

安徽金农惠民生物技术有限公司管理人
委托土地使用权、房屋建（构）筑物、机器设备
及其他等资产项目

资产评估报告书

皖新评（2018）190号

（共一册，第一册）



安徽新安资产评估有限公司

二〇一八年十月三十一日

地 址：安徽省合肥市包河区祁门路与庐州大道交口华尔街大摩广场4号楼2306室
电 话：(0551) 62616909 62626808 62671658 62657676 62629298
传 真：(0551) 62670134 62626808 62671658 62629298
网 址：<http://www.ahxacpa.cn>
电 邮：ah_ahxa@cicpa.org

安徽金农惠民生物技术有限公司管理人委托
土地使用权、房屋建（构）筑物、机器设备及其他等资产项目
资产评估报告摘要

皖新评（2018）190号

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

安徽新安资产评估有限公司接受安徽金农惠民生物技术有限公司管理人委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对安徽金农惠民生物技术有限公司管理人委托的土地使用权、房屋建（构）筑物、机器设备及其他等资产在2018年10月10日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据安徽金农惠民生物技术有限公司管理人委托，对土地使用权、房屋建（构）筑物、机器设备及其他等资产的价值提供价值参考依据。

评估对象：本次资产评估的对象是安徽金农惠民生物技术有限公司管理人委托的土地使用权、房屋建（构）筑物、机器设备及其他等资产。

评估范围：评估范围是安徽金农惠民生物技术有限公司管理人委托的土地使用权、房屋建（构）筑物、机器设备及其他等资产。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018年10月10日。

评估方法：根据对纳入评估范围资产的基本情况进行分析，采用成本法及市场法进行评估。

评估结论：纳入评估范围资产的评估值为6,678.38万元，评估值人民币大写：陆仟陆佰柒拾捌万叁仟捌佰元整。详见后附《委估资产清查评估明细表》。

本评估结论的有效使用期限原则上为自评估基准日起一年。

本报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用，委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

委估资产清查评估汇总表

评估基准日：2018年10月10日

委托方：安徽金农惠民生物技术有限公司管理人
资产占有单位名称：安徽金农惠民生物技术有限公司

金额单位：人民币元
增值率%

编号	科目名称	帐面价值		评估价值		增值率%
		原值	净值	原值	净值	
1	房屋建筑物类合计	-	-	52,605,773.64	52,375,454.11	
1-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	51,615,046.86	51,607,822.86	
1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	990,726.78	767,631.25	
1-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	
2	设备类合计	-	-	867,000.00	408,320.00	
2-1	固定资产-机器设备	-	-	867,000.00	408,320.00	
2-2	固定资产-车辆	-	-	-	-	
2-3	固定资产-电子设备	-	-	-	-	
3	生物资产——苗木	-	-	224,075.00	224,075.00	
4	在建工程合计	-	-	-	-	
4-1	在建工程-土建工程	-	-	-	-	
4-2	在建工程-设备安装工程	-	-	-	-	
5	无形资产	-	-	13,775,965.56	13,775,965.56	
5-1	无形资产-土地使用权	-	-	13,775,965.56	13,775,965.56	
	固定资产合计	-	-	67,472,814.20	66,783,814.67	

03

合商字土 国用 (证) 字第 2003-054号

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

010439115

土地使用者	安徽金农生物技术有限公司		
座落	高新开发区		
地号	AJ-3	图号	
用途	生物工程	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2052.3.30.
使用权面积	26666.0 平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关	<p style="text-align: center;">(章) 2003年10月16日</p>		

注明边长(米)



纬一路

X=3523023.288 X=3523023.288
Y=17558.144 Y=17710.633

金农高科

26666.6m²

X=3522848.413 X=3522848.413
Y=17558.144 Y=17710.633

注 意 事 项

正是土地使用权的法律凭证
者持有。
地登记内容发生变更及土地
变更、注销的，持证人及
有关规定申请办理变更土地
于土地使用权抵押、转让等
上记载的内容以土地行政主管
登记的内容为准。
正实行定期验证制度，持证人
土地行政主管部门交验本图。



合肥高新技术产业开发区

规划局

电话：新世纪路
AJ-3 地址

定位图

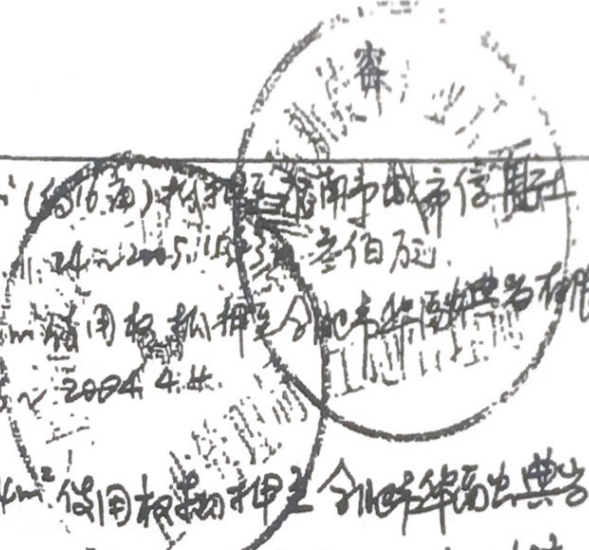
日期：2002.7.30
比例

记 事

日期

内

- 2003.11.24. 以本宗土地中的10667.38m² (1016.6亩) 抵押至淮南市城市信用社金联分社, 期限为2003.11.24~2005.11.24, 叁佰万元。
- 2004.1.4. 以本宗土地中的15999.14m² 抵押至合肥华面典当有限公司, 期限为2004.1.5~2004.4.4.
- 2005.10.10. 以本宗土地中15999.14m² 抵押至合肥华面典当有限公司以地证权, 权证号为'...', 款已付清, 注销他证权。
- 2005.9.2 其中10656m² 抵押至淮南市城市信用社。叁佰万元。
2005.9.2 ~ 2006.9.2.
- 6.4.4. 以本宗土地中10667.38m² 贷款本息还清, 应徽商银行淮南金联支行 (即淮南市城市信用社金联分社) 要求, 解除他证权。
- 11.8. 其中两部分土地10656m² 抵押至淮南市城市信用社 300万元, 期限 2005.9.2 - 2006.9.2.
- 11. 本次抵押两部分土地16000m² 抵押至合肥天润典当有限公司, 贷款400万元, 期限 2007.9.9 - 2008.9.28.
- 12. 本宗土地10656m² 抵押至典当行, 期限 2007.9.9 - 2008.9.28. 16000m² 土地抵押至典当行, 期限 2007.9.9 - 2008.9.28. 2008.1.24 - 2009.1.24. 2008.1.24 - 2009.1.24. 2008.1.24 - 2009.1.24. 2008.1.24 - 2009.1.24.



房屋登记簿

房屋编号: 10602985

基本状况第 1 页

房屋坐落		高新区红枫路33号安徽金农惠民生物技术有限公司包装车间1层101					
地号	03030198002	业务宗号		建筑物总层数	1		
土地性质	国有	建筑面积	3212.56m ²	规划用途	工业用房		
土地使用权取得方式	有偿(出让)	套内建筑面积	3183.69m ²	房屋结构	钢结构		
土地使用权类型		分摊共有面积	28.87m ²	登记时间	2013-01-09		
使用年限		专有部分面积		终审人/登簿人	陈静 / 陈静		
权证号	合高新国用(2011)第51号						
登记已用纸页数	1						
房屋所有权已用纸页数	1						
其他权利已用纸页数	1						
状况部分已用纸页数	1	2					

房屋登记簿

房屋编号: 10602918

基本状况第 1 页

房屋坐落		高新区红枫路33号安徽金农惠民生物技术有限公司良种生产车间1层101					
地号	03030178003	业务宗号		建筑物总层数	1		
土地性质	国有	建筑面积	2689.57m ²	规划用途	工业用房		
土地使用权取得方式 (土地使用权类型)	有偿(出让)	套内建筑面积	2664.73m ²	房屋结构	钢结构		
使用年限		分摊共有面积	24.84m ²	登记时间	2013-01-09		
地证号	合高新国用 (2011)第51号	专有部分面积		终审人/登簿人	陈静 / 陈静		
状况登记已用纸页数	1						
房屋所有权 登记已用纸页数	1						
房屋他项权利 登记已用纸页数	1						
其他状况部分 登记已用纸页数	1	2					

房屋所有权登记、转让审核表

产权证号: 合产110155429

1 / 3

权利人	安徽金农惠民生物技术有限公司	业务细类	名称或坐落变更	区域	限制
证件号码	340191000001391			联系电话	产权处
所属行业				证件类型	18919636886
代理人	邵显德			户籍所在地	营业执照
权利人	安徽金农惠民生物技术有限公司			单位性质	中国
证件号码	340191000001391			联系电话	股份制企业
产权证号	合产110154380			证件类型	营业执照
				原登记号	2011019886

产权证号		预售备案号	
情况	单独所有	房屋性质	

于2014年2月21日被合肥市高新技术产业开发区查封两年,于2014年6月26日被合肥中院轮候查封
 于2015年4月2日被合肥中院轮候查封两年,于2015年4月14日合肥中院轮候查封叁年

坐落 高新区红枫路33号生产车间及办公楼						
总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位	
4				1		
建筑结构	房屋规划用途		房屋类型		建筑面积	套内面积
钢筋混凝土结构	工业		非住宅		2,561.50	.00
竣工日期	产别		股份制企业房产		支丘号	
004-12-10					3493-001	
成交价	成交单价	成交日期	评估价		评估日期	
399.00 元	.00	2011-07-20	.00		0000-00-00	