

中威正信（北京）资产评估有限公司关于  
《深圳证券交易所对深圳中国农大科技股份有限公司  
拟转让北京国农置业有限公司99%股权项目问询函》

专项核查意见

拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

回复：

一、拟置出资产评估作价情况

本次置出资产经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所(以下简称：“中审亚太深圳分所”)审计，截至2015年12月31日，北京国农置业有限公司净资产账面价值2,374.74万元；经评估机构评估，以2015年12月31日为基准日，北京国农置业有限公司股东全部权益评估价值为10,833.19万元。

二、相关评估方法

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（一）收益法适用性的分析

收益法适用的前提条件是：1、被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；2、资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；3、被评估对象预期获利年限可以预测。

经分析，北京国农近三年来实际已无业务发生，其下属两个子公司，一个为房地产开发项目公司，评估时尚待开发土地由于受待开发地块拆迁因素影响，政府开工许可批文无法按计划取得，何时可以开工建设无法准确预测，另外一个子公司为农业公司，目前也无实际业务，主要收入来源为将之前从政府手中获取的农业用地进行转租，获取一部分租金收入。基于上述原因，北京国农的未来整体

预期收益无法预测并可以用货币衡量且资产所有者获得预期收益所承担的风险也无法预测并用货币衡量加之预期获利年限不可知，故不适用收益法进行评估。

## （二）市场法适用性的分析

市场法适用的前提条件是：1、存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；2、公开市场上有可比的交易案例。

评估人员在现有公开市场上难以获得一定数量的与标的公司，在行业上相同，经营业绩上相似，资产规模上可比的交易案例及可比公司的经营和财务数据。故本次评估不具备市场法评估的条件。

## （三）资产基础法适用性的分析

资产基础法适用的前提条件是：1、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；2、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；3、具备可利用的历史资料。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益，北京国农有较为完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息可收集，另本次评估对被评估单位主要资产长期股权投资中的江苏国农置业有限公司和江苏国农农业科技有限公司均进行了整体评估，保证了委估资产的完整性及公允性。综合考虑分析相关因素的影响，本次采用资产基础法对北京国农进行评估是合理的。

通过以上分析，确定本次采用资产基础法进行评估。

评估中在假设北京国农持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对北京国农的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

## 三、评估（估值）假设

评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖

方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

经核查，上述所作的假设符合标的公司实际情况及其所处的市场环境，评估结论所依赖的评估假设具有合理性，符合资产的实际经营情况。

#### 四、评估（估值）参数

本次评估按照以下方法选取所需参数：

企业价值评估中的资产基础法，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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

##### （一）流动资产

流动资产中的货币资金根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后账面价值确定评估值；其他应收款根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后的账面价值作为评估基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

##### （二）固定资产—设备类

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故

也不易采用收益法进行评估。

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估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

### 1、重置全价的确定

#### (1) 车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

#### (2) 电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

### 2、成新率的确定

(1) 对车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 经济行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

a: 车辆特殊情况调整系数。

直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

对于商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》中，没有规定使用年限的车辆，成新率按行驶里程成新率与车辆特殊情况调整系数综合确定。即

成新率 = 行驶里程成新率 + a

(2) 对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

### (三) 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

### (四) 长期股权投资

评估基准日长期股权投资账面值为16,800,000.00元，详情见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例	投资成本	账面价值
1	江苏国农置业有限公司	60.00%	12,000,000.00	12,000,000.00
2	江苏国农农业科技有限公司	80.00%	4,800,000.00	4,800,000.00

评估人员通过查验投资协议、被投资企业注册文件、章程和验资报告等资料，确认投资关系的合法性，并通过核实入账凭证等财务资料确认账面值的合理性及准确性。

本次评估对长期股权投资在进行整体评估的基础上，以评估后净资产乘以持股比例确定长期股权投资的价值。

#### 1、评估方法的选取

根据《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号），注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

对市场法而言，评估人员在现有公开市场上难以获得一定数量的与标的公司，在行业上相同，经营业绩上相似，资产规模上可比的交易案例及可比公司的经营和财务数据。故本次评估不具备市场法评估的条件。

对收益法而言，下属两个子公司，一个为房地产开发项目公司，评估时尚待开发土地由于涉及拆迁因素，迟迟拿不到政府开工许可批文，何时可以开工建设无法准确预测，另外一个子公司为农业公司，目前也无实际业务，主要收入来源为将之前从政府手中获取的农业用地进行转租，获取一部分租金收入。基于上述原因，被评估对象的未来预期收益无法预测并可以用货币衡量且资产所有者获得预期收益所承担的风险也无法预测并用货币衡量加之预期获利年限不可知，故

不适用收益法进行评估。

对资产基础法而言，由于被评估企业各项资产和负债价值可以单独评估确认，而且评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为基础和依据，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

综上，本次评估采用资产基础法进行评估。

## 2、子公司各单项资产具体评估方法

### (1) 江苏国农置业有限公司

#### 1) 流动资产

流动资产中的货币资金根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后账面值确定评估值；应收账款、预付账款和其他应收款根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后的账面值作为评估基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

#### 2) 存货

存货为开发产品和开发成本，均为“蓝湖湾住宅小区”项目，该项目位于江苏省海门市海永乡，项目规划用地 211 亩，总建筑面积约 18 万方，分四期开发，一期为联排、叠墅和花园洋房；二期为六幢十二层临江高档住宅，户型面积 68-171 m<sup>2</sup>，主力户型为投资、居住两宜的中小户型；三期为带电梯位的临湖双拼、临河与景观多拼、中式合院，户型面积 170-250 m<sup>2</sup>；四期为小高层、幼儿园、物管用房、商业配套等。公建配套包括商业、餐饮、公寓、棋牌、健身、茶室、书吧等。

该项目所占用土地编号为海国用（2011）第 090298 号，证载面积为 140,860.00 平方米，终止日期商业为 2075 年 9 月 22 日，使用权类型为出让，地类型（用途）为城镇单一住宅用地。根据项目设计方案，项目规划主要经济技术指标如下：

项目		面积指标
规划用地面积（m <sup>2</sup> ）		140,860
总建筑面积（m <sup>2</sup> ）		183,105
地上建筑面积（m <sup>2</sup> ）		169,032
住宅建筑面积（m <sup>2</sup> ）		162,854
一期 1.1 已建住宅（m <sup>2</sup> ）		15,938
一期 1.2 在建住宅（m <sup>2</sup> ）		9,730
低层住宅（m <sup>2</sup> ）	主体建筑面积	35,145

	阳台建筑面积	795
小高层、高层住宅 (m <sup>2</sup> )	主体建筑面积	96,624
	阳台建筑面积	4,622
公共建筑面积 (m <sup>2</sup> )		6,178
配套商业服务 (m <sup>2</sup> )		3,850
物管用房 (m <sup>2</sup> )		685
配电房、电信机房 (m <sup>2</sup> )		658
幼儿园 (m <sup>2</sup> )		793
小区大门 (m <sup>2</sup> )		192
地下总建筑面积		14,073
其中	1.2 期地下室	901
	二期地下室	13,172
	其中地下人防工程	9,977
计容总建筑面积		169,032
不计容总建筑面积		14,073
容积率		1.20
绿地率		45%
建筑密度		21%
户数		1384
停车位		725
其中	地下停车位	280
	地上停车位	445

其中，开发产品为“蓝湖湾住宅小区”一期、二期（3#和6#）及三期未售出房屋，开发成本为基本完工的二期（1#、2#、4#、5#）房屋成本和尚未开工的四期土地及拆迁成本等。

#### ①开发产品的评估

开发产品为“蓝湖湾住宅小区”一期、二期（3#和6#）及三期房屋，本次评估采用在开发产品市场价值的基础上扣除相关销售税费、合理利润的方法进行评估。即已经签定商品房销售（预售）合同的，根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用商品房备案价扣除一定折扣比例确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。

通过对评估范围内的房产以近期的销售情况和对周边房产交易情况的了解，该项目前期销售情况较差，去库存慢；近期受周边房地产市场变化影响，同时企业更换了新的销售政策，销售情况交以往有一定改善，所以采用市场价基础上扣减合理的销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税等费用后确定委估资产的评估值。评估值的计算公式为：

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-净利润率×r)

其中r为一定的率，畅销产品为0，正常销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。本次评估，已签订销售合同的房屋r取0；由于企业近期房屋销售情况有所好转，本次评估，尚未签订销售合同的房屋按正常销售产品看待，r取50%。

## ②开发成本的评估

开发成本为“蓝湖湾住宅小区”项目2.2期小高层（1#、2#、4#、5#）开发成本，4期分摊的土地、拆迁成本及部分未摊销的设计费和咨询费。对于2.2期小高层开发成本，采用假设开发法评估；对于4期分摊的土地、拆迁成本，由于受部分限制因素影响，项目目前仍处于停滞状态，未来地块开发存很大不确定性，本次评估，对于在产品-项目四期建设土地及拆迁成本部分，按照市场法进行评估；对于部分未摊销的设计费和咨询费，本次评估按照账面价值确定评估值。

假设开发法是假设项目全部完工后实现的价值扣除相关税费得出被评估资产的评估值，基本计算公式为：

待开发不动产的价值=开发完成后的房地产价值—后续开发成本—后续管理费用—后续投资利息—后续销售税费—后续开发投资利润

## 3) 其他流动资产

为企业预收房款预交的营业税金及附加，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料，评估以账面值确定评估值。

## 4) 固定资产—设备类

同母公司评估方法。

## 5) 递延所得税资产

对递延所得税资产的核算内容进行了解，分析每个项目产生差异的原因，该差异存在的合理性，在此基础上进行具体判断后确定评估值。

## 6) 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

## (2) 江苏国农农业科技有限公司

## 1) 流动资产

流动资产中的货币资金根据企业提供的各项目的明细表,以审查核实后账面价值确定评估值。

## 2) 固定资产-构筑物

房地产评估常用的方法主要有市场法、收益法和重置成本法。根据房地产估价规范:有条件选用市场比较法进行估价的,优先采用市场法;收益性房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法;在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用重置成本法作为主要的估价方法。

江苏国农农业科技有限公司建筑物为自建自用的构筑物,难以找到市场交易案例,也不属于收益性房地产,因此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。

计算公式:

评估价值=重置全价×成新率。

### 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+前期费用+资金成本

#### I综合造价

综合造价包含土建工程费、装饰装修工程费及安装费用。评估时以评估基准日当时的建筑技术、建筑工艺、人工、材料、机械台班费用,重新计算出综合造价。

#### II前期费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等;其他费用包括建设单位管理费,工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照国家和建筑物所在地政府的有关规定，依据委评建筑物评估基准日的资产规模确定系数。

#### 前期及其他费用表

序号	费用名称	计费基数	费率	依据
1	前期工程咨询费	工程造价	0.34%	计价格【1999】1283号
2	建设单位管理费	工程造价	0.99%	财建【2002】394号
3	工程监理费	工程造价	1.79%	发改价格【2007】670号
4	勘察设计费	工程造价	2.00%	计价格【2002】10号
5	招标代理费	工程造价	0.19%	计价格【2002】1980号
6	环评咨询费	工程造价	0.07%	计价格【2002】125号

#### III资金成本

假设资金均匀投入，按工程建设工期、评估基准日正在执行的年贷款利率计算。

资金成本=前期费用×工程建设工期×评估基准日银行年贷款利率/12+建安工程造价×工程建设工期×评估基准日银行年贷款利率/12/2

#### ②成新率的确定

评估中根据构筑物中的主体结构、配套设施及装修状况的建造成本占总造价比例，确定各部分的比重，再通过对各部分的经济耐用年限、已使用年限及尚可使用年限并考虑各部分的实际使用、维修、保养等状况综合进行分析，分别计算各部分的成新率乘以其所占比重，计算各部分成新率，将各部分成新率加和后计算确定委估构筑物的成新率。

#### ③评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

#### 3) 无形资产—土地使用权

本次土地使用权类型为农业用地，已由各承租人承包，并进行农业种植，且周边土地市场租金可以获取，本次评估采用收益还原法进行评估。

收益法是指通过估算评估对象的未来预期收益并折算成现值，借以确定评估对象价格的一种资产评估方法。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超

过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的计算公式：

P=未来收益期内各期净收益的现值之和

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

F<sub>i</sub>—未来收益期的预期年净收益额。

各参数的确定原则如下：

①未来第i个收益期的预期净收益额

未来第i个收益期的预期净收益额=（预计租金收入+押金年收益-营业税及附加-印花税）×（1-所得税率）

I预计租金收入：合同期内按合同约定租金，合同到期后按市场租金。

II押金年收益：土地出租需收取押金，按一年期存款利息计算押金收益。

III 营业税及附加等：按营业税率5.5%，相应计取营业税金附加。

IV印花税：按0.1%，相应计取印花税。

V所得税：按25%，相应计取所得税。

②折现率

折现率是将未来有限期的预期收益换算成现值的比率，用有限期预期收益还原。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

在预测各物业租金收入时，考虑未来年度租金上涨的因素，同时结合评估范围内土地经营的风险，考虑的风险因素主要包括经营风险、财务风险和行业风险和其他风险。

③收益期：

以国有土地使用权证的土地期限终止日作为收益期截止日。

4) 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为

负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

#### 4、资产基础法评估结果

##### 1) 江苏国农置业有限公司

在评估基准日2015年12月31日，江苏国农置业有限公司总资产账面价值为28,675.55万元，评估值总计41,051.18万元，评估增值12,375.63万元，增值率43.16%。负债账面价值为24,611.68万元，评估值为24,611.69万元，评估增值0.01万元，增值率0.00%。净资产账面价值为4,063.87万元，评估值为16,439.49万元，评估增值12,375.62万元，增值率304.53%。具体评估结果详见下表：

江苏国农资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年12月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	28,616.06	40,985.93	12,369.87	43.23
非流动资产	59.48	65.25	5.77	9.70
固定资产	49.38	55.14	5.76	11.66
递延所得税资产	10.11	10.11	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>28,675.55</b>	<b>41,051.18</b>	<b>12,375.63</b>	<b>43.16</b>
流动负债	17,011.68	17,011.69	0.01	0.00
非流动负债	7,600.00	7,600.00	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>24,611.68</b>	<b>24,611.69</b>	<b>0.01</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>4,063.87</b>	<b>16,439.49</b>	<b>12,375.62</b>	<b>304.53</b>

评估值与账面价值变化的主要原因是：

①存货评估增值123,698,554.22元，增值率为47.50%。增值原因如下：

I开发产品的账面价值是成本价格，而评估时按照市场价格扣减相关税费和适当比例利润进行估算，评估值中包含有合理的利润，故造成评估增值。

II开发成本评估增值主要是因为本次评估是采用假设开发法，其中包含了合理的利润，而账面成本为企业截止评估基准日实际发生的成本，故形成评估增值。

②设备类资产评估增值57,679.18元,增值率11.68%。增值原因如下:

I车辆设备评估净值增值39,383.38元,增值率为9.86%。评估净值增值的原因是企业车辆的折旧年限短于评估折旧年限,因而造成评估净值增值。

II电子设备评估净值增值18,295.80元,增值率为19.35%。造成评估净值增值的原因是由于企业设备折旧年限短于评估折旧年限所致,因而造成评估净值增值。

③负债评估增值92.00元,为其他应收款负值调整转入其他应付款评估所致。

因此,江苏国农置业有限公司股东全部权益评估值为164,394,854.53元,北京国农置业有限公司持有其60%的股东权益价值为98,636,912.72元。

## 2) 江苏国农农业科技有限公司

在评估基准日2015年12月31日,江苏国农农业科技有限公司总资产账面价值为1,098.63万元,评估值总计1,123.43万元,评估增值24.80万元,增值率2.26%。负债账面价值为789.90万元,评估值为789.90万元,无增减值变动。净资产账面价值为308.73万元,评估值为333.53万元,评估增值24.80万元,增值率8.03%。具体评估结果详见下表:

### 农业科技资产评估结果汇总表

评估基准日:2015年12月31日

金额单位:人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	229.92	229.92	0.00	0.00
非流动资产	868.71	893.51	24.80	2.85
固定资产	148.77	170.41	21.64	14.55
无形资产	719.94	723.10	3.16	0.44
<b>资产总计</b>	<b>1,098.63</b>	<b>1,123.43</b>	<b>24.80</b>	<b>2.26</b>
流动负债	789.90	789.90	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>789.90</b>	<b>789.90</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>308.73</b>	<b>333.53</b>	<b>24.80</b>	<b>8.03</b>

①固定资产-构筑物增值216,387.91元,增值率14.54%。增值的原因是企业材料价格及人工成本增加,使得重置成本增加,因此造成估价对象增值。

②土地评估增值31,621.69元,增值率为0.44%。增值原因是土地采用收益法评估,包含了一部分合理利润。

因此,江苏国农置业有限公司股东全部权益评估值为3,335,262.40元,北京国农置业有限公司持有其80%的股东权益价值为2,668,209.92元。

综上所述,在评估基准日2015年12月31日,北京国农置业有限公司的资产账面价值为2,455.93万元,评估值总计10,916.51万元,评估增值8,460.58万元,增值率344.50%。负债账面价值为81.19万元,评估值为83.32万元,评估增值2.13万元,增值率2.62%。净资产账面价值为2,374.74万元,评估值为10,833.19万元,评估增值8,458.45万元,增值率356.18%。评估结论详细情况见下表:

#### 北京国农资产评估结果汇总表

评估基准日:2015年12月31日

金额单位:人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	770.11	772.24	2.13	0.28
非流动资产	1,685.82	10,144.27	8,458.45	501.74
长期股权投资	1,680.00	10,130.51	8,450.51	503.01
固定资产	5.82	13.75	7.93	136.25
<b>资产总计</b>	<b>2,455.93</b>	<b>10,916.51</b>	<b>8,460.58</b>	<b>344.50</b>
流动负债	81.19	83.32	2.13	2.62
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>81.19</b>	<b>83.32</b>	<b>2.13</b>	<b>2.62</b>
<b>净资产</b>	<b>2,374.74</b>	<b>10,833.19</b>	<b>8,458.45</b>	<b>356.18</b>

#### 五、是否履行必要的决策程序

本次评估结论已经上市公司董事会审议通过,并由独立董事发表独立意见。

综上所述，本次评估作价情况以及相关的评估方法、评估假设和评估参数预测具有合理性，符合资产实际经营情况；评估结论履行了必要的审议和决策程序。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2016年9月26日