

湖南华升集团公司、湖南人健企业集团有限公司

拟收购股权涉及的湖南隆博投资有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告书

(正文)



沃克森评报字[2013]第 0378 号

一、绪言

湖南华升集团公司、湖南人健企业集团有限公司、袁隆平农业高科技股份有限公司：

沃克森（北京）国际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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖南华升集团公司、湖南人健企业集团有限公司拟收购袁隆平农业高科技股份有限公司全资子公司湖南隆博投资有限公司的股权所涉及的湖南隆博投资有限公司股东全部权益于 2013 年 10 月 31 日之市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

本次评估委托方为湖南华升集团公司、湖南人健企业集团有限公司、袁隆平农业高科技股份有限公司，被评估单位为湖南隆博投资有限公司。

（一）委托方 1 概况

名称：湖南华升集团公司

住所：长沙市天心区芙蓉中路三段 420 号

法定代表人：刘政

注册资本：人民币贰亿陆仟壹佰贰拾肆万元整

经济性质：全民所有制

成立日期：1988 年 3 月 12 日

工商注册号：430000000065396

经营方式：销售、生产、服务

经营范围：主营授权范围内的国有资产经营、管理、投资及企业兼并、收购；经销日用百货、纺织品、日用杂品、工艺美术品、苎麻原料；提供仓储、纺织生产科研及咨询服务。

（二）委托方 2 概况

名称：湖南人健企业集团有限公司

住所：长沙市芙蓉区五一大道 79 号人健大厦 1918 房

法定代表人：杨立新

注册资本：人民币贰亿元整

实收资本：人民币贰亿元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：一九九四年十二月三日

工商注册号：430000000002172

经营范围：销售五金、交电、机械电子产品、汽车配件、建筑材料（不含硅酮胶）及政策允许的金属材料、日用化学品；提供投资咨询（不含中介及期货、金融、证券咨询）服务；房地产业、矿业、旅游业、农业的投资。

（三）委托方 3 概况

名称：袁隆平农业高科技股份有限公司

股票代码：000998

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：人民币肆亿壹仟伍佰捌拾万元整

实收资本：人民币肆亿壹仟伍佰捌拾万元整

公司类型：上市股份有限公司

成立日期：一九九九年六月三十日

工商注册号：430000000047752

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）。

（四）被评估单位概况

1、概况

名称：湖南隆博投资有限公司

住所：长沙市芙蓉区远大二路（隆平高科技园农科院内联合办公楼）一楼

法定代表人：刘绍康

注册资本：人民币叁仟万元整

实收资本：人民币叁仟万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：二〇一一年四月二十日

经营期限：二〇一一年四月二十日至二〇三一年四月十九日

工商注册号：430100000143623

经营范围：实业投资（不直接参与经营管理）。（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）

2、企业简介及历史沿革

湖南隆博投资有限公司成立于2011年4月20日，系由袁隆平农业高科技股份有限公司和湖南隆泰置业有限公司共同出资设立的有限责任公司，公司成立时的注册资本为人民币1000万元，公司成立时出资人及出资比例如下：

序号	投资方名称	出资额（万元）	持股比例
1	袁隆平农业高科技股份有限公司	950	95%
2	湖南隆泰置业有限公司	50	5%
合 计		1000	100%

根据袁隆平农业高科技股份有限公司与湖南隆泰置业有限公司于2013年1月18日签订的《湖南隆博投资有限公司股权转让协议》约定，湖南隆泰置业有限公司将其持有的湖南隆泰置业有限公司股权50万元（占公司注册资本的5%）以人民币50万元的价格转让给袁隆平农业高科技股份有限公司。此次交易后，公司股东出资及持股比例如下表：

序号	投资方名称	出资额（万元）	持股比例
1	袁隆平农业高科技股份有限公司	1000	100%
合 计		1000	100%

根据公司2013年8月15日股东会决议，公司注册资本、实收资本由1000万元增加到3000万元，由袁隆平农业高科技股份有限公司以其持有的土地使用权（宗地编号为0208050002-2，土地使用权面积为64,120.64平方米）认缴此次增资。该土地使用权经湖南华信求是地产矿产与资产评估有限公司评估，并出具了“湘求是地评报字【2013】第B080号”土地估价报告，评估值为4116.55万元，全体股东确认的价值与评估值一致。其中2000万元作为注册资本，剩余2116.55万元作为资本公积。此次增资已经湖南同升联合会计师事务所验证，并出具了“同升验字【2013】第10号”验资报告，公司已于2013年8月28日完成工商变更登记。

3、截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

序号	投资方名称	出资额（万元）	持股比例
1	袁隆平农业高科技股份有限公司	3000	100%
合 计		3000	100%

4、近年资产、损益状况

湖南隆博投资有限公司 2011 年至 2013 年 10 月的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	2011/12/31	2012/12/31	2013/10/31
货币资金	15,707.81	13,756.44	80,644.50
预付款项	10,000,000.00	-	-
流动资产合计	10,015,707.81	13,756.44	80,644.50
无形资产	-	14,184,159.00	55,643,182.75
非流动资产合计	-	14,184,159.00	55,643,182.75
资产总计	10,015,707.81	14,197,915.44	55,723,827.25
应交税费	-	-	130,017.14
其他应付款	25,000.00	4,507,467.89	7,526,683.08
流动负债合计	25,000.00	4,507,467.89	7,656,700.22
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	25,000.00	4,507,467.89	7,656,700.22
实收资本	10,000,000.00	10,000,000.00	30,000,000.00
资本公积	-	-	21,165,500.00
未分配利润	-9,292.19	-309,552.45	-3,098,372.97
所有者权益合计	9,990,707.81	9,690,447.55	48,067,127.03

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2011 年	2012 年	2013 年 1-10 月
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	30,000	75,763.48	2,294,490.35
财务费用	-20,707.81	177,714.78	262,730.17
二、营业利润	-9,292.19	-253,478.26	-2,557,220.52
加：营业外收入			
减：营业外支出		46,782.00	231,600.00
三、利润总额	-9,292.19	-300,260.26	-2,788,820.52
减：所得税费用			
四、净利润	-9,292.19	-300,260.26	-2,788,820.52

注：表中数据均为审计后数据。

5、公司组织架构

公司按照现代企业制度运作，设有董事会、监事会、经理室。

6、委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位为委托方袁隆平农业高科技股份有限公司的全资子公司。

（五）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方使用于本评估目的。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单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

因湖南华升集团公司、湖南人健企业集团有限公司拟收购袁隆平农业高科技股份有限公司全资子公司湖南隆博投资有限公司的股权，本次对湖南隆博投资有限公司的股东全部权益市场价值进行评估，为湖南华升集团公司、湖南人健企业集团有限公司和袁隆平农业高科技股份有限公司从事该经济行为提供价值参考

四、评估对象和范围

（一）评估对象及范围

评估对象为湖南隆博投资有限公司的股东全部权益市场价值，股东全部权益账面金额 4,806.71 万元。

评估范围为湖南隆博投资有限公司申报的评估基准日资产及相关负债，具体以被评估单位申报的资产评估明细表为准。其中资产总额账面值 5,572.38 万元，负债总额账面值 765.67 万元，所有者权益账面值 4,806.71 万元。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	8.06
2	非流动资产	5,564.32
3	无形资产	5,564.32
4	其中：土地使用权	5,564.32
5	资产合计	5,572.38
6	流动负债	765.67
7	非流动负债	-

项 目	账面价值	
	A	
8 负债合计		765.67
9 净资产（所有者权益）		4,806.71

具体资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托方已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

（二）引用其他机构出具的报告情况

本次湖南隆博投资有限公司于评估基准日申报的全部资产和负债账面数据，业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计，并出具了XYZH/2013CSA1018 无保留意见审计报告。

五、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在持续经营假设前提下评估湖南隆博投资有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。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。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2013 年 10 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日有利于评估目的实现。

七、评估依据

（一）主要法律法规

- 1、《国有资产评估管理办法》国务院第 91 号令；
- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号；
- 3、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》国务院办公厅国办发[2001]102 号；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部第 14 号令；
- 5、《国有资产评估项目备案管理办法》财政部财企[2001]802 号；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委第 12 号令；
- 7、《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;

8、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资发产权[2009]941

号;

9、《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院第 378 号令;

10、《中华人民共和国企业国有资产法》;

11、《中华人民共和国公司法》;

12、《中华人民共和国物权法》;

13、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

14、《中华人民共和国土地管理法及其实施条例》;

15、《中华人民共和国企业所得税法及其实施条例》;

16、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》(国务院令第 55 号);

17、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44 号);

18、《国务院关于加强土地资产管理的通知》(国发[2001] 15 号);

19、国土资源部(国土资发[2007]307 号)《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》;

20、其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 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、《评估机构内部治理指引》中评协[2010]121 号;

4、《评估机构业务质量控制指南》中评协[2010]214 号;

5、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2007]189 号;

6、《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;

7、《资产评估准则-评估报告》中评协[2011]230 号;

8、《资产评估准则-评估程序》中评协[2007]189 号;

9、《资产评估准则-业务约定书》中评协[2011]230 号;

10、《资产评估准则-工作底稿》中评协[2007]189 号;

11、《资产评估准则-不动产》中评协[2007]189 号;

12、《资产评估准则-企业价值》中评协[2011]227 号;

13、《企业国有资产评估报告指南》中评协[2011]230 号;

(三) 经济行为文件

《资产评估业务约定书》。

(四) 产权证明文件、重大合同协议

- 1、营业执照、组织机构代码证、公司章程、验资报告；
- 2、土地使用权证；
- 3、重大资产的付款凭证；
- 4、其他产权证明文件。

(五) 采用的取价标准依据

- 1、城镇土地估价规程 (GB/T18508-2001)；
- 2、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)；
- 3、湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法；
- 4、湖南省人民政府、长沙市人民政府及有关部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 5、《长沙市市区基准地价成果更新技术报告》；
- 6、长沙市其他相关文件规定等；

(六) 参考资料

- 1、评估基准日资产清查评估明细表；
- 2、企业财务通则 (财政部第 41 号令)；
- 3、企业会计准则-基本准则 (财政部第 33 号令)；
- 4、企业会计准则-具体准则 (财会[2006]3 号)；
- 5、企业财务会计经营资料及信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙) 长沙分所出具的 XYZH/2013CSA1018 无保留意见审计报告；
- 6、国债利率、银行贷款利率等价格资料；
- 7、其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

(一) 评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法，是指以被评估企业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。

2、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。

3、收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法选择及评估结论确定的方法

- 1、对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2、对于收益法的应用分析

收益法评估必须具备以下三个前提条件：

(1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业未来预期收益折现值。

(2) 能够对企业未来收益进行合理预测。

(3) 能够对企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

经评估人员现场调查了解，被评估单位湖南隆博投资有限公司现有主要资产为一宗土地使用权，由于待估宗地待开发，该项目还未进行可行性研究论证，其未来收益很难合理预测，结合本次评估目的及资料收集情况，本次对该项目不宜采用收益法进行评估。

3、对于资产基础法的应用分析

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。由于被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，结合本次评估目的及资料收集情况，评估人员认为可以采用资产基础法进行评估。

(三) 对于所采用的评估方法介绍

资产基础法

流动资产的评估方法

货币资金

银行存款。对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

2、非流动资产的评估方法

无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》规定，宗地地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法（剩余法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。对于每宗地应根据当时当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点，估价目的的不同进行选择。

根据长沙市国土资源局出具的《长沙市国有土地使用权土地纯出让金测算规程》（2006年6月）及《长沙市市区土地评估用地分类及参照表》，本次待估宗地为科研用地，可参照住宅（办公）用地为标准进行评估。待估宗地虽处于长沙市市区基准地价覆盖范围之内，但基准地价更新成果基准日为2005年7月1日，距本次估价基准

日已过8年，历时较久，其成果已无法反映土地的客观价值，故不选用基准地价系数修正法进行评估；另外，待估宗地所在区域或周边区域为成熟居住区，近年来新征用开发的土地极少，不适用成本逼近法；因企业土地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，亦不适合采用收益法。待估宗地为待开发空地，有相关的规划设计指标，因此可采用假设开发法；待估宗地位于长沙市芙蓉区湖南省农科院，所在区域及周边区域有近两年来与待估宗地类似的较多挂牌出让成交案例，因此可以选择市场比较法评估。

综上所述，本次待估宗地采用市场比较法、假设开发法进行评估。

1、市场比较法

市场比较法的基本思路是在估算待估宗地地价时，根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在估价期日的地价。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V----估价宗地价格；

V_B ----比较实例价格；

A----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

2、假设开发法

假设开发法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

其基本计算公式为：

土地价格=项目开发总价值-开发成本-投资利息-投资利润-销售税费

其中，开发成本=建筑费+专业费+小区景观配套设施费+智能化管理系统费+消防设施费+电梯费+不可预见费+管理费+规费

3、负债的评估方法

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

九、评估程序实施过程及情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与湖南华升集团公司、湖南人健企业集团有限公司、袁隆平农业高科技股份有限公司签定的资产评估业务约定书，评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的核对，对资产进行实地查看与核对，并取得了相关的产权证明文件复印件，进行了必要的评估调查工作，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

在接受项目委托前，项目负责人首先：

- 1、了解被评估单位组织架构和机构分布；
- 2、了解被评估单位经营业务特点；
- 3、了解被评估单位主要业务内控制度和会计核算制度；
- 4、根据对被评估单位的调研情况编制评估计划。

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

（二）清查核实阶段

1、项目培训阶段

针对本项目特点，为了保证质量、统一评估方法和参数，确保评估技术方案的贯彻落实，我们对参与本项目的评估人员进行培训；主要内容为：项目基本背景及情况、相关的中介机构、项目组织及时间安排、明细表审核要点、现场清查工作的要点及具体要求、各类资产的评估方法、中介机构的对接要求及注意事项、各级审核要求、报告体例要求、电子文档的规范要求、工作底稿的要求、各级人员职责、项目协调机制、工作纪律等内容。以明确项目情况及总体要求，并确保在企业资产申报过程中对有关共性问题解释的一致性。

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产，填报资产评估申报表、准备评估资料。

2、现场清查阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了抽查核实。

资产清查工作主要包括：

（1）资产真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场进行了抽查核实，以确定其客观存在。

（2）账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿及决算资料等，了解

企业申报评估的资产价值构成情况。

（3）评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导其进行资料收集和准备。

（4）深入了解被评估单位的管理和经营情况，如：人力配备、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对被评估单位以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

（四）汇总阶段

项目组完成初稿，最终汇总确定评估结果。

（五）审核阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

（六）出具报告阶段

在将评估结果与委托方沟通后于2013年11月20日正式出具评估报告。

十、评估假设

（一）基本假设

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。根据本次评估目的，假设纳入评估范围内的资产均为在原地按照现行用途继续使用下去。

（二）一般假设

- 1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。
- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内。
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化。
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

（三）具体假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员在已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

5、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

十一、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

于评估基准日 2013 年 10 月 31 日资产总额账面值 5,572.38 万元，评估值 13,935.06 万元，评估增值 8,362.68 万元，增值率 150.07%；

负债总额账面值 765.67 万元，评估值 765.67 万元，评估值与账面值无差异；
净资产账面值 4,806.71 万元，评估值 13,169.39 万元，评估增值 8,362.68 万元，
增值率 173.98%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 10 月 31 日

被评估单位：湖南隆博投资有限公司

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	8.06	8.06	-	-
2 非流动资产	5,564.32	13,927.00	8,362.68	150.29
3 无形资产	5,564.32	13,927.00	8,362.68	150.29
4 其中：土地使用权	5,564.32	13,927.00	8,362.68	150.29
5 资产合计	5,572.38	13,935.06	8,362.68	150.07
6 流动负债	765.67	765.67	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债合计	765.67	765.67	-	-
9 净资产（所有者权益）	4,806.71	13,169.39	8,362.68	173.98

采用资产基础法对湖南隆博投资有限公司的股东全部权益价值的评估值为 13,169.39 万元（人民币大写金额为：壹亿叁仟壹佰陆拾玖万叁仟玖佰元整），评估值较账面净资产增值 8,362.68 万元，增值率 173.98%。

本评估报告仅供湖南华升集团公司、湖南人健企业集团有限公司拟收购袁隆平农业高科技股份有限公司全资子公司湖南隆博投资有限公司的股权提供价值参考，不当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合股权收购方案、评估基准日至经济行为实施日的各种影响因素，合理进行决策。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对委托方及被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产

权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细表及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(三) 中国注册会计师协会颁布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

(四) 被评估单位湖南隆博投资有限公司现有主要资产为一宗土地使用权，由于待估宗地待开发，该项目还未进行可行性研究论证，其未来收益很难合理预测，结合本次评估目的及资料收集情况，本次对湖南隆博投资有限公司不宜采用收益法进行评估。

(五) 评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果会失效。

(六) 评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

本次评估结论为股东全部权益价值，未考虑控股权溢价、少数股权折价及流动性折扣等因素对评估结论的影响，提请报告使用者注意部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 评估报告如需报经国有资产监管部门核准或备案，在未经核准或备案前，本评估报告不得被使用。

(四) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

(五) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

(六) 本评估报告结论自评估基准日 2013 年 10 月 31 日起一年内使用有效，超

过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

2013 年 11 月 20 日。

[本页以下无正文]

评估报告签字盖章页

[此页无正文]



沃克森(北京)国际资产评估有限公司

法定代表人(或授权代表):

薛永平

注册资产评估师:

刘继红



注册资产评估师:

伍智红



二〇一三年十一月二十日