

吉峰三农科技服务股份有限公司股权转让涉及的
成都铁马工程机械有限公司股东全部权益价值项目

资产评估说明

大学评估评报字[2021]950010号

第一册（共一册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月二十八日

**吉峰三农科技服务股份有限公司股权转让涉及的
成都铁马工程机械有限公司股东全部权益价值项目
资产评估说明**

目录

关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
说明一：评估对象与评估范围说明	2
一、评估对象与评估范围内容	3
二、实物资产的分布情况及特点	3
三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	4
四、企业申报的表外资产情况	4
五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）	4
说明二：资产核实情况总体说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、影响资产核实的事项及处理方法	7
三、资产核实结论	7
说明三：资产基础法评估技术说明	9
第一、流动资产评估技术说明	10
第二、房屋建筑物评估技术说明	13
第三、土地使用权评估技术说明	20
第四、负债评估技术说明	34
说明四：评估结论及分析	36
一、评估结论	37
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	38
企业关于进行资产评估有关事项的说明	1

关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门检查评估机构工作之用。除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

说明一：评估对象与评估范围说明

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

根据吉峰三农科技服务股份有限公司的委托，本次评估对象为吉峰三农科技服务股份有限公司股权转让涉及的成都铁马工程机械有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

1、成都铁马工程机械有限公司于 2020 年 12 月 31 日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	170,794.23
2	非流动资产	7,155,668.65
3	其中：固定资产	4,800,879.85
4	无形资产	2,354,788.80
5	资产总计	7,326,462.88
6	流动负债	5,519,991.14
7	负债合计	5,519,991.14
8	净资产（所有者权益）	1,806,471.74

上表的账面数业已经中国注册会计师审计（具体详见“”《审计报告》）。

2、成都铁马工程机械有限公司申报的账外资产
无。

二、实物资产的分布情况及特点

实物资产为成都铁马工程机械有限公司的房屋建筑物和构筑物。

1、房屋建筑物：

房屋建筑物为位于成都市金堂县工业园区（迎宾大道）的生产及办公用房，主要为钢结构的修理车间和钢混结构的宿舍、办公楼，建成于 2010 年 6 月，总建筑面积 12,087.56 平方米。

房屋建筑物均为自建房产。

2、构筑物

构筑物主要为厂区路面及地下管网、门卫和围墙及护坡等，主要为砼和砖混结构，建成于 2010 年 6 月。

经现场勘察，房屋建筑物和构筑物使用正常，维护情况正常，至评估基准日均能正常使用。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、账面已记录的无形资产情况

截止 2020 年 12 月 31 日，成都铁马工程机械有限公司资产负债上列示的无形资产为土地使用权，位于成都市金堂县工业园区（迎宾大道），使用权面积共 17,885.92 平方米。其原始入账价值为 2,932,448.00 元，累计已摊销金额为 577,659.20 元，账面余额为 2,354,788.80 元，为外购取得。

据了解，这些无形资产正常使用中。

2、账面未记录的无形资产情况

根据成都铁马工程机械有限公司申报的资料，截止 2020 年 12 月 31 日，成都铁马工程机械有限公司不存在账面未记录的无形资产。

四、企业申报的表外资产情况

根据成都铁马工程机械有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目

五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估利用了委托人提供的成都铁马工程机械有限公司基准日审计报告作为评估依据，该审计报告由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为“XYZH/2021CDAA10182”，出具日期为 2021 年 4 月 25 日，报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的成都铁马工程机械有限公司基准日资产总额为 7,326,462.88 元，负债总额为 5,519,991.14 元，所有者权益为 1,806,471.74 元。2020 年度营业总收入为 805,332.75 元，利润总额为-94,136.23

元，净利润为-94,136.23 元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

说明二：资产核实情况总体说明

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

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房屋建筑物、无形资产、流动资产和其他资产小组，同时于 2021 年 5 月 18 日至 5 月 19 日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2021 年 5 月中旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，企业填报“评估申报明细表”、“资产调查表”、“或有事项调查表”及其他专项表格，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、资产核实结论

经过评估人员清查核实，在资产清查所知范围内：

(1) 非实物资产：评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情

况吻合。

(2) 实物资产：评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

说明三：资产基础法评估技术说明

第一、流动资产评估技术说明

一、评估范围

评估范围为成都铁马工程机械有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、预付款项、其他应收款、其他流动资产。

流动资产科目余额表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	60,836.37
预付款项	18,959.23
其他应收款	89,915.50
其他流动资产	1,083.13
合计	170,794.23

二、评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

三、评估方法

（一）货币资金评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金的账面金额为 60,836.37 元。

现金存放于成都铁马工程机械有限公司财务室。对现金进行核实，由被评估

单位出纳员全额盘点，企业财务负责人与评估人员同时在现场监盘，同时，获取被评估单位出纳员签署的《出纳员声明书》。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到核实盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额一致，按核实推算与基准日相符的现金额作为评估值。

对银行存款，查阅了银行对账单、银行余额调节表，对数量较大的银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符。

货币资金的评估值为 60,836.37 元，无评估增减值。

（二）预付账款

预付款项主要为预存的电费等，账面金额为 18,959.23 元。

在核对账账、账表、清单一致的基础上，我们查阅了账簿记录，获取了预缴费凭证、电费计量清单和发票等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 18,959.23 元，无评估增减值。

（三）其他应收款

其他应收款为设备租赁款，账面余额为 179,831.00 元，已计提坏账准备 89,915.50 元，账面价值 89,915.50 元。

评估人员查阅了账簿记录，获取了发票底单，在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款采用账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款情况，并结合专业判断综合确定分析估计

出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄 1 年以内（含 1 年）为 1%，1～2 年（含 2 年）为 7.5%，2～3 年（含 3 年）为 15%，3～4 年（含 4 年）为 30%，4～5 年（含 5 年）为 50%，5 年以上为 80%。

评估人员查阅了账簿记录，获取了发票，在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款采用账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。

经评估，其他应收款评估值为 89,915.50 元，无评估增减值。

（四）其他流动资产

列入本次评估范围的其他流动资产具体为尚未抵扣的增值税，账面金额为 1,083.13 元。

对上述其他流动资产，我们通过核对账簿记录和原始凭证等资料，并抽查发票等方式进行核实。经核实，其他流动资产账实相符。

经评估，其他流动资产的评估值为 1,083.13 元，无评估增减值。

第二、房屋建筑物评估技术说明

一、评估范围

列入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产包括房屋建筑物和构筑物，评估基准日房屋建筑物类资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	8,510,312.00	4,800,879.85
固定资产-房屋建筑物	8,510,312.00	4,800,879.85
固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-
固定资产-管道及沟槽		

二、概况

（一）建筑物状况

评估人员对建筑物作了详细的现场勘察，除对委估项目的数量及特征与申报明细表核对是否相符外，主要查看建筑物基础，结构的稳定性、牢固性、装修的实际程度和配套设施状况及使用功能等。

通过现场勘察、了解情况，委估房屋建筑物整体状况较好，能够继续使用。

（二）结构概况

将本次评估范围内的房屋主要结构构造简述如下：

1、钢混结构：钢混结构为钢筋混凝土独立基础；钢筋混凝土矩形柱、梁、板支撑；围护结构为实心粘土砖墙；结构为 3-4 层，层高为 3-4.5 米，地面为水泥或地面砖，木板造型吊顶，玻璃推拉大门，室内为木门，塑钢窗或铝合金窗，屋面作法为现浇板卷材防水；内墙面水泥砂浆刷涂料，外墙面贴面砖或刷外墙涂料。宿舍和办公楼等属此结构。

2、钢结构：钢结构为钢筋混凝土独立基础，H 型钢柱，三角型钢屋架，彩钢板屋面，结构为 1 层，层高约 9 米，水泥地面，墙体下部为 1 米高砖墙贴外墙

砖，上部为彩钢板，铝合金卷帘门塑钢窗。修理车间等属此结构。

3、构筑物

本次申报的构筑物为厂区路面及地下管网、门卫和围墙及护坡等，结构型式主要为砼或砖混结构。

三、资料审查、现场勘查和市场调查

（一）资料审查

1、评估申报表的审查

根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产清查申报明细表，对房屋建筑物、构筑物的建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对，在企业提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场企业管理人员进行勘察，对企业申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件。

2、权证审查

根据被评估单位提供的不动产权证，与申报表逐一进行核对，核对无发现异常。

3、现场勘查

评估人员对被评估建筑物逐一进行现场勘查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日的资产现状、将资产申报表的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的勘察记录。

4、市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，其中包括近期四川省和成都市目前执行的前期及其它费用标准以及四川省和成都市的建筑单方造价资料、市场建材价格等，在被评估单位有关人员的配合下，经评估人员的努力，完成了上述资料的搜集工作。

四、评估程序

1、前期准备

(1)由被评估单位将需要参加评估的建（构）筑物及其附属设施、管道及沟槽等项目按评估要求填写评估申报表，评估方派人指导评估申报表的填写工作，指导企业填报《房屋工程概况表》及《构筑物（公用工程）结构状况表》。

(2)由被评估单位提供工程的概算及竣工决算资料，以及当地有关年份的人工、材料等价格信息和调价文件；并提供当地建筑工程概（预）算定额及其相应的费用定额。

(3)获取有关产权证明、规划批建文件、预决算、合同协议等资料；获取市场造价信息资料，填写《房屋建筑物评估询价记录表》。

2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对账面原值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

4、搜集价格资料

搜集当地现行的地方建设工程概预算定额、有关行业定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物、构筑物建设的相关政策规定。

5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

五、评估方法

对于工业用房及生产辅助用房，客观收益无法收集，不宜采用收益法评估。

市场法要求有三个以上可比案例，类似用房在该区域内无交易案例，评估人员没能收集到符合条件的相关案例，无法采用市场法评估。

评估人员通过实地勘查，分析整理收集得到的资料，通过综合评判，对评估范围内的房屋建筑物采用重置成本法进行房地分离评估。即通过估算出重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的房屋所需花费的全部费用作为重置全价，并对估价对象的不同情况进行比较修正，再根据其使用年限和成新状况确定评估对象的价值减损，综合得出估价对象的评估值。采用重置成本法进行评估，其计算公式为：评估值=重置全价×成新率

1、重置全价的确定：房屋的重置全价由工程造价、工程建设前期及其它费用、资金成本等构成。

(1)工程造价的确定

根据四川省工程定额及评估基准日当地建材市场价格，结合收集到的工程竣工结算资料进行结算调整得到工程造价，或向当地建设主管部门及建设单位和开发商调查、咨询近期类似工程的预决算资料，结合工程具体情况确定工程造价。

(2)工程建设前期及其它费用的确定详见下表。

工程建设前期及其它费用

序号	取 费 项 目	取费基础	标 准	取 费 依 据
1	建设单位管理	投资额	2.00%	财建[2016]504 号
2	工程监理费	投资额	3.06%	建设工程监理与相关服务收费标准
3	勘察设计费	投资额	3.93%	国家物价局建设部 2002 价字 10 号
4	项目报建费	建筑面积	120.00 元/m ²	成住建发〔2019〕175 号
5	人防工程异地建设费	建筑面积	60.00 元/m ²	成防办〔2019〕26 号

(3)资金成本的确定根据国家有关部门对合理建设工期的规定，结合委估房屋工程规模，确定其项目综合工期为 12 个月，并且假定建设资金均匀投入使用，按评估基准日的中国人民银行公布的 1 年期 LPR 3.85%计算。

单位面积的资金成本=（勘察设计费+项目报建费）×项目综合工期×同期银行贷款利率+（单位面积工程造价+建设单位管理费+工程监理费）×1/2×项目综合

工期×同期银行贷款利率

2、成新率的确定

房屋的成新率按综合成新率确定。

综合成新率=现场勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：理论成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

或理论成新率=（1-已使用年限/（已使用年限+尚可使用年限））×100%

现场勘察成新率：按结构、装修、配套设施的功能及维护情况确定。

六、评估结果

经评估，房屋建筑物类固定资产账面原值 8,510,312.00 元，账面净值 4,800,879.85 元；评估原值 22,127,800.00 元，评估净值 17,268,992.00 元；原值评估增值 13,617,488.00 元，增值率 160.01 %；净值评估增值 12,468,112.15 元，增值率 259.70%。其中：

房屋建筑物账面原值 8,510,312.00 元，账面净值 4,800,879.85 元；评估原值 19,340,800.00 元，评估净值 15,453,536.00 元；原值评估增值 10,830,488.00 元，增值率 127.26 %；净值评估增值 10,652,656.15 元，增值率 221.89%。

构筑物账面原值 0.00 元，账面净值 0.00 元；评估原值 2,787,000.00 元，评估净值 1,815,456.00 元。

评估增减值原因分析如下：

评估原值增值：纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要建成于 2010 年，其工程款部分由账外支付，资产入账价值较低是评估原值增值的主要原因。

评估净值增值：评估原值增值是房屋建筑物类资产评估净值增值的主要原因。

七、典型案例

重置成本法案例：修理车间（表 4-6-1 第 1 项）

修理车间为单层钢结构厂房，房产证号为川（2017）金堂县不动产权第

0010199 号，层高约 9 米。钢筋混凝土独立基础；钢柱、钢梁；围护结构为彩钢板，底部为 1.0 米高实心粘土砖墙贴外墙砖；钢屋架、钢檩条，彩钢板屋面，砼地面，铝合金卷闸门、塑钢窗，内墙面搓砂，外墙彩钢板。工业配电、日光灯照明，建筑总面积 5,978.22 平方米，评估基准日由成都铁马工程机械有限公司使用。该房屋于 2010 年 6 月建成并投入使用。经评估人员实地勘察认为，该建筑物整体结构尚好，未出现不均匀沉降现象，门窗和电路完好，内墙、外墙、地面基本完好。

该车间账面原值合计：8,510,312.00 元，账面净值合计：4,800,879.85 元。

1、建筑安装工程费

根据四川省建筑工程定额及评估基准日当地工、料、机市场价格，结合收集到的有关资料及类似工程的造价情况进行造价编制得到工程造价。修理车间建筑安装工程造价计算过程及结果见下表。

建筑安装工程费

序号	项目	建筑面积	单价	合计
1	基础工程	5,978.22	200.00	1,195,644.00
2	建筑工程	5,978.22	200.00	1,195,644.00
3	钢构工程	5,978.22	600.00	3,586,932.00
4	安装工程	5,978.22	150.00	896,733.00
5	装饰工程	5,978.22	50.00	298,911.00
	合计		1,200.00	7,173,864.00

2、工程其他费用计算见下表。

工程建设其他费用

序号	取费项目	取费基础	标准	金额(元/m²)
1	建设单位管理	投资额	2.00%	24.00
2	工程监理费	投资额	3.06%	36.72
3	勘察设计费	投资额	3.93%	47.16
4	项目报建费	建筑面积	120.00 元/m²	120.00
	人防工程异地建设费	建筑面积	60.00 元/m²	60.00
	小计			287.88

3、资金成本计算

项目综合工期确定为 1 年，资金成本按基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 3.85%，并按均匀投入计算，则

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (47.16 + 180.00) \times 1 \times 3.85\% + (1,200.00 + 24.00 + 36.72) \times 1 \times 0.5 \times 3.85\% \\ &= 33.01 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

4、重置全价计算

$$\text{重置单价} = 1,200.00 + 287.88 + 33.01 = 1,521.00 \text{ (元/平方米)} \text{ (取整)}$$

$$\text{重置全价} = 1,521.00 \times 5,978.22 = 9,092,900.00 \text{ (元)} \text{ (取整)}$$

5、成新率的计算

(1)理论成新率计算：该建筑物于2010年6月建成并投入使用，截止评估基准日实际已使用10.59年，通过实地勘察该房屋的结构、使用、维修状况，结合有关建筑物经济耐用年限资料和土地使用年限，综合确定其经济耐用年限。参照资产评估常用方法与参数手册，钢结构厂房的耐用年限为70年；其占用的土地终止日期为2061年11月，尚可使用40.90年，按孰短原则计算理论成新率，则：

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})) \times 100\% \\ &= (1 - 10.59 / (10.59 + 40.90)) \times 100\% = 79.43\%\end{aligned}$$

(2)勘察成新率计算见表。

勘察成新率

序号	部位名称	完全分(%)	勘察分(%)
1	基础	30	27
2	承重结构	30	27
3	非承重结构	8	6
4	屋面	6	4
5	地面	4	2
6	内外装修	7	5
7	门窗	5	3
8	配套设施(水、电、通)	10	5
	合计	100	79

(3)综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\% \\ &= 79\% \times 60\% + 79.43\% \times 40\% = 79\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

6、评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率} = 9,092,900.00 \times 79\% = 7,183,391.00 \text{ (元)}$$

第三、土地使用权评估技术说明

一、评估范围：

列入本次评估范围的土地使用权共 1 项，面积合计为 17,885.92 平方米，原始入账价值为 2,932,448.00 元，采用直线法进行摊销，评估基准日账面价值为 2,354,788.80 元。

二、土地概况

1、土地登记状况：列入本次评估范围的评估对象位于成都市金堂县赵镇同乐路 198 号；产权来源及历史沿革为国有出让取得；土地用途为工业用地；四至分别是东至衡威钢构公司、南至同乐路、西至迎宾大道、北至国有空地；土地使用权面积为 17,885.92 平方米；土地级别为 I 级；土地权属性质为国有出让；不动产权证书号为：川（2017）金堂县不动产权第 0010198、0010199、0010202 号宗地代码为 510121100004GB01067。

2、土地权利状况：该宗地所有权为国家所有，土地使用权归属成都铁马工程机械有限公司。2008 年 10 月，成都铁马工程机械有限公司与四川金堂工业园区管理委员会签订《成都铁马工程机械有限公司工程机械设备装配及零部件生产项目投资协议书》，取得四川金堂工业园区南组团内的国有土地使用权；并于 2010 年 7 月支付全部土地款 293.24 万元（含交易税费）。根据不动产权证书：川（2017）金堂县不动产权第 0010198、0010199、0010202 号，该宗地批准使用年限 50 年，已使用 9.1 年，剩余使用年限 40.9 年。根据委托方提供的资料，在评估基准日，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国光大银行股份有限公司成都蜀汉路支行。

3、土地利用状况：

土地利用现状：截止评估基准日，据评估师现场查看，评估对象宗地外已达到“六通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地内建有建筑物，据委托方介绍，宗地内已达到“六通一平”，评估设定开发程度为宗地外“六

通”，宗地内“场平”（场地平整）。截止估价基准日，评估对象宗地范围内建有部分建筑物，建筑面积合计为 12,087.56 平方米。据估价人员现场查看，地上建筑物现分别为工业生产用房及相关办公附属用房。该地块上业已建造的建筑物具体如下表：

估价对象的地上建筑物状况表

房产序号	房产权证编号	建筑物名称	建筑结构	建成日期	计量单位	建筑面积(m ²)
1	金房权证监证字第 0348957 号	修理车间	钢	2010 年 6 月	m ²	5,978.22
2	金房权证监证字第 0348956 号	宿舍	混合	2010 年 6 月	m ²	3,609.26
3	金房权证监证字第 0348961 号	办公楼	混合	2010 年 6 月	m ²	2,500.08
合计						12,087.56

除上表列示的建筑物以外，估价对象上其他地上附着物主要为道路管网及围墙等。

三、地价影响因素分析

（一）一般因素分析

一般因素是指影响地价的一般、普遍、共同的因素，是在一般社会经济方面对土地总体水平产生影响，从而成为决定各土地具体价格的基础。主要有土地、住房制度；社会政治安定状况；经济发展状况及城市化发展水平等。

1、城市资源状况：

地理位置：成都市位于四川省中部，四川盆地西部，介于东经 102° 54′ ~ 104° 53′ 和北纬 30° 05′ ~ 31° 26′ 之间，全市东西长 192 公里，南北宽 166 公里，总面积 12121 平方公里，其中耕地面积 648 万亩。东北与德阳市、东南与资阳市毗邻，南面与眉山市相连，西南与雅安市、西北与阿坝藏族羌族自治州接壤。距东海 1600 公里，南海 1090 公里，属内陆地带。

气候水文：成都市位于川西北高原向四川盆地过渡的交接地带，具有自己

特有的气候资源：一是东西两部分之间气候不同。由于成都市东、西高低悬殊，热量随海拔高度急增而锐减，所以出现东暖西凉两种气候类型并存的格局。二是冬暖、春早、无霜期长，四季分明，热量丰富。年平均气温在 17.5°C 左右， $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 的年平均活动积温为 $4700\sim 5300^{\circ}\text{C}$ ，全年无霜期大于 337 天，冬季最冷月(1 月)平均气温为 5°C 左右， 0°C 以下天气很少，比同纬度的长江中下游地区高 $2^{\circ}\sim 3^{\circ}\text{C}$ ，提前一个月入春。三是冬春雨少，夏秋多雨，雨量充沛，年平均降水量为 1124.6 毫米，而且降水的年际变化不大，最大年降水量与最小年降水量的比值为 2:1 左右。四是光、热、水基本同季，气候资源的组合合理，很有利于生物繁衍。五是风速小，广大平原、丘陵地区风速为 $1\sim 1.5$ 米/秒；晴天少，日照率在 $24\sim 32\%$ 之间，年平均日照时数为 $1042\sim 1412$ 小时，年平均太阳辐射总量为 $83.0\sim 94.9$ 千米/平方厘米。

地形地貌：成都市地质历史悠久，地层出露较全。全市地势差异显著，西北高，东南低，西部属于四川盆地边缘地区，以深丘和山地为主，海拔大多在 1000—3000 米之间，最高处大邑县双河乡海拔为 5364 米，相对高度在 1000 米左右；东部属于四川盆地盆底平原，是成都平原的腹心地带，主要由第四系冲击平原、台地和部分低山丘陵组成，土层深厚，土质肥沃，开发历史悠久，垦殖指数高，地势平坦，海拔一般在 750 米上下，最低处金堂县云台乡仅海拔 387 米。成都市东、西两个部分之间高差悬殊达 4977 米。

行政区划：新中国建立后，成都市行政辖区几经调整，面积由 29.9 平方公里扩大到 1.21 万平方公里。1952 年撤消成都县，部分划归成都市郊区。1953 年后，相继建立了东城区、西城区、金牛区、青白江区、龙泉驿区和一个区级办事处(黄田坝)。1976 年将温江地区的双流县、金堂县划入成都市管辖。1983 年 5 月，实行市领导县体制，温江地区 10 个县并入成都市。1990 年 10 月，经国务院批准，成都市进行区划调整，五区划为七区。2002 年，经国务院批准，又将原新都县、温江县撤县设区。2013 年 12 月 1 日，四川天府新区党工委、管委会托管双流县部分街道(镇)，又形成一个计划单列的准行政区，标准名称为成都

市天府新区，也称作天府新区成都直管区。2016年1月18日，撤销双流县，设立成都市双流区。2016年5月3日，国务院同意将资阳市代管的县级简阳市改由成都市代管。2017年1月22日，郫县撤县设区并更名为郫都区。2020年5月6日，成都东部新区挂牌成立。托管简阳市部分街道（镇），第三次形成一个计划单列的准行政区。

成都市辖20个县级行政区划单位（市辖区12，县级市5，县3），261个乡镇行政区划单位（街道161，镇100）。面积14312平方千米，人口1319万人。成都市人民政府驻武侯区锦悦西路2号。

人口与人民生活：截至2019年年末，成都常住人口1658.10万人，比上年末增加25.10万人，增长1.54%。其中，城镇常住人口1233.79万人，常住人口城镇化率74.41%，比上年末提高1.29个百分点。年末户籍人口1500.07万人，比上年末增加24.02万人，户籍人口城镇化率62.54%。中心城区（“11+2”）年末常住人口1090.70万人，比上年末增加21.90万人，常住外来人口达437万人。

成都是一个多民族杂居的城市，境内除汉族外，有55个少数民族成分，常住少数民族人口为12.93万人。在少数民族中，人口数位居前十位的有藏族、回族、彝族、羌族、土家族、满族、苗族、蒙古族、壮族、白族。

2、房地产制度与房地产市场状况：

进入新世纪国家对西部大开发的有力实施以及加强小城镇建设的步伐，无疑对土地的开发利用加强，需求量日益增加，促进土地的价格呈上升的趋势。自1999年元月起实施的《中华人民共和国土地管理法》及其《实施条例》等文件，对耕地保护和建设用地的严格规定都使得城镇可供建设的土地更加珍惜，同样可使地价长期上涨。

3、城市规划与发展目标：

成都市将力争到2025年，全国重要的经济、科技、金融、文创、对外交往中心和国际综合交通通信枢纽城市核心功能迈上新台阶，人均地区生产总值达到

中等发达国家水平，基本建成践行新发展理念的公园城市示范区。努力建设以创新为新动能的高质量发展先行区、以协调为新形态的融合性发展先行区、以绿色为新优势的可持续发展先行区、以开放为新引擎的双循环发展先行区、以共享为新局面的人本化发展先行区。

到 2035 年，高水平实现社会主义现代化，创新型城市建设进入世界先进城市行列，成为美丽中国建设实践范例，世界文化名城影响力显著提升。基本公共服务、基础设施、人民生活达到东部地区水平，共同富裕走在全国前列，超大城市治理体系和治理能力现代化基本实现，成为具有国际影响力的活跃增长极和强劲动力源，全面建成践行新发展理念的公园城市示范区、泛欧泛亚有重要影响力的国际门户枢纽城市。

到 2050 年，建成泛欧泛亚区域性的经济中心、科技创新中心、金融中心、贸易中心、文化中心，成为创新驱动、全龄友好、生活富裕、生态宜居的公园城市样板，全面建成社会主义现代化新天府，成为充分体现中国特色、时代特征、成都特质的可持续发展世界城市。实施城建攻坚行动，加快建设宜业宜居城市。实施城建攻坚 2025 规划年度计划，统筹规划、建设、管理三大环节，地下地上并举，市区两级联动，整体提升城市承载能力和功能品质，让市民生活更方便、更舒心、更美好。

4、城市社会经济发展状况：

2020 年实现地区生产总值 1.77 万亿元，增长 4%左右，人均地区生产总值突破 10 万元大关；固定资产投资 7006 亿元，增长 5.8%；5 年累计实现城镇新增就业 134.9 万人，城镇登记失业率稳定在 4%以内，城乡居民人均可支配收入年均分别增长 7.9%、9.2%，基本养老保险、基本医疗保险参保率分别达 90%、98%以上。发放价格补贴 22.5 亿元，惠及低收入群体 1207 万人次。城乡社区养老服务设施覆盖率达 92%以上。

（二）区域因素分析

影响地价的区域因素主要是指影响城镇内各部各区域之间地价水平的区域

位置、交通条件、基础设施、环境质量、公用服务设施水平、产业聚集等因素。本报告仅分析对估价对象地价产生影响的区域因素。

1、区域位置

估价对象位于金堂工业集中发展区，距成都市区仅 28 公里（成一金快速），是 1994 年经四川省人民政府批准设立的省级工业集中发展区，规划管理面积 7.67 平方公里，历经 20 余年打造，工业园区之道路、供水、排水、供电、供气、通讯等各项基础设施配套已全面完成。产业导向：机械制造（金属制品）、食品（医药）、服装生产、新型建材等。

2、交通条件

估价对象所在金堂工业集中发展区位于成渝经济圈和成德绵经济带主轴线上，成都市半小时经济圈内，作为承接华南、华中，连接西南、西北的重要交汇点，市场覆盖全国大部分省、市、自治区。公路方面：沪蓉高速、成德南高速穿境而过并均设有出口；与成渝高速、成绵高速出口毗邻，皆可到达基地；成青金快速、金堂大道、五福大道连接基地内外。铁路方面：亚洲最大铁路集装箱中心站距基地 25 公里，是成都直达德国的国际铁路货运“亚欧班列”亚洲始发站；达成铁路、达成铁路复线、成渝铁路线穿境而过并设有客货运站；地铁三号线、成都新机场轻轨正抓紧推进前期规划设计工作。航空方面：基地距成都双流国际机场 45 分钟车程；规划中的成都新机场，距基地仅 8 公里，拟建设 5 条跑道，周边建设航空城，设计客运量 8000 万人次/年，货运量 250 万吨/年。水运方面：基地距在建中的成都港 193 公里，距重庆港口 247 公里，均可到达武汉、上海等地。

3、区域基础设施状况

金堂工业集中发展区内建有日供气 80 万 m^3 个和 30 万 m^3 配气站 2 个、220 千伏变电站 2 座（云绣站、成阿西站）、110 千伏变电站 3 座（金堂站、淮口站、杨柳站）、2 万吨/日污水处理厂 3 座（位于赵镇、淮口镇同兴片区、淮口纺织印染工业园）。据调查，估价对象所在区域内基础设施已达“六通”（通上水、

通下水、通电、通路、通讯、通气)。

4、区域土地利用类型及环境质量

估价对象所在位置金堂工业集中发展区，前身为四川金堂工业园区，成立于 1994 年，是四川省人民政府批准成立的省级开发区，主要发展机械加工及配套、新型建材，以及纺织、服装、制鞋、食品、医药、电力产业。2004 年，成都市委、市政府对全市工业园区进行了调整，金堂工业集中发展区为全市成立的 20 个工业集中发展区之一。2009 年，成都市提出一区一主业，金堂工业集中发展区主要发展“节能环保产业”。2011 年，和同为省级工业开发区的成都—阿坝工业园共同纳入成都工业战略前沿区规划建设，集中发展节能环保装备制造、节能环保产品生产、资源循环利用和环境服务业四大产业集群。2014 年，四川省委省政府将“节能环保产业”列为四川省五大高端成长型产业之一，园区发展迎来巨大机遇。区域内产业聚集程度较高，环境质量一般。

(三) 个别因素分析

影响宗地地价的个别因素主要包括宗地位置、宗地的自身条件(面积、用途、形状、地形等)、使用年期、开发程度、土地使用限制等。本报告仅分析影响估价对象地价的主要个别因素。

1、宗地面积

估价对象有 1 宗地,宗地使用权总面积为 17,885.92 平方米。面积适中，有利于企业进行合理布局。

2、宗地形状

估价对象宗地形状大致呈较规则形状，对企业布局无影响。

3、地质条件

委托方未提供宗地的不良地质记录。本次评估假设其无不良地质现象。

4、地形

估价对象宗地地势平坦，起伏较小。

5、土地开发程度

至估价基准日，估价对象的实际开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯)、宗地内“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯和场地平整)。

四、土地使用权核实的方法和结果

成都铁马工程机械有限公司申报的无形资产-土地使用权共 1 宗，使用权面积为 17,885.92 平方米，位于金堂工业集中发展区。本次评估中，由评估人员会同资产占有方有关资产管理人员，对企业申报的无形资产-土地使用权进行了清查核实。

对无形资产-土地使用权的核实，主要根据无形资产-土地使用权申报评估明细表，对评估申报表中所列之无形资产-土地使用权以下内容进行勘察：核对无形资产-土地使用权的产权交易合同、土地的座落部位、地段和产权边界；认定无形资产-土地使用权的土地级别及其现状；进行记录、绘图以及必要的摄影工作。主要核对产权交易合同中“使用权人”、“座落”、“用途”、“使用权类型”、“终止日期”、“使用权面积”及“宗地图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致。

经核查：无形资产-土地使用权评估申报表中所列内容与实际相符。

五、土地使用权评估价值内涵

根据地价评估的技术规程和本项目的具体要求，此次评估的价格是指评估对象在 2020 年 12 月 31 日，剩余使用年限为 40.90 年，宗地批准用途为工业用途，评估设定用途为工业用途，宗地实际开发程度为宗地红线外宗地外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯)和宗地内场地平整，评估设定土地开发程度为宗地红线外宗地外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯)和宗地内场地平整，并满足当地国土资源管理部门对该地块的用地规划技术经济指标要求的土地使用权市场价格。

六、评估方法及过程

1、估价原则

本次估价遵循的基本原则有：合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、预期收益原则和供需原则等。

（1）遵循合法原则，是指估价人员和估价机构在土地评估中，应遵循相关法律、法规和规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

（2）遵循最高最佳使用原则，是指土地评估应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

（3）遵循替代原则，是指土地评估应以同类地区类似土地在同等利用条件下的价格为基准。估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

（4）遵循预期收益原则，是指土地评估应以估价对象在正常利用下的未来客观有效的预期收益为基准。

（5）遵循供需原则，是指土地评估要充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

2、估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、假设开发法、成本逼近法和基准地价修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次评估目的，决定采用基准地价修正法评估。

3、选择估价方法的依据

待估宗地临近区域内近几年土地征用实例较少，限于实际情况，估价人员没能调查到可靠的地土地取得费和土地开发费等相关的土地取得成本资料，不适用成本法。没有收集到足够的与估价对象用途一致，个别条件相似的类似土地的交易案例，不能采用市场法。收益还原法只适用于有收益的土地评估，假设开发法

通常用于拆迁后待开发土地的估价,根据待估宗地的实际情况和本次评估的特点,不适宜采用收益法和假设开发法。成都市有基准地价资料,新的基准地价成果于2019年10月完成,且符合当地的房地产市场状况,修正体系完善,因此可采用基准地价修正法进行评估。

评估人员通过实地调查,认真分析调查收集到的有关资料,在确定上述估价原则的基础上,根据估价对象的实际情况,结合本次评估目的,决定采用基准地价系数修正法进行评估。

4、评估案例

第1宗地一成都铁马工程机械有限公司厂区用地,详见《表4-12-1第1项》。

(1) 基准地价修正法计算公式:

估价对象地价=基准地价×(1±区位修正系数)×期日修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

(3) 金堂县基准地价介绍:

本次评估依据的基准地价资料是经金堂县政府批准,于2019年11月颁布实施的《金堂县城区土地定级与基准地价更新技术报告》。

金堂县城区各类用地基准地价一览表

级别		I级	II级	III级	IV级	V级
商服用地	元/平方米	2175	1830	1530	1335	1200
	万元/亩	145.00	122.00	102.00	89.00	80.00
住宅用地	元/平方米	3180	2925	1920	1455	1230
	万元/亩	212.00	195.00	128.00	97.00	82.00
公共管理与公共服务用地	元/平方米	1395	1230	1065	900	/
	万元/亩	93.00	82.00	71.00	60.00	/
工业用地	级别	工业限制区	I级	/		
	元/平方米	315	285			
	万元/亩	21.00	19.00			

基准地价内涵:

估价期日:2019年1月1日;

土地使用年期:商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年、公共管理与公共服务用地50年;

容积率：商服用地 2.5、住宅用地 2.0、工业用地 1.0、公共管理与公共服务用地 1.0；

开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯）、宗地内“场平”（场地平整）；

权利状况：出让土地使用权，无他项权利限制（符合相关法律法规约定）。

（4）基准地价单价的确定：

待估宗地的土地使用证登记的用途为工业，其实际用途为工业用地，本次评估参考工业用地基准地价评估。

待估宗地位于基准地价定级范围的金堂县城区 I 级工业用地上，单价为 285 元/m²。

（5）区位修正系数的确定：

根据金堂县基准地价文件，金堂县 I 级工业用地宗地地价区位影响因素说明表和金堂县 I 级工业用地基准地价修正系数表(%)见下表。

金堂县城区 I 级工业用地基准地价修正因素指标说明表

修正说明 影响因素			标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业聚集效益	产业聚集影响度		周边有工业聚集，相关产业联系紧密	周边有工业聚集，且有产业联系	周边有工业聚集，相关产业联系不紧密	周边有少量工业企业	独立工矿点
	交通条件	道路通达度		邻近交通型主干道	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近次干道	邻近支路及规划道路
		距火车站距离		<2 公里	[2,4)公里	[4,6)公里	[6,8)公里	≥8 公里
	基本设施状况	供水设施		配套完善，保障度达到 90%以上	配套较完善，保障度达到 80%以上	配套基本完善，保障度达到 65%以上	有少数配套设施	无配套设施

修正说明 影响因素			标准	优	较优	一般	较劣	劣
		供气设施	配套完善,保障度达到 90%以上	配套较完善,保障度达到 80%以上	配套基本完善,保障度达到 65%以上	有少数配套设施	无配套设施	
		排水设施	设施齐备	设施基本齐备	设施不齐备	设施基本没有	无设施	
个别因素			宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
			宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用
			地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏,对利用无影响	有较大起伏,对利用有一定影响	起伏过大,严重影响土地利用
			工程地质	地质承载力强,利于建设	地质承载力较强,利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需特殊处理

金堂县 I 级工业用地基准地价修正系数表(%)

修正说明 影响因素			标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	产业聚集效益	产业集聚影响度	2.89	1.45	0	-1.66	-3.31	
	交通条件	道路通达度	1.76	0.88	0	-1.02	-2.04	
		距火车货运站距离	1.76	0.88	0	-1.02	-2.04	
	基本设施状况	供水设施	1.63	0.82	0	-0.95	-1.89	
		供气设施	1.58	0.79	0	-0.92	-1.83	
		排水设施	1.58	0.79	0	-0.92	-1.83	
个别因素		宗地形状	1.3	0.65	0	-0.75	-1.5	
		宗地面积	1.3	0.65	0	-0.75	-1.5	
		地形状况	1.1	0.55	0	-0.64	-1.28	
		工程地质	1.1	0.55	0	-0.64	-1.28	

根据对金堂县宗地地价影响因素的分析,结合待估宗地的实际情况,综合

确定的待估宗地的区位修正系数见下表：

因素	影响因素条件说明	优劣度	修正系数（%）
产业集聚影响度	周边有工业聚集，且有产业联系	较优	1.45
道路通达度	邻近交通型主干道	优	1.76
距火车货运站距离	[4,6]公里	一般	0.00
供水设施	配套完善，保障度达到90%以上	优	1.63
供气设施	配套完善，保障度达到90%以上	优	1.58
排水设施	设施齐备	优	1.58
宗地形状	形状规则，短边临街	较优	0.65
宗地面积	面积适中较利于布局	较优	0.65
地形状况	地势平坦	优	1.10
工程地质	地质承载力强，利于建设	优	1.10
合计			11.50

（6）期日修正系数的确定：

基准地价定义的估价基准日与本次评估基准日相隔 2 年，故需进行市场因素修正。经查中国地价动态监测网，查询成都市工业用地水平值如下：

成都市工业用地水平值

年度	工业
2019 第一季度	843
2020 第四季度	906

故期日修正系数=906/843=1.075。

（7）使用年期修正系数的确定：

土地使用权年期是指土地交易中合同约定的土地使用权年期。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，因此需要进行土地使用权年期修正，使用年期修正系数计算公式如下：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：K—将宗地最高使用权年期修正到待估宗地使用年期的年期修正系数；
r—土地还原率；m—待估宗地的使用年期；n—工业用地的最高使用权年期。

在本次估价中，根据《金堂县城区土地定级与基准地价更新技术报告》，工业用地的土地还原率为 5.1%。

则使用年期修正系数为：

$$=(1-1/(1+5.1\%)^{40.9})/(1-1/(1+5.1\%)^{50})=0.9481$$

(8) 土地开发程度修正值：

基准地价定义的工业用地土地的开发程度为宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯)、宗地内“场平”(场地平整)，本次评估设定待估宗地的开发程度为宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯)、宗地内“场平”(场地平整)，二者一致，无需修正。

(9) 宗地的评估价值：

估价对象地价=基准地价 $\times$ (1 $\pm$ 区位修正系数) $\times$ 期日修正系数 $\times$ 使用年期修正系数 $\pm$ 土地开发程度修正值。

$$\text{评估单价} = 285.00 \times (1 + 11.50\%) \times 1.075 \times 0.9481 + 0 = 324.00 \text{ (元/m}^2\text{)}。$$

$$\text{评估值} = 324.00 \text{ 元/m}^2 \times 17,885.92 \text{ m}^2 = 5,795,000.00 \text{ 元 (取整)}$$

七、评估结果

经评估，土地使用权评估值为 5,795,000.00 元，评估增值 3,440,211.20 元，评估增值的原因是：成都铁马工程机械有限公司的宗地取得时间较早，土地成本较低，而近年来成都市工业用地的价格上涨较多，故评估增值。

第四、负债评估技术说明

一、评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

负债科目余额表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付职工薪酬	1,200.00
应交税费	93,315.10
其他应付款	5,425,476.04
合 计	5,519,991.14

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司评估规范化的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

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申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，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；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

三、评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

1、应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬账面值 1,200.00 元，为截止 2020 年 12 月计提的应付单位职工工资。评估中通过抽查有关工资计提及发放原始凭证以验证其存在的真实性，以核实后账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,200.00 元。

2、应交税费的评估

应交税费账面值为 93,315.10 元，主要为应交未交的增值税及附加税、企业所得税等。通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业应交税额计算正确，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 93,315.10 元。

3、其他应付款的评估

其他应付款账面值为 5,425,476.04 元，主要是应付关联方的往来款和代收货款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对金额较大的其他应付款进行函证，未回函的采取追查账务原始记录进行核实的替代措施，核对了交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值 5,425,476.04 元。

说明四：评估结论及分析

评估结论及其分析

一、评估结论

列入本次评估范围的成都铁马工程机械有限公司的账面价值为资产 7,326,462.88 元、负债 5,519,991.14 元、净资产 1,806,471.74 元。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和资产评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对成都铁马工程机械有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

经评估，截止于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在公开市场和持续使用前提下，在被评估单位持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经实施本报告所述之评估程序和方法，纳入本次评估范围的成都铁马工程机械有限公司的总资产评估值为人民币贰仟叁佰贰拾叁万肆仟柒佰捌拾陆元贰角叁分(RMB¥23,234,786.23)，总负债评估值为人民币伍佰伍拾壹万玖仟玖佰玖拾壹元壹角肆分(RMB¥5,519,991.14)，净资产评估值为人民币壹仟柒佰柒拾壹万肆仟柒佰玖拾伍元零角玖分(RMB¥17,714,795.09)。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	17.08	17.08	-	-
2	非流动资产	715.57	2,306.40	1,590.83	222.32
3	其中：固定资产	480.09	1,726.90	1,246.81	259.70
4	无形资产	235.48	579.50	344.02	146.09
5	资产总计	732.65	2,323.48	1,590.83	217.14
6	流动负债	552.00	552.00	-	-
7	负债合计	552.00	552.00	-	-
8	净资产（所有者权益）	180.65	1,771.48	1,590.83	880.63

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

本评估报告使用人在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

成都铁马工程机械有限公司股东全部权益评估增值 1,590.83 万元，增值率 880.63%，主要为房屋建筑物和土地使用权评估增值。造成评估增减值的主要原因如下：

1、纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要建成于 2010 年，其工程款部分由账外支付，资产入账价值较低是评估增值的主要原因。。

2、成都铁马工程机械有限公司的宗地取得时间较早，土地成本较低，而近年来成都市工业用地的价格上涨较多，故评估增值。

附件：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

公司名称：吉峰三农科技服务股份有限公司（原名：吉峰农机连锁股份有限公司）

统一社会信用代码：915100002018692710

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：成都市郫县成都现代工业港北部园区港通北二路 219 号

法定代表人：王新明

注册资本：叁亿捌仟零贰拾肆万零叁佰捌拾元整

成立日期：1994 年 12 月 08 日

营业期限：1994 年 12 月 08 日至长期

经营范围：一般经营项目（以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）：农业技术推广服务；批发、零售农业机械，机械设备，汽车零配件，摩托车及配件，建筑材料（不含危险化学品），化工材料（不含危险品），交电，日用百货，农副产品（不含棉花、蚕茧、烟叶、粮油），金属材料（不含稀贵金属），通信设备（不含无线通信），办公用品，计算机；销售汽车（不含九座以下乘用车）；制造小型农业机械，通用机械零部件；进出口业；仓储业；装卸搬运；货物运输代理；废旧物资回收；商务服务业；物业管理；自有房地产经营活动。（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）被评估单位概况

1、公司简介

名称：成都铁马工程机械有限公司

统一社会信用代码：91510121672168180K

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：成都市金堂县工业园区（迎宾大道）

法定代表人：杨志强

注册资本：（人民币）壹仟万元

成立日期：2008 年 3 月 11 日

营业期限：2008 年 3 月 11 日至长期

经营范围：销售：工程机械及配件、农业机械及配件、机电设备及器材、工程车辆、建筑机械；工程机械租赁及维修。

2、历史沿革

成都铁马工程机械有限公司系刘刚与刘毅共同出资组建的有限责任公司，于 2008 年 3 月 11 日成立，注册资本 100 万元，其中：刘刚出资 90 万元，占注册资本的 90%；刘毅出资 10 万元，占注册资本的 10%。

2009 年 5 月 25 日，公司注册资本增加至 1,000.00 万元，同时增加刘斌、刘勤两个股东。新增注册资本后，各股东的出资额分别为：刘刚出资 730 万元，占注册资本的 73%；刘毅、刘斌、刘勤各出资 90 万元，分别占注册资本的 9%。

2014 年 11 月，公司全体股东将全部股权转让给四川吉峰长城工程机械有限公司，四川吉峰长城工程机械有限公司持股比例为 100%。

2016 年 9 月 12 日，四川吉峰长城工程机械有限公司将股权转让给四川吉峰农机维修服务有限公司（持股比例为 5%）和四川吉峰农机水利水电工程建设有限责任公司（持股比例为 95%），转让后，四川吉峰农机维修服务有限公司持股比例为 5%，四川吉峰农机水利水电工程建设有限责任公司持股比例为 95%。

2019 年 12 月 04 日，公司全体股东将全部股权转让给四川吉峰农机连锁有限公司。同时企业类型变更为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）。

截至本次评估基准日 2020 年 12 月 31 日止，成都铁马工程机械有限公司股东构成及股权比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例 %
1	四川吉峰农机连锁有限公司	1,000.00	100
	合 计	1,000.00	100.00

3、公司经营管理结构

成都铁马工程机械有限公司的基本组织架构：股东会是公司的权力机构，依法行使公司经营方针、投资、利润分配等重大事项决议权。公司设执行董事一名，执行董事为公司法定代表人，执行股东的决定，制定实施细则，拟定公司的经营计划和投资方案等；经理层负责主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决定的公司年度经营计划和投资方案。

公司设总经理、业务部、财务部等具体办理机构，分别负责处理公司在开展生产经营活动中的各项日常具体事务。

4、资产、财务及经营状况

（1）主要经营业务和主要经营业绩

截至本次评估基准日，成都铁马工程机械有限公司资产总额为 732.65 万元，负债总额 552.00 万元，净资产额为 180.65 万元；2020 年实现销售收入 80.53 万元，净利润-9.41 万元。

（2）主要财务状况

根据成都铁马工程机械有限公司经审计的财务报表，该公司近三年的经营状况如下表：

成都铁马工程机械有限公司近三年财务情况表 金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	884.98	789.08	732.65
固定资产净额	560.94	520.51	480.09
总负债	686.04	599.02	552.00
净资产	198.94	190.06	180.65
项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
主营业务收入	74.20	81.36	80.53
营业利润	-16.14	-8.88	-9.41
利润总额	-16.49	-8.88	-9.41
净利润	-16.49	-8.88	-9.41
审计机构	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

5、执行的主要会计政策

财务报表的编制基础：公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于以下所述会计政策和估计编制。

（1）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（2）会计期间

公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（3）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（5）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（6）现金及现金等价物

公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

（7）金融资产和金融负债

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1) 金融资产

①金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产分类以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为壹摊余成本计量的金融资产：

a)管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；b)该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基

础的利息的支付。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。除被制定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：**a)**管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；**b)**该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被制定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产。本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

②金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：**a)**收取该金融资产现

现金流量的合同权利终止；b)金融资产发生转移，本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；c)金融资产发生转移，本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所有转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其综合收益的公允价值变动累计金额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行摊销，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

2) 金融负债

①金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，包括应付票据、应付账款、其他应付款、借款等。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：a)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计

量且其变动计入当期损益的金融负债；b)不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；c)不属于以上 a)和 b)情形的财务担保合同，以及不属于以上 a)情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本公司将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

②金融负债终止确认条件

当金融负债的现实义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分，本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新的金融负债。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司金融资产和金融负债的公允价值以主要市场的价格计量，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所适用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本公司对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定的公允价值的近期信息不足，或公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允

价值的恰当估计。

4) 金融资产和金融负债的抵消

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分布列式，不相互抵消。但同时满足下列条件时，以相互抵消后的净额在资产负债表内列式：a)本公司具有抵消已确认金额的法定权利，其该种法定权利是当前可执行的；b)本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：a)如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确的包含交付现金或其他金融资产义务的条款或条件，但有可能通过其他条款或条件间接地形成合同义务。b)如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一下金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金，其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该金融工具应当分类为金融负债。

金融工具或者组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

6) 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，及全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的建议形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相关于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日将自动初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的逾期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

(8) 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

(9) 应收账款

本公司对所有应收账款始终按照相当于整个存续期内预期信用损失金额计

提损失准备，对应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见（7）金融资产和金融负债中的“6）金融工具减值”

1）应收账款及其他应收款

①本公司对单项金额自初始确认后已经发生信用减值的应收账款单独确定其信用损失。

②对自初始确认后是信用分析是否显著增加的判断，本公司通过金融工具初始确认时所确认的预计存续期内的违约概率额和该工具在资产负债日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是，如果本公司确定金融工具在资产负债日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下，如果逾期超过一个年度，则表明金融工具的信用风险依据显著增加，证明即使逾期超过一个年度，信用风险自初始确认后仍为显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的意见，包括前瞻性信息。

本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是够显著增加是可行，所以本公司按照初始确认时间为共同风险特征。

本公司对应收账款及其他应收款，基于信用风险特征划分为如下组合：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	相同账龄的应收账款项具有类似的信用风险特征	固定预期信用损失率
集团合并范围内关联方	应收合并范围内子公司款项	一般不存在预期信用损失

采用账龄分析法对应收款项计提信用损失的应收账款及其他应收款中，本公司根据以前年度的信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计政策为：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款预期信用损失率（%）
1 年以内	1%	1%
1-2 年	7.50%	7.50%

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款预期信用损失率（%）
2-3 年	15%	15%
3-4 年	30%	30%
4-5 年	50%	50%
5 年以上	80%	80%

本公司在资产负债表日计算应收账款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为应收账款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关应收账款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收账款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“信用减值损失”

（10）存货

本公司存货主要包括低值易耗品、库存商品等。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出库存商品，采用大机具以个别认定法、小机具和配件按先进先出法确定其实际成本，低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

库存商品等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

（11）固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在其有关的经济利益很有可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧，计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

类别	残值率	预计使用年限（年）	年折旧率
房屋建筑物	5%	15-20	4.75%-6.33%
机器设备	5%	5-10	9.50%-19.00%
运输设备	5%	5-10	9.50%-19.00%
电子设备及其他	5%	3-5	19.00%-31.67%

本公司每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

（12）无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件使用权等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日其，按其出让年限平均摊销；软件使用权无形资产按预计使用年限、合同规定的收益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法与每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

（13）长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象的，每年末均进行减值测试。

减值测试后，如该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（14）职工薪酬

本公司的职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工

薪酬。

①短期薪酬，是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。

②离职后福利，是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

公司的设定提存计划，是指按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险以及企业年金等，在职工为公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

③辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（15）收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括销售商品和提供劳务，收入确认政策如下：

①销售商品

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对售出商品实施继续管理权和实际控制权；收入的金额能够可靠的计量；相关的经济利益很可能流入企业；与销售该商品有关成本能够可靠的计量时，确认销售收入的实现。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确认商品销售收入金额，

但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，公司在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

②提供劳务

在一个会计期间内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的凭证时，确认营业收入实现。跨越一个会计年度完工的，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下按完工百分比法确认营业收入；在提供劳务交易的结果不能够可靠估计的情况下不确认营业收入。

（16）政府补助

本公司的政府补助包括资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于构建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助作为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金是，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1 元）计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。与日常

活动相关的政府补助，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：

1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，有贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

A、初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

B、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

C、属于其他情况的，直接计入当期损益。

(三) 委托人与被评估单位的关系

被评估单位成都铁马工程机械有限公司是委托人吉峰三农科技服务股份有限公司的孙公司。

(四) 委托合同约定的其他评估报告使用人概况
无。

二、关于经济行为的说明

本次资产评估的目的是仅供委托人股权转让这一经济行为作价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 委托评估对象，评估范围内资产和负债的类型、账面金额以及审计

情况

本次评估对象为成都铁马工程机械有限公司的股东全部权益价值。评估范围为成都铁马工程机械有限公司申报的资产及负债。

1、账面资产总额 732.65 万元、负债 552.00 万元、净资产 180.65 万元。具体包括流动资产 17.08 万元；非流动资产 715.57 万元；流动负债 552.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表（具体详见“XYZH/2021CDAA10182”《审计报告》），评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

2、委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为房屋建筑物、土地使用权。

（1）房屋建筑物

房屋建筑物为位于成都市金堂县工业园区（迎宾大道）的生产及办公用房，主要为钢结构的修理车间和钢混结构的宿舍、办公楼，建成于 2010 年 6 月，总建筑面积 12,087.56 平方米。

房屋建筑物均为自建房产。

经现场勘察，房屋建筑物使用正常，维护情况正常，至评估基准日均能正常使用

（2）土地使用权

成都铁马工程机械有限公司资产负债上列示的无形资产—土地使用权，位于成都市金堂县工业园区（迎宾大道），使用权面积共 17,885.92 平方米。其原始入账价值为 2,932,448.00 元，累计已摊销金额为 577,659.20 元，账面余额为 2,354,788.80 元，为外购取得。

（二）经营租入资产、特许使用资产以及账面未记录的无形资产。

根据成都铁马工程机械有限公司申报的资料，成都铁马工程机械有限公司无经营租入资产和特许使用资产。

（四）表外资产

根据成都铁马工程机械有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

（三）账面资产不存在根据以往资产评估结论进行调账的情况。

（四）本次评估前没有进行过不良资产核销或资产剥离行为。

（五）对本次评估范围的各项资产负债，没有委托其他机构进行评估。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2020 年 12 月 31 日。

本项目资产评估的基准日是委托方确定的，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

根据委托方提供的资料，在评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物和土地使用权已设定抵押权，抵押权人为中国光大银行股份有限公司成都蜀汉路支行。

六、资产负债清查情况的说明

1、列入本次清查范围的资产，是成都铁马工程机械有限公司的申报的资产和相关负债，账面资产总额 7,326,462.88 元、负债 5,519,991.14 元、净资产 1,806,471.74 元。具体包括流动资产 170,794.23 元；非流动资产 7,155,668.65 元；流动负债 5,519,991.14 元。

2、实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 715.57 万元，占评估范围内总资产的 97.67 %。主要为固定资产和无形资产等。这些资产具有以下特点：

实物资产主要分布在成都铁马工程机械有限公司位于成都市金堂县工业园区（迎宾大道）的厂区内，分布较为集中，维护情况良好。

3、清查盘点时间：清查基准日为 2020 年 12 月 31 日，清查盘点时间自 2021

年 5 月 16 日至 2021 年 5 月 17 日。

4、实施方案：此项工作由财务部牵头，相关部门参与。具体由财务部门和办公室共同负责固定资产、在建工程的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

（1）流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

（2）固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

5、清查结论

通过以上资产清查核实程序，账实相符。

七、资料清单

- 1、资产评估申报表（由评估机构出具样式）；
- 2、审计报告；
- 3、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 4、重大合同、协议等；
- 5、生产经营统计资料；
- 6、其他资料。

委托人负责人签字：

被评估单位负责人签字：

委托人印章

被评估单位印章

2021 年 5 月 28 日

2021 年 5 月 28 日