

合肥丰乐种业股份有限公司拟转让丰乐大酒店资产项目

资产评估报告书

皖中联国信评报字(2016)第 162 号



安徽中联国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二〇一六年九月十四日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	3
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
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	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
备查文件目录	21



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拟转让丰乐大酒店资产项目 资产评估报告

皖中联信评报字(2016)第 162 号

摘 要

安徽中联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的委托，就丰乐大酒店占用的土地使用权、房屋建筑物及丰乐大酒店配套设施、设备资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象合肥丰乐种业股份有限公司拟转让丰乐大酒店的资产。

评估范围为丰乐大酒店占用的土地 2 宗、合计 5069.45 平方米，房屋建筑物 3 项、合计 27235.6 平方米及丰乐大酒店配套设施、设备、电梯、空调等系统。以丰乐种业填报评估明细表为准。

评估基准日为 2016 年 7 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，采用收益法和成本法对合肥丰乐种业股份有限公司拟转让丰乐大酒店资产进行评估。然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用成本法评估结果作为最终评估结论。

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拟转让丰乐大酒店资产在 2016 年 7 月 31 日及相关前提下的评估结论 12,531.75 万元。账面价值为 5,277.57 万元，增值额为 7,254.18 万元，增值率为 137.45%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 7 月 31 日至 2017 年 7 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理解
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拟转让丰乐大酒店资产项目

资产评估报告

皖中联信评报字(2016)第 162 号

正文

合肥丰乐种业股份有限公司：

安徽中联信资产评估有限责任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、资产评估原则，采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对合肥丰乐种业股份有限公司拟转让丰乐大酒店的资产在 2016 年 7 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)，被评估单位为合肥丰乐种业股份有限公司、安徽丰乐大酒店有限责任公司(丰乐大酒店)。

1、委托方概况

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。

2. 被评估单位概况



被评估单位 1：丰乐种业

见委托方概况

被评估单位 2：丰乐大酒店

住所：安徽省合肥市长江西路 495-501 号。

法定代表人：王红。

注册资本：壹亿贰仟万圆整。

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）。

成立日期：1998 年 08 月 18 日。

营业期限：长期。

经营范围：餐饮、住宿服务（在卫生许可证有效期内经营）、会场服务；酒店管理；皮具、服装、卷烟、日用百货零售、预包装食品（茶叶）销售、房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3. 委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位 2 丰乐大酒店为委托方丰乐种业的全资子公司。

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拟转让丰乐大酒店资产，本次评估目的是对丰乐大酒店占用的土地使用权、房屋建筑物及丰乐大酒店配套设施、设备在评估基准日的市场价值作出反映，为确定挂牌转让底价提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为合肥丰乐种业股份有限公司拟转让丰乐大酒店资产。

评估范围为丰乐大酒店占用的土地 2 宗、合计 5069.45 平方米，房屋建筑物 3 项、



合计 27235.6 平方米及丰乐大酒店配套设施、设备，电梯、空调等系统。截止 2016 年 7 月 31 日，账面资产情况如下：

丰乐大酒店 金额单位：元

项目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物类	75,576,961.15	25,578,978.74
设备类	21,925,042.10	3,889,829.87
无形资产-土地使用权	27,500,000.00	20,128,444.15
资产合计	125,002,003.25	49,597,252.76

丰乐种业 金额单位：元

项目名称	账面原值	账面净值
无形资产-土地使用权	4,219,928.01	3,178,440.68
资产合计	4,219,928.01	3,178,440.68

列入本次评估范围内的房屋共计 3 项，总建筑面积为 27235.6 m²。包括酒店主楼、三层附属楼和五层附属裙楼。构筑物共计 26 项，包括室外道路和停车场、围墙和挡土墙工程、自行车车棚、石狮及房屋装饰装修、改造工程等。

列入本次评估范围内的设备类资产共计 41 项，是指不可移动、与房屋不可分割的安装工程。其中机械设备 38 项，包括电梯、中央空调系统、发电机、消防喷淋、消防报警、监控系统及供水、供电、供气系统及厨房设备等。电子设备 3 项，包括停车场收费系统设备、电子显示屏。

列入本次评估范围的无形资产—土地使用权为 2 宗，使用权面积共计 5069.45 m²。

以上资产账面价值未经审计。

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

1. 固定资产-房屋建筑物类

列入本次评估范围内的丰乐大酒店的房屋建筑物类合计 3 项，包括酒店主楼、三层附属楼和五层附属裙楼。建成于 2004 至 2005 年，房屋总建筑面积为 27235.6 m²，结构主要为钢混、砖混等；其中酒店主楼已办理了房屋产权证，证载权利人为安徽丰乐大酒店有限责任公司，面积为 23885.60 m²。



构筑物共计 26 项，包括室外道路和停车场、围墙和挡土墙工程、自行车车棚、石狮及房屋装饰装修、改造工程等，建于 2004 年至 2011 年。

上述资产目前使用状况基本正常，维护保养一般。

2. 固定资产-设备类

列入本次评估范围内的设备类资产共计 41 项，是指不可移动、与房屋不可分割的安装工程。其中机械设备 38 项，包括电梯、中央空调系统、发电机、消防喷淋、消防报警、监控系统及供水、供电、供气系统及厨房设备等。电子设备 3 项，包括停车场收费系统设备、电子显示屏。

上述附属设备大部分购置于 2004 年左右，2004 年 11 月正式使用，目前使用状况基本正常，维护保养一般。

3. 无形资产-土地使用权

列入本次评估范围内的丰乐大酒店土地使用权共计 2 宗，均已办理出让，具体情况如下：

序号	土地权证编号	证载权利人	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(平方米)
1	合国用(2008)第 609 号	安徽丰乐大酒店有限责任公司	大酒店土地	长江西路 501 号	2009.7	出让	综合	六通一平	2870.95
2	合国用(2006)第 340 号	合肥丰乐种业股份有限公司	酒店配套土地	长江西路 501 号	2014.12	出让	商业、办公	六通一平	2198.50

(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 2016 年 7 月 31 日。

此评估基准日是由委托方确定。

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. 合肥市人民政府国有资产监督管理委员会 2016 年第 21 号会议纪要。
2. 本项目《资产评估业务约定书》（皖中联信评报字(2016)第 162 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. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部 令 32 号）；
11. 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》(GBT 50291-2015);
10. 《城镇土地估价规程》(GB T18508-2014)
11. 《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);
12. 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);
13. 《关于建筑业营业税改增值税调整我省现行计价依据的通知》(建标〔2016〕67号);
14. 《关于调整我市建筑业增值税简易计税工程造价计算程序和相关费率的通知》(合造价〔2016〕6号)

(四) 资产权属依据

1. 国有土地使用证、房屋产权证、产权声明;
2. 竣工决算审计资料;
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. 安徽省物价局、安徽省环保厅关于降低我省环境影响评价收费标准的通知(皖价服〔2013〕83号);

9. 《安徽省建设工程工程量清单计价规范》、《安徽省建筑工程消耗量定额》、《安徽省装饰装修工程消耗量清单定额》、《安徽省建设工程量清单计价费用定额》;

10. 2016年7月份《合肥市建设工程市场价格信息》;

11. 中国机械工业电子出版社《中国机电产品报价手册》

12. 《中国人民银行贷款利率表》(2015年8月26日起执行);

13. 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)评估方法的介绍

依据资产评估准则的规定,资产价值评估可以采用成本法、市场法、收益法三种方法。

成本法是指在合理评估企业各项资产价值的基础上确定评估对象价值的思路。



市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值。

收益法是委估资产预期获利能力的量化与现值化。

(二) 评估方法的选择

由于市场近期无资产结构及规模等均相同或相似的可比交易案例、或交易案例无法量化的价格差异因素较多，本项目评估对象不适宜直接采用市场法进行评估。

根据本次评估目的、可搜集的资料，针对评估对象的属性特点，本次评估采用收益法和成本法进行评估。

1. 收益法

本次评估委估资产包括酒店主楼（含房屋主体工程、酒店装饰装修工程、不可移动、与房屋不可分割的安装工程）、三层附属楼、五层附属裙楼、构筑物及土地。考虑到三层附属楼主要用于员工食堂、宿舍、办公等，本次评估将三层附属楼、构筑物、土地与酒店主楼作为一个资产组采用收益法进行评估，五层附属裙楼单独采用收益法进行评估。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。计算公式为：

$$V = A \div (r-g) \times (1 - (1+g)^n / (1+r)^n)$$

式中 V——房地产收益价值

A——年净收益

r——资本化率

n——经济使用年限

g——收益年递增比例

2. 成本法

分别对房屋、配套设施、设备，电梯、空调等系统及所占土地进行评估，评估结果相加得出评估对象价值。

(1) 房屋建筑物采用重置成本法进行评估

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本减去被评资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值、经济性陈旧贬值得到的差额作为被评资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评估资产



与其全新状态相比有几成新、即求出成新率，再用全部成本与成新率相乘所得乘积作为评估值。

①重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本。包括综合造价、前期费用、资金成本等。

重置全价=综合造价+前期及相关费用+资金成本

A. 综合造价

房屋建筑物的综合造价，包括土建、安装、装饰三部分，根据待估房屋建筑物同类结构的工程量，按照《安徽省建设工程工程量清单计价规范》、《安徽省建筑工程消耗量定额》、《安徽省装饰装修工程消耗量清单定额》、《安徽省建设工程量清单计价费用定额》、《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）、《关于调整我市建筑业增值税简易计税工程造价计算程序和相关费率的通知》（合造价〔2016〕6号）和2016年7月份《合肥市建设工程市场价格信息》等，确定待估房屋建筑物的人工费、材料费、机械费、管理费、利润、组织措施费、规费及税金，综合确定房屋建筑物的综合造价。再根据《关于建筑业营业税改增值税调整我省现行计价依据的通知》（建标〔2016〕67号）的要求进行系数调整，分别得出不含增值税的建筑安装工程造价和含增值税的建筑安装工程造价。

B. 前期及其他费用

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

按含增值税和不含增值税分别计算，除“建设单位管理费”属于企业自身发生，“市政基础设施配套费”、“白蚁防治费”等属于行政事业性收费不征税外，设计、监理等由第三方中介机构提供服务，按6%扣减增值税计算。

序号	费用名称	费率（含税）	费率（不含税）	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.04%	1.04%	工程费用（含税）	财政部 财建[2002]394号



二	勘察设计费	3.50%	3.29%	工程费用（含税）	计价格[2002]10号
三	工程监理费	2.10%	1.97%	工程费用（含税）	发改价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务 费	0.23%	0.22%	工程费用（含税）	计价格[2002]1980号
五	可行性研究费	0.50%	0.47%	工程费用（含税）	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.10%	0.09%	工程费用（含税）	计价格[2002]125号、 皖价服（2013）83号
七	白蚁防治费	2	2	建筑面积	合政办（2013）61号
八	市政基础设施配套 费	110	110	建筑面积	合政办（2013）61号

C. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价（含税价）+前期及其它费用（含税价）)×合理工期×贷款利息×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率按照年限法进行确定，评估人员根据建筑物已使用年限，参考该建筑物的设计使用年限，按该建筑物在评估基准日的结构、装修、设备的维修保养情况、完好程度等确定该建筑物的尚可使用年限，再根据建筑物的尚可使用年限占已使用年限和尚可使用年限的比的比重来确定成新率。计算公式：

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

③评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

(2) 土地使用权采用市场比较法进行评估

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，



以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：PD——待估宗地价格；

PB——比较案例价格；

A——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D——待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

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、2016年9月上旬，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。2016年9月上旬，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2016年9月2日至2016年9月7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、无形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

2016年9月7日至9月12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，确定报告最终采用的评估结果。

(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2016年9月12日至2016年9月14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.列入本次评估范围资产部分在估价基准日时尚处于租赁中，考虑到本次评估目的、租赁期限长短不一，租期总体较短等，本次评估不考虑剩余租期的影响。

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拟转让丰乐大酒店的资产在2016年7月31日及相关前提下的收益法评估结论为12,266.76万元、成本法评估结论为12,531.75万元。

收益法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。成本法从重置资产的角度反映资产价值，指以被评估企业评估基准日的资产明细表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产价值，确定评估对象价值的评估方法。

丰乐大酒店目前虽在正常经营，但经营状况较差，经查阅前三年的审计报告及基准日时的财务报表，均为亏损，目前宏观经济环境、政策对酒店业的不利影响，未来



持续经营能力及收益和经营风险存在较大的不确定性。相对而言，成本法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了评估对象市场价值，选择资产基础法评估结果能较为客观的反映其价值。

通过以上分析，我们选用成本法的评估结论作为最终评估结果，即：拟转让丰乐大酒店的资产在 2016 年 7 月 31 日及相关前提下的评估结论为 12,531.75 万元。账面价值为 5,277.57 万元，增值额为 7,254.18 万元，增值率为 137.45%。

十一、特别事项说明

(一) 需要说明的产权及其他事项

1. 列入本次评估范围的三层附属楼及五层附属裙楼由于未办理工程规划许可证等报建手续，故未办理房屋产权证。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房屋所有权证面积与本次评估面积不符，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。

2. 列入本次评估范围的丰乐种业的合用(2006)第 340 号土地(面积为 2198.50 平方米，使用权类型为出让，用途为商业、办公)，为其全资子公司安徽丰乐大酒店有限责任公司的丰乐大酒店配套使用的土地。列入本次评估范围丰乐大酒店主楼 5-7 层为丰乐种业的办公室使用。

3. 列入本次评估范围资产部分在估价基准日时尚处于租赁中，考虑到本次评估目的、租赁期限长短不一，租期总体较短等，本次评估不考虑剩余租期的影响。具体为：

租赁合同名称	承租方	租赁场地位置	承租作用	场地租金(元/年)	租赁面积	租赁期限	担保金(元)
广告牌场地租赁合同	合肥蓝动海投资管理有限责任公司	合肥市长江西路丰乐大酒店四楼顶西北边广告位	用于安装户外广告牌	50000	广告规格：宽约 43m，面高不超过 6m	2015/2/1-2018/1/3 1	3000
场地租赁合同	安徽物华家园物业管理有限公司	合肥市长江西路 501 号丰乐大厦地下室	设置移动通信基站	20000	22 m ²	2015/9/12-2018/9/ 11	无



安徽丰乐大酒店有限责任公司房屋租赁经营协议	安徽绿金信息科技有限公司	丰乐大酒店一层大堂吧台东边	从事茶叶产品、土特产业务	2014/6/1-2016/6/1 租金为 33000; 2016/6/1-2017/5/30 租金为 38000	9.3 m ²	2014/6/1-2017/5/30	无
房屋租赁合同	大鸿牛自选中式快餐	合肥市长江西路495-501号	快餐	第一年: 190000; 第二年: 270000; 第三年 283500	300 m ²	2014/2/15-2016/12/31	30000
房屋租赁合同	安徽中至物资有限公司	一、二层部分房屋	商用	第一年: 540370; 第二年 540370; 第三、四、五年 567390	1285 m ²	2014/9/1-2019/7/18	120000
补充协议	安徽中至物资有限公司	丰乐大酒店1楼大厅北侧部分及东侧房屋	商用	81元/平方米/月	117 m ²	2014/10/30-2019/7/18	无

4. 本次评估被评估单位包括丰乐种业、丰乐大酒店，委估资产除酒店配套土地（合国用（2006）第340号）产权属于丰乐种业外，其余产权均为丰乐大酒店，委估资产评估基准日为丰乐大酒店使用。

5. 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、核实工程图纸及决算等资料，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）抵押质押担保事项

至评估基准日委估资产未发现抵押质押担保事项。

（三）诉讼事项

至评估基准日委估资产未发现诉讼事项。

（四）重大期后事项

至评估基准日委估资产未发现重大期后事项。

（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. 根据财税[2008]170号文、财政部、国家税务总局财税〔2013〕106号：《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》文件规定(自2014年1月1日执行)，本次评估的机器设备和电子设备的重置价值均不包含可以抵扣的增值税进项税额。

3. 根据《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)、《关于建筑业营业税改增值税调整我省现行计价依据的通知》(建标〔2016〕67号)、《关于调整我市建筑业增值税简易计税工程造价计算程序和相关费率的通知》(合造价〔2016〕6号)，本次评估的房屋建筑物的重置价值均不包含可以抵扣的增值税进项税额。

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大酒店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；

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 2016 年 7 月 31 日至 2017 年 7 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 2016 年 9 月 14 日。



(此页无正文)

安徽中联信资产评估有限责任公司

评估机构法定代表人：叶煜林

资产评估师：

资产评估师：

二〇一六年九月十四日



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. 签字资产评估师承诺函；
6. 经济行为文件复印件
7. 评估机构资产评估资格证书(复印件)；
8. 评估机构企业法人营业执照(复印件)；
9. 签字资产评估师资格证书(复印件)；
10. 主要实物资产现场勘察照片复印件。

