

中粮屯河糖业股份有限公司拟转让  
中粮屯河番茄有限公司部分股权项目

## 资产评估说明

中联评报字[2017]第 2081 号

本报告共二册，本册为第二册

中联资产评估集团有限公司

二零一七年十二月二十八日

## 目录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明 .....	3
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	4
第三部分	资产清查核实情况说明.....	5
一、	评估对象与评估范围说明.....	5
二、	资产核实情况总体说明.....	8
第四部分	资产基础法评估说明.....	11
一、	流动资产评估技术说明.....	11
二、	长期股权投资评估技术说明.....	19
四、	固定资产评估技术说明.....	50
五、	无形资产评估技术说明.....	92
六、	长期待摊费用.....	112
七、	负债评估技术说明.....	112
第五部分	收益法评估说明.....	115
一、	基本假设.....	115
二、	评估方法.....	115
三、	资产核实与尽职调查情况说明.....	119
四、	宏观经济及企业财务分析.....	126
五、	净现金流量预测.....	170
六、	权益资本价值预测.....	181
第六部分	评估结论及其分析.....	186
一、	评估结论.....	186

二、 评估账面价值比较变动情况及原因.....	188
企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	<b>1</b>
二、 关于经济行为的说明.....	22
三、 关于评估对象与评估范围的说明.....	23
四、 关于评估基准日的说明.....	23
五、 可能影响评估工作的重大事项的说明.....	23
六、 资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明.....	26
七、 资料清单.....	30

---

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

中联资产评估集团有限公司  
二零一七年十二月二十八日



## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方及被评估单位撰写，并由委托方及被评估单位单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见本说明最后部分《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

### 第三部分 资产清查核实情况说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

评估对象是中粮屯河番茄有限公司的股东全部权益。评估范围为中粮屯河番茄有限公司在基准日的全部资产及负债，账面资产总额 80,010.27 万元、负债 13,903.27 万元、净资产 66,107.00 万元。具体包括流动资产 36,933.53 万元，非流动资产 43,076.74 万元，流动负债 13,730.83 万元，非流动负债 172.44 万元。

上述资产与负债数据摘自天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告中 2017 年 7 月 31 日的模拟资产负债表，评估是在企业经过审计后的报表的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

被评估企业本次评估范围中的主要资产为银行存款、应收账款、长期股权投资、固定资产、无形资产等。

#### (一) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 5,601.70 万元，占评估范围内总资产的 7%。主要为存货、房屋建筑物及机器设备等。这些资产具有以下特点：

##### 1. 存货类实物资产

存货类实物资产主要存放位于新疆昌吉州昌吉市大西渠镇玉堂村的中粮屯河番茄有限公司昌吉番茄粉分公司(以下简称为番茄粉分公司)的生产经营场所内，其中部分产成品位于天津港及连云港的委估企业保税区仓库内。

存货包括原材料、产成品、在产品，发出商品等。原材料按用途分别存放于厂内的各仓库中，有专门的库管人员负责管理；产成品存放于厂区产成品堆放场地及天津港及连云港的委估企业保税区仓库内，产成品库由库管员负责管理；在产品为企业预提的生产成本，发出商品为企业发出但未确认收入的产成品。

## 2. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物共计 32 项，其中房屋建筑物 19 项，构筑物 13 项，生产厂区布置包含生产区、办公区等功能区；按照房屋建筑物的特点，主要分为三类：办公用房、生产用房、辅助生产用房和构筑物。生产用房主要为生产车间、化酱成品库、干燥塔厂房等；辅助生产用房为库房、样品存放间、制冷站、办公楼等；构筑物主要为地坪、围墙、道路等。房屋结构类型为钢结构、框架结构、砖混结构和轻质彩钢结构。各建筑物的具体分布及修建年代如下：

(1) 天津办事处办公用房位于天津开发区翠亨村小区的天津办事处生产经营场所内，为企业于 2008 年购买的商品房。

(2) 番茄粉分公司的房屋建筑物位于新疆昌吉州昌吉市大西渠镇玉堂村的中粮屯河番茄有限公司昌吉番茄粉分公司的生产经营场所内，主要房屋建筑物陆续建成于 2004 年至 2015 年之间，共计有 12 项房屋建筑物未办理房屋产权证明。

## 3. 设备类资产

(1) 本次委估机器设备主要为共 191 项，包括番茄粉生产线、番茄红素生产线等生产设备，变配电设备、高效智能换热机组及变压器等辅助生产设备，个别设备闲置或报废，其余设备均能正常使用。

(2) 本次委估车辆共计 3 辆。车辆行驶证及车辆登记证齐全，

为公务用车，均能正常使用。

(3) 本次委估电子设备共有 138 项，为打印机、电脑、复印机等办公设备及紫外线可见分光光度计、数显折射仪、天平等试验仪器，经现场勘查，均能正常使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报的无形资产为无形资产-土地使用权，共计宗地 1 宗，具体情况如下：

1、番茄粉分公司用地：2017 年 6 月 30 日中粮屯河糖业股份有限公司和中粮屯河番茄有限公司签订《资产划转协议》，协议约定中粮屯河糖业股份有限公司将位于昌吉大西沟渠镇玉堂村工业用地部分土地使用权划转到中粮屯河番茄有限公司名下，面积为 76667.05 m<sup>2</sup>。该宗地权证编号为：新(2017)昌吉市不动产权第 0003217 号，土地位置为昌吉市大西渠镇玉堂村，证载面积共 581,106.66 平方米，用地性质为出让，用途为工业用地，终止日期为 2054 年 4 月 10 日，证载权利人为中粮屯河糖业股份有限公司。该土地分割后的土地所有权证尚未取得，基准日账面值为 5,431,991.59 元。

截止基准日 2017 年 7 月 31 日，除上述无形资产外，被评估企业申报评估的范围内无其他账面未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量。

截止基准日 2017 年 7 月 31 日，被评估企业申报评估的范围内无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外，未引用其他机构报



告内容。

## 二、资产核实情况总体说明

### (一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成固定资产、流动资产和其他资产小组，同时于2017年8月28日至9月7日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2017年8月上旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符

再次，核实评估资料，尤其是产权权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

### (二) 影响资产核实的事项及处理方法

在尽职调查和资产清查过程中，对隐蔽工程因无法查勘，对其数据以企业申报数及工程图纸、竣工资料等资料确定，对设备进行

勘察时，因设备正在运行及检测手段限制原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。除此之外未发现有影响尽职调查和资产清查的事项。

### (三) 资产清查核实结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是与被评估企业共同进行的。账面值与经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的基准日会计报表一致。

经清查，被评估单位存在下列事项：

- 1、有 12 项房屋尚未取得房屋产权证，面积计 8933.60 m<sup>2</sup>，如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	化酱成品库	钢结构	2004/8/31	m <sup>2</sup>	4500.00
2	干燥塔厂房	框架	2004/8/31	m <sup>2</sup>	2928.00
3	库房办公室	简易结构	2005/12/31	m <sup>2</sup>	90.00
4	样品存放间	简易结构	2005/12/31	m <sup>2</sup>	30.00
5	办公楼	钢混	2004/8/31	m <sup>2</sup>	600.00
6	职工食堂	砖混	2005/12/31	m <sup>2</sup>	364.00
7	简易油料库旧彩板房	简易结构	2012/5/30	m <sup>2</sup>	45.00
8	库房	砖混	2013/6/26	m <sup>2</sup>	138.60
9	彩板棚	彩钢	2013/6/26	m <sup>2</sup>	112.00
10	红素锅炉彩板房	简易结构	2013/8/20	m <sup>2</sup>	24.00
11	简易叉车平房	简易结构	2015/5/19	m <sup>2</sup>	54.00
12	红素胶囊库房扩建		2017/7/28	m <sup>2</sup>	48.00
合 计					8933.60

对于未办证房产，建筑面积以企业申报面积经现场测量后确定，评估人员经核实后以企业申报面积进行评估，如房产办理相关产权证书后证载面积与申报面积存在差异，需按证载面积对评估结果进行调整。评估过程中未考虑办证过程中产生的相关费用对评估结果的影响。

- 2、机器设备第 78 项，立式蒸汽锅炉待报废，该设备账面原值

为 78,957.26 元，账面净值 58,121.29 元。

3、番茄粉分公司用地：2017年6月30日中粮屯河糖业股份有限公司和中粮屯河番茄有限公司签订《资产划转协议》，协议约定中粮屯河糖业股份有限公司将位于昌吉大西沟渠镇玉堂村工业用地部分土地使用权划转到中粮屯河番茄有限公司名下，面积为 76667.05 m<sup>2</sup>。该宗地权证编号为：新（2017）昌吉市不动产权第 0003217 号，土地位置为昌吉市大西渠镇玉堂村，面积共 581,106.66 平方米，用地性质为出让，用途为工业用地，终止日期为 2054 年 4 月 10 日，证载权利人为中粮屯河糖业股份有限公司。该土地分割后的所有权证尚未取得，基准日账面值为 5,431,991.59 元。

#### 4、担保、诉讼、抵押及质押事项

截止评估基准日，被评估企业无担保、诉讼、抵押及质押事项。

经过清查核实，评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

## 第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估，各类资产及负债的评估方法说明如下。

### 一、流动资产评估技术说明

#### （一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

#### （二）评估程序

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

#### （三）评估方法

##### 1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面值确定评估值；对应收、预付及其他应收类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以

实际库存量乘以实际成本得出评估值，对其他流动资产，按经核实后的账面值确定评估值。

## 2、各项流动资产的评估

### (1) 货币资金

货币资金账面值为 22,695,950.26 元，全部为银行存款。

对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，以及评估基准日后的进账情况。对于人民币账户以核实后的账面值确认其评估值，对于外币账户以基准日的账面数乘以基准日汇率确认其评估值。

货币资金评估值为 22,695,950.26 元。

### (2) 应收账款

应收账款账面余额 8,115,755.80 元，坏账准备为 0 元，账面净额 8,115,755.80 元，为由中粮屯河番茄有限公司进行产品统一销售的销售货款及下属子公司的应收销售货款。评估人员了解了评估基准日至评估现场作业日期间收回款项情况。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。对于期末单项金额重大的应收款项单独进行评估风险坏账损失的测算；对于没有单独测算的应收款项发生时间在 3 个月以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 0%，3 个月至一年的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 30%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 50%；发生时间 3 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性为 100%。关联企业及内部往来不计提风险损失。

按以上标准，委估企业应收账款账龄均在 3 个月以内，账龄较

短，发生评估风险损失的可能性较小，确定应收账款评估风险损失为 0 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

经评定估算，应收账款评估值为 8,115,755.80 元。

### （3）预付账款

预付账款账面价值为 24,199,422.72 元，主要是公司预付的辅助材料款、展费及运费等。评估人员查阅了相关购买合同，对大额的预付账款进行了函证，预付账款的账龄较短，均在 3 个月之内，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况，未发现单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 24,199,422.72 元。

### （4）其他应收款

其他应收款账面余额 281,025,787.78 元，坏账准备为 798,896.63 元，账面净 281,025,787.78 元。主要应收的各子公司的往来款、员工的个人借款及垫付的个人统筹款等。评估人员了解了评估基准日至评估现场作业日期间已收回款项情况。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。对于期末单项金额重大的应收款项单独进行评估风险坏账损失的测算；对于没有单独测算的应收款项发生时间在 3 个月以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 0%；发生时间 3 个月到 1 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 2-3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在

50%；发生时间 3 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。其他应收款风险损失计算表如下：

账龄	余额	评估风险损失率	评估风险损失额
3 个月以内	281,025,787.78	0	0.00
3 个月-1 年	0	5	0
1-2 年	0	30	0
2-3 年	0	50	0
3 年以上	798,896.63	100.00	798,896.63
合计	281,824,684.41	—	798,896.63

按以上标准，确定其他应收款评估风险损失合计 798,896.63 元，以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

经评定估算，其他应收款评估值为 281,025,787.78 元。

#### (5) 存货

存货为材料采购、原材料、委托加工物资、产成品、在产品及发出商品，其账面价值 33,069,397.37 元。存货跌价准备为 0 元，存货账面净额为 33,069,397.37 元。存货的具体评估方法及过程如下：

##### ① 材料采购

材料采购账面余额为 53,511.19 元，为尚未进行结转的采购人员的工资及应缴纳的社保款，评估人员查阅了总账、明细账及相关的会计凭证，确定材料采购余额的真实性，以核实后账面值作为评估值。

材料采购的评估值为 53,511.19 元。

##### ② 原材料

原材料账面余额 20,507,327.17 元，主要为筛网、阀芯等备品、备件，各种包装物及用于番茄粉生产的原料酱。对存货的现场勘查如下：

A、核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对，然后和仓库台账进行核对。凡是资产中有名称和

数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到申报数真实可靠。

B、现场查点：评估人员、企业物资部门、财务处等部门有关人员，对基准日的各项实物流动资产进行了现场监盘。存货的抽查实物比例为 70%左右，价值量在 70%以上，对其中残次、变质失效、积压过时及其它待核销报废的，进行了逐笔核实，逐项验证所提供的资料，判断其可信、有效情况。在此基础上填写了“存货抽查盘点记录”。

通过现场勘查，该公司库房保管制度健全，进出库数量登记卡片记录及时准确。原材料账面值由购买价和合理费用构成，原材料周转正常，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，评估时以账面值确认评估值，对于企业核算系统出现的累计负数偏差以零值评估。

原材料评估值为 20,507,327.17 元。

### ③委托加工物资

委托加工物资账面价值为13,339.47元，主要为委托北京航洋健康科技有限公司进行红素胶囊加工的加工费及运费，根据被评估单位提供的委托加工物资资产评估明细表，审查委托加工物资的原始单据、记账凭证及明细账，对委托加工物资价值构成进行调查，经核查，委托加工物资账实相符，金额准确，且加工周期较短，以其核实的账面价值确定评估值。委托加工物资评估值为13,339.47元。

### ④产成品

产成品账面值10,453,829.77元。为被评估单位销售的各种番茄粉、油树脂、红素胶囊瓶等的产品，通过销售部门了解其销售情况，除了部分产品为赠品。其它均为正常销售的产品。评估人员依据调查



情况和企业提供的资料分析,对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价: 不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的;

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加;

c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比列平均计算;

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入;

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率;

f. r 为一定的率, 由于产成品未来的销售存在一定的市场风险, 具有一定的不确定性, 根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0, 一般销售产品为 50%, 勉强可销售的产品为 100%,

评估案例: 番茄粉 2017 CB 2\*10kg 英文箱(产成品评估明细表序号 27 项)

2017 CB 2\*10kg 英文箱番茄粉为中粮屯河番茄有限公司昌吉番茄粉分公司的主要产品。现账面数量 172.56 吨, 成本单价 15,442.14 元, 金额 2,664,725.87 元。经向销售部门调查, 该种产品的评估基准日出厂不含税销售单价为 21,300.00 元/吨。

根据被评估企业经审计的 2016 年全年销售资料测算, 销售税金及附加费率为 1.06%, 销售费用率为 7.3%, 主营业务利润率 10.68%,

该产品为正常销售商品，r 取 50%，所得税率为 25%。将以上参数代入公式，得出：

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= \text{市场售价（不含税）} \times [1 - \text{产品销售税金及附加费率} - \text{销售费用率} - \text{营业利润率} \times \text{所得税率} - \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times r] \\ &= 21,300.00 \times (1 - 1.06\% - 7.3\% - 10.68\% \times 25\% - 10.68\% \times (1 - 25\%) \times 50\%) \\ &= 18,097.55 \text{（元/吨）} \end{aligned}$$

即该产品评估基准日评估单价 18,097.55 元/吨，172.56 吨 2017 CB 2\*10kg 英文箱番茄粉的评估值为 3,122,913.23 元。

产成品的评估值为 12,193,830.07 元，评估增值为 1,740,000.30 元，增值率为 16.64%，增值原因：产品销售市场价格较成本有一定的盈利空间，产成品评估值中包含了产品利润。

#### ⑤ 在产品

在产品账面值为 745,306.89 元，在产品主要为停留在各工序中人工工资、水等生产成本及制造费用，这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的现行市价，故在产品按核实后的账面值计算评估值。

在产品评估值为 745,306.89 元

#### ⑥ 发出商品

发出商品账面余额 1,296,082.88 元。为被评估单位销售的各种番茄粉、油树脂、红素胶囊瓶等的产品，通过销售部门了解其销售情况，除了部分产品为赠品。其它均为正常销售的产品。评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值 = 实际数量 × 不含税售价 × (1 - 产品销售税金及附加费

率-销售费用率-营业利润率 × 所得税率-营业利润率 × (1-所得税率) × r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比列平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润 ÷ 营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

发出商品评估值为 1,544,824.88，评估增值 248,742.00 元，评估增值率为 19.19 %。增值原因：评估是按不含税销售价格考虑可实现销售因素来确定评估值。

存货合计评估值 35,058,139.67 元，存货跌价准备评估为零，存货增值 2,061,824.19 元，增值率 6.25%，存货增值原因为主要为产成品及发出商品评估增值。

#### (6) 其他流动资产

其他流动资产账面价值为 228,999.12 元，主要为期末可抵扣增值税的进项税额及重分类应交税费-所得税，根据被评估单位提供的其他流动资产评估明细表，审查其他流动资产的总账、明细账及记账凭

证，对其他流动资产账面价值构成进行调查，经核查，其他流动资产账实相符，金额准确，以其核实的账面价值确定评估值。其他流动资产评估值为 228,999.12 元。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围

纳入本次评估范围的股权投资为长期股权投资，账面值合计金额为 402,056,509.19 元，共有 14 项。

#### 1、具体账面价值情况表和长期投资总体情况表如下：

序号	被投资单位名称（全称）	持股比例%	投资成本	账面价值	控股情况
1	内蒙古屯河河套番茄制品有限责任公司	60%	36,000,000.00	36,000,000.00	控股
2	中粮屯河临河番茄制品有限公司	100.00%	29,000,000.00	29,000,000.00	控股
3	中粮屯河（杭锦后旗）番茄制品有限公司	100.00%	20,000,000.00	20,000,000.00	控股
4	中粮屯河种业有限公司	92.3542%	7,247,475.00	7,247,475.00	控股
5	中粮屯河昌吉番茄制品有限公司	100.00%	30,656,871.49	30,656,871.49	控股
6	中粮屯河吉木萨尔番茄制品有限公司	100.00%	64,000,000.00	64,000,000.00	控股
7	中粮新疆屯河加工番茄工程技术研究中心（有限公司）	100.00%	500,000.00	500,000.00	控股
8	中粮新疆屯河高新农业示范基地有限公司	100.00%	49,687,770.84	49,512,162.70	控股
9	乌苏中粮屯河美通番茄制品有限公司	60.2228%	15,140,000.00	15,140,000.00	控股
10	中粮屯河乌苏番茄制品有限公司	100.00%	44,000,000.00	44,000,000.00	控股
11	中粮屯河额敏番茄制品有限公司	100.00%	29,000,000.00	29,000,000.00	控股
12	中粮屯河焉耆番茄制品有限公司	100.00%	44,000,000.00	44,000,000.00	控股
13	中粮屯河和硕番茄制品有限公司	100.00%	13,000,000.00	13,000,000.00	控股
14	中粮屯河乌什果蔬制品有限公司	100.00%	20,000,000.00	20,000,000.00	控股
	合 计		402,232,117.33	402,056,509.19	

#### 2、被投资单位基本情况介绍

1) 名称：内蒙古屯河河套番茄制品有限责任公司

类型：其他有限责任公司

住所：内蒙古自治区巴彦淖尔市杭锦后旗陕坝镇建设街 39 号

法定代表人：冯新民

注册资本：陆仟万元人民币

成立日期：2003年10月24日

营业期限：2003-10-24 至 2033-10-24

统一社会信用代码：91150826752591333B

### ①公司概况与历史沿革

内蒙古屯河河套番茄制品有限责任公司位于巴彦淖尔市杭锦后旗,是由中粮屯河番茄有限公司和内蒙古河套投资股份有限公司合资组建成立的有限责任公司,注册资金 6000 万元,其中中粮屯河占 60%,河套投资占 40%,公司于 2004 年 6 月 25 日建成投产,股权结构如下所示:

股东	注册资本(万)	实收资本(万)	出资比例
中粮屯河股份有限公司	3600	3600	60%
内蒙古河套投资股份有限公司	2400	2400	40%
合计	6000	6000	100%

根据中粮糖业第八届董事会第十二次会议决议,2017年6月28日中粮屯河糖业股份有限公司与中粮屯河番茄有限公司签订《股权转让协议》,股权划转后中粮番茄持有公司 60%股权。截止 2017 年 7 月 31 日,公司的股本结构为:

股东	注册资本(万)	实收资本(万)	出资比例
中粮屯河番茄有限公司	3600	3600	60%
内蒙古河套投资股份有限公司	2400	2400	40%
合计	6000	6000	100%

### ②资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 7 月 31 日,内蒙古屯河河套番茄制品有限责任公司账面资产总额 9,476.85 万元、负债 3,056.76 万元、净资产 6,420.10 万元,公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表:

#### 公司资产、负债及财务状况

单位:人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年7月31日
总资产	139,508,181.91	149,066,088.25	14,3953,549.5	94,768,612.54
负债	82,115,911.85	87,880,062.09	82,250,785.41	30,567,560.38

净资产	57,392,270.06	61,186,026.16	61,702,764.09	64,201,052.16
期间	2014年	2015年	2016年	2017年4-7月
主营业务收入	83,769,512.68	75,272,930.85	90,714,991.34	19,479,046.85
利润总额	4,705,805.11	3,793,756.1	557,116.21	723,803.04
净利润	4,705,805.11	3,793,756.1	516,737.93	723,803.04
审计机构	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)

2) 名称: 中粮屯河临河番茄制品有限公司

类型: 有限责任公司(法人独资)

住所: 内蒙古巴彦淖尔市临河区乌兰图克镇隆强一组

法定代表人: 冯新民

注册资本: 人民币贰仟玖佰万元

成立日期: 2017年5月11日

营业期限: 2017年5月11日至2050年12月31日

经营范围: 番茄加工、番茄制品制造; 农副产品加工; 饮料的生产; 食用油、水果、蔬菜的加工; 蒸汽的生产; 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; 食品添加剂、氧化钙、二氧化碳的生产; 保健食品的制造; 调味料、营养食品的制造; 道路普通货物运输(以上经营范围凭许可证经营)。废渣、废旧物资、钢桶、吨箱、托盘、无菌袋、不再分装的包装种子、化肥、农膜、机械设备零部件、钢材、马口铁罐、番茄酱生产设备、农机和环保设备的销售、货物与技术的进出口业务; 经济信息咨询服务; 房屋、土地、设备的租赁; 农产品的开发、种子、销售; 农机作业服务; 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。(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)

统一社会信用代码: 91150802MAONB1JU75

①公司概况与历史沿革

中粮屯河临河番茄制品有限公司原名称为中粮屯河股份有限公司临河番茄制品分公司，隶属中粮屯河股份有限公司，于2007年3月19日通过招商引资在巴彦淖尔市临河区乌兰图克镇设立的一家全资分公司。

2017年5月9日，公司由分公司变更为中粮屯河糖业股份有限公司的全资子公司，名称变更为中粮屯河临河番茄制品有限公司，公司注册资本为100万元。

股东姓名	实际出资额（万元）	出资比例（%）
中粮屯河股份有限公司	100.00	100%
合计	100.00	100%

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

2017年6月13日，根据中粮糖业第八届董事会第十次会议审议通过了《关于对子公司增加注册资本的议案》，中粮糖业对公司增资2800万元，增资后公司注册资本变更为2900.00万元，实收资本为2900.00万元，增资后的股权结构为：

股东姓名	实际出资额（万元）	出资比例（%）
中粮屯河糖业股份有限公司	2900	100%
合计	2900	100%

根据中粮糖业第八届董事会第十二次会议决议，2017年6月28日中粮屯河糖业股份有限公司与中粮屯河番茄有限公司签订《股权转让协议》，股权划转后中粮番茄持有公司100%股权。截止2017年7月31日，公司的股本结构为：

股东	注册资本（万）	实收资本（万）	出资比例
中粮屯河番茄有限公司	2900	2900	100%
合计	2900	2900	100%

## ②资产、财务及经营状况

截止评估基准日2017年7月31日，中粮屯河临河番茄制品有限

公司账面资产总额 8,410.23 万元、负债 5,435.74 元、净资产 2,974.49 万元，公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 7 月 31 日
总资产	139,218,670.58	139,218,670.58	126,279,728.71	84,102,383.64
负债	173,653,360.57	173,653,360.57	157,117,762.34	54,357,414.94
净资产	-34,434,689.99	-34,434,689.99	-30,838,033.63	29,744,968.70
期间	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 4-7 月
主营业务收入	12,076,758.94	12,076,758.94	93,502,274.57	9,524,036.38
利润总额	-4,758,620.54	-4,758,620.54	3,596,656.36	744,968.70
净利润	-4,758,620.54	-4,758,620.54	3,596,656.36	744,968.70
审计机构	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

3) 名称：中粮屯河（杭锦后旗）番茄制品有限公司

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：内蒙古巴彦淖尔市杭锦后旗陕坝镇建设街 39 号

法定代表人：冯新民

注册资本：贰仟万元人民币

成立日期：2006 年 04 月 06 日

营业期限：2006 年 04 月 06 日至长期

统一社会信用代码：91150826MA0NARU15M

经营范围：罐头（果蔬罐头）；饮料（果蔬及蔬菜汁）；调味料（半固态）。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；机械设备零部件、马口铁罐、番茄酱生产设备的销售；贸易经济与代理、技术推广服务、包装服务、汽车货运。（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）。

①公司概况与历史沿革

中粮屯河（杭锦后旗）番茄制品有限公司原名为中粮屯河股份有



有限公司杭锦番茄制品分公司，于2006年3月12日开工建设，当年建成投产。

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

2017年5月9日，公司由分公司变更为中粮屯河糖业股份有限公司的全资子公司，名称变更为中粮屯河（杭锦后旗）番茄制品有限公司，子公司注册资本为100万元。变更后，本公司的股本结构为

股东	注册资本（万）	实收资本（万）	出资比例
中粮屯河糖业股份有限公司	100	100	100%
合计	100	100	100%

### ② 注册资本增资及股权划转

2017年6月13日，根据中粮糖业第八届董事会第十次会议审议通过了《关于对子公司增加注册资本的议案》，中粮糖业对公司增资1900万元，中粮屯河（杭锦后旗）番茄制品有限公司注册资本由100万元增资至2000万元，根据中粮糖业第八届董事会第十二次会议决议，2017年6月28日中粮屯河糖业股份有限公司与中粮屯河番茄有限公司签订《股权转让协议》，股权划转后中粮番茄持有公司100%股权。截止2017年7月31日，公司的股本结构为：

股东	注册资本（万）	实收资本（万）	出资比例
中粮屯河番茄有限公司	2000	2000	100%
合计	2000	2000	100%

### ③ 资产、财务及经营状况

截止评估基准日2017年7月31日，中粮屯河（杭锦后旗）番茄制品有限公司账面资产总额6,052.48万元、负债3,930.96万元，净资产2,121.52万元，公司近3年一期资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年7月30日
总资产	68,266,408.03	77,867,744.78	75,525,438.29	60,524,810.22
负债	128,424,637.14	136,103,436.54	131,324,561.08	39,309,595.13

净资产	-60,158,229.11	-58,235,691.76	-55,799,122.79	21,215,215.09
期间	2014年	2015年	2016年	2017年4-7月
主营业务收入	48,042,297.77	40,493,214.64	46,771,831.62	14,269,668.66
利润总额	71,660.54	1,922,537.35	2,436,568.97	1,215,215.09
净利润	71,660.54	1,922,537.35	2,436,568.97	1,215,215.09
审计机构	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)

4) 名称: 中粮屯河种业有限公司

类 型: 其他有限责任公司

住 所: 新疆昌吉州昌吉市乌伊东路33号

法定代表人: 余天池

注册资本: 柒佰捌拾肆万柒仟肆佰柒拾伍元人民币

企业类型: 其他有限责任公司

成立日期: 2001年03月16日

经营期限: 2001年03月16日至2021年03月15日

营业执照号码: 91652300726943649F

经营范围: 蔬菜种子、加工番茄种子、甜菜种子加工、包装、批发、零售; 销售不再分装的包装种子, 农业机械批发零售及相关技术服务, 种植业, 农作物新品种研发, 农副产品(除粮食、棉花)购销, 化肥零售, 农膜销售, 货物与技术的进出口, 质检技术服务(专项除外)。(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)

企业简介及历史沿革

①2001年公司设立

中粮屯河种业有限公司前身为新疆屯河种业有限公司, 公司于2001年3月成立, 注册资本600万元, 由以下四家单位出资组建: 新疆屯河农牧业发展有限责任公司出资240万元占40%, 新疆屯河投资股份有限公司出资180万元占30%, 新疆华西种业有限责任公司出资120万元占20%, 新疆农业科学院园艺作物研究所出资60万元占

10%；本次出资经新疆正祥有限责任会计师事务所审验，并于 2001 年 02 月 26 日出具正祥会验字（2001）0019 号验资报告。

公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	出资方式	持股比例
1	新疆屯河农牧业发展有限责任公司	240 万元	240 万元	货币	40%
2	新疆屯河投资股份有限公司	180 万元	180 万元	货币	30%
3	新疆华西种业有限责任公司	120 万元	120 万元	货币	20%
4	新疆农业科学院园艺作物研究所	60 万元	60 万元	货币	10%
合计		600 万元	600 万元		100%

### ②2003 年股权转让

2003 年 3 月，新疆屯河农牧业发展有限责任公司、新疆屯河投资股份有限公司、新疆华西种业有限责任公司将其持有的全部股权转让给中粮屯河股份有限公司，变更后中粮屯河股份有限公司投资额 540 万元人民币，占注册资本的 90%，新疆农业科学院园艺作物研究所投资额 60 万元人民币，占注册资本的 10%。

变更后公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	出资方式	持股比例
1	中粮屯河股份有限公司	540 万元	540 万元	货币	90%
4	新疆农业科学院园艺作物研究所	60 万元	60 万元	货币	10%
合计		600 万元	600 万元		100%

### ③2013 增资事项

2013 年 6 月 25 日，中粮屯河股份有限公司以实物出资增加屯河种业注册资本 184.7475 万元人民币。本次增资经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天职业字【2013】627 号审计报告，其实物资产（房屋）经新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司评估得评估净值为 184.7475 万元人民币，并出具华盛评报字（2013）1070 号评估报告；此次变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	出资方式	持股比例
1	中粮屯河股份有限公司	724.7475 万元	724.7475 万元	货币-实物	92.35%
2	新疆农业科学院园艺作物研	60 万元	60 万元	货币	7.65%

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	出资方式	持股比例
	究所				
	合计	784.7475 万元	784.7475 万元		100%

#### ④ 投资人（股权）变更

2017年1月24日，中粮屯河股份有限公司改名为中粮屯河糖业股份有限公司，此次变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	出资方式	持股比例
1	中粮屯河糖业股份有限公司	724.7475 万元	724.7475 万元	货币-实物	92.35%
2	新疆农业科学院园艺作物研究所	60 万元	60 万元	货币	7.65%
	合计	784.7475 万元	784.7475 万元		100%

#### ⑤ 投资人（股权）变更

2017年7月24日中粮屯河糖业股份有限公司将中粮屯河种业有限公司92.35%的股权，划转给其全资子公司中粮屯河番茄有限公司，此次变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	出资方式	持股比例
1	中粮屯河番茄有限公司	724.7475 万元	724.7475 万元	货币-实物	92.35%
2	新疆农业科学院园艺作物研究所	60 万元	60 万元	货币	7.65%
	合计	784.7475 万元	784.7475 万元		100%

#### ⑥ 资产、财务及经营状

截止评估基准日2017年7月31日，公司账面资产总额6,163.57万元、负债1,582.45万元、净资产4,581.12万元。具体包括流动资产5,995.95万元，非流动资产167.62万元，流动负债1,514.05元，非流动负债68.40元。公司近三年一期资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、财负债及务状况

单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月-31月	2017年7月31日
总资产	2,711.92	1,124.44	4,629.51	6,163.57
负债	1,036.49	-1,481.43	995.12	1,582.45
净资产	1,675.43	2,605.87	3,634.39	4,581.12
期间	2014年	2015年	2016年	2017年4-7月
主营业务收入	4,136.80	3,765.09	3,994.35	3,054.47
利润总额	732.40	930.44	1,080.02	773.55
净利润	732.40	930.44	1,028.52	739.36

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月-31月	2017年7月31日
审计机构	天职会计师事务所(特殊普通合伙)	天职会计师事务所(特殊普通合伙)	天职会计师事务所(特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

5) 名称: 中粮屯河昌吉番茄制品有限公司

名称: 中粮屯河昌吉番茄制品有限公司

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所: 新疆昌吉州昌吉市西郊(乌伊西路)

法定代表人: 韩启新

注册资本: 叁仟万元人民币

成立日期: 2007年07月09日

营业期限: 2007年07月09日至长期

统一社会信用代码: 91652300299201690H

经营范围: 罐头(果蔬罐头)的生产、销售; 批发兼零售预包装食品(不含乳制品); 农副产品(除粮棉外)加工、销售; 蒸汽的生产、销售; 经济信息咨询服务; 废渣、废旧物资的销售; 房屋、土地、设备的租赁; 化肥、农膜的销售; 农产品的开发、种植、销售; 农业机械服务, 农业机械租赁, 农业机械批发。(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)

#### 公司概况与历史沿革

##### ①2007年公司成立

中粮屯河昌吉番茄制品有限公司系由中粮新疆屯河股份有限公司出资组建的一人有限责任公司, 于2007年6月25日取得昌吉回族自治州工商行政管理局核发的(昌工商内字)名称预核内[2007]第25号《企业名称预先核准通知书》, 并于2007年7月9日正式注册成立。注册资本1,000.00万元, 实收资本1,000.00万元。以上出资经新疆宏昌有限责任会计师事务所审验, 并出具宏昌验字(2007)0-104

号验资报告。

昌吉番茄制品公司成立时,股权结构如下:

序号	股权持有者名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例
1	中粮屯河股份有限公司	1,000.00	1,000.00	100%
	合计	1,000.00	1,000.00	100%

②注册资本(金)变更

2017年6月27日中粮屯河股份有限公司将注册资金增资至3000万元。变更后,公司的股权结构为:

序号	股权持有者名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例
1	中粮屯河股份有限公司	3,000.00	3,000.00	100%
	合计	3,000.00	3,000.00	100%

③投资人名称变更

2017年6月27日中粮屯河股份有限公司改名为中粮屯河糖业股份有限公司,故持股人名称变为中粮屯河糖业股份有限公司。变更后,公司的股权结构为:

序号	股权持有者名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例
1	中粮屯河糖业股份有限公司	3,000.00	3,000.00	100%
	合计	3,000.00	3,000.00	100%

④投资人(股权)变更

2017年7月24日中粮屯河糖业股份有限公司将中粮屯河昌吉番茄制品有限公司100%的股权划拨给了其全资子公司中粮屯河番茄有限公司。变更后,现本公司的股权结构为:

序号	股权持有者名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例
1	中粮屯河番茄有限公司	3,000.00	3,000.00	100%
	合计	3,000.00	3,000.00	100%

⑤资产、财务及经营状况

截止评估基准日2017年7月31日,本公司账面评估范围为中粮屯河昌吉番茄制品有限公司在基准日的全部资产及相关负债,账面资产总额15,611.8万元、负债10,880.75万元、净资产4,731.06万元。公司近三年一期资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年7月31日
----	-------------	-------------	-------------	------------

总资产	17,479.99	16,019.37	17,313.42	15,611.81
负债	15,303.97	14,175.66	15,085.92	10,880.75
净资产	2,176.02	1,843.71	2,227.51	4,731.06
期间	2014年	2015年	2016年	2017年4-7月
主营业务收入	18,102.66	14,034.82	10,397.21	3,888.89
利润总额	2,041.53	140.44	382.91	196.20
净利润	2,041.53	140.44	382.91	196.20
审计机构	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所(特 殊普通合伙)

6) 企业名称: 中粮屯河吉木萨尔番茄制品有限公司

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址: 新疆昌吉州吉木萨尔县乌奇公路北侧

负责人: 韩启新

注册资本: 陆千肆佰万元人民币

经营期限: 2017年05月09日至长期

营业执照号码: 91652327MA77EGAN8M

主要经营范围: 罐头、果蔬罐头的生产、销售; 预包装食品(乳制品除外)零售; (许可证有效期内经营); 废渣、废旧物资的销售, 房屋、土地、设备的租赁, 化肥、农膜零售, 农产品的开发、种植、销售, 不再分装的包装种子销售, 农机作业服务, 农机租赁, 机械设备零部件、农机及环保设备的销售。(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)

#### ①历史沿革

公司成立于1999年, 2000年7月28日建成投产。2002年6月, 由乌鲁木齐百富商贸有限公司、新疆德海投资有限公司、新疆屯河投资股份有限公司共同投资, 成立新疆百富北庭食品有限公司。

2004年8月重新注册成立新疆屯河投资股份有限公司北庭番茄制品分公司。

名称变更

2006 年中粮重组屯河，公司重新注册成立中粮新疆屯河股份有限公司吉木萨尔县番茄制品分公司。

2009 年 12 月更名为中粮屯河股份有限公司吉木萨尔番茄制品分公司。

2017 年 6 月 20 日中粮屯河糖业股份有限公司将中粮屯河股份有限公司吉木萨尔番茄制品分公司注销、变更、新设成由中粮屯河糖业股份有限公司 100%控股的子公司。新成立的子公司承接原分公司所有的资产、负债、人员及所有业务。变更后企业名称为：中粮屯河吉木萨尔番茄制品有限公司，变更后法定代表人为韩启新。

#### 注册资本（金）变更

2017 年 6 月 20 日，中粮屯河糖业股份有限公司增资至 6400 万元。

#### 投资人（股权）变更

2017 年 7 月 18 日中粮屯河糖业股份有限公司将中粮屯河吉木萨尔番茄制品有限公司 100%股权划转至其全资子公司中粮屯河番茄有限公司。

#### ②资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 7 月 31 日，本公司账面评估范围为中粮屯河吉木萨尔番茄制品有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 19,468.98 万元、负债 12,900.86 万元、净资产 6,568.12 万元。具体包括流动资产 7,591.73 万元，非流动资产 11,877.26 万元，流动负债 12,790.60 万元，非流动负债 110.26 万元。公司近三年一期资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 7 月 31 日
总资产	26,985.82	24,293.31	23,217.56	19,468.98



项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年7月31日
负债	20,617.24	16,536.29	15,214.62	12,900.86
净资产	6,368.58	7,757.02	8,002.94	6,568.12
	2014年	2015年	2016年	2017年4-7月
主营业务收入	15,002.45	14,359.52	10,764.92	2,155.49
利润总额	2,602.45	1,388.45	245.92	168.12
净利润	2,602.45	1,388.45	245.92	168.12
审计机构	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

7) 名称: 中粮新疆屯河高新农业示范基地有限公司

类型: 有限责任公司(国有控股)

住所: 新疆昌吉国家农业科技园区牛圈子湖区

法定代表人: 韩启新

注册资本: 肆仟陆佰万元人民币

成立日期: 2008年03月25日

营业期限: 2038年03月25日至长期

统一社会信用代码: 91652300673401845G

经营范围: 种植业, 农副产品(除粮食棉花)购销, 其他农业服务。

#### ①公司概况与历史沿革

公司位于新疆昌吉国家农业科技园区牛圈子开发区, 基地距昌吉市30公里, 在老312国道57公里处以北10公里, 土地总面积5227亩。园区近二年征收土地用于道路建设, 目前征收面积还未确定。公司以前主要从事加工番茄、新品种的研发、试验示范及加工番茄, 是中粮屯河加工番茄、番茄种子的研发基地; 现根据农作物效率选择性种植, 不再单一种植番茄。2017年6月中粮糖业增资至4600万元, 占出资比例100%, 增资后将中粮新疆屯河高新农业示范基地有限公司划转至中糖屯河番茄有限公司。

2008年3月25日, 由中粮新疆屯河股份有限公司出资设立中粮新疆屯河高新农业示范基地有限公司, 注册资本1000万元, 法定代

表人为丁生林。中粮新疆屯河股份有限公司以货币资金出资 1000 万元,本次出资由新疆宏昌有限责任会计师事务所出具宏昌验字(2008)0-044 号验资报告验证。公司设立时股权结构如下:

股权持有者名称	出资额(万元)	出资比例(%)
中粮新疆屯河股份有限公司	1000	100%
合计	1000	100%

法定代表人变更:

2011 年 10 月 18 日,法定代表人由丁生林变更为余天池。

2017 年,注册资本变更:

2017 年 6 月 21 日,中粮屯河糖业股份有限公司增加投资 3600 万元,注册资本增至 4600 万元,其出资比例 100%。

股东划转股权:

2017 年 6 月 28 日,中粮屯河糖业股份有限公司将持 100%股权划转至中粮屯河番茄有限公司。

②资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 7 月 31 日,中粮新疆屯河高新农业示范基地有限公司账面资产总额 2,253.93 万元、负债 3,035.40 万元、净资产-781.47 元。公司近 3 年一期资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位:人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 7 月 31 日
总资产	17,803,401.45	8,115,003.43	6,402,020.08	22,539,336.97
负债	57,603,101.23	53,791,036.78	53,787,830.96	30,353,990.98
净资产	-39,799,699.78	-45,676,033.35	-47,385,810.88	-7,814,654.01
年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 4-7 月
主营业务收入	41,629,508.48	16,061,335.01	4,875,282.52	3,531,923.59
利润总额	-397,799.11	-5,876,333.57	-1,709,777.53	286,389.96
净利润	-397,799.11	-5,876,333.57	-1,709,777.53	286,389.96
审计机构	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

8) 名称: 中粮新疆屯河加工番茄工程技术研究中心(有限公司)

类型: 有限责任公司(国有控股)

住所：新疆昌吉州昌吉市乌伊西路番茄工业园区（糖厂院内）

法定代表人：冯新民

注册资本：五十万元人民币

成立日期：2007年04月30日

营业期限：2007年04月30日至长期

统一社会信用代码：916523016636336423

经营范围：加工番茄工程技术、番茄新品种的研究开发；食品新技术新产品的研究开发，食品安全、土壤、农药、兽药及环境检测等技术服务（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）

#### ①公司概况及历史沿革

中粮新疆屯河加工番茄工程技术研究中心（有限公司）是集国家认定企业技术中心、博士后科研工作站、加工番茄工程技术研究中心及检测中心于一体的、有机结合的整体，注册于2007年4月。注册资金50万元，是中粮屯河番茄有限公司全资子公司。公司承担着中粮屯河糖业股份有限公司各类科技项目管理、产品标准制定与课题研究、食品安全风险评估、实验室管理等职能，为公司食品安全提供技术支持和保障。

#### ②历史沿革

2007年4月30日，中粮新疆屯河加工番茄工程技术研究中心（有限公司）系由中粮新疆屯河股份有限公司以货币出资50万组建的一人有限责任公司，于2007年4月25日取得新疆维吾尔自治区工商行政管理局核发的名称预核内【2007】第009186号《企业名称预先核准通知书》，法定代表人为丁生林，本次注资由新疆宏昌有限责任会计师事务所出具宏昌验字（2007）0-182号验资报告验证。公司设

立时股权结构如下:

股权持有者名称	出资额(万元)	出资比例
中粮新疆屯河股份有限公司	50.00	100%
合计	50.00	100%

### ③公司法人变更

2011年7月25日,经昌吉州昌吉市工商局准予变更,中粮新疆屯河加工番茄工程技术研究中心(有限公司)法定代表人由丁生林变更为李凤春。

2017年5月中粮屯河股份有限公司更名为中粮屯河糖业股份有限公司,2017年6月,根据股权划转协议,中粮糖业股份有限公司将持有的中粮新疆屯河加工番茄工程技术研究中心(有限公司)的股权伍拾万元(占公司注册资本100%)转让给中粮屯河番茄有限公司,并于2017年6月完成了工商登记机关注册登记。公司目前的股本结构为:

股东	注册资本(万)	实收资本(万)	出资比例
中粮屯河番茄有限公司	50	50	100%
合计	50	50	100%

### ④资产、财务及经营状况

截止评估基准日2017年7月31日,中粮新疆屯河加工番茄工程技术研究中心(有限公司)的账面资产总额147.30万元、负债3,300.12万元、净资产-3,152.82万元。公司近3年一期资产、财务状况如下表:

#### 公司资产、负债及财务状况

单位:人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年7月31日
总资产	2,675,594.50	2,043,420.77	1,608,233.96	1,473,000.79
负债	26,001,583.75	28,722,003.06	31,327,191.53	33,001,121.28
净资产	-23,325,989.25	-26,678,582.29	-29,718,957.57	-31,528,120.49
年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年4-7月
主营业务收入	0.00	0.00	1,273,519.93	8,667.97
利润总额	-2,999,540.15	-3,352,593.04	-3,043,767.84	-1,311,466.36

净利润	-2,999,540.15	-3,352,593.04	-3,043,767.84	-1,311,466.36
审计机构	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

9) 名称: 乌苏中粮屯河美通番茄制品有限公司

类型: 其他有限责任公司

住所: 新疆塔城地区乌苏市古尔图镇德隆农场

法定代表人: 韩启新

注册资本: 贰仟伍佰壹拾肆万元人民币

成立日期: 2014年06月13日

营业期限: 2014年06月13日至长期

统一社会信用代码: 91654202397348186A

经营范围: 番茄收购, 罐头(果蔬罐头)的加工及销售, 钢桶、吨箱、托盘、无菌袋、废渣、废旧物资的销售。(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)

### 公司概况与历史沿革

#### ①2014年公司设立

乌苏中粮屯河美通番茄制品有限公司于2014年6月13日成立, 注册资本2514万元, 由以下两家单位出资组建: 中粮屯河股份有限公司实物出资1514万占60.22%, 昆山翔晶富贸易有限公司现金出资1000万占39.78%。公司设立时的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	出资方式	持股比例
1	中粮屯河股份有限公司	1514万元	1514万元	实物	60.22%
2	昆山翔晶富贸易有限公司	1000万元	1000万元	货币	39.78%
合计		2514万元	2514万元		100%

#### ②投资人(股权)变更

2017年1月24日, 中粮屯河股份有限公司改名为中粮屯河糖业股份有限公司, 此次变更后公司股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	出资方式	持股比例
1	中粮屯河糖业股份有限公司	1514 万元	1514 万元	实物	60.22%
2	昆山翔晶富贸易有限公司	1000 万元	1000 万元	货币	39.78%
合计		2514 万元	2514 万元		100%

### ③投资人（股权）变更

2017 年 7 月 24 日中粮屯河糖业股份有限公司将乌苏中粮屯河美通番茄制品有限公司 60.22%的股权，划转给其全资子公司中粮屯河番茄有限公司，此次变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	出资方式	持股比例
1	中粮屯河番茄有限公司	1514 万元	1514 万元	实物	60.22%
2	昆山翔晶富贸易有限公司	1000 万元	1000 万元	货币	39.78%
合计		2514 万元	2514 万元		100%

### ④资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 7 月 31 日，乌苏中粮屯河美通番茄制品有限公司账面资产总额 7,218.74 万元、负债 7,195.60 万元、净资产 23.14 万元。公司近 3 年资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元				
项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 7 月 31 日
总资产	38,907,949.72	81,040,059.06	74,392,269.30	72,187,427.75
负债	12,064,698.62	59,362,267.67	73,842,444.07	71,955,993.38
净资产	26,843,251.10	21,677,791.39	549,825.23	231,434.37
期间	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 4-7 月
主营业务收入	43,945,542.45	966,925.42	29,650,664.68	12,738,622.29
利润总额	1,703,251.10	-5,165,459.71	-21,127,966.16	676,668.01
净利润	1,703,251.10	-5,165,459.71	-21,127,966.16	676,668.01
审计机构	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事 务所(特殊普通合 伙)

10) 名称：中粮屯河乌苏番茄制品有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆塔城地区乌苏市新市区办事处塔里木河东路 385 号

法定代表人：韩启新

注册资本：肆仟肆佰万元人民币

成立日期：2017年05月09日

营业期限：2017年05月09日至长期

统一社会信用代码：91654202MA77EH746F

经营范围：番茄加工、番茄制品制造；农副产品（粮棉除外）的加工；饮料的生产、食用油、水果、蔬菜的加工；蒸汽的生产；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）；食品添加剂、氧化钙、二氧化碳的生产；保健食品的制造；调味料、营养食品的制造；废渣、废旧物资、钢桶、吨箱、托盘、无菌袋、不再分装的包装种子、化肥、农膜、机械设备零部件、钢材、马口铁罐、番茄酱生产设备、农机和环保设备的销售；道路普通货物运输；货物与技术的进出口业务；经纪信息服务；房屋、土地、设备的租赁；农产品的开发、种植、销售；农机作业服务；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；（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）。

## 公司概况与历史沿革

### ①1999年公司设立

中粮屯河乌苏番茄制品有限公司前身为中粮屯河乌苏番茄制品分公司，中粮屯河乌苏番茄制品分公司是中粮屯河股份有限公司下属的食品加工企业，1999年3月4日注册成立，主营业务为番茄酱的加工和销售，企业性质分公司，出口罐头厂代号Y19。统一社会信用代码9165420271086345X9。

### ②公司性质、名称变更

2017年1月24日，中粮屯河股份有限公司改名为中粮屯河糖业

股份有限公司，根据 2017 年 5 月 3 日中粮屯河糖业股份有限公司第八届董事会第九次会议，审议通过《关于注册设立中粮屯河乌苏番茄制品有限公司等 10 家子公司的议案》。2017 年 5 月 9 日，中粮屯河糖业股份有限公司投资设立中粮屯河乌苏番茄制品有限公司，中粮糖业持有 100% 股权，注册资本 100 万元，统一社会信用代码：91654202MA77EH746F。即中粮屯河股份有限公司乌苏番茄制品分公司由原分公司性质变更为子公司，注册成为独立法人企业，企业法人代表韩启新同志。

序号	股东名称	认缴出资	实缴出资	出资方式	持股比例
1	中粮屯河糖业股份有限公司	100 万元	100 万元	货币-实物	100%
	合计	100 万元	100 万元		100%

#### ③2017 增资事项

根据中粮屯河糖业股份有限公司第八届董事会第十次会议决议，会议时间为 2017 年 6 月 13 日，公司审议通过了《关于对子公司增加注册资本的议案》，2017 年 6 月 21 日中粮屯河乌苏番茄制品有限公司由原投资 1,000,000 元（壹佰万元），增加至 44,000,000 元（肆仟肆佰万元），增资后股权结构如下

序号	股东名称	注册资本	实收资本	持股比例
1	中粮屯河糖业股份有限公司	44,000,000	44,000,000	100%
	合计	44,000,000	44,000,000	100%

#### ④股东变更

根据中粮屯河糖业股份有限公司第八届董事会第十二次会议，会议时间 2017 年 6 月 27 日，会议审议通过了《关于全资子公司中粮屯河番茄有限公司增资的议案》，批复同意将中粮屯河糖业股份有限公司持有的中粮屯河乌苏番茄制品有限公司的全部股权以股份划转形式转让给中粮屯河番茄有限公司，2017 年 7 月 24 日中粮屯河乌苏番茄制品有限公司工商登记股东变更完毕，变更后的股权结构如下：



股东	注册资本(万)	实收资本(万)	出资比例
中粮屯河番茄有限公司	4400	4400	100%
合计	4400	4400	100%

### ⑤ 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 7 月 31 日,公司账面资产总额 13,109.73 万元、负债 8,611.17 万元、净资产 4,498.55 万元。具体包括流动资产 6,339.04 万元,非流动资产 6,770.69 万元,流动负债 8,544.99 万元,非流动负债 66.19 万元。公司近三年一期资产、财务状况如下表:

#### 公司资产、负债及财务状况

单位:人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 7 月 31 日
总资产	201,818,124.17	175,727,947.60	157,233,430.41	131,097,272.21
负债	142,260,625.15	106,414,005.43	70,925,036.90	86,111,740.16
净资产	59,557,499.02	69,313,942.17	86,308,393.51	44,985,532.05
期间	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 4-7 月
主营业务收入	126,011,950.90	143,031,479.95	132,869,517.59	25,897,044.01
利润总额	14,104,574.80	9,756,443.15	16,994,451.34	985,532.05
净利润	14,104,574.80	9,756,443.15	16,994,451.34	985,532.05
审计机构	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事 务所(特殊普通合 伙)

11) 名称: 中粮屯河额敏番茄制品有限公司

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 新疆塔城地区额敏县额敏铁路三十四地段

法定代表人: 韩启新

注册资本: 贰仟玖佰万元人民币

成立日期: 2017 年 05 月 11 日

营业期限: 2017 年 05 月 11 日至长期

统一社会信用代码: 91654221MA77EMHC97

经营范围: 番茄加工销售、番茄制品制造销售; 不再分装的包装种子、食用油、水果、蔬菜、蜜饯、炒货食品及坚果制品(烘炒类)、

水果制品（水果干制品）销售；农副产品加工销售；废渣、废旧物资销售；化肥零售；机械设备及零部件、钢材、马口铁罐、番茄酱生产设备、农机和环保设备销售；农产品开发、种植、销售；吨箱、托盘、无菌袋、农膜销售；农机作业、商务信息服务；房屋、土地、农机、设备租赁；本企业产品及相关技术出口；自营和代理各类产品和技术进出口；贸易代理（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）

### ①公司概况与历史沿革

中粮屯河额敏番茄制品有限公司原为中粮屯河投资股份有限公司分公司，成立于2000年7月20日，于2017年5月11日变更为中粮屯河额敏番茄制品有限公司，注册资本为贰仟玖佰万元人民币。公司的股本结构为：

股东	注册资本（万）	实收资本（万）	出资比例
中粮屯河糖业股份有限公司	2900	2900	100%
合计	2900	2900	100%

### ②投资人（股权）变更

2017年7月24日中粮屯河糖业股份有限公司将中粮屯河额敏番茄制品有限公司股权，划转给其全资子公司中粮屯河番茄有限公司，此次变更后公司股权结构如下：

股东	注册资本（万）	实收资本（万）	出资比例
中粮屯河番茄有限公司	2900	2900	100%
合计	2900	2900	100%

### ③资产、财务及经营状况

截止评估基准日2017年7月31日，中粮屯河额敏番茄制品有限公司账面资产总额8624.34万元、负债5753.16万元、净资产2871.18万元。公司近3年一期资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年7月31日
----	-------------	-------------	-------------	------------

总资产	119942708.19	124941598.02	121001847.47	86,243,449.28
负债	51993657.17	65298575.18	75775367.59	57,531,530.19
净资产	67949051.02	59643022.84	45226479.88	28,711,919.09
年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 4-7 月
主营业务收入	78729576.02	62484910.67	65715983.73	14,892,411.96
利润总额	8361913.07	-8306028.18	-14416542.96	-288,080.91
净利润	8361913.07	-8306028.18	-14416542.96	-288,080.91
审计机构	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)

12) 名称: 中粮屯河焉耆番茄制品有限公司

类型: 有限责任公司(国有控股)

住所: 焉耆县城北(原糖厂西侧)

法定代表人: 陈东昕

注册资本: 肆仟肆佰万整

成立日期: 2017 年 05 月 09 日

营业期限: 2017 年 05 月 09 日至长期

统一社会信用代码: 91652826MA77EJYR1E

经营范围: 番茄加工及番茄制品、饮料、食用植物油、水果、蔬菜、蜜饯、炒货食品级坚果制品(烘炒类)、水果制品(水果干制品)、食品添加剂、保健食品、调味品、营养食品、农副产品(除粮棉)的加工、生产、销售; 废渣、钢桶、吨箱、托盘、无菌袋、不再分装的包装种子、话费、农膜、机械设备零部件、钢材、番茄酱生产线设备、农机和环保设备的销售; 货物与技术的进出口业务; 经纪信息服务; 房屋、土地、设备的租赁; 农产品的开发、种植、销售; 农机作业服务, 货物运输代理服务; 装卸搬运服务; 企业管理咨询服务; 贸易经纪与代理; 技术推广服务; 会议及展览服务; 包装服务。(已发须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

### ①公司概况与历史沿革

中粮屯河焉耆番茄制品有限公司隶属中粮屯河番茄制品有限公

司，始建于 2003 年，其前身是中粮屯河股份有限公司焉耆番茄制品分公司，为中粮屯河投资股份有限公司的分公司，2017 年 5 月注册变更为中粮屯河焉耆番茄制品有限公司。注册资金 100 万元，其中：中粮屯河糖业股份有限公司投资 100 万元，占股权的 100%，2017 年 6 月中粮屯河焉耆番茄制品有限公司由原注册资本 1,000,000 元（壹佰万元），增加至 44,000,000 元（肆仟肆佰万元），增资后股权结构如下

序号	股东名称	注册资本	实收资本	持股比例
1	中粮屯河糖业股份有限公司	44,000,000	44,000,000	100%
	合计	44,000,000	44,000,000	100%

### ② 股东变更

2017 年 6 月，中粮屯河糖业股份有限公司将中粮屯河焉耆番茄制品有限公司股权，划转给其全资子公司中粮屯河番茄有限公司，变更后，本公司的股本结构为：

股东	认缴注册资本（万）	本期认缴注册资本（万）	出资比例
中粮屯河番茄制品有限公司	4400	4400	100%
合计	4400	4400	100%

### ③ 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 7 月 31 日，中粮屯河焉耆番茄制品有限公司在账面资产总额 14,306.17 万元，负债 9,886.53 万元，净资产 4,419.64 万元。公司近 3 年一期资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 7 月 31 日
总资产	209,239,297.44	181,404,383.45	174,501,929.71	143,061,695.64
负债	124,334,591.17	72,367,799.69	61,254,587.30	98,865,267.06
净资产	84,904,706.27	109,036,583.76	113,247,342.41	44,196,428.58
年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 4-7 月
主营业务收入	155,108,595.74	161,527,119.36	114,527,174.20	22,815,943.86
利润总额	25,865,882.22	24,131,877.49	4,210,758.65	196,428.58

净利润	25,865,882.22	24,131,877.49	4,210,758.65	196,428.58
审计机构	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)

13) 名称: 中粮屯河和硕番茄制品有限公司

类型: 有限责任公司(国有控股)

住所: 新疆巴州和硕县清水河北路 64 号

法定代表人: 陈东昕

注册资本: 壹仟叁佰万整

成立日期: 2017 年 05 月 09 日

营业期限: 2017 年 05 月 09 日至长期

统一社会信用代码: 91652828MA77EH7M3K

经营范围: 加工、销售: 番茄制品; 批发兼零售: 预包装食品; 废渣、废旧物资的销售, 房屋、土地、设备的租赁, 化肥、农膜零售, 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、番茄酱生产设备、农机和环保设备(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)

#### ①公司概况与历史沿革

中粮屯河和硕番茄制品有限公司, 位于天山南麓, 焉耆盆地东北部的和硕县城, 公司占地面积 65806 平方米(属和硕县政府出让土地)。

和硕公司的前身为和硕县番茄制品厂, 属县办国营企业, 因经营不善于 1998 年破产后, 被新疆凯泽番茄制品有限责任公司收购后, 设立新疆凯泽番茄制品有限责任公司和硕分厂, 2003 年 5 月新疆凯泽番茄制品有限责任公司正式纳入新疆屯河投资股份有限公司番茄产业, “和硕分厂”更名为“新疆屯河投资股份有限公司和硕番茄制

品分公司”，2009年11月更名为“中粮屯河股份有限公司和硕番茄制品分公司”，2017年5月更名为“中粮屯河和硕番茄制品有限公司”。

### ② 股东状况

a、1994年4月，中粮屯河股份有限公司和硕番茄制品分公司成立，为中粮屯河投资股份有限公司的分公司，该公司于1994年4月取得和硕县工商行政管理局核发的注册号为：652828710803932《企业法人营业执照》。

b、2017年4月末，注册变更为中粮屯河和硕番茄制品有限公司，注册资金100万元，其中：中粮屯河糖业股份有限公司投资100万元，占股权的100%，2017年6月中粮屯河和硕番茄制品有限公司由原注册资本1,000,000元（壹佰万元），增加至13,000,000元（壹仟叁佰万元），增资后股权结构如下

股东	注册资本（万）	实收注册资本（万）	出资比例
中粮屯河糖业股份有限公司	1300	1300	100%
合计	1300	1300	100%

c、2017年6月，中粮屯河糖业股份有限公司将中粮屯河和硕番茄制品有限公司股权，划转给其全资子公司中粮屯河番茄有限公司，变更后，公司的股本结构为

股东	注册资本（万）	实收资本（万）	出资比例
中粮屯河番茄制品有限公司	1300	1300	100%
合计	1300	1300	100%

### ③ 资产、财务及经营状况

截止评估基准日2017年7月31日，中粮屯河和硕番茄制品有限公司账面资产总额4,072.94万元、负债2,738.50万元、净资产1,334.44万元。公司近3年一期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年7月31日

总资产	43,321,157.00	45,428,583.67	55,551,032.34	40,729,417.42
负债	7,075,608.45	6,157,234.39	17,977,803.52	27,384,972.09
净资产	36,245,548.55	39,271,349.28	37,573,228.82	13,344,445.33
年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 4-7 月
主营业务收入	52,050,176.11	40,379,144.17	32,755,129.96	20,348,167.58
利润总额	7,814,784.90	3,025,800.73	-1,698,120.46	460,248.96
净利润	7,814,784.90	3,025,800.73	-1,698,120.46	460,248.96
审计机构	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)

14) 名称: 中粮屯河乌什果蔬制品有限公司

类型: 有限责任公司(国有控股)

住所: 新疆乌什县阿克托海乡 13 村

法定代表人: 余天池

注册资本: 贰仟万元人民币

成立日期: 2007 年 12 月 12 日

营业期限: 2007 年 12 月 12 日至 2037 年 12 月 12 日

统一社会信用代码: 91652927929830206P

经营范围: (具体经营项目以有关部门文件或颁发的许可证、资质证书为准) 果、蔬加工; 番茄制品的制造、销售以及其他农副产品(粮、棉除外)的加工、销售; 调味品, 饮料销售。果、蔬销售及相关信息服务; 农产品的开发、种植、销售; 化肥、农膜、包装种子销售; 房屋、土地、设备的租赁。

#### ①公司概况与历史沿革

中粮屯河乌什果蔬制品有限公司隶属中粮屯河番茄有限公司, 注册于 2007 年 12 月, 注册资金 1000 万元, 其中: 中粮屯河番茄有限公司出资 2000 万元, 占股权比例为 100%。公司目前占地面积为 150 亩。

2014年08月21日，根据股东决定，对法定代表人(负责人、董事长、首席代表)进行了变更，变更前内容：丁生林；变更后内容：余天池

2017年06月23日，根据股东决定，注册资本(金)变更，注册资金增加1000万元，增加后的注册资金为2000万元

2017年07月12日，根据股东决定，投资人(股权)变更，股权由中粮屯河糖业股份有限公司划转至中粮屯河番茄有限公司。现本公司的股本结构为：

股东	认缴出资额(万)	出资比例
中粮屯河番茄有限公司	2000	100%
合计	2000	100%

## ②资产、财务及经营状况

截止评估基准日2017年7月31日，中粮屯河乌什番茄制品有限公司账面资产总额9,312.39万元、负债6,706.47万元、净资产2,605.92万元。公司近3年一期资产、财务状况如下表：

### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年7月31日
总资产	103,568,439.99	85,665,888.08	93,250,078.58	93,123,812.71
负债	40,800,200.99	69813484.9	76,203,073.85	67,064,700.20
净资产	62,768,239.00	15,852,403.18	17,047,004.73	26,059,112.51
年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年4-7月
主营业务收入	76,335,140.21	55,180,297.8	44,226,309.06	23,870,503.18
利润总额	8,161,442.91	59,130.59	1,043,305.62	-265,425.19
净利润	8,159,573.14	59,130.59	1,038,703.41	-272,897.64
审计机构	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

## (二) 评估过程及方法

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，



以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。

截止评估基准日中粮屯河有限公司长期股权投资共有 14 项，全部为控股股权投资。对于这些控股的长期股权投资单位采用同一评估基准日，资产基础法一种方法或资产基础法、收益法二种方法对被投资单位进行整体评估，经过对被投资单位现场勘察、核实及估算，最终确定选用资产基础法结果作为本次长期股权投资企业净资产价值，对该被投资单位整体评估后的净资产价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值：

长期投资评估值=被投资单位评估后净资产价值×持股比例

评估过程可见长期股权投资各被投资企业评估说明及评估明细表。

### (三)长期股权投资评估结果的选取及理由

本次长投中采用收益法及资产基础法进行评估的被投资单位有 10 家，现将成本法与收益法及评估结果对比如下：

(金额单位：人民币元)：

序号	被投资单位名称（全称）	成本法评估值	收益法评估值	增值额	增值率%
1	内蒙古屯河河套番茄制品有限责任公司	55,536,693.82	27,231,765.00	-28,304,928.82	-50.97
2	中粮屯河临河番茄制品有限公司	30,518,834.11	24,752,873.00	-5,765,961.11	-18.89
3	中粮屯河（杭锦后旗）番茄制品有限公司	31,676,706.09	29,313,787.00	-2,362,919.09	-7.46
4	中粮屯河种业有限公司	48,998,114.89	46,836,081.99	-2,162,032.90	-4.41
5	中粮屯河昌吉番茄制品有限公司	58,080,066.64	57,780,737.00	-299,329.64	-0.52
6	中粮屯河吉木萨尔番茄制品有限公司	75,430,220.60	65,201,622.00	-10,228,598.60	-13.56
10	中粮屯河乌苏番茄制品有限公司	58,639,952.69	46,829,856.00	-11,810,096.69	-20.14
12	中粮屯河焉耆番茄制品有限公司	56,231,430.62	51,921,523.00	-4,309,907.62	-7.66
13	中粮屯河和硕番茄制品有限公司	29,529,439.74	29,065,816.00	-463,623.74	-1.57
14	中粮屯河乌什果蔬制品有限公司	33,190,296.44	30,659,027.00	-2,531,269.44	-7.63

本次长期股权投资评估结果采用资产基础法的理由如下：收益法评估中，收入、成本费用等指标，是基于对未来市场发展状况进行分析后选取，对未来一定经营期限内的收入、成本费用等做出预测时，易受调查数据取得来源的局限性、对事物信息认知水平及未来经济形势的不确定性的影响。同时，企业未来具体投资和经营战略及实施也会对其未来收益产生较大影响。相对而言，资产基础法则较为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值，相对于企业整体收益而言，其真实性更为可靠，故其价值更符合资产的实际价值。通过上述分析，本次评估取资产基础法评估结果做为长期股权投资最终评估结果。

#### （四）评估增减值分析

##### 1、评估结果

按照上述方法，长期投资评估值的账面价值为 402,056,509.19 元，评估值 496,482,307.18 元，评估增值 94,425,797.99 元，增值率 23.49%，具体评估结果如下：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称（全称）	持股比例%	账面价值	评估价值	增值率%
1	内蒙古屯河河套番茄制品有限责任公司	60%	36,000,000.00	55,536,693.82	54.27
2	中粮屯河临河番茄制品有限公司	100.00%	29,000,000.00	30,518,834.11	5.24
3	中粮屯河（杭锦后旗）番茄制品有限公司	100.00%	20000000	31,676,706.09	58.38
4	中粮屯河种业有限公司	92.3542%	7,247,475.00	48,998,114.89	576.07
5	中粮屯河昌吉番茄制品有限公司	100.00%	30,656,871.49	58,080,066.64	89.45
6	中粮屯河吉木萨尔番茄制品有限公司	100.00%	64,000,000.00	75,430,220.60	17.86
7	中粮新疆屯河加工番茄工程技术研究中心（有限公司）	100.00%	500,000.00	-31,345,034.20	-6369.01
8	中粮新疆屯河高新农业示范基地有限公司	100.00%	49,512,162.70	5,855,101.88	-88.17

9	乌苏中粮屯河美通番茄制品有限公司	60.2228%	15,140,000.00	1,327,103.43	-91.23
10	中粮屯河乌苏番茄制品有限公司	100.00%	44,000,000.00	58,639,952.69	33.27
11	中粮屯河额敏番茄制品有限公司	100.00%	29,000,000.00	42,813,380.43	47.63
12	中粮屯河焉耆番茄制品有限公司	100.00%	44,000,000.00	56,231,430.62	27.80
13	中粮屯河和硕番茄制品有限公司	100.00%	13,000,000.00	29,529,439.74	127.15
14	中粮屯河乌什果蔬制品有限公司	100.00%	20,000,000.00	33,190,296.44	65.95
合 计			402,056,509.19	496,482,307.18	23.49

## 2、评估增减值分析

长期投资评估值的账面价值为 402,056,509.19 元，评估值 496,482,307.18 元，评估增值 94,425,797.99 元，增值率 23.49%，增值的主要原因为本次评估是按对被投资单位在评估基准日评估后净资产乘以持股比例确定评估值，由此确定的评估值较企业按投资成本进行核算的账面值有一定增值。

在确定长期股权投资评估值时，本报告未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

长期股权投资评估结果的详细情况见各被投资单位的《资产评估说明》及《资产评估明细表》，对被投资单位各项资产评估时采用的评估方法、评估原则、评估过程与母公司一致。

## 四、固定资产评估技术说明

### （一）房屋建筑物类资产评估技术说明

#### 1、评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物为中粮屯河番茄有限公司的全部建(构)筑物，评估基准日的账面值情况如下：

表4-1 房屋建筑物类资产账面值

金额单位：人民币元

科目名称	账面值(元)	
	原值	净值

房屋建筑物类合计	24,406,325.34	16,783,401.36
房屋建筑物	17,941,747.16	13,163,877.56
构筑物及其他辅助设施	6,464,578.18	3,619,523.80

## 2、主要房屋类资产概况

### (1)主要房屋建筑物分布状况

房屋建筑物共计 32 项，其中房屋建筑物 19 项，构筑物 13 项，生产厂区布置包含生产区、办公区等功能区；按照房屋建筑物的特点，主要分为三类：办公用房、生产用房、辅助生产用房和构筑物。生产用房主要为生产车间、化酱成品库、干燥塔厂房等；辅助生产用房为库房、样品存放间、制冷站、办公楼等；构筑物主要为地坪、围墙、道路等。房屋结构类型为钢结构、框架结构、砖混结构和轻质彩钢结构。各建筑物的具体分布及修建年代如下：

(1) 天津办事处办公用房位于天津开发区翠亨村小区的天津办事处生产经营场所内，为企业于 2008 年购买的商品房。

(2) 番茄粉分公司的房屋建筑物位于新疆昌吉州昌吉市大西渠镇玉堂村的中粮屯河番茄有限公司昌吉番茄粉分公司的生产经营场所内，主要房屋建筑物陆续建成于 2004 年至 2015 年之间，共计有 12 项房屋建筑物未办理房屋产权证明。

### (2)主要房屋建(构)筑物结构

中粮屯河番茄有限公司主要房屋建筑物的建筑结构为框架结构、钢结构、彩钢板结构和砖混结构。

框架结构的基础一般为独立基础，上部为现制钢筋混凝土框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架，围护墙体一般为 370mm 厚砖或空心砖墙。屋面一般有保温层或防水材料防水层，地面一般为地砖地面，外墙清水或抹灰，内墙抹灰刷白，塑钢窗，水、电、卫齐全，使用正常。

砖混结构的基础一般为独立砖基础，围护墙体一般为为 365mm

或 240mm 厚砖外墙，240mm 厚砖内墙，墙内设圈梁及构造柱。屋面一般有保温层或防水材料防水层，地面一般为地砖、水泥地面，外墙砂浆抹灰，内墙抹灰刷白，塑钢门窗，水、电、卫齐全，使用正常。

彩钢板结构的基础一般为混凝土独立基础，上部为钢柱、钢梁，彩钢板墙体、屋面、顶棚，水泥地面，塑钢门窗，水、电、消防齐全，使用正常。

### 轻钢结构

彩钢板轻钢结构结构采用独立基础，结构系统由钢柱、钢梁、吊车梁、围护结构，檩条、支撑等组成。屋面系统为 360 锁缝板+150 厚玻璃棉+镀铝锌彩钢板（内板），墙面系统标高 1.2m 以下为砖墙，标高 1.5m 以上采用 150 厚聚氨酯夹心板（横向）+镀铝锌彩钢板（内板），结构形式为门架式轻型钢结构，型钢及钢板材料采用 Q235-B 钢，有特殊要求的采用 Q345-B 钢。

### (3) 装修状况

中粮屯河番茄有限公司生产区用房内墙主要为抹灰刷涂料，外墙为涂料、外墙面砖等。门窗大部分为双层钢窗或塑钢窗。地面为砼水泥地面、或地砖地面。

### (4) 典型建筑物

#### A、 框架生产车间（红素车间）

建筑面积 1,163.03 平米，框架结构，共两层，层高 6 米。钢筋混凝土独立基础，370 厚加气混凝土外墙，100 厚轻集料实心板内墙，檐高 12 米，平屋顶。墙砖外墙、乳胶漆内墙，SBS 防水屋面，双玻塑钢门窗，地砖地面。水、电、采暖、消防等设施齐全，正常使用。

#### B、 办公楼

建筑物概况：钢筋混凝土结构，共二层。层高度 3.5 米，总高度

为 67 米，面积为 600 平方米。屋面为钢筋砼现浇屋面，屋面一般有保温层或防水材料防水，墙体为空心砖墙。室内地面为地砖地面，内墙为乳胶漆，外墙为面砖，双玻塑钢门窗，防盗木成品门，水、电、暖齐全。

墙体工程：本工程墙体采用外墙 370、内墙 240 厚空心砖砌筑。

内墙面：乳胶漆内墙面。

楼地面：地砖地面。

屋面：1、水泥砂浆保护层。2、二道 4MM 厚 SBS 防水卷材，3、找平层 20 厚 1: 3 水泥砂浆。隔汽层 TBL 涂料刷二道。结构层 100 厚现浇钢筋混凝土屋面板。

#### D、地坪

现浇素混凝土结构，构造特征为 C30 混凝土 180 厚面层原浆赶光，下铺砾(碎)石干铺垫层，基层为水稳层厚度 20cm(现拌)。

### 3、审查、现场勘察和市场调查

#### (1)资料审查

##### ①评估申报表的审查

房屋建筑物清查申报表：建筑面积基本以房屋所有权证、设计图纸尺寸为依据；构筑物及其他辅助设施清查申报表工程参数基本以设计图纸尺寸、工程竣工决算及现场核实为依据，管道清查申报表工程参数基本以设计图纸尺寸、工程竣工决算及现场核实为依据。

##### ②权证审查

本次评估范围内申报的建筑面积部分已办理房屋所有权证，对于已办理房屋所有权证的房屋，建筑面积的确定基本以房屋所有权证载明面积为依据，以现场勘查确认后确定。对于无证房屋以企业申报面积及现场测量核实后确定建筑面积。

## (2)现场勘察

在评估时对现场作了全面的勘察，一方面是为了核实委估项目账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘察，认为委估的房屋建筑均可持续使用。室外配套设施较为完善，使用功能正常。

## (3)市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括新疆维吾尔自治区建筑工程预算定额及其配套的取费标准，及目前执行的前期及其它费用标准以及奎屯市的建筑单方造价资料等，在委托方有关人员的配合下，经过我们的努力，完成了上述资料的搜集工作，这将使我们的评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

## 4、评估过程

### A 核对原始资料

针对被评估单位提供的建筑物明细清单，通过账表核对和询问的方式，了解申报资产的形成背景、产权状况、使用情况与分布地点，排除可能存在的重复申报等情况，并初步判断和认证申报资产的真实性。在核对、询问与了解后，协助资产申报单位准确、完整地填写资产申报评估明细表，使账、证、表对应一致。

### B 市场调查

根据评估需要，评估人员到当地建设管理部门及被评估单位资产管理部门进行调查咨询，对当地的房地产市场进行调查了解，了解待估房屋建筑物周边的房地产市场价格等相关的信息，搜集评估所需要的相关资料。

## C 现场勘察

在原始资料核对后，对纳入本次评估范围内的房屋资产进行实地勘察，以进一步查证申报资产的数量与存在的真实性，同时了解估价建筑物的具体分布地点、结构品质、使用效能、当前的维护与成新状况，并对资产申报表上某些与实物不相符的部分进行了更正，如资产名称、数量、建筑结构等。

在进行现场勘察中，评估人员着重观察了影响资产价值的建筑结构特征、内外装修和内部设施的完好与完善情况：

### (1)结构方面

针对委估建筑物已存在的基础型式、基础材料和尺寸，咨询工程设计部门，查阅有关地质报告书，了解建筑物所在地的地震裂度、地质构造等对其使用安全的影响程度，结合查勘情况对委估对象的安全度予以合理评判。

根据结构类型和使用要求，对承重构件梁、板、柱、墙是否存在变形、开裂、露筋、麻面、有无风化和风化程度等进行较详细地观察和记录。

### (2)装饰方面

主要查看内外装修使用的材质、施工质量、有无剥落、开裂和损坏以及是否陈旧和过时，并了解所用装饰材料的耐久性。

### (3)内部设施

着重查看工艺管道、设备基础、水暖电通讯设施配置的标准、购建材质、当前是否完好齐全、畅通，有无腐蚀损坏，了解能否满足使用要求。

### (4)围护结构

查勘非承重墙、门窗、隔断、散水、防水和保温隔热等有无损坏、



丢失、腐烂、开裂等当前的存在状况。

经现场勘察，基本情况如下：

①基础：根据当地地质情况及生产的需要，经现场勘察地基和基础完好，承载能力较强，未发现不均匀沉降现象。

②结构：房屋建筑物构件连接牢固、结构稳定。

③门窗：门窗一般维护较好，启闭比较灵活，个别房屋配件不够齐全。

④屋面：大部分房屋屋面防水、保温情况一般，个别有渗漏现象。

⑤内墙、外墙、地面大部分尚好，个别房屋的墙面水泥砂浆面或涂料、面砖脱落，地面局部磨损、开裂。

⑥上下水管道、电路基本尚好，个别管道有渗漏现象，使用功能基本能得到满足。

综上所述，我们认为委托评估的资产维护保养状况良好，资产均可以维持正常持续使用。

整理现场勘察记录和评估依据资料，根据本次评估目的，针对评估对象的类型、特征，结合收集掌握评估依据的可靠程度、适用范围，在客观、公允的前提下，确定评估方法。对纳入评估范围内的各项建筑物逐项测算确定评估值。汇总评估结果，撰写房屋建筑物评估技术说明。

## 5、评估方法

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质主要采用重置成本法及市场法进行评估。

### A.重置成本法

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料

按建筑物工程量，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，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

### ①重置全价

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。

#### a.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价。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《新疆建筑工程消耗量定额 2010（实体项目）》、《新疆建筑工程消耗量定额 2010（措施项目）》、《全国统一建筑装饰、装修消耗量定额 GYD-901-20》、《2010 年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》、《2010 年昌吉地区单位估价表》，材差执行昌吉地区 2017 年 7 月工程信息价格调差文件，将其调整为按现行计算的建安综合造价，并推算相似工程造价。

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。

依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]

36号)和住房城乡建设部办公厅《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标〔2016〕4号),自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,由缴纳营业税改为缴纳增值税。

#### b.前期及其他费用的确定

建设工程前期及其他费用套用《新疆维吾尔自治区建设工程其他费用标准》及国家物价局、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。包括的内容及取费标准见下表:

工程建设前期及其它费用表(番茄粉分公司)

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.27%	1.27%	工程费用	财政部 财建[2016]504号
二	勘察设计费	3.34%	3.15%	工程费用	计价格[2002]10号
三	工程监理费	2.48%	2.34%	工程费用	发改价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务费	0.42%	0.40%	工程费用	计价格[2002]1980号
五	可行性研究费	0.80%	0.75%	工程费用	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.16%	0.15%	工程费用	计价格[2002]125号
七	城市基础设施配套费	3.00%	3.00%	工程费用	新政办发[2015]147号
	合计	11.47%	11.06%		

#### c.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算,工期按建设正常情况周期计算,并按均匀投入考虑:

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

#### ②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定,根据建(构)筑物的基础、承

重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况,确定尚可使用年限,从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式:

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## B.市场比较法

市场法是将被评估的房地产和市场近期已销售的相同或相类似的房地产相比较,找出评估对象与每个参照物之间的房地产价值影响诸因素方面的差异,并据此对参照物的交易价格进行比较调整,从而得出多个参考值,再通过综合分析,调整确定被评估房地产的评估值。

应用市场法中的交易实例主要通过下列途径获得:

- (1)查阅政府有关部门关于房地产交易的资料;
- (2)查阅各种报刊上有关房地产出售、出租的广告;
- (3)查阅网上各种相同或相近房地产的出售出租及交易资料;
- (4)与出售出租、地产的经办人员洽谈;
- (5)从房地产交易中心获取资料;
- (6)向购房方了解报价与实际成交价的折扣率。

对于搜集到的具有可比性的交易实例,主要掌握交易价格、交易时间、交易时的状况(商品房的坐落位置、用途、土地状况、建筑物状况、环境条件、交易时的情况等),然后对交易实例进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正,综合得出评估基准日评估对象的评估值。

计算公式为:

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

## 6. 评估结果及增减值原因分析

### (1) 评估结果

本次评估范围内的房屋建(构)筑物评估结果如下:

表4-2 房屋建(构)筑物评估结果汇总

科目名称	账面价值(元)		评估价值(元)		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	24,406,325.34	16,783,401.36	35,645,603.63	27,779,071.00	46.05	65.52
房屋建筑物	17,941,747.16	13,163,877.56	28,450,441.00	23,246,331.00	58.57	76.59
构筑物	6,464,578.18	3,619,523.80	7,195,162.63	4,532,740.00	11.30	25.23

详见“固定资产评估汇总表”、“房屋建筑物评估明细表”、“构筑物及其他辅助设施评估明细表”。

评估增减值原因分析:

(1) 委估房屋建筑物有 2008 年购买的天津市的商品房, 现行房地产市场房价上涨, 造成评估原值增值。

(2) 现行建筑物造价由于人工、机械费价格上涨, 比当时的建筑历史建造成本有所提高, 造成评估原值增值。评估原值增值及会计折旧年限短于建筑物经济寿命年限是造成净值增值的主要原因。

## 7. 案例

### 案例一 干燥塔房(房屋建筑物明细表序号 5)

干燥塔房账面价值为 6,224,627.06 元, 账面净值为 3,955,880.16 元。建成于 2004 年 8 月, 建筑面积 2,928.00 平米, 框架结构, 共 8 层, 层高 7 米, 檐高 56 米, 压型屋面板、外墙墙砖, 内墙抹灰刷白, 水泥地面, 铝合金门窗。水电齐全, 正常使用。未办理房屋所有权证。经评估人员现场勘察, 房屋建筑物座落地、布局、结构类型、面积与

实测相符。该建筑物日常维护较好，水暖电都能正常运行。

墙体工程：250厚加气混凝土砖砌筑。

楼地面：水泥地面。

屋面：1、水泥砂浆保护层。2、二道4MM厚SBS防水卷材，3、找平层20厚1:3水泥砂浆。隔汽层TBL涂料刷二道。结构层100厚现浇钢筋混凝土屋面板。

经评估人员现场勘察，房屋建筑物座落地、布局、结构类型、面积与实测相符。该建筑物日常维护较好，水暖电都能正常运行。

### (1)重置全价测算

对该建筑物的评估采用成本法进行评定估算。

重置全价=建筑安装工程造价+前期及其他费用+资金成本

#### 1) 建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括土建（装饰）工程、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预（决）算调整法进行计算，套用（2010）《新疆建筑工程消耗量定额（上、下册）》及2010《新疆维吾尔自治区建筑安装费用定额》、《2010年昌吉地区单位估价表》，材差执行昌吉地区2017年7月份工程信息价格调差文件。根据建筑物的安装工程实际情况，按其土建工程造价的比例确定给排水、电气等安装工程造价。前期及其他费用套用国家物价局、建设部的有关规定收取的各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用，费用比例见下表。根据总体项目建成至投产的合理建设期为1年，1年固定资产贷款利率为4.35%，建设资金按均匀投入原则计算资金成本；各项建安成本均为税前成本。

具体计算过程详见以下各表：

序号	费用名称	取费说明	费率	金额
----	------	------	----	----

中粮屯河糖业股份有限公司拟转让中粮屯河番茄有限公司部分股权项目·资产评估说明

一	直接费	直接工程费+措施费		4435293.80
(一)	直接工程费	人工费+材料费+机械费		4325526.64
1.1	人工费	人工费		829260.00
1.2	材料费	材料费		2998233.32
1.3	机械费	机械费		498033.32
(二)	措施费	可计量措施费+施工组织措施费		109767.16
2.1	可计量措施费	人工费+材料费+机械费		
2.1.1	人工费	可计量措施人工费		
2.1.2	材料费	可计量措施材料费		
2.1.3	机械费	可计量措施机械费		
2.2	施工组织措施费	组织措施项目合计		109767.16
2.2.1	安全文明施工费	安全及文明施工措施费		
二	企业管理费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	18.65	247540.20
三	利润	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	9.32	123703.74
四	规费	工程排污费+社会保障费+住房公积金+大型机械检测检验费		199226.73
4.1	工程排污费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	0.25	3318.23
4.2	社会保障费	养老保险费+医疗保险费+失业保险费+工伤保险费+生育保险金		170424.46
4.2.1	养老保险费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	8.85	117465.46
4.2.2	医疗保险费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	2.51	33315.06
4.2.3	失业保险费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	0.79	10485.62
4.2.4	工伤保险费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	0.38	5043.71
4.2.5	生育保险金	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	0.31	4114.61
4.3	住房公积金	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	1.92	25484.03
4.4	大型机械检测检验费	大型机械检测检验费		0.00
五、	人材机价差	人材机价差		587699.38
六、	水电暖安装工程		15	839019.58
六、	增值税销项税额	直接工程费+措施费+企业管理费+利润+规费+人材机价差	11	615281.02
七、	建筑工程造价(含税)	直接工程费+措施费+企业管理费+利润+规费+人材机价差+增值税销项税额		7,047,764.45
八、	建筑工程造价(不含税)			6,432,483.42

则:建筑工程总造价(含税)为 7,047,764.45 (元)

建筑工程总造价(不含税)为 6,432,483.42 元

2) 前期及其他费用

工程建设前期及其它费用表(番茄粉分公司)

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.27%	1.27%	工程费用	财政部 财建[2016]504号
二	勘察设计费	3.34%	3.15%	工程费用	计价格[2002]10号
三	工程监理费	2.48%	2.34%	工程费用	发改价格[2007]670号
四	工程招标投标服务费	0.42%	0.40%	工程费用	计价格[2002]1980号
五	可行性研究费	0.80%	0.75%	工程费用	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.16%	0.15%	工程费用	计价格[2002]125号
七	城市基础设施配套费	3.00%	3.00%	工程费用	新政办发[2015]147号
	合计	11.47%	11.06%		

前期及其他费用(含税价)=建筑工程合计(含税价)×费率(含税)

$$=7,047,764.45 \times 11.47\%$$

$$=808,378.58 \text{ (元)}$$

前期及其他费用(不含税价)=建筑工程合计(含税价)×费率(不含税)

$$=7,047,764.45 \times 11.06\%$$

$$=779,482.75 \text{ (元)}$$

3) 资金成本(元)

本工程合理建设工期为 1 年,资金成本按照建设期均匀投入,利率按 4.35%计算,则:

资金成本=[建筑安装工程造价(含税价)+前期及其他费用(含税价)]×合理工期×贷款利率÷2

$$= (7,047,764.45 + 808,378.58) \times 1 \times 4.35\% \div 2$$



$$= 170,871.11 \text{ (元)}$$

4) 重置全价 (不含税价) = 建筑安装工程造价 (不含税价) + 前期及其他费用 (不含税价) + 资金成本

$$= 6,432,483.42 + 779,482.75 + 170,871.11$$

$$= 7,382,800.00 \text{ (元)} \quad \text{取整}$$

### 3) 成新率的确定

干燥塔厂房于 2004 年 8 月竣工并投入使用, 框架结构, 设计经济耐用年限 50 年, 距评估基准日 2017 年 7 月 31 日已使用 12.92 年, 根据现场勘查, 建筑物的实际使用维护情况确定该建筑的尚可使用年限为 37 年, 则成新率计算如下

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})$$

$$= 37 \div (37 + 12.92)$$

$$= 74\% \text{ (取整)}$$

### 4) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 7,382,800.00 \times 74\%$$

$$= 5,463,270.00 \text{ 元}$$

案例二天津市开发区翠亨村 B 座 49 门 501 室(房屋建筑物明细表第 2 项)

采用市场法进行评估

委估对象基本情况: 委估资产修建于 1998 年, 截至评估基准日委估房产状态为住宅。位于天津市开发区翠亨村 B 座 49 门 501 室, 该建筑地上 6 层, 委估房屋位于 5 层, 已办理房屋产权证明及土地所有权证, 建筑面积为 95.15 平方米, 砖混结构, 精装修。附近有公交线路通过, 交通较便捷。

实例 A: 天津市开发区翠亨村 D 座低层, 建筑面积 93.42 平米,

砖混结构第2层/总6层，中装 - 南北朝向 - 住宅-19年房龄，售价330万（单价35325元/m<sup>2</sup>），交易日期2017年2月。

实例B：天津市开发区翠亨村B座低层，建筑面积98.87平米，砖混结构第3层/6层，简装 - 东西朝向 - 住宅-19年房龄，售价330万（单价33378元/m<sup>2</sup>），交易日期2017年3月。

实例C：天津市开发区翠亨村B座低层，建筑面积101.78平米，砖混结构第6层/6层，简装 - 南北朝向 - 住宅-19年房龄，售价320万（单价31440元/m<sup>2</sup>），交易日期2017年7月。三个可比实例与委估房地产物业状况汇总列表如下：

因素		待估房地产	案例A	案例B	案例C
名称		天津市开发区翠亨村B座49门501室	天津市开发区翠亨村D区	天津市开发区翠亨村B区	天津市开发区翠亨村B区
位置		天津市滨海新区开发区第三大街	天津市滨海新区开发区第三大街	天津市滨海新区开发区第三大街	天津市滨海新区开发区第三大街
交易价格（元/平方米）		待估	35,325	33,378	31,440
交易时间		待估	2017/2/24	2017/3/18	2017/7/19
交易情况		正常	正常	正常	正常
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
一般因素	市政基础设施配套	电力、给排水、道路、通讯、燃气保证供应	电力、给排水、道路、通讯、燃气保证供应	电力、给排水、道路、通讯、燃气保证供应	电力、给排水、道路、通讯、燃气保证供应
	交通便捷程度	附近有公交车可达，交通较便捷	附近有公交车可达，交通较便捷	附近有公交车可达，交通较便捷	附近有公交车可达，交通较便捷
	公共设施配套	银行、商业、酒店、公园、医院、体育场等配套齐全	银行、商业、酒店、公园、医院、体育场等配套齐全	银行、商业、酒店、公园、医院、体育场等配套齐全	银行、商业、酒店、公园、医院、体育场等配套齐全
	区域繁华度	区域繁华度优	区域繁华度优	区域繁华度优	区域繁华度优
	环境质量	环境质量较好	环境质量较好	环境质量较好	环境质量较好
个别因素	综合成新	19	19	19	19
	楼层灵活分割性	可分割性较好	可分割性较好	可分割性较好	可分割性较好
	层高	2.8米	2.8米	2.8米	2.8米
	朝向	南北	南北	东西	南北
	面积(平方米)	95.15	93.42	98.87	101.78

	所在层数/总层数	5/6	2/6	3/6	6/6
	泊车便利度	停车较便利	停车较便利	停车较便利	停车较便利
	装修条件	精装	中装	简装	精装
	物业管理	较优	较优	较优	较优
	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
土地	来源	出让	出让	出让	出让

### 1、因素比较

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

表1 房屋建筑物比较因素条件指数表

因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称	待估房产	天津市开发区翠亨村 D 区	天津市开发区翠亨村 B 区	天津市开发区翠亨村 B 区
位置	天津市滨海新区开发区第三大街	天津市滨海新区开发区第三大街	天津市滨海新区开发区第三大街	天津市滨海新区开发区第三大街
交易价格（元/平方米）	待估	35,325	33,378	31,440
交易时间	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
房地产用途	100	100	100	100
一般因素	市政基础设施配套	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100
	公共设施配套	100	100	100
	区域繁华度	100	100	100
	环境质量	100	100	100
个别因素	综合成新	100	100	100
	楼层灵活分割性	100	100	100
	层高	100	100	100
	朝向	100	100	95
	面积（平方米）	100	100	100
	所在层数/总层数	100	101	102
	泊车便利度	100	100	100
	装修条件	100	98	96
	物业管理	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	土地来源	100	100	100

表中有关修正说明如下:

a. 交易日期修正

可比实例成交日期与委估对象相近, 不做修正。

b. 交易情况修正

可比实例的交易情况均属正常, 因此不作修正。

c. 房地产用途

可比实例的房地产与委估对象一样, 因此不作修正。

d. 一般因素

市政基础设施: 委估房地产与可比实例房地产所处区域基础设施都很完善, 因此基础设施不作修正。

交通便捷程度: 以待估房地产为 100, 按所处区域交通条件分为交通便利、交通较便利、交通一般、交通不便, 各级之间相差 2%。待估房地产与案例房地产同处一个小区, 因此交通便捷程度不作修正。

公共服务配套设施: 委估房地产与可比实例房地产所处区域公共服务配套设施相近, 因此公共服务配套设施不作修正;

商服繁华程度: 以待估房地产为 100, 分为优、较优、一般、较劣、劣, 各级之间相差 3%。待估房地产与案例房地产同处一个小区, 因此商服繁华程度不作修正。

环境质量: 以待估房地产为 100, 分为优、较优、一般、较劣、劣, 各级之间相差 2%。待估房地产与案例房地产同处一个小区, 因此环境质量不作修正。

e. 个别因素修正

综合成新: 以待估房产为 100, 按楼龄及土地使用权时间长短进行修正, 待估房产与案例属同竣工时间相同, 因此不做修正;

楼层灵活分割性：按内部楼层灵活分割性进行修正，分为一般、优、劣，各级之间相差 1%。待估房产与案例房产建筑设计相似，因此不作修正。

层高：以待估房产为 100，按层高进行修正，每相差 200MM 为一级，各级之间相差 1%。待估房产与案例房产层高相同，因此不作修正。

朝向：以南北朝向为 100，东西朝向修正-5%。以待估房地产为 100，案例 A、B、C 分值为 100、95、100。

建筑面积：以待估房地产为 100，依据当地居住房产销售的实际情况分析，80-140m<sup>2</sup> 为适宜、141-200 m<sup>2</sup> 为较适宜、80 m<sup>2</sup> 以下及 200 m<sup>2</sup> 以上为不适宜，各级之间相差 1%，以待估房地产为 100，案例 A、B、C 分值为 100、100、100。

楼层：以待估房地产为 100，根据对房地产市场的调查，对当地多层居住房产销售的实际情况分析，委估房产及案例的层高修正参照下表：

楼高层数	二层数	三层数	四层数	五层数	六层数	七层数	层高点	
一层	-1	-2	-2	-3	-3	-2	$-(n/2)m$	M=K/N, 其中 K 为不同楼层的楼层系数至最大值, 一般取 10%-15%。
二层	0	2	2	1	1	1	$-(n/2-1)m$	
三层		0	3	4	3	3	$-(n/2-2)m$	
四层			-3	2	4	4	$-(n/2-3)m$	
五层				-4	0	1	$-(n/2-4)m$	
六层					-5	-2	$-(n/2-5)m$	
七层						-3	$-(n/2-6)m$	
N/2-1 层							-m	
N/2 层							0	
N/2+1							+m	
N-2 层							$+(n/2-2)m$	
N-1 层							$+(n/2-1)m$	
N 层							$+(n/2)m$	

则本次委估房产与案例的修正如下表：

	委估	案例 A	案例 B	案例 C
楼层	5/6	2/6	3/6	6/6
中间楼层	3	3	3	3
委估楼层、案例与中间楼层的修正	98	99	100	97
将委估物为标准 100	100	101	102	99

泊车便利度：委估房地产门前可停车，泊车便利度较好；可比实例房地产室外门前可停车，泊车便利度较好；以待估房地产为 100，案例 A、B、C 分值为 100、100、100。

建筑装修：以待估房地产为 100，分为精装、简装、中装、毛坯，各级之间相差 2%。以待估房产为 100，分值为 98、96、100。

物业管理：以待估房地产为 100，分为好、较好、一般、较差、差，各级之间相差 1%，以待估房产为 100，案例 A、B、C 与委估房产为同一小区，物业管理相同，无需修正，分值为 100、100、100。

建筑结构：以待估房地产为 100，待估房地产与可比案例建筑结构均为砖混结构。以待估房产为 100，案例 A、B、C 分值为 100、100、100；

土地来源：以待估房地产为 100，分为划拨及出让，各级之间相差 10%，案例 A、B、C 分值为 100、100、100。

## 2、根据比较因素指数计算比较因素修正系数

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

表2 房屋建筑物因数比较修正系数表

比较因素	案例 A	案例 B	案例 C
名称	天津市开发区翠亨村 D 区	天津市开发区翠亨村 B 区	天津市开发区翠亨村 B 区

位置		天津市滨海新区 开发区第三大街	天津市滨海新区 开发区第三大街	天津市滨海新区 开发区第三大街
交易价格 (元/平方米)		35,325	33,378	31,440
交易时间		1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00
房地产用途		1.00	1.00	1.00
一般因素	市政基础设施配套	1.00	1.00	1.00
	交通便捷程度	1.00	1.00	1.00
	公共设施配套	1.00	1.00	1.00
	区域繁华度	1.00	1.00	1.00
	环境质量	1.00	1.00	1.00
个别因数	综合成新	1.00	1.00	1.00
	楼层灵活分割性	1.00	1.00	1.00
	层高	1.00	1.00	1.00
	朝向	1.00	1.05	1.00
	面积 (平方米)	1.00	1.00	1.00
	所在层数/总层数	0.99	0.98	1.01
	泊车便利度	1.00	1.00	1.00
	装修条件	1.02	1.04	1.00
	物业管理	1.00	1.00	1.00
	建筑结构	1.00	1.00	1.00
土地来源	1.00	1.00	1.00	
比准价格 (元/平方米)	35,689.03	35,881.06	31,757.58	
权重	1/3	1/3	1/3	
评估单价 (元/平方米)	34,442.56			

### 3、确定比准价格

比准价格 (评估单价) = (案例 A 比准价 + 案例 B 比准价 + 案例 C 比准价) / 3

$$= 34,442.56 \text{ 元/平方米}$$

#### 4、评估结果

评估值=比准价格（评估单价）×面积

$$=34,442.56 \times 95.15$$

$$= 3,277,200.00 \text{ 元（取整）}$$

案例三 道路、厂坪（构筑物及其他辅助设施明细表第4项）

道路、厂坪账面原值为751,353.71元，账面净值为369860.04元，账面值由支付给施工单位的工程款、前期费用及其他费用等构成。该构筑物建成于2004年1月，建筑面积10,609.95平方米，构造特征为C30混凝土180厚面层原浆赶光，下铺砾(碎)石干铺垫层，基层为水稳层厚度20cm(现拌)。

经评估人员现场勘察，构筑物座落地、布局、结构类型、工程量与实测相符。该构筑物日常维护较好，能正常使用。

##### (1)重置全价测算

对该构筑物的评估采用成本法进行评定估算。

重置全价=建筑安装工程造价+前期及其他费用+资金成本

##### 1) 建筑安装工程造价

由于该构筑物工程做法简单，建安工程造价采用重编预算法进行计算，套用(2010)《新疆建筑工程消耗量定额(上、下册)》及2010《新疆维吾尔自治区建筑安装费用定额》、《2010年昌吉地区单位估价表》，材差执行昌吉地区2017年7月工程信息价格调差文件。前期及其他费用套用国家物价局、建设部的有关规定收取的各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用，费用比例见下表。根据总体项目建成至投产的合理建设期为1年，1年固定资产贷款利率为4.35%，建设资金按均匀投入原则计算资金成本；具体计算过程详见以下各表：



单位工程实体项目预算表

编号	子目名称	工程量		价值(元)		其中(元)	
		单位	数量	单价	合价	人工费	材料费
1-216	场地平整 30cm 以内 推土机 75kW	1000m <sup>2</sup>	10.6	499	5289.40	486.75	
1-58	原土打夯	100m <sup>2</sup>	106	78.48	8318.88	7053.24	
1-72	砾(碎)石干铺垫层	10m <sup>3</sup>	106	863.37	91517.22	33379.40	57550.58
借 2-175	水稳层厚度 20cm(现拌)	100m <sup>2</sup>	106	2568.52	272263.12	37855.78	222668.90
4-131	现浇混凝土垫层(商品混凝土) C30	10m <sup>3</sup>	190.8	2630.27	501855.52	49354.24	450736.38
9-30	水泥砂浆 加浆抹光随捣随抹 5mm	100m <sup>2</sup>	106	534.14	56618.84	28432.38	27562.12
借 2-294	伸缩缝 沥青玛蹄脂	10m <sup>2</sup>	100	418.38	41838.00	8705.00	33133.00
借 2-302	水泥混凝土路面塑料膜养生	100m <sup>2</sup>	106	118.57	12568.42	2666.96	9901.46
	合计				990269.40	167933.75	801552.44

建筑安装工程取费计算表

金额单位: 元

序号	费用名称	取费说明	费率	金额
一	直接费	直接工程费+措施费		1,006,838.74
(一)	直接工程费	人工费+材料费+机械费		990,269.40
1.1	人工费	人工费		167,933.75
1.2	材料费	材料费		801,552.44
1.3	机械费	机械费		20,783.21
(二)	措施费	可计量措施费+施工组织措施费		16,569.35
2.1	可计量措施费	人工费+材料费+机械费		
2.1.1	人工费	可计量措施人工费		
2.1.2	材料费	可计量措施材料费		
2.1.3	机械费	可计量措施机械费		
2.2	施工组织措施费	组织措施项目合计		16,569.35
2.2.1	安全文明施工费	安全及文明施工措施费		
二	企业管理费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	15.44	29,137.90
三	利润	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	8.24	15,550.28
四	规费	工程排污费+社会保障费+住房公积金+大型机械检测检验费		28,326.42
4.1	工程排污费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	0.25	471.79
4.2	社会保障费	养老保险费+医疗保险费+失业保险费+工伤保险费+生育保险金		24,231.26

4.2.1	养老保险费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	8.85	16,701.45
4.2.2	医疗保险费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	2.51	4,736.80
4.2.3	失业保险费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	0.79	1,490.86
4.2.4	工伤保险费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	0.38	717.12
4.2.5	生育保险金	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	0.31	585.02
4.3	住房公积金	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费	1.92	3,623.37
4.4	大型机械检测检验费	大型机械检测检验费		0.00
五、	人材机价差	人材机价差		68,234.89
六、	增值税销项税额	直接工程费+措施费+企业管理费+利润+规费+人材机价差	11	126,289.70
七、	建筑工程造价(不含税)			1,148,088.22
八、	建筑工程造价(含税)	直接工程费+措施费+企业管理费+利润+规费+人材机价差+增值税销项税额		1,274,377.93

该地坪工程的建筑工程造价(含税)为1,274,377.93元。

该地坪工程的建筑工程造价(不含税)为1,148,088.22元

## 2) 前期及其他费用

### 工程建设前期及其它费用表(番茄粉分公司)

单位:人民币元

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.27%	1.27%	工程费用	财政部 财建[2016]504号
二	勘察设计费	3.34%	3.15%	工程费用	计价格[2002]10号
三	工程监理费	2.48%	2.34%	工程费用	发改价格[2007]670号
四	工程招标投标代理服务费	0.42%	0.40%	工程费用	计价格[2002]1980号
五	可行性研究费	0.80%	0.75%	工程费用	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.16%	0.15%	工程费用	计价格[2002]125号
七	城市基础设施配套费	3.00%	3.00%	工程费用	新政办发[2015]147号
	合计	11.47%	11.06%		

前期及其他费用(含税价)=建筑工程合计(含税价)×费率(含税)

$$=1,274,377.93 \times 11.47\%$$

$$=146,171.15 \text{ (元)}$$

前期及其他费用（不含税价）=建筑工程合计（含税价）×费率  
（不含税）

$$=1,274,377.93 \times 11.06\%$$

$$=140,946.20 \text{ (元)}$$

### 3) 资金成本(元)

本工程合理建设工期为 1 年，资金成本按照建设期均匀投入，利率按 4.35% 计算，则：

资金成本=[建筑安装工程造价（含税价）+前期及其他费用（含税价）]×合理工期×贷款利率÷2

$$= (1,274,377.93 + 146,171.15) \times 1 \times 4.35\% \div 2$$

$$= 30,896.94 \text{ (元)}$$

4) 重置全价（不含税价）=建筑安装工程造价（不含税价）+前期及其他费用（不含税价）+资金成本

$$= 1,148,088.22 + 140,946.20 + 30,896.94$$

$$= 1,319,900.00 \text{ (元) 取整}$$

### (3) 成新率的确定

该构筑物 2004 年 1 月建成，截至评估基准日，已使用 13.59 年。经实地勘察：表面有细微裂缝，地基无明显沉陷，尚可正常使用。

根据上述综合情况，确定该构筑物尚可使用 16 年，则该构筑物成新率计算如下：

成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）

$$= 16 \div (16 + 13.59)$$

$$= 54\% \text{ (取整)}$$

### (4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 1,319,900.00 \times 54\% \\ &= 712,750.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## (二) 设备类资产评估技术说明

### 1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为被评估企业的机器设备、车辆和电子设备，评估基准日的账面值情况如下：

表4-3 设备类资产账面值

科目名称	账面值 (元)	
	原值	净值
设备类资产合计	19,087,468.76	6,164,168.01
其中：机器设备	17,390,494.24	5,848,797.76
车辆	327,856.00	68,474.86
电子设备	1,369,118.52	246,895.39

### 2、主要设备类资产概况

#### (1) 设备

(1) 本次委估机器设备主要为共 191 项，包括番茄粉生产线、番茄红素生产线等生产设备，变配电设备、高效智能换热机组及变压器等辅助生产设备，个别设备闲置或报废，其余设备均能正常使用。

(2) 本次委估车辆共计 3 辆。车辆行驶证及车辆登记证齐全，为公务用车，均能正常使用。

(3) 本次委估电子设备共有 138 项，为打印机、电脑、复印机等办公设备及紫外线可见分光光度计、数显折射仪、天平等试验仪器，经现场勘查，均能正常使用。

### 3、评估过程

#### (1) 清查核实

1) 为保证评估结果的准确性，根据中粮屯河番茄有限公司设备类资产的构成特点及申报评估明细表的内容，向公司所属有关资产管理

部门及使用部门下发主要的专用设备、通用设备、车辆状况等调查表，指导被评估企业根据实际情况进行填写，并以此作为评估的参考资料。

2)针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

3)根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

4)关注本次评估范围内设备、车辆的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同、逐一核对车辆行驶证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## (2) 评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## (3) 评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

#### (4) 撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

#### 4、评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

对于报废设备的评估参考设备重量及废旧物资市场价格估算其可回收价值进行评估，对于超期服役的电子设备，参考目前二手市场上的同类电子设备交易价格确定评估值。

##### (1) 重置全价的确定

机器设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定。依据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2017〕36号)，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。自2016年5月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的相关进项税额，可从销项税额中抵扣。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置价(不含税) + 运杂费(不含税) + 安装工程费(不含税) + 设备基础费(不含税) + 其他费用(不含税) + 资金成本

##### ① 机器设置购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2017年机电产品价格信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

进口设备的购置价由进口设备的货价(离岸价 FOB 价)和进口从属费用组成。进口从属费用包括进口关税、增值税、外贸手续费、银行财务费等组成。

对与国产设备技术水平近似的进口设备的现价，根据替代原则，即查找国内功能及技术参数相当的替代设备，查询类似国产设备的恰当的市场交易价格，以确定其购置价。

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

## ② 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以含税设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。对价值高的重要设备，需考虑运输保险费、特大(重)件运输增加费、采购及保管费。如供货条件约定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

## ③ 安装调试费

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。如供货条件约定由供货商负责安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计安装费。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

#### ④设备基础费

设备基础费费率参考《资产评估常用数据与参数手册》中相类似设备基础费率估算；较大的设备基础费用根据设备基础工程竣工决算资料中实际工程量乘以相关工程定额指标计算；无需设备基础的，不计算设备基础费用。如果已并入建（构）物建筑工程的设备基础，不再重复计算。

#### ⑤前期及其他费用

工程建设前期及其他费用由建设单位管理费、工程监理费、设计费、招标代理费等构成。工程建设前期及其它费用根据委估企业的投资规模，经查阅相关规定及有关取费文件和当地实际情况综合确定，包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费用表（番茄粉分公司）

序号	费用名称	费率（含税）	费率（不含税）	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.27%	1.27%	工程费用	财政部 财建[2016]504号
二	勘察设计费	3.34%	3.15%	工程费用	计价格[2002]10号
三	工程监理费	2.48%	2.34%	工程费用	发改价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务 费	0.42%	0.40%	工程费用	计价格[2002]1980号
五	可行性研究费	0.80%	0.75%	工程费用	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.16%	0.15%	工程费用	计价格[2002]125号
	合计	8.47%	8.06%		

#### ⑥资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = [\text{购置价（含税价）} + \text{运杂费（含税价）} + \text{安装工程费（含税）} + \text{前期及其他费用（含税价）}] \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} \div 2$$

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均



匀投入考虑。

## 2) 运输车辆重置全价

根据当地汽车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》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等；依据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2017〕36号），被评估单位为增值税一般纳税人，其自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额可以按抵扣考虑。重置全价计算公式如下：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

## 3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，依据其不含税购置价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

对于超期服役的电子设备，参考目前二手市场上的同类电子设备交易价格确定评估值。

## (2) 成新率的确定

### 1) 机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率。

### 2) 车辆成新率

对于运输车辆，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，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济或规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{经济或规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

### 3) 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

### (3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## 5、评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果详见下表：

表4-4 设备类资产评估结果汇总表

科目名称	账面值（元）		评估值（元）		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备合计	19,087,468.76	6,164,168.01	17,336,180.00	6,596,456.00	-9.18	7.01
机器设备	17,390,494.24	5,848,797.76	15,996,700.00	6,205,630.00	-8.01	6.10
车辆	327,856.00	68,474.86	233,400.00	128,892.00	-28.81	88.23
电子设备	1,369,118.52	246,895.39	1,106,080.00	261,934.00	-19.21	6.09

## 6、评估结果增减值原因分析

(1) 机器设备评估原值减值的主要原因是：设备购买时间较长，现行汇率较购买时降低，造成现行设备购置价格较购买时下降所致。

评估净值增值的主要原因：企业设备的折旧年限小于设备的经济耐用年限造成设备评估净值增值。

（2）车辆评估原值减值的主要原因：车辆的技术更新速度比较快，市场价格有所下降导致评估减值。

企业车辆计提折旧年限短于车辆规定的使用年限，导致正常使用的车辆净值增值。

（3）电子设备评估原值减值的主要原因是由于企业的电子设备主要为电脑及其他办公自动化设备，受这类资产技术更新速度比较快的特点的影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平，故评估原值减值。电子设备评估原值减值导致电子设备净值减值。

## 7、评估案例

### 案例一：3000吨番茄粉生产线（机器设备评估明细表序2）

#### （1）概况

名称：3000t 番茄粉生产线

型号：3000t

日处理番茄酱（即番茄粉原料）量：3000t/d

启用日期：2004年1月1日

账面原值：7,639,034.47元

账面净值：1,113,380.73元

该番茄粉生产线是中粮屯河番茄制品有限公司公司生产番茄粉的重要设备之一。番茄酱生产线包括喷雾干燥器、流化床干燥器组成。目前使用状况良好，维修保养正常。

#### （2）主要工艺技术参数

年有效工作日 50d

日工作小时 24h

日处理番茄酱 3000t

水分蒸发量 1000Kg/h

进风温度 300-350℃

产品含水量<3%

电加热 150KW

## 2、重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价（不含税）+ 运杂费（不含税）+ 安装工程费（不含税）+ 其他费用（不含税）+ 资金成本

重置全价计算表

单位：元

代码	项目	计费费率	计费基础	计费公式	计算结果
A	离岸价(FOB) 欧元				600,000.00
B	海外运杂费	3.00%	离岸外币货价(FOB)	B=A×运杂费率	18,000.00
C	保险费	0.30%	离岸外币货价(FOB)	C=A×保险费率	1,800.00
D	到岸外币货价(CIF)			D=A+B+C	619,800.00
E	人民币/欧元汇率	7.9059			
F	到岸人民币货价(CIF)		D	F=D×汇率	4,900,076.82
G	关税	10.00%	F	G=F×关税率	490,007.68
H	增值税	17.00%	F+G	H=(F+G)×增值税率	916,314.37
I	银行财务费	0.50%	离岸外币货价(FOB)	I=FOB×E×银行财务费率	23,717.70
J	外贸手续费	1.50%	F	J=F×外贸手续费率	73,501.15
K	国内运杂费(含税)	3.00%	F	L=F×国内运杂费率	147,002.30
L	国内运杂费(不含税)	11.00%	L	M=L÷(1+增值税率)	132,434.51
M	设备安装调试费(含税)	5.00%	F	N=F×设备安装调试费率	245,003.84
N	设备安装调试费(不含税)	11.00%	N	O=N÷(1+增值税率)	220,724.18
O	其它费用(含税)	8.47%	F+G+H+I+J+K+L+N	P=(F+G+H+I+J+L+N)×其它费用率(含税)	575,589.34
P	其它费用(不含税)	8.06%	F+G+H+I+J+K+L+N	Q=(F+G+H+I+J+L+N)×其它费用率(不含税)	547,727.28
Q	资金成本	4.35%	F+G+H+I+J+K+L+N+P	R=(F+G+H+I+J+L+N+P)×贷款利率×1/2	160,323.89
R	重置全价			F+G+I+J+M+O+Q+R	6,548,513.21
S	重置全价取整				6,548,500.00

有关数据的说明:

A 设备购置费(FOB 价):

该型号设备目前已经停产, 现行相同生产规模意大利番茄粉生产线, 生产工艺较该种型号的设备能耗低, 噪音小, 参考现行相同生产

规模意大利番茄粉生产线，最终确定该设备离岸外币购置价(FOB)为600,000.00 欧元，

#### B 海外运杂费

海外运杂费费率取 3%，则：

$$\begin{aligned}\text{海外运杂费} &= \text{离岸价 (FOB)} \times \text{海外运杂费费率} \\ &= 600,000.00 \times 3\% \\ &= 18,000.00 \text{ 欧元}\end{aligned}$$

#### C 海外保险费

海外保险费费率取 0.3%，则：

$$\begin{aligned}\text{海外保险费} &= \text{离岸价 (FOB)} \times \text{保险费费率} \\ &= 600,000.00 \times 0.3\% \\ &= 1,800.00 \text{ 欧元}\end{aligned}$$

#### F 到岸价 CIF (人民币)

到岸天津港，基准日欧元兑人民币汇率 7.9059，则到岸人民币价为：

$$\begin{aligned}\text{设备购置费 (CIF)} &= (600,000.00 + 18,000.00 + 1,800.00) \times 7.9059 \\ &= 4,900,076.82 \text{ (元)}\end{aligned}$$

#### G 关税

海关关税税率为 10%，则：

$$\begin{aligned}\text{关税} &= \text{到岸价 (CIF)} \times \text{关税税率} \\ &= 4,900,076.82 \times 10\% \\ &= 490,007.68 \text{ (元)}\end{aligned}$$

#### H 增值税

增值税税率 17%，则：

$$\text{增值税} = (\text{到岸价 (CIF)} + \text{关税}) \times 17\%$$

$$\begin{aligned} &= (4,900,076.82 + 490,007.68) \times 17\% \\ &= 916,314.37 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### I 银行财务费

银行财务费费率为 0.50%，则：

$$\begin{aligned} \text{银行财务费} &= \text{离岸价 (FOB)} \times \text{汇率} \times \text{银行财务费费率} \\ &= 600,000.00 \times 7.9059 \times 0.50\% \\ &= 23,717.70 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### J 外贸手续费

外贸手续费费率为 1.50%，则：

$$\begin{aligned} \text{外贸手续费} &= \text{到岸价 (CIF)} \times \text{外贸手续费费率} \\ &= 4,900,076.82 \times 1.50\% \\ &= 73,501.15 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### K 运杂费

根据设备重量及天津港离被评估企业的距离，运杂费费率取 3%，  
则：

$$\begin{aligned} \text{运杂费 (含税)} &= \text{到岸价 (CIF)} \times \text{运杂费率} \\ &= 4,900,076.82 \times 3\% \\ &= 147,002.30 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{运杂费 (不含税)} &= \text{运杂费 (含税)} \div 1.11 \\ &= 147,002.30 \div 1.11 \\ &= 132,434.51 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### N 安装调试费

安装调试费参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照该类设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，费率按 5% 计取，则：

$$\begin{aligned} \text{安装调试费(含税)} &= \text{到岸价(CIF)} \times \text{安装调试费率} \\ &= 4,900,076.82 \times 5\% \\ &= 245,003.84 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{安装调试费(不含税)} &= \text{安装调试费(含税)} \div 1.11 \\ &= 245,003.84 \div 1.11 \\ &= 220,724.18 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### P 其它费用

工程建设前期及其他费用由建设单位管理费、工程监理费、设计费、招标代理费等构成。工程建设前期及其它费用根据委估企业的投资规模，经查阅相关规定及有关取费文件和当地实际情况综合确定，取费内容及费率见下表：

工程建设前期及其它费用表（番茄粉分公司）

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.27%	1.27%	工程费用	财政部 财建[2016]504号
二	勘察设计费	3.34%	3.15%	工程费用	计价格[2002]10号
三	工程监理费	2.48%	2.34%	工程费用	发改价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务费	0.42%	0.40%	工程费用	计价格[2002]1980号
五	可行性研究费	0.80%	0.75%	工程费用	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.16%	0.15%	工程费用	计价格[2002]125号
	合计	8.47%	8.06%		

$$\begin{aligned} \text{其它费用(含税)} &= [\text{到岸价(CIF)} + \text{关税} + \text{增值税} + \text{银行财务费} + \\ &\text{外贸手续费} + \text{商检费} + \text{运杂费(含税)} + \text{安装调试费(含税)}] \times \text{其它费用} \\ &\text{费率(含税)} \\ &= (4,900,076.82 + 490,007.68 + 916,314.37 + 23,717.70 + 73,501.15 + \\ &147,002.30 + 245,003.84) \times 8.47\% = 575,589.34 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{其它费用(不含税)} &= [\text{到岸价(CIF)} + \text{关税} + \text{增值税} + \text{银行财务费} \\ &+ \text{外贸手续费} + \text{商检费} + \text{运杂费(含税)} + \text{安装调试费(含税)}] \times \text{其它费} \\ &\text{用费率(不含税)} \end{aligned}$$

$$= (4,900,076.82+490,007.68+916,314.37+23,717.70+73,501.15+147,002.30+245,003.84) \times 8.06\%$$

$$=547,727.28 \text{ (元)}$$

### R 资金成本

根据被评估企业整体项目建设工期,该设备合理工期按 1 年考虑,基准日 1 年期贷款利率 4.35%, 则:

$$\text{资金成本}=[\text{到岸价 (CIF)}+\text{关税}+\text{增值税}+\text{银行财务费}+\text{外贸手续费}+\text{商检费}+\text{运杂费(含税)}+\text{安装调试费 (含税)}+\text{其它费用 (含税)}] \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期}/2$$

$$=160,323.89 \text{ (元)}$$

通过以上计算步骤, 得出该设备重置全价:

$$\text{重置全价}=\text{设备购置费 (CIF)}+\text{关税}+\text{银行财务费}+\text{外贸手续费}+\text{商检费}+\text{运杂费(不含税)}+\text{安装调试费 (不含税)}+\text{其它费用 (不含税)}+\text{资金成本}$$

$$=6,548,500.00 \text{ (元) (取整)}$$

### 3、成新率的确定

该设备至评估基准日已使用 13.59 年, 通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料, 并向设备管理及使用人员了解到: 该设备按规范要求与标准进行使用, 按设备科制定设备维修计划按时维修, 目前可正常运行, 技术参数尚能达到设计指标。

经评估人员、企业设备管理及使用人员现场共同勘察评定预计该设备尚可使用 5 年:

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

$$=5/(13.59+5) \times 100\%$$

$$=27\% \text{ (取整)}$$

### 4、评估值的确定



$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 6,548,500.00 \times 27\% \\ &= 1,768,100.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

案例二 金龙牌轻型客车（车辆明细表序号 3）

设备名称：金龙牌轻型客车

发动机型号：4G21B

生产厂家：金龙联合汽车工业有限公司

牌号：新 B53231

购置日期：2011 年 11 月 1 日

启用日期：2011 年 11 月 1 日

行驶里程：60,000 公里

账面原值：101,077.00 元

账面净值：33,060.39 元

技术参数

金龙牌轻型客车基本参数			
车身型式	轻客	车门数	4
座位数	6	长 X 宽 X 高 (mm)	5340X1700X1960
轴距 (mm)	2812	前/后轮距 (mm)	
油箱容积 (L)	70	行李箱容积 (L)	565
发动机参数			
发动机型号	4G21B	排量 (mL)	2021
气缸容积(cc)	1798	进气形式	涡轮增压
气缸排列形式	L	汽缸数(个)	4
每缸气门数(个)	2	压缩比	
最大马力 (ps)	102	功率 (KW)	75
功率转速 (rpm)	4600	扭矩 (N.m)	178
扭矩转速 (rpm)	3200-3800	发动机特殊技术	
燃油类型	汽油	燃油标号	93#
供油方式	多点电喷	发动机位置	前置
安全配置			
驾驶座安全气囊	有	副驾驶安全气囊	有
前排侧气囊	有	后排侧气囊	无
前排头部气囊气帘	无	后排头部气囊气帘	无

膝部气囊	无	胎压监测装置	有
零胎压继续行驶	无	安全带未系提示	有
ISO FIX 儿童座椅接口	无	LATCH 座椅接口(兼容 ISO FIX)	无
发动机电子防盗	无	车内中控锁	无
遥控钥匙	有	无钥匙启动系统	无
控制配置			
ABS 防抱死	有	制动力分配(EBD/CBC 等)	有
刹车辅助(EBA/BAS/BA 等)	有	牵引力控制 (ASR/TCS/TRC 等)	有
车身稳定控制 (ESP/DSC/VSC 等)	有	自动驻车/上坡辅助	有
陡坡缓降	无	可变悬挂	无
空气悬挂	无	可变转向比	无
主动转向系统	无		
外部配置			
电动后备箱	无	运动外观套件	无
电动吸合门	无	电动天窗	无
全景天窗	无		
内部配置			
真皮方向盘	有	方向盘上下调节	有
方向盘前后调节	有	方向盘电动调节	无
多功能方向盘	无	方向盘换挡	无
定速巡航	无	泊车辅助	无
倒车视频影像	无	行车电脑显示屏	有
HUD 抬头数字显示	无	并线辅助	无
主动刹车	无		

## (2) 重置全价的确定

车辆重置全价 = 现行购置价 + 车辆购置税 + 新车上户手续费

1) 现行市价: 经向当地汽车销售部门咨询, 该种型号汽车于评估基准日的售价为 72,600.00 元 (含增值税)。

2) 车辆购置税附加税: 取不含增值税车价的 10%

3) 车辆牌照费及其它费用: 500.00 元

4) 该车的重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= 72,600.00 / (1+17\%) + 72,600.00 \div (1+17\%) \\ &\times 10\% + 500.00 \\ &= 68,800.00 \text{ (元) (取整)} \end{aligned}$$

### (3) 成新率的确定

使用年限成新率 =  $(1 - \text{已使用年限} \div \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 =  $(1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

#### 1) 使用年限成新率

使用年限成新率 =  $(1 - \text{已使用年限} \div \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

该车已使用年限为 5.75 年, 按经济使用年限为 15 年, 则:

使用年限成新率 =  $(1 - 5.75 \div 15) \times 100\%$   
= 62% (取整)

#### 2) 行驶里程成新率

行驶里程成新率 =  $(1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

该车已行驶里程为 70,000 公里, 规定行驶里程 600,000 公里, 则:

行驶里程成新率 =  $(1 - 70,000 / 600,000) \times 100\% = 88\%$  (取整)

该车使用正常, 无特殊情况, 故不对成新率作调整,  $a = 0$ 。

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a  
= Min (62%, 88%) + 0 = 62%

### (4) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

= 68,800.00 × 62%

= 42,656.00 (元)

### 案例三、紫外可见分光光度计 (电子设备明细序号 61)

#### (1) 概况

设备名称: 紫外可见分光光度计

规格型号: TU-1810S

生产厂家：北京普析通用仪器有限责任公司

购置日期：2015年8月1日

启用日期：2015年8月1日

账面原值：26,393.16元

账面净值：21,053.44元

## (2) 主要技术参数

波长范围：190~1100nm

光度范围-0.3~3A

测光方式：透过率、吸光度、能量

测量精度： $\pm 0.3\text{nm}$

噪声： $\pm 0.0005\text{A}$

## 2.重置全价的确定

经市场调查，结合网上报价，该分光光度计目前的 market 价格为 30,000.00元（含税），委估企业为增值税一般纳税人，按营业收入的 17%缴纳增值税，可进行进项税额的抵扣。重置全价为 25,600.00元（不含税）（取整）。

## 3.成新率确定

该电视自 2015 年 8 月购置并启用，已使用 2 年，参照同类电子产品的经济使用年限，确定该分光光度计经济使用年限为 8 年，计算过程如下：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 2/8) \times 100\% \\ &= 75\%\end{aligned}$$

## 4.评估价值计算

$$\begin{aligned}
 \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\
 &= 25,600.00 \times 75\% \\
 &= 19,200.00 \text{ (元)} \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

## 五、无形资产评估技术说明

企业申报的无形资产账面值为 5,431,991.59 元，为无形资产-土地使用权，共计宗地 1 宗，具体如下：

番茄粉分公司用地：该宗地权证编号为：新（2017）昌吉市不动产权第 0003217 号，土地位置为昌吉市大西渠镇玉堂村，面积共 569,346.05m<sup>2</sup>，用地性质为出让，用途为工业用地，终止日期为 2054 年 4 月 10 日，证载权利人为中粮屯河糖业股份有限公司。2017 年 6 月 30 日由中粮屯河糖业股份有限公司和中粮屯河番茄有限公司签订《资产划转协议》，协议约定中粮屯河糖业股份有限公司将位于昌吉大西渠镇玉堂村工业用地部分土地使用权划转至中粮屯河番茄有限公司，面积为 76667.05m<sup>2</sup>，该宗地目前为番茄粉分公司使用。该宗地尚未取得分割后的土地所有权证，该宗地基准日账面值为 5,431,991.59 元。基本情况见下表：

宗地	权证编号	土地位置	取得日期	取得方式	用途	终止日期	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	新（2017）昌吉市不动产权第 0003217 号	大西渠镇玉堂村	2017 年 4 月 20	出让	工业	2054 年 4 月 10 日	四通一平	76667.05

该宗地证载权利人：中粮屯河糖业股份有限公司，宗地为工业用地，开发程度为四通一平，即“通路，通电、通上水，通电讯，地面平整”。

### （二）核实方法与过程

#### 1、核对评估申报表

根据产权持有者提供的无形资产-土地使用权评估申报表,核对入账价值、账面摊余价值、土地面积、用途、四至、取得时间、使用年期等主要技术经济指标,对申报表中与账证不符、重复、遗漏、未报的项目,进行标注、修订;作到表实相符。

## 2、收集资料

收集土地使用权证、建设用地规划许可证等资料。核实土地的规划用途等。

## 3、现场勘察

依据评估申报明细表、宗地图等资料,评估人员在产权持有者专业人员的配合下,深入现场对土地座落位置、四至、开发程度、实际用途、地面附着物等情况进行现场勘察并做详细记录。

### (三) 估价原则及估价方法

#### 1、估价原则

本次估价工作中,估价人员坚持遵守估价工作独立、估价依据客观、估价结果公正的规则,独立工作,不受外界干扰,客观、公正地评估土地质量,实事求是地评估土地的价格,力求使估价结果准确反映委估地块的土地使用权价格,具体原则如下:

(1) 最有效使用原则:是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价,判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

由于土地具有用途的多样性,不同的利用方式其可能为权利人带来的收益量不同,且土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益,并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据,所以,地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。

(2) 替代原则: 是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据, 估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

根据市场运行规律, 在同一商品市场中, 商品所提供服务的效用相同或大致相似时, 价格最低者吸引最大需求, 即有两个以上互有替代性的商品服务同时存在时, 土地的价格也同样遵循替代规律。

(3) 供需原则: 是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据, 并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

在完全的市场竞争中, 一般商品价格都取决于供求的均衡点。需求大于供给, 价格就会上升, 反之, 价格就会降低。在一定条件下土地价格也遵循该原则, 土地估价要以市场供需决定土地价格为依据, 并考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

(4) 协调原则: 土地总是处于一定的自然和社会环境之中, 必须与周围环境相协调。

因为土地能适应周围环境, 则该土地的收益或效用能最大限度发挥, 所以要分析土地是否与所处环境协调。因此, 在土地估价时, 一定要认真分析土地与周围环境的关系, 判断其是否协调, 这直接关系到估价对象的收益量和价格。

(5) 变动原则: 是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律, 准确地评估价格。

土地价格和一般商品的价格一样, 它是随着构成价格因素的变化而发生变化的。地价形成因素经常处于相互作用和组合的变动中, 所以不同的评估基准日不同的评估目的等评估价格也不相同。土地评估

必须分析土地的效用、稀缺性、个别性、有效需求以及这些因素发生变动的状况，把握各因素之间的因果关系及变动规律，以及评估基准日时点上的地价水平预测未来土地收益。

(6) 预期收益原则：是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者在预测该土地将来所能带来的收益或是效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

(7) 价值主导原则：土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

(8) 审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

(9) 公开市场原则：评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学、评估结果准确。

#### (四) 土地估价方法



## 1、评估技术路线

根据《城镇土地估价规程》，现行国内通用的土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。在选择估价方法时，应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体用途特点、估价目的以及掌握的资料情况等，确定适当的估价方法。

在遵循上述原则的基础上，根据评估地块所在区域现有成果资料、委托方提供资料及评估人员现场勘查、调查、收集的有关资料，并结合此次评估目的，经综合分析、考虑：

由于待估宗地属于已开发的工业用地，该区域近三年内都没有类似土地交易，交易极不活跃，不适用市场比较法；该宗地在基准地价修正体系成果范围内，适合用基准地价修正法进行评估，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。根据委估地块的特点本次评估采用基准地价修正法及成本逼近法。

### ①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

$V_{1b}$ ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

$K_j$ ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

### ②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为： $V=E_a+T+E_d+R_1+R_2+R_3=V_E+R_3$

式中： V——土地价格；  
 $E_a$ ——土地取得费；  
 T——相关税费；  
 $E_d$ ——土地开发费；  
 $R_1$ ——投资利息；  
 $R_2$ ——投资利润；  
 $R_3$ ——土地增值收益；  
 $V_E$ ——土地成本价格。

其中：

土地取得费及税费：根据新疆维吾尔自治区人民政府、新疆生产建设兵团国土资源局关于转发《关于同意自治区征地统一年产值标准的批复》的通知（兵国土资发【2011】8号）以及当地征地实际情况，土地取得费及税费包括征地费（含土地补偿费、劳动力安置补偿费、青苗补偿费及地上物补偿费）、征地管理费、耕地开垦费及耕地占用税。

土地开发费：土地开发费按估价设定土地开发程度下区域平均需投入的各项客观费用计算；

利息：按照估价界定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和资本年利息率，分别估计各期投入应支付的利息；

利润：按照开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的正常回报率，估计土地投资应取得的投资利润；

土地增值收益：土地增值收益是指政府出让土地除收回成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得以实现，即获取一定的增值收益。

## （五）评估结果及增减值原因分析

### （1）评估结果

纳入本次评估范围无形资产-土地使用权账面价值为5,431,991.59元，评估值为9,305,800.00元，评估增值3,873,808.41元，增值率71.31%。

### （2）增值原因分析

土地的账面取得成本较低，土地的稀缺性造成土地价格的上涨是造成评估增值的原因。

## （六）评估案例分析

### 宗地1（土地使用权评估明细表第1项）

#### 1、评估对象概况

委估土地使用权位于昌吉大西渠镇玉堂村，以出让方式取得的工业用地。

#### （1）土地登记状况（未分割的权证）

土地权证编号：新（2017）昌吉市不动产权证第0003217号

宗地总面积：76,667.05 m<sup>2</sup>（证载总面积为569,346.05 m<sup>2</sup>）；

规划用途：工业用地使用权类型：出让

终止日期：2054年4月10日

宗地坐落：位于昌吉大西渠镇玉堂村

#### （2）土地权利状况

估价对象的土地所有权属国家所有，未分割的权证编号为新（2017）昌吉市不动产权证第0003217号，证载权利人：中粮屯河糖

业股份有限公司，使用权类型为出让，土地用途为工业用地，划转转入屯河番茄的面积76,667.05m<sup>2</sup>（证载面积为569,346.05m<sup>2</sup>），开发程度：四通一平，土地使用终止日期：2054年4月10日，截至评估基准日账面价值为5,431,991.59元。

至估价基准日，估价对象未设定抵押、担保等权利，宗地四至明确，产权清楚，来源合法。

### (3) 地上建筑物和附着物状况

该宗地上主要建有办公室、生产车间、配电间、水泵房、警卫房等，建筑容积率小于0.8。宗地外达到“四通一平”（通路、通电、通电讯、通上水，宗地内场地平整。）

## 2、地价定义

根据此次评估目的、宗地现状，本次评估的地价定义设定为：估价对象在基准日2017年7月31日，用途为工业用地，现状容积率小于0.8，规划容积率 $\leq 0.8$ ，土地使用年期为剩余36.72年，土地开发程度为宗地外“四通一平”（通路、通电、通电讯、通上水，宗地内场地平整），未设定他项权利条件下的出让国有建设用地使用权价格。

## 3、地价影响因素分析

### 1>一般因素

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等，主要包括地理位置、人口状况、自然条件、人口、行政区划、社会经济状况、税收及其他政策、城市交通及基础设施状况、环境条件等。

昌吉市位于天山北麓、准噶尔盆地南缘，地处亚欧大陆中心，是昌吉回族自治州州府所在地。全市总面积8215平方公里，建成区面积60平方公里，总人口60万，有汉、回、哈萨克、维吾尔等32个民族，

其中少数民族人口约11万人，约占全市总人口21%（其中回族约6万人，占11%；哈萨克族约2.5万人，占4.7%；维吾尔族约1.5万人，占2.8%，其他1.5%），汉族人口占80%。下辖8镇2乡6街道，辖区有1个国家级高新技术产业开发区和1个国家级农业科技园区

### （1）地理位置

昌吉市位于天山北麓、亚欧大陆腹地、准噶尔盆地南缘，地处东经 $86^{\circ}24' \sim 87^{\circ}37'$ ，北纬 $43^{\circ}06' \sim 45^{\circ}20'$ 。东邻乌鲁木齐市，西毗呼图壁县，南与新疆巴音郭楞蒙古自治州和静县相接，北与新疆塔城地区和布克赛尔县、阿勒泰地区福海县接壤。南北长260公里，东西宽30公里，全市总面积8215平方公里。地利优越、区位优势。

### （2）地形地貌

昌吉市地貌类型大体分为山地、平原、沙漠三大部分。整个地势为南高北低，呈阶梯状，南北高差4000多米。南部山地为天山山区，天格尔山等55个海拔400米以上的山峰横空矗立。中部为冲积平原，北部沙漠属古尔班通古特大沙漠一部分，沙丘为固定和半固定型，丘间地势平坦。

### （3）自然资源

资源丰富、物产丰盈。一是储量巨大的矿产资源。境内矿产资源有煤、石灰石、天然气、硫磺等，其中煤炭资源地质蕴藏量500亿吨，天然气储量面积100平方公里。全市水储总量19.88亿立方米，境内有大小冰川158条，面积60平方公里。境内的水质常年稳定在国家地表水一类标准，常年空气质量维持在国家一级标准，是新疆同时拥有一流水质、一流空气、一流森林的县级市之一，被评价为全国生态环境质量优秀城市。二是优势明显的农牧资源。全市农牧民人均占有耕地6亩多，土壤有机质含量3.32-5.51%之间。与法国波尔多地区同处一个

纬度，全年日照时数2833小时，平均气温7.2度，独特的光热水土条件使昌吉市成为最适宜种植番茄、葡萄、小麦的地区之一，农产品资源品质堪称世界一流。培育了中粮屯河番茄、天山面粉等5家国家级农业产业化龙头企业和天山生物、笑厨食品等14家自治区级农业产业化龙头企业，形成了全疆重要的粮油、奶业、番茄、良繁、保鲜、蔬菜等十大特色农产品基地

#### （4）水资源

全市水储总量19.88亿立方米，境内有大小冰川158条，面积60平方公里。境内的水质常年稳定在国家地表水一类标准，常年空气质量维持在国家一级标准，是新疆同时拥有一流水质、一流空气、一流森林的县级市之一，被评价为全国生态环境质量优秀城市

#### （5）交通条件

昌吉市素有“西域咽喉”的美誉，城市中心地处乌昌地区“半小时经济圈”，“乌昌石城市群”核心区，东距乌鲁木齐市30公里、国际机场18公里，312国道（乌昌大道）、乌奎高速公路和联通第二座亚欧大陆桥的北疆铁路穿城而过。作为东联内地，西出中亚、欧洲市场主通道的核心区，昌吉市是天山北坡经济带率先发展的主要城市，已纳入国家22个核心经济区规划，将成为新疆重点发展区域，对外可以输出轻工、机电、建材、食品等产品，对内可以输入石油、天然气等资源性产品

#### （6）城市基础设施

城市道路硬化率达95%，绿化覆盖率达38.2%，供水率和污水处理率均为100%，供热和供气覆盖率均达到95%以上，是全疆第一个实现污水全部处理的城市。电力供应充沛，乌鲁木齐和玛纳斯两大电网覆盖全市，完全有能力满足不断增长的工农业生产和居民生活用电需

求。

### (7) 经济发展

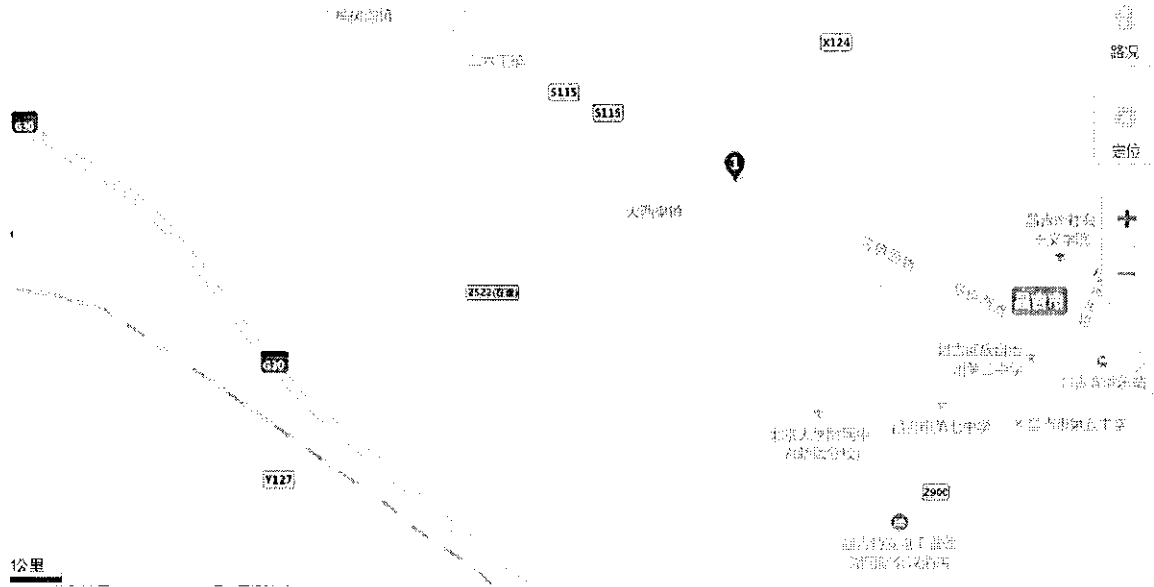
随着中央“一带一路”的深入实施，作为丝绸之路经济带核心区、全国14个重点开发区之一的天山北坡经济带率先发展城市和17个城市群之一的乌昌石城市群重点建设城市，昌吉市已成为西部地区重点培育的新的增长极和重要能源战略基地之一。围绕建立现代产业体系，目前已形成以机电装备制造、农副产品加工为主的先进装备制造和农副产品加工产业，以石油化工、新型建材、矿产及资源加工为主的资源开发及深加工产业，以新能源、新材料、生物科技为主的高新技术产业，以现代物流产业为主导和以电子信息、金融保险、楼宇经济、中介服务等新兴服务业为支撑的现代服务产业，以现代种植、养殖为主的农业特色产业等五大产业。现代服务业活力彰显，昌吉市将逐步打造以北部空港物流，中部城市服务性三产，南部电子信息产业、公铁联运现代物流的大三产格局，充分利用自身禀赋条件创造服务大区域经济的极地优势，重点发展商贸物流、金融、信息产业、会展产业、总部经济、现代中介服务、临空经济等相关配套产业，全力将昌吉市打造成为乌昌地区的“CBD”。以总规划面积126平方公里的昌吉国家高新技术产业开发区为中心，辐射带动三工八钢工业园、新疆(昌吉)亚欧国际物流园、大西渠闽昌工业园三个园区实现快速发展，“一区三园”发展能力显著提升，昌吉国家高新区成功获批自治区两化融合实验区，在116个国家级高新区排名上升至第76位。截至目前，工业总产值和增加值分别突破“四百亿”和“百亿”大关，分别达430亿元、104亿元。规模以上工业企业达139家、产值超亿元企业达82家。特变电工、麦趣尔、天山生物等本土企业成功上市。拥有国家级企业研发中心4个，自治区级研发中心21个，拥有中国驰名商标3件、中国名牌

8件，拥有品牌数量始终位居全疆县市前列。

## 2、区域影响因素

### (1) 区域概况

宗地位于大西渠镇玉堂村。



### (2) 交通条件

宗地毗邻乌伊西路，距离昌吉客运东站1.6公里，距连霍高速立交桥直线距离8公里。

### (3) 基础设施条件

委估宗地外已实现了“四通一平”即：通路、通电、通讯、通上水及场地平整。

### (4) 环境条件

待估宗地所在区域存在中度粉尘、噪声和大气污染，环境质量较差。

### (5) 规划限制 委估宗地现有用途符合规划要求。

## 3、个别因素

土地权证编号：新（2017）昌吉市不动产权证第0003217号

宗地总面积：76667.05 m<sup>2</sup>（证载总面积为 569,346.05 m<sup>2</sup>）；



规划用途：工业用地

使用权类型：出让

终止日期：2054年4月10日

宗地坐落：位于昌吉大西渠镇玉堂村

通路：宗地旁即为公路与外界相通，交通便捷度及道路通达度较好。

供水：供水市政供水保证率不高，需企业自备深水井，满足生产、生活需要。

通电：由城市供电系统提供，可满足生产、生活需要。

通讯：纳入电讯服务及网络覆盖范围，可满足生产、生活需要。

环境状况：宗地地势平坦，地形地质条件良好，地形地质条件可满足建筑施工要求，没有地质灾害及洪水威胁。

宗地形状：宗地形状为规则的矩形，面积适中对使用布局影响较小。

地质条件：地势较平坦、地质构造较稳定、无洪水灾害影响、地基承载力一般，该区域无不良地质现象，对地价无明显影响。

#### 4、基准地价系数修正法说明

##### （1）基准地价及其内涵

根据《昌吉市城区土地定级与基准地价更新成果报告》可知：该基准地价文件估价基准日为2012年12月31日；大西渠镇地价内涵为：开发程度为“四通一平”，价格为法定最高出让年限完整土地使用权价格。根据，基准地价的内涵及其主要内容为：

- 1) 土地用途分为商服业、住宅、工业三种用地类型；
- 2) 基准地价基准日为2012年12月31日；
- 3) 土地使用年期：商业服务用地为40年，住宅用地为70年，工

业用地50年；

4) 开发程度：即通路、通电、通电讯、通上水及场地平整；

5) 土地权利状况；无他项权利限制下的出让土地使用权价格；

6) 本次公布的基准地价容积率设定为1，当容积率小于1时，按1计算；当容积率大于1时，应进行容积率修正。

运用基准地价系数修正法评估地价的公式为：

$$V = V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$$

式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数

Kj：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

## (2) 确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地所在区域为大西渠镇，工业用地基准地价为120元/平方米。

## (3) 确定期日修正系数(K1)

考虑基准地价所对应的基准日与本次评估咨询基准日不一致，需根据当地的地价指数水平，确定估价对象期日修正系数。

基准地价的估价基准日是2012年12月31日，本次评估基准日为2017年7月31日，委估宗地位于昌吉大西渠镇玉堂村，近年来土地市场不活跃，成交案例较少。当地工业发展较慢，市场需求总体偏弱，工业企业整体仍处在去库存阶段，缺乏扩大再生产的投资意愿，导致工业用地成交量少且地价增长缓慢；另评估人员了解当地房地产交易市场情况，近年商业及住宅新开发项目极少，仍处在去库存阶段，商业及住宅成交量少且成交价格近年上涨缓慢；根据以上情况评估人员参照基准地价文件所载地价上涨率，结合当地工业发展水平及房地产

市场情况，并咨询当地国土部门，综合分析后按1.5%确定当地工业用地地价年增长率。则期日修正系数为： $Q = (1+1.5\%)^{5.58} = 1.0866$ 。

#### (4) 确定年期修正系数(K2)

当待估宗地设定年期与基准地价所对应的年期不一致时，需进行年期修正，修正公式为： $K2 = [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^m]$

公式中：K2—待估宗地的土地使用年期修正系数

r—土地还原率[土地还原率根据我国近期经济形势和昌吉市城市地产开发水平,选取一年期存款利率加风险调整值,确定以7.5%作为昌吉市的工业用地土地还原利率]

m—待估宗地设定使用年限(36.72年)

n—基准地价设定土地使用年期(50年)

此次评估年期修正系数 $K2 = 0.9554$

#### (5) 确定开发程度修正系数K3

基准地价中该地价区域内的地价定义为宗地外“四通”和宗地内“场地平整”，而估价对象为宗地内、外“四通”以及宗地内场地平整。由于评估宗地土地开发程度与其所处级别基准地价设定的开发程度一致，因此，不需要做开发程度的修正，故开发程度修正系数K3为1。

#### (6) 容积率修正系数K4

根据《昌吉市城区土地定级与基准地价更新成果报告》可知，地价内涵没有对工业用地容积率进行规定，故不进行容积率修正。

#### (7) 地价区域因素及个别因素修正系数之和 $\sum K$

参照昌吉市工业用地地价影响因素指标说明表和地价修正系数表，针对影响本次评估地块的区域因素和个别因素分析，并对其影响幅度进行评估，编制待估宗地地价修正系数表。

### 工业用地地价影响因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	道路通达度	两面临街或临生活主干道小于 50 米	临生活主干道大于 50 米或临交通型主干道小于 50 米	临主干道大于 50 米或临次干道小于 50 米	临次干道大于 50 米或临支路小于 50 米	临支路大于 50 米或不临街	
	公交便利度	公交线路数	2 条	1 条	没有但有出租	出租车较少	几乎没有出租车
	对外交通便利度	距离对外交通设施	<4800 米	4800-6200	6200-7600	7600-9000	>9000
个别因素	临街形式	混合型主干道	交通型主干道, 生活次干道	交通型次干道	支路小巷	不临街	
	宗地形状	利于布局	对布局无制约	微弱限制	一般制约	较大制约	

#### ① 工业用地地价影响因素修正系数表:

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	道路通达度	1.09	0.55	0	-0.55	-1.09
	公交便利度	0.73	0.37	0	-0.37	-0.73
	对外交通便利度	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
个别因素	临街形式	0.55	0.28	0	-0.28	-0.55
	宗地形状	0.35	0.18	0	-0.18	-0.35

#### ② 工业用地地价因素计算表:

因素	因子	因素说明	优劣程度	修正系数
区域因素	道路通达度	临主干道大于 50 米或临次干道小于 50 米	一般	0.00
	公交便利度	公交线路数	出租车较少	-0.37
	对外交通便利度	距离对外交通站点或者干线	<4800 米	优
个别因素	临街形式	交通型主干道, 生活次干道	较优	0.28
	宗地形状	微弱限制	一般	0.00
合计ΣK				0.72

#### G. 计算基准地价设定开发程度条件下的土地单价

经以上分析过程, 可得到待估宗地在基准地价设定开发程度条件下的土地价格:

$$\begin{aligned}
 \text{土地单价} &= V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj \\
 &= [120 \times (1 + 0.72\%)] \times 1.0866 \times 1 \times 0.9554 \\
 &= 125.47 \text{ (元/} m^2 \text{)}
 \end{aligned}$$

#### 5、成本逼近法

运用成本逼近法进行评估:

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据, 再

加上一定的利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

其基本计算公式为： $V=Ea+T+Ed+R1+R2+R3=VE+R3$

式中： V——土地价格；  
 Ea——土地取得费；  
 T——相关税费；  
 Ed——土地开发费；  
 R1——投资利息；  
 R2——投资利润；  
 R3——土地增值收益；  
 VE——土地成本价格。

#### (1) 土地取得费及有关税费

1) 土地取得费是指征用待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。调查待估宗地所在区域的土地利用状况，待估宗地区域内主要以耕地为主，调查待估宗地所在区域的土地取得费用，需支付的费用主要有：

①土地补偿费及安置补助费：根据《关于公布实施自治区征地统一年产值标准的通知》（新国土资发〔2011〕19号）规定，待估宗地所属区域，耕地前三年平均年产值为800元/亩，土地补偿费为前三年平均年产值的8倍，即9.6元/平方米；安置补助费为前三年平均年产值的12倍，即14.4元/平方米。

②青苗补偿费：根据《新疆维吾尔自治区实施〈土地管理法〉办法》规定：一般农作物的青苗补偿费按该作物前三年平均年产值补偿，宿根作物的青苗补偿费按该作物前三年平均年产值的2-3倍补偿。则：可确定青苗补偿费为2.4元/平方米。

## 2) 有关税费

有关税费是指征用估价对象同类用地时，应该向国家行政部门上缴的有关税费，主要包括耕地开垦费、耕地占用税等。

①耕地开垦费：根据自治区发展计划委员会、财政厅《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》（新计价房〔2001〕500号）规定确定耕地开垦费为1.5元/平方米。

②耕地占用税：根据新疆维吾尔自治区耕地占用税实施办法新疆维吾尔自治区人民政府令第159号规定确定耕地占用税为20元/平方米。

③新菜地开发建设基金：根据《关于取消停征和整合部分政府性基金项目等有关问题的通知》（财税[2016]11号）规定，取消新菜地开发建设基金，故本次评估不考虑新菜地开发建设基金。

④征用土地管理费：根据《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》规定自2015年1月1日起，取消征地管理费，故本次评估不考虑征用土地管理费。

## 3) 土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费=9.6+14.4+2.4+1.5+20=47.9 元/平方米

### (2) 土地开发费：

本次评估的估价对象设定开发程度为宗地外“四通”（通路、通电、通讯、通上水）和宗地内“场地平整”的开发水平。估价师结合现场勘察的资料，根据估价对象所在区域的实际情况，土地的开发费用为50元/平方米，见下表。

项目	通路	通水	通电	通讯	场地平整	合计
金额（元/m <sup>2</sup> ）	15	10	10	7	8	50

(3) 利息：根据委估宗地的开发程度和开发规模，设定土地开发周期为一年，投资利息率按照评估基准日中国人民银行最新公布的

一年期贷款年利率 4.35% 计算,假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入,土地开发费在整个开发期内均匀投入,则:

$$\text{投资利息} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times \text{开发周期} \times \text{利息率} + \text{开发费用} \times \text{开发周期} \times \text{利息率} \times 1/2$$

$$= 47.9 \times 1 \times 4.35\% + 50.00 \times 1 \times 4.35\% \times 1/2$$

$$= 3.17 \text{ (元/平方米)}$$

(4) 利润: 依据《昌吉县城区土地定级与基准地价更新成果报告》, 以及通过对当地土地市场的调查, 确定本次投资开发的利润率为 8%。利润的计取基数为土地取得费及税费和土地开发费之和, 则利润为:

$$\text{利润} = (\text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率}$$

$$= (47.90 + 50) \times 8\%$$

$$= 7.83 \text{ (元/平方米)}$$

(5) 土地增值收益:

政府出让土地除收回成本外, 同时要使国家土地所有权在经济上得以实现, 即获取一定的增值收益。根据《昌吉市城区土地定级与基准地价更新成果报告》可知, 该宗地属国有出让, 本次评估取定土地增值收益率为 15%。

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费及有关税费} + \text{开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{增值收益率}$$

$$= (47.90 + 50.00 + 3.17 + 7.83) \times 15\%$$

$$= 16.34 \text{ (元/平方米)}$$

(6) 无限年期土地使用权价格

$$\text{无限年期土地价格} = \text{土地取得费及有关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$$

$$= 47.90 + 50.00 + 3.17 + 7.83 + 16.34$$

$$= 125.24 \text{ (元/平方米)}$$

### (7) 确定地价影响因素修正系数

根据本次评估目的及评估对象的特点,确定应对该地块进行年期修正。

以上测算的 VE、R3 为无限年期土地成本价格。由于待估宗地终止日期 2054 年 4 月 10 日,在估计基准日 2017 年 7 月 31 日时剩余使用年限为 36.72 年,因此需要作年期修正,根据年期修正系数计算公式,确定年期修正系数为:

$$k1 = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{r} = 0.9297$$

式中:

r—土地还原利率。根据我国近期经济形势和当地城市地产开发水平,选取近几年社会的国债利率的平均值加风险调整值,确定以 7.5% 作为待估对象土地还原利率。

m—估价对象剩余使用年限 (m = 36.72)。

### (8) 容积率修正系数

本次宗地的容积率小于 1,故不对容积率进行修正,容积率修正系数为 1。

### (9) 宗地区域和个别因素修正

该宗地的区域因素修正系数为 1.0072,测算过程详见基准地价修正系数法。

### (10) 估价结果

$$\begin{aligned} \text{待估宗地土地价格 } V_n &= V \times k1 \\ &= 125.24 \times 0.9297 \times 1.0072 \\ &= 117.28 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$



#### (4) 地价的确定和估价结果

##### 1. 地价确定方法

遵循估价原则，在认真分析资料的基础上，根据上述评估方法测算结果，同时考虑到宗地所处地区的地价水平，分析认为基准地价系数修正法与成本逼近法从不同的角度体现了当地的地价水平，均一定的合理性，本次评估按简单算术平均求取委估宗地单位地价，则

$$\begin{aligned} \text{委估土地使用权单位地价} &= 125.47 \times 50\% + 117.28 \times 50\% \\ &= 121.38 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\text{委估宗地评估价值} = 76667.05 \times 121.38 = 9,305,800.00 \text{ 元（取整）}$$

#### 六、长期待摊费用

长期待摊费用账面值为 331,355.85 元，评估人员了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实，长期待摊费用账面构成为番茄红素绿化项目购买的沙棘、黑加仑树，及 2017 年 7 月发生的道路维修费用，该维修费用道路评估中已进行评估，此处不做重复考虑，对于绿化项目，根据该资产的特点，不存在成新率或贬值率，对该资产的评估按原始发生额确认评估值。评估值为 158,000.00 元。

#### 七、负债评估技术说明

##### (一) 评估范围

评估范围内的负债为应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他非流动负债。本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

##### (二) 评估方法

### 1、应付账款

应付账款账面值为 652,156.06 元，主要为原材料、辅料采购款、运费、应付的设备款、包装物采购款等，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料并对大额应付账款进行函证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值 652,156.06 元。

### 2、预收账款

预收账款账面值为 17,661,233.91 元，均为预收的销售货款等。评估人员抽查有关账簿记录、业务购销合同、文件资料，并选取金额较大或异常的款项进行函证，根据回函确定应付款项的真实性和完整性。经核实，预收账款账、表、单金额相符，核实后账面值为 17,661,233.91 元。

### 3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 677,930.43 元，主要为应付职工工资、奖金、津贴补贴和工会经费等费用。评估人员核对了应付职工薪酬的计提和使用情况，以清查核实后的账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值为 677,930.43 元。

### 3、应交税费

应交税费账面值为 335,849.04 元，主要为城市维护建设税、教育费附加、个人所得税、房产税等，对应交税费，评估人员获取应交税费明细表，并与明细账、总账、报表数核对相符。了解企业现行的税目、税率和税收优惠政策，查阅评估基准日纳税申报表及税单，了解企业应纳税项的内容，检查各项流转税计提正确性及汇缴真实

性，以核实后账面值作为评估值。

应交税费评估值为 335,849.04 元。

#### 5、其他应付款

其他应付款账面值为 117,981,128.56 元，主要为应付的与中粮糖业股份有限公司往来款与借款、押金、海运费、职工代垫款等，以清查核实后账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 117,981,128.56 元。

#### 6、其他非流动负债

其他非流动负债账面值为 1,724,437.25 元，为应由以后年度确认的递延收益；

评估人员核实了有关文件和拨付凭证等资料，确定其真实性、正确性；核实结果账、表、单金额相符，补贴款对应的项目均已形成固定资产，企业按固定资产的年限摊销确认了相应的递延收益，本次评估以未来该补贴款项实际应缴纳的所得税确认评估值。

其他非流动负债评估值为 431,109.31 元。

## 第五部分 收益法评估说明

### 一、基本假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
- 2、评估对象在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 3、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，并于基准日后对原有经营管理模式不做重大改变。
- 4、评估对象在未来经营期内主营业务、收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其目前预测的状态持续，而不发生较大变化。
- 5、本评估所指的财务费用是企业生产经营过程中，为筹集经营或建设性资金而发生的融资成本费用。评估时不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。
- 6、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

### 二、评估方法

#### （一）概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟转让对象的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和

采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

## （二）评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金，应收、应付款项等现金类资产和负债；呆滞或闲置设备；房产等以及未计收益的在建工程等类资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

3、由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的净资产价值。

## （三）评估模型

### 1、基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C<sub>1</sub>：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C<sub>2</sub>：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

D：评估对象付息债务价值。

## 2、收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

## 3、折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率

r:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

Wd: 评估对象的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

We: 评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

rd: 所得税后的付息债务利率;

re: 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 re;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

rf: 无风险报酬率;

rm: 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

$\beta_i$ : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

$K$ : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设  $K=1$ ;

$\beta_x$ : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

$D_i$ 、 $E_i$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

### 三、资产核实与尽职调查情况说明

#### (一) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估的特点, 评估机构确定了资产核实的主要内容是评估对象资产及负债的存在与真实性, 具体以被评估企业提供的基准日经审计的资产负债表为准, 经核实无误, 确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性, 评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单, 确定的尽职调查内容主要是:

1、本次评估的经济行为背景情况, 主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明;

2、评估对象存续经营的相关法律情况, 主要为评估对象的有关章程、合同情况等;

3、评估对象的生产能力及技术装备情况;

4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等;

5、评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

6、评估对象执行的税率税费及纳税情况;

7、评估对象的应收应付账款情况;

8、最近几年的关联交易情况;

9、评估对象的类型以及销量、历史经营业绩等;

10、最近几年主营业务成本, 占用设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况;

11、最近几年主营业务收入构成, 商品的价格、占总收入的比例



以及主要客户的分布等情况；

12、未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；

13、主要竞争者的简况，包括商品的销量、价格及市场占有率等；

14、主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、商品优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

15、预计的新增投资计划、项目的可行性研究等以及批复或实施情况；

16、经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及收入明细表和成本费用明细表；

17、与本次评估有关的其他情况。

## （二）影响资产核实和尽职调查的事项

本次评估中未发现影响资产清查或尽职调查的事项。

## （三）资产清查核实和尽职调查的过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业主要资产的所在地现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、生产条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要工程施工合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关行业的宏观

行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

#### (四) 资产清查复核与尽职调查结论

按照国家资产评估相关规定，经对评估对象在评估基准日 2017 年 3 月 31 日资产与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后，得到如下结论：

##### 1、主要资产负债状况

截止 2017 年 7 月 31 日，根据天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的模拟资产负债表，评估对象账面资产总额 80,010.27 万元、负债 13,903.27 万元、股东权益 66,107.00 万元。其中：流动资产 36,933.53 万元，非流动资产 43,076.74 万元，流动负债 13,730.83 万元，非流动负债 172.44 万元。评估对象 2017 年 4 月设立，基准日的资产负债情况见表 5-1。

表 5-1 评估对象基准日资产负债情况

单位：万元	
项目名称	2017 年 7 月 31 日
流动资产：	
货币资金	2,269.60
应收票据	
应收账款	811.58
预付款项	2,419.94
其他应收款	28,102.58
存货	3,306.94
其他流动资产	22.90
流动资产合计	36,933.53
非流动资产：	
长期股权投资	40,205.65
固定资产净额	2,294.76
在建工程	
工程物资	
无形资产	543.20
长期待摊费用	33.14
递延所得税资产	
其他非流动资产	-
非流动资产合计	43,076.74
资产总计	80,010.27
流动负债：	

短期借款	
应付票据	
应付账款	65.22
预收账款	1,766.12
应付职工薪酬	67.79
应交税费	33.58
应付利息	-
应付股利	-
其他应付款	11,798.11
其他流动负债	
流动负债合计	13,730.83
非流动负债：	
长期借款	-
其他非流动负债	172.44
非流动负债合计	172.44
负债合计	13,903.27
所有者权益合计	66,107.00
负债和股东权益合计	80,010.27

## 2、营业收入与利润情况

评估对象的主营业务为番茄酱及其他番茄制品的生产和销售。评估对象 2017 年 4 月设立，评估对象基准日收益情况见表 5-2。

表 5-2 评估对象评估基准日利润表

单位：万元

项目名称	2017 年 4-7 月
一、营业收入	2,215.06
其中：主营业务收入	2,215.06
其他业务收入	
减：营业成本	2,372.84
其中：主营业务成本	1,979.95
其他业务成本	
营业税金及附加	72.39
营业费用	190.02
管理费用	99.42
财务费用	1.86
资产减值损失	29.20
加：公允价值变动收益	
投资收益	
二、营业利润	-157.79
加：营业外收入	1.46
减：营业外支出	0.12
三、利润总额	-156.44
减：所得税	

四、净利润	-156.44
-------	---------

3、根据信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中粮屯河番茄有限公司模拟合并审计报告,该公司于评估基准日的合并资产负债及营业收入与利润情况如下:

表 5-3 评估对象基准日合并资产负债情况

单位:万元

项目名称	2017年7月31日
<b>流动资产:</b>	
货币资金	2,604.71
应收票据	0.00
应收账款	17,829.66
预付款项	3,324.15
其他应收款	28,765.87
存货	42,926.61
其他流动资产	1,285.03
流动资产合计	96,736.03
<b>非流动资产:</b>	
长期股权投资	0.00
固定资产净额	58,542.92
在建工程	276.6
工程物资	
无形资产	3,535.25
长期待摊费用	213.92
递延所得税资产	0.00
其他非流动资产	119.03
非流动资产合计	62,687.71
<b>资产总计</b>	<b>159,423.74</b>
<b>流动负债:</b>	
短期借款	0.00
应付票据	
应付账款	6,584.54
预收账款	1,806.26
应付职工薪酬	1,159.80
应交税费	301.06
应付利息	-
应付股利	80.69
其他应付款	83,417.48
其他流动负债	0.00
流动负债合计	93,349.83
<b>非流动负债:</b>	
长期借款	-
递延收益	930.65
非流动负债合计	930.65

负债合计	94,280.48
所有者权益合计	65,143.27
负债和股东权益合计	159,423.74

表 5-4 评估对象基准日合并利润表

单位：万元

项目名称	2017 年 4-7 月
一、营业收入	32,353.64
其中：主营业务收入	32,353.64
其他业务收入	
减：营业成本	31,099.59
其中：主营业务成本	24,818.19
其他业务成本	
营业税金及附加	627.30
销售费用	3,278.93
管理费用	1,889.00
财务费用	403.22
资产减值损失	82.94
加：公允价值变动收益	0.00
投资收益	-363.91
其他收益	52.26
二、营业利润	942.41
加：营业外收入	26.37
减：营业外支出	16.65
三、利润总额	952.13
减：所得税	34.94
四、净利润	917.19

4、中粮屯河番茄有限公司下属中粮屯河番茄有限公司昌吉番茄粉分公司三年一期资产及经营情况如下：

表 5-5 番茄粉分公司最近三年一期资产负债情况

单位：万元

项目名称	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 7 月 31 日
流动资产：				
货币资金	102.06	2.35	13.73	35.71
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	823.21	454.62	570.33	625.92
预付款项	3.23	0.89	1.58	12.42
应收利息				
应收股利				
其他应收款	5.12	7.01	9.19	9.29
存货	4,303.13	6,182.87	3,393.97	3,301.59
一年内到期的非流动资产（待摊费用）			9.01	14.06
其他流动资产				

中粮屯河糖业股份有限公司拟转让中粮屯河番茄有限公司部分股权项目·资产评估说明

流动资产合计	5,236.74	6,647.74	3,997.83	3,999.04
非流动资产:				
可供出售的金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产原值	4,116.68	4,117.71	4,123.89	4,123.89
减: 累计折旧	1,591.69	1,762.32	1,944.86	
固定资产净值	2,524.99	2,355.39	2,179.03	2,075.94
减: 固定资产减值准备				
固定资产净额	2,524.99	2,355.39	2,179.03	2,075.94
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
无形资产				543.20
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	13.30	11.72	10.14	33.14
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	2,538.29	2,367.10	2,189.16	2,652.27
资产总计	7,775.03	9,014.85	6,186.99	6,651.31
流动负债:				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	124.86	89.59	108.83	26.32
预收款项	4.20	0.00	18.75	6.20
应付职工薪酬	58.00	52.73	75.58	58.51
应交税费	-431.95	-456.92	48.21	32.05
应付利息				
应付股利				
其他应付款	15.30	17.97	18.11	6,294.17
一年内到期的非流动负债(预提费用)	24.51	14.89	69.72	
其他流动负债(应付内部往来)	2,284.27	3,059.60	-1,174.95	
流动负债合计	2,079.20	2,777.85	-835.75	6,417.24
非流动负债:				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债	221.59	202.56	183.54	172.44
非流动负债合计	221.59	202.56	183.54	172.44
负债合计	2,300.78	2,980.42	-652.21	6,589.68
股东权益:				
股本				
资本公积				
减: 库存股				
盈余公积				
未分配利润	5,474.25	6,034.43	6,839.21	61.63
股东权益合计	5,474.25	6,034.43	6,839.21	61.63

负债和股东权益合计	7,775.03	9,014.85	6,186.99	6,651.31
-----------	----------	----------	----------	----------

表 5-6 番茄粉分公司最近三年一期损益情况

单位：万元

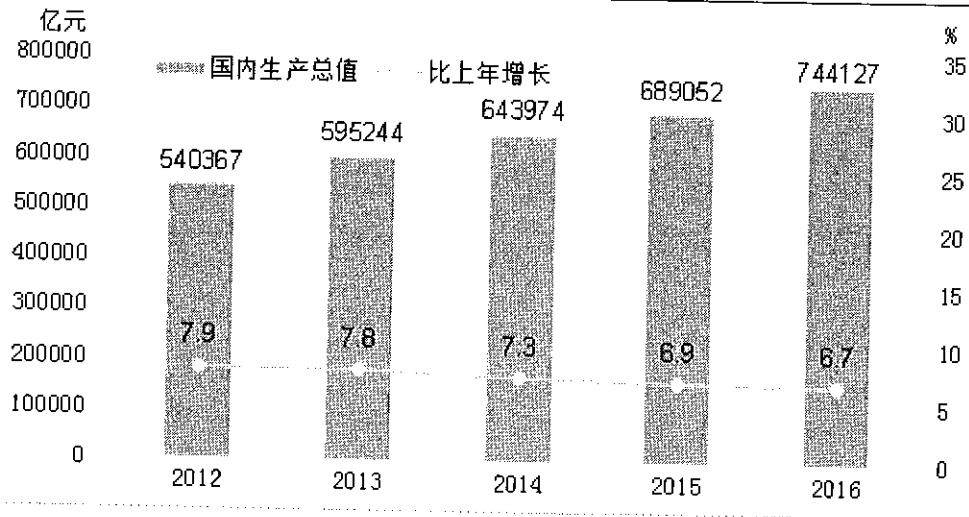
报表项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 4-7 月
一、营业收入	8,615.87	6,586.43	7,383.43	477.01
其中：1、主营业务收入	8,550.63	6,548.63	7,356.41	477.01
2、其他业务收入	65.24	37.79	27.02	
减：营业成本	7,185.88	5,120.15	5,440.29	416.85
其中：1、主营业务成本	7,185.46	5,120.08	5,439.95	325.73
2、其他业务支出	0.42	0.07	0.34	
营业税金及附加	40.38	6.48	78.08	31.20
营业费用	607.37	478.37	538.71	19.00
管理费用	335.16	494.12	527.19	35.40
财务费用	-41.73	-59.23	10.94	5.54
资产减值损失	41.50	-1.22	-0.16	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00	
二、营业利润	447.31	547.75	788.39	60.16
加：营业外收入	20.63	19.25	19.68	1.59
减：营业外支出	6.50	6.81	3.29	0.12
其中：非流动资产处置损失	5.24	6.37	0.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	461.44	560.18	804.78	61.63
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	461.44	560.18	804.78	61.63

#### 四、宏观经济及企业财务分析

##### （一）国家宏观经济环境分析

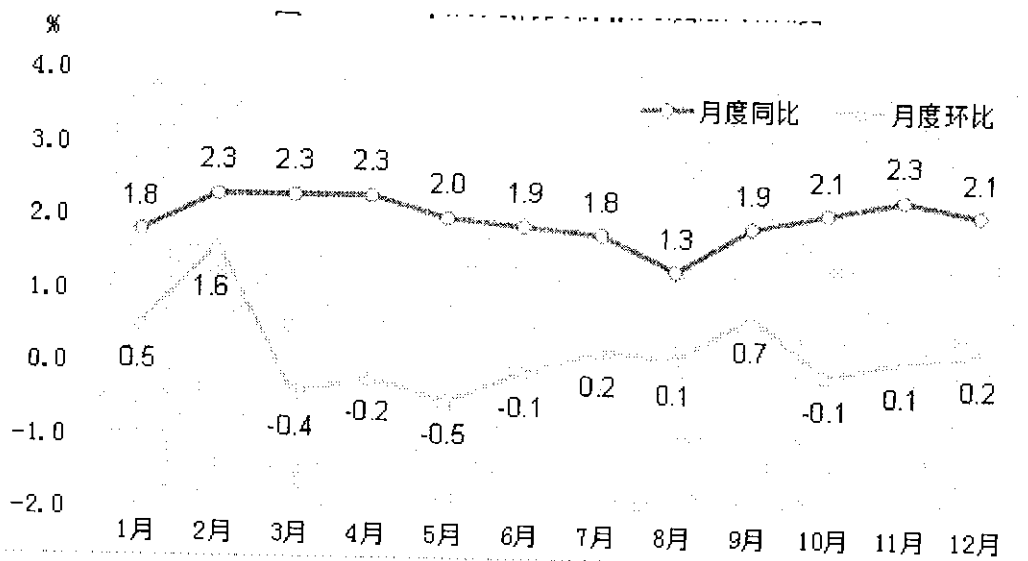
##### 1、中国总体经济概况

2016 年全年国内生产总值 744127 亿元，比上年增长 6.7%。其中，第一产业增加值 63671 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 296236 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 384221 亿元，增长 7.8%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 8.6%，第二产业增加值比重为 39.8%，第三产业增加值比重为 51.6%，比上年提高 1.4 个百分点。全年人均国内生产总值 53980 元，比上年增长 6.1%。全年国民总收入 742352 亿元，比上年增长 6.9%。



图一 2012-2016 国内生产总值及增长速度

全年居民消费价格比上年上涨 2.0%。工业生产者出厂价格下降 1.4%。工业生产者购进价格下降 2.0%。固定资产投资价格下降 0.6%。农产品生产者价格上涨 3.4%。



图二中国 2016 年居民消费月涨跌幅度

全年全国一般公共预算收入 159552 亿元，比上年同口径增加 6828 亿元，增长 4.5%，其中税收收入 130354 亿元，增加 5432 亿元，增长 4.3%。

2016 年末国家外汇储备 30105 亿美元，比上年末减少 3198 亿美



元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.6423 元人民币，比上年贬值 6.2%。

## 2、农业

2016 年全年粮食种植面积 11303 万公顷，比上年减少 31 万公顷。其中，小麦种植面积 2419 万公顷，增加 5 万公顷；稻谷种植面积 3016 万公顷，减少 5 万公顷；玉米种植面积 3676 万公顷，减少 136 万公顷。棉花种植面积 338 万公顷，减少 42 万公顷。油料种植面积 1412 万公顷，增加 8 万公顷。糖料种植面积 168 万公顷，减少 6 万公顷。

2016 年粮食产量 61624 万吨，比上年减少 520 万吨，减产 0.8%。其中，夏粮产量 13920 万吨，减产 1.2%；早稻产量 3278 万吨，减产 2.7%；秋粮产量 44426 万吨，减产 0.6%。全年谷物产量 56517 万吨，比上年减产 1.2%。其中，稻谷产量 20693 万吨，减产 0.6%；小麦产量 12885 万吨，减产 1.0%；玉米产量 21955 万吨，减产 2.3%。

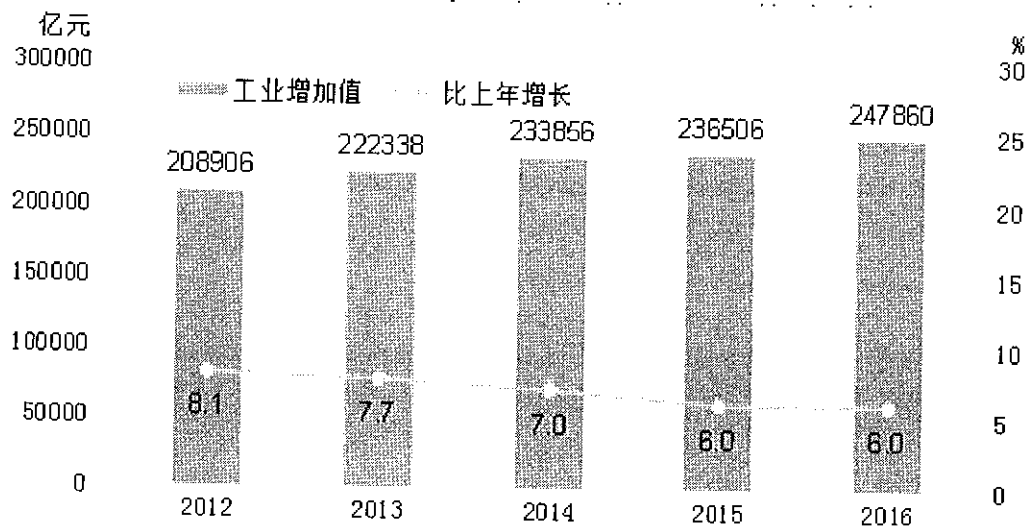
全年棉花产量 534 万吨，比上年减产 4.6%。油料产量 3613 万吨，增产 2.2%。糖料产量 12299 万吨，减产 1.6%。茶叶产量 241 万吨，增产 7.4%。

全年肉类总产量 8540 万吨，比上年下降 1.0%。其中，猪肉产量 5299 万吨，下降 3.4%；牛肉产量 717 万吨，增长 2.4%；羊肉产量 459 万吨，增长 4.2%；禽肉产量 1888 万吨，增长 3.4%。禽蛋产量 3095 万吨，增长 3.2%。牛奶产量 3602 万吨，下降 4.1%。年末生猪存栏 43504 万头，下降 3.6%；生猪出栏 68502 万头，下降 3.3%。

全年水产品产量 6900 万吨，比上年增长 3.0%。其中，养殖水产品产量 5156 万吨，增长 4.4%；捕捞水产品产量 1744 万吨，下降 1.0%。全年木材产量 6683 万立方米，比上年下降 7.0%。全年新增耕地灌溉面积 118 万公顷，新增节水灌溉面积 211 万公顷。

### 3.工业及建筑业

2016 年全年全部工业增加值 247860 亿元，比上年增长 6.0%。规模以上工业增加值增长 6.0%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增长 2.0%；集体企业下降 1.3%，股份制企业增长 6.9%，外商及港澳台商投资企业增长 4.5%；私营企业增长 7.5%。分门类看，采矿业下降 1.0%，制造业增长 6.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 5.5%。



图三 2012-2016 年全国全部工业增加值及其增长幅度

2016 年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年增长 6.1%，纺织业增长 5.5%，化学原料和化学制品制造业增长 7.7%，非金属矿物制品业增长 6.5%，黑色金属冶炼和压延加工业下降 1.7%，通用设备制造业增长 5.9%，专用设备制造业增长 6.7%，汽车制造业增长 15.5%，电气机械和器材制造业增长 8.5%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 10.0%，电力、热力生产和供应业增长 4.8%。工业战略性新兴产业增加值增长 10.5%。高技术制造业增加值增长 10.8%，占规模以上工业增加值的比重为 12.4%。装备制造业增加值增长 9.5%，占规模以上工业增加值的比重为 32.9%。六大高耗能行业增加值增长 5.2%，占规模以上工业增加值的比重为 28.1%。

全年规模以上工业企业实现利润 68803 亿元，比上年增长 8.5%。分经济类型看，国有控股企业实现利润 11751 亿元，比上年增长 6.7%；集体企业 477 亿元，下降 4.2%，股份制企业 47197 亿元，增长 8.3%，外商及港澳台商投资企业 17352 亿元，增长 12.1%；私营企业 24325 亿元，增长 4.8%。分门类看，采矿业实现利润 1825 亿元，比上年下降 27.5%；制造业 62398 亿元，增长 12.3%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 4580 亿元，下降 14.3%。全年规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.52 元，比上年下降 0.1 元。年末规模以上工业企业资产负债率为 55.8%，比上年末下降 0.4 个百分点。

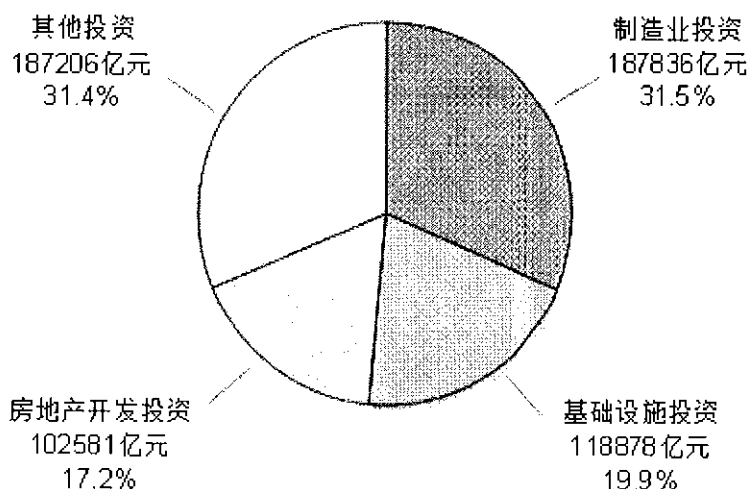
全年全社会建筑业增加值 49522 亿元，比上年增长 6.6%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 6745 亿元，增长 4.6%。其中，国有控股企业 1879 亿元，增长 6.8%。

#### 4、固定资产投资

2016 年全社会固定资产投资 606466 亿元，比上年增长 7.9%，扣除价格因素，实际增长 8.6%。其中，固定资产投资（不含农户）596501 亿元，增长 8.1%。分区域看，东部地区投资 249665 亿元，比上年增长 9.1%；中部地区投资 156762 亿元，增长 12.0%；西部地区投资 154054 亿元，增长 12.2%；东北地区投资 30642 亿元，下降 23.5%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 18838 亿元，比上年增长 21.1%；第二产业投资 231826 亿元，增长 3.5%；第三产业投资 345837 亿元，增长 10.9%。基础设施投资、118878 亿元，增长 17.4%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 19.9%。民间固定资产投资 365219 亿元，增长 3.2%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 61.2%。高技术产业投资 37747 亿元，增长 15.8%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 6.3%。六大高耗能行业投资 66376 亿

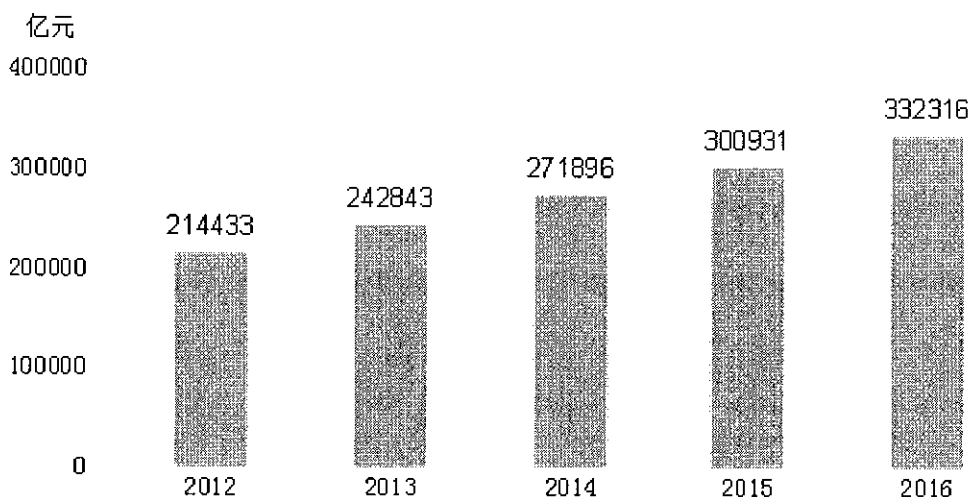
元，增长 3.1%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 11.1%。农林牧渔业、水利、环境保护等短板领域投资快速增长。



图四按领域分固定资产投资（不含农户）及其占比

### 5、中国国内贸易概况

全年社会消费品零售总额 332316 亿元，比上年增长 10.4%，扣除价格因素，实际增长 9.6%。按经营地统计，城镇消费品零售额 285814 亿元，增长 10.4%；乡村消费品零售额 46503 亿元，增长 10.9%。按消费类型统计，商品零售额 296518 亿元，增长 10.4%；餐饮收入额 35799 亿元，增长 10.8%。



图四 2012-2016 社会消费品零售总额

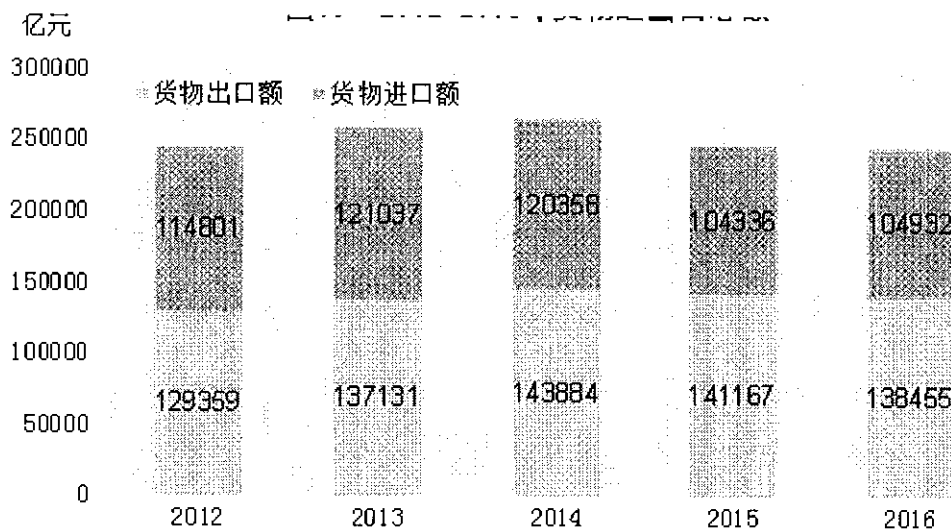
在限额以上企业商品零售额中，粮油、食品、饮料、烟酒类零售

额比上年增长 10.5%，服装、鞋帽、针纺织品类增长 7.0%，化妆品类增长 8.3%，金银珠宝类与上年持平，日用品类增长 11.4%，家用电器和音像器材类增长 8.7%，中西药品类增长 12.0%，文化办公用品类增长 11.2%，家具类增长 12.7%，通讯器材类增长 11.9%，建筑及装潢材料类增长 14.0%，汽车类增长 10.1%，石油及制品类增长 1.2%。

全年网上零售额 51556 亿元，比上年增长 26.2%。其中网上商品零售额 41944 亿元，增长 25.6%，占社会消费品零售总额的比重为 12.6%。在网上商品零售额中，吃类商品增长 28.5%，穿类商品增长 18.1%，用类商品增长 28.8%。

## 6、对外经济

全年货物进出口总额 243386 亿元，比上年下降 0.9%。其中，出口 138455 亿元，下降 1.9%；进口 104932 亿元，增长 0.6%。货物进出口差额（出口减进口）33523 亿元，比上年减少 3308 亿元。对“一带一路”沿线国家进出口总额 62517 亿元，比上年增长 0.5%。其中，出口 38319 亿元，增长 0.5%；进口 24198 亿元，增长 0.4%。



图五 2016 年货物进出口总额及其速度

全年服务进出口总额 53484 亿元，比上年增长 14.2%。其中，服务出口 18193 亿元，增长 2.3%；服务进口 35291 亿元，增长 21.5%。

服务进出口逆差 17097 亿元。

2016 全年吸收外商直接投资（不含银行、证券、保险）新设立企业 27900 家，比上年增长 5.0%。实际使用外商直接投资金额 8132 亿元（折 1260 亿美元），增长 4.1%。其中“一带一路”沿线国家对华直接投资新设立企业 2905 家，增长 34.1%；对华直接投资金额 458 亿元（折 71 亿美元）。

2016 年对外直接投资额（不含银行、证券、保险）11299 亿元，按美元计价为 1701 亿美元，比上年增长 44.1%。其中，对“一带一路”沿线国家直接投资额 145 亿美元。

2016 全年对外承包工程业务完成营业额 10589 亿元，按美元计价为 1594 亿美元，比上年增长 3.5%。其中，对“一带一路”沿线国家完成营业额 760 亿美元，增长 9.7%，占对外承包工程业务完成营业额比重为 47.7%。对外劳务合作派出各类劳务人员 49 万人，下降 6.8%。

## 7、交通、邮电和旅游

2016 全年货物运输总量 440 亿吨，比上年增长 5.7%。货物运输周转量 185295 亿吨公里，增长 4.0%。全年规模以上港口完成货物吞吐量 118.3 亿吨，比上年增长 3.2%，其中外贸货物吞吐量 37.6 亿吨，增长 4.1%。规模以上港口集装箱吞吐量 21798 万标准箱，增长 3.6%。

2016 全年旅客运输总量 192 亿人次，比上年下降 1.2%。旅客运输周转量 31306 亿人公里，增长 4.1%。

年末全国民用汽车保有量 19440 万辆（包括三轮汽车和低速货车 881 万辆），比上年末增长 12.8%，其中私人汽车保有量 16559 万辆，增长 15.0%。民用轿车保有量 10876 万辆，增长 14.4%，其中私人轿车 10152 万辆，增长 15.5%。

全年完成邮电业务总量 43344 亿元，比上年增长 52.7%。其中，邮政行业业务总量 7397 亿元，增长 45.7%；电信业务总量 35948 亿元，增长 54.2%。邮政业全年完成邮政函件业务 36.2 亿件，包裹业务 0.3 亿件，快递业务量 312.8 亿件；快递业务收入 3974 亿元。电信业全年新增移动电话交换机容量 7318 万户，达到 218384 万户。年末全国电话用户总数 152856 万户，其中移动电话用户 132193 万户。移动电话普及率上升至 96.2 部/百人。固定互联网宽带接入用户 29721 万户，比上年增加 3774 万户，其中固定互联网光纤宽带接入用户 22766 万户，比上年增加 7941 万户；移动宽带用户 94075 万户，增加 23464 万户。移动互联网接入流量 93.6 亿 G，比上年增长 123.7%。互联网上网人数 7.31 亿人，增加 4299 万人，其中手机上网人数 6.95 亿人，增加 7550 万人。互联网普及率达到 53.2%，其中农村地区互联网普及率达到 33.1%。软件和信息技术服务业完成软件业务收入 48511 亿元，比上年增长 14.9%。

全年国内游客 44 亿人次，比上年增长 11.2%，国内旅游收入 39390 亿元，增长 15.2%。入境游客 13844 万人次，增长 3.5%。其中，外国人 2813 万人次，增长 8.3%；香港、澳门和台湾同胞 11031 万人次，增长 2.3%。在入境游客中，过夜游客 5927 万人次，增长 4.2%。国际旅游收入 1200 亿美元，增长 5.6%。国内居民出境 13513 万人次，增长 5.7%。其中因私出境 12850 万人次，增长 5.6%；赴港澳台出境 8395 万人次，下降 2.2%。

## 8、金融

2016 年年末广义货币供应量 (M2) 余额 155.0 万亿元，比上年末增长 11.3%；狭义货币供应量 (M1) 余额 48.7 万亿元，增长 21.4%；流通中货币 (M0) 余额 6.8 万亿元，增长 8.1%。

全年社会融资规模增量 17.8 万亿元，比上年多 2.4 万亿元。年末全部金融机构本外币各项存款余额 155.5 万亿元，比年初增加 15.7 万亿元，其中人民币各项存款余额 150.6 万亿元，增加 14.9 万亿元。全部金融机构本外币各项贷款余额 112.1 万亿元，增加 12.7 万亿元，其中人民币各项贷款余额 106.6 万亿元，增加 12.6 万亿元。

年末主要农村金融机构（农村信用社、农村合作银行、农村商业银行）人民币贷款余额 134219 亿元，比年初增加 13895 亿元。金融机构境内住户人民币消费贷款余额 250472 亿元，增加 60998 亿元。其中，短期消费贷款余额 49313 亿元，增加 8347 亿元；中长期消费贷款余额 201159 亿元，增加 52651 亿元。

全年上市公司通过境内市场累计筹资 23342 亿元，比上年增加 5088 亿元。其中，首次公开发行 A 股 248 只，筹资 1634 亿元；A 股现金再融资（包括公开增发、定向增发、配股、优先股）13387 亿元，增加 4618 亿元；上市公司通过沪深交易所发行公司债、可转债筹资 8321 亿元，增加 414 亿元。全年全国中小企业股份转让系统新增挂牌公司 5034 家，筹资 1391 亿元，增长 14.4%。

全年发行公司信用类债券 8.22 万亿元，比上年增加 1.50 万亿元。

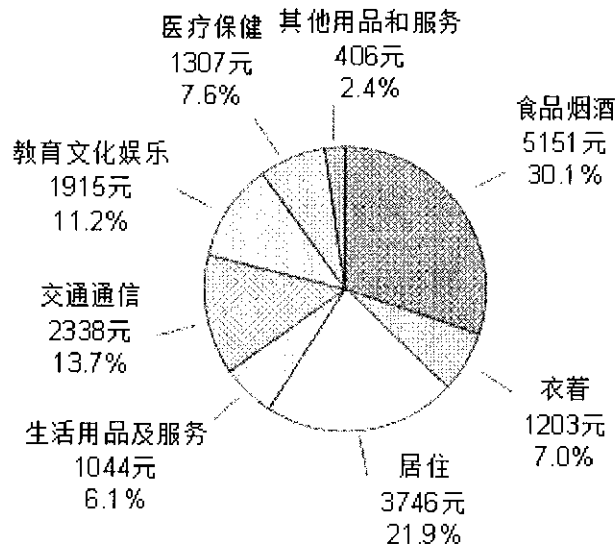
全年保险公司原保险保费收入 30959 亿元，比上年增长 27.5%。其中，寿险业务原保险保费收入 17442 亿元，健康险和意外伤害险业务原保险保费收入 4792 亿元，财产险业务原保险保费收入 8725 亿元。支付各类赔款及给付 10513 亿元。其中，寿险业务给付 4603 亿元，健康险和意外伤害险赔款及给付 1184 亿元，财产险业务赔款 4726 亿元。

## 9、人民生活和社会保障

2016 年全年全国居民人均可支配收入 23821 元，比上年增长



8.4%，扣除价格因素，实际增长 6.3%；全国居民人均可支配收入中位数 20883 元，增长 8.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 33616 元，比上年增长 7.8%，扣除价格因素，实际增长 5.6%；城镇居民人均可支配收入中位数 31554 元，增长 8.3%。农村居民人均可支配收入 12363 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素，实际增长 6.2%；农村居民人均可支配收入中位数 11149 元，增长 8.3%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 5529 元，中等偏下收入组人均可支配收入 12899 元，中等收入组人均可支配收入 20924 元，中等偏上收入组人均可支配收入 31990 元，高收入组人均可支配收入 59259 元。贫困地区农村居民人均可支配收入 8452 元，比上年增长 10.4%，扣除价格因素，实际增长 8.4%。全国农民工人均月收入 3275 元，比上年增长 6.6%。



图六 2016 年全国居民消费支出及其构成

全国居民人均消费支出 17111 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 6.8%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 23079 元，增长 7.9%，扣除价格因素，实际增长 5.7%；农村居民人均消费支出 10130 元，增长 9.8%，扣除价格因素，实际增长 7.8%。恩格尔

系数为 30.1%，比上年下降 0.5 个百分点，其中城镇为 29.3%，农村为 32.2%。

#### 10、资源、环境和安全生产

全年全国国有建设用地供应总量 52 万公顷，比上年下降 2.9%。其中，工矿仓储用地 12 万公顷，下降 3.2%；房地产用地 11 万公顷，下降 10.3%；基础设施等用地 29 万公顷，增长 0.2%。

全年水资源总量 30150 亿立方米。全年平均降水量 730 毫米。年末全国监测的 614 座大型水库蓄水总量 3409 亿立方米，比上年末蓄水量略有减少。全年总用水量 6150 亿立方米，比上年增长 0.8%。其中，生活用水增长 2.7%，工业用水减少 0.4%，农业用水增长 0.7%，生态补水增长 1.9%。万元国内生产总值用水量<sup>[57]</sup>84 立方米，比上年下降 5.6%。万元工业增加值用水量 53 立方米，下降 6.0%。人均用水量 446 立方米，比上年增长 0.2%。

全年完成造林面积 679 万公顷，其中人工造林面积 381 万公顷，占全部造林面积的 56.1%。森林抚育面积 837 万公顷。截至年底，自然保护区达到 2750 个，其中国家级自然保护区 446 个。新增水土流失治理面积 5.4 万平方公里，新增实施水土流失地区封育保护面积 1.6 万平方公里。

初步核算，全年能源消费总量 43.6 亿吨标准煤，比上年增长 1.4%。煤炭消费量下降 4.7%，原油消费量增长 5.5%，天然气消费量增长 8.0%，电力消费量增长 5.0%。煤炭消费量占能源消费总量的 62.0%，比上年下降 2.0 个百分点；水电、风电、核电、天然气等清洁能源消费量占能源消费总量的 19.7%，上升 1.7 个百分点。全国万元国内生产总值能耗下降 5.0%。工业企业吨粗铜综合能耗下降 9.45%，吨钢综合能耗下降 0.08%，单位烧碱综合能耗下降 2.08%，

吨水泥综合能耗下降 1.81%，每千瓦时火力发电标准煤耗下降 0.97%。

全年各类生产安全事故共死亡 43062 人。亿元国内生产总值生产安全事故死亡人数 0.058 人，按可比口径比上年下降 10.8%；工矿商贸企业就业人员 10 万人生产安全事故死亡人数 1.702 人，按可比口径下降 2.3%；道路交通事故万车死亡人数 2.1 人，与上年持平；煤矿百万吨死亡人数 0.156 人，下降 3.7%。

### 11.2017 年经济运行情况

1-7 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 42481.2 亿元，同比增长 21.2%，增速比 1-6 月份放缓 0.8 个百分点。

1-7 月份，规模以上工业企业中，国有控股企业实现利润总额 9273.9 亿元，同比增长 44.2%；集体企业实现利润总额 259.4 亿元，增长 3.7%；股份制企业实现利润总额 29907.3 亿元，增长 22.9%；外商及港澳台商投资企业实现利润总额 10197.7 亿元，增长 17.7%；私营企业实现利润总额 14161.6 亿元，增长 14.2%。

1-7 月份，采矿业实现利润总额 2795.5 亿元，同比增长 7.9 倍；制造业实现利润总额 37413.1 亿元，增长 18.1%；电力、热力、燃气及水生产和供应业实现利润总额 2272.6 亿元，下降 25.3%。

1-7 月份，在 41 个工业大类行业中，37 个行业利润总额同比增加，4 个行业减少。主要行业利润情况如下：煤炭开采和洗选业利润总额同比增长 13.7 倍，农副食品加工业增长 5.7%，纺织业增长 5.4%，石油加工、炼焦和核燃料加工业增长 25.1%，化学原料和化学制品制造业增长 32.2%，非金属矿物制品业增长 25.1%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 1 倍，有色金属冶炼和压延加工业增长 45.6%，通用设备制造业增长 18.1%，专用设备制造业增长 22.6%，汽车制造业增长 11.9%，电气机械和器材制造业增长 8.7%，计算机、通信和其他电子

设备制造业增长 15.3%，石油和天然气开采业由同期亏损转为盈利，电力、热力生产和供应业利润总额同比下降 31.7%。

1-7 月份，规模以上工业企业实现主营业务收入 69.8 万亿元，同比增长 13.1%；发生主营业务成本 59.8 万亿元，增长 13.1%；主营业务收入利润率为 6.09%，同比提高 0.41 个百分点。

7 月末，规模以上工业企业资产总计 108.1 万亿元，同比增长 7.8%；负债合计 60.3 万亿元，增长 6.6%；所有者权益合计 47.8 万亿元，增长 9.4%；资产负债率为 55.8%，同比下降 0.7 个百分点。

7 月末，规模以上工业企业应收账款 12.9 万亿元，同比增长 9.4%；产成品存货 40732.2 亿元，增长 8%。

1-7 月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.72 元，同比减少 0.04 元；每百元主营业务收入中的费用为 7.28 元，同比减少 0.32 元；每百元资产实现的主营业务收入为 113.5 元，同比增加 5.3 元；人均主营业务收入为 133.2 万元，同比增加 16.1 万元；产成品存货周转天数为 13.7 天，同比减少 0.8 天；应收账款平均回收期为 37.1 天，同比减少 1 天。

1-7 月份，全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.8%，增速比上半年低 0.1 个百分点，但比去年同期高 0.8 个百分点。其中，7 月份工业增长 6.4%，总体继续保持平稳运行态势。

## 12、2017 1-7 月经济运行分析与展望

2017 年初政府给全年经济增长设定了 6.5% 的增长目标，在经济放缓这么久之后，市场一度认为政府旨在让贤“稳增长”而重在“促改革”，但一季度经济数据靓丽出炉之后，GDP 录得 6.9% 的增速，一方面惊喜于经济的内在动力，同时这也给市场留出充足的改革空间；而二季度数据再次超出市场预期的 6.7%，坐实的 6.9% 增速显示调结构

后更优化的经济增长结构，也显示出在改革深入、金融去杠杆的过程中经济增长其实具有较强的韧性。

经济增长：生产投资叠加内外需 注入增长持续动力

从三大产业对 GDP 增长贡献率来看，第三产业的贡献率达到 60%以上并基本站稳这一水平，成为拉动 GDP 增长的主要动力，第二产业贡献率从 2010 年达到最高 57.4 之后开始连续回落，目前基本维持在 36%左右稳定下来。

领先指标制造业 PMI 指数在 2017 年上半年表现比较稳定，官方制造业 PMI 指数持续保持在 51 以上，3 月份达到 51.8 之后稍有回调修复，转而 6 月份再次录得 51.7，远超市场预期的 51，再次回归到上升趋势。

从细项数据来看，所体现出的经济扩张加速更为明显。首先生产指数为 54.4，比前值上升 1 个点，预示 6 月工业产出会有恢复性增长；其次需求端指标全线扩张，新订单指数上升 0.8 个点，出口指标更是创出 2016 年 3 月以来的新高，进口指标回升 1.2 个点，可以看出内需保持持续的稳定，外需在外围环境好转的情况下也延续强劲。

投资方面，2017 年上半年固定资产投资基本终止前期的回落而保持稳定，6 月同比增速从 5 月份的 7.9%上升至 8.6%，这与 6 月份工业增加值同比增速从 5 月份的 6.5%上升至 7.6%保持高度一致，显示出行业内补库存的一致趋势。从细分数据来看，基础设施建设投资受助于年初开工影响在三月份一度大幅走高，之后受地方政府项目融资监管加强的影响一度回落，但是由于地方政府资金较为充足，开工项目的积累都会支持基建投资的增长；制造业投资与房地产投资的增速在上半年保持不变，受制于金融去杠杆带来的流动性趋紧的条件下，我们认为不变也许就是最好的变化。

对外贸易方面，2017 年上半年贸易复苏表现持续，进出口金额上半年均表现出 10%以上的同比增速，而二季度同比增速更是比一季度再上升 2.27 个百分点，更是显示强劲复苏的态势。

具体看出口方面，上半年表现稍有曲折，春季强势复苏后稍有回调，进而连续两个月抬升。外部美日欧等主要贸易对象国的制造业持续处于景气区间给国内出口带来支撑，给国内的制造业复苏提供外在动力。6 月份对美日欧的出口金额同比增速分别上升 8.13、1.88 和 5.51 个百分点，这与制造业 PMI 细分指数中出口订单的表现高度一致。

进口方面，制造业 PMI 的表现来看内需生产势头较好，主要原材料如原油、铁矿砂等初级原材料的进口同比在上半年保持不同程度的上升，整体进口金额的同比增速上半年平均为 20%，同时，6 月份美元疲弱而人民币环比升值，加之同期大宗商品价格下滑，这些也刺激国内企业加快进口，从侧面也显示经济并未出现实质性的衰退，内需不弱，动力依然较足。

#### 通货膨胀：物价指数温和上升 货币政策短期难松

上半年，CPI 表现温和，即便是在春节旺季，物价也并未出现季节性的走高。6 月份 CPI 同比稳定在上半年的高点 1.5%，环比稍有回调 0.2%。具体来看，食品价格继续回落，虽然鸡蛋价格触底反弹，但是由于夏季供应较为充足，鲜果、蔬菜、猪肉等价格连续回落，对 CPI 有较大的下拉影响。非食品方面价格则表现环比小幅上升 0.1%，受季节性因素影响，交通、旅游、房租价格有所上涨，唯有医疗类的涨价具有趋势性。

相较于 CPI 的温和走势，PPI 上半年扭转了走向。从 2016 年 9 月结束长达 54 个月的负值之后，PPI 用了两个季度的时间上行至 6.8 的高位，较高的 PPI 意味着工业企业的盈利与现金流都在持续向好，

也给制造业经济的局面奠定基础。但是从3月份开始，随着金融去杠杆的监管力度加强，市场流动性明显缩紧，市场对未来的通胀预期也有所调整，融资成本较高的金融资产价格出现大幅回调，市场原材料价格与工业品价格也受到影响，至此PPI价格开始高位调整，另一方面同比基数走高也对数据的回调有一定影响。6月PPI同比增长5.5%，与5月数据持平，但是由于基数影响会愈加明显，预计三季度PPI仍会进一步下行。

2017年6月份M1同比增长15%，低于5月份的17%；M2同比增速9.4%，低于5月份的9.6%。金融去杠杆明显拖累了M2的增速，从2016年11月起M2的增长疲态就开始显现，进入2017年，同比增速更是从11.3%一路回落，到5月份开始保持个位数水平。根据央行5月份发布的货币信贷数据答记者问，金融去杠杆导致的影子银行活动派生的存款增速明显放缓，主要是其他金融机构的存款增速下降，以及商业银行“股权及其他投资”资产增速大幅下滑。M1择时更快速的回落，M1和M2剪刀差正在快速收窄。

在当前通胀相对温和、汇率表现也相对稳定的环境下，货币政策重点仍在防范金融风险，7月召开的史上第五次全国金融工作会议更是将“金融防风险、强化金融风险监管及问责”放在首位。自六月下旬以来，央行连续两周暂停公开市场操作，逆回购到期回笼接近8000亿，本周仍有近4600亿逆回购、MLF到期，再加上中下旬的财政缴款因素，三季度的流动性还难言宽松。

经济展望：多重助力稳增长 监管趋严需谨防

综合以上来看，2017年上半年生产投资保持稳定增长，领先指标制造业PMI的回升为经济增长注入强心剂，让我们有底气展望经济的稳增长；相对高位的PPI给民间投资带来一定的盈利空间，即便

在金融去杠杆降低流动性的环境下，依然助力投资保持稳定；进出口贸易双向好转，一方面源于外围环境的改善拉动出口，另一方面则是内需逐渐走向景气，预计年内出口正增长对经济的贡献在年内有望转正。下半年伊始，中央召开了全国金融工作会议，定调下半年加强金融监管、防范金融风险，可以预见在金融去杠杆的影响下短期内流动性难言宽松。

## （二）新疆地区经济概况

新疆是一个多民族聚居的地区，共有 55 个民族成份，其中世居民族有维吾尔、汉、哈萨克、回、柯尔克孜、蒙古、塔吉克、锡伯、满、乌孜别克、俄罗斯、达斡尔、塔塔尔等 13 个。截至 2014 年末，新疆总人口 2,298.47 万人，其中少数民族约占 63%。目前，全区辖有 14 个地州市，其中包括 5 个自治州、6 个地区和乌鲁木齐、克拉玛依、吐鲁番 3 个地级市；有 68 个县、24 个县级市、12 个市辖区，其中包括 6 个民族自治县、8 个自治区直辖县级市、33 个边境县（市）；有 868 个乡镇，其中包括 42 个民族乡。新疆生产建设兵团是自治区的重要组成部分，辖有 14 个师、176 个农牧团场，总人口约 270 万人。

新疆属于典型的温带大陆性干旱气候，降水稀少、蒸发强烈，年均降水量 154.4 毫米。境内山脉融雪形成大小河流 570 多条。冰川储量 2.13 万亿立方米，占全国的 50%，有“固体水库”之称。水资源总量 727 亿立方米，居全国前列，但单位面积产水量仅为全国平均的六分之一。水资源时空分布极不均衡，资源性和工程性缺水并存。新疆土地资源丰富，全区农林牧可直接利用土地面积 10 亿亩，占全国农林牧宜用土地面积的十分之一以上。现有耕地 6,180 多万亩，人均占有耕地 2.69 亩，为全国平均水平的 2 倍；天然草原面积 7.2 亿亩，占全国可利用草原面积的 14.5%，是全国五大牧区之一。新疆全年日照时



间平均 2,600-3,400 小时，居全国第二位，为特色优势农产品种植提供了良好的自然条件。

新疆矿产种类全、储量大、开发前景广阔。截止 2014 年底，发现的矿产有 142 种，占全国已发现矿种的 82.56%；查明有资源储量的矿种有 99 种，储量居全国首位的有 8 种，居前五位和有 41 种，居前十位的有 63 种；原油探明储量 50.65 亿吨，天然气探明储量 2.25 万亿立方米，煤炭探明储量 3678.15 亿吨。据全国第二次油气资源评价，新疆石油预测资源量 209.2 亿吨，占全国陆上石油资源量的 30%；天然气预测资源量 11 万亿立方米，占全国陆上天然气资源量的 34%。煤炭预测储量 2.19 万亿吨，占全国预测储量的 40%。铁、铜、金、铬、镍、稀有金属、盐类矿产、建材非金属等蕴藏丰富。

### 1、新疆总体经济概况

2016 年全年实现地区生产总值（GDP）9617.23 亿元，按可比价计算，比上年增长 7.6%。其中，第一产业增加值 1648.97 亿元，增长 5.8%；第二产业增加值 3585.22 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 4383.04 亿元，增长 9.7%。三次产业结构为 17.1：37.3：45.6。按常住人口计算，全年人均地区生产总值 40427 元，增长 5.3%，按 2016 年全年平均汇率折算为 6086 美元。

### 2、新疆农业概况

2016 年全年实现农林牧渔业总产值 2969.70 亿元，按可比价计算，比上年增长 6.0%，其中，农业产值 2163.11 亿元，增长 6.1%；林业产值 50.28 亿元，增长 7.2%；畜牧业产值 653.15 亿元，增长 5.4%；渔业产值 22.18 亿元，增长 6.6%；农林牧渔服务业产值 80.98 亿元，增长 6.9%。

2016 年全年农作物播种面积 9348.42 万亩，增长 1.7%。其中，粮

食（含薯类）3601.70 万亩，增长 0.3%；棉花 3232.36 万亩，同口径对比下降 5.2%；油料 382.82 万亩，增长 16.9%；甜菜 115.69 万亩，增长 26.0%；蔬菜 489.84 万亩，增长 0.9%（工业番茄 97.02 万亩，下降 6.8%；工业辣椒 76.87 万亩，增长 4.8%）。特色林果 2475.48 万亩，增长 3.3%，其中，园林水果 1490.64 万亩，增长 2.3%。

全年粮食产量(含薯类)1512.28 万吨，下降 0.6%。棉花 420 万吨，同口径对比增长 2.6%。油料 75.89 万吨，增长 20.7%。甜菜 554.99 万吨，增长 23.8%。蔬菜 1966.45 万吨，增长 0.8%（工业番茄 709.03 万吨，下降 6.9%；工业辣椒 214.24 万吨，增长 8.2%）。特色林果产量 1790.88 万吨，增长 4.8%，其中，园林水果 1011.02 万吨，增长 5.2%。

年末猪牛羊存栏 4621.35 万头（只），比上年下降 1.4%。全年猪牛羊出栏 4341.90 万头（只），增长 4.5%。猪牛羊肉总产量 134.70 万吨，增长 4.4%，其中，牛肉产量 42.48 万吨，增长 5.0%；羊肉产量 58.32 万吨，增长 5.2%；猪肉产量 33.90 万吨，增长 2.5%。禽肉产量 15.92 万吨，增长 11.4%。禽蛋产量 36.13 万吨，增长 10.7%。牛奶产量 156.08 万吨，增长 0.2%。水产品产量 16.16 万吨，增长 6.7%。

年末农业机械总动力 2581.96 万千瓦，增长 4.0%。拥有大中型拖拉机 48.68 万台，增长 3.5%；小型拖拉机 26.74 万台，下降 4.8%。农作物机耕率 99.27%，农作物机播率 94.49%。化肥施用量(折纯)250.21 万吨，增长 0.9%。农村用电量 108.16 亿千瓦时，增长 3.9%。

### 3、新疆工业和建筑业概况

2016 年全区规模以上工业企业 2894 家，比上年增长 6.9%。全年规模以上工业实现增加值 2440.94 亿元，按可比价计算，增长 3.7%。按轻重工业划分，轻工业增加值 366.20 亿元，增长 11.7%；重工业

2074.74 亿元，增长 2.5%。按石油非石油工业划分，石油工业增加值 741.44 亿元，下降 0.3%；非石油工业 1699.50 亿元，增长 5.9%。按经济类型划分，公有制经济增加值 1507.78 亿元，下降 1.1%；非公有制经济 933.16 亿元，增长 13.4%。按隶属关系划分，中央企业增加值 1165.40 亿元，下降 2.2%；地方企业 1275.54 亿元，增长 10.6%。按企业规模划分，大型企业增加值 1305.16 亿元，下降 4.1%；中型企业 367.89 亿元，增长 1.2%；小型企业 728.85 亿元，增长 27.0%；微型企业 39.04 亿元，下降 12.2%。

在自治区重点监测的十大产业中，石油工业增加值 741.44 亿元，下降 0.3%；有色工业 233.18 亿元，增长 9.2%；电力工业 320.46 亿元，增长 4.6%；化学工业 273.02 亿元，增长 12.1%；钢铁工业 11.40 亿元，增长 9.0%；煤炭工业 129.37 亿元，增长 1.6%；纺织工业 80.40 亿元，增长 47.1%；农副食品加工工业 91.49 亿元，增长 10.0%；装备制造工业 101.55 亿元，增长 5.6%；建材工业 120.31 亿元，增长 3.2%。

2016 年规模以上工业企业产品销售率 98.1%，比上年提高 0.7 个百分点。完成工业品出口交货值 68.66 亿元，增长 6.4%。实现利润总额 345.11 亿元，下降 4.8%。

2016 年实现建筑业增加值 1049.92 亿元，增长 9.6%。具有资质等级的总承包和专业承包建筑企业实现利润总额 49.15 亿元，增长 2.1%。

#### 4、新疆固定资产投资

2016 年完成固定资产投资（不含农户）9983.86 亿元，比上年下降 6.9%。其中，第一产业投资 498.01 亿元，增长 35.9%；第二产业投资 3879.67 亿元，下降 25.1%；第三产业投资 5606.18 亿元，增长

8.1%。在第二产业投资中，工业投资 3738.46 亿元，下降 26.1%。

在固定资产投资（不含农户）中，国有及国有控股投资 6519.17 亿元，增长 3.7%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 65.3%。民间投资 3411.30 亿元，下降 21.7%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 34.2%。基础设施投资 3814.72 亿元，下降 13.2%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 38.2%。

房地产开发投资 923.40 亿元，下降 7.6%，其中，住宅投资 518.83 亿元，下降 14.1%。房屋施工面积 11530.59 万平方米，增长 0.6%；房屋竣工面积 1695.91 万平方米，增长 5.4%。商品房销售面积 1828.22 万平方米，增长 0.2%；商品房销售额 846.84 亿元，下降 0.3%。

#### 5、新疆国内贸易

2016 年实现社会消费品零售总额 2825.90 亿元，比上年增长 8.4%，扣除价格因素，实际增长 7.9%。按经营地划分，城镇消费品零售额 2569.14 亿元，增长 8.2%；乡村消费品零售额 256.76 亿元，增长 10.6%。

按消费形态划分，餐饮收入 366.71 亿元，增长 11.2%；商品零售 2459.19 亿元，增长 8.0%。

按规模划分，限额以上单位消费品零售额 1218.60 亿元，增长 6.0%；限额以下单位消费品零售额 1607.30 亿元，增长 10.3%。

按商品类别划分，限额以上单位粮油、食品类零售额增长 5.2%，烟酒类增长 10.0%，饮料类增长 10.0%，服装、鞋帽、针纺织品类下降 2.5%，家用电器和音像制品类增长 0.5%，汽车类增长 14.2%，金银珠宝类下降 11.9%，石油及制品类下降 3.4%。

全年疆内企业通过网购实现零售额 44.40 亿元，比上年下降

2.6%;新疆本地消费者通过网购实现零售额 437.40 亿元,增长 34.6%,占同期新疆社会消费品零售总额 15.5%。

## 6、新疆对外经济

全年货物进出口总额 179.63 亿美元,比上年下降 8.7%。其中,出口 159.12 亿美元,下降 9.1%;进口 20.51 亿美元,下降 5.6%。

按登记注册类型划分,国有企业进出口 22.21 亿美元,下降 23.2%;集体企业 0.94 亿美元,下降 6.9%;外商投资企业 1.96 亿美元,下降 22.2%;私营企业 154.44 亿美元,下降 5.9%。

新批准设立外商直接投资企业 74 个,增长 48.0%;外商直接投资合同金额 4.97 亿美元,下降 42.0%;实际利用外商直接投资 4.01 亿美元,下降 11.4%。

## 7、新疆交通、邮电和旅游

2016 年全年完成货运量 79104.84 万吨,比上年增长 1.9%。其中,铁路货运量 6901 万吨,增长 10.7%;公路货运量 65140 万吨,增长 1.0%;民航货运量 18.22 万吨,增长 2.4%;管道货运量 7045.62 万吨,增长 2.1%。

全年完成客运量 34961.74 万人,比上年下降 2.4%。其中,铁路客运量 3188 万人,增长 15.9%;公路客运量 28993 万人,下降 12.7%;民航客运量 2780.74 万人,增长 9.6%。

年末铁路营业里程 6166.40 公里,与上年持平;民航通航里程 22.99 万公里,增长 9.8%;公路线路年末里程 18.21 万公里,增长 2.1%,其中,高速公路 4395 公里,增长 1.8%。

年末民用汽车保有量 329.94 万辆(包括三轮车和低速货车),增长 10.6%。其中,年末私人汽车保有量 268.05 万辆,增长 14.3%。

年末私人轿车保有量 146.19 万辆，增长 12.5%。

全年完成邮电业务总量 564.50 亿元，比上年增长 41.4%，其中，邮政业务总量 27.50 亿元，增长 23.6%；电信业务总量 537 亿元，增长 41.4%。年末固定电话用户 491 万户，下降 3.8%。固定电话普及率每百人 10.8 部。年末移动电话用户 2132.10 万户，增长 6.9%，其中，移动电话普及率每百人 90.30 部，增长 0.3%。互联网宽带接入用户 468.40 万户，增长 6.9%。

全年接待旅游总人数 8102 万人次，增长 24.3%。其中，接待入境旅游 201 万人次，增长 19.6%；国内旅游 7901 万人次，增长 24.5%。实现旅游总消费 1401 亿元，增长 24.6%。其中，国内旅游消费 1340 亿元，增长 24.8%；入境旅游消费 9.01 亿美元，增长 23.4%。

## 8、新疆财政和金融

2016 年全年全口径财政收入 2344.62 亿元，比上年下降 3.9%。地方财政收入 1637.05 亿元，下降 1.7%。其中，一般公共预算收入 1298.95 亿元，下降 2.4%。

2016 年全年地方财政支出 4496.73 亿元，增长 7.9%。其中，一般公共预算支出 4138.25 亿元，增长 8.8%。全年民生财政支出 3090.35 亿元，增长 9.9%，占一般公共预算支出的 74.7%。

2016 年年末金融机构（含外资）人民币各项存款余额 18747.64 亿元，比上年增长 9.5%。其中，非金融企业存款余额 5742.29 亿元，增长 8.0%；住户存款余额 7498.27 亿元，增长 10.4%。

2016 年年末金融机构（含外资）人民币各项贷款余额 14552.71 亿元，比上年增长 11.6%。其中，短期贷款 4124.02 亿元，增长 1.5%；

中长期贷款 8548.35 亿元，增长 13.1%。个人消费贷款 1819.24 亿元，增长 16.7%。

2016 年年末拥有境内上市公司 47 家，比上年增长 9.3%。其中，H 股上市公司 4 家。总股本 768.66 亿股，增长 33.6%；股票市价总值 6605.20 亿元，下降 4.8%。全年通过发行、配售股票共筹集资金 266.44 亿元，增长 17.8%。拥有法人证券公司 2 家，证券营业部 94 家，证券交易额 14499 亿元，下降 55.6%。拥有期货公司 2 家，期货营业部 8 家，期货交易额 9254.10 亿元，下降 51.8%。

2016 年全年保险公司各项保费收入 439.90 亿元，比上年增长 19.7%。其中，人寿险 214.75 亿元，增长 26.7%；财产险 153.38 亿元，增长 7.3%；健康险 57.59 亿元，增长 37.6%；意外伤害险 14.18 亿元，增长 7.6%。

全年各类保险赔款及给付支出 154.95 亿元，增长 13.2%。其中，财产险赔款 83.63 亿元，增长 8.8%；寿险赔付 47.77 亿元，增长 17.4%；健康险赔付 19.50 亿元，增长 26.2%；意外伤害险赔付 4.04 亿元，增长 6.5%。

## 9、新疆人口与人民生活

2016 年年末常住总人口 2398.08 万人，其中，城镇人口 1159.47 万人，乡村人口 1238.61 万人。城镇人口占总人口比重（常住人口城镇化率）为 48.35%。全年人口出生率 15.34‰，死亡率 4.26‰，自然增长率 11.08‰。

2016 年全年城乡居民人均可支配收入 18354.65 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 28463.43 元，比上年增长 8.3%，扣除价格因素，实际增

长 6.8%。其中，工资性收入 19173.37 元，增长 6.9%；经营净收入 2940.52 元，增长 9.2%；财产净收入 1279.28 元，增长 0.9%；转移净收入 5070.26 元，增长 16.0%。农村居民人均可支配收入 10183.18 元，增长 8.0%，扣除价格因素，实际增长 6.7%。其中，工资性收入 2527.11 元，增长 18.6%；经营净收入 5641.98 元，增长 4.5%；财产净收入 222.75 元，增长 6.3%；转移净收入 1791.33 元，增长 6.2%。

#### 10、新疆劳动就业与保障

2016 年年末就业人员 1263.11 万人。全年通过各种途径实现城镇就业再就业 45.5 万人，其中，就业困难人员实现就业 5.78 万人。城镇登记失业率 3.22%。

2016 年末参加职工基本养老保险 463.31 万人，增长 31.2%，其中，在职人员 330.11 万人，增长 31.9%；离退休人员 133.21 万人，增长 40.0%。参加城乡居民基本养老保险 539.58 万人，增长 1.7%。参加城镇基本医疗保险 687.55 万人，增长 4.7%，其中，城镇职工 386.62 万人，增长 2.7%；城镇居民 300.93 万人，增长 7.3%。参加失业保险 233.62 万人，增长 1.8%。参加工伤保险 257.27 万人，增长 1.5%，其中，参加工伤保险农民工 43.55 万人。参加生育保险 248 万人，增长 2.9%。

2016 年末城市居民最低生活保障人数 78.65 万人，农村居民最低生活保障人数 166.52 万人。年末各类收养性社会服务机构及设施 4004 个，拥有床位数 7.15 万张，收养人数 2.64 万人。社区服务机构 2263 个，其中，综合性社区服务中心 308 个。全年销售福利彩票 41.95 亿元，增长 5.4%；筹集公益金 12.61 亿元，增长 8.9%。

#### 11、新疆资源、环境和安全生产



全区已发现矿种 142 种。查明资源储量的矿种 98 种，其中，能源矿产 7 种，金属矿产 34 种，非金属矿产 57 种。全年完成造林面积 21.60 万公顷，其中，退耕还林面积 1.30 万公顷。森林覆盖率 4.9%。

全年在监测的 19 个城市中，空气质量超过国家 II 级以上标准城市 16 个，空气质量达到国家 II 级以上标准城市 3 个；城市空气质量好于 II 级的优良天数占 67.0%，首府乌鲁木齐市空气质量好于 II 级的优良天数占 67.2%，比上年提高 2.0 个百分点。在监测的 78 条河流 169 个断面中，I ~ III 类优良水质断面比例为 97.6%，比上年提高 1.7 个百分点；IV ~ V 类轻中度污染水质断面比例为 1.2%，降低 1.7 个百分点；劣 V 类重度污染水质断面比例为 1.2%，与上年持平。在监测的 31 座湖库中，I ~ III 类优良水质的湖库比例为 71.0%，比上年提高 7.7 个百分点；IV ~ V 类轻中度污染水质湖库比例为 9.7%，降低 3.7 个百分点；劣 V 类重度污染水质的湖库比例为 19.3%，降低 4.0 个百分点。

自治区级以上自然保护区 29 个，其中，国家级自然保护区 13 个，自治区级自然保护区 16 个，保护区总面积 1963.75 万公顷。

2016 年末城市污水处理厂日处理能力 204.60 万立方米，比上年增长 4.3%；城市污水处理率 89.3%，提高 1.9 个百分点。城市生活垃圾无害化处理率为 82.7%，下降 2.77 个百分点。城市集中供热面积 32572.14 万平方米，增长 18.4%。城市建成区园林绿地面积 3.75 万公顷，增长 3.9%；建成区绿地率为 35.38%，提高 0.64 个百分点；人均公园绿地面积 12.59 平方米，增加 0.96 平方米。

全年共发生各类生产经营性安全事故 1254 起，比上年下 16.9%；死亡 696 人，下降 26.5%。亿元 GDP 生产安全事故死亡人数 0.072

人,下降 29.4%;工矿商贸十万从业人员生产安全事故死亡人数 2.547 人,下降 23.5%;道路交通万车死亡人数 3.876 人,下降 12.3%;煤矿百万吨死亡人数 0.177 人,增长 90.3%。

### (三) 企业所在行业状况及发展前景

#### 1、行业主要政策规定

中华人民共和国农业部是番茄加工行业的主管部门。农业部主要负责种植业的行业管理,研究提出种植业发展战略、规划计划和政策建议,指导种植业结构和布局的调整,组织起草有关种植业的法律、法规、规章,组织提出种植业发展的主要技术措施,组织实施重大技术推广项目等内容。中国罐头工业协会是全国性的行业自律组织,主要职能包括:开展行业、地区经济发展调查研究,提出有关经济政策和立法方面的意见和建议;工厂代号的发放与管理;进行行业信息统计、收集及分析,发布行业信息;协参与制定、修订国家标准和行业标准;参与质量管理和监督工作、科技成果推广应用等。

番茄加工行业相关产业政策列举如下:

序号	产业政策	发布时间和单位	主要内容
1	《食品工业“十二五”发展规划》	2011 年国家发改委、工信部	将果蔬加工业列为“十二五”食品工业发展的重点行业之一,提出到 2015 年,果蔬加工行业产值达到 3,000 亿,果蔬汁产量达到 300 万吨,果蔬罐头产量超过 200 万吨。
2	《农产品加工业“十二五”发展规划》	2011 年农业部	将果蔬加工业列入重点发展产业,提出到 2015 年,我国主要农产品加工率达到 65%以上,其中粮食达到 80%,水果超过 200/a,蔬菜达到 10%;主要农产品精深加工比例达到 45%以上,农产品加工副产物综合利用率明显提高。
3	《全国现代农业发展规划(2011-2015)》	2012 年国务院	指出积极发展“菜篮子”产品生产,加强蔬菜水果等产品优势产区建设;增强农产品质量安全保障能力,推行统一的标准、操作规程和技术规范;提供农业产业化和规模化经营水平,制定扶持农业产业化龙头企业的综合性政策,选建一批农业产业化示范基地,推进龙头企业集聚发展,鼓励龙头企业与农户建立紧密型利益联结关系。
4	《产业结构调整目录》(2013 年修订)	2013 年国家发改委	鼓励发展农林业中的农产品基地建设;蔬菜、瓜果、花卉设施栽培(含无土栽培)先进技术开发与应用;优质、高产、高效、高标准化栽培技术开发与应用;农林牧渔产品无公害、绿色生产技术开发与应用;农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合利用;农田主要机耕道(桥)建设。

序号	产业政策	发布时间和单位	主要内容
5	《国务院关于加快培育和发 展战略性新兴产业的决定》	2010 年国务院	明确了以重大技术突破和重大发展需求为基础,对经济社会全局和长远发展具有重大引领带动作用,知识技术密集、物质资源消耗少、成长潜力大、综合效益好的七大战略新兴产业
6	《关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》	2012 年商务部	提出在“十二五”时期,商品零售规模保持稳定较快增长,社会消费品零售总额年均增长 15%,零售业增加值年均增长 15%;零售业发展方式加快转变与创新,各种业态协调发展。

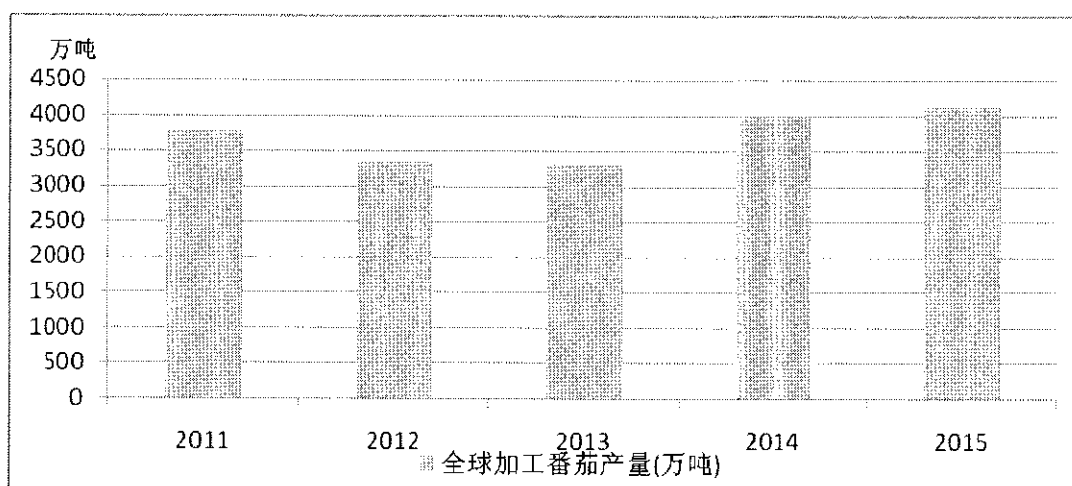
番茄加工行业主要法律法规列举如下:

序号	法律法规	发布单位	发布时间
1	《中华人民共和国产品质量法》	全国人民代表大会常务委员会	2000 年
2	《中华人民共和国进出口食品标签管理办法》	国家出入境检验检疫局	2000 年
3	《食品生产加工企业质量安全监督管理实施细则》	国家质量监督检验检疫总局	2005 年
4	《中华人民共和国农产品质量安全法》	全国人民代表大会常务委员会	2006 年
5	《中华人民共和国农产品产地安全管理办法》	农业部	2006 年
6	《中华人民共和国农产品包装和标识管理办法》	农业部	2006 年
7	《国务院关于加强食品等产品安全监督管理的特别规定》	国务院	2007 年
8	《中华人民共和国农产品质量安全检测参考办法》	农业部	2008 年
9	《中华人民共和国国家标准饮料通则》	国家质量监督检验检疫总局、国家标准化委员会	2008 年
10	《中华人民共和国食品安全法》	全国人民代表大会常务委员会	2009 年

## 2、 加工番茄种植、生产情况

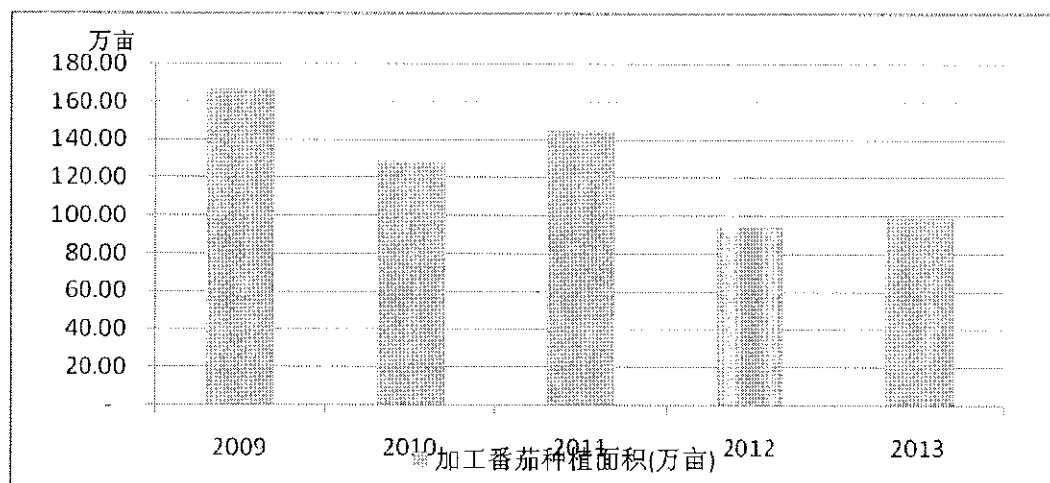
番茄是世界范围内广泛栽培的作物,也是营养价值极高的植物。由于番茄及其制品的独特食用、保健及辅助治疗的功效,在世界农业生产和贸易中占有重要的地位。番茄一般来说分为人们平常生吃或做菜用的食用番茄和加工用番茄。加工用番茄可溶性固形物为 5% 左右,而普通的食用番茄仅为 1%-2%,因此番茄制品行业都使用加工用番茄作为原料。近几十年来,世界范围内的番茄产量和制品贸易增长迅速,中国番茄及制品贸易在世界番茄贸易当中的地位也越来越重要,对世界番茄贸易产生了重要的影响。番茄酱专用加工番茄的大面积种植对气候要求较高,适宜生长地区集中在北纬 34-50 度之间,该区域气候既不会过分潮湿,也不会过分干燥,而且昼夜温差大。全球能够大面积种植加工番茄的地区集中在美国的加州河谷,地中海沿岸和中国的新疆、内蒙古和甘肃的少量地区。根据中国产业信息网及世界加工番茄理事会(WPTC)发布的统计数据显示,历年全球加工番茄产

量情况如下图。

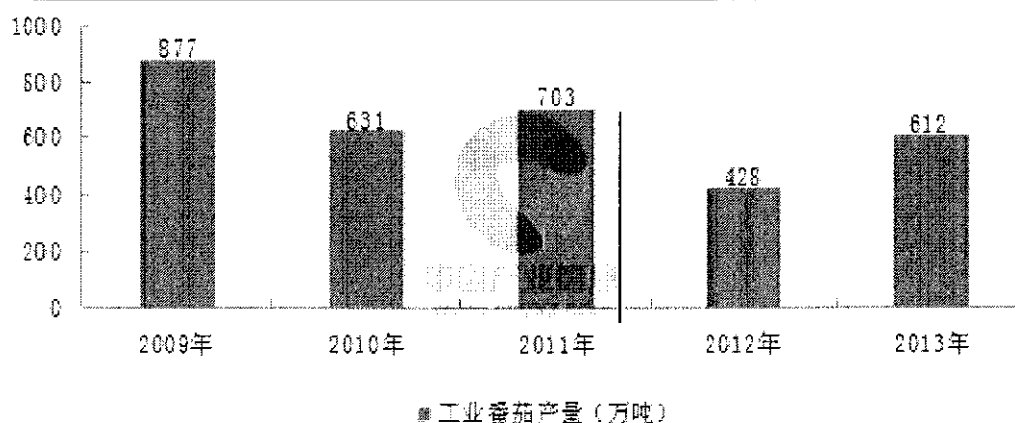


图七 历年全球加工番茄产量

经过多年连续亏损后，国内番茄酱行业已经达成限产保价的共识，自 2012 年开始酱用番茄种植面积大幅下降，目前行业去库存完成。新疆主要番茄酱生产商中粮屯河（600737.SH）和中基健康（000972.SZ）与农户签约番茄种植（目前没有了其他签约者，农户不会自行种植），番茄种植面积得到有效管控，行业进入全新发展阶段。中国近年来加工番茄种植面积和产量概况如下。



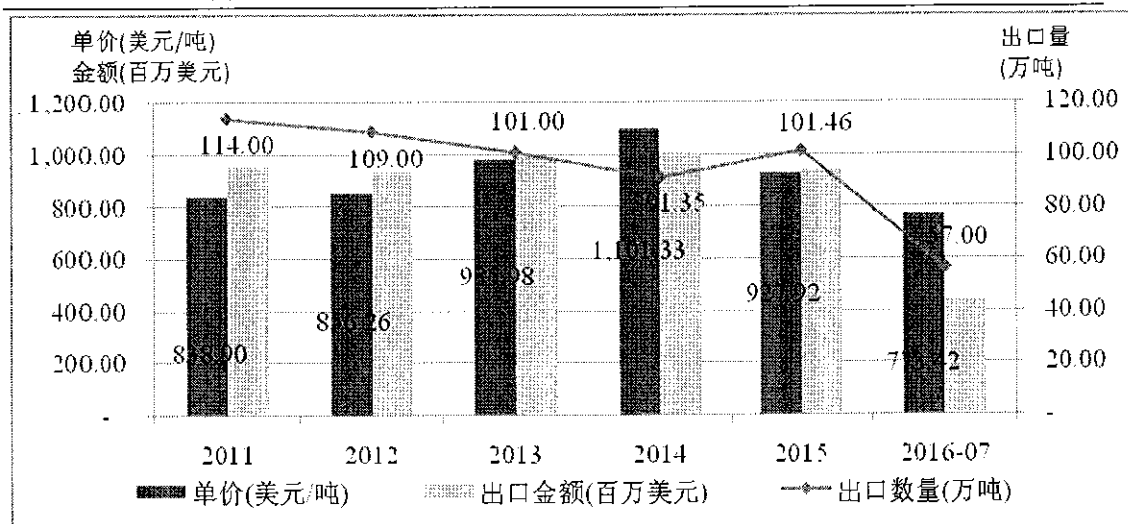
图八 中国历年加工番茄种植面积



图九 中国历年加工番茄产量

#### (四) 加工番茄行业市场规模

由于饮食习惯的差异，我国是新鲜番茄的传统消费大国，却是番茄酱的消费小国，番茄酱主要作为调味品集中在欧洲及美洲地区消费，占全球的消费比重在 80%左右。中国番茄制品主要以出口为主，受全球番茄制品市场影响较大。番茄酱是番茄制品中很重要的产品。2009 年，全球番茄大丰收，行业陷入供大于求，价格步入下行周期。自 2011 年起，中粮屯河、新中基与新疆其他番茄酱企业开始联合限产保价，通过订单农业使得番茄种植面积逐年下降，2013 年行业供给略小于需求，价格开始回暖至 2014 上半年，但番茄酱价格行情较好只是昙花一现，2015 年各大番茄酱企业也未能摆脱亏损的阴影。根据 wind 的数据显示，2016 年 7 月份中国番茄酱累计出口数量 57.00 万吨，相较去年同期 57.46 万吨略有缩减，总体处于逐步下降阶段；2016 年 7 月份中国番茄酱累计出口金额 440.85 百万美元，相较去年同期 563.75 百万美元缩减明显；同时每吨番茄酱出口的价格在 2014 年达到每吨 1,101.33 美元/吨峰值后，开始下降，现在也处于逐步下降阶段，目前番茄酱出口单价仅为 773.42 美元/吨。



图十 中国番茄酱出口数量、金额和单价

### (五) 行业特有的经营模式、区域性和季节性特征

目前我国番茄制品加工企业的最主要的种植生产模式是“公司+农户”模式，它和美国加州的组织化程度差距非常明显。由于公司与农户签订的协议约束力差，在种子、技术等方面难以实现标准化，同时种植的集约化程度低，机械化作业无法大规模推广。而在美国加州地区实现了全面机械化作业，而且种植户的组织化程度也较高、公司与农户的联系十分密切。

番茄的种植具有广域性，但酱用番茄种植具有明显的地域局限性。酱用番茄的大面积种植对气候有着非常苛刻的要求，特别是成长期间的积温要在 2800~3200 度之间，降雨量不能超过 200mm，否则 AB 值（色差值）和霉菌等关键质量指标就会不合格。全球酱用番茄种植主要集中在位于北纬 35-40°C 的三大区域：我国的新疆天山南北麓和内蒙河套地区、地中海沿岸周边国家意大利、西班牙、法国和土耳其，以及美国加州。

### (六) 影响番茄行业发展的因素

#### (1) 有利因素

##### 1) 成本相对国外较低

由于原材料、人力成本和运输成本的优势，我国番茄制品销售价格在国际市场具有一定的竞争力。目前我国番茄原料均价普遍低于欧美等发达国家，加上较低的工厂建设投入资金、低廉的劳动力成本，番茄制品的实际成本远低于欧美国家和世界平均水平。

## 2) 国际市场竞争力加强

我国番茄制品以红色素高著称，色差、粘稠度和霉菌指数均达到世界同类产品先进水平，同时相对低廉的制造成本，增进了我国番茄制品的竞争力。我国以质优价宜的番茄制品满足了国际市场不断增长的需求，促进了世界番茄加工产业格局的调整和改变。欧美国家因原材料及其他成本上涨、农业补贴减少等原因，番茄制品产量急剧下降；而国内番茄制品行业在此因素的推动下，市场份额进一步扩大。

## 3) 产业政策支持

国家西部大开发战略的实施为发展番茄产业提供了前所未有的历史机遇和发展条件。近年来，各政府部门实施优势资源转换战略，大力发展中国特色产业；同时，以新疆地域优势和特色资源为立足点，以国际市场为导向，引进国际先进设备，扶持企业做强做大，取得了良好的经济效益和社会效益。在政府相关职能部门、行业协会和企业等多方面的努力下，通过土地集中连片、划区种植，加强原料管理等方式力求改变经营模式，使番茄种植走上市场化经营道路。

## 4) 国内市场前景广阔

番茄因含有人体所需的多种天然营养成分，且风味独特，在各国饮食结构中占有重要的地位。近年来，随着人们饮食习惯的改变，番茄的需求量正在不断扩大。番茄制品中的番茄酱为 20 世纪初从西方引入中国，最初多用于西餐，后逐渐为中餐所接受。随着西式快餐品牌麦当劳、肯德基深深植根于中国市场，越来越多的中国人在熟悉“免

费番茄酱包”的同时爱上了番茄酱，番茄酱已经逐渐成为一种日常调味品，并在中餐方面有了更多的应用。而我国人口基数众多，番茄制品的市场尚处于前期培育开发阶段，市场前景广阔。

## （2）不利因素

### 1) 原料种植隐患

随着新疆等主产区加工、生产能力的增加和扩大，原料供应不足和原料品质下降等问题逐渐显露。目前，番茄原料供应方面存在的隐患和问题主要来自几个方面：（1）天气影响。频繁发生的灾害性天气例如冻害、干热风和秋季持续阴雨等造成原料减产和品质下降；（2）土壤退化。番茄主产区不同程度出现土壤侵蚀、肥力衰减、土壤酸化等土壤退化现象；（3）品种退化。由于主栽品种单一和连年种植，常规品种的优势特征逐年衰退，田间表现缺陷增加；（4）原料管理。原料种植分散，种植户人均拥有土地面积小，种植技术和观念落后，不重视轮作倒茬，使单产下降，病害增多。同时部分种植户的种植、采摘和交售行为不能按企业要求去做，直接影响番茄原料质量。

### 2) 行业竞争无序

我国番茄产业在高速发展的同时，存在着行业无序、竞争无度等问题。为了争夺市场，企业往往把价格作为制胜的法宝，以低价吸引客户，造成番茄出口卖价整体持续走低。长期的低价竞争使企业的利润空间缩小，经营风险加大，直接影响企业可持续发展，也加大主要贸易国家实施反倾销或贸易保障措施的可能。

### 3) 产业形象不佳

虽然我国番茄产业的集中度提高，实力有所增强，但整体水平与国际同行以及市场要求之间仍存在一定差距，以卖低价为特征的我国番茄制品在国际市场形象不高。一方面，原料管理滞后使质量难以稳



定，导致了番茄酱品质的不一致；另一方面，虽然引进了国外先进设备，但对设备的掌握尚待提高。此外，行业内一部分小型加工企业，生产工艺和设备非常落后，低劣产品销往国内市场，不利于番茄制品在国内的声誉和形象。

## （七）番茄行业基本风险特征

### （1） 国家政策变化风险

番茄加工产业符合我国国家农业发展战略、发展循环经济和现代新型农业的要求，得到国家和地方政府的大力扶持，享受国家和地方政府的补贴和其他优惠政策。如果未来国家和地方有关的农业扶持政策发生变化，将对公司的经营业绩产生一定的影响。

在税收方面，番茄加工业是番茄种植业的重要保障，对于促进种植业发展和农民增收有积极意义，公司享受出口产品“免、抵、退”的税收政策，番茄酱加工免征企业所得税等税收优惠政策。如果税收优惠政策发生变动，将对番茄加工业产生重大影响。

### （2） 食品安全风险

番茄制品在原材料采购环节和食品流通环节可能出现食品安全问题。在原材料采购环节如果所采购的原材料出现严重的重金属或农药残留超标情况，将引发食品安全问题，同时在食品流通环节可能受到二次污染。如果公司产品出现上述情况，公司及相关人员将可能受到监管机构的行政处罚甚至面临刑事处罚，会对加工企业品牌形象、业务开展等产生不利影响，甚至使公司面临一定的索赔、处罚风险。

## （八）新疆番茄产业发展现状

### （1） 加工番茄行业现状

加工番茄种植具有资源稀缺性，全球适合种植的区域集中在美国加州河谷、地中海沿岸、中国新疆/内蒙，分别占到全球比例的 31%、

24%、13%，占据全球供应量的近 70%，消费区域很广，但中国国内市场的加工番茄制品消费量还很低。

番茄全球产量波动大，市场行情受产销存影响调整快。全球番茄的消费量相当于鲜番茄的 3950 万左右，2014/2015 年全球供求相对均衡，随着 2015 季产量的增加到 4125 万吨，同比增长 3.4%。如果 2016 年全球产量为 4000 万吨，预计 2016/2017 年供给过剩 315 万吨。番茄加工的产量波动大，市场随着产量增减，库量变化，价格调整快。

## （2）新疆番茄产业的地位

新疆是中国番茄制品的主要产区，凭借丰富优质的原料和较低的生产成本，新疆番茄产业的发展具有很强的比较优势，番茄产量位居世界前三，番茄酱出口量约占全球贸易总量的 1/4，基于番茄的食用、药用功能，市场对番茄类产品的需求量很大。目前，新疆番茄的消费主要来自国外市场，国内消费量较少，国内外市场增长潜力很大，番茄产业发展态势良好。

## （3）新疆番茄生产及加工现状

总体来说，我国目前的番茄制品种类有限，主要有番茄酱、番茄沙司、番茄脯等，番茄制品加工技术也还处于成长阶段，新疆番茄产品出口结构层次低。新疆番茄加工企业数量较多，龙头企业带动作用明显。1984 年，新疆建成第一条番茄酱生产线，20 世纪九十年代初，番茄生产企业已超过 30 家，番茄加工成为新疆发展速度最快的产业之一。截至 2016 年底，新疆有 140 多家生产企业，番茄加工生产能力超过 145 万吨，已形成以中粮屯河股份有限公司、新疆中基番茄制品有限公司、新疆天业股份有限公司为代表的龙头企业集群。其中，中粮屯河股份有限公司目前是国内最大、亚洲最大、世界第二大番茄制品制造及销售商。与此同时，番茄产品结构逐步呈现多样化态势，

不同结构层次产品的附加值及市场差异很大。目前，出口大部分为大包装番茄酱，其次是小包装的番茄酱罐头，而具较高附加值的番茄类产品如番茄粉、番茄红素、番茄纤维等贸易量很少，还处于市场开拓阶段。目前的产品结构对番茄产业的发展有促进作用，可积累资金，扩大品牌知名度，为结构优化奠定基础。此外，初级产品是资源性产品，成本较低，采收季节集中，有利于扩大出口规模，占有世界市场份额；而小包装番茄酱类快速消费品，对差异性产品有较高的依赖性，市场上所占份额较少，目前市场上这类产品大部分是贴牌生产。

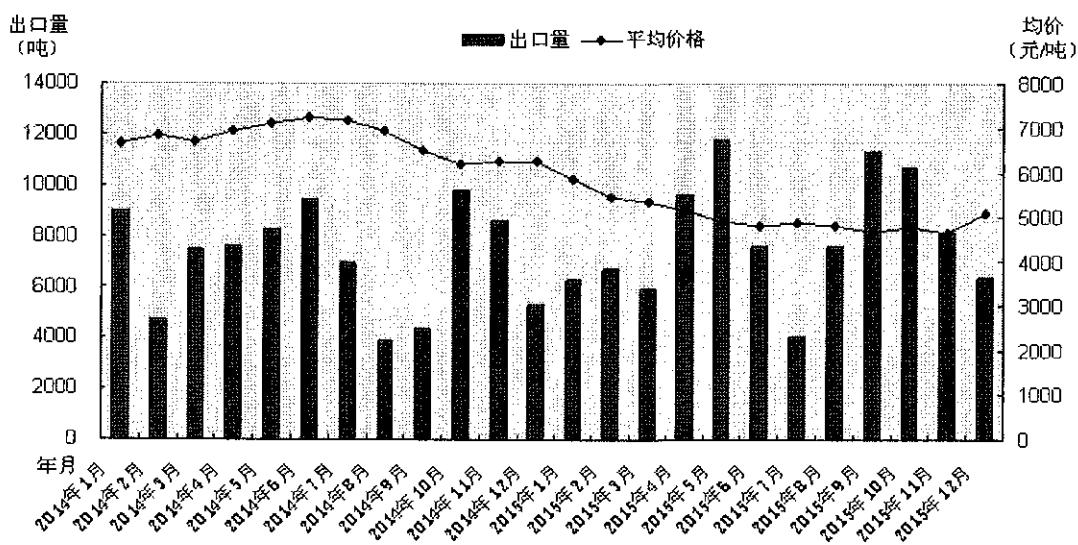
#### （4） 番茄制品出口市场现状

番茄三大区域环境发生变化，近几年美国加工产量在稳定上升中，凭借成本和品质优势，出口总体保持波动上涨态势，且在中国的传统出口市场（西非、日韩、中东及俄罗斯市场）增量明显。地中海地区相对比较稳定。但 2015 年受美国的升值的影响，欧洲地产番茄酱成本竞争力加强，出口规模增加，限制了加州、中国的出口签约量。中国产区曾因市场过度供应导致企业经营困难，为达到国内市场平衡，稳定市场价格，有意控制产量规模，出口则呈下降趋势，中国市场价格表现比较敏感，出口价格易随市场出现大起大落波动。

#### （5） 新疆口岸番茄酱出口的现状

2017 年 1-10 月全年出口数量呈下跌态势，1-10 月出口量为 371463 公斤，同比下降了 0.3%，价值 188204 万元，同比增长了 3.9%，平均价格 5066.56 元/吨。番茄酱今年继续走低，均价跌破 5000 元/吨后，呈现继续下跌态势，一直低位运行的均价；番茄酱月度出口量波动起伏。

2014年以来新疆口岸出口番茄酱量价走势图



图十一 2014年以来新疆口岸出口番茄酱量价走势图

## (6) 番茄加工制品未来发展前景

### 1) 加工番茄行业发展趋势

受市场库存和销售压力影响，番茄加工量 2017 年全球市场预计有所减产，未来各区域的产量增加不会出现大量的增加，美国受土地和水资源控制，原料单产提升空间有限，产量增加量不会过多；地中海区域产量处于稳定；中国产量控制，产业整合，过剩产能淘汰，成本不断上升，产量大涨的可能性较少，经济常态化，趋于稳定。预计未来 5 年全球市场供求会趋于相对均衡，后期价格会有所回升，但不会出现行情的大起大落。

番茄行业发展竞争向产品服务转化。产品细分及定制化，满足客户特殊的需求成为未来番茄酱主产国和厂商关注的重点，同时要区分对待大包装酱及下游制品市场，满足不同国家、不同类型的客户专属需求。

### 2) 番茄制品市场需求量将逐渐增加

近年来，我国番茄制品加工产业已经从发展初期进入成长期，番茄制品的种类也在不断增加，比如番茄沙司、番茄酱、番茄脯等逐步

进入亚洲市场。据统计，美国人均年消费新鲜番茄 8kg，消费番茄加工制品 40kg；中国人均年消费新鲜番茄 20kg，却很少食用番茄加工制品。从消费总量上看，我国番茄加工制品需求量小，但随着经济全球化的到来，我国国民经济快速增长，人们的生活水平逐渐提高，西餐在国内不断推广发展，已逐渐成为许多人的主要食物需求之一，而比如肯德基、麦当劳等快餐类产业同样在全国扩大发展，在当前生活节奏加快的时代下，快餐的需求量也越来越大，这就使得番茄沙司、番茄制品的需求进一步增长。所以在未来 10 年里，番茄制品的市场需求量将会逐年增加。

### 3) 发展国内市场，分散出口风险

目前，国内消费市场还有很大的增长空间。企业可以通过加强品牌化经营、产品宣传、研发适合国人消费习惯的产品和引导消费者的消费习惯养成等方式，逐渐将番茄酱推上国人的餐桌，成为日常调味品。随着年轻一代的成长，今后国内对番茄酱的需求将进一步增加。同时，还应加强番茄精深产品研发，如番茄粉、番茄汁、番茄红素等高附加值产品的研发，拉长番茄产业链条，提高番茄产品附加值。

### 4) 番茄制品加工产业发展方向

随着国际市场对番茄酱需求的增加，番茄处于供不应求的形势将越来越严峻，然而我国的番茄制品深加工却依然还有待加强，发展空间较大，在未来我国的番茄制品加工产业可以进一步向精深加工以及半成品方向发展。目前市场上的番茄制品主要包括面向加工商用于再加工的大包装原料酱即半成品和面向终端消费者的小包装番茄酱、罐头番茄、番茄沙司等。未来 5-10 年里可以根据此方向进一步发展番茄的精深加工产品和番茄制品半成品，逐级提高产品的附加值，促使番茄精深加工进军国内外高端市场，可以进一步提升产业竞争力。

#### (四) 企业的业务分析情况

##### 1、主要产品或者服务的用途

中粮屯河番茄有限公司生产经营的产品主要有番茄粉、番茄红素油树脂及番茄红素胶囊，均为番茄酱的深加工产品。

番茄粉是番茄酱的深加工产品，富含番茄红素、高蛋白纤维、氨基酸、有机物及矿物质等成分，是西方传统食品佐料，还可提供食品的风味和色泽，改善食品营养组成，提高营养价值。公司所生产的番茄粉以高浓度优质的新疆番茄酱为原料，采用低温喷雾流化干燥技术，其工艺标准达到国际先进水平，所产番茄粉色泽红艳、口感纯正、番茄红素含量高、富高蛋白纤维、果胶、Ve 等，感观、理化及卫生指标均符合国际标准，具有良好的溶解性。

番茄红素油树脂是番茄红素胶囊的主要原料，番茄红素胶囊富含的番茄红素具有很好的保健功能。1) 番茄红素是目前已知的最强效抗氧化活性天然植物提取物，能有效清除人体自由基，提高免疫力，增强身体活力；2) 可以预防人体细胞癌变，减轻癌症化疗的副作用；3) 预防心血管疾病发生；4) 预防女性乳腺增生，缓解女性乳腺疾病的症状；5) 有效养护男性前列腺，预防增生和癌变；6) 番茄红素可抵御环境辐射侵害，具有祛斑美颜、抗衰老的功效，是男性保持健康活力、女性驻颜的日常保健佳品。

##### 2、经营模式

公司业务的经营模式服从母公司中粮屯河糖业股份有限公司的统一管理安排。

企业番茄业务立足 B2B 商业模式，番茄粉产品包装主要为 2\*10kg/箱和 2\*12.5kg/箱，主要出口欧美和东南亚等国家和地区，以及部分国内销售。番茄红素油树脂根据客户需求调整产品浓度，有

6%、7.2%和8%等浓度状态，主要以出口为主；部分番茄红素油树脂委托加工成番茄红素胶囊，番茄红素胶囊主要以内销为主。

### 3、经营管理状况

中粮屯河番茄制品有限公司，注册资本85000万元。下属中粮屯河番茄有限公司昌吉番茄粉分公司占地面积115亩，拥有一座36\*7.2米喷雾干燥塔，番茄粉年产量达3000吨/年，（设计蒸发量900公斤/时）；番茄红素油树脂生产线一条，年产量10吨。设置了行政办、财务部、生产办、原料办、动力车间、质检办、安环办、等8个职能部门，现有在岗职工280人，大中专以上学历占总人数85%以上，平均年龄38岁，有着很好的文化素质和专业技能。

先后通过ISO9000、HACCP、ISO14000、KORSH等体系认证，和联合利华、KERRY等供应商合作。

### 4、企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

#### （1）企业在加工番茄行业中的地位

中粮屯河番茄有限公司的番茄产业分布在新疆16家工厂，内蒙4家工厂，共有20家番茄加工工厂，日加工鲜番茄量7万吨，年产能4万吨，加工量居世界加工能力第二，中国第一。目前中粮屯河年产大包装番茄酱25万吨左右，占全国总产量的30%左右，销量占全国出口总量的30%，占全球产销额的4%，在中国番茄行业中具有举足轻重的地位。目前主要业务模式是生产大包装番茄酱出口，并向上下游延伸涉足农业（种子研发、种植）和番茄制品、番茄保健品业务。

番茄产业近几年经过不懈努力，已初步构筑了全产业链的系统组织能力，农业、成本、内部管理、产品品质均领先于国内竞争对手，找到了适合自身的管理模式，利用各环节的相互支持，形成四结合管

理方案，满足客户的需求。

番茄有从种子-原料管理-生产加工-销售完整的产业链，利用四结合管理较好经营着产业链，公司通过产业链保证了原料的品种和收购量，在原料保障的基础上生产结合产品订单要求和原料品种加工客户需求产品，多年来产品订单较好履约率，树立了良好信用形象，取得了像亨氏、联合利华等长期合作客户的认可。多年的积累客户对公司有了一定的认可度，产业生产期高端和大客户订单就能占总加工量的60%左右。

## (2) 企业在加工番茄行业中的竞争优势

1) 原料管控力较强，公司通过不同管理模式保障收购量同时提升了农民的种植水平，实现农企共赢

中粮屯河拥有经验丰富的农业团队，按照工厂生产需求进行有计划的管理，从合同签订量控制到种植过程指导和管理，再到计划性采收收购，全程控制。原料管理模式采用自种、社会大户合作、兵团合作、合作社合作多种合作方式，通过“自有农机+合作租赁+引导农户自购”三种模式相结合，持续推广“工厂+农民”的合作机采模式。原料在控制的同时在种植技术上也采取各种办法提升农民的收益和种植积极性，不断探索，引进先进的机械化管理，提升种植水平，引入优良的国外品种，丰富种子品种，提升单产。基于中国农业基础薄弱的现状，中粮屯河原料管控力不断提升，取得了一定的成绩，原料折标单耗逐年降低，2015年创历史新低。

## 2) 加工产品的多样化，满足不同客户需求

公司生产组织中采用“四结合的原则”（客户的产品规格的需求、工厂生产设施、原料管理、种子品种）实现客户特性化的产品生产，产品多样化结合可满足不同客户要求。公司可生产大包装番茄酱提供



给需要原料酱的加工工厂，也可分装成小包装番茄制品供一般家庭使用，满足不同类型的客户。

### 3) 拥有稳定长期合作的客户和销量

经过多年推行差异化产品、市场战略，同时公司产品质量、信誉及影响力的影响，大包装酱拥有相对比较稳定的大客户，在竞争激烈的情况下有很多客户依然愿意优先选择与中粮屯河长期合作，例如番茄酱与日本可果美、三菱、亨氏及联合利华等高端客户，从购销关系逐步发展成为战略合作客户关系，年采购量相对稳定，占到公司年生产量的 40-50%。

### (3) 企业在加工番茄行业中的竞争劣势

#### 1) 产能相对过剩，资产闲置，包袱重

受市场产能过剩，产量饱和的影响，为了控制总量减少产品库存压力，中粮屯河主动减产带动市场整体减量，趋使市场向平衡发展，但同时造成公司部分工厂停产处于闲置，闲置资产给产业带来巨大的包袱。虽然在看到市场产能过剩的情况下提早开始了资产的活盘和处置，但由于资产过大，生产线多为进口，价格较高，国内又出现同行大量停产工厂，消化需要一定的时间。

#### 2) 番茄大包装业务盈利波动大，过于依赖出口业务

番茄酱大包装主要以出口为主，占总销量的 80%以上，其主要作用是补充国际市场缺口，当供过于求时，价格波动性受市场影响会很明显。在国内的主要竞争对手是新中基、新疆冠农/三和、新疆天业、新疆农垦，由于中国番茄制品出口的最主要形式为原料型大包装番茄酱，产品附加值低，中小酱厂市场议价能力较弱、销售基本依靠降低价格实现。加之中国番茄行业不规范，目前现有的番茄行业协会（中罐协、食土商会）对国内番茄加工企业没有有效的管理和控制手段，

国内番茄行业的无序恶性竞争和出口秩序的混乱使得中国番茄制品销售价格波动较大。在国内主要是以 B2B 的模式销售产品，主要销给国内番茄制品的分装公司，但与国内小厂价格竞争力弱，国内市场份额低。

### 3) 转型国内市场还在探索期

番茄制品业务“小步快跑”战略虽有进展但还没有达到预期，产品市场份额提升不明显，销售量未能使生产满足产能。番茄制品成本偏高，产品和市场的研发能力还不够，渠道开发能力不足，品牌影响力偏低、盈利能力偏弱，处于探索期。与竞争对手凤球唛（国内番茄制品加工商）相比主要差距在经销商能力及价格上。销售实力对比，中粮屯河经销商的数量少，渠道销售偏弱。中粮屯河毛利率和销售定价均比凤球唛低，但市场占有率仅为凤球唛的 15%，说明品牌影响力偏低。自主研发创新型的产品销售不太好，对行业分析和市场研判力不够，市场开拓能力偏弱，不能很及时的满足和适应市场的变化。

### 4) 国际标杆对比，农业基础比较薄弱

美国加州农业原料种植基础比较好，土地整块且面积大，机械化种植，亩单产平均在 7 吨以上。国内土地条件差异大，整体原料管理水平差异大，机械化起步相对比较晚，单产波动大，风险防范力较弱，农业基础相对比较薄弱，原料单产公司整体平均水平在 5-6 吨。

番茄品种研发美国自有研发团队和先进的培育设备，有较多的好品种选择，而国内种子研发依旧是传统方式，新品种的培育周期长，另自有研发的种子较少，稳定性不好，不能满足特殊客户加工需求。加上近年来机采模式推广，相应品种国内较少，因此只能从国外引进品种，造成对其的依赖性和受限性。

## 5、企业的发展战略及经营策略

企业的发展战略及经营策略遵从母公司中粮屯河的管理安排。

### (1) 发展战略

结合国家规划内容，重点将从所有制改革，过剩产能处置，通过提质增效、降成本，去库存、补短板方面进行自身能力提升及销售能力提升和国内市场开拓等方面进行改善，将番茄业务打造成为全产业链番茄专家。

### (2) 经营计划

2017 年公司番茄业务内涵增长，在提质增效的基础上，做大做强，扩大市场上的影响力。继续发扬艰苦奋斗精神，加快推进核心竞争能力建设；推动番茄业务资产盘活，确保实现营业收入目标。

番茄业务将围绕价值链打造核心竞争力，系统提升自我能力。提质增效，精细化管理，降低成本；产品组合注重差异化，将业务做优做强。整合、协调共享资源，鼓励创新研发，补足业务短板。同时，要提升终端市场销售能力，开拓国内市场。加大国内下游产品转化力度，加强下游渠道销售能力建设。公司也将针对番茄过剩产能进行盘活和出置，减少番茄业务的负担。

## 6、企业的资产、财务分析和调整情况

截止评估基准日，中粮屯河番茄制品有限公司资产规模 80,010.27 万元，其中固定资产 2,294.76 万元，主要是房屋建筑物和机器设备，下属中粮屯河番茄有限公司昌吉番茄粉分公司占地面积 115 亩，拥有一座 36\*7.2 米喷雾干燥塔，番茄粉年产量达 3000 吨/年，（设计蒸发量 900 公斤/时）；番茄红素油树脂生产线一条，年产量 10 吨。目前设备有专人维护，设备技术状况良好，满足经营运营需求。

## 五、净现金流量预测

对企业的未来财务数据预测是以企业（分公司）2014 年~2017 年

1-7 月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、地区行业发展状况，企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据企业财务预测综合分析编制的。

其中主要数据预测说明如下：

### （一）收入的预测

昌吉番茄粉分公司主要以生产番茄粉为主，近几年开始生产番茄红素胶囊等深加工产品，番茄红素胶囊属于委托外包加工合成产品，主要以内销为主。

评估人员首先分析国家宏观经济以及番茄制品行业的的历史状况和发展趋势，结合企业的历史产量数据，以及企业管理当局提供的产量预测数据，再分析企业的原料来源及当地番茄的种植发展情况、企业的资产配置情况、政府的扶持政策及母公司统筹规划等，预测企业的未来产量主要集中番茄粉，番茄红素胶囊等产品。产量具体预测如下：

产品	单位	2017 年 8-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及 以后年度
番茄粉	吨	1250	3000	3000	3000	3000	3000
胶囊	瓶	38,117	107,151	129,653	150,000	190,000	190,000

企业拥有一座 36\*7.2 米喷雾干燥塔番茄粉生产线，番茄粉年产量达 3000 吨/年，（设计蒸发量 900 公斤/时），实际产能可达到高于 4000 吨/年，生产线的有效利用率已达到成熟稳定状态，生产番茄粉的规格类型主要有 20KG 和 25KG，近年来内外销比例差距缩小，是由于近年欧元和俄罗斯卢布货币对美元的大幅度贬值，使得欧洲和俄罗斯以美元结算购买番茄粉的成本增加，企业的番茄粉出口失去价格

优势，外销销量的减少降低了外销销量的占比，预计未来年度外汇汇率的企稳和企业采取销售策略会恢复企业外销市场的份额，内外销比例继续达到 1:3 的水平。

拥有番茄红素油树脂生产线一条，年产量 10 吨（10000KG），主要生产浓度 5%番茄红素粉、浓度 6%番茄红素油树脂，实际生产浓度可根据客户的需求而稀释或浓缩，主要客户对象有日本稻田、日本先锋、越南谢式和国内客户等。主营业务收入具体预测如下：

产品	单位	2017 年 8-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 及以后年
番茄粉	万元	2,717.54	6,184.50	6,184.50	6,184.50	6,184.50	6,184.50
胶囊	万元	381.17	1,282.15	1,551.41	1,794.87	2,280.00	2,280.00
产品销售收入(汇总)		3,098.71	7,466.65	7,735.91	7,979.37	8,464.50	8,464.50

企业其他业务收入主要为生产过程中出售废弃包装物收入。该收入属于不稳定的收入业务，未来不具有预测性，所以对这部分业务收入不做预测；则其他业务收入为 0。

经上述对企业未来业务销售收入预测，则企业未来年度总收入预测情况如下。

产品规格	单位	2017 年 8-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后年度
主营业务收入	万元	3,098.71	7,466.65	7,735.91	7,979.37	8,464.50	8,464.50
其他业务收入		0	0	0	0	0	0
收入合计		3,098.71	7,466.65	7,735.91	7,979.37	8,464.50	8,464.50

## （二）营业成本的预测

营业成本主要包括番茄酱、二氧化硅等原材料及辅助材料成本、人工成本、动力成本、制造费用及外销产品的不予免抵扣税金等。

番茄粉分公司主要生产经营的产品主要以生产番茄粉为主，近几年开始生产番茄红素胶囊等深加工产品，通过对历史资料进行分析番茄粉的产能在 3000 吨/年，番茄粉的主要原料为番茄酱，产品生产工

艺成熟，单耗稳定，最近三年的产品单耗在 5.5-5.65 吨，辅助原材料为二氧化硅，单耗为 14-15 公斤/吨，燃料动力中对高压蒸汽的需求最大，蒸汽占燃料动力费用的 80%，企业生产番茄粉使用燃料和动力有水、电、汽，近年生产经营工厂中水单耗量、电单耗量和汽单耗均有下降的趋势，按照核算标准，水单耗量在 2.00 吨/吨，电单耗量在 375.00 度/吨，汽单耗量在 20.00 吨/吨，预计未来年度水、电、汽单耗量仍为该标准。制造费用包括固定资产折旧、维修费用及间接生产人员工资等，这部分成本比较稳定，预测时根据历史数据进行预测。

评估人员在企业管理当局提供的成本费用预测的基础上，通过对企业历史营业成本明细的分析，并根据上述产品预测的销售量，预测的主营业务成本如下表：

产品规格	单位	2017 年 8-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 及以后年
番茄粉	万元	2,187.50	5,229.07	5,229.07	5,229.07	5,229.07	5,229.07
胶囊	万元	133.41	526.97	637.63	737.70	934.42	934.42
主营业务成本合计	万元	2,320.91	5,756.04	5,866.71	5,966.77	6,163.49	6,163.49

企业其他业务成本主要为生产过程中出售废弃包装物的人工挑选及整理成本，该成本属于不稳定的业务，未来不具有预测性，所以对这部分业务成本不做预测；则其他业务成本为 0。

经上述对企业未来主营业务成本和其他业务成本预测，则企业未来年度总营业成本预测情况如下。

产品规格	单位	2017 年 8-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
主营业务成本	万元	2,320.91	5,756.04	5,866.71	5,966.77	6,163.49	6,163.49
其他业务成本							
营业成本合计		2,320.91	5,756.04	5,866.71	5,966.77	6,163.49	6,163.49

### （三）期间费用预测

#### 1、营业费用估算

职工薪酬主要是番茄粉分公司的销售人员的工资及社保统筹；办公、差旅及招待费为销售部门的经常性支出，番茄粉分公司改变以往的销售模式，由委托其他公司销售改为自己进行营销，宣传参展费、天猫费用及销售佣金为企业为销售产品产生的各种费用，企业对番茄胶囊的销售改为自己进行营销后，对产品的送达采用快递送货的方式，运输费主要是天津、上海、广州仓库（外库）运输到客户处的短途运输费用及番茄胶囊的快递费，仓储费是在外仓库处发生的费用；港杂费主要包括商检检测费、包装费、报关费、包干费等；销售费用与企业产品的销量有较大的关联，未来按照与企业产品的销量并考虑交通费用的增长进行预测；则企业未来年度销售费用具体预测如下：

单位：万元

项目名称	2017年 8-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及 以后年度
职工薪酬	77.88	93.46	112.15	134.58	161.49	161.49
办公费	5.00	10.38	10.38	10.38	11.38	11.38
差旅费	2.70	4.77	4.86	4.84	7.84	7.84
招待费	1.25	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51
宣传参展费	38.60	77.56	85.31	93.84	103.23	103.23
销售提成（佣金）	3.50	6.91	6.91	6.91	6.91	6.91
天猫费用	84.00	100.80	120.96	133.06	146.36	146.36
运输费	190.00	228.00	273.60	328.32	393.98	393.98
仓储费	15.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
港杂费：	75.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
其他	0.70	1.57	0.35	2.35	2.35	2.35
合计	493.63	685.96	777.04	876.79	996.06	996.06

## 2、管理费用估算

管理费用中的职工薪酬由企业管理人员薪资构成，主要包括行政办、财务科、生产办等部门人员组成，企业管理人员人数及薪酬随着企业的生产规模的加大和销售收入增长而相应增长，未来管理人员薪酬的平均增长率小于销售收入增长率。

折旧费、长期待摊费用按照企业未来年度规划投入及相应的会计政策进行折旧或摊销。

其余办公费、差旅费、业务招待费等占管理费用比例较小，按照企业部门人员运营管理的需求预测；则企业未来年度管理费用具体预测如下。

项目名称	2017年 8-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及 以后年度
一、固定费用						
职工薪酬	153.00	322.55	322.55	322.55	322.55	322.55
其中：工资及资金	102.00	220.55	220.55	220.55	220.55	220.55
福利费	15.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
社会统筹	24.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
住房公积金	8.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
工会经费	2.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
职工教育经费	2.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
折旧	6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
长期待摊费用摊销	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
无形资产摊销	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
离退休劳动保险费	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
固定费用小计	162.00	340.55	340.55	340.55	340.55	340.55
二、可控费用						
修理及物耗	4.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
差旅费	8.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
车辆费用	6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
业务招待费	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
低值易耗品摊销	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
绿化费	3.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
水电费	2.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
办公费	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
通讯费	2.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
咨询费	32.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00
厂内成品移库费	3.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
排污费	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
其他	2.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
可控费用小计	67.00	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00
合计	229.00	472.55	472.55	472.55	472.55	472.55

### 3、财务费用估算

企业财务费用主要为利息费、手续费和金融机构手续费等，根据企业规划未来年度每年需要的流动资金借款，企业的借款为向中粮屯河番茄有限公司的内部借款，则企业未来年度财务费用具体预测如下。



项目	单位	2017年 8-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及以后年度
利息支出	万元		30	30	30	30	30
手续费	万元	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
利息收入	万元						
合计	万元	4	34	34	34	34	34

#### (四) 折旧与摊销预测

##### 1、折旧预测

评估对象的固定资产主要包括房屋建（构）筑物、机器设备、运输工具、办公设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估中，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。折旧的预测结果见下表。

##### 2、摊销预测

截止评估基准日，评估对象账面无形资产为土地使用权，还需要进行摊销的还有长期待摊费用，预测结果见下表。

#### 评估对象未来折旧、摊销预测

单位：万元						
项目	2017年 8-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及以后年度
折旧	81.44	193.26	193.26	193.26	193.26	193.26
摊销	8.86	21.26	21.26	21.26	21.26	21.26

#### (五) 营业税金及附加预测的说明

经过与企业管理人员及财务人员了解，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；城市维护建设税按实际缴纳的流转税的 7%计缴，教育费附加按实际缴纳的流转税的 3%计缴，地方教育费附加按实际缴纳的流转税的 2%计缴。经过企业管理人员及财务人员沟通，考虑营改增政策的影响，本次营业税金及附加的预测情况如下：

本次营业税金及附加预测结果见下表：

项目	单位	2017年 8-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年 及以后年 度
城建税	万元	7.00	30.12	31.05	32.00	32.97	32.97
教育费附加	万元	5.00	21.52	22.18	22.86	23.54	23.54
其他	万元	14.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
营业税金及附加	万元	26.00	79.64	81.23	82.86	84.51	84.51

#### (四) 所得税的预测

经过与企业管理人员及财务人员了解，根据企业所得税法及其实施条例的规定，番茄粉分公司的所得税率为 25%，则企业未来年度所得税如下：

项目	单位	2017年 8-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及 以后年度
所得税	万元	6.67	109.62	126.10	136.60	178.47	178.47

#### (五) 追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

在本次评估中，假设评估对象需要对现有的经营能力进行资本性投资，未来经营期内的追加资本主要为资本性支出、持续经营所需的基准日现有资产的更新和营运资金增加额。即本报告所定义的追加资本为

追加资本=资本性支出+资产更新+营运资金增加额

##### 1、资本性支出

资本性支出系指企业在不改变当前经营业务条件下，所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如产能扩大所需的资本性投资（购固定资产或其他长期资产）；经营规模变化所需的新增营运资金以及持续经营所必须的资产更新等。预测结果见表 5-7。

## 2、资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，在维持现有资产规模和资产状况的

前提下，假设资产更新等额于其对应资产的折旧额，即以固定资产的

折旧回收维持现有的经营规模。企业目前的设备采购支出在资本性支出中考虑。评估对象未来资产更新改造支出的预测结果详见预测表。预测结果见表 5-7。

## 3、营运资金增加额估算

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多数为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=现金+应收款项+存货-应付款项

其中：

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、应收票据以及与经营业务

相关的其他应收账款等诸项。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

其中，应付款项主要包括应付账款、应付票据以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额见表 5-7。

债务之外的其他不确定性收支损益，预测结果见表 5-7。

#### （六）净现金流量的预测结果

表 5-7 给出了评估对象未来经营期内的营业收入以及净现金流量的预测结果。本次评估中对未来收益的估算，主要是在评估对象报表揭示的历史营业收入、成本、财务数据的核实和可行性研究报告以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场未来的发展等综合情况作出的一种专业判断。

项目	2017年8-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及以后年度
营业收入	3,098.71	7,466.65	7,735.91	7,979.37	8,464.50	8,464.50
减：营业成本	2,320.91	5,756.04	5,866.71	5,966.77	6,163.49	6,163.49
营业税金及附加	26.00	79.64	81.23	82.86	84.51	84.51
营业费用	493.63	685.96	777.04	876.79	996.06	996.06
管理费用	229.00	472.55	472.55	472.55	472.55	472.55
财务费用	2.50	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
营业利润	26.67	438.46	504.38	546.40	713.89	713.89
利润总额	26.67	438.46	504.38	546.40	713.89	713.89
减：所得税	6.67	109.62	126.10	136.60	178.47	178.47
所得税率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
净利润	20.00	328.85	378.29	409.80	535.42	535.42
加：折旧摊销等	90.30	214.52	214.52	214.52	214.52	214.52
折旧	81.44	193.26	193.26	193.26	193.26	193.26
摊销	8.86	21.26	21.26	21.26	21.26	21.26
扣税后利息	1.88	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50
追加资本	1,223.07	480.56	404.62	392.78	541.08	214.52
减：营运资金增加额	1,132.78	266.04	190.09	178.26	326.56	-
资产更新	90.30	214.52	214.52	214.52	214.52	214.52
净现金流量	-1,110.90	88.31	213.69	257.04	234.36	560.92

## 六、权益资本价值预测

### (一) 折现率的确定

1、无风险收益率 $r_f$ ，参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平（见表5-4），按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 $r_f$ 的近似，即 $r_f=3.93\%$ 。

表 5-4 中长期国债利率

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	101213	国债 1213	30	0.0416
2	101215	国债 1215	10	0.0342
3	101218	国债 1218	20	0.0414
4	101220	国债 1220	50	0.0440
5	101221	国债 1221	10	0.0358
6	101305	国债 1305	10	0.0355
7	101309	国债 1309	20	0.0403
8	101310	国债 1310	50	0.0428
9	101311	国债 1311	10	0.0341
10	101316	国债 1316	20	0.0437
11	101318	国债 1318	10	0.0412
12	101319	国债 1319	30	0.0482
13	101324	国债 1324	50	0.0538
14	101325	国债 1325	30	0.0511
15	101405	国债 1405	10	0.0447
16	101409	国债 1409	20	0.0483
17	101410	国债 1410	50	0.0472
18	101412	国债 1412	10	0.0404
19	101416	国债 1416	30	0.0482
20	101417	国债 1417	20	0.0468
21	101421	国债 1421	10	0.0417
22	101425	国债 1425	30	0.0435
23	101427	国债 1427	50	0.0428
24	101429	国债 1429	10	0.0381
25	101505	国债 1505	10	0.0367
26	101508	国债 1508	20	0.0413
27	101510	国债 1510	50	0.0403
28	101516	国债 1516	10	0.0354
29	101517	国债 1517	30	0.0398
30	101521	国债 1521	20	0.0377
31	101523	国债 1523	10	0.0301

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
32	101525	国债 1525	30	0.0377
33	101528	国债 1528	50	0.0393
34	101604	国债 1604	10	0.0287
35	101608	国债 1608	30	0.0355
36	101610	国债 1610	10	0.0292
37	101613	国债 1613	50	0.0373
38	101617	国债 1617	10	0.0276
39	101619	国债 1619	30	0.0330
40	101623	国债 1623	10	0.0272
41	101626	国债 1626	50	0.0351
42	101704	国债 1704	10	0.0343
43	101705	国债 1705	30	0.0381
44	101710	国债 1710	10	0.0355
45	101711	国债 1711	50	0.0412
平均				<b>0.0393</b>

2、市场期望报酬率 $r_m$ ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自1992年5月21日全面放开股价、实行自由竞价交易后至2017年6月30日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即： $r_m=10.47\%$ 。

3、 $\beta_e$ 值，取沪深4家同类可比上市公司股票，以2014年7月至2017年7月156周的市场价格测算估计，得到可比公司股票的历史市场平均风险系数 $\beta_x=0.9010$ ，按式（12）

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

计算得到评估对象预期市场平均风险系数 $\beta_t=0.9347$

并由式（11）

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

计算得到评估对象预期无财务杠杆风险系数的估计值 $\beta_u=0.7440$

最后由式（10）

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=0.7440$ 。

无财务杠杆风险系数表

证券代码	证券简称	Beta156周 $\beta_x$	调整后 BETA ( $\beta_u$ )	资产 BETA ( $\beta_u$ )
600073.SH	上海梅林	0.9071	0.9387	0.5589
600075.SH	新疆天业	0.7783	0.8537	0.6976
600251.SH	冠农股份	1.3029	1.1999	0.9731
603288.SH	海天味业	0.6158	0.7464	0.7464
平均值		0.9010	0.9347	0.7440

4、权益资本成本 $r_e$ ，本次评估考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数 $\epsilon=0.02$ ；最终由式（9）得到评估对象的权益资本成本 $r_e$ ：

$$r_e=0.0393+0.7440 \times (0.1047-0.0393) +0.02=0.1080$$

5、债务资本成本 $r_d$

在评估基准日，账面无付息债务，因此  $r_d=0$ 。

6、由式（7）和式（8）得到债务比率  $W_d=0$ ；权益比率  $W_e=1$ 。

7、折现率 $r$ ，将上述各值分别代入式（6）即有：

$$\begin{aligned} r &= r_d \times w_d + r_e \times w_e \\ &= 0.1080 \times 1 = 0.1080 \end{aligned}$$

## （二）收益期的确定

公司为番茄酱深加工产品生产企业，按永续经营年限测算其收益。

## （三）经营性资产价值

将得到的预期净现金流量代入式（3），得到评估对象的经营性资产价值为2,993.37万元。

## （四）溢余或非经营性资产价值估算

评估对象账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现



现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的非经营性或溢余性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。

### 1、基准日流动类溢余或非经营性资产的价值C1

(1) 根据报表披露，应收账款均为销货款，不计入溢余性资产。一些资产的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的非经营性或溢余性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值：

①在评估基准日账面货币资金余额2,269.60万元，高于基准日最低现金保有量1,098.16万元，故货币资金存在溢余1,171.43万元。

②根据报表披露，在评估基准日账面其他应收款中，经评估人员核实为关联单位往来款、单位职工的个人借款等共计26,984.75万元计入溢余性资产。

③其他流动资产中的应交税费-所得税2.05万元计入溢余性资产。

(2) 根据报表披露，在评估基准日应付账款和其他应付款账面余额，与生产经营有关的期间费用不计入溢余性负债。一些负债的价值在本次估算的净现金流量中，在估算企业价值时不予另行单独估算其价值：

①其他应付款中的与母公司及其他公司的往来款及押金7,564.41万元计入溢余性负债。

(3)基准日流动性溢余资产（负债）的价值为：

$$C1 = 1,171.43 + 26,984.75 + 2.05 - 7,564.41 = 20,593.83 \text{ 万元}$$

### 2、基准日非流动类溢余（负债）或非经营性资产的价值C2

基准日长期股权投资评估值为49,648.23万元作为应做为非流动类溢余或非经营性资产，其他非流动负债递延收益43.11万元。

$$C2 = 49,648.23 - 43.11 = 49,605.12 \text{ 万元}$$

将上述各项代入式(4)得到评估对象基准日溢余或非经营性资产(负债)的价值为:

$$C=C1+C2=20,593.83+49,605.12=70,198.95 \text{ (万元)}$$

(五) 权益资本价值

将得到的经营性资产的价值2,993.37万元,基准日的溢余或非经营性资产(负债)的价值 $C=70,198.95$ 万元代入式(2),即得到评估对象企业价值为:

$$B=P+C=2,993.37+70,198.95=73,192.32 \text{ (万元)}$$

3.将评估对象的企业价值 $B=73,192.32$ 万元,付息债务的价值 $D=0$ 代入式(1),得到评估对象的权益资本价值为 $E=B-D=73,192.32-0=73,192.32$ (万元)

## 第六部分评估结论及其分析

### 一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对中粮屯河番茄有限公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出如下结论：

#### (一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出的评估基准日 2017 年 7 月 31 日的评估结论：

资产账面值 80,010.27 万元，评估值 91,164.56 万元，评估增值 11,154.29 万元，增值率 13.94%。

负债账面值 13,903.27 万元，评估值 13,773.94 万元，评估增值 -129.33 万元，增值率 -0.93 %。

净资产账面值 66,107.00 万元，评估值 77,390.62 万元，评估增值 11,283.62 万元，增值率 17.07 %。详见下表。

表6-1资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

	项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	36,933.53	37,132.40	198.87	0.54
2	非流动资产	43,076.74	54,032.16	10,955.42	25.43
3	其中：长期股权投资	40,205.65	49,648.23	9,442.58	23.49
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	2,294.76	3,437.55	1,142.79	49.80
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	543.20	930.58	387.38	71.31
8	其中：土地使用权	543.20	930.58	387.38	71.31
9	长期待摊费用	33.14	15.8	-17.34	-52.32

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
10 资产总计	80,010.27	91,164.56	11,154.29	13.94
11 流动负债	13,730.83	13,730.83	-	-
12 非流动负债	172.44	43.11	-129.33	-75.00
13 负债总计	13,903.27	13,773.94	-129.33	-0.93
14 净资产(所有者权益)	66,107.00	77,390.62	11,283.62	17.07

## (二) 收益法结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用现金流折现方法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。中粮屯河番茄制品有限公司在评估基准日2017年7月31日的净资产账面值为66,107.00万元,评估后的股东全部权益资本价值(净资产价值)为73,192.32万元,评估增值7,085.32万元,增值率10.72%。

## (三) 评估结果分析及最终评估结论

### 1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为73,192.32元,比资产基础法测算得出的股东全部权益价值77,390.62万元,低4,198.30万元,低5.42%。两种评估方法差异的原因主要是:

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小及潜在无账面价值的商誉价值,而企业的获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。被评估企业预测收益来源于其主营业务,所属行业因国内产能过剩,受原料价格、生产成本上涨预期及国际市场销售价格低迷的影响,造成资产基础法结果较收益法增值。

### 2. 评估结果的选取

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准,反映的是资

产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;

收益法的基本方法--现金流折现法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值,估计企业价值的一种方法,即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率,将预期现金流折算成现时价值,得到企业价值。其适用的基本条件是:企业具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存有较稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测,以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。因委估企业为番茄酱生产企业,产品主要外销,受国际市场价格及外汇汇率波动影响较大,对未来一定经营期限内的收入、成本费用等做出预测时,易受调查数据取得来源的局限性、对事物信息认知水平及未来经济形势的不确定性的影响。而资产基础法则较为稳健,从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值,相对于企业整体收益而言,其真实性更为可靠,能更客观地反映企业净资产的市场价值。

通过以上分析,我们选用资产基础法评估结果作为本次中粮屯河番茄制品有限公司净资产价值参考依据。由此得到该公司股东全部权益在基准日时点的价值为 77,390.62 万元。

在确定股权评估值时,评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价,也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

## 二、评估账面价值比较变动情况及原因

净资产账面值 66,107.00 万元,评估值 77,390.62 万元,评估增值 11,283.62 万元,增值率 17.07 %。造成净资产增值的主要原因是存货、固定资产及无形资产增值,具体原因如下:

(1) 存货增值率 6.01 %。存货增值主要原因是产成品及发出商品增值，产成品及发出商品评估值中包含了产品利润。

(2) 长期投资增值率 23.49%，增值的主要原因为本次评估是按对被投资单位在评估基准日评估后净资产乘以持股比例确定评估值，由此确定的评估值较企业按投资成本进行核算的账面值有一定增值。

(3) 房屋建筑物评估原值增值 46.05%，净值增值 65.52 %；

①委估房屋建筑物有 2008 年购买的天津市的商品房，现行房地产市场房价上涨，造成评估原值增值。

②现行建筑物造价由于人工、机械费价格上涨，比当时的建筑历史建造成本有所提高，造成评估原值增值。评估原值增值及会计折旧年限短于建筑物经济寿命年限是造成净值增值的主要原因。

(4) 设备类资产评估原值增值-9.18%，评估净值增值 7.01 %；

①机器设备评估原值减值的主要原因是:设备购买时间较长，现行汇率较购买时降低，造成现行设备购置价格较购买时下降所致。

评估净值增值的主要原因:企业设备的折旧年限小于设备的经济耐用年限造成设备评估净值增值。

②车辆评估原值减值的主要原因:车辆的技术更新速度比较快，市场价格有所下降导致评估减值。

企业车辆计提折旧年限短于车辆规定的使用年限，导致正常使用的车辆净值增值。

③电子设备评估原值减值的主要原因是由于企业的电子设备主要为电脑及其他办公自动化设备，受这类资产技术更新速度比较快的特点的影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平，故评估原值减值。电子设备评估原值减值导致电子设备净值减值。

(5)无形资产—土地使用权较账面价值增值 71.31%，增值主要是由以下原因引起：

无形资产-土地使用权评估增值原因为宗地取得价格偏低；另外，土地的稀缺性造成土地价格的上涨也是造成评估增值的原因。

---

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方概况

本次资产评估的委托方为中粮屯河糖业股份有限公司，被评估单位为中粮屯河番茄有限公司（以下简称屯河番茄），中粮屯河糖业股份有限公司为中粮屯河番茄有限公司的全资股东。

#### （一）委托方概况

统一社会信用代码：916500002992011646

名称：中粮屯河糖业股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：新疆昌吉州昌吉市大西渠镇区玉堂村丘 54 栋 1 层 w101

法定代表人：夏令和

注册资本：贰拾亿伍仟壹佰捌拾柒万陆仟壹佰伍拾伍元人民币

成立日期：1993 年 09 月 18 日

营业期限：1993 年 09 月 18 日至长期

经营范围：番茄加工、番茄制品的制造销售及其他农副产品（除粮、棉）的加工、销售；饮料的生产、销售；食用油、水果、蔬菜的加工、销售；白砂糖、酒精、颗粒粕的制造销售；整齐的生产、销售；糖蜜、菜丝的销售（限所属分支机构经营）；农药的销售（许可证为准）；汽车货运；蜜饯、炒货食品及坚果制品（烘炒类）、水果制品（水果干制品）的加工、销售（限所属分支机构经营）；水泥及其制品、活性石灰、本企业产品及一般货物与技术的进出口经营；经济信息服务；废渣、废旧物资的销售；房屋、土地、设备的租赁；化肥、农膜销售；农产品的开发、种植、销售；钢桶、吨箱、托盘、无菌袋、



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

登记机关：新疆维吾尔自治区工商行政管理局

## 1、历史沿革

### （1）1993 年公司成立

1993 年 7 月，公司系经新疆维吾尔自治区经济体制改革委员会《关于设立新疆屯河股份公司的批复》（新体改[1993]088 号）批准，由昌吉自治州屯河建材工贸总公司、新疆八一钢铁总厂、新疆昌吉金汇实业发展公司、广州市海珠区穗海物资公司以及公司内部职工共同发起，以定向募集方式设立。

公司于 1993 年 9 月 18 日正式成立，住所地位于昌吉市河滩北路八号，注册资本 6,800 万元，营业执照注册号 29920116-4。

成立时股权结构如下：

投资人	投资金额(万元)	持股比例
昌吉自治州屯河建材工贸总公司	3,800.00	55.88%
新疆八一钢铁总厂	1,000.00	14.71%
新疆昌吉金汇实业发展公司	1,000.00	14.71%
广州市海珠区穗海物资公司	100.00	1.47%
内部职工股	900.00	13.24%
合计	6,800.00	100.00%

### （2）1996 年首次公开发行

1996 年 6 月 25 日，经中国证监会《关于新疆屯河股份有限公司申请公开发行股票批复》（证监发审字[1996]116）号文批准，公司向公众公开发行人民币普通股 1,750 万股，每股面值 1 元。经上交所

---

上证上字[1996]056号批准，公司公开发行的股票于1996年7月31日于上交所上市，证券简称为“新疆屯河”，证券代码为“600737”。

### (3) 1996年股权转让

1996年10月17日，昌吉州屯河建材工贸总公司、新疆八一钢铁总厂、新疆德隆国际实业总公司签订《新疆屯河股份有限公司发起人部分法人股转让协议》，昌吉州屯河建材工贸总公司将其持有的公司股份450万股以每股2.51元的价格转让给新疆德隆国际实业总公司；新疆八一钢铁总厂将其持有的公司股份263万股以每股2.51元的价格转让给新疆德隆国际实业总公司。

### (4) 1997年股权转让

1997年5月20日，新疆屯河工贸（集团）公司（原昌吉州屯河建材工贸总公司）、广州市海珠区穗海物资公司、新疆八一钢铁总厂、新疆德隆国际实业总公司、新疆石油管理局签订《新疆屯河股份有限公司发起人部分法人股转让协议》，新疆屯河工贸（集团）公司将其持有的公司股份149万股以每股2.85元的价格转让给新疆石油管理局；广州市海珠区穗海物资公司将其持有的公司股份100万股以每股2.85元的价格转让给新疆石油管理局；新疆八一钢铁总厂将其持有的公司股份63万股以每股2.85元的价格转让给新疆石油管理局；新疆德隆国际实业总公司将其持有的公司股份60万股以每股2.85元的价格转让给新疆石油管理局。

### (5) 1998年配股

经中国证监会《关于新疆屯河股份有限公司申请配股的批复》（证监上字[1997]92号）批准，公司于1998年3月以公司1996年末总股本7,000万股为基数，按照10:3的比例向全体股东配股，实际配售2,100万股普通股，配股价格为每股5.50元。

---

#### (6) 2000 年股权转让

2000 年 3 月 5 日，新疆屯河集团有限责任公司（原新疆屯河工贸（集团）公司）与上海创基投资发展有限公司签订《关于定向转让新疆屯河股份有限公司部分法人股股权的协议书》，新疆屯河集团有限责任公司将其持有的公司股份 1,400 万股以每股 2.80 元的价格转让给上海创基投资发展有限公司。

2000 年 3 月 5 日，新疆屯河集团有限责任公司与新疆三维投资有限责任公司签订《关于定向转让新疆屯河股份有限公司部分法人股股权的协议书》，新疆屯河集团有限责任公司将其持有的公司股份 1,420 万股以每股 2.80 元的价格转让给新疆三维投资有限责任公司。

#### (7) 2000 年配股、公司变更名称

经中国证监会《关于新疆屯河股份有限公司申请配股的批复》（证监公司字[2001]11 号）批准，公司于 2000 年 3 月以公司 1998 年末总股本 17,220 万股为基数，按照 10:3 的比例向全体股东配股，实际配售 19,610,530 股，配股价格为 12.50 元/股。

2000 年 11 月 16 日，新疆屯河股份有限公司更名为新疆屯河投资股份有限公司。

#### (8) 中粮集团有限公司受让公司股份

2005 年 6 月 14 日，中国华融资产管理公司、新疆屯河集团有限责任公司、新疆三维投资有限责任公司、新疆德隆（集团）有限责任公司、上海创基投资发展有限公司与中粮集团签订《关于新疆屯河投资股份有限公司股份的股份转让协议》，同意将中国华融资产管理公司托管的新疆屯河集团有限责任公司、新疆三维投资有限责任公司、新疆德隆（集团）有限责任公司、上海创基投资发展有限公司所持有的公司 299,738,880 股社会法人股（占总股本的 37.21%）转让给中粮

集团有限公司。

(9) 2005年8月18日，新疆八一钢铁集团有限责任公司与中粮集团有限公司签订《关于新疆屯河投资股份有限公司的股份转让协议书》，同意将其持有的公司61,145,280股国有法人股（占总股本的7.59%）转让给中粮集团有限公司。

2006年11月22日，新疆维吾尔自治区石油管理局与中粮集团有限公司签订《关于新疆屯河投资股份有限公司的股份转让协议书》，同意将其持有的公司38,435,040股法人股（占总股本的4.77%）转让给中粮集团有限公司。

上述股权转让完成，中粮集团有限公司持有399,319,200万股，占总股本的49.57%。

#### (10) 2007年股权分置改革、公司变更名称

2007年1月8日，公司2007年股权分置改革相关会议审议通过了《新疆屯河投资股份有限公司股权分置改革方案的议案》

2007年1月，国务院国资委《关于新疆屯河投资股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（国资产权[2007]11号）批准公司股权分置改革方案。

2007年1月22日，公司实施了股权分置改革方案。方案实施完毕后公司的股本结构如下表所示：

股份类型	持股数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件股份		
1、国家持有股份	399,319,200	49.57%
其中：中粮集团有限公司	399,319,200	49.57%
2、境内法人股	0	0.0
有限售条件股份合计	399,319,200	49.57%
二、无限售条件股份		
人民币普通股	406,285,026	50.43%
无限售条件股份合计	406,285,000	50.43%
三、股份总数	805,604,266	100.00%

---

2007年2月27日，新疆屯河投资股份有限公司变更名称为中粮新疆屯河股份有限公司。

#### (11) 2008年非公开发行股份

2006年12月15日，公司第四届三十六次董事会审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行股票的议案》；2007年2月5日，公司第五届二次董事会审议通过了《关于修改〈公司向特定对象非公开发行股票的议案〉的议案》；2007年2月28日，公司召开2007年第二次临时股东大会，审议并通过公司向中粮集团有限公司定向发行股份用于偿还公司因债务重组而对中粮集团的借款的相关议案。公司向中粮集团有限公司新增发行不超过20,000万股流通A股，用以偿还公司欠中粮集团有限公司的12.28亿元的债务。

2008年4月8日，中国证监会《关于核准中粮新疆屯河股份有限公司向中粮集团有限公司发行股份购买资产的批复》证监许可[2008]517号核准公司该次向中粮集团有限公司发行股份购买资产方案。

2008年4月22日，公司完成本次非公开发行工作。公司共发行人民币普通股20,000万股，中粮集团有限公司以其持有公司的12.28亿元债务进行认购。本次发行完成后，中粮集团有限公司持有公司599,319,200股股份，占公司总股本的59.60%，为公司第一大股东。

#### (12) 2009年公司变更名称

2009年9月25日，中粮新疆屯河股份有限公司名称变更为中粮屯河股份有限公司。

#### (13) 2013年非公开发行股份

本次非公开发行股份总量为1,046,271,929股，于2013年5月9日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了登记托管手

续。

序号	发行对象名称	认购数量(股)	认购金额(元)	限售期(月)
1	中粮集团有限公司	529,212,700	2,413,209,912.00	36
2	民生加银基金管理有限公司	201,000,000	916,560,000.00	12
3	江信基金管理有限公司	200,000,000	912,000,000.00	12
4	摩根士丹利华鑫基金管理有限公司	58,059,229	264,750,084.24	12
5	航天科技财务有限责任公司	58,000,000	264,480,000.00	12
	合计	1,046,271,929	4,770,999,996.24	—

#### (14) 2017年公司变更名称

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

至2017年07月31日前十大流通股东具体如下表：

机构或基金	持有数量	占股本比例(%)	股份类型
中粮集团有限公司	3.28亿	24.80%	流通A股
中央汇金资产管理有限责任公司	7763.67万	5.87%	流通A股
中欧基金-农业银行-中欧中证金融资产管理计划	1509.58万	1.14%	流通A股
大成基金-农业银行-大成中证金融资产管理计划	833.76万	0.63%	流通A股
中国工商银行-诺安价值增长股票证券投资基金	682.59万	0.52%	流通A股
上海力元股权投资管理有限公司	653.41万	0.49%	流通A股
广发基金-农业银行-广发中证金融资产管理计划	572.55万	0.43%	流通A股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002沪	550.80万	0.42%	流通A股
长城人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	399.00万	0.30%	流通A股
中国建设银行-上证180交易型开放式指数证券投资基金	277.24万	0.21%	流通A股

#### (二) 被评估企业概况

名称：中粮屯河番茄有限公司

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：昌吉高新技术产业开发区科技大道9号综合办公室408室

法定代表人：李风春

---

注册资本：捌亿伍仟万元人民币

成立日期：2017年04月12日

营业期限：2017年04月12日至长期

统一社会信用代码：91650000MA77CW9L8Q

经营范围：番茄加工、番茄制品制造、农副产品（除粮、棉）的加工，饮料的生产，食用油，水果、蔬菜的加工，蒸汽的生产，蜜饯、炒货食品及坚果制品（烘炒类）、水果制品（水果干果制品）的加工、销售（限所属分支机构经营），食品添加剂、氧化钙、二氧化碳的生产，保健食品的制造，调味料、营养食品的制造；废渣、废旧物资、钢桶、吨箱、托盘、无菌袋、不再分装的包装种子、化肥、农膜、机械设备零部件、钢材、马口铁罐、番茄酱生产设备、农机和环保设备的销售；道路普通货物运输；货物与技术的进出口业务；经纪信息服务；房屋、土地、设备的租赁；农产品的开发、种子、销售；农机作业服务，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。批发、零售预包装食品，销售未经加工的干果、私聊，果茶、鲜果项目，化妆品，批发、零售特殊食品（保健品）。（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）

### 1、公司概况与历史沿革

中粮屯河番茄有限公司隶属中粮屯河糖业股份有限公司，注册于2017年4月，为中粮屯河糖业股份有限公司的全资子公司。初始注册资本为2亿元人民币，为股东中粮屯河糖业股份有限公司以货币出资，中粮屯河糖业股份有限公司第八届董事会第十二次会议于2017年6月27日审议通过了《关于对全资子公司中粮屯河番茄有限公司增资的议案》，并公告将所属番茄产业相关的下属18家子公司的股

权按账面值划转至中粮番茄，中粮番茄按照被划转的股权账面值增加实收资本 6.49 亿元，再使用现金增 76.25 万元，至此中粮番茄公司注册资本金为 6.5 亿元。公司的股东及股本结构为：

股东	注册资本(万)	股本(万)	出资比例
中粮屯河糖业股份有限公司	85000	65000	100%
合计	85000	65000	100%

2、中粮屯河糖业股份有限公司 2017 年 6 月 27 日发布 2017-042 号《中粮屯河糖业股份有限公司关于将两家分公司划转至全资子公司中粮屯河番茄有限公司的公告》，将中粮屯河番茄有限公司独立核算的中粮屯河股份有限公司番茄粉分公司及中粮屯河番茄有限公司玛纳斯番茄制品分公司划转入中粮屯河糖业股份有限公司，截止评估基准日 2017 年 7 月 31 日，具体情况如下：

序号	分公司全称	经营地址	资产(万元)	负债(万元)	净资产(万元)
1	中粮屯河番茄有限公司昌吉番茄粉分公司	新疆昌吉州昌吉市乌伊西南侧西干渠路 3 号(大西渠镇)	6,651.31	6,589.68	61.63
2	中粮屯河番茄有限公司玛纳斯番茄制品分公司	新疆昌吉州玛纳斯县凉州户工业园区	12,002.00	12,244.37	-242.37

### 3、长期股权投资情况

中粮屯河番茄有限公司截至 2017 年 7 月 31 日，共有子公司 14 家纳入评估范围，具体情况如下：

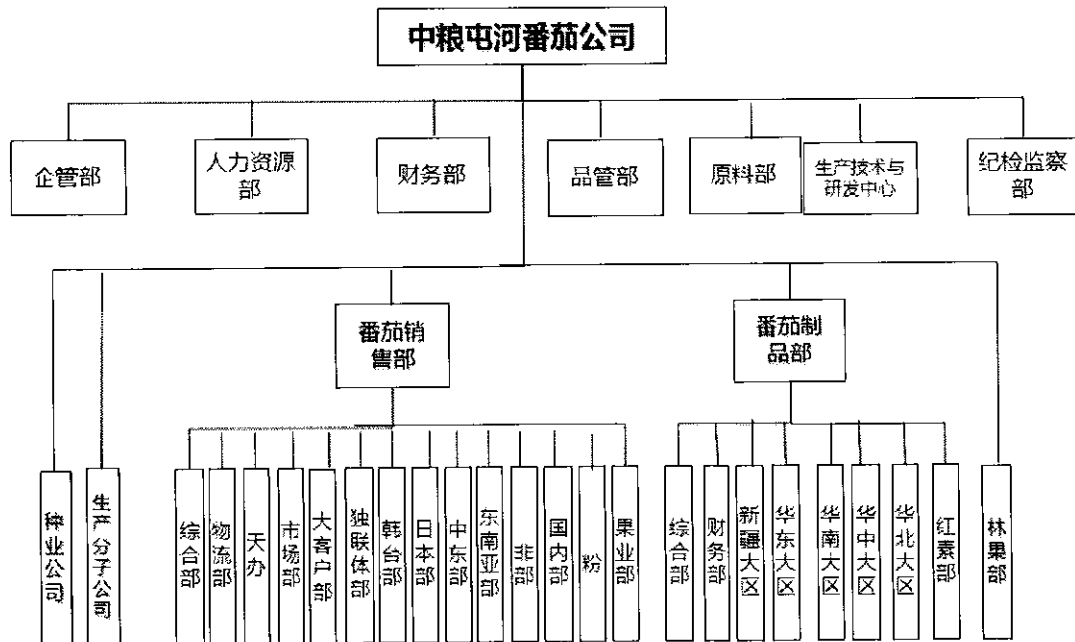
序号	子公司全称	注册地	注册资本(万元)	持股比例(%)	是否合并报表
1	中粮屯河昌吉番茄制品有限公司	昌吉市西郊(乌伊西路)	3000	100	是
2	内蒙古屯河河套番茄制品公司	内蒙古自治区巴彦淖尔市杭锦后旗陕坝镇建设街 39 号	3600	60	是
3	中粮屯河乌什果蔬制品有限公司	乌什县阿克托海乡十三村	2000	100	是
4	乌苏中粮屯河美通番茄制品有限公司	新疆塔城地区乌苏市古尔图镇德隆农场	1514	60.22	是
5	中粮屯河吉木萨尔番茄制品有限公司	新疆昌吉州吉木萨尔县乌奇公路北侧	6400	100	是
6	中粮屯河乌苏番茄制品有限公司	新疆塔城地区乌苏市北京东路 990 号	4400	100	是
7	中粮屯河额敏番茄制品有限公司	新疆塔城地区额敏县额	2900	100	是



		铁路三十四地段（额敏县桥南工业区）			
8	中粮屯河临河番茄制品有限公司	内蒙古巴彦淖尔市临河区乌兰图克镇隆强一组	2900	100	是
9	中粮屯河焉耆番茄制品有限公司	焉耆县城北（原糖厂西侧）	4400	100	是
10	中粮屯河和硕番茄制品有限公司	新疆巴州和硕县清水河北路64号	1300	100	是
11	中粮新疆屯河高新农业示范基地有限公司	昌吉国家农业科技园区牛圈子湖开发区	4600	100	是
12	中粮屯河（杭锦后旗）番茄制品有限公司	内蒙古巴彦淖尔市杭锦后旗陕坝镇建设街39号	2000	100	是
13	中粮新疆屯河加工番茄工程技术研究中心（有限公司）	新疆昌吉州昌吉市乌伊西路番茄工业园区（糖厂院内）	50	100	是
14	中粮屯河种业有限公司	新疆昌吉州昌吉市乌伊东路33号	724.75	92.35	是

#### 4、组织结构

中粮屯河番茄有限公司的组织架构如下：



#### 5、资产、财务及经营状况

评估对象是中粮屯河番茄有限公司的股东全部权益。评估范围为中粮屯河番茄有限公司在基准日的全部资产及负债，账面资产总

额 80,010.27 万元、负债 13,903.27 万元、净资产 66,107.00 万元。具体包括流动资产 36,933.53 万元，非流动资产 43,076.74 万元，流动负债 13,730.83 万元，非流动负债 172.44 万元。

公司近一期资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2017 年 7 月 31 日
总资产	800,102,706.63
负债	139,032,735.25
净资产	661,069,971.38
	2017 年 4-7 月
主营业务收入	22,150,576.85
利润总额	-1,564,388.85
净利润	-1,564,388.85
审计机构	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

#### 6、公司执行的主要会计政策

##### (1) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

##### (2) 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

##### (3) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

##### (4) 现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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) 应收款项

应收款项按摊余成本进行后续计量，根据其账面价值与预计未来

现金流量现值之间差额确认减值损失。

应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

### 1) 坏账损失确认

对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务人已撤销、破产、死亡、资不抵债、现金流严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大的应收款项。按规定程序批准后，作为坏账损失处理，并冲销原已计提的坏账准备。

### 2) 坏账准备的计提方法

#### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项应收款项达到 500 万元及以上的确认为单项金额重大款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试

#### ② 按组合计提坏账准备的应收款项

##### a. 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	根据以前年度与之相同或类似的，具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况进行确定
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	按照账龄分析法计提坏账准备

##### b. 账龄分析法

按账龄组合确定计提坏账准备（应收账款、预付账款、其他应收款）的比例如下

账龄	估计损失率 (%)
三个月及以内（含三个月，下同）	不计提
三个月至一年	5.00
一至两年	30.00
两至三年	50.00

账龄	估计损失率 (%)
三年以上	100.00

### 3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

## (6) 存货

### 1) 存货的分类

本公司存货包括原材料、低值易耗品、包装物。

### 2) 发出存货的计价方法

发出存货时一般采用加权平均法计价。

### 3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备, 对数量繁多、单价较低的存货, 按照存货的类别计提存货跌价准备。

每年中期末及年末, 对存货进行全面清查, 存货按照成本与可变现净值孰低计量, 当存货成本高于其可变现净值的, 提取或调整存货跌价准备, 计入资产减值损失。如以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 则减记的金额予以恢复, 并在原已计提的存货跌价准备金额内转回。可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的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。

### 4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### ① 低值易耗品

价值较低的低值易耗品采用一次摊销法, 对于特殊低值易耗品(周转筐、篷布、防护网、竹夹板、穴盘等), 由于价值大, 数量多,

根据每年在用数量、金额分次摊销。

## ②包装物

包装物一般采用加权平均法计价,价值较低的包装物采用一次摊销法。

## (7)固定资产

### 1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一个会计年度的有形资产。本公司固定资产包括房屋、建筑物、机器设备、工具仪器及设备、运输设备、管理用具、农用机具等。

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出,符合该确认条件的,计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值;否则,于发生时计入当期损益。

固定资产以取得时的实际成本入账,并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

### 2) 各类固定资产的折旧方法

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋	35	5.00	2.71
2	建筑物	25	5.00	3.80
3	机器设备	15	5.00	6.33
4	工具仪器及设备	9	5.00	10.56
5	运输设备	8	5.00	11.88
6	管理用具	5	5.00	19.00
7	农用机具	5	5.00	19.00

### 3) 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,有迹象表明固定资产发生减值的,按照账面价值

---

与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### 4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，达到租赁开始日租赁资产公允价值90%以上(含90%)；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### (8) 在建工程

1) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (9) 无形资产

1) 无形资产包括土地使用权等。无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。

2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限
土地使用权	根据取得时间及受益年限的不同，分别从取得之日起按 30 至 50 年摊销

3) 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4) 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### (10) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

---

## （11） 职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

### 1) 短期薪酬

短期薪酬,是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬,因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本公司的短期薪酬具体包括:职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费,医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,住房公积金,工会经费和职工教育经费,短期带薪缺勤,短期利润分享计划,非货币性福利以及其他短期薪酬。

本公司在职工提供服务的会计期间,将实际发生的的短期薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。短期薪酬为非货币性福利的,按照公允价值计量。

### 2) 离职后福利

离职后福利,是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与本公司解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,属于短期薪酬和辞退福利的除外。

#### 设定提存计划

本公司的设定提存计划,是指按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。



---

本公司与员工在依法参加基本养老保险的基础上，自愿建立了企业补充养老保险制度。该项补充养老保险由公司缴费、个人缴费和企业年金基金投资收益组成，实行完全积累，采用个人账户方式管理。公司缴费和员工个人缴费所归集的企业年金基金纳入中粮集团建立的企业年金专户，由中粮集团委托具有企业年金受托人资质的法人机构（以下简称“受托人”），以及受托人委托的托管人、账户管理人和投资管理人统一管理。

本公司向中粮集团建立的企业年金专户缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务，属于设定提存计划。公司在职工提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。该项负债均于一年内偿付。

根据本公司企业年金实施细则，参加本细则的员工应同时满足：  
①在本实施细则的有效期内，与本公司签订正式的劳动合同，且服务年限满1年；②已依法参加基本养老保险并履行缴费义务；③承诺个人缴费企业年金。企业年金缴费由公司和职工共同缴纳，列支渠道及税收政策按照国家有关规定执行。个人缴费由公司从职工工资中代扣代缴。

公司缴费上限按照上年度职工工资总额的5.00%执行，员工个人缴费以该职工上年度工资总额为基数，缴费比例不低于本公司为该职工缴费的四分之一，不超过国家规定的上限。中粮集团年金管委会可根据经济效益变化和国家政策变动等情况适时调整企业和个人缴费比例，但不得突破国家相关规定。

企业年金计划建立后退休的职工，本公司不在基本养老保险金和企业年金之外再列支任何补充养老性质的福利项目；其个人年金账户中企业缴费部分低于企业年金计划建立前由本公司负担的基本养老

---

统筹外项目的，可通过个人补偿的方式解决，过渡期原则上不超过10年。

### 3) 辞退福利

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，同时满足下列条件的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

①公司已制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施；

②公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

### 4) 其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本公司按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计入当期损益或相关资产成本。

## (12) 收入确认原则和计量方法

---

### 1) 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

对于国内商品销售收入，以客户签署提单或签收单并同时满足上述收入确认条件时予以确认。对于国外商品销售收入，以承运人签发提单报关出口并同时满足上述收入确认条件时予以确认。

### 2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完成工作的测量（或已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，或已经发生的成本占估计总成本的比例）确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### 3) 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入公司，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

---

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

③出租物业收入，在满足下列条件时，按租赁合同约定的方式确认：

- a.具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
- b.履行了合同规定的义务，价款已经取得或确信可以取得；
- c.出租开发产品成本能够可靠地计量。

### （13）政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

#### 1) 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的标准

①与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

②与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

#### 2) 与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计

量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，区分用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

#### （14）重要会计政策和会计估计变更

##### 1) 重要会计政策变更

本期公司无重要的会计政策变更。

##### 2) 重要会计估计变更

本期公司无重要的会计估计变更。

#### （15）其他

无。

#### （16）税项

##### 1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物、应税劳务收入和应税服务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税	17
城市维护建设税	按应纳流转税额计征	7
教育费附加	按应纳流转税额计征	3
地方教育费附加	按应纳流转税额计征	2
企业所得税	按应纳税所得额计征	25

## 二、关于经济行为的说明

根据中粮集团有限公司文件（中粮总字【2017】151号）《关于中粮屯河糖业股份有限公司混改方案的批复》，中粮屯河糖业股份有

---

限公司拟转让所持有的中粮屯河番茄有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映中粮屯河番茄有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是中粮屯河番茄有限公司的股东全部权益。评估范围为中粮屯河番茄有限公司在基准日的全部资产及负债，账面资产总额 80,010.27 万元、负债 13,903.27 万元、净资产 66,107.00 万元。具体包括流动资产 36,933.53 万元，非流动资产 43,076.74 万元，流动负债 13,730.83 万元，非流动负债 172.44 万元。

上述资产与负债数据摘自系天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计的中粮屯河番茄有限公司 2017 年 7 月 31 日的模拟资产负债表。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### 四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2017 年 7 月 31 日。

此基准日综合考虑中粮屯河番茄有限公司的资产规模、工作量大小、会计期末、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

### 五、可能影响评估工作的重大事项的说明

#### (一) 需要说明的产权及其他事项

1. 有 12 项房屋尚未取得房屋产权证，面积计 8933.60m<sup>2</sup>，对于未办证房产，申报评估的建筑面积以经现场测量后确定。

2. 中粮屯河番茄有限公司昌吉番茄粉分公司无形资产-国有土地

---

使用权：2017年6月30日中粮屯河糖业股份有限公司和中粮屯河番茄有限公司签订《资产划转协议》，协议约定中粮屯河糖业股份有限公司将位于昌吉大西沟渠镇玉堂村工业用地部分土地使用权划转到中粮屯河番茄有限公司名下，面积为76667.05m<sup>2</sup>，基准日账面值为5,431,991.59元。该宗地权证编号为：新（2017）昌吉市不动产权第0003217号，土地位置为昌吉市大西渠镇玉堂村，面积共581,106.66平方米，用地性质为出让，用途为工业用地，终止日期为2054年4月10日，证载权利人为中粮屯河糖业股份有限公司。该土地分割后的所有权证尚未取得。

3. 乌苏中粮屯河美通番茄制品有限公司用地面积为100305平方米，开发程度为宗地外“三通”（通路、通电、通水）和宗地内“场地平整”，尚未取得土地使用权证。该宗地目前处于“招拍挂”阶段，乌苏国土资源局对该宗地土地使用权挂牌出让公告文件号为乌国土资告字（2016）19号，挂牌时间为2016年12月2日，面积为100305平方米，竞拍价格为1026.8965万元。截止出具报告日，乌苏中粮屯河美通番茄制品有限公司对该宗地尚未进行摘牌。

4、中粮新疆屯河高新农业示范基地有限公司本次申报的无形资产-土地使用权，为中粮新疆屯河糖业股份有限公司2017年6月划转至中粮新疆屯河高新农业示范基地有限公司，国有土地使用权证尚未进行变更，证载权利人为中粮新疆屯河股份有限公司，权证编号为：昌农科国用（2007）第200700377号，土地位置为新疆昌吉国家农业科技园区牛圈子湖区，面积共3,484,869.00平方米，用地性质为出让，土地用途为农业种植。昌吉州国土局农业园区分局在2017年7月20日发给中粮新疆屯河高新农业示范基地有限公司《通知》显示，该处土地由于进行园区建设拟由政府征收部分并补偿，目前该

---

处土地已征收一部分，征收面积尚未进行测绘，无法核实具体征收面积。高新农业尚未取得政府的征地补偿。

5、中粮屯河番茄有限公司拟收购内蒙古屯河河套制品番茄有限责任公司部分股权，以2017年7月31日为评估基准日，对内蒙古屯河河套制品番茄有限责任公司进行了资产评估，评估基准日、评估范围与本次相同。

## (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、中粮屯河额敏番茄制品有限公司2017年3月10日取得的《新疆维吾尔自治区托里县人民法院民事判决书》【(2016)新4224民初1059号】载明，判决被告靳永锬因运输过程中发生火灾，赔偿企业货物损失242,399.92元，由于此案尚未最终定案，目前正在审理之中，中粮屯河额敏番茄制品有限公司账面未反映该判决结果。

2、中粮屯河昌吉番茄制品有限公司于2017年9月收到昌吉市人民法院送达的种植户胡哲坤的民事起诉状，诉中粮屯河昌吉番茄制品有限公司未按合同约定的结算方式向原告支付蕃茄款，并拒不交付原告应得过磅单据。诉讼请求判令被告向原告支付蕃茄款1,100,000元，目前该案正在法院审理中，中粮屯河昌吉番茄制品有限公司账面未反应该项诉讼，本次亦未作评估申报。

## 3. 重大期后事项

依据2017年11月30日中粮糖业第八届董事会第十九次会议决议，本公司拟将中粮屯河五原番茄制品有限公司100%股权、中粮屯河博湖番茄制品有限公司100%股权、中粮屯河沙湾番茄制品有限公司100%股权和乌苏古尔图农牧业开发有限责任公司96.55%股权(股权价值合计25,135.00万元)划转至中粮糖业，且因本公司是中粮糖业以股权出资注册的，对划转回的股权价值中粮糖业采取等值现金方



---

式补足注册资本；本公司将所属分公司中粮屯河番茄有限公司玛纳斯番茄制品分公司划转至中粮糖业。

#### 4. 抵押、担保事项

无。

### 六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

#### (一) 资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产，是本公司的全部资产和相关负债，评估范围为中粮屯河番茄有限公司在基准日的全部资产及负债，账面资产总额 80,010.27 万元、负债 13,903.27 万元、净资产 66,107.00 万元。具体包括流动资产 36,933.53 万元，非流动资产 43,076.74 万元，流动负债 13,730.83 万元，非流动负债 172.44 万元。

纳入评估范围内的实物资产账面值 5,601.70 万元，占评估范围内总资产的 7 %。主要为存货、房屋建筑物及机器设备等。这些资产具有以下特点：

#### 1. 存货类实物资产

存货类实物资产主要存放位于新疆昌吉州昌吉市大西渠镇玉堂村的中粮屯河番茄有限公司昌吉番茄粉分公司(以下简称番茄粉分公司)的生产经营场所内，其中部分产成品位于天津港及连云港的委估企业保税区仓库内。

存货包括原材料、产成品、在产品，发出商品等。原材料按用途分别存放于厂内的各仓库中，有专门的库管人员负责管理；产成品存放于厂区产成品堆放场地及天津港及连云港的委估企业保税区仓库内，产成品库由库管员负责管理；在产品为企业预提的生产成本，发出商品为企业发出但未确认收入的产成品。

---

## 2. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物共计 32 项，其中房屋建筑物 19 项，构筑物 13 项，生产厂区布置包含生产区、办公区等功能区；按照房屋建筑物的特点，主要分为三类：办公用房、生产用房、辅助生产用房和构筑物。生产用房主要为生产车间、化酱成品库、干燥塔厂房等；辅助生产用房为库房、样品存放间、制冷站、办公楼等；构筑物主要为地坪、围墙、道路等。房屋结构类型为钢结构、框架结构、砖混结构和轻质彩钢结构。各建筑物的具体分布及修建年代如下：

(1) 天津办事处办公用房位于天津开发区翠亨村小区的天津办事处生产经营场所内，为企业于 2008 年购买的商品房。

(2) 番茄粉分公司的房屋建筑物位于新疆昌吉州昌吉市大西渠镇玉堂村的中粮屯河番茄有限公司昌吉番茄粉分公司的生产经营场所内，主要房屋建筑物陆续建成于 2004 年至 2015 年之间，共计有 12 项房屋建筑物未办理房屋产权证明。

## 3. 设备类资产

(1) 本次委估机器设备主要为共 191 项，包括番茄粉生产线、番茄红素生产线等生产设备，变配电设备、高效智能换热机组及变压器等辅助生产设备，个别设备闲置或报废，其余设备均能正常使用。

(2) 本次委估车辆共计 3 辆。车辆行驶证及车辆登记证齐全，为公务用车，均能正常使用。

(3) 本次委估电子设备共有 138 项，为打印机、电脑、复印机等办公设备及紫外线可见分光光度计、数显折射仪、天平等试验仪器，经现场勘查，均能正常使用。

4. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

---

无形资产为无形资产-土地使用权，共计宗地 1 宗：

(1) 番茄粉分公司用地： 2017 年 6 月 30 日中粮屯河糖业股份有限公司和中粮屯河番茄有限公司签订《资产划转协议》，协议约定中粮屯河糖业股份有限公司将位于昌吉大西沟渠镇玉堂村工业用地部分土地使用权划转到中粮屯河番茄有限公司名下，面积为 76667.05 m<sup>2</sup>。该宗地权证编号为：新（2017）昌吉市不动产权第 0003217 号，土地位置为昌吉市大西渠镇玉堂村，证载面积共 581,106.66 平方米，用地性质为出让，用途为工业用地，终止日期为 2054 年 4 月 10 日，证载权利人为中粮屯河糖业股份有限公司。该土地分割后的土地所有权证尚未取得，基准日账面值为 5,431,991.59 元。

截止基准日 2017 年 7 月 31 日，除上述无形资产外，被评估企业申报评估的范围内无其他账面未记录的无形资产。

5、清查盘点时间：清查基准日为 2017 年 7 月 31 日，清查盘点时间为 2017 年 8 月下旬。

6、实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由业务部门负责库存商品的清查盘点，生产部门和物资供应部门负责原材料的清查盘点，财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产、在建工程的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

(1) 流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

(2) 固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到

了实事求是的评价。

## 7、清查结论

本次评估范围中的主要资产为流动资产及非流动资产(含固定资产、无形资产等)，企业清查后，存在以下事项：

(1)有 12 项房屋尚未取得房屋产权证，面积计 8933.60 m<sup>2</sup>，如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	化酱成品库	钢结构	2004/8/31	m <sup>2</sup>	4500.00
2	干燥塔厂房	框架	2004/8/31	m <sup>2</sup>	2928.00
3	库房办公室	简易结构	2005/12/31	m <sup>2</sup>	90.00
4	样品存放间	简易结构	2005/12/31	m <sup>2</sup>	30.00
5	办公楼	钢混	2004/8/31	m <sup>2</sup>	600.00
6	职工食堂	砖混	2005/12/31	m <sup>2</sup>	364.00
7	简易油料库旧彩板房	简易结构	2012/5/30	m <sup>2</sup>	45.00
8	库房	砖混	2013/6/26	m <sup>2</sup>	138.60
9	彩板棚	彩钢	2013/6/26	m <sup>2</sup>	112.00
10	红素锅炉彩板房	简易结构	2013/8/20	m <sup>2</sup>	24.00
11	简易叉车平房	简易结构	2015/5/19	m <sup>2</sup>	54.00
12	红素胶囊库房扩建		2017/7/28	m <sup>2</sup>	48.00
合 计					8933.60

对于未办证房产，企业申报评估的建筑面积是以企业申报面积经现场测量后确定，评估人员经核实后以企业申报面积进行评估，如房产办理相关产权证书后证载面积与申报面积存在差异，需按证载面积对评估结果进行调整。评估过程中未考虑办证过程中产生的相关费用对评估结果的影响。

(2) 机器设备第 78 项，立式蒸汽锅炉待报废，该设备账面原值为 78,957.26 元，账面净值 58,121.29 元。

(3) 番茄粉分公司用地：2017 年 6 月 30 日中粮屯河糖业股份有限公司和中粮屯河番茄有限公司签订《资产划转协议》，协议约定中粮屯河糖业股份有限公司将位于昌吉大西沟渠镇玉堂村工业用地部分土地使用权划转到中粮屯河番茄有限公司名下，面积为

---

76667.05 m<sup>2</sup>。该宗地权证编号为：新（2017）昌吉市不动产权第0003217号，土地位置为昌吉市大西渠镇玉堂村，面积共581,106.66平方米，用地性质为出让，用途为工业用地，终止日期为2054年4月10日，证载权利人为中粮屯河糖业股份有限公司。该土地分割后的所有权证尚未取得，基准日账面值为5,431,991.59元。

## （二）未来经营和收益状况预测说明

- 1、行业现状及发展趋势
- 2、行业竞争情况
- 3、企业经营优势与劣势
- 4、营业收入与成本预测

详见营业收入与成本预测表。

## 七、资料清单

已向评估机构提供了以下资料：

- 1、中粮集团有限公司文件（中粮总字【2017】151号）《关于中粮屯河糖业股份有限公司混改方案的批复》；
- 2、中粮屯河糖业股份有限公司第八届董事会第19次会议决议。
- 3、委托方和被评估企业法人营业执照；
- 4、中粮屯河番茄有限公司评估基准日会计报表及审计报告，中粮屯河番茄有限公司昌吉番茄粉分公司2014年、2015年、2016年及评估基准日会计报表；
- 5、资产权属证明文件（国有土地使用权证、房屋所有权证、车辆行驶证、设备购置发票等）；
- 6、资产评估申报表；
- 7、与本次评估有关的其他资料及专项说明。

---

(此页无正文, 仅为委托方中粮屯河糖业股份有限公司拟转让中  
粮屯河番茄有限公司部分股权项目《企业关于进行资产评估有关事项  
的说明》签字盖章页)

委托方 (盖章): 中粮屯河糖业股份有限公司



法定代表人或授权代表 (签字盖章):



二零一七年十二月二十七日

---

(此页无正文, 仅为被评估单位中粮屯河番茄有限公司, 为中粮屯河糖业股份有限公司拟转让中粮屯河番茄有限公司部分股权项目《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页)

被评估单位 (盖章): 中粮屯河番茄有限公司



法定代表人或授权代表 (签字盖章)



二零一七年十二月二十七日