

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收购股权事宜涉及的
安徽华成种业股份有限公司股东全部权益
资产评估报告

中铭评报字[2023]第 16139 号

(共一册 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

二〇二三年九月十四日

本册目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	13
一、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..	13
二、评估目的.....	38
三、评估对象和评估范围.....	38
四、价值类型.....	46
五、评估基准日.....	46
六、评估依据.....	46
七、评估方法.....	52
八、评估程序实施过程和情况.....	71
九、评估假设.....	72
十、评估结论.....	74
十一、特别事项说明.....	76
十二、资产评估报告使用限制说明.....	76
十三、资产评估报告日.....	85
资产评估报告附件.....	86



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、行政法规规定及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师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、本资产评估机构及资产评估师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。

八、资产评估师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。

九、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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、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。

十一、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。

中农发种业集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的 安徽华成种业股份有限公司股东全部权益 资产评估报告摘要

中铭评报字[2023]第 16139 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“农发种业”）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，分别采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对农发种业拟收购股权事宜涉及的安徽华成种业股份有限公司（以下简称“华成种业公司”）股东全部权益在 2023 年 6 月 30 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 2023 年 7 月 20 日《中农发种业集团股份有限公司总经理办公会议纪要》2023 年第 12 期文件显示，农发种业拟收购华成种业公司股权，因此委托本公司对华成种业公司的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定华成种业公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为农发种业拟收购股权事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：华成种业公司股东全部权益。

四、评估范围：华成种业公司的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2023 年 6 月 30 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：资产基础法、收益法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 21,768.99 万元，评估价值 23,931.58 万元，评估价值较账面价值评估增值 2,162.59 万元，增值率为 9.93%；总负债账面价值为 16,927.14 万元，评估价值 16,927.14 万元，评估价值较账面价值无增减变化；股东全部权益账面价值为 4,841.84 万元，评估价值 7,004.44 万元，评估价值较账面价值评估增值 2,162.59 万



元，增值率为 44.66%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：安徽华成种业股份有限公司

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	11,103.34	11,449.74	346.40	3.12
非流动资产	2	10,665.64	12,481.83	1,816.19	17.03
其中：长期股权投资	3	-	-2.72	-2.72	-
投资性房地产	4	204.30	468.99	264.69	129.56
固定资产	5	4,638.86	5,764.81	1,125.94	24.27
在建工程	6	316.84	316.84	-	-
使用权资产	7	3,465.46	3,465.46	-	-
无形资产	8	2,028.77	2,457.05	428.27	21.11
长期待摊费用	9	11.41	11.41	-	-
资产总计	10	21,768.99	23,931.58	2,162.59	9.93
流动负债	11	12,762.49	12,762.49	-	-
非流动负债	12	4,164.66	4,164.66	-	-
负债合计	13	16,927.14	16,927.14	-	-
净资产	14	4,841.84	7,004.44	2,162.59	44.66

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

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

1. 纳入本次评估范围内的投资性房地产共 7 项，房屋建筑物共 25 项，合计 32 项，其中 19 项未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，建筑面积合计为 6,078.85 m²。

位于研发中心的房屋建筑物未办理权属证书是由于所在土地为集体土地，宗地面积 116,026.58 m²。未办证房屋建筑物明细见下表：

科目	明细表序号	权证编号	建筑物名称	坐落位置	建筑面积 (m ²)
房屋建筑物	12	无	研发中心办公楼	埇桥区崔园路研发中心	1,336.10
房屋建筑物	13	无	研发种子库	埇桥区崔园路研发中心	1,118.28

科目	明细表序号	权证编号	建筑物名称	坐落位置	建筑面积(m ²)
房屋建筑物	14	无	研发厕所配电房(水电配电房、监控室)	埇桥区崔园路研发中心	116.00
房屋建筑物	15	无	二期水电房(厕所)	埇桥区崔园路研发中心	25.20

位于运粮河路和埇桥区城东街道办事处十里村的房屋建筑物未办理权属证书是因为部分资产建筑年代久远，建设工程文件不齐全；部分资产为在建工程转入房屋建筑物，尚未申请办理。未办证房屋建筑物明细见下表：

科目	明细表序号	权证编号	建筑物名称	坐落位置	建筑面积(m ²)
投资性房地产-房屋	2	无	老办公楼(检验楼)	宿州市运粮河路85号	521.00
投资性房地产-房屋	4	无	低温库	宿州市运粮河路85号	873.60
投资性房地产-房屋	5	无	加工生产流水线及附属工程	宿州市运粮河路85号	304.87
投资性房地产-房屋	6	无	种子库	宿州市运粮河路85号	284.75
房屋建筑物	1	无	配电房	宿州市运粮河路85号	20.00
房屋建筑物	2	无	厕所	宿州市运粮河路85号	12.00
房屋建筑物	4	无	门卫	埇桥区城东街道办事处十里村	43.83
房屋建筑物	5	无	水房卫生间	埇桥区城东街道办事处十里村	72.00
房屋建筑物	10	无	一期食堂	埇桥区城东街道办事处十里村	232.52
房屋建筑物	11	无	加工车间防尘隔离舱	一期加工厂房南侧	50.00
房屋建筑物	16	无	配电房设备(明达电力)	埇桥区城东街道办事处十里村	55.20
房屋建筑物	22	无	成品库改造提升工程	埇桥区城东街道办事处十里村安徽华成种业股份有限公司成品库	
房屋建筑物	23	无	磅房	埇桥区城东街道办事处十里村	13.50
房屋建筑物	24	无	种子加工车间	埇桥区城东街道办事处十里村	800.00
房屋建筑物	25	无	大豆良种烘干间	埇桥区城东街道办事处十里村	200.00

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理现场测量结果作为评估计算的依据。华成种业公司取得房产证时，证载面积与申报面积如有差异，应按证载面积考虑对评估结论进行调整。

2. 华成种业公司纳入评估范围品种权的植物新品种权证书及农作物品种审定证书，存在部分证载权利人为宿州市种子公司，系华成种业公司改制前公司名称，公司改制名称变更后，未及时变更植物新品种权证书及农作物品种审定品和证书。

3. 华成种业公司纳入评估范围品种权的植物新品种权证书及农作物品种审定证书，部分证书证载权利人为宿州市天益青种业科学研究所，系华成种业公司下属部门，该品种权权属归华成种业公司所有。

对上述事项，华成种业公司已经出具声明，权属归华成种业公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由华成种业公司承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，根据华成种业公司的承诺，确定纳入评估范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

经核实不动产查档情况，纳入本次评估范围内的皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002739 号不动产截止评估基准日存在查封事项。案由为产品质量纠纷，具体情况如下：

该案原告为黑龙江麦斯弗德生态农业科技有限公司，系一家注册于黑龙江省双鸭山市集贤县、从事农作物种植的有限责任公司。原告主张其因使用厦门华泰五谷种苗有限公司委托张掖市优立盛种业有限责任公司生产，张掖市金力达种业有限责任公司、北京四海种业有限责任公司、甘肃福恒沣农业开发有限责任公司经营，华成种业公司和北京天益华成农业科技有限公司分装，通榆县鑫域北显米业有限公司、内蒙古铠凯农业科技有限公司、何双海销售的以 SBS903 种子冒充 BM434 种子的假种子，导致种植的 567.6 公顷甜玉米遭受绝收。据此，原告于 2022 年 10 月 22 日向黑龙江省双鸭山市集贤县人民法院提起民事诉讼，主张上述 11 名被告就其损失金额 3,455 万余元承担连带赔偿责任。

根据访谈华成种业公司负责人、代理律师及查阅相关资料，北京天益华成农业科技有限公司自然人股东姚元杰、张成香两人实施了购置散装种子、冒充 BM434 种子向通榆县鑫域北显米业有限公司、内蒙古铠凯农业科技有限公司销售的行为，该批假冒种子最终由上述两家公司销售至原告处。该案为刑事附带民事案件，根据该案刑事笔录，姚元杰、张成香两人于淘宝网站委托他人生产标明生产厂家为华成种业、外贴 BM434 标牌的种子包装袋，种子标签、合格证为姚元杰、张成香自制，华成种业公司对此不知情。因种子包装袋上印明的生产厂家为华成种业公司，原告据此将华成种业公司列为共同被告。



截至目前，华成种业公司办公楼（不动产权证：皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002739 号）已被查封，在查封期内，华成种业公司不得处分该办公楼，其仍可以正常使用。

《法律尽职调查报告》披露“华成种业公司不存在生产、销售假冒伪劣产品的行为，本案发生赔偿的风险较小。”

（三）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的账面价值由农发种业聘请中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中审亚太审字（2023）007125 号无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用，资产总额合计为 217,689,866.76 元，待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为 169,271,440.75 元，股东全部权益总额合计为 48,418,426.01 元。

本次评估利用了上述审计报告的审计数据，评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产、负债进行了清查、核实、分析、判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（四）重大期后事项

2022 年 5 月 25 日，华成种业公司（借款人）和中国邮政储蓄银行股份有限公司宿州市分行签订了合同编号为 0334017194220524638049 《小企业授信业务借款合同》，借款期限自 2022 年 7 月 12 日起至 2023 年 7 月 11 日。截至评估报告日，华成种业公司已偿还该笔款项，并提供还款凭证等。

2022 年 8 月 15 日，华成种业公司（借款人）和中国农业银行股份有限公司宿州分行签订编号为 34010120220002465 《中国农业银行股份有限公司流动资金借款合同》。借款期限自 2022 年 8 月 15 日起至 2023 年 8 月 14 日。截至评估报告日，华成种业公司已偿还该笔款项，并提供还款凭证等。

根据华成种业公司的承诺，自评估基准日至评估报告日，不存在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. 华成种业公司长期投资单位北京天益华成农业科技有限公司为注册资本 80.00 万元，华成种业公司占 53%，华成种业公司未参与该企业经营，对该企业不具



有控制权，无法获得基准日财务报表，审计师已全额计提减值，本次评估以审计后账面值确认。

2. 评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

（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

1. 借款、抵押、担保情况

（1）2023年5月23日，华成种业公司（借款人）和中国邮政储蓄银行股份有限公司宿州市分行签订了合同编号为0334017194230523276990《小企业授信业务借款合同》，借款用途为用于结清0334017194220524638134（原借款合同编号）合同项下编号为0334017194220524638134015345（原借据编号）贷款，继续支持企业生产经营。借款金额为5,000,000.00元，截至基准日借款余额5,000,000.00元，借款期限自2023年5月24日起至2024年5月23日。并以宿州市融资担保集团有限公司作为担保人签订了合同编号为0734017194230523276993《小企业保证合同》。

（2）2022年5月25日，华成种业公司（借款人）和中国邮政储蓄银行股份有限公司宿州市分行签订了合同编号为0334017194220524638049《小企业授信业务借款合同》，借款用途为进购原材料-小麦原种。借款金额为3,000,000.00元，截至基准日借款余额3,000,000.00元，借款期限自2022年7月12日起至2023年7月11日。并以宿州市中小企业融资担保有限公司作为担保人签订了放款通知书。

（3）2022年8月15日，华成种业公司（借款人）和中国农业银行股份有限公司宿州分行签订编号为34010120220002465《中国农业银行股份有限公司流动资金借款合同》，借款用途为购货。借款金额为7,000,000.00元，截至基准日借款余额5,000,000.00元，借款期限自2022年8月15日起至2023年8月14日。并以宿州市工业投资集团有限公司作为担保人签订了合同编号为34100120220035580《保证合同》。

（4）2023年3月8日，华成种业公司（借款人）和中国农业银行股份有限公司宿州分行签订编号为34010120230000943《中国农业银行股份有限公司流动资金借款



合同》，借款用途为购买种子。借款金额为 5,000,000.00 元，截至基准日借款余额 5,000,000.00 元，借款期限自 2023 年 3 月 8 日起至 2024 年 3 月 7 日。并以宿州市产业投资控股集团有限公司作为担保人签订了合同编号为 34100120230010747 《保证合同》。

(5) 2023 年 4 月 3 日，华成种业公司（借款人）和中国农业银行股份有限公司宿州分行签订编号为 34010120230001857 《中国农业银行股份有限公司流动资金借款合同》，借款用途为购买种子。借款金额为 5,000,000.00 元，截至基准日借款余额 5,000,000.00 元，借款期限自 2023 年 4 月 3 日起至 2024 年 4 月 2 日。并以宿州市产业投资控股集团有限公司作为担保人签订了合同编号为 34100120230015734 《保证合同》。

(6) 2023 年 5 月 16 日，华成种业公司（借款人）与中国光大银行股份有限公司宿州分行（贷款人）签订了编号为：SZGSBOLDHT20230017 《流动资金借款合同》，合同约定用于购买小麦种，借款金额为 5,000,000.00 元，截至基准日借款余额 5,000,000.00 元，借款期限为 2023 年 5 月 17 日至 2024 年 5 月 16 日。并以信用担保作为担保方式。

(7) 2023 年 5 月 5 日，华成种业公司（借款人）与安徽宿州农村商业银行股份有限公司淮河路支行（贷款人）签订了编号为：3953171120230072 《流动资金借款合同》，合同约定用于购买种子，借款金额为 5,000,000.00 元，截至基准日借款余额 5,000,000.00 元，借款期限为 2023 年 5 月 5 日至 2024 年 5 月 5 日。并以宿州市融资担保集团有限公司作为担保人签订了合同编号为 341146782320230000505 《保证合同》。

(8) 2023 年 5 月 31 日，华成种业公司（借款人）与交通银行股份有限公司宿州分行（贷款人）签订了编号为：LD20230024 《流动资金借款合同》，合同约定用于经营周转，借款金额为 4,000,000.00 元，截至基准日借款余额 4,000,000.00 元，借款期限为 2023 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日。并以宿州市融资担保集团有限公司作为担保人签订了合同编号为 LD20230024 《保证金合同》。

(9) 2023 年 5 月 26 日，华成种业（借款人）与中国农业发展银行宿州市分行（贷款人）签订了编号为：341301001-2023 年（宿营）字 00083 号《流动资金借款合同》，合同约定用于企业在实施农业科技创新过程中的必要的流动资金需求，借款金额为 5,000,000.00 元，截至基准日借款余额 5,000,000.00 元，借款期限为 2023 年 5

月 26 日至 2024 年 5 月 25 日。并以安徽华成种业股份有限公司作为抵押人与中国农业发展银行宿州市分行（贷款人）签订了编号为：341301001-2023 年宿营（抵）字 0005 号《最高额抵押担保合同》，抵押物清单所列财产为抵押资产，抵押物为皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002740 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002741 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002742 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002743 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002744 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002749 号不动产，建筑面积合计 4,037.40 m²。同时签订了编号为 341301001-2023 年宿营（质）字 0006 号《最高额权利质押合同》，质押物为安徽华成种业股份有限公司植物新品种权，分别是权利凭证号码为 CNA20151582.3（天益科麦 5 号）和 CNA20161169.3（华成麦 1688）。

（10）2023 年 4 月 3 日，华成种业公司（借款人）和中国农业银行股份有限公司宿州分行签订编号为 34010120230003071《中国农业银行股份有限公司流动资金借款合同》，借款用途为购买种子。借款金额为 5,000,000.00 元，截至基准日借款余额 5,000,000.00 元，借款期限自 2023 年 6 月 25 日起至 2024 年 6 月 24 日。并以宿州市产业投资控股集团有限公司作为担保人签订了合同编号为 34100120230025429《保证合同》。

（11）华成种业公司与宿州市中小企业融资担保有限公司签订最高额抵押反担保合同，合同约定宿州市中小企业融资担保有限公司同意在 2019 年 11 月 27 日至 2024 年 12 月 31 日期间内向安徽华成种业股份有限公司提供连续融资担保服务，安徽华成种业股份有限公司自愿为宿州市中小企业融资担保有限公司提供最高额抵押反担保，债务本金最高额为 1,500.00 万元，其中不动产担保债务本金最高额 700.00 万元。抵押物为皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002745 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002746 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002747 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002748 号不动产，建筑面积合计 5,100.81 m²。

2. 租赁情况

纳入评估范围房屋存在租赁情况，具体明细如下：

序号	承租人	出租人	租赁房屋	租赁面积 (m ²)	租赁用途	租金 (元)	租赁期限
1	宿州贝乐幼儿园	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号院内仓库（加工流水线一楼）	240.00	幼儿教育	每年 36,000.00 元，前两年不变，两年后上涨	2022-3-10 至 2027-4-10

中农发种业集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的安徽华成种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告

序号	承租人	出租人	租赁房屋	租赁面积 (m ²)	租赁用途	租金 (元)	租赁期限
						20%	
2	张贯耀	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号新大仓	500.00	教育活动	每年 65,000.00 元, 前两年不变, 两年后上涨 20%	2019-3-1 至 2024-2-28
3	贝乐幼儿园	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号检验楼	-	教育活动	每年 120,000.00 元, 前两年不变, 两年后上涨 20%	2021-12-15 至 2026-12-14
4	皖文教育	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号加工车间二层	-	教育活动	每年 36,000.00 元, 前两年不变, 两年后上涨 20%	2021-10-31 至 2026-10-30
5	童星艺术学校	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号院内老仓库 10 间及低温库二层	-	教育活动	每年 78,000.00 元, 前两年不变, 两年后上涨 20%	2022-3-1 至 2027-3-1
6	步阳安全门	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号院内 (原低温库一楼西头)	50.00	教育活动	每年 6,500.00 元, 前两年不变, 两年后上涨 20%	2022-8-2 至 2027-8-1
7	宿州市友存商贸有限公司	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号院内办公大楼 1-3 层 (不含南侧门面)	-	办公、酒类展销	前三年每年 155,000.00 元, 第四、五年每年 160,000 元	2023-6-11 至 2028-6-10
8	芦二杰	安徽华成种业股份有限公司	埇桥区运粮河路 85 号院内办公大楼一楼大门南侧两间门面	-	花卉、美容等经营活动	每年 28,500.00 元	2023-6-14 至 2026-6-13
9	魏为民	安徽华成种业股份有限公司	城东十里社区华成种业大门西侧门面房	-	超市经营	前三年每年 22,000.00 元, 第四、五年每年 24,200.00 元	2023-5-11 至 2028-5-10

(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。

根据华成种业公司的承诺, 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) 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(九) 本资产评估报告是在委托人及被评估单位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。

（十）本次评估中所涉及的华成种业公司的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

（十一）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十二）本次评估中，我们在 Wind 资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（十三）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总分项合计、元与万元换算出现尾差，均为四舍五入原因造成。

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 2023 年 6 月 30 日起至 2024 年 6 月 29 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，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 2023 年 9 月 14 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收购股权事宜涉及的 安徽华成种业股份有限公司股东全部权益 资产评估报告正文

中铭评报字[2023]第 16139 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“农发种业”）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，分别采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对农发种业拟收购股权事宜涉及的安徽华成种业股份有限公司（以下简称“华成种业公司”）股东全部权益在 2023 年 6 月 30 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

本次资产评估项目的委托人为农发种业，被评估单位为华成种业公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、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（A 股代码：600313.SH）

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

成立日期：1999 年 08 月 13 日

营业期限：1999 年 08 月 13 日至无固定期限

经营范围：许可项目：主要农作物种子生产；农作物种子经营；转基因农作物种子生产；农作物种子进出口；农药批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：控股公司服务；非主要农作物种子生产；粮食收购；粮油仓储服务；食用农产品批发；货物进出口；工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；化肥销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；花卉种植；蔬菜种植；水果种植。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：安徽华成种业股份有限公司

统一社会信用代码：91341300486001475U

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

法定住所：安徽省宿州市循环经济示范园 303 省道 98 公里处向西 300 米路南

法定代表人：刘良柏

注册资本：陆仟壹佰陆拾捌万壹仟伍佰贰拾壹圆整

成立日期：1990 年 03 月 27 日

营业期限：1990 年 03 月 27 日至长期

经营范围：玉米、小麦、水稻、棉花、大豆等农作物种子生产，农作物种子、植物激素及为种子繁殖所需的农药（不含剧毒）、化肥、农具购销；农作物种子鉴定、试验、示范、推广，农业技术服务及技术转让，科研研发育种，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）。

2. 历史沿革（包括隶属关系的历次演变、股权变动等）

（1）公司前身

华成种业公司的前身为宿县地区种子分公司，宿县地区种子分公司于 1978 年在原宿县地区种子管理站的基础上成立，企业类型为全民所有制企业，注册资金为 88.00 万元，主营各类农作物良种，兼营瓜菜良种，主管机关为宿县地区农牧渔业局。

1998 年 2 月 17 日，宿县地区种子分公司的注册资金增加至 188.00 万元。宿州市审计师事务所已对前述出资进行审验，并于 1998 年 2 月 17 日出具《验资报告》。

1999年7月11日，宿县地区种子公司的注册资金增加至3,251.00万元。宿县地区审计师事务所已对前述出资进行审验，并于1999年7月1日出具《验资报告》（验字[1999]第36号）。

1999年8月16日，由于宿县地区地改市，宿县地区种子子公司更名为宿州市种子子公司。

2007年7月30日，宿州市人民政府下发《关于宿州市种子子公司移交市国资委管理的通知》（宿政秘[2007]62号），决定将宿州市种子子公司从宿州市农业委员会剥离，整建制移交宿州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“宿州市国资委”）管理。同日，宿州市国资委作出《关于接收宿州市种子子公司的通知》（国资办[2007]131号），宿州市国资委对宿州市种子子公司依法完成接收工作。

2012年10月30日，宿州市国资委向宿州市种子子公司核发国有资产产权登记表，宿州市种子子公司的实收资本为3,251.00万元。

（2）公司设立

2016年3月16日，宿州市国资委作出《关于宿州市种子子公司改制相关问题的批复》，经宿州市同信资产评估事务所评估，截至2015年3月25日，宿州市种子子公司净资产为2,322.01万元，宿州市国资委已对评估结果备案确认。宿州市国资委以宿州市种子子公司评估的净资产2,322.01万元出资改制后的公司。

2016年3月18日，宿州市国资委向宿州市人民政府上报《关于宿州市种子子公司改制工作的报告》（宿国资[2016]16号）。根据该文件，宿州市种子子公司拟改制为“安徽华成种业股份有限公司”，改制后的公司为国有控股，非公资本参股的股份制公司，股权结构暂定为国有股占股51.00%、战略投资者占股40.00%、部分职工占股9.00%。

2016年5月19日，宿州市人民政府作出《关于宿州市种子子公司改制方案的批复》（宿政秘[2016]96号），同意宿州市种子子公司改制方案，同意该公司的职工安置方案和资产处置方式，同意规范组建股份制公司，改制后的新公司由国有控股、战略投资者、员工持股，最终股权结构根据国有净资产情况进行调整。

2016年3月29日，华成种业公司召开创立大会暨第一次股东大会，公司改制为股份制公司，注册资本为3,000.00万元，其中宿州市国资委持有2,706.00万股，占总股本的90.20%，宿州市国资委以宿州市种子子公司评估的净资产2,322.01万元出资后，其出资认缴不足384.00万元，由宿州市国资委于华成种业公司成立之日起2年



内以实物方式缴齐；刘良柏等 33 名员工以货币方式共出资 294.00 万股，占总股本的 9.80%，于 2016 年 3 月底前缴齐；审议并通过了《安徽华成种业股份有限公司章程》；选举刘良柏、权伟、朱晓玫、王平信、王颜、刘跃南、郭然为公司董事会董事；选举田会军、郑杰为公司监事会监事，职工监事操军经职工大会选举产生；审议并通过了《安徽华成种业股份有限公司章程》。

经宿州市同信会计师事务所审计，截至 2015 年 3 月 25 日，宿州市种子分公司净资产为 2,322.01 万元，宿州市国资委已对评估结果备案确认。宿州市国资委以宿州市种子分公司评估的净资产 2,322.01 万元出资后，其认缴出资不足部分 384.00 万股，由宿州市国资委于华成种业公司成立之日起 2 年内以实物方式缴齐，员工以货币方式出资认缴 294.00 万股，于 2016 年 3 月底前缴齐。原宿州市种子公司的所有债权债务由华成种业公司承继，原宿州市种子分公司在职员工全部进入改制后组建的华成种业公司，其工作年限合并计算。

2016 年 4 月 25 日，华成种业公司完成上述改制的公司设立登记。

本次变更完成后，华成种业公司在公司登记机关登记的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	股份数量（万股）	出资方式	股权比例
1	宿州市国有资产监督管理委员会	2,322.00	净资产	90.20%
		384.00	实物	
2	刘良柏	30.00	货币	1.00%
3	王平信	30.00	货币	1.00%
4	刘跃南	30.00	货币	1.00%
5	郭 然	20.00	货币	0.67%
6	闫启云	18.00	货币	0.60%
7	李 海	18.00	货币	0.60%
8	刘 飞	15.00	货币	0.50%
9	王 娟	12.00	货币	0.40%
10	朱晓玫	10.00	货币	0.33%
11	华 丽	10.00	货币	0.33%
12	毛立浩	10.00	货币	0.33%
13	路冠军	9.00	货币	0.30%
14	余 黎	9.00	货币	0.30%
15	郑 杰	6.00	货币	0.20%
16	王晶晶	6.00	货币	0.20%

序号	股东姓名/名称	股份数量(万股)	出资方式	股权比例
17	许明明	6.00	货币	0.20%
18	张振全	6.00	货币	0.20%
19	赵 志	6.00	货币	0.20%
20	张欣欣	6.00	货币	0.20%
21	刘迪迪	5.00	货币	0.17%
22	司 伟	5.00	货币	0.17%
23	张建萍	5.00	货币	0.17%
24	孙开元	3.00	货币	0.10%
25	曹丹丹	3.00	货币	0.10%
26	孙 川	3.00	货币	0.10%
27	孟凡夫	2.00	货币	0.07%
28	马秀婷	2.00	货币	0.07%
29	赵 龙	2.00	货币	0.07%
30	张长坤	2.00	货币	0.07%
31	傅迪康	2.00	货币	0.07%
32	韩 欢	1.00	货币	0.03%
33	王诚浦	1.00	货币	0.03%
34	秦得武	1.00	货币	0.03%
合计		3,000.00		100.00%

(3) 历次变更

1) 第一次变更(增资)

2017年1月5日,宿州市国资委向宿州市人民政府上报《关于调整安徽华成种业股份有限公司增资扩股方案的请示》(宿国资[2017]1号)。根据该请示,本次增资采用非公开协议方式进行,由现代种业发展基金有限公司(以下简称“现代种业基金”)、安徽现代农业创业投资有限公司(以下简称“安徽基金”)及部分职工增资入股。2017年1月6日,宿州市人民政府主要领导批示同意了前述方案。

为本次增资,宿州求是会计师事务所出具了《审计报告》(安徽求是会审字2016第342号),安徽淮海资产评估事务所出具了《资产评估报告》(皖淮评报字2016第32号),本次增资审计评估的基准日为2016年10月31日。前述评估结果已在宿州市国资委完成备案。

2017年1月13日，华成种业公司的股东大会作出决议，同意公司注册资本由3,000.00万元增加至5,582.5417万元，本次增资按照每股1.1055元的价格以货币方式认购公司新增注册资本2,582.5417万元，其中，刘良柏等15名自然人股东共投资254.999936万元（其中230.6648万元计入股本，剩余部分计入资本公积），现代种业基金以货币方式共投资1,699.999981万元（其中1,537.7657万元计入股本，剩余部分计入资本公积），安徽基金以货币方式共投资899.999932万元（其中814.1112万元计入股本，剩余部分计入资本公积）；同意公司经营范围变更为“玉米、小麦、水稻、棉花、大豆等农作物种子生产，农作物种子、植物激素及为种子繁殖所需的农药（不含剧毒）、化肥、农具购销；农作物种子鉴定、试验、示范、推广，农业技术服务及技术转让，科研研发育种（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）”；审议并通过了相应的章程修正案。

2017年1月25日，北京兴华会计师事务所出具《验资报告》（[2017]京会兴皖分验字第55000001号）。根据该文件，截至2017年1月25日，华成种业公司的注册资本为5,582.5417万元，实收资本为5,198.555819万元。

2017年3月10日，华成种业公司完成了上述事宜的公司变更登记。

本次变更完成后，华成种业公司在公司登记机关登记的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	股份数量（万股）	出资方式	股权比例
1	宿州市国有资产监督管理委员会	2,322.0000	净资产	48.47%
		384.0000	实物	
2	现代种业发展基金有限公司	1,537.7657	货币	27.55%
3	安徽现代种业创业投资有限公司	814.1112	货币	14.58%
4	刘良柏	111.4111	货币	2.00%
5	王平信	48.0914	货币	0.86%
6	刘跃南	39.0456	货币	0.70%
7	郭然	38.0914	货币	0.68%
8	闫启云	18.0000	货币	0.32%
9	李海	24.3320	货币	0.44%
10	刘飞	19.5228	货币	0.35%
11	王娟	12.0000	货币	0.21%
12	朱晓玫	41.6599	货币	0.75%
13	华丽	18.1411	货币	0.32%

中农发种业集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的安徽华成种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告

序号	股东姓名/名称	股份数量（万股）	出资方式	股权比例
14	毛立浩	11.8091	货币	0.21%
15	路冠军	9.0000	货币	0.16%
16	余黎	14.4274	货币	0.26%
17	郑杰	23.1868	货币	0.42%
18	王晶晶	9.6183	货币	0.17%
19	许明明	6.0000	货币	0.11%
20	张振全	6.0000	货币	0.11%
21	赵志	6.0000	货币	0.11%
22	张欣欣	11.4274	货币	0.20%
23	刘迪迪	6.8091	货币	0.12%
24	司伟	23.0914	货币	0.41%
25	张建萍	5.0000	货币	0.09%
26	孙开元	3.0000	货币	0.05%
27	曹丹丹	3.0000	货币	0.05%
28	孙川	3.0000	货币	0.05%
29	孟凡夫	2.0000	货币	0.04%
30	马秀婷	2.0000	货币	0.04%
31	赵龙	2.0000	货币	0.04%
32	张长坤	2.0000	货币	0.04%
33	傅迪康	2.0000	货币	0.04%
34	韩欢	1.0000	货币	0.02%
35	王诚浦	1.0000	货币	0.02%
36	秦得武	1.0000	货币	0.02%
合计		5,582.5417		100%

注：安徽现代种业创业投资有限公司于 2015 年 3 月更名为“安徽现代农业创业投资有限公司”。

2) 第二次变更（减资）

2017 年 1 月 11 日，宿州市国资委出具会议纪要，同意尽快启动宿州市国资委关于未出资资金（即 3,839,858.81 元）和紫芦湖未办证土地房产（账面金额为 7,717,425.42 元）的减资程序。

2017年3月15日，华成种业公司的股东大会作出决议，同意公司注册资本由5,582.5417万元减少至4,426.8132万元，宿州市国资委的持股数量由2,706万股减少至1,550.2715万股。

2017年4月7日，华成种业公司将上述减资事宜在报纸上进行公告。

2017年7月17日，华成种业公司就上述事宜完成了公司变更登记。

本次变更完成后，华成种业公司在公司登记机关登记的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	股份数量（万股）	出资方式	股权比例
1	宿州市国有资产监督管理委员会	1,550.2715	净资产	35.02%
2	现代种业发展基金有限公司	1,537.7657	货币	34.74%
3	安徽现代农业创业投资有限公司	814.1112	货币	18.39%
4	刘良柏	111.4111	货币	2.52%
5	王平信	48.0914	货币	1.09%
6	刘跃南	39.0456	货币	0.88%
7	郭 然	38.0914	货币	0.86%
8	闫启云	18.0000	货币	0.41%
9	李 海	24.3320	货币	0.55%
10	刘 飞	19.5228	货币	0.44%
11	王 娟	12.0000	货币	0.27%
12	朱晓玫	41.6599	货币	0.94%
13	华 丽	18.1411	货币	0.41%
14	毛立浩	11.8091	货币	0.27%
15	路冠军	9.0000	货币	0.20%
16	余 黎	14.4274	货币	0.33%
17	郑 杰	23.1868	货币	0.52%
18	王晶晶	9.6183	货币	0.22%
19	许明明	6.0000	货币	0.14%
20	张振全	6.0000	货币	0.14%
21	赵 志	6.0000	货币	0.14%
22	张欣欣	11.4274	货币	0.26%
23	刘迪迪	6.8091	货币	0.15%
24	司 伟	23.0914	货币	0.52%
25	张建萍	5.0000	货币	0.11%
26	孙开元	3.0000	货币	0.07%

序号	股东姓名/名称	股份数量(万股)	出资方式	股权比例
27	曹丹丹	3.0000	货币	0.07%
28	孙川	3.0000	货币	0.07%
29	孟凡夫	2.0000	货币	0.05%
30	马秀婷	2.0000	货币	0.05%
31	赵龙	2.0000	货币	0.05%
32	张长坤	2.0000	货币	0.05%
33	傅迪康	2.0000	货币	0.05%
34	韩欢	1.0000	货币	0.02%
35	王诚浦	1.0000	货币	0.02%
36	秦得武	1.0000	货币	0.02%
合计		4,426.8132		100.00%

3) 第三次变更(增资、住所变更)

2018年8月27日,宿州市人民政府作出《关于同意安徽华成种业股份有限公司增资扩股的批复》(宿政秘[2018]90号),同意华成种业公司本次增资,并由宿州市工业投资控股集团有限公司(以下简称“宿州工投”)代表宿州市国资委完成出资,宿州市国资委持有的华成种业公司股份划转至宿州工投名下。

2019年2月13日,宿州市国资委作出《关于划转安徽华成种业股份有限公司国有股权的批复》(宿国资[2019]6号),同意将宿州市国资委持有的华成种业公司全部股份无偿划转给宿州工投。

2018年9月18日,华成种业公司的股东大会作出决议,同意公司注册资本由4,426.8132万元增加至6,168.1521万元,本次增资按照1.1485元每股的价格以现金认购公司新增注册资本1,741.3389万元,其中,刘良柏等20名自然人股东共投资237.03122万元(206.3833万元计入实收资本,剩余部分计入资本公积),宿州市国资委共投资700.375284万元(609.8194万元计入实收资本,剩余部分计入资本公积),现代种业基金共投资694.725468万元(604.8981万元计入实收资本,剩余部分计入资本公积),安徽基金共投资367.795755万元(320.2401计入实收资本,剩余部分计入资本公积),本次增资完成后,宿州市国资委持有的公司股权划转至宿州工投名下,并由其履行出资人职责;同意住所变更为“安徽省宿州市循环经济示范园303省道98公里处向西300米路南”。

2018年11月26日，安徽拂晓方正会计师事务所出具《验资报告》（安徽拂晓方正会验字[2018]第74号）。根据该文件，截至2018年8月31日，华成种业公司的注册资本为6,168.1521万元，实收资本为6,128.4633万元。

2018年10月11日，华成种业公司就上述事宜完成了公司变更登记。

本次变更完成后，华成种业公司在公司登记机关登记的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	股份数量（万股）	出资方式	股权比例
1	宿州市工业投资集团有限公司	2,160.0889	净资产	35.02%
2	现代种业发展基金有限公司	2,142.6638	货币	34.74%
3	安徽现代农业创业投资有限公司	1,134.3513	货币	18.39%
4	刘良柏	171.4087	货币	2.78%
5	王平信	74.0104	货币	1.20%
6	朱晓玫	64.0596	货币	1.04%
7	郭然	58.5927	货币	0.95%
8	郑杰	35.6562	货币	0.58%
9	刘飞	27.2023	货币	0.44%
10	毛立浩	16.4543	货币	0.27%
11	张欣欣	13.1688	货币	0.21%
12	张建萍	6.9668	货币	0.11%
13	曹丹丹	4.1801	货币	0.07%
14	张长坤	2.7867	货币	0.05%
15	赵龙	2.7867	货币	0.05%
16	韩欢	2.2641	货币	0.04%
17	秦得武	1.3934	货币	0.02%
18	刘跃南	54.4046	货币	0.88%
19	司伟	32.1747	货币	0.52%
20	李海	33.9033	货币	0.55%
21	余黎	20.1026	货币	0.33%
22	王晶晶	13.4018	货币	0.22%
23	孙开元	4.1801	货币	0.07%
24	华丽	18.1411	货币	0.29%
25	刘迪迪	6.8091	货币	0.11%
26	闫启云	18.0000	货币	0.29%
27	王娟	20.0000	货币	0.32%

序号	股东姓名/名称	股份数量（万股）	出资方式	股权比例
28	路冠军	1.0000	货币	0.02%
29	许明明	6.0000	货币	0.10%
30	张振全	6.0000	货币	0.10%
31	赵志	6.0000	货币	0.10%
32	孙川	3.0000	货币	0.05%
33	孟凡夫	2.0000	货币	0.03%
34	马秀婷	2.0000	货币	0.03%
35	傅迪康	2.0000	货币	0.03%
36	王诚浦	1.0000	货币	0.02%
合计		6,168.1521		100.00%

4) 自然人股东持股的变更情况

A. 部分自然人股东将股份转让给刘良柏

2017年11月15日，路冠军将其持有的8万股股份转让给王娟，转让单价为每股1元。

张建萍将其持有的公司1.9668万股股份转让给刘良柏，转让单价为每股1.1485元。张建萍将其持有的公司5万股股份转让给刘良柏，转让单价为每股1.1485元。前述协议未载明具体签署日期，该单价与华成种业公司2018年9月增资时的单价一致。

2020年5月2日，毛立浩将其持有的公司4.6452万股股份转让给刘良柏，转让单价为每股1.1485元。

2020年5月5日，王诚浦将其持有的公司1万股股份转让给刘良柏，转让单价为每股1.15元。

2020年5月14日，毛立浩将其持有的公司11.8091万股股份转让给刘良柏，转让单价为每股1.1485元。

2020年5月14日，秦得武将其持有的公司1.3934万股股份转让给刘良柏，转让单价为每股1.1485元。

2022年10月14日，郭然将其持有的公司20万股股份转让给刘良柏，转让单价为每股1.1485元。

B. 部分自然人股东的增资款由刘良柏缴纳

2018年8月，刘良柏、王平信、朱晓玫、郭然、郑杰签署《承诺书》，约定对

于 2018 年增资由股东刘跃南、司伟、李海、余黎、孙开元认缴注册资本共计 408,689 股股份，如刘跃南、司伟、李海、余黎、孙开元在投资协议签署两年到期后的 20 日内未能足额缴纳增资款，由刘良柏、王平信、朱晓玫、郭然、郑杰按照如下比例代为缴纳增资款：

序号	承诺人	比例
1	刘良柏	42.44%
2	王平信	18.32%
3	朱晓玫	15.87%
4	郭然	14.51%
5	郑杰	8.86%

根据华成种业公司的说明以及提供的出资凭证，因刘跃南、司伟、李海、余黎四人未能按照足额缴纳增资款，该部分股份的增资款均由刘良柏缴纳，且该部分股份也已登记在实际出资人刘良柏名下。但刘良柏与刘跃南、司伟、李海、余黎未签署相关交易文件。

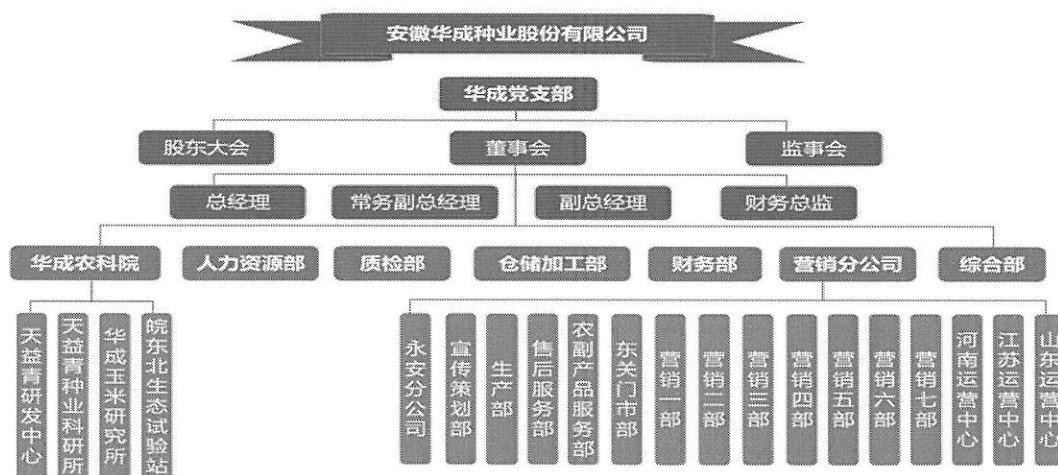
序号	股东姓名/名称	股份数量（万股）	出资方式	持股比例
1	宿州市产业投资控股集团有限公司	2,160.0889	净资产	35.02%
2	现代种业发展基金有限公司	2,142.6638	货币	34.74%
3	安徽现代农业创业投资有限公司	1,134.3513	货币	18.39%
4	刘良柏	256.9120	货币	4.17%
5	王平信	74.0104	货币	1.20%
6	朱晓玫	64.0596	货币	1.04%
7	郭然	38.5927	货币	0.63%
8	郑杰	35.6562	货币	0.58%
9	刘飞	27.2023	货币	0.44%
10	张欣欣	13.1688	货币	0.21%
11	曹丹丹	4.1801	货币	0.07%
12	张长坤	2.7867	货币	0.05%
13	赵龙	2.7867	货币	0.05%
14	韩欢	2.2641	货币	0.04%
15	刘跃南	39.0456	货币	0.63%
16	司伟	23.0914	货币	0.37%

中农发种业集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的安徽华成种业股份有限公司股东全部权益·资产评估报告

序号	股东姓名/名称	股份数量（万股）	出资方式	持股比例
17	李海	24.3320	货币	0.39%
18	余黎	14.4274	货币	0.23%
19	王晶晶	13.4018	货币	0.22%
20	孙开元	4.1801	货币	0.07%
21	华丽	18.1411	货币	0.29%
22	刘迪迪	6.8091	货币	0.11%
23	闫启云	18.0000	货币	0.29%
24	王娟	20.0000	货币	0.32%
25	路冠军	1.0000	货币	0.02%
26	许明明	6.0000	货币	0.10%
27	张振全	6.0000	货币	0.10%
28	赵志	6.0000	货币 </td <td>0.10%</td>	0.10%
29	孙川	3.0000	货币	0.05%
30	孟凡夫	2.0000	货币	0.03%
31	马秀婷	2.0000	货币	0.03%
32	傅迪康	2.0000	货币	0.03%
合计		6,168.1521	—	100.00%

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，华成种业公司股权无变化。

3. 组织结构



4. 产权架构

(1) 长期投资单位

华成种业公司现有长期投资单位2个，为控股子公司，对控股的长期投资单位采用成本法核算。长期投资单位具体情况见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面余额	减值准备	账面净额
1	安徽天益青农业科技有限责任公司	2019-04	100.00				
2	北京天益华成农业科技有限责任公司	2019-10	53.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	0.00
	合计			800,000.00	800,000.00	800,000.00	0.00

(2) 长期投资单位概况

1) 长期投资单位-安徽天益青农业科技有限责任公司（以下简称“安徽天益青公司”）

A. 注册登记情况

统一社会信用代码：91341302MA2TM4AE6W

名称：安徽天益青农业科技有限责任公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：安徽省宿州市埇桥区城东街道303省道与大王家路交叉口天益青集团

法定代表人：王平信

注册资本：伍佰万圆整

成立日期：2019年04月16日

营业期限：2019年04月16日至长期

经营范围：科研研发育种，农业技术服务及技术转让，农作物种子鉴定、试验、示范、推广，玉米、小麦、水稻、棉花、大豆等农作物种子生产，农作物种子、植物激素及为种子繁殖所需的农药（不含剧毒）、化肥、农具购销；瓜菜种子、种苗的生产销售推广；农产品初加工；其他农副食品加工；面粉、大米、杂粮、食用油等农副产品的生产加工销售。（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）。

B. 主要会计政策

安徽天益青公司执行财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 42 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定。

C. 近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年6月30日
流动资产	13.49	17.13	16.32
非流动资产	6.17	5.48	5.13
资产总额	19.66	22.61	21.45
流动负债	20.91	23.91	23.75
非流动负债	-	-	-
负债总额	20.91	23.91	23.75
净资产	-1.25	-1.30	-2.30

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021年度	2022年度	2023年1-6月
一、营业收入	12.58	12.22	2.08
减：营业成本	10.60	10.91	2.06
税金及附加	-	-	-
销售费用	2.38	0.60	0.70
管理费用	0.89	0.72	0.27
研发费用	-	-	-
财务费用	-0.002	0.05	0.05
加：投资收益	-	-	-
其他收益	-	-	-
信用减值损失	-	-	-
资产减值损失	-	-	-
二、营业利润	-1.30	-0.05	-0.99
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-1.30	-0.05	-0.99
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-1.30	-0.05	-0.99

上表中列示的财务数据，2021年、2022年、2023年1-6月数据业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中审亚太审字（2023）007125号无保留意见《审计报告》。

D. 公司资产、负债概况

安徽天益青公司主要资产为流动资产、固定资产，主要资产概况如下：

(A) 流动资产

纳入评估范围内的流动资产包括货币资金、存货共2类，审计后账面价值合计163,247.98元。

其中：存货主要为库存商品，账面余额1,236.95元，账面净额1,236.95元。为购买的大米、水稻。

(B) 固定资产

固定资产主要包括设备类资产。审计后账面原值73,216.00元，账面净值51,282.54元。主要包括碾米机、面粉机械设备、水泵等。设备主要构建于2022年，截至基准日，机器设备均可正常使用。

安徽天益青公司主要负债为流动负债，为应付账款，审计后账面价值237,493.54元。

2) 长期投资单位-北京天益华成农业科技有限公司（以下简称“北京天益华成公司”）

A. 注册登记情况

统一社会信用代码：91110108MA01N89A4T

名称：北京天益华成农业科技有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：北京市海淀区北三环西路甲30号四层430室

法定代表人：姚元杰

注册资本：200万元

营业期限：2019年10月22日至2049年10月21日

经营范围：农业技术领域的技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广、技术服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；承办展览展示活动；市场调查；城市园林绿化；销售食用农产品、花、草及观赏植物、不再分装的包装种子、化肥、农药（不含属于危险化学品的农药）、机械设备。（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。）

(B) 北京天益华成公司近年的财务状况和经营状况



由于被评估单位未参与该企业经营，对该企业不具有控制权，无法获得基准日财务报表。

5. 公司资产、负债概况

华成种业公司主要资产为流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产及长期待摊费用，主要资产概况如下：

1) 流动资产

纳入评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产共6类，审计后账面价值合计111,033,423.85元。

其中：存货为材料采购、原材料、在产品、库存商品及在用周转材料。账面余额 63,523,184.77 元，跌价准备 1,312,922.09 元，账面净额 62,210,262.68 元。具体如下：

A. 材料采购账面价值 227,233.67 元，共计 13.00 项。主要为车辆加油卡等。

B. 原材料账面余额 42,397,370.08 元，跌价准备 674,038.38 元，账面净额 41,723,331.70 元。共计 30.00 项。主要为采购的小麦、玉米、大豆、水稻毛粮及化肥等。

C. 在产品账面余额 2,733,205.14 元，跌价准备 0.00 元，账面净额 2,733,205.14 元。共计 6.00 项。主要为正在种植的鲁单 510、南农 60、津北 288 种子等成本。

D. 产成品账面余额 17,155,834.26 元，跌价准备 638,883.71 元，账面净额 16,516,950.55 元。共计 34.00 项。主要为生产的小麦、玉米、大豆、水稻及化肥。

E. 在用周转材料后账面价值1,009,541.62元，共计190.00项。主要为打印机、办公家具、包装袋及低值易耗品等。

2) 长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资审计后账面余额800,000.00元，账面净值0.00元，共计2家子公司。

3) 投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产共7项，建筑面积合计3,680.95m²，账面原值4,274,915.27元，账面净额2,042,985.02元。位于宿州市运粮河路85号和埇桥区城东街道办事处十里村，截至评估基准日已全部出租，均可正常使用。

4) 固定资产

固定资产主要为房屋建（构）筑物类资产和设备类资产，审计后账面原值



62,370,572.93元，账面净值46,388,642.01元。

A. 房屋建筑物共25项，建筑面积共计14,453.81平方米。主要包括：厂房、办公楼、库房等。建成于1994年6月至2023年2月期间，建筑结构形式为钢，钢混、砖混、混合等。

B. 构筑物共60项，主要包括道路晒场及土方回填、一期附属工程、研发中心道路、下水道等，建造于1994年6月至2023年2月期间。房屋建（构）筑物水电、照明、通风等设施齐全，日常维护和修缮工作较好，资产现状较好。

C. 机器设备主要为种子加工生产线、大豆种子加工流水线、输送机、烘干机、包衣机及其他农机设备等，共计170项，主要购置于1996年4月到2023年6月期间，资产位于公司加工厂、科研所等地，截至评估基准日，资产均维修保养状况良好，资产均可正常使用。

D. 车辆为用于办公的小型轿车、轻型厢式货车以及用于生产运输的轻型栏板货车等，共计12项，陆续购置于2016年12月至2022年8月期间，截至评估基准日，资产状况好，均可正常使用。

E. 电子设备主要包括：打印机、电脑、办公家具等共计252项，陆续购置于1994年6月至2023年6月期间，截至评估基准日，资产均尚可使用。

4) 在建工程

纳入评估范围的在建工程审计后账面价值3,168,372.00元，主要为北三环厂房、护栏及其他费用等。

5) 使用权资产

纳入本次评估范围的使用权资产为房屋租赁和土地租赁，共计7项。审计后账面价值34,654,610.35元。主要租赁情况如下：

序号	租赁物名称	座落位置	租赁土地	租赁期限	租赁面积 (平方米)
1	永安市新合村朱楼仓库	永安市新合村朱楼仓库	农作物生产经营	2022/5/20 至 2027/5/20	800.00
2	土地 1	于宿州市汴河办事处梅庵村	农作物生产经营	2020/12/2 至 2026/5/1	487,300.00
3	土地 2	朱仙庄镇西村	农作物生产经营	2022/5/10 至 2032/5/10	1,049,215.25
4	土地 3	永安市新合村	农作物生产经营	2021/10/1 至 2026/9/30	2,023,769.45
5	土地 4	宿州市城东办事处十里村曾家	农业生产	2022/10/12 至 2025/10/11	142,667.38

序号	租赁物名称	座落位置	租赁土地	租赁期限	租赁面积 (平方米)
6	土地 5	永安镇双鑫村	农作物生产经营	长期	38,016.66
7	土地 6	宿州市城东办事处 十里村曾家	农作物生产经营	长期	116,026.58
合计					3,857,795.32

6) 无形资产

A. 无形资产-土地使用权共4宗，均位于宿州市埇桥区。委估资产均已办理《不动产权证书》，登记权利人为华成种业公司。审计后原始入账价值18,767,699.04元，账面价值17,288,581.63元。证载信息详见下表：

序号	宗地名称	土地权证编号	土地位置	终止日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积 (m ²)
1	宗地一	皖(2017)宿州市不动产权第0057646号、皖(2017)宿州市不动产权第0057645号	宿州市运粮河路85号	2067年4月	仓储用地	出让	50.00	红线外“六通”，红线内场地平整。	4,478.03
2	宗地二	皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002739号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002744号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002742号	埇桥区城东街道办事处十里村安徽华成种业股份有限公司	2059年9月	工业用地	出让	50.00	红线外“六通”，红线内场地平整。	12,470.46
3	宗地三	皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002745号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002741号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002743号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002746号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002749号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002740号、皖	埇桥区城东街道办事处十里村安徽华成种业股份有限公司	2064年6月	工业用地	出让	50.00	红线外“六通”，红线内场地平整。	17,026.00

序号	宗地名称	土地权证编号	土地位置	终止日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积 (m ²)
		(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002747号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002748号							
4	北三环(灰古镇付湖村)	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004246号	宿州市埇桥区灰古镇付湖村	2072年9月	工业用地	出让	50.00	红线外“六通”，红线内场地平整。	38,660.00
合计									72,634.49

B. 无形资产-其他无形资产，审计后账面价值2,999,156.57元，主要为14项外购或自行研发的农作物品种权技术或生产经营权。2项域名、8项商标及23项外购或自行研发的农作物品种权技术或生产经营权为账外资产，明细如下：

(A) 域名

无形资产名称	类型	所有权人	法律权属状况	备注
ahhseed.com	域名	安徽华成种业股份有限公司	所有权	
tianyiqing.com	域名	安徽华成种业股份有限公司	所有权	

(B) 农作物品种权技术

序号	权属证号	无形资产名称和内容	类型	取得日期	选育单位	权利类型	备注
1	国审麦 2007009	皖麦 52 号	普通小麦	2009/1/1	宿州市种子子公司	所有权	
2	国审麦 2013013	华成 3366	普通小麦	2016/1/1	宿州市种子子公司	所有权	

中农发种业集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的安徽华成种业股份有限公司股东全部权益·资产评估报告

序号	权属证号	无形资产名称和内容	类型	取得日期	选育单位	权利类型	备注
3	皖麦 2016030	华成麦 1688	普通小麦	2020/9/30	安徽华成种业股份有限公司	所有权	账外
4	国审麦 20170003	天益科麦 5号	普通小麦	2019/5/24	安徽华成种业股份有限公司	所有权	账外
5	皖审麦 2017016	华成 2019	小麦	2017/12/13	宿州市天益青种业科学研究所	所有权	账外
6	国审麦 20180046	华成 863	小麦	2018/5/1	宿州市天益青种业科学研究所	所有权	账外
7	国审麦 20200019	益科麦 0732	普通小麦	2020/7/27	安徽华成种业股份有限公司	所有权	账外
8	皖审麦 20210010	华成 5183	小麦	2021/1/13	宿州市天益青种业科学研究所	所有权	账外
9	皖审麦 20210036	华成 3077	小麦	2021/1/13	宿州市天益青种业科学研究所	所有权	账外
10	国审麦 20210021	华成 865	普通小麦	2023/3/7	宿州市天益青种业科学研究所	所有权	账外
11	国审麦 20210088	皖宿 1510	小麦	2021/6/9	安徽华成种业股份有限公司	独占许可	
12	皖审麦 20210044	皖宿 0838	小麦	2021/12/6	安徽华成种业股份有限公司	独占许可	
13	国审麦 20210018	益科麦 1506	普通小麦	2023/3/7	安徽华成种业股份有限公司	所有权	账外
14	皖审麦 20210046	华成 5155	小麦	2021/12/6	宿州市天益青种业科学研究所	所有权	账外
15	国审麦 20230050	天益科麦 8号	小麦	2023/5/28	安徽华成种业股份有限公司	所有权	账外

中农发种业集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的安徽华成种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告

序号	权属证号	无形资产名称和内容	类型	取得日期	选育单位	权利类型	备注
16	国审麦 20230035	华成 5157	小麦	2023/5/28	宿州市天益青种业科学研究所	所有权	账外
17	皖审麦 2023L024	蒙麦 313	小麦	2023/4/22	安徽丰硕种业有限公司、安徽华成种业股份有限公司	所有权	账外
18	皖玉 2016008	天益青 7096	玉米	2019/12/19	安徽华成种业股份有限公司	所有权	
19	皖审玉 20211014	天益青 88	玉米	2021/4/8	安徽华成种业股份有限公司	所有权	账外
20	国审玉 20190174	鲁单 9088	玉米	2017/9/1	宿州市种子子公司	独占许可	
21	鲁农审 2009004	津北 288	玉米	2013/10/28	宿州市种子子公司	独占许可	
22	鲁审玉 20210013	鲁单 510	玉米	2021/6/25	安徽华成种业股份有限公司	独占许可	
23	皖审玉 20201006	宿单 616	玉米	2020/7/2	安徽华成种业股份有限公司	独占许可	账外
24	鲁审玉 20210019	鲁单 505	玉米	2021/6/25	安徽华成种业股份有限公司	独占许可	
25	皖品审 06040543	TY001	大豆	2009/1/1	宿州市种子子公司	所有权	账外
26	豫审豆 2015003	科豆 2号	大豆	2015/8/28	北京丰作农业科技有限公司	独占许可	
27	皖豆 2016006	天益科豆 18	大豆	2018/1/2	安徽华成种业股份有限公司	所有权	账外
28	皖审豆 2017001	天益科豆 19	大豆	2017/6/13	安徽华成种业股份有限公司	所有权	账外
29	京审豆 20180002	科豆 7号	大豆	2018/7/20	安徽华成种业股份有限公司	独占许可	账外
30	皖审豆 2018001	皖华 518	大豆	2018/8/4	安徽华成种业股份有限公司	独占许可	

中农发种业集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的安徽华成种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告

序号	权属证号	无形资产名称和内容	类型	取得日期	选育单位	权利类型	备注
31	苏审豆 20180001	苏豆 13 号	大豆	2018/6/15	安徽华成种业股份有限公司	独占许可	账外
32	国审豆 20200033	科豆 10	大豆	2020/11/26	安徽华成种业股份有限公司	独占许可	
33	皖审豆 20222001	华芽豆 1 号	大豆	2022/10/20	安徽华成种业股份有限公司	所有权	账外
34	国审稻 2011017	Ⅱ优 508	水稻	2014/3/1	宿州市种子子公司	所有权	账外
35	国审稻 20170047	宿两优 918	水稻	2020/12/31	安徽华成种业股份有限公司	所有权	账外
36	皖审稻 20220006	两优 3120	水稻	2022/10/20	安徽省农业科学院水稻研究所、安徽华成种业股份有限公司	所有权	
37	皖审稻 20220015	两优 1702	水稻	2022/10/20	安徽省农业科学院水稻研究所、安徽华成种业股份有限公司	所有权	

(C) 商标

序号	名称	注册人	国际分类	商标状态	注册有效期	证书号	申请日期	备注
1	天益青	安徽华成种业股份有限公司	31	商标已注册	2027/7/20	第 1060677 号	1997/7/21	已续展
2	天益青	安徽华成种业股份有限公司	1	商标已注册	2028/5/6	第 24122661 号	2018/5/7	
3	天益蓝	安徽华成种业股份有限公司	31	商标已注册	2026/8/20	第 17151200 号	2016/8/21	
4	天益蓝	安徽华成种业股份有限公司	30	商标已注册	2026/8/20	第 17151334 号	2016/8/21	
5	天益科	宿州市种子子公司	31	商标已注册	2034/6/27	第 12009952 号	2014/6/28	

序号	名称	注册人	国际分类	商标状态	注册有效期	证书号	申请日期	备注
6		安徽华成种业股份有限公司	31	商标已注册	2034/3/13	第3491469号	2004/3/14	已续展
7	华成	安徽华成种业股份有限公司	31	商标已注册	2031/9/20	第1638634号	2001/9/21	已续展
8	天益青	安徽华成种业股份有限公司	1	商标已注册	2028/5/6	第24122645号	2018/5/7	

7) 长期待摊费用

长期待摊费用审计后账面原始发生额148,820.00元，账面价值为114,095.33元，为桑园路11号院内种质楼屋顶修缮项目。

华成种业公司主要负债为流动负债、非流动负债，主要负债概况如下：

纳入评估范围内的流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债共7类，审计后账面价值127,624,882.18元。非流动负债为租赁负债、预计负债和递延收益，审计后账面价值41,646,558.57元。

6. 主营业务概况

华成种业公司主要从事农作物种子的研发、生产、加工和销售。

7. 主要会计政策

华成种业公司执行财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和42项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定。

《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第512号）第八十六条规定：“企业所得税法第二十七条第（一）项规定的企业从事农、林、牧、渔业项目的所得，可以免征、减征企业所得税”。华成种业公司免征企业所得税。

《国家税务总局关于制种行业增值税有关问题的公告》（国家税务总局公告2010年第17号）规定：制种企业在下列生产经营模式下生产销售种子，属于农业生产者销售自产农业产品，应根据《中华人民共和国增值税暂行条例》有关规定免征增值税。

8. 近年企业的财务状况和经营状况



财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年6月30日
流动资产	5,895.40	7,437.76	11,103.34
非流动资产	6,452.68	11,140.94	10,665.64
资产总额	12,348.09	18,578.71	21,768.99
流动负债	4,570.13	9,003.77	12,762.49
非流动负债	2,007.53	4,300.11	4,164.66
负债总额	6,577.66	13,303.88	16,927.14
净资产	5,770.43	5,274.83	4,841.84

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021年度	2022年度	2023年6月30月
一、营业收入	7,229.99	7,712.92	1,626.72
减：营业成本	5,937.01	6,650.19	1,662.83
税金及附加	30.60	31.36	15.93
销售费用	335.66	462.02	237.43
管理费用	695.81	800.62	388.81
研发费用	189.34	260.33	86.92
财务费用	89.47	226.25	159.04
加：投资收益	-	-	-
其他收益	92.00	228.47	487.34
信用减值损失	-4.36	-37.97	-32.95
资产减值损失	-	-26.00	-131.29
资产处置收益			86.21
二、营业利润	39.72	-553.35	-514.92
加：营业外收入	7.07	57.76	99.37
减：营业外支出	6.07	0.0002	17.45
三、利润总额	40.72	-495.59	-432.99
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	40.72	-495.59	-432.99

上表中列示的财务数据，2021年、2022年、2023年1-6月数据业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中审亚太审字（2023）007125号无保留意见《审计报告》。



（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位之间的关系为交易关系。

二、评估目的

确定华成种业公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为农发种业拟收购股权事宜提供价值参考意见。

该经济行为已于2023年7月20日获《中农发种业集团股份有限公司总经理办公会议纪要》2023年第12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

评估对象为华成种业公司股东全部权益，涉及的评估范围为华成种业公司申报的于评估基准日的经审计后的全部资产和负债，总资产账面价值 21,768.99 万元，总负债账面价值 16,927.14 万元，股东全部权益账面价值 4,841.84 万元。具体的资产、负债项目内容以华成种业公司根据审计后的全部资产、负债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中农发种业集团股份有限公司、华成种业公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

资产种类	账面价值	占总资产比例%	负债种类	账面价值	占总负债比例%
货币资金	955.07	4.39	短期借款	4,700.00	27.77
应收账款	253.85	1.17	应付账款	3,742.09	22.11
预付款项	2,808.10	12.90	合同负债	1,272.68	7.52
其他应收款	622.79	2.86	应付职工薪酬	35.21	0.21
存货	6,221.03	28.58	应交税费	23.13	0.14
其他流动资产	242.51	1.11	其他应付款	2,235.85	13.21
流动资产合计	11,103.34	51.01	一年内到期的非流动负债	483.20	2.85
长期股权投资	-	-	其他流动负债	270.34	1.60
投资性房地产	204.30	0.94	流动负债合计	12,762.49	75.40
固定资产	4,638.86	21.31	长期借款	-	-

资产种类	账面价值	占总资产比例%	负债种类	账面价值	占总负债比例%
在建工程	316.84	1.46	租赁负债	1,645.50	9.72
使用权资产	3,465.46	15.92	预计负债	105.05	0.62
无形资产	2,028.77	9.32	递延收益	2,414.10	14.26
长期待摊费用	11.41	0.05	非流动负债合计	4,164.66	24.60
非流动资产合计	10,665.64	48.99	负债总计	16,927.14	100.00
资产总计	21,768.99	100.00	净资产	4,841.84	****

以上数据业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中审亚太审字（2023）007125号无保留《审计报告》。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的单项资产为存货、投资性房地产、固定资产及使用权资产，主要情况如下：

1. 存货

华成种业公司的存货为材料采购、原材料、在产品、库存商品及在用周转材料。账面余额 63,523,184.77 元，跌价准备 1,312,922.09 元，账面净额 62,210,262.68 元。具体如下：

（1）材料采购账面价值 227,233.67 元，共计 13.00 项。主要为车辆加油卡等。

（2）原材料账面余额 42,397,370.08 元，跌价准备 674,038.38 元，账面净额 41,723,331.70 元。共计 30.00 项。主要为采购的小麦、玉米、大豆、水稻毛粮及化肥等。

（3）在产品账面余额 2,733,205.14 元，跌价准备 0.00 元，账面净额 2,733,205.14 元。共计 6.00 项。主要为正在种植的鲁单 510、南农 60、津北 288 种子等生产成本。

（4）产成品账面余额 17,155,834.26 元，跌价准备 638,883.71 元，账面净额 16,516,950.55 元。共计 34.00 项。主要为生产的小麦、玉米、大豆、水稻及化肥。

（5）在用周转材料后账面价值 1,009,541.62 元，共计 190.00 项。主要为打印机、办公家具、包装袋等低值易耗品。

2. 投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产共 7 项，建筑面积合计 3,680.95 m²，账面原值 4,274,915.27 元，账面净额 2,042,985.02 元。位于宿州市运粮河路 85 号和埇桥区城

东街道办事处十里村，截至评估基准日已全部出租，均可正常使用。

3. 固定资产

固定资产主要为房屋建（构）筑物类资产和设备类资产，审计后账面原值62,370,572.93元，账面净值46,388,642.01元。

(1) 房屋建筑物共25项，建筑面积共计14,453.81平方米。主要包括：厂房、办公楼、库房等。建成于1994年6月至2023年2月期间，建筑结构形式为钢，钢混、砖混、混合等。

(2) 构筑物共60项，主要包括道路晒场及土方回填、一期附属工程、研发中心道路、下水道等，建造于1994年6月至2023年2月期间。房屋建（构）筑物水电、照明、通风等设施齐全，日常维护和修缮工作较好，资产现状较好。

(3) 机器设备主要为种子加工生产线、大豆种子加工流水线、输送机、烘干机、包衣机及其他农机设备等，共计170项，主要购置于1996年4月到2023年6月期间，资产位于公司加工厂、科研所等地，截至评估基准日，资产均维修保养状况良好，资产均可正常使用。

(4) 车辆为用于办公的小型轿车、轻型厢式货车以及用于生产运输的轻型栏板货车等，共计12项，陆续购置于2016年12月至2022年8月期间，截至评估基准日，资产状况好，均可正常使用。

(5) 电子设备主要包括：打印机、电脑、办公家具等共计252项，陆续购置于1994年6月至2023年6月期间，截至评估基准日，资产均尚可使用。

4. 使用权资产

纳入本次评估范围的使用权资产为房屋和土地租赁，共计7项。审计后账面价值34,654,610.35元。主要租赁情况如下：

序号	租赁物名称	座落位置	租赁土地	租赁期限	租赁面积 (平方米)
1	永安市新合村朱楼仓库	永安市新合村朱楼仓库	农作物生产经营	2022/5/20 至 2027/5/20	800.00
2	土地 1	于宿州市汴河办事处梅庵村	农作物生产经营	2020/12/2 至 2026/5/1	487,300.00
3	土地 2	朱仙庄镇镇西村	农作物生产经营	2022/5/10 至 2032/5/10	1,049,215.25
4	土地 3	永安市新合村	农作物生产经营	2021/10/1 至 2026/9/30	2,023,769.45
5	土地 4	宿州市城东办事处	农业生产	2022/10/12 至	142,667.38



序号	租赁物名称	座落位置	租赁土地	租赁期限	租赁面积 (平方米)
		十里村曾家		2025/10/11	
6	土地 5	永安市双鑫村	农作物生产经营	长期	38,016.66
7	土地 6	宿州市城东办事处 十里村曾家	农作物生产经营	长期	116,026.58
合计					3,857,795.32

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1. 华成种业公司申报范围内账面记录的无形资产为 14 项外购或自行研发的农作物品种权技术或生产经营权和 4 项土地使用权。具体如下：

(1) 无形资产-土地使用权共4宗，均位于宿州市埇桥区。委估资产均已办理《不动产权证书》，登记权利人为华成种业公司。审计后原始入账价值18,767,699.04元，账面价值17,288,581.63元。证载信息详见下表：

序号	宗地名称	土地权证编号	土地位置	终止日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积 (m ²)
1	宗地一	皖(2017)宿州市不动产权第0057646号、皖(2017)宿州市不动产权第0057645号	宿州市运粮河路85号	2067年4月	仓储用地	出让	50.00	红线外“六通”，红线内场地平整。	4,478.03
2	宗地二	皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002739号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002744号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002742号	埇桥区城东街道办事处十里村安徽华成种业股份有限公司	2059年9月	工业用地	出让	50.00	红线外“六通”，红线内场地平整。	12,470.46

序号	宗地名称	土地权证编号	土地位置	终止日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
3	宗地三	皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002745号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002741号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002743号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002746号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002749号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002740号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002747号、皖(2016)宿州市埇桥区不动产权第0002748号	埇桥区城东街道办事处十里村安徽华成种业股份有限公司	2064年6月	工业用地	出让	50.00	红线外“六通”，红线内场地平整。	17,026.00
4	北三环(灰古镇付湖村)	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004246号	宿州市埇桥区灰古镇付湖村	2072年9月	工业用地	出让	50.00	红线外“六通”，红线内场地平整。	38,660.00
合计									72,634.49

(2) 其他无形资产为14项，为外购或自行研发的农作物品种权技术，审计后账面价值2,999,156.57元。情况如下：

序号	权属证号	无形资产名称和内容	类型	取得日期	选育单位	权利类型
1	国审麦 2007009	皖麦 52 号	普通小麦	2009/1/1	宿州市种子公司	所有权
2	国审麦 2013013	华成 3366	普通小麦	2016/1/1	宿州市种子公司	所有权
3	国审麦 20210088	皖宿 1510	小麦	2021/6/9	安徽华成种业股份有限公司	独占许可
4	皖审麦 20210044	皖宿 0838	小麦	2021/12/6	安徽华成种业股份有限公司	独占许可
5	皖玉 2016008	天益青 7096	玉米	2019/12/19	安徽华成种业股份有限公司	所有权

序号	权属证号	无形资产名称和内容	类型	取得日期	选育单位	权利类型
6	国审玉 20190174	鲁单 9088	玉米	2017/9/1	宿州市种子公司	独占许可
7	鲁农审 2009004	津北 288	玉米	2013/10/28	宿州市种子公司	独占许可
8	鲁审玉 20210013	鲁单 510	玉米	2021/6/25	安徽华成种业股份有限公司	独占许可
9	鲁审玉 20210019	鲁单 505	玉米	2021/6/25	安徽华成种业股份有限公司	独占许可
10	豫审豆 2015003	科豆 2号	大豆	2015/8/28	北京丰作农业科技有限公司	独占许可
11	皖审豆 2018001	皖华 518	大豆	2018/8/4	安徽华成种业股份有限公司	独占许可
12	国审豆 20200033	科豆 10	大豆	2020/11/26	安徽华成种业股份有限公司	独占许可
13	皖审稻 20220006	两优 3120	水稻	2022/10/20	安徽省农业科学院水稻研究所、安徽华成种业股份有限公司	所有权
14	皖审稻 20220015	两优 1702	水稻	2022/10/20	安徽省农业科学院水稻研究所、安徽华成种业股份有限公司	所有权

2. 华成种业公司申报账面未记录的无形资产为2项域名、8项商标及23项外购或自行研发的农作物品种权技术或生产经营权。具体如下：

(1) 域名

无形资产名称	类型	所有权人	法律权属状况	备案号
ahhcseed.com	域名	安徽华成种业股份有限公司	所有权	
tianyiqing.com	域名	安徽华成种业股份有限公司	所有权	

(2) 农作物品种权技术

序号	权属证号	无形资产名称和内容	类型	取得日期	选育单位	权利类型
1	皖麦 2016030	华成麦 1688	普通小麦	2020/9/30	安徽华成种业股份有限公司	所有权
2	国审麦 20170003	天益科麦 5号	普通小麦	2019/5/24	安徽华成种业股份有限公司	所有权
3	皖审麦 2017016	华成 2019	小麦	2017/12/13	宿州市天益青种业科学研究所	所有权

中农发种业集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的安徽华成种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告

序号	权属证号	无形资产名称和内容	类型	取得日期	选育单位	权利类型
4	国审麦 20180046	华成 863	小麦	2018/5/1	宿州市天益青种业科学研究所	所有权
5	国审麦 20200019	益科麦 0732	普通小麦	2020/7/27	安徽华成种业股份有限公司	所有权
6	皖审麦 20210010	华成 5183	小麦	2021/1/13	宿州市天益青种业科学研究所	所有权
7	皖审麦 20210036	华成 3077	小麦	2021/1/13	宿州市天益青种业科学研究所	所有权
8	国审麦 20210021	华成 865	普通小麦	2023/3/7	宿州市天益青种业科学研究所	所有权
9	国审麦 20210018	益科麦 1506	普通小麦	2023/3/7	安徽华成种业股份有限公司	所有权
10	皖审麦 20210046	华成 5155	小麦	2021/12/6	宿州市天益青种业科学研究所	所有权
11	国审麦 20230050	天益科麦 8 号	小麦	2023/5/28	安徽华成种业股份有限公司	所有权
12	国审麦 20230035	华成 5157	小麦	2023/5/28	宿州市天益青种业科学研究所	所有权
13	皖审麦 2023L024	蒙麦 313	小麦	2023/4/22	安徽丰硕种业有限公司、安徽华成种业股份有限公司	所有权
14	皖审玉 20211014	天益青 88	玉米	2021/4/8	安徽华成种业股份有限公司	所有权
15	皖审玉 20201006	宿单 616	玉米	2020/7/2	安徽华成种业股份有限公司	独占许可
16	皖品审 06040543	TY001	大豆	2009/1/1	宿州市种子子公司	所有权
17	皖豆 2016006	天益科豆 18	大豆	2018/1/2	安徽华成种业股份有限公司	所有权
18	皖审豆 2017001	天益科豆 19	大豆	2017/6/13	安徽华成种业股份有限公司	所有权

中农发种业集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的安徽华成种业股份有限公司股东全部权益·资产评估报告

序号	权属证号	无形资产名称和内容	类型	取得日期	选育单位	权利类型
19	京审豆 20180002	科豆 7 号	大豆	2018/7/20	安徽华成种业股份有限公司	独占许可
20	苏审豆 20180001	苏豆 13 号	大豆	2018/6/15	安徽华成种业股份有限公司	独占许可
21	皖审豆 20222001	华芽豆 1 号	大豆	2022/10/20	安徽华成种业股份有限公司	所有权
22	国审稻 2011017	II 优 508	水稻	2014/3/1	宿州市种子子公司	所有权
23	国审稻 20170047	宿两优 918	水稻	2020/12/31	安徽华成种业股份有限公司	所有权

(3) 商标

序号	名称	注册人	国际分类	商标状态	注册有效期	证书号	申请日期	备注
1	天益青	安徽华成种业股份有限公司	31	商标已注册	2027/7/20	第 1060677 号	1997/7/21	已续展
2	天益青	安徽华成种业股份有限公司	1	商标已注册	2028/5/6	第 24122661 号	2018/5/7	
3	天益蓝	安徽华成种业股份有限公司	31	商标已注册	2026/8/20	第 17151200 号	2016/8/21	
4	天益蓝	安徽华成种业股份有限公司	30	商标已注册	2026/8/20	第 17151334 号	2016/8/21	
5	天益科	宿州市种子子公司	31	商标已注册	2034/6/27	第 12009952 号	2014/6/28	
6		安徽华成种业股份有限公司	31	商标已注册	2034/3/13	第 3491469 号	2004/3/14	已续展
7	华成	安徽华成种业股份有限公司	31	商标已注册	2031/9/20	第 1638634 号	2001/9/21	已续展
8	天益青	安徽华成种业股份有限公司	1	商标已注册	2028/5/6	第 24122645 号	2018/5/7	

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

华成种业公司确认本次评估无需要申报的表外资产。

(五) 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、评估值

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第（三）点重要的利用专家工作及报告情况说明。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中审亚太审字（2023）007125号无保留意见的审计报告。

四、价值类型

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（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。

持续经营在本报告中是指华成种业公司的生产经营活动会按其现状持续下去，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2023年6月30日。

（二）评估基准日的确定，是农发种业、华成种业公司根据以下具体情况协商择定的：

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. 评估基准日与评估日期较接近，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。

六、评估依据



(一) 行为依据

1. 《中农发种业集团股份有限公司总经理办公会议纪要》2023年第12期文件。

(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六次会议修订）；

5. 《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）；

6. 《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）；

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

8. 《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）；

9. 《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）；

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

11. 《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）；

12. 《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）；

13. 《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）；

14. 《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)；

15. 《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)；

16. 《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)；

17. 《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)；

18. 《中华人民共和国城乡规划法》(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)；

19. 《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)；

20. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第55号, [1990], 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)；

21. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令 第138号, [1993], 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令 第483号, [2006], 根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订)；

23. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发[1999]433号)；

24. 《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)；

25. 《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号)；

26. 国土资源部办公厅《关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知》(国土资厅发(2018)4号)；

27. 《中华人民共和国印花税法》(2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

28. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标[2016]4号)；

29. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第四次修正）；

30. 《中华人民共和国商标法实施条例》（国务院令 第651号）；

31. 《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号），由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过；

32. 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）；

33. 《国家税务总局关于制种行业增值税有关问题的公告》（国家税务总局公告2010年第17号）；

34. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第512号）

35. 《主要农作物品种审定办法》（2013年12月18日农业部第10次常务会议审议通过）；

36. 中华人民共和国植物新品种保护条例实施细则（农业部分）（2007年9月19日农业部令 第5号公布，根据2011年12月31日农业部令 2011年第4号修订，根据2014年4月25日农业部令 2014年第3号修订）；

37. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国种子法〉的决定》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过）；

38. 中华人民共和国植物新品种保护条例（1997年3月20日中华人民共和国国务院令 第213号公布 根据2013年1月31日《国务院关于修改〈中华人民共和国植物新品种保护条例〉的决定》修订）；

39. 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—利用专家工作及报告》（中评协[2017] 35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018] 38号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017] 37号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017] 38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017] 39号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
18. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
19. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
20. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
21. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
22. 《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. 《中华人民共和国不动产权证书》；
2. 不动产登记查询证明；
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. 《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》；
5. 《商标注册证》；
6. 《域名注册证书》；
7. 《农作物品种审定证书》；
8. 存货、重大设备购置发票；



9. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 华成种业公司提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 华成种业公司提供的项目工程预决算等资料；
3. 华成种业公司提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2023 年 6 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 《2023 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
8. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504 号）；
9. 参考《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价[1999]1283 号）；
10. 参考《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670 号）；
11. 参考《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格[2002]10 号）；
12. 参考《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534 号）；
13. 《安徽省建设工程费用定额》（2018）；
14. 《宿州市 2023 年 6 月信息价》；
15. 市场询价资料；
16. 国家宏观、行业统计分析资料；
17. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
18. 可比上市公司的相关资料；
19. WIND 数据库；
20. 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. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 农发种业与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 农发种业、华成种业公司相关人员访谈记录；
5. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人及被评估单位承诺函；
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. 被评估单位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（又称资产基础法）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。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且华成种业公司管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益、风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

2. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，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。华成种业公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对华成种业公司资产及负债展开全面



的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

3. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于目前市场法在企业价值评估中的使用是以可比上市公司或可比交易案例与被评估企业的相关财务经营指标为基础的，如果仅以财务经营指标为基础，没有更多考虑企业在核心竞争力、营销策略等方面的个体差异，评估结果将会与被评估企业实际价值存在较大偏差。再加上目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比性较强的企业，股权交易信息公开度不高，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法的介绍

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、表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

（1）流动资产具体评估方法

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产共六项。

1) 货币资金评估方法

货币资金是指可以立即投入流通，用以购买商品或劳务或用以偿还债务的交换媒介，包括现金、银行存款。具体评估方法如下：

A. 现金：评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。对人民币现金，以盘点核实后账面值确定评估值。

B. 银行存款：是指以摊余成本计量的、企业存入银行或其他金融机构的各种款项。核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定其评估价值。



2) 应收账款评估方法

应收账款是指以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供劳务等日常活动应收取的款项。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3) 预付款项评估方法

预付款项是指企业根据购货合同预先支付给供应商的款项，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

4) 其他应收款评估方法

其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

5) 存货评估方法

A. 外购存货评估方法

外购存货主要包括材料采购、原材料等。

对于材料采购，经评估人员核实，采购的物资与账面值一致，以账面值确认评估价值。

对于原材料，以核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

B. 产成品评估方法

本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正



常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。对分期收款发出产品和委托代销产品，在核查账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估。账面上的“跌价准备”按零值计算。

具体公式如下：

畅销产品的评估值=市场销售单价×（1-销售费用率-税金及附加费率-销售利润率×所得税率）×数量

正常销售产品的评估值=市场销售单价×[1-销售费用率-税金及附加费率-销售利润率×所得税率-销售利润率×（1-所得税率）×净利润扣除率]×数量

勉强销售产品的评估值=市场销售单价×[1-销售费用率-税金及附加费率-销售利润率]×数量

国家税务总局关于制种行业增值税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2010 年第 17 号）规定：制种企业在下列生产经营模式下生产销售种子，属于农业生产者销售自产农业产品，应根据《中华人民共和国增值税暂行条例》有关规定免征增值税。该企业销售自产农业产品业务免征增值税，故华成种业公司主营业务种子销售缴税金及附加费为 0。

华成种业公司销售化肥业务不属于上述文件中生产者销售自产农业产品，需缴纳增值税，故需缴纳相关城建税、教育费附加及消费税。

C. 在产品评估方法

在原材料分期投入的情况下，如原材料价格变动不大，可按照核实后的账面值确定评估值；如原料价格波动较大，则需对评估值进行相应的调整。经核实，委估资产原材料分期投入，原材料价格变动不大，均为未完工产品成本，故以账面值作为评估值列示。

D. 在用周转材料评估方法

对于包装袋，为低值易耗品，以其实际库存数量和现行市场购买价格确定相关采购成本和评估值，经核实，账面值与市场价格差异较小，故以账面值确认为基准日的原材料的市场价值。

对于除包装袋的在用周转材料，一般参照固定资产的评估方法评估。

在用周转材料采用成本法进行评估。按清查盘点结果分类，将同种低值易耗品

的现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后确定其评估价值。

（2）非流动资产评估方法

纳入评估范围的非流动资产包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用共七项。

1) 长期股权投资评估方法

A. 对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定其评估价值。

B. 对于委托人和被评估单位不能提供评估所必须的资料且评估人员通过公开渠道亦无法获取估值所需资料的长期股权投资项目，按审计后的账面价值确定其评估价值。

2) 投资性房地产评估方法

根据《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。

A. 纳入本次评估范围内的投资性房地产所在土地为工业或仓储用地，周边类似用途及规模的房地产出售案例较少，不适宜采用市场法评估。

B. 评估对象所在区域内房地产租赁市场活跃，租赁交易频繁，可以通过租金收益测算评估对象价值，对于目前正常对外出租，租金收益或潜在收益可以计量的投资性房地产，采用收益法评估；

C. 因市场法、收益法评估结论一般包含分摊土地使用权的市场价值。位于埇桥区城东街道办事处十里村的投资性房地产为大门处营业厅，已办理《不动产权证书》，未分割土地使用权面积，所在土地面积较大，且已在无形资产-土地使用权中进行评估，故该项的评估范围实际仅为地上建筑物。按照中国资产评估协会颁发的《投资性房地产评估指导意见》的第二十一条，资产评估师运用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法。因该项不适用市场法、收益法，因此适宜采用成本法。

综上所述，本次评估分别采用收益法、成本法进行评估，确定评估对象价值。

收益法的定义：预测评估对象未来收益，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评估对象价值或价格的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+R_{\text{房地产}})^i} + \frac{a}{R_{\text{房地产}} \times (1+R_{\text{房地产}})^t} \times \left[1 - \frac{1}{(1+R_{\text{房地产}})^{n-t}} \right] + \frac{b}{(1+R)^n}$$

式中：V—收益价格；

a_i —第*i*年的房地产净收益；

a —第*t*年以后无变化的房地产年净收益；

t —纯收益有变化的年限；

n —未来可获收益年期；

b —收益期结束时点房屋或土地的剩余价值；

$R_{\text{房地产}}$ —报酬率；

R —收益期结束时点房屋或土地的剩余价值对应的报酬率。

成本法进行评估（不含土地使用权价值），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（重置成本），计算公式如下。

重置成本=含税建安综合造价+含税前期及其他费用+资金成本

评估值=重置成本×成新率

3) 房屋类资产评估方法

根据委估资产的具体情况，评估人员在进行了实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后，根据评估对象的特点及实际状况，选取了重置成本法进行评估。

A. 重置成本法

对于房屋建筑物（不含土地使用权价值）采用成本法进行评估，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重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值，计算公式如下：

评估值=重置价值×成新率

重置成本=含税建安工程造价+含税前期及其他费用+资金成本

(A) 重置成本确定

a. 建安工程造价的确定

(a) 决算调整法

对于大型、价值高、有决算资料的建（构）筑物，建安工程造价采用决算调整

法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核定其主要工程量，并根据现行预算定额确定造价，其他工程量及造价根据其现行预算定额的水平差异予以调整，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行定额费用标准计算出建安工程造价。

(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) 单方造价指标法：对于某些建成年份较早的建筑物，其账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，评估人员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，采用决算调整法和单方造价指标估算法进行评估。

(B) 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。

前期费及其他费用的具体取费项目和依据详见下表：

序号	费用名称	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	工程费用	财建[2016]504号
二	勘察设计费	工程费用	参考计价格[2002]10号
三	工程建设监理费	工程费用	参考发改价格[2007]670号
四	招标代理服务费	工程费用	参考发改价格[2011]534号
五	可行性研究报告编制费	工程费用	参考计价格[1999]1283号
六	环境影响咨询费	工程费用	参考计价格[2002]125号

其中：建设单位管理费、工程建设监理费属于期间费用；勘察设计费、招标代理服务费、可研报告编制费、环境影响咨询费属于前期费用。

前期及其他费用[不含税]=含税前期及其他费用-可抵扣增值税

注：根据《中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第31号》文，自2016年1月1日起，废止包括工程勘察设计收费、造价咨询收费、工程监理收费、招投标代理收费等部颁规范性文件。本次前期费用的选取，评估专业人员根据被评估单位所在地区于评估基准日近期建设工程相关费用实际支出状况，参考了上述有关文件标准，结合企业的投资规模大小综合确定。

(C) 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2023年6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 + 含税期间费用率)) × 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

(D) 重置成本的确定

重置成本 = 含税建安工程造价 + 含税前期及其他费用 + 资金成本

重置单价 = 重置成本 ÷ 建筑面积

B. 成新率的确定

对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况
进行修正后确定。

对于价值大、重要的建（构）筑物采用打分法成新率和年限法成新率综合确
定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\%$$

(A) 年限法成新率

依据委估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定
建（构）筑物的成新率。计算公式为：

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

(B) 打分法成新率

评估人员实地勘察委估建（构）筑物的使用状况，调查、了解建（构）筑物的
维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建
筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

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. 评估值的确定

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

4) 设备类资产评估方法

A. 机器设备的评估方法

a. 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、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。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

《国家税务总局关于制种行业增值税有关问题的公告》（国家税务总局公告
2010年第17号）规定：制种企业在下列生产经营模式下生产销售种子，属于农业生
产者销售自产农业产品，应根据《中华人民共和国增值税暂行条例》有关规定免征
增值税。故本次评估范围内的设备购置价不抵扣增值税。

(a) 设备购置价的确定

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或采用对应的工业品出厂价格指数推算确定。

(b) 运杂费的确定

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算，公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

(c) 安装工程费的确定

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，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，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、可行性研究报告编制费、环境影响咨询费等。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、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，确定建设项目的前期及其他费用。

其中：建设单位管理费、工程建设监理费属于期间费用；勘察设计费、招标代理服务费、可研报告编制费、环境影响咨询费属于前期费用。

(e) 资金成本的确定

资金成本按照被评估资产构建的合理建设工期，采用评估基准日相应的中国人

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：

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

b. 综合成新率的确定

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(满分为 100)，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：

综合成新率=使用年限法成新率×0.4+观察法成新率×0.6

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：

使用年限法成新率=（经济耐用年限—已使用年限）/经济耐用年限×100%。

或：使用年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

c. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

B. 车辆评估方法

a. 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、牌照及其他费用，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。

牌照及其他费用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：

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+牌照及其他费用

车辆购置税=车辆购置价/（1+增值税税率）×购置税税率

牌照及其他费用包括车检费、办照费等，按 500.00 元计算。

b. 综合成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，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：

使用年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

或：使用年限成新率=（经济耐用年限—已使用年限）/经济耐用年限×100%

里程法成新率=（引导报废里程—已行驶里程）/引导报废里程×100%

综合成新率=MIN（使用年限法成新率，里程法成新率）×0.40+观察法成新率×0.60

c. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

C. 电子设备的评估方法

a. 重置成本的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。计算公式为：

重置成本=购置价

b. 综合成新率的确定

对于小型电子设备主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式为：

综合成新率=(经济耐用年限—已使用年限)/经济耐用年限×100%

或综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

c. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

对逾龄电子设备，部分市场流通性好的电子设备按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

5) 在建工程评估方法

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经

账实核对后，剔除其中不合理支出的余额作为评估值。本次评估的厂房及护栏均为半年内新建，经核实，账面值无不合理支出余额，以核实后账面价值确定其评估价值。

6) 使用权资产的评估方法

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，评估人员向承租人了解的租赁事项以及收集的租赁合同，其实际租金和市场租金接近，租金公允，本次核实了企业的账面形成过程以及目前摊销的金额，以核实后的账面价值作为评估价值。

7) 土地使用权的评估方法

根据《资产评估执业准则-评估方法》、《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。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：

A. 评估对象所在类似区域地产市场发育较成熟，相似委估宗地的土地交易案例较多，适合选用市场比较法进行评估；

B. 由于评估对象均已经建设完毕，已经投入正常使用，无重新规划建设计划，因此不适宜选用剩余法评估；

C. 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；

D. 评估对象为工业用地，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；

E. 评估对象为工业用地，有少部分征地案例可参考，但无法取得和开发土地所耗费的各项费用有较准确的依据，故不适合采用成本逼近法进行评估。

评估专业人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合评估目的，决定采用市场比较法评估估价对象价格。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将委估宗地与具有替代性的，且在估价



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，以此估算委估宗地客观合理价格的方法。

计算公式为： $PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：PD——委估宗地价格；

PB——比较案例价格；

A——委估宗地交易情况指数 / 比较案例宗地交易情况指数

B——委估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

C——委估宗地区位因素条件指数 / 比较案例宗地区位因素条件指数

D——委估宗地实物因素条件指数 / 比较案例宗地实物因素条件指数

E——委估宗地权益因素修正指数 / 比较案例权益因素修正指数

8) 其他无形资产评估方法

本次评估根据无形资产—其他无形资产的类型及状况，采用不同的评估方法：

A. 商标权评估方法

(A) 纳入评估范围的商标权为普通商标，不产生超额收益。对不产生超额收益的商标权，采用成本法评估。以重新获得或购买商标资产的价值确定重置价值，商标资产的重置价值包括设计费用、国家商标局收取的规费和其他费用（代理机构收取的费用）。

评估价值 = 重置价值 × 剩余使用率

重置价值 = 设计费 + 规费 + 代理费 + 利润 + 税费

单个商标利润 = (设计费 + 规费 + 代理费 + 税费) × 利润率

每个商标的法定使用年限为 10 年，到期缴费可以续展。通过了解，目前，一般情况下企业注册和续展商标聘请代理机构代办较为普遍，也符合相关法律法规的规定。经过了解代理机构代理续展发生的费用和重新注册发生的规费和其他费用之和相当，也就是说该部分费用是有寿命的，寿命为法定使用年限 10 年。设计费用部分，一般商标图样设计好后，可以无限期使用，所以该部分没有寿命限制。所以上述公式可以衍生为：

评估价值 = 设计费 + (规费 + 代理费 + 利润 + 税费) × 剩余使用率

B. 域名评估方法

(A) 影响域名价值的主要因素

域名的价值是一个相对抽象的概念，影响域名价值的主要因素如下：



(B) 域名的长度

域名的长度（不包括后缀名）对判断及评价域名价值具有重要意义，通常情况下，域名长度越短，其辨识度越高，用户记忆难度越小，输入错误率越低。根据域名长度不同可以将域名分为以下几级：

- A 级：域名长度小于 5，如 aaa 等；
- B 级：域名长度在 6-10 之间，如 amazon 等；
- C 级：域名长度在 11-15 之间，如 greatdomains 等；
- D 级：域名长度在 16-20 之间；
- E 级：域名长度在 20 以上。

(C) 域名的含义

域名的含义也是判定域名价值的要素之一，如以一些常用的英文单词或中文拼音缩写来命名的域名相比无明显含义的域名通常更有价值。根据域名含义不同可以将域名分为以下几个级别：

- A 级：以一些常用的有意义、简单的英文单词为域名，如 apple、amazon 等；
- B 级：以一些简短、明了的中文拼音或一些不常用但有意义的英文单词为域名，如 taobao（淘宝）、qunaer（去哪儿）等；
- C 级：由两个词合成的域名：如 linkedin、facebook 等；
- D 级：由三个词以上构成的域名：如 youcanmakeit 等；
- E 级：无明显含义的域名。

(D) 域名的后缀

域名后缀依次可以分为以下几类：

- A 级：.com（国际顶级域名，主要用于公司及商业组织）；
- B 级：.net（国际顶级域名，主要用于网络服务商）；
- C 级：.org 及其他顶级域名（国际顶级域名，主要用于非盈利组织等）；
- D 级：.cn、.com.cn 等（二级域名）

(E) 域名价值评估模型

综合考虑上述域名分级的三种维度，确定域名价值评估模型如下：

域名价值 = $P \times K \times 10,000$ （金额单位：人民币元）（式 1）

式中：P：域名价格指数；

K：域名后缀调整系数

借鉴国际通行做法，并结合中国互联网现状，确定域名价格指数体系如下表：

价值	长度 A	长度 B	长度 C	长度 D	长度 E
含义 A	50-1000	30-500	5-100	1-25	0-5
含义 B	20-500	5-100	3-50	0.5-5	0-2
含义 C	1-15	0.5-10	0.3-7.5	0.1-4	0-1.5
含义 D	0.5-5	0.3-2.5	0.3-2.5	0.1-2	0-1.5
含义 E	0-2	0-1.5	0-1	0-1	0-1

C. 农作物品种权技术

农作物品种权技术包括小麦类、玉米类、大豆类及水稻类农作物品种权技术及生产经营权。

技术类无形资产的价值用重置成本很难反映其价值。因为该类资产的价值通常主要表现在科技人才的创造性智力劳动，该等劳动的成果很难以劳动力来衡量。市场法采用的前提条件要有相同或相似的交易案例，且交易行为是公平交易。结合本次评估无形资产的自身特点及市场交易情况，据我们的市场调查及有关介绍，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用。

由于以上评估方法的局限性，对于农作物品种权技术类资产，本次采用收益法进行评估。

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，我们选用收益途径下的收入分成法进行评估。该方法认为在产品的生产、销售过程中技术类无形资产对产品所创造的利润是有贡献的，采用适当方法估算确定技术类无形资产对产品所创造的收入贡献率，再选取恰当的折现率，将产品中每年技术类无形资产对收益的贡献折为现值。同时，我们对该收益的预测采用有限年法，对于企业的预期净收益采取逐年预测折现累加的方法。其基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [(R \times a) (1 + r)^{-i}]$$

式中：P——待估无形资产的评估价值；

R——预测第 t 年委估资产的销售收入；

a——无形资产分成率；

n——年序号；

i——折现期；

r——折现率。

（3）流动负债评估方法

纳入评估范围的流动负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债共七项。

1) 短期借款评估方法

短期借款是指企业向银行或其他金融机构等借入的期限在1年以下（含1年）的流动资金借款。根据借款合同按核实后的借款本金确定其评估价值。

2) 应付账款评估方法

应付账款是指以摊余成本计量的因购买材料、商品和接受劳务供应等经营活动应支付的款项。在核实应付账款主要业务内容、发生日期，根据评估目的实现后的企业实际需要承担的负债项目及金额确定其评估价值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

3) 预收账款评估方法

预收账款是指以摊余成本计量的、企业因购买材料、商品和接受服务等经营活动应支付的款项。在核实预收账款主要业务内容、发生日期，根据评估目的实现后的企业实际需要承担的负债项目及金额确定其评估价值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

4) 应付职工薪酬评估方法

应付职工薪酬是指根据有关规定应付给职工的各种薪酬。在了解企业相关职工薪酬政策、企业所在地社会保险政策后，按核实后的账面值确定其评估价值。

5) 应交税费评估方法

应交税费是指根据在一定时期内取得的营业收入、实现的利润等，按照权责发生制原则，采用一定的计税办法预先提取但尚未解交的各种税款，包括应交的增值税、城建税及教育附加费等。在了解企业相关税负、税收优惠政策后，按核实后的账面值确定其评估价值。

6) 其他应付款评估方法

其他应付款是指除应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项。

其他应付款在核实主要业务内容、发生日期，根据评估目的实现后的华成种业公司实际需要承担的负债项目及金额确定其评估价值。

（4）非流动负债评估方法



纳入评估范围的非流动负债包括租赁负债、预计负债、其他非流动负债共三项。

1) 租赁负债评估方法

租赁负债是指以一定费用借贷实物的经济行为。在这种经济行为中，出租人将自己所拥有的某种物品交与承租人使用，承租人由此获得在一段时期内使用该物品的权利（指前述使用权资产），但物品的所有权仍保留在出租人手中。该项租赁存在考虑租赁预付款的情况下，租赁负债是指根据评估基准日剩余租赁期内应付租赁付款额的现值确定评估价值。

评估人员对使用权资产的账面价值进行了核实，了解使用权资产在相同地区及行业的租赁市场价格与账面价值一致，本次评估以审计后的账面价值作为评估值。

2) 预计负债评估方法

预计负债是指因或有事项可能产生的负债。包括预计的改制费用、预估退货等。根据各种负债内容、计提政策、比例，按核实后的账面值确定其评估价值。

3) 递延收益评估方法

递延收益是指尚待确认的收入或收益。

评估人员首先获取相关文件，了解相关政策，确认该笔款项的性质、用途金额及期限，在此基础上，与企业访谈了解该笔款项的使用情况、所涉及企业所得税情况。具体评估时应结合会计准则、税法等的规定，区分是与资产相关还是与收益相关的递延收益，分别进行评估。

本次评估范围的递延收益与资产相关，工程已经完工验收，评估值按照资产剩余寿命期所对应的价值进行确认。

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。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。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：



股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-资本性支出-营运资金增加

本次评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估选用未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产净额的价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

(1) 计算模型

$$E = B - D \quad \text{公式一}$$

式中：E为华成种业公司的股东全部权益的市场价值；B为企业整体市场价值；D为付息负债的市场价值。其中，公式一中企业整体市场价值B按如下公式求取：

$$B = P + \sum C_i \quad \text{公式二}$$

式中：P为经营性资产价值； $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，公式二中经营性资产评估价值P按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

式中： R_t 为明确预测期的第t期的企业自由现金流；t为明确预测期期数1, 2, 3, ..., n；r为折现率； R_{n+1} 为永续期企业自由现金流；g为永续期的增长率，本次评估g=0；n为明确预测期第末年。

(2) 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-资本性支出-营运资金增加。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。永续年限通常分两阶段预测，即详细预测期和稳定预测期，其中，第一阶段为2023年7月1日至2028年12月31日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自2029年1月1日起为永续经营期，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定，其计算公式为：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T) \quad \text{公式四}$$

式中：Re为权益资本成本；Rd为付息负债资本成本；T为所得税率。

4) 权益资本成本Re采用资本资产定价模型（CAPM）计算，其计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s \quad \text{公式五}$$

式中：Re为股权回报率；Rf为无风险回报率；β为风险系数；ERP为市场风险超额回报率；Rs为公司特有风险超额回报率

5) 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的短期借款，按其市场价值确定。

6) 溢余资产及非经营性资产、负债评估价值的确定

非经营性资产、负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。包括：长期投资、投资性房地产、其他应收款-社保款、已拆除房屋建筑物等。对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况



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；指导被评估单位清查资产、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、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位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农发种业提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

(二) 特殊假设

1. 本次评估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. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 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被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响；

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化；

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6. 资产持续使用假设：是假定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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 现金流稳定假设：是假定被评估单位于年度中期均匀获得净现金流；



9. 根据委托人及产权持有人提供的资料，本次评估假设产权持有人对委估资产在评估基准日拥有完全产权；委托评估的技术以及对技术的实施符合国家法律法规的要求，并且不会侵犯任何人的合法权益；

10. 假定委估的技术类无形资产能够按照预期的时间、预定的目的及用途应用到产品中并得到规模化生产，运用该技术生产的产品能达到预期的质量保证及预期的销售收入；

11. 假设各品种经济寿命到期后会有其他品种及时进行替换并维持收入规模；

12. 评估范围仅以农发种业及华成种业公司提供的评估申报表为准，未考虑农发种业及华成种业公司提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

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

（一）资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结果如下：

总资产账面价值为 21,768.99 万元，评估价值 23,931.58 万元，评估价值较账面价值评估增值 2,162.59 万元，增值率为 9.93%；总负债账面价值为 16,927.14 万元，评估价值 16,927.14 万元，评估价值较账面价值无增减变化；股东全部权益账面价值为 4,841.84 万元，评估价值 7,004.44 万元，评估价值较账面价值评估增值 2,162.59 万元，增值率为 44.66%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：安徽华成种业股份有限公司

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	11,103.34	11,449.74	346.40	3.12
非流动资产	2	10,665.64	12,481.83	1,816.19	17.03
其中：长期股权投资	3	-	-2.72	-2.72	-
投资性房地产	4	204.30	468.99	264.69	129.56
固定资产	5	4,638.86	5,764.81	1,125.94	24.27
在建工程	6	316.84	316.84	-	-
使用权资产	7	3,465.46	3,465.46	-	-
无形资产	8	2,028.77	2,457.05	428.27	21.11

中农发种业集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的安徽华成种业股份有限公司股东全部权益·资产评估报告

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%
长期待摊费用	9	11.41	11.41	-	-
资产总计	10	21,768.99	23,931.58	2,162.59	9.93
流动负债	11	12,762.49	12,762.49	-	-
非流动负债	12	4,164.66	4,164.66	-	-
负债合计	13	16,927.14	16,927.14	-	-
净资产	14	4,841.84	7,004.44	2,162.59	44.66

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

(二) 收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等的假设前提下的收益法评估结论如下：

股东全部权益账面价值为 4,841.84 万元，评估价值 5,000.00 万元，评估价值较账面价值评估增值 158.16 万元，增值率为 3.27%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：华成种业实业股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	11,103.34			
非流动资产	2	10,665.64			
其中：投资性房地产	3	204.30			
固定资产	4	4,638.86			
在建工程	5	316.84			
使用权资产	6	3,465.46			
无形资产	7	2,028.77			
长期待摊费用	8	11.41			
资产总计	9	21,768.99			
流动负债	10	12,762.49			
非流动负债	11	4,164.66			
负债总计	13	16,927.14			
净资产	14	4,841.84	5,000.00	158.16	3.27

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

(三) 资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法的评估价值为 7,004.44 万元；收益法的评估价值 5,000.00 万元，两种方法的评估结果差异 2,004.44 万元。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的，且在合理范围内。

（四）最后取定的评估结果

收益法评估结论是在评估假设及限定的条件下成立的。华成种业公司主要从事种子的生产和销售，公司经营业务受到国家经济政策、环保政策、市场供需关系等影响较大给收益法中采用的主要技术参数、指标带来不确定性。结合被评估企业近两年一期的财务数据，企业的实际经营情况起伏较大，对未来年度收入、利润带来了较多的不确定，故收益法结果会存在较多的不确定性，而资产基础法是从企业目前已有资产为前提，按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。采用资产基础法可以合理的反映被评估单位的股东全部权益价值，相比收益法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

基于以上因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即：**华成种业公司股东全部权益评估价值 7,004.44 万元。**

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

1. 纳入本次评估范围内的投资性房地产共 7 项，房屋建筑物共 25 项，合计 32 项，其中 19 项未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，建筑面积合计为 6,078.85 m²。

位于研发中心的房屋建筑物未办理权属证书是由于所在土地为集体土地，宗地面积 116,026.58 平方米。未办证房屋建筑物明细见下表：

科目	明细表序号	权证编号	建筑物名称	坐落位置	建筑面积(m ²)
房屋建筑物	12	无	研发中心办公楼	埇桥区崔园路研发中心	1,336.10
房屋建筑物	13	无	研发种子库	埇桥区崔园路研发中心	1,118.28
房屋建筑物	14	无	研发厕所配电房(水电配电房、监控室)	埇桥区崔园路研发中心	116.00
房屋建筑物	15	无	二期水电房(厕所)	埇桥区崔园路研发中心	25.20

位于运粮河路和埇桥区城东街道办事处十里村的房屋建筑物未办理权属证书是因为部分资产建筑年代久远，建设工程文件不齐全；部分资产为在建工程转入房屋建筑物，尚未申请办理。未办证房屋建筑物明细见下表：

科目	明细表序号	权证编号	建筑物名称	坐落位置	建筑面积(m ²)
投资性房地产-房屋	2	无	老办公楼(检验楼)	宿州市运粮河路85号	521.00
投资性房地产-房屋	4	无	低温库	宿州市运粮河路85号	873.60
投资性房地产-房屋	5	无	加工生产流水线及附属工程	宿州市运粮河路85号	304.87
投资性房地产-房屋	6	无	种子库	宿州市运粮河路85号	284.75
房屋建筑物	1	无	配电房	宿州市运粮河路85号	20.00
房屋建筑物	2	无	厕所	宿州市运粮河路85号	12.00
房屋建筑物	4	无	门卫	埇桥区城东街道办事处十里村	43.83
房屋建筑物	5	无	水房卫生间	埇桥区城东街道办事处十里村	72.00
房屋建筑物	10	无	一期食堂	埇桥区城东街道办事处十里村	232.52
房屋建筑物	11	无	加工车间防尘隔离舱	一期加工厂房南侧	50.00
房屋建筑物	16	无	配电房设备(明达电力)	埇桥区城东街道办事处十里村	55.20
房屋建筑物	22	无	成品库改造提升工程	埇桥区城东街道办事处十里村安徽华成种业股份有限公司成品库	
房屋建筑物	23	无	磅房	埇桥区城东街道办事处十里村	13.50
房屋建筑物	24	无	种子加工车间	埇桥区城东街道办事处十里村	800.00
房屋建筑物	25	无	大豆良种烘干间	埇桥区城东街道办事处十里村	200.00

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。华成种业公司取得房产证时，证载面积与申报面积如有差异，应按证载面积考虑对评估结论进行调整。

2. 华成种业公司纳入评估范围品种权的植物新品种权证书及农作物品种审定

证书，存在部分证载权利人为宿州市种子公司，系华成种业公司改制前公司名称，公司改制名称变更后，未及时变更植物新品种权证书及农作物品种审定品和证书。

3. 华成种业公司纳入评估范围品种权的植物新品种权证书及农作物品种审定证书，部分证书证载权利人为宿州市天益青种业科学研究所，系华成种业公司下属部门，该品种权权属归华成种业公司所有。

对上述事项，华成种业公司已经出具声明，权属归华成种业公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由华成种业公司承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，根据华成种业公司的承诺，确定纳入评估范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

经核实不动产查档情况，纳入本次评估范围内的皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002739 号不动产截止评估基准日存在查封事项。案由为产品质量纠纷，具体情况如下：

该案原告为黑龙江麦斯弗德生态农业科技有限公司，系一家注册于黑龙江省双鸭山市集贤县、从事农作物种植的有限责任公司。原告主张其因使用厦门华泰五谷种苗有限公司委托张掖市优立盛种业有限责任公司生产，张掖市金力达种业有限责任公司、北京四海种业有限责任公司、甘肃福恒洋农业开发有限责任公司经营，华成种业公司和北京天益华成农业科技有限公司分装，通榆县鑫域北显米业有限公司、内蒙古铠凯农业科技有限公司、何双海销售的以 SBS903 种子冒充 BM434 种子的假种子，导致种植的 567.6 公顷甜玉米遭受绝收。据此，原告于 2022 年 10 月 22 日向黑龙江省双鸭山市集贤县人民法院提起民事诉讼，主张上述 11 名被告就其损失金额 3,455 万余元承担连带赔偿责任。

根据访谈华成种业公司负责人、代理律师及查阅相关资料，北京天益华成农业科技有限公司自然人股东姚元杰、张成香两人实施了购置散装种子、冒充 BM434 种子向通榆县鑫域北显米业有限公司、内蒙古铠凯农业科技有限公司销售的行为，该批假冒种子最终由上述两家公司销售至原告处。该案为刑事附带民事案件，根据该案刑事笔录，姚元杰、张成香两人于淘宝网站委托他人生产标明生产厂家为华成种业、外贴 BM434 标牌的种子包装袋，种子标签、合格证为姚元杰、张成香自制，华

成种业公司对此不知情。因种子包装袋上印明的生产厂家为华成种业公司，原告据此将华成种业公司列为共同被告。

截至目前，华成种业公司办公楼（不动产权证：皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002739 号）已被查封，在查封期内，华成种业公司不得处分该办公楼，其仍可以正常使用。

《法律尽职调查报告》披露“华成种业公司不存在生产、销售假冒伪劣产品的行为，本案发生赔偿的风险较小。”

（三）重要的利用专家工作及相關报告情况

本次评估所涉及的账面价值由农发种业聘请中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中审亚太审字（2023）007125 号无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用，资产总额合计为 217,689,866.76 元，待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为 169,271,440.75 元，股东全部权益总额合计为 48,418,426.01 元。

本次评估利用了上述审计报告的审计数据，评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产、负债进行了清查、核实、分析、判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（四）重大期后事项

2022 年 5 月 25 日，华成种业公司（借款人）和中国邮政储蓄银行股份有限公司宿州市分行签订了合同编号为 0334017194220524638049 《小企业授信业务借款合同》，借款期限自 2022 年 7 月 12 日起至 2023 年 7 月 11 日。截至评估报告日，华成种业公司已偿还该笔款项，并提供还款凭证等。

2022 年 8 月 15 日，华成种业公司（借款人）和中国农业银行股份有限公司宿州分行签订编号为 34010120220002465 《中国农业银行股份有限公司流动资金借款合同》。借款期限自 2022 年 8 月 15 日起至 2023 年 8 月 14 日。截至评估报告日，华成种业公司已偿还该笔款项，并提供还款凭证等。

根据华成种业公司的承诺，自评估基准日至评估报告日，不存在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. 华成种业公司长期投资单位北京天益华成农业科技有限公司为注册资本80.00万元，华成种业公司占53%，华成种业公司未参与该企业经营，对该企业不具有控制权，无法获得基准日财务报表，审计师已全额计提减值，本次评估以审计后账面值确认。

2. 评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

(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

1. 借款、抵押、担保情况

(1) 2023年5月23日，华成种业公司（借款人）和中国邮政储蓄银行股份有限公司宿州市分行签订了合同编号为0334017194230523276990《小企业授信业务借款合同》，借款用途为用于结清0334017194220524638134（原借款合同编号）合同项下编号为0334017194220524638134015345（原借据编号）贷款，继续支持企业生产经营。借款金额为5,000,000.00元，截至基准日借款余额5,000,000.00元，借款期限自2023年5月24日起至2024年5月23日。并以宿州市融资担保集团有限公司作为担保人签订了合同编号为0734017194230523276993《小企业保证合同》。

(2) 2022年5月25日，华成种业公司（借款人）和中国邮政储蓄银行股份有限公司宿州市分行签订了合同编号为0334017194220524638049《小企业授信业务借款合同》，借款用途为进购原材料-小麦原种。借款金额为3,000,000.00元，截至基准日借款余额3,000,000.00元，借款期限自2022年7月12日起至2023年7月11日。并以宿州市中小企业融资担保有限公司作为担保人签订了放款通知书。

(3) 2022年8月15日，华成种业公司（借款人）和中国农业银行股份有限公司宿州分行签订编号为34010120220002465《中国农业银行股份有限公司流动资金借款合同》，借款用途为购货。借款金额为7,000,000.00元，截至基准日借款余额5,000,000.00元，借款期限自2022年8月15日起至2023年8月14日。并以宿州市工业投资集团有限公司作为担保人签订了合同编号为34100120220035580《保证合同》。

(4) 2023年3月8日,华成种业公司(借款人)和中国农业银行股份有限公司宿州分行签订编号为34010120230000943《中国农业银行股份有限公司流动资金借款合同》,借款用途为购买种子。借款金额为5,000,000.00元,截至基准日借款余额5,000,000.00元,借款期限自2023年3月8日起至2024年3月7日。并以宿州市产业投资控股集团有限公司作为担保人签订了合同编号为34100120230010747《保证合同》。

(5) 2023年4月3日,华成种业公司(借款人)和中国农业银行股份有限公司宿州分行签订编号为34010120230001857《中国农业银行股份有限公司流动资金借款合同》,借款用途为购买种子。借款金额为5,000,000.00元,截至基准日借款余额5,000,000.00元,借款期限自2023年4月3日起至2024年4月2日。并以宿州市产业投资控股集团有限公司作为担保人签订了合同编号为34100120230015734《保证合同》。

(6) 2023年5月16日,华成种业公司(借款人)与中国光大银行股份有限公司宿州分行(贷款人)签订了编号为:SZGSBOLDHT20230017《流动资金借款合同》,合同约定用于购买小麦种,借款金额为5,000,000.00元,截至基准日借款余额5,000,000.00元,借款期限为2023年5月17日至2024年5月16日。并以信用担保作为担保方式。

(7) 2023年5月5日,华成种业公司(借款人)与安徽宿州农村商业银行股份有限公司淮河路支行(贷款人)签订了编号为:3953171120230072《流动资金借款合同》,合同约定用于购买种子,借款金额为5,000,000.00元,截至基准日借款余额5,000,000.00元,借款期限为2023年5月5日至2024年5月5日。并以宿州市融资担保集团有限公司作为担保人签订了合同编号为341146782320230000505《保证合同》。

(8) 2023年5月31日,华成种业公司(借款人)与交通银行股份有限公司宿州分行(贷款人)签订了编号为:LD20230024《流动资金借款合同》,合同约定用于经营周转,借款金额为4,000,000.00元,截至基准日借款余额4,000,000.00元,借款期限为2023年5月31日至2024年5月30日。并以宿州市融资担保集团有限公司作为担保人签订了合同编号为LD20230024《保证金合同》。

(9) 2023年5月26日,华成种业(借款人)与中国农业发展银行宿州市分行(贷款人)签订了编号为:341301001-2023年(宿营)字00083号《流动资金借款合同》。



同》，合同约定用于企业在实施农业科技创新过程中的必要的流动资金需求，借款金额为 5,000,000.00 元，截至基准日借款余额 5,000,000.00 元，借款期限为 2023 年 5 月 26 日至 2024 年 5 月 25 日。并以安徽华成种业股份有限公司作为抵押人与中国农业发展银行宿州市分行（贷款人）签订了编号为：341301001-2023 年宿营（抵）字 0005 号《最高额抵押担保合同》，抵押物清单所列财产为抵押资产，抵押物为皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002740 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002741 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002742 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002743 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002744 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002749 号不动产，建筑面积合计 4,037.40 m²。同时签订了编号为 341301001-2023 年宿营（质）字 0006 号《最高额权利质押合同》，质押物为安徽华成种业股份有限公司植物新品种权，分别是权利凭证号码为 CNA20151582.3（天益科麦 5 号）和 CNA20161169.3（华成麦 1688）。

（10）2023 年 4 月 3 日，华成种业公司（借款人）和中国农业银行股份有限公司宿州分行签订编号为 34010120230003071《中国农业银行股份有限公司流动资金借款合同》，借款用途为购买种子。借款金额为 5,000,000.00 元，截至基准日借款余额 5,000,000.00 元，借款期限自 2023 年 6 月 25 日起至 2024 年 6 月 24 日。并以宿州市产业投资控股集团有限公司作为担保人签订了合同编号为 34100120230025429《保证合同》。

（11）华成种业公司与宿州市中小企业融资担保有限公司签订最高额抵押反担保合同，合同约定宿州市中小企业融资担保有限公司同意在 2019 年 11 月 27 日至 2024 年 12 月 31 日期间内向安徽华成种业股份有限公司提供连续融资担保服务，安徽华成种业股份有限公司自愿为宿州市中小企业融资担保有限公司提供最高额抵押反担保，债务本金最高额为 1,500.00 万元，其中不动产担保债务本金最高额 700.00 万元。抵押物为皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002745 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002746 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002747 号、皖（2016）宿州市埇桥区不动产权第 0002748 号不动产，建筑面积合计 5,100.81 m²。

2. 租赁情况

纳入评估范围房屋存在租赁情况，具体明细如下：

中农发种业集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的安徽华成种业股份有限公司股东全部权益资产评估报告

序号	承租人	出租人	租赁房屋	租赁面积 (m ²)	租赁用途	租金 (元)	租赁期限
1	宿州贝乐幼儿园	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号院内仓库 (加工流水线一楼)	240.00	幼儿教育	每年 36,000.00 元, 前两年不变, 两年后上涨 20%	2022-3-10 至 2027-4-10
2	张贯耀	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号新大仓	500.00	教育活动	每年 65,000.00 元, 前两年不变, 两年后上涨 20%	2019-3-1 至 2024-2-28
3	贝乐幼儿园	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号检验楼	-	教育活动	每年 120,000.00 元, 前两年不变, 两年后上涨 20%	2021-12-15 至 2026-12-14
4	皖文教育	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号加工车间二层	-	教育活动	每年 36,000.00 元, 前两年不变, 两年后上涨 20%	2021-10-31 至 2026-10-30
5	童星艺术学校	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号院内老仓库 10 间及低温库二层	-	教育活动	每年 78,000.00 元, 前两年不变, 两年后上涨 20%	2022-3-1 至 2027-3-1
6	步阳安全门	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号院内 (原低温库一楼西头)	50.00	教育活动	每年 6,500.00 元, 前两年不变, 两年后上涨 20%	2022-8-2 至 2027-8-1
7	宿州市友存商贸有限公司	安徽华成种业股份有限公司	运粮河路 85 号院内办公大楼 1-3 层 (不含南侧门面)	-	办公、酒类展销	前三年每年 155,000.00 元, 第四、五年每年 160,000 元	2023-6-11 至 2028-6-10
8	芦二杰	安徽华成种业股份有限公司	埇桥区运粮河路 85 号院内办公大楼一楼大门南侧两间门面	-	花卉、美容等经营活动	每年 28,500.00 元	2023-6-14 至 2026-6-13
9	魏为民	安徽华成种业股份有限公司	城东十里社区华成种业大门西侧门面房	-	超市经营	前三年每年 22,000.00 元, 第四、五年每年 24,200.00 元	2023-5-11 至 2028-5-10

(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。

根据华成种业公司的承诺, 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) 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(九) 本资产评估报告是在委托人及被评估单位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。

(十) 本次评估中所涉及的华成种业公司的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

(十一) 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(十二) 本次评估中，我们在 Wind 资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(十三) 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总分项合计、元与万元换算出现尾差，均为四舍五入原因造成。

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，并经农发种业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 2023 年 6 月 30 日为评估基准日时，对华成种业公司股东全部权益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 2023 年 6 月 30 日起至 2024 年 6 月 29 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，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 2023 年 9 月 14 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：

