

金华金辰资产评估有限公司

JINHUA JINCHEN ASSETS EVALUATION CO., LTE

报告书

REPORT

浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业科技
有限公司 67%股权价值评估项目

金辰评报（2016）第 125 号

地址：浙江金华市亚峰路 1 号瑞城名座 18 楼 邮编：321013

电话：0579-82348711 89109528 89109522 82355745

传真：0578-82358289

E-mail: jccpv@163.com

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象和范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估技术和分析说明	12
十一、评估结论	20
十二、特别事项说明	20
十三、评估报告使用限制说明	21
十四、评估报告提交日期	22
资产评估报告书附件	23

注册资产评估师声明

（一）就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的；

（二）注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见；

（三）评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；

（四）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者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报告使用期限；

（五）注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；

（六）注册资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察；

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

（八）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

（九）委托方及被评估单位提供给评估机构及评估人员的各项依据、财务会计数据、生产经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及被评估单位提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及被评估单位负责，我公司不承担相关的法律责任；

（十）被评估单位存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

（十一）注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；

（十二）评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业科技
有限公司 67%股权价值评估项目

资产评估报告书摘要

金辰评报(2016)第 125 号

金华金辰资产评估有限公司接受浙江万里扬股份有限公司委托，根据业务约定书的要求和国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业科技有限公司 67%股权价值进行评估。我公司评估人员按照必要的评估程序，运用科学的评估方法，对被评估企业实施了实地勘察、市场调查与询证，对评估对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将有关评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方：浙江万里扬股份有限公司。

(二) 产权持有者：欧润尼农业科技有限公司。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有者、经济行为相关当事方。

除国家法律、法规规定另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是为委托方浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业科技有限公司 67%股权提供股权价值参考依据。

三、评估对象和范围

评估对象为浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业科技有限公司 67%股权，评估范围为上述评估对象所涉及的全部资产和相关负债。

四、价值类型

本评估项目采用的资产价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2016 年 7 月 31 日，以人民币计价。

六、 评估过程及方法

本公司评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了必要的市场调查与询证，履行了必要的评估程序，采用资产基础法进行评估。

七、 评估结果

通过评估，浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业科技有限公司 67% 股权在评估基准日 2016 年 7 月 31 日评估值为大写金额人民币壹仟贰佰柒拾伍万陆仟零贰拾伍元捌角捌分（¥12,756,025.88）。

欧润尼农业科技有限公司在评估基准日 2016 年 7 月 31 日股东全部权益价值评估结果如下：

净资产账面值 2,811,498.79 元，调整后账面值 2,375,211.47 元，评估值 4,038,844.60 元，评估增值 1,663,633.13 元，评估增值率 70.04%。

资产评估结果汇总表

单位金额：人民币元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100
流动资产	48518949.14	48507301.14	54958728.17	6451427.03	13.30
长期股权投资	19986948.46	19986948.46	15109511.71	-4877436.75	-24.40
固定资产	1008214.62	1025488.52	1115557.44	90068.92	8.78
在建工程	5625.9	0	0	0	0
长期待摊费用	394118.45	394118.45	393692.38	-426.07	-0.11
资产总计	69913856.57	69913856.57	71577489.70	1663633.13	2.38
流动负债	67102357.78	67538645.10	67538645.10	0	0
负债合计	67102357.78	67538645.10	67538645.10	0	0
净资产	2811498.79	2375211.47	4038844.60	1663633.13	70.04

评估结论的详细情况见评估明细表。

假设股东朱长保以知识产权—专利权出资 1500 万元如期到位，则股东全部权益价值评估值为 19,038,844.60 元。

浙江万里扬股份有限公司认缴出资所应占 67% 股权评估值=19,038,844.60 元 × 67%=12,756,025.88 元。

八、 特别事项说明

(一)本次评估股权比例67%是按所占注册资本比例计算，敬请报告使用者知晓。

(二)本次评估报告只适用委托方作为内部转让股权决策行为时使用，如用于外部发生法律责任本评估机构不负责任。

(三)为了真实反映被投资单位价值，本次评估对长期股权投资调整为权益法核算后作为评估的账面值，其余账面值以被评估单位数据为基础，对于全资子公司天津丰润园精细化工科技有限公司的长期股权投资评估中未考虑由于实物转移而账面未处理产生纳税问题，敬请报告使用者关注对评估结果影响。

(四)对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五)被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(六)本评估结果是对评估对象的市场价值所做出的客观反映，评估机构无意要求被评估单位按本评估结果进行相关的账务处理。是否进行及如何进行有关账务处理，应当依据国家有关法律、法规的规定。

(七)本次评估结论对浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业科技有限公司67%股权未考虑控股股权溢价问题。

九、评估报告有效期

根据现行有关法律规定，本评估结论使用的有效期为一年，从评估报基准日2016年7月31日起至2017年7月30日止。

以上内容摘自评估咨告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。

金华金辰资产评估有限公司
二〇一六年九月二十二日

浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业科技
有限公司的 67%股权价值评估项目
资产评估报告书

金辰评报（2016）第 125 号

金华金辰资产评估有限公司接受浙江万里扬股份有限公司委托，根据业务约定书的要求和国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业科技有限公司 67%股权价值进行评估。我公司评估人员按照必要的评估程序，运用科学的评估方法，对被评估企业及被投资单位实施了实地勘察、市场调查与询证，对评估对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将有关评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

- （1）名称：浙江万里扬股份有限公司（上市代码002434）；
- （2）住所：浙江省金华市宾虹西路3999号；
- （3）法定代表人：黄河清；
- （4）注册资本：102,000万元人民币；
- （5）公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）；
- （6）企业统一社会信用代码：91330000754921594N；
- （7）发照机关：浙江工商行政管理局；
- （8）经营范围：研制、生产、销售汽车变速器及其它汽车零部件，缓释肥料的研发、批发，机械设备、自有房屋、汽车的租赁，信息技术咨询及技术服务，

从事汽车零部件租赁，信息技术咨询及技术服务，从事汽车零部件进出口业务（凡涉及许可证和专项审批的凭证件经营）。

（二）产权持有者

（1）名称：欧润尼农业科技有限公司；

（2）注册地：浙江省临安市青山湖街道鹤亭街6号；

（3）法定代表人：黄河清；

（4）注册资本：5000万元人民币；

（5）公司类型：有限责任公司；

（6）统一社会信用代码：91330185070968025W；

（7）发照机关：临安市市场监督管理局；

（8）经营范围：缓释肥料的研发、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）。

（9）历史沿革：被评估单位成立于2013年6月25日，现由朱长保、马旭腾、浙江万里扬股份有限公司三者共同投资组建，取得临安市市场监督管理局颁发的91330185070968025W号《企业法人营业执照》，取得国家税务局和地方税务局颁发的浙税联字330100077315246的《企业税务登记证》，公司首次出资由浙江万里扬变速器股份有限公司出资3350万元和马旭腾出资150万元，剩余1500万元由朱长保于2017年12月31日前以知识产权—专利技术形式出资，目前注册资本5000万元，实收资本3500万元，法定代表人：黄河清，注册地为浙江省临安市青山湖街道鹤亭街6号，企业类型：有限责任公司，经营期限：自2013年6月25日至2038年6月24止。

截止评估基准日2016年7月31日，公司实收资本情况如下：

股东名称	出资方式	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
浙江万里扬股份有限公司	货币	3350	67%	3350	95.71%
马旭腾	货币	150	3%	150	4.29%
朱长保	知识专产	1500	30%		
合计		5000	100%	3500	100%

2、会计政策

被评估单位现执行《小企业会计准则》；企业所得税按查账征收预缴，年度汇算清缴，所得税率25%；被评估单位系小规模纳税人，增值税征收率3%，城市维护建设税按流转税的7%计缴，教育费附加按流转税的3%计缴，地方教育费附加按流转税的2%计缴，水利建设专项资金按营业收入的0.07%计缴。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有者、经济行为相关当事方。

除国家法律、法规规定另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是为委托方浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业科技有限公司67%股权提供股权价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次资产评估的对象是委托方浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业科技有限公司67%股权，评估范围是上述评估对象所在评估基准日2016年7月31日，长期股权投资经权益法调整后，被评估单位欧润尼农业科技有限公司资产负债表列示的资产、负债、股东权益账面价值分别为69,913,856.57元、67,102,357.78元、2,811,498.79元。

被评估单位评估基准日会计报告表未经审计，纳入评估范围的资产范围与申报委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，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

根据委托方的意见，本次评估基准日定为2016年7月31日。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、汇率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、与评估有关的其他法律法规。

（二）准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—机器设备》、《企业国有资产评估报告指南》；

- 2、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 3、《城镇土地估价规程》；
- 4、《房地产估价规范》；
- 5、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

- 1、《企业法人营业执照》；
- 2、公司章程和出资协议；
- 3、国有土地使用权证和房屋所有权证。

（五）取价依据

- 1、评估基准日财务报表和财务资料；
- 2、《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
- 3、科学技术文献出版社出版《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

- 1、被评估单位提供的资产清查申报明细表；

- 2、被评估单位提供的总账、明细账；
- 3、被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；
- 4、评估人员进行的市场调查资料；
- 5、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

(1) 企业价值评估中的市场法：是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。并购案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。参考企业比较法和并购案例比较法，两种方法的共同特点是均需要使用相应的价值比率（乘数）进行对比，并最终以此为基础评估出被评估单位评估对象的价值。由于在市场上不能找到与被评估单位处于同一或类似行业公司的买卖、收购及合并案例，故本次评估不宜采用市场法。

(2) 企业价值评估中的收益法：是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益现值法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。该方法的应用，实际上就是对被评估资产未来预期收益进行折现或本金化的过程。收益现值法的适用前提条件①被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；②资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的。根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，被评估

企业近几年为亏损状态，不适宜采用收益法。

(3) 企业价值评估中的资产基础法也称成本法：是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。成本法是一种以资产更新重置成本为基础确定评估值的方法，是指在评估资产时按被评估资产的更新重置成本扣减其各项损耗后确定被评估资产价值的方法。即先求出各单项资产的评估价值，然后加和汇总各单项资产评估价值得出被评估单位纳入评估范围的资产及相关负债的现行市场价值，以此反映股东全部权益的现行市场价值，该方法基于这样的理论：①资产的价值取决于资产的成本②资产的价值是随其本身的运动和其他因素的变化而变化。根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，同时，考虑到成本法的评估结果主要是以评估基准日企业现有资产的更新重置成本为基础确定的，基本反映了企业资产的现行市场价格，具有较高的可靠性，因此，鉴于上述评估思路，本次评估适宜采用资产基础法。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-相关负债。

各项资产具体评估方法简介：

(一) 货币资金的评估

现金的评估，采用监盘的方式进行了现金盘点，将现金实际盘点数加上评估基准日到盘点日的现金支出数，减去评估基准日到盘点日的现金收入数，推算评估基准日实存数，将该实存数与评估基准日现金日记账记录核对，以实存数为评估值；银行存款的评估，将银行存款对账单与银行存款日记账核对，对企业编制的银行存款余额调节表的未达账项进行核实，对影响净资产的项目根据实际情况进行调整，以核实调整后的数据作为评估值。

(二) 应收款项的评估

采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，在核实账面内容真实、完整的基础上，根据企业确实能收回或能给企业带来资产和权益的金额作为评估值。

(三) 固定资产的评估

机器设备除车辆按现行市价法进行评估其余按重置成本法进行评估，房屋建筑物按重置成本法进行评估。

（四）长期待摊费用的评估

长期待摊费用按核实后账面值进行评估。

（五）长期股权投资

长期股权投资根据被投资企业资产负债表净资产评估值确定。

（六）负债的评估

我们对负债项目通过账账、账表的核对，查阅相关合同、抽查凭证等审核程序，对各负债项目进行了认真核查，对其业务内容、发生时间和偿还记录进行了核实，以确定各项负债的真实、完整性。本次对负债项目的评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估值，对于将来不需支付的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受委托后，选派评估人员，组成评估小组，评估工作从2016年8月29日开始，2016年9月22日出具评估报告书，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、汇总审核、提交报告等。具体程序如下：

（一）了解委托方、被评估企业、评估目的和评估相关情况，接受评估委托，商定与评估目的相关的评估对象和范围，商定评估基准日，评估工作联系和协调方式；

（二）组成评估项目组，拟订评估计划方案，现场调查，并商请被评估企业的配合；

（三）指导被评估企业对委估范围及相关资料进行全面清查、盘点、核实、验证，在此基础上详细填写资产清查评估申报明细表，准备并提供评估所需的各种资料；

（四）到被评估企业对委估资产进行了现场清查，听取被评估企业有关人员对企业情况及委估对象历史和现状的介绍，查验了解主要委估资产的权属资料、成本资料和使用、管理、改良、保养维修情况，对被评估企业填写的各种资产清查评估明细（申报）表的内容和数额进行实物盘点核对、勘查和检测鉴定，并与被评估企业的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证；

（五）根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估企业和委估对象的具体情况选择适当的评估方法和评估计算公式，搜集市场价格信

息和相关参数资料，评定估算委估对象的评估值；

（六）根据评估人员对委估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生偏差、重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善，并撰写评估说明；

（七）根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，修改后向委托方出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）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

（二）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。

（三）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。

（四）出资到位假设

本次评估被评估单位注册资本 5000 万元，实收资本 3500 万元，现假设截止评估基准日股东朱长保以知识产权—专利权出资 1500 万元已到位。

十、评估技术和分析说明

（一）流动资产评估说明

1、货币资金

账面值120,026.32元,仅银行存款一科目,经核实与账面余额相符,评估值为120,026.32元。具体内容:

1) 分公司账户共1户, 账面余额为15,699.61元, 系招商银行杭州深蓝支行(账号571907404010606), 经与银行对账单余额、银行询证回函确认核对账实相符, 以账面值为评估值。

2) 总公司账户共1账户, 账面余额为104,326.71元, 系招商银行杭州深蓝支行(账号571907315010301), 经与银行对账单余额、银行询证回函确认核对账实相符, 以账面值为评估值。

2、预付账款

账面值185,878.00元, 其中分公司共计4户共计181,778.00元, 系预付地租、大棚款、广告费等, 经核实杭州弘道经邦品牌营销策划有限公司1,4000元广告费为费用性质, 评估确认为零, 杭州秋和温室设备有限公司大棚款1,1648元现已竣工转入固定资产评估, 应发华支付134,130元系1年地租款到2016年年度到期, 本次评估按摊余价值确认; 另有总公司共1户账面余额4,100元, 系北京细软智谷知识产权代理有限责任公司商标转让代理费, 考虑费用性质, 本次评估确认为零, 经上述评估后调整后174,230元, 评估值为77,887.50元。

3、其他应收款

账面值48,213,044.82元, 账面余额为54,912,811.14元, 坏账准备6,699,766.32元, 未进行账面清查调整, 评估值为54,760,814.35元。具体内容如下:

(1) 分公司账面值2,197,304.00元, 账面余额为2,313,610.28元, 坏账准备116,306.28元, 其中谢彩芳账面余额为22,305.48元, 经核实其中的8,000元为油费已报销暂未入账, 考虑此部分为费用化支出, 本次评估值为14,305.48元; 另有金杉杉账面余额为143,996.79元, 经核实全部为临时劳务费未开票挂账, 考虑为费用化支出, 本次评估确认为0; 坏账准备由于账面余额中已考虑该部分因素, 评估值确认为0; 经评估分析评估值为2,161,613.49元。

(2) 总公司账面值46,015,740.82元, 账面余额52,599,200.86元, 坏账准备6,583,460.04元, 共计3户系往来款、租房金, 经执行询证、替代等评估程序, 以账面值为评估值; 坏账准备由于账面余额中已考虑该部分因素, 评估值确认为0; 上述经评估分析后评估值为52,599,200.86元。

(二) 长期股权投资评估说明

账面价值为19,986,948.46元,被投资单位共计2家,全部为全资子公司,原账面值为23,850,000元,经权益法调整后账面值为19,986,948.46元,评估值为15,109,511.71元。具体详见如下:

(1) 投资天津丰润园精细化工科技有限公司原账面值为8,350,000元,按权益法调整后账面值8,345,076.13元,系全资子公司,收购取得,被评估单位以835万元受让朱长保持有的天津丰润园精细化工科技有限公司100%的股权,于2013年9月16日支付股权转让款835万元,并于2013年9月办理了工商变更登记手续,注册资本和实收资本为1000万元,被投资单位2016年7月31日未审计会计报表显示资产总额13,014,036.72元、负债总额15,493,339.71元、净资产总额-2,479,302.99元,现处于资不抵债状态,目前自身已不生产,由唐山负责代加工生产,主要经营木质素缓释肥、植物叶面喷施肥、清洁用品研发、生产、销售,本次评估对被投资单位进行整体资产评估,经评估后被投资企业股东全部权益评估值-280,929.17元,考虑母公司对子公司投资负有限责任,由于被投资单位发生净亏损,且已资不抵债,根据企业会计准则规定,长期股权投资账面余额减记至零为限,故本次评估值确认为零。

(2) 投资唐山欧润尼农业科技有限公司原账面值为20,000,000元,按权益法调整后账面值11,641,872.33元,系全资子公司,系设立取得,注册资本和实收资本为2000万元。被投资单位2016年7月31日未审计的会计报表显示资产总额55,511,589.41元,负债总额43,869,717.08元,净资产总额11,641,872.33元,于2015年8月正式投产,主要经营有机肥、有机一无机复混肥、木质素有机缓释肥的研发、生产、销售,本次评估对被投资单位进行整体资产评估,经评估后被投资企业股东全部权益评估值15,109,511.71元,评估增值3,894,281.31元,增值率34.72%,增值主要原因由于土地市场近几年有一定增长、房屋建筑物会计折旧年限小于评估使用年限导致,本次评估以被投资企业股东全部权益评估值15,109,511.71元确定长期股权投资评估值。

(三) 固定资产评估说明

固定资产账面原值 1,445,693.92 元,账面净值 1,008,214.62 元,从在建工程和预付账款中合并转入固定资产—房屋建筑 17,273.90 元,调整后账面原值 1,462,967.82 元,调整后账面净值 1,025,488.52 元,评估值 1,115,557.44,评

估增值 90,068.92 元，增值率 8.78%。

本次评估的固定资产为机器设备和房屋建（构）筑物两大类。

1、设备评估说明

（1）评估内容

本项评估的设备仅为机器设备，具体如下表：

设备类别	单位	账面数量	清查数量	账面原值	账面净值
机器设备	台	26	26	191,538.00	134,029.10
运输设备	辆	2	2	359,013.02	167,663.47
电子设备	台（套）	45	45	206,285.90	147,180.63
合计		73	73	756,836.92	448,873.20

上述主要设备用于办公和大棚试验研发，现维护保养良好，正常使用。

（2）评估方法

本次对设备的价值评估采用重置成本法，对车辆采用现行市价法。

设备评估的重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。其计算公式：

评估价值=重置价值-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

在不考虑功能性贬值、经济性贬值因素的前提条件下，计算公式：

评估价值=重置价值×成新率

（3）评估计算

举例 1：托普土壤水份速测仪 1 套（机器设备评估明细表 19），由浙江托普仪器有限公司生产，型号为 TZS-ECW，2014 年 7 月 7 日购入，已使用 2 年。

①重置价值。经与生产厂家联系询价，相同规格速测仪重置价值为 10,600 元（含运杂费）。

②成新率确定。经评估人员现场勘察了解，该托普土壤水份速测仪用于农业土壤水份测量，外观完好，经济使用年限取 8 年，已使用年限 2 年，年限成新率 75%，考虑该设备正常使用，以年限成新率确定其综合成新率。

③评估值确定

评估值=10,600×75%=7,950元。

即托普土壤水份速测仪1套在评估基准日的评估价值为7,950元。

举例 2:

A、车辆概况

本次评估的1辆浙AU5C67大众途观轿车，车辆型号SVW6451TED，发动机编号N37768，车辆识别代码LSVXM25N1D2095579，生产厂商为大众汽车有限公司，总质量为2160KG，整备质量1710KG，车外廓尺寸为4506×1809×1685mm，该车变速器为6档手自一体，燃油类型汽油，排放标准为国IV，标准座位数5人，真皮座椅，据委托方提供的车辆登记信息显示，初次登记日期2013年8月16日，发证日期为2013年8月16日，截止评估工作日行驶公里数为15.04万公里，现维护保养良好。

B、市场价值的确定

通过对杭州市二手汽车交易情况了解，类似途观车的市场挂牌价在17万元左右，考虑该车每年使用5万多公里，超过正常使用状态，故需对交易情况、车辆行驶里程数进行修正，修正后系数为0.8075，故委估车辆市场价值=170,000×0.8075=137,300元（百位取整）。

(4) 评估结果

通过上述评估，设备评估结果如下：

设备评估结果汇总表

设备类别	账面值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率(%)
机器设备	134,029.10	134,029.10	151,416.00	17,386.90	12.97
运输设备	167,663.47	167,663.47	184,800.00	17136.53	10.22
电子设备	147,180.63	147,180.63	142,947.00	-4233.63	-2.88
合计	448,873.2	448,873.2	479,163.00	30,289.80	6.75

2、房屋建筑筑评估说明

(1) 评估对象概况

房屋建筑物账面原值688,857.00元，账面净值559,341.42元，从预付账款清查调入材料款11,648.00元，从在建工程清查调入人工费5,625.90元，合计清查调入17,237.90元，调整后账面原值706,130.90元，调整后账面净值576,615.32元，房屋建（构）筑物共8项，其中葡萄避雨棚2个、温室大棚1个、库房1个、西瓜大

棚2个、管理用房1幢、水稻试验区1项、围墙1项。具体详见下表：

建筑物名称	结构	建成年月	单位	数量
葡萄避雨棚	简易	2014/12/31	m ²	34.5
葡萄避雨棚	简易	2015/1/15	m ²	207.25
温室大棚工程	简易	2015/1/31	项	1
库房	简易	2015/2/15	m ²	54.88
水稻试验区设施	简易	2015/7/14	项	1
管理用房	简易	2014/9/30	m ²	226
围墙	砖砌	2014/9/30	项	1
西瓜大棚	简易	2014/9	m ²	672

(2) 房屋建筑物主要实物状况

①库房（位于房屋建筑物评估明细表序号 4）：无证，2015 年建成，单层，建筑面积 54.88 平方米，标准层高，简易结构，双层彩钢板屋面，水电卫齐全。截止评估基准日该房屋建筑维修、保养正常。

②管理用房（位于房屋建筑物评估明细表序号 6）：无证，2014 年建成，单层，建筑面积 226 平方米，标准层高，简易结构，双层彩钢板屋面，室内一般装修，木门窗，普通吊顶，水电卫齐全。截止评估基准日该房屋建筑维修、保养正常。

(3) 房屋建筑物权利状况

委估对象的所有权人为欧润尼农业科技有限公司，评估对象产权明晰、合法，产权人依法享有评估对象的占有、使用、收益、处分等权利。

(4) 评估方法

①本次评估采用重置成本法，基本公式：

评估价值=重置单价×建筑面积×成新率

②房屋重置价值的确定

重置价值的确定一般由前期费用、建安工程造价等相关的合理费用组成。

考虑本次房屋未取得不动产登记证，按其建安工程造价确定。

对能够提供较完整的竣工决算资料的工程项目，采用决算调整法，依据其决算资料上的工程量，调整为现行建筑安装工程的工程直接费，重新按现行取费程

序取费，加评估基准日相对于现行建筑安装定额的相关差价；对不能提供资料的工程项目，采用类比法，即以金华杭州市区同类结构的近期造价为评估单价。

③成新率的确定，对重要房屋建筑物采用使用年限法和完损等级打分法算术平均确定，对普通房屋建筑物采用使用年限法，以不同结构的房屋、构筑物设计使用年限为基础，结合实际使用情况，房屋建筑物的建造质量、使用环境、维护保养及维修情况和评估人员现场勘察时的经验判断，综合评定。

（5）举例说明

管理用房（位于房屋建构筑物评估明细表序号 6）：无证，2014 年建成，单层，建筑面积 226 平方米，标准层高，简易结构，双层彩钢板屋面，室内一般装修，木门窗，普通吊顶，水电卫齐全。截止评估基准日该房屋建筑维修、保养正常。

评估人员经现场勘察，根据所掌握的造价，参照杭州市房屋结构等级评定和重置价格标准表，由于该房屋为简易结构且未办证，重置成本仅考虑建造成本，经市场询价在350元/平方米。

由于土地系向当地村委会租用，租期为23年，已使用1年多，管理用房一般使用年限为20年，按照房地产估价规范要求，房屋建筑物年限按土地使用年限与建筑物使用寿命孰短原则确定，故取使用年限为20年，已使用年限1.83年，年限成新率为91%，经现场勘察该房屋建筑物使用良好，维护、保养正常，以年限法确定综合成新率，经测算该房屋的评估值为 $=350 \times 226 \times 91\% = 71,981$ 元。

通过上述评估，欧润尼农业科技有限公司有限公司列入评估范围 8 项房屋建（筑）物评估结果

账面原值	688,857.00 元
账面净值	559,341.42 元
调整后账面原值	706,130.90 元
调整后账面净值	576,615.32 元
重置价值	686,484.00 元
评估价值	636,394.44 元
评估增值	59,779.12 元
增值率	10.37%

（四）在建工程评估说明

账面值 5,625.90 元，系两个西瓜大棚项目人工费，现已完工投入使用，故调入固定资产—房屋建（构）物中评估，调整后账面值为 0，以调整后账面值为评估值。

（五）长期待摊费用评估说明

账面原值 639,111.00 元，账面净值 394,118.45 元，系公司土壤修复改良及农产品安全生产示范项目，发生时间 2013 年 12 月，2014 年 9 月累计发生 639,111.00 元，分 5 年摊销，每年摊销 127,822.2 元，截止评估基准日剩余摊销年限 3.08 年，故账面摊余价值为 393,692.38 元，本次评估以账面摊余价值为评估值。

（六）负债评估说明

1、应付账款

账面值 2,465.00 元，系分公司设备款质保金，账龄 1 年以内，经执行替代程序后未见异常，需正常归还，以账面值为评估值。

2、应付工资

账面值为 11,358.53 元，系分公司计提当月社保五金，除个人离职原因引起差异部分基本与当月社保申报表核对一致，以账面值为评估值。

3、应交税费

账面值为 4,905.2 元，系分公司应交西湖区地税的个人所得税，与当月申报个人所得税核对一致，其余税种与增值税申报表和地税综合申报表核对为零申报，经核实后以账面值为评估值。

4、其他应付款

账面值为 67,083,629.05 元，系分公司和总公司开户资金款和借款，其中浙江万里扬股份有限公司 67,083,629.00 元经执行企业询证回函确认，账龄 1 年以内，该款项需正常按季偿还利息，经核实后以账面值为评估值。

5、应付利息

账面值为 0，系补提当月利息，经了解被评估单位与委托方浙江万里扬股份有限公司签订借款协议，截止评估基准日借款总计 67,083,629 元，年利息 7.4%，其中 2016 年 7 月 7 日借入 50 万元，其余款项为 2016 年 6 月 30 日之前借入合计 66,583,629

元，按季付息，经评估计算应补提当月利息436,287.32元，评估值为436,287.32元。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正的原则，评估人员履行必要的评估程序，通过上述评估，浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业科技有限公司67%股权在评估基准日2016年7月31日评估值为大写金额人民币壹仟贰佰柒拾伍万陆仟零贰拾伍元捌角捌分（¥12,756,025.88）。

欧润尼农业科技有限公司在评估基准日2016年7月31日股东全部权益价值评估结果如下：

净资产账面值2,811,498.79元，调整后账面值2,375,211.47元，评估值4,038,844.60元，评估增值1,663,633.13元，评估增值率70.04%。

资产评估结果汇总表

单位金额：人民币元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100
流动资产	48518949.14	48507301.14	54958728.17	6451427.03	13.30
长期股权投资	19986948.46	19986948.46	15109511.71	-4877436.75	-24.40
固定资产	1008214.62	1025488.52	1115557.44	90068.92	8.78
在建工程	5625.9	0	0	0	0
长期待摊费用	394118.45	394118.45	393692.38	-426.07	-0.11
资产总计	69913856.57	69913856.57	71577489.70	1663633.13	2.38
流动负债	67102357.78	67538645.10	67538645.10	0	0
负债合计	67102357.78	67538645.10	67538645.10	0	0
净资产	2811498.79	2375211.47	4038844.60	1663633.13	70.04

评估结论的详细情况见评估明细表。

假设股东朱长保以知识产权—专利权出资1500万元如期到位，则股东全部权益价值评估值为19,038,844.60元。

浙江万里扬股份有限公司认缴出资所应占67%股权评估值=19,038,844.60元×67%=12,756,025.88元。

十二、特别事项说明

(一)本次评估股权比例67%是按所占注册资本比例计算，敬请报告使用者知晓。

(二)本次评估报告只适用委托方作为内部转让股权决策行为时使用，如用于外部发生法律责任本评估机构不负责任。

(三)为了真实反映被投资单位价值，本次评估对长期股权投资调整为权益法核算后作为评估的账面值，其余账面值以被评估单位数据为基础，对于全资子公司天津丰润园精细化工科技有限公司的长期股权投资评估中未考虑由于实物转移而账面未处理产生纳税问题，敬请报告使用者关注对评估结果影响。

(四)对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五)被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(六)本评估结果是对评估对象的市场价值所做出的客观反映，评估机构无意要求被评估单位按本评估结果进行相关的账务处理。是否进行及如何进行有关账务处理，应当依据国家有关法律、法规的规定。

(七)本次评估结论对浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业科技67%股权未考虑控股股权溢价问题。

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用本报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2、未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3、本评估报告的使用有效期为一年，即评估基准日 2016 年 7 月 31 日起至 2017 年 7 月 30 日止。

十四、评估报告提交日期

本评估报告书提交日期为2016年9月22日。

金华金辰资产评估有限公司

注册资产评估师

法定代表人

注册资产评估师

二〇一六年九月二十二日

**浙江万里扬股份有限公司拟转让其持有的欧润尼农业
科技有限公司 67%股权价值评估项目
资产评估报告书附件**

- 附件一 资产评估明细表
- 附件二 实物现场勘察照片
- 附件三 资产评估业务约定书
- 附件四 评估基准日未经审计被评估单位财务报表
- 附件五 被评估单位企业法人营业执照、产权证书复印件
- 附件六 委托方（被评估单位）承诺函
- 附件七 签字注册资产评估师资格证书复印件
- 附件八 资产评估机构资格证书复印件
- 附件九 资产评估机构企业法人营业执照复印件