

中垦锦绣华农武汉科技有限公司
股东拟转让股权项目
资产评估报告书

中资评报[2013]298号

中资资产评估有限公司
二〇一三年九月三十日



目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	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	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	31

资产评估报告书附件.....	33
一、有关经济行为文件	34
二、被评估单位会计报表及专项审计报告	35
三、委托方和被评估单位营业执照	36
四、委托方和被评估单位产权登记证	37
五、评估对象涉及的主要权属证明资料	38
六、委托方和相关当事方的承诺函	39
七、签字注册资产评估师的承诺函	40
八、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书	42
九、评估机构法人营业执照副本	43
十、评估业务约定书	44

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、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方的责任。

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，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估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。

**中垦锦绣华农武汉科技有限公司
股东拟转让股权项目
资产评估报告书摘要**

中资评报[2013]298号

中资资产评估有限公司接受中国农垦（集团）总公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，就中垦锦绣华农武汉科技有限公司股东拟转让所持有的公司股权所涉及的中垦锦绣华农武汉科技有限公司的股东全部权益进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证；对中垦锦绣华农武汉科技有限公司的经营管理现状、财务及生产计划进行必要的调查了解；对中垦锦绣华农武汉科技有限公司所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在评估基准日 2013 年 8 月 31 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估结果报告如下：

一、评估目的：根据中垦锦绣华农武汉科技有限公司股东拟转让所持有的公司股权这一经济行为之需要，对所涉及的中垦锦绣华农武汉科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中垦锦绣华农武汉科技有限公司的股东全部权益价值。

三、评估范围：中垦锦绣华农武汉科技有限公司的整体资产，包括全部资产与负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2013 年 8 月 31 日

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：本次评估以收益法得出的结果作为本报告的最终评估结论。在持续经营前提下，截止评估基准日2013年8月31日，中垦锦绣华农武汉科技有限公司评估前账面总资产为5,390.68万元，总负债为820.94万元，净资产为4,569.74万元，评估后的净资产为10,352.73万元，增值额5,782.99万元，增值率为126.55%。

八、报告提出日期：2013 年 9 月 30 日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

重要提示

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**中垦锦绣华农武汉科技有限公司
股东拟转让股权项目
资产评估报告书正文**

中资评报[2013]298号

中国农垦（集团）总公司：

中资资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对中垦锦绣华农武汉科技有限公司股东拟转让所持有的公司股权所涉及的中垦锦绣华农武汉科技有限公司的股东全部权益在 2013 年 8 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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以出售股权为目的的资产评估，委托方为中国农垦（集团）总公司，产权持有人为中国农垦（集团）总公司和昌华敏、潘永忠、周雨民、陈家作、谢清等 5 名自然人，中垦锦绣华农武汉科技有限公司为被评估单位，委托方以外的其他报告使用者为与本次出售股权经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方概况

1、注册情况

公司名称：中国农垦（集团）总公司

位 所：北京市西城区西单北大街砖塔胡同56号

法定代表人姓名：李学林

注册资本：人民币玖亿肆仟捌佰壹拾捌万肆仟柒佰叁拾肆元贰角陆分

实收资本：人民币玖亿肆仟捌佰壹拾捌万肆仟柒佰叁拾肆元贰角陆分

公司类型：全民所有制

2、经营范围

对外派遣与其实力规模、业绩相适应的境外工程所需的劳务人员。承包本行业国外工程和境内外资工程；进出口业务；组织农垦系统企业的生产；农垦企事业单位所需商品的计划内供应和计划外销售；农垦系统及联营企业生产产品的销售；农用生产资料、

普通机械、建筑材料、五金交电、化工产品、机电产品、橡胶及制品、日用百货、玻璃及制品、陶瓷制品、塑料及制品、工艺品、针纺织品及服装、皮革及制品、家具玩具、文体用品、钟表的销售；农产品、草产品的种植；水产品、畜禽的养殖；与上述业务有关的信息服务。

3、历史沿革：

1980年3月5日，经国务院批准成立中国农垦农工商联合企业总公司，1994年更名为中国农垦（集团）总公司。

中国农垦（集团）总公司控股一家上市公司，直属和控参股境内外企业十几家，主要分布在北京、上海、深圳、大连等大中城市及非洲、澳洲，业务遍及全国各省、市、自治区，在世界十多个国家（地区）建立了分支机构或基地，与多个国家（地区）保持经贸往来；是最早从事农业“援外”的重要力量，我国农业“走出去”的排头兵。

经多年改革重组，中国农垦（集团）总公司立足农业、服务“三农”，加快农业“走出去”步伐，不断扩大农业综合贸易规模、加强渠道建设；所出资的上市公司进入产业链前端的种子研发与生产，发展“育繁推一体化”种业集团。

（二）被评估单位概况

1、注册情况

公司名称：中垦锦绣华农武汉科技有限公司（以下简称“锦绣华农公司”或“本公司”）

住 所：洪山区珞狮路322号湖北澳新教育专修学院E区3楼

法定代表人：包峰

注册资金：4268万元人民币

公司类型：有限责任公司

营业期限：2007年01月05日至2017年01月05日

2、经营范围

经营范围：生物制品、动植物、种苗的研究与开发；农业技术服务与咨询及其产品销售；服务于农药的研发与销售；农膜、农机、农副产品销售；农作物种子的销售（国家有专项规定的项目经审批后方可经营，经营期限与许可证核定的经营期限一致）

3、历史沿革

锦绣华农公司系经仙桃市工商行政管理局东西湖批准，由自然管理人余政革、陈文

钦、刘凤英、张忠明、徐华共同出资，于2007年1月5日在武汉成立，原注册资本100万元。

2008年5月20日股东会决议，公司股东余政革将其拥有的注册资本40万元、张明忠将其拥有的注册资本9万元转让给潘永忠，陈文钦将其拥有的注册资本20万元、刘凤英将其拥有的注册资本10万元转让给昌华敏，张忠明将其拥有的注册资本1万元转让给周雨民，同时申请增加注册资本568万元，全部由新增股东昌华敏、潘永忠、周雨民、罗来权、王胜斌、林桂海、许芳以货币资金缴足，变更后公司注册资本668万元；

2011年11月7日，中国农垦（集团）总公司以货币资金3,600.00万元向锦绣华农公司增加注册资本815.13万元，同时公司以资本公积2,784.87万元增加注册资本，变更后注册资本为4268万元，锦绣华农公司于2011年11月19日办理工商登记变更手续。

4、基准日股权结构

截至2013年8月31日股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币元）	出资比例%
中国农垦（集团）总公司	23,456,928.00	54.96
昌华敏	5,966,664.00	13.98
潘永忠	5,501,452.00	12.89
周雨民	2,001,692.00	4.69
陈家作	2,876,632.00	6.74
谢清	2,876,632.00	6.74
合计	42,680,000.00	100.00

5、近几年经营情况

（1）近几年资产财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年8月31日
总资产	1,363.49	5,333.47	6,284.83	5,390.69
总负债	400.53	633.90	795.06	820.94
净资产	962.96	4,699.56	5,409.77	4,569.75
项目	2010年度	2011年度	2012年度	2013年1-8月
营业收入	1,394.68	1,330.50	2,554.53	653.10
利润总额	314.76	387.06	1,012.41	-29.49
净利润	314.76	387.06	1,012.41	-29.49

以上数据中，2011年度和2012年度财务报表业经利安达会计师事务所有限责任公司进行审计，并分别出具利安达审字[2012]第A1141-3号、利安达审字[2013]第A3001-3号、标准无保留意见审计报告书，2013年1-8月财务报表业经中兴华富华会计师事务所有限责任公司

公司审计，并出具中兴华审字（2013）第3209012号标准无保留意见审计报告。

（2）生产经营情况

主要产品为棉花、油菜、大豆、水稻等农作物种子生产及销售。

6、会计政策

执行中华人民共和国财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

二、评估目的

中垦锦绣华农武汉科技有限公司股东拟转让所持有的公司股权，为此，需对中垦锦绣华农武汉科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为转让股权事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日中垦锦绣华农武汉科技有限公司的股东全部权益价值。评估范围为中垦锦绣华农武汉科技有限公司的全部资产及负债。详见下表：

金额单位：人民币元

序 号	科目名称	账面价值
一	流动资产	36,891,593.75
二	非流动资产	17,015,299.91
1	其中：可供出售金融资产	
2	持有至到期投资	
3	长期应收款	
4	长期股权投资	345,815.03
5	投资性房地产	
6	固定资产	7,869,040.16
7	在建工程	5,000.00
8	工程物资	
9	固定资产清理	
10	生产性生物资产	
11	油气资产	
12	无形资产	8,795,444.72
13	开发支出	
14	商誉	
15	长期待摊费用	
16	递延所得税资产	
17	其他非流动资产	

中垦锦绣华农武汉科技有限公司股东拟转让股权项目
资产评估报告书·正文

序 号	科目名称	账面价值
三	资产总计	53,906,893.66
四	流动负债	8,209,429.30
五	非流动负债	0.00
六	负债合计	8,209,429.30
七	净资产（所有者权益）	45,697,464.36

（一）进入本次评估范围的实物资产包括存货、固定资产和土地使用权等。

1、存货类资产的特点：包括原材料和产成品等。主要分布在各车间、库房及外管库等处，处于正常状态。

原材料主要为各类种子原种和散籽及辅助包装材料等。

产成品为待销售的产成品等。

2、房屋类资产特点：包括实验楼、库房、门房、晒场等，共计 9 项，建筑面积为 3,034.56 平方米；位于仙桃市彭场镇中岭工业园创业一路 7 号仙桃基地内，建筑结构主要为钢混结构、钢结构和砖混结构，基础多采用柱下条形基础等。

3、设备类资产特点：包括机器设备、运输设备、电子设备和其他设备，其中机器设备 55 项，车辆 7 台，电子设备 49 项，其他设备 6 项，其主要设备概况如下：

（1）机器设备概况：主要包括封口机、发芽箱（光照培养箱）、棉籽（种）加工成套设备、水稻种子加工成套设备等。

（2）车辆概况：包括奥迪车、长城牌旅行车等。

（3）电子设备概况：主要包括包括一体、彩色打印机、空调、投影仪等。

（4）其他设备概况：主要包括保险柜、会议桌、办公桌、边台、检验台等。

4、土地使用权

①土地位置状况

委估宗地位于仙桃市彭场镇中岭工业园创业一路的工业用地，土地使用权入账原值 1,535,546.00 元。

②土地权利状况

证载土地使用者：中垦锦绣华农武汉科技有限公司

土地证号：仙国用（2012）第 2153 号

土地状况：“三通一平”（即通上水、通电、通路及宗地红线场地平整）

土地用途：工业用地

使用权类型：出让

面积：9,854.66 平方米

土地级别：工业三级用地

四至：北和西临创业一路及仙桃市四方塑料制品有限公司、西和南临仙桃市四方塑料制品有限公司及居民点、南和东临居民点及湖北羽林防护用品有限公司等。

土地使用权到期日：2062 年 6 月 6 日

土地证颁发日期：2012 年 4 月 18 日

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》及其他资料显示，截至估价时点，评估人员没有发现估价对象设定抵押、担保等他项权利。

（二）账面无未体现的无形资产。

纳入本次评估范围的其他无形资产为 8 项农作物品种经营权，具体情况详见其他无形资产评估明细表。

（三）全部资产及负债未经过评估调账。

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。以被评估单位提供的业经中兴华富华会计师事务所有限责任公司审计并经评估机构核实后的会计报表、资产评估申报表作为本次资产评估账面价值的依据。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，确定本项目评估基准日是 2013 年 8 月 31 日。

评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素；

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。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

（一）行为依据

1. 中垦锦绣华农武汉科技有限公司股东会决议；
2. 本次资产评估工作的业务约定书。

(二) 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日修订);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
4. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令 第 55 号);
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国发[1998]256 号);
6. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);
7. 国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
8. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》;
9. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
10. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
11. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
12. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
13. 财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规;
14. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则—企业价值》;
2. 财政部财企[2004]20 号文《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》;
3. 中评协[2007]189 号《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日);
4. 中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》(2008 年 11 月 28 日);

5. 财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》(2006)。
6. 《资产评估准则-无形资产》、《专利资产评估指导意见》。
7. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)。
8. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》中评协[2011]230 号。
9. 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2002]195 号);

(四) 产权依据

1. 委托方及被评估企业法人营业执照;
2. 国有土地使用权证;
3. 房屋所有权证;
4. 车辆行驶证;
5. 农作物品种审定证书;
6. 设备购置发票等产权证明文件;
7. 被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表。
8. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、国土资源部《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发[2006]307 号);
- 2、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部国家税务局令第 49 号, 2008 年 2 月 26 日起实施);
- 3、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 511 号, 2008 年 1 月 1 日起实施);
- 4、中华人民共和国国土资源部发布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(试行)(自 2006 年 8 月 1 日起实施);
- 5、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过, 自 2007 年 10 月 1 日起施行);
- 6、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知(国土资发[2007]112 号);

7、仙桃市人民政府《关于公布实施仙桃市城镇土地级别与基准地价更新成果的通知》(仙政办发〔2013〕64号);

8、《仙桃市城镇土地级别与基准地价更新成果》;

9、仙桃市人民政府办公室关于进一步规范城市基础设施配套费征收管理;

10、湖北省物价局《关于招投标交易服务收费标准及有关问题的通知》(鄂价房服[2007]123号);

11、《2008 湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表》;

12、《2008 湖北省安装工程消耗量定额及统一基价表》;

13、《2008 湖北省市政工程消耗量定额及统一基价表》;

14、《湖北省建筑安装工程费用定额》(鄂建文[2008]216号);

15、《湖北省费率说明》;

16、《湖北省市政工程取费表》;

17、《湖北省安装工程取费表》;

18、《湖北省建筑装饰工程取费表》;

19、《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价的通知》(鄂建文[2011]80号);

20、委托方提供的相关主要建筑物的工程图纸资料和施工决算资料;

21、评估人员现场勘察房屋记录及评估机构掌握的其它资料;

22、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料;

23、机械工业出版社出版的《2013 年机电产品价格手册》;

24、Wind 资讯金融终端;

25、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料;

26、评估机构收集和掌握的其他资料。

(六) 其他依据

1、被评估单位提供的该经济行为的专项审计报告、会计报表及资产评估申报表;

2、被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料;

3、被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等;

4、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）方法的选择和确定

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。

本项目评估方法的选择，由于没有与被评估企业类似的股权交易案例、无法搜集市场法所需的相关资料，故无法采用市场法进行评估。

资产基础法（对企业整体资产）是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，适用的条件是企业资产负债表能客观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估，故此次可以采用资产基础法进行评估

评估人员通过了解，被评估企业生产经营稳定，未来预期收益是可以预测并可以用货币衡量，资产拥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，被评估资产预期获利年限可以预测，故此次可以采用收益法进行评估。

综上所述，在以持续经营和公开市场为前提下，本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。并对两种方法得出的结果加以分析比较，以其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结论。

（二）不同评估方法的运用

【一】资产基础法

➤ 流动资产

1、货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以核实后的数额确认评估值。

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2、应收账款、预付账款、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收预付款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行变现可行性判断。根据应收账款分类和分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，按个别认定法逐项认定，通过综合分析应收账款的预计可收回金额确定应收账款的评估值。

3、存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中将消耗的材料或物料。企业存货具体项目包括原材料和产成品等，评估人员根据各类存货的特点及企业经营现状，分别采用成本法和现行市价法进行评估。

4.1. 原材料

企业原材料包括各类种子原种和散籽及辅助包装材料等。辅助包装材料的成本构成为企业采购材料发生的实际成本，对材料采购，公司严格按照生产订单情况进行采购，运用最经济批量，按生产需要购入，故账面单价与基准日市场销售单价相近，因此，以材料的购置价格加计购置过程中的必要的费用确定评估单价，以基准日实际数量乘以评估单价确定辅助包装材料的评估值；对于作为原种不销售的农作物种子，按账面成本确定为评估值；对能正常销售的散籽，根据其不含税销售价格扣除预计加工费用减去销售费用、全部税金和适当的税后净利润确定评估值。

4.2. 产成品（库存商品）

企业的产成品均为可以正常对外销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和一定比例的税后净利润确定评估值。

➤ 非流动资产

1、房屋类资产

对委估范围内的房屋建（构）筑物为自建自用的生产性用房采用重置成本法评估。

即：

1.1重置成本法

重置全价=建安工程费+工程建设其他费用+资金成本

评估值=重置全价×成新率

在核查评估范围内房屋建筑物相关资料的基础上，对委评建筑物进行了现场查勘测量。同时对影响造价的建筑物特征进行了测量和记录，对影响成新率的主要因素，如地基基础、承重构件、装修、设备设施等完好程度进行了现场技术评定。

1.1.1重置全价的确定

1.1.1.1建安工程费

即建筑安装工程费用，它包括土建工程费，水卫安装工程费，电气安装工程费，暖通安装工程费，装潢工程费等。按取得评估依据资料的性质分别采用概预算编制法、概预算调整法、市价法、类比法等方法确定建安工程费。本次评估根据取得评估依据资料的性质采用重编概预算编制法确定。概预算编制法：即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法。

1.1.1.2建设工程前期费用和其他费用

建设工程前期费用和其他费用是根据国家及地方现行有关规定计算，主要考虑勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费、招标代理服务费、新型墙体材料专项基金、城市基础设施配套费等

仙桃市建设工程前期费用和其他费用表

序号	费用名称	取费基数	费率	依据
1	建设单位管理费	建安造价	1.50%	财政部财建[2002]394号
2	勘察费	建安造价	0.55%	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
3	设计费	建安造价	2.20%	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
4	招投标代理服务费	建安造价	1.60%	国家计委：计价格[2002]1980号、鄂价房服[2007]123号
5	建设工程监理费	建安造价	2.50%	发改价格[2007]670号
6	环评费	建安造价	0.69%	计价格[2002]125号
7	小计		9.04%	

1.1.1.3资金成本

根据建筑工期定额计算建设期，按评估基准日相应的中国人民银行贷款利率计算资金成本率，并按资金均匀投入计算。

$$R1=5.60\% \times 1 \times 50\% = 2.80\% (\text{半年期})$$

$$R2 = 6.00\% \times 1 \times 50\% = 3.00\% \text{ (一年期)}$$

1.1.1.4重置全价

重置单价 = 单方造价 $\times$ (1 + 建设工程前期费用和其他费用率) $\times$ (1 + 资金成本率)

重置全价 = 重置单价 $\times$ 建筑面积

1.1.2.成新率的确定

成新率是指评估基准日房屋建筑物的完好状况与全新建筑物的比率。根据评估人员现场调查,对房屋主体结构、内外装修以及安装工程的完好程度进行鉴定,采用完好分值率法和年限成新率法,确定综合成新率。

完好分值率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体等结构部分,屋面、楼地面、内外墙面装修、门窗、天棚等建筑部分,以及水、暖、电、卫等设备部分,各占建筑物造价比重确定其标准分值;再由现场勘查实际状况确定各类的评估完好分值,根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。即:

$$\text{完好分值率}(\%) = \text{完好分值} / \text{标准分值} \times 100\%$$

年限成新率是根据建筑物的已使用年限和耐用年限确定的,计算公式为:

$$\text{年限成新率}(\%) = (1 - \text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{完好分值率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

1.1.3.评估值的确定

评估值 = 重置全价 $\times$ 综合成新率

2、设备类资产

根据本次评估目的,按照企业持续性经营原则,并考虑到设备不具备独立获利的可能以及设备的现实状况,对设备评估主要采用重置成本法。

2.1车辆

被评估单位的车辆为办公使用车辆,车辆负荷程度一般,车辆维护保养较好,能满足经营需要。

对车辆我们采用重置成本法进行评估。

评估值计算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

2.1.1重置价值的取得

运输车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车牌照工本费等三部分组成,重

重置全价计算公式：

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费

其中：

购置价：参照当地同类车型最新交易的市场价格确定。

购置附加税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置附加税=购置价÷(1+17%)×10%。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门该类费用的收费标准确定。

2.1.2成新率的确定

依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号文《机动车强制报废标准规定》确定其报废里程和寿命年限，根据已行驶里程和已使用年限计算成新率，里程成新率为理论成新率，以年限成新率并结合现场勘察车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等情况，确定增减修正分值对其进行修正。

里程成新率=(1-已行驶里程/设计行驶里程)×100%

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

2.1.3评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2.2机器设备、电子设备和其他设备

设备的评估采用重置成本法，即以设备的重置全价作为计价的基准。评估值计算公式为：

评估价值=重置全价×成新率

2.2.1机器设备重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、安装工程费、设备基础费、其他费用和资金成本等五部分组成。依据财政部国家税务总局（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》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装工程费+设备基础费+其他费用+资金成本-购置设备进项税额

2.2.1.1设备购置费的确定

依据标准的规定，设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备原价

为了从整体上把握评估质量，评估人员将机器设备分为：单位价值在100万元以上的重点设备、单位价值介于100万元至30万元的主要设备、单位价值在30万元以下的一般设备及非标设备等四类，然后根据各类设备具体情况分别采取不同的处理方法确定其设备原价。

对于单位价值在100万元以上的重点设备及部分单位价值介于100万元至30万元的主要设备的设备原价：主要通过多种询价渠道获取价格信息，并结合查阅近期报价手册、资料，经过比照综合确定。

对于部分单位价值介于100万元至30万元的主要设备的设备原价：主要采用询价并参照近期价格手册方式综合确定。

对于单位价值30万元以下的一般设备的设备原价：主要采用查阅近期价格手册方式确定。

对非标设备的设备原价：主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨或元/公斤计)，再乘以设备的总重量确定。

②运杂费

设备运杂费=设备原价×运杂费率=设备原价×(铁路、水路运杂费率+公路运杂费率)

当地生产设备运杂费率为0.2—0.5% (或按公里数估算)

2.2.1.2安装工程费的确定

根据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》第四篇《国内设备安装费概算指标》，计取安装工程费。

2.2.1.3设备基础费的确定

根据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》第五篇《国内设备基础费概算指标》，计取设备基础费

2.2.1.4其他费用的确定

根据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》第八篇《工程建设其他费用概算指标》，计取设备其他费用。

2.2.1.5资金成本的确定

资金成本合理建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及资金均匀投入确定，计算公式为：

资金成本=（设备购置费+运杂费+安装工程费+设备基础费+其他费用）×合理建设工期×贷款利率×1/2

六个月(六个月)以内银行贷款利率：5.60%

六个月至一年(含一年)银行贷款利率：6.00%

2.2.1.6购置设备进项税额的确定

购置设备进项税额=设备购置原费×增值税率/(1+增值税率)

购置设备增值税率：17%。

购置设备运输费进项税额=设备运输费×增值税率

设备运输费增值税率：7%。

2.2.2电子及其他设备重置成本的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般条件下，供应商提供免费运输及安装调试，其重置成本为：

重置成本=购置价

购置设备进项税额的确定

购置设备进项税额=设备购置费/(1+增值税率)×增值税率

购置设备增值税率：17%。

2.2.3成新率的确定

2.2.3.1单位价值在100万元以上的重点设备及部分介于100万元至30万元的重点设备由年限法成新率（0.4）和现场勘察成新率（0.6）加权平均或年限法成新率加上成新率修正系数,确定其综合成新率。

① 年限法成新率

查阅有关资料，确定机器设备的已使用年限，经济寿命年限及超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算年限法成新率：

a.在经济寿命年限内的服役设备：

年限法成新率： $No = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

b. 超出经济寿命年限的服役设备

年限法成新率： $No = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

② 现场勘察成新率

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、管理档案资料，对设备各组成部分进行现场勘察，确定其现场勘察成新率。

③ 综合成新率

综上所述，确定设备的综合成新率

综合成新率 = 年限法成新率 $\times 40\%$ + 现场勘察成新率 $\times 60\%$

2.2.3.2 部分单位价值介于100万元至30万元的主要设备及30万元以下的一般设备由年限确定其成新率。

查阅有关资料，确定机器设备的已使用年限，经济寿命年限及超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算年限法成新率：

在经济寿命年限内的服役设备：

年限法成新率： $No = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

超出经济寿命年限的服役设备

年限法成新率： $No = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

2.3 评估值的确定

评估值 = 设备重量全价 $\times$ 成新率

3、土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用性及可操作性，结合评估项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合委估宗地的评估目的，决定采用基准地价系数修正法评估估价对象价格。

选择评估方法的依据：

在此次评估中，我们在选用估价方法中有下述考虑：

①所在区域为仙桃市彭场镇中岭工业园基准地价范围内，仙桃市彭场镇中岭工业园基准地价对应的基准日为 2011 年 12 月 31 日，有详尽的价格评估修正体系，且距估价基准日时间较近，通过修正能够取得客观的土地价格水平，故本次评估采用基准地价系数修正法评估。

②成本逼近法是根据土地开发所耗费的成本构成来确定土地价格。但是，现实生活中土地的价格大部分取决于土地的效用，并非是土地的成本，所费成本多，并不见得土地价格就高，所费成本很少，由于地理位置或规划等的影响，土地价格反而可能会很高。根据委估宗地的实际情况不适于采用成本逼近法。

③委估宗地园区内工业用地已无存量且二级市场无交易实例，目前一级市场交易均价为土地出让金价格且低于全国工业用地最低出让标准，故不适于采用市场比较法。

综上所述，我们在本报告中采用基准地价系数修正法进行评估。测算过程如下：

基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法，基准地价系数修正法的基本公式为：

宗地楼面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数/宗地容积率×开发程度修正系数

4、其他无形资产——农作物品种经营权

由于种子行业是农业产业链条中科技含量最高的一环，新型育种技术发展使优质种子易于形成垄断优势。种子企业经营的品种首先必须通过国家（省）级农作物品种审定委员会审定。委估无形资产开发过程复杂，一般而言，一个新品种从开始选育到通过审定推向市场需要 5-8 年时间，进入市场后，从产品推介期到产品成长阶段需要 2-3 年。因此具有开发周期长、投入大、具有一定的独创性等特点，并且所发生开发成本未独立核算，使得本次评估无法用重置成本来对委估资产进行评述，不适宜采用成本法加以估测。同类无形资产极少上市销售，无可比参照物，也不具备市场比较法评估的条件。

本次评估的农作物品种使用经营权是通过农业生产者直接取得经营收入从而获得收益，其收益方式属于直接收益模式。出于以上考虑，本次委估的农作物品种生产经营权的评估采用收益法。

具体评估思路为：

- (1) 确定无形资产的经济寿命年限，即委估农作物品种使用经营权可以带来收益的时间；
- (2) 分析无形资产收益贡献方式，确认无形资产贡献收益的金额；
- (3) 采用合理的折现率将无形资产产生的收益折为现值；
- (4) 将经济寿命年限内收益现值加和，确定无形资产的评估价值。

本次评估对自行研发尚未市场化的“锦绣油 C299”品种权按账面摊余价值确认为评估值。

5、长期股权投资

评估人员收集了被投资单位的营业执照、章程、验资报告、审计报告、财务报表等资料，对全资子公司的长期股权投资，采用资产基础法进行整体资产评估，按照该被投资单位整体资产评估的净资产评估值乘以持股比例确定长期股权投资价值。

➤ 流动负债

流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

【二】收益法

1、收益法简介

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

2、采用收益法的分析

评估人员认为收益法是用于评估企业价值时比较科学的一种方法，这是由于：企业价值的高低取决于其未来获取投资收益的多少，在正常的持续经营条件下，投资者可以转让其所持股权但不能抽回，可以控制、影响被投资公司的资产但不能占有被投资公司的资产。同时投资者注重的是被投资公司未来所能带来的投资收益，投资者购买的对象是被投资公司的业务而不是被投资公司的资产，投资的价值是通过被投资公司未来获利来体现。因此，采用收益法是评估企业价值比较科学的方法。

3、适用条件

本次评估是将企业置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对企业整体资产的评估。评估基础是对企业资产的未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

(1) 被评估资产应具备持续使用或经营的基础和条件；

(2) 被评估资产与其收益之间存在较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

4、基本评估思路及估值模型

根据被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以企业会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 将锦绣华农公司的整体资产划分为母公司资产和长期股权投资；对母公司报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值。

(2) 对长期股权投资，按照资产基础法所述方法计算长期股权投资的价值。

(3) 对会计报表范围内，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值。

(4) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的整体价值，经扣减有息债务，得出被评估企业的股东全部权益价值。

估值模型为：

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+长期股权投资价值+非经营性资产和溢余资产价值

$$P'=P-C+D+E$$

式中：P'：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C：经营性付息债务价值

E：长期股权投资价值

D：非经营性资产、溢余资产价值及负债

其中：经营性资产价值计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t} + \frac{F_n}{i(1+i)^n}$$

式中:

P: 经营性资产价值

F_t : 未来第 t 个收益期的公司自由现金流

F_n : 未来第 n 年的公司自由现金流

n: 第 n 年

t: 未来第 t 年

i: 折现率(加权平均资本成本)

5、公司自由现金流量

公司自由现金流量采用息前税后自由现金流, 预测期自由现金流量的计算公式如下:

公司自由现金流量=息前税后利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金追加额

息前税后利润=净利润+税后利息支出

6、收益期限

本次评估基于持续经营假设, 即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

7、预测期

本次评估采用分段法对公司的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期期间的现金流和明确的预测期之后的现金流。根据企业的发展规划及行业特点, 明确的预测期确定为 5 年, 即预测到 2018 年 12 月。

8、折现率(加权平均资本成本)

折现率是现金流量风险的函数, 风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率协调配比的原则, 本次评估收益额口径为公司自由现金流量, 则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式: $WACC = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$

式中:

E: 权益市场价值;

D: 债务市场价值。

K_e : 权益资本成本

Kd: 债务资本成本

T: 被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取:

$$\begin{aligned}\text{公式: } K_e &= R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a \\ &= R_f + R_{pm} \times \beta + a\end{aligned}$$

式中:

Rf: 基准日无风险报酬率

E(Rm): 市场预期收益率

Rpm: 市场风险溢价

β: 权益系统风险系数

a: 企业特定的风险调整系数

9、经营性付息债务

经营性付息债务依据基准日企业付息债务确定, 即按基准日企业短期借款、一年内到期的长期借款和长期借款确定。

10、非经营性资产、溢余资产和负债

我们注意到以收益法计算得到的价值为企业经营性资产产生的价值, 并不包含对企业收益不产生贡献的非经营性资产、溢余资产和负债。因此, 需要在确定企业股东权益价值时加回。

企业股东权益价值为投资资本价值减去经营性付息债务再加上非经营性资产、溢余资产和负债。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后, 选派资产评估人员, 组成资产评估项目组, 于 2013 年 9 月 16 日开始评估工作, 整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等, 具体过程如下:

(一) 评估前期准备工作阶段

1、了解被评估单位及评估对象的基本情况, 分析评估风险, 签署资产评估业务委托协议;

2、明确评估目的、评估对象及范围;

3、选定评估基准日, 确定评估重点, 拟定评估方案和基本评估思路;

4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；

(二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

本阶段收益法评估过程

- 1、收集评估所需基础数据和资料；
- 2、调查、了解企业经营的历史状况，对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、研究、分析企业所处行业的历史、现状及未来发展前景；
- 4、进行市场调研，了解同行业的基本情况；
- 5、对企业未来可预测的若干年的预期收益进行预测；
- 6、对企业未来持续经营条件下的长期预期收益趋势进行判断；
- 7、选取各项评估参数，建立收益法计算模型；

本阶段资产基础法评估过程

- 1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；
- 4、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；
- 5、对企业实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

(三) 评估汇总阶段

根据建立的收益法计算模型，对企业未来的预期收益进行预测，形成收益法初步评估结果，并通过对结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，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。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中

一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

（四）提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

（一）评估特殊性假设

- 1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有的经营范围、经营方向不发生重大变化；
- 2、假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用；
- 3、本次评估是在企业能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营下去，并保证其获利能力的基本假设下进行。
- 4、公司会计政策与核算方法无重大变化；
- 5、未来的业务收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏账情况。

（二）一般性假设

- 1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；
- 2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；
- 3、经核查本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可以随时更新或换发（如营业执照等）；
- 4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；
- 5、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上

级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6、假定企业负责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；

7、我们对价值的估算是根据 2013 年 8 月 31 日本地货币购买力做出的；

8、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价值分析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；

9、近期内国家现行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

10、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

11、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；

12、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

13、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，锦绣华农公司股东全部权益价值于评估基准日 2013 年 8 月 31 日的评估结果如下：

1、收益法评估结果为 10,352.73 万元。较账面净资产增值 5,782.99 万元，增值率为 126.55%。

2、资产基础法评估前账面总资产为 5,390.68 万元，总负债为 820.94 万元，净资产为 4,569.74 万元，评估后的总资产价值为 6,066.82 万元，总负债为 820.94 万元，净资产为 5,245.88 万元，增值额为 676.14 万元，增值率为 14.80 %。见下表：

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%
流动资产	3,689.16	3,866.92	177.76	4.82
非流动资产	1,701.52	2,199.90	498.38	29.29
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	34.58	38.60	4.02	11.63
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	786.90	813.61	26.71	3.39

中垦锦绣华农武汉科技有限公司股东拟转让股权项目
资产评估报告书·正文

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程	0.50	0.50	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	879.54	1,347.19	467.65	53.17
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	5,390.68	6,066.82	676.14	12.54
流动负债	820.94	820.94	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	820.94	820.94	-	-
净资产（所有者权益）	4,569.74	5,245.88	676.14	14.80

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

3、对上述两种方法得出的结果进行比较、分析：资产基础法与收益法的评估结果相差 5,106.85 万元，差异率 97.35%%。这主要是因为：

资产基础法是从企业资产的成本构成角度出发，对企业申报的可确指的资产逐一进行重置评估，然后将各类资产评估结果加和汇总，再扣减负债评估值，得出全部资产和负债的评估结果，锦绣华农公司进入本次评估范围的实物资产包括存货、固定资产和土地使用权等，存货中的产成品按市价法评估增值 17.66%；考虑到固定资产不具有独立获利能力，本次评估固定资产按重置成本法，评估增值 3.39%；土地使用权按基准地价法评估增值 55.95%。锦绣华农公司进入本次评估范围的其他无形资产为农作物品种生产经营权，按收益法评估增值 52.59%。资产基础法的评估结果反映按现行价格重新建造相同状态企业所应支出的成本。

收益法是本着收益还原的思路对企业的全部资产和负债进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，其结果涵盖了企业拥有的但难以划分并量化的可确指和不可确指的无形资产，如企业的商誉、用户群体、知识产权、人力资源等，从理论上讲，收益现值法的估值结论体现了企业的盈利能力，锦绣华农公司 2007

年 11 月成立后, 2008 年公司业务步入正轨并迅速增长, 2008 年实现收入 170 万元至 2012 年收入规模到达 2500 万元, 由 2008 年亏损 20 万元至 2012 年实现利润 1013 万元, 说明锦绣华农公司正处于成长期, 未来年度随着市场开拓、产品结构的调整, 充分发展自有品牌优势产品等, 未来年度获利能力与现在相比会有较大幅度的提高。本次评估是确定锦绣华农公司整体企业价值, 是对由多种单项资产组成的具有完整生产经营能力的综合体的评估, 其关注重点是企业的未来盈利能力, 故收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力, 能更客观体现其整体企业价值。

综上所述, 我们认为收益法的结果更加适用, 故本次评估以收益法评估值作为本报告的最终评估结论, 即:

在持续经营前提下, 锦绣华农公司经评估后股东全部权益价值于评估基准日 2013 年 8 月 31 日为 10,352.73 万元。

十一、特别事项说明

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的, 本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益, 同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系, 对委托方和相关当事方不存在偏见, 评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范, 并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的, 受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权所有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、本次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公允市价, 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。

5、本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

8、本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；
- 5、注册资产评估师的责任是对评估对象价值进行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评估对象可实现价格的保证；
- 6、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；
- 7、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

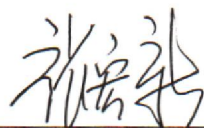
十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为 2013 年 9 月 30 日。

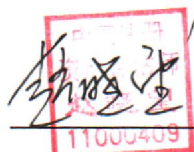
谨此报告！

(此页无正文)

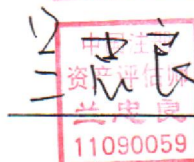
评估机构法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



中资资产评估有限公司

2013年9月30日于中国北京