

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

合肥丰乐种业股份有限公司拟转让其持有的
华智水稻生物技术有限公司 13%股权而涉及的
华智水稻生物技术有限公司的股东全部权益
资产评估报告

皖中联合国信评报字(2018)第 311 号

共 2 册 第 1 册



安徽中联合国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二〇一八年十月二十六日

目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人.....	7
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	17
八、评估程序.....	25
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	29
十二、评估报告使用限制说明.....	31
十三、评估报告日.....	32
附件目录.....	34



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此以外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、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其持有的
华智水稻生物技术有限公司 13%股权而涉及的
华智水稻生物技术有限公司的股东全部权益
资产评估报告

皖中联合国信评报字(2018)第 311 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的委托,对合肥丰乐种业股份有限公司拟转让其持有的华智水稻生物技术有限公司 13%股权之经济行为所涉及的华智水稻生物技术有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

现将评估情况及结论摘要如下:

- 一、委托人:合肥丰乐种业股份有限公司。
- 二、被评估单位:华智水稻生物技术有限公司。
- 三、评估目的:为委托人拟转让其持有的被评估单位 13%股权行为提供价值参考。
- 四、评估对象和范围:

评估对象为合肥丰乐种业股份有限公司持有的华智水稻生物技术有限公司 13%股权而涉及的华智水稻生物技术有限公司的股东全部权益,评估范围为华智水稻生物技术有限公司的全部资产及相关负债,包括流动资产和非流动资产等及相关负债。合并报表口径下,账面资产总额 30,088.35 万元,负债总额 2,524.27 万元,净资产额 27,564.08 万元;母公司报表口径下,账面资产总额 30,000.87 万元,负债总额 2,515.87 万元,净资产 27,485.00 万元。

- 五、价值类型:市场价值。
- 六、评估基准日:2018 年 6 月 30 日。
- 七、评估方法:资产基础法和市场法。
- 八、评估结论:

本次评估选取了资产基础法的评估结果作为评估结论。

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,得出华智水稻生物技术有限公司的股东全部权益在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的评估结论如下:

华智水稻股东全部权益账面值 27,485.00 万元,评估后的股东全部权益价值为



29,678.62 万元，评估增值 2,193.62 万元，增值率 7.98%。

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	16,878.35	16,878.35	-	-
非流动资产	13,122.52	13,519.02	396.50	3.02
其中：长期股权投资	200.00	277.26	77.26	38.63
固定资产	2,711.33	2,608.11	-103.22	-3.81
在建工程	2,494.64	2,503.61	8.97	0.36
无形资产	4,327.96	4,741.45	413.49	9.55
其他非流动资产	3,388.59	3,388.59	-	-
资产总计	30,000.87	30,397.37	396.50	1.32
流动负债	718.75	718.75		
非流动负债	1,797.13		-1,797.13	-100.00
负债总计	2,515.87	718.75	-1,797.12	-71.43
净资产	27,485.00	29,678.62	2,193.62	7.98

合肥丰乐种业股份有限公司拟转让其持有的华智水稻生物技术有限公司 13%股权（实缴比例 13.40%）的市场价值评估值为 3,977.55 万元。

合肥丰乐种业股份有限公司拟转让其持有的华智水稻生物技术有限公司 13%股权的市场价值的评估结论是被评估单位股东全部权益价值与实缴比例之乘积，未考虑流动性折扣对评估结论的影响，也未考虑控股权和少数股权等因素对评估结论产生的溢价或折价的影响，特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需关注股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积、在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。

九、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中引用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的（大



华审字[2018]110210 号) 审计报告。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估未发现评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现存在法律、经济等未决事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，华智水稻生物技术有限公司资产租赁使用的情况如下：

序号	出租人	承租人	租赁面积	租金	租赁期限
1	湖南湘研种业有限公司	华智水稻	试验田：37.37 亩土地； 2 间住房； 1 间仓库	试验田：1600 元/亩/年； 住房：300 元/间/月； 仓库：1800 元/间/年	2017.1.1-2019.12.31
2	湖南杂交水稻研究中心	华智水稻	1200 平方米分子育种楼	30 万元/年	2018.1.1-2019.12.31
3	湖南杂交水稻研究中心	华智水稻	综合实验楼 8 楼； 708 办公室、110 实验室、 负一楼车库一间	28 万元/年	2018.2.18-2020.2.17
4	莫云锦	华智水稻	桂林市雁山点试验田 8.1 亩	田间测试运营费共计 10650 元，其中土地租金 9150 元	2018.5.1-2018.12.31
5	韩垂奋	华智水稻	广东梅州点试验田 30 亩土地	田间测试运营费共计 76700 元，其中土地租金 60000 元	2018.5.1-2018.12.31

除此之外，本次评估未发现其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。



本次评估未发现本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他特别事项

1. 评估专业人员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市场价值做出专业判断，并不涉及到评估专业人员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，不承担相关当事人决策的责任。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、有关资产所有权文件、有关法律文件、重要业务合同的真实合法为前提。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2. 在评估基准日以后，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，委托人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，委托人及被评估单位在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 列入本次评估范围内的机器设备类资产包含由政府专项补助资金购买的设备，上述设备的账面价值包含增值税，本次评估机器设备类资产的重置全价均不包含增值税。

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正确理解评估结论，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其持有的
华智水稻生物技术有限公司 13%股权而涉及的
华智水稻生物技术有限公司的股东全部权益
资产评估报告
正文

皖中联合国信评报字(2018)第 311 号

合肥丰乐种业股份有限公司：

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让持有的华智水稻生物技术有限公司 13%股权事宜所涉及的华智水稻生物技术有限公司股东全部权益，在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人

本次评估的委托人为合肥丰乐种业股份有限公司（以下简称：丰乐种业），被评估单位为华智水稻生物技术有限公司（以下简称：华智水稻）。

(一)委托人概况

企业基本情况

名称：合肥丰乐种业股份有限公司。

类型：股份有限公司（上市）。

住所：合肥市蜀山区创业大道 4 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。

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、薄荷脑及薄荷油、茶叶生产、销售。农副产品及其深加工产品、花卉、包装材料生产、销售，本企业自产产品及技术出口，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）。

注册号：91340100148974717B。

（二）被评估单位概况

1. 企业基本情况

名称：华智水稻生物技术有限公司。

类型：其他有限责任公司。

住所：长沙市远大二路长沙高新技术产业开发区隆平高科技园内。

法定代表人：张健。

注册资本：叁亿元整。

成立日期：2013 年 08 月 30 日。

营业期限：2013 年 08 月 30 日至 2043 年 08 月 29 日。

经营范围：育种生物技术开发, 育种咨询, 农作物种质资源的研发、销售, 农作物品种测试、评价、特性鉴定, 专利技术转让、技术服务、技术培训, 软件开发、信息系统集成服务、信息技术咨询服务、数据处理和储存服务, 农作物种子质量检验, 广告设计、制作、代理、发布, 经营农作物商品和技术的进出口业务。（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）。

统一社会信用代码：914300000771994331。

2. 企业性质、企业历史沿革

（1）企业性质

华智水稻是在农业部倡导下, 由隆平高科、神农大丰、丰乐种业等 12 家中国知名种业公司共同出资组建的有限公司。

（2）历史沿革

2013 年 8 月, 华智水稻成立

2013 年 8 月, 华智水稻由隆平高科、神农大丰、丰乐种业等 12 位股东发起设立, 注册资本 30,000 万元人民币。

2013 年 8 月 23 日, 收到全体股东首次缴纳的注册资本壹亿伍仟万元整, 并由湖南同升联合会计师事务所出具《验资报告》（同升验字[2013]第 11 号）。

华智水稻成立时股权结构如下：



序号	股东姓名	认缴注册资本		实际出资情况	
		金额(万元)	出资比例	金额(万元)	出资比例
1	袁隆平农业高科技股份有限公司	12,900.00	43.00%	6,450.00	43.00%
2	海南神农大丰种业科技股份有限公司	6,000.00	20.00%	3,000.00	20.00%
3	合肥丰乐种业股份有限公司	4,500.00	15.00%	2,250.00	15.00%
4	中国种子集团有限公司	900.00	3.00%	450.00	3.00%
5	安徽荃银高科种业股份有限公司	900.00	3.00%	450.00	3.00%
6	湖北省种子集团有限公司	900.00	3.00%	450.00	3.00%
7	广西恒茂农业科技有限公司	900.00	3.00%	450.00	3.00%
8	北京金色农华种业科技有限公司	600.00	2.00%	300.00	2.00%
9	成都金卓农业股份有限公司	600.00	2.00%	300.00	2.00%
10	湖南科裕隆种业有限公司	600.00	2.00%	300.00	2.00%
11	四川农大高科农业有限责任公司	600.00	2.00%	300.00	2.00%
12	湖南奥谱隆科技股份有限公司	600.00	2.00%	300.00	2.00%
合计		30,000.00	100.00%	15,000.00	100.00%

2015年2月，第一次（临时）股东大会，通过如下决议：

1、股东北京金色农华种业科技有限公司名称变更为北京金色农华种业科技股份有限公司。

2、公司注册资本为 30,000 万元，已实缴 15,000 万元，本次到位 14,000 万元，其中：股东袁隆平农业高科技股份有限公司于 2014 年 8 月 29 日到位出资 6,450 万元；股东海南神农大丰种业科技股份有限公司于 2014 年 12 月 8 日到位出资 3,000 万元；股东合肥丰乐种业股份有限公司于 2014 年 11 月 26 日到位出资 2,250 万元；股东中国种子集团有限公司于 2014 年 8 月 25 日到位出资 450 万元；股东安徽荃银高科种业股份有限公司于 2014 年 12 月 4 日出资到位 450 万元；股东湖北省种子集团有限公司于 2014 年 8 月 27 日出资到位 450 万元；股东广西恒茂农业科技有限公司于 2014 年 11 月 28 日出资到位 450 万元；股东北京金色农华种业科技股份有限公司于 2014 年 8 月 20 日出资到位 300 万元；股东湖南科裕隆种业有限公司于 2015 年 2 月 9 日出资到位 300 万元。出资方式均为货币出资。

本次出资到位后，华智水稻的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴注册资本		实际出资情况	
		金额(万元)	出资比例	金额(万元)	出资比例



1	袁隆平农业高科技股份有限公司	12,900.00	43.00%	12,900.00	44.33%
2	海南神农大丰种业科技股份有限公司	6,000.00	20.00%	6,000.00	20.62%
3	合肥丰乐种业股份有限公司	4,500.00	15.00%	4,500.00	15.46%
4	中国种子集团有限公司	900.00	3.00%	900.00	3.09%
5	安徽荃银高科种业股份有限公司	900.00	3.00%	900.00	3.09%
6	湖北省种子集团有限公司	900.00	3.00%	900.00	3.09%
7	广西恒茂农业科技有限公司	900.00	3.00%	900.00	3.09%
8	北京金色农华种业科技股份有限公司	600.00	2.00%	600.00	2.06%
9	成都金卓农业股份有限公司	600.00	2.00%	300.00	1.03%
10	湖南科裕隆种业有限公司	600.00	2.00%	600.00	2.06%
11	四川农大高科农业有限责任公司	600.00	2.00%	300.00	1.03%
12	湖南奥谱隆科技股份有限公司	600.00	2.00%	300.00	1.03%
合计		30,000.00	100.00%	29,100.00	100.00%

2017年3月，2016年度股东大会

股东海南神农大丰种业科技股份有限公司名称变更为海南神农基因科技股份有限公司。

截至本项目评估基准日，华智水稻的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴注册资本		实际出资情况	
		金额（万元）	出资比例	金额（万元）	出资比例
1	袁隆平农业高科技股份有限公司	12,900.00	43.00%	12,900.00	44.33%
2	海南神农基因科技股份有限公司	6,000.00	20.00%	6,000.00	20.62%
3	合肥丰乐种业股份有限公司	4,500.00	15.00%	4,500.00	15.46%
4	中国种子集团有限公司	900.00	3.00%	900.00	3.09%
5	安徽荃银高科种业股份有限公司	900.00	3.00%	900.00	3.09%
6	湖北省种子集团有限公司	900.00	3.00%	900.00	3.09%
7	广西恒茂农业科技有限公司	900.00	3.00%	900.00	3.09%
8	北京金色农华种业科技股份有限公司	600.00	2.00%	600.00	2.06%
9	成都金卓农业股份有限公司	600.00	2.00%	300.00	1.03%
10	湖南科裕隆种业有限公司	600.00	2.00%	600.00	2.06%
11	四川农大高科农业有限责任公司	600.00	2.00%	300.00	1.03%
12	湖南奥谱隆科技股份有限公司	600.00	2.00%	300.00	1.03%
合计		30,000.00	100.00%	29,100.00	100.00%



3. 经营业务范围及主要经营业绩

(1) 经营业务范围

华智水稻经营业务范围包括分子育种、种质创新、品种检测、生物信息、种子质量分子检测、品种管家软件销售。

(2) 主要经营业绩

华智水稻创建了国内领先、国际一流的高效产业化生物育种研发体系，拥有一支由众多具有丰富跨国种业大公司研发与管理经验的专家组成的国际一流的种业研发创新团队；目前已有 2 人入选国家“千人计划”，7 人入选湖南省“百人计划”，15 人入选长沙市“3635 人才计划”。引进了国际领先水平的高端仪器设备，包括英国 LGC 和美国道格拉斯 Array Tape 系统等高通量基因分型与 SNP 检测系统、Affymetrix 基因芯片检测系统和 Illumina 主流测序仪器。

华智水稻开发了水稻全基因组 3000 标记、SNP 标记，开发目标性状 SNP 标记，与农科院黎志康老师合作开发 56K 基因芯片。2017 年 SNP 检测 79.25 万数据点，2018 年截至 6 月底检测 224.07 万数据点。

华智水稻现有员工共计 62 人，职能部门有总经办、市场营销部、研发中心、运营中心，其中研发中心下设分子育种中心、种质创新中心、生物信息中心、品种测试中心、种子质量分子检测中心；运营中心下设科研管理部、人事行政部、财务部。

4. 子公司情况

截至评估基准日，华智水稻下设 1 个全资子公司，为华智擎农水稻测试有限公司（以下简称：华智擎农）。具体情况如下：

名称：华智擎农水稻测试有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：湖南省长沙市远大二路长沙高新技术产业开发区隆平高科技园内

法定代表人：廖翠猛

注册资本：贰佰万元整

成立日期：2013-12-26

营业期限：2013-12-26 至 2043-12-25

经营范围：水稻品种测试, 品种评价, 品种特性鉴定, 农业咨询与服务。（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）



统一社会信用代码：91430000089745091L。

经营情况：

截至评估基准日，华智擎农账面资产总额 287.47 万元，负债总额 8.40 万元，净资产 279.07 万元；营业收入 0.00 元，净利润-0.33 万元。

5. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，华智水稻合并报表口径下资产总额 30,088.35 万元，负债总额 2,524.27 万元，净资产额 27,564.08 万元；营业收入 236.05 万元，净利润-632.29 万元。华智水稻母公司报表口径下，账面资产总额 30,000.87 万元，负债总额 2,515.87 万元，净资产 27,485.00 万元；营业收入 236.05 万元，净利润-631.96 万元。

公司近一年一期的合并资产、财务状况如下表：

单位：人民币万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 06 月 30 日
总资产	31,188.63	30,088.35
负债	2,992.26	2,524.27
净资产	28,196.36	27,564.08
	2017 年度	2018 年 1-6 月
营业收入	1,408.70	236.05
利润总额	-683.13	-632.00
净利润	-683.13	-632.29
审计机构	大华会计师事务所	大华会计师事务所

上述会计数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所审计，并出具无保留意见的审计报告。

6. 公司执行的主要会计政策

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

根据《财政部国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》附件 3：交通运输业和部分现代服务业营业税改征



增值税试点过渡政策的规定，试点纳税人提供技术转让、技术开发和与之相关的技术咨询、技术服务免征增值税，公司享受该免税政策。

根据湘科发(2018)16号文件，公司被认定为湖南省2017年第二批高新技术企业，依照2008年1月1日起实施的新《企业所得税法》及其《实施条例》《中华人民共和国税收征收管理法》及《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》等有关规定申请享受减至15%的税率征收企业所得税税收优惠政策。

根据《财政部、国家税务总局、科学技术部关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》(财税[2015]119号)公司开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，按照本年度实际发生额的50%，从本年度应纳税所得额中扣除；形成无形资产的，按照无形资产成本的150%在税前摊销。

具体执行的税种和税率情况如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或者提供应税劳务	3%、0%、6%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

(三)委托人与被评估单位的关系

委托人系被评估单位的股东之一，认缴持股比例为15%，实缴持股比例15.46%。

(四)其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人和国有资产管理部门。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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人。

二、评估目的

根据丰乐种业出具的《2018年第2次行政办公会议纪要》(二〇一八年一月二十三日)，因丰乐种业拟转让华智水稻13%股权，需针对上述事宜进行资产评估。

本次评估的目的是反映丰乐种业拟转让其持有的华智水稻13%股权而涉及的华智水稻股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。



三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

评估对象为丰乐种业持有的华智水稻 13%股权而涉及的华智水稻的股东全部权益，评估范围为华智水稻的全部资产及相关负债。母公司报表口径下，账面资产总额 30,000.87 万元，负债总额 2,515.87 万元，净资产 27,485.00 万元。具体包括货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款、存货、其他流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产及流动负债、非流动负债。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

资产项目	账面价值
流动资产	168,783,463.73
其中：货币资金	3,564,993.14
应收账款	1,161,093.91
预付账款	1,187,361.68
应收利息	507,895.13
其他应收款	533,746.60
存货	3,920,429.05
其他流动资产	157,907,944.22
非流动资产	131,225,239.01
其中：长期股权投资	2,000,000.00
固定资产	27,113,300.66
在建工程	24,946,432.88
无形资产	43,279,613.75
其他非流动资产	33,885,891.72
资产总计	300,008,702.74
流动负债	7,187,451.95
非流动负债	17,971,277.42
负债合计	25,158,729.37
所有者权益(净资产)	274,849,973.37

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所审计的资产负债表。

截至评估基准日，华智水稻及其子公司的设备共计 452 台（套、项），其中：机器设备 196 台（套），车辆 2 台（辆），电子设备 254 台（套）。主要为分子育种和检测、车辆及办公使用的电子设备，机器设备主要为分子育种和检测所涉及的高通量



基因分型系统、高速基因分析仪、全自动基因芯片系统芯片检测等专用设备，附属的植物培养箱、超低温冰箱、灭菌器、分液器、恒温摇床、超净工作台等设备；以及办公车辆，电子设备为办公用电脑、空调、打印机、相机、办公家具以及机房服务器等。日常维护情况良好，均在正常使用。

截至评估基准日，华智水稻的在建工程-土建工程共计 1 项，主要为国家水稻分子育种研发基地建设项目一期工程的土建工程及发生的其他费用等，其中土建工程主要包括 1、2#厂房及其地下室、5#厂房和 7#倒班房、食堂。处于正常建设状态。

截至评估基准日，华智水稻的土地使用权共计 1 宗，土地使用权面积为 39,554.93 m²，原始入账价值 37,784,328.00 元，账面价值 36,039,951.52 元。具体情况如下：

序号	土地权证编号	证载权利人	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	长国用(2016)第 050219 号	华智水稻生物技术有限公司	芙蓉区东岸街道合平村	2016/3/8	出让	工业	50	五通一平	39,554.93

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，企业未申报表外资产。

(三)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额[或评估金额]

本次评估报告中引用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的（大华审字[2018]110210 号）审计报告。

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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑该经济行为的实施实现日以及被评估单位的资产规



模、工作量大小、预计所需时间、合规性、会计期末等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 丰乐种业提供的《2018年第2次行政办公会议纪要》（二〇一八年一月二十三日）；
2. 本项目《资产评估委托合同》（编号：2018PG01046）；
3. 其他有关行为依据。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令[2013]第8号）；
3. 《国有资产评估管理办法》（1991年国务院令91号）；
4. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
5. 《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令、财政部第32号）；
6. 《安徽省企业国有资产评估管理暂行办法》（皖国资产权[2018]47号）；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
9. 其它相关的法律法规文件。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；



9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）资产权属依据

1. 营业执照、公司章程、验资报告等资料；
2. 土地权证；
3. 机动车行驶证；
4. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
5. 重要资产的产权说明；
6. 其他资产权属依据。

（五）取价依据

1. 华智水稻 2016 年、2017 年、2018 年 6 月业经审计的财务报表；
2. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
3. 本机构评估专业人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料。

（六）其它参考资料

1. wind 资讯金融终端；
2. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
3. 大华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的《审计报告》（大华审字〔2018〕110210 号）；
4. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资



产评估方法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

华智水稻现处于初创阶段，研发的投入尚未能形成市场化的商品并带来相应的收益，企业管理层针对目前企业发展的前景和市场情况进行判断，预计未来五年，企业将维持目前轻度亏损的状态，无法对未来的现金流状况进行合理预测，不能满足采用收益法的条件，因此，本次评估不适宜采用收益法。

在评估基准日财务审计的基础上，华智水稻提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次采用资产基础法评估。

被评估单位所处的行业为生物技术监测和成果转化，可通过 wind 数据系统查询到类似的上市公司，上市公司财务数据和其他信息数据容易获得，信息渠道合法、信息可靠性较高，便于进行相关财务分析。因此本次评估选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法、市场法进行评估。

(二)资产基础法简介

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。各类资产及负债的评估方法如



下：

1、流动资产

(1) 货币资金：

货币资金为银行存款，评估人员进行了账面审核，核对了银行对账单，并取得了银行询证函回函，证明账面余额真实准确。本币账户以核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收类账款

对应收账款、其他应收款，评估人员逐笔核对并查阅了总账、明细账，抽查了部分原始凭证及相关业务合同，并对大额款项进行了函证，确认其账面值的真实性。按照账龄分析法，应收账款账龄在1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上，以核实后账面值的2%、5%、30%、50%、50%、100%确定评估风险损失，再以账面价值减去评估风险损失确定评估值。另外，坏账准备评估为零。

(3) 预付账款

对预付账款，评估人员逐笔核对并查阅了总账、明细账，抽查了原始凭证及相关业务合同，并进行了函证，确认其账面值的真实性，以核实后的账面值确定评估值。

(4) 应收利息

应收利息为理财产品的应收利息，评估人员查阅了理财产品投资协议、会计账簿和部分原始凭证，经核实账面记录投资成本真实、准确，利息计提合理。以核实后的应收利息账面值确定评估值。

(5) 存货

各类存货具体评估方法如下：

①原材料

在清查核实的基础上，经分析，原材料账面值由购买价和合理费用构成，原材料购置时间相较于评估基准日较近，市场价格基本未发生变化，以核实后的账面值确定评估值。

②在产品

主要为正在生产加工中的未完工产品等，包含了物料成本及制造费用等，账面价值基本反映了该资产的现实成本，故按核实后的账面值确定评估值。

③低值易耗品

低值易耗品为企业购置的经营用的备用资产，评估人员对低值易耗品进行了盘点



核实，并核对了其购置时间，经核实，低值易耗品的购置时间相较于评估基准日较近，市场价格基本未发生变化，以核实后的数量乘以单价确定评估值。

(6) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税和企业购买的理财产品，评估人员查阅了理财产品投资协议、会计账簿和部分原始凭证，经核实账面记录投资成本真实、准确，以核实后的账面值确定评估值。

2、长期股权投资

长期股权投资为华智水稻对擎农测试的长期股权投资，持股比例100%，评估人员核对账、表，逐笔检查其发生额，抽查原始凭证等相关资料，了解其经营情况。清查时对正常经营的且有控制权的长期股权投资进行了整体清查核实，并采用资产基础法进行评估。

3、固定资产

列入本次评估范围的固定资产为设备类资产。

根据本次评估目的、委评资产的属性特点及可搜集的资料，采用成本法进行评估。

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。

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、前期费用和资金成本等)，综合确定：

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费(含税)+运杂费(含税)+安装调试费(含税)+前期费用+资金成本-可抵扣的增值税

①机器设备重置全价

A. 含税购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2018机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采



用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

B. 运杂费（含税）

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。购置价含运杂费则不再另外计算运杂费。

C. 安装调试费（含税）

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

D. 由于本次评估对象的设备大部分无需安装或安装工程工期较短，故本次评估不考虑前期费用和资金成本。

E. 设备购置价中可抵扣的增值税

根据财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号：《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》文件规定（自2016年5月1日执行），本次评估的机器设备、车辆、电子设备重置价值均不包含可以抵扣的增值税进项税额。

②运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费-可抵扣的增值税

③电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》等近期市场价格资料，依据其不含税购置价确定重置全价。

(2)成新率的确定

①机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

②车辆成新率

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012



年第12号)的相关规定,按以下方法确定成新率后取其较小者,并结合勘察情况进行调整后确定最终成新率,其中:

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + \text{差异调整率} a$$

式中: a—车辆特殊情况调整系数。即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。

③电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(3)评估值的确定

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

4、在建工程

在核实分析其账面价值合理性的基础上,结合委评在建工程特点,针对其类型和具体情况,采用成本法评估。

①对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目,以核实后的账面价值作为评估值。

②对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目,测算合理的资金成本,以工程实际发生的合理工程造价加上经测算的合理资金成本作为评估值;若评估基准日各项费用价格水平有较大差异,则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整,以调整后的工程造价加上经测算的合理资金成本作为评估值。

5、无形资产

(1)无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》以及委评各宗地所在区域实际情况,经过评估人员的综合考虑,采用市场法对委评宗地进行评估。

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

(2)无形资产-其他无形资产

对于其他无形资产，重点了解其使用范围、账面值的构成情况、未来仍可享有的权益等内容。通过查阅记合同、账凭证核实了其真实性。本次评估以其基准日的重置价值乘以年限成新率作为其评估值。

6、其他非流动资产

对其他非流动资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅发生金额、发生时间、款项性质等账务记录，以证实其他非流动资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以账面金额确定为评估值。

7、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三)市场法简介

1. 概述

企业价值评估中的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。运用市场法评估企业价值需要满足两个基本前提条件：

一是要有一个活跃的公开的市场。这个市场成交价格基本上反映市场买卖双方的行情，因此可以排除个别交易的偶然性。

二是在这个公开市场上要有可比的企业及其交易活动，且交易活动应能较好反映



企业价值的趋势。企业及其交易的可比性是指选择的可比企业及其交易活动是在近期公开市场上已经发生过的，且与待评估的目标企业及其即将发生的业务活动相似。

市场法中常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

2. 评估方法的选择

被评估单位属于生物技术测试和成果推广的技术服务公司，国内同行业交易案例有限，与交易案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件无法通过公开渠道获知，无法对相关的折价或溢价做出分析，因此交易案例比较法实际运用操作较难。

在沪深交易所上市的公司和挂牌公司涉及各行各业，且其财务信息披露日益完善，上市公司比较法应用的外部条件已基本成熟。

由于市场法的上市公司比较法中，可比公司为上市公司或挂牌公司，因此可以计算其股权的市场价值，便于进行市场价值的对比分析和计算价值比率；又由于可比公司是上市公司或挂牌公司，财务数据和其他信息数据容易获得，信息渠道合法、信息可靠性较高，便于进行相关财务分析。故采用市场法的上市公司比较法，对股权价值进行评估是可行的，其评估结果往往也反映了市场供需关系对股权价值的影响。

因此本次评估采用市场法中的上市公司比较法进行评估。

3. 评估思路

此次评估采用的上市公司比较法，基本评估思路如下：

①分析被评估单位的基本状况。主要包括业务结构及市场分布、经营模式、规模、所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等。

②确定可比上市公司。主要结合业务结构、经营模式、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等进行比较筛选。

③对财务报表数据分析、调整。可比公司与被评估单位会计政策的协调，计算可比公司价值比率。



④分析、比较被评估单位和可比公司的主要财务指标。主要包括盈利能力、营运能力、偿债能力、成长能力等。对可比公司选择适当的价值比率，并采用适当的方法对其进行修正、调整，估算出被评估单位的价值比率，最终确定被评估单位的股权价值。

市场法常用的价值比率有市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）和价值-EBITDA比率（EV/EBITDA）等。就价值比率而言，价值比率通常选择市盈率（P/E）、市净率（P/B）。由于各样本公司销售额及其销售产品结构差异较大，市销率（P/S）不适合采用；另由于可比公司的财务资料相对有限，无法进行EBITDA的测算，因此不适合采用价值-EBITDA比率（EV/EBITDA）估值模型；市净率（P/B）、市盈率（P/E）与其收入和盈利与资本市场的关联度较强，华智水稻处于初创阶段，研发的投入尚未能形成市场化的商品并带来相应的收益，近年均处于亏损状态，因此市盈率不可取。故本次市场法评估选用市净率（P/B）指标作为价值比率。

八、评估程序

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 明确评估业务基本事项，评价项目风险，选定评估专业人员，签订资产评估委托合同。
2. 根据本项目的评估目的、评估基准日、评估范围等，制订出本次资产评估工作计划。
3. 配合企业进行资产清查资产评估申报明细表等工作；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，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场调查及查验阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 听取委托人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，对固定资产进行了抽样清查核实，对流动资产中的



存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。
5. 根据委估评估对象的实际状况和特点，确定具体评估方法。
6. 对企业提供的权属资料进行查验。

（三）分析评估及汇总阶段

1. 通过wind资讯金融终端查询同行业可比上市公司相关经营和财务数据、股权价值等，并进行价值比率、财务指标分析。

2. 对通过多种方式获得的相关信息数据予以加工、分析，形成评估模型适用参数，按选定的评估方法进行估算。

3. 对形成的各类资产估算结果予以汇总。对通过不同评估方法获得的测算结果进行综合分析比较，确定初步评估结论。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，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，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（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；
2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
4. 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；
5. 被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
6. 企业在未来经营期内的主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的成本控制及经营模式等与预测基本一致，不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益；
7. 本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
8. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
9. 评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人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；
10. 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企业造成重大不利影响；

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结论

华智水稻股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日及相关前提下资产基础法评估结果为



29,678.62 万元，华智水稻股东全部权益账面价值为 27,485.00 万元，增值额为 2,193.62 万元，增值率为 7.98%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	16,878.35	16,878.35	-	-
非流动资产	13,122.52	13,519.02	396.50	3.02
其中：长期股权投资	200.00	277.26	77.26	38.63
固定资产	2,711.33	2,608.11	-103.22	-3.81
在建工程	2,494.64	2,503.61	8.97	0.36
无形资产	4,327.96	4,741.45	413.49	9.55
其他非流动资产	3,388.59	3,388.59	-	-
资产总计	30,000.87	30,397.37	396.50	1.32
流动负债	718.75	718.75		
非流动负债	1,797.13		-1,797.13	-100.00
负债总计	2,515.87	718.75	-1,797.12	-71.43
净资产	27,485.00	29,678.62	2,193.62	7.98

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二)市场法评估结论

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，采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估。截止评估基准日 2018 年 06 月 30 日，华智水稻合并报表口径的所有者权益为 27,564.08 万元，评估后的股东全部权益价值为 29,607.96 万元，评估增值 2,043.88 万元，增值率为 7.42%。

(三)评估结果分析及最终评估结论

华智水稻本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 29,678.62 万元，比市场法测算得出的股东全部权益价值 29,607.96 万元，高 70.66 万元，高 0.24%。

两种评估方法差异的原因主要是：

1. 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成



本)所耗费的社会必要劳动。

2. 市场法评估是以挂牌公司的价值为基础进行指标修正,反映的是整体市场的情况,通常受到宏观经济、市场波动、政府政策、法律法规等多种条件的影响。

综上所述,从而造成两种评估方法产生差异。

市场法是根据与被评估企业相同或相似的可比公司的总市值,通过分析对比公司与被评估企业各自特点确定被评估企业的股权评估价值。市场法受市场波动影响较大,与华智水稻业务相似的主板上市公司较少,可获得财务信息的新三板可比公司反应市场状况的能力较差,并且华智水稻的财务指标较可比公司偏离度较高。而资产基础法从资产构建角度,更加能够客观地反映在评估基准日被评估企业的市场价值。因此,采用资产基础法评估结果,更能稳健的反映华智水稻的股权价值。

通过以上分析,我们选用资产基础法的评估结论作为本次评估的价值参考。即华智水稻股东全部权益在评估基准日时点的价值为29,678.62万元;由此得出丰乐种业拟转让其持有的华智水稻13%股权(实缴比例13.40%)的市场价值评估值为3,977.55万元。

丰乐种业拟转让其持有的华智水稻 13%股权的市场价值的评估结论是被评估单位股东全部权益价值与实缴比例之乘积,未考虑流动性折扣对评估结论的影响,也未考虑控股权和少数股权等因素对评估结论产生的溢价或折价的影响,特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时,需关注股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积、在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(四)评估结论的使用有效期

评估结论的使用有效期:本报告使用有效期一年,自评估基准日2018年6月30日至2019年6月29日止。超过一年,需重新进行评估。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中引用了大华会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所出具的(大华审字[2018]110210号)审计报告。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。



（三）评估程序受到限制的情形

本次评估未发现评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，华智水稻资产租赁使用的情况如下：

序号	出租人	承租人	租赁面积	租金	租赁期限
1	湖南湘研种业有限公司	华智水稻	试验田：37.37 亩土地； 2 间住房； 1 间仓库	试验田：1600 元/亩/年； 住房：300 元/间/月； 仓库：1800 元/间/年	2017. 1. 1-2019. 12. 31
2	湖南杂交水稻研究中心	华智水稻	1200 平方米分子育种楼	30 万元/年	2018. 1. 1-2019. 12. 31
3	湖南杂交水稻研究中心	华智水稻	综合实验楼 8 楼； 708 办公室、110 实验室、负一楼车库一间	28 万元/年	2018. 2. 18-2020. 2. 17
4	莫云锦	华智水稻	桂林市雁山点试验田 8.1 亩	田间测试运营费共计 10650 元，其中土地租金 9150 元	2018. 5. 1-2018. 12. 31
5	韩垂奋	华智水稻	广东梅州点试验田 30 亩土地	田间测试运营费共计 76700 元，其中土地租金 60000 元	2018. 5. 1-2018. 12. 31

除此之外，本次评估未发现其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（八）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

本次评估未发现本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他特别事项



1. 评估专业人员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市场价值做出专业判断，并不涉及到评估专业人员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，不承担相关当事人决策的责任。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、有关资产所有权文件、有关法律文件、重要业务合同的真实合法为前提。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2. 在评估基准日以后，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，委托人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，委托人及被评估单位在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 列入本次评估范围内的机器设备类资产包含由政府专项补助资金购买的设备，上述设备的账面价值包含增值税，本次评估机器设备类资产的重置全价均不包含增值税。

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人所有，未经委托人许可，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)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

十三、评估报告日

本项目评估报告提出日期为 2018 年 10 月 26 日。



(此页无正文)

资产评估师:

资产评估师:

安徽中联国信资产评估有限责任公司

二〇一八年十月二十六日

地址: 安徽省合肥市高新区华亿科学园 A2 座 8 层

邮政编码: 230088

联系电话: 0551-68161623

电子邮箱: gx@guoxincpv.cn



附件目录

1. 有关经济行为文件（复印件）；
2. 被评估单位审计报告（复印件）；
3. 被评估单位主要权属证明文件（复印件）；
4. 委托人和被评估单位法人营业执照（复印件）；
5. 委托人及被评估单位的承诺函；
6. 签字资产评估师的承诺函；
7. 安徽中联合国信资产评估有限责任公司登记备案公告（复印件）；
8. 安徽中联合国信资产评估有限责任公司证券业务资格证书（复印件）；
9. 安徽中联合国信资产评估有限责任公司企业法人营业执照（复印件）；
10. 参加本项目评估人员名单；
11. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
12. 资产评估明细表。



有关经济行为文件（复印件）



被评估单位审计报告（复印件）



被评估单位主要权属证明文件（复印件）



委托人和被评估单位法人营业执照（复印件）



委托人及被评估单位的承诺函



签字资产评估师的承诺函



评估机构登记备案公告（复印件）



评估机构证券业务资格证书（复印件）



评估机构营业执照（复印件）



参加本项目评估人员名单

人 名	资质名称
夏 妍	资产评估师
任 珺	资产评估师
张梦含	评估专业人员
宣紫漪	评估专业人员
吕 琨	评估专业人员
许傲宇	评估专业人员



签字评估师资格证书（复印件）



资产评估明细表



华智水稻生物技术有限公司 资产评估明细表



华智擎农水稻测试有限公司 资产评估明细表

