

江苏恒顺集团有限公司拟收购股权涉及的
镇江恒顺米业有限责任公司93.11%股权价值
资产评估说明

北方亚事评报字[2021]第01-767号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二一年九月五日



目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
一、委托人与被评估单位概况.....	2
二、关于经济行为的说明.....	6
三、关于评估对象和评估范围的说明.....	6
四、关于评估基准日的说明.....	7
五、可能影响评估工作的重大事项的说明.....	7
六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明.....	7
七、资料清单.....	9
第三部分 评估对象与评估范围说明.....	12
一、评估对象与评估范围.....	12
二、实物资产分布情况及特点.....	13
三、企业申报无形资产情况.....	14
四、企业申报表外资产的类型和数量.....	14
五、引用其他机构结论情况.....	14
第四部分 资产核实情况总体说明.....	15
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	15
二、资产核实的主要方法.....	16
三、影响资产核实的事项及处理方法.....	18
四、资产清查核实的结论.....	18
第五部分 资产基础法的评估说明.....	19
一、流动资产评估说明.....	19
二、固定资产的评估说明.....	24
三、在建工程的评估说明.....	41
四、无形资产——其他无形资产（商标权）的评估说明.....	42

五、无形资产——土地使用权的评估说明	44
六、长期待摊费用的评估说明	54
七、负债的评估说明	54
八、评估结论	57
第六部分 收益法的评估说明	59
一、收益法应用简介	59
二、收益法适用条件分析	61
三、收益法评估思路	62
四、企业资产清查核实情况说明	62
五、评估假设和限制条件	67
六、收益法评估依据	68
七、主要竞争对手及企业经营发展优劣势分析	68
八、收益法评估预测及估算过程	77
第七部分 评估结论及分析	95
一、评估结论分析	95
二、评估结论成立的条件	98

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，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。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

二〇二一年九月五日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：江苏恒顺集团有限公司（简称“恒顺集团”）

经营场所：镇江市丹徒新城恒顺大道58号

法定代表人：杭祝鸿

注册资金：55500万人民币

实缴资本：55500万人民币

统一社会信用代码/注册号：913211007168689485

公司类型：有限责任公司(国有控股)

经营范围：食醋、酱菜、酱油、酒类、调味品系列产品、食品及其他包装材料、醋胶囊、藏虫草胶囊及其相关保健食品、食用油脂的生产（限分支机构经营）；预包装食品、散装食品的批发与零售（商品类别限食品流通许可备案核定范围）；百货、五金、交电、建筑材料、食品机械产品、食醋机械产品的销售；技术咨询、服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；粮食、包装材料、橡塑制品、玻璃制品、化工原料（危险品除外）、矿产品、金属材料的销售；资产管理、实业投资、非证券类股权投资；房屋租赁；机械设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位简介

1. 概况

企业名称：镇江恒顺米业有限责任公司（简称“恒顺米业”）

经营场所：镇江市丹徒新城陆村

法定代表人：束锋

注册资金：500.00万人民币

实缴资本：500.00万人民币

统一社会信用代码/注册号：91321112731760177W

公司类型：有限责任公司

经营范围：食品的生产（限《食品生产许可证》载明的食品类别及品种明细）；食品销售（限《食品经营许可证》载明的主体业态和经营项目）；粮食收购；饲料、农副产品（国家有专项规定的除外）的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 历史沿革、股权结构及变更情况

2002年09月16日，江苏恒顺醋业股份有限公司、镇江恒丰酱醋有限公司、江苏恒顺集团有限公司、李建国、赵丽华、孙龙喜、叶红旗共同设立恒顺米业，本期实收资本为183万元。

有限公司设立时的股权结构如下：

股东	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	出资比例（%）
江苏恒顺醋业股份有限公司	109.80	109.80	60.00
镇江恒丰酱醋有限公司	36.60	36.60	20.00
江苏恒顺集团有限公司	12.60	12.60	6.89
李建国	8.00	8.00	4.37
赵丽华	8.00	8.00	4.37
孙龙喜	6.00	6.00	3.28
叶红旗	2.00	2.00	1.09
合 计	183.00	183.00	100.00

2013年，经股东会决议，同意镇江恒丰酱醋有限公司将所持恒顺米业的8%股份转让给康文斌，本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	出资比例（%）
江苏恒顺醋业股份有限公司	109.80	109.80	60.00
镇江恒丰酱醋有限公司	21.96	21.96	12.00
江苏恒顺集团有限公司	12.60	12.60	6.89
李建国	8.00	8.00	4.37
康文斌	14.64	14.64	8.00
孙龙喜	6.00	6.00	3.28
叶红旗	2.00	2.00	1.09
赵丽华	8.00	8.00	4.37
合 计	183.00	183.00	100.00

2014年12月22日，经股东会决议，同意赵丽华将所持恒顺米业的股份分别转

让给康文斌和李建国，本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	出资比例（%）
江苏恒顺醋业股份有限公司	109.80	109.80	60.30
镇江恒丰酱醋有限公司	21.96	21.96	12.00
江苏恒顺集团有限公司	12.60	12.60	6.89
李建国	12.00	12.00	6.56
康文斌	18.64	18.64	10.18
孙龙喜	6.00	6.00	3.28
叶红旗	2.00	2.00	1.09
合计	183.00	183.00	100.00

2020年7月，经股东会决议，镇江恒丰酱醋有限公司将所持12%股份以人民币104.94万的价格转让给江苏恒顺醋业股份有限公司，同时恒顺米业股东会决议增加注册资本317万元，本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	出资比例（%）
江苏恒顺醋业股份有限公司	360.00	360.00	72.00
江苏恒顺集团有限公司	34.44	34.44	6.89
李建国	22.76	22.76	4.55
康文斌	50.93	50.93	10.18
孙龙喜	16.40	16.40	3.28
叶红旗	5.45	5.45	1.09
合计	500.00	500.00	100.00

3. 恒顺米业近年资产及经营状况表

恒顺米业近年资产及负债情况表

单位：万元

项目/年份	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
流动资产	3,215.43	3,468.04	4,511.71	4,500.04
非流动资产	484.70	527.44	738.40	748.41
资产总计	3,700.14	4,995.48	5,250.11	5,248.45
流动负债	3,201.19	5,981.33	4,569.19	4,026.10
非流动负债	84.15	137.68	119.96	119.96
负债合计	3,285.34	6,119.02	4,689.15	4,146.06
所有者权益合计	414.80	876.46	560.96	1,102.39

恒顺米业近年收入及利润情况表

单位：万元

项目/年份	2018年	2019年	2020年	2021年1-6月
一、营业收入	11,611.34	11,897.57	12,699.74	5,005.59
二、营业成本	11,285.00	11,005.79	12,105.68	4,879.73
三、营业利润	70.28	463.08	408.86	17.20
四、利润总额	67.76	459.66	426.52	34.69
五、净利润	67.76	459.66	426.51	31.43

注：以上财务数据来自恒顺米业提供的财务报表，

2018年财务报表已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天衡审[2019]02088号标准无保留意见审计报告；

2019年财务报表已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天衡审[2020]01075号标准无保留意见审计报告；

2020年财务报表已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天衡审[2021]00998号标准无保留意见审计报告；

2021年1-5月财务报表已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所审计，并出具了天衡镇专字[2021]00076号标准无保留意见审计报告。

4. 恒顺米业执行的会计制度

恒顺米业执行企业会计准则及其相关规定

企业现行税率及有关优惠政策

税种	税率	计税依据
增值税	13%、9%	增值税计税销售额
企业所得税	6.25%、12.50%	对外销售 6.25%、12.50%，其他为 0%
城市维护建设税	7%	应交增值税*7%
教育附加	3%	应交增值税*3%
地方教育费附加	2%	应交增值税*2%

5. 委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东，恒顺集团持有恒顺米业6.89%的股份。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告的使用人为经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址：北京市西城区广内大街6号院梓豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-63543069 E-mail: bfyas@ien.com.cn 邮编：100053

二、关于经济行为的说明

根据恒顺集团董事会股东会决议，恒顺集团拟收购恒顺米业93.11%股权，本次评估是确定恒顺米业于评估基准日2021年5月31日的93.11%股权价值，为该经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）评估对象

评估对象为恒顺集团拟收购股权涉及的恒顺米业93.11%股份于2021年5月31日的价值。

（二）评估范围

评估范围为恒顺米业申报并经过天衡会计师事务所（特殊普通合伙）镇江分所审计的截止2021年5月31日的资产及负债，恒顺米业以审计结果作为本次资产评估的申报数据，审定后的资产总额为5,248.45万元，负债总额为4,146.06万元，净资产为1,102.39万元。具体情况见下表：

恒顺米业 2021 年 5 月 31 日资产负债表

单位：元

项目/年份	2021 年 5 月 31 日
流动资产	
货币资金	9,798,341.02
应收票据	
应收账款账面余额	6,408,442.32
应收账款净值	6,566,897.25
预付款项	2,082,095.82
其他应收款账面余额	5,298,765.31
其他应收款净值	5,031,917.54
存货	20,082,879.99
其他流动资产	1,837,713.50
流动资产合计	45,000,445.12
非流动资产	
长期股权投资	
固定资产	7,054,445.56
在建工程	227,920.71
固定资产清理	
无形资产	110,745.87
开发支出	
长期待摊费用	91,016.43
递延所得税资产	

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfyss@icn.com.cn 邮编：100053

其他非流动资产	
非流动资产合计	7,484,128.57
资产总计	52,484,573.69
流动负债:	
短期借款	4,000,000.00
应付账款	659,948.84
预收款项	247,103.83
应付职工薪酬	112,041.99
应交税费	
应付利息	
应付股利	
其他应付款	35,241,901.85
流动负债合计	40,260,996.51
其他非流动负债	1,199,637.68
非流动负债合计:	1,199,637.68
负债合计	41,460,634.19
净资产:	11,023,939.50
负债和所有者权益总计	52,484,573.69

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 未在账面记录的无形资产共1项(其中:商标权1项),本次评估纳入评估范围。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2021年5月31日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考,选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产的整体情况。本次评估基准日由委托人确定,并在《资产评估委托合同》中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

不存在影响评估工作的重大事项。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债清查情况说明

1、清查范围

列入本次评估清查范围的委估资产是评估基准日恒顺米业拥有的全部资产和负债。具体评估对象包括:流动资产、非流动资产(固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用)和负债等。

2、清查工作的组织

为确保评估工作顺利地进行，恒顺米业根据评估机构的要求分部门、分项目于2021年6月20日进行了申报及资产清查。

3、清查结果

委估的资产（负债）的清查结果与《资产评估明细表》所载明的数据一致，亦与天衡会计师事务所（特殊普通合伙）镇江分所审计后的评估基准日会计报表数据一致。

（二）未来经营和收益状况预测说明

公司的主营业务属食品加工业，公司所属行业为制造行业。公司主要业务收入生产销售米。

公司拥有中华人民共和国国家工商行政管理总局核定的《商标注册证》，证书号码：第762326号，核定使用商品（第30类），注册有效期限：2025年08月20日。

未来5年主营业务不变，预计在未来本公司在以上各个方面的销售收入将在2020年水平上有所增长，预测结果见下表：

未来年度经营性现金流量预测表

单位：万元

项目名称	未来预测						
	2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	终值
营业收入	8,436.31	14,236.81	15,094.64	16,011.93	16,996.50	18,053.81	18,053.81
营业成本	8,039.76	13,588.96	14,413.67	15,297.79	16,247.05	17,266.57	17,266.57
营业税金及附加	7.12	13.49	11.04	11.64	12.28	12.28	12.28
营业毛利	389.43	629.36	669.93	702.50	737.17	774.97	774.97
销售费用	162.77	224.32	237.57	252.00	267.37	283.88	283.88
管理费用	85.12	155.56	164.90	174.92	185.67	197.22	197.22
研发费用	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	9.89	18.36	18.76	18.36	18.36	18.36	18.36
营业利润	131.66	241.12	249.00	257.23	265.82	275.50	275.50
利润总额	131.66	241.12	249.00	257.23	265.82	275.50	275.50
加：利息支出	7.15	12.25	12.25	12.25	12.25	12.25	12.25
所得税	12.5%	16.46	30.14	31.13	32.15	34.44	34.44
净利润		115.20	210.88	217.68	223.60	241.06	241.06

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 审计报告；
3. 资产权属证明文件、产权证明文件；
4. 重大合同、协议等；
5. 生产经营统计资料；
6. 其他资料。

(此页为委托人签字盖章页)

(本页以下无正文)

委托人(签章): 江苏恒顺集团有限公司

法定代表人或授权代表人(签字):



二〇二一年六月二十二日

(此页为产权持有人签字盖章页)

(本页以下无正文)

产权持有人(签章): 镇江恒顺米业有限公司

法定代表人或授权代表人(签字):



二〇二一年六月二十二日

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 评估对象

评估对象为恒顺集团拟收购股权涉及的恒顺米业 93.11% 股份于 2021 年 5 月 31 日的价值。

(二) 评估范围

评估范围为恒顺米业申报并经过天衡会计师事务所（特殊普通合伙）镇江分所审计的截止 2021 年 5 月 31 日的资产及负债，恒顺米业以审计结果作为本次资产评估的申报数据，审定后的资产总额为 5,248.45 万元，负债总额为 4,146.06 万元，净资产为 1,102.39 万元。具体情况见下表：

恒顺米业 2021 年 5 月 31 日资产负债表

单位：元

项目/年份	2021 年 5 月 31 日
流动资产	
货币资金	
应收票据	9,798,341.02
应收账款账面余额	
应收账款净值	6,408,442.32
预付款项	6,086,837.25
其他应收款账面余额	2,032,695.82
其他应收款净值	5,256,755.31
存货	5,031,917.54
其他流动资产	20,062,875.60
流动资产合计	1,937,713.60
非流动资产	45,000,445.12
长期股权投资	
固定资产	
在建工程	7,054,445.66
固定资产清理	227,920.71
无形资产	
开发支出	110,745.87
长期待摊费用	
递延所得税资产	91,016.43
其他非流动资产	

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-53557569 传真：010-83543089 E-mail: bfyas@icn.com.cn 邮编：100053

非流动资产合计		
资产总计		7,484,128.57
流动负债:		62,484,573.69
短期借款		
应付账款		4,000,000.00
预收款项		658,948.84
应付职工薪酬		247,103.83
应交税费		112,041.99
应付利息		
应付股利		
其他应付款		
流动负债合计		35,241,901.85
非流动负债		40,260,996.51
非流动负债合计:		1,199,637.68
负债合计		1,199,637.68
净资产:		41,460,634.19
负债和所有者权益总计		11,023,839.50
		62,484,573.69

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、实物资产分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产包括存货、固定资产、在建工程等；存货包括：原材料、在库低值易耗品和产成品；固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备；在建工程包括土建工程。申报的实物资产大多位于企业所在地厂区内。

(一) 实物资产的特点为：

1. 存货主要为企业正常生产经营所用原材料、在库低值易耗品、库存商品等，其中原材料主要为梗稻；在库低值易耗品主要为包装袋；库存商品主要为梗米、大米等。

2. 房屋建（构）筑物

(1) 房屋建筑物共14项，为办公生产用房和仓库，建筑面积合计2,918.24平方米，均正常在用。

(2) 构筑物共20项，为水泥地坪和钢结构大棚等，均正常在用。

3. 机器设备共85项，为大米生产设备等，均正常在用

4. 车辆共2辆，为一辆长安小型货车和一辆二手奔驰小型普通客车，均正常使用。

5. 电子设备共56项，主要为空调、电脑、打印机等办公设备，分布于办公场所内，均在正常使用。

6. 在建工程共1项，主要为钢结构大棚建造工程。在评估基准日尚未建造完成。

三、企业申报无形资产情况

本次评估中，恒顺米业申报账载无形资产为无形资产—土地使用权，账外无形资产为北同牌注册商标，未申报其他账外无形资产。

详细情况如下：

土地证编号	证载权利人	土地位置	土地终止日期	土地用途	面积(m ²)
苏(2020)镇江市不动产权第0385325号	镇江恒顺米业有限责任公司	镇江市丹徒区恒顺大道55号	2057年6月29日	工业	4,348.00

四、企业申报表外资产的类型和数量

截止评估基准日，被评估单位申报了以下表外资产，其中：

商标权

名称	权利名称	注册人	类别	权利期限
北同牌注册商标	注册商标权	镇江恒顺米业有限责任公司	第30类	10年

五、引用其他机构结论情况

本评估报告中引用了天衡会计师事务所（特殊普通合伙）镇江分所审计出具的天衡镇专字[2021]09076标准无保留意见审计报告。审计报告净资产结论为1,102.39万元。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了抽查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、利用审计师发出的函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性。实物资产清查的资产包括存货、固定资产等，清查内容主要为核实固定资产中房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备、车辆的数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。评估机构主要于2021年6月21日~2021年06月24日对其进行了现场清查核实。

现将情况简要说明如下：

（一）指导企业相关人员清查资产、申报历史及预测数据并收集准备资料

先期评估人员指导企业相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”和“历史数据及预测表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

（二）初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表及历史数据和预测表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读资产评估申报明细表、历史数据及预测表和预测说明。初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，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。

（三）现场实地勘察和数据核实

依据资产评估明细表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备，查阅了购置合同、和产权证明文件、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过和设备管理人员的广泛交流，了解设备的

购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤比较充分地了解了设备的变更及运行情况。对历史数据主要根据企业的财务报表及相关管理报表进行核对。

（四）修改和完善历史数据并与相关部门人员进行访谈交流

根据现场实地勘察情况结合企业的相关管理报表，进一步完善资产评估申报明细表和历史数据及预测表，并向企业相关人员了解企业发展历史及未来发展规划情况、经营模式、核心技术水平、产品市场情况、重点客户情况、质量监管情况、财务核算方法、业务流程、主要生产材料及设备的供应商及采购价格情况和产品市场销售情况等。

（五）核实产权证明文件

对评估范围的房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备等资产的产权情况进行调查核实，以做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。

（六）对未来预期收益的反复交流、复核工作

对企业做出的未来收益预测，提请企业提供相关依据并进行复核后与企业沟通，达成一致后对经营预测做出合理调整。

二、资产核实的主要方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

（一）对实物性资产的核实方法

评估人员根据核实后的清查评估明细表，对所列各项实物资产进行现场核实、鉴定及记录，包括核实房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备的购置情况和产权状况、并对其使用状态、工作环境和维护保养情况进行调查了解。

（二）对非实物性流动资产核实情况

评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同、发询证函、会计师的审计报告及调整分录以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行了核实。

（三）对负债核实情况

主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅该公司与债务人的余额对账单、会计师的审计报告及审计调整分录、款项的支付结算情况以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

（四）对损益类项目的核实和了解

1、营业收入的核实和了解

首先评估人员根据恒顺米业所属行业的情况要求企业填报收益法评估申报表。评估人员根据企业提供的收益法评估申报表中的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表进行核对，以了解各申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、询问主要产品的市场以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

2、营业成本的核实和了解

本次评估中根据企业以前年度及现行的核算方法和制度，通过企业申报的营业成本历史数据及预测表与审计后的利润表相对，对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。

3、税金及附加的核实和了解

评估人员通过企业申报的税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下内容：企业是否是纳税主体，生产经营的产品适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际缴纳的税金及附加与营业收入或产量、企业历年毛利率的相关性。

4、期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过销售费用历史数据及预测表、管理费用历史数据及预测表、财务费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

5、其他损益类项目的核实和了解

评估人员主要核实和了解了营业外收入、营业外支出项目。

对于营业外收入、营业外支出项目，评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

三、影响资产核实的事项及处理方法

恒顺米业申报的粮食仓库及厕所等四项房产未办理产权证，企业根据现场测量情况进行面积申报，评估人员逐项核实后以企业申报面积进行评估，恒顺米业就相关事项出具了承诺函。

四、资产清查核实的结论

经过评估人员现场核查，得出以下结论：

恒顺米业具有较完整的资产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员对各项财产的收、发、领、退等手续较齐备。企业对资产的核算能够严格执行相关会计制度，核算手续完备，账证、账表相符。经评估人员现场核实确认，资产总额与账面值基本相符。其他资产及负债项目的申报基本属实，做到账表物相符。

所核结果与被评估单位申报的情况基本一致。

第五部分 资产基础法的评估说明

纳入本次评估范围的是恒顺米业于评估基准日的全部资产和负债，具体评估对象包括：流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用）和负债等。现按主要类别分述如下：

一、流动资产评估说明

恒顺米业申报的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其它应收款、存货和其他流动资产等。评估说明如下：

（一）货币资金的评估说明

货币资金为现金和银行存款，账面价值为9,798,341.02元。

1. 现金的评估说明

（1）基本情况

评估基准日账面余额为1,201.82元，现金存放于公司财务保险柜内。

（2）评估值的确认原则

评估人员在公司财会人员的配合下对库存现金进行了盘点；查看现金日记账所记载的盘点日至评估基准日的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，得出企业总账、现金日记账余额与实存现金相符，以其账面值作为评估价值。

（3）评估结果

现金的评估值为1,201.82元。

2. 银行存款的评估说明

（1）基本情况

评估基准日账面余额为9,797,139.20元，共4个人民币账户。

（2）评估值的确认原则

评估人员根据恒顺米业提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；承担本次审计的会计师对恒顺米业提供的银行账号逐一进行了询证。评估人员对会计师的函证结果进行了分析并予以采用。

（3）评估结果

银行存款的评估值为 9,797,139.20 元。

货币资金的评估值为 9,798,341.02 元。

(二) 应收账款的评估说明

1. 基本情况

评估基准日账面余额为 6,408,442.32 元，计提坏账准备 321,545.07 元，账面净额为 6,086,897.25 元。共计 27 项，其款项主要为恒顺米业应收货款。

2. 评估值的确认原则

评估人员根据恒顺米业提供的清查评估明细表，对应收款项核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。承担本次审计的会计师对恒顺米业金额较大或金额异常的款项进行函证，评估人员对会计师的函证结果进行了分析并予以采用，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对于欠款时间较长计提风险损失，以账面余额扣减评估风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

应收账款评估价值 = 应收账款账面价值 - 预计可能的风险损失

$$= 6,408,442.32 - 321,545.07$$

$$= 6,086,897.25 \text{ (元)}$$

3. 评估结果

应收账款的评估值为 6,086,897.25 元。

(三) 预付账款的评估说明

1. 基本情况

评估基准日账面余额为 2,082,695.82 元，共计 7 项，主要为恒顺米业预付的购货款。

2. 评估值的确认原则

评估人员根据恒顺米业提供的清查评估明细表,对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查;并引用审计函证结果,对没有回函的款项实施必要的替代程序,对其真实性进行了核实,核实结果与申报资料基本一致,在逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容后,以核实后估计可收回的金额确定评估值。

3. 评估结果

预付账款的评估值为 2,082,695.82 元。

(四) 其他应收款的评估说明

1. 基本情况

评估基准日账面余额为 5,296,755.31 元,计提坏账准备 264,837.77 元,账面净额为 5,031,917.54 元。共计 12 项,主要为员工借款和供电保证金等。

2. 评估值的确认原则

评估人员核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符,根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,分析账龄。承担本次审计的会计师对恒顺米业金额较大或金额异常的款项进行函证,评估人员对会计师的函证结果进行了分析并予以采用,对没有回函的款项实施替代程序(取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证),对关联单位其他应收款项进行相互核对,以证实应收款项的真实性、完整性,核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在核实无误的基础上,对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的,按账面余额确认评估值;对于欠款时间较长,欠款企业信誉差,预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项,在逐笔分析业务内容的基础上,参照审计结论,对于欠款时间较长计提风险损失,以账面余额扣减评估风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备评估为零。

其他应收款评估价值=其他应收款账面价值-预计可能的风险损失

$$= 5,296,755.31 - 264,837.77$$

$$= 5,031,917.54 \text{ (元)}$$

3. 评估结果

其他应收款的评估值为 5,031,917.54 元。

（五）存货的评估说明

纳入评估范围的存货为原材料、在库低值易耗品和产成品（库存商品），其中：

（1）原材料账面价值15,965,771.32元，主要为粳稻和糯稻，其价格组成包括购买价、运杂费等。恒顺米业对原材料采用实际成本法进行计价。我们依据恒顺米业提供的存货申报表，核实了有关购置发票和会计凭证，并对其进行了抽查盘点，同时现场勘察存货的仓储情况，了解仓库保管、内部控制制度。

经调查，恒顺米业原材料周转较频繁，且保管质量较好，对于残次、毁损变质物品处理较及时，申报评估的原材料、辅助材料多为近期购置。评估人员查阅最近的存货进出库单、获取盘点记录，按清查核实数量，以经核实的调整后账面值确定评估价值。

最终确定原材料的评估价值为15,965,771.32元。

（2）在库低值易耗品账面价值525,517.12元，主要为包装袋、经常更换的备品备件，其价格组成包括购买价、运杂费等。恒顺米业对在库低值易耗品采用实际成本法进行计价。我们依据恒顺米业提供的存货申报表，核实了有关购置发票和会计凭证，并对其进行了抽查盘点，同时现场勘察存货的仓储情况，了解仓库保管、内部控制制度。

经调查，恒顺米业的在库低值易耗品周转较频繁，且保管质量较好，对于残次、毁损变质物品处理较及时，申报评估的在库低值易耗品多为近期购置。评估人员查阅最近的存货进出库单、获取盘点记录，按清查核实数量，以经核实的调整后账面值确定评估价值。

最终确定在库低值易耗品的评估价值为525,517.12元。

（3）产成品（库存商品）的评估说明

纳入本次评估范围的产成品账面价值为3,571,591.55元，主要为企业生产加工后的糯米、小麦等，根据恒顺米业提供的资产评估申报明细表，我们对企业账面数值进行了核实，了解产成品（库存商品）形成的原因、发生的时间，收集核实相关合同、协议、发货单据和销售价格等资料，对产成品（库存商品）采用现行市价法进行评估。

为50%。

$$\begin{aligned}\text{糯米产品评估价值} &= \text{不含税售价} \times \text{实际数量} \times (1 - \text{产品销售税金及附加费率} - \\ &\text{销售费用率} - \text{营业利润率} \times \text{所得税率} - \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times r) \\ &= 3.21 \times 691.00 \times (1 - 0.05\% - 0.98\% - 0.14\% \times 12.5\% - 0.14\% \\ &\times (1 - 12.5\%) \times 50\%) \\ &= 2,193.52 \text{ (元)}\end{aligned}$$

最终确定产成品的评估价值为 3,541,862.08 元。

存货评估值合计为 20,033,150.52 元，减值 29,729.47 元，为产成品评估减值。评估减值原因为稻谷采购价上升，大米售价未提高，导致账面成本价高于评估价值。

(六) 其他流动资产的评估说明

1. 基本情况

评估基准日账面余额为 1,937,713.50 元，共计 1 项，为待抵扣进项税。

2. 评估值的确认原则

评估人员经核查会计报表、会计账簿与中报资料一致。评估人员履行必要的评估程序，分析了款项的形成过程，核对纳税申报表等，以核实后的账面值确定评估值。

3. 评估结果

其他流动资产的评估值为 1,937,713.50 元。

流动资产评估值合计为 44,970,715.65 元。

二、固定资产的评估说明

(一) 固定资产—房屋建（构）筑物类评估说明

1. 房屋建筑物类的内容及评估基准日时的账面构成情况

恒顺米业申报的房屋建筑物 14 项、构筑物 20 项，账面原值为房屋建筑物、构筑物的原始建造成本，构筑物按 20 年，10% 残值率直线法计提折旧，基准日时账面组成如下：

金额单位：人民币元

科目名称	数量	账面价值	
		原值	净值
房屋建筑物类合计	34	4,504,250.38	2,928,548.22
固定资产-房屋建筑物	14	3,656,788.38	2,160,711.04
固定资产-构筑物	20	947,461.99	767,837.18

2. 权属状况及实物状况

恒顺米业申报的房屋、构筑物具体状况如下：

委估房屋建筑物、构筑物共34项，大部分竣工时间为1980年，少部分建于2018年，房屋建筑物主要为米库、加工车间、电房、大棚等，构筑物为厂区道路、简易大棚、简易房等，实物状况如下：

(1) 房屋状况表

单位：元

权证编号	建筑物名称	建成年月	结构	计量单位	建筑面积	现状	账面价值	
							原值	净值
房权证徒(谷阳)字第00179号	行政办公楼	1980.01	混合	平方米	338.62	主体为1-2层，混合结构，作为办公楼使用中，地面铺设地砖，墙面乳胶漆，顶面墙面乳胶漆，配有装饰门防盗门，盥洗卫生间地面地砖，配有卫生洁具，内部各项水电卫等设施齐全，层高3.4米，维修保养状况一般；	143,357.50	11,139.93
房权证徒(谷阳)字第00179号	米库(东)	1980.01	混合	平方米	436.32	主体为1层，混合结构，防尘地坪，顶面吊顶，墙面乳胶漆，层高4.3米，维修保养状况一般；	125,095.75	31,210.95
	米库(西)	1980.01	混合	平方米			109,570.53	58,882.24
房权证徒(谷阳)字第00179号	加工车间	1980.01	混合	平方米	514.5	主体为1层部分2层，混合结构，现状作为加工车间，按生产工艺要求布局，层高4.4米，维修保养状况一般；	15,910.00	1,236.19
	加工车间	1980.01	混合	平方米			35,163.90	2,731.57
	加工车间	1980.01	混合	平方米			10,262.80	797.62
房权证徒(谷阳)字第00139号	加工车间	1980.01	混合	平方米	184.00	主体为1层，混合结构，防尘地坪，墙面乳胶漆，层高5.6米，维修保养状况一般；	49,599.00	32,478.42
房权证徒(谷阳)字第00179号	电房	1980.01	混合	平方米	50	主体为1层，混合结构，层高4.2米，维修保养状况一般；	39,054.33	9,715.30
	办公仓	2018.12	钢混	平方	289.75	2018.12新建，主体为	117,981.75	12,775.29

	座用房			米		1-2 层钢筋混凝土结构，一层为仓库，顶面乳胶漆、防尘地面、墙面乳胶漆、配有卷帘门，二层为办公，顶面乳胶漆、地面地砖、墙面乳胶漆、配有装饰门，内部各项水电卫等设施齐全，平均层高 3.6 米，维修保养状况较好		
无证	粮食仓库	2018.12	混合	平方米	461.75	2019 新建，主体为 1-2 层钢筋混凝土结构，一层为仓库，顶面乳胶漆、防尘地面、墙面乳胶漆、配有卷帘门，二层为办公，顶面乳胶漆、地面地砖、墙面乳胶漆、配有装饰门，内部各项水电卫等设施齐全，平均层高 3.6 米，维修保养状况较好	1,181,466.45	509,491.85
无证	厕所	2012.12	混合	平方米	12	主体为 1 层，混合结构，配有水电卫设施，层高 2.2 米，维修保养状况一般；	31,157.00	18,730.87
无证	彩钢棚座	2012.12	彩钢	平方米	202			
苏(2020)镇江市不动产权第 0036325 号	13 米钢结构厂房	2018.06	钢	平方米	407.24	主体为 1 层，钢结构，层高 13 米，维修保养状况较好	234,234.23	201,782.53
房屋建筑物合计							3,656,788.39	2,160,711.04
减：减值准备								0.00
房屋建筑物净额					2,918.24		3,656,788.39	2,160,711.04

(2) 构筑物状况表

单位：元

序号	名称	建成年月	计量单位	面积体积或数量	账面价值	
					原值	净值
1	东大门扩建-道路场地	2020.08	平方米	221.00	90,337.00	87,118.75
2	东大门扩建-电动门	2020.08	米	13.00		
3	东大门扩建-门墙墙	2020.08	平方米	12.00		
4	东大门扩建-门柱	2020.08	根	2.00		
5	车棚	2020.04	平方米	94.46	23,840.42	22,771.53
6	水泥地坪	2014.05	平方米	525.00	162,223.52	108,284.25
7	水泥地坪修缮修缮	2015.01	平方米	1,750.00	170,100.00	124,988.23
8	钢结构大棚	2013.06	平方米	844.00	85,417.19	73,418.53

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557509 传真：010-83543089 E-mail: bfyss@en.com.cn 邮编：100053

9	钢结构大棚	2013.06	平方米		5,889.20	456.17
10	钢结构大棚	2013.06	平方米		45,000.00	27,356.74
11	新建大棚	2016.06	平方米	244.80	45,643.80	19,988.09
12	过道钢结构(地坪)	2019.01	平方米	81.00	47,683.85	47,356.85
13	加工车间大棚(楼梯、管道、扶手、门栏、油漆等)	2019.09	平方米	45.00	52,527.43	48,389.03
14	进仓提升机坑	2020.11	平方米	28.67	34,947.36	34,117.39
15	防腐涂料	2020.11	平方米	45.00		
16	平台爬梯	2021.03	米	24.00	29,525.66	29,291.92
17	平台	2021.03	平方米	12.00		
18	钢结构雨棚	2020.11	平方米	151.25	45,563.09	44,480.99
19	围墙	2019.09	平方米	96.00	107,783.17	104,796.09
20	外墙涂料出新	2019.09	平方米	2,177.00		
构筑物及辅助设施合计					947,461.89	767,837.16
减:减值准备						0.00
构筑物及辅助设施净额					947,461.89	767,837.16

评估基准日时,上述资产均已投入使用。

(3) 核实过程及结果

1) 评估人员首先对被评估单位提供的构筑物申报明细表进行核对,抽查固定资产明细账,抽查相关财务凭证,了解房屋构筑物账面原值构成情况,并对申报内容的完整性进行初步审查。

2) 我们在被评估单位相关人员的陪同下,对委估的构筑物进行现场勘察,记录构筑物实物状况,并对其主要结构逐项勘察。

3) 收集主要房屋构筑物的建造合同、预算资料、工程变更资料等,关注并了解委估房屋构筑物是否涉及抵押担保、未付工程款或融资租赁等事项。

(4) 评估方法

房屋建(构)筑物的评估方法主要有成本法、市场法、收益法等几种方法。本次委托评估的构筑物为围墙、混凝土道路等,同一区域内近期类似市场交易案例较少,同一区域内近期也无类似租赁交易案例,无法满足市场法和收益法评估的条件,因此只能采用成本法进行评估。

成本法指估测委托评估的建筑物在评估基准日的重置成本,再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,得到委托评估的建筑物的评估值的方法;建筑物贬值通过综合成新率反映,该方法基本公式如下:

建筑物评估值=重置价值×综合成新率

1) 建筑物重置成本的确定

建筑物重置成本=单位造价×面积

注：建造时间低于6个月的不计算资金成本

2) 综合成新率的确定

构筑物使用年限法确定成新率。

公式：年限法成新率=预计尚可使用年限/（预计尚可使用年限+实际已使用年限）×100%

经济寿命年限参照各种构筑物的经济耐用年限结合实际情况确定。

(5) 评估结果

建筑物的评估结果及增减值情况如下：

本次恒顺米业委托评估的房屋建筑类固定资产的评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值率
	净值	净值	%
房屋建筑物类合计	2,928,548.22	4,182,353.27	42.81
固定资产-房屋建筑物	2,160,711.04	3,467,439.26	60.48
固定资产-构筑物	767,837.18	714,914.01	-6.69

(6) 评估案例

案例一：行政办公楼（固定资产-房屋建筑物评估明细表序号1）

1) 房屋概况：办公房位于镇江恒顺米业有限责任公司厂区内，结构为钢混排架结构，于上世纪80年代建成，建筑面积338.62平方米。

证号	建筑物名称	结构	证载建筑面积 (平方米)	实际面积 (平方米)	用途	现场勘察记录	
						层数	层高
房权证 (谷阳)字第 00179号	5幢办公房	混合	338.62	338.62	办公房	1-2	3.4
实物状况（地面、墙面、顶面、设施）							主体为1-2层，混合结构，作为办公楼使用中，地面铺设地砖，墙面乳胶漆，顶面墙面乳胶漆，配有装饰门防盗门，清洗卫生间地面地砖，配有卫生洁具，内部各项水电等设施齐全，层高3.4米，维修保养状况一般；

2) 建安工程费用的确定

①勘察设计和前期工程费根据调查及相关资料，当地此类建筑的勘察设计的、工程标底编审费、可行性研究费等。

取费参考标准见下表：

序号	内 容	费率
1	勘察费	4.80%
2	工程监理费	2.81%
3	工程招投标代理服务费	0.78%
4	可行性研究费	0.72%
5	环境影响评价费	1.85%
小计		10.96%

②建安工程及装修工程费

经评估人员现场查勘，评估人员参考镇江市住建局公布的《镇江市房屋重置价格参考表》，并结合评估对象现状、标准高度等，综合确定标准层高下、评估对象房屋的建筑工程费用，并结合参考《江苏省建筑与装饰工程计价定额》，建筑工程造价所包含的项目包括结构、内外墙面、屋顶、地面、门窗、设备，凡超过或达不到标准以及缺项的，应分部分项修正，得出建安工程费单价（不含税）。

房屋类别	混合	分部分项评估标准说明
房屋等级	混二	
分部分项单价（元/m ² ）	结构	423 符合标准
	内外墙面	77 符合标准
	屋面	77 符合标准
	地面	39 符合标准
	门窗	77 符合标准
	设施	77 符合标准
完全重置单价（元/m ² ）	770.00	
实际楼层高	3.40	
标准楼层高	2.80	
层高修正系数	1.03	0.2 米为一档
层高修正后的重置价	793.10	
装修单价（元/m ² ）	203.00	
层高修正后的重置价（元/m ² ）	993.10	

③基础设施配套费

直接为建设项目配套建设的道路、供水、通电、排污、通讯等基础设施费用。

由于此项费用已计入附属物价值中，故不计基础设施配套费。

④开发期间规费

按照镇政发[2013]11号《镇江市人民政府关于进一步规范城市市政公用基础设施配套费征收管理的实施意见》，层高2.2米以上收费标准为105元/平方米。待估宗地上市政公用基础设施配套费按地上地下总建筑面积计算，费用单价为105元/m²。

⑤管理费

该项费用是指在建设施工过程中发生的管理费用，包括人员工资、福利等，该项费用占开发成本（前期工程费+建筑安装工程费+基础设施配套费+其他工程费+开发期间规费）的2%。

管理费用=开发成本（前期工程费+建筑安装工程费+基础设施配套费+其他工程费+开发期间规费）×2%

⑥投资利息

在评估基准日银行一年期LPR利率为3.85%，根据评估对象的建设规模，正常开发周期低于6个月，本次评估对建造时间低于6个月的不计算资金成本。

⑦开发利润

开发利润是把建筑物作为一种生产要素，以固定资产方式投入并发挥效用，因此开发利润应与同行业投资回报相一致。开发利润有以下四种计算方式：直接成本利润率、投资利润率、成本利润率、销售利润率，同时开发利润的计算基数相应也有四种，本次评估采用成本利润率，其计算基数为开发成本、管理费用之和。经过调查，近年与评估对象类似的建筑物成本利润率平均为10%，故最终以10%作为本次评估的开发利润率。则：

开发利润=（开发成本+管理费用+投资利息）×10%

⑧建筑物重新构建价

实际面积(平方米)	标准单价	装修单价	重置单价	建安费用	前期工程费	开发期间规费	开发成本	管理费用	投资利息	投资利润	重新构建单价(元)	建筑物重新构建价(元)
338.62	770	200	993.10	993.10	109.84	125.01	1208.94	24.14	0	98.49	1329.60	450229.15

上述重置成本为不含税成本。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557589 传真：010-83543089 E-mail: brysa@nen.com.cn 邮编：100053

3) 综合成新率的确定

建筑物折旧应为各种原因造成的建筑物价值减损，并应等于建筑物在评估基准日的重置成本或重建成本减去建筑物在评估基准日的市场价值，包括物理折旧、功能折旧和外部折旧。本次评估采用使用年限法和完损等级打分法综合确定评估对象折旧率。

①确定成新率

成新率是指评估基准日房屋建筑物的完好状态与全新建筑物的比率。在评估过程中，我们首先注意到决定房屋剩余使用寿命以及成新率的主要因素是房屋的地基、梁、板、柱、墙体、屋面等主体结构，基于这一原因，在确定房屋成新率时，对构成房屋的基本因素即内在质量和次要因素即外观质量进行综合考虑。

对每项房屋建筑物成新率的评估，是在调查自竣工以来维修保养情况、查看各项建筑物主体结构和内外装修的现状基础上，结合使用直线折旧法和实际观察法确定的成新综合确定成新率。

②年限法确定建筑物成新

由于房产结构的耐用年限和用途不同，用年限法测算的成新率亦不同，根据年限折旧法计算公式：

$$\text{成新率} = [1 - t/N] * 100\%$$

t=实际已使用年限

N=实际已使用年限+尚可使用年限

参照《资产评估常用数据与参数手册》房屋建筑物参考寿命年限，该评估对象属混合结构其使用年限为50年。至评估基准日建筑物已使用年数41.44年，年限法成新率如下表所示：

建筑物已使用年数（年）	建筑物剩余使用年限（年）	得出年限法成新率
41.44	8.56	18.90%

③完损等级打分法

评估人员按照《房屋完损等级评定标准》（城住字(1984)第678号），通过现场勘察房屋各部位的完损程度并对其量化打分后，经计算分值成新率为100分。

案例二：水泥地坪（构筑物及其他辅助设施评估明细表第 6 项）

结构：水泥道路

面积：525m²

建成时间：2014年5月

账面原值：162,223.82元

账面净值：108,284.25元

重置成本的估算

项目	费率%	每 m ² 造价 (元)
一、建造单价 (不含税)		260.00
二、管理费 (一) × 费率		5.2
重置单价		265.2
重置价值 (元)	139,230.00	

成新率的确定：

成新率采用年限法确定，成新率 = $[1 - t/N] \times 100\%$

t = 实际已使用年限

N = 实际已使用年限 + 尚可使用年限

参照《资产评估常用数据与参数手册》构筑物参考寿命年限，该评估对象属混合结构其使用年限为20年，该构筑物已使用7.09年，尚可使用12.91年。

年限成新率 = $1 - 7.09/20 = 65\%$ (取整)

场地道路评估结果 = $139,230.00 \text{元} \times 65\% = 90,499.50 \text{元}$ 。

(二) 固定资产-设备类资产评估说明

1. 评估范围

纳入评估范围的设备类资产为镇江恒顺米业有限责任公司的机器设备、车辆和电子设备。申报情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	5,686,848.63	4,125,897.34
固定资产-机器设备	5,081,084.52	3,721,681.53
固定资产-车辆	207,155.38	125,184.37
固定资产-电子设备	418,008.78	279,021.44

2. 设备概况

(1) 机器设备：机器设备主要为数字色选机、真空包装机、原粮仓、成品仓等，共85项，均置于委估厂区内，均能正常使用；

(2) 车辆：车辆为乘用车辆，为一辆长安牌小型普通货车和一辆奔驰小型普通客车；均能正常行驶；

(3) 电子设备：主要为电脑、打印机、空调等办公设备，共56项，均放置于被评估单位办公区域内，均能正常使用。

评估人员对设备资产进行了清查核实，核实后的账面情况与申报账面情况一致。

(4) 日常维修管理制度

公司已建立了一整套的设备管理制度，从设备的购置，到设备的日常维护保养、设备大修、调拨、借用、封存、启封、报废等，建立了严格的设备管理制度。对设备购置、调拨、封存、启封、报废、借用做了明确的规定，同时建立设备固定资产台账。

(5) 账面值构成及折旧方法

设备原值均按取得时的成本作为入账的价值，机器设备和电子设备取得时的成本主要为购买价；车辆等运输设备包括买价、购置税和牌照费等费用。设备折旧方法为年限法。

3. 现场勘察情况

评估人员对企业评估范围内的委估设备进行了逐项清查、核实和现场勘察工作。

(1) 对企业提供的“机器设备评估申报表”、“电子设备评估申报表”和“车辆评估申报表”进行审核，与资产负债表和设备台账核对，账账相符。对申报表填写不完善的部分要求修改补充。

(2) 根据评估申报表的内容，评估人员到现场核对实物，对申报资产进行清查和重点勘察，清查结果与申报内容不符之处作了修正。对价值大和重点设备进行仔细勘察，主要勘察设备的在用状况、技术性能指标、工作环境和维护保养等情况；对一般设备，主要了解其在使用情况、故障率和维护保养情况，以此作为确

定成新率的参考依据。

(3) 对重要和数额较大的设备，核对并复印了企业提供的设备合同等凭证文件。

4. 评估方法

(1) 机器设备的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用成本法评估。

评估值=重置全价（不含税）×成新率

1) 重置全价的确定

对于生产厂家或贸易公司、网上询价、或参照《机电产品报价手册》上可以查找的设备以购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等确认重置价；

对于网上报价系统上没有同类型或相似的设备，采用物价指数法中环比指数法进行修正确定重置价；

对于价值大的设备，网上系统又无法查找价格的资产，采用综合估价法对设备按主材费、人工费、机械费进行调整确认重置价。

2) 机器设备成新率

①主要机器设备成新率的确定

机器设备成新率的测定采用理论成新率法和现场鉴定完好分值法。具体操作主要根据现场勘察鉴定所掌握的设备现状，并参考设备的经济使用年限、已使用年限及设备使用、保养和修理情况综合确定成新率。

A. 现场勘察成新率

通过现场勘察，根据设备现时状态、设备的实际已使用时间、设备负荷率、设备的原始制造质量、维护保养状况以及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，对主要设备采取由专家与公司工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

B. 使用年限成新率

成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100% 或

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) ×100%

C. 综合成新率

一般按照上述两种方法的权重比来确定综合成新率，其中理论成新率占40%，现场勘察鉴定完好分值法占60%。即：

设备综合成新率=现场勘察成新率×权重(60%)+使用年限成新率×权重(40%)

3) 一般设备采用使用年限法确定成新率

成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100% 或

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) ×100%

4) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 车辆的评估

采用市场法对车辆进行评估。

市场法，是将待估车辆与同品牌、同型号的，且在估价基准日近期市场上交易的车辆进行比较，并对比较案例车辆的成交价格作适当修正，以此估算待估车辆客观合理价格的方法。

公式： $W=WB \times A \times B$

其中：

W——估价车辆价格

WB——比较实例价格

A——待估车辆年限成新率指数/比较实例车辆年限成新率指数

B——待估车辆里程成新率指数/比较实例车辆里程成新率指数

(3) 电子设备的评估

对电子设备采用成本法进行评估。评估值=重置成本×综合成新率

1) 重置成本的确定

电子设备大多当地购置，不需要安装，以设备购置价格确定评估值。电子设备购置价主要依据有关生产厂商询价或参考设备最新市场成交价及产品报价手册予以确定。

依据2009年1月1日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令

第538号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)的有关规定,评估中设备购置款中不包含增值税。

2) 成新率的确定

采用年限法计算电子设备的成新率,公式为:

年限法成新率=设备尚可使用年限÷(设备尚可使用年限+设备已使用年限)

(4) 评估案例

案例 1: 数字色选机(固定资产-机器设备评估明细表序号 79)

1) 设备概述

设备名称: 数字色选机

规格型号: 6sxm-448(sc448)

购置日期: 2021年04月

启用日期: 2021年04月

账面原值: 308,338.43元

账面净值: 305,897.42元

生产厂家: 安徽捷迅光电技术有限公司

2) 重置全价确定

该设备重置全价由设备购置费、国内运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本等部分构成。

重置全价计算表

单位: 元

项目名称	取费基础及计算公式	费率%	金额
本体购价	基准日市场价格		350,000.00
安装调试费	定额计算(不需安装)	2	7,000.00
可抵扣增值税	设备购置费/(1+13%)*13%+安装费/(1+6%)*6%		40,643.47
含税重置全价	(A+B-C)×数量		316,356.53

重置全价取整为316,200.00元。

有关数据的说明

① 购置价格

经查阅购置合同,向厂家咨询基准日的市场价格,确定该型号设备的含税市

场价为人民币350,000.00元。

② 安装调试费

根据安装调试费率参考指标，该类设备安装费率为1%-2%，取2%。

③ 可抵扣税额

该设备符合抵扣条件，则：

$$\begin{aligned}\text{可抵扣税额} &= \text{设备购置价} / (1+13\%) \times 13\% + \text{安装费} / (1+9\%) \times 9\% \\ &= 40,843.47 \text{ (元)}\end{aligned}$$

④ 重置全价

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{购置价格} + \text{安装费} - \text{可抵扣税额} \\ &= 316,200.00 \text{ (元)} \text{ (取整)}\end{aligned}$$

3) 成新率的确定

$$\text{成新率} = \text{现场勘察成新率} \times \text{权重 (60\%)} + \text{使用年限成新率} \times \text{权重 (40\%)}$$

① 现场勘察成新率

序号	部位	技术状态	标准分	评估分
1	整机外观	外观一般，无明显损伤	15	10
2	运转情况	运转正常，能满足工艺要求	70	70
3	保养维护	保养维护良好	20	19
合计			105	99

② 年限法成新率

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率得出，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

该设备经济使用寿命年限为10年，于2021年04月投入使用，至评估基准日止，已使用0.10年，评估人员通过与使用人员交谈及现场对该设备进行观察，该设备的色选功能可靠，设备运行正常，综合上述该设备尚可使用年限为9.9年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 9.9 / (9.9 + 0.10) \times 100\% \\ &= 98.52\%\end{aligned}$$

③ 综合成新率 = $99\% \times 60\% + 98.52\% \times 40\% = 99.00\%$

4) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

= $316,200.00 \times 99\%$

= $313,038.00$ (元)

案例 2: 梅赛德斯奔驰小型普通客车 (固定资产-车辆评估明细表序号 2)

1) 设备概况

车牌号码: 苏LB550Z

车辆名称: 奔驰小型普通客车

车辆型号: 梅赛德斯奔驰WDCCB6FE

生产厂家: 奔驰

购置日期: 2020年7月15日

启用日期: 2013年4月23日

账面原值: 151,520.00元

账面净值: 121,531.70元

该车辆至评估基准日车况良好, 车辆外表面无碰伤, 车内装潢完好, 各仪表显示清晰。车辆制动性能可靠, 运行以来没发生过重大故障和事故。

经向销售奔驰汽车的销售商家咨询, 该款汽车在基准日时已停售, 同时二手车市场有较多的成交案例, 故此次车辆评估采用市场法进行评估。

2) 评估值的确定

估价人员会同相关人员通过市场调查, 根据替代原则, 选取近期的三个交易案例进行比较, 详细情况见下表:

明细项 2	待估车辆	参照 1	参照 2	参照 3
启用年月	2013/4/23	2010/12/31	2012/6/30	2011/6/30
行驶里程 (公里)	118520	130000	120000	140000
排量	3.5T	3.5T	3.5T	3.5T
有无改装	无改装	无改装	无改装	无改装
年限法成新率	40%	31%	41%	34%
里程法成新率	80%	78%	80%	77%
年限法修正系数		1.18	1.05	1.14
里程法修正系数		1.02	1.00	1.04
交易价格 (元)		198,000.00	216,600.00	198,000.00

北京北方亚事资产评估事务所 (特殊普通合伙) 地址: 北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪庭 A 座
电话: 010-83557569 传真: 010-83543089 E-mail: bfyshen.com.cn 邮编: 100053

修正价格(元)		239,047.46	229,908.28	222,129.45
评估基准日	2021/5/31	2021/5/31	2021/5/31	2021/5/31
车辆经济年限(月)	180	180	180	180
已使用年限(月)	97	125	107	119
尚可使用年限(月)	83	55	73	61
规定里程(公里)	600000	600000	600000	600000

3) 评估值计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= (239,047.46 + 229,908.28 + 222,129.45) \div 3 \\ &= 230,300.00 \text{ (元) (取整)}\end{aligned}$$

案例 3: 检测仪(麸皮)(固定资产-电子及办公设备评估明细表第 19 项)

1) 设备概况

生产厂家: 南京微测生物科技有限公司

数 量: 1 台

启用日期: 2018 年 08 月

账面原值: 25,862.07 元

账面净值: 12,349.19 元

2) 重置成本的确定

经评估人员市场询价, 该款设备目前仍有销售, 不含增值税单价为 24,690.00 元, 由供应商负责设备的运输及安装调试, 故运杂费及安装调试费为零。

3) 年限成新率的确定

现场核查发现, 委估设备外观状况良好, 设备运转正常, 没有维修和更换零部件情况。根据设备目前现实状况, 确定委估设备的经济寿命年限为 6 年, 设备已经使用约 2.80 年, 尚可使用年限为 3.20 年, 则设备的成新率为:

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 3.20 \div (3.20 + 2.80) \times 100\% \approx 52\%\end{aligned}$$

4) 评估值计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 24,690.00 \times 52\% \\ &= 12,838.80 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(5) 设备类固定资产评估结果

纳入评估范围的设备资产包括恒顺米业的机器设备、车辆和电子设备，评估结果如下表：

设备类固定资产评估结果汇总表

单位：元

序号	科目名称	账面价值（净值）	评估价值（净值）	增值率%
1	机器设备	3,721,681.53	3,370,817.00	-9.43
2	车辆	125,194.37	254,300.00	103.12
3	电子设备	279,021.44	292,362.30	4.78
	合计	4,125,897.34	3,917,479.30	-5.05

三、在建工程的评估说明

1. 基本情况

在建工程账面值227,920.71元，为钢结构大棚建设工程，评估基准日尚未完工。

2. 评估方法

(1) 评估过程

由恒顺米业的有关人员介绍在建工程基本情况、核算方法、合同签订情况、已支付工程款和应付（未付）工程款等情况。

根据恒顺米业提供的在建工程申报表，对在建工程账面记录的明细构成进行核实，分析相关费用支出是否正常。评估人员对在建工程进行现场勘察，调查在建工程的形象进度、合同签订情况、已支付工程款和应付（未付）工程款等情况。

根据实际情况，针对不同资产选取适当的评估方法，进行作价处理。

(2) 评估方法

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

评估人员经过调查核实，相关费用为正常支出，以经核实后账面值作为评估值。

3. 评估结果

在建工程的评估值为 227,920.71 元。

四、无形资产——其他无形资产（商标权）的评估说明

1. 基本情况

无形资产摊余价值 110,745.87 元，为土地使用权。本次评估申报的北固牌商标权无账面价值。

2. 评估方法

对于商标，本次评估采用成本法评估。

商标成本包括三个方面：商标图案设计费用、初始注册费用、续延时需要交纳费用和维护使用成本。其基本计算公式如下：

$$P=C1+C2+C3$$

式中：P-评估值

C1-设计成本

C2-注册及续延成本

C3-维护使用成本

3. 评估案例

案例一：北固（无形资产-其他无形资产评估明细表序号 1）

根据有关规定，注册商标可因连续三年停止使用而被撤销。法律意义上的注册商标使用，包括将商标用于商品、商品包装或者容器以及商品交易文书上，或者将商标用于广告宣传、展览以及其他商业活动。具体地说，商品商标要使用在商品的出售、展览或经海关出口上，使用在商品交易文书上，使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示上才视为使用；服务商标要使用在服务场所、服务工具、服务用品、服务人员服饰上，使用在反映及记录发生服务的文书上，使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示才视为使用。

注册商标所有人为维持商标专用权而使用商品商标，须印制商标，生产商品出售、参展（参评、参赛），或者在媒体上对商标进行商业性宣传；服务商标须印制在服务工具、服务用品、服务人员服饰上，用在服务场所、制作招牌，或者在媒体上对商标进行商业性宣传等。以上使用商标的形式，对于以使用为目的商标

所有人来说,支出费用的意义是为了证明其实际使用了商标,以维持商标专用权。

此类商标成本包括三个方面:商标图案设计费用、初始注册费用、续延时需要交纳费用和维护使用成本。

(1) 设计成本

由于商标图案是委托商标设计公司设计,通过市场调查,确定设计、取名费报价大约在300.00元左右。

(2) 注册及延续成本

根据《中华人民共和国商标法》规定,注册商标使用期为十年,目前商标注册费为 300 元/10 年,该商标已续展,续展费用为500.00元。即:

注册及延续成本= 300+500=800.00 (元);

(3) 维护使用成本

由于商标权所有人无法提供商标维护使用费用依据,据评估人员市场调查,此类企业中,目前商标维护使用年平均费用约为2,000.00元标准估算。

(4) 评估值的确定

该商标截至评估基准日已注册年限及续展情况如下表:

注册号	第 762326 号
设计成本	300.00
注册及延续成本	800.00
维护使用成本	2,000.00
合计	3,100.00

根据以上计算,无形资产(商标权)评估值为3,100.00元。

4. () 评估结论及分析

其他无形资产的评估结果如下:

其他无形资产评估结果表

单位:元

资产名称和内容	账面价值	评估价值	增值额
无形资产-其他无形资产(商标权)	0.00	3,100.00	3,100.00

评估增值的主要原因是:商标类无形资产由于其成本弱相对性,而商标评估是将所有经商标作为一个资产组合按照其对公司未来营业收入的贡献折现来确定

评估值，故而产生增值。

五、无形资产——土地使用权的评估说明

（一）土地的宗数、面积、土地使用权取得方式、性质、账面价值

评估基准日时，镇江恒顺米业有限责任公司申报的土地使用权1宗，位于镇江市丹徒区恒顺大道55号，使用权面积为4,348.00m²，本次评估面积为4,348.00m²，出让取得，工业用地，账面价值为110,745.87元。

（二）土地使用权的登记、权利、利用状况

本次委托评估的土地使用权至评估基准日，已办理了《不动产权利证书》，土地登记、权利、利用状况具体如下：

登记信息		
登记状况	土地证编号	苏（2020）镇江市不动产权第0036325号
	土地使用权人	镇江恒顺米业有限责任公司
	座落	镇江市丹徒区恒顺大道55号
	权利性质	出让
	用途	工业用地
	面积	4,348.00 m ² ，本次评估面积为4,348.00 m ²
	使用期限	2057年6月29日
权利状况	他项权利状况	—
地上建筑物	门卫、办公楼、仓库车间等房屋14项，总建筑面积为2918.24 m ² 。	

评估基准日时，宗地现状用途为工业用地，宗地开发现状为红线内、外通路、通电、供水、排水、通讯“五通”及土地平整。

（三）土地的一般因素、区域因素和个别因素

1. 土地的一般因素、区域因素

镇江市京口区经济社会发展状况：2020年该市积极应对经济下行压力和外部环境变化，迎难而上先进制造业投资6.7亿元，增长16%；社会消费品零售总额333亿元，增长6%，位居全市前列；先进制造业实到外资6150万美元，超市下达任务75.7个百分点；城镇居民人均可支配收入达52900元，增长8%；全面完成节能降耗各项任务。项目建设有力推进，大力实施项目论英雄、亩均论英雄活动，78个重点产业项目进展顺利，完成年度投资30亿元，中储粮18万吨浅圆仓等56个项目开工建设，爱励机翼板深加工等38个项目竣工投产。确立1+4主导产业方向，设立产业发展引导基金，积极开展主题招商，成功举办京口一生产性服务业营收完成130亿元，

增长13.6%，其中，交通运输仓储业、商务服务业、文化娱乐业均增长15%以年前移10位，区域创新能力持续增强。

镇江市房地产市场运行状况：商品房开盘状况：2020年1-12月商品房新增供应面积517.56万平方米，比上年下降21.9%。2020年12月，镇江市商品住宅新增供应面积80.55万平方米，环比上升43.3%，同比上升8.1%。

商品房成交状况：2020年1-12月，镇江市商品住宅成交均价1118.5元/平方米，同比下降1.3%，成交面积为552.7万平方米，同比下降16.2%。

宏观政策调控：

2020年国内GDP增速实现V型反转，前三季度累计增速0.7%由负转正，全年GDP同比增长有望2%，成为全球唯一正增长的主要经济体。全球疫情和逆全球化下，三驾马车增长均不及预期。其中出口持续衰退；投资成增长主引擎；明确扩大内需战略基点，激发消费增长潜力。

上半年在“稳健的货币政策要更加灵活适度”的政策基调下，央行三度降准、两度下调LPR利率中枢，M2增速重回10%高位。下半年信贷精准直达实体经济，发挥金融对实体经济支持作用，防止大水漫灌。在“继续严格控制房地产在新增信贷资源上的占比”的强监管要求下，金融去地产化、地产去金融化进程开启，房贷占比自16年持续走低，开发贷增速跌破10%。年内房地产开发投资增速前增后稳，发挥经济压舱石作用的同时注意风险防范。土地方面，融资收紧下房企拿地规模预期再收敛，重点布局低风险核心热点地块。

2020年随着疫情对经济影响的衰减、宽松信贷激发楼市热潮，宏观调控“由松向紧”，并在年底上升至长期国策的高度。一季度疫情阴霾笼罩下，决策层会议未提地产调控，反复强调“六稳”、强调“努力完成全年经济社会发展目标任务”。一季度疫情负面影响逐渐修复，决策层从经济大局出发强调地产平稳发展，政策松动叠加信贷溢出助推楼市强势复苏。三季度火爆楼市触发强势调控，两次会议窗口指导对象从热点一二线扩展至二三线城市；“三条红线”表明房地产金融监管全面收紧。四季度稳中有紧，地产泡沫成金融风险“灰犀牛”引发强监管，十四五规划、年底经济会议明确“房住不炒”主基调，强调租赁市场发展。

2. 个别因素

宗地四至：南至新建公路；东至其他权利人地块；北至恒顺大道；北至其他权利人地块。

临路情况：宗地北临恒顺大道，双向两车道，通达度较优。

宗地形状：宗地形状长方形，规整度较好。

宗地面积：面积为4,348.00m²，本次评估面积为4,348.00m²，用于工业用途，面积偏大，对工业利用稍有影响。

地势地形：宗地地势地形较平坦，无明显坡度。

地质条件：地地基较好，承载力较大，一般工业建筑建设时需作较简单的基础处理。

开发情况：宗地红线内、外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”，红线内场地已平整，已按生产经营需要开发建设使用。

土地使用年限：根据编号为“苏（2020）镇江市不动产权第0036325号”《不动产权利证书》记载，宗地的使用期限为2057年6月29日止，因此，至评估基准日2021年5月31日，待估宗地剩余使用年限为36.10年。

（四）土地使用权核实的方法和结果

评估人员在被评估单位相关人员的配合下对土地使用权进行了实地勘查核实。

首先，评估人员对被评估单位提供的土地使用权申报明细表与土地使用证一一核对，并对申报内容的完整性进行初步审查；其次，对委评宗地进行实地勘查，了解了宗地的四至、地形地势、目前的开发程度及周边土地的利用情况，调查委评宗地所处区域的一般因素、区域因素及个别因素；关注土地开发状况，并了解委评土地使用权是否涉及抵押担保事项。

核查结论：

委评宗地位于镇江市丹徒区恒顺大道55号，使用权面积为4,348.00m²，本次评估面积为4,348.00m²，使用权类型为出让，用途为工业用地，已办理编号为“苏（2020）镇江市不动产权第0036325号”《不动产权利证书》。至评估基准日2021年5月31日，待估宗地剩余使用年限为36.10年。

（五）土地使用权评估价值内涵，所选取评估方法的依据或者理由

1. 评估价值内涵

对委评的工业用地，其地价内涵是指在评估基准日2021年5月31日，土地设定用途为工业用地用途，使用权类型为出让，剩余使用年期36.10年，设定委评宗地开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”及宗地红线内已平整的国有土地使用权价值。

2. 评估方法的选取

土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

一般而言，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法、成本逼近法等。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的以及估价方收集的资料，本次评估采用市场比较法测算得出估价对象的土地使用权价格。

（1）方法选择依据：由于估价对象所在区域和邻近的同质区域可以选择到与估价对象相类似的近期已经发生交易的工业用地比较实例，适宜采用市场比较法评估。

（2）未选用方法理由：

待估宗地工业用地，此类房地产出租收益所在区域市场无相关资料，无法得出其客观收益，难以估算宗地产生的收益，且区域内也无类似宗地租赁实例，因此不宜采用收益还原法进行测算评估。

镇江市已经公布使用的基准地价年成果距本次评估基准日时间近三年多，时间较久，故不宜采用基准地价系数修正法评估。

由于待估宗地规划为工业用地，成本逼近法结果仅为土地取得成本的积算，无法体现待估宗地这类有收益的用地的客观价值，故不宜采用成本逼近法进行测算评估。

估价对象已经开发建成的工业房地产，故不适合采用剩余法进行测算评估。

（3）估价技术路线

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在

评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$ 其中：

V——待估宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——估价对象评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C——估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D——估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

（六）评估结论及评估变动原因分析

本次委评的土地评估总价如下表：

单位：元

宗地名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
镇江市丹徒区恒顺大道 55号	110,745.87	1,790,941.20	1,680,195.33	1,517.16

土地增值原因是近十几年地价上涨，所在区域工业用地市场地价上涨所致。

（七）评估举例

采用市场比较法评估地价的基本思路是以待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价时点的地价。

1. 比较案例选择

通过调查分析，我们选择了近期发生交易的、相同用途在同一供需圈与估价对象条件类似的3个比较实例，宗地具体情况见《比较因素条件说明表》

各交易实例的因素条件详见表2

2. 因素选择与因素说明

结合评估对象与比较实例的具体情况，我们选择影响估价对象地价的主要因素有：

根据估价对象的宗地条件，影响估价对象价格的主要因素有：

（1）土地用途：根据土地用途对地价影响，确定用途修正系数。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557568 传真：010-83543085 E-mail: bfyssien.com.cn 邮编：100053

(2) 交易期日：根据地价指数，确定交易期日修正系数。

(3) 交易情况：主要指正常交易与非正常交易等。

(4) 交易类型：主要指拍卖、招标、协议出让、转让、企业改制等。

(5) 土地使用年期：指估价对象和比较案例的土地使用年期。

区域因素：主要有自然条件、道路通达度、基础设施状况、产业集聚状况、工业成熟度、周围土地利用状况、环境状况等。

个别因素：主要指处于区域位置状况、宗地形状、面积、临路状况、地形、地基、接近交通设施程度、宗地基础设施条件和规划限制等。

比较实例与估价对象各因素及其条件说明见下表。

因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		待估宗地	丹徒区宜城街道	丹徒区宜城街道	丹徒区宜城街道
单价 (元/m ²)		待定	429.64	433.58	437.4
土地用途		工业	工业	工业	工业
交易期日		2021/5/31	2021/3/19	2021/1/15	2021/1/15
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易类型		市场价格	挂牌 (市场价格)	挂牌 (市场价格)	挂牌 (市场价格)
土地使用年期		36.1	50	50	50
区域因素	处于区域位置状况	处于丹徒新城乡镇区域内，综合状况较优	处于丹徒新城乡镇区域内，综合状况较优	处于丹徒新城乡镇区域内，综合状况较优	处于丹徒新城乡镇区域内，综合状况较优
	自然条件	地形较平坦，连续大雨后基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后基本无淹水现象，自然条件较好
	交通状况	道路通达度	主次干道为主，道路通达度较好	主次干道为主，道路通达度较好	主次干道为主，道路通达度较好
		公交便捷度	周边无公交线路经过，公交便捷度较差	周边无公交线路经过，公交便捷度较差	周边无公交线路经过，公交便捷度较差
	宗地外基础设施	红线外“五通”，基础设施条件较优	红线外“五通”，基础设施条件较优	红线外“五通”，基础设施条件较优	红线外“五通”，基础设施条件较优
	环境质量优劣度	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好
	工业配套及集聚度	区域内工业配套集聚度一般	区域内工业配套集聚度一般	区域内工业配套集聚度一般	区域内工业配套集聚度一般
个别	周围土地利用情况	农村用地及工业用地为主	农村用地及工业用地为主	农村用地及工业用地为主	农村用地及工业用地为主
形状		较不规则	较规则	较规则	较规则

因素	面积 (m ²)	4,348.00	23704	18999	23727
	临路状况	临支道	临支道	临支道	临支道
	地形	较不平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	地基	较优	较优	较优	较优
	距高速公路出入口距离	距高速公路出入口约 3 公里以内	距高速公路出入口约 3 公里以内	距高速公路出入口约 3 公里以内	距高速公路出入口约 3 公里以内
	规划限制	城市规划对土地利用强度有一定限制	城市规划对土地利用强度有一定限制	城市规划对土地利用强度有一定限制	城市规划对土地利用强度有一定限制
	宗地基础设施条件	宗地内“场地平整”	宗地内“场地平整”	宗地内“场地平整”	宗地内“场地平整”

3. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

(1) 土地用途

估价对象与比较案例土地用途均为工业用地，故本次评估不需对土地用途进行修正。

(2) 交易情况

估价对象与比较案例交易情况均为正常市场价值，不需进行修正。

(3) 交易类型

比较实例A、实例B和实例C交易类型均为工业用地市场价格与估价对象一致，故不需进行修正。

(4) 交易日期修正

通过评估师的调查分析近半年所在区域工业用地地价水平无明显变化，故本次评估不作交易日期修正。

(5) 土地使用年期修正

当比较实例与估价对象的使用年期不一致时，需进行年期修正，年期修正公式如下：

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

式中：K—比较实例的土地使用年期修正系数

r—土地还原率[取中国人民银行2015年10月24日公布的一年期整存整

取存款利息率1.5%为安全利率,根据市有关部门提供的资料,经与市国土资源局有关人员咨询后,发现目前该地区土地投资存在一定风险,风险调整率一般在4.5%~6.5%之间,故在选取土地还原利率时考虑到土地投资风险因素以及银行一年期的存款利息率,测算土地还原利率为6%~8%,本次按7%计。

n —比较实例土地使用年期

m —估价对象土地使用年期

估价对象土地年期修正系数

$$= [1 - 1 \div (1 + 7\%)^{36.1}] \div [1 - 1 \div (1 + 7\%)^{50}] \times 100$$

$$= 0.9131 / 0.9661 \times 100 = 94.95$$

(6) 区域及个别因素条件指数

1) 区域因素:

①自然条件:分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以估价对象自然条件为100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少1。

②道路状况:分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象道路状况为100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少1。

③宗地外基础设施:以估价对象基础设施状况为标准,每增加或减少“一通”,相应费用增加或减少。

④工业集聚度:分为高、较高、一般、较低、低五个等级,以估价对象工业集聚度优劣度为100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少1。

⑤工业成熟度:分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象所在区域工业成熟度为100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少1。

⑥周边土地利用状况:分别工业、工业市政公用设施用地、城镇住宅用地、商业四个等级,以估价对象周边土地利用状况为100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少1。

⑦环境质量优劣度:分为好、较好、一般、较差、差五个等级,以估价对象环境质量优劣度为100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少1。

2) 个别因素

①处于区域位置状况:以估价对象状况指数为100,每增加或减少等级,指数

减少或增加1, 此项修正不得超5%。

②地形: 分为平坦、较平坦、较不平坦、不平坦四个等级, 以估价对象地形指数为100, 每上升或下降一个等级, 指数增加或减少1。

③地基: 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象地基指数为100, 每上升或下降一个等级, 指数增加或减少1。

④形状: 分为规则、较规则、较不规则、不规则四个等级, 以估价对象形状为100, 每上升或下降一个等级, 指数增加或减少2。

⑤面积: 分为适宜、较适宜、一般、较不适宜、有限制五个等级, 以面积一般条件为100, 每上升或下降一个等级, 指数增加或减少1。

⑥临路状况: 分为主干道、主次干道、次干道、支路四个等级, 以估价对象临路状况为100, 每上升或下降一个等级, 指数增加或减少1。

⑦宗地基础设施条件: 估价对象设定条件与比较案例相当, 无需修正。

⑧规划限制: 分为无限制、一定限制、较大限制三个等级, 以估价对象规划限制指数为100, 每上升或下降一个等级, 指数减少或增加1。

确定比较因素条件指数可参见下表。

比较因素条件指数表

位置		丹徒区恒顺大道55号	丹徒区宜城街道	丹徒区宜城街道	丹徒区宜城街道
交易价格(元/平方米)		待估	409.64	483.56	487.4
土地用途		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年期(年)		0.9131	0.9661	0.9661	0.9661
区域因素	自然条件	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	产业集聚状况	100	100	100	100
	工业区成熟度	100	100	100	100
	周围土地利用状况	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
个别因素	处于区域位置状况	100	100	100	100
	地形条件	100	101	101	101
	地基条件	100	100	100	100
	形状	100	102	102	102
	使用面积	100	101	101	101
	临路状况	100	100	100	100

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址: 北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话: 010-83537569 传真: 010-83543089 E-mail: bfyas@en.com.cn 邮编: 100053

宗地基础设施条件	100	100	100	100
规划限制	100	100	100	100

4. 确定比较因素修正系数

根据比较因素条件指数表，可制定估价对象的比较因素修正系数表。

因素比较修正系数表

比较因素		实例一	实例二	实例三
位置		丹徒区宜城街道	丹徒区宜城街道	丹徒区宜城街道
单价 (元/ m^2)		403.84	483.50	457.4
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
土地使用年期		3.9131/0.9661	0.9131/0.9661	0.9131/0.9661
区域因素	自然条件	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	产业集聚状况	100/100	100/100	100/100
	工业区成熟度	100/100	100/100	100/100
	周围土地利用状况	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	处于区域位置状况	100/100	100/100	100/100
	地形条件	100/101	100/101	100/101
	地基条件	100/100	100/100	100/100
	形状	100/102	100/102	100/102
	面积	100/101	100/101	100/101
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	宗地基础设施条件	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
比准地价 (元/ m^2)		372.1	439.2	424.5
平均地价 (元/ m^2)		411.9		

5. 比较实例修正后的地价计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法评估结果，待估宗地的单位价格 = $(372.1 \text{ 元}/m^2 + 439.2 \text{ 元}/m^2 + 424.5 \text{ 元}/m^2) / 3 = 411.9 \text{ 元}/m^2$ 。

$$\begin{aligned}\text{待估宗地评估价} &= 411.9 \text{ 元/} \text{m}^2 \times 4,348.00 \text{m}^2 \\ &= 1,790,941.20 \text{ 元}\end{aligned}$$

综上，评估基准日时，待估宗地设定土地用途为工业，开发程度为外五通内一平，用地性质为出让，剩余使用年限为 36.10 年前提下的评估价值为 1,790,941.20 元。

六、长期待摊费用的评估说明

1. 基本情况

长期待摊费用账面值 91,016.43 元，为门面房租金。

2. 评估值的确认原则

评估人员查验各项长期待摊费用的合理性和真实性，了解费用支出和摊余情况，按照基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

3. 评估结果

长期待摊费用的评估值为 91,016.43 元。

七、负债的评估说明

（一）评估范围

纳入评估范围的负债为恒顺米业拥有的流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬和其他应付款；非流动负债为其他非流动负债（递延收益）。上述负债评估基准日的账面值如下所示：

负债账面明细表

单位：元

编号	科目名称	账面价值
1	短期借款	4,000,000.00
2	应付账款	639,949.84
3	预收账款	247,103.83
4	应付职工薪酬	112,041.99
5	其他应付款	35,241,901.85
	流动负债合计	40,280,996.51
6	其他非流动负债	1,199,637.68
	非流动负债合计	1,199,637.68
	负债合计	41,480,634.19

（二）评估过程

负债的评估过程主要划分为以下两个阶段：

第一阶段：准备阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对，使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。

3. 对负债原始凭证抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第二阶段：评定估算阶段

1. 将核实调整后的负债评估明细表录入计算机，建立相应数据库。

2. 对各类负债采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表。

3. 撰写负债的评估技术说明。

（三）评估方法及说明

1. 短期借款

（1）基本情况

评估基准日账面余额为4,000,000.00元，共计1项，为向银行申请的流动资金借款。

（2）评估值的确认原则

评估人员根据恒顺米业提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并收集了短期借款合同以及抵押担保合同；采用会计师询证结果，根据询证结果进行了核实，核实结果与申报资料一致，以核实确认的账面值作为评估价值。

（3）评估结果

短期借款的评估值为4,000,000.00元。

2. 应付账款

（1）基本情况

评估基准日账面余额为659,948.84元，共计7项，主要为公司应付的货款、包装物款等。

（2）评估值的确认原则

评估人员根据恒顺米业提供的清查评估明细表,对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查;并履行必要的评估程序,对其真实性进行了核实,核实结果与申报资料基本一致。评估人员在逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容后,以核实后的账面值确定评估值。

(3) 评估结果

应付账款的评估值为 659,948.84 元。

3. 预收账款

(1) 基本情况

评估基准日账面余额为247,103.83元,共计4项,主要为公司预收的货款等。

(2) 评估值的确认原则

评估人员根据恒顺米业提供的清查评估明细表,对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查;并履行必要的评估程序,对其真实性进行了核实,核实结果与申报资料基本一致。评估人员在逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容后,以核实后的账面值确定评估值。

(3) 评估结果

预收账款的评估值为 247,103.83 元。

4. 应付职工薪酬

(1) 基本情况

评估基准日账面余额为112,041.99元,共计3项,为公司应付的员工的工资、住房公积金等。

(2) 评估值的确认原则

评估人员根据恒顺米业提供的清查评估明细表,对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查;并履行了必要的评估程序,对其真实性进行了核实,核实结果与申报资料基本一致。在对公司社会保险费项目计提标准核实确认基础上,以账面值确定评估值。

(3) 评估结果

应付职工薪酬的评估值为 112,041.99 元。

5. 其他应付款

(1) 基本情况

评估基准日账面余额为35,241,901.85元,共计22项,主要为公司应付的往来款、装修款和运费等。

(2) 评估值的确认原则

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序,逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容。在查阅了其他应付款明细分类账的基础上,逐笔核实了款项涉及的相关协议、合同和凭证等,以核实后的账面值确定评估值。

(3) 评估结果

其他应付款的评估值为 35,241,901.85 元。

流动负债合计的评估值为 40,260,996.51 元。

6. 其他非流动负债

(1) 基本情况

评估基准日账面余额为1,199,637.68元,共计1项,为公司递延收益。

(2) 评估值的确认原则

纳入评估范围的主要是为购置设备政府补助形成的递延收益。评估人员取得了政府补助款的相关文件及资金入账凭证,经核实了解,该笔政府补助形成的递延收益为企业无需承担的负债,且后期无需承担相应税费,此次评估为零。

(3) 评估结果

其他非流动负债的评估值为 0.00 元。

非流动负债的评估值 0.00 元。

负债合计的评估值为 40,260,996.51 元。

八、评估结论

通过评估,在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下,在评估基准日2021年5月31日,镇江恒顺米业有限责任公司账面资产总额为5,248.45万元,负债总额为4,146.06万元,净资产为1,102.39万元;评估后资产总额为5,518.35万元,负债总额为4,026.10万元,净资产价值为1,492.25万元,评估增值389.86万元,增值率为35.36%。详细内容见下表:

评估结果汇总表

评估基准日：2021年5月31日

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	4,530.04	4,497.07	-2.97	-0.07
非流动资产	748.41	1,021.28	272.87	36.46
其中：可供出售金融资产				
固定资产	755.44	809.98	104.54	14.82
在建工程	22.79	22.79	-	-
无形资产	11.07	179.40	168.33	1,520.60
长期待摊费用	9.10	9.10	-	-
资产合计	5,248.45	5,518.35	269.90	5.14
流动负债	4,026.10	4,026.10	-	-
非流动负债	119.96	-	-119.96	-100.00
负债合计	4,146.06	4,026.10	-119.96	-2.89
净资产(所有者权益)	1,102.39	1,492.25	389.86	35.36

具体内容详见资产评估明细表。

第六部分 收益法的评估说明

一、收益法应用简介

收益法，是通过估算被评估单位经济寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定评估对象价值的一种评估方法。

收益法体现了资产评估中将利求本的评估思路，即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。评估中，对恒顺米业股东全部权益价值的估算是通过对企业未来实现的净现金流的折现值实现的，即以企业未来年度内产生的净现金流量作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后在加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值，减去有息债务得出股东全部权益价值，再以股东全部权益价值乘以持股比例确定股东全部权益价值。

收益法评估计算中，被评估单位价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

收益法的评估方法具体如下：

（一）评估模型

企业整体资产价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非营业资产价值构成，即：

整体资产价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权投资价值

股东全部权益价值=整体资产价值-有息债务

其中：经营性资产价值按以下公式确定

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}] \pm (R_n / r) \times (1+r)^{-n}$$

式中：P：经营性资产价值；

R_i：企业第i年的自由现金流；

R_n：永续年自由现金流；

i: 为明确的预测年期;

r: 年折现率。

(二) 自由净现金流量的确定

本次评估采用企业自由净现金流量, 企业自由净现金流量的计算公式如下:

公式=税后净利润+折旧及摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资本变动

(三) 收益期的确定

本次评估中, 被评估单位依法可以永续运营, 因此被评估单位采用永续年期作为收益期。但考虑企业的规模和宏观经济、市场需求变化, 明确的预测期取定到2026年, 实际操作时分为两个阶段, 第一阶段为2021年6月1日至2026年12月31日; 第二阶段为2027年1月1日至永续经营期, 在此阶段中, 公司生产、销售规模基本稳定, 并保持2026年的水平不变。

(四) 折现率(r)的确定

根据收益额与折现率匹配的原则, 采用国际上通常使用的WACC模型进行计算的加权平均资本成本作为折现率。即:

$$WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

式中:

K_e : 权益资本成本

K_d : 付息债务成本

E: 权益资本的市场价值

D: 债务资本的市场价值

T: 所得税税率

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取。即:

$$K_e = R_f1 + [E(R_m) - R_f2] \times \beta + R_c$$

式中:

R_f1 : 无风险收益率

$E(R_m)$: 整个市场证券组合的预期收益率

$E(R_m) - R_f2$: 股权市场超额风险收益率

β : 贝塔系数

R_c : 企业特有风险调整系数

(五) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产。

(六) 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的, 不产生效益的资产。非经营性资产一般在评估中采用成本法确定其价值。

(七) 付息债务的确定

有息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务, 包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

二、收益法适用条件分析

运用收益法, 是将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中, 对企业整体资产的评估。评估基础是能够对企业资产未来收益进行合理预测并对企业未来经营中面临的风险可以计量, 因此被评估资产必须具备以下前提条件:

- (一) 委估资产持续经营并能产生经营收益, 且经营收益可以用货币计量;
- (二) 委估资产在未来经营中面临的风险可以计量。

本次评估中, 对恒顺米业能否采用收益法进行估算, 评估人员从企业总体情况、本次评估目的和企业前几年财务报表数据等三个方面对其进行了分析判断:

1、总体情况判断。根据对恒顺米业历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面的综合分析, 评估人员认为本次评估所涉及的恒顺米业整体资产具有以下特征:

(1) 被评估资产是经营性资产, 产权明确并保持完好, 企业具备持续经营条件;

(2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产, 具体表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入, 相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出, 其它经济利益的流入流出也能够以货币计量, 因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量;

(3) 被评估资产承担的风险能够合理计量。企业的风险主要有政策风险、经

营风险和财务风险等，这些风险都能够通过分析合理计量。

2、评估目的判断。本次评估目的是为江苏恒顺集团有限公司拟收购股份的行为提供价值参考，交易双方要求评估人员对被评估单位的市场价值予以客观的反映。收益法是把企业作为一个有机整体来考虑，以企业未来的整体获利能力来体现股东全部权益价值，因此可以采用收益法评估。

3、对企业会计报表的判断。根据恒顺米业提供的历史会计报表可知，恒顺米业近几年的资产、经营均保持一定连续性。依据相关数据资料，可以对公司前几年资产、经营、收益情况进行合理分析，从而合理预测企业未来几年的收益情况。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为在理论上和操作上可以采用收益法对其整体资产进行估算。

三、收益法评估思路

本次评估按照如下基本思路进行：

- 1、对恒顺米业主营业务的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；
- 2、对恒顺米业的主营业务及未来收益进行合理的预测；
- 3、对恒顺米业的主营业务及未来收益趋势进行判断和估算；
- 4、选择适合的评估模型；
- 5、根据评估模型和确定的相关参数估算恒顺米业的股东权益价值。

四、企业资产清查核实情况说明

（一）资产清查核实的内容

根据本次评估目的和收益法评估的技术要求，资产清查核实的内容主要是确定恒顺米业资产及负债的存在与真实性，具体以被评估单位提供的近几年经审计并发表无保留意见的财务报告数据为参考，结合企业实际情况，经核实无误，确认资产及负债的存在。清查核实主要内容如下：

- 1、本次评估的经济行为背景情况，主要参考委托人和被评估单位提供的董事会决议；
- 2、恒顺米业持续经营的相关法律情况，主要为恒顺米业的有关章程，投资出资协议、相关合同情况等；

3、恒顺米业执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

4、恒顺米业最近几年的债务、债务成本情况；

5、恒顺米业执行的税率税费及纳税情况；

6、恒顺米业的应收、应付账款等流动资产和流动负债情况；

7、恒顺米业最近几年的关联交易情况；

8、恒顺米业的研发能力和历史经营业绩等；

9、恒顺米业最近几年主营业务成本，主要成本构成项目和设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；

10、恒顺米业最近几年主营业务收入情况；

11、恒顺米业未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；

12、恒顺米业的主要经营优势和风险分析；

13、恒顺米业预计的新增投资计划、项目的可行性研究；

14、恒顺米业近年资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表；

15、与本次评估有关的其他情况。

（二）资产清查核实的过程

本次评估的资产清查核实工作在企业现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观以及专题座谈会的形式，对被评估单位的经营性资产的状况、应用情况以及前几年主营业务收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的生产加工能力、产品价格和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料，重要购销合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产清查核实的基础上进一步开展市场调研工作，收集粮食加工行业生产及供应市场的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）恒顺米业主营业务

恒顺米业是粮食加工企业，主要从事米的生产和销售。

（四）企业近年财务状况分析

1、历史数据

（1）2018年-2021年5月31日资产负债表

近年资产负债简表

单位：万元

项目/年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 5 月 31 日
流动资产				
货币资金	807.94	2,031.91	58.40	979.83
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款账面余额				
应收账款净值	288.59	1,127.01	1,288.01	808.59
预付款项	28.15	484.53	57.75	208.27
应收利息				
应收股利				
其他应收款账面余额				
其他应收款净值	20.42	13.57	14.80	503.19
存货	1,964.07	2,800.21	2,848.39	2,036.29
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	106.25	8.71	243.37	193.77
流动资产合计	3,215.43	6,466.04	4,511.71	4,500.04
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	469.34	513.88	728.18	705.44
在建工程				72.79
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	11.94	11.58	11.22	11.37
开发支出				
商 誉				
长期待摊费用	3.42	2.00	1.00	9.10
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	484.70	527.44	738.40	748.41

资产总计	3,700.13	6,993.48	5,250.11	5,248.45
流动负债:				
短期借款				400.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	1,111.83	1,097.45	614.13	65.98
预收款项	5.19	934.28	5.29	24.71
应付职工薪酬	7.00	7.00	7.00	11.20
应交税费		-1.80	-5.76	
应付利息				
应付股利	50.52			
其他应付款	2,026.64	3,944.40	3,438.52	3,524.10
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	3,201.19	5,981.33	4,059.18	4,026.10
非流动负债:				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债	84.15	137.68	119.96	119.96
非流动负债合计	84.15	137.68	119.96	119.96
负债合计	3,285.34	6,119.01	4,179.14	4,146.06
所有者权益:				
实收资本	183.00	183.00	500.00	500.00
资本公积	38.81	38.81	38.81	38.81
减:库存股				
盈余公积	52.87	58.83	141.49	141.40
未分配利润	140.12	553.81	390.67	422.10
所有者权益合计	414.80	874.45	1,070.97	1,102.39
负债和所有者权益总计	3,700.14	6,993.46	5,250.11	5,248.45

(2) 2018年-2021年5月经审计的利润表

恒顺米业近几年经营收益状况见下表:

近年主营业务收入及利润情况

单位:万元

项目/年份	2018年	2019年	2020年	2021年1-5月
一、营业收入	11,611.34	11,897.57	12,699.74	5,006.59
减:营业成本	11,288.00	11,100.80	12,106.58	4,879.73
营业税金及附加	6.88	8.41	8.21	2.60

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话:010-83557569 传真:010-83543089 E-mail:bfys@ena.com.cn 邮编:100053

销售费用	145.04	224.82	116.98	45.11
管理费用	105.15	137.60	130.91	63.92
财务费用	-10.38	-24.86	-3.74	4.12
资产减值损失	11.74	43.67	8.69	-10.09
其他	-5.35	-55.96	-76.85	
加：公允价值变动收益				
投资收益				
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3.20	-11.74	-43.67	-8.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-0.08	-0.45	1.21
二、营业利润	70.26	483.10	408.85	17.20
加：营业外收入		4.52	28.27	21.28
减：营业外支出	2.50	7.84	10.60	3.79
三、利润总额	67.76	459.68	426.51	34.69
减：所得税费用			0.01	3.26
四、净利润	67.76	459.68	426.50	31.43

2、财务经营状况分析

本次评估中，评估人员依据公司2018年-2021年5月经审计并出具的无保留意见的审计报告的相关财务数据，对恒顺米业的经营状况进行了分析，履行了专业判断，公司的财务状况及相关分析数据详见下表：

近年财务绩效指标

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-5月	前三年平均
财务效益状况					
净资产收益率(%)	16.41	71.31	43.85	2.89	43.68
总资产报酬率(%)	2.34	8.80	6.97	0.60	5.57
主营业务利润率(%)	2.73	6.63	4.61	2.48	4.85
资产运营状况					
总资产周转率(次)	4.01	2.23	2.07	0.95	2.77
流动资产周转率(次)	4.67	2.46	2.31	1.11	3.15
存货周转率(次)	6.42	4.66	4.29	2.01	5.12
应收账款周转率(次)	60.46	46.64	16.88	4.20	41.33
偿债能力状况					
资产负债率(%)	88.79	87.50	79.60	79.00	85.30
已获利息倍数	-6.19	-17.83	-330.85	10.05	-118.29
流动比率(%)	39.09	61.29	40.98	61.94	47.12
发展能力状况					
销售(营业)增长率(%)	27.30	2.47	6.74	-60.58	12.17
资本积累率(%)	0.90	110.81	22.47	2.94	44.73
应付款项周转率(次)	4.84	2.90	2.83	1.32	3.52

五、评估假设和限制条件

(一) 假设恒顺米业的管理层是负责的，其经营完全遵守现行所有相关的法律和法规；

(二) 假设恒顺米业之资产在2021年06月1日后继续以目前的经营范围、方式在合理投入的基础上持续经营，企业能够保留并吸引有能力的管理人员、关键人才、技术人员以支持企业向前发展；

(三) 恒顺米业所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，相关产业按照发展规划顺利实施，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变；

(四) 未来收益预测是在对企业以前年度的经营和管理能力分析基础上产生的，本次评估以企业能够维持或提高现有管理水平和经营水平为假设前提。对企业未来因重大决策或管理原因导致企业效益出现大幅波动或超出预测范围的情况，不在本次评估影响范围内；

(五) 假设公司当前投入资产都能够按照规划时间顺利完工并投入运营，企业未来经营发展按照企业的整体发展规划顺利实施并基本实现预期目标；

(六) 假设企业产品的销售价格和成本等仍保持最近几年的变化趋势，而不发生特殊变化；企业经营所消耗的主要原材料、辅料等的供应无重大变化，企业会计政策与核算方法无重大变化；

(七) 本次预测以恒顺米业评估基准日的股权结构为框架，不考虑基准日后可能发生的股权变化对其经营状况与盈利能力产生的影响；也不考虑未来可能由于管理层、经营策略和进行扩大性的追加投资等情况；

(八) 假设在未来年度恒顺米业将不会出现因不可抗力等原因导致公司及其业务发生重大损失的内容，也不考虑付息债务之外的其它不确定性损益；

(九) 假设在评估基准日后被评估单位现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

(十) 本次评估不考虑通货膨胀因素对评估值的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当

未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

六、收益法评估依据

（一）2018年财务报表已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天衡审[2019]02088号标准无保留意见审计报告；

2019年财务报表已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天衡审[2020]01075号标准无保留意见审计报告；

2020年财务报表已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天衡审[2021]00998号标准无保留意见审计报告；

2021年1-5月财务报表已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所审计，并出具了天衡镇专字[2021]09076标准无保留意见审计报告。

（二）恒顺米业提供的企业未来收益预测资料 and 经营计划、措施等。

（三）相关行业及企业发展情况调查资料。

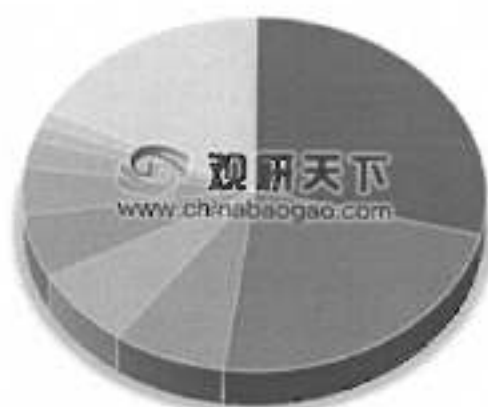
（四）评估人员收集的其它与企业价值评估相关的资料。

七、主要竞争对手及企业经营发展优劣势分析

（一）市场结构分析

大米是世界上三大谷物品种之一，也是世界上食用人口最多、种植历史最悠久的农作物产品，主要有籼米、粳米和糯米三种，主要分布在东亚、东南亚、南亚的季风区，东南亚的热带雨林区。目前我国是全球大米生产量最大的国家，其次为印度，其余大米产量较多印尼、孟加拉国、越南、泰国、菲律宾、美国、巴基斯坦等国

全球大米产量占比情况

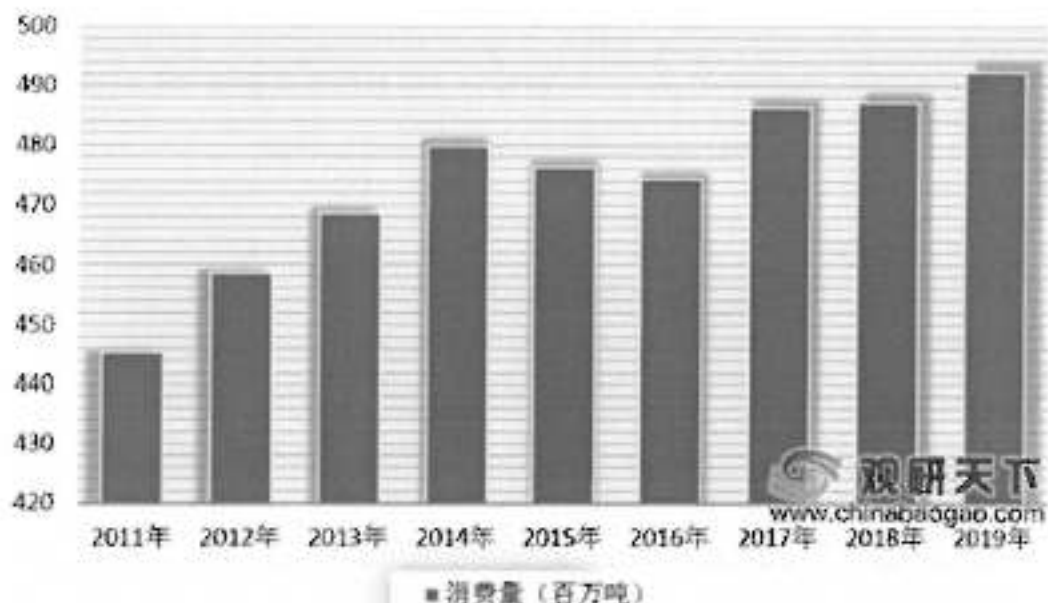


■ 中国 ■ 印度 ■ 印尼 ■ 孟加拉国 ■ 越南 ■ 泰国 ■ 菲律宾 ■ 美国 ■ 巴基斯坦 ■ 其他

数据来源：农业部

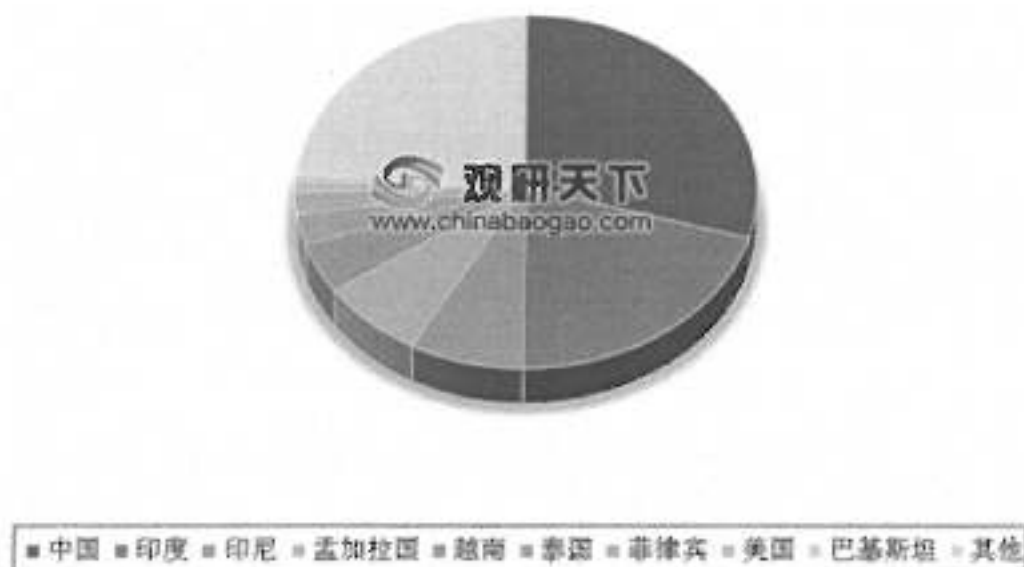
近几年来全球大米消费量整体呈现增长。数据显示，2017/18年度全球大米的消费量约为4.87亿吨，同比增长0.16%，预测2019年度将达到4.93亿吨，同比增长1.13%。另外，由于中国、印度是世界第一、第二的人口大国，因此在消费市场上依然占据全球第一、第二名。数据显示，2019年我国大米消费量占全球市场的29.63%，接近30%，而印度则占20.42%的比重；其次是印尼、孟加拉国、越南等国。

2011-2019 年全球大米消费量情况



数据来源：农业部

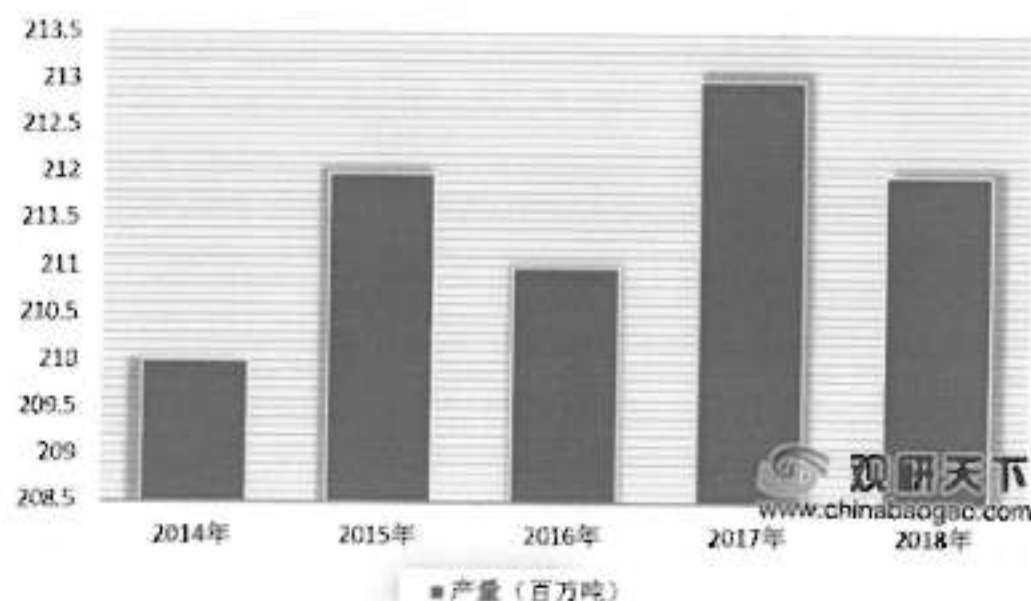
2019 年全国大米消费量占比预测



数据来源：农业部

目前我国大米市场仍处于供过于求。供给方面，近年来我国稻谷播种面积整体保持平稳。从2014-2017年期间的情况来看，我国稻谷播种面积保持在30700千

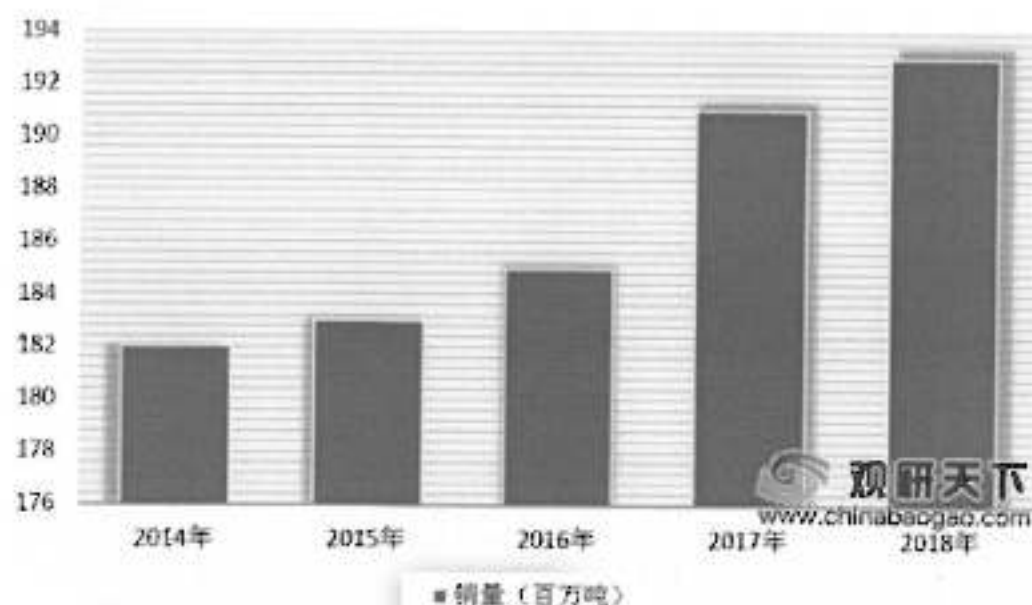
2014-2018 年我国大米产量情况



数据来源：农业部

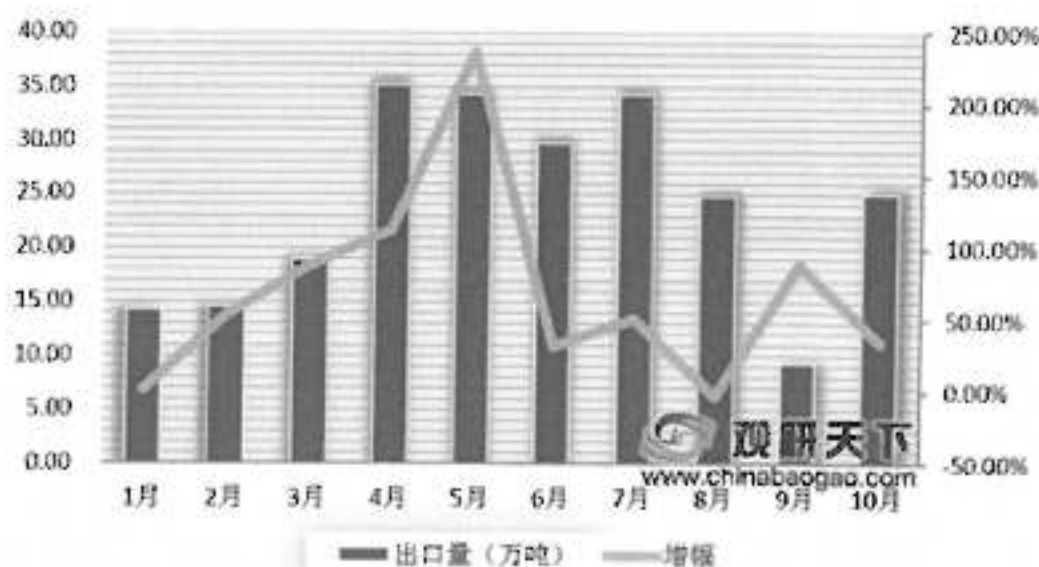
消费市场方面，近年来我国大米销量不断增长。根据数据显示，2018年度我国大米消费量消费量达1.93亿吨。同时出口市场方面也所有增长。数据显示，2019年10月中国大米出口量为25.1万吨，同比增长34.2%；出口金额为90.2百万美元，同比增长1.7%。1-10月累计出口大米240.4万吨，同比增长53.7%。因此预计到2019/2020年度，国内稻谷总消费为19410万吨。因此根据预测分析，未来随着我国农业供给侧结构性改革的深入，我国大米消费量将持续提高，大米产量波动变化，向供求平衡的方向发展。

2014-2018 年我国大米销量情况



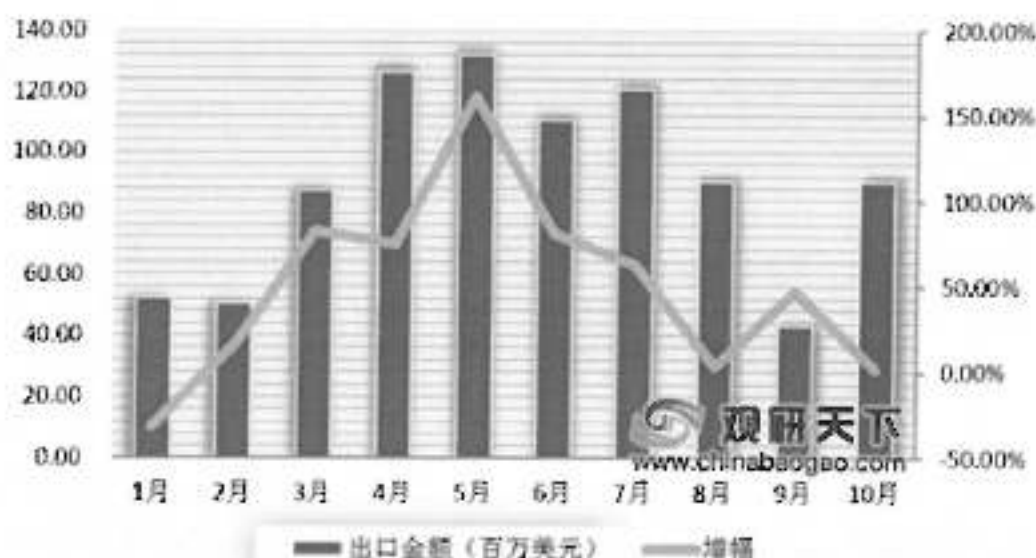
数据来源：农业部

2020 年 1-10 月中国大米出口量增长表



数据来源：农业部

2020 年 1-10 月中国大米出口金额增长表



数据来源：农业部

市场竞争方面，目前我国大米市场呈现着品牌同质化严重、知名大米品牌市场占有率较低等问题。例如非常有名的“五常大米”，每年产量约65万吨，二市场占有率不到1%；但同时日本“越光”牌大米则占了国内的1/3，远高于我国大米前10大品牌的市场占有率之和，由此可见，未来我国品牌大米的有很大的提升空间。

展望未来，随着生活水平的改善、居民收入的提升以及消费观念的改变，越来越多的人开始选择优质大米，使得我国优质大米需求快速增加，这也为我国品牌大米的发展带来了机遇。而随着抢占市场份额，各个企业和各个产地会不断推出各类中高端大米来“占领”国人的餐桌。不同企业和不同产地间新品种的不断开发以及竞争的日益加剧，将使后期各类品牌大米的竞争白热化大米作为我们日常生活的主要主粮之一，在我们的粮食消费中占有举足轻重地位。我国是大米生产和消费大国，稻谷播种面积和产量均居全国粮食作物首位。现阶段我国稻谷年产量约为1.9亿吨，折合大米产量1.3亿吨，约占全国粮食总产量的40%和世界稻谷总产的30%左右。全国有60%的人口以大米为主食，年消费量1.35亿吨。近日，本人通过对所选择的南京市各大米销售点进行走访调查，初步熟悉了南京大米市场的状况，了解到相关产品的市场销售情况以及相关竞争市场状况，通过有关信息

的整理与分析,对江苏的整个大米市情况做了如下分析和总结。二、调查情况 1、调查方式:在不同的地点不同的场所采取走访、观察、询问和等方式进行调查。2、调查区域:玄武区、鼓楼区; 3、调查日期:2007年11月 4、调查对象:各区域的卖场、超市、便利店和批发市场、粮油店等 5、基本情况分析: A、地区分布大米是不可缺少的生活消费品,在走访的各个区域,如鼓楼片区的大大小的粮油行、社区便利店、商超等经营场所都发现有东北牌大米销售,而且售价较高。从总体看来各品牌的米分布不均匀,但是,东北大米在玄武、鼓楼片区市场占有率较高,主要在粮油店、社区便利店内销售,而且数量较多;而在雨花,华商有物美、世纪联华、欧尚等较大超市,东北大米在此地的产品铺货率略低于浙江、安徽大米等米业。在调查时发现,大米的销售主要分布在各区域的超市、社区便利店、粮油行等场所。在南京粮油批发交易市场、鼓楼粮油市场、物美文一店、世纪联华华商店、欧尚、各地区的粮油行。其中,大部分粮油行在消费者购买达到一定的数量时候,对其周围有送货上门的服务。市场品牌及其销售情况经过调查统计,南京大米市场其他的大米品牌有:袁老太、东北银珠、老百姓、正大泰国大米、五常、秋然、双兔、三宝、东北松莹方正、东北一见钟情、祥兴、板桥、广富米王、鑫盛、逢来、正大泰国大米等其他大米品牌。调查发现,双兔、东北松莹方正长粒香销量最为明显。双兔进入南京市场时间较早,自2005年起,加大了超市的铺货力度,散装米和袋装米(10kg、20kg、50kg)均占据有利位置。比如在物美、世纪联华、各社区百姓超市、利民超市、玄武片区的一些社区的便利店等;东北松莹方正长粒香进入南京市场较晚,但渗透迅速,定位明确,主要以酒店、超市等渠道为主,在社区也占有一定的份额。在走访时发现,金润、达香大米销售的地区很大部分都有上述几种品牌的大米存在,但在市场上还没有一个绝对领导的品牌,各类品牌各有纷争,所占比率相差无几。但是,东北大米销量明显高于其他大米。主要体现如下:一是东北长粒香大米销量增多。由于东北长粒香大米煮好的米饭口感好,松软香甜、富有光泽、冷饭不回生、口感极佳等优点,随着南京市民生活水平的提高,东北长粒香大米也逐渐地被越来越多的市民所认识、所接受,受到越来越多中、高收入市民的追捧和青睐。从近一个月的销售情况来看,场内东北长粒香大米的销量较去年有80%的增幅。二是东北长粒香

大米的品牌增多。原先市场内东北长粒香大米只有“五常”、“秋然”、“银珠”等少数几个品牌，而今年又增加许多品牌，像“富士”、“龙水”、“松莹方正”、“松润新禾”等，目前市场内东北长粒香大米的品牌已多达十多个。三是购买东北长粒香大米的回头客增多。由于东北长粒香大米大多生长在黑土地上，具有生长期长、污染少等优点，其米质纯正、气味清香、营养丰富，许多长粒香品牌大米又具有绿色认证标志，这使得东北长粒香大米在南京市民中有较好的口碑，不少市民吃了东北长粒香大米之后，普遍感觉良好，尽管东北长粒香大米价格较高，但它却满足了部份市民要求的“吃得少，但要吃得好”的要求。购买东北长粒香大米的回头客大幅度地增加，有人甚至说，吃过了东北长粒香大米，其他牌子的大米就不想买了。四是经营东北长粒香大米的经营户增多。原先市场内经营东北长粒香大米的经营户比较少，只有三四家，而现在，由于东北长粒香大米畅销杭城，生意好做，不仅东北人在经营东北长粒香大米，连一些原先经营其他牌子的大米经营户也纷纷加入到销售东北长粒香大米的行列中来。

（二）价格走势分析

2020年，我国大米的价格基本保持平稳，没有太大波动。但从长期发展来看，我国大米有一定的涨价空间。

（三）整体市场关注度

2020年，现阶段我国稻谷年产量约为1.9亿吨，折合大米产量1.3亿吨，约占全国粮食总产量的40%和世界稻谷总产的30%左右。全国有60%的人口以大米为主食，年消费量1.35亿吨。

（四）大米行业市场集中度情况分析

江苏大米市场其他的大米品牌有：袁老太、东北银珠、老百姓、正大泰国大米、五常、秋然、双兔、三宝、东北松莹方正、东北一见钟情、祥兴、板桥、广富米王、鑫盛、逢来、正大泰国大米等其他大米品牌。调查发现，双兔、东北松莹方正长粒香销量最为明显。双兔进入江苏市场时间较早，自2005年起，加大了超市的铺货力度，散装米和袋装米（10kg、20kg、50kg）均占据有利位置。比如在物美、世纪联华、各社区百姓超市、利民超市、一些社区的便利店等；东北松莹方正长粒香进入南京市场较晚，但渗透迅速，定位明确，主要以酒店、超市等

渠道为主，在社区也占有一定的份额。在走访时发现，金润、迪香大米销售的地区很大部分都有上述几种品牌的大米存在，但在市场上还没有一个绝对领导的品牌，各类品牌各有纷争，所占比率相差无几。

长期来看，随着大米行业发展，行业集中度提升是趋势。在消费升级的大背景下，品牌和质量是消费者购买大米时重要的考虑因素，大米行业的竞争从低层次的价格竞争转向品牌、品质竞争，市场向更具有品牌优势及品质优势的企业集中，国家和消费者对食品安全问题的重视程度升高，大米行业的整合正在进行，不规范的作坊式企业在加速推出。因此得到两个结论：1、大米行业具有集中度提升的大趋势。2、大米龙头企业具有非常大的提升空间，企业之间的竞争比较温和。

目前主要的大米企业都是区域性企业，具有传统的销售覆盖范围，消费者较为稳定，在小企业逐步淘汰的过程中，龙头企业将优先填补空缺市场，进入温和的整体发展时期。

（五）恒顺米业的竞争优势

经过多年努力，公司的品牌得到部分厂家及消费者的认可，但由于作坊式生产较多，其成本还有待于降低，同时其借助于母公司恒顺醋业对大米的需求，同比分摊了部分成本，其竞争前景还是比较乐观的。

（六）恒顺米业的风险

由于公司销售是主要对象恒顺醋业，自身的销售量不大，同时其商标是自主商标，可能存在认知度上有一个长远的过程。

八、收益法评估预测及估算过程

对恒顺米业未来财务数据预测是以企业2018年-2021年1-5月的经营情况及公司发展规划为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、企业所属行业的现状与前景、公司的发展趋势，分析了企业面临的优势与风险，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并参考企业编制的未来发展规划，经过综合分析确定的。

（一）企业未来净现金流的预测

1、主营业务收入

(1) 历史数据

恒顺米业公司销售收入主要为：米的生产、外购和销售。在本次预测中，首先了解企业的生产经营规划，并根据经营规划中食醋的生产情况，预测业务的销售收入，并假设2021年6月1日至2026年各年销售收入在2020年水平上每年保持一定增长，2027年后收入保持在2026年水平。公司历史年度主要业务的收入见下表：

历史年度主要业务收入分析表

单位：万元

业务项目	历史数据			
	2018年	2019年	2020年	2021年1-5月
主营业务收入	11,611.34	11,897.57	12,899.74	5,608.69
贸易收入	8,873.99	7,357.71	7,966.65	3,375.23
加工收入	4,737.35	4,539.86	4,734.09	1,631.36
增长率(%)		2.47%	6.74%	

(2) 未来主营业务收入预测

恒顺米业公司由于以前年度增幅波动较大，本次预测参照以前年度变化幅度，分类进行预测；因镇江恒顺米业有限责任公司截止2021年5月31日实现净利润31.43万元，同比下降87.46%，下降的原因为：本期稻谷采购单价同比上涨26%，影响毛利率同比下降4.72个百分点；另本期收到稻谷补贴21.08万元计入营业外收入，同期收到稻谷补贴59.99万元，同比减少38.91万元。与往年相比波动较大，所以预测时剔除2021年1-5月收入数据。

取历史同期迭代贸易收入8.04%、加工收入2.17%作为预测增长率。预计2021年至2026年将在2020年的收入水平上以贸易收8.04%、加工收入2.17%作为预测增长率，2026年后收入保持在2026年水平。主营业务未来收入预测见下表：

主要业务未来收入预测表

单位：万元

业务项目	未来预测						
	2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	终值
主营业务入	8,436.31	14,239.81	15,094.64	16,011.93	16,996.56	18,053.81	18,053.81
贸易收入	5,231.02	9,298.36	10,046.14	10,854.05	11,726.83	12,670.01	12,670.01
加工收入	3,205.30	4,941.44	5,048.50	5,157.88	5,269.63	5,383.80	5,383.80

2、营业成本

(1) 历史数据

公司的主营业务成本构成为：米的生产、外购和销售成本，主营业务历史数据及毛利率情况如下：

历史年度主营业务成本

单位：万元

序号	产品明细项	历史数据			
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-5 月
1	主营业务成本	11,238.09	11,100.80	12,106.88	4,879.73
1-1	贸易收入	8,682.57	7,104.51	7,717.57	3,291.53
1-2	加工收入	4,805.43	3,996.29	4,389.11	1,588.20
	销售成本/销售收入 (%)	97.2%	93.3%	95.3%	97.5%

(2) 主营业务成本预测

1) 历史毛利率

2018年至2021年1-5月三年加一期，恒顺米业各项目收入平均成本率计算见下表：

单位：元

项目	收入	成本	平均成本率
贸易收入	221,973,500.00	215,046,520.00	96.88%
加工收入	140,113,000.00	129,308,280.00	92.72%

2) 预测期的主营业务成本预测表

单位：万元

序号	产品明细项	未来数据预测						
		2021 年 6-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	终值
1	主营业务成本	8,039.76	13,589.98	14,413.07	15,297.79	16,247.05	17,286.57	17,286.57
1-1	贸易收入	5,067.81	9,008.25	9,732.70	10,515.40	11,351.05	12,274.71	12,274.71
1-2	加工收入	2,971.95	4,581.71	4,680.37	4,782.39	4,896.00	4,991.86	4,991.86
	销售成本/销售收入 (%)	95.3%	95.4%	95.5%	95.5%	95.6%	95.6%	95.6%

3、税金及附加

税金及附加为恒顺米业在生产经营过程中因应税业务收入而缴纳的城维税、

教育费附加及地方教育附加。

恒顺米业贸易业务销售适用 13% 增值税税率，加工业务适用 9% 增值税税率。城建税、教育费附加、地方教育费附加分别为应缴纳流转税的 7%、3%、2%。本次评估时，结合企业历史期的实际税负率水平进行预测，则预测情况如下表：

恒顺米业有限公司主营业务税金及附加预测表

单位：万元

序号	明细项	单位	2021 年 0-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	终值
I	增值税								
1	销项税	万元	968.51	1,633.52	1,760.36	1,875.24	1,598.77	1,998.77	1,398.77
	贸易收入	13%	880.03	1,208.79	1,308.00	1,411.03	1,524.50	1,524.50	1,524.50
	加工收入	9%	288.48	444.73	454.37	464.21	474.27	474.27	474.27
2	进项税	万元	944.72	1,611.83	1,715.56	1,827.07	1,946.97	1,946.97	1,946.97
	贸易收入	13%	658.82	1,171.07	1,265.25	1,367.00	1,476.94	1,476.94	1,476.94
	加工收入	13%	285.90	440.76	450.31	460.07	470.03	470.03	470.03
	应交增值税	万元	23.79	41.68	44.80	48.17	51.80	51.80	51.80
II	附加税金								
	附加税金应税金额	万元	23.79	41.68	44.80	48.17	51.80	51.80	51.80
	城市维护建设税	7%	1.67	2.92	3.14	3.37	3.63	3.63	3.63
	教育费附加	3%	0.71	1.25	1.34	1.45	1.55	1.55	1.55
	地方教育费附加	2%	0.48	0.83	0.90	0.96	1.04	1.04	1.04
	印花税	0.03%	1.77	2.99	3.17	3.36	3.57	3.57	3.57
	房产税	1.20%	1.86	1.86	1.86	1.88	1.86	1.88	1.86
	土地使用税	4%	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
	附加税合计	万元	7.12	10.49	11.04	11.64	12.28	12.28	12.28
III	营业税金及附加合计	万元	7.12	10.49	11.04	11.64	12.28	12.28	12.28

4、期间费用的预测

期间费用主要是公司发生的销售费用和管理费用，期间费用主要根据企业前几年历史平均水平估算，并随着企业规划略有调整。

恒顺米业三年加一期期间费用情况分析表

单位：万元

序号	内容	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-5 月
1	营业收入	11,611.34	11,837.57	12,698.74	5,006.59
2	销售费用	145.04	224.92	116.98	49.11
	与营业收入比例	1.25%	1.89%	0.92%	0.98%
3	管理费用	105.15	137.50	130.91	63.92
	与营业收入比例	0.91%	1.16%	1.03%	1.28%

(1) 销售费用

恒顺米业的销售费用为经营活动中发生的相关的费用，包括销售部门人员的薪酬、运输费、办公费和差旅费等。通过对公司2018年、2019年和2020年、2021年1-5月三年加一期各项销售费用支出分析可知，除折旧费外销售费用与主营业务收入的比例三年加一期平均为1.26%。

未来销售费用的预测，是在对公司前几年各明细费用细致分析基础上，根据公司的实际经营需要，按2018年和2019年平均情况综合考虑。

单位：万元

序号	费用明细项	未来预测数据						
		2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	终值
1	折旧	1.25	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96	1.96
2	工资	87.52	80.12	84.93	90.09	95.63	101.58	101.58
3	工资费	12.57	13.32	14.12	14.98	15.90	16.89	16.89
4	办公费	0.58	0.60	0.63	0.67	0.71	0.76	0.76
5	差旅费	6.69	9.18	9.73	10.32	10.95	11.64	11.64
6	其他	24.61	28.37	31.13	33.82	36.05	37.23	37.23
7	运费	65.08	68.93	73.07	77.51	82.28	87.40	87.40
8	招待费	7.77	11.23	11.90	12.63	13.40	14.24	14.24
9	广告促销费	5.71	9.62	10.20	10.82	11.49	12.20	12.20
	合 计	162.77	224.32	237.67	252.00	267.37	283.88	283.88
	销售费用/营业收入 (%)	1.63%	1.58%	1.57%	1.57%	1.57%	1.57%	1.57%

(2) 管理费用

管理费用为公司日常管理发生的各项费用支出，包括公司管理部门计提的折旧、职工薪酬、差旅费、办公费、招待费等。通过对公司三年加一期各项管理费用支出分析，由于折旧费不随着收入发生变化，所以剔除上述折旧费外其他部分仍按与销售收入的占比进行预测。剔除上述两项后的管理费用与主营业务收入的比2018年、2019年和2020年、2021年1-5月三年加一期平均为1.09%。

未来管理费用的预测，是在对公司前几年各明细费用细致分析基础上，根据公司的实际经营需要，考虑企业未来发展规划和成本费用控制计划，按三年加一期平均情况综合考虑。

恒顺米业未来几年管理费用预测情况如下表所示：

恒顺米业未来五年加一期管理费用预测表

单位：万元

序号	费用明细项	未来预测数据						
		2021 年 6-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	终值
1	工资社保及福利	66.29	111.53	118.22	125.41	133.12	141.40	141.40
2	办公费用		0.35	0.37	0.38	0.41	0.44	0.44
3	招待费	8.33	11.16	11.83	12.55	13.32	14.15	14.15
4	差旅车销费	0.64	3.95	4.16	4.44	4.71	5.00	5.00
5	折旧费	2.45	5.82	6.17	6.55	6.95	7.38	7.38
6	咨询审计费	2.72	7.39	7.83	8.30	8.82	9.36	9.36
7	其他	4.09	15.37	16.29	17.28	18.35	19.49	19.49
	合 计	85.12	155.56	164.90	174.92	185.67	197.22	197.22
	管理费用/销售收入 (%)	1.01%	1.09%	1.09%	1.09%	1.09%	1.09%	1.09%

(3) 财务费用

财务费用为企业经营过程中发生的银行利息收入、银行手续费等。企业未来几年的财务费用情况如下表所示：

恒顺米业未来五年加一期财务费用预测表

序号	费用明细项	未来预测数据						
		2021 年 6-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	终值
1	利息支出	8.17	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
2	手 续 费	3.70	6.34	6.34	6.34	6.34	6.34	6.34
3	利息收入 (-)	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97
4	财务费用小计	9.89	18.36	18.36	18.36	18.36	18.36	18.36

单位：万元

5、资产减值损失和投资收益分析

本次评估中，对企业未来收益的预测是以企业正常经营为假设前提，假设公司当年生产销售产品在合理期间顺利收回，不考虑呆坏账对公司未来收益的影响，因此公司未来年度的资产减值损失按零考虑。

6、营业外收入和营业外支出的分析

营业外收入和营业外支出主要是公司发生的罚款收入以及发生的罚款、捐赠、地方规费等支出。根据恒顺米业提供的相关资料，由于上述收入及支出均为偶然发生，无法在未来对其合理预计，故本次对营业外收入及支出按零考虑。

7、所得税预测

恒顺米业所得税按12.50%的税率预测。

8、追加资本估算

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新支出等。即本报告所定义的追加资本为：

追加资本=资本性支出+资产更新+营运资金增加额

资产更新=持续经营需要的周期性资产投入

（1）资产更新

本次评估中，在持续经营假设前提下，企业的经营期按无限年期考虑，为了维持企业的正常运转，其固定资产达到经济寿命年限后将做更新，固定资产的更新在企业的存续期以周期的形式不断重复，结合企业资产情况，未来持续经营所需要的更新性投资支出基本与企业正常折旧数额相等。

（2）资本性支出

资本性支出包括公司因持续经营所需要的资产正常更新支出及新增投资支出，预计每年为维持生产能力需投入的更新改造资金与固定资产投资年金现值化的数额相当。新增投资主要是公司因生产规模扩大或技改需求新购置的固定资产或其他非流动资产支出。经了解，恒顺集团没有新增投资支出的计划。

恒顺米业未来五年加一期资本性支出预测表

单位：万元

序号	费用明细项		未来预测						
			2021年 6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	稳定年
1	用于现有生产设备维护支出	固定资产购建/更新/改造	43.50	69.60	69.60	69.60	69.60	69.60	69.60
2		无形资产购置/开发	0.18	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
合计			43.78	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90	69.90

(3) 营运资金增加额估算

营运资金增加是指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金增加额，如维持正常生产经营所需保持的现金量、产品存货购置所需资金量、客户应付而未付的业务款项（应收账款）等所需的资金以及应付的款项等。通过测算基期流动资产和流动负债来预测未来资金的需求情况。经对历史数据的分析和未来经营情况的了解，未来最低现金保有量历史合理平均水平确定。

营运资金追加=本年度营运资金需求-上年度营运资金需求

年度营运资金占用=流动资产-流动负债

营运资金占比=营运资金占用÷主营业务收入

恒顺米业未来五年加一期营运资金预测表

单位：万元

项目	2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
营运资金占用额	-885.26	1,406.78	1,491.38	1,582.17	1,679.61	1,784.18
营运资金追加额	-885.26	81.27	84.60	90.78	97.44	104.57

9、固定资产折旧与摊销的预测

固定资产折旧是在企业现有固定资产每年计提折旧基础上综合确定。

无形资产的摊销按企业会计政策进行摊销预测。

公司的固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备和车辆等。固定资产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率。评估中，未来折旧预测主要参照企业现有固定资产折旧政策，以评估基准日固定资产账面原值、预计使用期、折旧率等估算未来经营期的折旧额，具体内容见下表：

恒顺米业固定资产折旧预测表

单位：万元

项目	2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
固定资产折旧	40.63	65.60	69.60	69.60	69.60	69.60

资本结构估算被评估单位的期望投资回报率，并以此作为折现率。

1、对比公司的选取

选择沪深A股市场农副食品行业5家企业作为对比公司。

证券代码	证券简称	最新收盘价	原始 Beta	调整 Beta	剔除财务杠杆原始 Beta	剔除财务杠杆调整 Beta
800127.SH	金健米业	9.32	0.4861	0.6357	0.4275	0.6166
600911.SH	东方集团	3.31	0.5471	0.6966	0.2410	0.4915
600688.SH	北大荒	15.44	0.5941	0.7280	0.5940	0.7280
300288.SZ	佳沃股份	23.12	0.9753	0.9834	0.4622	0.8531
300598.SZ	隆平高科	16.76	0.8453	0.8964	0.6830	0.7876

2、加权资金成本的确定 (WACC)

WACC (Weighted Average Cost of Capital) 代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

(1) 股权回报率的确定

为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型 (Capital Asset Pricing Model or “CAPM”)。CAPM是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$Re = Rf + \beta \times ERP + Rs$$

其中：

Re —— 股权回报率

Rf —— 无风险回报率

β —— 风险系数

ERP —— 市场风险超额回报率

Rs —— 公司特有风险超额回报率

分析CAPM我们采用以下步骤：

第一步：确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557589 传真：010-83543089 E-mail: bfyse@ien.com.cn 邮编：100053

无风险报酬率 R_f 反映的是在本金没有违约风险、期望收入得到保证时资金的基本价值。本次选取到期日距评估基准日10年以上的国债到期收益率3.75%（中位数）作为无风险收益率。

代码	债券简称	剩余期限(年)	发行日期	到期日	期限(年)	收到到期收益率%
200304.IB	20 附息国债 04	29.22	2020/03/13	2050/03/16	30.00	3.78
190010.IB	19 附息国债 10	28.58	2019/07/19	2049/07/22	30.00	3.77
200312.IB	20 附息国债 12	29.72	2020/05/11	2050/05/14	30.00	3.70
190324.IB	19 附息国债 24	27.83	2019/10/19	2049/10/22	30.00	3.76
030014.IB	03 国债 14	12.96	2003/12/15	2033/12/15	30.00	1.64
200307.IB	20 附息国债 07	49.43	2020/05/22	2070/05/25	50.00	3.79
190308.IB	19 附息国债 08	48.51	2019/05/21	2069/05/24	50.00	3.83
190319.IB	19 附息国债 19	25.68	2019/08/19	2049/08/22	30.00	3.79
180017.IB	18 附息国债 17	27.58	2018/07/20	2048/07/23	30.00	3.80
160008.IB	16 附息国债 08	23.33	2016/04/22	2046/04/25	30.00	3.79
170315.IB	17 附息国债 15	26.58	2017/07/21	2047/07/24	30.00	3.71
180006.IB	18 附息国债 06	27.23	2018/03/16	2048/03/19	30.00	3.81
170022.IB	17 附息国债 22	26.83	2017/10/20	2047/10/23	30.00	3.70
170005.IB	17 附息国债 05	28.16	2017/02/17	2047/02/20	30.00	3.78
110010.IB	11 附息国债 10	10.33	2011/04/27	2031/04/28	20.00	3.27
110016.IB	11 附息国债 16	20.49	2011/06/22	2041/06/23	30.00	3.26
160012.IB	16 附息国债 12	47.42	2016/05/18	2066/05/21	50.00	3.90
110012.IB	11 附息国债 12	40.43	2011/05/25	2061/05/26	50.00	3.90
070006.IB	07 国债 06	16.39	2007/05/16	2037/05/17	30.00	3.60
170026.IB	17 附息国债 26	46.92	2017/11/17	2067/11/20	50.00	3.40
170011.IB	17 附息国债 11	46.42	2017/05/19	2067/05/22	50.00	3.83
160013.IB	16 附息国债 13	45.42	2016/05/20	2066/05/23	50.00	3.88
120008.IB	12 附息国债 08	41.40	2012/05/16	2062/05/17	50.00	3.80
080006.IB	08 国债 06	17.38	2008/05/07	2038/05/09	30.00	3.61
100014.IB	10 附息国债 14	39.42	2010/05/21	2060/05/24	50.00	3.41
100026.IB	10 附息国债 26	19.64	2010/08/13	2040/08/16	30.00	3.68
120013.IB	12 附息国债 13	21.60	2012/08/01	2042/08/02	30.00	3.70
100040.IB	10 附息国债 40	19.95	2010/12/08	2040/12/09	30.00	3.73
120006.IB	12 附息国债 06	11.32	2012/04/20	2032/04/23	20.00	3.24
100037.IB	10 附息国债 37	39.91	2010/11/17	2060/11/18	50.00	3.87
110005.IB	11 附息国债 05	20.16	2011/02/23	2041/02/24	30.00	3.73
120012.IB	12 附息国债 12	21.60	2012/06/27	2042/06/28	30.00	3.73
120018.IB	12 附息国债 18	11.75	2012/09/26	2032/09/27	20.00	3.24
100023.IB	10 附息国债 23	19.59	2010/07/28	2040/07/29	30.00	3.72
100018.IB	10 附息国债 18	19.48	2010/06/18	2040/06/21	30.00	3.75
110023.IB	11 附息国债 23	40.89	2011/11/09	2061/11/10	50.00	3.84
130016.IB	13 附息国债 16	12.62	2013/08/09	2033/08/12	20.00	3.45
150017.IB	15 附息国债 17	24.59	2015/07/24	2045/07/27	30.00	3.79
120020.IB	12 附息国债 20	41.90	2012/11/14	2062/11/15	50.00	3.78

150025.IB	15 附息国债 25	24.82	2015/10/19	2045/10/20	30.00	3.83
020005.IB	02 国债 05	11.40	2002/05/23	2032/05/24	30.00	3.40
140009.IB	14 附息国债 09	13.33	2014/04/25	2034/04/28	20.00	3.50
130009.IB	13 附息国债 09	12.32	2013/04/19	2033/04/22	20.00	3.42
130019.IB	13 附息国债 19	22.72	2013/09/13	2043/09/16	30.00	3.72
140017.IB	14 附息国债 17	13.62	2014/08/08	2034/08/11	20.00	3.51
150010.IB	15 附息国债 10	44.43	2015/05/22	2035/05/25	50.00	4.00
140018.IB	14 附息国债 18	23.58	2014/07/23	2044/07/24	30.00	3.74
140025.IB	14 附息国债 25	23.84	2014/10/24	2044/10/27	30.00	3.81
150008.IB	15 附息国债 08	14.23	2015/04/24	2035/04/27	20.00	3.63
150021.IB	15 附息国债 21	14.73	2015/05/21	2035/05/22	20.00	3.64
150028.IB	15 附息国债 28	44.93	2015/11/20	2035/11/23	50.00	3.87
140027.IB	14 附息国债 27	43.93	2014/11/21	2044/11/24	50.00	3.75
140010.IB	14 附息国债 10	43.43	2014/05/23	2044/05/26	50.00	3.84
160026.IB	16 附息国债 26	45.92	2016/11/18	2066/11/21	50.00	3.86
090025.IB	09 附息国债 25	18.80	2009/10/14	2039/10/15	30.00	3.43
100003.IB	10 附息国债 03	19.15	2010/02/26	2040/03/01	30.00	3.75
080020.IB	08 国债 20	17.82	2008/10/22	2038/10/23	30.00	3.74
130025.IB	13 附息国债 25	22.95	2013/12/06	2043/12/09	30.00	3.84
090005.IB	09 附息国债 05	18.28	2009/04/08	2039/04/09	30.00	3.12
180025.IB	18 附息国债 25	47.92	2018/11/15	2068/11/18	50.00	3.79
130024.IB	13 附息国债 24	42.91	2013/11/15	2063/11/18	50.00	3.95
130010.IB	13 附息国债 10	42.41	2013/05/17	2063/05/20	50.00	4.04
090030.IB	09 附息国债 30	38.94	2009/11/27	2059/11/30	50.00	4.20

数据来源: wind资讯

第二步: 确定股权风险收益率

MRP (Market Risk premium) 为市场风险溢价, 指股票资产与无风险资产之间的收益差额, 通常指证券市场典型指数成份股平均收益率超过平均无风险收益率 (通常指长期国债收益率) 的部分 ($R_m - R_{f1}$)。沪深300指数比较符合国际通行规则, 其300只成份股能较好地反映中国股市的状况。本次评估中, 评估人员借助wind资讯专业数据库对我国沪深300各成份股的平均收益率进行了测算分析, 测算结果为16年 (2005年—2020年) 的市场平均收益率 (对数收益率 R_m) 为11.28%, 对应16年 (2005年—2020年) 无风险报酬率平均值 (R_{f1}) 为3.89%, 则本次评估中的市场风险溢价 ($R_m - R_{f1}$) 取7.40%。

序号	年份	市场收益率对数收益率	无风险收益率	市场超额收益率对数收益率
1	2005	-5.12%	3.31%	-8.43%
2	2006	1.17%	3.32%	-2.16%
3	2007	27.42%	4.53%	22.89%
4	2008	-6.26%	3.45%	-9.74%
5	2009	18.59%	4.07%	14.52%
6	2010	14.97%	4.10%	10.88%
7	2011	8.33%	4.08%	4.24%
8	2012	10.05%	4.16%	5.89%
9	2013	10.74%	4.32%	6.42%
10	2014	15.38%	4.20%	11.18%
11	2015	14.96%	3.91%	11.07%
12	2016	11.52%	3.58%	7.94%
13	2017	13.89%	3.90%	9.99%
14	2018	10.18%	3.80%	6.37%
15	2019	14.95%	3.72%	11.23%
16	2020	19.75%	3.75%	16.04%
17	平均值	11.29%	3.89%	7.40%

第三步：确定对比公司相对于股票市场风险系数 β (Levered Beta)。

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司，如果其 β 值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%；相反，如果公司 β 为 0.9，则表示其股票风险比股市平均低 10%。因为投资者期望高风险应得到高回报， β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

目前中国国内 Wind 资讯公司是一家从事 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估我们选取 Wind 资讯公司公布的 β 计算器计算的 β 值。（指数选取沪深 300 指数）。对比公司含资本结构因素的 β 见下表：

可比上市公司 β 查询表

板块名称		农副产品
证券数量		5
标的指数		上证指数
计算周期		周
时间范围		
	从	2018-6-1
	至	2021-5-31
收益率计算方法		普通收益率
加权方式		算数平均
加权原始 Beta		0.6896
加权调整 Beta		0.7920

理及控制机制；管理人员的经验和资历；对主要客户及供应商的依赖等。特定风险调整系数评分表如下：

序号	叠加内容	说明	取值 (%)		
1	企业规模	企业年营业额、收益能力、职工人数等	大型	中型	小型、微型
			0-0.2	0.2-0.5	0.5-1
2	历史经营情况	企业在成立后的主营业务收入、主营业务成本、净利润、销售利润率、人均利润率等	盈利	微利	亏损
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
3	企业的财务风险	企业的外部借款、对外投资等	较低	中等	较高
			0-0.2	0.2-0.6	0.6-1
4	企业经营业务、产品和地区的分布	主要产品或服务的市场分布	海外及全国	国内部分地区	省内
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
5	企业内部管理及控制机制	包括人员管理制度、财务管理制度、项目管理制度、内部审计制度等	非常完善	一般	不完善
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
6	管理人员的经验 and 资历	企业各级管理人员的工作时间、工作经历、教育背景、继续教育程度等	丰富	中等	匮乏
			0-0.3	0.3-0.7	0.7-1
7	对主要客户及供应商的依赖	对主要客户及供应商的依赖程度	不依赖	较依赖	完全依赖
			0-0.2	0.2-0.6	0.6-1

根据评分表，结合被评估单位的实际情况，对被评估单位的特定风险溢价打分如下：

序号	叠加内容	说明	取值 (%)
1	企业规模	小型企业	0.5
2	历史经营情况	近几年连续盈利	0.3
3	企业的财务风险	截至基准日有外部借款，无外部投资	0.6
4	企业经营业务、产品和地区的分布	主要面对国内客户	0.5
5	企业内部管理及控制机制	内部管理和控制机制比较完善	0.3
6	管理人员的经验 and 资历	管理人员的经验中等	0.3
7	对主要客户及供应商的依赖	对主要客户和供应商比较依赖	0.4
	合计		2.9

综合以上因素，被评估单位特定风险调整系数确定为2.90%。

$R_s=2.90\%$

第八步：计算现行股权收益率

1) 股权回报率的确定

将恰当的数据代入CAPM公式中，我们就可以计算出对被评估单位的股权期望回报率。

$R_e=R_f+\beta \times ERP+R_s=3.75\%+0.8045 \times 7.40\%+2.90\%=12.60\%$

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号凤桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfysh@163.com 邮编：100053

2) 债权回报率的确定

在中国,对债权收益率的一个合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的一个估计。

事实上,中国目前尚未建立起真正意义上的公司债券市场,尽管有一些公司债券是可以交易的。然而,另一方面,官方公布的贷款利率是可以得到的。评估基准日,一年期的贷款基础利率(LPR)是3.85%。我们采用该利率作为我们的债权年期期望回报率。

(2) 总资本加权平均回报率的确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算:

$$WACC = Re \frac{E}{E+D} + Rd \frac{D}{E+D} (1-T)$$

其中:

WACC=加权平均总资本回报率;

E=股权价值;

Re=期望股本回报率;

D=付息债权价值;

Rd=债权期望回报率;

T=企业所得税率。

$$WACC = 12.60\% \times 66.19\% + 3.85\% \times 33.81\% \times (1 - 12.50\%) = 9.48\%$$

(3) 被评估单位折现率的确定

根据上述计算得到被评估单位2021年6月开始总资本加权平均回报率为9.48%,故我们以9.48%作为被评估公司此期间的折现率。

(四) 评估值的计算过程及评估结论

1、经营性资产价值的确定

经营性资产价值=明确的预测期期间的现金流量现值+明确的预测期之后的现金流量现值

经营性资产价值按以下公式计算:

北京北方正兴资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话:010-83557369 传真:010-83543085 E-mail:bfys@163.com 邮编:100053

$$P = \sum_{i=1}^n \left[R_i \times (1+r)^{-i} \right] \pm (R_n / r) \times (1+r)^{-n}$$

式中：P：企业自由现金流现值；

R_i：企业第i年的自由现金流；

R_n：永续年自由现金流；

i：为明确的预测年期；

r：年折现率。

详细计算内容如下表所示：

公司经营性资产价值测算表

单位：万元

项目/年份	2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续年
净现金流	1,007.60	141.96	146.62	146.54	147.40	148.74	253.31
折现年限	0.29	0.79	1.00	1.00	1.00	1.00	
折现率	9.48%	9.48%	9.48%	9.48%	9.48%	9.48%	9.48%
折现系数	0.9739	0.9367	0.8282	0.7565	0.6910	0.6311	8.6574
净现金流现值	981.33	128.71	120.62	110.85	101.85	93.87	1,686.41
现金流现值和							3,223.55

2、溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

本次评估中，通过现场核查未发现溢余资产。

3、非经营性资产和负债价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业经营性活动无直接关系的资产（负债）。

（1）恒顺米业持有的非经营性资产有：

- 1) 其他应收款-对外借出款15万元；
- 2) 其他流动资产-待抵扣增值税193.77万元；
- 3) 在建工程余额22.79万元。

（2）恒顺米业持有的非经营性负债有：

- 1) 其他应付款与恒顺醋业的资金往来余额1,475.76万元；
- 2) 其他非流动负债-递延收益，评估值为0。

非经营性资产、负债净值=-1,244.20万元

4、有息债务的确定

恒顺米业持有的有息债务为银行短期贷款400.00万元。

5、企业整体资产价值的确定

企业整体资产价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权投资价值

$$=3,223.55-1,244.20$$

$$=1,979.35(\text{万元})$$

6、股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值=企业整体资产价值-有息债务

$$=1,979.35-400.00$$

$$\approx 1,579.00(\text{万元}) \text{百位数取整}$$

恒顺米业采用收益法确定的股东全部权益价值为1,579.00万元。

第七部分 评估结论及分析

一、评估结论分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对恒顺米业的股东全部权益采用资产基础法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法的评估结果

在评估基准日2021年5月31日，恒顺米业评估前资产总额为5,248.45万元，负债总额为4,146.06万元，净资产为1,102.39万元；评估后资产总额为5,518.35万元，负债总额为4,026.10万元，净资产价值为1,492.25万元，评估增值389.86万元，增值率为35.36%。详细内容见下表：

恒顺米业评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	4,530.04	4,497.07	2.97	-0.07
非流动资产	748.41	1,021.28	272.87	36.46
其中：可供出售金融资产				
固定资产	705.44	809.98	104.54	14.82
在建工程	22.73	22.79	-	-
无形资产	11.07	179.40	168.33	1,520.00
长期待摊费用	9.10	9.10	-	-
资产合计	5,248.45	5,518.35	269.90	5.14
流动负债	4,026.10	4,026.10	-	-
非流动负债	119.96	-	-119.96	-100.00
负债合计	4,146.06	4,026.10	-119.96	-2.89
净资产(所有者权益)	1,102.39	1,492.25	389.86	35.36

具体内容详见资产评估明细表。

（二）收益法的评估结果

在评估基准日2021年5月31日持续经营前提下，纳入评估范围的恒顺米业评估前资产总额为5,248.45万元，负债总额为4,146.06万元，净资产为1,102.39万元；经采用收益法评估后的恒顺米业股东全部权益价值为1,579.00万元，较评估基准

日账面净资产增值476.61万元，增值率43.23%。

（三）评估结论的选取

1. 两种评估方法结果的比较

收益法评估价值与资产基础法评估价值比较情况见下表：

资产基础法与收益法评估结果对照表

单位：万元

项目	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	D=B-A	D=(B-A)/A×100%
恒顺米业股东全部权益 评估价值	1,492.23	1,579.00	86.75	5.81

本次评估中，收益法评估结果较资产基础法评估结果差异86.75万元，差异率5.81%。差异原因主要是：

资产基础法的评估价值是对企业各类可确指单项资产价值加和基础上得出的，而收益法的评估结果是借助企业的历史业绩来估算整体获利能力的分析和预测得出的。

2. 资产基础法评估增减值原因

运用资产基础法进行评估后，各项资产和负债评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

（1）存货评估值较申报账面净值减值2.97万元，减值率0.15%。为产成品评估减值；评估减值原因为稻谷采购价上升，补贴款减少，导致账面成本价高于评估价值。

（2）固定资产评估值较申报账面净值增值104.54万元，增值率14.82%。其中房屋建筑物类增值130.67万元，增值率60.48%；构筑物类减值5.29万元，减值率6.89%；机器设备减值35.09万元，减值率9.43%；车辆增值12.91万元，增值率103.12%；电子设备增值1.33万元，增值率4.78%。增值原因主要是由于相关资产的经济寿命年限比公司计提折旧年限长形成的，减值原因系现行重置成本低于购买价。

（3）无形资产-其他（商标）评估值较申报账面值增值0.31万元，增值率100%。主要是无形资产成本的弱相对性，账面价值为零，造成评估增值。

(4) 无形资产-土地使用权评估值较申报账面值增值168.02万元，增值率1,517.16%。主要是由于土地使用权购买价格与评估时点的市场价值差异造成评估增值。

(5) 递延收益较申报账面净值减值119.96万元，减值率100%。主要是为购置设备政府补助形成的递延收益。评估人员取得了政府补助款的相关文件及资金入账凭证，经核实了解，该笔政府补助形成的递延收益为企业无需承担的负债，且后期无需承担相应税费，此次评估为零。

3. 选用收益法评估结果作为评估结论的原因

通过对两种评估方法形成结果的分析，我们最终采用收益法的评估结论，原因如下：

(1) 资产基础法的评估结果主要为恒顺米业现有单项资产价值加总的反映，基本上反映了资产的现时价值。而收益法是借助于企业的历史生产销售资料，由于企业的处于“北固”商标成长期，市场认知度尚可，其采购及销售渠道正在形成，同时企业存在相当的技术价值、无形资产价值以及市场资源，正在发挥其应有效果，从而导致收益法高于成本法。

(2) 本次评估目的是为恒顺集团公司拟收购股权涉及的镇江恒顺米业有限责任公司93.11%股权提供价值参考，基于股东权益价值主要是由企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现。相比较而言，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

综合分析后，根据本次评估的实际情况，本着有利于实现本次评估的经济行为，最终以收益法的评估结果作为评估结论。

(二) 本评估项目的评估结论

根据以上分析，恒顺米业股东全部权益于评估基准日的评估价值为 1,579.00 万元，恒顺集团拟收购股权涉及的恒顺米业 93.11%股权价值为 1,470.21 万元人民币（大写：壹仟肆佰柒拾万贰仟壹佰元整）。

资产评估报告使用有效期一年，即自 2021 年 5 月 31 日至 2022 年 05 月 30 日。

对评估结论产生影响的特别事项：

1. 本次评估范围及采用的数据、报表及有关资料由被评估单位提供，委托人

及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

2. 本次评估结论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，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

3. 恒顺米业中报的粮食仓库及厕所等四项房产未办理产权证，企业根据现场测量情况进行面积申报，评估人员逐项核实后以企业申报面积进行评估。

二、评估结论成立的条件

（一）评估结论系根据前述评估原则、依据、前提、方法、程序得出的，仅为服务于本次评估目的；评估结论系对恒顺米业评估基准日资产及负债的公允价值的反映，只有在上述评估原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

（二）评估人员在出具评估结论时，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力或其他不可抗力影响。

（三）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等资料真实、完整。