

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南省农垦投资控股集团有限公司与海南天然橡胶产业集团股份有限公司解除部分低产胶园土地  
承包关系涉及八一、邦溪等 17 家分公司部分  
生产性生物资产评估项目

# 资产评估报告

中联评报字[2018]第 1477 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年八月二十三日

## 目 录

资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	3
资产评估报告 .....	5
一、 委托人、产权持有方和其他资产评估报告使用人其他资产 评估报告使用人 .....	5
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型及其定义 .....	10
五、 评估基准日 .....	10
六、 评估依据 .....	11
七、 评估方法 .....	13
八、 评估程序实施过程和情况 .....	14
九、 评估假设 .....	15
十、 评估结论 .....	16
十一、 特别事项说明 .....	17
十二、 评估报告使用限制说明 .....	20
十三、 评估报告日 .....	21
备查文件目录 .....	23

## 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清单由委托人、产权持有方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。

# 海南省农垦投资控股集团有限公司与海南天然橡胶产业集团股份有限公司解除部分低产胶园土地承包关系涉及八一、邦溪等 17 家分公司部分生产性生物资产评估项目

## 资产评估报告

中联评报字[2018]第 1477 号

### 摘要

中联资产评估集团有限公司接受海南省农垦投资控股集团有限公司（以下简称为海垦控股）和海南天然橡胶产业集团股份有限公司（以下简称为海胶集团）的委托，就因海垦控股和海胶集团双方拟解除部分低产胶园土地承包关系之经济行为，所涉及海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一、邦溪等 17 家基地分公司的部分生产性生物资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一、邦溪等 17 家基地分公司部分生产性生物资产的收购价值，评估范围是海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一、邦溪等 17 家基地分公司的 1,614,660.00 株共 70289.8 亩林木资产。

评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对海南天然橡胶产业集团股份有限

公司八一、邦溪等 17 家基地分公司的 70289.8 亩共 1,614,660.00 株橡胶林木资产的市场价值进行评估。

经实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用市场法得出海南天然橡胶产业集团股份有限公司的 17 家基地分公司的 70289.8 亩 1,614,660.00 株橡胶林木资产在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的评估结论如下：

委估林木资产账面值 12,695.74 万元，评估值 29,562.00 万元，评估增值 16,866.26 万元，增值率 132.85%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起，至 2019 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

**海南省农垦投资控股集团有限公司与海南天然橡胶产业集团股份有限公司解除部分低产胶园土地承包关系涉及八一、邦溪等 17 家分公司部分生产性生物资产评估项目**

**资产评估报告**

中联评报字[2018]第 1477 号

海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用市场法，按照必要的评估程序，对解除部分低产胶园土地承包关系涉及的海胶集团八一、邦溪等 17 家分公司的部分生产性生物资产在评估基准日 2018 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、产权持有方和其他资产评估报告使用人**

本次资产评估的委托人为海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司，产权持有方为海南天然橡胶产业集团股份有限公司。

**(一) 委托人一概况**

公司名称：海南省农垦投资控股集团有限公司

公司地址：海南省海口市龙华区滨海大道 115 号海垦国际金融中心 42 层

法定代表人：杨思涛

注册资本：880000 万

公司类型：有限责任公司(国有独资)

统一社会信用代码：914600007674880643

经营范围：以农为主，重点发展天然橡胶、热带水果、热带作物、草畜养殖、南繁育制种等热带特色农业产业，产业投资、土地开发、园区投资运营，以及旅游健康地产、商贸物流、金融服务等现代服务业。

## (二) 委托人二及产权持有方概况

公司名称：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

公司地址：海口市滨海大道 103 号财富广场四层

法定代表人：王任飞

注册资本：427942.7797 万

公司类型：股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：914600007674880643

### 1、公司简介

海南天然橡胶产业集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“本集团”）经农业部《关于对海南天然橡胶产业集团股份有限公司组建方案的批复》（农垦函[2005]1 号）原则同意海南省农垦总局提出的《海南天然橡胶产业集团股份有限公司组建方案》，并经海南省人民政府《关于同意组建海南天然橡胶产业集团股份有限公司的批复》（琼府函[2005]18 号）批准组建。本公司由海南省农垦总公司（2010 年 9 月更名为海南省农垦集团有限公司，2015 年 12 月海南省农垦总局和海南省农垦集团有限公司合并组建为海南省农垦投资控股集团有限公司，以下简称“农垦集团”）和北京橡胶工业研究设计院、中联橡胶有限责任公司、广东省农垦集团公司、海南星仕达实业有限公司、中化国际（控股）股份有限公司六家法人企业共同发起设立，成立日期为 2005



年 3 月 29 日，取得海南省工商行政管理局颁发的 460000000173123 号《企业法人营业执照》。

为引进战略投资者，优化本公司股东结构，2009 年 8 月 7 日，农垦集团通过产权交易所挂牌方式转让所持本公司股份 18,000 万股。通过竞价，厦门国贸集团股份有限公司受让 6,000 万股，雅戈尔投资有限公司、海口农工贸（罗牛山）股份有限公司（现更名为罗牛山股份有限公司）、厦门象屿集团有限公司、厦门裕田投资有限公司、和合控股有限公司及海南省发展控股有限公司六家投资者分别受让 2,000 万股。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2010]1826 号文核准，公司于 2010 年 12 月 28 日采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式向社会公开发行 786,000,000.00 股人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元，实际发行价格每股 5.99 元，募集资金总额为人民币 4,708,140,000.00 元。本次发行后，公司注册资本变更为 3,931,171,600.00 元。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]1797 号文核准，公司于 2018 年 2 月以非公开发行股票方式发行 348,256,197 股人民币普通股(A 股)，每股面值 1.00 元，发行价格每股 5.16 元，募集资金总额为人民币 1,797,001,976.52 元。本次发行后，公司注册资本变更为 4,279,427,797.00 元。

实行了“三证合一”的政策之后，本公司于 2016 年 3 月 16 日取得了统一社会信用代码为 914600007674880643 的营业执照。

## 2、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。

### **(三) 委托人一与产权持有方之间的关系**

委托人一为产权持有方的控股股东。

### **(四) 委托人、业务约定书约定的其他资产评估报告使用人**

本评估报告的使用者为委托人、产权持有方以及按照资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## **二、评估目的**

根据“关于解除部分低产胶园土地承包关系后土地用途的说明”，海垦控股和海胶集团双方拟解除部分低产胶园土地承包关系，海垦控股参照海南省政府征地补偿标准给予海胶集团青苗补偿，并承接相应的人员；林木资产经中介机构评估后，以评估值作价交易。解除承包关系后，海垦控股拟将该 88244.32 亩土地用于发展咖啡、畜牧等产业项目,地上附着物原则上砍伐更新。

本次资产评估的目的是反映海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一、邦溪等 17 家基地分公司中涉及解除承包关系的 88244.32 亩土地，剔除中小苗等没有木材价值后剩余的 70289.8 亩共 1,614,660.00 株橡胶林木资产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## **三、评估对象和评估范围**

评估对象为海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一、邦溪等 17 家基地分公司的部分生产性生物资产，评估范围是海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一、邦溪等 17 家基地分公司的 70289.8 亩共

1,614,660.00 株橡胶林木资产，委估的生产性生物资产账面净值为 126,957,378.14 元。

上述资产数据由产权持有方申报，资产数据未经审计。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的产权持有方和评估范围一致。

### （一）委估主要资产情况

纳入评估范围内的主要资产为生产性生物资产，具体状况如下：

海南天然橡胶产业集团八一、邦溪、东太、东兴、红光、红华、金鸡岭、金江、立才、西达、西联、西培、阳江、长征、中建、山荣、乌石等 17 家基地分公司的 70289.8 亩共 1,614,660.00 株了橡胶林木资产。

委估资产主要分布于海南省海口市、安定县、屯昌县、澄迈县、临高县等地，林种均为经济林；树种单一，均为橡胶树；主要于 1961~2011 年种植，生长情况一般，产胶量较低。目前栽植的橡胶品系主要是 PR107、RRIM600 和海垦系列，该 3 个品系各公司占比均在 90% 以上。海垦控股与海胶集团签订的土地租赁协议情况如下：

#### 1、租金水平：

##### （1）开割胶园用地

开割胶园用地分为三级：（a）一级土地使用权的年承包金为人民币 85 元/亩；（b）二级土地使用权的年承包金为人民币 60 元/亩；（c）三级土地使用权的年承包金为人民币 60 元/亩。

（2）未开割胶园用地年承包金为人民币 40 元/亩；

（3）防护林用地年承包金为人民币 30 元/亩。

2、支付方式：海胶集团按月平均支付甲方承包金，并在每月的前 5 日内就土地承包金直接支付至甲方指定的银行账户。

委估资产均已办理林权证，委估资产对应的土地未列入评估范围。

本次林木资产评估，是在委托人和产权持有方提供的“生产性生物资产评估申报表”和“产业协同项目用地胶园橡胶树材积调查报告”的基础上，对八一、红华、金鸡岭、西达、西培、阳江和中建等八个分公司林木资产进行了现场勘察。

#### **(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况**

截至本次评估基准日，产权持有方未申报评估无形资产。

#### **(三) 企业申报的表外资产的类型、数量**

截至本次基准日，产权持有方申报评估的范围内无表外资产。

#### **(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额**

本次评估报告中评估基准日林木的材积是引用海南天然橡胶产业集团股份有限公司出具的“产业协同项目用地胶园橡胶树材积”调查报告的结果。由于本次评估涉及范围大，聘请其他具有森林资源核查资质机构所需的时间和成本较高，同时海南天然橡胶产业集团股份有限公司具有丙级森资源核查资质，因此本次森林资源核查由产权持有方进行。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

### **四、价值类型及其定义**

依据本次评估目的为委托人购买产权持有方林木资产，评估结果应反映评估对象的市场价值，供交易各方参考，故确定本次评估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，产权持有方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**

本项目资产评估的基准日是 2018 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有方的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的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、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### (一) 经济行为依据

关于解除部分低产胶园土地承包关系后土地用途的说明。

### (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 日主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日主席令第 8 号）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
5. 《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(2005 年)）；
6. 《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）；
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》国资委 32 号令；
8. 《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的意见》（国办发[2001]102 号）；
9. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
10. 《中华人民共和国证券法》（主席令第 14 号，2014 年 12 月 31 日修订）；

11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 第 538 号；

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部国家税务总局令 第 50 号；

14. 《林木和林地权属登记管理办法》（2000 年 12 月 31 日国家林业局令 第 1 号；2011 年 1 月 25 日国家林业局令 第 26 号修改）

15. 《林木林地权属争议处理办法》（1996 年 10 月 14 日中华人民共和国林业部令 第 10 号）

16. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估准则-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-资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；

5. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；

7. 《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）；

8. 《资产评估执业准则—森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）；

9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

#### (四) 资产权属依据

1. 《林权证》；
2. 其他参考资料。

#### (五) 取价依据

1. 市场询价

#### (六) 其它参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2013 年版);
2. 《森林资源资产评估技术规范》(LY/T 2407-2015)
3. 产业协同项目用地胶园橡胶树材积调查报告
4. 其他参考资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法的选择

根据国家林业局 2015 年 5 月 1 日颁布的《森林资源资产评估技术规范》(LY/T 2407-2015) 规定, 在林木资产交易公开、活跃。发育完善的条件下, 宜采用市场成交比较法, 且该方法适用于各龄组的林木资产评估。同时由于海南省橡胶林林木交易市场活跃, 容易获取相关相依信息, 并结合本次评估目的“海垦控股和海胶集团双方拟解除部分低产胶园土地承包关系, 涉及的橡胶林木资产”, 因此本次橡胶林评估采用市场成交价比较法, 其计算公式分别为:

现行市价法是指通过市场调节, 选择一个或几个与评估对象相同或类似的资产作为比较对象, 分析比较对象的现时成交价格 and 交易条件, 通过对此调整, 估算出所需评估的资产价值的方法。其计算公式为:

$$E = \frac{X}{N} \sum_{i=1}^N K_i \times K_{bi} \times G_i$$

式中:

## E—评估值

$K_i$ —第  $i$  个参照交易案例林分质量综合调整系数

$K_{bi}$ —第  $i$  个参照交易案例物价调整系数

$G_i$ —第  $i$  个参照交易案例市场交易价格

$N$ —参照交易案例个数

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产核查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对纳入评估范围资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托人及产权持有方有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状；

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

3、评估人员根据企业提供的生产性生物资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察；

4、查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对产权持有方提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请产权持有方核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；



5、根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定委估资产的具体评估方法；

6、对评估范围内的生产性生物资产，在核查核实的基础上做出初步评估测算。

### **(三) 评估汇总阶段**

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### **(四) 提交报告阶段**

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

## **九、评估假设**

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### **(一) 一般假设**

#### **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。

### **(二) 特殊假设**

1.本次评估假设委托人与产权持有方解除土地承包关系后，海垦控股立即将所有委估林木进行砍伐更新。

2.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变,国家现行的宏观经济不发生重大变化;

3.企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化;

4.本次评估的资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据;

5.本次评估假设委托人及产权持有方提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整;

6.评估范围仅以委托人及产权持有方提供的生产性生物资产评估申报表为准,未考虑委托人及产权持有方提供清单以外可能存在的或有资产;

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则,本着独立、公正、科学、客观的原则,履行了资产评估法定的和必要的程序,采用市场法,对海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一、邦溪等 17 家基地分公司纳入评估范围的橡胶林木资产实施了核查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出评估结论:

### (一) 评估结论

采用市场法,得出委估橡胶林木资产的市场价值在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的评估结论:

### 评估值汇总表一

产权持有方:海南天然橡胶产业集团股份有限公司

金额:万元

评估基准日:2018 年 6 月 30 日

序号	项目 公司	面积(亩)	现存株数	账面值	评估值	增减值	增值率
1	八一分公司	2,073.10	59,017.00	174.63	1,183.66	1,009.03	577.81%

海南省农垦投资控股集团有限公司与海南天然橡胶产业集团股份有限公司解除部分低产胶园土地承包关系涉及八一、邦溪等 17 家分公司部分生产性生物资产评估项目·资产评估报告

2	邦溪分公司	30.40	700.00	2.05	17.71	15.66	763.96%
3	东太分公司	1,076.25	23,213.00	51.92	560.70	508.78	979.84%
4	东兴分公司	314.31	7,577.00	12.95	180.78	167.83	1296.06%
5	红光分公司	1,409.92	35,525.00	308.30	369.41	61.12	19.82%
6	红华分公司	2,573.42	61,018.00	182.86	1,486.87	1,304.01	713.12%
7	金鸡岭分公司	922.35	21,850.00	408.09	145.77	-262.32	-64.28%
8	金江分公司	11,457.50	263,673.00	2,902.09	3,992.59	1,090.51	37.58%
9	立才分公司	3,274.39	68,765.00	63.98	1,739.75	1,675.77	2619.04%
10	西达分公司	3,988.89	92,579.00	994.78	1,710.76	715.98	71.97%
11	西联分公司	6,587.40	159,739.00	832.11	3,376.38	2,544.26	305.76%
12	西培分公司	764.86	26,914.00	139.02	485.06	346.05	248.93%
13	阳江分公司	16,623.79	350,683.00	2,490.35	6,618.79	4,128.44	165.78%
14	长征分公司	13,976.10	303,970.00	3,492.40	4,464.00	971.60	27.82%
15	中建分公司	2,334.84	77,046.00	343.25	1,703.64	1,360.39	396.33%
16	山荣分公司	2,429.56	54,835.00	279.47	1,337.24	1,057.77	378.49%
17	乌石分公司	452.70	7,556.00	17.49	188.88	171.38	979.67%
合计		70,289.78	1,614,660.00	12,695.74	29,562.00	16,866.26	132.85%

## 评估值汇总表二

产权持有方：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

金额：万元

评估基准日：2018 年 6 月 30 日

项目 龄组	面积(亩)	现存株数	账面值	评估值	增减值	增值率
幼龄林	9,348.38	271,312.00	4,885.35	1,383.69	-3,501.66	-71.68%
中龄林	7,828.09	225,769.00	3,566.44	1,806.15	-1,760.29	-49.36%
近熟林	2,024.50	58,139.00	710.80	802.32	91.51	12.87%
成熟林	13,848.25	301,744.00	918.92	6,400.13	5,481.21	596.48%
过熟林	37,240.56	757,696.00	2,614.21	19,169.71	16,555.50	633.29%
合计	70,289.78	1,614,660.00	12,695.74	29,562.00	16,866.26	132.85%

### (二) 增减值原因分析

委估橡胶林木资产账面值 12,695.74 万元，评估值 29,562.00 万元，与账面净值比较，评估增值 16,866.26 万元，增值率 132.85%。具体原因如下：

1、幼龄林账面净值 4,885.35 万元，评估值 1,383.69 万元，评估减值 3,501.66 万元，减值率 71.68%。

本次评估对象为低产胶园的橡胶林，由于其环境条件的影响，幼龄林存活率较低，重新栽植较多，导致幼龄林存在较大的沉没成本，同时由于幼龄林木材出材量较低，木材单价低；同时幼龄林存在一定的沉没成本，因此造成幼龄林评估减值。

2、中龄林账面净值 3,566.44 万元，评估值 1,806.15 万元，减值 1,760.29 万元，减值率 49.36%。

本次评估对象为低产胶园的橡胶林，干胶产量低，且近年干胶价格低迷，导致产胶收益低于其生产成本，同时由于本次评估假设橡胶林于评估基准日后进行更新改造，故本次评估只考虑其木材价值，未考虑未来产胶产生的收益，同时由于中龄林木材出材量较低，木材单价低，因此造成中龄林评估减值。

3、近熟林账面净值 710.80 万元，评估值 802.32 万元，增值 91.51 万元，增值率 12.87%。

本次评估对象为低产胶园的橡胶林，干胶产量低，且近年干胶价格低迷，导致产胶收益低于其生产成本，同时由于本次评估假设橡胶林于评估基准日后进行更新改造，故本次评估只考虑其木材价值，未考虑未来产胶产生的收益。但由于近熟林木材出材量较高，木材单价较高，因此造成近熟林评估增值。

4、成熟林账面净值 918.92 万元，评估值 6,400.13 万元，增值 5,481.21 万元，增值率 596.48%。

本次评估对象为低产胶园的橡胶林，干胶产量低，且近年干胶价格低迷，导致产胶收益低于其生产成本，同时由于本次评估假设橡胶林于评估基准日后进行更新改造，故本次评估只考虑其木材价值，未考虑未来产胶产生的收益。但由于成熟林木材出材量较高，木材单价较高，因此造成成熟林评估增值。

5、过熟林账面净值 2,614.21 万元，评估值 19,169.71 万元，增值

16,555.50 万元，增值率 633.29%。

本次评估对象为低产胶园的橡胶林，干胶产量低，且近年干胶价格低迷，导致产胶收益低于其生产成本，同时由于本次评估假设橡胶林于评估基准日后进行更新改造，故本次评估只考虑其木材价值，未考虑未来产胶产生的收益。但由于过熟林木材出材量较高，木材单价较高，因此造成过熟林评估增值。

## 十一、特别事项说明

### (一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的事项

本次评估未发现权属资料不全面或存在瑕疵的事项。

### (二) 重大事项说明

因海胶集团各分公司与各分公司生产队签订的“合作经营橡胶协议”，该协议规定：橡胶林木资产产权归海胶集团各分公司所有，在橡胶林木更新时，处置权归各分公司所有，并由其按残值一定的比例（协议约定的比例）给予签约的生产队补偿；本次评估未考虑由此造成的影响。其中：涉及合作胶的公司、株数、面积等情况如下表：

序号	单位	面积（亩）	现存株数（株）	评估值（万元）
1	红光分公司	601.00	16,092.00	128.74
2	金江分公司	3,154.20	56,938.00	1,024.27
3	西培分公司	503.30	17,761.00	313.45
4	长征分公司	560.00	19,830.00	200.49
5	西联分公司	355.00	15,241.00	357.58
	汇总	5,173.48	125,862.00	2,024.53

### (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### (四) 其他需要说明的事项

1. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并

发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

2.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有方提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有方提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3.本次评估范围及采用的由产权持有方提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有方对其提供资料的真实性、完整性负责。

4.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有方提供，委托人及产权持有方对其真实性、合法性承担法律责任。

5.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6.本次评估值不含增值税。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映产权持有方在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，

本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 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；

(四) 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；

(五) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 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对其评估对象可实现价格的保证。

(七) 根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起，至 2019 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年八月二十三日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一八年八月二十三日



## 备查文件目录

1. 经济行为文件(复印件);
2. 委托人和产权持有方企业法人营业执照(复印件);
3. 产权持有方涉及的主要权属证明资料(另附);
4. 委托人及产权持有方承诺函;
5. 签字资产评估师承诺函;
6. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司证券业务评估资格证书(复印件);
9. 签字注册资产评估师资格证书(复印件);