

中农发种业集团股份有限公司拟转让其持有
中农发河南农化有限公司 67%股权项目
资产评估报告书

中和评报字（2017）第 TYV1025 号

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一七年九月二十九日

资产评估报告书目录

资产评估师声明	1
摘 要	2
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	26
九、 评估假设	30
十、 评估结论	31
十一、 特别事项说明	33
十二、 评估报告使用限制说明	37
十三、 评估报告日	37
资产评估报告书附件	39

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。

中农发种业集团股份有限公司拟转让其持有

中农发河南农化有限公司 67%股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2017）第 TYV1025 号

摘 要

中农发种业集团股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对中农发种业集团股份有限公司拟转让其持有中农发河南农化有限公司 67%股权的经济行为，所涉及的中农发河南农化有限公司股东全部权益，在评估基准日 2017 年 7 月 31 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评估基准日起一年。现将资产评估结果揭示如下：

根据本项目的具体情况，本次评估选取资产基础法结果作为本次评估结论。

经资产基础法评估，中农发河南农化有限公司总资产账面价值为 102,795.44 万元，评估价值为 101,906.01 万元，增值额为 -889.43 万元，增值率为 -0.87%；总负债账面价值 57,120.21 万元，评估价值为 57,120.21 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；股东权益账面价值为 45,675.23 万元，评估价值为 44,785.80 万元，增值额为 -889.43 万元，增值率为 -1.95%。

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：2017 年 7 月 31 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	70,294.60	70,293.02	-1.58	0.00
2 非流动资产	32,500.85	31,613.00	-887.85	-2.73
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	258.00	-1,573.21	-1,831.21	-709.77
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	25,913.99	25,966.90	52.91	0.20
9 在建工程	1,322.68	1,381.36	58.68	4.44
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	4,593.17	5,424.95	831.78	18.11
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	6.51	6.51	-	0.00
18 递延所得税资产	406.49	406.49	-	0.00
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	102,795.44	101,906.01	-889.43	-0.87
21 流动负债	55,242.40	55,242.40	-	0.00
22 非流动负债	1,877.81	1,877.81	-	0.00
23 负债合计	57,120.21	57,120.21	-	0.00
24 净资产（所有者权益）	45,675.23	44,785.80	-889.43	-1.95

合并报表股东权益账面价值为 43,854.61 万元，股东权益评估价值为 44,785.80 万元，增值额为 931.19 万元，增值率为 2.12%。

中农发种业集团股份有限公司持有中农发河南农化有限公司 67% 股权的价值为 30,006.49 万元。

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。

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理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中农发种业集团股份有限公司拟转让其持有 中农发河南农化有限公司 67%股权项目 资产评估报告书

中和评报字（2017）第 TYV1025 号

中农发种业集团股份有限公司：

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，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对中农发种业集团股份有限公司拟转让其持有中农发河南农化有限公司 67%股权的经济行为，所涉及的中农发河南农化有限公司股东全部权益，在评估基准日 2017 年 7 月 31 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评估基准日起一年。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

（一） 委托方简介

统一社会信用代码：91110000710925016E

名称：中农发种业集团股份有限公司（以下简称“农发种业”）

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：北京市西城区西单民丰胡同 31 号 5 幢 318 室

法定代表人：陈章瑞

注册资本：壹拾亿零捌仟贰佰壹拾玖万捌仟陆佰陆拾叁元整

成立日期：1999 年 08 月 13 日

营业期限：1999 年 08 月 13 日至长期

经营范围：油料作物、花卉、剑麻的种植、加工、销售；粮食种植；水产品养殖；蔬菜、水果的种植、加工；粮食、水产品加工；饲料添加剂、针纺织品及服装、皮革制品的生产、销售（不在北京地区开展上述的种植、养殖、生产及加工活动）；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；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；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。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中农发种业集团股份有限公司（以下简称“农发种业”或“公司”）成立于 1999 年，于 2001 年 1 月在上海证券交易所上市，A 股代码 600313。公司目前拥有控参股企业 12 家，业务涵盖玉米、小麦、水稻三大粮食作物等农作物种业、农药、肥料以及农业综合服务业务。公司已于 2015 年实现了小麦种业全国第一、水稻种业全国第六、玉米种业全国第九的阶段性目标，综合实力位居中国种业第四位，已成为推动中国现代种业发展的重要力量。

（二）被评估企业简介

统一社会信用代码：914109007779834211

名称：中农发河南农化有限公司（以下简称“河南农化”）

类型：其他有限责任公司

住所：濮阳市胜利路西段路南

法定代表人：梁孝生

注册资本：壹亿玖仟肆佰叁拾伍万元整

成立日期：2005 年 10 月 09 日

营业期限：2005 年 10 月 09 日至 2025 年 10 月 08 日

经营范围：生产、销售：2-甲基-6-乙基苯胺（简称 MEA）、乙草胺、2, 6-二乙基苯胺、喹草酸；试生产：丁草胺、丙草胺、异丙甲草胺（有效期三个月）；进出口贸易业务。（法律法规规定应经审批的，未获审批前不得经营）。

1、企业简介

中农发河南农化有限公司（原中农发河南农化有限公司）成立于 2005 年 10 月，注册资金 19435 万元，占地面积 300 余亩，拥有员工 500 余人，于 2015 年 7 月通过并购重组成为中农发种业集团股份有限公司控股子公司，纳入央企管理序列。中农发种业集团股份有限公司（股票代码 600313）是中国农业发展集团发展现代种植业的专业化平台，也是目前唯一以种植业为主营业务的央企上市公司。

中农发河南农化有限公司属国家农药定点企业，位于国家濮阳经济技术开发区化工园区，周边具有丰富的石油化工资源和高科技人才资源。公司现有年产 2 万吨 2-甲基-6-乙基苯胺、1 万吨 2,6-二乙基苯胺、1 万吨乙草胺（甲叉法）、1000 吨喹草酸、1 万吨精异丙甲草胺等生产装置。其全资子公司（中农发山东化工有限公司）位于山东鲁西经济技术开发区，占地 200 余亩，员工 200 余人，现有年产 3 万吨邻硝基甲苯生产装置。已形成完整的酰胺类除草剂产业链条。

2、历史沿革

2014 年 10 月 20 日中农发种业集团股份有限公司（以下简称农发种业）与郭文江、太仓长三角、许四海、张卫南、康清河、天津紫荆

博雅、郭现生、吴伟、王海滨、陈娅红、奚强及赵俊锋签署了《发行股份购买资产协议》（以下简称“《发行股份购买资产协议》”），约定农发种业拟以非公开发行股份的方式向郭文江、太仓长三角、许四海、张卫南、康清河、天津紫荆博雅、郭现生、吴伟、王海滨、陈娅红、奚强及赵俊锋购买其合计持有的中农发河南农化有限公司 67%的股份/股权。

2015 年 9 月 28 日，公司名称变更为中农发河南农化有限公司。

2015 年 10 月，完成上述农发种业发行股份购买本公司股权，成为本公司控股股东，持股比例 67%，其他股东持股比例合计 33%。

2016 年 2 月 26 日，本公司 2016 年第一次临时股东会决议通过，增加注册资本金 100,000,000.00 元，由原股东按持股比例认缴新增注册资本，增资后注册资本金为 194,350,000.00 元；其中中农发种业股份有限公司出资 130,214,500.00 元，持股比例 67.00%，郭文江出资 53,824,753.58 元，持股比例 27.69%，宋全启出资 8,367,246.42 元，持股比例 4.31%，赵俊锋出资 748,767.62 元，持股比例 0.39%，秦宏伟出资 617,965.03 元，持股比例 0.32%，奚强出资 514,970.85 元，持股比例 0.26%，王作祥出资 61,796.50 元，持股比例 0.03%。

3、历史年度及评估基准日资产、负债、损益情况

金额单位：人民币万元

项目	历史数据		
	2015 年	2016 年	2017 年 7 月 31 日
资产总计	91,626.63	117,895.13	102,795.44
负债合计	55,345.72	70,988.10	57,120.21
净资产	36,280.91	46,907.03	45,675.23

项目/年度	历史数据		
	2015 年	2016 年	2017 年 7 月 31 日
一、营业收入	38,688.82	40,829.75	28,509.69
二、营业支出	34,618.23	40,052.47	29,512.13
三、营业利润	4,070.58	783.49	-962.23
四、利润总额	4,070.58	704.50	-941.59

项目/年度	历史数据		
	2015 年	2016 年	2017 年 7 月 31 日
五、净利润	3,978.24	597.31	-1,225.78

(三) 委托方与被评估企业的关系

委托方持有被评估企业 67%的股权，是控股母子公司关系。

(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

中农发种业集团股份有限公司拟转让其持有中农发河南农化有限公司 67%股权，需要对中农发河南农化有限公司的股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日 2017 年 7 月 31 日的市场价值，为其拟股权转让提供参考价值依据。

三、 评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是中农发河南农化有限公司的股东全部权益价值。评估范围是中农发河南农化有限公司的全部资产及负债。

本次评估的资产总额 1,027,954,426.21 元，其中：流动资产 702,945,972.85 元，长期股权投资 2,580,000.00 元，固定资产 259,139,923.00 元，在建工程 13,226,803.68 元，无形资产 45,931,714.99 元，长期待摊费用 65,104.59 元，递延所得税资产 4,064,907.10 元；负债总额 571,202,080.90 元，其中：流动负债 552,424,002.92 元，非流动负债 18,778,077.98 元，股东权益 456,752,345.31 元。详细见下表：

2017 年 7 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	金额	负债及所有者权益	金额
流动资产:		流动负债:	
货币资金	209,022,610.92	短期借款	250,000,000.00
应收票据	4,023,100.00	应付票据	190,000,000.00
应收账款	196,086,029.93	应付账款	72,692,008.67
预付款项	25,162,288.37	预收款项	3,397,330.68
应收利息	-	应付职工薪酬	1,571,366.52
应收股利	-	应交税费	596,581.01
其他应收款	217,489,904.40	应付利息	390,271.23
存货	43,620,929.38	应付股利	4,550,000.00
划分为持有待售的资产	-	其他应付款	3,369,773.74
一年内到期的非流动资产	-	划分为持有待售的负债	-
其他流动资产	7,541,109.85	一年内到期的非流动负债	25,856,671.07
流动资产合计	702,945,972.85	其他流动负债	-
非流动资产:		流动负债合计	552,424,002.92
可供出售金融资产	-	非流动负债:	
持有至到期投资	-	长期借款	-
长期应收款	-	长期应付款	18,452,800.42
长期股权投资	2,580,000.00	长期应付职工薪酬	-
投资性房地产	-	专项应付款	-
固定资产	259,139,923.00	预计负债	-
在建工程	13,226,803.68	递延收益	325,277.56
工程物资	-	递延所得税负债	-
固定资产清理	-	其他非流动负债	-
生产性生物资产	-	非流动负债合计	18,778,077.98
油气资产	-	负债合计	571,202,080.90
无形资产	45,931,714.99	所有者权益:	
开发支出	-	股本	194,350,000.00
商誉	-	资本公积	146,028,079.39
长期待摊费用	65,104.59	减: 库存股	-
递延所得税资产	4,064,907.10	其他综合收益	-
其他非流动资产	-	专项储备	229,970.21
非流动资产合计	325,008,453.36	盈余公积	13,935,615.00
		未分配利润	102,208,680.71
		股东权益合计	456,752,345.31
资产总计	1,027,954,426.21	负债和股东权益总计	1,027,954,426.21

以上范围与委托评估和被评估企业申报范围及本次经济行为所涉及的资产范围一致，其账面金额已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2017TJA10434 号无保留意见审计报告。

1. 实物资产的分布情况及特点

本次中农发河南农化有限公司申报评估的实物资产主要包括：存货、房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备、车辆和电子设备。

本次评估范围内的实物资产均分布于中农发河南农化有限公司厂区内。

(1) 存货

存货为原材料、委托加工物资、库存商品及在产品。

原材料主要为邻硝基甲苯、纤维乙醇、改性铜硅胶催化剂、苯胺等，存放在企业公司仓库。评估基准日，原材料均正常使用。

委托加工物资主要为被评估企业委托山东亿尔化学有限公司代加工的纤维乙醇，存放在企业公司仓库。

库存商品主要为 2-甲基-6-乙基苯胺(MEA)、2,6-二乙基苯胺(DEA)、精异丙甲草胺、喹草酸成品等。评估基准日，存放在企业公司仓库。

在产品主要为自制邻甲苯胺、2,6-二乙基苯胺粗品、2-甲基-6-乙基苯胺粗品、DEMA 粗品等。评估基准日，存放在厂区储罐内。

(2) 房屋建筑物

被评估企业纳入评估范围的房产共计 24 项，建筑面积合计 33,752.05 平方米。其中，已办证的房产共计 18 项，建筑面积合计 23,990.16 平方米；无证正在办理房产证的房产共计 6 项，建筑面积合计 9,761.89 平方米。建筑结构为钢混和砖混，用途为车间、仓库、办公楼和质检、控制室综合楼等，建成于 2006 年至 2015 年，目前均可正常使用。

(3) 构筑物

本次中农发河南农化有限公司申报评估的构筑物 20 项，主要为厂区道路、水池等，建筑结构为混凝土，目前均可正常使用。

(4) 管道沟槽

本次中农发河南农化有限公司申报评估的管道沟槽为 3 项，包括室外排水、职工澡堂管线、室外排水，建成于 2007 年 5 月，目前均

可正常使用。

(5) 机器设备

机器设备主要为生产线设备、动力设备及附属设备，主要包括烷基化釜、搅拌器、反应釜、流化床、配电设备、氢气压缩机、污水处理设备等，共 15,086.00 台/套，构建于 2005 年至 2017 年之间，目前均可正常使用。

(6) 车辆

车辆主要为丰田轿车 TV7250RoyolAD、奥迪轿车 FV7251BBCWG、本田多用途乘用车 DHW6493R7ARD 等，共 10 辆。车辆在评估基准日均能正常使用。

(7) 电子设备

电子设备为企业各部门办公用电脑、打印机、投影仪、监控网络通讯设备、氮氧化物尾气吸收系统等办公设备，共 478 台/套。评估基准日，电子设备均能正常使用。

2. 企业申报的账面记录或未记录的无形资产

(1) 土地使用权

本次中农发河南农化有限公司申报评估的土地使用权共 1 宗，面积为 123,900.00 平方米，是中农发河南农化有限公司以出让方式取得的，具体情况如下表所示：

土地权证编号	面积 (m ²)	取得方式	用途	权利终止日期	使用状态
濮国用(2013)第 0001 号	123,900.00	出让	工业	2061.11.2	在用

(2) 其他无形资产

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值
1	微软软件	2015/6/1	5 年	426,031.65
2	精异丙甲草胺新工艺	2016/7/1	5 年	1,353,195.55
3	喹草酸氧化工艺的优化	2016/7/1	5 年	1,556,253.39

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 2017 年 7 月 31 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、 评估依据

法律法规依据:

(一) 中华人民共和国资产评估法(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(二) 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);

(三) 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通过);

(四) 中华人民共和国物权法(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(五) 中华人民共和国土地管理法(2004 年 8 月 28 日第十届全国

国人民代表大会常务委员会第十一会议修订通过);

(六) 中华人民共和国城市房地产管理法 (2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

(七) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;

(八) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(九) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64 号;

(十) 《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;

(十一) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941 号;

(十二) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

准则依据:

(一) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);

(二) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);

(三) 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号);

(四) 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

(五) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

(六) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);

(七) 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);

(八) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);

(九) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);

- (十) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);
- (十一) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (十二) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- (十三) 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- (十四) 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- (十五) 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号)

产权依据:

- (一) 《中华人民共和国房屋所有权证》;
- (二) 《中华人民共和国国有土地使用证》;
- (三) 《中华人民共和国机动车行驶证》;
- (四) 重要资产购置合同或发票;
- (五) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《全国统一建筑安装工程工期定额》(中华人民共和国国家计划委员会);
- (二) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016);
- (三) 《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016)
- (四) 河南省建筑业“营改增”后计价依据调整的实施细则豫建设标〔2016〕24号;
- (五) 《河南省工程造价信息网》公布的评估基准日建设工程材料价格及当地工程造价管理部门发布的有关规定;
- (六) 企业提供的工程预(决)算书、工程设计图纸、房屋整体情况说明等有关资料;
- (七) 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 294 号, 2000 年 10 月 22 日);

(八) 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);

(九) 中和资产评估有限公司《评估咨讯网》;

(十) 《中国人民银行贷款利率表》;

(十一) 《2017 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院)

(十二) 中农发河南农化有限公司提供的重大设备的购建合同;

(十三) 中农发河南农化有限公司提供的储罐等特种设备安检记录;

(十四) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;

(十五) 中农发河南农化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;

(十六) 中农发河南农化有限公司提供的未来收益预测表;

(十七) Wind 资讯;

(十八) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据

(一) 资产评估业务约定书。

七、 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, 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。

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。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例和可比的上市公司，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估无法采用市场法。

因被评估企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。另外企业能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

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，选择收益法和资产基础法进行评估。

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，主要包括原材料、产成品、在产成品和委托加工物资，对于正常周转的存货，以市场价格为基础进行评估。

2. 货币类流动资产：包括现金、银行存款，通过现金盘点、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数额确定评估值；

3. 应收预付类流动资产：包括应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款等；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) 非流动资产：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. 长期股权投资

纳入评估范围内的长期股权投资共计 2 家，均为全资子公司，具体投资明细见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	山东莘县颖泰化工有限公司	2012 年	100	7,368,149.09	7,368,149.09
2	武汉中农发科技有限公司	2015 年	100	3,000,000.00	2,580,000.00
合计					9,948,149.09

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

经评估人员核实，纳入此次评估范围的 2 家长期投资公司为被评估单位的全资子公司，本次评估采用资产基础法对该长期投资进行评估，根据评估结果乘以对应股权比例确定其评估价值：

长期投资评估值 = 被投资单位整体评估后净资产 × 持股比例

2. 房屋建筑物

评估方法根据被评估房屋建筑物的用途及特点加以确定。对需通过自建模式取得的房屋建筑物采用重置成本法进行评估，重置成本法被评估房屋建筑物的评估结果按以下公式计算：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

① 重置全价的确定

② 重置成本 = 建安工程造价 + 前期及其它费用 + 资金成本 - 可抵

扣增值税

可抵扣增值税=建安工程造价/(1+11%)×11%+前期及其它费用(可抵扣)/(1+6%)×6%

备注:前期费用中建设单位管理费和政府性收费不可抵扣增值税,其他第三方收费均按可抵扣增值税考虑,税率为6%。

其中:

建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设,支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价+装饰工程造价+安装工程

工程造价
评估人员按被评估建筑物的用途分类归集,选则同类用途和结构中有一定代表性的建筑物,根据所搜集的反映其工程量的设计、预决算及合同等资料,利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息,确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。

其他房屋建筑物,则以评估人员计算的同类用途及结构有代表性建筑物的建筑安装工程造价,或评估人员搜集的类似工程的建筑安装造价为基础,结合房屋建筑物评估常用的数据与参数,采用类比法,通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程综合造价。

前期费用及其他费用指工程建设应发生的,支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况,以及被评估建设项目的特点加以确定。对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的被评估房屋建筑物,评估时未考虑项目报建应缴纳的行政事业性收费,但根据被评估房屋建筑物的建设要求和评估基准日有效的标准计取了勘查设计等专业服务费用和建设单位管理费。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算确定。

③ 综合成新率的确定

综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%

其中：

年限法成新率 = 房屋建筑物尚可使用年限 ÷ (房屋建筑物已使用年限 + 房屋建筑物尚可使用年限) × 100%

尚可使用年限，根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据房屋建筑物成新率评分标准，结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备（设施）现场勘查情况加以确定。

打分法成新率 = 结构部分成新得分 × G + 装修部分成新得分 × S + 设备（设施）部分成新得分 × B

G、S、B，分别是结构、装修和设备（设施）部分的造价权重。

被评估房屋建筑物成新率的评分标准，根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准，结合相关房屋建筑物的设计、使用要求确定。

3. 设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

1) 设备重置全价的确定

①国内购置的标准设备

重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用和资金成本;设备购置费以外费用(成本)的计取内容和方式,根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》,重置全价不包括设备购置、运输环节涉及的增值税进项税。

其中:

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果,以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备,采用替代产品信息进行修正,无法实施替代修正的,在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上,采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费,根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。对需单独设置基础的设备还根据其使用、荷载等计取基础费用(已在厂房建设统一考虑的除外)。

②专用、非标设备

在确定其评估基准日完全制造成本的基础上,计取设计费用、制造利润及税金等确定。

③电子设备:主要查询评估基准日相关报价资料确定;

④运输车辆

按照评估基准日同类车辆现行市场价,并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费之和扣除增值税后确定。

2) 设备综合成新率的确定

①机器、电子设备

成新率一般有综合年限法和勘察打分法两种结果,按以下公式确定:

综合成新率=勘察打分法确定的成新率×60%+年限法确定的理论成新率×40%

其中:

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

勘察打分法成新率,则根据被评估设备满足生产使用要求情况,由评估人员通过对设备使用条件、运行维护记录 and 实际状态勘察加以确定。

价值量较小的电子设备,成新率按年限法成新率确定。

②运输车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率,取二者之中的最低值作为理论成新率,在此基础上,依据对车辆的现场勘察情况,确定对理论成新率的修正系数,以修正后的理论成新率作为其综合成新率。

综合成新率=理论成新率×修正系数

其中:

理论成新率=Min(年限法成新率,里程法成新率)

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

4.在建工程

(1)在建工程-土建工程

在建工程-土建工程账面值为房屋及建筑物工程款，其账面值基本反映了评估基准日的购建成本，考虑在建工程的合理建设工期，在建项目资金平均投入，评估在清查核实后的账面值基础上考虑合理资金成本确定评估值。

(2) 在建工程-设备安装工程

在建设设备安装工程采用重置成本法评估。结合本次在建工程-设备安装工程特点，针对各项在建工程-设备安装工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出后作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的，根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

5. 土地使用权

评估方法根据被评估土地的权利形态、用途、区位和利用条件，按照《城镇土地估价规程》的要求等加以确定。对当地类似土地使用权交易比较活跃的采用市场比较法进行评估。对当地发布的基准地价符合现势性操作要求、被评估土地位于当地基准地价覆盖范围之内的采用基准地价系数修正法进行评估。

(1) 市场比较法

市场比较法，是指将被评估土地与近期有过交易的类似土地进行比较，分析影响价格的各种因素并加以调整，以此估算被评估土地价值的方法。

公式为：

被评估土地使用权价值 = 比较案例土地使用权的价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

(2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对待评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待评估宗地土地使用权在估价基准日价值的方法。

基准地价系数修正法评估被评估宗地土地使用权价值的计算公式为:

被评估宗地土地使用权价值 = 基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K)$ + 土地开发程度修正

式中:

K_1 ——期日修正系数

K_2 ——土地使用年限修正系数

K_3 ——土地容积率修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

6.其他无形资产: 中农发河南农化有限公司的其他无形资产为专利技术和微软软件。

对于专利技术和微软软件则采用市场法进行评估。

7.递延所得税资产: 递延所得税资产属可抵扣暂时性差异影响的所得税费用。对于往来款项的影响、其他资产的减值准备影响、未发放工资的影响、未支付费用的影响以及可抵扣亏损的影响等,按核实后的账面值确认评估值;对递延收益影响的所得税费用,评估为零。

8.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。按合并报表口径：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息负债

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 + 长期股权投资价值

付息负债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、应付债券和长期借款等。

1. 营业性资产价值的计算公式为：

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

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值

R_i ——企业未来第 i 年预期自由净现金流

R——企业稳定期自由净现金流

r——折现率，由加权平均资本成本估价模型确定

i——收益预测年份

n——收益预测期

式中 R_i ，按以下公式计算：

第 i 年预期自由现金流 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加额

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。中农发河南农化有限公司溢余资产主要是超过企业经营所需的多余的货币资金，本次评估对这部分溢余资产按资产基础法中

的评估结果确定评估值。

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以及和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。对该类资产采用资产基础法中的评估结果确定评估值。

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：

$$E[R_e] = R_{f1} + \beta(E[R_m] - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中：

$E[R_e]$ ：权益期望回报率，即权益资本成本

R_{f1} ：长期国债期望回报率

β ：贝塔系数

$E[R_m]$ ：市场期望回报率

Rf_2 : 长期市场预期回报率

Alpha: 特别风险溢价

$(E[R_m] - Rf_2)$ 为股权市场超额风险收益率, 称 ERP

八、 评估程序实施过程和情况

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, 与中农发种业集团股份有限公司的有关人员进行了会谈, 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委托方签署了《资产评估委托合同》, 并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据中农发河南农化有限公司提供的评估申报资料, 评估人员于 2017 年 9 月 13 日至 2017 年 9 月 28 日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取中农发河南农化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. 资产基础法重点是对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实, 主要工作如下:

★货币资金的清查: 包括库存现金和银行存款。

(1) 库存现金: 存放在企业财务部的保险柜中。我们核对了总账、现金日记账和会计报表, 与中农发河南农化有限公司财务人员一起对现金进行了现场盘点, 并根据盘点日至评估基准日间的收入支出倒推到评估基准日现金的余额, 经盘点金额无差异。

(2) 银行存款：我们查阅了中农发河南农化有限公司 2017 年 7 月 31 日银行对账单和余额调节表，对大额的未达账项进行了核实，同时对账户进行了函证。

★往来账款的清查

纳入本次评估范围的往来账款主要有应收账款、预付账款、其他应收款等。首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，对每笔往来款项进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实，对大额款项进行函证。

★存货的清查

首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，并查阅相关的会计记录和原始凭证。同时根据评估申报表对存货进行了监盘，对于价值较大的存货进行逐一点盘，对于单位价值较小数量繁多的存货进行了抽查。在盘点结果的基础上，根据盘点日至评估基准日的出入库倒推出评估基准日的数量。在盘点过程中，同时关注存货存放环境、存放时间、使用情况等。

★长期股权投资的清查

评估人员首先查阅了被投资单位章程、投资协议、股东会决议和有关会计记录等，并对经营范围和经营情况、投资日期、原始投资额和股权比例等进行了调查了解；同时根据企业申报的长期投资评估明细表，对被投资单位进行了整体的资产核实。

★房屋建筑物类的清查

对企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘察，深入现场，勘察实物，核实建筑面积，查验企业提供的房屋所有权证，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测

量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

★对机器设备的清查

对企业申报的机器设备、电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并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。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

★对土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解土地使用情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

★递延所得税资产的清查：在清查时，将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，同时查阅了相关原始凭证及合同，对每笔款项逐一核实，确认其形成的原因，并与财务账进行了核对。

★负债的清查：中农发河南农化有限公司负债为短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期应付款和其他非流动负债。在清查时，将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，同时查阅了相关原始凭证及合同，对每笔款项逐一核实，确认其债务的存在与否，并对大额款项进行函证。

2. 收益法调查

1) 听取中农发河南农化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) 分析中农发河南农化有限公司的历史经营情况，特别是前二年收入、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) 分析中农发河南农化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) 根据中农发河南农化有限公司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。

3. 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具体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、考察企业经营现场，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，最终确定被评估企业的股东全部权益价值。

4. 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。

九、 评估假设

1. 一般性假设

① 中农发河南农化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 中农发河南农化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,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 假设中农发河南农化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 中农发河南农化有限公司各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 中农发河南农化有限公司不断保持研发投入,在高新技术企业认证到期后,仍能通过高新技术企业的复审,能享受 15%的企业所得税优惠税率;

④ 中农发河南农化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;

⑤ 中农发河南农化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(或者是已经调整到一致);

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、 评估结论

我们分别采用资产基础法和收益法对中农发河南农化有限公司的全部股东权益价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结果

在评估基准日 2017 年 7 月 31 日，持续经营前提下，经资产基础法评估，中农发河南农化有限公司总资产账面价值为 102,795.44 万元，评估价值为 101,906.01 万元，增值额为-889.43 万元，增值率为-0.87%；总负债账面价值 57,120.21 万元，评估价值为 57,120.21 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；股东权益账面价值为 45,675.23 万元，评估价值为 44,785.80 万元，增值额为-889.43 万元，增值率为-1.95%：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 7 月 31 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	70,294.60	70,293.02	-1.58	0.00
2 非流动资产	32,500.85	31,613.00	-887.85	-2.73
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	258.00	-1,573.21	-1,831.21	-709.77
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	25,913.99	25,966.90	52.91	0.20
9 在建工程	1,322.68	1,381.36	58.68	4.44
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	4,593.17	5,424.95	831.78	18.11
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	6.51	6.51	-	0.00
18 递延所得税资产	406.49	406.49	-	0.00
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	102,795.44	101,906.01	-889.43	-0.87
21 流动负债	55,242.40	55,242.40	-	0.00

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
22 非流动负债	1,877.81	1,877.81	-	0.00
23 负债合计	57,120.21	57,120.21	-	0.00
24 净资产（所有者权益）	45,675.23	44,785.80	-889.43	-1.95

合并报表股东权益账面价值为 43,854.61 万元，股东权益评估价值为 44,785.80 万元，增值额为 931.19 万元，增值率为 2.12%。

中农发种业集团股份有限公司持有中农发河南农化有限公司 67% 股权的价值为 30,006.49 万元。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，中农发河南农化有限公司股东全部权益评估价值为 38,998.59 万元，比账面价值 45,675.23 万元增值额为-6,676.64 万元，增值率为-14.62%。

中农发种业集团股份有限公司持有中农发河南农化有限公司 67% 股权的价值为 26,129.06 万元。

（三）推荐结论：

中农发河南农化有限公司股东权益价值资产基础法评估价值为 44,785.80 万元，采用收益方法评估结果为 38,998.59 万元，两者相差 5,787.21 万元，差异率为 12.92%。

收益法评估结果与资产基础法评估结果两者存在一定差异，分析差异原因，主要是两种方法考虑问题的角度不同。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；企业核心资产为存货、土地使用权、房屋建筑物、设备及在建工程，资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联。收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等

多种条件的影响。中农发河南农化有限公司属于农药行业，其收入主要来源于农药原药及其中间产品的销售，收益法评估结果与企业账面反映的存货、土地使用权、房屋建筑物、设备及在建工程等实物资产存在关联。

收益法评估结论是在评估假设及限定的条件下成立的。中农发河南农化有限公司主要从事农药原药及其中间产品的生产和销售，公司经营业务受到国家经济政策、环保政策、市场供需关系等影响较大，给收益法中采用的主要技术参数、指标带来不确定性。结合被评估企业近两年一期的财务数据，企业的实际经营情况起伏较大，未来收益的预测存在重大不确定性。

鉴于以上原因，本次评估我们推荐采用资产基础法评估结果作为中农发河南农化有限公司股东权益价值，即：中农发河南农化有限公司的股权价值评估结果为 44,785.80 万元。

中农发种业集团股份有限公司持有中农发河南农化有限公司 67% 股权的价值为 30,006.49 万元。

十一、 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.信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对中农发河南农化有限公司于评估基准日的会计报表进行了审计，并出具了 XYZH/2017TJA10434 号无保留意见审计报告，本次评估中列示的账面值为其审定数。

2.土地使用权

经现场核实，中农发河南农化有限公司占用一块长约 300 米、宽

约 70 米的政府规划绿化地，该绿化地已有的建筑物明细如下表：

序号	建筑物名称	建成 年月	单 位	面积/容积/长 度	账面价值		备注
					原值	净值	
1	宿舍楼	2007/05	m ²	1,566.38	1,290,924.24	667,784.24	房屋建筑物明细表序号 4
2	食堂/澡堂	2007/05	m ²	599.04	505,406.38	261,442.31	房屋建筑物明细表序号 6
3	配电室	2007/05	m ²	81.38	47,768.30	24,710.34	房屋建筑物明细表序号 7
4	办公楼	2010/08	m ²	2,896.89	5,786,272.38	4,092,582.56	房屋建筑物明细表序号 12
5	新大门卫	2013/12	m ²	44.83	526,239.50	436,669.21	房屋建筑物明细表序号 21
6	铁艺围墙	2006/08	m	119	15,750.00	2,907.08	构筑物明细表序号 6
7	广场水池	2011/05	m ³	548.1	59,740.74	42,254.38	构筑物明细表序号 7
8	职工澡堂管线	2007/05	m	165	33,038.86	1,651.94	管道沟槽明细表序号 2

其中宿舍楼、食堂及澡堂、配电室、办公楼已分别取得濮房权证市字第 2014-04239 号、濮房权证市字第 2014-04214 号、濮房权证市字第 2014-04222 号、濮房权证市字第 2014-04216 号房屋所有权证。本次评估中，宿舍楼、食堂及澡堂、配电室、办公楼、新大门卫等建筑物及构筑物所占用的土地未取得土地使用权证，且市政规划用地为绿化地，提醒评估报告使用者注意。

3. 房屋建筑物

中农发河南农化有限公司此次申报评估的房屋建筑物中，有 6 项，建筑面积 9761.89 平方米尚未取得房产证，评估人员根据中农发河南农化有限公司的申报及说明资料暂将其纳入评估范围，涉及评估净值 859.62 万元。中农发河南农化有限公司书面说明这些房屋确由其投资兴建，并承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

4. 机器设备的融资租赁、抵押事项

2017 年 04 月 13 日中农发河南农化有限公司与中原银行股份有限公司濮阳分行签订《人民币流动资金借款合同》，贷款金额为 2,500.00 万元整，贷款期限为 6 个月，自 2017 年 04 月 13 日至 2017 年 10 月 12 日，以机器设备办理抵押。

2016 年 06 月 25 日中农发河南农化有限公司（河南颖泰农化股份有限公司）与长城国兴金融租赁有限公司签订《回租租赁合同》，以

机器设备办理租赁，租赁期限为 36 月，自 2015 年 06 月 26 日至 2018 年 06 月 25 日，合同金额 5,000.00 万元整。

2016 年 12 月 9 日中农发河南农化有限公司与中建投租赁股份有限公司签订《融资租赁合同》，以机器设备办理租赁，租赁期限为“起租日起 36 个月”，合同金额 5,000.00 万元整。

5.房屋建筑物抵押、质押事项

中农发河南农化有限公司和中原银行股份有限公司濮阳分行于 2016 年 12 月 28 日签署《抵押合同》(2016 第 260096-1 号)，将中农发河南农化有限公司厂区土地范围内的 14 幢房屋（不动产权证 0001502 至 1515）建筑面积 18846.47 平方米的所有权连同其占地的国有出让土地使用权一起向中原银行股份有限公司濮阳分行抵押。他项权利价值为人民币 2000 万元，2019 年 12 月 28 日届满。评估人员已在所附的《房屋建筑物清查评估明细表》中对中农发河南农化有限公司已设定抵押的房屋建筑物做出了标示。

6.全资子公司武汉中农发科技有限公司已停业，经中农发种业集团股份有限公司财务负责人介绍企业已于 2017 年 9 月开始办理注销程序，此次评估人员未能进入现场勘查，企业以邮件形式提供了部分机器设备发表、财务报表（电子版）等资料。

7.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

8.评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可

能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况,未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时,因检测手段限制等原因,主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

9.本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料,委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

10.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供,委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

11.在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3)对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

12.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。

13.本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

14.本公司对中农发河南农化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,中农发河南农化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。

十二、 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. 根据相关规定本报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。
5. 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。
6. 本评估结论为 2017 年 7 月 31 日评估值，有效使用期限为一年，超过 2018 年 7 月 30 日该评估结果使用无效。
7. 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。

十三、 评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一七年九月二十九日。

(本页无正文)



法定代表人/授权代表:

吴红强

资产评估师

评估项目负责人:



二〇一七年九月二十九日

资产评估师

评估报告复核人:



资产评估报告书附件

- 附件一、资产评估结果汇总表;
- 附件二、委托方营业执照复印件;
- 附件三、被评估企业营业执照复印件;
- 附件四、被评估企业评估基准日专项审计报告 (另附);
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料;
- 附件六、委托方承诺函;
- 附件七、被评估企业承诺函;
- 附件八、签字资产评估师承诺函;
- 附件九、中和资产评估有限公司营业执照复印件;
- 附件十、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件;
- 附件十一、签字资产评估师资格证书复印件;