

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟关闭清算
巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司
项目涉及的
巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司
净资产

资产评估报告

沃克森评报字（2019）第1594号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一九年十二月十八日

目 录

资产评估报告·声明	2
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
一、 委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	20
九、 评估假设	22
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	24
十二、 评估报告使用限制说明	27
十三、 评估报告日	28
资产评估报告·附件	29

资产评估报告·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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟关闭清算 巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司项目 涉及的巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司净资产 资产评估报告摘要

沃克森评报字（2019）第 1594 号

江苏农华智慧农业科技股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟关闭清算巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司经济行为涉及的巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司净资产在 2019 年 10 月 31 日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟关闭清算巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟关闭清算巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司涉及的巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司净资产；评估范围为经济行为之目的所涉及的巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司评估基准日财务报表经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2019]38490 号模拟审计报告。

三、价值类型

清算价值。

四、评估基准日

2019 年 10 月 31 日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2019 年 10 月 31 日，巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司纳入评估范围内的净资产账面价值为-1,329.40 万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司变现价值为-1,010.03 万元，增值额为 319.37 万元，增值率为 24.02%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 10 月 31 日起至 2020 年 10 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上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评估结论，应当阅读评估报告正文。

江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟关闭清算 巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司项目涉及的 巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司净资产 资产评估报告·正文

沃克森评报字（2019）第 1594 号

江苏农华智慧农业科技股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟关闭清算巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司经济行为涉及的巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司净资产在 2019 年 10 月 31 日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人及其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：江苏农华智慧农业科技股份有限公司（以下简称：“智慧农业”）

经营场所：盐城经济技术开发区希望大道南路 58 号

法定代表人：向志鹏

注册资本：141,880.3318 万元人民币

经营范围：农业工程、物联网、农业信息化、农业设备及控制系统、监测检测设备、农业电子商务、农业物流系统、计算机信息及系统集成专业的技术服务、技术开发、技术转让、技术咨询；网络技术、通讯工程技术的研发及技术转让；计算机技术咨询服务；内燃机、发电机、电动机、水泵、榨油机、机械化农业及园艺机具、畜牧机械、拖拉机制造；房屋租赁；设备租赁；内燃机及农业机械技术咨询服务；资产管理；商务咨询，计算机、软件及辅助设备批发、零售；自营和

代理各类商品和技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外); 智能自动化控制设备制造; 建筑装饰材料(不含化学危险品)、金属材料(不含稀贵金属)批发、零售。(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)

(二) 其他资产评估报告使用人

名称: 巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司

经营场所: 新疆哈密地区巴里坤县博尔羌吉镇

法定代表人: 唐仁

注册资本: 24,000 万元人民币

实收资本: 24,000 万元人民币

经营范围: 煤炭开采(限所属分支机构经营)及煤炭销售; 一般货物与技术的进出口经营; 矿产品、金属材料、五金交电、机电产品、机械设备、建材的销售; 矿业技术咨询与服务。

(三) 资产评估委托合同约定的报告使用人

除委托人和其他资产评估报告使用人外, 国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为履行相关职责可以使用本资产评估报告。

二、评估目的

江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟关闭清算巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司, 特委托沃克森(北京)国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司的净资产在评估基准日的清算价值进行评估, 为本次经济行为提供价值参考依据。

本次评估以智慧农业管理层出具的关于“明鑫煤炭专题会议”决定的不持续经营并约定以关闭清算为评估前提进行评估。

三、 评估对象和评估范围

本次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，相关财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一） 评估对象

本资产评估报告评估对象为江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟关闭清算巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司涉及的巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司净资产。

【被评估单位概况】

1、 公司登记事项

名 称： 巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司

经营场所： 新疆哈密地区巴里坤县博尔羌吉镇

法定代表人： 唐仁

注册资本： 24,000 万元人民币

实收资本： 24,000 万元人民币

经营范围： 煤炭开采(限所属分支机构经营)及煤炭销售；一般货物与技术的进出口经营；矿产品、金属材料、五金交电、机电产品、机械设备、建材的销售；矿业技术咨询与服务。

2、 历史沿革

巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司（以下简称“明鑫煤炭”或“公司”）前身为巴里坤哈萨克自治县石人子煤矿（以下简称“石人子煤矿”），石人子煤矿原由徐明海与巴里坤县石仁子乡三十里馆子村居民委员会（以下简称“石仁子乡”）联合经营。2001年10月21日，徐明海与石仁子乡签订协议书，石仁子乡退出联营，徐明海分三次返还石仁子乡原始投入资本13.00万元，由徐明海独立经营。

2003年10月27日根据巴里坤哈萨克自治县人民政府下发的《对<关于巴里坤县煤矿国有资产产权转让的请示>的批复》（巴政复字[2003]8号）、2003年10

月 28 日巴里坤哈萨克自治县财政局下发的《关于巴里坤县煤矿国有资产产权转让的批复（巴财字[2003]138 号）意见及股权转让协议，将巴里坤县煤矿国有资产产权及净资产转让给原巴里坤县石仁子煤矿法人徐明海所有。

2003 年 10 月 28 日，公司法人徐明海与杜瑞霞签订协议书，徐明海将个人名下净资产的 25.00%即 119.15 万元无偿转让给杜瑞霞个人所有。

2003 年 10 月 31 日，根据有关协议、章程、股东会纪要的规定，公司以原石人子煤矿截至 2002 年 12 月 31 日经估值确认的净资产出资，组建新公司巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司，名称由巴里坤哈萨克自治县工商行政管理局 2003 年 10 月 28 日《企业名称预先核准通知书》（巴商名称预核私企字[2003]第 016 号）核准，注册资本为 467.00 万元，由新疆驰远天合有限责任会计师事务所哈密鸿远分所于 2003 年 11 月 3 日出具驰天会验字[2003]2-135 号验资报告验证。重新组建后，徐明海出资 357.45 万元，持股比例 75.00%，杜瑞霞出资 119.15 万元，持股比例 25.00%。

2011 年 1 月 7 日，根据股东会决议及公司章程，股东徐明海、杜瑞霞以现金 23,523.40 万元对公司进行增资，增资后注册资本为 24,000.00 万人民币，由新疆恒信有限责任会计师事务所于 2011 年 1 月 8 日出具新恒信验字[2011]01-030 号验资报告验证，徐明海出资 18,000.00 万元，持股比例 75.00%，杜瑞霞出资 6,000.00 万元，持股比例 25.00%。

2011 年 1 月 13 日，根据股东会决议、股权转让协议、股权交割证明及公司章程修正案，股东徐明海、杜瑞霞将其持有公司的全部股权转让给新疆东银能源有限责任公司，股权转让后，新疆东银能源有限责任公司出资 24,000.00 万元，持股比例 100.00%。

2011 年 2 月 22 日，根据股东会决议、股权转让协议及公司章程，股东新疆东银能源有限责任公司将其持有的全部股权转让给香港海盈环球投资有限公司。股权转让后，香港海盈环球投资有限公司出资 24,000.00 万元，持股比例 100.00%，为外商独资企业。

2011 年 11 月 2 日，根据股东会决议、股权转让协议及公司章程，股东香港

海盈环球投资有限公司将其持有的全部股权转让给新疆东银能源有限责任公司，视同解除原股权转让协议。股权转让后，新疆东银能源有限责任公司出资 24,000.00 万元，持股比例 100.00%。

2012 年 11 月 1 日，根据股东会决议、股权转让协议及公司章程，股东新疆东银能源有限责任公司将其持有的全部股权转让给江苏农华智慧农业科技股份有限公司。股权转让后，江苏农华智慧农业科技股份有限公司出资 24,000.00 万元，持股比例 100.00%。2012 年 11 月 15 日，公司完成股权变更登记。

截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
江苏农华智慧农业科技股份有限公司	24,000	100%
合计	24,000	100%

3、企业现状

巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司位于新疆哈密地区巴里坤县博尔羌吉镇，主要从事煤炭开采及煤炭销售，由于企业经营问题，公司二号立井和混合斜井于 2015 年 6 月停产至今。二号立井所持有的采矿许可证有效期限自 2015 年 12 月 27 日至 2017 年 12 月 27 日，混合斜井目前所持有的采矿许可证有效期限自 2015 年 12 月 27 日至 2017 年 12 月 27 日，两个矿业权证书均已超出采矿许可证有效期限。

4、财务状况

企业前两年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2019 年 10 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	2,970.48	5,620.80	7,822.04
非流动资产	1,498.91	65,208.73	66,492.73
可供出售金融资产	40.00	40.00	40.00
长期股权投资	-	170.39	203.24
固定资产	1,110.48	11,120.29	12,310.97
在建工程	-	673.63	580.97
无形资产	-	52,743.71	52,749.30
长期待摊费用	-	96.03	215.03

资产	2019 年 10 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
递延所得税资产	348.42	364.68	393.22
资产总计	4,469.38	70,829.52	74,314.77
流动负债	5,798.78	29,546.35	29,731.70
非流动负债	-	4,336.63	4,336.63
负债合计	5,798.78	33,882.99	34,068.33
净资产	-1,329.40	36,946.54	40,246.43

注：以上财务数据已经审计。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司评估基准日财务报表经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2019]38490 号模拟审计报告。

截止评估基准日 2019 年 10 月 31 日，巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司纳入评估范围的净资产账面价值为-1,329.40 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产	2019 年 10 月 31 日
流动资产	2,970.48
非流动资产	1,498.91
可供出售金融资产	40.00
长期股权投资	-
固定资产	1,110.48
在建工程	-
无形资产	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	348.42
资产总计	4,469.38
流动负债	5,798.78
非流动负债	-
负债合计	5,798.78
净资产	-1,329.40

注：以上财务数据已经审计。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司未申报表外资产。

（四）引用其他机构报告

1、本资产评估报告引用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的模拟审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：清算价值。

清算价值的定义：清算价值是指评估对象处于被迫出售、变现等非正常市场条件下的价值估计数额。是在市场评估价值基础上扣除变现折扣之后的金额。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2019 年 10 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中，我们遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、权属依据和取价依据等，具体如下：

（一）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 12 届全国人民代表

大会常务委员会第 21 次会议通过)；

2、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过)；

3、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过)；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号)；

5、其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 准则依据

1、《资产评估基本准则》(2017 年 8 月 23 日,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——企业价值》(中评协【2018】38 号)；

8、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协(2017)37 号)；

9、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协(2017)39 号)；

10、《资产评估执业准则——不动产》(中评协(2017)38 号)；

11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46 号)；

12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47 号)；

13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48 号)；

14、其他准则依据。

(三) 权属依据

1、土地使用权证；

2、房产证；

- 3、 机动车行驶证；
- 4、 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
- 5、 其他有关产权证明。

（四） 取价参考依据

1、 企业提供的资料

- （1） 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- （2） 企业提供的资产清单和资产评估申报表；

2、 国家有关部门发布的资料

- （1） 《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）；

3、 资产评估机构收集的资料

- （1） Wind 资讯金融数据库；
- （2） 《机电产品报价系统》（www.mepfair.com）；
- （3） 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- （4） 评估专业人员现场勘查记录资料；
- （5） 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （6） 新疆维吾尔自治区哈密市及巴里坤哈萨克自治县工程造价信息类资料；
- （7） 新疆维吾尔自治区哈密市及巴里坤哈萨克自治县土地取得、土地政策和基准地价相关的资料；
- （8） 与本次评估相关的其他资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

1、 评估方法选择的依据

- （1） 《资产评估基本准则》第十六条，“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。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

（1）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。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。

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。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。

（2）市场法

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。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。

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。交易案例比较法是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。

（3）成本法

企业价值评估中的成本法，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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑成本法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司停产时间较长，且此次评估个价值类型为清算价值，不满足持续经营的条件，因此，本项目不选用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）成本法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取成本法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

1、成本法评估操作思路

本次评估采用成本法对巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司的净资产进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的清算价值进行评估，然后加总并扣除巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司应当承担的负债，得出清算价值的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

①货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

②其他债权性资产：主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

③存货：主要为原材料。对于原材料因周转速度较快，账面单价接近基准日市价的外购存货，以抽查核实后的账面价值确定为市场价值，综合考虑存货市场适应性、功能适应性、潜在买主数量、变现时间、可移动性、资产位置等因素，确定资产的变现系数，然后用市场价值乘以变现系数得出评估值。

④可供出售金融资产：本次评估范围内可供出售金融资产为持有的巴里坤哈萨克自治县农村信用合作联社股权，由于无法取得相关报表等资料，本次按审计后账面值列示。

⑤其他流动资产：为待抵扣增值税，查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及记账凭证等。其他流动资产按审计后的账面值列示。

⑥固定资产-房屋建（构）筑物及井巷工程

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，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全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物重置净值。综合考虑设备类资产的市场适应性、功能适应性、潜在买主数量、变现时间、可移动性、资产位置等因素，确定资产的变现系数。

建筑物清算价值=重置全价×成新率×变现系数

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

采用重置成本法计算出房屋建筑物的市场价值后综合考虑存货市场适应性、

功能适应性、潜在买主数量、变现时间、可移动性、资产位置等因素，确定资产的变现系数，然后用市场价值乘以变现系数后得出评估值。

构筑物 and 井巷工程

由于明鑫煤炭持续亏损及停产，根据《明鑫煤炭专题会议》智慧农业管理层决定不进行缴纳采矿权价款，拟对明鑫煤炭进行资产清理，对此企业已全额计提减值准备，故对于与矿业权相关的构筑物和井巷工程按零列示。

⑦ 机器设备

根据本次评估对象的资产特性、评估目的，本次评估所选用的价值类型为资产清算价值。根据该价值类型的定义、评估目的及资料收集情况，综合分析本次设备类资产采用成本法进行评估，成本法在清算价值的前提下，还需考虑变现系数。具体评估方法如下：

评估值 = (设备重置价 × 成新率 - 拆卸费) × 变现系数

1、设备重置价

设备重置价是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，根据本次评估目的和价值类型，本次评估范围内的设备重置价中不包含运杂费、安装费。

2、成新率

根据有关各类设备的经济寿命年限的规定并结合设备类型、特点确定各设备的经济寿命年限，以下该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的理论成新率，按照现场勘察确定勘察成新率。

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已经使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 权重 + 勘察成新率 × 权重

3、变现系数

综合考虑设备类资产的市场适应性、功能适应性、潜在买主数量、变现时间、可移动性、资产位置等因素，确定资产的变现系数。

⑧ 在建工程

本次评估考虑企业拟关闭清算，在无持续经营假设下，在建工程的土建及安

装工程在考虑扣除拆除费后无变现价值，故在建工程清算价值按零列示。

⑨无形资产

无形资产包括矿业权和土地使用权：

矿业权：纳入评估范围的矿业权为二号井采矿权和混合斜井采矿权。

二号立井所持有的采矿许可证有效期限自 2015 年 12 月 27 日至 2017 年 12 月 27 日，混合斜井所持有的采矿许可证有效期限自 2015 年 12 月 27 日至 2017 年 12 月 27 日，两个矿业权证书均已超出采矿许可证有效期限，采矿权许可证原件均已经被收回。自 2016 至 2019 年，新疆维吾尔自治区国土资源厅向巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司混合斜井和二号立井已经多次发出“采矿权价款催缴通知”：明鑫煤炭两个采矿权欠缴价款行为已严重违反了有关法律法规的规定及合同约定，要求明鑫煤炭在规定期间内将欠缴采矿权价款、资金占用费、滞纳金缴入新疆维吾尔自治区国土资源厅非税收入账户，逾期仍不缴纳的，新疆维吾尔自治区国土资源厅将按规定吊销其采矿许可证，至评估基准日上述欠款尚未缴纳。由于持续亏损及停产，根据《明鑫煤炭专题会议》智慧农业管理层决定不进行缴纳采矿权价款，拟对明鑫煤炭进行资产清理，对此企业已全额计提减值准备，故本次矿业权按零列示。。

土地使用权：

评估人员在认真分析所收集的资料并进行了实地调查之后，根据待估宗地的特点及土地开发状况，选取市场法和成本逼近法作为本次土地使用权评估的基本方法，并考虑土地使用权资产适用性、功能适用性、潜在市场、变现时间约束等因素对标的物价格的影响，确定变现系数。

市场比较法：

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待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宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。

计算公式

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

V——待估宗地价格

VB——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数成本逼近法，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、利息和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

成本逼近法的基本公式为：

$$V = Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3 = VE + R3$$

式中：V——土地价格；

Ea——土地取得费；

Ed——土地开发费；

T——税费；

R1——利息；

R2——利润；

R3——土地增值；

VE——土地成本价格。

如土地使用权为有限年期的，还需进行土地使用年期修正，公式为：

$$V = (Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3) \times K1$$

式中：V、Ea、Ed、T、R1、R2、R3 同上；

K1——年期修正系数， $K1 = 1 - 1 / (1 + r)^m$

r——土地还原利率；

m——土地使用年期；

待估宗地为已出让土地时，应进行剩余使用年期修正。

根据待估宗地的区域内的位置和宗地条件，对其他因素进行修正。

运用成本逼近法按下列基本步骤进行：

- (1) 收集与估价有关的成本费用、利息、利润及土地增值等资料；
- (2) 通过直接或间接方式求取待估土地的土地取得费、土地开发费及相关的税费、利息、利润；
- (3) 确定土地增值；
- (4) 对地价进行修正，确定待估土地的最终价格。

⑩递延所得税资产：主要是计提坏账准备和减值准备等形成的。由于本次评估目的为拟关闭清算，故递延所得税资产按照零列示。

⑪负债

负债主要包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制出具评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可

的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一） 基本假设

清算假设：清算假设是对资产拟进入的市场条件的一种假定说明或限定。具体而言，是对资产在非公开市场条件下被迫出售或变现条件的假定说明。清算假设下的价值是指评估对象处于被迫出售、变现等非正常市场条件下的价值估计数额。清算价值也就是拍卖价值，是强制性的变现，是在市场评估价值基础上扣除变现折扣之后的金额。本次评估以智慧农业管理层出具的关于《明鑫煤炭专题会议》决定的不持续经营并约定以关闭清算为评估前提进行评估。

（二） 一般假设

1、假设国家对产权所有者所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。

2、假设社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。

3、假设国家现行银行信贷利率、汇率的变动能保持在合理范围内。

4、假设国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化。

5、假设无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

6、假设评估目的实现后设备移地继续使用。

7、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结

论的瑕疵事项、或有事项等。

十、 评估结论

（一） 成本法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，经过实施资产评估法定程序，采用成本法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2019 年 10 月 31 日，巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 4,469.38 万元，变现价值 4,215.70 万元，减值额为 253.68 万元，减值率为 5.68%；负债账面价值为 5,798.78 万元，变现价值 5,225.73 万元，减值额为 573.05 万元，减值率为 9.88%；净资产账面值为-1,329.40 万元，变现价值为-1,010.03 万元，增值额为 319.37 万元，增值率为 24.02%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,970.48	2,970.48	-	-
非流动资产	1,498.91	1,245.22	-253.69	-16.92
其中：可供出售金融资产	40.00	40.00	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	1,110.48	1,198.35	87.87	7.91
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	6.87	6.87	
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	348.42	-	-348.42	-100.00
资产总计	4,469.38	4,215.70	-253.68	-5.68
流动负债	5,798.78	5,225.73	-573.05	-9.88
长期负债	-	-	-	-
负债总计	5,798.78	5,225.73	-573.05	-9.88
净资产	-1,329.40	-1,010.03	319.37	24.02

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

（二） 评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 10 月 31 日起至 2020 年 10 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，

评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的清算价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的清算价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结论承担法律责任。

4、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实

有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、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，在假定被评估单位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，通过实地勘察做出的判断。

5、被评估单位纳入评估范围内的可供出售金融资产为企业投资的巴里坤哈萨克自治县农村信用合作联社，本次评估未取得被投资单位基准日报表等数据，无法履行相关程序，清算价值以审定后的账面值列示。

6、截止评估基准日，纳入本次评估范围内的江铃全顺救护车（新 L63375）、三菱牌轻型越野车（新 L83867）两辆车的年检未处于有效期内，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

7、明鑫煤炭拥有二号井采矿权和混合斜井采矿权，其中：二号立井所持有的采矿许可证有效期限自 2015 年 12 月 27 日至 2017 年 12 月 27 日，混合斜井所持有的采矿许可证有效期限自 2015 年 12 月 27 日至 2017 年 12 月 27 日，两个矿业权证书均已超出采矿许可证有效期限，采矿权许可证原件均已经被收回。自 2016 至 2019 年，新疆维吾尔自治区国土资源厅向巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司混合斜井和二号立井已经多次发出“采矿权价款催缴通知”：明鑫煤炭两个采矿权欠缴价款行为已严重违反了有关法律法规的规定及合同约定，要求明鑫煤炭在规定期间内将欠缴采矿权价款、资金占用费、滞纳金缴入新疆维吾尔自治区国土资源厅非税收入账户，逾期仍不缴纳的，新疆维吾尔自治区国土资源厅将按规定吊销其采矿许可证，至评估基准日上述欠款尚未缴纳。由于明鑫煤炭持续亏损及停产，企业考虑到恢复生产需要投入较大的资金，且需要补缴剩余的矿业权价款，企业管理层认为恢复生产不经济，矿业权及相关的资产已无变现价值，根据《明鑫煤炭专题会议》智慧农业管理层决定不进行缴纳采矿权价款，拟对明鑫煤炭进行资产清理，对此企业已全额计提减值准备，故本次矿业权按零列示。

8、被评估单位纳入本次评估范围内的无形资产-土地使用权中，企业所属的四块出让土地已到期，经与国土局了解，若重新办证，需要按照市场价重新缴纳土地出让金，故本次对于到期土地按零列示，以下是已到期土地具体明细：

江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟关闭清算涉及
的巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司净资产评估项目资产评估报告

序号	土地使用权权证	宗地名称	宗地位置	取得日期	终止日期	用地类型	面积 (m ²)	原始入账价值
1	巴政国用(2012)第 797 号	二号立井	巴里坤县明鑫煤炭有限责任公司	2012 年 2 月 26 日	2013 年 2 月 24 日	采矿用地	85,211.40	90,000.00
2	巴政国用(2012)第 798 号	二号立井	巴里坤县明鑫煤炭有限责任公司	2012 年 2 月 26 日	2018 年 2 月 24 日	采矿用地	7,772.30	25,000.00
3	巴政国用(2012)第 799 号	混合斜井	巴里坤县明鑫煤炭有限责任公司	2012 年 2 月 26 日	2018 年 2 月 24 日	采矿用地	279,170.30	840,000.00
4	巴政国用(2012)第 800 号	混合斜井	巴里坤县明鑫煤炭有限责任公司	2012 年 2 月 23 日	2018 年 2 月 24 日	采矿用地	71,749.00	220,000.00

9、纳入本次评估的房屋建筑物中，存在以下房屋建筑物未办理产权情况，未考虑该情况对评估产生的影响，以下是未办理产证房屋建筑物明细：

序号	建筑物名称	详细地址	建成年月	建筑面积 体积 m ² 或 m ³
1	二号立井生活污水处理工程	二号立井	2017 年 11 月	20.00
2	二号立井值班室（彩板房）	二号立井	2018 年 12 月	55.00
3	公司值班室（彩板房）	综合部	2018 年 12 月	44.00
4	混合斜井生产指挥中心	混合斜井	2014 年 8 月	1.00
5	斜井绞车房工程	混合斜井	2014 年 8 月	1.00
6	南水井新建水房	综合部	2014 年 8 月	46.46
7	二号井综采队会议室	二号立井	2014 年 12 月	25.00
8	二号井副井绞车房配电室	二号立井	2014 年 12 月	66.00
9	混合斜井黄泥灌浆站	混合斜井	2014 年 12 月	200.00
10	二号井浴池锅炉房房面彩钢工程	二号立井	2015 年 1 月	1.00
11	二号立井厕所屋面彩钢工程	二号立井	2015 年 1 月	1.00
12	二号井机修车间车间工程	二号立井	2015 年 1 月	400.00
13	二号立井新锅炉房	二号立井	2015 年 2 月	242.00
14	二号立井厕所等小项目工程	二号立井	2015 年 2 月	100.00
22	广场厕所	综合部	1989 年 1 月	16.00
29	办公大楼	综合部	2007 年 2 月	104.71
30	家属砖房	综合部	2007 年 2 月	100.00
31	型材门（办公大楼）	综合部	2007 年 5 月	1.00
32	砖房(统销办) 房屋登记费	综合部	2007 年 7 月	1.00
33	砖房(统销办)	综合部	2007 年 7 月	80.00
38	二号井食堂	二号立井	2007 年 10 月	42.80
40	二号井厕所	二号立井	2007 年 10 月	16.00
44	办公大楼塑钢窗	综合部	2007 年 11 月	1.00
45	二号立井办公室 换钢窗	二号立井	2007 年 11 月	1.00
52	厕所	综合部	2009 年 10 月	50.00
58	公司餐厅活动板房	综合部	2011 年 7 月	40.00
59	办公区新建公厕	综合部	2011 年 10 月	40.00
60	三号井彩钢工程（洗澡堂走廊）	混合斜井	2011 年 10 月	70.00
63	主风机房及通道	混合斜井	1989 年 1 月	35.00
70	二号井值班房	二号立井	2007 年 10 月	30.00

江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟关闭清算涉及
的巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司净资产评估项目资产评估报告

71	二号井立井中间值班房	二号立井	2007 年 10 月	150.00
72	地磅房砖房	销售部	2007 年 10 月	118.00
73	地磅房	销售部	2007 年 10 月	64.24
87	斜井压风机房	混合斜井	2011 年 11 月	64.60
88	炸药库房门	二号立井	2010 年 6 月	1.00
89	二号立井新宿舍安全门	二号立井	2010 年 10 月	1.00
91	办公大楼厕所	二号立井	2012 年 7 月	90.00
92	办公楼水箱防寒封闭彩板房	综合部	2012 年 9 月	20.00
93	炸药库门岗房	二号立井	2012 年 10 月	40.00
94	办公楼新厕所	综合部	2013 年 3 月	70.00
95	彩钢板房	二号立井	2013 年 3 月	240.00
96	二号井指挥中心	二号立井	2013 年 3 月	1,700.00
97	斜井指挥中心改扩建工程	混合斜井	2013 年 3 月	1.00
98	35KV 变电所	混合斜井	2013 年 3 月	22.50
99	炸药库库中库	二号立井	2013 年 6 月	50.00
100	雷管库库中库	二号立井	2013 年 6 月	50.00
101	炸药库房门	二号立井	2013 年 6 月	1.00
102	雷管库房门	二号立井	2013 年 6 月	1.00
103	斜井职工锅炉房修缮	混合斜井	2013 年 12 月	
104	斜井更衣室扩建	混合斜井	2014 年 3 月	1.00
105	二号立井更衣室扩建	二号立井	2014 年 3 月	1.00
106	斜井生产指挥中心改扩建工程	混合斜井	2014 年 3 月	1.00
107	二号井 180 吨地磅房及地磅基础	二号立井	2014 年 3 月	70.00
108	斜井矿井水处理及厂房	混合斜井	2014 年 3 月	300.00
109	斜井暖风炉房修缮工程	混合斜井	2014 年 3 月	1.00
110	二号井暖风炉房修缮工程	二号立井	2014 年 3 月	1.00
111	餐厅扩建工程	二号立井	2014 年 6 月	160.00
112	老餐厅室内改造	二号立井	2014 年 6 月	1.00

10、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、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专业人员不承担责任。

3、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。

4、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。

5、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2019 年 12 月 18 日。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

资产评估师签名： 姜海成

中国·北京

资产评估师签名： 尚银波

二〇一九年十二月十八日

资产评估报告·附件

- 一、 经济行为文件
- 二、 审计报告
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托人和相关当事人的承诺函
- 五、 签字评估师承诺函
- 六、 资产评估机构资格备案文件
- 七、 签名资产评估师资格证明文件
- 八、 资产评估汇总表或明细表
- 九、 资产评估业务委托合同