

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	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概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	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	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	22
附件目录	24

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。

袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购 天津德瑞特种业有限公司股权项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2015）第 1057 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受袁隆平农业高科技股份有限公司和天津德瑞特种业有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法两种评估方法，对袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购天津德瑞特种业有限公司股权所涉及的天津德瑞特种业有限公司股东全部权益在 2014 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购天津德瑞特种业有限公司股权，特委托中威正信（北京）资产评估有限公司对天津德瑞特种业有限公司于评估基准日 2014 年 12 月 31 日的股东全部权益所表现的市场价值发表专业意见，为袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购天津德瑞特种业有限公司的经济行为提供价值参考依据。

评估对象：本次委托评估对象为天津德瑞特种业有限公司股东全部权益。

评估范围：评估范围是天津德瑞特种业有限公司截止到 2014 年 12 月 31 日经审计后的资产负债表中反映的全部资产和负债。包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、流动负债。

评估基准日：2014 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。具体评估结论如下：

天津德瑞特种业有限公司评估基准日账面总资产 5,321.97 万元，总负债 3,042.57 万元，

净资产 2,279.40 万元。收益法评估后的股东全部权益价值 37,538.00 万元，增值额为 35,258.60 万元，增值率 1546.84%。

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限自评估基准日 2014 年 12 月 31 日起一年有效。

特别事项说明：

1、天津德瑞特种业有限公司已于 2015 年 1 月 20 日成功收购天津德澳特种业有限公司 100%股权，并已完成了工商变更登记。

2、天津德瑞特种业有限公司位于柳口路 38 号房屋尚未取得房屋所有权证。

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。

本评估项目的报告日为 2015 年 3 月 25 日。

以上内容摘自评估报告正文，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 天津德瑞特种业有限公司股权项目 资产评估报告

中威正信评报字（2015）第 1057 号

袁隆平农业高科技股份有限公司、天津德瑞特种业有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受袁隆平农业高科技股份有限公司及天津德瑞特种业有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法两种评估方法，对袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购天津德瑞特种业有限公司股权所涉及的天津德瑞特种业有限公司股东全部权益在 2014 年 12 月 31 日所表现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、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方一：袁隆平农业高科技股份有限公司（以下简称：隆平高科）

1、企业概况

注册号：430000000047752

注册资本：99610.00 万人民币

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

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1999 年 6 月 30 日

股票代码：000998

2、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；经营商品和技术的进出口业务。（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）委托方二及被评估单位：天津德瑞特种业有限公司（以下简称：德瑞特种业）

1、企业概况

企业法人营业执照注册号：120193000006927

注册资本及实收资本：500 万人民币

住所：天津市华苑产业区华天道 8 号海泰信息广场 C-1008

法定代表人：马德华

公司类型：有限责任公司

成立日期：2003 年 6 月 10 日

2、经营范围

蔬菜种子加工、包装、批发、零售（以农作物种子经营许可证为准）；农作物种子选育技术开发、咨询、服务、转让。以下限分支机构：蔬菜种植、经营。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定执行。）

3、历史沿革

德瑞特种业于 1994 年 7 月成立，由自然人张庆栋、李怀智、张文珠、雷进、马德华、庞金安共同出资建立。出资额及出资比例见下表：

股东名称	投资金额（万元）	占注册资本比例（%）
马德华	206.8965	41.3793
张庆栋	137.931	27.5862
庞金安	51.724	10.3448
李怀智	41.3795	8.2759
雷进	27.586	5.5172
张文珠	34.483	6.8966
合计	500.00	100.00

截止评估基准日，股权结构未发生变更。

4、近年资产、财务状况

根据本次评估目的需要，德瑞特种业已委托利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对德瑞特种业 2014 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“利安达审字[2015]京 A3090 号”无保留意见的审计报告。经审计后德瑞特种业近年财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2012 年末	2013 年末	2014 年 12 月 31 日
资产总额	3,815.86	2,989.09	5,321.97
负债总额	2,634.89	711.47	3,042.57
净资产	1,180.97	2,277.62	2,279.40

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2012 年度	2013 年度	2014 年度
营业收入	4,857.05	4,515.56	5,829.10
营业成本	1,419.98	1,236.82	1,878.42
利润总额	480.20	799.19	2,255.97
净利润	480.20	796.65	2,255.63

5、经营情况

天津德瑞特种业有限公司由马德华博士创立，马博士曾经先后担任天津市黄瓜研究所所长、某国际知名蔬菜种子公司亚太区发展经理，从事黄瓜育种研究 20 年并主持育成津优 1 号、津优 3 号、津绿 3 号、津优 30 号等十多个温室黄瓜新品种。获得国家科技进步二等奖、天津市科技进步一等奖、天津市科技兴市突出贡献奖等十多项奖励。天津德瑞特公司专注开展黄瓜的育种研究和推广工作。冬美、博美、博耐、博新、中荷、冬冠、秋美、博杰等系列黄瓜品种由马德华博士的团队利用高产、耐低温的荷兰黄瓜品种与抗病、适应性广的中国黄瓜品种培育成功。这些品种以“不歇秧”的突出特点推向市场，在我国保护地推广后受到各地广大菜农朋友的热烈欢迎，并迅速在山东寿光、临沂、德州、济南、聊城，河北石家庄、廊坊、唐山，河南扶沟、陕西渭南、延安等地越冬温室成为主栽品种。2007 年德瑞特公司又在露地黄瓜育种上取得突破性进展，利用日本的优质黄瓜基因及印度尼西亚黄瓜的抗热基因选育成功露地、秋大棚专用博美、博新系列黄瓜新品种。这些品种以耐热、瓜条光泽突出为主要特点，品质较传统品种有重大突破。

（三）产权所有者

德瑞特种业产权所有者为其股东，详见上文出资情况表。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者包括国有资产管理部門和国家法律、法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

根据袁隆平农业高科技股份有限公司关于签署《关于德瑞特等蔬菜种子业务战略合作框架协议》的公告，袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购天津德瑞特种业有限公司股权。

本次评估目的是通过对天津德瑞特种业有限公司进行整体评估，在此基础上对天津德瑞特种业有限公司的股东全部权益（净资产）在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购天津德瑞特种业有限公司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

本次评估对象为德瑞特种业股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围是德瑞特种业截止 2014 年 12 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 5,321.97 万元，总负债 3,042.57 万元，净资产 2,279.40 万元。其中：流动资产账面值为 4,536.02 万元；固定资产账面净值为 587.88 万元；长期待摊费用账面值为 198.07 万元；流动负债账面值为 3,042.57 万元。

具体见下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	4,536.02
非流动资产	785.95
其中：固定资产	587.88
长期待摊费用	198.07
资产总计	5,321.97
流动负债	3,042.57
负债合计	3,042.57
净资产（所有者权益）	2,279.40

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。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

本报告所称“评估价值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，在企业持续经营前提条件下，按照本报告所述程序和方法所确定的股东全部权益价值。

五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2014 年 12 月 31 日；
- 2、评估基准日是隆平高科及德瑞特种业根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、袁隆平农业高科技股份有限公司关于签署《关于德瑞特等蔬菜种子业务战略合作框架协议》的公告。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年第 5 号主席令）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，1991 年）；
- 3、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 14 号令，2001 年）；
- 5、《国务院办公厅转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》文件及其配套文件(国办发[2001]102 号)；
- 6、国务院颁布的《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2003 年）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令，2005 年）；
- 8、《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）；
- 9、《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)；
- 10、国资委关于《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）；
- 11、关于印发《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知（京国资发〔2008〕5

号)；

12、其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则（财政部财企[2004]20号）；
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则（财政部财企[2004]20号）；
- 3、资产评估准则——评估报告（中国资产评估协会中评协[2007]189号）；
- 4、资产评估准则——评估程序（中国资产评估协会中评协[2007]189号）；
- 5、资产评估准则——业务约定书（中国资产评估协会中评协[2007]189号）；
- 6、资产评估准则——工作底稿（中国资产评估协会中评协[2007]189号）；
- 7、资产评估准则——企业价值（中国资产评估协会中评协[2011]227号）；
- 8、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（中国注册会计师协会会协[2003]18

号)；

- 9、企业国有资产评估报告指南（中国资产评估协会中评协[2008]218号）；
- 10、资产评估准则——无形资产（中国资产评估协会中评协[2008]217号）；
- 11、《企业会计准则》（财政部财会[2006]3号）。
- 12、中国资产评估协会制定的《资产评估职业道德准则——独立性》；

(四) 权属依据

- 1、德瑞特种业提供的房屋所有权证及商品房买卖合同；
- 2、德瑞特种业提供的车辆行驶证、设备购置发票等相关资料；
- 3、其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

- 1、现行金融机构存贷款利率及国债利率；
- 2、证券市场公开信息及数据资料；
- 3、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 4、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 6、德瑞特种业有关人员对委估资产情况的介绍；
- 7、评估人员现场勘察结果；
- 8、隆平高科和德瑞特种业共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

9、德瑞特种业提供的委估资产清单、前三年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；

10、德瑞特种业有关部门提供的经营计划、措施等；

11、德瑞特种业提供的未来年度预测损益表、资产负债表；

12、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；

13、其它相关资料。

七、评估方法

根据资产评估行业的有关规定，涉及企业价值的评估应采用两种以上的评估方法进行评估。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权收购市场尚未完全公开，相关股权公平交易价格的公开市场资料不充分，难于选取具有可比性的参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

根据对德瑞特种业的基本情况进行分析，本次对德瑞特种业股东全部权益价值评估分别采用资产基础法和收益法进行评估，在对两种评估方法的评估情况进行分析后，确定本次资产评估的最终结果。

※ 资产基础法

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。评估中在假设德瑞特种业持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对德瑞特种业的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产及其他非流动资产的评估

1、货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款。

现金的评估，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，评估中对现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款的评估，通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以经核实后的账面价值确定评估值。

2、债权性资产的评估

债权性资产为其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，并对大额债权及重点关注债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

3、存货的评估

包括原材料、产成品、在产品及发出商品

（1）原材料的评估

对于原材料，经评估人员进行了解、核实，原材料主要包括生产产品的散籽、包装袋等，各类材料存放于公司库房内，质量完好，无积压毁损情况，且大部分购置时间不长，通过对现实市场价格的了解，市场价格没有发生大的变化，评估以账面值确定评估值。

（2）产成品的评估

产成品为公司生产的各类种子，存放于公司成品库房，质量完好，无积压毁损情况，进出库程序规范、记录清晰，均设有专人看管，均可正常对外销售。其中有少部分种子用于市场推广，无偿赠送给投放点，故评估为零；对于正常销售的产成品，评估中根据产品实际销售的不含税销售价格，减去销售费用、全部税金和适当的税后净利润计算确定评估单价，再乘以实际数量后确定评估值。

（3）在产品的评估

在产品为各个型号的种子散籽。

经评估人员进行了解、核实，在产品账面值主要包括散籽成本和培育成本。评估中对其成本构成情况进行了审核，其成本归集基本合理、管理规范。由于完工程度不高，评估以账面值确认为评估值。

（4）发出商品的评估

发出商品为公司已经发出尚未回款的各类种子。其中有少部分种子用于市场推广，无偿赠送给投放点，故评估为零；对于正常销售的产成品，评估中根据产品实际销售的不含税销售价格，减去销售费用、全部税金和适当的税后净利润计算确定评估单价，再乘以实际数量后确定评估值。

4、其他流动资产的评估

其他流动资产为德瑞特种业预付 2015 年农业生产资料款，评估中在核对账账、账表、

清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，在核实无误的基础上，根据核实后的账面值确定评估值。

（二）非流动资产的评估

1、固定资产的评估

委估固定资产包括房屋建筑物类及机器设备类，具体方法如下：

（1）房屋建筑物类固定资产的评估

委估房屋建筑物类资产包括房屋建筑物及构筑物，其中：房屋建筑物为外购的商品房，位于天津市海泰信息广场 1007-1010 室及柳口路 38 号楼 302，交通条件良好。构筑物为自建温室棚及连体棚。

目前，委估房屋建筑物使用情况正常，日常维护良好。

根据房屋建筑物类资产实际情况，对于房屋建筑物采用市场比较法进行评估，对于自建构筑物采用重置成本法进行评估。即：

※市场比较法

由于现行房地产市场非常活跃，房产交易数量较多，周边地区近期内有与委估房产相似的交易案例发生，且详细交易资料可以查询获取，因此确定采用“市场比较法”进行评估。

“市场比较法”是根据替代原则，通过选取与委估房产在同一区域内，用途相同，结构、装修、设备等相类似的交易案例，与委估房产进行比较，并从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等存在的差异对所选取案例的交易价格进行修正，计算出交易案例的可比价格，经对交易案例可比价格差异进行综合分析后，以可比价格的算术平均数确定为委估对象的评估单价，以评估单价乘以房屋建筑面积，计算确定评估值。

※重置成本法

①重置价值的确定

重置价值=工程造价+前期及其他费用+资金成本

其中：前期及其他费用=工程造价×前期及其他费率

资金成本=（工程造价+建设期税费）×1/2×合理建设工期×评估基准日现行固定资产贷款利率

②成新率的确定

采用年限法和打分法相结合综合确定成新率，即对两种方法确定的成新率分别赋予不同的权重，以加权平均值确定综合成新率。

a.年限法

根据房屋建筑物的耐用年限、已使用年限及尚可使用年限计算确定成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{房屋建筑物已使用年限} / \text{房屋建筑物耐用年限}) \times 100\%$$

b.打分法

首先，将影响房屋建筑物的主要因素按主体结构、装修装饰和设备设施分成三项，根据各项的工程造价占房屋总造价的比重，确定计算成新率时的权重。

参照建设部《房屋新旧程度鉴定标准》，根据对房屋整体及各部分进行现场勘察中发现的实际情况，评估出各项相对于完好状态的分值，再进行加权平均，计算成新率。

成新率 = 主体结构部分合计得分 × 主体结构权重 + 装修装饰部分合计得分 × 装修装饰权重 + 设备设施部分合计得分 × 设备设施权重。

(2) 机器设备类固定资产的评估

此次评估的资产包括机器设备及电子设备，清单数量共计 319 台套，实有数量 319 台套。其中，机器设备 49 台套，车辆 37 辆、电子设备 233 台套。启用时间为 2003 年 7 月至 2014 年 12 月。委估资产分布在德瑞特种业公司的各基地及办公室内。

根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估，即：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

①重置价值的确定

因本次委估的设备，一般从购置到安装调试完毕，所需时间较短，故本次评估中仅考虑设备的购置成本、运杂费、安装调试费，不考虑建设期间管理费及资金成本。

计算公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{购置成本} + \text{运杂费} + \text{安装调试费}$$

②成新率的确定

a.对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，分别采用年限法和分部件打分法综合确定成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法计算的成新率} \times 0.4 + \text{分部件打分法计算的成新率} \times 0.6$$

b.对于行驶车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素，分别采用年限法、行驶公里数法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率 $\times$ 0.6+工作量法计算的成新率 $\times$ 0.4

2、长期待摊费用的评估

长期待摊费用为德瑞特种业展厅的土地租赁费、试验场及架空变台安装费，对已发生的费用核实将来是否还会带来权益，如不再具有权益及已在实物资产中评估的，评估值则为零；对于尚存一定权益的，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存权益确定评估值。

（三）流动负债的评估

流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利及其他应付款。

1、应付账款的评估

应付账款为应付黄久林等人的繁种款；评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，确认为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

2、预收账款的评估

预收账款为预收张文有等人的货款；评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，确认为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

3、应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬为应付职工的工资、奖金、津贴和补贴。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

4、应交税费的评估

应交税费为德瑞特种业未缴纳的所得税；评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以账面值确定评估值。

5、应付股利的评估

应付股利为德瑞特种业应付各股东的利润分配款；评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以账面值确定评估值。

6、其他应付款的评估

其他应付款主要为应付李怀智等人的借款、应付中国农业大学的往来款等。评估中在核

对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，确认为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

※ 收益法

（一）概述

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

收益法对企业整体价值进行评估，即以未来若干年度内的自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业自由现金流量折现值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

（二）基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的母公司报表为依据估算其股东全部权益价值(净资产)，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到企业的价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益(净资产)价值。

本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型的不同估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

（3）对纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金，与正常生产经营无关的应收应付款项，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独估算其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益(净资产)价值。

（三）评估模型

1.基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B: 评估对象的企业价值;

$$B = P + I + \sum C_i \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 评估对象未来第*i*年的预期收益(自由现金流量);

R_n : 评估对象永续期的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期。

I: 长期股权投资价值

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 基准日的现金类资产(负债)价值;

C_2 : 其他非经营性或溢余性资产的价值;

D: 评估对象付息债务价值;

$$D = \sum_{i=1}^n \frac{(d_i + D_i)}{(1+r_d)^i} \quad (5)$$

式中:

d_i : 未来第*i*年长期债权人的净收益(扣税后利息);

r_d : 所得税后的付息债务利率;

$$r_d = r_o \times (1-t) \quad (6)$$

r_o : 所得税前的付息债务利率;

t : 适用所得税税率;

D_i : 未来第*i*年偿还的付息债务本金。

2.收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标,其基本定义

为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (7)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3.折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率r：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (8)$$

式中：

W_d ：评估对象的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (9)$$

W_e ：评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (10)$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (11)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

4.预测期的确定

德瑞特种业生产经营情况良好，运营状况比较稳定，确定详细预测期为2015年~2019年。

5.收益期的确定

考虑到德瑞特种业具备较优秀的销售团队和市场营销能力的，在可预见的期限内可以保证公司的发展，故收益期按永续确定

八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，

开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与隆平高科及德瑞特种业签订资产评估业务约定书；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、根据企业提供的盈利预测及评估人员收集的宏观经济数据、市场分析、行业及可比公司数据，选取适当的参数，进行收益法估算；
- 9、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 10、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；
- 11、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
- 12、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

A：本项目评估过程中资产基础法所使用的评估假设如下：

- 1、本次评估以持续经营作为前提假设。
- 2、本次评估委估资产以现有用途原地继续使用为前提假设。

B：本项目评估过程中采用的收益法所使用的评估假设如下：

1、特殊性假设与限制条件

（1）评估结果为评估对象在评估基准日持续经营假设的市场价值，如若改变经营方向，评估结果不成立；

（2）假定公司现有和未来的管理层是负责的即被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、环境等继续使用，并相应确定评估方法、参数和依据；

（3）公司管理层的财务预测基本能如期实现；

（4）本评估假定公司未来的资本结构与预期的目标资本结构基本持平；

(5) 评估预测期内所采用的会计政策与审计报告所采用的会计政策在重大方面一致。

2、一般性假设和限制条件

(1) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如资产占有单位等有关方应评估人员要求提供而未提供，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；

(2) 由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料是形成本评估报告的基础。委托方、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、合法性和完整性承担责任；

(3) 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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价值意见；

(4) 本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。评估机构对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

(5) 本评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等对评估结果的影响；

(7) 本评估假定国家现行的银行利率、汇率政策等无重大改变；

(8) 本评估假定国家相关产业政策无重大变化。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本次评估采用资产基础法和收益法，并履行了必要的评估程序，对委估资产在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结论

委估资产账面值为 5,321.97 万元，评估值总计 6,538.80 万元，评估增值 1,216.82 万元，增值率 22.86 %，主要是存货及固定资产评估增值；

委估负债账面值为 3,042.57 万元，评估值为 3,042.57 万元，评估无增减变动；

净资产账面值为 2,279.40 万元，评估值为 3,496.23 万元，评估增值 1,216.83 万元，增值率 53.38 %。

具体情况详见下表：

德瑞特种业资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

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%
流动资产	4,536.02	4,967.86	431.84	9.52
非流动资产	785.95	1,570.94	784.98	99.88
其中：固定资产	587.88	1,372.87	784.98	133.53
长期待摊费用	198.07	198.07	0.00	0.00
资产总计	5,321.97	6,538.80	1,216.82	22.86
流动负债	3,042.57	3,042.57	0.00	0.00
负债合计	3,042.57	3,042.57	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	2,279.40	3,496.23	1,216.83	53.38

（二）收益法评估结论

采用收益法对德瑞特种业的权益资本价值进行评估得出的评估基准日 2014 年 12 月 31 日的股东全部权益价值(净资产)为 37,538.00 万元,较其账面值 2,279.40 万元,增值 35,258.60 万元,增值率 1546.84%。

（三）评估情况综合分析

采用成本法和收益法得到德瑞特种业在评估基准日的股东全部权益价值的公允价值分别为 3,496.23 万元和 37,538.00 万元。采用收益法评估的企业股东全部权益价值比采用资产基础法评估的企业股东全部权益价值高 34,041.77 万元,高的比例为 973.67%。

经分析两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同,收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的；而资产基础法是从资产的再取得途径考虑的,主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础来确定的。

德瑞特种业作为专业从事黄瓜种业科研开发的种子企业,其行业特点是经营发展需要一定的科研投入、需要具备一定的先进技术,但对固定资产的依赖性较小。考虑到本次评估目的是股权收购,委托方及相关各方关注的不是企业现在拥有的资产的重置价值,而是企业未来的盈利能力和发展潜力。收益法是从企业整体获利能力的角度来反映其评估基准日股东全

部权益的价值，符合评估目的要求。故最终选取收益法评估值作为最终评估结果。

十一、特别事项说明

1、在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料 and 资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

2、评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

（1）德瑞特种业位于柳口路 38 号房屋尚未取得房屋所有权证。

（2）在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文载明的假设、限制条件及所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

3、重大期后事项

（1）德瑞特种业已于 2015 年 1 月 20 日成功收购天津德澳特种业有限公司 100% 股权，并已完成了工商变更登记；

（2）评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

（3）评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

（4）评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

4、评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5、上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

6、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，

根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2、本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外。

4、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论的使用有效期为一年，从资产评估基准日 2014 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

5、本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2015 年 3 月 25 日。

（此页无正文）

评估机构法定代表人：赵继伟

注 册 资 产 评 估 师：宋道江

注 册 资 产 评 估 师：王新华

中威正信（北京）资产评估有限公司

2015 年 3 月 25 日

附件目录

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件
- 2、委托方营业执照复印件
- 3、被评估单位营业执照复印件
- 4、被评估单位基准日经审计后财务报表
- 5、委托方及被评估单位承诺函
- 6、资产评估机构资格证书复印件
- 7、评估机构法人营业执照复印件
- 8、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 9、资产评估明细表