

中牧实业股份有限公司关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

一、关联交易概述

为解决公司在郑州生物药厂的资产权属不完整问题，经公司第四届董事会第二次会议审议批准，公司拟购买中牧集团在郑州生物药厂院内 27763.46 平方米的土地，以办理该部分土地上房产的权属证明。中牧集团为公司控股股东，公司向其购买土地的行为构成了关联交易，故此事项作为关联交易单独公告。

二、独立董事事前认可情况和发表的独立意见

同意公司为解决郑州生物药厂资产不完整问题而购买中牧集团在郑州生物药厂部分土地的事项。定价按市场当期价格及中介机构出具的评估报告确定，关联交易的表决符合法定程序。交易行为符合公平原则，符合全体股东和公司的利益，对关联方以外的其他股东无不利影响。

三、董事会表决情况

公司第四届董事会第二次会议对上述事项进行了讨论，三名关联董事王志良先生、余涤非先生、张春新先生回避表决，六名非关联董事王建成先生、高奇志先生、胡启毅先生、张建平先生、史志国先生、陈焕春先生一致通过了该事项，公司三名独立董事张建平先生、史志国先生、陈焕春先生同意此关联交易。（详见 2008 年 8 月 5 日的《中国证券报》、《上海证券报》）

四、关联方介绍

1、基本情况

中国牧工商（集团）总公司法定代表人：余涤非。公司成立于 1982 年，注册资本 48708.5 万元。该公司经营范围为畜牧产品生产、销售；草产品、饲料、饲料添加剂、大宗饲料原料、宠物食品的销售；进出口业务；技术咨询、技术服务；仪器机械设备、化工产品、汽车

的销售；自有房屋出租；物业管理。公司住所为北京市西城区西单民丰胡同 31 号 917 室。

2、与上市公司的关联关系：中国牧工商（集团）总公司持有本公司 22,800 万股股份，占公司总股本 39,000 万股的 58.46%，为公司控股股东。属《股票上市规则》第 10.1.3 第一项规定的情形。

五、定价政策和定价依据

1、关联交易标的的基本情况

关联交易的标的为公司郑州生物药厂租用的中牧集团全资子公司郑州中亚动物保健品服务部位于郑州市管城区十八里河乡中牧股份所使用的部分土地及少量地上物。土地面积为 27763.46 平方米，与该土地不可分割属郑州中亚动物保健品服务部的地上建筑物面积为 491.50 平方米。

2、定价依据

按照公正、公开、公平的原则，根据国家及地方政府有关房地产政策和法规，遵循房地产评估的基本原则及一般惯例，经北京中科华资产评估有限公司评估，以上土地及建筑物评估值为 1105.43 万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2008 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

| 项目 | | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----------|----|--------|---------|---------|--------|--------|
| 流动资产 | 1 | | | | | |
| 长期投资 | 2 | | | | | |
| 固定资产 | 3 | 3.12 | 3.12 | 19.88 | 16.76 | 538.02 |
| 其中：在建工程 | 4 | | | | | |
| 建筑物 | 5 | 3.12 | 3.12 | 19.88 | 16.76 | 538.02 |
| 设备 | 6 | | | | | |
| 无形资产 | 7 | 424.29 | 424.29 | 1085.55 | 661.26 | 155.85 |
| 其中：土地使用权 | 8 | 424.29 | 424.29 | 1085.55 | 661.26 | 155.85 |
| 其他资产 | 9 | | | | | |
| 资产总计 | 10 | 427.41 | 427.41 | 1105.43 | 678.02 | 158.63 |
| 流动负债 | 11 | | | | | |
| 长期负债 | 12 | | | | | |
| 负债总计 | 13 | | | | | |
| 净资产 | 14 | 427.41 | 427.41 | 1105.43 | 678.02 | 158.63 |

以北京中科华资产评估有限公司评估的价格为依据，确定公司拟

购买郑州生物药厂土地及资产的价格为 1105.43 万元。

由于近年郑州市城市化发展进程,土地增值较快。建筑物资产虽然账面价值较低,但由于后期对其进行了翻新改造,因此评估结果较原账面值增值较大。

3、本次交易不涉及人员安置等事项。

六、交易目的和交易对上市公司的影响

为解决公司在郑州生物药厂部分房产未办理权属证明的问题,公司购买中牧集团所属企业在郑州生物药厂院内的部分土地,交易价格按照中介机构出具的评估报告确定,没有损害公司的利益。购买该部分资产后,公司即可办理郑州生物药厂房产权属证明,确保公司资产的完整性。

七、与该关联人进行的各类日常关联交易总额

从 2008 年年初至本公告披露日,公司与中牧集团发生关联交易的总额为 3087.4 万元。

八、备查文件

- 1、公司第四届董事会第二次会议决议;
- 2、独立董事意见;
- 3、中介机构出具的《资产评估报告》。

中牧实业股份有限公司董事会
二〇〇八年十一月二十七日

郑州中亚动物保健品服务部
拟进行资产转让项目

资产评估报告

中科华评报字[2008]第 P013 号

报告提出日期：2008 年 10 月 28 日

共一册

评估机构：北京中科华资产评估有限公司

地 址：中国北京市海淀区苏州街 49 号

电 话：(010) 62547564 62520868

传 真：(010) 62536723 邮 编：100080

北京中科华资产评估有限公司

中科华评报字[2008]第 P013 号

☆

评估师声明

我们郑重声明：

- 1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析 and 结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件上成立。
- 4、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 5、注册资产评估师本人或其业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
- 6、注册资产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对其评估对象可实现价格的保证。
- 7、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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相关当事方的责任。

8、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

9、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

北京中科华资产评估有限公司

中科华评报字[2008]第 P013 号



郑州中亚动物保健品服务部 拟进行资产转让项目 资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，由于存在影响评估结论的因素，报告使用者应特别关注资产评估报告书“十一、特别事项说明”所述内容。

北京中科华资产评估有限公司接受郑州中亚动物保健品服务部的委托，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，按照公认的评估方法和必要的评估程序，对郑州中亚动物保健品服务部拟进行资产转让所涉及到的位于河南省郑州市郑新公路东、李庄路南的 27,763.46 平方米土地使用权及地上的一项建筑面积为 491.50 平方米房屋建筑物（郑房权字第 004321 号第 107 幢房屋）进行了评估，从而对上述两项资产于评估基准日 2008 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映。现谨将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、评估目的

本次评估的目的是确定郑州中亚动物保健品服务部位于郑州市管城区十八里河乡（十八里河乡南、郑新公路东）中牧实业股份有限公司使用的 27,763.46 平方米宗地及该宗地上的一项房屋建筑物的公允价值，为郑州中

亚动物保健品服务部拟进行的资产转让事宜提供价值参考依据。

二、评估对象及范围

评估对象及范围是根据中国农业发展集团总公司《关于转让郑州两块土地使用权的批复》（中农总改[2008]323号）的文件及委托方提供的关于土地、房屋建筑物情况的说明确定拟转让的位于河南省郑州市郑新公路东、李庄路南的27,763.46平方米（约41.65亩）土地使用权及地上的一项建筑面积为491.50平方米房屋建筑物（郑房权字第004321号第107幢房屋）。

三、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，确定本次估值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压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2008年6月30日。

本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的的原则，根据与资产转让事宜相关工作的要求，经与委托方协商确定资产评估基准日。

评估中采用的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估方法

本次评估以资产持续经营原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代性原则、估价时点原则、公平原则为前提，建筑物在此评估中运用了重置成本法，土地使用权在此评估中运用了成本逼近法、基准地价系数修正法。

六、评估结论

根据国家及地方政府有关房地产政策和法规，遵循房地产评估的基本原则及一般惯例，经过实地勘查和对当地房地产市场的考察，选用合理的

评估方法，确定委估资产于评估基准日 2008 年 6 月 30 日的正常市场价格为 1,105.43 万元，较账面增值 678.02 万元，增值率 158.63 %。见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2008 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

| 项目 | | 账面价值 | 调整后账面值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------|----|--------|--------|----------|--------|--------|
| 流动资产 | 1 | | | | | |
| 长期投资 | 2 | | | | | |
| 固定资产 | 3 | 3.12 | 3.12 | 19.88 | 16.76 | 538.02 |
| 其中：在建工程 | 4 | | | | | |
| 建筑物 | 5 | 3.12 | 3.12 | 19.88 | 16.76 | 538.02 |
| 设备 | 6 | | | | | |
| 无形资产 | 7 | 424.29 | 424.29 | 1,085.55 | 661.26 | 155.85 |
| 其中：土地使用权 | 8 | 424.29 | 424.29 | 1,085.55 | 661.26 | 155.85 |
| 其它资产 | 9 | | | | | |
| 资产总计 | 10 | 427.41 | 427.41 | 1,105.43 | 678.02 | 158.63 |
| 流动负债 | 11 | | | | | |
| 长期负债 | 12 | | | | | |
| 负债总计 | 13 | | | | | |
| 净资产 | 14 | 427.41 | 427.41 | 1,105.43 | 678.02 | 158.63 |

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特

殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

七、评估报告提出日期：2008年10月28日

北京中科华资产评估有限公司

注册资产评估师：王建和

评估机构负责人：曹宇

注册资产评估师：李勇军

北京市海淀区苏州街49号

二〇〇八年十月二十八日

北京中科华资产评估有限公司

中科华评报字[2008]第 P013 号



郑州中亚动物保健品服务部 拟进行资产转让项目 资产评估报告

北京中科华资产评估有限公司接受郑州中亚动物保健品服务部的委托，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，按照公认的评估方法和必要的评估程序，对郑州中亚动物保健品服务部拟进行资产转让所涉及到的位于河南省郑州市郑新公路东、李庄路南的 27,763.46 平方米土地使用权及地上的一项建筑面积为 491.50 平方米房屋建筑物（郑房权字第 004321 号第 107 幢房屋）进行了评估，从而对委估资产在评估基准日 2008 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方及产权持有者和委托方以外的其他报告使用者

本评估项目委托方及产权持有者均为郑州中亚动物保健品服务部。委托方以外的其他报告使用者为国家法律法规规定的资产评估报告使用者

郑州中亚动物保健品服务部（以下简称“郑州服务部”）系由郑州市工商行政管理局批准，由中亚动物保健品总公司出资，集团最终母公司是中国农业发展集团总公司。郑州服务部为 1984 年 11 月在郑州成立的国有企业，取得的企业法人营业执照注册号为 4101001200344；法定代表人：杨枢；注册资本：169 万元。

所处行业：郑州服务部属于工业企业。

经营范围：兽药水针剂、散剂的生产，兽药（包括兽用生物制品），兽药器械的销售。（以上项目涉及国家专项规定的均许可经营）。住宿（仅限分支机构许可经营）

二、评估目的

本次评估的目的是确定郑州中亚动物保健品服务部位于郑州市管城区十八里河乡（十八里河乡南、郑新公路东）中牧实业股份有限公司使用的 27,763.46 平方米宗地及该宗地上的一项房屋建筑物的公允价值，为郑州中亚动物保健品服务部拟进行的资产转让事宜提供价值参考依据。

三、评估对象及范围

评估对象及范围是根据中国农业发展集团总公司《关于转让郑州两块土地使用权的批复》（中农总改[2008]323号）的文件及委托方提供的关于土地、房屋建筑物情况的说明确定拟转让的位于河南省郑州市郑新公路东、李庄路南的 27,763.46 平方米（约 41.65 亩）土地使用权及地上的一项建筑面积为 491.50 平方米房屋建筑物（郑房权字第 004321 号第 107 幢房屋）。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2008 年 6 月 30 日。

本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的的原则，根据资产转让工作的要求，经与委托方协商确定资产评估基准日。

评估中采用的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估原则

根据国家的有关评估法规，我们遵循独立、公正、科学、客观的原则，

以及其它公允的评估原则。

此外，在实际操作中，我们还运用了系统性原则和替代性原则，对委估资产进行了评估。

具体如下：

（一）合法性原则

房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分权等方面；

（二）最高最佳使用原则

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能使用。最高最佳使用具体包括 3 个方面：最佳用途、最佳规模、最佳集约度。

（三）替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。根据经济学原理，在同一市场上，相同的商品，具有相同的价值。房地产价格也符合这一规律，只是由于房地产的独立无二性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一市场上具有相近效用的房地产，其价格是相近的。

（四）估价时点原则

房地产估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理价格或价值。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。在不同的时间，同一宗房地产往往有不同的价

格。因此房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应一个时间。

（五）公平原则

公平原则要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

六、评估依据

（一）行为依据

北京中科华资产评估有限公司与郑州中亚动物保健品服务部签订的《资产评估业务委托书》。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 4、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》；
- 5、财政部财评字[1999]91号《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》；
- 6、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号《国家国有资产管理局关于转发〈资产评估操作规范意见(试行)〉的通知》；
- 7、《企业价值评估指导意见(试行)》；
- 8、国务院1991年11月16日第91号令《国有资产评估管理办法》；
- 9、国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 10、财政部、中国人民银行总行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。

（三）准则依据

- 1、财政部财会[2001]1051号《财政部关于印发〈资产评估准则—无形资产〉的通知》;
- 2、财政部财企[2004]20号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》;
- 3、中评协[2007]189号《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知》(2007年11月28日);
- 4、财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》(2006)。

（四）产权依据

- 1、郑州中亚动物保健品服务部《企业法人营业执照》;
- 2、《国有土地使用证》[郑国用(2007)第1062号];
- 3、《房屋所有权证》[郑房权字第004321号];
- 4、其他与资产的取得及使用有关的文件。

（五）取价依据

- 1、《郑州市人民政府关于公布我市市区土地基准地价的通知》(郑政文[2003]15号);
- 2、郑州市2007年统计资料;
- 3、《河南省建设工程概算定额》
- 4、委估宗地图;
- 5、委托方提供的相关资料;
- 6、估价人员现场勘测勘察、记录;
- 7、其他相关资料。

七、评估方法

依据评估目的和持续经营的基本假设，考虑所评估资产特点，采用资产基础法进行评估。

（一）房屋建筑物评估方法

房屋建筑物评估应遵循独立性、客观性、科学性的工作原则，遵循资产持续经营、替代性和公开市场等评估操作性原则，根据《房地产估价规范》，通行的评估方法有成本法、市场比较法、收益法、剩余法（假设开发法）等。估价方法的选择应按照评估技术规程，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的、估价原则等进行。

此次委估房屋建筑物为郑州服务部自用的化药材料库，不包括土地价值，故此次评估时亦未包括土地价值，仅评估房屋价值，对上述房屋估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用重置成本法作为本次估价的基本方法。

1、资产概括

委估房产系位于河南省郑州市郑新公路东、李庄路南一间库房，于1967年1月投入使用，总建筑面积491.15 m²，建筑高度3.1 m。房产证号为：郑房权字第004321号第107幢。

委估房产为混合结构构造，墙下采用毛石混凝土条形基础，以第2层粘土层或分层回填，夯实至第2层粘土层的填土作为基础持力层，墙体材料+0.000以下M5水泥砂浆浆砌MU10红机砖、+0.000以上M5水泥砂浆浆砌MU10红机砖；240厚红机砖砖墙，钢门窗，地面多为水泥砂浆或地砖，内外墙面为水泥砂浆打底，耐水腻子刮平，轻钢屋架瓦屋面。维护保养较好，处

于正常使用中。

2、产权核实

此次评估的房屋建筑物，我们根据郑州服务部提供的《房屋所有权证》、有关房产的说明及账簿记录，确认其产权。

3、评估过程

①评估准备阶段：听取资产占有单位介绍企业资产的具体情况，审阅资产占有单位提供的评估所需文件，与相关管理人员见面，提出需查阅的资料清单和需企业填写的资料。

②评估阶段：

A、核实产权归属。根据企业提供的房屋建筑物清单，审验其《房屋所有权证》及与资产的取得及使用相关的其他资料，确认委估房产产权归属，同时搜集评估所需要的各种相关资料；

B、现场勘察。进入现场对委估房屋建筑物核实清查，掌握其资产现况，详细记录委估房屋的结构、装修、设备状况以及用途、建筑面积、层数、檐高、跨度等情况；

C、评定估算。选择科学的评估方法，按照规定的评估程序，根据所收集的评估资料及现场勘察的情况，进行评定估算，确定评估值。

D、评估报告提出阶段：在完成上述两阶段工作后编写评估报告。

4、评估方法

根据估价对象的特点和实际状况，采用重置成本法作为本次估价的基本方法。计算公式如下：

评估值=重置成本×成新率

4.1 重置全价的确定

房屋建(构)筑物的重置全价系由建安工程费、建设工程前期费用及其它费用、资金成本三部分组成。

重置全价 = 建筑安装工程费 + 前期费用及其他税费 + 资金成本

(1) 建安工程费

即建筑安装工程费用，它包括土建工程费，水卫安装工程费，电气安装工程费，暖通安装工程费，装潢工程费等。按取得评估依据资料的性质分别采用概预算编制法、概预算调整法、市价法、类比法等方法确定建安工程费。

① 概预算编制法：即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法。

② 概预算调整法：即原结算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，但可以利用原概预算工程量，或者进行适当修改后，套用现行概预算定额及取费标准计算工程造价的计算方法。

③ 市价法：即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目的单方造价方法。

④ 类比法：与各种典型结构工程造价所确定的单方造价作对比，通过类比系数调整，求得被估项目的单方建筑造价的评估方法。

(2) 建设工程前期费用和其他费用

建设工程前期费用和其他费用是根据国家及地方现行有关规定计算，主要考虑城市配套费和新型墙体材料专项基金等。

根据郑政文〔2007〕170号文件《郑州市城市基础设施配套费征收管理办法》“城市配套费的征收标准按建设项目的建筑面积计征，每平方米征收170元”。

根据豫财综〔2004〕67号文件，河南省财政厅、河南省建设厅关于印发《河南省新型墙体材料专项基金征收和使用管理办法实施细则》的通知：新型墙体材料专项基金征收标准，按照工程概算确定的建筑面积计算。郑州市、洛阳市每平方米8元。

(3) 资金成本

根据建筑工期定额计算建设期，按评估基准日相应的中国人民银行贷款利率计算资金成本率，并按资金均匀投入计算。

$$R = 7.47\% \times 1 \times 50\% = 3.735\% \text{ (半年期)}$$

(4) 重置全价

重置单价 = 单方造价 × (1 + 建设工程前期费用和其他费用率) × (1 + 资金成本率)

$$\text{重置全价} = \text{重置单价} \times \text{建筑面积}$$

4.2 成新率的确定

成新率是指评估基准日房屋建筑物的完好状况与全新建筑物的比率。根据评估人员现场调查，对房屋主体结构、内外装修以及安装工程的完好程度进行鉴定，采用完好分值率法和年限成新率法，确定综合成新率。

(1) 完好分值率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体等结构部分，屋面、楼地面、内外墙面装修、门窗、天棚等建筑部分，以及水、暖、电、卫等设备部分，各占建筑物造价比重确定其标准分值；再由现场

勘查实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。即：

$$\text{完好分值率}(\%) = \text{完好分值} / \text{标准分值} \times 100\%$$

(2) 年限成新率是根据建筑物的已使用年限和耐用年限确定的，计算公式为：

$$\text{年限成新率}(\%) = (1 - \text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\%$$

$$(3) \text{综合成新率} = \text{完好分值率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

4.3 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(二) 土地使用权评估方法

根据《城镇土地估价规程》，常用的房地产评估方法有市场比较法、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地价评估技术规则，根据各种方法的适用范围，结合评估项目的具体特点以及评估目的进行，在此评估中运用了成本逼近法、基准地价系数修正法。

1、委估土地使用权基本情况

1.1 土地使用权位置情况

根据《国有土地使用证》[郑国用(2007)第1062号]及委托方提供的说明：

土地位置：郑新公路东、李庄路南

图 号：郑豫华测字 2007-165 号

土地用途：工业

用地四至：东：中国牧工商（集团）总公司及郑州中亚动物保健品服务部用地

南：河南省第一劳动教养管理所

西：郑州中亚动物保健品服务部生活区用地

北：郑州中亚动物保健品服务部

土地面积：27,763.46 平方米

土地权属性质：出让国有土地使用权

1.2 土地使用权权利状况

估价对象为国有土地，根据《国有土地使用证》[郑国用（2007）第 1062 号]，郑州服务部取得出让国有土地使用权。土地使用期限自 2007 年 9 月 7 日至 2057 年 9 月 7 日，剩余土地使用期限为 49.20 年。

1.3 土地利用状况

该宗土地上的建筑物总建筑面积为 7,363.23 平方米。根据《房屋所有权证》及委托方提供的“中牧实业股份有限公司占用土地房屋情况说明”，郑房权字第 004321 号中 108 幢、109 幢、110 幢三项房产，建筑面积为 2,565.73 平方米，证载房屋所有权人为农业部郑州生物药厂，实际所有权人为中牧实业股份有限公司；107 幢房产，建筑面积为 491.50 平方米，证载房屋所有权人为农业部郑州生物药厂，实际所有权人为郑州服务部；无房产证的新禽流感车间，建筑面积为 4,306.00 平方米，实际所有权人为中牧实业股份有限公司。

具体情况如下表：

| 产权证号 | 幢号 | 间数 | 建筑结构 | 层数 | 建筑面积(平方米) | 备注 |
|------|----|----|------|----|-----------|----|
|------|----|----|------|----|-----------|----|

| 产权证号 | 幢号 | 间数 | 建筑结构 | 层数 | 建筑面积(平方米) | 备注 |
|----------------|-----|----|------|----|-----------|----|
| 郑房权字第 004321 号 | 107 | 14 | 混合 | 1 | 491.50 | |
| 郑房权字第 004321 号 | 108 | 18 | 混合 | 1 | 1628.08 | |
| 郑房权字第 004321 号 | 109 | 9 | 混合 | 1 | 813.77 | |
| 郑房权字第 004321 号 | 110 | 5 | 砖木 | 1 | 123.88 | |
| 无房产证 | | | 砖混 | 2 | 4306 | |

2、对委估土地使用权价值产生影响的各种因素分析

2.1 一般因素分析

(1) 地理位置

郑州市位于河南省中部偏北，东经 112° 42′ -- 114° 14′ ，北纬 34° 16′ - 34° 58′ ，北临黄河，西依嵩山，东南为广阔的黄淮平原。郑州地区属暖温带大陆性气候，四季分明，年平均气温 14.4° C。7 月最热，平均 27.3° C；1 月最冷，平均 0.2° C；年平均降雨量 640.9 毫米，无霜期 220 天，全年日照时间约 2400 小时。境内大小河流 35 条，分属于黄河和淮河两大水系，其中流经郑州段的黄河 150.4 公里。

郑州市是河南省省会，全省的政治、经济、文化中心，北临黄河，西依嵩山，东南为广阔的黄淮平原。辖 12 个县（市）、区，其中县 1 个、县级市 5 个、区 6 个。据 2003 年的统计资料，全市总面积 7446.2 平方公里，其中市区面积 1010.3 平方公里，建成区面积 212.4 平方公里；2003 年末全市总人口 697.7 万人，中心城区人口 322 万。郑州地处中原腹地，“雄峙中枢，控御险要”，为全国重要的交通、通讯枢纽，是新亚欧大陆桥上的重要城市，是国家开放城市和历史文化名城，已跻身全国综合实力 50 强、投资硬环境 40 优、全国综合投资环境前 10 名和卫生城市行列。

郑州偎依在黄河南岸，崇山峻岭之东，与七朝古都开封和九朝古老洛阳东西相临，东南面向黄淮平原，位于东经 $112^{\circ} 42' \sim 114^{\circ} 14'$ 和北纬 $34^{\circ} 16' \text{分} \sim 34^{\circ} 58'$ 之间，属暖温带大陆性气候，年平均气温 14.3°C ，降雨量 640 毫米。辖 12 个县（市）、区，其中县 1 个、县级市 5 个、区 6 个。据 2005 年的统计资料，全市总面积 7446.2 平方公里，其中市区面积 1010.3 平方公里，建成区面积 262 平方公里；2005 年末全市总人口 716 万人，其中城镇人口 424.1 万人，乡村人口 297.1 万人。非农业人口 257.6 万人。

（2）行政区划

郑州行政区划分为：金水区（省委、省政府所在地）、二七区、中原区（市委、市政府所在地）、管城回族区、惠济区（原名邙山区，2004 年更名）、上街区、巩义市、荥阳市（即将撤市设区）、中牟县（即将撤县设区）、登封市、新郑市、新密市、郑东新区。

（3）人文资源

高等教育方面：郑州目前有东、西、南、北四个大学城，全市有本、专科院校 30 余所，在校生约 25 万人。位于主城区内的主要院校有：郑州大学、中国人民解放军信息工程大学（下辖四个学院，包括中国人民解放军信息工程大学信息工程学院、中国人民解放军信息工程大学测绘学院、中国人民解放军信息工程大学电子技术学院、中国人民解放军信息工程大学理学院）、河南农业大学、中原工学院、郑州轻工学院等。

郑州地上、地下资源丰富。盛产小麦、玉米、稻谷、棉花、烟叶、花生、芝麻、水果等粮食作物和经济作物，新郑大枣、中牟大蒜、黄河鲤鱼等特产闻名遐迩；现已探明矿产 34 种，铝矾、耐火粘土等储量丰富，具备

良好的开采条件。

郑州交通、通讯发达，处于我国交通大十字架的中心位置。陇海、京广铁路在这里交汇，107、310国道，京珠、连霍高速公路穿境而过，被命名为全国文明机场的新郑国际机场与国内外30多个城市通航。拥有亚洲最大的列车编组站和全国最大的零担货物转运站，一类航空、铁路口岸和公路二类口岸各1个，货物可在郑州联检封关直通国外。邮政电信业务量位居全国前列。已经成为一个铁路、公路、航空、邮电通信兼具的综合性重要交通通讯枢纽。

郑州商贸发达，是国务院确定的3个商贸中心试点城市之一。拥有一大批高档次、多功能的大型商贸设施和辐射全国的商品集散市场，年成交额超亿元的就有30多家；每年在郑举办的各类全国性、区域性、专业性交易会、博览会、洽谈会上百次；国内外万余家商贸机构在郑州设有办事处或经营场所。郑州目前拥有年销售额超亿元的大型现代化商场8座，引发了轰动全国的“商战”。郑州目前共建成各类市场472个，其中全国性的批发市场和交易市场十几所，市场数目和销售额位居全国前列。以农产品交易为主的中国郑州商品交易所，是国务院确定的我国第一家期货试点单位，“郑州”价格已成为我国粮食交易的指导价格和芝加哥期货交易所粮食交易的参考价。郑州已多次成功的举办了糖烟酒交易会；汽车配件交易会、郑交会等闻名全国的大型商品交易会，成交额均在亿元以上。客在览尽黄河风光、光、古都胜景之外，可在郑州购买到价廉物美的各地商品。因为郑州的各市场、商场是融汇了全国商品于一地。郑州火车站附近几间大型服装专业市场有各式服饰，还有工艺品玩具市场。着想以优惠的价格购物不

坊去小商品批发市场选购，包罗万象的小商品让人目不暇接。

开放的郑州在工农业生产、科教文卫体等方面都取得了十分突出的成就。工业体系逐步完善，农村经济迅速发展。先后跻身全国城市综合实力 50 强和投资硬环境 40 优之列，并被评为全国卫生城市。兴办的郑州高新技术产业开发区被评为国家重点和全国“十佳”开发区，与郑州经济技术开发区一起成为河南省对外改革开放的窗口和国内外客商投资的热点。

围绕拉大城市框架，高起点、高品位地规划建设郑东新区。郑东新区规划范围西起 107 国道，东至拟建的京珠高速公路，北起连霍高速公路，南至机场快速路，总面积约 150 平方公里，预计人口 150 万，融“共生城市”、“新陈代谢城市”、“环形城市”等众多先进理念于一体。同时，还将本着老城区改造和新城区开发并重、协调发展、共生共荣、以人为本、规划先行的原则，改善老城区面貌，提高人居环境质量，逐步把郑州建设成为具有中原文化特色的社会主义现代化商贸城市和全国区域性中心城市。

2.2 区域因素：

管城回族区位于郑州市的东南部，东临中牟县，南连新郑市，北与金水区相接，西接二七区。总人口为 34.1 万人，其中非农业人口占 60.7%。总面积 147.6 平方公里。属沙丘垄岗区，海拔在 100—140 米之间，西南东北向倾斜。属北温带半干旱季风型大陆性气候，年平均气温在 14C—13.3C 之间。管城区交通发达，京广、陇海两大铁路在境内穿越，京珠高速公路、107、310 国道在区内交汇，郑州国际机场通往市区的高速公路由辖区入市。辖区有亚洲最大的铁路一类口岸—郑州铁路东站。程控电话、移动通讯、

因特网的普及，实现了全球互联互通。管城区交通发达，京广、陇海两大铁路在境内穿越，京珠高速公路、107、310 国道在区内交汇，郑州国际机场通往市区的高速公路由辖区入市。辖区有亚洲最大的铁路一类口岸—郑州铁路东站。程控电话、移动通讯、因特网的普及，实现了全球互联互通。特色产业金星啤酒年产量达百万吨，产品畅销全国。草莓、鲜桃、“三粉”加工等特色农产品在郑州市场占有较大份额。

2.3个别因素：

估价对象位于郑新公路东、李庄路南，土地使用权人为郑州中亚动物保健品服务部。根据《国有土地使用证》[郑国用（2007）第 1062 号]及委托方提供的说明，土地用途为工业，中牧实业股份有限公司占用部分占用土地面积 27,763.46 平方米。根据《房屋所有权证》（郑房权字第 004321 号）及委托方提供的“中牧实业股份有限公司占用土地房屋情况说明”，该宗土地上的建筑物总建筑面积为 7,363.23 平方米。郑房权字第 004321 号中 108 幢、109 幢、110 幢三项房产，建筑面积为 2,565.73 平方米，证载房屋所有权人为农业部郑州生物药厂，实际所有权人为中牧实业股份有限公司；107 幢房产，建筑筑面积为 491.50 平方米，证载房屋所有权人为农业部郑州生物药厂，实际所有权人为郑州服务部；无房产证的新禽流感车间，建筑面积为 4,306.00 平方米，实际所有权人为中牧实业股份有限公司。用地四至：南临河南省第一劳动教养管理所，西临郑州中亚动物保健品服务部生活区用地，北至郑州中亚动物保健品服务部，东至中国牧工商（集团）总公司及郑州中亚动物保健品服务部用地。

目前，宗地基础设施条件已经达到“五通一平”（红线外通路、通电、通讯、上水、下水和红线内场地平整）。

3、估价原则

3.1供给与需求原则

土地具有位置固定性、区位个别性及其它一些自然与人文特征。土地的自然供给是没有弹性的，具有稀缺性，即供求有限，而土地的需求量日益增加，因此土地价格长期会呈现平稳上涨趋势。由于土地位置的固定性、区域性、个别性等特点，特定的行业需要特定的土地区位。因此，土地价格是由需求与供给的相互关系决定的。在我国，土地供给主要由国家控制，这一因素对土地价格具有至关重要的影响。由于耕地保护的加强，土地供给将长期受到限制，需求则由经济发展的情况来决定。

3.2替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也遵循替代规律，即同类型具有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。本报告采用基准地价系数修正法测算地价，即是根据替代原则，在基准地价的基础上通过估价对象条件与区域内平均条件的比较，对基准地价进行系数修正，评估出估价对象价格。

3.3最佳使用原则

所谓最佳使用，就是土地在被利用过程中，力求社会效益、经济效益、

环境效益最佳。土地价格由土地在符合城市规划的前提下所能获取的收益决定的。不同土地利用方式能为权利人带来的收益是不同的，而土地使用者都期望从其所占用的土地上获取最大收益。所以在此宗地的土地价格评估中，我们以此宗地被最有效、科学、合理利用的条件下所能达到的经济收益作为评估前提。

3.4 适当考虑规划原则

城市规划对土地的利用方向、强度、收益有很大的影响，因而也影响土地的价格。在此宗地的评估中，我们认真考虑了城市规划的要求，分析了作为工业用地的估价设定用途对地价的影响。

3.5 综合分析原则

地价受自然、经济、社会、政策等诸多因素的影响。因此评估土地价格时，须抓住主导因素综合分析比较，从而确定切合实际的土地价格。在此宗地的评估中，我们认真分析比较了影响此宗地的各种因素，按照先主后次的顺序，综合分析了各因素对该宗地的影响。

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥。

3.6 多种评估方法相结合的原则

国际上有几种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法(假设开发法)、基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在此宗地的地价评估中，本公司根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和所掌握的资料，选择最适宜的估价方法基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估，力求得到客观、

公正、科学的土地价格。

3.7 估价时点原则

土地市场是不断变化的，土地价格具有很强的时间性，它是某一时点的价格，在不同的时点上，同一宗地往往会有不同的价格。在此宗地的评估中，根据评估的要求，本公司商委托方确定评估基准日为2008年6月30日。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

4、地价定义

根据有关土地价格评估的法律规定、技术规程和项目的具体要求，此次评估设定宗地的开发程度为“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整），土地用途为工业，土地剩余使用年期为49.20年，使用权类型为出让。本次评估的土地价格是指基准日为2008年6月30日的公开市场价格。

5、估价方法

5.1 估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、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地价评估技术规则，根据各种方法的适用性及可操作性，结合评估项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原

则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合委估宗地的评估目的，决定采用基准地价系数修正法和成本逼近法评估估价对象价格。

5.2 选择评估方法的依据

在此次评估中，我们在选用估价方法中有下述考虑：

①估价对象系工业用地，当地工业用地交易不是十分活跃，故不宜采用市场比较法，也不宜采用收益还原法和剩余法，估价人员收集了关于当地土地开发成本的资料，故采用成本逼近法做为估价的方法之一。

②基准地价系数修正法，估价对象待估宗地目前虽无定级与基准地价，但根据与郑州市五级土地接壤，拟参照其地级与基准地价进行修正评估确定该宗地价格，故本次评估采用基准地价系数修正法作为一种评估方法。

综上所述，我们在本报告中将分别采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

6、价格测算过程

运用成本逼近法测算土地使用权价格

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格=（土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×年期修正系数×个别因素修正系数

年期修正系数=1-1/(1+土地还原利率)^{使用年期}

基准地价系数修正法测算土地使用权价格

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，就待估宗地的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期日价格的方法，基准地价系数修正法的基本公式为：

土地价格 = 基准地价 × 期日修正系数 × (1 + 综合修正系数) × 年期修正系数

7、估价结果的确定

综合分析以上二种方法测算的价格，采用加权平均法求出最终结果。基准地价系数修正法、成本逼近法测算的结果依次取权重为 45%、55%确定委估宗地地价。

八、评估过程

我们接受委托方的委托后，根据资产占有单位的实际情况，制定资产评估前期工作计划。而后，由注册资产评估师及相关专业人员组成资产评估组，正式进驻现场开展评估工作。

根据资产评估的有关原则和规定，我们对委估资产进行了产权核实和评估，具体步骤如下：

- 1、听取资产占有方有关人员对企业情况以及委估资产的历史、现状的介绍；
- 2、对资产占有方填报的资产评估申报明细表进行验证、鉴别，并与企业有关财务记录资料进行账表核实，账账核实；
- 3、根据资产评估申报明细表的内容到现场进行实物核实，并对实物资产状况进行检查、记录；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制定具体评估方法；

- 5、查看委估资产的产权证明文件;
- 6、与相关管理人员交谈,了解资产的利用情况;
- 7、进行评估值的测算;
- 8、对评估结果进行汇总、调整、修改和完善;
- 9、提出正式资产评估报告。

九、评估假设及限定条件

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制),我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外,假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的;同时也不涉及任何留置权、地役权,没有受侵犯或无其他负担性限制的;

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由资产占有方及其他各方提供的信息资料,我公司在进行审慎分析基础上,认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的;

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用,假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照等);

4、除在评估报告中已有揭示以外,假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规;

5、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的;

6、假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

7、我们对价值的估算是根据 2008 年 6 月 30 日本地货币购买力做出的；

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及资产占有方之间充分揭示的前提下做出的；

9、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

10、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

11、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

12、不考虑通货膨胀因素；

13、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

14、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

15、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

16、本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。

十、评估结论

根据国家及地方政府有关房地产政策和法规，遵循房地产评估的基本原则及一般惯例，经过实地勘查和对当地房地产市场的考察，选用合理的评估方法，确定委估土地使用权于评估基准日 2008 年 6 月 30 日的正常市场价格如下：

评估基准日：2008 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

| 项目 | | 账面价值 | 调整后账面值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------|----|--------|--------|----------|--------|--------|
| 流动资产 | 1 | | | | | |
| 长期投资 | 2 | | | | | |
| 固定资产 | 3 | 3.12 | 3.12 | 19.88 | 16.76 | 538.02 |
| 其中：在建工程 | 4 | | | | | |
| 建筑物 | 5 | 3.12 | 3.12 | 19.88 | 16.76 | 538.02 |
| 设备 | 6 | | | | | |
| 无形资产 | 7 | 424.29 | 424.29 | 1,085.55 | 661.26 | 155.85 |
| 其中：土地使用权 | 8 | 424.29 | 424.29 | 1,085.55 | 661.26 | 155.85 |
| 其它资产 | 9 | | | | | |
| 资产总计 | 10 | 427.41 | 427.41 | 1,105.43 | 678.02 | 158.63 |
| 流动负债 | 11 | | | | | |
| 长期负债 | 12 | | | | | |
| 负债总计 | 13 | | | | | |
| 净资产 | 14 | 427.41 | 427.41 | 1,105.43 | 678.02 | 158.63 |

资产账面值 427.41 万元，评估值 1,105.43 万元，增值 678.02 万元，增值率 158.63%。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、报告中的委托土地使用权面积是根据中国农业发展集团总公司《关于转让郑州两块土地使用权的批复》（中农总改[2008]323号）的文件及委托方提供的“中牧实业股份有限公司占用土地说明”确定的，最终土地面积应以土地测绘部门测量结果为准；

2、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是北京中科华资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

4、委托方、资产占有方以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

5、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公允市价，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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

6、本报告对被评资产所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行相关

的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

7、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

8、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

评估报告使用者应注意以上瑕疵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

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、本评估报告使用者包括委托方、评估项目合同中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者，除此之外，任何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；未经委托方许可，我公司不会随意向他人提供或公开；未征得我公司同意，评估报告的内容亦不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、本评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力；

5、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案，在取得备案批复后

方可正式使用；

6、注册资产评估师的责任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对评估对象可实现价格的保证；

7、本评估报告包含若干附件及资产评估说明和评估明细表，所有附件及资产评估说明和评估明细表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；

8、本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2008 年 10 月 28 日。

谨此报告！

北京中科华资产评估有限公司

注册资产评估师：

法定代表人：曹 宇

注册资产评估师：

北京市海淀区苏州街 49 号

二〇〇八年十月二十八日

十四、备查文件

- 1、估价对象区域位置图、现场照片；
- 2、《国有土地使用证》[郑国用（2007）第 1062 号]复印件；
- 3、《房屋所有权证》[郑房权字第 004321 号] 复印件；
- 4、中国农业发展集团总公司《关于转让郑州两块土地使用权的批复》
(中农总改[2008]323号)的文件；
- 5、委托方及资产占有方《企业法人营业执照》副本复印件；
- 6、委托方及资产占有方的承诺函；
- 7、资产评估人员和评估机构的承诺函；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估机构营业执照复印件；
- 10、注册资产评估师资格证书复印件。