

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽荃银高科种业股份有限公司  
拟收购新疆金丰源种业股份有限公司股权

涉及其股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

卓信大华评报字(2021)第 2242 号

(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二二年一月二十五日

# 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型及其定义.....	14
五、 评估基准日.....	14
六、 评估依据.....	15
七、 评估方法.....	20
八、 评估程序实施过程和情况.....	34
九、 评估假设.....	35
十、 评估结论.....	36
十一、 特别事项说明.....	38
十二、 评估报告使用限制说明.....	41
十三、 评估报告日.....	42
资产评估报告附件.....	44

## 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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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。

安徽荃银高科种业股份有限公司  
拟收购新疆金丰源种业股份有限公司股权  
涉及其股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受安徽荃银高科种业股份有限公司的委托，对新疆金丰源种业股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：根据先正达集团战投【2022】2号《关于同意安徽荃银高科种业股份有限公司收购新疆金丰源种业有限公司60%股权的批复》和《安徽荃银高科种业股份有限公司2021年9月2日总经理办公会会议纪要》，安徽荃银高科种业股份有限公司拟收购新疆金丰源种业股份有限公司股权，本次评估目的是对安徽荃银高科种业股份有限公司拟收购新疆金丰源种业股份有限公司股权所涉及新疆金丰源种业股份有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的新疆金丰源种业股份有限公司的股东全部权益价值；评估范围为新疆金丰源种业股份有限公司评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。

账面资产总计 65,433.53 万元，其中：流动资产 16,877.73 万元；非流动资产 48,555.80 万元；账面负债总计 34,427.30 万元，其中流动负债 5,365.72 万元，非流动负债 29,061.58 万元；账面净资产 31,006.23 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021年6月30日。

---

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法之评估结果为评估结论，即：在评估假设及限定条件成立的前提下，新疆金丰源种业股份有限公司在评估基准日的股东全部权益，评估前账面价值31,006.23万元，评估价值34,456.27万元，评估增值3,450.04万元，增值率11.13%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

安徽荃银高科种业股份有限公司  
拟收购新疆金丰源种业股份有限公司股权  
涉及其股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告正文  
卓信大华评报字（2021）第 2242 号

安徽荃银高科种业股份有限公司：

北京卓信大华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、收益法，按照必要的评估程序，对安徽荃银高科种业股份有限公司拟收购新疆金丰源种业股份有限公司股权之经济行为所涉及的新疆金丰源种业股份有限公司股东全部权益在 2021 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为安徽荃银高科种业股份有限公司，被评估单位为新疆金丰源种业股份有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

#### （一）委托人

名称：安徽荃银高科种业股份有限公司

注册地址：安徽省合肥市高新区创新大道 98 号

办公地址：安徽省合肥市高新区创新大道 98 号

法定代表人：覃衡德

注册资本：43,033.0071 万元人民币

公司类型：股份有限公司

成立日期：2002-07-24

营业期限：2002-07-24 至无固定期限

主要经营范围：农作物种子、苗木、花卉种子研发、生产及销售;农作物种植及栽培服务;粮食收购、加工、仓储、销售;道路普通货物运输(除快递、除危险品);农副产品的深加工、储藏、销售;农用配套物资批发零售(应凭许可证经营的未获许可前不得经营),农业生产性基础设施建设;经营农作物种子、农副产品、农用配套物资、机械设备、零配件、原辅材料的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

## (二) 被评估单位

### 1、基本情况

企业名称：新疆金丰源种业股份有限公司

注册地址：新疆阿克苏地区温宿县国家农业科技园区经三路6号科创大楼4楼

法定代表人：张银宝

注册资本：10000 万元人民币

企业性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

成立日期：2005-06-16

营业期限：2005-06-16 至无固定期限

新疆金丰源种业股份有限公司前身为温宿县种子分公司。

2005年1月18日,根据温宿县产权制度改革领导小组办公室温产权办[2005]09号《关于温宿县种子分公司改制后成立新疆金丰源种业有限责任公司及通过公司章程的批复》,张银宝等42名自然人以现金方式出资设立新疆金丰源种业有限责任公司,注册资本514万元,并于2005年6月16日领取温宿县工商行政管理局核发

的企业法人营业执照。

2012年6月16日，根据金丰源有限股东会决议，同意将公司类型变更为股份有限公司，并以经审计的截至2012年5月31日的净资产117,840,454.70元，按照1:0.4243的比例折成股本50,000,000.00元，其余部分67,840,454.70元计入资本公积，并于2012年6月21日领取阿克苏地区工商行政管理局核发的652922050000178号企业法人营业执照。

2013年8月20日，根据公司股东大会决议，由彭州蜀和投资管理有限公司新增注册资本人民币2,500,000.00元；2013年11月11日，根据公司股东大会决议，由彭州蜀和投资管理有限公司新增注册资本人民币1,350,000.00元；2014年1月5日，根据公司股东大会决议，由宁波金开股权投资合伙企业（有限合伙）、宁波君润恒隆股权投资合伙企业（有限合伙）、宁波君润恒旭股权投资合伙企业（有限合伙）新增注册资本人民币5,650,000.00元；2014年10月31日，根据2014年第三次临时股东大会决议，公司使用资本公积4,050万转增注册资本，增资后注册资本1亿元。

2016年2月17日经全国中小企业股份转让系统有限责任公司《关于同意新疆金丰源种业股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》（股转系统函[2016]1205号）批复，公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让，股份代码：836302，股票简称：金丰源。

公司统一社会信用代码为916529002297300369。

截至本次评估基准日2021年6月30日，公司注册资本10,000.00万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	张银宝	5,301.98	53.02%
2	丁栋	699.98	7%
3	彭州蜀和投资管理有限公司	606.10	6.06%
4	余卫忠	492.56	4.93%
5	其他	2,899.38	28.99%
	合计	10,000.00	100%

## 2、经营管理情况

主要经营范围：各类农作物种子生产，农作物种子批发零售；棉花收购、加工，销售；农业技术推广服务及技术转让；农副产品购销；货物与技术的进出口业务；现代农业发展服务；稻米加工、销售；蔬菜瓜果种子销售；房屋出租；化学肥料、农用薄膜、农药销售；农机服务、植保服务；普通货物道路运输。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

经营管理结构：新疆金丰源种业股份有限公司设监事会、董事会负责公司经营管理活动，下设研发部、财务部、生产部、事业部等部门及 4 家子公司。

## 3、长期股权投资情况

被评估单位长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例	帐面价值/元
1	阿瓦提县金丰源种业有限公司	2013年7月24日	长期	100.00%	10,000,000.00
2	新疆农乐丰农业发展有限公司	2018年2月9日	长期	100.00%	1,080,000.00
3	新疆金乐农现代农业发展有限公司	2016年12月16日	长期	65.00%	3,250,000.00
4	喀什金丰源种业有限公司	2020年6月6日	长期	51.22%	9,000,000.00
	<b>合计</b>				<b>23,330,000.00</b>

## 4、公司近年财务状况

被评估单位近年母公司报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
流动资产	29,706.90	41,375.63	16,877.73
非流动资产	17,951.75	17,242.95	48,555.80
<b>资产总计</b>	<b>47,658.65</b>	<b>58,618.58</b>	<b>65,433.53</b>
流动负债	15,363.39	29,033.95	5,365.72
非流动负债	990.43	900.83	29,061.58
<b>负债总计</b>	<b>16,353.82</b>	<b>29,934.78</b>	<b>34,427.30</b>
<b>净资产</b>	<b>31,304.83</b>	<b>28,683.80</b>	<b>31,006.23</b>
项目	2019年	2020年	2021年1-6月
营业收入	24,907.72	28,936.71	28,874.55
利润总额	1,251.44	2,744.45	2,294.34

净利润	1,179.24	2,744.45	2,290.67
-----	----------	----------	----------

被评估单位近年合并报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
流动资产	29,859.65	42,050.00	17,596.26
非流动资产	17,711.27	16,333.87	47,635.90
<b>资产总计</b>	<b>47,570.93</b>	<b>58,383.87</b>	<b>65,232.16</b>
流动负债	15,646.41	29,451.96	5,824.78
非流动负债	1,045.43	955.83	29,116.58
<b>负债总计</b>	<b>16,691.84</b>	<b>30,407.79</b>	<b>34,941.36</b>
<b>净资产</b>	<b>30,879.08</b>	<b>27,976.08</b>	<b>30,290.80</b>
项目	2019年	2020年	2021年1-6月
营业收入	25,099.84	29,972.61	29,147.57
利润总额	1,162.98	2,643.40	2,286.64
净利润	1,111.97	2,643.40	2,282.96

新疆金丰源种业股份有限公司在本次评估基准日及前一年的财务报表业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2021]第 32-10030号无保留意见审计报告。

## 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权，委托人与被评估单位无关联关系。

## 二、评估目的

根据《先正达集团战投【2022】2号《关于同意安徽荃银高科种业股份有限公司收购新疆金丰源种业有限公司60%股权的批复》和《安徽荃银高科种业股份有限公司2021年9月2日总经理办公会会议纪要》，安徽荃银高科种业股份有限公司拟收购新疆金丰源种业股份有限公司股权，本次评估目的是对安徽荃银高科种业股份有限公司拟收购新疆金丰源种业股份有限公司股权之经济行为所涉及新疆金丰源种业股份有限公司的股东全部权益在评估基准日2021年6月30日

所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及新疆金丰源种业股份有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为新疆金丰源种业股份有限公司于评估基准日经审计后的全部资产和负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>流动资产合计</b>	16,877.73	<b>流动负债合计</b>	5,365.72
货币资金	1,580.25	短期借款	-
应收票据	-	应付账款	998.16
应收帐款	7,646.47	预收款项	-
预付帐款	2,160.27	合同负债	697.61
其他应收款	441.44	应付职工薪酬	390.20
存货	5,036.48	应交税费	17.44
合同资产	-	其他应付款	339.76
其他流动资产	12.82	一年内到期的非流动负债	2,922.55
<b>非流动资产合计</b>	48,555.80	<b>非流动负债合计</b>	29,061.58
长期股权投资	2,333.00	长期借款	-
固定资产	6,701.24	应付债券	-
在建工程	532.5	租赁负债	28,194.69
使用权资产	30,701.60	长期应付款	-
无形资产	1,340.98	专项应付款	-
开发支出	-	预计负债	-
长期待摊费用	6,568.20	递延所得税负债	-
递延所得税资产	-	递延收益	866.89
其他非流动资产	378.28	<b>负债合计</b>	34,427.30
<b>资产总计</b>	65,433.53	<b>净资产</b>	31,006.23

注：上表为母公司口径报表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>流动资产合计</b>	17,596.26	<b>流动负债合计</b>	5,824.78

安徽荃银高科种业股份有限公司  
拟收购新疆金丰源种业股份有限公司股权  
涉及其股东全部权益价值评估项目  
告

资产评估报

货币资金	1,691.06	短期借款	-
应收票据	-	应付账款	1,425.82
应收帐款	7,776.43	预收款项	-
预付帐款	2,470.23	合同负债	685.54
其他应收款	406.8	应付职工薪酬	418.78
存货	5,238.92	应交税费	17.48
合同资产	-	其他应付款	354.61
其他流动资产	12.82	一年内到期的非流动负债	2,922.55
<b>非流动资产合计</b>	<b>47,635.90</b>	<b>非流动负债合计</b>	<b>29,116.58</b>
固定资产	7,257.66	长期借款	-
在建工程	675.24	应付债券	-
使用权资产	30,701.60	租赁负债	28,194.69
无形资产	1,661.19	长期应付款	-
开发支出	-	专项应付款	-
商誉	-	预计负债	-
长期待摊费用	6,605.58	递延所得税负债	-
递延所得税资产	-	递延收益	921.89
其他非流动资产	734.63	负债合计	34,941.36
<b>资产总计</b>	<b>65,232.16</b>	<b>净资产</b>	<b>30,290.80</b>

注：上表为合并口径报表

本次评估对象和评估范围与安徽荃银高科种业股份有限公司拟收购新疆金丰源种业股份有限公司股权之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

新疆金丰源种业股份有限公司在本次评估基准日的财务报表业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2021]第 32-10030 号无保留意见审计报告。

企业申报的表外资产、负债的类型、数量：

本次评估被评估单位申报的表外资产包括品种审定权 31 项，专利权 7 项及商标 12 项，具体如下：

序号	内容或名称	专利、商标权、品种 审定权证书编号	类型	备注
1	新稻 19	新审稻 2007 年 10 号	品种审定权	自育品种
2	新稻 33	新审稻 2010 年 7 号	品种审定权	自育品种




安徽荃银高科种业股份有限公司  
拟收购新疆金丰源种业股份有限公司股权  
涉及其股东全部权益价值评估项目  
告

资产评估报

3	新稻 36	新审稻 2011 年 08 号	品种审定权	
4	新稻 42	新审稻 2013 年 06 号	品种审定权	
5	新稻 47	新审稻 2016 年 09 号	品种审定权	
6	新稻 51	新审稻 2016 年 13 号	品种审定权	自育品种
7	新玉 67	新审玉 2012 年 39 号	品种审定权	永久转让
8	新玉 78	新审玉 2014 年 34 号	品种审定权	永久转让
9	JFY5398	新审玉 2018 年 15 号	品种审定权	自育品种
10	新陆中 68	新审棉 2013 年 49 号	品种审定权	自育品种
11	J206-5	国审棉 2016011	品种审定权	自育品种、正在申请植物新品种权
12	新陆早 78	新审棉 2017 年 42 号	品种审定权	自育品种、正在申请植物新品种权
13	新海 62	新审棉 2017 年 59 号	品种审定权	自育品种、正在申请植物新品种权
14	F015-5	国审棉 20190016	品种审定权	自育品种
15	J8031	国审棉 20190023	品种审定权	自育品种
16	新冬 61	新审麦 2016 年 7 号	品种审定权	永久转让
17	JFY5380	未审定	品种审定权	自育品种、正在申请植物新品种权，截至评估基准日尚未取得审定证书
18	新陆中 47 号	新审棉 2010 年 45 号	品种审定权	永久转让
19	新稻 15 号	新审稻 2007 年 06 号	品种审定权	2020-1 至 2025-12
20	新稻 18 号	新审稻 2007 年 09 号	品种审定权	自育品种
21	新稻 24 号	新审稻 2009 年 7 号	品种审定权	
22	新稻 29 号	新审稻 2010 年 03 号	品种审定权	
23	新稻 30 号	新审稻 2010 年 04 号	品种审定权	
24	新稻 34 号	新审稻 2010 年 08 号	品种审定权	自育品种
25	新稻 39 号	新审稻 2012 年 06 号	品种审定权	
26	新稻 44 号	新审稻 2014 年 06 号	品种审定权	
27	新稻 45 号	新审稻 2014 年 07 号	品种审定权	

安徽荃银高科种业股份有限公司  
拟收购新疆金丰源种业股份有限公司股权  
涉及其股东全部权益价值评估项目  
告

资产评估报

28	新稻 48 号	新审稻 2016 年 10 号	品种审定权	
29	新稻 55 号	新审稻 2017 年 03 号	品种审定权	自育品种
30	新稻 56 号	新审稻 2017 年 04 号	品种审定权	自育品种
31	新稻 58 号	新审稻 2017 年 06 号	品种审定权	
32	棉花打包机柱塞上行控制装置	ZL 2012 2 0390236.7	专利权	
33	新疆棉花精量播种棉田保苗方法	ZL 2013 1 0373743.9	专利权	
34	棉籽输出系统分段协调安全控制装置	ZL 2012 1 0272830.0	专利权	
35	一种农业种子处理装置	ZL 2018 2 0303156.0	专利权	
36	一种棉花高效烘干收集装置	ZL 2018 2 0611850.9	专利权	
37	一种农作物种子快速烘干设备	ZL 2018 2 0576230.6	专利权	
38	一种农业机械生产用种子振动筛选装置	ZL 2018 2 0589813.2	专利权	
39		9128605	商标	
40	JINSHENGFENGYUAN	12035134	商标	
41	JINZHONGFENGYUAN	12035156	商标	
42		12035224	商标	
43		12035239	商标	
44		12035261	商标	
45		12035288	商标	

46		12035317	商标	
47		12035343	商标	
48		12063430	商标	
49		12063528	商标	
50		3330368	商标	

本次评估被评估单位除申报上述表外无形资产之外，未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 6 月 30 日，由委托人根据经济行为、企业现状和利率变化等因素确定。

## 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

### （一）经济行为依据

- 1、先正达集团股份有限公司 2022 年 1 月 25 日批复先正达集团战投【2022】2 号《关于同意安徽荃银高科种业股份有限公司收购新疆金丰源种业有限公司 60% 股权的批复》；
- 2、《2021 年 9 月 2 日安徽荃银高科种业股份有限公司总经理办公会会议纪要》。

### （二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
- 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修订，自 2020 年 3 月 1 日起施行）；
- 6、《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第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 7、《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第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

8、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

9、《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）；

10、《中华人民共和国专利法》（2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正，自 2021 年 6 月 1 日起施行）；

11、《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修正）；

12、《中华人民共和国种子法》（2015 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十七次会议修订，自 2016 年 1 月 1 日起施行）；

13、证监会【2014】108 号令《上市公司收购管理办法》；

14、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

15、国资委【2005】第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

16、国资产权【2006】274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

17、国资产权【2009】941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；

18、国资发产权【2013】64 号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；

19、财政部令第 97 号《资产评估行业财政监督管理办法》（2019 年修订版）；

20、财政部 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

21、证监会 89 号令《全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理暂行办法》；

22、证监会 96 号令《非上市公众公司监督管理办法》；

23、《全国中小企业股份转让系统业务规则》（试行）；

24、财政部【2014】第 76 号令《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33

号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号)；

- 25、财会【2006】3号《企业会计准则第1号—存货》等具体准则；
- 26、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；
- 27、其他相关的法律法规。

### (三) 准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2019】35号《资产评估执业准则—资产评估方法》；
- 3、中评协【2018】35号《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 4、中评协【2018】36号《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 5、中评协【2018】37号《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 6、中评协【2018】38号《资产评估执业准则—企业价值》；
- 7、中评协【2017】37号《资产评估执业准则—无形资产》；
- 8、中评协【2017】38号《资产评估执业准则—不动产》；
- 9、中评协【2017】39号《资产评估执业准则—机器设备》；
- 10、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 11、中评协【2017】33号《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 12、中评协【2017】35号《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》；
- 13、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 14、中评协【2017】44号《知识产权资产评估指南》；
- 15、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 16、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 17、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 18、中评协【2017】49号《专利资产评估指导意见》；
- 19、中评协【2017】51号《商标资产评估指导意见》；

20、中评协【2020】38号《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》。

(四) 权属依据

- 1、出资证明；
- 2、机动车行驶证；
- 3、国有土地使用证；
- 4、不动产权证；
- 5、品种审定证书；
- 6、专利权证书；
- 7、商标注册证；
- 8、被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、新疆金丰源种业股份有限公司提供的企业未来发展规划及盈利预测；
- 3、全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 4、wind 资讯资料；
- 5、财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；
- 6、财税【2008】170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 7、财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 8、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 9、新疆 2010 序列定额、工程量清单项目计量规范（2013-新疆）；
- 10、《新疆建筑工程消耗量定额阿克苏地区单位估价表（2011）》；
- 11、《阿克苏地区工程造价信息》（2021 年 6 月）；

- 12、《阿克苏市工程造价信息》2021年第6期；
- 13、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 14、财政部税务总局科技部财税【2018】99号《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》；
- 15、《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(2021年第6号)；
- 16、评估基准日近期《机电产品报价手册》；
- 17、评估基准日房地产市场交易案例资料；
- 18、中国土地市场网相关资料；
- 19、评估基准日土地市场交易案例资料；
- 20、土地租赁合同；
- 21、汽车之家 <https://www.autohome.com.cn/>；
- 22、中关村在线 <http://www.zol.com.cn/>；
- 23、阿里巴巴 <https://www.1688.com/>；
- 24、京东 <https://www.jd.com/>；
- 25、企业提供的目前及未来预计市场销售价格表；
- 26、部分产品购销合同；
- 27、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

(六) 其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 5、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 6、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

- 7、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017);
- 8、与本次评估相关的审计报告;
- 9、证监会《监管规则适用指引——评估类第1号》;
- 10、其它与评估有关的资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法介绍

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

### (二) 评估方法适用性分析

资产评估专业人员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、资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性,以及评估现场所收集到的企业经营资料,考虑新疆金丰源种业股份有限公司自成立至评估基准日已持续经营数年,企业未来具备可持续经营能力,可以用货币衡量其未来收益,其所承担的风险也可以用货币衡量,符合采用收益法的前提条件。同时考虑本次评估获取的评估资料较充分,故本项目适宜采用收益法评估。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业比较类似或相近的可比企业;同时

由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本项目不适宜采用市场法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

### (三) 收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，以确定评估价值的一种评估技术思路。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

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

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第i年的现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

#### (四) 收益法评定过程

##### 1、收益年限的确定

收益期，根据被评估单位章程、营业执照等文件规定，确定经营期限为长期；本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营，因此确定收益期为无限期。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后数年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本、费用、利润等进行合理预测，假设永续经营期与明确预测期最后一年持平。

##### 2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率)-资本性支出  
-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用  
-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整，对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行了必要的分析。

##### 3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$$R=Re \times We + Rd \times (1-T) \times Wd$$

式中：

Re：权益资本成本

Rd：债务资本成本

We：权益资本价值在投资性资产中所占的比例

Wd: 债务资本价值在投资性资产中所占的比例

T: 适用所得税税率

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算

计算公式如下:

$$Re = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

Rf: 无风险收益率

MRP (Rm-Rf): 市场平均风险溢价

Rm: 市场预期收益率

$\beta$ : 预期市场风险系数

Rc: 企业特定风险调整系数

#### 4、非经营性资产、负债、溢余资产评估价值的确定

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产及负债; 溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估主要采用成本法确定。

#### 5、长期股权投资评估价值的确定

根据评估准则要求及长期股权投资自身经营状况, 本次评估对长期股权投资, 选择恰当的评估方法进行整体评估, 最后依据新疆金丰源种业股份有限公司对其持股比例, 确定长期股权投资的评估价值。

#### 6、付息负债评估价值的确定

评估基准日被评估单位无付息负债。

#### 7、股权评估价值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值  
+长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

### (五) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表

内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。

资产基础法评估价值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

## (六) 资产基础法评定过程

### 1、流动资产

包括：货币资金、应收款项、存货以及其他流动资产。

#### (1) 货币资金

为银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

#### (2) 应收款项

包括应收账款、预付款项、其他应收款。

本次评估采用成本法根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估值。

预付款项根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

#### (3) 存货

包括：原材料、包装物以及产成品。

本次评估分别按存货类别、经营模式、核算方法、勘查结果采用具体评估方法，均以不含税价确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

#### A、原材料、包装物

本次评估范围内的原材料及包装物为近期购入，周转较快，未产生毁损、积压现象，账面单价接近基准日市场价格，本次评估采用成本法以核实后的账面单价，乘以实际数量，确定评估值。

#### B、产成品

对于产成品，以不含税的合理市场销售价，扣除相关营业税费和合理的经营性净利润，乘以实际数量，确定评估价值。

评估单价=不含税售价×(1-营业费用率-营业税金及附加率-经营利润所得税率-经营净利润扣除率)

上述相关数据依据企业近期及评估基准日的企业财务会计报表数据、行业评价指标参数确定。

#### (4) 其他流动资产

包括待抵扣进项税、预缴税款以及一年内到期的房租等，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

### 2、非流动资产

包括：长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产。

#### (1) 长期股权投资

包括：阿瓦提县金丰源种业有限公司、新疆农乐丰农业发展有限公司、新疆金乐农现代农业发展有限公司、喀什金丰源种业有限公司，基本情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例	帐面价值/元
1	阿瓦提县金丰源种业有限公司	2013年7月24日	长期	100.00%	10,000,000.00
2	新疆农乐丰农业发展有限公司	2018年2月9日	长期	100.00%	1,080,000.00
3	新疆金乐农现代农业发展有限公司	2016年12月16日	长期	65.00%	3,250,000.00
4	喀什金丰源种业有限公司	2020年6月6日	长期	51.22%	9,000,000.00
	合计				23,330,000.00

根据评估准则要求及长期股权投资自身经营状况，本次评估对长期股权投资，选择恰当的评估方法进行整体评估，最后依据新疆金丰源种业股份有限公司

对其持股比例，确定长期股权投资的评估价值。

## (2) 固定资产

包括：房屋建筑物以及设备类资产。本次评估根据固定资产实地勘查结果并对所收集资料数据进行认真整理、分析、计算，根据具体情况，采用成本法或市场法进行评估，均以不含税价确定评估价值。

### 1) 房屋建筑物

对于企业自建，主要用于生产及办公用房，根据委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估；对于企业购置用于销售的门店适宜采用市场法评估，确定房地合一价值。本次均以不含税价值确定评估价值，建筑面积数量以证载面积、清查申报资料及实际测量结果确定。

#### A、成本法评估

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估值=重置成本×综合成新率

#### a、重置成本的确定

重置成本=含税建安工程造价+含税工程建设前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对大型、价值高、重要的建(构)筑物，重置成本的计算主要采用“重编预算法”、“决算调整法”或“类比法”。“重编预算法”、“决算调整法”是根据图纸及实地的测量计算或原竣工资料确定各分部分项工程量，以工程量为依据按当地现行定额计算定额直接费，然后计算各项取费，材料差价，确定工程造价。“类比法”是通过调整典型工程案例或工程结算实例建安工程造价后求取此类房屋建筑物的建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用“类比法”或“单方造价法”确定委估建筑的建安工程造价。

建设工程前期费用参考国家规定，结合建设工程所在地实际情况，根据企业固定资产的投资规模确定。

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

可抵扣增值税是根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。

#### b、成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，确定综合成新率。

综合成新率方法计算公式为：

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三大部分：结构部分(包括基础、主体、屋盖等)、装修部分(包括门窗、内外装修及其他等)、设备部分(如水、电、通风)。通过上述建(构)筑物造价中各类影响因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

#### B、市场法评估

市场法是在选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从交易情况、交易时间、区位状况、实物状况和权益状况等方面利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，确定评估价值。

评估价值=参照物交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 2) 设备类资产

机器设备大多为单台机器设备，不具有整体获利能力；无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法，对部分车辆、电子设备、其他设备适宜采用市场法，以不含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

### A、 重置成本的确定

标准成套的机械设备通过市场途径确定购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，确定重置成本。

办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

机器设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

重置成本=购置价+购置税+其他费用-进项税

### B、 成新率的确定

主要设备成新率的确定：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

一般或低值机械设备成新率的确定：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

车辆成新率的确定:

根据《机动车强制报废标准规定》，参照《中华人民共和国国家标准二手车鉴定评估技术规范》，结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定理论成新率，然后将理论成新率与勘查法成新率加权平均，形成综合成新率，计算公式如下:

年限法成新率(有强制报废年限)=(强制报废年限-已使用年限)/强制报废年限×100%

年限法成新率(无强制报废年限)=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×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%

理论成新率=MIN(年限法成新率, 里程法成新率)

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=理论成新率×40%+勘查法成新率×60%

对目前市场已经不再出售同类型的设备及车辆、电子、其他设备则直接采用市场法以同类型设备的市场不含税二手价确定评估价值。

### (3) 在建工程

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，以核实后的账面价值为基础，按照合理建设工期重新计算资金成本；如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

### (4) 使用权资产

为企业根据新租赁准则的相关规定，按租赁准则确认的租赁资产的账面净值。对于被评估单位使用权资产，以核实后的账面值确认评估价值。

### (5) 无形资产

包括：土地使用权、品种审定权、棉花新品系、软件、专利权以及商标。

#### A、 土地使用权

根据不动产评估准则，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法和成本逼近法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，根据被评估单位提供的有关资料和掌握的市场地价资料，经过实地勘察和认真分析，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次主要选用市场比较法评估，对于农用地采用收益法进行评估。

市场比较法评估：

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V—估价宗地价格；

$V_B$ —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

收益法评估：

收益法是预测委估土地未来的预期收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，确定评估价值。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—收益价值(元)

$a_i$ —未来第i年的土地净收益

$r$ —土地年报酬率（%）

$t$ —收益期（年）

## B、品种审定权及棉花新品系

### a、评估方法适用性分析

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，由于无法收集市场中与委估资产具有可比的资产交易实例，不具备采用市场法进行评估的操作条件，故本次评估不适宜采用市场法评估。由于品种审定权形成的原始开发成本难以准确区分与计量，且成本法无法真实完整的体现其价值，因此本次评估不适宜采用成本法评估。委估品种审定权在企业生产经营中具有独立获利能力，未来具有持续发挥作用并且能为企业经营效益带来利益，其收益预测资料可以选取，具备采用收益法评估条件。综上，本次采用收益法进行评估。对于近一年已无销售收入的品种审定权，考虑其无对应收益，本次评估按零值确定评估值，其中棉花新品系因为种子研发储备材料，截至评估基准日尚未形成独立的品种，故本次按零值确定评估值。

### b、收入分成法技术模型

收益法是指通过估测委估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。

收入分成法即：通过预测无形资产未来对企业经营贡献的收益进行折现，以此确定无形资产评估价值。

基本计算公式：

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

其中： $P$ ——无形资产估值价值；

$R_i$ ——第 $i$ 年无形资产相关产品当期年收益额；

$i$ ——收益年期；

$r$  ——折现率；

$k$  ——品种审定权在收益中的分成率。

### c、收入分成法评定过程

未来收益的确定：

按照预期收益口径与折现率一致的原则，采用未来现金流折现模型确定未来收益额。

未来净收益=未来无形资产收入×分成率×（1-衰减率）

分成率的确定：

根据委估资产持有人的行业类型，通过各类农作物专家在独立、客观、公正的条件下对各类作物在经济寿命期间对应作物育种技术收益分成率在经济效益、市场环境综合打分，估算委估资产的分成率，并结合委估资产使用状况确定未来收益期的衰减率。

折现率的确定：

无形资产折现率依据企业价值中加权平均资本成本确认折现率的原理，确定企业营运资金、有形资产和无形资产三部分结构比例，分别选取三种资产类型的投资回报率。通过对企业全投资的加权平均投资回报率参数折算无形资产的投资回报率。折现率模型：

加权平均资本成本（WACC）=营运资金占比（ $W_c$ ）×营运资金报酬率（ $R_c$ ）+有形资产占比（ $W_f$ ）×有形资产报酬率（ $R_f$ ）+无形资产占比（ $W_i$ ）×无形资产报酬率（ $R_i$ ）

$$\text{则： } R_i = \frac{WACC - W_c \times R_c - W_f \times R_f}{W_i}$$

其中：

加权平均资本成本（WACC）采用全投资口径的折现率：

$R = R_e \times W_e + R_d \times (1 - T) \times W_d$ ；

营运资金报酬率（ $R_c$ ）取一年期银行贷款利率；

有形资产报酬率 ( $R_f$ ) = 固定资产等额年金 / 固定资产年初总值;

营运资金占比 ( $W_c$ )、有形资产占比 ( $W_f$ ) 及无形资产占比 ( $W_i$ ) 选取可比上市公司的结构比例。

### C、软件

对于各类财务、管理软件等属于通用性的应用软件，本次评估在调查其当前市场售价情况的基础上，以现行市场价格根据购置合同约定的升级条款，考察在用状况，考虑成新率，综合分析、确定不含税评估价值。

### D、专利权

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员根据调查、了解本次评估范围内的专利权对于提高公司生产效率，提高盈利能力方面没有显著作用，并不能为企业形成超额收益；资产交易市场中无可比较的交易案例，因此本次对专利权的评估不适宜采用收益法、市场法，故采用成本法评估。

### E、商标

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员根据调查、了解该项资产是在国内申请注册的商品品名商标，具有专用权，为该公司所特有。商标权对于提高公司知名度、拓展市场方面没有显著作用，并不能为企业形成超额收益；资产交易市场中无可比较的交易案例，因此本次对商标权的评估不适宜采用收益法、市场法，故采用成本法评估。

### (6) 长期待摊费用

主要为土地开发费、房屋装修费等，本次评估采用成本法，按照会计政策规定的摊销期限，考虑该等资产与未来收益相匹配的价值确定评估价值。对于部分长期待摊费用已含于相应的房屋建筑物中评估，故评估价值为零。

### (7) 其他非流动资产

为预付的工程款等，本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

### 3、 负债

为流动负债及非流动负债。具体包括：应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债及递延收益。本次评估采用成本法以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

#### (七) 评估结论的确定

通过上述评估思路，本次采用收益法、资产基础法评估，最终通过对两种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

## 八、 评估程序实施过程和情况

1、安徽荃银高科种业股份有限公司为实现股权收购之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对被评估单位股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

2、按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、核对、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别

采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

4、评估人员进行评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

## 九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

### （一）一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设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。

3、企业持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

### （二）特殊假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及

相关规定无重大变化。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

10、假设被评估单位高新技术企业资质到期后能顺利续期。

11、假设被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

12、假设被评估单位未来能够在规定期限内继续享有相应的税收优惠政策。

13、假设被评估单位经营所租赁的资产在租赁期满后正常续期，并持续使用。

14、假设被评估单位需由国家或地方政府机构、团体签发的执照、使用许可证、同意函或其他法律性及行政性授权文件，于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，且该等证照有效期满可以获得更新或换发。

## 十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于股权收购之目的所

涉及的新疆金丰源种业股份有限公司股东全部权益在 2021 年 6 月 30 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，新疆金丰源种业股份有限公司评估前账面资产总计 65,433.53 万元，评估价值 68,146.71 万元，评估增值 2,713.18 万元，增值率 4.15%；账面负债总计 34,427.30 万元，评估价值 33,690.44 万元，评估减值 736.86 万元，减值率 2.14%；账面净资产 31,006.23 万元，评估价值 34,456.27 万元，评估增值 3,450.04 万元，增值率 11.13%。

资产评估结果表

金额单位：人民币万

元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	16,877.73	18,424.45	1,546.72	9.16
非流动资产	48,555.80	49,722.26	1,166.46	2.40
其中：长期股权投资	2,333.00	1,418.61	-914.39	-39.19
固定资产	6,701.24	7,188.34	487.10	7.27
在建工程	532.50	541.01	8.51	1.60
使用权资产	30,701.60	30,701.60	-	-
无形资产	1,340.98	2,935.06	1,594.08	118.87
长期待摊费用	6,568.20	6,559.36	-8.84	-0.13
其他非流动资产	378.28	378.28	-	-
<b>资产总计</b>	<b>65,433.53</b>	<b>68,146.71</b>	<b>2,713.18</b>	<b>4.15</b>
流动负债	5,365.72	5,365.72	-	-
非流动负债	29,061.58	28,324.72	-736.86	-2.54
<b>负债总计</b>	<b>34,427.30</b>	<b>33,690.44</b>	<b>-736.86</b>	<b>-2.14</b>
<b>净资产</b>	<b>31,006.23</b>	<b>34,456.27</b>	<b>3,450.04</b>	<b>11.13</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，新疆金丰源种业股份有限公司在评估基准日的股东全部权益，评估前账面价值 31,006.23 万元，评估价值 35,500.00 万元，评估增值 4,493.77 万元，增值率 14.49%。

### （三）评估方法结果的分析选取

新疆金丰源种业股份有限公司的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 34,456.27 万元，采用收益法评估结果 35,500.00 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 1,043.73 万元，差异率为 3.03%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

**新疆金丰源种业股份有限公司的股东全部权益评估价值为 34,456.27 万元。**

本次评估结论的有效使用期限为一年，即自本报告载明的评估基准日 2021 年 6 月 30 日起至 2022 年 6 月 29 日止，超过本使用有效期不得使用本评估结论。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

## 十一、特别事项说明

### （一）利用或引用外部报告情况

本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告编号为大信审字[2021]

第 32-10030 号无保留意见审计报告，出具日期为 2021 年 9 月 26 日。

## （二）权属不完善事项

纳入本次评估范围的部分房屋尚未办理房屋所有权证，未办证房产具体情况详见下表：

项目	建筑面积	未办证原因	目前办理进度	备注
本部仓库	3561.74	目前工程消防验收手续正在办理中，待完成后办理不动产证。	最新了解，该区域属于拆迁范围	最新了解，该区域属于拆迁范围
科技博览城商铺	74.15	该房产已交付使用，但由于当地房屋产权主管部门整合以及办证系统更新，故目前尚未取得房屋产权证书。	等开发商办理手续	等开发商办理手续
良繁场	2793.29	土地属于承包租用性质	不确定是否可办理	不确定是否可办理
良种棉加工厂	1528.12	该项目工程建设时占用了公司自有产权农用地，土地性质变更待国土部门报批后，方能办理不动产证	等政府上会通过	等政府上会通过
温宿门店	113.27	该房产已交付使用，由于开发商房屋初始登记相关手续尚未办理完，故目前尚未取得该房屋产权证书。	等开发商办理手续	等开发商办理手续
种子加工厂	2220.63	该项目工程建设时占用了公司自有产权农用地，土地性质变更待国土部门报批后，方能办理不动产证。	等政府上会通过	等政府上会通过

截至本次评估基准日，被评估单位部分房屋未办理产权证的原因包括登记资料不完善、当地办证系统更新以及其他原因。评估人员已取得购置发票、购置合同或建设施工合同等替代性权属依据，被评估单位出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业提供的确权证明、施工图纸、竣工决算等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

## （三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项说明

根据公司提供的相关材料，截至本评估报告出具日，正在进行中的诉讼及仲

裁如下：

海妮赛姆·伊敏诉新疆金丰源种业股份有限公司沙雅分公司、新疆金丰源种业股份有限公司不当得利纠纷（2021）新 2924 民初 941 号，已于 2021 年 6 月 9 日裁定驳回原告起诉。经了解，原告已上诉，诉讼金额 66,413.38 元。考虑一审判决情况，本次评估判断该涉诉事项构成“或有负债”概率较低，故本次评估未考虑该涉诉事项后续进程对评估结论的影响。

#### （四）被评估单位担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项说明

截止本次评估基准日，金丰源为新疆中新农联种业有限公司提供了 89 万元连带责任担保，担保期间为 2015 年 9 月 15 日至 2022 年 9 月 15 日。

#### （五）期后重大事项

新疆金丰源种业股份有限公司于 2021 年 9 月 17 日起终止在全国中小企业股份转让系统挂牌。2021 年 10 月 14 日新疆金丰源种业股份有限公司名称变更为新疆金丰源种业有限公司，企业类型由股份有限公司变更为其他有限责任公司。

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报其它产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

（六）由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法、收益法的评估结果未考虑流动性折价因素。

（七）本次评估对象为企业股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。

(八) 对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项, 在委托人和被评估单位未作特别说明, 而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下, 资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(九) 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响, 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对象价值的影响; 若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时, 评估结论一般会失效, 报告使用人不能使用本评估报告, 否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

(十) 本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任, 最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

(十一) 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化, 应对资产数额进行相应调整; 若资产价格标准发生变化, 并对评估结论产生明显影响时, 应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响, 提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2、资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用, 国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

3、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。

4、资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

5、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

6、资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告报告日为：2022年1月25日。

（本页无正文）

资产评估师：（ 徐猛猛 ）

资产评估师：（ 刘春茹 ）

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二二年一月二十五日

（本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效）

## 资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件三、被评估单位专项审计报告；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司变更备案公告复印件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格证书复印件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、北京卓信大华资产评估有限公司评估师资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同。