

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

吉峰三农科技服务股份有限公司股权转让涉及的  
成都铁马工程机械有限公司股东全部权益价值项目

## 资产评估报告

大学评估评报字[2021]950010号

第一册（共一册）



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二一年五月二十八日

# 吉峰三农科技服务股份有限公司股权转让涉及的 成都铁马工程机械有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

## 目录

声明 .....	1
摘要 .....	2
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、价值类型及其定义 .....	8
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 .....	12
九、评估假设 .....	13
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	14
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	16
十三、资产评估报告日 .....	17
附件 .....	19
附件一 资产评估汇总表或明细表 .....	20
附件二 其他与评估有关的文件 .....	21

## 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该正确理解评估结论，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、本资产评估机构及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（或者产权持有单位）申报并经其采用签名、盖章或者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、完整性、合法性负责。

八、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定条件的影响或限制，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。

# 吉峰三农科技服务股份有限公司股权转让涉及的 成都铁马工程机械有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

## 摘要

大学评估评报字[2021]950010号

### 重要提示

以下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。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受吉峰三农科技服务股份有限公司的委托，对成都铁马工程机械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。现将资产评估报告内容摘要如下：

**评估目的：**吉峰三农科技服务股份有限公司拟转让其持有的成都铁马工程机械有限公司100%的股权，因此需要聘请资产评估机构对其持有的股权进行评估。

**评估对象：**成都铁马工程机械有限公司的股东全部权益价值。

**评估范围：**成都铁马工程机械有限公司于评估基准日时的全部资产及负债。

**评估基准日：**2020年12月31日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**资产基础法。

**评估结论：**在公开市场和持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，采用资产基础法，纳入本次评估范围的成都铁马工程机械有限公司的股东全部权益的评估值为人民币人民币壹仟柒佰柒拾壹万肆仟柒佰玖拾伍元零角玖分（RMB¥17,714,795.09）。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断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。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未

征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本资产评估报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2020年12月31日至2021年12月30日。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2021年5月28日。

# 吉峰三农科技服务股份有限公司股权转让涉及的 成都铁马工程机械有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

## 正文

大学评估评报字[2021]950010号

### 吉峰三农科技服务股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对吉峰三农科技服务股份有限公司拟实施的股权转让行为涉及的成都铁马工程机械有限公司股东全部权益在2020年12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、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

##### (一) 委托人概况

公司名称：吉峰三农科技服务股份有限公司（原名：吉峰农机连锁股份有限公司）

统一社会信用代码：915100002018692710

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：成都市郫县成都现代工业港北部园区港通北二路 219 号

法定代表人：王新明

注册资本：叁亿捌仟零贰拾肆万零叁佰捌拾元整

成立日期：1994 年 12 月 08 日

营业期限：1994 年 12 月 08 日至长期

经营范围：一般经营项目（以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）：农业技术推广服务；批发、零售农业机械，机械设备，汽车零配件，摩托车及配件，建筑材料（不含危险化学品），化工材料（不含危险品），交电，日用百货，农副产品（不含棉花、蚕茧、烟叶、粮油），金属材料

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

厦门市湖里区高林中路 523 号 7 层

电话：0592-5804752

(不含稀贵金属), 通信设备(不含无线通信), 办公用品, 计算机; 销售汽车(不含九座以下乘用车); 制造小型农业机械, 通用机械零部件; 进出口业; 仓储业; 装卸搬运; 货物运输代理; 废旧物资回收; 商务服务业; 物业管理; 自有房地产经营活动。(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) 被评估单位概况

### 1、企业简介

名称: 成都铁马工程机械有限公司

统一社会信用代码: 91510121672168180K

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所: 成都市金堂县工业园区(迎宾大道)

法定代表人: 杨志强

注册资本: (人民币) 壹仟万元

成立日期: 2008年3月11日

营业期限: 2008年3月11日至长期

经营范围: 销售: 工程机械及配件、农业机械及配件、机电设备及器材、工程车辆、建筑机械; 工程机械租赁及维修。

### 2、历史沿革

成都铁马工程机械有限公司系刘刚与刘毅共同出资组建的有限责任公司, 于2008年3月11日成立, 注册资本100万元, 其中: 刘刚出资90万元, 占注册资本的90%; 刘毅出资10万元, 占注册资本的10%。

2009年5月25日, 公司注册资本增加至1,000.00万元, 同时增加刘斌、刘勤两个股东。新增注册资本后, 各股东的出资额分别为: 刘刚出资730万元, 占注册资本的73%; 刘毅、刘斌、刘勤各出资90万元, 分别占注册资本的9%。

2014年11月, 公司全体股东将全部股权转让给四川吉峰长城工程机械有限公司, 四川吉峰长城工程机械有限公司持股比例为100%。

2016年9月12日, 四川吉峰长城工程机械有限公司将股权转让给四川吉峰农机维修服务有限公司(持股比例为5%)和四川吉峰农机水利水电工程建设有限责任公司(持股比例为95%), 转让后, 四川吉峰农机维修服务有限公司持股比例为5%, 四川吉峰农机水利水电工程建设有限责任公司持股比例为

95%。

2019年12月04日，公司全体股东将全部股权转让给四川吉峰农机连锁有限公司。同时企业类型变更为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）。

截至本次评估基准日2020年12月31日止，成都铁马工程机械有限公司股东构成及股权比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	四川吉峰农机连锁有限公司	1,000.00	100
	合计	1,000.00	100.00

### 3、公司经营管理结构

成都铁马工程机械有限公司的基本组织架构：股东会是公司的权力机构，依法行使公司经营方针、投资、利润分配等重大事项决议权。公司设执行董事一名，执行董事为公司法定代表人，执行股东的决定，制定实施细则，拟定公司的经营计划和投资方案等；经理层负责主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决定的公司年度经营计划和投资方案。

公司设总经理、业务部、财务部等具体办理机构，分别负责处理公司在开展生产经营活动中的各项日常具体事务。

### 4、近三年资产、财务及经营状况

（1）公司近3年及基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及经营业绩

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
总资产	884.98	789.08	732.65
固定资产净额	560.94	520.51	480.09
总负债	686.04	599.02	552.00
净资产	198.94	190.06	180.65
项目	2018年度	2019年度	2020年度
主营业务收入	74.20	81.36	80.53
营业利润	-16.14	-8.88	-9.41
利润总额	-16.49	-8.88	-9.41
净利润	-16.49	-8.88	-9.41
审计机构	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

公司持续亏损的主要原因是：近年来公司基本没有开展主营业务，主要依靠出租房产维持经营。



5、委托人和被评估单位（或者产权持有单位）之间的关系（如产权关系、交易关系）

本次评估的委托人为吉峰三农科技服务股份有限公司，被评估单位为成都铁马工程机械有限公司，被评估单位的母公司四川吉峰农机连锁有限公司是委托人的子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告使用人包括委托人、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。资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

本评估结论仅供委托人股权转让这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用本报告评估结论，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

## 三、评估对象和评估范围

（一）根据吉峰三农科技服务股份有限公司的委托，本次评估对象为吉峰三农科技服务股份有限公司股权转让涉及的成都铁马工程机械有限公司的股东全部权益价值。

（二）本次评估范围为成都铁马工程机械有限公司评估基准日时的全部资产及负债。评估范围具体包括：

1、成都铁马工程机械有限公司于2020年12月31日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	170,794.23
2	非流动资产	7,155,668.65
3	其中：固定资产	4,800,879.85
4	无形资产	2,354,788.80
5	资产总计	7,326,462.88
6	流动负债	5,519,991.14
7	负债合计	5,519,991.14

项目		账面价值
8	净资产（所有者权益）	1,806,471.74

## 2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据成都铁马工程机械有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

(三)上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的股权转让行为涉及的评估对象和范围一致

(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）

本次评估利用了委托人提供的成都铁马工程机械有限公司基准日审计报告作为评估依据，该审计报告由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为“XYZH/2021CDAA10182”，出具日期为2021年4月25日，报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的成都铁马工程机械有限公司基准日资产总额为7,326,462.88元，负债总额为5,519,991.14元，所有者权益为1,806,471.74元。2020年度营业总收入为805,332.75元，利润总额为-94,136.23元，净利润为-94,136.23元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

## 四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：（一）评估目的：本次评估的目的为仅供委托人股权转让这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，市场价值能为经济行为各方所接受；（二）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（三）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（四）价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2020年12月31日。

本项目资产评估的基准日是委托方确定的，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及负债的整体情况。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议，2016年12月1日起施行)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修改，2018年10月26日起施行)；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改，2020年1月1日起施行)；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改，2020年1月1日起施行)；
- 5、《中华人民共和国证券法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订，2020年3月1日起施行)；
- 6、《中华人民共和国民法典》(第十三届全国人民代表大会第三次会议，2021年1月1日起施行)；
- 7、《中华人民共和国公司登记管理条例》(国务院令第666号修改，2016年2月6日起施行)；
- 8、《公司注册资本登记管理规定》(国家工商行政管理总局令第64号，2014年3月1日发布)；

### （二）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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
  - 6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
  - 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
  - 8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
  - 9、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
  - 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
  - 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38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）；
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

### （三）资产权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、土地使用权出让金专用收据；
- 3、其他权属证明文件。

### （五）取价依据

- 1、成都铁马工程机械有限公司2018年、2019年及评估基准日会计报表及审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 3、本资产评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 5、wind资讯金融终端；
- 6、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；
- 7、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格

[2002]1153 号);

8、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号);

9、《基本建设财务规则》(财建[2016]504 号);

10、贷款市场报价利率(由中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2020 年 12 月 21 日公布的 LPR 数据);

11、《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);

12、《金堂县城区土地定级与基准地价更新技术报告》(2019 年 10 月编制)。

(六)其他参考资料

1、《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);

2、《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第 3 版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社);

3、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

4、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

5、工程建设有关技术资料及地质勘查资料;

6、资产评估专业人员现场勘查、记录等;

7、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定, 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、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性, 选择评估方法。

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。采用收益法评估企业价值必须具备三个前提:

1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;

2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量;

3、企业预期获利年限可以预测。

成都铁马工程机械有限公司经营近年来处于亏损状态, 企业的未来预期收益和风险无法合理的确定, 因此, 不选用收益法评估。

企业价值评估中的市场法, 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，确定评估对象价值的评估方法。选用市场法对企业价值进行评估的重要前提，是市场上具有一定数量的具有可比性的交易案例。截止本评估基准日，我们无法获得一定数量的具有可比性的交易案例，因此，不选用市场法进行评估。

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。被评估单位成都铁马工程机械有限公司具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营资产、管理完善，会计报表经过审计机构审核并出具无保留意见报告，被评估单位可以对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债。因此，本次评估可以选用资产基础法进行评估。综上，本次选择采用资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

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，合理评估企业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。具体模型如下：

股东全部权益价值=全部资产评估值-全部负债评估值

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2021年5月开始进行前期工作，2021年5月18日进驻现场，最终于2021年5月28日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

（二）资产核实阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

（三）评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

（四）评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，向委托人提交正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案。

## 九、评估假设

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 2、公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设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资产评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

## 十、评估结论

列入本次评估范围的成都铁马工程机械有限公司的账面价值为资产

7,326,462.88元、负债5,519,991.14元、净资产1,806,471.74元。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和资产评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对成都铁马工程机械有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

经评估，截止于评估基准日2020年12月31日，在公开市场和持续使用前提下，在被评估单位持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经实施本报告所述之评估程序和方法，纳入本次评估范围的成都铁马工程机械有限公司的总资产评估值为人民币贰仟叁佰贰拾叁万肆仟柒佰捌拾陆元贰角叁分（RMB¥23,234,786.23），总负债评估值为人民币伍佰伍拾壹万玖仟玖佰玖拾壹元壹角肆分（RMB¥5,519,991.14），净资产评估值为人民币壹仟柒佰柒拾壹万肆仟柒佰玖拾伍元零角玖分（RMB¥17,714,795.09）。具体如下表所示：

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%
1 流动资产	17.08	17.08	-	-
2 非流动资产	715.57	2,306.40	1,590.83	222.32
3 其中：固定资产	480.09	1,726.90	1,246.81	259.70
4 无形资产	235.48	579.50	344.02	146.09
5 资产总计	732.65	2,323.48	1,590.83	217.14
6 流动负债	552.00	552.00	-	-
7 负债合计	552.00	552.00	-	-
8 净资产（所有者权益）	180.65	1,771.48	1,590.83	880.63

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响，并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

（一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形  
无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况



无。

### **(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素**

根据委托方提供的资料，在评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物和土地使用权已设定抵押权，抵押权人为中国光大银行股份有限公司成都蜀汉路支行。

### **(四) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况**

1、评估过程中，资产评估专业人员观察所评估建（构）筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建（构）筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

2、由于不动产权证已抵押的原因，资产评估专业人员仅取得了不动产权证的复印件，没有核对原件。

### **(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况**

我们利用了信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“XYZH/2021CDAA10182”《审计报告》（审计意见类型：标准无保留意见），以证实委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

### **(六) 重大期后事项**

1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

2、在评估基准日以后的报告有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

### **(七) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的**

## 瑕疵情形

无。

### (八) 其他需要说明的问题

1、受吉峰三农科技服务股份有限公司的委托，本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。我们没有对被评估单位除评估申报表列示的资产负债以外是否还拥有其他资产、负债、或有项目等进行调查和考虑。

2、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3、本资产评估报告评估结论是对 2020 年 12 月 31 日这一基准日所评估股权价值的客观公允反映，本资产评估机构对这一基准日以后该股权价值发生的重大变化不负任何责任。

4、本资产评估报告含有若干附件，附件是本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

**本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、资产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

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

#### 2、资产评估报告的用途

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

#### 3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起计算，至 2021 年 12 月 30 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超

过一年,但被评估资产的价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

#### 4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 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。

(2) 未征得本资产评估机构同意,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、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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,本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(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该正确理解评估结论,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) 本次评估结论是反映评估对象在本资产评估报告所列示的评估假设条件下,为本次评估目的,根据公开市场的原则提出的公允估值意见,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价值的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时,评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(六) 本资产评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2021 年 5 月 28 日。

谨此报告!

(以下无正文,为签字盖章页)

（本页无正文，为“大学评估评报字[2021]950010号”《资产评估报告》签字盖章页）

本资产评估报告文号为“大学评估评报字[2021]950010号”，评估对象吉峰三农科技服务股份有限公司股权转让涉及的成都铁马工程机械有限公司股东全部权益的评估值为人民币人民币壹仟柒佰柒拾壹万肆仟柒佰玖拾伍元零角玖分（RMB¥17,714,795.09）。

## 厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

**资产评估师：**

**资产评估师：**

吉峰三农科技服务股份有限公司股权转让涉及的  
成都铁马工程机械有限公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

附件

## 附件一、资产评估汇总表或明细表

## 附件二、其他与评估有关的文件

- (一)被评估单位审计报告（复印件）；
- (二)委托人与被评估单位营业执照（复印件）；
- (三)评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (四)委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- (五)资产评估机构备案文件（复印件）；
- (六)资产评估机构营业执照副本（复印件）；
- (七)负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）。