

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处置
部分机器设备评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2019]第409号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇一九年十二月二日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	1
一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人概况	1
二、评估目的	3
三、评估对象和评估范围	3
四、价值类型	4
五、评估基准日	4
六、评估依据	4
七、评估方法	5
八、评估程序实施过程和情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	8
十一、特别事项说明	9
十二、资产评估报告使用限制说明	9
十三、资产评估报告日	10

资产评估报告附件

- 1、委托人及产权持有单位法人营业执照复印件；
- 2、委托人及其他相关当事人的承诺函；
- 3、签名资产评估师的承诺函；
- 4、资产评估机构营业执照和资格证明文件复印件；
- 5、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 6、资产评估明细表。

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、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用盖章的方式确认；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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，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师的执业范围。资产评估师不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。

江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟处置 部分机器设备评估项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2019]第409号

江苏华信资产评估有限公司接受江苏农华智慧农业科技股份有限公司委托，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，采用成本法和市场法，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处置部分机器设备于评估基准日2019年10月31日时的清算价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：为江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟处置部分机器设备提供价值参考。

2、评估对象：江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟处置部分机器设备于评估基准日2019年10月31日时的清算价值。

3、评估范围：江苏农华智慧农业科技股份有限公司申报的 75 项机器设备，账面原值 90,344,865.16 元，账面净值 62,614,324.38 元，详见评估明细表。

4、价值类型：清算价值。

5、评估基准日：2019年10月31日。

6、评估方法：成本法和市场法。

7、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

经采用成本法和市场法评估，江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟处置的部分设备于评估基准日（2019年10月31日）时的清算价值为9,842,420.00元，大写人民币玖佰捌拾肆万贰仟肆佰贰拾元整。

评估结论中包含增值税。

上述评估结论为机器设备安装使用地点交付价，设备交付状态为基准日安装状态，拆除费用由购买方承担。我们没有考虑资产处置过程中的相关税费对评估

结论的影响，更没有考虑评估范围、价值类型、资产数量等发生变化对评估结果的影响。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2019年10月31日至2020年10月30日。

8、对评估结论产生影响的特别事项

委托人对待处置设备区分为两类：按二手设备转让及按报废设备处理。拟报废的设备主要包括：使用价值不大的、不宜搬迁的、专用工装无法供他人使用的。对于拟报废设备，受条件所限未能对其重量进行称量，只是进行了估算。如果实际重量与计算重量差异较大时，需要按实际重量对评估结论进行调整。

重要提示

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。

江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟处置
部分机器设备评估项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2019]第409号

江苏农华智慧农业科技股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受江苏农华智慧农业科技股份有限公司委托，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，采用成本法和市场法，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处置部分机器设备于评估基准日 2019 年 10 月 31 日时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、产权持有单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及产权持有单位概况

1、委托人及产权持有单位（1）

公司名称：江苏农华智慧农业科技股份有限公司

法定住所：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：141,880.3 万元

纳税人识别号：91320900140131651D

营业期限：1991-01-09 至 无固定期限

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；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）

产权持有单位（2）

公司名称：江苏江淮动力有限公司

法定住所：盐城经济技术开发区希望大道南路 58 号

法定代表人：贾浚

注册资本：141,880.3 万元

纳税人识别号：91320900720508822E

营业期限：2000-04-21 至 2020-04-20

经营范围：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、设备租赁；内燃机及农业机械技术咨询服务；资产管理；发电机组、水泵机组批发及零售；城市清洁机械、园林机械、农业机械及配件批发及零售；自营和代理各类商品的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品除外）。

产权持有单位（3）

公司名称：江苏东禾机械有限公司

法定住所：盐城经济技术开发区希望大道南路 58 号

法定代表人：沈昌辅

注册资本：1,150 万(美元)

纳税人识别号：913209915855502264

营业期限：2011-11-16 至 2021-11-15

经营范围：耕整地机械、收获机械、收获后处理机械、拖拉机、种植施肥机械、田间管理机械、畜牧水产养殖机械及配件制造。（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）

3、委托人和产权持有单位之间的关系

委托人和产权持有人江苏农华智慧农业科技股份有限公司，为同一人。产权持有人江苏江淮动力有限公司、江苏东禾机械有限公司为委托人下属子公司。

（二）其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人为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。

二、评估目的

根据江苏农华智慧农业科技股份有限公司提供的2019年10月21日《资产处置专题会会议纪要》，江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟处置部分闲置机器设备，实现确保快速回笼资金。故本次评估目的是为委托人处置部分机器设备提供清算价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象：江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟处置的部分机器设备于评估基准日2019年10月31日时的清算价值。

评估范围：江苏农华智慧农业科技股份有限公司委托评估的机器设备。此次评估的具体范围为江苏农华智慧农业科技股份有限公司的75项机器设备，详见评估明细，账面原值90,344,865.16元，账面净值62,614,324.38元，详见评估明细表。

评估对象和评估范围与委托的评估对象和评估范围一致。

（二）实物资产的分布情况及特点

委托人申报的机器设备共75项，合计75台套，包括多缸机装配线，喷塑涂装线，多缸机整机悬挂输送线集中供液系统，各种型号的车床，铣床，冲床等机器设备，大部分设备购置于2014年至2017年之间，小部分设备购置于2014年之前。

因产权持有单位生产转型，目前委托评估的设备均处于闲置状态，大部分存放于江苏盐城市亭湖区希望大道南路 58 号厂区（北厂区）内，另外少量设备存放于江苏盐城市建湖县上冈镇工业园区厂区（南厂区）内。

委托人对待处置设备区分为两类：按二手设备转让及按报废设备处理。拟报废的设备主要包括：使用价值不大的、不宜搬迁的、专用工装无法供他人使用的。可按二手设备转让的有 45 项设备，可以按原用途异地使用，其中收割机动平衡机处于故障状态，主要是电路板损坏，需要返厂维修，除此外据介绍均为完好设备。拟报废的 30 项设备无法按原用途，只能作为物资回收进行处置。

对于委托评估的机器设备，委托人未申报，评估人员也未发现涉及抵押及担保等情况。

四、价值类型

本次评估目的是为江苏农华智慧农业科技股份有限公司处置部分机器设备提供价值参考。根据评估目的和评估对象的特点，我们采用了清算价值类型。

五、评估基准日

1、本项目评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、农华智慧农业科技股份有限公司提供的 2019 年 10 月 21 日《资产处置专题会会议纪要》。

（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、其他与资产评估有关的法律、法规文件。

（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—机器设备》（中评协[2017]39号）。
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

- 1、部分资产的购置发票，合同等。

（五）取价依据

- 1、司法拍卖网（<https://sf.taobao.com/>）；
- 2、向生产厂家或其代理商的询价记录；
- 3、评估人员对资产核实、勘察、市场调查等搜集的相关市场价格信息和资料；
- 4、其他取价资料。

（六）其他参考依据

委托人提供的《资产评估申报明细表》。

七、评估方法

由于委托人对于机器设备的处置，旨在快速变现，价值类型为清算价值。清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。进行评估时主要采取间接法或直接法两种途径进行。

（1）间接法。所谓间接法是指以可用价值为基础，考虑快速变现因素，最后确定快速变现价值。

其基本思路是：首先，假设评估对象可以实现其可用价值，采用市场法、成

本法等评估方法得出机器设备可用条件下的评估价值；其次，对机器设备以快速变现为目的的变卖条件和权利状况进行分析，找出其与公平市场交易条件的差异，并进行量化，从而测算和评定机器设备的快速变现系数；再次，由可用条件下的评估值和快速变现系数计算得出机器设备的价值；以及现场拆除费用。

计算公式：清算价值=可用条件下的评估值×快速变现系数-保护性拆除费；

可用条件下的评估值=设备重置成本×成新率

① 设备重置成本的确定

设备的重置成本由设备购置费一般包含购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期费、资金成本等。本次评估目的为处置机器设备，计算其可用状态的设备价值时不计算前期费用，运杂，安调，基础，资金成本等费用，仅以设备购置价格作为重置成本。

设备重置成本=设备含税购置价。

设备购置价主要通过向生产厂家直接询价或查阅《机电产品全球报价系统》。

② 综合成新率的确定

通过现场勘查设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、技术改造等情况，结合设备经济寿命，确定其尚可使用年限，然后按下列公式确定综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

③ 设备评估值的确定

设备评估值=重置成本×成新率

④ 快速变现系数根据司法拍卖等相关资产的案例确定。

⑤ 保护性拆除费用，根据《机械设备安装工程》，旧设备的拆除费用，按相应安装定额的50%计算。

（2）直接法。对于报废、停用等无使用价值的，可用但是不宜搬迁继续按原用途使用的，预计将作物物资回收的机器设备，等作为废旧物资回收的方式进行销售估算其清算价值。

计算公式：清算价值=废旧物资回收价-拆解整理费用。

- ① 废旧物资回收价，按照本地回收市场价确定；
- ② 拆除整理费，按照设备目前存放现场拆除整理工作量估算。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础之上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导委托人清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

依据资产评估申报表，评估人员会同委托方对所申报的资产进行现场勘查，同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

3、核实评估范围，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产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。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、快速变现假设：根据委托方的时间计划，将资产进行快速变现。

2、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、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）具体假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设委托人及产权持有单位提供的资产权属资料及有关凭证是真实、完整、合法的。

3、假设委估资产的权属没有争议，没有未揭示的抵押事项，也不存在未揭示的优先负债。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产造成重大不利影响。

5、假设机器设备交付地点为产权持有方设备安装使用地点，设备交付状态为基准日安装状态，拆除费用由购买方承担。

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，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及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

（一）评估结论

经采用成本法和市场法评估，江苏农华智慧农业科技股份有限公司拟处置的部分设备于评估基准日（2019年10月31日）时的清算价值为9,842,420.00元，大写人民币玖佰捌拾肆万贰仟肆佰贰拾元整。

评估结论中包含增值税。

上述评估结论为机器设备安装使用地点交付价，设备交付状态为基准日安装状态，拆除费用由购买方承担。我们没有考虑资产处置过程中的相关税费对评估结论的影响，更没有考虑评估范围、价值类型、资产数量等发生变化对评估结果的影响。

（二）评估结论的有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2019年10月31日至2020年10月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

委托人对待处置设备区分为两类：按二手设备转让及按报废设备处理。拟报废的设备主要包括：使用价值不大的、不宜搬迁的、专用工装无法供他人使用的。对于拟报废设备，受条件所限未能对其重量进行称量，只是进行了估算。如果实际重量与计算重量差异较大时，需要按实际重量对评估结论进行调整。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产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师不承担责任。

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对评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2019年12月02日。

资产评估师：（签名） 殷 俊

资产评估师：（签名） 嵇 刚

江苏华信资产评估有限公司

二〇一九年十二月二日

Add:南京市云南路 31-1 号苏建大厦 22 层

Tel: 025-83235010、84527523

Fax: 025-84410423 **Post code:** 210008

<http://jshuaxin.net>