

鹏都农牧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【2023】第8088号

上海美评资产评估有限公司

2023年7月28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.....	6
三、 影响资产核实的事项及处理方法.....	7
四、 核实结论.....	7
第三部分 资产基础法评估说明.....	8
一、 流动资产的评估.....	8
二、 长期股权投资的评估.....	8
三、 负债的评估.....	11
四、 资产基础法评估结果.....	12
第四部分 评估结论及分析.....	14
一、 评估结论.....	14
二、 评估结果与账面值比较变动情况及原因.....	14
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....	14
附件 1：企业关于进行资产评估有关事项的说明	
附件 2：长期股权投资说明	

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。评估申报表列示的账面净资产为-22,380.99元。详细列表如下：

项目	账面价值（元）
流动资产	500,169.01
非流动资产	38,600,000.00
长期股权投资净额	38,600,000.00
资产合计	39,100,169.01
流动负债	39,122,550.00
负债合计	39,122,550.00
净资产（所有者权益）	-22,380.99

(二) 委托评估的资产类型、账面金额

截止评估基准日 2023 年 6 月 30 日，纳入评估范围内总资产 3,910.02 万元，负债总额 3,912.26 万元，净资产账面价值-2.24 万元。

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：2023年7月10日至2023年7月16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合法性。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。

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 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内的货币资金为银行存款, 账面值 169.01 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, 对账单余额为 169.02 元, 与审计后账面差异 0.01 元, 考虑到金额较小, 同时为了与审计保持一致, 本次评估银行存款按审计后价值评估为 169.01 元。

(二) 其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 500,000.00 元, 计提坏账准备金 0 元, 其他应收款净值为 500,000.00 元。为应收往来款。

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, 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。通过与被评估单位相关人员座谈, 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, 以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序, 其他应收款以审定后的账面值作为评估值, 评估值为 500,000.00 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 38,600,000.00 元, 共有长期股权投资 41 项, 均为控股投资。详见下表:

序号	被投资单位名称	经营范围	经营地	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	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	启东市启隆乡望江村	徐洪林	2003年12月24日	300.00	100%
27	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	启东市启隆乡望江村	徐洪林	2005年1月20日	50.00	100%
28	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	启东市启隆乡望江村	徐洪林	2005年1月20日	50.00	100%
29	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	启东市启隆乡望江村	徐洪林	2003年12月24日	400.00	100%
30	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	启东市启隆乡望江村	丁宏伟	2008年12月23日	50.00	100%
31	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	启东市启隆乡望江村	丁宏伟	2008年12月26日	50.00	100%
32	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	启东市启隆乡望江村	丁宏伟	2008年12月26日	50.00	100%
33	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	启东市启隆乡望江村	丁宏伟	2008年12月26日	50.00	100%
34	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	启东市启隆乡望江村	丁宏伟	2008年12月23日	50.00	100%
35	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	启东市启隆乡望江村	丁宏伟	2008年12月26日	50.00	100%
36	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	启东市启隆乡望江村	成建铃	2008年12月26日	50.00	100%

37	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	启东市启隆乡望江村	成建铃	2008年12月23日	50.00	100%
38	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	启东市启隆乡望江村	成建铃	2008年12月26日	50.00	100%
39	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	启东市启隆乡望江村	成建铃	2008年12月23日	50.00	100%
40	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	启东市启隆乡望江村	成建铃	2008年12月23日	50.00	100%
41	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	启东市启隆乡望江村	成建铃	2008年12月23日	50.00	100%
42	合计					3,860.00	

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。

被评估单位对外投资持股比例均为 100%，本次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。

(三) 评估过程

被投资单位序号 1 至 41 评估过程详见附件——长期股权投资说明。

(四) 评估结果

经评估，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	1,017.46	957.46	1,595.77
2	启东鹏起农业发展有限公司	60.00	1,201.15	1,141.15	1,901.91
3	启东欣海农业发展有限公司	50.00	1,262.43	1,212.43	2,424.87
4	启东鹏林农业发展有限公司	50.00	1,336.19	1,286.19	2,572.39
5	启东新岛农业发展有限公司	50.00	1,166.76	1,116.76	2,233.51
6	启东欣盛农业发展有限公司	80.00	1,292.60	1,212.60	1,515.75
7	启东富盛农业发展有限公司	50.00	1,310.40	1,260.40	2,520.79
8	启东远欣农业发展有限公司	80.00	1,281.41	1,201.41	1,501.76
9	启东荣盛农业发展有限公司	50.00	1,489.77	1,439.77	2,879.55
10	启东富民农业发展有限公司	50.00	1,328.11	1,278.11	2,556.23
11	启东伟融农业发展有限公司	50.00	2,429.30	2,379.30	4,758.60
12	启东天欣农业发展有限公司	50.00	2,290.81	2,240.81	4,481.62
13	启东远融农业发展有限公司	50.00	2,481.64	2,431.64	4,863.29

14	启东富瑞农业发展有限公司	50.00	1,127.24	1,077.24	2,154.48
15	启东欣融农业发展有限公司	50.00	1,302.59	1,252.59	2,505.18
16	启东恒天农业发展有限公司	50.00	1,214.15	1,164.15	2,328.30
17	启东富欣现代农业发展有限公司	400.00	1,615.14	1,215.14	303.79
18	启东鹏伟农业发展有限公司	50.00	1,370.20	1,320.20	2,640.41
19	启东怡康农业发展有限公司	50.00	1,450.99	1,400.99	2,801.98
20	启东润鹏农业发展有限公司	50.00	1,325.60	1,275.60	2,551.21
21	启东鹏天农业发展有限公司	80.00	1,315.65	1,235.65	1,544.56
22	启东力天农业发展有限公司	50.00	1,202.41	1,152.41	2,304.81
23	启东富鹏现代农业发展有限公司	300.00	1,632.60	1,332.60	444.20
24	启东富腾农业发展有限公司	80.00	1,305.90	1,225.90	1,532.37
25	启东鹏开农业发展有限公司	60.00	1,347.29	1,287.29	2,145.49
26	启东欣伟农业发展有限公司	80.00	2,248.76	2,168.76	2,710.95
27	启东鹏程农业发展有限公司	80.00	1,347.92	1,267.92	1,584.89
28	启东融天农业发展有限公司	60.00	1,377.62	1,317.62	2,196.04
29	启东中融农业发展有限公司	50.00	1,325.79	1,275.79	2,551.57
30	启东泰瑞农业发展有限公司	50.00	1,122.76	1,072.76	2,145.52
31	启东鹏路农业发展有限公司	80.00	1,383.11	1,303.11	1,628.89
32	启东向欣农业发展有限公司	50.00	1,102.21	1,052.21	2,104.43
33	启东鹏融现代农业发展有限公司	500.00	1,788.78	1,288.78	257.76
34	启东飞融农业发展有限公司	50.00	1,292.71	1,242.71	2,485.42
35	启东融欣现代农业发展有限公司	500.00	3,320.58	2,820.58	564.12
36	启东鹏地农业发展有限公司	50.00	1,247.00	1,197.00	2,394.00
37	启东富越农业发展有限公司	80.00	1,525.50	1,445.50	1,806.88
38	启东融东农业发展有限公司	50.00	1,272.67	1,222.67	2,445.34
39	启东欣飞农业发展有限公司	80.00	1,383.00	1,303.00	1,628.75
40	启东鹏峰农业发展有限公司	50.00	982.30	932.30	1,864.60
41	启东浦合农业发展有限公司	50.00	1,201.41	1,151.41	2,302.82
合计		3,860.00	60,019.93	56,159.93	1,454.92

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，土地使用权价值增值较高导致评估增值。

三、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、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。

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日止，单位纳入评估范围的总资产账面值 39,100,169.01 元，评估值 600,699,495.21 元，增值额 561,599,326.20 元，增值率 1,436.31%；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 -22,380.99 元，评估值 561,576,945.21 元，增值额 561,599,326.20 元，增值率 2,509,269.37%。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	50.02	50.02	0.00	0.00
非流动资产	3,860.00	60,019.93	56,159.93	1,454.92
长期股权投资净额	3,860.00	60,019.93	56,159.93	1,454.92
资产合计	3,910.02	60,069.95	56,159.93	1,436.31
流动负债	3,912.26	3,912.26	0.00	0.00
负债合计	3,912.26	3,912.26	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	-2.24	56,157.69	56,159.93	2,507,139.73

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 561,576,945.21 元，大写为：人民币伍亿陆仟壹佰伍拾柒万陆仟玖佰肆拾伍元贰角壹分。

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 561,576,945.21 元，较账面价值-22,380.99 元增值 561,599,326.20 元，增值率 2,509,269.37%，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，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。



附件 2.1：长期股权投资——启东鹏大农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 19 日，公司注册资本人民币 60 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	60.00	60.00	100.00
合 计	60.00	60.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,471,406.03 元、1,742,764.00 元和-271,357.97 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 1,626.78 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。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 1,626.78 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 40,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 40,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 40,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	65,017.00	97.53	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1.有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第1号》；
- （10）其它相关法律法规。

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.权属依据

土地使用权证；

4.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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=11,875,579.94 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=2,498,111.83 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 11,875,579.94 元；经收益法评估，评估对象价值为 2,498,111.83 元；两种评估结果相差 9,377,468.11 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 11,875,579.94 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 11,875,579.94 元，较账面价值 1,429,579.25 元增值 10,446,000.69 元，增值率为 731%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 1,742,764.00 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 1,742,764.00 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 1,742,764.00 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	1,742,764.00	1,742,764.00	-	-
流动负债合计	1,742,764.00	1,742,764.00	-	-
负债合计	1,742,764.00	1,742,764.00	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 147.14 万元，评估值 1,191.74 万元，增值 1,044.60 万元，增值率为 709.94%；负债账面价值为 174.28 万元，评估值 174.28 万元；净资产账面值为 58.64 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,017.46 万元，增值 1,044.60 万元，增值率为 3,848.93%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.2：长期股权投资——启东鹏起农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 19 日，公司注册资本人民币 60 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	60.00	60.00	100.00
合 计	60.00	60.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,072,954.35 元、2,298,364.00 元和-225,409.65 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 1,847.72 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。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 1,847.72 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 40,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 40,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 40,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	78,114.00	117.17	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=14,267,792.30 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价 \times 宗地面积=3,001,330.54 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 14,267,792.30 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,001,330.54 元；两种评估结果相差 11,266,461.76 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 14,267,792.30 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 14,267,792.30 元，较账面价值 2,030,906.63 元增值 12,236,885.67 元，增值率为 603%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,298,364.00 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,298,364.00 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,298,364.00 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,298,364.00	2,298,364.00	-	-
流动负债合计	2,298,364.00	2,298,364.00	-	-
负债合计	2,298,364.00	2,298,364.00	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 207.29 万元，评估值 1,430.96 万元，增值 1,223.69 万元，增值率为 590.33%；负债账面价值为 229.84 万元，评估值 229.84 万元；净资产账面值为-22.55 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,201.14 万元，增值 1,223.69 万元，增值率为-5,426.56%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.3：长期股权投资——启东欣海农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 2 月 3 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,887,662.22 元、2,482,771.59 元和-595,109.37 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 3,741.80 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。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 3,741.80 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 75,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 75,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 75,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	82,277.00	123.41	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,028,178.64 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,161,283.16 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,028,178.64 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,161,283.16 元；两种评估结果相差 11,866,895.48 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,028,178.64 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,028,178.64 元，较账面价值 1,808,720.42 元增值 13,219,458.22 元，增值率为 731%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,482,771.59 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,482,771.59 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,482,771.59 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,482,771.59	2,482,771.59	-	-
流动负债合计	2,482,771.59	2,482,771.59	-	-
负债合计	2,482,771.59	2,482,771.59	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 188.76 万元，评估值 1,510.71 万元，增值 1,321.95 万元，增值率为 700.33%；负债账面价值为 248.28 万元，评估值 248.28 万元；净资产账面值为-59.52 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,262.43 万元，增值 1,321.95 万元，增值率为 2,221.02%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.4：长期股权投资——启东鹏林农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 2 月 3 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,919,060.91 元、2,582,767.37 元和-663,706.46 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 4,955.06 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。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 4,955.06 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为-4,800.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为-4,800.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为-4,800.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	87,294.00	130.94	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,944,551.05 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价 \times 宗地面积=3,354,048.55 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,944,551.05 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,354,048.55 元；两种评估结果相差 12,590,502.50 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,944,551.05 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,944,551.05 元，较账面价值 1,918,905.85 元增值 14,025,645.20 元，增值率为 731%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,582,767.37 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,582,767.37 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,582,767.37 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,582,767.37	2,582,767.37	-	-
流动负债合计	2,582,767.37	2,582,767.37	-	-
负债合计	2,582,767.37	2,582,767.37	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 191.91 万元，评估值 1,594.48 万元，增值 1,402.57 万元，增值率为 730.85%；负债账面价值为 258.28 万元，评估值 258.28 万元；净资产账面值为-66.37 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,336.20 万元，增值 1,402.57 万元，增值率为 2,113.26%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.5：长期股权投资——启东新岛农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2008 年 12 月 26 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,873,128.75 元、2,139,866.54 元和-266,737.79 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确，因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析，本次评估不适宜采用收益法。

（三）市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较少，无法满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少（少于 3 家），无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析，本次评估不适宜采用市场法。

（四）本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

4.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

（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）货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款，款账面值 3,245.08 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。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 3,245.08 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为-9,800.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为-9,800.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为-9,800.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
启东新岛农业	启国用 2012	启东市启隆	农用地	2055 年 6 月 6 日	31.96	75,490.00	113.23	出让

发展有限公司	字第 0038 号	乡仙鹤村						
--------	-----------	------	--	--	--	--	--	--

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×

3.55%

=3,606.32 元/亩

(4) 投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

(5) 土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

(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

=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

(7) 年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

(8) 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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=13,813,984.81 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=2,908,292.08 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 13,813,984.81 元；经收益法评估，评估对象价值为 2,908,292.08 元；两种评估结果相差 10,905,692.73 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 13,813,984.81 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 13,813,984.81 元，较账面价值 1,879,683.67 元增值 11,934,301.14 元，增值率为 635%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,139,866.54 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) 对负债的发生时间、业务内容进行了了解。

2. 评定估算

根据负债的特点, 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. 其他有关的协议、合同。

(四) 评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,139,866.54 元, 系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实, 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 2,139,866.54 元。

(五) 负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后, 负债评估结果及增增减值情况下表所示:

负债评估结果汇总表

金额单位: 元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,139,866.54	2,139,866.54	-	-
流动负债合计	2,139,866.54	2,139,866.54	-	-
负债合计	2,139,866.54	2,139,866.54	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估, 截至评估基准日, 启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 187.31 万元, 评估值 1,380.74 万元, 增值 1,193.43 万元, 增值率为 637.14%; 负债账面价值为 213.99 万元, 评估值 213.99 万元; 净资产账面值为-26.68 万元, 在

保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,166.75 万元，增值 1,193.43 万元，增值率为 4,473.13%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.6：长期股权投资——启东欣盛农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 18 日，公司注册资本人民币 80 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	80.00	80.00	100.00
合 计	80.00	80.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,128,019.75 元、2,170,764.00 元和-42,744.25 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 1,199.26 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。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 1,199.26 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 40,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 40,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 40,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	82,426.00	123.64	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,055,394.01 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,167,008.10 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,055,394.01 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,167,008.10 元；两种评估结果相差 11,888,385.91 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,055,394.01 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,055,394.01 元，较账面价值 2,086,620.49 元增值 12,968,773.52 元，增值率为 622%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,170,764.00 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,170,764.00 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,170,764.00 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,170,764.00	2,170,764.00	-	-
流动负债合计	2,170,764.00	2,170,764.00	-	-
负债合计	2,170,764.00	2,170,764.00	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 212.80 万元，评估值 1,509.68 万元，增值 1,296.88 万元，增值率为 609.44%；负债账面价值为 217.08 万元，评估值 217.08 万元；净资产账面值为-4.28 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,292.60 万元，增值 1,296.88 万元，增值率为 30,300.93%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.7：长期股权投资——启东富盛农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 18 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,214,932.51 元、2,597,267.38 元和-382,334.87 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 1,429.35 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。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 1,429.35 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 40,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 40,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 40,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	85,734.00	128.60	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,659,611.65 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,294,109.54 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,659,611.65 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,294,109.54 元；两种评估结果相差 12,365,502.11 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,659,611.65 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,659,611.65 元，较账面价值 2,173,303.16 元增值 13,486,308.49 元，增值率为 621%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,597,267.38 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,597,267.38 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,597,267.38 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,597,267.38	2,597,267.38	-	-
流动负债合计	2,597,267.38	2,597,267.38	-	-
负债合计	2,597,267.38	2,597,267.38	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 221.49 万元，评估值 1,570.12 万元，增值 1,348.63 万元，增值率为 608.89%；负债账面价值为 259.73 万元，评估值 259.73 万元；净资产账面值为-38.24 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,348.63 万元，增值 1,261.82 万元，增值率为 3,526.75%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.8：长期股权投资——启东远欣农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 18 日，公司注册资本人民币 80 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	80.00	80.00	100.00
合 计	80.00	80.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,178,681.88 元、2,242,764.00 元和-64,082.12 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 3,621.95 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。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 3,621.95 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 40,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 40,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 40,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	82,194.00	123.29	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,013,018.41 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,158,094.10 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,013,018.41 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,158,094.10 元；两种评估结果相差 11,854,924.31 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,013,018.41 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,013,018.41 元，较账面价值 2,134,859.93 元增值 12,878,158.48 元，增值率为 603%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,242,764.00 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,242,764.00 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,242,764.00 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,242,764.00	2,242,764.00	-	-
流动负债合计	2,242,764.00	2,242,764.00	-	-
负债合计	2,242,764.00	2,242,764.00	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 217.87 万元，评估值 1,505.68 万元，增值 1,287.81 万元，增值率为 591.09%；负债账面价值为 224.28 万元，评估值 224.28 万元；净资产账面值为-6.41 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,281.40 万元，增值 1,287.81 万元，增值率为 20,090.64%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.9：长期股权投资——启东荣盛农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2008 年 12 月 23 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,428,453.81 元、2,903,325.46 元和-474,871.65 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

1. 资产基础法应用的前提条件及适用性分析：

1.1 资产基础法应用的前提条件：

1.1.1 评估对象能正常使用或者在用；

1.1.2 评估对象能够通过重置途径获得；

1.1.3 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

1.2 资产基础法适用性分析：

1.2.1 从被评估资产数量的可确定性判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

1.2.2 从被评估资产重置价格的可获取性判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

1.2.3 从被评估资产的成新率可估算性判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚

可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

2.收益法应用的前提条件及适用性分析：

2.1 收益法应用的前提条件：

2.1.1 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

2.1.2 预期收益所对应的风险能够度量；

2.1.3 收益期限能够确定或者合理预期。

2.2 收益法适用性分析：

2.2.1 从被评估单位的历史经营情况判断

被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.2.2 从被评估单位的未来收益可预测情况判断

由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

2.2.3 从评估资料的收集和获取情况判断

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

2.2.4 从与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况判断

由于被评估单位后期发展方向不明确，因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析，本次评估不适宜采用收益法。

3.市场法应用的前提条件及适用性分析：

3.1 市场法应用的前提条件

3.1.1 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

3.1.2 有关交易的必要信息可以获得。

3.2 市场法适用性分析：

3.2.1 从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较少，无法满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

3.2.2 从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少（少于 3 家），无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析，本次评估不适宜采用市场法。

4. 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

（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）货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款，款账面值 7,398.34 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。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 7,398.34 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	97,238.00	145.86	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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.权属依据

土地使用权证；

4.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) 评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

(五) 评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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：

$$\text{投资利息} = \text{土地取得费} \times \text{开发周期} \times 3.55\% + \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times 3.55\%$$

$$= 3,606.32 \text{ 元/亩}$$

(4) 投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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%。

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

$$= 10,219.18 \text{ 元/亩}$$

(5) 土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{开发周期} \times 20\% = 23,203.45 \text{ 元/亩}$$

(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：

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}$$

$$= 139,220.71 \text{ 元/亩，折合 } 208.83 \text{ 元/平方米}$$

(7) 年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，需进行年期修正，修正公式为：

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

公式中：

K_2 ——待估宗地的土地使用年期修正系数

r ——土地还原率（取值为 4.55%）

m ——待估宗地设定使用年限（31.96 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 $K_2=0.85$

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=17,793,671.41 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

(6) 土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

(7) 增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

(8) 地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 P=24,025.55 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,746,145.25 元

(六) 评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 17,793,671.41 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,746,145.25 元；两种评估结果相差 14,047,526.16 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 17,793,671.41 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 17,793,671.41 元，较账面价值 2,421,055.47 元增值 15,372,615.94 元，增值率为 635%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,903,325.46 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) 对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2. 评定估算

根据负债的特点，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. 其他有关的协议、合同。

(四) 评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,903,325.46 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,903,325.46 元。

(五) 负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,903,325.46	2,903,325.46	-	-
流动负债合计	2,903,325.46	2,903,325.46	-	-
负债合计	2,903,325.46	2,903,325.46	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 242.85 万元，评估值 1,780.11 万元，增值 1,537.26 万元，增值率为 633.01%；负债账面价值为 290.33 万元，评估值 290.33 万元；净资产账面值为-47.48 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,489.78 万元，增值 1,537.26 万元，增值率为 3,237.70%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.10：长期股权投资——启东富民农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2008 年 12 月 26 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,145,474.68 元、2,519,466.87 元和-373,992.19 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 3,101.39 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。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 3,101.39 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为-9,800.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为-9,800.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为-9,800.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	86,383.00	129.57	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,807,304.94 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,327,950.65 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,807,304.94 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,327,950.65 元；两种评估结果相差 12,479,354.29 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,807,304.94 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,807,304.94 元，较账面价值 2,152,173.29 元增值 13,655,131.65 元，增值率为 634%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,519,466.87 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,519,466.87 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,519,466.87 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,519,466.87	2,519,466.87	-	-
流动负债合计	2,519,466.87	2,519,466.87	-	-
负债合计	2,519,466.87	2,519,466.87	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 214.55 万元，评估值 1,580.06 万元，增值 1,365.51 万元，增值率为 636.45%；负债账面价值为 251.95 万元，评估值 251.95 万元；净资产账面值为-37.40 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,328.11 万元，增值 1,365.51 万元，增值率为 3,651.10%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.11：长期股权投资——启东伟融农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 20 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 4,197,776.00 元、5,352,764.00 元和-1,154,988.00 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 4,891.57 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。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 4,891.57 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 75,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 75,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 75,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	161,569.00	242.35	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=29,565,660.50 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=6,224,530.97 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 29,565,660.50 元；经收益法评估，评估对象价值为 6,224,530.97 元；两种评估结果相差 23,341,129.54 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 29,565,660.50 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 29,565,660.50 元，较账面价值 4,117,684.43 元增值 25,447,976.07 元，增值率为 618%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 5,352,764.00 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 5,352,764.00 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 5,352,764.00 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	5,352,764.00	5,352,764.00	-	-
流动负债合计	5,352,764.00	5,352,764.00	-	-
负债合计	5,352,764.00	5,352,764.00	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 419.78 万元，评估值 2,964.58 万元，增值 2,544.80 万元，增值率为 606.22%；负债账面价值为 535.28 万元，评估值 535.28 万元；净资产账面值为-115.50 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 2,429.30 万元，增值 2,544.80 万元，增值率为 2,203.29%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.12：长期股权投资——启东天欣农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 20 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 3,696,235.30 元、4,731,756.87 元和-1,035,521.57 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 2,499.61 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。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 2,499.61 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 38,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 38,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 38,200.00 元。

二、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和商业用地，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	84,932.00	127.40	出让
启东天欣农业发展有限公司	启国用 2013 字第 0073 号	启东市启隆乡仙鹤村	其他商服用地	2053 年 5 月 9 日	28.88	2,667.00	4.00	出让

（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用地/其他商服用地，评估设定用途亦为农用地/其他商服用地；法定出让最高使用年期

50年/40年，剩余使用年期为31.83年/28.88年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为31.96年/28.88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为二通一平/三通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- （7）《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
- （8）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （9）《企业会计准则》；
- （10）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （11）《监管规则适用指引—评估类第1号》；
- （12）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

1.对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

2.对于商服用地，根据市场调查，被投资单位商服用地所在区域同类土地的出租和交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用收益法和市场法；由于评估对象无开发计划，因此不适应假设开发法；由于启东市已建立完整的商服用地基准地价体系，因此适应基准地价系数修正法。

综上，对于商服用地采用基准地价系数修正法进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地取得费} \times \text{开发周期} \times 3.55\% + \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times 3.55\% \\ &= 3,606.32 \text{ 元/亩} \end{aligned}$$

(4) 投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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%。

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

(5) 土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{开发周期} \times 20\% \\ &= 23,203.45 \text{ 元/亩} \end{aligned}$$

(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：

$$\begin{aligned} \text{土地价格} &= \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益} \\ &= 139,220.71 \text{ 元/亩，折合 } 208.83 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(7) 年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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 $K_2=0.85$

(8) 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。

(9) 评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

(10) 评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,513,123.58 元

2.收益法测算过程

(1) 租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

(2) 管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

(3) 土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

(4) 税金及附加

税金及附加为增值税的 $5\%+3\%+2\%=10\%$ ，即 133.33 元/亩。

(5) 年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

(6) 土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险

系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

(7) 增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

(8) 地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,263,294.74 元

3. 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 2023 年 6 月 30 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，由于 2021 年第三季度后不再公布地价水平，因此，本次按照停止公布前几期的平均增长率推算 2023 年第二季度的地价水平为 3918。

因此，期日修正系数=3918/3656=1.0717

(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：

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

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（28.88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 $K_2=0.9229$

（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 0.9081

（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=4,531.70 元/平方米

（7）评估结果

土地价值=土地单价×面积=12,086,049.19 元

（六）评估结果及增减值分析

1.农用地

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,513,123.58 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,263,294.74 元；两种评估结果相差 12,249,828.84 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,513,123.58 元。

2.其他商服用地

经基准地价系数修正法评估，评估对象价值为 12,086,049.19 元。

3.根据上述评估程序，土地使用权评估值为 27,599,172.77 元，较账面价值 3,655,535.69 元增值 23,943,637.08 元，增值率为 655.00%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 4,731,756.87 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 4,731,756.87 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 4,731,756.87 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	4,731,756.87	4,731,756.87	-	-
流动负债合计	4,731,756.87	4,731,756.87	-	-
负债合计	4,731,756.87	4,731,756.87	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 369.62 万元，评估值 2,763.99 万元，增值 2,394.37 万元，增值率为 647.79%；负债账面价值为 473.18 万元，评估值 473.18 万元；净资产账面值为-103.56 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 2,290.81 万元，增值 2,394.37 万元，增值率为 2,312.06%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.13：长期股权投资——启东远融农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 20 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 3,225,300.00 元、5,352,764.00 元和-2,127,464.00 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 5,044.81 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。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 5,044.81 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 50,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 50,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 50,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	164,565.30	246.85	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=30,113,956.21 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=6,339,965.00 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 30,113,956.21 元；经收益法评估，评估对象价值为 6,339,965.00 元；两种评估结果相差 23,773,991.20 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 30,113,956.21 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 30,113,956.21 元，较账面价值 3,170,055.19 元增值 26,943,901.02 元，增值率为 850%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 5,352,764.00 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 5,352,764.00 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 5,352,764.00 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	5,352,764.00	5,352,764.00	-	-
流动负债合计	5,352,764.00	5,352,764.00	-	-
负债合计	5,352,764.00	5,352,764.00	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 322.53 万元，评估值 3,016.92 万元，增值 2,694.39 万元，增值率为 835.39%；负债账面价值为 535.28 万元，评估值 535.28 万元；净资产账面值为-212.75 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 2,481.64 万元，增值 2,694.39 万元，增值率为 1,266.46%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.14：长期股权投资——启东富瑞农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2008 年 12 月 26 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,806,704.48 元、2,046,626.15 元和-239,921.67 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 3,409.87 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。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 3,409.87 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为-9,800.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为-9,800.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为-9,800.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	72,820.00	109.23	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=13,325,399.04 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=2,805,428.92 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 13,325,399.04 元；经收益法评估，评估对象价值为 2,805,428.92 元；两种评估结果相差 10,519,970.12 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 13,325,399.04 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 13,325,399.04 元，较账面价值 1,813,094.61 元增值 11,512,304.43 元，增值率为 635%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,046,626.15 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,046,626.15 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,046,626.15 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,046,626.15	2,046,626.15	-	-
流动负债合计	2,046,626.15	2,046,626.15	-	-
负债合计	2,046,626.15	2,046,626.15	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 180.67 万元，评估值 1,331.90 万元，增值 1,151.23 万元，增值率为 637.20%；负债账面价值为 204.66 万元，评估值 204.66 万元；净资产账面值为-23.99 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,127.24 万元，增值 1,151.23 万元，增值率为 4,798.79%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.15：长期股权投资——启东欣融农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 18 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,301,256.45 元、2,672,768.52 元和-371,512.07 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 6,052.25 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。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 6,052.25 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 140,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 140,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 140,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	85,147.00	127.72	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,552,394.07 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,271,555.57 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,552,394.07 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,271,555.57 元；两种评估结果相差 12,280,838.51 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,552,394.07 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,552,394.07 元，较账面价值 2,155,004.20 元增值 13,397,389.87 元，增值率为 622%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,672,768.52 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,672,768.52 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,672,768.52 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,672,768.52	2,672,768.52	-	-
流动负债合计	2,672,768.52	2,672,768.52	-	-
负债合计	2,672,768.52	2,672,768.52	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 230.13 万元，评估值 1,569.87 万元，增值 1,339.74 万元，增值率为 582.17%；负债账面价值为 267.28 万元，评估值 267.28 万元；净资产账面值为-37.15 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,302.59 万元，增值 1,339.74 万元，增值率为 3,606.30%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.16：长期股权投资——启东恒天农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2008 年 12 月 26 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,952,606.62 元、2,251,112.31 元和-298,505.69 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 8,203.77 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。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 8,203.77 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为-14,800.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为-14,800.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为-14,800.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	78,688.00	118.03	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=14,399,189.78 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,031,496.71 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 14,399,189.78 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,031,496.71 元；两种评估结果相差 11,367,693.07 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 14,399,189.78 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 14,399,189.78 元，较账面价值 1,959,202.85 元增值 12,439,986.93 元，增值率为 635%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,251,112.31 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,251,112.31 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,251,112.31 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,251,112.31	2,251,112.31	-	-
流动负债合计	2,251,112.31	2,251,112.31	-	-
负债合计	2,251,112.31	2,251,112.31	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 195.26 万元，评估值 1,439.26 万元，增值 1,244.00 万元，增值率为 637.10%；负债账面价值为 225.11 万元，评估值 225.11 万元；净资产账面值为-29.85 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,214.15 万元，增值 1,244.00 万元，增值率为 4,167.50%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.17：长期股权投资——启东富欣现代农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2003 年 12 月 24 日，公司注册资本人民币 400 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	400.00	400.00	100.00
合 计	400.00	400.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,967,431.08 元、0.00 元和 1,967,431.08 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 4,204.98 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。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 4,204.98 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 110,429.15 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 110,429.15 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 110,429.15 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	87,799.00	131.70	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，

且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

(5) 土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

(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

=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

(7) 年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

(8) 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。

(9) 评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

(10) 评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=16,036,791.05 元

2.收益法测算过程

(1) 租金的确定

本次根据地租进行评估,经市场调查,评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩,不含税价为 1,333.33 元/亩。

(2) 管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责,因此管理、维护等费用为 0。

(3) 土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税,因此土地使用税为 0。

(4) 税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%,即 133.33 元/亩。

(5) 年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

(6) 土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率,即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计;农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险,目前,国内农产品价格已经完全市场化,风险系数一般为 1%左右,故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

(7) 增长率

根据市场调查,该地区农用地租金年增长率约为 2%。

(8) 地价的计算

计算公式为:

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中:

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,373,451.88 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 16,036,791.05 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,373,451.88 元；两种评估结果相差 12,663,339.17 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 16,036,791.05 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 16,036,791.05 元，较账面价值 1,852,796.95 元增值 14,183,994.10 元，增值率为 766%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 196.74 万元，评估值 1,690.34 万元，增值 1,418.40 万元，增值率为 720.95%；负债账面价值为 0.00 万元，评估值 0.00 万元；净资产账面值为 196.74 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,690.34 万元，增值 1,418.40 万元，增值率为 720.95%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.18：长期股权投资——启东鹏伟农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 20 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,010,782.12 元、2,706,064.00 元和-695,281.88 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于3家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 2,884.80 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。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 2,884.80 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 38,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 38,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 38,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	89,607.00	134.41	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=16,367,028.50 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,442,919.65 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 16,367,028.50 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,442,919.65 元；两种评估结果相差 12,924,108.85 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 16,367,028.50 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 16,367,028.50 元，较账面价值 1,969,697.32 元增值 14,397,331.18 元，增值率为 731%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,706,064.00 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,706,064.00 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,706,064.00 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,706,064.00	2,706,064.00	-	-
流动负债合计	2,706,064.00	2,706,064.00	-	-
负债合计	2,706,064.00	2,706,064.00	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 201.08 万元，评估值 1,640.81 万元，增值 1,439.73 万元，增值率为 716.00%；负债账面价值为 270.61 万元，评估值 270.61 万元；净资产账面值为-69.53 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,370.20 万元，增值 1,439.73 万元，增值率为 2,070.66%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.19：长期股权投资——启东怡康农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2008 年 12 月 26 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,350,699.58 元、2,808,671.19 元和-457,971.61 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 8,179.22 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。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 8,179.22 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为-14,800.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为-14,800.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为-14,800.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	94,678.00	142.02	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=17,325,214.65 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,647,519.90 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 17,325,214.65 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,647,519.90 元；两种评估结果相差 13,677,694.75 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 17,325,214.65 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 17,325,214.65 元，较账面价值 2,357,320.36 元增值 14,967,894.29 元，增值率为 635%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,808,671.19 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,808,671.19 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,808,671.19 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,808,671.19	2,808,671.19	-	-
流动负债合计	2,808,671.19	2,808,671.19	-	-
负债合计	2,808,671.19	2,808,671.19	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 235.07 万元，评估值 1,731.86 万元，增值 1,496.79 万元，增值率为 636.74%；负债账面价值为 280.87 万元，评估值 280.87 万元；净资产账面值为-45.80 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,450.99 万元，增值 1,496.79 万元，增值率为 3,268.10%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.20：长期股权投资——启东润鹏农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2008 年 12 月 23 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,146,623.96 元、2,511,675.50 元和-365,051.54 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 1,207.49 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。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 1,207.49 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	86,159.00	129.24	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土

地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1.有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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.权属依据

土地使用权证；

4.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）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-不动产》（中评选【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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价

体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,766,314.97 元

2.收益法测算过程

(1) 租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

(2) 管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

(3) 土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

(4) 税金及附加

税金及附加为增值的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

(5) 年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

(6) 土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

(7) 增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

(8) 地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价 \times 宗地面积=3,319,320.93 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,766,314.97 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,319,320.93 元；两种评估结果相差 12,446,994.04 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,766,314.97 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,766,314.97 元，较账面价值 2,145,216.47 元增值 13,621,098.50 元，增值率为 635%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,511,675.50 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

(四) 评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,511,675.50 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,511,675.50 元。

(五) 负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,511,675.50	2,511,675.50	-	-
流动负债合计	2,511,675.50	2,511,675.50	-	-
负债合计	2,511,675.50	2,511,675.50	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 214.66 万元，评估值 1,576.77 万元，增值 1,362.11 万元，增值率为 634.54%；负债账面价值为 251.17 万元，评估值 251.17 万元；净资产账面值为-36.51 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,325.60 万元，增值 1,362.11 万元，增值率为-3,730.79%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.21：长期股权投资——启东鹏天农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 18 日，公司注册资本人民币 80 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	80.00	80.00	100.00
合 计	80.00	80.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,896,560.48 元、2,306,764.00 元和-410,203.52 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 5,183.13 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。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 5,183.13 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 35,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 35,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 35,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m ²	亩	
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	31.83	84,438.00	126.66	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,422,892.77 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,244,314.06 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,422,892.77 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,244,314.06 元；两种评估结果相差 12,178,578.71 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,422,892.77 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,422,892.77 元，较账面价值 1,896,560.48 元增值 13,566,715.42 元，增值率为 715.33%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,306,764.00 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,306,764.00 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,306,764.00 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,306,764.00	2,306,764.00	-	-
流动负债合计	2,306,764.00	2,306,764.00	-	-
负债合计	2,306,764.00	2,306,764.00	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 189.66 万元，评估值 1,554.73 万元，增值 1,356.67 万元，增值率为 715.32%；负债账面价值为 230.68 万元，评估值 230.68 万元；净资产账面值为-41.02 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,324.05 万元，增值 1,356.67 万元，增值率为 3,307.34%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.22：长期股权投资——启东力天农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2008 年 12 月 26 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,932,979.25 元、2,223,549.46 元和-290,570.21 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 3,332.23 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。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 3,332.23 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为-9,800.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为-9,800.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为-9,800.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	77,895.00	116.84	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=14,254,077.98 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,000,945.97 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 14,254,077.98 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,000,945.97 元；两种评估结果相差 11,253,132.01 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 14,254,077.98 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 14,254,077.98 元，较账面价值 1,939,447.02 元增值 12,314,630.96 元，增值率为 635%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,223,549.46 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,223,549.46 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,223,549.46 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,223,549.46	2,223,549.46	-	-
流动负债合计	2,223,549.46	2,223,549.46	-	-
负债合计	2,223,549.46	2,223,549.46	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 193.29 万元，评估值 1,424.76 万元，增值 1,231.47 万元，增值率为 637.11%；负债账面价值为 222.35 万元，评估值 222.35 万元；净资产账面值为-29.06 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,202.41 万元，增值 1,231.47 万元，增值率为 4,237.68%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.23：长期股权投资——启东富鹏现代农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2003 年 12 月 24 日，公司注册资本人民币 300 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	300.00	300.00	100.00
合 计	300.00	300.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,028,108.85 元、221,767.66 元和 1,806,341.19 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于3家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 1,492.11 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。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 1,492.11 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 40,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 40,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 40,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	90,368.00	135.55	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，

且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

(5) 土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

(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

=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

(7) 年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

(8) 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。

(9) 评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

(10) 评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=16,506,027.78 元

2.收益法测算过程

(1) 租金的确定

本次根据地租进行评估,经市场调查,评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元。亩,不含税价为 1,333.33 元/亩。

(2) 管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责,因此管理、维护等费用为 0。

(3) 土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税,因此土地使用税为 0。

(4) 税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%,即 133.33 元/亩。

(5) 年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

(6) 土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率,即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计;农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险,目前,国内农产品价格已经完全市场化,风险系数一般为 1%左右,故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

(7) 增长率

根据市场调查,该地区农用地租金年增长率约为 2%。

(8) 地价的计算

计算公式为:

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中:

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,472,159.13 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 16,506,027.78 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,472,159.13 元；两种评估结果相差 13,033,868.65 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 16,506,027.78 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 16,506,027.78 元，较账面价值 1,986,416.74 元增值 14,519,611.04 元，增值率为 731%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 221,767.66 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 221,767.66 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 221,767.66 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	221,767.66	221,767.66	-	-
流动负债合计	221,767.66	221,767.66	-	-
负债合计	221,767.66	221,767.66	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 202.81 万元，评估值 1,654.77 万元，增值 1,451.96 万元，增值率为 715.92%；负债账面价值为 22.18 万元，评估值 22.18 万元；净资产账面值为 180.63 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,632.59 万元，增值 1,451.96 万元，增值率为 803.83%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.24：长期股权投资——启东富腾农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 19 日，公司注册资本人民币 80 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	80.00	80.00	100.00
合 计	80.00	80.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,154,381.66 元、2,206,764.00 元和-52,382.34 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 2,619.75 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。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 2,619.75 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 38,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 38,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 38,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	83,354.00	125.03	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,224,896.42 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,202,664.13 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,224,896.42 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,202,664.13 元；两种评估结果相差 12,022,232.29 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,224,896.42 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,224,896.42 元，较账面价值 2,113,561.91 元增值 13,111,334.51 元，增值率为 620%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,206,764.00 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,206,764.00 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,206,764.00 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,206,764.00	2,206,764.00	-	-
流动负债合计	2,206,764.00	2,206,764.00	-	-
负债合计	2,206,764.00	2,206,764.00	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 215.44 万元，评估值 1,526.57 万元，增值 1,311.13 万元，增值率为 608.58%；负债账面价值为 220.68 万元，评估值 220.68 万元；净资产账面值为-5.24 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,305.89 万元，增值 1,311.13 万元，增值率为-25,021.56%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.25：长期股权投资——启东鹏开农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 19 日，公司注册资本人民币 60 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	60.00	60.00	100.00
合 计	60.00	60.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,927,272.24 元、2,552,764.00 元和-625,491.76 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 3,216.16 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。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 3,216.16 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为-4,800.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为-4,800.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为-4,800.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	87,747.00	131.62	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=16,027,293.07 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,371,453.91 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 16,027,293.07 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,371,453.91 元；两种评估结果相差 12,655,839.15 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 16,027,293.07 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 16,027,293.07 元，较账面价值 1,928,856.08 元增值 14,098,436.99 元，增值率为 731%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,552,764.00 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,552,764.00 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,552,764.00 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,552,764.00	2,552,764.00	-	-
流动负债合计	2,552,764.00	2,552,764.00	-	-
负债合计	2,552,764.00	2,552,764.00	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 192.73 万元，评估值 1,602.57 万元，增值 1,409.84 万元，增值率为 731.51%；负债账面价值为 255.28 万元，评估值 255.28 万元；净资产账面值为-62.55 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,347.29 万元，增值 1,409.84 万元，增值率为 2,253.94%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.26：长期股权投资——启东欣伟农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 19 日，公司注册资本人民币 80 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	80.00	80.00	100.00
合 计	80.00	80.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 3,574,893.81 元、4,261,257.72 元和-686,363.91 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于3家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 2,094.18 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。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 2,094.18 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 40,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 40,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 40,200.00 元。

二、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和商业用地，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	80,045.00	120.07	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	28.88	2,667.00	4.00	出让

（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用地/其他商服用地，评估设定用途亦为农用地/其他商服用地；法定出让最高使用年期

50年/40年，剩余使用年期为31.83年/28.88年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为31.96年/28.88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为二通一平/三通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- （7）《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
- （8）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （9）《企业会计准则》；
- （10）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （11）《监管规则适用指引—评估类第1号》；
- （12）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

1.对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

2.对于商服用地，根据市场调查，被投资单位商服用地所在区域同类土地的出租和交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用收益法和市场法；由于评估对象无开发计划，因此不适应假设开发法；由于启东市已建立完整的商服用地基准地价体系，因此适应基准地价系数修正法。

综上，对于商服用地采用基准地价系数修正法进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地取得费} \times \text{开发周期} \times 3.55\% + \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times 3.55\% \\ &= 3,606.32 \text{ 元/亩} \end{aligned}$$

(4) 投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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%。

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

(5) 土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{开发周期} \times 20\% \\ &= 23,203.45 \text{ 元/亩} \end{aligned}$$

(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：

$$\begin{aligned} \text{土地价格} &= \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益} \\ &= 139,220.71 \text{ 元/亩，折合 } 208.83 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(7) 年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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 $K_2=0.85$

(8) 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。

(9) 评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

(10) 评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=14,620,496.12 元

2.收益法测算过程

(1) 租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

(2) 管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

(3) 土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

(4) 税金及附加

税金及附加为增值的 $5\%+3\%+2\%=10\%$ ，即 133.33 元/亩。

(5) 年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

(6) 土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险

系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

(7) 增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

(8) 地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,075,524.27 元

3. 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 2023 年 6 月 30 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，由于 2021 年第三季度后不再公布地价水平，因此，本次按照停止公布前几期的平均增长率推算 2023 年第二季度的地价水平为 3918。

因此，期日修正系数=3918/3656=1.0717

(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：

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

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（28.88 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 $K_2=0.9229$

（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 0.9081

（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=4,531.70 元/平方米

（7）评估结果

土地价值=土地单价×面积=12,086,049.19 元

（六）评估结果及增减值分析

1.农用地

经成本逼近法评估，评估对象价值为 14,620,496.12 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,075,524.27 元；两种评估结果相差 11,544,971.85 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 14,620,496.12 元。

2.其他商服用地

经基准地价系数修正法评估，评估对象价值为 12,086,049.19 元。

3.根据上述评估程序，土地使用权评估值为 26,706,545.31 元，较账面价值 3,532,599.63 元增值 23,173,945.68 元，增值率为 656.00%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 4,261,257.72 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 4,261,257.72 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 4,261,257.72 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	4,261,257.72	4,261,257.72	-	-
流动负债合计	4,261,257.72	4,261,257.72	-	-
负债合计	4,261,257.72	4,261,257.72	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 357.49 万元，评估值 2,674.88 万元，增值 2,317.39 万元，增值率为 648.24%；负债账面价值为 426.13 万元，评估值 426.13 万元；净资产账面值为-68.64 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 2,248.75 万元，增值 2,317.39 万元，增值率为 3,376.15%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.27：长期股权投资——启东鹏程农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 18 日，公司注册资本人民币 80 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	80.00	80.00	100.00
合计	80.00	80.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,956,005.35 元、2,302,764.00 元和-346,758.65 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 4,205.27 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。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 4,205.27 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 60,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 60,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 60,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	86,051.00	129.08	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,717,512.80 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,306,289.45 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,717,512.80 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,306,289.45 元；两种评估结果相差 12,411,223.35 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,717,512.80 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,717,512.80 元，较账面价值 1,891,600.08 元增值 13,825,912.72 元，增值率为 731%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,302,764.00 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,302,764.00 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,302,764.00 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,302,764.00	2,302,764.00	-	-
流动负债合计	2,302,764.00	2,302,764.00	-	-
负债合计	2,302,764.00	2,302,764.00	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 195.60 万元，评估值 1,578.19 万元，增值 1,382.59 万元，增值率为 706.85%；负债账面价值为 230.28 万元，评估值 230.28 万元；净资产账面值为-34.68 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,347.91 万元，增值 1,382.59 万元，增值率为 3,986.71%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.28：长期股权投资——启东融天农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 17 日，公司注册资本人民币 60 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	60.00	60.00	100.00
合 计	60.00	60.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,010,412.31 元、2,602,764.00 元和-592,351.69 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于3家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 4,441.81 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。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 4,441.81 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 40,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 40,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 40,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	89,428.00	134.14	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=16,334,333.53 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价 \times 宗地面积=3,436,042.03 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 16,334,333.53 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,436,042.03 元；两种评估结果相差 12,898,291.50 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 16,334,333.53 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 16,334,333.53 元，较账面价值 1,965,770.50 元增值 14,368,563.03 元，增值率为 731%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,602,764.00 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,602,764.00 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,602,764.00 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,602,764.00	2,602,764.00	-	-
流动负债合计	2,602,764.00	2,602,764.00	-	-
负债合计	2,602,764.00	2,602,764.00	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 201.04 万元，评估值 1,637.89 万元，增值 1,436.85 万元，增值率为 714.71%；负债账面价值为 260.28 万元，评估值 260.28 万元；净资产账面值为-59.24 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,377.61 万元，增值 1,436.85 万元，增值率为 2,425.47%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.29：长期股权投资——启东中融农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2008 年 12 月 23 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,140,562.70 元、2,513,766.82 元和-373,204.12 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 3,581.25 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。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 3,581.25 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为-9,800.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为-9,800.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为-9,800.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	86,222.00	129.33	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,777,843.40 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,321,748.04 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,777,843.40 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,321,748.04 元；两种评估结果相差 12,456,095.36 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,777,843.40 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,777,843.40 元，较账面价值 2,146,781.45 元增值 13,631,061.95 元，增值率为 635%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,513,766.82 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,513,766.82 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,513,766.82 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,513,766.82	2,513,766.82	-	-
流动负债合计	2,513,766.82	2,513,766.82	-	-
负债合计	2,513,766.82	2,513,766.82	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 214.06 万元，评估值 1,577.16 万元，增值 1,363.10 万元，增值率为 636.78%；负债账面价值为 251.38 万元，评估值 251.38 万元；净资产账面值为-37.32 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,325.78 万元，增值 1,363.10 万元，增值率为 3,652.47%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.30：长期股权投资——启东泰瑞农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2008 年 12 月 23 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,799,321.84 元、2,036,086.92 元和-236,765.08 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 3,554.00 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。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 3,554.00 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为-9,800.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为-9,800.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为-9,800.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	72,517.00	108.77	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=13,269,952.79 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=2,793,755.68 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 13,269,952.79 元；经收益法评估，评估对象价值为 2,793,755.68 元；两种评估结果相差 10,476,197.11 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 13,269,952.79 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 13,269,952.79 元，较账面价值 1,805,567.84 元增值 11,464,384.95 元，增值率为 635%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,036,086.92 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,036,086.92 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,036,086.92 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,036,086.92	2,036,086.92	-	-
流动负债合计	2,036,086.92	2,036,086.92	-	-
负债合计	2,036,086.92	2,036,086.92	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 179.94 万元，评估值 1,326.38 万元，增值 1,146.44 万元，增值率为 637.12%；负债账面价值为 203.61 万元，评估值 203.61 万元；净资产账面值为-23.67 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,122.77 万元，增值 1,146.44 万元，增值率为 4,843.43%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.31：长期股权投资——启东鹏路农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 19 日，公司注册资本人民币 80 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	80.00	80.00	100.00
合 计	80.00	80.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,984,879.54 元、2,357,764.00 元和-372,884.46 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 3,398.04 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。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 3,398.04 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 38,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 38,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 38,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	88,404.00	132.61	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=16,147,296.39 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价 \times 宗地面积=3,396,697.46 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 16,147,296.39 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,396,697.46 元；两种评估结果相差 12,750,598.93 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 16,147,296.39 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 16,147,296.39 元，较账面价值 1,943,281.50 元增值 14,204,014.89 元，增值率为 731%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,357,764.00 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,357,764.00 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,357,764.00 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,357,764.00	2,357,764.00	-	-
流动负债合计	2,357,764.00	2,357,764.00	-	-
负债合计	2,357,764.00	2,357,764.00	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 198.49 万元，评估值 1,618.89 万元，增值 1,420.40 万元，增值率为 715.60%；负债账面价值为 235.78 万元，评估值 235.78 万元；净资产账面值为-37.29 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,383.11 万元，增值 1,420.40 万元，增值率为 3,809.06%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.32：长期股权投资——启东向欣农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2008 年 12 月 26 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,764,611.46 元、1,987,757.79 元和-223,146.33 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 8,358.53 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。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 8,358.53 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为-14,800.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为-14,800.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为-14,800.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	71,131.00	106.70	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=13,016,327.37 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=2,740,359.30 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 13,016,327.37 元；经收益法评估，评估对象价值为 2,740,359.30 元；两种评估结果相差 10,275,968.07 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 13,016,327.37 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 13,016,327.37 元，较账面价值 1,771,052.93 元增值 11,245,274.44 元，增值率为 635%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 1,987,757.79 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 1,987,757.79 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 1,987,757.79 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	1,987,757.79	1,987,757.79	-	-
流动负债合计	1,987,757.79	1,987,757.79	-	-
负债合计	1,987,757.79	1,987,757.79	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 176.47 万元，评估值 1,300.99 万元，增值 1,124.52 万元，增值率为 637.23%；负债账面价值为 198.78 万元，评估值 198.78 万元；净资产账面值为-22.31 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,102.21 万元，增值 1,124.52 万元，增值率为 5,040.43%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.33：长期股权投资——启东鹏融现代农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2003 年 12 月 24 日，公司注册资本人民币 500 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	500.00	500.00	100.00
合 计	500.00	500.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 3,823,561.68 元、0.00 元和 3,823,561.68 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 1,958.09 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。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 1,958.09 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 1,897,432.74 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 1,897,432.74 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 1,897,432.74 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	87,534.00	131.30	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，

且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

(5) 土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

(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

=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

(7) 年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

(8) 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。

(9) 评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

(10) 评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,988,387.88 元

2.收益法测算过程

(1) 租金的确定

本次根据地租进行评估,经市场调查,评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元。亩,不含税价为 1,333.33 元/亩。

(2) 管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责,因此管理、维护等费用为 0。

(3) 土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税,因此土地使用税为 0。

(4) 税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%,即 133.33 元/亩。

(5) 年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

(6) 土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率,即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计;农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险,目前,国内农产品价格已经完全市场化,风险系数一般为 1%左右,故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

(7) 增长率

根据市场调查,该地区农用地租金年增长率约为 2%。

(8) 地价的计算

计算公式为:

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中:

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,363,269.93 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,988,387.88 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,363,269.93 元；两种评估结果相差 12,625,117.95 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,988,387.88 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,988,387.88 元，较账面价值 1,924,170.85 元增值 14,064,217.03 元，增值率为 731%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 382.36 万元，评估值 1,788.78 万元，增值 1,406.42 万元，增值率为 367.83%；负债账面价值为 0.00 万元，评估值 0.00 万元；净资产账面值为 382.36 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,788.78 万元，增值 1,406.42 万元，增值率为 367.83%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.34：长期股权投资——启东飞融农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 20 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,579,303.79 元、3,107,289.36 元和-527,985.57 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 1,807.44 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。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 1,807.44 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 40,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 40,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 40,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	87,556.00	131.33	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,992,406.25 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,364,115.23 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,992,406.25 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,364,115.23 元；两种评估结果相差 12,628,291.03 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,992,406.25 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,992,406.25 元，较账面价值 2,537,296.35 元增值 13,455,109.90 元，增值率为 530%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 3,107,289.36 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 3,107,289.36 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 3,107,289.36 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	3,107,289.36	3,107,289.36	-	-
流动负债合计	3,107,289.36	3,107,289.36	-	-
负债合计	3,107,289.36	3,107,289.36	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 257.93 万元，评估值 1,603.44 万元，增值 1,345.51 万元，增值率为 521.66%；负债账面价值为 310.73 万元，评估值 310.73 万元；净资产账面值为-52.80 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,292.71 万元，增值 1,345.51 万元，增值率为 2,548.31%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.35：长期股权投资——启东融欣现代农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2003 年 12 月 24 日，公司注册资本人民币 500 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	500.00	500.00	100.00
合 计	500.00	500.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 32,707,684.62 元、38,874,533.12 元和-6,166,848.50 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于3家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 46,040.48 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。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 46,040.48 元。

二、在建工程的评估

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

（一）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.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

2.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/T50291-2015）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。

（二）评估过程

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,2010 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

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2019年之后的变化率与2010年至2019年平均变化率相同,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1.32

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15%,因此,评估对象的工程造价调整指数为0.85

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,造价差异约为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	0.85	1	1.04	1.00	1	1	1.32	6,111.35

(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:

$$\text{专业费} = \text{建安费} \times 6\% = 6,111.35 \times 6\% = 366.68 \text{ 元/平方米}$$

(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:

$$\text{管理费} = \text{建安费} \times 2\% = 6,111.35 \times 2\% = 122.23 \text{ 元/平方米}$$

(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:

$$\text{利息}=(\text{建安费}+\text{专业费}+\text{管理费})\times[(1+\text{利率})^{1/2}-1]=116.13 \text{ 元/平方米}$$

(5) 确定重置全价

$$\text{重置全价}=\text{建安费}+\text{专业费}+\text{管理费}+\text{利息}=6,716.39 \text{ 元/平方米}$$

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60年,现已经使用8.5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

该工程于2015年1月建成,房屋设计使用年限为60年,现已经使用8.5年,剩余使用年限为51.5年,房屋所占土地剩余使用年限为28.88年,根据孰短原则,取剩余年限为28.88年

$$\text{理论成新率}=\text{剩余使用年限}\div(\text{已使用年限}+\text{剩余使用年限})=77\%$$

(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	80	60%
	承重构件	25	良好	22		
	柱、墙面	15	良好	11		
	屋面	20	良好	15		
	地面	15	良好	10		
装修部分	门窗	50	良好	40	80	20%
	外墙	50	良好	40		
安装部分	上下水管道	50	良好	40	80	20%
	照明设施	50	良好	40		
80%						

故:勘察成新率为80%

$$\begin{aligned} \text{(3) 综合成新率} &= \text{理论成新率}\times 40\% + \text{勘察成新率}\times 60\% \\ &= 79\% \end{aligned}$$

5.评估值计算:

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\
 &= 6,716.39 \times 2382 \times 79\% \\
 &= 12,638,768.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

（三）评估结果及增减值分析

经评估，在建工程评估值为 12,638,768.00 元，较账面减值-522,523.06 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。

三、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和商业用地，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	209,082.00	313.62	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	28.88	4,666.00	7.00	出让

（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用地/其他商服用地，评估设定用途亦为农用地/其他商服用地；法定出让最高使用年期 50 年/40 年，剩余使用年期为 31.96 年/28.88 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 年/28.88 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为二通一平/三通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；

- (3) 《中华人民共和国资产评估法》
- (4) 《中华人民共和国证券法》；
- (5) 《中华人民共和国房地产管理法》；
- (6) 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- (7) 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
- (8) 《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- (9) 《企业会计准则》；
- (10) 《资产评估行业财政监督管理办法》；
- (11) 《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- (12) 其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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) 评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

1. 对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进

行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

2.对于商服用地，根据市场调查，被投资单位商服用地所在区域同类土地的出租和交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用收益法和市场法；由于评估对象无开发计划，因此不适应假设开发法；由于启东市已建立完整的商服用地基准地价体系，因此适应基准地价系数修正法。

综上，对于商服用地采用基准地价系数修正法进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

(5) 土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

(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

=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

(7) 年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

(8) 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。

(9) 评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

(10) 评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=38,260,108.25 元

2.收益法测算过程

(1) 租金的确定

本次根据地租进行评估,经市场调查,评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元。亩,不含税价为 1,333.33 元/亩。

(2) 管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责,因此管理、维护等费用为 0。

(3) 土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税,因此土地使用税为 0。

(4) 税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%,即 133.33 元/亩。

(5) 年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

(6) 土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率,即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计;农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险,目前,国内农产品价格已经完全市场化,风险系数一般为 1%左右,故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

(7) 增长率

根据市场调查,该地区农用地租金年增长率约为 2%。

(8) 地价的计算

计算公式为:

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中:

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=8,054,994.36 元

3.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 2023 年 6 月 30 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，由于 2021 年第三季度后不再公布地价水平，因此，本次按照停止公布前几期的平均增长率推算 2023 年第二季度的地价水平为 3918。

因此，期日修正系数= $3918/3656=1.0717$

（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（28.88 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 $K_2=0.9229$

（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 0.9081

（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=4,531.70 元/平方米

（7）评估结果

土地价值=土地单价×面积=21,144,921.46 元

（六）评估结果及增减值分析

1.农用地

经成本逼近法评估，评估对象价值为 38,260,108.25 元；经收益法评估，评估对象价值为 8,054,994.36 元；两种评估结果相差 30,205,113.89 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 38,260,108.25 元。

2.其他商服用地

经基准地价系数修正法评估，评估对象价值为 21,144,921.46 元。

3.根据上述评估程序，土地使用权评估值为 59,405,029.71 元，较账面价值 21,468,807.83 元增值 37,936,221.88 元，增值率为 176.70%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

四、负债的评估

（一）评估范围

纳入评估范围的负债为流动负债，具体为应交税费和其他应付款，账面价值明细

如下：

科目名称	账面值
应交税费	150.00
其它应付款	38,874,383.12
流动负债合计	38,874,533.12
负债合计	38,874,533.12

（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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

1.应交税费

纳入评估范围内的应交税费账面值 150.00 元。为被评估单位应缴纳的个人所得税。

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 150.00 元

2.其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 38,874,383.12 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 38,874,383.12 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
应交税费	150.00	150.00		
其它应付款	38,874,383.12	38,874,383.12	-	-
流动负债合计	38,874,533.12	38,874,533.12	-	-
负债合计	38,874,533.12	38,874,533.12	-	-

五、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 3,270.77 万元，评估值 7,208.03 万元，增值 3,937.26 万元，增值率为 120.38%；负债账面价值为 3,887.45 万元，评估值 3,887.45 万元；净资产账面值为 -616.68 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 3,320.58 万元，增值 3,937.26 万元，增值率为-638.46%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.36：长期股权投资——启东鹏地农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 2 月 3 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,837,050.50 元、2,422,767.37 元和-585,716.87 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于3家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 2,509.41 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。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 2,509.41 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 48,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 48,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 48,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	81,258.00	121.89	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=14,842,054.77 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,122,130.69 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 14,842,054.77 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,122,130.69 元；两种评估结果相差 11,719,924.08 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 14,842,054.77 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 14,842,054.77 元，较账面价值 1,786,341.09 元增值 13,055,713.68 元，增值率为 731%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,422,767.37 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,422,767.37 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,422,767.37 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,422,767.37	2,422,767.37	-	-
流动负债合计	2,422,767.37	2,422,767.37	-	-
负债合计	2,422,767.37	2,422,767.37	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 183.70 万元，评估值 1,489.28 万元，增值 1,305.58 万元，增值率为 710.71%；负债账面价值为 242.28 万元，评估值 242.28 元；净资产账面值为-58.58 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,247.00 万元，增值 1,305.58 万元，增值率为 2,228.71%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.37：长期股权投资——启东富越农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 19 日，公司注册资本人民币 80 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	80.00	80.00	100.00
合 计	80.00	80.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 3,046,440.19 元、3,173,803.06 元和-127,362.87 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 130,070.01 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。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 130,070.01 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 80,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 80,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 80,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	99,560.00	149.34	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=18,218,576.33 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,835,601.53 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 18,218,576.33 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,835,601.53 元；两种评估结果相差 14,382,974.81 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 18,218,576.33 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 18,218,576.33 元，较账面价值 2,836,170.18 元增值 15,382,406.15 元，增值率为 542%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 3,173,803.06 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 3,173,803.06 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 3,173,803.06 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	3,173,803.06	3,173,803.06	-	-
流动负债合计	3,173,803.06	3,173,803.06	-	-
负债合计	3,173,803.06	3,173,803.06	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 304.65 万元，评估值 1,842.89 万元，增值 1,538.24 万元，增值率为 504.92%；负债账面价值为 317.38 万元，评估值 317.38 万元；净资产账面值为-12.73 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,525.51 万元，增值 1,538.24 万元，增值率为 12,083.58%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.38：长期股权投资——启东融东农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 2 月 3 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,540,629.47 元、3,053,246.26 元和-512,616.79 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 1,800.19 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。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 1,800.19 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 40,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 40,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 40,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	86,004.00	129.01	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=15,737,951.38 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,313,349.47 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 15,737,951.38 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,313,349.47 元；两种评估结果相差 12,424,601.90 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 15,737,951.38 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 15,737,951.38 元，较账面价值 2,498,629.28 元增值 13,239,322.10 元，增值率为 530%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,511,675.50 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 3,053,246.26 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 3,053,246.26 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	3,053,246.26	3,053,246.26	-	-
流动负债合计	3,053,246.26	3,053,246.26	-	-
负债合计	3,053,246.26	3,053,246.26	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 254.06 万元，评估值 1,578.00 万元，增值 1,323.94 万元，增值率为 521.11%；负债账面价值为 305.32 万元，评估值 305.32 万元；净资产账面值为-51.26 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,272.68 万元，增值 1,323.94 万元，增值率为 2,582.79%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.39：长期股权投资——启东欣飞农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 1 月 19 日，公司注册资本人民币 80 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	80.00	80.00	100.00
合计	80.00	80.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 2,713,929.34 元、3,013,154.29 元和 -299,224.95 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 7,242.43 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。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 7,242.43 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为-14,800.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为-14,800.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为-14,800.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	92,085.00	138.13	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，需进行年期修正，修正公式为：

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

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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=16,850,719.18 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=3,547,623.21 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 16,850,719.18 元；经收益法评估，评估对象价值为 3,547,623.21 元；两种评估结果相差 13,303,095.97 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 16,850,719.18 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 16,850,719.18 元，较账面价值 2,721,486.91 元增值 14,129,232.27 元，增值率为 519%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 3,013,154.29 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 3,013,154.29 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 3,013,154.29 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	3,013,154.29	3,013,154.29	-	-
流动负债合计	3,013,154.29	3,013,154.29	-	-
负债合计	3,013,154.29	3,013,154.29	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 271.39 万元，评估值 1,684.31 万元，增值 1,412.92 万元，增值率为 520.62%；负债账面价值为 301.32 万元，评估值 301.32 万元；净资产账面值为-29.93 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,382.99 万元，增值 1,412.92 万元，增值率为 4,720.75%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.40：长期股权投资——启东鹏峰农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2005 年 2 月 3 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,434,334.22 元、1,782,767.38 元和-348,433.16 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确,因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析,本次评估不适宜采用收益法。

(三) 市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,与被评估单位处于同一行业的上市公司较少,无法满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少(少于 3 家),无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析,本次评估不适宜采用市场法。

(四) 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

(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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款,款账面值 2,146.22 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。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 2,146.22 元。

（二）其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为 40,200.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为 40,200.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为 40,200.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.83	63,308.00	94.96	出让

（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用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.83 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.83 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为二通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发

的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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，本次评估取开发年投资回报率 10%。

投资利润=（土地取得费+土地开发费）×开发周期×10%

=10,219.18 元/亩

（5）土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×开发周期×20%=23,203.45 元/亩

（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
=139,220.71 元/亩，折合 208.83 元/平方米

（7）年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.83 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=0.85

（8）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。

（9）评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.65 元/平方米

（10）评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=11,563,425.18 元

2.收益法测算过程

（1）租金的确定

本次根据地租进行评估，经市场调查，评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩，不含税价为 1,333.33 元/亩。

（2）管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责，因此管理、维护等费用为 0。

（3）土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税，因此土地使用税为 0。

（4）税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%，即 133.33 元/亩。

（5）年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

（6）土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率，即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计；农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险，目前，国内农产品价格已经完全市场化，风险系数一般为 1%左右，故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

（7）增长率

根据市场调查，该地区农用地租金年增长率约为 2%。

（8）地价的计算

计算公式为：

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,615.09$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=2,432,447.88 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 11,563,425.18 元；经收益法评估，评估对象价值为 2,432,447.88 元；两种评估结果相差 9,130,977.30 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 11,563,425.18 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 11,563,425.18 元，较账面价值 1,391,988.00 元增值 10,171,437.18 元，增值率为 731%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 1,782,767.38 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）对负债的发生时间、业务内容进行了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 1,782,767.38 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 1,782,767.38 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	1,782,767.38	1,782,767.38	-	-
流动负债合计	1,782,767.38	1,782,767.38	-	-
负债合计	1,782,767.38	1,782,767.38	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 143.43 万元，评估值 1,160.57 万元，增值 1,017.14 万元，增值率为 709.15%；负债账面价值为 178.28 万元，评估值 178.28 万元；净资产账面值为-34.85 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 982.29 万元，增值 1,017.14 万元，增值率为-2,918.62%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相应的报批。

附件 2.41：长期股权投资——启东浦合农业发展有限公司

第一部分 基本情况

该公司成立于 2008 年 12 月 23 日，公司注册资本人民币 50 万元。截至评估基准日其股权结构如下所示：

出资方	认缴出资额（万元）	实际出资额（万元）	持股比例（%）
启东鹏腾农业发展有限公司	50.00	50.00	100.00
合 计	50.00	50.00	100.00

根据该公司提供的评估基准日会计报表反映，其资产、负债和股东权益的账面净值分别为 1,930,934.12 元、2,221,323.35 元和-290,389.23 元。

第二部分 评估方法

根据被评估单位提供的资料，评估人员进行了如下分析：

（一）资产基础法适用性分析

1.被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

2.委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

3.评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析，本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法适用性分析

1.被评估单位拥有一块农用地，用于生产经营，但未实行规模化生产，尚未实现盈利。

2.由于被评估单位后期发展方向不明确，未能提供后期的发展规划，因此无法对其

未来收益进行合理的预测。

3.委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料无法满足合并层面收益法评估对评估资料充分性的要求。

4.由于被评估单位后期发展方向不明确，因此无法对其未来收益相关的风险进行合理预测。

综合以上分析，本次评估不适宜采用收益法。

（三）市场法适用性分析

1.中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较少，无法满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

2.在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少（少于 3 家），无法满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析，本次评估不适宜采用市场法。

（四）本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

第三部分 资产基础法评估说明

（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) 货币资金

纳入评估范围内货币资金为银行存款，款账面值 7,876.90 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。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 7,876.90 元。

(二) 其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额为-14,800.00 元，计提坏账准备金 0 元，其他应收款净值为-14,800.00 元。为集团内往来款。

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，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。通过与被评估单位相关人员座谈，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，以判断款项回收的可能性。

经上述评估程序，其他应收款以审定后的账面值作为评估值，评估值为-14,800.00 元。

二、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，已取得国有土地使用权证，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		取得方式
						m2	亩	
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	31.96	77,831.00	116.75	出让

(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

用地，评估设定用途亦为农用地；法定出让最高使用年期 50 年，剩余使用年期为 31.96 年，本次评估中，设定的估价对象土地使用年期为 31.96 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为三通一平。

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，于评估基准日土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

（三）评估依据

1. 有关法律法规依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国公司法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》
- （4）《中华人民共和国证券法》；
- （5）《中华人民共和国房地产管理法》；
- （6）《农用地估价规程》（国家标准 GB/T28406-2012）；
- （7）《企业会计准则》；
- （8）《资产评估行业财政监督管理办法》；
- （9）《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- （10）其它相关法律法规。

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. 权属依据

土地使用权证；

4. 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）评估方法的选择

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、基准地价修正法等衍生方法的

适用性，选择评估方法。

对于农用地，根据市场调查，被投资单位农用地所在区域同类土地的交易极少，且无市场公开资料，无可供选择的案例，因此不适用市场法；由于评估对象为已开发的农用地，因此不适应假设开发法；由于启东市尚未建立完整的国有农用地基准地价体系，因此不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域有类似农用地出租市场，可以通过市场调查获取农用的出租市场租金，因此可以采用收益法进行评估；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，故采用成本逼近法进行评估。

综上，对于农用地采用收益法和成本逼近法分别进行评估。

（五）评估过程

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《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 1 年期 LPR 利息率 3.55% 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×3.55%+土地开发费×开发周期×1/2×3.55%

=3,606.32 元/亩

（4）投资利润

评估对象位于崇明岛，根据近几年崇明岛的开发情况，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%。

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

(5) 土地增值收益

评估对象位于崇明岛，根据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%。

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{开发周期} \times 20\% = 23,203.45 \text{ 元/亩}$$

(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：

$$\begin{aligned} \text{土地价格} &= \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益} \\ &= 139,220.71 \text{ 元/亩，折合 } 208.83 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(7) 年期修正系数

待估宗地设定年期为与最高使用年期不一致时，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 4.55%）

m——待估宗地设定使用年限（31.96 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=0.85

(8) 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。

(9) 评估单价

评估单价=土地价格×年期修正系数×个别因素修正=182.99 元/平方米

(10) 评估结果

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=14,242,366.56 元

2.收益法测算过程

(1) 租金的确定

本次根据地租进行评估,经市场调查,评估对象所在地农用地年租金约为 1400 元/亩,不含税价为 1,333.33 元/亩。

(2) 管理费及维护费

由于农用地出租后管理和维护等由承租人负责,因此管理、维护等费用为 0。

(3) 土地使用税

由于农用地无需缴纳土地使用税,因此土地使用税为 0。

(4) 税金及附加

税金及附加为增值税的 5%+3%+2%=10%,即 133.33 元/亩。

(5) 年纯收益的确定

土地年纯收益=年租金-管理费及维护费-土地使用税-税金及附加=1,200.00 元/亩。

(6) 土地还原率的确定

本次采用安全利率加风险调整法确定土地还原率,即土地还原率=安全利率+风险调整值。

安全利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年期 LPR 利息率 3.55%计;农业投资风险主要包括自然灾害和市场风险,目前,国内农产品价格已经完全市场化,风险系数一般为 1%左右,故本次确认农用地土地还原率为 4.55%。

(7) 增长率

根据市场调查,该地区农用地租金年增长率约为 2%。

(8) 地价的计算

计算公式为:

$$P=A/(r-g)*\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}$$

式中：

P 为每亩土地价格

A 为年纯收益

r 为土地还原率

g 为年增长率

t 为剩余年限

根据上述公式计算出 $P=25,683.81$ 元/亩，则：

委估宗地评估值=评估单价×宗地面积=2,998,480.34 元

（六）评估结果及增减值分析

经成本逼近法评估，评估对象价值为 14,242,366.56 元；经收益法评估，评估对象价值为 2,998,480.34 元；两种评估结果相差 11,243,886.22 元，差异率为 375%，差异主要原因为，土地租金价格与其市场价严重不配比，收益法无法真实的反映土地的市场价格导致，故本次选取成本逼近法评估结果，即土地使用权评估值为 14,242,366.56 元。

根据上述评估程序，土地使用权评估值为 14,242,366.56 元，较账面价值 1,937,857.22 元增值 12,304,509.34 元，增值率为 635%，增值的主要原因为：土地使用权购置时间较早，购置价（账面价值）较低，而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。

三、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 2,221,323.35 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）对负债的发生时间、业务内容进行了了解。

2.评定估算

根据负债的特点，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.其他有关的协议、合同。

（四）评估方法

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,221,323.35 元，系集团内部往来。评估人员对该款项进行了核实，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 2,221,323.35 元。

（五）负债评估结果及增减值分析

经过上述评估过程和评估程序后，负债评估结果及增增减值情况下表所示：

负债评估结果汇总表

金额单位:元

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
其它应付款	2,221,323.35	2,221,323.35	-	-
流动负债合计	2,221,323.35	2,221,323.35	-	-
负债合计	2,221,323.35	2,221,323.35	-	-

四、资产基础法评估结果

经评估，截至评估基准日，启东鹏大农业发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 193.10 万元，评估值 1,423.55 万元，增值 1,230.45 万元，增值率为 637.21%；负债账面价值为 222.13 万元，评估值 222.13 万元；净资产账面值为-29.03 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 1,201.42 万元，增值 1,230.45 万元，增值率为 4,238.55%。

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。企业在进行账务处理时，需按国家有关规定程序，进行相

应的报批。