

本报告依据中国资产评估准则编制

远大粮油有限公司因经营管理需要
拟了解江门市新会区燕和油脂有限公司
部分资产价值项目

资产评估报告

华辰评报字（2022）第 0112 号
（共 1 册，第 1 册）



江苏天健华辰资产评估有限公司
HUACHEN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD



二〇二二年三月二十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232200039202200091
合同编号：	华辰约字（2021）00341号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	华辰评报字（2022）第0112号
报告名称：	远大粮油有限公司因经营管理需要拟了解江门市新会区燕和油脂有限公司部分资产价值项目
评估结论：	41,569,608.80元
评估机构名称：	江苏天健华辰资产评估有限公司
签名人员：	孙畅（资产评估师） 会员编号：32190033 张思晗（资产评估师） 会员编号：32190065
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年03月31日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告的使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	26

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。本资产评估机构及其资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单及相关法律权属等资料由委托人、产权持有人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及其资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**远大粮油有限公司因经营管理需要
拟了解江门市新会区燕和油脂有限公司
部分资产价值项目**

资产评估报告摘要

华辰评报字（2022）第 0112 号

江苏天健华辰资产评估有限公司接受远大粮油有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对远大粮油有限公司因经营管理需要拟了解江门市新会区燕和油脂有限公司部分资产在 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：远大粮油有限公司因经营管理需要拟了解江门市新会区燕和油脂有限公司部分资产价值，需要对该经济行为涉及的江门市新会区燕和油脂有限公司部分资产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：江门市新会区燕和油脂有限公司的部分资产的市场价值。

三、评估范围：江门市新会区燕和油脂有限公司于评估基准日纳入评估范围的部分资产，包括存货、房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产、无形资产。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 10 月 31 日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论

经评估，委估资产账面价值 2,500.41 万元，评估价值 4,156.96 万元，增值 1,656.55 万元，增值率 66.25%，具体如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
存货	1,433.34	1,441.80	8.46	0.59
固定资产	1,067.07	1,748.16	681.08	63.83
其中：房屋建筑物类	395.47	809.94	414.48	104.81
设备类	671.60	938.21	266.61	39.70
无形资产		967.01	967.01	
资产总计	2,500.41	4,156.96	1,656.55	66.25

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别

事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

评估结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后1年，即自评估基准日2021年10月31日起，至2022年10月30日止，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得资产评估报告所有者许可后，认真阅读资产评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**远大粮油有限公司因经营管理需要
拟了解江门市新会区燕和油脂有限公司
部分资产价值项目**

资产评估报告

华辰评报字（2022）第 0112 号

远大粮油有限公司：

江苏天健华辰资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对远大粮油有限公司因经营管理需要拟了解江门市新会区燕和油脂有限公司部分资产在 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：远大粮油有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区金海路 1357 号 2 幢 4 层

法定代表人：许强

注册资本：5000 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2011-08-26

经营范围：许可项目：食品经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食用农产品、金属材料、冶金材料、矿产品、化工产品（不含许可类化工产品）、金银饰品的销售，食品经营（销售预包装食品），货物进出口，技术进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）产权持有人概况

1. 基本信息

名称：江门市新会区燕和油脂有限公司（以下简称“燕和油脂”）

统一社会信用代码：91440705564525523H

类型：有限责任公司(自然人独资)

住所：江门市新会区大泽镇响水路 33 号

法定代表人：吴卫超

注册资本：300 万元人民币

成立日期：2010 年 11 月 08 日

营业期限：2010 年 11 月 08 日至无固定期限

经营范围：生产、销售：油脂（含清真油脂）、食用油（动、植物油）及其制品（凭有效的《食品生产许可证》经营）；提供货物仓储服务；包装材料及制品销售；食品添加剂销售；鲜肉批发；鲜肉零售；食品销售。（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）

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据评估委托合同的约定，本报告未约定其他报告使用人。

（四）委托人和产权持有人的关系

委托人拟了解产权持有人部分资产市场价值。

二、评估目的

因经营管理需要，远大粮油有限公司拟了解江门市新会区燕和油脂有限公司部分资产价值，需要对该经济行为涉及的江门市新会区燕和油脂有限公司部分资产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为江门市新会区燕和油脂有限公司的部分资产的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为江门市新会区燕和油脂有限公司于评估基准日纳入评估范围的部分资产，包括存货、房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产及无形资产，各类资产的账面价值见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
存货	14,333,394.22
固定资产	10,670,736.25
其中：房屋建筑物类	3,954,688.01
设备类	6,716,048.24
无形资产	
合计	25,004,130.47

资产评估范围以产权持有人提供的评估申报表为准。

1. 委托方和产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 委估资产的分布情况及特点

(1) 存货

存货为外购原材料、在库周转材料以及在产品。其中原材料为企业购入用于生产的油类产品，如：原材料鲜牛脂肪、活性白土、日晒二级盐，在库周转材料为渝武青山城火锅油卷膜、胶袋、青山村火锅油纸箱等；在产品一部分为企业自制可以直接散装卖出的产品，如原 46 油、物理精炼 46 油、物理精炼 32 油等，一部分为尚未完工、无法直接售出的在制品，如除塑化剂 32#油和原 31#油。存放地点均为江门市新会区大泽镇响水路 33 号，产权持有人库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确。

(2) 房屋建筑物类固定资产

江门市新会区燕和油脂有限公司位于江门市新会区大泽镇响水路 33 号。

委估房屋建筑物类固定资产主要为工业建筑，包括工业生产配套的 7 号车间、新厂房建造工程、锅炉房工程等，主要建成于 2010-2015 年期间；委估房屋建筑物所占有的土地使用权权利人为广东鸿信食品有限公司，广东鸿信食品有限公司已取得不动产权证书，证号为“粤（2020）江门市不动产权第 2028529 号”。江门市新会区燕和油脂有限公司与广东鸿信食品有限公司签订了土地租赁合同，租赁期限为 2013 年 1 月 1 日至 2056 年 9 月 23 日，租赁面积 3422.4 平方米，约定土地租金为 41068.8 元/年。

委估房屋建筑物共 3 项，总建筑面积为 3,730.00 平方米，分别为 7 号车间、新厂房建造工程、锅炉房工程等，全部为钢混结构，均未办理房屋所有权证，亦未办理建设工程规划许可证，房屋建筑物具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	名称	建成年月	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值	备注
1	7号车间	2010-08	钢混	2,500.00	1,085,600.00	1,085,600.00	由长期待摊转入
2	新厂房建设工程	2015-12	钢混	980.00	354,200.00	250,891.67	
3	锅炉房工程	2010-08	钢混	250.00	412,826.08	282,097.82	
	合计			3,730.00	1,852,626.08	1,618,589.49	

委估构筑物及其他辅助设施共 61 项。主要由厂房地面、围墙、6-7 车间铁棚等组成；厂房地面为砼结构，围墙为砖砌结构，6-7 车间铁棚为钢结构。

（3）设备类固定资产

本次评估范围内的设备类资产分为机器设备及办公电子设备。

机器设备主要为油脂生产相关的设备，主要分布于熔炼车间、精炼车间、包装车间以及厂区罐区内。熔炼车间的主要设备为搅拌罐、储存罐、油收集器、泵、换热器等；精炼车间主要为一整套日产 50 吨的精炼生产线；包装车间主要为一额定生产能力约每小时 1500kg 的奶油生产线、以及包装用的全自动大容量包装机、小字喷码机、全自动打包机等。大部分机器设备均已使用 5 年以上，主要生产设备为 2012 年建厂时集中构建，目前生产装置运行正常，设备的日常维护、管理有设备部负责，总体状况一般。

办公设备主要为常规的办公、电子类设备，如电脑、空调、打印机、办公家具等等，办公设备主要分布在公司办公室，目前总体状况一般。

（4）无形资产

委估申报的账外无形资产为商标 6 项、专利 15 项（实用新型专利 15 项均已授权使用）及域名 1 项，均正常使用。具体如下表所示：

1) 注册商标

序号	申请/注册号	分类	申请日期	商标名称	申请人名称	商标展示	状态 有效期限
1	23562928	29	2017-4-13	燕和金山城	江门市新会区燕和油脂有限公司	燕和金山城	2018/04/07 - 2028/04/06
2	11328501	29	2012-8-9	绿之原味	江门市新会区燕和油脂有限公司		2014/04/21 - 2024/04/20

3	13391099	29	2013-10-18	雅丽	江门市新会区燕和油脂有限公司		2015/02/14 - 2025/02/13
4	23563398	29	2017-4-13	燕和青山城	江门市新会区燕和油脂有限公司	燕和青山城	2018/03/28 - 2028/03/27
5	18687574	29	2015-12-23	燕和牛王	江门市新会区燕和油脂有限公司	燕和牛王	2017/01/28 - 2027/01/27
6	23562810	29	2017-4-13	燕和渝武青山城	江门市新会区燕和油脂有限公司	燕和渝武青山城	2018/04/07 - 2028/04/06

2) 专利权

序号	申请号	专利名称	申请日	状态	类别	专利权人
1	CN201721509699. X	一种动物油脂加压提取装置	2017-11-13	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司
2	CN201721509634. 5	一种具有废气处理功能的榨油装置	2017-11-13	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司
3	CN201820052324. 3	一种具有多级过滤功能的油脂生产用过滤装置	2018-1-12	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司
4	CN201820053782. 9	一种生物油脂生产用过滤装置	2018-1-12	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司
5	CN202020203315. 7	一种块状油脂的破碎装置	2020-2-24	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司
6	CN202020216643. 0	一种块状油脂的投放装置	2020-2-26	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司
7	CN202020221702. 3	一种块状油脂的预热装置	2020-2-27	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司
8	CN202020231841. 4	一种油脂的熔炼装置	2020-2-28	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司
9	CN202020235277. 3	一种油脂的除臭装置	2020-2-28	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司
10	CN202020235280. 5	一种油脂的过滤装置	2020-2-28	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司

11	CN202020241062.2	一种油脂的储存装置	2020-3-2	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司
12	CN202020344166.6	一种用于油脂生产使用的除尘装置	2020-3-18	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司
13	CN202020345143.7	一种油脂生产用均质搅拌装置	2020-3-18	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司
14	CN202020345144.1	一种油脂生产用的新型研磨装置	2020-3-18	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司
15	CN202020345145.6	一种用于油脂生产原料粉碎过滤设备	2020-3-18	专利权维持	实用新型	江门市新会区燕和油脂有限公司

3) 域名

序号	域名	网站名称	有效期至（年/月/日）	备注
1	yanhechina.cn		2015/08/13-2026/08/13	正常使用

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2021 年 10 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日有效的标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大

会第三次会议通过)；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号)；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院 2008 年 538 号令)；
5. 《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 号公布)；
6. 财政部发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)；
7. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36 号；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第 63 号)；
9. 其它相关的法律法规文件。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号)；
3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号)；
5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35)；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号)；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37 号)；
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号)；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号)；
11. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49 号)；
12. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51 号)；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

（三）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
3. 房屋建筑物所有权说明、厂房土地租借协议；
4. 专利证书；
5. 商标注册证；
6. 其他权属文件。

（四）取价依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
2. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—1999）；
3. 《石油化工安装工程预算定额》（2019 版）；
4. 石化安装取费表（中国石化建[2019]620 号）；
5. 机械工业部机字(1995)1041 号文《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》；
6. 广材网（<https://www.gldjc.com/>）；
7. 机械工业出版社的《资产评估常用方法与参数手册》2012 版；
8. 机械工业出版社的《机电产品报价手册》（2021 版）；
9. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
10. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
11. 评估人员收集的其他资料。

七、评估方法

资产评估常用方法有市场法、收益法、成本法等，评估过程中应根据评估对象的实际情况及评估目的选择适合的评估方法。

成本法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法为现金流量折现法，是从资产获利能力的角度衡量资产的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

评估范围内资产主要为存货及房产、设备、无形资产各项单项资产，不构成独立获取收益的资产组合，本次评估结合评估对象的实际状况及评估目的，采用成本法评估。

（一） 存货

主要为原材料、在库周转材料、在产品。存货由产权持有人申报，评估人员对存货申报表与明细账、总账进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，评估人员在2021年12月9日对存货进行了抽盘，抽查数量占总量的30%以上，抽查金额占总量的30%以上。抽查了评估基准日至盘点日之间的存货的出入库单等，确定评估基准日至盘点日之间的出入库存货的数量，并由此倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

一）原材料、在库周转材料评估采用市场法。按照现行市场价格加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。纳入本次评估范围的部分原材料和在库周转材料，购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，以核实后账面值确定评估值；除此以外的其他原材料和在库周转材料，按照现行市场价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。

二）在产品：在核查凭证和销售合同的基础上，在产品主要分两种情况进行评估：

1、对于可以直接售出的在产品，评估人员根据经核实的数量、销售价格，以距离基准日最近一次的不含税销售价格乘以库存数量确定评估值。

2、对于尚未完工、无法直接售出的在制品。根据被评估单位提供的在产品评估明细表，通过询问在产品的核算流程，审查有关在产品的原始单据、记账凭证及明细账，对在产品的形成和转出业务进行抽查审核，对在产品的价值构成情况进行调查，企业按项目进度根据实际发生的成本记账，其成本组成内容为生产领用的原材料、制造费用、辅助材料和人工费用等。项目完工程度较低，评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值，

故以核实后的账面值确认评估值。

（二）房屋建筑物类固定资产

在房屋建筑物类固定资产的评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

对于位于产权持有单位厂区内的建筑物，由于其主要为工业用途建筑，在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运用，因此，对该委估物，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估值=重置全价×成新率。

1) 重置全价的确定

重置全价=工程综合造价+前期及其他费用+资金成本—可抵扣的增值税进项税，其具体计算过程如下：

① 工程综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据工程结算、估算指标及建筑安装工程定额等资料，按现行工程造价计价程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的工程综合造价；

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其重置单价。评估人员按结构类型、使用功能、分布地域等进行分类，对各类建筑物按所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准等情况确定其基准单方造价，在此基础上根据建筑物的层数、层高、跨度、装修情况、施工难易程度等因素对建筑物进行修正，以修正后的价格作为委估建筑物的工程综合造价。

② 前期及其他费用

本次评估，主要考虑了项目建设管理费、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等，其中项目建设管理费、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费的费率主要由评估人员根据委估项目的投资额及被评估单位建设工程的复杂程度综合确定。具体如下表：

序号	工程或费用名称	费率	备注
1	项目建设管理费	1.40%	财建[2016]504号
2	勘察设计的	3.28%	
3	工程监理费	1.68%	

4	招标代理服务费	0.30%	
5	前期工作咨询费	0.90%	
6	环境评价费	0.36%	
	小计	7.92%	

③ 资金成本

按照委估物的建设合理工期和评估基准日中国人民银行公布的贷款利率上调 100 基点计算利息，建设工期内假设资金均匀投入。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{工程综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \times 0.5 \times \text{贷款利率}$$

④ 可抵扣增值税进项税

查询财政部、国家税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)可知，目前房屋建筑物类固定资产的建安成本、勘察设计费、监理费、招标费、前期工作咨询费、环境评价费等产生的增值税进项税可抵扣，本次评估，对工程综合造价，按 9% 增值税率计算；对勘察设计费、监理费、招标费、前期工作咨询费、环境评价费等（不含建设单位管理费），按 6% 增值税率计算。

2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定。

对于结构相对简单的房屋建筑物以及构筑物及其他辅助设施，主要采用耐用年限法确定成新率。

① 直接观察法

我们把建筑物按结构、装修和水电等配套设施等分成若干个评分项目，设立标准分，将建筑物的现状对照评分标准，评定各部分得分，将各部分的得分相加即得委估建筑物的综合得分。

$$\text{成新率} = \text{结构部分得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{配套设施部分得分} \times B$$

式中：G—结构部分的权重

S—装修部分的权重

B—配套设施部分的权重

② 耐用年限法

根据委估建筑物的尚可使用年限和已使用年限，按年限法确定其成新率。

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

注：本次评估中，当建筑物的剩余使用年限短于土地使用权剩余使用年限时，以建筑物的剩余使用年限计算成新率；当建筑物的剩余使用年限长于土地使用权年限时，以土地使用权剩余使用年限计算成新率。

（三）设备类固定资产

本次评估采用重置成本法。设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

根据设备类别的不同，分别按如下方法评估：

一）机器设备的评估

1. 重置成本的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本—可抵扣增值税进项税

（1）设备购置价

1) 对标准规格的设备

设备购置价主要通过向厂家询价、查询《2021 机电产品报价手册》、检索知名报价网站信息、参照同类设备近期的购置合同等方式确定。

2) 对非标设备

由于此类设备市场难找到技术状况有可比性的设备，我们参照机械工业部的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，用综合估价法计算重置价，该方法介绍如下：

综合估价法是根据设备的主材费和主要外购件费与设备成本费用有一定的比例关系，在不考虑税金的情况下，通过确定设备的主材费用和主要外购件费用，计算出设备的完全制造成本，并考虑企业利润和设计费用等，确定设备的重置成本。

$$P = (Cm1 \div Km + Cm2) \times (1 + Kp) \times (1 + Kt) \times (1 + Kd \div n)$$

式中：p—非标准设备价格

Cm1—主材费（不含主要外购件费）

Km—不含主要外购件费的成本主材费率

cm2—主要外购件费

Kp—成本利润率

Kt—销售税金率

Kd—非标准设备设计费率

n—非标准设备产量

（2） 运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，结合市场运杂费水平确定运杂费率。对设备报价中包含运杂费的，不单独测算。

（3） 安装调试费

①对通用设备

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、安装过程简单的设备，安装费用忽略不计。

② B. 化工专用设备

根据《石油化工安装工程预算定额》（2019版），及《石油化工安装工程费用定额》（2019版）计算安装费，计算公式为：

安装工程费=直接费+间接费+利润+税金

（4） 前期及其他费用

本次评估，主要考虑了项目建设管理费、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费、环境评价费、联合试运转费等，其费率主要由评估人员根据委估项目的投资额及被评估单位项目建设工程的复杂程度综合确定。具体如下表：

序号	工程或费用名称	费率	计费基础
1	项目建设管理费	1.40%	建安工程造价
2	工程勘察设计的费	3.28%	建安工程造价
3	工程监理费	1.68%	建安工程造价
4	招标代理服务费	0.30%	建安工程造价
5	前期工作咨询费	0.90%	建安工程造价
6	环境评价费	0.36%	建安工程造价
6	联合试运转费	0.50%	建安工程造价
	小 计	8.42%	

(5) 资金成本

资金成本按照项目的合理建设工期，以及评估基准日适用的贷款利率，并考虑建设资金在建设期内均匀性投入的方式计取。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 1/2$$

其中贷款利率根据中国人民银行公布的评估基准日的贷款市场报价利率（LPR）及企业实际签订的贷款合同上浮水平确定。

(6) 可抵扣增值税进项税

可抵扣增值税进项税按照国家相关规定，根据费用类型的不同取对应的税率计算。

涉及可抵扣增值税进项税的费用主要为设备费、运费及安装费、除项目建设管理费外的前期费，税率分别为 13%，9%，6%。

2. 综合成新率的确定

(1) 对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

①勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

②理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确

定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

(2) 对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备, 主要根据使用时间, 结合维修保养情况, 以使用年限法确定成新率。

3. 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

二) 电子及办公设备的评估

1. 电子设备重置全价的确定

委估的设备为常规办公、电子设备, 该类设备的购置主要由经销商在报价范围内负责送货及安装调试, 故重置成本以查询到的扣税后的基准日市场价格确定。

2. 成新率的确定

电子及办公设备成新率, 主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

3. 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早, 已停产且无类比价格的电子设备, 主要查询二手交易价做为其评估值。

(四) 无形资产

一) 对于账外申报的域名, 采用成本法评估, 按域名注册成本确定评估值。

二) 对于专利技术和商标, 按收益途径的“销售收入分成收益法”评估。

考虑到被评估单位所处行业特点, 专利资产及商标等技术类无形资产对其主营业务的价值具有贡献, 相关业务收入在财务中单独核算, 且该无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性, 故采用收益法对纳入本次评估范围的技术类无形资产进行评估。

收益法是指分析估值对象预期将来的业务收益情况来确定其价值组合的产品的生产、销售过程中无形资产组合对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的, 采用适当的方法估算确定无形资产组合对无形资产组合产品现金流的贡献, 再选取恰当的折现率, 将无形资产组产品中每年无形资产组合对现金流的贡献折为现值。

即预测使用无形资产组合产品未来经济年限内可实现的销售收入；然后确定无形资产组合产品对现金流的分成率，确定无形资产组对无形资产组合产品的现金贡献；采用适当折现率将现金流折成现值。其具体计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \times K \times (1 - T)}{(1 + r)^t}$$

其中：P ——无形资产评估值

K ——销售收入分成率

R_t ——无形资产产生的销售收入

T——所得税率

i —— 收益期限

r —— 折现率

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，江苏天健华辰资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有人提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1. 江苏天健华辰资产评估有限公司于2021年11月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，江苏天健华辰资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

（二）现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有人提供的资产申报明细，评估人员针对实物资产采用不同的核查方式进行查证，以确认资产的真实准确。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

2. 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在产权持有人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。在调查的基础上完善重要设备调查表。

3. 实物资产价值构成

根据产权持有人的资产特点，调查其资产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、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

（四）评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据江苏天健华辰资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所

进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的成本法结果。

2. 评估结论的分析和评估报告的撰写

按照江苏天健华辰资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按江苏天健华辰资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3. 工作底稿的整理归档

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 资料的真实性假设：委托方及产权持有人提供的资料具有真实、合法、完整性。

5. 假设本次委估范围内的机器设备为原地继续使用。

十、评估结论

经评估，委估资产账面价值 2,500.41 万元，评估价值 4,156.96 万元，增值 1,656.55 万元，增值率 66.25%，具体如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
存货	1,433.34	1,441.80	8.46	0.59
固定资产	1,067.07	1,748.16	681.08	63.83
其中：房屋建筑物类	395.47	809.94	414.48	104.81

设备类	671.60	938.21	266.61	39.70
无形资产		967.01	967.01	
资产总计	2,500.41	4,156.96	1,656.55	66.25

十一、特别事项说明

以下事项并非本机构评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）委估范围房屋建筑物 7 号车间、新厂房建设工程、锅炉房工程未办理房屋所有权证，亦未办理建设工程规划许可证，未办理相关权证的房屋建筑物具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	名称	建成年月	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值	备注
1	7 号车间	2010-08	钢混	2,500.00	1,085,600.00	1,085,600.00	由长期待摊转
2	新厂房建设工程	2015-12	钢混	980.00	354,200.00	250,891.67	
3	锅炉房工程	2010-08	钢混	250.00	412,826.08	282,097.82	
	合计			3,730.00	1,852,626.08	1,618,589.49	

上表中委估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证或其他相关批准手续，房屋建筑物的建筑面积由产权持有单位提供，评估人员进行了复核，建筑面积可能与后续办理房屋所有权证时的证载面积有差异，若存在差异，其评估结果应作相应调整。对上述房屋建筑物，产权持有单位承诺对其拥有完全产权，无任何权属纠纷。经现场核实，上述房屋建筑物所占土地的土地使用权人为广东鸿信食品有限公司，该土地使用权已取得不动产权证书，证号为“粤（2020）江门市不动产权第 2028529 号”，江门市新会区燕和油脂有限公司与广东鸿信食品有限公司签订了土地租赁合同，租赁期限为 2013 年 1 月 1 日至 2056 年 9 月 23 日，租赁面积 3422.4 平方米，约定土地租金为 41068.8 元/年，该土地涉及的其他政府

费用由江门市新会区燕和油脂有限公司承担。因土地租借协议约定的租赁期间超过了相关法律法规规定的最长租赁年限，协议双方暂未签订新的租赁协议，评估现场工作时，产权持有人未对该租赁事项可能涉及的合同权益进行评估申报，故本次评估时，未考虑土地租赁能否持续对评估结果的影响，仅对房屋建筑物按照其经济耐用年限为限进行评估，同时，评估值中未计算在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

（四）纳入评估范围的设备资产中，有大量资产产权持有人未能提供发票等有效的权属资料。产权持有人已出具了书面文件，说明申报的资产权属归其所有。本次评估，是在资产产权无争议的前提下进行的。

（五）由于企业早年财务管理不规范，财务系统中的固定资产卡片与实物差异巨大，故企业按实际盘点的设备清单进行了评估申报，申报明细中的启用日期是由产权持有人根据实际情况申报的，本次评估，是在产权持有人申报的资产启用日期准确可靠的前提下进行的。

（六）本次评估评估结论不包含增值税进项税。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

产权持有人承诺本次评估范围内的资产不涉及担保、租赁及其或有负债等事项，本次评估未考虑如存在上述事项可能对评估值产生的影响。

（八）纳入评估范围内的资产账面价值是由企业申报，本报告的评估结论是按核实后的实物资产进行评估的。

（九）自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）资产评估报告仅供本报告披露的资产评估报告使用人按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（二）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本资产

评估报告的使用人。

（三）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（四）未征得本机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（五）本资产评估报告需经有权部门核准或备案后方可使用。

（六）本评估结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后 1 年，自评估基准日 2021 年 10 月 31 日起，至 2022 年 10 月 30 日止，评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 3 月 28 日。

(本页无正文)

资产评估机构：江苏天健华辰资产评估有限公司



资产评估师：

张思吟



资产评估师：

孙畅



二〇二二年三月二十八日