

证券代码：600359

证券简称：*ST 新农

编号：2012-054 号

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司

资产出售公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 交易简要内容：出售阿拉尔农场分公司、幸福城农场分公司资产，资产受让方以承担负债的方式购买资产，交易金额 8649.69 万元。

● 本次交易未构成关联交易。

● 本次交易金额未达到《上市公司重大资产重组管理办法（2011 年修订）》标准，不构成重大资产重组。

● 本次交易尚需提交股东大会审议。

一、交易概述

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司（以下简称“本公司”）于 2012 年 10 月 19 日以通讯方式召开了本公司第四届董事会第二十八次会议，应参加表决董事 7 人，实际参加表决董事 7 人，董事会审议通过了《关于出售阿拉尔农场、幸福城农场资产的议案》。会议同意将阿拉尔农场、幸福城农场部分资产分别转让给新疆生产建设兵团农一师十团、十三团，受让方需承担阿拉尔农场、幸福城农场对应负债。

二、交易对方当事人情况介绍

（一）农一师十团

名 称：新疆生产建设兵团农一师十团

住 所：阿拉尔十团

法定代表人：赵卫东

注册资本：9972.72 万元

经营范围：农业、林业、牧业，农林牧副产品加工及销售。

与本公司关联关系：无关联关系

截止 2011 年 12 月 31 日，农一师十团总资产 948,678,488.28 元，负债总额 840,370,747.69 元，净资产 108,307,740.59 元；2011 年度营业收入 416,482,639.31 元，净利润 31,113,150.80 元。

（二）农一师十三团

名称：新疆生产建设兵团农一师十三团

住所：阿拉尔幸福城

法定代表人：李平平

注册资本：7292.070 万元

经营范围：农业、林业、动物饲养放牧业、淡水动物养殖业、棉纱制造、农业机械制造、房屋修理、国内商业。

与本公司关联关系：无关联关系

截止 2011 年 12 月 31 日，农一师十三团总资产 783,049,989.06 元，负债总额 712,498,811.84 元，净资产 70,551,177.22 元；2011 年度营业收入 383,223,977.55 元，净利润 28,563,751.36 元。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的的基本情况

1、阿拉尔农场

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司阿拉尔农场为本公司的分公司，经营范围为农业种植、牧渔养殖、农产品、畜产品生产加工、销售，农业机械制造及修理，塑料制品。本次将阿拉尔农场分公司资产出售，受让方以承接负债的方式购买资产。出售资产账面价值 33,819.58 万元，评估值 39,846.79 万元，负债账面价值 33,690.25 万元，评估值 33,690.25 万元。本次交易价格以资产评估价值减负债评估价值为依据，即为 6,156.54 万元。

2、幸福城农场

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司幸福城农场为本公司的分公司，经营范围为农业种植、牧渔养殖、农业机械制造、农产品、畜产品生产加工与销售。本次将幸福城农场分公司资产出售，受让方以承接负债的方式购买资产。出售资产账面价值 24,626.36 万元，评估值 28,544.86 万元，负债账面价值 26,051.71 万元，评估值 26,051.71 万元。本次交易价格以资产评估价值减负债评估价值为依

据，即为 2,493.15 万元。

(二) 交易标的评估情况

1、阿拉尔农场。本次出售资产由中威正信（北京）资产评估有限公司评估，出具了中威正信评报字（2012）第 1103 号《资产评估报告》，评估基准日为 2012 年 08 月 31 日。

出售资产评估汇总表如下：

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	10,664.91	10,664.91	0.00	0.00
2	非流动资产	23,154.67	29,181.88	6,027.21	26.03
3	长期股权投资	344.93	344.93	0.00	0.00
4	固定资产	14,042.97	20,070.18	6,027.21	42.92
5	在建工程	2,134.15	2,134.15	0.00	0.00
6	长期待摊费用	6,632.62	6,632.62	0.00	0.00
7	资产总计	33,819.58	39,846.79	6,027.21	17.82
8	流动负债	32,334.24	32,334.24	0.00	0.00
9	非流动负债	1,356.01	1,356.01	0.00	0.00
10	负债合计	33,690.25	33,690.25	0.00	0.00
11	净资产	129.33	6,156.54	6,027.21	4,660.41

2、幸福城农场。本次出售资产由中威正信（北京）资产评估有限公司评估，出具了中威正信评报字（2012）第 1102 号《资产评估报告》，评估基准日为 2012 年 08 月 31 日。出售资产评估汇总表如下：

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	4,655.02	4,692.27	37.25	0.80
2	非流动资产	19,971.34	23,852.59	3,881.25	19.43
3	固定资产	12,782.09	16,663.33	3,881.24	30.36
4	在建工程	1,879.86	1,879.86	0.00	0.00
5	长期待摊费用	5,309.39	5,309.39	0.00	0.00

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
6	资产总计	24,626.36	28,544.86	3,918.50	15.91
7	流动负债	25,049.86	25,049.86	0.00	0.00
8	非流动负债	1,001.85	1,001.85	0.00	0.00
9	负债合计	26,051.71	26,051.71	0.00	0.00
10	净资产	-1,425.35	2,493.15	3,918.50	274.91

四、交易合同或协议的主要内容

甲方：新疆塔里木农业综合开发股份有限公司(转让方)

乙方：新疆生产建设兵团农一师十团 或 新疆生产建设兵团农一师十三团
(受让方)

(一)、资产转让的价格、期限及方式

1、经双方协商同意，本次资产转让价格以中威正信（北京）资产评估有限公司（简称“中威正信”）评估的资产评估值减负债评估值为依据，确定资产转让价格（2012年8月31日为评估基准日）。

2、本协议生效后五日内，乙方将资产转让价款全额一次性以现金方式支付给甲方。

3、乙方以承担负债的方式受让资产，本协议生效之日起，评估报告范围内的资产由乙方享有，负债由乙方承担。

(二)、甲方拟转让的农场资产范围

以中威正信出具的资产评估报告中列明的资产范围为准。

(三)、过渡期安排

过渡期：是指评估基准日至资产交割日的期间。本协议书过渡期内，所出售资产所产生的损益均由甲方承担或享有。

本条所称资产交割日是指甲乙双方签署资产移交清单之日。

(四)、人员安置

自本协议生效之日，与所出售资产相关的有关人员均按照人随资产走的原则，全部进入乙方单位，与乙方续签劳动合同。

(五)、甲方的权利与义务

1、甲方依据约定获得资产转让款。

2、若乙方违约，甲方有权依据本协议约定追究乙方的违约责任。

3、甲方对所出售资产拥有完全、有效的处分权，该资产不存在被抵押、质押等限制性情形，并免遭第三人追索，否则应由甲方承担由此引起的一切经济损失和法律责任。

4、甲方主动配合乙方完成转让资产的交割，及时向乙方提供产权变更所需的相关法律文件等资料，并协助乙方办理变更手续。

(六)、乙方的权利与义务

1、乙方依据约定获得转让标的资产并承担相关负债。

2、若甲方违约，乙方有权依据本协议约定追究甲方的违约责任。

3、乙方具有履行本协议的条件和能力。

4、乙方在正式协议生效后，按照协议规定的货币和金额付款。

(七)、双方的声明与保证

1、双方保证：双方均应就本次资产转让事项提交各自有权内部机构批准（董事会、股东大会、团长办公会等），并依据我国法律法规的规定履行必要的审批程序。

2、双方保证：向对方提供的有关资料文件真实、全面、完整、准确。

3、双方保证：本次资产转让所产生的各项相关费用，由甲乙双方按照规定承担和支付，没有规定的由双方协商解决，其中：本次资产评估费用由甲乙双方各承担一半，不动产（土地、房产等）过户的契税由乙方承担。

(八)、相关资金的偿付及资产交割

1、评估报告范围内的负债由乙方承担，其中含甲方拨付农场所属资金（具体金额以评估报告为准）。甲方履行股东大会审批程序后（以股东大会决议为准）后五个工作日内，乙方将上述拨付所属资金中的一半偿付给甲方。

2、剩余一半拨付所属资金乙方应在 2012 年 12 月 20 日前偿付给甲方。

3、甲方在收到全额拨付所属资金的次日，进行资产交割，应在 10 日内完成，双方应编制并签署资产划转清单，以确认资产划转。

（九）、违约责任

本协议书生效后，任何一方不履行或不完全履行本协议约定条款的，即构成违约，违约方应当向守约方赔偿其违约行为给守约方造成的一切经济损失。

五、出售资产的目的和对公司的影响

（一）出售资产的目的

由于受国家对农业方面的农民减负政策影响，公司农业种植业务盈利能力逐年下降，阿拉尔农场和幸福城农场经营效益持续下滑，且下滑速度有加剧趋势。为提高公司资产质量，增强公司的持续盈利能力将该等资产出售。

（二）本次出售资产对本公司的影响。

本次资产出售能产生资产处置损益 8649.69 万元，有利于提高公司盈利能力，回笼资金、降低财务费用，对公司长远发展有积极作用。

本次资产出售后，本公司可以减少与控股股东及其子公司的同业竞争、降低关联交易金额，有利于公司的规范运作。

六、备查文件目录

（一）四届二十八次董事会决议；

（二）《资产转让协议书》。

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司

董事会

2012 年 10 月 20 日

目 录

声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	16
附件目录	17

声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2012年10月8日

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟 出售所属阿拉尔农场的部分资产与负债项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2012）第 1103 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受新疆塔里木农业综合开发股份有限公司（以下简称：新农开发）和新疆生产建设兵团农一师十团（以下简称：十团）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法（即资产基础法）的评估方法，按照必要的评估程序，对新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟出售所属阿拉尔农场的部分资产与负债项目所涉及的阿拉尔农场的部分资产与负债在 2012 年 8 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。

根据对委估资产和负债的基本情况进行分析，由于委估范围为部分资产和负债，因此评估中采用“成本法”进行评估。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业纳入评估范围的各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中采用与委托评估资产相适应的具体评估方法分别对纳入评估范围的阿拉尔农场各项资产及负债进行评估，以评估后资产减负债确定阿拉尔农场纳入评估范围的净资产价值。

阿拉尔农场委估部分资产和负债评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	10,664.91	10,664.91	0.00	0.00
2 非流动资产	23,154.67	29,181.88	6,027.21	26.03
3 长期股权投资	344.93	344.93	0.00	0.00
4 固定资产	14,042.97	20,070.18	6,027.21	42.92
5 在建工程	2,134.15	2,134.15	0.00	0.00
6 长期待摊费用	6,632.62	6,632.62	0.00	0.00
7 资产总计	33,819.58	39,846.79	6,027.21	17.82
8 流动负债	32,334.24	32,334.24	0.00	0.00
9 非流动负债	1,356.01	1,356.01	0.00	0.00

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
10	负债合计	33,690.25	33,690.25	0.00	0.00
11	净资产	129.33	6,156.54	6,027.21	4,660.41

本报告评估结论使用的有效期自评估基准日 2012 年 8 月 31 日起计算，一年内有效。
本评估项目的报告日为 2012 年 10 月 8 日。

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合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟 出售所属阿拉尔农场的部分资产与负债项目 资产评估报告

中威正信评报字（2012）第 1103 号

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司、新疆生产建设兵团农一师十团：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法的评估方法，按照必要的评估程序，对新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟出售所属阿拉尔农场的部分资产与负债项目所涉及的阿拉尔农场的部分资产与负债在 2012 年 8 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方一：新疆塔里木农业综合开发股份有限公司（以下简称：新农开发）

营业执照注册号：650000040000232

住所：新疆阿拉尔南口镇 1 号

法定代表人姓名：汪天仁

注册资本：人民币叁亿贰仟壹佰万元

企业类型：上市股份有限公司

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：农业种植；牧渔养殖；农产品、畜产品的生产、加工及销售；农业机械制造及修理；塑料制品，皮革制品的销售。自营和代理各类商品和技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)。棉纺织品的生产、销售。

（二）委托方二：新疆生产建设兵团农一师十团（以下简称：十团）

营业执照注册号：659002000000054

住 所：阿拉尔十团

法定代表人：赵卫东

注册资金：玖仟玖佰柒拾贰万柒仟贰佰元人民币

经济性质：全民所有制

经营范围：农业、林业、牧业，农林牧副产品加工及销售。

（三）被评估单位：新疆塔里木农业综合开发股份有限公司阿拉尔农场（以下简称：

阿拉尔农场)

阿拉尔农场为新疆塔里木农业综合开发股份有限公司的非法人二级机构

1、机构概况

营业执照注册号：659002140000168

住所：阿拉尔市塔里木大道 1059 号

负责人：张荣庆

2、经营范围

许可经营项目：无。

一般经营项目：（国家法律、法规规定有专项审批的项目除外）农业种植；牧渔养殖；农业机械制造、农产品、畜产品生产、加工与销售。

3、历史沿革

阿拉尔农场的前身是兵团农一师九团，溯源到 1957 年兵团乌库公路中线支队进驻塔河北岸，继承南泥湾精神，屯垦巩固荒原。新疆塔里木农业综合开发股份有限公司设立时，进入上市公司。

阿拉尔农场现有耕地面积 16 万亩，下设基层单位 16 个，其中农业单位 12 个，加工成 1 个，水管所 1 个，林牧站 1 个，老龄委 1 个。

4、近年资产状况

阿拉尔农场近年财务状况如下表（其中，评估基准日资产负债表为经审计剥离后的）：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2009 年末	2010 年末	2011 年末	2012 年 8 月 31 日
资产总额	49,523.38	47,784.35	48,935.18	33,819.58
负债总额	47,777.57	45,947.24	48,545.13	33,690.25
净资产	1,745.81	1,837.11	390.05	129.33

5、阿拉尔农场经营状况

阿拉尔农场现有耕地面积 16 万亩，主要种植作物为棉花和红枣，产量较为稳定。

阿拉尔农场近年来注重加强农机标准化管理，抓好新技术推广和农机具更新，着重培养和提高职工的道德素质、思想素质和技术素质，致力于不断提高农机作业水平和标准化管理水平。

6、对外投资情况

2011年6月阿拉尔农场以母公司新疆塔里木农业综合开发股份有限公司的名义出资300万元参股新疆西域圣源果业有限公司（以下简称：西域果业），持股比例为25%。阿拉尔农场将该笔投资作为其长期股权投资核算。针对本次评估，委托方将该长期股权投资纳入评估范围。西域果业具体情况如下：

住所：阿拉尔市阿塔公路107公里处（十连机场）

法定代表人姓名：杨大明

注册资本：壹仟贰佰万人民币

实收资本：壹仟贰佰万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：水果制品生产加工，红枣、干鲜果品收购销售。

截止至评估基准日，该长期股权投资账面值为344.93万元，持股比例为25%。

（四）委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位---阿拉尔农场是委托方---新疆塔里木农业综合开发股份有限公司的非法二级机构。

（五）业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据农一师国有资产监督管理委员会出具的《资产评估项目立项通知书》（师国资评字（函）[2012]01号），新农开发及十团拟出售阿拉尔农场部分资产与负债。

本次评估目的是对新农开发拟出售所属阿拉尔农场的部分资产与负债进行评估，在此基础上对上述资产在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为新农开发拟出售阿拉尔农场的部分资产与负债的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

针对本次评估目的，新农开发已委托国富浩华会计师事务所对阿拉尔农场2012年8月31日的委估资产和负债进行了审计，并出具了“国浩专审字[2012]709A1192号”审计报告，本次评估是在审计剥离后报表的基础上进行的。

（一）评估对象

本次评估对象为阿拉尔农场纳入评估范围的部分资产与负债。

（二）评估范围

本次评估范围是阿拉尔农场截止 2012 年 8 月 31 日经审计剥离后资产负债表中反映的资产和负债，即总资产 33,819.58 万元，总负债 33,690.25 万元，净资产 129.33 万元。其中：流动资产账面值为 10,664.91 万元；长期股权投资账面值 344.93 万元；固定资产账面净值为 14,042.97 万元；在建工程账面值为 2,134.15 万元；长期待摊费用账面值为 6,632.62 万元；流动负债账面值为 32,334.24 万元；非流动负债账面值为 1,356.01 万元。

具体见下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	10,664.91
非流动资产	23,154.67
其中：长期股权投资	344.93
固定资产	14,042.97
在建工程	2,134.15
长期待摊费用	6,632.62
资产总计	33,819.58
流动负债	32,334.24
非流动负债	1,356.01
负债合计	33,690.25
净资产	129.33

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。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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

- 1、本项目资产评估基准日是 2012 年 8 月 31 日；
- 2、评估基准日是委托方及被评估单位阿拉尔农场根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1、农一师国有资产监督管理委员会出具的《资产评估项目立项通知书》（师国资评字（函）[2012]01号）；
- 2、新农开发及十团与中威正信评估公司签订的资产评估业务约定书。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 6、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月31日）；
- 7、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号，2006年）；
- 8、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 9、有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 10、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；

- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）。

(四)权属依据

- 1、阿拉尔农场提供的房产证；
- 2、阿拉尔农场提供的机动车行驶证、设备购置合同、发票等相关资料；
- 3、其他权属证明文件等。

(五)取价依据

- 1、现行金融机构存贷款利率及国债利率；
- 2、证券市场公开信息及数据资料；
- 3、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 4、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 6、阿拉尔农场有关人员对委估资产情况的介绍；
- 7、评估人员现场勘察结果；
- 8、阿拉尔农场撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 9、阿拉尔农场提供的委估资产清单、前三年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；
- 10、阿拉尔农场有关部门提供的经营计划、措施等；
- 11、阿拉尔农场提供的未来年度预测损益表、资产负债表；
- 12、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 13、其它相关资料。

七、评估方法

根据对委估资产的基本情况进行分析，由于委估范围为部分资产和负债，因此评估中采用“成本法”进行评估。

各单项资产和负债具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产的评估

1、债权性资产的评估

债权性资产包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，

对于应收账款和其他应收款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，并对大额债权及重点关注债权进行了函证，在此基础上对每笔款项的可收回性进行了分析。

根据各对应单位的实际情况，采用个别认定法对评估风险损失进行估计。

坏账准备为企业采用备抵法计提的应收账款和其他应收款的坏账准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

对于预付账款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，经分析核实后，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

（二）非流动资产的评估

1、长期股权投资的评估

2011年6月阿拉尔农场以母公司新疆塔里木农业综合开发股份有限公司的名义出资300万元参股西域果业，持股比例为25%。阿拉尔农场将该笔投资作为其长期股权投资核算。针对本次评估，委托方将该长期股权投资纳入评估范围。

根据西域果业提供的评估基准日财务报表，本次评估按被投资企业评估基准日财务报表上反映的净资产额乘以持股比例确定评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

2、固定资产的评估

委估的固定资产包括房屋建筑物类及机器设备类。

（1）房屋建筑物类固定资产的评估

委估房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物及其他附属设施，分布在场部、加工厂、水管所及各个连队，房屋建筑物主要为砖混及砖木结构，少量为钢结构，建成于1984年至2012年1月，构筑物及其他附属设施主要为辅助种植的水池、水井、围墙及道路等。其中原加工厂建筑物已经拆除外。

根据房屋建筑物类资产实际情况采用重置成本法进行评估。即：

评估值 = 重置价值 × 成新率

①重置价值的确定：

重置价值 = 工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 + 合理利润

其中：前期及其他费用 = 工程造价 × 前期及其他费率

资金成本=(工程造价+建设期税费)×1/2×合理建设工期×评估基准日现行固定资产贷款利率

②成新率的确定:

采用年限法和打分法相结合综合确定成新率,即对两种方法确定的成新率分别赋予不同的权重,以加权平均值确定综合成新率。

(2) 设备类固定资产的评估

此次评估的固定资产包括机器设备、车辆及电子设备,清单实有数量 1346 台(套)。其中,机器设备 769 台(套),车辆 8 辆,电子设备 465 台(套)。购置时间为 1989 年 3 月至 2012 年 7 月。委估资产分布在新农开发公司阿拉尔农场内。根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估,即:

评估值=重置价值×成新率

①重置价值的确定

根据当前市场调查和查阅有关价格资料,以现行市场供货价格确定购置成本,并综合考虑运杂费、安装调试费等相关费用确定重置价值。对于无需特殊安装的小型设备,重置价值则不另行考虑其运杂费及安装调试费。

车辆以现行市场销售价格为基础,同时计入车辆购置税及其它相关费用,综合确定重置价值。

②成新率的确定

根据现场勘察结果及相关专业技术人员对设备当前的技术状态、实际使用情况的介绍,结合设备的综合使用寿命,同时考虑设备的使用频率、以及维护、维修、保养状况等因素综合确定。

车辆结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素,分别采用年限法、行驶公里数法综合确定成新率。

3、在建工程的评估

在建工程-土建工程包括水井、四支干住房及加工厂籽棉场地;

在建工程-设备安装工程主要为正在安装调试的各种生产设备,包括清弹机、棉包条形码信息管理系统软件及原棉打包水分测定仪等,截止至现场勘察日上述在建工程尚未完工。

评估中对在建工程进行了现场勘察,并对账面价值的构成情况进行审核,其成本归集基本合理,考虑在建工程为近期建造,其价值基本没有发生变化,因此评估中以核实后的

账面价值确定评估值。

4、长期待摊费用的评估

长期待摊费用主要为土地开发费。对于长期待摊费用，评估中在核对账账、账表和清单一致的基础上，对费用发生时间、内容及摊销情况进行了解核实，评估中以尚存权益确定评估值。

（三）流动负债的评估

流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

应付账款主要为应付农一师外贸公司的货款、阿拉尔市鸿翔塑业有限公司的农资款。预收账款为预收巴州劲禾源种业有限公司等单位的货款。应付职工薪酬为企业正常计提及交纳或发放的工资、奖金、津贴和补贴、职工教育经费等。应交税费主要为阿拉尔农场未缴纳的营业税、企业所得税等。其他应付款主要为应付农一师财务局的拆迁补偿款、阿拉尔主流建筑安装有限公司的工程保留金等。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料及合同，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面价值确定评估值。

（四）非流动负债的评估

非流动负债为其他非流动负债。

其他非流动负债包括摊销的递延收益及新疆金土地农业机械有限责任公司的应急防洪工程款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料及合同，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与新农开发签订资产评估业务约定书；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；

4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；

5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；

6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；

7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；

8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；

9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；

10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；

11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

1、本次评估以持续经营作为前提假设。

2、本次评估以委估资产以现有用途原地继续使用为前提假设。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本次评估采用成本法并履行了必要的评估程序，对委估资产在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。评估结论如下：

委估资产账面值为 33,819.58 万元，评估值总计 39,846.79 万元，评估增值 6,027.21 万元，增值率 17.82%；主要是固定资产评估增值；

委估负债账面值为 33,690.25 万元，评估值为 33,690.25 万元，评估无增减变动；

净资产账面值为 129.33 万元，评估值为 6,156.54 万元，评估增值 6,027.21 万元，增值率 4,660.41%。

具体情况详见下表：

阿拉尔农场资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	10,664.91	10,664.91	0.00	0.00
2	非流动资产	23,154.67	29,181.88	6,027.21	26.03

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
3	长期股权投资	344.93	344.93	0.00	0.00
4	固定资产	14,042.97	20,070.18	6,027.21	42.92
5	在建工程	2,134.15	2,134.15	0.00	0.00
6	长期待摊费用	6,632.62	6,632.62	0.00	0.00
7	资产总计	33,819.58	39,846.79	6,027.21	17.82
8	流动负债	32,334.24	32,334.24	0.00	0.00
9	非流动负债	1,356.01	1,356.01	0.00	0.00
10	负债合计	33,690.25	33,690.25	0.00	0.00
11	净资产	129.33	6,156.54	6,027.21	4,660.41

十一、特别事项说明

1、在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

2、评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

(1) 本次委估房屋中，办公大楼已取得公房产权证，证号为《兵房字 109 第 N4510 号》，其他房屋均未取得，根据阿拉尔农场出具的产权承诺，承诺该房屋由阿拉尔农场出资建造，拥有完整产权，不存在任何权利受限情况，将来若因产权引起的争议，由阿拉尔农场自行承担。

(2) 委估房屋建筑物所在土地由新农开发以租赁方式取得，未纳入本次评估范围。本次评估未考虑土地使用权对房屋建筑物价值的影响。

(3) 委估在建工程付款比例与形象进度不一致，委估资产出让方和受让方约定资产交割后，在建工程未付款项由受让方承担。评估暂按账面值予以保留。

(4) 委估固定资产中 342 项无实物，其账面原值 3,309.41 万元，累计折旧 1,247.27 万元，计提减值准备 2,062.14 万元。评估值对上述无实物资产评估为 0。

(5) 2011年6月阿拉尔农场以母公司新疆塔里木农业综合开发股份有限公司的名义出资300万元参股新疆西域圣源果业有限公司,持股比例为25%。阿拉尔农场将该笔投资作为其长期股权投资核算。针对本次评估,委托方将该长期股权投资纳入评估范围。在确定长期股权投资评估值时,评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价,也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

(6) 委估在建工程付款比例与形象进度不一致,委估资产出让方和受让方约定资产交割后,在建工程未付款项由受让方承担。

3、重大期后事项

(1) 评估操作过程中,评估人员未发现阿拉尔农场有重大期后事项发生。

(2) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;

(3) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价格已产生了严重影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值;

(4) 评估基准日期后发生重大事项,不得直接使用本评估报告。

4、本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

5、评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的,只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立;评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6、上述评估结论是本评估机构出具的,受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

7、根据资产评估的要求,评估测算中所依据的,部分是现行的政策条款,部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项,提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,在假设委估企业持续经营的前提下,根据公开市场的原则确定现行公允市价,没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,评估结果一般会失效。

2、本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

3、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。

4、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论的使用有效期为一年，从资产评估基准日 2012 年 8 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

5、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2012 年 10 月 8 日。

评估机构法定代表人：赵继平

注册资产评估师：王新华

注册资产评估师：赵继平

中威正信（北京）资产评估有限公司

2012 年 10 月 8 日

附件目录

1、与评估目的相对应的经济行为文件.....	18
2、委托方及被评估单位营业执照复印件.....	19
3、被评估单位基准日审计报告复印件.....	23
4、被评估单位前三年会计报表复印件.....	43
5、被评估单位主要权属资料证明复印件.....	49
6、委托方及被评估单位承诺函.....	58
7、资产评估机构及注册资产评估师承诺函.....	61
8、资产评估机构资格证书复印件.....	62
9、评估机构法人营业执照复印件.....	64
10、参加本评估项目的人员名单.....	65
11、签字注册资产评估师资格证书复印件.....	66
12、资产评估业务约定书复印件.....	68
13、长期股权投资单位营业执照复印件.....	76
14、长期股权投资单位组织机构代码证复印件.....	77
15、长期股权投资单位评估基准日会计报表.....	78

目 录

声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	13
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	16
附件目录	17

声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2012年10月8日

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟 出售所属幸福城农场的部分资产与负债项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2012）第 1102 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受新疆塔里木农业综合开发股份有限公司（以下简称：新农开发）和新疆生产建设兵团农一师十三团（以下简称：十三团）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法（即资产基础法）的评估方法，按照必要的评估程序，对新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟出售所属幸福城农场部分资产与负债项目所涉及的幸福城农场的部分资产与负债在 2012 年 8 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。

根据对委估资产和负债基本情况分析，由于委估范围为部分资产和负债，因此评估中采用“成本法”进行评估。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业纳入评估范围的各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中采用与委托评估资产相适应的具体评估方法分别对纳入评估范围的幸福城农场各项资产及负债进行评估，以评估后资产减负债确定幸福城农场纳入评估范围的净资产价值。

幸福城农场委估部分资产和负债评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	4,655.02	4,692.27	37.25	0.80
2	非流动资产	19,971.34	23,852.59	3,881.25	19.43
3	固定资产	12,782.09	16,663.33	3,881.24	30.36
4	在建工程	1,879.86	1,879.86	0.00	0.00
5	长期待摊费用	5,309.39	5,309.39	0.00	0.00
6	资产总计	24,626.36	28,544.86	3,918.50	15.91
7	流动负债	25,049.86	25,049.86	0.00	0.00
8	非流动负债	1,001.85	1,001.85	0.00	0.00
9	负债合计	26,051.71	26,051.71	0.00	0.00
10	净资产	-1,425.35	2,493.15	3,918.50	274.91

本报告评估结论使用的有效期自评估基准日 2012 年 8 月 31 日起计算，一年内有效。

本评估项目的报告日为 2012 年 10 月 8 日。

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合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟 出售所属幸福城农场的部分资产与负债项目 资产评估报告

中威正信评报字（2012）第 1102 号

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司、新疆生产建设兵团农一师十三团：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法的评估方法，按照必要的评估程序，对新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟出售所属幸福城农场的部分资产与负债项目所涉及的幸福城农场的部分资产与负债在 2012 年 8 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方一：新疆塔里木农业综合开发股份有限公司（以下简称：新农开发）

营业执照注册号：650000040000232

住所：新疆阿拉尔南口镇 1 号

法定代表人姓名：汪天仁

注册资本：人民币叁亿贰仟壹佰万元

企业类型：上市股份有限公司

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：农业种植；牧渔养殖；农产品、畜产品的生产、加工及销售；农业机械制造及修理；塑料制品，皮革制品的销售。自营和代理各类商品和技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)。棉纺织品的生产、销售。

（二）委托方二：新疆生产建设兵团农一师十三团（以下简称：十三团）

营业执照注册号：659002000000087

住所：阿拉尔幸福城

法定代表人：李平平

注册资金：柒仟贰佰玖拾贰万零柒佰元人民币

经济性质：全民所有制

经营范围：许可经营项目：粮、棉、油加工，住宿、餐饮。一般经营项目：农业、林业、动物饲养放牧业、淡水动物养殖业、棉纱制造，农业机械制造，房屋修理、国内商业。

(三) 被评估单位：新疆塔里木农业综合开发股份有限公司幸福城农场（以下简称：幸福城农场）

幸福农场为新疆塔里木农业综合开发股份有限公司非法人二级机构

1、机构概况

营业执照注册号：659002140000184

住所：新疆省阿拉尔市幸福城

负责人：王天昊

2、经营范围

许可经营项目：无。

一般经营项目：（国家法律、法规规定有专项审批的项目除外）农业种植；牧渔养殖；农业机械制造、农产品、畜产品生产、加工与销售。

3、历史沿革

幸福城农场原名为新疆塔里木农业综合开发股份有限公司幸福城分公司，2005年更名为新疆塔里木农业综合开发股份有限公司幸福城农场。幸福城农场隶属于新疆塔里木农业综合开发股份有限公司，属独立核算、非法人单位。系包括农业、工业及服务业为一体的综合性农场，下设大小非法人单位有15个，包括：

(1) 农牧连队共9个,具体有1连、6连、9连、10连、11连、12连、13连、16连、18连；

(2) 工业1个，即加工厂；

(3) 服务业5个，具体有农资站、林牧站、水管所、老干社区服务站及场机关。

4、近年资产状况

幸福城农场近年及评估基准日经审计剥离后的财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2009年末	2010年末	2011年末	2012年8月31日 (审计剥离后)
资产总额	49,523.38	47,784.35	48,935.18	24,626.36
负债总额	47,777.57	45,947.24	48,545.13	26,051.71
净资产	1,745.81	1,837.11	390.05	-1,425.35

5、幸福城农场状况

幸福城农场自 2004 年 9 月成立以来，以农产品种植和加工为主业，一直保持经营盈利。随着国家农业政策的调整，受减免农业税收的影响，农场收缴的职工土地承包（租赁）费用逐年减少，经营状况日趋恶化。

幸福城农场土地面积 8.2 万亩，主要种植作物为棉花和红枣，种植业比例为 6: 4，其中棉花 5 万亩，红枣 3.2 万亩。棉花加工厂年产皮棉约 9000 吨，棉籽副产品约 11000 吨；红枣商品果约 8000 吨。皮棉销售单价约 20000 元 / 吨，棉籽销售单价约 1700 元 / 吨；红枣商品果平均售价约 10 元 / 公斤。年收缴职工土地承包（租赁）费用约 3300 万元（随着棉花、红枣市场价格的变化，每年收缴的土地承包费用随之变化）。

由于受国家政策影响，种植棉花的每亩上交实物量，由 2005 年的 80 公斤 / 亩下降到目前的 60 公斤 / 亩，收缴土地承包费用减少了约 100 万公斤籽棉，按 8 元 / 公斤折算，减少上缴费用 800 万元。同时，由于农场隶属新疆塔里木农业综合开发股份有限公司，不能享受国家对兵团农牧团场的团连管理费用财政补贴。受此双重影响，农场经营状况趋于亏损。

（四）委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位——幸福城农场是委托方新疆塔里木农业综合开发股份有限公司所属的非法人二级机构。

（五）业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据农一师国有资产监督管理委员会出具的《资产评估项目立项通知书》（师国资评字（函）[2012]01 号），新农开发及十团拟出售阿拉尔农场部分资产与负债。

本次评估目的是对新农开发拟出售所属幸福城农场的部分资产与负债进行评估，在此基础上对上述资产在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为新农开发拟出售其所属幸福城农场的部分资产与负债的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

针对本次评估目的，新农开发已委托国富浩华会计师事务所对幸福城农场 2012 年 8 月 31 日的委估资产和负债进行了审计，并出具了“国浩专审字[2012]709A1191 号”审计报告，本次评估是在审计后剥离报表的基础上进行的。

（一）评估对象

本次评估对象为幸福城农场纳入评估范围的部分资产与负债。

（二）评估范围

本次评估范围是幸福城农场截止 2012 年 8 月 31 日经审计剥离后资产负债表中反映的资产和负债，即总资产 24,626.36 万元，总负债 26,051.71 万元，净资产-1,425.35 万元。其中：流动资产账面值为 4,655.02 万元；固定资产账面净值为 12,782.09 万元；在建工程账面值为 1,879.86 万元；长期待摊费用账面值为 5,309.39 万元；流动负债账面值为 25,049.86 万元；非流动负债账面值为 1,001.85 万元。

具体见下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	4,655.02
非流动资产	19,971.34
其中：固定资产	12,782.09
在建工程	1,879.86
长期待摊费用	5,309.39
资产总计	24,626.36
流动负债	25,049.86
非流动负债	1,001.85
负债合计	26,051.71
净资产	-1,425.35

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。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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

- 1、本项目资产评估基准日是 2012 年 8 月 31 日；
- 2、评估基准日是委托方被评估单位幸福城农场根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1、农一师国有资产监督管理委员会出具的《资产评估项目立项通知书》（师国资评字（函）[2012]01号）；
- 2、新农开发及十三团与中威正信评估公司签订的资产评估业务约定书。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 6、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月31日）；
- 7、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号，2006年）；
- 8、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 9、有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 10、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；

- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）。

(四)权属依据

- 1、幸福城农场提供的房产证；
- 2、幸福城农场提供的机动车行驶证、设备购置合同、发票等相关资料；
- 3、其他权属证明文件等。

(五)取价依据

- 1、现行金融机构存贷款利率及国债利率；
- 2、证券市场公开信息及数据资料；
- 3、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 4、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 6、幸福城农场有关人员对委估资产情况的介绍；
- 7、评估人员现场勘察结果；
- 8、幸福城农场撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 9、幸福城农场提供的委估资产清单、前三年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；
- 10、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 11、其它相关资料。

七、评估方法

根据对委估资产的基本情况进行分析，由于委估范围为部分资产和负债，因此评估中采用“成本法”进行评估。

各单项资产和负债具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产的评估

1、债权性资产的评估

债权性资产包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，

对于应收账款评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，并进行了函证。由于应收账款账龄较

长，幸福城农场对其已全额计提了坏账准备，评估中对债权进行了函证并在此基础上对其可收回性进行了分析，以账面原值减去一定的催收费用确定为应收账款评估值。

对于其他应收款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，并对大额债权及重点关注债权进行了函证，对于能够正常催收，预计能够全额收回的款项，评估中按全部应收款项金额计算确定评估值；对于不能确定是否能全额收回的款项，由于难以估计可能发生坏账损失的金额，参照企业计提坏账准备的方法估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值。

坏账准备为企业采用备抵法计提的应收账款和其他应收款的坏账准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

对于预付账款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，经分析核实后，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

2、存货的评估

存货包括原材料和在用周转材料。评估中在核对账账、账表和清单一致的基础上，进行抽查盘点，根据委估资产的不同实物形态及特点分别采用相适应的评估方法评估。

(1) 原材料的评估

原材料包括近期购进的电器类、轴承类、三角带类工器具，及种植农产品所需的化肥、农药等。

经评估人员进行了解、核实，这些材料周转较快，除部分用于 121 车间及皮辊车间的生产原材料存在积压现象外，至现场勘察时这些实物均无积压、毁损等情况发生，均可正常使用。

对于积压的原材料，评估中根据对现行市场价格的了解，以评估基准日现行市场价格确定评估值。对于可正常使用的原材料，经过对现实市场价格的了解，委估原材料的市场价格没有发生大的变化，评估以账面值确定评估值。

(2) 在库周转材料

在库周转材料为灯泡石灰等低值易耗品。

在对账账、账表及清单核对一致的基础上，对实物进行了抽查、盘点，均可正常使用。

评估中经过对现实市场价格的了解，委估在库周转材料的市场价格没有发生大的变化，评估以账面值确定评估值。

（二）非流动资产的评估

1、固定资产的评估

委估的固定资产包括房屋建筑物类及机器设备类。

（1）房屋建筑物类固定资产的评估

委估房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物及其他附属设施，分布在场部、水管所、园林站及各个连队，房屋建筑物主要为砖混及砖木结构，总建筑面积为 94173.13 平方米，少量为钢结构，建成于 1984 年至 2011 年 12 月，构筑物及其他附属设施主要为辅助种植的水池、水井、围墙及道路等，除原加工厂建筑物已经拆除外，其他资产均可正常使用。

根据房屋建筑物类资产实际情况采用重置成本法进行评估。即：

评估值=重置价值×成新率

①重置价值的确定：

重置价值=工程造价+前期及其他费用+资金成本+合理利润

其中：前期及其他费用=工程造价×前期及其他费率

资金成本=(工程造价+建设期税费)×1/2×合理建设工期×评估基准日现行固定资产贷款利率

②成新率的确定：

采用年限法和打分法相结合综合确定成新率，即对两种方法确定的成新率分别赋予不同的权重，以加权平均值确定综合成新率。

（2）设备类固定资产的评估

此次评估的固定资产包括机器设备、车辆及电子设备，清单数量共计 1177 台套，实有数量 1168 台（套）。其中，机器设备 786 台（套），车辆 12 辆，电子设备 370 台（套）。购置时间为 1996 年 6 月至 2012 年 5 月。委估资产分布在新农开发公司幸福城农场内。

委估设备类固定资产根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置价值×成新率

①重置价值的确定

根据当前市场调查和查阅有关价格资料，以现行市场供货价格确定购置成本，并综合考虑运杂费、安装调试费等相关费用确定重置价值。对于无需特殊安装的小型设备，重置价值则不另行考虑其运杂费及安装调试费。

车辆以现行市场销售价格为基础，同时计入车辆购置税及其它相关费用，综合确定重

置价值。

②成新率的确定

根据现场勘察结果及相关专业技术人员对设备当前的技术状态、实际使用情况的介绍，结合设备的综合使用寿命，同时考虑设备的使用频率、以及维护、维修、保养状况等因素综合确定。

车辆结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素，分别采用年限法、行驶公里数法综合确定成新率。

2、在建工程的评估

在建工程-土建工程主要为机采棉车间，支渠、斗渠防渗改建工程，及应急护岸防洪工程等；

在建工程-设备安装工程主要为机采棉车间设备安装、扎花机组设备等。

截止至现场勘察日，上述在建工程项目尚未完工。

评估中对在建工程进行了现场勘察，并对账面价值的构成情况进行审核，其成本归集基本合理，考虑在建工程为近期建造，其价值基本没有发生变化，因此评估中以核实后的账面价值确定评估值。

3、长期待摊费用的评估

长期待摊费用为待摊销的土地开发费、农业及住宅用地款等。对于长期待摊费用，评估中在核对账账、账表和清单一致的基础上，对费用发生时间、内容及摊销情况进行了解核实，评估中以尚存权益确定评估值。

（三）流动负债的评估

流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

应付账款主要为应付农一师供销合作有限责任公司的货款，及阿克苏市华宇棉机设备有限责任公司的设备款等。预收账款为预收济南鑫瑞种业科技有限公司等单位的货款。应付职工薪酬为企业正常计提及交纳或发放的工资、奖金、津贴和补贴、职工教育经费等。应交税费主要为幸福城农场期末未缴纳的营业税、企业所得税等。其他应付款主要为应付新疆塔里木建筑安装工程有限责任公司的投标保证金，及承包户的保险金及种植费等。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料及合同，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面价值确定评估值。

（四）非流动负债的评估

非流动负债为其他非流动负债。

其他非流动负债为农一师财政局的各项目拨款，包括：护岸工程款、巩固退耕还林成果款及爱心工程款等。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与委托方签订资产评估业务约定书；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

- 1、本次评估以持续经营作为前提假设。
- 2、本次评估以委估资产以现有用途原地继续使用为前提假设。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本次评估采用成本法并履行了必要的评估程序，对委估资产在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。评估结论如下：

经过认真的评估工作，确定委估资产账面值为 24,626.36 万元，评估值总计 28,544.86 万元，评估增值 3,918.50 万元，增值率 15.91%；

委估负债账面值为 26,051.71 万元，评估值为 26,051.71 万元，评估无增减变动；

委估净资产账面值为-1,425.35 万元，评估值为 2,493.15 万元，评估增值 3,918.50 万元，增值率 274.91 %

具体情况详见下表：

幸福城农场资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	4,655.02	4,692.27	37.25	0.80
2	非流动资产	19,971.34	23,852.59	3,881.25	19.43
3	固定资产	12,782.09	16,663.33	3,881.24	30.36
4	在建工程	1,879.86	1,879.86	0.00	0.00
5	长期待摊费用	5,309.39	5,309.39	0.00	0.00
6	资产总计	24,626.36	28,544.86	3,918.50	15.91
7	流动负债	25,049.86	25,049.86	0.00	0.00
8	非流动负债	1,001.85	1,001.85	0.00	0.00
9	负债合计	26,051.71	26,051.71	0.00	0.00
10	净资产	-1,425.35	2,493.15	3,918.50	274.91

十一、特别事项说明

1、在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

2、评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

(1) 委估资产中，原加工厂房屋建筑物已拆除，幸福城农场尚未进行账务处理。评估按无实物评估为 0。

(2) 委估房屋中部分已取得公房产权证，未取得产权证的房屋，根据幸福城农场出具的产权承诺，承诺该房屋由幸福城农场出资建造，拥有完整产权，不存在任何权利受限情况，将来若因产权引起的争议，由幸福城农场自行承担。

(3) 委估房屋建筑物所在土地由新农开发以租赁方式取得，未纳入本次评估范围。本次评估未考虑土地使用权对房屋建筑物价值的影响。

(4) 委估在建工程付款比例与形象进度不一致，委估资产出让方和受让方约定资产交割后，在建工程未付款项由受让方承担。评估暂按账面值予以保留。

(5) 应收账款中对阿拉尔油脂厂的应收款项，由于应收账款账龄较长，幸福城农场对其已全额计提了坏账准备，评估中对债权进行了函证并在此基础上对其可收回性进行了分析，以账面价值减去一定的催收费用确定为应收账款评估值。

3、重大期后事项

(1) 评估操作过程中，评估人员未发现幸福城农场有重大期后事项发生。

(2) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(3) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

(4) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

4、本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

5、评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6、上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

7、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提

下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2、本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

3、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。

4、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论的使用有效期为一年，从资产评估基准日 2012 年 8 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

5、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2012 年 10 月 8 日。

评估机构法定代表人：赵继平

注册资产评估师：王新华

注册资产评估师：赵继平

中威正信（北京）资产评估有限公司

2012 年 10 月 8 日

附件目录

1、与评估目的相对应的经济行为文件.....	18
2、委托方及被评估单位营业执照复印件.....	19
3、被评估单位基准日会计报表及审计报告复印件.....	23
4、被评估单位前三年会计报表复印件.....	42
5、被评估单位主要权属资料证明复印件.....	48
6、委托方及被评估单位承诺函.....	78
7、资产评估机构及注册资产评估师承诺函.....	81
8、资产评估机构资格证书复印件.....	82
9、评估机构法人营业执照复印件.....	84
10、参加本评估项目的人员名单.....	85
11、签字注册资产评估师资格证书复印件.....	86
12、资产评估业务约定书复印件.....	88