

中捷资源投资股份有限公司拟股权收购
涉及的江西金源农业开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估说明

北方亚事评报字[2016]第01-489号

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

二零一六年八月二十六日

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明.....	4
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	5
一、	委托方、被评估单位概况.....	5
二、	关于经济行为的说明.....	11
三、	关于评估对象和评估范围的说明	11
四、	关于评估基准日的说明.....	13
五、	可能影响评估工作的重大事项说明	13
六、	资产及负债清查情况说明.....	15
七、	资料清单.....	15
第三部分	评估对象及评估范围说明.....	18
一、	评估对象及评估范围.....	18
二、	实物资产分布情况及特点.....	19
三、	企业申报的无形资产情况.....	24
四、	企业申报表外资产的类型和数量	27
五、	本次评估前是否进行过财务重组和账务调整事项的说明	27
六、	引用其他机构结论情况.....	27
第四部分	资产核实情况总体说明.....	28
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	28
二、	影响资产核实的事项.....	30
三、	核实结论	31
第五部分	成本法评估说明.....	32
一、	流动资产的评估说明.....	32
二、	长期股权投资评估说明.....	38
三、	固定资产的评估说明.....	74
四、	在建工程评估说明.....	100

五、无形资产评估说明.....	101
六、负债的评估说明.....	123
第六部分 收益法评估说明.....	129
一、收益法应用简介.....	129
二、收益法适用条件分析.....	131
三、收益法评估思路.....	132
四、企业资产清核实情况说明.....	132
五、评估假设.....	141
六、收益法评估依据.....	142
七、宏观经济和行业分析.....	142
八、收益法评估预测及估算过程.....	155
九、收益法评估结果.....	181
第七部分 评估结论及分析.....	182
一、评估结论.....	182
二、本次评估项目的评估结论.....	185

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅用于此次评估目的或供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

二零一六年八月二十六日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、被评估单位概况

本次评估项目的委托方为中捷资源投资股份有限公司；被评估单位为江西金源农业开发有限公司。现对委托方及被评估单位情况简介如下：

（一）委托方

本次委托方为中捷资源投资股份有限公司，其基本信息如下：

1、基本信息

名称：中捷资源投资股份有限公司（简称“中捷股份公司”）

住所：浙江省玉环县大麦屿街道兴港东路 198 号

法定代表人：马建成

注册资金：陆亿捌仟柒佰捌拾壹万伍仟零肆拾元

经济性质：股份有限公司（上市）

企业法人营业执照注册号：3300000000001024

发照机关：浙江省工商行政管理局

经营范围：投资管理、投资咨询服务；矿业资源及能源的投资、开发、经营；新能源产品技术研发、销售；缝制机械及配件、缝纫机铸件、工程机械配件、汽摩配件的制造、销售；经营本企业自产机电产品、成套设备及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务（国家实行核定公司经营的商品除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位

本次被评估单位为江西金源农业开发有限公司，其基本信息如下：

1、基本信息

名称：江西金源农业开发有限公司（以下简称“江西金源”或“公司”）

住所：江西省宜春市万载县工业园

法定代表人：陈庚生

注册资本：贰亿陆仟柒佰零壹万壹仟叁佰贰拾玖元整

类 型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91360922763372048J

成立日期：2004 年 07 月 15 日

营业期限：2004 年 07 月 15 日至 2028 年 06 月 30 日

经营范围：有机地培育、开发；蔬菜、水果的种植；天然与野生食物的采集；蔬菜制品、水果制品、速冻食品、方便食品、大米及其他粮食加工品的生产、加工及销售；预包装食品、散装食品的批发、零售；本企业生产经营相关的进、出口业务；有机农业技术咨询（以上项目国家有专项规定的除外）。

江西金源农业开发有限公司是于 2004 年 7 月 15 日在江西省宜春市万载县工业园成立的有限责任公司，领取了江西省万载县工商行政管理局颁发的 3622272100209 号企业法人营业执照。公司的母公司和最终控股公司为万载县康美有限公司。公司原注册资本为人民币 50,000,000 元，其中，陈庚生（“实际控制人”）出资人民币 39,000,000 元，占注册资本的 78%；万载县国有资产营运公司出资人民币 2,500,000 元，占注册资本的 5%；郭泰裕出资人民币 2,500,000 元，占注册资本的 5%；林柏安出资人民币 2,500,000 元，占注册资本 5%；刘小龙出资人民币 1,500,000 元，占注册资本 3%；唐莉出资人民币 1,000,000 元，占注册资本 2%；罗梅芬出资人民币 1,000,000 元，占注册资本 2%。

经过数次增资和股权转让，截至 2012 年 12 月 31 日，公司注册资本 39,331,702 美元，其中万载县康美有限公司出资为 14,993,224 美元，占注册资本的 38.12%；赛富三期毛里求斯（中国投资）有限公司（以下简称“赛富三期”）的出资为 10,409,555 美元，占注册资本的 26.46%；信达股权投资（天津）有限公司（以下简称“信达投资”）出资为 5,204,777 美元，占注册资本的 13.23%；深圳市平安创新资本投资有限公司（以下简称“平安创新”）出资为 4,360,200 美元，占注册资本的 11.09%；国际金融公司（以下简称“IFC”）出资为 2,725,125 美元，占注册资本的 6.93%；苏州龙跃投资中心（有限合伙）（以下简称“苏州龙跃”）出资为 1,638,821 美元，占注册资本的 4.17%。

公司董事会于 2014 年 1 月 27 日通过决议，同意股东赛富三期和 IFC 将所持公司 26.46%和 6.93%的股权全部转让给万载县康美有限公司，同意股东万载县康美有限公

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

司将持有公司的 33.39%股权转让给宁波伟彤股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“宁波伟彤”）。公司于 2014 年 2 月 24 日取得江西省对外贸易经济合作厅的批准，由外商投资企业转为内资企业。公司股东会于 2014 年 2 月 28 日通过决议，同意股东万载县康美有限公司将持有公司的 33.39%股权转让给宁波伟彤。公司于 2014 年 3 月 4 日领取了更新的 360922210001003 号企业法人营业执照。

公司股东会于 2014 年 5 月 27 日通过决议，同意股东平安创新将所持公司 11.09%的股权全部转让给万载县康美有限公司，并同意股东万载县康美有限公司将持有公司的 11.09%的股权转让给宁波瑞泓股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“宁波瑞泓”）。公司于 2014 年 7 月 17 日完成股权转让的工商变更登记。

公司股东会于 2015 年 6 月 12 日通过决议，同意股东信达投资将所持公司 13.23%的股权全部转让给宁波元裕股权投资合伙企业（有限合伙）。2016 年 1 月 28 日，公司已完成股权转让的工商变更登记。

公司股东会于 2016 年 5 月 30 日通过决议，同意股东苏州龙跃投资中心（有限合伙）将所持公司 4.17%的股权转让给杭州凯睿超投资管理有限公司。2016 年 6 月 1 日，公司已完成股权转让的工商变更登记。截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，公司股权情况如下表：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	万载县康美有限公司	10,178.4719	38.12%
2	宁波伟彤股权投资合伙企业（有限合伙）	8,915.5083	33.39%
3	宁波元裕股权投资合伙企业（有限合伙）	3,532.5599	13.23%
4	宁波瑞泓股权投资合伙企业（有限合伙）	2,961.1556	11.09%
5	杭州凯睿超投资管理有限公司	1,113.4372	4.17%
合 计		26,701.1329	100.00%

2、近三年及评估基准日企业财务状况和经营业绩

资产及负债情况表

金额单位：人民币万元

资 产	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
流动资产合计	<u>88,369.99</u>	<u>85,510.27</u>	<u>104,148.11</u>
长期应收款		4,300.00	
长期股权投资	7,006.98	7,017.35	7,022.48

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

固定资产	10,011.82	29,654.23	28,314.22
在建工程	21,097.25	151.65	365.95
无形资产	452.63	442.53	1,303.98
非流动资产合计	<u>38,568.68</u>	<u>41,565.76</u>	<u>37,006.63</u>
资产总计	<u>126,938.67</u>	<u>127,076.02</u>	<u>141,154.74</u>
流动负债合计	<u>33,099.42</u>	<u>71,904.32</u>	<u>79,626.08</u>
长期借款			
递延收益	342.00	364.00	475
其他非流动负债			
非流动负债合计	<u>342.00</u>	<u>364.00</u>	<u>475</u>
负债总计	<u>33,441.42</u>	<u>72,268.32</u>	<u>80,101.08</u>

经 营 状 况 表

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-6 月
营业收入	64,180.22	79,362.68	34,496.00
营业利润	11,692.33	14,311.08	6,526.95
利润总额	11,639.28	14,347.92	6,394.83
净利润	11,544.94	14,144.46	6,245.96

以上财务数据来源于江西金源农业开发有限公司提供的财务报表，已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的毕马威华振审字第1602265号审计报告。

3、江西金源执行的主要会计政策

（1）会计制度：执行企业会计准则；

（2）会计期间：以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度；

（3）记账本位币：以人民币为记账本位币；

（4）记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础；以历史成本为计价原则；

（5）外币业务核算：按交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算为记账本位币金额。资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额计入财务费用；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍按交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

差额，作为公允价值变动收益计入当期损益，但与可供出售外币非货币性项目相关的汇兑差额应计入资本公积。

(6) 应收账款方法：

1) 单项金额重大并单独评估坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大是指同一客户应收款项占年末所属类别应收款项总额10%或以上
单项金额重大并单独评估坏账准备的计提方法	当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，公司对该部分差额确认减值损失，计提应收款项坏账准备。

2) 单项金额不重大但单独评估坏账准备的应收款项

单项金额不重大但单独评估坏账准备的理由	同一客户应收款项占年末所属类别应收款项总额10%以下但账龄为1年以上的应收款项
坏账准备的计提方法	当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，公司对该部分差额确认减值损失，计提应收款项坏账准备。

3) 按组合计提坏账准备的应收款项

在按组合评估应收款项的减值损失时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项（包括以个别方式评估未发生减值的应收款项）以往的损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

对于上述单项金额重大并单独评估坏账准备的应收款项和单项金额不重大但单独评估坏账准备的应收款项中单项测试未发生减值的应收款项，公司也会将其包括在具有类似信用风险特征的应收账款组合中再进行减值测试

4) 应收款项运用个别方式和组合方式评估减值损失。

(7) 存货计价方法：存货包括原材料、半成品、产成品以及周转材料。周转材料指能够多次使用、但不符合固定资产定义的低值易耗品、包装物和其他材料。

存货按成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。除原材料采购成本外，半成品及产成品还包括直接人工和按照适当比例分配的生产制造费用。存货盘存制度为永续盘存制。

(8) 固定资产确认标准及折旧方法：

1) 固定资产的确认条件

固定资产，是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。固定资产在满足下列条件时予以确认：

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

①该固定资产有关的经济利益很可能流入江西金源公司；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

③各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧（已提足折旧仍继续使用的固定支持和单独计价入账的土地除外）。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，江西金源公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25	5	3.80
机器设备	12	5	7.9
运输工具	6	5	15.83
办公设备及其他设备	5	5	19.00

（9）在建工程：

自行建造的固定资产的成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。自行建造的固定资产于达到预定可使用状态时转入固定资产，此前列于在建工程，且不计提折旧。

（10）无形资产：

无形资产以成本减累计摊销及减值准备后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，公司将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内摊销。

各项无形资产的摊销年限为：

项目	摊销年限(年)
万载厂区土地使用权	50-70 年
铜鼓厂区土地使用权	50 年
云南厂区土地使用权	50年

4、税项：

（1）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%
城市维护建设税	按税法规定计算的实际应缴纳增值税的 5%计算	5%

教育费附加	按税法规定计算的实际应缴纳增值税的 3% 计算	3%
地方教育费附加	按税法规定计算的实际应缴纳增值税的 2% 计算	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	部分免税

(2) 税收优惠

公司及各子公司各年度适用的所得税税率如下：

	注2016年1-6月	2015年度	2014年度
江西金源农业开发有限公司	部分免税	部分免税	部分免税
云南金源农业开发有限公司	25%	25%	25%
江西亚投贸易有限公司	25%	25%	25%
上海郅兴国际贸易有限公司	25%	25%	25%

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第（一）项及财政部、国家税务总局关于《享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围》（财税〔2008〕149号）文件精神，公司生产销售的稻米初加工、蔬菜初加工、水果初加工产品可享受企业所得税免征政策。公司2014年度及2015年度的初加工农产品收入已经在江西省万载县国家税务局进行备案。除上述享受免税的收入外，其他收入所对应的适用税率为25%。

(三) 委托方与被评估单位的关系

本次评估的委托方系中捷资源投资股份有限公司，属于股权购买方；被评估单位系江西金源农业开发有限公司，其股权属于被交易标的。

二、关于经济行为的说明

中捷资源投资股份有限公司拟收购江西金源农业开发有限公司的股权，本次评估系为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

(一) 评估对象

评估对象为江西金源农业开发有限公司于评估基准日2016年6月30日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为江西金源农业开发有限公司于2016年6月30日的全部资产和负债。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）以2016年6月30日为审计截止日对公司进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，公司是以审计结果

做为本次资产评估的申报数据，经审计的账面情况如下表所示：

江西金源农业开发有限公司 2016 年 6 月 30 日资产负债表 单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	流动资产	
2	货币资金	83,195.82
3	交易性金融资产	
4	应收票据	
5	应收账款	12,757.89
6	预付款项	404.31
7	应收利息	
8	应收股利	
9	其他应收款	694.39
10	存货	2,795.70
11	一年内到期的长期应收款	4,300.00
12	其他流动资产	
13	流动资产合计	104,148.11
14	非流动资产：	
15	可供出售金融资产	
16	持有至到期投资	
17	长期应收款	
18	长期股权投资	7,022.48
19	投资性房地产	
20	固定资产	28,314.22
21	在建工程	365.95
22	工程物资	
23	固定资产清理	
24	生产性生物资产	
25	油气资产	
26	无形资产	1,303.98
27	开发支出	
28	商 誉	
29	长期待摊费用	
30	递延所得税资产	
31	其他非流动资产	
32	非流动资产合计	37,006.63
33	资产总计	141,154.74
34	流动负债：	
35	短期借款	15,000.00
36	交易性金融负债	
37	应付票据	
38	应付账款	719.70
39	预收款项	26.63
40	应付职工薪酬	1,431.83
41	应交税费	743.08
42	应付利息	34.08
43	应付股利	52,834.02
44	其他应付款	8,818.74
45	一年内到期的非流动负债	18.00

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

46	其他流动负债	
47	<u>流动负债合计</u>	<u>79,626.08</u>
48	非流动负债：	
49	长期借款	
50	应付债券	
51	长期应付款	
52	专项应付款	
53	递延收益	475.00
54	递延所得税负债	
55	其他非流动负债	
56	<u>非流动负债合计</u>	<u>475.00</u>
57	<u>负债合计</u>	<u>80,101.08</u>
58	所有者权益：	
59	实收资本	26,701.13
60	资本公积	10,688.06
61	减：库存股	
62	盈余公积	5,313.10
63	未分配利润	18,351.38
64	少数股东权益	
65	<u>所有者权益合计</u>	<u>61,053.66</u>
66	<u>负债和所有者权益总计</u>	<u>141,154.74</u>

注：以上财务数据来源于江西金源农业开发有限公司基准日审计后母公司的数据。

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（二）该基准日为江西金源农业开发有限公司的会计月末报表日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）根据铜鼓县三都镇人民政府与江西金源农业开发有限公司于 2015 年 10 月 28 日签订的土地租赁协议，由于用地指标等原因，江西金源公司铜鼓分公司办公楼及职工宿舍用地尚未取得土地使用证，共计 12.28 亩，双方约定该土地在未出售给江西金源公司之前，采用租赁的形式，租期根据土地出售时间确定。

(二) 2015 年 8 月 11 日, 江西金源公司从平安银行惠州分行取得借款人民币 5,000.00 万元, 借款期限为 2015 年 8 月 11 日至 2016 年 8 月 10 日, 借款利率为 6.035%, 江西金源公司以其铜鼓分厂的土地使用权铜土国用(2012)第 0355 号作为抵押物, 同时由康美公司提供保证担保。

(三) 2016 年 3 月 29 日, 江西金源公司从中国银行股份有限公司万载支行取得借款人民币 10,000.00 万元, 并签订《流动资金借款合同》2016 年宜中信万借字 002 号, 借款期限为 2016 年 3 月 29 日至 2017 年 3 月 28 日, 借款利率为 4.350%, 江西金源公司以土地使用权万国用(2007)第(007094-1)009701 号、万国用(2007)第(007094-2)009702 号以及地上房屋建筑作为抵押物(清单如下表), 同时由陈庚生提供保证担保。

序号	权证编号	名称	取得/建成	面积	备注
			年月		
1	万国用(2007)第(007094-1)009701 号	万载县工业园一期地块	2007 年 2 月	93,585.00	
2	万国用(2007)第(007094-2)009702 号	万载县工业园一期地块	2007 年 2 月	87,389.80	
3	万房权证 AF 字第 000414 号	车间综合楼(食堂)	2004 年 6 月	1458.33	
				1458.33	
				81.5	
4	万房权证 AF 字第 000418 号	澡堂及仓库	2004 年 6 月	242.86	
5	万房权证 AF 字第 000417 号	AD 车间	2004 年 6 月	4077.97	
6	万房权证 AF 字第 000419 号	锅炉房(AD 车间)	2004 年 6 月	186.54	
7		泵房(AD 车间)	2004 年 6 月		
8	万房权证 AF 字第 000415 号	FD 车间	2004 年 6 月	4077.97	
9	万房权证 AF 字第 000423 号	3 号机房(FD 车间)	2004 年 6 月	801.29	
10	万房权证 AF 字第 000422 号	老 IQF 车间	2004 年 6 月	4077.97	
11	无	厕所(老 IQF 车间)	2009 年 6 月	60	
12	万房权证 AF 字第 000421 号	老配电室(老 IQF 车间)	2004 年 6 月	168.22	
13	万房权证 AF 字第 000416 号	2 号机房(老 IQF 车间)	2004 年 6 月	350.83	
14	万房权证 AF 字第 000975 号	IQF 车间冷库	2009 年 6 月	7429.1	
15	万房权证 AF 字第 000846 号	新 IQF 车间	2009 年 6 月	13781.6	
16	万房权证 AF 字第 000847 号	4 号机房及配电房(IQF 车间)	2009 年 6 月	915.66	
17	万房权证 AF 字第 000974 号	物料房(新 IQF 车间)	2009 年 6 月	490.62	
18	万房权证 AF 字第 000703 号	办公楼	2009 年 5 月	3007.48	
19	万房权证 AF 字第 001256 号	值班室	2012 年 1 月	90.35	
20	万房权证 AF 字第 001257 号	碾米车间	2012 年 12 月	3305.18	
21	万房权证 AF 字第 001258 号	碾米仓库	2012 年 12 月	2440.44	

(四) 根据江西金源子公司云南金源于 2015 年 2 月 6 日与中国进出口银行签署的《借款合同(创新业务固定资产类贷款)》协议, 中国进出口银行云南省分

行向云南金源提供最高不超过人民币 1.8 亿元的银行贷款，用于云南金源有机果蔬出口加工项目的建设。云南金源以景国用（2014）第 0793 号土地使用权对该借款提供抵押，江西金源的控股股东康美公司以其所持江西金源 28%的股权提供质押担保，同时江西金源实际控制人陈庚生承担保证责任。

除上述事项外，本次评估中不存在其他影响评估工作的重大事项。

六、资产及负债清查情况说明

（一）列入清查评估范围的资产和负债

本次资产清查评估的范围是：江西金源农业开发有限公司及其子公司于评估基准日的全部资产和负债，具体包括流动资产（货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产）、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产）和负债等。本次评估的具体范围以江西金源农业开发有限公司申报的资产评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产和负债均在本次评估范围之内。

（二）清查工作的组织

2016 年 7 月 25 日，公司收到评估机构提供的资料清单和资产评估申报明细表，随即向各有关人员布置，开始填写资产评估明细表。

在清点资产基础上，公司派专人负责填报资产评估申报明细表，并成立了以财务部为主的项目清查小组，制定了现场清查实施计划，分别就企业的资产及负债情况进行清查核实。

公司资产清查核实工作于 8 月 2 日结束。

七、资料清单

江西金源及其子公司向资产评估机构提供了下列资料：

（一）江西金源及其子公司的企业法人营业执照、税务登记证、组织机构代码证复印件；

（二）江西金源及其子公司的章程和验资报告；

（三）江西金源及其子公司提供的现金盘点表、银行对账单、余额调节表、存货盘点表等；

（四）房屋所有权证、土地使用权证、车辆行驶证、商标登记证书等资产权属资料；

- (五) 银行借款合同、抵押担保合同；
- (六) 江西金源及其子公司评估基准日的审计报告或审计报表及其他财务资料；
- (七) 江西金源及其子公司的资产评估申报明细表；
- (八) 江西金源及其子公司部分资产的购置发票、销售采购合同、付款凭证；
- (九) 江西金源未来发展预测表等资料
- (十) 委托方及被评估单位承诺函；
- (十一) 企业简介及其他相关资料。

（本页为签字盖章页，无正文）

委托方：

法定代表授权人：

被评估单位：

法定代表授权人：

2016 年 8 月 26 日

第三部分 评估对象及评估范围说明

一、评估对象及评估范围

评估对象为江西金源农业开发有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是公司于评估基准日的全部资产及负债。资产类型包括流动资产、非流动资产，负债类型为公司的流动负债及非流动负债。公司 2016 年 6 月 30 日经审计后的资产负债表如下：

江西金源农业开发有限公司 2016 年 6 月 30 日资产负债表 单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	流动资产	
2	货币资金	83,195.82
3	交易性金融资产	
4	应收票据	
5	应收账款	12,757.89
6	预付款项	404.31
7	应收利息	
8	应收股利	
9	其他应收款	694.39
10	存货	2,795.70
11	一年内到期的长期应收款	4,300.00
12	其他流动资产	
13	流动资产合计	104,148.11
14	非流动资产：	
15	可供出售金融资产	
16	持有至到期投资	
17	长期应收款	
18	长期股权投资	7,022.48
19	投资性房地产	
20	固定资产	28,314.22
21	在建工程	365.95
22	工程物资	
23	固定资产清理	
24	生产性生物资产	
25	油气资产	
26	无形资产	1,303.98
27	开发支出	
28	商 誉	
29	长期待摊费用	
30	递延所得税资产	
31	其他非流动资产	
32	非流动资产合计	37,006.63

33	资产总计	141,154.74
34	流动负债：	
35	短期借款	15,000.00
36	交易性金融负债	
37	应付票据	
38	应付账款	719.70
39	预收款项	26.63
40	应付职工薪酬	1,431.83
41	应交税费	743.08
42	应付利息	34.08
43	应付股利	52,834.02
44	其他应付款	8,818.74
45	一年内到期的非流动负债	18.00
46	其他流动负债	
47	流动负债合计	79,626.08
48	非流动负债：	
49	长期借款	
50	应付债券	
51	长期应付款	
52	专项应付款	
53	递延收益	475.00
54	递延所得税负债	
55	其他非流动负债	
56	非流动负债合计	475.00
57	负债合计	80,101.08
58	所有者权益：	
59	实收资本	26,701.13
60	资本公积	10,688.06
61	减：库存股	
62	盈余公积	5,313.10
63	未分配利润	18,351.38
64	少数股东权益	
65	所有者权益合计	61,053.66
66	负债和所有者权益总计	141,154.74

注：以上财务数据来源于江西金源农业开发有限公司基准日审计后母公司的报表数据。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

二、实物资产分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产包括江西金源农业开发有限公司及其子公司的流动资产、固定资产、在建工程。流动资产主要为公司存货中的原材料、在产品、库存商品和在库周转材料等；固定资产主要包括公司的房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备；在建工程主要包括公司的土建工程和设备安装工程。

申报的实物资产主要分布在江西金源农业开发有限公司、分公司及各个子公司所在的厂区内。

实物资产的分布情况及特点简要描述如下：

（一）江西金源农业开发有限公司

纳入评估范围的实物资产包括江西金源农业开发有限公司的流动资产—存货、固定资产(房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备)及在建工程，申报的实物资产主要分布在江西金源农业开发有限公司位于江西省宜春市万载县工业园区及铜鼓分厂的厂区内。

1、流动资产—存货

江西金源农业开发有限公司申报的存货包括原材料、在库周转材料、库存商品、在产品。

（1）原材料

共156项，主要为江西金源农业开发有限公司为其产品生产而购入的2#辅料、燃料煤炭、草莓、生姜、毛豆等，主要存放于公司的原材料仓库。

（2）库存商品

共20项，为江西金源农业开发有限公司为客户生产的IQF毛豆、FD草莓、有机稻花香、有机籼米等，存放于公司的库房内。

（3）在产品

共32项内容，为江西金源农业开发有限公司为客户生产加工的FD葱、IQF毛豆、FD草莓半成品，该产品存放于公司各生产车间内。

（4）在库周转材料

共138项内容，为江西金源农业开发有限公司的塑料袋、纸箱、汤杯、米袋等，该产品存放于公司仓库内。

2、固定资产

江西金源农业开发有限公司申报的固定资产包括房屋建筑物类固定资产和设备类固定资产等。

（1）房屋建筑物类资产

江西金源农业开发有限公司申报的房屋建筑物共26栋，为江西金源农业开发有限公司总公司的车间综合楼(食堂)、澡堂及仓库、AD车间以及位于铜鼓县分公

司的办公楼、综合楼、设备车间等。房屋建筑物申报账面原值108,768,642.00元,账面净值93,315,085.44元。此外另有构筑物36项,主要为江西金源农业开发有限公司的围墙、道路、自行车棚及绿化工程等,构筑物申报账面原值为47,559,785.18元,账面净值为44,039,725.76元。

房屋建筑物大体建造于2004年至2015年间;建筑结构以砖混、框架为主,房屋建筑物日常维护良好。房产申报情况如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成	建筑面积/容积	账面价值	
				年月		原值	净值
1	万房权证 AF 字第 000414 号	车间综合楼(食堂)	砖混	2004 年 6 月	1458.33 1458.33 81.5	728,117.40	438,377.63
2	万房权证 AF 字第 000418 号	澡堂及仓库	砖混	2004 年 6 月	242.86	5,594,170.48	3,887,908.50
3	万房权证 AF 字第 000417 号	AD 车间	钢架	2004 年 6 月	4077.97		
4	万房权证 AF 字第 000419 号	锅炉房(AD 车间)	砖混	2004 年 6 月	186.54		
5		泵房(AD 车间)	砖混	2004 年 6 月			
6	万房权证 AF 字第 000415 号	FD 车间	钢架	2004 年 6 月	4077.97	5,594,170.84	3,887,908.50
7	万房权证 AF 字第 000423 号	3 号机房(FD 车间)	砖混	2004 年 6 月	801.29	5,594,170.84	3,887,908.50
8	万房权证 AF 字第 000422 号	老 IQF 车间	钢架	2004 年 6 月	4077.97		
9	无	厕所(老 IQF 车间)	砖混	2009 年 6 月	60		
10	万房权证 AF 字第 000421 号	老配电室(老 IQF 车间)	砖混	2004 年 6 月	168.22		
11	万房权证 AF 字第 000416 号	2 号机房(老 IQF 车间)	砖混	2004 年 6 月	350.83	8,381,704.33	6,816,283.23
12	万房权证 AF 字第 000975 号	IQF 车间冷库	框架	2009 年 6 月	7429.1		
13	万房权证 AF 字第 000846 号	新 IQF 车间	框架	2009 年 6 月	13781.6		
14	万房权证 AF 字第 000847 号	4 号机房及配电房(IQF 车间)		2009 年 6 月	915.66	14,845,311.75	10,764,132.82
15	万房权证 AF 字第 000974 号	物料房(新 IQF 车间)		2009 年 6 月	490.62	4,957,085.00	3,652,613.70
16	万房权证 AF 字第 000703 号	办公楼	框架	2009 年 5 月	3007.48		
17	万房权证 AF 字第 001256 号	值班室	砖混	2012 年 1 月	90.35		
18	万房权证 AF 字第 001257 号	碾米车间	钢混	2012 年 12 月	3305.18	3,827,053.00	3,310,957.01
19	万房权证 AF 字第 001258 号	碾米仓库	砖混	2012 年 12 月	2440.44	4,503,314.00	3,898,718.31
20	尚未办理	车间冷库		2015 年 7 月	3841.5	37,768,491.20	36,452,888.77
21	尚未办理	办公楼	框架	2015 年 7 月	1989	4,545,437.21	4,390,363.73
22	尚未办理	综合楼	框架	2015 年 7 月	2602	4,643,429.05	4,481,682.95
23	尚未办理	锅炉房	砖混	2015 年 7 月	726	415,265.21	400,800.12
24	尚未办理	配电房	砖混	2015 年 7 月	253	471,397.24	454,976.89
25	尚未办理	设备车间(FD 车间及 IQF 车间)	混合	2015 年 7 月	8507.4	6,074,524.45	5,874,289.78
26	尚未办理	仓库	砖混	2015 年 7 月	1350		

合 计			66,364.86	108,768,642.00	93,315,085.44
-----	--	--	-----------	----------------	---------------

本次评估中，由于受到评估人员的职责范围、专业能力等的限制，对评估对象的实地查验也仅限于其表面特征，没有对其结构、装饰、设备等的内在质量进行检测，本次评估以委估资产达到国家有关部门规定的质量验收标准为重要前提。

（2）设备类资产

设备类资产包括机器设备、电子设备、车辆。

①机器设备

共计158项，主要为生产加工过程中所需的生产线、双层输送带、马蹄去皮机加工设备及配电设备等。

现场核查日，公司设备主要分布在江西金源农业开发有限公司总公司及铜鼓分公司的各个生产区域内。

②电子设备

共计165项，为江西金源农业开发有限公司生产经营和办公所用的电脑、复印机、空调等。电子设备大多购买于2004—2016年期间，存放在江西金源农业开发有限公司总公司和铜鼓分公司的各个生产作业区和办公场所。

③运输车辆

共计申报16项资产，包括轿车、小客车、大客车等。运输车辆全部为江西金源农业开发有限公司的经营及办公用车。

现场盘核日，被评估车辆均能够正常行驶。

3、在建工程

江西金源公司申报的在建工程包括土建工程和设备安装工程，土建工程主要为麻田基地公路改造工程、冷库管道保温工程、冷库维修工程以及零星工程等；设备安装工程为公司2016年4月购置的前处理生产流水线制冷设备安装工程。

（二）云南金源农业开发有限公司

纳入评估范围的实物资产包括云南金源农业开发有限公司的流动资产—存货、固定资产(构筑物、机器设备、车辆、电子设备)和在建工程，申报的实物资产主要分布在云南金源农业开发有限公司的厂区内。

1、流动资产—存货

云南金源农业开发有限公司申报的存货包括在库周转材料。共1项，主要为江西金源农业开发有限公司为其产品生产而购入的纸箱，主要存放于公司的仓库。

2、固定资产

云南金源农业开发有限公司申报的固定资产包括设备类资产。包括构筑物、机器设备、电子设备、车辆。

①构筑物

共计2项，主要为公司的拆建工程和文窝基地用房。

②机器设备

共计2项，主要为两台变压器及配电设备。

现场核查日，公司设备主要分布在云南金源农业开发有限公司的生产区域内。

③电子设备

共计16项，为云南金源农业开发有限公司生产经营和办公所用的电脑、打印机、照相机等。电子设备大多购买于2013—2015年期间，存放在云南金源农业开发有限公司的各个生产作业区和办公场所。

④运输车辆

共计申报5项资产，包括皮卡车、越野车等。运输车辆全部为云南金源农业开发有限公司的经营及办公用车。

现场盘核日，被评估车辆均能够正常行驶。

3、在建工程

在建工程—土建工程共 21 项申报资产，为云南金源农业开发有限公司的土建工程，其主要为框架结构，新建项目尚未完工。

(三) 万载县新农梦种植农民专业合作社联合社

纳入评估范围的实物资产包括万载县新农梦种植农民专业合作社联合社的流动资产—存货、固定资产(构筑物、机器设备)及在建工程，申报的实物资产主要分布在万载县新农梦种植农民专业合作社联合社内。

1、流动资产—存货

万载县新农梦种植农民专业合作社联合社申报的存货为库存商品。共1项，为万载县新农梦种植农民专业合作社联合社为客户供应的诱杀灯，存放于公司的库房内。

2、固定资产

万载县新农梦种植农民专业合作社联合社申报的固定资产包括构筑物、设备、在建工程等。

(1) 构筑物

万载县新农梦种植农民专业合作社联合社申报的构筑物2项，主要为公司的温控大棚和办公室装饰工程。

(2) 设备

设备为机器设备。共计1项，为变压器配电设备。

现场核查日，公司设备分布在万载县新农梦种植农民专业合作社联合社的办公区域内。

3、在建工程

在建工程—土建工程共1项申报资产，为万载县新农梦种植农民专业合作社联合社的杜坑水库渠道工程项目。

三、企业申报的无形资产情况

纳入本次评估范围的无形资产包括江西金源农业开发有限公司的土地使用权无形资产、其他无形资产及其子公司云南金源农业开发有限公司土地使用权无形资产。

(一) 江西金源农业开发有限公司

1、截至本次评估基准日，被评估企业申报的评估范围内账面记录的无形资产为土地使用权。其中土地使用权共计 4 宗，土地性质为出让，土地用途为工业用地和居住用地，证载权利人为江西金源农业开发有限公司。 明细如下：

序号	土地权证编号/宗地编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	面积(m ²)
1	万国用(2007)第(007094-1)009701号	万载县工业园一期地块	万载县一期工业园	2007年2月	出让	50	93,585.00
2	万国用(2007)第(007094-2)009702号	万载县工业园一期地块	万载县一期工业园	2007年2月	出让	50	87,389.80
3	DCJ2016030	阳乐大道以西、规划北路以南地块	阳乐大道以西、规划北路以南	2016年6月	出让	70	9,245.90

4	铜土国用(2012)第 0355 号	铜鼓金源加工厂用地	铜鼓县三都镇工业园区	2012 年 8 月	出让	50	40,825.86
---	--------------------	-----------	------------	------------	----	----	-----------

2、截至本次评估基准日，被评估企业申报的评估范围内账面未记录的无形资产为 23 项商标。商标明细如下表：

序号	注册号	商标名称	申请日期	注册日期	类别	法律状态
1	9480588		2011-05-18	2012-06-07	29	已注册
2	9480799	JYORGANIC	2011-05-18	2012-06-14	29	已注册
3	6371053		2007-11-12	2012-07-07	29	已注册
4	12408118		2013-04-11	2015-01-21	29	已注册
5	7492566		2009-06-23	2011-04-14	29	已注册
6	7492605		2009-06-23	2010-11-07	29	已注册
7	5453368	J&O	2006-07-03	2009-05-14	29	已注册
8	12408237		2013-04-11	2015-01-14	30	已注册
9	11391979	源道花香	2012-08-23	2014. 01. 28	30	已注册

10	10310184		2011-12-15	2013-07-28	30	已注册
11	7492585		2009-06-23	2014-04-07	30	已注册
12	11610172		2012-10-16	2014-03-21	30	已注册
13	11610229		2012-10-16	2014-03-21	30	已注册
14	11610207		2012-10-16	2014-04-14	30	已注册
15	5453353		2006-07-03	2009-05-28	30	已注册
16	9480910		2011-05-18	2012-06-07	30	已注册
17	9480951		2011-05-18	2012-08-14	30	已注册
18	9481091		2011-05-18	2012-06-14	31	已注册
19	7492593		2009-06-23	2011-04-14	31	已注册
20	12092143		2013-01-23	2014-07-14	35	已注册
21	12092218		2013-01-23	2014-07-14	35	已注册
22	12408438		2013-04-11	2015-04-05	35	已注册

23	13033890	山泉物语	2013-08-05	2015-04-05	30	已注册
----	----------	------	------------	------------	----	-----

（二）云南金源农业开发有限公司

纳入本次评估范围的无形资产为土地使用权无形资产，已办理土地使用权证书，证号为景国用（2014）第 0793 号、景国用（2015）第 0245 号。土地使用权面积分别为 93,821.00 平方米、14,440.00 平方米。

四、企业申报表外资产的类型和数量

截至本次评估基准日，除被评估企业申报的评估范围内的账面未记录的商标外，无其他表外资产。

五、本次评估前是否进行过财务重组和账务调整事项的说明

经核实，江西金源农业开发有限公司及其子公司在本次评估前没有进行过财务重组和账务调整事项。

六、引用其他机构结论情况

本次被评估单位申报的 2016 年 6 月 30 日财务状况及经营成果业经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙），并出具《审计报告》，本次评估引用该审计结果作为基础数据申报（账面值）。评估价值中未引用其他评估机构的结果。

本次纳入评估范围的各项资产及负债与委托评估（资产评估业务约定书）中确定的范围一致。

以上纳入评估范围的具体资产及负债，业经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了毕马威华振审字第 1602265 号无保留意见审计报告，具体评估范围以委托方和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

（一）资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的资产核实小组，制定了现场核实实施计划，项目组分为财务小组、设备和房地产小组、无形资产小组共三个小组分别就企业的资产、负债及经营情况进行清查核实。

自2016年7月25日至8月2日，评估组对申报委估的资产进行了核实、现场勘察和与企业沟通。

（二）资产核实主要步骤

1、指导企业相关人员清查资产、申报数据并收集准备资料

先期评估人员指导被评估单位(江西金源农业开发有限公司及其子公司，下同)相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细核对资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地核查和数据核实

依据资产评估明细表，针对不同的资产性质及特点，采取不同的核查方法对申报资产进行现场核查。对历史数据主要根据企业的财务报表及相关管理报表进行核对。

4、修改和完善申报数据并与相关部门人员进行访谈交流

根据现场实地核查情况结合企业的相关管理报表，进一步完善资产评估申报明细表，并向企业相关人员了解企业发展历史及资产使用管理情况等。

5、核实产权证明文件

对评估范围内的房产、设备、土地、商标等资产的产权情况进行调查核实，做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况，对尚未办理权证或权属不清的资产要求被评估单位提供权属说明和承诺。

（三）资产核实的主要方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

1、对实物性资产的核实方法

评估人员根据提供的资产评估明细表，对所列各项实物资产进行现场核实、鉴定及记录，包括核实存货的类型、资产状况、现实价格变化情况、有无减损、滞销情况；房屋建筑物的坐落位置、建筑面积、结构、附属设施的配置及建筑物周边环境特点等情况；向公司技术人员了解机器设备的购置、更新改造、维护修理和工作状况情况，并对其资产状态、工作环境和维护保养情况进行调查了解。

2、对无形资产的核实

无形资产为企业的土地使用权无形资产和其他无形资产，评估人员核实了土地的所处位置、现状、交通及繁华程度等情况，对土地使用权的权证资料、购置合同、土地出让金的支付情况进行核实和了解；其他无形资产的核实主要通过查阅购置合同、申请注册资料、会计凭证等资料进行，并向有关人员了解其他无形资产的使用情况，对委估资产的目前使用情况及更新升级情况进行调查了解。

3、对非实物性流动资产核实情况

评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同、发询证函、会计师的审计报告及调整分录以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行核实。

4、对负债核实情况

主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅该公司与债务人的余额对账单、会计师的审计报告及审计调整分录、款项的支付结算情况以及向企业业务人

员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

二、影响资产核实的事项

(一) 根据铜鼓县三都镇人民政府与江西金源农业开发有限公司于 2015 年 10 月 28 日签订的土地租赁协议, 由于用地指标等原因, 江西金源公司铜鼓分公司办公楼及职工宿舍用地尚未取得土地使用证, 共计 12.28 亩, 双方约定该土地在未出售给江西金源公司之前, 采用租赁的形式, 租期根据土地出售时间确定。

(二) 2015 年 8 月 11 日, 江西金源公司从平安银行惠州分行取得借款人民币 5,000.00 万元, 借款期限为 2015 年 8 月 11 日至 2016 年 8 月 10 日, 借款利率为 6.035%, 江西金源公司以其铜鼓分厂的土地使用权铜土国用(2012)第 0355 号作为抵押物, 同时由康美公司提供保证担保。

(三) 2016 年 3 月 29 日, 江西金源公司从中国银行股份有限公司万载支行取得借款人民币 10,000.00 万元, 并签订《流动资金借款合同》2016 年宜中信万借字 002 号, 借款期限为 2016 年 3 月 29 日至 2017 年 3 月 28 日, 借款利率为 4.350%, 江西金源公司以土地使用权万国用(2007)第(007094-1)009701 号、万国用(2007)第(007094-2)009702 号以及地上房屋建筑作为抵押物(清单如下), 同时由陈庚生提供保证担保。

序号	权证编号	名称	取得/建成	面积	备注
			年月		
1	万国用(2007)第(007094-1)009701 号	万载县工业园一期地块	2007 年 2 月	93,585.00	
2	万国用(2007)第(007094-2)009702 号	万载县工业园一期地块	2007 年 2 月	87,389.80	
3	万房权证 AF 字第 000414 号	车间综合楼(食堂)	2004 年 6 月	1458.33	
				1458.33	
				81.5	
4	万房权证 AF 字第 000418 号	澡堂及仓库	2004 年 6 月	242.86	
5	万房权证 AF 字第 000417 号	AD 车间	2004 年 6 月	4077.97	
6	万房权证 AF 字第 000419 号	锅炉房(AD 车间)	2004 年 6 月	186.54	
7		泵房(AD 车间)	2004 年 6 月		
8	万房权证 AF 字第 000415 号	FD 车间	2004 年 6 月	4077.97	
9	万房权证 AF 字第 000423 号	3 号机房(FD 车间)	2004 年 6 月	801.29	
10	万房权证 AF 字第 000422 号	老 IQF 车间	2004 年 6 月	4077.97	
11	无	厕所(老 IQF 车间)	2009 年 6 月	60	
12	万房权证 AF 字第 000421 号	老配电室(老 IQF 车间)	2004 年 6 月	168.22	
13	万房权证 AF 字第 000416 号	2 号机房(老 IQF 车间)	2004 年 6 月	350.83	
14	万房权证 AF 字第 000975 号	IQF 车间冷库	2009 年 6 月	7429.1	
15	万房权证 AF 字第 000846 号	新 IQF 车间	2009 年 6 月	13781.6	

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

16	万房权证 AF 字第 000847 号	4 号机房及配电房 (IQF 车间)	2009 年 6 月	915.66	
17	万房权证 AF 字第 000974 号	物料房 (新 IQF 车间)	2009 年 6 月	490.62	
18	万房权证 AF 字第 000703 号	办公楼	2009 年 5 月	3007.48	
19	万房权证 AF 字第 001256 号	值班室	2012 年 1 月	90.35	
20	万房权证 AF 字第 001257 号	碾米车间	2012 年 12 月	3305.18	
21	万房权证 AF 字第 001258 号	碾米仓库	2012 年 12 月	2440.44	

(四) 根据江西金源子公司云南金源于 2015 年 2 月 6 日与中国进出口银行签署的《借款合同 (创新业务固定资产类贷款) 》协议, 中国进出口银行云南省分行向云南金源提供最高不超过人民币 1.8 亿元的银行贷款, 用于云南金源有机果蔬出口加工项目的建设。云南金源以景国用 (2014) 第 0793 号土地使用权对该借款提供抵押, 江西金源的控股股东康美公司以其所持江西金源 28% 的股权提供质押担保, 同时江西金源实际控制人陈庚生承担保证责任。

除上述事项外, 本次评估中不存在其他影响评估工作的重大事项。

三、核实结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是与被评估单位共同进行的。通过资产清查, 经修改完善后, 资产清查数量与被评估单位提供的申报表相符。

本次评估, 因被评估单位部分资产不在企业里存放, 这些资产的核实主要是通过核实相关资产的购买合同或凭证确定资产的存在。

清查核实结论是:

- 1、经核实, 评估范围内的资产情况与被评估单位申报的评估明细表及有关资料基本一致。
- 2、纳入本次评估范围的各项资产的产权清晰, 不存在产权纠纷。

第五部分 成本法评估说明

纳入本次评估范围的是江西金源农业开发有限公司于评估基准日的全部资产及负债，具体包括：流动资产（货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产）、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产）和负债等。现按主要类别分述如下：

一、流动资产的评估说明

江西金源农业开发有限公司申报的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和一年内到期的非流动资产，评估说明如下：

（一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，账面价值 831,958,177.12 元。

1、现金

（1）基本情况

评估基准日账面值为 94,795.40 元，为江西金源的现金余额，上述现金存放于江西金源总公司和铜鼓分公司的财务保险柜内。

（2）评估值的确认原则

评估人员在公司财会人员的配合下对库存现金进行了盘点；查看现金日记账所记载盘点日至评估基准日的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，得出企业总账、现金日记账余额与实存现金相符。本次评估以核实后账面值确定评估值。

（3）评估结果

现金的评估值为 94,795.40 元。

2、银行存款

（1）基本情况

评估基准日账面值为 831,838,555.66 元，共 13 个账户。其中 4 个美元账户，9 个人民币账户。银行存款为江西金源农业开发有限公司的银行账户的存款余额。

（2）评估值的确认原则

评估人员根据江西金源农业开发有限公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并按照公司提供的银行账号逐一进行了函

证，根据函证回函和提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，全部存款核实结果与申报资料相符，未发现需评估调整的事项。在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，最终按照公司财务账面余额确定银行存款评估值。对于外币存款经清查核对，评估人员按评估基准日外汇汇率折算成人民币。银行存款会计记录真实，账账、账实相符，未发现长期未达账项故以核实无误的账面价值作为评估值。

（3）评估结果

银行存款的评估值为 831,838,555.66 元。

3、其他货币资金

（1）基本情况

评估基准日账面值为 24,826.06 元，共 2 个账户，其他货币资金为江西金源农业开发有限公司的美元和欧元备用金。

（2）评估值的确认原则

评估人员根据公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；其他货币资金主要为备用金，对于外币备用金经清查核对，评估人员按评估基准日外汇汇率折算成人民币。本次以折算后的货币资金价值作为评估值。

（3）评估结果

其他货币资金的评估值为 24,826.06 元。

货币资金的评估值为 831,958,177.12 元。

（二）应收账款

1、基本情况

应收账款账面余额为 132,017,185.88 元，计提的坏账准备为 4,438,283.06 元，账面净值为 127,578,902.82 元。应收账款共 55 项，主要为江西金源农业开发有限公司销售产品而应收的销货款等。

2、评估值的确认原则

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了解，由

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了应收账款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。

对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减估计风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

3、评估结果

应收账款评估值为 127,578,902.82 元。

（三）预付账款

1、基本情况

评估基准日账面余额为 4,043,144.03 元，计提坏账准备 0.00 元，账面净值为 4,043,144.03 元，共 70 项内容，主要为预付的检测费、材料款、种植款等。

2、评估值的确认原则

评估人员根据江西金源公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的函证和替代程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。评估人员在逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容后，以核实后估计可收回货物、获得服务或收回货币资金的金额确定评估值。

3、评估结果

预付账款评估值为 4,043,144.03 元。

（四）其他应收款

1、基本情况

评估基准日账面余额为 6,943,871.00 元，计提的坏账准备 0.00 元，账面净值为 6,943,871.00 元，共 45 项内容，其款项主要为押金、借支款及房租押金等。

2、评估值的确认原则

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的

评估程序，逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容。在查阅了其他应收款明细分类账的基础上，逐笔核对了款项涉及的合同、发票及凭证等，其款项产生坏账的可能性较小，评估人员以其估计可收回的金额确定评估值。

3、评估结果

其他应收款的评估值为 6,943,871.00 元。

（五）存货

评估基准日账面值为 31,962,712.06 元，计提存货跌价准备 4,005,685.98 元，存货净额 27,957,026.08 元。包括原材料、产成品、在产品和在库周转材料，明细如下：

存货内容列表

单位：元

科目名称	账面价值
原材料	3,175,524.39
产成品（库存商品）	10,288,320.08
在产品	16,745,614.54
在库周转材料	1,753,253.05
存货合计	31,962,712.06
减：存货跌价准备	4,005,685.98
存货净额	27,957,026.08

1、原材料

（1）基本情况

账面价值 3,175,524.39 元，计提存货跌价准备 155,791.69 元，账面净值为 3,019,732.70 元。主要包括草莓、茶豆、毛豆主要材料等，其价格组成包括购买价、运杂费等。

（2）评估值的确认原则

企业申报评估的原材料多为近期购置，原材料周转较频繁，且保管质量较好。原材料在实地盘点倒推基准日实际库存数量的基础上，以基准日近期的现行市价加计运杂费等合理费用计算评估单价，以基准日实际库存数量乘以评估单价计算评估值。根据评估人员的了解，上述原料购置数量多，但是单位价值量小，而且评估基准日市场价格基本无变动。

其中，部分除氧剂、干燥剂、胡萝卜、小松菜等由于库龄偏长，导致过期、变质，不能正常使用，本次评估为 0。

（3）评估结果

原材料的评估值为 3,019,732.70 元。

2、产成品（库存商品）

（1）基本情况

账面价值为 10,288,320.08 元，计提存货跌价准备 522,121.91 元，账面净值为 9,766,198.17 元。主要为 IQF 毛豆、有机籼米、FD 草莓、FD 树莓等农产品。其中 FD 树莓由于滞销导致过期无法对外销售。

（2）评估值的确认原则

对产成品采用现行市价法进行评估。首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况和畅滞程度，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品，以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

库存商品评估值=该类别产品不含税销售单价×[1-销售费用/销售收入-销售税金及附加/销售收入-所得税率/销售收入-净利润/销售收入×0.5]×库存数量

其中，铜鼓分公司各个生产线正处于试生产阶段，不饱和生产，产量较低，分摊成本较高，另外，苦槠子粉、速冻小竹笋和速冻欧芹均为新品种试制阶段，成品率较低，导致库存商品评估减值较多。

案例：FD 草莓（产成品序号 3）

数量：1,344.00 kg

单价：93.34 元/kg

账面价值：125,446.02 元

该产品不含税销售单价 176.99 元，数量 1,344.00 kg，本次评估基准日取前三年的平均值，取值如下：

江西金源库存商品计算费率表

计算公式	销售费用/ 销售收入	税金及附加/ 销售收入	所得税额/ 销售收入	净利润/销售收入
费率%	6.51%	0.26%	0.28%	17.97%

$$\begin{aligned} \text{FD 草莓不含税销售单价} &= 176.99 \times (1 - 6.51\% - 0.26\% - 0.28\% - 17.97\% \times 50\%) \\ &= 148.61 \text{ (元)} \end{aligned}$$

FD 草莓评估价值=148.61 元/kg×1,344.00 kg

=199,731.84 元

(3) 评估结果

产成品的评估值为 6,392,356.51 元。

3、在产品

(1) 基本情况

账面价值 16,745,614.54 元，计提存货跌价准备 2,703,232.69 元，账面净值为 14,042,381.85 元。为尚处于生产过程中的在产品。

(2) 评估值的确认原则

评估人员查阅了相关凭证和生产成本明细账，经核实账面生产成本分摊合理、完整，对审计师计提存货跌价准备评估为 0 元。由于公司早年收购的部分玉米、杨梅、树莓、姜、西兰花、南瓜丁等品种的颜色，外形大小等都不适合销售，造成库龄偏长，过期、变质，本次评估为 0。

(3) 评估结果

在产品的评估值为 14,042,381.85 元。

4、在库周转材料

(1) 基本情况

纳入评估范围的在库周转材料 账面价值为 1,753,253.05 元，计提存货跌价准备 624,539.69 元，账面净值 1,128,713.36 元。为企业购买的塑料袋、纸箱、米袋等。

(2) 评估值的确认原则

对在库周转材料，采用市场法进行评估，评估人员对基准日的市场价格进行调查，账面价与基准日市场销售价格较相近。由于江西金源 2015 年底更换品牌代言人，审计对部分米袋、纸箱计提存货减值准备，评估人员经了解，该批米袋、纸箱均处于正常使用状态，本次以核实后的账面价值确定评估值。

(3) 评估结果

在库周转材料 的评估值为 1,753,253.05 元。

存货评估值合计为 24,993,706.56 元。

(六) 一年内到期的非流动资产

1、基本情况

一年内到期的非流动资产账面余额 43,000,000.00 元。主要为应收的扶助款。

2、评估值的确认原则

根据江西金源提供的资产评估申报明细表，我们对企业账面数值进行了核实，对会计资料及相关资料进行了审核，并对大额款项进行了对账和函证的工作，对每笔款项的发生时间及收回的可能性进行了调查和判断，逐笔核对了款项涉及的合同、发票及凭证等，其款项产生坏账的可能性较小，评估人员以其估计可收回的金额确定评估值。

3、评估结果

一年内到期的非流动资产评估值为 43,000,000.00 元。

流动资产评估值合计为 1,038,517,801.53 元。

二、长期股权投资评估说明

（一）基本情况

截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，江西金源农业开发有限公司拥有 4 家长期股权投资公司，其中江西亚投贸易有限公司、上海郅兴国际贸易有限公司均未实际出资。具体明细如下表：

江西金源农业开发有限公司长期股权投资明细表 单位：元

序号	被投资单位名称	成立日期	协议投资期限	投资比例	帐面价值	备注
1	云南金源农业开发有限公司	2013.09.18	长期	70.00%	70,000,000.00	
2	万载县新农梦种植农民专业合作社联合社	2013.09.03	长期	51.00%	224,822.02	
3	江西亚投贸易有限公司	2015.07.03	长期	51.00%	-	未出资
4	上海郅兴国际贸易有限公司	2015.11.03	长期	100.00%	-	未出资
合 计					70,224,822.02	

（二）需说明的情况

1、根据资产评估准则，江西金源农业开发有限公司对其子公司的评估是在对其评估基准日全部资产和负债整体评估基础上，以评估后子公司净资产乘以公司持股比例确定长期股权投资价值。

2、江西金源农业开发有限公司对所有子公司采用成本法记账。

3、本次评估中，考虑到各子公司的资产类别相同或相近，相关资产的评估方法和评估过程基本一致，评估中对江西金源农业开发有限公司的长期股权投资的评估主要以云南金源农业开发有限公司为案例进行展开说明，其他子公司资产相对较少，因此评估中不再展开说明。

（三）被评估单位基本情况

纳入本次评估范围内的长期股权投资单位情况简介如下：

1、云南金源农业开发有限公司

企业名称：云南金源农业开发有限公司（简称：云南金源公司）

统一社会信用代码：915308000776310544

住 所：普洱市景东县农业局办公楼

法定代表人：陈庚生

注册资金：10000 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：有机地培育、开发与管理；有机农业技术咨询；蔬菜、水果的种植、收购、加工与销售（含进出口）；食用菌种植、采集、加工与销售（含进出口）；天然与野生食物的采集、加工与销售；蔬菜制品、水果制品、速冻食品、方便食品、大米及其他粮食加工品的生产、加工与销售；预包装食品、散装食品的批发、零售；公司生产经营相关的进出口业务与仓储、物流业务等。（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审核的项目和时限开展经营活动）

历史沿革：云南金源农业开发有限公司成立于 2013 年 9 月 18 日。设立时注册资本为人民币 10000 万元，其中江西金源农业开发有限公司出资人民币 7000 万元，占注册资本的 70%；万载县康美有限公司出资人民币 3000 万元，占注册资本的 30%。股权结构如下表：

序号	投资单位名称	投资比例（%）	出资金额（人民币元）
1	江西金源农业开发有限公司	70	70,000,000
2	万载县康美有限公司	30	30,000,000
合计		100	100,000,000

2、万载县新农梦种植农民专业合作社联合社

企业名称：万载县新农梦种植农民专业合作社联合社（简称：新农梦联合社）

统一社会信用代码：93360922MA35GB4R03

住 所：万载县罗城镇麻田村

法定代表人：喻尊宁

成立日期：2013 年 09 月 03 日

注册资本：贰仟万元人民币

企业类型：农民专业合作社

经营范围：种植水稻、蔬菜、水果；农作物病虫害防治，农业机械服务。（国家有规定的凭相关许可证经营）

万载县新农梦种植农民专业合作社联合社于 2013 年 9 月 3 日成立。注册资金为贰仟万元整。江西金源农业开发有限公司持股 51%。

3、江西亚投贸易有限公司

企业名称：江西亚投贸易有限公司（简称：亚投贸易）

统一社会信用代码：91360922343305180H

注册住所：江西省万载县将军西大道

法定代表人：陈庚生

注册资本：伍佰万元人民币

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2015 年 07 月 03 日

营业期限：2015 年 07 月 03 日至长期

经营范围：农产品、化肥、禽畜及禽畜制品、各类包装、纺织品、服装、日用品、机械设备、五金交易、电子产品、自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）、进出口贸易（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

江西金源农业开发有限公司对江西亚投贸易有限公司持股 51%。截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，亚投贸易各个股东均未实际出资。

4、上海郅兴国际贸易有限公司

企业名称：上海郅兴国际贸易有限公司（简称：上海郅兴）

注册住所：上海市长宁区延安西路 728 号 12J01 室

法定代表人：陈庚生

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

注册资本：人民币 200.0000 万元整

类 型：一人有限责任公司（法人独资）

成立日期：2015 年 11 月 03 日

营业期限：2015 年 07 月 03 日至不约定日期

经营范围：从事货物和技术的进出口业务；销售日用百货、工艺礼品、化妆品、办公用品、文体用品、电子产品、包装材料、金属材料（除专控）、木制品、橡塑制品、家居用品、五金交电、家用电器、家具、机器设备及配件、建材、汽车配件、矿产品（除专控）、环保设备、第一及第二类医疗器械；食品流通，电子商务（不得从事增值电信、金融业务）[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]

江西金源农业开发有限公司对上海郅兴国际贸易有限公司持股 100%。截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，江西金源尚未实际出资。

（四）评估过程

本次评估中，评估人员会同被评估单位有关人员，对照被评估单位提供的评估申报明细表，对被投资企业进行调查。具体做法如下：

1、了解被投资企业基本情况。根据被评估单位提供的长期股权投资评估申报明细表核实被投资企业组织机构，主要经营业务、财务状况，主要经营性资产及负债状况等基本情况。

2、收集被投资企业验资报告、公司章程、公司自成立以来的审计报告等资料，对其权属和出资比例进行确认。

3、现场观察被投资企业经营场所，了解主要经营服务流程等，并同企业管理层进行座谈，获取委估企业经营业务的资料。

4、向被投资企业发放资产评估明细表及调查表，对被投资企业主要资产及相关负债进行清查。

5、针对被投资企业的类型及性质，结合可收集资料选取合理的评估方法进行评定估算，确定评估结果。

（五）评估方法

长期投资是指企业以获取投资权益和收入为目的，向那些并非直接为本企业使用的项目投入资产的行为。长期投资是以对其他企业享有的权益而存在的，因

此，长期投资评估主要是对长期投资所代表的权益进行评估。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

评估人员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真实性和完整性，在此基础上依据被投资单位的不同情况，分别采取不同的评估方法：

1、对长期投资单位——云南金源农业开发有限公司的全部资产及负债采用成本法（资产基础法）进行评估，然后以评估后净资产乘以江西金源公司所享有的股权比例，最终得出长期股权投资的评估值。

2、对长期投资单位——万载县新农梦种植农民专业合作社联合社的全部资产及负债采用成本法（资产基础法）进行评估，然后以评估后净资产乘以江西金源公司所享有的股权比例，最终得出长期股权投资的评估值。

3、对长期投资单位——江西亚投贸易有限公司的全部资产及负债采用成本法（资产基础法）进行评估，然后以评估后净资产乘以江西金源公司所享有的股权比例，最终得出长期股权投资的评估值。

4、对长期投资单位——上海郅兴国际贸易有限公司的全部资产及负债采用成本法（资产基础法）进行评估，然后以评估后净资产乘以江西金源公司所享有的股权比例，最终得出长期股权投资的评估值。

本次评估未考虑由于控股权等因素产生的溢价。

（六）评估结果

通过履行评估程序，江西金源农业开发有限公司子公司于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的股权价值如下：

江西金源农业开发有限公司长期股权投资评估明细表 单位：元

序号	投资单位名称	比例（%）	账面价值	评估值
1	云南金源农业开发有限公司	70.00%	70,000,000.00	63,058,069.31
2	万载县新农梦种植农民专业合作社联合社	51.00%	224,822.02	167,991.73
3	江西亚投贸易有限公司	51.00%	-	-
4	上海郅兴国际贸易有限公司	100.00%	-	-
合 计			70,224,822.02	63,226,061.04

（七）评估案例

案例：云南金源农业开发有限公司(长期股权投资资产评估明细表-序号 1)

一、企业基本情况介绍

（一）基本情况

本次被评估单位为云南金源农业开发有限公司，其基本信息如下：

企业名称：云南金源农业开发有限公司（简称：云南金源公司）

住 所：普洱市景东县农业局办公楼

法定代表人：陈庚生

注册资本：壹亿元整

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2013 年 09 月 18 日

营业期限：2013 年 09 月 18 日至 2023 年 09 月 18 日

经营范围：有机地培育、开发与管理；有机农业技术咨询；蔬菜、水果的种植、收购、加工与销售（含进出口）；食用菌种植、采集、加工与销售（含进出口）；天然与野生食物的采集、加工与销售；蔬菜制品、水果制品、速冻食品、方便食品、大米及其他粮食加工品的生产、加工与销售；预包装食品、散装食品的批发、零售；本公司生产经营相关的进出口业务与仓储、物流业务等。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）历史沿革：云南金源农业开发有限公司成立于 2013 年 9 月 18 日。设立时注册资本为人民币 10000 万元，其中江西金源农业开发有限公司出资人民币 7000 万元，占注册资本的 70%；万载县康美有限公司出资人民币 3000 万元，占注册资本的 30%。股权结构如下表：

序号	投资单位名称	投资比例（%）	出资金额（人民币元）
1	江西金源农业开发有限公司	70	70,000,000.00
2	万载县康美有限公司	30	30,000,000.00
合计		100	100,000,000.00

（三）评估基准日企业财务状况和经营业绩

资 产 情 况 表

金额单位：人民币元

资产	2016年6月30日
流动资产	27,846,043.65
固定资产	888,180.07
在建工程	231,330,530.20
无形资产	13,321,834.00
长期待摊费用	4,605,348.00
资产总计	277,991,935.92
流动负债	60,161,409.78
非流动负债	136,036,722.00
负债总计	196,198,131.78
净资产	81,793,804.14

经 营 状 况 表

金额单位：人民币元

项目	2016年1-6月
营业收入	764,564.00
营业利润	-4,903,881
利润总额	-4,903,881
净利润	-4,903,881

以上财务数据来源于云南金源农业开发有限公司提供的财务报表，已经由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

二、成本法的评估说明

成本法即资产基础法，是指在合理评估企业的各项资产、负债价值基础上确定评估对象价值的评估方法。

根据云南金源农业开发有限公司各项资产及负债的构成情况，各项资产和负债的评估说明如下：

（一）流动资产的评估说明

云南金源农业开发有限公司申报的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。分述如下：

1、货币资金

货币资金为公司的现金和银行存款，账面价值 3,444,604.23 元。

（1）现金

①基本情况

评估基准日账面余额为 386.95 元，全部为人民币现金，存放于公司财务部办公室内。

②评估值的确认原则

评估人员在公司财会人员的配合下，对库存现金进行了盘点，查看现金日记账所记载的盘点日至评估基准日的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，得出企业总账、现金日记账余额与实存现金数值一致，通过现场盘核，评估基准日账面余额与实有余额相符，最终以申报的账面值确定评估价值。

③评估结果

现金的评估值 386.95 元。

（2）银行存款

①基本情况

评估基准日账面余额为 3,444,217.28 元，为 7 个存款账户，其中 2 个美元账户, 1 个欧元账户。

②评估值的确认原则

评估人员根据云南金源农业开发有限公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并根据云南金源农业开发有限公司银行存款账户情况进行了询证，根据询证回函和提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，核实结果与申报资料一致，涉及的未达款项，公司财务人员编写了相应的银行存款余额调节表。对银行存款的以核实后的账面余额确定评估值。对于外币存款经清查核对，评估人员按评估基准日外汇汇率折算成人民币。③评估结果

银行存款的评估值为 3,444,217.28 元。

货币资金的评估值为 3,444,604.23 元。

2、应收账款

（1）基本情况

应收账款账面余额为 268,783.42 元，计提的坏账准备为 0.00 元，账面净值为 268,783.42 元。应收账款共 1 项，为云南金源农业开发有限公司出口迪拜而应

收的大蒜款。

（2）评估值的确认原则

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了解，由财务人员及相关人员详细介绍债务方的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了应收账款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，并对欠款方发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值。

（3）评估结果

应收账款评估值为 268,783.42 元。

3、预付账款

（1）基本情况

评估基准日账面值为 572,149.00 元，共 10 项内容。主要为云南金源农业开发有限公司预付的供电费、土地出让青苗补偿费、草莓种子款等。

（2）评估值的确认原则

对预付账款，评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付账款核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

（3）评估结果

预付账款评估值为 572,149.00 元。

4、其他应收款

（1）基本情况

评估基准日账面余额为 23,546,460.00 元，计提坏账准备 0 元，账面值为 23,546,460.00 元。其他应收款共 11 项内容，主要为公司租房押金、燃气瓶押金

以及和母公司江西金源之间的往来款等。

（2）评估值的确认原则

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序，逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容。在查阅了其他应收款明细分类账的基础上，逐笔核对了款项涉及的合同、发票及凭证等，其款项产生坏账的可能性较小，评估人员以其估计可收回的金额确定评估值。

（3）评估结果

其他应收款的评估值为 23,546,460.00 元。

5、存货

评估基准日账面值为 14,047.00 元，为在库周转材料。

（1）基本情况

纳入评估范围的在库周转材料 账面价值为 14,047.00 元，为企业购买的纸箱。

（2）评估值的确认原则

对在库周转材料，采用市场法进行评估，评估人员对基准日的市场价格进行调查，账面价与基准日市场销售价格较相近。本次以核实后的账面价值作为评估值。

（3）评估结果

在库周转材料 的评估值为 14,047.00 元。

存货评估值合计为 14,047.00 元。

流动资产评估值合计为 27,846,043.65 元。

（二）固定资产的评估说明

纳入评估范围的固定资产为云南金源农业开发有限公司房屋构筑物类固定资产和设备类固定资产。

一)房屋构筑物的评估说明

1、基本情况

云南金源公司申报的房屋构筑物为大门房屋拆除工程和基地彩钢用房，账面原值 58,014.00 元，账面净值 57,661.72 元。截止评估基准日，大门房屋已拆除，基地彩钢用房已于 2016 年 6 月交付使用。

评估人员现场了解了委估资产的形成过程、管理机构和管理制度，对于被评

估单位无法提供基础资料的部分资产，评估人员在现场核实勘查过程中通过仔细了解资产现状以弥补其资料的不足。评估中，评估人员对构筑物的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解。

在确定资产产权关系基础上，评估人员对委估范围内的构筑物进行了勘察和核实，并作了现场记录和拍照取证。勘察核实中，除核对被评估项目数量及内容是否与申报情况一致外，主要是查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性以及配套的完善、使用功能等情况，并对委估构筑物存在的各种贬值因素进行了判断，以此确定其成新度。由于受到评估人员的职责范围、专业能力等的限制，对评估对象的实地查勘也仅限于其表面特征，没有对其结构、装饰、设备等的内在质量进行检测，本次评估以委估资产达到国家有关部门规定的质量验收标准为重要前提。通过现场勘察了解，委估建筑物的详细情况如下：

2、需说明的情况

(1) 列入本次评范围的基地彩钢用房建筑面积以委托方提供的实测面积为准；

(2) 大门房屋拆除工程为云南金源公司有机果蔬出口加工项目大门房屋拆除工程，主要为人工费，截止评估基准日大门外房屋已拆除完毕，本次评估为0。

3、评估方法及确认原则

根据本次评估目的，主要采用成本法对房屋构筑物进行评估。

成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值=重置成本×成新率

4、重置成本的确定：

重置成本由以下部分组成：工程综合造价、前期工程费用、其他费用和资金成本等，各部分计算过程如下：

(1) 工程综合造价

由于委托方无法提供该构筑物相关概算、预决算资料，评估人员参考同类型的建筑安装工程费用，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的综合造价。

(2) 前期工程费用及其他费用

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

根据当地政府规定和行业标准，前期费用主要包括勘测设计费等，计算基数以建筑安装成本为准。其他费用主要包括监理费、建设单位管理费等，计算基数以建筑安装成本为准。

（3）资金成本

按照建设工程的合理工期、工程款投入惯例和基准日中国人民银行公布的固定资产贷款利率计算利息。计算公式如下：

资金成本=（工程综合造价+前期工程费用+其他费用）×合理工期×0.5×贷款利率

（4）成新率的确定：

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

5、评估案例：基地彩钢用房(构筑物及其他辅助设施评估明细表第2项)

（1）评估对象概况

基地彩钢用房，账面价值为 47,414.00 元，账面净值为 47,414.00，建成日期为 2016 年 6 月，长 15 米、宽 5 米，钢结构。

（2）重置全价的确定

①建筑安装工程造价

由于委托方无法提供完整的工程竣工图纸和工程预决算资料。评估人员根据所提供的部分资料及现场勘察所获取的构筑物结构、装修的基础性数据，参考景东县同类工程中建安工程造价进行修正系数调整。影响建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整系数。从而计算出委估建筑物建安造价 580.00 元/平方米，则工程造价为：

580 元/㎡×75 ㎡=43,500.00 元

②前期费用

前费用项目	取费基数	费率	依据(文号)
-------	------	----	--------

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

勘察设计费	建安工程造价	2.36%	工程设计费标准(计价格[2002]10号)
建设单位管理费	建安工程造价	0.94%	《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》财建[2002]394号
招投标费	建安工程造价	0.16%	《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》计价格[2002]1980号
工程监理费	建安工程造价	1.62%	《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》发改价格[2007]670号
环境影响咨询费	建安工程造价	0.05%	《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)
可行性研究费	建安工程造价	0.30%	国家计委计价格(1999)1283号
合计		5.43%	

前期费用=建安工程造价×费率

$$= 43,500.00 \times 5.43\%$$

$$= 2,362.05 \text{ (元)}$$

则彩钢板房前期费用为 2,362.05 (元)。

③ 资金成本

考虑建设工期少于 3 个月，本次不考虑资金成本。

④ 重置全价的确定

重置成本=建筑安装工程造价+前期费用

$$= 43,500.00 + 2,362.05$$

$$= 45,900.00 \text{ (元)} \text{ (百位取整)}$$

(3) 综合成新率的确定

评估人员对该构筑物进行现场勘察，了解其结构、使用状况。经现场勘察，该构筑物于 2016 年 6 月刚刚交付使用，确定年限成新率和勘察成新率均为 100%。

综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

$$= 100\% \times 40\% + 100\% \times 60\%$$

$$\approx 100\% \text{ (取整)}$$

(4) 评估值

评估值=重置成本×综合成新率

$$= 45,900.00 \times 100\%$$

$$= 45,900.00 \text{ (元)}$$

二) 设备类固定资产的评估说明

1、评估范围

纳入评估范围的设备类资产为云南金源农业开发有限公司的机器设备、车辆、

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

电子设备等，设备申报情况如下表：

设备类固定资产清查汇总表

单位：元

序号	科目名称	原值	净值
1	机器设备	201,000.00	122,436.40
2	车辆	1,221,725.86	642,482.91
3	电子设备	112,578.00	65,599.04
	设备资产合计	1,535,303.86	830,518.35

2、设备概况

云南金源农业开发有限公司的设备主要是生产经营过程中使用的机器设备、车辆和电子设备等，共申报机器设备2项、车辆5项，电子设备16项。截止评估基准日，委估设备均分布在公司厂区内。

评估人员对设备资产进行了核实，核实后的账面情况与申报账面情况一致。

3、日常维修管理制度

公司已建立了一整套的设备管理制度，从设备的购置，到设备的日常维护保养、设备大修、调拨、借用、封存、启封、报废等，建立了严格的设备管理制度。对设备购置，调拨、封存、启封、报废、借用做了明确的规定，同时建立设备固定资产台账。

4、账面值构成及折旧方法

设备原值均按取得时的成本作为入账的价值，设备取得时的成本包括买价、运费、安装调试费等。企业设备折旧方法为年限法。

5、现场观察情况

评估人员对评估范围内的委估设备进行了逐项清查、核实和现场观察工作。

(1) 对企业提供的“机器设备评估申报表”进行审核，与资产负债表和设备台账核对，账账相符。对申报表填写不完善的部分要求修改补充。

(2) 根据评估申报表的内容，评估人员到设备现场核对实物，对申报设备进行清查和重点勘查，清查结果与申报内容不符之处作了修正。对价值大和重点设备进行仔细观察，主要观察设备的在用状况、技术性能指标、工作环境和维护保养等情况；对一般设备，主要了解其在用情况、故障率和维护保养情况，以此作为确定成新率的参考依据。

(3) 对重要和数额较大的设备，核对并复印了企业提供的设备合同等凭证文件。

6、评估方法

对设备的评估主要采用成本法，即：委估资产评估值=重置成本×综合成新率

(1) 机器设备重置全价的确定

此次评估采用的是更新重置成本。更新重置成本是指采用与评估对象并不完全相同的材料、现代建筑或制造标准、设计、规格和技术等，以现行价格水平购建与评估对象具有同等功能的全新资产所需的费用。

重置成本包括：设备款、运保费、安装调试费、基础费、资金成本(对于自行研究、设计、开发、安装调试的专用设备，考虑其周期较长以及成本相对较高，在评估中已考虑其资金占用成本)。

①设备购置价的确定

依据 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 538 号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 50 号)的有关规定，本次评估中的设备购置价不包含增值税。另依据“财税(2013)106 号《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》”附件二第 7 页“原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。”税率为 17%。2014 年 1 月 1 日起执行。

综上，本次评估中，设备购置价不包含增值税。

② 运杂费

是指从设备生产厂家到设备安装现场的运输费用。以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。故：

运杂费(含税)=含税购置价×运杂费率

运杂费(不含税)=含税购置价×运杂费率/1.11

③ 设备基础费

设备基础费=含税购置价×基础费率

④ 安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程

度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

⑤ 其他费用

由于本次评估设备购置到投入使用工期较短，同时该类设备无需勘察设计等相关费用，故本次评估不考虑其他费用和资金成本。

(2) 运输车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息及网上查询等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及景东县相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

① 车辆购置价

参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

② 车辆购置税

根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。购置附加税=购置价÷(1+17%)×10%。

③ 新车上户牌照手续费等

根据景东县该类费用的内容及金额确定。

(3) 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及网上查询等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）

(4) 综合成新率的确定

① 机器设备综合成新率

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

综合成新率由年限成新率和勘察成新率加权平均而得。

即：综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率由年限法确定，公式为：

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限

勘察成新率由勘察法（又称打分法）确定：即由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的专业技术人员对委估资产的实体各主要部位进行技术鉴定，考察和分析资产的实体损耗情况，同时结合设备的维修、保养、使用状况情况，综合考虑后确定被评估资产的成新率。

② 车辆综合成新率

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制，报废里程为 60 万公里。采用行驶里程成新率进行计算，然后结合现场观察情况确定的观察成新率综合确定。其中：

车辆行驶里程成新率=（尚可行驶公里数/规定行驶公里数）×100%

尚可行驶公里数=国家规定汽车行驶的总公里数-已经行驶的公里数

综合成新率=行驶里程成新率×40%+观察成新率×60%

③ 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率，同时结合勘查情况，进行成新率调整。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100

7、评估案例

案例一：变压器及配电设备(机器设备评估明细表第 1 项)

(1) 设备概况

资产名称：变压器及配电设备

型号：S11-M-315/10

购置时间：2014年6月

启用时间：2014年6月

账面原值：105,000.00元

账面净值：63,126.00元

配套设备包括：电流互感器、电压互感器、JP柜、高压计量柜、避雷器、10kV 电缆等。

(2) 重置全价的确定

① 重置全价的计算

经查询相关销售网站及向当地经销商询价确定售价约为80,600.00元（含税价），该价格包含设备运输费，不包含安装费、调试费。则委估设备重置成本估算过程如下：

设备重置成本估算表

代码	项目	计费费率	计算公式	计算结果
A	设备购置费(含税)			80,600.00
B	设备购置费(不含税)		$A/1.17$	68,888.89
C	运杂费	0.00%	$A \times \text{费率}$	0.00
D	安装调试费	20.00%	$A \times \text{费率}$	16,120.00
E	可抵扣增值税			11,711.11
重置全价（取整）				85,000.00

(3) 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该设备经济使用年限为20年，于2014年6月购置并启用，截至评估基准日已使用2.07年，该设备正常使用。

① 年限法确定成新率

年限成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限

$$= (20 - 2.07) / 20 = 90\%$$

② 现场勘查成新率

对变压器进行现场勘查，并对变压器各部分进行评价和打分，按照变压器各部分不同的权重加权计算现场勘查成新率，具体计算如下：

序号	勘查项目	标准分	勘察分
1	变压器运行中无异响	50	45
2	输出满足工业电气供电要求	30	28
3	安全保障及外观状况	20	17
	合计	100	90

(4) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 85,000.00 \times 90\%$$

=76,200.00 (元)

案例二：丰田多用途车(车辆评估明细表第4项)

(1) 车辆概述

规格型号：GTM6481ADW

车牌照号：云 J88Y55

启用日期：2014年6月

生产厂家：广汽丰田汽车有限公司

行驶里程：71,000.00 公里

账面原值：254,450.89 元

账面将值：152,975.77 元

该车基本技术参数如下表所示：

技术指标	项目参数	技术指标	项目参数
总质量：	2540(千克)	发动机型式：	3AR
燃料种类：	无铅汽油	气缸数：	4
排量(mL)	2672	轴距：	2790
前轮距：	1625(毫米)	轮胎数：	4
后轮距：	1630(毫米)	外型尺寸	4795×1910×1760

(2) 重置全价的确定

①依据市场咨询，基准日时该型车价格为：239,800.00 元。

②国产车购置附加税为不含增值税车价的 10%

车辆购置附加税=239,800.00 ÷1.17×10%= 20,500.00 元

上牌、验车费等其他费用：500 元

③ 重置全价为 226,000.00 元（取整）。

(3) 成新率的确定

该车自 2014 年 6 月投入使用以来，行驶 71,000.00 公里；根据汽车新的报废标准，该车行驶里程为 60 万公里。

①行驶里程成新率= (600,000.00-71,000.00) /600,000.00×100%
=88%

②现场勘查成新率

评估人员及资产占有单位车辆管理人员和驾驶员一起通过现场勘查，对车辆

进行现场勘查，并对车辆各部分进行评价和打分，按照车辆各部分不同的权重加权计算现场勘查成新率，具体计算如下：

序号	部位	技术状态	标准分	评估分
1	主控系统	仪表显示基本正常。方向盘操作灵活，转向拨杆位置可靠。	25	20
2	传动系统(发动机、变速箱、传动轴、排烟管系统)	发动机工作正常，起动加油均速，发动机无异声。低速行驶时稍有振动。油耗在指标上限，手动变速档轻快可靠。无齿轮碰击声。目测传动轴无明显漏油。	35	33
3	车架底盘	车架底盘无明显损坏，减震效果一般、车胎已有磨损。	15	12
4	制动装置	手制动稍松需调整，制动装置无渗漏，刹车左右轨迹基本一致。	15	12
5	维修保养	表面光洁无划痕。左右转向灯齐全，专人使用及能定期对车辆进行检查维修，车辆无任何故障发生。车况尚好。	10	8
6	合计		100	85

其现场勘察成新率为 85%。

④综合成新率=88%×40%+85%×60%=86%

(4) 评估值

评估值=重置全价×成新率

=226,000.00×86%

=194,400.00 (元) (百位取整)

案例三：联想商用笔记本电脑（电子设备评估明细表序号：7）

(1) 概述

规格型号：THINKPADE440

数量单位：1 台

账面原值 3,460.00 元

账面净值 2,310.20 元

启用日期：2014 年 10 月

主要参数如下：

屏幕： 14 英寸

分辨率： 1366x768

CPU 主频： 2.5GHz

核心数： 双核心/四线程

显卡类型： 双显卡（性能级独立显卡+集成显卡）

显存容量： 2GB

（2）重置全价的确定

通过向当地的相关该设备的经销商调查、询价，确定该设备现行市场价格 2900.00（不含税）。

（3）成新率的确定

该设备 2014 年 10 月购买并启用，至基准日已使用约 1.70 年，其经济耐用年限为 5 年。

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\% \\ &= (5.00 - 1.70) / 5.00 \times 100\% \\ &= 66\%\end{aligned}$$

经向管理人员询问，现场堪查，该设备日常维护较好，上述成新率能客观反映该设备的现状，故采用年限法直接确定。

（4）评估价值

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,900.00 \times 66\% \\ &= 1,900.00 \text{（元）（百位取整）}\end{aligned}$$

（四）设备类固定资产评估结果

纳入评估范围的设备类固定资产包括云南金源农业开发有限公司的机器设备、车辆和电子设备，评估结果如下表：

设备类固定资产评估结果汇总表

单位：元

科目名称	账面价值(净值)	评估价值(净值)	增值率%
机器设备	122,436.40	130,700.00	6.75
车辆	642,482.91	821,700.00	27.89
电子设备	65,599.04	52,266.08	-20.32
设备资产合计	830,518.35	1,004,666.08	20.97

（三）在建工程的评估说明

（1）基本情况

纳入评估范围的在建工程为土建工程，云南金源公司新建项目尚未完工。共

计 21 项，账面值为 231,330,530.20 元。

（2）评估值的确认

评估人员向有关人员核实工程项目的立项、开工和工程进度情况，了解预算执行情况，并搜集有关工程的核准文件、用地许可证、规划许可证、施工许可证、施工合同和工程预算书、技术资料、工程图纸等，同时核实了工程的付款情况和账务核算情况。对在建工程采用成本法评估。评估人员通过核实相关工程项目合规性报批文件、工程合同等各资料，并经现场勘察，详细沟通了解工程实际进度、付款进度等，结合本次各类不同在建工程特点，采用以下评估方法：若设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；如账面价值中包含资金成本，则无需加计资金成本。对于合理工期在半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资金成本，需加计资金成本。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

在建工程账面值合计 231,330,530.20 元，截止评估基准日，在建厂房和综合楼主体已完工，审计已计提在建工程借款利息，距评估基准日较近，本次评估人员按账面值列示。

（3）评估结果

经评估计算，在建工程于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的评估值 231,330,530.20 元。

（四）无形资产的评估说明

无形资产-土地使用权评估说明

1、资产概括

截至评估基准日，纳入本次评估范围的土地使用权具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	面积(M2)	账面价值
1	景国用（2014）第 0793 号	云南金源加工厂用地	景东县文井镇文井街弥勒公路旁	93,821.00	13,321,834.00
2	景国用（2015）第 0245 号	云南金源工厂用地	景东县文井镇文井街（原文井镇中学）	14,440.00	

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

合 计			108,261.00	13,321,834.00
-----	--	--	------------	---------------

2、土地使用权产权状况

本次评估涉及到相邻且共同利用的两宗工业用地出让土地使用权价格评估，根据评估对象《国有土地使用证》记载如下：

宗地一：国有土地使用证编号：景国用（2014）第 0793 号，土地使用权人：云南金源农业开发有限公司；座落位置：景东县文井镇文井街弥勒公路旁；用途：工业用地；使用权类型：出让；使用权面积：93,821.00 平方米；终止日期：2064 年 11 月 16 日；剩余使用年限为 48.41 年。现土地证证载土地使用权人为云南金源农业开发有限公司。

宗地二：国有土地使用证编号：景国用（2015）第 0245 号，土地使用权人：云南金源农业开发有限公司；座落位置：景东县文井镇文井街（原文井镇中学）；用途：工业用地；使用权类型：出让；使用权面积：14,440.00 平方米；终止日期：2065 年 4 月 23 日；剩余使用年限为 48.85 年。现土地证证载土地使用权人为云南金源农业开发有限公司。

3、地价定义

对于位于云南省景东县城内的宗地，根据《云南省景东县人民政府关于公布基准地价更新成果的通知》基准地价内涵介绍如下：

（1）基准地价价格构成：土地取得费（包括征地费；不包含建成区房屋拆迁补偿费用）、土地开发配套费用、应纳税费、利息、利润、土地增值收益。

（2）基准地价评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

（3）土地使用年期：商业用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。

（4）土地开发程度：商业、住宅用地平均为“七通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气，场地平整）；工业用地平均为“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯，场地平整）。

4、评估依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- （4）云南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法；

- (5)《云南省景东县人民政府关于公布基准地价更新成果的通知》(2015年);
- (6)《资产评估准则—不动产》;
- (7)国有土地使用证复印件;
- (8)委托方提供的相关资料;
- (9)评估人员现场调查收集的其他资料。

5、评估原则

(1) 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性,不同的使用方式能为权利人带来的收益不同,且土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益,并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据,所以地价是以该宗地的效用能最有效发挥为前提的。在评估中就应充分考虑用地的特性,按照最有效利用方式进行评估,得到一个客观、公正、公平、科学、合法的土地价格。

(2) 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中,必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境,则该土地的收益或效用能最大限度地发挥,所以要分析土地是否与所处环境协调。因此,在土地估价时,一定要认真分析土地与周围环境的关系,判断其是否协调,这直接关系到该地块的收益量和价格。

(3) 需求与供给原则

在完全的自由市场中,一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点,需求超过供给,价格随之提高;反之,供给超过需求,价格随之下降,这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性,使价格独占性较强,需求与供给都限于局部地区,供给量有限,竞争主要是在需求方面进行,即土地不能实行完全竞争。因此,土地不能仅根据均衡法则来决定价格,尤其在在我国城市土地属国家控制,这一因素对土地具有至关重要的影响,在进行土地估价时,应充分了解土地市场的上述特性。

(4) 变动原则

一般商品的价格,是伴随着价格构成的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样的情形,它是各种地价形成因素相互作用的结果,而这些价格形成因素经常处于变动之中,所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中

形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关法规，遵守客观、公正、科学、合法的总原则进行土地价格评估，做到评估方法科学、评估结果合理、严格保守评估秘密。

6、地价影响因素分析

（1）对于云南省景东县的地价影响因素分析

①地理位置

景东县位于横断山脉南端，地形北窄南阔，由低到高分布着谷地、丘陵、山地，属深切割中山地貌，岭高、坡陡、谷深是其基本特点境内最高海拔（猫头山）3371 米，最低海拔（文笑河口）795 米。地形呈现“三水夹两山”之势，无量山和哀牢山在县境内面积分别为 2581 平方公里和 1740 平方公里。主要河流有澜沧江、川河、者干河，川河、者干河属红河水系。属亚热带季风型气候，因海拔高差悬殊，具有垂直变化明显、冬无严寒、夏无酷暑、雨量集中、干湿分明、雨热同季、干凉同步的特点。年平均气温 18.3℃，年平均相对湿度 77%，年均降雨量 1086.7 毫米，年均日照 2131.6 小时，无霜期 355 天。

②土地资源

全县有耕地 50.04 万亩，其中有水田 14.27 万亩，旱地 35.77 万亩，有荒山、荒坡、荒沟、荒滩 5.8 万亩，15-25 度山地面积 68.7 万亩。土壤有 7 个土类，15 个亚类，15 个土属，46 个耕地土种，分为赤红壤、红壤、黄棕壤、棕壤 4 大类。其中，赤红壤占全县土地可利用面积 29.1%，红壤占 37.5%，黄棕壤和棕壤为高寒山区土壤，分别占土地面积的 17.2%和 4.6%。

③生物资源

境内生物资源丰富，野生动植物种类繁多。哀牢山、无量山国家级自然保护区被世界自然基金会确认为具有全球保护意义的 A 级自然保护区，是地球同纬度带上生物资源最为丰富的自然综合体，在不到万分之一的国土面积上保留了占全国三分之一的物种，堪称“天然物种基因库”。

④矿产资源

境内已探明储量较多的矿产资源有褐煤、石棉、重晶石、铅、锌、锑、铜、铁、铬、绿泥石、石膏、沙金、水晶石、盐矿、滑石、黄铁矿。褐煤储量 729 万吨，铜储量 2 万金属吨，石灰石蕴藏量达 5000 万立方米。

⑤水能资源

全县水资源极为丰富，年均总量 31.56 亿立方米，人均 9728 立方米，每亩耕地平均有水 6306.96 立方米，年可供水量 3.6 亿立方米；不算澜沧江干流，水能资源理论蕴藏量 21.2 万千瓦，可开发量 7.1 万千瓦，已开发 6115 千瓦。

⑥交通设施

景东县距省会昆明 477 千米，距普洱市驻地 279 公里。目前，项目区交通条件有待改善。仅有南北走向的 S222 省道为主要交通干线，且南下普洱和北上大理、楚雄等均有 100-150 公里的崎岖山路，对外交通极不方便。

但是，根据云南省社会经济发展第十二个五年规划和普洱市社会经济发展第十二个五年规划，“十二五”期间将修建玉临高速（玉溪-新平-镇沅-临沧），做好大理-普洱高速公路建设前期工作（争取“十三五”建设），以及做好景东南京山机场建设前期工作。目前正在修建的玉临高速从本项目基地（种植基地）边上通过，该高速公路将于 2015 年底建成通车，届时本项目区将通过玉临高速可以快速达到玉溪、临沧。此外，如果“十三五”期间建设大理经南涧、弥渡、景东、景谷到普洱的高速公路，则本项目区则处于大理-普洱高速、玉溪-临沧高速的交汇枢纽区，可以快速达到云南省主要城市和边境口岸磨憨，交通极为便利。

（2）云南省景东县宗地影响因素

①个别因素分析

估价对象位于云南省景东县文井镇，评估土地面积共计 108,261.00 平方米，设定用途为工业用地。该宗地四至分为：东、西临文井大营村民委员会第八村民小组，南临景东县文井镇文井街，北临竹林。交通条件比较便利，文井镇位于景东县东南部，距离景东县城约 25 公里，距离普洱市约 270 公里，距离昆明市约 540 公里。宗地形状较规则，北面临路，地势较平坦，宗地内高差较小，场地平整，宗地外基础设施已达到“五通”，宗地内基础设施已达到“五通一平”。

主要基础设施描述如下：

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

★供电状况：由市政供电网给区域内供电，双回路，现有供电设施能满足区域内生产、生活用电需要，满足程度为 100%。

★供水状况：由市政供水管网给区域内供水，现有供水设施能满足区域内生产、生活用水需要，满足程度为 100%。

★排水状况：区域内雨水、污水均排入市政排水管，采取清水明流、污水暗流的方式。现有排水设施能满足区域内生产、生活排水需要，满足程度为 100%。

★通讯状况：区域内已经实现通讯程控化，现有电讯设施能满足区域内生产、生活通讯需要，满足程度为 100%。

★通路状况：市政供给区域内提供通路，现有路段设施能满足区域内生产、生活、运输需要，满足程度为 100%。

②区域因素分析

文井镇位于景东县东南部，距离景东县城约 25 公里，距离普洱市约 270 公里，距离昆明市约 540 公里。地处哀牢山与无量山之间，川河流经腹地，有丰富的土地、光热等自然资源优势。

7、评估方法

对土地进行评估，常用的方法有收益法、市场比较法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照有关规范的要求，根据各种方法的使用范围，结合估价对象的具体特点以及估价目的进行。本次评估中，在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况和被评估单位提供的资料、评估人员的现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，本次评估采用基准地价修正系数法的方法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件比较，得出修正系数后进行修正，最后根据地价评估基准日和使用年限分别对待估宗地评估期日和使用年限进行修正，求得待估宗地在估价期日的价格。

(1) 基准地价修正系数法

基准地价修正系数法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估资料，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其他所处区域的平均

条件相比较，并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估价期日价格的方法。其计算公式为：

宗地地价=适用的基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_4 \times (1 + \sum K) + K_3$

式中： K_1 —期日修正系数

K_2 —年期修正系数

K_3 —开发程度设施费

K_4 —容积率修正系数

$\sum K$ 容影响地价各种因素修正系数之和

8、评估案例

（1）估价对象概况

①土地登记状况

宗地一：国有土地使用证编号：景国用（2014）第 0793 号，土地使用权人：云南金源农业开发有限公司；座落位置：景东县文井镇文井街弥勒公路旁；用途：工业用地；使用权类型：出让；使用权面积：93,821.00 平方米；终止日期：2064 年 11 月 16 日；剩余使用年限为 48.41 年。现土地证证载土地使用权人为云南金源农业开发有限公司；

宗地二：国有土地使用证编号：景国用（2015）第 0245 号，土地使用权人：云南金源农业开发有限公司；座落位置：景东县文井镇文井街（原文井镇中学）；用途：工业用地；使用权类型：出让；使用权面积：14,440.00 平方米；终止日期：2065 年 4 月 23 日；剩余使用年限为 48.85 年。现土地证证载土地使用权人为云南金源农业开发有限公司；

②土地权利状况

待估宗地现土地使用性质为国有土地，使用权类型为出让。待估宗地来源合法、产权清楚。至评估基准日，景国用（2014）第 0793 号土地使用权已抵押给中国进出口银行云南省分行。抵押期限从 2015 年 2 月 6 日至 2020 年 2 月 5 日。除此之外，估价对象未设定租赁权、担保权等它项权利；

③土地利用状况

根据委托方提供的资料及现场查看，评估基准日待估宗地已达到“五通一平”，厂区的地上建筑物为工业厂房、办公楼及仓库，结构为框架或砖混，截止

评估基准日均为在建工程。

（2）影响地价的区域因素

①区域概况

景东县位于云南省西南部、普洱市北端，地处东经 $100^{\circ} 22' \sim 101^{\circ} 15'$ 、北纬 $23^{\circ} 56' \sim 24^{\circ} 29'$ 之间。东与楚雄州南华县、楚雄市、双柏县接壤，南与临沧市镇沅县相依，西同临沧市云县隔澜沧江相望，北和大理州南涧、弥渡两县相连。东西宽 61 公里，南北长 73 公里。总面积 4465.85 平方公里，其中山区占 95.5%，坝区占 4.5%。县城锦屏镇海拔 1171.3 米。

②交通条件

文井镇位于景东县东南部，距离景东县城约 25 公里，距离普洱市约 270 公里，距离昆明市约 540 公里。地处哀牢山与无量山之间，川河流经腹地，有丰富的土地、光热等自然资源优势。

③基础设施及公用设施

云南省景东县文井镇工业用地宗地形状较规则，北面临路，地势平坦，场地平整，宗地外基础设施已达到“五通”，宗地内基础设施已达到“五通一平”。

宗地内基础设施已达到“五通一平”主要基础设施描述如下：

★供电状况：由市政供电网给区域内供电，双回路，现有供电设施能满足区域内生产、生活用电需要，满足程度为 100%。

★供水状况：由市政供水管网给区域内供水，现有供水设施能满足区域内生产、生活用水需要，满足程度为 100%。

★排水状况：区域内雨水、污水均排入市政排水管，采取清水明流、污水暗流的方式。现有排水设施能满足区域内生产、生活排水需要，满足程度为 100%。

★通讯状况：区域内已经实现通讯程控化，现有电讯设施能满足区域内生产、生活通讯需要，满足程度为 100%。

★通路状况：市政供给区域内提供通路，现有路段设施能满足区域内生产、生活、运输需要，满足程度为 100%。

④环境质量

待估宗地所在区域为景东县文井镇较好地带，环境条件良好。

⑤产业集聚规模

待估宗地所在区域为居住自然村落，产业集聚规模一般。

⑥城市规划限制

根据云南省景东县城市总体规划，待估宗地所处区域目前有一定的规划限制。

(3) 评估计算过程

①估价过程：

基准地价修正系数法

A、基准地价内涵

根据《云南省景东县人民政府关于公布基准地价更新成果的通知》（2015 年）文件，云南省景东县基准地价内涵介绍如下：

(a) 基准地价价格构成：土地取得费（包括征地费；不包含建成区房屋拆迁费用）、土地开发配套费用、应纳税费、利息、利润、土地增值收益。

(b) 基准地价评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

(c) 土地使用年期：商业用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。

(d) 土地开发程度：商业、住宅用地平均为“七通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气，场地平整）；工业用地平均为“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯，场地平整）。

B、确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于云南省景东县文井镇，根据云南省景东县人民政府土地类别划分，待估宗地用途为工业用地，土地级别参照三级工业用地，基准地价为 202 元/平方米。

景东县城城区土地基准地价

单位：元/m²

景东县县规划区土地基准地价一览表										
名称	定级类型		土地类型							
			商业用地			住宅用地		工业用地		
景东县	土地级别		元/m²		万元/亩		元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
	I -1	I 级	1370	1250	91.33	83.33	925	61.67	——	——
	I -2		1130		75.33					
	II 级		995		66.33		700	46.67	296	19.73
	III级		750		50		535	35.67	236	15.73

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

	IV级	400	26.67	360	24	202	13.47
--	-----	-----	-------	-----	----	-----	-------

C、确定期日修正系数（K1）

①确定期日修正系数（K₁）

万载县工业土地级别与基准地价基准日为2014年12月31日，宗地评估基准日为2016年6月30日，需要进行期日修正。根据《中国城市动态地价监测系统网》的数据，得出期日修正系数K₁为1.0015。

地价水平情况一览表					
年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2016	2	6377	15843	7087	679
2016	1	6428	15871	7163	679
2015	4	6350	15836	7047	675
2015	3	6400	15826	7127	675
2015	2	6448	15921	7188	674
2015	1	6410	15699	7168	669
2014	4	6499	15781	7292	678

D、确定土地使用权年期修正系数（K2）

$$k_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m} \quad \text{公式中:}$$

K₂—土地使用年期修正系数

r—土地还原率

n—待估宗地剩余使用年限

m—法定最高出让年限

其中:

m: 土地使用权法定最高出让年限, 即工业 50 年;

n: 估价对象土地使用权剩余年限 48.41 年;

r: 土地还原利率取 7% (本次评估采用安全利率加风险调整值的方法。安全利率是指无风险的资本投资收益率, 可选用同一时期的一年期国债利率或一年定期存款年利率等; 风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。这里取一年期定期存款利率 1.50% 作为安全利率, 综合分析该市社会经济发展和土地市场状况对土地投资的影响程度风险调整值取 5.50%, 确定土地还原利率为 7%;

$$K_2 = [1 - 1 / (1 + 7\%)^{48.41}] / [1 - 1 / (1 + 7\%)^{50}] = 0.9960$$

E、确定土地开发程度设施费 (K_3)

基准地价中该地价区域内的地价定义为宗地外“五通”(通路、通电、通信、通上水、通下水)和宗地内“场地平整”，而估价对象为宗地内、外“五通”(通路、通电、通信、通上水、通下水)以及宗地内场地平整。因此，设施费用无需修正。

F、容积率修正系数 (K_4)

至估价基准日，估价对象宗地为云南省景东县文井镇工业用地，该宗地容积率与该地域土地设定容积率相近，故此次评估对容积率不予修正。故修正系数为：1.0。

G、确定影响地价区域因素及个别因素修正系数 (ΣK)

根据云南省工业用地地价影响因素说明表及修正系数表，按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。

工业用地地价影响因素指标说明表

工业用地影响因素修正系数表

因素	项目内容	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	临道路类别	0.045	0.0225	0	-0.021	-0.042
	地质状况与地基承载力	0.0135	0.00675	0	-0.0063	-0.0126
	宗地自然条件	0.0068	0.0034	0	-0.00315	-0.0063
个别因素	宗地临路状况	0.0270	0.0135	0	-0.0126	-0.0255
	规划土地用途	0.0135	0.00675	0	-0.0063	-0.0126
	宗地面积及形状	0.0203	0.0101	0	-0.0095	-0.0189
	供电排水状况等配套	0.054	0.027	0	-0.0252	-0.0304

待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因素	优劣度	修正系数 (%)
临道路类别	劣	-0.042
地质状况与地基承载力	一般	0
宗地自然条件	一般	0
宗地临路状况	劣	-0.0255
规划土地用途	优	0.0135
宗地面积及形状	较优	0.0101
供电排水状况等配套	较优	0.027

合计		-0.0169
----	--	---------

H、宗地地价

经以上分析过程，可待估宗地的土地价格为：

$$\begin{aligned} \text{单位地面熟地价} &= \text{适用的基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_4 \times (1 + \sum K) \\ &= 202 \times 1.0015 \times 0.9960 \times 1 \times (1 - 0.0169) = 198.09 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

②评估结果的确定

$$\begin{aligned} \text{宗地总价} &= \text{宗地单位地价} \times \text{宗地面积} \\ &= 198.09 \times 93,821.00 \\ &= 18,585,000.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

9、评估结果

无形资产-土地使用权评估结果汇总表

金额单位：人民币元

名 称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
无形资产-土地使用权	13,459,200.00	21,448,600.00	8,126,766.00	61.00

土地使用权评估增减值原因分析：

增值原因：主要是土地现行市场价格上涨导致增值。

无形资产评估值合计为 21,448,600.00 元。

（四）长期待摊费用的评估说明

1、基本情况

长期待摊费用账面值 4,605,348.00 元，主要为其他生产费用摊销。

2、评估值的确认

纳入本次评估范围的长期待摊费用为其他生产费用摊销。评估人员对评估范围内的待摊费用进行了全面核查，以正确反映上述资产于评估基准日的公允价格，以核实后的账面值为评估价值。

3、评估结果

长期待摊费用的评估值为 4,605,348.00 元。

非流动资产的评估值为：258,435,044.28 元。

资产总计的评估值为：286,281,087.93 元。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

(三) 负债的评估说明

1、评估范围

纳入评估范围的负债为云南金源农业开发有限公司拥有的流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债。非流动负债为长期借款和其他非流动负债。上述负债评估基准日的账面值如下所示：

负债账面明细表

单位：元

编号	科目名称	账面价值
1	应付账款	575,408.44
2	应付职工薪酬	6,693.54
3	应交税费	204,931.79
4	应付利息	252,938.00
5	其他应付款	14,121,438.01
6	一年内到期的非流动负债	45,000,000.00
	流动负债合计	60,161,409.78
7	长期借款	135,000,000.00
8	其他非流动负债	1,036,722.00
	非流动负债合计	136,036,722.00

2、评估过程

负债的评估过程主要划分为以下两个阶段：

(1) 第一阶段：准备阶段

①根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对，使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

②由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。

③对负债原始凭证抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

(2) 第二阶段：评定估算阶段

①将核实调整后的负债评估明细表录入计算机，建立相应数据库。

②对各类负债采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表。

③撰写负债的评估技术说明。

3、评估方法及说明

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

(1) 应付账款

①基本情况

应付账款账面价值为 575,408.44 元，共 2 项内容，主要为云南金源农业开发有限公司的应付的大蒜采购货款、货运代理费等。

②评估值确认原则

评估人员核查了总账、明细账，并抽查了相关凭证、部分合同及收款凭证等资料，并对大额其他应付款进行函证，以核实后的账面值确认评估值。

③评估结果

应付账款评估值为 575,408.44 元。

(2) 应付职工薪酬

①基本情况

评估基准日账面值为 6,693.54 元。主要为公司应付的社会保险。

②评估值的确认原则

评估人员通过查阅工效挂钩工资总额计划、企业薪酬管理办法、审计后的会计报表、应付职工薪酬账簿等资料进行核实，以核实后的账面值确认评估值。

③评估结果

应付职工薪酬评估值为 6,693.54 元。

(3) 应交税费

①基本情况

应交税费账面价值为 204,931.79 元，为代扣的个人所得税、增值税、以及城镇土地使用税。

②评估值的确认原则

评估人员通过核查总账、明细账，抽查了相关凭证，了解核实税种、税率、税额以及缴费的费率等。经了解公司的纳税批准文件及相应的应税项目和税率，查阅相关税种的纳税申报表和税务机关回复的完税凭证，以核实后账面值作为评估值。

③评估结果

应交税费评估值为 204,931.79 元。

(4) 应付利息

①基本情况

应付利息账面价值为 252,938.00 元,是指企业按照合同约定应支付的利息。

②评估值的确认原则

评估人员查阅了相关借款协议,反映的是云南金源为应付中国进出口银行云南省分行的借款利息,已核实后的账面值作为评估值。

③评估结果

应付利息评估值为 252,938.00 元。

(5) 其他应付款

①基本情况

账面价值 14,121,438.01 元,主要是应付的质保金、社会保险等。

②评估值的确认原则

评估人员通过核查总账、明细账,抽查了相关凭证,并了解相关协议、业务内容、结算方式、期限和金额等内容的真实性,并对大额其他应付款进行函证,以核实后的账面值确认评估值。

③评估结果

其他应付款评估值为 14,121,438.01 元。

(6) 一年内到期的非流动负债

①基本情况

账面价值为 45,000,000.00 元,主要是云南金源向中国进出口银行云南省分行的借款。

②评估值的确认原则

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序,查阅了其他非流动负债明细分类账的基础,核实了长期借款所涉及的相关协议、抵押合同和凭证等,本次评估以其实际需支付的金额确定评估值。

③评估结果

一年内到期的非流动负债评估值为 45,000,000.00 元。

流动负债评估值合计为 60,049,011.88 元。

(7) 长期借款

①基本情况

列入评估范围的其他非流动负债主要为向中国进出口银行云南省分行的借款，账面价值为 135,000,000.00 元。

②评估值的确认原则

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序，核实了长期借款所涉及的相关协议、股权质押合同、抵押合同和凭证等，本次评估以其实际需支付的金额确定评估值。

③评估结果

长期借款评估值 135,000,000.00 元。

(8) 其他非流动负债

①基本情况

账面价值为 1,036,722.00 元，均为景东县农业和科技技术局的拨款。

②评估值的确认原则

评估人员根据云南金源公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，核实了高标准有机果蔬种植示范基地建设项目和中央财政现代农业发展蔬菜产业项目的相关合同、协议、记账凭证等资料。经了解，两个项目均在实施过程中，尚未完成。本次以核实后的账面价值作为评估值。

③评估结果

其他非流动负债评估值为 1,036,722.00 元。

非流动负债评估值合计为 136,036,722.00 元。

负债合计的评估值为 196,198,131.78 元。

云南金源农业开发有限公司采用成本法评估后的净资产为 90,082,956.15 元，则江西金源农业开发有限公司拥有云南金源农业开发有限公司 70%股权的评估值为 63,058,069.31 元。

三、固定资产的评估说明

(一) 房屋建筑物类固定资产

江西金源农业开发有限公司申报的房屋建筑物类固定资产为房屋建筑物和构筑物。

1、基本情况

评估人员现场了解了委估资产的形成过程、管理机构和管理制度，对于被评估单位无法提供基础资料的部分资产，评估人员在现场核实勘查过程中通过仔细了解资产现状以弥补其资料的不足。评估中，评估人员对建筑物的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解。

在确定资产产权关系基础上，评估人员对委估范围内的建筑物进行了逐项的观察和核实，并作了现场记录和拍照取证。观察核实中，除核对被评估项目数量及内容是否与申报情况一致外，主要是查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性，装修的完好程度以及配套的完善、使用功能等情况，并对委估房产存在的各种贬值因素进行了判断，以此确定每栋建筑物、构筑物的成新度。由于受到评估人员的职责范围、专业能力等的限制，对评估对象的实地查勘也仅限于其表面特征，没有对其结构、装饰、设备等的内在质量进行检测，本次评估以委估资产达到国家有关部门规定的质量验收标准为重要前提。

通过现场观察了解，委估房屋建(构)筑物的详细情况如下：

(1) 房屋建(构)筑物坐落位置

委估房屋建(构)筑物位于江西省宜春市万载县工业园区生产厂区内。

(2) 资产状况

房屋建(构)筑物等共26项，建筑面积合计为66,364.86m²，主要是江西金源农业开发有限公司的车间综合楼(食堂)、澡堂及仓库、AD车间等。构筑物36项，主要为围墙及自行车棚、网球场等。

(3) 房屋、构筑物结构状况

房屋建筑物大体建造于2004年至2015年间；建筑结构以砖混和框架为主，房屋建筑物日常维护良好。

(4) 产权状况

房屋权属情况：截止评估基准日，房屋权属登记情况如下表：

房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成	建筑面积 /容积	账面价值	
				年月		原值	净值
1	万房权证 AF 字第 000414 号	车间综合楼(食堂)	砖混	2004 年 6 月	1458.33	728,117.40	438,377.63
					1458.33		
					81.5		

2	万房权证 AF 字第 000418 号	澡堂及仓库	砖混	2004 年 6 月	242.86		
3	万房权证 AF 字第 000417 号	AD 车间	钢架	2004 年 6 月	4077.97		
4	万房权证 AF 字第 000419 号	锅炉房 (AD 车间)	砖混	2004 年 6 月	186.54	5,594,170.48	3,887,908.50
5		泵房 (AD 车间)	砖混	2004 年 6 月			
6	万房权证 AF 字第 000415 号	FD 车间	钢架	2004 年 6 月	4077.97	5,594,170.84	3,887,908.50
7	万房权证 AF 字第 000423 号	3 号机房 (FD 车间)	砖混	2004 年 6 月	801.29		
8	万房权证 AF 字第 000422 号	老 IQF 车间	钢架	2004 年 6 月	4077.97	5,594,170.84	3,887,908.50
9	无	厕所 (老 IQF 车间)	砖混	2009 年 6 月	60		
10	万房权证 AF 字第 000421 号	老配电室 (老 IQF 车间)	砖混	2004 年 6 月	168.22		
11	万房权证 AF 字第 000416 号	2 号机房 (老 IQF 车间)	砖混	2004 年 6 月	350.83		
12	万房权证 AF 字第 000975 号	IQF 车间冷库	框架	2009 年 6 月	7429.1	8,381,704.33	6,816,283.23
13	万房权证 AF 字第 000846 号	新 IQF 车间	框架	2009 年 6 月	13781.6	14,845,311.75	10,764,132.82
14	万房权证 AF 字第 000847 号	4 号机房及配电房 (IQF 车间)		2009 年 6 月	915.66		
15	万房权证 AF 字第 000974 号	物料房 (新 IQF 车间)		2009 年 6 月	490.62		
16	万房权证 AF 字第 000703 号	办公楼	框架	2009 年 5 月	3007.48	4,957,085.00	3,652,613.70
17	万房权证 AF 字第 001256 号	值班室	砖混	2012 年 1 月	90.35	825,000.00	715,275.00
18	万房权证 AF 字第 001257 号	碾米车间	钢混	2012 年 12 月	3305.18	3,827,053.00	3,310,957.01
19	万房权证 AF 字第 001258 号	碾米仓库	砖混	2012 年 12 月	2440.44	4,503,314.00	3,898,718.31
20	尚未办理	车间冷库		2015 年 7 月	3841.5	37,768,491.20	36,452,888.77
21	尚未办理	办公楼	框架	2015 年 7 月	1989	4,545,437.21	4,390,363.73
22	尚未办理	综合楼	框架	2015 年 7 月	2602	4,643,429.05	4,481,682.95
23	尚未办理	锅炉房	砖混	2015 年 7 月	726	415,265.21	400,800.12
24	尚未办理	配电房	砖混	2015 年 7 月	253	471,397.24	454,976.89
25	尚未办理	设备车间 (FD 车间及 IQF 车间)	混合	2015 年 7 月	8507.4	6,074,524.45	5,874,289.78
26	尚未办理	仓库	砖混	2015 年 7 月	1350		
合 计					66,364.86	108,768,642.00	93,315,085.44

2、评估方法及确认原则

根据本次评估目的，对房屋建筑物的评估主要采用成本法。

成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定：

重置成本由以下部分组成：建安综合造价、前期及其它费用和资金成本等，各部分计算过程如下：

①建安综合造价

评估人员在对建筑物进行现场观察分析的基础上，依据工程结算、估算指标

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

及建筑安装工程定额等资料，确定建筑安装工程量并计算定额基价，然后按现行的建筑安装工程造价计算程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的建安综合造价。

对未能提供完整的工程竣工图纸和工程预决算资料的，评估人员根据所提供的部分资料及现场丈量所获取的建筑物结构、装修的基础性数据，参考宜春市同类工程中建安工程造价进行修正系数调整，从而计算出待估房屋建安造价。

如果查询不到可比案例的，则在核实历史成本及工程造价的基础上用价格指数调节法确定建安造价，公式为：

重置成本(采用定基物价指数)=历史成本(账面价值)×基准日价格指数/历史时点价格指数

②前期及其它费用

我们根据建设部及江西省有关部门颁布的有关建筑工程前期收费的标准及一般惯例，分别计算了勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费、工程招标投标管理费、建设单位管理等，取费依据分别如下：

房屋建筑物前期及其他费用取费表

前费用项目	取费基数	费率	依据(文号)
勘察设计费	建安工程造价	2.64%	工程设计收费标准(计价格[2002]10号)
建设单位管理费	建安工程造价	0.89%	《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》财建[2002]394号
招投标费	建安工程造价	0.12%	《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》计价格[2002]1980号
工程监理费	建安工程造价	2.04%	《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》发改价格[2007]670号
环境影响咨询费	建安工程造价	0.06%	《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)
可行性研究费	建安工程造价	0.24%	国家计委计价格(1999)1283号
散装水泥专项基金	建筑面积	1.5元/m ²	赣财综字[2004]79号、财综字[2007]3号
新型墙体材料基金	建筑面积	10元/m ²	赣财综[2008]72号
白蚁防治费	建筑面积	2元/m ²	赣价房字[1999]第1号、赣财综字[1999]第31号

③资金成本

根据房屋建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

2016 年 6 月 30 日适用的金融机构贷款利率标准

贷款期限	年利率(%)
各项贷款	
1 年以内（含 1 年）	4.35
1 年至 5 年（含 5 年）	4.75
5 年以上	4.90

资金成本=(建安综合造价+前期及其它费用)×建设期×利率×1/2

重置全价=建安综合造价+前期及其它费用+资金成本

(2) 综合成新率的确定

采用使用年限成新率和观察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

①使用年限成新率的计算

使用年限成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

②观察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、电照等)分项,参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定,结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值,再根据权重确定观察成新率。

观察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+设备部分打分值×权重

③综合成新率

使用年限成新率取权重 0.4, 观察成新率取权重 0.6。

综合成新率=使用年限成新率×0.4+观察成新率×0.6

(3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

3、评估案例

案例一：办公楼(固定资产-房屋建筑物评估明细表第 16 项)

(1) 评估对象概况

该办公楼为 3 层建筑, 檐高 15m, 长 70.2 米、宽 14.28 m。3,007.48 m²。账

面原值 4,957,085.00 元, 账面净值 3,652,613.70 元。工程概况: 砖混结构, 混凝土圈梁, 平屋顶。外墙涂料, 内墙刮白, 大理石地面, 木制防火门, 铝合金窗, 大理石楼梯踏面, 不锈钢栏杆、扶手, 隔栅灯、荧光灯照明, 中央空调供冷, 水、电设施齐全。

(2) 评估对象产权状况

该房屋已办理《房屋所有权证》, 权证编号: 万房权证 AF 字第 000703 号。该建筑占地为工业用地。

(3) 重置全价的确定

①建筑安装工程造价

根据委托方提供的委估房屋工程预结算设计资料及评估人员根据现场勘察取得的资料, 结合当地同类建筑物在 2016 年的价格水平, 经分析、测算, 明细如下。

工程名称: 办公楼—土建工程费用

序号	项目名称	计算公式	费率%	金额(元)
1	直接工程费			1,933,567.78
1.1	其中: 人工费			299,005.33
1.2	材料费			1,514,960.32
1.3	机械费			119,602.13
2	措施费	1*费率	4.63	89,524.19
一	直接费	1+2		2,023,091.97
二	企业管理费	一*费率	5.45	110,258.51
三	利润	(一+二)*费率	4.00	85,334.02
四	规费	4.1+4.2+4.3		137,426.74
4.1	上级(行业)管理费	(一+...+三)*费率	0.60	13,312.11
4.2	工程定额测定费	(一+...+三+4.1)*费率	0.20	4,463.99
4.3	其他规费	1.1*费率	5.35	119,650.64
五	税金	(一+...+四)*费率	3.348	78,882.60
六	工程费用	一+...+六		2,434,993.84

工程名称: 办公楼—安装费

序号	项目名称	计算公式	费率%	金额(元)
1	直接工程费			529,882.86
1.1	其中: 人工费			79,482.43
2	措施费	2.1+2.2		15,122.86
	其中: 人工费	2*费率	15.00	2,268.43
2.1	安全文明施工措施费	1*费率	0.70	3,709.18
2.2	其他措施费	人工费*费率	14.36	11,413.68
一	直接费	1+2		545,005.72

二	企业管理费	人工费*费率	23.76	19,424.00
三	利润	人工费*费率	20.52	16,775.28
四	规费	4.1+4.2+4.3		9,030.28
4.1	上级(行业)管理费	(一+...+三)*费率	0.60	3,487.23
4.2	工程定额测定费	(一+...+三+4.1)*费率	0.20	1,169.38
4.3	其他规费	人工费*费率	26.75	4,373.67
五	税金	(一+...+四)*费率	3.348	19,761.08
六	工程费用	一+...+六		609,996.36

工程名称：办公楼—装修费

序号	项目名称	计算公式	费率%	金额(元)
1	直接工程费			1,288,024.83
1.1	其中：人工费			283,365.46
2	措施费	2.1+2.2		47,425.08
	其中：人工费	2*费率	15.00	7,113.76
2.1	安全文明施工措施费	1*费率	0.80	10,304.20
2.2	其他措施费	人工费*费率	13.10	37,120.88
一	直接费	1+2		1,335,449.91
二	企业管理费	人工费*费率	18.93	54,987.72
三	利润	人工费*费率	16.79	48,771.46
四	规费	4.1+4.2+4.3		27,071.58
4.1	上级(行业)管理费	(一+...+三)*费率	0.60	8,635.25
4.2	工程定额测定费	(一+...+三+4.1)*费率	0.20	2,895.69
4.3	其他规费	人工费*费率	26.75	15,540.64
五	税金	(一+...+四)*费率	3.348	49,091.08
六	工程费用	一+...+六		1,515,371.75

建安工程造价=土建工程费用+安装费工程费用+装修费工程费用

=2,434,993.84+ 609,996.36+ 1,515,371.75

=4,560,361.95 (元)

②前期费用及其他费用

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用。

房屋建筑物前期费用及其他费用取费表

前费用项目	取费基数	费率	金额	依据(文号)
勘察设计费	建安工程造价	2.64%	120,393.56	工程设计费标准(计价格[2002]10号)
建设单位管理费	建安工程造价	0.89%	40,587.22	《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》财建[2002]394号
招投标费	建安工程造价	0.12%	5,472.43	《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》计价格[2002]1980号

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

工程监理费	建安工程造价	2.04%	93,031.38	《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》发改价格[2007]670号
环境影响咨询费	建安工程造价	0.06%	2,736.22	《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)
可行性研究费	建安工程造价	0.24%	10,944.87	国家计委计价格(1999)1283号
散装水泥专项基金	建筑面积	1.5元/m ²	4,511.22	赣财综字[2004]79号、财综字[2007]3号
新型墙体材料基金	建筑面积	10元/m ²	30,074.80	赣财综[2008]72号
白蚁防治费	建筑面积	2元/m ²	6,014.96	赣价房字[1999]第1号、赣财综字[1999]第31号
合计			313,766.66	

③单位资金成本

工程的合理建设工期为1年，假设建设期内建设资金均匀投入，采用评估基准日人民银行公布的同期贷款利率计算，其中1年期贷款利率为4.35%。即：工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (\text{建安造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} \times 0.5 \\ &= (4,560,361.95 + 313,766.66) \times 1 \times 4.35\% \times 0.5 = 106,010.00 \quad (\text{元})\end{aligned}$$

④重置全价的确定

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= \text{建筑安装工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 4,560,361.95 + 313,766.66 + 106,010.00 \\ &= 4,980,100.00 \quad (\text{元}) \quad (\text{取整})\end{aligned}$$

(4)成新率的确定

成新率按照年限成新率和观察成新率综合确定。

$$\text{成新率} = \text{观察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

①年限成新率

评估人员对该建筑进行现场勘察，了解其结构、使用状况，经济寿命年限按《资产评估常用方法参数手册》选取，经济寿命年限为50年，该房屋占用土地使用权截止日期为2054年4月27日，剩余土地使用年限为37.85年，估价对象于2009年5月通过验收至评估基准日已使用7.20年，房屋尚可使用42.80年，结合土地剩余使用年限，最终确定该房屋尚可使用年限为37.85年：

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 37.85 \div (7.20 + 37.85) \times 100\% \\ &= 84\%\end{aligned}$$

②观察成新率

根据现场勘察情况，参考《房屋完损等级评定标准》，运用建筑物现场打分法确定勘察成新率。办公楼房屋现场勘察成新率计算表如下：

部件名称		标准分	具体情况	评分分
结构部分	基础	25	有足够承载能力，没有不均匀沉降	23
	承重构件	25	墙、柱、梁较好，屋架各部件、节点牢固	23
	非承重墙	15	无裂缝，无面层破损	14
	屋面	20	不渗漏、防水、隔热、保温层完好，排水设施通畅	16
	楼地面	15	整体面层稍有裂缝、空鼓、起砂、剥落	12
		综合求取时权重取为 0.60		53
装修部分	门窗	40	无变形开关不灵、玻璃五金无残缺	35
	外装修	30	少有空鼓、裂缝、风化现象	22
	内装修	30	少有空鼓、裂缝、风化现象	22
		综合求取时权重取为 0.20		16
部分设备	给排水	50	上下水够不够通畅、管道有无锈蚀，滴漏，器具零件部分有无残缺损坏	40
	照明	25	线路装置是否本完好	20
	供配电	25	线路是否完好	20
		综合求取时权重取为 0.20		16
	合计			82

成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

=84%×40%+82%×60%≈83%(取整)

(5) 评估值

评估值=重置成本×综合成新率

=4,980,100.00×83%

=4,133,500.00 (元)

案例二：自行车棚(构筑物及其他辅助设施评估明细表第4项)

(1) 评估对象概况

自行车棚位于被评估单位厂区场房东北角、长110米、宽6米，钢柱梁+棚结构，无围墙，铺设草坪砖。

(2) 重置全价的确定

①建筑安装工程造价

根据本次评估目的，结合资产的实际用途、状况等，本次评估采用了重置成本法。

工程名称：自行车棚

序号	项目名称	计算公式	费率%	金额(元)
1	直接工程费			29,750.00
1.1	其中：人工费			5,355.00
1.2	材料费			22,610.00
1.3	机械费			1,785.00
2	措施费	1*费率	4.63	1,377.43
一	直接费	1+2		31,127.43
二	企业管理费	一*费率	5.45	1,696.44
三	利润	(一+二)*费率	4.00	1,312.95
四	规费	4.1+4.2+4.3		2,114.46
4.1	上级(行业)管理费	(一+...+三)*费率	0.60	204.82
4.2	工程定额测定费	(一+...+三+4.1)*费率	0.20	68.68
4.3	其他规费	1.1*费率	5.35	1,840.95
五	税金	(一+...+四)*费率	3.348	1,213.69
六	工程费用	一+...+六	取整	37,464.96

则自行车棚工程总造价为 37,464.96（元）。

②前期费用

前费用项目	取费基数	费率	依据(文号)
勘察设计费	建安工程造价	2.64%	工程设计费标准(计价格[2002]10号)
建设单位管理费	建安工程造价	0.89%	《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》财建[2002]394号
招投标费	建安工程造价	0.12%	《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》计价格[2002]1980号
工程监理费	建安工程造价	2.04%	《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》发改价格[2007]670号
环境影响咨询费	建安工程造价	0.06%	《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)
可行性研究费	建安工程造价	0.24%	国家计委计价格(1999)1283号
合计		5.99%	

前期费用=建安工程造价×费率

$$= 37,464.96 \times 5.99\%$$

$$= 2,244.16 \text{ (元)}$$

则自行车棚前期费用为 2,244.16（元）。

③资金成本

考虑建设工期低于 3 个月，资金成本忽略不计。

④重置全价的确定

重置成本=建筑安装工程造价+前期费用+资金成本

$$=37,464.96+2,244.16$$

$$=39,700.00 \text{ (元) (百位取整)}$$

(3) 综合成新率的确定

评估人员对该构筑物进行现场勘察，了解其结构、使用状况。经现场勘察，确定勘察成新率为50%。

该资产正式使用于2006年6月，截止评估基准日已使用10.00年。

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》；确认此类建筑物经济使用寿命为20年。

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

$$=10/(10+10) \times 100\%$$

$$=50\%$$

综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

$$=50\% \times 40\% + 50\% \times 60\%$$

$$\approx 50\% \text{ (取整)}$$

(4) 评估值

评估值=重置成本×综合成新率

$$=39,700.00 \times 50\%$$

$$=19,900.00 \text{ (元)}$$

4、房屋建筑物类固定资产评估结果

纳入评估范围的建筑物为江西金源农业开发有限公司的房屋建筑物及构筑物，评估结果如下表：

房屋建筑物类固定资产评估结果汇总表

单位：元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		净值	净值	净值	净值
	房屋建筑物类合计	137,354,811.20	139,364,700.00	2,009,888.80	1.46
1	固定资产-房屋建筑物	93,315,085.44	95,047,500.00	1,732,414.56	1.86
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	44,039,725.76	44,317,200.00	277,474.24	0.63

二) 设备类固定资产

1、基本情况

(1) 评估范围

纳入评估范围的设备资产为江西金源农业开发有限公司的机器设备、车辆及电子设备等，设备申报情况如下表：

设备类固定资产清查汇总表

单位：元

序号	科目名称	账面原值	账面净值
	设备类合计	226,698,129.80	145,787,401.80
1	固定资产-机器设备	219,974,700.43	143,528,040.43
2	固定资产-车辆	3,533,722.85	998,425.65
3	固定资产-电子设备	3,189,706.52	1,260,935.72

(2) 设备概况

江西金源农业开发有限公司的设备主要是经营需要的机器设备、办公设备和运输车辆等。设备分布在江西金源农业开发有限公司总公司和位于铜鼓分公司的办公室、生产车间及各经营场所内。

评估人员根据资产分布对设备资产进行了全面的清查核实，核实的账面情况与申报账面情况一致。

(3) 日常维修管理制度

公司已建立了一整套的设备管理制度，从设备的购置，到设备的日常维护保养、设备大修、调拨、借用、封存、启封、报废等，建立了严格的设备管理制度。对设备购置，调拨、封存、启封、报废、借用做了明确的规定，同时建立设备固定资产台账。

(4) 账面值构成及折旧方法

设备原值均按取得时的成本作为入账的价值，设备取得时的成本主要为买价、运费、安装调试费、基础费、其他费用及占用的资金成本等，车辆等运输设备包括买价、购置税和牌照费等费用。根据 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》，公司 2009 年前设备入账价值中为包含增值税，2009 年 1 月 1 日后，根据《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）的有关规定，可以抵扣增值税的设备入账价值中不包含增值税。

公司的设备折旧方法为平均年限法。

2、现场观察情况

评估人员对企业评估范围内的委估设备进行了逐项清查、核实和现场观察工作。

(1) 对企业提供的“机器设备评估申报表”进行审核，与资产负债表和设备台账核对，账账相符。对申报表填写不完善的部分要求修改补充。

(2) 根据评估申报表的内容，评估人员到设备现场核对实物，对申报设备进行清查和重点勘查，清查结果与申报内容不符之处作了修正。对价值大和重点设备进行仔细观察，主要观察设备的在用状况、技术性能指标、工作环境和维护保养等情况；对一般设备，主要了解其在使用情况、故障率和维护保养情况，以此作为确定成新率的参考依据。

(3) 重要和数额较大的设备，核对并复印了企业提供的设备合同、会计凭证等资料文件。

3、评估方法

对设备的评估主要采用成本法，即：

委估资产评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

此次评估采用的是更新重置成本。更新重置成本是指采用与评估对象并不完全相同的材料、现代建筑或制造标准、设计、规格和技术等，以现行价格水平购建与评估对象具有同等功能的全新资产所需的费用。

重置成本包括：设备款、运保费、安装调试费、基础费、资金成本(对于自行研究、设计、开发、安装调试的专用设备，考虑其周期较长以及成本相对较高，在评估中已考虑其资金占用成本)。

①设备购置价的确定

依据 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 538 号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 50 号)的有关规定，本次评估中的设备购置价不包含增值税。另依据“财税〔2013〕106 号《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》”附件二第 7 页“原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。”税率为 17%。2014 年 1 月 1 日起执行。

综上，本次评估中，设备购置价不包含增值税。

设备购置价的确定：购置价主要依据产品报价手册或参考设备最新市场成交价格予以确定。

对于已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

部分使用年期较长的设备直接以市场二手设备价格进行评估。

待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估值。

②运保费的确定

设备运保费用，我们主要根据设备的购置价格、重量、体积及运输距离的远近，计算所需的运保费用。

③设备基础费的确定

设备基础费用，主要根据设备的安装要求，是否需要另行进行基础建设，设备基础费用主要参考《资产评估常用数据参数手册》（第二版）有关费率标准估算。
安装调试费的确定

④设备安装调试费用，主要根据设备的安装调试的复杂程度及周期，计算所需的安装调试费用。

⑤资金成本的确定

资金成本，主要考虑那些设备订购周期较长及设备的安装调试期间较长的设备，根据设备资产从订购到设备投入使用的建设期间和评估基准日使用的贷款利率按资金平均投入估算。

⑥增值税抵扣额

增值税抵扣额分两部分，一是以购置价计算的增值税，二是以运费计算的增值税。

此次评估中对车辆评估的重置成本主要考虑下述因素：

- A. 车价：现行市场价格(含增值税)；
- B. 车辆购置附加税：车辆购置附加税=车价/(1+17%)×10%；
- C. 其它费用

重置成本=车价/1.17+购置附加税+其它费用

(2) 成新率的确定

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是

综合成新率。

综合成新率由年限成新率和观察成新率加权平均而得。

即：综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

年限成新率由年限法确定，公式为：

年限成新率=设备尚可使用年限/(设备尚可使用年限+设备已使用年限)

其中：设备尚可使用年限=设备经济使用年限-设备已经使用的年限

观察成新率由观察法(又称打分法)确定：即由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的专业技术人员对委估资产的实体各主要部位进行现场观察，考察和分析资产的实体损耗情况，同时结合设备的维修、保养、使用状况情况，综合考虑后确定被评估资产的观察成新率。

原则上，对于基本上能正常使用的资产，成新率不低于 15%；对于评估中直接采用二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制，报废里程为 60 万公里；重、中、轻型载货车使用年限 15 年，报废里程为 60 万公里。对小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车，采用行驶里程成新率进行计算，然后结合现场观察情况确定的观察成新率综合确定；对重、中、轻型载货车以及大、中型非营运载客汽车（大型轿车除外），采用孰低法确定理论成新率，然后结合现场观察情况确定的观察成新率综合确定。其中：

车辆年限成新率=(规定使用年限-已经使用的年限)/规定使用年限×100%

车辆行驶里程成新率=(尚可行驶公里数/规定行驶公里数)×100%

尚可行驶公里数=国家规定汽车行驶的总公里数-已经行驶的公里数

综合成新率=行驶里程成新率×40%+观察成新率×60%

4、评估案例

案例一：新 IQF 车间 4 条生产线(机器设备评估明细表第 2 项)

(1) 概况

新 IQF 车间 4 条生产线设备于 2009 年 8 月购置，主要包括 IQF 车间液态设备、速冻前处理装置、冷库工程(包括冷冻设备)三部分。账面原值 36,036,564.37 元，

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

账面净值 17,813,768.04 元。

新 IQF 车间 4 条生产线由以下几部分组成：

1) 每套 IQF 包括装置（3000kg/hr 流态化 IQF 速冻机）

设备的技术参数：

流态化速冻装置 I. Q. F.	1 套
型号：AZT-2533 型	
库体尺寸：长 11000mm*宽 4500*高 4200mm	
外形尺寸：全长 13315mm*宽 4500mm*高 4200mm	
附有机如下	
传送带组（不锈钢机架、侧板）	1 组
不锈钢网传送带-（美国 Ashworth 网带公司标准生产的产品）	
NO.1 网带：长 15000mmX 有效宽 1460mm	
NO.2 网带：长 19000mmX 有效宽 1460mm	
总长：34000mm	
蒸发器组	2 组
型号：AZK-2000 型（铝管、铝翅片、不锈钢框架）	
翅片后 0.4mm、3000 系列 Φ25*2 铝合金管	
变片距：40mm、20mm、8mm 三段变片组	
蒸发面积：3860m ²	
风机	6 台
型号：MECH3110	
风叶：不锈钢离心风轮	
电动机：11KW@1450rpm（耐低温电机）	
驱动装置（变频器调速）	2 台
电动机：1.1KW	
调速范围：1:20	
振动物：1.1KW	3 台
网带吹干装置：3.7KW	
绝热库板及绝热门	1 套
库板：双面不锈钢板：外层板厚 0.5mm\内层板厚 0.5mm)	
聚氨酯泡沫夹芯绝热板，厚 120mm	
绝热门：双面不锈钢板库门-2 个	
聚氨指泡沫夹芯绝热板	
地台：全焊接铝合金防滑地台	
（地坪保温材料为 pu 发泡厚 150mm）	
导风装置	1 套
SS304 不锈钢材及 3003 铝合金板	
动力控制柜 75.2KW（实际）	1 套
不锈钢外壳（厚 2.0mm 及 1.5mmSS304 不锈钢制作）	

2) 每套包括装置（3000kg/hr 速冻前处理装置）

设备的技术参数:

气泡式清洗机	1 台
型号: SQLX-3000 型	
外形尺寸: 长 6800*宽 1290*高 1520	
采用气泡清洗, 其清洗槽容积 2.7m ³	
设有清水供水装置	
设有沉积物排污装置	
设有水槽水量控制装置	
供排水管接口管径尺寸: Dg1", Dg2"	
设有安全防护装置	
装机容量 5.0kW	
安装溢水装置, 用流动水清洗	
用滚粘筒装置运输	
网带式漂烫机	1 台
型号: SQL-3000 型	
外形尺寸: 长 11200*宽 1280*高 1980	
漂烫段有效长度 10m	
物料传送方式: 水平输送	
漂烫温度可自动控制在 90℃-100℃ 之间	
漂烫均匀性 > 95%, 杀菌率达到 100%	
漂烫机设有排气装置	
漂烫控制装置, 电磁阀控制 0℃-150℃ 自显温度表	
漂烫速度控制及显示为变频器	
耗整气量: 0.5t/hr	
装机容量 1.1kW	
每小时处理能力 3000kg	
槽体外加保温外敷不锈钢板	
常温、冰水预冷机 (带不锈钢盘管蒸发器)	1 台
型号: SPLY-3000 型	
外形尺寸: 长 11200*宽 2100*高 1680	
产品冷却中心温度 +80℃~+15℃	
冷却水温度 < +5℃	
物料的传送方式: 链条式传送带传送, 变频变频器调速	
耗冷量 160000kcal/h	
供液及回汽管接口尺寸: 供液 Φ 57mm, 回汽 Φ 89mm	
装机容量 4.1kW	
槽体外加保温体外敷设不锈钢板	
振动式滤水机	1 台
型号: SQLF-3000 型	
外形尺寸: 长 1800*宽 990*高 1070	
结构形式: 利用振动器	
振动频率: 16 转/秒	
滤水原理: 高频振动	
装机容量 0.8kW	
提升机	1 台

型号: SQLS-3000 型	
外形尺寸: 长 5000*宽 1050*高 3200	
出料口衔接高度: 2950mm	
装机容量 0.75kW	
振动布料器	1 台
振动频率: 16 转/秒 (可调)	
外形尺寸: 长 1600*宽 1350*高 2950	
装机容量 0.8kW	
电控箱 (不锈钢外壳, IEC 电器元件)	1 组
注: 除减速机、电动机、电器元件外, 其余均采用 SUS304 不锈钢制作	

3) 冷库工程

主要包括网架屋面部分、库体部分、制冷系统 (主要包括低温库、速冻机制冷系统 (氨)、包装间制冷系统 (氟)、接料间制冷系统 (氟)、精加工间制冷系统 (氟)、冰水槽制冷系统 (氟)、原料库制冷系统 (氟)、电气等九部分。

(3) 重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本

1) 设备购置价 A

新 IQF 车间 4 条生产线设备为非标生产设备, 本次评估人员分部测算。

对于 IQF 车间液态设备、速冻前处理装置二部分设备, 评估人员根据设备的原始购货、付款凭证, 按照国家有关部门公布的物价指数和有关价格信息资料, 2010 年至 2016 年 6 月同类行业物价指数分别为: 1.0000、1.0130、0.9920、0.9885、0.9960、0.9955、0.9870, 测算自设备付款日至评估基准日的价格指数为 0.9721, 确定设备的购置价。

IQF 车间液态设备、速冻前处理装置购置价

$$= (3, 145, 623.58 + 1, 479, 658.22) * 0.9721$$

$$= 4, 496, 236.44 \text{ (元)}$$

对于冷库工程测算过程如下:

一、	网架屋面部分						
序号	名称	型号	单位	数量	单价	总价 (元)	备注
1	钢网架	Q235	吨	290	6800	1, 972, 000.00	包括车间
2	檩条	C 型钢	吨	75	4510	338, 250.00	Q235
3	瓦楞板 (屋面)	v760 0.5mm 厚	m	13800	38	524, 400.00	宝钢 0.5mm
4	瓦楞板保温		m ²	13800	20	276, 000.00	

5	屋面敷料		m ²	13800	8	110,400.00	
6	彩钢板	脊瓦、封檐	m ²	1150	35	40,250.00	
7	自流式风机		台	60	813	48,780.00	
8	小计					3,310,080.00	
9	网架屋面部分运费						
10	网架屋面部分税金 4%					132,403.20	
11	网架屋面部分合计					3,442,483.20	
二、	库体部分						
1	地面保温 (XPS) 冷藏库	δ =200mm	m ³	1250	400.00	500,000.00	容重 38kg / m ³
2	地面保温 (XPS) 原料库	δ =100mm	m ³	50	400.00	20,000.00	容重 38kg / m ³
3	EPS 夹心板 一面 0.5mm 厚, 一面 0.325mm 厚 (冷藏库墙板、顶板)	δ =250mm	m ²	10560	252	2,661,120.00	面板宝钢, 板芯容重 20kg / m ³
4	EPS 夹心板 双面 0.5mm 厚, (冷藏库隔间板、包柱板)	δ =200mm	m ²	1150	258	296,700.00	
5	EPS 夹心板 双面 0.5mm 厚, (原料库、包柱板)	δ =150mm	m ²	950	87.00	82,650.00	
6	EPS 夹心板 双面 0.5mm 厚, (原料库、包装墙板)	δ =150mm	m ²	1540	87.00	133,980.00	
7	EPS 夹心板 双面 0.5mm 厚, (包装间隔间板)	δ =100mm	m ²	350	40.00	14,000.00	
8	EPS 夹心板 双面 0.5mm 厚, (车间吊顶)	δ =100mm	m ²	5300	40.00	212,000.00	面板宝钢, 板芯容重 14kg / m ³
9	EPS 夹心板 双面 0.5mm 厚, (车间隔板)	δ =100mm	m ²	2150	40.00	86,000.00	
10	库板敷料		项	1	571200	571,200.00	
11	T 型铝		米	2000	19.00	38,000.00	
12	吊顶板 C 型钢	C160*60*20*2.5	吨	25	3,300.00	82,500.00	
13	吊顶板圆钢		米	10	3220	32,200.00	
14	压型条		米	9800	30	294,000.00	
15	聚氨酯灌注		个	13000	14	182,000.00	
16	升降承车平台		个	2	19200	38,400.00	
17	防撞护栏		个	30	190.3	5,709.00	
18	平衡窗		樘	13	170	2,210.00	
19	电动保温卷联门	JLB3020	樘	5	6000	30,000.00	
20	电动冷库门 (150 厚)	JLL2718	樘	6	19200	115,200.00	含冷风幕
21	手动冷库门 (150 厚)	TLL2715	樘	1	7200	7,200.00	含冷风幕

22	手动冷库门（150厚）	TLL2115	樘	4	6400	25,600.00	
23	小计					5,430,669.00	
24	库体部分运费						
25	库体部分税金 4%					217,226.76	
26	库体部分合计					5,647,895.76	
三、	制冷系统						
（一）	低温库、速冻机制冷系统（氨）						
1	螺杆式压缩机	LG20BMY	台	4	155,000.00	620,000.00	
2	螺杆式压缩机	LG25BMY	台	4	310,000.00	1,240,000.00	
3	螺杆式压缩机	LG20BMYJ	台	2	155,000.00	310,000.00	
4	蒸发式冷却器	SZL-1490	台	5	112,000.00	560,000.00	
5	中间冷却器	ZQ-8	台	2	10,000.00	20,000.00	
6	虹吸罐	UZA-2.5	台	1	35,600.00	35,600.00	
7	氨贮液器	ZA-15	台	1	35,000.00	35,000.00	
8	排液桶	PYA-3	台	1	28,800.00	28,800.00	
9	低压循环桶	ZDX-4L	台	5	5,000.00	25,000.00	
10	空气分离器	KFA-50	台	1	5,000.00	5,000.00	
11	集油器	JY-500	台	2	2300	4,600.00	
12	紧急泄氨器	JXA-159	台	1	1000	1,000.00	
13	氨泵	50P-40	台	10	4500	45,000.00	
14	顶排管		M ²	8000	105	840,000.00	
15	阀门		套	1	264000	264,000.00	
16	管道		项	1	240000	240,000.00	
17	弯头		项	1	28000	28,000.00	
18	设备管道保温		M ³	360	1120	403,200.00	
19	设备保温外保护层	涂塑钢板	M ²	2800	48	134,400.00	
20	管道设备支架		T	15	3600	54,000.00	
21	木托		套	1	16000	16,000.00	
22	氨液		吨	60	3040	182,400.00	
23	冷冻油	N46	升	4000	12	48,000.00	
24	其他辅料		项	1	15000	15,000.00	
25	小计					5,155,000.00	
（二）	包装间制冷系统（氟）						
1	活塞式并联机组	SPBH2-50	台	1	122400	122,400.00	神舟“比泽尔”
2	蒸发式冷凝器	SZL-450	台	1	36000	36,000.00	神舟
3	组合式空调器	ZK-160	台	1	34715	34,715.00	冷轮配套
4	风道		米	150	56	8,400.00	
5	风阀、风口		项	1	8000	8,000.00	
6	阀门		项	1	6000	6,000.00	
7	管道		项	1	2400	2,400.00	
8	管道保温		M ³	2	1120	2,240.00	
9	管道保温外保护层	涂塑钢板	M ²	30	48	1,440.00	
10	型材支架		T	1	3600	3,600.00	国标

11	其他辅料					500.00	
12	F22		吨	0.2	13800	2,760.00	
13	冷冻油	B5.2	升	30	11	330.00	“比泽尔”专用
14	小计					228,785.00	
(三)	接料间制冷系统（氟）						
1	蒸发冷式活塞冷凝机组	SCBH-50Z	台	1	70400	70,400.00	神舟“比泽尔”
2	氟利昂吊顶冷风机	DL-120B	台	5	7700	38,500.00	
3	制冷阀门		套	1	7300	7,300.00	丹氟丝、AMG
4	制冷管道		套	1	6500	6,500.00	国标
5	管道保温		M³	3	1100	3,300.00	聚氨酯保温
6	管道保温外护		M²	60	48	2,880.00	彩钢板外护
7	型材支架		T	1	3600	3,600.00	国标
8	F22		吨	0.15	13800	2,070.00	
9	冷冻油	B5.2	升	20	11	220.00	“比泽尔”专用
10	小计					134,770.00	
(四)	精加工间制冷系统（氟）						
1	活塞式并联机组	SPBH2-50	台	1	122400	122,400.00	神舟“比泽尔”
2	蒸发式冷凝器	SZL-450	台	1	36000	36,000.00	神舟
3	吊顶式冷风机	DL-160B	台	6	10200	61,200.00	不锈钢外壳、低风速
4	阀门		项	1	9600	9,600.00	
5	管道		项	1	6000	6,000.00	
6	管道保温		M³	4	1100	4,400.00	
7	管道保温外保护层	涂塑钢板	M²	80	48	3,840.00	
8	型材支架		T	2	3600	7,200.00	国标
9	其他辅料					1,000.00	
10	F22		吨	0.4	13800	5,520.00	
11	冷冻油	B5.2	升	20	11	220.00	“比泽尔”专用
12	小计					257,380.00	
(五)	冰水槽制冷系统（氟）						
1	蒸发冷式螺杆冷凝机组	SSCA70C	台	4	92700	370,800.00	神舟“比泽尔”
2	阀门		项	4	8900	35,600.00	丹氟丝、AMG
3	管道		项	4	6500	26,000.00	
4	管道保温		M³	24	1100	26,400.00	
5	管道保温外保护层	涂塑钢板	M²	320	48	15,360.00	
6	型材支架		T	3	3600	10,800.00	国标
7	其他辅料					2,000.00	

8	F22		吨	1.8	13800	24,840.00	
9	冷冻油		升	150	11	1,650.00	“比泽尔”专用
10	小计					690,700.00	
(六)	原料库制冷系统（氟）						
1	蒸发冷式活塞冷机组	SCBH-50Z	台	1	88704	88,704.00	神舟“比泽尔”
2	氟利昂吊顶冷风机	DL-160	台	4	5846.4	23,385.60	
3	制冷阀门		套	1	7000	7,000.00	丹氟丝、AMG
4	制冷管道		套	1	8000	8,000.00	国标
5	管道保温		M³	3	1100	3,300.00	聚氨酯保温
6	管道保温外护		M²	60	60	3,600.00	彩钢板外护
7	型材支架		T	1	3600	3,600.00	国标
8	氟利昂		kg	120	18	2,160.00	
9	冷冻油	B5.2	升	45	11	495.00	“比泽尔”专用
10	小计					140,244.60	
(七)	电气部分						
1	分线柜		台	3	9800	29,400.00	
2	高压启动柜		台	4	45000	180,000.00	LG2520MSY 压缩机专用
3	控制柜		台	3	8000	24,000.00	
4	微电脑控制箱		台	6	1800	10,800.00	冷藏库用
5	氨泄漏报警		套	1	28500	28,500.00	机房、速冻机
6	消防喷淋		套	1	30000	30,000.00	机房、速冻机
7	呼救箱		台	1	4800	4,800.00	冷藏车、速冻机
8	温度巡检记录仪		套	1	30400	30,400.00	
9	电线、电缆		套	1	180000	180,000.00	阳谷日辉
10	电缆桥架、线管、线槽		套	1	26250	26,250.00	
11	附件					4,000.00	
12	小计					548,150.00	
(八)	制冷、电气部分小计（一）+（二）+（三）+（四）					7,155,029.60	
(九)	制冷、电气部分运费						
(十)	制冷、电气部分税金 4%					286,201.18	
(一十一)	制冷、电气部分合计					7,441,230.78	
	总合计					16,531,609.74	

2) 设备运杂费 B

经调查厂家的报价中未包含运杂费，本次设备运杂费取 5%，故

运杂费= (4,496,236.44+ 16,531,609.74) *5%

= 1,051,392.31 (元)

3) 安装调试费 C

参考资产评估常用数据和参数手册中该类设备的安装调试取 12%、设计费取 2.94%,

即安装调试费及设计费=4,496,236.44*12%+16,531,609.74* (12%+2.94%)

=3,009,370.87 (元)

4) 基础费

经现场勘查所知, 委估设备不需要另作基础即可使用, 故此处不考虑。

5) 其他费用 D

其它合理费用, 主要是指设备建设过程中所占用的资金成本和利润率, 因该设备为非标准设备且需与上下游设备调试对接, 故应考虑资金成本, 本次评估人员按贷款利率 4.35%做为资金成本。利润率取行业利润率 7.02%计算。

其他费用

= (4,496,236.44+16,531,609.74+1,051,392.31+3,009,370.87)*4.35%/12*6
+16,531,609.74*7.02%

= 1,706,196.26 (元)

新 IQFT4 套生产线重置全价

=A+B+C+D

=4,496,236.44+16,531,609.74+1,051,392.31+3,009,370.87+ 1,706,196.26

=26,794,805.62 (元)

故该新 IQFT4 套生产线设备重置全价=26,794,800.00 元。

(4) 成新率的确定

1) 理论成新率

该设备正式使用于 2009 年 8 月。

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》; 确认此类设备经济使用寿命为 15 年。

年限成新率=尚可使用年限/ (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

=8.17/ (6.83+8.17) ×100%

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

=54%

2) 勘察成新率

勘察成新率如下表所示:

机构及部件名称	技术状态	标准分值 (%)	鉴定分值 (%)
输送系统	操作平稳, 性能稳定, 运转正常	40	25
工作装置	外形无变形, 工作系统基本正常	30	15
电气系统	无漏电、电气系统基本正常	30	15
技术鉴定成新率	鉴定分值/标准分值×100%=88%	100	55

3) 成新率

成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

=55%×60%+54%×40%

=54%

(5) 评估值

评估值=重置全价×成新率

=26,794,800.00×54%

=14,469,200.00 (元) (百位取整)

案例二：宝马轿车（车辆评估明细表第 12 项）

(1) 概况

规格型号：宝马 BMW535

车牌照号：赣 C98972

启用日期：2013 年 1 月

生产厂家：沈阳华晨宝马汽车有限公司

行驶里程：89,330.00 公里

账面原值：826,506.40 元

账面将值：380,483.27 元

该车基本技术参数如下表所示：

品牌/系列：	华晨宝马/2014 款宝马 5 系	油箱容积(L)：	70
发动机：	3.0T 225kW	行李箱容积(L)：	520
变速箱：	8 挡 AT	驱动方式：	前置后驱

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

长×宽×高(mm):	5047×1860×1491	前悬挂类型:	双叉臂式独立悬架
车体结构:	4 门 5 座 三厢轿车	后悬挂类型:	多连杆式独立悬架
轴距(mm):	3108	前制动器类型:	通风盘式
最高车速(km/h):	250 公里/小时	后制动器类型:	通风盘式

(2) 重置全价的确定

汽车的重置全价由汽车的市场购置价、购置税、车牌费等杂费构成。

① 依据市场咨询，基准日时该型车价格为：688,600.00 元（含税价），588,547.01（元）（不含税）。

② 国产车购置附加税为不含增值税车价的 10%

车辆购置附加税=688,600.00 ÷1.17×10%=58,854.71 元

③ 上牌、验车费等其他费用：500 元

④ 重置全价=588,547.01+58,854.71+500
=647,900.00 元（百位取整）

(3) 成新率的确定

车辆理论成新率按行驶里程成新率，然后结合勘察成新率确定成新率。

①行驶里程成新率:该车已行驶 89,330.00 公里，可行驶里程为 600,000.00 万公里。

行驶里程成新率=(行驶里程-已行驶里程)/行驶里程×100%
=(600,000.00-89,330.00)/ 600,000.00×100%
=85%(取整)

则：理论成新率取 85%。

②勘察成新率

勘察成新率采用现场勘察打分法确定为 85%。详见下表：

技术勘察表

序号	部位	技术状态	标准分	评估分
1	主控系统	仪表显示基本正常。方向盘操作灵活，转向拉杆位置可靠。	25	23
2	传动系统（发动机、变速箱、传动	发动机工作正常，起动加油均速，发动机无异声。低速行驶时稍有振动。油耗在指标上限，手动变速档轻快可	35	30

序号	部位	技术状态	标准分	评估分
	轴、排烟管系统)	靠。无齿轮碰击声。目测传动轴无明显漏油。		
3	车架底盘	车架底盘无明显损坏, 减震效果一般、车胎已有磨损。	15	12
4	制动装置	手制动稍松需调整, 制动装置无渗漏, 刹车左右轨迹基本一致。	15	12
5	维修保养	表面光洁无划痕。左右转向灯齐全, 专人使用及能定期对车辆进行检查维修, 车辆无任何故障发生。车况尚好。	10	8
6	合计		100	85

成新率=理论成新率 $\times$ 0.4+勘察成新率 $\times$ 0.6

=85% $\times$ 0.4+85% $\times$ 0.6

=85%(取整)

(4) 评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 成新率

= 647,900.00 $\times$ 85%

= 550,720.00 (元) (取整)

案例三：夏普复印机（电子设备评估明细表序号：108）

(1) 概况

规格型号：MX-M2608N

数量单位：1 台

账面原值：15,500.00 元

账面净值：5,184.60 元

启用日期：2013 年 1 月

主要参数如下：

复印机类型：数码复合机

最大复印幅面：A3

复印分辨率：600 $\times$ 600dpi

复印速度：26cpm

主机尺寸：625 $\times$ 645 $\times$ 799mm

重量：52.1kg

(2) 重置成本的确定

通过向当地的相关该设备的经销商调查、询价，确定该设备现行市场价格

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

12,300.00 元，则重置成本价格为 10,500.00 元（不含税）。

（3）成新率的确定

该设备 2013 年 1 月购买并启用，至基准日已使用约 3.5 年，其经济耐用年限为 5 年。

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\% \\ &= (5 - 3.5) / 5 \times 100\% \\ &= 30\%\end{aligned}$$

（4）评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 10,500.00 \times 30\% \\ &= 3,150.00 \text{（元）取整}\end{aligned}$$

5、设备类固定资产评估结果

纳入评估范围的设备类固定资产包括江西金源农业开发有限公司的机器设备、车辆和电子设备，评估结果如下表：

设备类固定资产评估结果汇总表

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
	净值	净值	净值	净值
设备类合计	145,787,401.80	143,339,025.00	-2,448,376.80	-1.68
固定资产-机器设备	143,528,040.43	140,737,196.00	-2,790,844.43	-1.94
固定资产-车辆	998,425.65	1,934,830.00	936,404.35	93.79
固定资产-电子设备	1,260,935.72	666,999.00	-593,936.72	-47.10

四、在建工程评估说明

（一）基本情况

在建工程包括土建工程和设备安装工程，评估基准日账面值为 3,659,470.00 元，其中土建工程主要为公司正在进行的冷库管道保温工程、冷库维修工程以及零星工程等，账面价值为 2,452,970.00 元；设备安装工程为公司 2016 年 4 月购置的前处理生产流水线制冷设备安装工程，账面价值为 1,206,500.00 元。

（二）评估值的确认原则

评估人员经现场勘查、核实相关财务资料，经现场勘查，除麻田基地公路改造工程外，其它工程均尚未完工。评估人员现场查看了在建工程的购销合同等，

并核对了付款进度，由于麻田基地公路改造工程为江西金源为罗城镇麻田村种植基地建设的公路，工程已完工，由于产权不属于江西金源公司，本次评估为 0.00 元。公司其他在建工程账面值基本反映了评估基准日重新购建该在建工程已完成工作量的全部成本费用，本次以核实后的价值确定评估值。

（三）评估结果

在建工程的评估值为 2,753,747.00 元。

五、无形资产评估说明

无形资产的评估技术说明包括三部分，分别为土地使用权评估说明、软件评估说明、商权使用权评估说明。

（一）土地使用权无形资产

1、资产概括

截至评估基准日，纳入本次评估范围的土地使用权具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号/宗地编号	宗地名称	取得日期	面积(m ²)	账面价值
1	万国用(2007)第(007094-1)009701号	万载县工业园一期地块	2007年2月	93,585.00	1,887,500.00
2	万国用(2007)第(007094-2)009702号	万载县工业园一期地块	2007年2月	87,389.80	
3	DCJ2016030	阳乐大道以西、规划北路以南地块	2016年6月	9,245.90	7,800,000.00
4	铜土国用(2012)第0355号	铜鼓金源加工厂用地	2012年8月	40,825.86	3,213,403.00
合 计				231,046.56	12,900,903.00

2、土地使用权产权状况

根据评估对象《国有土地使用证》、《土地使用权出让合同》记载如下：

宗地一：国有土地使用证编号：万国用(2007)第(007094-1)009701号，土地使用权人：江西金源农业开发有限公司；座落位置：江西省万载县一期工业园；用途：工业用地；使用权类型：出让；使用权面积：93,585.00平方米；终止日期：2054年4月27日；剩余使用年限为37.85年。现土地证证载土地使用权人

为江西金源农业开发有限公司；截至评估基准日评估对象已抵押给中国银行股份有限公司万载支行。

宗地二：国有土地使用证编号：万国用（2007）第（007094-2）009702 号，土地使用权人：江西金源农业开发有限公司；座落位置：江西省万载县一期工业园；用途：工业用地；使用权类型：出让；使用权面积：87,389.80 平方米；终止日期：2054 年 4 月 27 日；剩余使用年限为 37.85 年。现土地证证载土地使用权人为江西金源农业开发有限公司；截至评估基准日评估对象已抵押给中国银行股份有限公司万载支行。

宗地三：宗地编号：DCJ2016030，土地使用权人：江西金源农业开发有限公司；座落位置：阳乐大道以西、规划北路以南地块；用途：居住用地；使用权类型：出让；使用权面积：9,245.90 平方米；取得日期：2016 年 6 月 14 日；土地使用权年限：70 年，截至评估基准日评估对象未涉及租赁权、典权、地役权等他项权利。

宗地四：国有土地使用证编号：铜土国用（2012）第 0355 号，土地使用权人：江西金源农业开发有限公司；座落位置：铜鼓县三都集镇；用途：工业用地；使用权类型：出让；使用权面积：40,825.86 平方米；终止日期：2062 年 8 月 17；剩余使用年限为 46.16 年。现土地证证载土地使用权人为江西金源农业开发有限公司；截至评估基准日评估对象已抵押。宗地四至分为：东临荒地，南临河边，西临在建工程，北临省道 308。截至评估基准日评估对象已抵押给平安银行惠州分行。

3、地价定义和内涵

（1）江西省万载县城内的宗地

对于位于江西省万载县城内的宗地，根据《江西省万载县人民政府关于公布万载县城区基准地价的通知》文件，江西省万载县基准地价内涵介绍如下：

基准地价的估价时点为 2013 年 1 月 1 日，其设定的平均容积率为：商业用地 1.4，住宅用地 1.8；设定的开发程度为：商业、住宅、工业用地宗地外“五通”红线内“场地平整”（“五通”指通路、供水、排水、通电、通讯）。土地使用年限为各用途土地国家法定最高出让年限，即：商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。

万载县城区基准地价表（基准期日：2013.01.01）										
评估范围：32.70平方公里；商业容积率：1.4 住宅容积率1.8										
级别 价格 用地类型	I		II		III		IV		V	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
商业用地	2552	170.13	1775	118.33	1218	81.20	835	55.67	557	37.13
住宅用地	1447	96.47	1058	70.53	775	51.67	556	37.07	412	27.47
工业用地	192	12.80	161	10.73	131	8.73	102	6.80	90	6.00

（2）江西省铜鼓县城内的宗地

对于位于江西省铜鼓县城内的宗地，根据《江西省铜鼓县人民政府关于公布基准地价更新成果的通知》文件，江西省铜鼓县基准地价如下：

铜鼓县城区基准地价表（基准期日：2014.01.01）								
评估范围：11.37平方公里；商业容积率：1.4 住宅容积率：2.0								
级别 价格 用地类型	I		II		III		IV	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
商业用地	1519	101.27	1013	67.53	721	48.07	514	34.27
住宅用地	1021	68.07	726	48.40	537	35.80	385	25.67
工业用地	171	11.40	115	7.67	76	5.07		

4、评估依据

- ① 《中华人民共和国土地管理法》；
- ② 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ③ 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- ④ 江西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法；
- ⑤ 《江西省万载县人民政府关于公布基准地价更新成果的通知》；
- ⑥ 《江西省铜鼓县人民政府关于公布基准地价更新成果的通知》；
- ⑦ 房屋所有权证及国有土地使用证复印件；
- ⑧ 委托方提供的相关资料；
- ⑨ 评估人员现场调查收集的其他资料。

5、评估原则

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

（1）最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的使用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用能最有效发挥为前提的。在评估中就应充分考虑用地的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的土地价格。

（2）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

（3）需求与供给原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格，尤其在在我国城市土地属国家控制，这一因素对土地具有至关重要的影响，在进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特性。

（4）变动原则

一般商品的价格，是伴随着价格构成的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样的情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关法规，遵守客观、公正、科学、合法的总原则进行土地价格评估，做到评估方法科学、评估结果合理、严格保守

评估秘密。

6、地价影响因素分析

（一）对于江西省万载县地价影响因素分析

1、城市资源状况

（1）地理位置

江西省万载县位于北纬 $27^{\circ} 59' 37'' \sim 28^{\circ} 27' 48''$ ，东经 $113^{\circ} 59' 13'' \sim 114^{\circ} 36' 11''$ 之间，与北京同属东八区，但平均日出时刻比北京迟 22 分钟。地处赣中西北边陲，锦江上游，峰顶山以北，东邻上高县、宜丰县，南接袁州区，西连湖南省的浏阳市，北毗铜鼓县。万载交通便利。县城距江西省南昌 170 公里，距湖南省黄花飞机场 168 公里，距“浙赣线”的宜春 39 公里，距“昌金”高速 26 公里。320 国道和“湘赣”、“芳万”两条省道穿境而过。

（2）土地与城市人口

万载县境东西长 61 公里，南北宽 52 公里，总面积 1719.16 平方公里，其中城区面积 8 平方千米，全县总人口 约 50 万人。

2、房地产制度与房地产市场状况

（1）土地制度

根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）的文件精神，于 2001 年 10 月 24 日正式成立江西省万载县土地储备中心，建立起“一级土地政府垄断、二级土地实行招拍挂”的土地管理机制。

根据财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知（财综〔2006〕48 号）文件精神，江西省万载县的新增建设用地有偿使用费自 2007 年 1 月 1 日起由 7 元/平方米调整为 14 元/平方米。

（2）地价政策

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件精神，任何地区、部门和单位都不得以“招商引资”、“旧城改造”、“国有企业改制”等各种名义减免土地出让收入，实行“零地价”，甚至“负地价”，或者以土地换项目、先征后返、补贴等形式变相减免土地出让收入。

自《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》下发以来，江西省万载县严

格控制新增建设用地供应总量，开征了新增建设用地土地有偿使用费，加大了对闲置土地的处置力度，推行了国有土地使用权招标、拍卖、挂牌制度，减小了协议出让用地范围，实行了建设用地收购储备制度。同时政府积极引导新企业进入开发区，老企业置换市区的土地，使开发区和市区边缘的用地需求增加。

（3）产业政策

为贯彻落实《国务院关于发布实施〈促进产业结构调整暂行规定〉的决定》（国发[2005]40号）和《产业结构调整指导目录（2005年本）》（国家发改委令第40号）精神，“十一五”期间，进一步加快江西省产业结构调整和优化升级，建设创新创业江西、绿色生态江西、和谐平安江西，努力实现江西在中部地区崛起和全面建设小康社会的战略目标，现结合江西省实际，特制定第三产业发展政策。

产业结构进一步优化升级。江西省产业结构调整取得重大进展，整体素质和竞争力进一步提高，三次产业比例由2005年的19.0:47.2:33.8调整为13:52:35。农业综合生产能力明显提高；工业增加值占全省国民生产总值的比重达到40%以上，成为推动全省经济快速增长的主导力量；服务业的层次和占全省国民生产总值的比重不断上升。至2010年全省资源利用效率大幅度提高，各类污染物排放得到有效控制和治理；推行有利于资源节约和环境保护的生产模式，单位生产总值能耗降低20%，工业用水重复利用率提高到70%，工业废弃物综合利用率达到30%，重点培植100家清洁生产示范企业，推动清洁生产工作由点到面开展。统筹规划、合理布局，进一步加大投资力度，推进交通、能源、水利、信息等基础设施建设，增强对经济社会发展的保障能力。

（4）税收政策

根据《江西省契税实施办法》（暂行）的规定，土地的契税税率为3%。根据《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》自2007年1月1日起城镇土地使用税每平方米年税额确定为：大城市1.5元至30元，中等城市1.2元至24元，小城市0.9元至18元，县城、建制镇、工矿区0.6至12元。《江西省万载县地方税务局关于调整万载县地区土地增值税的预征率的通知》预征增值税率为1%。其它基本税率如下：营业税及城市维护建设及教育费附加5.5%。

（5）城市规划与发展目标

万载工业园区座落于“亚洲锂都”宜春市的北郊、万载县城的东郊，距县城

中心约 4 公里,是经江西省人民政府批准设立的省级经济开发区。园区 2002 年开始建设,规划发展面积 20 平方公里,目前已开发面积 7 平方公里,是万载县城的延伸与拓展。园区规划设计以 320 国道为轴心,沿东西走向,分别往南、往北开发建设,大致呈一长形状,东西长约 3.5 公里,南北宽约 1.2 公里,规划面积 410 公顷,核准面积 200 公顷。园区地势平坦、交通便利。园区距东西方向的沪昆(上海-昆明)高速 26 公里,距南北方向的大广(大庆-广州)高速 30 公里,准一级高速公路 320 国道穿境而过,东到省会南昌 170 公里,西出湖南长沙 200 公里,到周边省市的上海、广州、南京、杭州、合肥、武汉、福州等发达城市,均仅有 5-8 小时的车程。园区距正在筹建的宜春明月山机场仅 25 公里,距正在建设的杭州-南昌-长沙高速铁路宜春站 34 公里,距横贯江西全境的浙赣铁路宜春站 34 公里。目前,万载工业园区储备土地 3000 多亩,并且都按规划做到了“五通一平”,可随时提供给客商使用,园区第五期开发也正在规划设计之中,万载工业园区是江西省最具发展潜力、蕴涵巨大商机的开发区之一。

(6) 基础设施

万载县交通运输和邮电通信业进一步发展,基础设施建设力度加大。全年公路客运量 348 万人,旅客旅客周转量 13122 万人公里,货运量 2160 万吨,货运周转量 192807 万吨公里。邮电通讯业快速增长。年末固定电话用户达到 4.3 万户,其中乡村电话用户 3.3 万户;移动电话发展到 28 万余户,互联网用户累计达 2.3 万户,增长 62.4%。全年完成邮政业务总量 1844 万元。

(二) 江西省万载县宗地影响因素

(1)、个别因素分析

估价对象位于江西省万载县一期工业园,评估土地面积为 180,974.80 平方米,设定用途为工业用地。该宗地四至分为:东、西临村的住宅区,南临至稻田,北临将军东大道。交通条件比较便利,估价宗地距县城中心约为 5 公里左右。

江西省万载县一期工业园宗地形状较规则,北面临路,地势平坦,宗地内高差较小,场地平整,宗地外基础设施已达到“五通”,宗地内基础设施已达到“五通一平”。

主要基础设施描述如下:

★供电状况:由市政供电网给区域内供电,双回路,现有供电设施能满足区

域内生产、生活用电需要，满足程度为 100%。

★供水状况：由市政供水管网给区域内供水，现有供水设施能满足区域内生产、生活用水需要，满足程度为 100%。

★排水状况：区域内雨水、污水均排入市政排水管，采取清水明流、污水暗流的方式。现有排水设施能满足区域内生产、生活排水需要，满足程度为 100%。

★通讯状况：区域内已经实现通讯程控化，现有电讯设施能满足区域内生产、生活通讯需要，满足程度为 100%。

★通路状况：市政供给区域内提供通路，现有路段设施能满足区域内生产、生活、运输需要，满足程度为 100%。

(2)、区域因素分析

宗地一、宗地二位于江西省万载县一期工业园，待估宗地所在区域距长途汽车客运站约 5 公里。但宗地所在区域的道路畅通，北仅邻国道 320，对内交通条件较好。待估宗地所在区域为万载县城的较边位置，自然环境条件比较好。

宗地三位于阳乐大道以西、规划北路以南，规划用途为居住用地。待估宗地紧邻阳乐大道，万载县重点中学万载中学，距离长途汽车站 3 公里，所在区域交通便利，周围有多个住宅社区，社区成熟度较高，配套设施完善。

宗地四位于铜鼓县三都集镇，为江西金源铜鼓分厂用地。三都镇位于江西省宜春市铜鼓县东部，宗地所在区域距离县城 10 公里，东邻宜丰县，西接湖南浏阳市，南接万载，北靠修水，距湖南长沙约 200 公里，交通极为便利。

7、评估方法

对土地进行评估，常用的方法有收益法、市场比较法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照有关规范的要求，根据各种方法的使用范围，结合估价对象的具体特点以及估价目的进行。本次评估中，在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况和被评估单位提供的资料、评估人员的现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，本次对于3宗工业用地采用基准地价修正系数法的方法进行评估。对于居住用地的评估，经了解，该宗土地为江西金源于2016年6月通过招拍挂方式取得，拟建设公司专家楼。截止评估基准日，土地出让金已全部支付，土地已交付江西金源使用。因土地取得日期距离评估基准日较近（不足一个月），故该宗地评估值按账面值确认。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件比较，得出修正系数后进行修正，最后根据地价评估基准日和使用年限分别对待估宗地评估期日和使用年限进行修正，求得待估宗地在估价期日的价格。

$$\text{宗地地价} = \text{适用的基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_4 \times (1 + \sum K) + K_3$$

式中：K₁—期日修正系数

K₂—年期修正系数

K₃—开发程度设施费

K₄—容积率修正系数

$\sum K$ 容影响地价各种因素修正系数之和。

8、评估案例

案例一：万国用（2007）第（007094-1）009701号（无形资产-土地使用权评估明细表序号1）

（1）资产概况

现土地证证载土地使用权人为江西金源农业开发有限公司，座落位置：江西省万载县一期工业园；国有土地使用证编号：万国用（2007）第（007094-1）009701号。用途：工业用地；使用权类型：出让；使用权面积：93,585.00平方米；终止日期：2054年4月27日。宗地四至分为：东、西临村的住宅区，南临至稻田，北临将军东大道。宗地取得日期2007年2月，土地所有权为国家所有，宗地使用年限50年，宗地等级为区4级。

（2）确定待估宗地的基准地价及评估期日

根据万载县人民政府《关于公布城镇土地级别与基准地价的通知》文件，该基准地价执行期日为：2013年1月1日；宗地等级属于区4级范围，该宗地所在区域工业用地基准地价为102元/平方米。

（3）各项修正系数的确定

①确定期日修正系数(K₁)

万载县工业土地级别与基准地价基准日为2013年1月1日，宗地评估基准日为2016年6月30日，需要进行期日修正。根据《中国城市动态地价监测系统网》

的数据，得出期日修正系数 K1 为 1.0686。

地价水平情况一览表					
年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2016	2	4828	7682	5336	483
2016	1	4752	7649	5235	482
2015	4	4699	7679	5156	480
2015	3	4671	7638	5125	473
2015	2	4631	7565	5083	470
2015	1	4641	7585	5094	468
2014	4	4660	7597	5119	466
2014	3	4688	7644	5150	465
2014	2	4701	7658	5166	464
2014	1	4677	7609	5142	462
2013	4	4578	7421	5035	460
2013	3	4041	6710	4406	457
2013	2	3958	6560	4315	455
2013	1	3870	6431	4215	452

③ 确定土地使用权年期修正系数 (K₂)

$$k_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m} \text{ 公式中:}$$

K₂—土地使用年期修正系数

r—土地还原率

n—待估宗地剩余使用年限

m—法定最高出让年限

其中:

m: 土地使用权法定最高出让年限, 即工业 50 年;

n: 估价对象土地使用权剩余年限 37.85 年;

r: 土地还原利率取 7% (本次评估采用安全利率加风险调整值的方法。安全利率是指无风险的资本投资收益率, 可选用同一时期的一年期国债利率或一年定期存款年利率等; 风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。这里取一年期定期存款利率 1.50% 作为安全利率, 综合分析该市社会经济发展和土地市场状况对土地投资的影响程度风险调整值取 5.50%, 确定土地还原利率为 7%;

$$K_2 = [1 - 1 / (1 + 7\%)^{37.85}] / [1 - 1 / (1 + 7\%)^{50}] = 0.9552$$

③确定土地开发程度设施费 (K₃)

基准地价中该地价区域内的地价定义为宗地外“五通”(通路、通电、通信、通上水、通下水)和宗地内“场地平整”，而估价对象为宗地内、外“五通”(通路、通电、通信、通上水、通下水)以及宗地内场地平整。因此，土地开发程度设施费无需修正。

④容积率修正系数 (K₄)

至估价基准日，估价对象宗地为万载县工业园区工业用地，该宗地容积率与该地域土地设定容积率相近，故此次评估对容积率不予修正。故修正系数为：1.0。

⑤待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数 (ΣK)

根据万载县人民政府《关于公布城镇土地级别与基准地价的通知》文件，工业用地地价影响因素修正系数表，按照待估宗地的因素条件，确定待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数 (ΣK) 表如下：

工业用地宗地地价影响因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	劣	较劣
区域因素	道路类型	临主干道	距主干道距离小于 100 米	临次干道	距次干道距离小于 100 米	临支路
	对外交通联系便利度	对外货运、原材料运输联系方便	对外货运、原材料运输联系较方便	对外货运、原材料运输联系一般	对外货运、原材料运输联系较差	对外货运、原材料运输联系不方便
	高速公路出入口	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
	供水	设施完善、办证率好	设施较完善、办证率较好	设施一般、办证率一般	设施不完善、办证率较差	设施不完善、办证率差
	排水	设施完善、办证率好	设施较完善、办证率较好	设施一般、办证率一般	设施不完善、办证率较差	设施不完善、办证率差
	供热	设施完善、办证率好	设施较完善、办证率较好	设施一般、办证率一般	设施不完善、办证率较差	设施不完善、办证率差
	供气	设施完善、办证率好	设施较完善、办证率较好	设施一般、办证率一般	设施不完善、办证率较差	设施不完善、办证率差
	产业集聚类型	主要工业产业集聚区	主要工业产业集聚区联系紧密	一般工业产业集聚区	一般产业联系松散	独立分布区
	规划道路	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	交通型次干道	生活型次干道、支路
个别因素	宗地面积	面积适中、对土地利用极为有利	面积对土地较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小、过大，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
	宗地形状	规则，对宗地利用极为有利	规则，有利于宗地利用	基本规则，不影响宗地利用	不规则，对宗地利用有一定影响	不规则，对宗地利用产生严重影响

	宗地临路 状况	三面临街	两面临街	一面临街，距侧 街 20 米内	一面临街，距侧 街 20 米外	不临街
--	------------	------	------	--------------------	--------------------	-----

工业用地宗地地价影响因素指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	劣	较差
区域因素	道路类型	0.027	0.0135	0	-0.006	-0.012
	对外交通联系便利度	0.013	0.0065	0	-0.0029	-0.0058
	高速公路出入口	0.0155	0.0078	0	-0.0034	-0.0069
	供水	0.0195	0.0098	0	-0.0043	-0.0087
	排水	0.015	0.0075	0	-0.0033	-0.0067
	供热	0.0091	0.0045	0	-0.002	-0.004
	供气	0.0077	0.0038	0	-0.0017	-0.0034
	产业集聚类型	0.0277	0.0138	0	-0.0062	-0.0123
	规划道路	0.0166	0.0083	0	-0.0037	-0.0074
个别因素	宗地面积	0.0098	0.0049	0	-0.0022	-0.0044
	宗地形状	0.0089	0.0045	0	-0.002	-0.004
	宗地临路状况	0.0102	0.0051	0	-0.0023	-0.0045

待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表(工业)

因素	因子	因素条件	评价等级	评定分值
区域因素	道路类型	临次干道	一般	0.0000
	对外交通联系便利度	对外货运、原材料运输联系方便	优	0.0130
	高速公路出入口	1500-2000 米	较优	0.0078
	供水	设施完善、办证率好	优	0.0195
	排水	设施完善、办证率好	优	0.0150
	供热	设施完善、办证率好	优	0.0091
	供气	设施完善、办证率好	优	0.0077
	产业集聚类型	主要工业产业集聚区	优	0.0277
	规划道路	混合型主干道	较优	0.0083
个别因素	宗地面积	面积适中、对土地利用极为有利	优	0.0098
	宗地形状	规则，有利于宗地利用	较优	0.0045
	宗地临路状况	两面临街	较优	0.0051
合 计				0.1275

9、宗地地价

经以上分析过程，待估宗地的土地价格为：

单位地面熟地价=适用的基准地价×K1×K2×K4×(1+ΣK)

$$=102 \times 1.0686 \times 0.9552 \times 1 \times (1+0.1275)$$

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

≈117.39(元/平方米)取整

宗地总价=宗地单位地价×宗地面积

=117.39×93,585.00

=10,985,900.00(元)

案例二、DCJ2016030 号地块(无形资产-土地使用权评估明细表序号 3)

宗地编号：DCJ2016030，土地使用权人：江西金源农业开发有限公司；座落位置：阳乐大道以西、规划北路以南地块；用途：居住用地；使用权类型：出让；使用权面积：9,245.90平方米；宗地取得日期：2016年6月14日；土地使用权年限：70年，容积率≤1.2,建筑密度≤22%,绿地率≥30%.建筑物限高20m。

经了解，该宗土地为江西金源于2016年6月通过招拍挂方式取得，拟建设公司专家楼。截止评估基准日，土地出让金已全部支付，土地已交付江西金源使用。因土地取得日期距离评估基准日较近（不足一个月），故该宗地评估值按账面值确认。

10、土地估价结果

经过评估，评估范围内宗地的评估值如下：

委估宗地是以出让的方式取得的，估价对象的宗地面积合计为231,046.56平方米。4宗地的估价结果：账面价值12,900,903.00元，评估价值32,616,000.00元，增值额19,715,097.00元，增值率152.82%，增值的主要原因为三宗工业用地的购买时间早，土地价值低，评估基准日当地房地产市场涨幅较大，导致土地价格有较大幅度的增加。

（二）软件评估技术说明

江西金源农业开发有限公司本次评估的其他无形资产账面显示仅一项。评估人员对评估范围内的无形资产进行了全面核查，以正确反映上述权利于评估基准日的公允价格。经核实，该 U8 管理软件软件购买于 2012 年 12 月，购买价格 138,905.99 元。经评估人员对该类软件进行市场调查发现，评估基准日，此软件的市场价格为 76,800.00 元，故将其评估结果为 76,800.00 元。

（三）商标权评估技术说明

一、评估范围

被评估单位拥有账面未记录的其他无形资产为 23 项注册商标，全部为江西

金源公司自主申报获取。

二、商标权概况

（一）商标权基本状况

评估基准日，国内注册商标权的基本状况如下：

序号	注册号	商标名称	申请日期	注册日期	类别	法律状态
1	9480588		2011-05-18	2012-06-07	29	已注册
2	9480799	JYORGANIC	2011-05-18	2012-06-14	29	已注册
3	6371053	 有机金源	2007-11-12	2012-07-07	29	已注册
4	12408118		2013-04-11	2015-01-21	29	已注册
5	7492566		2009-06-23	2011-04-14	29	已注册
6	7492605		2009-06-23	2010-11-07	29	已注册
7	5453368	J&O	2006-07-03	2009-05-14	29	已注册
8	12408237		2013-04-11	2015-01-14	30	已注册
9	11391979	源道花香	2012-08-23	2014. 01. 28	30	已注册
10	10310184		2011-12-15	2013-07-28	30	已注册

11	7492585		2009-06-23	2014-04-07	30	已注册
12	11610172		2012-10-16	2014-03-21	30	已注册
13	11610229		2012-10-16	2014-03-21	30	已注册
14	11610207		2012-10-16	2014-04-14	30	已注册
15	5453353		2006-07-03	2009-05-28	30	已注册
16	9480910		2011-05-18	2012-06-07	30	已注册
17	9480951		2011-05-18	2012-08-14	30	已注册
18	9481091		2011-05-18	2012-06-14	31	已注册
19	7492593		2009-06-23	2011-04-14	31	已注册
20	12092143		2013-01-23	2014-07-14	35	已注册
21	12092218		2013-01-23	2014-07-14	35	已注册
22	12408438		2013-04-11	2015-04-05	35	已注册
23	13033890	山泉物语	2013-08-05	2015-04-05	30	已注册

（二）商标权的法律状态

本次委估范围内的商标权均为江西金源公司自主申请获得。

（三）商标的实施状况：已投入使用。

（四）核实过程

1、资料收集：评估人员收集了商标证书等评估相关资料。

2、现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日商标权的实施情况进行了现场勘查。

3、现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了无形资产所属应用领域的发展状况、同类商标竞争状况等有关信息、资料；调查了解了相关产品的适用范围、市场需求、市场前景及产品的获利能力等相关的信息。

4、商标权的评估方法

本次根据评估中根据《资产评估准则—无形资产》规定，并结合资产评估的目的，评估人员采用收益法对该公司无形资产进行评估。收益法评估计算公式：

$$P = a \times \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P——委估资产无形资产价值

R_i——委估技术产品未来年度销售收入

a——收入分成率

r——折现率

n——委估专利技术的经济年限

i——序列年期

（五）收益法评估基本假设与限制条件

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

4、商标所有权价值的收入主要来源于对应产品的销售。评估中假设在未来经营期内其对应商标产品的主营业务结构、收入成本构成以及未来的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，其未来经营期内各年度销售产量与历史平均销售量估算，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环

境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日水平的成产能力、经营能力、业务规模和经营模式持续。

5、企业保持其现有的生产能力，不再对生产设施、技术装备等经营生产能力进行扩大性的追加投资。

6、在未来的经营期内，评估对象的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势，并随经营规模的变化而同步变动。

7、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

三、评估计算

（一）各产品未来销售预测

各产品未来销售的相关预测详见第四部分的营业收入部分。

（二）折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取上市公司中农产品加工行业进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数 β （Levered Beta）；第二步，根据对比公司资本结构、对比公司 β 以及被评估公司资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

1、对比公司的选取

在本次评估中对比公司的选择标准如下：

- 1)对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 2)对比公司在沪深交易所发行人民币 A 股；
- 3)对比公司所从事的行业或其主营业务为农业行业。

2、投资回报率的确定

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型（Capital Asset Pricing Model

or “CAPM”)。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$Re = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中：Re ——股权回报率

Rf ——无风险回报率

B ——风险系数

ERP——市场风险超额回报率

Rs ——公司特有风险超额回报率

分析 CAPM 我们采用以下几步：

第一步：确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

无风险报酬率反映的是在本金没有违约风险、期望收入得到保证时资金的基本价值。本次选取 2015 年 12 月 31 日几何平均五年期以上国债到期收益率 3.74% 作为无风险收益率。

第二步：确定股权风险收益率

ERP 为市场风险溢价，即通常指股市指数平均收益率超过平均无风险收益率（通常指长期国债收益率）的部分。沪深 300 指数比较符合国际通行规则，其 300 只成分样本股能较好地反映中国股市的状况。本次评估中，评估人员借助 WIND 资讯专业数据库对我国沪深 300 指数近年来的超额收益率进行了测算分析，测算结果为 16 年（2000 年—2015 年）几何平均超额收益率 7.84%，则本次评估中的市场风险溢价取 7.84%。

第三步：确定对比公司相对于股票市场风险系数 β （Levered Beta）。

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司，如果其 β 值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%；相反，如果公司 β 为 0.9，则表示其股票风险比股市平均低 10%。因为投资者期望高风险应得到高回报， β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

目前中国国内 Wind 资讯公司是一家从事 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估我们选取 Wind 资讯公司公布的 β 计算器计算的 β 值。（指数选

取沪深 300 指数)。

贝塔因子取 Wind 资讯查询的沪深 A 股股票中农产品加工流通行业(17 家上市公司)股票 100 周剔除资本结构因素的 β (Unlevered β) 平均值 0.6281。

第四步：确定被评估企业的资本结构比率

我们采用被评估企业的基准日实际资本结构，计算过程如下：

$E = 61,053.66$ 万元（公司基准日账面净资产）

$D = 15,000.00$ 万元（公司基准日账面付息债务）

$E/(E+D) = 80.28\%$

$D/(E+D) = 19.72\%$

第五步：估算被评估企业在上述确定的资本结构比率下的 Levered Beta

我们将已经确定的被评估企业资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估企业 Levered Beta：

$$\text{Levered Beta} = \text{Unlevered Beta} \times [1 + (1-T) D/E]$$

式中：D：债权价值；

E：股权价值；

T：适用所得税率（取 25%）；

经计算，江西金源农业开发有限公司的含资本结构因素的 Levered Beta 等于：

$$\beta = 0.6281 \times [1 + (1-25\%) \times 15,000.00/61,053.66] = 0.7438$$

第六步：估算公司特有风险收益率 R_s

① 规模风险报酬：

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合收益，对于单个公司的投资风险一般认为要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。公司的特有风险目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响，公司资产规模小、投资风险就会增加，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，企业资产规模与投资风险这种关系已广泛被投资者接受。

在国际上有许多知名的研究机构发表过有关文章详细阐述了公司资产规模与投资回报率之间的关系。如美国的 Ibbotson Associate 在其 SBBI 每年度研究报告中就有类似的论述。美国研究公司规模超额收益的另一个著名研究是

Grabowski-King 研究，下表就是该研究的结论：

样本规模超额收益率

组别	净资产账面价值(百万美元)	规模超额收益率算术平均值	规模超额收益率平滑处理后算术平均值
1	16,884	5.70%	4.20%
2	6,691	4.90%	5.40%
3	4,578	7.10%	5.80%
--	--	--	--
20	205	10.30%	9.80%
21	176	10.90%	10.00%
22	149	10.70%	10.20%
23	119	10.40%	10.50%
24	84	10.50%	11.00%
25	37	13.20%	12.00%

从上表可以看出公司规模超额收益率随着资产规模的降低由 4.2%逐步增加到 12%左右。

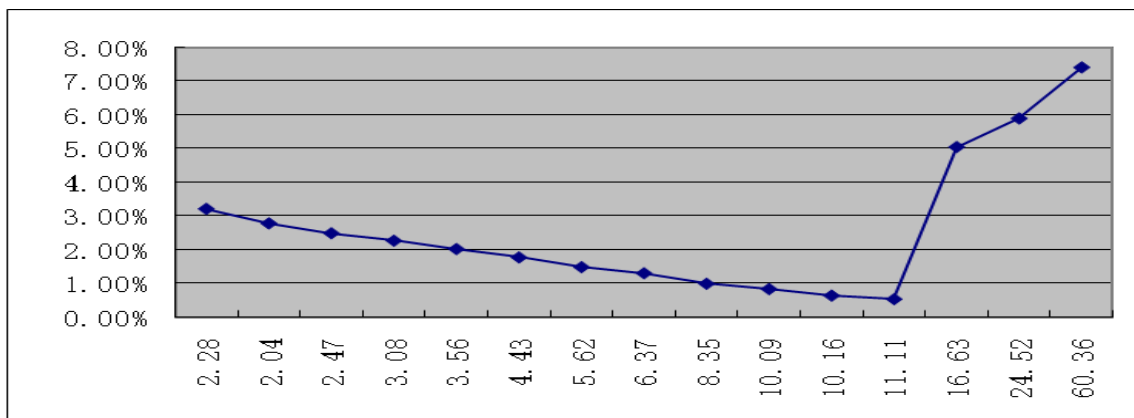
参考 Grabowski-King 研究的思路，我们对沪、深两市的 1,000 多家上市公司 1999~2006 年的数据进行了分析研究，得出以下结论：

我们将样本点按调整后净资产账面价值进行排序并分组，得到下表数据：

规模指标范围内股东权益

组别	样本点数量	规模指标范围（亿元）	规模超额收益率(原始 Beta)	股东权益（亿元）
1	7	0-0.5	3.22%	2.28
2	20	0.5-1.0	2.79%	2.04
3	28	1.0-1.5	2.49%	2.47
4	98	1.5-2.0	2.27%	3.08
5	47	2.0-2.5	2.02%	3.56
6	53	2.5-3.0	1.78%	4.43
7	88	3.0-4.0	1.49%	5.62
8	83	4.0-5.0	1.31%	6.37
9	57	5.0-6.0	0.99%	8.35
9	47	6.0-7.0	0.84%	10.09
10	34	7.0-8.0	0.64%	10.16
11	41	8.0-10.0	0.54%	11.11
12	79	10.0-15.0	5.05%	16.63
13	35	15.0-20.0	5.90%	24.52
14	35	20.0-	7.41%	60.36

规模超额收益率对应股东权益图



从以上可以看出规模超额收益率在净资产规模低于 10 亿时呈现下降趋势，当净资产规模超过 10 亿后不再符合下降趋势。

根据上表中的数据，我们可以采用线性回归分析的方式得出超额收益率与总资产规模、总资产报酬率之间的回归方程如下：

$$R = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中：R：公司规模超额收益率；

S：为公司总资产账面值（万元）/10000（NA≤10 亿）；

ROA：为公司总资产报酬率。

根据以上结论，我们将被评估单位评估基准日资产总额及息税前利润代入上述回归方程既可计算被评估单位的规模超额收益率。

$$\begin{aligned} R &= 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA \\ &= 3.73\% - 0.717\% \times \ln(141,154.74 / 10000) - 0.267\% \times 4.64\% \\ &= 1.82\% \end{aligned}$$

② 个别风险系数：

经了解江西金源农业开发有限公司在经营过程中存在如下风险：

A. 政策风险

农业行业是国家关注的重点行业之一，为加快产业健康发展，国家出台了多项优惠政策，但优惠政策具有时效性，未来面临优惠政策变动的风险。

B. 技术风险

主要考虑企业未来技术产业化经营中可能面临的技术转化风险、技术替代风险、技术权利风险等。因委估企业为有机农副产品加工企业，技术已经属于成熟的产业，规模化生产的技术实施和完善基本形成，技术风险相对小。近年来，随

着新的技术在国际上得到推广，相关技术进步很快，未来企业技术也存在被更先进技术替代的风险。因此企业应加强技术的产业化应用和技术的延伸研究，从而降低后续可能的技术风险。

C. 市场风险

另外，随着国内外同类产品的增多，企业将面临与国内外同行竞争的市场风险。因此，为降低市场风险，企业应积极以市场为基础，广泛进行产品的推广宣传工作从而有效扩大产品市场份额，促进产品的市场消费。

D. 经营风险

企业后续经营中，由于市场需求变化，生产要素供给条件变化以及同类企业间的竞争将给企业未来预期收益带来不确定影响，在企业发展到一定规模之后，技术项目的持续发展需要大批的人才，尤其是经营管理、技术开发、市场开发等方面的人才。企业未来经营中应加强人才的培养和储备，通过构建高效的经营管理体制，推行现代企业制度，优化经营管理机制，保证项目建设和生产经营的高效运作，增强抗风险能力，提高企业发展的质量和效益。

E. 财务风险

企业在经营过程中的资金融通、资金调度、资金周转可能出现的不确定因素将影响企业的预期收益。

基于以上分析，综合各项因素，本次评估个别风险系数确定为 1.5%。

$$R_s = \text{规模超额收益率} + \text{个别风险系数} = 1.82\% + 1.5\% = 3.32\%$$

本次评估确定其特有风险超额收益率 R_s 的值确定为 3.32%

第八步：商标评估，折现率按 CAPM 模型

$$\begin{aligned} R_e &= R_f + \beta \times ERP + R_s = 3.74\% + 0.7438 \times 7.84\% + 3.32\% \\ &= 12.89\% \end{aligned}$$

无形资产折现率一般高于股权期望回报率，根据商标具体情况，无形资产风险系数取 2%。

$$\begin{aligned} \text{则，无形资产折现率} &= \text{企业的股权期望回报率} + \text{无形资产风险系数} \\ &= 12.89\% + 2\% \\ &= 14.89\% \end{aligned}$$

3、收入分成率的确定

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

收入分成率是指商标所有权对产品未来收益的贡献大小。分成率的取值范围是根据国际技术贸易中已被众多国家认可的技术提成比例范围确定的。根据评估实践和国际惯例，在评估商标时，利润分成率的取值范围在 0—30%之间。如果按社会平均销售利润 10%推算，则商标销售收入分成率在 0—3%之间。被评估单位的注册商标非名牌产品或驰名商标，仅为普通商标等，故取 0.50%。

4、委估无形资产的经济年限的确定

收益年限取决于无形资产的尚存经济寿命年限，目前的商标权期限：2016 年 7 月至 2025 年，系经过续展获得，根据相关规定及企业情况，评估人员认为只要有收入，其使用期限可以无形续展。

四、评定估算

根据被评估单位行业的分析以及评估对象的生产能力、技术研发水平、销售渠道以及经会计师审计的近几年收入等综合因素估算未来的主营收入。评估人员根据其产品销售收入，对其所对应的无形资产进行了计算；计算过程如下表所示：

表外商标权无形资产计算表

项目	2016 年 7-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
主营业务收入	53,194.30	96,671.14	104,633.09	113,356.78	120,978.80	120,978.80	120,978.80	120,978.80	120,978.80	120,978.80
分成率	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
无形资产分成额	265.97	483.36	523.17	566.78	604.89	604.89	604.89	604.89	604.89	604.89
折现期	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5
折现率	14.89%	14.89%	14.89%	14.89%	14.89%	14.89%	14.89%	14.89%	14.89%	14.89%
折现因子	0.9330	0.8120	0.7068	0.6152	0.5355	0.4661	0.4057	0.3531	0.3073	0.2675
现值	248.14	392.50	369.77	348.68	323.90	281.92	245.38	213.58	185.90	161.81
合计	2,771.59									

其他无形资产评估值为 27,792,700.00 元

无形资产评估值合计为 60,408,700.00 元。

非流动资产评估值 409,092,233.04 元。

资产总计为 1,447,610,034.57 元。

六、负债的评估说明

(一)评估范围

纳入评估范围的负债为江西金源农业开发有限公司拥有的流动负债及非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、

应付利息、应付股利、其他应付款和一年内到期的非流动负债。非流动负债为其其他非流动负债。上述负债评估基准日的账面值如下所示：

负债账面明细表

单位：元

编号	科目名称	账面价值
1	短期借款	150,000,000.00
2	应付账款	7,196,979.01
3	预收款项	266,344.00
4	应付职工薪酬	14,318,302.25
5	应交税费	7,430,764.87
6	应付利息	340,788.00
7	应付股利（应付利润）	528,340,229.00
8	其他应付款	88,187,383.00
9	一年内到期的非流动负债	180,000.00
10	流动负债合计	796,260,790.13
11	其他非流动负债	4,750,000.00
12	非流动负债合计	4,750,000.00
13	以上负债合计	801,010,790.13

（二）评估过程

负债的评估过程主要划分为以下两个阶段：

第一阶段：准备阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对，使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。

3、对负债原始凭证抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第二阶段：评定估算阶段

1、将核实调整后的负债评估明细表录入计算机，建立相应数据库。

2、对各类负债采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表。

3、撰写负债的评估技术说明。

（三）评估方法及说明

1、短期借款

（1）基本情况

评估基准日账面值为 150,000,000.00 元。为江西金源农业开发有限公司向平安银行惠州分行、中国银行万载支行申请的流动资金借款本金。

（2）评估值的确认原则

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿、记账凭证进行了核查，对相关的借款合同、抵押合同、担保合同进行了核实复印；同时按照公司提供的银行账号进行了询证，根据询证回函进行了核实，核实结果与申报资料一致。本次评估以核实后借款金额作为评估价值。

（3）评估结果

短期借款的评估值为 150,000,000.00 元。

2、应付账款

（1）基本情况

评估基准账面价值为 7,196,979.01 元。应付账款共 51 项内容，主要为江西金源农业开发有限公司应付的材料款、原料款及工程款等。

（2）评估值的确认原则

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。评估人员在抽查分析了款项的账龄、金额、经济内容后，以其实际需支付的金额确定评估值。

（3）评估结果

应付账款的评估值为 7,196,979.01 元。

3、预收账款

（1）基本情况

评估基准日账面价值为 266,344.00 元。预收账款共 5 项，主要为公司预收客户的货款。

（2）评估值的确认原则

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。在分析了款项的账龄、金额、经济内容后，以其实际预收的金额确定评估值。

(3) 评估结果

预收账款的评估值为 266,344.00 元。

4、应付职工薪酬

(1) 基本情况

评估基准日账面值为 14,318,302.25 元。主要为公司应付的工资、工会经费、教育经费等。

(2) 评估值的确认原则

评估人员根据江西金源农业开发有限公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。在对公司工资计提标准、工资薪酬管理制度进行核实确认基础上，以核实后账面值确定评估值。

(3) 评估结果

应付职工薪酬的评估值为 14,318,302.25 元。

5、应交税费

(1) 基本情况

评估基准日账面价值为 7,430,764.87 元。主要为公司应缴纳的增值税、个人所得税、房产税、土地使用税、城建税、教育税附加、地方教育费附加、印花税等。

(2) 评估值的确认原则

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。在抽查了应交税金的计提和上缴凭证，确认应交税金的计提和上缴基本符合有关规定后，以核实后账面值确定评估值。

(3) 评估结果

应交税费的评估值为 7,430,764.87 元。

6、应付利息

(1) 基本情况

应付利息申报评估账面值为 340,788.00 元，主要为江西金源农业开发有限公司

公司向平安银行惠州分行、中国银行万载支行申请的流动资金借款利息。

(2) 评估值的确认原则

根据企业提供的申报明细表，评估人员核对借款合同和相关记账凭证，对利息计提原则、方式进行了核查。本次以核实后的账面价值确定评估值。

(3) 评估结果

应付利息的评估值为 340,788.00 元。

7、应付股利

(1) 基本情况

应付股利申报评估账面值为 528,340,229.00 元，主要为应付 2014 年 12 月 31 日以前的部分未分配利润。

(2) 评估值的确认原则

评估人员在会计师审计结论的基础上，根据企业提供的申报明细表，检查了明细账和相关股利分配文件及有关凭证。本次评估以核实后的账面值 528,340,229.00 元作为评估值。

(3) 评估结果

应付股利的评估值为 528,340,229.00 元。

8、其他应付款

(1) 基本情况

评估基准日账面价值为 88,187,383.00 元。主要为与关联公司的往来款、设备款、员工押金及工程质保金等。

(2) 评估值的确认原则

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。评估人员在细致分析了款项的账龄、金额、经济内容后，以其实际需支付的金额确定评估值。

(3) 评估结果

其他应付款的评估值为 88,187,383.00 元。

9、一年内到期的非流动负债

(1) 基本情况

评估基准日账面价值 180,000.00 元，主要是一年内到期的重点产业振兴和技术改造资金。

(2) 评估值的确认原则

评估人员查阅了相关凭证和相关制度，并了解相关业务内容、结算方式、期限和金额等内容的真实性等，由于审计师预提的 2015 年 7-12 月份有机农产品深加工项目扶植款项无需支付，本次将其评估为 0。

(3) 评估结果

一年内到期的非流动负债的评估值为 0.00 元。

流动负债评估值合计为 796,080,790.13 元。

10、其他非流动负债

(1) 基本情况

列入评估范围的其他非流动负债主要为重点产业振兴和技术改造资金和年产 1.5 万吨速冻有机果蔬扩建项目及麻田原料生产基地新建项目设备预付款。账面价值 4,750,000.00 元。

(2) 评估值的确认原则

评估师根据企业提供的申报明细表，对其真实性、完整性进行了清查核实，有机农产品深加工项目扶植款项和速冻生产线设备款项为财政补贴，无需支付，本次评估值为 0.00 元。

(3) 评估结果

其他非流动负债的评估值为 0.00 元。

非流动负债的评估值为 0.00 元。

负债的评估值为 796,080,790.13 元。

第六部分 收益法评估说明

一、收益法应用简介

收益法也叫收益现值法，是通过估算被评估企业经济寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定评估对象价值的一种评估方法。

收益法体现了资产评估中将利求本的评估思路，即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。评估中，江西金源农业开发有限公司股东全部权益价值的估算是通过对企业未来实现的自由现金流量的折现值实现的，即以企业未来年度内产生的自由现金流量作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值，减去有息债务和非经营性负债得出股东全部权益价值。

收益法评估计算中，被评估企业价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

收益法的评估方法具体如下：

（一）评估模型

企业整体资产价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，即：

整体资产价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债+长期股权投资价值

股东全部权益价值=整体资产价值-有息债务

其中：经营性资产价值按以下公式确定

$$P = \sum_{i=1}^n [A_i \times (1+R)^{-i}] + (A/R) \times (1+R)^{-n}$$

式中：P：企业自由现金流现值；

A_i：企业第 i 年的自由现金流；

A：永续年自由现金流；

i：为明确的预测年期；

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

R: 折现率。

n: 收益年期

(二) 自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量=税后净收益+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

(三) 收益期的确定

本次评估中，被评估企业依法可以永续运营，因此被评估企业采用永续年期作为收益期。但实际操作时分为两个阶段，第一阶段为2016年7月1日至2020年12月31日，预测期为4.5年，在此阶段中，公司收入稳定增长；第二阶段为2021年1月1日至永续经营期，在此阶段中，公司生产、销售规模基本稳定，并保持2020年的水平不变。

(四) 折现率(r)的确定

根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用的 WACC 模型进行计算的加权平均资本成本作为折现率。即：

$$WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

式中：

K_e ：权益资本成本

K_d ：付息债务成本

E：权益资本的市场价值

D：债务资本的市场价值

T：所得税税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取。即：

$$K_e = R_{f1} + [E(R_m) - R_{f2}] \times \beta + R_c$$

式中：

R_{f1} ：无风险收益率

$E(R_m)$ ：整个市场证券组合的预期收益率

$E(R_m) - R_{f2}$ ：股权市场超额风险收益率

β ：贝塔系数

R_e : 企业特有风险调整系数

(五) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产。

(六) 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的, 不产生效益的资产。非经营性资产一般在评估中采用成本法确定其价值。

(七) 付息债务的确定

付息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务, 包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

二、收益法适用条件分析

运用收益法, 是将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中, 对企业整体资产的评估。评估基础是能够对企业资产未来收益进行合理预测并对企业未来经营中面临的风险可以计量, 因此被评估资产必须具备以下前提条件:

- (一) 委估资产持续经营并能产生经营收益, 且经营收益可以用货币计量;
- (二) 委估资产在未来经营中面临的风险可以计量。

本次评估中, 江西金源农业开发有限公司能否采用收益法进行估算, 评估人员从企业总体情况、本次评估目的和企业前几年财务报表数据等三个方面对其进行了分析判断:

1、总体情况判断。根据江西金源农业开发有限公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面的综合分析, 评估人员认为本次评估所涉及的江西金源农业开发有限公司整体资产具有以下特征:

- (1) 被评估资产是经营性资产, 产权明确并保持完好, 企业具备持续经营条件;
- (2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产, 具体表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入, 相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出, 其它经济利益的流入流出也能够以货币计量, 因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量;
- (3) 被评估资产承担的风险能够合理计量。企业的风险主要有政策风险、经营风险和财务风险等, 这些风险都能够通过分析合理计量。

2、评估目的判断。本次评估目的是为中捷资源投资股份有限公司拟收购江西金源农业开发有限公司股权之行为提供价值参考，交易双方要求评估人员对被评估企业的市场价值予以客观的反映。收益法是把企业作为一个有机整体来考虑，以企业未来的整体的获利能力来体现股东全部权益价值，因此可以采用收益法评估。

3、对企业会计报表的判断。根据江西金源农业开发有限公司提供的前几年度经审计的会计报表可知，江西金源农业开发有限公司近几年的资产、经营均保持一定连续性，且审计机构出具了不含保留意见的审计报告。依据相关审计数据资料，可以对公司前几年资产、经营、收益情况进行合理分析，从而合理预测企业未来几年的收益情况。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为在理论上和操作上可以采用收益法对其整体资产进行估算。

三、收益法评估思路

本次评估按照如下基本思路进行：

1、对江西金源农业开发有限公司主营业务的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

2、对江西金源农业开发有限公司的主营业务及未来收益趋势进行分析判断并进行合理的预测；

3、选择适合的评估模型；

4、根据评估模型和确定的相关参数估算江西金源农业开发有限公司的股东权益价值。

四、企业资产清核实情况说明

（一）资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估目的的特点和收益法评估的技术要求，确定资产核实的主要内容是江西金源农业开发有限公司资产及负债的存在与真实性，具体以被评估单位提供的基准日经审计的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单，确定的尽职调查内容主要是：

1、我国宏观经济形势分析；

- 2、我国农业行业发展状况；
- 3、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估单位对本次评估事项的说明；
- 4、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；
- 5、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；
- 6、评估对象的债务、借款情况以及债务成本情况；
- 7、评估对象执行的税率税费及纳税情况；
- 8、评估对象的应收应付账款情况；
- 9、评估对象的关联交易情况；
- 10、评估对象的主营业务、经营能力等；
- 11、评估对象主营业务成本，主要成本构成项目和设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；
- 12、评估对象主营业务收入情况；
- 13、评估对象未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；
- 14、评估对象的主要经营优势和风险分析；
- 15、评估对象预计的新增投资计划、项目的可行性研究或技术改造、经营规模扩增等以及批复或实施情况；
- 16、评估对象近年经审计的资产负债表、利润表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细；
- 17、与本次评估有关的其他情况。

（二）资产清查核实的过程

本次评估的资产清查核实工作在企业现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观以及专题座谈会的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、应用情况以及前几年主营业务收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的生产能力、产品价格和相关的成本费用等进行了

专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料，重要购销、租赁合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产清查核实的基础上进一步开展市场调研工作，收集有机农业产业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）江西金源主营业务特点、所处行业及市场竞争情况

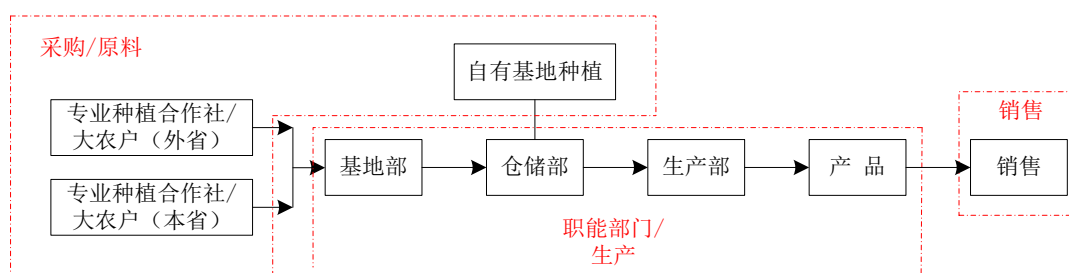
1、江西金源主营业务特点

（1）江西金源主要业务情况

江西金源主要从事有机农产品的生产、加工和销售业务，产品主要包括有机速冻（IQF）类产品、有机冷冻干燥（FD）类产品、有机大米三大类产品。IQF 类产品主要包括有机速冻草莓、毛豆、西兰花、马蹄、桔子、青刀豆、秋葵等产品；FD 类产品主要包括有机冻干草莓、欧葱、西兰花等产品。江西金源依托宜春市万载县、铜鼓县及周边县市较好的有机农业种植基础，在万载县建有 IQF 类产品、FD 类产品、大米产品的生产基地，随着业务的增长及拓展，又于 2015 年以江西金源铜鼓分公司为主体在铜鼓县投资建成 IQF 类产品、FD 类产品生产基地。

（2）江西金源主要业务流程及模式

江西金源主要从事有机农产品的生产和销售，公司商业运作模式如下：



① 采购模式

对于农产品原料的采购和保障，采取“公司-基地-农户”的模式，每年根据与客户签订的销售合同情况，通过与农业合作社、种植大户、村委会、乡政府等签订种植合同，约定并安排种植品种、种植面积和采购单价，由其组织农业种植并提供符合有机标准的初级农产品。公司与当地政府、专业种植合作社以及种植大户等建立了稳定的合作关系，其耕种的土地经第三方认证和公司检验达标后，方可成为公司的有机产品供货基地。

在农产品种植过程中，公司按照有机产品的标准对基地种植情况进行现场指导、监督和跟踪，确保种植过程中的各项操作符合有机规程和质量标准，待农产品进入采收季节，公司将各基地的作物采样送第三方检测机构，经检测符合各项有机标准后，公司方按照合同价格进行采收、产品分级、称重和收购入库，作为公司工厂进一步加工的原材料。

② 生产模式

公司生产环节与客户订单情况和农产品的采收季节紧密相关。一方面，农产品采收具有很强的季节性，经检验合格采购入库的农产品原料需要及时进行初加工，一般是在去皮、脱须、挑选、清洗、漂烫和冷却后，通过 IQF 方式进行速冻并经临时包装，成为半成品入库冷藏，以便后期根据客户订单情况进行进一步加工，或直接作为产成品包装发货。

③ 销售模式

江西金源产品销售主要是订单式销售，一般在每年年初集中与客户签订整年的销售合同，约定供货的品种、数量、单价等，根据客户需求安排生产发货的节奏。在上述订货合同框架下，客户一般分批次向公司订货，销售部门在接到客户订单后，通知工厂进行生产备货，并按指定时间运至客户指定地点，经验收确认后，根据合同约定付清该批次货物货款。目前，公司加工农产品大部分通过中间商最终销往国外，产品实际国内消费的比例较低。公司在北京、上海设有办事处，负责市场拓展、客户关系维护、销售合同签订等工作。

2、江西金源所处行业及市场竞争情况

江西金源所属行业为有机农产品加工行业，属于有机产业的范畴。根据《中国有机产业发展报告》，截至 2013 年末，除港澳台地区外，各省均具有一定数量的有机农业生产和加工企业，全国获得有机产品认证的企业为 6,051 家，2013 年度有机产品的销售额约为 200-300 亿元，2013 年度有机植物类产品生产面积达到 272.2 万公顷，2013 年度 18 类有机加工产品总产量为 286.4 万吨，但是相对于我国农产品种植总面积、食品总产量而言，有机产品总体规模、生产总量、生产总面积都比较小。

近年来，我国有机产业虽然获得了较大的发展，但是仍然处于相对初级阶段，

有机产品生产企业数量、生产销售规模、市场规模都较小，有机产品产业化水平较低，尚没有产生具有市场主导地位的有机产品生产企业。由于我国幅员辽阔，各地自然条件和农作物种植品种不尽相同，各区域有机产业发展情况差异很大，企业在有机产品市场中的竞争优势，很大程度上依赖于自然条件及种植习惯形成的品种优势。

当前，对于有机产业而言，一方面需要加强对有机农产品的宣传、促进居民对有机食品消费意识的转变以提高消费需求，从而扩大有机产品整体市场规模；另一方面也需要有机产品生产企业不断提高有机产品的品质、使有机产品更加多样化、加大市场开拓力度，从而提升生产企业的市场竞争力。

江西金源的有机产品涵盖有机速冻类产品、有机冷冻干燥类产品、有机大米等三大类产品，经过十多年的经营，在原材料供应、产品开发、生产管理、质量控制、市场销售等多方面积累了丰富的丰富经验，并已经形成较大的生产规模和销售规模，江西金源在有机农产品加工行业具备了一定的市场竞争力。

目前国内上市公司中，还没有与江西金源主营业务及经营范围完全相同的企业，国内农产品加工行业更多的是普通农产品生产企业或是单一的有机农产品生产企业。

（四）江西金源农业开发有限公司近年财务状况分析

1、历史数据

（1）2013 年-2015 年及 2016 年 6 月 30 日经审计的母公司资产负债表

江西金源农业开发有限公司近年资产负债表 单位：人民币元

项目内容	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
流动资产：				
货币资金	438,247,974	603,329,445	595,988,625	831,958,177
交易性金融资产				
应收票据				
应收帐款	222,638,399	190,796,397	224,532,399	127,578,903
预付款项	3,740,609	4,380,189	2,971,027	4,043,144
应收利息	733,333	687,500		
应收股利				
其他应收款	5,790,111	819,786	2,904,369	6,943,871
存货	28,751,601	32,986,578	28,706,242	27,957,026
一年内到期的非流动资产	3,000,000	44,200,000		43,000,000
其他流动资产		6,500,000		
流动资产合计	702,902,027	883,699,895	855,102,662	1,041,481,121
长期应收款	44,200,000	-	43,000,000	
长期股权投资	-	70,069,843	70,173,490	70,224,822
投资性房地产				
固定资产	109,714,398	100,118,246	296,542,317	283,142,213
在建工程	181,593,179	210,972,545	1,516,458	3,659,470
无形资产	4,630,963	4,526,253	4,425,291	13,039,809
长期待摊费用				
非流动资产合计	340,138,540	385,686,887	415,657,556	370,066,314
资产总计	1,043,040,567	1,269,386,782	1,270,760,218	1,411,547,435
流动负债：				
短期借款	108,000,000	100,000,000	50,000,000	150,000,000
应付账款	14,575,150	2,868,218	8,470,478	7,196,979
预收款项	837,268	2,230,104	546,039	266,344
应付职工薪酬	5,664,345	8,371,511	10,807,886	14,318,302
应交税费	7,936,060	4,044,066	7,949,927	7,430,765
应付利息	2,868,379		232,038	340,788
应付股利			528,340,229	528,340,229
其他应付款	4,519,667	141,864,784	112,516,623	88,187,383
一年内到期的非流动负债	12,186,191	71,615,451	180,000	180,000
流动负债合计	156,587,060	330,994,134	719,043,220	796,260,790
非流动负债：				
长期借款	66,034,129	-		
递延收益	3,600,000	3,420,000	3,640,000	4,750,000
其他非流动负债	353,809,056			
非流动负债合计	423,443,185	3,420,000	3,640,000	4,750,000

负债合计	580,030,245	334,414,134	722,683,220	801,010,790
所有者权益：				
实收资本（或股本）	267,011,330	267,011,330	267,011,330	267,011,330
资本公积	84,841,565	106,880,560	106,880,560	106,880,560
减：库存股	334,473,972			
盈余公积	21,195,593	32,740,529	46,884,987	53,130,952
未分配利润	424,435,806	528,340,229	127,300,121	183,513,803
所有者权益合计	463,010,322	934,972,648	548,076,998	610,536,645

（2）2013 年-2015 年度及 2016 年 1-6 月经审计的母公司利润表

根据江西金源农业开发有限公司经审计的财务报表披露，公司 2015 年实现营业收入 793,626,817 元，实现净利润 141,444,579 元，2016 年 1-6 月实现营业收入 344,960,037 元，实现净利润 62,459,647 元。江西金源农业开发有限公司近几年经营收益状况见下表：

江西金源农业开发有限公司近年利润表 单位：人民币元

项目内容	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-6 月
一、营业收入	557,478,094	641,802,230	793,626,817	344,960,037
减：营业成本	365,369,675	457,764,362	572,472,361	244,982,152
营业税金及附加	1,898,513	1,599,956	1,963,711	961,446
销售费用	40,842,226	45,698,665	49,647,007	21,184,338
管理费用	13,382,788	14,011,189	19,081,545	9,780,899
财务费用	7,129,786	5,874,595	2,195,769	1,615,456
资产减值损失	1,029,237	-	5,259,229	1,217,627
加：公允价值变动收益				
加：投资收益	-	69,843	103,647	51,332
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	127,825,869	116,923,306	143,110,842	65,269,451
加：营业外收入	437,013	339,475	1,034,196	632,703
减：营业外支出	169,297	869,957	665,804	1,953,878
其中：非流动资产处置损失		28,486	6,802	1,942,729
三、利润总额	128,093,585	116,392,824	143,479,234	63,948,276
减：所得税费用	1,510,314	943,465	2,034,655	1,488,629
四、净利润（亏损以“-”号填列）	126,583,271	115,449,359	141,444,579	62,459,647

2、财务经营状况分析

本次评估中，评估人员依据公司 2013 年至 2015 年经审计并出具了无保留意见的审计报告的相关财务数据，对江西金源农业开发有限公司的经营状况进行了

分析，履行了专业判断，公司的财务状况及相关分析数据详见下表：

江西金源农业开发有限公司近年财务绩效指标

项目	2013 年	2014 年	2015 年	前三年平均
财务效益状况				
净资产收益率（%）	22.04	16.52	19.07	19.21
总资产报酬率（%）	13.60	9.99	11.14	11.58
主营业务利润率（%）	34.12	28.43	27.62	30.05
资产运营状况				
总资产周转率（次）	0.60	0.56	0.63	0.59
流动资产周转率（次）	0.91	0.81	0.91	0.88
存货周转率（次）	14.66	14.83	18.56	16.01
应收款项周转率（次）	2.94	3.09	3.80	3.28
偿债能力状况				
资产负债率（%）	55.61	26.34	56.93	46.30
已获利息倍数	19.23	21.09	67.24	35.85
速动比率（%）	430.53	257.02	114.93	267.49
发展能力状况				
销售（营业）增长率（%）	23.98	15.13	23.66	20.92
资本积累率（%）	-32.47	101.93	-41.38	9.36
应付款项周转率（次）	27.79	46.20	67.22	47.07

1、盈利能力分析

从盈利指标来看，公司的净资产收益率由 2013 年的 22.04% 下降到 2015 年的 19.07%。总资产报酬率由 2013 年的 13.60% 下降到 2015 年的 11.14%，主营业务利润率从 2013 年的 34.12% 下降到 2015 年的 27.62%。从总资产报酬率和主营业务利润率来看，出现下降趋势，表明公司的盈利能力略有下降。

2、营运能力指标的分析说明

从营运指标来看，应收账款周转率从 2013 年 2.94 上升到 2015 年 3.80，公司的正常资金周转及偿债能力较强；存货周转率从 2013 年 14.66 上升到 2015 年 18.56，公司的存货周转率较高，说明企业营运能力较强，资金管理水平、存货管理水平较高。公司运用资产赚取利润的能力较好。

3、偿债能力分析

江西金源公司的资产负债率较低，前三年平均值为 46.30，举债的能力较强。从速动比率来看，速动比率前三年平均为 267.49%，说明公司资产的流动性较强，

企业偿还短期债务的能力较高。从已获利息倍数来看，已获利息倍数前三年平均为 35.85，说明企业偿还贷款利息的安全性较好，长期偿债能力也比较强，企业的债务利息压力较小。

4、发展能力分析

从发展能力指标来看，资本积累率前三年平均为 9.36%，2013 年至 2015 年销售增长率分别为 23.98%、15.13%、23.66%，近三年销售增长率平均 20.92%，2012 年至 2015 年，复合增长率 20.85%，企业持续增长的能力较强。

（五）公司执行的主要会计政策

江西金源农业开发有限公司执行《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日。公司以权责发生制为记账原则，以人民币为记账本位币；在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值计量；公司对发生的外币业务，以交易发生日的即期汇率折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的折合人民币差额，除筹建期间及固定资产购建期间可予资本化部分外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，对单项金额非重大的应收款项，与经单独测试未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合的期末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价，低值易耗品、包装物于领用时一次性摊销。资产负债表日，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；公司将单位价值在 2000 元以上，使用期限超过 1 年的资产确定为固定资产，固定资产折旧采用直线法平均计算，残值率为 5%；在建工程采用实际成本计价，按工程项目分类核算，在工程完工验收合格交付使用的当月结转固定资产。对工期较长、金额较大、且分期分批完工的项目，在所建固定资产达到预定可使用状态时，暂估记入固定资产，待该项工程竣工决算后，

再按竣工决算价调整暂估固定资产价值，同时调整原已计提的折旧额。与工程有关的借款发生的借款利息，按照借款费用资本化的原则进行处理；无形资产以发生的实际数额入账，使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，使用寿命不确定的无形资产不予摊销。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核；长期待摊费用按实际成本计价，有明确受益期限的，按受益期限平均摊销，无受益期的，分 5 年平均摊销。

（六）企业现行税率及有关优惠政策

1、江西金源农业开发有限公司产品销售适用 13%增值税税率，城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别为应缴纳流转税的 5%、3%、2%。

2、根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第（一）项及财政部、国家税务总局关于《享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围》（财税【2008】149 号，江西金源公司生产销售的稻米初加工、蔬菜初加工、水果初加工产品给予所得税免税政策。江西金源公司产品销售收入中有机糙米（销售收入的 1/3 部分）、其他有机米系列及蛋花汤产品为不免税产品，所得税税率 25%。

五、评估假设

（一）假设江西金源农业开发有限公司的管理层是负责的，其经营完全遵守现行所有相关的法律和法规；

（二）假设江西金源农业开发有限公司之资产在 2015 年 12 月 31 日后继续以目前的经营范围、方式在合理投入的基础上持续经营，企业能够保留并吸引有能力的管理人员、关键人才、技术人员以支持企业向前发展；

（三）江西金源农业开发有限公司所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，相关产业按照发展规划顺利实施，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变；

（四）假设公司在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。未来收益预测是在对企业以前年度的经营和管理能力分析基础上产生的，本次评估以企业能够维持或提高现有管理水平和经营水平为假设前提。对企业未来因重

大决策或管理原因导致企业效益出现大幅波动或超出预测范围的情况，不在本次评估影响范围内；

（五）假设公司当前投入资产都能够按照规划时间顺利完工并投入运营，企业未来经营发展按照企业的整体发展规划顺利实施并基本实现预期目标；

（六）本次预测以江西金源农业开发有限公司评估基准日的股权结构为框架，不考虑基准日后可能发生的股权变化对其经营状况与盈利能力产生的影响；也不考虑未来可能由于管理层、经营策略和进行扩大性的追加投资等情况；

（七）假设在未来年度江西金源农业开发有限公司将不会出现因不可抗力等原因导致公司及其业务发生重大损失的内容，也不考虑付息债务之外的其它不确定性损益；

（八）本次评估不考虑通货膨胀因素对评估值的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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。

六、收益法评估依据

（一）江西金源农业开发有限公司提供的公司近三年及评估基准日的审计报告及附注。

（二）江西金源农业开发有限公司提供的企业未来收益预测资料 and 经营计划、措施等。

（三）相关行业及企业发展情况调查资料。

（四）评估人员收集的其它与企业价值评估相关的资料。

七、宏观经济和行业分析

宏观经济直接和间接地引导或约束微观经济的运行，企业价值实现过程中会直接或间接受到宏观经济的影响。因此，分析中国的宏观经济形势，预测中国宏观经济形势的未来趋势是企业经营前景预测的基础组成部分。

（一）2016 年上半年国内宏观经济分析

国家统计局初步核算，上半年国内生产总值 340637 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%。分季度看，一季度同比增长 6.7%，二季度同比增长 6.7%。分产业看，第一产业增加值 22097 亿元，同比增长 3.1%；第二产业增加值 134250 亿元，

增长 6.1%；第三产业增加值 184290 亿元，增长 7.5%。从环比看，二季度国内生产总值增长 1.8%。

一、农业生产基本稳定，夏粮产量略有减少

全国夏粮总产量 13926 万吨，比上年减少 162 万吨，下降 1.2%。夏粮总产量略低于最高年份 2015 年，为历史第二高产年。上半年，猪牛羊禽肉产量 3853 万吨，同比下降 1.3%，其中猪肉产量 2473 万吨，下降 3.9%。生猪存栏 40203 万头，同比减少 3.7%；生猪出栏 31959 万头，同比减少 4.4%。

二、工业生产稳中略升，盈利状况有所改善

上半年，全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长 6.0%，增速比一季度加快 0.2 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比下降 0.2%，集体企业增长 2.6%，股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台商投资企业增长 3.2%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 0.1%，制造业增长 6.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.6%。工业结构继续优化。上半年，高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长 10.2%和 8.1%，增速分别比规模以上工业快 4.2 和 2.1 个百分点，占规模以上工业增加值比重分别为 12.1%和 32.6%，比上年同期提高 0.7 和 1.2 个百分点。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.2%，环比增长 0.47%。上半年，规模以上工业企业产销率达到 97.3%。规模以上工业企业实现出口交货值 55117 亿元，同比下降 0.7%。

1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 23816 亿元，同比增长 6.4%（上年同期为下降 0.8%）。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.73 元，主营业务收入利润率为 5.59%。

三、固定资产投资增速回落，商品房待售面积减少

上半年，全国固定资产投资（不含农户）258360 亿元，同比名义增长 9.0%（扣除价格因素实际增长 11.0%），增速比一季度回落 1.7 个百分点。其中，国有控股投资 91089 亿元，增长 23.5%；民间投资 158797 亿元，增长 2.8%，占全部投资的比重为 61.5%。分产业看，第一产业投资 7460 亿元，同比增长 21.1%；第二产业投资 101702 亿元，增长 4.4%；第三产业投资 149198 亿元，增长 11.7%，其中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）49085 亿元，增长 20.9%。从到位资金情况看，上半年到位资金 282443 亿元，同比增长 8.0%。其中，

国家预算资金增长 21.8%，国内贷款增长 12.4%，自筹资金增长 1.4%，利用外资下降 7.2%。上半年，新开工项目计划总投资 240202 亿元，同比增长 25.1%。从环比看，6 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.45%。

上半年，全国房地产开发投资 46631 亿元，同比名义增长 6.1%（扣除价格因素实际增长 8.0%），增速比一季度回落 0.1 个百分点。其中，住宅投资增长 5.6%。房屋新开工面积 77537 万平方米，同比增长 14.9%，其中住宅新开工面积增长 14.0%。全国商品房销售面积 64302 万平方米，同比增长 27.9%，其中住宅销售面积增长 28.6%。全国商品房销售额 48682 亿元，同比增长 42.1%，其中住宅销售额增长 44.4%。房地产开发企业土地购置面积 9502 万平方米，同比下降 3.0%。6 月末，全国商品房待售面积 71416 万平方米，比 3 月末减少 2100 万平方米，比 5 月末减少 753 万平方米。上半年，房地产开发企业到位资金 68135 亿元，同比增长 15.6%。

四、市场销售平稳增长，网上零售增长较快

上半年，社会消费品零售总额 156138 亿元，同比名义增长 10.3%（扣除价格因素实际增长 9.7%），增速与一季度持平。其中，限额以上单位消费品零售额 71075 亿元，增长 7.5%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 134249 亿元，同比增长 10.2%，乡村消费品零售额 21889 亿元，增长 11.0%。按消费类型分，餐饮收入 16683 亿元，同比增长 11.2%，商品零售 139455 亿元，增长 10.2%，其中限额以上单位商品零售 66857 亿元，增长 7.6%。6 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 10.6%（扣除价格因素实际增长 10.3%），环比增长 0.92%。

上半年，全国网上零售额 22367 亿元，同比增长 28.2%。其中，实物商品网上零售额 18143 亿元，增长 26.6%，占社会消费品零售总额的比重为 11.6%。

五、进出口降幅收窄，一般贸易比重上升

上半年，进出口总额 111335 亿元，同比下降 3.3%，降幅比一季度收窄 3.6 个百分点；其中，出口 64027 亿元，下降 2.1%，收窄 3.6 个百分点；进口 47307 亿元，下降 4.7%，收窄 3.7 个百分点。进出口相抵，顺差 16720 亿元。6 月份，进出口总额 20378 亿元，同比下降 0.3%；其中，出口 11745 亿元，增长 1.3%；进口 8633 亿元，下降 2.3%。贸易结构优化。上半年，一般贸易进出口占进出口总额的比重为 56.4%，比上年同期提高 1.2 个百分点，其中一般贸易出口占出口总额的

55.7%，提高 1.3 个百分点；机电产品出口占出口总额的 57.2%，为出口主力；民营企业出口增长 3.6%，占出口总额的 46.6%，继续保持出口份额首位。对部分一带一路沿线国家出口增长，上半年对巴基斯坦、俄罗斯、孟加拉国、印度和埃及出口分别增长 22.5%、16.6%、9.0%、7.8%和 4.7%。部分大宗商品进口量保持增长，上半年进口铁矿石 4.94 亿吨，增长 9.1%；原油 1.87 亿吨，增长 14.2%；煤 1.08 亿吨，增长 8.2%；铜 274 万吨，增长 22%。

六、居民消费价格温和上涨，工业品价格同比降幅收窄

上半年，居民消费价格同比上涨 2.1%，涨幅与一季度持平。其中，城市上涨 2.1%，农村上涨 2.1%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 5.0%，衣着上涨 1.6%，居住上涨 1.4%，生活用品及服务上涨 0.5%，交通和通信下降 2.1%，教育文化和娱乐上涨 1.3%，医疗保健上涨 3.2%，其他用品和服务上涨 1.4%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.6%，猪肉价格上涨 28.2%，鲜菜价格上涨 18.2%。6 月份，居民消费价格同比上涨 1.9%，环比下降 0.1%。上半年，工业生产者出厂价格同比下降 3.9%，降幅比一季度收窄 0.9 个百分点；6 月份同比下降 2.6%，环比下降 0.2%。上半年，工业生产者购进价格同比下降 4.8%，6 月份同比下降 3.4%，环比上涨 0.2%。

七、居民收入稳定增长，农民工收入继续增加

上半年，全国居民人均可支配收入 11886 元，同比名义增长 8.7%，扣除价格因素实际增长 6.5%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 16957 元，同比名义增长 8.0%，扣除价格因素实际增长 5.8%；农村居民人均可支配收入 6050 元，同比名义增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 6.7%。城乡居民人均收入倍差为 2.80，比上年同期缩小 0.03。全国居民人均可支配收入中位数 10505 元，同比名义增长 8.3%。二季度末，农村外出务工劳动力总量 17509 万人，同比增加 73 万人，增长 0.4%。外出务工劳动力月均收入 3202 元，同比增长 6.7%。

八、经济结构持续优化，供给侧结构性改革取得进展产业结构继续优化。上半年，第三产业增加值占国内生产总值的比重为 54.1%，比上年同期提高 1.8 个百分点，高于第二产业 14.7 个百分点。需求结构进一步改善。上半年，最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 73.4%，比上年同期提高 13.2 个百分点。中西部地区后发优势继续发挥。上半年，中、西部地区规模以上工业增加值同比分别增长 7.3%和 7.2%，快于东部地区 0.9 和 0.8 个百分点；中、西部地区固定资产投资

资（不含农户）同比分别增长 12.8%和 13.5%，快于东部地区 1.8 和 2.5 个百分点。节能降耗继续取得新进展。上半年，单位国内生产总值能耗同比下降 5.2%。

“三去一降一补”成效初显。上半年，原煤、粗钢产量同比分别下降 9.7%和 1.1%。工业企业和商品房库存出现积极变化。5 月末，规模以上工业企业产成品存货同比下降 1.1%。3-6 月，商品房待售面积连续 4 个月减少。工业企业资产负债率及成本均有所下降。5 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.8%，比上年同期下降 0.5 个百分点；1-5 月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本比上年同期减少 0.22 元。薄弱领域投资增长较快。上半年，水利环境和公共设施管理业、信息传输软件和信息技术服务业投资同比分别增长 26.7%和 22.5%，分别快于全部投资 17.7 和 13.5 个百分点。

总的来看，今年以来，在改革创新深入推进和宏观政策效应不断释放的共同作用下，国民经济保持了总体平稳、稳中有进、稳中有好的发展态势，为完成全年经济目标奠定了较好基础。但也要看到，国内外环境依然复杂严峻，经济下行压力仍然较大。下一步，要坚决贯彻落实党中央、国务院各项决策部署，坚定信心，主动作为，坚持稳中求进工作总基调，适度扩大总需求，坚定不移推进供给侧结构性改革，培育新的经济结构，强化新的发展动能，促进国民经济持续健康发展。

（二）我国有机农业产品发展现状、整体市场需求情况及发展前景

1、行业发展情况

2005 年，国家认证认可监督管理委员会组织编写了有机产品国家标准《GB/T19630-2005》，于 2011 年进行了修订并颁布新版标准《GB/T19630-2011》。根据国家标准，有机产品是指按照国家标准生产、加工、销售的供人类消费、动物食用的产品。我国有机产业的发展开始于 20 世纪 90 年代初期，至今已经经过 20 多年的发展，根据《中国有机产业发展报告》，我国有机产业发展基本可以划分为三个阶段：探索和逐步形成阶段（1990 年-2003 年）、发展阶段（2003 年-2012 年）、持续提升阶段（2012 年至今）。

2004 年 11 月，国家质检总局制定颁布《有机产品认证管理办法》，自此我国开始建立有机产品认证制度和体系，此后国家有关部门陆续制定了《有机产品认证实施细则》、《有机产品认证目录》、《有机产品国家标准》等规范性文件；与此

同时，国家商务部、环保部、农业部等部门陆续出台了有利于有机产业发展的产业政策和指导性文件，极大的规范和促进了我国有机产业的发展。近年来，随着居民收入水平、食品安全意识、生活质量要求不断提高，广大民众对有机食品的需求日益增加，我国有机产业得以较快的速度发展。

目前我国有机产品的市场信息，缺乏统一的收集渠道和途径，也没有官方或行业数据发布，因此缺乏历年的行业产值及收入统计信息。由于我国对有机产品实行认证管理制度，根据各年度有机产品认证证书的发放数量，可以基本判断有机产业的发展状态和发展速度，2004 年至 2013 年，有机产品认证证书发放情况如下：

年度	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
发证量（个）	22	192	999	2,370	2,688	3,104	4,009	4,810	7,387	9,957
增长量（个）	—	170	807	1,371	318	416	905	801	2,577	2,570

注：数据来源《中国有机产业发展报告》（2014 年出版，国家认证认可监督管理委员会编，中国有机产业发展的首部白皮书）。

根据上表反映的有机产品认证证书的发放量及其增长情况，显示我国有机产品产业呈现出较快的发展态势。

目前有机产业的产值和规模尚无官方的行业统计信息，根据有机产品认证企业在有机产品认证取证过程中报送的信息，《中国有机产业发展报告》估算的 2013 年度我国有机产品总产值规模为 816.8 亿元，我国有机产品主要分为四大类：植物类、畜禽类、水产类及加工类产品，有机产品产值最大的是加工类产品（556.3 亿元），占有机产品总产值的 68.1%；其次是植物类产品，产值是 136.3 亿元，占 16.7%；而其余两类产品的总产值为 124.1 亿元，所占比重分别为 3%（水产类）和 12.2%（畜禽类产品）。2013 年度，获得认证的有机植物类产品生产面积达到 272.2 万公顷，其中有机种植面积为 128.7 万公顷，野生采集生产面积为 143.5 万公顷。有机植物产品总产量为 766.5 万吨，其中有机认证产品产量为 706.8 万吨，野生采集产量为 59.7 万吨。根据《有机产品认证目录》，加工类有机产品分为 20 个种类，除纺纱与天然纤维和啤酒外，18 类有机加工产品 2013 年度总产量为 286.4 万吨。（数据来源于《中国有机产业发展报告》）

2、有机产品的整体市场需求情况、发展前景

从国际市场需求来看，有机食品成为发达国家的消费主流，全球最大的有机产

品市场是美国、德国、法国三国，欧、美、日等经济发达国家和地区成为有机产品最主要的需求市场、消费市场，近年来国际市场对我国有机食品的需求逐年增加。从国内市场需求来看，随着居民健康环保意识的增强、有机食品概念的推广和普及，有机食品行业获得较快发展，我国庞大的人口基数为有机食品创造了巨大的市场空间。根据《中国有机产业发展报告》，2013 年度估算的我国有机产品的销售额约为 200 亿元至 300 亿元，按照此规模计算，我国已经成为继美国、德国、法国之后的第四大有机产品消费国。由此可见，有机产品未来具有良好的发展前景和市场前景。

我国国内有机产品的消费市场，目前在地域上呈现的特点是：经济发达地区是有机产品市场相对集中的区域，北、上、广、深等地，初步形成了一定规模的有机产品需求市场。从国内有机产品的种类和数量来看，种类和数量相对较少，有机产品主要集中于蔬菜、肉制品、食用油、牛奶、鸡蛋、大米、杂粮等产品。从有机食品的价格来看，大多数有机食品的价格是普通食品的 2-5 倍，也有个别有机产品价格达到普通产品的 8-10 倍，有机产品的价格还是超出了一般消费者的消费能力。随着有机产品生产和销售规模的扩大，必将带动规模经济效益，产量和供应量的增加以及更多生产流通企业的参与，将促使有机产品价格下调，也将进一步推进有机产品的普及化。

目前国内有机产品占市场产品供应和消费总量的比例较低，未来随着有机产品消费市场在地域上的拓展，从大城市逐步向中小城市扩大，以及有机产品的种类更加多样化、市场供应数量更加充足、有机产品市场价格的下调，将为有机产品打开广阔的国内市场空间。有机产品已经成为发达国家的消费主流，并且发达国家有机食品进口比重较高，有机食品正成为发展中国家向发达国家出口的主要产品之一，我国作为农业生产大国，物产品种丰富，国际市场对我国有机产品的需求也越来越大，随着我国有机产品生产规模 and 产品质量、产品层次的提升，国际市场需求开发潜力巨大。

（三）我国有机农业发展中的问题

1、社会认知及诚信体系的缺失

在我国，有机农副产品仍然是一个新鲜领域，大多数的消费者对其的认知程度还比较低。消费者很难对有机农产品和常规农产品进行区分，这就使消费者对有

机农产品产生了一定的质疑，加上其在实际中所存在的质量隐患，造成了有机农产品面临着社会公信力的挑战。自从我国颁布有机产品标准以来，我国的有机农业保持着较快的增长速度，这样高的增长速度造成了部分有机农产品认证机构在利益的驱使下，将产品数量的增长作为重点，致使消费者对有机农产品认证机构的认证的可靠性产生了一定的怀疑。如果有机农产品认证机构对有机农产品的认证不能严格按照国家标准执行的话，就会致使大量不合格的有机农产品进入消费市场，这就会造成消费者对有机农产品的信心的进一步降低。这会对中国有机农业的发展造成巨大的影响。

2、部分有机农业企业不能贯彻落实国家标准

我国部分有机农产品企业只注重产品能或得相关机构的认证，而忽视了产品生产过程中能否达到国家标准，结果就造成了虽然产品获得了国家认证，但其质量却得不到真正的保证。更有部分企业在利益的驱使下，表面一套，私底下做的却是另一套，根本不重视产品质量，试图走捷径，甚至试图通过关系或者用钱直接获取认证资格。

3、有机农产品生产技术较为落后

由于我国的有机农业是近年来才发展起来的，一方面，我国对有机农业生产研究和科研开发方面的投资力度较小，在成了这方面经费严重不足；另一方面，我国从事有机农业专项研发和教学的机构比较少，特别是缺少对生产技术的创新，普遍都是利用一些传统的农业技术进行生产，影响了我国有机农业的发展。

4、有机农业生产达不到市场需求

我国有机农业生产普遍规模较小，这样小规模的生产模式加大了企业的生产成本，加上有机农产品的生产销售链条还不完善，使国内市场上的有机农产品价格超过了实际的价值，对有机农产品市场的拓展造成了一定的影响。目前，我国有机农业主要是集中在种植类产品上，缺少市场上需求量最大的畜牧产品和水产品，更缺少对有机农产品的二次加工，完全不能满足市场消费对有机农产品的需求。

5、市场不规范，有很多假冒产品充斥其中

我国的有机农产品市场才刚刚起步，相关部门对市场的监管还不够完善，监管力度不够大，没有形成规范的市场体制。由于有机农产品从外观上看与普通农产品差别不大，消费者难以分辨其真伪，这就使许多不法商贩有机可乘，通过将

普通产品当作有机农产品来进行宣传和销售，获取巨额利润。市场规范化对有机农业的发展有着深远的影响，只有有机农产品在市场上能体现出它的真正价值时，才能从根本上调动生产销售者的积极性，只有形成了规范的有机农产品市场体制，才能使消费者信任有机农产品，才能推动有机农业健康持续发展。

（四）我国有机农业发展对策

1、加强有机产业发展政策引导。建议各级政府加强对有机产业发展政策的引导，制定相关产业规划，明确部门职责，落实工作任务。鼓励相关高校、行业协会参与有机产业政策研究、示范区宣传、培训交流、协作网建设等工作，促进有机产业健康发展。

2、持续加大执法检查力度。根据国家公布的获证产品名录，农业、环境、质监、工商、出入境检验检疫等部门要联合组织开展有机产品非法生产，伪造、冒用、超期、超范围使用认证标志证书，虚假宣传等违法行为的执法检查和产品质量抽查工作，切实维护消费者的合法权益。财政部门要对监管经费给予一定的保障支持。

3、加强有机产品认证制度和标准执行力度。建立规范有序的有机食品认证体制，通过加强有机食品的申报、认证、标志、标准等各方面的监管力度，建立一套有序的认证体制。建议国家认监委要充分借鉴美国、欧盟、日本等国家和地区的经验与做法，加大现行《有机产品认证管理办法》、《有机产品认证实施规则》及《有机产品》国家标准的实施力度；认证监管部门要督促认证机构严格按照标准规定要求开展认证活动，严肃查处认证机构证后监督不力等违规情况。

4、加强有机农业的技术研发和示范基地的建设。目前有机产品关键技术未得到解决和推广，需引起农业等相关部门的重视。商务、农业等部门要加大对有机产品的市场推广、农超对接等活动的拓展力度，鼓励有品牌、优质的龙头有机企业参加国内外展销活动。

我国应该有计划的推进有机农业的发展，每年拿出一部分资金投入有机农业技术的研发以及示范基地的建设工作中。在全国范围内的有机农业建设试点区建立有机农业示范基地，并且通过组织各个农业科研机构，进行有机农业相关的技术研发，通过宣传、技术培训、政府补助等方式提高广大有机农业生产者的积极性，促进有机农业的发展。

5、加强有机产品知识的宣传。我国的农业生产技术水平比较落后，广大农业生产者的生态、环保及法律意识比较薄弱。相关部门应加强对有机农业的宣传力度，让农业生产者了解发展有机农业对人类健康的重要意义以及对农业生产带来的经济效益和社会效益。目前，有机产品的生产理念在我国的认知程度仍然很低，但高高在上的价格驱动了有机产品生产短期内的迅速发展。有机产品要合理、稳步的发展，应当通过加强国家注册检查员培训，让每位检查员都成为有机农业理念和有机产品知识的传播者，通过加强企业内部检查员培训，让每个申报企业都成为有机产品生产的实践者和传承者。各职能部门要加大有关知识宣传力度，提高广大消费者对有机产品的认识，增强识假辨假能力，鼓励消费者和社会各方积极参与有机食品的监管工作，共同推进有机食品质量提升和消费安全。

6、建立有机农业信息管理体系。现代化有机农业主要包含种植业、养殖业和产品加工业，有机产品要经过从生产到加工、贮藏、运输、销售的一系列过程，这就需要对整个过程有较高的监管水平，为了提高监管力度，需要建立高效的信息管理体系，通过这一体系对整个产品的产业链进行监控。这样有机农产品的质量才能得到全面的保证。

（五）江西金源公司所在地有机农业发展现状

江西是中国传统农业大省，农业在全省经济中占有重要地位。自 2001 年江西省委、省政府确立了“依托全省丰富的生态资源和良好的生态环境，重点抓好绿色农产品的开发生产和深度加工，大力发展生态农业”的思路后，江西省政府围绕“三个基地、一个后花园”（即把江西建设成为承东部产业转移的基地、优质农副产品供应的基地、劳动力输出的基地和旅游观光的“后花园”）的战略构想，提出“既要金山银山，更要绿水青山”的可持续发展思路。在这些政策的指导下，江西绿色（有机）农业产业化发展呈现逐年递增趋势。绿色食品和有机食品数量连续 8 年保持两成以上的增速。目前，全国最大的有机绿茶生产基地、最大的绿色有机茶油基地都在江西。

《宜春市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》明确提出：“农业产业发展中有机（富硒）农业，着力放大“中国生态硒谷”和国家有机农产品生产基地的品牌优势，以丰城、万载、袁州、靖安、铜鼓、宜丰等为重点，大力发展有机（富硒）农业。2015 年全市有机（富硒）农业种植面积达到 110 万亩。”要进一

步发展壮大有机农产品产业，加大政策支持力度，加大资金投入，扶持龙头企业做大做强，把有机农产品发展与农民增收提高到一个新的水平。

江西省万载县是国家认监委审核批准的首批“有机产品认证示范区（县、市）”之一。1999年，万载县利用自身生态优势，按照国际生产有机食品标准的要求，在茭湖乡开发建设生态有机食品示范园区，至2003年，茭湖乡全乡范围内实现了土壤的有机转换，建立了有机产品质量控制体系，被国家环保总局授予“全国有机食品生产基地”称号。在茭湖有机农业取得初步成功经验的基础上，万载县委、县政府作出进一步扩大有机农业生产区的决策，并组织专家编制了《有机农业产业化发展总体规划（2003-2007年）》，以茭湖为中心，把有机农业向高村、仙源、岭东、赤兴等山区乡镇拓展。2006年，万载县委、县政府作出了《关于进一步加快发展有机农业的决定》，提出了“打造江南有机农业第一县”的目标。2012年全县有机农业生产区涉及11个乡镇，有机农业生产面积达27.43万亩，是长江以南规模最大的有机农产品生产基地。2012年万载全年新增有机认证面积7308亩，产值突破18亿元，实现税收4998万元，出口创汇3386万美元。有机水稻、木姜、小葱、百合、竹笋、蜂蜜、山产油等30多个品种通过了国际有机认证。建成有机食品加工龙头企业9家，下线企业100多家，有10多个系列100多个品种进入国际市场，产品销往欧洲、美国、日本、香港等国家和地区。

万载县坚持把发展有机食品产业当作富民兴县的支柱产业来抓，“十二五”期间将加快创建“中国有机食品之乡”的步伐，制定更加优惠的政策措施积极扶持和促进有机食品产业的发展。

（六）江西金源公司的优劣势分析

● 经营优势分析

江西金源经过十多年的经营发展，在原料供应、生产管理、产品质量、市场销售等方面积累了丰富的经验，生产规模和销售规模不断增长，江西金源在有机产业方面的主要竞争优势如下：

（1）良好的资源条件和生态环境。良好的自然条件是有机农业种植的基础保证。江西金源地处江西省宜春市，以万载县、铜鼓县为主要基地并辐射周边县市。万载县自然生态环境优越，土壤、气候、降水适宜蔬菜种植生长；铜鼓县与万载县相邻，生态环境优越，是我国南方重点林业县，森林覆盖率高，山野菜资源丰富。

富。由于所处区域具有良好的自然资源条件和生态环境，使有机农业种植具有先天的优势。

(2) 较好的有机农业种植基础。万载县一直致力于有机农业的发展，将有机农业开发与农业产业结构调整结合起来，坚持走“生态立县，有机富民”的道路，2015年，万载县通过有机认证的土地面积达到31万亩，其中耕地面积达到8.9万亩，有机野生采集面积达到22.1万亩，万载县致力打造为“江西有机农业第一县”，已成为我国江南最大的有机农业生产基地；与之相邻的铜鼓县，生态环境极其优越，亦以有机农业作为全县发展战略。万载、铜鼓大力发展有机农业经济，带动了周边地区有机农业的发展，使当地及周边地区开发或转化出大面积的有机土地资源，从而形成较大的有机农业种植规模，这为江西金源提供了较为充足的有机农产品资源，保证了江西金源产品原料的供应。

(3) 长期经营积累形成的优势。江西金源依托万载县、铜鼓县及周边地区优越的生态环境和有机土地资源，致力于有机农产品的生产加工和销售，经过十多年的运营，已经在原材料供应、产品开发、生产管理、质量控制、市场销售等多方面积累了丰富的经验。江西金源采取“公司-基地-农户”的模式，通过与种植大户、专业种植合作社签订采购合同，保证了原材料供应；合同签订后，种植方按照江西金源的有机标准和技术指导进行作物种植，确保种植过程中的各项操作符合有机规程和质量标准；江西金源已经开发了有机速冻和有机冷冻干燥两大系列的果蔬类产品，产品生产加工过程中，具有严格的产品检测和质量控制过程，已经通过BRC质量认证、HACCP质量认证；江西金源的有机产品已经取得犹太洁食认证以及中国、欧盟、美国、日本等多个国家的有机食品认证，产品质量已经逐步被客户认可并形成良好的客户关系。

(4) 人力成本相对不高。有机农业及其农产品加工行业属于传统劳动密集型行业，人工成本是农产品成本的重要构成，人力资源成本越来越成为影响企业发展重要因素。公司所在地万载县及铜鼓县，经济发展水平相对较低，具有丰富的农业从业人口，人力资源成本相对较低，较低的人工成本使企业较好的控制了有机农产品的单位成本。

● 经营劣势分析

江西金源的经营劣势主要表现在以下几个方面：

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

(1) 由于地处偏僻，种植基地存在潜在的自然环境突变因素，以及农业从业人员种植技术水平低、管理经验不足而导致单位亩产受限，使公司原料成本难以下降、并长期面临上行压力。

(2) 主导产品以老面孔为主，新产品开发能力较弱，核心持续竞争能力不足，业绩易受市场波动影响。

(3) 以初加工农产品销售为主，几乎没有生鲜农产品销售。一方面放弃了快速发展、毛利丰厚的有机生鲜农产品市场，另一方面，高价有机生鲜农产品市场的壮大，也会诱使种植户放弃向公司供货而直接向市场销售，使公司原料供应的长期稳定性受到威胁。

(4) 产品品牌薄弱，知名度不高，将潜在增加公司品牌推广成本和营销成本。

(5) 消费者对有机产品的理解和信任需要培育，尤其部分不法经营者损害有机行业公信力的行为，无疑将增加公司对产品的推广力度和难度，还增加了公司在认证和检测机构上的成本负担。

(6) 客户过于集中。前十家销售客户占了公司 90%以上的销售额。

针对上述劣势，企业的应对措施主要有以下几个方面：

(1) 加强对种植基地的管控，积极与农业种植领域专家建立密切联系和合作，对基地上从事农业操作的人员定期进行技术培训，尤其在自然气候突变的情况下加强指导，并聘请对主要农产品品种种植具有丰富经验的农机专家，直接参与种植基地管理。

(2) 加强市场开发能力和产品开发能力，丰富产品线，增加高利润产品种类，在更广的区域范围增加公司控制的种植基地面积，增强抗市场波动能力。

(3) 积极发展生鲜有机农产品销售，开发新的市场和客户，包括直销配送等市场和客户。

(4) 长期耕耘有机产业，与客户建立稳固的联系，稳步提升产品品质和产品附加值，建立与客户的情感联系，强化客户对公司的信任度和美誉度。

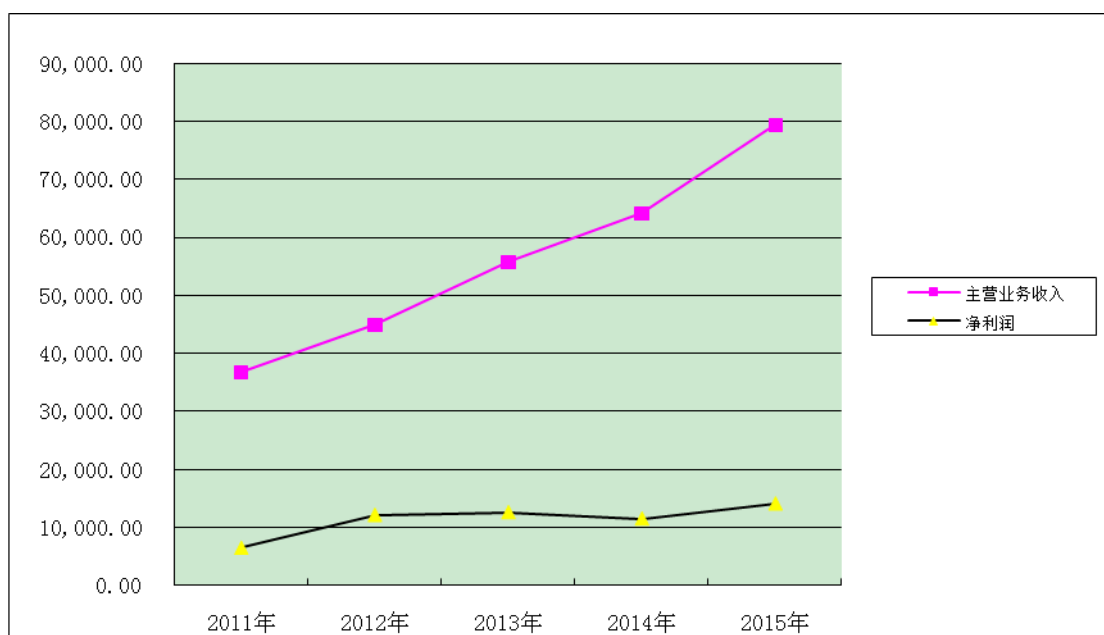
(5) 坚持产品的有机品质，建立产品可追溯体系，保障公司有机产品全程可追溯，加强终端消费市场的培育，加强互动性营销（例如网络销售），引导消费者对有机产品的认识和理解，提高消费者对公司产品的认知度。

八、收益法评估预测及估算过程

江西金源农业开发有限公司未来财务数据预测是以企业 2013 年-2015 年及 2016 年 1-6 月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、企业所属行业的现状与前景、公司的发展趋势，分析了企业面临的优势与风险，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并参考企业编制的未来发展规划，经过综合分析确定的。本次收益法预测是以母公司口径进行预测的，其子公司云南金源公司目前处于在建阶段，其未来运营状况难以准确预计，故采用成本法（资产基础法）进行评估；另一子公司万载县新农梦种植农民专业合作社联合社是为了与农户合作而成立的非营利性企业，故采用成本法（资产基础法）进行评估。本次评估未来收益预测中，只考虑了现有建成的生产能力。

企业未来自由现金流量的预测

通过对江西金源公司经审计的最近五年的主营业务收入与营业利润的统计分析，得到主营业务收入及营业利润情况如下图：



1、营业收入与成本预测

(1) 历年收入情况分析

近年来江西金源公司主营业务收入呈平稳快速增长之势，2015 年较 2012 年主营业务收入复合增长率为 20.85%。之所以能有这样良好的发展态势，主要原因，

一是国家宏观经济持续稳定，主要客户需求增加；二是国家、省、市大力扶持农业产业化，同时又采取政策性补贴措施和税收优惠政策，支持、帮助与鼓励有机食品产业的发展；三是企业自身努力，积极开发生产高品质产品、用户信得过的有机产品。2012 年--2015 年主要产品收入具体情况如下：

产品名称	年度/项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
有机糙米	销售量（公斤）	8,031,729.45	13,786,500.00	14,940,000.00	20,996,621.00
	销售量增长率	37.99%	71.65%	8.37%	37.97%
	销售单价(元/公斤)	9.11	9.72	9.73	9.74
	销售收入(万元)	7,319.57	13,404.10	14,536.63	20,449.12
	主营业务成本（万元）	5,564.11	10,439.17	12,480.22	16,857.96
	收入增长率	41.82%	83.13%	8.45%	40.67%
有机糙米附属产品	销售量（公斤）		5611184.46(部分糙米外加工时，副产品抵了加工费)	13,218,492.00	18,238,000.00
	销售量增长率			135.57%	37.97%
	销售单价(元/公斤)		1.01	1.05	1.12
	收入增长率			145.35%	46.97%
其他有机米系列	销售量（公斤）		632,281.32	3,024,051.70	3,439,346.80
	销售量增长率			378.28%	13.73%
	销售单价(元/公斤)		10.74	5.05	4.51
	销售收入(万元)		679.31	1,527.37	1,550.72
	主营业务成本（万元）		686.93	1,727.54	1,957.04
	收入增长率			124.84%	1.53%
西兰花 IQF	销售量（公斤）	7,535,228.17	8,797,999.96	8,741,420.00	9,298,477.00
	销售量增长率	14.01%	16.76%	-0.64%	6.37%
	销售单价(元/公斤)	9.55	9.33	8.98	8.99
	销售收入(万元)	7,198.92	8,206.28	7,846.75	8,357.09
	主营业务成本（万元）	5,572.05	5,836.79	6,177.49	6,252.15
	收入增长率	16.85%	13.99%	-4.38%	1.21%
西兰花 FD	销售量（公斤）	295,927.32	352,574.20	380,600.00	391,600.00
	销售量增长率	25.07%	19.14%	7.95%	2.89%
	销售单价(元/公斤)	164.12	160.11	155.58	153.92
	销售收入(万元)	4,856.90	5,645.19	5,921.19	6,033.82

产品名称	年度/项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
	主营业务成本 (万元)	1,536.66	2,037.12	2,851.08	2,832.35
	收入增长率	25.38%	16.23%	4.89%	1.90%
草莓 IQF	销售量(公斤)	5,588,842.17	6,390,289.00	4,946,721.03	4,520,000.00
	销售量增长率	8.66%	18.86%	-21.86%	-3.42%
	销售单价(元/ 公斤)	12.59	12.85	12.39	11.49
	销售收入(万 元)	6,345.36	7,695.60	5,798.23	5,191.69
	主营业务成本 (万元)	4,473.99	5,066.25	4,231.25	4,039.21
	收入增长率	18.94%	21.28%	-24.66%	-10.46%
草莓 FD	销售量(公斤)	5,038,877.27	5,989,000.00	4,680,000.00	286,431.50
	销售量增长率	9.93%	-27.03%	-33.53%	7.39%
	销售单价(元/ 公斤)	163.37	171.32	166.25	167.72
	销售收入(万 元)	8,984.93	6,875.08	4,434.35	4,804.11
	主营业务成本 (万元)	4,491.06	3,219.22	2,319.87	2,483.12
	收入增长率	12.35%	-23.48%	-35.50%	8.34%
桔子 IQF	销售量(公斤)	24,000.00	95,000.00	7,651,010.00	8,438,480.00
	销售量增长率		295.83%	7953.69%	10.29%
	销售单价(元/ 公斤)		6.67	7.97	8.23
	销售收入(万 元)		63.36	6,100.75	6,947.68
	主营业务成本 (万元)		27.65	84.13	3,842.58
	收入增长率			9528.34%	4.67%
毛豆 IQF	销售量(公斤)	6,072,475.61	5,261,205.80	6,455,214.00	9,668,566.88(含新生产线试产 品)
	销售量增长率	10.44%	-13.36%	22.69%	49.78%
	销售单价(元/ 公斤)	9.47	9.24	9.27	9.37
	销售收入(万 元)	5,753.11	4,859.60	5,985.10	8,032.92
	主营业务成本 (万元)	4,337.76	3,558.78	3,893.80	6,883.45
	收入增长率	12.54%	-15.53%	23.16%	39.27%
青刀豆 IQF	销售量(公斤)	1,580,730.70	5,426,000.00	5,619,388.00	5,520,000.00
	销售量增长率	9856.73%	243.26%	3.56%	-1.77%
	销售单价(元/ 公斤)	8.96	9.00	8.93	8.50
	销售收入(万 元)	1,416.24	4,883.40	5,016.83	4,689.56

产品名称	年度/项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
	主营业务成本 (万元)	1,032.23	3,536.78	3,345.53	3,070.22
	收入增长率	9908.75%	244.82%	2.73%	-6.52%
葱 FD	销售量(公斤)	117046.24	148,322.50	132,210.00	132,303.00
	销售量增长率	11.68%	13.47%	-10.86%	-0.16%
	销售单价(元/ 公斤)	162.61	158.92	158.36	159.29
	销售收入(万 元)	2,125.64	2,357.14	2,093.63	2,107.47
	主营业务成本 (万元)	1,071.26	1,591.99	1,415.93	1,459.06
	收入增长率	14.20%	10.89%	-11.18%	0.66%
马蹄 IQF	销售量(公斤)		171,884.81	2,582,840.00	8,293,291.60
	销售量增长率			1402.66%	221.09%
	销售单价(元/ 公斤)		8.36	7.69	8.40
	销售收入(万 元)		143.77	1,987.41	6,967.66
	主营业务成本 (万元)		132.69	1,932.23	5,870.16
	收入增长率			1282.37%	250.59%
姜粉大麦苗 等其他产品	销售量(公斤)	16,760.92	5,175.00	1,931,041.00	2,123,412.30
	销售量增长率	-92.00%	-69.12%	37214.80%	283.33%
	销售单价(元/ 公斤)	58.89	40.61	4.91	1.69
	销售收入(万 元)	98.70	21.02	948.88	749.64
	主营业务成本 (万元)	850.14	21.09	1,003.73	326.46
	收入增长率	-88.41%	-78.71%	4414.62%	-62.22%
FD 玉米粒	销售量(公斤)			24,000.00	92,000.00
	销售量增长率				283.33%
	销售单价(元/ 公斤)			84.07	84.07
	销售收入(万 元)			201.77	773.45
	主营业务成本 (万元)			150.82	574.92
	收入增长率				-7.74%
蛋汤	销售量(公斤)	26,808.32	29,819.79	35,472.26	31,538.40
	销售量增长率	72.76%	11.23%	18.96%	-11.09%
	销售单价(元/ 公斤)	322.80	116.21	109.69	112.19
	销售收入(万 元)	865.38	346.53	389.10	359.00
	主营业务成本 (万元)	542.05	326.03	404.36	348.58
	收入增长率	72.35%	-59.96%	12.29%	-7.74%

产品名称	年度/项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
合计	销售收入(万元)	44,964.75	55,747.81	64,180.22	79,362.68
	主营业务成本(万元)	29,498.93	36,536.97	45,776.43	57,247.24
	收入增长率	21.95%	23.98%	15.13%	23.66%

(2) 主营业务分析

江西金源公司主要产品：有机速冻（IQF）草莓、毛豆、西兰花、青刀豆、桔子、马蹄等；有机冷冻干燥（FD）草莓、葱、玉米粒、西兰花等，有机热烘干燥（AD）蛋汤，以及有机糙米等产品。

主要销售渠道：内销渠道主要是沃尔玛、麦德龙、家乐福等全国连锁企业及铁路局动车组餐车。外销渠道主要是美国、欧盟市场、日本、犹太洁食市场。

目前，江西金源公司已在上海设立了全球营销中心，在江西总部设立了服务中心，建立起遍布全国的有机农产品市场营销网络，有机蔬菜、FD 有机产品通过现有营销网络销往全国各大中城市的连锁超市等市场终端。

江西金源公司生产的 IQF（速冻保鲜）产品已与北京新发地、上海曹安、广州江南、深圳布吉、武汉白沙洲、南京白云亭、杭州览桥等主流的农产品枢纽交易市场建立起战略合作伙伴关系，以上述枢纽市场为公司有机生鲜蔬菜、水果的销售集散中心，再由上述枢纽市场销往周边的大中城市。生产的 FD（冷冻干燥）产品定位休闲有机食品细分市场，积极拓展休闲消费者群体，积极开发健康的有机方便食品，目前已与上海餐饮公司等大客户建立起战略合作关系，同时公司生产的蛋花汤等系列休闲、方便食品已经在国内的动车、高铁线路上赢得了广泛赞誉，FD 有机休闲、方便食品的市场持续、快速增长，前景广阔。

(3) 未来年度收入预测

江西金源公司主营项目为有机地培育、开发，蔬菜、水果（含有机）的种植、加工及销售，天然与野生有机食物的加工及销售，粮食（含大米）的加工及销售，预包装食品的销售。目前江西金源公司共有可控有机土地面积约 10.6 万亩，其中，江西万载县为 6.6 万亩、江西铜鼓县 4 万亩，转换期面积 6 万亩。2015 年外协基地面积为，湖北 9300 亩、江苏 2800 亩、山东 4700 亩、浙江 22400 亩，合计 39200 亩。江西金源铜鼓基地面积 57800 亩，万载县基地面积为 83970 亩（含麻田自营

地基地 5000 亩)。基地实际面积根据种植合同面积以每年两茬作物折算。2011 年-2015 年基地种植面积及种植农户数量如下表:

2011 年- 2015 年及 2016 年 1-6 月基地种植面积及种植农户数量表

项目内容	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-6 月
种植面积(亩)	水稻	7400	23800	70945	75300	112700
	毛豆	11000	23300	12926	19194	18500
	草莓	25300	7600	14770	10770	8900
	西兰花	15900	20200	17280	20770	29000
	其他	5200	9300	12527	11650	18400
合计	64800	84200	128448	137684	187500	155960
实际种植面积	32400	42100	64224	68842	185500	44160
基地农户数量	7128 户	9262 户	14130 户	15300 户	26785 户	6308 户

2012 年至 2015 年江西金源主要客户情况如下表:

2012-2013 年主要销售客户统计表 (表 1)

序号	客户名称	2013 年度		2012 年度	
		金额 (元)	占总收入比例	金额 (元)	占总收入比例
1	深圳市泰香米业有限公司	114,930,531.00	20.62%	80,233,426.47	17.84%
2	福建众发农业科技有限公司	94,930,134.00	17.03%	15,283,402.78	3.40%
3	泰州浩润食品有限公司	82,456,229.00	14.79%	66,830,801.07	14.86%
4	龙海市华进食品有限公司	64,571,878.00	11.58%	64,205,193.60	14.28%
5	清远震兴农产品有限公司	59,878,766.00	10.74%	76,789,768.37	17.08%
6	漳浦恒美食品工业有限公司	57,834,511.00	10.37%	65,098,352.73	14.48%
7	宁波能大食品有限公司	57,347,815.00	10.29%	68,411,066.22	15.21%
合计		531,949,864.00	95.42%	436,852,011.24	97.15%

2014-2015 年主要销售客户统计表 (表 2)

序号	客户名称	2015 年度		2014 年度	
		金额 (元)	占总收入比例	金额 (元)	占总收入比例
1	深圳市泰香米业有限公司	146,601,770	18%	108,053,097	17%
2	福建众发农业科技有限公司	99,885,081	13%	105,947,579	16%
3	山东新天地农业发展有限公司	82,152,920	10%	-	-
4	泰州浩润食品有限公司	69,785,009	9%	73,782,363	11%
5	龙海市华进食品有限公司	65,551,257	8%	57,229,062	9%
合计		463,976,037	58%	345,012,101	53%

对未来年度的营业收入估测, 主要通过对公司前几年经营状况、行业发展状况分析整理基础上, 参考公司 2016 年签订的销售合同, 考虑江西金源公司自身特点和优势, 结合公司未来发展规划和未来市场需求综合得出的。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

江西金源公司的收入来源主要为有机糙米、西兰花、草莓、桔子、毛豆、青刀豆、葱和马蹄等产品。

有机糙米 2012 年销售数量比上年增长 37.99%，2013 年销售数量比上年增长 71.65%，2014 年销售数量比上年增长 8.37%，2015 年销售数量比上年增长 37.97%。截止 2016 年 6 月 30 日已签订销售合同 23,350.00 吨，根据 2016 年签订的销售合同，下半年需要完成销售量 13,450.00 吨，江西金源公司预计 2017 年、2018 年、2019 年销售数量分别比上年增长 10%，2020 年销售数量将达到 34,000.00 吨。2021 年及以后年度与 2020 年基本持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

有机糙米附属产品是加工成品米时的一些副产品，主要为碎米、稻壳和细糠等，未来年度产量预测根据以前年度生产情况，按 2014 年、2015 年有机糙米附属产品与有机糙米的平均比率预测有机糙米附属产品的产量，销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

其他有机米系列产品主要为糙米粉、有机长粒香米、有机糯米等，大多为外部采购或委托加工。这些产品种类多，单个品种销量不大，基本亏损，江西金源为维护客户关系，计划维持现有产量。江西金源公司预计 2016 年 7-12 月的产销量，将与 2016 年上半年持平，2017 年及以后年度与 2016 年基本持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

西兰花 IQF 产品 2012 年销售数量比上年增长 14.01%，2013 年销售数量比上年增长 16.76%，2014 年与 2013 年基本持平，2015 年销售数量比 2014 年增长 6.37%。截至 2016 年 6 月 30 日已签订销售合同 9,195.00 吨，根据 2016 年签订的销售合同，下半年需要完成销售量 6,235.50 吨，江西金源公司预计西兰花 IQF 产品 2017 年、2018 年、2019 年、2020 年销售数量分别比上年增长 5%，2021 年及以后年度销售量与 2020 年持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

西兰花 FD 产品 2012 年销售数量比上年增长 25.07%，2013 年销售数量比上年增长 19.14%，2014 年销售数量比上年增长 7.95%，2015 年销售数量比 2014 年增长 2.89%，截至 2016 年 6 月 30 日已签订销售合同 294.00 吨，根据 2016 年签订的销售合同，下半年需要完成销售量 144.40 吨，江西金源公司预计西兰花 FD 产品 2017 年销售量基本与上年持平，2018 年、2019 年、2020 年销售数量分别比上年

增长 5%，2021 年及以后年度销售量与 2020 年持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

草莓 IQF 产品 2012 年销售数量比上年增长 8.66%，2013 年销售数量比上年增长 18.86%，2014 年销售数量比上年减少 21.86%，2015 年销售数量比 2014 年减少 3.42%，截止 2016 年 6 月 30 日已签订销售合同 4,215.00 吨，根据 2016 年签订的销售合同，下半年需要完成销售量 2,541.00 吨，江西金源公司预计草莓 IQF 产品 2017 年销售量基本与上年持平，2018 年、2019 年、2020 年销售数量分别比上年增长 5%，2021 年及以后年度销售量与 2020 年持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

草莓 FD 产品 2012 年销售数量比上年增长 9.93%，2013 年销售数量比上年减少 27.03%，2014 年比上年减少 33.53%，2015 年销售数量比 2014 年增长 7.23%，截止 2016 年 6 月 30 日已签订销售合同 287.50 吨，根据 2016 年签订的销售合同，下半年需要完成销售量 173.75 吨，江西金源公司预计草莓 FD 产品 2017 年、2018 年、2019 年、2020 年销售数量分别比上年增长 5%，2021 年及以后年度销售量与 2020 年持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

桔子 IQF 产品 2012 年开始销售，2013 年销售数量比上年增加 295.83%，2014 年比上年增长 7953.69%，2015 年销售数量比 2014 年增长 10.29%，截止 2016 年 6 月 30 日已签订销售合同 9,080.00 吨，根据 2016 年签订的销售合同，下半年需要完成销售量 5,396.00 吨，江西金源公司预计桔子 IQF 产品 2017 年、2018 年、2019 年销售量分别比上年增长 10%，2020 年销售数量比上年增长 5%，2021 年及以后年度销售量与 2020 年持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

毛豆 IQF 产品 2012 年销售数量比上年增长 10.44%，2013 年销售数量比上年减少 13.36%，2014 年比上年增长 22.69%，2015 年销售数量比 2014 年增长 49.78%，扣除新生产线试产产品，增长 37.82%，截止 2016 年 6 月 30 日已签订销售合同 6,800.00 吨，根据 2016 年签订的销售合同，下半年需要完成销售量 3,640.00 吨，江西金源公司预计 2017 年、2018 年、2019 年销售量分别比上年增长 10%，2020 年销售量比上年增长 5%，2021 年及以后年度销售量与 2020 年持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

青刀豆 IQF 产品 2012 年销售数量比上年增长 9856.73%，2013 年销售数量比

上年增长 243.26%，2014 年销售数量比上年增长 3.56%，2015 年销售数量与 2014 年基本持平，截止 2016 年 6 月 30 日已签订销售合同 3,906.00 吨，根据 2016 年签订的销售合同，下半年需要完成销售量 2,586.00 吨，江西金源公司预计 2017 年销售数量基本与上年持平，2018 年、2019 年、2020 年销售数量分别比上年增长 5%，2021 年及以后年度销售量与 2020 年持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

葱 FD 产品 2012 年销售数量比上年增长 11.68%，2013 年销售数量比上年增长 13.47%，2014 年比上年减少 10.86%，2015 年销售数量 132.00 吨，与 2014 年基本持平，截止 2016 年 6 月 30 日已签订销售合同 363.00 吨，根据 2016 年签订的销售合同，下半年需要完成销售量 304.20 吨，江西金源公司预计 2017 年销售量比上年增长 20%，2018 年、2019 年销售量分别比上年增长 15%，2020 年销售量比上年增长 10%，2021 年及以后年度销售量与 2020 年持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

马蹄 IQF 产品从 2013 年开始销售，2014 年销售数量比上年增长 1402.66%，2015 年销售数量 8,293.00 吨，比 2014 年增长 221.09%，截止 2016 年 6 月 30 日已签订销售合同 9,080.00 吨，根据 2016 年签订的销售合同，下半年需要完成销售量 5,544.00 吨。江西金源公司预计 2017 年销售量比上年增长 10%，2018 年、2019 年、2020 年销售量分别比上年增长 5%，2021 年及以后年度销售量与 2020 年持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

姜粉大麦苗等其他产品的种类杂，单品销售数量少，利润较低，江西金源为维护客户关系，计划维持现有产量。江西金源公司预计 2016 年 7-12 月的产销量，将与 2016 年上半年持平，2017 年及以后年度与 2016 年基本持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

玉米粒 FD 产品 2014 年开始生产销售，当年完成销售量 24.00 吨，2015 年销售 92.00 吨，比 2014 年增长 283.33%，截止 2016 年 6 月 30 日已签订销售合同 111.00 吨，根据 2016 年签订的销售合同，下半年需要完成销售量 63.00 吨，江西金源公司预计 2017 年、2018 年销售数量分别比上年增长 20%，2019 年销售数量比上年增长 15%，2020 年销售数量比 2019 年增长 10%，2021 年及以后年度销售量与 2020 年持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

蛋汤产品 2012 年销售数量比上年增长 72.76%，2013 年销售数量比上年增长 11.23%，2014 年比上年增长 18.96%，2015 年销售 32.00 吨，比 2014 年减少 11.09%，蛋汤产品利润较低，江西金源为维护客户关系，计划维持现有产量，江西金源公司预计 2016 年下半年蛋汤产品销售数量与上半年基本持平，2017 年及以后年度与 2016 年基本持平。销售单价预测参照 2014 年和 2015 年平均销售单价。

黄秋葵 IQF 产品 2015 年开始生产销售，当年完成销售量 442.00 吨，截止 2016 年 6 月 30 日已签订销售合同 1,350.00 吨，比 2015 年增长 225.08%，根据 2016 年签订的销售合同，下半年需要完成销售量 1,012.00 吨。江西金源公司预计 2017 年、2018 年、2019 年销售量分别比上年增长 15%，2020 年销售量比上年增长 10%，2021 年及以后年度销售量与 2020 年持平。销售单价预测参照 2015 年和 2016 年已签订合同的平均销售单价。

茶豆 IQF 产品 2016 年开始生产销售，截止 2016 年 6 月 30 日已签订销售合同 2,250.00 吨，根据 2016 年签订的销售合同，下半年需要完成销售量 1,150.00 吨。江西金源公司预计 2017 年销售量比上年增长 10%，2018 年、2019 年销售量分别比上年增长 15%，2020 年销售量比上年增长 10%，2021 年及以后年度销售量与 2020 年持平。销售单价预测参照 2016 年已签订合同的平均销售单价。

（4）主营业务成本的预测

江西金源公司主营业务成本由原材料、辅助材料、燃料及动力、制造费用等组成。其中，制造费用包括人工工资、福利费、电费、水费、运输费、修理维护费、折旧费等。2012 年-2015 年及 2016 年 1-6 月主要产品毛利率如下表所示：

2012-2015 年及 2016 年 1-6 月主要产品毛利率

序号	项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-6 月
1	有机糙米	23.98%	25.28%	21.65%	25.06%	26.46%
2	其他有机米系列		-1.12%	-13.11%	-26.20%	1.21%
3	西兰花 IQF	22.60%	28.87%	21.27%	25.19%	25.34%
4	西兰花 FD	68.36%	63.91%	51.85%	53.06%	54.81%
5	草莓 IQF	29.49%	34.17%	27.03%	22.20%	18.06%
6	草莓 FD	50.02%	53.18%	47.68%	48.31%	48.02%
7	桔子 IQF		-32.77%	37.01%	42.11%	45.56%
8	毛豆 IQF	24.60%	26.77%	34.94%	22.03%	13.55%

9	青刀豆 IQF	27.11%	27.58%	33.31%	34.53%	26.70%
10	葱 FD	49.60%	32.46%	32.37%	30.77%	33.62%
11	马蹄 IQF		7.71%	2.78%	15.75%	21.61%
12	姜粉大麦苗等其他产品	-761.30%	-0.35%	-5.78%	8.93%	-39.20%
13	玉米粒 FD			25.25%	25.67%	27.89%
14	蛋汤	37.36%	5.91%	-3.92%	2.90%	2.81%
15	茶豆					37.73%
16	黄秋葵 IQF				30.83%	8.25% (含新生产线试车产品)

江西金源公司主要产品西兰花 FD 毛利最高，草莓 FD 次之，其他有机米系列的毛利是负数。综合下来，公司主营业务综合毛利率相对稳定，2012 年、2013 年、2014、2015 年公司综合毛利率分别为 34.40%、34.46%、28.68%和 27.87%，基本保持稳定。2014 年综合毛利率较 2013 年有所下降，主要原因在于 2014 年公司采购原材料的价格有所上升，导致营业成本增加。2015 年综合毛利率与 2014 年综合毛利率相差不大。江西金源公司生产所需的原材料，2012—2015 年原材料占公司同期生产成本的比重合计为 59.75%、64.98%、67.98%和 70.63%。上述原材料的价格变化在一定程度上影响公司的生产成本，并且影响公司产品综合毛利率水平。

根据成本与收入匹配的原则，通过对企业历史年度生产成本进行分析，了解各产品的主要成本构成，主要影响因素，成本的变动幅度及变化趋势，按照各产品 2014 年、2015 年成本与收入的平均比例，预测未来年度的主营业务成本。

江西金源农业开发有限公司未来年度营业收入和营业成本如下表所示，本着谨慎原则，2020 年以后的永续年收益假设按 2020 年收入保持不变。

江西金源农业开发有限公司未来年度营业收入和营业成本估测表 单位：万元

业务类型	项目	2016 年 7-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	永续年
有机糙米	收入	13,093.07	25,010.02	27,511.02	30,262.12	33,097.72	33,097.72
	成本	11,018.09	21,046.45	23,151.09	25,466.20	27,852.41	27,852.41
有机糙米附属产品	收入	1,282.43	2,449.66	2,694.63	2,964.09	3,241.83	3,241.83
其他有机米系列	收入	422.70	845.40	845.40	845.40	845.40	845.40
	成本	505.78	1,011.55	1,011.55	1,011.55	1,011.55	1,011.55
西兰花 IQF	收入	5,600.76	8,739.38	9,176.35	9,635.17	10,116.93	10,116.93
	成本	4,299.68	6,709.19	7,044.65	7,396.88	7,766.73	7,766.73
西兰花 FD	收入	2,234.56	4,617.67	4,839.91	5,087.95	5,341.29	5,341.29

	成本	1,062.44	2,195.51	2,301.18	2,419.11	2,539.56	2,539.56
草莓 IQF	收入	3,033.37	4,993.54	5,243.22	5,505.38	5,780.65	5,780.65
	成本	2,286.80	3,764.54	3,952.77	4,150.40	4,357.93	4,357.93
草莓 FD	收入	2,901.43	5,119.87	5,375.86	5,644.66	5,926.89	5,926.89
	成本	1,508.79	2,662.42	2,795.53	2,935.32	3,082.08	3,082.08
桔子 IQF	收入	4,372.68	8,331.83	9,165.02	10,081.52	10,585.60	10,585.60
	成本	2,642.75	5,035.56	5,539.12	6,093.03	6,397.69	6,397.69
毛豆 IQF	收入	3,392.65	7,585.58	8,344.14	9,178.55	9,637.48	9,637.48
	成本	2,426.29	5,424.91	5,967.40	6,564.14	6,892.35	6,892.35
青刀豆 IQF	收入	2,252.83	3,402.77	3,572.91	3,751.55	3,939.13	3,939.13
	成本	1,488.62	2,248.47	2,360.90	2,478.94	2,602.89	2,602.89
葱 FD	收入	4,831.42	6,884.05	7,916.66	9,104.15	10,014.56	10,014.56
	成本	3,306.22	4,710.87	5,417.50	6,230.12	6,853.12	6,853.12
马蹄 IQF	收入	4,461.88	8,161.30	8,569.37	8,997.84	9,447.73	9,447.73
	成本	4,048.54	7,405.25	7,775.52	8,164.29	8,572.50	8,572.50
姜粉大麦苗等其他产品	收入	2,431.73	4,863.46	4,863.46	4,863.46	4,863.46	4,863.46
	成本	2,393.41	4,786.81	4,786.81	4,786.81	4,786.81	4,786.81
玉米粒 FD	收入	529.65	1,119.82	1,343.79	1,545.35	1,699.89	1,699.89
	成本	394.80	834.72	1,001.66	1,151.91	1,267.10	1,267.10
蛋汤	收入	191.55	383.09	383.09	383.09	383.09	383.09
	成本	192.53	385.04	385.04	385.04	385.04	385.04
茶豆 IQF	收入	1,221.24	2,628.32	3,022.57	3,475.95	3,823.55	3,823.55
	成本	760.43	1,636.57	1,882.05	2,164.36	2,380.80	2,380.80
黄秋葵 IQF	收入	940.35	1,535.38	1,765.69	2,030.55	2,233.60	2,233.60
	成本	650.40	1,061.96	1,221.25	1,404.45	1,544.89	1,544.89
合计	收入	53,194.30	96,671.14	104,633.09	113,356.78	120,978.80	120,978.80
	成本	38,985.57	70,919.82	76,594.02	82,802.55	88,293.45	88,293.45

2、营业税金及附加的预测

江西金源农业开发有限公司主要涉及的税种有：增值税 13%，城市维护建设税 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，法定所得税率为 25%，根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第（一）项及财政部、国家税务总局关于《享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围》（财税【2008】149 号，江西金源公司生产销售的稻米初加工、蔬菜初加工、水果初加工产品给予所得税免税政策，

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

江西金源公司产品销售收入中有机糙米（当地税务部门核定销售收入的 1/3 部分）和其他有机米系列及蛋花汤产品为不免税产品，所得税率为 25%。

本次评估根据企业执行的纳税政策进行附加税费预测，其中对产品销售缴纳增值税的预测根据历史年度增值税应纳税额所占销售收入的平均比例进行预测。2013 年-2015 年各年度及 2016 年 1-6 月的增值税应纳税额分别为 1,900.64 万元、1,496.02 万元、1,959.15 万元、917.96 万元，2013 年-2015 年各年度及 2016 年 1-6 月的销售额分别为 55,747.81 万元、64,180.22 万元、79,362.68 万元、34,496.00 万元，增值税应纳税额占销售收入前三年的平均比例为 2.74%，未来增值税税负率的估测按前三年平均的 2.74%进行估算。

江西金源农业开发有限公司未来年度营业税金及附加估测表 单位：万元

明细项	比率	2016 年 7-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	永续年
产品销售收入		53,194.30	96,671.14	104,633.09	113,356.78	120,978.80	120,978.80
增值税应纳税额	2.74%	1,455.56	2,645.22	2,863.08	3,101.79	3,310.35	3,310.35
城市维护建设税	5%	72.78	132.26	151.11	169.24	177.42	177.42
教育费附加	3%	43.67	79.36	85.89	93.05	99.31	99.31
地方教育费附加	2%	29.11	52.90	57.26	62.04	66.21	66.21
附加税合计		145.56	264.52	294.26	324.33	342.94	342.94

3、期间费用

（1）销售费用

江西金源公司营业费用主要包括销售人员工资、运输费、差旅费、广告费等。2013 年-2015 年及 2016 年 1-6 月江西金源公司营业费用占营业收入的比例分别为 7.33%、7.12%、6.26%、6.14%，营业费用占当年营业收入的比率前三年平均值为 6.90%。销售办公用房租费根据租赁合同基本不变，其余与业务相关性较强的费用，根据历史年度费用与营业收入的平均比率，结合本年度的收入水平和实际情况进行预测。

具体预测情况见下表：

江西金源农业开发有限公司未来销售费用估测表 单位：万元

序号	费用明细项	未来预测数据					
		2016 年 7-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	永续年

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

1	邮寄费	3.34	6.06	6.56	7.11	7.59	7.59
2	运输费	2,926.84	5,319.02	5,757.10	6,237.09	6,656.47	6,656.47
3	差旅费	10.98	19.95	21.59	23.39	24.96	24.96
4	商检费	47.03	85.47	92.51	100.22	106.96	106.96
5	广告	72.57	131.88	142.75	154.65	165.05	165.05
6	参展	43.79	79.58	86.14	93.32	99.59	99.59
7	保险						
8	佣金	1.59	2.90	3.14	3.40	3.63	3.63
9	其他	7.16	13.00	14.07	15.25	16.27	16.27
10	上海办公费	67.15	122.04	132.09	143.10	152.72	152.72
11	工资	290.54	528.01	571.50	619.14	660.77	660.77
12	上海房租	11.23	22.45	22.45	22.45	22.45	22.45
13	上海三金费用	20.58	37.40	40.48	43.85	46.80	46.80
14	上海仓储费	6.93	12.60	13.63	14.77	15.76	15.76
15	上海销售费用	59.45	108.04	116.94	126.69	135.21	135.21
16	北京办事处办公费	22.16	40.26	43.58	47.21	50.39	50.39
17	北京房租	19.50	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00
	合计	3,610.84	6,567.66	7,103.52	7,690.65	8,203.63	8,203.63

(2) 管理费用

江西金源农业开发有限公司 2013-2015 年及 2016 年 1-6 月管理费用占主营业务收入的比例分别为 2.40%、2.18%、2.40%、2.84%，管理费用占当年营业收入的比率前三年平均值为 2.33%，本次评估中，评估人员分析了江西金源农业开发有限公司产生的管理费用情况，区分固定费用、变动费用及半变动分别进行预测。具体预测情况见下表：

江西金源农业开发有限公司未来管理费用估测表 单位：万元

序号	费用明细项	未来预测数据					
		2016 年 7-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	永续年
1	办公费	10.62	21.77	22.86	24.00	25.20	25.20
2	培训/认证	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
3	招待费	28.50	58.43	61.35	64.42	67.64	67.64
4	差旅费	35.67	73.12	76.78	80.62	84.65	84.65
5	车辆费用	28.37	58.16	61.06	64.12	67.32	67.32
6	工资	428.47	942.64	1,036.91	1,140.60	1,254.66	1,254.66
7	福利费	37.83	83.23	91.55	100.71	110.78	110.78
8	物料费	1.66	3.65	3.83	4.02	4.22	4.22
9	折旧费	63.91	127.82	127.82	127.82	127.82	127.82
10	其他	209.24	431.04	443.97	457.29	471.01	471.01
11	科研费	5.00	5.50	6.05	6.66	7.32	7.32
12	维修费	13.44	28.22	29.63	31.11	32.67	32.67
13	评估费	5.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

序号	费用明细项	未来预测数据					
		2016 年 7-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	永续年
14	审计费	60.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
15	律师费	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	合计	934.27	1,930.13	2,058.37	2,197.91	2,349.84	2,349.84

(3) 财务费用

江西金源农业开发有限公司 2013-2015 年各年度及 2016 年 1-6 月财务费用分别为 712.99 万元、587.45 万元、219.58 万元、161.55 万元，财务费用主要为利息支出、手续费支出及承兑汇票和利息收入等，具有较大的不确定性，本次评估未来财务费用根据企业未来运营规划及流资筹措情况进行预测。

4、折旧和摊销估算

江西金源农业开发有限公司的固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输设备以及电子设备等。评估中，固定资产按取得时的实际成本计价，按照企业的固定资产折旧政策，以企业账面原值为基础，预测未来折旧和摊销数额；无形资产主要为土地使用权和软件，按照企业现有的无形资产的摊销政策预测其未来各年的摊销费用。具体内容见下表：

江西金源农业开发有限公司未来折旧摊销预测表 单位：万元

资产类别	未来年度折旧计提预测					
	2016 年 7-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	永续年
无形资产摊销合计	7.36	14.71	14.71	14.71	14.71	14.71
固定资产折旧合计	1,226.03	2,467.50	2,467.50	2,467.50	2,467.50	2,467.50
折旧摊销合计	1,233.39	2,482.21	2,482.21	2,482.21	2,482.21	2,482.21

5、资产减值损失

本次评估中，对企业未来收益的预测是以企业正常经营为假设前提，假设公司当年销售收入在合理期间顺利收回，不考虑呆坏账对公司未来收益的影响，因此公司未来年度的资产减值损失按零考虑。

6、营业外收入和营业外支出

营业外收入和营业外支出主要是公司发生的罚款收入、补贴收入以及发生的罚款、捐赠、地方规费等支出。考虑到营业外收支业务发生的内容及金额不稳定，且公司以前年度发生的营业外收支相抵后对公司未来自由现金流量的影响不大，

因此本次评估中按零估测。

7、企业所得税

现场核查得知，江西金源农业开发有限公司现行所得税率为 25%，根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第（一）项及财政部、国家税务总局关于《享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围》（财税【2008】149 号，江西金源公司生产销售的稻米初加工、蔬菜初加工、水果初加工产品给予所得税免税政策，江西金源公司产品销售收入中有机糙米（当地税务部门核定销售收入的 1/3 部分）和其他有机米系列及蛋花汤产品为不免税产品。假设未来年度国家免税政策和企业所得税税率保持不变。

8、资本性支出估算

按照收益估算的前提和基础，在维持现有规模的前提下，未来各年不考虑扩大的资本性投资，则只需满足维持现有生产经营能力所必需的更新性投资支出。因此只需估算现有资产耗损（折旧）后的更新支出。本次估算机器设备、车辆及办公设备的更新投资所发生的资本性支出按基准日该被更新资产的账面原值计算。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已经折完，需按照资产原值补充更新该资产。在发生的资产更新支出的同时，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止。具体预测数据见下表：

江西金源农业开发有限公司未来资本性支出预测表 单位：万元

费用明细项		未来预测数据					
		2016 年 7-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	永续年
用于现有生产设施的维护方面的支出	固定资产购建/更新/改造	1,226.03	2,467.50	2,467.50	2,467.50	2,467.50	2,467.50
	无形资产购置/开发	7.36	14.71	14.71	14.71	14.71	14.71
合计		1,233.39	2,482.21	2,482.21	2,482.21	2,482.21	2,482.21

9、营运资金增加额估算

营运资金增加是指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金增加额，如维持正常生产经营所需保持的现金量、产品存货购置所需资金量、客户应付而未付的业务款项（应收账款）等所需的资金以及应付的款项等。本次评估将资产和负债分为敏感项目与非敏感项目。敏感项目是

指直接随销售额变动的资产、负债项目，包括经营现金、应收票据、应收账款、存货、应付账款、应付票据等。非敏感项目是指不太随销售额变动的资产、负债项目和属于资本性或融资性的项目，如固定资产、对外投资、短期借款等。通过测算基期各项目与销售收入的比例关系来预测未来资金的需求情况。

未来年度营运资金追加具体数额详见“自由现金流预测表”。

10、未来年度自由现金流的预测

根据上述分析，江西金源农业开发有限公司未来几年的经营性净现金流量如下表所示：

江西金源农业开发有限公司未来现金流量预测表 单位：万元

项目	2016年 7-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	永续期
营业收入	53,194.30	96,671.14	104,633.09	113,356.78	120,978.80	120,978.80
营业成本	38,985.57	70,919.82	76,594.02	82,802.55	88,293.45	88,293.45
营业税金及附加	145.56	264.52	294.26	324.33	342.94	342.94
营业毛利	14,063.17	25,486.81	27,744.81	30,229.90	32,342.41	32,342.41
销售费用	3,610.84	6,567.66	7,103.52	7,690.65	8,203.63	8,203.63
管理费用	934.27	1,930.13	2,058.37	2,197.91	2,349.84	2,349.84
财务费用	325.41	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50
资产减值损失						
投资收益						
营业利润	9,192.66	16,336.52	17,930.42	19,688.84	21,136.44	21,136.44
营业外收入						
营业外支出						
利润总额	9,192.66	16,336.52	17,930.42	19,688.84	21,136.44	21,136.44
所得税	167.42	312.38	349.06	389.63	430.18	430.18
净利润	9,025.24	16,024.13	17,581.36	19,299.22	20,706.26	20,706.26
加：折旧/摊销	1,233.39	2,482.21	2,482.21	2,482.21	2,482.21	2,482.21
加：扣除所得税影响的利息支出	319.49	640.02	639.80	639.59	639.22	639.22
减：资本性支出	1,233.39	2,482.21	2,482.21	2,482.21	2,482.21	2,482.21
营运资金增加（减少）	18,869.71	1,508.61	3,789.97	4,078.50	3,439.74	
净现金流	-9,524.98	15,155.54	14,431.18	15,860.30	17,905.73	21,345.48

（二）未来收益年限的估测

现金流量的持续年数应当等于企业的寿命，企业的寿命是不确定的，通常采用持续经营假设，即假设企业将无限期的持续经营下去。

本次评估中，对江西金源农业开发有限公司现金流量的预测采用分段法，即

将企业未来实现的权益自由现金流量分为明确预测期期间的现金流量和永续年的现金流量，现场核实了解得知，江西金源农业开发有限公司不存在预期会影响企业持续经营的不利因素。依据评估中采用的持续经营假设，结合被评估单位现有生产经营情况、技术水平及市场状况，在合理分析基础上，合理预测企业 2016 年 7 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日的未来收益，考虑到未来不可测因素影响，本着谨慎原则，假定 2021 年及以后年度企业收益按 2020 年收益状况保持不变。

（三）折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数 β （Levered Beta）；第二步，根据对比公司资本结构、对比公司 β 以及被评估公司资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

（1）对比公司的选取

在本次评估中对比公司的选择标准如下：

- 1) 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 2) 对比公司在沪深交易所发行人民币 A 股；
- 3) 对比公司所从事的行业或其主营业务为农产品加工流通行业。

（2）投资回报率的确定

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

1) 股权回报率的确定

为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$Re = Rf + \beta \times ERP + Rs$$

其中：Re ——股权回报率

Rf ——无风险回报率

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

B —— 风险系数

ERP——市场风险超额回报率

R_s ——公司特有风险超额回报率

分析 CAPM 我们采用以下几步：

第一步：确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

无风险报酬率反映的是在本金没有违约风险、期望收入得到保证时资金的基本价值。本次选取 2015 年 12 月 31 日几何平均五年期以上国债到期收益率 3.74% 作为无风险收益率。

第二步：确定股权风险收益率

ERP 为市场风险溢价，即通常指股市指数平均收益率超过平均无风险收益率（通常指长期国债收益率）的部分。沪深 300 指数比较符合国际通行规则，其 300 只成分样本股能较好地反映中国股市的状况。本次评估中，评估人员借助 WIND 资讯专业数据库对我国沪深 300 指数近年来的超额收益率进行了测算分析，测算结果为 16 年（2000 年—2015 年）几何平均超额收益率 7.84%，则本次评估中的市场风险溢价取 7.84%。

第三步：确定对比公司相对于股票市场风险系数 β （Levered Beta）。

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司，如果其 β 值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%；相反，如果公司 β 为 0.9，则表示其股票风险比股市平均低 10%。因为投资者期望高风险应得到高回报， β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

目前中国国内 Wind 资讯公司是一家从事 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估我们选取 Wind 资讯公司公布的 β 计算器计算的 β 值。（指数选取沪深 300 指数）。

贝塔因子取 Wind 资讯查询的沪深 A 股股票中农产品加工流通行业（17 家上市公司）股票 100 周剔除资本结构因素的 β （Unlevered β ）平均值 0.6281。

第四步：确定被评估企业的资本结构比率

我们采用被评估企业的基准日实际资本结构，计算过程如下：

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

$E = 61,053.66$ 万元（公司基准日账面净资产）

$D = 15,000.00$ 万元（公司基准日账面付息债务）

$E/(E+D) = 80.28\%$

$D/(E+D) = 19.72\%$

第五步：估算被评估企业在上述确定的资本结构比率下的 Levered Beta

我们将已经确定的被评估企业资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估企业 Levered Beta：

$$\text{Levered Beta} = \text{Unlevered Beta} \times [1 + (1-T) D/E]$$

式中：D：债权价值；

E：股权价值；

T：适用所得税率（取 25%）；

经计算，江西金源农业开发有限公司的含资本结构因素的 Levered Beta 等于：

$$\beta = 0.6281 \times [1 + (1-25\%) \times 15,000.00/61,053.66] = 0.7438$$

第六步：估算公司特有风险收益率 R_s

③ 规模风险报酬：

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合收益，对于单个公司的投资风险一般认为要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。公司的特有风险目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响，公司资产规模小、投资风险就会增加，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，企业资产规模与投资风险这种关系已广泛被投资者接受。

在国际上有许多知名的研究机构发表过有关文章详细阐述了公司资产规模与投资回报率之间的关系。如美国的 Ibbotson Associate 在其 SBBI 每年度研究报告中就有类似的论述。美国研究公司规模超额收益的另一个著名研究是 Grabowski-King 研究，下表就是该研究的结论：

样本规模超额收益率

组别	净资产账面价值(百万美元)	规模超额收益率算术平均值	规模超额收益率平滑处理后算术平均值
1	16,884	5.70%	4.20%
2	6,691	4.90%	5.40%
3	4,578	7.10%	5.80%

组别	净资产账面价值(百万美元)	规模超额收益率算术平均值	规模超额收益率平滑处理后算术平均值
--	--	--	--
20	205	10.30%	9.80%
21	176	10.90%	10.00%
22	149	10.70%	10.20%
23	119	10.40%	10.50%
24	84	10.50%	11.00%
25	37	13.20%	12.00%

从上表可以看出公司规模超额收益率随着资产规模的降低由 4.2%逐步增加到 12%左右。

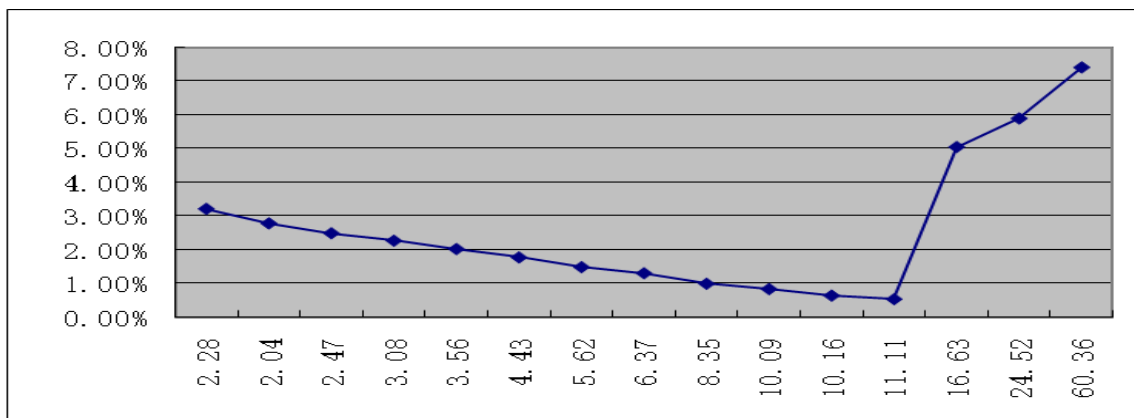
参考 Grabowski-King 研究的思路，我们对沪、深两市的 1,000 多家上市公司 1999~2006 年的数据进行了分析研究，得出以下结论：

我们将样本点按调整后净资产账面价值进行排序并分组，得到下表数据：

规模指标范围内股东权益

组别	样本点数量	规模指标范围（亿元）	规模超额收益率(原始 Beta)	股东权益（亿元）
1	7	0-0.5	3.22%	2.28
2	20	0.5-1.0	2.79%	2.04
3	28	1.0-1.5	2.49%	2.47
4	98	1.5-2.0	2.27%	3.08
5	47	2.0-2.5	2.02%	3.56
6	53	2.5-3.0	1.78%	4.43
7	88	3.0-4.0	1.49%	5.62
8	83	4.0-5.0	1.31%	6.37
9	57	5.0-6.0	0.99%	8.35
9	47	6.0-7.0	0.84%	10.09
10	34	7.0-8.0	0.64%	10.16
11	41	8.0-10.0	0.54%	11.11
12	79	10.0-15.0	5.05%	16.63
13	35	15.0-20.0	5.90%	24.52
14	35	20.0-	7.41%	60.36

规模超额收益率对应股东权益图



从以上可以看出规模超额收益率在净资产规模低于 10 亿时呈现下降趋势，当净资产规模超过 10 亿后不再符合下降趋势。

根据上表中的数据，我们可以采用线性回归分析的方式得出超额收益率与总资产规模、总资产报酬率之间的回归方程如下：

$$R = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中：R：公司规模超额收益率；

S：为公司总资产账面值（万元）/10000（NA≤10 亿）；

ROA：为公司总资产报酬率。

根据以上结论，我们将被评估单位评估基准日资产总额及息税前利润代入上述回归方程既可计算被评估单位的规模超额收益率。

$$\begin{aligned} R &= 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA \\ &= 3.73\% - 0.717\% \times \ln(141,154.74 / 10000) - 0.267\% \times 4.64\% \\ &= 1.82\% \end{aligned}$$

④ 个别风险系数：

经了解江西金源农业开发有限公司在经营过程中存在如下风险：

A. 政策风险

农业行业是国家关注的重点行业之一，为加快产业健康发展，国家出台了多项优惠政策，但优惠政策具有时效性，未来面临优惠政策变动的风险。

B. 技术风险

主要考虑企业未来技术产业化经营中可能面临的技术转化风险、技术替代风险、技术权利风险等。因委估企业为有机农副产品加工企业，技术已经属于成熟的产业，规模化生产的技术实施和完善基本形成，技术风险相对小。近年来，随

着新的技术在国际上得到推广，相关技术进步很快，未来企业技术也存在被更先进技术替代的风险。因此企业应加强技术的产业化应用和技术的延伸研究，从而降低后续可能的技术风险。

C. 市场风险

另外，随着国内外同类产品的增多，企业将面临与国内外同行竞争的市场风险。因此，为降低市场风险，企业应积极以市场为基础，广泛进行产品的推广宣传工作从而有效扩大产品市场份额，促进产品的市场消费。

D. 经营风险

企业后续经营中，由于市场需求变化，生产要素供给条件变化以及同类企业间的竞争将给企业未来预期收益带来不确定影响，在企业发展到一定规模之后，技术项目的持续发展需要大批的人才，尤其是经营管理、技术开发、市场开发等方面的人才。企业未来经营中应加强人才的培养和储备，通过构建高效的经营管理体制，推行现代企业制度，优化经营管理机制，保证项目建设和生产经营的高效运作，增强抗风险能力，提高企业发展的质量和效益。

E. 财务风险

企业在经营过程中的资金融通、资金调度、资金周转可能出现的不确定因素将影响企业的预期收益。

基于以上分析，综合各项因素，本次评估个别风险系数确定为 1.5%。

$$R_s = \text{规模超额收益率} + \text{个别风险系数} = 1.82\% + 1.5\% = 3.32\%$$

本次评估确定其特有风险超额收益率 R_s 的值确定为 3.32%

第八步：计算现行股权收益率

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，我们就可以计算出对被评估企业的股权期望回报率。

$$\begin{aligned} R_e &= R_f + \beta \times ERP + R_s = 3.74\% + 0.7438 \times 7.84\% + 3.32\% \\ &= 12.89\% \end{aligned}$$

(3) 债权回报率的确定

债权回报率按一年期贷款利率 4.35% 计算，企业目前主要贷款利率为 4.35%。

(4) 总资本加权平均回报率的确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回

报率。权重评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$WACC = Re \frac{E}{E+D} + Rd \frac{D}{E+D} (1-T)$$

其中：WACC= 加权平均总资本回报率；

E= 股权价值；

Re= 期望股本回报率；

D= 付息债权价值；

Rd= 债权期望回报率；

T= 企业所得税率；

$$WACC=12.89\% \times 80.28\% + 4.35\% \times 19.72\% \times (1-25\%) = 10.99\%$$

（5）被评估企业折现率的确定

根据上述计算得到被评估企业总资本加权平均回报率 10.99%，故我们以 10.99%作为被评估公司的折现率。

（6）股东全部权益价值的评估计算

1) 经营性资产价值

经营性资产价值=明确的预测期期间的现金流量现值+永续年现金流量现值

经营性资产价值按以下公式计算：

$$P = \sum_{i=1}^n [A_i \times (1+R)^{-i}] + (A/R) \times (1+R)^{-n}$$

式中：P：企业自由现金流现值；

A_i：企业第 i 年的自由现金流；

A：永续年自由现金流；

i：为明确的预测年期；

R：折现率。

n：收益年期

详细计算内容如下表所示：

江西金源农业开发有限公司经营性资产价值测算表

单位：万元

项目/年份	2016年7-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	永续年
净现金流	-9,524.98	15,155.54	14,431.18	15,860.30	17,905.73	21,345.48

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

项目/年份	2016年7-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	永续年
折现率	10.99%	10.99%	10.99%	10.99%	10.99%	
序列年期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现系数	0.9492	0.8552	0.7705	0.6942	0.6255	5.6915
折现值	-9,041.12	12,961.22	11,119.68	11,010.78	11,199.92	121,487.29
折现值合计	158,737.76					

2) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指超出了企业日常活动必备规模的资产，与企业收益无直接关系，不生产现实现金流的资产，主要包括闲置资产和超过经营需求的各种资产。溢余资产的表现形态通常是某项经营性资产的一部分，即某项经营性资产中现时及未来预计处于闲置状态的那部分。

溢余资产对应的负债处理，通常可采用两种处理方式：一是将该项溢余资产对应的负债单独抽离，并将该负债作为该项溢余资产的扣减项；二是将该项溢余资产对应的负债视同非经营性负债处理，对该项溢余资产进行评估时无需再作负债扣除。

本次评估中，溢余资产对应的负债处理按第一种方式处理。

通过现场核查，根据评估基准日资产负债表和最低现金保有量分析，截止评估基准日2016年6月30日，江西金源存在的溢余资产表现为溢余货币资金。

江西金源农业开发有限公司连续多年没有对股东进行过分红，江西金源拟拿出溢余货币资金中的52,834.02万元对股东进行分红。

溢余货币资金对应的负债即为应付股利，应付股利作为该项溢余资产的扣减项。

衡量和计算企业的溢余货币资金，是将企业在评估基准日的货币资金余额，与企业在评估基准日因经营所需而留存的最低现金保有量进行对比，前者大于后者，表示企业在评估基准日存在溢余货币资金。

在评估基准日2016年6月30日，江西金源经审计后的货币资金为83,195.82万元，以2016年1-6月付现成本为基础计算的2个月的付现成本作为最低现金保有量，江西金源的最低现金保有量为8,879.86万元。

$$\begin{aligned} \text{溢余货币资金} &= \text{评估基准日货币资金账面价值} - \text{最低现金保有量} - \text{应付股利} \\ &= 83,195.82 - 8,879.86 - 52,834.02 = 21,481.94 \text{（万元）} \end{aligned}$$

3) 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指不直接参加企业日常活动，与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。

A. 本次评估中，通过现场核查，江西金源在建工程账面价值365.95万元，评估值275.37万元。在建工程包括土建工程和设备安装工程，土建工程主要有麻田基地公路改造工程、冷库保温及维护工程、车间整改工程和厂区内的一些零星工程，其中，麻田基地公路产权不属于公司；设备安装工程为前处理生产流水线制冷设备安装工程。截止评估基准日2016年6月30日，在建工程大部分已完工，并陆续投入使用；

经核实，该在建工程已陆续投入公司生产运营中，在未来收益预测中已考虑其效用，故不属于非经营性资产。

B. 评估基准日江西金源其他应收款中有一笔关联公司的借款和一笔对外借款，金额合计482.00万元。

经核实，上述款项为非经营性资产。

C. 江西金源于2016年6月14日通过招拍挂方式取得一宗国有土地，宗地编号CJ2016030，位于万载县阳乐大道以西、规划北路以南，用途为居住用地，使用权类型为出让，使用权面积9,245.90平方米，拟建公司专家楼。截止评估基准日，土地出让金已全部支付，账面价值780.00万元。

经核实，上述款项为非经营性资产。

4) 非经营性负债的确定

本次评估中，通过现场核查，在评估基准日2016年6月30日，江西金源其他应付款中有三笔与关联方的往来款，金额合计5,755.20万元；有两笔设备、工程款，金额合计2,644.49万元。此外，评估基准日2016年6月30日，应付利息34.08万元。

经核查，上述负债均为非经营性负债。

5) 长期股权投资价值的确定

本次评估中，江西金源长期股权投资账面值 7,022.48 万元，评估值 6,322.61 万元。

6) 付息债务的确定

根据评估基准日资产负债表分析，江西金源有一笔金额为15,000.00万元的短期借款。

7) 股东全部权益价值的确定

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} + \text{非经营性资产价值} - \text{非} \\ &\quad \text{经营性负债} + \text{长期股权投资价值} - \text{付息债务} \\ &= 158,737.76 + \\ &\quad 21,481.94 + (482.00 + 780) - (5,755.20 + 2,644.49 + 34.08) \\ &\quad + 6,322.61 - 15,000.00 \\ &= 164,370.55 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(五) 收益法评估结果

在企业持续经营假设前提下，经采用收益法评估，江西金源农业开发有限公司股东全部权益价值为164,370.55万元。

(六) 重大事项说明

1、在分析与调研基础上，我们在一定程度上采用了江西金源农业开发有限公司提供的全部或部分资料信息作为此报告编制的基础。

2、本次评估结果是在报告中披露的假设条件下得出的，我们对市场情况的变化不承担任何责任，我们亦未考虑由于产品品种变动带来的较大的营业收入变动。

九、收益法评估结果

在企业持续经营假设前提下，经采用收益法评估，江西金源农业开发有限公司股东全部权益价值为 164,370.55 万元。

第七部分 评估结论及分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对江西金源农业开发有限公司的股东全部权益价值采用成本法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）成本法的评估结果

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日 持续经营前提下，江西金源农业开发有限公司评估前资产总额为 141,154.74 万元，负债总额为 80,101.08 万元，净资产为 61,053.66 万元；评估后资产总额为 144,761.00 万元，负债总额为 79,608.08 万元，净资产价值 65,152.92 万元，评估增值 4,099.26 万元，增值率为 6.71 %。详细内容见下表：

江西金源农业开发有限公司评估结果汇总表 单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	104,148.11	103,851.78	-296.33	-0.28
非流动资产合计	2	37,006.63	40,909.22	3,902.59	10.55
其中：长期股权投资	3	7,022.48	6,322.61	-699.87	-9.97
投资性房地产	4				
固定资产	5	28,314.22	28,270.37	-43.85	-0.15
其中：建筑物	6	13,735.48	13,936.47	200.99	1.46
设 备	7	14,578.74	14,333.90	-244.84	-1.68
在建工程	8	365.95	275.37	-90.58	-24.75
无形资产	9	1,303.98	6,040.87	4,736.89	363.26
其中：无形资产-土地使用权	10	1,290.09	3,261.60	1,971.51	152.82
长期应收款	11				
资产总计	12	141,154.74	144,761.00	3,606.26	2.55

流动负债	13	79,626.08	79,608.08	-18.00	-0.02
非流动负债	14	475.00		-475.00	-100.00
负债总计	15	80,101.08	79,608.08	-493.00	-0.62
净 资 产	16	61,053.66	65,152.92	4,099.26	6.71

具体内容详见本次评估的资产评估明细表。

（二）收益法评估的评估结果

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营前提下，经采用收益法评估后的江西金源农业开发有限公司股东全部权益价值为 164,370.55 万元，较评估基准日账面值 61,053.66 万元，增值 103,316.89 万元，增值率 169.22%。

（三）两种评估方法结果的分析

1、成本法评估增值原因

运用成本法进行评估后，各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

（一）流动资产评估值较申报账面值减值 296.33 万元，减值率为 0.28%。减值原因如下：①铜鼓分公司各个生产线正处于试生产阶段，不饱和生产，产量较低，分摊成本较高，另外，公司生产的苦槠子粉、速冻小竹笋和速冻欧芹均为新品种试制阶段，成品率较低，导致库存商品评估减值较多。②江西金源总公司部分原材料、产成品、在产品由于库龄过长，导致过期、变质，无法继续生产或销售。

（二）长期股权评估值较申报账面值减值 699.87 万元，减值率为 9.97%。减值原因主要是江西金源农业开发有限公司以对子公司整体评估后净值产乘以持股比例确定的股权权益大于长期股权投资按成本法记账的原始投资成本，导致增值。

（三）固定资产评估值较申报账面净值减值 43.85 万元，减值率 0.15%。其中房屋建筑物类资产增值 200.99 元，增值率 1.46%；设备类资产减值 244.84 万元，减值率 1.68%，主要原因是评估中相关资产使用的经济寿命年限比公司现行的资产折旧年限长形成的评估增值。

（四）在建工程评估值较申报账面净值减值 90.58 万元，减值率 24.75%。主要原因为麻田基地公路改造工程系江西金源为罗城镇麻田村种植基地建设的公

路，工程已完工，由于产权不属于江西金源公司，本次评估为 0.00 元，导致在建工程减值。

（五）无形资产评估值较申报账面值增值 4,736.89 万元，增值率 363.26%，主要原因是：土地使用权无形资产评估值较申报账面值增值 1,971.51 万元，增值率 152.82%，主要是因为公司原始土地取得成本较低，导致土地评估价格有一定幅度的增长，造成土地评估增值。其他无形资产评估值较申报账面值增值 2,765.38 万元，增值率 19,908.28%，主要是公司申报的账外无形资产造成评估增值。

（六）负债评估值较申报账面值减值 493.00 万元，减值率 0.62%，主要是有机农产品深加工项目扶植款项和年产 1.5 万吨速冻有机果蔬扩建项目及麻田原料生产基地新建项目设备预付款实为财政补贴，无需企业偿还，本次将其评估为 0，故造成负债减值。

2、收益法与成本法评估结果的比较及差值原因分析

收益法与成本法评估值比较情况见下表：

成本法与收益法评估结果对照表

单位：万元

项目	成本法评估值	收益法评估值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东权益价值评估值	65,152.92	164,370.55	99,217.63	152.28%

本次评估中，收益法评估结果较成本法评估结果差异 99,217.63 万元，差异率 152.28%。收益法评估结果较成本法评估结果高的原因是两种方法考虑问题的角度不同。成本法评估结果反映的是取得目前资产规模所需要的重置成本，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，是从企业未来获利能力考虑其价值。

3、选用收益法评估结果作为评估结论的原因

通过对两种评估方法结果的分析，我们最终采用收益法的评估结论，原因如下：

（1）成本法的评估结果主要为被评估单位现有单项资产价值简单加总的反映。而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值，是从企业未来获利能力方面考虑其价值的。

(2) 本次评估目的是为委托方拟股权收购提供价值参考，基于股东权益价值主要是由企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现，收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路，包含了品牌、技术、资源、商誉等无形资产的价值。相对于收益法而言，成本法评价资产价值的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。相比较而言，收益法的评估结论具有更好的可靠性和说服力。

二、本次评估项目的评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估有限责任公司对江西金源农业开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估，本次评估分别采用收益法和成本法两种评估方法，经对两种方法的评估结果进行分析，本次评估最终采用了收益法的评估结果，即江西金源农业开发有限公司于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的股东全部权益价值为 164,370.55 万元，增值 103,316.89 万元，增值率 169.22%。

三、股东全部权益价值的溢价（或者折价）、资产流动性折扣的考虑

本评估结论未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。