

同致信德（北京）资产评估有限公司
关于深圳证券交易所对
《关于对河南华英农业发展股份有限公司
2021 年年报的问询函》
与评估机构有关问题的专项回复

深圳证券交易所创业板公司管理部：

根据贵所于 2022 年 5 月 1 日收到深圳证券交易所《关于对河南华英农业发展股份有限公司 2021 年年报的问询函》（公司部年报问询函【2022】第 159 号）（以下简称“《问询函》”）。同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“我公司”）对河南华英农业发展股份有限公司（以下简称“华英农业”或“公司”）关注函提出的问题，进行了专项核实。现就核实情况汇报如下，请予以审核。

问题 2： 年报显示，根据《重整计划》的规定，经你公司申请并管理人向信阳中院报告，你公司将部分低效资产在京东拍卖破产强清平台上进行了公开拍卖。其中，4 个资产包的账面原值合计为 37.17 亿元，对应评估值为 10.54 亿元，拍卖成交价为 3.47 亿元；资产包 1 至资产包 3 已成交，资产包 4 的预计成交价为 948.26 万元。

（2）逐项说明你公司对相关资产的评估情况，包括但不限于评估机构名称、评估机构选取程序及其公正性、采用的评估方法及其合理性、主要参数的选取、选取依据及其合理性、评估结论及其合理性与公允性。

请评估机构就上述问题（2）进行核查并发表明确意见。

回复：

一、评估机构选取程序及公正性说明

2021年6月21日，为预重整及后续重整工作的需要，需聘请专业的资产评估机构对华英农业的资产进行评估及对华英农业的偿债能力进行分析，临时管理人向信阳中院提交《关于在河南华英农业发展股份有限公司（预）重整聘请资产评估机构及相关实施方案的报告》，报告公开选聘评估机构的选取程序、基本条件、组织及监督方案。

2021年6月23日公司临时管理人在全国企业破产重整案件信息网公布关于公开遴选河南华英农业发展股份公司预重整资产评估机构的公告。

为保证本次遴选工作的公开、公平和公正，本次遴选将由临时管理人采用公开招标及定向邀标相结合的方式进行。临时管理人牵头组建专门的华英农业资产评估机构遴选评审委员会小组（以下简称“评审委员会小组”）负责评审及竞争性谈判工作。评审委员会小组由2名临时管理人代表、2名债务人代表、1名控股股东代表及2名债权人代表组成，并邀请河南省信阳市中级人民法院、华英农业纾困领导小组派专员现场监督评审工作。评审委员会小组根据参选机构综合分数（去掉最高分、最低分后的平均分）的高低进行排序，建议综合得分最高者为拟聘请的机构，综合得分位列第2名和第3名者为备选机构。

2021年7月1日，临时管理人组织召开选聘资产评估机构评审会，经评审委员会小组按照评分标准计分，最终选取同致信德（北京）资产评估有限公司为本项目的评估机构。

二、采用的评估方法及其合理性、主要参数的选取、选取依据及其合理性

由于本次评估的目的是为华英农业（预）重整提供价值参考，评估的假设是快速变现，因此，本次评估适宜采用资产基础法进行评估。

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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故采用资产基础法评估。

评估思路及公式如下：

1、 评估思路：在评估各单项资产后合理确定总资产的评估价值

2、 计算公式：总资产的清算价值=各单项资产清算价值之和

单项资产的清算价值=单项资产的市场价值×变速变现系数

3、各项资产的市场价值具体评估方法

（1）长期股权投资

对长期股权投资，评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单

位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

①对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

长期股权投资评估值=(被投资单位股东全部权益价值+注册资本—实收资本)×股权比例—(认缴资本—实缴资本)

采用上述评估方法的被投资单位包括郑州华英鸿源食品有限公司、成都华英丰丰农业发展有限公司、河南华英新塘羽绒制品有限公司、江苏华英顺昌农业发展有限公司、新沂市华英顺昌养殖有限公司、尉氏县华英禽业有限公司、潢川县奥盛实业有限公司、信阳宝昌置业发展有限公司、信阳辰盛置业发展有限公司、商丘华英禽业有限公司、新蔡华英禽业有限公司、烟台华英融资租赁有限公司、河南淮滨华英禽业有限公司。

②对参股且被投资单位正常经营的长期股权投资，因被评估单位持股比例较低，对被投资单位无控制权，无法对被评估单位进行企业价值评估，因此，本次评估以被投资单位的表报净资产乘以持股比例确定评估值。

长期股权投资评估值=(被投资单位账面净资产+注册资本—实收资本)×股权比例—(认缴资本—实缴资本)

采用上述评估方法的被投资单位包括深圳华英盛合投资管理有限公司、河南农投发展有限公司。

③对无法取得对方相关财务资料，长期股权投资以投资成本确定评估值。

采用上述评估方法的被投资单位包括广州华英农科产业投资基金管理有限公司、广东华英农业发展有限公司、潢川县华诚生物科技有限责任公司。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也没有考虑股权流动性对评估值的影响。

(2) 固定资产

本次处置的固定资产主要为郑州市区域房产（房产证号：郑州房权证字049-070号），房产规划用途为非成套住宅，用途为办公，对于该类房地产本次评估采用市场比较法。市场比较法的基本计算公式是：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E=P'$$

$$\times \frac{100}{()} \times \frac{()} {100} \times \frac{100}{()} \times \frac{100}{()} \times \frac{100}{()}$$

式中字符含义同前，具体内容为

P' 为交易案例的市场价格

$$A = \frac{100}{()} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B = \frac{()} {100} = \frac{\text{评估基准日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估对象区域因素指数}}{\text{可比实例区域因素指数}}$$

$$D = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估对象个别因素指数}}{\text{可比实例个别因素指数}}$$

$$E = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}}$$

在上列个式中，交易情况修正系数中A中的分子100表示以正常交易情况下的价格为基准而确定可比实例交易情况的价格修正参数；交易日期修正系数B中的分母100表示以可比实例交易时的价格指数为基准而确定评估基准日的价格指数；区域因素修正系数C中的分子100表示以待估对象建（构）筑物为基准而确定可比实例建（构）筑物的修正系数；个别因素修正系数D中的分子100表示以待估对象建（构）筑物而确定可比实例建（构）筑物的修正系数；权益状况因素修正系数E中的分子100表示以待估对象建（构）筑物为基准而确定可比实例建（构）筑物的修正系数。

（3）其他应收款

对其他应收款，评估人员分析其欠款时间、欠款性质及原因，抽查原始记录，同时进行了函证或替代程序，核实各项债权的存在性和真实性，对费用性质的款项评估值为零，其他款项按核实后账面值并适当考虑相关评估风险损失后确定评估值。

4、各单项资产的快速变现系数

快速变现系数根据委估资产类型、特征、规模、基准日资产状况，同时，考虑资产所处当地的经济环境，委估对象在债权实现过程中的费用（诉讼、执行、拍卖费等）及其它一些不可测因素，结合处置时限要求、有限市场及潜在购买者心理预期等因素，综合确定。则各科目快速变现系数如下：

科目名称	变现系数
长期股权投资	处置的长期股权投资经营状况不好及无法判断经营情况，变现系数取 0.6
房屋	处置的商业房产取 0.7
其他应收款	处置的其他应收款债务人经营情况不好，偿债能力较差，变现系数取 0.15

三、评估结论及其合理性与公允性

本次评估是对河南华英农业发展股份有限公司重整涉及的全部资产进行评估，为被评估单位开展重整工作提供价值依据，假设前提为快速变现，因此本次评估价值类型为清算价值，截止2021年11月20日，上述各处置资产的评估价值如下：18家长期股权投资的总估值为76,518.27万元；11栋房产的总估值为1,233.53万元；其他应收款的总估值为27,691.37万元。

综上所述，本次评估根据各委估资产的类型采用了恰当的评估方法，根据委估资产在基准日的财务情况、经营发展情况，并结合处置时限要求等因素，综合确定评估值。因此，本次评估值的确定具有公允性和合理性。

（本页无正文，为《同致信德（北京）资产评估有限公司关于深圳证券交易所对〈关于对河南华英农业发展股份有限公司 2021 年年报的问询函与评估机构有关问题的专项回复〉之盖章页）

同致信德（北京）资产评估有限公司

年 月 日