

甘肃省定西市中级人民法院拟审理案件委估甘肃圣大方舟
马铃薯变性淀粉有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告书

甘中勤评字[2019]第012号

甘肃中勤资产评估有限公司

2019年1月

目 录

资产评估报告书摘要.....1-2

资产评估报告书正文.....3-17

一、	绪言	.....	3
二、	委托方、产权持有单位和 其他评估报告使用者概况	.....	3
三、	评估目的	.....	7
四、	评估对象和评估范围	.....	7
五、	价值类型及其定义	.....	7
六、	评估基准日	.....	7
七、	评估依据	.....	7
八、	评估方法	.....	9
九、	评估程序实施过程和情况	.....	17
十、	评估假设	.....	18
十一、	评估结论	.....	19
十二、	特别事项说明	.....	20
十三、	评估报告使用限制说明	.....	21
十四、	评估报告日	.....	22

声 明

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

3、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。

4、我们具备评估业务所需要的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中无利用其他评估报告的情形。

5、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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法律权属资料进行了查验，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

6、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象及其所涉及资产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，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。

7、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，是资产评估师的责任；评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；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人的责任。

8、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

9、我们对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及所披露的评估结论仅限于评估报告中载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与资产评估师及评估机构无关。

甘肃省定西市中级人民法院拟审理案件委估甘肃圣大方舟 马铃薯变性淀粉有限公司股东全部权益价值 资产评估报告书摘要

甘中勤评字[2019]第 012 号

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告书正文。

因甘肃省定西市中级人民法院拟审理案件的需要，甘肃中勤资产评估有限公司接受委托，对甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司涉及的股东全部权益价值进行了评定估算，以对企业全部股权价值在评估基准日 2018 年 12 月 31 日特定目的下的“市场价值”发表本公司的专业意见。

一、评估目的：对该经济行为涉及的甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司股东全部权益价值进行评估，以确定其全部资产和负债在评估基准日的市场价值，为实现本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司整体资产。评估范围为甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司截止 2018 年 12 月 31 日全部资产及负债。

三、价值类型及其定义：根据本次评估目的，此次资产评估的价值类型为“市场价值”。

四、评估基准日：2018 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本次评估分别采用资产基础法和收益法。

六、评估结论：经资产基础法评估，甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司于评估基准日 2018 年 12 月 31 日，在市场条件下，总资产评估值 432,414,306.28 元，总负债评估值 300,000,000.00 元，净资产评估值 132,414,306.28 元，股东全部权益价值为人民币 132,414,306.28 元，实收资本为 105,550,000.00 元，每股价值为 1.2545 元，其中股东田映良持有甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司总实收资本 32.61%，股权价值为 43,180,305.28

元。

七、评估报告使用限制说明：

1、本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的和用途，资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

2、本评估报告只能由评估报告中载明的评估报告使用者使用。

3、本评估报告仅供委托方为本次评估目的使用和送交财政管理部门审查使用。本评估报告未征得出具评估报告的评估机构同意，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方另有约定的除外。

4、本资产评估报告的使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起计算，至 2019 年 12 月 29 日前有效。超过有效期，需聘请评估机构对委估资产重新评估。

八、评估报告日：2019 年 1 月 10 日。

甘肃省定西市中级人民法院拟审理案件委估甘肃圣大方舟 马铃薯变性淀粉有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告书正文

甘中勤评字[2019]第012号

一、绪言

因甘肃省定西市中级人民法院审理案件的需要，甘肃中勤资产评估有限公司接受甘肃省定西市中级人民法院的委托，遵循国家有关法律、法规的规定和资产评估准则的要求，恪守独立、客观和公正的原则，履行了必要的评估程序，包括明确评估业务基本事项、签订业务约定书、编制评估计划、现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等步骤，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司股东全部权益价值进行了评定估算，以对其全部资产和负债价值在评估基准日2018年12月31日特定目的下的“市场价值”发表本公司的专业意见。现谨将该专业意见报告如下：

二、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

(一) 委托方：甘肃省定西市中级人民法院

名称：甘肃省定西市中级人民法院

(二) 被评估单位概况

被评估单位：甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司

统一社会信用代码：91621102665426065W

名称：甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：甘肃省定西市安定区岷口镇

法定代表人：田映良

注册资本：10,555.00万元

成立日期：2007年11月01日

经营范围：淀粉、高级生粉、食用变性淀粉（醋酸酯淀粉、乙酰化二淀粉磷酸酯、乙酰化双淀粉己二酸酯、羟丙基淀粉、羟丙基二淀粉磷酸酯、氧化羟丙基淀粉、辛烯基琥珀酸淀粉钠、磷酸酯双淀粉、氧化淀粉、磷酸化二淀粉磷酸酯、羧甲基淀粉钠、淀粉

碟酸酯钠、酸处理淀粉)生产(凭许可证有效期经营)、销售及其衍生制品科研开发(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)***。

截止评估基准日根据甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司提供的章程,现将股权结构做如下介绍:

序号	股东名称	资式方式	认缴出资额 (万元)	股权比例 (%)
1	田映良	货币	3,442.00	32.61
2	西藏大成宏业投资有限公司	货币	900	8.53
3	甘肃生物产业创业投资基金有限公司	货币	849	8.04
4	杭州美华汇金创先股权投资合伙企业(有限合伙)	货币	502.08	4.76
5	李冬梅	货币	423	4.01
6	贺茜	货币	300	2.84
7	北京龙马德瑞投资合伙企业(有限合伙)	货币	300	2.84
8	白华英	货币	260	2.46
9	丁宁	货币	231.92	2.20
10	杭州美华汇金投资集团有限公司	货币	230	2.18
11	深圳市盛邦惠民投资管理有限公司	货币	200	1.89
12	王艇弘	货币	200	1.89
13	陈翔	货币	200	1.89
14	甘肃圣杰投资有限公司	货币	200	1.89
15	杨育	货币	180	1.71
16	孙杰	货币	160	1.52
17	杨建林	货币	150	1.42
18	曹武年	货币	124	1.17
19	郑邦杰	货币	100	0.95
20	杨白馨	货币	100	0.95
21	华建新	货币	100	0.95
22	彭战果	货币	100	0.95
23	马小军	货币	100	0.95
24	北京龙马汇资本投资有限公司	货币	100	0.95
25	石红亮	货币	100	0.95
26	田晋吉	货币	100	0.95
27	杨智淇	货币	100	0.95
28	何易	货币	100	0.95
29	陈启兰	货币	74	0.70
30	史琦云	货币	65	0.62
31	雷红	货币	63	0.60

32	董卫兵	货币	60	0.57
33	晁增昌	货币	53	0.50
34	白佳璐	货币	51	0.48
35	赵文彬	货币	40	0.38
36	马宏昱	货币	35	0.33
37	张莉	货币	35	0.33
38	封战潮	货币	30	0.28
39	王青	货币	30	0.28
40	贾德	货币	30	0.28
41	王小玮	货币	30	0.28
42	金文义	货币	20	0.19
43	王春玲	货币	20	0.19
44	李攀	货币	20	0.19
45	杨彦光	货币	20	0.19
46	李建武	货币	15	0.14
47	孙鹤	货币	10	0.09
48	李玉坤	货币	2	0.02
合计			10,555.00	100

1、甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司全资子公司简介

①名称：甘肃圣邦布兰卡新材料有限公司

统一社会信用代码：91621102571643851R

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：甘肃省定西市安定区岷口镇工业园区

法定代表人：田映良

注册资本：1,000.00万人民币

成立日期：2011年05月20日

营业期限：2011年05月20日至2021年05月19日

登记机关：定西市安定区工商行政管理局

经营范围：工业变性淀粉、改性纤维素、涂料、粘合剂、板材、保水剂、复合变性淀粉乳液、印花糊料、石油钻井助剂、絮凝剂的研发、生产、销售（以上项目涉及行业行政许可的凭许可证经营）

②名称：圣邦布兰卡新材料（上海）有限公司

统一社会信用代码：310118002882983

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市青浦区青赵公路4989号3幢2层E区268室

法定代表人：田映良

注册资本：200.00万人民币

成立日期：2013年08月12日

营业期限：2013年08月12日至2023年08月11日

登记机关：青浦区市场监督管理局

经营范围：新材料专业技术领域内的技术咨询、技术服务，销售建筑装饰材料，化工原料（除危险品、监控、易制毒化学品，民用爆炸物品）、水性涂料。（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）

③名称：甘肃圣大方舟食品科技有限公司

统一社会信用代码：91621102MA73D6376K

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：甘肃省定西市安定区巉口工业园区

法定代表人：田映良

注册资本：1000.00万人民币

成立日期：2015年10月30日

营业期限：2015年10月30日至2025年10月29日

经营范围：淀粉、薯制品、粉制品、调味品、冲调食品、功能食品的研发、生产及销售（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）

2、公司组织机构

甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司设立总经办、安全环保部、市场部、销售部、生产部、质量部、研发中心、财务部等11个职能部门，并设立党总支部、团委、工会、妇联等四个非职能部门，在上海、郑州、北京等设立多个销售办事处。

3、企业执行的主要会计政策

甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司执行《企业会计准则——基本准则》，在此基础上编制财务报表，会计年度自公历1月1日至12月31日，以人民币为记账本位币，采用权责发生制，以历史成本为计价原则。

（三）其他评估报告使用者

本评估报告委托方以外的其他评估报告使用者包括：

- 1、司法机关等部门；
- 2、国有资产监督管理部门；
- 3、在该经济行为中国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

三、评估目的

对该经济行为涉及的甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司股东全部权益价值进行评估，以确定其全部资产和负债在评估基准日的市场价值，为实现本次经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

评估对象为甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司整体资产。

评估范围为甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司申报的截止2018年12月31日全部资产及负债。纳入本报告评估范围的资产与委托评估及经济行为涉及的资产范围一致。具体明细以甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司提供的资产评估申报明细表为准。

五、价值类型及其定义

根据本次评估目的，此次资产评估的价值类型为“市场价值”。

“市场价值”是指自愿买方与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。

六、评估基准日

本次资产评估基准日是2018年12月31日。

由于资产评估是对具体时点的资产提出“市场价值”的专业意见，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映所评估资产的整体情况；同时本评估基准日与评估人员实际评估日期也较为接近，使评估人员能更好的把握委估资产评估基准日的状况，真实反映委估资产评估基准日的现时价值。本次评估的取价标准均为基准日的有效价格或执行的标准。

七、评估依据

本次评估的主要依据有：

（一）经济行为依据

- 1、甘肃省定西市中级人民法院司法委托书《（2018）甘11鉴45号》；
- 2、产权持有者承诺函；

（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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；

4 其它法律法规。

（三）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〔2017〕31号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

13. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》；

14. 财政部令第33号《企业会计准则》；

15. 其它相关行业规范。

（四）产权依据

1. 营业执照、商业登记证、公司章程等；

2. 土地使用权证、合同书及设备发票；

- 3、被评估企业营业执照复印件等；
- 4、委托方提供的司法委托书；
- 5、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 6、重大合同、协议等；
- 7、其他与评估有关的资料。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
- 2.《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
- 3.公司提供的部分合同、协议等；
- 4.公司提供的历史财务数据；
- 5.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

（六）其他参考依据

- 1、评估人员实地勘查、收集、调查所掌握的有关资料；
- 2、其他与评估相关的文件资料等。

八、评估方法

（一）评估方法的选择和确定

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1.企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。

2.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，以确定评估对象价值的评估方法。

3.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，以确定评估对象价值的评估方法。

本次评估主要采用资产基础法和收益法，主要基于以下原因：资产评估师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、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础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。

资产基础法：由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣

减负债评估值，从而得到企业净资产的价值，因此资产基础法对委估企业适用。

收益法：由于委估企业系持续经营的企业，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，以及被评估资产预期获利年限可以预测，故委估企业也具备收益法评估的条件，可以采用收益法评估较为合理。

市场法：市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的），而在当前的中国市场环境下，上述理想的情况和交易数据无法取得。因此大部分的市场法是采用上市公司的数据进行对比评估，并结合“非流动性折扣”得出企业的评估值，但选取的指标与被评估企业之间的差异很大。

故本次针对委估企业的特点和行业的状况以及评估收集的资料质量分析，采用资产基础法和收益法评估。

（二）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

（1）货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

（2）应收款项

对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项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值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付帐款

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 固定资产机器设备

1、本次评估范围的设备均为国产设备其重置成本的确定

(1) 通用机器设备重置成本的确定

设备类资产的重置成本，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括运杂费、安装调试费、基础费、工程建设其他费用和资金成本等）综合确定。

通用设备类资产重置成本的基本计算公式为：

重置成本=设备购置费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本 其中设备购置费=设备购置价+运杂费

▲设备购置价（又称设备费）的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价，或参照《2016年机电产品 报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价（含增值税）。

▲运杂费的确定

主要依据：①设备运输距离；②包装箱体积；③重量吨位；④价值；⑤所用交通工具等分别计算取定。

▲安装调试费的确定

根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》、《甘肃省 安装工程费用定额》（2013）及设备采购合同中约定内容综合确定。若 合同价不包含安装、调试费用，根据决算资料统计实际安装调试费用，剔出其中非正常因素造成的不合理费用后，合理确定其费用；合同中若 包含上述费用，则不再重复计算。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。对小型、无须安装 的设备，不考虑安装调试费。

▲基础费的确定

参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指针》、《甘肃省 建设工程工程量清单计价价格则》（2013）、《甘肃省建设工程费用定额》（2013）中有关规定，合理确定其费用；若设备基础费已经含在土建工 程中则在设备评估中不予考虑。

▲其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、环境影响评估费等，参照《甘肃省建设工程费用定额》等有关文件规定，结合所属项目建设的投资规模确定。

工程建设其他费用—费率表

序号	取费项目	取费基础	标准	取费依据
1	建设单位管理	投资额	0.93%	财建[2002]394号
2	工程监理费	投资额	1.92%	国家发展和改革委员会、建设部发改价格[2007]1670号
3	工程勘察设计费	投资额	2.79%	国家物价局建设部2002价字10号
4	招标代理费	投资额	0.15%	按国家计委计价格[2002]1980号
5	环境评价费	投资额	0.13%	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知（计价格[2002]125号）
小计			5.92%	

▲资金成本的确定

对一般设备是按合理建设工期计算其资金成本。资金成本是依据中国人民银行公布的金融机构人民币存、贷利率，根据建设工期不同分别计取合理建设期的贷款利息，并假设建设资金均匀投入，对于价值量较小或安装建设周期较短的资产不计算此项费用。

假设资金投入是在合理的建设期内均匀投入的，则

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

(2)非标设备重置成本的确定

非标类设备大都采用现场制作和安装，或在生产厂家基本成型后，运抵安装现场继续制作和安装。非标设备类资产重置成本的基本计算公式为：

重置成本=非标设备制作费+运输费+设备安装工程费+基础费+其他费用+资金成本

▲非标设备制作费的确定

参考《甘肃省建设工程工程量清单计价价格则》（2013）及配套的建设工程费用定额、《甘肃省概算指标及主材费》（2016）、《甘肃省安装工程消耗量定额》根据设备的重量及安装工程消耗量确定。

也可以按照设备总重量（t），并分别计算出不同材料的重量（t），以吨制造费来估算。

▲非标设备运输费的确定 与通用设备的确定方法一致。

▲非标设备安装工程费的确定 与通用设备的确定方法一致。

▲非标设备基础费的确定 与通用设备的确定方法一致。

▲其他费用的确定 与通用设备的确定方法一致。

▲资金成本的确定 与通用设备的确定方法一致。

2、成新率的确定

机器设备成新率的确定

价值量较大设备或生产线的成新率，分别采用年限法与现场勘察法，测算其年限成新率 N_1 ，和勘察成新率 N_2 ，加权平均求得其成新率 N ，即：

$$N=N_1 \times 40\%+N_2 \times 60\%$$

$$N_1=(\text{经济耐用年限}-\text{已使用年限}) \div \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

勘察成新率。评估人员采用现场技术状态勘察，通过评价打分来获取。

对实际已使用年限超过经济使用年限的价值量较大的设备的成新率，需判断估计其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N ，即：

$$N = [\text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限}+\text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率即可。

3、对以下情况，采用合理方法确定成新率

①在用的超期服役设备，精度能满足工艺要求时，评估中成新率一般不低于为15%；

②如果现场勘察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，取两者中相对合理的一种。

③对于更新换代快或价值量相对较小的设备以及因条件所限无法观察鉴定的设备，在充分了解设备使用情况的前提下，一般采用使用年限法确定成新率。

(5)、无形资产评估

1、土地使用权

按照评估准则的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选择基准地价修正法作为评估方法。

通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法、基准地价修正法等。本次评估根据当地地产市场发育情况并结合委估宗地的具体特点及评估目的，采用基准地价修正法进行评估，主要基于以下考虑：待估宗地所在区域地产市场中，类似用地的土地市场招牌挂案例极少，且委估宗地土地使用权类型为国有划拨，还需计算土地出让金，由于土地出让金无法算出，故不宜选用市场法评估。该宗地为工业用地，其潜在收益包含在企业经营利润中，而在企业经营的收入、成本及利润的核算中不易单独确定土

地产生的利润，故不适宜采用收益法进行评估。委估宗地有较完整的基准地价修正体系，故选择基准地价修正法进行评估。

①成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

②基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，对评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照系数修正表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在估价基准日价格的方法。

采用基准地价修正法的计算公式为：

$$P1=P\times(1\pm K)\times K2\times T\times D\times H\pm L$$

式中：P1—委估宗地修正后地价；

P—委估宗地所在区域同类用途土地的基准地价；

K—委估宗地区域因素和个别因素的总修正系数；

K2—使用年期修正系数；

T—期日修正系数；

D—容积率修正系数；

H—土地权利状况修正系数；

L—土地开发程度修正值。

③市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将委估土地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，调整得出委估土地的评估地价的方法。

2、其他无形资产的评估

其他无形资产主要为自主研发的专利技术。对于自主研发的专利技术，评估人员取得专利权证书，调查专利权年费缴纳情况，了解专利技术对应产品的生产和销售情况，采用收益法通过估算待评估专利在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，得出专利权的评估价值。

具体为：

收入分成法，即首先预测委估专利技术、软件著作权、商标权对应的产品在未来的经济年限内各年的收入；然后再乘以适当的委估专利技术在产品收入中的分成率；再用

适当的资金机会成本（即折现率）对每年的分成收益进行折现，得出的现值之和即为委托评估无形资产的评估现值，其基本计算公式为：

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

其中：P—无形资产（专利技术）评估值

K—收入分成率

R_i—专利技术对应产品每年产生的收入

i—收益期限

r—折现率

（6）、负债

负债包括短期借款、其他应付款。评估人员证据企业提供的各项目评估明细表及相关财务资料，对账面价值进行了核实，以企业实际应承担的负债确定各项负债评估价值。

（三）收益法

1、收益法概述

根据《资产评估准则—企业价值》，现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：被评估单位具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2、评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的财务报表为依据估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算被评估单位的经营性资产的价值，再加上评估基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到被评估单位的价值。

3、评估模型

（1）基本模型

$$E=P+C$$

本次评估的两阶段基本模型为：

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

式中：

E：股东全部权益价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

C：溢余及非经营资产的价值；

R_i、R_{n+1}：评估对象未来第i、n+1年的股权自由现金流量；

r：折现率；

g：稳定增长率；

n：预测期。

(2) 收益指标

本次评估，使用股东自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} - \text{权益增加额} + \text{其他综合收益}$$

根据评估对象的经营历史、被评估单位对未来的盈利预测、未来市场发展等，估算其未来预期的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到股东权益价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r：

$$r = r_f + e \times r_{pm} + \varepsilon$$

(4) 式中：

r_f：无风险报酬率；

r_m：市场期望报酬率；

r_{pm}：市场风险溢价；

β_e：权益资本的预期市场风险系数；

ε ：特有风险调整系数。

九、评估程序实施过程和情况

本次资产评估工作包括以下程序：

（一）明确评估业务基本事项

根据评估机构与委托方达成的意向，经双方洽谈后，承接评估业务。明确以下事项：委托方、被评估单位及其他评估报告使用者等相关当事方及其相互关系；评估目的；评估对象和评估范围。

（二）编制评估计划

根据评估业务的性质和复杂程度制定评估计划，对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行合理安排。同时，与委托方和被评估单位就评估计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

（三）收集评估资料

评估人员根据资产评估的有关原则和规定，充分收集了与评估业务相关的信息资料，具体步骤如下：

1、根据评估机构资产评估工作的需要，指导被评估单位对评估对象进行清查，填报资产清查申报明细表；

2、收集资产评估所需文件资料，并听取被评估单位有关人员对企业情况以及委估资产的历史和现状介绍；

3、对被评估单位填报的评估申报明细表进行查验，并与被评估单位的有关财务记录数据进行核对。

（四）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点，对评估范围内的资产进行了勘察核实，具体步骤如下：

1、根据评估申报明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行查看、记录；

2、与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；

3、查阅委估资产的产权证明文件、设备购置合同以及有关往来帐目、发票等财务资料。

（五） 评定估算

- 1、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 2、开展市场调研、询价工作，收集各种市场价格信息和相关政策规定；
- 3、对各类资产分别按确定的评估方法，进行详细的评定估算，以测算重置价值，确定成新率，输入计算机。

（六） 编制和提交评估报告

- 1、根据评估人员对各类资产的初步评估结果，进行评估结果汇总、评估结论分析工作；
- 2、确认评估工作中没有发生重复和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
- 3、根据评估工作情况，撰写资产评估报告书、评估说明，并进行三级审核；
- 4、向委托方提交评估报告初稿，经与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、 评估假设

（一） 一般假设

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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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，是假定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。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。

（二） 特殊假设

- 1、国家现行的宏观经济等政策不发生重大变化，甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限

公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

2、甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司主营业务收入主要来源于利息收入、手续费收入和投资收益，不考虑企业未来可能新增的业务。

4、评估基于评估基准日现行的股权结构、经营策略、经营能力和经营状况，不考虑未来可能由于管理层变动而导致的变化。

5、央行汇率在预测期间内将无重大变动。

6、预测期年度按照《邦信小额贷款公司准备金计提管理办法》（2016年修订版）计提贷款损失准备。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（三） 限制条件

1、被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，合法经营。

2、被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

3、假定被评估单位负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

4、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响评估价值的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

十一、评估结论

（一）概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、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，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1、资产基础法

经资产基础法评估，甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司于评估基准日 2018 年 12 月 31 日，在市场条件下，总资产评估值 432,414,306.28 元，总负债评估值 300,000,000.00 元，净资产评估值 132,414,306.28 元，股东全部权益价值为人民币 132,414,306.28 元，实收资本为 105,550,000.00 元，每股价值为 1.2545 元，其中股东田映良持有甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司总实收资本 32.61%，股权价值为 43,180,305.28 元。

2、收益法评估结论

经过收益法评估，截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，在各项假设条件成立的前提下，甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司股东全部权益价值为 5.18 亿元（大写伍亿壹仟捌佰万元整）（取整）。

（二）结论分析

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司的主要价值除了固定资产、等有形资源之外，还应包含企业所拥有的人才团队、核心技术等重要的无形资源的贡献。而资产基础法能较客观反应被评估实体性资产的投入价值，较适用于资产密集型的股权价值评估，能在一定程度上反应被评估实体性资产的有形损耗和无形损耗，评估结果更趋于公平合理，较容易与财务会计核算衔接，方便重新建账它除了适合于单项资产和具有特定用途的专项资产评估外，对于那些不易计算资产未来收益、无法重置特殊资产及难以取得市场参照物的资产也可以使用资产基础法。使用收益法时在技术方面，难度性，不确定，受主观性因素和不确定性因素的影响比较大，预期收益额和折现率的确定难度大，预测和确定参数过程中带有主观随意性，评估结果不容易与财务会计核算衔接；不能分别估算具体的资产；使用范围有限制，以下三种状况不能使用收益法：A 无独立收益能力；B 不是连续性收益；C 达不到一定的收益水平，

鉴于资产基础法评估方法能够更加客观、合理地反映评估对象的内在价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司股东全部权益价值为：人民币 1.32 亿元（大写壹亿叁仟贰佰万元）（取整）。

（三）其他

鉴于市场资料的局限性，本次评估评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性折扣对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以注：

1、本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现行

市场价值，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追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

2、次评估对应收帐款、其他应收款等科目的坏账的确认，是评估人员根据实际情况做出的估值意见，仅为此次经济行为提供价值参考依据，不作为企业核销坏账的依据。企业核销坏账还需按照国家的有关规定，经有关财政、税务部门批准后，方可进行帐务处理。

3、评估基准日后，在评估结果有效期内：若资产数量发生变化，应根据本报告的评估方法进行相应评估和调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

5、截止评估基准日纳入本次评估范围内的往来款项均以甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司，2018年4月13日股东会议纪要为准，由此产生不可预见的事项，我公司及评估人员不承担相应责任。

6、除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

7、若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8、上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的和用途，资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

2、本评估报告只能由评估报告中载明的评估报告使用者使用。

3、纳入本次评估范围的资产产权，评估机构及评估人员对委托方及被评估单位提供的法律权属资料和资料来源进行程序性的查验，委托方及被评估单位承诺对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、本评估报告仅供委托方为本次评估目的使用和送交财政管理部门审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，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方另有约定的除外。

5、本资产评估报告的使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起计算，至 2019 年 12 月 29 日前有效。超过有效期，需聘请评估机构对委估资产重新评估。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期为2019年1月10日。

谨此报告！

甘肃中勤资产评估有限公司

资产评估师：

甘肃 兰州

资产评估师：

2019年1月10日

评估机构及资产评估师

承诺函

甘肃省定西市中级人民法院：

受对单位委托，我们对贵单位 拟审理案件 所涉及的 甘肃圣大方舟马铃薯变性淀粉有限公司股东全部权益价值，以 2018年12月31日 为基准日进行了清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 1、具备相应的职业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的抽查、核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、资产评估结果公允、合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

甘肃中勤资产评估有限公司

2019年1月10日