

---

合肥丰乐种业股份有限公司拟转让  
合肥丰乐生态园有限责任公司 100%股权项目  
合肥丰乐种业股份有限公司资产评估报告书  
皖国信评报字(2012)第 126-1 号



安徽国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二〇一二年四月十一日

## 目 录

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| 一、资产评估报告书声明.....                   | 1~2   |
| 二、资产评估报告书摘要.....                   | 3~4   |
| 三、资产评估报告书正文.....                   | 5~20  |
| 首部.....                            | 5     |
| 绪言.....                            | 5     |
| 委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者简介... 5 |       |
| 被评估单位简介.....                       | 6     |
| 评估目的.....                          | 7     |
| 评估对象和评估范围.....                     | 7     |
| 价值类型及其定义.....                      | 8     |
| 评估基准日.....                         | 8     |
| 评估依据.....                          | 8     |
| 评估方法.....                          | 11    |
| 评估程序实施过程 and 情况.....               | 14    |
| 评估假设.....                          | 15    |
| 评估结论.....                          | 16    |
| 特别事项说明.....                        | 17    |
| 评估报告使用限制说明.....                    | 19    |
| 评估报告日.....                         | 19    |
| 尾部.....                            | 20    |
| 四、资产评估报告书附件.....                   | 21~33 |



合肥丰乐种业股份有限公司拟转让  
合肥丰乐生态园有限责任公司 100%股权项目  
合肥丰乐种业股份有限公司资产评估报告书  
声 明

皖国信评报字(2012)第 126-1 号

一、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位(或者产权持有者)申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；据此编制的本资产评估报告书也会因提供资料的虚假或隐瞒事实真相而失效。

三、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。

四、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的法律权属资料进行了查验，并对已经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，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

五、评估报告使用者应认真阅读评估报告全文。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。

六、本报告评估结论是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表的专业意见，不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、除评估报告书载明的相关内容，我们未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瑕疵事项。但是，评估报告使用者应当不完全依赖本资产评估报告书，而应对资产权属状况、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。

八、对影响评估结论的瑕疵事项，委托方及相关当事方在委托时和本评估机构现



场工作期间未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉或无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

九、本项目评估机构及注册评估师不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。



合肥丰乐种业股份有限公司拟转让  
合肥丰乐生态园有限责任公司 100%股权项目  
合肥丰乐种业股份有限公司资产评估报告书  
摘 要

皖国信评报字(2012)第 126-1 号

合肥丰乐种业股份有限公司:

安徽国信资产评估有限责任公司接受贵单位的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,选取市场价值类型,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对贵单位拟转让合肥丰乐生态园有限责任公司 100%股权事宜所涉及的贵公司投入合肥丰乐生态园的资产,实施了实地查勘、市场调查与询证,对委托评估的资产负债在 2011 年 12 月 31 日及相关前提下所表现的市场价值作出了公允反映。

经评定估算,合肥丰乐种业股份有限公司拟转让合肥丰乐生态园有限责任公司 100%股权事宜所涉及的合肥丰乐种业股份有限公司投入合肥丰乐生态园的资产在 2011 年 12 月 31 日及相关前提下的评估结果为 10415.54 万元。评估结果详见下表:

资产评估结果汇总表

被评估单位:合肥丰乐种业股份有限公司

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% |
| 非流动资产   |          |           |          |            |
| 其中:固定资产 | 4,493.55 | 5,388.32  | 894.77   | 19.91      |
| 无形资产—土地 | 1,322.02 | 4,175.99  | 2,853.97 | 215.88     |
| 长期待摊费用  | 765.98   | 851.24    | 85.26    | 11.13      |
| 资产总计    | 6,581.55 | 10,415.54 | 3,833.99 | 58.25      |

截止本项目评估基准日,列入本次评估范围内已完工交付使用的所有房屋尚未办理房产证。合肥丰乐种业股份有限公司承诺,纳入本次评估范围内的房产产权明确,无产权争议,归合肥丰乐种业股份有限公司所有。被评估单位需按国家有关规定办理房屋产权登记手续。本次评估按被评估单位提供的相关资料以及实地勘察的结果进行评估,未考虑办理产权登记的相关费用。如办理产权登记后的房屋所有权证面积与本次评估面积不符,或存在产权纠纷,需按国家有权部门认定的或相关当事方达成的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。



由于行业特殊性 & 工作条件限制, 本机构评估人员无法对列入本次评估范围内的所有地下管道沟槽、大塘等隐蔽工程以及园林绿化工程进行全面勘察, 主要通过现场勘察典型资产状况、核实工程图纸及决算和维护记录等资料、向企业管理人员了解情况等途径进行现状分析、工程量验证核实及评定估算。

合肥丰乐生态园有限责任公司目前使用的土地一部分是出让的工业用地, 一部分是租赁土地, 分别在合肥丰乐种业股份有限公司账面无形资产—土地和长期待摊费用中评估。列入本次评估范围内的房屋的评估价值不包含其占用的土地使用权价值。

合肥丰乐种业股份有限公司长期待摊费用—租赁费账面原值 13,560,760.41 元, 净值 11,507,801.17 元。其中位于合肥市吴大路以东、工业大道以北、公益林以西的土地账面原值 3,120,824.00 元, 净值 2,648,363.44 元, 共计 271.376 亩, 不在目前丰乐生态园用地范围, 评估明细表中已扣除其账面价值, 未纳入本次资产评估范围。

合肥丰乐种业股份有限公司固定资产账面交通艇两艘, 船名分别为长乐号和永丰号, 船舶检验证书的证载所有人均为合肥丰乐房地产开发有限公司, 至评估基准日, 尚未办理产权过户手续, 船舶检验有效期至 2008 年 4 月 13 日。

本报告评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

本次评估选取的价值类型为市场价值类型, 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压制的情况下, 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。

本资产评估报告书摘要与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

本资产评估报告书摘要有效期为一年, 即自 2011 年 12 月 31 日起至 2012 年 12 月 30 日止, 超过本报告使用有效期不得使用本资产评估报告书。

### 重要提示

以上内容摘自资产评估报告书正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。



合肥丰乐种业股份有限公司拟转让  
合肥丰乐生态园有限责任公司 100%股权项目  
合肥丰乐种业股份有限公司资产评估报告书  
正文

皖国信评报字(2012)第 126-1 号

合肥丰乐种业股份有限公司：

安徽国信资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，选取市场价值类型，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵单位拟转让合肥丰乐生态园有限责任公司 100%股权事宜所涉及的贵公司投入合肥丰乐生态园的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估的资产负债在 2011 年 12 月 31 日及相关前提下所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下(本资产评估报告书除特别说明外，均以人民币为报告本位币)：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者简介

1. 本项目的委托方和产权持有者均为合肥丰乐种业股份有限公司（以下简称丰乐种业）

法定住所：合肥市长江西路 727 号。

注册资本：贰亿玖仟捌佰捌拾柒万伍仟玖佰陆拾捌圆整。

实收资本：贰亿玖仟捌佰捌拾柒万伍仟玖佰陆拾捌圆整。

法定代表人：陈茂新。

企业类型：股份有限公司(上市)。

经营范围：许可经营范围：农作物种子生产、销售。以下项目限定其子公司按许可规定经营：农药、专用肥、植物生长素、食用香料香精、薄荷脑及薄荷素油、茶叶生产、销售。一般经营项目：农副产品及其深加工产品、花卉、包装材料生产、销售，全息生物学技术应用、开发，本企业自产产品及技术出口，本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进口。

成立日期：1997 年 4 月 16 日。

2. 业务约定书约定的其他报告使用者简介



除法律法规规定的评估报告使用者外，本项目无其他评估报告使用者。

## 二、被评估单位简介

本次资产评估的被评估单位为合肥丰乐生态园有限责任公司（以下简称丰乐生态园）。

### 1. 基本情况

法定住所：长丰县双墩镇工业大道中段。

注册资本：陆佰万圆整。

实收资本：陆佰万圆整。

法定代表人：陈茂新。

企业类型：有限责任公司（法人独资）。

经营范围：花卉、蔬菜种苗种植、包装、销售；生态旅游、水上乐园、儿童乐园、体育运动健身场、休闲度假；餐饮、会务、停车场服务；烟酒、百货销售；房地产开发。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

丰乐生态园成立于 2007 年 9 月，由丰乐种业全额出资设立。

### 2. 生态园概况

丰乐生态园位于合肥双凤工业区工业大道（现魏武路）中段，西接合肥市主干道蒙城北路，东接合白公路，北靠外三环，距合肥火车站仅 10 公里。全园绿化、果园面积近两千亩，湖面近五百亩，花卉、植物资源丰富，自然地貌，水面广阔，风光秀丽，景色宜人。系集观光、旅游、餐饮、运动、休闲为一体的农业生态观光园，先后荣获“全国农业旅游示范点”、“安徽省省级农业科技示范园”、“安徽旅游十大休闲基地”等称号。

丰乐生态园以珍稀花卉、植物、盆景、瓜果、蔬菜等展示为主题，基本分为四大功能区：精品花卉大观园、亲水休闲区、健身运动区和瓜果采摘园。

精品花卉大观园为 5.5 万平方米的温室大棚，其中展示区大棚 3.25 万平方米。采用现代化的通风、恒温和喷灌、滴灌技术温室内栽培各类珍稀花卉，沙生、热带植物；展示丰乐自有的番茄、西葫芦等各种珍奇瓜果和采用丰乐产品西瓜籽、辣椒等组成的各式龙、鱼、十二生肖等植物造型；展示岭南、江浙、徽派等各种流派的盆景以及菠萝、香蕉、火龙果等热带果树。大棚内百花竞放、瓜果满藤、满园芬芳，是一个琳琅



满目的花卉植物大观园，结合科普教育，极具观赏价值。

亲水休闲区：凤凰湖贯穿园区南北，湖面面积五百多亩，湖畔有 3 万平方米的主题广场，喷射高度可达 100 米的喷泉；有长 200 多米仿大海设计的扇型沙滩，使您感受热带风情；有各类游船项目，泛舟湖面，碧波荡漾，两岸树林倒映其间，充分体现人与自然的和谐；万泉河为长约 1000 米的天然溪流，为天然河道，蜿蜒珥折，水流平缓，河边杨柳依依，意境深远。

健身运动区：为一个综合性、多功能的体育运动中心，拥有各种儿童游乐设备及成人拓展项目的游乐园及可享受田园野趣的垂钓园。

瓜果采摘园：为上百亩的无公害瓜果园，内有各种瓜果树木，全为天然无公害产品，游人可自行采摘，体验农家乐趣。

同时园区还拥有可容纳 500 人用餐的生态大酒店及 300 人用餐的生态餐饮园，可容纳 600 人的会议中心。

### 3. 委评资产概况

委评资产主要是丰乐种业于 2008 年以前对丰乐生态园的建设投入，主要包括供电、供水、道路、围墙、大塘、大棚、场地平整地建设支出和土地出让、租赁支出。

## 三、评估目的

本次评估目的是对丰乐种业拟转让丰乐生态园 100%股权事宜所涉及的丰乐种业投入丰乐生态园的资产在评估基准日的市场价值作出反映，为实施该事宜提供价值参考。

本次经济行为已经获得合肥市国资委的批准。

## 四、评估对象和评估范围

本次评估对象为丰乐种业已投入丰乐生态园的资产。

评估范围为评估对象所涉及的由丰乐种业投入丰乐生态园的资产。包括固定资产、无形资产—土地及长期待摊费用，以被评估单位提供填报的《资产评估明细表》为准。

截止 2011 年 12 月 31 日，丰乐种业已投入丰乐生态园的资产账面价值为 6581.55 万元，其中固定资产账面价值为 4493.55 万元，无形资产—土地账面价值为 1322.02



万元，长期待摊费用—土地 765.98 万元。

列入本次评估范围内的房屋共计 13 项，总建筑面积为 3434.77 m<sup>2</sup>，构筑物共计 145 项，管道沟槽共计 10 项，园林绿化共计 105 项。截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内的房屋均未办理房产证。

列入本次评估范围内的机器设备共计 173 项(套、辆)。

列入本次评估范围的土地共计 2 项。

列入本次评估范围的长期待摊费用—土地共计 8 项。

纳入评估范围内的资产除两艘交通艇外，均处于正常使用或受控状态，且无抵押、质押和租赁情况。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

## 五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值类型，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压制的情况下，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

本项目资产评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。

根据国家涉及资产评估的有关规定，考虑评估基准日与实际评估工作日较为接近能使评估机构更好的掌握委评资产的评估基准日状况，保证评估结果更加真实合理的得以反映，和本项目经济行为性质及其实现日与评估基准日尽可能接近等因素，由委托方确定。

除本报告第十二节“特别事项说明”中提示的相关内容，评估基准日对评估结果的影响符合常规情况，无其他特别因素。

评估中所采用的价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日的标准。

## 七、评估依据

### 1. 行为依据

(1) 合肥市国资委办公室《关于报送审计评估需求的通知》。



(2) 合肥丰乐种业股份有限公司《“合肥丰乐生态园有限责任公司 100%股权转让”审计、评估项目需求书》。

(3) 本项目《资产评估业务约定书》。

(4) 其他有关行为依据。

## 2. 法规依据

(1) 1991 年 11 月 16 日国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》。

(2) 原国家国有资产管理局《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发〔1992〕36 号)。

(3) 2001 年 12 月 31 日财政部 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》。

(4) 2004 年 12 月 31 日安徽省国有资产监督管理委员会《关于印发〈安徽省企业国有资产评估管理暂行办法〉的通知》(皖国资产权〔2004〕147 号)。

(5) 2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》。

(6) 国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274 号)。

(7) 《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》。

(8) 《中华人民共和国会计法》。

(9) 《企业会计准则》。

(10) 《城镇土地估价规程》。

(11) 其他有关法规依据。

## 3. 评估准则依据

(1) 中国注册会计师协会《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》(会协〔2003〕18 号)。

(2) 财政部《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》(财企〔2004〕20 号)。

(3) 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等 7 项资产评估准则的通知》(中评协〔2007〕189 号)。

(4) 中国资产评估协会《关于印发〈企业国有资产评估报告指南〉的通知》(中评协〔2008〕218 号)。



#### 4. 产权依据

- (1) 工程建设施工合同、决算和发票。
- (2) 土地使用权证、土地租赁合同。
- (3) 设备购置发票及合同。
- (4) 其他有关产权依据。

#### 5. 取价依据及其他

(1) 安徽省建设工程造价总站、安徽省工程建设标准定额总站《关于贯彻执行〈全国统一建筑工程基础定额安徽省综合估价表〉及其费用定额的实施意见》(建定字〈2000〉021 号)。

(2) 2000 年《全国统一建筑工程基础定额安徽省综合估价表》及其配套费用定额。

(3) 1999 年《全国统一建筑工程基础定额安徽省装饰工程综合估价表》及其配套费用定额。

(4) 2000 年《全国统一安装工程预算定额安徽省估价表》及其配套费用定额。

(5) 2000 年《全国统一建筑安装工程安徽省工期定额》。

(6) 安徽省建设厅建标〔2011〕211 号《关于调整建设工程定额人工费的通知》。

(7) 国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格〈2002〉10 号)。

(8) 国家发改委、建设部《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格〈2007〉670 号)。

(9) 国家计委办公厅、建设部办公厅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)。

(10) 国家计委《关于建设前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〈1999〉1283 号)。

(11) 建设部《房屋完损等级评估标准》。

(12) 国家有关部门、金融机构发布的统计数据、技术标准、利率税率及价格信息等资料。

(13) 本机构评估人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料。

(14) 被评估单位提供的工程设计文件、工程图纸、招投标文件、工程合同、工程决算报告等技术资料。



(15) 2011 年 12 月《合肥市建设工程市场价格信息》。

(16)《合肥市城市基准地价》及土地征用、补偿等标准。。

(17) 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》。

(18) 被评估单位提供的设备台账、压力容器及检测设备检验报告等设备管理档案资料。

(19) 委评资产现场盘点、勘察资料。

(20) 被评估单位提供的会计报表、账册、会计凭证、协议合同、发票及其他财务会计资料。

(21) 被评估单位提供的《资产评估明细表》。

(22) 被评估单位提供的其他与资产评估有关的资料。

(23) 本机构评估人员认为科学、必要的其他评估依据。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法的选择和确定

资产评估的常用方法包括：市场法、成本法、收益法。

根据本次评估目的、评估范围、可搜集的资料，针对评估对象的属性特点，分别采用市场法和成本法进行评估。

### (二) 评估方法简述

成本法是指用现时条件下重新购置和建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值,得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新,即求出成新率,再用全部成本与成新率相乘,得到的乘积作为评估值。计算公式:

评估价值=重置全价-实体性陈旧贬值-功能性陈旧贬值-经济性陈旧贬值。或

评估价值=重置全价×成新率。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物,针对各项价值影响因素,将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整,再综合分析各项调整结果,确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

其中:



## 1. 固定资产

主要采用成本法进行评估。

### ①房屋建筑物

根据本次评估目的和待估建筑物的实际情况，对房屋建筑物采用成本法进行评估。

重置价值包括综合造价、前期费用及资金成本。综合造价根据建筑安装工程量套用相关定额进行确定，前期费用根据国家和当地的现行收费标准计算，资金成本为建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本。即：

重置全价=综合造价+前期费用+资金成本。

#### A. 重置全价的确定

包括综合造价、前期费用及资金成本。

##### a. 综合造价的确定

综合造价包含土建工程费、装饰装修工程费及公用设施安装费用。评估时以评估基准日当时的建筑技术、建筑工艺、人工、材料、机械台班费用，重新计算出综合造价，主要采用工程造价调整法或根据历史成本采用类似工程物价指数进行调整估算。

##### b. 前期费用

前期费用是指为了工程建设而发生的各项应支付或应交纳的各项规费。主要为建设单位管理费和勘察设计费用。

##### c. 资金成本

假设资金均匀投入，按定额建设工期、评估基准日正在执行的年贷款利率计算。

资金成本=(综合造价+前期费用)×定额建设工期/2×评估基准日银行贷款利率。

#### B. 成新率的确定

根据评估人员现场鉴定，参照建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》对委评房屋的结构、装修、设备三个组成部分的各个项目的完损程度进行现场鉴定，并根据现场情况分别采用评分法和年限法确定房屋的成新率。

##### a. 评分法

对于结构复杂或造价高、使用维修不正常的建筑物采用评分法进行评分，根据各部分应得分值和实际得分值确定各部分得分率，并以各部分的价值大小为权数进行加



权平均确定成新率。

根据建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》对建筑物的结构、装修、设备三个组成部分（结构部分：包括地基基础、承重构件、非承重构件、屋面、楼地面。装修部分：包括门窗、外装饰、内装饰、顶棚、细木装修。设备部分：包括水卫、电照、供暖）进行评分，根据各部分应得分值和实际得分值确定的得分率，并结合各部分的价值比重确定成新率。公式为：

成新率=结构部分得分率×G+装修部分得分率×S+设备部分得分率×B。

（注：G、S、B 分别为结构、装修、设备三个组成部分的价值权重 G+S+B=100%）

成新率采用评分法时，同时按年限法计算然后用算术平均法计算综合成新率。

#### b. 年限法

即以建筑物的耐用年限为基础，根据建筑物的地基基础、结构、装修、设备安装等各部分的使用和维修情况，估测出其尚可使用年限占该建筑物全部使用年限（已使用年限与尚可使用年限之和）的比率作为该建筑物的成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%。

#### ②机器设备

##### A. 重置全价

以现行不含增值税购置价为基础，加合理运杂费、安装调试费(含不单独入账的基础费)、前期及其他费用以及资金成本等构成重置全价。

##### B. 成新率

在对机器设备进行现场勘察的基础上，主要采用年限法、工作量法及综合分析法确定成新率。

#### ③园林绿化

采用市场价，以各类苗木的干径、冠幅和株高等为评定标准，通过网络查询、价格信息查询等所收集到的单价，综合确定评估价格。

#### 2. 无形资产—土地

根据《城镇土地估价规程》以及委评各宗地所在区域实际情况，经过评估人员的综合考虑，采用成本逼近法和市场比较法对委评宗地进行评估。

##### (1)成本逼近法

是以土地取得、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利



息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。其基本公式为：

土地价格=征地费用+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益。

## (2)市场比较法

是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：PD——待估宗地价格；

PB——比较案例价格；

A——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

＝正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D——待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

## 3. 长期待摊费用—土地租赁费

按评估目的实现后的资产占有方还存在的资产和权利价值确定评估值。

## 九、评估程序实施过程 and 情况

1. 评估工作自 2012 年 2 月 28 日起至 2012 年 4 月 11 日止。

### 2. 主要步骤

(1) 与委托方约定资产评估业务基本事项，确定评估目的、价值类型、对象及范围、其他评估报告使用者，选定评估基准日。

(2) 接受委托，与委托方签订《资产评估业务约定书》。

(3) 编制评估计划。

(4) 根据委评资产具体情况和专业化原则组织资产评估项目组，进驻被评估单位了解情况，指导填写合乎规范的《资产负债评估明细表》。

(5) 广泛搜集、验证资料，清查核实资产。固定资产组在企业专业人员的配合下



进行实物资产的清核勘察，作现状分析鉴定，掌握资产现时使用状态、历史情况并作现场勘察记录和工作底稿；土地使用权组进行账账核对、账实核对，逐项对土地的位置、面积、四至、实际用途、开发程度等进行现场勘察。

(6) 评估人员根据评估目的、资产核查鉴定结果和可搜集的资料，进行市场调查，选定适用的评估方法予以评定估算，汇总数据；撰写资产评估报告书及资产评估说明。

(7) 实施逐级审核。

(8) 与委托方交换意见后，出具资产评估报告书。

## 十、评估假设

1. 国家宏观经济政策和被评估资产所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、政策性征收费用等无重大变化。

2. 被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

3. 资产所有者取得相关资产权益、使用或支配相应资产、从事相应生产经营活动、承担相应负债、获取相应收益、支付相关成本费用。

4. 被评估资产处在本评估基准日的外部经济环境条件下，且现有用途不变、持续经营。

5. 经济行为各方主体具备实施经济行为的能力条件，且本次经济行为对被评估资产的经济活动不会产生不利影响。

6. 被评估单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

7. 被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

8. 被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

9. 被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

10. 被评估单位提供的与资产评估有关的资料真实、准确、完整。

11. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估单位或被评估资产造成重大不利影响



12. 被评估资产的经营运转不会受到诸如水电、原材料的严重短缺及其他成本重大变动等带来的不利影响。

13. 假设被评估资产在收益期内的更新维护所需的资金投入能够满足需要。

14. 当上述评估假设发生变化时，本报告评估结论一般不成立，本资产评估报告书一般会失效。

## 十一、评估结论

在实施上述资产评估方法和程序后，丰乐种业拟转让丰乐生态园 100%股权事宜所涉及的丰乐种业投入丰乐生态园的资产在 2011 年 12 月 31 日及相关前提下的评估结果为 10415.54 万元，详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：合肥丰乐种业股份有限公司

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%   |
| 非流动资产       |                 |                  |                 |              |
| 其中：固定资产     | 4,493.55        | 5,388.32         | 894.77          | 19.91        |
| 无形资产—土地     | 1,322.02        | 4,175.99         | 2,853.97        | 215.88       |
| 长期待摊费用      | 765.98          | 851.24           | 85.26           | 11.13        |
| <b>资产总计</b> | <b>6,581.55</b> | <b>10,415.54</b> | <b>3,833.99</b> | <b>58.25</b> |

本报告评估结论详细情况见《合肥丰乐种业股份有限公司拟转让合肥丰乐生态园有限责任公司 100%股权项目合肥丰乐种业股份有限公司资产评估明细表》(另册)。

## 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，本项目评估报告使用者应予以关注：

1. 本报告评估结论没有考虑将来可能承担抵押、担保事宜以及特殊的交易方可能追加付出的价格对评估价值的影响，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因素对资产价格的影响。

2. 本报告评估结论未考虑可能存在的下列行为对评估价值的影响。

(1) 未发现的债务和潜在的诉讼。

(2) 纳税责任和滞纳金，可能存在税务机关要求补税及征收滞纳金的情况。

(3) 其他或有责任。



3. 本报告评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任, 本项目评估报告使用者在使用本资产评估报告书时, 应当考虑相关税收责任的影响。

4. 本资产评估报告书对被评估单位进行的评定估算是为了客观反映评估结果, 评估机构无意要求被评估单位必须按本资产评估报告书进行相关的账务处理, 是否进行及如何进行有关的账务处理, 应当依据国家有关规定。

5. 评估基准日后、有效期以内资产数若发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整; 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。

6. 委托评估的固定资产企业账面原系估价入账, 评估人员根据企业提供的财务支出和工程决算资料进行了重新分类并取得了委托方的认可, 评估根据重新分类的资产明细进行。

7. 本次评估范围仅限于委托方委托、被评估单位申报的范围予以评估, 评估人员未考虑无法获知的合肥丰乐种业股份有限公司可能存在的或有资产及或有负债。

8. 截止本项目评估基准日, 列入本次评估范围内的所有房屋尚未办理房产证。合肥丰乐种业股份有限公司承诺, 纳入本次评估范围内的房产产权明确, 无产权争议, 归丰乐种业所有。被评估单位需按国家有关规定办理房屋产权登记手续。本次评估按被评估单位提供的相关资料以及实地勘察的结果进行评估, 未考虑办理产权登记的相关费用。如办理产权登记后的房屋所有权证面积与本次评估面积不符, 或存在产权纠纷, 需按国家有权部门认定的或相关当事方达成的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。

9. 丰乐生态园目前使用的土地一部分是出让的工业用地, 一部分是租赁土地, 分别在丰乐种业账面无形资产—土地和长期待摊费用中评估。本次房屋的评估价值不包含其占用的土地使用权价值。

10. 丰乐种业承诺, 截至评估基准日, 委评资产未涉及抵押、担保、诉讼等影响评估结论的重大事项。

11. 由于行业特殊性 & 工作条件限制, 本机构评估人员无法对列入本次评估范围内的所有地下管道沟槽、大塘等隐蔽工程以及园林绿化进行全面勘察, 主要通过现场勘察典型实物资产状况、核实工程图纸及决算和维护记录等资料、向企业管理人员了解情况等途径进行现状分析、工程量验证核实及评定估算。



12. 委托评估的无形资产—土地使用权中的 2 宗土地均为工业用途出让地，经查安徽省人民政府的建设用地批复，上述用地为丰乐种业系列产业化项目工程建设用地；根据合肥市发展计划委员会关于《丰乐种业系列产业化项目扩初设计》的批复，上述用地用于建设西瓜种子仓库、包装加工中心及办公、职工宿舍等配套设施，但实际用途为农业生态园。本次评估上述土地仍按工业用地性质。

13. 委托方未提供丰乐生态园实际用地面积测绘数据。除出让土地外，租赁土地通过与土地所在地村民委员会或者土地承包人签订 21 年—50 年土地流转合同取得土地使用权。租赁土地面积大，涉及原承包人多，经开发建设后，原土地流转合同所述位置与现生态园的具体位置无法一一对应；同时，部分租赁土地合同签订于出让土地使用权证办理之前，出让土地可能与租赁土地有重合。评估时租赁土地面积根据租赁合同确定，可能与实际租赁面积有差异。

14. 丰乐种业长期待摊费用—土地租赁费账面原值 13,560,760.41 元，净值 9,636,317.04 元。其中位于合肥市吴大路以东、工业大道以北、公益林以西的土地账面原值 3,120,824.00 元，净值 1,976,521.87 元，共计 271.376 亩，不在目前丰乐生态园用地范围，评估明细表中已扣除其账面价值，未纳入本次资产评估范围。

15. 丰乐种业固定资产账面交通艇两艘，船名分别为长乐号和永丰号，船舶检验证书的证载所有人为合肥丰乐房地产开发有限公司，至评估基准日，尚未办理产权过户手续，船舶检验有效期至 2008 年 4 月 13 日。

16. 委托评估的园林绿化工程包括园区内种植的苗木、花卉、盆景，均具有生命力，随着时间的推移而不断生长；也可能因为生命周期或者管理养护不善而死亡。上述资产分布面积广，数量、品种和规格多，又具有可移植或可移动性，因此，评估明细表中的数量可能与实际数量有差异。

17. 本报告评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

18. 当上述特别事项对本报告评估结论产生影响，而本报告评估结论未进行调整，则本报告评估结论不成立，本资产评估报告书会失效。

### 十三、评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告书仅在本资产评估报告书载明的评估基准日有效，只能用于载明的评估目的。



2. 本资产评估报告书只能由本资产评估报告书载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。
3. 未征得本项目评估机构同意，本资产评估报告书的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，国家法律、法规另有规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本报告使用有效期为一年，即自 2011 年 12 月 31 日起至 2012 年 12 月 30 日止，超过本报告使用有效期不得使用本资产评估报告书。
5. 本资产评估报告书在评估机构及注册评估师签字盖章后，其作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。
6. 本资产评估报告书如需按国家现行规定提交财产评估主管机关进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。
7. 本资产评估报告书解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

#### 十四、评估报告报告日

本项目资产评估报告日为 2012 年 4 月 11 日。



(此页无正文)

法定代表人：                叶煜林

注册评估师：                王  毅

注册评估师：                牛传亮

安徽国信资产评估有限责任公司

二〇一二年四月十一日

地    址：合肥市高新区天达路 71 号华亿科学园 A2 座 8 层

电    话：(0551)2623369、2650041、5427598

传    真：(0551)5427638

邮政编码：230088



合肥丰乐种业股份有限公司拟转让  
合肥丰乐生态园有限责任公司 100%股权项目  
合肥丰乐种业股份有限公司资产评估报告书  
附件

皖国信评报字(2012)第 126-1 号

本资产评估报告书附件应与资产评估报告书共同使用,与资产评估报告书具有同等法律效力,包括:

1. 有关经济行为文件复印件
2. 合肥丰乐种业股份有限公司会计报表复印件
3. 委托方营业执照复印件
4. 产权证明文件复印件
5. 委托方承诺函
6. 签字注册资产评估师承诺函
7. 评估机构资产评估资格证书复印件
8. 评估机构从事证券期货相关业务评估资格证书复印件
9. 评估机构营业执照复印件
10. 参加本项目评估人员名单
11. 签字注册评估师资产评估资格证书复印件
12. 主要实物资产现场勘察照片复印件



## 有关经济行为文件复印件



## 合肥丰乐种业股份有限公司会计报表复印件



## 委托方营业执照复印件



## 产权证明文件复印件



## 委托方承诺函



## 签字注册资产评估师承诺函



## 评估机构资产评估资格证书复印件



## 评估机构从事证券期货相关业务评估资格证书复印件



## 评估机构营业执照复印件



参加本项目评估人员名单

|         |     |       |
|---------|-----|-------|
| 项目负责人：  | 王 毅 | 注册评估师 |
| 土地资产组：  | 牛传亮 | 注册评估师 |
| 房屋建筑物组： | 陈文静 | 工程师   |
| 机器设备组：  | 杨文昆 | 工程师   |



## 签字注册评估师资产评估资格证书复印件



## 主要实物资产现场勘察照片复印件

