

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020029201900568

资产评估报告名称： 新疆中基红色番茄产业有限公司拟股权转让涉及的石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 沪申威评报字(2019)第XJ0031号

资产评估机构名称： 上海申威资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈书琴(资产评估师)、门秀荷(资产评估师)
韦可进、李颖

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆中基红色番茄产业有限公司拟股权转让涉及的
石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司
股东全部权益价值
评估报告

沪申威评报字（2019）第XJ0031号

（共一册，第一册）

上海申威资产评估有限公司

2019年9月29日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路880号2号楼202室
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位和业务委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型.....	13
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	25
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	28
十二、评估报告使用限制说明.....	31
十三、评估报告日.....	32
十四、评估机构.....	32
附 件.....	34



声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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对其评估对象可实现价格的保证。

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已经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



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路860号2号楼202室
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

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。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对房屋建（构）筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



新疆中基红色番茄产业有限公司拟股权转让涉及的
石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司
股东全部权益价值
评估报告

沪申威评报字（2019）第 XJ0031 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目
的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

一、委托人、被评估单位和业务委托合同约定的其他评估报告使用者

本次评估委托人为新疆中基红色番茄产业有限公司，被评估单位为石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司，资产评估报告使用人为委托人及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

拟股权转让

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司的股东全部权益。本次评估范围为石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司申报于评估基准日2019年7月31日拥有的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

四、价值类型

市场价值类型

五、评估基准日

2019年7月31日

六、评估方法



采用资产基础法

七、评估结论

评估前，石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司总资产账面值 1,069.55 万元，负债账面值为 5,892.43 万元，所有者权益账面值为-4,822.89 万元。

本评估报告资产基础法的评估结论具体如下：

经评估，以 2019 年 7 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司总资产评估值为 2,073.07 万元，负债评估值为 5,892.43 万元，所有者权益评估值为-3,819.37 万元，大写人民币：负叁仟捌佰壹拾玖万叁仟柒佰元整。评估增值 1,003.52 万元，增值率 20.81%。

评估结论使用有效期为一年，即在 2019 年 7 月 31 日到 2020 年 7 月 30 日期间内有效。

八、重大特别事项

本评估结果仅适用于本次股权转让目的，不得用于其他任何目的。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，评估报告使用者应当充分考虑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。

本资产评估报告日为 2019 年 9 月 29 日。



新疆中基红色番茄产业有限公司拟股权转让涉及的
石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司
股东全部权益价值
评估报告
正文

沪申威评报字（2019）第XJ0031号

新疆中基红色番茄产业有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用**资产基础法**按照必要的评估程序，对贵方拟股权转让行为所涉及的石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日2019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、被评估单位和业务委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

公司名称：新疆中基红色番茄产业有限公司

统一社会信用代码：91659004682708910T

住所：新疆五家渠市人民北路梧桐东街3092号

法定代表人：何进

注册资本：97,451.22万元人民币

成立日期：2008年12月30日

经营期限：2008年12月30日至2028年12月29日

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：蕃茄酱的生产、销售（仅限分支机构生产）。生产销售蕃茄酱及其管理、设备、技术咨询服务；经营本企业自产产品及技术出口业务；本企业生产所需要原



料、仪器、仪表、机械设备零配件及技术进出口业务；原辅材料的进口业务、来料加工、“三来一补”农业技术与本公司相关业务培训；农业种植；设备租赁；房屋租赁。

(二) 被评估单位概况

公司名称：石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司

统一社会信用代码：91659001738374455U

住所：新疆石河子北泉镇2小区2栋1号

法定代表人：吴保

注册资本：3,000.00 万元人民币

成立日期：2002年06月07日

经营期限：2002年06月07日至2022年06月07日

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：罐头（果蔬罐头）生产销售 经营本企业自产品及技术的出口业务；本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备的配件及技术的进口业务；经营来料加工和“三来一补”业务；房屋及设备租赁。

1. 设立

石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司成立于2002年06月07日，由新疆中基蕃茄制品有限责任公司及石河子总场共同出资组建。注册资本为人民币叁仟万元整。石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司设立时的股权结构为：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额		实缴出资额	
		金额	比例	金额	比例
1	新疆中基蕃茄制品有限责任公司	2,900.00	96.67%	2,900.00	96.67%
2	石河子总场	100.00	3.33%	100.00	3.33%
	合计	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

注：新疆中基红色番茄产业有限公司于2015年5月通过拍卖的方式获得新疆中基蕃茄制品有限责任公司在石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司中持有的96.67%股权。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市泰体育公路860号2号楼202室
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

2. 评估基准日股权结构

截至评估基准日2019年7月31日，石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额		实缴出资额	
		金额	比例	金额	比例
1	新疆中基红色番茄产业有限公司	2,900.00	96.67%	2,900.00	96.67%
2	石河子总场	100.00	3.33%	100.00	3.33%
	合计	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

3. 公司概况

石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司是由新疆中基红色番茄产业有限公司及石河子总场于2002年6月共同出资成立。公司注册资金3,000.00万元，位于新疆石河子北泉镇，2002年引进意大利FMC公司一条日产1500T闪蒸54型番茄酱生产线。2017年开始新疆番茄原料种植面积大幅度缩减，新鲜番茄的市场供应量已无法保障设备正常开机运行，同时原料价格及人工成本大幅上涨，最终导致企业出现连续亏损。公司大股东“新疆中基红色番茄产业有限公司”在对市场状况分析后研究决定，为避免亏损情况不断扩大，公司于2018年12月正式停机停产。2019年1月将2018年剩余未完成销售的产品全部销售给“新疆中基红色番茄产业有限公司”，同时为避免陷入更大的经营危机、给企业换取喘息的机会，2019年1月开始公司将厂区内所有经营性资产打包对外进行租赁。

根据《中共新疆生产建设兵团委员会关于深化国资国企改革的实施意见》精神，落实“四个一批”的改革要求以及六师国资国企改革工作要求，为进一步改善公司资产结构，整合优化资源，降低公司负担，推进业务转型，改善公司资产质量，增强公司的持续发展能力和盈利能力，2019年开始石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司大股东“新疆中基红色番茄产业有限公司”着手对连续亏损的部分下属子公司股（产）权进行处置，石



河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司被确认在本次处置名单中。

截至目前石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司厂区内所有有效资产已由承租人打包租赁使用，公司仅剩余一人对承租人使用过程进行监管，财务工作由新疆中基红色番茄产业有限公司财务兼职完成。

4. 近期资产、财务状况

石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司近年财务状况如下表：

历年资产、负债状况简表

金额单位：人民币元

项目名称	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年1-7月
流动资产	32,031,063.58	29,511,169.29	16,045,434.44	250,559.13
货币资金	185,341.36	110,898.99	132,558.38	31,577.44
应收账款	2,151,975.00	0.00	0.00	0.00
预付账款	0.00	0.00	1,632.46	2,217.01
其他应收款	997.24	7,062.11	0.00	0.00
存货	27,286,016.12	26,363,511.67	15,287,139.85	0.00
其他流动资产	2,406,733.86	3,029,696.52	624,103.75	216,764.68
非流动资产	13,690,862.93	14,127,467.17	12,657,307.82	10,444,853.18
固定资产	13,690,862.93	14,127,467.17	12,657,307.82	10,444,853.18
资产总额	45,721,926.51	43,638,636.46	28,702,742.26	10,695,412.31
流动负债	76,512,818.56	79,019,377.38	74,086,464.19	58,924,318.65
应付账款	7,504,761.82	12,029,457.26	1,914,219.00	1,914,219.00
预收账款	2,265,000.00	0.00	300,000.00	0.00
应付职工薪酬	430,591.35	545,966.15	660,018.28	627,764.63
应交税费	196,750.37	186,557.33	188,261.56	186,241.66
其他应付款	66,125,715.02	66,257,396.65	71,023,965.35	56,196,093.36
负债总额	76,512,818.56	79,019,377.38	74,086,464.19	58,924,318.65
净资产	-30,790,892.05	-35,380,740.92	-45,383,721.93	-48,228,906.34

历年损益状况简表



金额单位：人民币元

项目名称	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年1-7月
营业总收入	25,366,933.54	24,035,673.99	8,436,759.87	13,654,536.71
营业成本	27,838,398.23	26,397,982.77	9,989,811.40	13,414,267.75
税金及附加	557,334.40	509,497.58	397,067.28	200,590.69
销售费用	1,712,85.93	142,323.19	916.42	0.00
管理费用	783,829.71	667,060.03	3,488,655.16	1,009,338.08
财务费用	-1,838.88	-93.79	962.78	534.31
营业利润	-8,740,764.15	-4,081,144.10	-10,011,798.56	-2,733,645.21
营业外收入	0.00	44,258.80	21,648.84	10,385.63
营业外支出	633,511.59	552,963.57	12,831.29	121,924.83
利润总额	-9,374,275.74	-4,589,848.87	-10,002,981.01	-2,845,184.41
净利润	-9,374,275.74	-4,589,848.87	-10,002,981.01	-2,845,184.41

上表中 2016 年度数据摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2017）第 204099 号标准无保留意见审计报告；2017 年度数据摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2018）第 204043 号标准无保留意见审计报告；2018 年度数据摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2019）第 204061 号标准无保留意见审计报告；本次评估基准日 2019 年 7 月 31 日数据摘自中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所出具的中证天通（2019）审字第 1502045 号标准无保留意见审计报告。

5. 主要收入来源

石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司 2018 年停产后的主要收入来源为厂区整体租赁收入。

6. 公司执行的主要会计政策及税收政策

(1) 公司执行的会计准则

本公司执行《企业会计准则》及其补充规定。



(2) 会计年度

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

(3) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(4) 税收政策

1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	租金收入	9%
增值税	番茄酱销售收入	13%
城市维护建设税	应交流转税	5%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%

石河子中基北泉番茄制品有限责任公司纳税关系隶属石河子北泉税务局。

2) 税收优惠政策及批文

石河子中基北泉番茄制品有限责任公司无相关税收优惠政策。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人为新疆中基红色番茄产业有限公司，被评估单位为石河子中基北泉番茄制品有限责任公司，委托人系被评估单位的股东，持有被评估单位96.67%的股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据《中基健康产业股份有限公司第八届董事会第四次临时会议决议》中的决议内容新疆中基红色番茄产业有限公司拟实施关于其所持有的石河子中基北泉番茄制品



有限责任公司的股权转让，特委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司于评估基准日2019年7月31日的股东全部权益价值进行评估，并发表专业意见。

经济行为依据：

- (一) 《中基健康产业股份有限公司第八届董事会第四次临时会议决议》；
- (二) 《中基健康产业股份有限公司关于公司拟对部分下属子公司股（产）权进行处置的提示性公告（更正后）》公告编号：2018—075号。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司的股东全部权益；本次评估范围为石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司申报于评估基准日2019年7月31日拥有的全部资产和负债。

(一) 企业申报其所拥有的表内资产及负债对应的会计报表经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所审计，其具类型和账面金额如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值
流动资产	250,559.13
货币资金	31,577.44
预付账款	2,217.01
其他流动资产	216,764.68
非流动资产	10,444,853.18
其中：固定资产	10,444,853.18
资产总额	10,695,412.31
流动负债	58,924,318.65
应付账款	1,914,219.00
应付职工薪酬	1,914,219.00
应交税费	186,241.66



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路860号2号楼202室
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

其他应付款	56,196,093.36
负债总计	58,924,318.65
所有者权益	-48,228,906.34

以上数据摘自中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所出具的中证天通（2019）审字第1502045号标准无保留意见审计报告。

石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司目前所用土地归“石河子总场”所有，2002年石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司向“石河子总场”租赁使用位于北泉镇八一南路以南、纪念碑以北的原良种场一连土地，租赁面积为95,682 m²，原合同租赁期共计10年（自2002年1月1日至2012年12月31日），原合同约定租赁期到期后，石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司未与“石河子总场”签订新租赁合同。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，也无应纳入评估范围而未申报的无形资产。

（三）评估范围中主要资产情况

列入本次清查范围的主要资产为固定资产。具体特点如下：

1. 固定资产—房屋建（构）筑物类

（1）房屋建筑物账面原值13,162,300.55元，账面净值786,636.52元，账面共计13项，主要包括锅炉房、生产车间、综合楼、配电室等，本次纳入评估范围的房屋建筑物均未取得《不动产权登记证》，未取得的主要原因为石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司所用土地未办理出让，使用关系为租赁。本次通过现场实地勘察及配合房屋的施工图纸最终确定本次委估房屋建筑物的面积、层高、跨数、柱距等各类申报参数。截至本次清查所有房屋建筑物均可正常使用。

（2）构筑物账面原值11,655,543.90元，账面净值6,388,119.87元，共计20项，主要包括厂区内的道路、围墙、大门、流送沟、卸料池等。截至本次清查所有构筑物均可



正常使用。

由于筹建时所用土地性质为租赁以及当地政府职能机关监管不严等原因石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司迟迟未办理工程相关证照及许可文件。

3. 固定资产—设备类

设备类固定资产主要包括机器设备和电子设备。

(1) 机器设备账面原值 53,389,165.50 元，账面净值 3,222,123.96 元，共 84 项，主要有 FMC 番茄酱生产线、冷却塔、叉车、锅炉、污水处理设备、脱硫设备等。截至本次清查日，所有机器设备均可正常使用。

(2) 电子设备账面原值 163,330.64 元，账面净值 47,972.83 元，共 26 项，主要有各类电脑、打印机、复印机及监控设备等。截至资产清查日，所有电子设备均可正常使用。

(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

本次评估不涉及引用其他机构出具的报告结论及相关数据。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。



五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经委托，本项目资产评估基准日为2019年7月31日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年修订）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第50号）；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；
9. 《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）；
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第91号）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第



12号)；

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

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权(2013)64号)；

14. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)；

15. 其他有关法规和规定。

(二) 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【2018】36号)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协【2018】35号)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协【2017】33号)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协【2018】37号)；

7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协【2018】38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—机器设备》(中评协【2017】39号)；

10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号)；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号)；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)42号)。

(三) 经济行为依据

1. 《中基健康产业股份有限公司第八届董事会第四次临时会议决议》；

2. 《中基健康产业股份有限公司关于公司拟对部分下属子公司股(产)权进行处置的提示性公告(更正后)》公告编号：2018—075号。



（四）权属依据

1. 石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司章程、以前年度审计报告及成立时的验资报告；
2. 部分房屋建（构）筑物工程施工合同、土地使用权租赁合同等；
3. 重要资产购置发票；
4. 其他产权证明资料。

（五）委托人及被评估单位的相关资料

1. 委托人及被评估单位企业法人营业执照复印件；
2. 委托人及被评估单位承诺函；
3. 资产评估申报表；
4. 固定资产盘点表；
5. 其他与评估相关的资料。

（六）取价依据

1. 当地有关计价取费标准的法规、规章；
2. 国家有关部门发布的统计资料；
3. 《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额（2010）》；
4. 《新疆维吾尔自治区建筑工程费用定额（2010）》；
5. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格【2002】10号）；
6. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
7. 《机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
8. 评估基准日有效的利率、汇率、税率；
9. 当地土管部门所收集到的土地挂牌出让资料；
10. 企业提供的基准日2019年7月31日的会计报表及审计报告；

11. 评估人员现场勘察记录；
12. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，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。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

（二）评估方法的确定



1. 市场法评估的适用性分析

本次评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、所属区域市场上需运输仓储的大宗货物种类及盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本次评估不适用市场法。

2. 收益法评估的适用性分析

石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司历年损益状况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年1-7月
营业总收入	25,366,933.54	24,035,673.99	8,436,759.87	13,654,536.71
营业成本	27,838,398.23	26,397,982.77	9,989,811.40	13,414,267.75
税金及附加	557,334.40	509,497.58	397,067.28	200,590.69
销售费用	1,712,85.93	142,323.19	916.42	0.00
管理费用	783,829.71	667,060.03	3,488,655.16	1,009,338.08
财务费用	-1,838.88	-93.79	962.78	534.31
营业利润	-8,740,764.15	-4,081,144.10	-10,011,798.56	-2,733,645.21
营业外收入	0.00	44,258.80	21,648.84	10,385.63
营业外支出	633,511.59	552,963.57	12,831.29	121,924.83
利润总额	-9,374,275.74	-4,589,848.87	-10,002,981.01	-2,845,184.41
净利润	-9,374,275.74	-4,589,848.87	-10,002,981.01	-2,845,184.41

首先，根据上表情况，被评估单位近年均处于亏损境况。据了解，被评估单位本身未组建专人负责产品销售，而是由大股东统一控制对外销售网络关系，统一制定产品售价，未针对区域原料成本差异情况进行售价的对应调整，因此致使被评估单位长年收入成本倒挂导致持续亏损。公司于2018年12月正式停机停产。2019年1-7月报表上显示的收入是公司将2018年剩余未完成销售的产品全部销售给“新疆中基红色番茄



产业有限公司”。

其次，过去经营存在的问题导致企业无法正常运营，为止损及妥善解决公司停产停工后的职工安置问题，被评估单位将经营性资产以低于公司年折旧费用的租金定价进行对外出租，仍存在收入成本倒挂的现象。

第三，被评估单位目前建设用地的使用性质属于租赁，根据了解原土地租赁协议所列租赁期已于2012年到期，到期后因被评估单位未缴清原租赁期内的年租金使得原租赁合同到期后当地土管部门未与被评估单位签订新的土地租赁合同，截止至本次评估基准日被评估单位建设用地的租金为欠缴状态（已按原年租金标准挂账其他应付款科目），因此土地租赁使用的期限存在诸多不确定性。

综合上述几点，被评估单位未来预期收益无法准确量化、预期收益年限不可预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险也无法判断，因此本次评估不适用收益法。

3. 资产基础法评估适用性分析

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，各项资产和负债在清查核实后可以逐项确定其评估价值，因此评估人员认为本次评估适用资产基础法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，本次采用资产基础法对被评估单位股东全部权益价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

4. 评估方法介绍

资产基础法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情



况选用适当的具体评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

（1）流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、预付账款、其他流动资产。

1) 货币资金的评估

本次评估货币资金为银行存款。

对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以核实后账面值确定评估值。

2) 预付账款的评估

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。核查原始凭证核实账面金额，了解预付款项的业务内容、发生时间、形成原因，对已形成实物资产的，按照实物资产的状况进行对应评估；对经过分析应属于企业以前年度损益的将其评估为零。

3) 其他流动资产的评估

对其他流动资产，获取申报表，与日记账、总账、报表进行核对，了解分析其他流动资产的形成依据和明细过程，收集原始票据等，并通过分析计算核实其款项发生的真实性、数据的准确性，按核实后的金额确定评估值。

（2）固定资产的评估

1) 房屋建（构）筑物

本次对固定资产—房屋建筑物依据《资产评估准则—不动产》、中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），根据房屋的具体情况采用成本法进行评估：

成本法是按照正常情况下，在评估基准日重新形成该评估对象所需发生的全部费用，确定其重置成本，再根据其综合成新率确定其评估价值。



根据不同的评估对象和所选用的评估依据及资料，重置成本的确定一般采用概预算编制法、预决算调整法、工程量清单法、类比法和指数调节法，综合成新率的确定综合使用年限法和现场勘察打分法。该方法的计算公式如下：

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

对于本次委估的房屋建（构）筑物，确定工程造价后，再根据房屋建（构）筑物的具体情况考虑相关的前期费、管理费以及合理建设期限内的资金成本，以确定房屋建（构）筑物的重置全价；同时，根据“财税【2016】36号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价中应该扣除相应的增值税。

A. 重置成本的确定

重置成本由建安工程造价、前期费用及其他费用和资金成本组成。

$$\text{重置成本} = \text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

$$\text{可抵扣增值税} = \text{建安工程造价} / 1.09 \times 9\% + (\text{前期费} + \text{管理费}) / 1.06 \times 6\%$$

a. 建安工程造价

建筑安装工程造价的确定，对于价值高、重要的建（构）筑物，采用预决算调整法，对于结构类似、易于比较的建（构）筑物采用类比法。

预决算调整法：以原结算书中的工程量为基础，按现行工程价格、费率将其调整为按现行工程预算价格计算的建筑工程造价。

类比法：以典型工程为参照物，比较委估建筑物与参照物各分项、分部工程的异同，调整因分项、分部工程做法不同造成差异的部分，从而得出委估项目的工程造价。

将相同或相近的其他建（构）筑物分别编组，然后对各类建（构）筑物在其结构类型及使用功能的基础上根据该类型建（构）筑物在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下确定其基准单方造价，在此基础上依照建（构）筑物的特点（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和工程量，采用概算



的方法进行价格调增和调减，将增减额折算为建筑物的单方造价，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

b. 前期费用及其它费用

前期费用及其它费用包括地方政府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以外的其它费用两个部分。

c. 资金成本

资金成本即建设期投入资金的贷款利息，本次评估采用的利率按评估基准日中国人民银行现行规定标准计取，并考虑前期费用一次性投入，造价及管理费用按建设期均匀投入计。

资金成本根据建设期的不同按照上述金融机构基准贷款利率计算。

资金成本=前期费用×建设期×贷款利率+(综合造价+管理费)×建设期×贷款利率/2。

B. 综合成新率的确定

a. 一般情况下成新率的确定

理论上建（构）筑物成新率的确定方法为应根据不同类型、不同价值量的建（构）筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建（构）筑物成新率采用勘察成新率和年限成新率两种方法的加权综合确定，经加权得出综合成新率。对于一般建（构）筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

建筑物类固定资产综合成新率按下列公式计算：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

b. 针对本次评估成新率的确定

基于委估资产是建设在租赁土地上这一事项，评估人员对成新率的确定思路如下：

据评估人员了解，本次委估的房屋建（构）筑物建设用地的使用性质为租赁，原土地租赁合同（租赁期：2002年1月1日至2012年12月31日）到期后被评估单位未



与出租人签订新的土地租赁协议。

经评估人员与出租方相关人员核实，得到的回复仅为“截止目前被评估单位可继续使用”，但后期土地是否继续出租给被评估单位，租金是否调整等事项均不确定。评估人员提出要求出租方出具相关说明被拒。关于土地租赁使用的事项中存在不确定因素。

企业自身已处于停产停业状态，但为不致于企业巨亏的局面，企业的投资方（母公司）决定将经营性资产打包出租，租赁期为2019年2月15日至2019年12月31日。

根据《中共新疆生产建设兵团委员会关于深化国资国企改革的实施意见》精神，落实“四个一批”的改革要求以及六师国资国企改革工作要求，为进一步改善公司资产结构，整合优化资源，降低公司负担，推进业务转型，改善公司资产质量，增强公司的持续发展能力和盈利能力，石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司大股东“新疆中基红色番茄产业有限公司”着手对连续亏损的部分下属子公司股（产）权进行处置。

评估人员另通过对企业固定资产账面值分析，企业固定资产中房屋建筑物占比约为30%，房屋建、构筑物均属于设备运行的辅助配套资产，不宜单独分割处置；设备款项占比约为70%，其中主设备FMC番茄酱生产线经济使用年限为30年。另企业相关负责人介绍，企业后期也没有对生产性资产进行再投资、改造、扩建等事宜的计划。

被评估单位目前虽然处于存续状态，但已背离了当时成立该公司的生产和发展的方向，未来企业何去何从也无法定论。

综合以上因素，评估人员认为，本次对于委估房屋建筑物的成新率以主设备FMC番茄酱生产线的尚可使用年限来分别确定房屋建筑物的成新率。对尚可使用年限短于主设备尚可使用年限的构筑物，本次评估以其自身使用年限计算得出的年限法成新率与现场勘查所表现测算得出的观察法成新率综合进行计算确定。

2) 机器设备类的评估

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

A. 重置全价的确定

a. 机器设备

对于本次委估的机器设备，经了解设备的购置时间均属于近期，因此设备直接按现行市场价格确定，确定设备购置价后，再根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内的资金成本，以确定设备重置全价；同时，根据“财税【2016】36号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+运费/1.09×9%

运费：根据被评估单位及设备厂商地理位置，结合运输方式及运输距离选取相应的运费率；小型设备和办公电子设备，不考虑运费。

安装调试费：对需要安装的机器设备，根据设备种类、安装调试难易程度不同选取不同的安装费率；无需安装设备不考虑安装调试费。

设备基础费：对大、重型设备，当其基础费未摊入厂房土建工程费时，在设备评估中考虑，小型设备的基础费与安装调试费一并考虑。

其他费用：在对形成整体生产能力的设备类资产进行评估时计算工程建设其他费用，费用项目一般包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、保险费、联合试车费等，根据企业所处的行业、地域特点和投资规模进行分析取值；在对与形成整体生产能力无关的设备类资产进行评估时不考虑工程建设其他费用。

资金成本：按整体项目合理建设周期及对应的贷款利率并按均匀投入计算。

资金成本=[(设备购置价+运、安、调、基础费用+其他费用)×合理工期(年)
×同期贷款利率]÷2

B. 成新率的确定

a. 主要机器设备，采用综合成新率的方法

综合成新率=年限成新率×权重(40%)+现场勘察成新率×权重(60%)

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对逾龄设备或存在大修周期设备，按尚可使用年限法

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

现场勘察成新率是评估人员通过对委估设备进行现场勘察，了解其工作环境、外观及完整性、技术状况、利用率与负荷率、维护保养及技术改造情况等后，对其主要价值组成部分设定权重并对各组成部分的状况进行打分确定总体设备的成新率。

b. 电子设备直接以市场购置价作为重置全价，对于符合增值税抵扣条件的电子设备，应考虑增值税的抵扣。对已超过经济使用年限的电子设备按照二手市场价格确定评估值。

(3) 负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。

(二) 接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估业务委托合同，并按规定作出承诺。

(三) 组成评估项目组，拟订评估方案。



(四) 指导被评估单位对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。

(五) 到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及委评对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。

(六) 根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委评对象的评估值。

(七) 根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

(八) 根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

(一) 基本假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或被评估单位提供的资产评估申报表为准；

2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3. 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；

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
5. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
6. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
7. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方

面基本一致；

8. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
9. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
10. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；
2. 公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；
3. 公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；
4. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行。

十、评估结论

评估前，石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司总资产账面值 1,069.55 万元，负债账面值为 5,892.43 万元，所有者权益账面值为-4,822.89 万元。

本评估报告资产基础法的评估结论具体如下：

经评估，以 2019 年 7 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，石河子中



基北泉蕃茄制品有限责任公司总资产评估值为 2,073.07 万元，负债评估值为 5,892.43 万元，所有者权益评估值为 -3,819.37 万元，大写人民币：负叁仟捌佰壹拾玖万叁仟柒佰元整。评估增值 1,003.52 万元，增值率 20.81%。评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年7月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	25.06	25.06	0.00	0.00
非流动资产	1,044.49	2,048.01	1,003.52	96.08
固定资产	1,044.49	2,048.01	1,003.52	96.08
资产总计	1,069.55	2,073.07	1,003.52	93.83
流动负债	5,892.43	5,892.43	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	5,892.43	5,892.43	0.00	0.00
所有者权益	-4,822.89	-3,819.37	1,003.52	20.81

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

(二) 本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(三) 对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担



相应责任。

(四) 在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(五) 本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(六) 本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(七) 本次评估结果对增值税的抵扣是根据“财税【2016】36号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税，提请委托人及报告使用者注意。

(八) 以下为在评估过程中可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1. 评估基准日后，若国家宏观经济政策发生重大变化，或市场波动较大，或发生其它不可抗力从而对评估结果有可能产生重大影响，提请委托人在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。

2. 本次委估的所有房屋建筑物于评估基准日未取得房屋产权证明，具体明细如下表：

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积M ²
1	未办理	锅炉房	框架	2002年7月	1,149.54
2	未办理	生产车间	钢结构	2002年7月	1,855.02
3	未办理	综合楼	砖混	2002年7月	1,271.00



4	未办理	配电室	砖混	2002年7月	380.00
5	未办理	警卫室	砖混	2002年7月	25.50
6	未办理	地磅房	砖混	2002年7月	53.89
7	未办理	厕所	砖混	2002年7月	73.92
9	未办理	别墅	砖混	2002年7月	358.46
合计					5,167.33

上表所示房屋建筑物截至评估基准日均未能够取得《房屋所有权证》或其他有效的权利证明资料，石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司已书面声明对本次委估的所有房屋建（构）筑物类资产均拥有完整产权，不存在任何权利受限情况，若将来因产权等原因引起纠纷，评估机构及评估人员不承担任何责任。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响，也未考虑办证费用对评估结果的影响。

3. 本次评估中房屋建（构）筑物的建筑面积等相关技术参数是依据石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司提供的相关资料及石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司固定资产管理人员与评估人员共同实地验证核实取得。

4. 本次评估中以基准日审定数据作为账面值依据，根据基准日审计报告的相关内容，中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所对被评估单位“固定资产”账面合计共计提 4,468,841.12 元资产减值准备，提请评估报告使用人在对本次房屋建（构）筑物类资产最终评估增减值判断时考虑审计整体计提的资产减值准备。

5. 石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司目前所用土地归“石河子总场”所有，2002年石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司向“石河子总场”租赁使用位于北泉镇八一南路以南、纪念碑以北的原良种场一连土地，租赁面积为 95,682 m²，原合同租赁期共计 10 年（自 2002 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日），原合同约定租赁期到期后，石河子中基北泉蕃茄制品有限责任公司未与“石河子总场”签订新租赁合同，被评估单位以原合同约定租金水平将欠付的土地租赁费挂账其他应付款科目，本次评估未考



虑欠付或可能出现的租金变动情况对本次最终评估结果的影响。

6. 至评估基准日被评估单位承诺，本次委评的资产中除已说明的抵押事项外无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交资产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

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

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

(四) 本资产评估机构及资产评估专业人员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。

(五) 本报告应按有关国资管理办法进行核准、备案，并自核准、备案后生效。



(六) 如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、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资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

(八) 本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至2020年07月30日止）。

(九) 本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年9月29日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目评估机构为上海中威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路816号置汇谷C楼

邮 编：200083

联系电话：021-31273006

传 真：021-31273013

(此页以下无正文)



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路860号2号楼202室
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

(此页为评估报告盖章页，无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：马丽华

资产评估师：



其他评估人员：李颖、韦可进

2019年9月29日