

关于深圳证券交易所《关于对中基健康产业股份有限公司发行股份  
购买资产并募集配套资金暨关联交易的问询函》

（并购重组问询函〔2023〕第4号）

资产评估相关问题答复之核查意见

深圳证券交易所：

根据贵单位《关于对中基健康产业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的问询函（并购重组问询函〔2023〕第4号）》中反馈意见的要求，中联资产评估集团有限公司作为中基健康产业股份有限公司发行股份购买资产聘请的评估机构，就反馈意见中涉及本机构评估师核查的事项进行了专项核查，并就此发表核查意见。现将有关事项回复如下：

## 问题 1（原问题 2）：

报告书显示，标的公司 2022 年关联采购金额 8,045.76 万元，占采购总额的 47.72%，2021 年关联采购金额 4,339.85 万元，占采购总额的 43.07%；标的公司 2022 年关联销售金额 2,030.30 万元，占主营业务收入的 14.30%，2021 年关联销售金额 245.43 万元，占主营业务收入的 9.65%。报告期内，标的公司的番茄丁和番茄制品礼盒主要销售给中泰集团及其控制的其他企业作为员工福利，因此形成较大规模的关联销售。

你公司 2022 年年报显示，2022 年你公司向标的公司销售金额 11,511.89 万元，向交易对手方新疆中泰农业发展有限责任公司（以下简称“中泰农业”）销售金额 7,964.60 万元。

此外，报告书显示，本次的交易对方之一新疆艳阳天及其实际控制人李世新、沈红夫妇控制的公司存在与上市公司及其子公司经营相同或相似业务的情形。

请你公司：

（1）结合标的公司关联交易占同类交易比重等情况，说明关联销售与采购对新粮艳阳天独立性和业绩稳定性的影响，在此基础上说明新粮艳阳天是否对关联销售与采购存在重大依赖；

（2）结合上述关联销售与采购的主要合同条款、价格及付款条件等情况，并对比新粮艳阳天与第三方之间的同类交易的相关情况，说明前述事项是否存在较大差异，在此基础上说明上述关联交易是否具有必要性，定价是否公允；

（3）结合本次交易前后上市公司关联交易的变化情况及规范关联交易的措施，说明本次交易完成后是否有利于上市公司减少关联交易、增强独立性，是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》（2023 年修订）（以下简称《重组管理办法》）第四十三条第一款第一项的规定；

（4）说明报告期内标的公司向中泰集团及其控制的其他企业销售番茄丁和番茄制品礼盒作为员工福利的关联销售是否具有可持续性，如否，说明是否将

对新粮艳阳天持续盈利能力产生重大影响，并进一步说明采用收益法评估时是否考虑该情形；

(5) 结合李世新、沈红夫妇控制的公司与新粮艳阳天构成同业竞争的具体情况，包括但不限于标的公司与同业竞争企业的相关客户、供应商重叠情况，标的公司与同业竞争企业在资产、人员、财务、业务方面是否保持独立等，说明拟解决同业竞争的相关安排能否有效解决同业竞争问题，是否符合《重组管理办法》第四十三条的有关规定；

(6) 结合报告期内上市公司向标的公司的销售情况，详细说明该部分销售收入对上市公司备考合并利润表的影响，进一步说明评估时是否考虑该情形。

请独立财务顾问和会计师进行核查并发表明确意见，请评估机构对问题

(4)(6) 进行核查并发表明确意见。

回复：

一、说明报告期内标的公司向中泰集团及其控制的其他企业销售番茄丁和番茄制品礼盒作为员工福利的关联销售是否具有可持续性，如否，说明是否将对新粮艳阳天持续盈利能力产生重大影响，并进一步说明采用收益法评估时是否考虑该情形；

(一) 标的公司向中泰集团及其控制的其他企业销售员工福利是否具备可持续性

标的公司向中泰集团及下属企业销售番茄制品礼盒及其他小包装番茄制品作为员工福利，该交易发生的背景在于主要系中泰集团及其下属企业切实存在采购员工过节福利用品的需求，而标的公司的产品属于具有新疆地域特色、品质较好、在日常生活中接受度高的农产品，以前年度发放后员工也较为认可。采购标的公司的番茄制品作为员工福利，既实现了关怀员工的目的，又体现了中泰集团作为国有企业对新疆自治区特色农业产业的支持。

本次交易完成后，采购标的公司产品作为福利用品的上述客观基础未发生重大变化，在可预见的未来年度内，此类交易有可能继续持续发生。

(二) 标的公司向中泰集团及其控制的其他企业销售员工福利对持续盈利能力的影响

单位：万元

销售对象	销售内容	2022 年度		2021 年度	
		销售金额	占营业收入的比例	销售金额	占营业收入的比例
中泰集团及其控制的其他企业	员工福利（小包装番茄制品）	1,115.42	7.81%	239.85	9.38%
合计		<b>1,115.42</b>	<b>7.81%</b>	<b>239.85</b>	<b>9.38%</b>

报告期内，标的公司向中泰集团及其控制的其他企业销售福利用品的金额分别为 239.85 万元、1,115.42 万元，占营业收入比例分别为 9.38%、7.81%。由于标的公司 2022 年度生产规模及收入规模均较 2021 年度增大，向关联方销售福利用番茄制品的收入占同期营业收入的比例呈下降趋势。

另外，随着标的公司 1.5 万吨番茄制品项目产能利用率进一步提升，以及 4 万吨番茄制品（番茄丁、去皮整番茄、番茄汁）项目建设完成，标的公司生产及销售规模将进一步扩大，而中泰集团及其控制的其他企业人数较为稳定，预计标的公司向中泰集团及其控制的其他企业的销售福利用番茄制品对标的公司经营业绩的影响将进一步降低。

(三) 收益法评估是否考虑中泰集团及其控制的其他企业关联销售的情形

收益法评估过程中，对于标的公司自产产品销售业务、贸易业务和代理服务等业务分别进行收入预测，过程中主要参考标的公司历史年度产能、销量、销售价格等数据，以及历史年度同类业务规模，提出预测假设并对未来年度收入做出预测。关于收益法收入预测的具体过程参见问题 5 之“四”之回复。

报告期内标的公司对中泰集团及其控制的企业的销售业务系交易双方基于供求匹配的基础，经公平协商后执行，具有商业合理性。产品销售价格以市场零售价格为基础协商确定，与同类产品市场销售价格接近，可以认定相关销售价格公允。同时，基于上述分析，相关福利产品的销售虽然未来可能继续发生，但随着标的公司业务扩张，相关交易占标的公司收入的比例将进一步降低，对标的公司盈利能力不具有重大影响。

基于上述原因，收益法评估过程中，在对未来销量和销售价格分别做出整体预测后，无需再对其中关联销售部分做特别考虑。

二、结合报告期内上市公司向标的公司的销售情况，详细说明该部分销售收入对上市公司备考合并利润表的影响，进一步说明评估时是否考虑该情形。

### （一）上市公司向标的公司的销售情况

2022 年度，上市公司向标的公司销售番茄酱营业收入为 11,511.89 万元，合计 16,883.75 吨固形物含量为 36%-38%的番茄酱。截至 2022 年 12 月 31 日，标的公司已经实现对第三方销售数量为 13,233.16 吨，标的公司剩余存货 3,650.58 吨。

### （二）该部分销售收入对上市公司备考合并利润表的影响

2022 年度，上市公司向标的公司的销售番茄酱确认收入 11,511.89 万元，对应毛利 2,672.99 万元。截至 2022 年末，其中大部分商品标的公司已对外销售，剩余未实现销售部分对应上市公司收入金额 2,449.12 万元，对应毛利 679.01 万元。因此，编制备考利润表的抵消过程中，在上市公司 2022 年度合并报表的基础上，调减上市公司销售收入金额 2,449.12 万元，调减上市公司营业成本金额 1,770.11 万元（最终调减未实现内部交易毛利 679.01 万元）同时确认存货 1,770.11 万元。

### （三）评估中是否考虑上市公司对标的销售收入的影

报告期内标的公司向上市公司采购番茄酱并对外销售，属于标的公司历史年度发生的贸易业务，相关关联采购的价格为双方协商的市场价格采购均价为 6,818.33 元/吨。2022 年 9 月至 2022 年 12 月海关出口均价（番茄酱罐头重量>5kg）为 7,336.87 元/吨，二者差别为 7.61%。考虑到海关出口均价更接近市场终端销售价格，上述差异具有合理性。截至 2022 年 12 月 31 日，上述番茄酱中大部分（78.38%）已经实现了对第三方销售。因此，相关交易真实且公允。

收益法预测过程中，对于贸易业务，参照中国罐头工业协会发布的 2023 产季 36%-38%浓度新疆产番茄酱预测成本，结合标的公司历史年度同类业务毛利

范围，以及历史年度该类业务销量，预测标的公司贸易业务收入金额。关于收益法收入预测的具体过程参见问题 5 之“四”之回复。

基于上述预测逻辑，收益法评估过程中的预测销售收入主要依据是历史年度的贸易业务毛利范围、销量和行业协会预测的番茄酱成本。由于标的公司向上市公司的采购价格公允，在收益法评估预测标的公司收入过程中，未单独考虑标的公司向上市公司采购的情形。

### **评估师核查意见**

1、上市公司在分析标的企业与中泰集团业务的销售背景、定价方式等内容基础上，说明了报告期内标的公司对中泰集团及其控制的企业的销售业务系交易双方基于供求匹配的基础，经公平协商后执行，具有商业合理性，相关福利产品的销售虽然未来可能继续发生，但随着标的公司业务扩张，相关交易占标的公司收入的比例将进一步降低，对标的公司盈利能力不具有重大影响。在收益法评估中，对于番茄丁（含去皮整番茄），主要采取预测成本+合理利润的方法预测未来年度售价，在对未来销量和销售价格分别做出整体预测后，无需再对其中关联销售部分做特别考虑。

2、上市公司分析了向标的企业销售 36%-38%的番茄酱的合同及同类产品市场情况，以及销售业务的真实性和商业合理性。上市公司认为报告期内，上市公司向标的公司销售价格公允，具备商业实质，相关交易在备考审阅报告中已经做出合理会计处理。在收益法评估中，参照中国罐头工业协会发布的 2023 年产季 36%-38%浓度新疆产番茄酱预测成本，结合标的公司历史年度同类业务的合理毛利范围，整体考虑了盈利预测中上述业务的收入、成本的公允性，未单独考虑标的公司向上市公司采购的情形。

相关分析及披露具有合理性，且相关问题不会对评估结论产生实质影响。

### **问题 2（原问题 5）：**

报告书显示，标的公司采用资产基础法的评估值为 41,316.56 万元，采用收益法的评估值 40,996.99 万元，两种方法的评估结果差异 319.57 万元。本次交易采用资产基础法估值结果，交易对方未提供业绩承诺或补偿安排。

请你公司：

(1) 说明在两种评估结果差异较小的情况下，本次选用资产基础法评估作价的原因及合理性，是否存在规避业绩承诺要求的情形；

(2) 说明未设置业绩承诺或盈利补偿安排的原因及合理性，是否有利于保护上市公司利益和中小股东合法权益；

(3) 说明本次交易采用收益法涉及的核心资产情况，未来预期现金流、折现率等重要评估参数的确定方法及具体情况、标的公司产品销量和产品价格等重要经营指标的预测依据和评估测算过程等；

(4) 结合标的公司在手订单及标的公司关联销售的可持续性，详细说明在收益法营业收入成本预测中，预计 2023 年营业收入 33,133.13 万元、2024 年及未来年份营业收入为 34,146.23 万元的测算依据和合理性；

(5) 详细说明标的公司 2022 年市盈率高于可比上市公司平均值和中位数的具体原因及合理性，在此基础上说明相关估值结果是否公允。

请独立财务顾问、评估机构进行核查并发表明确意见。

回复：

一、说明在两种评估结果差异较小的情况下，本次选用资产基础法评估作价的原因及合理性，是否存在规避业绩承诺要求的情形；

(一) 本次选用资产基础法评估作价的原因及合理性

### 1、评估方法的初步选择

本次评估目的是中基健康产业股份有限公司拟发行股份购买新疆新粮艳阳天番茄股份有限公司股权。

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。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估选择收益法进行评估。

评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

## 2、最终选择资产基础法作为评估方法的理由

### （1）采用资产基础法适宜于标的公司情况

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，标的公司属于生产型企业，具有固定资产投资大、实物资产较多等特点，采用资产基础法进行估值适宜于标的公司的基本情况。

### （2）资产基础法评估基础充分

本次评估中，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料。评估师对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，取得了充分的资料证据。

标的公司于评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，资产及负债的形成过程能够清查核实清楚。主要实物资产为存货、生产线上的厂房、机器设备、办公设备、车辆等均处于充分竞争的市场环境，资产基础法评估中主要参数的选取有比较可靠的来源，能够充分反映企业现有资产的公平市场价值。

相较收益法，资产基础法以账面的资产和负债为基础，确定性更强，因此本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论，评估方法和评估结论的选择具备合理性。

标的公司资产基础法和收益法评估值差异较小，采用资产基础法可以合理的反映被评估单位的股东全部权益价值，相比收益法更为可靠，故本次评估采用资产基础法的评估结论。

## 3、未选择收益法作为最终评估方法的理由

被评估单位成立年限较短，历史期间经营业绩存在较大波动。



被评估单位生产能力尚处在扩张成长中。2022 年被评估单位 1.5 万吨番茄丁、去皮整番茄生产线调试完成并投产，未来经营业绩存在一定的不确定性。且被评估单位拟投资新建年产 4 万吨番茄制品（番茄丁、去皮整番茄、番茄汁）项目，基于谨慎性考虑，本次收益法评估中未包括该条产线相关的未来现金流量。

标的公司生产经营期短，历史期收入波动较大，难以提供完整资料对已建成投产的生产线及未来拟投资建设的 4 万吨番茄制品（番茄丁、去皮整番茄、番茄汁）项目在下一生产阶段的生产经营情况进行合理验证，可能导致标的公司实际盈利额与预期相比有一定的波动。因此，基于稳健性原则，本次评估未将收益法结果作为最终评估结论。

## （二）是否存在规避业绩承诺要求的情形

### 1、交易评估价格的确认和交易条款的达成

标的资产的交易价格以符合《证券法》规定的评估机构出具并经六师国资委及中泰集团履行备案程序的评估报告为基础，由交易各方协商确定。

交易双方在参考评估机构的评估结论基础上，通过谈判确定了本次交易的最终对价、支付方式、是否业绩承诺等具体交易条款。目前交易双方未设置业绩承诺，系基于双方公平协商后的结果。

### 2、本次交易不存在规避业绩承诺的情形

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条的规定，重大资产重组在同时满足以下两个条件时，标的公司的股东应当进行业绩承诺：一是上市公司向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人购买资产，或者购买资产导致控制权发生变更；二是采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法对拟购买资产进行评估或者估值并作为定价参考依据。上市公司向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的特定对象购买资产且未导致控制权发生变更的，不适用前两款规定，上市公司与交易对方可以根据市场化原则，自主协商是否采取业绩补偿和每股收益填补措施及相关具体安排。

根据《监管规则适用指引——上市类第1号》中，业绩补偿范围为：“1.交易对方为上市公司控股股东、实际控制人或者其控制关联人，无论标的资产是否为其所有或控制，也无无论其参与此次交易是否基于过桥等暂时性安排，上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人均应以其获得的股份和现金进行业绩补偿。2.在交易定价采用资产基础法估值结果的情况下，如果资产基础法中对一项或几项资产采用了基于未来收益预期的方法，上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人也应就此部分进行业绩补偿。”

本次交易对方中泰农业和新粮集团的实际控制人为新疆国资委，上市公司的控股股东为六师国资公司，上市公司实际控制人为六师国资委，本次交易不属于上市公司向控股股东、实际控制人或者其控制关联人购买资产的情形，亦不会导致上市公司控股股东及控制权发生变更。

本次选用资产基础法评估结果作为评估报告的最终结论，是评估机构按照相关资产评估准则的规定和要求，根据标的公司实际情况进行的选择；亦不存在资产基础法中对一项或几项资产采用了基于未来收益预期的方法的情形。

综上所述，本次交易不属于《上市公司重大资产重组管理办法》《监管规则适用指引——上市类第1号》规定的需要做出业绩承诺与补偿的情形，交易双方经过自主协商未进行业绩承诺。本次交易不存在规避业绩承诺义务的情形。

**二、说明未设置业绩承诺或盈利补偿安排的原因及合理性，是否有利于保护上市公司利益和中小股东合法权益；**

### **（一）本次交易有利于完善上市公司产业布局**

本次交易之前，上市公司主要产品为番茄酱、番茄红素软胶囊等产品。标的公司主要从事番茄制品的生产和销售，主要产品为大桶番茄酱和小包装番茄制品，同时，新粮艳阳天将投资4万吨番茄制品项目，该投资项目完成建设后，新粮艳阳天将新增年产1.5万吨番茄丁、0.5万吨番茄碎、1.5万吨去皮整番茄、0.5万吨番茄汁的产能，与上市公司实行差异化生产。通过本次交易，上市公司将完善番茄产品的产业布局，推进番茄主业的转型升级。

## **(二) 本次交易有利于上市公司提升盈利能力**

本次交易前，受到国际经济局势、国际市场供需变动、国内企业竞争加剧等原因导致产品销售不畅、运营资金压力不断增大等影响，上市公司业绩承压，2020年、2021年和2022年归属于母公司股东的净利润分别为-26,589.28万元、-10,681.48万元和2,608.51万元，上市公司盈利能力较弱。根据经中兴财光华会计师审阅的上市公司备考财务报告，本次交易完成后，上市公司资产规模、负债规模及营业收入均有所增加，上市公司利润总额、净利润及归属于上市公司母公司股东的净利润均有所提升，上市公司基本每股收益也将有所增加，因此本次交易将有利于上市公司提升持续经营能力及抗风险能力。

## **(三) 未设置业绩承诺与补偿安排是交易双方公平谈判结果，符合法规要求**

本次交易不属于《上市公司重大资产重组管理办法》和《监管规则适用指引——上市类第1号》规定的需要做出业绩承诺与补偿安排的情形。当前的交易结构系由交易各方公平协商的结果。

因此，未设置业绩承诺以及补偿安排符合相关法律法规的规定，并系交易双方意愿的真实体现。

## **(四) 本次交易已严格执行重组事项的相关审批程序，非关联董事同意本次交易事项**

截至本回复出具之日，本次交易已经上市公司第九届董事会第十三次临时会议、上市公司第九届董事会第二十五次临时会议审议和第九届监事会第十四次临时会议审议通过。独立董事认可本次交易并发表了独立意见。

上市公司股东大会尚需审议通过本次交易的正式方案。根据《公司法》《上市公司重大资产重组管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则（2023年修订）》以及《公司章程》的相关规定，本次重组相关的股东大会决议需经参加表决的非关联股东所持表决权三分之二以上通过。上市公司将严格按照相关法律法规，采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，给参加股东大会的股东提供便利，充分保护中小股东行使投票权的权益。

综上，本次交易虽然未设置业绩承诺与补偿安排，但符合相关法规要求并系交易双方公平协商的结果，并在交易决策程序中充分保障了上市公司和中小股东的利益。本次交易的完成预计将完善上市公司产业布局，有利于上市公司盈利能力的提升，有利于保护上市公司利益和中小股东合法权益。

**三、说明本次交易采用收益法涉及的核心资产情况，未来预期现金流、折现率等重要评估参数的确定方法及具体情况、标的公司产品销量和产品价格等重要经营指标的预测依据和评估测算过程等；**

**（一）说明本次交易采用收益法涉及的核心资产情况**

标的资产收益法评估过程中，以两条番茄酱生产线和一条番茄丁（含去皮整番茄）生产线为核心资产，主要包括产品、产线上涉及的厂房、办公楼、宿舍楼；生产用机器设备；经营用车和办公用电子设备。

评估基准日，经审计的财务报表披露，被评估单位基准日账面货币资金账面价值为 32,813.89 万元，经评估师核实无误，将扣除最低现金保有量后的的 31,806.98 万元确认为溢余资产，评估值按照资产基础法评估值确认。

**（二）未来预期现金流、折现率等重要评估参数的确定方法及具体情况**

**1、未来预期现金流的确定方法及具体情况**

本次评估，使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本}$$

企业自由现金流量的预测取决于以下预测：

**（1）营业收入和营业成本估算**

企业的业务收入主要为自产番茄酱业务、番茄酱贸易业务、番茄丁业务销售收入。对于各项业务的销售收入=各项业务单价\*各项业务数量。

营业收入估算过程参见本小题“四、结合标的公司在手订单及标的公司关联销售的可持续性，详细说明在收益法营业收入成本预测中，预计 2023 年营业

收入 33,133.13 万元、2024 年及未来年份营业收入为 34,146.23 万元的测算依据和合理性”中的回复。

本次评估通过市场容量、市场份额、行业特性、企业优劣势以及下半年的意向订单综合分析计算未来各产品销售量。结合企业产品的市场认可度以及历史期销售价格，综合分析计算未来各产品售价。结合成本中涉及的外购材料、能源、人工、折旧等综合分析计算未来成本单价。

依据对产品销量和产品价格的预测，营业收入成本预测表如下表所示。

单位：万元

项目名称		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入合计		33,133.13	34,146.23	34,146.23	34,146.23	34,146.23
营业成本合计		28,168.80	28,864.60	28,864.60	28,864.60	28,864.60
毛利率		0.1498	0.1547	0.1547	0.1547	0.1547
自产大桶番茄酱（28-30%）吨	收入	3,615.00	3,856.00	3,856.00	3,856.00	3,856.00
	成本	3,315.00	3,536.00	3,536.00	3,536.00	3,536.00
	设计产能(单位：吨)	18,500.00	18,500.00	18,500.00	18,500.00	18,500.00
	销量(单位：吨)	7,500.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	单位价格(单位：万元/吨)	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
	单位成本(单位：万元/吨)	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
	毛利率	0.0830	0.0830	0.0830	0.0830	0.0830
外购大桶番茄酱（36-38%）吨	收入	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	成本	19,440.00	19,440.00	19,440.00	19,440.00	19,440.00
	设计产能(单位：吨)					
	销量(单位：吨)	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	单位价格(单位：万元/吨)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	单位成本(单位：万元/吨)	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49
	毛利率	0.0280	0.0280	0.0280	0.0280	0.0280
番茄丁	收入	8,493.10	9,265.20	9,265.20	9,265.20	9,265.20
	成本	5,222.80	5,697.60	5,697.60	5,697.60	5,697.60

项目名称		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
	设计产能(含去皮整番茄)(单位:吨)	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	销量(单位:吨)	11,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	单位价格(单位:万元/吨)	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
	单位成本(单位:万元/吨)	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
	毛利率	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851	0.3851
代理服务	收入	49.10	49.10	49.10	49.10	49.10
	成本	-	-	-	-	-
其他番茄制品	收入	294.32	294.32	294.32	294.32	294.32
	成本	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00
	毛利率	0.3511	0.3511	0.3511	0.3511	0.3511
贸易业务-净额法	收入	681.61	681.61	681.61	681.61	681.61
	成本	-	-	-	-	-

## (2) 税金及附加预测

被评估单位的税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，均以缴纳的增值税额为计税（费）依据，税（费）率分别为7%、3%、2%。税金及附加的预测如下表所示。

单位：万元

项目/年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后
营业税金及附加	230.33	290.08	290.08	290.08	290.08

## (3) 期间费用的预测

### 1) 销售费用预测

销售费用主要为职工薪酬、业务招待费、差旅费等。

工资及福利根据企业的未来销售人员计划判断，并考虑小幅度增长。

因未来的收入考虑增长，故业务招待费、差旅费、办公费等考虑增长。

由于广告宣传费与营业收入密切相关，故广告宣传费根据历史期所占营业收入的比例进行确定。

销售费用预测如下：

单位：万元

项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后
营业收入	33,133.13	34,146.23	34,146.23	34,146.23	34,146.23
营业费用/营业收入	0.0410	0.0399	0.0400	0.0401	0.0401
营业费用合计	1,358.76	1,362.53	1,366.49	1,370.64	1,370.64
职工薪酬	72.00	75.60	79.38	83.35	83.35
折旧费	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
业务招待费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
差旅费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
办公费	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
出口服务费	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
广告宣传费	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
运费	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
保险费	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
租金	5.76	5.93	6.11	6.29	6.29
其他	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

## 2) 管理费用预测

企业的管理费用主要为职工薪酬、公杂费、差旅费、折旧等。

工资根据企业工资制度考虑小幅度增长；

折旧摊销按照企业的固定资产（无形资产）原值和折旧（摊销）计提标准预测；

其他费用按照历史期发生额进行预测。

管理费用预测如下：

单位：万元

项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后
营业收入	33,133.13	34,146.23	34,146.23	34,146.23	34,146.23
管理费用/营业收入	0.0296	0.0293	0.0299	0.0299	0.0299

项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后
管理费用合计	979.16	998.92	1,019.27	1,019.27	1,019.27
职工薪酬	658.53	678.29	698.63	698.63	698.63
办公费	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
折旧摊销	30.63	30.63	30.63	30.63	30.63
差旅	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
业务招待费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
车辆费用	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
租赁费	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
保险	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
班组建设	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
其他	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

### 3) 财务费用预测

企业目前持有一笔短期借款，本次评估根据企业还款计划对其进行财务费用预测，预测期按照借款额度的3%进行测算，详见未来净现金流量预测表。

#### (4) 折旧摊销预测

被评估单位需要计提折旧的资产为固定资产。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日经基准日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。详见未来净现金流量预测表。

#### (5) 追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营生产条件下，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，假设评估对象不再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=资产更新+营运资金增加额+资本性支出

详见未来净现金流量预测表。

### 1) 资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，未来各年只需满足维持扩能后生产经营所必需的更新性投资支出。对于本部的固定资产按企业执行的会计政策标准计提折旧，在永续期按照更新等于折旧的方式对更新进行预测。详见未来净现金流量预测表。

### 2) 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，具体包括应收账款、预付款项、其他应收款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等占用的资金。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；营运资金是企业流动资产和流动负债的总称。流动资产减去流动负债的余额称为净营运资金。营运资金管理包括流动资产管理和流动负债管理。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=剔除溢余资产后的流动资产 - 剔除溢余负债后的流动负债

被评估单位历史期营运资金和营业收入会保持较为稳定的比例关系。因此本次参照 2022 年营运资金和营业收入的比例，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额，详见预计未来现金流量表。

### 3) 资本性支出估算

企业的在建工程已临近完工，后续没有资本性支出。

综合以上预测，本次评估中对未来收益的预测，主要是在对企业所处行业的市场调研、分析的基础上，根据相关可比企业的经营状况、市场需求与未来行业发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑不确定的营业外收

支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。被评估单位未来经营期内净现金流量的预测结果如下表所示。

未来净现金流量预测表

单位：万元

项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
收入	33,133.13	34,146.23	34,146.23	34,146.23	34,146.23	34,146.23
成本	28,168.80	28,864.60	28,864.60	28,864.60	28,864.60	28,864.60
营业税金及附加	230.98	290.73	290.73	290.73	290.73	290.73
营业费用	1,308.76	1,312.53	1,316.49	1,320.64	1,320.64	1,320.64
管理费用	979.16	998.92	1,019.27	1,019.27	1,019.27	1,019.27
财务费用	405.52	338.02	203.02	135.52	68.02	-
营业利润	2,039.92	2,341.44	2,452.13	2,515.48	2,582.98	2,651.00
利润总额	2,039.92	2,341.44	2,452.13	2,515.48	2,582.98	2,651.00
减：所得税	370.85	370.85	370.85	370.85	370.85	370.85
净利润	1,669.06	1,970.59	2,081.28	2,144.63	2,212.13	2,280.15
固定资产折旧	707.68	707.68	707.68	707.68	707.68	707.68
摊销	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10	15.10
扣税后利息	184.33	158.05	95.73	64.19	32.36	-
待抵扣增值税回流	597.49	-	-	-	-	-
资产更新	722.79	722.79	722.79	722.79	722.79	722.79
营运资本增加额	6,058.43	324.19	-	-	-	-
资本性支出	-	-	-	-	-	-
净现金流量	(4,802.53)	1,804.44	2,177.01	2,208.82	2,244.49	2,280.15

## 2、折现率的确定方法及具体情况

折现率确定的过程如下：

### (1) 无风险利率的确定

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，根据《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期

收益率作为无风险利率，本次评估采用 10 年期国债收益率作为无风险利率，即  $r_f=2.84\%$ 。

## （2）市场风险溢价的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国 A 股市场指数的长期平均收益率作为市场期望报酬率  $r_m$ ，将市场期望报酬率超过无风险利率的部分作为市场风险溢价。

根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时，通常选择有代表性的指数，例如沪深 300 指数、上海证券综合指数等，计算指数一段历史时间内的超额收益率，时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估集团研究院对于中国 A 股市场的跟踪研究，并结合上述指引的规定，评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数，分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率，并分别计算其算术平均值、几何平均值、调和平均值，经综合分析后确定市场期望报酬率，即  $r_m=9.57\%$ 。

市场风险溢价  $=r_m - r_f = 9.57\% - 2.84\% = 6.73\%$ 。

## （3）资本结构的确定

企业属农产品加工行业，其近年资本结构较为稳定，由于企业管理层所做出的盈利预测是基于其自身融资能力、保持资本结构稳定的前提下做出的，本次评估选择企业于评估基准日的自身稳定资本结构对未来年度折现率进行测算，计算资本结构时，股权、债权价值均基于其市场价值进行估算。

## （4）贝塔系数的确定



年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
无杠杆 $\beta$	0.7783	0.7783	0.7783	0.7783	0.7783	0.7783
权益 $\beta$	0.8664	0.8518	0.8224	0.8078	0.7931	0.7788
特性风险系数	0.0250	0.0250	0.0250	0.0250	0.0250	0.0250
权益成本	0.1117	0.1107	0.1088	0.1078	0.1068	0.1058
债务成本(税后)	0.0273	0.0273	0.0273	0.0273	0.0273	0.0000
WACC	0.1006	0.1014	0.1030	0.1039	0.1048	0.1057
折现率	0.1006	0.1014	0.1030	0.1039	0.1048	0.1057

未来预期现金流、折现率以外，其他评估参数的确定方法及具体情况参见重组报告书“第六节 标的资产评估情况”之“一、标的资产的评估及作价情况”之“（三）评估方法、评估参数及其依据”中的相关内容。

### （三）标的公司产品销量和产品价格等重要经营指标的预测依据和评估测算过程等

关于标的公司产品销量和价格以及产能利用率、销售收入等重要经营指标的预测逻辑见问题 5 之“四”之“（二）”的回复。

四、结合标的公司在手订单及标的公司关联销售的可持续性，详细说明在收益法营业收入成本预测中，预计 2023 年营业收入 33,133.13 万元、2024 年及未来年份营业收入为 34,146.23 万元的测算依据和合理性；

#### （一）在手订单情况和关联交易可持续性

截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日，标的企业的在手订单情况如下：

##### 1、番茄酱产品在手订单

单位：吨、元/吨、万元

项目	产品明细	固形物含量 (%)	产季	未执行合同数量	合同单价	未执行合同金额
合同一	大桶番茄酱	36-38	2022	2,000.00	7,490.00	1,498.00
合同二	大桶番茄酱	28-30	2022	1,309.41	5,950.00	779.10
合同三	大桶番茄酱	28-30	2022	1,000.00	5,450.00	545.00
合同四	大桶番茄酱	28-30	2022	1,000.00	5,350.00	535.00
合同五	大桶番茄酱	28-30	2022	1,000.00	5,900.00	590.00

项目	产品明细	固形物含量 (%)	产季	未执行合同数量	合同单价	未执行合同金额
合同六	大桶番茄酱	36-38	2022	3,150.87	8,800.00	2,772.77
合同七	大桶番茄酱	28-30	2022	2,500.00	6,500.00	1,625.00
合同八	大桶番茄酱	36-38	2022	801.26	8,800.00	705.11
合计				<b>12,761.54</b>		<b>9,049.97</b>

注：除合同一外，其余合同单价均为含税单价。

## 2、番茄丁产品在手订单

单位：罐、元/罐、万元

项目	产品明细	规格	产季	未执行合同数量	合同单价	未执行合同金额
合同一	番茄丁	290g*24 罐/箱	2022	1,200,000	2.8735	344.82
	番茄丁	210g*48 罐/箱	2022	384,000	2.60	99.84
	番茄丁	2900g*6 罐/箱	2022	18,000	17.00	30.60
	去皮整番茄	290g*24 罐/箱	2022	72,000	3.00	21.60
合同二	番茄丁	290g*24 罐/箱	2022	2,664,000	2.8735	765.50
	番茄丁	390g*24 罐/箱	2022	648,000	3.45	223.56
	番茄丁	2900g*6 罐/箱	2022	79,800	17.00	135.66
	去皮整番茄	290g*24 罐/箱	2022	12,000	3.00	3.60
合计				<b>5,077,800</b>		<b>1,625.18</b>

关于关联销售可持续性的说明，见问题 2 之“四”的回复。

## (二) 标的公司 2023 年和 2024 年及未来年份营业收入预测依据和合理性

### 1、自产大桶番茄酱和番茄丁业务

#### (1) 销量预测逻辑

番茄加工是全球化产业，在世界农业生产和贸易中占有重要地位。我国番茄酱市场积极发展，大包装番茄酱主要生产基地在新疆、内蒙古地区，产品主要出口东南亚、欧洲、日韩等国家和地区。番茄制品是世界公认的健康食品，随着国内人们饮食习惯的逐步改变以及对健康食品的需求增加，近年来国内番茄制品消费需求有所增长。根据相关统计数据，目前国内番茄制品消费量年均增速超过 10%。

我国番茄产地主要集中在新疆、甘肃、内蒙等地区。与同行业公司相比，标的公司经营团队具有多年行业经验，番茄酱产品品质稳定，番茄丁（含去皮整番茄）产品线技术成熟，产量大，具有一定规模化生产优势，结合 2021 年和 2022 年实际销售情况，预计标的公司产出能够的到市场较好的消化。

基于上述原因，本次评估以标的公司实际最大产能作为产品销量的预测依据。

标的公司拥有两条番茄酱生产线，设计产能为 1.85 万吨/年，2022 年产量 0.95 万吨。由于设备老化，该生产线的产能利用率大约在 50%左右。截至评估基准日，已基本达到最大产能，预计在以后年度产能增长较少，预计 2024 年达到目前可生产的最大产能，即年产番茄酱 8,000 吨，年销量 8,000 吨。

标的公司拥有 1 条意大利进口的高端自动化番茄丁（含去皮整番茄）生产线，设计产能 1.5 万吨/年，2021 年度开始调试，当年生产番茄丁 38.94 吨；2022 产季内继续调试，当年生产番茄丁 2,073.12 吨，生产去皮整番茄 33.30 吨。2022 年生产季结束后，根据调试结果，标的公司将该生产线除杀菌釜之外的部分预转固，转为固定资产。杀菌釜尚未达到预定可使用状态，仍需继续调试。标的公司预计该产线 2023 年可生产番茄丁 1.1 万吨，2024 年达到实际最大产能 1.2 万吨/年，产能利用率 80%。因此，2023 年度预测番茄丁销量为 1.1 万吨，2024 年及以后年度预测番茄丁销量为 1.2 万吨。

## （2）销售价格预测逻辑

对于自产番茄酱和番茄丁（含去皮整番茄），主要采取预测成本+合理利润的方法预测未来年度售价。预测成本主要参考标的公司主要原料新鲜番茄、包装材料，主要能源水力、煤炭和电力及折旧、人工、运输等各项成本，合理利润主要参考报告期内标的公司同类产品平均毛利水平，并结合标的公司经营团队的判断以及市场调研信息和历史期间的销售价格最终确定预测销售价格。

## （3）预测结果

根据上述方法，预测 2023 年自产大桶番茄酱（28-30%）业务收入达到 3,615.00 万元，自产番茄丁业务收入达到 8,493.10 万元。

2024年自产大桶番茄酱（28-30%）业务收入达到3,856.00万元，自产番茄丁业务收入达到9,265.20万元。

## 2、贸易业务

### （1）销量预测逻辑

对于贸易业务，标的公司根据自身在交易中的身份属于主要责任人还是代理人，分别按总额法和净额法核算。预测过程中，按照将净额法还原为总额法的思路，统一对贸易业务的规模进行预测。

预测销量的主要依据为报告期内标的公司贸易业务实际销售货物的数量。

2021年、2022年标的公司贸易业务合同总量分别为5,139.24吨、38,262.26吨，由于2022年标的公司货物销售还受到物流管控等以外因素的影响，根据管理层判断，预计2023年度贸易业务规模仍有小幅增长，因此，预测2023年度及以后年度贸易业务的销量为40,000吨。

### （2）销售价格和毛利预测逻辑

收益法评估中，对于贸易业务，采取预测成本+预测毛利的方法来预测销售价格，对于预测成本，主要参考中国罐头工业协会发布的2023年产季36%-38%浓度新疆产番茄酱预测成本，对于预测毛利，主要参考标的公司报告期内贸易业务平均毛利水平做出。

### （3）净额法贸易业务收入预测逻辑

根据上述预测的销量和销售价格，计算得到预测的标的公司贸易业务总收入。由于报告期内，标的公司贸易业务分为总额法和净额法核算两类，且根据管理层判断，预计未来年度净额法核算的贸易业务规模将保持稳定，因此，以2022年度净额法核算的贸易业务收入681.61万元为预测的未来年度净额法贸易业务收入，并相应调减前述预测的贸易业务总收入，得到预测的总额法核算的贸易业务收入。



#### (4)、预测结果

经上述过程，预测未来年度贸易业务收入合计达到 20,681.61 万元，其中总额法部分收入 20,000.00 万元，净额法部分收入 681.61 万元。

### 3、代理服务和其他番茄制品销售业务

由于代理业务和其他番茄制品业务占收入比例较小，预测期无明显增长空间，参考 2022 年的收入进行预测。预测期每年代理收入 49.1 万元，其他番茄制品业务收入 294.32 万元。

### 4、其他业务

其他业务预计未来不会持续，预测期间没有预测其他业务收入。

### 5、预测结果

根据上述逻辑，最终预测结果如下：

项目名称		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入合计		33,133.13	34,146.23	34,146.23	34,146.23	34,146.23
营业成本合计		28,168.80	28,864.60	28,864.60	28,864.60	28,864.60
毛利率		0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
自产大桶番茄酱（28-30%）吨	收入	3,615.00	3,856.00	3,856.00	3,856.00	3,856.00
	设计产能（单位：吨）	18,500.00	18,500.00	18,500.00	18,500.00	18,500.00
	销量（单位：吨）	7,500.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	单位价格（单位：万元/吨）	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
外购大桶番茄酱（36-38%）吨	收入	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	设计产能（单位：吨）					
	销量（单位：吨）	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	单位价格（单位：万元/吨）	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
番茄丁	收入	8,493.10	9,265.20	9,265.20	9,265.20	9,265.20
	设计产能（含去皮整番茄）（单位：吨）	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	销量（单位：吨）	11,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
	单位价格（单位：万元/吨）	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
代理服务	收入	49.1	49.1	49.1	49.1	49.1

项目名称		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
其他番茄制品	收入	294.32	294.32	294.32	294.32	294.32
贸易业务-净额法	收入	681.61	681.61	681.61	681.61	681.61

由于标的公司生产具有季节性，每年根据产量制定营销计划，确认当年的销售量，标的公司订单集中签署在生产季之后的半年，暨每年的7-12月。根据2022年的订单完成情况，企业制定的营销计划实现率较高，产品不存在滞销情况。同时，标的公司自产大桶番茄酱（28-30%）、外购大桶番茄酱（36-38%）积累了第三方客户，且预测期间上述产品的销量增长较少，标的公司根据当年产季的产量制定营销计划，预测期的收入具有可实现性。

基于上述预测逻辑，收益法预测的未来收入具有合理性。

#### 五、详细说明标的公司2022年市盈率高于可比上市公司平均值和中位数的具体原因及合理性，在此基础上说明相关估值结果是否公允。

标的公司市盈率为26.54倍，高于可比上市公司中基健康、冠农股份、中粮糖业平均市盈率（剔除负值）16.67倍，也高于可比上市公司市盈率中位数14.70。标的公司2022年市盈率较高的原因如下：

截至评估基准日，标的公司货币资金账面余额为3.28亿元。2022年8月，中泰农业按照1.07元/股的价格向标的公司增资3亿元，增资资金拟用于投入建设年产4万吨番茄制品（番茄丁、去皮整番茄、番茄汁）生产建设项目。截至评估基准日，标的公司增资所吸纳的货币资金尚未完全转化为经营性资产并产生利润，导致标的公司货币资金账面余额较高，净利润较低。

本次评估最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结果。资产基础法下，对货币资金等流通性强的资产，人民币账户按经核实后的账面值确定评估值。在净利润不变的情况下，因增资产生的货币资金直接导致了本次交易评估值较高，导致了标的公司评估基准日的市盈率水平较高。

如按照账面价值剔除前次增资的影响，则标的公司剩余部分的评估值为11,316.56万元，对应标的资产2022年净利润计算的市盈率为7.27倍，低于可比上市公司平均值和中位数。

### **评估师核查意见**

1、上市公司对评估方法的选择过程，资料可获取程度和可靠性进行了说明，并说明选用资产基础法评估结果作为定价依据具有合理性，本次交易未设置业绩承诺及盈利补偿安排符合《重组管理办法》及相关规定，系交易双方公平谈判的结果。

2、上市公司对标的企业的历史财务数据及经营情况、标的企业未来盈利预测的业务逻辑进行了说明，认为本次交易收益法评估涉及的重要经营指标预测具有合理依据，评估测算的过程合理，收益法预测的未来年份收入测算依据合理。

3、上市公司通过分析可比上市公司的估值指标情况，考虑标的公司增资所吸纳的货币资金尚未完全转化为经营性资产并产生利润，导致标的公司货币资金账面余额较高，净利润较低，认为标的公司2022年市盈率高于可比上市公司平均值和中位数具有合理原因，本次交易估值结果公允。

相关分析及披露具有合理性。

### **问题3（原问题8）：**

报告书显示，标的公司多项资产存在瑕疵：标的公司尚未取得房产证的房产建筑面积为10,960.07平方米；标的公司存在未办理报批手续的临时性建筑、未履行租赁备案手续的租赁房产以及尚未完成建设项目竣工环境保护验收或节能验收的生产线；标的公司目前在用的两台燃煤锅炉属于地方环保政策规定的应当在2024年淘汰的锅炉，标的公司已经启动燃气锅炉更换工作。

请你公司：

（1）说明尚未办理权属证书的房产账面价值及占比，权属证书办理进展、预计办毕时间及逾期未办毕的影响和应对措施；

(2) 说明评估过程是否考虑权属瑕疵资产的影响，相关会计处理方式是否符合资产评估的相关规定，是否会对公司利益造成损害；

(3) 标的公司在安全生产、环境保护等合规运营方面的具体制度措施是否符合法律法规和环保政策，报告期内标的公司发生的环保事故或因环境保护受到的行政处罚，是否构成重大违法（如适用）；

(4) 说明上述土地、房屋建筑物、生产线相关问题是否可能对标的公司正常生产经营造成重大影响。

请独立财务顾问对上述问题、评估机构对问题（1）（2）进行核查并发表明确意见。

回复：

**一、说明尚未办理权属证书的房产账面价值及占比，权属证书办理进展、预计办毕时间及逾期未办毕的影响和应对措施；**

截至本回复报告出具日，标的公司尚未办理权属证书的房产共一项，为年处理 1.5 万吨番茄丁精深加工建设项目设备所在厂房，账面净值为 1,477.72 万元，占固定资产账面价值比重 18.39%，占总资产账面价值比重 2.55%，其建筑面积 10,960.07 平方米占标的公司房产建筑总面积的 65.97%。由于该厂房消防工程尚未完工，整体工程未竣工，暂未办理房产证。

标的公司对该建设项目已依法办理项目立项、环评、施工等手续，具体情况如下：

序号	项目名称	立项	环评	用地	规划	施工
1	年处理 1.5 万吨番茄丁精深加工建设项目	《新疆生产建设兵团第六师五家渠市一〇三团蔡家湖镇企业投资项目备案证明》（团镇备[2021]4 号）	《第六师生态环境局关于新疆新粮艳阳天番茄股份有限公司番茄丁项目环境影响报告表告知承诺行政许可决定》（师市环	使用标的公司厂区内空地，已取得“新（2021）第六师不动产权第 0014311 号”土地使用权	第六师自然资源和规划局建字第 9590042021A0014 号《建设工程规划许可证》	第六师住房和城乡建设局 660600202109240101 号《建设工程施工许可证》

此外，根据第六师生态环境局于 2023 年 3 月 9 日出具的说明，标的公司自成立以来未受到环保部门的行政处罚；根据新疆兵团第六师五家渠市发展和改革委员会于 2023 年 3 月 13 日出具的说明，标的公司截止 2023 年 3 月 13 日在生产经营中不存在因违反节能降耗方面的法律、法规、政策等而受到第六师发展和改革委员会行政处罚的情形；根据第六师住房和城乡建设局 2023 年 2 月 20 日出具的说明，标的公司报告期内“不存在因违反国家及地方有关房屋及市政工程建设领域的法律、法规和规范性文件而被处罚的记录”。

因此预计标的公司办理该权属证书不存在实质性障碍，待该项目工程竣工满足办理房产证条件后，标的公司将会申请办理房产证。若出现由于特殊原因暂时未能办理的情形，由于该厂房权属清晰，项目立项、施工、环评、环保等手续均已办毕，生产线已经初步调试完成并已经转固，未取得房产证预计不会影响该标的公司正常生产经营。

## **二、说明评估过程是否考虑权属瑕疵资产的影响，相关会计处理方式是否符合资产评估的相关规定，是否会对公司利益造成损害；**

截至评估基准日，标的公司将除杀菌釜以外的产线以及所在房产均转为固定资产，杀菌釜暂时不能正常使用，仍需继续调试，依旧作为在建工程核算，相关处理符合会计准则的要求。该厂房虽然尚未办理房产证的，但不影响资产评估中对于厂房价值的判断。

该项房产为新建房产，前期立项、环评、施工等各项手续完备，目前消防工程暂未竣工，暂未办理房产证，标的公司正在有序推进相关工作，预计办理房产证不存在重大不确定性，标的公司为该房产建设方，该房产权属不存在纠纷。针对该房产，评估机构在假定其资产权属完整情况下做出评估结论，并在评估报告中对此事项做出特别披露，提醒报告阅读者注意相关事项。

## 评估师核查意见

上市公司分析了标的公司 1.5 万吨番茄丁精深加工建设项目的工程建设情况及流程，说明了标的公司的工程建设已基本完成，相关产线已经预转固，暂未取得房产证不影响标的公司正常生产经营，也不影响后续产权正常办理。

上市公司认为该房产暂未取得房产证事项，评估已经做出特别提示。交易双方以评估值为基础协商确定交易价格，以上处理不会对上市公司利益造成损害。

相关分析及披露具有合理性。

（此页无正文，为关于深圳证券交易所《关于对中基健康产业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的问询函》（并购重组问询函（2023）第4号）资产评估相关问题答复之核查意见之签章页。

