

中基健康产业股份有限公司拟股权转让所涉及的
天津中辰番茄制品有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

国融兴华评报字(2018)第 520001 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2018 年 10 月 22 日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	13
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	24
九、 评估假设.....	27
十、 评估结论.....	28
十一、 特别事项说明.....	29
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	32
十三、 资产评估报告日.....	32
十四、 评估机构和资产评估师签章.....	33
资产评估报告附件	34

声 明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

中基健康产业股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受中基健康产业股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对天津中辰番茄制品有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：中基健康产业股份有限公司拟股权转让，本次评估的目的是对该经济行为所涉及的天津中辰番茄制品有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考。

评估对象：天津中辰番茄制品有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围：天津中辰番茄制品有限公司截至评估基准日经审计后资产负债表上全部资产和负债。包括资产总额为 272,642,442.52 元，其中：流动资产为 99,228,380.52 元，非流动资产为 173,414,062.00 元；负债总额为 310,290,902.24 元，其中：流动负债为 305,370,873.79 元，非流动负债为 4,920,028.45 元；所有者权益总额为-37,648,459.72 元。

评估基准日：2018 年 7 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

天津中辰番茄制品有限公司评估基准日总资产账面价值为 27,264.24 万元，总负债账面价值 31,029.09 万元，净资产账面价值-3,764.85 万元。经资产基础法评估，天津中辰番茄制品有限公司总资产评估价值 34,882.81 万元，增值

7,618.57 万元，增值率 27.94%；总负债评估价值 31,029.09 万元，评估无增减值；净资产评估价值 3,853.72 万元，增值 7,618.57 万元，增值率 202.36%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中基健康产业股份有限公司拟股权转让所涉及的天津中辰 番茄制品有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

中基健康产业股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中基健康产业股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的天津中辰番茄制品有限公司股东全部权益在2018年7月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为中基健康产业股份有限公司，被评估单位为天津中辰番茄制品有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（一）委托人概况

企业名称：中基健康产业股份有限公司（以下简称：“中基股份”）

注册号：916500002285831508

公司类型：其他股份有限公司（上市）

住所：新疆乌鲁木齐市天山区青年路17号

法定代表人：李豫

注册资本：77,128.4万元

营业期限：1994-06-30 至 无固定期限

经营范围：股权投资；对健康产业及医疗技术产业的投资、开发和经营；项目投资和资产管理咨询；健康管理咨询；有机生物肥料的生产与销售；软件开发；互联网信息服务；一般货物与技术的进出口；会议及展览服务；设备、房屋及土地租赁。

(二) 被评估单位概况

1、企业名称：天津中辰番茄制品有限公司(以下简称：“天津中辰”)

注册号：91120116754825113Q

住所：天津自贸试验区(天津港保税区)空港保税路 98 号

法定代表人：李豫

注册资本：14,800 万元

公司类型：有限责任公司(中外合资)

营业期限：2003-11-07 至 2023-11-06

经营范围：番茄酱、番茄调味酱的生产、加工及销售；番茄酱生产技术的咨询服务；经营本企业自产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务(但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)，包装用铁罐的加工制造；国际贸易；罐头食品、生产番茄制品用原辅材料、包装物料的批发、零售及进出口；自有房屋租赁(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

天津中辰番茄制品有限公司由新疆星辰科技投资有限公司、临泽天森蕃茄制品有限公司、新疆中基蕃茄制品有限责任公司和自然人刘洪利于 2003 年 11 月共同出资成立，注册资本为人民币 5000 万元。

2004 年 8 月，经天津保税区管理委员会和天津市商务委员会批准，同意香港富华集团有限公司认购本公司部分股权，本公司由内资企业变更为中外合资企业，并取得批准号为商外资质津台港澳侨字[2004]03045 号的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，注册号为企合津总字第 016694 号的企业法人营业执照，变更后天津中辰股东为香港富华集团有限公司、新疆星辰科技投资有限公司和自然人刘洪利。

经历多次股权变更及增资后，2008 年 5 月 30 日，天津中辰番茄制品有限公司召开董事会会议并通过以下决议：

出席会议的董事一致同意新疆中基实业股份有限公司(系“中基健康产业股份有限公司”前身)将其持有的公司的 3,559.40 万股权转让给 BEST HERO 国际

有限公司。本次股权转让完成后，新疆中基实业股份有限公司持有天津中辰 9,767.60 万元股权，占公司注册资本的 66%，均为实缴货币出资。以上出资业经中鹏会计师事务所有限公司天津分所审验并出具中鹏津会所验字（2008）第 074 号验资报告。

截至评估基准日，天津中辰股东出资情况及股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	占注册资本的比例（%）
中基健康产业股份有限公司	9,767.60	66.00
天津渤海轻工投资集团有限公司	1,325.00	8.95
益海嘉里投资有限公司	3,707.40	25.05
合计	14,800.00	100.00

3、近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2018年7月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产	99,228,380.52	172,823,860.74	126,641,554.22	154,204,727.13
非流动资产	173,414,062.00	236,905,379.50	216,830,342.49	242,432,738.56
固定资产	133,874,333.32	185,315,702.80	196,791,991.90	217,177,620.35
无形资产	3,959,614.93	4,025,464.91	4,138,350.59	4,251,236.27
资产总计	272,642,442.52	409,729,240.24	343,471,896.71	396,637,465.69
流动负债	305,370,873.79	348,586,231.32	501,030,253.25	494,546,817.65
非流动负债	4,920,028.45	7,916,052.95		22,557,229.00
负债合计	310,290,902.24	356,502,284.27	501,030,253.25	517,104,046.65
所有者权益	-37,648,459.72	53,226,955.97	-157,558,356.54	-120,466,580.96

被评估单位近三年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2018年1-7月	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业收入	58,019,809.76	156,428,308.06	121,522,769.05	165,340,777.08
减：营业成本	68,177,043.26	162,310,178.58	120,480,046.96	178,631,234.00
营业税金及附加	1,430,771.23	2,361,155.56	1,553,958.37	58,416.91
销售费用	3,297,744.98	5,688,214.36	6,720,366.29	6,734,994.46
管理费用	8,618,795.98	5,312,917.73	6,523,832.85	9,342,771.22
财务费用	-2,621,230.12	2,154,303.56	-4,093,639.78	-6,744,436.47
资产减值损失	61,376,563.94	11,670,607.88	27,167,458.77	13,744,763.59
加：投资收益	304,036.20	228,027.15		
其他收益				

项目	2018年1-7月	2017年度	2016年度	2015年度
二、营业利润	-81,955,843.31	-32,841,042.46	-36,829,254.41	-36,426,966.63
加：营业外收入	116,251.62	225,437,831.61	531,642.34	3,983,081.98
减：营业外支出	615,425.00	115,000.00	794,163.51	350,000.00
三、利润总额	-82,455,016.69	192,481,789.15	-37,091,775.58	-36,426,966.63
减：所得税费用	-567,674.54	5,444,635.48		
四、净利润	-81,887,342.15	187,037,153.67	-37,091,775.58	-36,426,966.63

其中：2015年-2016年财务报表已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中兴财光华审会字（2017）第204113号无保留意见审计报告；2017年财务报表已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中兴财光华审会字（2018）第204054号无保留意见审计报告；2018年1-7月财务报表已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中兴财光华审会字[2018]第204110号审计报告。

4、委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东。

5、被评估单位简介

天津中辰番茄制品有限公司为中外合资企业，厂区坐落于天津空港物流加工保税区保税路98号，占地面积182,720平方米，距天津港20公里，距天津滨海机场3公里，地处交通便利之所。厂区于2004年4月动工兴建，9月16日投产。

天津中辰引进全套意大利生产线，主要从事番茄制品的生产、加工及销售，建成初期年生产能力6万吨，生产规格为70g, 140g, 198g, 400g, 770g, 2.2kg, 4.5kg的番茄酱，产品以外销为主，主要销往阿拉伯、欧洲、非洲、俄罗斯、日本等国家及地区。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

中基健康产业股份有限公司拟股权转让，本次评估目的是对该经济行为所涉及的天津中辰番茄制品有限公司股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象

评估对象是天津中辰番茄制品有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

（二） 评估范围

评估范围为天津中辰番茄制品有限公司截至评估基准日经审计后资产负债表上全部资产和负债。包括资产总额为 272,642,442.52 元，其中：流动资产为 99,228,380.52 元，非流动资产为 173,414,062.00 元；负债总额为 310,290,902.24 元，其中：流动负债为 305,370,873.79 元，非流动负债为 4,920,028.45 元；所有者权益总额为-37,648,459.72 元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建构筑物、设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

1、存货：包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品、在用周转材料。存货主要存放于库房内，企业人员对存货进行了现场盘点，评估人员及审计人员全程监盘。

原材料主要为果胶、工业用盐等，原材料申报表账面数量与实际一致。

在库周转材料主要为彩印、腹膜、仿瓷平罐、仿瓷易开罐等。

委托加工物资主要为委托天津中辰制罐有限公司加工彩印的空罐。由于天津中辰制罐有限公司因法律纠纷于 2016 年 3 月停产至今，目前仍处于法律程序之中，人员已全部遣散，委托加工物资已无法取得，现场盘点数量为 0。

产成品主要为各规格仿瓷易开罐、各规格仿瓷平罐、底盖等。产成品账面值为评估基准日已经完工入库的产成品成本。企业人员对产成品进行了现场盘点，评估人员及审计人员全程监盘，产成品申报表账面数量与实际一致。

在用周转材料账面价值为 7,223.13 元，主要为低值易耗品-劳保用品，评估人员对在用周转材料进行现场清查，无相应实物资产。

2、房屋建构筑物

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施共 33 项，包括综合楼、办公楼、厂房、仓库、库房等，建筑结构大致分为钢结构、框架结构、砖混结构，均能正常使用。

3、机器设备类：

1) 机器设备 277 项，主要为番茄生产线、螺旋式冷却机、灌装封口机、隧道式杀菌机等，天津中辰番茄制品有限公司机器设备存放于生产车间内，状况良好。盘点日天津中辰番茄制品有限公司已停产，所有机器设备处于闲置状态。通过现场清查核实及企业技术人员介绍，下列机器设备实为机器设备维修费用：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
								原值	净值
203	锅炉改造 维修	20 吨锅炉 费用	泰安锅 炉厂	个	1	2007/12/31	2007/12/31	78,656.40	25,657.29
275	20T 锅炉 维修			个	1	2018/1/28	2018/1/28	30,738.74	-

下列机器设备已经报废，堆弃在杂物区：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
								原值	净值
222	灌装机	gl90hf	意达利 高利尔	个	1	2008/ 12/25	2008/ 12/25	3,738,786.00	2,010,957.11
223	定量供 罐器	3kg	意达利 高利尔	个	1	2008/ 12/25	2008/ 12/25	1,121,635.80	608,772.47
224	输出传 送带	500*2000	意达利 高利尔	个	1	2008/ 12/25	2008/ 12/25	934,696.50	507,300.37
225	隧道式 蒸汽热	pp75-6	意达利 高利尔	个	1	2008/ 12/25	2008/ 12/25	4,673,482.50	2,536,536.01

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
								原值	净值
	保持器								
226	螺旋式冷却机	rs14-1	意达利高利尔	个	1	2008/12/25	2008/12/25	7,494,587.50	4,067,685.10
227	递减式传送带	p75	意达利高利尔	个	1	2008/12/29	2008/12/29	747,757.20	405,820.24

第 269 项工程物资转入(法国牙膏线)存放于天津中辰番茄制品有限公司库房内,未安装。

据企业管理人员介绍,由于企业内部管理原因,天津中辰番茄制品有限公司 2005 年购入的机器设备原始合同及发票已无法获得,对此天津中辰番茄制品有限公司已出具说明承诺评估范围内所有机器设备产权归属天津中辰番茄制品有限公司所有。

2) 车辆共 20 项,主要为轿车、货车及叉车等。通过评估人员现场清查核实及企业管理人员介绍,下列车辆已不见实物:

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
							原值	净值
1	津 CW9996	桑塔那轿车 SVW7182HFI	上海大众汽车有限公司	辆	1	2004/3/1	164,917.00	8,245.84
5		叉车 CPD30*6	合力叉车	辆	1	2005/5/11	93,000.00	4,649.99
6		叉车 CPD30*6	合力叉车	辆	1	2005/5/11	93,000.00	4,649.99
7		H2000 型 3T 叉车 CPD30*6	合力叉车	辆	1	2005/12/31	83,000.00	4,149.96
8		H2000 型 3T 叉车 CPD30*6	合力叉车	辆	1	2005/12/31	88,000.00	4,149.96
13		H2000 叉车	合力叉车	辆	1	2008/9/1	89,000.00	19,716.03

下列车辆已报废:

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
							原值	净值
2	津 BC6972	江淮货车 HFC1045KS	安徽江淮汽车股份有限公司	辆	1	2005/1/31	55,359.00	7,515.37
10	津 CB6142	金杯车	华晟金杯	辆	1	2006/3/6	83,700.00	6,207.93

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日 期	账面价值	
							原值	净值
15	津 KLS006	桑塔纳轿车 SVW7182QQD	上海大众汽车 有限公司	辆	1	2010/3/1	92,600.00	19,291.71
16	津 KLS007	桑塔纳轿车 S VW7182QQD	上海大众汽车 有限公司	辆	1	2010/3/1	92,600.00	19,291.71
20	津 AFN645	福田箱式货车 BJ5036EC2VA	北汽福田汽车 股份有限公司	辆	1	2013/8/16	140,357.50	48,930.73

第 18 项北京现代小轿车(车辆牌号津 DDK009)钥匙丢失。

3) 电子设备 386 项, 主要为电脑、办公桌椅、打印机、空调等。通过评估人员现场清查核实及企业管理人员介绍, 由于历史管理原因, 除下列电子设备外, 其余电子设备已无法找到。

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
					原值	净值
19	HP 打印机	个	1	2004/10/10	1,680.00	84.00
20	HP 打印机	个	1	2004/10/24	1,680.00	84.00
47	激光复印机	个	1	2005/1/30	2,699.00	134.95
68	数码相机	个	1	2005/4/11	5,200.00	260.00
72	松下传真机	个	1	2005/4/14	2,450.00	122.50
78	组装电脑	个	1	2005/4/20	5,345.00	267.25
79	组装电脑	个	1	2005/4/20	5,345.00	267.25
83	电脑	个	1	2005/4/20	5,345.00	267.25
84	电脑	个	1	2005/4/20	5,345.00	267.25
85	电脑	个	1	2005/4/20	5,345.00	267.25
86	尼康数码相机 8800	个	1	2005/4/21	7,467.00	373.35
92	打印机	个	1	2005/4/28	1,650.00	82.50
159	笔记本电脑	个	1	2005/8/23	8,200.00	410.00
173	指纹考勤机 3 台	个	3	2005/10/8	6,900.00	345.00
236	夏普 AR-276 数码复 印机	个	1	2006/8/10	21,000.00	1,050.02
308	数码相机	个	1	2010/1/25	1,692.31	101.39
313	数码相机	个	1	2010/1/31	1,692.31	101.39
318	计算机	个	1	2010/3/31	2,346.15	24.46

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
					原值	净值
319	计算机	个	1	2010/3/31	2,346.16	24.45
320	计算机	个	1	2010/3/31	2,188.00	22.81
349	戴尔电脑	个	1	2011/5/27	3,145.30	157.27
350	戴尔电脑	个	1	2011/5/27	3,145.30	157.27
351	戴尔电脑	个	1	2011/5/27	3,145.30	157.27
382	出纳电脑	个	1	2015/5/31	3,186.00	1,567.74
383	财务电脑	个	1	2015/6/1	3,378.00	1,707.12
384	贸易部电脑 5 台	个	5	2015/7/2	12,249.75	5,056.55

通过评估人员现场清查核实，电子设备实际数量为 26 项，共 360 项电子设备未见实物。现场清查核实未见实物电子设备账面原值合计 3,510,807.58 元。

由于企业内部管理原因，天津中辰番茄制品有限公司电子设备原始合同及发票已无法获得，对此天津中辰番茄制品有限公司已出具说明承诺评估范围内所有电子设备产权归天津中辰番茄制品有限公司所有。

4、长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	法国普罗旺斯食品有限公司	2005-10-19	100%	198,086,721.52	198,086,721.52
2	天津天一食品有限公司	2005-6-3	100%	90,100,000.00	90,100,000.00

被投资单位一：法国普罗旺斯食品有限公司（以下简称“普罗旺斯公司”），注册地址：法国普罗旺斯省伽玛莱特市；主营业务：罐头食品的加工、销售；注册资本：2,073.71 万欧元。普罗旺斯公司为中基股份下属控股子公司天津中辰的全资子公司。2007 年 3 月 12 日，卡庞特拉高级法院商业法庭判决普罗旺斯公司进入司法破产重整程序；2008 年 6 月 27 日，该法庭通过了普罗旺斯公司的持续经营复兴及还款计划（暨“重整计划”），但普罗旺斯公司未能扭转亏损局面。2014 年 2 月 5 日，阿维尼翁商业法庭对普罗旺斯公司下达判决书：确认普罗旺斯公司无法继续遵守其承诺；无法支付上次司法程序前产生的债务；根据法国商法条例 L631-9 和 L626-27 条，确认普罗旺斯公司无力偿付，决定撤销原普罗旺斯公司的重整计划，宣布进入司法清算程序。由于该公司已处于破产清算中，根据协议，应先偿还外部债务及职工补偿，其现有资产不够偿还外部债务及职工补偿。

被投资单位二：天津天一食品有限公司

社会信用代码号：91120116773630303F

法人：李豫

注册资本：8000.000000 万人民币

注册地址：天津自贸试验区（天津港保税区）空港西十五道 3 号

经营期限：2005-06-03 至 2025-06-02

经营范围：番茄酱的生产、加工及销售；番茄酱生产技术的咨询服务；生产番茄酱制品用原辅材料、包装物料的批发、零售及进出口业务；自有房屋租赁；自有机械设备租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

5、无形资产-土地使用权情况如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	土地类型	土地用途	取得日期	终止年期	面积(m ²)	账面价值
1	房地证津字第 115010900482 号	天津空港物流 加工区保税路 98 号	出让	工业 用地	2003-7-22	2053-7-22	177,126.80	3,959,614.93

企业申报的账外无形资产的类型、数量

企业未申报账外无形资产。

四、 价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2018 年 7 月 31 日。

按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，委托方与资产评估机构共同协商确定评估基准日。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

《中基健康产业股份有限公司第七届董事会第二十九次临时会议决议》。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号)；
- 3、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
- 4、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
- 6、财政部 税务总局《关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号；
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
- 8、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令，1991年)；
- 9、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36号)；
- 10、《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令第14号，2002年1月1日起施行)；
- 11、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令，2003年)；
- 12、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发【2001】102号，2001年)；
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令，2005年8月25日)；

14、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权【2006】274号）；

15、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号，2016年6月24日）；

16、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）；

17、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

18、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过）；

19、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

20、国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布实施）；

21、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权【2009】941号）；

22、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资产权〔2013〕64号）；

23、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

24、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；

25、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);
- 8、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 13、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 权属依据

- 1、房产证、土地证、车辆行驶证等;
- 2、主要设备购置合同、材料采购合同;
- 3、与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其它资料。

- 4、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 2、《机电产品报价手册》(2017年);
- 3、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 4、企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 5、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 6、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1、天津中辰番茄制品有限公司提供的资产清单和评估申报表;
- 2、中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 3、北京国融兴华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

天津中辰番茄制品有限公司由于订单不足，亏损严重，已于2018年6月25日停止生产，被评估单位管理层及其股东单位未能提供未来生产经营规划，结合本次评估目的，被评估企业后续经营由收购方主导，本次评估对天津中辰番茄制品有限公司未来是否持续经营、经营模式及经营效益情况无法合理计量预测，故本次评估不适用收益法、市场法。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

（一）资产基础法

1、流动资产

（1）货币资金，包括银行存款、其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收票据，有息票据按票面本金加出票计息日至评估基准日的利息作为评估值；无息票据按票面本金作为评估值；对于逾期未收回的票据，按应收账款评估方法进行评估。

（3）应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账

款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(5) 原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据有关凭证，通过分析计算，扣除相应贬值额(保留变现净值)后，确定评估值。

(6) 在库周转材料，主要为仿瓷易开罐、仿瓷平罐、仿瓷盖等，均为近期采购，在清查核实的基础上，以清查调整后的账面值确定评估值。

(7) 委托加工物资，主要为委托加工的空罐，在清查核实的基础上，以清查调整后的账面值确定评估值。

(8) 产成品，产成品系评估基准日已经完工入库的产成品成本，产成品的评估值需反映被评估单位在该存货上实际可能获得的经济利益，因此，其评估值应根据各自可实现的出厂销售价扣除其中不属于被评估单位在该产成品上实际可以获得的经济利益如销售税费、所得税等金额，并适当考虑实现资产评估目的前后被评估单位产权人在实现该产成品销售所能获得的利润中的贡献与风险综合确定。

本次评估工作中发现，被评估单位产成品存在大量积压情况，因产品生产工艺不达标，不符合欧洲标准，无法继续出口销售，其实际可变现价值低于历史售价，且目前销售存在困难。经企业人员介绍，目前产成品仅能以不含税销售价三折扣除相关税费进行评估。

据此，本次评估中产成品按下述评估公式评估：

产成品评估值=Σ[某产成品数量×该产成品可实现不含税销售单价×30%]
×[1-销售费用率-销售税金率]

(9) 在用周转材料，主要为低值易耗品，以其核实后账面价值确认评估价值。

(10) 其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2、可供出售金融资产

可供出售金融资产-股票投资的评估，对于上市公司的股票，评估人员通过网上查询评估基准日被投资单位的每股市价，再乘以被评估单位的持股数量得到其股票投资的评估价值。

可供出售金融资产-其他投资的评估，对于非上市公司的股权投资，对于参股公司，在审计机构未进行报表审计，委托方未提供详细资料的情况下，未对深圳华特容器股份有限公司展开评估，仅在企业提供财务报表的基础上，对其报表进行分析，根据基准日的账面净资产×持股比例确认评估值。

3、长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了核实，并查阅被投资企业章程和有关会计记录等，并在此基础上对被投资单位进行评估。

对于法国普罗旺斯食品有限公司，由于该公司已处于破产清算中，根据协议，应先偿还外部债务及职工补偿，其现有资产不够偿还外部债务及职工补偿，本次评估为零。

对于天津天一食品有限公司，取同一评估基准日的净资产评估值乘以相应股权比例，确定长期股权投资的评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

由于其股东全部权益评估值为负数，本次长期股权投资—天津天一食品有限公司评估值为零。

4、房屋建筑物类

本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。

房屋建筑物的成本法:

A、房屋建筑物的重置全价一般包括:建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税进项税额。

重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

①建安综合造价

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,即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量,按现行工程预算定额、综合费率,分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于一般性建(构)筑物,按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价,该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况,对单方造价进行相应的调整,从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

④可抵扣增值税进项税额

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

B、成新率

1) 房屋建筑物成新率的确定：采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察，根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出鉴定成新率；最后，对两个值进行分析得出该建筑物的综合成新率。有关成新率计算公式：

2) 用年限法计算理论成新率，公式为：

理论成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

综合成新率 = 理论成新率 × 50% + 鉴定成新率 × 50%

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

5、机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，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 × 综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 机器设备

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税进项税额

① 设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2017 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。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购置价。

对于进口设备，设备购置费=CIF+关税+外贸代理费+银行手续费

②运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

③安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，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试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

⑤资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

⑥设备购置价中可抵扣增值税进项税额

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

⑦成新率

□估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

对于机器设备，采用综合分析法，即以使用年限法为基础，先考虑该类设备综合状况评定耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况，估算以下各系数成新率，进而估算该设备的成新率。

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

设备利用系数项目代号各系数调整范围

设备利用系数 $C1$ (0.80—1.15)

设备负荷系数 $C2$ (0.80—1.15)

设备维护保养系数 $C3$ (0.80—1.15)

设备原始制造质量系数 $C4$ (0.80—1.10)

设备工作环境系数 $C5$ (0.80—1.05)

设备故障系数 $C6$ (0.80—1.15)

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

⑧评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

2) 运输车辆

对于车辆采用成本法进行评估，

车辆评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率

对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。本次评估采用的市场法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估技术方法。相关公式如下：

本次评估主要对使用年限、行驶公里数、实体状态（发动机及变速总成、前后桥总成、车身总成及内部设施、车架总成保险装置安全设施及随车工具配件）等进行比较调整。计算公式：

评估对象市场价值 = 可比实例价格 × 交易日期因素调整系数 × 制造厂家因素调整系数 × 使用年限因素调整系数 × 公里数因素调整系数 × 实体状况因素调整系数。

对于市场上已淘汰的车辆，按车辆报废价格评估。对于盘亏的车辆，评估为零。

3) 电子设备

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。对于盘亏的电子设备，评估为零。

①成新率的确定

对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

6、 无形资产

根据现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用市场比较法进行评估。市场比较法是将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

7、 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年9月3日至2018年10月22日(即资产评估报告日)对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2018年9月3日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

- 1、拟定评估方案
- 2、组建评估团队
- 3、实施项目培训

（1）对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

（2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于2018年9月3日至2018年10月22日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明

确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的固定资产等资产的产权证明文件资料进行查验。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(4) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

（七）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1、公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

（二）一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

6、假设委托人和被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

7、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定；

8、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

9、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

(一) 评估结果

天津中辰番茄制品有限公司于评估基准日净资产账面价值为-3,764.85 万元；采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为 3,853.72 万元，增值 7,618.57 万元，增值率 202.36%。

(二) 资产基础法评估结果

天津中辰番茄制品有限公司于评估基准日总资产账面价值为 27,264.24 万元，总负债账面价值 31,029.09 万元，净资产账面价值-3,764.85 万元。经资产基础法评估，天津中辰番茄制品有限公司总资产评估价值 34,882.81 万元，增值 7,618.57 万元，增值率 27.94%；总负债评估价值 31,029.09 万元，评估无增减值；净资产评估价值 3,853.72 万元，增值 7,618.57 万元，增值率 202.36%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	9,922.84	9,739.54	-183.30	-1.85
2 非流动资产	17,341.40	25,143.27	7,801.87	44.99
3 其中：可供出售金融资产	3,558.01	3,796.00	237.99	6.69
4 固定资产	13,387.43	15,608.36	2,220.93	16.59
5 无形资产	395.96	5,738.91	5,342.95	1,349.37
6 资产总计	27,264.24	34,882.81	7,618.57	27.94
7 流动负债	30,537.09	30,537.09	-	-
8 非流动负债	492.00	492.00	-	-
9 负债合计	31,029.09	31,029.09	-	-
10 净资产（所有者权益）	-3,764.85	3,853.72	7,618.57	202.36

（三）评估结论

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：天津中辰番茄制品有限公司的股东全部权益价值评估结果为 3,853.72 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本次评估结论未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

被评估单位提供的信息中，存在以下涉诉问题：

法国普罗旺斯食品有限公司（以下简称“普罗旺斯公司”）注册地址：法国普罗旺斯省伽玛莱特市；主营业务：罐头食品的加工、销售；注册资本：2,073.71 万欧元。普罗旺斯公司为公司下属控股子公司天津中辰的全资子公司。2007 年 3 月 12 日，卡庞特拉高级法院商业法庭判决普罗旺斯公司进入司法破产重整程序；2008 年 6 月 27 日，该法庭通过了普罗旺斯公司的持续经营复兴及还款计划（暨

“重整计划”)，但普罗旺斯公司未能扭转亏损局面。2014年2月5日，阿维尼翁商业法庭对普罗旺斯公司下达判决书：确认普罗旺斯公司无法继续遵守其承诺；无法支付上次司法程序前产生的债务；根据法国商法条例 L631-9 和 L626-27 条，确认普罗旺斯公司无力偿付，决定撤销原普罗旺斯公司的重整计划，宣布进入司法清算程序。

2014年3月26日，阿维尼翁商业法庭根据法国《商法条例》L.661-6 的规定，向普罗旺斯公司再次下达《判决书》，主要判决内容如下：1、判定：将普罗旺斯公司的无形及有形资产，以 65 万欧元的价格转让给 UNITOM 公司；2、判定：资产转让的范围只包括，原普罗旺斯公司拥有产权的资产；3、判定：根据法国商法条例 L642-11 的规定，受让人应与清算人进行资产转让交接，如有担保未执行的情况，该转让将被撤销，并且已付金额将被扣留；4、判定：根据法国商法条例 L642-10 的规定，除法庭批准外，受让人 5 年内不得转让所得资产，并根据法国商法 R642-12 规定，由司法管理员负责进行公告；5、判定：在执行部分或全部该转让判决的条件时，如有过失，司法管理员将通知法庭；6、判定：根据法国商法 L626-11 条及其相关规定，该转让计划是可抗辩的。

2008年6月27日卡庞特拉高级法院商业法庭通过的普罗旺斯公司重整计划，债务人未能在重整程序实施过程中履行承诺为由，申请法院判处天津中辰及其他两位诉讼对象连带承担担保责任，涉诉金额为 25,689,544.61 欧元；连带支付法国民事程序法第 700 条条款规定的 25,000.00 欧元以及所有的成本和费用。

截止目前，本案件尚未开庭审理。

(二) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（三）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中评协（2017）48号《中评协关于印发〈资产评估对象法律权属指导意见〉的通知》的规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。截至评估基准日，纳入评估范围内的固定资产-房屋建（构）筑物部分权属资料存在瑕疵，中辰番茄承诺资产归其所有，不存在产权纠纷，对于未取得相关权证的房屋建（构）筑物的面积由企业申报的面积为准，尽管评估人员对该面积进行了核实（聘请了专业测绘人员进行现场测量），但评估机构及评估人员不对该面积的误差承担相关责任，如未来被评估单位办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。需要说明的是，中辰番茄大部分房屋由于建造时间久远，相关的房屋建（构）筑物原始建造竣工预决算资料缺失，本次评估提请报告使用者注意。

3、本次评估人员现场勘察时发现，被评估单位大量设备采购发票遗失，评估人员收集到部分设备的采购合同，此部分设备大多为被评估单位于2013年以前采购的，对于被评估单位申报的设备类资产，企业提供产权声明，证明该部分资产归其所有，不存在产权纠纷，在此提请报告使用者注意。

对企业存在的其他可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

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

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

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

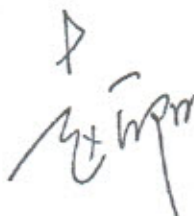
(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2018 年 10 月 22 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：

资产评估师
刘杰
42180072

资产评估师：

资产评估师
何志坚
42180071

北京国融兴华资产评估有限责任公司

