

本报告依据中国资产评估准则编制

中农发种业集团股份有限公司拟出资事宜
涉及的黑龙江省五大连池市富民种子集团有限公司
所拥有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权
资产评估报告

中铭评报字[2022]第 16133 号

(共二册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二二年六月十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020166202200708
合同编号:	中铭评合字[2022]第16085号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中铭评报字[2022]第16133号
报告名称:	中农发种业集团股份有限公司拟出资事宜涉及的黑龙 江省五大连池市富民种子集团有限公司所拥有的 房屋建筑物、设备类资产及土地使用权
评估结论:	47,008,908.70元
评估机构名称:	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
签名人员:	冯光灿 (资产评估师) 会员编号: 14000180 纪鹏龙 (资产评估师) 会员编号: 11210155
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年06月16日

总 目 录

第一册 中农发种业集团股份有限公司拟出资事宜涉及的黑龙江省五大连池市富民种子集团有限公司所拥有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权·资产评估报告（含资产评估报告附件、资产评估明细表）

第二册 中农发种业集团股份有限公司拟出资事宜涉及的黑龙江省五大连池市富民种子集团有限公司所拥有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权·资产评估说明



本册目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者概况	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	27
资产评估报告附件	28



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清单由委托人、产权持有人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人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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。并对已经发现的问题在评估报告的重要事项中进行了如实披露，且已提请委托人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。

六、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，并不承担相关当事人决策的责任。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。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。



中农发种业集团股份有限公司拟出资事宜
涉及的黑龙江省五大连池市富民种子集团有限公司
所拥有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权
资产评估报告摘要

中铭评报字[2022]第 16133 号

中农发种业集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“中农发种业”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，房屋建筑物、设备类资产采用成本法、土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对中农发种业拟出资事宜涉及的黑龙江省五大连池市富民种子集团有限公司（以下简称“富民种子集团”）所拥有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权在 2022 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据 2022 年 4 月 6 日《中农发种业集团股份有限公司总经理办公会议纪要》（2022 年）第 7 期显示，中农发种业拟与富民种子集团共同新设公司。

二、评估目的：确定富民种子集团所拥有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权于评估基准日的市场价值，为中农发种业拟出资事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：富民种子集团所拥有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权。

四、评估范围：富民种子集团所拥有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权，账面原值 3,607.72 万元，账面净额 2,931.68 万元。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2022 年 5 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：房屋建筑物、设备类资产采用成本法；土地使用权采用市场法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在持续使用的假设前提下的市场价值为 4,700.89 万元，具体明细如下：



资产评估结果汇总表

产权持有人：黑龙江省五大连池市富民种子集团有限公司

金额单位：人民币万元

序号	名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	房屋建筑物	795.46	2,738.12	1,942.65	244.22
2	设备类资产	1,301.24	1,340.28	39.04	3.00
3	土地使用权	834.97	622.50	-212.47	-25.45
4	合计	2,931.68	4,700.89	1,769.21	60.35

评估结论详细情况详见评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

截止评估基准日 2022 年 5 月 31 日，纳入本次评估范围的加工车间，位于富民种子集团拥有的五国用（让）第 2013-002 号土地上，建筑面积共 1,094.40 平方米，未取得产权证。对于该部分资产的面积是根据企业提供的工程资料确定，富民种子集团承诺产权归富民种子集团所有，且该部分资产无产权和债务纠纷。

除上述事项外，根据富民种子集团的承诺，确定纳入评估范围的其他资产不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据富民种子集团的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本项目所有评估工作均由中铭国际资产评估（北京）有限责任公司完成，无引用其他机构出具的报告的结论的情形。

（四）重大期后事项

根据富民种子集团的承诺，自评估基准日至评估报告日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

1. 纳入本次评估范围的部分实物资产（如房屋基础等），由于资产的隐蔽，无法实际观测，具体情况是以产权持有人提供的合同、工程图纸等相关资料和评估人员经验判断为依据。



2. 在对设备进行勘察时,因检测手段限制等原因,评估师未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,评估师在假定产权持有人提供的有关技术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,通过实地勘察作出判断。

除上述事项外,评估人员未发现其他影响资产清查的事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据中国邮政储蓄银行股份有限公司五大连池市支行与富民种子集团签订的小企业一般抵押合同(合同编号:1623015211210609000601)约定,抵押权人与债务人富民种子集团之间签署的《小企业授信业务借款合同》(编号为:1123015211210609000601),为保证义务的履行,将公司不动产作为抵押担保资产,被担保的债权本金数额为人民币玖佰伍拾万元整,债务履行期限从2021年6月7日至2022年6月6日。资产情况如下:

序号	权证编号	建筑物名称	位置	建筑面积(m ²)
1	五房权证青字第 1101129 号	宿舍楼	五大连池市新发镇矿泉工业园区	1,552.28
2	五房权证青字第 1101124 号	生产车间	五大连池市新发镇矿泉工业园区	1,888.67
3	五房权证青字第 1101126 号	科研楼	五大连池市新发镇矿泉工业园区	2,445.76
4	五房权证青字第 1101128 号	综合楼	五大连池市新发镇矿泉工业园区	4,724.72
5	五房权证青字第 1101122 号	1号库房	五大连池市新发镇矿泉工业园区	3,548.63
6	五房权证青字第 1101123 号	2号库房	五大连池市新发镇矿泉工业园区	1,888.67
7	五房权证青字第 1101125 号	3号库房	五大连池市新发镇矿泉工业园区	3,733.07
8	五国用(让)第 2013-002 号	土地使用权	五大连池市新发镇矿泉工业园区	45,772.00

(七) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据富民种子集团的承诺,确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(八) 本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任;评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,对



该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（九）本次评估的价值为含增值税价值，本次评估结论为公开市场上的交易价格，评估结论没有考虑本次经济行为下产权持有人可能向第三方缴纳的增值税等税费。

（十）本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的价值，未考虑委估资产可能存在尚未支付的负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由产权持有人负担，与本评估机构无关。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2022 年 5 月 31 日起至 2023 年 5 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，中农发种业应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2022 年 6 月 16 日，为评估结论形成的日期。

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。



**中农发种业集团股份有限公司拟出资事宜
涉及的黑龙省五大连池市富民种子集团有限公司
所拥有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权
资产评估报告正文**

中铭评报字[2022]第 16133 号

中农发种业集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“中农发种业”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，房屋建筑物、设备类资产采用成本法、土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对中农发种业拟出资事宜涉及的黑龙省五大连池市富民种子集团有限公司（以下简称“富民种子集团”）所拥有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权在 2022 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、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托人为中农发种业，产权持有人为富民种子集团，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为富民种子集团、国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

名称：中农发种业集团股份有限公司

统一社会信用代码：91110000710925016E

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定住所：北京市西城区西单民丰胡同 31 号 5 幢 318 室

法定代表人：何才文

注册资本：108219.8663 万元人民币

成立日期：1999 年 8 月 13 日

营业期限：1999-08-13 至 无固定期限

经营范围：生产、加工、包装、批发、零售高粱种子、玉米种子；化肥、农药



批发；花卉、蔬菜、水果的种植；销售食用农产品（不在北京地区开展上述的种植、生产、加工活动）；农业高新技术及产品的开发、技术转让、技术服务、技术推广；种子加工设备、检验仪器的销售、安装；进出口业务；货物仓储服务；对农业、食品业的投资、管理；与上述业务相关的信息咨询服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）产权持有人概况

名称：黑龙江省五大连池市富民种子集团有限公司

统一社会信用代码：91231182755341348C

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定住所：五大连池市新发镇矿泉工业园区

法定代表人：柴淑坤

注册资本：3800 万元人民币

成立日期：2004 年 1 月 15 日

营业期限：2004-01-15 至 无固定期限

经营范围：生产、加工、包装、批发、零售谷物种子、豆类种子、化肥、农药；花卉、蔬菜、水果的种植；销售食用农产品；农业高新技术及产品开发、技术转让、技术服务、技术推广、货物仓储服务；进出口业务；与上述业务相关的信息咨询服务。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为富民种子集团、国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（四）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有人为合作双方。

二、评估目的

确定富民种子集团所拥有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权于评估基准日的市场价值，为中农发种业拟出资事宜提供价值参考意见。

该经济行为已于2022年4月6日获《中农发种业集团股份有限公司总经理办公会议纪要》（2022年）第7期文件的批准。



三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为富民种子集团所拥有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权。

评估范围为富民种子集团所拥有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权，账面原值 3,607.72 万元，账面净额 2,931.68 万元。具体的资产项目内容以富民种子集团未经审计的资产数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过富民种子集团确认的资产项目均在本次评估范围内。各类委估资产在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

序号	名称	计量单位	数量	账面原值	账面净额
1	房屋建筑物	项	9	1,221.20	795.46
2	设备类资产	项	200	1,436.46	1,301.24
3	土地使用权	项	1	950.06	834.97
4	合计			3,607.72	2,931.68

（二）资产的基本情况

1. 房屋建筑物

公司申报房屋建筑物分布在五大连池市新发镇矿泉工业园区厂区范围内。房屋建筑物包括 1 号库房、2 号库房、加工车间、宿舍楼等。委估的房屋建筑结构为钢砼结构、砖混结构等。房屋建筑物主要建成于 2014 年-2022 年，房屋建筑物成新状况一般，使用功能尚齐全。

2. 设备类资产

纳入评估范围内的设备类资产主要为机器设备、车辆，具体情况如下：

机器设备主要为变压器、平行运输机、清选机等共计 198 项，主要购置于 2008 年后，截至评估基准日均可正常使用。

车辆为小型普通客车长安牌 SC6458AC5、中型普通客车金杯牌 SY6548MS3BH，共计 2 项，主要购置于 2014 年后，截至评估基准日均可正常使用。

3. 土地使用权

纳入本次评估范围的资产为 1 宗土地使用权，为国有出让仓储用地，评估对象所在宗地已办理了《国有土地使用证》证号为五国用（让）第 2013-002 号，土地面积为 45,772.00 平方米。



四、价值类型

（一）价值类型

本次评估对于委估资产按设计用途在其剩余经济使用年期内于持续使用假设前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

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。

持续使用在本报告中是指被评估资产会按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地使用下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2022 年 5 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是中农发种业、富民种子集团根据以下具体情况择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与交易时间较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022 年 5 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.70%。



六、评估依据

（一）行为依据

2022 年 4 月 6 日《中农发种业集团股份有限公司总经理办公会议纪要》（2022 年）第 7 期；

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；

4. 《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十五次会议第二次修订）；

5. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号公布，根据 2020 年 11 月 29 日〈国务院关于修改和废止部分行政法规的决定〉修订）；

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，[2001]）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，[2005]）；

10. 《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）；

11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941 号）；

12. 《关于印发〈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）；

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



14. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（国资发产权[2016]41号）；
15. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》（国资发产权[2016]42号）；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日第二次修订）
17. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局财税〔2018〕32号）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
19. 国务院国有资产监督管理委员会《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权〔2010〕71号）；
20. 《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十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
21. 《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十二次会议通过）；
22. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
23. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
8. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；



13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
15. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
16. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
17. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
18. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

（四）权属依据

1. 《中华人民共和国房屋所有权证》、《中华人民共和国不动产权证书》；
2. 《中华人民共和国国有土地使用证》；
3. 《中华人民共和国机动车行驶证》及《中华人民共和国机动车登记证书》；
4. 重大设备购置发票；
5. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 富民种子集团提供的有关协议、合同、发票等财务；
2. 工程量清单项目计量规范（2013-黑龙江）；
3. 《黑龙江省建筑与装饰工程消耗量定额》（2019）；
4. 《黑龙江省通用安装工程消耗量定额》（2019）；
5. 《黑龙江省建设工程施工机械台班费用定额》（2019）；
6. 《黑龙江省建设工程施工仪器仪表台班费用定额》（2019）；
7. 《黑龙江省建筑安装工程费用定额》（2019）；
8. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 5 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）；
9. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
10. 《2022 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
11. 市场询价资料；
12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控



制规范暨评估业务管理制度》；

2. 富民种子集团提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 富民种子集团相关人员访谈记录；
5. 委托人、产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人、产权持有人承诺函；
7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
8. 委托人、产权持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，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。

1. 房屋建筑物评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”，故房地产评估应按照《资产评估执业准则——不动产》、参考《房地产估价规范》，根据当地房地产市场状况、评估目的及评估对象特点等选取适宜的评估方法。我们在本次估价中选择确定评估方法时，主要用于以下方面予以考虑：

（1）市场法：是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。将委估房地产与在同一市场中、具有相同使用价值、区位环境相似的三个类似房地产交易实例加以比较对照，参考房地产的交易情况、市场状况、房地产状况差异，修正得出委估对象在评估基准日房地产价值。评估对象位于五大连池市新发镇矿泉工业园区的工业用房，主要用于工业生产用房等，由于评估对象周边近期同类房地产交易案例较少，故未选取市场法；

（2）收益法：是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘



数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价具体采用的是报酬资本化法，通过预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格。由于评估对象主要为工业用途，对于周边类似规模、用途出租案例较多，虽具备可出租条件，但租金收益或潜在收益与当地房地产实际价值差异较大，因此不选用收益法；

(3) 假设开发法：是指预测开发项目按评估基准日的房产市场价值、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续的开发成本、后续销售费用、后续管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和得到的开发项目价值。评估对象的房屋及附属物主要功能为生产、生活服务用房，无类似可比的出售案例查询，且无新建规划，故假设开发法不适用于本次评估。

(4) 重置成本法：是测算评估对象在评估基准日的更新重置成本或复原重置成本并综合考虑可能引起不动产贬值的主要因素，估算各种贬值。将更新重置成本或复原重置成本减去各种贬值得到评估对象价值或价格的方法。被评估资产为生产、生活用房和附属设施，相关建设资料较为齐全，其建筑物在开发建设过程中的基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算，符合成本法的应用条件及适用范围，可以采用重置成本法。

综上所述，本次评估对于房屋建筑物采用成本法进行评估。

2. 设备类资产评估方法选择

设备评估方法一般有收益法、市场法、重置成本法。

(1) 收益法是通过预测设备的获利能力，对未来带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为机器设备的评估价值。由于委估设备不单独计量收益且未搜集到类似设备出租的市场租金信息，因此无法采用收益法评估。

(2) 市场法是根据目前公开市场上与评估对象相似的或可比参照物的价格来确定被评估对象的价格。由于纳入评估范围内的资产在目前公开市场上缺少与评估对象相似的或可比参照物获取，因此无法采用市场法评估。

(3) 重置成本法，是指通过估测机器设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中的自然损耗、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测机器设备评估值的办法。根据设备的特点及资料收集情况，重置成本较为容易确定，因此本次评估主要采用重置成本法。



3. 土地使用权评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》、参考《城镇土地估价规程》，通常评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。根据当地土地市场状况、评估目的及评估对象特点等选取适宜的评估方法。我们在本次评估中选择确定评估方法时，主要用以下方面予以考虑：

(1) 评估对象所在区域有公开交易的同类型土地或者类似类型土地的交易案例，因此适用市场比较法评估；

(2) 评估对象地上已建成房屋投入正常使用，无重新建设的计划，类似房屋建成后出租买卖案例少，未形成稳定公开的租赁或买卖交易市场，因此不适宜采用剩余法进行评估；

(3) 评估对象虽然处于基准地价覆盖的区域内，但基准地价多用于政府税收、确定补缴地价款等政策性业务，不能完全反映地块价值。因此本次评估不采用基准地价系数修正法进行评估；

(4) 评估对象为仓储用地，区域内该类用地多为自建自用，出租案例较少，其收益或者潜在收益难以量化，无法通过所在区域土地的租金水平合理确定评估对象的土地总收益，因此评估对象不适用收益还原法估价；

(5) 黑龙江省已公布的新征用地地区片综合地价，数据较为齐全，可通过土地取得成本测算出土地价值，但相较而言市场成交价更能反映资产的价值，故本次不考虑采用成本逼近法进行评估。

综上所述，结合本次评估目的，采取市场比较法更能反映当前市场状况，因此采用市场比较法进行评估。

(二) 评估方法的介绍

1. 房屋建筑物

房屋建筑物，即在原地持续使用的前提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定复建成本（重置全价），经了解核实产权持有人为农业行业，虽然为一般纳税人，但增值税不可抵扣，则计算公式如下：

重置全价=含税建安综合造价+含税前期及其他费用+资金成本

(1) 复建成本（重置全价）确定

1) 建安工程造价的确定

A. 对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建筑物，评估人员通过



对待估建筑物的现场实地调查，将待估建筑物按结构分类，分为钢砼结构、砖混结构等。从每类结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建筑物作为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建筑物建安工程综合造价进行调整，确定其建安工程造价。

B. 对于工程结算资料不齐全的，评估人员通过对待估建筑物的现场实地调查，筛选出有代表性的建筑物作为典型工程案例，收集与典型工程类似的工程决算书，运用类似工程的决算调整法，以类似工程的决算中经确认的工程量为基础，与待估建筑物的分部分项差异进行比对，分析待估建筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对待估建筑物建安工程综合造价进行调整，确定其建安工程造价。

a. 决算调整法主要计算步骤为：

(a) 根据评估人员在现场的勘查，筛选出有代表性的建筑物，查阅竣（施）工图纸和工程结（预）算书，汇总待估建筑物各分部分项工程量，确定估建筑物各分部分项工程量。对于工程结算资料不齐全的，收集类似工程决算书，分析代表性的建筑物与似工程的差异，汇总待估建筑物各分部分项工程量，确定估建筑物各分部分项工程量。

(b) 参照当地工程造价主管部门公布的近期材料价格和当地执行的建设工程人工工资单价对工程结（预）算书中人工费、材料费等进行调整。

(c) 参照省市建设工程结（预）算有关取费文件规定及并考虑当地实际情况，对原工程结算书的相关计费标准进行调整。

b. 重编预算法

对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料不齐全的建筑物，评估人员通过对待估建筑物的现场实地查勘，在对建筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建筑物按结构分类。从中筛选出有代表性的建筑物做为典型工程案例，运用重编预算法，按工程预算的编制方法，对待估建筑成本构成项目，重新估算其重置成本。即根据待估建筑物的工程竣工图纸或按评估要求绘制工程图，按照编制工程预决算的方法，重新计算建筑物的工程量，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，最后经综合考虑待估建筑物及当地建筑市场的实际



情况，确定其建安工程综合造价。

c. 类比系数调整法：即通过可靠的途径，获得近期竣工的同类型工程项目单方造价、地方造价管理部门或造价信息网公布的近期同类型工程项目单方造价等作为依据。

获得同类房屋单方造价后，需要考虑的调整因素主要包括：建造时间（人工材料价格）、层数、层高、跨度、跨数、是否有地下或附属建筑等因素；

以各类调整因素调整后的单方造价作为评估对象的单方造价。

d. 单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建筑物的建安工程综合造价。

本次评估根据产权持有人提供的资料情况，分别采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标估算法等方法进行评估。

2) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费是指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取，如招投标费等。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如建设单位管理费等支出。

前期及其他费用（含税价）=建筑工程合计（含税价）×费率（含税）

该评估项目所在地现行前期及其他费用标准举例如下：

取费项目	取费依据	计费基础	标准（含税）
1、建设单位管理费	财建[2016]504 号	工程造价	1.63%
2、工程勘察设计费	该项收费实行市场议价，根据评估人员的调查，该费用依然参考原收费文件（计价格[2002]10 号）的收费标准作为市场议价的基础	工程造价	4.00%
3、工程监理费	该项收费实行市场议价，根据评估人员的调查，该费用依然参考原收费文件（发改价格[2007]670 号）的收费标准作为市场议价的基础	工程造价	2.50 %
4、工程招投标代理费	该项收费实行市场议价，根据评估人员的调查，该费用依然参考原收费文件（计价格[2002]1980 号）的收费标准作为市场议价的基础	工程造价	0.43%



取费项目	取费依据	计费基础	标准(含税)
5、可行性研究费	计价格[1999]1283号	工程造价	0.63%
6、环境影响咨询费	该项收费实行市场议价,根据评估人员的调查,该费用依然参考原收费文件(计价格[2002]125号)的收费标准作为市场议价的基础	工程造价	0.22%
合计			9.41%

注:各项取费费率依据具体工程项目的投资规模、工程复杂程度等实际情况综合确定。

3) 资金成本的确定

评估对象在整体项目正常建设工期内占用资金的筹资成本,即利息。对于工程造价较大的、建设期在六个月以上,一年以内的项目计算其资金成本,按评估基准日中国人民银行公布的《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2022年5月20日公布的贷款市场报价利率(LPR)及外汇汇率》计算,资金投入方式按照均匀投入考虑。

资金成本 = (含税建安综合造价 × (1 + 含税期间费用)) × 利率 × 合理工期 / 2 + 含税建安综合造价 × 含税前期及其他费用率 × 利率 × 合理工期

4) 重置全价的确定:

重置全价 = 含税建安综合造价 + 含税前期及其他费用 + 资金成本

5) 成新率的确定

采用理论成新率和打分法成新率相结合的方法综合确定成新率。权重分别为40%和60%。即:

A. 理论成新率的确定

理论成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

或 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

B. 打分法成新率的确定

完损等级的测定,首先将影响房屋成新情况的主要因素分为三部分16类。其中:结构部分五类:基础、承重结构、非承重体、屋面、楼地面;装修部分四类:门窗、外墙面、内墙面、顶棚;设备部分七类:电照明、水卫、通风、通讯、供配电、供暖、其他。通过建筑物造价中上述16类各占比重,确定不同结构形成建筑各因素的标准分值,再根据现场勘查的实际状况,确定各部分评估完好分值。根据此分值确定完损等级。

打分法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分



得分×权重

C. 综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+打分法成新率×60%

6) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2. 设备类资产

对于设备类资产主要采用成本法进行评估，计算公式可以表示为：

评估值=重置成本×综合成新率。

(1) 重置成本的确定

1) 机器设备重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣，设备重置成本计算公式如下：

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费

A. 设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

B. 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。

运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

对于购置价中包含运杂费的资产，不重复计取。

C. 安装工程费

安装工程费是指设备安装调试费用和基础费，若设备购置价中包含安装工程费，则不在单独考虑。否则参考相关行业概算指标中规定的费率合理确定计取安装调试



费，公式如下：

$$\text{安装工程费} = \text{设备购置价} \times \text{安装工程费率}$$

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

D. 前期及其他费用

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》文件之规定，对建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等，可行性研究报告编制费、环境影响咨询费的政府指导价放开，实行市场调节价。由于缺乏准确的市场调节价，本次评估仍参考上述费用政府指导价文件规定的标准，计价基数为不含土地使用权的投资总额，确定建设项目的其他费用。

E. 资金成本

资金成本按照被评估资产构建的合理建设工期，采用中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）测算。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{期间费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{利率} \times 1/2 + \text{前期费用} \times \text{合理建设工期} \times \text{利率}$$

2) 车辆重置成本的确定

对于车辆，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置成本。

车辆购置税根据 2018 年 12 月 29 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过《中华人民共和国车辆购置税法》等其他调整文件的有关规定计取。

牌照手续费根据车辆所在地相关规定，按该类费用的内容及金额确定。

车辆重置成本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{车辆购置价} + \text{购置附加税} + \text{证照费及其他费用}$$

其中：

$$\text{车辆购置税} = \text{车辆购置价} / (1 + \text{增值税税率}) \times \text{购置税税率}$$

(2) 综合成新率的确定

1) 对大型、关键设备，观察法通过现场调查，了解其工作环境，现有技术状况，



近期技术资料，有关修理记录和运行记录等资料作为现场调查技术状况评分值，确定该设备的观察法成新率，该项权重 0.60；再结合其使用年限法成新率，该项权重 0.40，由二项确定综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 0.40 + \text{观察法成新率} \times 0.60$$

公式中使用年限法成新率根据该项设备的经济耐用年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

$$\text{使用年限法成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

$$\text{或：使用年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 对于车辆，根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》（2012 第 12 号令）中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法），最后，将使用年限法成新率和里程法成新率两者当中的孰低者，与观察法成新率进行权重测算，形成综合成新率，计算公式如下：

$$\text{使用年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{或：使用年限成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{引导报废里程} - \text{已行驶里程}) / \text{引导报废里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限法成新率}, \text{里程法成新率}) \times 0.40 + \text{观察法成新率} \times 0.60$$

（3）评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

3. 土地使用权

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将评估对象宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算评估对象宗地客观合理价格的方法。

$$\text{计算公式：} V = VB \times A \times B \times C$$

其中：V---评估对象宗地价格；

VB---比较实例价格；

A---交易情况修正系数；

B---交易日期修正系数；



C---不动产状况修正;

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导产权持有人清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与中农发种业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；按资产评估委托合同的要求向中农发种业提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：



（一）一般假设

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，评估专业人员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. 持续使用假设

持续使用在本报告中是指被评估资产会按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地使用下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

（二）特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6. 设备发票合规假设：是假定产权持有人为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在持续使用的假设前提下的市场价值为 4,700.89 万元，具体明细如下：



资产评估结果汇总表

产权持有人：黑龙江省五大连池市富民种子集团有限公司

金额单位：人民币万元

序号	名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	房屋建筑物	795.46	2,738.12	1,942.65	244.22
2	设备类资产	1,301.24	1,340.28	39.04	3.00
3	土地使用权	834.97	622.50	-212.47	-25.45
4	合计	2,931.68	4,700.89	1,769.21	60.35

评估结论详细情况详见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

截止评估基准日 2022 年 5 月 31 日，纳入本次评估范围的加工车间，位于富民种子集团拥有的五国用（让）第 2013-002 号土地上，建筑面积共 1,094.40 平方米，未取得产权证。对于该部分资产的面积是根据企业提供的工程资料确定，富民种子集团承诺产权归富民种子集团所有，且该部分资产无产权和债务纠纷。

除上述事项外，根据富民种子集团的承诺，确定纳入评估范围的其他资产不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据富民种子集团的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本项目所有评估工作均由中铭国际资产评估（北京）有限责任公司完成，无引用其他机构出具的报告的结论的情形。

（四）重大期后事项

根据富民种子集团的承诺，自评估基准日至评估报告日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

1. 纳入本次评估范围的部分实物资产（如房屋基础等），由于资产的隐蔽，无法实际观测，具体情况是以产权持有人提供的合同、工程图纸等相关资料和评估人员经验判断为依据。



2. 在对设备进行勘察时, 因检测手段限制等原因, 评估师未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, 评估师在假定产权持有人提供的有关技术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, 通过实地勘察作出判断。

除上述事项外, 评估人员未发现其他影响资产清查的事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债 (或有资产) 等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据中国邮政储蓄银行股份有限公司五大连池市支行与富民种子集团签订的小企业一般抵押合同 (合同编号: 1623015211210609000601) 约定, 抵押权人与债务人富民种子集团之间签署的《小企业授信业务借款合同》(编号为: 1123015211210609000601), 为保证义务的履行, 将公司不动产作为抵押担保资产, 被担保的债权本金数额为人民币玖佰伍拾万元整, 债务履行期限从 2021 年 6 月 7 日至 2022 年 6 月 6 日。资产情况如下:

序号	权证编号	建筑物名称	位置	建筑面积 (m ²)
1	五房权证青字第 1101129 号	宿舍楼	五大连池市新发镇矿泉工业园区	1,552.28
2	五房权证青字第 1101124 号	生产车间	五大连池市新发镇矿泉工业园区	1,888.67
3	五房权证青字第 1101126 号	科研楼	五大连池市新发镇矿泉工业园区	2,445.76
4	五房权证青字第 1101128 号	综合楼	五大连池市新发镇矿泉工业园区	4,724.72
5	五房权证青字第 1101122 号	1 号库房	五大连池市新发镇矿泉工业园区	3,548.63
6	五房权证青字第 1101123 号	2 号库房	五大连池市新发镇矿泉工业园区	1,888.67
7	五房权证青字第 1101125 号	3 号库房	五大连池市新发镇矿泉工业园区	3,733.07
8	五国用 (让) 第 2013-002 号	土地使用权	五大连池市新发镇矿泉工业园区	45,772.00

(七) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据富民种子集团的承诺, 确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(八) 本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任; 评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露, 不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证, 对



该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(九) 本次评估的价值为含增值税价值, 本次评估结论为公开市场上的交易价格, 评估结论没有考虑本次经济行为下产权持有人可能向第三方缴纳的增值税等税费。

(十) 本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的价值, 未考虑委估资产可能存在尚未支付的负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响, 申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷, 均由产权持有人负担, 与本评估机构无关。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用, 且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(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师不承担责任;

(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) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 未经评估机构审阅相关内容, 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。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章, 并中农发种业的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用;

(七) 本评估结论是在以 2022 年 5 月 31 日为评估基准日时, 对委估资产市场价值的客观公允反映。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。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用资产评估报告”, 本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年, 即从 2022 年 5 月 31 日起至 2023 年 5 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 中农发



种业应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2022年6月16日，为评估结论形成的日期

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：

