

新疆稷钰生态农牧业开发有限公司破产清算项目

# 资产评估报告书

新金评报字（2020）027号

评估机构：新疆金天辰资产评估有限公司

地址：新疆石河子市西环路98-A1

报告提交日：二〇二〇年一月二十日

新疆稷钰生态农牧业开发有限公司破产清算项目  
资产评估报告书  
目 录

---

内 容	页 次
注册资产评估师声明.....	5
资产评估报告书.....	6
一、委托方、产权持有单位和业务委托书约定的其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	11
十二、评估报告使用限制说明.....	10
十三、评估报告提出日期.....	10

附 件..... 14

## 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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）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。

（六）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。

（七）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

（八）本资产评估机构及资产评估专业人员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。

（九）资产评估专业人员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。

## 新疆稷钰生态农牧业开发有限公司破产清算项目

# 资产评估报告书摘要

新疆金天辰资产评估有限公司接受新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人的委托，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，按照公允的资产评估方法，对债务人新疆稷钰生态农牧业开发有限公司破产清算项目，所涉及的新疆稷钰生态农牧业开发有限公司申报破产清算的资产，进行了实地察看与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序。并在充分考虑快速变现以及我们认为需要实施的其他评估方法和程序，对委估资产采用清算价格法进行了评估，为委托方提供价值参考依据，目前我们的资产评估工作业已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

截止于评估基准日 2019 年 9 月 30 日，委估的新疆稷钰生态农牧业开发有限公司纳入评估范围内的资产评估值为 6,642.36 万元，大写人民币陆仟陆佰肆拾贰点叁陆万元。评估结论详细情况见评估明细表。

新疆稷钰生态农牧业开发有限公司以出让形式取得证号为师国用(2013)出字第 143004 号，工业用地的土地使用权，终止日期为 2017 年 8 月 19 日，已到期，本次房屋建筑物评估不包括其所占有的土地使用权。

固定资产—房屋建筑物评估明细表，所列示的权证编号中除 2014169 号在本次评估取得了房屋产权证，其余均未能取得房屋产权证。

从新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，评估对象属被评估单位所有。提供有关评估对象真实、合法、完整的权属资料是新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人的责任，我们的责任是对新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人提供的资料作必要的查验，本评估报告不能作为对评估对象权属的确认或保证。若被评估单位不拥有前述评估对象的所有权或其他有关权利，或前述评估对象的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述评估对象的评估结果和整体评估结果会受到影响。

本评估报告在市场情况无较大波动时使用期限为一年，即从评估基准日 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日有效，若市场情况有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。评估报告使用权归委托方所有，未经委托方及我们同意，不得向他人提供或公开。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。

### 重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

# 新疆稷钰生态农牧业开发有限公司破产清算项目 资产评估报告书

新金评报字(2020)027号

新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人：

新疆金天辰资产评估有限公司接受新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用清算价格法，按照必要的评估程序，对新疆稷钰生态农牧业开发有限公司破产清算项目，所涉及的新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人的申报资产，在2019年9月30日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、债务人(被破产公司)和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

(一)委托人：新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人

(二)债务人(被破产公司)：新疆稷钰生态农牧业开发有限公司

住 所：石河子市花园镇16号小区商服楼5号、6号

法定代表人：汪春芳

新疆稷钰生态农牧业开发有限公司成立于2009年7月24日，取得石河子工商行政管理局颁发统一社会信用代码第91659001689589512A号的营业执照。公司注册资本：叁仟伍佰万元人民币。其中：汪春芳出资1155万元，占出资总额的比例为33%、李东民出资875万元，占出资总额的比例为25%、李彬出资770万元，占出资总额的比例为22%、新疆香稷园食品技术开发有限公司出资700万元，占出资总额的比例为20%；公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股），经营范围：粮食收购；向食品制造业投资；有机肥料生产销售；农业机械、工程机械、农机具、建筑材料、五金交电、办公用品、土产日杂、针纺织品、皮棉、化肥、钢材、饲料的销售。园林绿化、荒山绿化。农业技术研发、推广、咨询。（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）。

2019年6月17日，申请人新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人称被申请人新疆稷钰生态农牧业开发有限公司未按照重整计划草案清偿已到期的职工债权，请求本院终止新疆稷钰生态农牧业开发有限公司重整程序。新疆生产建设兵团第八师中级人民法院于2019年6月26日出具（2016）兵08破1-4号民事裁定书，裁定如下：一、终止新疆稷钰生态农牧业开发有限公司重整程序，二、宣告新疆稷钰生态农牧业开发有限公司破产。

(三)委托方以外的其他评估报告使用者

我们就本次评估报告使用者问题，与委托方进行了沟通、了解并确认，本评估报告的报告使用人为本评估项目的委托方、本次拟进行企业破产清算而必须涉及的各项利益方、按法律法规规定需报送的相关部门。

## 二、评估目的

本次资产评估的目的是为委托方确定新疆稷钰生态农牧业开发有限公司破产资产的清算价值，为新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人处置破产资产提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估的资产为新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人申报破产清算的资产，包括存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、在建工程、无形资产等。

各类形态资产的分布情况如下：

新疆稷钰生态农牧业开发有限公司的存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、在建工程、无形资产等分布于第八师一四三团良繁连公司厂区院内。

评估的具体范围以新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人提供的各类资产评估申报表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

## 四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。

由于本次评估的目的是破产清算评估，故本评估项目所采用的价值类型为公允价值以外的价值类型，即清算价值。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。

由于资产清偿变现的原因不同，变现的时限不同，资产变现的自身的条件也不同，从而使清算价格又有了强制清算价格、有序清算价格和续用清算价格三种不同的形式。根据委托书及相关法律文书，本次评估是以续用清算价格为假设前提。

续用清算价格：以资产继续使用为前提，当资产作为整体具有现实的或潜在的盈利能力，就存在继续使用的可能性。但是企业可能因企业宗旨已达到而结业或因财务状况恶化、管理不善、或其他困难而破产清算。在这种情况下，企业虽然进行清算，但仍可继续易主经营，所以可适用续用清算价值。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 9 月 30 日。

新疆生产建设兵团第八师中级人民法院于 2019 年 6 月 26 日出具（2016）兵 08 破 1-4 号民事裁定书，同时考虑与评估目的计划实现日较为接近，经委托人确认后作为评估基准日。

## 六、评估依据

包括评估的行为依据、法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他依据。

### （一）行为依据

1、新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人与新疆金天辰资产评估有限公司签订的资产评估委托合同；

2、新疆生产建设兵团第八师中级人民法院于 2019 年 6 月 26 日出具（2016）兵 08 破 1-4 号民事裁定书；

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 4、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年 12 月 31 日）；
- 6、国务院国资委财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》
- 7、国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》；
- 10、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 11、国家土地管理局颁发的《城镇土地估价规程》（试行）；
- 12、《中华人民共和国道路交通安全法》；
- 13、其他相关法律、法规、通知文件等；
- 14、《中华人民共和国企业破产法》。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》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——利用专家工作及报告》中评协〔2017〕35 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——不动产》中评协〔2017〕38 号；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 号；
11. 《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42 号；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号；
13. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号

15. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
16. 中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》；
17. 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
18. 财政部颁布的企业会计准则体系。

#### （四）产权依据

- 1、委托人提供的房屋产权证、土地使用证；
- 2、委托人提供的资产清查评估申报明细表；
- 3、委托人的财产账簿、会计报表及其他有关产权资料。

#### （五）取价依据

- 1、建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 2、国家发展和改革委员会、建设部 发改价格[2007]670号“国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知”；
- 3、国家发展计划委员会 计价格〔2002〕1980号“国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知”；
- 4、国家计委、建设部 计价格[2002]10号“国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知”；
- 5、新疆维吾尔自治区《建筑工程补充预算定额》、《建设工程费用定额》；
- 6、全国统一定额、2010年石河子市单位估价和石河子市定额站下发的同年同季调差文件；
- 7、2019年《机电产品报价手册》；
- 8、2019年《机电产品价格商情》；
- 9、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 10、产权持有者提供的近几年大型设备购置合同及原始发票复印件；
- 11、评估人员现场勘察记录、收集整理的资料；
- 12、网上询价；
- 13、其它与评估有关的资料。

### 七、评估方法

本次评估是为新疆稷钰生态农牧业开发有限公司管理人了解委托评估资产的强制清算价值（以强制拍卖为目的）提供价值参考依据。依照《中华人民共和国企业破产法》规定，经对人民法院宣告破产的企业资产评估采用清算价格法确定评估值。

清算价格法的评估是对委估资产充综合分考虑影响资产价值变现能力的各种因素后确定的清算价值。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据资产评估的有关原则和规定，我们对评估范围的资产进行了评定估算，本次评估工作自2019年9月30日至2020年1月20日出具评估报告日结束。具体步骤如下：

### 1、接受委托

本评估机构在评估工作开展之前，全面了解委估的资产状况，听取委托方人员对被评估方及委估资产历史和现状的介绍，明确项目的性质，确定评估目的、评估对象及范围，选定评估基准日，并获取委托方的评估委托书。

### 2、资产清查

(1) 指导并进行资产清查工作。在资产清查工作的基础上，对产权进行了界定；

(2) 评估人员于 2019 年 9 月 22 日对委估的资产进行了现场调查、核实、记录。对被评资产清查、核对，确定资产的存在性、完整性、有效性。

对评估的资产的产权证明文件进行核实，确定资产所有权的归属。

了解其资产是否存在抵押、诉讼、担保和其他产权纠纷事项，并由委托方出具相应的证明材料。

### 3、评定估算

(1) 选派专业技术人员对实物资产进行现场勘察，鉴定资产质量和新旧程度，确定成新率；根据现场检测与鉴定，结合委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体评估方法；

(2) 开展市场调研、询价工作，收集市场信息；

(3) 对各类资产进行评估，测算其评估值。

在对委估的资产进行清查核实之后，评估人员采用适当的评估方法对各项资产进行了评定估算。

### 4、评估汇总

(1) 在清查、核实、评定、估算的基础上，按《资产评估准则》的要求，根据各评估组的初步评估结果，对评估结果进行汇总；

(2) 分析评估结果，确认评估工作中无重复和漏评的情况，对初步评估结果进一步进行调整、修改和完善；

(3) 撰写各类资产的评估技术说明，起草资产评估报告书；

(4) 评估机构内部对评估报告进行三级复核，整理资产评估工作底稿。

### 5、提交报告

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告书初稿，在与委托方充分交换意见后，对评估报告进行必要的修改，最后向委托方提交正式的资产评估报告书。

## 九、评估假设

### 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了解资产价值项目市场进行估价。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，或拟了解资产价值项目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。

## 3、资料合法、真实、完整性假设。

委托人、债务人所提供的资料是本次评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方、产权持有单位和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

## 4、无不可抗力因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

## 5、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。是基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。

如上述前提、假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在上述评估前提、假设成立的基础上，新疆稷钰生态农牧业开发有限公司破产清算所申报的委估资产，在2019年9月30日所表现的清算价值的评估结论如下：

列入本次评估范围的资产评估值为66,423,602.99元，大写人民币陆仟陆佰肆拾贰万叁仟陆佰零贰元玖角玖分。

具体评估结果见评估结果汇总表：

单位：人民币元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	C	D=C-A	E=(C-A)/A*100%
流动资产	688,048.01	756,651.38	68,603.37	9.97
非流动资产	79,809,646.34	65,666,951.61	-14,142,694.73	-17.72
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	71,489,693.31	62,011,894.55	-9,477,798.76	-13.26
在建工程	5,826,632.49	3,655,057.06	-2,171,575.43	-37.27
无形资产	2,493,320.54	0.00	-2,493,320.54	-100.00

其中：土地使用权	2,493,320.54	0.00	-2,493,320.54	-100.00
其他资产				
资产合计	80,497,694.35	66,423,602.99	-14,074,091.36	-17.48

了解评估结论详细情况见评估说明及评估明细表。

## 十一、特别事项说明

特别事项说明以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托方及被评估单位之间无任何特殊利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、被评估单位提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

5、针对本项目的资产产权证书，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示注册资产评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见，注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

6、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公允价值，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费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

7、新疆稷钰生态农牧业开发有限公司以出让形式取得证号为师国用(2013)出字第143004号，工业用地的土地使用权，终止日期为2017年8月19日，已到期，本次房屋建筑物评估不包括其所占有的土地使用权。

8、固定资产—房屋建筑物评估明细表，所列示的权证编号中除2014169号在本次评估取得了房屋产权证，其余均未能取得房屋产权证。

本报告使用者都应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告仅限于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、本评估报告仅限于评估报告载明的报告使用者使用；
- 3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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；
- 4、本评估报告在市场情况无较大波动时使用期限为一年，即从评估基准日 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日有效，若市场情况有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

### 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期：二〇二〇年一月二十日。

法定代表人：曹广碧

新疆金天辰资产评估有限公司

资产评估师：

地址：新疆石河子市

资产评估师：

提交报告日期：二〇二〇年一月二十日

## 附 件

- （一）资产评估委托合同；
- （二）新疆生产建设兵团第八师中级人民法院于 2019 年 6 月 26 日出具（2016）兵 08 破 1-4 号民事裁定书；
- （三）被破产公司法人营业执照复印件；
- （四）产权持有单位的承诺函；
- （五）签字资产评估师的承诺函；
- （六）评估机构资格证书；
- （七）签字资产评估师资格证书；
- （八）评估机构法人营业执照副本；
- （九）其他重要文件。