

合肥丰乐种业股份有限公司丰乐世纪公寓车位（库）等资产拟转让项目

资产评估报告书

皖中联合国信评报字(2015)第 204 号



安徽中联合国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二〇一五年十一月二十三日

## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	13
十二、评估报告使用限制说明 .....	15
十三、评估报告日 .....	16
备查文件目录.....	18



## 注册资产评估师声明

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清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；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。

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，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

五、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。



# 合肥丰乐种业股份有限公司丰乐世纪公寓车位（库）等资产 拟转让项目 资产评估报告

皖中联合国信评报字(2015)第 204 号

## 摘 要

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受合肥丰乐种业股份有限公司、合肥城改投资建设集团有限公司的共同委托，就合肥丰乐种业股份有限公司丰乐世纪公寓车位（库）等资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为合肥丰乐种业股份有限公司、合肥城改投资建设集团有限公司共同申报的丰乐世纪公寓车位（库）等资产的价值。评估范围为丰乐种业的丰乐世纪公寓车位（库）等资产。以丰乐种业、合肥城改共同提供填报评估明细表为准。

评估基准日为 2015 年 8 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法和市场法对合肥丰乐种业股份有限公司丰乐世纪公寓车位（库）等资产进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出合肥丰乐种业股份有限公司丰乐世纪公寓车位（库）等资产在 2015 年 8 月 31 日及相关前提下的评估结论如下：

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：丰乐种业

金额单位：(人民币)元

明细科目 名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	重置全价	评估价值	原值	净值	原值	净值
资产合计	9,773,235.95	8,085,000.41	7,363,800.00	7,363,800.00	-2,409,435.95	-721,200.41	-24.65	-8.92

#### 特别事项说明：

1. 截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内的资产以委托方双方确认的范围为准。

2. 列入本次评估范围的丰乐世纪公寓车位（库）等资产原系丰乐种业全资子公司合肥合肥丰乐房地产开发有限公司（以下简称丰乐房产）开发丰乐世纪公寓项目的资产，丰乐房产股权转让时剥离给全资子公司合肥长乐物业管理有限公司（以下称物业



公司），后物业公司股权转让时再次剥离。丰乐种业提供了关于产权的说明。

3. 截止本项目评估基准日，非人防普通车库未办理初始登记，丰乐种业承诺产权无争议，未对外抵押、担保、质押，不存在任何产权纠纷，对资产评估不会产生不利影响。本次评估按被评估单位提供的相关资料以及实地勘察的结果进行评估，未考虑办理产权登记的相关费用。如办理产权登记后的所有权证面积、数量与本次评估不符，或存在产权纠纷，需按国家有权部门认定的或相关当事方达成的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。

4. 截止本项目评估基准日，根据《物权法》等相关法律法规，列入本次评估范围内机械车位、架空层车位不能办理产权登记，丰乐种业承诺产权无争议，未对外抵押、担保、质押，不存在任何产权纠纷，对资产评估不会产生不利影响。

5. 截止本项目评估基准日，根据《安徽省人民防空工程建设与维护管理规定》、《安徽省实施《中华人民共和国人民防空法》办法》等相关法律法规，列入本次评估范围内人防车位所有权属于人防部门，丰乐种业只拥有使用权及收益权等，不能出售和办理产权登记，只能出租，战时，人防工程由人民防空主管部门统一安排使用。

6. 列入本次评估范围的机械车位未进行年检，丰乐种业出具了相关说明，承诺在使用中进行定期维护，可正常使用。本次评估按正常使用及未来正常使用周期内定期维护和年检进行评估。如在未来正常使用周期内未定期维护和年检致出现无法使用情况，需对本报告评估结果进行相应调整。

7. 由于本次评估的范围为委托双方共同确认，且为单项资产，故未对资产账面价值进行财务审计，资产账面情况仅根据资产账面记载及申报评估的明细表进行核实确认。

8. 由于工作条件限制，本机构评估人员无法对列入本次评估范围内所有的水电工程等隐蔽工程进行全面勘察，主要通过现场勘察典型实物资产状况，与企业管理人员共同交流确认等途径进行现状分析、工程量验证核实。

本评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2015 年 8 月 31 日至 2016 年 8 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

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解释  
评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



# 合肥丰乐种业股份有限公司丰乐世纪公寓车位（库）等资产 拟转让项目 资产评估报告

皖中联合国信评报字(2015)第 204 号

## 正文

合肥丰乐种业股份有限公司、合肥城改投资建设集团有限公司：

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对合肥丰乐种业股份有限公司丰乐世纪公寓车位（库）等资产在 2015 年 8 月 31 日及相关前提下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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为合肥丰乐种业股份有限公司（以下简称：丰乐种业）和合肥城改投资建设集团有限公司（以下简称：合肥城改），被评估企业为合肥丰乐种业股份有限公司（以下简称：丰乐种业）。

#### 1. 委托方概况

##### 委托方 1：丰乐种业

住所：合肥市长江西路 501 号。

法定代表人：杨林。

注册资本：贰亿玖仟捌佰捌拾柒万伍仟玖佰陆拾捌圆整。

企业类型：股份有限公司。

成立日期：1997 年 04 月 16 日。

营业期限：长期。

经营范围：农作物种子生产、销售，肥料销售。以下项目限定其子公司按许可规定经营：农药、专用肥、植物生长素、食用香料香精、薄荷脑及薄荷素油、茶叶生产、销售，本企业生产产品及技术出口，本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进口，农业机械类产品的出口和种子的进出口业务。（以上涉及许可的在许可证许可范围及期限内经营）



丰乐种业与 1997 年 4 月在深交所上市，证券代码：000713。

## 委托方 2：合肥城改

住所：合肥市安庆路 161 号。

法定代表人：张平。

注册资本：贰亿叁仟陆佰叁拾贰万玖仟伍佰圆整。

企业类型：有限责任公司。

成立日期：2006 年 08 月 07 日。

营业期限：长期。

经营范围：房地产开发、物业管理、房屋租赁、项目投资。

## 2. 被评估单位概况

被评估单位为丰乐种业，详见委托方概况。

## 3. 委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位丰乐种业拟转让丰乐世纪公寓车位（库）等资产，丰乐种业为资产拟转让方，合肥城改为资产拟受让方。

## 4. 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、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

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。

## 二、评估目的

因合肥丰乐种业股份有限公司与合肥城改投资建设集团有限公司拟进行资产转让，本次评估目的是对该经济行为所涉及的合肥丰乐种业股份有限公司丰乐世纪公寓车位（库）等资产在评估基准日的市场价值作出反映，为该事宜提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为丰乐种业、合肥城改共同申报的丰乐种业的丰乐世纪公寓车位（库）等资产的价值。

评估范围为丰乐种业的丰乐世纪公寓车位（库）等资产。以丰乐种业、合肥城改



共同提供填报评估明细表为准。

截止 2015 年 8 月 31 日：申报评估明细表的房屋建筑物类共计 51 项，账面原值为 9,773,235.95 元，账面净值为 8,085,000.41 元。其中：地下机械式双层停车位 2 项，地下普通停车位 34 项，架空层停车位 12 项及附属设施 3 项。

以上账面价值未进行审计。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为丰乐世纪公寓车位（库）等资产。

申报本次评估范围内的丰乐种业的房屋建筑物类合计 51 项，账面原值为 9,773,235.95 元，账面净值为 8,085,000.41 元，位于合肥市蜀山区长江西路与潜山路交汇处丰乐世纪公寓内。包括：

地下普通车位 60 个，包括负一层 21 个和负二层 39 个，其中人防车库 26 个、非人防车位 34 个；地下机械式车位 142 个，包括负一层 48 个和负二层 94 个，其中人防车库 64 个、非人防车位 78 个；3#楼地上架空层车位 12 个（面积 315.03 m<sup>2</sup>），建筑年代为 2010 年 5 月，结构为钢筋混凝土；车库附属设施包括地下车位环氧地坪工程、地下车位视频监控工程和地下车位消防工程，建筑年代为 2010 年 6 月。

截止本次评估基准日，评估范围内非人防普通车库未办理初始登记，机械车位未进行年检。

### （二）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目评估基准日是 2015 年 8 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑有利于本次评估的经济行为的实施及被评估企业





的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 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）经济行为文件

1. 《关于处理原合肥丰乐房地产开发有限公司股权转让历史遗留问题的备忘录》（丰乐种业、合肥城改于 2015 年 4 月 28 日共同协商确定）。
2. 本项目《资产评估业务约定书》（皖中联信评报字(2015)第 204 号）。
3. 其他相关文件。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
3. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 12 号，2005 年）；
5. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；
6. 《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）；
7. 《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，2004 年 8 月 28 日）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，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）；
9. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
10. 《安徽省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》；
11. 《安徽省人民防空工程建设与维护管理规定》（安徽省人民政府令第 155 号）；
12. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。



### （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-不动产》（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. 《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）；
8. 中国资产评估协会《关于印发〈资产评估职业道德准则—独立性〉的通知》（中评协〔2012〕248号）；
9. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
10. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令第33号）；
11. 《企业会计准则-应用指南》（财会[2006]18号）。

### （四）资产权属依据

1. 建设工程规划许可证、工程竣工验收报告、产权声明；
2. 房地产测绘报告书；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他参考资料。

### （五）取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；
2. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号）；
3. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
4. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；
5. 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
6. 国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关



问题的通知》（计价格[2002]125号）；

7. 国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格[1999]1283号）；

8. 《合肥市住宅小区物业服务收费管理办法》；

9. 《中国人民银行贷款利率表》（2015年8月26日起执行）；

10. 安徽中联合国信资产评估有限责任公司价格信息资料库相关资料；

11. 其他参考资料。

#### （六）其它参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；

2. 被评估单位提供的《资产负债评估明细表》；

3. 被评估单位提供的协议合同、发票及其他财务会计资料；

4. 其他参考资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

本次评估对象为丰乐种业的丰乐世纪公寓车位（库）等资产。根据本次评估目的、委评资产的属性特点及可搜集的资料，本次评估按照委评资产的不同用途、结构特点和使用性质采用不同的方法进行评估。

**（1）人防普通车位、人防机械车位、非人防机械车位：**根据评估对象的使用性质（车位、车库），依据合肥市车位（库）市场状况，结合评估对象考虑到在同一供应圈的类似车位（库）市场出租状况，根据委估对象实际状况采用收益法对评估对象进行评估。

收益法又称收益资本法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法的步骤为：调查了解与估价对象类似物业的经营状况，估算估价对象的每年的有效毛收入，扣除社会一般的正常费用，得到估价对象每年的净收益，选用适当的资本化率，运用适当的公式计算得到估价对象的价格。

收益法求取估价对象市场价格的等比递增年金现值公式为：

$$V = a / (R - S) \times [1 - (1 + S)^n / (1 + R)^n]$$



式中V—有限年期收益价格；

a—年净收益；

R—房地产综合资本化率(利用安全利率加风险调整值进行确定)；

S—等比递增系数；

n—收益年限。

(2) **非人防普通车位**：根据评估对象的使用性质（车位、车库），依据合肥市车位（库）市场状况，结合评估对象考虑到在同一供应圈的类似车位（库）市场销售状况，根据委估对象实际状况采用市场法对评估对象进行评估。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

方法与步骤：对被评估标的进行现场勘察，了解其周围环境状况，选取近期同类地段、结构、功能相近的商品房交易的若干个市场参照物，并将标的与参照物进行分析比较和因素修正，计算出参照物因素修正后的平均单价即为评估标的的单价，以此求出评估标的的评估价值。

计算公式：

评估价值=市场参照物修正后的平均单价×评估对象建筑面积

市场参照物修正后单价=市场参照物单价×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因数修正系数×个别因数修正系数

(3) **车库附属设施**：不能独立于车库而产生收益，而又是车库、车位的必要配套设施，其评估价值包含在出租、出售车位之中，不单独评估其价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

#### (一) 评估准备阶段

1、2015年11月中旬，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问



题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年11月中旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2015年11月11日至2015年11月15日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

对主要设备，查阅了技术资料等；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

## （三）评估汇总阶段

2015年11月16日至11月20日对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

## （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2015年11月21日至2015年11月23日。



## 九、评估假设

### （一）一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （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，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、政策性征收费用等无重大变化。

2. 被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

3. 本次评估假设被评估的车位合法取得产权，且机械车位正常通过年检。

4. 本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5. 评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估单位或被评估资产造成重大不利影响。





当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

在实施上述资产评估方法和程序后，合肥丰乐种业股份有限公司丰乐世纪公寓车位（库）等资产在 2015 年 8 月 31 日及相关前提下的评估结果为：重置全价为 7,363,800.00 元，评估值为 7,363,800.00 元。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：丰乐种业

金额单位：（人民币）元

明细科目 名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	重置全价	评估价值	原值	净值	原值	净值
资产合计	9,773,235.95	8,085,000.41	7,363,800.00	7,363,800.00	-2,409,435.95	-721,200.41	-24.65	-8.92

## 十一、特别事项说明

### （一）需要说明的产权及其他事项

1. 截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内的资产以委托方双方确认的范围为准。

2. 列入本次评估范围的丰乐世纪公寓车位（库）等资产原系丰乐种业全资子公司合肥合肥丰乐房地产开发有限公司（以下简称丰乐房产）开发丰乐世纪公寓项目的资产，丰乐房产股权转让时剥离给全资子公司合肥长乐物业管理有限公司（以下简称物业公司），后物业公司股权转让时再次剥离。丰乐种业提供了关于产权的说明。

3. 截止本项目评估基准日，非人防普通车库未办理初始登记，丰乐种业承诺产权无争议，未对外抵押、担保、质押，不存在任何产权纠纷，对资产评估不会产生不利影响。本次评估按被评估单位提供的相关资料以及实地勘察的结果进行评估，未考虑办理产权登记的相关费用。如办理产权登记后的所有权证面积、数量与本次评估不符，或存在产权纠纷，需按国家有关部门认定的或相关当事方达成的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。

4. 截止本项目评估基准日，根据《物权法》等相关法律法规，列入本次评估范围内机械车位、架空层车位不能办理产权登记，丰乐种业承诺产权无争议，未对外抵押、担保、质押，不存在任何产权纠纷，对资产评估不会产生不利影响。

5. 截止本项目评估基准日，根据《安徽省人民防空工程建设与维护管理规定》、



《安徽省实施《中华人民共和国人民防空法》办法》等相关法律法规，列入本次评估范围内人防车位所有权属于人防部门，丰乐种业只拥有使用权及收益权等，不能出售和办理产权登记，只能出租，战时，人防工程由人民防空主管部门统一安排使用。

6. 列入本次评估范围的机械车位未进行年检，丰乐种业出具了相关说明，承诺在使用中进行定期维护，可正常使用。本次评估按正常使用及未来正常使用周期内定期维护和年检进行评估。如在未来正常使用周期内未定期维护和年检致出现无法使用情况，需对本报告评估结果进行相应调整。

7. 由于本次评估的范围为委托双方共同确认，且为单项资产，故未对资产账面价值进行财务审计，资产账面情况仅根据资产账面记载及申报评估的明细表进行核实确认。

8. 由于工作条件限制，本机构评估人员无法对列入本次评估范围内所有的水电工程等隐蔽工程进行全面勘察，主要通过现场勘察典型实物资产状况，与企业管理人员共同交流确认等途径进行现状分析、工程量验证核实。

#### **（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素**

本报告无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

#### **（三）融资、抵押担保质押保证事项**

本报告无融资、抵押担保质押保证事项。

#### **（四）重大期后事项**

本报告无重大期后事项。

#### **（五）其他需要说明的事项**

1. 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。

2. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的





保证。

3.注册资产评估师对委评资产的法律权属状况给予了必要的关注，但不作任何形式的保证。我们仅对其市场价值评估，出售转让责任由委托方承担。

4.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。

5.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。

6.本次评估范围仅限于委托方委托、被评估单位申报的范围予以评估，评估人员未考虑无法获知的丰乐种业可能存在的或有资产及或有负债。

7.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。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。



(三)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)评估结论的使用有效期：本评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2015 年 8 月 31 日至 2016 年 8 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

### 十三、评估报告报告日

本项目资产评估报告日为 2015 年 11 月 23 日。



（此页无正文）

安徽中联合国信资产评估有限责任公司

评估机构法定代表人：叶煜林

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一五年十一月二十三日



## 备查文件目录

1. 评估明细表；
2. 委托方、被评估单位营业执照复印件；
3. 产权证明文件复印件；
4. 委托方、被评估单位承诺函；
5. 签字注册资产评估师承诺函；
6. 评估机构资产评估资格证书(复印件)；
7. 评估机构企业法人营业执照(复印件)；
8. 签字注册资产评估师资格证书(复印件)；
9. 主要实物资产现场勘察照片复印件。

