

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

贵人鸟股份有限公司拟收购
黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司部分资产
涉及其持有的土地、地上附着物及其他资产

资产评估报告

卓信大华评报字(2022)第 2357 号

(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二二年十一月三十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111030005202200922
合同编号:	2022-HT1530
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	卓信大华评报字(2022)第2357号
报告名称:	贵人鸟股份有限公司拟收购黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司部分资产涉及其持有的土地、地上附着物及其他资产评估报告
评估结论:	372,920,381.82元
评估机构名称:	北京卓信大华资产评估有限公司
签名人员:	高虎 (资产评估师) 会员编号: 14090067 刘春茹 (资产评估师) 会员编号: 11001092
 (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。

生成日期: 2022年11月30日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	23
资产评估报告附件	24

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、产权持有人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。

贵人鸟股份有限公司拟收购 黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司部分资产 涉及其持有的土地、地上附着物及其他资产 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵人鸟股份有限公司的委托，对黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司持有的土地、地上附着物及其他资产进行了评估。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。

评估目的：根据 2022 年 11 月 1 日贵人鸟股份有限公司《总经理办公会会议纪要》文件，贵人鸟股份有限公司拟收购黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司部分资产。本次评估目的是对贵人鸟股份有限公司拟收购黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司部分资产之事宜所涉及黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司持有的土地、地上附着物及其他资产在评估基准日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为其拟实施的经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人拟实施经济行为所涉及的黑龙和和美泰富农业发展股份有限公司持有的土地、地上附着物及其他资产价值；评估范围为黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司持有的土地、地上附着物及其他资产，评估范围的具体内容以黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司提供的资产评估申报表为准。未经审计的账面资产总计 29,144.65 万元，其中：固定资产账面价值 23,109.62 万元，在建工程账面价值 2,283.95 万元，无形资产-土地使用权账面价值 3,751.08 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022 年 10 月 31 日。

评估方法：成本法。

评估结论：在评估假设及限定条件成立的前提下，黑龙江和美泰富农业发展

股份有限公司在评估基准日持有的土地、地上附着物及其他资产资产账面价值29,144.65万元，评估价值37,292.04万元，评估增值8,147.39万元，增值率27.96%。

评估结论为含增值税价。

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。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

**贵人鸟股份有限公司拟收购
黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司部分资产
涉及其持有的土地、地上附着物及其他资产
资产评估报告正文**

卓信大华评报字（2022）第 2357 号

贵人鸟股份有限公司：

北京卓信大华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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵人鸟股份有限公司拟收购黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司部分资产涉及其持有的土地、地上附着物及其他资产在 2022 年 10 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、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为贵人鸟股份有限公司，产权持有人为黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人

企业名称：贵人鸟股份有限公司

法定住所：晋江市陈埭沟西工业区

法定代表人：李志华

注册资本：157150.5358 万元人民币

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

主要经营范围：一般项目：鞋制造；服饰制造；服饰研发；鞋帽零售；鞋帽批发；服装服饰零售；服装服饰批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；体育用品及器材制造；体育用品及器

材批发；体育用品及器材零售；皮革制品制造；皮革制品销售；货物进出口；技术进出口；贸易经纪与代理（不含拍卖）；销售代理；贸易经纪；食品销售（仅销售预包装食品）；粮食收购；食用农产品零售；初级农产品收购；农副产品销售。（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）

（二）产权持有人

1、基本情况

企业名称：黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司

法定住所：黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区和平办事处开发西区朝阳路 00 单元 01 层 10 号

法定代表人：李志华

注册资本：50000 万元人民币

企业类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

主要经营范围：大豆、水稻种植,玉米、水稻、小麦、杂粮收购,大米生产、出口、互联网零售,大米、杂粮批发兼零售,毛油、油渣饼的加工及销售,大豆精制油、精制米糠油加工、批发兼零售,粮食仓储、烘干、装卸搬运服务,物流服务,普通道路货物运输,网上贸易代理服务,房屋、汽车、机械设备租赁(不带操作人员的机械设备出租)。

2、委托人和产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人实际控制人均为李志华，本次行为构成关联交易。

二、评估目的

根据 2022 年 11 月 1 日贵人鸟股份有限公司《总经理办公会会议纪要》文件，贵人鸟股份有限公司拟收购黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司部分资产。本次评估目的是对贵人鸟股份有限公司拟收购黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司部分资产之事宜所涉及黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司持有的土地、

地上附着物及其他资产在评估基准日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为其拟实施的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人拟实施经济行为所涉及的黑龙和和美泰富农业发展股份有限公司持有的土地、地上附着物及其他资产价值。

本次评估范围为黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司持有的土地、地上附着物及其他资产资产。

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施收购部分资产之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 实物资产主要为房建类、设备类资产(包括机器设备、车辆、电子(其他)设备)。

1、房屋建筑物类

房屋建筑物和构筑物分别为 52 项和 77 项，主要包括：北区办公楼、北区米车间、大米成品库、预处理车间、北区仓库、南区仓库等内容；房屋建筑物面积合计 118,270.50 m²，其中 113,284.56 m²已办理不动产权证，4,985.94 m²未办理不动产权证，未办理产权证主要原因为新建厂房，正在办理中。未办证面积占总建筑物面积比重为 4.22%，未办证房屋建筑物面积账面原值占总房屋建筑物账面原值比重为 2.36%。

本次评估中，房屋建筑物评估明细表共计列示 52 项，其中：4 项未办理不动产权证书，48 项已办理不动产权证书(48 项房屋建筑物中合计已办理 49 本不动产权证，房屋建筑物评估明细表序号 6，车库为上下两层，分别办证，本次评估按照整栋建筑物合并列示)

2020 年 8 月 21 日，齐齐哈尔市场监督管理局出具准予变更登记通知书((齐)登记内变字【2020】第 009 号)，同意黑龙江和美泰富食品有限公司名称变更为

黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司，截止本次评估基准日，产权持有人暂未办理 2020 年之前不动产权证名称变更。

构筑物主要包括：厂区围墙、厂区道路、米糠油消防水池等，截止评估基准日房屋建筑物和构筑物均正常使用。

2、机器设备类

机器设备共计 278 项，主要购置于 2014 年-2020 年，包括米生产线、自动包装生产线、大米选色机、仓储设备、米糠油预处理、浸出设备、烘干设备等主要资产，评估基准日机器设备正常使用。

车辆共计 24 辆，2 项车牌照，24 辆车均为公司日常办公和经营使用车辆，购置于 2013 年至 2021 年期间，车辆年检正常，可正常行驶，使用状况良好。

电子（其他）设备共计 238 项，主要包括办公用电脑、重型货架、穿梭式货架、文件柜等资产，存放于办公楼及厂区房屋建筑物内，购置于 2013 年-2022 年，电子设备可正常使用。

（二）在建工程类

纳入评估范围的在建工程主要为正在建设的仓储智能化改造、北区检斤房地秤基础、北区检斤房室内装修改造、北区燃气锅炉及配套设施、7、8 号仓扩能改造等项目，工程项目主要包括：改扩建工程、新建构筑物等，已取得建设规划许可证等资质，评估基准日正常施工。

（三）无形资产

无形资产-土地使用权共计 2 宗，2 宗土地位于富拉尔基区经济开发区，宗地用途：工业用地，实际用途：工业用途；证载权利人为黑龙江和美泰富食品有限公司，2020 年 8 月 21 日，齐齐哈尔市场监督管理局出具准予变更登记通知书（（齐）登记内变字【2020】第 009 号），同意黑龙江和美泰富食品有限公司名称变更为黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司，截止本次评估基准日，产权持有人暂未办理土地使用权证名称变更，土地出让金及契税、印花税均已缴纳；剩余使用年限：2 宗土地剩余年限分别为 41.67 年和 42.50 年，目前两宗土地均为正常生产经

营用地。

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：本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，确定评估对象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

本项目评估基准日是 2022 年 10 月 31 日，由委托人根据经济行为、会计期末、利率和汇率变化等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

1、2022 年 11 月 1 日贵人鸟股份有限公司《总经理办公会会议纪要》；

（二）主要法律、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）；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；
- 6、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》；
- 7、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；
- 8、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2019】35号《资产评估执业准则--资产评估方法》；
- 4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 5、中评协【2018】36号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 6、中评协【2018】37号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 7、中评协【2017】33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 8、中评协【2017】38号《资产评估执业准则--不动产》；
- 9、中评协【2017】39号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 10、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 11、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

(四) 权属依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、不动产权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、产权持有人提供的其他权属证明文件（合同、发票等）。

(五) 取价依据

- 1、全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2、财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；
- 3、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 4、《黑龙江省建筑与装饰工程消耗量定额》（2019）；
- 5、《黑龙江省通用安装工程消耗量定额》（2019）；
- 6、《齐齐哈尔市建设工程造价信息》（广材助手 2022 年第 10 期）；
- 7、财税【2008】170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 8、财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 9、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 10、商务部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 11、评估基准日近期《机电产品报价手册》；
- 12、二手车流通-全国二手车线上服务一体化智能平台；
- 13、委估房屋所在区域的地理条件资料；
- 14、中国土地市场网相关资料；
- 15、评估基准日土地市场交易案例资料；
- 16、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、产权持有人提供的资产评估申报明细表及资产台账；
- 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、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

依据资产评估准则的规定，单项资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法评估是通过预测获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值。市场法是通过分析最近市场上和产权持有人资产类似的成交价格，并对被评估对象和参照物之间的差异进行调整，由此确定被评估资产价值的方法。成本法是通过估算被评估资产的重置成本和各种贬值，用重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

(二) 评估方法适用性分析

本次评估范围内拟收购资产为单项资产组合，不构成整体经营性资产组，不具有整体获利能力，因此，未来现金流量折现后的现值模式无法计算，故不适宜采用收益法。

市场法是通过分析最近市场上和产权持有人资产类似的成交价格，并对被评估对象和参照物之间的差异进行调整，由此确定被评估资产价值的方法，市场法适用于有成熟的市场、交易比较活跃的地区，由于委估资产所在地区周边同类资产市场不成熟及交易不活跃，无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此不采用市场法评估。

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资料，成本法的评估结果主要是以评估基准日产权持有人各项资产更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，因此本项目适宜采用成本法评估。

(三) 成本法评定过程

1、固定资产-建筑物类

对于企业自建，主要用于生产及办公用房，根据委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估。均以含税价值确定评估价值。建筑面积数量以证载面积、清查申报资料及实际测量结果确定。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

对大型、价值高、重要的建(构)筑物，重置成本的计算主要采用“决算调整法”。“决算调整法”是根据原竣工资料确定各分部分项工程量，以工程量为依据按当地现行定额计算定额直接费，计算各项取费，材料差价，确定工程造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用“类比法”或“单方造价法”确定委估建筑的建安工程造价。

建设工程前期费用参考国家规定，结合建设工程所在地实际情况，根据企业固定资产的投资规模确定。

资金成本按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，按照均匀投入计算。

重置成本=(建安工程造价+前期及其他费用+资金成本)

(2) 成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和勘察法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

1) 年限法成新率的确定

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

经济寿命年限参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

2) 勘查法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

勘查法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备评分修正系数。

3) 综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察法成新率×60%

2、固定资产-设备类

机器设备大多为单台机器设备，不具有整体获利能力；无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法，对部分车辆、电子（其他）设备适宜采用市场法，以含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

机器设备大多为单台机器设备，单独不具有获利能力，同时无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，而该类资产可以在现行市场条件下进行重置，因此本次评估选用成本法；对部分车辆、电子（其他）设备适宜采用市场法，以含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

重置成本=购置价×（1+运杂费率+安装调试费率+基础费率）×（1+前期及其他费率）×（1+资金成本率）

电子（其他）设备通过市场询价确定含税购置价，以此确定重置成本。

（2）成新率的确定

主要机器设备成新率的确定：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

或：年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)

机器设备的经济寿命年限：参照《资产评估常用方法与参数手册》确定；

已使用年限：根据已安装使用日期至评估基准日的时间结合设备的开机率确定；

尚可使用年限：尚可使用年限是指根据资产的有形损耗和预见的各项无形损耗，估测到的其继续使用的年限。

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

一般或低值设备成新率的确定：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对目前市场已经不再出售同类型的电子（其他）设备，直接以同类型设备的市场含税二手价确定评估价值，对于车辆，直接以同类型车辆的市场含税二手价确定评估价值。

3、在建工程

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。或主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估价值中已包含，则该类在建工程评估价值为零。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估价值。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，按照合理建设工期重新计算资金成本。

4、无形资产

为2宗土地使用权，土地使用权证载面积共计307,869.70平方米。

根据《资产评估执业准则—不动产》，结合土地使用权特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法和成本逼近法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，根据产权持有人提供的有关资料和掌握的市场地价资料，经过实地勘察和认真分析，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选用市场比较法和基准地价法评估。

(1) 市场比较法评估：

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V—估价宗地价格；

V_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

(2) 基准地价修正法：

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗

地在评估基准日价格的方法。计算公式如下：

$$P=P_{1b} \times (1 + \sum K_i) \times K_j$$

式中：P—待估宗地土地使用权价值；

P_{1b} —土地所在城区某一用途、某级别的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —评估基准日与基准地价估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

(四) 评估结论的确定

通过上述评估思路，计算评估结果并作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一)委托人为实现资产收购之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对产权持有人持有的土地、地上附着物及其他资产进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

(二)按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向产权持有人提供资产评估所需申报资料，指导产权持有人清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

(三)按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别

采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

(四)评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

(一)一般假设

1、交易假设：假设待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，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。

3、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划（现行）的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件原地、合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(二)特殊假设

1、假设和产权持有人相关的税率评估基准日后不发生重大变化。

2、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造、使用过程均符合国家有关法律、法规规定。

4、除产权持有人提供资料范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的法律权利瑕疵、负债和限制。

5、假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

6、假设对于无法勘测的隐蔽工程、技术参数、技术状态等，均满足生产经营所需，且基本与实际经济使用寿命相符。

7、本次评估仅对委估资产的价值发表意见，资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

8、被评估对象的数量、使用、保管状况等资料均系产权持有人提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但是我们无法对这些资料的准确性作出保证。

9、假设评估范围内资产无任何潜在的权属瑕疵问题、亦不存在影响其经济使用年限的其他重大质量问题。

十、评估结论

在实施了上述评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施收购部分资产之目的所涉及黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司持有的土地、地上附着物及其他资产在 2022 年 10 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

通过成本法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司在评估基准日持有的土地、地上附着物及其他资产资产账面价值 29,144.65 万元，评估价值 37,292.04 万元，评估增值 8,147.39 万元，增值率 27.96%。

本次评估结论的有效使用期限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）权属瑕疵事项

1、纳入评估范围的部分房屋尚未办理房屋所有权证，资产权属资料不完备。产权持有人出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。

本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据产权持有人提供的确权证明、施工图纸、竣工决算等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。具体详见下表：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值	备注
1	大米成品库 (1)	862.00	1,173,760.33	1,015,791.91	
2	大米成品库 (2)	3,024.94	2,871,506.50	2,438,743.65	
3	大豆原料库	553.00	724,990.30	627,418.80	
4	成品库扩建	546.00	/	/	账面价值包含在成品库中,评估明细表序号 11。
合计		4,985.94	4,770,257.13	4,081,954.36	

2、2020年8月21日，齐齐哈尔市场监督管理局出具准予变更登记通知书（（齐）登记内变字【2020】第009号），同意黑龙江和美泰富食品有限公司名称变更为黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司，截止本次评估基准日，产权持有人暂未办理2020年之前不动产权证名称以及土地使用权证名称、车辆行驶证名称变更。

（二）资产抵押、查封、担保等事项说明

1、黑龙江和美泰富农业发展股份有限公司在齐齐哈尔农村商业银行股份有限公司建华支行以抵押方式借款 65,000,000.00 元，借款期限为 2019 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 19 日，截至 2021 年末，借款本金剩余 48,750,000.00 元。产权持有人以抵押合同签订时资产原值 66,252,543.17 元（净值 43,677,180.02 元）的机器设备对借款中的 2620 万元借款进行抵押担保。借款合同编号【270141904181544】。本次评估结果中未考虑抵押、查封资产特殊情况对评估价值的影响，提请报告使用者关注此事项未来进展情况。

（三）期后重大事项，在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及产权持有人未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

（四）本次评估仅对委估资产的价值发表意见，评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

（五）本评估报告是在产权持有人提供资料的基础上做出的，产权持有人对提供的相关数据和资料的真实性、完整性、合法性、准确性负责。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任，资产评估专业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。

（六）本评估报告是对产权持有人提供评估范围的资产市场价值发表意见，未考虑评估范围内资产可能存在的负债、税收等或有事项。

（七）本次评估范围内部分未完工在建工程产权持有人已暂估成本全面挂账，后续的所有款项支付事项由产权持有人完成并按照完整可使用资产移交委托人。

（八）对委托人和产权持有人可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和产权持有人未作特别说明，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。

（九）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。

（十）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。

（十一）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、 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。

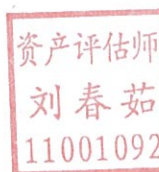
十三、评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 11 月 30 日。

资产评估师：高虎 (高 虎)



资产评估师：刘春茹 (刘春茹)



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二二年十一月三十日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和产权持有人法人营业执照复印件；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件五、签字资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京卓信大华资产评估有限公司变更备案公告；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格文件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司评估师资格证书登记卡；
- 附件十、资产评估委托合同；
- 附件十一、资产评估明细表；
- 附件十二、未经审计财务报表；