

本报告依据中国资产评估准则编制

中国农业生产资料集团公司拟转让股权涉及的
中农集团种业控股有限公司股东全部权益价值
资 产 评 估 报 告

同致信德评报字（2021）第010177号

共三册第一册

第一册 资产评估报告

第二册 评估说明

第三册 资产评估明细表



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二二年二月二十日

第一册 评估报告目录

声 明	4
资产评估报告摘要	6
资产评估报告正文	9
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	11
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	29
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	32
十二、评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	35
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	35
资产评估报告附件	37
附件一、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件	38
附件二、 被评估单位审计报告复印件	39
附件三、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件	40
附件四、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	41
附件五、 委托人和其他相关当事人的承诺函	42
附件六、 签名资产评估师的承诺函	43
附件七、 资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件	44
附件八、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	45
附件九、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	46
附件十、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	47

第二册评估说明目录

第一部分 评估说明使用范围的声明

第二部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围的说明

二、资产核实情况总体说明

三、评估技术说明

资产基础法评估技术说明

（一）流动资产评估说明

（二）长期投资评估说明

（三）其他权益工具投资评估技术说明

（四）设备类资产评估技术说明

（五）无形资产评估技术说明

（六）负债评估说明

四、评估结论及其分析

（一）评估结论

（二）收益法与资产基础法差异原因分析

第三部分 附件

企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三册 评估结果明细表及汇总表目录

一、资产基础法评估结果汇总表（万元）

二、资产评估结果分类汇总表

三、流动资产评估汇总表

- 1、银行存款评估明细表
- 2、其他货币资金评估明细表
- 3、预付账款评估明细表
- 4、其他应收款评估明细表
- 5、存货评估汇总表
 - (1) 存货——原材料评估明细表
 - (4) 存货——库存商品评估明细表
- 6、其他流动资产评估明细表

四、非流动资产评估汇总表

- 1、长期股权投资评估明细表
- 2、固定资产评估分类汇总表
 - (1) 固定资产——车辆评估明细表
 - (2) 固定资产——电子设备评估明细表

1、无形资产评估汇总表

- (1) 其他无形资产评估明细表

五、流动负债评估汇总表

- 1、应付账款评估明细表
- 2、预收款项评估明细表
- 3、应付职工薪酬评估明细表
- 4、应交税费评估明细表
- 5、其他应付款评估明细表

声 明

资产评估师声明

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。

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。

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

资产评估报告摘要

中国农业生产资料集团公司拟转让股权
涉及的中农集团种业控股有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司接受中国农业生产资料集团公司的委托，对中国农业生产资料集团公司拟转让股权涉及的中农集团种业控股有限公司的股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为中国农业生产资料集团公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：中农集团种业控股有限公司。

三、评估目的：为中国农业生产资料集团公司拟转让其持有的中农集团种业控股有限公司部分股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为中农集团种业控股有限公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2021 年 10 月 31 日中农集团种业控股有限公司的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：

采用收益法评估，中农种业公司股东全部权益价值在评估基准日的评估结果为 **14,951.72 万元**(大写:人民币壹亿肆仟玖佰伍拾壹万柒仟贰佰元整), 较账面值 13,859.49

万元评估增值 1,092.23 万元，增值率为 7.88%。

特别事项说明:

1、被评估单位申报评估的部分存货存在库存积压、滞销等情况，经与被评估单位管理层沟通，考虑到种子长期积压将导致发芽率降低，无法进入种子流通市场，未来年度计划将逐步通过转商品粮的方式销售处理该部分存货；本次对于该部分拟转商销售种子采用粮食销售价格进行评估；对于拟转商销售种子和正常销售种子的鉴别，由于其需要一定的专业技术能力，超出了评估人员的能力范围，本次评估系由被评估单位技术人员判别确认，并由被评估单位了出具情况说明；如与后续实际销售处理方式与本次评估存在差异，则应当调整本评估报告结论。

2、被评估单位子公司山东中农汇德丰种业科技有限公司和江西现代种业股份有限公司各申报评估了一项位于海南三亚的房屋，系与大学等研究机构合作，在当地租赁的集体农业用地上建设取得，并用作当地试验田的管理基地；根据签订的合作协议约定，建设的房屋产权属于双方共同享有；截至评估基准日，委估房屋未办理房屋建设相关行政审批手续，亦未就该项房屋建设到当地主管部门进行备案；考虑到委估房屋建设手续的合法性存在较大的不确定性，经与委托人及被评估单位管理层沟通，本次对于该部分房屋采用账面值进行列示，未考虑该项房屋在评估报告日后，可能面临的违建拆除或罚款等事项对评估结论的影响。提醒报告使用人注意。

3、对于被评估单位及下属子公司申报评估的玉米、小麦等植物新品种权，考虑到植物新品种权除用于直接生产销售种子外，尚存在杂交育种等方面的应用，故导致植物新品种权的后续使用价值存在较大的不确定性。本次评估将被评估单位及下属子公司申报评估植物新品种权分为三种类型，对于正常计划生产销售的种子对应植物新品种权，本次评估按照收益法进行评估；对于植物新品种权应用的种子已经面临市场淘汰的，且计划未来年度不再生产销售的，经与委托人及被评估单位管理层沟通，考虑到该部分植物新品种权已无使用价值，故确认评估值为 0；对于部分具有一定的品种属性优势的植物新品种权，因国家收储计划或植物新品种权储备等因素，导致无计划生产销售的，经与委托人及被评估单位管理层沟通，对该部分植物新品种权按照账面值确认评估值。本次评估对于品种权评估类型的划分，主要通过历史年度销售记录以及 2022 年预计生产计划等资料进行验证。如在评估报告日后，申报评估的植物新品种权在应用情况与本次评估不一致的，应当重新聘请评估结构进行评估。提醒报告使用人注意。

4、被评估单位于 2019 年 7 月 5 日，与中农集团现代农业服务有限公司签订了关于中农集团现代农业服务有限公司对内蒙古中农种子科技有限公司债转股的协议，协议约

定转股比例为 25.018%；2020 年 10 月底，被评估单位将其持有的内蒙古中农种子科技有限公司 55%股权转让给北京中智龙兴农业科技有限公司，导致其失去对内蒙古中农种子科技有限公司的控制权；按照被评估单位与中农集团现代农业服务有限公司签订了关于中农集团现代农业服务有限公司对内蒙古中农种子科技有限公司债转股的协议约定，被评估单位应当按照原价回购中农集团现代农业服务有限公司持有的内蒙古中农种子科技有限公司 25.018%股权；经与委托人及被评估单位管理层沟通，考虑到该事项涉及的双方均为委托人下属控股子公司，虽然尚未取得股权回购协议，但该事项发生属于可以预期的，故本次对内蒙古中农种子科技有限公司的长期股权投资的评估考虑了该回购事项对评估结果的影响，提醒报告使用人注意。

资产评估报告正文

中国农业生产资料集团公司拟转让股权 涉及的中农集团种业控股有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中国农业生产资料集团公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中国农业生产资料集团公司拟转让股权涉及的中农集团种业控股有限公司股东全部权益在 2021 年 10 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

企业名称：中国农业生产资料集团公司（以下简称“委托人”或“中国农资集团”）

法定住所：北京市西城区宣武门外大街甲 1 号 1512 号

经营住所：北京市西城区宣武门外大街甲 1 号 1512 号

法定代表人：苏泽文

注册资本：39200.0000 万人民币

公司类型：集体所有制

经营范围：农药、农膜的专营；化肥、其它农业生产资料的储备、销售；农膜用母料的生产和农膜的来料加工；进出口业务；销售化工材料（不含危险化学品）、饲料、谷物、豆类、食品；农业机械和农用车辆的生产销售；船舶行业的投资；民用船舶、船舶专用设备、机电设备的销售；自有房屋出租；物业管理；技术咨询、技术服务、信息服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

企业名称：中农集团种业控股有限公司（以下简称“委托人”或“被评估单位”或“中农种业公司”）

法定住所：北京市西城区宣武门外大街甲1号15层1513

经营住所：北京市西城区宣武门外大街甲1号15层1513

法定代表人：周灿

注册资本：20000万人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：项目投资；投资管理；技术开发；技术咨询；技术转让；技术服务；经济信息咨询；农业科学研究与试验发展；货物进出口；农作物种子（稻、玉米、蔬菜）生产、加工、包装、批发、零售；销售不再分装的包装种子、化肥、农用薄膜。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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）。

2、历史沿革

中农种业公司成立于2012年，注册资金20000万元，是中国农业生产资料集团公司的全资子公司，从成立日至本评估基准日，中农种业公司股权结构未发生变动。

截止评估基准日，中农种业公司投资人及其投资结构如下：

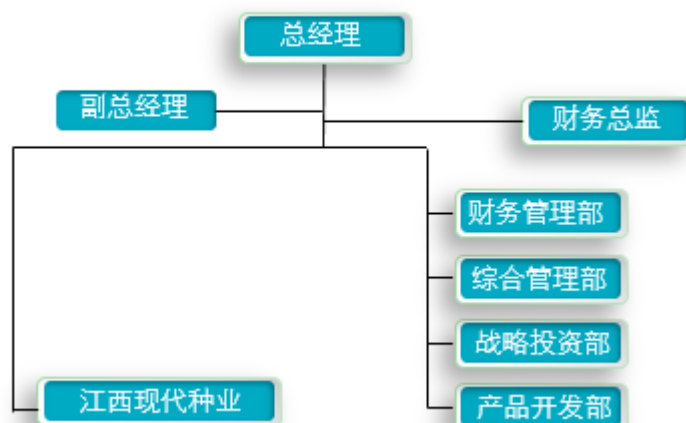
金额单位：人民币万元

投资者名称	注册资本	实缴资本	持股比例	实缴时间
中国农业生产资料集团公司	20,000.00	20,000.00	100%	2012年4月1日
合计	20,000.00	20,000.00	100%	

上述出资额经北京永勤会计师事务所有限公司审计并出具了永勤验字（2012）第91号验资报告。

3、组织结构。

中农种业公司组织结构图如下：



4、近两年一期资产、财务、经营状况

截止评估基准日 2021 年 10 月 31 日，中农种业公司合并口径账面资产总额为 21,567.32 万元，负债总额为 4,244.15 万元，所有者权益为 17,323.17 万元，归属于母公司权益为 13,931.63 万元。2021 年度 1—10 月实现主营业务收入 6,607.03 万元，利润总额 769.41 万元，净利润 769.41 万元。中农种业公司近三年资产、财务、经营状况如下表：

合并报表

(单位：万元)

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
资产总额	29,958.49	21,760.86	21,567.32
负债总额	8,430.73	5,200.09	4,244.15
净资产	21,527.76	16,560.77	17,323.17
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业总收入	10,871.39	12,210.10	6,607.03
利润总额	-1,152.75	313.29	769.41
净利润	-1,152.75	313.29	769.41

母公司报表

(单位：万元)

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
资产总额	18,341.58	15,605.25	19,936.46
负债总额	1,574.67	1,794.21	6,076.97
净资产	16,766.91	13,811.04	13,859.49
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-10 月
营业总收入	0.00	1,041.26	808.88
利润总额	-326.54	-1,955.33	55.45
净利润	-326.54	-1,955.33	55.45

注：上述财务报表已经审计，其中：2019 年度的财务数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了勤信审字（2020）第 1045 号标准无保留意见审计报告；2020 年度的财务数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了勤信审字（2021）第 1121 号标准无保留意见审计报告；2021 年 1-10 月的财务数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了勤信专字（2021）第 1121 号标准无保留意见审计报告。

5、中农种业公司取得的相关业务经营证书、主要税种及税率和享受的税收优惠政策

（1）相关业务经营证书

无。

（2）主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率(%)
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	11.00、9.00
城市维护建设税	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	3.00
地方教育附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

（3）税收优惠政策及批文

①种子销售免征增值税

根据《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）的规定，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《增值税暂行条例》有关规定免征增值税：

A、制种企业利用自有土地或承租土地，雇佣农户或雇工进行种子繁育，再经烘干、脱粒、风筛等深加工后销售种子。

B、制种企业提供亲本种子委托农户繁育并从农户手中收回，再经烘干、脱粒、风筛等深加工后销售种子。

（三）委托人与被评估单位关系

被评估单位系委托人的全资子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据 2021 年 11 月 4 日为中农种业公司 2021 年第 18 期总经理办公会会议决定，中

中国农业生产资料集团公司拟转让股权涉及的中农集团种业控股有限公司股东全部权益价值 资产评估报告
 农种业公司拟实施混改事宜，本次评估目的即为中国农业生产资料集团公司拟转让其持有的中农集团种业控股有限公司部分股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为中农种业公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1、评估范围

评估范围是截止 2021 年 10 月 31 日中农种业公司申报评估、经审计后的全部资产和负债。账面资产类型及金额如下表：

单位：元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	68,912,334.30
2	货币资金	57,080,810.72
3	预付款项	2,347,323.58
4	其他应收款	584,422.87
5	存货	8,898,724.93
6	其他流动资产	1,052.20
7	二、非流动资产合计	130,452,223.03
8	长期股权投资	75,745,344.00
9	其他权益工具投资	46,836,500.00
10	固定资产	168,870.22
11	无形资产	6,431,508.81
12	其他非流动资产	1,270,000.00
13	三、资产总计	199,364,557.33
14	四、流动负债合计	59,499,656.24
15	应付账款	875,000.00
16	预收款项	1,081,479.00
17	应付职工薪酬	1,208,648.38
18	应交税费	5,696.25
19	其他应付款	56,328,832.61
20	五、非流动负债合计	1,270,000.00
21	其他非流动负债	1,270,000.00
22	六、负债总计	60,769,656.24
23	七、所有者权益（或股东权益）	138,594,901.09

注：2021 年 10 月的账面价值经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了勤信专字（2021）第 1121 号标准无保留意见审计报告。

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，中农种业公司未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现中农种业公司评估基准日存在表外资产。

3、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（或者评估值）。

本次评估基准日资产和负债账面价值引用中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的勤信专字（2021）第 1121 号标准无保留意见审计报告。

四、价值类型

（一）本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（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。

（三）价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目经济行为的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、2021 年 11 月 4 日为中农种业公司 2021 年第 18 期总经理办公会会议纪要。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第二次修正）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部令第 65 号，2011 年 11 月 1 日）；
9. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（国务院令第 691 号）；
10. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第 714 号）；
11. 《中华人民共和国车船税法》（主席令第 6 号，2019 年 4 月 23 日第一次修正）；
12. 《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 1990 年第 55 号）；
13. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》（2012 年第 12 号）；
14. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
15. 《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》；
16. 《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）；
17. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 1991 年第 91 号，2020 年 12 月 11 日中华人民共和国国务院令 732 号修订）；
18. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
19. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 2011 年第 588 号）；
20. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
21. 《中华人民共和国植物新品种保护条例》（中华人民共和国国务院令 213 号，2014 年 7 月 29 日修订）；
22. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802 号）；
23. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第 86 号令，2019 年 1 月财政部第

97 号令修改);

24. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 2001 年第 14 号）；

25. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委令 2016 年第 32 号）；

26. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 2005 年第 12 号）；

27. 《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）；

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

29. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；

30. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令 2014 年第 76 号）；

31. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》（中评协〔2018〕35 号）；

4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》（中评协〔2018〕36 号）；

5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》（中评协〔2017〕33 号）；

6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2018〕37 号）；

7. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——企业价值>的通知》（中评协〔2018〕38 号）；

8. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——无形资产>的通知》（中评协〔2017〕37 号）；

9. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》（中评协〔2017〕38 号）；

10. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》（中评协〔2017〕39 号）；

11. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估方法>的通知》（中评协

〔2019〕35号）；

12. 《中评协关于印发修订<企业国有资产评估报告指南>的通知》（中评协〔2017〕42号）；

13. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协〔2017〕46号）；

14. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》（中评协〔2017〕47号）；

15. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协〔2017〕48号）；

16. 《中评协关于印发<资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证>的通知》（中评协〔2019〕39号）。

（四）权属依据

1. 不动产权权证；
2. 房屋所有权证；
3. 国有土地使用证；
4. 机动车行驶证；
5. 植物新品种权证书；
6. 长期投资协议及验资报告；
7. 重大设备订货合同及发票；
8. 有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 中国机电产品报价光盘（2021版）；
3. 互联网信息查询的国债利率和到期收益率；
4. 评估基准日中国人民银行公布的LBP；
5. 品种权授权协议；
6. 市场调查及询价资料；
7. 互联网信息资料；
8. 现场勘察、访谈记录；
9. 被评估单位提供的《资产基础法资产评估申报明细表》、及其他资料；
10. 其他取费文件。

（六）其他参考依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
3. 《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）；
4. 以前年度转让股权协议和评估报告；
5. 资产评估委托合同；
6. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，本次评估采用资产基础法。

（一）市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

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

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

1、上市公司比较法

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

在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

2、交易案例比较法

交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比

率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于难以收集近期市场交易对比价格及交易案例的财务信息等交易资料，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法进行资产评估的条件。

（二）收益法

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。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

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

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

1、股利折现法

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。由于本次评估对象为股东全部权益价值，不是控制权的问题，因此，本次评估不采用股利折现法。

2、现金流量折现法

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。由于采用企业自由现金流模型无需考虑和付息债务相关的现金流，尤其在被评估企业财务杠杆变化很大的情况下，适用企业自由现金流计算企业价值比较简单，因此，对于现金流量通常采用自由现金流的概念。对现金流量较充沛，无财务杠杆的企业，也可采用股权现金流折现的评估方法。

由于中农种业公司所从事的种子销售业务已正式开展，具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，因此，本次评估采用企业自由现金流模型评估其股东全部权益价值。

（1）企业自由现金流模型计算公式

$$E = B - D$$

式中：

E ：评估对象的股东全部权益价值；

B ：评估对象的企业价值；

D ：评估对象的付息债务价值；

其中： $B = P + \sum C_i$

P ：经营性资产折现价值；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值。

其中：经营性资产折现价值的计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n D_i \times (1+r)^{-i} + \frac{D_n}{r} \times (1+r)^{-n}$$

式中： P ：经营性资产折现价值

D_i ：为第 i 年投入资本所产生的净现金流量

r ：折现率

D_n ：为第 n 年投入资本所产生的净现金流量

n ：为折现期

(2) 参数的选择

① 企业自由现金流量

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息 × (1 - 企业所得税税率) - 资本性支出 - 净营运资金增加额

税后净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 管理费用 - 营业费用 - 财务费用 + 投资收益 - 企业所得税

② 折现率

本次评估采用企业自由现金流量作为收益预测指标，根据配比原则，本次评估采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率 r 。计算公式如下：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

w_d ——评估对象的债务资本占全部投资资本比率；

w_e ——评估对象的权益资本占全部投资资本比率；

r_d ——债务资本成本；

r_e ——权益资本成本；

其中：

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$$r_d = \frac{(SD \times T_N + LD \times T_B)}{D} \times (1 - t)$$

式中：

D: 债务资本市场价值；

E: 权益资本市场价值；

SD: 短期借款市场价值；

LD: 长期借款市场价值；

T_N: 短期借款利率；

T_B: 长期借款利率；

t: 所得税率。

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中： r_f : 无风险报酬率；

$r_m - r_f$: 股市场超额风险收益率；

ε : 评估对象的特有风险调整系数；

β_e : 评估对象的权益资本的预期市场风险系数；

③收益期限

本次评估假设被评估单位在未来能够以种子销售为主要经营业务持续经营。

鉴于被评估单位资产状况和经营状况，本次评估认为企业可以基准日的资产规模保持原有主营业务持续经营，经营规模、收益水平和管理水平并逐渐达到一个相对平稳的阶段。因此，本次评估将收益期限分为两个阶段：

A、第一个阶段为基准日到 2031 年。根据被评估单位的预测，从评估基准日到 2031 年，企业的经营收入继续上升，达到目前资产规模下公平合理的收益水平。

B、被评估单位营业期限为长期，鉴于到期后被评估单位再续期，第二个阶段为 2032 年到永续期。所以保持第一阶段最大收益水平及经营水平，企业自由现金流量保持在第一阶段水平。

④年中折现的考虑

考虑到现金流量在未来收益年度内全年都在发生，因此现金流量折现时间均按年中折现考虑。

⑤溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次按成本法进行评估。

⑥非经营性资产、负债价值

非经营性资产是指与企业主营业务无直接关系的资产。

（三）资产基础法

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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故采用资产基础法评估。

评估思路及公式如下：

（1）评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

（2）计算公式：股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

（3）各项资产的具体评估方法

①流动资产

A、货币资金：对银行存款，评估人员查阅账册、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，以核实后的金额确定评估值。

B、债权类资产（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则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。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用账龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

C、存货的评估：委估企业的存货主要存货包括原材料、库存商品。依据被评估单位提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各

类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的原材料、库存商品分别进行评估。

a、原材料的评估：被评估单位持有的原材料系子公司转入的玉米亲本材料，由于库龄时间均在5年以上，已不具备持续利用的价值，本次评估按转商品粮销售单价确认评估值。具体评估测算参考库存商品的评估。

b、库存商品的评估：根据库存商品的市场适销程度，将库存商品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。依据库存商品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，以完全成本为基础，根据每一产品的市场销售情况，决定是否扣除适当的税收净利润或是要低于成本，分别确定评估计算公式进行评估，公式如下：

库存商品单价评估值=出厂不含税销售价格-销售费用-全部税金-适当比例的税后净利润

②长期投资

纳入本次评估范围的长期投资共两家单位，分别为江西现代种业股份有限公司和内蒙古中农种子科技有限公司。

其中江西现代种业股份有限公司为具备控股权的长期股权投资，持股比例为68.90593%，对控股的长期股权投资，采用先对被投资单位进行整体评估得出净资产的评估值，然后按所持股权比例乘以被投资单位净资产的评估值作为长期投资的评估值。

内蒙古中农种子科技有限公司为不具备控制权的长期股权投资，持股比例为19.982%，由于被评估单位持股比例较低，未参与实际管理，无法获取评估基准日及历史年度的财务、经营资料，故本次评估按评估基准日财务报表净资产乘持股比例确认评估值。同时，基于被评估单位与中农集团现代农业服务有限公司签订了关于中农集团现代农业服务有限公司对内蒙古中农种子科技有限公司债转股的协议的相关约定，本次评估考虑该协议中触发股权回购协议的条款对本次估值的影响。即对内蒙古中农种子科技有限公司的评估值计算方式如下：

评估值=长期股权投资评估值-或有负债的评估值

其中，长期股权投资评估值=内蒙古中农种子科技有限公司净资产×持股比例

或有负债的评估值=1001万元-内蒙古中农种子科技有限公司净资产×25.0128%

式中，25.0128%系中农集团现代农业服务有限公司持有的内蒙古中农种子科技有限公司股权比例，1001万元系中农集团现代农业服务有限公司取得内蒙古中农种子科技有限公司25.0128%股权成本。

③其他权益工具投资

被评估单位持有的其他权益工具投资系持有中合嘉茂投资（天津）合伙企业（有限合伙）4.75%股权，根据《合伙协议》及《定向投资单元协议》，被评估单位出资额全部定向投资于山东中农汇德丰种业科技有限公司，收益分配与亏损分担均由被评估单位承担，中合嘉茂投资（天津）合伙企业（有限合伙）持有山东中农汇德丰种业科技有限公司65%股权，根据被评估单位提供的情况说明，中合嘉茂投资（天津）合伙企业（有限合伙）承担代持股份的功能，即被评估单位间接持有山东中农汇德丰种业科技有限公司65%股权。故本次评估采用对定向投资单元进行整体评估得出净资产的评估值，然后按所持股权比例乘以被投资单位净资产的评估值作为其他权益工具投资的评估值。

④ 机器设备（含电子设备、车辆等）

电子设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

首先根据被评估单位提供的电子设备和车辆等评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

A、重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

a、国产设备的重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等），减去可抵扣的增值税确定；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

（注：根据财政部国家税务总局财税[2008]170号文件，本次评估所取机器设备购置价为不含增值税的价格。）

c、运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费-可抵扣增值税；

d、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

B、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过

程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

a、电子设备：采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N）。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

c、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

d、车辆：采用行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

理论成新率的确定：

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

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

勘察成新率根据委估车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如是否发生过事故等）因素等打分确定。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

⑤无形资产的评估

本次评估的无形资产包括品种权和软件系统。

A、品种权的评估：

本次评估将被评估单位及下属子公司申报评估植物新品种权分为三种类型，对于正常计划生产销售的种子对应植物新品种权；对于植物新品种权应用的种子已经面临市

场淘汰的，且计划未来年度不再生产销售的，经与委托人及被评估单位管理层沟通，考虑到该部分植物新品种权已无使用价值，故确认评估值为 0；对于部分具有一定的品种属性优势的植物新品种权，因国家收储计划或植物新品种权储备等因素，导致无计划生产销售的，经与委托人及被评估单位管理层沟通，对该部分植物新品种权按照账面值确认评估值。

对于具有使用价值且计划未来年度使用的品种权，本次评估采用收益法进行评估。收益法是将资产在未来各年预期获得的收益以适当的折现率折现求和作为资产评估价值的一种评估方法。其计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^N Q_i / (1+r)^i$$

式中：

P=无形资产评估值；

Q_i=各年度归属于无形资产的收入；

n=收益计算年限；

r=折现率；

i=收益第几年；

B、办公类软件的评估：纳入本次评估范围的软件为外购取得，对该类无形资产，本次评估以委估软件评估基准日的市场价格确定评估值。

⑨负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申

报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

(2) 与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；

(3) 资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议；

(4) 分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

(三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

(四) 评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

(一) 评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

(二) 基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2021 年 10 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、评估结果

采用资产基础法评估，截止评估基准日，中农种业公司资产账面值为 19,936.46 万元，评估值为 20,900.36 万元，增值 963.90 万元，增值率为 4.83%；负债账面值为 6,076.97 万元，评估值为 6,076.97 万元，评估无增减值变动；股东全部权益账面值为 13,859.49 万元，评估值为 14,823.39 万元（大写：人民币壹亿肆仟捌佰贰拾叁万叁仟玖佰元整），增值 963.90 万元，增值率为 6.95%。具体评估结果见下表：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	6,891.23	6,284.65	-606.58	-8.80
2 非流动资产	13,045.22	14,615.71	1,570.49	12.04
3 长期股权投资	7,574.53	9,840.81	2,266.28	29.92
4 其他权益工具投资	4,683.65	3,957.98	-725.67	-15.49
5 固定资产	16.89	18.37	1.48	8.76
6 无形资产	643.15	671.55	28.40	4.42
7 其他非流动资产	127.00	127.00	-	0.00
8 资产总计	19,936.46	20,900.36	963.90	4.83
9 流动负债	5,949.97	5,949.97	-	0.00
10 非流动负债	127.00	127.00	-	0.00
11 负债合计	6,076.97	6,076.97	-	0.00
12 所有者权益（或股东权益）	13,859.49	14,823.39	963.90	6.95

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额为 963.9 万元，增值率为 4.83%。主要原因如下：

(1) 流动资产评估时存货评估减值，主要原因为原材料和库存商品中存在部分种子因库龄时间较长，无持续利用价值，本次评估按转商品粮价值评估，造成评估减值。

(2) 固定资产中电子设备评估增值：评估采用的设备经济使用年限要长于会计折旧年限导致；

(3) 无形资产评估增值，主要原因是本次评估将被评估单位表外资产“中国农资商标使用权”纳入评估范围，从而导致评估增值。

(4) 其他权益工具投资评估减值，主要原因是山东中农汇德丰种业科技有限公司因历史年度经营不善，导致的累计亏损

(5) 长期股权投资评估增值，原因主要是被评估单位投资的江西现代种业股份有限公司因历史年度经营利润的累计，且未进行过股利分红，故导致评估增值。

(二) 收益法评估结果

采用收益法评估，中农种业公司股东全部权益价值在评估基准日的评估结果为14,951.72万元，较账面值13,859.49万元评估增值1,092.23万元，增值率为7.88%。

(三) 评估结论

1、两种评估结果差异分析

收益法的评估值为14,951.72万元，资产基础法的评估值为14,823.39万元，两种方法的评估结果差异128.33万元，差异率0.87%。

2、最终评估结论的选取

评估专业人员经对上述两种评估方法形成的各种测算结果进行分析，在综合考虑不同评估方法测算结果的合理性及所使用数据质量及数量的基础上，认为收益法的评估结果更加合理，原因及理由如下：

(1) 评估结果的合理性分析

依据企业会计准则，对不可确指的无形资产无法在企业的资产负债表中一一列示，企业的整体资产或产权交易中往往不仅包括有形资产，还包括如品牌、技术以及企业在市场竞争中形成的各项资源优势等不可确指的无形资产；被评估单位依托国字号品牌优势，在种子销售行业具备较大的知名度优势，这些不可缺之的资产，对于企业发展具有重大影响的无法入账的资产，在资产基础法中无法进行合理体现；而收益法则通过收益角度，对该类资产的贡献额进行了合理考量，故收益法结果比资产基础法的结果更加可靠。

(3) 评估结论的选取

综上所述，我们认为：收益法评估方法的评估结果更能反映被评估单位评估基准日的市场价值，所使用的数据在质量和数量方面更加合理，因此，结合本次评估目的，本次评估结论选取**收益法评估结果**，即：中农种业公司股东全部权益价值在2021年10月31日的评估结论为**14,951.72万元**(大写：人民币**壹亿肆仟玖佰伍拾壹万柒仟贰佰元整**)。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

(一)对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二)在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师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。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三)委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估的资产权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四)引用其他机构出具报告结论的情况：本次评估基准日资产和负债账面价值引用中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的勤信专字(2021)第1121号标准无保留意见审计报告。

(五)本报告对委估的资产和相关债务所进行评估系为客观反映委估的资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

(六)在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(八) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(九) 除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(十二) 截止评估基准日，纳入本次评估范围的资产未设立抵押担保等其他权利事项，评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述做出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态做出独立的判断。

(十三) 被评估单位申报评估的部分存货存在库存积压、滞销等情况，经与被评估单位管理层沟通，考虑到种子长期积压将导致发芽率降低，无法进入种子流通市场，未来年度计划将逐步通过转商品粮的方式销售处理该部分存货；本次对于该部分拟转商销售种子采用粮食销售价格进行评估；对于拟转商销售种子和正常销售种子的鉴别，由于其需要一定的专业技术能力，超出了评估人员的能力范围，本次评估系由被评估单位技术人员判别确认，并由被评估单位出具情况说明；如与后续实际销售处理方式与本次评估存在差异，则应当调整本评估报告结论。

(十四) 被评估单位子公司山东中农汇德丰种业科技有限公司和江西现代种业股份有限公司各申报评估了一项位于海南三亚的房屋，系与大学等研究机构合作，在当地租赁的集体农业用地上建设取得，并用作当地试验田的管理基地；根据签订的合作协议约定，建设的房屋产权属于双方共同享有；截至评估基准日，委估房屋未办理房屋建设相关行政审批手续，亦未就该项房屋建设到当地主管部门进行备案；考虑到委估房屋建设手续的合法性存在较大的不确定性，经与委托人及被评估单位管理层沟通，本次对于该部分房屋采用账面值进行列示，未考虑该项房屋在评估报告日后，可能面临的违建拆除或罚款等事项对评估结论的影响。提醒报告使用人注意。

(十五) 对于被评估单位及下属子公司申报评估的玉米、小麦等植物新品种权，考虑到植物新品种权除用于直接生产销售种子外，尚存在杂交育种等方面的应用，故导致植物新品种权的后续使用价值存在较大的不确定性。本次评估将被评估单位及下属子公司申报评估植物新品种权分为三种类型，对于正常计划生产销售的种子对应植物新品种权，本次评估按照收益法进行评估；对于植物新品种权应用的种子已经面临市场淘汰的，且计划未来年度不再生产销售的，经与委托人及被评估单位管理层沟通，考虑到该部分

植物新品种权已无使用价值，故确认评估值为 0；对于部分具有一定的品种属性优势的植物新品种权，因国家收储计划或植物新品种权储备等因素，导致无计划生产销售的，经与委托人及被评估单位管理层沟通，对该部分植物新品种权按照账面值确认评估值。本次评估对于品种权评估类型的划分，主要通过历史年度销售记录以及 2022 年预计生产计划等资料进行验证。如在评估报告日后，申报评估的植物新品种权在应用情况与本次评估不一致的，应当重新聘请评估结构进行评估。提醒报告使用人注意。

（十六）被评估单位于 2019 年 7 月 5 日，与中农集团现代农业服务有限公司签订了关于中农集团现代农业服务有限公司对内蒙古中农种子科技有限公司债转股的协议，协议约定转股比例为 25.018%；2020 年 10 月底，被评估单位将其持有的内蒙古中农种子科技有限公司 55% 股权转让给北京中智龙兴农业科技有限公司，导致其失去对内蒙古中农种子科技有限公司的控制权；按照被评估单位与中农集团现代农业服务有限公司签订了关于中农集团现代农业服务有限公司对内蒙古中农种子科技有限公司债转股的协议约定，被评估单位应当按照原价回购中农集团现代农业服务有限公司持有的内蒙古中农种子科技有限公司 25.018% 股权；经与委托人及被评估单位管理层沟通，考虑到该事项涉及的双方均为委托人下属控股子公司，虽然尚未取得股权回购协议，但该事项发生属于可以预期的，故本次对内蒙古中农种子科技有限公司的长期股权投资的评估考虑了该回购事项对评估结果的影响，提醒报告使用人注意。

（十七）期后、担保、租赁及或有事项：

截至评估基准日，被评估单位办公场所系租赁中国农资集团房屋，双方未签订房屋租赁协议，亦未实际交纳房屋租赁费用，本次评估，未考虑评估基准日后，双方可能达成的关于补交历史年度房租对评估结论的影响。

除上述已披露的事项外，无其他期后、担保、租赁及或有事项。

（十五）评估程序受到限制的情况：除上述已披露的事项外，无评估程序受到限制的情况。

（十六）委托人和被评估单位未提供关键资料的情况：除上述已披露的事项外，无委托人和被评估单位未提供关键资料的情况。

（十七）评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项：无。

（十八）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事项：无。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意, 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人另有约定的除外。

(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) 本评估报告未经企业国有资产监督管理机构(含所属出资企业)完成备案, 评估结论不得被使用。

(六) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年, 即自 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 2 月 20 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年二月二十日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件

附件二、被评估单位审计报告复印件

附件三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码

91110000593849260J



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本) (1-1)

名称 中农集团种业控股有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 周灿

经营范围 项目投资；投资管理；技术开发；技术咨询；技术转让；技术服务；经济信息咨询；农业科学研究与试验发展；货物进出口；农作物种子（稻、玉米、蔬菜）生产、加工、包装、批发、零售；销售不再分装的包装种子、化肥、农药；薄膜。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 20000万元

成立日期 2012年04月09日

营业期限 2012年04月09日 至 2062年04月08日

住所 北京市西城区宣武门外大街甲1号15层1513



2019年 12月 12日

登记机关

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

品种审定 品种审定

主要农作物品种

审定证书

审定编号：蒙审玉 2020004 号

品种名称：中农 K988（农富 215）

品种来源：自选系 D54×自选系 D162

申请者：中农集团种业控股有限公司

育种者：中农集团种业控股有限公司

选育人员：王欢 舒海波 张金财 郭志明 董金生 潘巧雁

审定意见：该品种符合内蒙古自治区玉米品种审定标准，通过审定。

适宜内蒙古自治区 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 活动积温 2800 以上玉米区种植。

公告号：内蒙古自治区农牧厅公告（2020）45 号

证书编号：2020-1-0004

2020 年 09 月 28 日



品种审定 品种审定

品种审定 品种审定

品种审定 品种审定

农作物品种审定证书

审定编号：蒙审玉 2012008 号

作物种类：玉米

品种名称：金山 126

申请单位：通辽金山种业科技有限责任公司

选育单位：通辽金山种业科技有限责任公司
吉林省宝丰种业有限公司

选育人员：郭志明 马建军 吕德贵 刘丙臣
董金生 王营 肖继军 孙永军

适宜地区：内蒙古自治区 $\geq 10^{\circ}\text{C}$
活动积温 2800°C 以上地区种植

该品种经内蒙古自治区
农作物品种审定委员会
六届一次会议审定通
过，准予在适宜地区推广。

二〇一二年五月十八日



农作物品种审定 证书

审定编号：国审玉 2011004

品种名称：金山 27 号

选育单位：通辽金山种业科技有限责任公司

品种来源：金自 L610 × 昌 7-2

省级审定情况：2008 年内蒙古自治区农作物品种审定委员会审定

审定意见：该品种已经第二届国家农作物品种审定委员会第五次会议审定通过，农业部第 1655 号公告公布。适宜在天津、山西中晚熟区、辽宁中晚熟区、吉林中晚熟区、内蒙古赤峰和通辽、陕西延安和河北承德、张家口、唐山地区春播种植。丝黑穗病、弯孢菌叶斑病和茎腐病高发区慎用。

证书编号：2011-1-33

二〇一一年十月八日



主要农作物品种审定证书

选育单位：通辽金山种业科技有限责任公司

作物种类：玉米

品种名称：金山27号

审定编号：蒙审玉2008008号

适宜地区：内蒙古自治区巴彦淖尔市、通辽市、赤峰市 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 活动积温2900 $^{\circ}\text{C}$ 以上地区种植

引育人员：郭志明 马建军 刘丙臣 刘涛 吕德贵 董金生 王营 徐小飞 刘海宇 陈皆辉 石小翠

该品种经内蒙古自治区农作物品种审定委员会 五 届 二 次 会议
审定通过，准予在适宜地区推广。

内蒙古自治区农作物品种审定委员会

二〇〇八年四月九日



农作物品种审定证书

审定编号：蒙审梁 2015005 号

作物种类：高粱

品种名称：吉杂 140

申请单位：吉林省农业科学院作物资源研究所

选育单位：吉林省农业科学院作物资源研究所

选育人员：李继洪 高士杰 陈冰嫄 李伟 李淑杰
高明超 胡喜连 侯佳明 王阳 高鸣

适宜地区：内蒙古自治区 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 活动积温
2300 $^{\circ}\text{C}$ 以上地区种植

该品种经内蒙古自治区
农作物品种审定委员会
第六届四次会议审定通
过，准予在适宜地区推广。



二〇一五年八月八日



第 21841363 号

商标注册证

农富卫士

核定使用商品/服务项目（国际分类：1）

第1类：化学肥料；植物肥料；动物肥料；肥料制剂；肥料；混合肥料；农业用肥；氮肥；土壤调节剂；降解有机物（肥料）（截止）

注册人 内蒙古中农种子科技有限公司

注册人地址 内蒙古自治区通辽市科尔沁区木里图镇

注册日期 2017年12月28日 有效期至 2027年12月27日

局长 刘俊臣 发证机关





第 25921485 号



商标注册证



百吉纳

核定使用商品/服务项目（国际分类：1）

第1类：肥料；化学肥料；混合肥料；土壤调节剂；肥料制剂；氮肥；植物肥料；动物肥料；天然肥料；农家院用人造肥料（截止）

注册人 内蒙古中农种子科技有限公司

注册人地址 内蒙古自治区通辽市科尔沁区木里图镇

注册日期 2018年09月07日 有效期至 2028年09月06日

局长

申长雨

发证机关



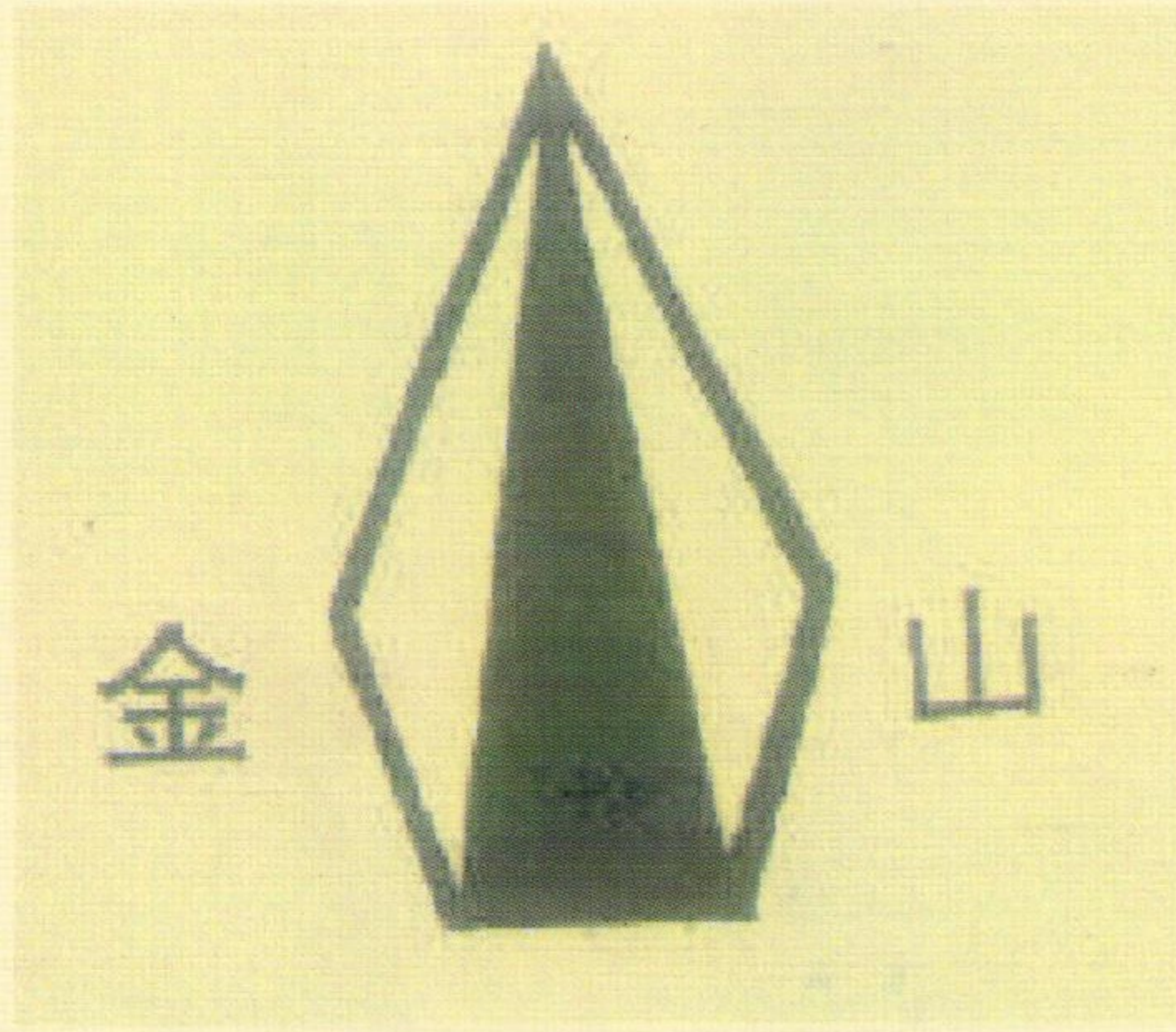


BZ200403132ZC



第 1294684 号

商标注册证



核定使用商品(第 31 类)

植物种籽；玉米杂交种；菌种（商品截止）

注册人 通辽金山种业科技有限责任公司

注册地址 内蒙古通辽市新工二路四号

注册有效期限 自公元 1999 年 07 月 14 日至 2009 年 07 月 13 日止

局长签发

安青虎



附件五、 委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人暨被评估单位承诺函

同致信德（北京）资产评估有限公司：

因中农集团种业控股有限公司拟 股权转让 的需要，你公司接受委托对该经济行为所涉及中农集团种业控股有限公司的 2021 年 10 月 31 日的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托人签字：

委托人印章：

年 月 日

附件六、 签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

中国农业生产资料集团公司：

受贵公司委托，我们对中国农业生产资料集团公司拟转让股权涉及的中农集团种业控股有限公司股东全部权益价值进行了评估，形成了资产评估报告书，在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、资产评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受干预并独立进行。

资产评估师签字



2022年2月20日

附件七、 资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件

北京市财政局

2017-0076 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、同致信德（北京）资产评估有限公司
- 2、中资资产评估有限公司
- 3、北京中天衡平国际资产评估有限公司
- 4、北京鼎革资产评估有限责任公司
- 5、北京中新安资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。



附件八、资产评估机构法人营业执照副本复印件



营业执照

(副本) (1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

统一社会信用代码

911101057220973772

名称 同致信德（北京）资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨鹏

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关咨询业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 300万元

成立日期 2000年12月27日

营业期限 2000年12月27日 至 2050年12月26日

住所 北京市西城区西直门外大街甲143号二层F室

登记机关



2020年09月03日

附件九、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨鹏

性别：男

登记编号：42000464

单位名称：同致信德（北京）资产
评估有限公司

初次执业登记日期：2001-09-14

年检信息：通过（2021-04-28）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
杨鹏
42000464



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2021-05-14



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：关斌武

性别：男

登记编号：42180022

单位名称：同致信德（北京）资产评估有限公司



初次执业登记日期：2018-04-28

年检信息：通过（2021-04-28）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：关斌武

本人印鉴：



打印日期：2021-05-14



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

附件十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

按照资产评估法和评估准则的相关规定，本公司对中国农业生产资料集团公司拟转让股权涉及的中农集团种业控股有限公司股东全部权益价值项目采用资产基础法、收益法进行了评估，并选择收益法评估结果作为评估结论，即：截止评估基准日，中农集团种业控股有限公司股东全部权益价值在 2021 年 10 月 31 日的评估结论为 **14,951.72 万元**（大写：人民币壹亿肆仟玖佰伍拾壹万柒仟贰佰元整），较账面值 13,859.49 万元评估增值 1,092.23 万元，增值率为 7.88%。现将增值原因分析如下：

依据企业会计准则，对不可确指的无形资产无法在企业的资产负债表中一一列示，企业的整体资产或产权交易中往往不仅包括有形资产，还包括如品牌、技术以及企业在市场竞争中形成的各项资源优势等不可确指的无形资产；被评估单位依托国字号品牌优势，在种子销售行业具备较大的知名度优势，这些不可缺之的资产，对于企业发展具有重大影响的无法入账的资产，收益法则通过收益角度，对该类资产的贡献额进行了合理考量，故收益法评估增值。

特此说明！

同致信德（北京）资产评估有限公司

2022年2月20日

