

目 录

声 明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位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	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	24
附件目录	25

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（或者产权持有单位）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11月6日

阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司拟转让其持有的新疆塔里木河种业股份有限公司 95.15% 股权所涉及的新疆塔里木河种业股份有限公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

中威正信评报字（2012）第 4005 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司、新疆塔里木农业综合开发股份有限公司双方的委托，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，按照必要的评估程序，对阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司拟将其持有的分立后新疆塔里木河种业股份有限公司 95.15% 的股权转让给新疆塔里木农业综合开发股份有限公司行为涉及的新疆塔里木河种业股份有限公司股东全部权益在 2012 年 8 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。

根据对新疆塔里木河种业股份有限公司的基本情况进行分析，本次对新疆塔里木河种业股份有限公司分立后的整体资产及负债采用成本法进行评估，在对评估方法的评估情况进行分析后，确定以成本法的评估结果作为本次资产评估的最终结果。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业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。评估中在假设新疆塔里木河种业股份有限公司持续经营的前提下，采用与委托评估资产相适应的具体评估方法分别对分立后新疆塔里木河种业股份有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后资产减负债确定分立后新疆塔里木河种业股份有限公司净资产价值。

新疆塔里木河种业股份有限公司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	15,146.10	15,188.90	42.80	0.28
2 非流动资产	8,648.57	10,270.46	1,621.89	18.75
3 其中：长期股权投资	967.85	1,062.56	94.71	9.79
4 固定资产	7,193.26	8,073.79	880.53	12.24
5 在建工程	120.38	120.38	-	-
6 无形资产	351.20	997.86	646.66	184.13

7	递延所得税资产	15.87	15.87		
8	资产总计	23,794.67	25,459.36	1,664.69	7.00
9	流动负债	11,264.07	11,264.07		-
10	非流动负债	1,210.99	1,162.74	-48.25	-3.98
11	负债合计	12,475.06	12,426.81	-48.25	-0.39
12	净资产（所有者权益）	11,319.61	13,032.55	1,712.94	15.13

阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司所持有的分立后新疆塔里木河种业股份有限公司 95.15% 股权的权益价值为 12,400.47 万元。

本报告有效期自评估基准日 2012 年 8 月 31 日起计算，一年内有效。

对评估结论产生影响的特别事项的说明：

1、委托评估房屋建筑物于评估基准日有部分房屋尚未取得《房屋所有权证》。

评估人员已提请被评估单位尽快办理资产的权属登记手续，以满足出具评估报告之需要。被评估单位声明对上述部分房产拥有完整产权，不存在任何权利受限情况。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响，也未考虑办理或变更权证应支付的费用。

2、本次评估中，对新疆塔里木河种业股份有限公司未提供房屋产权证的房屋建筑物，其建筑面积按照企业测量、评估机构抽查确认的建筑面积进行评估，最终应以房屋测绘部门测绘面积为准。测绘部门未测绘的、未提供产权证的房屋建筑物以及构筑物的面积，暂以实际测量面积为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整。

本评估项目的报告日为 2012 年 11 月 6 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，并关注特别事项说明。

阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司拟转让其持有的新疆塔里木河种业股份有限公司 95.15% 股权所涉及的新疆塔里木河种业股份有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告书

中威正信评报字（2012）第 4005 号

阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司、新疆塔里木农业综合开发股份有限公司：

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）接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司拟将其持有的分立后新疆塔里木河种业股份有限公司 95.15% 的股权转让给新疆塔里木农业综合开发股份有限公司行为涉及的新疆塔里木河种业股份有限公司股东全部权益在 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：阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司

1、注册登记情况

注册号：659002030000170

成立日期：2005 年 12 月 30 日

住所：阿拉尔市政府办公楼

法定代表人：汪天仁

注册资本：人民币拾伍亿贰仟陆佰贰拾玖万贰仟肆佰元

实收资本：人民币拾伍亿贰仟陆佰贰拾玖万贰仟肆佰元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：许可经营项目（具体经营项目以有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证书为准）：无。一般经营项目（国家法律、行政法规有专项审批的项目除外）：股权投资。（以上专项审批除外）

2、历史沿革

阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司成立于二零零五年十二月三十日，其前身系阿

拉尔塔河投资有限责任公司，为国有独资有限责任公司，下属企业均为师市划拨国有企业，共 8 户，其中包括青松建化和新农开发两家上市公司。

阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司是经新疆生产建设兵团农一师阿拉尔市授权，专门从事资本运营的大型国有独资有限责任公司，对农一师阿拉尔市工、交、建、商企业的国有资产进行经营和管理，经营投资领域涉及建材化工、建筑、电力、农副产品加工、矿产资源开发、进出口贸易、商贸流通、房地产开发等领域。

（二）委托方二：新疆塔里木农业综合开发股份有限公司

1、注册登记情况

注册号：650000040000232

成立日期：1999 年 4 月 23 日

住所：新疆阿拉尔南口镇 1 号

法定代表人：汪天仁

注册资本：人民币叁亿贰仟壹佰万元

实收资本：人民币叁亿贰仟壹佰万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：无。一般经营项目：农业种植；牧鱼养殖；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，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、和销售。

2、历史沿革

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司是集农业综合开发、畜牧乳业、棉浆化纤、甘草制药、房地产开发等为一体的上市公司，公司股票于 1999 年 4 月 29 日上市，股本 29400 万股，股票简称：新农开发，股票代码：600359。2001 年 11 月 5 日，公司向社会公众每 10 股配售 3 股，股本扩充至 32100 万股。截止 2011 年末总资产 38.21 亿元，净资产 3.32 亿元，员工 9091 人。公司是农业产业化国家重点龙头企业，先后被评为全国优秀企业、中国品牌建设十大杰出企业、新疆最具成长力企业前十名等荣誉称号。

公司的主要产品有长绒棉、细绒棉、粮食、油料、甘草系列产品、棉浆粕、粘胶丝、种畜、乳制品系列产品、棉纺织品等。公司是国家级商品棉生产基地，国家养殖示范基地和全国最大的甘草浸膏生产基地。公司棉花产品使用的“新农”品牌获得“中国棉花市场公认十佳畅销品牌”。公司生产的“红柳”、“新农”牌甘草提取系列产品获得了“中国

名优品牌”荣誉称号。公司生产的“新农”牌液态奶被乌洽会名优企业协会评为金牌产品，2009年成为自治区学生奶定点生产企业。

(三) 被评估单位：新疆塔里木河种业股份有限公司

1、注册登记情况

注册资本：人民币贰亿陆仟伍佰万元

法定住所及经营场所：新疆阿拉尔市南泥湾大道西 1865 号

法定代表人：李汉华

企业类型：股份有限公司

经营范围：各类农作物种子的培养、生产及销售；农副产品的深加工及销售；农牧高新技术产品的开发；种衣剂生产（限分支机构经营）；籽棉的收购、加工（限种子棉）；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或进出口的商品和技术除外。公司主要产品有农作物种子、皮棉、种衣剂，主导品种为长绒棉棉种。细绒棉棉种、粮食作物种子；营业收入构成：主要为棉种销售收入、皮棉销售收入、种衣剂销售收入、加工费收入。

2、公司概况：新疆塔里木河种业股份有限公司（简称：塔河种业）成立于 2002 年 12 月 30 日，经新疆维吾尔自治区人民政府“新政函[2002]200号”批准，由新疆生产建设兵团农一师十团为主发起人，联合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一团、新疆生产建设兵团农二师三十一团、新疆生产建设兵团农一师九团、袁隆平农业高科技股份有限公司、新疆生产建设兵团农二师二十九团、新疆塔里木农垦大学科技开发实业总公司、新疆喀什地区巴楚县种子分公司九家企业，共同以发起方式设立的全疆首家跨地区、跨师局，以农作物种子的培育、生产、加工、销售为主营业务，重组联合的股份公司。

新疆塔里木河种业股份有限公司本部设有行政管理（人力资源）部、计划财务部、内部审计部、党群工作部、营销投资中心、质检中心、生产管理部、种业研发中心等部门，下设本部、阿拉尔分公司、阿拉尔良种繁育场、金银川分公司、精细化工分公司、销售中心、粮食作物分公司等六家分公司。

截至 2012 年 8 月 31 日，公司分立前股本构成、持股比例情况如下：

股东名称	持股数额（股）	持股比例（%）
新疆塔里木农业综合开发股份有限公司	9,821,065.00	3.71
袁隆平农业高科技股份有限公司	2,760,279.00	1.04

农大科技开发实业总公司	184,019.00	0.07
巴楚县种子公司	92,009.00	0.03
阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司	252,142,628.00	95.15
合 计	265,000,000.00	100.00

为促进公司健康发展，提升业务精细化及经营专业化水平，依据《公司法》等相关法律法规，塔河种业将分立为两家股份有限公司，即分立后仍继续存续的新疆塔里木河种业股份有限公司和分立新设的阿拉尔塔河创丰农业服务有限公司。新塔河种业的注册资本减至1亿元人民币，满足《农作物种子生产经营许可管理办法》关于经营范围覆盖全国的种业企业的注册资本要求。

分立后新塔河种业股本结构如下：

股东名称	持股数额（股）	持股比例（%）
新疆塔里木农业综合开发股份有限公司	3,706,062.00	3.71
袁隆平农业高科技股份有限公司	1,041,615.00	1.04
农大科技开发实业总公司	69,441.00	0.07
巴楚县种子公司	34,720.00	0.03
阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司	95,148,162.00	95.15
合 计	100,000,000.00	100.00

3、近几年资产、财务状况

根据本次评估目的需要，塔河种业已提供了近三年的审计报告，经审计后塔河种业分立前近三年财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：人民币万元

项目名称	2009 年末	2010 年末	2011 年末
流动资产总额	13,643.18	24,379.97	24,150.47
非流动资产总额	12,698.30	31,034.79	30,434.91
资产总额	26,341.48	55,414.76	54,585.38
流动负债总额	8,874.56	19,114.61	17,501.98
非流动负债总额	816.28	992.39	1,280.52
净资产	16,650.65	35,307.75	35,802.89

历年损益状况简表

金额单位：人民币万元

项目名称	2009 年度	2010 年度	2011 年度
销售收入总额	17,301.97	34,773.81	28,894.31
销售成本总额	14,146.76	28,890.80	22,707.30
管理费用总额	1,119.57	2,488.27	2,450.33
经营费用总额	752.01	757.76	794.59
财务费用总额	16.27	-16.32	-137.34
净利润	1,003.31	2,838.06	2,587.26

注：2012 年 8 月 31 日之前历史的资产负债表及其损益表均为塔河种业分立前的报表数值。

4、委托方和被评估单位之间的关系

委托方阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司、新疆塔里木农业综合开发股份有限公司均为被评估单位新疆塔里木河种业股份有限公司的股东，阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司拟将其持有的新疆塔里木河种业股份有限公司分立后 95.15% 的股权转让给新疆塔里木农业综合开发股份有限公司。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

为业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的：对新疆塔里木河种业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司拟将其持有的新疆塔里木河种业股份有限公司分立后 95.15% 的股权转让给新疆塔里木农业综合开发股份有限公司之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：本次评估对象为塔河种业分立后的股东全部权益价值，与本次委托方委托评估对象一致。

（二）评估范围：本次评估范围是塔河种业分立后截止到 2012 年 8 月 31 日经审计后的资产负债表中反映的全部资产和负债。即总资产 23,794.67 万元、总负债 12,475.06 万元、净资产 11,319.61 万元，与本次委托方委托评估对象所涉及评估范围一致。

针对本次评估目的，阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司、新疆塔里木农业综合开

发股份有限公司已委托大华会计师事务所有限公司新疆分所对分立后塔河种业 2012 年 8 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“大华(新)审字[2012]162 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

依据经评估机构核实后的塔河种业提供的分立后委估资产清单，其中：流动资产账面值为 15,146.10 万元；非流动资产账面值 8,648.57 万元，其中：长期股权投资 967.85 万元；固定资产账面净值为 7,193.26 万元；在建工程 120.38 万元；无形资产账面价值为 351.20 万元；递延所得税资产 15.87 万元；流动负债账面值为 11,264.07 万元；非流动负债 1,210.99 万元。

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	15,146.10
非流动资产	8,648.57
其中：长期股权投资	967.85
固定资产	7,193.26
在建工程	120.38
无形资产	351.20
递延所得税资产	15.87
资产总计	23,794.67
流动负债	11,264.07
长期负债	1,210.99
负债合计	12,475.06
净资产（所有者权益）	11,319.61

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、评估基准日是阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司、新疆塔里木农业综合开发股份有限公司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、阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司与新疆塔里木农业综合开发股份有限公司签订的股权转让意向书；

2、阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司、新疆塔里木农业综合开发股份有限公司与中威正信（北京）资产评估有限公司签订的资产评估业务约定书。

(二)法律法规依据

1、原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第36号）；

2、国务院办公厅下发的《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；

3、财政部印发的《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802号）；

4、2005年国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

5、财政部2005年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

6、国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

7、《中华人民共和国土地管理法》；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

9、国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

(三)准则依据

1、中国注册会计师协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

2、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号）；

3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知（中评协[2007]189号）；

4、中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

5、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227

号)。

(四) 权属依据

1、企业国有资产产权登记证；

2、塔河种业提供的房屋使用权证、国有土地使用证、机动车行驶证、其他权属证明文件等；

3、塔河种业提供的机器设备购置合同、发票等相关资料。

(五) 取价依据

1、中国机械工业出版社出版的《2011年中国机电产品报价手册》；

2、《资产评估常用数据与参数手册》；

3、塔河种业有关人员对委估资产情况的介绍、说明；

4、评估人员收集的当前市场价格信息资料；

5、评估人员现场勘察及市场调查情况；

6、建设部《房屋完损等级评定标准》；

7、房屋建筑物执行定额及标准：

(1) 原建设部建标[1995]736号《关于发布(全国统一建筑工程基础定额)〈土建工程〉和(全国统一建筑工程预算工程量计算规则)的通知》；

(2) 新疆维吾尔自治区计划委员会定额[1998]100号《关于下发全国统一建筑工程基础定额和新疆建筑工程补充预算定额及全国统一安装工程预算定额》的通知；

(3) 《二00一年全国统一安装工程预算定额》；

(4) 《二0一0年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》；

(5) 《二00四年阿克苏地区单位估价汇总表》(土建)；

8、被评估单位提供的有关工程预(决)算及工程设计图纸等资料；

9、被评估单位提供的相关主要建(构)筑物的工程图纸资料和竣工决算书、施工合同等资料；

10、塔河种业撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；

11、塔河种业提供的委估资产清单、前三年分立前财务报表及评估基准日分立后财务报表及审计报告等相关资料；

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。

(六) 其他参考依据

大华会计师事务所有限公司新疆分所出具的审计报告。

七、评估方法

根据资产评估行业的有关规定，涉及企业价值的评估应采用两种以上的评估方法进行。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场尚未完全公开，相关股权公平交易价格较少，难于选取具有可比性的参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

根据对塔河种业的基本情况进行分析，本次对新疆塔里木河种业股份有限公司分立后的股东全部权益价值进行评估，分立前塔河种业的现金流由农业种植基地、加工厂、销售公司组成，本次评估对象是分立后总部的房屋及办公设备、加工厂的工业用地、房屋、设备、部分往来及部分负债、销售公司的全部资产，但不包括农业种植基地，分立后剥离了农业种植基地，对企业分立后自由现金流相应受到较大的影响，同时无分立后公司经营的历史数据可以参考，如果预测分立后的企业自由现金流存在较大的主观性，在调查了解企业财务、经营等各方面情况后，同时与企业相关人员沟通，最终认为本次评估分立后的企业采用收益法缺乏客观条件的支持，未来收益的不确定性较强，对其未来收益的预测难度较大，因此不具备采用收益法进行评估的条件。综合权衡企业的评估情况后，本次对塔河种业整体资产评估采用成本法进行评估，在对评估方法的评估情况进行分析后，确定本次资产评估的最终结果。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业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。评估中在假设塔河种业持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对塔河种业的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

(一) 流动资产的评估

1、货币资金的评估

塔河种业的货币资金为银行存款。主要为塔河种业在中国农业银行股份有限公司阿拉尔(兵团)支行存款，共计9个账户，评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

2、债权性资产及坏账准备的评估

塔河种业的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，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏账准备由于应收款项可能收回的数额确定评估值，坏账准备评估为零。

3、存货的评估

存货包括原材料、在库周转材料、产成品（库存商品）、在产品。

对于原材料，评估人员对库存原材料数量、购买价格和相关费用进行了抽查核实，对原材料实物进行抽查盘点，确认实际数量。通过调查、了解存货核算制度，查验原材料近期购货发票、购销合同，生产日报表，抽查原始凭证，审验账面价值构成的真实、合理性。查验存货有无残次、毁损、积压、跌价等情况。

原材料账面值由购买价和合理费用构成，原材料周转快，账面单价接近基准日市场价格，以清查核实调整后账面值确定评估值。

产成品主要包括棉种等，均可正常销售，评估中以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏，以其销售价格扣减销售费用、全部税金、适当的销售环节应分得的利润后确定评估值。

在库周转材料主要包括花线、拾花袋、装花袋、种子抽样袋等，由购买价和合理费用构成，在库周转材料周转快，账面单价接近基准日市场价格，以清查核实调整后账面值确定评估值。

在产品主要包括加工种子的生产成本、制造费用、农业生产成本等发生的费用。

我们对在产品成本核算的方法和程序予以查验，抽查原始凭证，了解在产品金额的真实、合理性。

由于在产品系为生产成品发生的前期费用，其价值在形成成品后能够得到补偿，本次评估以其账面值作为评估值。

（二）长期股权投资的评估

对控股子公司分别采用资产基础法和收益法进行整体评估，以资产基础法评估后的股东全部权益（净资产）价值乘以股权比例确定评估值；

对参股公司，因新疆塔里木河种业股份有限公司对被投资单位无控制权，评估人员取得了参股单位评估基准日会计报表，对参股单位评估基准日的会计报表进行了分析，以分

析后参股单位评估基准日资产负债表净资产乘以持股比例确定长期股权投资价值。

（三）固定资产的评估

委估的固定资产包括房屋建筑类、机器设备类固定资产。分别说明如下：

1、建筑物类的评估

本次委估房屋建筑物及构筑物主要坐落于塔河种业经营区内。

委估房屋建筑物共 77 项，建筑面积 45,305.01 平方米，建筑特征：砌体：砖混结构外墙为 370mm，内墙多为 240mm，±0.00 米以下砌体采用 M5 水泥砂浆砌机红砖；钢结构支撑位槽钢等组成。

楼地面：生产用房及办公用房为水泥、水磨石及地砖。

屋面：钢筋混凝土结构房屋及砖混结构房屋屋面现多为 SBS 防水，钢结构或彩钢板房屋屋面为彩钢板。

门窗：办公房及其他辅助用房窗户为塑钢窗，办公房及其他辅助用房多为多为钢门。

装饰：多数房屋外墙为涂料，内墙涂料，钢结构及彩钢板房内、外墙为彩钢板。

构筑物共 80 项，主要为道路、地坪、围墙、厂区大门等。

目前上述房屋建筑物、构筑物均正常在用。

（1）成本法

根据委估生产性或辅助生产无收益房屋、构筑物，在持续经营的前提下，遵循资产评估一致性、适用性、相关性、替代性和重要性原则，对这些建筑物的评估采用重置成本法。在持续经营的前提下，遵循资产评估一致性、适用性、相关性、替代性和重要性原则，对委估建筑物的评估采用重置成本法。计算表达式：

$$P = (A + B + C) \times D \times E$$

式中：P——建筑物评估价值；

A——建筑物单位工程造价；

B——其他费用；

C——资金成本；

D——建筑物面积或工程量；

E——成新率（%）。

① 重置价值的确定

重置全价=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

建筑安装工程造价的确定，对于价值高、重要的建（构）筑物，采用预决算调整法，

对于结构简单、数量较多的建（构）筑物采用类比法。

预决算调整法：以原结算书中的工程量为基础，按现行工程价格、费率将其调整为按现行工程预算价格计算的建筑工程造价。

类比法：以典型工程为参照物，比较委估建筑物与参照物各分项、分部工程的异同，调整因分项、分部工程做法不同造成差异的部分，从而得出委估项目的工程造价。

将相同或相近的其他建（构）筑物分别编组，然后对各类建（构）筑物在其结构类型及使用功能的基础上根据该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下确定其基准单方造价，在此基础上依照建（构）筑物的特点（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和工程量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折算为建筑物的单方造价，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

前期及其他费用计算表：

前期费用明细表				
序号	取 费 项 目	取费基础	标 准	取 费 依 据
1	建设单位管理费	项目投资额	1.02%	财建(2002)394号
2	市政公用基础设施配套费	项目投资额	3.00%	新政办发[2006]88号
3	环境影响咨询费	项目投资额	0.01%	计价格〔2002〕125号
4	前期工程咨询费	项目投资额	0.09%	计价格[1999]1283号
5	勘察设计费	项目投资额	2.83%	国家物价局建设部2002价字10号
6	工程监理费	项目投资额	1.29%	国家发展改革委、建设部发改价格〔2007〕670号
7	招标代理服务费	项目投资额	0.15%	计价格〔2002〕1980号
合计			8.39%	

以同期银行贷款年利率为基础计取。

以塔河种业为一个独立的建设项目为前提，合理建设工期为12个月，银行贷款利率6.0%，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半。

② 成新率的确定

根据专业评估人员现场踏勘记录、建筑物的耐用年限、已使用年限及使用、维护、保养等情况，同时结合委估建筑物的特点，考虑结构、设施、装修的使用年限及所占比重，分别采用年限法和打分法确定成新率，并根据实际状况确定不同的权重，计算确定综合成新率。

(2) 市场法

对于塔河种业位于阿克苏市新农大厦办公用房、喀什办公用房，用市场法评估；

市场法：是将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

交易情况修正 交易日期修正 房地产状况修正

100 () 100

估价对象价格=可比实例价格 × — × — × —

() 100 ()

2、机器设备的评估

此次评估的机器设备包括生产设备、车辆及电子设备，现分别说明如下：

其中生产设备主要包括轧花设备、剥绒设备、种子处理设备，设备为在用设备均正常投入使用，整体状况良好，运行安全，无重大事故发生。

车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 20 辆，主要为轿车、小型越野客车、小四轮拖斗等，车辆均能正常驾驶，年检合格。

电子设备主要包括：笔记本电脑、台式计算机、打印机、复印机、传真机等办公用电子类设备，整体使用情况良好，维护管理较好，有部分电子设备为早年购置，其技术程度相对落后，使用状况一般。

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

对于机器设备和电子设备，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设备和小型设备，重置价值不另行考虑运杂费及安装调试费。

对于车辆，按相同的车辆的现行市场价格，确定委估车辆的购置成本，再考虑车辆购置税及牌照费等费用确定车辆重置价值。

(2) 成新率的确定

对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素综合确定成新率。

对于行驶车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，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确定成新率。

（四）在建工程的评估

塔河种业在建工程-土建工程，均为支付的工程款项，由于开工时间短，不存在其他特殊因素；设备安装工程主要支付内容为设备费，支付的费用实际款项性质应为预付账款。考虑到正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已完成的工程量需发生的全部费用与账面值接近，故以账面值确认评估值。

（五）无形资产的评估

无形资产包括土地使用权及其他无形资产。

土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），常用的土地估价方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价修正法、假设开发法等。估价方法的选用应当按照地价评估的技术《规程》，根据当地土地市场的情况及委托评估宗地的具体特点、估价目的及评估人员所掌握的资料等，选择适当的估价方法。根据此次评估目的及委估对象宗地的特点，遵循上述土地估价原则，对委托方提供的资料及评估人员实地勘察、调查收集的有关资料进行综合分析比较后，评估人员考虑到由于委估宗地为工业用地，在本次评估中主要采用基准地价系数修正法和成本法两种适宜的方法进行评估。委估宗地位于阿拉尔市土地定级估价范围内，该成果已正式颁布实施。因此，选取基准地价系数修正法为土地价格评估的基本方法之一；同时委估宗地为工业用地选用成本逼近法进行评估，最后以算术平均法求取最终的地价测算结果。

1、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估结果，按照替代的原则，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数，对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的一种方法。

基本公式：宗地地价 = 基准地价 × (1 + ΣKi) × Kt × Kr × Kn × Kd

式中：ΣKi—基准地价修正系数

Kt—交易日期修正系数

Kr—容积率修正系数

Kn—年期修正系数

Kd—开发程度修正系数

基准地价是指：不同级别或均质区域的土地在 2004 年 12 月 31 日，一、二级土地级别或均质区域内的土地开发程度为“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯，场地平整）。三级土地级别或均质区域内的土地开发程度为“四通一平”（通上水、通路、通电、通讯，场地平整）。三级土地级别以外或均质区域内的土地开发程度为“三通一平”（通路、通电、通讯，场地平整）的公开市场下的完整土地使用权（含他项权利）的平均价格。

2、成本逼近法

所谓成本逼近法，就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。其基本思路是对土地的所有投资包括土地取得费用和土地开发费用两大部分，作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资应产生的利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的要求，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。

成本逼近法的基本公式：

地价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

其他无形资产的评估

其他无形资产为塔河种业购买的金银川棉花收购软件、精细分公司棉花收购软件、良繁场棉花收购软件、办公、财务软件等及为取得某项技术发生的转让费。评估中在核对账、账表和清单一致的基础上，通过审核其购买合同、入账依据、摊销情况，根据不同无形资产的实际情况采用相适应的方法进行评估其中：

对于外购软件，考虑到软件购买后会进行定期的升级与维护等售后服务，与市场上所售同类同品牌产品的性能同步，因其升级与维护成本已计入当期损益，故评估中按评估基准日同类同品牌产品的市场价格确定评估值；

对于取得某项技术发生的转让费等其他无形资产，本次评估按成本法进行评估，技术转让费由系专门技术公司开发研发，通过有偿转让取得，评估中我们向转让方进行了询价，无法从其他渠道取得，了解到评估基准日转让价格没有发生变化，故本次评估以取得价格作为重置价格，则

评估价值 = 转让价格 × 尚可使用年限 / 合同年限

（六）递延所得税资产的评估

对计提应收款项资产减值损失产生的递延所得税资产，评估人员查询企业适用的所得税政策和执行的会计制度，核实引起时间性差异的真实性、准确性，以经核实后的账面值确认评估值。

（七）负债的评估

负债为流动负债及长期负债。流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其它应付款；长期负债包括专项应付款、其他非流动负债。

应付账款主要为应付湖南兆丰种业有限公司、新疆塔里木河勤丰植物科技有限公司、农一师供销合作公司等单位的棉种、种衣剂款、农资款等；

其他应付款主要为欠付良繁场承包户结算、农科所、销售中心营销员、职员应付及风险金等单位及个人的往来款、材料款、工程款及保证金等；

预收账款主要为预收阿克苏弘晋棉业有限公司、许磊、阿克苏希良商贸有限责任公司等单位的货款；

应付职工薪酬主要为企业正常发放的工资、职工福利费等；

应交税费主要为应交塔河种业所在地国税局的企业所得税、增值税个人所得税等；

专项应付款主要为应付农一师财务局的农业产业化奖励款、社会保险补贴、南疆良种繁育及加工基地项目、知识产权专项经费、科技计划专项经费、杂交棉制种基地及科研育种项目等；

其他非流动负债为塔河种业应付的租赁费、农作物良种补贴项目资金等，属递延收益。被评估单位按会计总则的要求分期进入收益。

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，按评估基准日需实际承担的债务确定评估值。

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：

- 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、与塔河种业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、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定；
- 2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清；
- 3、假设评估对象所涉及的房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用；
- 4、假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响；
- 5、塔河种业所处的社会经济环境不产生较大的变化，国家及公司所在的地区有关法律、法规、政策与评估时点无重大变化；预测期内国家利率、汇率及税收政策无重大变更，国内外经济持续平稳增长；
- 6、塔河种业持续性经营，有关经济行为符合国家规定，无重大违规现象，公司主要管理人员、科研技术人员、业务骨干和主营业务相对稳定且勤勉尽责；
- 7、塔河种业经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上不断改进完善，能随着经济的发展，进行适时调整和创新；塔河种业现有生产能力通过自我补偿和更新，能使其持续使用并保证其获利能力；
- 8、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；
- 9、不考虑通货膨胀对评估结果的影响；
- 10、预测期内被评估企业会计政策与核算方法无重大变化；

11、塔河种业不存在产权及其他经济纠纷等事项，无不可抗力及不可预见因素造成对企业重大不利影响。

十、评估结论

（一）评估情况综合分析

评估人员采用成本法对分立后塔河种业进行整体评估后，通过成本法评估测算得出的塔河种业分立后净资产价值为 13,032.55 万元，阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司持有的分立后新疆塔里木河种业股份有限公司 95.15% 股权的权益价值为 12,400.47 万元。

考虑在对塔河种业采用成本法评估时，主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础确定的，基本反映了企业资产的现行市场价格，具有较高的可靠性。

因此，根据本次评估的实际情况，此次评估结论采用成本法的评估结果。

本次评估结论中未考虑少数股东权益溢价与折价，以及流动性对评估价值影响。

（二）评估结论

新疆塔里木河种业股份有限公司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	15,146.10	15,188.90	42.80	0.28
2 非流动资产	8,648.57	10,270.46	1,621.89	18.75
3 其中：长期股权投资	967.85	1,062.56	94.71	9.79
4 固定资产	7,193.26	8,073.79	880.53	12.24
5 在建工程	120.38	120.38	-	-
6 无形资产	351.20	997.86	646.66	184.13
7 递延所得税资产	15.87	15.87		
8 资产总计	23,794.67	25,459.36	1,664.69	7.00
9 流动负债	11,264.07	11,264.07		-
10 非流动负债	1,210.99	1,162.74	-48.25	-3.98
11 负债合计	12,475.06	12,426.81	-48.25	-0.39
12 净资产（所有者权益）	11,319.61	13,032.55	1,712.94	15.13

委估资产账面总额 23,794.67 万元，评估价值 25,459.36 万元，增值 1,664.69 万元，增值率 7.00%。主要是流动资产、长期股权投资、固定资产和无形资产评估增值。

委估负债账面总额 12,475.06 万元，评估价值 12,426.81 万元，减值 48.25 万元，减值率 0.39%。主要是其他非流动负债评估减值。

净资产账面总额 11,319.61 万元，评估价值 13,032.55 万元，增值 1,712.94 万元，增值率 15.13%。评估结论详细情况见评估明细表。

阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司持有的分立后新疆塔里木河种业股份有限公司 95.15% 股权的权益价值=疆塔里木河种业股份有限公司评估后净资产×持股比例

$$=13,032.55 \text{ 万元} \times 95.15\%$$
$$=12,400.47 \text{ 万元。}$$

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) 本次评估报告的账面值取自大华会计师事务所有限公司新疆分所审计报告“大华(新)审字[2012]162号”的审定数。

(2) 委托评估所有房屋建筑物于评估基准日有部分房屋未取得《房屋所有权证》。

评估人员已提请被评估单位尽快办理资产的权属登记及变更手续，以满足出具评估报告之需要。被评估单位声明对上述房产拥有完整产权，不存在任何权利受限情况。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响，也未考虑办理或变更权证应支付的费用。

(3) 本次评估中，对塔河种业未提供产权证的房屋建筑物，其建筑面积按照企业测量、评估机构抽查确认的建筑面积进行评估，最终应以房屋测绘部门测绘面积为准。

测绘部门未测绘的、未提供产权证的房屋建筑物以及构筑物的面积，暂以实际测量面积为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整。

(4) 其他非流动负债中-阿克苏天泽车业有限公司的土地租赁款，业务内容为新疆塔里木河种业股份有限公司将公司拥有的繁育场 509 亩农业用地租赁给阿克苏天泽车业有限公司，租赁期限为 30 年（2031.1.1-2033.1.1），在评估基准日该宗农业用地无土地使用权证，故在本次评估报告中，未将该宗农业用地纳入本次评估范围内，但新疆塔里木河大红园林有限责任公司拥有实际控制权。

(5) 长期投资中-控股子公司，新疆塔里木河大红园林有限责任公司运营的两处苗圃

种植基地，均为租赁性质，具体如下：① 大红园林与塔河种业公司签订的土地租赁合同，租赁期限自 2003 年 4 月至 2013 年 4 月。②大红园林与阿拉尔市建设环保局签订的滨河公园公共绿地认养协议书（土地租赁），租赁期限自 2009 年 12 月至 2016 年 12 月。

3、重大期后事项

(1) 除上述事项外，自评估基准日至评估报告日，依据委托方及资产占有方提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现塔河种业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、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。

5、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。

6、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、本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案（或核准）手续后，方可使用本评估报告。

6、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 11 月 6 日

评估机构法定代表人： 赵继平

注册资产评估师： 陈 健

注册资产评估师： 沈新民

中威正信（北京）资产评估有限公司

2012 年 11 月 6 日

附件目录

- 1、被评估单位评估基准日会计报表及审计报告
- 2、被评估单位法人营业执照复印件
- 3、被评估单位产权登记证复印件
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 5、被评估单位的承诺函
- 6、签字注册资产评估师的承诺函
- 7、资产评估机构资格证书复印件
- 8、评估机构法人营业执照复印件
- 9、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 10、资产评估业务约定书复印件