

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

厦门象屿股份有限公司拟收购股权所涉及的
黑龙江象屿农业物产有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中企华评报字(2018)第 3555 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年五月四日



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	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	12
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	25
九、 评估假设	27
十、 评估结论	28
十一、 特别事项说明	30
十二、 资产评估报告使用限制说明	31
十三、 资产评估报告日	32
资产评估报告附件	33

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对其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。

厦门象屿股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受厦门象屿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，对黑龙江象屿农业物产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：股权收购

评估对象：黑龙江象屿农业物产有限公司的股东全部权益价值

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债、非流动负债等。

评估基准日：2017年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

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：

黑龙江象屿农业物产有限公司评估基准日总资产账面价值为1,090,120.09万元，评估价值为1,197,345.74万元，增值额为107,225.65万元，增值率为9.84%；总负债账面价值为866,500.08万元，评估价值为866,500.08万元，无增减情况；净资产账面价值为223,620.01万元，净资产评估价值为330,845.66万元，增值额为107,225.65万元，增值率为47.95%。

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：2017年12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
一、流动资产	1	871,284.53	871,287.84	3.31	0.00
二、非流动资产	2	218,835.56	326,057.90	107,222.34	49.00
其中：长期股权投资	3	184,600.00	290,846.80	106,246.80	57.56
投资性房地产	4				
固定资产	5	27,619.75	28,530.99	911.24	3.30
在建工程	6	120.39	120.39		
无形资产	7	2,582.60	2,649.62	67.02	2.60
其中：土地使用权	8	2,109.58	2,171.65	62.07	2.94
其他非流动资产	9	3,912.82	3,910.10	-2.72	-0.07
资产总计	10	1,090,120.09	1,197,345.74	107,225.65	9.84
三、流动负债	11	850,489.68	850,489.68		
四、非流动负债	12	16,010.40	16,010.40		
负债总计	13	866,500.08	866,500.08		
净资产	14	223,620.01	330,845.66	107,225.65	47.95

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。

厦门象屿股份有限公司拟收购股权所涉及的
黑龙江象屿农业物产有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

厦门象屿股份有限公司：

北京中企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、收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对厦门象屿股份有限公司拟收购股行为涉及的黑龙江象屿农业物产有限公司股东全部权益在 2017 年 12 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厦门象屿股份有限公司，被评估单位为黑龙江象屿农业物产有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

企业名称：厦门象屿股份有限公司（以下简称：“象屿股份”）

企业性质：法人商事主体【其他股份有限公司（上市）】

法定住所：厦门市现代物流园区象屿路 99 号厦门国际航运中心 E 栋 7 层 08 单元

法定代表人：张水利

注册资本：壹拾壹亿柒仟零柒拾柒万玖仟肆佰零叁元整

经营范围：经营各类商品和技术的进出口(不另附进出口商品目录)，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；其他

预包装食品批发；其他散装食品批发；金属及金属矿批发(不含危险化学品和监控化学品)；建材批发；其他化工产品批发(不含危险化学品和监控化学品)；五金产品批发；汽车零配件批发；摩托车零配件批发；其他机械设备及电子产品批发；化肥批发；石油制品批发(不含成品油、危险化学品和监控化学品)；纺织品、针织品及原料批发；棉、麻批发；服装批发；其他未列明批发业(不含需经许可审批的经营项目)；供应链管理；贸易代理；其他贸易经纪与代理；国际货运代理；国内货运代理；其他未列明运输代理业务(不含须经许可审批的事项)；机械设备仓储服务；其他仓储业(不含需经许可审批的项目)；房地产开发经营；其他未列明房地产业；商务信息咨询；软件开发；其他未列明信息技术服务业(不含需经许可审批的项目)。

(二)被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：黑龙江象屿农业物产有限公司（以下简称：“黑龙江象屿”）

类 型：其他有限责任公司

住 所：黑龙江省齐齐哈尔市依安县依明公路西侧(城南九公里路西)

法定代表人：刘信平

注册资本：人民币 212,500 万元

主要经营范围：玉米、水稻、小麦、杂粮批发；玉米初加工；不再分装的包装的农作物种子、化肥、食用油、饲料批发、零售；普通货物仓储、装卸服务；农业种植；农业种植有关的技术交流和信息咨询服务；农机具销售、租赁；国内一般贸易，货物及技术进出口；道路货物运输；道路货物运输代理服务。(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

黑龙江象屿于 2013 年 9 月 25 日由厦门象屿股份有限公司和穆明倩、穆海鹏共同出资设立，出资方式为货币，具体出资情况如下：

厦门象屿股份有限公司拟收购股权所涉及的
黑龙江象屿农业物产有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

股东名称	出资数额(万元)	出资方式	持股比例
厦门象屿股份有限公司	40,000.00	货币	80%
穆明倩	5,000.00	货币	10%
穆海鹏	5,000.00	货币	10%
合计	50,000.00		100%

2014年11月，黑龙江象屿注册资本由5亿增加到21.25亿元，出资方式为货币，增资后具体出资情况如下：

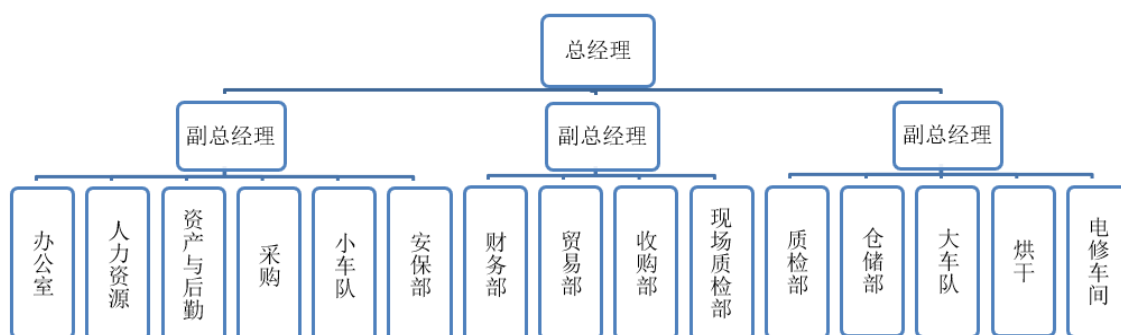
股东名称	出资数额(万元)	出资方式	持股比例
厦门象屿股份有限公司	170,000.00	货币	80%
穆明倩	21,250.00	货币	10%
穆海鹏	21,250.00	货币	10%
合计	212,500.00		100%

2015年12月3日，穆明倩、穆海鹏将所持股份转让给依安县泰丰商贸有限公司。

2017年12月22日，依安县泰丰商贸有限公司将所持股份转让给厦门象金投资合伙企业(有限合伙)，至评估基准日各股东具体出资情况如下：

股东名称	出资数额(万元)	出资方式	持股比例
厦门象屿股份有限公司	170,000.00	货币	80%
厦门象金投资合伙企业(有限合伙)	42,500.00	货币	20%
合计	212,500.00		100%

3. 公司经营管理结构



4. 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（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
流动资产	907,306.96	744,808.62	919,044.44
长期股权投资	4,004.00	3,384.01	4,199.61

厦门象屿股份有限公司拟收购股权所涉及的
黑龙江象屿农业物产有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
固定资产	311,784.88	453,687.79	471,113.29
在建工程	52,333.05	48,287.22	42,044.21
无形资产	62,751.67	73,106.29	78,992.22
其他非流动资产	44,018.12	55,149.97	34,021.41
资产总计	1,382,198.68	1,378,423.90	1,549,415.17
流动负债	817,825.02	658,788.45	1,014,392.77
非流动负债	215,254.46	346,004.33	151,710.66
负债合计	1,033,079.48	1,004,792.77	1,166,103.43
归属于母公司所有者 者权益	312,007.13	317,045.04	326,529.25
少数股东权益	37,112.07	56,586.08	56,782.50
所有者权益合计	349,119.20	373,631.12	383,311.75

被评估单位近三年来的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度
一、营业收入	653,821.87	371,772.83	622,979.25
减：营业成本	573,653.01	279,708.12	503,076.75
营业税金及附加	580.25	4,201.80	3,483.19
销售费用	19,061.90	8,819.32	48,592.53
管理费用	12,167.36	15,508.95	14,716.04
财务费用	33,330.37	20,065.61	21,510.58
资产减值损失	2,225.32	6,206.50	1,256.20
加：投资收益	34,572.53	229.00	-115.74
公允价值变动收益	453.07	445.55	0.12
资产处置收益			10.40
其他收益			9,320.28
二、营业利润	47,829.25	37,937.07	39,098.83
加：营业外收入	2,055.09	4,741.23	235.56
减：营业外支出	47.59	334.04	262.02
三、利润总额	49,836.76	42,344.26	39,072.38
减：所得税费用	12,449.06	11,714.16	11,078.49
四、净利润	37,387.70	30,630.10	27,993.89

被评估单位近三年来的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
流动资产	922,201.09	773,976.58	871,284.53
长期股权投资	188,742.99	184,600.00	184,600.00
固定资产	1,178.49	6,367.34	27,619.75

厦门象屿股份有限公司拟收购股权所涉及的
黑龙江象屿农业物产有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
在建工程	3.84	-	120.39
无形资产	18.10	6.90	2,582.60
其他非流动资产	1,804.80	12,377.83	3,912.82
资产总计	1,113,949.31	977,328.65	1,090,120.09
流动负债	768,672.13	609,652.62	850,489.68
非流动负债	106,808.98	146,390.58	16,010.40
负债合计	875,481.11	756,043.20	866,500.08
所有者权益	238,468.20	221,285.45	223,620.01

被评估单位近三年来的经营状况如下表（母公司口径）：

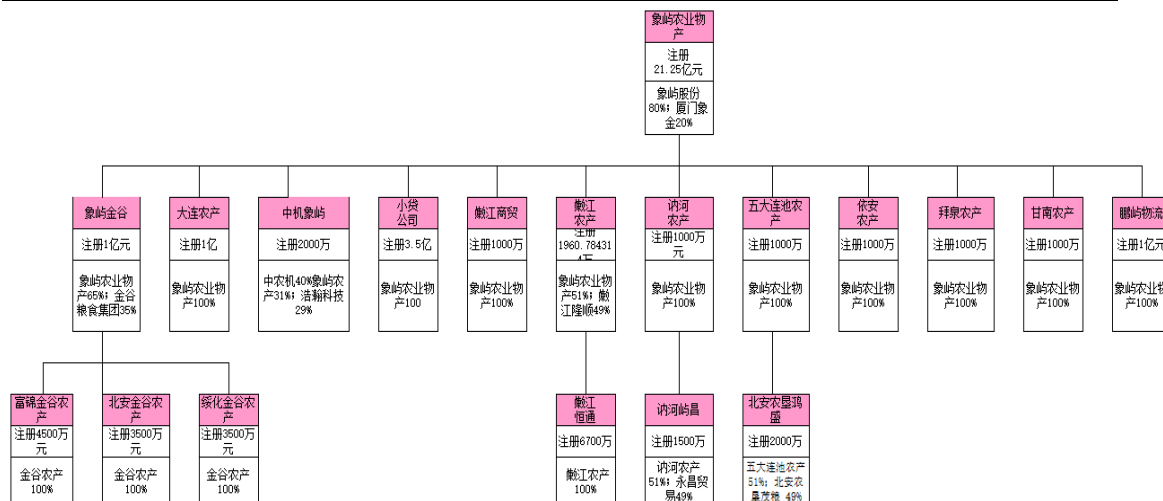
金额单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度
一、营业收入	313,087.40	126,717.96	269,693.67
减：营业成本	278,722.59	112,196.52	230,448.40
营业税金及附加	368.61	442.94	255.81
销售费用	6,569.45	4,043.49	25,680.29
管理费用	4,474.66	4,212.09	4,582.03
财务费用	32,430.06	8,894.37	4,910.31
资产减值损失	458.13	5,948.32	856.55
加：投资收益	45,622.47	28,937.43	13,471.60
公允价值变动收益	27.52	-35.90	0.12
资产处置收益			-59.95
二、营业利润	35,713.89	19,881.76	16,372.05
加：营业外收入	761.71	1,131.18	0.60
减：营业外支出	0.03	0.00	156.76
三、利润总额	36,475.57	21,012.94	16,215.89
减：所得税费用	5,249.87	-1,822.00	1,002.89
四、净利润	31,225.70	22,834.94	15,213.00

被评估单位评估基准日、2016年度、2015年度的会计报表均经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

5.投资情况

厦门象屿股份有限公司拟收购股权所涉及的
黑龙江象屿农业物产有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告



6. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位黑龙江象屿农业物产有限公司的大股东，也是本次经济行为的主体。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

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

厦门象屿股份有限公司拟收购小股东持有的黑龙江象屿农业物产有限公司股权，为此需要对评估基准日黑龙江象屿农业物产有限公司股权的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

行为文件：厦门象屿股份有限公司《收购象屿农产 20%股权项目专题会会议纪要》。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是黑龙江象屿农业物产有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产等，总资产账面价值为 1,090,120.09 万元；负债包括流动负债和非流动负

厦门象屿股份有限公司拟收购股权所涉及的
黑龙江象屿农业物产有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

债，总负债账面价值为 866,500.08 万元；净资产账面价值 223,620.01 万元。

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、负债账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

黑龙江象屿农业物产有限公司共有 12 家子公司，其中：全资子公司 9 家，控股子公司 2 家，非控股子公司 1 家。

12 家子公司情况见下表：

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面值	计提减值	账面净值	经营状况
1	嫩江象屿农产有限公司	51%	1,000.00		1,000.00	正常经营
2	大连象屿农产有限公司	100%	10,000.00		10,000.00	正常经营
3	讷河象屿农产有限公司	100%	1,000.00		1,000.00	正常经营
4	五大连池象屿农业物产有限公司	100%	1,000.00		1,000.00	正常经营
5	依安新象屿农业物产有限公司	100%	1,000.00		1,000.00	停业
6	依安县鹏屿商贸物流有限公司	100%	127,600.00		127,600.00	正常经营
7	嫩江富达商贸有限公司	100%	1,000.00		1,000.00	清算
8	黑龙江象屿金谷农产有限公司	65%	6,500.00		6,500.00	正常经营
9	黑龙江象屿小额贷款有限公司	100%	35,000.00		35,000.00	正常经营
10	拜泉县象屿农产有限责任公司	100%	500.00		500.00	正常经营
11	甘南屿昌农产有限公司	100%	0		0	正常经营
12	中机象屿农业科技发展有限公司	31%	539.40	539.40	0	停业

评估范围内主要资产的情况如下：

纳入评估范围的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物、管道沟槽，账面原值为 200,741,662.22 元，账面净值为 194,906,986.41 元分别位于依安镇西南街城外工业园区和哈尔滨市群力新区。其中：房产 22 项，建筑面积合计 48,731.79 平方米，构筑物 64 项，管道沟槽 40 项。位于依安镇西南街城外工业园区的房屋建筑物为 2013 年后陆续建成，位于黑龙江省哈尔滨市群力新区群力第五大道与融江路交叉口的新办公楼为 2017 年 5 月购置的商品房。其中，已办理不动产权

证书的 11 项，面积合计 35,420.53 平方米，证载权利人均为黑龙江象屿农业物产有限公司；已办理房屋所有权证的 6 项，面积合计 11,464.15 平方米，证载权利人均为黑龙江鹏程农业发展有限公司，为从黑龙江鹏程农业发展有限公司购入，尚未变更手续。

纳入评估范围土地使用权 1 宗，面积 210,839.57 平方米，土地性质为出让，土地用途为工业用地，已取得黑（2017）依安县不动产权第 0007724 号不动产权证书，证载权利人为黑龙江象屿农业物产有限公司。

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备，主要购置于 2010-2017 年间，账面原值为 110,474,542.61 元，账面净值为 81,290,544.99 元。其中：机器设备包括烘干设备、籽粒烘干生产线、种子加工成套设备、格兰重载型免耕播种机、单管风机、简易翻仓机等，共 722 项，设备状况良好，使用正常；运输设备 81 台，3 台金旅大客车尚未办理车辆行驶证并且已到报废年限，处于闲置状态；牌照号为黑 BEF621 的小型面包车评估基准日时年检已过期；电子设备 1058 项，状况良好。

四、价值类型

因本次评估目的为股权收购，故确定评估对象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。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

本次评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划

实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.厦门象屿股份有限公司《收购象屿农产 20%股权项目专题会会议纪要》;

2.资产评估委托合同。

(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.《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通过修正);

3.《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);

4.《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);

5.《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);

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);

7.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号);

8.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

9.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

10.《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);

11.《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);

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. 《中央企业资产评估项目核准工作指引》(国资发产权[2010]71号);
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64号);
15. 《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);
16. 《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);
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号);
18. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 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—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 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—不动产》(中评协[2017]38 号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
15. 《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.不动产权证;
- 2.房屋所有权证;
- 3.土地使用权证;
- 4.机动车行驶证;
- 5.有关产权转让合同;
- 6.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号,自 2016 年 9 月 1 日起施行);
- 2.《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 2012 年第 12 号,自 2013 年 5 月 1 日起施行);
- 3.《黑龙江省执行 2013 清单计价计量规范相关规定》(黑建造价[2014]1 号);
- 4.《黑龙江省住房和城乡建设厅关于黑龙江省建筑业营业税改征增值税调整建设工程计价依据和招投标有关事项的通知》(黑建造价[2016]2 号);
- 5.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 6.《机电产品报价手册》(2017 年);
- 7.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 8.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 9.企业与相关单位签订的商品采购合同;
- 10.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 11.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号);
- 12.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号);
- 13.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2.致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

3.北京中企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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少，因此，市场法不适用于本次评估。

采用收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象的价值，应用的企业正常经营，并且未来收益可以预测，与企业受益相联系的风险也可以预测，适用于收益稳定的成熟企业。被评估单位已运营多年，处于正常经营中，有完整的财务核算体系，未来的经营收益可以合理预测，本次评估可以使用收益法。

企业提供了评估基准日各项资产、负债明细资料，具备资产基础法的评估条件，资产基础法适用于本次评估。

(一) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。

计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期股权投资价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_n / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的权益现金流量；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n ：预测期；

i ：预测期第*i*年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；
 k_d ：付息债务资本成本；
 E ：权益的市场价值；
 D ：付息债务的市场价值；
 t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；
 MRP ：市场风险溢价；
 β ：权益的系统风险系数；
 r_c ：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

(4)长期股权投资价值

对于有关闭计划的子公司采用资产基础法进行评估，将评估结果汇入母公司长期股权投资评估价值；对其他正常经营的子公司按照资产基础法、收益法分别进行评估，以收益法评估结果汇入母公司长期股权投资评估价值。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务为短期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

(1)货币资金，主要为银行存款，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)交易性金融资产，为所持有的期货期权，通过核实交易合同及基准日结算单来确定评估值。

(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，根据评估基准日的市场价格并考虑必要间接费用确定评估值。

(6)库存商品，一般以其完全成本为基础，对于正常销售的库存商品，按进货价及必要间接费用确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(7)其他流动资产，以核实无误的账面值确定评估值。

2. 长期股权投资

黑龙江象屿农业物产有限公司共有 12 家子公司，其中：全资子公司 9 家，控股子公司 2 家，非控股子公司 1 家。

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分

厦门象屿股份有限公司拟收购股权所涉及的
黑龙江象屿农业物产有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

权益价值。

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	经营状况	评估方法	最终结论选取的方法
1	嫩江象屿农产有限公司	51%	正常经营	资产基础法和收益法	资产基础法
2	大连象屿农产有限公司	100%	正常经营	资产基础法和收益法	资产基础法
3	讷河象屿农产有限公司	100%	正常经营	资产基础法和收益法	资产基础法
4	五大连池象屿农业物产有限公司	100%	正常经营	资产基础法和收益法	资产基础法
5	依安新象屿农业物产有限公司	100%	停业	资产基础法	资产基础法
6	依安县鹏屿商贸物流有限公司	100%	正常经营	资产基础法和收益法	资产基础法
7	嫩江富达商贸有限公司	100%	清算	资产基础法	资产基础法
8	黑龙江象屿金谷农产有限公司	65%	正常经营	资产基础法和收益法	资产基础法
9	黑龙江象屿小额贷款有限公司	100%	正常经营	资产基础法和收益法	资产基础法
10	拜泉县象屿农产有限责任公司	100%	正常经营	资产基础法	资产基础法
11	甘南屿昌农产有限公司	100%	正常经营	资产基础法	资产基础法
12	中机象屿农业科技发展有限公司	31%	停业	资产基础法	资产基础法

对于非控股子公司，以其评估基准日净资产乘以持股比例作为评估值。

3. 房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法和市场法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+前期及其它费用+资金成本-可抵扣的增值税

1)建安综合造价

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用、装饰工程费用和各安装工程费用，并计算出工程总造价。

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上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)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，采用预决算调整的方法进行价格调增和调减，将增减额折入建筑物的单方造价内，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

2)前期及其他费用

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。

3)资金成本

资金成本计算按照各单项资产的合理建设工期，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。

4)可抵扣的增值税

根据“财税〔2016〕36号”文件规定，对房屋建筑物中符合增值税抵扣条件的部分，房屋建筑物重置全价应该扣除相应的增值税。

(2)成新率的确定

1)对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，初步确定建筑物的尚可使用年限，然后根据其与建(构)筑物占用的土地剩余年限孰低原则，最终确定建(构)筑物的尚可使用年限。

综合成新率计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

2)对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况、土地剩余年限进行调整。

计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×
100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

市场法计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易
情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产
个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格
指数/参照物房地产交易日价格指数。

4. 机器设备

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，
主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

成本法：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

A 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

① 设备购置费

对于重要设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价
格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型
设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没
有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

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

参考被评估单位提供的工程决算资料等，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

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

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 可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

B 运输车辆

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

C 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

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。

(2)综合成新率的确定

通过对设备使用情况的现场考察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

① 对于通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确

定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) \times 100%

② 对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③ 对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限) \times 100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程 \times 100%

综合成新率=理论成新率 \times 调整系数

(3)评估值的确定

设备评估值=设备重置全价 \times 综合成新率

市场法：

对于部分电子设备、办公家具和车辆，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

本次采用市场法得出车辆的市场价值未考虑二手车交易涉及到的相关税费。车辆市场法的计算公式为：

市场价值=交易价格 \times 交易时间修正 \times 交易情况修正 \times 使用时间修正 \times 技术状况修正 \times 外观修正 \times 行驶里程修正

5. 在建工程

纳入评估范围的在建工程为新办公楼装修工程的前期费和部分预付工程款，以核实后的账面值作为评估值。

6. 无形资产-土地使用权

土地使用权评估方法通常有基准地价系数修正法、成本逼近法、市场比较法、收益还原法和剩余法。按照《城镇土地估价规程》的要求，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，选择评估方法。

因待估宗地为工业用地，其潜在收益包含在企业经营利润中，而企业经营的收入、成本及利润的核算比较复杂，不易单独确定土地产生的利润，故不适宜采用收益还原法进行评估。由于待估宗地所处区域与待估宗地地上建筑物相类似的销售市场交易案例较少，无法通过市场比较法合理确定房地产总价，故不适宜选用剩余法评估。由于在同一供需范围内，与估价对象条件相似的交易实例较少，因此不选用市场比较法进行评估。由于当地征地补偿费、土地开发费等成本资料调查比较困难，因此不采用成本逼近法。

依安县有完整的基准地价修正体系，待估宗地位于当地基准地价覆盖范围以外，但距离依安县三级工业用地较近，因此可以参照三级工业用地进行评估。

综上所述本次评估选用基准地价系数修正法进行评估。

7. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

8. 长期待摊费用

纳入评估范围的长期待摊费用主要为装修款，评估时根据尚可使用月数计算确定评估值。

9. 递延所得税资产

纳入评估范围的递延所得税资产为被评估单位确认的资产减值准备、绩效工资和加速折旧由于时间性差异形成的未来可抵扣所得税。评估人员核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证及计算过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

10. 负债

纳入本次评估范围的负债包括流动负债和非流动负债，具体包括短期借款、预收账款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期流动负债、长期借款、递延所得税负债等。我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2018 年 3 月 22 日至 2018 年 5 月 4 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 3 月 22 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 3 月 22 日至 2018 年 4 月 13 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 and 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资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

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)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7)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，从委托人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。

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) 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.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 3.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；
- 4.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；
- 5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 6.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。

(二) 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；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
- 4.假设 2019 年国家停止水稻最低保护价收购政策。

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) 收益法评估结果

黑龙江象屿农业物产有限公司评估基准日总资产账面价值为 1,090,120.09 万元，总负债账面价值为 866,500.08 万元，净资产账面价值为 223,620.01 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 346,485.10 万元，增值额为 122,865.09 万元，增值率为 54.94%。

(二) 资产基础法评估结果

黑龙江象屿农业物产有限公司评估基准日总资产账面价值为 1,090,120.09 万元，评估价值为 1,197,345.74 万元，增值额为 107,225.65

厦门象屿股份有限公司拟收购股权所涉及的
黑龙江象屿农业物产有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

万元，增值率为 9.84%；总负债账面价值为 866,500.08 万元，评估价值为 866,500.08 万元，无增减情况；净资产账面价值为 223,620.01 万元，净资产评估价值为 330,845.66 万元，增值额为 107,225.65 万元，增值率为 47.95%。

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：2017 年 12 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%
流动资产	1	871,284.53	871,287.84	3.31	0.00
非流动资产	2	218,835.56	326,057.90	107,222.34	49.00
其中：长期股权投资	3	184,600.00	290,846.80	106,246.80	57.56
投资性房地产	4				
固定资产	5	27,619.75	28,530.99	911.24	3.30
在建工程	6	120.39	120.39		
无形资产	7	2,582.60	2,649.62	67.02	2.60
其中：土地使用权	8	2,109.58	2,171.65	62.07	2.94
其他非流动资产	9	3,912.82	3,910.10	-2.72	-0.07
资产总计	10	1,090,120.09	1,197,345.74	107,225.65	9.84
流动负债	11	850,489.68	850,489.68		
非流动负债	12	16,010.40	16,010.40		
负债总计	13	866,500.08	866,500.08		
净资产	14	223,620.01	330,845.66	107,225.65	47.95

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 346,485.10 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 330,845.66 万元，两者相差 15,639.44 万元，差异率为 4.73%。

差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

本次收益法评估的假设条件之一是 2019 年国家停止水稻最低保护价收购政策，但政策能否与预期一致，存在重大不确定性。因黑龙

江象屿各子公司以替中储粮集团存储粮食为主业，投资建设了大量的仓储设施，虽然企业的贸易业务可以利用一部分，但贸易业务周转快，存储量小，如果最低价保护粮政策终止，在现有库存轮出后将会出现大量仓储设施闲置现象。能否有效利用好这些仓储设施，决定了企业未来的经营状况。尽管企业会尽量开拓市场，寻求开展为其他企业代储粮食业务，但其业务规模无法与国储粮相比，且其业务量也很难准确预测。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：黑龙江象屿农业物产有限公司的股东全部权益价值评估结果为330,845.66万元。

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职业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)黑龙江象屿及其子公司纳入评估范围资产存在下列权属瑕疵：

1、房产中有 127 项房屋建筑物尚未办理不动产权证，建筑面积共计 542,721.71 平方米；7 项房屋建筑物证载权利人为黑龙江鹏程农业发展有限公司，建筑面积合计 19,109.15 平方米，尚未变更名称。

2、富锦象屿金谷农产有限责任公司有 4 宗土地使用权仅有出让合同，尚未取得不动产权证。

3、纳入评估范围的车辆中有 3 台金旅大客车尚未办理车辆行驶证并且已到报废年限，处于闲置状态；牌照号为黑 BEF621 的小型面包车评估基准日时年检已过期；另外有 12 台车辆处于待报废状态。

本次评估未考虑上述权属瑕疵对资产价值的影响。

(二)根据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)，本评估报告仅对相关资产价值发表意见，并非对该类资产权属的确认。

(三)五大连池象屿农产有限公司 5 个罩棚仓建筑面积 47,224 平方米，账面价值 12,756,797.54 元，为租赁其他企业土地，租期 2017 年 12 月 31 日，新的合同尚未签订；拜泉象屿农产有限公司 3 个钢结构罩棚建筑面积 15,378.04 平方米，账面价值 4,595,411.47 元，坐落于村集体土地上，未能提供任何权属资料。对于上述资产，本次评估时以账面值作为评估值。

(四)本次评估时，对于子公司收到的搭建露天储存设施补贴及其他项目补贴款，在相应义务履行完毕之前，以审计后的账面值作为评估值。

(五)富锦象屿金谷农产有限责任公司、北安象屿金谷农产有限责任公司、绥化象屿金谷农产有限责任公司有 2015 年中央预算内投资粮食仓储设施项目，中央和地方政府投资部分在企业财务账上形成了 124195 万元的资本公积，增大了企业所有者权益。由于相关文件中未明确该资金的后续处理方式，在会计师事务所出具的审计报告中将其列入资本公积，本次评估时也计入了股东权益。一旦国家对此有了明确的规定，需按国家规定对评估结果进行调整。

(六)由于增值税税率从 2018 年 5 月 1 日开始下调，本次评估时收益法考虑了税率变化的影响，资产基础法因在基准日时点是执行原税率，所以评估时未考虑税率变化对评估结果的影响。

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

(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其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)如果本报告需要履行国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核手续，则经备案或核准后方可正式使用；

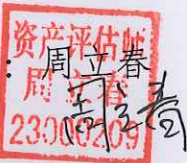
(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 5 月 4 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：



资产评估师：王勇



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年五月四日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书
复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务
评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十一、资产评估委托合同。