

证券代码：000816

证券简称：ST 慧业

公告编号：2019-059

江苏农华智慧农业科技股份有限公司 关于关停全资子公司并计提资产减值准备的补充公告

本公司及董事会全体成员保证公告的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

江苏农华智慧农业科技股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于2019年12月20日在巨潮资讯网披露《关于关停全资子公司并计提资产减值准备的公告》（2019-054），根据《主板信息披露业务备忘录第6号——资产评估相关事宜》的有关规定，现将评估相关事宜补充披露如下：

一、评估相关信息

1. 评估基本信息

本次由具有从事证券期货业务资格的沃克森（北京）国际资产评估有限公司对巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司（以下简称“明鑫公司”）净资产在2019年10月31日的清算价值进行了评估。根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的（沃克森评报字（2019）第1594号）《资产评估报告》，截至评估基准日2019年10月31日，明鑫公司变现价值为-1,010.03万元。

2. 评估基准日

本项目资产评估基准日是2019年10月31日。

3. 评估方法

一般资产评估方法包括收益法、市场法、成本法，经对三种评估方法适用性分析后选取成本法对评估对象进行评估。

收益法适用性分析：考虑明鑫公司停产时间较长，且此次评估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。

市场法适用性分析：考虑我国资本市场存在的与明鑫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。

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，本次评估选取成本法对评估对象进行评估。

4. 评估假设、评估参数及其选取依据

(1) 评估假设：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。本次评估以明鑫公司不持续经营并关闭清算为评估前提进行评估。

(2) 评估参数及其选取依据

本次评估采用成本法对明鑫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，然后加总并扣除明鑫公司应当承担的负债，得出清算价值的评估值。

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，然后用市场价值乘以变现系数得出评估值。

存货确定变现系数：通过分析资产适用性、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。

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，由于无法取得本次评估基准日相关报表等资料，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

本次对于自建房屋建筑物采用成本法评估。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。

房屋建（构）筑物变现价值=重置全价×综合成新率×变现系数

重置全价=建安工程造价

年限成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

变现系数：通过分析资产适用性、功能适用性、潜在市场、变现时间约束、土地性质及期限、资产位置等因素对标的物价格的影响，确定变现系数。评估人员根据各因素对标的物价格影响的程度，确定其权数分别为 3、10、6、6、35 及 40。最终对于房屋的变现系数取值为 50%。

构筑物 and 井巷工程：由于本次评估矿业权按零列示，相应的构筑物及井巷工程无价值。

⑦ 机器设备

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

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。

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

拆卸费：设备在实际使用和拆除、搬运、卸至仓库的过程中存在着不同程度的损耗，部分材料无法拆除或拆除后无法续用，对设备状况存在不同程度的影响。通过对目前设备状况的调查了解、对原安装场地的实地调查并与当时参与拆运的产权持有单位相关工作人员交谈了解，分析确定各设备的拆运损耗率。最终拆卸费率为安装费率的一半。

变现系数：对于设备分为通用设备和非通用设备，通过分析资产适用性、功能适用性、潜在市场、变现时间约束、可移动性、资产位置等因素对标的物价格的影响，确定变现系数。评估人员根据各因素对标的物价格影响的程度，确定其权数分别为 70、10、6、6、5 及 3。最终对于通用设备的变现系数为 84%，对于

需要拆装非通用设备的变现系数为 42%。

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

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，本次矿业权按零列示。

土地使用权：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。

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。

5. 评估结论

截至评估基准日 2019 年 10 月 31 日，明鑫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%。

6. 评估前后的差异

单位：人民币万元

项目名称	账面价值 ^书	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	-	-	-	-

项目名称	账面价值 ^注	评估价值	增减值	增值率%
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

注：该账面价值为模拟清算账面价值。

7. 评估差异原因

基于公司拟关闭明鑫公司，且明鑫公司无力缴纳采矿权价款，采矿许可证无法延续的非持续经营状态下，编制明鑫公司于2019年10月31日的模拟资产负债表，采矿权价值归零，与采矿权相关的资产负债，包括预付款项（预付的工程款）、长期股权投资（矿山救护队）、固定资产（采矿权相关的建筑物、构筑物、设备等）、在建工程（井巷工程）、相关负债减记。

根据模拟资产负债表，在前述前提下，明鑫公司于2019年10月31日的净资产为-1,329.40万元，该模拟资产负债表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

在不持续经营并关闭清算的前提下，经评估的明鑫公司于2019年10月31日的变现价值-1,010.03万元与经审计的模拟资产负债表净资产-1,329.40万元无重大差异，与公司账面价值的差异主要是采矿权以及与采矿权相关的资产负债减记造成的。

二、董事会关于评估机构的选聘、评估机构的独立性、评估假设和评估结论的合理性的意见

1、评估机构的选聘和独立性

沃克森（北京）国际资产评估有限公司是国内具有证券、期货相关资产评估资质的综合性评估专业机构，技术力量雄厚，执业经验丰富，业务覆盖评估和咨询的领域，且与公司有着良好的合作关系。公司认为其具备担任本次评估事项的能力和资质。评估机构及其经办评估师与公司均无关联关系，具有充分的独立性，符合客观、公正、独立的原则和要求。

2、评估假设的合理性

本次交易评估的假设前提合理，与评估目的具有相关性，符合国家有关法律

法规，符合评估对象的实际情况。

3、评估结论的合理性

评估机构在评估过程中实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，评估方法和评估参数选用恰当，评估方法与评估目的的相关性一致，评估结论合理，不存在损害公司及股东利益的情形。

三、独立董事关于选聘评估机构的程序、评估机构的胜任能力、评估机构的独立性、评估假设和评估结论的合理性的意见

1、选聘评估机构的程序、评估机构的胜任能力

公司在综合考察评估机构的资质条件、执业质量及信誉后，委托具有证券、期货相关业务评估资格的沃克森（北京）国际资产评估有限公司对明鑫公司净资产进行评估。沃克森（北京）国际资产评估有限公司具备担任本次评估事项的能力和资质。

2、评估机构的独立性

评估机构及其经办评估师与公司不存在关联关系，亦不存在利益冲突，评估机构具有独立性，聘请其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求。

3、评估假设前提的合理性

本次评估的假设前提按照国家有关法律和规定执行，遵循了资产评估准则，符合评估对象的客观情况，与评估目的具有相关性，评估假设前提合理。

4、评估结论的合理性

本次采用成本法进行评估，评估方法选取适当，采用的评估参数等重要评估依据合理，符合实际情况，客观地反映评估对象的价值，评估结论合理。

江苏农华智慧农业科技股份有限公司董事会

二〇一九年十二月二十七日