

# 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	1
资产评估报告书 .....	5
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型和定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设和限制条件 .....	14
十、评估结论 .....	15
十一、特别事项说明 .....	16
十二、评估报告使用限制说明 .....	17
十三、评估报告提出日期 .....	17
十四、尾部 .....	18
资产评估报告书备查文件 .....	19

# 资产评估报告书

## 声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，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掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

六、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关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、我们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。我们出具的评估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，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

# 湖南隆平九华科技博览园有限公司股东拟转让股权项目

## 资产评估报告书摘要

湘资源评字[2010] 000号

### 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

袁隆平农业高科技股份有限公司

湖南湘资源资产评估有限公司接受贵公司的委托，就湖南隆平九华科技博览园有限公司股东拟转让股权事宜，而对该经济行为所涉及的湖南隆平九华科技博览园有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象是湖南隆平九华科技博览园有限公司的股东全部权益。评估范围为湖南隆平九华科技博览园有限公司申报的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。

评估基准日为 2010 年 5 月 31 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行评估。

本次评估的价值类型为市场价值。

截止评估基准日 2010 年 5 月 31 日，经资产基础法评估，湖南隆平九华科技博览园有限公司的总资产账面值 20,600.73 万元，评估值 21,228.85 万元，增值 628.12 万元，增值率 3.05%；负债：账面值 15,766.63 万元，评估值 15,766.63 万元；净资产：账面值 4,834.10 万元，评估值 5,462.22 万元，增值 628.12 万元，增值率 12.99% 。

评估结论详细情况见评估明细表。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2010年5月31日

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	19,588.51	19,589.28	0.77	
2	非流动资产	1,012.22	1,639.57	627.35	61.98
3	其中：长期股权投资	1,000.00	1,628.66	628.66	62.87
4	固定资产	12.03	10.91	-1.12	-9.31
5	递延所得税资产	0.19		-0.19	-100.00
6	资产总计	20,600.73	21,228.85	628.12	3.05
7	流动负债	15,766.63	15,766.63		
8	负债合计	15,766.63	15,766.63		
9	净资产（所有者权益）	4,834.10	5,462.22	628.12	12.99

湖南隆平九华科技博览园有限公司的股东全部权益价值为：**5,462.22** 万元。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注以下特别事项：

1、遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据；

2、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺；

3、湖南隆平九华科技博览园有限公司“隆平科技创新国际博览园”项目用地系该公司与湘潭九华经济区管理委员会租赁，双方约定，租赁土地总面积约3000亩，租赁期限为70年，土地租金总价为8000万元，租赁期满后，租赁地块及因投资形成的建筑物、构筑物等地上附着物及其配套设施等不动产、动产均无偿移交给甲方。

4、长期投资—湖南隆平九华房地产开发有限公司，列入本次委托评估范围内的车辆的行驶证证载权利人不是湖南隆平九华房地产开发有限公司，

而挂于公司总经理罗小丹名下，湖南隆平九华房地产开发有限公司承诺该辆车确为其所有，不存在产权纠纷，对此证载权利人已做出承诺，本公司对以下车辆评估时未考虑财产过户所发生的费用，在此提请各当事方尽快履行财产过户手续。

车牌号	证载权利人	账面价值(元)	
		原值	净值
湘AAS122	罗小丹	815,921.60	703,800.37
	合 计	815,921.60	703,800.37

## 5、评估基准日期后重大事项

①评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

②在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

## 6、评估报告有效期

根据国家目前有关规定，本评估结论的使用有效期为一年，即自 2010 年 5 月 31 日至 2011 年 5 月 30 日有效。

(本页无正文)

法定代表人: \_\_\_\_\_

注册资产评估师: \_\_\_\_\_

注册资产评估师: \_\_\_\_\_

湖南湘资源资产评估有限公司

二〇一〇年六月二十六日

# 湖南隆平九华科技博览园有限公司股东拟转让股权项目

## 资产评估报告书

湘资源评字[2010]第 000 号

袁隆平农业高科技股份有限公司

湖南湘资源资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立性、客观性、公正性的原则，按照公认的资产评估方法，就湖南隆平九华科技博览园有限公司股东拟转让股权事宜，对该经济行为所涉及的湖南隆平九华科技博览园有限公司公司股东全部权益在 2010 年 5 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、被评估单位和其他评估报告使用者简介

#### （一）委托方基本情况

名称：袁隆平农业高科技股份有限公司

住所：长沙市芙蓉区远大二路马坡岭农业高科技园内

法定代表人：伍跃时

注册资本：人民币贰亿柒仟柒佰贰拾万元整

实收资本：人民币贰亿柒仟柒佰贰拾万元整

企业类型：上市股份有限公司

经营范围：以杂交水稻、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，新型农药、化肥的研制、生产、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；经营商品和技术的进出口业务（国家法律法规禁止和限制的除外）。※

#### （二）被评估单位基本情况

##### 1、注册登记情况

名称：湖南隆平九华科技博览园有限公司

住 所：湘潭九华经济区宝马路以北

法定代表人：伍跃时

注册资本：人民币伍仟万元整

实收资本：人民币伍仟万元整

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：430300000009048

发 照 机 关：湘潭市工商行政管理局

经营范围：会议及展览、办公服务；农业技术开发与推广服务；农业高新技术咨询与培训服务；花卉、蔬菜育种、培育和管理；谷物、棉花等农产品仓储；政策允许的农副产品优质深加工及销售；游乐园管理及休闲健身娱乐活动经营；房地产开发经营；项目投资与资产管理（上述经营范围涉及法律、行政法规限制经营的凭许可证经营）。

## 2、股东及股权结构情况

截止到评估基准日 2010 年 5 月 31 日，湖南隆平九华科技博览园有限公司的股东投资明细如下：

投资者名称	出资金额（元）	期末持股比例
袁隆平农业高科技股份有限公司	47,500,000.00	95%
钟明	2,500,000.00	5%
合计	50,000,000.00	100%

## 3、近几年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

单位：人民币元

项 目	2008 年	2009 年	2010 年 1-5 月
总 资 产	50,049,672.61	181,433,631.89	206,007,296.76
负 债 合 计	49,831.89	131,433,640.89	157,666,340.89
净 资 产	49,999,840.72	49,999,991.00	48,340,955.87
营 业 收 入			
营 业 利 润	-212.37	200.37	-1,660,952.47
净 利 润	-159.28	150.28	-1,659,035.13

## 4、企业执行的主要会计政策

湖南隆平九华科技博览园有限公司执行《企业会计制度》及相关的企业会计准则。会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。以人民币为记账本



位币，采用权责发生制，以历史成本为计价原则。适用营业税税率 5%，城建税税率 7%，所得税税率 25%。

### （三）委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位湖南隆平九华科技博览园有限公司是委托方袁隆平农业高科技股份有限公司的-控股子公司。

### （四）评估报告使用者

评估报告使用者是指委托方及评估机构在业务约定书中明确的评估报告使用者或国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托方以及国家法律法规明确的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，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

湖南隆平九华科技博览园有限公司股东拟将其所持有的该公司 95%股权转让，委托本公司对上述经济行为涉及的湖南隆平九华科技博览园有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为股权转让提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象：湖南隆平九华科技博览园有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：湖南隆平九华科技博览园有限公司申报的全部资产和相关负债，资产类型具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债。其中：流动资产包括货币资金、其他应收款和存货；非流动资产包括长期股权投资、固定资产、和递延所得税资产；流动负债包括其它应付款。具体详见下表：

### 湖南隆平九华科技博览园有限公司申报的资产和负债汇总表

金额单位：元

项目名称	账面价值	项目名称	账面价值
流动资产	195,885,079.52	流动负债	157,666,340.89
长期投资	10,000,000.00		
固定资产	120,296.90	非流动负债	
递延所得税资产	1,920.34	负债总额	157,666,340.89

资产总额	206,007,296.76	净资产	48,340,955.87
------	----------------	-----	---------------

纳入评估范围的全部资产和相关负债与资产评估业务合同确定的范围一致。纳入本次评估范围内的资产相应的财务报表已经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司湖南分所进行了审计。

本公司已要求企业申报其所纳入此次评估范围的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在委托方未予申报而本机构又无能力发现的本次评估范围以外的企业拥有的资产及负债，本评估结论将不能使用。

#### 四、价值类型和定义

根据本次评估目的等相关条件，经与委托方约定选用市场价值类型。

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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本次评估的基准日为：2010年5月31日

评估基准日的选取是根据本次评估的目的、经济行为的性质，在同委托方协商的基础上共同确定的，其主要理由如下：

距经济行为的批准日期较为接近以便尽可能与评估目的的实现日接近，保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项。

本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、政策法规依据、产权依据、取价依据及其他依据，具体如下：

##### （一）行为依据

委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

## （二）法规依据

- 1、中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日）；
- 2、原国家国有资产管理局 国资办发[1996]23号《资产评估操作规范意见（试行）》（1996年5月7日）；
- 3、原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日）；
- 4、中华人民共和国、财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日）；
- 5、其他与评估相关法律、法规和规章制度等。

## （三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（2004年5月1日）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004年5月1日）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》；
- 6、《资产评估准则——不动产》；
- 7、《资产评估准则——机器设备》；
- 8、《资产评估准则—无形资产》
- 9、《资产评估价值类型指导意见》；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003年3月1日）；
- 11、《企业价值评估指导意见（试行）》（2004年12月30日）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

## （四）权属依据

- 1、湖南隆平九华科技博览园有限公司及其相关公司提供的公司章程、《验资报告》、出资证明等资料；

2、湖南隆平九华科技博览园有限公司及其相关公司的《国有土地使用权证》及与湘潭九华经济区管理委员会签订的《“隆平科技创新国际博览园”项目建设、用地协议书》;

3、机动车行驶证;

4、其他产权证明文件等

#### (五) 取价依据

1、湖南隆平九华科技博览园有限公司 2010 年 5 月 31 日企业财务报表;

2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准、政策文件;

3、国土资源部文件国土资发[2006]307 号《关于发布实施〈全国工业用地出让最低标准〉的通知》;

4、设备购置合同、发票等资料;

5、机电产品报价手册(2010 年、2009 年);

6、国经贸经[1997]456 号关于发布《汽车报废标准》的通知;

7、国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保局联合发布的国经贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;

8、IT 专业导购网站(<http://www.it168.com/>)提供的办公设备报价;

9、太平洋汽车网(<http://www.pcauto.com.cn/>)、慧聪汽车商情网等网上汽车报价;

10、评估人员现场勘查记录和收集的有关资料。

#### (六) 其他依据

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司湖南分所出具的深南长分财审报字(2010)第 CA082 号审计报告

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调

的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业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。

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料及湖南隆平九华科技博览园有限公司的实际情况，确定以资产基础法进行评估。主要是基于以下考虑：

(1) 市场法：因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，因此，本次估值不具备采用市场法的条件。

(2) 收益法：湖南隆平九华科技博览园有限公司所租赁土地目前交付手续和拆迁尚未完成，政府配套道路、水电设施未完成，项目还不具备开发的条件，未来收益难以预测，不能满足收益法评估的条件，故本次不适合对湖南隆平九华科技博览园有限公司采用收益法评估。

(3) 资产基础法，是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，具有很强的操作性，且评估资料比较容易收集，故选取资产基础法作为本次评估方法。

## (二) 资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，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。

### (1) 流动资产

1) 货币资金：货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。现金评估人员对存放的现金进行了盘点，将盘点日实际现金数量加上基准日至盘点日之间付出的现金、减去基准日至盘点日之间收入的现金推算出评估基准日现金实际余额，与账面现金余额核对以确定现金是否账实相符。银行存款和其他货币

资金通过核对被评估企业提供的银行对账单及银行余额调节表,验证未达账项的真实性来确定其余额的真实性和准确性。

货币资金均以核实后账面值确定评估值。

2) 其它应收款项: 评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上,具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素,采用个别认定法、账龄分析法,对风险损失额进行评估,以核实后账面值扣减评估风险损失额后的价值作为评估值。

### 3) 存货

存货主要为开发成本,包括租赁土地使用权和其他开发费用。

由于租赁土地使用权至评估基准日尚未开发与建设,此次评估以取得该宗地时的实际土地租金作为评估值。

开发费用主要为项目前期开发费用,评估人员向财务人员及相关人员详细了解各项目的实际情况,查阅原始凭证,核查了相关的合同、发票,对其发生时间和入账金额进行了核实,按其账面价值确认评估值。

## (2). 非流动资产

### I、设备类

采用重置资产基础法进行评估,即: 评估价值=重置价值×成新率

#### 1) 重置全价的确定

##### ①电子设备重置全价的确定

本次评估范围内的电子设备主要为不需要安装及调试的办公设备。通过向供应商询价、或者是通过查阅网上报价资料所获取的价格作为重置全价。

##### ②车辆重置全价的确定

对交通、运输车辆,通过询价获取其评估基准日的市场销售价,加上车辆购置附加税和其他合理费用(如牌照费等)来确定其重置全价。公式为:

车辆重置价值=车辆销售价+[车辆销售价/(1+增值税率)]×车辆购置附加税率+合理费用。

车辆购置税: 根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税

暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。

故购置附加税 = 购置价 / (1+17%) × 10%。

## 2) 综合成新率的确定

### ① 对车辆综合成新率的确定

依据国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行使里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若差异较大则根据实际情况进行调整。

② 对一般小型设备及电子办公设备和仪器仪表设备的成新率一般按年限法来确定。

## 3) 设备评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率（或成新率）。

## II、递延所得税资产

主要为计提坏账准备而形成的递延所得税资产，由于按资产评估规范的要求以零值确定坏账准备评估价值，因此该项也按零值确定评估值。

## (3) 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，以将来应由评估目的实现后的产权所有者实际承担的负债金额作为负债的评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权所有者实际承担的负债项目，按零值计算。。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作分为四个阶段。

### (一) 资产评估前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：选派资产评估先遣人员进驻，根据行业的特点制订资产评估前期工作计划，并根据资产评估操作规范的要求和我公司资产评估工作的需要，向委托方及被评估企业布置资产评估申报表，协助委托方及被评估企

业进行资产评估的填报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

## （二）现场评估阶段

我们根据评估有关原则和规定，对评估范围的资产进行了评估和产权鉴定，具体步骤如下：

1. 听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史现状的介绍；
2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并对与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
3. 根据资产评估申报表的内容，到现场进行实物核实，并对资产状况进行勘查、记录，并与管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，制定相应的评估方法；
5. 查阅委估资产的产权证明文件等资料；
6. 开展市场调查；
7. 对企业资产进行评估，计算评估价值。

## （三）评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

## （四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托方提交初步资产评估结果，并对评估结果进行充分解释，在与委托方充分交换意见之后，向委托方提交正式资产评估报告书。。

## 九、评估假设和限制条件

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
2. 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；



3. 本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营;
4. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变;
5. 本次评估假设被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确完整;
6. 本次评估未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其评估价值的影响, 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;
7. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准, 未考虑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。

当前述条件发生变化时, 评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

截止评估基准日 2010 年 5 月 31 日, 经资产基础法评估, 湖南隆平九华科技博览园有限公司的总资产账面值 20,600.73 万元, 评估值 21,228.85 万元, 增值 628.12 万元, 增值率 3.05%; 负债: 账面值 15,766.63 万元, 评估值 15,766.63 万元; 净资产: 账面值 4,834.10 万元, 评估值 5,462.22 万元, 增值 628.12 万元, 增值率 12.99% 。

评估结论详细情况见评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2010年5月31日

被评估单位: 湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位: 人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	19,588.51	19,589.28	0.77	
2	非流动资产	1,012.22	1,639.57	627.35	61.98
3	其中: 长期股权投资	1,000.00	1,628.66	628.66	62.87
4	固定资产	12.03	10.91	-1.12	-9.31
5	递延所得税资产	0.19		-0.19	-100.00
6	资产总计	20,600.73	21,228.85	628.12	3.05
7	流动负债	15,766.63	15,766.63		
8	负债合计	15,766.63	15,766.63		
9	净资产(所有者权益)	4,834.10	5,462.22	628.12	12.99

湖南隆平九华科技博览园有限公司股东全部权益价值评估结果是 5,462.22 万元。

## 十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据；

2、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺；

3、湖南隆平九华科技博览园有限公司“隆平科技创新国际博览园”项目用地系该公司与湘潭九华经济区管理委员会租赁，双方约定，租赁土地总面积约3000亩，租赁期限为70年，土地租金总价为8000万元，租赁期满后，租赁地块及因投资形成的建筑物、构筑物等地上附着物及其配套设施等不动产、动产均无偿移交给甲方。

### 4、评估基准日期后重大事项

①评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

②在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

### 5、评估报告有效期

根据国家目前有关规定，本评估结论的使用有效期为一年，即自2010年5月31日至2011年5月30日有效。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、注册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，资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证；

2、本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途；

3、本评估报告只能由本评估报告中载明的评估报告使用者使用；

4、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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；

5、本评估报告使用有效期：根据评估准则，通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

## 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2010 年 6 月 26 日。

#### 十四、尾部

评估机构名称：湖南湘资源资产评估有限公司

法定代表人：\_\_\_\_\_

注册资产评估师：\_\_\_\_\_

注册资产评估师：\_\_\_\_\_

湖南湘资源资产评估有限公司

二〇一〇年六月二十六日

## 资产评估报告书备查文件

### 目 录

1. 委托方及被评估单位营业执照副本复印件；
2. 被评估单位经审计的会计报表复印件；
3. 相关产权证明；
4. 袁隆平农业高科技股份有限公司承诺函；
5. 湖南隆平九华科技博览园有限公司承诺函；
6. 资产评估机构承诺函；
7. 评估机构资格证书复印件；
8. 资产评估机构营业执照复印件；
9. 参加本项目签字注册资产评估师资格证书复印件；
10. 评估结果汇总表。

## 资产评估明细表索引

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

评估基准日：2010年05月31日

企业负责人：伍跃时

财务负责人：汪红戈

企业填表人：罗桂花

填表日期：2010年06月20日

索引号	资产评估明细表名称	适用与否	评估人员	评估人员
1	资产评估结果汇总表	x		
2	资产评估结果分类汇总表	x		
3	流动资产评估汇总表	x		
3-1	货币资金评估汇总表	x		
3-1-1	货币资金—现金评估明细表	x		
3-1-2	货币资金—银行存款评估明细表	x		
3-1-3	货币资金—其他货币资金评估明细表	x		
3-2	交易性金融资产评估汇总表	x		
3-2-1	交易性金融资产—股票投资评估明细表	x		
3-2-2	交易性金融资产—债券投资	x		
3-2-3	交易性金融资产—基金投资	x		
3-3	应收票据评估明细表	x		
3-4	应收账款评估明细表	x		
3-5	预付账款评估明细表	x		
3-6	应收利息评估明细表	x		
3-7	应收股利评估明细表	x		
3-8	其他应收款评估明细表	x		
3-9	存货评估汇总表	x		
3-9-1	存货—材料采购（在途物资）评估明细表	x		
3-9-2	存货—原材料评估明细表	x		
3-9-3	存货—在库周转材料评估明细表	x		
3-9-4	存货—委托加工物资评估明细表	x		
3-9-5	存货—产成品（库存商品）评估明细表	x		
3-9-6	存货—在产品（自制半成品）评估明细表	x		
3-9-7	存货—发出商品评估明细表	x		
3-9-8	存货—在用周转材料评估明细表	x		
3-10	一年内到期的非流动资产评估明细表	x		
3-11	其他流动资产评估明细表	x		
4	非流动资产评估汇总表	x		
4-1	可供出售金融资产评估汇总表	x		
4-1-1	可供出售金融资产—股票投资评估明细表	x		
4-1-2	可供出售金融资产—债券投资评估明细表	x		
4-1-3	可供出售金融资产—其他投资评估明细表	x		
4-2	持有至到期投资评估明细表	x		
4-3	长期应收款评估明细表	x		
4-4	长期股权投资评估明细表	x		
4-5-1	投资性房地产——房屋评估明细表（成本模式）	x		
4-5-2	投资性房地产——房屋评估明细表（公允模式）	x		

## 资产评估明细表索引

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

评估基准日：2010年05月31日

企业负责人：伍跃时

财务负责人：汪红戈

企业填表人：罗桂花

填表日期：2010年06月20日

索引号	资产评估明细表名称	适用与否	评估人员	评估人员
4-5-3	投资性房地产——土地使用权评估明细表（成本模式）	x		
4-5-4	投资性房地产——土地使用权评估明细表（公允模式）	x		
4-6	固定资产评估汇总表	x		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物评估明细表	x		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表	x		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽评估明细表	x		
4-6-4	固定资产-机器设备评估明细表	x		
4-6-5	固定资产-车辆评估明细表	x		
4-6-6	固定资产-电子设备评估明细表	x		
4-6-7	固定资产—土地评估明细表	x		
4-7	在建工程评估汇总表	x		
4-7-1	在建工程—土建工程评估明细表	x		
4-7-2	在建工程—设备安装工程评估明细表	x		
4-8	工程物资评估明细表	x		
4-9	固定资产清理评估明细表	x		
4-10	生产性生物资产评估明细表	x		
4-11	油气资产评估明细表	x		
4-12	无形资产评估明细表	x		
4-12-1	无形资产-土地使用权评估明细表	x		
4-12-2	无形资产-矿业权评估明细表	x		
4-12-3	无形资产-其他无形资产评估明细表	x		
4-13	开发支出评估明细表	x		
4-14	商誉评估明细表	x		
4-15	长期待摊费用评估明细表	x		
4-16	递延所得税资产评估明细表	x		
4-17	其他非流动资产评估明细表	x		
5	流动负债评估汇总表	x		
5-1	短期借款评估明细表	x		
5-2	交易性金融负债评估明细表	x		
5-3	应付票据评估明细表	x		
5-4	应付账款评估明细表	x		
5-5	预收款项评估明细表	x		
5-6	应付职工薪酬评估明细表	x		
5-7	应交税费评估明细表	x		
5-8	应付利息评估明细表	x		
5-9	应付股利（应付利润）评估明细表	x		
5-10	其他应付款评估明细表	x		
5-11	一年内到期的非流动负债评估明细表	x		

## 资产评估明细表索引

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

评估基准日：2010年05月31日

企业负责人：伍跃时

财务负责人：汪红戈

企业填表人：罗桂花

填表日期：2010年06月20日

索引号	资产评估明细表名称	适用与否	评估人员	评估人员
5-12	其他流动负债评估明细表	×		
6	非流动负债汇总表	×		
6-1	长期借款评估明细表	×		
6-2	应付债券评估明细表	×		
6-3	长期应付款评估明细表	×		
6-4	专项应付款评估明细表	×		
6-5	预计负债评估明细表	×		
6-6	递延所得税负债评估明细表	×		
6-7	其他非流动负债评估明细表	×		

注：适用√，不适用×



## 资产评估申报表填表说明

### 一、基本要求

#### (一) 填表范围:

纳入评估范围的资产要保证与评估基准日被评估单位的资产负债表(或模拟资产负债表)完全一致,即填表完成后,自动生成的资产评估分类汇总表(表2)账面值一栏与资产负债表(或模拟资产负债表)一致,且应与提供给审计师的账面值一致。

(二)“评估基准日”与“被评估单位名称”,统一填于“申报表封面”中,各明细表会自动生成。被评估单位名称要与该单位的营业执照所列明的名称完全一致,并在每页明细表左上角“被评估单位”处加盖被评估单位公章。

(三)对于企业财务核算中没有的会计科目不必填写相应的明细表。

(四)对于申报明细表中“账面值”一栏(含本栏)左方所有空白栏以及需要填写的备注栏请企业填写齐全。但对于该类资产不适用的参数栏可不必填写。

(五)明细表中填列金额单位为“人民币元”,精确到小数点后两位。

(六)明细表中日期根据要求填至月(如建成年月)或日(如出票日期),填写日期格式为“2001-05”(不能写为2001.5)或“2001-05-02”(不能填为2001.5.2)。

(七)未指明月利率之处应指年利率,计量单位为“%”。若原始资料中为月利率或日利率,则换算为年利率。

(八)明细表与各汇总表之间的数据已建立链接关系,汇总表中不应直接录入数据,但汇总表中已涂蓝色的各项减值准备应按实际填入。

(九)每一张明细表内容不能满足填写要求时,可在电子表中间直接插入行。不能在第一行和合计行插入行。

(十)除本说明已明确提到的可修改之处外,请务必不要对表进行其他任何修改,不能删除或增加整张表格,对填报过程中出现的问题应及时与评估人员进行沟通,统一协商解决。

(十一)请各被评估单位同时提供打印稿及电子版各一份。委托方及资产占有方提供给评估师的书面资料一律以A4版面提供。

(十二)本页无需打印。

#### 注:

1、所有汇总表不用填写,部分复杂表下面有填表说明可参考。

2、申报数据依照母公司报表填写,而不是合并报表;对于需用成本法评估的长期投资,应单独填列全套评估申报表。

# 湖南隆平九华房地产开发有限公司

## 资产评估申报表

评估基准日：2010年05月31日

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

企业负责人：伍跃时

财务负责人：汪红戈

被评估单位填表人：罗桂花

填表日期：2010年06月20日

# 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2010年05月31日

第6页，共25页

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	11,546.22	12,270.62	724.40	6.27
2	非流动资产	78.71	74.97	-3.74	-4.75
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	78.67	74.97	-3.70	-4.70
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	0.04	-	-0.04	-100.00
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	<b>资产总计</b>	11,624.93	12,345.59	720.66	6.20
21	流动负债	10,716.93	10,716.93	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	<b>负债合计</b>	10,716.93	10,716.93	-	-
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	908.00	1,628.66	720.66	79.37

评估机构：湖南湘资源资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2010年05月31日

第7页，共25页

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	115,462,234.95	122,706,198.95	7,243,964.00	6.27
2	货币资金	7,557,657.35	7,557,657.35	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	82,810.00	84,500.00	1,690.00	2.04
10	存货	107,821,767.60	115,064,041.60	7,242,274.00	6.72
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	<b>二、非流动资产合计</b>	787,138.48	749,725.00	-37,413.48	-4.75
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	786,715.98	749,725.00	-36,990.98	-4.70
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-

# 资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2010年05月31日

第8页，共25页

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
29	递延所得税资产	422.50	-	-422.50	-100.00
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	<b>三、资产总计</b>	<b>116,249,373.43</b>	<b>123,455,923.95</b>	<b>7,206,550.52</b>	<b>6.20</b>
32	<b>四、流动负债合计</b>	<b>107,169,280.33</b>	<b>107,169,280.33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	38,049.20	38,049.20	-	-
39	应交税费	2,350.18	2,350.18	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	107,128,880.95	107,128,880.95	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	<b>六、负债总计</b>	<b>107,169,280.33</b>	<b>107,169,280.33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
54	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>9,080,093.10</b>	<b>16,286,643.62</b>	<b>7,206,550.52</b>	<b>79.37</b>

评估机构：湖南湘资源资产评估有限公司





# 货币资金—现金评估明细表

表3-1-1

评估基准日：2010年05月31日

第11页，共25页

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	人民币			14,535.26	14,535.26	-	-	
2							-	-	
3							-	-	
4							-	-	
5							-	-	
6							-	-	
7							-	-	
8							-	-	
9							-	-	
10							-	-	
11							-	-	
12							-	-	
13							-	-	
14							-	-	
15							-	-	
16							-	-	
17							-	-	
18							-	-	
19							-	-	
20							-	-	
21							-	-	
22							-	-	
23							-	-	
24	请在此前加行						-	-	
	合计				14,535.26	14,535.26	-	-	

被评估单位填表人：罗桂花

评估人员：

填表日期：2010年06月20日



# 货币资金—银行存款评估明细表

表3-1-2

评估基准日：2010年05月31日

第12页，共25页

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	建行湘潭市分行营业部	43001505063059787878	人民币			2,105,587.30	2,105,587.30	-	-	
2	湘潭市商业银行九华支行	88060309000006560	人民币			437,534.79	437,534.79	-	-	
3	湘潭建行九华支行	43001570063052500548	人民币			5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	
4							-	-	-	
5							-	-	-	
6							-	-	-	
7							-	-	-	
8							-	-	-	
9							-	-	-	
10							-	-	-	
11							-	-	-	
12							-	-	-	
13							-	-	-	
14							-	-	-	
15							-	-	-	
16							-	-	-	
17							-	-	-	
18							-	-	-	
19							-	-	-	
20							-	-	-	
21							-	-	-	
22							-	-	-	
23							-	-	-	
24	请在此前加行							-	-	
合 计						7,543,122.09	7,543,122.09	-	-	

被评估单位填表人：罗桂花  
填表日期：2010年06月20日

评估人员：

# 其他应收款评估明细表

表3-8

评估基准日：2010年05月31日

第13页，共25页

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	款单位（人）名称（结算对	关联关系类型	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	汪红戈	内部员工	往来款	2010-4-27	80,000.00	80,000.00	-	-	
2	罗桂花	内部员工	往来款	2009-9-15	1,000.00	1,000.00	-	-	
3	冯伟	内部员工	往来款	2010-5-27	3,500.00	3,500.00	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
						-	-	-	
	<b>请在此前加行</b>					-	-	-	
	合 计					84,500.00	84,500.00	-	-
	减：其他应收款坏账准备					1,690.00		-1,690.00	-100.00
	合 计					82,810.00	84,500.00	1,690.00	2.04

被评估单位填表人：罗桂花  
填表日期：2010年06月20日

评估人员：

# 存货评估汇总表

表3-9

评估基准日：2010年05月31日

第14页，共25页

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	-
3-9-2	原材料	-	-	-	-
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	-
3-9-4	开发成本（土地使用权）	97,327,726.00	104,570,000.00	7,242,274.00	7.44
3-9-5	开发成本（开发费用）	10,494,041.60	10,494,041.60	-	-
3-9-6	在产品（自制半成品）	-	-	-	-
3-9-7	发出商品	-	-	-	-
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	-
合 计		107,821,767.60	115,064,041.60	7,242,274.00	6.72
减：存货跌价准备				-	-
合 计		107,821,767.60	115,064,041.60	7,242,274.00	6.72

评估人员：



# 存货—开发成本（开发费用）评估明细表

表3-9-5

评估基准日：2010年05月31日

第16页，共25页

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	吉好地设计费	设计费	2010	1,150,000.00	1,150,000.00	-	-	
2	利息支出	借款利息	2010.5	2,939,970.00	2,939,970.00	-	-	
3	开发间接费用		2010.5	6,404,071.60	6,404,071.60	-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
						-	-	
	请在此前加行					-	-	
	合 计			10,494,041.60	10,494,041.60	-	-	

被评估单位填表人：罗桂花  
填表日期：2010年06月20日

评估人员：





# 固定资产—车辆评估明细表

表4-6-

评估基准日：2010年05月31日

第19页，共25页

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	证载权利人名称	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值		评估价值			增值率%	备注
										原值	净值	原值	成新	净值		
1	湘AAS122	罗小丹	雷克萨斯UZS190L-BETQKW	日本丰田	辆	1	2008-11-26		30000	815,921.60	703,800.37	757,900.00	90	682,100.00	-3.08	
2														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
			请在此前加行											-	-	
			合 计							815,921.60	703,800.37	757,900.00	90.00	682,100.00	-3.08	
			减：车辆减值准备													
			合 计							815,921.60	703,800.37	757,900.00	90.00	682,100.00	-3.08	

被评估单位填表人：罗桂花  
填表日期：2010年06月20日

评估人员：













## 其他应付款评估明细表

表5-10

评估基准日：2010年05月31日

第25页，共25页

被评估单位：湖南隆平九华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	袁隆平农业高科技股份有限公司	2010-5-25	往来款	3,199,617.75	3,199,617.75	
2	隆泰置业	2009-6-3	往来款	9,543.20	9,543.20	
3	吉好地咨询公司	2009-12-21	往来款	300,000.00	300,000.00	
4	湖南隆平九华科技博览园有限公司	2010-2-2	往来款	103,617,800.00	103,617,800.00	
5	隆平米业	2010-1-30	往来款	1,920.00	1,920.00	
请在此前加行						
合 计				107,128,880.95	107,128,880.95	

被评估单位填表人：罗桂花  
填表日期：2010年06月20日

评估人员：

## 资产评估明细表索引

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

评估基准日：2010年05月31日

企业负责人：伍跃时

财务负责人：汪红戈

企业填表人：肖艳

填表日期：2010年06月20日

索引号	资产评估明细表名称	适用与否	评估人员	评估人员
1	资产评估结果汇总表	x		
2	资产评估结果分类汇总表	x		
3	流动资产评估汇总表	x		
3-1	货币资金评估汇总表	x		
3-1-1	货币资金—现金评估明细表	x		
3-1-2	货币资金—银行存款评估明细表	x		
3-1-3	货币资金—其他货币资金评估明细表	x		
3-2	交易性金融资产评估汇总表	x		
3-2-1	交易性金融资产—股票投资评估明细表	x		
3-2-2	交易性金融资产-债券投资	x		
3-2-3	交易性金融资产-基金投资	x		
3-3	应收票据评估明细表	x		
3-4	应收账款评估明细表	x		
3-5	预付账款评估明细表	x		
3-6	应收利息评估明细表	x		
3-7	应收股利评估明细表	x		
3-8	其他应收款评估明细表	x		
3-9	存货评估汇总表	x		
3-9-1	存货—材料采购（在途物资）评估明细表	x		
3-9-2	存货—原材料评估明细表	x		
3-9-3	存货—在库周转材料评估明细表	x		
3-9-4	存货—委托加工物资评估明细表	x		
3-9-5	存货—产成品（库存商品）评估明细表	x		
3-9-6	存货—在产品（自制半成品）评估明细表	x		
3-9-7	存货—发出商品评估明细表	x		
3-9-8	存货—在用周转材料评估明细表	x		
3-10	一年内到期的非流动资产评估明细表	x		
3-11	其他流动资产评估明细表	x		
4	非流动资产评估汇总表	x		
4-1	可供出售金融资产评估汇总表	x		
4-1-1	可供出售金融资产—股票投资评估明细表	x		
4-1-2	可供出售金融资产—债券投资评估明细表	x		
4-1-3	可供出售金融资产—其他投资评估明细表	x		
4-2	持有至到期投资评估明细表	x		
4-3	长期应收款评估明细表	x		
4-4	长期股权投资评估明细表	x		
4-5-1	投资性房地产——房屋评估明细表（成本模式）	x		
4-5-2	投资性房地产——房屋评估明细表（公允模式）	x		

## 资产评估明细表索引

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

评估基准日：2010年05月31日

企业负责人：伍跃时

财务负责人：汪红戈

企业填表人：肖艳

填表日期：2010年06月20日

索引号	资产评估明细表名称	适用与否	评估人员	评估人员
4-5-3	投资性房地产——土地使用权评估明细表（成本模式）	x		
4-5-4	投资性房地产——土地使用权评估明细表（公允模式）	x		
4-6	固定资产评估汇总表	x		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物评估明细表	x		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表	x		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽评估明细表	x		
4-6-4	固定资产-机器设备评估明细表	x		
4-6-5	固定资产-车辆评估明细表	x		
4-6-6	固定资产-电子设备评估明细表	x		
4-6-7	固定资产—土地评估明细表	x		
4-7	在建工程评估汇总表	x		
4-7-1	在建工程—土建工程评估明细表	x		
4-7-2	在建工程—设备安装工程评估明细表	x		
4-8	工程物资评估明细表	x		
4-9	固定资产清理评估明细表	x		
4-10	生产性生物资产评估明细表	x		
4-11	油气资产评估明细表	x		
4-12	无形资产评估明细表	x		
4-12-1	无形资产-土地使用权评估明细表	x		
4-12-2	无形资产-矿业权评估明细表	x		
4-12-3	无形资产-其他无形资产评估明细表	x		
4-13	开发支出评估明细表	x		
4-14	商誉评估明细表	x		
4-15	长期待摊费用评估明细表	x		
4-16	递延所得税资产评估明细表	x		
4-17	其他非流动资产评估明细表	x		
5	流动负债评估汇总表	x		
5-1	短期借款评估明细表	x		
5-2	交易性金融负债评估明细表	x		
5-3	应付票据评估明细表	x		
5-4	应付账款评估明细表	x		
5-5	预收款项评估明细表	x		
5-6	应付职工薪酬评估明细表	x		
5-7	应交税费评估明细表	x		
5-8	应付利息评估明细表	x		
5-9	应付股利（应付利润）评估明细表	x		
5-10	其他应付款评估明细表	x		
5-11	一年内到期的非流动负债评估明细表	x		



## 资产评估明细表索引

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

评估基准日：2010年05月31日

企业负责人：伍跃时

财务负责人：汪红戈

企业填表人：肖艳

填表日期：2010年06月20日

索引号	资产评估明细表名称	适用与否	评估人员	评估人员
5-12	其他流动负债评估明细表	×		
6	非流动负债汇总表	×		
6-1	长期借款评估明细表	×		
6-2	应付债券评估明细表	×		
6-3	长期应付款评估明细表	×		
6-4	专项应付款评估明细表	×		
6-5	预计负债评估明细表	×		
6-6	递延所得税负债评估明细表	×		
6-7	其他非流动负债评估明细表	×		

注：适用√，不适用×

## 资产评估申报表填表说明

### 一、基本要求

#### (一) 填表范围:

纳入评估范围的资产要保证与评估基准日被评估单位的资产负债表(或模拟资产负债表)完全一致,即填表完成后,自动生成的资产评估分类汇总表(表2)账面值一栏与资产负债表(或模拟资产负债表)一致,且应与提供给审计师的账面值一致。

(二)“评估基准日”与“被评估单位名称”,统一填于“申报表封面”中,各明细表会自动生成。被评估单位名称要与该单位的营业执照所列明的名称完全一致,并在每页明细表左上角“被评估单位”处加盖被评估单位公章。

(三)对于企业财务核算中没有的会计科目不必填写相应的明细表。

(四)对于申报明细表中“账面值”一栏(含本栏)左方所有空白栏以及需要填写的备注栏请企业填写齐全。但对于该类资产不适用的参数栏可不必填写。

(五)明细表中填列金额单位为“人民币元”,精确到小数点后两位。

(六)明细表中日期根据要求填至月(如建成年月)或日(如出票日期),填写日期格式为“2001-05”(不能写为2001.5)或“2001-05-02”(不能填为2001.5.2)。

(七)未指明月利率之处应指年利率,计量单位为“%”。若原始资料中为月利率或日利率,则换算为年利率。

(八)明细表与各汇总表之间的数据已建立链接关系,汇总表中不应直接录入数据,但汇总表中已涂蓝色的各项减值准备应按实际填入。

(九)每一张明细表内容不能满足填写要求时,可在电子表中间直接插入行。不能在第一行和合计行插入行。

(十)除本说明已明确提到的可修改之处外,请务必不要对表进行其他任何修改,不能删除或增加整张表格,对填报过程中出现的问题应及时与评估人员进行沟通,统一协商解决。

(十一)请各被评估单位同时提供打印稿及电子版各一份。委托方及资产占有方提供给评估师的书面资料一律以A4版面提供。

(十二)本页无需打印。

#### 注:

1、所有汇总表不用填写,部分复杂表下面有填表说明可参考。

2、申报数据依照母公司报表填写,而不是合并报表;对于需用成本法评估的长期投资,应单独填列全套评估申报表。

# 湖南隆平九华科技博览园有限公司

## 资产评估申报表

评估基准日：2010年05月31日

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

企业负责人：伍跃时

财务负责人：汪红戈

被评估单位填表人：肖艳

填表日期：2010年06月20日

# 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2010年05月31日

第6页，共23页

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	19,588.51	19,589.28	0.77	-
2 非流动资产	1,012.22	1,639.57	627.35	61.98
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	1,000.00	1,628.66	628.66	62.87
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	12.03	10.91	-1.12	-9.31
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	0.19	-	-0.19	-100.00
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	20,600.73	21,228.85	628.12	3.05
21 流动负债	15,766.63	15,766.63	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	15,766.63	15,766.63	-	-
24 净资产（所有者权益）	4,834.10	5,462.22	628.12	12.99

评估机构：湖南湘资源资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2010年05月31日

第7页，共23页

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	195,885,079.52	195,892,760.89	7,681.37	-
2	货币资金	681,696.94	681,696.94	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	103,994,187.06	104,001,868.43	7,681.37	0.01
10	存货	91,209,195.52	91,209,195.52	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	<b>二、非流动资产合计</b>	10,122,217.24	16,395,738.62	6,273,521.38	61.98
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	10,000,000.00	16,286,643.62	6,286,643.62	62.87
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	120,296.90	109,095.00	-11,201.90	-9.31
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-

# 资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2010年05月31日

第8页，共23页

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
29	递延所得税资产	1,920.34	-	-1,920.34	-100.00
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	<b>三、资产总计</b>	<b>206,007,296.76</b>	<b>212,288,499.51</b>	<b>6,281,202.75</b>	<b>3.05</b>
32	<b>四、流动负债合计</b>	<b>157,666,340.89</b>	<b>157,666,340.89</b>	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	157,666,340.89	157,666,340.89	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	<b>五、非流动负债合计</b>	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	<b>六、负债总计</b>	<b>157,666,340.89</b>	<b>157,666,340.89</b>	-	-
54	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>48,340,955.87</b>	<b>54,622,158.62</b>	<b>6,281,202.75</b>	<b>12.99</b>

评估机构：湖南湘资源资产评估有限公司







# 货币资金—现金评估明细表

表3-1-1

评估基准日：2010年05月31日

第11页，共23页

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	人民币			1,936.62	1,936.62	-	-	
2							-	-	
3							-	-	
4							-	-	
5							-	-	
6							-	-	
7							-	-	
8							-	-	
9							-	-	
10							-	-	
11							-	-	
12							-	-	
13							-	-	
14							-	-	
15							-	-	
16							-	-	
17							-	-	
18							-	-	
19							-	-	
20							-	-	
21							-	-	
22							-	-	
23							-	-	
24	请在此前加行						-	-	
	合 计				1,936.62	1,936.62	-	-	

被评估单位填表人：肖艳

评估人员：

填表日期：2010年06月20日

# 货币资金—银行存款评估明细表

表3-1-2

评估基准日：2010年05月31日

第12页，共23页

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	建行湘潭市分行营业部	43001505063059777888	人民币			225,034.31	225,034.31	-	-	
2	湘潭市商业银行九华支行	88060309000004758	人民币			23,430.63	23,430.63	-	-	
3	建行长沙窑岭支行	43001532061052502397	人民币			7,620.85	7,620.85	-	-	
4	建行湘潭市分行营业部	4301463860022010822	美元	0.15		1.02	1.02	-	-	
5	广发银行长沙市分行	141001516010001413	人民币			23,673.51	23,673.51	-	-	
6	湘潭建行九华支行	43001570063052500555	人民币			400,000.00	400,000.00	-	-	
7							-	-	-	
8							-	-	-	
9							-	-	-	
10							-	-	-	
11							-	-	-	
12							-	-	-	
13							-	-	-	
14							-	-	-	
15							-	-	-	
16							-	-	-	
17							-	-	-	
18							-	-	-	
19							-	-	-	
20							-	-	-	
21							-	-	-	
22							-	-	-	
23							-	-	-	
24	请在此前加行						-	-	-	
	合计					679,760.32	679,760.32	-	-	

被评估单位填表人：肖艳

评估人员：

填表日期：2010年06月20日

# 其他应收款评估明细表

表3-8

评估基准日：2010年05月31日

第13页，共23页

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币元

序号	款单位（人）名称（结算对	关联关系类型	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	刘俊	内部员工	往来款	2009-12-16	600.00	600.00	-	-	
2	隆平九华房地产	子公司	往来款	2010-2-28	103,617,800.00	103,617,800.00	-	-	
3	张证	内部员工	往来款	2010-1-30	5,000.00	5,000.00	-	-	
4	谭正科	内部员工	往来款	2010-1-30	2,000.00	2,000.00	-	-	
5	加里普莱尔公司	球场考察费	往来款	2010-1-13	120,468.43	120,468.43	-	-	
6	龙湖高尔夫俱乐部	会员费	往来款	2010-3-10	256,000.00	256,000.00	-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
							-	-	
	<b>请在此前加行</b>						-	-	
	合 计				104,001,868.43	104,001,868.43	-	-	
	减：其他应收款坏账准备				7,681.37		-7,681.37	-100.00	
	合 计				103,994,187.06	104,001,868.43	7,681.37	0.01	

被评估单位填表人：肖艳  
填表日期：2010年06月20日

评估人员：

# 存货评估汇总表

表3-9

评估基准日：2010年05月31日

第14页，共23页

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	-
3-9-2	原材料	-	-	-	-
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	-
3-9-4	开发成本	91,209,195.52	91,209,195.52	-	-
3-9-5	产成品（库存商品）	-	-	-	-
3-9-6	在产品（自制半成品）	-	-	-	-
3-9-7	发出商品	-	-	-	-
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	-
合 计		91,209,195.52	91,209,195.52	-	-
减：存货跌价准备				-	-
合 计		91,209,195.52	91,209,195.52	-	-

评估人员：

# 存货—开发成本评估明细表

表3-9-4

评估基准日：2010年05月31日

第15页，共23页

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	宗地名称	土地位置	土地终止年期	面积(亩)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	土地租赁费	租赁土地	湘潭九华经济开发区（奔驰路以北、湘江以西）	70	约3000亩	80,000,000.00	80,000,000.00	-		
2	设计费					4,286,389.04	4,286,389.04	-		
3	拆迁补偿					2,980,694.00	2,980,694.00	-		
4	开发间接费用					2,961,470.93	2,961,470.93	-		
5	财务费用					980,641.55	980,641.55	-		
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
	请在此前加行							-	-	
		合 计				91,209,195.52	91,209,195.52	-		

被评估单位填表人：肖艳  
填表日期：2010年06月20日

评估人员：

# 非流动资产评估汇总表

表4

评估基准日：2010年05月31日

第16页，共23页

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	10,000,000.00	16,286,643.62	6,286,643.62	62.87
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-6	固定资产	120,296.90	109,095.00	-11,201.90	-9.31
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	-	-	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	1,920.34	-	-1,920.34	-100.00
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
合 计		10,122,217.24	16,395,738.62	6,273,521.38	61.98

评估人员：

# 长期股权投资评估明细表

表4-4

评估基准日：2010年05月31日

第17页，共23页

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	湖南隆平九华房地产开发有限公司	2008-5-5	20年	100	10,000,000.00	10,000,000.00	16,286,643.62	6,286,643.62	62.87	
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
								-		
	请在此前加行							-		
	合 计					10,000,000.00	16,286,643.62	6,286,643.62	62.87	
	减：长期股权投资减值准备							-		
	合 计					10,000,000.00	16,286,643.62	6,286,643.62	62.87	

被评估单位填表人：肖艳  
填表日期：2010年06月20日

评估人员：





# 固定资产—车辆评估明细表

表4-6

评估基准日：2010年05月31日

第19页，共23页

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	证载权利人名称	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值		评估价值			增值率%	备注
										原值	净值	原值	成新	净值		
1	湘C08159	湖南隆平九华科技博览园有限公司	东南牌DN6492C4B	东南汽车工业公司	辆	1	2009-11-27	2009-11-27	21000	103,988.00	93,901.16	98,000.00	85	83,300.00	-11.29	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
														-	-	
			请在此前加行											-	-	
合 计										103,988.00	93,901.16	98,000.00	85.00	83,300.00	-11.29	
减：车辆减值准备																
合 计										103,988.00	93,901.16	98,000.00	85.00	83,300.00	-11.29	

被评估单位填表人：肖艳

评估人员：

填表日期：2010年06月20日

# 固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6

评估基准日：2010年05月31日

第20页，共23页

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	笔记本电脑	IBM X301-CT0	联想公司	台	2	2008.7.15	2008.7.15	28,750.00	17,130.54	25,800.00	65	16,770.00	-2.10	
2	投影仪	NP210+	NEC	台	1	2010.1.6	2010.1.6	6,000.00	5,515.00	5,200.00	95	4,940.00	-10.43	
3	咖啡机	2600	DELONG	台	1	2010.1.8	2010.1.8	4,080.00	3,750.20	4,300.00	95	4,085.00	8.93	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
请在此前加行												-	-	
合 计								38,830.00	26,395.74	35,300.00		25,795.00	-2.28	
电子设备减值准													-	
合 计								38,830.00	26,395.74	35,300.00		25,795.00	-2.28	

被评估单位填表人：肖艳  
填表日期：2010年06月20日

评估人员：







# 目 录

关于评估说明使用范围的声明 .....	1
企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
资产评估说明 .....	3
一、评估对象与评估范围说明 .....	3
(一) 评估对象与评估范围内容 .....	3
(二) 实物资产的分布情况及特点 .....	3
二、资产核实情况总体说明 .....	4
(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	4
(二) 影响资产核实的事项及处理方法 .....	5
(三) 核实结论 .....	5
三、评估方法的选择 .....	5
四、评估技术说明 .....	6
1、货币资金 .....	6
2、其他应收款 .....	7
3、存货 .....	8
4、长期股权投资 .....	9
5、固定资产—设备类 .....	10
7、递延所得税资产 .....	15
8、其他应付款 .....	15
四、评估结论及分析 .....	16
(一) 评估结论 .....	16
(二) 股东部分权益价值的溢价（或者折价）的考虑等内容 .....	16
(三) 评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响 .....	16
(五) 评估结论的效力、使用范围及有效期 .....	17
五、长期投资评估说明及附件 .....	17
长期投资—湖南隆平九华科技博览园有限公司评估说明 .....	17
附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	17

## 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估主管机关、公司主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

湖南湘资源资产评估有限公司

二〇一〇年六月二十六日

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托方及被评估单位撰写。  
具体内容见“附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明”。

（本页以下无正文）



## 资产评估说明

### 一、评估对象与评估范围说明

#### (一) 评估对象与评估范围内容

本次评估对象：湖南隆平九华科技博览园有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：湖南隆平九华科技博览园有限公司申报的全部资产和相关负债，资产类型具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债。其中：流动资产包括货币资金、其他应收款和存货；非流动资产包括长期投资、固定资产和递延所得税资产；流动负债包括其它应付款。具体详见下表：

上述资产及负债在评估前的账面金额如下：

金额单位：元

资产类型	账面价值
流动资产	195,885,079.52
非流动资产	10,122,217.24
其中：长期股权投资	10,000,000.00
固定资产	120,296.90
递延所得税资产	1,920.34
<b>资产总计</b>	<b>206,007,296.76</b>
流动负债	157,666,340.89
<b>负债合计</b>	<b>157,666,340.89</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>48,340,955.87</b>

#### (二) 实物资产的分布情况及特点

1、实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

纳入本次评估范围的实物资产主要为存货、固定资产，具体包括开发成本(租赁土地使用权)、运输设备、电子设备。

实物资产主要分布于湘潭九华经济区及湖南隆平九华科技博览园有限公司的办公室等处。

开发成本为租赁土地使用权和开发费用；

运输设备1辆，为行政办公用车，分布在公司；

电子设备共3台/套，主要为计算机、投影仪等，分布在公司的各办公室内；

## 2、实物资产的技术特点、实际使用情况等。

存货类资产主要为开发成本（租赁土地使用权），运输设备主要为办公使用；电子设备主要为计算机、投影仪等，由公司各部门使用。公司主要资产均处于正常使用状态。

本机构已要求企业申报其所纳入此次评估范围的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在委托方未予申报而本机构又无能力发现的本次评估范围以外的企业拥有的资产及负债，本评估结论将不能使用

## 二、资产核实情况总体说明

### （一）资产核实人员组织、实施时间和过程。

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，就企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从2010年6月21日开始，到2010年6月22日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

### 2、初步审查资产占有方提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

### 3、现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

在现场勘察过程中，对设备类资产查阅了主要设备的购置合同，并和设

备管理人员广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写设备现场勘察表等。通过这些步骤比较充分地了解了设备的使用及现状。

对长期投资，了解基本情况和核算方法等情况，由企业提供投资协议、出资证明，对形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性。

#### 4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

#### 5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的设备、土地的产权进行了调查，以确认作到产权清晰。经过核实，资产的产权清晰，权属无争议。

### （二）影响资产核实的事项及处理方法。

没有发现影响资产核实的事项。

### （三）核实结论

通过以上资产清查核实程序，评估人员认为，委估的各项资产负债产权清晰，各项资产使用和运行情况正常。清查核实过程中未受干扰，企业申报资料满足了“账表相符、账实相符”的评估要求。

经资产清查，除下列情况外，没有发现异常现象，企业资产账账、账表、账实相符。

## 三、评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业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。

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料及湖南隆平九华房地产开发有限公司的实际情况，确定以资产基础法进行评估。主要是基于以下考虑：

(1) 市场法：因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，因此，本次估值不具备采用市场法的条件。

(2) 收益法：湖南隆平九华科技博览园有限公司所租赁土地目前交付手续和拆迁尚未完成，政府配套的道路与水电设施未完成，项目还不具备开发的条件，未来收益难以预测，不能满足收益法评估的条件，故本次不适合对湖南隆平九华科技博览园有限公司采用收益法评估。

(3) 资产基础法，资产基础法即成本加和法，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。

#### 四、评估技术说明

##### 1、货币资金

###### (1) 现金

现金存放于该公司的财务室，由出纳人员专人保管，出纳于每日下午结账，进行盘点，核对与当日余额是否相符，并做出当日现金盘点表。评估人员对库存现金进行了实地盘点，参与盘点人员包括：公司会计、出纳、评估人员以及其他相关人员。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：

评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之

间的现金出库金额 - 评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额

推算后余额与评估基准日余额核对相符，现金以核实后账面价值确定评估价值。

现金账面价值为 1,936.62 元，评估价值为 1,936.62 元。

## (2) 银行存款

湖南隆平九华科技博览园有限公司银行存款账面余额为 679,760.32 元，币种为人民币。主要开户行为建行湘潭市分行、湘潭市商业银行九华支行、建行长沙窑岭支行、广发银行长沙市分行、建行湘潭九华支行等，评估人员根据企业提供的每一个账户的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产，经逐项核实，各未达账项均非坏账，不影响净资产，评估人员还对所有的银行账户进行了函证，回函基本相符。银行人民币存款以账面值确定评估值。

银行存款账面值 679,760.32 元，评估值为 679,760.32 元。

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款

其他应收款账面余额为 104,001,868.43 元，坏账准备 7,681.37 元，净额 103,994,187.06 元，主要是关联方的往来款、员工个人借款等。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，判断欠款的可收回性。并对公司欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。其他应收账款无确凿无法收回的证明，以账面值确定为评估值。

其他应收款计提的坏账准备为 7,681.37 元，根据资产评估规范的要求以零值确定评估价值。

其他应收款账面价值为 103,994,187.06 元，评估价值为 104,001,868.43 元，增值为 7,681.37 元，增值率为 0.01%。

### 3、存货

存货账面价值91,209,195.52元，全部为开发成本，其中租赁土地使用权80,000,000.00元，其他开发费用10,494,041.60元。

#### （一）开发成本（租赁土地使用权）

##### （1）估价对象描述

本次委估宗地为一宗地，系租赁用地。

宗地使用权面积约 3000 亩，使用权类型为租赁，有效租赁期限为 70 年，该宗地的将用于农业科研及生态产业示范区、运动休闲公园、会所。

##### （2）土地权利状况

该宗地由湖南隆平九华科技博览园有限公司采用租赁方式取得，至评估基准日未设定抵押等他项权利。

##### （3）、土地利用状况

委估宗地现状开发程度均为红线外三通，即通电、通路、通讯，红线内为完成拆迁安置的生地；本次评估设定开发程度与现状开发程度一致；本次评估设定为各宗地所处区域正常容积率与建筑密度。

##### （4）、价格定义

委估宗地在评估基准日，现状开发程度为红线外为三通，即通路、通电、通讯、红线内为完成拆迁安置的生地

委估宗地为农业科研及生态产业示范区、运动休闲公园、会所用地，用地性质为租赁用地，有效租赁期限为 70 年，使用权面积约 3000 亩。本次评估设定为该宗地所处区域正常容积率与建筑密度。

根据地价评估的技术规程及此项目评估的目的、土地的权属性质和用途特点，此次评估各宗地的价格是指委估对象在 2010 年 05 月 31 日，评估设定的土地开发程度与现状开发程度一致，即红线外三通，即通路、通电、通讯、红线内为完成拆迁安置的生地。本次委估宗地的租赁期为 70 年，在上述条件下土地使用权价格。

##### （5）估价方法与估价过程

委估宗地由于为租赁用地，至评估基准日委估宗地未开发与建设，此次评估以取得该宗地时的实际土地租金作为评估值。

#### (6) 评估值的确定

委估宗地为租赁用地，根据委托方提供的“‘隆平科技创新国际博览园’项目建设、用地协议书”所示，宗地将用于农业科研及生态产业示范区、运动休闲公园、会所项目；该宗地土地地权面积约 3000 亩，土地使用权总“土地租金”为 8000 万元，宗地的租赁有限期限为 70 年，而“有效期限”包括“初始租期”和三个“续延租期”。而“初始租期”自甲方向乙方交付全部且符合约定的土地的次日起计算 20 年，“初始租期”届满自动续延第一个“续延租期”20 年，第一个“续延租期”届满自动续延第二个“续延租期”20 年，第二个“续延租期”届满自动续延第三个“续延租期”10 年。自评估基准日宗地还未进行开发与建设，本次评估以取得该宗地时的实际土地租金作为评估值，即宗地评估总值为 80,000,000.00 元。

#### (二) 开发成本（开发费用）

开发费用账面价值 11,209,195.52 元，主要为设计费、拆迁补偿费、利息支出、开发间接费用等。

评估人员在对存货--开发成本（开发费用）申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各项目的实际情况，查阅原始凭证，核查了相关的合同、发票，对其发生时间和入账金额进行了核实。因该开发成本主要为项目前期开发费用，按其账面价值确认评估值。

开发费用账面价值 11,209,195.52 元，评估值 11,209,195.52 元。

存货账面净额为 91,209,195.52 元，评估值为 91,209,195.52 元。

### 4、长期股权投资

(1) 本次评估的长期股权投资账面价值 10,000,000.00 元，系对控股子公司湖南隆平九华房地产开发有限公司的投资，评估项目的概况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被评估单位名称	投资日期	投资比例	账面价值
----	---------	------	------	------

1	湖南隆平九华房地产开发有限公司	2008-5-5	100%	10,000,000.00
	合 计			10,000,000.00

对于控股的长期投资单位，主要采用对被投资单位进行整体评估，按照评估后的企业净资产和持股比例计算确定长期投资的评估值。

湖南隆平九华科技博览园有限公司拥有湖南隆平九华房地产开发有限公司 100%的股权，账面余额 10,000,000.00 元，评估值为 16,286,643.62 元（详见长期投资—湖南隆平九华房地产开发有限公司评估说明）。

## （2）评估结果

截止评估基准日 2010 年 5 月 31 日，长期股权投资评估结果的具体情况如下表：

被投资单位名称	净资产评估值	持股比例（%）	评估价值（元）
湖南隆平九华房地产开发有限公司	16,286,643.62	100%	16,286,643.62
合 计			16,286,643.62

长期股权投资账面值 10,000,000.00 元，评估值 16,286,643.62 元。

## 5、固定资产—设备类

### （一）评估范围

本次评估项目为湖南隆平九华科技博览园有限公司所拥有的电子设备及车辆，账面原值 142,818.00 元，账面净值 120,296.90 元。具体情况见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	数量	账面原值	账面净值
运输设备	1	103,988.00	93,901.16
电子设备	3	38,830.00	26,395.74
合 计	4	142,818.00	120,296.90

### （二）委估设备概况

#### 1、设备构成

电子设备主要是计算机、投影仪等办公设备，技术状况良好。

运输设备系东南牌DN6492C4B小车，共计1辆，车况总体良好。

#### 2、设备特点



本次委估的主要设备为办公设备及运输设备。公司配有专门部门及人员负责设备的运行、维护和管理的工作，有严格的设备维护、保养制度，能保证设备的正常运行。

### 3、被估设备评估原值的构成及其来源与依据

评估对象固定资产原值为资产占有方财务部门提供。

### (三)评估依据

- 1、资产占有方提供的车辆、电子设备清查明细表及其有关说明资料；
- 2、设备的采购发票、车辆行驶证等权属证明文件；
- 3、《资产评估常用数据与参考手册》（第二版）；
- 4、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 5、关于发布《汽车报废标准》的通知（国经贸经[1997]456号）；
- 6、国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局联合发布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（2000年12月28日）；
- 7、IT专业导购网站（<http://www.it168.com/>）提供的办公设备报价；
- 8、太平洋汽车网（<http://www.pcauto.com.cn/>）、慧聪汽车商情网等网上汽车报价；
- 9、评估人员通过现场勘察所获取的资料；
- 10、其他与资产评估有关的资料；
- 11、市场及生产厂家调查和询价。

### (四)评估过程

评估人员本着客观、公正、实事求是的原则，恪守职业道德，在认真分析企业提供的有关资料和情况的基础上，对设备进行核查与盘点，查阅有关账目并与财务、技术等人员交流，按规定进行综合评定估算，最后汇总成评估汇总表，并对评定结果进行核查，确认无误后，编报成册。

在了解设备有关历史状况及现状的基础上，结合本次评估的目的，特制定了如下评估程序，并按此对待评估设备进行了评估。

- 1、对委托方提供的设备评估申报表进行审阅、分析，查阅与项目的有

关历史与现状资料，根据可操作性确定现场工作重点；

2、听取设备管理人员对设备历史状况、管理及运行现状的介绍，研究制定评估工作方案；

3、在企业有关人员协同下，对设备进行必要的实地查看和核对；

4、对设备运行环境、运行状况，设备维护及保养情况进行现场调研；

5、向现场设备操作人员、技术人员和管理人员了解设备的维护及使用情况；

6、根据资产实际情况确定评估方法；

7、进行市场调研和收集资料，确定设备重置成本；

8、判断设备尚可使用年限，确定设备的成新率；

9、计算设备评估值，撰写设备资产评估说明。

#### (五)评估方法：

采用重置成本法进行评估，即：评估价值=重置价值×成新率

##### 1) 重置全价的确定

###### ①电子设备重置全价的确定

本次评估范围内的电子设备主要为不需要安装及调试的办公设备。通过向供应商询价、或者是通过查阅网上报价资料所获取的价格作为重置全价。

###### ②车辆重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、购置附加税、其他费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。

故购置附加税 = 购置价 / (1+17%) ×10%。

##### 2) 综合成新率的确定

## ①对车辆综合成新率的确定

依据国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行使里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若差异较大则根据实际情况进行调整。

②对一般小型设备及电子办公设备和仪器仪表设备的成新率一般按年限法来确定。

## 3) 设备评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率（或成新率）。

## (六)评估案例

案例一： 固定资产----车辆明细表序号： 1

设备名称： 东南牌小车

规格型号： 东南牌 DN6492C4B

生产厂家： 东南汽车工业有限公司

购置日期： 2009年11月

账面原值： 103,988.00 元          净值： 93,901.16 元

车辆牌号： 湘 C08159          已行里程： 21000 km

## ①概况：

该车为公司办公用车辆，2009年4月购入。外观、内饰、底盘状况良好，动力输出正常。

东南牌DN6492C4B是东南汽车工业有限公司生产的小车，该车可乘坐11人，总质量2500kg，排量2.0L，额定功率/转速125/6400KW/（r/min），燃油种类和牌号93#或以上。截止评估基准日累积运行21000公里，已使用8个月，未出现重大事故，未进行大修理，运行正常。

## ②主要技术参数

发动机： 直列 4 缸 16 门缸内直喷

排量： 3153 ml

排放： 欧 II

变速箱： 地排手动

长宽高： 4975 × 1690 × 1895 mm

车厢形式： 两厢半

油耗： 6.8 升

最高时速:150KM/h

### ③重置价格的确定

①现行市价：经网上查询，该款车的基准日市场价约为 90000 元（此价为含税价格）。

②购置附加费：取不含增值税车价的 10%；

③其他费用：湘潭地区取 300 元

$$\begin{aligned} \text{该车重置原值} &= 90000 + 90000 \div (1 + 17\%) \times 10\% + 300 \\ &= 98000 \text{ 元（已取整）。} \end{aligned}$$

### ④成新率的确定

根据国经贸[1997]456号文和[2000]1202号文的规定，按“9座以下客车的规定使用年限为15年；9座以上客车的规定使用年限为10年；客车的规定行驶里程为50万公里；”本次评估确定车辆经济服务年限10年。

该车已使用 0.7 年，所以该车按使用年限公式计算成新率为 93%。

$$(10 - 0.7) / 10 * 100\% = 93\%$$

该车行驶了 21000 公里，按规定 50 万公里将强行报废所以该车按行驶里程公式计算成新率为  $(50 - 2.1) / 50 = 95.8\%$

按孰低法取理论成新率为 93%。

根据现场勘查情况，该车辆发动机及底盘尚可，使用维护保养一般，现场技术查勘法成新率为 70%。

$$\text{综合成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{里程法成新率}) / 2 \times 60\% + \text{技术查勘法成新率} \times 40\%$$

$$=93%\times 60\%+70%\times 40\%$$

$$=83.8\%$$

取整为 85%

### ⑤评估值的确定

$$\text{评估值}=\text{重置价}\times\text{综合成新率}=98000\times 85\%=83300\text{元}$$

### (七)评估结果

项目名称	账面价值		评估价值		增值率%
	原值	净值	原值	净值	
车辆	103,988.00	93,901.16	98,000.00	83,300.00	-11.29
电子设备	38,830.00	26,395.74	35,300.00	25,795.00	-2.28
合计	142,818.00	120,296.90	133,300.00	109,095.00	-9.31

### (八)评估结果分析

本次评估减值 11,201.90 元，减值率为-9.31%，主要原因是待评设备大部分为消耗品车辆及电子设备，技术更新速度快，产品更新换代周期短，重置原值逐年呈下降趋势，故形成评估减值。

### 7、递延所得税资产

纳入本次评估范围的递延所得税资产账面价值为1,920.34元。

评估人员在对申报值核实无误的基础上，查阅账簿及原始凭证，经核实为企业因计提坏账准备而形成的递延所得税资产。对因计提坏账准备而形成的递延所得税资产，由于按资产评估规范的要求以零值确定坏账准备评估价值，因此该项也按零值确定评估值。

递延所得税资产账面值1,920.34元，评估值0元，减值1,920.34元，减值率100%。

### 8、其他应付款

其他应付款账面余额 157,666,340.89 元，主要为应付关联单位借款和对外部单位的往来欠款等款项内容。评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，并联合审计师对大额单位进行发函询证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。

其他应付款账面值为 157,666,340.89 元，评估值为 157,666,340.89 元。

资产基础法的评估结果详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2010年5月31日

被评估单位：湖南隆平九华科技博览园有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	19,588.51	19,589.28	0.77	
2	非流动资产	1,012.22	1,639.57	627.35	61.98
3	其中：长期股权投资	1,000.00	1,628.66	628.66	62.87
4	固定资产	12.03	10.91	-1.12	-9.31
5	递延所得税资产	0.19		-0.19	-100.00
6	资产总计	20,600.73	21,228.85	628.12	3.05
7	流动负债	15,766.63	15,766.63		
8	负债合计	15,766.63	15,766.63		
9	净资产（所有者权益）	4,834.10	5,462.22	628.12	12.99

## 四、评估结论及分析

### （一）评估结论

截止评估基准日 2010 年 5 月 31 日，经资产基础法评估，湖南隆平九华科技博览园有限公司的总资产账面值 20,600.73 万元，评估值 21,228.85 万元，增值 628.12 万元，增值率 3.05%；负债：账面值 15,766.63 万元，评估值 15,766.63 万元；净资产：账面值 4,834.10 万元，评估值 5,462.22 万元，增值 628.12 万元，增值率 12.99%。

### （二）股东部分权益价值的溢价（或者折价）的考虑等内容

在本次对湖南隆平九华科技博览园有限公司全部股权价值评估中未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。

### （三）评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

本评估结果是对 2010 年 5 月 31 日这一评估基准日企业股东全部权益价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的企业股东全部权益价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用

本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

#### （五）评估结论的效力、使用范围及有效期

1、本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

2、本评估说明仅供资产评估主管机关、公司主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

3、评估结论的有效使用期限为自2010年5月31日起至2011年5月30日止，超过壹年，需重新进行资产评估。

#### 五、长期投资评估说明及附件

长期投资—湖南隆平九华科技博览园有限公司评估说明

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明