

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受让  
湖南农大金农种业有限公司股权而涉及的  
湖南农大金农种业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 148 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 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	19
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 .....	25
十三、资产评估报告日 .....	26
附件目录 .....	28



## 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。



合肥丰乐种业股份有限公司拟受让  
湖南农大金农种业有限公司股权而涉及的  
湖南农大金农种业有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

皖中联信评报字(2020)第 148 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，对合肥丰乐种业股份有限公司拟受让湖南农大金农种业有限公司股权而涉及的湖南农大金农种业有限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：根据委托人合肥丰乐种业股份有限公司出具的《2020 年第 6 次行政办公会议纪要》（二〇二〇年三月二日），合肥丰乐种业股份有限公司拟受让湖南农大金农种业有限公司 31.5%股权，为此需进行资产评估，为合肥丰乐种业股份有限公司相关经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为湖南农大金农种业有限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 1,716.15 万元，负债账面价值为 892.03 万元，所有者权益（净资产）账面价值为 824.12 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：收益法和市场法

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，湖南农大金农种业有限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 1,586.16 万元，评估价值和账面价值相比增加 762.04 万元，增值率为 92.47%。

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)安徽分所的审计结果。

### (二) 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,湖南农大金农种业有限公司办公、储存及科研实验场地均为租赁使用,其具体租赁情况如下表所示:

序号	出租方	位置	用途	租赁标的
1	湖南福悦食品饮料有限公司	湖南福悦食品饮料有限公司冷库4号5号库	储存	270.00 m <sup>2</sup>
2	蔡小明	浏阳市两型产业园	种子冷藏	储存数量共计3,811.00件,计119,977.00公斤
3	蔡小明	浏阳谷泰邦公司仓库院实验用地	科研实验用地	16.8亩
4	湖南泰邦农业科技股份有限公司	浏阳市两型农业科技产业园	储存	1,504.00 m <sup>2</sup>
5	长沙新龙种业有限公司	B座办公	办公	203、206号两间房屋

### (三) 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

评估基准日至资产评估报告日之间,湖南农大金农种业有限公司已签订独占许可协议且正在申请品种审定的品种共计3项,分别为创两优优丰27、创两优85、桃优314;已签订独占许可协议且已通过品种审定的品种共计1项,为潭两优83。具体为:

序号	作物类别	品种名称	审定编号	权利类型	取得方式	取得时间	知识产权所有人
1	水稻	创两优优丰27	申请审定	独占生产经营权	授权许可取得	2018/4/13	湖南金耘水稻育种研究有限公司
2	水稻	创两优85	申请审定	独占生产经营权	授权许可取得	2018/4/13	湖南金耘水稻育种研究有限公司
3	水稻	桃优314	申请审定	独占生产经营权	授权许可取得	2018/4/13	湖南金耘水稻育种研究有限公司
4	水稻	潭两优83	国审稻2010002、湘审稻2010003	独占生产经营权	授权许可取得	2020/2/26	湖南泰邦农业科技股份有限公司

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。



# 合肥丰乐种业股份有限公司拟受让 湖南农大金农种业有限公司股权而涉及的 湖南农大金农种业有限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 148 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，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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟受让湖南农大金农种业有限公司股权而涉及的湖南农大金农种业有限公司股东全部权益价值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），被评估单位为湖南农大金农种业有限公司（以下简称：湖南农大金农）。

#### (一) 委托人概况

工商注册情况

名称：合肥丰乐种业股份有限公司。

类型：其他股份有限公司(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：肆亿叁仟捌佰伍拾捌万贰仟壹佰贰拾玖圆整。

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、种苗生产、销售；大米、芝麻、棉花生产、销售；肥料销售；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；粮食作物、油料作物种植、储藏、运输、销售；农副产品及其深加工产品、花卉、



包装材料生产、销售；农业高新技术开发及成果转让；农业技术咨询、技术服务；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）（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：91340100148974717B。

## (二)被评估单位概况

### 1. 工商注册情况

名称：湖南农大金农种业有限公司。

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)。

住所：长沙市芙蓉区远大一路 719 号办公楼四楼。

法定代表人：李贵锁。

注册资本：叁仟万元整。

成立日期：2005 年 05 月 09 日。

营业期限：/长期。

经营范围：选育、生产、推广、销售水稻、棉花种子；提供农业领域的技术服务与科技咨询服务。（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：91430100774467034H。

企业取得资质情况：湖南农大金农种业有限公司已获得农作物种子生产经营许可证，证号为 B（湘）农种许字（2016）第 0033 号，有效期至 2021 年 12 月 26 日。

### 2. 公司简介及历史沿革

（1）湖南农大金农成立于 2005 年 5 月，湖南农大金农成立时注册资本为人民币 1,000.00 万元，期间经过四次变更，2013 年 5 月 6 日变更后的股东情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	股权比例	出资方式
1	湖南新合作实业投资有限公司	510.00	51%	货币
2	徐元	440.00	44%	货币
3	高飞	50.00	5%	货币
合计		1,000.00	100%	

（2）2013 年 6 月 28 日湖南农大金农股东变更为：





序号	股东姓名	出资额（万元）	股权比例	出资方式
1	熊员盛	620.00	62%	货币
2	陈艳	280.00	28%	货币
3	蔡小峰	100.00	10%	货币
合计		1,000.00	100%	

(3) 2013年8月湖南农大金农增资2,000.00万元，实收资本3,000.00万元，验资由湖南力信联合会计师事务所出具验资报告，报告文号：湘（长）力信验字（2013）第13081811号。

本次增资完成后，公司的股权结构变更为：

序号	股东姓名	出资额（万元）	股权比例	出资方式
1	熊员盛	1,860.00	62%	货币
2	陈艳	840.00	28%	货币
3	蔡小峰	300.00	10%	货币
合计		3,000.00	100%	

(4) 2016年1月16日熊员盛将其所持有的湖南农大金农51.00%的股权转让给丰乐种业；2016年1月16日熊员盛将其持有的湖南农大金农6.00%的股权、陈艳持有的湖南农大金农18%的股权、蔡小峰持有的湖南农大金农7.50%的股权，共计湖南农大金农31.5%股权转让给合肥华春投资咨询有限公司，至此湖南农大金农股东名称、出资额和持股比例如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	股权比例	出资方式
1	合肥丰乐种业股份有限公司	1,530.00	51%	货币
2	合肥华春投资咨询有限公司	945.00	31.5%	货币
3	陈艳	300.00	10%	货币
4	熊员盛	150.00	5%	货币
5	蔡小峰	75.00	2.5%	货币
合计		3,000.00	100%	

(5) 2017年2月18日，陈艳将其持有的湖南农大金农10.00%的股权转让给陈势，2017年9月26日，陈势将其持有的湖南农大金农10.00%的股权转让给刘国华。

截止本次评估基准日，湖南农大金农股东名称、出资额和持股比例如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	股权比例	出资方式
1	合肥丰乐种业股份有限公司	1,530.00	51%	货币





2	合肥华春投资咨询有限公司	945.00	31.5%	货币
3	刘国华	300.00	10%	货币
4	熊员盛	150.00	5%	货币
5	蔡小峰	75.00	2.5%	货币
合计		3,000.00	100%	

### 3. 经营业务范围

湖南农大金农主要经营业务是种子选育、生产、推广、销售。湖南农大金农公司主要利用外部专业研发团队的科研成果，实现主要水稻品种的生产和销售。不直接进行亲本选育等基础科研工作，主要利用成熟亲本，有针对性进行配组、筛选等育种工作。

### 4. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，湖南农大金农资产总额 1,716.15 万元，负债总额 892.03 万元，净资产额 824.12 万元。营业收入 1,075.80 万元，净利润-26.27 万元。

公司近 3 年的资产、财务及经营状况如下表：

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	1,716.15	2,378.27	1,915.22
负债	892.03	1,527.88	1,019.46
净资产	824.12	850.39	895.76
项目/年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	1,075.80	1,240.38	2,301.17
利润总额	-26.27	-45.37	478.77
净利润	-26.27	-45.37	478.77
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

2019 年度数据来源于大华会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所出具的大华审字[2020]110069 号《审计报告》。该报告载明的审计意见为：“我们认为，湖南农大金农种业有限公财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了湖南农大金农种业有限公 2019 年 12 月 31 日财务状况以及 2019 年度经营成果和现金流量。”

### 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)安徽分所出具的《审计报告》。

### (三)委托人与被评估单位的关系

委托人是拟对被评估单位的股权进行收购的收购方，且委托人系被评估单位控股股东，委托人与被评估单位存在关联关系。

### (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。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

根据丰乐种业出具的《2020年第6次行政办公会议纪要》(二〇二〇年三月二日)，因丰乐种业拟收购湖南农大金农31.5%股权，为此需进行资产评估，为委托人丰乐种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. 评估对象为湖南农大金农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1,716.15万元，负债账面价值为892.03万元，所有者权益(净资产)账面价值为824.12万元。

详见下表：

金额单位：人民币万元

类别	账面价值	类别	账面价值
<b>流动资产</b>	<b>1,149.40</b>	<b>流动负债</b>	<b>892.03</b>
货币资金	52.84	应付账款	424.54
应收账款	17.15	预收账款	97.01
预付款项	1.73	应付职工薪酬	10.71
其他应收款	2.61	应交税费	3.29
存货	1,075.06	其他应付款	356.47
<b>非流动资产</b>	<b>566.75</b>	<b>负债合计</b>	<b>892.03</b>
固定资产	50.88		



无形资产	354.01		
开发支出	161.87		
<b>资产总计</b>	<b>1,716.15</b>	<b>净资产</b>	<b>824.12</b>

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)安徽分所出具的大华审字[2020]110069号《审计报告》审计的2019年12月31日湖南农大金农资产负债表。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

湖南农大金农申报的表外资产包括4项商标权、1项亲本开发权、3项已通过品种审定的品种、5项品种的独占开发权。

4项商标权：

序号	商标名称 (图形)	注册号/申请号	权利期限/申请日期	核定使用商品	注册人
1		25319473	2018/07/28 至 2028/07/27	第31类	湖南农大金农
2		1763708	2012/05/07 至 2022/05/06	第31类	湖南农大金农
3	桃香莉丝	32160409	2019/05/28 至 2029/05/27	第31类	湖南农大金农
4	茉莉赞稻	25306242	2018/07/21 至 2028/07/20 止	第31类	湖南农大金农

1项亲本开发权：

序号	作物类别	品种名称	权利类型	取得方式	取得时间	基准日知识产权所有人
1	亲本	R259	开发权	同湖南农业大学农学院严钦泉课题组合作开发	2009/3/8	湖南农大金农种业有限公司

3项已通过品种审定的品种：

序号	作物类别	品种名称	审定编号	权利类型	取得方式	取得时间	基准日知识产权所有人
1	棉花	湘农棉8号		品种权	转让所得从常德市经济作物研究所购入	2008/4/7	湖南农大金农种业有限公司
2	水稻	杨优1号	湘审稻2010010	品种权	自有	2010/4/23	湖南农大金农种业有限公司



3	水稻	T 优 259	XS010-2003	品种权	授权取得	2003/3/17	湖南农大金农种业有限公司
---	----	---------	------------	-----	------	-----------	--------------

5 项品种的独占开发权：

序号	作物类别	品种名称	审定编号	权利类型	取得方式	取得时间	基准日知识产权所有人
1	紫云英	紫冷艳 1 号		独占开发权	授权许可取得		湖南农业大学
2	油菜	湘杂油 814、 湘杂油 695、 湘杂油 753、 湘杂油 780		独占开发权	授权许可取得	2009/9/2	湖南农业大学农学院
3	水稻	丰两优 3948	湘审稻 2016003	引种经营权	授权许可取得	2016/9/30	合肥丰乐种业股份有限公司
4	水稻	六两优 666	国审稻 20196156	引种经营权	授权许可取得	2019/12/31	合肥丰乐种业股份有限公司水稻研究院
5	玉米	鑫乐 969		引种经营权	授权许可取得	2019/12/27	丰乐种业玉米研究院

除上述资产外，无其他表外资产。

(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为大华会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所的审计结果。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. 丰乐种业提供的《2020年第6次行政办公会议纪要》（二〇二〇年三月二日）；
2. 本项目《资产评估委托合同》（编号：2020PG02010A）。

### (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. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令[2018]第15号）；
3. 《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）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年国务院令 第378号）；
5. 《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）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 2001年第14号）；
7. 《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. 《中华人民共和国种子法》（2015年11月修订）；
11. 《主要农作物品种审定办法》（中华人民共和国农业部令 2016年第4号）；
12. 《农作物种子生产经营许可管理办法》（农业部令 2016年第5号）；
13. 《农作物种质资源管理办法》（2004年7月1日农业部令 第38号修订）；
14. 《商品种子加工包装规定》（2001年2月26日中华人民共和国农业部令 第50号发布施行）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《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)；

18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)；

19. 《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)；

20. 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-利用专家工作及相关报告》(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. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)；

13. 《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、公司章程和验资报告；

2. 重要资产购置合同或凭证；

3. 机动车行驶证；

4. 商标注册证；

5. 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；

6. 品种审定证书。

7. 其他资产权属依据。

### (五)取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；





2. 被评估单位提供的盈利预测及风险分析等相关资料；
3. 湖南农大金农 2017 年、2018 年年度财务报表；
4. 大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的会审字[2020]110069 号《审计报告》；
5. 近五年中长期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
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. 其他取价依据。

#### (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。

## 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、交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

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，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。

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。

湖南农大金农所属行业同类公司存在一定数量的产权交易，能够在公开市场上取得可比企业产权交易案例的资料，故本次评估适用市场法。

湖南农大金农已经营多年，其管理、销售和采购渠道已基本稳定，生产技术已逐步成熟。根据湖南农大金农提供的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。

资产基础法是从资产的成本角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产及负债，用市场价值代替历史成本的一种方法。而湖南农大金农主要经营业务是种子选育、生产、推广、销售，其市场价值主要体现在长期从事相关行业积累的种子选育能力、农技服务能力、品牌影响力、客户资源和销售渠道等，这些资产在采用资产基础法评估时难以识别并合理估值，其评估结论不易合理反映其资产组合后的客观价值，本次评估不宜采用资产基础法。

综上分析，本次评估分别采用市场法、收益法对湖南农大金农的股东全部权益价值进行评估。

## （二）市场法简介

### 1. 市场法概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，在企业价值评估中，市场法是可以选用的评估方法。应用市场法评估的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、交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

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。市场法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获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于本次交易对象为非上市公司且企业规模较小与上市公司缺乏可比性，本次评估不适合采



用上市公司比较法进行评估。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于我国产权市场的快速发展，被评估单位所处行业股权交易较为频繁，近年有多次涉及被评估单位所处行业股权的交易行为，本次评估采用市场法中的交易案例比较法进行评估。

## 2. 可比案例的选择

根据《资产评估准则-企业价值》的要求，市场法评估应当选择与被评估单位有可比性的公司或者案例。本次评估确定的可比案例选择原则如下：

- (1)同处一个行业，受相同经济因素影响；
- (2)企业业务结构和经营模式类似；
- (3)交易行为性质类似；
- (4)有公开可供查询的信息资料，能够获得交易案例的相关信息。

## 3. 价值比率的选取

在市场法评估中所采用的价值比率一般有市盈率、市净率、市销率等。市净率是衡量企业价值的一个很重要的指标，企业的市净率反映企业的市场价值与其账面值的背离情况，代表着企业净资产的溢价或折价程度。市盈率以及一些与收入相关的指标随着行业周期波动较大，而市净率无论行业景气与否，一般不会波动很大，因此选取市净率作为价值比率具有比较强的操作性。

## 4. 评估思路

此次评估采用的交易案例比较法，基本评估思路如下：

(1)确定可比案例公司。主要通过巨潮资讯网和 wind 资讯网查询近期种业企业与被评估单位相似的交易案例公司。

(2)分析、比较被评估单位和可比企业的主要评价指标。主要包括资产规模、财务效益状况、偿债风险状况、资产质量状况等。

(3)对可比企业选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估单位的价值乘数。

评估公式为：

目标公司股权价值=目标公司 PB×目标公司账面净资产



其中：目标公司 PB =修正后可比公司 PB 的算术平均值=Σ（可比公司 PB×可比公司 PB 修正系数）/N

可比公司 PB 修正系数=∏ 影响因素 Ai 的调整系数

影响因素 Ai 的调整系数=目标公司系数/可比公司系数。

## 5. 流动性因素的考虑

由于本次评估的市场法采用的是交易案例比较法，所选取的案例公司均为与被评估单位股权流动性相似的公司，案例公司价格因素中包含了股权的流动性因素。

## （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企业自由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. 基本评估思路

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，本次评估对湖南农大金农按公司报表估算其股东权益价值。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，得出被评估单位的企业价值，经扣减付息



债务价值后，得出被评估单位的全部股东权益价值，截至评估基准日，湖南农大金农账面付息债务为零。

### 3.评估模型

#### (1)基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

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。

$$B = P + C$$

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；

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

式中：

R<sub>i</sub>：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：

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

根据被评估单位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



$$r = r_d \times W_d + r_e \times W_e$$

式中：

W<sub>d</sub>：评估对象的债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W<sub>e</sub>：评估对象的权益比率；

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r<sub>d</sub>：所得税后的付息债务利率；

r<sub>e</sub>：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r<sub>e</sub>；

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

式中：

r<sub>f</sub>：无风险报酬率；

r<sub>m</sub>：市场期望报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

β<sub>e</sub>：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、填报盈利预测及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，查阅了购置产权资料；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. 针对被评估单位提供的盈利预测等申报资料，通过访谈等形式，与企业经营管理层、技术研发团队、财务部门等就被评估单位经营特征及预测期相关数据进行探讨，就被评估单位现行状态和未来发展模式形成共识。

### （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交易案例相关经营和财务数据、股权价值、风险系数等，并进行价值比率、财务指标对比分析。

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单位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；

10. 无自然灾害等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；

11. 湖南农大金农未来持续租赁使用生产和办公场所；

12. 湖南农大金农在持续经营的过程中，可持续合作研发和获得可适应市场要求的种子新品种的经营权；

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，根据有关法律法规和资产评估准则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对湖南农大金农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)市场法评估结果

采用市场法，得出湖南农大金农在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的所有者权益账面价值为 824.12 万元，评估后的股东全部权益价值为 1,651.12 万元，评估增值 827.00 万元，增值率为 100.35%。

### (二)收益法评估结果

采用收益法，得出湖南农大金农在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的所有者权益账面价值为 824.12 万元，评估后的股东全部权益价值为 1,586.16 万元，评估增值 762.04 万元，增值率为 92.47%。

### (三)评估结果分析及最终评估结论

#### 1. 评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出的股东全部权益价值为 1,651.12 万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值 1,586.16 万元，高 64.96 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

市场法是根据与被评估企业相同或相似的可比交易案例进行比较后调整出的结果，但交易案例公司的业务、财务结构、资本结构与标的公司或多或少存在着一定的差异；调整因素及参数的确定也会受评估人员的专业能力和认知、判断的影响。本项目被评估单位属于种子行业，且已经营多年，其管理和合作的研发团队、销售和采购



渠道已基本稳定，生产技术已逐步成熟，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湖南农大金农的股东全部权益价值。

## 2. 评估结果的选取

通过以上分析，我们选用收益法作为本次湖南农大金农股东全部权益价值参考。由此得到湖南农大金农股东全部权益在基准日时点的价值为 1,586.16 万元。

### (五) 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了大华会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所的审计结果。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现有权属资料不全面或存在瑕疵情况。

### (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

截至本项目评估基准日，未发现涉及的诉讼事项。

### (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，湖南农大金农办公、储存及科研实验场地均为租赁使用，其具体租赁情况如下表所示：

序号	出租方	位置	用途	租赁标的
1	湖南福悦食品饮料有限公司	湖南福悦食品饮料有限公司 冷库 4 号 5 号库	储存	270.00 m <sup>2</sup>



2	蔡小明	浏阳市两型产业园	种子冷藏	储存数量共计 3,811.00 件, 计 119,977.00 公斤
3	蔡小明	浏阳谷泰邦公司仓库院实验用地	科研实验用地	16.8 亩
4	湖南泰邦农业科技股份有限公司	浏阳市两型农业科技产业园	储存	1,504.00 m <sup>2</sup>
5	长沙新龙种业有限公司	B 座办公	办公	203、206 号两间房屋

**(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**

评估基准日至资产评估报告日之间,湖南农大金农种业有限公司已签订独占许可协议且正在申请品种审定的品种共计 3 项,分别为创两优优丰 27、创两优 85、桃优 314;已签订独占许可协议且已通过品种审定的品种共计 1 项,为潭两优 83。具体为:

序号	作物类别	品种名称	审定编号	权利类型	取得方式	取得时间	基准日知识产权所有人
1	水稻	创两优优丰 27	申请审定	独占生产经营权	授权许可取得	2018/4/13	湖南金耘水稻育种研究有限公司
2	水稻	创两优 85	申请审定	独占生产经营权	授权许可取得	2018/4/13	湖南金耘水稻育种研究有限公司
3	水稻	桃优 314	申请审定	独占生产经营权	授权许可取得	2018/4/13	湖南金耘水稻育种研究有限公司
4	水稻	潭两优 83	国审稻 2010002、湘审稻 2010003	独占生产经营权	授权许可取得	2020/2/26	湖南泰邦农业科技股份有限公司

除上述事项外,本次评估未发现其他有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影响的事项。

**(九)其他事项说明**

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.根据本次评估目的和相关法律法规，本次评估对象和范围为审计审定的各项资产和负债，除委托人申报的账外资产外，未包括可能存在的其他账外资产和负债。

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及相关假设成立的前提下，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。

