

**袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购
天津市绿丰园艺新技术开发有限公司
股权所涉及的该公司
股东全部权益价值
评估报告**

开元评报字[2015]1-025号

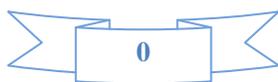


开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一五年五月十四日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
评 估 报 告	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	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	21
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	28
评 估 报 告 附 件	29



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的注册资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

**袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购
天津市绿丰园艺新技术开发有限公司
股权所涉及的该公司
股东全部权益价值评估报告**

摘 要

开元评报字[2015]1-025号

袁隆平农业高科技股份有限公司、天津市绿丰园艺新技术开发有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法对袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购股权所涉及的天津市绿丰园艺新技术开发有限公司股东全部权益在2014年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：因袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购股权事宜，本次评估是为委托方提供天津市绿丰园艺新技术开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和范围：本次评估的评估对象为天津市绿丰园艺新技术开发有限公司的股东全部权益价值，评估范围为天津市绿丰园艺新技术开发有限公司在评估基准日所拥有的全部资产和负债。

三、本次评估的价值类型为市场价值。

四、本次评估基准日为2014年12月31日。

五、评估方法：资产基础法和收益法。

六、评估结论

截至评估基准日2014年12月31日，被评估单位经审计的资产总额为2,078.21万元(其中：流动资产1,531.85万元，非流动资产546.35万元)，总负债999.05万元(其中：流动负债999.05万元，非流动负债0.00万元)，股东全部权益1,079.15万元。

1、采用资产基础法评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值采用资产基础法(成本法)评估的市场价值评估值为1,633.77万元，评估增值554.62万元，增值率51.39%。

2、采用收益法评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值采用收益法评估的市场价值评估值为5,065.90万元，评估增值3,986.75万元，增值率369.43%。

3、最终评估结论

资产基础法评估的股东全部权益价值为 1,633.77 万元，收益法评估的股东全部权益价值为 5,065.90 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果高 3,432.13 万元，高 210.07%。经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业重建的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的商标、商誉、品牌、市场和客户资源、人力资源、管理团队、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。

由于被评估单位的价值是一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其优良的管理经验、市场渠道、品牌、客户资源、人力资源等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。资产基础法评估结果未能反映企业拥有的上述账外无形资产的价值，而收益法从企业获利能力的角度，充分考虑了企业拥有的账外无形资产价值和较强的盈利能力，同时结合本次评估目的和获取的评估资料分析，采用收益法评估结果比资产基础法评估结果，更符合一般市场原则，易为交易双方所接受。因此，本次评估选取收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论为 5,065.90 万元(大写为人民币伍仟零陆拾伍万玖仟元整)。

七、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估没有引用其他机构出具的报告结论的情况。

(二) 权属资料不全面的情形

委估房屋新能源基地 8 号楼(建筑面积 1,174.27 平方米)系被评估单位 2012 年 6 月出资购买的商品房，由于开发商的原因，截至评估基准日，尚未办妥房地产权证。

(三) 评估程序受到限制的情况

无。

(四) 评估资料不完整的情况

无。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素(含对评估价值的影响)

无。

(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

系

无。

(七) 重大期后事项(含对评估价值的影响)

无。

(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,无对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 特别处理事项

无。

八、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2015 年 5 月 14 日。

以上内容摘自评估报告书正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

**袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购
天津市绿丰园艺新技术开发有限公司
股权所涉及的该公司
股东全部权益价值
评估报告**

开元评报字[2015]1-025号

袁隆平农业高科技股份有限公司、天津市绿丰园艺新技术开发有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司共同的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法对袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购股权项目所涉及的天津市绿丰园艺新技术开发有限公司股东全部权益在2014年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

一、委托方概况

本次评估的委托方系袁隆平农业高科技股份有限公司和天津市绿丰园艺新技术开发有限公司，天津市绿丰园艺新技术开发有限公司同时也是被评估单位，天津市绿丰园艺新技术开发有限公司基本情况详见被评估单位概况。

（一）企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

单位全称：袁隆平农业高科技股份有限公司（简称“委托方”或“隆平高科”）

注册地址：长沙市芙蓉区远大二路马坡岭农业高科技园内

注册资本：人民币玖亿玖仟陆佰壹拾万元整

企业性质：股份有限公司(上市)

法定代表人：伍跃时

经营范围：以水稻、玉米、蔬菜为主的高科技农作物种子、种苗的培育、繁殖、推广和销售（有效期至2016年7月10日），新型农药、化肥的研制、推广、销售、政策允许的农副产品优质深加工及销售；提供农业高新技术开发及成果转让、农业技术咨询、培训服务；经营商品和技术的出口业务。（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）。

二、被评估单位概况

（一）企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

单位全称：天津市绿丰园艺新技术开发有限公司（以下简称“天津绿丰”或“被评估单位”）

住 所：华苑产业区华天道8号海泰信息广场C座1007

注册资本：伍佰万元人民币

法定代表人：马德华

经营范围：技术开发、咨询、服务、转让（生物、新材料技术及产品）；以下限分支机构经营：农业生产资料批发兼零售；蔬菜种子制造。

（二）企业性质、企业历史沿革（包括隶属关系的演变）

1、企业性质：有限责任公司

2、企业历史沿革

天津市绿丰园艺新技术开发有限公司系由天津市黄瓜研究所、吕淑珍、马德华、高象昶、王吉兰、陈正武、侯锋等投资设立，于1994年7月19日取得天津市工商行政管理局核发的120193000035538号《企业法人营业执照》，原注册资本为人民币100万元，实收资本为人民币100万元。2011年4月20日，马德华、吕淑珍、侯锋、马连安、潘晓峰、邹志毅、崔学芬、张庆栋、赵国强缴纳新增注册资本（实收资本）合计人民币400万元，经由天津中审联有限责任会计师事务所出具的津中审联验字（2011）第94号的验资报告，公司的注册资本为500万元人民币。变更后各股东的占股情况如下：

股东名称	投资额（万元）	持股比例（%）
马德华	218.50	43.70%
吕淑珍	100.00	20.00%
侯锋	50.00	10.00%
马连安	50.00	10.00%
潘晓峰	50.00	10.00%
邹志毅	10.50	2.10%
崔学芬	7.00	1.40%
张庆栋	7.00	1.40%
赵国强	7.00	1.40%
合计	500.00	100.00

（三）被评估单位近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

1、被评估单位经审计3年的资产、负债状况和经营业绩表（金额单位：人民币万元）：

项 目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日
总资产	1,551.14	1,463.72	2,078.21
总负债	365.54	296.16	999.05

净资产	1,185.59	1,167.56	1,079.15
项 目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
主营业务收入	1,227.68	1,462.78	1,789.73
净利润	9.01	409.55	505.66

(4) 被评估单位现采用的主要会计政策:

(1) 会计期间: 会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止;

(2) 记账本位币: 以人民币为记账本位币;

(3) 会计制度: 执行企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定;

(4) 记账基础和计价原则: 以权责发生制为记账基础, 以实际成本原则为计价原则;

(5) 坏账损失的核算方法:

A、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准:

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准:

应收账款余额 100 万元以上(含 100 万元); 单项金额占其他应收款总额的 10%以上(含 10%)的款项。

②单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备, 计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项, 将其归入相应组合计提坏账准备。

B、按组合计提坏账准备应收款项:

①信用风险特征组合的确定依据:

以账龄为信用风险组合的依据。

根据信用风险特征组合确定的计提方法:

采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	不计提	不计提
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

②采用其他方法计提坏账准备的:

确定该信用风险组合的依据为账龄三年以上的应收账款以及其他应收款,按个别认定计提坏账准备。

C、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项,应披露单项计提的理由、计提方法等。

①单项金额不重大但单独计提的应收款项坏账准备的确定依据:

账龄三年以上及其他出现不可回收迹象的应收账款以及其他应收款。

②单项金额不重大但单独计提的应收款项坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益,单独测试不计提坏账准备的,包含在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(6)存货计价方法:存货在取得时,按成本进行初始计量,包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。采用实地盘存制。

(7)固定资产及折旧:公司根据固定资产的性质和使用情况,确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整。

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	3	4.85
机器设备	年限平均法	5	3	19.40
运输工具	年限平均法	4	3	24.25
电子设备	年限平均法	3-5	3	19.40-32.33
其他设备	年限平均法	3-5	3	19.40-32.33

(8)无形资产计价及摊销政策:

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术,按成本进行初始计量。
2. 使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。具体年限如下:

(1) 土地使用权

土地使用权按使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的,全部作为固定资产。

(2) 应用软件

应用软件按 5 年平均摊销。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(9) 收入确认原则：

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量/已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 收入确认的具体方法

公司主要销售蔬菜种子。销售收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给购货方，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。

(10) 税项及税收优惠政策：

主要税种及税率

(一) 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
-----	---------	-----

增值税	境内销售货物、技术服务收入等	13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(2) 税收优惠及批文

1. 增值税

根据 2008 年修改的《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条第一款及《财政部、国家税务总局关于若干农业生产资料征免增值税的通知》（财税〔2011〕113 号）规定，公司生产销售种子产品，享受免征增值税优惠政策。

2. 企业所得税

根据《企业所得税法》第二十七条，《企业所得税法实施条例》第八十六条、《国家税务总局关于企业所得税减免税管理问题的通知》（国税发〔2008〕111 号）、《转发《国家税务总局关于企业所得税减免管理问题的通知》的通知》（津地税企所〔2008〕2 号）。公司从事农、林、牧、渔业项目的所得可以免征企业所得税，公司生产销售种子产品的收入享受该免税政策。

3、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位和国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

因袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购股权事宜，本次评估是为委托方提供天津市绿丰园艺新技术开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象

本次评估的评估对象为天津市绿丰园艺新技术开发有限公司的股东全部权益价值。

委托评估对象与经济行为涉及的评估对象一致。

2、评估范围

评估范围为天津市绿丰园艺新技术开发有限公司在评估基准日所拥有的全部资产

和负债。

委托评估范围与经济行为涉及的评估范围一致。

3、主要资产状况

截止评估基准日，被评估单位经审计的资产总额为 2,078.21 万元(其中：流动资产 1,531.85 万元，非流动资产 546.35 万元)；总负债 999.05 万元(其中：流动负债 999.05 万元，非流动负债 0 万元)；股东全部权益 1,079.15 万元。

(1)流动资产

其中货币资金 1,173.80 万元、应收账款 2.92 万元、其他应收款 1.5 万元、存货 353.64 万元。

(2)固定资产

①房屋建筑物：共 1 项，总建筑面积 1,174.27 平方米，账面原值 551.91 万元，账面净值 498.08 万元；

②构筑物：共 1 项，账面原值 5.79 万元，账面净值 0.17 万元；

③机器设备：共 9 台套，账面原值 36.59 万元，账面净值 21.74 万元；

④车辆：共 5 台，账面原值 35.62 万元，账面净值 22.18 万元；

⑤电子设备：共 49 台套，账面原值 20.46 万元，账面净值 4.18 万元。

(3)主要负债

①应付账款 465.05 万元；

②预收账款 5.10 万元；

③应交税费 19.82 万元；

④应付股利 505.00 万元；

⑤其他应付款 4.09 万元。

4、被评估单位申报的账外资产

被评估单位未申报账外资产。

5、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（或者评估值）

本次评估是在天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具了无保留意见审计报告（天健审〔2015〕2-254 号）的基础上进行的评估。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

通过充分考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此，选择市场价值作为本次评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

此基准日是委托方在综合考虑评估目的与经济行为日期接近的原则、委估资产规模、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

本公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
- 3、《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）；
- 4、《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 538 号）；
- 5、《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 50 号，经财政部、国家税务总局令 65 号修订）；
- 6、《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2013〕106 号）；
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令 5 号）；
- 8、《国有资产评估管理办法》（国务院〔1991〕第 91 号令）；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令 12 号）；
- 10、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 3 号）；
- 11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监

督管理委员会国资委产权[2006]274号)；

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资委产权(2009)941号)；

13、《企业会计准则》；

14、其他与资产评估相关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号)；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号)；

3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)；

4、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号)；

5、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)；

6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)；

7、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号)；

8、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)；

9、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)；

10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)。

(四) 资产权属依据

1、被评估单位章程、验资报告、营业执照等；

2、被评估单位与资产权属相关的合同等。

(五) 评估取价依据

1、被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；

2、委托方和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；

3、评估人员通过市场调查及向生产企业咨询所收集的有关询价资料和参数资料；

4、宏观经济分析资料；

5、被评估单位所在行业的情况资料；

6、评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；

7、被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；

8、评估基准日证券市场有关资料；

9、其他相关资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括收益法、成本法和市场法。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

（一）评估方法的选取

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

（1）本次评估的目的是因袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购股权事宜，向委托方提供被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据；

（2）本次评估的目的无论实现与否，被评估单位均将持续经营；

（3）被评估单位资产产权较为清晰，存货、固定资产均能采用合理方法单独评估，公司整体适宜采用资产基础法评估。

（4）根据委托方、被评估单位提供的财务资料和被评估单位的具体情况判断：本次评估可采用收益法。

综上所述我们认为：本次评估宜采用资产基础法，亦可采用收益法。

2、选取收益法进行评估的适用性判断

（1）根据总体情况判断收益法的适用性

从被评估单位所属的种子行业判断，种子行业市场规模逐年上升，种业安全已成为国家安全的重要组成。按各类种子的市场价值计算，2013年我国种子市场总规模约为1,113.72亿元，居世界第二。目前，中国农作物种子常年用量约100多亿公斤，其中杂交玉米、杂交水稻、蔬菜、转基因棉花种子商品供种率基本达到100%，常规农作物的商品种子供种率也大幅度提高，良种覆盖率达到96%以上，对农业增产增效的贡献率已达43%。

从被评估单位自身所处发展阶段分析：公司于1994年7月14日成立，组建单位是天津市黄瓜研究所，组建负责人是吕淑珍。公司董事长为侯峰，总经理为吕淑珍。公司宗旨是以高科技产品开发为先导，以科技成果商品化、产业化、国际化为重点。至2011年4月为了公司发展并依据国家种子法的要求，公司注册资本由原来的100万元人民币增至500万元。出资方式为现金。

2012年至评估基准日公司营业收入和营业利润保持着较快的增长，公司进入高速发展的阶段。

根据上述分析：被评估单位未来收益可以合理预测，适宜采用收益法进行评估。

从被评估单位总体情况判断：本次评估适宜采用收益法进行评估。

(2) 根据企业会计报表判断收益现值法的适用性

根据对被评估单位近几年经审计的会计报表数据分析表明：其近几年的营业收入、营业利润、净利润、等财务指标基本呈较快增长态势，其来源真实合理，表明被评估单位已进入较快发展阶段，具有较强的盈利能力。被评估单位近几年经审计资产、负债状况和经营业绩表（金额单位：人民币万元）：

项 目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	1,551.14	1,463.72	2,078.21
总负债	365.54	296.16	999.05
净资产	1,185.59	1,167.56	1079.15
项 目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
主营业务收入	1,227.68	1,462.78	1,789.73
净利润	9.01	409.55	505.66

经审计的数据表明：被评估单位 2012 年至 2014 年营业收入大幅增长，2014 年度净利润为 505.66 万元。

上述数据表明：被评估单位的经营和收益发展趋势较好。

(3) 从被评估单位未来收益的可预测性和能否用货币计量来判断

被评估单位近几年经审计的会计报表数据表明：2014 年营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标趋好，其来源真实合理，评估对象的获利能力从实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量。因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

(4) 从与被评估单位获得未来收益相联系的风险可以基本量化来判断

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。评估人员经分析后认为与评估对象相关的资产所承担的风险基本能够量化。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法进行评估。

2、选取资产基础法（成本法）进行评估的适用性判断

(1) 从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算较为健全，管理有序，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

(2) 从委估资产更新重置价格的可获取性方面判断

被评估单位所在行业属种子生产行业，资料比较完备；委估资产的更新重置价格

可从生产厂家、原材料的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

(3) 从委估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法（成本法）进行评估。

(二) 运用资产基础法进行评估的思路

1、资产基础法评估的思路

资产基础法（成本法）是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

2、各类主要资产及负债的评估方法

1) 存货

存货包括原材料、产成品、在产品。根据不同类别的存货，分别采用不同的评估方法。

(1) 原材料：通过核实，库存的原材料绝大部分原材料系正常使用的原材料，以经审计核实后的账面价值作为评估值。

(2) 产成品：评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品采用市场法评估，即以其含税售价为基础，扣除营业费用、销售税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估值 = 评估单价 × 基准日实际发出数量

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值，因被评估单位免所得税，计算公式为：

评估价值 = 实际数量 × 含税售价 × [1 - 产品销售税金及附加费率 - 与产品销售相关费用率 - 营业利润率 × 利润扣除率]

(3) 发出商品：评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于发出商品采用市场法评估，即以其含税售价为基础，扣除营业费用、销售税金和一定的产品销售利润后确定评估值，一般来说发出商品属于实现销售未确认收入的存货，不再考虑销售费用的扣除。

评估值 = 评估单价 × 基准日实际发出数量

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析,对于发出商品以含税销售价格减去全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×含税售价×[1-产品销售税金及附加费率-营业利润率×利润扣除率]

2) 房屋建筑物

房地产评估通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场法进行估价的,应以市场法为主要的估价方法;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适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法。

对于新能源基地的房屋,产权持有单位的房屋系购买的工业用房,根据评估对象的实际情况,其收益难以单独预测,故不选取收益法作为估价方法。

对于新能源基地的房屋,产权持有单位所在地的委估房屋类型物业的二手交易市场较发达,能够找到足够数量的可比交易案例,估价人员在认真分析所掌握的资料,进行了实地查看,结合估价对象的实际情况,并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后,选取市场比较法作为估价方法。

评估公式和参数选取如下:

市场法的理论依据——替代原理

市场法的定义:市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式:

房地产的评估价值=房地产比准单价×建筑面积

其中:比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

房地产状况修正系数=区位状况修正系数×个别状况修正系数

3) 构筑物

评估对象为库房车间,难以找到市场成交案例,故不宜用市场法评估;根据评估对象的实际情况,其收益难以单独预测,故采用成本法进行评估,估算公式为:

评估净值=评估原值×成新率

评估原值=建安工程综合造价+前期及其他费用+资金成本。

1、评估原值的估算

1) 建安工程费

对已提供工程结算资料的项目，按定额站公布的现行取费标准，结合建材价格和人工工资变化计算建安工程费；对未提供工程结算资料项目，通过查阅原始财务资料确认原始建安工程费，评估人员通过近期以来的人工、材料等价格指数估算评估基准日的建安工程费。

2) 前期费用及其它费用

前期费用及其它费用取费表

序号	项目	征收标准	依据
1	勘察设计费	2.0%	工程设计费标准(计价格[2002]10号)
2	建设单位管理费	1.0%	财建[2002]394号
3	工程监理费	1.0%	发改价格(2007)670号
	合计	工程造价×4.0%	

3) 资金成本

资金成本，按合理工期的贷款利率计。建设资金按均匀投入，计息期按工期一半计算。评估基准日贷款利率一年期一下利率为 5.60%，因构筑物工期较短，故不考虑资金成本。

4) 开发利润

委估构筑物为企业自用，故不考虑开发利润。

2、成新率的估算

综合成新率的估算公式

$$\text{综合成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) / 2$$

①年限法成新率的估算公式

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

②打分法成新率的估算

根据评估人员对评估对象情况现场实地勘察，对评估对象状况作出鉴定并进行百分制评分。

3、评估值的计算

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

4) 设备

所有设备、车辆均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

(1)评估原值的估算：

①国产设备评估原值的估算：

评估原值=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

其中：

A.设备购置价：

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备(如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等)，按评估基准日市场价格(含税)行情估算；

B.运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%—5%计费；

对于设备进项税可在企业销项税中抵扣的设备，其：

运杂费=设备购置价(含税) \times (0%-5%)/(1+11%)

对于设备进项税不可在企业销项税中抵扣的设备，其：

运杂费=设备购置价(含税) \times (0%-5%)

C.安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的0%—30%计费；

D.资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

E.其他费用：按具体情况考虑。

②车辆评估原值的估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：

购置价：按评估基准日现行含税的市价估算；

购置附加税：按不含增值税的汽车购置价的10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

(2)成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

①对于机器设备，如贴片机、插件机、灌胶机、数控冲床、货梯等主要生产设备，采用综合分析法；即以使用年限法为基础，先考虑该类设备综合状况评定耐用年限N，并据此初定该设备的尚可使用年限n，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况，估算以下各系数成新率，进而估算该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数项目代号各系数调整范围

设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)
设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)
设备故障系数	C6	(0.85—1.15)

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

②对于电子设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用寿命年限 × 100%

③对于车辆，以年限法(成新率 1)，行驶里程法(成新率 2)，现场打分法(成新率 3)分别估算成新率，并以三者中较低者估算为车辆成新率。依据《机动车强制报废标准规定》，对有强制报废年限的车辆，按照规定的强制报废年限计算；对没有强制报废年限的车辆，参照强制报废年限计算。

其估算公式如下：

成新率 1 = (规定使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

成新率 2 = (规定行驶里程 - 已运行里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

成新率 3：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数(即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1)，以加权平均确定成新率 3。即：

成新率 3 = (发动机系统得分 × 0.4 + 底盘得分 × 0.3 + 车身及装饰得分 × 0.1 + 电气设备得分 × 0.2) / 100 × 100%

5) 其他资产

根据天津绿丰的具体情况，主要采用重置成本法、现行市价法等方法进行评估。

(1) 货币资金：按核实后的账面价值作为评估值。

(2) 应收款项：通过核实原始凭证、发函询证，了解应收账款的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。企业按会计政策计提的坏账准备评估为零值。

(3) 其他应收款项：通过核实原始凭证、发函询证，了解其他应收账款的发生时

间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。企业按会计政策计提的坏账准备评估为零值。

6) 负债

在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误的审计后账面值作为评估值。

根据各专业评估小组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，编制各类资产评估结果汇总表；整理所收集的评估资料并进行分析复核，确认评估工作中没有发生重评和漏评的现象；然后根据汇总分析的情况，对资产评估结果进行合理调整、修改和完善。

(三) 运用收益法进行评估的思路

1、具体思路及模型

本次评估的天津绿丰股东全部权益价值的总体思路是采用直接法，即先估算被评估企业的股权自由现金流量，推算股权价值，具体评估思路如下：

(1) 结合宏观经济形势对被评估企业收益现状以及市场、行业、竞争、环境等因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

(2) 对被评估企业的全部资产及负债进行分析，重点分析资产的匹配、利用情况，调整非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入、支出，调整偶然性收入和支出；

(3) 对被评估企业近期若干年的收益进行比较精确的逐年预测；

(4) 对被评估企业未来远期收益趋势进行判断和估算；

(5) 综合被评估企业评估基准日的资产、负债状况和未来收入的变化趋势分析，预测其运营资金的增减变动和维持现有生产能力的固定资产和无形资产的更新的资本支出；

(6) 在上述分析的基础上，估算股权自由现金流量。

(7) 在综合分析评估基准日的利率水平、被评估企业的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型估算企业自由现金净流量的折现率；

(8) 将股权自由现金流量折现到评估基准日并累加求和；

(9) 对非经营性资产、闲置、溢余资产单独评估；

(10) 估算被评估企业的股权价值。

在具体的评估操作过程中，由于公司目前仍处于增长期，故选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估企业的未来收益分为前后两个阶段进行预测，首先逐年预测前阶段（评估基准日后至 2019 年末）各年的收益额；再假设预测

后段保持前阶段最后一年的预期收益额水平。最后，将被评估企业未来的预期收益进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得到被评估企业的整体企业价值。根据上述分析，本次将被评估企业的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2015年1月1日至2019年12月31日，共5年，此阶段为被评估企业的高速增长时期；第二阶段为2020年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估企业将保持2019年的净现金流水平。其基本估算公式如下：

股东全部权益价值 = 未来收益期内各期净现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^{i-0.5}} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：

P—股东全部权益价值

r—折现率

t—预测前段收益年限

A_i—预测前段第 i 年预期股权自由现金流量

A_t—未来第 t 年预期股权自由现金流量

i—收益计算期，i=1, 2, 3, ……

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

2、收益指标的确定

(1) 收益期限的估算

根据被评估单位的章程的规定，除出现《中华人民共和国公司法》规定的解散事由时可以解散外，公司未限定经营期限。从企业价值评估角度分析，被评估单位经营正常，不存在必然终止的条件，一般设定收益期限为无期限，且当未来收益期限超过足够长时的未来收益对现值影响很小，故本次评估设定其未来收益期限为无限年期。

(2) 收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标。根据被评估单位的具体情况，选择股权自由现金流量作为其收益指标。计算公式如下：

股权自由现金流量 = 净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支

出—净营运资金追加额+付息债务增加（减：减少）

（3）折现率的选取

本次评估所采用的折现率的估算，是在考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、企业特别风险（包括企业规模超额收益率）收益率和被评估单位的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model 或 CAPM）综合确定加权平均资本成本(WACC)，以此作为评估对象的企业自由现金流量的折现率。

八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，收益法申报表、资产负债评估申报表等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

（二）尽职调查现场评估阶段

1、审阅核对资料

对被评估单位提供申报资料进行审核、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。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对被评估单位办公经营场所，重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的未来发展规划等申报资料，与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就被评估单位及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

4、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

5、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

（三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

（四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平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，彼此都有获得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假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在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.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

2.假设有关信贷利率、税赋基准及税率和政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职

责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响。

4.假设公司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。

5.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

6.假设被评估单位未来经营期间的营业收入和成本费用支付等各项业务收支均与评估基准日的营运模式相同。假设被评估单位的营运收支及评估对象所包含的资产的购置价格与当地评估基准日的货币购买力相适应。

7.假设被评估单位各类固定资产的经济寿命为机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》制定的标准。

8.假设被评估单位将来仍享有免企业所得税等税收优惠政策。

9.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日，被评估单位经审计确认的资产总额为 2,078.21 万元，负债总额为 999.05 万元，股东全部权益为 1,079.15 万元。

1、采用资产基础法评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值采用资产基础法(成本法)评估的市场价值评估值为 1,633.77 万元，评估增值 554.62 万元，增值率 51.39%。

2、采用收益法评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值采用收益法评估的市场价值评估值为 5,065.90 万元，评估增值 3,986.75 万元，增值率 369.43%。

3、最终评估结论

资产基础法评估的股东全部权益价值为 1,633.77 万元，，收益法评估的股东全部权益价值为 5,065.90 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果高 3,432.13 万元，高 210.07%。经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合

理，两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业重建的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的商标、商誉、品牌、市场和客户资源、人力资源、管理团队、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。

由于被评估单位的价值是一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其优良的管理经验、市场渠道、品牌、客户资源、人力资源等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。资产基础法评估结果未能反映企业拥有的上述账外无形资产的价值，而收益法从企业获利能力的角度，充分考虑了企业拥有的账外无形资产价值和较强的盈利能力，同时结合本次评估目的和获取的评估资料分析，采用收益法评估结果比资产基础法评估结果，更符合一般市场原则，易为交易双方所接受。因此，本次评估选取收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论为5,065.90万元(大写为人民币伍仟零陆拾伍万玖仟元整)。

(二) 评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、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。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位股东全部权益市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股权溢价及股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东全部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；该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

4、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有

义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

（三）评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

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

本次评估没有引用其他机构出具的报告结论的情况。

（二）权属资料不全面的情形

委估房屋新能源基地 8 号楼（建筑面积 1,174.27 平方米）系被评估单位 2012 年 6 月出资购买的商品房，由于开发商的原因，截至评估基准日，尚未办妥房地产权证。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素(含对评估价值的影响)

无。

（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

无。

（七）重大期后事项(含对评估价值的影响)

无。

（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，无对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）特别处理事项

无。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2015 年 5 月 14 日。

开元资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）：

注册资产评估师：

注册资产评估师

评 估 报 告 附 件

- 1、被评估单位 2014 年 12 月 31 日审计报告；
- 2、委托方与被评估单位的营业执照（复印件）；
- 3、评估对象所涉及的主要权属证明资料；
- 4、委托方及被评估单位承诺函；
- 5、签字注册资产评估师承诺函；
- 6、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 7、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 8、业务报告签发（签署）授权书；
- 9、签字注册资产评估师的资格证书（复印件）。