

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枣花粮油有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

中铭评报字[2015]第 16005-3 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

二〇一五年三月八日

本册目录

评估报告声明.....2

资产评估报告摘要.....3

资产评估报告正文.....6

 一、委托方、被评估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.....7

 四、价值类型及其定义8

 五、评估基准日8

 六、评估依据8

 七、评估方法11

 八、评估程序实施过程 and 情况16

 九、评估假设12

 十、评估结论18

 十一、特别事项说明18

 十二、评估报告使用限制说明20

 十三、评估报告日18

评估报告附件.....22

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，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枣花粮油有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要**

中铭评报字[2015]第 16005-3 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，采用资产基础法，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枣花粮油有限公司（以下简称“枣花粮油”）股东全部权益价值在 2015 年 3 月 5 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，对该事宜涉及的河南枣花粮油有限公司（以下简称“枣花粮油”）股东全部权益进行评估，提供评估基准日市场价值参考意见。

三、评估对象：评估对象为枣花粮油股东全部权益价值的市场价值。

四、评估范围：评估范围为枣花粮油的账面全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准：2015 年 3 月 5 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：资产基础法。

八、评估结论：

经实施评估程序后，于评估基准日，枣花粮油在持续经营等的假设前提下的股东全部权益价值评估价值为 5,008.00 万元。评估结论见下表：



资产评估结果汇总表

被评估单位：河南枣花粮油有限公司

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%
1 流动资产	-	-		-
2 非流动资产	5,008.00	5,008.00		
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	4,425.69	4,425.69		
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	582.31	582.31		
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	5,008.00	5,008.00		
21 流动负债	-	-		
22 非流动负债	-	-		
23 负债总计	-	-		
24 净资产（股东全部权益）	5,008.00	5,008.00		

评估结论详细情况详见成本法评估明细表。

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. 企业纳入本次评估范围内的房权证周泛房字第 00062746 号《中华人民共和国房屋所有权证》、泛国用 2013 第 030 号《中华人民共和国国有土地使用证》、车辆牌号为豫 P9A899 奥迪汽车《中华人民共和国机动车行驶证》证载权利人仍为西华县



枣花面业有限公司。

2. 根据枣花粮油股东枣花面业与西华县田口乡许营村村民委员会签订的《土地租赁协议》约定，枣花粮油本部生产经营场地为经营租赁取得，土地所有权为许营村集体所有，土地租赁期限 30 年，自 2003 年 1 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日。本次评估未考虑土地租赁使用年限对地上建筑物及不可拆除设备价值的影响。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

未发现枣花粮油纳入评估范围的资产存在未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

未发现枣花粮油纳入评估范围的资产、负债存在其他重大期后事项。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

（1）评估师在未对本次纳入评估范围内的各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（2）评估师未对各种建筑物、构筑物、管道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，仅根据被评估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、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2015 年 3 月 5 日起至 2016 年 3 月 4 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 3 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枣花粮油有限公司

股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

中铭评报字[2015]第 16023 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，采用资产基础法，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枣花粮油有限公司（以下简称“枣花粮油”）股东全部权益价值在 2015 年 3 月 5 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，被评估单位为河南枣花粮油有限公司（以下简称“枣花粮油”），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、化工轻工材料（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）被评估单位概况

名称：河南枣花粮油有限公司

注册号：411622000014473（1-1）

住所：西华县田口乡许营村

法定代表人：孙广才

注册资金：伍仟零捌万元

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：小麦粉、小麦胚、麸皮加工；粮食收购销售；本企业产品进出口业务。（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：2015 年 3 月 5 日

营业期限：2015 年 3 月 5 日至 2035 年 3 月 4 日

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位的控股股东拟合资成立中农发（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枣花粮油有限公司（以下简称“枣花粮油”）股东全部权益进行评估，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

评估对象为枣花粮油股东全部权益价值的的市场价值。涉及的评估范围为枣花粮油的账面全部资产及负债。具体的资产项目内容以枣花粮油填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过枣花粮油确认的资产项目均在本次评估范围内。

经核实，委托评估的资产、负债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 3 月 5 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、被评估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. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
3. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
4. 《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）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令）；
7. 《企业国有产权股改管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号）；
12. 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. 《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）；
4. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
10. 《资产评估准则—无形资产》（财会〔2001〕1051 号）；
11. 《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134 号）；
12. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。



（四）权属依据

1. 被评估单位企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证等证件复印件
2. 工程施工合同、施工图纸、预算书；
3. 《中华人民共和国房屋所有权证》房权证周泛房字第 00062746 号；
4. 《中华人民共和国国有土地使用证》泛国用 2013 第 030 号；
5. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
6. 重大设备购置发票、合同；
7. 其他权属证明、承诺文件等。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的重大资产购买合同、发票以及其他有关协议等资料；
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. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；
17. 《电脑采购》、《计算机世界》、《中国计算机报》、《黑马信息广告》及其他商务网提供的计算机、监控设备、办公自动化设备和汽车市场价格资料；
18. 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局联合下发(国经贸资源[2000]1202号)《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
19. 有关设备生产（经营）厂（商）家提供的价格资料；
20. 评估人员对房屋建筑物实地勘察、分析、记录；
21. 其他与评估有关的文件资料等。

（六）其他参考依据

1. 枣花粮油提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托方和被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 委托方及被评估单位承诺函；
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. 枣花面业提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法（又称成本法），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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，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。

根据《资产评估准则—企业价值》之规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，需要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法、市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

本次评估目的为枣花面业拟以持有的枣花粮油股权出资事宜委托评估提供价值



参考意见。因为公司刚刚以实物资产出资成立，公司尚未正式开展经营活动，故不适用采用收益法、市场法评估。

评估基准日纳入评估范围的全部资产可在市场找到购置价或建造价，因此可根据评估基准日重新建造或购买该项资产的现行市值确定重置成本，再根据现场勘察情况和经济耐用年限确定综合成新率，据此计算得出各项资产的评估值。

综上所述，本次选择资产基础法进行评估。

（二）评估方法介绍

资产基础法

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，如管理人员工资等支出。

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%

3) 评估值的确定

评估值＝重置价值×综合成新率

(2) 设备类资产评估方法

依据评估目的，本次设备类资产评估采用成本法，即在持续使用的前提下，以



重新购置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。其计算公式为：

评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

或评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

1) 重置成本的确定

A. 不需要安装的机器设备

重置成本 = 市场现价

B. 需要安装的机器设备

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本。

a. 设备购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行二手设备的市场调研和收集现价资料，确定设备的购置价格。

b. 运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。

c. 基础费的确定：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑；其他设备按照实际情况考虑基础费率。

d. 其他费用确定：根据资产具体情况考虑该项费用。

c. 资金成本的确定：资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。资金成本费率为评估基准日正在执行的中国人民银行贷款利率。按工程合理的建设工期，整个建设工期内资金均匀投入计算。

对不需安装的及安装周期短的设备不考虑资金成本。

C. 非标设备或难以询价的设备

在市场寻找相同或具有可比性的参照物、调整不同因素，确定重置价值。

D. 自制设备

自制设备依据企业原设备的设计、加工资料计算所需主要材料实耗量，查近期的材料市场价，采用采用《非标设备的综合估算办法》估算非标设备的重置成本。

E. 市场寻不到参照物的设备

对少数询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，主要采取物价指数法调整得到重置价值。

F. 车辆

根据委估资产所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购



置附加税、验车及牌照等费用确定重置成本；或二手车市场价格确定重置成本。

重置价值=购置价+车辆购置税+牌照费（上述价格中不含车辆使用期间的其他各种费用）。

2) 综合成新率的确定

A. 对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定。

B. 对重要设备，通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

C. 车辆的成新率，根据国家汽车报废标准的相关规定及实际行驶里程和现场勘察的情况综合评定。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

其中：理论成新率 = $\min$ （年限法成新率，里程法成新率）

即理论成新率取年限法成新率与里程法成新率孰低者。

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



ΣK —影响地价区位状况修正系数之和

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于 2015 年 3 月 5 日开始，至 2014 年 3 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。

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。
7. 政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

十、评估结论

（一）评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，枣花粮油在持续经营等的假设前提下的股东全部权益价值评估价值为 5,008.00 万元。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：河南枣花粮油有限公司

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%
1	流动资产	-	-		-
2	非流动资产	5,008.00	5,008.00		
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	4,425.69	4,425.69		



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%
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	582.31	582.31		
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	5,008.00	5,008.00		
21 流动负债	-	-		
22 非流动负债	-	-		
23 负债总计	-	-		
24 净资产（股东全部权益）	5,008.00	5,008.00		

评估结论详细情况详见成本法评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

1. 企业纳入本次评估范围内的房权证周泛房字第 00062746 号《中华人民共和国房屋所有权证》、泛国用 2013 第 030 号《中华人民共和国国有土地使用证》、车辆牌号为豫 P9A899 奥迪汽车《中华人民共和国机动车行驶证》证载权利人仍为西华县枣花面业有限公司。

2. 根据枣花粮油股东枣花面业与西华县田口乡许营村村民委员会签订的《土地租赁协议》约定，枣花粮油本部生产经营场地为经营租赁取得，土地所有权为许营村集体所有，土地租赁期限 30 年，自 2003 年 1 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日。本次评估未考虑土地租赁使用年限对地上建筑物及不可拆除设备价值的影响。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

未发现枣花粮油纳入评估范围的资产存在未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。



（三）重大期后事项

未发现枣花粮油纳入评估范围的资产、负债存在其他重大期后事项。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

（1）评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（2）评估师未对各种建筑物、构筑物、管道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，仅根据被评估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）本评估结论是在以 2015 年 3 月 5 日为评估基准日时，对枣花粮油股东全部权益价值的客观公允反映。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。

（四）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3月5日起至2016年3月4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3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：黄世升



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》；

附件二：评估汇总表及明细表；

附件三：委托方和被评估单位法人营业执照；

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五：委托方和被评估单位的承诺函；

附件六：签字注册资产评估师的承诺函；

附件七：评估机构资格证书；

附件八：证券期货相关业务评估资格证书；

附件九：评估机构法人营业执照副本；

附件十：签字注册资产评估师资格证书。



注册资产评估师承诺函

中农发种业集团股份有限公司：

受你们委托，我们对你单位拟投资设立中农发（周口）现代农业服务有限公司事宜涉及的河南枣花粮油有限公司的股东全部权益以 2015 年 3 月 5 日为基准日进行了评估，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：马光灿



注册资产评估师：杜敏



二〇一五年三月八日

