

黑龙江国中水务股份有限公司拟股权收购涉及的上海
鹏欣高科技农业发展有限公司股东全部权益价值资产
评估说明

沪美评报字【2022】第8009号

上海美评资产评估有限公司

2022年3月4日

目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分 资产清查核实情况的说明	3
一、 评估对象与评估范围.....	3
二、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	5
三、 影响资产核实的事项及处理方法.....	6
四、 核实结论.....	6
第三部分 成本法评估说明	7
一、 流动资产的评估.....	7
二、 长期股权投资的评估.....	7
四、 机器设备的评估.....	9
五、 土地使用权的评估.....	17
六、 负债的评估.....	21
七、 资产基础法评估结果.....	22
第四部分 评估结论及分析	24
一、 评估结论.....	24
二、 评估结果与账面值比较变动情况及原因.....	24
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....	24
 附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明	

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明是供委托人和评估行业监管部门使用，除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 资产清查核实情况的说明

一、评估对象与评估范围

（一）委托评估对象与评估范围

本次评估对象为上海鹏欣高科技农业发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值；评估范围涉及被评估单位于评估基准日的总资产及相关负债。评估申报表列示的账面净资产为-9,239,982.95元。详细列表如下：

项目	金额（元）
流动资产	51,261,005.53
非流动资产：	
长期股权投资净额	8,500,000.00
固定资产净额	211,583.13
无形资产净额	18,490,247.66
资产合计	78,462,836.32
流动负债	87,702,819.27
负债合计	87,702,819.27
净资产（所有者权益）	-9,239,982.95

（二）委托评估的资产类型、账面金额

截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，纳入评估范围内总资产 78,462,836.32 元，负债总额 87,702,819.27 元，净资产账面价值-9,239,982.95 元。

纳入本次评估范围内资产的具体类型包括：货币资金、其他应收款、存货、长期股权投资、机器设备、车辆、电子设备、土地使用权、其他应付款等，评估范围内各类资产及负债的账面价值与一、（一）委托评估对象与评估范围相同。

以上评估范围与被评估单位申报评估的资产范围一致。

（三）委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

（四）实物资产的分布情况及特点

本次评估范围内的实物资产主要包括机器设备、车辆、电子及其他设备、存货等。实物资产的类型及特点如下：

1. 存货

存货为以前年度未结转的生产成本，经调查了解，该成产成本对应的产品已不存在。

2. 固定资产

固定资产包括机器设备、车辆和电子及其他设备

机器设备共 34 台（套），主要为饲料搅拌机、水处理器、农用喷药机、工作台等，购置于 2009 年至 2015 年之间，经现场勘察，除在用的工作台状况一般，其余闲置设备状况较差，基本处于报废状态。

车辆共 1 辆，为小型非营运轿车，购置于 2009 年 8 月，技术状况一般。

电子设备共 88 台（套），主要为电脑、电视机、空调等，经现场勘察，除在用的空调状况一般，其余闲置设备状况较差，基本处于报废状态。

（四）被评估单位申报的无形资产

无形资产为土地使用权，共一项，土地用途为农用地，已取得上海市房地产权证，权证编号为《沪房地市字（2006）第 011324 号》，不动产权证登记信息如下：

权利人		上海鹏欣高科技农业发展有限公司
房地坐落		东风农场 2 街坊 13/4 丘地块
土地状况	使用权来源	出让
	用途	农业用地
	地号	农场局东风农场 2 街坊 13/4 丘
	宗地（丘）面积	634,101.00 平方米
	使用期限	2001 年 12 月 27 日至 2051 年 12 月 26 日
	总面积	634,101.00 平方米

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

无

二、资产核实人员组织、实施时间和过程

（一）清查组织工作

清查核实期间：2022年2月21日至2022年3月2日。

接受委托后，评估人员根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，制定了详细的现场清查实施计划，组成评估小组，于清查核实期间，对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

（二）清查实施过程

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

指导被评估单位相关的财务与资产管理人員在资产核实的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，核实各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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。并在现场实地勘察后，根据勘察结果与被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

3、查证评估对象的真实性和合法性

根据委托人及被评估单位提供的审计报告、验资报告、公司章程等资料，对评估对象的真实性、合法性进行核查。

4、查证评估范围内资产的真实性和合法性

评估人员首先依据被评估单位提供的法律权属证明材料，结合评估申报明细表，对委估资产的权属状况进行查阅审核，并收集相关权属资料。

其次，根据被评估单位提供的资产、负债申报明细，评估人员针对实物资产和债权债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实性。

对货币资金，评估人员通过查阅账表、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式进行核查。

对存货，评估人员根据申报明细表查阅有关原始会计资料，核对了存货资产。

对非流动资产，采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估

人员，查阅了相关设备购置合同、发票等，从而确定资产的真实性和完整性。并收集工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

5、调查资产的利用状况

对设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查关键设备和单位价值大的设备。主要通过查阅设备的使用记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行，并对设备中的报废、闲置、无实物等情况做了现场调查记录。

6、调查资产账面价值的构成情况

根据被评估单位的资产特点，调查其资产账面价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及相关合同、发票等资料。

三、影响资产核实的事项及处理方法

影响资产核实的事项：无。

四、核实结论

- 1、资产和负债核实结果与被评估单位的账面记录：相一致；
- 2、必要的权属证明文件：有。

第三部分 成本法评估说明

(无特殊标明, 本说明中的计量单位均为元)

一、流动资产的评估

(一) 各项流动资产评估说明

1、货币资金

纳入评估范围内的货币资金为银行存款, 账面值 1,018,160.85 元。为存放于工商银行中山南路支行、农业银行黄浦陆家浜路支行、建设银行卢湾支行、兴业银行虹桥支行等 4 个账户的人民币存款; 评估人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账, 并与银行存款对账单、余额调节表进行核实。经核实, 被评估单位账面值基本反映了被评估单位评估基准日的银行存款余额。

经过上述评估程序, 银行存款评估值为 1,018,160.85 元。

2、其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 49,970,750.00 元, 计提坏账准备金 0.00 元, 其他应收款净值为 49,970,750.00 元。主要为被评估单位主营业务以外的应收款项。

本次评估中评估小组对于其他应收款进行了核查、分析、处理:

首先核实总账、明细账与评估申报表金额, 确定计账中是否有遗漏、重复及错入账情况。根据其他应收款的实际情况, 评估人员抽查了原始凭证;

其次在清查核实的基础上, 进一步分析坏账损失。通过借助于历史资料和调查情况, 具体分析款项的欠款时间及原因, 历史款项的回收情况, 债务人的经营情况, 以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序, 其他应收款以核实后的账面值作为评估值, 评估值为 49,970,750.00 元。

3、存货

存货为以前年度未结转的生产成本, 经调查了解, 该成产成本对应的产品已不存在, 故将其评估为零。

二、长期股权投资的评估

(一) 长期股权投资概况

被评估单位长期股权投资账面值 8,500,000.00 元, 共有长期股权投资 17 项, 均为控股权投资。详见下表:

序号	被投资单位名称	经营范围	注册地址	法定代表人	成立日期	注册资本(万元)	持股比例
1	启东百康农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
2	启东富乾农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	徐洪林	2011年4月20日	50.00	100%
3	启东富尧农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	徐洪林	2011年4月20日	50.00	100%
4	启东弘圣农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	丁宏伟	2011年4月20日	50.00	100%
5	启东湖东农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	丁宏伟	2011年4月26日	50.00	100%
6	启东华成农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	丁宏伟	2011年4月20日	50.00	100%
7	启东辉煌农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	丁宏伟	2011年4月20日	50.00	100%
8	启东辉鑫农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
9	启东吉茂农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	徐洪林	2011年4月20日	50.00	100%
10	启东凯佳农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
11	启东康泰农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
12	启东隆安农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
13	启东美润农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
14	启东仁源农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	徐洪林	2011年4月20日	50.00	100%
15	启东如裕农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
16	启东同富农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%
17	启东祥鸿农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东市启隆乡兴隆社区	成建铃	2011年4月20日	50.00	100%

注：被评估单位对长期股权投资采用成本法进行核算。

（二）评估方法与结果

评估人员对被评估单位的长期股权投资实施了必要的清查程序，收集了相关法律文件，了解了投资情况，并抽取部分凭证进行验证。在核实投资成本、投资关系、投资比例的基础上，根据被投资单位的净资产与投资比例之积，确认长期股权投资的评估值。

由于上述被投资单位评估基准日后均已对外出售，并签订了股权转让协议，对于已在评估基准日后协议转让的投资项目，按照转让价值确定评估值

经以上评估程序，长期股权投资结果如下表所示：

单位：万元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
1	启东百康农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
2	启东富乾农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
3	启东富尧农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
4	启东弘圣农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
5	启东湖东农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
6	启东华成农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
7	启东辉煌农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
8	启东辉鑫农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
9	启东吉茂农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
10	启东凯佳农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
11	启东康泰农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
12	启东隆安农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
13	启东美润农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
14	启东仁源农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
15	启东如裕农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
16	启东同富农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
17	启东祥鸿农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0.00
18	合计	850.00	850.00	0.00	0.00

四、机器设备的评估

（一）评估方法

根据评估目的，本次设备的评估选用重置成本法。

评估值=评估原值×成新率

1、评估原值的确定

（1）机器设备重置价的确定：

重置全价=现行市场价格+运杂费+安装调试费+前期及其他费

国产机器设备和电子设备以询市价为主，询价的主要来源：《全国资产评估价格信息》（期刊），经过分析核实的《中国机电产品报价手册》等价格资料；二是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查价。

现行市场参考单价的确定：现行市场参考单价含增值税，因该公司所购国产机器设备增值税进项税能够抵扣，故机器设备的重置价值中不包含增值税。

（2）运杂费

设备国内运杂费，一般包括了设备从生产地或发货地到被评估单位所发生的装卸、运输、采购、保管及其他有关费用，并包括本地区距铁路货场或码头等 50 公里以内的短途运输费，通常根据运输距离的远近和货物的重量、大小具体确定，根据《机械工业建设项目概算指标及编制办法》确定设备运杂费率。

按实估算：铁路运杂费率按运距分段计算，1000km 以内费率为 2.99%，每增运 500km 费率增加 0.7%；公路运杂费率 50km 以内费率为 1.85%，每增运 10km 费率增加 0.18%。分别按里程求得后叠加。

（3）基础费率、安装、调试费率

1) 通用设备参考《资产评估常用参数手册》；

2) 专用设备参考设备安装决算书及有关资料确定。

（4）安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

（5）其他费用

其他费率是指被评估单位建设期发生的建设单位管理费、勘查设计费等，根据被评估单位的固定资产规模确定相应费率。本次评估根据评估基准日尚在执行的有关部门颁布的取费标准来确定。

（6）资金成本

资金成本即建设期财务费用，对于需要预选定货、制造时间较长的设备或生产线考虑资金成本。合理工期应按同类设备建设安装的社会平均水平计，一般取项目可研或工程设计书上规定工期，通常假定均匀投入。

2、评估原值的计算

（1）机器设备

1) 评估原值=设备购置价×(1+运杂费率+基础费率+安装调试费率)×(1+其他

费率) × (1 + 资金成本率)

2) 成新率的评定

对于主要机器设备采用现场勘查成新率与年限法成新率相结合的综合成新率进行评定, 综合考虑各种实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

综合成新率 = 年限法成新率 × 50% + 现场勘查成新率 × 50%

对于一般机器设备按照设备的经济寿命年限、现场勘查情况、预计设备尚可使用年限, 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%

3) 确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

(2) 车辆重置全价:

1) 重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 购置附加税 + 牌照、检测、移动证工本费

上式中: 购置附加税 = 设备购置价 ÷ 1.13 × 10%; 牌照、检测、移动证工本费按当地规定确定。

2) 成新率的评定

依据 2012 年 12 月 27 日由商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》中规定的行驶里程和使用年限, 按照车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率, 采用年限成新率与行驶里程成新率孰低者作为理论成新率。对于里程表不准或里程表已坏的车辆则以年限法为主, 则:

年限法成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

里程法成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

理论成新率 = 年限成新率与行驶里程成新率孰低者作为理论成新率

技术鉴定成新率通过打分法获得。

综合成新率的确定:

采用现场勘查成新率与年限法成新率相结合的综合成新率进行评定, 综合考虑各种实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

3) 综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘查成新率 × 60%

4) 确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

(3) 电子设备重置全价

1) 电子设备主要根据网上询价，同时根据电子设备的市场动态、下浮情况分析、计算得来。对于已停产、市场上无相同新商品出售的设备，采用二手市场价评估。

2) 安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

3) 运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

(二) 评估案例

案例一：饲料搅拌机（机器设备评估明细表第 1 项）

- 1、制造厂家：司达特；
- 2、购置日期：2015 年 4 月 23 日；
- 3、启用日期：2015 年 4 月 23 日；
- 4、账面原值：340,000.00 元；
- 5、账面净值：340,000.00 元；
- 6、设备名称:饲料搅拌机；
- 7、基本情况：

外形尺寸:长 4340mmX 宽 1865mmX 高 2080mm；自重 2550kg,**大负载 4700kg；混合均匀度 $\geq 95\%$ ； 饲草切割长度 $\leq 5\text{cm}$ ； 计量精度 $\pm 1\%$ ； 动刀与定刀之间的间隙小于 1 毫米； 每次工作循环总耗时 $\leq 40\text{min}$ ； 机器运转噪音水平小于 85 分贝； 配套动力功率 $\geq 35\text{kW}$ ； 箱体容积为 5m³。

8、评估计算：

经现场勘察，该设备状况较差，基本处于待报废状态，因此按照可回收价值进行评估，经市场询价，该设备回收价值报价如下：

序号	资产名称	回收价	电话及联系人
1	饲料搅拌机	2000 元/台	66389625, 张先生
2	饲料搅拌机	1900 元/台	54518925, 李先生
3	饲料搅拌机	2000 元/台	66286314, 周先生

取高，评估值=2000 元

案例二. 明细表中位置：车辆清查评估明细表第 1 项

规格型号：奥迪 A6-2.4L 汽车

生产厂家：一汽-大众奥迪

车辆牌号：沪 J11675

颜色：黑色

购置年月：2009 年 8 月

账面原值：515,769.50 元

账面净值：25,788.48 元

已行驶里程：280000 公里

(1) 概况

该车购置时间为 2009 年 8 月，自购买到评估基准日行驶 280000 公里，已使用时间为 12.33 年。该车油漆亮度一般，经过检查发现外观无锈蚀，车体无变形。车灯齐全，仪表齐全，装饰部分状况一般，座椅齐全；底盘部分无变形、无漏油、松动；启动正常发动机无异响；前后桥无变形损伤，相关的液、油、气充足，转向系统、刹车系统及其他系统工作正常。

主要技术参数如下：

长 X 宽 X 高 (mm)：	5035×1855×1485
轴距：	2945mm
排量/功率：	2393ml/130kw
最大功率转速(rpm)	6000
核定载客：	5 人
总质量	1755kg
排放	欧欧IV

(2) 重置全价的确定

经过评估人员汽车之家网上查询，该款车购置价格为 468,800.00 元。

购置附加税=购置价/增值税率×购置附加费率

=468,800.00÷1.13×10%=41,486.73 元

检测、移动证工本费=500.00 元

重置全价（含税）=购置价+购置附加税+牌照、检测、移动证工本费

=468,800.00+41,486.73+500=510,786.73 元

(3) 成新率的确定

综合成新率=现场勘察成新率×60%+理论成新率×40%

理论成新率的确定：根据年限成新率和里程成新率孰低确定。

1) 理论成新率

①行驶里程成新率

依据《机动车强制报废标准规定》2012年12月27日，商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号公布，第七条规定、非营运小、微型客车、大型轿车行驶里程为60万公里。

$$\begin{aligned} \text{行驶里程成新率} &= (600000 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\% \\ &= (600000 - 280000) \div 600000 \times 100\% \\ &= 44\% \end{aligned}$$

②年限成新率

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、微型客车、大型轿车无使用年限限制。考虑到车辆的使用维护成本等因素，确定使用年限为15年

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (15 - 12.33) \div 15 \times 100\% = 18\% \end{aligned}$$

根据车辆使用的实际状况，采用年限成新率与行驶里程成新率孰低原则，确定理论成新率为18%。

③现场勘察成新率确定：

依据国家标准《机动车运行安全技术条件》（GB7258-2012）等文件之规定；结合现场勘察车辆的外观、车架结构是否有碰撞，前后悬挂系统稳定性，发动机或转动系磨损程度、变速箱及转向系统磨损程度，制动性能是否可靠，车辆维护保养情况等,对车辆现场查看采用打分法确定成新率。

	项目名称	达标程度	参考标准分	评分	备注
技术鉴定法	整车 (20分)	全新	20		
		良好	15		
		较差	5	3	
	车架	全新	15		

	(15分)	一般	7	3	
	前后桥	全新	15		
		一般	7	3	
	发动机 (30分)	全新	30		
		轻度磨损	25		
		中度磨损	17		
		重度磨损	5	3	
	变速箱 (10分)	全新	10		
		轻度磨损	8		
		中度磨损	6		
		重度磨损	2	3	
	转向及制动系统 (10分)	全新	10		
		轻度磨损	8		
		中度磨损	5		
		重度磨损	2	3	
	总 分			100	18

经现场评分取成新率18%。

④综合成新率=理论成新率×0.4+现场评分成新率×0.6

$$= 18\% \times 0.4 + 18\% \times 0.6 = 18\%$$

(4) 功能性贬值

功能贬值是由于技术进步，出现了新的、性能更优的、配置更全的车辆，致使原有的车辆的功能相对于新车型已落后而引起的其价值贬值。本次评估中车辆取价是同一车型报价，与委估车辆无功能性差异，无功能性贬值。

(5) 经济性贬值

二手车评估中的涉及的经济性损耗（贬值）也是无形损耗的一种，是由车辆以外的各种因素所造成的损耗（贬值）。二手车辆进入二手市场受到诸多因素影响，存在以下经济性贬值因素。

1) 贬值因素一：近期各大汽车品牌汽车销售运营商云集本地区推出了各自的新款车型，新车市场销售持续火爆，但降价促销依然没有停止，许多品牌的促销力度加大，优惠幅度加大，二手车价格定会受到新车的进一步挤压而走低。一般而言，一款新车降价后，该款二手车的价格肯定相应下降。总之、二手车市场交易价格会受到新车市场销售行情的影响。

2) 贬值因素二：停产较早、更新换代较快、淘汰的车型，在售后服务及配件供应没有保障情况下的车型，贬值率较高，存在贬值因素；保有量较少、档次较高、排量大、价格高、原装进口的车型。在二手车市场交易时这类车型存在较大贬值因素。贬值理由：后期维护费用较高、配件昂贵、耗油大等原因引起贬值因素；原车进价越高，在二手车市场交易时价格降幅也就越大。

3) 贬值因素三：在我国汽车市场上一些品牌有着明显的地域性，例如，一汽大众系列车在华北、东北、华南市场比较走俏，二手车市场价格也高于其他品牌的同类型车；上海大众系列车在华东、西北市场比较走俏，二手车市场价格也高于其他品牌的同类型车；出于这方面因素的考虑，也应考虑二手车辆贬值因素。

4) 贬值因素四：事故车由于其特殊的身份，与正常车况下的同车型二手车相比较，在价格方面会有较大的差异。对车辆的损毁比较严重，它的车辆寿命要比正常车况变化的车辆寿命短，车辆的各项技术标准在修复后也达不到原有的状态，在二手车消费市场上比较冷淡，所以车辆价格偏低也是一个正常的市场价值体现。

5) 贬值因素五：就目前本地区新车市场情况而言，合资品牌车型、畅销车型、排量低的车型往往要优于国内自主品牌及其他不知名同类车型，从质量稳定性，零配件服务各方面较为成熟。在二手车出售时，自主品牌及其他不知名的车型贬值因素略低于合资品牌车型。因此、非品牌杂牌车辆在二手市场交易价格明显偏低。

经评估人员对委估车辆进行分析判定，委估车辆不存在经济性贬值因素。

(6) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率 = 510,786.73 × 18% = 91,941.61 (元)

根据评估基准日当月上海市单位非营业性客车额度投标拍卖结果显示，成交均价为160,382.00元，故车牌评估值为160,382.00元。

案例三 格力挂壁式空调:电子设备评估明细表，序号：35

设备名称：格力挂壁式空调

规格型号：kfr-35G(35516)-1

生产厂家：格力

购置日期：2008年9月17日

启用日期：2008年9月17日

账面原值：2,300.00元

账面净值：115.00 元

(1) 设备概况

本设备为公司 2008 年 9 月购置,由办公室专人管理使用, 设备状况一般。

(2) 主要技术性能参数

制冷量	3500W
制冷功率	1170W
制热量	4000 (4600) W
制热功率	1300 (1900) W
循环风量	580m ³ /h
室内机噪音	29-38dB
室外机噪音	≤50dB

(3) 重置价值的确定

根据市场调查, 该产品目前市场价格为 2,799.00 元

该设备为小型设备且无需特殊安装调试, 故不另计运费及安装调试费, 确定其重置价值为 2,799.00 元。

(4) 成新率的确定

该设备 2008 年 9 月投入使用, 综合寿命 8 年。至评估基准日 2021 年 12 月 31 日, 设备已使用 13.30 年, 已超过正常使用年限, 对于超过使用年限的在用设备, 按照最低使用成新率 15%确定成新率。

(5) 评估值的确定

评估值=重置价值×成新率

$$=2,799.00 \times 15\% = 419.85 \text{ 元}$$

(三) 评估结果

经评估, 设备评估值为 317,868.31 元, 较账面价值增值 106,285.18 元, 增值主要原因为被评估单位设备购置时间较早, 使用年限较长, 账面已折旧完, 而评估按照其现状进行评估, 导致评估增值。

五、土地使用权的评估

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的土地使用权为一宗国有出让农用地, 已取得上海市房地产权证, 权证编号为《沪房地市字(2006)第 011324 号》, 不动产权证登记信息如下:

权利人		上海鹏欣高科技农业发展有限公司
房地坐落		东风农场 2 街坊 13/4 丘地块
土地状况	使用权来源	出让
	用途	农业用地
	地号	农场局东风农场 2 街坊 13/4 丘
	宗地（丘）面积	634,101.00 平方米
	使用期限	2001 年 12 月 27 日至 2051 年 12 月 26 日
	总面积	634,101.00 平方米

（二）地价定义

根据被评估单位提供的资料及现场查勘，地价定义为：委估的宗地登记用途为农业用地，评估设定用途亦为农业用地；法定出让最高使用年期 50 年设定，剩余使用年期为 30.01 年，本次评估中，估价设定的估价对象土地使用年期为 30.01 年，假设宗地无他项权利限制，不考虑共有关系对土地价值的影响，待估宗地设定开发程度：二通一平。

故待估宗地的评估价格是指在上述设定的用途和开发程度条件下，于评估基准日 2021 年 12 月 31 日，土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）估价依据

1、有关法律法规依据

- （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）国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105 号）；
- （5）国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）。

2、准则依据

- （1）《资产评估执业准则—不动产》（中评协（2017）38 号）；
- （2）《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47 号）；
- （3）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48 号）。

3、有关技术标准

- （1）《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；

(2) 《城镇土地估价规程》(国家标准 GB/T18508-2014)。

4、权属依据

(1) 《上海市不动产权证书》编号为沪房地市字(2006)第 011324 号。

5、其他资料

(1) 资产占有方提供的有关资料;

(2) 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

(四) 估价方法与估价过程

根据《资产评估执业准则-不动产》(中评协【2017】38号),执行不动产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地

根据市场调查,评估对象所在区域农用地市场农用地的交易和租赁极少,无可供选择的案例,因此无法采用市场法和收益法;由于评估对象为农用地,因此不适应假设开发法;由于上海市尚无农用地基准地价,因此也不适应基准地价系数修正法;由于评估对象所在区域征地费用及土地开发费用可以合理的预估,故可以采用成本逼近法进行评估。

1、成本逼近法测算过程

成本逼近法就是以取得开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息,应缴纳的税金来确定土地价格的估价方法。

其基本公式为:

土地价格=土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

(1) 土地取得费

根据《上海市征收集体土地补偿标准(2020)》,本次评估确定土地取得费为 261,105.17 元/亩。

(2) 土地开发费

根据《上海市耕地开垦费管理暂行办法》等文件,确定该农用地土地开发费 4,666.69 元/亩。

(3) 投资利息

根据待估地块的开发程度和开发规模确定土地开发周期为 1 年,投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的短期贷款 1 年期 LPR 利息率 3.8%计。假设土地取得费在征地时一次投入,开发费用均匀投入,故:

投资利息=土地取得费×开发周期×3.8%+土地开发费×开发周期×1/2×3.80%

$$=10,009.84 \text{ 元/亩}$$

(4) 投资利润

调查近几年上海市的开发情况，并结上海市社会经济增长率等因素，考虑到估价对象特点及估价目的，本次评估取工业用地开发年投资回报率 10%。

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息}) \times \text{开发周期} \times 10\%$$

$$=26,577.19 \text{ 元/亩}$$

(5) 土地增值收益

调查近几年上海市农用地开发情况，并结合上海市社会经济增长率等因素，考虑到估价对象特点及估价目的，本次评估取农业用地土地增值收益率 20%。

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{开发周期} \times 20\% \\ &=60,471.78 \text{ 元/亩} \end{aligned}$$

(6) 土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 5 项相加即得：

土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

$$=362,830.66 \text{ 元/亩，折合 } 544.24 \text{ 元/平方米}$$

(7) 年期修正系数

待估宗地设定年期为与基准地价所对应的年期不一致时，需进行年期修正，修正公式为：

$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中：

K2——待估宗地的土地使用年期修正系数

r——土地还原率（取值为 4.5%）

m——待估宗地设定使用年限（30.01 年）

n——基准地价设定土地使用年期（50 年）

经计算确定土地使用权年期修正系数 $K_2=0.82$

$$(8) \text{ 宗地评估单价} = \text{土地使用权单价} \times \text{年期修正系数}$$

$$=544.24 \times 0.82$$

$$=448.67 \text{ 元/平方米}$$

(9) 个别因素修正

由于评估对象为农用地，尚未完善的个别因素修正体系，因此本次对其临街状况、宗地形状、宗地面积参照国有建设用地进行分析并确定修正系数。

评估对象临近主干道，因此确定修正系数为 102；

评估对象形状规则，利于利用，因此确定修正系数为 102；

评估对象宗地面积适中，因此确定修正系数为 102。

故个别因素修正系数为 106。

修正后土地单价=448.67×1.06=475.59 元/平方米

(10) 评估结果

委估宗地评估值 = 宗地评估单价×宗地面积

=475.59 ×634,101.00

=301,569,465.45 元

(五) 增减值分析

此次评估的土地原始入账价值为 30,769,094.85 元，账面价值为 18,490,247.66 元，评估价值为 301,569,465.45 元，增值率为 1531%。土地增值的主要原因为土地的购买时间早，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，因此土地增值。

六、负债的评估

(一) 评估范围

纳入评估范围的负债为流动负债。具体为其他应付款，账面价值 87,702,819.27 元。

(二) 评估过程

1、指导填表、准备资料

(1) 评估人员对被评估单位的填表工作进行指导，并对发现的问题以建议书的形式提出来，帮助被评估单位完善申报表内容。

(2) 对负债项目，评估人员通过查阅其账簿，并对账账、账表进行核验、核实其账面价值的真实性及完整性。

(3) 对其他应付款的发生时间、业务内容进行了解。

2、评定估算

根据各项资产负债的特点，选择与之匹配的评估方法。

3、撰写评估技术说明，进行各类负债的汇总。

（三）评估依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 3、被评估单位提供的税费政策的资料；
- 4、其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

1、其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 87,702,819.27 元，主要为应付往来款。评估人员对每项款项进行了核实，查阅了总账、明细账及有关会计凭证；了解应付款项存在性，适当地实施替代程序，判断应付款项的真实性经核实。经核实，均为被评估单位应负担的负债，以核实无误后的账面值作为评估值。

经过上述程序，其他应付款评估价值为人民币 87,702,819.27 元。

七、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日止，单位纳入评估范围的总资产账面值 78,462,836.32 元，评估值 361,376,244.61 元，增值额 282,913,408.29 元，增值率 360.57%；总负债账面值 87,702,819.27 元，评估值 87,702,819.27 元，增值额 0.00 元；净资产账面值 -9,239,982.95 元，评估值 273,673,425.34 元，增值额 282,913,408.29 元，增值率 3,061.84%。具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	5,126.10	5,098.89	-27.21	-0.53
非流动资产	2,720.18	32,461.23	29,741.05	1,093.35
长期股权投资净额	850.00	850.00	-	-
固定资产净额	21.16	31.79	10.63	50.24
无形资产净额	1,849.02	30,156.95	28,307.93	1,530.97
资产合计	7,846.28	36,137.62	28,291.34	360.57
流动负债	8,770.28	8,770.28	-	-
负债合计	8,770.28	8,770.28	-	-
净资产（所有者权益）	-924.00	27,367.34	28,291.34	3,061.83

以上评估结果,是根据评估基准日纳入评估范围的资产及负债经清查核实后的实际状况而给出的估值意见。在进行账务处理时,需按国家有关规定程序,进行相应的报批。

第四部分 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、公正和客观的原则及必要的评估程序，对被评估单位的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

经评估，上海鹏欣高科技农业发展有限公司股东全部权益价值为 **273,673,425.34** 元，大写为：人民币贰亿柒仟叁佰陆拾柒万叁仟肆佰贰拾伍元肆叁角肆分。

二、评估结果与账面值比较变动情况及原因

经评估，上海鹏欣高科技农业发展有限公司股东全部权益价值为 273,673,425.34 元，较账面价值-9,239,982.95 元增值 282,913,408.29 元，增值主要原因为被评估单位账面有一宗土地使用权，该土地使用权购置时间较早，购置价较低，随着近年土地市场的高速发展，该土地使用权价值增值较高导致评估增值。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

上海美评资产评估有限公司

2022年3月4日