

---

# 企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 国投中鲁果汁股份有限公司拟转让韩城中鲁果汁有限公司 75%股权所涉及韩城中鲁果汁有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 0466231 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 05 月 20 日

## 声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

## 企业价值评估报告书

(目录)

项目名称	国投中鲁果汁股份有限公司拟转让韩城中鲁果汁有限公司 75% 股权所涉及韩城中鲁果汁有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0466231 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 其他报告使用者	5
二、 被评估单位及其概况	5
三、 评估目的	7
四、 评估对象和评估范围	7
五、 价值类型及其定义	7
六、 评估基准日	8
七、 评估依据	8
I. 经济行为依据	8
II. 法规依据	9
III. 评估准则及规范	9
IV. 取价依据	10
V. 权属依据	11
VI. 其它参考资料	11
VII. 引用其他机构出具的评估结论	11
八、 评估方法	11
I. 概述	11
II. 评估方法选取理由及说明	12
III. 资产基础法介绍	12
九、 评估程序实施过程和情况	13
十、 评估假设	14
十一、 评估结论	15
I. 概述	15
II. 结论及分析	16
III. 其它	17
十二、 特别事项说明	17
十三、 评估报告使用限制说明	18
I. 评估报告使用范围	18
II. 评估报告使用有效期	18
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	19
IV. 评估报告解释权	19
十四、 评估报告日	19
报告附件	21

## 企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	国投中鲁果汁股份有限公司拟转让韩城中鲁果汁有限公司 75%股权所涉及韩城中鲁果汁有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0466231 号
委托方	国投中鲁果汁股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	韩城中鲁果汁有限公司。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2016 年 4 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 103,513,803.94 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法评估。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 135,087,019.13 元。 大写：壹亿叁仟伍佰零捌万柒仟零壹拾玖元壹角叁分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 04 月 29 日。
重大特别事项	无重大特别事项。

**特别提示：**本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，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。

## 企业价值评估报告书

(正文)

**特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。**

### 国投中鲁果汁股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对韩城中鲁果汁有限公司拟实施股权转让行为涉及的韩城中鲁果汁有限公司全部股东权益在 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	国投中鲁果汁股份有限公司拟转让韩城中鲁果汁有限公司 75%股权所涉及韩城中鲁果汁有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0466231 号

### 一、委托方及其他报告使用者概况

<b>I. 委托方</b>	名称：国投中鲁果汁股份有限公司（600962） 住所：北京市丰台区科兴路 7 号 205 室 法定代表人：李俊喜 注册资本：人民币 26221 万元 公司类型：其他股份有限公司(上市) 经营范围：生产、销售浓缩果蔬汁、饮料；农业生物产业项目的投资；经营本企业的成员企业自产产品及技术出口业务；本企业和成员企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；办公用房出租；商业用房出租；食品科学技术研究与试验发展；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务、农产品与食品加工技术培训；以下项目限分支机构经营：农副产品的深加工。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
---------------	--

委托方国投中鲁果汁股份有限公司是被评估单位韩城中鲁果汁有限公司控股股东。

## II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

## 二、被评估单位及其概况

名称：韩城中鲁果汁有限公司

住所：陕西省韩城市太史大街东段

法定代表人：张继明

注册资本：1000 万美元

公司类型：有限责任公司（中外合资）

经营范围：生产浓缩苹果清汁、混汁、浓缩梨汁、桃汁等果蔬汁制品及番茄酱和上述产品罐装饮料的生产；销售自产产品。（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、企业历史沿革

2000 年 7 月 8 日，韩城中鲁果汁有限公司由国投中鲁果汁股份有限公司（原山东中鲁果汁有限公司）与韩国东进企业株式会社投资建设，注册资本为 1,000.00 万元，于 2000 年 7 月 8 日在渭南市工商行政管理局登记注册。

2000 年 10 月，经董事会决议，公司新增股东土耳其厄耳素公司并增加注册资本，增资后注册资本为 275 万美元，其中国投中鲁果汁股份有限公司占注册资本的 45%；韩国东进企业株式会社占注册资本的 15%，土耳其厄耳素公司占注册资本的 40%，已经渭南广信有限责任会计师事务所渭广信验字（2001）85 号验资报告审验。

2002 年 7 月，经董事会决议，土耳其厄耳素公司将其持有的公司 40% 的股权转让给国投中鲁果汁股份有限公司和韩国东进株式会社，转让后国投中鲁果汁股份有限公司占注册资本的 75%，韩国东进株式会社占注册资本的 25%。

2004 年 7 月，经董事会决议，韩国东进企业株式会社将其持有的 25% 股权转让给日本三菱商事株式会社。

2004 年 9 月，经董事会决议，公司新增股东三菱商事（中国）优秀公

司并增加注册资本，增资后注册资本为 1,000.00 万美元，其中：国投中鲁果汁股份有限公司、日本三菱商事株式会社与三菱商事（中国）有限公司的投资金额分别为 750.00 万美元、150.00 万美元、100.00 万美元，投资比例分别为 75%、15%、10%，已经渭南金世华联合会计师事务所渭金世会验字（2005）01 号验资报告审验。

截止 2016 年 4 月 30 日，韩城中鲁果汁有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万美元）	所占比例（%）
国投中鲁果汁股份有限公司	750.00	75.00
日本三菱商事株式会社	150.00	15.00
三菱商事（中国）有限公司	100.00	10.00
合计	1,000.00	100.000

上述实收资本与注册资本一致，经渭南金世华联合会计师事务所出具的“渭金世会验字（2005）01号”验资报告验证。

## 2、企业经营概况

韩城中鲁果汁有限公司，是 2000 年 3 月，由世界三大果汁之一、亚洲最大的果汁加工企业国投中鲁果汁股份有限公司、土耳其的厄耳素果品公司和韩国东进企业株式会社于 2005 年 5 月在陕西韩城投资 6000 万元兴建的大型浓缩果汁生产企业，公司占地 61 亩，共有建筑面积 12,549.40 平方米，员工 107 人。

公司年生产能力 20000 吨，拥有果汁、香料、果糖三大系列，近十个品种，产品 95%以上销往美国、德国、韩国、俄罗斯、加拿大、荷兰、日本、澳大利亚等二十多个国家和地区。近两年由于浓缩果汁国际市场行情波动加剧，果汁价格急剧下降，公司已于 2015 年初停产。

## 4、企业历史财务数据以及财务核算体系

金额单位：万元

项目 \ 年份	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 4 月 30 日
资产总额	1,206.13	11,899.52	11,277.20	11,156.65
负债总额	597.32	1,033.84	858.51	805.27
所有者权益	11,408.81	10,865.68	10,418.69	10,351.38

项目 \ 年份	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1 至 4 月
营业收入	8,709.97	5,661.55	5,061.49	2,175.39
利润总额	-394.45	-543.13	-446.99	-67.31
净利润	-394.45	-543.13	-446.99	-67.31

上述数据摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2014]1362 号、天职业字[2015]1453 号、天职业字[2016]2700 号、天职业字[2016]11933 号无保留意见审计报告。

韩城中鲁果汁有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，营业税税率为 5%，增值税税率为 17%。城市维护建设税 7%，教育费附加 5%。

### 三、评估目的

根据国投中鲁果汁股份有限公司总经理办公会决议，拟转让韩城中鲁果汁有限公司 75%股权，本次评估为该经济行为所涉及的韩城中鲁果汁有限公司股东全部权益价值提供参考。

上述经济行为已经国投中鲁果汁股份有限公司总经理办公会的同意。

### 四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 103,513,803.94 元。总资产为 111,566,527.04 元，负债总额为 8,052,723.10 元。
2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的房屋建筑物面积为 12,549.40 m<sup>2</sup>。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 1375 台（辆）。
4. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产共计 1 项，系位于韩城市太史大街东段北侧的工业用地，性质为出让，面积 40,887.45 m<sup>2</sup>。
5. 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，且已经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

### 五、价值类型及其定义



本次评估选取的价值类型为市场价值。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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

### I. 经济行为为依据

1. 国投中鲁果汁股份有限公司总经理办公会议纪要【2016】第十二期；
2. 业务约定书。

**II. 法规依据**

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《国有资产评估管理办法》国务院令 91 号；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令 12 号；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令 14 号；
6. 《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；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令 3 号；
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
10. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》（国资产权[2010]71 号）；
11. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；
12. 《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）；
13. 《中华人民共和国房地产管理法》；
14. 其它法律法规。

**III. 评估准则及规范**

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—利用专家工作；
9. 资产评估准则—企业价值；
10. 资产评估准则—机器设备；
11. 资产评估准则—不动产；
12. 资产评估准则—无形资产；
13. 资产评估价值类型指导意见；
14. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

15. 企业国有资产评估报告指南；
16. 评估机构业务质量控制指南；
17. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
18. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
19. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
20. 其它相关行业规范。

#### IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《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 2013 年第 12 号）；
5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 《全国统一建筑工程预算工程量计算规则》GJDGZ-101-1995；
7. 《全国统一安装工程预算工程量计算规则》GYDGZ-201-2000；
8. 《陕西省建筑装饰装修工程消耗量定额》(2006)；
9. 《陕西省建筑工程消耗量定额》(2006)；
10. 《陕西省建筑安装工程消耗量定额》(2006)；
11. 《陕西省建筑装饰装修工程消耗量定额》(2006)；
12. 《陕西省建设工程计价定额》(2009)；
13. 《陕西省建设工程造价信息》【2016 年第一期】
14. 财政部财建[2002]394 号-基本建设财务管理规定；
15. 《新型墙体材料专项基金征收使用管理办法》；
16. 国家发改委、建设部《工程勘察设计费收费标准》计价格[2002]10 号；
17. 国家发展改革委. 建设部关于印发<建设工程监理及相关服务收费管理规定>的通知-发改价格 [2007] 670 号；
18. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知-计价格[2002]1980 号；
19. 国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知-价格(2002)125 号；
20. 计委计价格 [1999] 1283 号；
21. 《2012 年韩城市城镇基准地价公告》；
22. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；

	<ol style="list-style-type: none"><li>23. 长期投资单位评估基准日会计报表；</li><li>24. 公司提供的部分合同、协议等；</li><li>25. 基准日近期国债收益率、贷款利率；</li><li>26. 其他。</li></ol>
<b>V. 权属依据</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 房地产权证；</li><li>2. 国有土地使用权证</li><li>3. 投资合同、协议；车辆行驶证；</li><li>4. 其它相关证明材料。</li></ol>
<b>VI. 其它参考资料</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；</li><li>2. 被评估单位提供的资产评估申报表；</li><li>3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；</li><li>4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；</li><li>5. 其它有关价格资料。</li></ol>
<b>VII. 引用其他机构出具的评估结论</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 无。</li></ol>
<b>八、评估方法</b>	
<b>I. 概述</b>	<p>企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 资产基础法，也称成本法，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，以确定评估对象价值的评估方法。</li><li>2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。</li><li>3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。</li></ol>

<b>II. 评估方法选取理由及说明</b>	<p>注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。</p> <p>韩城中鲁果汁有限公司近两年由于浓缩果汁国际市场行情波动加剧，果汁价格急剧下降，导致生产成本倒挂，公司已于 2015 年初停产，而且尚无明确的复工时间，因此被评估企业不适用收益法评估。由于被评估企业已停产，和目前同行业的上市公司缺乏可比性，故不适用市场法评估。鉴于本次评估目的，资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论。因此，本次企业价值仅适用资产基础法评估。</p>
<b>III. 资产基础法介绍</b>	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。</p>
<b>货币资金</b>	<p>对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。</p>
<b>应收款项</b>	<p>对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，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；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。</p>
<b>存货</b>	<p>对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与帐面单价相差不大的原材料，按帐面单价作为重置单价；对产成品，现</p>

<b>固定资产</b>	行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价。
	对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。 对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。
<b>无形资产 -</b>	对拟报废的设备按可回收净值评估。
<b>土地使用权</b>	土地评估一般采用的基本方法有：市场比较法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，需根据不同用途分别选取合适的方法评估。 根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。由于待估宗地为工业用地，开发完后的价值不可预测，因此不宜采用假设开发法；由于该类用途土地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，因此不宜采用收益法；由于待估宗地周边没有同类用途的用地交易案例，因此不适宜采用市场比较法进行评估；由于待估宗地位于该地区基准地价覆盖范围之内，因此适宜采用基准地价系数修正法评估；由于待估宗地所在区域为城市中心区，近年来的基本无征地案例（或城镇拆迁安置补偿案例），因此本次评估也不适宜采用成本逼近法评估； 综上所述，本次评估待估宗地采用基准地价系数修正法进行评估。
<b>负债</b>	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。

## 九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽,听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍,了解评估目的、评估对象及其评估范围,确定评估基准日,签订评估业务约定书,编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查,主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式,核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查,主要为现场实物盘点和调查,对资产状况进行察看、拍摄、记录;收集委估资产的产权证明文件,查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈,了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查,评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件,选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式,分析各项指标变动原因,通过计算和判断,形成初步评估结论,并对各种评估方法形成的初步结论进行分析,在综合评价不同评估方法和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,确定最终评估结论。
6. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下,汇总资产评估初步结果,进行评估结论的分析,撰写评估报告和评估说明。
7. 评估报告经公司内部三级审核后,将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托方提交正式评估报告书。

## 十、评估假设

### (一) 基本假设:

1. 公开市场假设:公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制条件下进行的。
2. 持续使用假设:该假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用中的资产和备用的资产;其次根据有关数据和信息,推断

这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

## 十一、评估结论

### I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

#### 1. 资产基础法评估结论

经过上述资产基础法评估，韩城中鲁果汁有限公司于评估基准日 2016 年 4 月 30 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 135,087,019.13 元。

其中：总资产的账面价值 111,566,527.04 元，评估价值 142,739,742.23 元。同账面价值相比，评估增值额 31,173,215.19 元，增值率 27.94%。

负债的账面价值 8,052,723.10 元，评估值 7,652,723.10 元。同账面价值相比，评估减值额 400,000.00 元，减值率 4.97%。



净资产的账面价值 103,513,803.94 元,评估价值 135,087,019.13 元。同账面价值相比,评估增值额 31,573,215.19 元,增值率 30.50%。  
资产基础法评估结果汇总如下表:

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	9,194.54	9,061.87	-132.67	-1.44
非流动资产	1,962.12	5,212.10	3,249.98	165.64
可供出售金融资产净额	-	-	-	
持有至到期投资净额	-	-	-	
长期应收款净额	-	-	-	
长期股权投资净额	-	-	-	
投资性房地产净额	-	-	-	
固定资产净额	1,678.96	2,410.50	731.54	43.57
在建工程净额	-	-	-	
工程物资净额	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产净额	-	-	-	
油气资产净额	-	-	-	
无形资产净额	283.16	2,801.60	2,518.44	889.41
开发支出	-	-	-	
商誉净额	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
<b>资产合计</b>	<b>11,156.66</b>	<b>14,273.97</b>	<b>3,117.31</b>	<b>27.94</b>
流动负债	765.27	765.27	-	-
非流动负债	40.00	-	-40.00	-100.00
<b>负债合计</b>	<b>805.27</b>	<b>765.27</b>	<b>-40.00</b>	<b>-4.97</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>10,351.39</b>	<b>13,508.70</b>	<b>3,157.31</b>	<b>30.50</b>

(金额单位:万元)

评估基准日:

2016年4月30日

## II. 结论及分析

### 1、流动资产:

流动资产账面值 9,194.54 万元,评估值为 9,061.87 万元,减值 132.67 万元。主要原因如下:

(1) 存货:主要是对于损坏的原材料评估为零及产成品中苹果清汁不含税出厂价下降造成。

### 2. 固定资产:

固定资产账面净值 1,678.96 万元,评估净值为 2,410.50 万元,增值 731.54 万元。系房产类评估基准日与工程建设期相比,其人工费、材料费及施工机械使用费都有了一定程度的调整,尤其人工费调整幅度较大,造成评估值增值。

设备类:(1)由于企业财务对机器设备的折旧较快,账面净值较低,而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的,

比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值；

(2) 由于纳入本次车辆评估范围的一辆五十铃 NKR55ELW-R 货车处于待报废状态，本次评估按报废价格予以评估，故造成减值；又由于近年来汽车市场价格的下降，致使运输设备评估减值；

(3) 由于企业对电子设备及其它设备计提财务折旧较快，帐面净值较低，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差距，致使电子设备评估增值。评估增值造成。

### 3. 无形资产：

无形资产账面值 283.16 万元，评估值为 2,801.60 万元，增值 2,518.44 万元，系土地取得时间较早，账面成本较低，而近年来的大规模城镇化建设和房地产开发，土地增值较快造成。

### 4. 非流动负债：

非流动负债账面值 40.00 万元，评估值 0.00 万元，减值 40.00 万元，系其他非流动负债是企业账面摊销余额，不属于应支付的负债，因该其他非流动负债已于当年全额预缴了企业所得税，因此本次评估为零造成。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 135,087,019.13 元。

大写：壹亿叁仟伍佰零捌万柒仟零壹拾玖元壹角叁分。

## III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及流动性折扣。

## 十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 韩城中鲁果汁有限公司原材料中铁桶损坏 1154 个、白塑料袋损坏 10633 个、明胶全部损坏，产成品中苹果香料已全部损坏没有价值。对于损坏的原材料和成品本次评估为零。基准日自制半成品账面值为审计从成本中调整的制造费用，评估基准日公司账面无自制半成品，该制造费用本次评估为零。

4. 韩城中鲁果汁有限公司职工宿舍和厂区东门卫房已拆除，厂区厕所已不能使用处于待报废状态。暖汽锅炉房、洗澡间、过滤机房未办理房屋所有权证，未办理产权证的房屋，被评估企业已经做出承诺为被评估企业所有，截至评估基准日，未办理房屋所有权证房屋未进行抵押、担保、质押，无任何产权纠纷。
5. 韩城中鲁果汁有限公司有 104 台设备、车牌号为陕 E27432 的五十铃 NKR55ELW-R 货车已无法正常使用，处于待报废状态；组合生物填料设备无实物。
6. 截止评估报告提出日期，根据委托方及相关当事方的说明，没有发现被评估单位存在其他任何重大事项。
7. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
8. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
9. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

### 十三、评估报告使用限制说明

#### I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

#### II. 评估报告使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2016 年 4 月 30 日至 2017 年 4 月 29 日。  
超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

**III. 涉及国有资产项目的特殊约定** | 如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

**IV. 评估报告解释权** | 本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

#### 十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 05 月 20 日。  
(本页以下无正文)



(本页无正文)  
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

梁彬

签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

李崇



Tel:021-52402166

章曙诚



其他主要评估人员

相关助理及工程师

报告出具日期

2016年05月20日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

## 企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 国投中鲁果汁股份有限公司拟转让韩城中鲁果汁有限公司 75%股权  
所涉及韩城中鲁果汁有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0466231 号

序号 附件名称

1. 国投中鲁果汁股份有限公司总经理办公会议纪要
2. 韩城中鲁果汁有限公司营业执照
3. 韩城中鲁果汁有限公司评估基准日审计报告
4. 房屋所有权证
5. 土地使用权证
6. 车辆行驶证
7. 国投中鲁果汁股份有限公司承诺函
8. 韩城中鲁果汁有限公司承诺函
9. 评估业务约定书
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
12. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
13. 注册资产评估师承诺函
14. 资产清单或资产汇总表