

黑龙江国中水务股份有限公司拟股权收购涉及的启东
鹏腾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8008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.....	7
三、 影响资产核实的事项及处理方法.....	8
四、 核实结论.....	8
第三部分 成本法评估说明	9
一、 流动资产的评估.....	9
二、 长期股权投资的评估.....	9
五、 负债的评估.....	28
六、 资产基础法评估结果.....	29
第四部分 评估结论及分析	30
一、 评估结论.....	30
二、 评估结果与账面值比较变动情况及原因.....	30
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....	30

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

本次评估对象为启东鹏腾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。评估申报表列示的帐面净资产为-21,623.14元。详细列表如下：

项目	金额（元）
流动资产	926.86
非流动资产：	
长期股权投资净额	39,100,000.00
资产合计	39,100,926.86
流动负债	87,702,819.27
负债合计	39,122,550.00
净资产（所有者权益）	-21,623.14

（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 39,100,926.86 元，负债总额 39,122,550.00 元，净资产账面价值-21,623.14 元。

纳入本次评估范围内资产的具体类型包括：货币资金、长期股权投资、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

被评估单位本身无实物资产，其下属子公司主要资产为土地使用权，均已取得国有土地使用权证，基本信息如下：

序号	证载权利人	土地权证编号	土地位置	土地用途	终止日期	土地使用 权面积 (m ²)	取得 方式
----	-------	--------	------	------	------	----------------------------------	----------

1	启东鹏大农业发展有限公司	启国用 2008 字第 1084 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	65,017.00	出让
2	启东鹏起农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0103 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	78,114.00	出让
3	启东欣海农业发展有限公司	启国用 2008 字第 0956 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	82,277.00	出让
4	启东鹏林农业发展有限公司	启国用 2008 字第 1082 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	87,294.00	出让
5	启东新岛农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0038 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	75,490.00	出让
6	启东欣盛农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0101 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	82,426.00	出让
7	启东富盛农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0096 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	85,734.00	出让
8	启东远欣农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0097 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	82,194.00	出让
9	启东荣盛农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0039 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	97,238.00	出让
10	启东富民农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0047 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	86,383.00	出让
11	启东伟融农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0099 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	161,569.00	出让
12	启东天欣农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0104 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	84,932.00	出让
		启国用 2013 字第 0073 号	启东市启隆乡仙鹤村	其他商服用地	2052 年 5 月 9 日	2,667.00	出让
13	启东远融农业发展有限公司	启国用 2005 字第 0541 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	164,565.30	出让
14	启东富瑞农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0044 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	72,820.00	出让
15	启东欣融农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0098 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	85,147.00	出让
16	启东恒天农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0040 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	78,688.00	出让
17	启东富欣现代农业发展有限公司	启国用 2008 字第 0930 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	87,799.00	出让
18	启东鹏伟农业发展有限公司	启国用 2008 字第 0967 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	89,607.00	出让

19	启东怡康农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0045 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	94,678.00	出让
20	启东润鹏农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0042 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	86,159.00	出让
21	启东鹏天农业发展有限公司	启国用 2008 字第 0932 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	84,438.00	出让
22	启东力天农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0036 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	77,895.00	出让
23	启东富鹏现代农业发展有限公司	启国用 2008 字第 0929 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	90,368.00	出让
24	启东富腾农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0095 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	83,354.00	出让
25	启东鹏开农业发展有限公司	启国用 2008 字第 0931 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	87,747.00	出让
26	启东欣伟农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0100 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	80,045.00	出让
		启国用 2013 第 0074 号	启东市启隆乡仙鹤村	其他商服用地	2052 年 5 月 9 日	2,667.00	出让
27	启东鹏程农业发展有限公司	启国用 2008 字第 1081 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	86,051.00	出让
28	启东融天农业发展有限公司	启国用 2008 字第 0968 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	89,428.00	出让
29	启东中融农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0041 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	86,222.00	出让
30	启东泰瑞农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0037 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	72,517.00	出让
31	启东鹏路农业发展有限公司	启国用 2008 字第 1083 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	88,404.00	出让
32	启东向欣农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0043 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	71,131.00	出让
33	启东鹏融现代农业发展有限公司	启国用 2008 字第 0940 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	87,534.00	出让
34	启东飞融农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0035 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	87,556.00	出让
35	启东融欣现代农业发展有限公司	启国用 2013 第 0029 号	启隆乡	农用地	2055 年 6 月 6 日	209,082.00	出让
		苏(2018)启东市不动产权 0024206 号	启东市启隆乡仙鹤村	其他商服用地	2052 年 5 月 9 日	4,666.00	出让

36	启东鹏地农业发展有限公司	启国用 2008 字第 0969 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	81,258.00	出让
37	启东富越农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0031 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	99,560.00	出让
38	启东融东农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0029 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	86,004.00	出让
39	启东欣飞农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0030 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	92,085.00	出让
40	启东鹏峰农业发展有限公司	启国用 2008 字第 0961 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 4 月 21 日	63,308.00	出让
41	启东浦合农业发展有限公司	启国用 2012 字第 0046 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	77,831.00	出让
42	合计					3,719,949.30	

（四）被评估单位申报的无形资产

无

（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 926.86 元。为存放于工商银行的人民币存款; 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 926.86 元。

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 39,100,000.00 元, 共有长期股权投资 42 项, 均为控股投资。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	启东飞融农业发展有限公司	现代农牧, 渔业种植、养殖, 观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月20日	50.00	100%
2	启东融东农业发展有限公司	现代农牧, 渔业种植、养殖, 观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年2月3日	50.00	100%
3	启东融天农业发展有限公司	现代农牧, 渔业种植、养殖, 观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月17日	60.00	100%
4	启东远欣农业发展有限公司	现代农牧, 渔业种植、养殖, 观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月18日	80.00	100%
5	启东天欣农业发展有限公司	现代农牧, 渔业种植、养殖, 观光服务	启东启隆乡	彭毅敏	2005年1月20日	50.00	100%
6	启东鹏峰农业发展有限公司	现代农牧, 渔业种植、养殖, 观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年2月3日	50.00	100%
7	启东鹏大农业发展有限公司	现代农牧, 渔业种植、养殖, 观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月19日	60.00	100%
8	启东鹏开农业发展有限公司	现代农牧、种植, 渔业, 及观光服务	启东启隆乡	彭毅敏	2005年1月19日	60.00	100%

9	启东欣海农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年2月3日	50.00	100%
10	启东欣融农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月18日	50.00	100%
11	启东欣伟农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	彭毅敏	2005年1月19日	80.00	100%
12	启东欣盛农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	彭毅敏	2005年1月18日	80.00	100%
13	启东欣飞农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月19日	80.00	100%
14	启东鹏伟农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	彭毅敏	2005年1月20日	50.00	100%
15	启东鹏起农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月19日	60.00	100%
16	启东鹏程农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	彭毅敏	2005年1月18日	80.00	100%
17	启东鹏天农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月18日	80.00	100%
18	启东鹏融现代农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2003年12月24日	500.00	100%
19	启东鹏路农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月19日	80.00	100%
20	启东鹏林农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年2月3日	50.00	100%
21	启东鹏地农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年2月3日	50.00	100%
22	启东富越农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月19日	80.00	100%
23	启东富盛农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月18日	50.00	100%
24	启东富腾农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月19日	80.00	100%
25	启东富欣现代农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2003年12月24日	400.00	100%
26	启东富腾现代农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2003年12月24日	300.00	100%
27	启东海融农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年2月3日	50.00	100%

28	启东远融农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月20日	50.00	100%
29	启东伟融农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2005年1月20日	50.00	100%
30	启东融欣现代农业发展有限公司	现代农牧,渔业种植、养殖,观光服务	启东启隆乡	徐洪林	2003年12月24日	400.00	100%
31	启东润鹏农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东启隆乡	丁宏伟	2008年12月23日	50.00	100%
32	启东向欣农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东启隆乡	丁宏伟	2008年12月26日	50.00	100%
33	启东富瑞农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东启隆乡	丁宏伟	2008年12月26日	50.00	100%
34	启东怡康农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东启隆乡	丁宏伟	2008年12月26日	50.00	100%
35	启东浦合农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东启隆乡	丁宏伟	2008年12月23日	50.00	100%
36	启东富民农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东启隆乡	丁宏伟	2008年12月26日	50.00	100%
37	启东力天农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东启隆乡	成建铃	2008年12月26日	50.00	100%
38	启东泰瑞农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东启隆乡	成建铃	2008年12月23日	50.00	100%
39	启东新岛农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东启隆乡	成建铃	2008年12月26日	50.00	100%
40	启东荣盛农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东启隆乡	成建铃	2008年12月23日	50.00	100%
41	启东恒天农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东启隆乡	成建铃	2008年12月23日	50.00	100%
42	启东中融农业发展有限公司	农业种植,渔业养殖,及观光服务	启东启隆乡	成建铃	2008年12月23日	50.00	100%
43	合计					3,810.00	

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。

1.对投资比例在 50%以上，或者虽然投资比例低于 50%但是对被投资单位拥有实际控制权，评估时采用整体评估的方法，即对被投资被评估单位进行整体评估，以其评估后的净资产价值和股权比例，确定该项长期股权投资的评估值。

2.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

（三）评估过程

本次评估时按照投资性质、各被投资单位的不同投资比例以及对被投资单位的实际控制情况，分别进行评估。

1.启东融欣现代农业发展有限公司

对于控股子公司-启东融欣现代农业发展有限公司，被评估单位持股比例为 100%，评估人员对其展开评估，确定基准日该长投单位整体评估净资产评估值。因该长投单位连年亏损，且经调查了解，没有扭亏为盈迹象，故不适宜采用收益法展开评估，故只采用成本法对其进行评估，评估过程如下：

1.1 货币资金

纳入评估范围内的货币资金为银行存款，账面值 23,691.87 元。为存放于工行营业部的人民币存款；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进行核实，以及评估基准日后的进账情况。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 23,691.87 元。

1.2 在建工程—土建工程

在建工程为已完工未转固的房屋建筑物，建筑面积 2382 平方米，基本情况如下：

序号	建筑物名称	地理位置	结构	建成年月	建筑面积	基础	屋面	建筑装修情况	维修保养情况
1	民用别墅	启东市启隆乡仙鹤村（崇明岛）	钢筋混凝土框架结构	2015 年	2382 平方米	钢混	混凝土	毛坯	良好

1.2.1 评估方法

本次建筑物采用重置成本法。

建筑物评估的重置成本法，是根据建筑工程资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率等其他合理费用计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

1.2.1.1 重置价值

重置价值（不含土地使用权价值）=建安工程综合造价+工程建设前期及其它费用+资金成本

（1）建安工程综合造价

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、预决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

预决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建筑物，评估人员通过对待估建筑物的现场实地查勘，在对建筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价

指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建筑物的建安工程综合造价。

对评估对象中具有结算、有同类工程案例的房屋建筑物，采用类比系数调整法计算建安综合造价。

（2）工程建设前期及其它费用

一般情况下，规划、设计费为建安工程费的 3% 左右，可行性研究费占项目总投资的 1~3%，水文、地质勘探费为设计概算的 0.5%，建设工程质量监督费为建安工程费的 0.15%，招标费为项目总投资的 0.1%，建设工程执照费为建安造价的 0.1%，还有各种预算费、审查费、标底编制费、临时建设费等，根据经验及取费率惯例，以上各种费用总和按项目规模、标准、施工方式通常在 4~8% 之间。

（3）资金成本

根据工程所需资金投入量，按合理工期内的贷款利率，资金均匀投入计算。利率按照中国人民银行在评估基准日施行的 1 年期的 LPR。

资金成本 = (综合造价 + 前期及其他费用) × 利率 × 50% × 工期

1.2.1.2 综合成新率的确定

对于建筑物采用综合成新率方法确定其成新率，综合成新率计算公式为：

成新率 = 勘察成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

其中：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

经济使用年限除考虑其建筑物耐用年限外，还结合考虑房屋大修情况等。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-1999) 本次评估确定建筑物的经济耐用年限为：

建筑物经济耐用年限：

钢结构非生产用房	耐用年限 70 年；
钢结构生产用房	耐用年限 50 年
钢结构（受腐蚀建筑）	耐用年限 30 年；
钢混结构生产用房（框架、排架、剪力墙等）	耐用年限 50 年；
钢混结构非生产用房（框架、排架、剪力墙等）	耐用年限 60 年；
钢混结构（受腐蚀建筑）	耐用年限 35 年；
砖混结构	耐用年限 50 年；
砖混结构（受腐蚀建筑）	耐用年限 30 年；
砖木结构	耐用年限 30 年；

简易结构

耐用年限 10 年；

当建筑物设计说明规定了设计年限时，按设计年限作为经济使用年限。

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分（基础、主体、屋面）、装饰部分（门窗、内外装修及其它）、设备部分（水、电、暖）。通过上述建筑物造价中 3 类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

1.2.2 评估案例

（1）资产概况：

该房屋建筑物为民用别墅，为钢混结构，总层数 2 层，檐高为 11.45 米。

该房屋采用钢混基础，砖梁承重，屋面为现浇板、卷材防水（三毡四油），室内地面为水泥毛坯地面，外墙为刮大白、干挂大理石，玻璃门及防火木门，塑钢窗，楼梯为钢扶手，给排水管道均采用 PVC 管道，通风良好。

该房屋总建筑面积 2383 平方米，建成于 2015 年，尚未投入使用，目前处于闲置状态。经勘查，该房屋基础无肉眼可见明显不均匀沉降，承重构件和围护墙体基本完好，地面较完好。门窗开关较灵活。

2、权属概况：

该房屋已办理了房屋所有权证，权证号为：苏（2018）启东市不动产权第 0024206 号。

3、重置价值的确定

（1）建筑安装工程造价的测算：

由于该房屋建筑物位于崇明岛的启东市启隆乡仙鹤村，毗邻上海，建筑工程的材料、人工等与上海几乎没有差异，因此参照上海市住建局发布的《独立别墅造价指标分析_2015 年下半年》，类似房屋建筑物的单位造价为 5,237.34 元/平方米。

表一、工程概况

独立别墅造价指标分析

表一、工程概况

项 目 名 称	内 容
工程名称	××别墅
工程分类	建筑工程-民用建筑-居住建筑-别墅-独立别墅
工程地点	内环线内-浦东新区
建筑物功能及规模	住房

开工日期	2011年10月26日		
竣工日期	2012年10月28日		
建筑面积(平方米)	715	其中:地上 373	地下: 342
建筑和安装工程造 价(万元)	374.47		
平方米造价(元/平 方米)	5237.34		
结构类型	框架 剪力墙		
层数(层)	2层	其中:地上 2层,	地下 1层
建筑高度(檐口)(米)	7.4		
层高(米)	3.5层	其中:首层 3.5	标准层: 3.5
建筑节能	外墙酚醛板保温、屋面采用陶粒砼找坡层及 XPS 挤塑板保温隔热、铝合金隔热断桥门窗		
抗震设防烈度(度)	7		
基础	类型	地下室满堂基础(工程桩造价不包含在本项目内)	
	埋置深度(米)	4.15	
计价方式	定额计价		
造价类别	结算价		
编制依据	上海市 2000 建筑装饰和安装定额及相关文件		
价格取定期	辅材: 2011年3月份平方网信息价(合同约定); 主材: 按施工期间主要建筑材料市场信息价		

表二、工程特征：建筑工程

表二、工程特征

项 目 名 称		特征描述	
建 筑 工 程	土(石)方工程	机械挖土	
	桩与地基基础工程	围护桩与工程桩(该项目造价未含)	
	砌筑工程	外墙类型	砂加气切块 200 厚
		内墙类型	砂加气切块 200(120)厚、地下室水泥砖切块 250(120)厚
	混凝土及钢筋混凝土工程(基础类型)	地下室 C30 抗渗 S6, 钢筋为带 E 钢筋(满堂基础)	
	厂库房大门、特种门、木结构工程	-	
	金属结构工程	-	
	屋面及防水工程	SBS 防水卷材、聚合物水泥防水涂料	
防腐、隔热、保温工程	屋面采用陶粒砼找坡层, XPS 挤塑板保温隔热, 外墙酚醛板保温		

	其他工程	-	
装饰装修工程	楼地面工程	地下室整体面层细石砼面层，地面整体面层细石砼面层、楼面面层细石砼面层	
	门窗工程	铝合金隔热断桥门窗（造价不包含在本项目内）、钢板进户门	
	墙柱面、天棚、涂料工程	墙柱面工程	内墙面水泥砂浆粉刷
		天棚工程	天棚水泥砂浆粉刷
		油漆、涂料、裱糊工程	地下室车道内侧防霉涂料，天棚、墙面（天棚至梁底）满批建筑腻子刷乳胶漆二遍
	其他工程	外墙干挂石材：地下室庭院、一层；外墙涂料：一层以上	
安装工程	电气工程	镀锌桥架、预埋钢管电气导管、穿线、配电箱、照明灯具等	
	给排水、采暖、燃气工程	给水管道 PPR 安装、雨水管污水管	
	消防工程	-	
	通风空调工程	-	
	智能化系统工程	-	
	电梯工程	-	
	其他工程	-	

注：本表特征描述必须与造价指标实质内容保持一致，如有差异，请给予说明。

表三、造价工程汇总表

表三、工程造价指标汇总

序号	项目名称	造价(万元)	平方米造价 (元/m ²)	占总造价比例 (%)
1	分部分项工程	255.24	3569.79	68.16
1.1	建筑工程	116.51	1629.51	31.11
1.2	装饰装修工程	112.66	1575.66	30.09
1.3	安装工程	26.07	364.62	6.96
2	措施项目	109.38	1529.79	29.21
3	其他项目	3.25	45.45	0.87
4	规费	2.68	37.49	0.72
5	税金	3.92	54.82	1.05
合计		374.47	5237.34	100.00

由于评估对象与造价案例在建造时间、地下室、檐高上存在差异，因此对其进行调整，

调整如下：

①价格年期调整

案例的价格取定日期为 2015 年，经 Find 同花顺咨询系统查询，2007 年至 2019 年建筑安装工程造价指数如下：

2019-12-31	102.80
2018-12-31	107.23
2017-12-31	107.97
2016-12-31	99.41
2015-12-31	97.34
2014-12-31	100.59
2013-12-31	100.31
2012-12-31	101.60
2011-12-31	109.20
2010-12-31	104.90
2009-12-31	96.30
2008-12-31	112.93

评估基准日造价指数尚未公布，最新的造价指数时间为 2019 年 12 月，故假设评估基准日造价指数与 2019 年 12 月相同，则评估对象建造时点至评估基准日造价增长率为 18%，因此，评估对象的工程造价调整指数为 1.18

②地下室修正

评估对象无地下室，造价案例有一层地下室，一般情况下，有地下室的别墅和无地下室的别墅造价差异约 10%，因此，评估对象的工程造价调整指数为 0.9

③檐高修正

造价案例檐高为 7.4 米，评估对象檐高为 11.45 米，一般情况下，檐高每相差 1 米，造价差异为 1%，因此，评估对象的工程造价调整指数为 1.04

调整如下：

案例造价	地下室修正	结构修正	层高修正	层数修正	装修修正	安装工程修正	时间指数修正	房屋建筑物建安费
5,237.34	0.90	1	1.04	1.00	1	1	1.18	5,784.54

(2) 确定前期专业费用：

一般情况下，规划、设计费为建安工程费的 3% 左右，可行性研究费占项目总投资的 1~3%，水文、地质勘探费为设计概算的 0.5%，建设工程质量监督费为建安工程费

的 0.15%，招标费为项目总投资的 0.1%，建设工程执照费为建安造价的 0.1%，还有各种预算费、审查费、标底编制费、临时建设费等，根据经验及取费率惯例，以上各种费用总和按项目规模、标准、施工方式通常在 4~8%之间，现考虑委估对象标准属一般，估价人员认为前期工程费取 6%较适合，则：

$$\text{专业费} = \text{建安费} \times 6\% = 5,784.54 \times 6\% = 347.07 \text{ 元/平方米}$$

(3) 确定管理费

根据施工特点,管理费取工程造价的 1-3%,现取 2%。则：

$$\text{管理费} = \text{建安费} \times 2\% = 5,784.54 \times 2\% = 115.69 \text{ 元/平方米}$$

(4) 确定利息

利息：

按该房屋建筑物的规模,合理的施工期为 1 年,1 年期 LPR 利率为 3.80%,建安等费用在施工期内均匀投入,则：

$$\text{利息} = (\text{建安费} + \text{专业费} + \text{管理费}) \times [(1 + \text{利率})^{1/2} - 1] = 117.59 \text{ 元/平方米}$$

(5) 确定重置全价

$$\text{重置全价} = \text{建安费} + \text{专业费} + \text{管理费} + \text{利息} = 6,364.89 \text{ 元/平方米}$$

4、成新率的确定：

该工程于 2015 年 1 月建成，房屋设计使用年限为 50 年，现已经使用 7 年，通过现场勘察，该房屋基础无沉降现象，梁板柱无裂纹，承载优良；地面无磨损，外墙表面较好，门窗略有变形破损。

通过评估人员现场鉴定勘察，通过加权平均计算成新率。

(1) 理论成新率

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 7/50) \times 100\% \\ &= 86\% \end{aligned}$$

(2) 勘察成新率见下表：

部分	名称	标准分	实测现状	打分	合计	权重
土建部分	基础	25	良好	22	84	60%
	承重构件	25	良好	22		
	柱、墙面	15	良好	11		
	屋面	20	良好	17		
	地面	15	良好	12		

装修部分	门窗	50	良好	45	90	20%
	外墙	50	良好	45		
安装部分	上下水管道	50	良好	44	88	20%
	照明设施	50	良好	44		
86.00						

故：勘察成新率为 86%

$$\begin{aligned}
 (3) \text{ 综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\
 &= 86\% \times 40\% + 86\% \times 60\% \\
 &= 86\%
 \end{aligned}$$

5、评估值计算：

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\
 &= 6,364.89 \times 2382 \times 86\% \\
 &= 13,038,604.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

1.2.3 评估结果及增减值分析

经评估，在建工程评估值为 13,038,604.00 元，较账面减值-96,759.09 元，减值的主要原因为账面在建工程实际于 2015 年已建造完成，但未转固，因此未进行折旧，而评估时根据其实际状况考虑了折损，因此评估减值。

1.3 土地使用权的评估

1.3.1 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和一宗国有出让其他商服用地，已取得权证，基本情况如下：

证载权利人	土地权证编号	土地位置	土地用途	终止日期	剩余年限	土地使用权面积 (m ²)	取得方式
启东融欣现代农业发展有限公司	启国用 2013 第 0029 号	启东市启隆乡仙鹤村	农用地	2055 年 6 月 6 日	33.45	209,082.00	出让
	苏 (2018) 启东市不动产权 0024206 号	启东市启隆乡仙鹤村	其他商服用地	2052 年 5 月 9 日	30.38	4,666.00	出让

1.3.2 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

地和其他商服用地，评估设定用途亦为农业用地和其他商服用地；法定出让最高使用年期 50 年和 40 设定，剩余使用年期为 33.45 年和 30.38 年，本次评估中，估价设定的估价对象土地使用年期为 33.45 年和 30.38 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：二通一平和三通一平。

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。

1.3.3 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) 《启国用 2013 第 0029 号》土地使用权证；
- (2) 《苏（2018）启东市不动产权 0024206 号》不动产权证。

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。

1.3.4 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；由于启东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。

由于评估对象所在区域商业用地交易和租赁极少，无可供选择的案例，因此无法采用市场法和收益法；由于评估对象地上已建成房屋，因此不适用假设开发法，由于评估对象所在区域有完善的基准地价体系，因此可以采用基准地价系数修正法。

案例一：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《省政府关于公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知》苏政发（2020）44号文件、《南通区土地征用青苗及地上附着物补偿标准》等文件，本次评估确定土地取得费为 100,991.76 元/亩。

(2) 土地开发费

根据关于印发《南通市土地复垦整理开发项目资金管理试行办法》的通知，确定该农用地土地开发费 1,200.00 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：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地取得费} \times \text{开发周期} \times 3.8\% + \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times 3.80\% \\ &= 3,860.27 \text{ 元/亩} \end{aligned}$$

(4) 投资利润

调查近几年崇明岛的开发情况，并结崇明岛社会经济增长率等因素，考虑到估价对象特点及估价目的，本次评估取开发年投资回报率 10%。

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息}) \times \text{开发周期} \times 10\% \\ &= 10,219.18 \text{ 元/亩} \end{aligned}$$

(5) 土地增值收益

调查近几年崇明岛农用地开发情况，并结合崇明岛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%。

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{开发周期} \times 20\% \\ &= 23,254.24 \text{ 元/亩} \end{aligned}$$

(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：

$$\begin{aligned} &\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益} \\ &= 139,525.45 \text{ 元/亩，折合 } 209.29 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(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（33.45 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 K₂ = 0.82

$$\begin{aligned} \text{(8) 宗地评估单价} &= \text{土地使用权单价} \times \text{年期修正系数} \\ &= 209.29 \times 0.87 \\ &= 181.36 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(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 101；

评估对象形状规则，利于利用，因此确定修正系数为 101；

评估对象宗地面积适中，因此确定修正系数为 101。

故个别因素修正系数为 103。

修正后土地单价=181.36×1.03=186.80 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

$$=186.80 \times 209,082.00$$

$$=39,056,357.09 \text{ 元}$$

案例二：基准地价系数修正法

根据《市政府关于公布实施启东市 2018 年度城镇基准地价的通知》启政发〔2019〕67 号，评估对象商业用地所在区域属于启东市未定级建制镇、园区及办事处驻地，基准地价为 5090 元/平方米。

(1) 期日修正

基准地价地价基准日为 2019 年 1 月 1 日，评估基准日为 2021 年 12 月 31 日，根据地价监测系统，2019 年第一季度地价水平值为 3656，2021 年第三季度地价水平值为 3932，因此，期日修正系数为 107.55

(2) 土地年期修正系数

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 7.2%）

m——待估宗地设定使用年限（30.38 年）

n——基准地价设定土地使用年期（40 年）

经计算确定土地使用权年期修正系数 K2=94.71

(3) 容积率修正

因基准地价未对该区域容积率进行设定，因此本次也不对容积率进行修正。

(4) 土地因素修正系数

商业用地区段影响因素指标说明表					
指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素					
微观区位	位置相对好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
距最近商服中心距离	<800 米	800-900 米	900-1000 米	1000-1100 米	>1100 米
临街道路类型	临繁华道路一侧	--	临一般繁华道路一侧	--	临不繁华道路一侧
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
宗地面积	面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
距公交站点距离	<100 米	100-150 米	150-200 米	200-300 米	>300 米

商业用地区段影响因素修正系数表					
指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素					
微观区位	0.0346	0.0173	0	-0.0179	-0.0358
距最近商服中心距离	0.0295	0.0148	0	-0.0153	-0.0306
临街道路类型	0.0237	--	0	--	-0.0246
宗地形状	0.0173	0.0087	0	-0.0089	-0.0179
宗地面积	0.0156	0.0078	0	-0.0081	-0.0162
距公交站点距离	0.0168	0.0084	0	-0.0087	-0.0174

分析如下:

评估对象位置相对差, 商服繁华劣, 取-0.0358;

评估对象距离最近商服中心距离>1100 米, 取-0.0306;

评估对象临不繁华道路一侧, 取-0.0246;

评估对象宗地形状近似矩形, 取 0.0087;

评估对象宗地面积地利用较有利, 取 0.0078;

评估对象距公交站点距离>300米，取-0.0174；

因此，土地因素修正系数为 90.81

(5) 开发程度修正

商业用地设定开发程度为六通一平，评估对象为三通一平，根据当地开发水平，剩余三通开发价值约为 40 元/平方米。

(6) 评估单价

土地单价=基准地价×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×土地因素修正系数-开发程度修正=4,668.11 元/平方米

(7) 评估结果

土地价值=土地单价×面积=21,781,388.20 元

1.3.5 增减值分析

此次评估的土地原始入账价值为 29,321,815.84 元，账面价值为 29,321,815.84 元，评估价值为 60,837,745.29 元，增值率为 107.48%。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。

1.4 应交税费

纳入评估范围内的应交税费账面值 150.00 元。为应交个人所得税。

评估人员抽查记账凭证并记录、复核，以明确此项业务是否符合会计制度规定；核实应交税金的税种、税率和税目情况。了解税收政策并查阅有关政策规定。经核实，被评估单位核算符合会计政策的规定，以核实无误后的账面值作为评估值。

经过上述程序，应交税费评估价值为人民币 50.00 元

1.5 其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 38,824,383.12 元，主要为往来款项。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 38,824,383.12 元。

2. 启东海融农业发展有限公司

该被投资单位于评估基准日后，评估报告出具日前已对外出售，并签订了股权转让协议，受让方为上海鹏锦农业发展有限公司，转让价格为 50.00 万元，因此本次评估确认其

评估值为 50.00 万元。

（四）评估结果

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	评估价值	增值额	增值率
1	启东鹏大农业发展有限公司	60.00	1,042.74	982.74	1638%
2	启东鹏起农业发展有限公司	60.00	1,231.46	1,171.46	1952%
3	启东欣海农业发展有限公司	50.00	1,294.35	1,244.35	2489%
4	启东鹏林农业发展有限公司	50.00	1,370.05	1,320.05	2640%
5	启东新岛农业发展有限公司	50.00	1,195.74	1,145.74	2291%
6	启东欣盛农业发展有限公司	80.00	1,324.58	1,244.58	1556%
7	启东富盛农业发展有限公司	50.00	1,343.65	1,293.65	2587%
8	启东远欣农业发展有限公司	80.00	1,313.29	1,233.29	1542%
9	启东荣盛农业发展有限公司	50.00	1,526.89	1,476.89	2954%
10	启东富民农业发展有限公司	50.00	1,361.24	1,311.24	2622%
11	启东伟融农业发展有限公司	50.00	2,491.06	2,441.06	4882%
12	启东天欣农业发展有限公司	50.00	2,360.13	2,310.13	4620%
13	启东远融农业发展有限公司	50.00	2,544.55	2,494.55	4989%
14	启东富瑞农业发展有限公司	50.00	1,155.20	1,105.20	2210%
15	启东欣融农业发展有限公司	50.00	1,335.61	1,285.61	2571%
16	启东恒天农业发展有限公司	50.00	1,244.34	1,194.34	2389%
17	启东富欣现代农业发展有限公司	400.00	1,724.39	1,324.39	331%
18	启东鹏伟农业发展有限公司	50.00	1,404.95	1,354.95	2710%
19	启东怡康农业发展有限公司	50.00	1,487.28	1,437.28	2875%
20	启东润鹏农业发展有限公司	50.00	1,358.49	1,308.49	2617%
21	启东鹏天农业发展有限公司	80.00	1,356.80	1,276.80	1596%
22	启东力天农业发展有限公司	50.00	1,232.30	1,182.30	2365%
23	启东富鹏现代农业发展有限公司	300.00	1,667.63	1,367.63	456%
24	启东富腾农业发展有限公司	80.00	1,338.23	1,258.23	1573%
25	启东鹏开农业发展有限公司	60.00	1,381.32	1,321.32	2202%
26	启东欣伟农业发展有限公司	80.00	2,316.20	2,236.20	2795%
27	启东鹏程农业发展有限公司	80.00	1,611.56	1,531.56	1914%
28	启东融天农业发展有限公司	60.00	1,412.29	1,352.29	2254%
29	启东中融农业发展有限公司	50.00	1,358.85	1,308.85	2618%
30	启东泰瑞农业发展有限公司	50.00	1,354.22	1,304.22	2608%
31	启东鹏路农业发展有限公司	80.00	1,417.39	1,337.39	1672%
32	启东向欣农业发展有限公司	50.00	1,129.53	1,079.53	2159%

33	启东鹏融现代农业发展有限公司	500.00	1,822.72	1,322.72	265%
34	启东飞融农业发展有限公司	50.00	1,326.67	1,276.67	2553%
35	启东融欣现代农业发展有限公司	500.00	3,507.55	3,007.55	602%
36	启东鹏地农业发展有限公司	50.00	1,278.53	1,228.53	2457%
37	启东富越农业发展有限公司	80.00	1,563.60	1,483.60	1854%
38	启东融东农业发展有限公司	50.00	1,305.66	1,255.66	2511%
39	启东欣飞农业发展有限公司	80.00	1,418.30	1,338.30	1673%
40	启东鹏峰农业发展有限公司	50.00	1,006.91	956.91	1914%
41	启东浦合农业发展有限公司	50.00	1,231.28	1,181.28	2363%
42	启东海融农业发展有限公司	50.00	50.00	0.00	0%
合计		3,910.00	62,197.57	58,287.57	1491%

评估增值主要原因为被评估单位长期股权投资账面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。

五、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 39,122,550.00 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 39,122,550.00 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 39,122,550.00 元。

六、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 39,100,926.86 元，评估值 621,976,629.70 元，增值额 582,875,702.84 元，增值率 1,490.70%；总负债账面值 39,122,550.00 元，评估值 39,122,550.00 元，增值额 0.00 元；净资产账面值 -21,623.14 元，评估值 582,854,079.70 元，增值额 582,875,702.84 元，增值率 2,695,610.83%。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	0.09	0.09	-	-
非流动资产	3,910.00	62,197.57	58,287.57	1,490.73
长期股权投资净额	3,910.00	62,197.57	58,287.57	1,490.73
资产合计	3,910.09	62,197.66	58,287.57	1,490.70
流动负债	3,912.26	3,912.26	-	-
负债合计	3,912.26	3,912.26	-	-
净资产（所有者权益）	-2.17	58,285.40	58,287.57	2,686,063.13

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，启东鹏腾农业发展有限公司股东全部权益价值为 **582,854,079.70 元**，大写为：**人民币伍亿捌仟贰佰捌拾伍万肆仟零柒拾玖元柒角整**。

二、评估结果与账面值比较变动情况及原因

经评估，启东鹏腾农业发展有限公司股东全部权益价值为 **582,854,079.70 元**，较账面价值 **-21,623.14 元** 增值 **582,875,702.84 元**，增值主要原因为被评估单位长期股权投资账面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