

中农发种业集团股份有限公司拟投资设立中农发（周口）现代农业服务有限公司事宜涉及的河南省黄泛区实业集团有限公司的部分建筑物和土地使用权价值项目

## 资产评估报告

中铭评报字[2015]第 16005-2 号

（共一册 第一册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一五年二月四日

## 本册目录

评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	18
评估报告附件.....	19

## 评估报告声明

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、负债清单由产权持有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，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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。并对已经发现的问题在评估报告的重要事项中进行了如实披露，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。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的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。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。



# 中农发种业集团股份有限公司拟投资设立中农发（周口）现代农业服务有限公司事宜涉及的河南省黄泛区实业集团有限公司的部分建筑物和土地使用权价值项目 资产评估报告摘要

中铭评报字[2015]第 16005-2 号

## 中农发种业集团股份有限公司:

中铭国际资产评估（北京）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，采用成本法，按照必要的评估程序，因贵单位拟投资设立中农发（周口）现代农业服务有限公司，对该事宜涉及的河南省黄泛区实业集团有限公司部分建筑物和土地使用权在 2015 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：中农发种业集团股份有限公司拟投资设立中农发（周口）现代农业服务有限公司事宜。

二、评估目的：因中农发种业集团股份有限公司拟投资设立中农发（周口）现代农业服务有限公司，对该事宜涉及的实业集团拟出资建筑物和土地使用权进行评估，提供评估基准日市场价值参考意见。

三、评估对象：评估对象为实业集团部分建筑物和土地使用权的市场价值。

四、评估范围：评估范围为实业集团的部分建筑物和土地使用权。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2015 年 1 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：成本法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，实业集团部分建筑物和土地使用权在原地持续使用的假设前提下的市场价值为 1,015.40 万元。评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。



### （一）产权瑕疵

1. 2013年12月30日，河南省黄泛区农场召开党政班子联席会议并形成[2014]1号会议纪要，会议决议同意河南鼎宏实业有限公司以所购建的固定资产及附属物作价抵偿所欠河南省黄泛区农场的款项。

2014年1月23日，河南省黄泛区农场与河南鼎宏实业有限公司签订《协议书》，同意河南鼎宏实业有限公司以所购建的固定资产及附属物作价抵偿所欠河南省黄泛区农场的款项。抵偿方案为①土地按原价 403.62 万元交付河南省黄泛区农场，河南鼎宏实业有限公司因购买土地自有资金累计利息 161.95 万元，由河南省黄泛区农场负担；②河南鼎宏实业有限公司购建的固定资产按照协议价 446.58 万元，扣除所欠河南省黄泛区农场借款 150 万元和利息 76 万元及河南鼎宏实业有限公司使用河南省黄泛区农场在该土地修建固定资产累计折旧 101.94 万元后，应向河南鼎宏实业有限公司支付 118.64 万元，以上两项合计河南省黄泛区农场应向河南鼎宏实业有限公司支付 684.21 万元。以上款项是否支付，是土地、固定资产归属产权至关重要，需产权持有单位提供相关依据。

2014年10月16日，河南省黄泛区农场、实业集团联合签发场记[2014]90号文件《关于划转国有土地的请示》，根据河南省人民政府及河南省农业厅相关文件精神，为便于河南省黄泛区实业集团有限公司有效实施国有土地资产统一管理，扩大融资渠道，请示将河南省黄泛区农场国有土地使用权划转至实业集团。2014年11月6日，河南省农业厅签发豫农农场[2014]15号文件《河南省农业厅关于将河南省黄泛区农场国有土地使用权划转至河南省黄泛区实业集团有限公司的批复》，同意将河南省黄泛区农场国有土地使用权统一划转到实业集团。

2. 纳入本次评估范围内的房产，其中：办公楼、宿舍楼已办理了房屋产权手续，房产证号为周房权证泛字第 00038525 号，证载权利人为河南鼎宏实业有限公司，由于河南鼎宏实业有限公司已将该产权证载房产抵债给河南省黄泛区农场，其过户手续正在办理中；住宅房、仓库、餐厅未办理房屋产权手续，其产权手续正在办理中。

3. 纳入本次评估范围内的土地使用权已办理了泛国用（2008）第 001 号《国有土地使用证》，证载权利人为河南鼎宏实业有限公司，由于为河南鼎宏实业有限公司已将该产权证载土地使用权抵债给河南省黄泛区农场，根据委托方介绍过户手续正在办理中。

4. 河南省黄泛区农场如何将地上固定资产转给实业集团，需提供权属过户相关



手续。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据实业集团的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据实业集团的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在其他重大期后事项。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 评估师未对各种建筑物、构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者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，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估人员未对隐蔽工程进行实地开挖勘察，仅根据产权持有单位提供的资产清单及有关资料进行估算，不排除在执行这些程序后可能发现影响评估结论的事项。

3. 本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2015年1月31日起至2016年1月30日的期限内有效。

十一、评估报告日：本评估报告正式提出日期为2015年2月8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，应当阅读评估报告正文。



# 中农发种业集团股份有限公司拟投资设立中农发（周口）现代农业服务有限公司事宜涉及的河南省黄泛区实业集团有限公司的部分建筑物和土地使用权价值项目 资产评估报告正文

中铭评报字[2015]第 16005-2 号

## 中农发种业集团股份有限公司:

中铭国际资产评估（北京）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，采用成本法，按照必要的评估程序，因贵单位拟投资设立中农发（周口）现代农业服务有限公司，对该事宜涉及的河南省黄泛区实业集团有限公司部分建筑物和土地使用权在 2015 年 1 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、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托方为中农发种业集团股份有限公司，产权持有单位为河南省黄泛区实业集团有限公司（以下简称“实业集团”），委托方以外的其他评估报告使用者为本次经济行为相关的审批机构、工商行政管理部门和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

#### （一）委托方概况

名称：中农发种业集团股份有限公司（以下简称“农发种业”）

注册号：100000001032163

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：陈章瑞

注册资金：36728.7248 万人民币

类型：股份有限公司(上市)

经营范围：批发预包装食品（有效期至 2016 年 07 月 19 日）。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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期：1999年8月13日

营业期限：1999年8月13日至长期

（二）产权持有单位概况：

名称：河南省黄泛区实业集团有限公司（以下简称“实业集团”）

注册号：411600000002535

住所：河南省黄泛区农场中心中路266号

法定代表人：陈彦亮

注册资金：350,000万元

经济类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：种植业、养殖业、品种培育、繁殖，农技推广、农副产品加工、化工、机械加工、房地产、建筑工程、物流、商品贸易（以上项目需要取得许可证的凭许可证经营）。

成立日期：2010年6月12日

营业期限：2010年6月12日至2030年6月11日

（三）委托方和产权持有单位之间的关系

委托方与产权持有单位拟合资成立中农发（周口）现代农业服务有限公司。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

因中农发种业集团股份有限公司拟投资设立中农发（周口）现代农业服务有限公司，对该事宜涉及的河南省黄泛区实业集团有限公司部分资产进行评估，提供评估基准日市场价值参考意见。



### 三、评估对象和评估范围

评估对象为实业集团部分建筑物和土地使用权的市场价值。

评估范围为实业集团申报的部分建筑物和土地使用权。具体如下：

房屋建筑物明细：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
周房权证泛字第 00038525 号	办公楼	砖混	2008	m <sup>2</sup>	1,054.32
周房权证泛字第 00038525 号	宿舍楼	砖混	2008	m <sup>2</sup>	1,687.80
无证	住宅房	砖混	2008	m <sup>2</sup>	192.00
无证	仓库	钢结构	2008	m <sup>2</sup>	3,000.90
无证	餐厅	混合	2008	m <sup>2</sup>	517.10
<b>合计</b>					<b>6,452.12</b>

构筑物明细：

名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>
厂区大门及门卫室	砖混	2008	m <sup>2</sup>	40.00
铁艺围墙	铁	2009	m	200.00
彩钢瓦车棚	彩钢	2010	m <sup>2</sup>	419.00
水泥道路及地面硬化	砼	2011	m <sup>2</sup>	1,500.00
<b>合计</b>				<b>2,159.00</b>

土地使用权明细：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
泛国用 2008 第 001 号	办公区土地	中心路东段南侧	2008/1/7	出让	工业用地	50		21,107.25

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

### 四、价值类型及其定义

#### （一）价值类型

本次评估的采用的价值类型为市场价值。

#### （二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

## 五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2015 年 1 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、产权持有单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格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. 《中农发种业集团股份有限公司党政联席会议纪要关于同意投资设立中农发（周口）现代农业服务有限公司项目的事宜》；
2. 农发种业与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
2. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
3. 《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》（国办发[2001]102 号）；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令）；
6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号）；
7. 《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第 12 号）；



8.《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)；

9.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；

10.《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）；

11.其他有关法律法规。

#### （三）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.《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；

4.《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；

5.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

6.参考《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）；

7.《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；

8.《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；

9.《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；

10.《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；

11.《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；

12.《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）。

#### （四）权属依据

1.产权持有单位企业法人营业执照等证件复印件

2.《中华人民共和国房屋所有权证》周房权证泛字第00038525号；

3.《中华人民共和国国有土地使用证》泛国用2008第001号；

4.河南省黄泛区农场、实业集团联合签发场记[2014]90号文件《关于划转国有土地的请示》；

5.河南省农业厅签发豫农农场[2014]15号文件《河南省农业厅关于将河南省黄泛区农场国有土地使用权划转至河南省黄泛区实业集团有限公司的批复》；

6.河南省黄泛区农场与河南鼎宏实业有限公司签订《协议书》；

7.河南省黄泛区农场召开党政班子联席会议并形成[2014]1号《会议纪要》；

8.其他权属证明、承诺文件等。

#### （五）取价依据



1. 产权持有单位提供的重大资产购买协议、政府文件等资料；
2. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；
3. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394号)；
4. 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）；
5. 国家发展改革委、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)；
6. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号)；
7. 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格[1999]1283号）；
8. 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）；
9. 建设部关于发布《全国统一建筑安装工程工期定额》的通知（建标[2000]38号）；
10. 《河南省建设工程工程量清单综合计价》（2008）D 市政工程
11. 《河南省建设工程工程量清单综合单价(2008)---土建和装饰》；
12. 《河南省建设工程工程量清单综合单价(2008)---安装》；
13. 《周口市建设工程材料基准价格信息》；
14. 《房屋完损等级评定标准》（城住安[1984]第678号）；
15. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；
16. 评估人员对房屋建筑物实地勘察、分析、记录；
17. 其他与评估有关的文件资料等。

（六）其他参考依据

1. 实业集团提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 实业集团撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 委托方及产权持有单位承诺函；
4. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；。
5. 实业集团提供的其他有关资料。



## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据本次评估目的及资产特性。建筑物采用成本法进行评估；土地使用权采用基准地价修正法进行评估。

### （二）评估方法介绍

#### 1. 固定资产

##### （1）房屋类资产评估方法

对交易较少房屋建筑物采用成本法进行评估，即在持续使用的前提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值，计算公式如下。

评估值 = 重置价值 × 成新率

重置价值 = 建安工程造价 + 前期费用及其它费用 + 资金成本

##### 1) 重置成本

###### A. 建安工程造价的确定

###### a. 决算调整法

有决算资料的建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告材料等资料，核定其主要工程量，并根据现行预算定额确定造价，其他工程量及造价根据其现行预算定额的水平差异予以调整，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行定额费用标准计算出建安工程造价。

###### b. 类比推算法

无决算资料的建安工程造价采用类比推算法。将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程造价相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程造价。

###### B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费是指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取，如招投标费等。建设单位管



理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如管理员工资等支出。

### C. 资金成本的确定

对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，分别按评估基准日中国人民银行公布的半年、一年、三年期贷款利率计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

### D. 重置成本的确定：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

重置单价=重置价值÷建筑面积

### 2) 成新率的确定

采用理论成新率和现场勘察成新率相结合的方法综合确定成新率。权重分别为40%和60%。

#### A. 理论成新率的确定

$$\text{理论成新率} = \left( 1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{耐用年限}} \right) \times 100\%$$

#### B. 现场勘察成新率的确定

完损等级的测定，首先将影响房屋成新情况的主要因素分为三部分12类。其中：结构部分分五类：基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面；装修部分分五类：外墙面、内墙面、门窗、顶棚、装饰；设备部分分两类：电照明、水卫。通过建筑物造价中上述12类各占比重，确定不同结构形成建筑各因素的标准分值，再根据现场勘察的实际状况，确定各部分评估完好分值。根据此分值确定完损等级。

#### C. 综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

### 6) 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

## 2. 无形资产

### (1) 土地使用权

根据评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，采用基准地价系数修正法进行评估。

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取待估宗地价格时，根据当地基准地价



水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种因素修正说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等方面的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法，其基本公式为： $P_i = P \times K_1 \times K_2 \times (1 \pm \sum K)$

式中： $P_i$ —待估宗地地价

$P$ —待估宗地对应的基准地价

$K_1$ —期日修正系数

$K_2$ —土地使用年期修正系数

$\sum K$ —影响地价区位状况修正系数之和

## 八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2015 年 1 月 22 日开始，至 2015 年 2 月 8 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托方填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及



评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）一般假设

#### 1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

#### 2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### （二）特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、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. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6. 数据真实假设：是假定待估资产年度财务报告能真实反映待估资产的实际状况。

## 十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，实业集团部分建筑物和土地使用权在原地



持续使用的假设前提下的市场价值为 1,015.40 万元。评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵

1. 2013 年 12 月 30 日，河南省黄泛区农场召开党政班子联席会议并形成[2014]1 号会议纪要，会议决议同意河南鼎宏实业有限公司以所购建的固定资产及附属物作价抵偿所欠河南省黄泛区农场的款项。

2014 年 1 月 23 日，河南省黄泛区农场与河南鼎宏实业有限公司签订《协议书》，同意河南鼎宏实业有限公司以所购建的固定资产及附属物作价抵偿所欠河南省黄泛区农场的款项。抵偿方案为①土地按原价 403.62 万元交付河南省黄泛区农场，河南鼎宏实业有限公司因购买土地自有资金累计利息 161.95 万元，由河南省黄泛区农场负担；②河南鼎宏实业有限公司购建的固定资产按照协议价 446.58 万元，扣除所欠河南省黄泛区农场借款 150 万元和利息 76 万元及河南鼎宏实业有限公司使用河南省黄泛区农场在该土地修建固定资产累计折旧 101.94 万元后，应向河南鼎宏实业有限公司支付 118.64 万元，以上两项合计河南省黄泛区农场应向河南鼎宏实业有限公司支付 684.21 万元。以上款项是否支付，是土地、固定资产归属产权至关重要，需产权持有单位提供相关依据。

2014 年 10 月 16 日，河南省黄泛区农场、实业集团联合签发场记[2014]90 号文件《关于划转国有土地的请示》，根据河南省人民政府及河南省农业厅相关文件精神，为便于河南省黄泛区实业集团有限公司有效实施国有土地资产统一管理，扩大融资渠道，请示将河南省黄泛区农场国有土地使用权划转至实业集团。2014 年 11 月 6 日，河南省农业厅签发豫农农场[2014]15 号文件《河南省农业厅关于将河南省黄泛区农场国有土地使用权划转至河南省黄泛区实业集团有限公司的批复》，同意将河南省黄泛区农场国有土地使用权统一划转到实业集团。

2. 纳入本次评估范围内的房产，其中：办公楼、宿舍楼已办理了房屋产权手续，房产证号为周房权证泛字第 00038525 号，证载权利人为河南鼎宏实业有限公司，由于河南鼎宏实业有限公司已将该产权证载房产抵债给河南省黄泛区农场，其过户手续正在办理中；住宅房、仓库、餐厅未办理房屋产权手续，其产权手续正在办理中。

3. 纳入本次评估范围内的土地使用权已办理了泛国用（2008）第 001 号《国有土地使用证》，证载权利人为河南鼎宏实业有限公司，由于为河南鼎宏实业有限公



司已将该产权证载土地使用权抵债给河南省黄泛区农场，根据委托方介绍过户手续正在办理中。

4. 河南省黄泛区农场如何将地上固定资产转给实业集团，需提供权属过户相关手续。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据实业集团的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据实业集团的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在其他重大期后事项。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 评估师未对各种建筑物、构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者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，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估人员未对隐蔽工程进行实地开挖勘察，仅根据产权持有单位提供的资产清单及有关资料进行估算，不排除在执行这些程序后可能发现影响评估结论的事项。

3. 本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

**评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估报告未经上级国有资产管理部门备案，评估结论不得被使用。

（四）本评估结论是在以 2015 年 1 月 31 日为评估基准日时，对实业集团申报部分建筑物和土地使用权的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直



接使用本评估结论。

（五）本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2015年1月31日起至2016年1月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2015年2月8日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



法定代表人：

于世新



注册资产评估师：

冯光灿



注册资产评估师：

杜敏



## 评估报告附件

- 附件一：《中农发种业集团股份有限公司党政联席会议纪要关于投资设立中农发（周口）现代农业服务有限公司项目的事宜》；
- 附件二：评估汇总表及明细表；
- 附件三：委托方暨产权持有单位《法人营业执照》；
- 附件四、委托方暨产权持有单位《中华人民共和国组织机构代码证》；
- 附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件六：委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件七：签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件八：评估机构《企业法人营业执照》；
- 附件九：评估机构《资产评估资格证书》；
- 附件十：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》；
- 附件十一：签字注册资产评估师资格证书；
- 附件十二：参加本评估项目的人员名单。

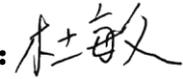
## 注册资产评估师承诺函

中农发种业集团股份有限公司：

受贵公司委托，因贵公司拟投资设立中农发（周口）现代农业服务有限公司，对该事宜涉及的河南省黄泛区实业集团有限公司部分建筑物和土地使用权以 2015 年 1 月 31 日为评估基准日进行了评估，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、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 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。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

注册资产评估师： 

注册资产评估师： 

二〇一五年二月八日