

共壹册 第壹册

中农发种业集团股份有限公司拟转让持有
广西格霖农业科技发展有限公司股权项目

资产评估报告

中同华评报字（2017）第 264 号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co., Ltd



报告日期：2017 年 5 月 20 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

目录

目录	I
资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
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	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日等相关日期	26
评估报告附件	28

中农发种业集团股份有限公司拟转让持有
广西格霖农业科技发展有限公司股权项目

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，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；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告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或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存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，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、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

中农发种业集团股份有限公司拟转让持有 广西格霖农业科技发展有限公司股权项目 评估报告摘要

中同华评报字（2017）第 264 号

中农发种业集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对广西格霖农业科技发展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。现将评估报告摘要如下：

评估目的：因中农发种业集团股份有限公司拟转让持有广西格霖农业科技发展有限公司股权事宜，特委托中同华对广西格霖农业科技发展有限公司股东全部权益价值进行资产评估，为中农发种业集团股份有限公司拟转让持有广西格霖农业科技发展有限公司股权的经济行为提供价值参考依据。

评估对象：广西格霖农业科技发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：广西格霖农业科技发展有限公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2016年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	13,998.74			
非流动资产	2	7,238.02			
其中：长期股权投资	3	6,120.00			
投资性房地产	4				
固定资产	5	409.93			
在建工程	6	99.36			
开发支出	7	399.85			
长期待摊费用	8	66.83			
其他非流动资产	9	142.05			
资产总计	10	21,236.76			

流动负债	11	9,871.79			
非流动负债	12	1,375.73			
负债总计	13	11,247.52			
净资产(所有者权益)	14	9,989.24	12,250.00	2,260.76	22.63

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

中农发种业集团股份有限公司拟转让持有
广西格霖农业科技发展有限公司股权项目
评估报告正文

中同华评报字（2017）第 264 号

中农发种业集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）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，以企业持续经营和公开市场为前提，采用收益法和资产基础法，对中农发种业集团股份有限公司拟转让持有广西格霖农业科技发展有限公司股权的经济行为涉及的广西格霖农业科技发展有限公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为中农发种业集团股份有限公司，被评估单位为广西格霖农业科技发展有限公司，其他评估报告使用者为法律、法规规定的使用者。

（一）委托方概况

企业名称：中农发种业集团股份有限公司（以下简称“中农发种业”）

法定住所：北京市西城区阜成门外大街甲 28 号(西楼)12 层

法定代表人：陈章瑞

注册资本：108219.8663 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

经营期限：1999 年 8 月 13 日至无固定期限

统一信用代码：91110000710925016E

经营范围：油料作物、花卉、剑麻的种植、加工、销售；粮食种植；水产品养殖；农业高新技术及产品的开发、技术转让、技术服务；种子加工设备、检验仪器的销售、安装；饲料销售；饲料添加剂、针纺织品及服装、皮革制品的生产、销售；金属材料、

焦炭、橡胶及制品、化工产品 & 化工轻工材料（危险化学品除外）、建筑材料、木材、机械电器设备、工艺美术品、土畜产品、百货、五金交电、电子计算机及其配件、胶合板的销售；蔬菜、水果的种植、加工；粮食、水产品加工；进出口业务；货物仓储服务；对农业、食品业的投资、管理；与上述业务相关的信息咨询服务；对住宿、餐饮、文化娱乐项目的投资管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；批发预包装食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1、注册登记信息

企业名称：广西格霖农业科技发展有限公司（以下简称“格霖农业”）

法定住所：南宁市大学东路 174 号广西农业科学院内 3 号服务科研楼二层

法定代表人：王平

注册资本：5000 万元人民币

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营期限：2005 年 6 月 28 日至 2035 年 6 月 27 日

统一社会信用代码：450100775965617

经营范围：销售：不再分装的包装种子、农副土特产品（除粮油）；自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务，许可经营项目商品和技术的进出口业务须取得国家专项审批后方可经营（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；畜牧业、渔业、林业的信息咨询服务；以下项目仅限分支机构经营：经济作物及果树的种植（依法须经批准的项目，经相关部门批准的方可开展经营活动）。

2、公司沿革

格霖农业前身系广西格林农业发展有限公司（以下简称“格林公司”），由李日裕和金晶于 2005 年 6 月 28 日共同出资设立。设立时的注册资本为 500.00 万元，均为货币出资，其中李日裕出资 300.00 万元，持有 60% 股权；金晶出资 200.00 万元，持有 40% 股权。

2009 年 6 月，公司名称变更为现名称。

根据 2009 年 7 月公司股东会决议，金晶将所持公司 20% 股权转让给胡煜钊、20% 股权转让给黄瑞康，李日裕将所持公司股权中 10% 转让给胡煜钊。

根据 2010 年 6 月公司股东会决议，胡煜钊所持公司 2% 股权转让给李日裕。

根据 2011 年 1 月股东会决议，公司增加注册资本 4,500.00 万元，增资方式为货币出资，其中：李日裕增资 2,490.00 万元，黄瑞康增资 400.00 万元，林福久增资 1,250.00 万元，陈蓓菲增资 250.00 万元，邓天荣增资 100.00 万元，胡煜钊增资 10.00 万元。

根据 2011 年 2 月公司股东会决议，林福久所持公司 25%股权转让给李日裕。

根据 2011 年 10 月 17 日公司股东会决议，以及股权转让协议，股东李日裕、黄瑞康、胡煜钊、陈蓓菲、邓天荣，将其所持公司合计 51%的股权转让给与中垦农业资源开发股份有限公司（现更名为“中农发种业集团股份有限公司”，简称“中农发种业”），其中李日裕转让 36%的股权，黄瑞康转让 10%的股权，胡煜钊转让 1.5%的股权，陈蓓菲转让 2.5%的股权，邓天荣转让 1%的股权。2015 年 6 月 15 日陈蓓菲的 125 万元（占比 2.5%）转让给李日裕。股权转让后公司股权结构如下：

公司股权结构表

投资方	出资额（万元）	出资比例（%）
中农发种业集团股份有限公司	2,550.00	51.00
李日裕	2,325.00	46.50
胡煜钊	75.00	1.50
邓天荣	50.00	1.00
合 计	5,000.00	100

现公司注册资本 5,000 万元，母公司是中农发种业，最终控制方是中国农业发展集团有限公司。

3、组织机构

格霖农业下设总经办、办公室、市场部、财务部、项目部、技术服务部、科研中心、运营部和威宁分公司。

4、财务状况和经营成果

近三年企业的财务状况及经营成果如下表：

资产负债简表（合并）

金额单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产合计	155,287,140.98	162,651,296.80	173,246,034.18
非流动资产合计	43,945,356.46	48,869,008.53	47,857,462.96
资产总计	199,232,497.44	211,520,305.33	221,103,497.14
流动负债合计	49,504,412.56	48,378,004.35	79,068,714.36

非流动负债合计	33,209,045.33	36,591,003.13	13,757,260.93
负债合计	82,713,457.89	84,969,007.48	92,825,975.29
所有者权益合计	116,519,039.55	126,551,297.85	128,277,521.85

利润简表（合并）

金额单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
一、营业收入	58,288,627.18	51,683,663.35	69,274,277.80
二、营业成本	28,078,623.67	28,526,194.04	43,228,163.70
三、利润总额	19,802,381.37	9,039,908.19	1,726,224.00
四、净利润	19,802,381.37	10,032,258.30	1,726,224.00

资产负债简表（母公司）

金额单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产合计	134,880,340.40	126,265,200.83	139,987,388.48
非流动资产合计	68,260,190.82	72,153,687.51	72,380,214.03
资产总计	203,140,531.22	198,418,888.34	212,367,602.51
流动负债合计	63,240,303.73	52,842,147.35	98,717,869.36
非流动负债合计	33,209,045.33	36,591,003.13	13,757,260.93
负债合计	96,449,349.06	89,433,150.48	112,475,130.29
所有者权益合计	106,691,182.16	108,985,737.86	99,892,472.22

利润简表（母公司）

金额单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
一、营业收入	43,473,127.18	25,298,748.85	45,540,229.80
二、营业成本	19,171,628.03	12,953,998.18	33,229,772.24
三、利润总额	13,830,878.98	1,302,205.59	-9,093,265.64
四、净利润	13,830,878.98	2,294,555.70	-9,093,265.64

2014 年、2015 年财务数据已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，出具了标准无保留意见审计报告；2016 年财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了 XYZH/2017TJA10068 标准无保留意见审计报告。

5、执行主要的会计政策和税项

财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006

年2月颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其它相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

税种	计税依据	税率
增值税	产品、原材料销售收入	13%、17%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
房产税	从价计征按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴	1.2%

（1）根据财税[2001]113号《财政部、国家税务总局关于若干农业生产资料征免增值税政策的通知》，下列货物免征增值税：（1）农膜；（2）批发和零售的种子、种苗、化肥、农药、农机。根据财税〔2015〕90号《关于对化肥恢复征收增值税政策的通知》，自2015年9月1日起，对纳税人销售和进口化肥统一按13%税率征收国内环节和进口环节增值税。因此，格霖农业及所属子公司经营的农作物种子、农业生产资料免征增值税。

（2）格霖农业及所属种子行业的子公司，符合《企业所得税实施条例》第86条第1项第2款的规定，对所从事的农作物新品种选育所得免征企业所得税。每年企业所得税免征事项须在所在地税务局备案。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方与被评估单位为母、子公司关系，中农发种业持有格霖农业51%股权。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，任何未经评估机构和委托方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者。

二、评估目的

因中农发种业拟转让持有格霖农业股权事宜，特委托中同华对格霖农业的股东全部权益价值进行资产评估，为中农发种业拟转让持有格霖农业股权的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为格霖农业的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围为格霖农业申报的于评估基准日经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	139,987,388.48
货币资金	1,677,276.14
应收账款	95,324,453.23
预付款项	8,401,112.23
其他应收款	439,006.22
存货	34,063,441.89
其他流动资产	82,098.77
二、非流动资产合计	72,380,214.03
长期股权投资	61,200,000.00
固定资产	4,099,333.94
其中：建筑类	804,030.63
设备类	3,295,303.31
在建工程	993,606.97
开发支出	3,998,514.44
长期待摊费用	668,258.18
其他非流动资产	1,420,500.50
三、资产总计	212,367,602.51
四、流动负债合计	98,717,869.36
应付账款	35,565,524.41
预收款项	261,751.47
应付职工薪酬	401,439.98
应交税费	90,750.00
应付利息	3,795,000.00
其他应付款	31,403,403.50
一年内到期的非流动负债	27,200,000.00
五、非流动负债合计	13,757,260.93
非流动负债（递延收益）	13,757,260.93
六、负债合计	112,475,130.29
七、净资产(所有者权益)	99,892,472.22

1、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。2016年财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了XYZH/2017TJA10068标准无保留意见审计报告。

2、企业申报的账面记录的长期股权投资的情况。截止评估基准日，格霖农业拥有1家控股子公司，是内蒙古拓普瑞种业有限责任公司。具体情况如下表：

格霖农业长期股权投资单位概况统计表

序号	被投资单位	投资日期	持股	投资	账面价值（元）
----	-------	------	----	----	---------

	名称		比例%	成本	
1	内蒙古拓普瑞种业有限责任公司	2014/12/27	90	61,200,000.00	61,200,000.00
账面余额合计					61,200,000.00

内蒙古拓普瑞种业有限责任公司简介

注册名称：内蒙古拓普瑞种业有限责任公司（以下简称“拓普瑞种业”）

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

公司住所：内蒙古自治区锡林郭勒盟太仆寺旗千斤沟镇葫芦峪村

法定代表人：李日裕

注册资本：1388 万人民币元

营业期限：2010 年 10 月 18 日至 2019 年 5 月 11 日

统一信用代码：91152527564161213H

经营范围：许可经营项目：马铃薯一、二级种薯（费乌瑞它、克新一号、夏波蒂）种植、批发、零售、包装、加工。（农作物种子经营许可证有效期至2019年5月11日，农作物种子生产许可证有效期至2017年5月12日）一般经营项目：无（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。）（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）

截止评估基准日2016年12月31日，拓普瑞种业审计后资产账面值为63,081,264.63元，负债为131,645.00元，净资产为62,949,619.63元。格霖农业持有拓普瑞种业90%股权，张明坤持有拓普瑞种业10%股权。

(三)对企业价值影响较大的单项资产或资产组合情况

公司主要资产为对子公司拓普瑞种业的股权投资，其具体情况详见“拓普瑞种业评估说明”。

(四)企业申报的无形资产情况

本次评估格霖农业未申报无形资产。

(五)企业申报的表外资产的情况

本次评估格霖农业未申报表外资产。

(六)引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

四、价值类型及其定义

本次评估目的是为中农发种业拟转让持有格霖农业股权的经济行为提供价值参考

依据，一般拟采用公开、公平市场条件下的价值，因此本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

考虑本次经济行为实施的需要，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的的原则，委托方确定本项目的资产评估基准日为：2016年12月31日。本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

（一）行为依据

中共中农发种业集团股份有限公司委员会党委会议纪要（2017年第4期）。

（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订)；

2、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

3、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日)；

4、《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)；

5、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第512号，2007)；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第538号令，2008)；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)；

8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

9、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过)；

- 10、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号,1991);
- 11、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 2003);
- 12、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日);
- 13、《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 3 号令, 2003 年 12 月 31 日);
- 14、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
- 15、国务院国资委财政部令第 32 号企业国有资产交易监督管理办法;
- 16、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号)
- 17、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);
- 18、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005);
- 19、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号);
- 20、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64 号);
- 21、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 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、《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);
- 4、《资产评估准则--评估程序》(中评协[2007]189 号);
- 5、《资产评估准则--工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- 6、《资产评估准则--机器设备》(中评协[2007]189 号);
- 7、《资产评估准则--不动产》(中评协[2007]189 号);
- 8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 9、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
- 10、《资产评估准则--企业价值》(中评协[2011]227 号);
- 11、《资产评估准则--评估报告》(中评协[2011]230 号);
- 12、《资产评估准则--业务约定书》(中评协[2011]230 号);

- 13、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
- 14、《资产评估职业道德准则--独立性》(中评协[2012]248 号);
- 15、《资产评估准则--利用专家工作》(中评协[2012]244 号);
- 16、评估机构业务质量控制指南;
- 17、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四) 权属依据

- 1、机动车行驶证;
- 2、不动产权证明;
- 3、设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等;
- 4、被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 2、被评估单位提供的项目投资概算、设计概算等资料;
- 3、被评估单位提供的相关工程预决算资料;
- 4、被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
- 5、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 6、《最新资产评估常用数据与参数手册》(中国资产评估委,中国知识出版社 2011.8);
- 7、《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);
- 8、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号);
- 9、《2016 年机电产品报价手册》(机械工业出版社);
- 10、市场询价资料;
- 11、《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283 号);
- 12、《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号);
- 13、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);
- 14、《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格

[2002]1980 号);

15、《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394 号);

16、《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670 号);

17、广西壮族自治区现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额;

18、广西壮族自治区现行的建设工程费用定额;

19、南宁市工程造价管理信息(2016 年第四季度);

20、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;

21、被评估单位有关部门提供的未来年度经营计划;

22、被评估单位提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

23、被评估单位提供的人员结构和职工薪酬资料;

24、可比上市公司公布的相关资料;

25、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

26、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他依据

1、被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;

2、中农发种业与中同华签署的“业务约定书”;

3、被评估单位相关人员访谈记录;

4、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的资产基础法,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表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法,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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

按照《资产评估准则—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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：由于被评估单位系农业甘蔗种及马铃薯种植业企业，难以在资本市场中找到与评估对象相同或相似的可比企业；由于产权交易市场不发达，难以找到足够的可比交易案例，故无法采用市场法进行评估。

选取资产基础法评估的理由：格霖农业评估基准日资产负债表内各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

选取收益法评估的理由：由于格霖农业未来收益可以进行预测，并可以用货币衡量；获得未来预期收益所承担的风险可以进行预测，并可以用货币衡量；未来收益年限可以进行预测，故本次评估选用了收益法。

（一）资产基础法

1、流动资产

评估范围内的流动资产主要包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金，包括现金、银行存款，通过现金盘点、银行函证，核实银行对账单、银行交易明细及基准日前后凭证抽查，以核实后的价值确定评估值。

（2）各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）存货，委估存货主要包括原材料、在产品（自制半成品）及在用低值易耗品。

1)原材料，外购原材料、辅助材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。

2)在产品，由于被评估企业为农种业种植，其生长期长，完工程度较低。对于完

工程度较低的在产品，按核实后的账面值确认评估值。

3)在用低值易耗品，由于被评估企业的在用低值易耗品均为电子设备，本次评估采用与电子设备相同的重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

①重置全价

重置全价=购置价

②成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

4)其他流动资产，评估人员对其他流动资产形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，其为未来需摊销的房租，按核实后的账面值确定评估值。

2、长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于控股的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

3、房屋建筑物

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点，采用重置成本法进行评估。

重置成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置全价×成新率

重置全价=建安工程造价+其他费用+资金成本

1)建安工程造价：评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，采用类比法确定建安工程费。

类比法：通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

2)其他费用：主要包括勘测费、设计费、工程监理费、建设单位管理费以及广西壮族自治区规定收取的建设工程相关费用等。由于委估房屋均建设在农田

中，结构简单、施工单位资质较低，无勘测费、设计费、工程监理费、建设单位管理费等支出，本次评估根据实际情况，测算过程中不计取上述费用。

3)资金成本

为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率。考虑委估房屋建设期较短，仅为3个月，且由施工方垫资修建，格霖农业未实际发生利息支出，本次评估根据实际情况，测算过程中不计算资金成本。

资金成本=（建安工程造价+其他费用）×年利率×1/2×建设工期

成新率的确定

成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取40%，观察法权重取60%。即：

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

1)观察法成新率

评估人员实地勘查委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

2)年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

4、机器设备

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备三大类。

根据本次评估目的，对设备类资产主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）机器设备

1)重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本

➤设备购置价

国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2016 机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

非标设备购置价，根据企业提供的设备竣工验收结算资料，按照现行的设备制造标准，考虑设计费、人工费、主材费用、主要外购件费用、安装调试费、其他费用、税金、资金成本及合理利润等确定。

➤ 运杂费

根据格霖农业设备购置合同及实际执行情况，格霖农业购置机器设备均由供货方负责运杂费。考虑格霖农业实际情况，本次评估不计取运杂费。

➤ 安装调试费

对大型、需安装的设备，经核实格霖农业提供的供货合同，安装调试费均由供货方负责，不另行支付。考虑格霖农业实际情况，本次评估不计安装调试费。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

➤ 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等。根据格霖农业提供的资料，其实际未发生上述费用，考虑格霖农业实际情况，本次评估不计其他费用。

➤ 资金成本

由于格霖农业设备均系外部购入，实际未发生利息支出，本次评估根据实际情况，测算过程中不计算资金成本。

2)成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

(2) 车辆

1)重置全价

通过市场询价取得车辆的现行购置价格，再加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置价值。

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，一般按 500 元计算。

2)综合成新率的确定

A. 对于没有使用年限限制的车辆，根据车辆行驶里程确定车辆的理论成新率，再结合现场勘查情况调整确定相应的成新率。

理论成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

成新率=理论成新率×调整系数

B. 对于有使用年限限制的车辆，根据车辆行驶里程、经济使用年限，采用孰低法确定车辆的理论成新率，再结合现场勘查情况调整确定相应的成新率。

成新率=理论成新率×调整系数

理论成新率=MIN（年限法成新率，行驶里程成新率）

年限法成新率=（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=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

调整系数：判断车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如发生过事故等），综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整系数。

（3）电子设备

1)重置全价

重置全价=购置价

2)成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

（4）对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，采用市场法进行评估。

5、开发支出，评估人员通过核实开发支出的费用凭证，发票以及企业的证明，考虑企业无形资产尚在研发过程中，未来形成的科研成果不确定性较大，本次审计后账面金额确定评估值。

6、在建工程，由于企业的在建设设备已经投入使用但未验收，等同设备类资产评估，同时扣除尚需支付的设备款项。

7、其他非流动资产，评估人员对其他非流动资产形成的原因、账面值和实际

状况等进行了取证核实，其为预付的设备款，按核实后的账面值确定评估值。

8、负债

本次评估范围内的负债，包括流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、他非流动负债（递延收益）。关于负债，根据企业提供的各项目明细表，核实了各项负债，按被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（二）收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。

收益法的基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E：被评估企业的股东全部权益价值，D：评估对象的付息债务价值，B：被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\sum C_i$ 为被评估企业评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值，P为被评估企业的经营性资产价值：

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

式中： R_i ：被评估企业未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；*r*：折现率（WACC，加权平均资本成本）； P_n ：终值；*n*：未来预测期。

各参数确定如下：

1. 自由现金流 $R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

2. 加权平均资本成本，

式中： R_e ：权益资本成本； R_d ：付息债务资本成本；*T*：所得税率。

3. 权益资本成本 R_e ，采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_e 为股权回报率； R_f 为无风险回报率； β 为风险系数；ERP为市场风险超额回报率； R_s 为公司特有风险超额回报率

4.非经营性资产负债（含溢余资产）价值

非经营性资产负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

对非经营性资产负债（含溢余资产），本次评估采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2017年3月9日至2017年3月14日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产及负债进行必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告

及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、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、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- 2、本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
- 3、本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
- 4、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；
- 5、被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 6、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；
- 7、评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方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；

8、评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

9、本次评估假设股东于年度内均匀获得净现金流；

10、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结果

采用资产基础法确定的格霖农业股东全部权益评估价值为 11,163.64 万元，比审计后账面净资产增值 1,174.40 万元，增值率为 11.76%。资产基础法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	13,998.74	13,974.38	-24.36	-0.17
非流动资产	2	7,238.02	7,061.05	-176.97	-2.44
其中：长期股权投资	3	6,120.00	5,910.38	-209.62	-3.43
投资性房地产	4				
固定资产	5	409.93	464.56	54.63	13.32
在建工程	6	99.36	77.39	-21.97	-22.11
开发支出	7	399.85	399.85	0.00	0.00
长期待摊费用	8	66.83	66.83	0.00	0.00
其他非流动资产	9	142.05	142.05	0.00	0.00
资产总计	10	21,236.76	21,035.43	-201.33	-0.95
流动负债	11	9,871.79	9,871.79	0.00	0.00
非流动负债	12	1,375.73	0.00	-1,375.73	-100.00
负债总计	13	11,247.52	9,871.79	-1,375.73	-12.23
净资产(所有者权益)	14	9,989.24	11,163.64	1,174.40	11.76

资产基础法评估增值的原因：

1、长期股权投资评估减值：格霖农业对拓普瑞种业股权投资采用成本法核算，未反映被投资单位经营过程中产生的损益及资产增值因素，而本次对拓普瑞种业进行整体资产评估，将公司损益及资产增值因素反映在评估值中，造成评估减值。

2、固定资产评估增值：主要是固定资产重置价值中包含增值税导致机器设备评估增值。

3、非流动负债：递延收益评估减值。主要是政府补助资金，企业承诺按政府要求使用资金，无需归还政府，形成评估减值。

(二)收益法评估结果

采用收益法确定的格霖农业股东全部权益的市场价值为 12,250.00 万元，与格霖农业净资产账面值 9,989.24 万元相比，增值额为 2,260.76 万元，增值率为 22.63%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	13,998.74			
非流动资产	2	7,238.02			
其中：长期股权投资	3	6,120.00			
投资性房地产	4				
固定资产	5	409.93			
在建工程	6	99.36			
开发支出	7	399.85			
长期待摊费用	8	66.83			
其他非流动资产	9	142.05			
资产总计	10	21,236.76			
流动负债	11	9,871.79			
非流动负债	12	1,375.73			
负债总计	13	11,247.52			
净资产(所有者权益)	14	9,989.24	12,250.00	2,260.76	22.63

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为 11,163.64 元；收益法的评估值 12,250.00 万元，两种方法的评估结果差异 1,086.36 万元，差异率 9.73%。差异率不大。

基于以下因素，本次选用收益法结果作为评估结论：

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。资产基础法是指在合理评估企业各分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，即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股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，平台、服务、营销、团队、资质等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。

格霖农业主要从事甘蔗种及马铃薯种植，土地为租赁农田，其他生产物资需求较少，其获利能力较高，收益法计算评估结果反应了格霖农业综合获利能力。而格霖农业账面实物资产较小，仅占公司总资产约 22%，资产基础法中无法体现格霖农业整体获利能力。

因此，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：格霖农业的股东全部权益

价值评估结果为12,250.00万元。

本评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

(一)本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

(二)本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(三)本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。

(四)本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(五)本评估结论未考虑控股权因素产生的溢价的影响。

(六)本评估结论未考虑流动性的影响。

(七)委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(八)产权瑕疵事项

列入评估范围的格霖农业及子公司拓普瑞种业的房产因建设在农田上均未办理房产证，被评估单位出具产权承诺函，证明产权归其所有。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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；

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(四)本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日等相关日期

本项目现场工作日为2017年3月9日至2017年3月14日。

本项目其后事项截止日为2017年5月20日。

评估报告日为2017年5月20日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

法定代表人：李伯阳 

资产评估师：焦亮  

资产评估师：全盖  

北京中同华资产评估有限公司

二〇一七年五月二十日

评估报告附件

目 录

附件一：中共中农发种业集团股份有限公司委员会党委会议纪要（2017年第4期）

附件二：资产评估业务约定书复印件

附件三：前两年及评估基准日审计报告正文及所附财务报表复印件

附件四：委托方及被评估单位法人营业执照

附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

1、车辆行驶证复印件

2、不动产权证明文件

附件六：委托方及被评估单位承诺函原件

附件七：签字资产评估师承诺函原件

附件八：评估机构资格证书复印件

附件九：评估机构法人营业执照副本复印件

附件十：签字资产评估师资格证书复印件

附件十一：收益法评估明细表

附件十二：资产基础法评估明细表一格霖农业母公司

附件十三：资产基础法评估明细表一拓普瑞种业子公司

1、营业执照一拓普瑞种业子公司

2、股权转让协议一拓普瑞种业子公司