

安徽丰乐农化有限责任公司拟以现金收购湖北楚丰化工有限公司持有的湖北楚丰协成生态肥业有限公司 51%的股权项目

## 资产评估说明

皖中联合国信评报字(2017)第 145 号



安徽中联合国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二〇一七年六月十六日

## 目 录

一、关于评估说明使用范围的声明·····	1-1
二、企业关于进行资产评估有关事项的说明·····	2-1
三、资产评估说明·····	3-1
评估对象与评估范围内容说明·····	3-1-1
资产核实情况总体说明·····	3-2-1
资产基础法评估技术说明·····	3-3-1
评估结论及分析·····	3-4-1



## 关于资产评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用，除法律、行政法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

安徽中联合国信资产评估有限责任公司

二〇一七年六月十六日



## 关于进行资产评估有关事项的说明



## 关于进行资产评估有关事项的说明

因安徽丰乐农化有限责任公司拟以现金收购湖北楚丰化工有限公司持有的湖北楚丰协成生态肥业有限公司 51% 的股权事宜，合肥丰乐种业股份有限公司和湖北楚丰化工有限公司委托安徽中联合国信资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及的湖北楚丰协成生态肥业有限公司股东全部权益进行评估。现对资产评估有关事项进行如下说明：

### 一、委托方、被评估单位简介

本次评估委托方为合肥丰乐种业股份有限公司和湖北楚丰化工有限公司，被评估单位为湖北楚丰协成生态肥业有限公司。

#### 1. 合肥丰乐种业股份有限公司

住所：合肥市蜀山区创业大道 4 号。

法定代表人：杨林。

注册资本：29,887.5968 万元整。

成立日期：1997 年 04 月 16 日。

营业期限：长期。

经营范围：农作物种子生产、销售，肥料销售。以下项目限定其子公司按许可规定经营：农药、专用肥、植物生长素、食用香料香精、薄荷脑及薄荷油、茶叶生产、销售。农副产品及其深加工产品、花卉、包装材料生产、销售，本企业自产产品及技术出口，本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进口，农业机械类产品的出口和种子的进出口业务。（以上涉及许可的在许可证许可范围及期限内经营）。

#### 2. 湖北楚丰化工有限公司

住所：钟祥市胡集镇桥挡村一组。

法定代表人：覃涛。

注册资本：壹仟陆佰万元整。

成立日期：2004 年 03 月 22 日。



营业期限：长期。

经营范围：过磷酸钙、颗粒磷肥、复肥制造销售；硫酸、盐酸、液氨批发（票面）（有效期与危险化学品经营许可证一致，至 2017 年 4 月 29 日）；钙镁磷肥、磷精矿粉制造销售、磷矿石销售、化肥零售、农业机械销售。（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）。

### 3. 湖北楚丰协成生态肥业有限公司

住所：钟祥市胡集镇桥垱村一组。

法定代表人：覃涛。

注册资本：柒仟万元整。

成立日期：2017 年 02 月 16 日。

营业期限：长期。

经营范围：过磷酸钙、颗粒磷肥、复肥制造销售，钙镁磷肥、磷精矿粉制造与销售，磷矿石、化肥、农业机械销售。（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）。

### 企业简介

湖北楚丰协成生态肥业有限公司由湖北楚丰化工有限公司于 2017 年 02 月 16 日出资设立。根据 2017 年 2 月 14 日的《湖北楚丰协成生态肥业有限公司章程》，湖北楚丰协成生态肥业有限公司注册资本 7000 万元。根据荆门众兴联合会计师事务所《验资报告》（荆众验【2017】009 号），湖北楚丰协成生态肥业有限公司上述注册资本已到位。

湖北楚丰协成生态肥业有限公司的装置生产能力为年产复合肥 40 万吨、粉状过磷酸钙 15 万吨、颗粒过磷酸钙 10 万吨、磷精矿选矿 15 万吨、BB 肥料 15 万吨。

截止评估基准日，湖北楚丰协成生态肥业有限公司股东及出资额等如下表：

投资方名称	出资额	持股比例
湖北楚丰化工有限公司	7,000.00	100.00%
合计	7,000.00	100.00%

### 资产、损益状况：

湖北楚丰协成生态肥业有限公司评估基准日的资产负债状况：账面资产总额 116,124,051.13 元，其中：固定资产 75,137,908.50 元，无形资产 40,986,142.63



元；负债总额 46,245,888.90 元，均为流动负债，其中：短期借款 20,000,000.00 元，其他应付款 26,245,888.90 元；账面净资产 69,878,162.23 元；净利润-121,837.77 元。

以上数据经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具无保留意见审计报告，详见《审计报告》(大华审字[2017]110220 号)。

## 二、关于评估目的的说明

根据合肥丰乐种业股份有限公司《2017 第 10 次行政办公会会议纪要》、《湖北楚丰化工有限公司第八次股东会决议》，安徽丰乐农化有限责任公司拟以现金收购湖北楚丰化工有限公司持有的湖北楚丰协成生态肥业有限公司 51%的股权，需对所涉及的湖北楚丰协成生态肥业有限公司股东全部权益进行评估。

本次评估目的是对湖北楚丰协成生态肥业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值作出反映，为上述提供价值参考。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象为湖北楚丰协成生态肥业有限公司股东全部权益，评估范围为房屋建筑物、机器设备、无形资产以及相关负债。

列入本次评估范围内的房屋建筑物为厂房及综合仓库、配电房、办公楼、宿舍楼、小车库等，账面原值合计 56,570,625.00 元，账面净值合计 56,570,625.00 元。房屋共计 53 项，其中楚丰化工房屋 46 项、选矿厂 7 项。房屋建成于上世纪七十年代至 2017 年 3 月，为砖混、轻钢和框架结构，部分委评房屋没有办理房屋产权证书，房屋面积合计为 53,948.22 m<sup>2</sup>，其中楚丰化工 51,212.16 m<sup>2</sup>、选矿厂 2,736.06 m<sup>2</sup>。列入评估范围的构筑物 70 项，其中楚丰化工构筑物 48 项，选矿厂构筑物 22 项，主要为道路、围墙、自行车棚及水塔、沉淀池、磷肥压干机钢构屋面、硫酸罐北面水泥地坪等工程。列入评估范围的管道沟槽 4 项，其中化工厂 2 项、选矿厂 2 项，主要为排水沟等工程。

截止评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物均处于正常使用状态。

列入本次评估范围内的机器设备系复合肥、过磷酸钙、BB 肥料生产和磷精矿选矿生产用设备，共 125 项，账面原值 17,038,627.10 元，账面净值 17,038,627.10



元，其中：明细表序号 24#、31#设备为老线磷肥设备，预计一年后拆除。

列入本次评估范围的车辆共计 17 项，主要为企业自用车辆、运营车辆及厂区工程车辆等，账面原值 1,478,822.00 元，账面净值 1,478,822.00 元。

列入本次评估范围的电子设备共计 17 项，主要为企业办公家具及电器等，账面原值 49,834.40 元，账面净值 49,834.40 元。

截止评估基准日，纳入评估范围的上述设备均处于正常使用或受控状态。

列入本次评估范围内的土地使用权共 4 项，详细情况如下：

评估明细表无形资产-土地使用权序号 1 土地位于胡集镇桥垱村，为楚丰协成-化工厂厂区用地，原始入账价值 10,506,912.00 元，账面价值 10,485,981.90 元。该土地于 2008 年 12 月 25 日取得并办理土地使用权证，2017 年 5 月，办理新的不动产权证，产权证号为“鄂（2016）钟祥市不动产权第 0004181 号”，证载面积 47,248.90 平方米，为出让性质的工业用地，出让期限为 50 年，截止日期为 2058 年 12 月 25 日。

评估明细表无形资产-土地使用权序号 2 土地位于胡集镇桥垱村，为楚丰协成-化工厂厂区用地，入账价值 5,793,112.00 元，账面价值 5,781,571.94 元。该土地于 2008 年 12 月 25 日取得并办理土地使用权证，2017 年 4 月办理新的不动产权证，产权证号为“鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003405 号”，证载面积 26,051.10 平方米，为出让性质的工业用地，出让期限为 50 年，截止日期为 2058 年 12 月 25 日。

评估明细表无形资产-土地使用权序号 3 土地位于胡集镇桥垱村，为楚丰协成-选矿厂厂区用地，入账价值 10,677,472.00 元，账面价值 10,658,673.63 元。该土地于 2013 年 12 月 30 日取得并办理土地使用权证，2017 年 4 月办理新的不动产权证，产权证号为“鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003406 号”，证载面积 46,721.00 平方米，为出让性质的工业用地，出让期限为 50 年，截止日期为 2064 年 6 月 20 日。

评估明细表无形资产-土地使用权序号 4 土地位于胡集镇桥垱村，为楚丰协成-化工厂厂区用地，入账价值 7,077,720.00 元，账面价值 7,065,923.80 元。该土地尚未办理任何手续，土地面积 30,666.00 平方米，为工业用地，经钟祥市国土资源局户籍分局出具说明，该土地符合胡集镇整体规划，可正常办理国有用地使用权证。

2017 年 4 月 27 日，湖北楚丰协成生态肥业有限公司与湖北钟祥农村商业银行股份有限公司签订最高额抵押合同，鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003405 号、鄂（2017）





钟祥市不动产权第 0003406 号土地已办理抵押。

截止评估基准日，纳入评估范围内资产均处于正常使用状态。

列入本次评估范围内的其他无形资产为注册商标专用权。注册商标共 5 项。具体如下：

序号	注册商标	注册证号	核定使用商品类别	商标证权利人	使用注册商标的商品或者服务项目
1	楚发	4219527	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	农业肥料；肥料；过磷酸钙；混合肥料（截止）
2		4824347	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	混合肥料；过磷酸钙；磷肥（肥料）；动物肥料；肥料制剂；农业肥料；植物生长调节剂；肥料；植物肥料；氰氨化钙（肥料）（截止）
3	楚丰	14818069	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	氰氨化钙（肥料）；肥料；肥料制剂；磷酸盐（肥料）；矿渣（肥料）；过磷酸盐（肥料）；混合肥料；植物生长调节剂；植物肥料；动物肥料（截止）
4	滇福	11863298	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	氮肥；农业肥料；肥料；农业用肥；磷酸盐（肥料）；混合肥料；化学肥料（截止）
5	黔王	11863445	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	农业肥料、肥料、过磷酸钙、混合肥料（截止）

湖北楚丰化工有限公司销售上述商标产品的营销网络和客户资源主要分布于湖北、河南、安徽、山东、北京、湖南、广西、河北、山西、陕西等 17 省份；截止评估基准日，共有一级代理客户 158 个，二级代理客户 4526 个。销售上述商标产品的营销网络和客户资源主要形成于 2005 年至 2015 年期间。

上述注册商标无对外许可使用情况。

#### 四、关于评估基准日的说明

经委托方确定，评估基准日为 2017 年 4 月 30 日。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 截止本项目评估基准日，列入本次评估范围的部分房屋建筑物和土地使用权未办理产权证或未办理产权过户，纳入本次评估范围内的房产产权明确，无产权争议，



归湖北楚丰协成生态肥业有限公司所有。湖北楚丰化工有限公司将尽快将相关产权证办理至湖北楚丰协成生态肥业有限公司名下。所有与办证相关的土地出让金、相关税、费等均由湖北楚丰化工有限公司承担。

2. 本次与委托评估资产购建相关的负债、或有负债、税收责任均有湖北楚丰化工有限公司承担。

3. 本次涉及评估的机器设备和电子设备，其权属均为湖北楚丰协成生态肥业有限公司所有。

4. 列入本次评估范围内的车牌号鄂 F20S98 江铃全顺汽车和车牌号为鄂 HFR628 的菲亚特汽车证载所有人分别为耿玉梅和湖北神隆楚丰肥业有限公司，湖北楚丰协成生态肥业有限公司承诺产权属其所有，无产权争议。湖北楚丰化工有限公司将尽快将产权过户至湖北楚丰协成生态肥业有限公司名下，并承担过户相关的费用。

5. 列入本次评估范围内的注册商标证载所有人均为湖北楚丰化工有限公司，湖北楚丰协成生态肥业有限公司承诺产权属其所有，无产权争议。湖北楚丰化工有限公司将尽快将产权变更至湖北楚丰协成生态肥业有限公司名下，并承担产权变更相关的费用。

6. 湖北楚丰化工有限公司承诺将所有的经营业务转移至湖北楚丰协成生态肥业有限公司，湖北楚丰化工有限公司不再经营其原有业务。

## 六、资产清查情况的说明

为了保证资产评估工作真实、完整，被评估单位专门成立了清查工作小组。

清查工作小组组织填报了资产清查明细表，并和会计资料和资产进行了表、账、证、物的核对、清查，根据清查核实结果，取得了准确全面的清查调整数据，为后续评估工作提供了一定的基础。

## 七、资料清单

1. 资产清查评估明细表；
2. 资产清查结果表；
3. 相关经济行为文件；
4. 会计报表及审计报告；



- 5.产权证明文件;
- 6.重大合同、协议等;
- 7.企业关于进行资产评估的承诺函
- 8.其他与资产评估相关的资料。





## 资产评估说明



## 评估对象与评估范围的说明

### 一、评估对象与评估范围的内容

本次评估对象为湖北楚丰协成生态肥业有限公司股东全部权益，评估范围为房屋建筑物、机器设备、无形资产以及相关负债。

列入本次评估范围内的房屋建筑物为厂房及综合仓库、配电房、办公楼、宿舍楼、小车库等，账面原值合计 56,570,625.00 元，账面净值合计 56,570,625.00 元。房屋共计 53 项，其中楚丰化工房屋 46 项、选矿厂 7 项。房屋建成于上世纪七十年代至 2017 年 3 月，为砖混、轻钢和框架结构，部分委评房屋没有办理房屋产权证书，房屋面积合计为 53,948.22 m<sup>2</sup>，其中楚丰化工 51,212.16 m<sup>2</sup>、选矿厂 2,736.06 m<sup>2</sup>。列入评估范围的构筑物 70 项，其中楚丰化工构筑物 48 项，选矿厂构筑物 22 项，主要为道路、围墙、自行车棚及水塔、沉淀池、磷肥压干机钢构屋面、硫酸罐北面水泥地坪等工程。列入评估范围的管道沟槽 4 项，其中化工厂 2 项、选矿厂 2 项，主要为排水沟等工程。

评估人员对列入本次评估范围内的房屋建筑物实施了账面审核、现场清查等清查程序，根据有关会计政策规定，与楚丰化工取得了一致意见。截止评估基准日，纳入评估范围的均处于正常使用状态。

列入本次评估范围内的机器设备系复合肥、过磷酸钙、BB 肥料生产和磷精矿选矿生产用设备，共 125 项，账面原值 17,038,627.10 元，账面净值 17,038,627.10 元，其中：明细表序号 24#、31#设备为老线磷肥设备，预计一年后拆除。

列入本次评估范围的车辆共计 17 项，主要为企业自用车辆、运营车辆及厂区工程车辆等，账面原值 1,478,822.00 元，账面净值 1,478,822.00 元。

列入本次评估范围的电子设备共计 17 项，主要为企业办公家具及电器等，账面原值 49,834.40 元，账面净值 49,834.40 元。

上述设备均处于正常使用和受控状态。

列入本次评估范围内的土地使用权共 4 项，详细情况如下：

1、评估明细表无形资产-土地使用权序号 1 土地位于胡集镇桥挡村，为楚丰协成-化工厂厂区用地，入账价值 10,506,912.00 元，账面价值 10,485,981.90 元。



该土地于 2008 年 12 月 25 日取得并办理土地使用权证，2017 年 5 月，办理新的不动产权证，产权证号为“鄂（2016）钟祥市不动产权第 0004181 号”，证载面积 47,248.90 平方米，为出让性质的工业用地，出让期限为 50 年，截止日期为 2058 年 12 月 25 日。

2、评估明细表无形资产-土地使用权序号 2 土地位于胡集镇桥挡村，为楚丰协成-化工厂厂区用地，入账价值 5,793,112.00 元，账面价值 5,781,571.94 元。该土地于 2008 年 12 月 25 日取得并办理土地使用权证，2017 年 4 月办理新的不动产权证，产权证号为“鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003405 号”，证载面积 26,051.10 平方米，为出让性质的工业用地，出让期限为 50 年，截止日期为 2058 年 12 月 25 日。

3、评估明细表无形资产-土地使用权序号 3 土地位于胡集镇桥挡村，为楚丰协成-选矿厂厂区用地，入账价值 10,677,472.00 元，账面价值 10,658,673.63 元。该土地于 2013 年 12 月 30 日取得并办理土地使用权证，2017 年 4 月办理新的不动产权证，产权证号为“鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003406 号”，证载面积 46,721.00 平方米，为出让性质的工业用地，出让期限为 50 年，截止日期为 2064 年 6 月 20 日。

4、评估明细表无形资产-土地使用权序号 4 土地位于胡集镇桥挡村，为楚丰协成-化工厂厂区用地，入账价值 7,077,720.00 元，账面价值 7,065,923.80 元。该土地尚未办理任何手续，土地面积 30,666.00 平方米，为工业用地，经钟祥市国土资源局户籍分局出具说明，该土地符合胡集镇整体规划，可正常办理国有土地使用权证。

2017 年 4 月 27 日，湖北楚丰协成生态肥业有限公司与湖北钟祥农村商业银行股份有限公司签订最高额抵押合同，鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003405 号、鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003406 号土地已办理抵押。

截止评估基准日，纳入评估范围内资产均处于正常使用状态。

列入本次评估范围内的其他无形资产为注册商标专用权。

注册商标共 5 项。具体如下：



序号	注册商标	注册证号	核定使用商品类别	商标证载权利人	使用注册商标的商品或者服务项目
1	楚发	4219527	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	农业肥料；肥料；过磷酸钙；混合肥料（截止）
2		4824347	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	混合肥料；过磷酸钙；磷肥（肥料）；动物肥料；肥料制剂；农业肥料；植物生长调节剂；肥料；植物肥料；氰氨化钙（肥料）（截止）
3	楚丰	14818069	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	氰氨化钙（肥料）；肥料；肥料制剂；磷酸盐（肥料）；矿渣（肥料）；过磷酸盐（肥料）；混合肥料；植物生长调节剂；植物肥料；动物肥料（截止）
4	滇福	11863298	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	氮肥；农业肥料；肥料；农业用肥；磷酸盐（肥料）；混合肥料；化学肥料（截止）
5	黔王	11863445	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	农业肥料、肥料、过磷酸钙、混合肥料（截止）

湖北楚丰化工有限公司销售上述商标产品的营销网络和客户资源主要分布于湖北、河南、安徽、山东、北京、湖南、广西、河北、山西、陕西等 17 省份；截止评估基准日，共有一级代理客户 158 个，二级代理客户 4526 个。销售上述商标产品的营销网络和客户资源主要形成于 2005 年至 2015 年期间。

上述资产处于正常使用状态。





## 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间及过程

根据本项目具体情况，本公司安排 4 名评估人员进驻被评估单位查看相关资料，查看权属情况、现场核实其存在状况、使用状况。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估人员未发现有影响资产核实的事项。

### 三、核实结论

#### 1. 房屋建筑物

列入本次评估范围内的房屋建筑物为厂房及综合仓库、配电房、办公楼、宿舍楼、小车库等，账面原值合计 56,570,625.00 元，账面净值合计 56,570,625.00 元。房屋共计 53 项，其中楚丰化工房屋 46 项、选矿厂 7 项。房屋建成于上世纪七十年代至 2017 年 3 月，为砖混、轻钢和框架结构，部分委评房屋没有办理房屋产权证书，房屋面积合计为 53,948.22 m<sup>2</sup>，其中楚丰化工 51,212.16 m<sup>2</sup>、选矿厂 2,736.06 m<sup>2</sup>。列入评估范围的构筑物 70 项，其中楚丰化工构筑物 48 项，选矿厂构筑物 22 项，主要为道路、围墙、自行车棚及水塔、沉淀池、磷肥压干机钢构屋面、硫酸罐北面水泥地坪等工程。列入评估范围的管道沟槽 4 项，其中化工厂 2 项、选矿厂 2 项，主要为排水沟等工程。

评估人员对列入本次评估范围内的房屋建筑物实施了账面审核、现场清查等清查程序，根据有关会计政策规定，与楚丰化工取得了一致意见。截止评估基准日，纳入评估范围的均处于正常使用状态。

评估范围内的房屋建筑物，经现场勘查，清查结论如下：

#### 房屋建筑物账面情况汇总表

金额单位：元

项 目	项数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值
房屋	53	53,948.22	32,704,524.00	32,704,524.00
构筑物	70		23,675,396.00	23,675,396.00
管道沟槽	4		190,705.00	190,705.00



合计	127	53,948.22	56,570,625.00	56,570,625.00
----	-----	-----------	---------------	---------------

## 2. 机器设备

列入本次评估范围内的机器设备系复合肥、过磷酸钙、BB 肥料生产和磷精矿选矿生产用设备，共 125 项，账面原值 17,038,627.10 元，账面净值 17,038,627.10 元，其中：明细表序号 24#、31#设备为老线磷肥设备，预计一年后拆除。

列入本次评估范围的车辆共计 17 项，主要为企业自用车辆、运营车辆及厂区工程车辆等，账面原值 1,478,822.00 元，账面净值 1,478,822.00 元。

列入本次评估范围的电子设备共计 17 项，主要为企业办公家具及电器等，账面原值 49,834.40 元，账面净值 49,834.40 元。

上述设备均处于正常使用和受控状态。

## 3. 无形资产

### (1) 土地使用权

列入本次评估范围内的土地使用权共 4 项，详细情况如下：

1、评估明细表无形资产-土地使用权序号 1 土地位于胡集镇桥挡村，为楚丰协成-化工厂厂区用地，入账价值 10,506,912.00 元，账面价值 10,485,981.90 元。该土地于 2008 年 12 月 25 日取得并办理土地使用权证，2017 年 5 月，办理新的不动产权证，产权证号为“鄂（2016）钟祥市不动产权第 0004181 号”，证载面积 47,248.90 平方米，为出让性质的工业用地，出让期限为 50 年，截止日期为 2058 年 12 月 25 日。

2、评估明细表无形资产-土地使用权序号 2 土地位于胡集镇桥挡村，为楚丰协成-化工厂厂区用地，入账价值 5,793,112.00 元，账面价值 5,781,571.94 元。该土地于 2008 年 12 月 25 日取得并办理土地使用权证，2017 年 4 月办理新的不动产权证，产权证号为“鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003405 号”，证载面积 26,051.10 平方米，为出让性质的工业用地，出让期限为 50 年，截止日期为 2058 年 12 月 25 日。

3、评估明细表无形资产-土地使用权序号 3 土地位于胡集镇桥挡村，为楚丰协成-选矿厂厂区用地，入账价值 10,677,472.00 元，账面价值 10,658,673.63 元。该土地于 2013 年 12 月 30 日取得并办理土地使用权证，2017 年 4 月办理新的不动产权证，产权证号为“鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003406 号”，证载面积 46,721.00



平方米，为出让性质的工业用地，出让期限为 50 年，截止日期为 2064 年 6 月 20 日。

4、评估明细表无形资产-土地使用权序号 4 土地位于胡集镇桥当村，为楚丰协成-化工厂厂区用地，入账价值 7,077,720.00 元，账面价值 7,065,923.80 元。该土地尚未办理任何手续，土地面积 30,666.00 平方米，为工业用地，经钟祥市国土资源局户籍分局出具说明，该土地符合胡集镇整体规划，可正常办理国有土地使用权证。

2017 年 4 月 27 日，湖北楚丰协成生态肥业有限公司与湖北钟祥农村商业银行股份有限公司签订最高额抵押合同，鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003405 号、鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003406 号土地已办理抵押。

截止评估基准日，纳入评估范围内资产均处于正常使用状态。

(2)其他无形资产

列入本次评估范围内的其他无形资产为注册商标专用权。注册商标共 5 项。具体如下：

序号	注册商标	注册证号	核定使用商品类别	商标证载权利人	使用注册商标的商品或者服务项目
1	楚发	4219527	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	农业肥料；肥料；过磷酸钙；混合肥料（截止）
2		4824347	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	混合肥料；过磷酸钙；磷肥（肥料）；动物肥料；肥料制剂；农业肥料；植物生长调节剂；肥料；植物肥料；氰氨化钙（肥料）（截止）
3	楚丰	14818069	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	氰氨化钙（肥料）；肥料；肥料制剂；磷酸盐（肥料）；矿渣（肥料）；过磷酸盐（肥料）；混合肥料；植物生长调节剂；植物肥料；动物肥料（截止）
4	滇福	11863298	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	氮肥；农业肥料；肥料；农业用肥；磷酸盐（肥料）；混合肥料；化学肥料（截止）
5	黔王	11863445	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	农业肥料、肥料、过磷酸钙、混合肥料（截止）

湖北楚丰化工有限公司销售上述商标产品的营销网络和客户资源主要分布于



湖北、河南、安徽、山东、北京、湖南、广西、河北、山西、陕西等 17 省份；截止评估基准日，共有一级代理客户 158 个，二级代理客户 4526 个。销售上述商标产品的营销网络和客户资源主要形成于 2005 年至 2015 年期间。

上述注册商标无对外许可使用情况。

上述资产处于正常使用状态。



## 资产评估技术说明

### 一、评估方法的选择

资产评估基本方法包括资产基础法、市场法和收益法。按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

资产基础法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行成本。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。湖北楚丰协成生态肥业有限公司各项资产及负债相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产、负债的价值，具备采用资产基础法进行评估的基本条件。因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业为新设立公司，无历史经营业绩可供参考，且企业账面核算的资产仅为固定资产和无形资产。综上所述，本次对湖北楚丰协成生态肥业有限公司的股东全部权益价值的评估，不具备采用收益法的前提条件，故不采用收益法进行评估。

由于市场近期无行业和资产结构及规模等均相同或相似的可比交易案例、或交易



案例无法量化的价格差异因素较多，本项目评估对象不适宜采用市场法进行评估。

综上，本次评估确定资产基础法进行评估。

## 二、房屋建筑物评估技术说明

### (一)房屋建筑物概况

列入本次评估范围内的房屋建筑物为厂房及综合仓库、配电房、办公楼、宿舍楼、小车库等，账面原值合计 56,570,625.00 元，账面净值合计 56,570,625.00 元。房屋共计 53 项，其中楚丰化工房屋 46 项、选矿厂 7 项。房屋建成于上世纪七十年代至 2017 年 3 月，为砖混、轻钢和框架结构，部分委评房屋没有办理房屋产权证书，房屋面积合计为 53,948.22 m<sup>2</sup>，其中楚丰化工 51,212.16 m<sup>2</sup>、选矿厂 2,736.06 m<sup>2</sup>。列入评估范围的构筑物 70 项，其中楚丰化工构筑物 48 项，选矿厂构筑物 22 项，主要为道路、围墙、自行车棚及水塔、沉淀池、磷肥压干机钢构屋面、硫酸罐北面水泥地坪等工程。列入评估范围的管道沟槽 4 项，其中化工厂 2 项、选矿厂 2 项，主要为排水沟等工程。

### (二)房屋建筑物核实的方法和结果

#### 1.核实的方法

采用现场清查，账账核对、账实核对、实地勘察，具体过程如下：

(1)清查账册，将被评估单位提供填报的资产评估明细表与固定资产明细账及总账进行账账核对。

(2)了解建筑物的分布情况、位置及实际使用功能等情况。

(3)根据被评估单位提供填报的资产评估明细表，组成由评估人员、被评估单位房屋管理人员和会计人员参加的资产清查小组，逐项对委评建筑物的数量、购建年月、结构形式、建筑面积及实际使用状况等进行现场清查核实，进行账实核对。

(4)评估人员对建筑物的使用情况、新旧程度等进行全面勘察和综合评价，并作了详细记录。

(5)填制房屋建筑物评估勘察表。

#### 2.核实的结果

根据被评估单位提供房屋建筑物相关资料，评估人员经账面审核、现场清查，房屋建筑物共计 53 项，主要为厂房及综合仓库、办公楼、宿舍楼等，面积 53,948.22





m<sup>2</sup>。其中楚丰化工 46 项，建筑面积 51,212.16 m<sup>2</sup>，选矿厂 7 项，建筑面积 2,736.06 m<sup>2</sup>。列入评估范围的构筑物 70 项，其中楚丰化工构筑物 48 项，选矿厂构筑物 22 项，主要为道路、围墙、自行车棚及水塔、沉淀池、磷肥压干机钢构屋面、硫酸罐北面水泥地坪等工程。列入评估范围的管道沟槽 4 项，其中化工厂 2 项、选矿厂 2 项，主要为排水沟等工程。

纳入评估范围的资产均处于正常使用状态。

### (三) 评估方法

根据评估对象的特点和目的，房屋建筑物采用重置成本法进行本次评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本减去被评资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值、经济性陈旧贬值得到的差额作为被评资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新、即求出成新率，再用全部成本与成新率相乘所得乘积作为评估值。

计算公式：

评估价值 = 重置全价 - 实体性陈旧贬值 - 功能性陈旧贬值 - 经济性陈旧贬值

评估价值 = 重置全价 × 成新率。

#### 1. 成本法

##### (1) 重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本。包括综合造价、前期费用、资金成本等。

重置全价 = 综合造价 + 前期费用 + 资金成本

##### ① 综合造价

综合造价包含土建工程费、钢结构工程费、装饰装修工程费及安装费用。评估时以评估基准日当时的建筑技术、建筑工艺、人工、材料、机械台班费用，重新计算出综合造价。

##### ② 前期费用

前期费用是指为了工程建设而发生的各项应支付或应交纳的各项规费。具体费用名称、计费基数、计算标准如下：

#### 前期费用表



费用名称	计费基数	费率（含税）	费率（不含税）
建设单位管理费	建安工程造价	1.20%	1.20%
勘察设计费	建安工程造价	3.18%	3.0%
工程建设监理费	建安工程造价	2.32%	2.19%
招标代理服务费	建安工程造价	0.36%	0.34%
环境评价费	建安工程造价	0.20%	0.19%
联合试运转费	建安工程造价	1.00%	1.00%
小计		8.26%	7.92%

## ②资金成本

假设资金均匀投入，按工程建设工期、评估基准日正在执行的年贷款利率计算。

资金成本 = (综合造价 + 前期费用) × 工程建设工期 / 2 × 评估基准日银行年贷款利率 / 12

## (2)成新率的确定

评估人员主要根据现场情况采用年限法确定房屋成新率。

根据建筑物已使用年限及该建筑物的设计使用年限，结合该建筑物在评估基准日结构、装修、公用设施的完好程度确定其成新率。根据建筑物的设计耐用年限和已使用年限以及其使用、维修保养情况，确定该建筑物的尚可使用年限，再根据建筑物的尚可使用年限占已使用年限和尚可使用年限的比的比重来确定成新率。计算公式：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

## (3)评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率

## (四)评估结论

评估人员经过现场勘察、评定估算，列入本次评估范围内的房屋建筑物在 2017 年 4 月 30 及相关前提下的评估价值如下：

房屋建筑物评估结论汇总表

项 目	账面价值		评估价值		增减值	增值率 (%)
	原值	净值	原值	净值		
房屋建筑物	32,704,524.00	32,704,524.00	42,183,500.00	32,575,898.00	-128,626.00	-0.39
构筑物	23,675,396.00	23,675,396.00	27,241,700.00	23,597,683.00	-77,713.00	-0.33
管道沟槽	190,705.00	190,705.00	223,500.00	188,915.00	-1,790.00	-0.94
合计	56,570,625.00	56,570,625.00	69,648,700.00	56,362,496.00	-208,129.00	-0.37





### (五) 特别事项说明

1. 列入本次评估范围的房屋建筑物评估价值未考虑土地价值，土地使用权另行单独评估。

2. 根据委托方和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》：“截止本项目评估基准日，列入本次评估范围的部分房屋建筑物和土地使用权未办理产权证，纳入本次评估范围内的房产产权明确，无产权争议，归湖北楚丰协成生态肥业有限公司所有。湖北楚丰化工有限公司将尽快将相关产权证办理至湖北楚丰协成生态肥业有限公司名下。所有与办证相关的土地出让金、相关税、费等均由湖北楚丰化工有限公司承担。”

3. 本次评估按被评估单位提供的相关资料以及实地勘察的结果进行评估，如办理产权登记后的不动产权证证载面积与本次评估面积不符，或存在产权纠纷，需按国家有权部门认定的或相关当事方达成的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。

### (六) 案例

#### 案例 1：办公楼(房屋建筑物评估明细表序号 12)

##### 1. 资产概况

该办公楼于上世纪七十年代建成并投入使用。占地面积约 700.00 平方米，建筑物建筑面积 2800.08 m<sup>2</sup>，该建筑物房屋产权证为钟房权证胡集字第 201100547 号。该建筑物为砖混结构，主体四层，层高 3.2m。本建筑物为楚丰化工办公用房，基础为条形基础，外墙为水泥砂浆砌筑 240mm 厚红色清水砖墙，内墙为白色涂料饰面，楼地面为水泥砂浆粘贴浅色面砖面层，顶棚为白色涂料饰面（除卫生间矿棉板吊顶）。塑钢窗，成品木门、防盗门。通电、照明、消防系统齐全。

##### 2. 评估方法及过程

###### (1) 重置全价

###### ① 综合造价

根据决算工程量，调整到现实造价测算过程如下：

序号	费用名称	金额（元）
一	土建工程	2,029,113.84
二	安装工程	440,117.07



三	装饰工程	438,939.19
四	合计造价(含税)	2,908,170.10
五	增值税	288,197.04
六	合计造价(不含税)	<b>2,619,973.06</b>

### ②前期费用

费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	金额(含税)	金额(不含税)
建设单位管理费	1.20%	1.20%	34,898.04	34,898.04
勘察设计费	3.18%	3.0%	92,479.81	87,245.10
工程建设监理费	2.32%	2.19%	67,469.55	63,650.52
招标代理服务费	0.36%	0.34%	10,469.41	10,028.03
环境评价费	0.20%	0.19%	5,816.34	5,487.11
联合试运转费	1.00%	1.00%	26,199.73	29,081.70
<b>合计</b>	<b>8.26%</b>	<b>7.92%</b>	<b>237,332.88</b>	<b>230,390.50</b>

### ③资金成本

该工程建设周期为 1 年,评估基准日六个月至一年(含一年)贷款利率为 4.35%,假设资金平均投入,则:

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{综合造价(含税)} + \text{前期费用(含税)}) \times \text{年贷款利率} \times \text{平均占用时间} \\ &= (2,908,170.10 + 237,332.88) \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= 68,414.69 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### ④重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{综合造价(不含税)} + \text{前期费用(不含税)} + \text{资金成本} \\ &= 2,619,973.06 + 230,390.50 + 68,414.69 \\ &= 2,918,800.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

### 2. 成新率

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 16 / (44.36 + 16) \times 100\% \\ &= 26.07\% \end{aligned}$$

由于该建筑物中间经过装修加固,结合现场勘察情况,成新率调整为 30%。



### 3. 评估价值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 2,918,800.00 \times 30\% \\ &= 875,640.00 \text{ (元)}. \end{aligned}$$

#### 案例 2：铵站边场地地坪(构筑物明细表第 40 项)

##### 1. 资产概况

该建筑物账面原值 439,628.00 元，账面净值 439,628.00 元。2016 年 11 月建成并使用，场地建筑面积为 2980 平方米。

具体做法为：碎石、中砂回填场地垫层 15cm，密实度 80%，面层为 20cm 厚砼，强度等级为 c30。

经现场勘察，基层没有沉降，整体面层牢固，无下沉、裂缝及孔洞。总体使用情况良好，满足厂区安全要求。

##### 2. 评估方法及过程

重置全价的确定评估方法及过程：

(1) 建筑安装工程费：依据 2017 年 3 月份，相关主管单位发布的建材信息价中的结构类型单位工程平方米造价指标和其它材料信息，并结合评估对象具体情况，确定该道路取每平方米造价为 150 元。

(2) 重置全价测算过程如下：

序号	项目名称	计算基础	费率或计算式			
一	建筑安装工程费 (含税价)		建筑面积×单方造价		447,000.00	
二	增值税				44,297.00	
三	建筑安装工程费 (不含税价)				402,703.00	
四	前期费用		费率(含 税)	费率(不 含税)	36,479.23(含 税)	35,388.91 (不含税)
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.20%	1.20%	5,364.00	5,364.00
2	勘察设计费	建安工程造价	3.18%	3.0%	14,214.60	13,410.00
3	工程建设监理费	建安工程造价	2.32%	2.19%	10,370.40	9,783.40
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.36%	0.34%	1,609.20	1,518.11
5	环境评价费	建安工程造价	0.20%	0.19%	894.00	843.40
6	联合试运转费	建安工程造价	1.00%	1.00%	4,027.03	4,470.00



五	资金成本	(一+二)	全部工期的同期固定 资产贷款年利率×工 期月数的一半/12	10,515.67
六	重置成本合计		三+四(不含税)+五	448,607.58

(3)重置全价

重置全价=448,600.00(取整)

(4)成新率的确定

该工程于 2016 年 11 月竣工并投入使用,耐用年限 20 年,经现场勘察,经现场勘察,基层没有沉降,整体面层牢固,无下沉、裂缝及孔洞。总体使用情况良好,满足厂区安全要求。

至本次评估基准日该建筑物已使用 0.33 年,尚可使用年限为 19 年。

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

$$=19/(19+0.33) \times 100\%$$

$$=98.27\%$$

成新率取 98%

(5)评估价值

评估价值=重置全价×成新率

$$=448,600.00 \times 98\%$$

$$=439,628.00 \text{ (元)}。$$

### 三、机器设备评估技术说明

列入本次评估范围内的机器设备系复合肥、过磷酸钙、BB 肥料生产和磷精矿选矿生产用设备,共 125 项,账面原值 17,038,627.10 元,账面净值 17,038,627.10 元,其中:明细表序号 24#、31#设备为老线磷肥设备,预计一年后拆除。

列入本次评估范围的车辆共计 17 项,主要为企业自用车辆、运营车辆及厂区工程车辆等,账面原值 1,478,822.00 元,账面净值 1,478,822.00 元。

列入本次评估范围的电子设备共计 17 项,主要为企业办公家具及电器等,账面原值 49,834.40 元,账面净值 49,834.40 元。

上述设备均处于正常使用和受控状态。



## (二)评估方法与过程

### (1)评估过程

#### ①资产清查

见资产清查说明。

#### ②市场调查

评估人员通过市场调查,搜集评估基准日委评估资产的市场价格信息及正在执行的相关取费标准,为采用适宜的评估方法提供基础资料。

#### ③确定评估值

根据资产清查及市场调查结论,选取适宜的参数,采用合理的的评估方法确定评估值。

#### ④撰写资产评估说明

### (2)评估方法

根据本次评估目的、委评资产的属性特点及可搜集的资料,采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本减去被评资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值、经济性陈旧贬值得到的差额作为被评资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新、即求出成新率,再用全部成本与成新率相乘所得乘积作为评估值。

计算公式:

评估价值=重置全价-实体性陈旧贬值-功能性陈旧贬值-经济性陈旧贬值。

评估价值=重置全价×成新率。

#### ①重置全价的确定

##### A. 机器设备

国产设备以现行购价为基础,加合理运杂费、安装调试费、前期费用、大型设备一定期限内的资金成本等构成重置全价。

国产设备重置全价=现行购价+基础费+国内运杂费+安装调试费+前期费用+资金成本。

a. 根据设备规格型号、生产厂家等参数资料,查找权威部门出版的近期报价资料、主要设备采用电话询价、网上询价(询价对象为生产厂家、代理商)等方法;部分小型设备采用物价指数调整(自制设备以制造价作为其购置价)。



b. 基础费考虑设备安装是否需要相应的配套设施，以实际发生金额为计算依据。

c. 运杂费考虑设备重量、体积、价值及运输路程等因素，参考《资产评估常用参数手册》，按购置价的 1~5%计（自制设备不考虑运杂费）；购价内已包含运杂费的，不另计取。

d. 安装调试费参考《资产评估常用参数手册》以及其他行业相关机电设备安装定额和概算指标，根据装置及设备安装技术要求复杂程度、实际安装、调试工作量的大小，考虑了设备安装、调试、设计因素等，取购置价的 1%~5%。购置价中如包括了供货厂家负担的安装调试费用，则不计安装调试费。

e. 由于本次评估是对整体项目评估，建设周期相对较长，因此生产性设备重置全价中应包括前期费用及其他费用。不须安装和安装周期短的小型设备，则不计前期费用。

前期费用及其他费用是指为了工程建设而发生各项应支付或应缴纳的规费；具体费用名称、计费基数、计费标准见下表：

费用名称	计费基数	费率（含税）	费率（不含税）
建设单位管理费	建安工程造价	1.20%	1.20%
勘察设计费	建安工程造价	3.18%	3.0%
工程建设监理费	建安工程造价	2.32%	2.19%
招标代理服务费	建安工程造价	0.36%	0.34%
环境评价费	建安工程造价	0.20%	0.19%
联合试运转费	建安工程造价	1.00%	1.00%
小计		8.26%	7.92%

f. 由于本次评估是对整体工程评估，工程建设工期较长，因此单台生产设备重置全价中应包含资金成本。公式为：

资金成本=设备重置费用×投资强度系数×合理工期(年)×贷款年利率。

设备重置价格包括设备购置费、运杂费、安装调试费及前期费用。

投资强度系数是指从设备投资开始到建成投产全过程中各期资金占用额与投产时资金占用额之比的加权系数。本次评估按照均匀投入考虑，投资强度系数取为 0.5。

合理工期按项目工期考虑，根据对国内同等规模的工程分析，本次评估的工程合理工期根据工程项目建设周期确定为 1 年。





贷款利率根据评估基准日中国人民银行发布的贷款利率选取，采用评估基准日同期贷款利率计算。不须安装和安装周期短的小型设备，不计资金成本。

#### B. 电子设备

电子设备重置价值=购置价。

电子设备购置价根据设备规格型号、生产厂家等参数，通过查询相关专业网站的近期报价资料或从商场获得。

C. 车辆以现行购价为基础，加购置附加费及其他费用等构成重置全价。

#### ②成新率的确定

依据专业人员现场勘察和有关部门技术检测资料，以设备的耐用年限和已使用年限为基础，综合分析设备的现时技术状态、实际已使用时间、正常负荷率、原始制造质量、维修保养状况、重大故障(事故)经历、大修技改情况、工作环境和设备的外观、完整性及功能性、经济性贬值等因素，根据以下原则确定：

A. 对于价值较大或者使用不正常、维护保养较差的机器设备，分别确定理论成新率(年限成新率)和现场勘察成新率，综合确定其成新率。

计算公式：

成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%。

其中：

年限成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%。

设备的寿命年限依据现场勘察情况及有关部门技术检测资料综合确定。

现场勘察成新率采用观察分析法，即：评估人员根据现场勘察和有关部门技术检测资料，结合设备的使用时间、实际技术状况、负荷程度、制造质量等经济技术参数，经综合分析估测机器设备的成新率。

B. 对于价值较小的机器设备及电子设备主要在其已使用年限和寿命年限基础上，结合现场勘察情况，确定成新率。计算公式：

成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%。

C. 车辆以现场勘察为依据，考虑现时实际状况、实际已使用时间及已行驶里程、维修保养状况等因素，参考国家经贸委等四部委颁布的《机动车强制报废标准规定》(商务部国发改委公安部环境保护部令 2012 年第 12 号)的有关规定，采用年限法、工作量法及观测法综合确定。公式如下：



综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 观测法成新率 × 60%

其中：理论成新率 = min(年限法成新率，工作量法成新率)

即理论成新率取年限法成新率与工作量法成新率孰低者。

### ③ 评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率。

### (三) 评估结论

经评定估算，列入本次评估范围内的楚丰化工的机器设备在 2017 年 4 月 30 日及相关前提下的评估结论如下：

### 机器设备评估结论汇总表

金额单位：元

项目	账面值		评估价值		增减值	增值率%
	原值 A	净值 B	原值 C	净值 D		
机器设备	17,038,627.10	17,038,627.10	23,754,890.00	16,915,845.00	-122,782.10	-0.72
车辆	1,478,822.00	1,478,822.00	2,153,300.00	1,473,757.00	-5,065.00	-0.34
电子设备	49,834.40	49,834.40	223,220.00	48,283.80	-1,550.60	-3.11
合计	18,567,283.50	18,567,283.50	26,131,410.00	18,437,885.80	-129,397.70	-0.70

### (四) 有关事项说明

1. 化工厂明细表序号 24#、31# 设备为老线磷肥设备，预计一年后拆除。

2. 根据委托方和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》：“列入本次评估范围内的车牌号鄂 F20S98 江铃全顺汽车和车牌号为鄂 HFR628 的菲亚特汽车证载所有人分别为耿玉梅和湖北神隆楚丰肥业有限公司，湖北楚丰协成生态肥业有限公司承诺产权属其所有，无产权争议。湖北楚丰化工有限公司将尽快将产权过户至湖北楚丰协成生态肥业有限公司名下，并承担过户相关的费用。”

### (五) 案例

#### 案例 1：格子球磨机 《机器设备评估明细表》序号 3)

##### 1. 资产概况

该套设备由烟台鑫海矿山机械有限公司制造，于 2012 年 2 月购买，2012 年 9 月启用，型号为 MQGg2736。该设备账面原值合计 923,552.00 元，净值合计为 923,552.00 元。





## 2. 评估方法及过程

采用成本法。

### (1) 重置全价的确定

该套设备的重置全价 = 设备购置价（不含税）+ 基础费 + 运杂费 + 设备安装费 + 前期费用 + 资金成本。

#### ① 购置价

根据委估设备规格型号、生产厂家，评估人员向生产厂家询问现阶段该设备市场价格，确定该套设备现行市场价格为 1,120,000.00 元/台（含税），不含税价格为 957,264.96 元。

② 基础费：该设备基础基础与设备配套，本次评估，基础费率为 20%，期计算金额为 224,000.00 元；

③ 运杂费：卖家负责送货上门，本次不予考虑；

④ 安装调试费：买家负责安装调试，本次不予考虑；

⑤ 前期费用：按具体情况考虑，其计算标准如下：

费用名称	计费基数	费率（含税）	费率（不含税）
建设单位管理费	建安工程造价	1.20%	1.20%
勘察设计的费	建安工程造价	3.18%	3.0%
工程建设监理费	建安工程造价	2.32%	2.19%
招标代理服务费	建安工程造价	0.36%	0.34%
环境评价费	建安工程造价	0.20%	0.19%
联合试运转费	建安工程造价	1.00%	1.00%
小计		8.26%	7.92%

$$\begin{aligned} \text{含税前期费用} &= (\text{设备购置价} + \text{基础费用} + \text{运杂费用} + \text{安装调试费用}) \times \text{费率} \\ &= 1,120,000.00 \times 8.26\% \\ &= 111,014.40 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{不含税前期费用} &= (\text{设备购置价} + \text{基础费用} + \text{运杂费用} + \text{安装调试费用}) \times \text{费率} \\ &= 1,120,000.00 \times 7.92\% \\ &= 106,444.80 \text{ (元)} \end{aligned}$$

④ 合理工期参照同类工程的合理工期并结合被评估单位的建设情况确定为 1 年，



本次评估按均匀投入考虑,投资强度系数取 0.5。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{设备购置价} + \text{基础费用} + \text{运杂费用} + \text{安装调试费用} + \text{前期及其他费用}) \\ &\times \text{利率} \times \text{工期} / 2 \\ &= (1,120,000.00 + 111,014.40) \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= 31,646.56 \text{ (元)} \end{aligned}$$

⑤重置全价取整为 1,319,360.00 元人民币。

#### (2)成新率的确定

成新率采用综合测定的方法,即通过对设备的安装调试及使用情况的调查,对工作环境、外观、运行操作、维护保养、开机率、完好率等的现场勘察,查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核、检测试验记录报告,并与工程技术、运行、检修人员交换意见后,经测算予以评定。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%。

#### ①理论成新率:

该套设备实际于 2012 年 9 月开始使用,经济使用寿命为 15 年,已使用 4.58 年,尚可使用 10.42 年,则:

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已经使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 10.42 \div (10.42 + 4.58) \\ &= 69\% \end{aligned}$$

#### ②现场勘察成新率

经评估人员现场勘察,该设备使用性能较好,设备日常维护工作较好,各部件保养良好,易损件已更换,本次不进行额外调整。

#### ③综合成新率

综合成新率为理论成新率,为 69%。

#### (3)评估价值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 1,319,360.00 \times 69\% \\ &= 923,552.00 \text{ 元。} \end{aligned}$$

### 案例 2: 奥迪 FV7201BACWC (《化工厂固定资产—车辆评估明细表序号 4》)

#### (一)资产概况



该车辆于 2012 年 11 月购买并投入使用，其账面原值为 227,178.00 元，账面净值为 227,178.0 元。为大众汽车公司生产，车牌号码为粤鄂 HJY589，主要由企业领导使用。

## (二)评估方法及过程

采用成本法。

### (1)重置全价的确定

评估人员通过市场调查,该车型现行价格为 383,000.00 元/辆,车辆购置附加税按不含增值税价 10%计取,牌照费及其他费用按 500.00 元计取。

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{购价}/1.17 + \text{车辆购置附加税} + \text{其他费用} \\ &= 360,600.00 \quad (\text{元}) \end{aligned}$$

### (2)成新率的确定

经现场勘察,并向使用人员了解,该车从 2012 年 11 月投入使用,已通过车管所年检。

#### a. 理论成新率

##### ①年限法

该车已使用 4.42 年,经济使用寿命为 15 年,确定该车尚可使用 10.58 年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 10.58 \div (4.42 + 10.58) \times 100\% \\ &= 71\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

##### ②工作量法

该车辆总行驶里程为 600000 公里,截止评估基准日,已行驶 224000 公里,尚可行驶 376000 公里。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{车辆尚可行驶公里数} \div \text{车辆总行驶公里数} \times 100\% \\ &= (600000 - 224000) \div 600000 \times 100\% \\ &= 63\%。 \end{aligned}$$

理论成新率取较低的一种,确定为 63%。

#### b. 现场勘察成新率

评估人员通过向车辆驾驶人员和管理人员了解车辆行驶状况:该车未发生重大交通事故、也未进行过大修,车身外观尚可,车厢内部设施、附件齐全,内部简装,



各种灯光、电器、仪表工作正常，维护保养良好。发动机工作正常，刹车灵敏，油耗正常，功率充足，全车无异响、无“四漏”现象，操纵灵活，方向正确、制动可靠，车况良好，已通过当地车管所年检，现场勘察成新率在理论成新率基础上不作调整，确定为 63%。

c. 综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\ &= 63\% \times 40\% + 63\% \times 60\% \\ &= 63\%.\end{aligned}$$

(3) 评估价值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 360,600.00 \times 63\% \\ &= 227,178.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

### 案例 3：复印机

该设备于 2012 年 4 月购置并启用，型号：DP—1800，账面原值为 523.60 元，账面净值为 523.60 元。依估算公式有：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

(1) 评估原值的估算：

设备购置价：经查阅有关价格资料，DP—1800 复印机在评估基准日的含税购置价约为 3,599.00 元/台，不含税购置价为 3,076.07，则评估原值为 3,080.00 元。

(2) 成新率的估算：

该设备已使用年限为 5 年，预计尚可使用年限为 1 年，  
成新率 =  $5 \div (1 + 5)$   
= 17%。

(3) 评估净值的估算：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率} = 3,080.00 \times 17\% = 523.60 \text{ (元)}$$

## 四、无形资产—土地使用权评估技术说明

### (一) 评估对象概况



列入本次评估范围内的土地使用权共 4 项，详细情况如下：

1、评估明细表无形资产-土地使用权序号 1 土地位于胡集镇桥挡村，为楚丰协成-化工厂厂区用地，入账价值 10,506,912.00 元，账面价值 10,485,981.90 元。该土地于 2008 年 12 月 25 日取得并办理土地使用权证，2017 年 5 月，办理新的不动产权证，产权证号为“鄂（2016）钟祥市不动产权第 0004181 号”，证载面积 47,248.90 平方米，为出让性质的工业用地，出让期限为 50 年，截止日期为 2058 年 12 月 25 日。

2、评估明细表无形资产-土地使用权序号 2 土地位于胡集镇桥挡村，为楚丰协成-化工厂厂区用地，入账价值 5,793,112.00 元，账面价值 5,781,571.94 元。该土地于 2008 年 12 月 25 日取得并办理土地使用权证，2017 年 4 月办理新的不动产权证，产权证号为“鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003405 号”，证载面积 26,051.10 平方米，为出让性质的工业用地，出让期限为 50 年，截止日期为 2058 年 12 月 25 日。

3、评估明细表无形资产-土地使用权序号 3 土地位于胡集镇桥挡村，为楚丰协成-选矿厂厂区用地，入账价值 10,677,472.00 元，账面价值 10,658,673.63 元。该土地于 2013 年 12 月 30 日取得并办理土地使用权证，2017 年 4 月办理新的不动产权证，产权证号为“鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003406 号”，证载面积 46,721.00 平方米，为出让性质的工业用地，出让期限为 50 年，截止日期为 2064 年 6 月 20 日。

4、评估明细表无形资产-土地使用权序号 4 土地位于胡集镇桥挡村，为楚丰协成-化工厂厂区用地，入账价值 7,077,720.00 元，账面价值 7,065,923.80 元。该土地尚未办理任何手续，土地面积 30,666.00 平方米，为工业用地，经钟祥市国土资源局户籍分局出具说明，该土地符合胡集镇整体规划，可正常办理国有土地使用权证。

2017 年 4 月 27 日，湖北楚丰协成生态肥业有限公司与湖北钟祥农村商业银行股份有限公司签订最高额抵押合同，鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003405 号、鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003406 号土地已办理抵押。

截止评估基准日，纳入评估范围内资产均处于正常使用状态。



## (二) 核实的方法和结果

### 1. 核实的方法

采用现场清查, 实地勘察, 具体过程如下:

- (1) 了解土地的实际用途、开发程度等各项情况。
- (2) 根据被评估单位提供的土地使用权证书, 组成由评估人员参加的资产清查小组, 对约定评估的土地资产逐项清查核实。
- (3) 评估人员对土地资产进行勘察和评定, 并作详细记录。
- (4) 填制土地资产状况调查登记表。

### 2. 核实的结果

选矿厂无形资产-土地使用权 2#为林权使用费, 为企业委托曾照新代理购买, 经核实该项为费用, 本次评估为零。

## (三) 评估方法

评估人员根据现场勘查情况, 按照《城镇土地估价规程》的要求, 土地使用权采用选用市场比较法、成本逼近法和收益还原法中任意两种方法按照一定的权重加权得出评估值。

市场比较法是根据替代原理, 将待估土地与具有替代性的, 且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较, 并对类似宗地的成交价格进行差异修正, 以此估算待估宗地价格的方法。基本公式如下:

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中:

P—待估宗地价格;

$P_b$ —比较实例价格;

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数;

B—待估宗地交易情况指数//比较实例宗地交易日期地价指数;

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数;

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数;

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

成本逼近法, 是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据, 加上客观的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的估价方法, 基本



公式如下：

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = P_E + R_3$$

式中：

P—待估宗地价格

E<sub>a</sub>—土地取得费

E<sub>d</sub>—土地开发费

T—税费

R<sub>1</sub>—利息

R<sub>2</sub>—利润

P<sub>E</sub>—土地成本价格

R<sub>3</sub>—土地增值

#### (四) 地价影响因素分析

##### 1. 一般因素

###### (1) 地理位置

胡集镇位于湖北省荆门市钟祥市，临近江汉平原。

###### (2) 自然环境

###### ① 地势、地貌

胡集镇境内为丘陵地形，地势较为平坦。

###### ② 气候、水文

胡集镇地处亚热带到暖温带的过渡区域，属季风副热带湿润气候，气候温和，四季分明。

##### 2. 区域因素

影响宗地的区域因素主要有：交通条件、基础设施条件、环境状况等。

胡集镇位于荆门市钟祥市，二广高速穿过境内，建有火车站胡集站，交通较为便利。胡集镇为化工企业集中地带，环境较差。

##### 3. 个别因素

委评宗地位于钟祥市胡集镇桥档村，临近二广高速。委评宗地濒临胡集火车站，距离镇中心大约 3 公里。宗地地质状况较好，厂区形状规则。周围土地多为工业用途，为化工产业集聚地，产业聚集度较高。该土地开发状况为：宗地红线内外均达“五通





一平”（即“供水、供电、排水、通讯、通路及场地平整”）。

## （五）评估过程

案例 1：土地名称：选矿厂用地（评估明细表无形资产—土地使用权评估明细表序号 3）

根据待估宗地状况和可收集的资料并考虑其它方法的适用性，本次评估采用成本逼近法及市场比较法评估，其计算评估结果如下：

### 成本逼近法

#### （1）土地取得费及相关税费

##### ①土地取得费

土地取得费及相关税费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，该项费用主要包括征地费（含土地补偿费、劳动动力安置补助费、青苗补偿费及地上物补偿费）、征地管理费、耕地占用税、造地费（或耕地开垦费或新菜地开发建设基金）等。

调查待估宗地周边区域的土地利用情况，农用土地为耕地，视待估宗地在征用时为耕地，调查待估宗地所处区域的土地取得费用，目前获得类似待估宗地土地，需支付的费用主要有：

根据《中华人民共和国土地管理法》（二〇〇四年八月二十八日起施行）四十七条规定：征用土地的补偿费用包括土地补偿费、劳动力安置补助费、地上物补偿费和青苗补偿费以及土地开垦费。

土地补偿费与安置补助费：

参考《湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价》（鄂政发〔2014〕12号）中规定，待估宗地所在土地征地补偿标准为：48.98 元/平方米。

地上附着物和青苗补偿费：根据《湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价》、鄂土资批〔2009〕429号及钟祥市国土资源局关于征地补偿标准公告，确定青苗补偿费为 2.33 元/平方米。

土地取得费用=48.98+2.33=51.31 元/平方米

##### ②相关税费





#### A、耕地开垦费

根据湖北省财政厅、湖北省国土资源厅和湖北省物价局鄂政发[1999]52号文件规定，耕地开垦费执行标准为：占用基本农田的，按土地补偿费的 1.5 倍以上 2 倍以下缴纳；占用基本农田以外的耕地，按土地补偿费的 1 倍以上 1.5 倍以下缴纳。根据 2017 最新农村土地征收赔偿标准，土地补偿费为土地补偿费一般为该耕地被征收前三年平均年产值的六至十倍，本次取费为鄂政发（2014）12 号公布的钟祥市胡集镇年产值 10 倍记取，耕地开垦费本次评估为 34.99 元/平方米。

#### B、征地管理费

根据财税〔2014〕101 号文件规定，征地管理费取消征收，故此次不计算征地管理费。

#### C、耕地占用税

根据鄂财税发〔2008〕8 号《湖北省耕地占用税适用税额标准》，确定耕地占用税为 30 元/每平米。

#### D、地方水利建设基金

根据《湖北省水利建设基金筹集和使用管理办法》（《湖北省人民政府令》第 353 号），新增建设用地的单位和个人，按应缴新增建设用地有偿使用费数额的 5%缴纳水利建设基金，根据湖北省新增建设用地土地有偿使用费征收标准，钟祥市为 11 等，其新增建设用地土地有偿使用费为 24 元/平方米。本次计算金额为 1.20 元/平方米。

相关税费=66.19 元/平方米

土地取得费及相关税费合计=（1）+（2）

=51.31+66.19=117.50 元/平方米

#### (2)土地开发费

根据湖北省基准地价相关规定及根据估价人员的实际调查综合确定估价对象所在地区的各项基本收费情况如下：通电 5-20 元/平方米，通讯 5-10 元/平方米，通路 5-20 元/平方米、通上水 5-20 元/平方米，通下水 5-20 元/平方米，场地平整



5-20 元/平方米。结合待估宗地的实际情况，通上水 10 元/平方米，通下水 10 元/平方米，通电 10 元/平方米，通路 10 元/平方米，通讯 10 元/平方米，场地平整 10 元/平方米，合计为 60 元/平方米，故本次待估宗地的土地开发费用为 60 元/平方米。

### (3)投资利息

根据待估宗地的实际开发规模和开发程度，结合当前的生产力水平和此项投资的风险程度，确定其开发周期为一年，银行一年期贷款利率为 4.35%，假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= 117.50 \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + 60 \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1] \\ &\approx 6.40 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

### (4)投资利润

投资的目的是为了获取相应的利润作为投资的回报，对土地投资，当然也要获取相应利润，其计算基数包括土地取得费和土地开发费，了解企业行业性质及结合待估宗地所处区域具体条件，确定本次评估的土地开发年投资利润率为 10%，则：

$$\text{投资利润} = (117.50 + 60) \times 10\% \approx 17.75 \text{ 元/平方米}$$

### (5)土地增值收益

土地增值收益是指农业用地转为建设用地并进行相应开发后，达到建设用地的某种利用条件而发生的增值。土地增值收益计算基数为土地取得费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和，依据待估宗地土地的实际用途，并估价人员根据估价经验，此次评估取土地增值收益率为 20%，则：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= \{(1) + (2) + (3) + (4)\} \times 20\% \\ &= (117.50 + 60 + 6.40 + 17.75) \times 20\% \\ &\approx 40.33 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

### (6)无限年期土地使用权价值

无限年期土地使用权价值 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益



=117.50+60+6.40+ 17.75+40.33

=241.99 元/平方米

#### (7)待估宗地设定年期土地使用权价值

根据有限年期地价测算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：  $V_n$  —— 待估宗地设定年期土地使用权价值（元/平方米）

$V_N$  —— 无限年期土地使用权价值（元/平方米）

$r$  —— 土地还原率

$n$  —— 待估宗地设定年期（年）

确定土地还原率  $r$

土地还原利率实质上是土地投资资本的收益率。我们采用安全利率加风险调整值法确定土地还原利率。

安全利率是指无风险的资本投资收益率，我们选取中国人民银行公布的一年期定期存款年利率 1.5% 作为安全利率。根据当地国土资源局提供的资料，目前在当地土地投资存在一定风险，综合分析该市社会经济发展和土地市场状况对土地投资的影响程度，确定风险调整值为 4%—5%，由此求得土地还原利率为 5.5%—6.5%。

综合上述测算结果，最终确定本次土地估价的土地还原利率为 6%。

测算设定年期土地使用权价值（待估宗地终止日期为 2064 年 6 月 20 日，土地剩余使用年期约 47.08 年。）

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

经计算，年期修正系数为 0.9356

#### (8)土地区位个别因素修正

待估宗地位于胡集镇桥挡村，处于产业聚集区域，交通情况较好，本次不做额外修正。

#### (9)可出让土地比率修正

待估宗地出让部分均用于开发，故本次不进行修正。



(10)地上建筑物对地价影响修正

待估宗地上建筑物均用于工业，本次不进行修正。

(11)用途修正

待估宗地为工业用地，本次不进行修正

(12)成本逼近法土地价值

$$\begin{aligned} \text{使用成本逼近法计算的} \text{土地价值 } V_n &= V_N \times 0.9356 \\ &= 241.99 \times 0.9356 \\ &= 226.41 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

市场比较法

市场比较法测算过程如下：

1、比较案例

评估人员通过市场调查，搜集、筛选出三个比较案例，具体情况如下：

比较案例一：该土地由湖北澳佳肥业有限公司于 2014 年 6 月 26 日竞拍获得，位于胡集镇桥挡村，紧临被评估单位，土地面积 12,003.70 平方米，成交金额为 197.00 万元，为三级工业用地，出让期限 50 年，土地单价为 164.12 元/平方米。

比较案例二：该土地由湖北中原磷化有限公司于 2014 年 6 月 26 日竞拍获得，位于胡集镇桥挡村，离被评估企业较近，土地面积 6,957.00 平方米，成交金额为 115.00 万元，为三级工业用地，出让期限 50 年，土地单价为 165.30 元/平方米。

比较案例三：该土地由湖北中原磷化有限公司于 2014 年 6 月 26 日竞拍获得，位于胡集镇桥挡村，离被评估企业较近，土地面积 10,169.20 平方米，成交金额为 169.00 万元，为三级工业用地，出让期限 50 年，土地单价为 166.19 元/平方米。

2. 评估过程

根据现场查勘以及所掌握的资料，对三个比较案例与评估对象的宗地状况（区域因素修正系数、个别因数修正系数即：实物状况调整以及权益状况调整）进行了比较分析，具体修正情况如下：

区域因素修正系数

序号	区位状况	估价对象(0)	比较案例(1)	调整值	比较案例(2)	调整值	比较案例(3)	调整值
	调整/修正							



C1	工业聚集度	胡集镇桥岗村,工业聚集度较好	胡集镇桥岗村,工业聚集度较好	相似	胡集镇桥岗村,工业聚集度较好	相似	胡集镇桥岗村,工业聚集度较好	相似
				0		0		0
C2	区域交通条件	胡集镇桥岗村,交通较为方便	胡集镇桥岗村,交通较为方便	相似	胡集镇桥岗村,交通较为方便	相似	胡集镇桥岗村,交通较为方便	相似
				0		0		0
C3	区域基础设施完备度	周边设施较好	周边设施较好	相似	周边设施较好	相似	周边设施较好	相似
				0		0		0
C4	区域环境质量状况	化工类企业,环境较差	化工类企业,环境较差	相似	化工类企业,环境较差	相似	化工类企业,环境较差	相似
				0		0		0
C5	区域规划前景	工业区	工业区	相似	工业区	相似	工业区	相似
				0		0		0
C6	其他区位因素	无特殊因素	无特殊因素	相似	无特殊因素	相似	无特殊因素	相似
				0		0		0
CY	区位状况条件指数	100	100		100		100	
CZ	区域状况调整/修正系数		1.00		1.00		1.00	

个别因数修正系数

表一：实物状况调整

序号	实物状况	估价对象(0)	比较案例(1)	调整值	比较案例(2)	调整值	比较案例(3)	调整值
	<b>调整/修正</b>							
D1	临路状况	交通型次干道	交通型次干道	相似	混合型主干道	较优	混合型主干道	较优
				0		2		2
D2	面积/形状	面积适中、形状较规则	面积较小、形状较规则	较差	面积很小、形状较规则	差	面积较小、形状较规则	较差
				-2		-5		-2
D3	地势/地质/水文状况	地势平坦,地址状况普通	地势平坦,地址状况普通	相似	地势平坦,地址状况普通	相似	地势平坦,地址状况普通	相似
				0				
				0		0		0
D4	规划管制条件	无特殊限制	无特殊限制	相似	无特殊限制	相似	无特殊限制	相似
				0		0		0
D5	宗地内外开发程度	五通一平	三通一平		三通一平		三通一平	
				-5		-5		-5
D6	其他实物状况	无特殊状况	无特殊状况	相似	无特殊状况	相似	无特殊状况	相似



	况				况		况	
				0		0		0
DY	实物状况条件指数	100	93		92		95	
DZ	实物状况调整/修正系数		1.08		1.09		1.05	

表二：权益状况调整

序号	权益状况调整/修正		估价对象(0)	比较案例(1)		比较案例(2)		比较案例(3)
E1	土地剩余使用年期(年)		47.08	50.00		50.00		50.00
E11	土地年期表三：权益状况调整指数	6%	0.9356	0.9457		0.9457		0.9457
E12	土地年期调整/修正系数 =E11(0)/E11(n)			0.9894		0.9894		0.9894
E2	其他权益状况		无特殊状况	无特殊状况	相似	无特殊状况	相似	无特殊状况
E21	其他权益状况条件指数		100	100		100		100
E22	其他权益状况调整/修正系数			1		1		1
E23	土地交易期日地价指数		100	85		85		85
E24	土地交易期日修正系数			1.1765		1.1765		1.1765
EZ	权益状况调整/修正系数=E12×E22×E24			1.1639		1.1639		1.1639

综上所述，土地状况修正系数  $F_z=C_z \times D_z \times E_z$ ，见下表：：

序号	土地状况调整/修正	评估对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
FZ	土地状况调整/修正系数	—	1.3078	1.2933	1.2652

比准价格计算

案例 1 比准价格  $G_1 = \text{可比实例成交价格 } V_{01} \times F_{z1}$

$= 164.12 \times 1.3078$

$= 214.63$  (元/平方米)



案例 2 比准价格  $G_2 = \text{可比实例成交价格 } V_{02} \times F_{z2}$

$$= 165.30 \times 1.2933$$

$$= 213.78 \text{ (元/平方米)}$$

案例 3 比准价格  $G_3 = \text{可比实例成交价格 } V_{03} \times A_{z3} \times B_{z3} \times F_{z3}$

$$= 166.19 \times 1.2652$$

$$= 210.25 \text{ (元/平方米)}$$

上述三个比较案例的比准价格相差不大且符合市场水平，故取三个结果的算术平均值作为市场比较法的测算结果：

$$\text{评估单价} = (G_1 + G_2 + G_3) \div 3$$

$$= (214.63 + 213.78 + 210.25) \div 3$$

$$= 213.00 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

### 综合地价

根据上述测算结果，采用公式加权后，其综合单价如下：

$$\text{综合地价} = \text{成本逼近法} \times 50\% + \text{市场比较法} \times 50\%$$

$$= 226.41 \times 50\% + 213.00 \times 50\% = 219.71 \text{ 元/平方米。}$$

$$\text{评估价格} = \text{评估单价} \times \text{面积} = 219.71 \times 46,721.00 = 10,265,100.00 \text{ (元) (取整)}$$

$$\text{契税} = \text{评估价格} \times \text{税率} = 10,265,100.00 \times 4\% = 410,604.00 \text{ (元)。}$$

## (六) 评估结果

(1) 本次评估范围内的无形资产-土地评估结果如下：

编号	明细科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	无形资产-土地使用权	33,992,151.27	34,048,664.00	56,512.73	0.17
	合计	33,992,151.27	34,048,664.00	56,512.73	0.17

详见“无形资产-土地使用权明细表”。

(2) 增减值原因分析

本次无形资产土地使用权评估增减值变化较小，主要系账面摊销与评估计算的微小。

## (七) 有关事项说明

(1) 湖北楚丰协成生态肥业有限公司未办证土地经钟祥市国土资源局户籍分局





出具说明，该土地符合胡集镇整体规划，可正常办理国有土地使用权证。本次评估，按照出让用地完全价值进行评估，湖北楚丰化工有限公司出具承诺，该土地后期办理土地使用权证所发生的出让金等所有费用均为湖北楚丰化工有限公司承担；

(2) 本次土地使用权评估结果均包含取得土地时应缴纳的契税，若湖北楚丰化工有限公司存在未缴纳契税的等潜在负债情况，应全部由湖北楚丰化工有限公司承担。

## 五、无形资产—其他无形资产评估技术说明

### (一)其他无形资产概况

列入本次评估范围内的无形资产—其他无形资产为注册商标专用权。注册商标共 5 项，具体如下：

序号	注册商标	注册证号	核定使用商品类别	商标证载权利人	使用注册商标的商品或者服务项目
1	楚发	4219527	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	农业肥料；肥料；过磷酸钙；混合肥料（截止）
2		4824347	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	混合肥料；过磷酸钙；磷肥（肥料）；动物肥料；肥料制剂；农业肥料；植物生长调节剂；肥料；植物肥料；氰氨化钙（肥料）（截止）
3	楚丰	14818069	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	氰氨化钙（肥料）；肥料；肥料制剂；磷酸盐（肥料）；矿渣（肥料）；过磷酸盐（肥料）；混合肥料；植物生长调节剂；植物肥料；动物肥料（截止）
4	滇福	11863298	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	氮肥；农业肥料；肥料；农业用肥；磷酸盐（肥料）；混合肥料；化学肥料（截止）
5	黔王	11863445	第 1 类	湖北楚丰化工有限公司	农业肥料、肥料、过磷酸钙、混合肥料（截止）

根据委托方和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》：“列入本次评估范围内的注册商标证载所有人均为湖北楚丰化工有限公司，湖北楚丰协成生态肥业有限公司承诺产权属其所有，无产权争议。湖北楚丰化工有限公司将尽快将产权变更至湖北楚丰协成生态肥业有限公司名下，并承担产权变更相关的费用。”

截止评估基准日，上述注册商标均为湖北楚丰化工有限公司所有，且无对外许





可使用情况。

湖北楚丰化工有限公司销售上述商标产品的营销网络和客户资源主要分布于湖北、河南、安徽、山东、北京、湖南、广西、河北、山西、陕西等 17 省份；截止评估基准日，共有一级代理客户 158 个，二级代理客户 4526 个。销售上述商标产品的营销网络和客户资源主要形成于 2005 年至 2015 年期间。

## (二) 评估过程

### 1. 评估准备阶段

根据委托评估资产特点评估人员对被评估单位申报的资产进行清查和评估。制定评估综合计划和程序计划，确定评估程序及评估方法。

### 2. 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次无形资产的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属等。

### 3. 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

## (三) 评估方法

### (1) 无形资产评估方法的选择

湖北楚丰化工有限公司已将其全部经营用固定资产和土地使用权注入湖北楚丰协成生态肥业有限公司，湖北楚丰协成生态肥业有限公司将承继其全部的经营业务。

本次对上述无形资产采用收益法进行评估。

(2) 评估模型：收益法是通过估算被评估对象未来寿命期内预期收益，并采用适当的折现率予以折现，予以确定评估值的一种评估方法。

### (3) 评估的假设及前提条件

① 评估基准日后，湖北楚丰协成生态肥业有限公司承继湖北楚丰化工有限公司全部经营业务，持续经营；



②评估基准日后，湖北楚丰协成生态肥业有限公司所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

③评估基准日后，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

④评估基准日后，相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

⑤评估基准日后，湖北楚丰协成生态肥业有限公司的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当起职务；

⑥被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

⑦评估基准日后，无不可抗力事项对被评估单位造成重大不利影响；

⑧委托方及被评估单位提供的基础资料、财务资料、产权资料真实、准确、合法、完整；

⑨本次评估仅基于基准日现行的经营策略、经营能力和经营状况，不考虑未来可能由于管理层变动而导致的变化；

⑩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。

当上述假设条件发生较大变化时，评估人员及评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同结论的责任。

#### (四)案例

##### 1.案例一：注册商标专用权（无形资产-其他无形资产之评估明细表第 1 项）

###### (1)概述

见上述“(一)其他无形资产概况”。

###### (2)评估方法及过程

采用收益法进行评估。

###### ①评估模型

收益法是通过估算被评估对象未来寿命期内预期收益，并采用适当的折现率予以折现，予以确定评估值的一种评估方法。

商标预期收益采用销售收入分成的方法确定：根据预期收益及商标贡献率确定商标超额收益。

###### ②计算公式

其基本公式如下：



$$P = \sum_{i=1}^n \frac{D \cdot A_i}{(1+R)^i}$$

式中：P—商标价值

D—分成率

A<sub>i</sub>—商标产品税后销售收入

R—折现率

n—收益预测期间

i—收益年期

### ③收益期

无形资产的收益年限为该项资产能够为所有者带来超额收益的年限，通常为法定寿命、产品寿命年限的孰短年限。

商标的预测收益年限

#### 第一、法定寿命年限

根据《商标法》的规定，商标保护期 10 年，自注册之日起计算，保护期满可以多次续展，每次续展 10 年。

#### 第二、产品寿命年限

该商标使用为产品商标，主要应用于复合肥料和过磷酸钙等肥料产品上，该类产品寿命周期大于商标注册法定期限。

本次注册商标收益期限确定为评估基准日后 10 年。

### ④商标分成率的确定

通过查询 WIND 资讯，了解无形资产分成费率水平，并通过专家调查方式确定本次委估无形资产的分成率为 0.70%。

### ⑤分成收入确定

被评估企业的产品为复合肥料和过磷酸钙。通过分析委托方历史年度上述产品的销量和单价，对委托方提供的预测收入进行合理性分析，销售收入预测如下表：

产品销售收入预测表

单位：万元

项目	2017 年 5-12 月	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 -2026 年 (每年)	2027 年 1-4 月



产品销售收入合计		9,848.91	18,974.36	22,905.98	29,914.53	35,384.62	35,384.62	11,794.87
复合肥	收入(万元)	6,843.45	13,846.15	16,923.08	23,076.92	27,692.31	27,692.31	9,230.77
	销量(吨)	44,482.44	90,000.00	110,000.00	150,000.00	180,000.00	180,000.00	60,000.00
	单价(元/吨)	1,538.46	1,538.46	1,538.46	1,538.46	1,538.46	1,538.46	1,538.46
过磷酸钙	收入(万元)	3,005.46	5,128.21	5,982.91	6,837.61	7,692.31	7,692.31	2,564.10
	销量(吨)	70,327.74	120,000.00	140,000.00	160,000.00	180,000.00	180,000.00	60,000.00
	单价(元/吨)	427.35	427.35	427.35	427.35	427.35	427.35	427.35

#### ⑥所得税率

按企业税率 25%计算。

#### ⑦折现率的确定

企业的资产一般由流动资产、固定资产、无形资产构成，因此企业风险一般也由流动资产、固定资产风险、无形资产风险构成，而流动资产所面临的风险一般较低，无形资产所面临的风险高于企业风险，因此在测算时在企业风险的基础上考虑无形资产的特殊风险作为无形资产风险考虑。即以企业风险加上无形资产特有风险之和作为该无形资产风险。

本次评估采用资本资产定价模型 (CAPM) 进行分析调整后确定折现率。

$$\text{公式: } Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Ru$$

式中  $Re$ ——评估对象对应的折现率

$Rf$ ——无风险报酬率

$\beta$ ——风险系数

$Rm$ ——市场回报率

$Ru$ ——个别风险系数

#### ① $Rf$ 的确定

参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平，按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率  $r_f$  的近似值，即  $Rf=3.95\%$ 。

#### ② $\beta$ 的确定

经分析，委估资产同行业的企业有新洋丰、芭田股份、金正大、司尔特、辉隆股份和史丹利等，通过 Wind 资讯金融终端系统进行查询，获得剔除财务杠杆原始 Beta 平均值为 0.8986。

③市场期望报酬率  $r_m$ ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自



1992 年 5 月 21 日全面放开股价、实行自由竞价交易后至 2016 年 12 月 31 日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即： $rm=10.55\%$ 。

#### ④Ru 的确定

Ru 为非上市公司风险因素与无形资产风险因素的综合考虑，非上市公司风险因素，确定风险系数为 3%，无形资产风险因素，确定风险系数为 3%，综合考虑风险因素后，确定综合风险系数 Ru 为 6%。

#### ⑤Re 的确定

$$\begin{aligned} Re &= R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_u \\ &= 3.95\% + 0.8986 \times 6.6\% + 6\% \\ &= 15.88\% \end{aligned}$$

折现率确定为 15.88%。

#### ⑧评估结果

综合以上计算，无形资产评估价值为 711.61 万元，具体计算如下：

金额单位：万元

项目	2017 年 5-12 月	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度
产品销售收入	9,848.91	18,974.36	22,905.98	29,914.53	35,384.62	35,384.62
分成率	0.007	0.007	0.007	0.007	0.007	0.007
分成收入	68.94	132.82	160.34	209.40	247.69	247.69
所得税	17.24	33.21	40.09	52.35	61.92	61.92
税后收入	51.71	99.62	120.26	157.05	185.77	185.77
折现率	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
折现年限	0.67	1.67	2.67	3.67	4.67	5.67
折现系数	0.91	0.78	0.67	0.58	0.50	0.43
折现值	46.87	77.92	81.17	91.48	93.38	80.58

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年 1-4 月
产品销售收入	35,384.62	35,384.62	35,384.62	35,384.62	11,794.87
分成率	0.007	0.007	0.007	0.007	0.007



分成收入	247.69	247.69	247.69	247.69	82.56
所得税	61.92	61.92	61.92	61.92	20.64
税后收入	185.77	185.77	185.77	185.77	61.92
折现率	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
折现年限	6.67	7.67	8.67	9.67	10.00
折现系数	0.37	0.32	0.28	0.24	0.23
折现值	69.54	60.01	51.79	44.69	14.18

## 六、负债评估技术说明

列入本次评估范围内的负债均为流动负债，包括短期借款和其他应付款。

### (一)短期借款

系向湖北钟祥农村商业银行股份有限公司的抵押借款，账面价值 20,000,000.00 元，借款期限一年，借款本金 20,000,000.00 元，年利率 8.075%。评估人员核实相关的抵押合同、借款合同等原始凭证，以核实后的借款本金加应计利息作为租期借款的评估值。

短期借款评估值为 20,008,972.22。

### (二)其他应付款

系应付母公司湖北楚丰化工有限公司的资产转让款，账面价值 26,245,888.90 元。评估人员核实了相关转让合同等原始凭证，以核实后的账面价值作为其评估值。

其他应付款评估值为 26,245,888.90 元。



## 评估结论及其分析

### 一、评估结论

在实施上述资产评估方法和程序后，安徽丰乐农化有限责任公司拟以现金收购湖北楚丰化工有限公司持有的湖北楚丰协成生态肥业有限公司 51%的股权事宜所涉及的湖北楚丰协成生态肥业有限公司股东全部权益在 2017 年 4 月 30 日及相关前提下的市场价值评估结果为 6,971.03 万元，账面价值为 6,987.81 万元，减值 16.78 万元，减值率 0.24%。详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
非流动资产	11,612.40	11,596.52	-15.88	-0.14
其中：固定资产	7,513.79	7,480.04	-33.75	-0.45
无形资产	4,098.61	4,116.48	17.87	0.44
<b>资产总计</b>	<b>11,612.40</b>	<b>11,596.52</b>	<b>-15.88</b>	<b>-0.14</b>
流动负债	4,624.59	4,625.49	0.90	0.02
<b>负债总计</b>	<b>4,624.59</b>	<b>4,625.49</b>	<b>0.90</b>	<b>0.02</b>
<b>净资产</b>	<b>6,987.81</b>	<b>6,971.03</b>	<b>-16.78</b>	<b>-0.24</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

### 二、资产基础法评估结果与账面值比较变化情况及原因

#### 1. 评估结果与账面价值比较变动情况

经评定估算，在 2017 年 4 月 30 日及相关前提下，湖北楚丰协成生态肥业有限公司资产基础法评估结果与账面价值比较变动情况如下表：

评估结果与账面价值比较变动情况表

被评估单位：湖北楚丰协成生态肥业有限公司

金额单位：元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动资产合计	116,124,051.13	115,965,134.72	-158,916.41	-0.14



固定资产	75,137,908.50	74,800,381.80	-337,526.70	-0.45
无形资产	40,986,142.63	41,164,752.92	178,610.29	0.44
<b>资产总计</b>	<b>116,124,051.13</b>	<b>115,965,134.72</b>	<b>-158,916.41</b>	<b>-0.14</b>
流动负债合计	46,245,888.90	46,254,861.12	8,972.22	0.02
<b>负债合计</b>	<b>46,245,888.90</b>	<b>46,254,861.12</b>	<b>8,972.22</b>	<b>0.02</b>
<b>净资产</b>	<b>69,878,162.23</b>	<b>69,710,273.60</b>	<b>-167,888.63</b>	<b>-0.24</b>

## 2. 评估结果与账面价值比较变动原因

### (1) 固定资产

固定资产账面价值 75,137,908.50 元，评估价值 74,800,381.80 元，评估减值 337,526.70 元。减值的主要原因是企业新入账固定资产未计提折旧，评估时考虑资产成新率导致评估减值。

### (2) 无形资产

无形资产账面价值 40,986,142.63 元，评估价值 41,164,752.92 元，评估增值 178,610.29 元。本次无形资产土地使用权评估增减值变化较小，主要系账面摊销与评估计算的微差。

### (2) 流动负债

流动负债账面价值 46,245,888.90 元，评估值为 46,254,861.12 元。评估增值 8,972.22 元，增值率 0.02%。原因为短期借款账面仅为本金，评估时考虑了至评估基准日 2 个月的应计利息。

## 三、特别事项说明

### (一) 需要说明的产权及其他事项

1. 列入本次评估范围的房屋建筑物评估价值未考虑土地价值，土地使用权另行单独评估。





2. 根据委托方和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》：“截止本项目评估基准日，列入本次评估范围的部分房屋建筑物和土地使用权未办理产权证或未办理过户手续，纳入本次评估范围内的房产产权明确，无产权争议，归湖北楚丰协成生态肥业有限公司所有。湖北楚丰化工有限公司将尽快将相关产权证办理至湖北楚丰协成生态肥业有限公司名下。所有与办证相关的土地出让金、相关税、费等均由湖北楚丰化工有限公司承担。”

本次评估按被评估单位提供的相关资料以及实地勘察的结果进行评估，如办理产权登记后的不动产权证证载面积与本次评估面积不符，或存在产权纠纷，需按国家有关部门认定的或相关当事方达成的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。

3. 根据委托方和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》：“列入本次评估范围内的车牌号鄂 F20S98 江铃全顺汽车和车牌号为鄂 HFR628 的菲亚特汽车证载所有人分别为耿玉梅和湖北神隆楚丰肥业有限公司，湖北楚丰协成生态肥业有限公司承诺产权属其所有，无产权争议。湖北楚丰化工有限公司将尽快将产权过户至湖北楚丰协成生态肥业有限公司名下，并承担过户相关的费用。”

4. 根据委托方和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》：“列入本次评估范围内的注册商标证载所有人均为湖北楚丰化工有限公司，湖北楚丰协成生态肥业有限公司承诺产权属其所有，无产权争议。湖北楚丰化工有限公司将尽快将产权变更至湖北楚丰协成生态肥业有限公司名下，并承担产权变更相关的费用。”

5. 2017 年 4 月 27 日，湖北楚丰协成生态肥业有限公司与湖北钟祥农村商业银行股份有限公司签订最高额抵押合同，证号为“鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003405 号”、“鄂（2017）钟祥市不动产权第 0003406 号”的房屋及土地使用权已办理抵押。

## （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素



本次评估未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### **(三) 抵押担保质押保证事项**

本次评估范围内的资产，未发现抵押担保质押保证事项。

### **(四) 重大期后事项**

本次评估未发现重大期后事项。

### **(五) 其他需要说明的事项**

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托方及被评估单位的责任。

2. 本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：



(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

