

厦门象屿集团有限公司

拟资产转让涉及资产评估项目

# 资产评估报告书

佳兴评报字[2015]第 402 号

佳木斯市兴佳资产评估事务所

报告提交日期：二〇一五年十一月二十日

# 资产评估报告书

佳兴评报字[2015]第 402 号

厦门象屿集团有限公司：

佳木斯兴佳资产评估事务所接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估法律、法规及《资产评估准则——基本准则》等规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对厦门象屿集团有限公司持有的富锦象屿金谷生化科技有限公司的股权进行了评估工作，股权价值的确定依据富锦象屿金谷生化科技有限公司净资产价值确定。

对该股权而涉及的全部资产及负债采用成本加和法本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2015 年 10 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如背景资料下：

背景资料：厦门象屿集团有限公司 2015 年 8 月 5 日出资 3000 万元设立富锦象屿金谷生化科技有限公司，注册资本 3000 万元，实收资本 3000 万元（2015 年 9 月 2 日全部资金到位）。现厦门象屿集团有限公司拟将所持有的富锦象屿金谷生化科技有限公司 100%的股权转让给黑龙江金象生化有限责任公司，转让价格参照本次评估结果。转让后，黑龙江金象生化有限责任公司持富锦象屿金谷生化科技有限任公司 100%的股权。

## 一、委托方与资产占有方简介

1、委托方：厦门象屿集团有限公司

2、资产占有方：富锦象屿金谷生化科技有限公司

名 称：富锦象屿金谷生化科技有限公司

住 所：黑龙江省佳木斯市富锦市工业园区富锦路南段万达公

司办公楼

- 法定代表人：张水利
- 注册资本：叁仟万元整（人民币）

厦门象屿集团有限公司持有的富锦象屿金谷科技有限公司的股权价值资产评估报告书

- 公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 经营范围：在资质证书规定的范围内从事经营活动。
- 成立日期：2015年8月5日

二、评估目的：拟为股权转让提供价值参考依据

三、评估范围和对象

本次资产评估对象是富锦象屿金谷生化科技有限公司确认的截止2015年10月31日的全部资产及负债。具体范围如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面原值	账面净值
1	<b>一、流动资产合计</b>		<b>6,058,371.07</b>
2	货币资金		5,660,741.07
3	交易性金融资产		-
4	应收票据		-
5	应收账款		-
6	预付款项		377,000.00
7	应收利息		-
8	应收股利		-
9	其他应收款		20,630.00
10	存货		-
11	一年内到期的非流动资产		-
12	其他流动资产		-
13	<b>二、非流动资产合计</b>		<b>23,779,640.56</b>
14	可供出售金融资产		-
15	持有至到期投资		-
16	长期应收款		-
17	长期股权投资		-
18	投资性房地产		-
19	固定资产		803,987.18
20	在建工程		1,329,951.67
21	工程物资		99,017.08
22	固定资产清理		-
23	生产性生物资产		-
24	油气资产		-
25	无形资产		21,525,203.36
26	开发支出		-
27	商誉		-
28	长期待摊费用		-
29	递延所得税资产		21,481.27
30	其他非流动资产		

厦门象屿集团有限公司持有的富锦象屿金谷科技有限公司的股权价值资产评估报告书

31	三、资产总计		29,838,011.63
32	四、流动负债合计		-97,544.57
33	短期借款		-
34	交易性金融负债		-
35	应付票据		-
36	应付账款		-
37	预收款项		-
38	应付职工薪酬		5,642.68
39	应交税费		-103,187.25
40	应付利息		-
41	应付股利		-
42	其他应付款		-
43	一年内到期的非流动负债		-
44	其他流动负债		-
45	五、非流动负债合计	-	-
46	长期借款		-
47	应付债券		-
48	长期应付款		-
49	专项应付款		-
50	预计负债		-
51	递延所得税负债		-
52	其他非流动负债		-
53	六、负债总计		-97,544.57
54	七、净资产（所有者权益）		29,935,556.20

上述资产评估范围由富锦象屿金谷生化科技有限公司申报确定

#### 四、评估价值类型

根据本次评估目的，确定本次评估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

- 1、本项目资产评估基准日是 2015 年 10 月 31 日；
- 2、取价标准均为评估基准日有效价格标准；
- 3、该基准日由委托方及评估机构共同协商确定。

#### 六、评估依据

评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据及评定估算时取价依据等，具体如下：

- 1、经济行为依据

- 资产评估委托书；
- 资产评估业务约定书。

## 2、法律法规依据

- 《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218号）；
- 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中注协[2003]18号）；
- 《资产评估操作规范意见（试行）》（国家国有资产管理局1996年5月7日）；
- 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号2001年12月31日）；
- 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号2005年8月25日）；

## 5、取价依据

- 现场鉴定记录及其他相关评估资料；
- 购车发票和市场询价；
- 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》国经贸资源（2000）1202号；
- 《全国工业用地出让最低价标准》国土资发[2006]307号；

## 七、评估方法

根据资产评估的目的，本次评估主要采用成本加和法。具体资产评估方法如下：

### （一）关于流动资产的评估

流动资产的评估主要采用核对法

1、对于货币资金的评估，评估人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点，核对无误后，以经核实后的价值确认评估价值。

2、对于应收款项（预付账款、其他应收款）评估人员通过查证等方法清查核实，通过分析欠款单位的资信、债权账龄，考虑坏账损失后，确定评估值。

## （二）关于车辆的评估

本次车辆评估采用成本法评估。公式如下：

评估值=重置成本\*综合成新率

### 1 重置成本的确定

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+车辆其它费

(1) 车辆购置价的确定，根据车辆购置发票确定。

(2) 车辆购置税:取不含增值税购车价 10%.

(3) 车辆其它费:每台取 200 元.

### 3、车辆综合成新率的确定

根据《关于调整汽车报废标准要干规定的通知》国经贸资源（2000）1202 号；《关于发布汽车报废标准的通知》国经贸（1997）456 号,按已下方法却定成新率后取其权重后为最终成新率,即：

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定年限)\*100%

行车里程成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程)\*100%

鉴定成新率=现场鉴定结果.

车辆综合成新率=使用年限成新率与行车里程成新率孰低\*40%+鉴定成新率\*60%

## （三）关于土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》通行的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，本例选择基准地价系数修正法计算宗地的价值，再考虑开发建设的前期费用及动迁费用后，最终计算出该土地的价值。

### （A）基准地价系数修正法公式

评估地价 P=基准地价×期日修正×区域因素修正×个别因素修正×年期修正

### （B）评估参数的确定

1、基准地价的确定：根据《全国工业用地出让最低价标准》国土资

发[2006]307号,基准地价 120 元/m<sup>2</sup>

2、年期确定：综合用地自评估基准日到法定终止日期 50 年。

3、土地还原利率：取 6%

#### (四) 关于在建工程的评估

对于在建工程的评估，根据委托方填报的在建工程清查评估明细表，2015 年 10 月 31 日资产负债表。

核对资产负债表在建工程账款与在建工程总账科目余额是否相符；核对无误后已账面值为评估值。

#### (五)、关于负债的评估

关于负债，我们根据企业提供的各项目明细表，经过审查核实后的调整数作为其评估值。

### 八、评估过程

#### (一) 接受委托

2015 年 10 月 31 日，厦门象屿集团有限公司确定佳木斯兴佳资产评估事务所为本项目的资产评估机构。

#### (二) 资产清查

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查，实物资产清查主要为固定资产，清查内容主要核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。资产清查时间为 2015 年 10 月 31 日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查资产占有方提供的资产清查明细表。

评估人员通过查阅有关账目资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产清查明细表，认真核对帐表，检查有无填列

不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产清查明细表有无漏项等。

### 3、现场实地勘察

通过与资产占有方沟通了解，获悉资产的分布、使用状态情况后，现场勘察人员在企业相关人员的配合下，依据资产清查明细表对房屋等实物资产进行了盘点和现场勘察，勘察范围覆盖全部委估实物资产，勘察时间2015年10月31日。

### 4、补充、修改和完善资产清查明细表。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产清查明细表，以做到表实相符、帐实相符。

### (三) 评定、估算

评定估算时间为2015年10月31日至2015年11月20日，评估人员依据现场察状况选择恰当的评估方法，收集市场信息及相关资料，将各类资产逐一评定估算，逐级整理评估明细表及评估汇总表，并撰写评估说明。

### (四) 汇总审核，出具评估报告

评估汇总及审核阶段为2015年10月31日至2015年11月20日。

根据各类资产初步评估结果进行全面汇总，分析评估结论、撰写报告。在报告提交委托方前，对报告进行三级复核。

提交报告：11月20日将报告提交委托方。

## 九、评估假设

本评估报告适用于公开市场假设和持续使用假设。即在公开市场的公允价格标准下的持续使用价值。

## 十、评估结论

在评估基准日2015年10月31日，富锦象屿金谷生化科技有限公司资产账面值2,993.56万元，评估值3,000.00万元，增值额6.44万元，增值率0.002%；流动负债账面值-9.75万元，评估值-9.75万元；净资产账面值2,993.56万元，资产评估值3,000.00万元，增值额6.44万元，增值率0.002%。增值的主要原因是汽车价格正常增值。



厦门象屿集团有限公司持有的富锦象屿金谷科技有限公司的股权价值资产评估报告书

厦门象屿集团有限公司所持股份价值等于其全资子公司净资产价值，因此厦门象屿集团有限公司所持富锦象屿金谷生化科技有限公司股权评估值为 3,000.00 万元。

具体评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日： 2015 年 10 月 31 日

表 1

被评估单位资产：富锦象屿金谷生化科技有限公司

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%
1 流动资产	605.84	605.84		
2 非流动资产	2,377.97	2,384.41		
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	80.40	86.84		
9 在建工程	133.00	133.00		
10 工程物资	9.90	9.90		
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	2,152.52	2,152.52		
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	2.15	2.15		
19 其他非流动资产				
20 资产总计	2,983.81	2,990.25		
21 流动负债				
22 非流动负债	-9.75	-9.75		
23 负债合计	-9.75	-9.75		
24 净资产（所有者权益）	2,993.56	3,000.00	6.44	0.21513

评估结论详细情况见评估明细表

（净资产）评估值人民币：叁仟万元整。

上述评估结果中的评估值，是建立在委托方提供的产权依据、财

务会计数据、企业生产经营及其它有关资料客观、真实、准确、完整的基础上。如委托方提供的上述资料中存在虚假或隐瞒事实等行为，本次评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方负责，本所不承担相关的法律责任。

### 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执业水平和能力所能评估估算的有关事项(包括但不限于)。资产评估报告的使用各方应特别关注本报告书中所揭示的特别事项。

1、由委托方、资产占有方提供的与评估相关的经济行为文件、企业法人营业执照、财务报表、资产明细表及其他有关资料，是编制本评估报告的基础。委托方、资产占有方和相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

2、对企业存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本所参加评估人员同委托方及资产占有方无任何利害关系。

5、本次评估的土地使用权无土地使用权证。已由使用权持有者出具了国有建设用地使用权合同，本次评估未考虑办理土地使用权证所产生的费用对评估值的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

### 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我所不得随意向他人提供或公开；

3、本评估报告的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我所不得随意向他人提供或公开；

4、法定的评估结论有效期

根据国家现行规定，该资产评估报告有效期为一年，自评估基准日2015年10月31日起，至2016年10月30日止。

十三、评估报告日

评估报告提交委托方时间：2015年11月20日。

评估机构法人代表：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



佳木斯兴佳资产评估事务所

二〇一五年十一月二十日