

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4646230001202300008
合同编号:	(2023) 12005
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中评信评报字(2023)第 12005号
报告名称:	海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟股权转让涉及的海南农垦现代物流集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	191,671,400.00元
评估报告日:	2023年12月12日
评估机构名称:	海南中评信房地产资产评估有限公司
签名人员:	向昶 (资产评估师) 会员编号: 46000060 纪有金 (资产评估师) 会员编号: 46200001
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年12月19日

本报告依据中国资产评估准则编制

海南天然橡胶产业集团股份有限公司
拟股权转让涉及的海南农垦现代物流集团有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中评信评报字(2023)第 12005 号

(共一册第一册)

海南中评信房地产资产评估有限公司

二〇二三年十二月十二日



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、被评估单位及其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	22
五、评估基准日	23
六、评估依据	23
七、评估方法	26
八、评估程序实施过程和情况	32
九、评估假设	34
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	38
十二、资产评估报告使用限制说明	39
十三、资产评估报告日	39
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	39
附件	41

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、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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产评估明细表由委托人、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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，资产评估报告使用人应当关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

十、本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表面质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

海南天然橡胶产业集团股份有限公司
拟股权转让涉及的
海南农垦现代物流集团有限公司股东全部权益
资产评估报告摘要

中评信评报字（2023）第 12005 号

海南中评信房地产资产评估有限公司接受海南天然橡胶产业集团股份有限公司的委托，对海南农垦现代物流集团有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下：

一、评估目的

根据委托人提供的《海南天然橡胶产业集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》[2023]23 号，同意关于海胶集团向海垦商贸物流协同海垦现代物流等股权项目立项的请示事项。海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟转让所持有的海南农垦现代物流集团有限公司股权，委托评估机构对海南农垦现代物流集团有限公司的股东全部权益进行评估，评估目的系为海南天然橡胶产业集团股份有限公司转让所持有的海南农垦现代物流集团有限公司股权提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为委托人指定的海南农垦现代物流集团有限公司的股东全部权益价值；评估范围为海南农垦现代物流集团有限公司评估基准 日经审计后的截止评估基准日 2023 年 9 月 30 日的全部资产及相关负债。截止评估基准日，账面资产总计 14,988.79 万元，其中：流动资产 388.82 万元，非流动资产 14,599.97 万元；账面负债总计 5,524.95 万元，均为流动负债；账面净资产 9,463.84 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023 年 9 月 30 日。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法。

六、评估结论

经评估，截止 2023 年 9 月 30 日，海南农垦现代物流集团有限公司账面资产总计为 14,988.79 万元，评估价值为 24,692.09 万元，评估增值 9,703.30 万元，增值率为 64.74 %；账面负债总计 5,524.95 万元，评估价值为 5,524.95 万元，评估增值 0 万元；账面股东全部权益（净资产） 9,463.84 万元，评估价值为 19,167.14 万元，评估增值 9,703.30 万元，增值率为 102.53%。

截止截止 2023 年 9 月 30 日，海南农垦现代物流集团有限公司股东全部权益（净资产）评估价值为人民币壹亿玖仟壹佰陆拾柒万壹仟肆佰元整（¥19,167.14 万）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 9 月 30 日

被评估单位：海南农垦现代物流集团有限公司

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%
流动资产	1	388.82	523.15	134.32	34.55
非流动资产	2	14,599.97	24,168.94	9,568.97	65.54
债权投资	3	-	-	-	-
其他债权投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	13,410.73	22,911.19	9,500.46	70.84
其他权益工具投资	7	381.63	395.45	13.82	3.62
投资性房地产	8	-	-	-	-
固定资产	9	35.78	87.83	52.05	145.45
在建工程	10	-	-	-	-
生产性生物资产	11	-	-	-	-
油气资产	12	-	-	-	-
使用权资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	22.48	25.13	2.65	11.79
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	749.35	749.35	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	14,988.79	24,692.09	9,703.30	64.74
流动负债	21	5,524.95	5,524.95	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	5,524.95	5,524.95	-	-
净资产	24	9,463.84	19,167.14	9,703.30	102.53

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

七、本资产评估报告日为 2023 年 12 月 12 日。

为了正确理解评估结论，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。

海南天然橡胶产业集团股份有限公司
拟股权转让涉及的
海南农垦现代物流集团有限公司股东全部权益
资产评估报告

中评信评报字（2023）第 12005 号

海南天然橡胶产业集团股份有限公司：

海南中评信房地产资产评估有限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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的海南农垦现代物流集团有限公司的股东全部权益在 2023 年 9 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人和委托人以外的其他评估报告使用人

1、委托人

企业名称：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

统一社会信用代码：914600007674880643

住所：海口市滨海大道 103 号财富广场四层

法定代表人：艾轶伦

注册资本：人民币肆拾贰亿柒仟玖佰肆拾贰万柒仟柒佰玖拾柒元整

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：2005 年 03 月 29 日

营业期限：长期

主要经营范围：天然橡胶生产、种植、加工、销售、仓储、运输，电子商务服务，软件开发，农业种植，化肥销售，土地租赁，土地开发，畜牧业，养殖业，木业，旅游项目开发，酒店，建筑材料销售，机器制造，通讯，进出口贸易，包装业，广告，费用报账、会计核算、资金结算、会计服务。

2、委托人以外的其他评估报告使用人

本评估报告仅提供给委托人，没有考虑委托人以外的其它评估报告使用人，法律法规明确的其他评估报告使用人从相关法律法规的规定。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

（二）被评估单位

1、《企业法人营业执照》载明的主要登记事项

企业名称：海南农垦现代物流集团有限公司（以下简称“海垦物流”）

统一社会信用代码：914600006710684792

住所：海南省澄迈县老城经济开发区南一环路 69 号海口综合保税区联检大楼四楼 A117-16 室

法定代表人：杨平昌

注册资本：玖仟零柒拾叁万捌仟柒佰陆拾柒圆捌角陆分

成立日期：2008 年 03 月 14 日

企业类型：有限责任公司（国有控股）

主要经营范围：国内整车、零担货物运输，物流加工服务，集装箱运输服务，国内、国际货运代理服务，仓储(危险品除外)，配送服务，物流信息咨询服务，物流方案设计，货物进出口贸易，包装设计，建材、矿产品(专营除外)、化肥、有机肥、复合肥、家用电器、家具、工艺品、橡胶及橡胶制品的销售，预包装食品 的批发与零售，酒的批发与零售，物流服务，集装箱维修及保养，网络服务，劳务承包，汽车维修及保养，食品的批发与零售，农药采购及销售，农产品采购及 销售，棕榈油的采购与销售，进

口河砂的采购与销售。

2、企业业务模式及业务开展情况

“海垦物流”是海南天然橡胶产业集团股份有限公司的控股子公司。公司主营橡胶产品、热带农产品、林木产品、橡胶专用肥等物资的物流运输配送，兼营国内外整车和零担货物运输、集装箱运输，物流加工、网络服务、国内国际货物代理等。已建立以海口、昆明、西双版纳、青岛等地为基点，覆盖华南、华东、华中以及西南等 13 省市物流网络等；国际运输业务延伸至荷兰、丹麦、日本等欧亚多国及地区。

“海垦物流”是中国物流与采购联合会 AAA 企业，是中国物流采购联合会公路货运分会会员单位，是海南省唯一首批获得上期所 20 号胶保税期货交割库资质单位，子公司云南陆航是郑商所白糖期货指定交割库单位。

公司拥有 2 家全资子公司：云南陆航物流服务有限公司、海垦洋浦物流有限公司。2 家控股子公司：海南海垦农资有限责任公司、青岛飞橡物流服务有限公司。并参股海南省农垦五指山茶业集团股份有限公司、中橡资源（海南）股份有限公司。托管云南飞橡物流有限公司。

3、历史沿革、股东及持股比例

“海垦物流”于 2008 年 3 月 14 日成立，原名海南农垦现代物流股份有限公司，2008 年 10 月 20 日企业名称变更为海南农垦现代物流有限责任公司，2016 年 9 月 6 日更名为海南农垦现代物产集团有限公司，2019 年 7 月 26 日更名为海南农垦现代物流集团有限公司。初始注册资本 5000 万元，由海南省农垦总公司出资额 2900 万元，出资比例 58%；海南天然橡胶产业集团股份有限公司出资额 800 万元，出资比例 16%；海南农垦林产集团股份有限公司出资额 800 万元，出资比例 16%；海南港航控股有限公司出资额 500 万元，出资比例 10%。

2009 年 3 月 16 日，海南省农垦总公司、海南农垦林产集团股份有限公司与海南天然橡胶产业集团股份有限公司签订股权转让协议，同意将其持有的海南农垦现代物流集团有限公司共计 74% 的股权转让至海南天然橡胶产业集团股份有限公司名下，

并于 2009 年 3 月 16 日完成工商变更登记。变更完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	4500.00	90.00%
2	海南港航控股有限公司	500.00	10.00%
	合计	5000.00	100.00%

2016 年 8 月，经“海垦物流”股东会议决议同意，由海南天然橡胶产业集团股份有限公司以实物资产进行增资，公司注册资本由 5000 万元增加至 9073.876786 万元，并于 2016 年 9 月 7 日签订《增资协议书》。经变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	8,573.876786	94.48968%
2	海南港航控股有限公司	500.00	5.51032%
	合计	9,073.876786	100%

截至本次评估基准日 2023 年 9 月 30 日，海南农垦现代物流集团有限公司未发生新的股权变更。

4、长期股权投资情况

截至评估基准日 2023 年 9 月 30 日，“海垦物流”长期股权投资为对 4 家单位的直接股权投资，账面价值合计为 13,410.73 万元，具体如下：

单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	投资成本	账面价值
1	海南海垦农资有限责任公司	2016 年	51.00%	5,399.13	5,399.13
2	云南陆航物流服务有限公司	2011 年	100.00%	4,746.75	4,746.75
3	洋浦海垦物流有限公司	2012 年	100.00%	300.00	300.00
4	青岛飞橡国际物流有限公司	2020 年	90.00%	2,964.85	2,964.85
	合计			13,410.73	13,410.73

5、主要会计政策及税收政策

被评估单位执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。公司增值税税率：运输服务9%，仓储服务6%，装卸搬运服务6%；城建税税率为7%，按应缴流转税额计缴；教育附加费为3%，按应缴流转税额计缴；地方教育附加为2%，按应缴流转税额计缴；企业所得税率目前为25%。

6、公司近年财务状况和经营成果

被评估单位近年母公司报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	848.04	678.76	789.04
非流动资产	13,961.89	14,031.01	14,543.68
资产总计	14,809.92	14,709.77	15,332.71
流动负债	5,031.33	5,000.09	5,965.58
非流动负债	-	-	-
负债总计	5,031.33	5,000.09	5,965.58
净资产	9,778.59	9,709.68	9,367.13
项目	2020年度	2021年度	2022年度
营业收入	1,300.88	2,690.41	2,490.32
营业成本	1,157.65	2,385.62	2,377.17
利润总额	-262.57	-86.76	-428.57
净利润	-197.19	-68.91	-342.55

被评估单位近年合并报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	22,094.13	16,255.56	15,547.47
非流动资产	9,450.38	9,519.63	9,247.95
资产总计	31,544.51	25,775.19	24,795.42
流动负债	14,823.76	9,712.03	9,521.33
非流动负债	155.20	152.36	149.52
负债总计	14,978.97	9,864.40	9,670.85
净资产	16,565.54	15,910.79	15,124.57
项目	2020年度	2021年度	2022年度
营业收入	18,016.69	24,121.18	29,186.07
利润总额	26.91	-724.28	-93.82
净利润	132.91	-654.75	-319.01

“海垦物流”前三年的财务报表业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的控股股东，也是本次股权转让方。

二、评估目的

根据委托人提供的《海南天然橡胶产业集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》[2023]23号，同意关于海胶集团向海垦商贸物流协同海垦现代物流等股权项目立项的请示事项。海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟转让所持有的海南农垦现代物流集团有限公司股权，委托评估机构对海南农垦现代物流集团有限公司的股东全部权益进行评估，评估目的系为海南天然橡胶产业集团股份有限公司转让所持有的海南农垦现代物流集团有限公司股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人指定的海南农垦现代物流集团有限公司截止评估基准日 2023 年 9 月 30 日的股东全部权益。

评估范围为海南农垦现代物流集团有限公司经审计后的截止评估基准日 2023 年 9 月 30 日的全部资产和负债。

(二) “海垦物流”申报的表内资产及负债

截止评估基准日，“海垦物流”账面资产总计 149,887,888.26 元，其中：流动资产 3,888,219.37 元，非流动资产 145,999,668.89 元；账面负债总计 55,249,507.68 元，均为流动负债；账面净资产 94,638,380.58 元。

“海垦物流”申报的表内资产及负债具体类型和账面金额如下表：

项目	账面金额（元）
货币资金	104,064.95
应收账款净额	162,310.63
预付账款	
其他应收款净额	3,621,184.79
其他流动资产	
长期股权投资	134,107,287.00
其他权益工具投资	3,816,299.06
固定资产净额	357,825.47
在建工程	
长期待摊费用	
无形资产净额	224,750.90
递延所得税资产	7,493,506.46
其他非流动资产	
资产总额	149,887,888.26
短期借款	
应付票据	
应付账款	4,579,315.00
合同负债	389,293.01

项目	账面金额（元）
应付职工薪酬	786,129.26
应交税费	77,603.54
应付利息	
其他应付款	49,392,318.38
其他流动负债	24,848.49
负债合计	55,249,507.68
所有者权益合计	94,638,380.58
负债及所有者权益总额	149,887,888.26

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

“海垦物流”在评估基准日财务报表业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具了“天健渝审（2023）1422号”无保留意见审计报告。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估被评估单位未申报表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在表外资产、负债的迹象。

（四）评估范围内主要资产概况

1、列入评估范围的实物资产

企业申报的纳入评估范围的主要实物资产为构筑物和设备类资产，具体分布地点及特点如下：

（1）固定资产—房屋建筑物类

委托评估的房屋建筑物为构筑物，账面情况如下表：

（金额单位：元）

资产分类	数量	账面价值	
		原值	净值
房屋建筑物	18		
构筑物	11	19,050.49	571.51
合计	29	19,050.49	571.51

构筑物均是厂区的围网建设工程，具体包括直杆道闸、电动伸缩门、电线线路改造

工程。分布于“海垦物流”位于海南省澄迈县老城经济开发区南一环路69号的海口综合保税区联检大楼101号仓库区。

(2) 固定资产—设备类

设备类固定资产为机器设备 1 台/套，运输设备 8 辆和电子设备及其他 112 台/套，设备位于“海垦物流”办公场所和海南省澄迈县老城经济开发区南一环路 69 号海口综合保税区联检大楼 101 号仓库内。

设备类固定资产账面情况如下表：

(金额单位：元)

资产分类	数量	账面价值	
		原值	净值
机器设备	1	67,521.37	3,376.07
车辆	8	1,441,269.48	293,879.55
电子设备及其他设备	112	500,702.52	59,998.34
合计	121	2,009,493.37	357,253.96

1.1 机器设备账面原值为 67,521.37 元，账面净值为 3,376.07 元，为合力牌叉车 1 台。截止评估基准日，该设备技术状况正常，正常使用中。

1.2 运输设备账面原值为 1,441,269.48 元，账面净值 293,879.55 元，为乘用车 4 辆、厢式货车 4 辆，共 8 辆。其中：厢式货车 4 辆用于对外出租。上述车辆目前均处于正常行驶状态。

1.3 电子设备及其他设备账面原值 500,702.52 元，账面净值 59,998.34 元，系电脑、空调、打印机、办公桌椅等。其中：21 台/套电子设备（账面原值 69,384.31 元，账面净值 3,429.05 元）由于超期使用，已损坏无法继续使用，设备报废手续尚未办理。除上述待报废电子设备外，其余电子设备及其他设备目前均处于正常使用状态。

经清查，未发现有盘盈盘亏设备，发现有待报废设备有 21 台/套。

2、列入评估范围的长期股权投资

截至评估基准日 2023 年 9 月 30 日，“海垦物流”长期股权投资为对 4 家单位的直接股权投资，账面价值合计为 134,107,287.00 元，具体如下：

(金额单位: 元)

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	投资成本	账面价值
1	海南海垦农资有限责任公司	2016年	51.00%	53,991,252.00	53,991,252.00
2	云南陆航物流服务有限公司	2011年	100.00%	47,467,500.00	47,467,500.00
3	洋浦海垦物流有限公司	2012年	100.00%	3,000,000.00	3,000,000.00
4	青岛飞橡国际物流有限公司	2020年	90.00%	29,648,535.00	29,648,535.00
	合计			134,107,287.00	134,107,287.00

各家被投资单位概况分别如下:

(1) 海南海垦农资有限责任公司

① 公司基本情况

单位名称: 海南海垦农资有限责任公司 (以下简称“海垦农资”)

住所: 海南省海口市海垦路 13 号绿海大厦 16 楼

注册资本: 壹亿圆整

公司类型: 其他有限责任公司

法定代表人: 陈辉

成立日期: 2010 年 06 月 07 日

营业期限: 2010 年 06 月 07 日至长期

统一社会信用代码: 91460000552797716C

经营范围: 农药、饲料批发, 化肥、有机肥、复合肥、农产品、建材、日用百货、家用电器、五金交电、农业机械的销售, 农业项目开发, 病虫害防治, 普通货运, 仓储服务(危险品除外), 物流服务, 进出口贸易。(一般经营项目自主经营, 许可经营项目相关许可证或者批准文件经营)(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 公司简介

“海垦农资”是“海垦物流”的控股子公司。是海南橡胶旗下一家以经营肥料、农药

等农资产品的贸易公司，公司拥有海南省农业农村厅颁发的《海南经济特区农药批发专营许可证》，是海南省八家农药批发企业之一。

“海垦农资”主要经营农药批发、化肥、化工产品和农业机械等业务，是一家集连锁经营、农技服务和农资物流配送为一体的农资经营企业，客户群体主要是海南橡胶集团下属 25 家基地分公司、垦区内农场公司、专业种植公司、合作社等。

“海垦农资”以“立足海垦、面向全岛、服务三农，打造海南农资第一品牌”为宗旨，紧紧围绕“为各基地分公司提供优质农资产品，降低农资采购成本；在做好防控风险的情况下，稳妥拓展外部农资业务”的定位，在保障供应海南橡胶各基地分公司橡胶生产用肥的基础上，积极拓展农垦非胶业务，为农垦非胶种植基地、私有种植基地等提供优质的农资产品及农技服务。

③ 资产负债及财务状况

“海垦农资”近三年资产负债及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年12 月31 日	2021 年12 月31 日	2022 年12 月31 日
资产总计	17,407.12	12,487.74	11,247.65
负债总计	7,928.19	3,613.86	1,768.56
净资产	9,478.93	8,873.88	9,479.09
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	4,195.08	8,757.81	13,047.28
营业成本	4,059.83	8,454.50	11,532.01
利润总额	286.12	-733.49	903.17
净利润	254.21	-605.05	605.21

(2) 云南陆航物流服务有限公司

① 公司基本情况

单位名称：云南陆航物流服务有限公司（以下简称“云南陆航”）

住所：中国云南自由贸易试验区昆明片区经开区洛羊街道办事处洛羊物流片区

03-01 号地块

注册资本：叁仟柒佰捌拾陆万贰仟元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：朱方龙

成立日期：2000年10月12日

营业期限：2003年03月27日至长期

统一社会信用代码：915301007194995275

经营范围：许可项目：出入境检疫处理；道路货物运输（网络货运）；道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；集装箱租赁服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；销售代理；无船承运业务；停车场服务（严禁经营管理场地产权不明晰、不完整、不合法的停车场）；物业管理；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；金属制品修理；机械设备租赁；国际船舶代理；园区管理服务；国内货物运输代理；物联网应用服务；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；采购代理服务；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；国际货物运输代理；报关业务；货物进出口；商务代理代办服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

②公司简介

“云南陆航”是“海垦物流”的全资子公司。公司位于昆明经济技术开发区洛羊物流片区内，占地56.4亩，建有15000平米的国际标准化集装箱堆场、12000平米白糖交割库资质级仓库、3300平米的温控仓库、3000平米的办公楼，是集物流方案设计、报关报检、仓储服务、集装箱操作、国际国内运输为一体的专业综合物流服务企业。

作为“海垦物流”子公司，云南陆航对内是“海垦物流”在岛外的仓储物流中心，承担着“海垦物流”和海胶集团在岛外橡胶的仓储、发运及中转；对外云南陆航在仓储、

物流、集装箱运输方面引领区域行业标杆，为云南仓储物流行业的发展及桥头堡建设做出了积极贡献。

仓储业务方面，“云南陆航”自有 12000 平方普库，是目前云南地区唯一具有白糖交割库资质的仓库；其中最大面积 4800 平米，最小面积为 1600 平米，仓库层高 6-9 米，配备机械化输送线路及叉车操作等硬件，配套设施完整、库区条件优良，地理位置优越，能满足客户大型仓储的需求；长期与云南橡胶、英茂集团、孟连糖厂等大型企业保持稳定的合作关系。

“云南陆航”拥有 3300 平米温控仓库，凭借专业的冷库功能区划及制冷适配维护技术资源，“云南陆航”对货物在库提供全方位的技术支持服务，可配套解决生鲜货物的预冷、包装、分选等初加工过程，针对货物的不同保鲜需求，提供±20 摄氏度范围内的温控选择，以确保货物保鲜的最佳品质。

综合物流方面，“云南陆航”是云南省专业从事温控物流的主要企业之一，率先引进了国际标准化的无缝对接温控技术，并拥有各项国家标准资质及经验一流的物流方案设计团队，从内陆运输到国际运输，提供物流方案设计、报关报检、运输操作一站式服务。运输形式涉及公路、铁路、海上运输、海铁联运，包含普通运输及冷链运输，运输品类覆盖农副产品、烟草、化肥、矿产等，业务辐射亚洲、欧洲、美洲、澳洲等地。

③资产负债及财务状况

“云南陆航”近三年资产负债及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年12 月31 日	2021 年12 月31 日	2022 年12 月31 日
资产总计	7,822.39	7,294.14	8,117.76
负债总计	2,147.96	1,623.72	2,274.94
净资产	5,674.43	5,670.42	5,842.83
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	9,224.28	9,896.54	12,775.58
营业成本	9,329.97	8,951.74	11,601.40
利润总额	-160.60	42.06	230.41
净利润	-88.16	-4.01	172.40

(3) 洋浦海垦物流有限公司

①公司基本情况

单位名称：洋浦海垦物流有限公司（以下简称“洋浦物流”）

住所：海南省洋浦经济开发区吉普路洋浦港作业楼 2 楼

注册资本：叁佰万圆整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄财辉

成立日期：2012 年 07 月 05 日

营业期限：2012 年 07 月 05 日至长期

统一社会信用代码：91460300594935806D

经营范围：道路普通货物运输，物流加工服务，国内、国际货物代理服务，橡胶和木材及相关加工设备的进出口贸易，仓储、配送服务（危险品除外），物流信息咨询服务，物流方案设计，橡胶及其制品、建材、家用电器销售，劳务 承包，汽车维修与保养，河砂的采购与销售、船务代理、保税仓储。

②公司简介

“洋浦物流”是“海垦物流”的全资子公司，是“海垦物流”物流业务的具体实施者。

“海垦物流”成立于 2008 年 3 月，2016 年 9 月组建为集团公司。随着“海垦物流”的发展，“海垦物流”集团总部更侧重于“指导、服务、监督”的管理职能，并战略性地将橡胶产品及其相关物流业务转由“洋浦物流”承担，共享集团业务及管理资源；并将“洋浦物流”作为海口仓储物流基地建设的主体，推进物流基地及园区建设，并与海口综合保税区合作，共同推进大宗商品保税交割库的设立。

“洋浦物流”主营天然橡胶产品、林木产品、橡胶专用肥等大宗产品的物流仓储服务，兼营国内外整车和零担货物运输、集装箱运输、物流加工、国内国际货物代理服务等业务。主要业务形式有：仓储、运输、配送、货代及增值服务等。物流网络覆盖海南省全岛，并延伸至云南、广东、上海、河北、山东、福建、江苏、浙江等地。公司每年可实现 26 万吨橡胶的仓储运输，年产值约 6500 万元。

随着海南自贸区的建设，将推进建设以天然橡胶为主的大宗商品定价中心、交易中心及保税交割库等。“洋浦物流”借此契机，以“立足海胶、服务海垦、覆盖全岛、联系全国、互联全球”的战略定位为指导思想，创新物流业务模式，以橡胶产品为基础，提供高效仓储、快准运输、精益配送、国际货代、个性化增值等服务，逐步介入冷链物流、供应链管理，逐步发展成为国内天然橡胶领域物流行业的龙头企业，及所在区域有市场影响力和话语权的大宗商品储运企业。

③ 资产负债及财务状况

“洋浦物流”近三年资产负债及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年12 月31 日	2021 年12 月31 日	2022 年12 月31 日
资产总计	1405.51	1175.09	1048.45
负债总计	643.05	240.47	230.51
净资产	762.45	934.62	817.94
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	3371.50	2844.42	927.92
营业成本	2885.81	2432.74	830.75
利润总额	258.14	187.77	-158.58
净利润	237.93	172.17	-116.68

(4) 青岛飞橡国际物流有限公司

①公司基本情况

单位名称：青岛飞橡国际物流有限公司（以下简称“青岛飞橡”）

住所：中国（山东）自由贸易试验区青岛片区西海岸综合保税区内（红石崖十一
号线以西、十四号线以北）0462 室

注册资本：贰仟柒佰万元整

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：江明勇

成立日期：2019 年 09 月 06 日

营业期限：2019 年 09 月 06 至长期

统一社会信用代码：91370220MA3QJ65G91

经营范围：第三方物流服务，国内、国际货物运输代理服务；仓储服务（不含
危险化学品）；智能化物流系统服务，物流方案的设计策划；机械设备租 赁；货物及
技术进出口（国家禁止或管控类除外）；矿产品（不含稀贵矿种）、 建材、化工产品
（不含危险化学品）、家用电器、工艺品（不含象牙制品）的贸 易；包装装潢设计。
（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公司简介

“青岛飞橡”是“海垦物流”的控股子公司，是海南橡胶旗下的物流公司。

“青岛飞橡”依托“一带一路”战略和海南橡胶未来橡胶仓储发展规划，在位于青岛市
出口加工区内获得一块 60 亩的保税工业用地，用于建设保税仓库。该仓库将以天然橡
胶产品为主，以申请上海期货交易所 20 号交货期交割库为主，逐步打造成融合仓储、
物流、贸易、金融、期货交割和信息数据平台等的复合型服务产业，使公司向高附加值
产业转型升级。

③资产负债及财务状况

“青岛飞橡”近三年资产负债及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
资产总计	2,597.75	2,717.25	2,777.01
负债总计	-34.49	212.67	888.54
净资产	2,632.24	2,504.58	1,888.47
项目	2020年度	2021年度	2022年度
营业收入	146.04	109.95	35.85
营业成本	217.95	219.65	135.99
利润总额	-71.97	-109.73	-616.11
净利润	-54.04	-127.65	-616.11

3、企业申报的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产均为其他无形资产，共4项，原始入帐价值344,150.96元，帐面价值224,750.99元。主要是外购的办公自动化软件和物流车队综合运营及平台服务软件的摊余额。

4、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量、账面金额和评估值
本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

本评估结论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。

资产评估专业人员根据本次评估目的、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结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择季末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

（三）所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

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

六、评估依据

（一）行为依据

《海南天然橡胶产业集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》（[2023]23 号）。

（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）；

3、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

4、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订，自 2020 年 3 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

7、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

8、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

9、国务院【2003】第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年修改）；

10、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号公布）

11、国资委【2005】第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

12、国资产权【2006】274《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

13、财政部14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

14、财政部令第33号《企业会计准则—基本准则》、财政部令第76号《财政部关于修改<企业会计准则—基本准则>的决定》；

15、其他相关的法律法规。

（三）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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

4、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；

5、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 12、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 13、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 14、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 15、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 16、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 17、《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
- 18、《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；
- 19、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（四）权属依据

- 1、公司章程；
- 2、出资协议等；
- 3、不动产权证书；
- 4、机动车行驶证；
- 5、被评估单位提供的其他权属证明文件（会计报表、帐簿、合同、发票等）；
- 6、其他有关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、WIND 资讯资料；
- 3、财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

- 5、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 6、评估基准日近期《机电产品报价手册》；
- 7、委估房屋所在区域的地理条件资料；
- 8、评估基准日房地产市场交易案例资料；
- 9、中国土地市场网相关资料；
- 10、评估基准日土地市场交易案例资料；
- 11、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、与本次评估相关的审计报告；
- 5、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 6、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 7、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 8、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；
- 9、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

根据《资产评估准则—企业价值》，资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评

估对象价值的方法。

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。收益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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预估，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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可比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，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法

（二）评估方法适用性分析

本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

本次评估目的为股权转让，由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑“海垦物流”近几年经营起伏较大，未来经营情况具有不确定性，未来收益难以准确预测，未来经营风险也难以合理量化，故本次评估不宜采用收益法。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，资产基础法以评估基准日被评估单位各项资产、负债的更新重置成本为基础，采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，从而确定评估对象价值，具有较高的可靠性，且

本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，本次评估采用资产基础法对评估对象的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（三）资产基础法简介

资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值，求得企业价值的评估方法。其基本计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{各项资产评估值之和} - \text{负债评估值之和}$$

运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值根据其具体情况选择用适当的评估方法得出。各项资产和负债的具体评估方法如下：

1. 货币资金的评估

评估人员在核查人民币存款账户时查阅了各银行账户评估基准日银行对账单、银行存款余额调节表，与账面值核对一致，并向开户行发函询证，未发现影响净资产事项。本次评估对人民币存款账户的银行存款按核对无误后的账面值确定评估值。

2. 应收账款的评估

评估人员借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。应收账款的评估采用逐笔核实的方法进行评估。坏账准备评估为零。

3. 其他应收款的评估

评估人员借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。应收账款的评估采用个别认定和账龄分析法相结合的方法进行评估。坏账准备评估为零。

4. 长期股权投资

根据长期股权投资金额、所占股权比例、长期股权投资单位的配合程度同时考虑长期股权投资对评估结论的影响程度，采用不同的方法确定评估值。

4.1 对于被投资企业实施控制（或有重大影响）的长期股权投资

对于被投资企业实施控制（或有重大影响）的，且具备单独评估条件的实施单独评估，以评估基准日被投资企业股东权益评估值及占被投资企业的股权比例确定评估值。

4.2 对于没有实际控制（也没有重大影响）的长期股权投资

对于没有实际控制（也没有重大影响）的长期投资，以及投资期限较短或投资额较小，价值变化不大的长期投资，经分析后，可采用被投资企业评估基准日资产负债表列示的净资产及占被投资企业的股权比例确定评估值。

4.3 对于合同、协议明确约定了投资报酬或有较为稳定的投资回报的长期投资，按约定或稳定的回报作为收益折为现值，再加上到期收回资产的价值，确定评估值。

“海垦物流”长期股权投资均为控股型的长期投资，被投资单位的资产状况对股权价值有重大影响，本次评估按被投资单位整体资产评估后的净资产额，结合投资比例确定评估值。

5. 其他权益工具投资

根据对外股权投资金额、所占股权比例、被投资单位的配合程度同时考虑长期股权投资对评估结论的影响程度，采用不同的方法确定评估值。

其他权益工具投资为非控股型长期股权投资，本次评估采用被投资企业评估基准日的资产负债表列示的净资产及占被投资企业的股权比例确定评估值。

6. 固定资产—构筑物

根据评估目的和评估对象特点，在充分收集评估所需资料的前提下，委估构筑物选用重置成本法评估。

重置成本法计算公式：

评估对象价值=重置成本×成新率

1.1 计算评估对象重置成本

由于委估构筑物均为个别定制，对重置成本难以取得，采用价格指数调整法确定其重置成本。

构筑物重置成本=帐面原值×价格指数

1.2 成新率

根据被评估单位提供的资料和本评估机构现场实地勘察掌握的有关情况，采用年限法成新率，并结合现场勘察情况，确定构筑物的成新率。

年限法成新率计算公式：

年限法理论成新率=尚可使用年限 / (尚可使用年限+已使用年限) ×100%

已使用年限：根据构筑物购建年月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：由评估人员在现场勘察后，参照构筑物规定使用年限标准，按实际构造及使用情况确定尚可使用年限。

7. 固定资产—机器设备

设备类固定资产为机器设备、车辆和电子设备及其他。采用重置成本法评估。

计算公式：评估值=重置成本×成新率

7.1 重置成本的确定

7.1.1 机器设备重置成本的确定

重置成本由评估基准日时点的购置价（现行市场价格）和运杂费、安装调试费及其他合理费用组成，机器设备的重置成本为更新重置价。即：

重置成本=购置价+运杂费、安装调试费+其他合理费用

对于不需要安装(或安装由销售商负责)的设备，重置全价按现行市场购置的价格确定。对设备购置费难以取得的机器设备，采用价格指数调整法确定其重置成本。

7.1.2 车辆重置成本的确定

重置成本=购置价+车辆购置税+其他费用

购置价通过向汽车经销商询价或者查阅互联网确定。

车辆购置附加税为不含税购置价的 10%。

其他费用主要包括：验车费、牌照费、固封费、拓钢印、车船税等。

7.1.3 电子设备及其他设备重置成本的确定

本次评估的电子设备及其他设备均为不需要安装或安装量较小的小型单件设备，其重置成本按市场购置价确定，设备的购置价主要通过向经销商、代理商进行询价，或参照近期购进的发票价格，以及查阅评估人员收集的相关价格资料确定。

7.2 成新率的确定

7.2.1 机器设备、电子设备及其他设备成新率的确定

机器设备、电子设备及其他设备，在根据使用年限法计算的成新率基础上，结合现场勘察情况进行修正后，得到综合成新率。

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

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

7.2.2 车辆成新率的确定

车辆成新率的确定，依据《汽车报废标准》和《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》，分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定成新率。

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

7.2.3 对已超过规定使用年限、技术性能明显下降的在用设备，成新率取 5-15%。

7.3 待报废设备的评估

部分设备无法继续使用，处于待报废状态，本次评估对待报废设备按其残余部分的可回收价值确定其评估值。

8. 无形资产—其他无形资产

本次评估在核实资产的存在性后，根据原始发生额并结合尚存收益期确定委估其他无形资产的评估值。

9. 递延所得税资产

递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额，确定评估值。

10. 各类负债

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确业务基本事项

了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。

（二）订立业务委托合同

接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

安排适合的人员组成项目组，拟定评估工作计划（或方案）；向委托方、被评估单位提交资产评估资料清单、资产评估申报表，对被评估单位的资产清查做必要指导。

（四）进行评估现场调查

评估人员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

1.1 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和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

1.2 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。

1.3 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。

1.4 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。

1.5 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆等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：

- 2.1 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；
- 2.2 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- 2.3 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- 2.4 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- 2.5 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- 2.6 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- 2.7 其他相关信息资料。

（五）收集整理评估资料

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，从委托方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。

（六）评定估算形成初步结果

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，形成了初步评估结果。项目负责人对各类资产评估初步结果进行审核与汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（七）内部审核及出具报告

初步资产评估报告完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，项目负责人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，对沟通情况进行独立分析后，出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）一般假设

1、交易假设：是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出

理智的判断。

3、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

4、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

5、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

6、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理，管理团队保持称。被评估单位在经营过程中完全遵守所有有关的法律法规。

7、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

8、委托人与被评估单位提供的权属证明、财务会计信息和其他资料是评估工作的基础资料，评估工作以委托人与被评估单位提供的这些资料真实、完整、合法为假设前提。

9、在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

10、假设无其他不可抗力因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、本次评估对被评估单位的子公司海南海垦农资有限责任公司，采用收益法评估时对未来预测作以下假设前提：

- 2.1 假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。
- 2.2 假设未来收益的预测基于现有的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。
- 2.3 假设未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。
- 2.4 本次评估假设被评估单位所租赁的生产经营场地和设备在租赁期满后可正常续租、持续经营。
- 2.5 本次评估假设被评估单位能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业经营。
- 2.6 本次评估假设被评估单位核心团队未来年度持续在被评估单位任职，且不在外从事与被评估单位业务相竞争业务。
- 2.7 本次评估假设被评估单位相关经营许可证到期后能够正常延续。
- 2.8 本次评估假设被评估单位新研发项目的进度能够按照计划节点顺利推进。
- 2.9 净现金流量的计算以会计年度为准，假定被评估单位的收支在会计年度内均匀发生。
- 2.10 本次评估仅对被评估单位未来 5 年的营业收入、各类成本、费用等进行预测，自第 6 年后各年的收益水平假定保持在第 5 年的水平上。
- 2.11 本次评估假设国家现行的税收政策未来维持不变。

十、评估结论

经评估，截止 2023 年 9 月 30 日，海南农垦现代物流集团有限公司账面资产总计为 14,988.79 万元，评估价值为 24,692.09 万元，评估增值 9,703.30 万元，增值率为 64.74%；账面负债总计 5,524.95 万元，评估价值为 5,524.95 万元，评估增值 0 万元；账面股东全部权益（净资产） 9,463.84 万元，评估价值为 19,167.14 万元，评估增值 9,703.30 万元，增值率为 102.53%。

截止截止 2023 年 9 月 30 日，海南农垦现代物流集团有限公司股东全部权益（净

资产) 评估价值为人民币壹亿玖仟壹佰陆拾柒万壹仟肆佰元整 (¥19,167.14 万)。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2023 年 9 月 30 日

被评估单位: 海南农垦现代物流集团有限公司

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%
流动资产	1	388.82	523.15	134.32	34.55
非流动资产	2	14,599.97	24,168.94	9,568.97	65.54
债权投资	3	-	-	-	-
其他债权投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	13,410.73	22,911.19	9,500.46	70.84
其他权益工具投资	7	381.63	395.45	13.82	3.62
投资性房地产	8	-	-	-	-
固定资产	9	35.78	87.83	52.05	145.45
在建工程	10	-	-	-	-
生产性生物资产	11	-	-	-	-
油气资产	12	-	-	-	-
使用权资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	22.48	25.13	2.65	11.79
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	749.35	749.35	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	14,988.79	24,692.09	9,703.30	64.74
流动负债	21	5,524.95	5,524.95	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	5,524.95	5,524.95	-	-
净资产	24	9,463.84	19,167.14	9,703.30	102.53

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效, 超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出, 本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立, 且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

（一）利用或引用外部报告情况

“海垦物流”在评估基准日财务报表业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具了“天健渝审〔2023〕1422号”无保留意见审计报告。

（二）由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法的评估结果未考虑流动性折价因素。

（三）本次评估对象为企业股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。

（四）对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（五）本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

（六）本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

（七）在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

(二) 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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师不承担责任。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。

(三) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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) 资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

(五) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(六) 资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2023 年 12 月 12 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为海南中评信房地产资产评估有限公司

办公地址：海口市龙华区金贸街道世贸东路 2 号世贸中心 E 栋 15 层 1504 房

邮 编：570125

(本页为签字页)

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



海南中评信房地产资产评估有限公司

二〇二三年十二月十二日

