

厦门象屿集团有限公司
拟收购股权所涉及的
厦门象屿农林资源有限责任公司
股东全部权益价值
评估报告

闽中兴评字（2016）第 2030 号

（本报告共一册，本册为第一册）

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年十二月二十日

评估报告书目录

资产评估师声明	1
评估报告书摘要	2
评估报告书正文	3
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制	16
十三、评估报告日期	18
评估报告附件	19

资产评估师声明

一、评估机构和评估人员在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据评估机构和评估人员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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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。

三、评估机构和评估人员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。

四、评估机构和评估人员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；评估机构和评估人员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。

五、评估机构和评估人员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。

以下内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。
本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

厦门象屿集团有限公司

拟收购股权所涉及的

厦门象屿农林资源有限责任公司

股东全部权益价值

评估报告摘要

闽中兴评字（2016）第 2030 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方为厦门象屿集团有限公司，被评估单位为厦门象屿农林资源有限责任公司。

其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估的目的是公允反映厦门象屿农林资源有限责任公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托方拟收购股权之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围：本次评估的评估对象为厦门象屿集团有限公司拟股权收购所涉及的厦门象屿农林资源有限责任公司股东全部权益，评估范围为截止评估基准日 2016 年 11 月 30 日厦门象屿农林资源有限责任公司经审计后的全部资产和负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2016 年 11 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法

七、评估结论及其使用有效期：

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，

采用了资产基础法对厦门象屿集团有限公司拟股权收购所涉及的厦门象屿农林资源有限责任公司股东全部权益进行了评估，得出的评估结论如下：

在评估基准日 2016 年 11 月 30 日，厦门象屿农林资源有限责任公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计后的股东全部权益账面值为人民币 20,192.91 万元，评估值为人民币 20,262.11 万元，增值 69.20 万元，增值率 0.34%。

本评估报告有效期为一年，即自 2016 年 11 月 30 日至 2017 年 11 月 29 日。

八、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位管理层及其有关人员提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；中国注册会计师协会《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的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。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不在资产评估师执业范围；。

（三）虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

（四）除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（五）本报告中的有关厦门象屿农林资源有限责任公司等描述性的文字均摘自厦门象屿农林资源有限责任公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

（六）本次评估是以致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具的审计报告的审定数作为评估账面值。

（七）根据税法的规定 2009 年 1 月 1 日后购买的设备，其进项税可以进行抵扣，本次机器设备的评估值中不含增值税进项税。

（八）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（九）期后事项

1. 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

2. 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

3. 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

3.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

3.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

3.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

至评估报告提出之日，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。

上述数据摘自评估报告书，评估报告书的阅读者应认真阅读评估报告书全文，并考虑评估假设和前提、特别事项说明对评估结论可能产生的影响。

厦门象屿集团有限公司

拟收购股权所涉及的

厦门象屿农林资源有限责任公司

股东全部权益价值

评估报告

闽中兴评字（2016）第 2030 号

厦门象屿集团有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对贵公司拟股权收购所涉及的厦门象屿农林资源有限责任公司股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估工作。对评估对象在 2016 年 11 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为厦门象屿集团有限公司，被评估单位为厦门象屿农林资源有限责任公司。

（一）委托方概况

名称：厦门象屿集团有限公司

住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区象屿路 99 号厦门国际航运中心 E 栋 11 层 01 单元

注册资本：156590.83 万人民币

法人代表：张水利

公司类型：有限责任公司(国有独资)

统一社会信用代码：9135020026015919XW

成立时间：1995 年 11 月 28 日

公司经营范围：经营管理授权范围内的国有资产；对投资企业的国有资产行使出资者权利，对经授权持有的股份有限公司的国有股权行使股东权利；按照市政府制定的产业发展政策，通过出让，兼并，收购等方式实行资产重组，优化资本配置，实现国有资产的增值；从事产权交易代理业务；按国家有关的法律法规，设立财务公司、租赁公司；从事实业投资；房地产开发与经营、管理，土地综合开发及使用权转让；商贸信息咨询服务，展览、会务、房地产租赁服务；电子商务服务，电子商务平台建设；批发黄金、白银及制品；装卸搬运；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；国内货运代理；其他未列明运输代理业务（不含需经许可审批的事项）；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

名称：厦门象屿农林资源有限责任公司

住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区海景中路 53 号 501 单元

注册资本：20000.00 万人民币

法人代表：肖静勤

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：91350200M0000BLY29

成立时间：2015 年 6 月 29 日

公司经营范围：木竹材林产品采集；种子批发；米、面制品及食用油批发；糕点、糖果及糖批发；盐的批发；调味品批发（不包括盐的批发）；保健食品批发；酒、饮料及茶叶批发；其他预包装食品批发；其他散装食品批发；乳制品（含婴幼儿配方奶粉）批发；图书批发；报刊批发；音像制品批发；电子出版物批发；西药批发；中药批发；第二、三类医疗器械批发；拍卖（不含文物拍卖）；文物拍卖；从事国际船舶代理业务；从事国内船舶代理业务；烟草制品批发；林产品初级加工服务；其他林业服务；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；牲畜批发；其他农牧产品批发；蔬菜批发；肉、禽、蛋批发；水产品批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；化妆品及卫生用品批发；厨房、卫生间用具及日用杂货批发；灯具、装饰物品批发；家用电器批发；其他家庭用品批发；文具用品批发；体育用品及器材批发（不含弩）；首饰、工艺品及收藏品批发(不含文物)；第一类医疗器械批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；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；化肥批发；农药批发（不含危险化学品和监控化学品及非药品类易制毒化学品）；农

用薄膜批发；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；汽车批发；汽车零配件批发；摩托车批发；摩托车零配件批发；电气设备批发；计算机、软件及辅助设备批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；贸易代理；其他贸易经纪与代理；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；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（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；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；黄金现货销售；食品添加剂批发；装卸搬运；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）；谷物仓储；棉花仓储；其他农产品仓储；机械设备仓储服务；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；珠宝首饰零售；农业机械批发；五金产品批发；供应链管理。

2. 历史沿革

厦门象屿农林资源有限责任公司成立于 2015 年 6 月 29 日，办公地点位于中国（福建）自由贸易试验区厦门片区海景中路 53 号 501 单元，由厦门象屿物流集团有限责任公司投资 20000.00 万元成立，并由厦门中兴会计师事务所有限公司出具厦中兴会验字（2015）第 036 号验资报告。

3. 股权结构

截止评估基准日，厦门象屿农林资源有限责任公司注册资本为人民币 20000.00 万元，实收资本为人民币 20000.00 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

	投资者名称	出资额（万元）	出资比例
1	厦门象屿物流集团有限责任公司	20000.00	100%
	合计	20000.00	100%

4. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 11 月 30 日，公司资产总额为 24,124.79 万元，负债总额 3,931.88 万元，净资产额为 20,192.91 万元。实现营业收入 182,760.78 万元，净利润 1,091.74 万元。公司近年及基准日资产、财务状况如下表：

单位：人民币万元

项目	2016 年 11 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	24,124.79	63,211.33
负债	3,931.88	42,373.99
净资产	20,192.91	20,837.34
	2016 年 11 月	2015 年度

主营业务收入	182,760.78	177,639.87
利润总额	1,455.71	1,116.45
净利润	1,091.74	837.34
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙) 厦门分所	致同会计师事务所(特殊普通合伙) 厦门分所

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

仅供委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的相关经济行为而需要使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估的目的是公允反映厦门象屿农林资源有限责任公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托方拟收购股权之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围

本次评估的评估对象为厦门象屿集团有限公司拟股权收购所涉及的厦门象屿农林资源有限责任公司股东全部权益，评估范围为截止评估基准日 2016 年 11 月 30 日厦门象屿农林资源有限责任公司经审计后的全部资产和负债。

(二) 委托评估的资产类型、账面金额

委托评估的公司资产总额为 24,124.79 万元，负债总额 3,931.88 万元，净资产额为 20,192.91 万元。具体包括流动资产 24,100.94 万元，非流动资产 23.85 万元；流动负债 3,931.88 万元。

上述资产与负债数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具《致同审字（2016）第 350FC1836》净资产专项审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

(三) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 0.07 万元，占评估范围内总资产的 0.003%，均为电子设备，实物资产全部分布在被评估单位的经营场所内。

(四) 企业申报的账面记录的无形资产情况

截止评估基准日 2016 年 11 月 30 日，厦门象屿农林资源有限责任公司账面所有无形资产为企业购入的税控软件接口。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估企业无其他申报的表外资产。

(六) 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(或者评估值)

无

四、价值类型及其定义

1. 本次评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2. 价值定义表述：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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次资产评估的基准日为 2016 年 11 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(1) 本项目评估基准日确定的理由：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，经委托方确定本项目资产评估基准日为 2016 年 11 月 30 日。

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

六、评估依据

(一) 经济行为依据

资产评估业务约定书。

(二) 主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)；

2. 财政部、国家工商行政管理总局关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的

通知（财企[2009]46号）。

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；

5. 《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）；

6. 《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）；

7. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企(2004)20号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企(2004)20号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
8. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
9. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
10. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
11. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
12. 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；
13. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
14. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；

（四）产权依据

1. 会计报表以及有关协议、合同书、原始购置发票、记账凭证等财务资料。

（五）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》2015版；
2. 近期电子设备价格资料，有关设备供应商询价信息资料。

（六）参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具的审计报告；

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——企业价值》等有关评估准则规定，企业价值评估可以采用市场法、收益法、成本法三种方法。

1. 市场途径适用性分析

市场途径是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值等评估思路。

由于被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

2. 收益途径适用性分析

收益途径是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益途径中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。运用收益途径进行评估需具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；

（2）能够对企业未来收益进行合理预测；

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

被评估企业厦门象屿农林资源有限责任公司成立于 2015 年 6 月，注册资金 20000.00 万元，目前主要从事金属以及粮食等供应链增值服务，但根据厦门象屿集团有限公司与厦门象屿股份有限公司签订的象屿集团避免同业竞争承诺函，厦门象屿集团有限公司收购厦门象屿农林资源有限责任公司后，厦门象屿农林资源有限责任公司将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对厦门象屿股份有限公司构成竞争的业务及活动，或拥有与厦门象屿股份有限公司存在竞争关系的任何经营实体或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权。

综上所述，企业未来在业务收入、成本支出等方面存在较大的不确定性，未来的经营

收益与经营风险无法合理地估计，故本次评估不适合选择收益法进行评估。

3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，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的评估思路。运用成本法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的股东全部权益。

被评估单位资产均为常见的资产类型，根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，因此本项目可以选择成本途径进行评估。

综上所述，本项目采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法的具体应用

评估思路：评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1. 流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点和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价值。

（2）应收款项：

应收款项在查阅会计凭证后，借助历史资料和现在的调查情况，具体分析数额，账龄和原因，款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回以及有经常性业务往来且信誉好的客户按全部应收额计算评估值；对于符合有关管理制度规定应予以核销或有确凿证据表明无法收回的，收集相关的文件或证明材料，并作出相应的记录或进行适当调整；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回帐款的数额且没有明显证据时，按全部应收款扣除预计的评估风险准备金计算评估值。

（3）其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实其他流动资产的真实性、完整性。以经核实后的账面价值确认评估价值。

2. 非流动资产

（1）固定资产—设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

设备的重置全价，是指在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本。

(2) 无形资产

无形资产主要为财务软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解无形资产的原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，以核实后的账面价值确定评估值。

(3) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。以经核实后的账面价值确认评估价值。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于 2016 年 12 月 14 日，结束于 2016 年 12 月 20 日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

(一) 接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导企业填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求厦门象屿农林资源有限责任公司首先进行全面清查，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）具体假设

1. 以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2. 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

3. 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立核实工作，但并不表示评估师对评估对象和法律权属进行了确认，或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见。

4. 本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

十、评估结论

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对厦门象屿集团有限公司拟收购股权所涉及的厦门象屿农林资源有限责任公司股东全部权益价值进行了评估，得出的评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果

厦门象屿农林资源有限责任公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计后的股东全部权益账面值为人民币 20,192.91 万元，经采用资产基础法评估后，其股东全部权益评估值为人民币 20,262.11 万元，增值 69.20 万元，增值率 0.34%。资产评估结果汇总表详见下表：

评估基准日：2016 年 11 月 30 日

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	24,100.94	24,193.19	92.25	0.38
2	非流动资产	23.85	0.80	-23.05	-96.65
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	0.07	0.08	0.01	14.29
6	其中：建筑物	-	-	-	
7	设备	0.07	0.08	0.01	14.29
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	0.72	0.72	-	-
11	其中：土地使用权	-	-	-	
12	开发支出	-	-	-	

13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	23.06	-	-23.06	-100.00
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	资产总计	24,124.79	24,193.99	69.20	0.29
18	流动负债	3,931.88	3,931.88	-	-
19	非流动负债	-	-	-	
20	负债总计	3,931.88	3,931.88	-	-
21	股东权益（净资产）	20,192.91	20,262.11	69.20	0.34

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

厦门象屿农林资源有限责任公司净资产账面价值 20,192.91 万元，评估值 20,262.11 万元，评估值与账面价值比较增值 69.20 万元，增值率 0.34%。

1、应收账款评估增值 92.25 万元，系已计提的坏账准备评估为零导致评估增值。

2、固定资产评估增值 0.01 万元，系设备原始购置价格有所变动及财务折旧年限短与评估所用经济可使用年限差异共同影响，导致评估增值。

3、递延所得税资产评估减值 23.06 万元，系已计提的坏账准备评估为零相应调整递延所得税资产引起的评估减值。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位管理层及其有关人员提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；中国注册会计师协会《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的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。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不在资产评估师执业范围；。

（三）虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做

出独立的判断。

（四）除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（五）本报告中的有关厦门象屿农林资源有限责任公司等描述性的文字均摘自厦门象屿农林资源有限责任公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

（六）本次评估是以致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具的审计报告的审定数作为评估账面值。

（七）根据税法的规定 2009 年 1 月 1 日后购买的设备，其进项税可以进行抵扣，本次机器设备的评估原值中不含增值税进项税。

（八）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（九）期后事项

1. 评估基准日至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

2. 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

3. 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

3.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

3.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

3.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

至评估报告提出之日，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。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
4. 本评估报告的使用有效期为一年，即从2016年11月30日至2017年11月29日；
5. 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证；
6. 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。
7. 评估报告未经厦门国资委核准，评估结论不得被使用。

十三、评估报告日期

本评估报告日为2016年12月20日。

本评估报告文号为闽中兴评字(2016)第2030号，厦门象屿农林资源有限责任公司股东全部权益评估值为人民币贰亿零贰佰陆拾贰万壹仟壹佰元整(RMB 20,262.11万元)。

资产评估师：



法定代表人：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



二〇一六年十二月二十日

厦门象屿集团有限公司
拟收购股权所涉及的
厦门象屿农林资源有限责任公司
股东全部权益价值
评估报告附件

闽中兴评字（2016）第 2030 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年十二月二十日

厦门象屿集团有限公司

拟收购股权所涉及的

厦门象屿农林资源有限责任公司

股东全部权益价值

评估附件清单

- (一) 委托方以及被评估单位法人营业执照复印件；
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (三) 委托方和相关当事方的承诺函；
- (四) 签字资产评估师的承诺函；
- (五) 评估机构资格证书复印件；
- (六) 评估机构法人营业执照副本复印件；
- (七) 签字资产评估师资格证书复印件。