

---

合肥丰乐种业股份有限公司拟转让  
合肥丰乐生态园有限责任公司 100%股权项目  
合肥丰乐种业股份有限公司资产评估说明  
皖国信评报字(2012)第 126-1 号



安徽国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二〇一二年四月十一日

## 目 录

一、 释义 .....	1-1
二、 关于资产评估说明使用范围的声明 .....	2-1
三、 关于进行资产评估有关事项的说明 .....	3-1
四、 资产评估说明 .....	4-1
评估对象与评估范围内容说明 .....	4-1-1
资产核实情况总体说明 .....	4-2-1
资产评估技术说明 .....	4-3-1
评估结论及其分析 .....	4-4-1



## 释 义

一、本资产评估说明除特别说明外，均以人民币为说明本位币。

二、简称

- |   |                    |       |
|---|--------------------|-------|
| 1 | 合肥丰乐种业股份有限公司.....  | 丰乐种业  |
| 2 | 合肥丰乐生态园有限责任公司..... | 丰乐生态园 |



## 关于资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查本公司皖国信评报字(2012)第 126-1 号资产评估报告书和检查评估机构工作之用,除法律、行政法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

安徽国信资产评估有限责任公司

二〇一二年四月十一日



## 关于进行资产评估有关事项的说明

因合肥丰乐种业股份有限公司拟转让合肥丰乐生态园有限责任公司 100%股权事宜（包括丰乐种业投入的资产），合肥丰乐种业股份有限公司委托安徽国信资产评估有限责任公司对该事宜所涉及的合肥丰乐种业股份有限公司投入合肥丰乐生态园的资产在评估基准日 2011 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。现对资产评估有关事项进行如下说明：

### 一、委托方及被评估单位概况

#### （一）委托方概况

本次资产评估的委托方为合肥丰乐种业股份有限公司（以下简称丰乐种业）。

法定住所：合肥市长江西路 727 号。

注册资本：贰亿玖仟捌佰捌拾柒万伍仟玖佰陆拾捌圆整。

实收资本：贰亿玖仟捌佰捌拾柒万伍仟玖佰陆拾捌圆整。

法定代表人：陈茂新。

企业类型：股份有限公司(上市)。

经营范围：许可经营范围：农作物种子生产、销售。以下项目限定其子公司按许可规定经营：农药、专用肥、植物生长素、食用香料香精、薄荷脑及薄荷素油、茶叶生产、销售。一般经营项目：农副产品及其深加工产品、花卉、包装材料生产、销售，全息生物学技术应用、开发，本企业自产产品及技术出口，本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进口。

成立日期：1997 年 4 月 16 日。

#### （二）被评估单位概况

本次资产评估的被评估单位为合肥丰乐生态园有限责任公司（以下简称丰乐生态园）。

##### 1. 基本情况

法定住所：长丰县双墩镇工业大道中段。

注册资本：陆佰万圆整。



实收资本：陆佰万圆整。

法定代表人：陈茂新。

企业类型：有限责任公司(法人独资)。

经营范围：花卉、蔬菜种苗种植、包装、销售；生态旅游、水上乐园、儿童乐园、体育运动健身场、休闲度假；餐饮、会务、停车场服务；烟酒、百货销售；房地产开发。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

丰乐生态园成立于 2007 年 9 月，由丰乐种业全额出资设立。

## 2. 生态园概况

丰乐生态园位于合肥双凤工业区工业大道（现魏武路）中段，西接合肥市主干道蒙城北路，东接合白公路，北靠外三环，距合肥火车站仅 10 公里。全园绿化、果园面积近两千亩，湖面近五百亩，花卉、植物资源丰富，自然地貌，水面广阔，风光秀丽，景色宜人。系集观光、旅游、餐饮、运动、休闲为一体的农业生态观光园，先后荣获“全国农业旅游示范点”、“安徽省省级农业科技示范园”、“安徽旅游十大休闲基地”等称号。

丰乐生态园以珍稀花卉、植物、盆景、瓜果、蔬菜等展示为主题，基本分为四大功能区：精品花卉大观园、亲水休闲区、健身运动区和瓜果采摘园。

精品花卉大观园为 5.5 万平方米的温室大棚，其中展示区大棚 3.25 万平方米。采用现代化的通风、恒温和喷灌、滴灌技术温室内栽培各类珍稀花卉，沙生、热带植物；展示丰乐自有的番茄、西葫芦等各种珍奇瓜果和采用丰乐产品西瓜籽、辣椒等组成的各式龙、鱼、十二生肖等植物造型；展示岭南、江浙、徽派等各种流派的盆景以及菠萝、香蕉、火龙果等热带果树。大棚内百花竞放、瓜果满藤、满园芬芳，是一个琳琅满目的花卉植物大观园，结合科普教育，极具观赏价值。

亲水休闲区：凤凰湖贯穿园区南北，湖面面积五百多亩，湖畔有 3 万平方米的主题广场，喷射高度可达 100 米的喷泉；有长 200 多米仿大海设计的扇型沙滩，使您感受热带风情；有各类游船项目，泛舟湖面，碧波荡漾，两岸树林倒映其间，充分体现人与自然的和谐；万泉河为长约 1000 米的天然溪流，为天然河道，蜿蜒曲折，水流平缓，河边杨柳依依，意境深远。

健身运动区：为一个综合性、多功能的体育运动中心，拥有各种儿童游乐设备



及成人拓展项目的游乐园及可享受田园野趣的垂钓园。

瓜果采摘园：为上百亩的无公害瓜果园，内有各种瓜果树木，全为天然无公害产品，游人可自行采摘，体验农家乐趣。

同时园区还拥有可容纳 500 人用餐的生态大酒店及 300 人用餐的生态餐饮园，可容纳 600 人的会议中心。

### 3. 委评资产概况

委评资产主要是丰乐种业于 2008 年以前对丰乐生态园的建设投入，主要包括供电、供水、道路、围墙、大塘、大棚、场地平整地建设支出和土地出让、租赁支出。

## 二、关于评估目的的说明

因丰乐种业拟转让投入丰乐生态园的资产事宜，丰乐种业委托对该事宜所涉及的资产在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，为资产转让行为提供价值参考。

## 三、关于评估范围的说明

根据本次经济行为的性质，评估范围为丰乐种业投入丰乐生态园的资产。包括固定资产、无形资产及长期待摊费用，以丰乐种业提供填报的《资产清查评估明细表》为准。

丰乐种业账面反映的委评非流动资产账面净值为 6581.55 万元，包括：

固定资产账面原值 6385.83 万元，账面净值 4493.55 万元；无形资产—土地账面原始入账价值 1644.00 万元，账面价值 1322.02 万元，长期待摊费用—土地原始入账价值 1043.99 万元，账面价值 765.98 万元。

纳入评估范围内的资产均处于正常使用状态，且无抵押、质押情况。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

## 四、关于评估基准日的说明

由委托方确定评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。



## 五、可能影响评估工作的事项说明

1. 截止评估基准日，丰乐生态园无影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项；丰乐生态园的资产无抵押、质押、担保及其他或有负债、或有资产。

2. 长期待摊费用—土地租赁费中的“吴大路以东、工业大道以北、公益林以西”的土地位于现魏五路以北，不在目前丰乐生态园用地范围，也不纳入本次评估范围，已根据租赁合同，将其账面原值 3120824.00 元，账面净值 1976521.87 元从账面价值中扣除。

3. 除出让土地外，租赁土地通过与土地所在地村民委员会或者土地承包人签订 21 年—50 年土地流转合同取得土地使用权。经开发建设后，原土地流转合同所述位置与现生态园的具体位置可能无法一一对应。

4. 丰乐生态园用地面积大，种植的苗木、花卉、盆景规格多，数量大，分布广。

5. 账面固定资产系估价入账。

6. 没有对丰乐生态园实际用地面积进行测量。

除以上所述，我们认为没有其他可能影响评估工作的重大事项。

## 六、资产及负债清查情况的说明

为了保证资产评估工作真实、完整，丰乐种业组织了清产核资工作，清查工作于 2011 年 2 月 15 日完成。

清产核资工作组，填报了各类资产的清查明细表，并和企业会计资料进行了表、账、证、物的核对、清查。根据清查结果，取得了准确全面的清查调查数据，为后续评估工作提供了可靠的数据基础。

## 七、提供资料清单

- 1、资产清查评估明细表；
- 2、主要财务资料；
- 3、重大合同、协议；
- 4、产权证有关文件；
- 5、企业关于进行资产评估的承诺函；
- 6、其他与资产评估相关的资料。



(此页无正文)

被评估单位：合肥丰乐种业股份有限公司

法定代表人（或授权代表人）：

年 月 日



## 评估对象与评估范围的说明

### 一、评估对象与评估范围的内容

本次评估对象为丰乐种业投入丰乐生态园的资产。

评估范围全部为非流动资产。包括固定资产、无形资产—土地及长期待摊费用，以被评估单位提供填报的《资产评估明细表》为准。

根据丰乐种业提供的数据，截止 2011 年 12 月 31 日，丰乐种业委托评估的资产账面价值为 6581.55 万元，全部为非流动资产，其中：固定资产 4493.55 万元，无形资产—土地 1322.02 万元，长期待摊费用—土地 765.98 万元。详见下表：

合肥丰乐种业股份有限公司资产账面情况汇总表

金额单位：元

类别	账面原值	账面净值
<b>非流动资产</b>		
固定资产	63,858,277.51	44,935,509.02
无形资产—土地	16,440,000.00	13,220,200.00
长期待摊费用—土地	10,439,936.41	7,659,795.17
<b>资产总额</b>	<b>90,738,213.92</b>	<b>65,815,504.19</b>

列入本次评估范围内的房屋共计 13 项，总建筑面积为 3434.77 m<sup>2</sup>，构筑物共计 145 项，管道沟槽共计 10 项，园林绿化共计 105 项。截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内的房屋均未办理房产证。

列入本次评估范围内的机器设备共计 173 台(套、辆)。

列入本次评估范围的土地共计 2 宗，使用权面积 196553.11 平方米。

列入本次评估范围的长期待摊费用—土地共计 8 项，为租赁土地租赁费，租赁土地面积共 935.8017 亩。

丰乐股份账面交通艇两艘，船名分别为长乐号和永丰号，船舶检验证书的证载所有人为合肥丰乐房地产开发有限公司，至评估基准日，尚未办理产权过户手续，船舶检验有效期至 2008 年 4 月 13 日。

纳入评估范围内的资产均处于正常使用或受控状态，且无抵押、质押和租赁情况。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。



## 二、实物资产的分布情况及特点

### 1. 房屋建筑物

本次委评的房屋建筑物位于合肥双凤工业区魏武路中段丰乐种业园区内，房屋主要为生态大酒店、办公楼以及配套设施用房等，建筑年代 2005 到 2008 年间，结构有砖混、钢结构等；构筑物包括围墙、道路、大塘、大棚等。

### 2. 园林绿化

主要为大棚外种植的各种植物。

### 3. 机器设备

被评估的设备分布于生态园内，主要包括供水、供电、路灯及采暖管道和设备。

设备购置于 2004 年~2007 年间，绝大部分购置于 2006 年~2007 年，设备已安装完毕并投入使用。



## 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间及过程

根据本项目具体情况，本公司安排评估人员，于 2012 年 2 月 28 日进驻现场，广泛搜集、验证资料，清查核实资产。

固定资产组在企业专业人员的配合下进行实物资产的清核勘察，作现状分析鉴定，掌握资产现时使用状态、历史情况并作现场勘察记录和工作底稿；土地使用权组进行账账核对、账实核对，逐项对土地的位置、面积、四至、实际用途、开发程度等进行现场勘察。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

1. 由于行业特殊性 & 工作条件限制，本机构评估人员无法对列入本次评估范围内的所有地下管道沟槽等隐蔽工程和园林绿化进行全面勘察，主要通过现场勘察典型实物资产状况、核实工程图纸及决算等资料、向企业管理人员了解情况等途径进行现状分析、工程量验证核实。

2. 委托评估的无形资产—土地使用权中的 2 宗土地均为工业用途出让地，经查安徽省人民政府的建设用地批复，上述用地为丰乐种业系列产业化项目工程建设用地；根据合肥市发展计划委员会关于《丰乐种业系列产业化项目扩初设计》的批复，上述用地用于建设西瓜种子仓库、包装加工中心及办公、职工宿舍等配套设施，但实际用途为农业生态园。

3. 截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内合肥丰乐种业股份有限公司的全部房屋产权证尚未办理。丰乐种业承诺，纳入本次评估范围内的房产产权明确，无产权争议，归丰乐种业所有。被评估单位需按国家有关规定办理房屋产权登记手续。本次评估按被评估单位提供的相关资料及实地勘察的结果进行评估，未考虑办理产权登记的相关费用。如办理产权登记后的房屋所有权证面积与本次评估面积不符，或存在产权纠纷，需按国家有权部门认定的或相关当事方达成的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。

4. 委托方没有提供丰乐生态园实际用地面积测绘数据。除出让土地外，租赁土地通过与土地所在地村民委员会或者土地承包人签订 21 年—50 年土地流转合同取



得土地使用权。租赁土地面积大，涉及原承包人多，经开发建设后，原土地流转合同所述位置与现生态园的具体位置无法一一对应；同时，部分租赁土地合同签订于出让土地使用权证办理之前，出让土地可能与租赁土地有重合。

5. 丰乐种业账面长期待摊费用—土地租赁费账面原值 13,560,760.41 元，净值 9,636,317.04 元。其中位于合肥市吴大路以东、工业大道以北、公益林以西的土地账面原值 3,120,824.00 元，净值 1,976,521.87 元，共计 271.376 亩，不在目前丰乐生态园用地范围，评估明细表中已扣除其账面价值，未纳入本次资产评估范围。

6. 委托评估的园林绿化工程包括园区内种植的苗木、花卉、盆景，均具有生命力，随着时间的推移而不断生长；也可能因为生命周期或者管理养护不善而死亡。上述资产分布面积广，数量、品种和规格多，又具有可移植或可移动性。

7. 评估明细表账面价值以丰乐种业提供的资产账面值为准。（以下清查说明及技术说明所描述的事项均以丰乐种业账面为准，如“账表、账账、账证相符”。）

### 三、核实结论

评估人员在企业有关人员的配合下，对列入本次评估范围内的资产实施了账面审核、现场清查，清查结果如下：

#### 1. 房屋建筑物

列入本次评估范围内的房屋共计 13 项，账面原值 4871912.33 元，账面净值 3421977.35 元，总建筑面积为 3434.77 m<sup>2</sup>；构筑物共计 145 项，账面原值 48222209.34 元，账面净值 33870531.88 元；管道沟槽共计 10 项，账面原值 1218715.53 元，账面净值 856006.90 元。经清查，均处于正常使用状态，无盘盈盘亏。

#### 2. 机器设备

列入本次评估范围内的机器设备共计 173 台(套、辆)，账面原值为 5,481,147.86 元，账面净值为 3,808,364.34 元。经清查，除两艘交通艇外，均处于正常使用状态，无盘盈、盘亏、报废情况。

#### 3. 园林绿化

列入本次评估范围内的园林绿化共计 105 项，账面原值为 4064292.45 元，账面净值为 2978628.55 元。经清查，除部分草皮存在老化现象外均处于正常生长状态，无盘盈、盘亏情况。



#### 4. 无形资产—土地使用权

列入本次评估范围内的无形资产—土地使用权共计 2 项，账面原值为 16440000.00 元，账面净值为 13220200.00 元。经清查 2 宗土地共 294.80 亩，1 宗 54.80 亩，1 宗 240.00 亩；土地性质为出让工业用地。

经查安徽省人民政府的建设用地批复，上述用地为丰乐种业系列产业化项目工程建设用地；根据合肥市发展计划委员会关于《丰乐种业系列产业化项目扩初设计》的批复，上述用地用于建设西瓜种子仓库、包装加工中心及办公、职工宿舍等配套设施。

经查丰乐种业股份与双墩镇人民政府签订的招商引资项目投资协议书，二宗土地的用途与上述省市的批复是一致的。

但是，上述土地并没有按照批准的用途使用，目前全部用于生态园建设，其中 1 宗 240.00 亩的土地使用权证上的位置为现生态园中的大塘，与原出让合同中的位置不同。

#### 5. 长期待摊费用

原账面共 9 项，其中有 271.376 亩在工业大道（现魏武路）以北，账面原值 3120824.00 元、账面净值 1976521.87 元，不在现丰乐生态园用地范围，评估明细表中已扣除其账面价值，未纳入本次评估范围。

列入本次评估范围内的长期待摊费用共计 8 项，账面原值为 10439936.41 元，账面净值为 7659795.17 元。

经查丰乐股份与相关村民委员会和村民签订的土地流转合同及土地流转的相关规定，流转土地不得改变土地用途。

经查租赁合同，有 982.848 亩租赁期限为 50 年，一次性支付租金 11192225.10 元；有 224.3297 亩租赁期限为 21 年，一次性支付租金 2424016.00 元。

同时，委托方没有提供丰乐生态园实际用地面积测绘数据。除出让土地外，租赁土地面积大，涉及原承包人多，经开发建设后，原土地流转合同所述位置与现生态园的具体位置无法一一对应；同时，部分租赁土地合同签订于出让土地使用权证办理之前，出让土地可能与租赁土地有重合。



## 资产评估技术说明

资产评估的常用方法包括：市场法、成本法和收益法。

本次评估对象为丰乐种业已投入丰乐生态园的非流动资产。

委托评估的资产均是投入丰乐生态园的资产，其单项收益难以量化；而作为丰乐生态园的经营管理单位合肥丰乐种业股份有限公司成立于 2007 年 9 月，自成立以来经营成果均为亏损，历史经营业绩数据无法准确反映其发展趋势和未来盈利能力。同时其创立不久，存在较多的影响经营业绩的市场不确定因素，未来收益额及经营风险无法准确量化，因此本项目评估对象不适宜采用收益法进行评估。

根据本次评估目的、可搜集的资料，针对评估对象的属性特点，确定本项目评估对象采用成本法和市场法进行评估。

成本法是指用现时条件下重新购置和建造一个全新状态的被评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，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，再用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

### 一、房屋建筑物评估技术说明

#### （一）资产概况

列入本次评估范围内的房屋共计 13 项，总建筑面积为 3434.77 m<sup>2</sup>，构筑物共计 145 项，管道沟槽共计 10 项。共计账面原值 54,312,837.20 元，账面净值 38,148,516.13 元。建筑年代 2005 到 2008 年间，房屋结构有砖混、钢结构等，主要为生态大酒店、办公楼以及配套设施用房等；建筑物主要是园区道路、围墙、大塘以及生态大棚等，均位于合肥双凤工业区魏武路中段丰乐种业园区内，园区距合肥市中心 10 公里，西接合肥市主干道蒙城北路，东接合白公路，北靠外三环。

#### （二）核实的方法和结果



## 1.核实的方法

采用现场清查，账账核对、账实核对、实地考察，具体过程如下：

(1)清查账册，将被评估单位提供填报的资产评估明细表与固定资产明细账及总账进行账账核对。

(2)了解建筑物的分布情况、位置及实际使用功能等情况。

(3)根据被评估单位提供填报的资产评估明细表，组成由评估人员、被评估单位房屋管理人员和会计人员参加的资产清查小组，逐项对委评建筑物的数量、购建年月、结构形式、建筑面积及实际使用状况等进行现场清查核实，进行账实核对。

(4)评估人员对建筑物的使用情况、新旧程度等进行全面勘察和综合评价，并作了详细记录。

(5)填制建筑物现场勘察记录(基础)表。

## 2.核实的结果

列入本次评估范围内的房屋建筑物账账、账实相符，使用正常，无盘盈盘亏。

### (三) 评估方法

根据评估对象的特点和目的，主要采用成本法进行本次评估。

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资产所需的重置全价减去被评资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值得到的差额作为被评资产评估值的一种资产评估方法。

成本法确定评估值也可首先估算被评资产评估基准日现时状态与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，再用重置全价与成新率相乘所得乘积作为评估值。

计算公式：

评估价值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值。

评估价值=重置全价×成新率。

#### 1. 重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委评资产所需的全部成本。包括综合造价、前期费用、资金成本。即：

重置全价=综合造价+前期费用+资金成本。

#### (1)综合造价



综合造价包含土建工程费、装饰装修工程费及公用设施安装费用。评估时以评估基准日当时的建筑技术、建筑工艺、人工、材料、机械台班费用，重新计算出综合造价，主要采用工程造价调整法或根据历史成本采用类似工程物价指数进行调整估算。

## (2)前期费用

前期费用是指为了工程建设而发生的各项应支付或应交纳的各项规费。具体费用名称、计费基数、计算标准如下：

序号	费用名称	计费基数	计算标准
1	工程勘测设计费	建安工程费	2.5%
2	工程招标费	建安工程费	0.1%
3	工程监理费	建安工程费	2.0%
4	建设单位管理费	建安工程费	2.0%

备注：未考虑工程报建费用

## (3)资金成本

假设资金均匀投入，按定额建设工期、评估基准日正在执行的年贷款利率计算。

资金成本 = (综合造价 + 前期费用) × 定额建设工期 / 2 × 评估基准日银行年贷款利率。

## 2. 成新率的确定

根据评估人员现场鉴定，参照建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》对委评房屋的结构、装修、设备三个组成部分的各个项目的完损程度进行现场鉴定，并根据现场情况分别采用评分法和年限法确定房屋的成新率。

### ①评分法

对于结构复杂或造价高、使用维修不正常的建筑物采用评分法进行评分，根据各部分应得分值和实际得分值确定各部分得分率，并以各部分的价值大小为权数进行加权平均确定成新率。

根据建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》对建筑物的结构、装修、设备三个组成部分（结构部分：包括地基基础、承重构件、非承重构件、屋面、楼地面。装修部分：包括门窗、外装饰、内装饰、顶棚、细木装修。设备部分：包括水卫、



电照、供暖)进行评分,根据各部分应得分值和实际得分值确定的得分率,并结合各部分的价值比重确定成新率。公式为:

成新率=结构部分得分率×G+装修部分得分率×S+设备部分得分率×B。

(注:G、S、B分别为结构、装修、设备三个组成部分的价值权重G+S+B=100%)。

成新率采用评分法时,同时按年限法计算然后用算术平均法计算综合成新率。

## ②年限法

即以建筑物的耐用年限为基础,根据建筑物的地基基础、结构、装修、设备安装等各部分的使用和维修情况,估测出其尚可使用年限占该建筑物全部使用年限(已使用年限与尚可使用年限之和)的比率作为该建筑物的成新率。计算公式为:

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%。

## (四)评估案例

### 案例 1: 酒店包厢(《固定资产—房屋建筑物评估明细表》序号 8)

#### (一)资产概况:

建筑面积: 1095.00 平方米。

该酒店位于合肥双凤工业区魏武路中段丰乐种业园区内,原为丰乐示范园办公楼,建于 2005 年,后于 2008 年装璜改造为生态大酒店。砖混结构,钢筋混凝土柱基础,梁、板、柱承重;填充墙为实心砖,主体外墙为粉刷,局部装饰板墙面及玻璃幕墙饰面;铝合金窗、实木门、玻璃大门;包厢装修改造地面部分地毯楼地面,青门门槛石,墙柱面部分木工板基层贴墙纸,墙面贴花,防火漆二遍,局部面层饰面板及织物软包,顶棚部分轻钢龙骨吊顶,抹灰面乳胶漆三遍;设有衣柜、电视柜、备餐台等,水卫、消防设施齐全。

#### (二)评估方法及过程

##### 1.重置全价的确定评估方法及过程:

(1)建筑安装工程费:依据 2011 年 12 月份,相关主管单位发布的建材信息价中的结构类型单位工程平方米造价指标和其它信息,并通过对类似房屋的调整,确定酒店包厢每平方米造价为 1900 元。

##### (2)重置全价测算过程如下:

序号	项目名称	计算基础	费率或计算式	
一	建筑安装工程费		建筑面积×单方造价	2080500.00



二	工程建设其他费用		1 至 4 之和	137313.00
1	工程勘察设计费	建安造价	2.50%	52012.50
2	建设单位管理费	建安造价	2.00%	41610.00
3	工程监理费	建安造价	2.00%	41610.00
4	建设工程招标投标管理费	建安造价	0.10%	2080.50
三	资金成本	(一+二)	全部工期的同期固定资产贷款年利率×工期月数的一半/12	28184.71
四	重置成本合计		一+二+三	2245997.71

单位重置全价： $2245997.71 \div 1095.00 = 2051.14$  元/m<sup>2</sup>

取整为 2050.00 元/m<sup>2</sup>

#### (5)成新率的确定

该房屋建于 2005 年，后期经 2008 年装修改造，经现场勘察，基础有足够承载能力，无不均匀下沉，主要承重构件和非承重墙体完好，屋面不渗漏，排水设施通畅，楼地面整体面层无裂缝、破损；门窗无变形，开关灵活，内外墙、顶棚面层基本完好；照明线路、装置设施基本完好。综合考虑建筑主体和装璜改造各因素，采用年限法确定成新率：

$$\begin{aligned} \text{主体成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 34 \div (6 + 34) \times 100\% \\ &= 85\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{装修成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 7.5 \div (2.5 + 7.5) \times 100\% \\ &= 75\% \end{aligned}$$

主体成新率按权重 0.80，装修成新率按权重 0.20 考虑，则：

综合成新率 = 主体成新率 × 权重 + 装修成新率 × 权重，见下表

建筑名称	主体成新率	装修成新率	综合成新率	取整成新率
酒店包厢	85%	75%	83%	85%

#### (6)评估价值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= \text{单位重置全价} \times \text{建筑面积} \times \text{成新率} \\ &= 2050 \times 1095.00 \times 85\% \end{aligned}$$



=1908037.50 元

**案例 2：大称塘护坡涵闸工程**（《固定资产——构筑物及辅助设施评估明细表》  
序号 24)

一、工程概况

大称塘护坡涵闸工程位于合肥双凤工业区魏武路中段丰乐种业园区凤凰湖，具体为浆砌石坝埂 687m；预制混凝土块 3542.51m<sup>2</sup>；砖砌台阶 158 m<sup>2</sup>，面层水泥砂浆面等。

二、评估过程

1.确定重置全价

(1)综合造价

费用名称	计算公式或基数	费率	金额（元）
定额综合价格	定额综合价格合计		58063.23
类别差额调整后综合价格	定额综合价格合计*调整系数	0.94	54579.44
乘三县调整系数后综合价格	原综合价格*调整系数	0.99	54033.64
材料差价	材料差价合计		6799.20
不取费项目			423402.29
人工费调整	定额工日*人工费单价价差		30317.76
不含税造价			514552.89
税金	价差合计*税率		1289.81
含税造价			515842.70

(2)前期费用

$$\begin{aligned} \text{前期费用} &= \text{综合造价} \times 6.6\% \\ &= 515842.70 \times 6.6\% \\ &= 34045.62 \text{（元）} \end{aligned}$$

(3)资金成本

该工程正常建设工期为 3 个月，评估基准日六个月以内（含六个月）贷款利率为 6.10%，资金平均投入，则：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{综合造价} + \text{前期费用}) \times \text{年贷款利率} \times \text{平均占用时间} \\ &= (515842.70 + 34045.62) \times 6.10\% \times 3/2 \\ &= 4192.90 \text{（元）} \end{aligned}$$

(4)重置全价



$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{综合造价} + \text{前期费用} + \text{资金成本} \\ &= 515842.70 + 34045.62 + 4192.90 \\ &= 554081.22 \text{ (元)} \end{aligned}$$

重置全价取整为 554080.00 元。

### 2.确定成新率

该工程于 2008 年竣工并投入使用，设计耐用年限 20 年，经现场勘察，无不均匀沉降，正常使用。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\% \\ &= (20 - 3) / 20 \times 100\% \\ &= 85\% \end{aligned}$$

### 3.确定评估价值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 554080.00 \times 85\% \\ &= 470968.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## (五) 评估结果

评估人员经过现场勘察、评定估算，列入本次评估范围内的房屋建筑物在 2011 年 12 月 31 日及相关前提下的评估价值如下：

### 丰乐种业-房屋建筑物

金额单位:人民币元

项目	账面价值		评估价值		增减值	增值率%
	原值	净值	重置全价	评估价值		
房屋	4,871,912.33	3,421,977.35	5,372,926.60	4,720,685.99	1,298,708.64	37.95
构筑物	48,222,209.34	33,870,531.88	46,890,150.00	38,647,917.50	4,777,385.62	14.10
管道沟槽	1,218,715.53	856,006.90	1,360,040.00	1,032,169.00	176,162.10	20.58
<b>合计</b>	<b>54,312,837.20</b>	<b>38,148,516.13</b>	<b>53,623,116.60</b>	<b>44,400,772.49</b>	<b>6,252,256.36</b>	<b>16.39</b>

## (六) 有关事项说明

1. 截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内的房屋均未办理产权登记手续，本项目产权持有者承诺产权为其所有。本次评估按产权持有者提供的面积进行评估，未考虑办理产权登记的相关费用。如办理产权登记后的房屋所有权证面积与



本次评估面积不符，或存在产权纠纷，需按国家有权部门认定的或相关当事方达成的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。

2. 构筑物第 144、145 项 12#棚、13#棚原为位于长江西路的丰乐科研基地西班牙大棚，后搬迁至丰乐生态园，因原购置价格较高且经过搬迁后多次维修改造，本次评估按实评估，故减值较大。

3. 列入本次评估范围的房屋建筑物不包含其占用的土地使用权价值，评估价值与账面净值相比增值 6,252,256.36 元，增值率为 16.39%。主要原因在于：评估成新率高于账面折旧率；至评估基准日人工费及材料价格比其房屋建造时有所上涨。

## 二、机器设备评估技术说明

### (一)机器设备概况

列入本次评估范围内的设备主要为丰乐生态园供水管道、供电线路、采暖管道及相关设备等，数量为 173 台(套、辆)，账面原值为 5,481,147.86 元、账面净值 3,808,364.34 元。

### (二)机器设备核实的方法和结果

#### 1.核实的方法

采用现场清查，账账核对、账实核对、实地勘察，具体过程如下：

(1)清查账册，将被评估单位提供填报的资产评估明细表与企业固定资产明细账及总账进行账账核对。

(2)了解设备分布情况、位置、数量及实际使用功能等情况。

(3)根据被评估单位提供填报的资产评估明细表，组成由评估人员、被评估单位设备管理人员和会计人员参加的资产清查小组，逐台对委评设备的数量、购置日期、规格型号、生产厂家及实际使用状况等进行现场清查核实，进行账实核对。

(4)评估人员通过了解设备性能、利用率、运行状态、工作环境及维修保养情况等，对设备的使用情况、新旧程度等进行全面勘察和综合评价，并作了详细记录。

(5)对重点关键设备填写基础表，一般设备填写现场勘查记录表。

#### 2.核实的结果

列入本次评估范围内的设备除两艘交通艇外，均处于正常使用状态，无盘盈、盘



亏、报废情况。

### (三)评估方法

根据本次评估目的、委评资产的属性特点及可搜集的资料，采用成本法进行评估。

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资产所需的全部成本减去被评资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值、经济性陈旧贬值得到的差额作为被评资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新、即求出成新率，再用全部成本与成新率相乘所得乘积作为评估值。

计算公式：

评估价值=重置全价-实体性陈旧贬值-功能性陈旧贬值-经济性陈旧贬值。

评估价值=重置全价×成新率。

#### 1.重置全价的确定

##### (1)设备

重置价值=设备购价+运杂费+安装调试费(含不单独入账的基础费)+前期及其他费+资金成本。

①根据设备规格型号、生产厂家等参数，查找权威部门出版的近期报价资料获得设备购价，部分设备采用电话询价、网上询价(询价对象为生产厂家、代理商)等方法；

②设备运杂费考虑设备重量、体积、价值及运输路程等因素，根据《资产评估常用参数手册》运杂费按设备单价的 1~15%计取；

③安装调试费(含不单独入账的基础费)参考《资产评估常用参数手册》，根据装置及设备安装技术要求复杂程度、实际安装、调试工作量的大小，考虑了设备安装、调试、设计因素等，取购置价的 1%~50%。购置价中如包括了供货厂家负担的安装调试费用，则不计安装调试费。

④由于本次评估是对整个生态园区建设的整体项目评估，建设周期较长，因此设备重置全价中应包括前期费用及其他费用。

前期费用及其他费用是指为了工程建设而发生各项应支付或应缴纳的规费。具



体费用名称、计费基数、计费标准见下表：

序号	费用名称	计费基数	计费标准
1	工程勘测设计费	设备重置费	2.5%
2	工程招标费	设备重置费	0.1%
3	工程监理费	设备重置费	2.0%
4	建设单位管理费	设备重置费	2.0%
	总计	设备重置费	6.60%

注：不需安装和安装周期短的小型设备，则不计前期费用。

⑤大型且安装周期长的设备以评估基准日相应周期人民币贷款利率为依据确定资金成本，勿须安装和安装周期短的小型设备，不计资金成本。

资金成本=设备重置费用×投资强度系数×合理工期(年)×贷款年利率。

设备重置价格包括设备购置费、运杂费、安装调试费及其它摊入费用。

投资强度系数是指从设备投资开始到建成投产全过程中各期资金占用额与投产时资金占用额之比的加权系数。本次评估按照均匀投入考虑，投资强度系数取为0.5。

合理工期按项目工期考虑，根据同等规模的工程分析确定；其他相关工程根据工程项目建设周期合理确定。

贷款利率根据评估基准日中国人民银行发布的贷款利率选取，采用评估基准日同期贷款利率计算。

(2)供电线路、供水和采暖管道等工程

重置全价=综合造价+前期费用+资金成本。

(1)综合造价

综合造价包含土建工程费、安装工程费及主要设备材料购置费。评估时以评估基准日当时的施工技术、施工工艺、人工、材料、机械台班费用，重新计算出综合造价，主要采用工程造价调整法或根据历史成本采用类似工程物价指数进行调整估算。

(2)前期费用

前期费用是指为了工程建设而发生的各项应支付或应交纳的各项规费。具体费



用名称、计费基数、计算标准如下：

序号	费用名称	计费基数	计算标准
1	工程勘测设计费	建安工程费	2.5%
2	工程招标费	建安工程费	0.1%
3	工程监理费	建安工程费	2.0%
4	建设单位管理费	建安工程费	2.0%

备注：未考虑工程报建费用

### (3)资金成本

假设资金均匀投入，按定额建设工期、评估基准日正在执行的年贷款利率计算。

资金成本=(综合造价+前期费用)×定额建设工期/2×评估基准日银行年贷款利率。

### 2.成新率的确定

以专业人员现场勘察和有关技术、检测资料为依据，考虑设备的现时技术状态、实际已使用时间、设备平时的负荷情况、原始制造质量、操作人员的技术水平、设备的维修保养状况、工作环境及工作强度等因素，听取操作人员和管理人员介绍设备的实际使用状况和技术状况。根据以下原则确定：

以专业人员现场勘察和有关技术、检测资料为依据，考虑设备的现时技术状态，实际已使用时间，设备常用负荷情况及原始制造质量，操作人员的技术水平，设备的维修保养状况及工作环境，工作强度等因素，根据以下原则确定：

①对价值较低且使用正常、维护保养较好的设备主要采用年限法确定。

成新率=尚可使用年限÷(实际已经使用年限+尚可使用年限)×100%。

②对价值较高或者使用不正常、维护保养较差的设备采用采用理论成新率(年限成新率)和现场勘察成新率的方法，综合确定其成新率。

计算公式：

成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%。

其中：年限成新率=尚可使用年限÷(实际已经使用年限+尚可使用年限)×100%。设备的寿命年限依据现场勘察情况及有关技术检测资料综合确定。

现场勘察成新率采用观察分析法，即：评估人员根据对设备的现场技术检测和



观察，结合设备的使用时间、实际技术状况、负荷程度、制造质量等经济技术参数，经综合分析估测机器设备的成新率。

### 3.评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率。

#### (四)案例

#### 案例 1：变压器（《机器设备评估明细表-序号 55》）

该设备主要由型号为 SCS9-II-630KVA；由合肥变压器二厂生产，该设备账面原值合计 362,935.74 元，账面净值合计 254,920.44 元，2005 年 8 月投入使用。

#### 1. 重置全价的确定：

设备重置全价由购置价、运杂费、安装费、前期及其它费用、及资金成本构成。

在企业相关部门的配合下，通过市场调研，确定相同设计能力的设备现行含税购置价合计为 321,500.00 元，计算过程见下表：

重置全价计算表

序号	费用名称	计算公式	税、费率%	金额（元）
一	设备全价	1+2+3		353,650.00
1	设备购置费			321,500.00
2	运费	1×费率	0	
3	安装费	1×费率	10	32,150.00
二	前期及其他费用	一×费率	6.60	23,340.90
三	资金成本	(一+二)×费率	5.31×0.5	12,271.05
四	重置全价（取整）	一+二+三		389,261.95

备注：

#### ①设备购置价的确定过程：

根据该设备及所用材料的生产厂家、规格、型号及技术参数，评估人员根据被评估单位招标文件、购置合同资料有关信息，在企业相关部门的配合下，通过市场调研，查询相关材料供应市场等方法，确定该设备在评估基准日的含税购置价合计为 321,500.00 元。

#### ②设备运杂费由卖方承担，不计运杂费；



③安装调试费,根据设备安装实际情况,参考《资产评估常用数据及参数手册》,及工程建设实际发生的相关费用,该设备安装调试费按购置价 10%计算;

④前期费用及其他费用包括:建设单位管理费 2.0%、招投标管理费 0.1%、监理费 2.0%和勘察设计费 2.5%等费用,合计按设备全价的 6.60%计取。

⑤资金成本的确定,建设周期按照工程建设整体 1 年考虑,贷款利率为 6.51%,均匀投入,费率为:  $6.51\% \times 1/2$ ;

⑥重置全价取整为 389,300.00 元。

## 2. 成新率的确定:

依据专业人员现场勘察和有关技术检测资料,以设备的耐用年限和已使用年限为基础,综合分析设备的现时技术状态、实际已使用时间、正常负荷率、原始制造质量、维修保养状况、重大故障(事故)经历、大修技改情况、工作环境和设备的外观、完整性及功能性、经济性贬值等因素,分别确定理论成新率(年限成新率)和现场勘察成新率,然后综合确定其成新率。

计算公式:

成新率=年限成新率 $\times$ 40%+现场勘察成新率 $\times$ 60%。

### (1)理论成新率:

经评估人员调查了解,该设备自 2005 年 8 月投入使用,截止评估基准日,设备名义上已使用将近 6.3 年,参考同类设备正常使用经济寿命判断,预计尚可使用 19 年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 19 / (6.3 + 19) \times 100\% \\ &= 75.09\% \end{aligned}$$

### (2)现场勘察成新率:

采用观察分析法,主要结合实体性、功能性、经济性等贬值因素综合确定,即:评估人员根据对设备的现场技术检测和观察,结合设备的使用时间、实际技术状况、负荷程度、制造质量等经济技术参数,经综合分析估测机器设备的实体性贬值,并收集资料分析设备的功能性、经济性贬值因素,综合确定现场勘察成新率。

该设备维护较好,实体性损耗较低,现场勘察成新率确定为 80%。



(3)综合成新率:

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场成新率} \times 60\% \\ &= 75.09\% \times 40\% + 80\% \times 60\% \\ &= 78.03\%。 \end{aligned}$$

成新率取整为 80%

3. 评估价值的确定:

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 389,300.00 \times 80\% \\ &= 311,440.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

**案例 2: 东部浇灌系统管道** (《机器设备评估明细表-序号 47》)

一、工程概况

该系统主要为生态园内的植物提供浇灌需要,以保证植物的正常生长。主要由供水管道、阀门及浇灌装置组成,由合肥双兴给水喷灌有限公司承建。该系统账面原值合计 355,947.35 元,账面净值合计 250,011.90 元,2004 年 12 月投入使用。

二、评估过程

1. 确定重置全价

(1) 综合造价

费用名称	计算公式或基数	费率	金额(元)
定额综合价格	定额综合价格合计		329,530.26
类别差额调整后综合价格	定额综合价格合计*调整系数	0.96	316,349.05
乘三县调整系数后综合价格	原综合价格*调整系数	0.99	313,185.56
材料差价	材料差价合计		20,422.53
不取费项目			
人工费调整	定额工日*人工费单价价差		10,726.46
不含税造价			344,334.55
税金	价差合计*税率		11,965.63
含税造价			356,300.18

(2) 前期费用

$$\begin{aligned} \text{前期费用} &= \text{综合造价} \times 6.6\% \\ &= 356,300.18 \times 6.6\% \\ &= 23,515.81 \text{ (元)} \end{aligned}$$



### (3)资金成本

建设周期按照工程建设整体 1 年考虑，贷款利率为 6.51%，均匀投入，费率为：

6.51%×1/2；

资金成本 = (综合造价+前期费用) × 年贷款利率 × 平均占用时间

$$= (356,300.18 + 23,515.81) \times 6.51\% \times 1/2$$

$$= 12,363.01 \text{ (元)}$$

### (4)重置全价

重置全价 = 综合造价 + 前期费用 + 资金成本

$$= 356,300.18 + 23,515.81 + 12,363.01$$

$$= 392,179.00 \text{ (元)}$$

重置全价取整为 392,200.00 元。

2. 成新率的确定该工程于 2004 年 12 月竣工并投入使用，设计耐用年限 22 年，经现场勘察，维修保养正常，正常使用。

年限法成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) ÷ 耐用年限 × 100%

$$= (22 - 7) / 22 \times 100\%$$

$$= 68.18\%$$

取整为 70%

### 3. 确定评估价值

评估价值 = 重置全价 × 成新率

$$= 392,200.00 \times 70\%$$

$$= 274,540.00 \text{ (元)}$$

### (五)评估结果

按上述方法评估后，机器设备的评估结果如下：

项目	账面原值	账面净值	重置全价	评估净值	增值额	增值率%
机器设备	5,481,147.86	3,808,364.34	6,244,100.00	4,545,525.00	737,160.66	19.36
合计	5,481,147.86	3,808,364.34	6,244,100.00	4,545,525.00	737,160.66	19.36

### (六)有关事项说明

1. 丰乐股份账面交通艇两艘，船名分别为长乐号和永丰号，船舶检验证书的证载所有人为合肥丰乐房地产开发有限公司，至评估基准日，尚未办理产权过户手续，



船舶检验有效期至 2008 年 4 月 13 日。

2. 评估价值相比较账面价值增值 73.72 万元，增值 19.36%。主要原因：评估成新率高于账面折旧率以及设备的评估基准日重置价相对于购置日的购置价上升所致。

### 三、园林绿化评估技术说明

#### (一)园林绿化概况

列入本次评估范围内的园林绿化位于合肥双凤工业区魏武路中段丰乐种业园区内，主要为棚外乔灌木。账面原值 4,064,292.45 元、账面净值 2,978,628.55 元。截止评估基准日除部分草皮存在老化现象外其余均处于正常生长状态。

#### (二)核实的方法和结果

##### 1.核实的内容及方法

评估人员在财务人员、保管人员的配合下，对园林绿化的数量、品质、生长地点进行了实地抽盘，并核对了账册、凭证、合同及发票等，在抽盘过程中，向企业相关管理人员了解绿化的管理制度等。

##### 2.核实的结果

截止评估基准日除部分草皮存在老化现象外其余均处于正常生长状态。由于棚外植物具有品种数量多，分布区域广的特点，受客观条件限制，未对每株植物进行全面核查。根据随机抽查情况，未发现盘盈盘亏现象。

#### (三)评估方法

园林绿化系棚外乔灌木等，评估人员通过与园艺师的交谈，以安徽各大园林网站公布市场价格做为计价依据，采用市场法对其评估，以市场价作为评估值。

#### (四)案例

名称：特大香樟（《园林绿化清查评估明细表》序 28 号）

##### 1. 资产概况

数量：45 棵

该树种种植于丰乐生态园区大门口东边、小北门和南门值班室片区，直径约 42cm，树高均在 5 米左右。评估人员根据现场勘查且咨询园区园艺师，了解其多为骨架香樟（为野生高大的香樟树从山上移栽到苗圃过程中，由专业人员根据树的原始



形状加工修整，仅保留树的若干主骨架、并保留一部分枝叶，构成了树干壮实、树冠紧凑、形状简洁、人工整饬明显的香樟树苗木)，部分为全冠香樟。

## 2. 评估方法及过程

采用市价法。

评估人员通过查看相关网站(www.anhuihuamu.com 等)和电话咨询相关卖家，确定该树种现在市场购置价格约为 6750 元/棵，苗木的栽植、浇水、施肥及养护管理综合费按苗木购置价的 20%计取。

重置单价=购置价+综合管理费

$$=6750+1342$$

$$=8052 \text{ (元/棵)}$$

取整:8050 元/棵

评估价值=购置单价×数量

$$=8050 \times 45$$

$$=362250.00 \text{ 元}$$

### (五)评估结果:

按上述方法评估后，园林绿化的评估结果如下:

项目	账面原值	账面净值	重置全价	评估净值	增值额	增值率%
园林绿化	4,064,292.45	2,978,628.55	4,936,873.00	4,936,873.00	1,958,244.45	65.74
合计	4,064,292.45	2,978,628.55	4,936,873.00	4,936,873.00	1,958,244.45	65.74

### (六)有关事项说明

1. 列入本次评估范围的园林绿化评估价值与账面净值相比增值 1,958,244.45 元，增值率为 65.74%。主要原因在于：因采用市价法评估，园林多年生长后市价高于成本价并且被评估单位提取账面折旧，故导致增值。

2. 委评园林绿化，具有苗木品种数量多，分布区域广的特点。受客观条件限制，本机构评估人员没有对列入本次评估范围内的所有园林绿化进行全面勘察核实，主要通过现场随机抽查各类型各片区园林绿化资产状况、并核实相关资料、向被评估单位园林管理人员了解管理和养护情况等途径进行评定估算。

## 四、无形资产评估技术说明



### (一)无形资产概况

评估人员对列入本次评估范围内的土地使用权实施了现场清查等清查程序，清查结论如下：

本次丰乐生态园列入评估范围的土地使用权 2 宗，为工业出让用地，土地证编号为长丰县国用（2007）第 4139 号、第 4140 号，面积分别为 36533.76 平方米和 160019.35 平方米。具体状况详见下表：

丰乐生态园宗地状况一览表

序号	宗地编号	土地使用权人	土地产权证号	宗地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )	终止日期	估价期日 登记用途	权属性质	他项权利	备注
1	宗地 1	丰乐生态园	长丰县国用（2007）第 4139 号	双凤工业园	36533.76	2056.12	工业	出让	无	
2	宗地 2	丰乐生态园	长丰县国用（2007）第 4140 号	双凤工业园	160019.35	2056.12	工业	出让	无	
	合计				196553.11					

### (二)核实的方法和结果

#### 1. 核实的方法

采用现场清查，实地考察，具体过程如下：

(1)了解土地的实际用途、开发程度等各项情况。

(2)根据被评估单位提供的土地使用权证书，组成由评估人员参加的资产清查小组，对约定评估的土地资产逐项清查核实。

(4)评估人员对土地资产进行勘察和评定，并作详细记录。

(5)填制土地资产状况调查登记表。

#### 2. 核实的结果

丰乐生态园土地使用权共 2 宗，面积 196553.11 平方米。

### (三)评估方法

根据《城镇土地估价规程》以及委评各宗地所在区域实际情况，经过评估人员的综合考虑，采用成本逼近法和市场比较法对委评宗地进行评估。



## 1. 成本逼近法

是以土地取得、土地开发所耗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评估方法。其基本公式为：

土地价格 = 征地费用 + 土地开发费 + 税费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益。

## 2. 市场比较法

是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：PD——待估宗地价格；

PB——比较案例价格；

A——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

＝正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D——待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

### (四) 地价影响因素分析

#### 1. 一般因素

##### (1) 地理位置

长丰县位于东经 116°52′～117°26′、北纬 31°55′～32°37′之间。地形狭长，南北距离 77 公里，东西距离 54 公里。总面积 2400 平方公里。长丰县位于合肥市北部，东与定远县、长丰县接壤，北与淮南市交界，西与寿县、肥西县毗连，南与合肥市庐阳区、新站综合开发试验区为邻。

##### (2) 自然环境

长丰县地处江淮丘陵北缘，地势东、南部稍高，西部较低，平均海拔 50 米。横贯县境中南部的江淮分水岭，岗峦迭宕起伏，将全县分为长江、淮河两大水系。



南水入江，北水归淮。西部的瓦埠湖畔和东北部的高塘湖畔，土地平旷，水岸曲折，属淮河滩地平原。

长丰县气候受海洋影响较大，属亚热带季风性湿润气候。气候温和，降水充沛，日照充足，植被丰富，四季分明。年平均气温 15℃，年平均降雨 960 毫米，年平均日照 2160 小时，年平均无霜期 224 天。

### (3) 行政区划

全县辖水湖镇、双墩镇、岗集镇、三十头镇、下塘镇、吴山镇、杨庙镇、朱巷镇、庄墓镇、罗塘乡、义井乡、左店乡、杜集乡、造甲乡、陶楼乡等 15 个乡镇和 1 个省级双凤开发区，302 个行政村、39 个居委会。全县总人口 78.99 万人，其中非农业人口 9.07 万人，汉族人口占 99.3%，回、苗、壮、满、朝鲜等 23 个少数民族人口占 0.7%。人口密度为平均每平方公里 400.2 人。

### (4) 城市经济发展

近年来，长丰县在“工业立县”战略的引领下，以工业化为主导，坚持“快工强县、三产兴城、优农富民、融入合淮、与市俱进”的发展思路，坚持非均衡发展，全力支持紧靠合肥、最具发展优势的南部地区率先突破，依托合肥大城市强大的产业辐射，将企业向园区集聚，产业向集群化方向发展，目前，已初步形成了汽车零部件制造业、食品加工业、现代建材业、服装制造业、电力电器业等五大支柱产业。

2009 年，全县经济稳健增长，地区生产总值突破 100 亿元，达 116 亿元，同比增长 17.8%；财政收入突破 10 亿元，增长 29.6%；全部工业总产值突破 200 亿元，达 228 亿元，增长 44.3%；农民人均纯收入突破 5000 元，达 5310 元，增长 15.4%；全社会固定资产投资 148.9 亿元，增长 48%；招商引资到位资金 120 亿元，增长 38.8%；社会消费品零售总额 18.5 亿元，增长 20.8%。

## 2. 区域因素

影响工业用地的区域因素主要有交通条件、基础设施条件、环境状况等。

双墩镇扼守安徽省会北大门，是合肥现代化滨湖大城市“141”战略北部组团的核心区域。镇域面积 238 平方公里，辖 19 个村和 8 个居委会，人口 12.8 万人。自 2007 年以来，蝉联合肥市“十强乡镇”。

双墩镇交通便捷，区位优势明显。东临合宁、合徐高速，南接合安、合芜高速，



西依 206 国道，北连合淮阜高速，淮南铁路纵穿南北，北环高速横贯东西，蒙城北路、阜阳北路、合水路揽镇入市，构成双墩与合肥主城区 10 分钟快速通道。2012 年即将建成投入使用的合肥北城高铁站坐落境内，随着合宁、合武、合蚌等城际高速铁路的通车，双墩至南京仅需 1 小时，至上海 3 小时，至武汉 2 小时。

双墩镇基础设施完善，自然资源充裕。区内水、电、气、热、通讯、路网等基础设施完善，安徽旅游十大休闲基地和十大度假基地区内，以丰乐生态园和元一高尔夫为龙头，以双凤湖、双龙湖、大官塘、罗集水库周边农家乐为依托的旅游休闲产业发展迅猛。

### 3. 个别因素

各宗地个别因素详见下表：

丰乐生态园长丰县宗地个别因素一览表

序号	宗地编号	宗地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	四至				估价期日实际开发程度	
				东	南	西	北	红线外	红线内平整状况
1	丰乐生态园宗地 1	双凤工业园	36533.76	园区内	园区内	园区内	园区内	五通	平整
2	丰乐生态园宗地 2	双凤工业园	160019.35	园区内	园区内	园区内	园区内	五通	人工湖

#### (五)评估过程

#### 成本逼近法

##### 1. 土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用）。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，该项费用主要包括征地费（含土地补偿费、劳动力安置补助费、青苗补偿费及地上物补偿费）、耕地占用税、耕地开垦费等税费。

##### (1)土地取得费

土地取得费包括土地补偿费、安置补助费及青苗及地上物补偿费。



根据《安徽省征地统一年产值及补偿标准》等文件规定，长丰县土地取得费为 31080 元/亩，即 46 元/平方米，根据委估宗地的具体区位，确定土地取得费。

#### (2) 征地管理费

根据安徽省物价局、财政厅、国土资源厅《关于规范征地管理费有关问题的通知》（皖价房[2002]47 号），土地管理费以土地取得费用的 4% 计算。

#### (3) 耕地占用税

根据《安徽省耕地占用税实施办法》（财农村[2008]367 号），长丰县属于三类地区，耕地占用税标准为 26.25 元/平方米。

#### (4) 耕地开垦费

根据《安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则》（财综[2001]1061 号）规定，长丰县属于三等地区，耕地开垦费标准为 7.00 元/平方米。

#### (5) 地方水利建设基金

根据安徽省人民政府《安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理暂行办法》（皖政[2000]3 号），新征用（含划拨）的各项建设用地，每亩征收水利建设基金 500 元，即 0.75 元/平方米。

注：宗地 2 为水塘，耕地占用税等无需计算。

### 2. 土地开发费

不同土地开发程度和开发完善度，土地开发费用也不同。根据市相关部门提供的数据、估价人员长期统计分析及现场勘查，待估宗地开发程度根据实际情况设定为宗地外“五通”即通路、通电、通上下水、通讯及宗地内场地平整，其开发费用确定为 80 元/平方米，宗地 2 现为人工湖，平整费用不计。

### 3. 投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，设定土地开发周期为 1 年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的同期贷款年利率 6.56% 计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，得到：

投资利息 = (土地取得费 + 相关税费) × 开发周期 × 贷款年利率 + 土地开发费 × 开发周期 × 1/2 × 贷款年利率

### 4. 投资利润



通过调查长丰县土地开发的总体投资回报情况，参考行业近三年的投资利润率，确定本次评估的土地开发年投资利润率为 15%，则：

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{开发周期} \times \text{年投资利润率}$$

#### 5. 土地增值收益

根据当地土地管理部门提供的资料，该区域工业用地土地增值收益为成本价格（土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润各项之和）的 20%。

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times 20\%$$

#### 6. 无限年期的土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述各项加和即得无限年期土地使用权价格  $V_N$ 。

#### 7. 设定年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中： $V_n$  —— 待估宗地设定年期土地使用权价格（元/ $m^2$ ）

$V_N$  —— 无限年期土地使用权价格（元/ $m^2$ ）

$r$  —— 土地还原率

$n$  —— 待估宗地剩余使用年限

估价人员采取安全利率加风险调整值法来确定土地还原率  $r$ 。

安全利率选用同一时期中国人民银行公布的一年定期存款年利率。风险调整值包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿以及其他影响因素等。

估价时点的中国人民银行一年期存款利率为 3.5%。根据估价对象所在区域的经济现状及未来预测、同类土地的投资利润率及行业风险水平等确定风险调整值为 3.5%；则

$$\begin{aligned} \text{估价对象土地还原率 } r &= \text{安全利率} + \text{风险调整值} \\ &= 3.5\% + 3.5\% = 7\%。 \end{aligned}$$

各宗地成本逼近法评估过程及结果如下表：

### 成本逼近法取费及计算表



单位：元/平方米

费用名称	土地取得费及税费						土地开发费	投资利息	投资利润	土地增值收益	无限年期地价	年期修正系数	评估单价
	土地取得费	土地管理费	耕地占用税	耕地开垦费	地方水利建设基金	合计							
宗地 1	46.00	1.84	26.25	7.00	0.75	81.84	80.00	7.99	24.28	38.82	232.93	0.9661	225.02
宗地 2	46.00	1.84	26.25	7.00	0.75	81.84	60.00	7.34	21.28	34.09	204.54	0.9661	197.60

## 市场比较法

### 1. 比较案例

评估人员通过市场调查，搜集、筛选出三个比较案例，具体情况如下表：

宗地比较案例情况表

例	估价对象及比较案例因素	估价对象	实例 B	实例 C	实例 A
	位置	双墩镇 双凤工业园	双墩镇 双凤工业园	双墩镇 双凤工业园	双墩镇 双凤工业园
	交易价格（元/平方米）		159	159	159
	交易日期	2011.12	2011	2011	2011
	交易情况	正常	正常	正常	正常
	土地用途	工业	工业	工业	工业
	使用权类型	出让	出让	出让	出让
	土地剩余使用年限（年）	48	50	50	50
区域因素	交通状况	较优	一般	一般	一般
	基础设施状况	一般	一般	一般	一般
	环境因素	较优	一般	一般	一般
	自然条件	一般	一般	一般	一般
	工业区成熟度	一般	一般	一般	一般
	规划限制	正常	正常	正常	正常
个别因素	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	宗地形状	规则	规则	规则	规则



宗地临路状况	较优	一般	一般	一般
临近道路类型	较优	一般	一般	一般
宗地地形、地基条件	一般	一般	一般	一般

## 2、修正系数的确定

详见下表：

宗地系数修正表

比较因素		估价对象及比较案例			估价对象地价修正		
		实例 A	实例 B	实例 C	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格（元/平方米）		159	159	159	159	159	159
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
使用权类型		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
土地剩余使用年限（年）		100/101.44	100/101.44	100/101.44	100/101.44	100/101.44	100/101.44
区域因素	交通状况	100/90	100/90	100/90	100/90	100/90	100/90
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境因素	100/95	100/95	100/95	100/95	100/95	100/95
	自然条件	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	工业区成熟度	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	开发程度	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
	宗地临路状况	100/90	100/90	100/90	100/90	100/90	100/90
	临近道路类型	100/90	100/90	100/90	100/90	100/90	100/90
	宗地地形、地基条件	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
		1.5025	1.5025	1.5025	1.5025	1.5025	1.5025
比准价格（元/平方米）		238.9	238.9	238.9	238.9	238.9	238.9



算术平均（元/平方米）	238.90
-------------	--------

(六)评估结果

我们采用成本逼近法和市场比较法对委估宗地地价进行了评估，采用了取两者的评估结果的加权算术平均值确定委估宗地评估价格。

具体各待估宗地的地价确定的过程详见下表：

评估结果测算表

宗地名称	面积 (平方米)	成本逼近法 (元/平方米)	市场比较法 (元/平方米)	取整单价 (元/平方 米)	总价 (元)
宗地 1	36533.76	225.02	238.90	232.00	8475832.32
宗地 2	160019.35	197.60	218.90	208.00	33284024.80
合计	196553.11				41759857.12

无形资产-土地使用权评估结果汇总表

单位：元

项目	账面值	评估价值	增值额	增值率%
丰乐生态园土地	13,220,200.00	41759857.12	28,539,657.12	215.88
合计	13,220,200.00	41759857.12	28,539,657.12	215.88



## 评估结论及其分析

### 一、评估结论

在实施上述资产评估方法和程序后，丰乐种业拟转让投入丰乐生态园的资产在 2011 年 12 月 31 日及相关前提下的评估结果为 10415.54 万元，详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：合肥丰乐种业股份有限公司

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%
非流动资产				
其中：固定资产	4,493.55	5,388.32	894.77	19.91
无形资产—土地	1,322.02	4,175.99	2,853.97	215.88
长期待摊费用	765.98	851.24	85.26	11.13
<b>资产总计</b>	<b>6,581.55</b>	<b>10,415.54</b>	<b>3,833.99</b>	<b>58.25</b>

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见《合肥丰乐种业股份有限公司拟转让投入合肥丰乐生态园资产项目资产评估明细表》（另册）。

### 二、评估结果与账面值比较变化原因

#### 1. 固定资产

##### (1)房屋建筑物评估增减值情况如下：

评估增值 625.23 万元，增值率为 16.39%。主要原因在于：评估成新率高于账面折旧率；至评估基准日人工费及材料价格比其房屋建筑物建造时有所上涨。

##### (2)机器设备

评估价值相比较账面价值增值 73.72 万元，增值 19.36%。主要原因：评估成新率高于账面折旧率以及设备的评估基准日重置价相对于购置日的购置价上升所致。



### (3)园林绿化

评估增值 195.82 万元，增值率为 65.74%。主要原因在于：苗木多年生长后市价高于成本价并且被评估单位账面折旧，故导致增值。

#### 2. 无形资产—土地使用权

评估增值额为 2,853.97 万元，增值率为 215.88%。系土地使用权价值的正常上涨。

#### 3. 长期待摊费用—土地租赁费

评估增值额为 85.26 万元，增值率为 11.13%。系按租赁土地剩余使用年限分摊后价值高于账面价值。

### 三、评估结论成立的条件

1. 评估结论根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出。
2. 评估结论仅为本评估目的服务。
3. 评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。
4. 评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。
5. 评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响。
6. 评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。
7. 评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。
8. 本项目评估报告载明的其他评估结论成立条件。

### 四、评估结论的瑕疵事项及特别事项说明

1. 本报告评估结论没有考虑将来可能承担抵押、担保事宜以及特殊的交易方可能



追加付出的价格对评估价值的影响，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因素对资产价格的影响。

2. 本报告评估结论未考虑可能存在的下列行为对评估价值的影响。

(1) 未发现的债务和潜在的诉讼。

(2) 纳税责任和滞纳金，可能存在税务机关要求补税及征收滞纳金的情况。

(3) 其他或有责任。

3. 本报告评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本资产评估报告书时，应当考虑相关税收责任的影响。

4. 本资产评估报告书对被评估单位进行的评定估算是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位必须按本资产评估报告书进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定。

5. 委托评估的固定资产企业账面原系估价入账，评估人员根据企业提供的财务支出和工程决算资料进行了重新分类并取得了委托方的认可，评估根据重新分类的资产明细进行。

6. 本次评估范围仅限于委托方委托、被评估单位申报的范围予以评估，评估人员未考虑无法获知的丰乐种业可能存在的或有资产及或有负债。

7. 截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内的所有房屋尚未办理房产证。丰乐种业承诺，纳入本次评估范围内的房产产权明确，无产权争议，归丰乐种业所有。被评估单位需按国家有关规定办理房屋产权登记手续。本次评估按被评估单位提供的相关资料以及实地勘察的结果进行评估，未考虑办理产权登记的相关费用。如办理产权登记后的房屋所有权证面积与本次评估面积不符，或存在产权纠纷，需按国家有权部门认定的或相关当事方达成的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。



8. 丰乐生态园目前使用的土地一部分是出让的工业用地，一部分是租赁土地，分别在丰乐种业账面无形资产—土地和长期待摊费用中评估。本次房屋的评估价值不包含其占用的土地使用权价值。

9. 丰乐种业承诺，截至评估基准日，委评资产未涉及抵押、担保、诉讼等影响评估结论的重大事项。

10. 由于行业特殊性 & 工作条件限制，本机构评估人员无法对列入本次评估范围内的所有地下管道沟槽、大塘等隐蔽工程以及园林绿化进行全面勘察，主要通过现场勘察典型实物资产状况、核实工程图纸及决算和维护记录等资料、向企业管理人员了解情况等途径进行现状分析、工程量验证核实及评定估算。

11. 委托评估的无形资产—土地使用权中的 2 宗土地均为工业用途出让地，经查安徽省人民政府的建设用地批复，上述用地为丰乐种业系列产业化项目工程建设用地；根据合肥市发展计划委员会关于《丰乐种业系列产业化项目扩初设计》的批复，上述用地用于建设西瓜种子仓库、包装加工中心及办公、职工宿舍等配套设施，但实际用途为农业生态园。本次评估上述土地仍按工业用地性质。

12. 委托方没有提供丰乐生态园实际用地面积测绘数据。除出让土地外，租赁土地通过与土地所在地村民委员会或者土地承包人签订 21 年—50 年土地流转合同取得土地使用权。租赁土地面积大，涉及原承包人多，经开发建设后，原土地流转合同所述位置与现生态园的具体位置无法一一对应；同时，部分租赁土地合同签订于出让土地使用权证办理之前，出让土地可能与租赁土地有重合。评估时租赁土地面积根据租赁合同确定，可能与实际租赁面积有差异。

13. 丰乐种业长期待摊费用—土地租赁费账面原值 13,560,760.41 元，净值 9,636,317.04 元。其中位于合肥市吴大路以东、工业大道以北、公益林以西的土地



账面原值 3,120,824.00 元，净值 1,976,521.87 元，共计 271.376 亩，不在目前丰乐生态园用地范围，评估明细表中已扣除其账面价值，未纳入本次资产评估范围。

14. 委托评估的园林绿化工程包括园区内种植的苗木、花卉、盆景，均具有生命力，随着时间的推移而不断生长；也可能因为生命周期或者管理养护不善而死亡。上述资产分布面积广，数量、品种和规格多，又具有可移植或可移动性，因此，评估明细表中的数量可能与实际数量有差异。

15. 丰乐股份账面交通艇两艘，船名分别为长乐号和永丰号，船舶检验证书的证载所有人均为合肥丰乐房地产开发有限公司，至评估基准日，尚未办理产权过户手续，船舶检验有效期至 2008 年 4 月 13 日。

16. 本报告评估结论未考虑动性对评估对象价值的影响。

17. 当上述特别事项对本报告评估结论产生影响，而本报告评估结论未进行调整，则本报告评估结论不成立，本资产评估报告书会失效。

## 五、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

特别提示：本节评估基准日的期后事项影响评估结论，且在发生评估基准日期后事项后，不能直接使用评估结论。

评估基准日后、有效期以内资产数若发生变化，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，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

## 六、评估结论的效力、使用范围与有效期

1. 本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。



2. 本评估结果仅供委托方在本次评估目的下使用和送交财产评估主管机关审查使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

3. 本评估结论有效期为一年，即自 2011 年 12 月 31 日至 2012 年 12 月 30 日止。

