



辽宁元正资产评估有限公司
Liaoning Yuanzheng Assetment Company Limited

報告書

REPORT

中国
CHINA

大连
DALIAN

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2424020048202300260
合同编号:	CNNF02GD2023239
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	元正评报字[2023]第239号
报告名称:	辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司拟转让资产项目
评估结论:	6,974,300.00元
评估报告日:	2023年10月16日
评估机构名称:	辽宁元正资产评估有限公司
签名人员:	梁菲菲 (资产评估师) 会员编号: 21210020 梁永陟 (资产评估师) 会员编号: 21190038
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2023年10月17日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司拟转让资产项目

资 产 评 估 报 告

元正评报字[2023]第 239 号

(共 1 册, 第 1 册)

辽宁元正资产评估有限公司

二〇二三年十月十六日



目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	14
资 产 评 估 报 告 附 件.....	15

声 明

一、本资产评估报告依照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、委托人或其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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、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。

五、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的假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注并考虑评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和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；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常的核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事人没有现存或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已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；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，但并非对评估对象的法律权属提供保证。

辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司拟转让资产项目

资产评估报告

元正评报字[2023]第 239 号

摘 要

辽宁元正资产评估有限公司接受辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司的委托，就辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司拟转让位于新民市胡台镇振兴八街71-3号/71号/71-1号/71-2号资产事宜所涉及相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

依据《辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司2023年第一次总经理办公会决议》，辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司需要对该经济行为所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，为辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司拟转让上述资产提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为单项资产。评估范围为辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司所有的位于新民市胡台镇振兴八街 71-3 号/71 号/71-1 号/71-2 号的房屋和土地。账面价值 511.09 万元。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2023年8月31日。

五、评估方法

依据评估目的、评估对象特点、资产处置方式、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估房屋建筑物采用成本法评估，土地采用市场法和成本法进行评估。

六、评估结论及其有效使用期

委估资产账面价值为511.09万元。评估价值为697.43万元（人民币：陆佰玖拾柒万肆仟叁佰元整）。增值186.34万元，增值率36.46%。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

七、特别事项说明

在使用本评估结论时，提请报告使用者使用本报告时关注以下事项：

1. 本次对辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司委估资产进行评估，评估结论中包含增值税。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司拟转让资产项目 资产评估报告

元正评报字[2023]第 239 号

辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司：

辽宁元正资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，房屋建筑物采用成本法评估，土地采用市场法和成本法进行评估，按照必要的评估程序，就辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司拟转让位于新民市胡台镇振兴八街 71-3 号/71 号/71-1 号/71-2 号资产事宜所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人

（一）委托人及产权持有人概况

本次资产评估的委托人和产权持有人均为辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91210100584191460Q

类 型： 股份有限公司

法定代表人：周围

注册资本：人民币壹仟伍佰万元整

成立日期： 2011年11月18日

经营期限： 2011年11月18日至长期

住 所： 沈阳市浑南区三义街28-4号508室

经营范围： 农业科技发展；商务信息、经济信息咨询；网上贸易代理；人力资源服务（不含劳务派遣）；初级农产品、农业机械设备、饲料、农药、化肥（不含危险化学品你）、种子销售；生物科学技术研究服务、微生物肥料、有机肥料、复混肥料制造、销售；粮食收购、粮食仓储；蔬菜种植、家禽饲养、淡水养殖、水果种植；设计、制作、代理、发布国内外各类广告；计算机软硬件技术开发、销售；集中式快递充电站研发、制造、销售；食品科学技术研究服务、饮料生产、销售；

自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、产权持有人、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

依据《辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司 2023 年第一次总经理办公会决议》，辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司需要对该经济行为所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，为辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司拟转让上述资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为单项资产。评估范围为辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司所有的位于新民市胡台镇振兴八街 71-3 号/71 号/71-1 号/71-2 号的房屋和土地。账面价值 511.09 万元。

委估房屋建筑物位于新民市胡台镇振兴八街 71-3 号/71 号/71-1 号/71-2 号，主要包括厂房和宿舍。房屋建造时间为 1998 年。已办理不动产权证，证载总建筑面积 2070.48 平方米。主要结构为混合结构。建筑物水、电、暖气设施齐全，房屋维修保养状态一般，处于闲置状态。

委估房产占用的土地使用权不动产权证号为辽(2017)新民不动产权第 0002850 号，土地使用权人为辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司。位于新民市胡台镇振兴八街 71-3 号/71 号/71-1 号/71-2 号，工业用地，使用权类型为出让，使用权面积 18000 平方米，终止日期 2060 年 9 月 13 日。

未发现上述资产存在诉讼、抵押、担保等其它事项。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

评估人员根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相

关条件，经与委托人充分沟通，本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本项目评估基准日为 2023 年 8 月 31 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是委托人根据本次评估目的的具体要求确定的。委托人在确定评估基准日考虑的主要因素包括满足经济行为的时间要求，选择会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据，具体如下：

（一）经济行为依据

《辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司 2023 年第一次总经理办公会决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号），根据2019年1月2日财政部令第97号《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；

3. 《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）；

4. 《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）；

5. 《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修订）；

6. 《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);

7. 其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
12. 《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号)。

(四) 资产权属依据

1. 《不动产权证》;
2. 其他参考资料。

(五) 评估取价依据

1. 国家统计局、辽宁省(市)统计局发布的统计资料;
2. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料;
3. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等;
4. 评估价值日近期的辽宁省、沈阳市建设工程造价信息;
5. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料;
6. 其他相关资料。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象特点、资产处置方式、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次评估房屋建筑物与构筑物采用采用成本法评估,土地采用市场法和成

本法进行评估。

（一）房屋建筑评估方法

辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司位于新民市胡台镇振兴八街71-3号/71号/71-1号/71-2号的房屋建筑物为工业用房且处于闲置状态，周边范围内无出租案例，故本次评估未采用收益法评估；在评估基准日无类似市场交易案例，无法采用市场法；评估对象当地工程造价信息透明，易选取，本次评估采用成本法评估。

成本法是在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的房屋建(构)筑物所需的全部成本，通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置成本，并根据房屋建(构)筑物的使用年限和对房屋建(构)筑物的现场勘察情况综合确定成新率，进而评定估算房屋建(构)筑物的评估净值。基本计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

1.重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+利润

（1）建安工程造价的确定

单方造价指标法：对于某些建成时间较早的建筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，评估人员经综合分析后可采用单方造价指标，评估人员参照类似工程，采用单方造价的经验，求取此类房屋建筑物的建安工程综合造价。

（2）前期费用和其他费用的确定

建设工程前期及其他费用按照产权持有人的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

（3）资金成本的确定

资金成本即房屋建(构)筑物合理建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本。通常以合理建设工期内的贷款利率，按资金均匀投入进行计算。

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×贷款利率×合理工期×50%

（4）利润

开发利润是指进行特定的房地产开发所期望获得的利润。本次评估参照当地房地产市场状况平均成本利润率约为10%。

2.成新率的确定

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

C. 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

3. 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

（二）土地评估方法

根据本次评估目的，结合被评估土地的特点和收集资料情况，本次土地采用市场法和成本法进行评估。

土地使用权资产评估的方法通常有成本逼近法、市场比较法、收益法、基准地价系数修正法和假设开发法。

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料以及当地地产市场发育程度，本次评估采用市场比较法和成本法进行评估。

由于该国有土地使用权为工业用地，无法把握及准确计算委估宗地土地纯收益、还原率的准确程度，故不采用收益还原法进行评估。

由于该国有土地使用权为工业用地，且地上房产已建成且在用，暂无规划条件，且地上无建筑物和构筑物不用于销售，故不宜采用假设开发法。

评估对象位于新民市，政府颁布的基准地价修正系数表等评估成果已过期，故不宜选择基准地价系数修正法对委估资产进行评估。

该地区已公布土地征地区片价及其他相关税费，本次评估可以采用成本法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益等来确定土地价格的评估方法。其基本公式为：

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费及有关税费} + \text{土地开发费用} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}。$$

由于该国有土地使用权为工业用地，周围有充足可比较的市场交易案例，故采

用市场法。

市场法是在求取待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与近期内同一供需圈内的类似土地实例加以比较对照，并根据所选案例的价格，参照该土地的交易情况、期日、个别因素、区域因素等差别，修正得出待估宗地在评估期日价格的一种方法。

市场比较法计算公式：

待估宗地价格=交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分三个阶段进行：

（一）评估准备阶段

2023年8月4日，委托人就本次评估工作与辽宁元正资产评估有限公司进行了初步沟通。辽宁元正资产评估有限公司与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，签订资产评估委托合同并制定出资产评估工作计划。

（二）现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2023年9月16日。主要工作如下：

1. 听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；
2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；
3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实；
4. 查阅收集委估资产的产权证明文件；
5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；
6. 对主要设备，查阅了技术资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；
7. 对土地现场进行了勘察，了解周边环境、交通等因素，收集土地价格信息等相关资料；
8. 对企业提供的权属资料进行查验；

9. 依据所收集的资料，对评估对象进行因素分析，评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

（三）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。本阶段的工作时间为2023年9月19日至9月25日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 原地在用续用假设

在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式在原地继续使用下去。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（产权持有人经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设产权持有人经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（三）特殊条件假设

1. 假设委托人及产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分；

2. 假设评估对象的产权合法，资产为完全产权。没有考虑相关负债、资产现在或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附出的价格对评估价值的影响；

3. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括权属、或负担性限制)，本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示外，假定评估范围的资产权属良好、可以在市场上进行交易；同时不涉及任何留置权、地域权，没有受侵犯或无其他负担性限制；

4. 假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估价值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

委估资产账面价值为511.09万元。评估价值为697.43万元（人民币：陆佰玖拾柒万肆仟叁佰元整）。增值186.34万元，增值率36.46%。

详细结论详见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中，资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，资产评估师在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查作出判断。

（八）抵押、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. 抵押及担保事项

无。

2. 租赁事项

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

1. 本项目评估结论含增值税；

以上特别事项可能对评估结论产生影响，提请评估报告使用者予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，只能由资产评估报告载明的报告使用者使用，未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

（二）委托人或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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

（六）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2023年8月31日起计算，至2024年8月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2023年10月16日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师（签名）：



资产评估师（签名）：



资产评估报告附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件；
2. 委托人和产权持有人企业法人营业执照；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 委托人及其他相关当事人承诺函；
5. 签名资产评估专业人员承诺函；
6. 辽宁元正资产评估有限公司备案文件或者资格证明文件（复印件）；
7. 辽宁元正资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
8. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
9. 资产评估委托合同（复印件）；
10. 资产评估汇总表或者明细表。



营业执照

统一社会信用代码 91210100584191460Q

名称
类型
住所

辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司

股份有限公司

沈阳市浑南区三义街28-4号508室

法定代表人

周围

注册资本

人民币壹仟伍佰万元整

成立日期

2011年11月18日

营业期限

自2011年11月18日至长期

经营范围

农业科技开发；商务信息、经济信息咨询；网上贸易代理；人力资源服务（不含劳务派遣）；初级农产品、农业机械设备、饲料、化肥、农药（不含危险化学品）、种子销售；生物科学技术研究服务，微生物肥料、有机肥料、复混肥料制造、销售；粮食收购，粮食仓储；蔬菜种植，家禽饲养，淡水养殖，水果种植；设计、制作、代理、发布国内外各类广告；计算机软硬件技术开发、销售；电动车辆、电池、分布式交流充电桩的研发、制造、租赁、销售；集中式快速充电站研发、制造、销售；食品科学技术研究服务，饮料生产、销售；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）

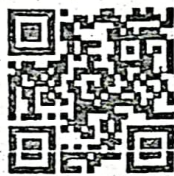


提示：应当于每年1月1日至6月30日，通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

登记机关

2019年10月03日

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 21100200714



权利人	辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	新民市胡台镇振兴八街71-3号/71号/71-1号/71-2号					
不动产单元号	210181 108 200 GB00015 F999900001					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权					
权利性质	出让					
用途	工业用地/工业/集体宿舍/集体宿舍/集体宿舍					
面积	共用宗地面积 18000m ² /房屋建筑面积 2070.48m ²					
使用期限	国有建设用地使用权:2010-09-14至2060-09-13					
权利其他状况	1. 厂房; 面积: 1358.68 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 1层 2. 集体宿舍; 面积: 242.4 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 1层 3. 宿舍; 面积: 243.2 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 1层 4. 宿舍; 面积: 226.2 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 1层 购存量房					

抵押注销经办人
2019年11月14日崔顺琴

抵押2018年11月1日至2019年11月29日

抵押2019年11月2日至2024年11月8日 2021.3.5 FRY



宗地图

不动产登记簿
宗地专用章

m

宗地代码: 210181108200GB00015

土地权利人: 辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司

所在图幅号: 30.05-10.50

宗地面积: 18000.00m²



新民市不动产登记中心

2017年05月解析法测绘界址点

1:1,300

制图者: 赵林

制图日期: 2017年05月23日

审核者: 周军

审核日期: 2017年05月23日

委托人及产权持有人承诺函

辽宁元正资产评估有限公司：

因辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司拟转让资产项目的需要，故委托贵公司对该经济行为所申报的资产进行评估。为此，我们承诺如下：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产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；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

企业盖章：辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司

2023年8月31日



资产评估师承诺函

辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让资产项目在评估基准日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。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. 具备相应的职业资格；
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
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. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



2023年10月16日

大连市财政局文件

大财资〔2018〕38号

大连市财政局关于辽宁元正资产评估 有限公司登记备案公告

辽宁元正资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为辽宁元正资产评估有限公司。

二、辽宁元正资产评估有限公司法定代表人为蔡军。

三、辽宁元正资产评估有限公司备案后应加入大连资产评估协会，同时接受大连市财政局和大连资产评估协会的监督管理，有关人员可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、辽宁元正资产评估有限公司原资产评估资格证书（证书编号 24020048，发证时间 2007 年 6 月 25 日）已由我局收回。

特此公告。



（此件公开发布）

大连市财政局办公室

2018 年 1 月 11 日印发

大连市财政局文件

大财资〔2019〕1223号

大连市财政局关于辽宁元正资产评估 有限公司变更备案公告

辽宁元正资产评估有限公司报送的《资产评估机构变更事项备案表》等有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

公司法定代表人由蔡军变更为王伟。

此次变更备案的相关信息已录入备案信息管理系统，有关人员可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告



(此件公开发布)

抄送：大连资产评估协会

大连市财政局办公室

2019年12月16日印发



营业执照

统一社会信用代码

912102042423804216

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)

(副本号: 1-1)

名称 辽宁元正资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王伟

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估;从事证券业务资产评估*** (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)。

注册资本 人民币贰佰贰拾叁万元整

成立日期 1999年03月12日

住所 辽宁省大连市沙河口区成仁街367号-1房屋

登记机关



2023年08月04日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：梁菲菲

性别：女

登记编号：21210020

单位名称：辽宁元正资产评估有限
公司沈阳分公司

初次执业登记日期：2021-03-15

年检信息：通过（2022-05-23）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



（扫描二维码，查询评估师信息）

打印日期：2023-04-19





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：梁永陟

性别：男

登记编号：21190038

单位名称：辽宁元正资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：通过（2023-04-19）



（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：

本人印鉴：

打印日期：2023-07-05



资产评估委托合同

辽宁元正资产评估有限公司

中国·大连



甲方：辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司

乙方：辽宁元正资产评估有限公司

甲方委托乙方，为辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司拟转让资产项目所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行评定估算。

为维护社会公共利益和评估业务各方当事人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》和《资产评估准则-资产评估委托合同》，经双方协商一致，特签订本资产评估委托合同，具体条款内容如下：

第一条 评估目的、价值类型、评估对象及范围、评估基准日、评估报告使用范围

1. 评估目的：

本次评估目的是对辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司拟转让资产项目之经济行为所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值作出反映，为该事宜提供价值参考。

2. 价值类型：本次评估选取的价值类型为市场价值类型。

3. 评估对象和评估范围

评估对象为单项资产。评估范围为辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司申报的4幢房屋和1宗国有土地使用权。

具体以被评估单位提供的《资产清查评估明细表》为准。

4. 评估基准日

本次评估基准日为2023年8月31日。

5. 评估报告使用范围

(1) 报告的使用者为甲方以及产权持有人、经济行为相关的当事人。除本合同约定及法律法规规定的评估报告使用者外，本项目无其他评估报告使用者，其他人无论通过何种途径取得本评估报告，均不能成为本报告的使用人；

(2) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(3) 评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用；

(4) 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2023年8月31日起计算，至2024年8月30日止。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

第二条 甲方的责任和义务

1. 甲方和其他相关当事人应于乙方开始资产评估工作前，对被评估资产进行

全面的清查核实，并依照资产评估法、评估准则及乙方的要求，填报资产评估明细表，向乙方提供所需的各项资料。

2. 甲方和其他相关当事人应按照本合同约定的时间向乙方提供评估所需要的各项资料，并对其所提供的权属证明、财务会计信息和其他与本次资产评估有关资料真实性、完整性、合法性、有效性给予确认，确认方式包括并不限于签名、盖章、法律允许的其他方式等。

3. 甲方应为乙方合理开展资产评估服务提供必要的工作条件，并给予充分的配合与协助。

4. 甲方应当根据此次资产评估业务的需要，负责乙方资产评估专业人员与相关当事人之间的协调。

5. 甲方不得向乙方做虚假、误导性陈述，不得干涉乙方资产评估专业人员的工作。

6. 甲方应确保乙方能够不受限制的接触到本次资产评估所需要的被评估资产有关的资料 and 人员。

7. 甲方应按照本合同约定的评估服务费金额、支付时间和支付方式，向乙方按时、足额支付评估服务费用。

8. 甲方应合理的使用资产评估报告和评估结论。

9. 负责处理本次评估涉及的其他相关事宜。

第三条 乙方的责任和义务

1. 乙方应遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告。

2. 乙方应根据需要指派资产评估专业人员执行本次资产评估业务。

3. 乙方不得向甲方或相关当事人提出与本次资产评估工作不相关的要求。

4. 乙方负责指导甲方或者相关当事人进行资产清查和评估申报工作。

5. 甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

6. 乙方应按本合同约定的时间按时完成资产评估工作，提交资产评估报告。

7. 乙方在执行评估业务过程中，对甲方提供的资料负有妥善保管的义务。

8. 协助甲方处理与本次资产评估相关的其他事宜。

第四条 评估报告提交期限和方式

甲方应在规定时间内向乙方提供资产评估申报表及相关批文、权属证明以及相关资料；乙方在收到甲方提供的全部评估资料后 30 日内完成甲方委托的评估

工作，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，资产评估师与甲方或甲方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通，并向甲方提供正式的《资产评估报告书》一式 3 份。若因不可抗力因素影响评估工作，甲、乙双方需另行协商。如因甲方未及时提供相关评估资料，《资产评估报告书》提交日期相应顺延。

第五条 评估费用及支付方式

本项目评估费用为人民币 伍万元整 (RMB50000.00 元)。在签约后，在乙方提供本项目资产评估报告时，甲方一次性支付给乙方人民币伍万元整，乙方出具纸质评估报告同时提供专用增值税发票。收款账户信息如下：

收款单位（开户）名称：辽宁元正资产评估有限公司沈阳分公司；

纳税人识别号：91210103788744290R；

地址电话：沈阳市沈河区北站路 146 号 024-31381696

收款账号：7583 0188 0000 2666 2；

收款基层银行名称：中国光大银行沈阳北站支行；

收款银行联行行号：303221006762；

收款银行所在地：沈阳市沈河区北站路 118 号。

第六条 保密责任

1. 乙方资产评估专业人员对在评估工作过程中接触到的涉及甲方或者相关当事人重大经营决策、商业及其他非公开资料和信息负有保密的义务；乙方资产评估专业人员在资产评估报告中依据资产评估法、评估准则和其他法律、行政法规的规定披露有关问题或者依照法律、行政法规的规定向特定的部门和人士汇报情况、交换意见、协调沟通，不应视为泄密。

2. 甲方对其知悉或获取的乙方的评估资料、文件、信息、咨询性意见及任何商业秘密，负有保密的义务。

3. 本合同终止后，甲乙双方应当继续履行上述保密义务。

第七条 合同的变更和解除

1. 本合同生效后，若发现相关事项没有约定、约定不明确或发生变化，或者履行评估程序受到限制需要追加、调整本合同约定事项的，甲乙双方应当签订补充合同或重新签订资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

2. 本合同生效后，如果评估目的、评估对象、评估基准日或者评估范围发生

重大变化，甲乙双方应当签订补充合同或重新签订评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

3. 乙方发现如下情形的，可以解除本合同：

(1) 乙方审核发现甲方和其他相关当事人提供的权属证明、财务会计信息和其他资料虚假，经向甲方和其他相关当事人要求后，仍无法取得真实、完整、合法的评估材料的；

(2) 甲方和其他相关当事人限制或者干涉乙方依法开展评估服务，致使相关评估程序无法履行，乙方书面通知甲方后，仍未能有效排除的。

乙方依照上述规定解除本合同的，甲方应当按照已经开展评估业务的时间、进度或已完成的工作量，向乙方支付相应的评估服务费。

4. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，应当按照已经开展评估业务的时间、进度或已完成的工作量，向乙方支付相应的评估服务费。

第八条 合同的终止

有下列情形之一的，本合同终止：

1. 甲乙双方已履行完结本合同约定的义务。
2. 甲乙双方同意终止。
3. 乙方依照本合同第八条第三款解除本合同的。
4. 因发生不可抗力无法继续履行本合同的。

第九条 发生本合同解除或终止情形的，甲乙双方应当履行与本合同解除或终止相关的通知、协助义务以及本合同规定的其他义务。

第十条 合同的生效及履行

1. 本合同自甲乙双方签字、盖章之日起生效。
2. 甲乙双方应当全面履行本合同约定的义务。

第十一条 违约责任

1. 凡甲方、乙方违反本合同约定内容的行为，即视为违约。
2. 本合同生效后，评估工作开始前，一方不履行约定义务的，违约方应向另一方支付违约金（违约金按约定的全部评估服务费用的 10% 计算）。
3. 评估工作开始后，乙方违约或无故不履行协议的，应退还已收取的评估服务费用；评估工作开始后，因甲方违约或解除履行本合同的，乙方收取的评估服

务费用不予退还。

4. 因乙方原因导致资产评估工作延误，甲方有权解除合同，乙方不收取评估服务费用并应依法给予赔偿，如造成甲方损失，赔偿的金额不超过本合同约定的评估服务费用总额。

5. 甲乙双方中任何一方不履行本合同约定的义务或者履行约定义务不符合约定的，在履行义务或采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当赔偿损失。

6. 甲乙双方中任何一方因不可抗力无法履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

第十三条 争议的解决

1. 甲乙双方对在履行本合同过程中产生的争议，应当协商解决。

2. 经协商无法解决的，选择第2种方式解决：

(1) 向有管辖权的人民法院提起诉讼；

(2) 提交大连仲裁委员会仲裁。

第十四条 其他

1. 本合同的签订地点为沈阳市，签订时间为2023年9月15日。

2. 本合同一式2份，甲方执1份，乙方执1份，具有同等的法律效力。

3. 本合同未尽事宜，双方另行协商，另行协商的内容由双方签订补充合同后作为本委托合同的组成部分。

甲方（盖章）：

法定代表人：

联系人：

住所：

电话：

2023年9月15日

乙方（盖章）：

法定代表人：

联系人：梁菲菲

住所：辽宁省沈阳市北站路146号嘉兴国际912室

电话：13889879473

2023年9月15日



资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2023年8月31日

产权持有人：辽宁绿禾农业科技发展股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
房屋建筑物	137.05	137.63	0.58	0.42
土地使用权	374.04	559.80	185.76	49.66
资产总计	511.09	697.43	186.34	36.46

评估机构：辽宁元正资产评估有限公司



