

河南莲花糖业有限公司  
股权转让项目  
资产评估报告

中瑞评报字[2017]第 000588 号

（报告共分一册，本册为第一册）

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一七年九月二十五日

---

# 目 录

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 资产评估师声明.....                      | 1  |
| 资产评估报告.....                       | 2  |
| 摘    要.....                       | 2  |
| 一、委托方、被评估单位、产权持有者以及其他报告使用者简介..... | 6  |
| 二、评估目的.....                       | 9  |
| 三、评估对象和评估范围.....                  | 10 |
| 四、价值类型及其定义.....                   | 10 |
| 五、评估基准日.....                      | 10 |
| 六、评估依据.....                       | 11 |
| 七、评估方法.....                       | 13 |
| 八、评估程序实施过程和情况.....                | 19 |
| 九、评估假设.....                       | 21 |
| 十、评估结论.....                       | 21 |
| 十一、特别事项说明.....                    | 21 |
| 十二、评估报告使用限制说明.....                | 24 |
| 十三、评估报告日.....                     | 24 |
| 十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字.....  | 25 |
| 附件目录.....                         | 26 |

---

## 资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估企业股东全部权益价值在市场上可实现价格的保证。



# 河南莲花糖业有限公司 股权转让项目 资产评估报告

## 摘 要

中瑞评报字[2017]第 000588 号

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

一、评估目的：本次评估是为了满足河南莲花糖业有限公司拟股权转让的需要，对其涉及的河南莲花糖业有限公司的全部股东权益进行评估，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

二、评估对象及范围：评估对象和范围为河南莲花糖业有限公司全部股东权益。

三、评估基准日：2017 年 6 月 30 日。

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：本次采用资产基础法对河南莲花糖业有限公司的全部股东权益进行估算。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

### 七、评估结论：

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值16,999.51万元，评估值17,546.87万元，评估增值547.36万元，增值率3.22%；负债账面价值4,159.24万元，评估值4,159.24万元，评估增值0万元，增值率为0；净资产账面价值12,840.27万元，评估值为13,387.63万元，评估增值547.36万元，增值率4.26 %。



## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位：河南莲花糖业有限公司

单位：万元

| 项 目          |    | 账面价值             | 评估价值             | 增减值           | 增减率%        |
|--------------|----|------------------|------------------|---------------|-------------|
|              |    | A                | B                | C=B-A         | D=C/A×100%  |
| 流动资产合计       | 1  | 13,098.47        | 13,098.99        | 0.52          | -           |
| 非流动资产合计      | 2  | 3,901.04         | 4,447.88         | 546.84        | 14.02       |
| 其中：长期股权投资    | 3  | -                | -                | -             |             |
| 投资性房地产       | 4  | -                | -                | -             |             |
| 固定资产         | 5  | 1,943.29         | 2,544.74         | 601.45        | 30.95       |
| 在建工程         | 8  |                  |                  |               |             |
| 工程物资         | 9  | -                | -                | -             |             |
| 无形资产         | 10 | 1,957.75         | 1,903.13         | -54.62        | -2.79       |
| 其中：无形资产-土地使用 | 11 | -                | -                | -             |             |
| 权            |    |                  |                  |               |             |
| 长期待摊费用       | 12 | -                | -                | -             |             |
| 递延所得税资产      | 13 | -                | -                | -             |             |
| 其他非流动资产      | 14 |                  |                  |               |             |
| 资产总计         | 15 | 16,999.51        | 17,546.87        | 547.36        | 3.22        |
| 流动负债         | 16 | 4,159.24         | 4,159.24         |               |             |
| 非流动负债        | 17 | -                | -                | -             |             |
| 负债总计         | 18 | 4,159.24         | 4,159.24         | -             |             |
| 净 资 产        | 19 | <b>12,840.27</b> | <b>13,387.63</b> | <b>547.36</b> | <b>4.26</b> |

经采用成本法（资产基础法）对河南莲花糖业有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日2017年6月30日，河南莲花糖业有限公司的股东全部权益价值为13,387.63万元。（大写金额为壹亿叁仟叁佰捌拾柒万陆仟叁佰元整）。

## 八、特别事项说明

1、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、出具期后事项和或有事项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。

2、遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为河南莲花糖业有限公司股权转让提供参考意见，不能作为确认产权的依据，不能作为其他目的使用。

3、被评估单位所申报的资产和负债已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具“中兴财光华审会字(2017)第 215043 号”审计报告。本次评估是在中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的基础上进行的。本公司承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。

4、评估基准日后、有效期以内，若资产政府定价标准及预期收益发生变化，对评估结论产生影响时，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。即：政府定价标准发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

5、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

6、本公司生产区土地 70,748.40 平方米于 2006 年办理土地使用权证时登记在河南莲花天安食业有限公司名下，目前该宗土地和河南莲花天安食业有限公司土地共计 115,182.20 平方米已用于莲花健康产业集团股份有限公司委托河南省农业综合开发公司（以下简称“农开公司”）向银行借款 120,000,000.00 元提供抵押担保。莲花健康产业集团股份有限公司以评估价值为 62,663,379.00 元、账面原值为 68,983,894.32 元的土地使用权（土地使用证号：项土国用 2013 第 42 号，位于颍河路西，纬二十六路南，土地面积 278,306.00 平方米）；河南省项城佳能热电有限责任公司评估价值为 49,725,700.00 元、账面原值为 41,719,808.28 元的土地使用权（土地使用证号：项土

国用 2006 第 298 号，位于工业北路西，土地面积 184,169.33 平米)；河南莲花天安食品有限公司的土地使用权(土地使用证号：项土国用 2006 第 297 号，土地面积 115,182.20 平米)为上述银行借款提供抵押担保。

7、由于设备老化，市场不景气，公司已停产多年。目前公司主要通过从市场采购味精、葡萄糖等产品进行销售获取收入，维持公司运转。

**报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。**

**九、评估报告使用限制说明：**按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2017 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

# 河南莲花糖业有限公司 股权转让项目 资产评估报告

中瑞评报字【2017】第 000588 号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受莲花健康产业集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为满足河南莲花糖业有限公司拟股权转让的需要，对所涉及的河南莲花糖业有限公司的全部股东权益在评估基准日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估企业实施了实地勘察、市场调查与询证，对河南莲花糖业有限公司部分股东权益在 2017 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位以及其他报告使用者简介

### （一）委托方为莲花健康产业集团股份有限公司

#### 1、企业名称及注册情况

企业名称：莲花健康产业集团股份有限公司

统一社会信用代码 914100007067847325

注册地址：河南省项城市莲花大道 18 号

法定代表人：夏建统

注册资本：106202.4311 万元

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1998 年 07 月 02 日

经营范围：保健食品的生产、销售；谷氨酸钠、谷氨酸等氨基酸、葡萄糖、方糖、面粉、谷朊粉、淀粉、素食、预包装食品、散装食品、调味料、复合调味酱、食用油、味精、鸡精、酱油、醋、其他粮食加工品（谷物粉类制成品）的生产、销售及相关副产品的生产、销售；检测技术服务；饲料、肥料、土壤调理剂的生产、销售；环保产品的

生产、销售；普通货运（限分支机构经营）；生物工程的科研（国家专项规定的除外）；仓储（除可燃物资）；设备租赁；进出口业务（国家限定公司经营或者禁止进出口的商品及技术除外）；电子商务。

## （二）被评估单位为河南莲花糖业有限公司

### 1、企业名称及注册情况

企业名称：河南莲花糖业有限公司

统一社会信用代码：91410000614407876M

注册地址：项城市二环路中段

法定代表人：牛文中

注册资本：17280.600000 万

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：1996 年 03 月 28 日

经营期限：1996 年 03 月 28 日至 2046 年 03 月 27 日

经营范围：葡萄糖、葡萄糖浆、麦芽糖浆、淀粉糖及衍生物相关副产品生产、销售；预包装食品批发兼零售；进出口业务（国家限定公司经营或者禁止进出口的商品及技术除外）。（以上范围凡需审批的，未获批准前不得经营）。

### 2、企业股权结构

截至 2017 年 6 月 30 日河南莲花糖业有限公司的具体股权结构如下：

货币单位：人民币 万元

| 序 号 | 股东名称           | 注册资本（万元人民币） | 出资比例（%） |
|-----|----------------|-------------|---------|
| 1   | 河南莲花健康产业股份有限公司 | 7430.658    | 43      |
| 2   | 项城市天安生物工程有限公司  | 9849.942    | 57      |
| 合计  |                | 17280.60    | 100.00  |

### 3、企业简介

河南莲花糖业有限公司的前身是河南莲花英糖药业有限公司，成立于 1996 年。由河南莲花味精集团有限公司和英国 BSO（海外）有限公司合资兴建的中外合资企业，注册资金 17280.6 万元。中英双方出资比例是 43%和 57%，生产经营地址位于项城市二环路中段，主要经营范围是：葡萄糖、葡萄糖浆、麦芽糖、麦芽糖浆、淀粉糖及衍生物相关副产品生产、销售；谷氨酸钠、调味品销售；进出口业务等。



原来企业主要生产药用葡萄糖、食用葡萄糖、葡萄糖浆等。2012年10月至今企业完全停产。生产一线职工68人休息待岗，20多名企业骨干利用莲花品牌经营来维持企业经营。现在主要经营产品是味精、食用葡萄糖及少量麦芽糖。

#### 4、历史沿革

河南莲花糖业有限公司，成立于1996年03月28日，原名河南莲花英糖药业有限公司，由河南省华鑫制药厂、英国糖业（海外）有限公司共同出资成立。公司成立时投资总额996万美元，注册资本900万美元，其中中方出资441万美元，外方出资459万美元。出资情况如下：

| 序 号 | 股东名称         | 注册资本（万美元） | 出资比例（%） |
|-----|--------------|-----------|---------|
| 1   | 英国糖业（海外）有限公司 | 459       | 51      |
| 2   | 河南省华鑫制药厂     | 441       | 49      |
| 合计  |              | 900       | 100     |

1997年7月9日，河南莲花英糖药业有限公司变更注册资本为1800万美元。本次变更后公司注册资本和出资情况如下表：

| 序 号 | 股东名称         | 注册资本（万美元） | 出资比例（%） |
|-----|--------------|-----------|---------|
| 1   | 英国糖业（海外）有限公司 | 918       | 51      |
| 2   | 河南省华鑫制药厂     | 882       | 49      |
| 合计  |              | 1800      | 100     |

2007年2月13日，河南莲花英糖药业有限公司变更投资者及持股比例、公司类型，原投资者英国斯基尔马齐公司变更为英国糖业（中国）有限公司、原投资者河南省华鑫制药厂持股比例43%变更为河南省莲花味精集团有限公司持股比例43%、原公司类型为中外合资经营企业变更后为有限责任公司，此次变更后的情况如下表：

| 序 号 | 股东名称          | 注册资本（万美元） | 出资比例（%） |
|-----|---------------|-----------|---------|
| 1   | 河南省莲花味精集团有限公司 | 774       | 43      |
| 2   | 英国糖业（海外）有限公司  | 1026      | 57      |
| 合计  |               | 1800      | 100     |

2007年5月10日，河南莲花英糖药业有限公司申请名称变更为河南天安糖业有限公司，从中外合资经营企业变更为内资企业，股东由河南莲花味精集团有限公司、英国斯基尔马齐公司变更为河南莲花味精集团有限公司、项城市天安生物工程有限公司，注册资本从2082万美元变更为17280.60万元人民币，营业期限至2040年3月27日变更为申请延期，此次变更后的情况如下表：

| 序 号 | 股东名称          | 注册资本（万元人民币） | 出资比例（%） |
|-----|---------------|-------------|---------|
| 1   | 河南莲花味精集团有限公司  | 7430.658    | 43      |
| 2   | 项城市天安生物工程有限公司 | 9849.942    | 57      |
| 合计  |               | 17280.60    | 100     |

2008 年 12 月 18 日，河南天安糖业有限公司股东由项城市天安生物工程有限公司、河南莲花味精集团有限公司变更为项城市天安生物工程有限公司、河南莲花味精股份有限公司，此次变更后的情况如下表：

| 序 号 | 股东名称          | 注册资本（万元人民币） | 出资比例（%） |
|-----|---------------|-------------|---------|
| 1   | 河南莲花味精股份有限公司  | 7430.658    | 43      |
| 2   | 项城市天安生物工程有限公司 | 9849.942    | 57      |
| 合计  |               | 17280.60    | 100     |

2013 年 1 月 21 日，河南天安糖业有限公司名称变更为河南莲花糖业有限公司，此次变更后的情况如下表：

| 序 号 | 股东名称          | 注册资本（万元人民币） | 出资比例（%） |
|-----|---------------|-------------|---------|
| 1   | 河南莲花味精股份有限公司  | 7430.658    | 43      |
| 2   | 项城市天安生物工程有限公司 | 9849.942    | 57      |
| 合计  |               | 17280.60    | 100     |

2015 年 12 月 30 日，河南莲花味精股份有限公司变更为河南莲花健康产业股份有限公司，此次变更后的情况如下表：

| 序 号 | 股东名称           | 注册资本（万元人民币） | 出资比例（%） |
|-----|----------------|-------------|---------|
| 1   | 河南莲花健康产业股份有限公司 | 7430.658    | 43      |
| 2   | 项城市天安生物工程有限公司  | 9849.942    | 57      |
| 合计  |                | 17280.60    | 100     |

截至 2017 年 6 月 30 日河南莲花糖业有限公司股权结构无变化。

### （三）其他评估报告使用者

- 1、法律法规规定的报告使用者。
- 2、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。

## 二、评估目的

本次评估是为了满足河南莲花糖业有限公司股东拟转让被评估单位股权的需要，对其涉及的河南莲花糖业有限公司的全部股东权益进行评估，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为河南莲花糖业有限公司股东全部权益的价值，具体评估范围是河南莲花糖业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债等。

本次评估以河南莲花糖业有限公司的账面价值作为评估的基础。截至评估基准日的账面资产总值 16,999.51 万元，其中：流动资产 13,098.47 万元；非流动资产 3,901.04 万元，其中固定资产 1,943.29 万元；无形资产 1,957.75 万元；负债账面总值 4,159.24 万元；账面净资产 12,840.27 万元。

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。

以上数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具“中兴财光华审会字(2017)第 215043 号”审计报告。

#### (二) 资产权利状况

列入被评估范围的房屋建筑物和土地使用权均取得了相关权利证书，列入评估范围的机器设备的产权均为河南莲花糖业有限公司所有，其产权明晰。

被评估单位土地使用权证号为“项土国用(2006)第 297 号”的宗地，证载土地使用权人为河南莲花天安食业有限公司，其中有 70,748.40 平方米的土地使用权人为河南莲花糖业有限公司，两公司均承诺该宗地不存在产纠纷。

### 四、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。

本次评估所称的市场价值，是针对本次评估对象河南莲花糖业有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值而言的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

本项目资产评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估清查日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。



## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

- 1、莲花健康产业集团股份有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书。

### （二）主要法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》。
- 3、《中华人民共和国资产评估法》
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、中华人民共和国标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 9、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 10、《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日起施行）；
- 11、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 12、其它相关的法律法规文件。

其他相关的法律法规文件。

### （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——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；



10、中国注册会计师协会关于印发《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

12、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

13、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]218号）；

14、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

15、《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）；

16、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；

17、《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2012〕246号）。

#### （四）权属依据

1、部分设备购置合同或发票复印件；

2、房产证、土地使用权证、车辆行驶证复印件；

3、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；

4、其他产权证明文件。

#### （五）取价标准依据

1、机械工业信息研究院 2017 年版《机电产品报价手册》；

2、北京科技出版社《资产评估常用数据参数手册》；

3、网上公示的及经销单位提供的现行厂价信息资料；

4、委托方提供的历史的与现行的设备价格资料；

5、重要设备的付款凭证及发票；

6、河南莲花糖业有限公司 2011 年、2016 年和 2017 年 6 月 30 日的资产负债表、利润表等财务会计资料；

7、资产现状现场调查；

8、有关政策、法律、法规、合同、协议、文件等。

#### (六) 参考资料及其他

- 1、委托方及产权所有者申报的《资产评估申报明细表》；
- 2、委托方及产权所有者提供的关于进行资产评估有关事项的说明；
- 3、中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“中兴财光华审会字(2017)第215043号”；
- 4、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 5、评估师现场勘查和市场调查取得的其他评估相关资料。

#### 七、评估方法

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于我国目前市场化、信息化程度不高，国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，难以收集和选取足够可比同类市场参照物，因此，本项目不具备采用市场法的条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其

评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。河南项城佳能热电有限责任公司连续多年亏损，现处于停产状态，未来的经营预测没有可依据数据，调研分析认为不具备收益法评估的条件。

资产基础法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，即求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值后得出净资产评估值。按委估资产类型选择的评估方法如下：

#### (一) 对流动资产的评估

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、应收票据、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等。

(1) 货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，货币资金均为人民币资金，以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3) 存货：主要为原材料等。评估人员在核实其账面成本合理性的基础上，采用市场法确定评估价值。

#### (4) 其他流动资产：

其他流动资产为企业预缴企业所得税。评估人员通过查询企业交税情况以及有关凭证和账簿，未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

#### (二) 非流动资产的评估

##### 1、房屋建筑物

房屋建筑物主要采用资产基础法进行评估。

资产基础法的基本计算公式为：评估值=重置价值×成新率

##### 1) 重置价值的确定

重置价值=工程综合造价+前期及其他费用+资金成本

### ①工程综合造价

以委托方提供的相关技术资料及现场勘察资料为基础,采用预(决)算调整法进行计算,套用河南省现行的建安工程预算定额和配套的费用定额,以及河南省2016年6月应执行的建筑材料价格标准计算工程建安造价。

### ②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

### ③资金成本

按正常的建设工期和评估基准日的固定资产年贷款利率及平均占用资金的 50%确定。

## 2) 成新率的确定

### ①房屋建筑物

本次评估对房屋成新率的测定采用年限法和完好分值率法来确定的。

#### A、年限法

参照房屋建筑物已使用年限及施工质量、使用、维护等情况,对建筑物尚可使用年限进行评定,确定年限成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

#### B、完好分值率法

依据“房屋完损等级评定标准”对房屋建筑物逐一进行实地勘察,对建筑物的结构、装修和内部设施等组成部分的完好程度进行鉴定,以百分制评分,打出完好分值率;最后,对三个值进行加权平均,得出该建筑物的成新率。计算公式:

打分法成新率=结构部分各分部得分×权重比例+装修部分各分部得分×权重比例+建筑设备部分得分×权重比例

综合成新率计算公式:

综合成新率=年限成新率×50%+完好分值率×50%。

## 2、机器设备

机器设备评估常用三种方法，即市场法、资产基础法和收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估基本方法。列入评估范围的设备没有足够数量的市场交易参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，故本次对机器设备采用资产基础法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下：

评估值=重置价值×综合成新率

#### (1) 重置价值的确定

##### 1) 机器设备重置价值

重置价值是指现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用，包括设备自身购置价格、运输费用、安装调试费用、大型设备一定期限内的资金成本、其它必要合理的费用。

##### ①购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2015 年机电产品报价目录》等价格资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

##### ②运杂费

以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

##### ③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

##### ④设备基础费

大型设备基础按相关土建方法计算费用或者根据机械工业企业设备基础费率指标确定。

##### ⑤工程建设其它费用

按国家相关规定、有关取费文件和现场实际情况确定。

⑥资金成本，根据建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑。

资金成本=总投资×现行固定资产贷款利率×建设周期×1/2



对建设安装周期较短、价值量较小的部分设备，不计资金成本。

## 2) 运输车辆重置全价

根据车辆市场信息《慧聪汽车商情网》、全国机动车价格信息中心编《全国汽车报价及评估》月刊等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置价值：

重置价值=现行购置价+车辆购置税+新车牌照手续费等。

## 3) 电子设备重置价值

根据网上 IT 报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价值：

重置价值=购置价

### (2) 综合成新率的确定

#### 1) 机器设备综合成新率的确定

分别计算理论成新率和勘察成新率，加权平均确定其综合成新率，即

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中：

##### ①理论成新率

按机器设备的已使用年限，评估确定的不同类型设备的经济寿命年限及根据现场勘察情况和设备的大修周期确定的超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算成新率：

理论成新率 =  $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$  或  $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$  (第一个公式一般用于经济寿命年限期内的设备，第二个公式一般用于超期服役的设备)

##### ②勘察成新率

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，确定其勘察成新率。

## 2) 车辆综合成新率

### ①理论成新率的确定：

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号文《关于发布〈汽车



报废标准》的通知》的有关规定：小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制，故本次评估除专用车辆外不考虑车辆的年限成新率。

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

### ②现场勘查技术鉴定成新率的确定

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素经过综合分析打分，得出实际分数，确定出车辆的技术鉴定成新率。

### ③综合成新率的确定

对理论成新率和技术鉴定成新率进行加权平均，计算出综合成新率。计算公式如下：

综合成新率 R = 理论成新率 × 权数 + 技术鉴定成新率 × 权数

### 3) 电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

### (3) 评估值的确定

评估值 = 重置价值 × 综合成新率

## 3、无形资产

无形资产为土地使用权。

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估的是工业用途土地使用权价值，本次评估采用了基准地价修正系数法。

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，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

楼面熟地价 = 适用的基准地价 × 用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容



积率修正系数×因素修正系数+开发程度修正值

### （三）关于负债的评估

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等，评估程序实施过程及情况说明如下：

### （一）明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解产权持有者的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签订了“资产评估业务约定书”。

### （二）编制评估计划

评估接受委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权所有者作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

### （三）现场调查、收集评估资料

#### 1、资产清查

#### （1）清查组织工作

2017年9月1日，本组评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。



## (2) 清查主要步骤

### ① 指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

### ② 初步审查产权所有者提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

### ③ 现场实地勘察

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实；对企业存货的内部管理及会计核算进行了解。

④ 根据国家有关规定及行业发展趋势，参考企业自身因素对企业未来的生产经营状况及发展趋势，分析企业预测的合理性。

### ⑤ 核实产权证明文件

## 2、有关经营资料的收集和分析

(1) 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；

(2) 收集被评估企业的历史沿革、现状和前景；

(3) 收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；

(4) 收集被评估企业历史财务资料和财务预测信息资料；

(5) 收集被评估企业所处行业、国家相关政策、所处地区、行业未来发展前景及企业发展规划等相关资料；

(8) 收集被评估企业主要品种的市场价格信息、市场占有率、技术发展的趋势及企业自身所拥有的技术在行业中的先进性等资料；

(9) 收集相关价格信息资料。

## (四) 评定估算

评估人员根据项目组制定的作价原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

#### （五）编制和提交评估报告

- （1）对评估结果进行汇总、分析、调整修改；
- （2）将评估结果提供给委托方并听取其意见；
- （3）根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；
- （4）撰写资产评估报告书；
- （5）按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；
- （6）根据复核意见，修正 评估报告；
- （7）正式出具评估报告书并提交委托方。

### 九、 评估假设

1、本评估遵循持续经营的假设，即被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用，在此基础上确定评估方法、参数和依据。

2、本评估假定公司现有和未来的管理层是负责的，并能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势。

3、本评估结果为评估对象在评估基准日依持续经营假设的市场价值，资产未来经营战略和规划亦为根据资产目前状态进行持续经营制订，如改变经营方向，本评估结果不成立。

4、本评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等对评估结果的影响。

5、本评估假定近期内国家现行政策等无重大改变。

6、本评估假定近期内国家产业政策无重大变化。

7、公司会计政策与核算方法无重大变化。

### 十、评估结论

我们采用资产基础法对河南莲花糖业有限公司股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映，资产评估结果如下：

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值16,999.51万元，评估值17,546.87万元，评估增值547.36万元，增值率3.22%；负债账面价值4,159.24万元，

评估值4,159.24万元，评估增值0万元，增值率为0；净资产账面价值12,840.27万元，评估值为13,387.63万元，评估增值547.36万元，增值率4.26%。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位：河南莲花糖业有限公司

单位：万元

| 项 目           |    | 账面价值      | 评估价值      | 增减值    | 增减率%       |
|---------------|----|-----------|-----------|--------|------------|
|               |    | A         | B         | C=B-A  | D=C/A×100% |
| 流动资产合计        | 1  | 13,098.47 | 13,098.99 | 0.52   | -          |
| 非流动资产合计       | 2  | 3,901.04  | 4,447.88  | 546.84 | 14.02      |
| 其中：长期股权投资     | 3  | -         | -         | -      |            |
| 投资性房地产        | 4  | -         | -         | -      |            |
| 固定资产          | 5  | 1,943.29  | 2,544.74  | 601.45 | 30.95      |
| 在建工程          | 8  |           |           |        |            |
| 工程物资          | 9  | -         | -         | -      |            |
| 无形资产          | 10 | 1,957.75  | 1,903.13  | -54.62 | -2.79      |
| 其中：无形资产-土地使用权 | 11 | -         | -         | -      |            |
| 长期待摊费用        | 12 | -         | -         | -      |            |
| 递延所得税资产       | 13 | -         | -         | -      |            |
| 其他非流动资产       | 14 |           |           |        |            |
| 资产总计          | 15 | 16,999.51 | 17,546.87 | 547.36 | 3.22       |
| 流动负债          | 16 | 4,159.24  | 4,159.24  |        |            |
| 非流动负债         | 17 | -         | -         | -      |            |
| 负债总计          | 18 | 4,159.24  | 4,159.24  | -      |            |
| 净 资 产         | 19 | 12,840.27 | 13,387.63 | 547.36 | 4.26       |

经采用成本法（资产基础法）对河南莲花糖业有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日2017年6月30日，河南莲花糖业有限公司的股东全部权益价值为13,387.63万元。（大写金额为壹亿叁仟叁佰捌拾柒万陆仟叁佰元整）。

## 十一、特别事项说明

1、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、出具期后事项和或有事项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。

2、遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为河南莲花糖业有限公司股权转让提供参考意见，不能作为确认产权的依据，不能作为其他目的使用。

3、被评估单位所申报的资产和负债已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具“中兴财光华审会字(2017)第 215043 号”审计报告。本次评估是在中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的基础上进行的。本公司承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。

4、评估基准日后、有效期以内，若资产政府定价标准及预期收益发生变化，对评估结论产生影响时，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。即：政府定价标准发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

5、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

6、本公司生产区土地 70,748.40 平方米于 2006 年办理土地使用权证时登记在河南莲花天安食业有限公司名下，目前该宗土地和河南莲花天安食业有限公司土地共计 115,182.20 平方米已用于莲花健康产业集团股份有限公司委托河南省农业综合开发公司（以下简称“农开公司”）向银行借款 120,000,000.00 元提供抵押担保。莲花健康产业集团股份有限公司以评估价值为 62,663,379.00 元、账面原值为 68,983,894.32 元的土地使用权（土地使用证号：项土国用 2013 第 42 号，位于颍河路西，纬二十六路南，土地面积 278,306.00 平方米）；河南省项城佳能热电有限责任公司评估价值为



49,725,700.00 元、账面原值为 41,719,808.28 元的土地使用权（土地使用证号：项土国用 2006 第 298 号，位于工业北路西，土地面积 184,169.33 平米）；河南莲花天安食品有限公司的土地使用权（土地使用证号：项土国用 2006 第 297 号，土地面积 115,182.20 平米）为上述银行借款提供抵押担保。

7、由于设备老化，市场不景气，公司已停产多年。目前公司主要通过从市场采购味精、葡萄糖等产品进行销售获取收入，维持公司运转。

**评估报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（四）按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

（五）评估报告法律效力

1、本评估报告在评估机构及注册评估师签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告包含若干附件文件，所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

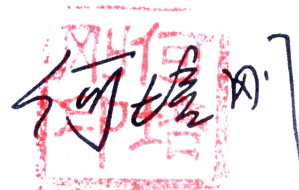
## 十三、评估报告日

评估报告出具日期为 2017 年 9 月 25 日。

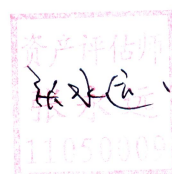
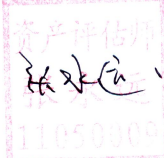


十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字：

资产评估机构法人代表：


资产评估师：

资产评估师：


中瑞国际资产评估（北京）有限公司

2017 年 9 月 25 日