

万福生科（湖南）农业开发股份有限公司拟转让
桃源县万福生科农业技术开发有限公司股权所涉及的
桃源县万福生科农业技术开发有限公司股东全部权益在后续资产
处置计划情况下的市场价值项目
资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 010034 号

中水致远资产评估有限公司

二〇一七年五月四日

目 录

资产评估师声明 - 1 -

摘 要 - 2 -

正 文 - 4 -

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 ... - 4 -

二、评估目的 - 7 -

三、评估对象和评估范围 - 8 -

四、价值类型及定义 - 9 -

五、评估基准日 - 9 -

六、评估依据 - 10 -

七、评估方法 - 12 -

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用 - 13 -

九、评估程序实施过程和情况 - 20 -

十、评估假设 - 22 -

十一、评估结论 - 24 -

十二、特别事项说明 - 25 -

十三、评估报告使用限制 - 27 -

十四、评估报告日 - 28 -

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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，正确理解和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任何偏见。

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核对，并对已经发现的问题进行了如实披露，但本报告不能作为权属证明文件。

五、本报告评估结论系本评估机构和评估专业人员遵守国家有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日市场价值进行分析、估算并发表的专业估值意见；但本报告的评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。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影响，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限制条件及特别事项说明等对评估结论的影响。

万福生科（湖南）农业开发股份有限公司拟转让
桃源县万福生科农业技术开发有限公司股权所涉及的
桃源县万福生科农业技术开发有限公司股东全部权益在
后续资产处置计划情况下的市场价值项目

资产评估报告

中水致远评报字[2017]第010034号

摘 要

万福生科（湖南）农业开发股份有限公司拟转让桃源县万福生科农业技术开发有限公司股权，中水致远资产评估有限公司接受万福生科（湖南）农业开发股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的桃源县万福生科农业技术开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：评估桃源县万福生科农业技术开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为万福生科（湖南）农业开发股份有限公司拟股权转让之经济行为提供价值参考。

二、评估对象和范围：评估对象是桃源县万福生科农业技术开发有限公司的股东全部权益。评估范围为桃源县万福生科农业技术开发有限公司的全部资产及负债，经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的桃源县万福生科农业技术开发有限公司账面资产总额为 11,122.34 万元，负债总额为 1,026.93 万元，净资产为 10,095.41 万元。

三、价值类型及其定义：本报告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。

四、评估基准日：2016 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用资产基础法评估。

六、评估结论：

经评估，于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，桃源县万福生科农业技术开发有限公司企业股东全部权益价值为 **11,589.72** 万元人民币，金额大写：人民币壹亿壹仟伍佰捌拾玖万柒仟贰佰元整。

七、评估报告使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日期间有效。

八、根据企业提供的《桃源县万福生科农业技术开发有限公司关于资产的后续处置计划》，公司拟对部分资产的后续处置作出如下计划：

1、企业账面所有房屋建筑物类资产，包括在建工程 土建工程未来全部予以闲置。

2、企业账面所有机器设备，包括在建工程-设备安装工程未来全部予以拆除进行变卖。

根据企业提供的《总经理会议纪要》，上述处置计划已经企业总经理办批复。本次对企业实物资产的评估，是以企业提供的《桃源县万福生科农业技术开发有限公司关于资产的后续处置计划》中，对实物资产的处置计划在未来得以实现为前提进行评估的，如该处置计划有调整或未执行，本次评估结果将失效。

九、在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

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。

万福生科（湖南）农业开发股份有限公司拟转让
桃源县万福生科农业技术开发有限公司股权所涉及的
桃源县万福生科农业技术开发有限公司股东全部权益在
后续资产处置计划情况下的市场价值项目

资产评估报告

中水致远评报字[2017]第010034号

正文

万福生科（湖南）农业开发股份有限公司：

中水致远资产评估有限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，对万福生科（湖南）农业开发股份有限公司拟转让桃源县万福生科农业技术开发有限公司股权之经济行为所涉及的桃源县万福生科农业技术开发有限公司股东全部权益在 2016 年 12 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方基本情况

公司名称：万福生科（湖南）农业开发股份有限公司

统一社会信用代码：914307007073662926

成立时间：2003 年 05 月 08 日

注册地址：湖南省常德市桃源县陬市镇桂花路 1 号

注册资本：13400.00 万

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人：卢建之

经营范围：生产、销售高麦芽糖浆、麦芽糊精、淀粉、淀粉糖（葡萄糖、饴糖、异构化糖）、糖果、饼干、豆奶粉、大米蛋白粉、油脂、食用植物油；收购、仓储、销售粮食；加工、销售大米、饲料；生产销售稻壳活性炭、畜牧养殖加工。（以上涉及行政许可的项目凭许可证经营）

（二）被评估单位基本情况

1、企业基本情况

本次评估的被评估单位为桃源县万福生科农业技术开发有限公司（以下或简称“万福生科农业”），简要情况如下：

企业名称：桃源县万福生科农业技术开发有限公司

统一社会信用代码：91430725395719537R

成立时间：2014 年 8 月 1 日

注册地址：常德市桃源县陬市镇团结路社区桂花路 1 号

注册资本：壹仟万元整

企业类型：有限公司

法定代表人：汪海峰

经营范围：农业科研开发。

2、企业历史沿革情况说明

桃源县万福生科农业技术开发有限公司成立于 2014 年 8 月 1 日，系万福生科（湖南）农业开发股份有限公司设立的全资子公司，注册地址在常德市桃源县陬市镇团结路社区桂花路 1 号。公司注册资本 1000 万元，法定代表人为汪海峰。经营范围：农业科研开发。

3、企业股东情况

截至2016年12月31日，股东名称及股权比例如下：

股东名称	出资额	出资比例%
万福生科(湖南)农业开发股份有限公司	10,000,000.00	100.00
合 计	10,000,000.00	100.00

4、企业经营情况

由于公司处于产业结构转型调整期间，目前公司各产业已不能适应公司的发展方向，且各项在建工程一直处于停建中，固定资产处于闲置当中，相关的经营活动也未开展。

根据企业提供的《桃源县万福生科农业技术开发有限公司关于资产的后续处置计划》，公司拟对部分资产的后续处置作出如下计划：

1) 企业账面所有房屋建筑物类资产，包括在建工程-土建工程未来全部予以闲置。

2) 企业账面所有机器设备，包括在建工程-设备安装工程未来全部予以拆除进行变卖。

根据公司审计后财务报表，截止评估基准日2016年12月31日，企业报表的总资产账面值为11,122.34万元，负债总额为1,026.93万元，净资产为10,095.41万元。企业近期主要资产和经营状况如下表：

近期经审计后的财务状况及经营业绩概况表

单位：人民币万元

项 目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	14,830.72	11,403.35	11,122.34
负债	865.72	995.11	1,026.93
净资产	13,965.00	10,408.24	10,095.41
项 目		2015年度	2016年度
营业收入			

营业利润	-92.50	-3,556.76	-314.64
利润总额	-92.50	-3,556.76	-312.83
净利润	-92.50	-3,556.76	-312.83
经营净现金流量净额	29.55	58.06	-6.31
投资净现金流量净额	-23.41	-38.45	-18.00
筹资净现金流量净额		0	0

企业 2014 年、2015 年财务数据未经审计，数据由企业提供。

2016 年度财务报表经过经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计后出具了利安达审字【2017】第 2123 号保留意见加强调事项段的非无保留意见审计报告。

（三）委托方、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委托方、产权持有者以及按照相关规定的有关监管机构。

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。

（四）委托方与被评估单位之间的关系

委托方是被评估单位的股东，占 100% 股权。

二、评估目的

万福生科（湖南）农业开发股份有限公司拟转让桃源县万福生科农业技术开发有限公司股权，中水致远资产评估有限公司受万福生科（湖南）农业开发股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的桃源县万福生科农业技术开发有限公司之股东全部权益在评估基准日基于后续资产处置计划情况下的市场价值进行了评估，为万福生科（湖南）农业开发股份有限公司股权转让之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为万福生科农业股东全部权益。

（二）资产基础法评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为万福生科农业全部资产及负债。于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的账面资产总额为 11,122.34 万元，负债总额为 1,026.93 万元，净资产为 10,095.41 万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、预付账款；非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产。

评估范围内的负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、其他应付款；非流动负债为其他非流动负债。

以上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，并经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计后出具了利安达审字【2017】第 2123 号保留意见加强调事项段的非无保留意见审计报告。

（三）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、货币资金账面价值1.46 万元，包括现金、银行存款。

2、预付账款账面原值13.00 万元，主要为企业预付的工程款、设备款。

3、固定资产账面原值合计5,111.14万元，账面净额合计3,205.38万元，为房屋建筑物和设备类资产，包括房屋、构筑物、机器设备、电子设备。

4、在建工程账面价值为6,366.57万元，为募投项目的在建工程-土建与在建工程-设备安装工程。

5、无形资产账面价值为1,535.93万元，为土地使用权。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的无形资产-土地使用权共3项，具体信息如下：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
桃国用（2015）第 01250 号	第四期扩改新征土地	李家岗	2010/2/1	工业用地	50.00	五通一平	25,521.99
桃国用（2015）第 01251 号	第四期扩改新征土地	李家岗	2010/2/1	工业用地	50.00	五通一平	21,191.55
桃国用（2015）第 01252 号	第四期扩改新征土地	李家岗	2010/2/1	工业用地	50.00	五通一平	27,301.46

（五）评估范围内表外资产的类型、数量

企业无表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告结论的资产情况说明

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的保留意见加强调事项段的非无保留意见审计报告。（利安达审字【2017】第 2123 号）的审计结果，除此之外，本报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2016年12月31日。该评估基准日是由委托方与相关中介机构讨论确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计年末报表日，也是审计报告的审计基准日，便于评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《总经办会议纪要》2017 年 3 月 16 日

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

2. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

3. 《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)；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过)；

5. 《企业会计准则》（2006）和其他相关会计制度；

6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行。）

7. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（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—机器设备》（中评协【2007】189号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2007】189号）；
7. 《资产评估准则—企业价值》（中评协【2011】227号）；
8. 《资产评估准则—无形资产》（中评协【2008】217号）；
9. 《资产评估准则—不动产》（中评协【2007】189号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2008】218号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协【2010】214号）；
12. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协【2012】248号）；
13. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协【2012】244号）；
14. 《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）；
15. 《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）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明文件（公司章程等）；
3. 房屋产权证及土地使用权证；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其它资料。

（五）取价依据

- 1.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
- 2.评估基准日及前近年的财务报表及财务明细账;
- 3.企业固定资产折旧计提方法;
- 4.企业的财务会计核算制度;
- 5.企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况;
- 6.企业提供的部分合同、协议等;
- 7.企业提供的基准日资产明细表;
- 8.现行的国家和地方税收政策和规定;
- 9.2016 年版《机电产品报价手册》;
- 10.评估人员经上网及市场调查收集到的电子设备询价资料;
- 11.评估人员调查了解到的其他资料。

(六) 其它参考资料

- 1.企业提供的资产清单和评估申报表;
- 2.被评估单位评估基准日审计报告;
- 3.《资产评估常用数据与参数手册》;
- 4.评估人员进行的市场调查资料;
- 5.评估人员现场勘察及询证的相关资料;
- 6.企业相关部门及人员提供的相关材料;
- 7.有关部门颁布的统计资料和技术标准资料, 以及评估机构收集的
的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料;
- 8.其他参考资料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的, 评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——企业价值》等有

关评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法（成本法）。

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。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法，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。万福生科农业自成立以来，一直处于停产状态，未进行生产经营，企业未来发展尚不明确，故本次不适宜采用收益法。

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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产评估

1、货币资金：包括现金、银行存款。

（1）现金

评估人员在单位出纳员的陪同下，对库存现金进行了监盘，并采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，同基准日的现金日记账和总账现金账户余额进行核对。以账面价值确定评估价值。

（2）银行存款

评估人员对银行存款账面值与银行对账单进行了核对，全部存款平

衡相符，未发现影响净资产的事宜。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符，以账面价值确定评估值。

2、预付账款

评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，按收回相关资产或权益的状况确认评估值。

（二）关于非流动资产评估

1、房屋建筑物类固定资产

房屋建筑物资产为资产评估明细表中的房屋建筑物。基于纳入本次评估范围内的房屋建筑物的基本情况、使用状态、不同用途，本次对房屋建筑物资产采用成本法。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

重置成本法计算公式如下：

建筑物评估值=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+前期及其它费用+资金成本

① 建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括土建工程、给排水、电气、消防及配套信息工程系统的总价。土建工程造价对大型、价值高、重要的建筑物采用预(决)算调整法进行计算，对于建筑工程资料不齐备、甚至无法提供的建筑物、或价值量相对较小、结构相对简单的建筑物采用单方造价指标法确定其建筑安装工程造价。评估现场工作期间，评估人员依据《湖南省建设工程概算定额》、《湖南省建设工程概算费用定额》基准日适用的桃源县

工程造价信息计算工程建安造价。

②工程前期及其它费用包括：当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

前期及其他费用表

序号	费用名称	取费基础	费率	取费依据及参考文件
1	建设单位管理费	工程造价	1.27%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	工程造价	2.84%	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	工程造价	2.11%	发改价格[2007]670号
4	招标代理服务	工程造价	0.42%	计价格[2002]1980号
5	建设项目前期工作咨询费	工程造价	0.36%	计价格[1999]1283号
6	环境影响咨询费	工程造价	0.16%	计价格[2002]125号
7	其他	工程造价	0.50%	
8	按费率取费合计		7.67%	
9	城市基础设施费	建筑面积	25.00	湘价费[2010]186号
10	按建筑面积取费合计		25.00	

③资金成本：资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

(2)成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，对于具有实际使用状态或使用状态正常的房屋构筑物，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按勘察和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：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。

理论成新率根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 N2：根据尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N2 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

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

对于不具有实际使用状态或使用状态不正常的房屋构筑物

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类资产的经济使用年限。

计算公式：

成新率 $= (1 - \text{实际使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

或 $= \text{尚可使用年限} / (\text{实际使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

(3) 评估值的确定

评估值 $= \text{重置价值} \times \text{成新率}$

2、设备类固定资产

根据本次评估目的，以及企业提供的《桃源县万福生科农业技术开发有限公司关于资产的后续处置计划》，对不同的设备类资产采用不同的评估方法：

对于机器设备，根据企业提供的《桃源县万福生科农业技术开发有限公司关于资产的后续处置计划》，未来上述机器设备企业将拆除变卖，本次采用市场法，即采用设备的市场价值减去处置相关拆除费用以及处置产生的相关税费确定其评估值。

设备市场价值 $= \text{设备购置价} \times \text{成新率}$

处置相关税费=设备购置价*2%*（5%+3%+2%）

设备处置费用主要指设备拆除费用

对于电子设备，采用成本法，部分生产年代较早，市场已无类似型号的电子设备，采用市场法评估，直接参照当地二手市场相似设备的交易价格确定评估值。

机器设备评估值=设备购置价*成新率-处置相关税费-设备拆除费用

电子设备评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

（1）机器设备的购置价

机器设备的购置价由设备购置价（含税）、运杂费构成。

设备购置价

主要通过向生产厂家询价、或参照《2016年机电产品报价目录》、查询企业近期购置设备的合同和发票、查阅同类设备近期报价资料，对于购置时间较早的设备，根据行业机械设备价格指数，对设备的原始购置价进行指数调整确定。

本次评估设备重置全价均为含税重置全价。

设备购置价格中包括运费，故不再考虑该费用。

（2）电子设备重置全价

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=含税购置价

部分生产年代较早，市场已无类似型号的电子设备，采用市场法评估，直接参照当地二手市场相似设备的交易价格确定评估值。

2) 成新率的确定

（1）机器设备的成新率

价值量较大设备的成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算理论成新率和勘察成新率，并按 40%，60%比例加权求和确定其成新率，即：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

理论成新率的确定

根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等情况，参照同类设备的经济使用年限，依据现场勘察设备的实际技术状况，判断其尚可使用年限，并进而确定其成新率。计算公式如下：

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

或

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

现场勘察成新率

勘察成新率是将设备按功能（或价值）分成若干部分，分别进行勘察鉴定，再将设备各部分的现场勘查成新率与其按功能（或价值）所占整台设备的权重，加权求和，确定整台设备的勘察成新率。

综合成新率

将理论成新率和现场勘察成新率按 40%，60%比例加权求和确定委估设备的成新率，即

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

（2）电子设备和一般设备的成新率

采用年限法确定电子设备和一般设备的成新率。

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

$$\text{或成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

采用市场法评估，直接按二手市场价格确定评估值的设备，不再计

算成新率

3) 处置设备相关税费的确定

被评估单位为小规模纳税人，增值税率为 2%、城建税率为 5%、教育税附加费税率为 3%、地方教育费附加费税率 2%。

4) 设备拆除费的确定

拆除费=设备安装费*拆除费率

其中：设备安装费参照《最新资产评估常用数据与参数手册》根据设备安装难易程度按设备购置价格的 1%-30%计算。

拆除费率参照《全国统一安装工程预算定额》湖南省估价表解释，机器设备拆除费分别取安装费的 50%。

5) 评估值的确定

机器设备评估值=设备购置价×综合成新率-处置相关税费-设备拆除费

电子设备评估值=设备购置价×综合成新率

3、在建工程-土建工程

根据企业提供的《万福生科（湖南）农业开发股份有限公司关于资产的后续处置计划》，企业计划对在建工程中土建全部予以闲置，本次按房屋建筑类的评估方法，对在建工程-土建工程进行评估，具体评估过程详见前述房屋建筑物类资产的评估方法，在此不再赘述。

4、在建工程-设备安装工程

根据企业提供的《桃源县万福生科农业技术开发有限公司关于资产的后续处置计划》，企业计划对在建工程中设备予以拆除变卖，本次按机器设备的评估方法，对在建工程-设备安装工程进行评估，具体评估过程详见前述机器设备的评估方法，在此不再赘述。

5、无形资产-土地使用权

根据《资产评估准则——不动产》，参照《城镇土地评估规程》，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择基准地价系数修正法测算委估宗地地价。

基准地价系数修正法计算公式如下：

$$\text{基准地价系数修正法评估的宗地地价} = \text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_2 \times K_3 \times K_4 + K_5$$

式中：K1——期日修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2——容积率修正系数

K3——土地使用年期修正系数

K4——用途修正

K5——开发程度修正值

（三）关于负债的评估方法

负债包括应付账款、应付职工薪酬、其他应付款和其他非流动负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和

委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托方与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司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，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

- 1、要求委托方和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 2、要求委托方或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；
- 3、资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
- 4、对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1、直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2、查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3、资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成的资料。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与我公司同时进入企业作业现场，在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

资产基础法评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托方就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由中水致远资产评估有限公司出具正式评估报告向委托方提交。

十、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根

据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

5、假设被评估单位的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

6、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

7、假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（三）评估限制条件

1、本评估结果是依据本次评估目的、以企业部分资产处置变卖和公

开市场为假设前提而估算的股东全部权益的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2、评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

3、评估报告在报告前文明确的评估目的下，仅供委托方和报告所明确的其他使用者使用，评估报告的所有权归委托方所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对万福生科农业的股东全部权益进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，桃源县万福生科农业技术开发有限公司总资产账面价值为 11,122.34 万元，评估值为 12,616.65 万元，增值额为 1,494.31 万元，增值率为 13.44%；总负债账面价值为 1,026.93 万元，评估值为 1,026.93 万元，无增减值；净资产账面价值为 10,095.41 万元，净资产评估值为 11,589.72 万元，增值额为 1,494.31 万元，增值率为 14.80%。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产合计	1	14.46	14.46	-	-
非流动资产合计	2	11,107.89	12,602.20	1,494.31	13.45
其中:长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	3,205.38	3,583.38	378.01	11.79
在建工程	6	6,366.57	6,575.45	208.88	3.28
无形资产	7	1,535.93	2,443.36	907.43	59.08
其中:无形资产-土地使用权	8	1,535.93	2,443.36	907.43	59.08
其他非流动资产	9	-	-	-	
资产总计	10	11,122.34	12,616.65	1,494.31	13.44
流动负债	11	276.93	276.93	-	-
非流动负债	12	750.00	750.00	-	-
负债总计	13	1,026.93	1,026.93	-	-
净 资 产	14	10,095.41	11,589.72	1,494.31	14.80

(二) 评估结论

经评估,在本报告假设条件下,于评估基准日 2016 年 12 月 31 日,委估的万福生科农业企业股东全部权益价值为 **11,589.72 万元人民币**,金额大写:人民币壹亿壹仟伍佰捌拾玖万柒仟贰佰元整。

十二、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时,应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响,在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的和评估假设前提下,根据公开市场原则确定的市场价值,没有考虑特殊交易、国家宏观经济政策发生不可预见的重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评

估结论的影响。

(二) 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。

(三) 由企业提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料, 是编制本报告的基础。委托方和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(四) 评估人员对委估范围内的资产产权进行了必要的核实工作, 对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露, 本次评估未发现存在产权争议事项, 但评估报告是对评估对象发表专业估值意见, 不具有产权证明的法律属性, 因此, 本报告不能作为产权证明文件。

(五) 根据企业提供的《桃源县万福生科农业技术开发有限公司关于资产的后续处置计划》, 公司拟对部分资产的后续处置作出如下计划:

1、企业账面所有房屋建筑物类资产, 包括在建工程-土建工程未来全部予以闲置。

2、企业账面所有机器设备, 包括在建工程-设备安装工程未来全部予以拆除进行变卖。

根据企业提供的《总经理会议纪要》, 上述处置计划已经企业总经理办批复。本次对企业实物资产的评估, 是以企业提供的《桃源县万福生科农业技术开发有限公司关于资产的后续处置计划》中, 对实物资产的处置计划在未来得以实现为前提进行评估的, 如该处置计划有调整或未执行, 本次评估结果将失效。

(六) 万福生科农业固定资产减值准备期末余额为 7,337,500.48 元; 在建工程减值准备期末余额为 86,473,209.13 元; 由于 2015 年度对固定

资产、在建工程等长期资产共计提了 3,138.43 万元的减值准备，审计师无法判断公司计提上述减值准备的准确性及恰当性，同时固定资产减值对本年度的折旧计算的影响金额无法准确计算，审计师认为对上述事项无法获取充分、适当的审计证据。对企业出具了保留意见加强调事项段的非无保留意见审计报告

（七）重大期后事项

2017 年 3 月 24 日万福生科（湖南）农业开发股份有限公司与桃源县万福生科农业技术开发有限公司管理层发生变化，万福生科（湖南）农业开发股份有限公司法定代表人变更为汤捷；桃源县万福生科农业技术开发有限公司法定代表人变更为田晨

（八）本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（九）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）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（十一）评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、评估报告使用限制

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）本报告需经本评估机构及两名资产评估师签字、盖章后，方

可产生法律规定的效力、正式使用；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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本报告书评估结果自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结果可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

(四) 本报告的使用权归委托方和本报告明确的其他报告人，未经委托方许可，我公司不得随意向他人公开。

(五) 除国家与相关经济行为有关的法律、法规规定以及相关当事方另有约定的外，本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，需经得本评估机构和签字评估师的书面同意。

十四、评估报告日

本报告书形成时间为：2017 年 5 月 4 日

（本页无正文，为签字盖章页）

评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



中水致远资产评估有限公司

二〇一七年五月四日



资产评估报告附件

- 1、经济行为文件（复印件）
- 2、委托方营业执照（复印件）；
- 3、被评估单位营业执照（复印件）；
- 4、被评估单位相关产权证明（复印件）；
- 5、评估基准日审计报告（复印件）；
- 6、委托方及被评估单位承诺函；
- 7、资产评估师承诺函；
- 8、资产评估机构企业法人营业执照（复印件）；
- 9、资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
- 10、资产评估机构证券资格证书（复印件）；
- 11、签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 12、资产评估明细表；
- 13、资产评估说明（另装成册）。