

**新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司  
增资扩股项目涉及其股东全部权益价值  
评估报告**

万隆评报字（2013）第 1199 号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一三年八月二十日

# 新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司增资扩股项目 涉及其股东全部权益价值 评估报告目录

注册资产评估师声明.....	3
评估报告摘要.....	4
评估报告.....	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 .....	6
二、评估目的.....	15
三、评估对象和范围 .....	15
四、价值类型及其定义 .....	24
五、评估基准日 .....	24
六、评估依据.....	25
七、评估方法.....	27
八、评估程序实施过程和情况 .....	32
九、评估假设.....	33
十、评估结论.....	34
十一、特别事项说明 .....	35
十二、评估报告使用限制 .....	40
十三、评估报告提出日期 .....	40
附件: .....	42

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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；所提供的资料的真实性、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预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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涉及资产的法律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的披露，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。

# 新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司增资扩股项目 涉及其股东全部权益价值评估报告

## 摘 要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司拟增资扩股涉及其股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：增资扩股

评估对象和范围：股东全部权益

价值类型：市场价值

评估基准日：2012年12月31日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币肆亿捌仟陆佰捌拾叁万零伍拾元肆角伍分（RMB486,830,050.45元）。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年12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	60,267.62	62,023.29	1,755.66	2.91
2 非流动资产	176,518.69	179,537.62	3,018.93	1.71
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	175,408.80	173,638.61	-1,770.20	-1.01
6 在建工程	891.49	487.36	-404.13	-45.33
7 无形资产	144.08	5,411.65	5,267.57	3,656.05
8 其中：土地使用权	143.88	5,410.45	5,266.57	3,660.49
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	

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%
	递延所得税资产	70.19	-	-70.19	-100.00
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	<b>236,786.32</b>	<b>241,560.91</b>	<b>4,774.59</b>	<b>2.02</b>
11	流动负债	143,042.55	143,042.55	-	-
12	非流动负债	49,835.36	49,835.36	-	-
13	负债总计	<b>192,877.90</b>	<b>192,877.90</b>	-	-
14	净资产(所有者权益)	<b>43,908.41</b>	<b>48,683.01</b>	<b>4,774.59</b>	<b>10.87</b>

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容见评估报告第十一条。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2013)第1199号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

万隆评报字（2013）第 1199 号

新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司增资扩股项目  
涉及其股东全部权益价值  
评估报告

**新疆百花村股份有限公司：**

万隆(上海)资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司实施增资扩股事宜涉及的股东全部权益，在 2012 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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者**

（一）委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

**1、委托方**

名称：新疆百花村股份有限公司

公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

股票代码：600721

证券简称：百花村

公司设立日期：1996年6月21日

公司上市日期：1996年6月26日

注册资本：贰亿陆仟捌佰捌拾伍万壹仟玖佰伍拾伍元人民币

法定代表人：刘威东

营业执照注册号：650000040000152

组织机构代码证号：71296762-3

企业类型：股份有限公司（上市）

注册地址：新疆乌鲁木齐中山路141号

经营范围：许可经营项目：无，一般经营项目：一般货物与技术的进出口经营，边境小额贸易；能源投资；机电产品、五金交电、化工产品、农副产品、金属材料、皮棉、棉短绒、长绒棉的销售、仓储业务；房屋及柜台租赁；计算机软件开发；计算机技术培训及咨询；计算机软件及硬件销售、计算机系统集成及相关技术服务，市场开发建设；广告经营。

新疆百花村股份有限公司是经新疆生产建设兵团新兵发[1995]134号文批准,由新疆兵团商业贸易发展中心下属全资子公司——百花村饭店整体改组并与兵团石油公司、新疆芳草湖糖厂、新疆通久经济发展(集团)公司商业旅游服务总公司、兵团商业贸易总公司、华夏证券有限公司等共同发起,以募集方式设立的股份有限公司。公司于1996年6月26日在上海证券交易所挂牌交易。

公司设立时的总股本为61,275,000股，股本结构如下：

股份类别	持股数量(股)	占总股本比例(%)
一、非流通股	31,275,000	51.04
国有法人股	31,275,000	51.04
二、流通股	30,000,000	48.96
流通A股	30,000,000	48.96
三、总股本	61,275,000	100.00

截至 2012 年 12 月 31 日十大股东情况:

股东名称	持股数(万股)	占总股本比%	股份性质
新疆生产建设兵团农六师国有资产有 限公司	13,113.37	48.78	限售A股
新疆生产建设兵团国有资产经营公司	2,110.19	7.85	无限售A
阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司	1,702.85	6.33	限售A股
新疆生产建设兵团投资有限责任公司	1,583.09	5.89	无限售A
新疆生产建设兵团农六师一〇二团	733.14	2.73	无限售A
新疆生产建设兵团勘测规划设计研究院	524.76	1.95	无限售A
中国证券投资者保护基金有限责任公司	342.81	1.28	无限售A
北京昌鑫国有资产投资经营有限公司	262.95	0.98	无限售A
新疆生产建设兵团建设工程(集团)有限 责任公司	174.92	0.65	无限售A 股
蔡俊财	147.00	0.55	无限售A



截至 2012 年 12 月 31 日十大流通股股东情况:

股东名称	持股数(万股)	占流通股比(%)	股东性质
新疆生产建设兵团国有资产经营公司	2,110.19	17.59 A股	公司
新疆生产建设兵团投资有限责任公司	1,583.09	13.20 A股	公司
新疆生产建设兵团农六师一〇二团	733.14	6.11 A股	公司
新疆生产建设兵团勘测规划设计研究院	524.76	4.37 A股	公司
中国证券投资者保护基金有限责任公司	342.81	2.86 A股	公司
北京昌鑫国有资产投资经营有限公司	262.95	2.19 A股	公司
新疆生产建设兵团建设工程(集团)有限 责任公司	174.92	1.46 A股	公司
蔡俊财	147.00	1.23 A股	个人
周漫娟	104.20	0.87 A股	个人
中国建银投资有限责任公司	92.03	0.77 A股	公司

## 2、委托方以外的其他评估报告使用者

(1)业务约定书中约定的其他评估报告使用者

无。

(2)法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

### (二)被评估单位

#### 1、概况

名称：新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司

注册地址：五家渠市政府原办公楼 207 室

法定代表人：马金元

注册资本：叁亿元人民币

实收资本：叁亿元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：（凭许可证开展经营）：普通货物运输。一般经营项目：（国家法律、行政法规有专项审批的项目除外）：焦炭综合化工产品、氮肥的生产、销售；火力发电；一般货物与技术的进出口；开展边境小额贸易业务。

成立日期：2005年6月27日

## 2、企业概况及历史沿革、股东及持股比例

(1)新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司（以下简称“鸿基焦化”）成立于2005年6月，成立初始注册资本为11,000万元，由新疆新新华通会计师事务所出具的新新华通验字（2005）052号验资报告。股东结构如下：

股东名称	认缴注册资本 (人民币万元)	出资比例 (%)	实缴注册资本 (人民币万元)	占注册资本总额比例 (%)
农六师国有资产经营有限责任公司	5,610.00	51	5,610.00	51
新疆生产建设兵团投资有限责任公司	2,000.00	18.18	2,000.00	18.18
新天国际经济技术合作(集团)有限公司	1,950.00	17.73	1,950.00	17.73
新疆生产建设兵团勘测规划设计研究院	1,000.00	9.09	1,000.00	9.09
新疆生产建设兵团农六师大黄山煤矿	440.00	4	440.00	4
合计	11,000.00	100	11,000.00	100

(2)2007年1月4日，依据鸿基焦化股东会决议及股权转让合同，原股东新天国际经济技术合作（集团）有限公司将持有的鸿基焦化9.09%股权（出资额9,999,000.00元）转让给股东新疆生产建设兵团投资有限责任公司，股权转让价款为10,254,000.00元；将持有

的鸿基焦化 8.64 股权（出资额 9,501,000.00 元）转让给股东农六师国有资产经营有限责任公司，股权转让价款为 9,746,000.00 元；转让后新天国际经济技术合作（集团）有限公司不再持有鸿基焦化的股权，农六师国有资产经营有限责任公司持有鸿基焦化 59.64% 股权；新疆生产建设兵团投资有限责任公司持有鸿基焦化 27.27% 股权；新疆生产建设兵团勘查设计研究院持有鸿基焦化 9.09% 股权；新疆生产建设兵团农六师大黄山煤矿持有鸿基焦化 4% 股权。

2007 年 3 月，农六师国有资产经营有限责任公司、新疆生产建设兵团投资有限责任公司分别与新疆生产建设兵团勘查设计研究院签订股权转让协议，农六师国有资产经营有限责任公司将其所持鸿基焦化 0.64% 的股权转让给新疆生产建设兵团勘查设计研究院，新疆生产建设兵团投资有限责任公司将其所持鸿基焦化 0.27% 的股权转让给新疆生产建设兵团勘查设计研究院。

2007 年 4 月 30 日，鸿基焦化根据公司股东会决议，增加注册资本 4,000.00 万元，其中：将中央预算内资金 3,000 万元和兵团工业发展资金 450 万元按各股东持股比例转为资本金，另外各股东按原有持股比例以现金方式出资 550 万元进行增资。增资完成后，公司注册资本增加至 15,000.00 万元。

以上资本变更情况已经新疆瑞新有限责任会计师事务所五家渠分所审验并出具瑞新五会验字[2007]007 号验资报告，变更后，股东结构如下：

股东名称	认缴注册资本 (人民币万元)	出资比 例 (%)	实缴注册资本 (人民币万元)	占注册资本 总额比例
农六师国有资产经营有限责任公司	8,850.00	59	8,850.00	59
新疆生产建设兵团投资有限责任公司	4,050.00	27	4,050.00	27
新疆生产建设兵团勘测规划设计研究院	1,500.00	10	1,500.00	10
新疆生产建设兵团农六师大黄山煤矿	600.00	4	600.00	4
合计	15,000.00	100	15,000.00	100

(3) 根据鸿基焦化 2008 年第三次股东会决议和修改后的章程规定，鸿基焦化申请增加注册资本 15,000.00 万元，其中：由资本公积转增注册资本人民币 700.00 万元、未分配利润转增注册资本人民币 1,100.00 万元，转增基准日为 2008 年 10 月 31 日；以货币资金转增注册资本 13,200.00 万元。

以上资本变更情况已经新疆驰远天合有限责任会计师事务所审验并出具驰天会验字[2009]1-010 号验资报告，变更后，股东结构如下：

股东名称	认缴注册资本 (人民币万元)	出资比例 (%)	实缴注册资本 (人民币万元)	占注册资本总 额比例 (%)
农六师国有资产经营有限责任公司	17,700.00	59	17,700.00	59
新疆生产建设兵团投资有限公 司	8,100.00	27	8,100.00	27
新疆生产建设兵团勘测规划设计研 究院	2,250.00	7.5	2,250.00	7.5
新疆生产建设兵团农六师大黄山煤 矿	1,200.00	4	1,200.00	4
新疆生产建设兵团建设工程(集团) 有限责任公司	750.00	2.5	750.00	2.5

股东名称	认缴注册资本 (人民币万元)	出资比例 (%)	实缴注册资本 (人民币万元)	占注册资本总 额比例 (%)
合计	30,000.00	100	30,000.00	100

(4) 2009年3月20日,新疆生产建设兵团农六师国有资产监督管理委员会以“市国资(2009)25号”文批准将原新疆生产建设兵团农六师大黄山煤矿所持鸿基焦化4%股份转至农六师国资公司持有。

(5) 2010年7月31日,新疆百花村股份有限公司定向增发股票,从农六师国有资产经营有限责任公司、新疆生产建设兵团投资有限公司、新疆生产建设兵团勘测规划设计研究院、新疆生产建设兵团建设工程(集团)有限责任公司购买其合计持有的新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司100%股权。

至评估基准日,被评估企业系新疆百花村股份有限公司全资子公司。

### 3、资产、财务、经营状况

#### (1) 经营状况:

新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司(以下简称“鸿基焦化”)成立于2005年6月,是新疆百花村股份有限公司的全资子公司,主要生产经营焦炭综合化工产品。自2005年以来,公司已建成80万吨焦化项目、煤气综合利用(化肥)项目、热电站项目及其辅助项目(洗煤厂、变电站等)。目前鸿基焦化在疆内是除八钢焦化外唯一符合国家产业政策的大型焦化企业,因八钢焦炭自用不进入市场,使得

鸿基焦化产品主导了疆内焦炭市场。

鸿基焦化目前拥有一家分公司，即新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司阜康焦化分公司。

2009年3月，鸿基焦化被国家工业和信息化部正式批准列入第四批《焦化行业准入名单》，2010年，被纳入国家“国别进口政策二级执行企业”，并被兵团商务局确定为“自产产品出口基地”，2011年被自治区列为重点扶持的100户优强企业名单，被自治区经信委列入“自治区第三批工业经济领域循环经济试点单位”。

鸿基焦化拥有员工总数为1568人，其中：高级职称10人；中专以上学历1088人。

### （2）三年的财务状况

单位：人民币万元

项目	2010-12-31	2011-12-31	2012-12-31
资产总额	212,260.29	237,685.87	236,786.32
负债总额	173,542.49	195,952.57	192,877.90
所有者权益	38,717.80	41,733.30	43,908.41
资产负债率	81.76%	82.44%	81.46%

### （3）三年的经营成果

单位：人民币万元

项目	2010 年度	2011 年度	2012 度
营业收入	46,605.38	89,881.97	79,878.33
净利润	2,040.89	3,015.49	2,175.12
经营性净现金流量	51,927.07	106,248.76	93,179.80

上述 2010 年、2011 年度数据摘自五洲松德会计师事务所出具的年度审计报告。

2012年数据摘自华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）出具的年度审计报告（华寅五洲津审字（2013）0626号）。

#### 4、委托方、其他评估报告使用者与被评估单位关系。

委托方新疆百花村股份有限公司为被评估单位-新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司100%控股股东。

## 二、评估目的

为满足委托方实施增资扩股的需要，提供新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司股东全部权益市场价值的专业意见。

## 三、评估对象和范围

（一）评估对象为新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司股东全部权益。

（二）评估范围为新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司于评估基准日经审计的全部资产与负债，具体内容如下表：

单位：人民币元

项 目	账面金额
流动资产	602,676,244.36
固定资产	1,754,088,028.08
在建工程	8,914,899.90
工程物资	41,300.00
无形资产	1,440,780.57
递延所得税资产	701,936.54
资产总额	2,367,863,189.45
流动负债	1430,425,455.68
长期负债	498,353,585.44
负债总额	1,928,779,041.12

以上数据已经华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了华寅五洲津审字(2013)0626号审计报告。

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### (三) 评估范围内主要资产概况

#### 1、流动资产-存货

存货账面值 235,772,523.20 元,包括材料采购(在途物资)、原材料和产成品(库存商品)。

在途物资账面值 6,244,790.31 元,共计 1 项,为企业购置的气煤,评估人员现场清查期间,该项在途物资已到货,因为未收到结算发票,故仍在在途物资科目核算,评估人员对该物资进行了现场勘查,不存在报废、呆滞等情况。

原材料账面值 52,778,119.28 元,共计 1938 项,系企业购置的各种原料煤、精洗煤、煤矸石、煤泥、动力煤、设备配件等。原材料保存妥当,有专人维护保管。现场勘查原材料不存在报废、呆滞等情况。

产成品账面值 176,749,613.61 元,共计 7 项,系企业生产的产品,为气煤焦、冶金焦、焦粉、焦油、粗苯、液氨、尿素。现场勘查产成品不存在报废、呆滞等情况。

#### 2、不动产概况

(1)总体情况:企业所属的不动产为固定资产-房屋建筑物(含构筑物及管道和沟槽)和无形资产-土地使用权,固定资产-房屋建筑物类账面原值 41,809.91 万元,账面净值 34,353.48 万元;无形资产-土地使用



权账面值 143.88 万元。

## (2)主要特点

①土地状况：新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司有 1 宗土地使用权，位于阜康市工业园区，国有土地使用权证【阜国用（2006）第（42号）】，土地使用权面积 909,990.00 平方米，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止使用日期 2056 年 9 月 19 日。

②地面建筑物状况：新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司地面建筑物共 107 栋，总建筑面积 76,094.62 平方米，其中砖混结构的房屋 14 栋，建筑面积 18,062.18 平方米，框架结构的房屋 77 栋，建筑面积 52,147.13 平方米；钢结构（彩板）16 栋，建筑面积 5,885.31 平方米。使用用途主要为厂房、办公楼、洗浴中心、职工公寓楼、职工文化活动中心等，建成于 2006 年 5 月至评估基准日之间，使用及维修保养情况一般。

③地面构筑物状况：构筑物及其他辅助设施共计 139 项，均位于阜康市工业园区新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司厂区，包括围墙、道路、挡土墙、地坪、通廊等，建成于 2006 年 5 月至评估基准日之间，使用及维修保养情况一般，其中 2 项焦场挡土墙和土墩子围墙已拆除。

④地上、地下管道状况：管道和沟槽共计 31 项，位于阜康市工业园区内，主要为排水、采暖、给水、供电管线，使用及维修保养情况一般。

以上采暖、电力设施、排水、给水管线等，建成于 2007 年 1 月至 2010 年 8 月之间，正常使用，企业自行进行日常维护和管理。

### (3) 权属状况

#### ① 产权证登记情况

企业帐面记载的房屋建筑物 81 栋办理了房屋产权证，26 栋未办理房屋产权证；评估时无房屋产权证的按实际勘察丈量的面积进行评估，纳入此次评估范围。

#### 土地使用权登记情况：

本次纳入评估范围的无形资产-土地使用权位于阜康市工业园区，土地使用权证号为《阜国用（2006）第 42 号》，证载土地使用权人为新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司，土地使用权面积为 909,990.00 平方米，用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用权出让日期为 2006 年 9 月 20 日，终止日期为 2056 年 9 月 19 日。

本次纳入评估范围的土墩子生活区房屋建筑物所占用的土地为划拨用地，截至评估基准日未取得土地使用权证，企业提供了国有建设用地划拨决定书（编号：2009116003、2009116004、2009116005）；编号为 2009116003 的土地面积为 9778 平方米，宗地用途为住宅用地，编号为 2009116004 的土地面积为 21855 平方米，宗地用途为公共建筑用地，编号为 2009116005 的土地面积为 12052 平方米，宗地用途为公共建筑用地。

以上 3 宗划拨用地批准机关为农六师国土资源局，宗地坐落于农六师土墩子农场场部，划拨前属于农六师土墩子农场，为当地政府无偿划拨给新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司使用，截至评估基准日尚未办理国有土地使用权证，故未在公司帐内核算，其划拨土地使用权

不在本次评估范围内，对此被评估企业出具了相关说明。②抵押情况清查中未发现抵押限制情况。

### ③租约限制情况

清查中未发现租约限制情况。

## 3、机器设备概况

委托评估的机器设备类型主要为 80 万吨焦炭项目、煤气综合利用项目相关设备，辅助设备包括热电设备、洗煤厂设备，选煤厂设备、消防设备、锅炉设备，配电设备，实验设备、运输设备及办公用电子设备。

固定资产—机器设备类资产共有 2700 项，其中：机器设备 2553 项，账面原值 1,593,287,411.24 元，账面净值 1,404,774,891.61 元；运输设备 19 项，账面原值 5,966,446.99 元，账面净值 4,579,507.59 元。电子设备 128 项，账面原值 1,566,704.10 元，账面净值 1,198,840.76 元。经现场勘查其中 3 辆消防车辆(SXF5160GXFSG50Z 水罐消防车、SXF5160GXFPG50Z 泡沫消防车、SXF5150TXFGF350EQ 干粉消防车)属生产厂区自用消防车辆，未参加年检，也未安装车辆牌照，车辆运行正常；1 辆金杯农用运输车清查无实物。

主要机器设备种类包括 80 万吨焦炭项目相关设备及其辅助设备、煤气综合利用项目，具体为焦炉及辅助炼焦设备、自动配煤装置及自动布料系统、工业自动化控制设备、除尘设备、起重设备、加热（换热）设备、冷却设备、各种泵、阀、槽、罐、电动机、风机、通讯设备、监控设备、锅炉、清洗机、称重设备等。

委估设备均安放于新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司阜康焦化分公司位于阜康市工业园区的场区内。

80万吨焦炭项目和煤气综合利用项目运行情况简介：

新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司是新疆生产建设兵团确定的重点煤焦化生产企业。公司一期焦炭建设规模为80万吨/年：2座60孔炭化室高4.3米、宽500mmJNDK43—99D型单热式宽炭化室捣固焦炉，并建设相应的备（配）煤系统，炼焦系统，煤气净化系统、辅助生产设施和行政福利设施。该项目2005年7月开工建设，2008年12月投入试生产，截至评估基准日该项目运行正常。

80万吨/年焦化装置建成后，将形成年产焦炉煤气4.5亿 $m^3$ ，富余煤气量2.4亿 $m^3$ ，焦炉气的组成中含大量的氢气和甲烷，是生产甲醇和合成氨的优良原料。通常情况下，富余焦炉气通过火炬燃烧排入大气，这样既浪费资源，又污染大气。焦炉煤气是焦化装置的副产品，是一种优质、高效、低成本的原料和燃料，新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司为实现焦炭化肥循环经济，决定按照80万吨焦化装置的富余焦炉煤气资源量建设匹配的煤气综合利用项目，综合利用富余焦炉煤气生产合成氨，并进一步加工成尿素，从而生产出高附加值的化肥产品。

根据被评估企业提供的资料显示：煤气综合利用项目于2008年6月开工建设，并于2010年10月20日投料试车，截止评估基准日该项目尚未竣工验收，具体原因为：

①、该项目主要设备存在工艺、设计问题，存在安全隐患和缺

陷，仍然处于安装调试、整改阶段，尚需后续追加投入资金。

②、该项目设计生产能力为 12 万吨/年，因煤气气量不足，致使该项目目前实际产能约 8 万吨/年，要达到设计生产能力还需填平补齐 4 万吨/年合成氨。目前被评估企业已委托湖北宜化蓝图设计院做出填平补齐的技术改造方案，并计划于 2013 年 4 月开工建设，2013 年 10 月投产。

目前，该项目厂房已建设完成并基本投入使用，主要设备仍然处于安装调试、整改阶段，鉴于该项目存在以上具体情况，总承包商东华工程科技股份有限公司没有向新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司提交该项工程结算资料，也未移交相关工程资料，该项目资产无准确详细的清单。评估人员按总承包合同确定的工程范围通过被评估企业向总承包商东华工程科技股份有限公司咨询了该项目原始价款，在原始价款的基础上考虑安装调试费、运费、建设期管理费、资金成本等相关费用，按同类化工工业经济寿命确定成新率，计算其评估值与被评估企业审计后账面值差异不大，故此次评估其评估值以审计后账面值列示。。

该企业设备主要购置于 2006 年之后，因为行业的特殊性及其单一性，其设备技术水平与国内同行相比大致相当。

设备抵押及其他限制情况：清查中未发现抵押及其他限制情况。

#### 4、在建工程 - 土建工程概况

委托评估的在建工程 - 土建工程为新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司焦炭筛分、制备及烘干土建项目、土墩子生活区土建项目、

其他自建项目、二期浴室土建工程项目、公司二期工程项目、热电烟气在线检测项目、电厂土建项目，共计 7 项，在建工程 - 土建工程账面价值 4,829,908.52 元。

截至评估基准日，焦炭筛分、制备及烘干土建项目、土墩子生活区土建项目、其他自建项目、二期浴室土建工程项目、电厂土建项目的工程主体均已转入固定资产核算，在建工程 - 土建工程核算的是以上 5 项未结转工程尾款，账面价值合计 3,855,268.34 元。

公司二期工程项目账面价值 503,700.00 元，分为指挥部办公室维修改造及装饰维修工程和二期围墙已内酰胺装置、碳素装置区金属网围墙工程，开工日期均为为 2011 年 12 月，。2 项工程形象进度均为 100%，且已全额付款。其中：

(1)、指挥部办公室维修改造及装饰维修工程账面价值 186,000.00 元，其指挥部办公室位于厂区办公楼内，其维修改造及装饰维修工程为维修装饰费用。

(2)、二期围墙已内酰胺装置、碳素装置区金属网围墙土建工程账面价值 317,700.00 元，主要为二期产业链项目规划用地的围墙工程，该项工程付款进度与形象进度均为 100%，其开工日期为 2011 年 7 月，。该项工程属于二期工程中的一项，因为二期项目还未全面开展，故企业尚未将其转入固定资产核算。

热电烟气在线检测项目账面价值 470,940.18 元，是根据新疆生产建设兵团《关于认真做好列入国家和兵团重点监控企业在线监测设备安装和联网工作的通知》（兵建办<2007>87 号）文件的要求安

装的热电烟气监测装置的土建部分，该项目形象进度 95%，付款进度 100%。其开工日期为 2012 年 4 月，。

上述在建工程不存在抵押及其他限制情况。

#### 5、在建工程 - 设备安装工程概况

委托评估的在建工程 - 设备安装工程为新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司焦炉煤气氨回收工艺装备升级改造项目、公司二期工程项目、热电烟气在线检测项目、焦炉烟道气余热回收项目、填平补齐技术改造项目，共计 5 项，在建工程 - 设备安装工程账面价值 4,084,991.38 元。

焦炉煤气氨回收工艺装备升级改造项目账面价值 118,000.00 元，为该项目前期发生的环境影响评价费、安全评价费及评审费，截止评估基准日该项目尚未开工。

公司二期工程项目账面价值 3,224,119.58 元，为该项目前期发生的土地征用及迁移补偿费、建设单位管理费、人员工资、业务招待费、技术服务费等，截止评估基准日该项目尚未开工。

热电烟气在线检测项目账面价值 594,871.80 元，是根据新疆生产建设兵团《关于认真做好列入国家和兵团重点监控企业在线监测设备安装和联网工作的通知》（兵建办<2007>87 号）文件的要求安装的热电烟气监测装置的设备购置安装部分。其开工日期为 2012 年 4 月。

焦炉烟道气余热回收项目账面价值 60,000.00 元，为该项目的可行性研究费，该项目 2012 年 7 月开始筹建，预计 2013 年 7 月投入运行，现场清查时该项目尚未投入运行。

填平补齐技术改造项目账面价值 88,000.00 元,为该项目的勘察费,该项目 2012 年 7 月开始筹建,预计 2013 年 9 月完工。

上述在建工程不存在抵押及其他限制情况。

#### 5、工程物资概况

工程物资共计 3 项,账面价值 41,300.00 元,为电焊机、隔爆型差压式变送器、工业监视器。经评估人员现场勘查工程物资均无实物,对此被评估企业出具了相关说明。

### 四、价值类型及其定义

本评估结论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

评估基准日 2012 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是:

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日,能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况,便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。



## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

- 1、《新疆百花村股份有限公司第五届董事会第五次会议决议》（2012年10月24日）；
- 2、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年中华人民共和国主席令第42号）；
- 2、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005年国务院国资委第12号令；
- 3、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；
- 4、《企业会计制度》（财会〔2000〕25号）。
- 5、其他有关的法律、法规和规章制度。

### （三）准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—不动产；

- 8、资产评估准则—机器设备；
- 9、资产评估准则—企业价值；
- 10、企业国有资产评估报告指南；
- 11、资产评估价值类型指导意见；
- 12、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

#### （四）权属依据

- 1、被评估单位营业执照、验资报告、审计报告；
- 2、国有土地使用证、房屋产权证；
- 3、主要大型设备制造订货合同或购置发票、车辆行驶证；
- 4、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 5、其他权属证明资料。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社(2011年)；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日贷款利率，其中：评估基准日所选用的贷款利率为：六个月（含）的贷款利率 5.6%、六个月至一年（含一年）的贷款利率 6%。；
- 3、华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华寅五洲津审字（2013）0626号审计报告。
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、机械工业部机电产品价格信息中心 2012 年版《机电产品报价手册》；

6、建设部《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》（建标[1995]736号）；

7、昌吉州目前执行的《新疆建筑工程消耗量定额》及《昌吉地区单位估价表(2010)》；

8、昌吉州目前执行的《建筑安装工程费率表》

9、昌吉州典型工程造价指标；

10、昌吉州建设工程价格信息及建筑材料价格信息资料；

11、昌吉州基准地价；

12、当地公开招拍挂市场信息；

13、评估基准日市场有关价格信息资料；

14、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

15、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

16、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

17、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

18、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

19、委托方与被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

## 七、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基

础法。

1、市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

市场法是资产评估中若干评估思路中的一种，通过市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件：一是要有一个充分发育活跃的资产市场；二是参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料是可搜集到的。

被评估单位 - 新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司所处地域为昌吉州地区，其生产经营场所位于新疆阜康天龙重化工业园区内，该地域市场化程度较低，活跃度差，且目前新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司在疆内是除八钢焦化外唯一符合国家产业政策的大型焦化企业，其煤气综合项目又是新疆第一个利用焦炉煤气制造化肥的项目，市场同类规模的类似企业缺乏可比较的交易案例，不符合市场法选取的条件，现阶段难以采用市场法评估。

2、企业价值评估中的收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

被评估单位-新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司是新疆百花村股份有限公司全资子公司，为新疆百花村股份有限公司以能源和煤化工为核心的产业链中间一环，被评估单位为煤化工企业，部分原材料来源为关联方新疆大黄山豫新煤业有限责任公司（新疆百花村股份有限公司控股子公司，控股比例 51%），属关联交易且交易数量较大，其未来收益无法准确预测；其次被评估单位煤气综合利用项目未达产，也未进行竣工验收，但是煤气综合利用项目已经审计整体暂估入固定资产账核算，此项涉及账面金额共计 9.08 亿元，因其

占固定资产比重较大，主要设备存在工艺、设计等一系列问题，尚在安装调试阶段，还需追加投入资金，故项目收益期难以确定，企业未来收益难以预测，导致企业未来收益及风险的不确定性增大，故企业在现有经营状态下，难以预测未来的收益或未来收益的不确定性较大，难以满足采用收益法评估的基本前提。本次评估对企业未来收益及风险的预测存在较大的不确定性，不适用收益法评估。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指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。

结合本次评估目的和被评估单位的实际状况，本次评估采用资产基础法。

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1. 货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。
2. 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。
3. 存货—在途物资，对已经收到的在途物资其评估方法同原材料。
4. 存货—原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理费用确定评估值。
5. 存货—产成品，根据市场销售情况，按其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评估值。

## 6. 固定资产—房屋建筑物采用重置成本法评估。

重置成本法评估值=重置全价×成新率

房屋建筑物的重置价值视具体情况以重编预算法、预决算调整法、价格指数调整法或单位造价调整法取得。房屋建筑物的成新率按年限法或分部位打分法评定，或以两种方法的加权平均综合确定。

7. 固定资产--机器设备、车辆及电子设备等固定资产的评估，采用重置成本法、市场法评估。

### (1) 机器设备

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

重置成本法评估值=重置价值×成新率

#### ①重置价值

重置价值=购置价格（含税价）+运杂费+安装调试费+资金成本

由于国家对增值税政策的调整，从2009年1月1日起，增值税一般纳税人企业购入机器设备取得的进项税可以抵扣销项税，故对于被评估企业在2009年1月1日后购置的机器设备重置成本法评估中设备购置价格不含增值税，2009年1月1日以前年度的购置的设备为含税价。

## ②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

## (2) 运输设备

主要采用重置成本法。

## ①重置价值

重置价值=购置价值+车辆购置税+其他杂费

## ② 成新率

按年限法成新率和工作量法成新率孰低的原则确定成新率。

车辆采用市场法评估的，是根据二手车市场同类车交易案例，对车价的各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

## 8. 在建工程采用重置成本法

委估在建工程系正常施工建设，开工时间距离评估基准日较为接近，账面值中无不合理费用，账面值接近评估基准日市价，因此按清查核实后的账面值确定评估值。

## 9. 工程物资。对现场勘查均无实物的工程物资，评估为零。

## 10.无形资产 - 土地使用权

采用成本逼近法和市场比较法进行评估。

成本逼近法：是以开发土地所耗费的各项客观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确定土地使用权评估值。

市场比较法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代

性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此确定待估土地使用权评估值。

11.无形资产 - 其他无形资产：对于软件类无形资产通过对相关无形资产取得的合同、权利证明文件、凭证等资料的进行清查核实，采用市场法评估。。

12. 递延所得税资产核算的是企业计提坏账准备而产生的坏账准备影响数，本次评估按尚存资产和权利的价值确定评估值。

13. 各类减值准备、跌价准备评估为零。

14. 负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受委托

本公司向委托方、被评估单位了解所确定评估目的、评估对象及范围、选定的评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

### （二）现场清查

评估小组于 2013 年 6 月 8 日进驻现场，对被评估单位填报的按审计后填报的资产清查评估明细表进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于 2013 年 7 月 31 日结束现场工作。



### （三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合，确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

## 九、评估假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

## 十、评估结论

### （一）评估结果

1、总资产账面值为 2,367,863,189.45 元，评估值 2,415,609,091.57 元，增值 47,745,902.12 元，增值率为 2.02%。

2、总负债账面值为 1,928,779,041.12 元，评估值 1,928,779,041.12 元，评估无增减值。

3、净资产账面值为 439,084,148.33 元，评估值 486,830,050.45 元，增值 47,745,902.12 元，增值率为 10.87%。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 12 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	60,267.62	62,023.29	1,755.66	2.91
2 非流动资产	176,518.69	179,537.62	3,018.93	1.71
3 其中：长期股权投资	-	-	-	

4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	175,408.80	173,638.61	-1,770.20	-1.01
6	在建工程	891.49	487.36	-404.13	-45.33
7	无形资产	144.08	5,411.65	5,267.57	3,656.05
8	其中：土地使用权	143.88	5,410.45	5,266.57	3,660.49
	开发支出	-	-	-	
	商誉	-	-	-	
	长期待摊费用	-	-	-	
	递延所得税资产	70.19	-	-70.19	-100.00
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	<b>236,786.32</b>	<b>241,560.91</b>	<b>4,774.59</b>	<b>2.02</b>
11	流动负债	143,042.55	143,042.55	-	-
12	非流动负债	49,835.36	49,835.36	-	-
13	负债总计	<b>192,877.90</b>	<b>192,877.90</b>	-	-
14	净资产（所有者权益）	<b>43,908.41</b>	<b>48,683.01</b>	<b>4,774.59</b>	<b>10.87</b>

本次评估结论：新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币肆亿捌仟陆佰捌拾叁万零伍拾元肆角伍分（RMB486,830,050.45元）。

## （二）评估值增减原因分析：

1、流动资产账面金额602,676,244.36元，评估值620,232,887.71元，增值17,556,643.35元，增值的主要原因为评估基准日存货-产成品（库存商品）的不含税市场售价大于企业账面成本单价所致，另坏账准备按规定评估为零也是增值的原因之一。

2、固定资产账面净额1,754,088,028.08元，评估值1,743,353,757.30元，减值10,734,270.78元。

其中：房屋建筑物账面净额343,534,788.11元，评估值385,797,844.00

元，增值42,263,055.89元。增值的主要原因为：近几年，我国建筑用主要原材料价格上涨导致评估原值增值；被评估企业依据会计准则确定的折旧年限与评估时依据经济寿命年限，结合勘察结果综合确定的成新率存在差异，亦是导致评估增值的因素。

机器设备账面净额1,410,553,239.96元，评估值1,350,588,228.30元，减值59,965,011.67元，减值的主要原因为部分机器设备购置价有所下降所致；另企业对委估设备确定的会计折旧年限较《资产评估常用数据与参数手册》中规定的经济使用年限长也是减值的原因之一。3、在建工程账面金额 8,914,899.90 元，评估值 4,873,631.56元，减值4,041,268.34 元。减值的主要原因为部分在建工程-土建工程核算的是未结转工程尾款,其所对应的的工程主体均已转入固定资产核算,因此评估为零所致。

4、工程物资账面金额41,300.00元，评估值为零，减值41,300.00元。减值原因系对现场勘查无实物工程物资评估为零所致。

5、土地使用权账面金额1,438,763.87元，评估值54,104,500.00元，增值52,665,736.13元，增值的主要原因为企业土地使用权的原始取得成本较优惠。

6、递延所得税资产账面金额701,936.54元，评估值为零，减值701,936.54元。评估时已对应收账款和其他应收款计提的坏账准备评估为零，与之对应的递延所得税资产无实际权益对应，也评估为零，造成评估减值。

## 十一、 特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的在用价值。由于所选定的评估基准日邻近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定,人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内,因而,资产的交割日与评估基准日不同时,交易价格不会受到实质性的影响。根据现行规定,本报告评估结论有效期为一年(自评估基准日算起至2013年12月30日止)。

2、对评估对象可能存在的有关影响资产评估结果的有关瑕疵事项,在委托方和被评估单位未做特殊说明,而评估人员根据执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相应责任。

3、截止评估报告出具日,我们只取得产权所有者提供的纳入此次评估范围部分房屋建筑物的房屋产权证及纳入此次评估范围部分机器设备的权属凭证和购置发票,产权所有者提供了相关资产的权属说明,其真实性、合法性由被评估企业负责,我们仅对资产的价值进行评估,若由上述因素所可能引起的产权纠纷,本公司及评估人员不承担相关法律责任。

4、根据被评估企业提供的资料显示:煤气综合利用项目于2008年6月开工建设,并于2010年10月20日投料试车,截止评估基准日该项目尚未竣工验收,具体原因为:

(1)该项目主要设备存在工艺、设计问题,存在安全隐患和缺陷,仍然处于安装调试、整改阶段,尚需后续追加投入资金。

(2)该项目设计生产能力为12万吨/年,因煤气气量不足,致

使该项目目前实际产能约 8 万吨/年，要达到设计生产能力还需填平补齐 4 万吨/年合成氨。目前被评估企业已委托湖北宜化蓝图设计院做出填平补齐的技术改造方案。并计划于 2013 年 4 月开工建设，2013 年 10 月投产。

目前，该项目厂房已建设完成并基本投入使用，主要设备仍然处于安装调试、整改阶段，鉴于该项目存在以上具体情况，此项资产的评估值以审计后账面值列示。

5、此次评估范围内的房屋建筑物共有107栋，其中81栋房屋建筑物办理了房屋产权证，26栋房屋建筑物未办理房屋产权证，评估时按实际勘察丈量的建筑面积进行评估，若与当地房地测绘部门测绘结果不一致时应以测绘部门实测结果为准，并对评估结果作相应的调整。本次评估结果未考虑建筑物办理房屋所有权证时可能发生的相关费用对评估结果的影响。6、此次纳入评估的运输设备共计19项，其中消防队消防车辆共计3项，为SXF5160GXFSG50Z水罐消防车、SXF5160GXFPG50Z泡沫消防车、SXF5150TXFGF350EQ干粉消防车，根据被评估企业提供的资料，这些车辆属生产厂区用消防车辆，所以未参加年检，也未申领车辆牌照，车辆运行正常。其中1项金杯农用运输车清查无实物，已按零值评估。

7、此次纳入评估的工程物资为电焊机、隔爆型差压式变送器及工业监视器，共计3项，现场清查无实物，对此被评估企业出具了工程物资无实物的相关说明，本次评估按零值评估。。

8、根据企业提供的“关于土墩子生活区划拨用地的说明”：本

次纳入评估范围的土墩子生活区房屋建筑物所占用的3宗土地为划拨用地，该3宗划拨用地批准机关为农六师国土资源局，宗地坐落于农六师土墩子农场场部，划拨前属于农六师土墩子农场，为当地政府无偿划拨给新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司使用，截至评估基准日尚未办理国有土地使用权证，故未在公司帐内核算，其划拨土地使用权不在本次评估范围内。

9、根据新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司提供的资料显示被评估企业有关抵押担保贷款（关联企业抵押担保）事宜如下：

(1)、被评估企业以其全部销售货款回流收益权为新疆生产建设兵团国有资产经营有限责任公司向国家开发银行49,000.00万元贷款提供质押担保，截止2012年12月31日累计已还款26,500万元；

(2)、被评估企业以焦炉煤气综合利用项目下全部货款回流收益权为新疆生产建设兵团投资有限责任公司向国家开发银行33,000万元贷款提供质押担保，截止2012年12月31日累计已还款5,100万元。

10、新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司由华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2012年度审计报告（华寅五洲津审字（2013）0626号）对煤气综合利用项目整体暂估入固定资产核算，该煤气综合利用项目截止评估基准日尚未竣工决算，审定后的报表数据可能与实际决算时的数据存在一定差异，本次评估结果未考虑该差异对评估结果的影响。

11、评估基准日至本报告提出日之间，委托方及被评估企业未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重

大事项。

12、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

13、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

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

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、本报告未经国有资产管理部门审批程序，本评估报告不得被使用。
- 4、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 5、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期截止2013年12月30日止。

## 十三、 评估报告日

本评估报告日：2013年8月20日。



(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

法定代表人：

中国注册资产评估师：

首席评估师：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 14 楼

邮编：200011

传真：021-63766338

电话：021-63788398

二〇一三年八月二十日

## 附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、《新疆百花村股份有限公司第五届董事会第五次会议决议》  
(2012年10月24日)；
- 2、被评估单位2012年审计报告；
- 3、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 5、委托方及被评估企业承诺函；
- 6、签字注册资产评估师承诺函；
- 7、评估机构资格证书；
- 8、评估机构营业执照副本；
- 9、签字注册资产评估师资格证书。