

黑龙江象屿农业物产有限公司拟收购依安县  
鹏屿商贸物流有限公司 100%股权项目

评估报告

中企华评报字(2014)第 1037 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年二月二十八日



## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
评估报告正文 .....	4
一、委托方、产权持有者、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型及其定义 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	17
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	26
九、评估假设 .....	29
十、评估结论 .....	30
十一、特别事项说明 .....	31
十二、评估报告使用限制说明 .....	32
十三、评估报告日 .....	32
评估报告附件 .....	33

## 注册资产评估师声明

一、我们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；根据我们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、我们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、我们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；我们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。

五、我们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。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受厦门象屿股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对依安县鹏屿商贸物流有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：厦门象屿股份有限公司拟通过非公开发行股票募集资金的方式增资黑龙江象屿农业物产有限公司用于收购依安县鹏程粮油储备物流有限公司和依安县鹏程商贸有限责任公司所持有的依安县鹏屿商贸物流有限公司合计 100%的股权，为此需对依安县鹏屿商贸物流有限公司的股东全部权益价值进行评估，以提供本次经济行为的价值参考依据。

评估对象：依安县鹏屿商贸物流有限公司股东全部权益价值

评估范围：依安县鹏屿商贸物流有限公司的全部资产及负债

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

依安县鹏屿商贸物流有限公司评估基准日总资产账面价值为 136,209.34 万元，评估价值为 135,342.55 万元，减值额为 866.79 万元，减值率为 0.64%；总负债账面价值为 7,810.24 万元，评估价值为 7,810.24 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 128,399.10 万元，

净资产评估价值为 127,532.30 万元，减值额为 866.79 万元，减值率为 0.68%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	4,888.08	4,885.08	-3.00	-0.06
二、非流动资产	2	131,321.26	130,457.46	-863.80	-0.66
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	108,624.79	107,717.74	-907.05	-0.84
在建工程	6	7,993.88	7,993.88	0.00	0.00
无形资产	7	14,679.72	14,722.97	43.25	0.29
其中：土地使用权	8	14,679.72	14,722.97	43.25	0.29
其他非流动资产	9	22.87	22.87	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>136,209.34</b>	<b>135,342.55</b>	<b>-866.79</b>	<b>-0.64</b>
三、流动负债	11	7,810.24	7,810.24	0.00	0.00
四、非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	7,810.24	7,810.24	0.00	0.00
<b>净资产</b>	<b>14</b>	<b>128,399.10</b>	<b>127,532.30</b>	<b>-866.79</b>	<b>-0.68</b>

根据上表，依安县鹏屿商贸物流有限公司的股东全部权益价值评估结果为 127,532.30 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2013 年 12 月 31 日起一年有效。

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。

**黑龙江象屿农业物产有限公司**  
**拟收购依安县鹏屿商贸物流有限公司 100%股权项目**  
**评估报告正文**

厦门象屿股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对黑龙江象屿农业物产有限公司拟收购依安县鹏屿商贸物流有限公司 100%股权事宜涉及的依安县鹏屿商贸物流有限公司股东全部权益在 2013 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

**一、委托方、产权持有者、被评估单位和其他评估报告使用者**

本次评估的委托方为厦门象屿股份有限公司；产权持有者为依安县鹏程粮油储备物流有限公司和依安县鹏程商贸有限责任公司；被评估单位为依安县鹏屿商贸物流有限公司；业务约定书约定的其他报告使用者包括但不限于委托方上级主管单位、国有资产监督管理部门、证券监管部门以及与股权收购有关的需要使用报告的相关方。

**(一) 委托方简介**

- 1.企业名称：厦门象屿股份有限公司
- 2.注册地址：福建省厦门市现代物流园区象屿路 99 号厦门国际航运中心 E 栋 7 层 08 单元
- 3.股票上市地：上海证券交易所
- 4.股票简称：象屿股份
- 5.股票代码：600057
- 6.注册资本：85,984 万元
- 7.法定代表人：王龙雏

8.经营范围：(1)经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口的商品目录），但国家限定公司经营和禁止进出口的商品及技术除外；(2)批发：纺织品、棉花、饲料、服装、建筑材料、五金交电、化工材料（须经前置审批许可的项目除外）、金属材料、包装材料、室内装饰材料、日用百货、机械电子设备、汽车零配件、摩托车零配件、矿产品（国家专控产品除外）、化肥；销售：燃料油（不含成品油及须经前置审批许可的项目），收购农副产品（不含粮食、种子）；(3)货物运输代理及咨询服务、货物仓储及相关服务的物流代理服务（以上不含货物运输），物流供应链管理咨询服务，物流信息系统开发；(4)钢材仓储（不含危险化学品及监控化学品）；(5)物流园区相关项目的开发经营、房地产租赁服务；(6)批发：预包装食品兼散装食品（有效期至 2015 年 10 月 18 日）。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

## 9.企业简介

厦门象屿股份有限公司（以下简称“象屿股份”）前身夏新电子股份有限公司，1997 年 4 月 24 日经中国证监会（1997）176 号文批准，以向社会公众募股方式设立。1997 年 5 月 23 日，经厦门市工商行政管理局登记注册成立，注册资本人民币 11,000 万元。

1998 年 8 月，经厦门市经济体制改革委员会厦体改[1998]069 号文批准，公司总股本变更为 1.87 亿股。其中发起人股为 11,900 万股，境内上市股 6,800 万股。

1999 年度，实施配股及送股转增股本后该公司注册资本变更为人民币 35,820 万元；2003 年度，实施每 10 股送 2 股方案后注册资本增至人民币 42,984 万元。

2006 年 3 月 1 日，根据股权分置改革相关股东会议审议通过的股权分置改革方案，于方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股将获得非流通股股东支付的 3.5 股股份。非流通股股东

向流通股股东总计送出 6,048 万股股票，送股后该公司股本总额仍为 42,984 万股。

2011 年 6 月 29 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2011]1025 号《关于核准夏新电子股份有限公司向厦门象屿集团有限公司等发行股份购买资产的批复》核准，该公司向厦门象屿集团有限公司（以下简称“象屿集团”）发行 413,574,000 股股份、向厦门象屿建设集团有限责任公司（以下简称“象屿建设”）发行 16,426,000 股股份，购买象屿集团及象屿建设持有的厦门象屿股份有限公司（已变更为“厦门象屿物流集团有限责任公司”）100%的股权，申请增加注册资本人民币 43,000 万元，变更后的注册资本为人民币 85,984 万元。此外，象屿集团因执行法院裁定而持有象屿股份前身夏新电子 139,672,203 股股份，加上此次发行股份购买资产后象屿集团及其一致行动人象屿建设持有的 43,000 万股股份，合计持有象屿股份 569,672,203 股股份，约占象屿股份总股本的 66.25%，成为象屿股份的控股股东。

2011 年 8 月 15 日，经厦门市工商行政管理局核准，公司名称变更为“福建省厦门象屿股份有限公司”；2012 年 8 月 31 日，经厦门市工商行政管理局核准，公司名称变更为“厦门象屿股份有限公司”。

2012 年 12 月 4 日，象屿集团通过上海证券交易所交易系统增持了象屿股份 997,253 股，占该公司总股本的 0.12%。本次增持后，象屿集团及其一致行动人象屿建设分别持有公司股份 554,243,456 股、16,426,000 股，合计持有公司股份 570,669,456 股，占公司总股本的 66.37%。象屿集团及象屿建设持股情况如下表：

股东名称	持有股份数量	占公司股本比例
厦门象屿集团有限公司	554,243,456	64.46%
厦门象屿建设集团有限责任公司	16,426,000	1.91%
合计	570,669,456	66.37%

象屿股份拟通过非公开发行股份募集资金对控股子公司黑龙江象屿农业物产有限公司增资，由其收购依安县鹏屿商贸物流有限公司 100%股权。股权收购实施单位情况介绍如下：

公司名称：黑龙江象屿农业物产有限公司

住 所：黑龙江省齐齐哈尔市依安县依明公路西侧（城南九公里路西）

法定代表人：张水利

注册资本：5 亿元人民币

实收资本：5 亿元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：许可经营项目：玉米、水稻、小麦、杂粮批发。一般经营项目：玉米初加工；粮食进出口；仓储、货物装卸服务；大豆、油料作物、不再分装的包装的农作物种子、化肥批发、零售。

黑龙江象屿农业物产有限公司(以下简称“象屿农产”)成立于 2013 年 9 月，由象屿股份与穆海鹏、穆明倩以自有资金分别出资 4 亿元人民币、0.5 亿元人民币、0.5 亿元人民币共同设立。象屿农产主要开展粮食供应链业务。

## (二) 产权持有者概况

### 1、依安县鹏程粮油储备物流有限公司

企业名称：依安县鹏程粮油储备物流有限公司

法定住所：黑龙江省齐齐哈尔市依安县依明公路六公里处路西

经营场所：黑龙江省齐齐哈尔市依安县依明公路六公里处路西

法定代表人：付立敏

注册资本：10,413 万元

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：许可经营项目：大豆、玉米、水稻、杂粮批发。一般经营项目：粮油仓储；薯类、蔬菜批发；化肥、种子（不再分装的包装的农作物种子）批发、零售；大豆、玉米、水稻、杂粮初加工。

## 2、依安县鹏程商贸有限责任公司

企业名称：依安县鹏程商贸有限责任公司

法定住所：黑龙江省齐齐哈尔市依安县依安镇西北街(西门外路北)

经营场所：黑龙江省齐齐哈尔市依安县依安镇西北街(西门外路北)

法定代表人：付立敏

注册资本：壹亿元

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：许可经营项目：粮食收购、进出口。一般经营项目：粮食加工；仓储服务；豆及薯类、油料作物批发、进出口；蔬菜、水果、农机具、化肥零售；货物装卸搬运；住宿服务（只限分支机构经营）。

### (三) 被评估单位简介

1.企业名称：依安县鹏屿商贸物流有限公司

2.注册地址：黑龙江省齐齐哈尔市依安县西南街城外依明公路路西

3.注册资本：10000 万元

4.法定代表人：穆海鹏

5.企业类型：其他有限责任公司

6.经营范围：许可经营项目：玉米、水稻、小麦、杂粮批发。

一般经营项目：玉米初加工；粮食进出口；货物装卸搬运；粮食仓储服务。

### 7.企业简介

依安县鹏屿商贸物流有限公司（以下简称“鹏屿物流”）于 2013 年 12 月成立，注册资本 10,000 万元，由依安县鹏程粮油储备物流有限公司（以下简称“鹏程粮油”）和依安县鹏程商贸有限责任公司（以下简称“鹏程商贸”）分两期共同出资设立。

第一期出资额为人民币 2,000 万元，其中鹏程粮油以货币出资 1,600 万元，鹏程商贸以货币出资 400 万元，本次出资经齐齐哈尔吉祥会计师事务所“齐吉验字[2013]第 35 号”《验资报告》验证。

第二期出资额为人民币 8,000 万元，其中：鹏程粮油以货币出资 800 万元，以土地、房屋、设备等资产认缴注册资本 5,600 万元（经齐齐哈尔红岸资产评估事务所“齐红评报字（2013）第 59 号”资产评估报告评估的资产价值合计为 101,512.20 万元，全体股东确认的价值为 101,512.20 万元，鹏程粮油认缴的注册资本为 5,600 万元，实际出资金额超过其认缴的注册资本金额 95,912.20 万元计入资本公积）。鹏程商贸以货币出资 200 万元，以土地、房屋、设备等资产认缴注册资本 1,400 万元（经齐齐哈尔红岸资产评估事务所“齐红评报字（2013）第 58 号”资产评估报告评估的资产价值合计为 23,955.52 万元，全体股东确认的价值为 23,955.52 万元，鹏程商贸认缴的注册资本为 1,400 万元，实际出资金额超过其认缴的注册资本金额 22,555.52 万元计入资本公积）。

截至评估基准日，被评估单位的股权结构如下：

股东名称	出资金额	持股比例
依安县鹏屿商贸物流有限公司	2000 万元	20%
依安县鹏程粮油储备物流有限公司	8000 万元	80%
合计	10000 万元	100%

#### 8. 资产、财务和经营状况

鹏屿物流评估基准日资产、负债情况见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2013-12-31
资产	136,209.34
负债	7,810.24
所有者权益	128,399.10

鹏屿物流 2013 年经营情况见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年
营业收入	0.00
营业利润	-91.49
净利润	-68.62

上述账面值业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见审计报告。

### 9.委托方与被评估单位之间的关系

委托方厦门象屿股份有限公司为被评估单位依安县鹏屿商贸物流有限公司 100%股权的潜在购买者黑龙江象屿农业物产有限公司的控股母公司。

#### （四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者包括但不限于委托方上级主管单位、国有资产监督管理部门、证券监管部门以及与股权收购有关的需要使用报告的相关方。

本评估报告仅供委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

厦门象屿股份有限公司拟通过非公开发行股票募集资金的方式增资黑龙江象屿农业物产有限公司用于收购依安县鹏程粮油储备物流有限公司和依安县鹏程商贸有限责任公司所持有的依安县鹏屿商贸物流有限公司合计 100%的股权，为此需对依安县鹏屿商贸物流有限公司的股东全部权益价值进行评估，以提供本次经济行为的价值参考依据。

就上述事项，2014 年 1 月 15 日厦门象屿股份有限公司第六届董事会第八次会议审议通过了《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一)评估对象

根据评估目的，评估对象为依安县鹏屿商贸物流有限公司的股东全部权益价值。

#### (二)评估范围

##### 1.评估范围内容

本报告评估范围包括依安县鹏屿商贸物流有限公司的全部资产和负债，具体包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产和流动负债等。至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，各类资产、负债的账面金额如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	48,880,808.77
非流动资产	1,313,212,589.44
其中：长期股权投资	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	1,086,247,927.94
在建工程	79,938,756.39
无形资产	146,797,169.03
其中：土地使用权	146,797,169.03
其他非流动资产	228,736.08
资产总计	1,362,093,398.21
流动负债	78,102,434.23
非流动负债	0.00
负债总计	78,102,434.23
所有者权益	1,283,990,963.98

上述账面价值业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并发表标准无保留意见。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。

##### 2.评估范围内重要资产的说明

###### (1)关于土地使用权

无形资产-土地使用权共 9 宗，账面值 146,797,169.03 元，土地面积合计 1,476,092.56 平方米，土地用途为工业与仓储，土地使用权类型为出让。各宗土地均已取得土地使用权证，证载土地使用权人为依安县鹏屿商贸物流有限公司。

#### (2)关于房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物及管道构槽等，账面值合计 965,252,535.00 元。房屋建筑物共 97 项，建筑面积合计 257,051.16 平方米，均已取得房屋产权证，证载房屋所有权人均为依安县鹏屿商贸物流有限公司；房屋建筑物的结构类型主要包括钢混、砖混、钢结构、砖木等；构筑物共 81 项，主要包括厂区内的道路、围墙、人行甬道、桥涵、厂区绿化、管沟等。房屋建筑物及构筑物大多于 2007 年至 2013 年建成，目前均可正常使用。

#### (3)关于设备类资产

设备类资产账面值 120,995,392.94 元，包括机器设备、车辆及电子设备，主要设备包括 14 套烘干系统、各类输送机、潮粮仓、干粮仓、地衡、圆储粮罐、方储粮罐、清粮机、浸油设备、色选机等以及 136 辆运输设备。设备大多于 2009 年至 2013 年购入启用，委估设备均可正常使用。

#### (4)在建工程

在建工程为土建工程，账面值 79,938,756.39 元，位于依明公路 6 公里处依安县鹏屿商贸物流有限公司的土地上，主要是 905 座简易立筒钢板仓工程。

该在建工程项目计划建设 905 座简易立筒钢板仓，计划总投资 1.33 亿元人民币，项目于 2013 年 11 月开工建设，预计于 2014 年 4 月份竣工投入使用。

3.企业申报的账面记录或者未记录的其他无形资产类型、数量  
企业未申报除土地使用权外的其他无形资产。

4.企业申报的表外资产的类型、数量

无。

5. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

#### 四、价值类型及其定义

综合考虑本次评估目的、评估对象所处的市场条件、评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本报告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任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本报告评估基准日是 2013 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

#### 六、评估依据

##### (一)行为依据

1. 厦门象屿股份有限公司《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》（第六届董事会第八次会议审议通过）。

##### (二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院

令第378号);

7. 《企业国有产权转让管理暂行规定》(国务院国有资产监督管理委员会令第3号);

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

9. 《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令第91号);

10. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号);

11. 国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

12. 国务院国有资产监督管理委员会《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

13. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102号);

14. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2011年修订)

15. 《上市公司证券发行管理办法》(证监会令第30号);

16. 《上市公司非公开发行股票实施细则》;(证监发行字[2007]302号);

17. 《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》(证监会2013年2月6日发布);

18. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999);

19. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001);

20. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);

21. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)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. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);
4. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
7. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
14. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。

#### (四)权属依据

1. 主要设备购置合同及发票;
2. 房屋所有权证、国有土地使用证、车辆行驶证;
3. 公司章程、基准日会计报表、营业执照等;
4. 相关业务合同或协议。

#### (五)取价依据

1. 机械工业出版社《机电产品报价手册》(2013年);
2. 企业近期与供货商签订的主要设备购置合同;
3. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
4. 原机械工业部《关于发布<机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标>的通知》(机械计[1995]1041号);
5. 《黑龙江省建筑工程计价定额》(2010年);
6. 《黑龙江省装饰装修工程计价定额》(2010年);

7. 《黑龙江省安装工程计价定额表》(2010年);
8. 《黑龙江省市政工程计价定额》(2010年);
9. 《齐齐哈尔市建设工程2013年造价信息》(第12期);
10. 《全国统一建筑安装工程工期定额》;
11. 国家发展改革委、建设部《关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
12. 原国家计委、建设部《关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价字[2002]10号);
13. 原国家计委《关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
14. 财政部《关于发布<基本建设财务管理规定>的通知》(财建[2002]394号);
15. 黑龙江省财政厅、建设厅《关于征收新型墙体材料专项基金有关问题的通知》(黑财综[2007]143号);
16. 黑龙江省财政厅、黑龙江省经济委员会《关于明确散装水泥专项资金征收标准等有关问题的通知》(黑财综[2007]137号);
17. 原建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
18. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格(1999)1283号);
19. 国土资源部《关于印发试行<土地分类>的通知》(国土资发[2001]255号);
20. 国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发[2006]307号);
21. 黑龙江省《实施<中华人民共和国土地管理法>办法》;
22. 黑龙江省人民政府《关于印发黑龙江省征地区片综合地价实施办法的通知》(黑政发[2008]101号);
23. 《黑龙江省人民政府关于印发黑龙江省耕地占用税实施办法的通知》(黑政发[2008]88号);

24. 关于印发《收取征用土地管理费暂行办法》的通知》（黑土计[1990]第60号）；
25. 《黑龙江省土地管理费征收管理办法》；
26. 依安县人民政府关于实施征地区片价的公告；
27. 《关于依安县基准地价更新成果的批复》(黑政地价[2009]5号)；
28. 《依安县人民政府关于执行依安县城镇土地新基准地价的通知》；
29. 被评估单位提供的相关工程预决算资料；
30. 被评估单位提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
31. 评估人员市场调查获取的相关资料；
32. 评估机构价格信息资料库；
33. 其他相关资料。

#### (六)参考资料

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
2. 致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1. 本次评估不具备采用市场法条件

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。市场法是一种最简单、有效的方法,因为评估过程中的资料直接来源于市场,同时又为即将发生的经济行为评估。但是市场法常用的两种具体方法---上市公司比较法和交易案例比较法均无法适用本项目。纵观深沪 A 股上市公司,仅中储股份、东方集团、北大荒 3 家公司涉及与鹏屿物流相近的业务,而这 3 家公司在业务规模、经营模式、企业成长阶段等方面与被评估企业都没有可比性,加之截至评估基准日鹏屿物流设立不足一个月,实际也无法出具可供对比的财务数据指标。而交易案例比较法,由于国内股权交易市场信息不透明,评估机构难以查询到有价值的可做参考的类似交易案例。鉴于上述情况,本次评估不采用市场法。

## 2.收益法不适用本项目

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。收益法适用的前提是:被评估企业未来收益能够合理的预测,企业未来收益的风险可以客观的进行估算,被评估企业应具持续的盈利能力。

(1)鹏屿物流至评估基准日设立不足一个月,无历史经营数据可供参照。鹏屿物流成立于 2013 年 12 月 6 日,由鹏程粮油、鹏程商贸以实物和现金方式共同出资组建。按照股东双方的出资协议,2 家股东投入鹏屿物流的仅是与粮食收购业务相关的土地、实物资产及现金,股东双方的土地、房屋、设备等资产,于 2013 年 12 月 28 日刚完成资产交割,无可供预测参考的历史经营数据。

(2)设立鹏屿物流仅是象屿股份与穆氏家族(包括穆天学及其配偶付立敏,子女穆海鹏、穆明倩)在黑龙江地区合作开展粮食供应链综合服务业务的过渡期安排。鹏屿物流目前开展的玉米等临储承贷业务,是在象屿农产尚未取得相应资质前,列其名下经营的临时安排,

过渡期后象屿农产将吸收合并鹏屿物流。鹏屿物流的股东及管理层对该公司中长远业务发展规划也是基于未来被并购的考虑，具有不确定性。

(3)业务合作与资产置入分步实施，采用收益途径测算拟收购资产的价值缺乏条件。根据象屿股份与穆氏家族双方签署的一揽子合作协议，原属鹏程粮油、鹏程商贸的部分业务和人员已注入双方在 2013 年 9 月合资设立的象屿农产，因此基于鹏屿物流资产上的粮食供应链综合服务业务不能完全在其单个公司主体报表反映出来，评估基准日鹏屿物流并不具备获取预期收益所需的必要资质，如果采用收益法则评估对象应该是完成二者合并后的新象屿农产公司股东权益，因此对于鹏屿物流的股东权益不具备单独采用收益法评估的条件。

综上，被评估企业评估基准日尚未开展正常经营业务，无经营历史数据可供参照，部分资产和业务相互分离，未来年度经营存在不确定性，根据证监会《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》提示的监管关注事项，本次评估不采用收益法。

### 3.本项目采用资产基础法

企业价值评估中的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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估应具备的前提条件包括：一是被评估企业的表外资产或负债对企业整体价值的影响可以忽略不计；二是资产负债表中单项资产的市场价值能够公允客观反映所评估资产的价值；三是投资者购置一项资产所愿意支付的价格不会超过具有相同用途所需的替代品所需的成本。

根据本报告评估对象的特点，我们认为被评估企业是刚组建完毕，未形成诸如管理效率、自创商誉、销售网络等表外无形资产，除帐内负债以外，也未发现其他或有负债、潜在负债等；企业的各单项资产价值与其组合后价值一致；相对而言，资产基础法更为稳健，从

资产购建角度客观地反映了企业股东全部权益的市场价值。

基于上述情况，本次评估选用的评估方法为资产基础法。

## (二)资产基础法简介

资产基础法项下各资产、负债的具体评估方法如下：

### 1. 流动资产

(1) 货币资金为银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对帐单进行了核对，并根据余额调节表作试算平衡，同时向银行函证核实，经核实无误后按账面值确定评估值。

(2) 预付账款，评估人员核查了相关凭证，同时对大额款项联同审计师进行了函证，经了解预付账款可以收回相应的货物资产或权利，按照账面值确认评估值。

### (3)存货

存货主要由原材料及在用周转材料构成。

#### ①原材料

原材料主要为生产用备品备件等。评估时以经核实的各类原材料的数量和评估基准日的市场价格确定评估值。

#### ②在用周转材料

本次对在用周转材料采用成本法进行评估，即通过市场询价得出各类材料的购置单价确定其重置全价，然后再根据实际状况确定综合成新率，对于少量在用周转材料，采用二手价进行评估。

### (4)其他流动资产

其他流动资产主要为可抵扣增值税，评估人员分析了解待抵扣进项税发生的实际情况和合理性，以核实后账面值作为评估值。

### 2. 固定资产

评估范围内的固定资产包括设备类资产和房屋建筑物类资产。

#### (1)设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

## 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

### ①重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、基础费、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

### I.购置价

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

### II.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》的相关内容，结合设备生产厂家到安装地的距离和采用的运输工具，测算运杂费率。

### III.安装工程费

安装工程费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定，综合测算确定其费用。

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

#### IV.建设工程前期及其他费用

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

#### V.资金成本

资金成本按照委估设备的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

#### VI.设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{购置价} \times 10\% / (1 + 17\%) + \text{牌照费}$$

#### ②成新率的确定

I.对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

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

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

III.对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，首先计算使用年限法成新率和行驶里程法成新率。其中，对有强制报废年限的车辆，计算使用年限法成新率时可以采用尚可使用年限法，也可以采用平均年限法；对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，总使用年限一般按 15 年考虑，接近或超过 15 年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑。其计算公式如下：

A.平均使用年限法

成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

B.尚可使用年限法

成新率=已使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

C.行驶里程法

成新率=(1-已行驶里程/经济行驶里程)×100%

其次，根据孰低原则对使用年限法成新率和行驶里程法成新率进行选择。

再次，通过现场勘察得到观察法成新率。

最后，将使用年限法成新率和行驶里程法成新率两者当中的孰低者，与观察法成新率进行平均，形成综合成新率，即：

综合成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率)×50%+观察法成新率×50%

③评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

**市场法**

对于部分车辆，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

**(2)房屋建筑物类资产**

评估范围内的房屋建筑物类资产均为自建，主要为工业用房及配套附属设施，由于当地类似房屋建筑物的租、售实例极少，不适宜采用市场法和收益法评估，因此本次评估采用成本法。

根据本项目的性质和特点，本次评估采用房地分估。计算式如下：

评估值=重置全价×成新率

#### ①重置全价的确定

##### I.对于大型、价值高、重要的房屋建筑物

重置全价=建筑安装综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

##### A.建筑安装综合造价的确定

根据企业提供的工程图纸、决算书等相关资料，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用预决算调整的方法进行价格调增和调减，将增减额折入建筑物的单方造价内，分别计算土建工程费用、装饰工程费用和各安装工程费用，最终计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价。

##### B.前期费用及其他费用的确定

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

##### C.资金成本的确定

根据建筑物的正常建设工期和评估基准日金融机构人民币贷款基准利率确定资金成本。

II.对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

#### ②成新率的确定

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

(构)筑物的尚可使用年限。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

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

### 3. 在建工程

在建工程采用成本法评估。

委估在建工程的开工时间距评估基准日在半年以内,根据企业申报的在建工程账面金额,经账实核对后无不合理支出,按在建工程实际付款金额确认评估值。

### 4. 土地使用权

评估范围内单独评估的土地使用权为工业和仓储用地,本次采用市场比较法、成本逼近法进行评估。通过对两种方法的初步评估结果进行分析,在综合分析比较两种评估方法使用数据的质量和数量,及其各自初步评估结果的合理性基础上,形成土地的最终评估值。

#### (1)市场比较法测算过程

市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。基本计算公式如下:

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中:  $V$ ——待估宗地价格;

$V_B$ ——比较实例价格;

$A$ ——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数;

$B$ ——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数;

$D$ ——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数;

$E$ ——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

#### (2)成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。基本计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：V——土地使用权价格；

$E_a$ ——土地取得费(征地补偿费)；

$E_d$ ——土地开发费；

T——税费；

$R_1$ ——利息；

$R_2$ ——利润；

$R_3$ ——土地增值收益；

$V_E$ ——土地成本价格。

## 5. 递延所得税资产

评估人员在核实了递延所得税资产核算的内容、产生的原因、形成过程、金额的准确性后，按核实后的账面价值确认评估值。

## 6. 负债

关于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2014年1月5日至2014年2月28日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托及前期准备

评估机构接受委托，首先进行以下工作：

1.了解此次经济行为及评估对象的有关情况，明确评估目的、评估基准日、评估对象和范围，对自身专业胜任能力和业务风险进行综合分析和评价，确定是否接受业务委托。

2.根据评估对象的特点，向被评估单位提交“申报评估明细表”、“资产调查表”和“资料清单”，并指导企业填写。

3.根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制订资产评估工作计划，组织并确定评估人员。

## (二)资产核实与调查

根据被评估单位提供的申报评估明细表等相关资料，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了核实，对企业财务、经营状况进行系统调查。资产核实与调查的具体内容与过程如下：

### 1.被评估单位总体情况的调查

评估人员与企业管理人员进行访谈，了解企业总体概况、历史沿革、经营现状、发展规划和所处行业市场状况等；收集并查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告等法律性文件以及有关内部管理制度、人员构成、市场开发条件、经营资质申报等经营管理状况的资料。

### 2.各类资产、负债的核实与调查

各类资产、负债的核实与调查的过程如下：

#### (1)指导企业填报相关表格并准备资料

指导被评估单位相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“申报评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

#### (2)初步核实企业提供的申报评估明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产、负债的概况，审阅申报评估明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象。

#### (3)现场核实与调查

依据申报评估明细表，评估人员对申报的各类资产及负债进行了现场核实与调查。针对不同的资产、负债的性质及特点，采用了不同的核实方法。

#### ①非实物类资产及负债的核实

非实物类资产及负债核实内容主要包括各类资产、负债的形成过程和账面数据的准确性，核实方法主要包括查阅并核对相关凭证及合同等资料、询问有关人员以及函证等。

## ②实物类资产的核实

本次评估范围内实物类资产主要包括存货、固定资产、土地使用权、在建工程等，各类资产的核实方法如下：

### I. 存货

评估人员根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票和会计凭证，了解存货的保管、内部控制制度，按照重要性原则对其进行了监盘和抽点，并根据存货出入库记录倒推至评估基准日以核实账面数据，同时核实其是否存在残、次、冷、背等情况。

### II. 固定资产

对于设备类资产，按照覆盖各类、典型勘察的原则进行现场勘察，勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报评估明细表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、生产能力、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

对于房屋建筑物类资产，根据企业提供的申报评估明细表对评估范围内的房屋建筑物进行现场核实与调查，了解房屋建筑物的建筑面积或工程量、层数、层高、建筑结构、竣工时间、已使用年限、装修状况及年限、维修情况以及目前技术状态，作为评估时的参考依据。同时，收集了当地同类房屋建筑物的造价以及相关市场信息等评估资料。

### III. 土地使用权

根据企业提供的申报评估明细表及其他相关资料对评估范围内的土地使用权进行现场核实与调查，了解土地位置、使用权类型、开发程度、权利状况、区位条件、利用状况以及账面值的构成等情况，

同时调查了当地同类土地的市场信息。

#### IV.在建工程

通过查阅相关合同、工程预算书以及付款凭证等资料，了解项目的概况、建设方式、建设工期、工程总造价以及账面值的构成等情况，同时对在建工程现场勘察，了解其形象进度。

##### (4)完善申报评估明细表

根据现场核实结果，进一步完善申报评估明细表，以做到“帐”、“表”、“实”相符。

##### (5)查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料和资料来源进行了必要的查验。

#### (三)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

#### (四)内部审核及出具报告

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

### 九、评估假设

#### (一)前提假设

##### 1. 交易假设

假设评估对象已经处在交易过程中，评估师根据评估对象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

假设评估对象拟进入的市场是公开市场。公开市场是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

### 3. 持续经营假设

假设被评估单位按照目前的经营方式、经营规模等条件下持续经营。

## (二)一般假设

1. 假设委托方、被评估单位及其他相关当事方提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效。

2. 假设影响被评估单位经营的国家现行有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化。

3. 假设银行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

4. 假设宏观经济形势不会出现重大变化，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境不会出现重大变化，并且无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大影响。

5. 假设被评估单位的会计政策和核算方法无重大变化。

6. 假设被评估单位管理团队无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

依安县鹏屿商贸物流有限公司评估基准日总资产账面价值为 136,209.34 万元，评估价值为 135,342.55 万元，减值额为 866.79 万元，减值率为 0.64%；总负债账面价值为 7,810.24 万元，评估价值为 7,810.24 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 128,399.10 万元，净资产评估价值为 127,532.30 万元，减值额为 866.79 万元，减值率为 0.68%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

## 评估结果汇总表

评估基准日：2013年12月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	4,888.08	4,885.08	-3.00	-0.06
二、非流动资产	2	131,321.26	130,457.46	-863.80	-0.66
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	108,624.79	107,717.74	-907.05	-0.84
在建工程	6	7,993.88	7,993.88	0.00	0.00
无形资产	7	14,679.72	14,722.97	43.25	0.29
其中：土地使用权	8	14,679.72	14,722.97	43.25	0.29
其他非流动资产	9	22.87	22.87	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>136,209.34</b>	<b>135,342.55</b>	<b>-866.79</b>	<b>-0.64</b>
三、流动负债	11	7,810.24	7,810.24	0.00	0.00
四、非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	7,810.24	7,810.24	0.00	0.00
<b>净资产</b>	<b>14</b>	<b>128,399.10</b>	<b>127,532.30</b>	<b>-866.79</b>	<b>-0.68</b>

根据上表，依安县鹏屿商贸物流有限公司的股东全部权益价值评估结果为 127,532.30 万元。

## 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定估算的有关事项：

(一) 鉴于评估企业评估基准日尚未开展正常经营业务，无经营历史数据可供参照，部分资产和业务相互分离，未来年度持续经营存在不确定性，且难以收集与评估对象可比的市場交易案例或市場参数，故本次评估未采用收益法和市場法，仅采用了一种评估方法即资产基础法。评估范围内资产的获利能力建议报告使用者关注《厦門象屿股份有限公司非公开发行 A 股股票预案》披露的整合后象屿农产相关盈利预测数据。

(二) 纳入本次评估范围的实物资产和土地使用权，在鹏屿物流股东投资设立公司时，以 2013 年 11 月 30 日为基准日进行过评估，依据该次评估报告结果鹏屿物流作了入账处理。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- (三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- (四) 本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。
- (五) 本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业核准后方可正式使用。
- (六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

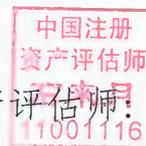
## 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2014 年 2 月 28 日。

法定代表人：孙月煊

注册资产评估师：许秀玲

注册资产评估师：石来月



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年二月二十八日



## 评估报告附件

附件一、经济行为文件

附件二、被评估单位审计报告

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件

附件四、评估对象涉及的主要资产权属证明资料

附件五、委托方和相关当事方的承诺函

附件六、签字注册评估师的承诺函

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书  
复印件

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复  
印件

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印  
件

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复  
印件