

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

甘肃亿恒新能源有限公司拟租赁甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司
所持有的部分土地使用权所涉及的其市场价值评估项目

资产评估报告

汇誉中证评报字[2021]第 0027 号

(共一册，第一册)



汇誉中证资产评估（北京）有限公司

2021 年 11 月 25 日



目录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、 评估对象与评估范围.....	4
二、 实物资产分布情况及特点.....	6
三、 引用其他机构出具的报告结论的情况.....	6
第二章 资产核实情况总体说明	8
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	8
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....	8
第三章 评估技术说明	9
一、 土地评估技术说明.....	9
第四章 评估结论及分析	18
一、 评估结论.....	18
评估说明附件	20

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估机构对委托人申报的含商誉资产组可回收价值的估算，只是委托人编制财务报表过程中分析是否存在商誉减值的诸多工作之一，评估结论也并非是对商誉是否减值以及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应该按照会计准则的要求，完整履行商誉减值测试程序，正确分析理解和使用评估结论。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制；资产评估报告使用人应当充分关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的含商誉资产组范围已经由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；资产组未来现金流量预测或财务预算已经委托人管理层批准。委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象所涉及的商誉及相关资产组、历史财务数据及管理层批准的预测性财务信息进行了必要的查验；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

甘肃亿恒新能源有限公司拟租赁
甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权
所涉及的其市场价值评估项目
资产评估报告摘要

汇誉中证评报字[2021]第 0027 号

甘肃亿恒新能源有限公司：

汇誉中证资产评估（北京）有限公司接受贵公司委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，采用成本逼近法对甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

为甘肃亿恒新能源有限公司在荒漠化土地上开展“板上发电板下农业”业务，拟租赁甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权的市场价值。

评估范围是甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为 2021 年 9 月 30 日。

五、评估方法

评估方法为成本逼近法。

六、评估结论及其有效使用期

截止评估基准日 2021 年 9 月 30 日，亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权账面值 1,323.43 万元，面积为 65,210,366.70 平方米，单价为 20.91 元/平方米，评估值 136,348.42 万元，增值 135,024.99 万元，增值率

10,202.68%。

本资产评估报告的评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

（一）抵押情况说明

评估范围内土地未设置抵押。

（二）重大期后事项

根据企业的说明，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（三）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

（1）由于本项目委托于新冠肺炎疫情期间，本机构已经与委托人就项目是否可以先做基础性的工作、实地查勘和出具估价报告日期延后、疫情期间实地查勘的可行性等方面进行过充分沟通。

因产权持有人对评估人员所在区域实行疫情隔离管制，评估人员无法进入实地勘察，但委托人因防疫抗疫期间业务需要。本机构和评估人员已经与委托人达成一致意见，委托人自愿出具《同意实施在线查勘说明》，指定领勘人现场配合，保证所查勘评估对象完全真实，与本机构评估人员一起实施了在线查勘。

（2）评估人员实施在线查勘，未亲临现场，但委托人承诺：领勘人所领勘的土地均为纳入本次评估范围的，视频及照片中土地的状况亦为评估对象真实状况，不存在任何虚假介绍和误导，也不存在故意隐瞒产权瑕疵或不利条件，承担由此引起的一切法律责任。故本报告设定委托人指定领勘人协助评估人员在线查勘的现场状况真实。

需要提请委托方和报告使用人注意的是，评估人员通过在线查勘与亲临实地踏勘有感受全面度、准确度的差异，但是未对评估结论产生重大影响。

本机构将在疫情解除之后，请委托人协助补充实地查勘，如与在线查勘存在较大遗漏和差异，对待估对象价值有影响的，我司将收回本评估报告，重新评估。

2. 评估结论未考虑增值税。

3. 评估结论未考虑新冠肺炎疫情对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

甘肃亿恒新能源有限公司拟租赁
甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权
所涉及的其市场价值评估项目

资产评估报告正文

汇誉中证评报字[2021]第 0027 号

甘肃亿恒新能源有限公司：

汇誉中证资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用成本逼近法，按照必要的评估程序，对甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权在 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称及简称：甘肃亿恒新能源有限公司，简称“甘肃亿恒”

统一社会信用代码：91620602MA74DQXA7F

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：甘肃省武威市凉州区工业园区天马大道经四路南口(海之润消防大道对面)

法定代表人：尹和平

注册资本：人民币 5000 万元

成立日期：2021 年 4 月 6 日

营业期限：2021-04-06 至 2041-04-05

经营范围：许可项目：家禽饲养；牲畜饲养；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）***一般项目：热力生产和供应；谷物种植；新鲜水果批发；新鲜蔬菜批发；谷物销售；太阳能发电技术服务；新鲜水果零售；食用农产品零售；新鲜蔬菜零售；中草药种植；蔬菜种植。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照

依法自主开展经营活动)

2、公司简介:

甘肃亿恒新能源有限公司由甘肃亿韬新能源有限公司,于2021年4月6日全资投资设立。许可项目:家禽饲养;牲畜饲养;发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)***一般项目:热力生产和供应;谷物种植;新鲜水果批发;新鲜蔬菜批发;谷物销售;太阳能发电技术服务;新鲜水果零售;食用农产品零售;新鲜蔬菜零售;中草药种植;蔬菜种植。

截至评估基准日,甘肃亿恒新能源有限公司的股东股权比例如下:

股东	出资额(万元)	持股比例
甘肃亿韬新能源有限公司	5,000.00	100%
合计	5,000.00	100%

(二) 产权持有人概况

1. 注册登记情况

企业名称及简称:甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司,简称“甘肃亿利”

统一社会信用代码:91620602MA727LX66P

类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所:甘肃省武威市凉州区金太阳新能源高新技术集中区武威鑫汇利煤炭交易专营市场

法定代表人:单波

注册资本:人民币10000万元

成立日期:2015年10月28日

营业期限:2015-10-28至2065-10-27

经营范围:建筑物拆除(不含爆破作业);建筑工程、室内外装修、管道工程、市政工程、园林绿化景观工程、钢结构工程、环境工程、建筑幕墙工程、安防工程、防水工程、路桥工程、土石方工程施工及劳务分包;楼宇监控系统安装、水电安装;防沙治沙;农副产品、苗木、林木的生产及销售,化肥购销;建筑材料(不含危险化学品)、金属材料、机械设备、仪器仪表、电子产品、文具用品、办公设备、日用百货、五金交电的销售;节能环保设备、环境污染防治设备的销售及技术服务;矿产品、煤碳及煤制品

销售、运输。（以上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）

2、公司简介

甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司由亿利绿土地科技有限公司，于 2015 年 10 月 28 日全资投资设立。主要从事建筑物拆除（不含爆破作业）；建筑工程、室内外装修、管道工程、市政工程、园林绿化景观工程、钢结构工程、环境工程、建筑幕墙工程、安防工程、防水工程、路桥工程、土石方工程施工及劳务分包；楼宇监控系统安装、水电安装；防沙治沙；农副产品、苗木、林木的生产及销售，化肥购销；建筑材料(不含危险化学品)、金属材料、机械设备、仪器仪表、电子产品、文具用品、办公设备、日用百货、五金交电的销售；节能环保设备、环境污染防治设备的销售及技术服务；矿产品、煤碳及煤制品销售、运输。

3、历史沿革

甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司成立于 2015 年 10 月 28 日；注册资本：10000 万元，由亿利绿土地科技有限公司 100%持股；公司主要是以沙漠治理及沙区产业开发为主营业务，建设地点为甘肃省武威市凉州区、民勤县、古浪县，公司充分利用沙区丰富的光热、辽阔的土地资源、有限的植物资源和动物资源，在治理沙漠和保护生态环境的前提下，采用人工种植经济价值较高的植物、饲养动物、光伏发电的方法，开发利用沙漠地区的野生动植物资源、土地资源和光能资源，减轻人们对环境资源的过度依赖，满足社会不断增长的物质、文化需求。本公司本着遵循“人、环境、经济和谐发展”的理念，以生态环境治理为基础，以现代科学技术为先导，突出“沙产业、现代循环农牧业、沙漠健康产业”三大特色，全力建设我国技术领先、可持续发展的生态沙产业基地。

截至报告出具日，甘肃亿恒新能源有限公司法人代表为单波。

股东股权比例如下：

股东	出资额（万元）	持股比例
亿利绿土地科技有限公司	10,000.00	100%
合计	10,000.00	100%

（三）委托人和产权持有人之间的关系

委托人拟租赁产权持有人的部分土地使用权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、产权持有人、经济行为相关的当事人以及按照

有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、 评估目的

为甘肃亿恒新能源有限公司在荒漠化土地上开展“板上发电板下农业”业务，拟租赁甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权的市场价值。

本次评估范围是甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权。

截止评估基准日 2021 年 9 月 30 日，甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权的账面值为 1,323.43 万元。

纳入评估范围的各评估对象的法律权属资料由委托人及产权持有人提供，并对所提供的评估对象法律资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（二）评估范围内的主要资产分布情况及特点

评估范围内的土地使用权共两项，分别为：

1、红水河东岸腾格里沙漠腹地（金荣大道两侧）土地使用权，原土地证于 2016 年 3 月 15 日取得，土地证号为“凉国用【2016】第 13 号”，2020 年 8 月 11 日换发不动产权证，土地使用权证变更为“甘【2020】凉州区不动产权第 0009578 号”，面积 32,004,426.70 平方米，权利类型为国有农用地使用权，权利性质是出让，用途是生态用地，使用期限是 2015 年 12 月 30 日至 2065 年 12 月 29 日。

2、古浪县黄花滩民调渠以北的土地使用权，原土地证于 2016 年 1 月 28 日取得，土地证号为“古国用【2016】第 004 号”，2020 年 8 月 24 日换发不动产权证，土地使用权证变更为“甘【2020】古浪县不动产权第 0001612 号”，面积 33,205,940 平方米，权利类型为国有农用地使用权，权利性质是出让，用途是生态用地，使用期限是 2020 年 1 月 6 日至 2066 年 1 月 5 日。

评估范围内的土地使用权均为甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司单独所有。

红水河东岸腾格里沙漠腹地呈南北方向排列，南北跨度约 8 公里，东西跨度约 4 公里；古浪县黄花滩民调渠以北的土地呈南北方向排列，南北跨度约 8 公里，东西跨度

约 8 公里。

在土地内，有零星分散的职工临时居民点、变电站、旅游景点及其配套设施。甘肃亿利腾格里绿土地科技有限公司承诺，土地使用权属不存在产权纠纷。

四、 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估报告未引用其他报告结论。

五、 价值类型

（一）价值类型及其选取

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、 评估基准日

本次评估的评估基准日是 2021 年 9 月 30 日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对经济行为更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

七、 评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行。婚姻法、继承法、民法通则、收养法、担保法、合同法、物权法、侵权责任法、民法总则同时废止）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第十五

号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年1月2日，中华人民共和国财政部令第97号，财政部部务会议审议通过）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定（2011年10月28日，中华人民共和国财政部令第65号，财政部、国家税务总局审议通过）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日，中华人民共和国国务院令第691号）；

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局税〔2016〕36号）；

8. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部税务总局财税〔2018〕32号）；

9. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日，中华人民共和国主席令第二十三号，第十三届全国人民代表大会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；

10. 2019年3月20日财政部、税务总局、海关总署联合发布了2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；

11. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日，第十三届全国人民代表大会第六次会议修正）；

12. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日，中华人民共和国财政部令第97号，财政部部务会议审议通过）；

13. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）；

14. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6号）；
13. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（三）权属依据

1. 产权持有人营业执照、章程等（复印件）；
2. 项目各种审批文件复印件；
3. 评估对象涉及的协议、章程；
4. 国有土地使用权属证；
5. 土地出让合同及凭证；
6. 有关产权属方面的“说明”、“承诺函”；
7. 政府相关机构的有关土地情况资料；
8. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他证明资料。

（四）取价依据

1. 《国家测绘局文件》国测财字〔2002〕3号；
2. 《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〕第48号；
3. 《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》财税〔2014〕101号；
4. 甘肃国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
5. 中国城市地价动态监测网查询的相关数据和资料；
6. 被评估企业提供的合同和协议；
7. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

8. 同花顺 iFinD 提供的相关数据及分析资料;
9. 同花顺 iFinD 提供的基准日贷款利率;
10. 其他取价资料。

(五) 其他参考依据

1. 产权持有人提供的资产评估申报表;
2. 评估人员远程会议记录、勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
3. 委托人和产权持有人关于进行资产评估的有关事项说明;
4. 企业相关部门及人员提供的其他相关材料;
5. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

八、 评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》、《投资性房地产评估指导意见》的规定,参照《城镇土地估价规程》,通行的地价评估方法有市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法(假设开发法)、收益还原法、成本逼近法等。估价方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

本公司接受委托后,评估人员根据委托人提供的评估资料,首先进行土地面积、土地情况等情况的核实,并与有关人员座谈,了解土地四至,交通状况,周边环境,土地开发现状,规划与现行实施状况。然后进行了相关市场交易情况调查,收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料,取得土地评估的计价依据,反复研究选择适当的评估方法。

市场比较法是指在求取一宗待估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、日期、区域以及个别因素等差别,修正得出评估对象在评估期日地价的一种方法,有条件选用市场比较法进行评估的应用市场比较法,本次评估对象的土地类型为生态用地,甘肃省武威市的土地市场无该类用地的交易案例,故本次未选用市场比较法。

基准地价系数修正法是利用级别或区域基准地价评估宗地地价时,基准地价系数修正法是通过对待估土地地价影响因素的分析,利用宗地地价修正系数,对各城镇已公布

的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估土地客观价格的方法。甘肃省武威市基准地价体系没有国有出让农业种植类型的基准地价，被评估土地位置也不在甘肃省武威市基准地价范围体系内，故不宜采用基准地价系数修正法。

剩余法(假设开发法)指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，待估土地为生态用地，且目前企业未有明确的土地利用规划，故不宜采用剩余法(假设开发法)。

收益还原法又称收益现值法、收益资本金化法，是指通过估算被评估资产的未来预期收益以适当的土地还原率还原，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。该方法适用于收益性房地产项目，待估土地为生态用地，基于本次评估目的，委托人拟租赁该部分土地的用途是在荒漠化土地上开展“板上发电板下农业”业务，类似性质、用途土地的市场租金难以取得，故不宜采用收益还原法。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据。是运用经济学等投资理念，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。成本逼近法的适用对象是未利用土地经过开发或土地整理后的农用地价格评估，本次评估对象适宜选用成本逼近法进行估价。

(二) 评估方法的介绍

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据。是运用经济学等投资理念，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。

其公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+相关税费+投资利息+投资利润+土地增值收益

九、 评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻产权持有人，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估

项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段。

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导产权持有人清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

2. 指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3. 收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

由于本项目委托于新冠肺炎疫情期间，评估人员此次采取了在线勘察的方式，由产权持有人指派一名领勘人，通过 QQ 及微信视频的方式对评估对象所涉及的资产进行了在线抽样核实，并编制《现场勘查工作底稿》。疫情解除之后，本机构也将请委托人协助补充实地勘查。

5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、管理层、技术人员通过电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及产权持有人及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

十、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件，模拟在市场上进行交易的条件下，完成评定估算。

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，进行资产交易的双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产原地持续使用假设

资产原地持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的地点、方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、公司所处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、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准；

6、假设纳入本次评估范围的固定资产占用的土地租约到期后，可以顺利续签；

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。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

截止评估基准日 2021 年 9 月 30 日，亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权账面值 1,323.43 万元，面积为 65,210,366.70 平方米，单价为 20.91 元/平方米，评估值 136,348.42 万元，增值 135,024.99 万元，增值率 10,202.68%。

综上所述，截止评估基准日，亿利腾格里绿土地科技有限公司所持有的部分土地使用权的评估值为 **136,348.42 万元（人民币）**，大写壹拾叁亿陆仟叁佰肆拾捌万肆仟贰佰

元（人民币）。

增值主要原因为：企业取得土地较早，且存在扶贫的方式取得，因此账面值较低。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）抵押情况说明

评估范围内土地未设置抵押。

（二）重大期后事项

根据企业的说明，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（三）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

（1）由于本项目委托于新冠肺炎疫情期间，本机构已经与委托人就项目是否可以先做基础性的工作、实地查勘和出具估价报告日期延后、疫情期间实地查勘的可行性等方面进行过充分沟通。

因产权持有人对评估人员所在区域实行疫情隔离管制，评估人员无法进入实地勘察，但委托人因防疫抗疫期间业务需要。本机构和评估人员已经与委托人达成一致意见，委托人自愿出具《同意实施在线查勘说明》，指定领勘人现场配合，保证所查勘评估对象完全真实，与本机构评估人员一起实施了在线查勘。

（2）评估人员实施在线查勘，未亲临现场，但委托人承诺：领勘人所领勘的土地均为纳入本次评估范围的，视频及照片中土地的状况亦为评估对象真实状况，不存在任何虚假介绍和误导，也不存在故意隐瞒产权瑕疵或不利条件，承担由此引起的一切法律责任。故本报告设定委托人指定领勘人协助评估人员在线查勘的现场状况真实。

需要提请委托方和报告使用人注意的是，评估人员通过在线查勘与亲临实地踏勘有感受全面度、准确度的差异，但是未对评估结论产生重大影响。

本机构将在疫情解除之后，请委托人协助补充实地查勘，如与在线查勘存在较大遗漏和差异，对待估对象价值有影响的，我司将收回本评估报告，重新评估。

2. 评估结论未考虑增值税。

3. 评估结论未考虑新冠肺炎疫情对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十三、评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本资产评估报告仅供委托人用于本报告载明的评估目的时使用。同时，本资产评估报告的评估结论是在本资产评估报告列明的评估假设和限制条件前提下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日这一特定时点，根据《企业会计准则》的规定所确定的特定价值类型的价值参考意见，该评估结论只能用于本报告所述评估目的时有效，用于其他任何目的无效。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十四、评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 11 月 25 日。

(此页无正文，以下为盖章页)

法定代表人：



资产评估师：刘秀平



资产评估师：彭文恒



汇誉中证资产评估（北京）有限公司



2021年11月25日