



北京亚超资产评估有限公司
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南海利高新技术产业集团有限公司
拟转让股权涉及
湖南兴蔬种业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2021）第 A262 号

（共 2 册，第 1 册）

二零二一年八月三十一日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：（010）51716863

邮编：100036

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 绪言.....	5
二、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
三、 评估目的.....	10
四、 评估对象和评估范围.....	10
五、 价值类型.....	13
六、 评估基准日.....	14
七、 评估依据.....	14
八、 评估方法.....	19
九、 评估程序实施过程和情况.....	24
十、 评估假设.....	26
十一、 评估结论.....	28
十二、 特别事项说明.....	29
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	31
十四、 资产评估报告日.....	32
资产评估报告附件	33

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受湖南海利高新技术产业集团有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产

评估报告依法承担责任。

七、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、 本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、 资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

湖南海利高新技术产业集团有限公司
拟转让股权涉及
湖南兴蔬种业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受湖南海利高新技术产业集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对湖南海利高新技术产业集团有限公司拟转让股权事宜涉及的湖南兴蔬种业有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。

一、 评估目的

评估目的是为湖南海利高新技术产业集团有限公司拟转让股权事宜涉及的湖南兴蔬种业有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是湖南兴蔬种业有限公司股东全部权益价值，评估范围是湖南兴蔬种业有限公司申报经审计的全部资产和负债。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

五、 评估方法：资产基础法。

六、 评估结论

湖南兴蔬种业有限公司股东全部权益评估价值为 **835.44 万元**(大写：捌佰叁拾伍万肆仟肆佰元正)，评估增值 212.58 万元，增值率

34.13 %。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

七、 评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日。

八、 特别事项说明

提请报告使用者在使用本报告的评估结论时，应关注本报告正文中载明的“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖南海利高新技术产业集团有限公司拟转让股权涉及 湖南兴蔬种业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字(2021)第A262号

一、绪言

湖南海利高新技术产业集团有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖南海利高新技术产业集团有限公司拟转让股权事宜涉及的湖南兴蔬种业有限公司股东全部权益在2020年12月31日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

企业名称：湖南海利高新技术产业集团有限公司；

统一社会信用代码：9143000071219021X7；

类型：有限责任公司（国有控股）；

住所：长沙市芙蓉中路二段 251 号；

法定代表人：刘卫东；

注册资本：29428 万元；

成立日期：1998 年 10 月 09 日；

营业期限：1998 年 10 月 09 日至长期；

经营范围：从事化工高新技术及农药、化工新材料、精细化工、塑料等高分子新材料、环境保护、安全与职业健康、化工试剂等领域研究、开发、投资及上述项目的技术转让、技术服务及咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；工程设计、环境影响评价、分析检测、生态环境与安全评价及化工科技信息服务；化工原料（不含危险化学品和监控产品）的销售；软件开发；自有房屋租赁。（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）被评估单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：湖南兴蔬种业有限公司

统一社会信用代码：91430000774486737M；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：长沙经济技术开发区人民路二段 189#中部智谷；

法定代表人：蒋宏华；

注册资本：500 万元；

成立日期：2005 年 05 月 26 日；

营业期限：2005 年 05 月 26 日至 2025 年 05 月 26 日；

经营范围：农作物种子的选育、繁殖、转让、生产、加工、销售、推广；蔬菜种子的加工、包装、销售；销售相关植保产品、设施、栽培材料；加工、销售农副产品（不含食品）；提供农业高新技术开发及成果转让、农业技术咨询服务；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）。

2. 历史沿革及股权结构情况

（1）公司简介

公司系由湖南省蔬菜研究所及湖南省湘科农业科技产业集团有限公司以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 500.00 万元，于 2005 年 5 月取得由湖南省长沙市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

（2）公司设立（2005 年 5 月）

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	湖南省湘科农业科技产业集团有限公司	货币	5.00	5.00	1.00%
2	湖南省蔬菜研究所	货币	495.00	495.00	99.00%
合计			500.00	500.00	100.00%

（3）第一次股权转让（2020 年 10 月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：湖南省湘科农业科技产业集团有限公司将其持有的 1%股权转让给湖南海利高新技术产业集团有限公司，湖南省蔬菜研究所将其持有的 99%股权转让给湖南海利高新技术产业集团有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	湖南海利高新技术产业集团有限公司	货币	500.00	500.00	100.00%
合计			500.00	500.00	100.00%

3. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

(1) 资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31
流动资产	1,990.82	2,299.87	1,799.53
非流动资产	309.56	342.75	323.25
资产总额	2,300.38	2,642.62	2,102.78
流动负债	671.14	1399.49	1479.93
非流动负债	-	9.00	-
负债合计	671.14	1408.49	1479.93
股东权益	1,629.23	1234.13	622.86
利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	1,952.05	2,108.21	2,831.44
营业成本	876.98	2,024.63	2,392.45
营业利润	251.09	93.59	449.52
利润总额	245.72	93.59	286.43
净利润	245.72	93.59	286.43

资产负债项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	未经审计	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)

(2) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

(3) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	增值税	5%，免税	租金收入按 5% 的税率缴增值税，种子销售收入免税
2	城市维护建设税	5%	应缴纳流转税税额
3	教育费附加	3%	应缴纳流转税税额
4	地方教育费附加	2%	应缴纳流转税税额
5	企业所得税	0%	应纳税所得额

(4) 税收优惠政策

根据《财政部国家税务总局关于农业生产资料征免增值税政策的通知》（财税[2001]113号）第4点“批发和零售的种子、种苗、化肥、农药、农机”免征增值税。公司种子销售收入符合条件，享受该税收优惠政策。

根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第64号）第二十七条“企业的下列所得，可以免征、减征企业所得税：（一）从事农、林、牧、渔业项目的所得。”公司符合从事农、林、牧、渔业企业的条件，享受该税收优惠政策。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为湖南海利高新技术产业集团有限公司，被评估单位为湖南兴蔬种业有限公司；湖南海利高新技术产业集团有限公司持有湖南兴蔬种业有限公司 100% 股权。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部門以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因湖南海利高新技术产业集团有限公司拟转让湖南兴蔬种业有限公司股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及湖南兴蔬种业有限公司股东全部权益价值进行评估；评估目的是为湖南海利高新技术产业集团有限公司拟转让股权事宜涉及的湖南兴蔬种业有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2021 年 2 月 24 日海利集团公司综合办公室印发的湘海集（2021）16 号文件。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是湖南兴蔬种业有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是湖南兴蔬种业有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，湖南兴蔬种业有限公司会计报表经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为“大华审字[2021] 0010038 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	1779.53
非流动资产	323.25
其中：可供出售金融资产	-
固定资产	323.25
资产总计	2,102.78
流动负债	1,479.93
非流动负债	-
负债总计	1,479.93
净资产(所有者权益)	622.86

本次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。

(三) 评估范围中主要资产状况及特点

◆ 流动资产

1. 货币资金、应收票据、应收账款、预付款项是流动资产的主要组成部分，货币资金账面价值为 1,073.84 万元，为人民币账户银行存款，应收票据账面价值为 16.8 万元，主要为应收银行承兑汇票，应收账款 210.86 万元，主要为应收货款，预付款项 42.5 万元，主要为预付的采购款。

◆ 实物资产

实物资产为存货、固定资产。主要位于湖南省长沙经济技术开发区人民路二段 189 号中部智谷内。

存货

存货账面价值为 435.53 万元，主要为生产原材料及各类生产产品，分布于湖南省长沙经济技术开发区人民路二段 189 号中部智谷仓库内，均能正常使用。

1. 固定资产

固定资产账面原值 437.37 万元，账面净值 323.25 万元，包括房屋建筑物及机器设备。

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 362.98 万元，账面净值 299.82 万元，共 2 项，为 1-201 号厂房、1-203 号厂房，于 2015 年 10 月建成投入使用，1-201 号厂房建筑面积为 660.31 m²，1-203 号厂房建筑面积 458.62 m²，建筑结构为框架结构，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

► 房屋所有权状况

序号	房屋所有权证编号	房屋名称	坐落	用途	结构	面积m ²	证载权利人
1	长沙县不动产权第 0050603 号	1-201 厂房	湖南省长沙经济技术开发区泉塘街道人民东路二段 189 号中部智谷 1 栋内	生产用房	框架	660.31	湖南兴蔬种业有限公司
2	长沙县不动产权第 0050605 号	1-203 厂房	湖南省长沙经济技术开发区泉塘街道人民东路二段 189 号中部智谷 1 栋内	生产用房	框架	458.62	湖南兴蔬种业有限公司
合计						1,118.93	

► 他项权利状况

截至评估基准日，未设置抵押、担保等他项权利。

(2) 机器设备

机器设备账面原值 74.39 万元，账面净值 23.43 万元，共 89 项，主要生产设备包括颗粒包装机、风压式种子清选机及一些日常办公设备，购置启用时间均在 2005 年至 2020 年，根据评估专业人员现场勘查，部分老旧设备依然处于正常使用当中，其他新购设备均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产 情况

企业未申报账面记录的无形资产及账面未记录的无形资产。

(五) 企业申报的表外资产 的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，引用大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“大华审字[2021] 0010038 号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

2021 年 2 月 24 日海利集团公司综合办公室印发的湘海集(2021) 16 号文件。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过)；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号, 2019

年 01 月 02 日);

3. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议修正);

4. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过);

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过);

6. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 15 次会议第 2 次修订);

7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议决定修改);

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 12 次会议第 3 次修正);

9. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 12 次会议第 3 次修正);

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号, 1991 年 11 月 16 日);

11. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号, 1992 年 07 月 18 日);

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令 32 号, 2016 年 6 月 24 日);

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令 12 号,

2005年8月25日);

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号, 2001年12月31日);

15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第709号, 2011年1月8日修订);

16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号, 2013年5月10日);

17. 《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, 2006年12月12日);

18. 《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, 2009年9月11日);

19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号, 2016年3月23日);

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订);

21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号, 2019年3月20日);

22. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号, 2017年10月1日);

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月1日）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2019年12月4日）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号，2019年1月1日）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号，2017年10月1日）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号，2017年10月1日）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日）；

15. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第76号，2014年7月23日）。

（四）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 设备的购置合同及相关产权证明文件；
3. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 企业提供的资料

（1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；

2. 国家有关部门发布的资料

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号，2015年12月1日）；

（2）《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部）；

3. 资产评估机构收集的资料

（1）《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；

（2）《机电产品报价手册》（2020年）；

（3）资产评估专业人员现场勘查记录资料；

（4）资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

(5) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与湖南海利高新技术产业集团有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字(2021)第 A128 号”;

2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条,“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条,“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时,应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括:评估目的和价值类型;评估对象;评估方法的适用条件;评估方法应用所依据数据的质量和数量;影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条,“执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条,“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

(二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。

1. 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,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估;现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结

构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

3. 市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、转让及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

2. 收益法适用性分析：

因被评估单位为销售平台公司，历史年度主要销售原母公司湖南

省蔬菜研究所研发的产品，与相关管理层了解到 2020 年 10 月被评估单位原母公司退出，被评估单位变更为湖南海利高新技术产业集团有限公司的全资子公司，与原母公司脱钩后的代销关系及经营模式尚存在较大不确定性，且截至评估报告出具日前了解到被评估单位 2021 年上半年营业收入较去年同期波动较大，基于以上原因我们无法合理可靠预测被评估单位的未来收益，因此，本项目不选用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

2. 其他债权性资产

主要为应收账款、应收票据、预付账款，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，

在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

3. 存货

主要为原材料、周转材料、产成品和发出商品。

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货，以基准日有效的公开市场价格确定评估值；对于产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值；对于分期收款发出产品和委托代销产品，在抽查核实账簿、原始凭证、合同的基础上，同产成品评估方式进行评估确定。

4. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法、市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

5. 负债

主要为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评

估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托

人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

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。

4. 企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化；

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

根据资产评估的要求,我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时,我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定,本着独立、客观、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中,本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查,对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核,期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法对湖南兴蔬种业有限公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

湖南兴蔬种业有限公司股东全部权益评估价值为 835.44 万元(大写:捌佰叁拾伍万肆仟肆佰元正),评估增值 212.58 万元,增值率 34.13%。详见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,779.53	1,827.06	47.53	2.67
非流动资产	323.25	488.30	165.05	51.06
其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
固定资产	323.25	488.30	165.05	51.06
资产总计	2,102.78	2,315.36	212.58	10.11
流动负债	1,479.93	1,479.93	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,479.93	1,479.93	-	-
净资产(所有者权益)	622.86	835.44	212.58	34.13

评估增减值变动原因分析:

1. 流动资产

流动资产增值主要原因为存货-产成品评估增值形成，企业账面价值主要为产成品的成本价，本次评估对产成品采用市场法评估，企业账面成本较低，售价扣除一定税、利、费用后价值高于账面成本，形成评估增值。

2. 固定资产—房屋建筑物类

固定资产—房屋建筑物类增值是由于评估基准日房产市场价格较房产购买时有所上涨，最终导致评估增值。

3. 固定资产—设备类

设备减值是由于设备更新换代市场价格波动导致重置成本降低，最终导致评估减值。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中会计报表经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为“大华审字[2021]0010038号”无保留意见审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 本次评估结论，资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(三) 本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(四) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(五) 因被评估单位为销售平台公司，历史年度主要销售原母公司湖南省蔬菜研究所研发的产品，与相关管理层了解到 2020 年 10 月被评估单位原母公司退出，被评估单位变更为湖南海利高新技术产业集团有限公司的全资子公司，与原母公司脱钩后的代销关系及经营模式尚存在较大不确定性，且截至评估报告出具日前了解到被评估单位 2021 年上半年营业收入较去年同期波动较大，基于以上原因我们无法合理可靠预测被评估单位的未来收益，因此，本项目不选用收益法进行评估。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从2020年12月31日至2021年12月30日，超过一年，需重新进行资产评估。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。



(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2021 年 8 月 31 日。



资产评估师:  

资产评估师:  

中国·北京

二零二一年八月三十一日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人和被评估单位的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、资产评估机构法人营业执照副本
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、资产评估明细表