

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

四川同路农业科技有限责任公司拟受让
云南全奥农业科技有限公司股权而涉及的
云南全奥农业科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

皖中联合国信评报字(2020)第 149 号

共二册 第一册



安徽中联合国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二〇二〇年四月二十日

目 录

声明	2
摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	20
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	25
附件目录	27



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和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。



四川同路农业科技有限责任公司拟受让 云南全奥农业科技有限责任公司股权而涉及的 云南全奥农业科技有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

皖中联合国信评报字(2020)第 149 号

摘 要

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受四川同路农业科技有限责任公司的委托，对四川同路农业科技有限责任公司拟受让云南全奥农业科技有限责任公司股权而涉及的云南全奥农业科技有限责任公司股东全部权益价值进行了评估。

现将评估情况及结论摘要如下：

一、评估目的：根据四川同路农业科技有限责任公司的母公司合肥丰乐种业股份有限公司提供的《2020 年第 6 次行政办公会议纪要》(2020 年第 14 号)，四川同路农业科技有限责任公司拟受让云南全奥农业科技有限责任公司 40% 股权，为此需进行资产评估，为四川同路农业科技有限责任公司相关经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为云南全奥农业科技有限责任公司的股东全部权益价值。评估范围为经审计审定的全部资产和负债，资产账面价值为 98.30 万元，负债账面价值为 81.39 万元，净资产账面价值为 16.92 万元。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2019 年 12 月 31 日

五、评估方法：收益法和资产基础法

六、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，云南全奥农业科技有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的市场价值为 1,714.76 万元，评估价值和账面价值相比增加 1,697.85 万元，增值率为 10037.04%。

本次评估选取了收益法的评估结果作为评估结论。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日使用有效。



七、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值引用大华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

云南全奥农业科技有限责任公司自建的房屋建筑物均未办理房屋产权证。

除上述事项外,本次评估未发现其他权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

(四) 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

截至本项目评估基准日,云南全奥农业科技有限责任公司的办公用房和试验用地为租赁使用。

除上述事项外,未发现其他担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。



四川同路农业科技有限责任公司拟受让
云南全奥农业科技有限责任公司股权而涉及的
云南全奥农业科技有限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告

正文

皖中联合国信评报字(2020)第149号

四川同路农业科技有限责任公司：

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，按照法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对四川同路农业科技有限责任公司拟受让云南全奥农业科技有限责任公司股权而涉及的云南全奥农业科技有限责任公司股东全部权益在评估基准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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为四川同路农业科技有限责任公司(以下简称：同路农业)；被评估单位为云南全奥农业科技有限责任公司(以下简称：云南全奥)。

(一)委托人概况

名称：四川同路农业科技有限责任公司。

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

住所：绵阳现代农业科技示范区一号路

法定代表人：戴登安

注册资本：壹亿元整

成立日期：2011年11月21日

营业期限：/长期

经营范围：杂交水稻、杂交玉米、油菜、小麦种子的加工、包装、销售；水稻、小麦、油菜、玉米种子的生产；农作物种子的选育，蔬菜种子、花卉及种子、牧草种子的培育、生产、销售；棉花、棉籽的销售；化肥、有机肥料及微生物肥料、专用肥、植物生长素、农药、农膜、农机农具及配件销售；农业种植，农副产品的收购、粗加



工、销售(不含鲜茧、烟叶),农业技术咨询。(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: 915107005864608984

(二)被评估单位概况

1.工商注册情况

名称: 云南全奥农业科技有​​限公司。

类型: 其他有​​限责任公司。

住所: 云南省昆明市官渡区世纪城雅春苑 1 幢 1 单元 12A 号。

法定代表人: 任正鹏。

注册资本: 壹佰万元整。

成立日期: 2017 年 02 月 13 日。

营业期限: 2017 年 02 月 13 日至长期。

经营范围: 农业科学技术的研究、开发及技术咨询、技术服务;农作物种子选育、销售;花卉、牧草种子的培育;农作物的种植。

统一社会信用代码: 91530111MA6KB0022B。

2.公司简介及历史沿革

(1)公司简介

云南全奥是一家专业从事农业科学技术的研究、开发及技术咨询、技术服务、农作物种子选育的公司。

(2)历史沿革

2016 年 12 月 1 日,同路农业与陈绍华签订《关于投资设立云南全奥农业科技有​​限公司的协议》,约定双方在云南昆明市共同投资成立云南全奥。2016 年 12 月 30 日,全奥农业召开股东会,同意通过《云南全奥农业科技有​​限公司章程》。云南全奥注册资本为 100 万元,由同路农业认缴出资 60 万元,陈绍华认缴出资 40 万元。

2017 年 2 月 13 日,云南省昆明市官渡区工商行政管理局准予全奥农业登记。全奥农业设立登记时的股权结构如下:

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	出资比例
1	同路农业	60	60%
2	陈绍华	40	40%



合计	100	100%
----	-----	------

截至本项目评估基准日，股东及出资情况未发生变更。

3.经营业务范围

云南全奥主要从事农作物种子选育、销售。

4.资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，云南全奥资产总额 98.30 万元，负债总额 81.39 万元，净资产额 16.92 万元。营业收入 21.66 万元，净利润-6.70 万元。

公司近 3 年的资产、财务状况如下表：

单位：人民币万元

项 目/年度	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	98.30	116.02	67.10
负债	81.39	92.41	26.14
净资产	16.92	23.62	40.96
项 目/年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	21.66	0.00	1.00
利润总额	-6.70	-57.34	-69.04
净利润	-6.70	-57.34	-69.04
审计机构	大华会计师事务所	大华会计师事务所	大华会计师事务所

上述会计数据业经注册会计师审计，2019 年数据摘自大华会计师事务所出具的（大华审字[2020]110022 号）无保留意见审计报告；2018 年、2017 年数据经大华会计师事务所审计。

5. 公司执行的主要会计政策

公司所采用的主要会计政策是根据财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称《企业会计准则》)修订而成的。具体详见大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》。

(三)委托人与被评估单位的关系

截至评估基准日，委托人为被评估单位的股东之一。

(四)其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用者为委托人和上级单位。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资产评估报告而成为资产评估报告使用人。



二、评估目的

根据同路农业的母公司合肥丰乐种业股份有限公司提供的《2020年第6次行政办公会议纪要》(2020年第14号),同路农业拟受让云南全奥40%股权,为此需进行资产评估,为同路农业相关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

1. 评估对象为云南全奥的股东全部权益价值。评估范围为经审计审定的全部资产和负债,截止2019年12月31日,资产账面价值为98.30万元,负债账面价值为81.39万元,净资产账面价值为16.92万元。

详见下表:

金额单位:人民币万元

资产项目	账面价值
货币资金	21.36
其他应收款	0.10
存货	9.76
固定资产	23.61
长期待摊费用	43.47
资产总计	98.30
流动负债	81.39
负债总计	81.39
净资产(所有者权益)	16.92

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)出具的会审字[2020]110022号《审计报告》审计的2019年12月31日云南全奥资产负债表。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

(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)

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值引用大华会计师事务所(特殊



普通合伙)的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

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是 2019 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑该经济行为的实施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

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)经济行为依据

1. 同路农业的母公司合肥丰乐种业股份有限公司提供的《2020 年第 6 次行政办公会议纪要》(2020 年第 14 号)；
2. 本项目《资产评估委托合同》(编号：2020PG02011A)。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令[2016]第 46 号)；
2. 《中华人民共和国种子法》2015 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员第十七次会议修订；
3. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令[2018]第 15 号)；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令 [2008] 第 5 号)；



5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年国务院令 第 378 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. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 2001 年第 14 号);
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号);
9. 《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);
10. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令[2017]第 64 号);
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 691 号, 2017 年修订);
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令[2011]第 65 号);
13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
14. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号);
15. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(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[2018]36 号);
4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35 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[2018]37 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[2018]38 号);
9. 《资产评估执业准则-评估方法》(中评协[2019]35 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. 租赁合同；
3. 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；
4. 其他资产权属依据。

(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. 其他参考资料。

(五)取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 同路农业和云南全奥共同提供的盈利预测相关数据；
3. 云南全奥 2017 年、2018 年度财务报表；
4. 大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的会审字[2020]110022 号《审计报告》；
5. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2019 年 12 月 20 日公布的贷款市场报价利率；
6. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
7. 本机构评估人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料；
8. 评估人员市场调查资料；
9. 云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》（DBJ53/T-58-2013）、《云南省市政工程消耗量定额》（DBJ53/T-59-2013）、《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（DBJ53/T-61-2013）、《云南省通用安装工程消耗量定额》（DBJ53/T-63-2013）、《云南省住房和城乡建设厅关于重新调整云南省建设工程造价计价依据中税金综合税率的通知》（云建科函[2019]62号）、《云南省住房和城乡建设厅关于云南省 2013 版建设工程造价计价依据调整定额人工费的通知》（云建标函[2018]47号）、《昆明市建设工程市场价格信息》（2019 年 12 月）等；



10. 其他取价依据。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。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。

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，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债对企业的贡献价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。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、交易及交易的必要信息是可以获得的。

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。

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，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

经查询国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到足够的与被评估单位所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似或可比的上市公司，也难以收集到评估基准日近期发生的可比企业股权交易案例，故不宜采用市场法。

在评估基准日财务审计的基础上，云南全奥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，因此本次评估采用资产基础法评估。

云南全奥成立以来，已研发并通过审定的品种，并与同路农业形成授权经营销售



的长期合同，经营模式确定，提成定额明确。根据云南全奥提供的同路农业负责销售的相关品种历年经营情况记录和未来经营情况预测资料，预计其未来可持续经营及稳定发展，整体获利能力所带来的预期收益能够用客观预测，因此本次评估采用收益法。

综上分析，本次评估分别采用资产基础法、收益法对云南全奥的股东全部权益价值进行评估。

(二)资产基础法简介

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金

为银行存款，评估专业人员核对了银行对账单及余额调节表，并对银行存款余额进行了函证，证明账面余额真实准确，以核实后的账面值确定评估值。

2. 其他应收款

主要为员工租房押金等。评估专业人员查阅了会计账簿和部分原始凭证，经核实账面记录金额真实、准确，在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和核实的内容及方法原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款账龄在1年以内，且为内部职工正常往来款，以核实后的账面值作为评估值，坏账准备评估为零。

3. 存货

存货主要包括库存商品。

为研发品种使用的玉米亲本-母本，账面采用成本价格核算，评估人员核实了内部报表，查阅了相关原始凭证和会计凭证，在清查核实数量的基础上，按照核实后的账面值作为评估值。

4. 固定资产

列入本次评估范围内的固定资产为房屋建筑物及机器设备。

房屋建筑物：

根据评估对象的特点和目的，采用重置成本法进行本次评估。

重置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重置全价减去被评资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值得到的差额作为



被评资产评估值的一种资产评估方法。

重置成本法确定评估值也可首先估算被评资产评估基准日现时状态与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，再用重置全价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 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

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委评资产所需的全部成本。包括综合造价、前期费用、资金成本。

重置全价 = 综合造价（含税）+ 前期费用（含税）+ 资金成本

a. 综合造价

综合造价包含土建工程费、装饰装修工程费及公用设施安装费用。参照类似工程概预算指标或建筑工程竣工结算工程量，按照《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》（DBJ53/T-58-2013）；《云南省市政工程消耗量定额》（DBJ53/T-59-2013）、《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（DBJ53/T-61-2013）、《云南省通用安装工程消耗量定额》（DBJ53/T-63-2013）、《云南省住房和城乡建设厅关于重新调整云南省建设工程造价计价依据中税金综合税率的通知》（云建科函[2019]62号）、《云南省住房和城乡建设厅关于云南省2013版建设工程造价计价依据调整定额人工费的通知》（云建标函[2018]47号）、《昆明市建设工程市场价格信息》（2019年12月）等，确定待估房屋建筑物的分部分项工程费、措施项目费、人工费、机械费、税金，综合确定房屋建筑物的综合造价。

b. 前期费用

前期费用是指为了工程建设而发生的各项应支付或应交纳的各项规费。具体费用名称、计费基数、计算标准如下：

建设工程前期及其它费用：

序号	费用名称	费率（含税）	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	2.00%	工程费用	财建〔2016〕504号
二	勘察设计费	2.30%	工程费用	计价格〔2002〕10号
三	工程监理费	2.10%	工程费用	发改价格〔2007〕670号
四	工程招投标代理服务费	0.66%	工程费用	发改价格〔2011〕534号
五	可行性研究费	0.60%	工程费用	计价格〔1999〕1283号



合计	7.66%		
----	-------	--	--

c. 资金成本

假设资金均匀投入，按定额建设工期、评估基准日正在执行的贷款市场报价利率（LPR）计算。

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×评估基准日执行的贷款市场报价利率×50%

②成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率按照年限法进行确定，评估专业人员根据建筑物已使用年限及该建筑物的设计使用年限，结合该建筑物在评估基准日结构、装修、公用设施的完好程度确定其成新率。根据建筑物的设计耐用年限和已使用年限以及其使用、维修保养情况，确定该建筑物的尚可使用年限，再根据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：

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

设备类：

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。

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

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：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费(含税)} + \text{运杂费(含税)} + \text{安装工程费(含税)} + \text{前期费用} + \text{资金成本}$$

A. 机器设备重置全价

a. 含税购置价

主要通过向生产厂家询价、或参照《2019 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。

B. 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，依据其含税购置价确定重置全价。

②成新率的确定

A. 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：

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

B. 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

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

5. 长期待摊费用

主要为土地流转费用、科研基地道路、晒场等费用摊销。评估专业人员查阅相关租赁合同、建设合同、发票等，了解原始入账价值的构成、摊销的方法和期限，查阅了原始凭证，经证实表明账表金额相符。对于土地流转费用，按核实后的账面值作为评估值；对于科研基地道路、晒场的费用采用成本法进行评估，即重置成本乘以成新



率确定评估值。

6. 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)收益法简介

1.概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算被评估单位的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的权益现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2.评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的单体报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（自由现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)对纳入报表范围，但在预期收益(自由现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在非日常经营所需货币资金，企业非经营性活动产生的往来款等流动资产（负债）；呆滞或闲置固定资产等非流动资产（负债）定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值；

(3)由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的全部股东权益价值，截至评估基准日，云南全奥无付息债务，即付息债务为零。

3.评估模型



(1)基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值；

B：被评估单位的企业价值；

D：被评估单位的付息债务价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

式中：

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

P：被评估单位的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：被评估单位未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：被评估单位的未来预测期；

(2)收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (4)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3)折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (5)$$

式中：

W_d：评估对象的债务比率；



$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (6)$$

We: 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (7)$$

rd: 所得税后的付息债务利率;

re: 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本re;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (8)$$

式中:

rf: 无风险报酬率;

rm: 市场期望报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

八、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.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、填报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单位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，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.对主要设备，查阅了技术资料；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。

7.对企业提供的权属资料进行查验。

8.根据被评估企业提供的盈利预测等申报资料，对企业的历史经营情况进行分析，与企业管理层通过各种访谈形式，就被评估企业及其所在行业历史与未来发展趋势达成共识。

（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公司相关经营和财务数据等，并进行对比分析。

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，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，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. 企业未来的研发团队保持稳定、具备持续的研发能力，根据研发规划不断有适应市场要求的新品种迭代投放市场；经营管理层尽职尽责，并继续保持现有的经营管理模式、现有与同路农业已签订的经营协议约定维持现有模式不变；

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. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 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；

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9. 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造成重大不利影响；

10. 云南全奥截至基准日正在租赁的房屋、试验用地能够持续租赁。



当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于被评估企业及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南全奥股东全部权益在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

(一)资产基础法评估结果

采用资产基础法，得出的评估基准日 2019 年 12 月 31 日的评估结果：

总资产账面价值为 98.30 万元，评估值 106.18 万元，评估增值 7.87 万元，增值率 8.01%；

负债账面价值为 81.39 万元，评估值 81.39 万元，无评估增减值；

净资产账面价值为 16.92 万元，评估值 24.79 万元，评估增值 7.87 万元，增值率 46.55%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×
1 流动资产	31.22	31.22	0.03	
2 非流动资产	67.08	74.95	7.87	11.74
3 其中：固定资产	23.61	28.12	4.51	19.10
4 长期待摊费用	43.47	46.84	3.37	7.74
5 资产总计	98.30	106.18	7.87	8.01
6 流动负债	81.39	81.39		
7 负债总计	81.39	81.39		
8 净资产	16.92	24.79	7.87	46.55

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二)收益法评估结果

采用收益法，得出云南全奥在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的股东全部权益价值账面价值为 16.92 万元，评估后的股东全部权益价值为 1,714.76 万元，评估增值 1,697.85 万元，增值率为 10037.04%。

(三)评估结果分析及最终评估结论

云南全奥本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 1,714.76 万元，比资产



基础法测算得出的股东全部权益价值 24.79 万元，高 1,689.97 万元，高 6716.99%。

两种评估方法差异的原因主要是：

本项目被评估单位属于种子研发企业，已有获得审定的品种并已经营推广，其研发团队稳定、研发成果可持续，母公司对于其玉米品种的销售和采购渠道基本稳定，生产技术已逐步成熟，资产基础法的评估结论中未能考虑被评估单位的科研实力、研发团队的人力资源、种子亲本、品种储备及与母公司在研发--生产--销售一体化的合作效应等表外因素，收益法更能综合反映企业价值。通过对上述两种评估方法的比较，我们认为收益法评估结论更能恰当反映云南全奥的股东全部权益价值。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次云南全奥股东全部权益价值参考。由此得到云南全奥股东全部权益在基准日时点的价值为 1,714.76 万元。

(四)评估结论的使用有效期

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日使用有效。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值引用大华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

云南全奥自建的房屋建筑物均未办理房屋产权证。

除上述事项外，本次评估未发现其他权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(三)评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受限的情况。

(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

本次评估未发现评估基准日存在的法律、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



截至本项目评估基准日，云南全奥的办公用房和试验用地为租赁使用。

除上述事项外，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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九)其他需要说明的事项

1. 资产评估师和资产评估机构的法律责任是对本资产评估报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到资产评估师和资产评估机构对该项目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、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。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. 资产评估机构获得的被评估单位盈利预测是本资产评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，被评估单位对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3. 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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

4. 本次采用资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能引起的纳税准备对评估结论的影响。

5. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，资产评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于本资产评估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、评估假设成立的前提下，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价格的影响，同时，本资产评估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。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

本资产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)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三)除委托人、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之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、资产评估报告日

本项目资产评估报告提出日期为 2020 年 4 月 20 日。



(此页无正文)

资产评估师：

资产评估师：

安徽中联合国信资产评估有限责任公司

二〇二〇年四月二十日

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：0551-68161611

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.委托人和被评估单位企业法人营业执照副本(复印件);
- 4.评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件);
- 5.委托人和被评估单位的承诺函;
- 6.签字资产评估师的承诺函;
- 7.资产评估机构资格登记备案公告(复印件);
- 8.资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书(复印件);
- 9.资产评估机构企业法人营业执照副本(复印件);
- 10.签字资产评估师的资格证书登记卡(复印件);
- 11.资产评估结果表。

