

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4747020050202000603

资产评估报告名称： 甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购股权
所涉及的甘肃农垦良种有限责任公司股东全部权
益资产评估报告

资产评估报告文号： 鹏信资评报字[2020]第S128号

资产评估机构名称： 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 符嵩波(资产评估师)、韩燕(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司

拟收购股权所涉及的

甘肃农垦良种有限责任公司

股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2020]第 S128 号

(共 2 册, 第 1 册)

评估基准日: 2020 年 5 月 31 日

资产评估报告日: 2020 年 8 月 21 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujung Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com

资产评估报告目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告正文.....	1
一、委托人、被评估企业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.....	1
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	22
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.....	29

声明

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人,即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用;除此之外,其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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本资产评估报告;本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的,本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,坚持独立、客观、公正的原则,并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和相关当事人(包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员)申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认;相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师(包括协助其工作的资产评估专业人员)已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查;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抽查查验,对已经发现的问题进行了如实披露,并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意,本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司
拟收购股权所涉及的
甘肃农垦良种有限责任公司
股东全部权益

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2020]第 S128 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受甘肃省农垦集团有限责任公司和甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司的共同委托，就甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃农垦良种有限责任公司全部股权之经济行为，所涉及的甘肃农垦良种有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃农垦良种有限责任公司股权，为此，委托本公司对甘肃农垦良种有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：甘肃农垦良种有限责任公司股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为甘肃农垦良种有限责任公司申报的经过大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至评估基准日甘肃农垦良种有限责任公司的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2020年5月31日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：

1.采用资产基础法评估的甘肃农垦良种有限责任公司股东全部权益于评估基准日2020年5月31日的评估值为：2,397.97万元人民币。

2.采用收益法评估的甘肃农垦良种有限责任公司股东全部权益于评估基准日2020年5月31日的评估值为：2,369.76万元人民币。

经综合分析，本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：甘肃农垦良种有限责任公司股东全部权益于评估基准日2020年5月31日的市场价值为人民币：2,397.97万元（大写：人民币贰仟叁佰玖拾柒万玖仟柒佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日2020年5月31日至2021年5月30日止。

七、特别事项说明摘要：

（一）产权瑕疵事项

1.纳入评估范围的门房、二连工厂门房及地磅房、二连工厂剥皮车间、二连

工厂液压翻板设备房、二连工厂休息室、小仓库、锅炉房、控制室、二连工厂除尘室、二连工厂果穗烘干车间、二连工厂小锅炉房等 9 项房屋建筑物,总建筑面积为 3,115.61 平方米,截至评估基准日未办理不动产权证。被评估单位承诺:上述建筑物为「农垦良种」自建,其权属归「农垦良种」所有,产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷,「农垦良种」承担全部责任。

2. 纳入评估范围的加工车间、库房和企业中心等 8 项房屋建筑物,总建筑面积为 6,968.30 平方米,房屋建筑物证载权利人为甘肃条山农工商(集团)有限责任公司,截至评估基准日尚未办理产权转移手续。被评估单位承诺:上述建筑物为「农垦良种」自建和甘肃条山农工商(集团)有限责任公司转入,其权属归「农垦良种」所有,产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷,「农垦良种」承担全部责任。

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 「农垦良种」应收永昌金田种业有限公司 6,400,790.00 元代繁玉米种子款项,由于永昌金田种业有限公司名下有效资产价值较低,变现费用较高,「农垦良种」同意暂不处理,2017 年 12 月甘肃省白银市中级人民法院执行裁定:结束执行程序,若永昌金田种业有限公司有可供执行的财产,可再次申请执行。永昌金田种业有限公司目前已停止经营,故「农垦良种」已对该笔款项计提坏账准备。

2. 「农垦良种」应收山西省北大农垦种子有限公司 561,627.50 元代繁玉米种子款项,由于山西省北大农垦种子有限公司未找到可供执行的财产,执行程序无法继续执行。2016 年 12 月 30 日山西太原市中级人民法院民事裁定书通报,山西省北大农垦种子有限公司宣告破产。故「农垦良种」已对该笔款项计提坏账准备。

3. 「农垦良种」应收甘肃五谷种业股份有限公司 3,600,032.34 元,是「农垦良种」与对方签订合同的代繁种子款项,该诉讼事项于 2019 年 12 月 17 日由甘肃省兰州市安宁区人民法院判决:甘肃五谷种业股份有限公司在判决生效后 10 日内支付「农垦良种」货款 1,294,055.00 元。「农垦良种」不服裁定上诉至日甘肃省兰州市中级人民法院经,2020 年 5 月 11 日甘肃省兰州市中级人民法院经裁定:因原审判决认定事实不清,证据不足,撤销甘肃省兰州市安宁区人民法院判决,并由甘肃省兰州市安宁区人民法院重审,目前案件正在审理中。「农垦良种」对该笔款项已计提坏账准备。

4. 「农垦良种」应收四川省绿丹种业有限责任公司 402,936.50 元,是「农垦良种」与对方签订合同的代繁种子款项,该诉讼事项于 2016 年 1 月 6 日由甘肃省景泰县人民法院判决:由四川省绿丹种业有限责任公司支付货款及利息 844,649.50 元于判决生效后 10 日付清。2018 年 8 月 2 日四川省绿丹种业有限责任公司支付执行款 200,000.00 元,剩余款项双方达成执行和解协议,截止目前款项尚未归还完毕。

本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(三)其他事项

1. 本次评估的房屋建筑物(构筑物)评估价值中不包含房屋建筑物(构筑物)占用的土地使用权价值。房屋建筑物(构筑物)占用的土地为「农垦良种」关联公司甘肃条山农工商(集团)有限责任公司用地。

2.收益法评估时，有关「农垦良种」未来盈利预测的数据主要由「农垦良种」经营管理层提供；评估机构是在上述盈利预测的基础上，结合「农垦良种」的经营模式、发展规划、资源配置等情况以及所在行业的市场状况对其进行合理性分析、判断。评估机构对「农垦良种」盈利预测的利用，不是对「农垦良种」未来盈利能力的保证。

3.新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，肺炎疫情对湖北省在内的部分省市和部分行业的经营及整体运行造成一定影响，从而可能在一定程度上影响评估对象对应企业的实际经营，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间及各项调控政策的实施，目前对企业已产生影响，本次评估 2020 年盈利预测根据疫情当期状况考虑了疫情对预测期经营的影响。如果以后疫情变化对被评估单位的影响超过了当期做出的判断，需重新评估。

谨提请本资产评估报告使用人注意：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。

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司
拟收购股权所涉及的
甘肃农垦良种有限责任公司
股东全部权益

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2020]第 S128 号

甘肃省农垦集团有限责任公司：

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司：

本公司接受甘肃省农垦集团有限责任公司和甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司的共同委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购股权之行为所涉及的甘肃农垦良种有限责任公司股东全部权益于 2020 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、被评估企业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

委托人一：

企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

委托人名称：甘肃省农垦集团有限责任公司（以下简称“「农垦集团」”）

统一社会信用代码：91620000X24100305D

法定住所：甘肃省兰州市城关区雁兴路 21 号

法定代表人：谢天德

注册资本：陆亿元整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2004 年 5 月 10 日

营业期限：2004 年 5 月 10 日至 2034 年 5 月 10 日

主要经营范围：国有资产的经营管理；经济信息咨询。特种药材种植、加工及销售、农作物种植、农副产品、酒类、乳制品、水泥、硫化碱的制造及销售（以上限分支机构经营）。

委托人二：

企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

委托人名称：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司（以下简称「亚盛集团」、贵公司）

统一社会信用代码：91620000224365682J

法定住所：甘肃省兰州市城关区雁兴路 21 号 14 楼

企业类型：股份有限公司

法定代表人：李克华

注册资本：壹拾玖亿肆仟陆佰玖拾壹万伍仟壹佰贰拾壹元整

成立日期：1995 年 12 月 6 日

营业期限：1995 年 12 月 6 日至 2045 年 12 月 6 日

股票代码：600108

主要经营范围：高科技农业新技术、新品种开发、加工；生产、组装和销售灌溉系统及其零部件和配套设备，从事滴灌系统的设计、安装、技术咨询和技术服务；农副产品的种植、收购“粮食收购凭证经营”、销售，无机盐及其副产品的生产；农作物种植；动物饲养；自营和代理国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进口商品以外的其它商品及技术进出口业务；经营进料加工及“三来一补”业务；经营对销贸易；茶叶、印染业务；化工原料及产品（不含危险品）、纺织品的生产、销售；房屋租赁业务；化肥、有机肥、地膜的销售及相关技术服务（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）被评估企业概况

1. 甘肃农垦良种有限责任公司于评估基准日的基本信息

被评估企业名称：甘肃农垦良种有限责任公司（以下简称「农垦良种」、「被评估企业」）

统一社会信用代码：916204237102362611

法定住所：白银市景泰县一条山镇（火车站西）

法定代表人：董克勇

注册资本：叁仟伍佰贰拾陆万贰仟贰佰元整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：1998 年 6 月 30 日

营业期限：1998 年 6 月 30 日至 2048 年 6 月 29 日

主要经营范围：各类农作物、花卉、牧草良种种子、果树苗木的生产加工；农药（凭许可证有效期限经营）、肥料、地膜；技术咨询信息服务、培训、生产技术指导；农机机耕作业、土地租赁、科研实验、农业灌溉、农副产品购销（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)

营业期限：自 1998 年 6 月 30 日至 2048 年 6 月 29 日

2. 被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

(1) 「农垦良种」于 1998 年 6 月 30 日设立时的股权结构

「农垦良种」1998 年 6 月 25 日首次董事会会议审议通过了设立有限责任公司的议案，初始注册资本为 1126.22 万元人民币。

1998 年 6 月 30 日，取得《企业法人营业执照》，在景泰县工商行政管理局办理完成了设立登记，该等出资经白银市会计师事务所景泰分所出具的白会师景所注（1998）第 045 号《验资报告》验证。

「农垦良种」设立时的出资额和出资比例（股权结构）如表 1.1 所示。

表 1.1 「农垦良种」设立时的股权结构

序号	股 东	认缴出资比例(%)	认缴出资额（万元）
1	国营条山农场种子子公司	62.88	708.22
2	甘肃省条山酒厂	37.12	418.00
总计		100.00	1,126.22

(2) 「农垦良种」于 2010 年 7 月 1 日投资人变更后的股权结构

2010 年 7 月 1 日「农垦良种」原股东国营条山农场种子子公司和甘肃省条山酒厂将其股权全部转让给甘肃条山农工商（集团）有限责任公司。

经此次股权变更后的股权结构如表 1.2 所示：

表 1.2 「农垦良种」2010 年 7 月 1 日股权变更后的股权结构

序号	股 东	认缴出资比例(%)	认缴出资额（万元）
1	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	100.00	1,126.22
总计		100.00	1,126.22

(3) 「农垦良种」于 2011 年 12 月 8 日增资扩股后的股权结构

2011 年 11 月 30 日，经「农垦良种」股东会审议通过，决定增加注册资本 2,400.00 万元，全部由未分配利润转增资本，甘肃条山农工商（集团）有限责任公司增加 2,400.00 万元，转增后的公司注册资本为 3,526.22 万元。该等出资经 2011 年 12 月 6 日甘肃信立德会计师事务所出具的甘信会验字（2011）第 2742 号《验资报告》验证。

经此次增资扩股后的股权结构如表 1.3 所示：

表 1.3 「农垦良种」2011 年 12 月 8 日增资扩股后的股权结构

序号	股 东	认缴出资比例(%)	认缴出资额（万元）
----	-----	-----------	-----------

1	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	100.00	3,526.22
总计		100.00	3,526.22

(4)「农垦良种」于2013年9月23日投资人变更后的股权结构

2013年9月16日，根据甘肃省农垦集团有限责任公司发展需要，经研究决定将甘肃条山农工商（集团）有限责任公司持有的甘肃农垦良种有限责任公司100%股权无偿划转给甘肃省农垦集团有限责任公司。

「农垦良种」股权变更后的股权结构如表 1.4 所示。

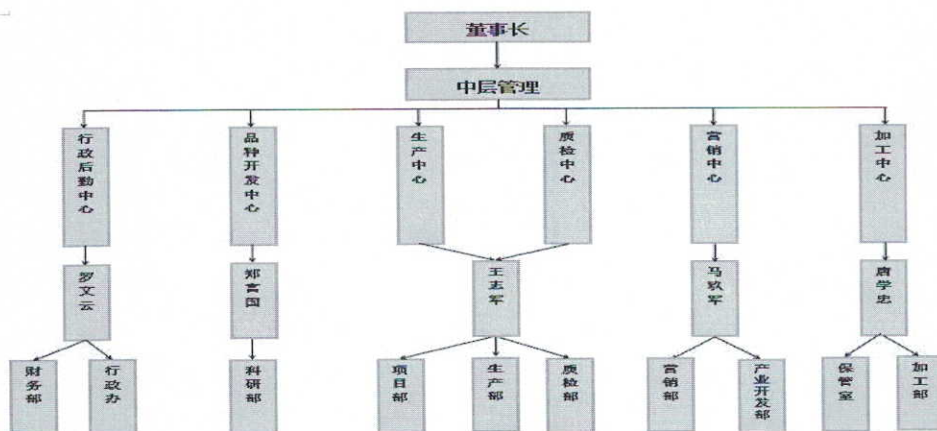
表 1.4「农垦良种」2013年9月23日变更股东名称后的股权结构

序号	股 东	认缴出资比例(%)	认缴出资额（万元）
1	甘肃省农垦集团有限责任公司	100.00	3,526.22
总计		100.00	3,526.22

(5)「农垦良种」于评估基准日的股权结构

「农垦良种」于评估基准日2020年5月31日，股权结构如上述表 1.4 相同，「农垦良种」实收资本账面数为 183,229.36 元，账面金额与注册资本金额不一致，差额 35,078,970.64 元。

3.被评估企业目前的经营管理结构



4.「农垦良种」近三年一期的资产负债及财务经营状况

「农垦良种」截至评估基准日近三年一期的简明财务状况如表 1.5 所示：

表 1.5「农垦种业」三年一期的简明财务状况

金额单位：人民币万元

会计期末	2020/5/31	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
总资产	9,300.05	11,115.09	10,052.63	11,238.21
总负债	7,026.84	8,880.43	5,170.46	5,520.72
股东权益	2,273.21	2,234.66	4,882.17	5,717.49
会计期间	2020年1-5月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	4,914.93	6,246.91	4,637.67	4,538.17



利润总额	-5.85	-609.91	-827.81	-543.01
净利润	-5.85	-609.91	-827.81	-543.01

注：上述 2017 年度、2018 年度财务数据由「农垦良种」提供，2019 年度、2020 年 1-5 月数据由「农垦良种」提供并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了大信会计师事务所（特殊普通合伙）大信专审字【2020】第 35-00096 号清产核资专项财务审计报告。

5.委托人和被评估企业之间的关系

委托人「亚盛集团」与被评估企业「农垦良种」是关联单位，均为甘肃省农垦集团有限责任公司控股的公司。

「亚盛集团」是拟收购人，被评估企业是交易的标的，即被评估企业「农垦良种」是收购人「亚盛集团」的收购对象。

(三)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据委托人与本公司订立的《资产评估委托合同》，除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司拟收购甘肃农垦良种有限责任公司股权，为此，甘肃省农垦集团有限责任公司和甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司共同委托本公司对甘肃农垦良种有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已经由《甘肃省农垦集团有限责任公司会议纪要》（甘垦集团纪[2020]13号）文件通过。

三、评估对象和评估范围

评估对象为「农垦良种」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「农垦良种」申报的经过大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至评估基准日「农垦良种」的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

(一)「农垦良种」申报评估的表内资产和负债

「农垦良种」申报评估的表内经审计的总资产账面值为 93,000,461.60 元、总负债账面值为 70,268,350.95 元、股东全部权益账面值为 22,732,110.65 元。表 3.1 系「农垦良种」申报评估的于评估基准日的资产负债表。

表 3.1「农垦良种」申报评估的资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	2020/5/31	负债和股东权益	2020/5/31
流动资产：		流动负债：	
货币资金	4,486,340.15	短期借款	20,000,000.00



以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	10,047,062.03	应付账款	2,721,652.95
预付款项	107,565.91	预收款项	2,145,286.02
应收利息		应付利息	1,519,664.92
其他应收款	29,220,548.36	应付职工薪酬	594,722.48
存货	25,192,610.62	应交税费	
合同资产		其他应付款	35,751,881.48
持有待售资产		持有待售负债	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产	249,662.73	其他流动负债	
流动资产合计	69,303,789.80	流动负债合计	62,733,207.85
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	7,535,143.10
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		长期应付职工薪酬	
其他权益工具投资		预计负债	
其他非流动金融资产		递延收益	
投资性房地产		递延所得税负债	
固定资产	19,509,476.88	其他非流动负债	
在建工程		非流动负债合计	7,535,143.10
生产性生物资产		负债合计	70,268,350.95
油气资产		所有者权益：	
无形资产	4,187,194.92	实收资本	
开发支出		其他权益工具	
商誉		资本公积	
长期待摊费用		其他综合收益	
递延所得税资产		盈余公积	
其他非流动资产		一般风险准备	
		未分配利润	
非流动资产合计	23,696,671.80	所有者权益合计	22,732,110.65
资产总计	93,000,461.60	负债及所有者权益合计	93,000,461.60

上述资产负债表由「农垦良种」提供，并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了大信会计师事务所（特殊普通合伙）大信专审字【2020】第35-00096号清产核资专项财务审计报告。

纳入评估范围的主要资产包括应收账款、其他应收款、存货、固定资产和无形资产等。

其中：

(1)应收账款:纳入评估范围的应收账款共计 33 项,账面值 10,047,062.03 元,主要为应收的甘肃五谷种业股份有限公司、永昌金田种业、河北沃土种业等公司的货款。

(2)其他应收款:纳入评估范围的其他应收款共计 49 项,账面值 29,220,548.36 元,主要为甘肃条山农工商(集团)有限责任公司和甘肃农垦集团有限责任公司往来款项。

(3)存货:纳入评估范围的存货有原材料、在产品和库存商品,账面值 25,192,610.62 元,计提存货跌价准备 2,023,484.91 元,其中原材料计提 594,898.41 元跌价准备,库存商品计提 1,428,586.50 元跌价准备。

原材料共计 240 项,主要为玉米亲本 Q1911、地膜、美新丰和金都尔除草剂等农业生产物料,账面值 4,877,299.64 元;在产品共计 1 项,为制种玉米,账面值 2,307,865.52 元;产成品共计 98 项,主要有玉米种 GK1905、玉米 GK1908、玉米 GK1915 和垦玉 50(8000 粒)等,账面值 18,007,445.46 元。

存货存放于「农垦良种」的库房内,原材料中部分玉米亲本种子为积压产品,共计 59 项,合计 84,807.35kg,账面价值 632,556.31 元;部分农药共计 23 项为过期农药,账面价值 10,177.88 元。库存商品中部分因积压年限较久不能继续生产加工的种子共计 14 项,合计 164,949.00kg,账面价值 986,656.90 元;因出芽率不合格,按残次品处理的种子,共计 6 项,合计 36,687.00kg,账面价值 382,441.36 元,其他存货保存完好。

(4)固定资产:固定资产包括房屋建筑物类和设备类资产。账面原值 28,892,287.74 元,账面价值 19,509,476.88 元,计提减值准备 94,747.26 元。

1)房屋建筑物类:包括房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施,账面原值 14,570,061.41 元,账面价值 10,358,266.47 元,计提减值准备 74,105.29 元。其中:

房屋建筑物共计 18 项,总建筑面积 10,098.91 m²,包括位于景泰县一条山镇杏林村 164 号的二连工厂剥皮车间、二连工厂液压翻板设备房、二连工厂休息室、小仓库、锅炉房、控制室、二连工厂除尘室、二连工厂果穗烘干车间等和位于景泰县一条山镇泰玉路 238 号的门房、库房、加工车间和企业中心等。房屋建筑物主要结构有砖混、钢混、钢架、框架和彩钢结构,建筑物建成于 1991-2018 年,截至评估基准日,房屋建筑物整体维修保养状况良好,使用正常。

构筑物及其他辅助设施共 13 项,包括位于景泰县一条山镇杏林村 164 号的二连加工厂大门、地坪、围墙等和景泰县一条山镇泰玉路 238 号的围墙、厕所、大门等。结构主要为钢筋砼、砖混、混凝土、砼结构,构筑物建成于 1991-2017 年,截至评估基准日,资产状况良好,使用正常。

2)设备类资产共 78 项,包括机器设备、电子设备和运输设备,账面原值 14,322,226.33 元,账面价值 9,151,210.41 元,计提减值准备 20,641.97 元。其中:

机器设备共 46 项,主要为加工设备、二连加工烘干设备线、100 吨金属仓、箱式变电站、装载机、变压器等,设备主要为「农垦良种」经营过程中陆续购入。截至评估基准日,设备正常使用。

电子设备共 30 项,主要有移动电子地磅、防串货系统、配电柜、复印机等。

截至评估基准日，电子设备维护、保养良好，均正常使用。

运输车辆共 2 项，为五十铃皮卡车和东风皮卡车。截至评估基准日，车辆已办理《机动车行驶证》，并按规定进行了审验，车辆均正常使用。

(5)无形资产：纳入评估范围的表内无形资产账面余额为 5,375,377.79 元，计提减值准备 1,188,182.87 元，账面值为 4,187,194.92 元，共计 9 项，为外购和自主研发的种子经营权，包括丰田 1609、垦玉 50 玉米种、中垦玉 55 玉米种、豫单 1851 玉米种等，原始取得价款 6,789,891.54 元。

(二)纳入评估范围的主要资产法律权属情况和基本情况

1.房屋所有权的法律权属情况和基本状况

纳入本次评估范围内的「农垦良种」的房屋建筑物，共计 18 项，总建筑面积 10,098.91 m²。其中 9 项：门房、二连工厂门房及地磅房、二连工厂剥皮车间、二连工厂液压翻板设备房、二连工厂休息室、小仓库、锅炉房、控制室、二连工厂除尘室、二连工厂果穗烘干车间和二连工厂小锅炉房，总建筑面积 3,115.61 m²，截止评估基准日，未办理不动产权证。

纳入评估范围的加工车间、库房和企业中心等 8 项房屋建筑物，总建筑面积为 6,968.30 平方米，以上房屋建筑物证载权利人为甘肃条山农工商（集团）有限责任公司，截至评估基准日尚未办理产权转移手续。上述建筑物为「农垦良种」自建和甘肃条山农工商（集团）有限责任公司转入，「农垦良种」承诺，其权属归其所有，产权无异议。

表 3.2「农垦良种」纳入评估范围的房屋建筑物的基本情况

序号	房屋名称	证载权利人	结构	用途	坐落	权利类别	建筑面积 (m ²)	权利证号	登记日期
1	加工车间	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	加工	景泰县一条山镇泰玉路 238 号	单独所有	2,775.50	景房权证景泰县字第 33900 号	1991/06
2	库房	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	储藏	景泰县一条山镇泰玉路 238 号	单独所有	366.72	景房权证景泰县字第 33900 号	1991/06
3	库房	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	储藏	景泰县一条山镇泰玉路 238 号	单独所有	366.72	景房权证景泰县字第 33900 号	1991/06
4	库房	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	储藏	景泰县一条山镇泰玉路 238 号	单独所有	366.72	景房权证景泰县字第 33899 号	1991/06
5	库房	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	储藏	景泰县一条山镇泰玉路 238 号	单独所有	366.72	景房权证景泰县字第 33899 号	1991/07
6	库房四栋	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	储藏	景泰县一条山镇泰玉路 238 号	单独所有	1,466.88	景房权证景泰县字第 33902 号、第 33901 号	1991/08
7	库房二栋	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	储藏	景泰县一条山镇泰玉路 238 号	单独所有	733.44	景房权证景泰县字第 33901 号	1991/08
8	企业中心	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	钢混	办公	景泰县一条山镇泰玉路 238 号	单独所有	525.60	景房权证景泰县字第 33898 号	2000/10
9	门房		砖混	办公	景泰县一条山镇泰玉路 238 号		16.78		2000/10
10	门房(2)		砖混	办公	景泰县一条山镇泰玉路 238 号		16.78		2000/10

11	彩钢房		钢架	办公	景泰县一条山镇泰玉路 238 号		15.00		2015/09	
12	二连工厂门房及地磅房		砖混	办公	景泰县一条山镇杏林村 164 号		58.02		2013/12	
13	二连工厂剥皮车间		钢混	加工	景泰县一条山镇杏林村 164 号		568.96		2016/08	
14	二连工厂液压翻板设备房		框架	加工	景泰县一条山镇杏林村 164 号		50.96		2016/08	
15	二连工厂休息室、小仓库、锅炉房、控制室		框架	加工、储藏	景泰县一条山镇杏林村 164 号		399.21		2016/08	
16	二连工厂除尘室		框架	加工	景泰县一条山镇杏林村 164 号		27.50		2016/08	
17	二连工厂果穗烘干车间		框架	加工	景泰县一条山镇杏林村 164 号		1,843.00		2016/08	
18	二连工厂小锅炉房		框架	加工	景泰县一条山镇杏林村 164 号		134.40		2016/08	
合计								10,098.91		

2. 运输设备的法律权属情况和基本状况

表 3.3 「农垦良种」纳入评估范围的运输设备的基本情况

序号	车辆牌号	车辆名称	规格型号	制造商的名称	证载权利人	启用年月	已行驶里程 KM
1	甘 DD2680	五十铃皮卡车	QL1020UJDR	江西五十铃汽车有限责任公司	甘肃农垦良种有限责任公司	2012/4/1	135,323.00
2	甘 DB7193	东风皮卡车	IN1022UZ	庆铃汽车股份公司	甘肃农垦良种有限责任公司	2011/4/1	262,777.00

截至评估基准日「农垦良种」纳入评估范围的运输设备已办理车辆行驶证，证载权利人与被评估企业一致。

3. 无形资产的法律权属情况和基本状况

表 3.4 「农垦良种」纳入评估范围的种子经营权基本情况

序号	名称	种类	品种权人	取得方式	品种权号	授权日	证书编号	预计使用年限	发证单位
1	垦玉 50	玉米	甘肃农垦良种有限责任公司	外购	蒙审玉 2015018 号	2015-06		10 年	内蒙古自治区农作物品种审定委员会
2	垦玉 1505	玉米		外购	滇审玉 2018004 号	2018-09	2018-1-0039	6 年	云南省农作物品种审定委员会
3	垦玉 90	玉米		自主研发	甘审玉 20180036	2018-12	2018-1-0053	8 年	甘肃农作物品种审定委员会
4	中垦玉 55	玉米		自主研发	冀审玉 20190002	2019-07	2019-2-0002	5 年	河北省农作物品种审定委员会
5	豫单 1851	玉米		自主研发	甘审玉 20200132	2019-09	2020-1-0147	5 年	甘肃农作物品种审定委员会
6	中垦玉 99	玉米		外购	蒙审玉 2019076 号	2019-11	2019-1-0076	5 年	内蒙古自治区农作物品种审定委员会
7	丰田 1609	玉米		外购	蒙审玉 2019061 号	2019-12	2019-1-0061	6 年	内蒙古自治区农作物品种审定委员会
8	垦玉 1608	玉米		自主研发	甘审玉 20180060	2019-12	2018-1-0077	8 年	内蒙古自治区农作物品种审定委员会
9	丰田 1681	玉米		外购	蒙审玉 2019075	2019-12	2019-1-0075	6 年	云南省农作物品种审定委员会

截至评估基准日，「农垦良种」纳入评估范围的其他无形资权属清晰，权利人和受益人均均为甘肃农垦良种有限责任公司。

(三)被评估企业申报评估的表外资产和负债

纳入评估范围的表外资产共计 28 项，为企业通过自主研发形成的其他无形资产，包括 14 项种子经营权、6 项实用新型技术、4 项外观设计、3 项商标权和 1 项域名。表外其他无形资产情况详见表 3.5-3.8：

(1)企业申报的表外无形资产—种子经营权共计 14 项，具体情况如下表：

表 3.5 「农垦良种」纳入评估范围的表外种子经营权基本情况

序号	名称	种类	品种权人	取得方式	品种权号	授权日	证书编号	预计使用年限	发证单位
1	垦玉 10 号	玉米	甘肃农垦良种有限责任公司	自主研发	甘审玉 2012003	2012-02		5 年	甘肃农作物品种审定委员会
2	垦白糯 2 号	玉米		自主研发	甘审玉 2014020	2014-03		5 年	甘肃农作物品种审定委员会
3	垦彩糯 3 号	玉米		自主研发	甘审玉 20170029	2017-02	2017-1-0043	5 年	甘肃农作物品种审定委员会
4	垦玉 147	玉米		自主研发	宁审玉 20170009	2017-10	2017-1-0439	5 年	宁夏农作物品种审定委员会
5	垦玉 16	玉米		自主研发	甘审玉 20180035	2018-02	2018-1-0052	5 年	甘肃农作物品种审定委员会
6	垦玉 100	玉米		自主研发	国审玉 20180315	2018-09	2018-2-0571	5 年	农业部国家农作物品种审定委员会
7	陇垦玉 701	玉米		自主研发	甘审玉 20190039	2019-09	2019-1-0057	5 年	甘肃农作物品种审定委员会
8	陇垦玉 12	玉米		自主研发	甘审玉 20200054	2020-08	2020-1-0069	5 年	甘肃农作物品种审定委员会
9	陇垦玉 18	玉米		自主研发	甘审玉 20200055	2020-03	2020-1-0070	5 年	甘肃农作物品种审定委员会
10	垦豌 1 号	豌豆		自主研发	甘认豆 2012001	2012-02		5 年	甘肃农作物品种审定委员会
11	垦油 8 号	向日葵		自主研发	甘认葵 2014004	2014-03		5 年	甘肃农作物品种审定委员会
12	NK3901	向日葵		自主研发	甘认葵 2016026	2016-02		5 年	甘肃农作物品种审定委员会
13	垦葵杂 9 号	向日葵		自主研发	GDP 向日葵 (2018)	2018-06		5 年	农业农村部
14	垦葵杂 10 号	向日葵		自主研发	GDP 向日葵 (2018)	2018-06		5 年	农业农村部

截至评估基准日，上述种子经营权已取得中华人民共和国农业农村部、宁夏回族自治区和甘肃省农作物品种审定委员会颁发的农作物品种审定证书和登记证书。

(2)企业申报的表外无形资产—专利技术共计 10 项，具体情况如下表：

表 3.6 「农垦良种」纳入评估范围的表外专利技术基本情况

序号	名称	专利类型	专利证书号	专利受理日	法定年限	权利人
1	一种用于农作物的振动筛分装置	实用新型	ZL201822130051.2	2019/09	10 年	甘肃农垦良种有限责任公司
2	一种高效玉米株高叶夹角测量器	实用新型	ZL201822167779.2	2019/09	10 年	
3	一种多功能举重车	实用新型	ZL201822135827.X	2019/09	10 年	
4	一种用于上料皮带的金属吸附装置	实用新型	ZL201822130036.8	2019/09	10 年	
5	一种玉米辅助授粉装置	实用新型	ZL201822141508.X	2019/09	10 年	
6	一种快速卸料货袋	实用新型	ZL201822135839.2	2019/09	10 年	

7	包装袋（向日葵种子 1）	外观设计	ZL201830722018.1	2019/09	10 年
8	包装袋（向日葵种子 2）	外观设计	ZL201830722017.7	2019/06	10 年
9	包装袋（垦玉 50）	外观设计	ZL201830722019.6	2019/06	10 年
10	包装袋（垦白糯 2 号）	外观设计	ZL201830721332.8	2019/06	10 年

截至评估基准日，上述专利技术均取得国家知识产权局颁发的专利证书，法律权属清晰，无形资产权利状况有效。

(3)企业申报的表外无形资产—商标权共计 3 项，具体情况如下表：

表 3.7 「农垦良种」纳入评估范围的表外商标权基本情况

序号	商标图样	类别	注册号	有效期限	注册人
1			第 3120623 号	2004/1/7-2024//1/6	甘肃农垦良种有限责任公司
2		31	第 30181976 号	2019/2/28-2029/2/27	甘肃农垦良种有限责任公司
3		31	第 36859160 号	2019/11/21-2029/11/20	甘肃农垦良种有限责任公司

截至评估基准日，上述 3 项商标权已取得中华人民共和国国家工商行政管理总局和国家知识产权局颁发的商标注册证。

(4)企业申报的表外无形资产—域名共计 1 项，具体情况如下表：

表 3.8 「农垦良种」纳入评估范围的表外域名基本情况

序号	域名	域名所属注册机构	注册机构	有效期限	注册人
1	gsnklz.com	22net.Inc	浙江贰贰网络科技有限公司	2011/3/17-2021/3/17	甘肃农垦良种有限责任公司

「农垦良种」承诺，上述其他无形资产为企业通过自主研发形成，其权属归「农垦良种」所有，产权无异议。如因其他无形资产产权引起的纠纷，「农垦良种」承担全部责任。

(四)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估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。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的收购之交易，该交易的市场条件与市场价格所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2020 年 5 月 31 日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)经济行为依据

1. 《甘肃省农垦集团有限责任公司会议纪要》（甘垦集团纪[2020]13 号）。

(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，2016 年 12 月 1 日起施行）。

2. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）。

3. 《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，2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布）。

4. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于

修改《中华人民共和国文物保护法》等十二部法律的决定》第二次修正;根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正)。

5.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过;2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)。

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月13日国务院第8次常务会议讨论通过,2003年5月27日中华人民共和国国务院令 第378号公布)。

7.《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第32号公布)。

8.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令 第12号公布)。

9.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令 第538号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016年2月6日中华人民共和国国务院令 第666号发布)。

10.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令 第50号公布;2011年10月28日财政部、国家税务总局令 第65号修订和公布)。

11.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,财政部、国家税务总局,2016年3月23日)。

15.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则—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——企业价值》(中评协[2018]38号)。
- 7.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)。
- 8.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)。
- 9.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)。
- 10.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35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.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。

(四)资产权属依据

- 1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。
- 2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。
- 3.被评估企业提供的房屋所有权证、专利证、种子经营权证书、商标注册证、重要设备购置合同和购置发票。
- 4.被评估企业提供的机动车辆行驶证。
- 5.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五)取价依据

- 1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 2.被评估企业提供的未来经营预测等有关资料
- 3.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
- 4.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 5.《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011年11月第一版)。
- 6.WIND 资讯金融终端。
- 7.有关价格目录或报价资料。
- 8.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 9.与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2.大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信专审字【2020】第 35-00096号清产核资专项财务审计报告。
- 3.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

(二)评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「农垦良种」的经营情况等分析，「农垦良种」目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，相关收益的历史数据能够获取，在一定的假设条件下，「农垦良种」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

「农垦良种」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(三)资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1.流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金：对货币资金中的银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 应收类款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。

对应收账款、其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理

现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3) 存货：包括原材料、在产品和库存商品。

对于存货，本公司根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票、会计凭证以及相关合同，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行监盘。

对近期购入的原材料，账面单价与市场价接近，以核实后的账面值确认评估价值；对在成品在了解、核实账面价值构成的基础上，以核实后的账面值确定评估价值；对于库存商品，以市场价扣除相关税费和利润后确定评估价值；对存货中滞留原材料、滞销库存商品、超过六个月的在产品以可变现净值确定评估价值；存货跌价准备评估为零。

2. 非流动资产

非流动资产评估范围包括固定资产和无形资产。

(1) 固定资产——房屋构筑物

房屋构筑物采用成本法评估，其中主要房屋构筑物的评估值计算公式为：

$$MVB = VRB \times \delta BZ \quad (\text{式 3-2-6-11})$$

$$VRB = CZHB + CQQB + CZJB \quad (\text{式 3-2-6-12})$$

$$\delta BZ = \delta B1 \times 60\% + \delta B2 \times 40\% \quad (\text{式 3-2-6-13})$$

式 3-2-6-11、3-2-6-12、3-2-6-13 中：

MVB——某项房屋建筑物的评估值

VRB ——某项房屋建筑物的重置全价

δBZ ——某项房屋建筑物的综合成新率

CQQB——某项房屋建筑物的前期费用

CZHB——某项房屋建筑物的建筑安装综合造价

CZJB ——某项房屋建筑物的资金成本

$\delta B1$ ——某项房屋建筑物的现场观察打分成新率

$\delta B2$ ——某项房屋建筑物的理论成新率

现场观察打分成新率是通过现场观察房屋的结构、装修和设备，并对结构、装修和设备进行评分，各项评分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率；而理论成新率是根据预计的可使用年限与经济耐用年限确定的。即：

$$\delta B1 = \text{结构部分评分} \times \text{权重} + \text{装修部分评分} \times \text{权重} + \text{设备部分评分} \times \text{权重}$$

$$\text{理论成新率} \delta B2 = \frac{\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济耐用年限}} \times 100\%$$

非主要的房屋构筑物的成新率主要按理论成新率估计。

(2) 固定资产——各类设备

设备类资产主要采用成本法和市场法评估，其中主要设备的评估值计算公式如下：

$$MV_E = V_{RE} \times \delta_{EZ}$$

上式中：

MV_E ——某项设备的评估值

V_{RE} ——某项设备的重置全价

δ_{EZ} ——某项设备的综合成新率

① 对于需要安装调试的大型关键设备，其重置价和成新率的估算方法

$$V_{RE} = C_{GZE} + C_{YZE} + C_{ATE} + C_{QE} + C_{ZJE}$$

$$\delta_{EZ} = \delta_{E1} \times 60\% + \delta_{E2} \times 40\%$$

以上各式中：

V_{RE} ——某项大型设备的重置全价

δ_{EZ} ——某项大型设备的综合成新率

C_{GZE} ——某项大型设备的购置价

C_{YZE} ——某项大型设备的运杂费用

C_{ATE} ——某项大型设备的安装调试费用

C_{QE} ——某项大型设备的前期及其他费用

C_{ZJE} ——某项大型设备的资金成本

δ_{E1} ——某项大型设备的现场观察打分成新率

δ_{E2} ——某项大型设备的理论成新率

② 对于不需要安装调试的通用设备，其重置价和成新率的估算方法

通用设备的重置全价 V_{RE} = 通用设备的购置价

综合成新率 δ_{EZ} = 理论成新率 δ_{E2} × 调整系数 θ

③ 对于通用运输设备用市场法进行评估，计算公式如下：

评估值 = 交易案例的售价 × 时间因素修正 × 交易情况因素修正 × 地域因素修正 × 功能因素修正；

时间因素修正：是指参照物交易时间与被评估资产价值评估基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异；

交易情况因素修正：指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产价格的差异；

地域因素修正：指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响；

功能因素修正：指资产实体功能过剩和不足对资产价格的影响。

根据国家现行有关税收政策，上述设备购置价款均为不包括增值税税款在内。

(3)无形资产——其他无形资产

①本次评估中的销售收入分成收益法,即首先预测委估无形资产对应产品在未来的经济年限内各年的销售收入;然后再乘以适当的委估无形资产在对应收入中的分成率;再用适当的资金机会成本(即折现率)对每年的分成收入进行折现,得出的现值之和即为委托评估技术的评估现值,其基本计算公式为:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i \times K}{(1+r)^i}$$

其中:P—农作物品种实施许可权评估值

K—销售收入分成率

R_i—农作物品种实施许可权对应产品产生的销售收入

i—收益期限

r—折现率

②本次评估中的成本法:本次评估依据专利权过程中所需投入的各种成本费用来确定其重置成本,影响该评估值的因素主要有专利的申请成本和代理成本。其基本计算公式为:

专利权重置价值=取得成本+代理成本+年维护费

3.各类负债

对企业负债的评估,主要是进行审查核实,评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实,确认其真实性后,以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

(四)收益法应用概要

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型,其概要如下:

企业价值评估的基本模型为:股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值的模型为:企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

经营性资产价值采用自由现金流量折现模型进行评估:经营性资产价值=自评估基准日起企业各期自由现金流量折现值之和

第*i*期自由现金流量根据以下模型计算:

自由现金流量=税后净利润+税后利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

折现率*r*利用加权平均资本成本模型(WACC)计算:

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T)$$

而权益资本成本*r_e*采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c$$

以上各式中：

- r_e —— 表示权益资本成本
- r_d —— 表示付息债务资本成本
- r_f —— 表示无风险报酬率
- r_c —— 表示个别风险调整系数或特定风险调整系数
- V_E —— 表示评估基准日权益资本的市场价值
- V_D —— 表示评估基准日付息债务的市场价值
- T —— 表示企业所得税税率
- MRP —— 表示市场风险溢价
- β_e —— 表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d ：根据付息债务的实际情况估算其偿还周期，采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率对付息债务成本 r_d 进行估计。

无风险报酬率 r_f ：采用长期国债利率对无风险报酬率 r_f 进行估计。

市场风险溢价 MRP ：选用美国纽约大学斯特恩商学院（Stern School of Business）金融学教授阿斯沃斯·达摩达兰（Aswath Damodaran）的最新研究数据，作为本次评估的市场风险溢价 MRP 。

$$\text{权益的系统风险系数 } \beta_e : \beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right]$$

上式中： β_u —— 表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c ：主要考虑资产组相对应的经济体相对于可比公司所面临的特别风险。

溢余资产价值 V_{CO} ：溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 V_{NOA} ：非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 V_{BD} ：采用成本法评估。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评

估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3.持续经营基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均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。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我

们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：
①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网，均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对于存货，我们根据抽查监盘时的情况，结合评估基准日至抽查监盘时的进出情况，推算其于评估基准日的数据；③对房屋、构筑物，我们以相关法律文书（如产权证、购买合同等）所载数量进行评估；④对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

(3)本次评估中有关被评估企业的未来经营数据、未来收益预测等均由被评估企业提供。我们利用我们所收集了解到的同行业状况，结合被评估企业的历史经营情况，就其合理性进行了适当分析，在此基础上，我们在本次评估中采用了该等预测资料，但不应将我们的分析理解为是对被评估企业提供的预测资料的任何程度上的保证。

十、评估结论

(一)评估结果

1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「农垦良种」于评估基准日 2020 年 5 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 9,300.05 万元，评估值 9,424.80 万元，评估增值 124.76 万元，增值率 1.34%。

总负债账面价值 7,026.84 万元，评估值 7,026.84 万元，评估无增减值。

股东全部权益账面价值 2,273.21 万元，评估值 2,397.97 万元，评估增值 124.76 万元，增值率 5.49%。

评估结果如表 10.1 所示。

表 10.1 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	评估增减值	增减率
	BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
流动资产	6,930.38	7,014.17	83.79	1.21%
非流动资产	2,369.67	2,410.64	40.97	1.73%
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00%
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00%
固定资产	1,950.95	1,991.92	40.97	2.10%
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00%
无形资产	418.72	418.72	0.00	0.00%
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
资产总计	9,300.05	9,424.80	124.76	1.34%
流动负债	6,273.32	6,273.32	0.00	0.00%
非流动负债	753.51	753.51	0.00	0.00%
负债总计	7,026.84	7,026.84	0.00	0.00%
股东权益总计	2,273.21	2,397.97	124.76	5.49%

即：采用资产基础法评估的「农垦良种」的股东全部权益于评估基准日 2020 年 5 月 31 日的市场价值为：2,397.97 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因为：

项目	增值额 (万元)	增值率 (%)	变动原因
房屋建筑物类	36.93	3.56	人工费、建材价格及机械台班费上涨形成评估增值。
设备类	4.04	0.44	评估采用的经济年限与企业折旧计提年限不同，形成评估增值。

2. 收益法评估结果

采用收益法评估的「农垦良种」的股东全部权益于评估基准日 2020 年 5 月 31 日的市场价值为 2,369.76 万元，相对于其于评估基准日的账面值 2,273.21 万元，

增值 96.55 万元，增值率 4.25%。

3. 资产基础法和收益法所得评估结果的差异

采用资产基础法评估的「农垦良种」的股东全部权益于评估基准日 2020 年 5 月 31 日的市场价值为：2,397.97 万元人民币，采用收益法评估的股东全部权益的市场价值为 2,369.76 万元，收益法较资产基础法结果相差 28.21 万元，差异率 1.18%。

(二) 评估结果的确定

资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。该方法是以资产或生产要素的重置为价值标准，对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产、人力资源的有效使用等多种条件的影响。

被评估单位为农业玉米种子种植与加工企业，其主要产品销往西北、西南、黄淮海、东华北等地区，近年来企业经营情况持续亏损，主要受玉米种植面积、市场供求、成本控制以及自然灾害的影响，同时企业主要以代繁业务为主，受市场变化因素较大，加之 2020 年 1 月新冠疫情在全球暴发，对未来收益的影响尚存在不确定因素。此种情况下，从企业自身的经营情况考虑，评估基准日资产基础法的市场价值最能反映该项股权的市场价值，因此本次评估采用资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

(三) 评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「农垦良种」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「农垦良种」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：2,397.97 万元（大写：人民币贰仟叁佰玖拾柒万玖仟柒佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.「农垦良种」纳入评估范围的门房、二连工厂门房及地磅房、二连工厂剥皮车间、二连工厂液压翻板设备房、二连工厂休息室、小仓库、锅炉房、控制室、二连工厂除尘室、二连工厂果穗烘干车间、二连工厂小锅炉房等 9 项房屋建筑物，总建筑面积为 3,115.61 平方米，截至评估基准日未办理不动产权证。

表 11.1 甘肃农垦良种有限责任公司未办理不动产权证明细表

序号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	单位	建筑面积
1	门房	景泰县一条山镇泰玉路 238 号	砖混	2000/10	m ²	16.78
2	门房(2)	景泰县一条山镇泰玉路 238 号	砖混	2000/10	m ²	16.78
3	二连工厂门房及地磅房	景泰县一条山镇杏林村 164 号	砖混	2013/12	m ²	58.02
4	二连工厂剥皮车间	景泰县一条山镇杏林村 164 号	钢混	2016/08	m ²	568.96
5	二连工厂液压翻板设备房	景泰县一条山镇杏林村 164 号	砖混	2016/08	m ²	50.96
6	二连工厂休息室、小仓库、锅炉房、控制室	景泰县一条山镇杏林村 164 号	钢混	2016/08	m ²	399.21
7	二连工厂除尘室	景泰县一条山镇杏林村 164 号	砖混	2016/08	m ²	27.50
8	二连工厂果穗烘干车间	景泰县一条山镇杏林村 164 号	钢混	2016/08	m ²	1,843.00
9	二连工厂小锅炉房	景泰县一条山镇杏林村 164 号	钢混	2016/08	m ²	134.40
	合计					3,115.61

上述房屋建筑物系由「农垦良种」投资建设，企业已经出具声明，权属归「农垦良种」所有，不存在产权纠纷。如因房屋产权引起的纠纷，「农垦良种」承诺承担全部责任。本次评估是以产权权属明确，不存在纠纷的前提进行的。

2.纳入评估范围的加工车间、库房和企业中心等 8 项房屋建筑物，总建筑面积为 6,968.30 平方米，以上房屋建筑物证载权利人为甘肃条山农工商（集团）有限责任公司，截至评估基准日尚未办理产权转移手续。

表 11.2 甘肃农垦良种有限责任公司房屋建筑物权属不符明细表

序号	建筑物名称	产权人名称	结构	建成年月	单位	建筑面积
1	加工车间	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	1991/06	m ²	2,775.50
2	库房	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	1991/06	m ²	366.72
3	库房	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	1991/06	m ²	366.72
4	库房	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	1991/06	m ²	366.72
5	库房	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	1991/07	m ²	366.72
6	库房四栋	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	1991/08	m ²	1,466.88
7	库房二栋	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	砖混	1991/08	m ²	733.44
8	企业中心	甘肃条山农工商（集团）有限责任公司	钢混	2000/10	m ²	525.60
	合计					6,968.30

上述建筑物为「农垦良种」自建和甘肃条山农工商（集团）有限责任公司转入，证载权利人出具了产权声明，声明产权归被评估单位所有。如因房屋产权引起的纠纷，「农垦良种」承担全部责任。

(二)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1.「农垦良种」应收永昌金田种业有限公司 6,400,790.00 元代繁玉米种子款项，由于永昌金田种业有限公司名下有效资产价值较低，变现费用较高，「农垦

良种」同意暂不处理，2017年12月甘肃省白银市中级人民法院执行裁定：结束执行程序，若永昌金田种业有限公司有可供执行的财产，可再次申请执行。永昌金田种业有限公司目前已停止经营，故「农垦良种」已对该笔款项计提坏账准备。

2.「农垦良种」应收山西省北大农垦种子有限公司 561,627.50 元代繁玉米种子款项，由于山西省北大农垦种子有限公司未找到可供执行的财产，执行程序无法继续执行。2016年12月30日山西太原市中级人民法院民事裁定书通报，山西省北大农垦种子有限公司宣告破产。故「农垦良种」已对该笔款项计提坏账准备。

3.「农垦良种」应收甘肃五谷种业股份有限公司 3,600,032.34 元，是「农垦良种」与对方签订合同的代繁种子款项，该诉讼事项于 2019 年 12 月 17 日由甘肃省兰州市安宁区人民法院判决：甘肃五谷种业股份有限公司在判决生效后 10 日内支付「农垦良种」货款 1,294,055.00 元。「农垦良种」不服裁定上诉至日甘肃省兰州市中级人民法院经，2020 年 5 月 11 日甘肃省兰州市中级人民法院经裁定：因原审判决认定事实不清，证据不足，撤销甘肃省兰州市安宁区人民法院判决，并由甘肃省兰州市安宁区人民法院重审，目前案件正在审理中。「农垦良种」对该笔款项已计提坏账准备。

4.「农垦良种」应收四川省绿丹种业有限责任公司 402,936.50 元，是「农垦良种」与对方签订合同的代繁种子款项，该诉讼事项于 2016 年 1 月 6 日由甘肃省景泰县人民法院判决：由四川省绿丹种业有限责任公司支付货款及利息 844,649.50 元于判决生效后 10 日付清。2018 年 8 月 2 日四川省绿丹种业有限责任公司支付执行款 200,000.00 元，剩余款项双方达成执行和解协议，截止目前款项尚未归还完毕。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(三)其他事项

1.本次评估的房屋建筑物（构筑物）评估价值中不包含房屋建筑物（构筑物）占用的土地使用权价值。房屋建筑物（构筑物）占用的土地证载权利人为甘肃条山农工商（集团）有限责任公司。

2.截止评估基准日，「农垦良种」实收资本账面数为 183,229.36 元，账面金额与注册资本金额不一致，差额 35,078,970.64 元。

3.收益法评估时，有关「农垦良种」未来盈利预测的数据主要由「农垦良种」经营管理层提供；评估机构是在上述盈利预测的基础上，结合「农垦良种」的经营模式、发展规划、资源配置等情况以及所在行业的市场状况对其进行合理性分析、判断。评估机构对「农垦良种」盈利预测的利用，不是对「农垦良种」未来盈利能力的保证。

4.新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，肺炎疫情对湖北省在内的部分省市和部分行业的经营及整体运行造成一定影响，从而可能在一定程度上影响评估对象对应企业的实际经营，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间及各项调控政策的实施，目前对企业已产生影响，本次评估 2020 年盈利预测根据疫情当期状况考虑了疫情对预测期经营的影响。如果以后疫情变化对被评估单位的影响超过了当期做出的判断，需重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师符嵩波、韩燕于2020年8月21日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·深圳

二〇二〇年八月三十一日



资产评估师：符嵩波



资产评估师：韩燕

