

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京市第一中级人民法院受理的融资租赁合同
纠纷案涉及的北京天翼生物工程有限公司
享有的土地承包权及相应地上物价值
资产评估报告

国专中衡评报字【2019】第007号

国专中衡（北京）资产评估有限责任公司

二零一九年四月十五日



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： 1111120006201900006

资产评估报告名称： 北京市第一中级人民法院受理的融资租赁合同纠纷案涉及的北京天翼生物工程有限公司享有的土地承包权及相应地上物价值

资产评估报告文号： 国专中衡评报字【2019】第007号

资产评估机构名称： 国专中衡(北京)资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 毛维涛(资产评估师)、张榕(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

资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	4
一、 委托人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象和评估范围.....	5
四、 价值类型.....	6
五、 评估基准日.....	6
六、 评估依据.....	6
七、 评估方法.....	8
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	13
九、 评估假设.....	14
十、 评估结论.....	16
十一、 特别事项说明.....	18
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	19
十三、 资产评估报告日.....	19
附件.....	21



资产评估师声明

(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，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) 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) 本资产评估报告是根据已取得的资料及信息出具，依据同一标的资产的其他资料或信息可能得出与本报告不一致的评估结果。



北京市第一中级人民法院受理的融资租赁合同
纠纷案涉及的北京天翼生物工程有限公司
享有的土地承包权及相应地上物价值
资产评估报告

国专中衡评报字（2019）第007号

摘要

国专中衡（北京）资产评估有限责任公司接受北京市第一中级人民法院的委托，按照相关法律、行政法规和资产评估准则的规定及必要的评估程序，对北京市第一中级人民法院受理的融资租赁合同纠纷案涉及的北京天翼生物工程有限公司享有的土地承包权及相应地上物在2018年9月30日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告情况摘要如下：

一、评估目的：评估北京天翼生物工程有限公司享有的土地承包权及相应地上物在评估基准日的市场价值，为北京市第一中级人民法院受理的融资租赁合同纠纷案提供价值参考。

二、评估对象和范围：评估对象和评估范围是北京天翼生物工程有限公司享有的土地承包权及相应地上物（地上建筑物、构筑物、附属设施、树木、果木）在评估基准日的市场价值。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2018年9月30日。

五、评估方法：采用成本法和收益法两种评估方法，最终采用成本法的评估结论。

六、评估结论：经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日2018年9月30日，委估的北京天翼生物工程有限公司享有的土地承包权及相应地上物（地上建筑物、构筑物、附属设施、树木、果木）的评估价值为人民币37,906.79万元（金额大写：人民币叁亿柒仟玖佰零陆万柒仟玖佰元整）。评估结论具体如下表：



成本法评估结论汇总表

金额单位：万元

序号	项 目	评估价值
1	固定资产	14,213.85
2	在建工程	84.92
3	生产性生物资产	17,690.12
4	无形资产	5,917.89
	总计	37,906.79

七、评估结论使用有效期：本评估结论有效使用期为一年，即自2018年9月30日至2019年9月29日期间有效。

八、在使用本评估结论时，提请报告使用人关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上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，应当阅读评估报告正文。



北京市第一中级人民法院受理的融资租赁合同
纠纷案涉及的北京天翼生物工程有限公司
享有的土地承包权及相应地上物价值
资产评估报告

国专中衡评报字（2019）第007号

正文

北京市第一中级人民法院：

国专中衡（北京）资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，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，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对北京市第一中级人民法院受理的融资租赁合同纠纷案涉及的北京天翼生物工程有限公司享有的土地承包权及相应地上物在2018年9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、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目的委托人为北京市第一中级人民法院，产权持有人为北京天翼生物工程有限公司，委托合同未约定其他评估报告使用人。

(一)委托人概况

委托人名称：北京市第一中级人民法院

地 址：北京市石景山区石景山路 16 号

(二)产权持有人概况：

统一社会信用代码：91110114802658023F

产权持有人名称：北京天翼生物工程有限公司（以下简称：“天翼生物”）

类 型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住 所：北京市昌平区兴寿镇兴寿村南

法定代表人：王玲玲

注册资本：1000.00 万人民币

成立日期：2001 年 08 月 09 日

经营范围：普通货运；货物专用运输（冷藏保鲜）（道路运输经营许可证有效期至 2018 年 06 月 05 日）；农业、林业作物新品种、新产品、生物工程的技术开发、



技术服务、技术咨询、技术转让；销售本企业自行开发的产品、农副产品。(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。)

(三)委托人和产权持有人之间的关系

委托人北京市第一中级人民法院受理产权持有人北京天翼生物工程有限公司融资租赁合同纠纷一案。

(四)委托合同约定的其他评估报告使用人

委托合同未约定其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据《北京市第一中级人民法院委托评估函》(2018)京01执503号，对北京市第一中级人民法院受理的融资租赁合同纠纷案涉及的北京天翼生物工程有限公司享有的土地承包权及相应地上物的市场价值进行评估，为北京市第一中级人民法院受理的融资租赁合同纠纷案提供价值参考。

相关经济行为及批准文件已经收录于本评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

评估机构和评估专业人员根据委托事项和评估目的，明确本项目评估对象和评估范围为北京天翼生物工程有限公司享有的土地承包权及相应地上物(地上建筑物、构筑物、附属设施、树木、果木)在评估基准日的市场价值。

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。

评估范围内主要资产的情况如下：

纳入评估范围的土地承包权及相应地上物(地上建筑物、构筑物及附属设施、树木、果木)的类型及特点如下：

1、房屋构筑物

北京天翼生物工程有限公司的房屋建筑物共52项，主要包括员工宿舍、基地用水井房、农药肥料仓库、办公楼等，建筑面积共31,768.90平方米，因在租赁的土地上建造的，均未办理产权证。

2、构筑物及附属设施

北京天翼生物工程有限公司的构筑物及附属设施共116项，主要包括日光温室(桃花草莓园)、道路、铁围墙、园区大铁门等。

3、树木、果树



北京天翼生物工程有限公司的树木、果树主要包括日光温室草莓、日光温室杏、日光温室桃、日光温室大樱桃、日光温室火龙果等。

4、在建工程

在建工程主要为天翼生物于2012年开工建设的员工宿舍，建筑面积6,351.00平方米，截止评估基准日已完工40%，因企业后续资金问题，在建工程处于停滞状态。

5、无形资产-土地承包权

北京天翼生物工程有限公司的土地承包权共4项，详细情况见下表：

序号	宗地名称	土地使用权类型	土地用途	取得日期	土地终止年期	面积(亩)
1	大辛峰	承包经营权	农业	2005/1/1	2044/12/31	1,665.00
2	农业科技示范园	承包经营权	农业	2004/1/1	2049/12/31	1,072.16
3	兴寿镇	承包经营权	农业	2001/6/9	2051/6/8	300.00
4	兴寿镇	承包经营权	农业	2001/10/10	2031/10/10	500.00

四、价值类型

本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照《资产评估价值类型指导意见》，充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素后综合确定。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本项目评估基准日为2018年9月30日。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、《北京市第一中级人民法院委托评估函》(2018)京01执503号。

(二) 法律法规依据

1、《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通过修正案，2018年10月26号实施)；

2、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令62号，2007年3月16日)；



- 3、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第五十号,自1995年10月1日起施行);
- 4、《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国第九届全国人民代表大会第二次会议于1999年3月15日通过,于1999年10月1日起施行);
- 5、《中华人民共和国民事诉讼法》(2014年12月18日由最高人民法院审判委员会第1636次会议通过,自2015年2月4日起施行,2017年6月27日修正);
- 6、《中华人民共和国民法通则》(1986年4月12日由第六届全国人民代表大会第四次会议修订通过,1987年1月1日起施行,2009年8月27日修正);
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定(法释(2011)21号)及实施有关问题的通知(法释(2012)30号)》
- 8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释(2018)15号,自2018年9月1日起施行)
- 9、《人民法院委托评估工作规范》(法办(2018)273号)
- 10、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日起施行,2007年8月30日修正);
- 12、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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

(1) 具体准则

- 1) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协【2018】36号);
- 2) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协【2018】35号);
- 3) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协【2017】33号);
- 4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协【2018】37号);
- 5) 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协【2017】37号);
- 6) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号);

(2) 资产评估指南



1) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46号);

(3) 资产评估指导意见

1) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);

2) 《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、《土地承包经营权合同》;

2、重要资产购置合同或凭证;

3、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

(五) 取价依据

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2、《基本建设财务管理规定》(财建【2016】504号);

3、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格【2002】10号);

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

5、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格【2002】1980号);

6、《关于招标代理服务收费有关问题的通知》(国家发改委办公厅发改办价格【2003】857号);

7、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格【2002】125号)

8、《北京市工程造价信息》(2018年6月第218期);

9、天翼生物提供的资产清查申报明细表;

10、评估人员市场调查所了解、收集的资料;

11、其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的介绍

确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本的适用性,依法选择评估方法。

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交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

成本法，是指在评估资产时首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法的总称。

(二) 评估方法的选择

评估方法的选取，不但与评估目的、评估时的市场条件和价值类型相适应，还应考虑所选取的评估方法所需的数据资料及主要经济参数等信息资料是否充分，分析三种基本方法的适用性，进而确定适合于本次评估的评估方法。

1、市场法不适用本次评估，理由如下：

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于委估资产组合无法找到类似市场交易案例，故市场法不适用本次评估。

2、收益法适用本次评估，理由如下：

根据我们对天翼生物的经营现状进行了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为天翼生物享有的土地承包权及相应地上物（地上建筑物、构筑物、附属设施、树木、果木）使用、收益权，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

3、成本法适用本次评估，理由如下：

由于被评估企业具有完备的各项资产资料，且资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此结合本次评估目的及资料收集情况，本次评估也可采用成本法。

(三) 评估结论确定的方法

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及成本法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估结论应采用的评估方法。

(四) 评估方法的运用

● 成本法

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬



值反映资产价值，再对各类资产进行求和。

各类资产的评估方法如下：

1、关于房屋建（构）筑物的评估

主要采用重置成本法。

（1）重置全价的确定

1) 对于大型、价值高、重要的建筑物

重置全价=前期费用及其他费用+建安造价+资金成本

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程费用和各安装工程费用，计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本=(建安总造价+前期及其他费用)×合理工期÷2×利率

2) 对于价值量小，结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

评估范围内委估建(构)筑物数量多、结构类型类似、分布较分散，评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，进行价格调增和调减，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

（2）成新率的确定

1) 对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中：

年限法成新率=尚可使用年限 / 耐用年限×100%

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分(基础、主



体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电)。通过上述建(构)筑物造价中的 3 类影响因素各占的权重,确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值,根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值,根据此分值确定现场勘察成新率。

2) 对于单位价值小,结构相对简单的建(构)筑物,主要采用年限法确定成新率。

(3) 成新率的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2、关于在建工程的评估

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值,结合在建工程特点,针对各项在建工程类型和具体情况,采用以下评估方法:

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目,若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大,则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值;若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化,则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值;当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时,还需扣除各项贬值额,否则贬值额为零。

3、关于生物性资产的评估

运用成本法对生物性资产进行评估,按基准日市场上类似的树木和果木的交易价格作为重置价格,考虑大批量交易折价因素后作为委估生物性资产的评估价值。

生物性资产的评估值=重置全价×数量×(1-折价率)

4、关于无形资产-土地承包经营权的评估

(1) 本次评估的价值类型为集体土地承租权价值,对于租赁土地因其取得前提不同,权益内涵各异,可比性不大,市场交易资料极少,目前还难于应用市场法进行评估。

(2) 因委估宗地所属区域无农用地基准地价可参照,不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

(3) 估价对象是已开发的农用地,具有一定的开发成本,但因其用地性质为租赁集体土地使用权,作为承租人的资产来说租赁集体土地使用权价格实际上是土地承租权益的价格,不宜采用成本累加方式得出积算价格来代替租赁集体土地租赁权益的价格水平。



(4) 估价对象作为农用地，于评估基准日，其用地性质为租赁集体土地使用权，作为承租人的资产来说租赁集体土地使用权价格实际上是土地承租权益的价格，不符合假设开发法测算地价的前提，不宜采用假设开发法进行估价。

(5) 租赁土地使用权的价格实际上是土地承租权益的价格，价值量在理论上等于剩余租赁年期的市场价值减去剩余租赁年期应交租金(视同年金)现值的差和已交租金摊余价值之和。从价格构成上看，包括已付土地费用摊余价值和承租权益价值两部分。估价的基本思路是求取租赁期内土地纯收益扣除合同土地租金后的余额的现值，来测算承租权益的价值；再测算出已交租金摊销后的余额；两部分之和即为委估租赁土地使用权的价值，因此本次评估采用收益还原法。

综上所述，结合评估背景资料，经过综合分析，我们决定在本报告中采用收益还原法进行评估。

收益法计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{R_d}{(1+R)^i}$$

V：土地承包权的评估值

Rd：未来第 i 年的差额年租金

R：折现率

i：未来预测收益期

● 收益法

天翼生物享有的土地承包权及相应地上物的资产组（地上建筑物、构筑物、附属设施、树木、果木），在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

采用收益法对涉及土地承包权及相应地上物的资产组（地上建筑物、构筑物、附属设施、树木、果木）进行评估时，应以涉及土地承包权及相应地上物（地上建筑物、构筑物、附属设施、树木、果木）的资产组未来可连续获利为前提。同时，评估人员应对未来合理收益年限内各年度的客观纯收益进行科学的分析测算，并确定合理的折现率。

收益法计算公式为：



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

式中：

P：土地承包权及相应地上物资产组的评估值

R_i：未来第 i 年的预期收益

R_n：为未来第 n 年及以后永续等额预期收益

R：折现率

n：未来预测收益期

八、评估程序实施过程和情况

我公司自2018年10月8日至2019年4月15日实施本次评估工作，整个评估工作程序如下：

(一)明确业务基本事项

资产评估机构在受理资产评估业务前，就下列资产评估业务基本事项进行明确：

- 1、委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；
- 2、评估目的；
- 3、评估对象和评估范围；
- 4、价值类型；
- 5、评估基准日；
- 6、资产评估报告使用范围；
- 7、资产评估报告提交期限及方式；
- 8、评估服务费及支付方式；
- 9、与委托人、其他相关当事人工作配合和协助等需要明确的重要事项。

(二)订立业务委托合同

资产评估机构受理资产评估业务前，与委托人依法订立了资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

(三)编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制了资产评估方案计划，合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。



(四) 进行评估现场调查

执行资产评估业务时，对评估对象进行了现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

现场调查手段包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等。其中，资产评估专业人员根据重要性原则采用抽样的方式进行现场调查。

(五) 收集整理评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集到的资料提供及确认要求进行了修改。

资产评估专业人员要求委托人或者其他相关当事人提供涉及评估对象和评估范围的必要资料。

资产评估专业人员要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，确认方式包括签字、盖章及法律允许的其他方式。

资产评估专业人员对收集到的资料真实性、准确性、完整性通过观察、询问、书面审查、实地调查、函证、复核等程序在能力范围之内进行了核查验证：

(六) 评定估算形成结果

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法进行估算。

(七) 编制出具资产评估报告

资产评估专业人员根据所选用的评估方法下计算的初步结果进行分析汇总，并进行必要的调整、修改和完善。在此工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结论交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

(八) 整理归集评估档案

资产评估专业人员将资产评估报告、明细表及测算底稿和所收集到的资料及三审意见归集形成评估档案装订归档。

九、评估假设



（一）一般假设

1、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。

2、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。

3、资产持续使用假设：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，其评估结论的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2、企业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。

3、企业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。

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

5、假设评估基准日后产权持有人在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

6、假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

7、本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

8、本次评估的委托评估人与产权方不属于同一人，本次评估假定本次经济行为得到产权方的认可为前提。

（三）评估限制条件

1、本评估结论是依据本次评估目的，以持续经营和公开市场假设前提而估算的



评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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、资产评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

3、资产评估报告在报告前文明确的评估目的下，仅供委托人和报告所明确的其他使用人使用，资产评估报告的所有权归委托人所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

4、根据委托人提供的资料，因天翼生物的股权处于抵押状态，其涉及的评估对象于提交报告时存在相关他项权利状况事项，由于本次评估目的为委托人受理合同纠纷一案提供市场价值参考依据，故不考虑他项权利对评估结果的影响。

5、委托人提供了评估评估对象的《委托评估函》及相关附件，评估人员未查看到原件，本次采信委托人提供的材料。如因资料不真实导致评估失实，由委托人负责，责任不在受托评估人。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

十、评估结论

(一)成本法评估结果

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日2018年9月30日，委估的北京天翼生物工程有限公司享有的土地承包权及相应地上物（地上建筑物、构筑物、附属设施、树木、果木）的评估价值为人民币37,906.79万元（金额大写：人民币叁亿柒仟玖佰零陆万柒仟玖佰元整）。评估结论具体如下表：

成本法评估结论汇总表

金额单位：万元

序号	项 目	评估价值
1	固定资产	14,213.85
2	在建工程	84.92
3	生产性生物资产	17,690.12
4	无形资产	5,917.89
总计		37,906.79

(二)收益法评估结果



在评估基准日 2018 年 9 月 30 日，纳入评估范围的北京天翼生物工程有限公司享有的土地承包权及相应地上物的资产组（地上建筑物、构筑物、附属设施、树木、果木）经采用收益法评估后的评估价值为 29,430.00 万元。

（三）两种方法评估结果的差异及原因

收益法评估价值与成本法评估价值比较情况见下表：

收益法与成本法评估结果对照表 单位：金额万元

项目	收益法评估价值	成本法评估价值	差异	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
评估值	29,430.00	37,906.79	8,476.79	28.80%

从以上结果可以看出，成本法和收益法评估结果相比较，成本法评估结果比收益法评估结果高出 8,476.79 万元，高出的幅度为 28.80%。

两种评估方法评估结果的差异原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，成本法是从资产的再取得途径考虑的，评估价值是对企业各类单项资产价值加和基础上得出的，反映的是企业现有资产的重置价。而收益法的评估结果是通过北京天翼生物工程有限公司享有的土地承包权及相应地上物（地上建筑物、构筑物、附属设施、树木、果木）整体获利能力的分析和预测得出的。

（四）最终评估结论及分析

资产评估结论最终以成本法评估结果为准，即委估的北京天翼生物工程有限公司享有的土地承包权及相应地上物（地上建筑物、构筑物、附属设施、树木、果木）的评估价值为人民币 37,906.79 万元（金额大写：人民币叁亿柒仟玖佰零陆万柒仟玖佰元整）。

本评估结论自评估基准日起有效使用期限为一年，即自 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

以下就两种方法结果的可靠性和合理性进行具体的分析：

成本法在理论上是一种比较完善和全面的方法，成本法评估所依据的是企业实际存在的资产，被评估企业有完备的资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，其评估结果能比较客观地反映一个企业资产的市场价值，具有较高的可靠性。



收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将委估资产的预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。由于天翼生物生物资产品种较多，有的能直接产生收益，有的不能直接产生收益，各种资产对企业收益的贡献程度差异较大，把这些资产作为一个资产组计算的收益现值结果不能充分体现委估资产的价值，因此，结合本次评估目的，本次不采用收益法评估结果作为评估结论。

综上所述，我们认为采用成本法结论较收益法更合理，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，采用成本法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，因此本报告采用成本法的评估结果作为最终评估结论。

十一、特别事项说明

资产评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

列入本次评估范围内的地上房屋建筑物，因在租赁土地上建设的，均未办理产权证，其建筑面积是企业人员、原告相关人员、评估人员现场测量后进行申报的，将来若面积发生变化，需重新聘请评估机构进行评估。

(二)重大期后事项

截至资产评估报告形成日，委托人和产权持有人未提供企业发生的重大期后事项的相关信息，资产评估机构和资产评估师及评估专业人员也未发现其他需要特别说明的重大期后事项。

(三)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

本次评估中，评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估师在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。通过与同类建筑物单位价值的对比认为隐蔽工程是否做技术检测对评估结论影响不大。

(四)评估人员对委估范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，但资产评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。



(五)评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，资产评估报告使用者应重新委托评估。

(六)本报告的评估结果为价值时点之公允价值，具有很强的时效性，随着社会、经济、政治等因素的变化，其未来土地租赁市场可能发生变化，从而导致评估对象涉及资产未来公开市场价值发生变化，可能会产生租赁土地价格的变动风险。

(七)本次纳入评估范围内资产，其中兴寿草莓园涉及的房屋建筑物、构筑物、树木、果木盘点资产经当事人、原告相关人员、评估人员三方签字确认；桃花源草莓园内涉及的资产，当事人未签字确认。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告使用范围只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

(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。

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2019年4月15日。



(此页无正文)

资产评估师:

资产评估师
毛维涛
42000317

资产评估师:

资产评估师
张榕
11001463

国专中衡(北京)资产评估有限责任公司



2019年4月15日



附件

- (一)经济行为文件;
- (二)签字资产评估师或评估专业人员的承诺函;
- (三)资产评估机构备案文件或资格证明文件;
- (四)资产评估机构法人营业执照副本;
- (五)负责该评估业务的资产评估师资格证明文件;
- (六)资产评估汇总表或明细表。



附件一

经济行为文件

北京市第一中级人民法院 通 知

(2018)京01执503号

国专中衡（北京）资产评估有限责任公司：

本院在执行北京农投融资租赁有限公司与北京天翼生物工程有限公司、漯河天翼生物工程有限公司、王玲玲、王君梅、王佩杰、王良臣融资租赁合同纠纷一案中，于2018年9月3日委托你公司对被执行人北京天翼生物工程有限公司享有的北京市昌平区兴寿镇兴寿村；北京市昌平区小汤山镇、崔村镇；北京市昌平区崔村镇大辛峰村的土地承包经营权及相应地上建筑物进行评估。

现因工作需要，需调整、增加如下评估项目：上述土地承包经营权及相应土地上的地上物（地上建筑物、构筑物、附属设施、树木、果木等）。

特此通知。



联系人：张天柱 高向春
电 话：59891515 59891497
传 真：68635320

附件二

签字资产评估师或评估专业人员的
承诺函

资产评估师承诺函

北京市第一中级人民法院：

受你单位的委托，我们对贵单位受理的融资租赁合同纠纷案涉及的北京天翼生物工程有限公司享有的土地承包权及相应地上物，以2018年9月30日为基准日进行了评估，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，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2019年4月15日

附件三

资产评估机构备案文件或资格证明
文件

北京市财政局

2018-0007 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、国专中衡（北京）资产评估有限责任公司
- 2、蓝策（北京）资产评估有限公司
- 3、中和华（北京）资产评估有限公司
- 4、同新恒信（北京）资产评估有限公司
- 5、中兴盛国际资产评估（北京）有限公司
- 6、北京中联立信资产评估有限公司



以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。



附件四

资产评估机构法人营业执照副本



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110108051372656X

名称	国专中衡（北京）资产评估有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市海淀区莲花池东路39号6层604室
法定代表人	毛维涛
注册资本	200万元
成立日期	2012年08月16日
营业期限	2012年08月16日至 2032年08月15日
经营范围	从事单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务。（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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017

年 07 月 06 日

附件五

负责该评估业务的资产评估师资格 证明文件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：毛维涛

性别：男

登记编号：42000317

单位名称：国专中衡(北京)资产评估
有限责任公司



初次登记时间：2001-06-18

年检信息：通过 (2018-03-30)

(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：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月21日

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://ex.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：张榕

性别：女

登记编号：11001463

单位名称：国专中衡(北京)资产评估有限责任公司



初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过(2018-03-30)

(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：

本人印鉴：

打印时间：2018年5月17日

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://ex.cas.org.cn>

附件六

资产评估汇总表或明细表

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2018年9月30日

共1页

被评估单位：北京天翼生物工程有限公司

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	-	-	-	-
2 非流动资产	-	37,906.79	37,906.79	
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	14,213.85	14,213.85	
9 在建工程	-	84.92	84.92	
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	17,690.12	17,690.12	
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	5,917.89	5,917.89	
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	-	37,906.79	37,906.79	
21 流动负债	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-
24 净资产	-	37,906.79	37,906.79	

评估机构：国专中衡(北京)资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

表2

共2页

评估基准日：2018年9月30日

被评估单位：北京天翼生物工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	-	379,067,859.90	379,067,859.90	-
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	142,138,512.00	142,138,512.00	-
20	在建工程	-	849,200.00	849,200.00	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	176,901,198.40	176,901,198.40	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	59,178,949.50	59,178,949.50	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2

共2页

评估基准日：2018年9月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：北京天翼生物工程技术有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	-	379,067,859.90	379,067,859.90	
32	四、流动负债合计	-	-	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收账款	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	-	-	-	-
54	七、净资产(所有者权益)	-	379,067,859.90	379,067,859.90	

评估机构：国专中衡(北京)资产评估有限责任公司



固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

评估基准日：2018年9月30日

共3页

被评估单位：北京天翼生物工程技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值		增值率%	备注
						原值	净值	原值	成新率%		
1	员工宿舍	砖混	2011年	m ²	1,478.00		1,625,800.00	70%	1,138,060.00		兴寿草莓园
2	基地用水井房	砖混	2012年	m ²	67.00		46,900.00	60%	28,140.00		兴寿草莓园
3	农药肥料仓库	砖混	2012年	m ²	320.00		240,000.00	60%	144,000.00		兴寿草莓园
4	办公楼	砖混	2012年	m ²	1,652.00		2,973,600.00	75%	2,230,200.00		兴寿草莓园
5	办公区供暖房	砖混	2012年	m ²	37.00		22,200.00	70%	15,540.00		兴寿草莓园
6	东区大卖场	砖混钢结构	2012年	m ²	1,784.00		1,694,800.00	70%	1,186,360.00		兴寿草莓园
7	办公区南侧公用卫生间	砖混	2012年	m ²	122.00		42,700.00	60%	25,620.00		兴寿草莓园
8	东大门保安房	砖混	2012年	m ²	26.00		10,400.00	60%	6,240.00		兴寿草莓园
9	西北角保安房	砖混	2012年	m ²	23.00		9,200.00	60%	5,520.00		兴寿草莓园
10	采摘接待处	玻璃钢结构	2012年	m ²	241.00		265,100.00	70%	185,570.00		兴寿草莓园
11	包装车间	钢结构	2012年	m ²	949.00		1,233,700.00	60%	740,220.00		兴寿草莓园
12	生产资料物质仓库	砖混彩钢结构	2012年	m ²	872.00		654,000.00	60%	392,400.00		兴寿草莓园
13	生产资料物质仓库(老保安室)	彩钢结构	2012年	m ²	135.00		101,250.00	60%	60,750.00		兴寿草莓园
14	天翼草莓屋	砖混彩钢结构	2012年	m ²	370.00		277,500.00	65%	180,375.00		兴寿草莓园
15	南生产加工房(含保安房)	玻璃钢结构	2012年	m ²	620.00		372,000.00	60%	223,200.00		兴寿草莓园
16	强制冷-60度冷库(包含制冷设备)	砖混彩钢结构	2012年	m ²	120.00		132,000.00	60%	79,200.00		兴寿草莓园
17	保鲜冷库(包含制冷设备)	砖混彩钢结构	2012年	m ²	60.00		66,000.00	60%	39,600.00		兴寿草莓园
18	桃花源卫生间	砖混	2012年	m ²	32.00		11,200.00	50%	5,600.00		兴寿草莓园
19	东门保安房	彩钢结构	2012年	m ²	36.00		9,000.00	60%	5,400.00		桃花草莓园
20	东门保安房	砖混	2012年	m ²	168.00		75,600.00	60%	45,360.00		桃花草莓园
21	东门展示大卖场	砖混钢结构	2012年	m ²	6,000.00		8,580,000.00	45%	3,861,000.00		桃花草莓园
22	南接待处	砖混钢结构玻璃	2012年	m ²	2,500.00		3,125,000.00	70%	2,187,500.00		桃花草莓园
23	南接待处卫生间	砖混	2012年	m ²	84.00		37,800.00	50%	18,900.00		桃花草莓园
24	办公楼(包装车间)	砖混钢结构	2012年	m ²	6,500.00		9,436,100.00	67%	6,322,187.00		桃花草莓园
25	无塔供水水房	砖混	2012年	m ²	50.00		30,000.00	60%	18,000.00		桃花草莓园

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1
共3页

评估基准日：2018年9月30日

被评估单位：北京天翼生物工程技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值		增值率%	备注
						原值	净值	原值	成新率%		
26	农药肥料储藏室	砖混	2012年	m ²	120.00		72,000.00	43,200.00	60%		桃花草莓园
27	井房4个	砖混	2012年	m ²	130.00		78,000.00	46,800.00	60%		桃花草莓园
28	门卫3个	彩钢结构	2012年	m ²	180.00		21,600.00	12,960.00	60%		桃花草莓园
29	A区冷库(含设备)	砖混彩钢结构	2012年	m ²	220.00		176,000.00	105,600.00	60%		桃花草莓园
30	南生活区员工宿舍	砖混	2012年	m ²	1,200.00		1,140,000.00	798,000.00	70%		桃花草莓园
31	南生活区卫生间	砖混	2012年	m ²	80.00		32,000.00	19,200.00	60%		桃花草莓园
32	南生活区保安室	砖混	2012年	m ²	88.00		52,800.00	31,680.00	60%		桃花草莓园
33	D区冷库(含设备)	砖混彩钢结构	2012年	m ²	220.00		176,000.00	105,600.00	60%		桃花草莓园
34	D区卫生间	砖混	2012年	m ²	98.00		39,200.00	19,600.00	50%		桃花草莓园
35	总配电室	砖混	2012年	m ²	176.40		105,840.00	63,504.00	60%		桃花草莓园
36	西大门保安房	砖混	2012年	m ²	104.00		62,400.00	37,440.00	60%		桃花草莓园
37	北采摘接待处	砖混	2012年	m ²	875.00		743,750.00	446,250.00	60%		桃花草莓园
38	E区保安房	砖混	2012年	m ²	45.00		27,000.00	16,200.00	60%		桃花草莓园
39	基建库	彩钢结构	2012年	m ²	350.00		140,000.00	84,000.00	60%		桃花草莓园
40	F区物资储存室	砖混	2012年	m ²	112.00		67,200.00	40,320.00	60%		桃花草莓园
41	F区员工宿舍	砖混	2012年	m ²	925.00		555,000.00	388,500.00	70%		桃花草莓园
42	北生活区仓库	砖混	2012年	m ²	1,700.00		1,020,000.00	612,000.00	60%		桃花草莓园
43	东二区员工宿舍	砖混	2012年	m ²	120.00		72,000.00	43,200.00	60%		桃花草莓园
44	E区卫生间	砖混结构	2012年	m ²	98.00		39,200.00	19,600.00	50%		桃花草莓园
45	C区卫生间	砖混结构	2012年	m ²	98.00		39,200.00	19,600.00	50%		桃花草莓园
46	D区保安房	砖混结构	2012年	m ²	64.00		38,400.00	19,200.00	50%		桃花草莓园
47	E区看护房	砖混结构	2012年	m ²	35.00		21,000.00	12,600.00	60%		桃花草莓园
48	E区看护房	砖混结构	2012年	m ²	35.00		21,000.00	12,600.00	60%		桃花草莓园
49	保安房	砖混结构	2012年	m ²	12.00		7,200.00	4,320.00	60%		桃花草莓园
50	井房7个	砖混结构	2012年	m ²	227.50		79,625.00	47,775.00	60%		桃花草莓园

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1
共3页

评估基准日：2018年9月30日

被评估单位：北京天翼生物工程技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值		增值率%	备注
						原值	净值	成新率%	净值		
51	包装车间3个保鲜库(含设备)	彩钢结构	2012年	m ²	105.00		84,000.00	60%	50,400.00		桃花草莓园
52	东大门阳光房	砖混钢结构玻璃	2012年	m ²	105.00		73,500.00	60%	44,100.00		桃花草莓园
53	合计				31,768.90	-	36,055,765.00		22,289,191.00		
54	减：房屋减值准备										
55	合计					-	36,055,765.00	-	22,289,191.00		

评估人员：张榕、侯少斌

被评估单位填表人：王佩杰

填表日期：2018年10月8日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-6-2

评估基准日：2018年9月30日

被评估单位：北京天翼生物工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	面积 或m ³	长度 (m)	宽度 (m)	评估价值		增值率%	备注
									原值	净值		
1	日光温室(桃花草莓园)	砖混	2012年	栋	1495		50	8	149,500,000.00	86,710,000.00	-	含温室使用配套设施
2	日光温室(草莓园)	砖混	2012年	栋	199		50	8	19,900,000.00	11,542,000.00	-	含温室使用配套设施
3	大棚(草莓园)	砖混	2012年	栋	7		50	8	700,000.00	385,000.00		含温室使用配套设施
4	道路	水泥	2012年	m ²		136599			24,587,820.00	12,293,910.00		桃花草莓园
5	水渠		2012年	米	2852				427,800.00	213,900.00		桃花草莓园
6	水渠		2012年	米	2205				330,750.00	165,375.00		桃花草莓园
7	鱼塘		2012年	m ²		2475			272,250.00	136,125.00		桃花草莓园
8	大棚外发酵制菌水泥池	水泥	2012年	个	4				6,000.00	3,000.00		桃花草莓园
9	大棚内发酵制菌水泥池	水泥	2012年	个	4				6,000.00	3,000.00		桃花草莓园
10	水渠桥梁	混凝土	2012年	座	11				330,000.00	165,000.00		桃花草莓园
11	机砖围墙	砖混	2012年	m ²		449			67,350.00	33,675.00		桃花草莓园
12	铁围墙	铁结构	2012年	m ²		10098.8			2,625,688.00	1,312,844.00		桃花草莓园
13	镀锌白铁皮围栏	铁结构	2012年	m ²		395			110,600.00	55,300.00		桃花草莓园
14	变压器		2012年	台	8				640,000.00	256,000.00		桃花草莓园
15	深水井		2012年	口	11				13,200.00	6,600.00		桃花草莓园
16	基地供水系统(地下)		2012年	亩	2737.16							包含大棚造价中
17	基地供水系统(地上)		2012年	亩	2737.16							包含大棚造价中
18	基地滴水灌溉供水系统		2012年	亩	2737.16							包含大棚造价中
19	基地供电系统(地上)		2012年	亩	2737.16							包含大棚造价中
20	基地供电系统(地下)		2012年	亩	2737.16							包含大棚造价中
21	园区管网、线网、电缆设施		2012年	亩	2737.16							包含大棚造价中
22	园区供暖系统		2012年	亩	2737.16							包含大棚造价中
23	园区互联网系统		2012年	亩	2737.16							包含大棚造价中
24	园区排水系统		2012年	亩	2737.16							包含大棚造价中
25	园区高压线路		2012年	米	4900							包含大棚造价中
26	园区低压线路		2012年	米	121880							包含大棚造价中
27	阴井	水泥	2012年	个	75				90,000.00	45,000.00		桃花草莓园

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-6-2

评估基准日：2018年9月30日

共5页

被评估单位：北京天翼生物工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	面积 体积m ² 或m ³	长度 (m)	宽度 (m)	评估价值		增值率%	备注
									原值	成新率%		
28	园区无塔供水系统		2012年	m ²		50			32,500.00	40	13,000.00	桃花草莓园
29	园区配电箱、配电箱		2012年	亩	2737.16							包含大棚造价中
30	园区大小电线杆		2012年	亩	2737.16							包含大棚造价中
31	园区锅炉房、太阳能设施		2012年	亩	2737.16							包含大棚造价中
32	园区东大门公司牌		2012年	m ²		31			6,200.00	30	1,860.00	桃花草莓园
33	园区东大门大理石花池		2012年	套	6				12,000.00	50	6,000.00	桃花草莓园
34	园区大铁门	铁结构	2012年	m ²		585			140,400.00	50	70,200.00	桃花草莓园
35	园区镀锌管围栏	铁结构	2012年	m ²		696.6			195,048.00	50	97,524.00	桃花草莓园
36	不锈钢示范牌	不锈钢	2012年	m ²		41.4			8,280.00	30	2,484.00	桃花草莓园
37	深水泵		2012年	台	18				21,600.00	40	8,640.00	桃花草莓园
38	22千瓦变频		2012年	台	12				36,000.00	40	14,400.00	桃花草莓园
39	阴井盖		2012年	个	75				11,250.00	50	5,625.00	桃花草莓园
40	园区锅炉		2012年	座	5				17,500.00	40	7,000.00	桃花草莓园
41	淋浴补水罐		2012年	个	4				12,000.00	40	4,800.00	桃花草莓园
42	无塔供水罐		2012年	个	1				3,500.00	40	1,400.00	桃花草莓园
43	太阳能浴管		2012年	套	15				1,200.00	30	360.00	桃花草莓园
44	出水口立柱		2012年	个	290				43,500.00	40	17,400.00	桃花草莓园
45	杀虫灯		2012年	个	68				20,400.00	40	8,160.00	桃花草莓园
46	路灯		2012年	个	10				30,000.00	40	12,000.00	桃花草莓园
47	园区主线路		2012年	米	21000				1,680,000.00	30	504,000.00	桃花草莓园
48	园区主线路		2012年	米	21000				1,680,000.00	30	504,000.00	桃花草莓园
49	电缆线		2012年	米	10850				1,302,000.00	30	390,600.00	桃花草莓园
50	门卫室伸缩门		2012年	套	1				12,000.00	50	6,000.00	桃花草莓园
51	门卫室伸缩门墙体		2012年	m ²		20			6,000.00	50	3,000.00	桃花草莓园
52	ø90支管下井钢管		2012年	米	2200				77,000.00	40	30,800.00	桃花草莓园
53	28千瓦潜水泵		2012年	台	18				27,000.00	40	10,800.00	桃花草莓园
54	30千瓦变频		2012年	台	12				18,000.00	40	7,200.00	桃花草莓园

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-6-2
共5页

评估基准日：2018年9月30日

被评估单位：北京天翼生物工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	面积或体积 m ² 或m ³	长度 (m)	宽度 (m)	评估价值		增值率%	备注
									原值	净值		
55	10平方3芯电缆线		2012年	米	2300				184,000.00	73,600.00	40	桃花草莓园
56	3.4A循环泵		2012年	个	30				45,000.00	18,000.00	40	桃花草莓园
57	Ø50主管		2012年	米	2300				184,000.00	73,600.00	40	桃花草莓园
58	Ø50对丝		2012年	个	950				57,000.00	22,800.00	40	桃花草莓园
59	Ø50铜球阀		2012年	个	520				15,600.00	6,240.00	40	桃花草莓园
60	Ø50弯头		2012年	个	620				9,300.00	3,720.00	40	桃花草莓园
61	Ø50变20三通		2012年	个	515				5,150.00	2,060.00	40	桃花草莓园
62	Ø20支管		2012年	米	480				5,760.00	2,304.00	40	桃花草莓园
63	配电箱		2012年	个	54				1,620.00	648.00	40	桃花草莓园
64	出线柜		2012年	台	2				1,400.00	560.00	40	桃花草莓园
65	计量柜		2012年	台	1				500.00	200.00	40	桃花草莓园
66	馈线柜		2012年	台	2				1,200.00	480.00	40	桃花草莓园
67	低压开关柜		2012年	台	4				2,000.00	800.00	40	桃花草莓园
68	换编		2012年	台	2				600.00	240.00	40	桃花草莓园
69	换气扇		2012年	台	2				300.00	120.00	40	桃花草莓园
70	园区各类广告牌		2012年	m ²		686			137,200.00	41,160.00	30	桃花草莓园
71	园区土山造型		2012年	m ²		32880			1,644,000.00	822,000.00	50	桃花草莓园
72	网区护栏网片	铁结构	2012年	m ²		2181.6			392,688.00	196,344.00	50	桃花草莓园
73	铁围栏	铁结构	2012年	m ²		372			55,800.00	27,900.00	50	桃花草莓园
74	大田育苗活动浇水钢管	钢结构	2012年	米	6000				480,000.00	192,000.00	40	桃花草莓园
75	东大门造型墙		2012年	m ²		646			142,120.00	71,060.00	50	桃花草莓园
76	造型花池		2012年	m ²		105			12,600.00	6,300.00	50	桃花草莓园
77	展示造型台		2012年	m ²		56			8,400.00	3,360.00	40	桃花草莓园
78	东大门钢管造型	钢结构	2012年	套	2				35,000.00	14,000.00	40	桃花草莓园
79	西大门广告造型门		2012年	m ²		48			9,600.00	4,800.00	50	桃花草莓园
80	东2门造型		2012年	m ²		14			3,000.00	1,500.00	50	桃花草莓园
81	各种宣传条幅		2012年	m ²		960			76,800.00	23,040.00	30	桃花草莓园

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-6-2

评估基准日：2018年9月30日

共5页

被评估单位：北京天翼生物工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	面积或体积 m ² 或m ³	长度 (m)	宽度 (m)	评估价值		增值率%	备注
									原值	净值		
82	室外制冷设备		2012年	套	1				5,000.00	2,000.00	40	桃花草莓园
83	园区水渠治理		2012年	米	850				42,500.00	17,000.00	40	桃花草莓园
84	东区土方造型		2012年	m ²		20000			100,000.00	30,000.00	30	桃花草莓园
85	园区南区洼地土方抬田		2012年	m ²		99900			499,500.00	149,850.00	30	桃花草莓园
86	南区暗水渠排水治理		2012年	米	510				61,200.00	18,360.00	30	桃花草莓园
87	电线杆		2012年	根	68				34,000.00	17,000.00	50	兴寿草莓园
88	高压杆		2012年	根	43				43,000.00	21,500.00	50	兴寿草莓园
89	太阳能路灯		2012年	盏	55				165,000.00	82,500.00	50	兴寿草莓园
90	杀虫灯		2012年	个	4				1,200.00	480.00	40	兴寿草莓园
91	路灯		2012年	个	57				74,100.00	37,050.00	50	兴寿草莓园
92	园区主线路		2012年	米	7800				624,000.00	187,200.00	30	兴寿草莓园
93	园区主线路		2012年	米	11700				936,000.00	280,800.00	30	兴寿草莓园
94	电缆线		2012年	米	1950				156,000.00	46,800.00	30	兴寿草莓园
95	锅炉		2012年	台	4				12,000.00	4,800.00	40	兴寿草莓园
96	大型制冷机		2012年	台	1				25,000.00	10,000.00	40	兴寿草莓园
97	淋浴补水罐		2012年	个	1				1,500.00	600.00	40	兴寿草莓园
98	无塔供水罐		2012年	个	1				1,500.00	600.00	40	兴寿草莓园
99	太阳能浴管		2012年	套	3				900.00	360.00	40	兴寿草莓园
100	出水口立柱		2012年	个	94				14,100.00	5,640.00	40	兴寿草莓园
101	铁大门		2012年	m ²	16				4,480.00	1,792.00	40	兴寿草莓园
102	护栏网片		2012年	m ²	2300				414,000.00	165,600.00	40	兴寿草莓园
103	阴井		2012年	个	19				38,000.00	15,200.00	40	兴寿草莓园
104	大田育苗活动浇水钢管		2012年	米	6000				360,000.00	144,000.00	40	兴寿草莓园
105	园区大小广告牌		2012年	m ²	978				195,600.00	58,680.00	30	兴寿草莓园
106	草莓宝造型		2012年	对	5				2,500.00	750.00	30	兴寿草莓园
107	东大门公司名牌		2012年	m ²	16				3,200.00	960.00	30	兴寿草莓园
108	各种宣传条幅		2012年	m ²	560				28,000.00	8,400.00	30	兴寿草莓园

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-6-2

共5页

金额单位：人民币元

评估基准日：2018年9月30日

被评估单位：北京天翼生物工程有限公司

序号	构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	面积或体积 m ² 或m ³	长度 (m)	宽度 (m)	评估价值		增值率%	备注
									原值	净值		
109	室外制冷设备		2012年	套	2				7,000.00	2,800.00	40	兴寿草莓园
110	道路	水泥	2012年	m ²	11333				2,039,940.00	1,019,970.00	50	兴寿草莓园
111	机砖围墙	砖混	2012年	m ²	597				89,550.00	44,775.00	50	兴寿草莓园
112	铁围墙	铁结构	2012年	m ²	5886				1,530,360.00	765,180.00	50	兴寿草莓园
113	门卫室电动道闸机	钢结构	2012年	套	2				16,000.00	6,400.00	40	兴寿草莓园
114	200米深水井		2012年	口	3				6,000.00	2,400.00	40	兴寿草莓园
115	配电箱			个	22				2,640.00	1,056.00	40	兴寿草莓园
116	变压器型号630A			台	1				90,000.00	36,000.00	40	兴寿草莓园
117	合 计											
118	减：构筑物及其他辅助设施减值准备											
119	合 计											
									216,135,244.00	119,849,321.00	-	

被评估单位填表人：王佩杰

填表日期：2018年10月8日

在建工程—土建工程评估明细表

表4-7-1
共1页

评估基准日：2018年9月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：北京天翼生物工程技术有限公司

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	员工宿舍	砖混	6,351.00	2012年	停滞	40%		849,200.00	849,200.00	-	
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
21	合 计							849,200.00	849,200.00	-	
22	减：在建土建工程减值准备										
23	合 计							849,200.00	849,200.00	-	

评估人员：张榕、侯少斌

被评估单位填表人：王佩杰

填表日期：2018年10月8日

生产性生物资产评估明细表（桃花草莓园）

表4-10

评估基准日：2018年9月30日

被评估单位：北京天翼生物工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	种类	规格	胸径/树高	计量单位	数量	数量(株)	评估价值		增值率%	备注
							原值	净值		
1	日光温室草莓			株	191			5,730,000.00	-	
2	日光温室杏	多年生	10cm	株	15	900		347,220.00		盛果期
3	日光温室桃	多年生	8cm	株	3	504		290,001.60		盛果期
4	日光温室大樱桃	多年生	9cm	株	57	8208		5,023,296.00		盛果期
5	日光温室大樱桃	2-3年生	3cm	株	61	9516		930,664.80		未结果、初果期
6	日光温室火龙果	多年生	5cm	株	78	33696		2,340,000.00		盛果期、含钢架
7	日光温室火龙果	3年生	5cm	株	52	22464		1,560,000.00		中果期
8	日光温室火龙果	多年生盆栽		株	324	139968		9,720,000.00		盛果期、含钢架
9	日光温室火龙果	育苗		株	7	92923		210,000.00		
10	日光温室葡萄	多年生	4cm	株	61	4575		334,890.00		盛果期、含钢架
11	日光温室金桔	多年生	5cm	株	3	288		90,000.00		盛果期
12	日光温室石榴	多年生盆栽	5cm	株	27	3375		763,425.00		盛果期
13	日光温室香蕉	多年生盆栽	15cm	株	2			36,000.00		盛果期
14	日光温室枣	多年生	10cm	株	1	775		223,200.00		盛果期
15	日光温室观赏桃花	盆栽	4cm	株	520	249600		12,729,600.00		用于春节
16	日光温室观赏桃花	切花	3cm	株	95	106020		5,407,020.00		用于春节
17	露地盆栽观赏桃花	大树	7cm	株		5002		1,045,418.00		用于春节储备
18	露地观赏桃花		3cm	株		339437		13,849,029.60		80多个品种
19	露地观赏桃花	多年生	7cm	株		1409		588,982.00		
20	露地结果大樱桃	5年以上	8cm	株		3926		1,381,952.00		盛果期
21	露地白蜡杆树	大树	10cm	株		1245		571,455.00		
22	露地观赏金丝柳树		25cm	株		42538		46,791,800.00		国内最新品种1011
23	露地观赏银杏树		3cm	株		8542		478,352.00		
24	盆栽盆景红叶石楠		15cm	株		6		22,500.00		大盆景
25	露地桑树		20cm	株		2323		174,225.00		观赏海棠、杏梅等

生产性生物资产评估明细表（桃花草莓园）

表4-10
共2页

评估基准日：2018年9月30日

被评估单位：北京天翼生物工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	种类	规格	胸径/树高	计量单位	数量	数量(株)	评估价值			增值率%	备注
							原值	成新率%	净值		
26	露地观赏大丽花			亩	30				30,000.00		70多个国内新品种
27	露地观赏月季花			亩	20				20,000.00		80多个品种
28	露地菊花脑			亩	200				200,000.00		观赏、食用、药用
29	草莓育苗基地			亩	60				90,000.00		
30	合计								110,979,011.00	-	
31	减：生产性生物资产评估减值准备								-	-	
32	净额								110,979,011.00	-	
						1,497.00					

被评估单位填表人：王佩杰

填表日期：2018年10月8日

生产性生物资产评估明细表（兴寿草莓园）

表4-10

评估基准日：2018年9月30日

共1页

被评估单位：北京天翼生物工程技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	种类	规格	胸径/树高	计量单位	数量(株)	数量(棵)	评估价值		增值率%	备注
							原值	净值		
1	日光温室草莓			株	184			5,520,000.00	-	
2	日光温室草莓	盆栽		株	1			30,000.00		含钢架
3	日光温室杏	多年生	20cm	株	1	175.00		139,650.00		盛果期
4	日光温室火龙果	多年生		株	5	4,050.00		150,000.00		盛果期、含钢架
5	日光温室葡萄	多年生		株	5	930.00		68,076.00		盛果期、含钢架
6	日光温室金桔	多年生		株	2	200.00		60,000.00		盛果期
7	大棚大樱桃		4cm	棚	7	7,000.00		684,600.00		3年生
8	露地观赏桃花		15cm	株		224,720.00		47,640,640.00		80多个品种
9	露地结果桃	大树	25cm	株		1,976.00		1,209,312.00		盛果期
10	露地结果杏	大树	20cm	株		1,178.00		940,044.00		盛果期
11	露地结果李子	大树	20cm	株		955.00		1,010,772.00		盛果期
12	露地结果大樱桃	4年生	4cm	株		39,383.00		3,851,657.40		未结果、初果期
13	露地结果大樱桃	20cm以上	25cm	株		5,200.00		3,182,400.00		盛果期
14	露地观赏黄玉兰	大树	20cm	株		88.00		80,950.00		多品种
15	露地法桐	大树	40cm	株		5.00		16,750.00		
16	露地白蜡杆树	大树	30cm	株		64.00		278,400.00		
17	露地观赏金丝柳树		5cm	株		18,206.00		1,019,536.00		国内最新品种1011
18	露地杨树		25cm	株		78.00		39,390.00		观赏海棠、杏梅等
19	合计							65,922,187.40	-	
20	减：生产性生物资产减值准备							-	-	
21	净额							65,922,187.40	-	

被评估单位填表人：王佩杰

填表日期：2018年10月8日

无形资产—土地承包经营权评估明细表

表4-12-1

共1页

评估基准日：2018年9月30日

被评估单位：北京天翼生物工程有限公司

金额单位：人民币元

序号	宗地名称	土地使用权类型	土地用途	取得日期	土地终止年期	面积(亩)	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	大辛峰	承包经营权	农业	2005/1/1	2044/12/31	1,665.00	33,272,797.24	33,272,797.24	-	
2	农业科技示范园	承包经营权	农业	2004/1/1	2049/12/31	1,072.16	12,323,141.49	12,323,141.49	-	
3	兴寿镇	承包经营权	农业	2001/6/9	2051/6/8	300.00	6,453,757.73	6,453,757.73	-	
4	兴寿镇	承包经营权	农业	2001/10/10	2031/10/10	500.00	7,129,253.04	7,129,253.04	-	
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23	合计					3,537.16	59,178,949.50	59,178,949.50	-	

评估人员：张榕、侯少斌

被评估单位填表人：王佩杰

填表日期：2018年10月8日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

被评估单位：北京天翼生物工程有有限公司

单位：人民币万元

项目名称	未来预测						
	2018年10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
营业收入	-	5,400.75	5,400.75	5,400.75	5,400.75	5,400.75	5,400.75
营业成本	309.41	1,429.04	1,429.04	1,429.04	1,429.04	1,429.04	1,429.04
营业税金及附加							
销售费用	89.22	216.03	216.03	216.03	216.03	216.03	216.03
管理费用	156.14	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06	378.06
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	-554.77	3,377.62	3,377.62	3,377.62	3,377.62	3,377.62	3,377.62
利润总额	-554.77	3,377.62	3,377.62	3,377.62	3,377.62	3,377.62	3,377.62
所得税	-138.69	844.41	844.41	844.41	844.41	844.41	844.41
净利润	-416.08	2,533.21	2,533.21	2,533.21	2,533.21	2,533.21	2,533.21
加：折旧摊销	242.49	969.97	969.97	969.97	969.97	969.97	969.97
减：资本性支出	31.52	126.10	126.10	126.10	126.10	126.10	126.10
资产组自由现金流量	-205.11	3,377.08	3,377.08	3,377.08	3,377.08	3,377.08	3,377.08
折现率	10.50%	10.50%	10.50%	10.50%	10.50%	10.50%	10.50%
折现年限	0.25	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	6.25
折现系数	0.9753	0.8827	0.7988	0.7229	0.6542	0.5901	0.5271
折现值	-200.04	2,980.95	2,697.61	2,441.29	2,209.29	1,992.91	1,787.41
资产组评估价值							29,430.00

