

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新洋丰农业科技股份有限公司拟转让
新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司股权所涉及
新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

卓信大华评报字(2023)第 8428 号

(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二三年四月十四日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111030005202300331
合同编号:	2023-HT0147、0148、0149、0150、0151
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	卓信大华评报字(2023)第8428号
报告名称:	新洋丰农业科技股份有限公司拟转让新洋丰沛瑞(北京)生态农业科技有限公司股权所涉及新洋丰沛瑞(北京)生态农业科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	8,434,870.28元
评估机构名称:	北京卓信大华资产评估有限公司
签名人员:	许贤龙 (资产评估师) 会员编号: 11170038 赵新明 (资产评估师) 会员编号: 14050037
	
(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: 2023年04月17日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	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，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。

本资产评估机构及资产评估师提示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对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及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、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。

五、本资产评估机构及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。

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。

新洋丰农业科技股份有限公司拟转让 新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司股权所涉及 新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受新洋丰农业科技股份有限公司的委托，对新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：根据《新洋丰农业科技股份有限公司拟转让新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司股权事宜意向》，新洋丰农业科技股份有限公司拟转让新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司股权。本次评估目的是对新洋丰农业科技股份有限公司拟转让股权之经济行为所涉及新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司的股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司的股东全部权益价值；评估范围为新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计 942.64 万元，其中，流动资产 922.15 万元，非流动资产 20.49 万元；账面负债总计 110.08 万元，全部为流动负债；账面净资产 832.56 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

评估方法：收益法、资产基础法。

评估结论：通过资产基础法评估，新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司账面资产总计 942.64 万元，评估价值 953.56 万元，评估增值 10.92 万元，增值率 1.16%；账面负债总计 110.08 万元，评估价值 110.08 万元，无增减值变化；账面净

资产832.56万元，评估价值843.48万元，评估增值10.92万元，增值率1.31%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

**新洋丰农业科技股份有限公司拟转让
新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司股权所涉及
新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告正文**

卓信大华评报字(2023)第 8428 号

新洋丰农业科技股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新洋丰农业科技股份有限公司拟实施转让股权行为涉及新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司的股东全部权益在 2022 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为新洋丰农业科技股份有限公司，被评估单位为新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人

企业名称：新洋丰农业科技股份有限公司

法定住所：湖北省荆门市月亮湖北路附 7 号

法定代表人：杨才学

注册资本：130452.929 万人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：许可项目：危险化学品生产；肥料生产；道路货物运输（不含危

险货物)；道路危险货物运输；包装装潢印刷品印刷；文件、资料等其他印刷品印刷；餐饮服务；住宿服务；水路普通货物运输（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：肥料销售；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；土壤污染治理与修复服务；农业面源和重金属污染防治技术服务；塑料制品制造；塑料制品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；货物进出口；技术进出口；贸易经纪；以自有资金从事投资活动；化肥销售；会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；再生资源加工；再生资源销售；固体废物治理；石灰和石膏制造；石灰和石膏销售；轻质建筑材料制造；轻质建筑材料销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（二）被评估单位

1、基本情况

企业名称：新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司（简称“新洋丰沛瑞”）

法定住所：北京市丰台区南四环西路 188 号十六区 17 号楼 2 层 202 室

法定代表人：黄滨

注册资本：10,000.00 万元

企业性质：其他有限责任公司

新洋丰沛瑞系 2017 年 10 月 11 日经北京市丰台区市场监督管理局批准成立，统一社会信用代码：91110106MA01832A4M，初始注册资本为 10,000.00 万元人民币，由 3 位股东发起；具体如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资金额	出资比例	出资期限	出资方式
1	新洋丰农业科技股份有限公司	6,000.00	60%	2037-12-31	货币

	司				
2	湖北新洋丰现代农业发展有限公司	2,000.00	20%	2037-12-31	货币
3	方浩	2,000.00	20%	2037-12-31	货币
	合计	10,000.00	100%		

公司成立后各股东实缴出资情况如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	实缴出资金额	出资比例	出资日期
1	新洋丰农业科技股份有限公司	600.00	63.16%	2017-11
2	湖北新洋丰现代农业发展有限公司	200.00	21.05%	2020-1
3	方浩	150.00	15.79%	2017-11
	合计	950.00	100.00%	

股权变更情况：2020年1月10日，股东方浩将期持有的出资2000万元转让给湖北新洋丰现代农业发展有限公司，转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资金额	出资比例	出资期限	出资方式
1	新洋丰农业科技股份有限公司	6,000.00	60%	2037-12-31	货币
2	湖北新洋丰现代农业发展有限公司	4,000.00	40%	2037-12-31	货币
	合计	10,000.00	100%		

转让后实缴出资各股东股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资日期
1	新洋丰农业科技股份有限公司	600.00	63.16%	2017-11-9
2	湖北新洋丰现代农业发展有限公司	350.00	36.84%	2020-1-10
	合计	950.00	100.00%	

截至评估基准日，上述股权结构无变动。

2、经营管理情况

经营范围：销售食品；销售农作物种子；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广；销售新鲜水果、新鲜蔬菜、机械设备、化肥、化工产品（不含危险化学品）、农药；机械设备租赁；货物进出口；技术进出口；代理进出口。

（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、销售农作物种子以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

新洋丰沛瑞目前主要从事苹果、蓝莓、脐橙等水果的批发销售业务。

3、公司近年财务状况

被评估单位近年报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	787.93	776.18	922.15
非流动资产	38.85	30.09	20.49
资产总计	826.78	806.27	942.64
流动负债	176.69	130.74	110.08
非流动负债	-	-	-
负债总计	176.69	130.74	110.08
净资产	650.09	675.53	832.56
项目	2020年度	2021年度	2022年度
营业收入	2,187.93	4,502.10	3,871.19
利润总额	-129.51	33.92	166.41
净利润	-129.51	25.44	157.03

“新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司”在本次评估基准日的财务报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“XYZH/2023BJAA12B0129”无保留意见审计报告。

4、委托人和被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的股东，被评估单位与委托人存在关联关系。

二、评估目的

根据《新洋丰农业科技股份有限公司拟转让新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司股权事宜意向》，新洋丰农业科技股份有限公司拟转让新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司的股权。因此需要对新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司的股东全部权益在评估基准日 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及“新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司”的股东全部权益价值。

本次评估范围为新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司经审计后的全部资产和负债。具体内容以新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司提供的资产评估申报表为准，评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
流动资产合计	922.15	流动负债合计	110.08
货币资金	23.38	应付账款	33.43
应收账款	61.46	合同负债	16.20
预付账款	50.04	应付职工薪酬	40.13
其他应收款	725.38	应交税费	2.23
存货	60.10	其他应付款	16.64
其他流动资产	1.79	其他流动负债	1.46
非流动资产合计	20.49	非流动负债合计	-
固定资产	0.09	长期借款	-
在建工程	-	租赁负债	-
生产性生物资产	-	长期应付款	-
使用权资产	-	长期应付职工薪酬	-
长期待摊费用	-	其他非流动负债	-

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
递延所得税资产	20.40	负债合计	110.08
其他非流动资产	-	所有者权益合计	832.56
资产总计	942.64	负债及所有者权益合计	942.64

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

“新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司”在本次评估基准日的财务报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“XYZH/2023BJAA12B0129”无保留意见审计报告。

企业申报的表外资产的类型、数量：无

本次评估被评估单位除申报上述表外无形资产之外，未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，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 2022 年 12 月 31 日，由委托人根据经济行为、会计期末、利率变化等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

1、《新洋丰农业科技股份有限公司拟转让新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司股权事宜意向》；

（二）主要法律、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日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

3、《中华人民共和国企业所得税法》（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第二次修订）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日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，自2020年3月1日起施行）；

6、财政部令第97号《资产评估行业财政监督管理办法》；

7、财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》、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》；

8、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；

9、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2019】35号《资产评估执业准则-资产评估方法》；
- 4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则-资产评估报告》；
- 5、中评协【2018】36号《资产评估执业准则-资产评估程序》；
- 6、中评协【2018】37号《资产评估执业准则-资产评估档案》；
- 7、中评协【2018】38号《资产评估执业准则-企业价值》；
- 8、中评协【2017】33号《资产评估执业准则-资产评估委托合同》；
- 9、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 10、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

- 1、被评估单位提供的权属证明文件（合同、发票等）。

（五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、“新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司”提供的企业未来发展规划及盈利预测；
- 3、全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 4、WIND资讯资料；
- 5、财政部令【2016】第81号《基本建设财务规则》；
- 6、财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 7、财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 8、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；

- 9、企业提供的目前及未来预计市场销售价格；
- 10、部分产品购销合同；
- 11、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、与本次评估相关的审计报告；
- 4、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

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。

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。

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。

（二）评估方法适用性分析

资产评估专业人员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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。本次根据评估对象的特点，通过对收集到的资料分析，对新洋丰沛瑞选择收益法和市场法进行评估，理由如下：

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，新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司主要经营水果的批发销售，目前企业有经营业务，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件，因此本项目适宜采用收益法评估。

新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司主要从事水果的批发销售业务，属于水果贸易企业，目前在国内 A 股市场上从事水果贸易的批发销售企业很少，难以在证券市场中选出与被评估企业可比较的可比上市公司，因此不具备采用市场法的前提条件，因此，本项目不适宜采用市场法。

资产基础法是以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，由于新洋丰沛瑞属于水果贸易企业，资产较为简单，可以从重置成本角度来反映企业价值，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

鉴于以上分析，本次评估采用收益法和资产基础法对新洋丰沛瑞进行整体评估，并根据分析确定最终评估结果。

（三）收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，以确定评估价值的一种评估技术思路。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I: 评估对象的长期股权投资价值;

C: 评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值;

经营性资产价值的计算模型:

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

式中:

R_i: 评估对象未来第 i 年的现金流量;

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

(四) 收益法评定过程

1、收益年限的确定

收益期, 根据被评估单位章程、营业执照等文件规定, 确定经营期限为长期; 本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营, 因此确定收益期为无限期。

预测期, 根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料, 采用两阶段模型, 即评估基准日后数年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本、费用、利润等进行合理预测, 假设永续经营期与明确预测期最后一年持平。

2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则, 采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率)-资本性支出
-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用
-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整。

3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$$R(WACC) = Re \times We + Rd \times (1-T) \times Wd$$

式中：

Re：权益资本成本

Rd：债务资本成本

We：权益资本结构比例

Wd：付息债务资本结构比例

T：适用所得税税率

上述资本结构（Wd/We）数据，评估人员在分析被评估企业与可比公司在融资能力、融资成本等方面差异的基础上，结合被评估企业未来年度的融资情况，采用被评估单位本身的资本结构做为目标资本结构。

其中，权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算

计算公式如下：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + Rc$$

Rf：无风险收益率，通过查询 WIND 金融终端，选取距评估基准日剩余到期年限为 10 年以上的国债平均到期收益率做为无风险收益率；

MRP（Rm-Rf）：市场平均风险溢价，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，选取平均收益率的几何平均值、扣除无风险收益率确定；

Rm：市场预期收益率，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，按收益率的几何平均值确定；

β ：预期市场风险系数，通过查询 WIND 金融终端，在综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面可比性的基础上，选取恰当可比上市公司的适当年期贝塔数据；

Rc：企业特定风险调整系数，综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、

业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素经综合分析确定：

4、非经营性资产（负债）、溢余资产评估价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产（负债）；溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估主要采用成本法确定。

5、长期股权投资评估价值的确定

被评估单位评估基准日无长期股权投资。

6、付息负债评估价值的确定

被评估单位评估基准日无付息负债。

7、股权评估价值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值
+长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

(五) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。

资产基础法评估价值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(六) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、交易性金融资产。

（1）货币资金

全部为银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

（2）应收账款

包括：应收账款、预付账款、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估价值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

（3）存货

包括：原材料、库存商品。

本次评估分别按存货类别、经营模式、核算方法、勘查结果采用具体评估方法。均以不含税价确定评估价值。数量以评估基准日实际数量为准。

A、原材料

对于近期购入，周转较快，未产生毁损、积压现象，账面单价接近基准日市场价格的，以核实后的账面单价，乘以实际数量，确定评估价值。

对于购入时间较长的，存放在客户处且回收无可变现价值的，按照零元评估。

B、库存商品

对于库存商品以不含税的合理市场销售价，扣除相关营业税费和合理的经营性净利润，乘以实际数量，确定评估价值。

评估单价=不含税售价×(1-营业费用率-税金及附加率-经营利润所得税率-经营净利润扣除率)

对于畅销产品和以销定产的产品，不考虑经营净利润扣除率；

对于正常销售的产品，适当考虑部分经营净利润扣除率；

对于勉强销售的产品，扣除全部经营净利润；

上述相关数据依据企业近期及评估基准日的企业财务会计报表数据、行业评价指标参数确定。

（4）其他流动资产

为待抵扣的增值税进项税额和预交的所得税，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

包括：固定资产、递延所得税资产。

固定资产为电子设备，电子设备为办公用电脑及办公桌椅，对目前市场已经不再出售同类型的电子、其他设备，直接以同类型设备的市场不含税二手价确定评估价值。

递延所得税资产为计提的信用减值准备、历史年度亏损等形成的可抵扣暂时性差异，确认在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。本次按照账面价值确认。

3、负债

为流动负债。具体包括：应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

（七）评估结论的确定

在综合考虑以上两种评估方法，并通过对二种评估方法对应的评估结果的合理性及所使用数据的质量和数量进行比较分析，选取其中一个比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法对应的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一)委托人为实现股权转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对被评估单位股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

(二)按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

(三)按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

(四)评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

(一)一般假设

1、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。

2、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。

3、企业持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(二)特殊假设

1、假设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、假设和被评估单位相关的利率、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。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

9、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

10、 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

11、 假设被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

12、 评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满后可以获得更新或换发。

十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施转让股权之目的所涉及新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司的股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司账面资产总计 942.64 万元，评估价值 953.56 万元，评估增值 10.92 万元，增值率 1.16%；账面负债总计 110.08 万元，评估价值 110.08 万元，无增减值变化；账面净资产 832.56 万元，评估价值 843.48 万元，评估增值 10.92 万元，增值率 1.31%。

资产评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	922.15	932.86	10.71	1.16
非流动资产	20.49	20.70	0.21	1.04
其中：固定资产	0.09	0.30	0.21	248.77
递延所得税资产	20.40	20.40	-	-

资产总计	942.64	953.56	10.92	1.16
流动负债	110.08	110.08	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	110.08	110.08	-	-
净资产	832.56	843.48	10.92	1.31

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司在评估基准日的股东全部权益账面价值 832.56 万元，评估价值 837.53 万元，评估增值 4.97 万元，增值率 0.60%。

（三）评估结果的分析选取

“新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司”的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用收益法评估结果 837.53 万元，采用资产基础法评估结果 843.48 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 5.95 万元，差异率为 0.7%。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估单位股权的评估价值，涵盖了诸如客户资源、商誉、人力资源、业务能力等无形资产的价值。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，水果行业由于受气候、品种、农业种植量和市场供求关系影响较大，企业盈亏变化比较大，水果经营不稳定，未来收益存在不确定性。资产基础法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

综上，本次评估新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司股东全部权益价值为 843.48 万元。



本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

（一）利用或引用外部报告情况

“新洋丰沛瑞（北京）生态农业科技有限公司”在本次评估基准日的财务报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“XYZH/2023BJAA12B0129”无保留意见审计报告。

（二）本次评估对象为企业股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。

（三）对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（四）本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

（五） 本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

（六） 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

（一） 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

（二） 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

（三） 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对评估对象可实现价格的保证。

（四） 资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

（五） 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，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。

（六）资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、 评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 4 月 14 日。

资产评估师： (许贤龙) 

资产评估师： (赵新明) 

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二三年四月十四日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件三、被评估单位专项审计报告；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司变更备案公告复印件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格证书复印件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、北京卓信大华资产评估有限公司评估师资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同；