

志成估字（2017）第 1130AYPB 号房地产估价报告 评估复核报告

北方亚事咨评字[2018]第 01-026-2 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一八年二月二十七日

目 录

一、委托人和报告使用者	2
二、评估复核目的	3
三、评估复核对象和所涉及资产范围	3
四、价值类型及其定义	4
五、评估复核基准日	4
六、评估复核依据	4
七、评估复核假设	6
八、评估复核内容及程序	6
九、评估复核测算方法和结果分析	7
十、评估复核结论	10
十一、特别事项说明	11
十二、评估复核报告使用限制说明	11
十三、评估复核报告日	11
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	12
附 件	13

资产评估师声明

一、资产评估师在执行本资产评估复核业务中，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。根据执业过程中收集的资料，评估复核报告陈述的内容是客观的，并对评估复核结论合理性承担相应的法律责任；

二、评估复核涉及的评估报告由委托人提供；所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估复核报告是委托人和相关当事方的责任；

三、资产评估师与评估复核报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托人和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见；

四、评估人员已对评估复核报告中的评估对象（现存）所涉及的资产进行现场勘查；已对评估复核所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注；

五、评估复核报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估复核报告使用者应当充分考虑报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

志成估字（2017）第 1130AYPB 号房地产估价报告 评估复核报告

北方亚事咨评字[2018]第 01-026-2 号

海南神农基因科技股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司委托，根据国家有关资产评估规定，本着客观、独立、公正的原则，在委托人提供资料的基础上，按照公认的资产评估方法，对湖南志成房地产评估有限公司出具的志成估字（2017）第 1130AYPB 号房地产估价报告（以下简称“被复核报告”）进行了复核，现将有关复核情况报告如下：

一、委托人和报告使用者

本项目的委托人为海南神农基因科技股份有限公司，报告使用者为委托人及国家法律、法规规定的其他报告使用者。

委托人概况：

名称：海南神农基因科技股份有限公司

统一社会信用代码：91460000721271695E

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：海口市紫荆路 2-1 号紫荆信息公寓 26A

法定代表人：黄培劲

注册资本：102400 万人民币

成立日期：2000 年 12 月 29 日

营业期限：2000 年 12 月 29 日至 2060 年 12 月 29 日

经营范围：粮食、棉花、油料、糖料、瓜菜、果树、茶树、桑树、花卉、草

类等作物种子的选育、生产、销售(凭许可证经营)；生物激素、农业机械及配件、汽车配件、橡胶及制品、种用仪器设备、人造革、塑料制品销售；农业信息咨询；进出口贸易；农作物基因技术的研究与开发，技术转让、技术服务、技术咨询、技术培训，生物技术研究、开发，生物产业投资。

二、评估复核目的

海南神农基因科技股份有限公司拟进行实物出资，委托湖南志成房地产评估有限公司对其持有的位于长沙市天心区大托铺的房地产进行了评估并出具了志成估字（2017）第 1130AYPB 号房地产估价报告，根据相关证券法规和政策的要求，需要对其出资所涉及房地产评估结果的公允性进行核查，海南神农基因科技股份有限公司委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对上述评估报告进行复核。

三、评估复核对象和所涉及资产范围

评估复核对象：志成估字（2017）第 1130AYPB 号房地产估价报告。

评估复核所涉及资产范围：本次被复核报告共涉及房地产位于长沙市天心区大托铺，共 11 处，产权持有人均为海南神农基因科技股份有限公司，总建筑面积为 4,033.61 平方米，所占用土地使用权面积为 8,649.31 平方米，土地使用证号为长国用（2016）第 057974 号，土地使用权性质为出让，用途为仓储，终止日期为 2043 年 5 月 14 日，于评估基准日 2017 年 11 月 30 日原评估报告评估价值为 17,420,299 元，详见下表：

序号	坐落	房屋所有权证	用途	结构	层数	建筑面积 (平方米)
1	大托铺第 001 栋全部	长房权证天心字第 716055873 号	住宅	混合	1	57.56
2	大托铺第 002 栋全部	长房权证天心字第 716033093 号	办公	混合	1	992.00
3	大托铺第 003 栋全部	长房权证天心字第 716033109 号	办公	钢结构	1	420.97
4	大托铺第 004 栋全部	长房权证天心字第 716033071 号	办公	混合	1	29.94
5	大托铺第 006 栋全部	长房权证天心字第 716033105 号	办公	混合	1	380.36
6	大托铺第 007 栋全部	长房权证天心字第 716033089 号	办公	混合	1	250.91
7	大托铺第 008 栋全部	长房权证天心字第 716033087 号	办公	混合	1	250.91
8	大托铺第 009 栋全部	长房权证天心字第 716033580 号	办公	混合	1	701.60
9	大托铺第 010 栋全部	长房权证天心字第 716033130 号	住宅	混合	2	428.04
10	大托铺第 011 栋全部	长房权证天心字第 716033131 号	办公	混合	1	133.30
11	大托铺第 012 栋全部	长房权证天心字第 716033066 号	办公	混合	1	388.02
合计						4,033.61

四、价值类型及其定义

根据评估复核目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即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、评估复核基准日

本项目评估复核基准日为被复核评估报告所确定的评估基准日，即：2017 年 11 月 30 日。

六、评估复核依据

（一）主要法律法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
电话：010-83557569 传真：010-83543089

地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

4、国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

6、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则规范依据

1. 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号；

2. 《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2017〕31 号；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2017〕32 号；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2017〕34 号；

7. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号；

8. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号；

9. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号。

（三）经济行为文件

委托人所出具的《评估复核委托合同》。

（四）产权证明文件

1、委托人营业执照；

2、委估房地产《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等权属证明文件；

3、委托人承诺函。

（五）取价依据

1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；

2、评估人员所收集的相关市场价格资料及实地勘察所获取的资料。

（六）其他

志成估字（2017）第 1130AYPB 号房地产估价报告。

七、评估复核假设

在本次评估复核中采用以下评估假设：

（一）一般假设

- 1、本次评估复核以本报告所列明的特定评估复核目的为前提；
- 2、本次评估复核所涉及资产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；
- 3、本次评估复核未考虑所涉及资产将来特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；
- 4、本次评估复核测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

（二）特殊假设

- 1、本次评估复核假设所涉及房地产取得程序符合国家法律法规要求，不存在法律纠纷及其他限制，且假设不存在房地产被提前收回的情况；
- 2、被复核报告（志成估字（2017）第 1130AYPB 号）及所涉及资产的相关资料由委托人提供，评估人员假定其所提供资料真实、准确、完整，并以此为前提进行评估复核。

八、评估复核内容及程序

在接受评估复核委托后，我们参照资产评估准则有关规定，实施了以下复核程序：

- （一）制定复核计划；
- （二）收集拟复核评估报告及相关评估工作底稿等；
- （三）收集评估复核所涉及资产相关文件资料；

- （四）审阅评估报告及相关资料；
- （五）确定评估复核所涉及资产范围，并对所涉及资产进行现场勘查；
- （六）采用适当评估方法对被复核评估报告所涉及房地产进行评估测算；
- （七）分析被复核评估报告评估结论是否公允；
- （八）确定评估复核结论；
- （九）出具资产评估复核报告。

九、评估复核测算方法和结果分析

（一）评估复核测算方法

经过评估人员对使用评估方法进行分析，最终确定采用收益法对本次评估复核所涉及房地产进行评估测算。

收益法是运用适当的房地产资本化率，将未来各年期的预期房地产正常纯收益折算到评估基准日的现值，来确定评估对象价值的一种方法。计算公式如下：

$$V=a \div r \times [1-(1+r)^{-n}]$$

式中：V — 房地产评估价值

a — 年纯收益

r — 资本化率

n — 收益年期

（二）评估测算过程

1、待估对象概况

本次被复核评估报告共涉及房地产位于长沙市天心区大托铺，共 11 处，产权持有人均为海南神农基因科技股份有限公司，总建筑面积为 4,033.61 平方米，所占土地使用权面积为 8,649.31 平方米，土地使用证号为长国用(2016)第 057974 号，土地使用权性质为出让，用途为仓储，终止日期为 2043 年 5 月 14 日。

2、评估过程

（1）年有效租金收入

年有效租金收入=建筑面积×租金单价×（1-空置率及租金损失率）

年租金：根据评估人员现场查勘，被评估复核所涉及房产主要为大型仓库，另外有少量配套办公及住宅用房，所占用土地上除建筑物外尚有 4000 余平方米空地；该不动产临近长沙市钢材大市场，较适合整体出租作为仓储使用，经过对该区域类似仓储用房出租情况的调查，结合待估房地产实际情况，确定其日租金标准为 0.9 元/平方米，租金年增长率取 2 %，假设租金缴纳方式为月付，空置率约为 5%。

（2）年管理费

管理费是指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，主要为付给经纪机构的中介费等、因房屋出租所发生的其他成本，综合考虑，确定年管理费用为租金收入的 1%。

（3）年维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般根据房屋重置价的 0.2%-1%计算，房屋重置价格根据当地造价管理站公布工程造价信息结合委估房地产的结构类似进行确定。评估对象重置价格为 1,000.00 元/m²，根据评估对象实际情况，确定维修费率取 0.5%。

（4）年保险费的确定

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。按评估对象建筑物重置值的 0.02%-0.15%计算，结合评估对象的实际情况，取保险费率为 0.1%。

（5）税费

税金是指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税及附加税费。根据相关税法规定的规定，对企事业单位、社会团体以及其他社会组织出租非住房取得的租金收入，按照 12.00%的综合征收率计征税费；因该厂房为 2016 年 5 月 1 日前取得，根据国家税务总局公告 2016 年第 16 号规定，该房产出租适用于简易征税税率，即 5%，则应预缴税款=含税出租租金÷（1+5%）×5%；城建税、教育费附加和地方教育费附加分别为应纳增值税的 7%、3%、2%，合计 12%。

（6）年纯收入

房地产年纯收益 = 年总收益 - 运营费用

本次评估中假设房地产年纯收益现金流为均匀流入。

（7）收益年限

因为本次测算假设作为整体仓储用途，因此本次选用土地剩余使用年限作为收益年限，根据委估房地产的土地使用证记载信息得知，土地使用权终止日期为 2043 年 5 月 14 日，剩余使用年限为 25.46 年。因此委估房地产的剩余收益年限确定为 25.46 年。

（8）折现率

根据本次房地产的特点，本次折现率的确定采用安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年期贷款年利率；风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定，经过评估人员测算，综合考虑，取资本化率为 5.7%。

（9）收益法测算结果

通过以上评估测算步骤，海南神农基因科技股份有限公司持有的位于长沙市天心区大托铺房地产收益法测算值为 16,568,900.00 元（取整）。

租赁期间	一	二	三	四	五
	年有效毛租金收入	年总运营费用	年净收益	序列年期	净值
2017.12.1-2018.11.30	1,238,096.42	244,043.94	994,052.48	0.50	966,914.85
2018.12.1-2019.11.30	1,262,858.35	248,442.13	1,014,416.22	1.50	933,668.69
2019.12.1-2020.11.30	1,288,115.52	252,928.28	1,035,187.23	2.49	901,544.56
2020.12.1-2021.11.30	1,313,877.83	257,504.16	1,056,373.67	3.49	870,557.54
2021.12.1-2022.11.30	1,340,155.38	262,171.56	1,077,983.83	4.49	840,611.79
2022.12.1-2023.11.30	1,366,958.49	266,932.30	1,100,026.19	5.48	811,599.33
2023.12.1-2024.11.30	1,394,297.66	271,788.26	1,122,509.41	6.48	783,623.82
2024.12.1-2025.11.30	1,422,183.61	276,741.33	1,145,442.28	7.48	756,679.17
2025.12.1-2026.11.30	1,450,627.29	281,793.47	1,168,833.82	8.48	730,638.02
2026.12.1-2027.11.30	1,479,639.83	286,946.65	1,192,693.18	9.47	705,478.02
2027.12.1-2028.11.30	1,509,232.63	292,202.90	1,217,029.73	10.47	681,049.84

2028. 12. 1-2029. 11. 30	1, 539, 417. 28	297, 564. 26	1, 241, 853. 02	11. 47	657, 561. 17
2029. 12. 1-2030. 11. 30	1, 570, 205. 63	303, 032. 86	1, 267, 172. 77	12. 47	634, 980. 27
2030. 12. 1-2031. 11. 30	1, 601, 609. 74	308, 610. 83	1, 292, 998. 91	13. 46	613, 010. 78
2031. 12. 1-2032. 11. 30	1, 633, 641. 93	314, 300. 36	1, 319, 341. 58	14. 46	591, 856. 63
2032. 12. 1-2033. 11. 30	1, 666, 314. 77	320, 103. 68	1, 346, 211. 10	15. 46	571, 466. 61
2033. 12. 1-2034. 11. 30	1, 699, 641. 07	326, 023. 06	1, 373, 618. 01	16. 45	551, 782. 35
2034. 12. 1-2035. 11. 30	1, 733, 633. 89	332, 060. 83	1, 401, 573. 06	17. 45	532, 737. 92
2035. 12. 1-2036. 11. 30	1, 768, 306. 57	338, 219. 36	1, 430, 087. 21	18. 45	514, 259. 36
2036. 12. 1-2037. 11. 30	1, 803, 672. 70	344, 501. 06	1, 459, 171. 64	19. 45	496, 556. 11
2037. 12. 1-2038. 11. 30	1, 839, 746. 15	350, 908. 39	1, 488, 837. 76	20. 44	479, 405. 76
2038. 12. 1-2039. 11. 30	1, 876, 541. 08	357, 443. 87	1, 519, 097. 20	21. 44	462, 868. 92
2039. 12. 1-2040. 11. 30	1, 914, 071. 90	364, 110. 06	1, 549, 961. 84	22. 44	446, 854. 00
2040. 12. 1-2041. 11. 30	1, 952, 353. 34	370, 909. 57	1, 581, 443. 76	23. 43	431, 417. 86
2041. 12. 1-2042. 11. 30	1, 991, 400. 40	377, 845. 08	1, 613, 555. 33	24. 43	416, 458. 63
2042. 12. 1-2043. 5. 14	922, 256. 91	174, 768. 37	747, 488. 54	25. 16	185, 302. 41
合计（百位取整）					16, 568, 900. 00

（三）评估测算结果分析

经过以上评估测算程序，评估人员采用收益法对评估复核所涉及的海南神农基因科技股份有限公司所持有的位于长沙市天心区大托铺房地产评估复核结果为 16,568,900.00 元。

十、评估复核结论

评估人员通过实施上述评估复核程序，按照以上评估方法和步骤对本次评估复核所涉及房地产在被复核报告所确定的评估基准日、评估目的及使用状态下的价值进行了评估测算，评估最终确定复核结果为 16,568,900.00 元，原评估报告评估结果为 17,420,299.00 元，评估复核减值 851,399.00 元，减值率为 4.89%。

十一、特别事项说明

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

（一）因被复核报告出具单位为房地产估价机构，执业准则及规范不同，因此我们仅对被复核评估报告的评估结论的公允性进行复核，不对被复核评估报告的评估程序完整性、评估行为合法有效性进行复核。；

（二）委托人应对其所提供资料的真实性和完整性负责，对评估复核所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。

（三）对存在的可能影响资产评估复核的事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估复核报告使用限制说明

（一） 本评估复核报告仅用于评估复核报告载明的目的和用途，因使用不当造成的后果签字资产评估师及其所在评估机构不承担相关责任；

（二） 本评估复核报告只能由本评估机构与委托人签定的评估复核委托合同中约定的报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；

（三） 未征得评估机构同意，评估复核报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估复核报告日

本评估复核报告日为二零一八年二月二十七日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估师：

（签名并盖章）

（盖章）

资产评估师：

（签名并盖章）

中国·北京市

二零一八年二月二十七日

附 件

- 一、评估机构营业执照、资产评估机构备案证明、证券期货相关业务评估资格证书
- 二、签字资产评估师资格证书登记卡
- 三、委托人营业执照
- 四、委托人承诺函
- 五、被复核报告（志成估字（2017）第 1130AYPB 号）