

国众联资产评估土地房地产估价有限公司
关于《关于对美尚生态景观股份有限公司的半年报问
询函》创业板半年报问询函【2021】第9号中
资产评估相关问题的回复

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年十月

深圳证券交易所：

于 2021 年 8 月 30 日收到贵所下发的【2021】第 9 号《关于对美尚生态景观股份有限公司的半年报问询函》（以下简称“《问询函》”），按照《问询函》的要求对所涉及的事项进行了问题答复，现针对贵所《问询函》针对资产评估机构相关问题回复如下，请予审核。

(11) 请补充披露重庆金点园林有限公司（以下简称“金点园林”）2020年度商誉减值测试报告及评估报告，说明公司对金点园林进行商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期、预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率等）、关键假设及商誉减值损失的确认方法，结合最近三年金点园林相关财务数据、在手订单等分析说明前述参数、假设是否谨慎、合理，并结合《会计监管风险提示第8号——商誉减值》说明相关会计处理是否符合企业会计准则的规定和信息披露要求，金点园林经营状况出现严重恶化的具体迹象和相关迹象的出现时点及确定依据。请评估机构、中天华茂所核查并发表明确意见。

回复：

国众联出具了《美尚生态景观股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的重庆金点园林有限公司不含商誉资产组市场价值资产评估报告》（国众联评报字（2021）第3-0145号）。

评估报告的评估对象为美尚生态景观股份有限公司合并重庆金点园林有限公司股权形成商誉的相关资产组（不含商誉）的市场价值。

具体的评估范围：

与商誉的相关长期资产（不含商誉）评估范围构成表

金额单位：人民币万元

项目名称	合并报表账面金额
固定资产	2,291.18
其中：房屋建筑物及构筑物	1,956.06
机器设备	5.07
车辆	150.63
电子设备	179.42
无形资产	3.64
合 计	2,294.82

具体采用的评估方法为：

1、房屋建筑物（构筑物）

本次采用成本法、市场法对房屋建筑物进行评估。

本次根据各项房屋建筑物实际使用性质及状况分别采用重置成本法和市场法对房屋建筑物进行评估。

对于无法通过公开市场获取具有可比性的市场成交案例，其于评估基准日的

重置成本可以有效估算得出,此部分房屋建筑物(构筑物)采用成本法进行评估。

对于外购取得的商业办公地产,该类型房地产市场较为成熟,于评估基准日时
 可以获取足够的可比成交案例,此部分房屋建筑物采用市场法进行评估。

房屋建筑物(构筑物)详细评估方法如下表:

序号	建构筑物名称	评估方法	账面价值(万元)	评估结论(万元)
1.	地产大厦 29 楼办公大楼	市场法	467.70	1,108.61
2.	5.1 苗圃管理房	成本法	52.03	65.57
3.	5.1 苗圃道路	成本法	16.79	21.17
4.	5.1 苗圃水池	成本法	19.43	24.66
5.	九里香醍庄园 350-1-3	市场法	206.86	300.00
6.	地产大厦 28 楼办公大楼	市场法	241.22	1,108.61
7.	地产大厦 28 楼装饰费用		11.79	
8.	大庙便道	成本法	12.84	15.67
9.	便道	成本法	12.19	15.47
10.	便道	成本法	24.43	29.76
11.	管理房	成本法	3.34	3.60
12.	临时用房	项目建设临时设施,已考虑在对应建构筑物成本法评估过程中的建安成本中	4.59	-
13.	道路	成本法	776.27	789.32
14.	涵洞	成本法	35.69	36.60
15.	蓄水池	成本法	70.89	72.73
16.	合计		1,956.06	3,591.78

成本法是指根据在评估基准日有关市场价格,重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本,即重置全价,扣除各种贬值(含实体性损耗,功能性贬值和经济性贬值),以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。

其计算公式为: $V=C \times q$

式中: V-建筑物现值(元,元/平方米);

C-建筑物重置价格或重建价格(元,元/平方米);

q-建筑物成新率(%)。

市场法是通过比较被评估资产与可参照交易资产的异同,并据此对可参照交易资产的市场价格进行调整,从而确定被评估资产价值的方法。市场法评估需要

具备的条件是充分发育交易活跃的资产市场以及参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料能够搜集到。市场法的操作步骤：（1）搜集交易实例；（2）选取可比实例；（3）对可比实例成交价格做适当的处理；（4）求取比准价格。

$$\text{其计算公式： } P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

式中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i—第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的调整系数。

2、固定资产——设备类资产

本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，委估资产将在原地按现行用途继续使用。经评估人员综合考虑，对机器设备、电子设备主要以成本法进行测算，运输设备采用成本法和市场法进行测算。

重置成本法是先行估算设备于评估基准日的不含增值税重置全价，然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

机器设备评估值=重置全价×成新率

对运输设备采用市场法，公式如下：

评估值=P×K1×K2×K3×K4

式中：P：比较案例交易价格

K1：交易情况修正系数

K2：交易日期修正系数

K3：区域因素修正系数

K4：个别因素修正系数

通过市场调查，询得三个与被评估设备相类似的成交案例，按照上述计算公式求得比准价格，然后取算术平均数，作为评估值。

A. 重置全价

机器设备重置全价

机器设备重置全价由具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本，税费、运杂费、安装调试费、其他包括工艺生产联合试运转和准备费、固定资产投资必要的前期费用与管理费用等费用，以及占用资金的利息和合理利润等组成。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费或建造成本+税费+运杂费+安装调试基础费+其他费用+资金成本+建造利润-设备购置所发生的增值税进项税额

B. 成新率

a) 机器设备成新率

对于设备，通过现场查看，了解其工作环境，现有技术状况等资料作为现场查看技术状况评分值（满分为 100），该项权重 60%；再结合其理论（经济寿命）成新率，该项权重 40%，由二项综合确定成新率。

年限法理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

对一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

b) 勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

c) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率。

3、无形资产的评估方法

本次评估范围的无形资产为外购办公软件，采用的方法是：企业购置的软件版本在市场上仍有销售，按照现行市价确定评估值。

评估结论：

美尚生态景观股份有限公司认定的合并重庆金点园林有限公司股权所形成商誉相关资产组（不含商誉）的市场价值为 4,177.62 万元，人民币大写为肆仟壹佰柒拾柒万陆仟贰佰元整。本评估结论的使用有效期为一年，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日有效。