

海南天然橡胶产业集团股份有限公司
拟转让中橡电子交易市场有限公司股权
所涉及的中橡电子交易市场有限公司
股东全部权益价值

评估报告

北京亚超评报字[2013]第A002号

北京亚超资产评估有限公司

二〇一三年三月

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟转让
中橡电子交易市场有限公司股权所涉及的
中橡电子交易市场有限公司股东全部权益价值

评估报告

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告书摘要	2
绪言	4
一、委托方及被评估单位、其他报告使用者	4
二、评估目的	13
三、评估对象和范围	13
四、评估价值类型及定义	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估过程	19
九、评估假设和限制条件	20
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25

评估报告声明

一、我们在执行本评估业务中，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、注册资产评估师出具的评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、评估机构和注册资产评估师与评估报告中的评估对象及相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场调查，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作任何形式的保证。

五、注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力。

六、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；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。

七、注册资产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，是经济行为实现的参考依据，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。

八、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

九、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本评估机构无关。

十、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

北京亚超资产评估有限公司接受海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南大宗商品交易中心有限责任公司共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟转让其持有的中橡电子交易市场有限公司的股权所涉及的中橡电子交易市场有限公司股东全部权益在2012年12月31日的市场价值进行了评估。

现将资产评估结果摘要如下。

一、委托方及被评估单位：委托方海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南大宗商品交易中心有限责任公司，被评估单位中橡电子交易市场有限公司。

二、评估目的是反映中橡电子交易市场有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟转让股权提供价值参考依据。

三、评估对象是中橡电子交易市场有限公司股东全部权益价值。

四、评估范围包括流动资产、非流动资产和流动负债、非流动负债。

五、价值类型为持续经营假设前提下的市场价值。

六、评估基准日为2012年12月31日。

七、评估方法为资产基础法。

八、评估结论

采用资产基础法，中橡电子交易市场有限公司经中审亚太会计师事务所有限公司审计后的总资产为6,839.50万元，总负债为2,071.61万元，净资产（所有者权益）为4,767.89万元；评估后的总资产为8,072.90万元，总负债为2,071.61万元，净资产（所有者权益）为6,001.28万元，净资产（所有者权益）增值1,233.40万元，增值率25.87%。

重要提示：

本报告仅供委托方为本报告所列评估目的以及报送行业或企业主管部门审查而用。评估报告使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除

依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2012年12月31日起计算，至2013年12月30日止。

以上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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟转让 中橡电子交易市场有限公司股权所涉及的 中橡电子交易市场有限公司股东全部权益价值 评估报告

北京亚超评报字[2013]第A002号

海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南大宗商品交易中心有限责任公司：

北京亚超资产评估有限公司接受海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南大宗商品交易中心有限责任公司共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟转让其持有的中橡电子交易市场有限公司的股权所涉及的中橡电子交易市场有限公司股东全部权益在2012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、被评估单位和其他报告使用者

（一）委托方：

1、委托方之一：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

名 称：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

住 所：海口市海垦路 13 号绿海大厦

法定代表人：林进挺

注册资本：人民币叁拾玖亿叁仟壹佰壹拾柒万壹仟陆佰元

实收资本：人民币叁拾玖亿叁仟壹佰壹拾柒万壹仟陆佰元

公司类型：股份有限公司

营业执照注册号：460000000173123

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，机械制造，通讯，进出口贸易，包装业，广告。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）

股票代码：601118

2、委托方之二：海南大宗商品交易中心有限责任公司

名称：海南大宗商品交易中心有限责任公司

住所：海南省海口市滨海大道 115 号海垦国际金融中心 27 层

法定代表人：李明泉

注册资本：人民币壹亿元

实收资本：人民币零元

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：460000000273925

经营范围：为商品交易及服务类交易提供场所、网络平台以及登记、结算、交收、货权监管和中介代理服务；网络商城、网站经营、信息资讯服务；计算机系统集成、软件开发及其辅助设备销售。（筹建，凡涉及行政许可的项目凭许可证经营）

（二）被评估单位

1、基本情况

名称：中橡电子交易市场有限公司

住所：海口市海垦路十三号绿海大厦九层

法定代表人：董敬军

注册资本：人民币伍仟万元

实收资本：人民币伍仟万元

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：460000000111601

经营范围：天然橡胶及制品的批发、零售、代购代销服务、电子商务及信息服务；农副产品、土特产品的电子商务服务；仓储服务（危险品除外）；计算机及其辅助设备、系统集成、软件开发、销售；网络工程设计、施工，配送服务。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）。

2、历史沿革

天然橡胶是国家战略物资，也是重要的工业原料，海南、云南、广东是国内天然橡胶主要生产基地，2001年5月8日，为有效解决传统橡胶销售中的问题，海南农垦成立了海南农垦电子商务交易中心。2005年12月改制成中橡电子交易市场有限公司（简称：“中橡市场”或“公司”），注册资金5000万元。

中橡市场的宗旨是为中国的天然橡胶产业发展服务；定位是采用多种交易模式，组织多种商品交易，将多项服务功能有机结合，赢利方式多元化的网络交易市场；发展目标是打造资本实力雄厚、服务功能齐全的网络交易市场，成为权威的定价中心、物流中心和信息中心。

中橡市场经过 11 年的稳定运营，已成为中国最大的天然橡胶电子交易平台。中橡市场是海南省高新技术企业、国家十五电子商务示范工程企业；国家八部委评出的全国农业产业化重点龙头企业；全国首批行业信息技术应用推广服务示范企业；2007 年是唯一荣膺国家商务部“双百市场工程”的电子交易市场。

但是，近年来网上成交量减少造成交易手续费减少及会员费收入减少；在网站信息收入方面，面对客户群体较窄，大多客户为橡胶贸易商及终端客户。上述原因造成中橡市场的经营业绩下滑。

3、股东和持股比例

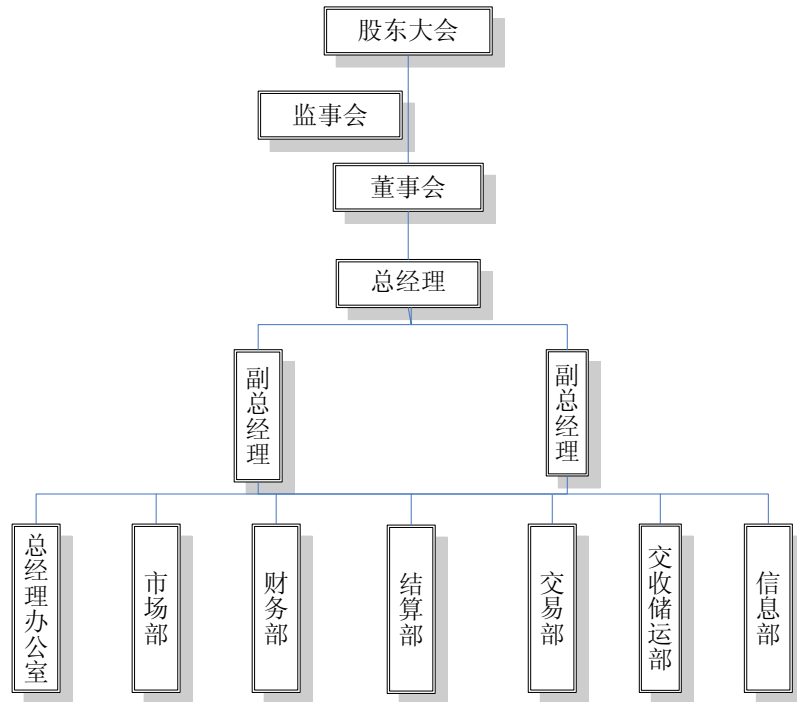
截止评估基准日，中橡市场有股东 3 家，分别是股东是海南天然橡胶产业集团股份有限公司（持有 98% 股权）、中国农垦经贸流通协会（持有 1% 股权）、华垦（北京）投资有限公司（持有 1% 股权），各家股东的投资金额和持股比例如下：

股东名称	投资金额（元）	所占比例（%）
海南天然橡胶产业集团股份有限公司	49,000,000.00	98.00%
中国农垦经贸流通协会	500,000.00	1.00%
华垦（北京）投资有限公司	500,000.00	1.00%
合计	50,000,000.00	100.00%

4、组织结构

中橡市场按照《公司法》规定建立了法人治理结构，股东大会为公司的最高权力机构，董事会为股东大会的常设权力机构，监事会为股东大会的派出监督机构。中橡市场下设总经理办公室、市场部、财务部、结算部、交易部、交收储运部、信息部等部门。

中橡电子交易市场有限公司组织机构图



5、主要经营业绩

中橡市场评估基准日及前三年财务数据如下表：

单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
总资产	6,839.50	7,982.91	6,706.04	16,824.61
净资产	4,767.89	5,071.60	5,170.48	3,469.04
年度	2012年1-12月	2011年度	2010年度	2009年度
营业收入	7,829.60	744.29	12,581.09	15,718.55
营业成本	7,470.22	300.35	10,028.60	14,935.19
投资收益	0.00	0.00	-858.93	-894.05
营业利润	-394.15	-192.08	1,013.47	-1,208.61
利润总额	-303.75	-124.16	1,092.05	-1,141.38
净利润	-303.71	-98.87	982.55	-992.15

2010-2011年度财务报表经中审亚太会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见的审计报告。

2012年度财务报表经中审亚太会计师事务所有限公司审计，并出具了中审亚太审字(2013)010074-3号无保留意见的审计报告。

6、执行的主要会计政策

(1) 会计期间

中橡市场会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

中橡市场采用人民币为记账本位币。

(3) 会计计量属性

中橡市场以权责发生制为记账基础，初始价值以历史成本为计量原则。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

(4) 应收款项

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	期末余额大于 300 万元的应收款项
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

② 按组合计提坏账准备应收款项：

账龄组合	依据和计提方法
确定组合的依据	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	账龄分析法

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：

账龄	坏账准备计提比例 (%)
1 年以内	2
1-2 年	5
2-3 年	15
3-4 年	50
4-5 年	70
5 年以上	100

考虑到存出的期货保证金不存在坏账风险，故对其不计提坏账准备；另由于橡胶树的抚育管理期一般为 8 年以及家庭农场款（中小苗抚管承包）具有生产投资性借款的特点，应收家庭农场款的坏账准备计提比例为 5%；本公司合并范围内各公

司间应收款项不计提坏账准备。

对应收票据和预付款项，有客观证据表明其发生减值的，将其转入“其他应收款”后单独进行减值测试，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	债务公司破产、清算、解散、法律诉讼等确定无法收回的应收款项
坏账准备的计提方法	全额计提坏账准备

④ 坏账损失的确认标准

确认坏账的标准为：i. 当债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然无法收回时；ii. 当债务人逾期未履行其清偿责任，且具有明显特征表明无法收回时。经公司管理层批准确认为坏账损失，冲销原提取的坏账准备；坏账准备不足冲销的差额，计入当期损益。

(5) 公司存货按生产过程的实物形态分为原材料、周转材料（包装物及低值易耗品）、库存商品（含自制的产成品及外购商品）、在产品等大类。

公司对橡胶产品的可变现净值是以公开市场现货价格与期货价格相结合的办法确定，即以资产负债表日所在周及前后各一个完整交易周的现货公开市场加权平均价格给予70%权重和期货市场与资产负债表日最近期货合约的资产负债表日前后各5个交易日加权平均价给予30%权重，再考虑销售税金及销售费用等确定。

公司按照单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

(6) 长期股权投资

A、长期股权投资初始计量

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

B、长期股权投资后续计量

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时

应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定公司仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（7）固定资产

① 固定资产的确认标准

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一个会计年度、单位价值较高的有形资产。

② 固定资产的计价方法

固定资产按取得时的实际成本入账。

A. 购置的不需要经过建造过程即可使用的固定资产，按实际支付的买价加上

支付的运杂费、包装费、安装成本、专业人员服务费和交纳的有关税金等，作为入账价值。

B. 自行建造的固定资产，按建造该资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出作为入账价值。

C. 投资者投资转入的固定资产，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D. 融资租入的固定资产，在租赁期开始日，按照租入固定资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者加上可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用之和，作为租入资产的入账价值。

E. 在原有固定资产的基础上进行改建、扩建的，按原固定资产账面价值，加上由于改建、扩建而使该资产达到预定可使用状态前发生的支出，同时减去改建、扩建过程中被拆除和替换固定资产部分的账面价值，作为入账价值。

F. 通过债务重组取得的固定资产，按照受让固定资产的公允价值确定初始投资成本。

G. 通过非货币性资产交换取得的固定资产，在同时满足换入的固定资产或换出资产的公允价值能够可靠计量、该项交换具有商业实质条件时，以公允价值和应支付的相关税费加（减）收到的补价作为入账价值；如不能同时满足上述条件的取得的固定资产，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费加（减）收到的补价作为入账价值。

③ 固定资产分类及折旧方法

固定资产折旧按年限平均法计提。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产的类别、估计的使用年限和预计净残值率（3%）确定的折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	8-35	2.77-12.13
机器设备	10-15	6.47-9.7
交通运输设备	10	9.7
电子及其他设备	5-10	9.7-19.4

在考虑减值准备的情况下，已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值（即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备）以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。已全额计提减值准备的固定资产，不

再计提固定资产折旧。

(7) 无形资产的核算办法

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

① 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

② 无形资产使用寿命的确定及摊销方法使用寿命的确定原则

A. 使用寿命的确定

源自合同性权利或者其他法定权利取得的无形资产，其使用寿命按不超过合同性权利或者其他法定权利的期限；

合同性权利或者其他法定权利到期时因续约等延续、且有证据表明延续不需要付出大额成本的，续约期一并计入使用寿命；

合同或者法律没有使用寿命的，综合各方面情况判断，如与同行业情况进行比较、参考历史经验、聘请专家论证等，以无形资产能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命；

按照上述方法仍无法确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命不确定的无形资产。

B. 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，在预计的使用寿命期限内按照直线法摊销，无形资产的摊销一般计入当期损益，但如果某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或者其他资产实现的，其资产摊销金额计入相关资产价值。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

(8) 长期待摊费用的核算办法

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

（二）其他报告使用者

国家法律、法规规定的报告使用者。

二、评估目的

根据海南省农垦集团有限公司《董事会会议纪要》（15），海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟转让其持有的中橡电子交易市场有限公司的股权，需对该经济行为所涉及的中橡电子交易市场有限公司的股东全部权益价值进行评估，本次评估目的是反映中橡电子交易市场有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为本合同委托方提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

1、评估对象是中橡电子交易市场有限公司股东全部权益价值。

2、评估范围以中橡电子交易市场有限公司提供的经中审亚太会计师事务所有限公司审计的资产负债表和资产评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债等。纳入评估范围的有限公司总资产为 6,839.50 万元，负债 2,071.61 万元，所有者权益为 4,767.89 万元。

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。

具体范围以提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产评估明细表”为准。此评估范围已经委托方和被评估单位确认。

3、企业账面记录的无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为各种软件，账面价值 3,105,189.46 元。

4、企业申报的表外资产的类型、数量；

企业未申报表外资产及数量，我们在评估过程中也未发现存在表外资产。

四、评估价值类型及定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估中橡电子交易市场有限公司的股东全部权益的公允价值，评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估算数额，当事人双方应各自精

明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

五、评估基准日

根据与委托方的约定，本项目资产评估的基准日确定为 2012 年 12 月 31 日。

根据公司的计划，尽量使评估基准日与评估目的所涉及的经济行为实现日接近，故选择 2012 年 12 月 31 日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、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文件资料主要有：

（一）评估行为依据

- 1、海南省农垦集团有限公司《董事会会议纪要》（15）；
- 2、北京亚超资产评估有限公司与海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南大宗商品交易中心有限责任公司签订的评估业务约定书。

（二）评估法规依据

- 1、中华人民共和国国务院令（第 378 号）《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 2、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 3、国资委产权（[2006]274 号）《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 5、国办发[2001]102 号《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》；
- 6、中注协会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》2008 年 10 月 28 日；

- 8、《中华人民共和国公司法》(2006年度10月27日修订);
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日);
- 10、《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;
- 11、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

- 1、财政部财企(2004)20号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》;
- 2、中国资产评估协会中评协(2007)189号《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》及《资产评估价值类型指导意见》;
- 3、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》;
- 4、中国资产评估协会(2008)218号《企业国有资产评估报告指南》。

(四) 重大合同协议、产权证明文件

- 1、企业营业执照、税务登记证、组织机构代码;
- 2、委托方、被评估单位填报的《资产评估申报清单和申报明细表》;
- 3、委托方提供的房产证、车辆行驶证等产权证明文件;
- 4、与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、购买原始及其它资料等产权证明文件;

(五) 评估取价依据

- 1、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第294号, 2000年10月22日);
- 2、《汽车报废标准》(原国家经济贸易委员会国经贸经[1997]456号);
- 3、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202号);
- 4、评估人员现场勘查取得的资料和数据。
- 5、评估人员调查了解及查询的市场价格信息及其他与评估有关的资料。
- 6、委托方提供的有关文字资料、证件及相关资料;

7、北京亚超资产评估有限公司价格信息资料库相关资料;

(六) 参考资料及其他

国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料,以及我公司评估人员收集的其他有关资料。

七、评估方法

根据国家国有资产管理与评估的有关法规,遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则,我们对中橡市场的评估范围内资产进行了必要的核查,查阅了有关文件及技术资料,实施了我们认为必要的程序。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。进行整体资产评估,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法也称成本法,是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前在选取交易单位参照物方面具有极大难度,且由于市场公开资料较缺乏,故本次评估不采纳市场法。

本次委托评估的被评估单位其经营及收益情况如下:由于该企业近两年来连续亏损,未来的经营存在着诸多不确定性,导致企业的未来收益难于预测。基于以上原因,本次对中橡电子交易市场有限公司的评估,采用收益法进行企业价值评估的条件不充分,不宜采用收益法进行评估。

综上所述,结合本次的评估目的、行业特点及价值类型,采用资产基础法作进行评估。

（一）资产基础法简介：

资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

1、流动资产的评估

流动资产的评估，主要采用重置成本法。

（1）对于货币资金的评估，评估人员通过对银行存款核对银行对账单，同时向银行进行函证，有未过账项的，对余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

（2）对于应收款项(其他应收款)，评估人员核查账簿、原始凭证，进行应收款函证，并进行了经济内容和账龄分析。对于有充分理由相信全都能收回的，应按全部应收款额计算评估值；对于其很可能收不回款项，按会计政策规定的计算坏账准备的方法，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值，对于发生时间较长、已过诉讼时效的评估为零。按照操作规范对已计提坏账准备评估为零。

（3）存货的评估，存货包括库存商品，在评估时，按照基准日的市场价格扣除销售费用、相关税费，并根据产成品属畅销、正常销售、滞销情况决定是否扣除部分净利润或全部净利润来计算评估值。

2、长期股权投资的评估

长期股权投资的评估，首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

其次，依据被投资单位的不同情况，分别采取如下评估方法：

评估时，对全资、控股、或具备整体评估条件的参股企业的长期投资进行整体资产评估，将评估后的净资产按持股比例计算应享有的份额确定评估值。

3、房屋建筑物的评估

对于主要房产，本次评估采用市场比较法是将估价对象与在估价时，近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数

× 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

3、设备类资产的评估

评估值=重置全价×成新率

(1) 办公设备

① 办公设备重置全价的确定

对于办公设备，查询评估基准日期前一年内恰当的市场交易价格，或直接向制造商、供应商询价，同时收集和参考近期同类设备的合同价等有关资料确定现行购置价，再加上运杂费、安装调试费、应分摊的合理费用与建设期合理的资金成本等确定重置全价。

对查询不到价格的国产设备，参考近期同类设备的合同价或采用各年机器设备价格手册的价格，综合确定重置全价。

② 成新率的确定

通过对设备使用状况的现场考察，主要通过对设备使用状况的现场考察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

③ 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 车辆

① 车辆重置全价的确定：车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+车辆购置附加税+牌照费用

② 成新率的确定

对于车辆的成新率，先分别计算已行驶里程成新率和使用年限成新率，取孰低者作为理论成新率，然后由评估人员通过对车辆的整车、发动机、离合器、前桥、后桥、变速箱、传动轴、车架、制动系统及车身等部位经现场鉴定了解和调查，按车辆的实际技术状态确定是否修正其理论成新率。

③ 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(3) 电子设备

①重置全价的确定

本次评估范围内的电子设备是在国内采购，其购置价包含了安装调试费、运杂费，其重置全价等于其购置价；对不需要安装及调试的设备(电脑、打印机等)，直接以向制造商、供应商询价或以近期同类设备的合同价等价格作为重置全价。

外购设备按下述方法确定设备价格：对电子设备，查询评估基准日近期的公允市场交易价格，或直接向制造商、供应商询价，同时收集和参考近期同类设备的合同价等有关资料确定现行购置价；对无法直接询价或通过其他手段查询到价格的设备，参考类似设备的购置价格确定现行价格。

②成新率的确定

主要通过对设备使用状况的现场考察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。对超期服役的设备以现场勘查成新率确定成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

4、无形资产的评估

在核对账账、账表、清单一致的基础上，按照尚可使用年限计算确定评估值。

5、递延所得税资产的评估

在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生原因、具体内容进行了解分析后确定评估值。

6、负债的评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的调整数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南大宗商品交易中心有限责任公司共同委托后，随即选派资产评估先遣人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于2013年1月16日进驻现场，最终3月26日出具正式评估报告。

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是: 根据我公司资产评估工作的需要, 向中橡电子交易市场有限公司布置资产评估申报表, 协助企业进行资产申报工作; 同时收集资产评估所需文件资料, 制订资产评估工作计划。

(二) 现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定, 对评估范围内的资产进行了评估和产权界定, 具体步骤如下:

- 1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍;
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别, 并与企业有关财务记录数据进行核实;
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实, 并对资产状况进行察看、记录; 并与资产管理人员进行交谈, 了解资产的经营、管理及维护状况;
- 4、根据委估资产的实际状况和特点, 制订各类资产的具体评估方法;
- 5、查阅委估资产的产权证明文件, 以及有关往来账目、发票等财务资料;
- 6、开展市场调研、询价工作, 走访有关管理单位;
- 7、对委估资产进行评估, 测算其评估价值。

(三) 评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果, 进行汇总分析工作, 确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况, 并根据汇总分析情况, 对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

根据评估工作情况, 起草资产评估报告书, 由公司内进行三级审核后, 向委托方提交资产评估报告书初稿, 根据委托方意见, 在合理的情况下进行必要的修改, 在经委托方确认无误后, 向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设与限制条件

- 1、基准日2012年12月31日的评估中所采用的会计政策与中橡电子交易市场有限

公司以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致；

- 2、假定目前行业的产业政策及现有法律环境未发生重大变化；
- 3、假设企业经营所需的各项证件能如期取得；

(二) 一般性假设和限制性条件

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、对于本评估报告中价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发（如营业执照等）；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

6、我们对价值的估算是根据2012年12月31日本地货币购买力做出的；

7、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

9、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

10、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

11、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

12、不考虑通货膨胀因素。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

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，采用资产基础法对中橡电子交易市场有限公司的股东全部权益价值进行了评估，得出中橡电子交易市场有限公司在评估基准日2012年12月31日的评估结论。

(一) 采用资产基础法对中橡电子交易市场有限公司全部资产和负债进行评估评估得出评估基准日2012年12月31日评估结果如下：

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%
1 流动资产	5,047.64	5,167.22	119.59	2.37
2 非流动资产	1,791.86	2,905.68	1,113.82	62.16
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资	638.78	518.44	-120.34	-18.84
7 投资性房地产				
8 固定资产	767.73	2,285.60	1,517.87	197.71
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	310.52	26.81	-283.71	-91.37
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	74.83	74.83	0.00	0.00
19 其他非流动资产				
20 资产总计	6,839.50	8,072.90	1,233.40	18.03
21 流动负债	1,816.61	1,816.61	0.00	0.00
22 非流动负债	255.00	255.00	0.00	0.00
23 负债合计	2,071.61	2,071.61	0.00	0.00
24 净资产(所有者权益)	4,767.89	6,001.28	1,233.40	25.87

采用资产基础法，中橡电子交易市场有限公司经中审亚太会计师事务所有限公

司审计后的总资产为6,839.50万元，总负债为2,071.61万元，净资产（所有者权益）为4,767.89万元；评估后的总资产为8,072.90万元，总负债为2,071.61万元，净资产（所有者权益）为6,001.28万元，净资产（所有者权益）增值1,233.40万元，增值率25.87%。

（二）评估结论分析

中橡电子交易市场有限公司截止评估基准日2012年12月31日净资产（所有者权益）评估增值为1,233.40万元，主要为公司流动资产、固定资产评估增值造成的。

十一、特别事项说明

（一）规范性说明

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境不变的前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。

2、受海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南大宗商品交易中心有限责任公司共同委托，本次评估范围仅以被评估单位申报为限。

3、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，公司及参加评估工作的全体人员与被评估单位无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、本报告是在被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。被评估单位对所提供会计记录、会计凭证、会计报表以及相关数据的真实性和可靠性负责；本报告评估结论是对2012年12月31日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，该公司对这一基准日以后该资产价值发生的变化不负任何责任。

5、本报告所涉及的有关法律证明文件，由被评估单位提供，其真实性由被评估单位负责。

6、我们的评估是根据企业的资产申报表进行的，并依据了企业的财务会计政策，企业对有关资产的存在性、真实性、合法性负责，有关财务会计政策由企业提供，评估师仅对基准日资产价值的客观公允性承担评估责任。

7、本次评估以被评估单位提供的资料真实、充分为前提。评估人员受条件、时间的限制，所以评估结论受机构评估人员职业判断的影响。

8、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报

告正文具有同等法律效力。

（二）评估特殊处理的有关事项

1、本评估结论中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察做出的判断。

2、列入评估范围的部分房屋建筑物计 3 项，面积 2,898.90 平方米，其中车库尚未办理产权证，本次评估申报的房屋建筑面积以实际测量为依据。评估人员对上述资产的权属状况给予了必要的关注，但不对评估其的法律权属作任何形式的保证。

3、列入评估范围的车辆计 3 部。其中 2 部车辆，机动车行驶证证载车主为海南农垦电子商务交易中心。经企业介绍，中橡电子交易市场有限公司的前身即为海南农垦电子商务交易中心，因此，纳入评估范围的全部车辆其均为中橡电子交易市场有限公司所有。评估人员对上述车辆的权属状况给予了必要的关注，但不对评估其的法律权属作任何形式的保证。

4、纳入评估范围的小型普通客车五菱 LZW6371（车辆牌号：琼 A69195）检验有效期至 2012 年 11 月。该车未通过新一年的检验，处于待处理状态。本次评估按残值处理。

5、由于房屋建筑物—绿海大厦建成年代较早，并经过数次转让，中橡市场已无法找到该大厦的工程技术资料。对于绿海大厦的结构等技术参数，评估人员参照以下资料进行评估，即 2002 年 12 月 6 日，中地不动产评估有限公司出具的（京）中地（2002）（房估）字第 015 号《房地产估价报告》中附件二。

以上事项提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件；

（二）本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和处

置决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的市场价值的估计值而不是交易价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

（四）本报告书评估结论使用有效期限自2012年12月31日起一年内有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以将评估结论作为实现本次评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

（五）本评估报告需提交企业主管部门或国有资产监督管理部门进行备案，备案后方可正式使用。

（六）本评估报告及其评估结论仅供委托方和本报告列明的其他报告使用者为本报告书所载明的评估目的而使用，用于其它任何目的均无效；其他任何第三者不当使用或依赖本评估报告及其评估结论所产生的后果不应由评估机构及其评估师承担任何责任。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方和评估机构书面许可，任何单位和个人不得将本评估报告的全部或部分内容向他人提供或公开，但按法律和相关规定提供给评估管理机构或送交国有资产监督管理部门审查时使用的除外。未经委托方同意，我公司不会向其他任何单位和个人提供或公开。

十三、评估报告日

本评估报告日为2013年3月26日。

谨此报告！

(此页无正文, 为签字盖章页)

评估机构法人代表:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

北京亚超资产评估有限公司

二〇一三年三月二十六日于中国.北京

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟转让
中橡电子交易市场有限公司股权所涉及的
中橡电子交易市场有限公司股东全部权益价值
评估报告附件

北京亚超评报字[2013]第 A002 号

北京亚超资产评估有限公司

二〇一三年三月

评估报告附件目录

- 1、海南省农垦集团有限公司《董事会会议纪要》（15）；
- 2、委托方法人营业执照复印件；
- 3、被评估单位法人营业执照复印件、组织机构代码证、税务登记证；
- 4、被评估单位基准日审计报告[中审亚太审字（2013）010074-3号]；
- 5、被评估单位基准日财务报表；
- 6、主要权属证明文件；
- 7、委托方和被评估单位的承诺函；
- 8、注册资产评估师的承诺函；
- 9、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 10、评估机构资格证书复印件；
- 11、评估机构证券期货相关业务评估资格证书；
- 12、签字注册资产评估师证书复印件。