

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



新疆冠农果茸股份有限公司拟进行股权转让
所涉及浙江信维信息科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中瑞评报字[2020]第 000516 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2020 年 6 月 23 日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020020202000689

资产评估报告名称： 新疆冠农果茸股份有限公司拟进行股权转让所涉
及浙江信维信息科技有限公司股东全部权益价值
评估项目

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2020]第000516号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 孙雷鸣(资产评估师)、凌鹏(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
十四、签名盖章	26
资产评估报告附件	27

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员已经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；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、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。

**新疆冠农果茸股份有限公司拟进行股权转让
所涉及浙江信维信息科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要**

中瑞评报字[2020]第 000516 号

新疆冠农果茸股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对浙江信维信息科技有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为新疆冠农果茸股份有限公司拟转让浙江信维信息科技有限公司的股权提供价值参考。

评估对象：浙江信维信息科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：浙江信维信息科技有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产和流动负债。

评估基准日：2020 年 4 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

浙江信维信息科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 58,029.00 万元，评估价值为 74,115.39 万元，评估增值 16,086.39 万元，增值率 27.72%；总负债账面价值为 46,929.32 万元，评估价值为 46,929.32 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为 11,099.68 万元，评估价值为 27,186.08 万元，评估增值 16,086.40 万元，增值率 144.93%。具体结论如下：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	57,989.68	74,041.80	16,052.12	27.68
非流动资产	2	39.31	73.59	34.28	87.21
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	35.70	69.98	34.28	96.03
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	3.61	3.61		
资产总计	10	58,029.00	74,115.39	16,086.39	27.72
流动负债	11	46,929.32	46,929.32		
非流动负债	12				
负债总计	13	46,929.32	46,929.32		
净资产	14	11,099.68	27,186.08	16,086.40	144.93

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

新疆冠农果茸股份有限公司拟进行股权转让
所涉及浙江信维信息科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2020]第 000516 号

新疆冠农果茸股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟进行股权转让涉及的浙江信维信息科技有限公司的股东全部权益在 2020 年 4 月 30 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为新疆冠农果茸股份有限公司，被评估单位为浙江信维信息科技有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规规定的使用者。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：新疆冠农果茸股份有限公司（以下简称“冠农股份”）

统一社会信用代码：91650000718902003J

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州库尔勒市团结南路 48 号小区

法定代表人：刘中海

注册资本：78,484.201 万

成立日期：1999-12-30

营业期限：1999-12-30 至无固定期限

经营范围：棉花、蔬菜、果业种植、加工及销售；籽棉、皮棉、农产品的收购、加工及销售；颗粒粕的加工、销售；食品的生产、加工及销售；包装制品的开发、加工、销售；鹿产品的加工及销售；农业综合开发；一般货物与技术的进出口经营；机械设备、场地、房屋的租赁；物业管理；电子商务；仓储服务；物流及供应链管理；皮棉、棉短绒、棉籽、棉纱、塑料制品、纸浆、纸制品、金属材料、橡胶制品、沥青、木材、煤炭、机械设备、电子产品、化肥、铁矿粉、炉料、机电设备、五金交电、百货、建筑材料、化工产品、钢材的销售。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：浙江信维信息科技有限公司（以下简称“浙江信维”）

统一社会信用代码：913301065773008334（1/1）

类型：其他有限责任公司

住所：浙江省杭州市西湖区转塘街道之江发展大厦 502 室

法定代表人：明东

注册资本：壹亿壹仟万元整

成立日期：2011-06-16

营业期限：2011-06-16 至 2031-06-15

经营范围：智慧产业园的开发、建设与经营；大数据、云计算信息技术的研发与服务；信息咨询（除金融），身份鉴别的防伪技术、条码技术，信息管理及信息安全系统、计算机网络、数据及通信技术的系统集成的技术开发、技术转让、技术支持、技术服务；之江度假区浮山单元控规 B-13 地块的房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

浙江信维成立于 2011 年 6 月 16 日，设立时注册资本为 5,000.00 万元，系由中维联合诚信服务产业有限公司、杭州转塘科技经济开发有限公司共同出资建立。公司设立时的股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
1	中维联合诚信服务产业有限公司	2,500.00	2,500.00	货币	50.00

2	杭州转塘科技经济开发有限公司	2,500.00	2,500.00	货币	50.00
合计		5,000.00	5,000.00		100.00

2013年6月，依据股东会决议、修改后的章程及股权转让协议：中维联合诚信服务产业有限公司将其所持公司50%股权全部转让给中经网数据有限公司。股东转让股权后，公司的股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例(%)
1	中经网数据有限公司	2,500.00	2,500.00	货币	50.00
2	杭州转塘科技经济开发有限公司	2,500.00	2,500.00	货币	50.00
合计		5,000.00	5,000.00		100.00

2015年12月，依据股东会决议、修改后的章程及股权转让协议：杭州转塘科技经济开发有限公司将其所持公司50%股权全部转让给中经网数据有限公司，中经网数据有限公司持有公司100%股权。股东转让股权后，公司的股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例(%)
1	中经网数据有限公司	5,000.00	5,000.00	货币	100.00
合计		5,000.00	5,000.00		100.00

2015年12月，依据股东会决议及修改后的公司章程，新疆冠农果茸集团股份有限公司出资人民币6,000.00万元，公司由原注册资本5,000.00万元人民币，增加到11,000.00万元人民币。增资完成后，公司股东新疆冠农果茸集团股份有限公司持有公司54.55%股权，中经网数据有限公司持有公司45.45%股权。增资后公司的股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例(%)
1	中经网数据有限公司	5,000.00	5,000.00	货币	45.45
2	新疆冠农果茸集团股份有限公司	6,000.00	6,000.00	货币	54.55
合计		11,000.00	11,000.00		100.00

截止至评估基准日，浙江信维的股权结构未再发生变化。

3.资产、财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年4月30日	2019年12月31日
流动资产	57,989.68	59,706.94
非流动资产	39.31	44.21
总资产	58,029.00	59,751.14

新疆冠农果茸股份有限公司拟进行股权转让所涉及浙江信维信息科技有限公司
股东全部权益价值评估项目资产评估报告

流动负债	46,929.32	50,924.52
非流动负债		
总负债	46,929.32	50,924.52
净资产（所有者权益）	11,099.68	8,826.63
项目	2020 年（1-4 月）	2019 年度
营业收入	5,366.87	15,569.87
营业成本	2,687.91	9,053.51
营业利润	2,600.30	6,218.15
利润总额	2,597.88	6,076.86
净利润	2,273.05	5,020.24

以上财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2020BJA120475 号标准无保留意见的审计报告。

4.委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据中共新疆冠农果茸股份有限公司委员会党委会议纪要（冠农股份党委会议纪要[2020]14 号），冠农股份拟转让所持有的浙江信维的股权，中瑞世联资产评估集团有限公司接受冠农股份的委托，对上述经济行为所涉及的浙江信维的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为浙江信维的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为浙江信维的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 58,029.00 万元；负债包括流动负债，负债账面价值为 46,929.32 万元；净资产账面价值为 11,099.68

万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	579,896,842.71
1	货币资金	167,076,555.17
2	预付款项	15,127.92
3	其他应收款	7,672,302.79
4	存货	363,975,987.25
5	其他流动资产	41,156,869.58
二	非流动资产合计	393,121.62
1	固定资产	356,998.14
2	设备类	356,998.14
3	递延所得税资产	36,123.48
三	资产总计	580,289,964.33
四	流动负债	469,293,174.48
1	应付账款	39,433,708.75
2	预收款项	425,505,438.00
3	应付职工薪酬	1,029,250.83
4	应交税费	57,579.99
5	其他应付款	3,267,196.91
五	非流动负债	
六	负债总计	469,293,174.48
七	净资产（股东全部权益）	110,996,789.85

委托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。账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了XYZH/2020BJA120475号标准无保留意见审计报告。

（三）企业主要资产情况

浙江信维主要资产为存货和固定资产，主要资产概况如下：

存货：主要为开发成本，为企业已完成建安工程，目前正在装修的房地产项目。

固定资产：主要有车辆和电子设备。车辆主要为办公用车，包括奥迪轿车、奔驰和本田车。电子设备要为近年内分期购置的电脑、空调、复印机等办公设备及办公家具。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本项目评估基准日是 2020 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到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等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

中共新疆冠农果茸股份有限公司委员会党委会议纪要（冠农股份党委会纪要[2020]14 号）。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2.《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第 15 号，2019 年 1 月 2 日修订）；

3.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日，中华人民共和国财政部令第 86 号，财政部部务会议审议通过，2019 年 1 月 2 日修改）；

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日，中华人民共和国主席令第 72 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二

次会议第三次修订)；

5.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日,中华人民共和国主席令第28号,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订)；

6.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日,中华人民共和国主席令第5号,第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月13日,中华人民共和国国务院令第378号,国务院第8次常务会议讨论通过)；

8.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日,国务院国有资产监督管理委员会令第12号,国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过)；

9.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006年12月12日,国资委产权[2006]274号,国务院国有资产监督管理委员会)；

10.国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知(2001年12月31日,国办发[2001]102号,中华人民共和国国务院办公厅)；

11.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日,中华人民共和国主席令第63号,2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)；

12.《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日,修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定)第二次修订)；

13.财政部、国家税务总局关于印发《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的通知(中华人民共和国国务院令第138号,2011修订)；

14.《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)；

15.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

16.《财政部 税务总局 关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)；

17.《财政部 税务总局 海关总署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)；

18.《企业会计准则—基本准则》(2014 年 7 月 23 日，根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修订)；

19.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 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—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；
- 6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；
- 7.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；
- 8.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；
- 9.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；
- 10.《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号)；
- 11.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；

(四) 权属依据

- 1.国有土地使用证、商品房预售证；
- 2.机动车行驶证；
- 3.建设规划许可证、施工许可证；
- 4.其他权属证明文件等；

(五) 取价依据

- 1.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 2.Wind 金融终端；
- 3.《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；

- 4.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 5.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 6.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 7.资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 8.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表、收益预测表。
- 2.信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）于 2020 年 6 月 19 日出具的 XYZH/2020BJA120475 号标准无保留意见审计报告。
- 3.《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53 号）。
- 4.《杭州市地方税务局关于土地增值税征管问题的公告》（杭地税告〔2010〕6 号）。
- 5.国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）。
6. 杭州市房地产交易、租赁市场公开信息。
7. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法和收益法进行评估，选择理由为：

被评估单位主要资产为正在开发的房地产，该房产还未进行项目清算，目前在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

被评估单位在房地产开发、销售及清算期间的收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。杭州信维评估基准日各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

因此，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法，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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

1. 流动资产

（1）货币资金

为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收款项

主要为预付款项等短期款项，一般按照应收取的金额作为其评估价值。在确定应收款项的评估价值时，考虑发生坏账的可能性及相关收款费用。

（3）其他应收款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估价值。对于有

充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额确定评估价值。

（4）存货-开发成本

针对开发成本，本次按假设开发法进行评估。

假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发成本的必要支出及应得利润得到评估对象价格或价值的方法。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地（包括生地、毛地、熟地、典型的是各种房地产开发用地）、在建工程（或称为房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装饰装修等。如果是拆除重建，则属于毛地范畴）。

本次评估选用假设开发法中的动态分析法进行估价。

开发价值=开发完成后的价值折现值-后续开发的必要支出折现值

后续开发的必要支出=建设成本+管理费用+销售费用+销售税费

（5）其他流动资产

主要为预缴的各种税费，因存货评估已考虑，本次按零评估。

2. 非流动资产

（1）固定资产

1) 电子设备

A. 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

B. 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

C. 对逾龄电子设备，采用市场法进行评估。

2) 车辆

对于厂家已不再生产、市场已无同等新车销售的车辆，评估人员通过二手车交易市场取得该等车辆的二手车交易价，再根据实际成交车辆的成新率调整确定

其重置价值。

(3) 递延所得税资产

对于因坏账产生的递延所得税资产，以经核实无误的账面值确定为评估值。

3. 负债

负债为流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、和其他应付款。

对评估范围内的负债，以被评估单位提供经会计师事务所审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委评单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估价值。

(三) 收益法简介

企业价值评估中的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包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P——经营性资产价值；

i——预测年度；

r——折现率；

R_i ——第 i 年企业自由现金流量；

n——预测期年限；

R_{n+1} ——预测期后企业自由现金流量(终值)；

①收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现有影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

②预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e ——权益资本成本；

R_d ——债务资本成本；

$E/(D+E)$ ——权益资本占全部资本的比重

$D/(D+E)$ ——债务资本占全部资本的比重

T——所得税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中： R_e ——股权收益率

R_f ——无风险收益率

β ——企业风险系数

MRP——市场风险溢价

R_s ——公司特有风险调整系数

④预测期后企业自由现金流量（终值）

预测期后企业自由现金流量（终值）是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估单位永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。

（3）非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日需要付息的债务，经分析，被评估单位不存在付息债务。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于2020年6月2日至2020年6月23日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2020 年 6 月 2 日至 2020 年 6 月 6 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟

通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

（4）评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

（5）影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（6）被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（7）其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理

修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设评估基准日后被评估单位持续经营。

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

4.公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

6.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

7.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

2.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

3.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4.假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

5.假设被评估单位的房地产项目合规合法开发并销售，不存在违规事项。

6.评估人员所依据的对比公司的财务报表、交易数据等均真实可靠。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条

件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次资产评估采用资产基础法和收益法对浙江信维股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

浙江信维评估基准日总资产账面价值为 58,029.00 万元，评估价值为 74,115.39 万元，评估增值 16,086.39 万元，增值率 27.72%；总负债账面价值为 46,929.32 万元，评估价值为 46,929.32 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为 11,099.68 万元，评估价值为 27,186.08 万元，评估增值 16,086.40 万元，增值率 144.93%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	57,989.68	74,041.80	16,052.12	27.68
非流动资产	2	39.31	73.59	34.28	87.21
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	35.70	69.98	34.28	96.03
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	3.61	3.61		
资产总计	10	58,029.00	74,115.39	16,086.39	27.72
流动负债	11	46,929.32	46,929.32		
非流动负债	12				
负债总计	13	46,929.32	46,929.32		
净资产	14	11,099.68	27,186.08	16,086.40	144.93

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

资产基础法评估增值的原因：

（1）开发成本增值：开发的房地产项目评估价值中包含开发利润。

（2）固定资产增值：电子设备购置年限较早，经过市场调查，采购价格下降，评估净值增值的主要原因主要是电子设备的会计折旧年限短于其经济寿命年限；车辆评估增值主要是二手市场价高于其账面净值。

(二) 收益法评估结果

浙江信维评估基准日总资产账面价值为 58,029.00 万元，总负债账面价值为 46,929.32 万元，股东全部权益账面价值为 11,099.68 万元，评估价值为 27,000.00 万元，评估增值 15,900.32 万元，增值率 143.25%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	57,989.68			
非流动资产	2	39.31			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	35.70			
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	3.61			
资产总计	10	58,029.00			
流动负债	11	46,929.32			
非流动负债	12				
负债总计	13	46,929.32			
净资产	14	11,099.68	27,000.00	15,900.32	143.25

收益法评估详细情况见收益法评估明细表。

(三) 评估结论

浙江信维股东全部权益价值收益法评估结果为 27,000.00 万元，资产基础法评估结果为 27,186.08 万元，差异额为 186.08 万元，差异率为 0.69%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法根据各类资产自身的特性及其对整体资产的贡献分别采用适当的方法评估出各类资产的价值和各类负债的价值，将各类资产的价值之和即总资产的价值减去负债的价值，评估值为各类资产的评估基准日市场价值。资产基础法评估所需要的信息、数据比较容易取得，能真实、客观的反映被评估资产的评估基准日实际状况，评估结果更接近评估基准日的实际价值。

收益法根据被评估单位历史财务资料结合被评估单位年度预算和房产销售、清算计划进行分析、判断、预测，存在着较多的假设前提，被评估单位的管理能力、财务水平、外部的政策和环境、市场波动、管理层变动以及经营策略调整等因素对收益法的预测数据有一定的制约与影响，预测结果与未来实际情况可能存在差异，评估结果存在不确定性。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

基于以上因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即浙江信维的股东全部权益价值为 27,186.08 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 报告中的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在Wind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次针对存货的开发成本的评估采用假设开发法，评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，其中后续开发的必要支出预测是建立在被评估单位管理层提供的相关合同和被评估单位聘请的造价机构编制的《估算汇总表》的基础上，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

7. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

8. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

9. 本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：冠农股份和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、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资产评估报告的使用人。

（四）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。

（五）资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 6 月 23 日。

十四、签名盖章

资产评估师：凌 鹏



资产评估师：孙雷鸣



中瑞世联资产评估集团有限公司



2020年6月23日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中瑞世联资产评估集团有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0731019001

变更文号：财办资[2020]2号

序列号：000169

发证时间：二〇二〇年一月十五日





统一社会信用代码

91110102678011336A

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 中瑞世联资产评估集团有限公司

注册资本 5000万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年07月23日

法定代表人 何源泉

营业期限 2008年07月23日至 2028年07月22日

经营范围 从事证券、期货相关评估业务；探矿权和采矿权评估（采矿权其他许可证有效期至2021年3月31日）；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；房地产价格评估；工程造价评估；房地产咨询；企业管理咨询；商务咨询；工程造价咨询；技术咨询；土地调查评估服务；艺术品评估。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

住所 北京市海淀区西直门北大街32号院1号楼13层1606-1

登记机关

2020年04月14日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 凌鹏

性别: 男

登记编号: 11190166

单位名称: 中瑞世联资产评估集团
有限公司



初次执业登记日期: 2019-07-18

年检信息: 2019年登记



(扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

凌鹏

本人印鉴:



打印日期: 2019-12-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙雷鸣

性别：男

登记编号：11180206



单位名称：中瑞世联资产评估集团
有限公司



初次执业登记日期：2018-08-03

年检信息：通过 (2019-08-05)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：孙雷鸣

本人印鉴：



打印日期：2019-12-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>