



评估报告目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	7
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	7
二、评估目的	35
三、评估对象和评估范围	36
四、价值类型及其定义	37
五、评估基准日	39
六、评估依据	40
七、评估方法	43
八、评估程序实施过程 and 情况	48
九、评估假设	53
十、评估结论	55
十一、特别事项说明	57
十二、评估报告使用限制说明	60
十三、评估报告日	61
附件	



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、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及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了必要的现场调查；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。

五、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。



中垦农业资源开发股份有限公司
拟收购山西潞玉种业股份有限公司 51%股权项目

评估报告摘要

国融兴华评报字[2013]第 1-156 号

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者：本评估报告的使用者为本次评估的委托方及业务约定书约定的其他评估报告使用者，除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的：根据中垦农业资源开发股份有限公司并购意向书，中垦农业资源开发股份有限公司拟收购山西潞玉种业股份有限公司 51% 股权，本次评估目的即对该经济行为所涉及的山西潞玉种业股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考依据。

三、评估对象和评估范围：本项目评估对象为山西潞玉种业股份有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的截止 2013 年 8 月 31 日的申报的经审计的资产及负债。资产总额为 135,657,350.83 元，负债总额为 23,296,909.59 元，所有者权益总额为 112,360,441.24 元。具体包括：流动资产（货币资金、应收账款、预付款项、其他应收和存货）、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产）、流动负债（短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工



薪酬)、非流动负债(其他非流动负债)。详见《评估明细表》。

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: 本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论:

截止评估基准日 2013年8月31日山西潞玉种业股份有限公司的股东全部权益价值评估结果如下:

(一) 资产基础法评估结论:

经评估人员评定估算, 在公开市场和企业持续经营前提下, 在本报告所列的特别事项说明限制下, 经资产基础法评估, 本次评估范围内的资产与负债于评估基准日 2013年8月31日的评估结果为: 山西潞玉种业股份有限公司资产总额账面价值 13,565.73 万元, 评估价值 15,293.21 万元, 增值 1,727.48 万元, 增值率 12.73%; 负债: 账面价值 2,329.69 万元, 评估价值 2,329.69 万元, 无增减值变化; 净资产: 账面价值 11,236.04 万元, 评估价值 12,963.52 万元, 增值 1,727.48 万元, 增值率 15.37%。详见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2013年8月31日

被评估单位: 山西潞玉种业股份有限公司

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%
流动资产	10,274.95	10,380.61	105.66	1.03%
非流动资产	3,290.78	4,912.60	1,621.82	49.28%
其中: 长期投资	50.00	-105.39	-155.39	-310.78%
投资性房地产				
固定资产	1,927.40	2,030.11	102.71	5.33%



在建工程	1,233.85	1,233.85	0.00	0.00%
无形资产	79.53	1,754.03	1,674.50	2,105.49%
资产总计	13,565.73	15,293.21	1,727.48	12.73%
流动负债	1,862.56	1,862.56		-
长期负债	467.13	467.13		-
负债总计	2,329.69	2,329.69		-
净资产 (所有者权益)	11,236.04	12,963.52	1,727.48	15.37%

评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结论:

截止评估基准日 2013 年 8 月 31 日, 在持续经营前提下, 经收益法评估, 山西潞玉种业股份有限公司股东全部权益价值的评估结果为 12,806.12 万元。

(三) 两种方法的差异及选择:

经对成本法和收益法两种评估结果的比较, 收益法与成本法的评估价值相差 157.40 万元, 差异率 1.21%。

收益法侧重企业未来的收益, 是在预期企业未来收益基础上做出的, 而成本法侧重企业形成的历史和现实, 因方法侧重点的本质不同, 造成评估结论的差异性。

成本法是从静态的角度确定企业价值, 而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值, 也没有考虑到其他未计入财务报表的因素, 如专利技术、人力资源、营销网络、稳定的客户群等因素。

收益法评估中, 不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值, 同时也考虑了资产负债表上未列示的企业专利技术以及人力资源、营销网络、稳定的客户群等商誉。但是收益法的评估结果是基于历年数据的基础上对未来收益的预测, 具



有一定的不确定性，包括其他专利、销售网络等，会随着企业的生产经营情况发生变化，并且这种变化是难以量化和预测的；考虑到此次评估目的为股权收购，从稳健角度分析，我们认为采用资产基础的结果，更能反映出山西潞玉种业股份有限公司的真实企业价值，并且在资产基础法的评估中我们也充分考虑了账外无形资产的价值，所以，本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据，即山西潞玉种业股份有限公司的股东全部权益评估值为 12,963.52 万元。

本次评估山西潞玉种业股份有限公司股东部分权益价值时，未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

八、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2013 年 8 月 31 日至 2014 年 8 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

九、对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次评估的房屋建筑物面积，在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整；

2、本次列入评估范围内的房产共计 6 项，总建筑面积为 5938.04 平方米，除陵川房屋已经取得陵川县人民政府于 2008 年 12 月 1 日颁发的陵国用（土）第 24190555 号土地使用权外，其他均未办理房屋所有



权证，其土地为租赁用地。山西潞玉种业股份有限公司承诺所有未办理房屋所有权证的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务；

除上述两点问题之外，本次评估不存在对评估结论产生影响的特别事项。

十、评估报告日

本评估报告日为 2013 年 11 月 18 日。

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，应当认真阅读评估报告正文。



中垦农业资源开发股份有限公司
拟收购山西潞玉种业股份有限公司 51%股权项目
评估报告

国融兴华评报字[2013]第 1-156 号

中垦农业资源开发股份有限公司：

北京国融兴华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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对贵单位拟收购山西潞玉种业股份有限公司 51%股权之经济行为所涉及的山西潞玉种业股份有限公司股东全部权益价值在 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方为中垦农业资源开发股份有限公司，被评估单位为山西潞玉种业股份有限公司。

(一) 委托方

1、注册登记情况

名称：中垦农业资源开发股份有限公司

注册号：100000001032163 (2-1)

住所：北京市西城区阜成门外大街甲 28 号（西楼）12 层

法定代表人：李学林

注册资本：人民币 36,728.7248 万元



实收资本：人民币 36,728.7248 万元

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1999 年 8 月 13 日

经营范围：

许可经营项目：批发（非实物方式）预包装食品（有效期至 2013 年 7 月 20 日）。

一般经营项目：油料作物、花卉、剑麻的种植、加工、销售；粮食种植；水产品养殖；农业高新技术及产品的开发、技术转让、技术服务；种子加工设备、检验仪器的销售、安装；饲料销售；饲料添加剂、针纺织品及服装、皮革制品的生产、销售；金属材料、焦炭、橡胶及制品、化工产品及其轻工材料（危险化学品除外）建筑材料、木材、机械电器设备、工艺美术品、土畜产品、百货、五金交电、电子计算机及其配件、胶合板的销售；蔬菜、水果的种植、加工；粮食、水产品加工；进出口业务；货物仓储服务；对农业、食品业的投资、管理；与上述业务相关的信息咨询服务；对住宿、餐饮、文化娱乐项目的投资管理。

2、公司概况（历史沿革及基准日股东结构）：

公司是经农业部农财函[1999]76 号文和国家经贸委国经贸企改[1999]698 号文批准，由中国农垦（集团）总公司（以下简称“中垦集团”）作为发起人，联合江苏省农垦集团有限公司、江苏大圣集团有限公司、中国水果与蔬菜有限公司以及天津开发区兴业房地产投资有限公司共同发起设立，并于 1999 年 8 月 13 日在国家工商行政管理局注册登记，



取得企业法人营业执照。

经中国证监会证监发行字[2002]178号文核准，公司于2000年12月22日向社会公开发行人民币普通股8000万股，发行后总股本为25200万元。2001年1月19日经上海证券交易所上证上字[2001]11号文批准，公开发行的8000万股社会公众股在上海证券交易所挂牌上市交易，股票简称：“中农资源”，股票代码“600313”。

3、股东及股权结构情况

截止2013年8月31日，中农资源股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量(股)
1	中国农垦(集团)总公司	100,100,000	27.25%	
2	中国农业发展集团有限公司	63,087,248	17.18%	63,087,248.00
3	其他流通股股东合计	204,100,000	55.57%	
	总计	367,287,248	100.00%	

(二) 被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：山西潞玉种业股份有限公司

住所：长治市长治北富路8号

法定代表人：陈艳宾

注册资本：人民币10,000.00元

实收资本：人民币10,000.00元

公司类型：其他股份有限公司(非上市)



经营范围：许可经营项目：农作物种子批发零售（以许可证核准的有效期限为准）。（法律法规规定禁止经营的不得经营，规定需经有关部门审批的持有效许可证经营）。一般经营项目：种衣剂、农膜、化肥批发零售；农业技术服务。（法律法规规定净值经营的不得经营，规定需经有关部门审批的持有效许可证经营）。

2、历史沿革

（1）2001年8月变更经营资本、股东

1999年11月10日，山西省长治市农业局下发文件《关于对长治市农业种籽站成立“山西省长治市潞玉种业有限责任公司”的批复》（长农发字[99]第104号），同意成立将种子站原经销部部分资产拆资入股成立山西省长治市潞玉种业有限责任公司。

1999年12月由长治市农业种子站1家企业法人和武志兴等33名自然人股东共同出资200万元设立了山西省长治市潞玉种业有限责任公司。

1999年11月8日，长治市农业种子站1家企业法人和武志兴等33名自然人股东签署了《股东投资确认书》和《股东投资协议书》。

1999年12月18日，企业首次股东会制定了《山西省长治市潞玉种业有限责任公司章程》，选举武志兴、马克仁、尹伟民为公司董事，黄玉琴为公司监事；同日，企业首次董事会选举武志兴为董事长，兼任总经理。

1999年12月18日，山西晋茂审计事务所（有限公司）长治工作



站出具《验资报告书》(晋茂长审字(1999)第6号),经其审验,截至1999年12月17日,企业已经收到长治市农业种子站和武志兴等人缴纳的注册资本200万元。其中长治市农业种籽站投入固定资产31万元,流动资产59.9万元,占注册资本的45.45%;郭先学等33个自然人合计货币出资109.1万元,占注册资本的54.55%。1999年12月14日,长治市资产评估事务所为企业出具《资产评估报告书》(长资评字(1999)第210号),经其评估,截止评估基准日1999年11月30日,企业股东投入资产评估值为780022.44元,其中机器设备评估值为309800.00元,流动资产评估值为470222.44元。

1999年12月16日,山西省农业种子总站为企业核发了《农作物种子经营许可证》((晋)农种经许字(1999)第101281号),确认企业经营范围为各类农作物种子;2000年1月1日,山西省长治市为企业核发了《农药经营许可证》((长)农药(99)字109号),确认企业经营范围包括种衣剂。

1999年12月30日,长治市工商局向企业核发《企业法人营业执照》(注册号:1404001300512)。成立时的股权结构为:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资方式	占股比例(%)
1.	长治市农业种子站	90.90	货币+实物	45.45
2.	武志兴	9.00	货币	4.50
3.	周海秀	2.00	货币	1.00
4.	马克仁	6.00	货币	3.00



5.	尹伟民	6.00	货币	3.00
6.	郭先学	3.00	货币	1.50
7.	韦枝发	1.50	货币	0.75
8.	马向文	3.00	货币	1.50
9.	张丽霞	3.60	货币	1.80
10.	黄玉琴	0.80	货币	0.40
11.	杨长胜	0.50	货币	0.25
12.	陈桂平	3.00	货币	1.50
13.	牛永胜	0.40	货币	0.20
14.	张琥瑛	5.00	货币	2.50
15.	王彦龙	1.00	货币	0.50
16.	黄礼有	6.00	货币	3.00
17.	刘兰萍	3.00	货币	1.50
18.	韦武	6.00	货币	3.00
19.	李真杰	3.00	货币	1.50
20.	赵双平	3.00	货币	1.50
21.	张海龙	3.00	货币	1.50
22.	武鹏鸣	3.00	货币	1.50
23.	牛伟丽	1.00	货币	0.50
24.	刘杨	0.90	货币	0.45
25.	李玲玲	5.00	货币	2.50
26.	朱爱明	1.50	货币	0.75



27.	张法家	0.90	货币	0.45
28.	马湛	1.00	货币	0.50
29.	李怀德	3.00	货币	1.50
30.	阴子龙	6.00	货币	3.00
31.	王金柱	3.00	货币	1.50
32.	杜绍华	6.00	货币	3.00
33.	李中武	6.00	货币	3.00
34.	郭志斌	3.00	货币	1.50
合计		200.00		100.00

2001年8月9日，企业召开股东会，一致同意将注册资本由原来的200万元增加到508万元，并同意修改公司章程“第三章 股东的出资方式及出资额”。

2001年8月20日，长治勤信会计师事务所出具《验资报告》，经其审验，截至2001年5月20日，企业已经收到股东投入的资本508万元，其中货币资金132万元，实物资产376万元。2001年7月10日，晋城市资产评估公司为企业出具《资产评估报告书》(晋市评估字(2001)第114号)，经其评估，截止评估基准日2001年5月31日，企业股东新投入资产评估值为1760309.00元。

2001年12月16日，长治市农业局下发文件《关于对长治市农业种子站将部分资产折资入股山西省长治市潞玉种业有限责任公司的批复》(长发农字[2000]第87号)，同意将农业种子站的库房450 m²，办公



室 918 m²，晒场 950 m²折资入股本企业。

2001年8月8日，企业股东韦枝法因退休原因，签署了《山西省长治市潞玉种业有限责任公司投资转让协议书》，将所持股份 1.5 万元转让给马湛。

2001年8月8日，企业股东张法家因调离原因，签署了《山西省长治市潞玉种业有限责任公司投资转让协议书》，将所持股份 0.9 万元转让给陈艳宾。

2001年9月24日，长治市工商局核准了企业本次变更，并为企业换发了《企业法人营业执照》。i企业股权结构为：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占股比例 (%)
1.	长治市农业种子站	251.90	货币+实物	49.58
2.	武志兴	20.00	货币	3.93
3.	周海秀	6.00	货币	1.18
4.	马克仁	12.00	货币	2.36
5.	尹伟民	12.80	货币	2.52
6.	郭先学	6.00	货币	1.18
7.	马向文	6.00	货币	1.18
8.	张丽霞	3.60	货币	0.71
9.	黄玉琴	1.80	货币	0.35
10.	杨长胜	1.00	货币	0.196
11.	陈桂平	6.00	货币	1.18



12.	牛永胜	1.00	货币	0.197
13.	张琥瑛	10.00	货币	1.97
14.	王彦龙	6.00	货币	1.18
15.	黄礼有	11.00	货币	2.16
16.	刘兰萍	6.00	货币	1.18
17.	韦武	12.00	货币	2.36
18.	李真杰	6.00	货币	1.18
19.	赵双平	6.00	货币	1.18
20.	张海龙	6.00	货币	1.18
21.	武鹏鸣	6.00	货币	1.18
22.	牛维丽	2.00	货币	0.39
23.	刘杨	1.80	货币	0.35
24.	李玲玲	10.00	货币	1.97
25.	朱爱明	3.00	货币	0.59
26.	马湛	5.00	货币	0.98
27.	李怀德	6.00	货币	1.18
28.	阴子龙	6.00	货币	1.18
29.	王金柱	3.00	货币	0.59
30.	杜绍华	6.00	货币	1.18
31.	李中武	6.00	货币	1.18
32.	郭志斌	3.00	货币	0.59
33.	山西省沁源县种子公司	10.00	货币	1.97



34.	山西省壶关县种子站	10.00	货币	1.97
35.	王贵	10.00	货币+实物	1.97
36.	张五魁	1.00	货币	0.19
37.	范建明	6.00	货币	1.18
38.	郭如增	5.00	货币+实物	0.98
39.	陈艳宾	5.10	货币	1.00
40.	李萍	3.00	货币	0.59
41.	姚利春	3.00	货币	0.59
42.	王建宏	6.00	货币	1.18
合计		508.00		100.00

(2) 2003年1月变更营业期限

2001年10月25日，山西省农业厅为企业核发了《农作物种子经营许可证》((晋)农种经许字(2001)第0015号)，确定企业经营范围为各类农作物种子批发、零售。

2003年1月16日，企业向长治市工商局申请顺延企业营业期限。

2003年1月29日，长治市工商局核准了企业本次变更，并为企业换发了《企业法人营业执照》。

(3) 2003年9月变更股东及经营范围

2003年5月9日，长治市农业局下发文件《关于对市农业种子站转让在潞玉种业有限责任公司股权请示的批复》(长农发[2003]90号)，同意市农业种子站将投入潞玉种业有限公司的161万元股权办理转让。



2003年8月28日，企业召开股东会，一致同意法人股东长治市农业种子站部分股权161万元转让给武志兴等18位自然人股东；法人股东沁源县种子分公司所持股份10万元转让给原股东武志兴；法人股东壶关县种子分公司所持股份10万元转让给原股东武志兴。同时，修改了公司章程“第三章股权设置”的第十条。

2003年7月27日，长治市工商局核准了企业本次变更，确认企业经营范围内取消了农药经营，并为企业换发了《企业法人营业执照》。企业股权结构现为：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资方式	占股比例(%)
1.	长治市农业种子站	90.90	货币+实物	17.89
2.	武志兴	68.00	货币	13.39
3.	周海秀	6.00	货币	1.18
4.	马克仁	24.00	货币	4.72
5.	尹伟民	26.00	货币	5.12
6.	郭先学	10.00	货币	1.97
7.	马向文	6.00	货币	1.18
8.	张丽霞	3.60	货币	0.71
9.	黄玉琴	1.80	货币	0.35
10.	杨长胜	1.00	货币	0.20
11.	陈桂平	15.00	货币	2.95
12.	牛永胜	1.00	货币	0.2



13.	张琥瑛	21.50	货币	4.23
14.	王彦龙	6.00	货币	1.18
15.	黄礼有	11.00	货币	2.16
16.	刘兰萍	6.00	货币	1.18
17.	韦武	24.00	货币	4.72
18.	李真杰	15.00	货币	2.95
19.	赵双平	6.00	货币	1.18
20.	张海龙	6.00	货币	1.18
21.	武鹏鸣	15.00	货币	2.95
22.	牛维丽	2.00	货币	0.40
23.	刘杨	3.60	货币	0.71
24.	李玲玲	10.00	货币	1.97
25.	朱爱明	9.00	货币	1.77
26.	马湛	13.00	货币	2.56
27.	李怀德	13.50	货币	2.66
28.	阴子龙	6.00	货币	1.18
29.	王金柱	3.00	货币	0.59
30.	杜绍华	6.00	货币	1.18
31.	李忠武	6.00	货币	1.18
32.	郭志斌	3.00	货币	0.59
33.	王贵	20.00	货币+实物	1.97
34.	张五魁	1.00	货币	0.2



35.	范建明	9.00	货币	1.77
36.	郭如增	10.00	货币+实物	1.97
37.	陈艳宾	13.10	货币	2.58
38.	李萍	3.00	货币	0.59
39.	姚利春	7.00	货币	1.38
40.	王建宏	6.00	货币	1.18
合计		508.00		100.00

(4) 2005年11月变更股东

2005年11月18日，长治市农业局下发文件《关于对市农业种子站转让在潞玉种业有限责任公司股权请示的批复》（长农发[2005]75号），同意市农业种子站将投入潞玉种业有限责任公司的90.9万元股权办理转让。

2005年11月22日，企业召开股东会，一致同意：①接受王建明等27人为公司新股东；②同意长治市农业种子站股权90.9万元全部转让给李怀德等三名原股东，以及王建明等24名新股东；③同意自然人股东杨长胜、李忠武、王金柱、李玲玲共计20万元股权转让给原股东武志兴，自然人股东黄礼、牛永胜共计12万元股权转让给原股东马克仁，自然人股东范建明、张五魁共计10万元股权转让给原股东尹伟民，自然人股东刘兰平、杜绍华、郭志斌共计15万元股权全部转让给原股东李真杰，自然人股东韦武24万元股权转让给原股东马湛12万元、陈艳宾9万元、张虎英3万元，自然人股东阴子龙、张丽霞、刘杨、李萍、



黄玉琴共计 18 万元股权全部转让给原股东姚利春，自然人股东牛伟丽 2 万元股权转让给新股东阴海川 1.5 万元、苏向芳 0.3 万元、张翠萍 0.2 万元，并通过了《章程修正案》。

2006 年 4 月 29 日，长治市工商局核准了企业股东变更申请，并为公司换发了《企业法人营业执照》。经过此次变更，企业的股权结构为：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占股比例 (%)
1.	武志兴	88.00	货币	17.30
2.	马克仁	36.00	货币	7.09
3.	尹伟民	36.00	货币	7.09
4.	李真杰	30.00	货币	5.90
5.	李怀德	28.80	货币	5.67
6.	武鹏鸣	28.00	货币	5.51
7.	马湛	25.00	货币	4.92
8.	姚利春	25.00	货币	4.92
9.	张虎英	24.50	货币	4.82
10.	陈艳宾	22.10	货币	4.35
11.	王贵	20.00	货币	3.94
12.	陈桂平	15.00	货币	2.95
13.	郭如增	10.00	货币	1.97
14.	郭先学	10.00	货币	1.97
15.	马向文	9.00	货币	1.77



16.	朱爱明	9.00	货币	1.77
17.	周海秀	6.00	货币	1.18
18.	赵双平	6.00	货币	1.18
19.	张海龙	6.00	货币	1.18
20.	王建宏	6.00	货币	1.18
21.	王彦龙	6.00	货币	1.18
22.	王建明	6.00	货币	1.18
23.	靳军	6.00	货币	1.18
24.	崔华东	6.00	货币	1.18
25.	马合杰	4.00	货币	0.78
26.	高书文	3.00	货币	0.59
27.	高建军	3.00	货币	0.59
28.	常旭鸿	3.00	货币	0.59
29.	马祥腾	3.00	货币	0.59
30.	张海嵘	3.00	货币	0.59
31.	左伟华	3.00	货币	0.59
32.	张志明	3.00	货币	0.59
33.	赵婷	3.00	货币	0.59
34.	王志宏	1.50	货币	0.30
35.	李建文	1.50	货币	0.30
36.	晋海松	1.50	货币	0.30
37.	邓泊涛	1.50	货币	0.30



38.	晋青松	1.50	货币	0.30
39.	阴海川	1.50	货币	0.30
40.	王志刚	1.50	货币	0.30
41.	张文表	0.90	货币	0.18
42.	董天昌	0.90	货币	0.18
43.	常春德	0.90	货币	0.18
44.	陈少磊	0.90	货币	0.18
45.	雷斌	0.90	货币	0.18
46.	苏向芳	0.30	货币	0.06
47.	张翠萍	0.20	货币	0.04
48.	任书华	0.10	货币	0.02
合计		508.00		100.00

(5) 2006年6月变更企业名称、法定代表人、股东

2006年6月10日，企业召开股东会，一致同意：①接受李伟等16人为公司新股东；②同意自然人股东股权转让，其中：陈桂平15万元股权全部转让给新股东李伟，张虎英24.5万元股权全部转让给新股东李伟，王建宏6万元股权转让原股东高书文3万元、邓泊涛1.5万元、新股东李伟0.5万元、闫珍爱1万元，李怀德28.8万元股权全部转让给新股东李宇飞，尹伟民36万元股权全部转让给新股东朱保国，马克仁36万元股权全部转让给新股东张晓东，武志兴88万元股权全部转让给新股东晋广贤，马湛25万元股权全部转让给新股东马淑英，张海嵘3万元股权全部转让给新股东周春娥，靳军6万元股权全部转让给新股



东靳菊，王建明 6 万元股权全部转让给新股东马雪平，姚利春 25 万元股权全部转让给新股东阴莉，郭先学 10 万元股权全部转让给新股东郭爱玉，李真杰 30 万元股权全部转让给新股东赵荷芳，董天昌 0.9 万元股权全部转让给原股东陈艳宾，张海龙 6 万元股权转让给原股东陈艳宾 2 万元、王志宏 1.5 万元、李建文 1.5 万元、新股东冶海港 1 万元，周海秀 6 万元股权转让给原股东陈少磊 1.1 万元、苏向芳 0.7 万元、新股东李宇飞 3.2 万元、宋丽 1 万元，赵双平 6 万元股权转让给原股东任书华 0.7 万元、新股东张晓东 4 万元、闫珍爱 1 万元、闫纪龙 0.3 万元，王彦龙 6 万元股权转让给原股东王贵 2 万元、新股东朱保国 4 万元，朱爱明 9 万元股权转让给原股东王贵 8 万元、新股东晋广贤 1 万元，马向文 9 万元股权全部转让给新股东晋广贤；③同意武志兴、马克仁、尹伟民辞去董事一职；④修改公司章程，变更股东人数为 42 人。

2006 年 6 月 15 日，企业召开股东会通过了《章程修正案》，修改了公司股东名称、出资方式、出资额。

2006 年 6 月 25 日，潞玉种业召开创立大会，一致同意：①变更公司名称为“山西潞玉种业股份有限公司”；②变更公司类型，由有限责任公司变为股份有限公司；③通过了“山西潞玉种业股份有限公司章程”；④成立董事会，选举李伟，晋广贤，张晓东，朱保国，赵荷芳为董事会成员；⑤成立监事会，选举高书文，李宇飞，邓泊涛为监事会成员；⑥确认公司资本总额为 508 万元，均为内部发行记名股，由 42 名股东按出资额持有。

2006 年 7 月 5 日，潞玉种业召开第一次董事会，选举李伟为董事



长。

2006年7月6日，长治市工商局核准了企业本次变更，为企业换发了《企业法人营业执照》（注册号：1404008000001）。经过此次变更，企业的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	占股比例（%）
1.	常旭鸿	3.00	货币	0.59
2.	马祥腾	3.00	货币	0.59
3.	周春娥	3.00	货币	0.59
4.	左伟华	3.00	货币	0.59
5.	张志明	3.00	货币	0.59
6.	赵婷	3.00	货币	0.59
7.	陈少磊	2.00	货币	0.39
8.	晋海松	1.50	货币	0.30
9.	晋青松	1.50	货币	0.30
10.	阴海川	1.50	货币	0.30
11.	王志刚	1.50	货币	0.30
12.	苏向芳	1.00	货币	0.19
13.	宋丽	1.00	货币	0.19
14.	冶海港	1.00	货币	0.19
15.	常春德	0.90	货币	0.18
16.	雷斌	0.90	货币	0.18



17.	张文彪	0.90	货币	0.18
18.	任书华	0.80	货币	0.16
19.	闫纪龙	0.30	货币	0.06
20.	张翠萍	0.20	货币	0.04
21.	晋广贤	98.00	货币	19.29
22.	张晓东	40.00	货币	7.87
23.	朱保国	40.00	货币	7.87
24.	李伟	40.00	货币	7.87
25.	李宇飞	32.00	货币	6.30
26.	赵荷芳	30.00	货币	5.91
27.	闫珍爱	30.00	货币	5.91
28.	王贵	30.00	货币	5.91
29.	马淑英	25.00	货币	4.92
30.	阴莉	25.00	货币	4.92
31.	陈艳宾	25.00	货币	4.92
32.	郭如增	10.00	货币	1.97
33.	郭爱玉	10.00	货币	1.97
34.	高书文	6.00	货币	1.18
35.	马雪平	6.00	货币	1.18
36.	靳菊	6.00	货币	1.18
37.	崔华东	6.00	货币	1.18
38.	马合杰	4.00	货币	0.79



39.	邓泊涛	3.00	货币	0.59
40.	李建文	3.00	货币	0.59
41.	王志宏	3.00	货币	0.59
42.	高建军	3.00	货币	0.59
合计		508.00		100.00

(6) 2008年2月变更营业期限

2006年10月18日，山西省农业厅为企业核发了《农作物种子经营许可证》((晋)农种经许字(2006)第0015号)，确定企业经营范围为各类农作物种子批发、零售。许可证有效期至2011年10月18日。

2008年2月27日，企业向长治市工商局申请顺延企业营业期限。

2008年2月28日，长治市工商局向企业下达了通知书，说明了因编码规则的改变，潞玉种业注册号由1404008000001改为140400100004442。

2008年2月28日，长治市工商局核准了企业本次变更，确定企业经营期限延长至2012年12月31日，并为企业换发了《企业法人营业执照》(注册号：40400100004442)。

(7) 2008年3月变更住所、注册资本、股东

2008年2月29日，潞玉种业召开了股东大会，一致同意：①原自然人股东郭如增所持股权10万元、高书文所持股权6万元、靳菊所持股权6万元、马雪平所持股权6万元、邓泊涛所持股权3万元、崔华东所持股权6万元、李建文所持股权3万元、王志宏所持股权3万元、高



建军所持股权 3 万元、马合杰所持股权 4 万元、马祥腾所持股权 3 万元、闫纪龙所持股权 1.5 万元、陈少磊所持股权 2 万元、常旭鸿所持股权 3 万元、苏向芳所持股权 1.6 万元、阴海川所持股权 1.5 万元、宋丽所持股权 1 万元、张志明所持股权 3 万元、赵婷所持股权 3 万元、张文彪所持股权 0.9 万元、左伟华所持股权 3 万元、冶海港所持股权 1 万元、晋青松所持股权 1.5 万元、晋海松所持股权 1.5 万元、任书华所持股权 0.8 万元、王志刚所持股权 1.5 万元、郝艳洁所持股权 1.2 万元、雷斌所持股权 0.9 万元、常春德所持股权 0.9 万元、张翠萍所持股权 0.2 万元、郭爱玉所持股权 10 万元，共计 31 人合股权 93 万元全部转让给潞玉种业工会委员会，并吸收潞玉种业工会委员会为新股东；②增加注册资本由 508 万元增至 3138 万元。股东认缴出资额分别为：李伟人民币 90.5 万元、实物 50.5 万元，晋广贤人民币 210 万元、实物 113.4 万元，张晓东人民币 92.5 万元、实物 52.55 万元，朱保国人民币 92.5 万元、实物 52.55 万元，李宇飞人民币 75 万元、实物 42.9 万元，王贵人民币 73 万元、实物 43.25 万元，赵荷芳人民币 72.5 万元、实物 42.55 万元，马淑英人民币 62 万元、实物 36.1 万元，陈艳宾人民币 61 万元、实物 35.9 万元，阴莉人民币 61 万元、实物 34.4 万元，闫珍爱人民币 60 万元、实物 30 万元、潞玉种业工会委员会实物 1145.9 万元，共计 2630 万元；③公司注册地由长治市延安南路 40 号变为长治市长治北富村路 8 号；④通过了《章程修正案》。

2008 年 3 月 17 日，长治隆鑫会计师事务所有限公司为潞玉种业出具了《验资报告》（长治隆鑫验[2008]03016 号），经其审验，截至 2008



年 3 月 15 日，潞玉种业已收到晋广贤等 12 位新股东的新增注册资本合计 2630 万元，其中货币出资 950 万元，非货币出资 1680 万元。2008 年 3 月 15 日，长治市佳信资产评估财务咨询有限公司为潞玉种业出具《资产评估报告书》（长佳评报字（2008）第 0105 号），经其评估，截止评估基准日 2008 年 3 月 1 日，潞玉种业股东新投入资产评估值为 16849296.00 元。

2010 年 7 月 13 日，长治市工商局核准了企业本次变更，并为企业换发了《企业法人营业执照》（注册号：40400100004442）。经过此次变更，潞玉种业的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	占股比例（%）
1.	潞玉种业工会委员会	1,238.90	货币+实物	39.48
2.	晋广贤	421.40	货币+实物	13.43
3.	张晓东	185.05	货币+实物	5.90
4.	朱保国	185.05	货币+实物	5.90
5.	李伟	181.00	货币+实物	5.77
6.	李宇飞	149.90	货币+实物	4.78
7.	王贵	146.25	货币+实物	4.66
8.	赵荷芳	145.05	货币+实物	4.62
9.	马淑英	123.10	货币+实物	3.92
10.	陈艳宾	121.90	货币+实物	3.88
11.	阴莉	120.40	货币+实物	3.84



12.	闫珍爱	120.00	货币+实物	3.82
合计		3,138.00		100.00

(8) 2010年6月变更股东

2010年6月19日，潞玉种业召开了股东会，一致同意：①原发起人“闫珍爱”姓名变更为“闫增爱”；②股东马淑英将所持股份123.1万元、李宇飞将所持股份149.9万元、阴莉将所持股份120.4万元、闫增爱将所持股份120万元，合计股份513.4万元全部转让费潞玉种业工会委员会；③通过了《章程修正案》。

2011年8月3日，李焯与广东现代集团签署《股权转让协议》。

经过此次变更，潞玉种业的股权结构为：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资方式	占股比例(%)
1.	潞玉种业工会委员会	1,752.30	货币+实物	55.84
2.	晋广贤	421.40	货币+实物	13.43
3.	张晓东	185.05	货币+实物	5.90
4.	朱保国	185.05	货币+实物	5.90
5.	李伟	181.00	货币+实物	5.77
6.	王贵	146.25	货币+实物	4.66
7.	赵荷芳	145.05	货币+实物	4.62
8.	陈艳宾	121.90	货币+实物	3.88
合计		3,138.00		100.00



(9) 2010 年 12 月变更注册资本、股东、法定代表人

2011 年 9 月 23 日，潞玉种业召开了股东大会，一致同意：①增加马淑英、李宇飞为公司股东；②选举陈艳宾、马淑英为公司董事；③增加注册资本，股东认缴出资额分别为：李伟货币增资 70.08 万元、实物增资 148.92 万元，晋广贤货币增资 178.75 万元、实物增资 379.85 万元，张晓东货币增资 68.78 万元、实物增资 146.17 万元，李宇飞货币增资 102.4 万元、实物增资 217.6 万元，王贵货币增资 49.2 万元、实物增资 104.55 万元，赵荷芳货币增资 49.58 万元、实物增资 105.37 万元，马淑英货币增资 80 万元、实物增资 170 万元，陈艳宾货币增资 40.99 万元、实物增资 87.11 万元、潞玉种业工会委员会货币增资 491.44 万元、实物增资 994.26 万元；④通过了《章程修正案》。

2010 年 12 月 20 日，潞玉种业召开董事会选举陈艳宾为董事长、公司法定代表人。

2011 年 9 月 28 日，长治财兴会计师事务所出具《验资报告》(长治财兴验【2010】第 1242 号)，经其审验，新增 3700 万元注册资本已由所有股东分别认缴，其中货币出资 1200 万元，非货币出资 2500 万元。本次增资扩股后，注册资本变更为 6838 万元。2010 年 12 月 28 日，长治市佳信资产评估财务咨询有限公司为潞玉种业出具《资产评估报告书》(长佳评报字[2010]第 1203 号)，经其评估，截止评估基准日 2010 年 12 月 25 日，潞玉种业股东新投入资产评估值为 25256459.00 元。

2011 年 1 月 12 日，长治市工商局核准了潞玉种业本次变更，并为



企业换发了《企业法人营业执照》。经过此次变更，潞玉种业的股权结构为：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占股比例 (%)
1.	潞玉种业工会委员会	3,238.00	货币+实物	47.34
2.	晋广贤	980.00	货币+实物	14.33
3.	张晓东	400.00	货币+实物	5.85
4.	朱保国	400.00	货币+实物	5.85
5.	李伟	400.00	货币+实物	5.85
6.	李宇飞	320.00	货币+实物	4.68
7.	王贵	300.00	货币+实物	4.39
8.	赵荷芳	300.00	货币+实物	4.39
9.	马淑英	250.00	货币+实物	3.66
10.	陈艳宾	121.90	货币+实物	3.88
合计		6,838.00		100.00

(10) 2012年5月变更股东、注册资本

2012年5月5日，潞玉种业召开了股东会，一致同意：①增加姚春林、王慧炳、郑亚彤为公司股东；②新增注册资本3162万元。股东增资情况为：李伟实物增资150万元，晋广贤实物增资162万元，张晓东实物增资150万元，朱保国实物增资150万元，李宇飞实物增资150万元，王贵实物增资150万元，赵荷芳实物增资150万元，马淑英实物增资150万元，陈艳宾实物增资150万元，姚春林实物增资600万元，



王慧炳货币增资 600 万元，郑亚彤货币增资 600 万元；③通过了《章程修正案》。

2012 年 5 月 18 日，长治隆鑫会计师事务所有限公司出具《验资报告》（长治隆鑫验[2012]0509 号），经其审验，新增 3162 万元注册资本已由所有股东分别认缴，其中货币出资 1200 万元，非货币出资 1962 万元。本次增资扩股后，注册资本变更为 10000 万元。2012 年 5 月 17 日，长治市佳信资产评估财务咨询有限公司为潞玉种业出具《资产评估报告书》（晋佳信评报字[2012]第 0510 号），经其评估，截止评估基准日 2012 年 5 月 10 日，潞玉种业股东新投入流动资产（库存商品）评估值为 19620067.10 元。

2012 年 6 月 1 日，长治市工商局核准了潞玉种业本次变更，并为企业换发了《企业法人营业执照》。经过此次变更，潞玉种业的股权结构为：

（11）2012 年 12 月变更营业期限

2011 年 2 月 20 日，山西省农业厅为企业核发了《农作物种子经营许可证》（（晋）农种经许字（2011）第 0015 号），确定企业经营范围为各类农作物种子批发、零售。许可证有效期至 2016 年 6 月 20 日。

2012 年 12 月 15 日潞玉种业召开了股东会，一致同意将经营期限由 2012 年 12 月 31 日变更为 2017 年 12 月 26 日。

2012 年 12 月 27 日，长治市工商局核准了企业本次变更，确定企业经营期限延长至 2017 年 12 月 26 日，并为企业换发了《企业法人营



业执照》(注册号: 40400100004442)。

(12) 2013 年 7 月变更股东

山西潞玉种业股份有限公司工会委员会股份转让, 原自然人股东 6 人股份转让, 新增自然人股东 3 人。公司股东为 9 名自然人股东。

截至 2013 年 8 月 31 日, 各股东出资额及其持股比例如下:

金额单位: 人民币万元

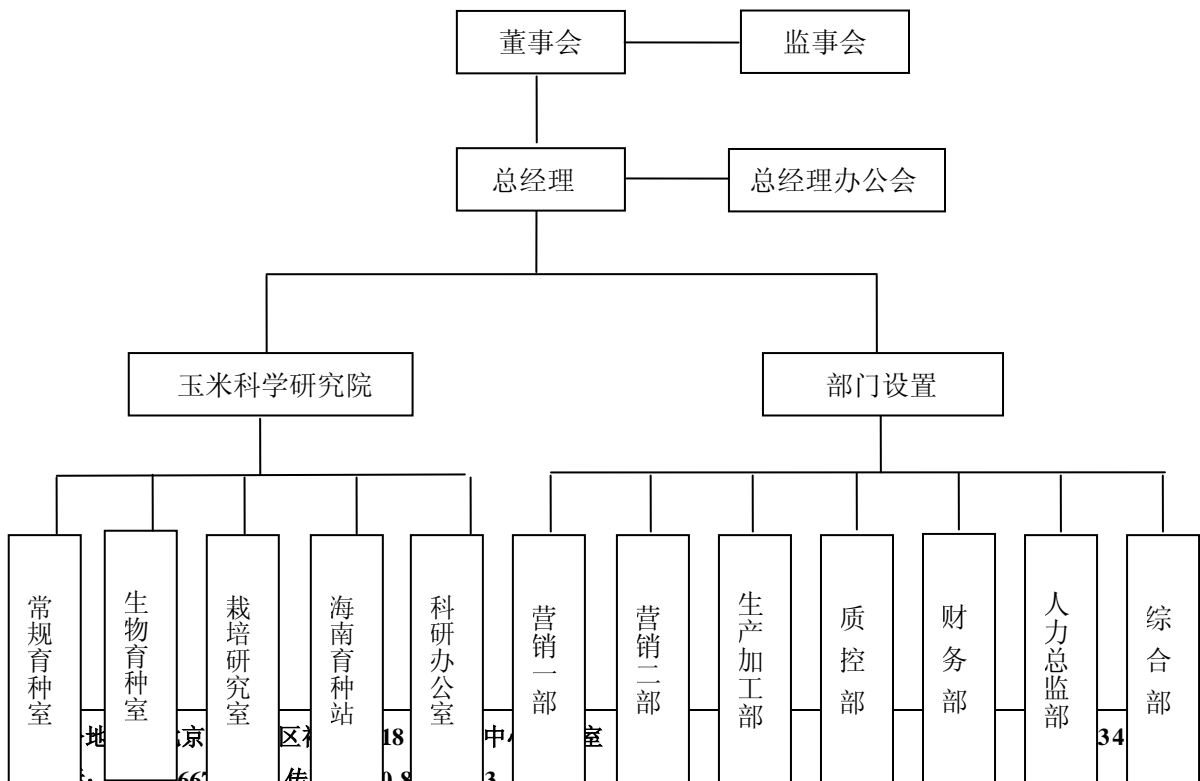
股东名称	出资金额	出资比例
武梓通	3,729.00	37.29%
尹培澔	1,068.00	10.68%
马志远	1,050.00	10.50%
王 贵	768.00	7.68%
李宇飞	731.00	7.31%
赵荷芳	711.00	7.11%
李 伟	699.00	6.99%
马淑英	626.00	6.26%
陈艳宾	618.00	6.18%
合 计	10,000.00	100.00%

山西潞玉种业股份有限公司是一个以玉米种子产业为核心、产学研相结合、育繁推一体化的现代种子企业。潞玉种业公司立足科技创新, 秉承“建立科技研发、价值共享、健康和谐型企业, 致力于让农民用上更好的种子”的企业使命, 充分发挥客户和人才“两种资源”, 稳健推动品种和市场“两个轮子”, 整合优势资源, 逐步形成了以科研



体系为核心，营销体系为支撑，生产体系、仓储加工体系、质量控制体系为保障，信息应用和人才培养为推动的七大体系架构。2013年2月潞玉种业加入国家玉米产业体系，是国家玉米产业体系科企合作30家企业之一，并成为中国种业信用骨干企业、中国种业行业信用评价AAA级信用企业、山西省著名商标、山西省名牌产品、山西省质量信誉AAA企业、山西省守合同重信用企业、山西省农业产业化经营省级重点龙头企业、山西省民营科技企业、山西科普惠农十佳企业，是山西最具发展潜力的种子企业之一。

3、组织机构





4、人力资源状况

山西潞玉种业股份有限公司 2013 年平均在职人数 69 人，其中：专家 5 人、高层管理者 9 人、中层管理人员 12 人、员工 43 人。

5、近三年及评估基准日企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

金额单位：人民币元

财务指标	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	68,817,275.53	131,752,610.19	161,226,305.71	135,657,350.83
总负债	36,363,398.34	59,590,266.33	55,059,151.90	23,296,909.59
股东权益	32,453,877.19	72,162,343.86	106,167,153.81	112,360,441.24
经营业绩	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年 1-8 月
营业收入	36,796,119.56	37,722,590.74	56,339,955.06	71,599,809.66
利润总额	501,137.88	1,608,586.13	2,824,609.95	6,193,287.43
净利润	375,853.41	1,608,586.13	2,824,609.95	6,193,287.43

注：其中 2010 年财务报表已经山西中泽会计师事务所（有限公司）审计，并出具晋中泽审字（2011）第 0228 号审计报告，2011 年、2012 年及 2013 年 1-8 月份财务报表已经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，并出具[2013]京会兴审字第 10010021 号审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者包括：委托方及被评估单位的上级主管部门、国资监管部门）以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

（四）委托方与被评估单位关系

委托方与被评估单位无关联关系，委托方拟收购被评估单位 51% 股权。

二、评估目的

根据中垦农业资源开发股份有限公司并购意向书，中垦农业资源开发股份有限公司拟收购山西潞玉种业股份有限公司 51% 股权，本次评



估目的即对该经济行为所涉及的山西潞玉种业股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围：

本项目评估对象为山西潞玉种业股份有限公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2013 年 8 月 31 日申报的经审计的资产及负债。资产总额为 13,5657,350.83 元，负债总额为 23,296,909.59 元，所有者权益总额为 112,360,441.24 元。具体包括：流动资产（货币资金、应收账款、预付款项、其他应收和存货）、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产）、流动负债（短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款和应付职工薪酬）、非流动负债（其他流动负债），详见《评估明细表》。

评估基准日企业资产负债表（审计后）

评估基准日：2013 年 8 月 31 日

被评估单位：山西潞玉种业股份有限公司

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	26,702,045.39	短期借款	6,840,000.00
应收票据		应付票据	
应收账款	2,583,157.17	应付账款	8,024,510.50
减：坏账准备	318,140.27	预收款项	3,747,174.89
应收款净额	2,265,016.90	其他应付款	3,046.98
其它应收款	14,970,400.59	应付职工薪酬	10,911.37
预付款项	10,183,070.30	应交税费	
存货	48,629,005.65	应付股利	



		其他流动负债	
其它流动资产		流动负债合计	18,625,643.74
流动资产合计	102,749,538.83	五、非流动负债	
二、非流动资产	102,749,538.83	长期借款	
长期股权投资	500,000.00	应付债券	
投资性房地产		长期应付款	
固定资产原价	23,553,931.06	其他非流动负债	4,671,265.85
其中：设备类	7,242,223.70	非流动负债合计	4,671,265.85
建（构）筑物类	16,311,707.36	负债合计	23,296,909.59
减：累计折旧	4,279,960.17	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	19,273,970.89	实收资本	100,000,000.00
其中：设备类	4,410,321.18	资本公积	34,689.37
建（构）筑物类	14,863,649.71	盈余公积	985,839.68
在建工程	12,338,539.00	一般风险准备	
无形资产	795,302.11	未分配利润	11,339,912.19
递延所得税资产		归属于母公司所有者（股东）权益	
非流动资产合计	32,907,812.00	所有者（股东）权益合计	112,360,441.24
三、资产总计	135,657,350.83	负债和所有者（股东）权益总计	135,657,350.83

（二）主要资产概况如下：

1、存货：主要包括原材料、在产品及产成品。原材料为企业购进或培育的各种规格的科研材料，在产品为各种未加工的毛种子，产成品为各种经过包衣、称重、分拣和分装的成品杂交种子，均存放于各地库房内。

2、房屋建筑物、构筑物共计 14 项，包括房屋、加工车间、锅炉房、围墙、道路及晒场等，分布于厂区内。房屋建筑物、构筑物资产状况良好，使用正常。



3、机器设备共计 196 项，主要为精选加工成套设备、籽粒干燥成套设备、计量包装秤等，分布于公司内。大部分设备购置于 2007 年以后，维修保养较好，技术性能较好，设备使用正常。

4、车辆共计 7 辆，主要为帕萨特 SVW7183LJI 小轿车、宇通牌 ZK6708DH 大型普通客车、广州雅阁 H07248 小型轿车及起亚牌 YQZ6430E 小型普通客车等，为办公、运输用车。车辆状况良好，使用正常。

5、电子设备共计 133 项，主要为电脑、打印机等，分布于公司办公室内。电子设备状况良好，使用正常。

6、在建工程 1 项，主要为被评估单位在长治县太行山农产品物流园区实施的潞玉种业科研物流基地的种业区建设项目工程。

7、无形资产共计 11 项（其中包括账外 1 项），具体内容见下面“企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况”部分。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况：

山西潞玉种业股份有限公司账面记录的无形资产为原种材料开发权、辽单 568 生产经营权、潞玉 5 号生产经营权、晋单 68 号品种经营权、潞玉 13 技术、中鼎防窜管理系统软件、人力资源软件、协同办公软件等。账面未记录的无形资产为 9 项品种权（见下表 1）

表 1

序号	品种权名称	权利人	取得日期	备注
1	潞玉 1 号品种权	山西潞玉种业股份有限公司	2006/2/1	
2	潞玉 6 号品种权	山西潞玉种业股份有限公司	2006/3/20	
3	潞玉 16 品种权	山西潞玉种业股份有限公司	2010/5/28	
4	潞玉 19 品种权	山西潞玉种业股份有限公司	2011/5/23	



5	潞玉 35 品种权	山西潞玉种业股份有限公司	2011/5/23	
6	潞玉 36 品种权	山西潞玉种业股份有限公司	2012/2/16	
7	潞玉 39 品种权	山西潞玉种业股份有限公司	2012/2/16	
8	潞玉 50 品种权	山西潞玉种业股份有限公司	2013/5/10	
9	潞玉 55 品种权	山西潞玉种业股份有限公司	2013/5/27	

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

此次评估企业申报账外无形资产（具体内容如上所述）。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日为 2013 年 8 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。



(三) 本次资产评估的工作中, 评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等, 均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、中垦农业资源开发股份有限公司并购意向书;
- 2、资产评估业务约定书。

(二) 法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令);
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第【2003】378 号令);
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过);
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 12 号);
- 5、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅文件国办发[2001]102 号);
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号);



- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部令第3号);
- 8、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);
- 9、《中华人民共和国公司法》;
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 11、中华人民共和国标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 12、《中华人民共和国机动车辆管理办法》;
- 13、中华人民共和国《企业会计制度》;
- 14、财政部、中国人民银行总行、国家税务局和原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;
- 15、其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- 3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);
- 4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);
- 6、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 9、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);



11、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）；

12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

13、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

14、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]218号）；

15、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]218号）；

16、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

17、《以财务报告为目的的评估指南（试行）》（中评协[2007]169号）；

18、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）。

（四）产权依据

- 1、机动车辆行驶证；
- 2、机器设备购买合同或发票；
- 3、工程施工合同、结算凭证；
- 4、委托方及被评估单位承诺函；
- 5、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 2、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；
- 3、《机电产品报价手册》2012版；
- 4、市场信息以及 Internet 调查资料；
- 5、评估基准日银行贷款利率；



6、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他依据

- 1、北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的[2013]京会兴审字第10010021号审计报告；
- 2、被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 3、被评估单位提供2010、2011、2012年的财务报表。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。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。资产基础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。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构 and 主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价



值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货等。

(1) 货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3) 存货：包括原材料、在产品和产成品。对于原材料，由于市场价格变化不大，根据清查核实数量，以其原始成本确定评估价值；对于在产品在核实其账面成本合理性的基础上，以核实后的账面价值确定评估价值；对产成品用市场法确定评估价值。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资：

山西潞玉种业股份有限公司的长期股权投资单位为全资子公司——山西潞玉种业玉米科学研究院。本次评估采用资产基础法对山西潞玉种业玉米科学研究院进行整体评估，以确定长期股权投资评估价值。



(2) 房屋建筑物:

本次评估采用重置成本法和市场法。

1) 重置成本法

评估价值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 工程建设前期费用及其他费用 + 资金成本

② 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。即：

成新率 $N = \text{理论成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 60\%$ ，其中：

理论成新率 $N1$ ：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

勘察成新率 $N2$ ：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

2) 市场法

对于市场交易活跃，可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的



建筑物，采用市场比较法评估。

采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

市场法的计算步骤如下：

①根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

②修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格指数/实际成交价格指数

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数

区域状况修正系数=评估对象区域状况价格指数

可比实例区域状况价格指数

实物状况修正系数=评估对象实物状况价格指数

可比实例实物状况价格指数

权益状况修正系数=评估对象权益状况价格指数

可比实例权益状况价格指数

③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数

× 区域状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数



④评估值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估值。

(3) 设备：

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值

①机器设备重置价值

重置价值 = 购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 配套费 + 前期费用 + 资金成本

②车辆重置价值

重置价值 = 现行含税购价 + 车辆购置税 + 运杂费 + 新车上户手续费。

③电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算。

部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

2) 成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限的 40%，加上评估人员现场勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 60%，加权综合确定；车辆综合考虑规定使用年限、行驶里程和现场观察情况确定成新率；电子设备的成新率与机器设备相同；对于超期服役设备，只按市场价格给值。

(4) 在建工程：



对各项在建工程进行实地勘察，了解被估项目具体情况，根据工程形象进度、付款情况，在核实无误的基础上以其实际发生额或核实后的账面价值确定评估价值。

(5) 无形资产：

本次评估范围内的无形资产为其他无形资产。

评估人员对该企业无形资产的产权状况、使用状况、摊销的正确性进行了验算，对于外购的无形资产，以市场法确定评估价值；对于品种权按照收益法进行评估确定评估值。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

(三) 收益法简介

1、本次评估所采用收益法，系通过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，得出评估价值。其适用的基本条件：企业具备持续经营的基础和条件，资产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。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用企业现金流。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

本次评估的基本模型为：



$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

D：评估对象的付息债务价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：

R_i：评估对象未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来持续经营期，本次评估未来经营期至企业营业期限止。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性、溢余性资产的价值和长期股权投资价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C₁：评估对象基准日存在的其他非经营性资产和溢余性资产价值

C₂：长期股权投资价值

根据现场调查结果以及被评估单位的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以被评估单位的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算被评估单位的经营性资产价值，再考虑被评估单位评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

有息负债：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带



息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

2、评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = (\text{式 1})$$

式中：P 为公司经营性资产的评估价值；

A_i 为公司未来第 i 年的净现金流量；

A_{i0} 为未来第 $N1$ 年以后永续等额净现金流量；

R 为折现率；

$(1+R)^{-i}$ 为第 i 年的折现系数。

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+借款利息（税后）-资本性支出 - 净营运资金变动

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的企业自由现金流量。其次，假定预测期后，被评估单位仍可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行



折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

3、折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产定价模型(CAPM)和资本加权平均成本(WACC)确定折现率 R。

资本加权平均成本(WACC)的计算公式为：

$$R = [E / (E+D)] \times Re + [D / (E+D)] \times Rd \times (1-T)$$

式中：E ----权益的市场价值；

D ----债务的市场价值；

Re ----权益资本成本，按资本资产定价模型(CAPM)计算；

Rd ----债务资本成本，按有息债务利率计算；

T ----被评估单位的所得税率。

其中：权益资本成本计算公式为：

$$Re = Rf + (\beta)(Rm - Rf) + \Delta$$

式中：Rf ----目前的无风险利率；

β ----权益的系统风险系数；

(Rm - Rf) ----市场风险溢价；

Δ ----企业特定风险调整系数。

(四) 评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。



八、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项

本公司接受山西潞玉种业股份有限公司委托，对山西潞玉种业股份有限公司股权价值进行评估，评估目的是为委托方拟了解被评估单位股权价值提供参考意见。本次评估价值类型为市场价值，委托方以外的评估报告使用者为评估目的涉及的相关各方，评估基准日确定为2013年8月31日。

（二）签订业务约定书

经双方协商后，委托方与本公司签订了资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的使用、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、资产的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算



根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

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

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够



市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

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

4、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

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

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

7、假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化。

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



9、假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

10、在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

11、不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

12、假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

13、假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成并投入运营。

14、假设评估过程中设定的特定销售模式可以延续。

十、评估结论

截止评估基准日 2013 年 8 月 31 日，山西潞玉种业股份有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结论：

经评估人员评定估算，在公开市场和企业持续经营前提下，在本报告所列的特别事项说明限制下，经资产基础法评估，本次评估范围内的资产与负债于评估基准日 2013 年 8 月 31 日的评估结果为：山西潞玉种业股份有限公司资产总额账面价值 13,565.73 万元，评估价值 15,293.21 万元，增值 1,727.48 万元，增值率 12.73%；负债：账面价值 2,329.69 万元，评估价值 2,329.69 万元，无增减值变化；净资产：账面价值 11,236.04 万元，评估价值 12,963.52 万元，增值 1,727.48 万元，增值率 15.37%。详见下表：



资产评估结果汇总表

评估基准日：2013年8月31日

被评估单位：山西潞玉种业股份有限公司

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%
流动资产	10,274.95	10,380.61	105.66	1.03%
非流动资产	3,290.78	4,912.60	1,621.82	49.28%
其中：长期投资	50.00	-105.39	-155.39	-310.78%
投资性房地产				
固定资产	1,927.40	2,030.11	102.71	5.33%
在建工程	1,233.85	1,233.85	0.00	0.00%
无形资产	79.53	1,754.03	1,674.50	2,105.49%
资产总计	13,565.73	15,293.21	1,727.48	12.73%
流动负债	1,862.56	1,862.56		-
长期负债	467.13	467.13		-
负债总计	2,329.69	2,329.69	-	-
净资产（所有者权益）	11,236.04	12,963.52	1,727.48	15.37%

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论：

截止评估基准日 2013 年 8 月 31 日，在持续经营前提下，经收益法评估，山西潞玉种业股份有限公司股东全部权益价值的评估结果为 12,806.12 万元。

（三）两种方法的差异及选择：

经对成本法和收益法两种评估结果的比较，收益法与成本法的评估价值相差 157.40 万元，差异率 1.21%。

收益法侧重企业未来的收益，是在预期企业未来收益基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

成本法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展



展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如专利技术、人力资源、营销网络、稳定的客户群等因素。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了资产负债表上未列示的企业专利技术以及人力资源、营销网络、稳定的客户群等商誉。但是收益法的评估结果是基于历年数据的基础上对未来收益的预测，具有一定的不确定性，包括其他专利、销售网络等，会随着企业的生产经营情况发生变化，并且这种变化是难以量化和预测的；考虑到此次评估目的为股权收购，从稳健角度分析，我们认为采用资产基础的结果，更能反映出山西潞玉种业股份有限公司的真实企业价值，并且在资产基础法的评估中我们也充分考虑了账外无形资产的价值，所以，本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据，即山西潞玉种业股份有限公司的股东全部权益评估值为 12,963.52 万元。

本次评估山西潞玉种业股份有限公司股东部分权益价值时，未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

（二）山西潞玉种业股份有限公司所申报的资产和负债已经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，并出具[2013]京会兴审字第



10010021 号审计报告。本次评估是在北京兴华会计师事务所有限责任公司审计的基础上进行的。本公司承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。

（三）权属资料瑕疵情况

（1）本次评估的房屋建筑物面积，在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整；

（2）本次列入评估范围内的房产共计 6 项，总建筑面积为 5938.04 平方米，除陵川房屋已经取得陵川县人民政府于 2008 年 12 月 1 日颁发的陵国用（土）第 24190555 号土地使用权外，其他均未办理房屋所有权证，其土地为租赁用地。山西潞玉种业股份有限公司承诺所有未办理房屋所有权证的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务；

本评估报告书是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用；

（3）至评估基准日 2013 年 8 月 31 日，山西潞玉种业股份有限公司账上的车牌号为晋 AS1188 的帕萨特轿车及车牌号为晋 DVQ333 的五菱牌小型普通客车的产权人分别为李伟及申永贵，实际上述车辆为被评估单位出资购买，产权属于被评估单位所有；山西潞玉种业股份有限公司承诺上述车辆的所有权归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务；



(4) 本次评估未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(四) 评估程序受到限制的情况

本次评估不存在评估程序受到限制的情况。

(五) 评估资料不完整的情况

本次评估不存在评估资料不完整的情况。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日被评估单位不存在法律、经济等未决事项。

(七) 担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(八) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日至评估报告日之间不存在可能对评估结论产生影响的事项。

(九) 需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在



整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据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）的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业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知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的



后果负责。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2013 年 8 月 31 日至 2014 年 8 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

(四) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2013 年 11 月 18 日。

(此页以下无正文)



十四、评估机构和注册资产评估师签章

附件

评估机构法定代表人:

中国注册资产评估师:

中国注册资产评估师:

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2013年11月18日

