23日共收到处置款667,291.80元，本次按照被评估单位实际处置金额（不含税）确定评估值，并将处置总金额列示在固定资产-机器设备评估明细表序号1的评估值中。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

新疆冠农集团有限责任公司拟进行股权转让涉及的
新疆新建番茄制品有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京坤评报字[2024]0264号

新疆冠农集团有限责任公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司（以下简称本公司或本资产评估机构）接受贵公司（以下简称委托人或河北建投）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让事宜所涉及的新疆新建番茄制品有限公司（以下简称被评估单位或新建番茄）的股东全部权益于评估基准日2023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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本次评估的委托人是新疆冠农集团有限责任公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91659006053184499W

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘中海

注册资本：壹亿陆仟万元整

成立日期：2012年10月18日

住所：新疆铁门关市和谐路1号政府四楼

经营范围：以自有资金从事投资活动；五金产品批发；五金产品零售；日用品批发；日用品销售；机械设备销售；建筑材料销售；货物进出口；技术进出口；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；农副产品销售；房屋租赁；物业管理；设备租赁；非食用植物油销售；畜牧渔业饲料销售；饲料原料销售；农副产品销售；肥料销

售。

（二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是新疆新建番茄制品有限公司，其基本信息如下：

1.被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91652829792261187G

名称：新疆新建番茄制品有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：明东

注册资本：叁仟伍佰叁拾万元整

成立日期：2006年08月25日

住 所：新疆巴州博湖县二十五团湖光镇

经营范围：番茄制品、罐头食品加工、销售；番茄和辣椒的种植；农机作业；货物与技术的进出口业务；调味品制造、销售。机械设备租赁、农业机械租赁、房屋租赁、场地租赁。；餐饮服务；食品销售（仅销售预包装食品）。

2.历史沿革、股东及持股比例

新疆新建番茄制品有限公司组建于2006年8月25日，是由兵团农二师二十五团及兵团农二师二十七团共同设立。

新疆新建番茄制品有限公司历年股权变更情况如下：

（1）2006年8月25日设立时股权占比情况：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	占注册资本比例（%）	认缴出资日期	实缴出资额	实缴出资比例（%）	实缴出资日期
1	兵团农二师二十五团	475	95	2006.08.25	230	95	2006.08.25
2	兵团农二师二十七团	25	5	2006.08.25	25	5	2006.08.25

(2) 2007年10月30日股权变更后情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	占注册资本比例 (%)	认缴出资日期	实缴出资额	实缴出资比例 (%)	实缴出资日期
1	新疆冠农果蔬食品有限责任公司	245	7.42	2007.10.30	245	7.42	2007.10.30
2	兵团农二师二十五团	3030	91.81	2006.08.25、 2007.10.30	3030	91.81	2006.08.25、 2007.10.30
3	兵团农二师二十七团	25	0.77	2006.08.25	25	0.77	2006.08.25

(3) 2008年7月24日股权变更后情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	占注册资本比例 (%)	认缴出资日期	实缴出资额	实缴出资比例 (%)	实缴出资日期
1	农二师绿原国有资产经营有限责任公司	245	7.42	2008.07.24	245	7.42	2008.07.24
2	兵团农二师二十五团	3030	91.81	2006.08.25、 2007.10.30	3030	91.81	2006.08.25、 2007.10.30
3	兵团农二师二十七团	25	0.77	2006.08.25	25	0.77	2006.08.25

(4) 2010年8月27日股权变更后情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	占注册资本比例 (%)	认缴出资日期	实缴出资额	实缴出资比例 (%)	实缴出资日期
1	农二师绿原国有资产经营有限责任公司	245	6.9405	2008.07.24	245	6.9405	2008.07.24
2	兵团农二师二十五团	3260	92.3513	2006.08.25、 2007.10.30、 2010.08.27	3260	92.3513	2006.08.25、 2007.10.30、 2010.08.27
3	兵团农二师二十七团	25	0.7082	2006.08.25	25	0.7082	2006.08.25

(5) 2016年12月26日股权变更后情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	占注册资本比例 (%)	认缴出资日期	实缴出资额	实缴出资比例 (%)	实缴出资日期
1	农二师绿原国有资产经营有限责任公司	245	6.94	2008.07.24	245	6.94	2008.07.24

新疆冠农集团有限责任公司拟进行股权转让涉及的
新疆新建番茄制品有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	认缴出 资额	占注册资本 比例 (%)	认缴出资 日期	实缴出 资额	实缴出资 比例 (%)	实缴出资 日期
2	新疆生产建设兵团第二师国有资产监督管理委员会	3260	92.35	2016.12.26	3260	92.35	2016.12.26
3	新疆生产建设兵团第二师二十七团	25	0.71	2006.08.25	25	0.71	2006.08.25

(6) 2017年1月4日股权变更后情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出 资额	占注册资本 比例 (%)	认缴出资 日期	实缴出 资额	实缴出资 比例 (%)	实缴出资 日期
1	新疆生产建设兵团农二师绿原国有资产经营有限责任公司	245	6.94	2008.07.24	245	6.94	2008.07.24
2	第二师绿洲农业发展有限公司	3260	92.35	2017.01.04	3260	92.35	2017.01.04
3	新疆生产建设兵团第二师二十七团	25	0.71	2006.08.25	25	0.71	2006.08.25

(7) 2018年5月24日股权变更后情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出 资额	占注册资本 比例 (%)	认缴出资 日期	实缴出 资额	实缴出资 比例 (%)	实缴出资 日期
1	新疆生产建设兵团农二师绿原国有资产经营有限责任公司	245	6.94	2008.07.24	245	6.94	2008.07.24
2	第二师绿洲农业发展有限公司	3260	92.35	2017.01.04	3260	92.35	2017.01.04
3	新疆鑫环绿资产经营有限责任公司	25	0.71	2018.05.24	25	0.71	2018.05.24

(8) 2018年7月9日股权变更后情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出 资额	占注册资本 比例 (%)	认缴出资日 期	实缴出 资额	实缴出资 比例 (%)	实缴出资 日期
1	新疆绿原国有资产经营集团有限公司	245	6.94	2008.07.24	245	6.94	2008.07.24
2	新疆塔里木绿洲农	3260	92.35	2017.01.04	3260	92.35	2017.01.04

序号	股东名称	认缴出资额	占注册资本比例 (%)	认缴出资日期	实缴出资额	实缴出资比例 (%)	实缴出资日期
	业发展有限公司						
3	新疆鑫环绿资产经营有限责任公司	25	0.71	2018.05.24	25	0.71	2018.05.24

(9) 2018年10月26日股权变更后情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	占注册资本比例 (%)	认缴出资日期	实缴出资额	实缴出资比例 (%)	实缴出资日期
1	新疆塔里木绿洲农业发展有限公司	3530	100	2017.01.04、 2018.10.26	3530	100	2017.01.04、 2018.10.26

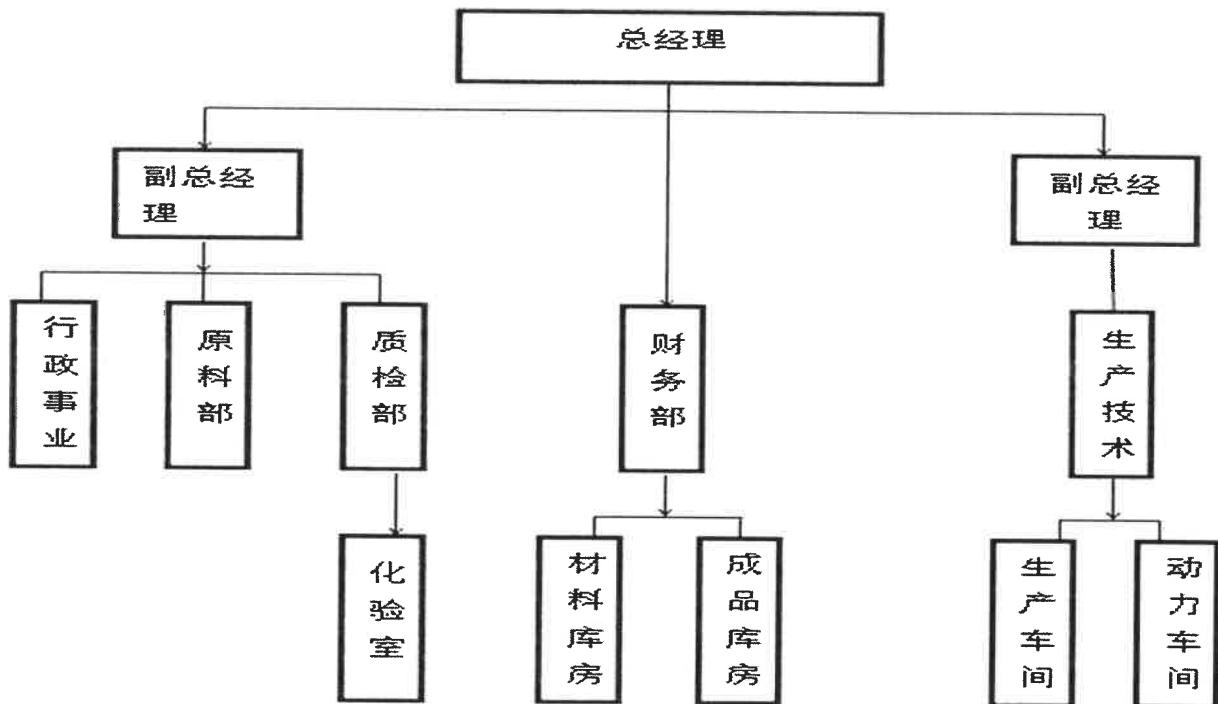
(10) 2023年3月20日股权变更后情况

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	占注册资本比例 (%)	认缴出资日期	实缴出资额	实缴出资比例 (%)	实缴出资日期
1	新疆冠农集团有限责任公司	3530	100	2023.02.17	3530	100	2023.02.17

3.经营管理结构情况

被评估单位组织架构图如下：



4.被评估单位近几年的资产、财务和经营情况

(1) 被评估单位2021年、2022年和2023年的资产、财务和经营情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
总资产	6,288.66	6,898.21	7,331.24
总负债	3,356.21	3,463.18	3,385.05
所有者权益	2,932.45	3,435.03	3,946.19
项目	2021年度	2022年度	2023年度
营业收入	150.75	6,401.32	4,102.44
利润总额	-107.08	502.57	511.16
净利润	-107.08	502.57	511.16
审计报告类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见

上表2021年度、2022年度的财务数据业经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所审计，并分别出具了希新分审字(2022)0220号、希新分审字(2023)0051号（标准无保留意见）《审计报告》，2023年度财务数据业经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具鹏盛审字[2024]01236号（标准无保留意见）《审计报告》。

(2) 被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

①会计期间

会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

②记账本位币

被评估单位记账本位币和编制财务报表所采用的货币均为人民币。

③记账基础和计价原则

被评估单位会计核算以权责发生制为记账基础。对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

④现金及现金等价物

被评估单位在编制现金流量表时所确定的现金，是指被评估单位库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指被评估单位持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

⑤存货

I. 存货的分类

存货是指被评估单位在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、包装物、低值易耗品、产成品(库存商品)等。

II. 存货取得和发出的计价方法

存货取得时,采取达到存货状态时的实际成本计量,包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时,采取移动加权平均法确定其发出的实际成本。

III. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,并按单个存货项目计提存货跌价准备,但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据: i. 产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额; ii. 为生产而持有的材料等,当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量;当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时,可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。 iii. 持有待售的材料等,可变现净值为市场售价。

IV. 存货的盘存制度

被评估单位的存货盘存制度为永续盘存制

V. 低值易耗品和包装物的摊销方法低值易耗品、包装物采用一次转销法摊销。

⑥固定资产

I. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认:

- i. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- ii. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

II. 固定资产分类、计价方法和折旧方法

固定资产主要分为:房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等;固定资产应当按照成本进行初始计量;折旧方法采用年限平均法。

根据各类固定资产的性质和使用情况,确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外,对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	15-40 年	5%	2.38%-6.33%
机器设备	5-15 年	5%	6.33%-19.00%
电子设备	5-10 年	5%	9.5%-19.00%
运输设备	5-10 年	5%	9.5%-19.00%
其他设备	5 年	5%	19.00%

III. 固定资产后续支出的会计处理方法

i. 资本化的后续支出

资本化应同时满足以下条件:1)具有明确固定资产更新改造和维修计划及预算,并经过内部管理部门审批;2)能明显延长固定资产使用年限,经内部固定资产管理部门鉴定后确认;或者明显改变使用功能,致使固定资产经济利益实现方式有重大改变,经内部资产管理部门鉴定后确认。

ii. 费用化的后续支出

与固定资产有关的修理费用等后续支出,不符合固定资产确认条件的,应当在发生时计入当期损益。

IV. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日,被评估单位对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象,当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额,按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备,减值损失一经计提,在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额,如存在公平交易

中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

⑦收入

收入是被评估单位在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

I. 收入确认的原则

被评估单位在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。合同中包含两项或多项履约义务的，在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。

被评估单位确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格合同中存在重大融资成分的，按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，被评估单位属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：i. 客户在履约的同时即取得并消耗履约所带来的经济利益；ii. 客户能够控制履约过程中在建的商品；iii. 履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且被评估单位在整个合同期间内有权就累计至今已完成的约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，被评估单位在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，被评估单位会考虑下列迹象：

- i. 被评估单位就该商品或服务享有现时收款权利;
- ii. 被评估单位已将该商品的实物转移给客户;
- iii. 被评估单位已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户;
- iv. 客户已接受该商品或服务。

被评估单位已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示, 合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

被评估单位拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。被评估单位已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

II. 收入计量原则

i. 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额, 不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

ii. 合同中存在可变对价的, 公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数, 但包含可变对价的交易价格, 不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

iii. 合同中存在重大融资成分的, 公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额, 在合同期间内采用实际利率法摊销合同开始日, 公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的, 不考虑合同中存在的重大融资成分。

iv. 合同中包含两项或多项履约义务的, 公司于合同开始日, 按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例, 将交易价格分摊至各单项履约义务。

III. 收入确认的具体方法

i. 销售商品

被评估单位将产品按照协议合同规定运至约定交货地点, 由购买方确认接收后, 确认收入。购买方在确认接收后享有自行销售和使用产品的权利并承担该产品可能发生价

格波动或毁损的风险。

ii. 提供劳务

公司提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务的收入,并按已完工作的比例测量完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的,若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿,按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本;若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认劳务收入。

⑨主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应交增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	13%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳流转税税额	2%
个人所得税	应纳税所得	七级累进
房产税	房屋租赁收入或房产原值	12%或 1.2%

⑩税收优惠政策

根据财政部、国家税务总局发布的《关于发布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)文件,新疆新建番茄制品有限公司享受农林牧渔业项目企业所得税优惠政策。

5.被评估单位的重要资产、财务分析和调整情况

被评估企业的重要资产为存货、固定资产(房屋建(构)筑物、机器设备、车辆、电子设备。

(1) 存货

委估的存货账面余额为33,012,345.10元,未计提跌价准备,为原材料、在库周转材料及产成品。

①原材料

原材料账面价值为456,082.52元，主要为电、煤、石灰、尿素等，均能正常使用，现存放于被评估单位厂区仓库内。

②在库周转材料

在库周转材料账面价值为921,875.38元，主要包括钢桶220L、220L无菌袋、木托盘及纸箱手提袋等，其中，除番茄酱软包装礼盒（30g）及纸箱手提袋等9项处于报废状态外，其他在库周转材料均能正常使用，现存放于被评估单位厂区仓库内。

③产成品

产成品账面价值为 31,634,387.20 元，主要为钢桶番茄酱（自制）、辣椒酱、调味辣椒酱等。除钢桶番茄酱（自制）可正常使用外，其他产成品均已过期。产成品均存放于被评估单位厂区仓库内。

(2) 固定资产

固定资产账面原值93,718,070.95元，账面净值23,867,526.59元，为房屋建（构）筑物及设备类资产，具体如下：

①房屋建（构）筑物类

房屋建（构）筑物类包括房屋建筑物和构筑物，账面原值19,499,885.19元，账面净值9,525,943.89元，其中房屋建筑物共计27项，主要为实罐车间、成品库房、锅炉房及办公楼，委估房屋建筑物均位于被评估单位厂区内；构筑物共计92项，账面原值为14,250,358.36元，账面净值为8,070,593.52元，主要为自卸料台、冷凝池、地坪、管道及其他辅助生产用构筑物，均位于被评估单位厂区内。

截至评估基准日，以上房屋建（构）筑物类资产中有13项房屋已办理不动产权证，其他资产均未办理不动产权证，详见资产评估申报明细表。

②设备类资产

设备类资产包含机器设备、车辆和电子设备，账面原值74,218,185.76元，账面净值14,341,582.70元，其中机器设备共350项，账面原值70,602,468.34元，账面净值13,729,939.03元，主要为番茄酱生产线及其配套输送辊道、打浆机、封口机及灌装机、破碎泵、排污泵及机井及其配套设备等；车辆共12项，账面原值409,321.81元，账面净值40,480.92元，主要为叉车、装载机及小型轿车；电子设备共计152项，账面原值

3,206,395.61元，账面净值571,162.75元，主要为电脑、空调、打印机、办公桌椅等办公设备。委估设备中，137项机器设备、6项车辆及48项电子设备处于报废状态，1项机器设备处于废弃状态，其他设备均处于正常在用状态。

6.被评估单位的业务情况

新疆新建番茄制品有限公司，现是新疆冠农集团全资子公司，成立于2006年8月25日，占地面积33633.34平方米，国有控股食品加工企业，是当地工贸龙头企业；法定代表人(总经理)明东，登记注册类型为有限责任公司（国有控股）；主要经营范围为番茄制品、罐头加工、销售，农机作业、货物与技术进出口业务、调味品制造与销售等，厂房设备租赁；经营地址为新疆博湖县二十五团湖光镇。

被评估单位注册资本金3530万元，年营业收入6400万余元，年创利500万元。拥有3条生产线日处理新鲜番茄原料能力1600吨（意大利大罗西生产线600吨/日，国产神农生产线800吨/日，曼基尼生产线200吨/日）。现有员工30人。作为兵团农业产业化重点龙头企业，在调整当地农业产业种植结构、提高农业组织化程度、加快转变农业发展方式、促进现代农业建设和农民就业增收等方面做出了重要贡献。

7.被评估单位所在行业现状与发展前景

①被评估单位所在行业现状

2023年中央一号文件《中共中央国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见》提出建设农业强国目标。强国必先强农，农强方能国强，中央一号文件部署全面推进乡村振兴重点工作，并着眼长远，提出加快建设农业强国的总体要求和具体安排。要全面推动乡村产业高质量发展，按照“土特产”三个字要求，依托农业农村特色资源，开发农业多种功能，挖掘乡村多元价值，因地制宜选准产业发展突破口，着力强龙头、补链条、兴业态、树品牌。完善联农带农利益联结机制，把增值收益更多留给农民。根据中国证监会行业分类结果，被评估单位属制造业——农副食品加工业。近年来，我国农产品加工各种产品结构进一步优化，对农产品精深加工的意识进一步加强，产品附加值进一步提高。但与国外发达国家相比，我国农产品加工业仍然处于初级加工阶段，存在深加工产品少、副产物综合利用比例不高、产业链较短等问题。

②被评估单位所在行业发展前景

因2022年以来全球番茄酱价格上涨,导致2023产季全球番茄种植面积增加，预计番

茄酱供应总量将增加。受俄乌战争及全球通胀压力影响，主要番茄生产国如美国和欧洲的原料种植成本及加工成本普遍上升，因此预计2023产季番茄酱价格较上半年相比将略有下降。原料及加工方面，受价格影响国内各加工厂逐渐恢复产能开工生产，原料竞争激烈将导致番茄收购价格上涨，但相较美国和欧洲，中国产番茄酱成本竞争优势仍比较明显。

8.影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

(1) 中国宏观经济运行情况

2023年是全面贯彻党的二十大精神开局之年。面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，全面深化改革开放，加大宏观调控力度，着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险，国民经济回升向好，高质量发展扎实推进，现代化产业体系建设取得重要进展，科技创新实现新的突破，改革开放向纵深推进，安全发展基础巩固夯实，民生保障有力有效，社会大局和谐稳定，全面建设社会主义现代化国家迈出坚实步伐。

初步核算，上半年国内生产总值593034亿元，按不变价格计算，同比增长5.5%，比一季度加快1.0个百分点。分产业看，第一产业增加值30416亿元，同比增长3.7%；第二产业增加值230682亿元，增长4.3%；第三产业增加值331937亿元，增长6.4%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长4.5%，二季度增长6.3%。从环比看，二季度国内生产总值增长0.8%。

初步核算，全年国内生产总值1260582亿元，比上年增长5.2%。其中，第一产业增加值89755亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值482589亿元，增长4.7%；第三产业增加值688238亿元，增长5.8%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.1%，第二产业增加值比重为38.3%，第三产业增加值比重为54.6%。最终消费支出拉动国内生产总值增长4.3个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长1.5个百分点，货物和服务净出口向下拉动国内生产总值0.6个百分点。分季度看，一季度国内生产总值同比增长4.5%，二季度增长6.3%，三季度增长4.9%，四季度增长5.2%。全年人均国内生产总值89358元，比上年增长5.4%。国民总收入1251297亿元，比上年增长5.6%。全员劳动生产率为161615

元/人，比上年提高5.7%。

年末全国人口140967万人，比上年末减少208万人，其中城镇常住人口93267万人。全年出生人口902万人，出生率为6.39‰；死亡人口1110万人，死亡率为7.87‰；自然增长率为-1.48‰。

年末全国就业人员74041万人，其中城镇就业人员47032万人，占全国就业人员比重为63.5%。全年城镇新增就业1244万人，比上年多增38万人。全年全国城镇调查失业率平均值为5.2%。年末全国城镇调查失业率为5.1%。全国农民工总量29753万人，比上年增长0.6%。其中，外出农民工17658万人，增长2.7%；本地农民工12095万人，下降2.2%。

全年居民消费价格比上年上涨0.2%。工业生产者出厂价格下降3.0%。工业生产者购进价格下降3.6%。农产品生产者价格下降2.3%。12月份，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为20个，持平的为2个，下降的为48个；二手住宅销售价格同比上涨的城市个数为1个，下降的为69个。

年末国家外汇储备32380亿美元，比上年末增加1103亿美元。全年人民币平均汇率为1美元兑7.0467元人民币，比上年贬值4.5%。

新动能成长壮大。全年规模以上工业中，装备制造业增加值比上年增长6.8%，占规模以上工业增加值比重为33.6%；高技术制造业增加值增长2.7%，占规模以上工业增加值比重为15.7%。新能源汽车产量944.3万辆，比上年增长30.3%；太阳能电池（光伏电池）产量5.4亿千瓦，增长54.0%；服务机器人产量783.3万套，增长23.3%；3D打印设备产量278.9万台，增长36.2%。规模以上服务业中，战略性新兴产业企业营业收入比上年增长7.7%。高技术产业投资比上年增长10.3%，制造业技术改造投资增长3.8%。电子商务交易额468273亿元，比上年增长9.4%。网上零售额154264亿元，比上年增长11.0%。全年新设经营主体3273万户，日均新设企业2.7万户。

城乡融合和区域协调发展步伐稳健。年末全国常住人口城镇化率为66.16%，比上年末提高0.94个百分点。分区域看，全年东部地区生产总值652084亿元，比上年增长5.4%；中部地区生产总值269898亿元，增长4.9%；西部地区生产总值269325亿元，增长5.5%；东北地区生产总值59624亿元，增长4.8%。全年京津冀地区生产总值104442亿元，比上年增长5.1%；长江经济带地区生产总值584274亿元，增长5.5%；长江三角洲地区生产总值305045亿元，增长5.7%。粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等区域重大战略深入推进。

绿色低碳转型深入推进。全年全国万元国内生产总值二氧化碳排放与上年持平。水电、核电、风电、太阳能发电等清洁能源发电量31906亿千瓦时，比上年增长7.8%。在监测的339个地级及以上城市中，空气质量达标的城市占59.9%，未达标的城市占40.1%。3641个国家地表水考核断面中，水质优良（I~III类）断面比例为89.4%，IV类断面比例为8.4%，V类断面比例为1.5%，劣V类断面比例为0.7%。

（2）区域经济因素

2023年，新疆全区经济运行稳中有进、进中向好。根据国家统计局统一核算，地区生产总值19125.91亿元，比上年增长6.8%。其中：第一产业增加值比上年增长6.3%，第二产业增加值比上年增长7.2%，第三产业增加值比上年增长6.6%。

①农林牧渔业总产值比上年增长6.5%。2023年，农林牧渔业总产值5648.25亿元，比上年增长6.5%。其中：农业、林业、畜牧业、渔业和农林牧渔专业及辅助性活动产值比上年分别增长6.0%、8.8%、7.7%、8.8%和8.3%。

②规模以上工业增加值比上年增长6.4%。2023年，规模以上工业增加值比上年增长6.4%。其中：煤炭开采和洗选业，电力、热力生产和供应业，有色金属冶炼和压延加工业，石油、煤炭及其他燃料加工业，石油和天然气开采业增加值比上年分别增长16.3%、8.9%、11.8%、6.4%和2.9%。

③固定资产投资比上年增长12.4%。2023年，固定资产投资总额（不含农户）比上年增长12.4%。其中：风力光伏发电项目投资比上年增长1.1倍，基础设施投资比上年增长27.4%，工业投资比上年增长32.6%。

④社会消费品零售总额比上年增长18.8%。2023年，社会消费品零售总额3849.68亿元，比上年增长18.8%。

⑤客货运量比上年分别增长74.9%和18.6%。2023年，客运量2.52亿人，货运量10.43亿吨，比上年分别增长74.9%和18.6%。货物周转量3021.63亿吨公里，旅客周转量627.34亿人公里，比上年分别增长12.9%和1.2倍。

9.委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟转让被评估单位股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人依法使用，未经本公司和委托人书面认可，其他任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

依据《关于出售新疆新建番茄制品有限公司的说明》，新疆冠农集团有限责任公司拟进行股权转让事宜，为此需要对该经济行为所涉及的新疆新建番茄制品有限公司的股东全部权益在评估基准日2023年12月31日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为新疆新建番茄制品有限公司在评估基准日2023年12月31日的股东全部权益价值。

评估范围为新疆新建番茄制品有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

新疆新建番茄制品有限公司申报评估并经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为7,331.24万元、负债总额账面值为3,385.05万元、所有者权益账面值为3,946.19万元。详见《资产清查评估明细表》。

上述财务数据业经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了鹏盛审字[2024]01236号（标准无保留意见）《审计报告》。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——5.被评估单位的重要资产、财务分析和调整情况”部分。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2023年12月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估师进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好地把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《关于出售新疆新建番茄制品有限公司的说明》

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号第四次修正，自2018年10月26日起公布施行）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号第二次修正，2018年12月29日起施行）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号第三次修正，2020年1月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号第3次修正，2020年1月1日起施行）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号，自2009年5月1日起施行）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修正）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
12. 《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）；
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274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》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2009]941号）；

15. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；

16. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号，自2008年1月1日起施行）；

17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；

18. 《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；

19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36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，自2019年4月1日起施行）；

21. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；

22. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布2019年1月2日财政部97号令修正）；

23. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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[2018]36号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]37号）；

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）；

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

- 9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

- 1.被评估单位的公司章程、验资报告、出资证明、营业执照等（复印件）；
- 2.被评估单位的机动车行驶证（复印件）；
- 3.被评估单位的房屋所有权证、房地产权证（或者不动产权证书）、土地使用权租赁合同；
- 4.被评估单位及其控股公司重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
- 5.其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

- 1.被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
- 2.委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
- 3.国家统计局、新疆维吾尔自治区统计局发布的统计资料；
- 4.评估人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
- 5.被评估单位所在行业的相关资料；
- 6.机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 7.评估基准日的国债利率及到期收益率、赋税基准及税率和中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）等；
- 8.机械工业信息研究院编制的2023年《中国机电产品报价手册》；

- 9.被评估单位的未来投资计划与发展规划；
- 10.被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；
- 11.评估基准日证券市场有关资料；
- 12.资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
- 13.其他相关资料。

（六）其他参考依据

- 1.宏观经济分析资料；
- 2.行业统计资料；
- 3.被评估单位近年来生产、经营情况统计、财务资料以及评估基准日至报告出具日委托人及相关当事人提供的有关资料、文件；
- 4.iFinD金融数据终端的相关资料；
- 5.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（建设部公告第797号）；
- 6.其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1.收益法

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，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2.市场法

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。

3.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。

（二）评估方法的选择

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、企业性质、资产规模以及所获取评估资料的充分性等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

- I.评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- II.预期收益所对应的风险能够度量；
- III.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

I.被评估单位的历史经营情况

被评估单位已成立多年，从其近几年的营运情况来看，企业运营正常，其资产规模保持稳定，盈利水平基本稳定。故被评估单位的历史经营情况特别是最近两年的经营业绩可以作为预测其未来年度收益的参考数据。

从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使被评估单位能够持续经营。

II.被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位近几年经审计的会计报表数据表明：最近两年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标趋好，其来源真实合理，评估对象的未来收益从其近两

年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

III. 评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

IV. 与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

(2) 市场法

① 市场法应用的前提条件：

- I. 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- II. 有关交易的必要信息可以获得。

② 市场法的适用性分析

I. 从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和iFinD金融数据终端提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较多，能够满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

II. 从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交

易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：可查的上市公司与被评估单位在主营业务、企业规模和业务构成上均存在一定差异，故被评估单位与可比的上市公司的可比性一般，不能充分满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

III.只要满足有“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”以及“可比性”三个基本要求，就可以选取市场法进行评估。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上不适宜采用市场法。

(3) 资产基础法

①资产基础法应用的前提条件：

- I.评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- II.评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；
- III.评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

②资产基础法的适用性分析

I.从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

II.从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

III.从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.收益法的具体模型及重要评估参数的确定

（1）收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用企业自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用两阶段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为详细预测期和相对稳定期两个阶段进行预测。

首先，合理确定第一阶段详细预测期期限。详细预测期也称为明确的预测期，根据被评估单位所处发展阶段及趋势、经营模式、主要产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等的综合分析，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合理确定。根据上述因素的分析，本次确定详细预测期为5年，自2024年1月1日至2028年12月31日止，共5年，此阶段为被评估单位的增长时期。自2029年1月1日进入相对稳定期，即第二阶段（也称永续期）。

第二步，预测详细预测期被评估企业未来收益。根据宏观经济环境、被评估企业所在行业发展状况及发展前景、企业历史财务及经营数据的分析与调整、企业未来商业计划等预测基础资料，对企业详细预测期各年营业收入、成本费用等收支明细、折旧和摊销、资本性支出、营运资金及其增减变动等项目采用适当的方法进行合理预测的基础上，进而预测详细预测期各年的企业自由现金净流量；同时，根据被评估单位主要产品或者服务的剩余经济寿命期情况、进入稳定期的因素分析详细预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等的分析，选择（稳定模型/稳定增长模型）估算详细预测期后的价值。在估算预测期后价值（永续期价值）时，一般以预测期最后一期的企业自由现金流量为基础，考虑偶然因素的影响进行标准化调整，得到稳定期的收益水平。

第三步，合理估算折现率。根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次选择加权平均资本成本（WACC）作为企业自由现金流量的折现率。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、被评估企业的特定风险等相关因素，合理确定折现率。

第四步，识别和评估溢余资产、非经营性资产及负债

在分析被评估企业资产配置情况、历史财务经营数据和经营性资产及负债与未来收益预测口径相匹配的基础上，识别被评估企业于评估基准日拥有非经营性资产、非经营性负债和溢余资产，并采用合适的方法单独予以评估。

最后，被评估单位估算经营性资产及负债价值，再加上单独评估的非经营性资产、非经营性负债、溢余资产价值，得到被评估单位的整体价值，在此基础上减去付息负债价值即得股东全部权益价值。基本估算公式如下：

经营性资产及负债价值=详细预测期收益现值+永续期价值

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \frac{FCFF_{n+1}}{(WACC-g) \times (1+WACC)^t}$$

上式中：

C-经营性资产及负债价值

FCFF_t——第t年的企业自由现金流量；FCFF=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

WACC——加权平均资本成本

g-永续期增长率

n- 详细预测期，本次评估取评估基准日后5年；

t-收益折现期（年）；根据本项目实际情况采用期中折现。

企业整体价值=经营性资产及负债价值+单独评估的非经营性资产、非经营性负债、溢余资产价值

$$OV = C + B$$

上式中：

OV—企业整体价值；

B—单独评估的非经营性资产、非经营性负债、溢余资产价值。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

$$EV = OV - D$$

上式中：

EV——股东全部权益价值；

D——付息债务；

(2) 收益法重要评估参数的确定

① 收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

② 收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金流量作为收益法评估的收益指标。企业自由现金净流量的计算公式如下：

企业自由现金净流量=净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-营运资本追加额

③ 折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均成本(WACC)作为被评估单位未来年期企业自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本(WACC)的估算公式如下：

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

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：付息债务的市场价值；

E: 股东全部权益的市场价值;

R_e : 权益资本成本;

R_d : 债务资本成本;

T: 企业所得税率。

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下:

$$\begin{aligned} \text{CAPM 或 } R_e &= R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s \end{aligned}$$

上式中: R_e : 权益资本成本;

R_f : 无风险收益率;

β : Beta系数;

R_m : 资本市场平均收益率;

ERP: 即市场风险溢价 ($R_m - R_f$);

R_s : 特有风险收益率 (企业规模超额收益率)。

2. 资产基础法评估中各主要资产 (负债) 的具体评估方法

(1) 流动资产

① 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

② 应收及预付款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序,了解应收款项的发生时间,核实账面余额,并进行账龄分析和可收回性判断,以预计可收回的金额作为评估值。

③ 存货

对于原材料,评估人员通过查询企业近期购买合同、市场调查取得原材料或替代品近期购买价格,对于正常库龄的原材料以核实后的数量乘以近期市场购买价,确定评估值。对于在库周转材料,评估人员查阅最近的存货进出库单、获取盘点记录,对于正常在库周转材料,按清查核实后的数量乘以现行市场购买价,加上合理的运杂费、损耗、

验收整理入库费，得出在库周转材料的评估值；对于报废材料，评估值为零。对于产成品，评估人员了解了产成品情况，除钢桶番茄酱（自制）可正常使用外，其他产成品均已过期。对于过期产品，本次评估为零；对于正常销售产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。计算公式为：

$$\text{产成品评估值} = \text{实际数量} \times \text{不含税售价} \times (1 - \text{销售税金率} - \text{销售费用率} - \text{营业利润率} \times \text{所得税率} - \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times \text{利润扣减率})$$

④其他流动资产

经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解其他流动资产的发生时间、实际业务内容、其他相关情况，核实准确无误，以核实后的账面值估算其评估值。

(2) 固定资产

①房屋建筑物

评估人员根据评估目的、价值类型和资料收集情况等条件，在本次评估中采用重置成本法对委估房屋建（构）筑物市场价值进行评估，其基本公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

I. 评估原值的估算

评估原值 = 建安综合造价（不含税）+ 前期及其他费用（不含税）+ 资金成本 + 开发利润

i. 建安综合造价的估算

建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程的总价，评估人员根据企业提供的相关资料，结合建材价格变化、当地人工费用变化等加以调整得到建安综合造价。

ii. 前期及其他费用的估算

根据评估范围中涉及建设项目的建安综合造价、建筑面积，估算前期及其他工程费用取费标准。

费用名称	含税费率	不含税费率	取费参考
前期工程咨询费	0.23%	0.22%	计价格[1999]1283号
工程勘察设计费	3.11%	2.94%	计价格[2002]10号

工程招标代理费	0.33%	0.31%	计价格[2002]1980号
建设工程监理费	2.26%	2.13%	发改价格[2007]670号
建设单位管理费	1.45%	1.45%	财建[2016]504号
环境影响咨询收费	0.08%	0.08%	计价格[2002]125号
工程造价咨询费	0.30%	0.28%	新计价房[2002]866号
合计	7.76%	7.41%	

前期费用及其它费用=含税综合建安费×税率

iii. 资金成本的估算

资金成本一般按整体工程项目合理工期的贷款利率估算。建设资金按均匀投入考虑，计息期按合理工期的一半计算。评估基准日贷款利率依据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)确定：建设期一年以内(含一年)为3.45%。。则：

$$\text{资金成本} = (\text{综合建安费} + \text{前期及其他费用}) \times [(1 + \text{适用贷款利率})^{\text{合理工期}/2} - 1]$$

iv. 开发利润的估算

委估建筑物为自用房产，本次评估不考虑开发利润。

II. 成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，维护、水电、装修各方面的维护保养情况，估算其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算委估房屋建筑物的成新率，其估算公式为：

i. 综合成新率的估算

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 50\% + \text{打分法成新率} \times 50\%$$

注：可正常使用房屋建筑物综合成新率不低于 30%。

ii. 年限法成新率的估算

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

iii. 打分法成新率的估算

首先，评估人员进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量和现状作出鉴定，根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数；权重系数合计为 100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为 100 分。

III. 评估净值的估算

评估净值 = 评估原值 × 成新率

② 构筑物

委估构筑物系被评估单位厂区内的自卸料台、冷凝池、地坪、管道等，根据评估目的及委估资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估，本次成本法的评估公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

I. 评估原值的估算

评估原值 = 建安综合造价（不含税）+ 前期及其他费用（不含税）+ 资金成本 + 开发利润

i. 建安综合造价的估算

由于被评估单位不能提供竣工决算等建设资料，因此本次评估结合建材价格变化、人工费用变化等加以调整得到综合建安造价。

ii. 前期及其他费用的估算

根据评估范围中涉及建设项目的建安综合造价、建筑面积，估算前期及其他工程费用取费标准。

费用名称	含税费率	不含税费率	取费参考
前期工程咨询费	0.23%	0.22%	计价格[1999]1283号
工程勘察设计费	3.11%	2.94%	计价格[2002]10号
工程招标代理费	0.33%	0.31%	计价格[2002]1980号
建设工程监理费	2.26%	2.13%	发改价格[2007]670号
建设单位管理费	1.45%	1.45%	财建[2016]504号
环境影响咨询收费	0.08%	0.08%	计价格[2002]125号
工程造价咨询费	0.30%	0.28%	新计价房[2002]866号
合计	7.76%	7.41%	

iii. 资金成本的估算

资金成本一般按整体工程项目合理工期的贷款利率估算。建设资金按均匀投入考虑，计息期按合理工期的一半计算。评估基准日贷款利率依据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)确定：建设期一年以内(含一年)为3.45%。则：

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times [(1 + \text{适用贷款利率})^{\text{合理工期}/2} - 1]$$

iv. 开发利润的估算

委估构筑物为被评估单位自用，故本次评估不考虑利润。

II. 成新率的估算

由于评估范围内的构筑物结构简单，成新率参考年限法成新率确认，其公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

III. 评估净值的估算

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

③设备类资产

根据本次评估目的，结合委估设备的实际情况，对于部分车辆及部分小型陈旧电子设备以其二手市场变现价格作为其评估值；其余电子设备采用重置成本法进行评估，其计算公式为：评估净值=评估原值×成新率；对于生产用机器设备采用重置成本法并考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值进行评估，其计算公式为：评估净值=评估原值-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值=评估原值×综合成新率

A. 机器设备评估原值的估算

评估原值=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费(不含税)+资金成本+其他费用

I. 机器设备、电子及其他设备购置价的确定

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日除税市场价格行情估算。

对于大型关键设备，主要是通过向市场查询评估基准日市场价格，或参考评估基准

日近期同类设备的市场价确定购置价；

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；

对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定；

对于国内市场中无同类设备报价信息得设备，主要通过通用设备物价指数进行调整确定。

II. 运杂费的确定

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%-6% 估算或接近期同类型设备运杂费率估算。

III. 安装调试费的确定

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的 0%-25% 估算。

i. 主要设备（A、B 类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

ii. 对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

iii. 一般设备（C 类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

IV. 资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本。

V. 其他费用的估算

其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

i. 主要设备（A、B 类设备）的其他费用按其常规的基础费、设计费、建设项目管理费、生产准备费（试运营费）、科研勘设费、其他及临时工程费等估算；

ii. 一般设备（C 类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

B. 运输设备重置成本的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令 第538号)规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,同时根据《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)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号)等文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策,确定其重置成本,计算公式如下:

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+牌照手续费

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

其中:

I. 现行购置价根据当地汽车市场销售信息或当地近期同类车型最新交易的市场价格确定;

II. 车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取;

III. 牌照手续费根据当地交通管理部门规定计取。

C. 成新率的估算

I. 机器设备综合成新率的估算

i. 机器设备实体性贬值率的估算

在估算设备实体性贬值率时,根据各种设备自身特点及使用情况,综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其实体性贬值率。

对于机器设备,采用综合分析法进行估算,即以其设计使用寿命年限为基础,先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N(受专业的限制,一般参照《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限),接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等,并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限n,再估算下表所示各调整系数,最后估算设备的实体性贬值率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类,本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围,即实体性贬值率的调整系数范围如下:

设备调整系数项目	代号	系数调整值
----------	----	-------

北京坤元至诚资产评估有限公司

电话: (010) 88829567

设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

$$\text{实体性贬值率 } K = (N-n) \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$$

注：可正常使用设备实体性贬值率不高于 85%。

ii. 机器设备功能性贬值率的估算

本次评估不考虑功能性贬值率。

iii. 机器设备经济性贬值率的估算

由于被评估单位所处的番茄酱市场竞争激烈，产品需求不足，机器设备开工不足，导致生产能力过剩，本次依据被评估单位近两年的产能占设计产能比重的平均值估算设备的经济性贬值率。

iv. 综合成新率的估算

$$\text{综合成新率} = (1 - \text{实体性贬值率}) \times (1 - \text{功能性贬值率}) \times (1 - \text{经济性贬值率})$$

II. 电子设备成新率的估算

对于一般设备和价值较小的设备如电脑、传真机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

III. 运输设备成新率的估算

本次以年限法（成新率 1）、行驶里程法（成新率 2）按孰短原则确定理论成新率，再根据理论成新率与勘查法成新率（成新率 3）测算加权平均成新率作为综合成新率。

i. 成新率 1 的估算

$$\text{成新率 1} = (\text{经济使用年限} - \text{已行驶年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

ii. 成新率 2 的估算

成新率 2 = (规定行驶里程 - 已运行里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

iii. 成新率 3 的估算

首先对车辆各部位质量进行百分制评分, 然后根据各部位的重要程度, 确定权重系数 (即发动机系统 0.4, 底盘 0.3, 车身及装饰 0.1, 电气设备 0.2, 权重系数合计为 1), 以加权平均确定成新率 3。即:

成新率 3 = (发动机系统得分 × 0.4 + 底盘得分 × 0.3 + 车身及装饰得分 × 0.1 + 电气设备得分 × 0.1) / 100 × 100%

iv. 综合成新率的估算

综合成新率 = MIN(成新率 1, 成新率 2) × 50% + 成新率 3 × 50%

(3) 负债

在清查核实的基础上, 以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后, 即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划, 并布置和协助被评估单位进行资产清查工作; 随后评估小组进驻被评估单位, 对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查, 收集并分析评估所需的全部资料, 选择评估方法并确定评估模型, 进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段:

(一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后, 即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等, 拟定评估工作方案和制定评估计划, 并与委托人签订《资产评估委托合同》。

(二) 现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是: 提交《资产评估须提供资料清单》; 指导被评估单位清查资产、准备评估资料; 收集并验证评估资料; 尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行抽样核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估工作底稿提交本公司内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本公司内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象及其所包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者勤勉尽责，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位的收益在各年是均匀发生的，其年度收益实现时点为每年的年中时点。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经

济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，新疆新建番茄制品有限公司申报评估并经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为7,331.24万元、负债总额账面值为3,385.05万元、所有者权益账面值为3,946.19万元。

（一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，新疆新建番茄制品有限公司资产总额评估值为8,077.94万元，评估增减变动额为746.70万元，增减变动幅度为10.19%；负债总额评估值为3,385.05万元，无评估增减；股东全部权益评估值为4,692.89万元，评估增减变动额为746.70万元，增减变动幅度为18.92%。详细情况见评估结果汇总表。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	4,944.49	4,920.17	-24.32	-0.49
2 非流动资产	2,386.75	3,157.77	771.02	32.30
3 其中：固定资产	2,386.75	3,157.77	771.02	32.30
4 资产总计	7,331.24	8,077.94	746.70	10.19
5 流动负债	3,154.48	3,154.48	-	-
6 非流动负债	230.57	230.57	-	-
7 负债合计	3,385.05	3,385.05	-	-
8 净资产（所有者权益）	3,946.19	4,692.89	746.70	18.92

（二）收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，新疆新建番茄制品有限公司的股东全部权益评估值为4,707.38万元，评估增减变动额为761.19万元，增减变动幅度为19.29%。

（三）确定最终评估结论及评估结论使用有效期

上述两种评估方法的评估结果相差14.49万元，差异率0.31%。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

由于资产基础法是基于被评估单位于评估基准日的账面资产和负债以及可辨认的表外资产的市场价值进行评估来估算企业股东全部权益价值的，是从被评估单位重置的

角度出发，进而评估被评估单位的股东全部权益价值。而收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立在一系列假设前提基础上进行预测，进而综合评估被评估单位的股东全部权益价值，但是由于被评估单位历史期收入波动较大，且未来年度主营产品单价及产量预测的不确定性，导致收益法的结果不能合理反映被评估单位的股权价值。这就是两种评估方法的评估结果具有差异的根本原因。

经上述分析后我们认为：资产基础法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即新疆新建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的评估结论为4,692.89万元（大写为人民币肆仟陆佰玖拾贰万捌仟玖佰元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

1. 委托人就本次经济行为聘请鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2023年度财务报表进行了审计，于2024年4月25日出具鹏盛审字[2024]01236号（标准无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 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情况

本项目不存在评估程序受限的情况。

(八) 抵押、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

1.担保

(1) 为确保借款人新疆新建番茄制品有限公司履行其与新疆库尔勒农村商业银行股份有限公司签订的编号为库农商借字【铁门关公司202308】第003号的借款合同，2023年8月29日，新疆冠农集团有限责任公司与新疆库尔勒农村商业银行股份有限公司签订库农商借保字【铁门关公司202308】第003号担保合同，为该借款提供连带责任保证担保。被评估单位于2024年4月17日已全额归还借款及利息，相应担保合同已解除。

(2) 为确保借款人新疆新建番茄制品有限公司履行其与中国农业银行股份有限公司铁门关兵团分行签订的流动资金借款合同66010120230000618，2023年8月29日，新疆冠农集团有限责任公司与中国农业银行股份有限公司铁门关兵团分行签订了保证合同（合同编号:66100120230005167），为该借款提供连带责任保证担保。被评估单位于2024年4月18日已全额归还借款及利息，相应担保合同已解除。

本次评估未考虑上述担保事项对评估结论的影响。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形
本次资产评估对应的经济行为中，不存在会对评估结果产生重大影响的瑕疵情形。

(十) 其他需要特别说明的事项

本次评估范围内的设备类固定资产，其中部分设备已报废，被评估单位于2024年3月11日、2024年4月15日及2024年4月23日共收到处置款667,291.80元，本次按照被评估单位实际处置金额（不含税）确定评估值，并将处置总金额列示在固定资产-机器设备评估明细表序号1的评估值中。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

(二) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(三) 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，资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

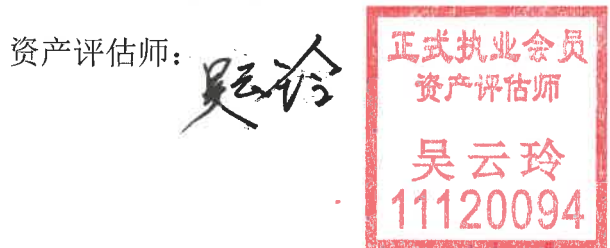
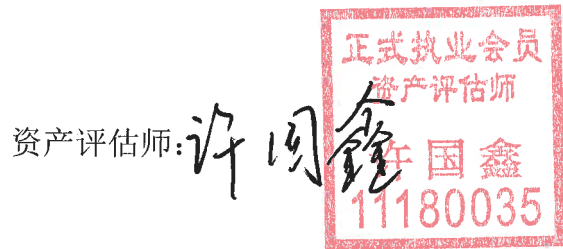
十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年7月15日。

(此页无正文,为新疆冠农集团有限责任公司拟进行股权转让涉及的新疆新建番茄
制品有限公司股东全部权益价值资产评估报告签章页)



中国·北京



资产评估报告附件

- 1.《关于出售新疆新建番茄制品有限公司的说明》
- 2.被评估单位专项审计报告
- 3.委托人和被评估单位的法人营业执照复印件
- 4.评估对象所涉及的主要资产权属证明资料复印件
- 5.委托人承诺函及被评估单位承诺函
- 6.签名资产评估师承诺函
- 7.资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
- 8.资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 9.签名资产评估师正式执业会员证书复印件
- 10.资产评估委托合同
- 11.资产评估汇总表或者明细表
- 12.资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明