

企业资产评估项目公示表

公示单位(盖章):中国食品工业(集团)有限公司

食品行业生产力促进中心

金额单位:人民币万元

评估报告名称	中国食品工业(集团)有限公司、食品行业生产力促进中心拟转让股权涉及的中食兆业(北京)食品发展有限公司股东全部权益项目		
经济行为批准文件	《关于保利中轻所属中国食品工业(集团)有限公司公开挂牌转让中食兆业(北京)食品发展有限公司股权的批复》(保集字(2024)765号)		
评估机构选聘方式	从保利集团和保利中轻均入选的评估机构名单中选聘		
评估机构及评估师资质	北京中同华资产评估有限公司 资产评估资格证书批准文号:北京市财政局2024-0047 资产评估师一:商玉和,证书编号:13060060、 资产评估师二:朱玉倩,证书编号:11080018		
评估程序履行情况	本次评估程序主要分六个阶段进行: (一)接受委托 (二)前期准备 (三)现场调查 (四)资料收集 (五)评定估算 (六)内部审核		
产权持有单位名称	中国食品工业(集团)有限公司、食品行业生产力促进中心	公示时间	2024年12月9日— 2024年12月13日
评估资料查阅方式	如需查阅相关报告原文请填写《查询申请表》,对报告有何意见请填写《公示意见表》,并联系地址:北京市朝阳区酒仙桥中路24号院6号楼823 财务管理部,联系人:程静		
公示反馈意见联系电话、邮件	如需反馈意见请按照以下方式: 邮箱:chengjing0512@163.com 电话:13021117567		
评估结果汇总表			



项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率 (%)
流动资产	591.76	597.43	5.67	0.96
非流动资产	2,404.31	2,299.15	-105.16	-4.37
其中：长期股权投资	2,371.98	2,260.93	-111.05	-4.68
投资性房地产	-	-		
固定资产	4.32	9.94	5.61	129.78
在建工程	-	-		
无形资产	28.00	28.28	0.28	1.00
其中：无形资产——土地 使用权	-	-		
其他非流动资产		-		
资产总计	2,996.07	2,896.58	-99.49	-3.32
流动负债	2,474.99	2,474.99	-	-
长期负债	-	-		
负债总计	2,474.99	2,474.99	-	-
净资产	521.08	421.59	-99.49	-19.09

附件：资产评估报告摘要及特别事项说明

一、资产评估报告摘要

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司（以下简称：“中食集团”或委托人）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对中食兆业（北京）食品发展有限公司（以下简称：“中食兆业”或被评估单位）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为中国食品工业（集团）有限公司拟转让股权提供价值参考依据。

评估对象：中食兆业（北京）食品发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：中食兆业的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2023年12月31日。



价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、市场法

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：

中食兆业（北京）食品发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 2,996.07 万元，评估值为 2,896.58 万元，减值率 3.32%；负债账面价值为 2,474.99 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 521.08 万元，评估值为 421.59 万元，减值率 19.09%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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
流动资产	1	591.76	597.43	5.67	0.96
非流动资产	2	2,404.31	2,299.15	-105.16	-4.37
其中：长期股权投资	3	2,371.98	2,260.93	-111.05	-4.68
投资性房地产	4	-	-		
固定资产	5	4.32	9.94	5.61	129.78
在建工程	6	-	-		
无形资产	7	28.00	28.28	0.28	1.00
其中：土地使用权	8	-	-		
其他非流动资产	9		-		
资产总计	10	2,996.07	2,896.58	-99.49	-3.32
流动负债	11	2,474.99	2,474.99	-	-
非流动负债	12	-	-		
负债总计	13	2,474.99	2,474.99	-	-
净资产	14	521.08	421.59	-99.49	-19.09

中国食品工业（集团）有限公司持有中食兆业（北京）食品发展有限公司 47.1576% 股权价值为 198.81 万元。食品行业生产力促进中心持有中食兆业（北京）食品发展有限公司 1.3587% 股权价值为 5.73 万元。

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



结论的使用有效期自评估基准日起一年。

二、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能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，中食兆业拥有已签订商品房预售合同的位于广西防城港市防城区“春江嘉园小区”34套商品房，合同所记录面积合计1,681.56平米，基准日该资产价值记录在中食兆业的其他应收款中，账面价值463.69万元，包含已缴纳的契税印花税等14.98万元。根据委托人提供的北京市尚元律师事务所《法律意见书》所述：

“关于贵司所询中食兆业（北京）食品发展有限公司（以下简称中食兆业公司）已办理完毕位于广西防城港市防城区“春江嘉园小区”34套商品房备案及缴纳完毕税费后，该商品房一直未交付，针对上述情况，中食兆业公司是否存在无法按约收取上述房屋的可能性事宜，提出如下法律意见：

“（1）嘉园房地产开发公司未按约向中食兆业公司交付房屋，已属于违约，中食兆业公司有权要求其按约交付房屋，并追究其违约责任。

“（2）关于房屋未能按约交付的原因及具体情况，目前尚不知晓，无法判断未来是否可以解决、是否仍有可能完成后续的房屋交付。

“（3）根据目前现知晓情况，中食兆业公司存在无法按约收取上述房屋的可能性。”

2. 截至评估基准日，中食兆业下属全资孙公司-北京中食安食品技术咨询有限公司（简称“中食安”）也拥有已签订商品房预售合同的位于广西防城港市防城区“春江嘉园小区”34套商品房，被评估单位说明目前房产仅签订了商品房预售合同，尚未交付及办理权属登记，合同所记录面积合计1,621.91平米，该部分中食安未计入资产价值中。

中食安已缴纳该部分房产的契税及印花税等，账面值10.95万元。本次审计将账面摊余的税金调整到其他应收款中。

3. 由于被评估单位未提供其他相关资料，也未提供获得房屋完全产权是否还需缴纳其他尾款、维修基金等款项，本次评估未对该部分款项作为固定资产



评估，对中食兆业的其他应收款本次按审计后账面值确定评估值。

评估人员在网上核查了该房产的相关信息，预计该房产完全产权前提下基准日价值为 3680 元/平米-4000 元/平米，则完全产权下中食兆业该部分房产预计增值约 100 万元；完全产权下中食安该部分房产价值预计约 600 万元，中食兆业持有中食安 50%股权，因此影响中食兆业估值约为 300 万元。请报告使用人在签署股权转让协议、确定交易对价时充分考虑该事项对交易对价的影响。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

被评估单位声明不存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

本资产评估报告中所使用的 2023 年度资产负债、财务指标等相关信息，系利用委托人聘请的北京天鸿永信会计师事务所（普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》（天鸿审字[2024] 248216 号）中披露的相关信息。北京天鸿永信会计师事务所（普通合伙）系委托人聘请的独立审计机构，该审计机构具有审计业务资格，其出具的《审计报告》发表的审计意见为无保留意见，我们认为将其作为评估依据具有时效性和可靠性，对其披露的相关信息，我们予以相信。

(五) 可能影响评估结论的重大期后事项

未发现被评估单位存有可能影响评估结论的重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

未发现评估程序受限的情况。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

中食兆业声明不存在担保、诉讼等或有事项。中食兆业有如下租赁事项：

出租方	业务内容	合同开始日期	合同终止日期	租赁物名称	租赁面积 (m²)	租赁额 (万元)	租赁年期 (年)
北京盈和房地产综合开发有限公司	房屋租赁	2021.09	2024.09	广安门南街 60 号 2 号楼 2 层 203、204、206、208 办公区域	/	26.00	3.00



孙艳成	房屋租 赁	2024.05	2027.05	通州区潞城镇贾后 疃村 403 号院 3 间	200.00	首年 6; 后 2 年 5	3.00
-----	----------	---------	---------	---------------------------	--------	------------------	------

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现存有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑可能存在的抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

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。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

4. 中食兆业本次合并范围内的公司进行了审计，其他投资单位的基准日财务数据未经审计。

5. 对中食兆业投资情况的核查

(1) 除纳入本次评估范围的投资项目外，中食兆业还有如下投资单位，其中8项为代持，一项为被投资单位查无信息，一项涉及诉讼，被投资公司具体情况如下：



层级	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	认缴比例	代持比例	委托代持单位
1-1	中食伟业(北京)供应链管理有限公司	2017/9/20	500	70.00%	55.00%	山东吕府洞储酒业 有限公司
1-6	中食傲景投资有限 公司	2014/3/14	5,000.00	70.00%	70.00%	北京浅喜科技有限 公司
1-5-1-3	中食傲景投资有限 公司	2014/3/14	5,000.00	30.00%	30.00%	北京浅喜科技有限 公司
1-5-1-4	中食康健科技发展 有限公司	2018/1/5	1,000.00	85.00%	85.00%	江苏炽能新能源科 技有限公司
1-5-2	福建可匠云指数科 技有限公司	2020/7/8	1,000.00	60.00%	11.25%	莆田市星博汇科技 有限公司
					33.75%	中食臻田农产品(厦 门)有限公司
1-5-3	北京中食汇能供应 链管理有限公司	2020/12/7	1,000.00	85.00%	70.00%	中食达恒(北京)企 业发展管理有限公 司
1-5-4	邦达中实(青岛)实 业有限公司	2015/3/30	1,000.00	100.00%	100.00%	沃山实业(青岛)有 限公司
1-5-5	北京华路达商贸有 限公司	1994/5/27	1,050.00	85.71%	85.71%	北京华路达商贸有 限责任公司
1-7	中贸投资企业发展(上 海)有限公司	2018/9/30	1,000.00	80.00%		
1-8	广州礼德互联网金 融信息服务有限公 司	2013/6/19	10,000.00	未披露		

注：①均为代持股权，提供了代持协议。其中由中食兆业代持的有中食伟业(北京)供应链管理有限公司55%股权、中食傲景投资有限公司70%股权；健康中食代持福建可匠云指数科技有限公司45%股权、代持北京中食汇能供应链管理有限公司70%股权、代持邦达中实(青岛)实业有限公司100.00%股权、代持北京华路达商贸有限公司85.71%股权；中食安代持中食傲景投资有限公司30%股权、中食康健科技发展有限公司85%股权；代持股权不纳入本次评估范围。

②根据委托人提供的律师工作报告，被投资单位中贸投资企业发展(上海)有限公司(以下简称中贸公司)：中贸公司对外公示的(2018年至2020年)年度报告显示社保缴纳人数为0人。中贸公司股东的认缴出资期限均已到期，但工商档案及企业信用信息公示报告中均未显示股东履行了出资义务。中贸公司对外公示的(2018年至2020年)年度报告中选择不公示企业资产状况信息，且无相关途径可以查询或检索到中贸公司的实际财务状况或纳税情况，经核实中贸公司现在在注册地并未实际开展经营活动，也未能查询到中贸公司存在其他的经营场所或经营地址。

③对广州礼德互联网金融信息服务有限责任公司的投资，涉及礼德财富集资诈骗案，该公司经营异常，无法查到公司的股权情况。在中食兆业账面已无该项投资。



(2) 中食兆业投资单位中，有如下子孙公司未实缴或实缴不完全：

层级	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	实际认 缴比例	实缴资本 (万元)	未缴资本 (万元)
1-2	中食康健科技发展有限公司	2018/1/5	300	15.00%	-	300.00
1-2-1	中食健康农业科技(南通)有限公司	2022/12/1	1,000.00	100.00%	-	1,000.00
1-3	中食峰味(北京)食品发展有限公司	2017/12/21	100	34.00%	-	100.00
1-4	中食惠众(北京)食品发展有限公司	2018/8/30	500	20.00%	-	500.00
1-5	健康中食产业投资股份有限公司	2018/1/10	5,000.00	50.00%	2,300.00	2,700.00
1-5-1-1	中食峰味(北京)食品发展有限公司	2017/12/21	100	66.00%	-	100.00
1-5-3	北京中食汇能供应链管理有限公司	2020/12/7	1,000.00	15.00%	-	1,000.00

6. 关于被评估单位代持协议和代持关系的真实合理性，需要专业的法律团队认定，本次评估结论是在各方提供的相关资料真实合理的情况下做出的，如委托人认为有必要可以聘请专业法律团队开展相关尽调，再提供对本次交易对价制定有意义的参考。

7. 中食兆业基准日账面有7台资产已报废无实物，详见下表：

设备编号	设备名称	计 量 单 位	数 量	购 置 日 期	使 用 状 态	账 面 价 值	
						原 值	净 值
06100001	爱普生打印机	台	1	2008/03	已报废无实物	2,036.00	-
06200001	惠普台式电脑 5	台	5	2008/03	已报废无实物	23,250.00	-
06200009	投影设备	台	1	2014/12	已报废无实物	15,520.00	-

8. 中食兆业基准日库存商品为葡萄酒5740瓶，本次核查中实际盘点数量5758瓶，盘盈18瓶，详见库存商品明细表。

9. 下属公司涉及的特别事项情况：

(1) 子公司健康中食产业投资股份有限公司拥有2项银行存款，未提供“建行西塔支行”对账单，“中国工商银行股份有限公司广安门支行”银行账户账



面余额361,973.73元,对账单余额523,770.83元,差异161,797.10元,未提供调节表,本次按审计后账面值确定评估值。

(2) 孙公司中食安下属被投资公司中食龙翔(北京)投资管理有限公司下属的3个投资项目:山东乐筹老轻院酒业股份有限公司、济南好运泉酒业有限公司、东营中食龙翔商贸有限公司,被评估单位未提供资料;本次审计未确认投资损益,本次评估未纳入评估范围。

(3) 经核查,中食安将自有北京车辆牌照使用权提供给个人使用,并由其自行出资购买一台指定车型奔驰车一辆,车牌号“京N23329”,购买日期:2015年8月30日,购车款118.80万元,车辆依法登记在公司名下,但该车辆的实际出资、所有权、使用权、处分权等均属于该人员,公司及其利害关系人不享有该车辆的所有权、使用权、处分权等权利。该人员承诺该车辆仅用于自用,不得使用该车从事运输、载客、网约车服务等经营性活动,不得使用该车进行任何违法活动。

(4) 中食安基准日账面库存商品为进口葡萄酒74瓶,本次核查中实际盘点数量为90瓶,盘盈16瓶,详见中食安库存商品明细表。

(5) 中食安基准日有1个北京市单位小客车更新指标,无账面值,更新指标于2024年11月到期。

(6) 子公司中食峰味(北京)食品发展有限公司(简称“中食峰味”),由于成立以来业务量少,资产负债少,因此企业未建账,本次审计根据相关资料补计了基准日的财务报表,对中食峰味,我们核对了有限的资料,以审计后账面值确定评估值。

10. 评估过程中,资产评估专业人员在对设备进行勘察时,因检测手段限制,主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作人员使用人员的询问等进行判断。

11. 本次评估中,我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表,以及我们在同花顺iFinD金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据,我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整



性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

12. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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。

附件：1.企业资产评估公示项目查询申请表

2.企业资产评估项目公示意见表

资产评估公示

资产评估公示



附件 1

企业资产评估公示项目查询申请表

评估报告名称			
查询人姓名及身份证号*			
工作单位*			
详细通讯地址*			
邮政编码*		固定电话	
移动电话*		传 真	
与公示评估报告中资产占有方的关系*			
<p>查询人承诺：</p> <p>我了解有关保密法规制度，知悉应当承担的保密义务和法律责任。本人郑重承诺：</p> <p>一、认真遵守国家 and 公司的保密法律、法规、规章制度，履行保密义务；</p> <p>二、不提供虚假个人信息、自愿接受保密审查；</p> <p>三、不违规记录、存储、复制公司秘密信息，不违规留存公司秘密载体；</p> <p>四、不以任何方式泄露所接触和知悉的资产评估项目内容；</p> <p>五、未经公示单位批准，不得擅自发表涉及未公开内容的文章、著述。</p> <p style="text-align: right;">承诺人：</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>			

企业资产评估公示项目查询申请表

企业资产评估公示项目查询申请表



附件 2

企业资产评估项目公示意见表

评估报告名称			
意见人姓名*			
工作单位*			
详细通讯地址*			
邮政编码*		固定电话	
移动电话*		传 真	
电子邮箱地址			
现从事工作*		专业教育背景	
与公示评估报告中资产占有方的关系*			
对报告的具体意见，请诸条列述，准确表达：（详细内容可另附页） 1、 2、 3、			
上述意见的依据，请诸项列述，准确表达：（需逐件附文字材料） 1、 2、 3、			
声明： 上述意见不存在恶意，本人对可能的后果负责。 意见人签字 年 月 日			

注：本意见表书面寄送有效。标记*的信息项意见人未填写的，公示单位不予受理。

