

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	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	13
附件目录	14

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 天津冬冠蔬菜种植专业合作社股权项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2015）第 1054 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及天津冬冠蔬菜种植专业合作社的委托，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，对袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购天津冬冠蔬菜种植专业合作社股权所涉及的天津冬冠蔬菜种植专业合作社股东全部权益在 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冬冠蔬菜种植专业合作社股权，特委托中威正信（北京）资产评估有限公司对天津冬冠蔬菜种植专业合作社于评估基准日 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冬冠蔬菜种植专业合作社的经济行为提供价值参考依据。

评估对象：天津冬冠蔬菜种植专业合作社的股东全部权益。

评估范围：评估范围是天津冬冠蔬菜种植专业合作社在评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产及流动负债。

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

评估结论：

天津冬冠蔬菜种植专业合作社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	0.02	0.02	0.00	0.00
资产总计	0.02	0.02	0.00	0.00
流动负债	0.18	0.18	0.00	0.00
负债合计	0.18	0.18	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	-0.16	-0.16	0.00	0.00

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：

天津冬冠蔬菜种植专业合作社注册资本 100 万元，截止评估基准日，社员尚未出资。

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。

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 天津冬冠蔬菜种植专业合作社股权项目 资产评估报告

中威正信评报字（2015）第 1054 号

袁隆平农业高科技股份有限公司、天津冬冠蔬菜种植专业合作社：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对袁隆平农业高科技股份有限公司拟收购天津冬冠蔬菜种植专业合作社所涉及的天津冬冠蔬菜种植专业合作社股东全部权益在 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：4300000000047752

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：天津冬冠蔬菜种植专业合作社（以下简称：冬冠合作社）

1、企业概况

注册号：120113NA000676X

成员出资总额：100 万元人民币

住所：天津市北辰区双口镇平安庄村委会院内

法定代表人：马德华

公司类型：农民专业合作经济组织

成立日期：2013 年 9 月 2 日

2、经营范围：

组织采购、供应成员所需的农业生产资料；组织收购、销售成员生产的产品；开展成员所需的包装服务；引进新技术、新品种、开展与农业生产经营有关的技术培训、技术交流和咨询服务；蔬菜种植。（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办理）

3、历史沿革

冬冠合作社成立于 2013 年 9 月 14 日，注册资本 100 万元人民币，系由天津冬冠农业科技有限公司、祁万春、陈少军、陈家铭、庞留群共同建立，截止评估基准日尚未出资。

4、近年资产、财务状况

根据本次评估目的需要，冬冠合作社已委托利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对 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 A3094 号”审计报告。经审计后冬冠合作社财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2014 年 12 月 31 日
资产总额	0.02
负债总额	0.18
净资产	-0.16

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2014 年度
营业收入	0.00
营业总成本	0.00
利润总额	-0.07
净利润	-0.07

5、经营情况

冬冠合作社尚未正式开展生产经营。

（三）产权所有者

冬冠合作社产权所有者为上述股东。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方及本评估目的对应的经济行为所涉及的管理部门。

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

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，隆平高科拟收购冬冠合作社股权。

本次评估目的为对冬冠合作社于评估基准日 2014 年 12 月 31 日的股东全部权益（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，为隆平高科拟收购冬冠合作社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

本次评估对象为冬冠合作社的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围是冬冠合作社截止 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 0.02 万元，总负债 0.18 万元，净资产-0.16 万元。其中：流动资产账面值为 0.02 万元；流动负债账面值为 0.18 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	0.02
资产总计	0.02
流动负债	0.18
负债合计	0.18
净资产（所有者权益）	-0.16

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。

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、评估基准日是冬冠合作社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

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、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）。

（四）权属依据

- 1、冬冠合作社提供的发票等相关资料；
- 2、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1、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》；
- 2、冬冠合作社有关人员对委估资产情况的介绍；
- 3、冬冠合作社撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 4、冬冠合作社提供的委估资产清单及评估基准日财务报表等相关资料；

- 5、冬冠合作社有关部门提供的经营计划、措施等；
- 6、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 7、其它相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

本次评估对象为股东全部权益。在具体操作过程中，通常需要根据具体情况采用不同的评估方法进行评估。具体的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

1、市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

2、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思路，常用的具体方法为现金流折现方法(DCF)。即通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

3、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。评估中在假设被评估单位持续经营的前提下，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被评估单位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。

（二）具体评估方法

冬冠合作社尚未正式开展生产经营，故不适合采用市场法进行评估，因未能实现收入，且未来收入难以预测，故不适合采用收益法进行评估。故根据本次经济行为和评估目的，采用资产基础法进行评估。

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。评估中在假设冬冠合作社持续经营的前提下，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冬冠合作社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：

1、流动资产

货币资金的评估

货币资金为银行存款。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、流动负债的评估

流动负债为其他应付款。

其他应付款为应付天津德瑞特种业有限公司的借款。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，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。

八、评估程序实施过程和情况

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、与隆平高科及冬冠合作社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、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、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；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

- 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。

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，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。

委估资产账面值为 0.02 万元，评估值总计 0.02 万元，评估无增减变动；

委估负债账面值为 0.18 万元，评估值为 0.18 万元，评估无增减变动；

净资产账面值为-0.16 万元，评估值为-0.16 万元，评估无增减变动。

具体情况详见下表：

天津冬冠蔬菜种植专业合作社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	0.02	0.02	0.00	0.00
资产总计	0.02	0.02	0.00	0.00
流动负债	0.18	0.18	0.00	0.00
负债合计	0.18	0.18	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	-0.16	-0.16	0.00	0.00

评估结论详细情况见评估明细表。

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和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) 天津冬冠蔬菜种植专业合作社注册资本 100 万元，截止评估基准日，社员尚未出资。

(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) 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；

(2) 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；

(3) 评估基准日期后发生重大事项，不得使用本评估报告。

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。

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、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 3、被评估单位基准日经审计后财务报表
- 4、委托方及被评估单位承诺函
- 5、资产评估机构资格证书复印件
- 6、评估机构法人营业执照复印件
- 7、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 8、资产评估明细表