
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
合肥丰乐生态园有限责任公司资产评估说明
皖国信评报字(2012)第 126-2 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 126-2 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，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合肥丰乐生态园有限责任公司在评估基准日 2011 年 12 月 31 日的资产、负债进行评估。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。

丰乐生态园 2009 年末，资产总额 3644.35 万元，负债总额 5056.38 万元，所有者权益-1412.03 万元；2009 年实现营业收入 542.77 万元；实现利润总额-1193.86 万元。

截止评估基准日 2011 年 12 月 31 日，账面资产总额 2810.76 万元，负债 6889.77 万元，所有者权益-4079.01 万元，2011 年，实现营业收入 650.53 万元，利润总额-1119.44 万元。

3. 丰乐生态园 2008 年—2011 年经营情况

2008 年—2011 年经济效益统计表

金额单位：万元

项 目 \ 年 份	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
主营业务收入	963.54	542.77	683.42	650.53
主营业务成本	323.88	202.51	225.47	243.42
营业税金及附加	41.18	23.71	29.13	26.22
销售费用	791.28	691.63	587.81	530.19
管理费用	275.47	961.34	1032.21	1000.07
财务费用	-0.33	0.48	0.47	0.15
资产减值损失	0.11	0.23	380.86	-0.09
营业利润	-468.04	-1337.13	-1572.53	-1149.44
营业外收入	55.00	154.67	25.00	30.00
营业外支出	127.53	11.40		
利润总额	-540.58	-1193.86	-1547.53	-1119.44
所得税				
净利润	-540.58	-1193.86	-1547.53	-1119.44



以上经营效益资料已经中介机构审计。

二、关于评估目的的说明

因丰乐种业拟转让丰乐生态园 100%股权事宜，丰乐种业委托对丰乐生态园的资产、负债在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，为股权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，评估范围为丰乐生态园在评估基准日的资产、负债。包括流动资产、非流动资产及负债，以丰乐生态园提供填报的《资产负债清查评估明细表》为准。

审计后，评估基准日丰乐生态园账面反映的总资产为 2810.76 万元，负债 6889.77 万元，所有者权益-4079.01 万元。

(1)流动资产合计 269.87 万元，其中：货币资金 187.22 万元，应收账款 35.17 万元，预付账款 0.54 万元，其他应收款 2.28 万元，存货 44.66 万元。

(2)非流动资产合计 2540.90 万元，为固定资产及长期待摊费用，主要为地面建筑物、绿化及附属设备。其中：固定资产账面净值为 2536.90 万元，长期待摊费用 4.00 万元。

(3)负债：账面价值 6889.77 万元，全部为流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

以上账面金额已经大华会计师事务所有限公司审计。

纳入评估范围内的资产除儿童乐园的部分游乐设备外，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负债与委托评估的资产负债范围一致。

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

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。

丰乐生态园的主要固定资产、土地均反映在合肥丰乐股份有限公司账面。

丰乐生态园的部分固定资产系估价入账，所有房产均没有办理房产证。

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，实际数量可能与账面有差异。

丰乐生态园账面资产金杯车辆一部，牌号为皖 AFL789, 行驶证上登记所有人为安徽丰乐大酒店有限责任公司，产权尚未办理过户。

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，丰乐生态园组织了清产核资工作，清查工作于 2012 年 2 月 15 日完成。

清产核资工作组，填报了各类资产和负债的清查明细表，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、主要财务及生产经营资料；
- 3、重大合同、协议；
- 4、会计报表；
- 5、产权证有关文件；
- 6、企业关于进行资产评估的承诺函；
- 7、其他与资产评估相关的资料。



(此页无正文)

被评估单位：合肥丰乐生态园有限责任公司

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生态园的全部股东权益。

评估范围为丰乐生态园的资产及负债。包括流动资产、非流动资产及负债，以被评估单位提供填报的《资产负债评估明细表》为准。

根据丰乐生态园提供的经大华会计师事务所有限公司审计后的报表，截止 2011 年 12 月 31 日，丰乐生态园总资产账面价值为 2,810.76 万元，负债 6,889.77 万元，所有者权益-4,079.01 万元。详见下表：

合肥丰乐生态园有限责任公司资产及负债账面情况汇总表

金额单位：元

类 别	账面价值	类 别	账面价值
流动资产	2,698,652.64	流动负债	68,897,668.43
货币资金	1,872,164.89	应付账款	268,510.92
应收账款	351,732.37	预收账款	3,278.12
预付账款	5,377.17	应付职工薪酬	18,497.32
其他应收款	22,766.40	应交税费	15,197.77
存货	446,611.81	其他应付款	68,592,184.30
非流动资产	25,408,983.30	所有者权益	-40,790,032.49
固定资产	25,368,983.30		
长期待摊费用	40,000.00		
资产总额	28,107,635.94		

截止 2011 年 12 月 31 日，丰乐生态园的股东及持股情况为：丰乐种业出资 600 万元，持股 100.00%。

列入本次评估范围内的存货主要为原材料、在库周转材料和库存商品，账面价值 446,611.81 元。

列入本次评估范围内的房屋共计 18 项，总建筑面积为 2349.56 m²。构筑物共计 140 项。截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内用的全部房屋尚未办理房产证。

列入本次评估范围内的机器设备共计 1147 台(套、辆)。

列入本次评估范围的车辆皖 AFL789，行驶证上登记所有人为安徽丰乐大酒店有限责任公司，截至评估基准日，尚未办理权属变更手续。



列入本次评估范围内的长期待摊费用为待摊销的大塘的租赁费用。

纳入评估范围内除位于高尔夫球场和儿童乐园的资产处于闲置报废外，其他均处于正常使用或受控状态，且无抵押、质押和租赁情况。

列入本次评估范围内的资产不包括土地使用权，土地价值反映在丰乐种业账面。

纳入评估范围的资产负债与委托评估的资产负债范围一致。

二、实物资产的分布情况及特点

(一)现金存放于丰乐生态园财务部的保险柜中。

(二)存货主要为存放在各大棚的苗木及被租用在外的盆景等，均处于正常销售、正常周转状态。

(三)房屋建筑物

(1)列入本次评估范围内的房屋建筑物位于合肥双凤工业区魏武路中段丰乐生态园园区内，主要为会议中心、办公室以及配套设施用房等，建筑年代 2008 到 2010 年间，结构有砖混、钢结构等。

(2)列入本次评估范围内的房屋建筑物盘亏 4 项，账面原值 606,107.64 元，账面净值 452,375.82 元。高尔夫球场和儿童乐园设备基础等构筑物截至评估基准日处于闲置待报废状态，其余均处于正常使用状态。

(四)机器设备

(1)列入本次评估范围内的机器设备主要是用于生态园大棚的附属设施、儿童游乐设施、酒店的厨具以及办公设备。机器设备、电子设备及运输设备，机器设备共计 654 台(套)、车辆 1 辆、电子设备共计 493 台(套)，设备合计 1148 台(套)。均分布在丰乐生态园园区内。

(2)列入本次评估范围内的设备报废 58 台，账面原值 1,435,411.01 元，账面净值 1,083,590.40 元。其余均处于正常使用状态。

列入本次评估范围内的主要机器设备特点如下：

1. 设备主要是游乐设备、酒店设备、办公设备和车辆以及采暖锅炉及供水、配电工程等。

2. 机器设备账面原值的构成及其来源与依据

机器设备账面原值为被评估单位财务部门提供并经审计机构审定的数值。除部



分购入时直接入固定资产的设备外，所有通过在建工程转入固定资产的设备均根据实际支出结合项目决算和合同，重新分摊确定，设备账面原值包含其设备购置价格及安装费用、待摊费用。

(五)园林绿化

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生态园园区内，包括棚内观赏植物和棚外乔灌木。经清查，园林绿化盘亏 38 株，账面原值 3516.14 元，账面净值 2624.31 元，盘盈 6517 株，其余均处于正常生长状态。



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。

1. 流动资产评估人员进行账面审核，发放询证函，现场抽查、勘核实物资产；
2. 固定资产评估人员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。

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、核实工程图纸及预(结)、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。

2. 截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内丰乐生态园的全部房屋产权证尚未办理。丰乐生态园承诺，纳入本次评估范围内的房产产权明确，无产权争议，归丰乐生态园所有。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。

3. 列入本次评估范围内的高尔夫球场和儿童乐园资产因市场、政策多种因素影响未能正常运行。截止本次评估基准日，被评估单位已全额计提减值准备。

4. 列入本次评估范围的车辆车辆皖 AFL789, 行驶证上登记所有人为安徽丰乐大酒店有限责任公司，截至评估基准日，尚未办理权属变更手续。丰乐生态园承诺拥有该车辆的所有权，无产权争议。

5. 根据有关规定，对丰乐生态园的银行存款及债权债务进行了必要的函证，债权债务询证函回函未全部收到，本机构评估人员对其履行了如抽查相关凭证等替代程序。



6. 列入本次评估范围内的资产经大华会计师事务所有限公司审计，评估明细表账面价值以审计后的资产负债表为准(清查说明及技术说明所描述的事项均以审计审定数为准，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. 流动资产账面价值为 2,698,652.64 元，包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。经清查，账表、账证、账账一致。

2. 长期待摊费用账面价值为 40,000.00 元，为待摊销的凤凰湖租金。

3. 固定资产账面价值为 25,368,983.30 元，其中：

(1)房屋建筑物

列入本次评估范围内的房屋建筑物位于合肥双凤工业区魏武路中段丰乐生态园园区内，主要为会议中心、办公室以及配套设施用房等，建筑年代 2008 到 2010 年间，结构有砖混、钢结构等。房屋共计 18 项，总建筑面积为 2349.56 m²，构筑物共计 140 项。账面原值 19,632,661.60 元，账面净值 14,749,400.39 元。经清查，房屋建筑物盘亏 4 项，账面原值 606,107.64 元，账面净值 452,375.82 元。除高尔夫球场和儿童乐园设备基础等构筑物截至评估基准日处于闲置待报废状态(被评估单位已全额计提相关资产的减值准备)，其余均处于正常使用状态。

(2)机器设备

列入本次评估范围内的机器设备主要是用于生态园大棚的附属设施、儿童游乐设施、酒店的厨具以及办公设备。机器设备、电子设备及运输设备，机器设备共计 654 台(套)、车辆 1 辆、电子设备共计 493 台(套)，设备合计 1148 台(套)。账面原值 11,515,942.01 元、账面净值 8,595,063.62 元。除部分儿童乐园设备外，均处于正常使用状态。

(3)园林绿化

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生态园园区内，主要分为棚内观赏植物和棚外乔灌木。账面原值 7,809,567.02 元、账面净值 5,828,765.48 元。经清查，园林绿化盘亏 38 株，账面原值 3516.14 元，账面



净值 2624.31 元，盘盈 6517 株，其余均处于正常生长状态。

4.流动负债账面价值为 68,897,668.43 元，包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、预收账款、其他应付款。经清查，账表、账证、账账一致。



资产评估技术说明

资产评估的常用方法包括：市场法、资产基础法和收益法。

本次评估对象为合肥丰乐生态园有限责任公司的全部股东权益价值。由于市场近期无行业和资产结构及规模等均相同或相似的可比交易案例、或交易案例无法量化的价格差异因素较多，本项目评估对象不适宜直接采用市场法进行评估。

合肥丰乐生态园有限责任公司成立于 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。企业管理层认为未来存在较多的影响经营业绩的市场不确定因素，未提供相关的经营效益预测资料，评估人员无法对未来收益额及经营风险予以准确量化，估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资产基础法进行评估。



资产基础法评估技术说明

资产基础法是指在合理评估范围内对各项资产价值和负债评估的基础上确定评估对象价值的评估思路。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，采用成本法和市场法先对各单项资产负债进行评估，加和后确定评估对象评估结果。

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、流动资产评估技术说明

1. 货币资金：包括现金与银行存款，账面金额为 1,872,164.89 元。其中：

现金，评估人员实地清点了盘点日企业库存现金实有数，以盘点数加评估基准日至盘点日的支出数，减去基准日至盘点日的收入数，推算得出评估基准日库存现金，与现金日记账、总账、报表核对相符。证实了现金账面余额真实、准确。以核实调整后账面值作为评估值。

银行存款，评估人员进行了账面审核，评估人员核对了经各开户银行盖章确认的银行对账单并对银行存款余额进行了函证，证明账面余额真实准确。

经上述方法评估后，货币资金的评估值为 1,872,164.89 元。

2. 应收账款：为应收的门票及餐饮款，账面金额为 351,732.37 元。评估人员查阅了有关会计记录，了解核实经济内容，了解到大部分为内部往来单位款项，以核实后的账面值作为评估值；同时应收账款坏账准备 1,940.83 元评估为零。

经上述方法评估后，应收账款的评估值为 353,673.20 元，评估增值 1,940.83 元。



3. 预付账款：为预付的采购款，账面金额 5,377.17 元。评估人员抽查了相关的业务合同及付款凭证，并进行了函证。经核实，为近期发生的预付款，以核实后账面值作为评估值。

4. 其他应收款：均为个人的备用金及借款，账面金额 22,766.40 元。评估人员查阅了有关会计记录，向财会人员了解核实经济内容，对个人进行签字确认。经核实，均为正常往来的款项，以清查核实后账面值作为评估值；同时其他应收款坏账准备 416.60 元评估为零。

经上述方法评估后，其他应收款的评估值为 23,183.00 元，评估增值 416.60 元。

5. 存货：为原材料、在库周转材料及库存商品，账面金额 446,611.81 元。

(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，对库存商品的数量、品质、存放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，了解了仓库的保管及内部管理制度，并对企业存货的冷背残次等有关情况进行了核实记录。

(2)评估方法

原材料：主要为酒店用品、酒水，大棚苗木的肥料、药水、花盆等；在库周转材料：主要为塑料袋、纸箱等；库存商品：主要为大棚小颗苗木、租用在外的盆景等。因购入时间不长，流动性强，均采用成本法进行评估，在清查核实的基础上，按账面值作为评估值。

(3)评估结果：存货评估值为 446,611.81 元。

二、负债评估技术说明

1. 应付账款：为应付各供应商的采购款，账面金额 268,510.92 元。评估人员经与总账、明细账、原始凭证核对，了解应付账款的发生时间、内容，确认其款项的真实性，并发函询证。均是评估基准日后需要承担的债务，以核实后账面价值 268,510.92 元作为评估值。

2. 预收账款：为餐饮费、门票、预收的花卉款等，账龄均在一年以内，账面金额 3,278.12 元。评估人员首先复核了明细账、总账、报表的一致性，然后查阅了



部分原始凭证及购销合同等相关资料。经清查核实为正常往来,以清查核实后账面值 3,278.12 元作为评估值。

3. 应付职工薪酬:为企业根据内部管理需要已提未付的工会经费及职工教育经费,账面金额 18,497.32 元。评估人员对其提取、使用情况进行了核实,为评估目的实现后应承担的负债,以清查核实后账面值 18,497.32 元作为评估值。

4. 应交税费:为营业税、增值税、个人所得税及教育费附加等,账面金额 15,197.77 元。评估人员查阅了有关账簿、凭证、纳税申报表,以清查核实后账面值 15,197.77 元作为评估值。

5. 其他应付款:为质保金及内部往来款、工程款等,账面金额 68,592,184.30 元。评估人员经账面审核属实,并对数额较大的款项进行了函证。经清查核实发现,调入未付国汇机械制造(泰州)有限公司儿童乐园设备款 25000 元,其余款项以账面值作为评估值。

经上述方法评估后,其他应收款的评估值为 68,617,184.30 元,评估增值 25,000.00 元。

三、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 18 项,总建筑面积为 2349.56 m²,构筑物 140 项。账面原值 19,632,661.60 元,账面净值 14,749,400.39 元。建筑年代 2008 到 2010 年间,结构有砖混、钢结构等,主要为会议中心、办公室以及配套设施用房等,均位于合肥双凤工业区魏武路中段丰乐生态园园区内,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

截至评估基准日列入本次评估范围内的房屋建筑物盘亏 4 项，共计账面原值 606,107.64 元，账面净值 452,375.82 元。除高尔夫球场和儿童乐园设备基础等构筑物截至评估基准日处于闲置待报废状态，其余均处于正常使用状态。

(三)评估方法

根据评估对象的特点和目的，房屋建筑物采用成本法进行本次评估。

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。

重置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

A. 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。

重置全价=综合造价+前期费用+资金成本

a. 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。



b. 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

C. 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 / 12

B. 成新率的确定

评估人员主要根据现场情况采用年限法综合确定房屋成新率。

根据建筑物已使用年限及该建筑物的设计使用年限，结合该建筑物在评估基准日结构、装修、公用设施的完好程度确定其成新率。根据建筑物的设计耐用年限和已使用年限以及其使用、维修保养情况，确定该建筑物的尚可使用年限，再根据建筑物的尚可使用年限占已使用年限和尚可使用年限的比的比重来确定成新率。计算公式：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

(四) 案例

案例 1：会议中心（《固定资产—房屋建筑物评估明细表》序号 18）

(一) 资产概况

建筑面积：965.00 平方米。

该房屋账面净值为 1,131,752.87 元，座落于合肥双凤工业区魏武路中段丰乐生态园园区内，建成于 2009 年，钢结构，钢筋混凝土基础，填充墙为实心砖，主体外墙为装饰板墙面，局部玻璃幕墙饰面；铝合金窗、实木门、玻璃大门；钢屋架，



型材屋面；内部装修地面为石材、块料地面，局部铺设竹木地板；天棚吊顶，局部细木装修；水卫、消防及中央空调系统设施齐全。

(二)评估方法及过程

1.重置全价的确定评估方法及过程：

依据现行的安徽省建筑工程定额及有关费用规定进行测算，其重置全价组成如下：

(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，确定会议中心取每平方米造价为 1630 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	1572950.00
二	工程建设其他费用		1 至 3 之和	103814.70
1	建设单位管理费	建安工程费	2.00%	39323.75
2	工程招标管理费	建安工程费	0.10%	31459.00
3	工程监理费	建安工程费	2.00%	31459.00
4	勘察设计费	建安工程费	2.50%	1572.95
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	25570.66
四	重置成本合计		一+二+三	1702335.36

单位重置全价： $1702335.36 \div 965.00 = 1764.08$ 元/m²

取整为 1760.00 元/m²

(4)成新率的确定

该工程于 2009 年竣工并投入使用，设计耐用年限 40 年，经现场勘察，基础有承载能力，无不均匀沉降，主要承重构件和非承重墙体完好牢固，屋面无渗漏，排水设施通畅，楼地面整体面层完好窗无变形，开关灵活；照明线路、装置设施完好。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\% \\ &= (40 - 2) \div 40 \times 100\% \\ &= 95\% \end{aligned}$$

(5)评估价值

评估价值 = 重置全价 × 成新率



$$\begin{aligned}
 &= \text{单位重置全价} \times \text{建筑面积} \times \text{成新率} \\
 &= 1760 \times 965.00 \times 95\% \\
 &= 1613480.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

案例 2：采摘园道路（丰乐生态园《固定资产——构筑物及辅助设施评估明细表》序号 6）

一、工程概况

采摘园道路位于合肥双凤工业区魏武路中段丰乐生态园园区内采摘园，道路面积约 3341.80 平方米。其中采摘园廊架下砼路 1214.30 平方米，基本做法为碎石垫层，厚度 20CM；C25 砼面层，厚度 15CM；采摘园内纽西兰砖道路 2127.50，基本做法为 C15 砼垫层，厚度 8CM；面层铺纽西兰砖。

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		256420.54
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	241035.31
乘三县调整系数后综合价格	原综合价格*调整系数	0.99	238624.95
材料差价	材料差价合计		145029.59
不取费项目			78213.71
人工费调整	定额工日*人工费单价价差		19353.89
不含税造价			481222.14
税金	价差合计*税率		5712.33
含税造价			486934.46

(2) 前期费用

$$\begin{aligned}
 \text{前期费用} &= \text{综合造价} \times 6.6\% \\
 &= 486934.46 \times 6.6\% \\
 &= 32137.67 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

(3) 资金成本

该道路正常建设工期为 1 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：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{综合造价} + \text{前期费用}) \times \text{年贷款利率} \times \text{平均占用时间} \\ &= (486934.46 + 32137.67) \times 6.10\% \times 1/2 \\ &= 1319.31 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(4)重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{综合造价} + \text{前期费用} + \text{资金成本} \\ &= 486934.46 + 32137.67 + 1319.31 \\ &= 520391.45 \text{ (元)} \end{aligned}$$

重置全价取整为 520390.00 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

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 520390.00 \times 85\% \\ &= 442,331.50 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(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：

丰乐生态园-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	3,906,056.86	2,915,333.13	4,342,480.20	3,957,596.24	1,042,263.11	35.75
构筑物	15,726,604.74	11,834,067.26	15,530,270.00	12,510,217.00	676,149.74	5.71
减值准备		1,455,038.87				



合计	19,632,661.60	13,294,361.52	19,872,750.20	16,467,813.24	3,173,451.72	23.87
----	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	-------

(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). 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 3,173,451.72 元，增值率为 23.87%。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及位于高尔夫球场和儿童乐园设备基础的房屋建筑物全额计提减值准备导致。

四、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机器设备主要是用于生态园大棚的附属设施、儿童游乐设施、酒店的厨具以及办公设备。机器设备、电子设备及运输设备，机器设备共计 654 台(套)、车辆 1 辆、电子设备共计 493 台(套)，设备合计 1148 台(套)。账面原值 11,515,942.01 元、账面净值 8,595,063.62 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

资产核实结果设备报废 58 台，账面原值 1,435,411.01 元，账面净值 1,083,590.40 元。其余均处于正常使用状态。

(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，自制设备不考虑运杂费；

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时点的施工技术、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。

(3)车辆

车辆重置全价由设备购买价、车辆购置附加费、牌照费及其他费用等构成，即：
重置价值=设备购价+车辆购置附加费+牌照费及其他费用。

C:本次评估的电子办公类设备由于免费安装，即买即用，无需办理相关手续，没有其他的直接或间接的费用，所以本次评估直接按其市场销售价格及功能性差异确定其重置价格。

重置价值=设备购价。

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、网络、商场询价验证。

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：

(1)机械、电子设备的成新率

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。

(2)车辆设备的成新率

根据已行驶里程数和已使用年限，参照国家汽车报废新标准等相关法规来确定。

评估人员通过现场勘察，根据国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局等四部委联合下发的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号)、国家经贸委等部门《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》(国经贸经[1997]456)以及公安部《关于实施〈关于调整汽车报废标准若干规定的通知〉有关问题的通知》(公交管[2001]2号)中的有关规定等，结合受托评估车辆的实际状况，在使用年限法、工作量法这两种方法中取成新率较低的一种确定车辆成新率。

①使用年限法

成新率=尚可使用年限÷(实际已经使用年限+尚可使用年限)×100%。



其中尚可使用年限，是在已使用年限基础上，对车辆的利用状况、负荷情况、使用和维护保养情况、原始制造质量、发生故障情况、工作环境等因素进行综合分析、判断调整确定的。

②工作量法

成新率=车辆尚可行驶公里数÷车辆总行驶公里数×100%。

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：大棚采暖（《机器设备评估明细表-序号 41》）

一、工程概况

该系统主要由管道及蝶阀，散热装置；由合肥宝达安装工程有限公司承建，该套系统主要为生态大棚内的植物提供供暖需要，以保证植物的正常生长。该系统账面原值合计 1,589,832.06 元，账面净值合计 1,199,017.42 元，2009 年 11 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		1,519,430.68
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	1,458,653.45
乘三县调整系数后综合价格	原综合价格*调整系数	0.99	1,444,066.92
材料差价	材料差价合计		46,481.52
不取费项目			
人工费调整	定额工日*人工费单价价差		16,018.36
不含税造价			1,506,566.80
税金	价差合计*税率		52,353.20
含税造价			1,558,920.00

(2)前期费用

前期费用=综合造价×6.6%
=1,558,920.00×6.6%



$$=102,888.72 \text{ (元)}$$

(3)资金成本

该大棚采暖工程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: $6.51\% \times 1/2$;

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{综合造价} + \text{前期费用}) \times \text{年贷款利率} \times \text{平均占用时间} \\ &= (1,558,920.00 + 102,888.72) \times 6.51\% \times 1/2 \\ &= 54,091.87 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(4)重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{综合造价} + \text{前期费用} + \text{资金成本} \\ &= 1,558,920.00 + 102,888.72 + 54,091.87 \\ &= 1,715,900.59 \text{ (元)} \end{aligned}$$

重置全价取整为 1,715,900.00 元。

2.确定成新率

该工程于 2009 年 11 月竣工并投入使用, 设计耐用年限 20 年, 经现场勘察, 维修保养正常, 正常使用。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\% \\ &= (20 - 2) / 20 \times 100\% \\ &= 90\% \end{aligned}$$

3.确定评估价值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 1,715,900.00 \times 90\% \\ &= 1,544,310.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

案例 2: 锅炉 (《机器设备评估明细表-序号 56》)

该设备型号为 SZL8-1.25-AII; 由江苏四方锅炉有限公司生产, 该套设备主要为生态大棚内的供暖系统提供热能, 以保证植物的正常生长。该系统账面原值合计 874,170.24 元, 账面净值合计 659,280.55 元, 2009 年 3 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, 确定相同设计产能的该套系统现行



含税购置价合计为 696,000.00 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		904,800.00
1	设备购置费			696,000.00
2	运费	1×费率	0	
3	安装费	1×费率	30	208,800.00
二	前期及其他费用	一×费率	6.60	59,716.80
三	资金成本	(一+二)×费率	6.51×0.5	31,395.02
四	重置全价（取整）	一+二+三		995,911.82

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投标文件、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，确定相同设计产能的该套系统在评估基准日的含税购置价合计为 696,000.00 元。

②设备运杂费由承建方承担，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》，并查阅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 30%计算；

④前期费用及其他费用按设备全价的 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 996,000.00 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×40%+现场勘察成新率×60%。

(1)理论成新率：

经评估人员调查了解，该系统自 2009 年 3 月投入使用，截止评估基准日，设备名义上已使用将近 2.7 年，参考同类设备正常使用经济寿命判断，预计尚可使用 12.3 年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 12.3 / (2.7 + 12.3) \times 100\% \\ &= 82.00\%\end{aligned}$$

(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，综合确定现场勘查成新率。

该设备运行正常，且能提供生态园植物生长所需要的热能，2009 年 3 月达到使用状态，外表面较新，设备维护较好，现场勘察成新率确定为 80%。

(3)综合成新率：

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场成新率} \times 60\% \\ &= 82.00\% \times 40\% + 80\% \times 60\% \\ &= 80.80\%.\end{aligned}$$

取数 80%。

3. 评估价值的确定：

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 996,000.00 \times 80\% \\ &= 796,800.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

案例 3：金杯普通客车（《车辆评估明细表-序号 1》）

1. 资产概况



该车牌号为皖 AFL789 账面原值为 73,594.00 元, 账面净值为 53,420.09 元。规格型号为金杯牌 SY6483N1。该车主要参数: 外形尺寸 5020×1690×1935, 核定载客 6 人, 2007 年 11 月购置并投入使用, 已行驶里程数为 220000 公里, 主要用于公司行政办公。

2. 评估方法及过程

采用成本法。

(1) 重置全价的确定

评估人员通过查看相关网站(www.cheshi.com.cn 等), 确定该车型现在价格约为 58,300.00 元/辆, 车辆购置附加税按不含增值税价 10%计取, 牌照费及其他费用按 200.00 元计取。

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{购价} + \text{车辆购置附加税} + \text{其他费用} \\ &= (58,300.00 \div 1.17 \times 10\% + 58,300.00) + 200.00 \\ &= 63,482.91 \quad (\text{元}) \end{aligned}$$

取整为 63,500.00 元。

(2) 成新率的确定

经现场勘察, 并向管理人员了解, 该车从 2007 年 11 月投入使用至今, 已行驶 22 万公里。

该车车身外观一般, 车厢内部设施、附件齐全, 各种灯光、电器、仪表工作正常, 维护保养良好。发动机工作正常, 刹车灵敏, 油耗正常, 功率充足, 全车无异响、无“四漏”现象, 操纵灵活, 方向正确、制动可靠, 车况良好, 已通过当地车管所年检。

a. 理论成新率

①年限法

该车已使用 4 年, 参考国家经贸委等四部委颁布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源<2000>1202 号)等有关规定, 结合委估车辆实际车况, 确定该车尚可使用 6 年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 6 \div (4+6) \times 100\% \\ &= 60\% \end{aligned}$$



②工作量法

成新率=车辆尚可行驶公里数÷车辆总行驶公里数×100%

$$=(500000-220000) \div 500000 \times 100\%$$

$$=54\%。$$

理论成新率取较低的一种，确定为 54%。

b. 现场勘察成新率

评估人员通过向车辆驾驶人员和管理人员了解车辆行驶状况，并对各传动部件及外观进行检查，现场勘察成新率确定为 55%。

c. 综合成新率

综合成新率=理论成新率*40%+现场勘察成新率*60%

$$=54\%*40\%+55\%*60\%$$

$$=54.60\%。$$

取数 55%。

(3) 评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

$$=63,500.00 \times 55\%$$

$$=47,250.00 \text{ (元)}$$

(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	8,602,475.63	6,431,685.25	9,354,150.00	7,107,505.00	675,819.75	10.51
车辆	73,594.00	53,420.09	63,500.00	47,250.00	-6,170.09	-11.55
电子设备	2,839,872.38	2,109,958.28	2,610,900.00	782,540.00	-1,327,418.28	-62.91
减值准备		2,349,207.32				
合计	11,515,942.01	6,245,856.30	12,028,550.00	7,937,295.00	1,691,438.70	27.08%

(六) 特别事项说明

1. 丰乐生态园账上资产金杯车辆一部，牌号为皖 AFL798, 行驶证上登记所有人为安徽丰乐大酒店有限责任公司，产权尚未办理过户。

2. 报废设备的评估值为设备的残值。

3. 机械设备评估增值的主要原因是采暖、配电工程中人工费和材料费价格上



涨；以及部分游乐设备报废账面全额计提减值准备导致。

五、长期待摊费用评估技术说明

为凤凰湖的租金，账面金额为 40,000.00 元。评估人员查阅了总账、明细账，抽查了原始凭证等相关资料，了解了具体内容及其摊销情况。均属于正常摊销，以核实后的账面值作为评估值。

六、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生态园园区内，主要分为棚内观赏植物和棚外乔灌木。账面原值 7,809,567.02 元、账面净值 5,828,765.48 元。经清查，园林绿化盘亏 38 株，账面原值 3516.14 元，账面净值 2624.31 元，盘盈 6517 株，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、存放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

截止评估基准日列入本次评估范围内的园林绿化经清查，盘亏 38 株，账面原值 3516.14 元，账面净值 2624.31 元，盘盈 6517 株，其余均处于正常生长状态。

(三) 评估方法

园林绿化系棚内观赏植物和棚外乔灌木等，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，采用市价法对其评估，以市价法评估结果作为评估值。

案例

名称：大桂花（《园林绿化清查评估明细表》序 25 号）

1. 资产概况

数量：8 棵



该树种种植于丰乐生态园区大棚周边、大酒店以北、大桥以南等片区，直径约 12cm, 树高均在 3.5 米左右。评估人员根据现场勘查且咨询园区园艺师, 了解其多为银桂桂花，为常绿阔叶乔木，桂花叶面光滑，生长目测正常。

2. 评估方法及过程

采用市价法。

(1) 市场价格的确定

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, 确定该树种现在价格约为 5830 元/棵，养护管理费按苗木费的 20%计取。

购置单价=购价+养护管理费

$$=5830+1166$$

$$=6996 \text{ (元/棵)}$$

取整:7000 元/棵

评估价值=购置单价×数量

$$=7000 \times 8$$

$$=56000.00$$

(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	7,809,567.02	5,828,765.48	10,420,289.6	10,420,289.6	4,591,524.17	78.77
合计	7,809,567.02	5,828,765.48	10,420,289.6	10,420,289.6	4,591,524.17	78.77

(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 4,591,524.17 元，增值率为 78.77%。主要原因在于：植物是生长性资产，理论上其价值随着时间的推移而增长，账面系历史成本扣除折旧，故导致增值。

2.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。



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，丰乐生态园 2011 年 12 月 31 日及相关前提下的评估结论如下：

总资产账面价值为 2,810.76 万元，评估价值为 3,756.64 万元；负债账面价值为 6,889.77 万元，评估价值为 6,892.27 万元；净资产账面价值为-4,079.01 万元，评估价值为-3,135.63 万元。

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合肥丰乐生态园有限责任公司 100%股权项目合肥丰乐生态园有限责任公司资产评估明细表》（另册）。

二、评估结果与账面值比较变化情况及原因

(一)评估结果与账面值比较变动情况

经评定估算，在 2011 年 12 月 31 日及相关前提下，丰乐生态园评估结果与账面值比较变动情况如下表：

评估结果与账面值比较变动情况表

被评估单位：合肥丰乐生态园有限责任公司

金额单位：万元

项目	账面值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	269.87	270.10	0.23	0.09
货币资金	187.22	187.22	0.00	0.00
应收账款	35.17	35.37	0.19	0.55
预付账款	0.54	0.54	0.00	0.00
其他应收款	2.28	2.32	0.04	1.83
存货	44.66	44.66	0.00	0.00
非流动资产	2,540.90	3,486.54	945.64	37.22



固定资产	2,536.90	3,482.54	945.64	37.28
长期待摊费用	4.00	4.00	0.00	0.00
资产总额	2,810.76	3,756.64	945.88	33.65
流动负债	6,889.77	6,892.27	2.50	0.04
应付账款	26.85	26.85	0.00	0.00
预付账款	0.33	0.33	0.00	0.00
应付职工薪酬	1.85	1.85	0.00	0.00
应交税费	1.52	1.52	0.00	0.00
其他应付款	6,859.22	6,861.72	2.50	0.04
负债合计	6,889.77	6,892.27	2.50	0.04
净资产	-4,079.01	-3,135.63	943.38	23.13

(二)评估结果与账面值比较变动原因

1.流动资产

评估增值 0.23 万元、增值率 0.09%，主要原因为：企业财务核算是根据现行的财务制度规定，按账龄、余额采用一定的比例予以计提坏账准备，企业应收账款及其他应收款账面计提的坏账准备为 0.23 万元，而评估是按可能收回的价值确定评估价值，坏账准备按零值评估，评估范围内的应收款可能的损失较小，造成评估增值。

2.固定资产

(1)房屋建筑物评估增减值情况如下：

评估增值 317.35 万元，增值率为 23.87%。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及位于高尔夫球场和儿童乐园设备基础等房屋建筑物全额计提减值准备导致。

(2)设备

评估增值 169.14 万元，增值率 27.08%。主要因为：采暖、配电工程中人工费和材料费价格上涨；以及部分游乐设备报废账面全额计提减值准备导致。

(3)园林绿化



评估增值 459.15 万元，增值率为 78.77%。主要原因在于：植物是生长性资产，理论上其价值随着时间的推移而增长，账面系历史成本扣除折旧，故导致增值。

3.流动负债

评估增值 2.5 万元、增值率 0.04%，主要原因为：评估人员经清查核实发现，已转入固定资产的儿童乐园设备尚有应付未付国汇机械制造（泰州）有限公司的设备款 2.5 万元，造成流动负债增加。

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影响的影响。
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. 评估报告中涉及的有关法律文件及相关材料由委托方提供，由委托方对上述资料的真实性、合法性承担法律责任。
2. 本报告评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在持续经营前提下以重置成本价值标准确定的价值，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对本次评估价值的影响，未对资产评估增值额作任何纳税调整准备，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因素对资产价格的影响。

3. 委托评估的固定资产企业账面大部分系估价入账，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。

4. 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，评估范围内的资产及负债已经大华会计师事务所有限公司进行了审计，详见大华审字（2012）3650号《合肥丰乐生态园有限责任公司审计报告》，评估人员未考虑无法获知的合肥丰乐生态园有限责任公司可能存在的或有资产及或有负债。

5. 截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内的全部房屋尚未办理房产证。丰乐生态园承诺，纳入本次评估范围内的房产产权明确，无产权争议，归丰乐生态园所有。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。

6. 丰乐生态园目前使用的土地反映在丰乐股份账面，本次房屋的评估价值不包含其占用的土地使用权价值。

7. 列入本次评估范围的车辆皖 AFL789，行驶证上登记所有人为安徽丰乐大酒店有限责任公司，截至评估基准日，尚未办理权属变更手续。丰乐生态园承诺拥有该车辆的所有权，无产权争议。

8. 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。

9. 丰乐生态园承诺，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. 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。

11. 本报告评估结论未考虑控股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

12. 截至评估基准日，被评估单位的营业执照自 2009 年起尚未进行年检，本次评估未考虑其对评估对象价值的影响。

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。

