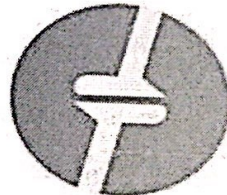


本报告依据中国资产评估准则编制

芜湖欧宝机电有限公司拟股权转让涉及的
湖北金陵精细农林有限公司股东全部权益

资产评估报告

同致信德评报字（2019）第010107号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一九年八月二日

评估报告目录

声 明.....	2
资产评估报告书摘要.....	4
资产评估报告书正文.....	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况.....	8
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程 and 情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、资产评估报告使用限制说明.....	19
十三、资产评估报告日.....	20
资产评估报告书附件.....	22
附件一、 被评估单位审计报告复印件.....	23
附件二、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件.....	24
附件三、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件.....	25
附件四、 委托人和其他相关当事人的承诺函.....	26
附件五、 资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件.....	27
附件六、 资产评估机构法人营业执照副本复印件.....	28
附件七、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件.....	29
附件八、 资产评估结果明细表和汇总表.....	30

声 明

资产评估师声明

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

五、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。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告书摘要

芜湖欧宝机电有限公司拟股权转让涉及的
湖北金凌精细农林有限公司股东全部权益

资产评估报告

摘要

重要提示

以下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并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司接受芜湖欧宝机电有限公司的委托，对芜湖欧宝机电有限公司拟股权转让涉及的湖北金凌精细农林有限公司股东全部权益完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为芜湖欧宝机电有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：湖北金凌精细农林有限公司。

三、评估目的：为芜湖欧宝机电有限公司拟股权转让涉及的湖北金凌精细农林有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为湖北金凌精细农林有限公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2019 年 6 月 30 日经审计后的湖北金凌精细农林有限公司全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2019 年 6 月 30 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：

采用资产基础法评估，截止评估基准日2019年6月30日，湖北金凌精细农林有限公司资产账面值为3,707.71万元，评估值为3,256.92万元，评估减值450.79万元，减值率为12.16%；负债账面值为1,941.30万元，评估值为1,941.30万元，无增减值；股东全部权益账面值为1,766.40万元，评估值为1,315.62万元（大写：人民币壹仟叁佰壹拾伍万陆仟贰佰元整），减值450.79万元，减值率为25.52%。具体评估结果见下表：

资产评估结论汇总表

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：湖北金凌精细农林有限公司

单位：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	1,707.71	1,707.71	-	0.00
2 非流动资产	2,000.00	1,549.21	-450.79	-22.54
3 其中：长期股权投资	2,000.00	1,549.21	-450.79	-22.54
4 资产总计	3,707.71	3,256.92	-450.79	-12.16
5 流动负债	1,941.30	1,941.30	-	0.00
6 负债合计	1,941.30	1,941.30	-	0.00
7 所有者权益	1,766.40	1,315.62	-450.79	-25.52

本次企业价值评估的评估对象为湖北金凌精细农林有限公司的股东全部权益，其中对控股子公司的评估未考虑少数股东权益对评估结果的影响及本次股权交易涉及的控股权（或少数股权）可能产生的溢价（或折价）对评估结果的影响。

评估报告使用者应关注特别事项说明对评估结果的影响。

资产评估报告书正文

芜湖欧宝机电有限公司拟股权转让涉及的
湖北金陵精细农林有限公司股东全部权益

资产评估报告

芜湖欧宝机电有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，对芜湖欧宝机电有限公司拟股权转让涉及的湖北金陵精细农林有限公司股东全部权益在 2019 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评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

企业名称：芜湖欧宝机电有限公司（以下简称“芜湖欧宝”）

法定住所：安徽省芜湖市经济技术开发区凤鸣湖北路 32

法定代表人：朱金明

注册资本：5000 万人民币

公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

经营范围：生产销售制冷压缩机、压缩机电机；相关中小型铸件的铸造、机械制造及相关技术开发、咨询；动产与不动产租赁；普通货物仓储服务（除危险化学品）。（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）

（二）被评估单位概况

企业名称：湖北金陵精细农林有限公司（以下简称“金陵农林”）

法定住所：黄金山开发区金山大道以南、百花路以西

法定代表人：廖汉钢

注册资本：2000.00 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：蛋鸡饲养；农业种植；水产养殖；农产品加工销售；有机肥的生产销售；经营进料加工和“三来一补”业务；货物和技术进出口（不含国家禁止或限制类）

2、历史沿革

金陵农林于2010年5月由芜湖欧宝和黄石艾博科技发展有限公司共同出资设立，截至2010年4月22日芜湖欧宝和黄石艾博科技发展有限公司各自缴足各自认缴的注册资本300.00万元及700.00万元，即各股东以货币出资的实缴注册资本为1,000.00万元。其中芜湖欧宝以货币形式出资300.00万元，黄石艾博科技发展有限公司以货币形式出资700.00万元，并由黄石大瑞会计师事务所有限公司出具了“黄大瑞会验[2010]第355号”《验资报告》。设立时，金陵农林的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资方式	股权比例
1	芜湖欧宝机电有限公司	300.00	货币	30.00%
2	黄石艾博科技发展有限公司	700.00	货币	70.00%
合计		10,00.00	-	100.00%

截至2012年12月31日，据股东会决定和修改后的章程规定，芜湖欧宝和黄石艾博科技发展有限公司各自以货币形式增加注册资本300.00万元和700.00万元，即共增加注册资本1,000.00万元，并于2012年12月31日前一次缴足，变更后金陵农林的注册资本为人民币2,000.00万元。并由黄石大瑞会计师事务所有限公司出具了“黄大瑞会验[2013]第0001号”《验资报告》。变更后金陵农林的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资方式	股权比例
1	芜湖欧宝机电有限公司	600.00	货币	30.00%
2	黄石艾博科技发展有限公司	1,400.00	货币	70.00%
合计		2,000.00		100.00%

截止评估基准日，金陵农林的股权结构未发生变化。

3、近三年资产、财务、经营状况

截止评估基准2019年6月30日，金陵农林账面资产总额3,707.71万元，负债总额1,941.30万元，所有者权益1,766.40万元。2018年度实现主营业务收入0.00万元，利润总额-0.14万元，净利润-0.14万元。金陵农林近三年资产、财务、经营状况如下表：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年6月30日
资产总额	5,068.03	5,567.91	5,067.60	3,707.71
负债总额	3,301.00	3,801.17	3,301.00	1,941.30
净资产	1,767.03	1,766.75	1,766.60	1,766.40
项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-6月
营业总收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-0.53	-0.29	-0.14	-0.50
净利润	-0.53	-0.29	-0.14	-0.50

(注：2016-2018年及2019年1-6月财务报表已经审计，其中：2016-2018年度的财务数据经黄石大信正信会计师事务所有限责任公司审计，并出具了黄正师审字[2017]第047号、黄正师审字[2018]

第 049 号、黄正师审字[2019]第 006 号标准无保留意见审计报告, 2019 年 1-6 月财务数据经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了大信审字[2019]第 2-00561 号标准无保留意见审计报告。))

5、金凌农林享受的税收优惠政策

金凌农林作为农业类企业, 根据税法规定免税的产品可以免交增值税和企业所得税。

主要税种及税率

(1) 明细情况

税种	计税依据	税率(%)
增值税	按销项税扣除当期允许抵扣的进项税后的差额计算并缴纳	3.00、5.00、11.00
城市维护建设税	按照实际缴纳流转税额计算并缴纳	5.00
企业所得税	按照实际应纳税所得额计算并缴纳	25.00
印花税	按实收资本和资本公积的合计金额 0.5‰ 贴花	0.05

(2) 税收优惠政策及批文

公司根据《财政部国家税务总局关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》(财税[2012]75号)、《财政部国家税务总局关于有机肥产品免征增值税的通知》(财税[2008]56号)规定, 公司从事鲜活蛋产品、有机肥批发、零售, 符合文件所列条件的, 作为免税收入, 免征增值税。

(三) 委托人与被评估单位关系

委托方持有被评估单位 30% 股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

为芜湖欧宝机电有限公司拟股权转让涉及的湖北金凌精细农林有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为金凌农林的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1、评估范围

评估范围是截止2019年6月30日金陵农林申报评估、经审计后的全部资产和负债。

包括：流动资产、非流动资产和流动负债。具体资产类型及账面金额如下表：

单位：元

序号	项 目	账面价值
1	一、流动资产合计	17,077,054.52
2	货币资金	261,427.65
3	其他应收款	16,815,626.87
4	二、非流动资产合计	20,000,000.00
5	长期股权投资	20,000,000.00
6	三、资产总计	37,077,054.52
7	四、流动负债合计	19,413,020.00
8	应交税费	10.00
9	其他应付款	19,413,010.00
10	六、负债合计	19,413,020.00
11	七、净资产（所有者权益）	17,664,034.52

（注：基准日账面价值经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2019]第2-00561号标准无保留意见《审计报告》）

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

2、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

（1）流动资产概况

金陵农林的流动资产主要为货币资金和其他应收款。其中纳入本次评估范围的货币资金主要为银行存款，其账面值为261,427.65元，该笔银行存款系湖北黄石农村商业银行股份有限公司东方支行的存款。

其他应收款的账面值为16,815,626.87元，为对湖北金陵精细农林阳新有限公司的借款。

（2）长期股权投资概况

纳入本次评估范围的长期股权投资账面值20,000,000.00元，为金陵农林投资的全资子公司，即湖北金陵精细农林阳新有限公司，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资比例%	账面价值（元）
1	湖北金陵精细农林阳新有限公司	100.00	20,000,000.00

长期股权投资单位：

企业名称：湖北金陵精细农林阳新有限公司

法定住所：阳新县军垦农场山林大队

法定代表人：廖汉钢

注册资本：2000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：蛋鸡饲养；禽蛋销售；农业种植；水产养殖；林木种植销售；房屋租赁、设备租赁；有机肥生产、销售；饲料的研发、生产、销售；经营进料加工和“三来一补”业务；货物和技术进出口（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

四、价值类型及定义

（一）本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：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。

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 6 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2019 年 6 月 30 日。

（二）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）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. 《中华人民共和国公司法》中华人民共和国主席令第 42 号（2013 年 12 月 28 日修订）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》第十届全国人民代表大会第五次会议（2007 年 3 月 16 日）；

4. 《企业会计准则》；
5. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资〔2017〕43号）；
2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——企业价值>的通知》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——无形资产>的通知》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协〔2017〕48号）。

(四) 权属依据

- 1、验资报告；
- 2、不动产权证书
- 3、机动车行驶证。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 企业财务会计资料；
3. 互联网信息资料；
4. 现场勘察、访谈记录；
5. 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2019]第2-00561号标准无保留意见《审计报告》；
6. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
7. 距基准日前3年的会计报表、审计报告及评估基准日财务会计报表；
8. 金凌农林提供的《资产基础法资产评估申报明细表》、及其他资料；

(六) 其他参考资料

1. 资产评估委托合同；
2. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，本次评估采用资产基础法。

(一) 市场法

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

由于难以收集近期市场交易对比价格，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法进行资产评估的条件。

(二) 收益法

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。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

金陵农林主要执行母公司管理职能，且收益主要来源于其子公司湖北金陵精细农林阳新有限公司，且历史年度均亏损，未来收益难以预测，故不采用收益法进行评估。

(三) 资产基础法

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，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。被评估单位以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估单位不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。评估思路及公式如下：

(1) 评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

(2) 计算公式：股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值

(3) 各项资产的具体评估方法

①流动资产

A、货币资金：按通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，并对银行存款进行函证，按核实后的账面值评估。

B、债权类资产（其他应收款）的评估，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。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

②长期投资的评估

评估人员查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，并对控股长期股权投资单位及相对控股投资单位按照整体资

产评估要求对其进行了现场实地勘察，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上对长期股权投资单位的股东全部权益予以评估。按各子公司评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。

③负债的评估

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。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

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

（二）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

（2）与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

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

（五）提交报告阶段

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

九、评估假设

(一) 评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

(二) 基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

(三) 具体假设

资产基础法具体假设：

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2019 年 6 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1、评估结果

采用资产基础法评估，截止评估基准日 2019 年 6 月 30 日，湖北金陵精细农林有限公司资产账面值为 3,707.71 万元，评估值为 3,256.92 万元，评估减值 450.79 万元，减值率为 12.16%；负债账面值为 1,941.30 万元，评估值为 1,941.30 万元，无增减值；股东全部权益账面值为 1,766.40 万元，评估值为 1,315.62 万元（大写：人民币壹仟叁佰壹拾伍万陆仟贰佰元整），减值 450.79 万元，减值率为 25.52%。具体评估结果见下表：

资产评估结论汇总表

评估基准日：2019 年 6 月 30 日

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	1,707.71	1,707.71	-	0.00
2 非流动资产	2,000.00	1,549.21	-450.79	-22.54
3 其中：长期股权投资	2,000.00	1,549.21	-450.79	-22.54
4 资产总计	3,707.71	3,256.92	-450.79	-12.16
5 流动负债	1,941.30	1,941.30	-	0.00
6 负债合计	1,941.30	1,941.30	-	0.00
7 所有者权益	1,766.40	1,315.62	-450.79	-25.52

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动减少额 450.79 万元，减值率 12.16%。评估减值，减值原因是被投资单位历史年度均经营亏损，导致长期股权投资公司账面净资产小于原始投资金额。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

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

(二) 在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

(五) 在评估基准日后、报告有效期之内, 资产数量及作价标准发生明显变化时, 除了使用重置成本法评估的资产以外, 委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产, 有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

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

(七) 本项目的资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于本次评估对象为股东全部权益价值, 故本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

(八) 金凌农林子公司湖北金凌精细农林阳新有限公司申报的房屋建筑物位于阳新县军垦农场的综合楼、食堂、厂房、厕所和仓库等以及西塞山区武汉路 55 号 10 号楼 10-114 室配送中心, 共计 34 幢建筑物, 总建筑面积 22,310.65 平方米, 至评估基准日, 评估对象中仅配送中心办理了不动产权证, 剩余 33 幢建筑物均未办理权属证书。被评估单位提供了竣工决算报告、购置合同和发票等相关资料。

评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策, 本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 8 月 2 日。

(此页以下无正文)

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师



资产评估师:



二〇一九年八月二日