

新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式转让  
新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目

## 资产评估报告

大正海地人评报字(2016)第 023E 号  
(共 1 册, 第 1 册)

北京大正海地人资产评估有限公司

二〇一六年三月三日



## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	8
一、    委托方、被评估单位和评估报告使用者 .....	8
二、    评估目的.....	14
三、    评估对象和评估范围.....	15
四、    价值类型及其定义.....	19
五、    评估基准日 .....	19
六、    评估依据.....	19
七、    评估方法.....	22
八、    评估程序实施过程和情况 .....	33
九、    评估假设.....	35
十、    评估结论.....	36
十一、  特别事项说明 .....	38
十二、  评估报告使用限制说明 .....	42
十三、  评估报告日 .....	43
附件 .....	44
一、    与评估目的相对应的经济行为文件 .....	
二、    被评估单位专项审计报告 .....	
三、    委托方与被评估单位法人营业执照 .....	
四、    委托方与被评估单位产权登记证.....	
五、    评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	
六、    委托方及被评估单位承诺函 .....	
七、    签字注册资产评估师的承诺函 .....	
八、    评估机构资格证书.....	
九、    评估机构法人营业执照副本 .....	
十、    签字注册资产评估师资格证书.....	
十一、  资产评估业务约定书.....	

## 注册资产评估师声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、注册资产评估师在执行本资产评估业务中，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、注册资产评估师与评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师和其他评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、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。

六、出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

# 新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式 转让新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目

## 资产评估报告摘要

大正海地人评报字(2016)第 023E 号

### 重要提示

本摘要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解释评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京大正海地人资产评估有限公司接受新疆百花村股份有限公司的委托，根据国家相关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，对因股权转让事宜涉及的新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权价值进行了评估。

本项目的评估对象为鸿基焦化 66.08%股权价值，评估范围为鸿基焦化的全部资产及负债；评估的价值类型为市场价值；评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

评估师履行了必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场等为前提，采用资产基础法和收益法进行了评定估算。经过综合分析，将资产基础法的评估结果作为评估报告的最终结论。

至评估基准日，新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司股东全部权益的评估结果为：人民币 16,737.18 万元，66.08%的股权评估价值为：人民币 11,059.93 万元。

### 新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司资产评估结果汇总表

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%
流动资产	1	32,392.75	31,423.48	-969.27	-2.99
非流动资产	2	159,166.09	163,416.94	4,250.85	2.67

新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式转让  
新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目资产评估报告

其中：固定资产	3	130,978.92	143,489.80	12,510.88	9.55
在建工程	4	16,003.02	11,324.26	-4,678.76	-29.24
无形资产	5	134.05	5,249.01	5,114.96	3,815.71
长期待摊费用	6	501.12	76.59	-424.53	-84.72
递延所得税资产	7	304.83	159.12	-145.71	-47.80
其他非流动资产	8	11,244.15	3,118.16	-8,125.99	-72.27
<b>资产总计</b>	<b>9</b>	<b>191,558.84</b>	<b>194,840.42</b>	<b>3,281.58</b>	<b>1.71</b>
流动负债	10	165,396.67	165,396.67	0.00	0.00
非流动负债	11	14,257.84	12,706.57	-1,551.27	-10.88
<b>负债总计</b>	<b>12</b>	<b>179,654.51</b>	<b>178,103.24</b>	<b>-1,551.27</b>	<b>-0.86</b>
<b>股东全部权益</b>	<b>13</b>	<b>11,904.33</b>	<b>16,737.18</b>	<b>4,832.85</b>	<b>40.60</b>

评估师对评估过程中发现的特殊事项在评估报告中作了特别事项说明，特提请评估报告使用者注意以下事项：

1. 委估 69 项房屋未办理房屋所有权证（或者房地产证），建筑面积为 47,755.82 平方米，对此被评估单位已提供相应的报建手续，并出具专项说明，承诺权属归新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司所有，且拥有无瑕疵的产权。评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的，已提请企业尽快解决以上问题。

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/体积 (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )
1	办公室（彩板房）		2008/2/1	58.41
2	布水器室	框架	2008/2/1	130
3	二期压缩空气站		2008/2/1	119
4	混凝土 1.2.3# 水源井、煤塔彩板房		2007/1/1	190
5	B106、B107 等皮带机钢通廊下 6 间小库房		2007/1/1	48
6	7#水处理变电所		2008/2/1	129
7	煤焦制样室		2007/1/1	264.9
8	润滑油库		2011/9/1	389
9	主厂房	框架	2010/4/1	6319
10	引风机室	框架	2010/4/1	506.9
11	工业水回收及中和泵房	砖混	2010/4/1	28
12	主控楼、化水处理间、廊道		2010/4/1	3074
13	101 综合楼（105、151）（57.6×16×12.9）	框架	2010/9/30	2391
14	108 消防泵房（20×6.5×6.1）	框架	2010/9/30	141

新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式转让  
新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目资产评估报告

15	404 循环水泵房/加药间(48×7.5×8)	框架	2010/9/30	898
16	431 污水泵房(5.25×5×4.5)	砖混	2010/9/30	31
17	1009A、B、C 压缩机厂房 (86×24×20.5)	框、排架	2010/9/30	3822
18	2001 空分压缩机厂房(60×31×18.8)	框、排架	2010/9/30	2733
19	空分分析小屋	砖混	2010/9/30	19.36
20	1004 转化泵房(9.4×6×4.5)	砖混	2010/9/30	71
21	K0601 开工氮压机房		2010/9/30	8.8
22	1007\4001\4002 泵房	框架	2010/9/30	833
23	1014、1015 泵房(11.5×4.5)	框架	2010/9/30	51.75
24	1011 液氨罐区泵房(17×9)	框架	2010/9/30	167
25	3001 尿素工段泵房(30×18×20.5)	框架	2010/9/30	540
26	3008 CO2 压缩机厂房(42×24×19.7)	框、排架	2010/9/30	2032
27	解析循环水泵房(6.5×6.43)	砖混	2010/9/30	41.7
28	3009A 尿素包装库房(120×48×23.7)	门式刚架	2010/9/30	5925
29	3009B 包装楼(14×20×23.7)	框架	2010/9/30	1162
30	303 粗脱硫变电所(45×14×5.8)	框架	2010/9/30	398
31	循环冷水泵房 (404A 循环水泵房)		2010/9/30	164
32	新粗脱硫泵房 (3007 CO2 回收机房) (27×17.5)	框架	2010/9/30	340
33	粗脱硫泵房		2010/9/30	263.4
34	1002 硫泡沫泵房 (10×5.7)	框架	2010/9/30	57
35	硫磺库房(5×5)	砖混	2010/9/30	25
36	碳酸钠库房(8×5)	砖混	2010/9/30	40
37	301 合成氨变电所(36×17×8.4)	框架	2010/9/30	638
38	302 尿素及公用工程变电所(24×16×8.5)	框架	2010/9/30	804
39	159 库房(36×18×6)	门式刚架	2010/9/30	898
40	155 公共厕所(13,8×5.1×4.6)	砖混	2010/9/30	150
41	检修办公楼	框架	2011/9/1	3027

新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式转让  
新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目资产评估报告

42	检修厂房	框架	2011/9/1	2709
43	B103 转运站		2006/5/30	255
44	C102 转运站	钢混	2006/5/30	693
45	B204 运转站	钢混	2008/2/1	555
46	B206 运转站	钢混	2008/2/1	73
47	B208 运转站	钢混	2008/2/1	180
48	B209 运转站	钢混	2008/2/1	176
49	输煤栈桥、破碎及转运站		2010/1/1	
50	除渣间、渣斗、除渣廊道		2010/1/1	
51	3001A 尿素造粒塔	筒状结构	2010/9/30	Ø16×86.3
52	3009C 转运楼 1# (5.5×6×5.4)	框架	2010/9/30	42
53	3009C 转运楼 2#(7×6×20.2)	框架	2010/9/30	33
54	2#大门门卫室	砖混	2009/6/1	67.00
55	焦粉制备电控室	彩钢板	2008/4/1	88.00
56	警卫室	彩钢板	2008/4/1	67.30
57	焦炉端台彩板房	彩钢板	2008/4/1	48.00
58	螺旋卸煤机平台		2008/4/1	10.40
59	西大门司机休息室	砖混	2010/7/1	58.50
60	二期浴室	框架	2009/4/1	3,000.00
61	炼焦车间	彩钢板	2007/7/1	10.00
62	警卫室	砖混	2008/9/1	28.00
63	食堂	彩板	2008/9/1	130.00
64	室外管网	Ø50 无缝钢管 地理 1.5 米	2008/9/1	76.00
65	消防泵房	彩板	2013/7/1	5.00
66	准备车间	钢筋砼、框架	2007/1/1	328.70
67	301 转运站	钢筋砼、框架	2007/1/1	92.00
68	药剂库	钢筋砼、砖混	2007/1/1	57.70
69	余热锅炉给水泵房	砖混	2013/6/1	45

2. 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使用权属于农六师土墩子农场，坐落于农六师土墩子农场场部，截至评估基准日尚未办理土地划拨或转让手续，故未在公司账内核算，也不在本次评估范围内。本次评估，评估师对土墩子

生活区房屋建筑物评估方法与其他房屋建筑物相同，且未考虑土地对房屋建筑价值的影响。

3. 2014年7月公司与信达金融租赁有限公司签订了融资租赁合同，新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司将账面原值429,576,535.72元、账面净值254,829,402.58的资产转让给信达金融租赁有限公司，转让价格为150,000,000.00元。同时，新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司以7.04%的租赁利率，分期支付租金，租回转让设备，租赁期限共5年。合同约定，租赁期限届满时，新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司清偿完全部租金后，取得租赁物所有权。截止评估基准日，新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司售后租回资产1990项，账面原值156,000,000.00元、账面净值136,410,858.53元。农六师国有资产经营有限责任公司对鸿基焦化应向信达金融租赁有限公司支付的全部租金和利息等债务提供不可撤销的连带责任保证。

4. 至评估基准日，鸿基焦化向新疆生产建设兵团国有资产经营公司长期借款余额共35,000,000.00元，此项借款是由新疆生产建设兵团国有资产经营公司向国家开发银行新疆维吾尔自治区分行贷款后转贷给鸿基焦化。鸿基焦化以其全部贷款回流收益权作为出质标的对国家开发银行新疆维吾尔自治区分行提供担保。

5. 至评估基准日，鸿基焦化向新疆生产建设兵团投资有限责任公司长期借款余额共130,000,000.00元，此项借款是由新疆生产建设兵团投资有限责任公司向国家开发银行新疆维吾尔自治区分行贷款后转贷给鸿基焦化。鸿基焦化以其焦炉煤气综合利用项目全部贷款回流收益权作为出质标的对国家开发银行新疆维吾尔自治区分行提供担保。

6. 由于评估师很难取得基准日附近关于控股权和流动性对股权价值影响的统计资料，故本次评估未考虑控股权等因素产生的溢价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

7. 2016年2月25日，鸿基焦化偿还了应付母公司新疆百花村股份有限公司款项69,675.10元。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2015年12月31日起至2016年12月30日止。

本评估报告日为2016年3月3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，应当认真阅读评估报告正文。

# 新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式 转让新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目

## 资产评估报告正文

大正海地人评报字(2016)第 023E 号

新疆百花村股份有限公司：

北京大正海地人资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，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拟实施股权转让行为涉及的股东部分权益在 2015 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、被评估单位和评估报告使用者

本项目的委托方为新疆百花村股份有限公司，被评估单位为新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司。

#### （一）委托方概况

企业名称：新疆百花村股份有限公司（以下简称：百花村）

住 所：新疆乌鲁木齐市天山区中山路 141 号

法定代表人：侯铁军

注册资本：贰亿肆仟捌佰伍拾贰万肆仟叁佰零柒元人民币

经济性质：股份有限公司（上市、国有控股）

股票代码：600721

经营范围：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、长棉绒的销售；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；汽车租赁。（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）

#### （二）被评估单位概况

---

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025  
东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

## 1. 工商登记情况

企业名称：新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司（以下简称：鸿基焦化）

注册资本：肆亿伍仟肆佰零伍万肆仟柒佰贰拾元人民币

法定代表人：侯铁军

注册地址：新疆五家渠市政府原办公楼 207 室

住所：新疆阜康市自治区重化工业园区

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：长期

营业执照号码：659004030000175

## 2. 历史沿革

(1) 鸿基焦化成立于 2005 年 6 月，成立初始注册资本 11,000.00 万元，由新疆新华通化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 (人名币万元)	出资比例 (%)	实缴注册资本 (人名币万元)	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中心	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%；新疆

生产建设兵团勘查规划设计研究持有 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规划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规划设计研究院，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% 的股权转让给新疆建设生产兵团勘查规划设计研究院。

2007 年 4 月，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，股本结构如下：

股东名称	认缴注册资本 (人名币万元)	出资比例 (%)	实缴注册资本 (人名币万元)	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	出资比例	实缴注册资本	占注册资本

新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式转让  
新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目资产评估报告

	(人名币万元)	(%)	(人名币万元)	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责任公司	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
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%股份转至农六师国有资产经营有限责任公司持有。

(5) 2010年7月31日百花村定向增发股票,从农六师国有资产经营有限公司、新疆生产建设兵团勘测规划设计研究院、新疆生产建设兵团投资有限责任公司、新疆生产建设兵团农六师大黄山煤矿、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%。变更后股权结构如下:

股东名称	认缴注册资本 (人名币万元)	出资比例 (%)	实缴注册资本 (人名币万元)	占注册资本总额比例(%)
新疆百花村股份有限公司	30,000.00	100	30,000.00	100
合计	30,000.00	100	30,000.00	100

(6) 根据2013年10月30日,鸿基焦化股东决定,同意债权人五家渠城市建设投资经营公司、新疆准噶尔物资公司对鸿基焦化以债权转股权的方式进行增资扩股。分别以7,702.736万元债券出资,各持有鸿基焦化16.96%股权。鸿基焦化注册资本变更为45,405.472万元。

以上资本变更情况已经华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具华寅五洲新验字[2013]0336号验资报告,变更后股权结构如下:

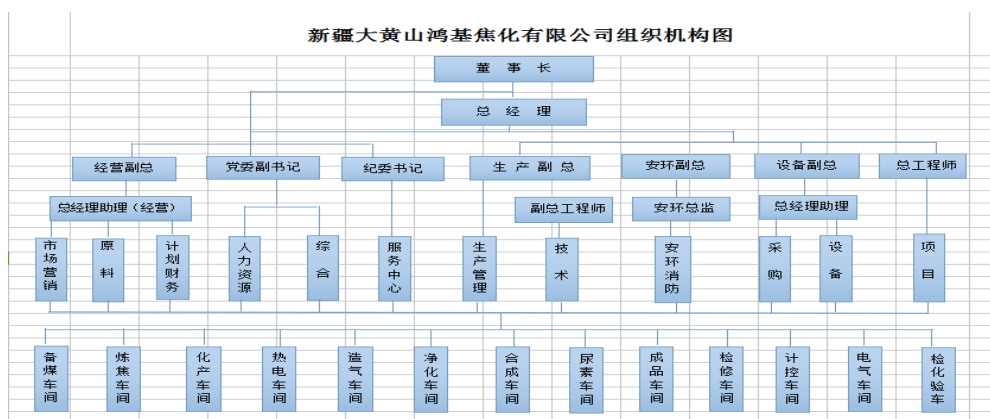
新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式转让  
新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目资产评估报告

股东名称	认缴注册资本 (人名币万元)	出资比例 (%)	实缴注册资本 (人名币万元)	占注册资本总 额比例 (%)
新疆百花村股份有限公司	30,000.00	66.08	30,000.00	66.08
五家渠城市建设投资经营公司	7,702.736	16.96	7,702.736	16.96
新疆准噶尔物资公司	7,702.736	16.96	7,702.736	16.96
合计	45,405.472	100	45,405.472	100

至评估基准日，鸿基焦化股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本 (人名币万元)	出资比例 (%)	实缴注册资本 (人名币万元)	占注册资本总 额比例 (%)
新疆百花村股份有限公司	30,000.00	66.08	30,000.00	66.08
五家渠城市建设投资经营公司	7,702.736	16.96	7,702.736	16.96
新疆准噶尔物资公司	7,702.736	16.96	7,702.736	16.96
合计	45,405.472	100	45,405.472	100

### 3. 组织机构及员工情况



鸿基焦化现有员工 1717 人（其中：本科 144 人、大专 338 人），有 13 个车间、14 个基层党支部、14 个基层工会、14 个基层团支部。

### 4. 近三年及评估基准日资产负债状况

鸿基焦化 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日财务报表及评估基准日财务报表（基准日报表经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告编号为希会审字(2016)0252 号）概况如下：

新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式转让  
新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目资产评估报告

近三年资产负债表

单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
<b>流动资产</b>	<b>32,392.75</b>	<b>41,631.04</b>	<b>57,270.90</b>
<b>非流动资产：</b>	<b>159,166.09</b>	<b>166,486.84</b>	<b>176,114.89</b>
其中：固定资产	130,978.92	140,413.76	166,709.37
在建工程	16,003.02	13,003.93	3,882.35
工程物资	-	-	4.13
无形资产	134.05	137.32	140.60
长期待摊费用	501.12	163.63	293.35
递延所得税资产	304.83	319.87	316.12
其他非流动资产	11,244.15	12,448.33	4,768.97
<b>资产总计</b>	<b>191,558.84</b>	<b>208,117.89</b>	<b>233,385.79</b>
流动负债	165,396.67	144,011.15	140,400.81
非流动负债	14,257.84	27,053.80	31,735.90
<b>负债合计</b>	<b>179,654.51</b>	<b>171,064.95</b>	<b>172,136.71</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>11,904.33</b>	<b>37,052.94</b>	<b>61,249.08</b>

近三年一期利润表

单位：人民币万元

序号	项 目	2015 年	2014 年度	2013 年度
一、	<b>营业收入</b>	57,367.64	76,743.71	79,596.93
	减：营业成本	66,141.88	81,732.26	71,015.29
	营业税金及附加	133.94	417.88	401.83
	销售费用	1,813.98	3,011.75	833.20
	管理费用	4,490.02	4,473.02	5,007.12
	财务费用	8,830.72	9,605.22	7,978.64
	资产减值损失	2,518.14	2,556.04	2,396.35
	加：公允价值变动收益	-	-	-
	投资收益	-	-	-
	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、	<b>营业利润</b>	-26,561.04	-25,052.46	-8,035.50
	加：营业外收入	1,777.20	936.10	172.05
	减：营业外支出	349.71	6.22	2.50
	其中：非流动资产处置损失	-	-	-

新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式转让  
新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目资产评估报告

序号	项 目	2015 年	2014 年度	2013 年度
三、	利润总额	-25,133.56	-24,122.58	-7,865.95
	减：所得税费用	15.05	7.85	-206.61
四、	净利润	-25,148.61	-24,130.42	-7,659.34

以上三年的数据系经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了希会审字(2016)0252 号无保留意见的审计报告。

#### 5. 经营业务范围和主要经营业绩

(1) 经营范围：焦炭综合化工产品（焦炭、焦煤油、粗苯）、尿素、合成氨、液氮、液氨、硫磺生产、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。（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）

#### (2) 经营业绩

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》，同年 9 月，鸿基焦化通过 ISO9000 质量管理体系认证；2010 年，鸿基焦化被纳入国家“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，鸿基焦化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”；2012 年，鸿基焦化被国务院授予“全国就业先进单位”荣誉称号；2014 年，鸿基焦化检修车间焦炉班被中华全国总工会授予“全国工人先锋号”。

#### (三) 委托方和被评估单位之间的关系

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的控股股东，持有其 66.08% 的股权。

## 二、评估目的

新疆百花村股份有限公司第六届董事会第五次会议审议通过了《关于公司重大资产置换并发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》。本次重大资产重组的整体方案包括：（1）重大资产置换；（2）发行股份及支付现金购买资产；（3）发行股份募集配套资金。

本次评估目的是对新疆百花村股份有限公司持有新疆大黄山鸿基焦化有限责



任公司 66.08%的股权进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为新疆百花村股份有限公司重大资产置换提供价值参考依据。

经济行为依据：新疆百花村股份有限公司第六届董事会第五次会议公告。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为鸿基焦化 66.08%股权价值，评估范围为鸿基焦化的全部资产及负债，审计后的账面金额如下。

资产总计 1,915,588,440.62 元，其中：

流动资产：账面金额	323,927,544.42 元
非流动资产：账面金额	1,591,660,896.20 元
固定资产：账面金额	1,309,789,224.19 元
在建工程：账面金额	160,030,168.53 元
无形资产：账面金额	1,340,484.95 元
长期待摊费用：账面金额	5,011,246.39 元
递延所得税资产：账面金额	3,048,251.67 元
其他非流动资产：账面金额	112,441,520.47 元

负债总计 1,796,545,094.05 元。

流动负债：账面金额 1,653,966,723.80 元；

非流动负债：账面金额 142,578,370.25 元；

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致，不存在表外资产。

#### （二）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

本次评估范围的实物资产主要为固定资产和存货。分布在新疆省阜康市工业园区；存货包括材料采购、原材料、在库周转材料、产成品。原材料、周转材料按用途分别存放于厂内的各仓库中，有专门的库管人员负责管理；产成品存放于产成品库，产成品库由库管员负责管理。机器设备均安置于各厂房、车间内，有专门的设备人员负责管理和维护，多数设备 2007 至 2015 年购买，能够满足生产

能力要求；运输车辆用于日常的交通运输，电子设备主要是空调、计算机、打印机等，存放于机关办公室，多数是 2012 至 2015 年购买。房屋建筑物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内，主要是主厂房、压缩机厂房、焦炉建筑、尿素包装库房、尿素工段泵房、尿素造粒塔、检修办公楼、检修厂房，主要建成于 2007 至 2013 年，主要房屋为框架结构、砖混结构、钢结构等，水暖电设备设施齐全，主要装修状况为普通装修。构筑物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内，主要是冷却塔、烟囱、二期熄焦车轨道、404 循环水冷却塔池、厂区道路等。在建工程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内，主要为填平补齐项目、焦炉煤气综合利用项目等。在建设备工程主要为填平补齐项目的煤气压缩机、精脱硫塔（含填料及催化剂）等。

房屋建筑物中有 69 项未办理房屋所有权证，企业已出具产权说明，证明房屋的产权为新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司所有，未办理房屋所有权证的房屋明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/体积 (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )
1	办公室（彩板房）		2008/2/1	58.41
2	布水器室	框架	2008/2/1	130
3	二期压缩空气站		2008/2/1	119
4	混凝土 1.2.3# 水源井、煤塔彩板房		2007/1/1	190
5	B106、B107 等皮带机钢通廊下 6 间小库房		2007/1/1	48
6	7#水处理变电所		2008/2/1	129
7	煤焦制样室		2007/1/1	264.9
8	润滑油库		2011/9/1	389
9	主厂房	框架	2010/4/1	6319
10	引风机室	框架	2010/4/1	506.9
11	工业水回收及中和泵房	砖混	2010/4/1	28
12	主控楼、化水处理间、廊道		2010/4/1	3074
13	101 综合楼（105、151）（57.6×16×12.9）	框架	2010/9/30	2391
14	108 消防泵房（20×6.5×6.1）	框架	2010/9/30	141
15	404 循环水泵房/加药间（48×7.5×8）	框架	2010/9/30	898

新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式转让  
新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目资产评估报告

16	431 污水泵房(5.25×5×4.5)	砖混	2010/9/30	31
17	1009A、B、C 压缩机厂房 (86×24×20.5)	框、排架	2010/9/30	3822
18	2001 空分压缩机厂房(60×31×18.8)	框、排架	2010/9/30	2733
19	空分分析小屋	砖混	2010/9/30	19.36
20	1004 转化泵房(9.4×6×4.5)	砖混	2010/9/30	71
21	K0601 开工氮压机房		2010/9/30	8.8
22	1007\4001\4002 泵房	框架	2010/9/30	833
23	1014、1015 泵房(11.5×4.5)	框架	2010/9/30	51.75
24	1011 液氨罐区泵房(17×9)	框架	2010/9/30	167
25	3001 尿素工段泵房(30×18×20.5)	框架	2010/9/30	540
26	3008 CO2 压缩机厂房(42×24×19.7)	框、排架	2010/9/30	2032
27	解析循环水泵房(6.5×6.43)	砖混	2010/9/30	41.7
28	3009A 尿素包装库房(120×48×23.7)	门式刚架	2010/9/30	5925
29	3009B 包装楼(14×20×23.7)	框架	2010/9/30	1162
30	303 粗脱硫变电所(45×14×5.8)	框架	2010/9/30	398
31	循环冷水泵房 (404A 循环水泵房)		2010/9/30	164
32	新粗脱硫泵房 (3007 CO2 回收机房) (27×17.5)	框架	2010/9/30	340
33	粗脱硫泵房		2010/9/30	263.4
34	1002 硫泡沫泵房 (10×5.7)	框架	2010/9/30	57
35	硫磺库房(5×5)	砖混	2010/9/30	25
36	碳酸钠库房(8×5)	砖混	2010/9/30	40
37	301 合成氨变电所(36×17×8.4)	框架	2010/9/30	638
38	302 尿素及公用工程变电所(24×16×8.5)	框架	2010/9/30	804
39	159 库房(36×18×6)	门式刚架	2010/9/30	898
40	155 公共厕所(13,8×5.1×4.6)	砖混	2010/9/30	150
41	检修办公楼	框架	2011/9/1	3027
42	检修厂房	框架	2011/9/1	2709
43	B103 转运站		2006/5/30	255

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025  
东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式转让  
新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目资产评估报告

44	C102 转运站	钢混	2006/5/30	693
45	B204 运转站	钢混	2008/2/1	555
46	B206 运转站	钢混	2008/2/1	73
47	B208 运转站	钢混	2008/2/1	180
48	B209 运转站	钢混	2008/2/1	176
49	输煤栈桥、破碎及转运站		2010/1/1	
50	除渣间、渣斗、除渣廊道		2010/1/1	
51	3001A 尿素造粒塔	筒状结构	2010/9/30	Ø16×86.3
52	3009C 转运楼 1# (5.5×6×5.4)	框架	2010/9/30	42
53	3009C 转运楼 2#(7×6×20.2)	框架	2010/9/30	33
54	2#大门门卫室	砖混	2009/6/1	67.00
55	焦粉制备电控室	彩钢板	2008/4/1	88.00
56	警卫室	彩钢板	2008/4/1	67.30
57	焦炉端台彩板房	彩钢板	2008/4/1	48.00
58	螺旋卸煤机平台		2008/4/1	10.40
59	西大门司机休息室	砖混	2010/7/1	58.50
60	二期浴室	框架	2009/4/1	3,000.00
61	炼焦车间	彩钢板	2007/7/1	10.00
62	警卫室	砖混	2008/9/1	28.00
63	食堂	彩板	2008/9/1	130.00
64	室外管网	Ø50 无缝钢管 地理 1.5 米	2008/9/1	76.00
65	消防泵房	彩板	2013/7/1	5.00
66	准备车间	钢筋砼、框架	2007/1/1	328.70
67	301 转运站	钢筋砼、框架	2007/1/1	92.00
68	药剂库	钢筋砼、砖混	2007/1/1	57.70
69	余热锅炉给水泵房	砖混	2013/6/1	45

车辆均已办理行驶证，证载权利人为新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司。

### （三）企业无形资产状况

企业账面记录无形资产为土地使用权及外购软件。

#### 1. 土地使用权

新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式转让  
新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目资产评估报告

序号	宗地名称	土地使用证编号	发证日期	宗地使用权人	宗地位置	用途	宗地面积	使用权类型	终止日期
1	新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司工业用地	阜国用(2006)第42号	2006-9-20	新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司	阜康市工业园区	工业用地	909990平方米	出让	2056-9-19
	<b>合计</b>						<b>909990</b>		

## 2.外购软件

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	用友软件	2010/10/13	24,560.00	-
2	人力资源管理系统软件	2012/3/19	12,100.00	-
	合计		36,660.00	

## 四、价值类型及其定义

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

新疆百花村股份有限公司第六届董事会第五次会议公告。

## （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号，2005 年）；
10. 《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）；
11. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## （三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财政部财企(2004)20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企(2004)20 号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》中评协〔2012〕248 号；
4. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》中评协〔2012〕246 号；
5. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230 号）；
6. 《资产评估准则—评估程序》（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. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214 号）

12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
13. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中注协会协[2003]18号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
15. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
16. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财政部财会[2006]3号);
17. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会[2006]18号);
18. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
19. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
20. 《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2014)。

#### (四) 资产权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 国有土地使用证;
3. 机动车行驶证;
4. 重要资产购置合同或发票;
5. 其他资产权属证明文件。

#### (五) 评估取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
2. 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(计价格[2002]10号);
3. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
4. 国家发展改革委、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(发改价格[2007]670号);
5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第294号, 2000年10月22日);
6. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;
7. 《中国人民银行贷款利率表》;

8. 中华人民共和国国家标准 GB/T50353-2013《建筑工程建筑面积计算规范》(2014-07-01 实施)(中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布);
9. 《新疆维吾尔自治区建筑工程、全国统一安装及装饰装修工程(消耗量)预算定额 2010 年乌鲁木齐地区单位估价表》;
10. 《新疆维吾尔自治区建筑安装费用定额》(2010 年)(XJZJ)(新建造[2010]5 号);
11. 阜康市 2015 年三、四季度建设工程价格信息;
12. 《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额(上、下册)》;
13. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》(GYD-901-2002);
14. 《全国统一安装工程预算定额》(GYD-2010-213-2000);
15. 《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013);
16. 《全国统一建筑安装工程工期定额》(建设部,建标[2000]38 号);
17. 《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院,2015 版);
18. 《全国进口及国外机电产品价格信息》(机械工业信息研究院,2015 版);
19. 被评估单位提供的工程预算、结算等相关资料;
20. 阜康市土地出让信息;
21. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
22. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;
23. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
24. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;
25. wind 资讯资本终端;
26. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料;
27. 其他参考资料。

## 七、评估方法

资产评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法,注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等



相关条件，分析三种评估方法的实用性，恰当选择一种或者多种资产评估方法。本次评估根据评估方法的实用性，采用了资产基础法和收益法。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估企业以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本报告被评估企业具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用收益法进行评估。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于被评估企业属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

## （一） 资产基础法评估

### 1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款及存货。

（1）货币资金：包括现金和银行存款。评估人员采用监盘的方式进行现场盘点现金，并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算，经过倒推计算出评估基准

日现金余额，并与现金日记账核对，以核实后的账面值作为评估值；银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

(2) 应收票据：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。然后了解基准日后票据的承兑、背书转让情况，确认票据所涉及的经济行为真实性，金额准确，因应收票据发生时间短、变现能力强，且票据开具单位信用较好，以经过核实的账面值作为评估值。

(3) 应收款项：包括应收账款、其他应收款，评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额确定应收款项的评估值。应收款项坏账准备评估值以零列示。

(4) 预付账款：评估人员首先核对明细表、会计报表、总账和明细账余额，然后收集大额款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证，并实施函证，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，通过核实，账账、账表金额相符。

预付账款均可收回相应的资产，按照相应形成的资产或权利确定评估值。

#### (5) 存货

存货包括材料采购（在途物资）、原材料、在库周转材料、产成品。

对存货的评估，首先评估人员对存货内控制度进行了核查，了解企业的存货进、出和保管核算制度，核对企业财务记录、统计报表和实地盘查，抽查存货的收发、结转和保管的单据、账簿记录，认为企业的存货管理现状较好，具有相应的内控制度，并查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实性及权属状况。

其次评估人员对存货的计价及核算方式进行核查，其存货按实际成本计价。

各项存货的评估方法如下：

##### 1) 材料采购（在途物资）

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。由于在评估

人员清查期间均已到货，且其账面值接近基准日市价，运输费包含在账面值中，存放在本企业仓库，故仓储费按零值计；材料周转顺畅，故损耗费用按零值计，因此以账面值确定评估值。

## 2) 原材料

经核实，原材料账面值由购买价和合理费用构成，对于原材料周转快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

## 3) 产成品

产成品为被评估单位生产销售的各种规格型号的产品，通过销售部门了解其销售情况，产品价格下降。

对于降价销售的产品，以其不含税销售价格减去销售费用、全部税金确定评估值。销售税费包括销售费用和有关税负，销售费用按近年来平均销售费用率考虑；有关税负根据企业实际税负情况考虑，包括销售税金及附加、所得税。

## 2. 非流动资产

评估范围内的非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产。

### (1) 固定资产评估

#### 1) 房屋建筑物类资产

房屋建筑物采用重置成本法评估。

重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资(简称重置价格)乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

#### A. 重置全价的确定

##### a. 建筑安装成本的估测

根据评估房屋建筑物具体情况，分为框（排）架、钢混、砖混、三种结构，评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型工程，收集典型工

程的预、结、决算书、竣工图纸等竣工资料，抽查核实工程量，对（预）结算书中工程量套用装新疆维吾尔自治区建筑工程定额（2010）计算出分部分项工程费、措施费、其他项目费、规费和税金。计算出建安工程成本。同类结构中其他房屋的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、墙身材料、装修标准、设备设施、施工困难程度等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

**b. 前期及其他费用**

根据当地政府规定和行业标准进行取费。

**c. 资金成本**

根据企业建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

资金成本=(建筑安装成本+前期及其他费用)×建设期×利率×1/2

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

**B. 综合成新率的确定**

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

**a. 理论成新率的计算**

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

或者：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

**b. 勘察成新率的测定**

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分分值×权重+装修部分分值×权重+安装部分打

值×权重

c. 综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

C. 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常生产经营用的机器设备采用重置成本法评估；对设备使用时间较长，市场上无法询到同类型全新设备市场价、且存在活跃的二手交易市场的设备，如普通的机动车辆及电子办公类设备，采用市场法评估。

对于待报废的设备，按其废品的销售价格作为评估值。

① 重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

A. 重置全价的确定

a. 机器设备

对于国产设备，重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-  
增值税抵扣额

a) 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照《2015 年机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格分析确定。

b) 运杂费

以购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

c) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率

计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

e) 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

f) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=(购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

g) 增资税抵扣额

抵扣额为购置价与运费增值税之和。

b. 电子设备

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，因此：重置全价=购置价-增值税进项税

c. 车辆

车辆重置全价由不含税购置价、车辆购置税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

B. 综合成新率的确定

a. 机器设备

综合成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

a) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

或者:

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限-尚可使用年限)×100%

c) 权重

对于结构复杂及大型的设备,采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率,按使用年限法权重0.4,勘察法权重0.6综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备,主要根据使用时间,结合维修保养情况,以使用年限法确定成新率。

b. 电子设备

根据使用时间,结合维修保养情况,以使用年限法确定成新率。

c. 车辆

依据现行的车辆强制报废标准,以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率,然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

② 市场法

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内,具有较强相关性、替代性的汽车交易实例,根据估价对象和可比实例的状况,对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正,评估出估价对象的市场价格。计算公式如下:

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)/3

车辆市场法评估值=比准价格

(2) 在建工程

对于已经达到可使用状态的在建工程,根据其特点采用重置成本法评估;对正常施工的在建工程,建设期较短,建筑材料等价格变化不大,企业按工程进度

和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，评估以核实后的账面值确定评估值；对于工程已支付金额大于 50 万元，工期超过半年的，则考虑恰当的资金成本后确定评估值；对于项目账面核算的未结转工程尾款，其价值均已在对应的固定资产中体现，评估值为零。

### （3）无形资产

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

#### 1) 土地使用权

在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况和被评估单位提供的资料、评估人员的现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，本次评估采用市场法进行评估。

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

土地比准价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数  
×区域因素修正系数×个别因素修正系数

评估值=(案例 A+案例 B+案例 C) /3

#### 2) 其他无形资产

其他无形资产为外购软件，以评估基准日该技术的市场价格作为评估值。

### （4）长期待摊费用

评估人员采用核实财务账、证，对其存在性、合法性进行了验证。在账账、账表相符的基础上，根据成本法得出评估资产重置价值，而后根据资产的剩余受益期限，以尚存的资产或权利确定评估值。

### （5）递延所得税资产

递延所得税资产为企业对资产计提坏账准备暂时性差异所形成的递延所得税资产，评估人员按照计提减值准备资产的评估值与账面余额的差异按照企业执行的所得税率来确定递延所得税资产的评估值。

## 3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。



## (二) 收益法

### 1. 收益法的定义及原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

### 2. 收益法的应用前提

运用收益法对企业整体价值或股东权益价值进行评估，需满足以下前提条件：

- (1) 被评估单位必须具备持续经营能力，可以预测预期获利年限；
- (2) 能够而且必须用货币来衡量委估对象的未来预期收益；
- (3) 能够用货币来衡量委估对象获得的预期收益所承担的风险；
- (4) 委估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

### 3. 评估模型

结合评估目的及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企业未来预期收益采用企业现金流，折现率采用资本加权平均报酬率，计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E--被评估单位的股东全部权益价值

B--被评估单位的企业整体价值

D--被评估单位付息负债价值

被评估单位的企业整体价值B计算公式为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P--被评估单位的经营性资产的价值

$\sum C_i$ --被评估单位基准日存在的非经营性和溢余性资产的价值及长期股权投资价值

(1) 被评估单位的经营性资产价值P计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

式中：R<sub>i</sub>--被评估单位未来第i年的预期收益(企业自由现金流量)

r--折现率

n--被评估单位的未来持续经营期

#### 1) 折现率 r 的确定

本次评估折现率采用资本加权平均报酬率，按照资本加权平均成本模型(WACC)进行计算，公式为：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

$r_d$ ：所得税后长期付息债务利率；

$$r_d = r_0 \times (1-t)$$

$r_0$ ：所得税前长期付息债务利率；

$t$ ：适用所得税税率；

$W_d$ --被评估单位的债务比率

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$W_e$ --被评估单位的权益比率

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_e$ --权益资本报酬率，按照资本资产定价模型(CAPM)确定

$$r_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_e$ --权益资本报酬率

$r_f$ --无风险报酬率

$r_m$ --市场预期报酬率

$\beta$ --被评估单位权益资本的预期市场风险系数

$\varepsilon$ --被评估单位的特性风险调整系数

## 2) 预测期 n 的确定

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的，因此，确定收益期限为无限期，根据企业经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，第 6 年以后各年预测数据与第 5 年持平。

(2) 被评估单位基准日存在的非经营性和溢余性资产的价值  $\Sigma C_i$  计算公式为：

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

式中：C<sub>1</sub>--被评估单位基准日存在的现金类资产价值

C<sub>2</sub>--被评估单位基准日存在的其他溢余性和非经营性资产价值

C<sub>3</sub>--长期股权投资价值

非经营性资产和溢余资产并不产生经营性的现金流，因此不适宜采用折现现金流量法，以其成本加和法的评估值进行计算。

对于长期股权投资价值，首先对全资及控股子公司进行整体评估，以全资及控股子公司股东权益价值的评估结果乘以母公司对其持股比例作为母公司股权投资价值的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京大正海地人资产评估有限公司接受新疆百花村股份有限公司的委托，对新疆百花村股份有限公司持有新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司的 66.08% 股权价值进行评估，评估基准日经协商定于 2015 年 12 月 31 日。评估工作于 2016 年 1 月 6 日正式开始，2016 年 1 月 23 日现场工作结束，2016 年 3 月 3 日出具正式报告。整个评估过程包括接受委托、资产清查核实、收集资料并分析整理、评定估算、评估汇总、提交报告、工作底稿的归档等。主要评估程序实施过程如下：

### （一）评估前期准备工作阶段

1. 了解被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估业务约定书；
3. 收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；
4. 根据了解的情况拟定评估方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；
6. 指导被评估单位搜集、准备有关评估资料。
7. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

## （二） 现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；

2. 现场听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等；

3. 根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其帐帐、帐表相符，对发现的问题协同被评估单位做出调整，使其保持一致；

4. 根据企业所属的各项资产，按资产评估准则的要求，对评估范围内的各项资产进行了勘察、核实,使其账实相符。具体为：

(1) 流动资产和流动负债进行原始凭证的查验、询问、核对、监盘、抽查函证等核实工作；

(2) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作。

5. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业盖章确认，包括：

(1) 企业的整体资料；

(2) 委估资产的产权证明文件，主要为资产的业务合同、付款发票、询证函、银行对账单、车辆行驶证、房屋所有权证或房地产证、土地使用权证、商标工商注册登记证、出让合同、承诺函等；

(3) 收集评估技术资料，主要为存货的状况勘查表、房屋的竣工验收资料、设备的技术说明书、维修保养技改记录、检验报告、报废或待报废资产说明等。

6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产适用的评估方法；

8. 根据选用的各类资产评估方法，利用评估模型选择合理的相关参数对评估范围内的各项资产进行评估测算，取得初步评估值。

## （一） 评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行汇总，形成初步评估结果，并进行全面分析汇总审核，注意各专业组之间的对接，有没有发生重评和漏评的情况，关要资产结果的合理性等，完成必要的调整、修改和完善。

## （二） 编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，将评估报告初稿向委托方汇报和充分沟通，达成一致意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行审核、修改、校正，最后出具正式资产评估报告书，并按规定报送有关材料，汇集整理资产评估工作底稿。

## 九、 评估假设

### （一）前提性假设

1. 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位能够持续经营下去，现有资产将被用来产生未来现金流并且不会被变卖；企业遵循一贯性原则每年投入一定资金用于资产更新。企业在经营范围、经营方式和决策程序上与现时基本保持不变。

4. 资产持续使用假设：本次评估假设被评估企业对其资产按目前的用途、地点、使用方式、规模、频度、环境等情况持续使用。

### （二）基本假设

1. 国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2. 公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 公司未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营，基准日后经营规划能够顺利实现。

4. 公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。

6. 本次评估无其他不可抗力因素对评估对象的影响。

### (三) 具体假设

1. 被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

2. 被评估单位的资产在评估基准日后不改变用途，仍按照企业计划持续使用。

3. 在维持现有经营规模的前提下，未来各年度只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止，回收资产折余净值；

4. 企业在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

5. 委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设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和前提条件改变时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法进行了评定估算。

### (一) 资产基础法

至评估基准日，新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司的总资产帐面值 191,558.84 万元，评估值 194,840.42 万元，增值额 3,281.58 万元，增值率 1.71%；负债帐面值 179,654.51 万元，评估值 178,103.24 万元，减值额 1,551.27 万元，减值率 0.86%；所有者权益(净资产)帐面值 11,904.33 万元，评估值 16,737.18 万元，增值额 4,832.85 万元，增值率 40.60%。各类资产及负债的评估结果见下表：

### 资产评估结果汇总表

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%
流动资产	1	32,392.75	31,423.48	-969.27	-2.99
非流动资产	2	159,166.09	163,416.94	4,250.85	2.67
其中：固定资产	3	130,978.92	143,489.80	12,510.88	9.55
在建工程	4	16,003.02	11,324.26	-4,678.76	-29.24
无形资产	5	134.05	5,249.01	5,114.96	3,815.71
长期待摊费用	6	501.12	76.59	-424.53	-84.72
递延所得税资产	7	304.83	159.12	-145.71	-47.80
其他非流动资产	8	11,244.15	3,118.16	-8,125.99	-72.27
<b>资产总计</b>	<b>9</b>	<b>191,558.84</b>	<b>194,840.42</b>	<b>3,281.58</b>	<b>1.71</b>
流动负债	10	165,396.67	165,396.67	0.00	0.00
非流动负债	11	14,257.84	12,706.57	-1,551.27	-10.88
<b>负债总计</b>	<b>12</b>	<b>179,654.51</b>	<b>178,103.24</b>	<b>-1,551.27</b>	<b>-0.86</b>
<b>净资产(股东全部权益)</b>	<b>13</b>	<b>11,904.33</b>	<b>16,737.18</b>	<b>4,832.85</b>	<b>40.60</b>

## （二）收益法

至评估基准日，新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司的所有者权益(净资产)帐面值 11,904.33 万元，评估值 16,600.00 万元，增值额 4,695.67 万元，增值率 39.45%。

## （三）评估结论的确定

用收益法评估得出的企业价值较资产基础法评估得出的评估值低 137.18 万元。

近年来焦化行业结构性过剩明显，竞争加剧，产业发展不尽平衡，低水平重复建设严重，环保矛盾加剧，国内经济增速放缓造成鸿基焦化近年来焦化产品产量和发电量均呈下滑的态势。在预测期虽销量和价格均有上涨，但其预测结论有一定的不确定性，相对而言，资产基础法更为稳健，从资产购建角度客观地反映了企业净资产的市场价值。因此评估人员以资产基础法评估结论为最终评估结论，即新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司的股东全部权益在 2015 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 16,737.18 万元。

新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司持有的 66.08% 股权价值为 11,059.93 万元。  
评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

### (一) 权属资料不全面的情形

1. 委估 69 项房屋没有办理房屋所有权证(或者房地产证),建筑面积为 47,755.82 平方米,被评估单位已提供相应的报建手续,并出具说明权属归新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司所有,且拥有无瑕疵的产权。评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的,已提请企业尽快解决以上问题。

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/体积 (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )
1	办公室(彩板房)		2008/2/1	58.41
2	布水器室	框架	2008/2/1	130
3	二期压缩空气站		2008/2/1	119
4	混凝土 1.2.3# 水源井、煤塔彩板房		2007/1/1	190
5	B106、B107 等皮带机钢通廊下 6 间小库房		2007/1/1	48
6	7#水处理变电所		2008/2/1	129
7	煤焦制样室		2007/1/1	264.9
8	润滑油库		2011/9/1	389
9	主厂房	框架	2010/4/1	6319
10	引风机室	框架	2010/4/1	506.9
11	工业水回收及中和泵房	砖混	2010/4/1	28
12	主控楼、化水处理间、廊道		2010/4/1	3074
13	101 综合楼(105、151)(57.6×16×12.9)	框架	2010/9/30	2391
14	108 消防泵房(20×6.5×6.1)	框架	2010/9/30	141
15	404 循环水泵房/加药间(48×7.5×8)	框架	2010/9/30	898
16	431 污水泵房(5.25×5×4.5)	砖混	2010/9/30	31
17	1009A、B、C 压缩机厂房(86×24×20.5)	框、排架	2010/9/30	3822
18	2001 空分压缩机厂房(60×31×18.8)	框、排架	2010/9/30	2733
19	空分分析小屋	砖混	2010/9/30	19.36



新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式转让  
新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目资产评估报告

20	1004 转化泵房(9.4×6×4.5)	砖混	2010/9/30	71
21	K0601 开工氮压机房		2010/9/30	8.8
22	1007\4001\4002 泵房	框架	2010/9/30	833
23	1014、1015 泵房(11.5×4.5)	框架	2010/9/30	51.75
24	1011 液氨罐区泵房(17×9)	框架	2010/9/30	167
25	3001 尿素工段泵房(30×18×20.5)	框架	2010/9/30	540
26	3008 CO2 压缩机厂房(42×24×19.7)	框、排架	2010/9/30	2032
27	解析循环水泵房(6.5×6.43)	砖混	2010/9/30	41.7
28	3009A 尿素包装库房(120×48×23.7)	门式刚架	2010/9/30	5925
29	3009B 包装楼(14×20×23.7)	框架	2010/9/30	1162
30	303 粗脱硫变电所(45×14×5.8)	框架	2010/9/30	398
31	循环冷水泵房 (404A 循环水泵房)		2010/9/30	164
32	新粗脱硫泵房 (3007 CO2 回收机房) (27×17.5)	框架	2010/9/30	340
33	粗脱硫泵房		2010/9/30	263.4
34	1002 硫泡沫泵房 (10×5.7)	框架	2010/9/30	57
35	硫磺库房(5×5)	砖混	2010/9/30	25
36	碳酸钠库房(8×5)	砖混	2010/9/30	40
37	301 合成氨变电所(36×17×8.4)	框架	2010/9/30	638
38	302 尿素及公用工程变电所(24×16×8.5)	框架	2010/9/30	804
39	159 库房(36×18×6)	门式刚架	2010/9/30	898
40	155 公共厕所(13,8×5.1×4.6)	砖混	2010/9/30	150
41	检修办公楼	框架	2011/9/1	3027
42	检修厂房	框架	2011/9/1	2709
43	B103 转运站		2006/5/30	255
44	C102 转运站	钢混	2006/5/30	693
45	B204 运转站	钢混	2008/2/1	555
46	B206 运转站	钢混	2008/2/1	73
47	B208 运转站	钢混	2008/2/1	180
48	B209 运转站	钢混	2008/2/1	176

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025  
东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

新疆百花村股份有限公司拟以资产置换方式转让  
新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司 66.08%股权项目资产评估报告

49	输煤栈桥、破碎及转运站		2010/1/1	
50	除渣间、渣斗、除渣廊道		2010/1/1	
51	3001A 尿素造粒塔	筒状结构	2010/9/30	Ø16×86.3
52	3009C 转运楼 1# (5.5×6×5.4)	框架	2010/9/30	42
53	3009C 转运楼 2#(7×6×20.2)	框架	2010/9/30	33
54	2#大门门卫室	砖混	2009/6/1	67.00
55	焦粉制备电控室	彩钢板	2008/4/1	88.00
56	警卫室	彩钢板	2008/4/1	67.30
57	焦炉端台彩板房	彩钢板	2008/4/1	48.00
58	螺旋卸煤机平台		2008/4/1	10.40
59	西大门司机休息室	砖混	2010/7/1	58.50
60	二期浴室	框架	2009/4/1	3,000.00
61	炼焦车间	彩钢板	2007/7/1	10.00
62	警卫室	砖混	2008/9/1	28.00
63	食堂	彩板	2008/9/1	130.00
64	室外管网	Ø50 无缝钢管 管地埋 1.5 米	2008/9/1	76.00
65	消防泵房	彩板	2013/7/1	5.00
66	准备车间	钢筋砼、框架	2007/1/1	328.70
67	301 转运站	钢筋砼、框架	2007/1/1	92.00
68	药剂库	钢筋砼、砖混	2007/1/1	57.70
69	余热锅炉给水泵房	砖混	2013/6/1	45

2. 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使用权属于农六师土墩子农场，坐落于农六师土墩子农场场部，截至评估基准日尚未办理土地划拨或转让手续，故未在公司账内核算，也不在本次评估范围内。本次评估，评估师对土墩子生活区房屋建筑物评估方法与其他房屋建筑物相同，且未考虑土地对房屋建筑价值的影响。

3. 2014 年 7 月公司与信达金融租赁有限公司签订了融资租赁合同，新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司将账面原值 429,576,535.72 元、账面净值 254,829,402.58 的资产转让给信达金融租赁有限公司，转让价格为 150,000,000.00 元。同时，新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司以 7.04% 的租赁利率，分期支付租金，租回转让设备，租赁

期限共 5 年。合同约定，租赁期限届满时，新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司清偿完全部租金后，取得租赁物所有权。截止评估基准日，新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司售后租回资产 1990 项，账面原值 156,000,000.00 元、账面净值 136,410,858.53 元。

4. 至评估基准日，鸿基焦化向新疆生产建设兵团国有资产经营公司长期借款余额共 35,000,000.00 元，此项借款是由新疆生产建设兵团国有资产经营公司向国家开发银行新疆维吾尔自治区分行贷款后转贷给鸿基焦化。鸿基焦化以其全部货款回流收益权作为出质标的对国家开发银行新疆维吾尔自治区分行提供担保。

5. 至评估基准日，鸿基焦化向新疆生产建设兵团投资有限责任公司长期借款余额共 130,000,000.00 元，此项借款是由新疆生产建设兵团投资有限责任公司向国家开发银行新疆维吾尔自治区分行贷款后转贷给鸿基焦化。鸿基焦化以其焦炉煤气综合利用项目全部货款回流收益权作为出质标的对国家开发银行新疆维吾尔自治区分行提供担保。

6. 本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出注册资产评估师的执业范围，应当对委托方和相关当事方提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

## （二） 评估程序受到限制的情形

1. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

## （三） 评估基准日后重大事项

2016 年 2 月 25 日，鸿基焦化偿还了应付母公司新疆百花村股份有限公司款项

69,675.10 元。

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的其他重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当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；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（四） 由于评估师很难取得基准日附近关于控股权和流动性对股权价值影响的统计资料，故本次评估未考虑控股权等因素产生的溢价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（五） 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估师提请报告使用者注意。

## 十二、 评估报告使用限制说明

（一） 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关；

（二） 本评估报告仅由北京大正海地人资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（三） 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四） 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；

（五） 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2015 年 12

月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止；

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、 评估报告日

本评估报告日为 2016 年 3 月 3 日。



北京大正海地人资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：



二〇一六年三月三日