

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 6161020008202000259

资产评估报告名称： 宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司拟实施
债权转股权项目涉及的余根民等7人持有的宁夏宁
苗生态园林（集团）股份有限公司的债权价值资
产评估报告

资产评估报告文号： 正衡评报字[2020]第022号

资产评估机构名称： 正衡房地产资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张新(资产评估师)、余涛(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本报告依据中国资产评估准则编制



宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司拟实施债
权转股权项目涉及的余根民等 7 人持有的宁夏宁苗
生态园林（集团）股份有限公司的债权价值

资产评估报告

正衡评报字[2020]第 022 号

正衡房地产资产评估有限公司

Zenith Assets & Real Estate Appraisal Co.,Ltd

二〇二〇年三月十九日

本 册 目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、委托人、债权人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报 告使用人概况	7
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
十四、签字盖章	24
附件	25

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、行政法规规定及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。

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、评估对象涉及的债权清单由委托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。根据《资产评估对象法律权属指导意见》对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

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。

宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司拟实施债权转股权项目涉及的余根民等 7 人持有的宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司的债权价值

资产评估报告

正衡评报字[2020]第 022 号

摘 要

正衡房地产资产评估有限公司接受宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司（以下简称“宁苗生态”）的委托，就宁苗生态拟实施债权转股权事宜，对所涉及的余根民等 7 人持有的宁苗生态的债权价值进行了评估。

评估目的：宁苗生态拟实施债权转股权项目。

评估对象：余根民等 7 人持有的宁苗生态的债权价值。

评估范围：余根民等 7 人持有的宁苗生态的债权；账面价值为 80,000,000.00 元。

上述数据已经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了希会审字（2020）1009 号专项审计报告，宁苗生态是以经审计后的借款本金账面价值申报评估的。

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。

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：于评估基准日 2019 年 12 月 31 日宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司拟实施债权转股权项目涉及的余根民等 7 人持有的宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司的债权账面价值 8,000.00 万元，评估后的债权价值为¥8,000.00 万元（大写：人民币捌仟万元整）。

特别事项说明：

1、本报告评估结论未考虑委托人因债转股引起的相关税费对评估结论的影响。

2、根据委托方的业务约定，本次评估范围仅为各债权的本金，不包括债权利息。

3、根据债权人承诺，截至评估基准日余根民等 7 人未将其对宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司的债权对外设定任何形式的担保。

4、因受到新型冠状病毒疫情影响，本次评估师未能够开展现场核查工作，经本次评估人员与委托人沟通后，采取了传送照片、分析企业财务报表，与审计单位沟通利用审计底稿等程序进行了核查验证。经采取措施弥补程序缺失，分析核查程序受限情况未对评估结论产生重大影响。评估人员将尽快补充现场核查程序，若评估结论有调整将重新出具评估报告。提请资产评估报告使用人对现场核查程序受限情况予以关注。

5、截至评估基准日，纳入评估范围内的债权由委托人（债务人）申报，若发生遗漏，评估机构和评估师不承担任何责任。

6、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及债权人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及债权人提供的有

关资产所有权文件及证件、有关法律文件的真实合法为前提。

7、本次评估范围及采用的由委托人、债权人提供的数据等有关资料，委托人及债权人对其提供资料的真实性、完整性负责。

8、对存在的可能影响评估价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、当评估基准日后委估债权的金额、债权状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用人应重新委托评估。

本报告仅对宁苗生态拟实施债权转股权项目之目的有效。评估报告使用权归委托人所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日使用有效。

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。

宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司拟实施债权转股权项目涉及的余根民等 7 人持有的宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司的债权价值 资产评估报告

正衡评报字[2020]第 022 号

宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司：

正衡房地产资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施债权转股权事宜所涉及的余根民等 7 人持有的宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司（以下简称“宁苗生态”）的债权价值在评估基准日 2019 年 12 月 31 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、债权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司，债权持有人为余根民等 7 人，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

名称：宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司（简称：宁苗生态）

统一社会信用代码：916401007359777604

类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

住所：银川市金凤区宁安大街 490 号银川 IBI 育成中心二期 3 号楼
5 层

法定代表人：余根民

注册资本：11200 万元整

成立日期：2003 年 3 月 3 日

营业期限：2003 年 3 月 3 日至 2023 年 3 月 3 日

经营范围：生态修复、生态环境治理；园林绿化工的规划设计、施工及养护；苗木、花卉的生产、销售；林业调查规划设计、咨询（凭资质证经营）；建筑工程；公路工程；水利水电工程；市政公用工程；地基基础工程；钢结构工程；城市及道路照明工程；公路路面工程；公路路基工程；环保工程；防水防腐保温工程；建筑装修装饰工程；建筑幕墙工程施工（凭资质证经营）；园林古建筑工程（凭资质证经营）；防沙治沙工程；环保工程的设计施工；园林机械及工具、花种、草种、树种、花肥销售；场地租赁；森林有害生物防治；植物检疫；工程监理；多媒体制作。（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）债权人概况

债权人一：余根民

性别：男

身份证号码：64010219750730031X

住址：宁夏银川市兴庆区胜利南街 118-18-1 号

签发机关：银川市公安局兴庆区分局

有效期限：2016.03.18-2036.03.18

债权人二：李军

性别：男

身份证号码：642103197711181918

住址：宁夏银川市金凤区正源南街宝湖湾 28-2-402 号

签发机关：银川市公安局金凤区分局

有效期限：2016.04.29-2036.04.29

债权人三：杨秀玲

性别：女

身份证号码：640102197510150340

住址：宁夏银川市兴庆区胜利南街 118-4-4-602 号

签发机关：银川市公安局兴庆区分局

有效期限：2009.06.15-2029.06.15

债权人四：王军

性别：男

身份证号码：640382198412100638

住址：宁夏灵武市东塔镇镇河路白芨滩林场家属区 019 号

签发机关：宁夏灵武市公安局

有效期限：2010.01.14-2020.01.14

债权人五：贾惠玲

性别：女

身份证号码：640111197407281226

住址：宁夏银川市兴庆区安和园 15-3-601 号

签发机关：银川市公安局兴庆区分局

有效期限：2007.06.13-2027.06.13

债权人六：李学军

性别：男

身份证号码：642103197001240653

住址：宁夏灵武市东塔镇灵州大道 229

签发机关：宁夏灵武市公安局

有效期限：2013.03.05-2033.03.05

债权人七：王标

性别：男

身份证号码：640221198105152413

住址：宁夏银川市兴庆区中山北街 1 号

签发机关：银川市公安局兴庆区分局

有效期限：2009.10.16-2029.10.16

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为宁苗生态拟实施债权转股权项目涉及的余根民等7人持有的宁苗生态的债权在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

本项目经济行为文件及批准情况：《宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司总经理办公室会议纪要》（2020年1月15日）

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为余根民等7人持有的宁苗生态的债权价值；评估范围为余根民等7人持有的宁苗生态的债权，不包括债权利息；账面价值为80,000,000.00元。

上述数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了

希会审字（2020）1009 号专项审计报告，宁苗生态是以经审计后的借款本金账面价值申报评估的。

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。

（一）债权基本情况

余根民等 7 人均系宁苗生态的股东，2019 年 12 月分别与宁苗生态签订了借款合同，先后借给宁苗生态经营周转资金合计 80,000,000.00 元；实际到账资金 80,000,000.00 元。纳入评估范围的债权金额为 80,000,000.00 元，截至评估基准日，拟转股的债权情况具体如下：

序号	债权人名称	债权本金（元）	借款日期	借款期限	年利率
1	余根民	51,000,000.00	2019.12.25	6 个月	6.09%
2	李军	22,000,000.00	2019.12.25	6 个月	6.09%
3	杨秀玲	3,000,000.00	2019.12.25	6 个月	6.09%
4	王军	1,000,000.00	2019.12.26	6 个月	6.09%
5	贾惠玲	1,000,000.00	2019.12.25	6 个月	6.09%
6	李学军	1,000,000.00	2019.12.25	6 个月	6.09%
7	王标	1,000,000.00	2019.12.25	6 个月	6.09%
合 计		80,000,000.00			

宁苗生态提供了借款合同、收款收据、银行进账单以及入账凭证等证明资料，评估人员对债务人提供的各项资料进行了核查，并经债权人确认，且债权人出具承诺函承诺其未将委估债权对外设定任何形式的担保。

（二）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本报告不存在引用其他机构报告结论的情况。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取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2019年12月31日。

该基准日是由委托人综合考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、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和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司总经理办公室会议纪要》（2020年1月15日）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人

民代表大会常务委员会第六次会议通过)；

3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号，2007 年)；

4、《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过)；

5、《非上市公众公司监督管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 85 号)；

6、财政部、工商局关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知(财企(2009)46 号)；

7、《公司注册资本登记管理规定》(2014 年国家工商行政管理总局令第 64 号)。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号)；

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知(中评协[2017]30 号)；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知(中评协[2018]36 号)；

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知(中评协[2018]35 号)；

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知(中评协[2019]35 号)；

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知(中评协[2017]33 号)；

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知(中评协[2018]37 号)；

8、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46号）；

9、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47号）；

10、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48号）；

11、资产评估专家指引第 8 号-资产评估中的核查验证；

12、《资产评估专家指引第 10 号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》。

（四）权属依据

- 1、借款合同；
- 2、收款凭证、还款凭证、银行回单等；
- 3、委托人承诺、债权人承诺等。

（五）取价依据

- 1、同花顺 IFinD 金融数据终端；
- 2、评估人员现场勘查、调查、收集的相关市场信息和资料。

（六）其它参考资料

- 1、企业提供的相关资料。

七、评估方法

余根民等 7 人持有的宁苗生态债权账面值为 80,000,000.00 元，为余根民等 7 人向宁苗生态提供的借款。

核实时评估人员首先核对申报明细表与明细账是否相符，了解借款发生的原因；然后通过查阅借款协议、收款凭证及后附银行回单、还款

凭证及后附银行回单，并进行函证等程序对其债权进行核实，回函金额与账面金额一致。债权人（余根民等 7 人）与债务人（宁苗生态）为关联方，双方协议约定：“所有借款在借款约定期限内，借款利息 6.09%。”

本次委估债权结算对象为宁苗生态，其成立于 2003 年 3 月，注册资本 11200 万元整。主要经营范围为生态修复、生态环境治理；园林绿化工程的规划设计、施工及养护；苗木、花卉的生产、销售；林业调查规划设计、咨询（凭资质证经营）；建筑工程；公路工程；水利水电工程；市政公用工程；地基基础工程；钢结构工程；城市及道路照明工程；公路路面工程；公路路基工程；环保工程；防水防腐保温工程；建筑装修装饰工程；建筑幕墙工程施工（凭资质证经营）；园林古建筑工程（凭资质证经营）；防沙治沙工程；环保工程的设计施工；园林机械及工具、花种、草种、树种、花肥销售；场地租赁；森林有害生物防治；植物检疫；工程监理；多媒体制作。宁苗生态先后被评为“全国林业重点龙头企业”、“科学管理、持续发展优秀企业”、“消费者信得过单位”、连续十余年的“守合同重信用单位”、宁夏十大林业产业突出贡献龙头企业、宁夏著名商标、“中国园林绿化行业 100 强企业”，第七届中国山东花博会银奖，第二届中国郑州绿博会银奖和第七届、连续三届宁夏著名商标等荣誉称号。公司拥有风景园林设计甲级资质、林业调查规划设计乙级资质、市政公用工程施工总承包贰级资质、防水防腐保温工程专业承包贰级资质、建筑装修装饰工程专业承包贰级资质、建筑幕墙工程专业承包贰级资质、建筑工程施工总承包叁级资质、公路工程施工总承包叁级资质、水利水电工程施工总承包叁级资质、地基基础工程专业承包叁级资质、钢结构工程专业承包叁级资质、城市及道路照明工程专业承包叁级资质、公路路面工程专业承包叁级资质、公路路基工程专业承包叁级资质、环保工程专业承包叁级资质。经全国中小企业股份转让系统有限公司核准，公司股票于 2017 年 11 月 14 日在全国中小企业股

份转让系统上市交易，股票代码“872328”，股票简称“宁苗生态”。

根据宁苗生态披露的 2018 年度、2019 年度报告，宁苗生态近三年的营业收入分别为 390,757,861.62 元、375,855,346.66 元、245,349,896.69 元，毛利率分别为 18.49%、19.42%、27.17%，公司业绩良好，经营状况持续向好；各项偿债能力指标良好，其中流动比率分别为 1.06、1.07、1.11；资产负债率分别为 64.24%、67.20%、66.07%；已利息保障倍数分别为 15、9.97、4.16。

在分析宁苗生态各项偿债能力指标的同时，以基准日经审计后的财务数据为基础，本次评估采用假设清算法对宁苗生态的偿债能力进行分析。

根据宁苗生态 2019 年年度报告中的资产负债表，分析如下：

科目名称	账面值
货币资金	36,236,711.97
应收票据	3,070,000.00
应收账款	113,036,086.98
预付账款	4,155,868.70
其他应收款	15,627,968.16
存货	303,334,481.38
其他流动资产	80,812.16
流动资产合计	475,541,929.35
长期股权投资	145,687,459.00
固定资产净值	20,641,915.39
固定资产合计	20,641,915.39
在建工程	1,319,866.64
无形资产	102,736.66
长期待摊费用	6,919,031.59
递延所得税资产	3,857,966.05
资产总计	654,070,904.68
短期借款	43,000,000.00
应付账款	221,750,353.91
预收账款	4,394,823.10
应付职工薪酬	5,770,102.03
其他应付款	150,520,911.40
应交税费	1,261,651.50
其他流动负债	1,099,064.62
流动负债合计	427,796,906.56
预计负责	3,826,688.00
递延收益	500,000.00
非流动负债合计	4,326,688.00
负债合计	432,123,594.56

所有者权益合计	221,947,310.12
负债和所有者权益合计	654,070,904.68

1、有效资产分析

经了解，企业账面数据均已计提减值准备，应收款项为往来项目款且账龄较短；存货为已完工未结算的工程施工成本；长期待摊是土地租赁费及装修费；递延资产为计提资产减值准备及预计负债涉及的企业所得税；企业固定资产主要为房屋建筑物、电子设备、运输工具等；在建工程为在建的防沙治沙学院联动温棚工程。未发现无效资产。

2、有效负债分析

短期借款为银行借款；应付票据为应付的银行承兑汇票；应付账款主要是施工费和材料费；其他应付款主要为往来借款及保证金。

3、其他在计算偿债能力时必须优先考虑的事项

①应付职工薪酬和应交税费，合计 703.18 万元

②短期借款 2,000.00 万元（短期借款余额 4,300.00 万元，其中全资子公司绿博苗木以苗木质押担保 2,000.00 万元，其余均为股东担保）。

4、偿债能力计算

金额单位：万元

序号	内 容	金 额
1	资产总额	65,407.09
2	无效资产	
3	有效资产=1-2	65,407.09
4	负债总额	43,212.36
5	无效负债	
6	有效负债=4-5	43,212.36
	抵押债务：对应抵押部分价值	
7	优先偿还抵押债务	2,000.00
8	优先偿还一般债务	703.18
	其中：应付税费及职工薪酬	703.18
9	优先扣除的费用项目	1,962.21
	其中：清算及中介费	1,962.21
10	可用于偿还一般债权人的资产=3-7-8-9	60,741.70
11	一般负债总额=6-7-8	40,509.18
12	一般偿债能力系数=10/11	1.50

13	被评估债权金额	8,000.00
14	特定债权：对应抵押部分价值	-
15	特定债权优先受偿额	-
16	特定债权一般债权部分=13-15	8,000.00
17	特定债权一般受偿额=16×12	12,000.00
18	剩余未受偿债权由保证人所获受偿额及其他	-
19	特定债权综合受偿额=15+17+18	12,000.00
20	特定债权综合偿债能力系数=19/13	1.50

基于以上分析，公司 2019 年度研发费用投入较大导致净利润较上年有所下降，但其毛利率仍保持逐年上升趋势，业务不断拓展、业务结构不断优化，企业可持续经营，经营状况良好。企业资产可以全部覆盖负债，具有一定的偿债能力。

由于债务人目前运营平稳且业务逐渐拓展，未来运营偿债能力有一定保证，从多方面分析判断债权人能够实现债权的价值，故本次评估采用成本法，以核实后经济行为涉及的债权账面值确认为评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导债权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、书面审查、查询、函证、复核等方式进行调查验证，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法进行分析判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）基本假设

1、假设债权债务双方经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2、假设债权债务双方完全遵守现行所有有关的法律法规。

3、假设债权债务双方在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

4、假设债权债务双方所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

5、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

6、假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。

7、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对债权债务双方造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、假设债务人不存在因对外抵押、担保、法律纠纷等事项导致的对其负债的影响。

2、本次预测不考虑期后事项对评估结论的影响。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对余根民等 7 人持有宁苗生态的债权价值进行了评估，评估结论根据以上评估工作得出：

于评估基准日 2019 年 12 月 31 日宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司拟实施债权转股权项目涉及的余根民等 7 人持有的宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司的债权账面价值为 8,000.00 万元，评估后的债权价值为 ¥8,000.00 万元（大写：人民币捌仟万元整）。

（一）评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起计算，至 2020 年 12 月 30 日止。

十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

1、本报告评估结论未考虑委托人因债转股引起的相关税费对评估结论的影响。

2、根据委托方的业务约定，本次评估范围仅为各债权的本金，不包括债权利息。

3、根据债权人承诺，截至评估基准日余根民等 7 人未将其对宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司的债权对外设定任何形式的担保。

4、因受到新型冠状病毒疫情影响，本次评估师未能够开展现场核查工作，经本次评估人员与委托人沟通后，采取了传送照片、分析企业

财务报表，与审计单位沟通利用审计底稿等程序进行了核查验证。经采取措施弥补程序缺失，分析核查程序受限情况未对评估结论产生重大影响。评估人员将尽快补充现场核查程序，若评估结论有调整将重新出具评估报告。提请资产评估报告使用人对现场核查程序受限情况予以关注。

5、截至评估基准日，纳入评估范围内的债权由委托人（债务人）申报，若发生遗漏，评估机构和评估师不承担任何责任。

6、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及债权人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及债权人提供的有关资产所有权文件及证件、有关法律文件的真实合法为前提。

7、本次评估范围及采用的由委托人、债权人提供的数据等有关资料，委托人及债权人对其提供资料的真实性、完整性负责。

8、对存在的可能影响评估价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、当评估基准日后委估债权的金额、债权状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用人应重新委托评估。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）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。

（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、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。

（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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 3 月 19 日。

（此页无正文）

十四、签字盖章



资产评估师：张新

资产评估师：余涛

二〇二〇年三月十九日

地址：西安市长安区雁塔南路 391 号正衡金融大厦 A 座
传真：029-87511349 电话：029-87516025

附件：

- （一）本次经济行为文件；
- （二）资产评估明细表；
- （三）委托人法人营业执照；
- （四）主要权属资料
- （五）委托人承诺函；
- （六）其他相关当事人的承诺函；
- （七）签名资产评估师的承诺函；
- （八）资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- （九）资产评估机构法人营业执照副本；
- （十）负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- （十一）资产评估委托合同。

宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司
总经理办公室会议纪要

宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司于 2020 年 1 月 15 日召开了公司总经理办公室会议，符合《公司法》和《公司章程》相关规定，会议就拟进行债转股事宜进行讨论，初步决定如下：

1. 本次债转股安排。
2. 拟以 2019 年 12 月 31 日为本次债转股的评估基准日。
3. 拟聘请正衡房地产资产评估有限公司为本次债转股的评估机构，委托评估的范围为余根民等 7 人持有本公司的债权本金，不包括债权利息。
4. 本次债转股事项将按有关规定提交公司股东大会作最终决策。

宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司

2020 年 1 月 15 日





营业执照

统一社会信用代码 916401007359777604

名称 宁夏宁苗生态园林(集团)股份有限公司

类型 股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

住所 银川市金凤区宁安大街490号银川IBI育成中心二期3号楼5层

法定代表人 余根民

注册资本 11200万元整

成立日期 2003年3月3日

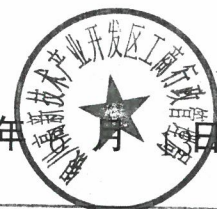
营业期限 2003年3月3日至2023年3月3日

经营范围 生态修复、生态环境治理; 园林绿化工程的规划设计、施工及养护; 苗木、花卉的生产、销售; 林业调查规划设计、咨询(凭资质证经营); 建筑工程; 公路工程; 水利水电工程; 市政公用工程; 地基基础工程; 钢结构工程; 城市及道路照明工程; 公路路面工程; 公路路基工程; 环保工程; 防水防腐保温工程; 建筑装修装饰工程; 建筑幕墙工程施工(凭资质证经营); 园林古建筑工程(凭资质证经营); 防沙治沙工程; 环保工程的设计施工; 园林机械及工具、花种、草种、树种、花肥销售; 场地租赁; 森林有害生物防治; 植物检疫; 工程监理; 多媒体制作。(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)



登记机关

2018年



请务必于每年6月30日前公示上一年度年报, 逾期将被列入企业经营异常名录。

询 证 函

编号: 001

致: 余根民

正衡房地产资产评估有限公司接受委托正在对宁夏宁苗生态园林(集团)股份有限公司进行债转股项目资产评估,按照资产评估准则的要求,应当询证该公司与贵方的往来账项等事项。

下列数额出自该单位的账簿,如与贵方记录相符,请在本页下端“数额证明无误”处签章证明;如有不符,请在“数据不符及需加说明事项”处详为指正,列明不符金额。回函请直接寄至正衡房地产资产评估有限公司。

通信地址: 陕西省西安市长安区雁塔南路391号正衡大厦A座

邮编: 710001

评估机构联系电话: 13484535870

传真: 029-87511349

评估机构联系人: 张新

1、该公司与贵方截止评估基准日2019年12月31日的往来账项余额列示如下:

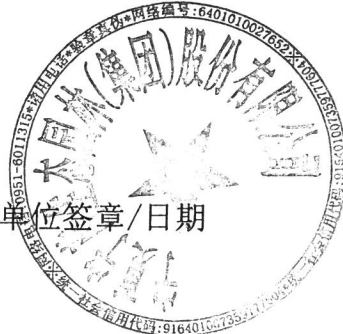
货币单位: 人民币元

科目	贵股东欠该公司	该公司欠贵股东	备注
其他应付款		51,000,000.00	借款本金

2、其他事项: 本函仅为复核账目之用,并非催款结算。若款项在上述日期之后已经付清,仍请复函为盼!



评估机构签章/日期 2020年3月1日



单位签章/日期

结论: 1、数据证明无误。

2、数据不符及需加说明事项:

签章: 

日期: _____

签章: _____

日期: _____

询 证 函

编号:

致: 李军

正衡房地产资产评估有限公司接受委托正在对宁夏宁苗生态园林(集团)股份有限公司进行债转股项目资产评估,按照资产评估准则的要求,应当询证该公司与贵方的往来账项等事项。

下列数额出自该单位的账簿,如与贵方记录相符,请在本页下端“数额证明无误”处签章证明;如有不符,请在“数据不符及需加说明事项”处详为指正,列明不符金额。回函请直接寄至正衡房地产资产评估有限公司。

通信地址:陕西省西安市长安区雁塔南路391号正衡大厦A座

邮编: 710001

评估机构联系电话: 13484535870

传真: 029-87511349

评估机构联系人: 张新

1、该公司与贵方截止评估基准日2019年12月31日的往来账项余额列示如下:

货币单位: 人民币元

科目	贵股东欠该公司	该公司欠贵股东	备注
其他应付款		22,000,000.00	借款本金

2、其他事项: 本函仅为复核账目之用,并非催款结算。若款项在上述日期之后已经付清,仍请复函为盼!



评估机构签章日期 2020年1月1日



单位签章日期

结论: 1、数据证明无误。

2、数据不符及需加说明事项:

签章:  _____

日期: _____

签章: _____

日期: _____

询 证 函

编号:

致: 杨秀玲

正衡房地产资产评估有限公司接受委托正在对宁夏宁苗生态园林(集团)股份有限公司进行债转股项目资产评估,按照资产评估准则的要求,应当询证该公司与贵方的往来账项等事项。

下列数额出自该单位的账簿,如与贵方记录相符,请在本页下端“数额证明无误”处签章证明;如有不符,请在“数据不符及需加说明事项”处详为指正,列明不符金额。回函请直接寄至正衡房地产资产评估有限公司。

通信地址: 陕西省西安市长安区雁塔南路391号正衡大厦A座
评估机构联系电话: 13484535870
评估机构联系人: 张新

邮编: 710001
传真: 029-87511349

1、该公司与贵方截止评估基准日2019年12月31日的往来账项余额列示如下:

货币单位: 人民币元


科 目	贵股东欠该公司	该公司欠贵股东	备 注
其他应付款		3,000,000.00	借款本金

2、其他事项: 本函仅为复核账目之用,并非催款结算。若款项在上述日期之后已经付清,仍请复函为盼!

评估机构签章/日期 2020年1月1日



单位签章/日期



结论: 1、数据证明无误。

2、数据不符及需加说明事项:

签章: 杨秀玲

日期: _____

签章: _____

日期: _____

询 证 函

编号:

致: 王军

正衡房地产资产评估有限公司接受委托正在对宁夏宁苗生态园林(集团)股份有限公司进行债转股项目资产评估,按照资产评估准则的要求,应当询证该公司与贵方的往来账项等事项。

下列数额出自该单位的账簿,如与贵方记录相符,请在本页下端“数额证明无误”处签章证明;如有不符,请在“数据不符及需加说明事项”处详为指正,列明不符金额。回函请直接寄至正衡房地产资产评估有限公司。

通信地址: 陕西省西安市长安区雁塔南路391号正衡大厦A座
评估机构联系电话: 13484535870
评估机构联系人: 张新

邮编: 710001
传真: 029-87511349

1、该公司与贵方截止评估基准日2019年12月31日的往来账项余额列示如下:

货币单位: 人民币元

科目	贵股东欠该公司	该公司欠贵股东	备注
其他应付款		1,000,000.00	借款本金

2、其他事项: 本函仅为复核账目之用,并非催款结算。若款项在上述日期之后已经付清,仍请复函为盼!



评估机构签章/日期 2020年8月10日



单位签章/日期

结论: 1、数据证明无误。

2、数据不符及需加说明事项:

签章: _____

日期: _____

签章: _____

日期: _____

询 证 函

编号:

致: 贾惠玲

正衡房地产资产评估有限公司接受委托正在对宁夏宁苗生态园林(集团)股份有限公司进行债转股项目资产评估,按照资产评估准则的要求,应当询证该公司与贵方的往来账项等事项。

下列数额出自该单位的账簿,如与贵方记录相符,请在本页下端“数额证明无误”处签章证明;如有不符,请在“数据不符及需加说明事项”处详为指正,列明不符金额。回函请直接寄至正衡房地产资产评估有限公司。

通信地址: 陕西省西安市长安区雁塔南路391号正衡大厦A座
评估机构联系电话: 13484535870
评估机构联系人: 张新

邮编: 710001
传真: 029-87511349


1、该公司与贵方截止评估基准日2019年12月31日的往来账项余额列示如下:

货币单位: 人民币元


科 目	贵股东欠该公司	该公司欠贵股东	备 注
其他应付款		1,000,000.00	借款本金

2、其他事项: 本函仅为复核账目之用,并非催款结算。若款项在上述日期之后已经付清,仍请复函为盼!

评估机构签章/日期 2020年1月15日




单位签章/日期



结论: 1、数据证明无误。

2、数据不符及需加说明事项:

签章: 

日期: _____

签章: _____

日期: _____

询 证 函

编号:

致: 李学军

正衡房地产资产评估有限公司接受委托正在对宁夏宁苗生态园林(集团)股份有限公司进行债转股项目资产评估,按照资产评估准则的要求,应当询证该公司与贵方的往来账项等事项。

下列数额出自该单位的账簿,如与贵方记录相符,请在本页下端“数额证明无误”处签章证明;如有不符,请在“数据不符及需加说明事项”处详为指正,列明不符金额。回函请直接寄至正衡房地产资产评估有限公司。

通信地址: 陕西省西安市长安区雁塔南路391号正衡大厦A座

邮编: 710001

评估机构联系电话: 13484535870

传真: 029-87511349

评估机构联系人: 张新

1、该公司与贵方截止评估基准日2019年12月31日的往来账项余额列示如下:

货币单位: 人民币元


科目	贵股东欠该公司	该公司欠贵股东	备注
其他应付款		1,000,000.00	借款本金

2、其他事项: 本函仅为复核账目之用,并非催款结算。若款项在上述日期之后已经付清,仍请复函为盼!

评估机构签章/日期: 2020年7月10日



单位签章/日期: _____



结论: 1、数据证明无误。

2、数据不符及需加说明事项:

签章: 李学军

日期: _____

签章: _____

日期: _____

询 证 函

编号:

致: 王标

正衡房地产资产评估有限公司接受委托正在对宁夏宁苗生态园林(集团)股份有限公司进行债转股项目资产评估,按照资产评估准则的要求,应当询证该公司与贵方的往来账项等事项。

下列数额出自该单位的账簿,如与贵方记录相符,请在本页下端“数额证明无误”处签章证明;如有不符,请在“数据不符及需加说明事项”处详为指正,列明不符金额。回函请直接寄至正衡房地产资产评估有限公司。

通信地址: 陕西省西安市长安区雁塔南路391号正衡大厦A座

邮编: 710001

评估机构联系电话: 13484535870

传真: 029-87511349

评估机构联系人: 张新

1、该公司与贵方截止评估基准日2019年12月31日的往来账项余额列示如下:

货币单位: 人民币元


科 目	贵股东欠本公司	本公司欠贵股东	备 注
其他应付款		1,000,000.00	借款本金

2、其他事项: 本函仅为复核账目之用,并非催款结算。若款项在上述日期之后已经付清,仍请复函为盼!

评估机构签章/日期 2020年2月1日



单位签章/日期



结论: 1、数据证明无误。

2、数据不符及需加说明事项:

签章: 王标

签章: _____

日期: _____

日期: _____

资产评估委托人承诺函

正衡房地产资产评估有限公司：

因宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司拟债转股事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的余根民等7人的债权在评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行价值评估，委托人承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家法律规定，并已经得到批准。
2. 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. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、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. 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人（公章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

2020年4月15日



债权人承诺函

正衡房地产资产评估有限公司：

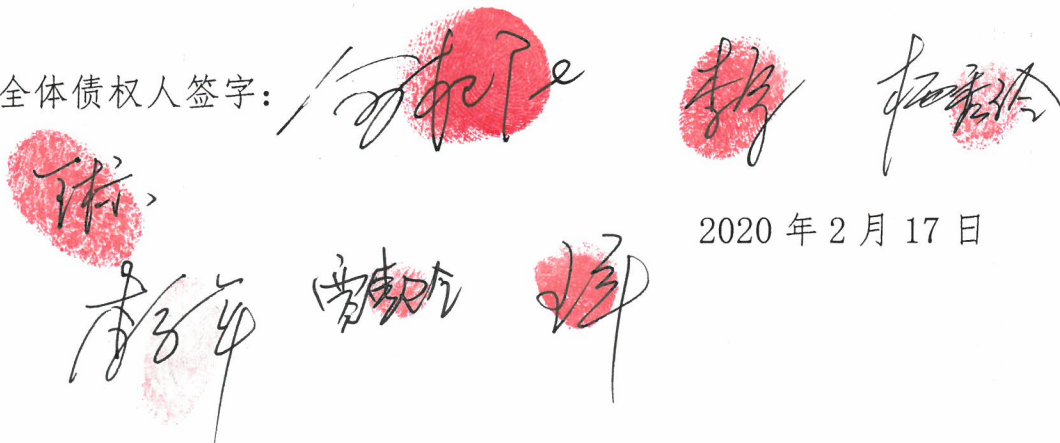
因宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司拟债转股事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司欠付本人的借款本金在评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本人承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 本次申报评估的宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司欠付本人的债权系本人自筹资金借予其周转使用，截至2019年12月31日，本人未将该项债权对外设定任何形式的担保，为此我郑重承诺承担由于债权瑕疵以及相关法律纠纷引起的一切责任，与正衡房地产资产评估有限公司无任何关系。

序号	债权人名称	债权本金（元）	借款日期	借款期限	年利率
1	余根民	51,000,000.00	2019.12.25	6个月	6.09%
2	李军	22,000,000.00	2019.12.25	6个月	6.09%
3	杨秀玲	3,000,000.00	2019.12.25	6个月	6.09%
4	王军	1,000,000.00	2019.12.26	6个月	6.09%
5	贾惠玲	1,000,000.00	2019.12.25	6个月	6.09%
6	李学军	1,000,000.00	2019.12.25	6个月	6.09%
7	王标	1,000,000.00	2019.12.25	6个月	6.09%
合计		80,000,000.00			

2. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

全体债权人签字：



2020年2月17日

资产评估师承诺函

宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司：

因宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司拟实施债权转股权项目涉及的余根民等 7 人持有的宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司债权评估事宜，宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司委托我公司对该经济行为所涉及余根民等 7 人持有的宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司债权进行评估评定估算，并形成了资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们对评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结果合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签名：张新

资产评估师签名：余涛

2020 年 3 月



陕西省财政厅

陕财办资备〔2019〕28号

变更备案公告

正衡房地产资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》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。变更备案的相关信息如下：

一、公司法定代表人变更为周强利。

二、原股东顾萍、靳晓亮、高芳、郭强军、郑晓云、张黎转让股权并退出股东会，新增股东周强利、程永杰、刘毅、陈龙刚、杜冲、王健美。变更后股东股权情况：

股东姓名	持股比例（%）
雷华锋	25
高旭	6
吴莉	3
欧成钢	1
王家明	1
周强利	20
程永杰	20

刘毅	20
陈龙刚	2
杜冲	1
王健美	1

相关信息已录入备案信息管理系统，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。

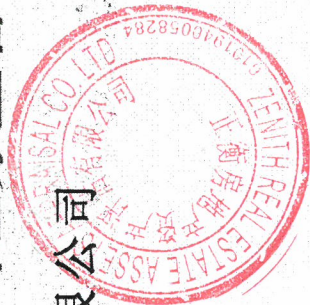
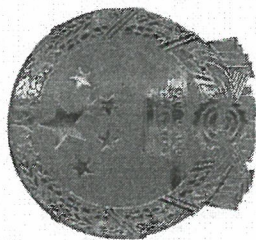


抄送：陕西省资产评估协会。

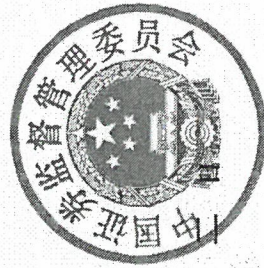
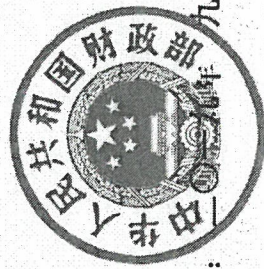
证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

正衡房地产资产评估有限公司从事证券、期货相关评估业务。



再发无效

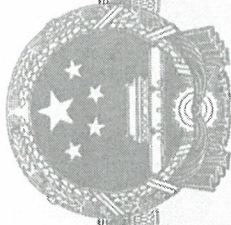


批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0290029001

变更文号：财办资[2019]40号

序列号：000155

发证时间：九年九月



营业执照

(副本)⁽⁴⁻¹⁾

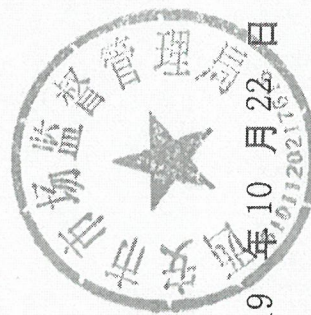
统一社会信用代码
9161013829423061XJ

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



名称	正衡房地产资产评估有限公司	注册资本	伍仟万元人民币
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1993年08月16日
法定代表人	周强利	营业期限	长期
经营范围	证券业务资产评估；单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估及咨询业务；探矿权和采矿权评估及咨询业务；房地产业、土地评估及咨询业务；土地规划及咨询业务；房产测绘服务、工程测量服务、地图编制服务；房地产开发咨询；不动产登记代理服务；物业管理咨询；房地产市场调研、房地产市场分析、调查服务(除涉外)；社会稳定风险评估。(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)		
住所	陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1单元23层		

再次复印无效



登记机关



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

再次复印无效

姓名：张新

性别：女

登记编号：61130012

单位名称：正衡房地产资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2013-06-21

年检信息：通过（2019-06-14）

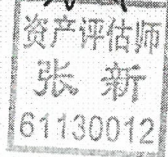
（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会



本人签名：张新

本人印鉴：张新



打印日期：2019-06-19



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

再次复印无效

资产评估师协会

姓名：余涛

性别：男

登记编号：61100016

单位名称：正衡房地产资产评估有限公司



初次执业登记日期：2010-09-06

年检信息：通过（2019-06-14）

(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：

余涛

本人印鉴：



打印日期：2019-06-19



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估委托合同



正衡房地产资产评估有限公司

资产评估委托合同

委托人（甲方）名称：宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司
住所：银川市兴庆区胜利南街978号嘉木阳光三层
联系人：13895071259
联系电话：戎凤娟

资产评估机构（乙方）名称：正衡房地产资产评估有限公司
住所：陕西省西安市长安区雁塔南路391号正衡大厦A座
联系人：余涛
联系电话：18591796991

为明确签约双方权利和义务，维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估执业准则-资产评估委托合同》，经双方协商一致，订立本合同。

一、评估目的

甲方因 拟以其股东持有其债权作价进行增资 的需要，委托乙方执行资产评估业务。

二、评估对象和评估范围

甲方确定的评估对象为 余根民等7人持有的拟作价增资的应收宁苗生态园林（集团）股份有限公司的债权价值；评估范围为 余根民等7人持有应收宁夏宁苗生态园林（集团）股份有限公司拟增资的债权本金，不包括债权利息。

三、评估基准日

甲方根据工作安排，确定评估基准日为 2019年12月31日。

四、价值类型

本项目价值类型为 市场价值。

五、资产评估报告的使用范围

（一）资产评估报告使用人：

资产评估报告仅供委托人和本合同约定的其他资产评估报告使用人使用，法律、行政法规另有规定的除外。除此之外，任何机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为评估报告使用人。本项目的其他评估报告使用人为：

- 1、
- 2、

（二）资产评估报告用途

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

正衡
房地
产
评
估
有
限
公
司
9400

评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

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。

(三) 资产评估报告评估结论的使用有效期

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规和资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

(四) 资产评估报告的摘抄、引用或者披露

未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

未征得资产评估机构同意，委托人不得将资产评估报告的内容摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

六、资产评估报告提交期限和提交方式

甲方自资产评估委托合同签字生效后 15 日内向乙方提供资产评估申报表、经济行为文件、权属资料，以及相关资料；乙方收到甲方提供的全部评估资料后 15 日内完成甲方委托的评估业务，并向甲方提供《资产评估报告》4 份，若因客观原因影响需延长或提前提交评估报告，甲、乙双方需另行协商。

乙方应指派专人负责该项业务，以确保评估工作顺利进行；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权提出回避。

七、评估服务费总额、支付时间和方式

(一) 收费标准

根据陕西省物价局、财政厅《转发国家发展改革委、财政部关于发布〈资产评估收费管理办法〉的通知》(陕价行发[2011]152号)文件，以及此次评估之特定目的，经协商收取评估服务费总额人民币 伍万元整 (¥ 50,000.00)。

(二) 评估服务中涉及的食宿交通费、函证费、翻译费等费用包括在评估服务费内。

(三) 付款方式为乙方进场开展工作时，甲方预付总价款的 50%；乙方提交评估报告时付清剩余价款。乙方银行账户如下：

公司名称：正衡房地产资产评估有限公司

开户行：招商银行西安和平路支行

账号：129902289110401

八、甲乙双方的权利和义务

(一) 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，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

(二) 甲方的权利和义务

1. 委托人享有按规定时间获得评估报告的权利，同时应履行支付评估费用

的义务；

2. 委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；委托人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，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同

3. 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

提供的必要工作条件，具体包括：

3.1 为评估人员提供必要的办公条件；

3.2 在评估人员现场勘察、函证和询价过程中提供必要协助；

3.3 提供资产评估申报资料、权属证明材料、与评估相关的财务和审计等资料、历史收益和预测资料；

4. 委托人及相关当事人应指定相应专业的技术人员及其他有关人员积极配合乙方评估人员，使评估工作顺利进行，乙方认为必要的评估过程不应受到阻碍和限制；

(三) 乙方义务和权利

1. 在评估工作过程中，应坚持独立、客观、公正的原则进行评估，认真执行有关法律和法规，对出具的《资产评估报告》负相应的法律责任；

2. 乙方应对执业过程中知悉的国家秘密和商业秘密保密，不得向他人提供或泄密；

3. 乙方应当按约定期间完成《资产评估报告》。若因甲方不能按约定时间提供完整的与评估相关的文件资料，乙方有权延长交付评估报告时间；

4. 在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商加收评估费用和延长出具《资产评估报告》时间。

九、资产评估委托合同的变更和解除

1. 因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；委托人或其他相关当事人应当积极排除评估程序所受限制，当评估限制解除后，评估机构应继续履行资产评估委托合同；当相关限制无法排除时，评估机构可以解除资产评估委托合同，并按照已完成的工作量收取相应的评估服务费（不低于评估服务费总额的 50%），本款约定与本合同中的违约金条款不进行选择适用。

2. 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。并按照已完成的工作量收取相应的评估服务费（不低于评估服务费总额的 50%），本款约定与本合同中的违约金条款不进行选择适用。

3. 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4. 资产评估委托合同签订后，甲乙双方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对资产评估委托合同相关条款进行变更，并签订补充合同或重新签订资产评估委托合同。

十、违约责任

1. 甲乙双方如一方违反本合同，应根据“合同法”的有关规定，向对方支付违约金，违约金按合同总金额的 20% 支付；当违约金不足以弥补给守约方造成的经济损失时，违约方还应就不足弥补部分的损失进行赔偿。

2. 签约各方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，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。

十一、争议的解决

因本协议发生的争议，双方友好协商解决；解决不成的，任何一方有权向西安仲裁委员会申请仲裁，仲裁地点为西安，仲裁按该委员会的规则进行。

十二、资产评估委托合同的有效期限

非经甲、乙双方同意废止资产评估委托合同，资产评估委托合同的有效期限应为完成资产评估报告，并且甲方支付完评估费后为其终止时间。

十三、签字盖章

本资产评估委托合同一式 陆 份，甲乙双方各 叁 份，经双方法定代表人或授权代表签字加盖公章后生效。以上未尽事宜，经双方协商议定。

委托人 (公章)

法定代表人 (签字):
(或授权代表)

2020年 2 月 28 日

盖章地点:



法定代表人 (签字) 高强利

2020年 2 月 28 日

盖章地点: