本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波先锋新材料股份有限公司
拟实施重大资产重组事宜所涉及的
香港四明投资有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

开元评报字[2017]585号

共2册，第1册

开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一柒年十二月二十日

目录

声　　明 ---------- 1

资产评估报告摘要 ---------- 3

资产评估报告 ---------- 6

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 -- 6

二、评估目的 ---------- 38

三、评估对象和评估范围 ---------- 39

四、价值类型 ---------- 40

五、评估基准日 ---------- 40

六、评估依据 ---------- 40

七、评估方法 ---------- 42

八、评估程序实施过程和情况 ---------- 51

九、评估假设 ---------- 52

十、评估结论 ---------- 54

十一、特别事项说明 ---------- 55

十二、资产评估报告使用限制说明 ---------- 57

十三、资产评估报告日 ---------- 57

资产评估报告附件 ---------- 59

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

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国家法律、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本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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本

评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、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。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

宁波先锋新材料股份有限公司
拟实施重大资产重组事宜所涉及的
香港四明投资有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要

开元评报字[2017]585 号

宁波先锋新材料股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托方”或“先锋新材”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对贵公司拟实施重大资产重组事宜所涉及的香港四明投资有限公司（以下简称“四明投资”）的股东全部权益于评估基准日2017年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

先锋新材依据《宁波先锋新材料股份有限公司总经理决议》拟实施重大资产重组事宜，需对该经济行为所涉及的香港四明投资有限公司于评估基准日2017年6月30日的股东全部权益的市场价值进行评估，以满足委托方拟实施上述经济行为的需要。

本次评估的目的是为宁波先锋新材料股份有限公司提供拟实施重大资产重组事宜所涉及的香港四明投资有限公司的股东全部权益于评估基准日2017年6月30日的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估的对象为香港四明投资有限公司于评估基准日2017年6月30日股东全部权益价值。

本次评估的范围为香港四明投资有限公司于评估基准日2017年6月30日的全部资产及负债。

三、价值类型

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2017年6月30日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法，以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日2017年6月30日，香港四明投资有限公司申报评估并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审定的（合并口径）资产总额账面值为123,509.99万元、（合并口径）负债总额账面值为40,109.15万元、（合并口径）所有者（股东）权益账面值为83,400.84万元；

截至评估基准日2017年6月30日，香港四明投资有限公司申报评估并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审定的母公司资产总额账面值为80,687.95万元、母公司负债总额账面值为0.16万元、母公司所有者（股东）权益账面值为80,687.79万元。

经评估，香港四明投资有限公司的股东全部权益于评估基准日2017年6月30日的市场价值**评估值为107,187.60万元（大写为人民币壹拾亿零柒仟壹佰捌拾柒万陆仟元）**，评估增值额为26,499.81万元，增值率为32.84%。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

1.被评估单位子公司MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD持有文物一批，账面价值为1,402,090.00澳元，该文物为moonlake收购VDL公司资产中的一部分，包括照片、信件、账本、牲畜族谱、英女王授予的奖章、手绘地图等上千件文物。所有文物全部保存在塔斯马尼亚洲位于洲府的霍巴特市国立LINC图书馆内，所有文物全部免费提供给图书馆供公众参观、浏览。其所有权归MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD所有。MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD采用公允价值对该文物价值入账。评估公司不是专业的文物鉴定公司，无法对该文物的

公允价值进行准确计量，故本次评估以企业该文物的账面价值确定为评估价值。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、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

1.企业抵押情况：截止评估基准日，香港四明投资有限公司下属子公司——MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD有长期借款1笔，账面金额70,000,000.00澳元，为MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD向Rabobank借用的流动资金，MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD以其所有资产进行抵押或质押担保，该笔借款时间从2016年3月31日至2018年3月31日止，目前该笔借款已展期至2019年6月30日。

2.企业租赁情况：香港四明投资有限公司下属子公司——MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD租赁一处办公场所，地址为Unit 1,139 Nelson Steet,Smithton，租赁房屋产权证号158776/1，租赁开始时间2011年12月9日，租赁10年，合同约定到期后可办理续期，一次续期3年。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

无。

八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2017年12月20日。

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并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

宁波先锋新材料股份有限公司
拟实施重大资产重组事宜所涉及的
香港四明投资有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2017]585 号

宁波先锋新材料股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托方”或“先锋新材”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对贵公司拟实施重大资产重组事宜所涉及的香港四明投资有限公司（以下简称“四明投资”）的股东全部权益于评估基准日2017年6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：

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

（一）委托人概况

本次评估的委托人是宁波先锋新材料股份有限公司（以下简称“委托人”或“先锋新材”）。其概况如下：

1.主要登记事项

委托人于评估基准日的《企业法人营业执照（副本）》载明的主要内容如下：

统一社会信用代码：913302007473534968

名　　称：宁波先锋新材料股份有限公司

类　　型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

股票简称：先锋新材，证券代码：300163，上市地：深圳证券交易所

法定代表人：卢先锋

注册资本：47400万元人民币

成立日期：2003年3月7日

住　　所：宁波市鄞州区集士港镇山下庄村

经营范围：一般经营项目：PVC玻纤高分子复合材料的制造；橡塑制品、旅

游帐篷、桌、椅、电子元件、电器配件、机电设备、五金配件、水暖洁具的制造、加工；有色金属的挤压、塑料造粒、塑料及金属门窗的加工；日用品、塑料原材料及制品、金属材料及制品、工艺品的批发、零售；自营和代理各种商品和技术的进出口、但国家限定公司经营或者禁止进出口的商品和技术除外。

（二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是香港四明投资有限公司（简称"公司"或"四明投资"或"被评估单位"）。其概况如下：

1.被评估单位基本情况

（1）.主要登记事项

企业名称：香港四明投资有限公司

注册地址：RM 2105 NB2818 TREND CTR 29－31 CHEUNG LEE ST CHAI WAN HONG KONG

执行董事：卢先锋

经营范围：实业投资。

（2）历史沿革、主要股东及持股比例、产权结构和经营管理结构

1）历史沿革

香港四明投资有限公司（以下简称："公司"或"四明投资"）于2015年12月9日由自然人高建儿出资于香港成立，公司注册资本为人民币8,282.26元(10,000港币)。2015年12月22日，高建儿将其股权全部转让给宁波开心投资有限公司。 2016年3月，宁波开心投资有限公司对公司增资1,145,489,678.83元，增资后公司注册资本为1,145,497,911.94元。

2）产权结构及旗下子公司情况

截至评估基准日，四明投资旗下设立了2家全资子公司，分别为MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD及VAN MILK PTY LTD。

2.被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2016/12/31		2017/6/30	
报表口径	合并	母公司	合并	母公司
总资产	121,202.67	80,687.96	123,509.99	80,687.95
总负债	38,610.81	0.16	40,109.15	0.16
所有者权益	82,591.85	80,687.80	83,400.84	80,687.79
项目	2016 年度		2017 年 1-6 月	

报表口径	合并	母公司	合并	母公司
营业收入	18,239.04	0.00	12,358.79	0.00
净利润	-33,319.33	-33,861.16	-2,345.14	-0.01
审计报告类型	标准无保留		标准无保留	

3.被评估单位的重要资产状况

截止至评估基准日2017年6月30日，被评估单位的经审计的资产总额为80,687.95万元（其中：流动资产0.03万元，非流动资产80,687.92万元）；经审计的总负债0.16万元（其中：流动负债0.16万元，非流动负债0.00万元）；股东全部权益80,687.79万元。

（1）长期股权投资：账面价值80,687.92万元，长期股权投资为对外股权投资，被投资单位具体情况如下：

计量单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值
1	MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD	2015/12/30	100.00%	806,878,696.53
2	VAN MILK PTY LTD	2016/4/27	100.00%	503.19
	小计			806,879,199.72

各被投资单位的基本情况如下：

1）MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD基本情况：

企业名称：MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD（简称："MOON LAKE"）

注册地址：C/- Simon Lyons 17 Parkwater Gardens Churchlands, WA 6018

注册资本：1,145,489,726.34元

经济性质：有限责任公司

公司的母公司为香港四明投资有限公司，实际控制人为自然人卢先锋先生

经营范围：农、林、牧、渔业。四明投资主要从事以放牧为基础的乳品及乳品加工支持行业。

MOON LAKE于2015年12月30日在澳大利亚成立，注册资本为47.51元（10澳币），实收资本为47.51元。2016年3月，香港四明投资有限公司对公司增资1,145,489,678.83元，增资后公司注册资本为1,145,489,726.34元。

2）VAN MILK PTY LTD基本情况

企业名称：VAN MILK PTY LTD（以下简称："VAN MILK"）

注册地址：139 Nelson ST Smithton ，TAS，7330 Australia

注册资本：503.19元（100澳币）

经济性质：有限责任公司

公司的母公司为香港四明投资有限公司，实际控制人为自然人卢先锋先生

经营范围：贸易活动。

注：MOON LAKE收购的澳大利亚THE VAN DIEMEN'S LAND COMPANY（以下简称：VDL）

VDL是澳洲最古老的公司之一。1824年3月，VDL成立于英国伦敦。1925年，英国国王乔治四室签署了授予VDL公司位于塔斯马尼亚的14.35万公顷土地的文件，而VDL公司拥有的土地也成为目前澳大利亚国土中仅存的皇室封地。1993年，新西兰公司Tasman Agriculture Ltd（后成为Tasman Farms Limited）购买了VDL87.5%的股权。从2007年后半年开始，New Plymouth District Council(NPDC)（新西兰新普利茅斯区议会）通过Tasmanian Land Company (简称TLC，ACN: 601 090 493)对VDL发起了收购计划，并于2008年2月取得了VDL74.33%的股份，2015年完成100%的控股。

2015年11月20日，TLC（出售方）、MoonLake（购买方）、卢先锋（购买方担保人）三方共同签署了关于VDL相关经营性资产的《资产买卖协议》，MoonLake作为购买方，按照协议约定以2.75亿澳元的价格购买VDL相关经营性资产，相关经营资产均在上述协议中明确列出。同日，三方共同签署了《塔尔伯特泻湖出售协议》。协议各方约定，由购买方以500万澳元的价格购买NPDC（New Plymouth District Council-新普利茅斯区议会）持有的塔尔伯特泻湖的水权执照。MoonLake通过上述两份协议整体受让了VDL所有经营性资产。

2016年2月23日，澳大利亚FIRB（Foreign Investment Review Board-外国人投资委员会）财务主管刊发了官方声明，同意MoonLake从TLC购买VDL的相关经营性资产。

2016年3月31日，MoonLake与TLC完成了所有资产的清查和交接手续。至此，MoonLake对VDL所有经营性资产的收购全部完成。

（2）子公司——MOON LAKE公司主要资产情况

子公司中， MOON LAKE公司的实物资产主要包括固定资产、文物及生物性资产。固定资产包括房屋建筑物、土地、机器设备、电子设备及车辆，账面原值18,379.09万澳币，账面净值17,996.38万澳币。其中：

①房屋建筑物包括农场土地的地上建筑物及道路，其中房屋建筑物主要包括

工棚、设备房、工作人员住房等农场的配套设施；

②土地包括共计27块土地，土地面积19187.72公顷，其中在Woolnorth范围内的农场有13个，在Woolnorth范围外的有12个，Woolnorth区域内的乳业支援中心和小母牛哺乳中心各1个。

③电子设备共11项。设备均放置在各个牧场及公司办公室内。

④机器设备主要由成套挤奶设备、拖拉机及配件组成，均匀分布在25个农场中。

⑤车辆共计165辆/套，主要由通勤车和牧场使用的工具车组成，用于牧场与公司之间通勤，各牧场翻地等，车辆均正常使用。

⑥四明投资的子公司MOON LAKE的无形资产：账面原值887.50万澳元，账面净值860.33万澳元，系企业拥有的水权。

⑦其他非流动资产为文物，账面价值140.21万澳元，系MOON LAKE澳大利亚收购的VDL公司历史留存下来的文件及资料，现保存于Hobart的LIMC图书馆。

⑧生产性生物资产：账面价值2,718.17万澳元，全部为奶牛，奶牛主要分类及数量如下：

品种	单位	数量
Dair Cow Autumn Calved(Chance mated)	头	10,422
Dair Cow Spring Calving(PTIC)	头	6,335
preg tested empty(culls)	头	249
Dairy Heifers Spring R2(PTIC)	头	2,132
preg tested empty(culls)	头	6
Dairy Heifers Autumn 2yr(Chance mated)	头	3,460
Dairy Heifers Autumn born calves	头	3,769
beefx calves	头	116
Dairy Heifers Spring R1	头	2,271
Dairy bulls Jersey R1	头	73
Dairy bulls Jersey R2yr(small)	头	27
Dairy bulls Jersey R2 to mature	头	158
Dairy bulls friesian & Jersey culls	头	87

4.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

（1）国家政策、法规对被评估单位生产经营的限制或者优惠

无。

（2）主要会计政策

1）会计期间

公司会计年度为公历1月1日至12月31日。

2）记账本位币

四明投资以人民币为记账本位币，澳洲子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定以澳元为记账本位币。集团编制财务报表时对外币财务报表进行折算。

3）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照公司制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；

购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

4）外币业务核算方法

①汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

②外币财务报表的折算

对澳州公司的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用当期的平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

5）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末单项金额大于或等于100万元，或期末单项金额占应收款项余额的10%（含10%）以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。 单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
组合1	根据公司的客户性质及经营模式，将其应收款项单独做为一个组合。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	按个别认定法确认，如有客观证据表明应收款项将无法收回时，确认减值损失

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款款应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

6）长期股权投资的确认和计量

①长期股权投资初始投资成本的确定

同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；

非同一控制下的企业合并形成的，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的投资成本：

一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益。

在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方将其计入合并成本。

除企业合并形成以外的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；

以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资

成本；

投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）；

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为投资成本；如非货币资产交易不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为投资成本；

通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本按照公允价值和应付的相关税费确定。

②长期股权投资的后续计量

对公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；

公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入当期损益。

③确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据：按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

④减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期投资减值准备。长期投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

7）固定资产的确认和计量

①固定资产的确认

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益；

②四明投资的固定资产折旧方法及各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类　　别	折旧方法	使用年限	残值率（%）	年折旧率（%）
土地（注）	不计提折旧	永久		
房屋及建筑物	年限平均法	25-40 年	0	2.5-4
生产设备	年限平均法	5-15 年	0	6.67-20
运输工具	年限平均法	4-8 年	0	12.5-25
办公设备	年限平均法	4-8 年	0	12.5-25

③每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

8）生物资产的确认和计量

生物资产，是指有生命的动物和植物，通常分为消耗性生物资产和生产性生物资产。消耗性生物资产，是指为出售而持有的，或在将来收货为农产品的生物资产；生产性生物资产，是指为产出农产品、提供劳务或出租等为目的而持有的

生物资产。消耗性生物资产主要为指定按肉牛处置的奶牛等；生产性生物资产主要为奶牛等。生物资产同时满足如下两个条件：①生物资产有活跃的交易市场，即该生物资产能够在交易市场中直接交易；②能够从交易市场上取得同类或类似生物资产的市场价格及其他相关信息，从而对生物资产的公允价值作出科学合理的估计；

由于同时满足上述两个条件，公司上述消耗性生物资产和生产性生物资产采用公允价值进行计量。

公司对采用公允价值的生物资产不计提折旧和计提跌价准备或减值准备，期末按资产负债表日生物资产的公允价值减去出售费用后的净额计入各期变动计入当期损益。

根据行业惯例并结合公司实际情况，公司将期末奶牛数量的15%指定为消耗性生物资产，期末按资产负债表日消耗性生物资产的公允价值减去出售费用后的净额计入各期变动计入当期损益。正常情况下，这些奶牛将于未来的12个月内被处置。

9）无形资产

无形资产类别及摊销具体如下：

公司子公司Moonlake的用水权取得时判定其使用期限，并在使用期限内采用直线法摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用。

10）资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

（2）本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对产生不利影响。

（3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

（6）本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11）收入确认原则

①销售商品

销售商品在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的比例测量完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

③让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

12）企业所得税的确认和计量

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产；

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产；

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额；

④递延所得税负债，资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

13）税项

①GST(商品和服务税)销项税率为10%，按扣除进项税后的余额缴纳。

②乳制品附加费，按牛奶中脂肪及蛋白质含量进行缴纳，其中每千克脂肪征收约2.92分澳币，每千克蛋白质征收约7.13分澳币。另向州政府按每升牛奶缴纳约0.01分澳币附加费。

③其他主要税种及税率

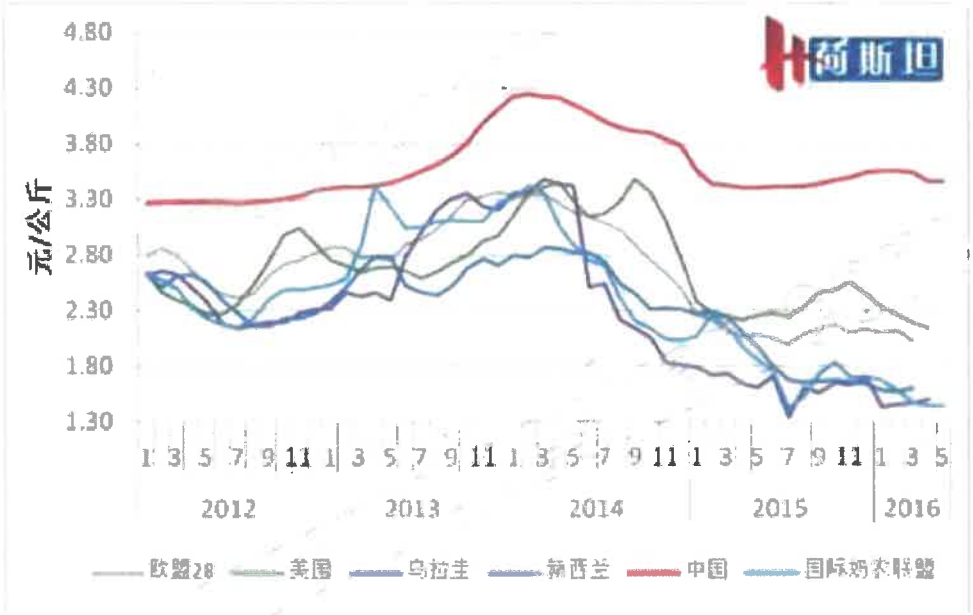
国家或地区	税种	计税依据	税率
香港	利得税	应纳税所得额	16.50%
澳大利亚	企业所得税	应纳税所得额	30%
澳大利亚	工资税、福利税	工资及薪金	4.75%-47%

5.被评估单位所在行业现状与发展前景

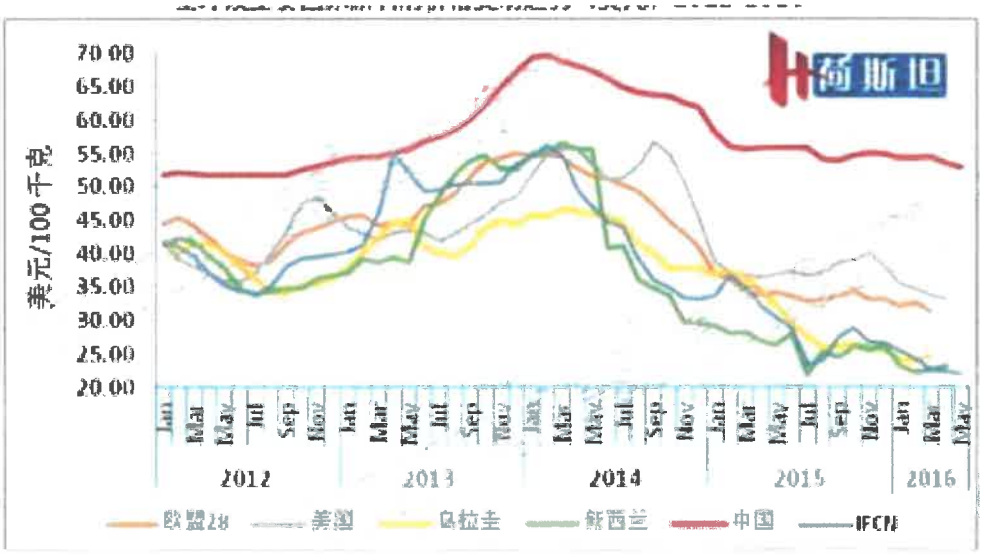
（1）全球奶业形势

据国际奶农联盟(IFCN)2016 年数据显示，全球乳制品需求仍在以 2-3%速度增长，同时持续下降的全球原料奶价格在底部趋于稳定或将进入回升通道。

全球及主要国家原料奶价格变动趋势(人民币)2012-2016



全球及主要国家原料奶价格变动趋势(美元)2012-2016



1）全球范围指标分析

①IFCN 6 月份全球原料奶及饲料价格

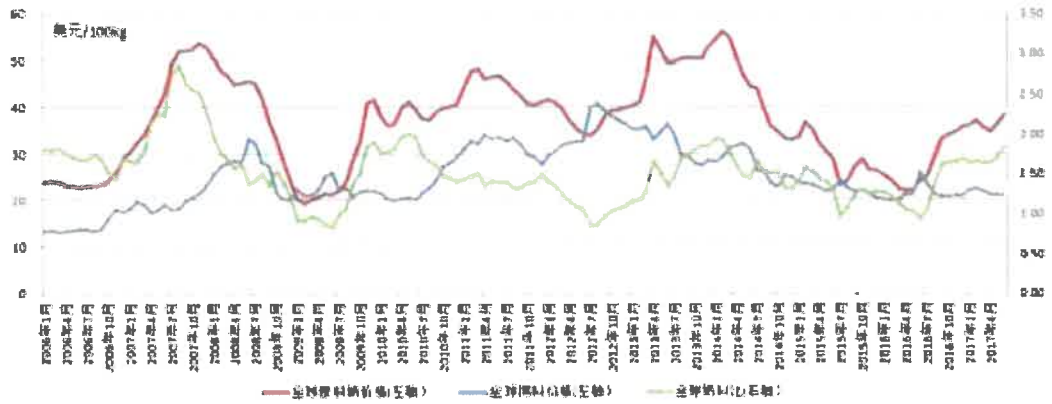
根据 IFCN（国际奶业经济学会）的数据显示，2017 年 6 月份全球平均原料奶价格为 38.4 美元/100kg，按当月汇率 6.80 折算约为 2.61 元/kg，比上月的 36.2 美元下跌了 2.2 美元/100k，跌幅 6.1%。这是连续第 2 个月上涨；本月同比

上涨了 14.3 美元/100kg，涨幅 59.3%。

IFCN 同时公布的 6 月份全球饲料平均贸易价格为 21.0 美元/100kg，折算约为 1.43 元/kg，环比下跌 1.4%，同比下跌 18.9%。

6 月份全球原料奶贸易价格上涨，饲料贸易价格下跌，奶农盈利空间有所扩大，反映奶农盈利空间的指标——奶料比增至 1.83，比 2012 年 7 月历史低点 0.95 高出 115.2%。

IFCN 全球原料奶价格、饲料价格及奶料比 2006.01~2017.06



数据来源：IFCN

②FAO 6 月份乳制品及食品价格指数

根据联合国粮农组织（FAO） 发布的消息：

2017 年 6 月份粮农组织乳制品价格指数平均为 175.2 点，较 5 月份上涨 1.4%，高出去年同期水平。6 月份粮农组织食品价格指数连续第二个月上涨。乳制品和谷物价格相对大幅推高了指数。肉类报价同样坚挺，食糖和植物油报价则有回落。

粮农组织乳制品价格指数 6 月平均为 209 点，较 5 月份上涨 15.9 点（涨幅 8.3%）。此番上涨推高了指数，接近过去三年出现的高位，但仍比 2014 年 2 月达到的高点低 24%。构成指数的所有乳制品价格全线上涨，但黄油价格的涨幅最大，较 5 月份上涨 51.2 点（14.1%）至历史新高。各主要生产国乳制品有限的出口供应使得黄油、奶酪和脱脂奶粉价格上涨，还推高了全脂奶粉价格。

FAO 乳制品和食品价格指数 2010.01~2017.06

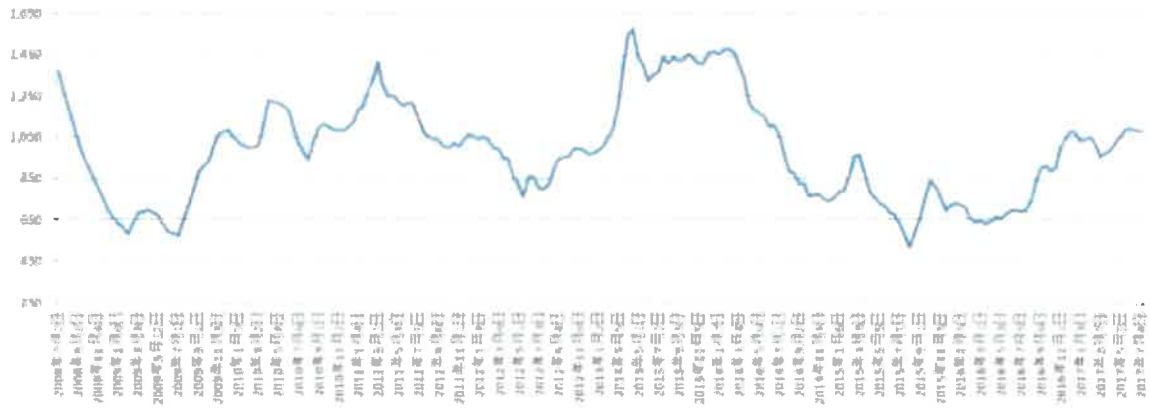


数据来源：FAO

③全球乳制品交易网 7 月份拍卖情况

在 2017 年 7 月份的两次拍卖中，GDT 价格指数一跌一涨，7 月 4 日第 191 次交易 GDT 价格指数下跌 0.4%，18 日第 192 次交易 GDT 价格指数上涨 0.2%，最终收于 1084 点，比上月下跌了 2 点，竞得均价为 3,387 美元/t,比上月末下跌了 47 美元，跌幅 1.4%。

全球乳制品交易网 GDT 价格指数走势 2008.07~2017.07



注：以 2010 年 3 月份为基期 GDT=1000

2） 主要国家原料奶价格变动趋势分析

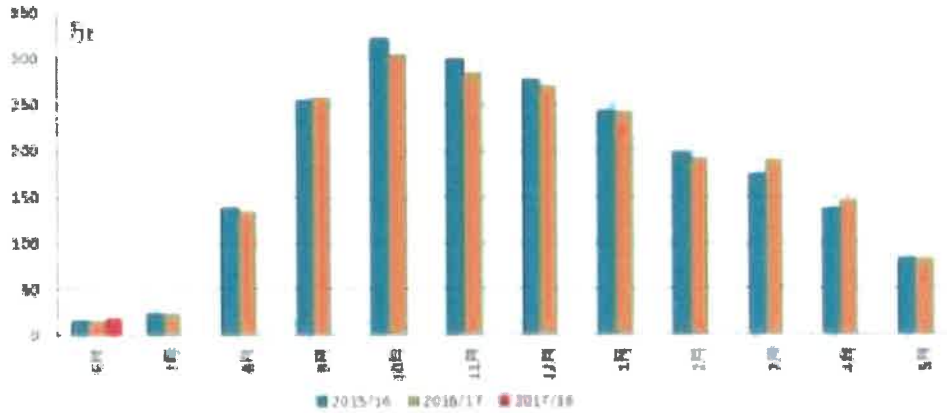
虽然美国、欧盟由于持续增产，奶价仍在下降，但是降幅明显收窄，而作为全球最大的乳制品出口国新西兰新产季原料奶价上涨 9%，至 4.25 元/公斤乳固体;南美国家阿根廷、巴西、乌拉圭奶价均已开始回升。

① 新西兰新产季开始原奶价上升 9%，阿根廷、巴西、乌拉圭开始回升。

A．新西兰 6 月份原料奶产量

6 月份是新西兰奶业年度的第一个月份，原料奶处于季节性低谷，生产量为 17.8 万吨,比去年同期增加了 3.1 万吨，同比增幅 21.1%。

新西兰月度原料奶产量 2014.06-2017.06

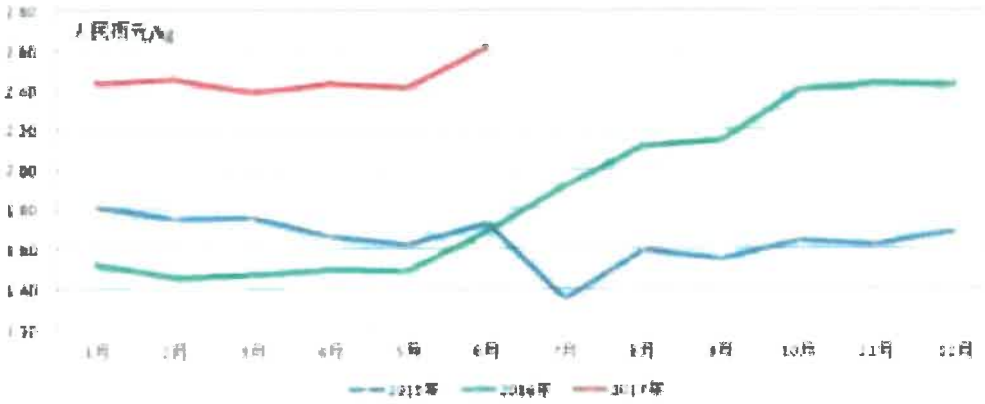


注：新西兰奶业年度为 6 月 1 日至次年 5 月 31 日

B．新西兰6月份原料奶收购价格

6月份是新西兰奶业年度的第一个月份，部分乳企提高了原料奶收购价格，整体上本月新西兰原料奶价格上涨至 53.21 新元/kg，环比上涨 2.66 新元，同比增加 16.74 新元，增幅 45.9%，奶价按当月汇率折算为 2.61 元/kg。

新西兰原料奶收购价 2015.01~2017.06

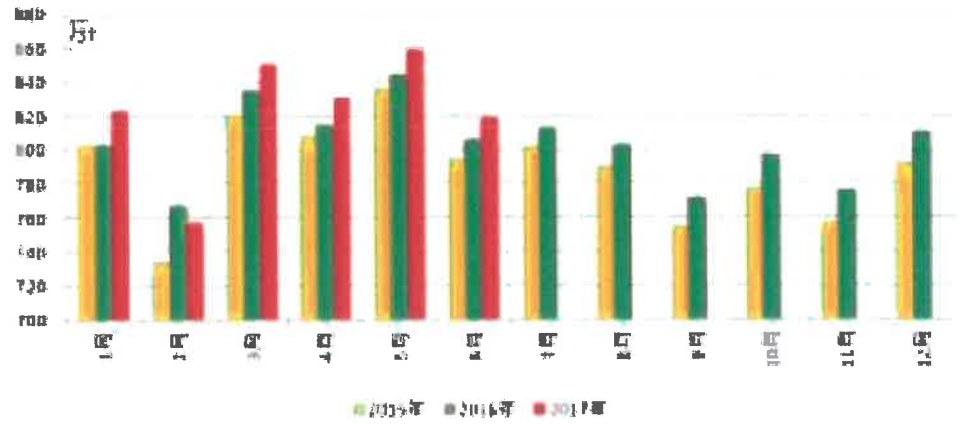


②美国奶业情况

A．美国6月份原料奶生产情况

由于国内消费需求拉动，美国6月份的原料奶产量达到818.6万吨，同比增长1.55%。2016年上半年，美国原料奶产量累计达到49386万吨，同比增长1.4%。虽然美国的原料奶产量持续增长，但由于主要攻击其国内市场，出口比重不大，因此国际乳制品的价格影响较小。

美国月度原料奶产量 2015.01~2017.06



资源来源:USDA

B.美国 6 月份原料奶价格

根据美国农业部（USDA）发布的数据，6 月份美国原料奶价格继续上涨，环比回升 3.6%至 17.30 美元/吨，同比增幅 16.9%，这是美国原料奶价格连续第二个月上涨。奶价按当月汇率 6.80 计算折合人民币 2.59 元/kg，较上个月上涨了 0.06 元。

美国月度原料奶收购价格 2015.01~2017.06



资料来源：USDA

② 欧盟奶业情况

A．欧盟6月份原料奶产量

6月份欧盟28国原料奶产量为1,340,4万吨，同比增加了17.3万吨（增幅1.3%），为连续第4个月同比增长。上半年欧盟28国累计生产原料奶7,920.1万吨，同比下跌0.62%。

欧盟商品牛奶量月度统计 2015.01~2017.06



资料来源：dairyco

B．欧盟5月份原料奶收购价格

根据DG Agri的统计，5月份欧盟28国的原料奶加权平均收购价格为32.86欧元/100kg，按当月汇率7.60计算折合人民币为2.50元/kg。5月价格环比下跌了0.32欧元/100kg(跌幅1.0%)，同比上涨了6.56欧元/100kkg(涨幅25.4%)。

欧盟原料奶收购加权平均价格 2015.01~2017.05



注：自2013年7月开始，价格为欧盟28国加权平均价格

（4）澳大利亚奶业现状

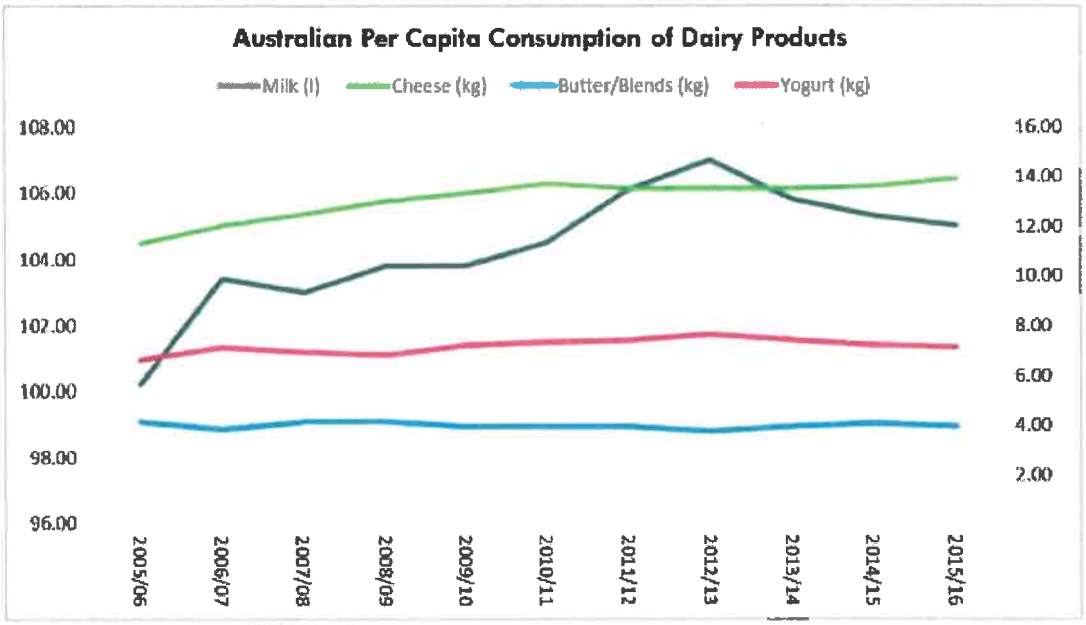
乳业是澳大利亚的第三大农业产业。整个产业链（牧场饲养、乳制品加工和出口）每年创造的产值达 130 亿澳元。

1）近期数据

①奶产品需求

澳大利亚乳业供应市场分为液态奶市场和生产用奶市场。两个市场定价模

式不同，供应商也不同。澳大利亚乳业协会将居民消费乳产品分为饮用奶、奶酪、黄油和酸奶。如下表格为 2005/06 年度至 2015/16 年度居民人均消费乳产品消费情况。



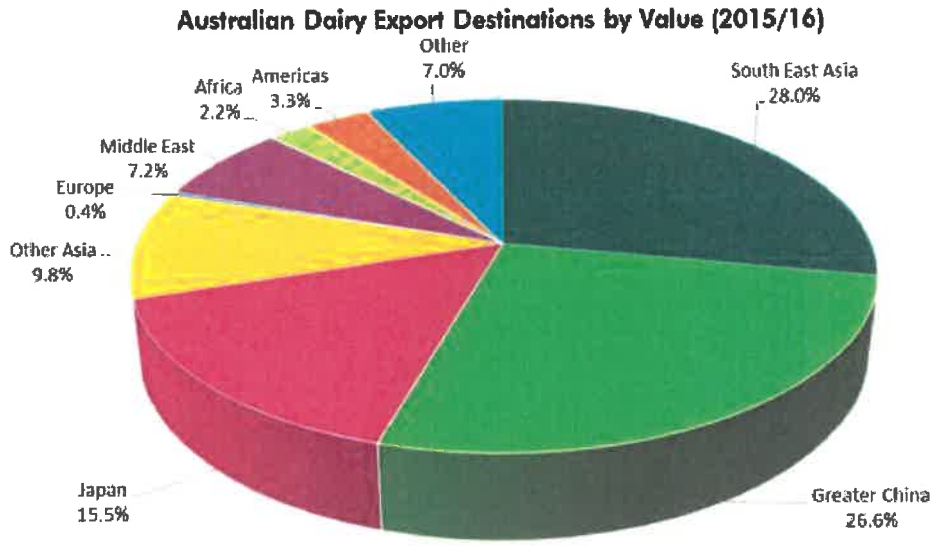
Source: Dairy Australia, CBRE Agribusiness Research

对比过去二十年乳业市场，澳大利亚奶制品人均消费情况并非一成不变。影响消费行为的因素包括人口因素，多文化食品因素，健康理念变化因素。同时乳产品制造商也对其产品研发有调整。

对比 2005/06 年度以及 2015/16 年度消费情况，澳大利亚人均饮用奶消费量增幅为 4.79%，人均消费量从 100.2 升增至 105 升；2014/15 年度到 2015/16 年度消费量从人均 105. 3 升小范围降至 105 升。人均奶酪消费量较 2005/06 年度增幅 23.01%，2015/16 年度人均奶酪消为 13. 60kg。人均酸奶消费量增幅为 7.58%，同期增至 7. 1kg。但跟上述趋势有所不同的是人均黄油的消费量，2015/16 年度同期人均消费量下降至 3.9g，下降幅度为 4.88%。

塔斯马尼亚区域牛奶制品有大约 65%会销往海外市场，27%销往澳大利亚本国用于生产，8%作为塔斯马尼亚区域饮用奶。相比较新南威尔士州地区，出口奶数量仅占牛奶生产总量的 23%。因此，塔斯马尼亚区域的奶制品对顾客的需求和主要出口区域的经济（亚洲北部和东南亚地区）敏感性程度高。

中国仍为澳大利亚奶制品的重要出口国，出口金额约占总出口金额 26.6%。澳大利亚的出口区集中在亚洲，2015/16 年度数据显示，亚洲的出口金额约为总出口金额（23 亿 9100 万美元）的 80%。

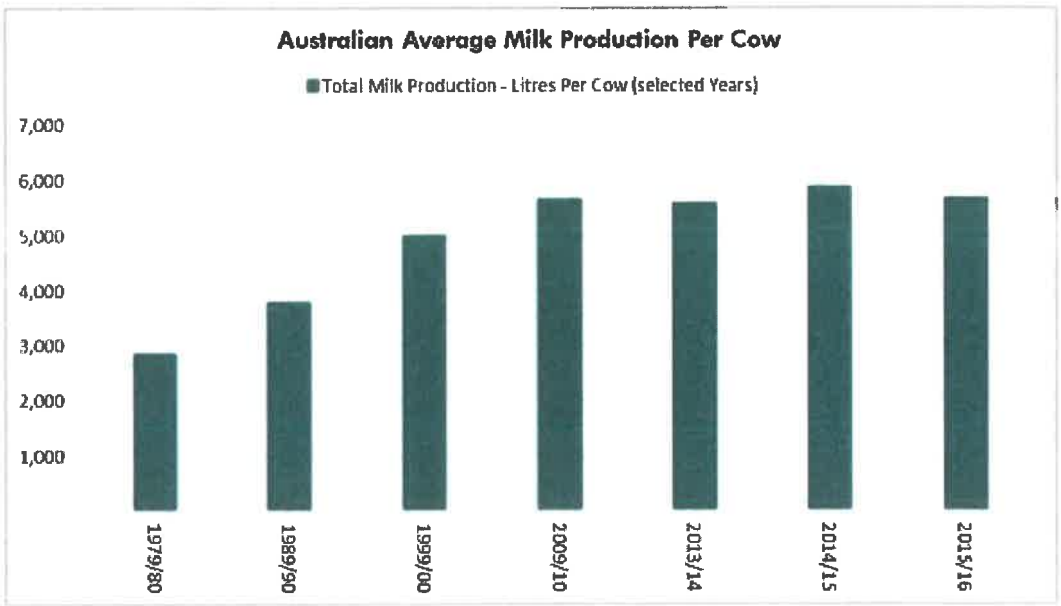


Source: ABARES, Dairy Australia, CBRE Agribusiness Research

（2）澳大利亚奶业行业概述

在过去的 25 年，澳大利亚奶业市场收缩的原因为政府政策管控。在 2016 年，澳大利亚奶牛场数量减半至 6,102 座。但在此期间澳大利亚的奶场规模以及奶牛容量都有不同程度增加，每头奶牛的产奶量呈递增趋势。1980 年、1990 年、2000 年及 2015 年每头奶牛的年产奶量分别为 2,848 升、3,781 升、4996 升及 5,669 升。

澳大利亚奶牛平均年产奶量



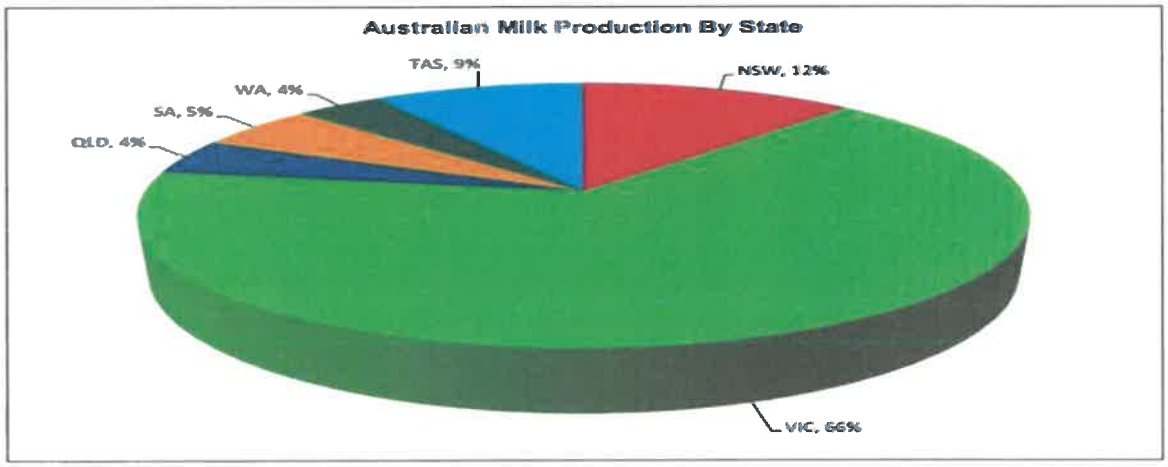
Source: Dairy Australia, CBRE Agribusiness Research

2016 年澳大利亚典型奶牛场大约有 272 头奶牛，而 1980 年一座典型的奶

牛场拥有的奶牛数量平均仅为 85 头牛。其中，家庭式奶场占牛奶供应市场主导位置，供应市场中约 98%的奶场为家庭式奶场。但行业中企业制奶场数量逐年增加。

尽管澳大利亚每个州都有奶场，但主要的奶场供应集中在高降雨量地区、默里盆地的灌溉区以及东部沿海。下图为澳大利亚奶源供应情况，其中塔斯马尼亚为第三大产奶区域，该区域的产奶量约占牛奶供应总量的 9%。维多利亚区域产奶量最高，约占牛奶供应总量的 65%。之后为新南威尔士州和南澳大利亚，其产奶量依次为 12%和 6%。其余地区占牛奶总量的比例不超过 5%。

澳大利亚奶源供应情况



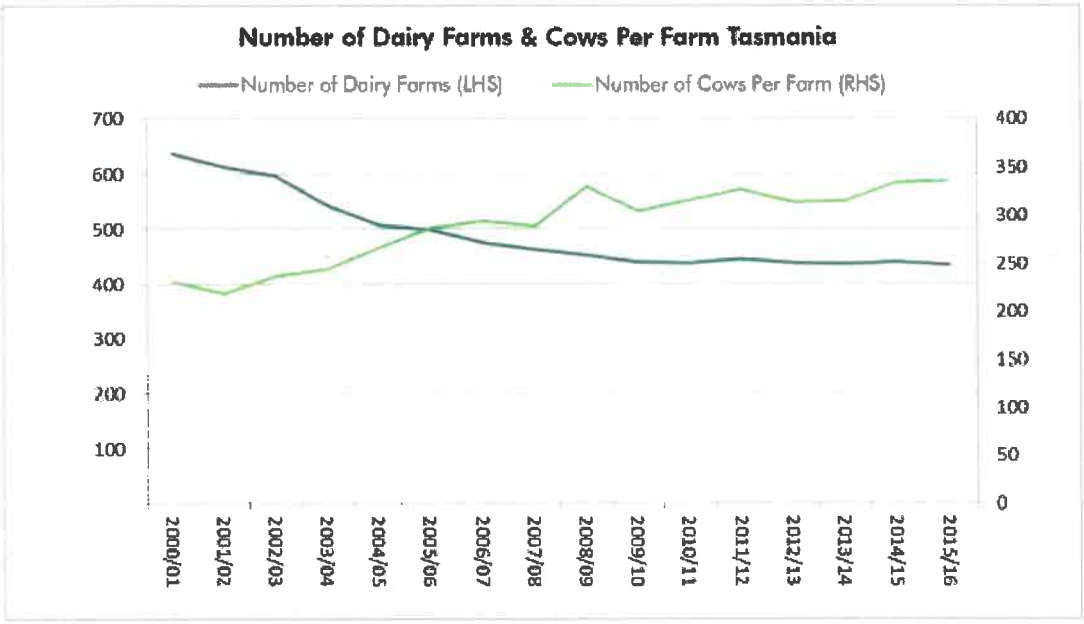
Source: Dairy Australia, CBRE Agribusiness Research

塔斯马尼亚地区乳业的供应集中在塔斯马尼亚北部，可具体细分为

- 西北地区： Circular Head, King Island, Wynyard, Kentish 和 Central Coast
- 中部地区，the Meander Valley 和 Northern Midlands 区域
- 东北地区， Waterhouse, Ringarooma, Winnaleah
- 南部临近 Derwent 山谷地区

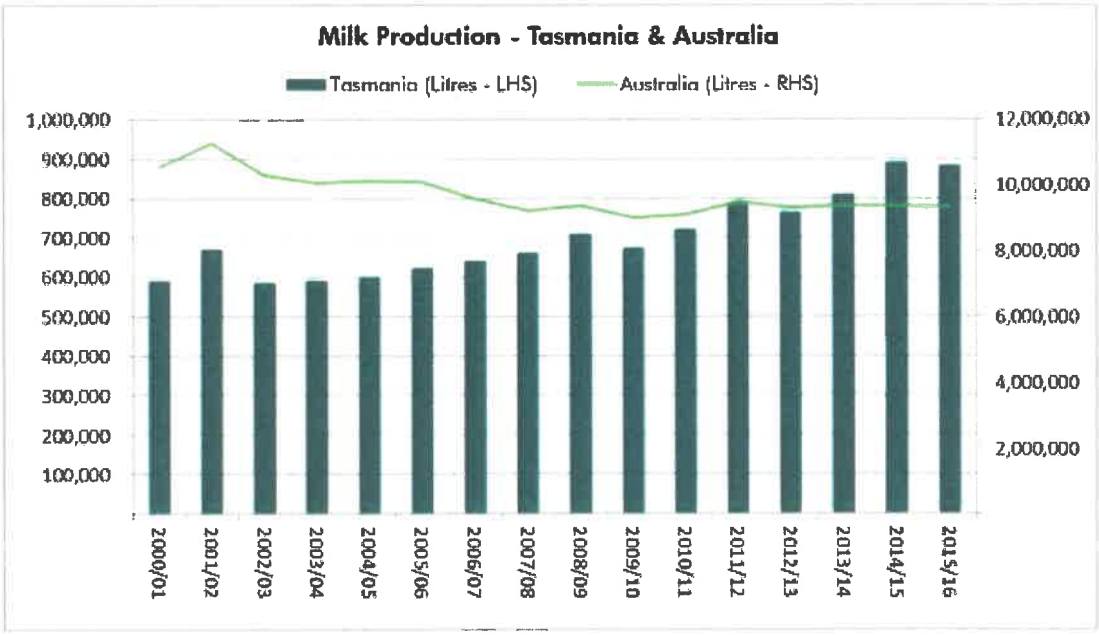
虽然每年的降雨量以及水权分配有差异，但奶制品由西北地区主导，约占全国产 47%。在 1999/2000 年度至 2016/17 年度，塔斯马尼亚地区和澳大利亚奶场数量均减少。其中，澳大利亚奶场数量下降幅度超过 53%。塔斯马尼亚地区在 1999/2000 年度至 2008/09 年度也有类似的下降趋势，总下降趋势为 39%。2009/10 年度至 2015/16 年度奶场数量在 434 座以及 451 座之间变动。奶场数量的下降直接增加平均奶场的奶牛数量。

塔斯马尼亚奶场数量以及平均奶牛数量



Source: Dairy Australia, CBRE Agribusiness Research

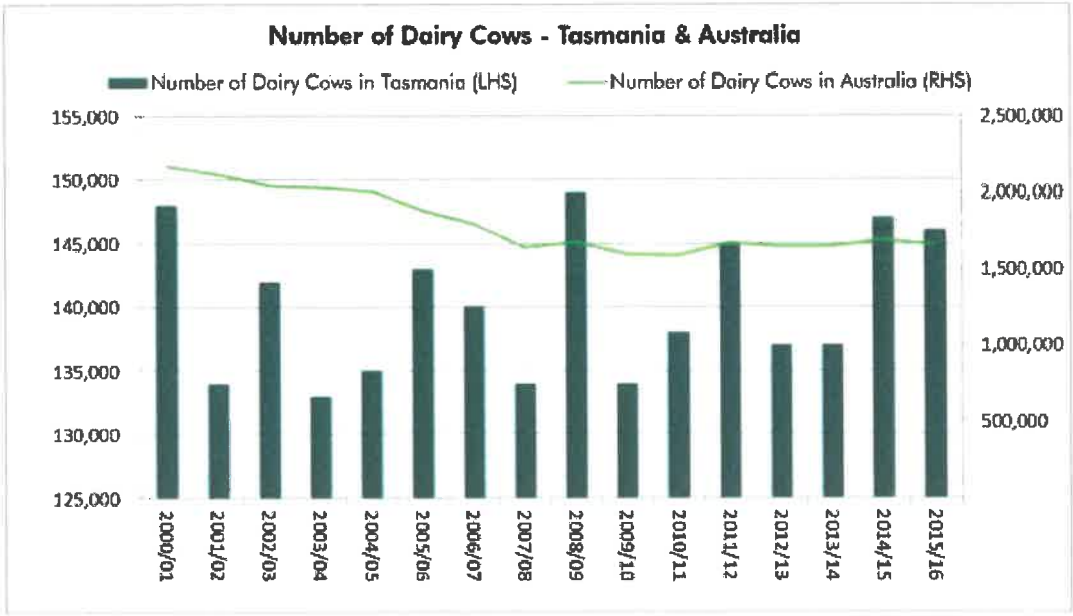
TAS，澳大利亚平均年产奶量情况



Source: Dairy Australia, CBRE Agribusiness Research

澳大利亚产奶总量的高峰为 2001/02 年度，年度产奶总量为 112,710 万升。但产奶量随后出现下降趋势。分析可知，塔斯马尼亚地区的产奶量趋势与全国产奶量有差异。塔斯马尼亚地区的产奶量自 2001/02 年度至 2015/16 年度呈上升趋势，产奶总量增加 22,000 万升，增幅 36%。

奶牛场数量——塔斯马尼亚和澳大利亚



Source: Dairy Australia, CBRE Agribusiness Research

（3）奶价

澳大利亚政府对奶价没有立法进行控制。奶价的上下波动受淡季旺季，奶质，供应区域的差异影响。根据过去的七年的统计数据，Queensland 和 New South Wales 北部，中部以及南部的饮用奶因奶源新鲜，比其他区域高约 20 分/公升。同时在国际外汇市场，澳元的坚挺也对奶产品的出口价有影响。

下列图表反映 2008/08 年度至 2015/16 年度各年 TAS 以及澳大利亚的原料奶平均奶价情况。过去 8 年，澳大利亚全国的原料奶平均价在$4.98 于$6.90 每公斤之间波动。需要指明的，在 2009/10 年度澳大利亚南部跟北部的奶价由于都受到经济危机的持续影响，奶价差异缩小。

下列图表列明 TAS 以及澳大利亚的原料奶平均价。

Year	Tasmania			Australia		
	Cents / L	$ Per Kg MS	Year on Year Change	Cents / L	$ Per Kg MS	Year on Year Change
2007/08	41.30	5.40		42.40	5.66	
2008/09	34.60	4.46	(17%)	37.30	4.98	(12%)
2009/10	43.20	5.59	25%	43.20	5.80	16%
2010/11	39.90	5.19	(7%)	42.00	5.69	(2%)
2011/12	40.20	5.16	0%	40.20	5.41	(5%)
2012/13	54.10	6.96	35%	51.20	6.89	27%
2014/15	49.60	6.33	(9%)	48.50	6.49	(6%)
2015/16	38.00*	5.00*	(22%)	38.00*	5.00*	(22%)
Change Over Period	(3.30)	(0.40)	(8%)	(4.40)	(0.66)	(11%)

*Estimate only, based on limited information available at time of writing

国际价格因货源充足而低迷需求，长期生产者的前景被认为是积极的。与

主要出口地区的农民一起享受有利的天气条件，全球尽管农场价格前景不明朗，但牛奶供应仍持续增长。于 5 月 2015 Murray 古尔证实了它计划保持 6 美元一公斤牛奶固体农场牛奶价格连续第三年 2015 年/16 按计划的 500 美元百万资本募集和上市的单位信托在澳大利亚证券交易所。

全球范围内奶价持续低迷导致供应量充足但需求量不足。从长期角度，生产者对市场持有积极态度。

2015 年 Murray Golburn 计划维持每公斤固定牛奶价格约 6 美元。

2015 年 6 月，Bega Cheese 宣布其牛奶公开门市价为每公斤固定牛奶 5.60 美元。

2016 年 5 月初， Murray Gou 升 burn 降低牛奶门市价，从每公斤固体牛奶 5.60 美元调整为每公斤固体牛奶 4.75~5. 00 美元。之后 Fonterra 公司下调其牛奶门市价，从每公斤固体牛奶 5.60 美元调至每公斤固体牛奶 5.00 美元。

在 2017 年 6 月初，Fonterra 公司宣布牛奶公开农场门市价为每固体牛奶 4.70 美元，预期在季度结束价格可 1 至每公斤 5.20 美元到每公斤 5.40 美元。但很快 Bega Cheese 和 Warrnambool Cheese and Butter 宣布牛奶门市价为每公斤固体牛奶 5.50 美元.

2017 年 6 月中旬，Fonterra 公司宣布牛奶公开农场门市价为每固体牛奶 5.3 美元，预期在季度结束价格可升至每公斤 5.40 美元到每公斤 5.80 美元。但在 2017 年 7 月下旬，Fonterra 宣布牛奶门市价调整为每公斤固体牛奶 5.50 美元，预期季度结束价格为每公斤 5.50 美元到每公斤 5.8 美元。

2017 年 6 月下旬, Edith Creek TAS, Rochester VIC 和 Kiowa VIC 关闭。由于供应商短缺，Murray Goulburn 宣布提高牛奶公开农场门市价为每公斤固体牛奶 5.2 美元。

2）澳大利亚乳产品分析

①产业优势

澳大利亚乳业不仅因其新鲜、优质的乳制品为世人所知晓，澳大利亚相关企业和研究机构还与世界各地的乳企合作，通过提供技术、设备、服务来帮助他们在各种气候和地域环境下提高生产能力。澳大利亚在这一方面的优势包括适合奶牛饲养的饲草、饲料、营养添加剂、相关服务和技术、以及动物营养管理。

澳大利亚具有温带和热带地区奶牛饲养的经验和技术，尤其是在草场放牧

饲养方面。虽然澳大利亚的奶牛采用的是草场放牧为主的饲养方式，但其高效的运行模式以及饲料的良好转换率，意味着其经验和技术能够很好地应用到各种环境条件下的奶牛饲养实践中。

澳大利亚奶牛的饲料包括燕麦、大麦、玉米、小麦和棉花种子等谷类饲料。澳大利亚广泛种植燕麦草、小麦草、苕子、苜蓿、黑麦草和三叶草，为放牧和饲料供应提供支持。近年来，澳产燕麦草愈加受欢迎，其甜度适宜，质地柔软，从而具有良好的适口性、易消化，可以很好地促进奶牛的反刍功能、维持奶牛健康并增加其产奶量。通过在奶牛的饮食结构中将牧草、饲草、作物以及其他补充饲料相结合，奶农们得以实现奶牛最佳生产性能，提高饲料转化效率并保持奶牛的健康水平。

②产业劣势

由于高度依赖乳制品原料价格和气候条件，奶农收入也面对更大的波动性。全球原奶供给和需求稍有变化，国际乳制品原料市场价格就会产生剧烈波动，澳大利亚奶农的收入也随之波动。在牧场负债经营，并且更多使用补充饲料来应对干旱气候的情况下，奶农更容易遭受牛奶收购价下跌带来的冲击。

2016 年澳大利亚乳业局（Dairy Australia）开展的全澳奶农调查（NDFS)结果显示，对乳业未来持乐观预期的奶农比例在一季度内由 74%降到了 67%，而最近的补充调查更显示该比例已跌至 50%以下。南部地区奶农经营状况日益困窘，2014-2015 年度维州 Murray 区有 79%奶农实现盈利，但 2015-2016 年度仅有 58%的奶农预计盈利；同样，上一财年塔州地区有 93%奶农实现盈利，但 2015-2016 财年预计只有 60%的奶农可盈利；南澳州的上述两数值分别为 80%和 64%。澳乳业局表示，国际乳业市场持续低迷，近期澳多家主流乳品加工商削减原奶收购价格，已使得维州、塔州及南澳等产区奶农信心受挫，澳奶业生产遭受打击。

③产业机遇

主要进口国市场的需求增长速度将高于供给增长速度，尤其是亚洲热带地区和中东地区，供给缺口预计将不断扩大。在这些国家，生产原奶的成本较高，国产原奶将优先用于高附加值的液体乳产品，因此对干乳制品原料的需求将主要通过进口得到满足。而澳大利亚在这些产品上具备明显优势。

④产业威胁

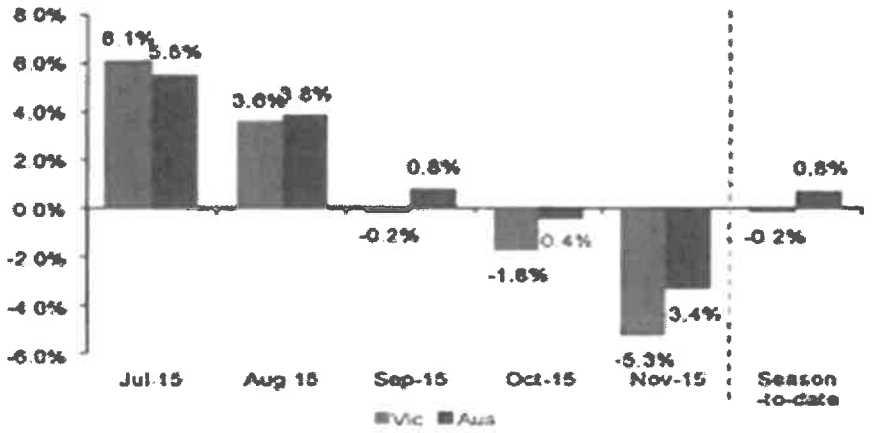
澳大利亚原奶产量的进一步增长越来越多地面对一些结构性制约因素。奶

业的扩张已经成为一个公共政策问题。奶业对环境造成的影响受到越来越多的关注。将来对奶牛养殖带来的水污染、土壤污染以及大气污染更严格的管控可能会制约原奶产量增长。

再有，澳大利亚原奶生产对气候的依赖度很高。近年来澳大利亚连续经历夏季干旱。气候条件的变化将对一些产区的产量造成很大影响。

2015 年第二季度初，澳大利亚的原奶产量的增幅在 3%~6%之间。9 月~10 月澳大利亚原料奶产量受到厄尔尼诺现象影响，处在平稳态势。

Fig 4 Production in VIC down 0.2% season-to-date...



Source: Dairy Australia, Macquarie Research, February 2016

6.影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

（1）全球经济形势

全球商业环境调查显示全球当前的经济增长约为 3%。从发达经济体来看，欧、美、日本等发达经济体处于缓慢复苏阶段，其中美国和英国经济回升相对最快，欧元区和日本的经济回升仍存在可能性。同时随着主要发达国家货币政策突破缓慢，越来越多的资金流入新兴市场国家寻求新的投资机会。新兴经济占全球经济比重持续增加。从 ETF 资金近期流向来看，亚太新兴市场成为最受资金青睐的地区。

（2）澳大利亚经济现状

1）面临的问题

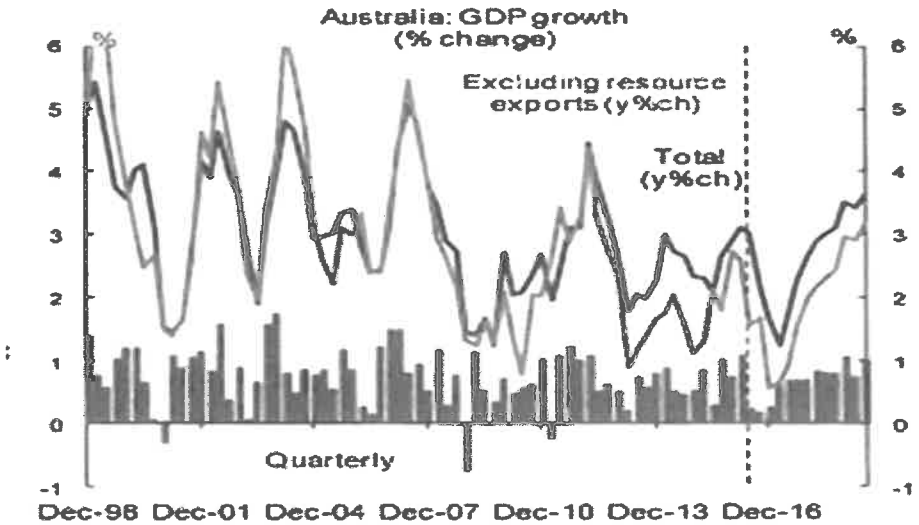
①经济保持温和增长，产能扩张动力有所增强

得益于私人消费支出和房地产投资拉动，2015 年以来澳大利亚经济呈现温和增长态势，4 季度 GDP 同比增长 2.96%，较 3 季度上升 0.24 个百分点，超过

26%的预期目标且连续 9 个季度位于 2%以上。其中，4 季度实际零售额、采矿业生产和房地产投资同比分别增长 3.96%、5.61%和 8.65%。截止至 2016 年第一季度末，GDP 实际增长率高于预计增长率，预计年增长率 3.1%。

在宽松货币政策等利好因素驱动下，近期澳产能扩张动力趋于增强。2016 年 2 月采购经理人指数上升至 53.5，连续 8 个月位于荣枯线之上。2 月服务业表现指数也上涨至 51.8，创近 5 个月新高。

澳大利亚 GDP 增长情况

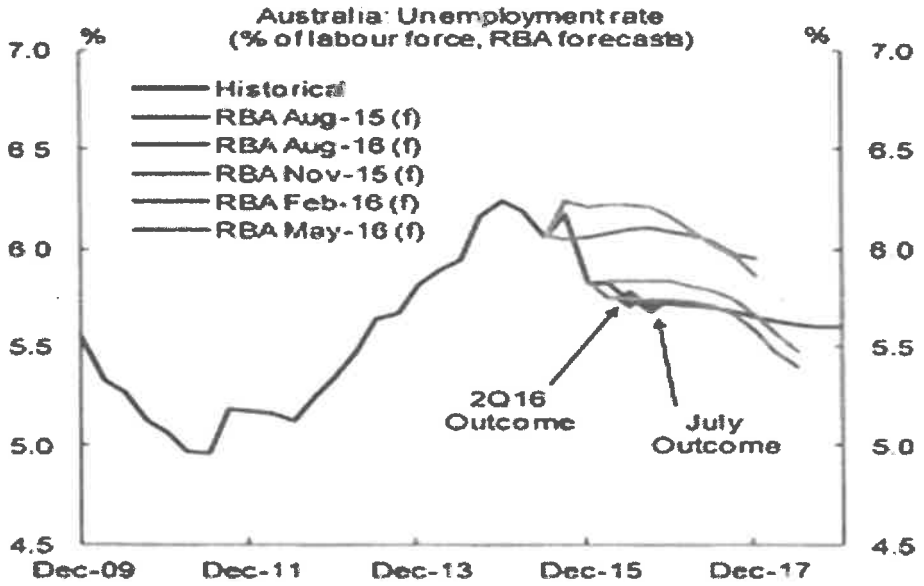


②整体通胀压力不大，失业率继续下降

受酒精和烟草价格上升等因素影响，2015 年以来澳大利亚通胀水平有所上扬，4 季度消费者物价指数增长 1.7%，较 3 季度上升 0.2 个百分点，但仍低于澳联储 2%-3%的调控目标。近期市场预计，随着国际油价止跌回升和美元升值放缓，2016 年澳通胀率可能进一步上升，但通胀压力仍将处于可控范围。

受增长预期升温、劳工制度改善以及市场活力增强等因素影响，2016 年以来澳失业率逐月下滑，2 月降至 5.81%，环比下降 0.2%，同比下降 0.46%，为近 3 年来第二低点，市场普遍预计 2016 年就业前景将进一步乐观。

澳大利亚失业率情况

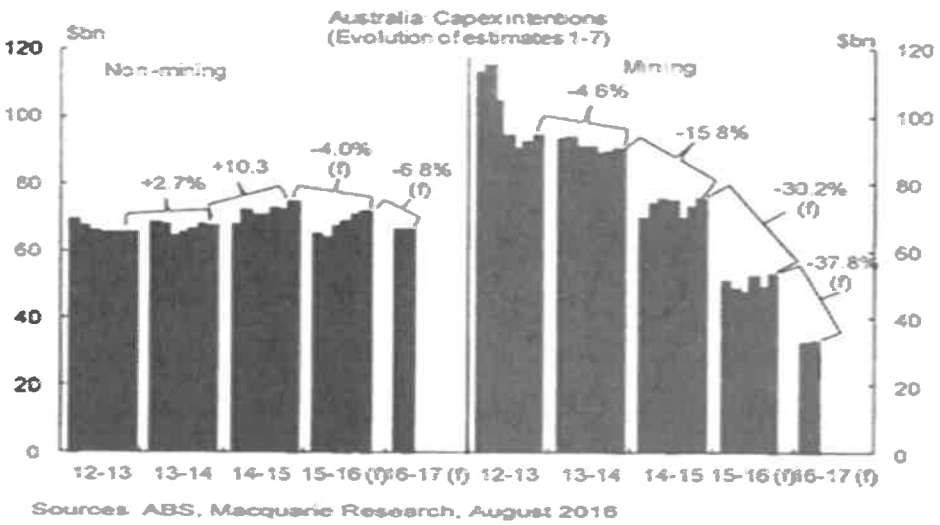


③外贸规模持续萎缩，贸易逆差创历史新高

全球主要市场需求疲弱导致澳大利亚出口额下降，美元走强预期进一步削弱企业进口动力，2015 年 9 月以来澳外贸规模呈下降走势。2016 年 1 月，澳进出口总额为 540.36 亿澳元，同比萎缩 3.8%。其中，出口额 255.49 亿澳元，进口额 284.87 亿澳元，同比分别萎缩 1.12%和 6.69%。

受铁矿石出口量大幅下降等因素影响，2015 年澳贸易逆差额达 328.02 亿澳元，增长 272.45%，创历史新高。市场预计，随着 TPP 正式生效和中澳自贸区加速推进，澳外商直接投资规模将明显扩大，进而带动机械设备等生产物资进口增加，预计 2016 年逆差额将进一步上升。

澳大利亚采矿业非采矿业资本支出对比图



④财政赤字趋于扩大，政府债务水平不断上升

铁矿石出口是澳大利亚财政收入重要来源，国际大宗商品价格剧烈下跌对其财政收入形成较大冲击。同时，澳政府提出的 93 项基础设施优先建设项目导致财政支出增加，澳财政赤字额持续扩大，2015 年已上升至 252.62 亿澳元，较 2014 年增长 4.15 亿澳元。

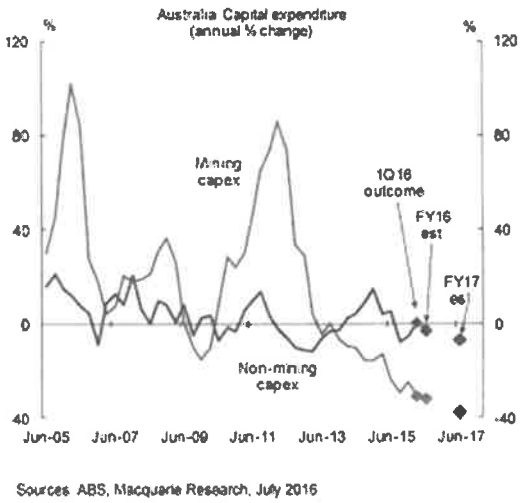
为拉动经济增长，近年来澳政府外债规模逐年抬升，预计 2015-2016 年债务总额占 GDP 比重为 16.9%，2017-2018 年可能进一步上升至 18.5%。

（5）经常项目逆差维持高位，资本项目逆差有所扩大

长期以来，澳大利亚均处于经常项目严重逆差状态，2015 年 4 季度逆差额进一步扩大至 220.57 亿澳元，同比增长 72.27%，仅低于历史最高位 2.17 亿澳元。

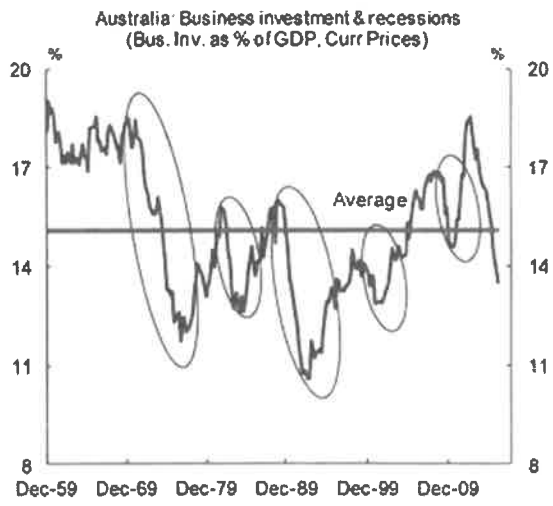
受金融项目组合投资下降等因素影响，2015 年 4 季度澳资本和金融项目逆差额扩大至 1.28 亿澳元，较 3 季度增长 700 万澳元。

澳大利亚资本支出年变化率



Sources ABS, Macquarie Research, July 2016

澳大利亚金融项目投资变化率

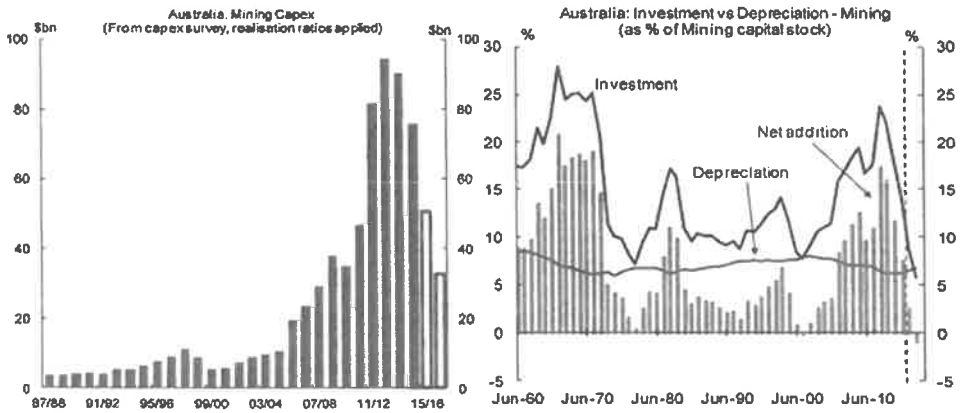


2）澳大利亚经济面临的挑战

一是资源出口驱动型经济增长模式不可持续。上世纪 90 年代以来，澳经济增长严重依赖铁矿石等矿产资源出口，但近年来随着国际大宗商品价格回落和矿业投资热潮降温，传统增长模式已难以为继。特别是由于矿业过度扩张所导致“双速经济”困境已使澳面临严峻的宏观经济失衡风险：“矿业独大”吸引了众多社会投资，无形中增加了矿业资本竞争成本，而旅游和教育等服务业部门

则被迫分担矿业繁荣的成本，结果导致国际竞争力下滑，经营环境恶化。

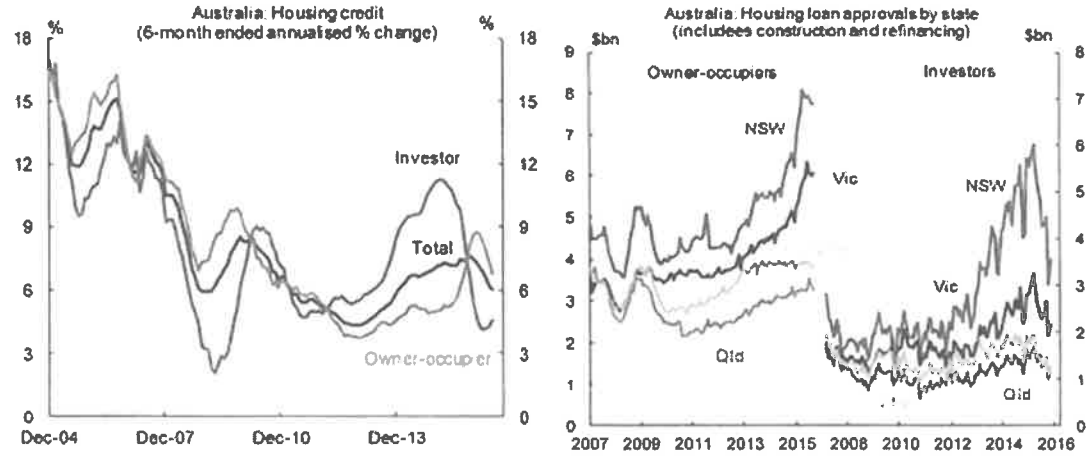
澳大利亚采矿业资本投资情况图　　澳大利亚商业投资情况图



Sources: ABS, Macquarie Research, July 2016

二是房地产泡沫风险加剧。2012 年 3 季度以来澳房地产市场全面回暖，到 2015 年底，澳房屋抵押贷款已达 1.4 万亿澳元，房价收入比也已攀升至 9.5 倍，远高于美国次贷危机前 5 倍的水平。若短期内投机性信贷出现明显波动或银行利率大幅上调，澳房地产市场可能面临“硬着陆”风险。

澳大利亚房屋信贷图



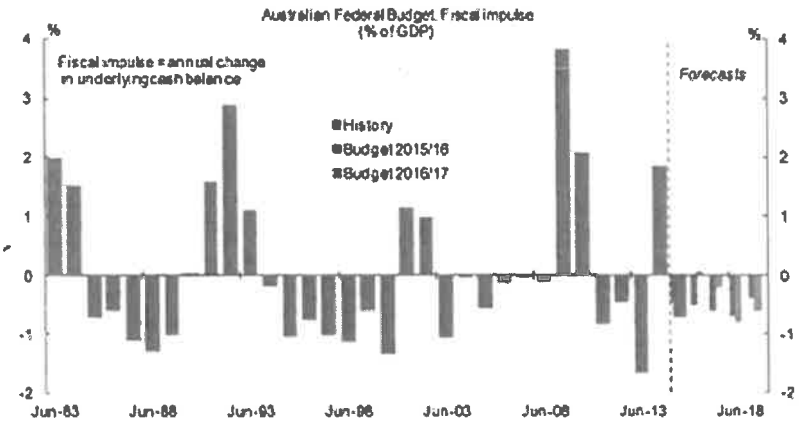
Source: RBA, ABS, Macquarie Research, August 2016

三是政府债务违约风险上升。为应对经济下滑，近年来澳政府推出了一系列扩张性财政政策，在拉动经济增长的同时也导致公共债务矛盾逐渐显性化，较大程度上加大了政府债务违约风险，若无法推动经济稳步增长，未来有可能陷入“高债务”+“低增长”的尴尬境地。四是相关改革措施面临政党政治掣肘。

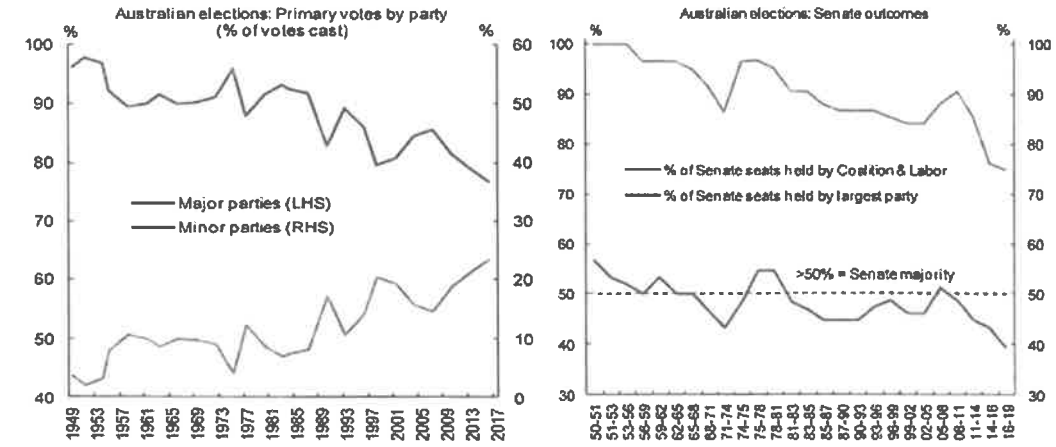
四是澳政党轮替在工党和联盟党间进行，但两党阶级属性鲜明且利益诉求

分化，“半执政、半在野”的制衡特色进一步凸显了定位分歧，特别是在涉及税收、养老金、劳资关系以及联邦—地方之间关系调整等方面达成“建设性共识”难度较大，严重制约了政府的改革效率。

澳大利亚联邦政府财政政策分析图



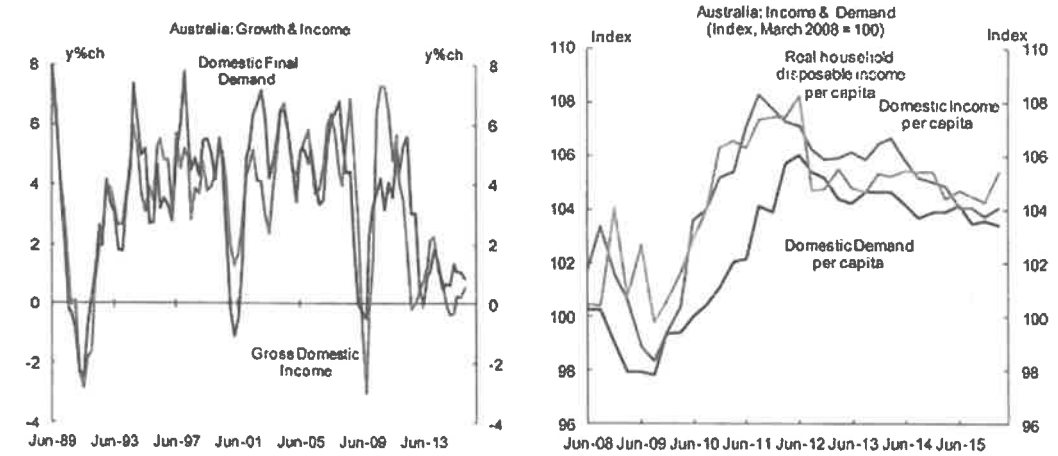
澳大利亚选举情况图



Source: AEC, Macquarie Research, August 2016

此外，澳所固有的消费者保守主义、劳动力老龄化、财政空间狭小以及投资效率偏低等结构性问题也会在一定程度上削弱其经济增长潜力。

澳大利亚收入增长分析图



Source: ABS, Macquarie Research, August 2016

3）澳大利亚经济未来发展趋势

从国际方面来看，全球经济疲弱态势短期内难以根本扭转，不确定性风险普遍存在。当前，美国经济增速不及预期、欧元区信用风险抬升、日本增长动力衰弱以及中东地缘冲突升级等因素导致全球经济增长频频弱于预期，今年 4 月 2 日 IMF 已将 2016 年全球经济增长率下调 0.2 个百分点至 3.4%，

全球经济前景趋弱将对澳铁矿石及天然气等资源性出口形成较大制约。同时，发达经济体货币政策分化和新兴经济体结构性改革滞后所形成的“叠加压力”也将对澳市场形成“挤压效应”，并对其宏观政策作用空间形成显著负面影响。

7.委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托方系宁波先锋新材料股份有限公司法定代表人为卢先锋；被评估单位系香港四明投资有限公司，其实际控制人为卢先锋。本次经济行为的委托方与被评估单位系关联方。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估委托合同》的约定，本资产评估报告的其他使用人，基本如下：

被评估单位、被评估单位的股东及其股东和国家法律法规规定的评估报告使用者（证券监督管理部门等）。

二、评估目的

先锋新材依据《宁波先锋新材料股份有限公司总经理决议》拟实施重大资产重组事宜，需对该经济行为所涉及的香港四明投资有限公司于评估基准日2017

年6月30日的股东全部权益的市场价值进行评估，以满足委托方拟实施上述经济行为的需要。

本次评估的目的是为宁波先锋新材料股份有限公司拟实施重大资产重组事宜提供香港四明投资有限公司的股东全部权益于评估基准日2017年6月30日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）委托评估的评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为香港四明投资有限公司于评估基准日2017年6月30日的股东全部权益价值。本次委托评估的评估范围为香港四明投资有限公司申报的于评估基准日拥有的全部资产及承担的全部负债。具体情况如下：

香港四明投资有限公司申报评估的合并会计报表反映的资产总额账面值为123,509.99万元（其中：流动资产为账面值为10,369.95万元、可供出售金融资产账面值为4.78万元、固定资产账面值为93,761,15万元、无形资产账面值为4,482.22万元、生产性生物资产账面值为14,161.40万元），合并会计报表反映的负债总额账面值为40,109.15万元（其中流动负债账面值为3,611.52万元），合并会计报表反映的所有者权益账面值为83,400.84万元。

香港四明投资有限公司申报评估的母公司会计报表的总资产账面价值账面值为80,687.95万元（其中：流动资产账面值为0.03万元、长期股权投资账面值80,687.92万元）、母公司会计报表的总负债账面价值账面值为0.16万元（其中：流动负债账面值为0.16万元）、母公司会计报表的股东权益账面价值账面值为80,687.79万元。详见《资产清查评估明细表》。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面值及被评估单位香港四明投资有限公司2016年度及评估基准日会计报表业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的众环审字（2017）012800号无保留意见的《审计报告》。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认无形资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估为本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指在适当的市场条件下，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

本次评估的评估基准日是2017年6月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1.《宁波先锋新材料股份有限公司总经理决议》

（二）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46号，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修正）；

3.《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国保险法>等五部法律的决定》第三次修正）；

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.《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第127号）；

6.《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》[证监会公告〔2008〕14号]；

7.《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》（中国证券监督管理委员会令第73号）；

8.澳大利亚当地相关法律；

9.其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财政部财资[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.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）资产权属依据

1．香港四明投资有限公司提供的公司营业执照、公司章程等产权证明文件；

2．香港四明投资有限公司及其控制子公司提供的与资产权属相关的合同、投资协议等；

3．香港四明投资有限公司及其控制子公司提供的房地产产权资料、机动车行驶证等产权证明文件；

4．香港四明投资有限公司及其控制子公司提供的重要设备购置合同及发票等产权证明文件。

（五）评估取价依据

1．评估人员向有关生产厂家及经营商取得的询价依据；

2．评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；

3．被评估单位申报的评估明细表；

4．评估基准日证券市场有关资料；

5．WIND资讯平台所查询的上市公司公开资料；

6．其他。

（六）其他参考依据

1．宏观经济分析资料；

2．行业统计资料及行业内专家研究报告；

3．被评估单位前三年及评估基准日财务资料以及评估价值日至报告出具日的财务资料；

4．其他相关参考资料。

七、评估方法

(一）评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》等资产评估准则

规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。

1.收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

（1）企业自由现金流折现模型基本公式为：

企业整体价值＝未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和＋单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值＋预测期后价值评估值

即：

$$P=\sum_{i=1}^{t}\frac{A_i}{(1+r)^i}+\frac{A_t}{r(1+r)^t}+\mathrm{B}$$

其中：P - 评估对象整体价值；

r - 折现率；

t- 明确预测期；

Ai－明确预测期第 i 年预期企业自由现金流量；

At－未来第 t 年预期企业自由现金流量；

i－收益计算期；

n-收益预测期限。

企业自由现金流量＝税后净利润＋折旧及摊销＋利息×（1－所得税率）－资本性支出－净营运资金追加额

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

（2）股权自由现金流折现模型基本公式为：

股东全部权益价值＝未来收益期内各期股权自由现金净流量现值之和＋单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P=\sum_{i=1}^{t}\frac{A_i}{(1+r)^i}+\frac{A_t}{r(1+r)^t}+\mathrm{B}$$

式中：

P－股东全部权益价值；

r－折现率；

t- 明确预测期；

Ai－明确预测期第i年预期股权自由现金流量；

At－未来第t年预期股权自由现金流量；

i－收益计算期；

B－单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

股权自由现金流量＝税后净利润＋折旧及摊销－营运资金追加额－资本性支出+付息债务增加（减：减少）

2.市场法

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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，估算评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=∑被评估单位相应价值指标×可比企业价值比率（或价值乘数）×调整因素×权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估单位处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料，比较评估对象与该等可比交易案例的异同，考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为：

评估对象价值＝（比准价格1＋比准价格2＋比准价格3＋……＋比准价格n）/n

股东全部权益价值＝股权的市场价值

3.资产基础法（成本法）

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益（净资产）价值＝各单项资产评估值总额－负债评估值总额

（二）评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

1）收益法应用的前提条件：

①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

②收益所对应的风险能够度量；

③收益期限能够确定或者合理预期。

2）收益法的适用性分析

香港四明投资有限公司作为股权投资类公司，其实质业务主要发生在其投资子公司Moon Lake及Van Milk公司。其中Van Milk于2016年4月刚刚成立，公司目前虽已开展实质性业务，但规模较小；Moon Lake成立于2015年12月，已完成对澳大利亚百年企业VDL公司主要经营性资产和业务收购，VDL公司的主要经营范围为生产原奶，由于原奶市场价格波动较大，Moon Lake收购VDL之后，四明投资除原有原奶生产业务继续进行外，新牧场的开发尚在前期计划和准备工作中，鲜奶等乳制品业务尚处于市场推广的初步阶段，其未来的经营策略和经营模式存在重大不确定性，故不宜采用收益法。

（2）市场法

1）市场法应用的前提条件：

①评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；

②相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

2）市场法的适用性分析

Moonlake公司拥有权证的牧场面积合计19,187.72公顷，Moon Lake牧场产奶量占塔斯马尼亚州总产奶量的10%左右，如此大规模的资产无法从市场上获取类

似企业的交易案例，因此未采用市场法。

（3）资产基础法（成本法）

1）成本法应用的前提条件：

①评估对象以持续使用为前提；

②评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；

③能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

2）资产基础法（成本法）的适用性分析

①从被评估资产数量的可确定性方面判断

Moonlake公司购买VDL主要经营性资产时，取得的资产拥有完整的交割清单，其购买资产时的交易行为得到了澳大利亚FIRB（Foreign Investment Review Board-外国人投资委员会）的批准，委估资产不仅可根据交割清单等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

Moonlake公司所在行业资料比较完备；委估资产的重置价格可从其设备的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法（成本法）。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估适宜选取资产基础法进行评估。

故本次评估选取资产基础法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

(1)流动资产

1）货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

2）应收及预付款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，

核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；对全资子公司净资产评估结论为负值的，在母公司对该子公司的应收债权余额中扣减相应的负值数额后作为评估值；坏账准备评估为零。

3）存货

委托评估的存货为库存商品和在库周转材料。资产评估专业人员在实施存货账面值核查、存货数量抽查盘点（企业出具的评估基准日盘点表、存货评估现场勘查盘点底稿），存货的现状和质量核查（存货的存货环境，有无失效、变质、残损、无用等类型存货的可变现价值的判断过程和结论）的前提下，对其自购入后市场价格变化不大的库存商品以核实后的账面值加仓储费用及采购费用等作为评估值、对已出现跌价迹象的库存商品按照可变现净值作为评估值；存货跌价准备评估为零。因在库周转材料自购入后其价格波动不大，故以业经审计核实后的账面值估算其评估值。

(2)长期股权投资

委托评估的长期股权投资为MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD和VAN MILK PTY LTD，被投资企业目前均正常经营，本次评估对该等被投资企业的全部资产及负债按照母公司的评估方法分别对其进行评估，然后按以下公式计算长期股权投资的评估值，即：

长期股权投资评估值＝被投资单位净资产评估值×被评估单位占其被投资单位股权比例

如果被投资单位净资产评估值为负值，其负值部分在母公司对该子公司的应收债权余额中扣减。

计提的长期股权投资减值准备评估为零。

(3)固定资产

1）房屋建筑物类固定资产

➢ 房屋建筑物

A 估价原则

对于农场上可自由交易的房屋，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行调查后，估价人员认为目前估价对象邻近区域内或同一供需圈内的类似房地产的交易比较活跃，有条件获取足够的买卖成交实例，故此次采用市场比较法进行评估。

B 估价方法

根据委估房屋建筑物所在地目前房地产市场的状况，按照用途一致、交易正常、区域特性和个别条件相近等比较案例选择原则，选取了与评估对象类似的三个比较交易案例，再结合评估人员现场勘查的资料，分别进行交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正后得到三个比准价格，再取其算数平均数作为委估对象的评估单价。

比准价格＝比较交易案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

委估对象评估单价＝（比准价格 1＋比准价格 2＋比准价格 3）/3

委估对象评估值＝委估对象评估单价×建筑面积

➢ 土地所有权

土地参照国内“农用地估价规程”及境外估值报告，土地价格评估的基本估价方法有市场比较法、收益还原法、和成本逼近法等。目前塔斯马尼亚地区转让的牧场不动产案例较多，能找到较多的可比较案例，故可采用市场比较法；同时牧场不动产出租及开发案例较少，未有较为公允的市场收益价格，故不宜采用收益还原法、剩余法；委估不动产所在地区近年无征收情况，征收相关政策及成本不易确定，故不可采用成本逼近法。评估人员通过现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及不动产所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，对委估牧场不动产选用市场比较法评定其价值。

2）机器设备类固定资产

（1）评估方法选取依据（理由）

①被评估单位所在地的被评估设备二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

②被评估单位不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对待报废的设备类固定资产按其评估基准那日的可变现净值确认评估值；对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

评估净值＝评估原值×成新率

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

（2）评估原值的估算：

①机器设备（工具用具）、电子设备的评估原值估算：

评估原值＝设备购置价＋运杂费＋安装调试费＋资金成本＋其他费用

A.设备购置价的估算

设备的评估思路是在向供货商询价的基础上，参考同类设备的近期合同价，综合估算其现行市场价格。因委托评估的设备乃价值较低且为市场上常见的工具用具、办公设备等，由于该类设备是易于采购的通用设备，其购置价格可通过市场询价取得。

B.运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%-6%估算或按近期同类型设备运杂费率估算；

C.安装调试费和安装工程费的估算

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

②车辆评估原值估算：

评估原值＝购置价+购置附加税+其他

其中：购置价：按评估基准日现行市价（不含税）估算；

购置附加税：已上牌照车辆考虑，按不含增值税的车辆购置价的10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用。

（3）成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

①对于主要设备（A、B类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N，接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了

各类设备相关调整系数的范围，即成新率的调整系数范围如下：

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85－1.15
设备负荷系数	C2	0.85－1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85－1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90－1.10
设备工作环境系数	C5	0.95－1.05
设备故障系数	C6	0.85－1.15

则：成新率K＝n÷N×C1×C2×C3×C4×C5×C6×100%

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

②对于一般设备和价值较小的设备如电脑等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

③对于运输车辆，遵循谨慎原则并按以下公式估算其最小成新率作为被评估车辆的成新率，即：

成新率＝Min（使用年限成新率，行驶里程成新率，现场勘查成新率）

使用年限成新率＝（1－已使用年限）÷经济使用年限×100%

行驶里程成新率＝（1－已行驶里程）÷经济行驶里程×100%

现场勘查成新率＝（发动机系统得分×0.4＋底盘得分×0.3＋车身及装饰得分×0.1＋电气设备得分×0.2）/100×100%

其中：现场勘查成新率的估算步骤为：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统0.4，底盘0.3，车身及装饰0.1，电气设备0.2，权重系数合计为1），以加权平均确定现场勘查成新率。

(4)无形资产—其他无形资产—水权

本次委估的水权价值在土地价值中综合考虑，未单独进行评估计算。

(5)负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值估算其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

（一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

3. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

（二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3. 访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位

治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

4. 收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5. 确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6. 评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产（负债）的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表好评估说明。

（三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

（四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交

易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

3. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较

大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

（一）评估结果分析及评估结论

截至评估基准日2017年6月30日，香港四明投资有限公司申报评估并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审定的（合并口径）资产总额账面值为123,509.99万元、（合并口径）负债总额账面值为40,109.15万元、（合并口径）所有者（股东）权益账面值为83,400.84万元；

被评估单位经审计后的母公司资产账面值80,687.95万元，母公司负债账面值0.16万元，母公司股东全部权益账面值80,687.79万元

1.香港四明投资有限公司的股东全部权益采用资产基础法（成本法）评估得出的市场价值评估值为107,187.60万元，评估增值26,499.81万元，增值率32.84%。其分项评估结果详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减值	增值率 %	主要变动原因
1	流动资产	0.03	0.03	0.00	0.00	
2	非流动资产	80,687.92	107,187.73	26,499.81	32.84	
3	长期股权投资	80,687.92	107,187.73	26,499.81	32.84	子公司评估增值
4	资产总计	80,687.95	107,187.76	26,499.81	32.84	
5	流动负债	0.16	0.16	0.00	0.00	
6	负债合计	0.16	0.16	0.00	0.00	
7	净资产（所有者权益）	80,687.79	107,187.60	26,499.81	32.84	

2.评估结果分析及最终评估结论

经上述分析后资产评估师认为：资产基础法（成本法）的评估结果符合本次评估的评估目的；故选取资产基础法（成本法）的评估结果作为本次评估的最终评估结论。**即香港四明投资有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为107,187.60万元（大写为人民币壹拾亿零柒仟壹佰捌拾柒万陆仟元），评估增值额为26,499.81万元，增值率为32.84%。**

评估结果根据以上评估工作得出。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估

结论的影响。

（二）评估结论成立的条件

1.评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2.本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见；该评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响。

3.本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

（1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

（2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

（3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

（4）如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

（三）评估结论的效力

1.本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2.本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

1.被评估单位子公司MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD持有文物一批，

账面价值为1,402,090.00澳元，该文物为moonlake收购VDL公司资产中的一部分，包括照片、信件、账本、牲畜族谱、英女王授予的奖章、手绘地图等上千件文物。所有文物全部保存在塔斯马尼亚洲位于洲府的霍巴特市国立LINC图书馆内，所有文物全部免费提供给图书馆供公众参观、浏览。其所有权归MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD所有。MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD采用公允价值对该文物价值入账。评估公司不是专业的文物鉴定公司，无法对该文物的公允价值进行准确计量，故本次评估以企业该文物的账面价值确定为评估价值。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、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

1.企业抵押情况：截止评估基准日，香港四明投资有限公司下属子公司——MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD共有长期借款1笔，账面金额70,000,000.00澳元，为MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD向Rabobank借用的流动资金，MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD以其所有资产进行抵押或质押担保，该笔借款时间从2016年3月31日至2018年3月31日止，目前该笔借款已展期至2019年6月30日。

2.企业租赁情况：香港四明投资有限公司下属子公司——MOON LAKE INVESTMENTS PTY LTD租赁一处办公场所，地址为Unit1,139 Nelson Steet,Smithton，租赁房屋产权证号158776/1，租赁开始时间2011年12月9日，租赁10年，合同约定到期后可办理续期，一次续期3年。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估委托合同》的约定，本资产评估报告的其他使用人，基本如下：

被评估单位、被评估单位的股东及其股东和国家法律法规规定的评估报告使用者（证券监督管理部门等）。

（二）本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

（三）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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（五）评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

（六）因评估程序受限造成的评估报告使用限制

无。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为 2017 年 12 月 20 日。

（此页无正文，仅做开元资产评估有限公司出具报告签字页使用）

开元资产评估有限公司　　法定代表人：

资产评估师：　　资产评估师：

资产评估报告附件

1. 《宁波先锋新材料股份有限公司总经理决议》（复印件）
2. 被评估单位的专项审计报告（复印件）
3. 委托人和被评估单位的法人营业执照（复印件）
4. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料（复印件）
5. 委托人承诺函（复印件）
6. 被评估单位（其他相关当事人）承诺函（复印件）
7. 资产评估机构资格证明文件或备案文件（复印件）
8. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
9. 负责本评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）
10. 资产评估明细表