

湖北省种子集团有限公司拟收购
武汉庆发禾盛农业发展有限公司股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2013）第 BJV3047 号

（共一册，第一册）



二〇一三年八月十五日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告书	3
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者	3
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	8
六、 评估原则	8
七、 评估依据	8
八、 评估方法	10
九、 评估程序实施过程 and 情况	13
十、 评估假设	15
十一、 评估结论	16
十二、 特别事项说明	18
十三、 评估报告使用限制说明	19
十四、 评估报告日	19

注册资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中搜集到的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。
2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其盖章确认；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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。

湖北省种子集团有限公司拟收购
武汉庆发禾盛农业发展有限公司股权项目
资产评估报告书

中和评报字（2013）第 BJV3047 号

摘 要

湖北省种子集团有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对湖北省种子集团有限公司拟实施股权收购涉及的武汉庆发禾盛农业发展有限公司的股东全部权益在评估基准日 2013 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

根据本项目的具体情况，本次评估选取收益法结果作为本次评估结论。

在评估基准日 2013 年 6 月 30 日，持续经营前提下，经评估，武汉庆发禾盛农业发展有限公司净资产账面价值为 **827.93** 万元，净资产评估价值为 **1,068.00** 万元，增值额为 **240.07** 万元，增值率为 **29.00%**。

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

湖北省种子集团有限公司拟收购

武汉庆发禾盛农业发展有限公司股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2013）第 BJV3047 号

湖北省种子集团有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对湖北省种子集团有限公司拟实施股权收购涉及的武汉庆发禾盛农业发展有限公司的股东全部权益在评估基准日 2013 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者

委托方：湖北省种子集团有限公司

被评估企业：武汉庆发禾盛农业发展有限公司

（一）委托方简介

名称：湖北省种子集团有限公司

住所：武汉市东湖新技术开发区神墩三路 277 号

法定代表人：周紫雨

注册资本：人民币壹亿元整

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：420000000010255

经营范围：生产、加工、销售粮食、棉花、油料、瓜菜等农作物种子；种子加工机械、种子生产所需的生长激素、种用农药的销售；种子技术咨

询、技术培训；园林绿化设计、施工；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

（二）被评估企业简介

1. 工商登记注册基本情况

名称：武汉庆发禾盛农业发展有限公司

住所：武汉市东湖开发区珞狮路 517 号 1 幢

法定代表人：朱晓波

注册资本：伍佰零贰万元整

实收资本：伍佰零贰万元整

企业性质：有限责任公司

营业执照注册号：420100000319229

发照机关：武汉市工商行政管理局

经营业务范围：农业高新技术开发；农业技术咨询服务；不再分包的包装种子的销售；货物进出口、技术进出口、代理进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）。（上述经营范围中国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内经营）牧草种子批发、零售。（凭许可证在核定期限内经营）

2. 企业历史沿革及基本情况

武汉庆发禾盛农业发展有限公司位于中国湖北省武汉市南湖农业高新技术产业园，由 4 个自然人朱晓波、王鹏、耿玲和吴锴共同出资组建，于 2012 年 9 月 14 日取得武汉工商行政管理局核发的企业法人营业执照，初始注册资金 251 万元，法定代表人：朱晓波，2013 年 2 月增资 251 万元，注册资金为 502 万元。

截至 2013 年 6 月 30 日公司注册资本 502 万元，股权结构如下：

股东名称	出资金额	出资比例
朱晓波	251.00	50.00%
王鹏	97.89	19.50%
耿玲	92.87	18.50%
吴锴	60.24	12.00%
合计	502.00	100.00%

3. 2012 年及评估基准日资产、负债及经营情况

2012 年及评估基准日资产、负债及经营情况见下表:

项目	2012 年	2013 年 6 月 30 日
资产总额(万元)	896.24	1,291.71
负债总额(万元)	636.07	463.67
所有者权益(万元)	260.17	828.04
营业收入	117.15	2,357.49
营业利润	12.33	422.65
利润总额	12.33	422.65
净利润	9.25	316.76

以上 2012 年的数据未经会计师事务所审计, 2013 年 6 月 30 日的数据已经信永中和会计师事务所有限公司审计并出具了专项审计报告, 审计报告编号: 信永审字[2013]01030102 号。

4. 生产经营情况

武汉庆发禾盛农业发展有限公司主要经营水稻等大田作物以及草业、西甜瓜、小白菜等蔬菜作物。根据目标国家对于品种的不同需求, 进行有针对性的定向育种, 如抗逆性、抗病性、栽培技术改良等工作, 通过水稻试种、筛选试验, 达到商业开发的目的。2013 年上半年出口额超 300 万美元, 总经营额近 2300 万元。

(三) 委托方和被评估企业的关系

委托方湖北省种子集团有限公司在评估基准日与被评估企业无关系, 委托方拟收购被评估企业股权。

(四) 其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

根据湖北省种子集团有限公司关于股权投资的会议纪要，湖北省种子集团有限公司拟收购武汉庆发禾盛农业发展有限公司股权，因此需对武汉庆发禾盛农业发展有限公司的股东全部权益在评估基准日 2013 年 6 月 30 日的市场价值进行评估，为股权收购提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是武汉庆发禾盛农业发展有限公司的股东全部权益价值。评估范围是武汉庆发禾盛农业发展有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 12,915,659.30 元，其中：流动资产 12,909,827.14 元，固定资产 5,832.16 元，负债总额 4,636,366.95 元，净资产 8,279,292.35 元。详细见下表：

2013 年 6 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	金 额	资 产	金 额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	5,896,050.71	短期借款	-
结算备付金	-	应付票据	-
拆出资金	-	应付账款	3,220,713.41
交易性金融资产	-	预收款项	346,122.71
应收票据	-	应付职工薪酬	5,354.90
应收账款	321,697.90	其中：应付工资	
预付款项	4,054,775.00	应付福利费	-
应收保费	-	其中：职工奖励及福利基金	-
应收分保账款	-	应交税费	1,063,725.93
应收分保合同准备金	-	其中：应交税金	1,063,725.93
应收利息	-	应付利息	-
应收股利	-	应付股利	-
其他应收款	19,202.00	其他应付款	450.00

资 产	金 额	资 产	金 额
买入返售金融资产	-	一年内到期的非流动负债	-
存货	2,618,101.53	其他流动负债	-
其中：原材料	-	流动负债合计	4,636,366.95
库存商品（库存商品）	2,619,519.82	非流动负债：	
一年内到期的非流动资产	-	长期借款	-
其他流动资产	-	应付债券	-
流动资产合计	12,909,827.14	长期应付款	-
非流动资产：		专项应付款	-
发放贷款及垫款	-	预计负债	-
可供出售金融资产	-	递延所得税负债	-
持有至到期投资	-	其他非流动负债	-
长期应收款	-	其中：特种储备基金	-
长期股权投资	-	非流动负债合计	-
投资性房地产	-	负 债 合 计	4,636,366.95
固定资产原价	6,000.00	所有者权益：	
减：累计折旧	167.84	实收资本	5,020,000.00
固定资产净值	5,832.16	国家资本	-
减：固定资产减值准备	-	集体资本	-
固定资产净额	5,832.16	法人资本	
在建工程	-	其中：国有法人资本	-
工程物资	-	集体法人资本	-
固定资产清理	-	个人资本	5,020,000.00
生产性生物资产	-	外商资本	-
油气资产	-	实收资本净额	5,020,000.00
无形资产	-	资本公积	-
开发支出	-	盈余公积	14,218.97
商誉	-	其中：法定公积金	9,479.20
长期待摊费用	-	任意公积金	4,739.77
递延所得税资产	-	未分配利润	3,245,073.38
其他非流动资产	-	归属于母公司所有者权益合计	8,279,292.35
其中：特种储备物资	-	少数股东权益	-
非流动资产合计	5,832.16	所有者权益合计	8,279,292.35
资 产 总 计	12,915,659.30	负债和所有者权益总计	12,915,659.30

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，其账面金额已经信永中和会计师事务所有限公司审计。

主要资产的分布情况及特点

本次评估范围内的实物资产集中分布在武汉庆发禾盛农业发展有限公司厂区内，即位于湖北省武汉市南湖农业高新技术产业园内。

本次武汉庆发禾盛农业发展有限公司申报评估的实物资产主要包括：电子设备及存货等。

1. 存货账面价值 2,618,101.53 元，为牧草种子、西瓜种子、水稻种子、蔬菜种子和芝麻种子等五类库存商品。

2. 设备类账面原值 6,000 元，账面净值 5,832.16 元，为电子设备，共计 2 项（台套）。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论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。

五、评估基准日

本报告的评估基准日是 2013 年 6 月 30 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估原则

- （一） 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- （二） 遵循专业性原则；
- （三） 遵循产权利益主体变动原则；
- （四） 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

七、评估依据

经济行为依据：

湖北省种子集团有限公司《关于股权投资的会议纪要》。

法律法规依据:

- (一) 中华人民共和国企业国有资产法(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- (二) 中华人民共和国公司法(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订通过);
- (三) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);
- (四) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;
- (五) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;
- (六) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (七) 国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- (八) 《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;
- (九) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国有资产发(2006)306 号。

准则依据

- (十) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- (十一) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- (十二) 《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);
- (十三) 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);
- (十四) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
- (十五) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
- (十六) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230 号);
- (十七) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号);

- (十八) 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- (十九) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- (二十) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- (二十一) 《企业会计准则》。

产权依据:

- (一) 有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2013年);
- (二) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (三) 武汉庆发禾盛农业发展有限公司提供的设备采购合同和发票;
- (四) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;
- (五) 重点设备询价资料;
- (六) 武汉庆发禾盛农业发展有限公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;
- (七) 武汉庆发禾盛农业发展有限公司提供的未来收益预测表;
- (八) 评估人员收集的种子市场资料;
- (九) Wind 资讯;
- (十) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。

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

由于目前武汉庆发禾盛农业发展有限公司股权转让在公开市场上交易案例和查询资料较少，故本次评估不采用市场法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

具体的评估方法如下：

●资产基础法

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 实物类流动资产：主要是指存货；对于正常周转的存货，以市场价格为基础进行评估，产成品（库存商品）的评估值则在市场价格基础上扣除销售税费和根据销售难易确定的税后利润加以确定；

2. 货币类流动资产：主要是银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；

3. 应收预付类流动资产：包括应收账款、其他应收款、预付账款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值；

（二）机器设备：采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

（三）负债：根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

●收益法：

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。根据评估目的，此次评估被评估企业的全部股东权益选择现金流量

折现法。根据被评估企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债

企业整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

1. 营业性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + R_{n+1} / r(1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的企业营业性资产价值

R_i ——企业未来第 i 年预期自由净现金流

r——折现率，由加权平均资本成本确定

i——收益预测年份

n——收益预测期

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用成本法确定评估值。

3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用成本法确定评估值。

4. 折现率的选取

有关折现率的选取，我们采用了加权平均资本成本估价模型（“WACC”）。WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e = 权益资本成本

E = 权益资本的市场价值

D = 债务资本的市场价值

k_d = 债务资本成本

t = 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。CAPM模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示：

$$E[Re] = Rf1 + \beta (E[Rm] - Rf2) + \text{Alpha}$$

其中： $E[Re]$ = 权益期望回报率，即权益资本成本

$Rf1$ = 长期国债期望回报率

β = 贝塔系数

$E[Rm]$ = 市场期望回报率

$Rf2$ = 长期市场预期回报率

Alpha= 特别风险溢价

$(E[Rm] - Rf2)$ 为股权市场超额风险收益率，称 ERP

九、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

本公司接受委托前，与湖北省种子集团有限公司的有关人员进行了会谈，并与武汉庆发禾盛农业发展有限公司的审计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与湖北省种子集团有限公司签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据武汉庆发禾盛农业发展有限公司提供的评估申报资料，评估人员于 2013 年 7 月 24 日至 2013 年 7 月 29 日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取武汉庆发禾盛农业发展有限公司有关人员对待评

资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 对机器设备的清查

对企业申报的电子设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。

2. 对存货的清查

对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了有关购销合同、购货发票、销售发票及其它原始会计资料；采用了抽查方法核实了存货资产，以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据。

3. 对往来款项及负债的清查

对往来款项及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

4. 收益法调查

1) 听取武汉庆发禾盛农业发展有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析武汉庆发禾盛农业发展有限公司的历史经营情况，特别是从公司成立至评估基准日收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析武汉庆发禾盛农业发展有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据武汉庆发禾盛农业发展有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势,预测公司未来期间的预期收益、收益期限,并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整;

5) 建立收益法评估定价模型。

(三) 评定估算

对采用资产基础法评估的,评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上,对企业各项资产和负债选用适当的评估方法进行评估测算,从而确定被评估企业的股东权益价值。

对采用收益法评估的,评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业生产现场,收集企业近年来各项财务数据指标,同时结合对同类上市公司的对比分析,在充分了解市场状况的基础上,对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析,最终确定了被评估企业的股东权益价值。

(四) 评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则—评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、评估假设

1. 一般性假设

① 武汉庆发禾盛农业发展有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;

② 武汉庆发禾盛农业发展有限公司将保持持续经营,并在经营方式上与现时保持一致;

③ 国家现行的税赋基准及税率,税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化;

④ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 针对性假设

① 假设武汉庆发禾盛农业发展有限公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定,不会发生重大的核心专业人员流失问题;

② 武汉庆发禾盛农业发展有限公司经营主体现有和未来经营者是负责的,且公司管理层能稳步推进公司的发展计划,保持良好的经营态势;

③ 武汉庆发禾盛农业发展有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项;

④ 武汉庆发禾盛农业发展有限公司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与会计核算方法在重要方面基本一致;

⑤ 假设武汉庆发禾盛农业发展有限公司依(2001)113号文件及《国家税务总局关于印发(税收减免管理办法的通知)》(国税发[2005]129号)持续免增值税。

⑥ 其他针对性假设

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时,将对评估结论产生影响,报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十一、评估结论

(一) 资产基础法评估结果: 经评估, 武汉庆发禾盛农业发展有限公司总资产账面价值为 1,291.57 万元, 评估价值为 1,342.37 万元, 增值额为 50.80 万元, 增值率为 3.93%; 总负债账面价值为 463.64 万元, 评估价值为 463.64 万元, 增值额为 0.00 万元, 增值率为 0.00%; 净资产账面价值为 827.93 万元, 净资产评估价值为 878.73 万元, 增值额为 50.80 万元, 增值率为 6.14%。评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2013 年 6 月 30 日单位: 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	1,290.98	1,341.80	50.82	3.94
2	非流动资产	0.58	0.57	-0.01	-1.72
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	0.58	0.57	-0.01	-1.72
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
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	1,291.57	1,342.37	50.80	3.93
21	流动负债	463.64	463.64	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	463.64	463.64	-	-
24	净资产（所有者权益）	827.93	878.73	50.80	6.14

（二）收益法评估结果：经采用收益法评估，武汉庆发禾盛农业发展有限公司净资产（股东权益）评估价值为 1,068 万元，增值额为 240.07 万元，增值率为 29.00%。

（三）资产基础法与收益法结果差异产生的原因分析：

资产基础法评估净资产价值为 878.73 万元，收益法评估净资产价值为 1,068 万元，两者相差 189.27 万元，差异率为 21.54%，两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

考虑该企业属于轻资产类型的企业，企业成立于 2012 年，自身处于成长阶段；采用资产基础法评估未能反映该单位未来成长能力、有竞争力的商业模式、高效的管理优势、良好的运营能力以及收益水平。综上所述，本次采用收益法评估结果。

(四) 鉴于以上原因，本次评估决定采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：武汉庆发禾盛农业发展有限公司的股权价值评估结果为 1,068.00 万元。

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1. 本评估报告引用的基准日财务数据已经信永中和会计师事务所有限公司审计并出具专项审计报告，审计报告编号：信永审字[2013]01030102号。

2. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

3. 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

4. 本公司对武汉庆发禾盛农业发展有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，武汉庆发禾盛农业发展有限公司对所提供评估对象资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
5. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2014 年 6 月 29 日使用本评估结果无效。
6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一三年八月十五日。

(本页无正文)

	法定代表人委托人:	王青华
中和资产评估有限公司	注册资产评估师	
二〇一三年八月十五日	评估项目负责人:	
	注册资产评估师	
	评估报告复核人:	王青华 