



北京亚超资产评估有限公司  
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南椰岛（集团）股份有限公司  
拟转让股权涉及  
海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司  
全部股东权益价值  
资产评估报告

北京亚超评报字（2022）第 A015 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二二年二月二十六日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202 邮编：100036  
电话：（010）51716863

# 资产评估报告目录

---

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	8
一、    绪言.....	8
二、    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概况	8
三、    评估目的.....	15
四、    评估对象和评估范围.....	15
五、    价值类型.....	21
六、    评估基准日.....	21
七、    评估依据.....	21
八、    评估方法.....	27
九、    评估程序实施过程和情况.....	33
十、    评估假设.....	35
十一、    评估结论.....	37
十二、    特别事项说明.....	39
十三、    资产评估报告使用限制说明.....	44
十四、    资产评估报告日.....	45
资产评估报告附件.....	47

## 资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受海南椰岛（集团）股份有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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。

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、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评估对象可实现价格的保证。

五、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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、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。

七、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。

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。

# 海南椰岛（集团）股份有限公司拟转让股权涉及 海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受海南椰岛（集团）股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对海南椰岛（集团）股份有限公司拟转让股权事宜涉及的海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。

### 一、评估目的

评估目的是为海南椰岛（集团）股份有限公司拟转让股权事宜涉及的海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象是海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司股东全部权益价值，评估范围是海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司申报经审计的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

### 六、评估结论

经综合分析最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司股东全部权益评估价值为**-69.32**万元（大写：负陆拾玖万叁仟贰佰元整），评估减值 67.78 万元，减值率 4,401.30%。

## 七、评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。

## 八、特别事项说明

### （一）关于产权瑕疵的情况说明

委估的房屋建筑物共计 23 项，截止评估基准日，有 10 项已办理不动产权证，剩余 13 项未办理不动产权证，具体如下表：

金额单位：万元

序号	房屋名称	用途	结构	面积m <sup>2</sup>	账面原值	账面净值
1	材料仓库	生产	轻钢	307.39	8.96	6.34
2	水泵房房屋	生产	框架	45.47	48.09	34.00
3	3#成品库	生产	轻钢	964.87	47.82	33.81
4	混粉车间	生产	轻钢	872.40	102.98	72.81
5	锅炉房旁小房	生产	简易	26.04	0.37	0.26
6	沐浴房、厕所	生产	砖混	136.34	12.69	8.97
7	地磅房房屋	生产	框架	37.72	5.01	3.54
8	北门职工宿舍	生产	砖混	168.35	6.12	4.33
9	次氯酸车间	生产	轻钢简易	545.65	69.18	48.92
10	次氯酸维修室	生产	砖混	27.66	1.37	0.97
11	东门门卫值班室	生产	砖混	28.88	1.89	1.34
12	北门门卫值班室	生产	砖混	29.04	2.39	1.69
13	配电房房屋	生产	框架	179.08	17.64	12.47
14	合计			<b>3,368.89</b>	<b>324.51</b>	<b>229.46</b>

对于上表内未办理房屋权属证明的 13 项房屋建筑物，其建筑面积系委托方资产管理人员实地测量后进行申报，本次按委托方申报数据进行评估，提请报告使用者关注。

### （二）关于本次评估中房屋建筑物及无形资产的情况的说明

2012年3月12日，海南东方大慧淀粉制品有限公司（以下简称“东方大慧”）及海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司（以下简称“洋浦椰岛”）以发起设立方式成立海南新大慧热带农业科技股份有限公司，双方股东出资情况如下：

（1）双方以货币加实物的方式出资。

（2）中水致远资产评估有限公司以2011年9月30日为基准日期，对双方拟入资的非现金资产进行了评估，并出具《中水致远评报字【2012】第1008号》和《中水致远评报字【2012】第1009号》两份评估报告，双方股东对上述评估报告予以相互确认，评估对象包含房屋建筑物、机器设备及土地使用权。东方大慧非现金资产评估总额为10836万元人民币，洋浦椰岛的非现金资产评估总额为6364万元人民币，非现金资产评估总额合计为17200万元人民币。

根据中水致远资产评估有限公司出具的资产评估报告，东方大慧以经《中水致远评报字【2012】第1009号》评估报告中列示的实物资产出资2205万元人民币，以现金出资945万元人民币；洋浦椰岛以经《中水致远评报字【2012】第1008号》评估报告中列示的实物资产出资732.80万元人民币，以现金出资1117.20万元人民币。上述资产均已计入实收资本5000万元，其中：东方大慧出资共计3150万元人民币，占股本总额63%；洋浦椰岛出资共计1850万元人民币，占股本总额37%。

综上，双方股东以货币及机器设备出资合计5000万元人民币，

记入实收资本，评估报告中的其余非现金资产（主要为房屋建筑物及土地使用权）合计 13700 万元人民币，计入资本公积。

（3）2021 年 8 月 11 日，海南新大慧热带农业科技股份有限公司召开临时股东会会议，双方股东一致同意双方除注册资本 5,000 万元之外的实物资产外不再做资本公积入账。其中，洋浦房地证字第 T00108 号土地使用权及其地上房产等资产，由海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司自行处理。

（4）2021 年 08 月 31 日，洋浦椰岛公司决定收回上述土地使用权及房屋建筑物，同时聘请北京亚超资产评估有限公司对收回资产的市场价值进行评估，北京亚超资产评估有限公司以 2021 年 8 月 31 日为基准日，对收回的实物资产进行了评估，并出具“北京亚超评报字（2021）第 A334 号”《海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司拟收回资产确定入账金额涉及的房屋建筑物及土地使用权价值资产评估报告》。海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司以上述评估报告载明的评估值作为各项资产的入账价值。因此，本次评估对象的账面原值，系海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司收回资产时评估报告载明的评估净值，账面净值系扣除折旧后的账面价值，账面原值非原始发生的账面价值。

以上事项，提请报告使用者关注。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。



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。

# 海南椰岛（集团）股份有限公司拟转让股权涉及 海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告正文

北京亚超评报字（2022）第 A015 号

### 一、绪言

海南椰岛（集团）股份有限公司：

北京亚超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，对海南椰岛（集团）股份有限公司拟转让股权事宜涉及的海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

### 二、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概况

#### （一）委托人概况



企业名称：海南椰岛（集团）股份有限公司；

统一社会信用代码：91460000284077383J；

类型：股份有限公司（上市）；

住所：海南省海口市秀英区药谷二期药谷二横路2号；

法定代表人：冯彪；

注册资本：44820万元；

成立日期：1992年03月03日；

营业期限：1992年03月03日至长期；

经营范围：保健酒的生产；粮食、药酒、含酒精饮料、啤酒、不含酒精饮料、医疗保健品、营养食品、粮酒食品、副食品、发酵制品、食品机械、有色金属、黑色金属、农副产品、植物油、保健制品的销售；旅游、酒店管理；房屋、土地及机械设备租赁；网上贸易、进出口贸易，供应链管理与服务；养生养老产业项目投资、策划、服务；商品信息咨询服务；酒类、饮料生产工艺及配方技术咨询；淀粉及其制品生产和销售；糖及制品代理销售；道路运输服务。

## （二）被评估单位概况

### 1. 营业执照登记情况

企业名称：海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司

统一社会信用代码：91460300730053817W；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：洋浦经济开发区D10区内；

法定代表人：段守奇；

注册资本：6000 万元；

成立日期：2001 年 08 月 29 日；

营业期限：2001 年 08 月 29 日至长期；

经营范围：许可项目：食品生产；食品经营（销售预包装食品）；酒类经营（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）一般项目：住房租赁；土地使用权租赁；广告制作；广告发布（非广告电台、电视台、报刊出版单位）；建筑用金属配件制造；国内集装箱货物运输代理；豆及薯类销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；薯类种植；有色金属压延加工；有色金属合金销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售；（不含许可类化工产品）；食用农产品零售；食用农产品零售初加工；食用农产品批发；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

## 2. 历史沿革及股权结构情况

### （1）公司简介

公司系由海南椰岛股份有限公司和海南椰岛酒业有限公司以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 1000.00 万元，于 2001 年 8 月取得由海南省市场监督管理局核发的《营业执照》。

### （2）公司设立（201 年 8 月）

公司成立于 2001 年 8 月，成立时注册资本 1000.00 万元，其中

第一期投资 500 万元，在 2001 年 12 月 30 日前投入，第二期投资 500 万元，在 2002 年 6 月 30 日前投入，设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	海南椰岛股份有限公司	货币	950.00	950.00	95.00%
2	海南椰岛酒业有限公司	货币	50.00	50.00	5.00%
合计			<b>1000.00</b>	<b>1000.00</b>	<b>100.00%</b>

### （3）第一次增加注册资本（2004 年 9 月）

2004 年 9 月，公司召开股东会并决议，同意海南椰岛股份有限公司应收海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司债权 5000 万转为资本金，全部增加投资到海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司。由此，海南椰岛股份有限公司投资总额为 5950 万元，占注册资本的 99.17%，海南椰岛酒业有限公司占注册 0.83%。增资后，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	海南椰岛股份有限公司	5950.00	5950.00	99.17%
2	海南椰岛酒业有限公司	50.00	50.00	0.83%
合计		<b>6000.00</b>	<b>6000.00</b>	<b>100.00%</b>

### （4）第一次股权转让（2011 年 11 月）

2004 年 9 月，公司召开股东会并决议，同意海南椰岛酒业有限公司将持有本公司 0.83% 的股权以 50 万元人民币的价格转让给海南椰岛（集团）股份有限公司（原海南椰岛股份有限公司），股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	海南椰岛（集团）股份有限公司	6000.00	6000.00	100.00%
合计		<b>6000.00</b>	<b>6000.00</b>	<b>100.00%</b>

### 3. 企业机构设置情况



### 4. 经营状况

海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司（以下简称“洋浦椰岛”）成立于2001年8月，注册资本为人民币陆仟万元整，注册地位于洋浦经济开发区D10区内。

2012年3月12日，洋浦椰岛与海南东方大慧淀粉制品有限公司以发起设立方式成立海南新大慧热带农业科技股份有限公司，并以土地使用权及房屋建筑物出资。投资后，以海南新大慧热带农业科技股份有限公司为经营实体。

2021年8月，洋浦椰岛从被投资单位海南新大慧热带农业科技股份有限公司收回投资的土地使用权及房屋建筑物。2021年12月，海南椰岛股份有限公司持有海南新大慧热带农业科技股份有限公司的股权已转让。

截止评估基准日，洋浦椰岛总资产7,547.23万元，总负债7548.77万元，净资产-1.54万元。

### 5. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

## (1) 资产负债及财务状况

## 资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31
流动资产	6,499.13	5,756.67	2,008.40	1,990.76
非流动资产	5,952.15	5,770.54	4,156.49	5,556.47
<b>资产总额</b>	<b>12,451.28</b>	<b>11,527.21</b>	<b>6,164.89</b>	<b>7,547.23</b>
流动负债	10,113.52	9,438.13	7,484.03	7,548.77
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>10,113.52</b>	<b>9,438.13</b>	<b>7,484.03</b>	<b>7,548.77</b>
<b>股东权益</b>	<b>2,337.76</b>	<b>2,089.08</b>	<b>-1,319.14</b>	<b>-1.54</b>
<b>利润表项目</b>	<b>2018年</b>	<b>2019年</b>	<b>2020年</b>	<b>2021年</b>
营业收入	959.39	-	-	46.09
营业成本	954.44	-	-	7.50
营业利润	-2,779.51	-243.00	-784.32	1,318.72
利润总额	-2,779.77	-248.68	-3,408.23	1,317.60
净利润	-3,044.92	-248.68	-3,408.23	1,317.60
审计意见类型	未出具报告	未出具报告	未出具报告	无保留意见
审计机构	——	——	——	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所

## (2) 财务会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

## (3) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	9%	按销售商品或提供劳务的增值额

3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

#### （4）税收优惠政策

截至评估基准日，海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司未享受相关税收优惠政策。

#### 6. 长期股权投资情况

截至评估基准日，海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司无长期股权投资情况。

### （三）委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为海南椰岛（集团）股份有限公司，被评估单位为海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司；海南椰岛（集团）股份有限公司持有海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司 100% 股权；海南椰岛（集团）股份有限公司拟转让海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司 100% 股权。

### （四）委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。



### 三、评估目的

因海南椰岛（集团）股份有限公司拟转让股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司股东全部权益价值进行评估；评估目的是为海南椰岛（集团）股份有限公司拟转让股权事宜涉及的海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

该经济行为系依据 2021 年 12 月 06 日海南椰岛（集团）股份有限公司《关于海南洋浦椰岛淀粉制品有限公司股权处置事宜会议纪要》实施的。

### 四、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象及评估范围

##### 1. 评估对象

评估对象是海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司股东全部权益价值。

##### 2. 评估范围

评估范围是海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司（以下简称“洋浦椰岛”）会计报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所审计，并出具了编号为“众环琼审字（2022）10000 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如

下：

## 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	1,990.76
非流动资产	5,556.47
其中：固定资产	1,384.72
无形资产	4,171.75
<b>资产总计</b>	<b>7,547.23</b>
流动负债	7,548.77
非流动负债	0.00
<b>负债总计</b>	<b>7,548.77</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-1.54</b>

本次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。

### (二) 评估范围中主要资产状况及特点

#### ◆ 项目概况

洋浦淀粉主要资产为房屋建筑物及土地使用权，房屋建筑物主要为办公楼、宿舍楼、生产车间、仓库等，于2003年建成投入使用，建筑面积为15,814.81 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混、框架、砖混、轻钢、简易结构等，目前除小部分仓库出租外，其余均处于闲置状态，闲置时间约9年。土地使用权坐落于洋浦经济开发区D10内，于2008年7月30日取得，面积66,666.96平方米，用途为工业用地，土地开发程度为红线内外“六通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整。地上建有预糊化车间、第一中式车间、1#、2#、3#成品、混粉车间、次氯酸车间、职工宿舍、值班室等房屋建筑物。

#### ◆ 流动资产、非流动资产

1. 货币资金账面价值 8.73 万元，占资产总额的 0.12%，主要为银行存款。

2. 其他应收款是流动资产的主要组成部分，账面价值为 1,971.69 万元，主要为内部往来款。

3. 其他流动资产账面价值 10.33 万元，占资产总额的 0.14%，主要为待抵扣增值税。

#### ◆ 实物资产

实物资产为固定资产，主要位于海南省洋浦经济开发区 D10 内。

#### 1. 固定资产

固定资产账面原值 1,423.84 万元，账面净值 1,384.72 万元，包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道及沟槽、机器设备、车辆、电子办公设备。

##### (1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 1,364.25 万元，账面净值 1,327.12 万元，共 23 项，主要为办公楼、宿舍楼、生产车间等，于 2011 年至 2017 年建成投入使用，建筑面积为 15,814.81 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混、框架、砖混、砖木、简易结构等，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

##### ➤ 房屋所有权状况

序号	房屋所有权证编号	房屋名称	坐落	用途	结构	面积m <sup>2</sup>	证载权利人
1	洋浦房地字第 TO2049 号	二车间房屋（预糊化车间）	洋浦经济开发区 D10 内	生产	框架	1,214.12	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司

2	洋浦房地字第 TO2050 号	化验室(中心实验室)	洋浦经济开发区 D10 内	其他	框架	1,272.92	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司
3	洋浦房地字第 TO2051 号	一车间房屋(第一中式车间)	洋浦经济开发区 D10 内	其他	框架	1,986.14	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司
4	洋浦房地字第 TO2052 号	中试车间	洋浦经济开发区 D10 内	生产	框架	954.61	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司
5	洋浦房地字第 TO2053 号	食堂旁值班宿舍(职工宿舍)	洋浦经济开发区 D10 内	住宅	框架	137.07	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司
6	洋浦房地字第 TO2054 号	1#成品库(1号仓库)	洋浦经济开发区 D10 内	仓储	框架	2,645.54	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司
7	洋浦房地字第 TO2055 号	食堂	洋浦经济开发区 D10 内	其他	框架	184.57	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司
8	洋浦房地字第 TO2056 号	锅炉房房屋(锅炉房)	洋浦经济开发区 D10 内	生产	框架	315.06	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司
9	洋浦房地字第 TO2057 号	办公楼	洋浦经济开发区 D10 内	办公室	框架	1,089.62	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司
10	洋浦房地字第 TO2058 号	2#成品库(2号仓库)	洋浦经济开发区 D10 内	仓储	框架	2,646.27	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司
11	未办权属证	材料仓库	洋浦经济开发区 D10 内	生产	轻钢	307.39	
12	未办权属证	水泵房房屋	洋浦经济开发区 D10 内	生产	框架	45.47	
13	未办权属证	3#成品库	洋浦经济开发区 D10 内	生产	轻钢	964.87	
14	未办权属证	混粉车间	洋浦经济开发区 D10 内	生产	轻钢	872.40	
15	未办权属证	锅炉房旁小房	洋浦经济开发区 D10 内	生产	简易	26.04	
16	未办权属证	沐浴房、厕所	洋浦经济开发区 D10 内	生产	砖混	136.34	
17	未办权属证	地磅房房屋	洋浦经济开发区 D10 内	生产	框架	37.72	
18	未办权属证	北门职工宿舍	洋浦经济开发区 D10 内	生产	砖混	168.35	
19	未办权属证	次氯酸车间	洋浦经济开发区 D10 内	生产	轻钢简易	545.65	
20	未办权属证	次氯酸维修室	洋浦经济开发区 D10 内	生产	砖混	27.66	
21	未办权属证	东门门卫值班室	洋浦经济开发区 D10 内	生产	砖混	28.88	
22	未办权属证	北门门卫值班室	洋浦经济开发区 D10 内	生产	砖混	29.04	
23	未办权属证	配电房房屋	洋浦经济开发区 D10 内	生产	框架	179.08	
合计						<b>15,814.81</b>	

➤ 房屋所占用的土地使用权与房屋一起办理不动产证，具体如下：

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m <sup>2</sup>	取得日期	终止日期	证载权利人
----	------	----------	----	-------	----	------------------	------	------	-------

1	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司厂区用地	房地合一的不动产权证，未单独编号	洋浦经济开发区D10内	出让	工业用地	66,666.96	2008年7月30日	2062年12月16日	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司
合计						66,666.96			

### ➤ 他项权利状况

截至评估基准日，委估房屋建筑物及其占用的土地使用权未设置抵押、担保等他项权利。

#### (2) 构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值 57.51 万元，账面净值 56.04 万元，共 17 项，主要为道路、围墙等辅助设施，主要于 2003 年建成投入使用，建筑结构为砖结构、毛石结构、混凝土等，均处于闲置状态，维护较差，部分损坏，整体成新率较低。

#### (3) 车辆

车辆账面原值 0.28 万元，账面净值 0.24 万元，共 1 项（共 1 辆），主要为日常使用的台翔电动车。

#### (4) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 1.81 万元，账面净值 1.33 万元，共 3 项（共 3 套），主要为日常办公生产用电子设备，包括税控电脑、打印机、监控设备等，分布于各部门办公室，购置启用时间为 2014 年至 2021 年，均处于正常使用状态。

### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

#### 1. 账面记录的无形资产

##### (1) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 宗，原始入账价值

4,205.67 万元，账面净值 4,171.75 万元，宗地位于海南省洋浦经济开发区 D10 内的土地使用权，取得权证状况如下：

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m <sup>2</sup>	取得日期	终止日期	证载权利人
1	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司厂区用地	房地合一的不动产权证，未单独编号	洋浦经济开发区 D10 内	出让	工业用地	66,666.96	2008 年 7 月 30 日	2062 年 12 月 16 日	海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司
合计						66,666.96			

#### ➤ 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线内外“六通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整。地上建有预糊化车间、第一中式车间、1#、2#、3#成品、混粉车间、次氯酸车间、职工宿舍、值班室等房屋建筑物。

#### ➤ 他项权利状况

截至评估基准日，委估土地使用权及其地上建筑物均未设置抵押、担保等他项权利。

### 2. 账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产。

#### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

(五) 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

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海

南亚太分所出具编号为“众环琼审字（2022）10001号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。

## 六、评估基准日

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部

门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

海南椰岛（集团）股份有限公司《关于海南洋浦椰岛淀粉制品有限公司股权处置事宜会议纪要》。

(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21次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019年01月02日）；
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6次会议修正）；
4. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第5次会议通过）；
5. 《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15次会议第2次修订）；
6. 《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7次会议决定修改）；
7. 《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12次会议第3次修正）；
8. 《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12次会议第3次修正）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日《国



务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订)；

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号，2016年3月23日)；

11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第六45号，2013年12月7日第3次修订)；

12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第九1号，1991年11月16日)；

13. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号，1992年07月18日)；

14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第三2号，2016年6月24日)；

15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第十二号，2005年8月25日)；

16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第十四号，2001年12月31日)；

17. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第七09号，2011年1月8日修订)；

18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号，2013年5月10日)；

19. 《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，2006年12月12日)；

20. 《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, 2009年9月11日);

21. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号, 2017年10月1日);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号, 2017年10月1日);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号, 2019年1月1日);

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号, 2019年12月4日);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号, 2017年10月1日);

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号, 2019年1月1日);

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号, 2019年1月1日);

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号, 2019年1月1日);

9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号, 2017年10月1日);

10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号，2017年10月1日）；
11. 《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，2017年10月1日）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号，2017年10月1日）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日）；
16. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第76号，2014年7月23日）。

#### (四) 权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程；
2. 房屋所有权证或不动产权证书；
3. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同；
4. 有关资产产权转让合同；
5. 设备类购置合同发票
6. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

## 1. 企业提供的资料

(1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；

(2) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；

## 2. 国家有关部门发布的资料

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号，2015 年 12 月 1 日）；

(2) 《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部）；

(3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日）；

(4) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日）；

## 3. 资产评估机构收集的资料

(1) 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；

(2) IFIND 资讯；

(3) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；

(4) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

(5) 与本次评估相关的其他资料。

## (六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与海南椰岛（集团）股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2022）第 A017”；

2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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，选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

### (二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其

衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### 1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。

### 2. 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。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。

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评估；现金流量折现法通常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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

### 3. 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。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。

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具体方法。

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具体方法。

### (三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

#### 1. 资产基础法适用性分析

考虑被评估单位的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

#### 2. 收益法适用性分析：

考虑被评估单位已停业多年，无明确复产计划，未来预期收益难以合理预测，因此，因此本项目不适用收益法进行评估。

#### 3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法进行评估。

#### (四) 选用评估方法技术思路

##### ■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

##### 1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

##### 2. 其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

##### 3. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位待抵扣增值税等，以核实后账面价值确定评估值。

##### 4. 房屋建（构）筑物

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估建筑类资产特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。



#### 4.1 重置成本法

主要建筑物根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算重置成本，并按建筑物经济使用年限和现场勘察综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置成本：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率确定其成新率，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

#### 4.2 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法、市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

## 5. 无形资产

无形资产包括土地使用权等。

### 5.1 土地使用权

按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的用途、区位、使用权类型、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用成本逼近法、基准地价修正系数法。

#### (1) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项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估价方法。基本公式如下：

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=P_E+R_3$$

式中：P—土地价格

$E_a$ —土地取得费

$E_d$ —土地开发费

T—税费

$R_1$ —利息

$R_2$ —利润

$R_3$ —土地增值收益

$P_E$ —土地成本价格

#### (2) 基准地价修正系数法

基准地价系数修正法是按照所在地基准地价标准，根据基准地

价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。基本公式如下：

$$P(P_o - K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s$$

式中： $P_o$ —级别基准地价

$\sum K_i$ —宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

$K_n$ —年期修正系数

$K_t$ —估价期日修正系数

$K_p$ —宗地位置偏离度修正系数

$K_s$ —宗地形状与面积修正数

$K_f$ —开发程度修正数

## 6. 负债

主要为应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### (一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、

委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

## **(二) 签订资产评估委托合同**

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

## **(三) 编制评估计划**

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

## **(四) 现场调查**

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

## **(五) 收集评估资料**

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调

查、查询、函证、复核等。

## **(六) 评定估算**

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

## **(七) 编制和提交评估报告**

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

## **十、评估假设**

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

### **(一) 基本假设**

#### **1. 交易假设**

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产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

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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础

## 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## 4. 企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

## (二) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、

不可预见事件；

4. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### **(三) 本次评估假设**

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率等不发重大变化；

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## **十一、评估结论**

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法对海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司股东全部权

益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

### (一) 资产基础法评估结果

总资产评估价值 7,479.45 万元，总负债评估价值 7,548.77 万元，股东全部权益评估价值 -69.32 万元，评估减值 67.78 万元，减值率 4,401.30%。详见下表：

资产评估结果汇总表

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	1,990.76	1,990.76	0.00	0.00
非流动资产	5,556.47	5,488.70	-67.77	-1.22
其中：固定资产	1,384.72	1,292.94	-91.78	-6.63
无形资产	4,171.75	4,195.76	24.01	0.58
<b>资产总计</b>	<b>7,547.23</b>	<b>7,479.45</b>	<b>-67.78</b>	<b>-0.90</b>
流动负债	7,548.77	7,548.77	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>7,548.77</b>	<b>7,548.77</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-1.54</b>	<b>-69.32</b>	<b>-67.78</b>	<b>-4,401.30</b>

评估增减值变动原因分析：本次固定资产评估减值系账面价值为被评估单位购建资产时点的含税价，而本次评估基准日时点的评估值按重置成本即以不含税口径计算而形成的减值。

### (二) 最终评估结论

根据本次评估目的，最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司股东全部权益评估价值为**-69.32**万元（大写：负陆拾玖万壹仟壹佰元整），评估减值 67.78 万元，减值率 4,401.30%。



## 十二、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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所出具编号为“众环琼审字（2022）10000号无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

委估的房屋建筑物共计 23 项，截止评估基准日，有 10 项已办理不动产权证，剩余 13 项未办理不动产权证，具体如下表：

金额单位：万元

序号	房屋名称	用途	结构	面积m <sup>2</sup>	账面原值	账面净值
1	材料仓库	生产	轻钢	307.39	8.96	6.34
2	水泵房房屋	生产	框架	45.47	48.09	34.00
3	3#成品库	生产	轻钢	964.87	47.82	33.81
4	混粉车间	生产	轻钢	872.40	102.98	72.81
5	锅炉房旁小房	生产	简易	26.04	0.37	0.26
6	沐浴房、厕所	生产	砖混	136.34	12.69	8.97
7	地磅房房屋	生产	框架	37.72	5.01	3.54
8	北门职工宿舍	生产	砖混	168.35	6.12	4.33
9	次氯酸车间	生产	轻钢简易	545.65	69.18	48.92
10	次氯酸维修室	生产	砖混	27.66	1.37	0.97
11	东门门卫值班室	生产	砖混	28.88	1.89	1.34
12	北门门卫值班室	生产	砖混	29.04	2.39	1.69
13	配电房房屋	生产	框架	179.08	17.64	12.47
14	合计			<b>3,368.89</b>	<b>324.51</b>	<b>229.46</b>

对于上表内未办理房屋权属证明的 13 项房屋建筑物，其建筑面积系委托方资产管理人员实地测量后进行申报，本次按委托方申报

数据进行评估，提请报告使用者关注。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

(四) 担保、租赁及其或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截止评估基准日，评估对象涉及的部分房屋建筑物及土地使用权用于出租，租赁情况详见下表：

序号	承租单位	租赁标的	具体租赁范围/位置	租赁用途	面积m <sup>2</sup>	租期	年租金(万元)
1	海南福豪供应链服务有限公司	房屋建筑物-职工宿舍	综合楼三楼宿舍房屋 301、303、306 房	住宿	44.55	2021年4月1日起租，按月租赁，期满自动续期	1.80
2	符浩亮(未签合同)	土地使用权	未明确	堆沙	3333.35	2021年4月15日起租	6.00
3	羊章强	土地使用权	未明确	堆放砂石	666.67	三个月，自2021年6月1日至2021年8月31日，期满按季度续约	1.20
4	海南芃诚集装箱制造有限公司	土地使用权	未明确	集装箱加工及停车场	2466.68	三个月，自2021年7月20日至2021年10月20日，按季度租赁，到期自动续约	4.44
5	蚂蚁能源服务有限公司	土地使用权	未明确	停车场	666.67	一年，自2021年11月1日至-2022年10月31日，期满按季度续约	1.20
6	李涛	土地使用权	未明确	放置集装箱	720.00	六个月，自2021年11月1日至2022年4月30日，期满按季度续约	1.30

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

2022年1月20日，中国人民银行货币政策司发布《2022年1月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告》，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年1月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.6%。以上LPR在下次发布LPR之前

有效。

本次评估未考虑上述贷款利率变动对评估结论的影响，提请报告使用者关注。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

未发现本次资产评估对应的经济行为中可能对评估结论产生影响的事项。

（七）评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

被评估单位已停业多年，无复产迹象，且未来预期收益难以合理预测，因此，因此本项目不适用收益法进行评估，仅采用资产基础法进行评估，提请报告使用者关注。

（八）其他需要说明的事项

#### 1、关于收回资产与出资时资产移交清查明细差异的说明

根据委托方提供的《海南新大慧热带农业科技股份有限公司股东会决议》及资产评估申报表，委托方收回的资产仅包含部分可继续使用的房屋建（构）筑物及土地使用权。其原始投入的部分构筑物及隐蔽工程无法进行清查核实，因此，收回资产与出资时资产移交清查明细存在差异，提请报告使用者关注。

#### 2、关于本次评估中房屋建筑物及无形资产的情况的说明

2012年3月12日，海南东方大慧淀粉制品有限公司（以下简称“东方大慧”）及海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司（以下简称“洋

浦椰岛”）以发起设立方式成立海南新大慧热带农业科技股份有限公司，双方股东出资情况如下：

（1）双方以货币加实物的方式出资。

（2）中水致远资产评估有限公司以 2011 年 9 月 30 日为基准日期，对双方拟入资的非现金资产进行了评估，并出具《中水致远评报字【2012】第 1008 号》和《中水致远评报字【2012】第 1009 号》两份评估报告，双方股东对上述评估报告予以相互确认，评估对象包含房屋建筑物、机器设备及土地使用权。东方大慧非现金资产评估总额为 10836 万元人民币，洋浦椰岛的非现金资产评估总额为 6364 万元人民币，非现金资产评估总额合计为 17200 万元人民币。

根据中水致远资产评估有限公司出具的资产评估报告，东方大慧以经《中水致远评报字【2012】第 1009 号》评估报告中列示的实物资产出资 2205 万元人民币，以现金出资 945 万元人民币；洋浦椰岛以经《中水致远评报字【2012】第 1008 号》评估报告中列示的实物资产出资 732.80 万元人民币，以现金出资 1117.20 万元人民币。上述资产均已计入实收资本 5000 万元，其中：东方大慧出资共计 3150 万元人民币，占股本总额 63%；洋浦椰岛出资共计 1850 万元人民币，占股本总额 37%。

综上，双方股东以货币及机器设备出资合计 5000 万元人民币，记入实收资本，评估报告中的其余非现金资产（主要为房屋建筑物及土地使用权）合计 13700 万元人民币，计入资本公积。

（3）2021年08月11日，海南新大慧热带农业科技股份有限公司召开临时股东会会议，双方股东一致同意双方除注册资本5,000万元之外的实物资产外不再做资本公积入账。其中，洋浦房地证字第T00108号土地使用权及其地上房产等资产，由海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司自行处理。

（4）2021年08月31日，洋浦椰岛公司决定收回上述土地使用权及房屋建筑物，同时聘请北京亚超资产评估有限公司对收回资产的市场价值进行评估，北京亚超资产评估有限公司以2021年8月31日为基准日，对收回的实物资产进行了评估，并出具“北京亚超评报字（2021）第A334号”《海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司拟收回资产确定入账金额涉及的房屋建筑物及土地使用权价值资产评估报告》。海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司以上述评估报告载明的评估值作为各项资产的入账价值。因此，本次评估对象的账面原值，系海南洋浦椰岛淀粉工业有限公司收回资产时评估报告载明的评估净值，账面净值系扣除折旧后的账面价值，账面原值非原始发生的账面价值。

以上事项，提请报告使用者关注。

（九）本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

（十）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，

根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

#### （一）使用范围

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期：自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

（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) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2022 年 02 月 26 日。

(此页无正文)

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师：劳小华



资产评估师：李 英



中国·北京

二零二二年二月二十六日



## 资产评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 被评估单位专项审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和被评估单位的承诺函
- 六、 签名资产评估师的承诺函
- 七、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本
- 九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、 账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 十一、 资产评估委托合同
- 十二、 资产评估明细表