

新疆百花村股份有限公司拟资产重组涉及置出
新疆天然物产贸易有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

大正海地人评报字(2016)第 024E 号
(共一册, 第一册)

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.....	6
一、 委托方、被评估单位和评估报告使用者	6
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型及其定义.....	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据.....	15
七、 评估方法.....	19
八、 评估程序实施过程和情况	30
九、 评估假设.....	32
十、 评估结论.....	33
十一、 特别事项说明	34
十二、 评估报告使用限制说明	37
十三、 评估报告日	38
附件	39
一、 与评估目的相对应的经济行为文件	40
二、 被评估单位专项审计报告	41
三、 委托方与被评估单位法人营业执照	42
四、 评估对象涉及的主要权属证明资料	43
五、 委托方及被评估单位承诺函	44
六、 签字注册资产评估师的承诺函.....	45
七、 评估机构资格证书.....	46
八、 评估机构法人营业执照副本	47
九、 签字注册资产评估师资格证书.....	48
十、 资产评估业务约定书.....	49

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资产重组涉及置出 新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

大正海地人评报字(2016)第 024E 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,对因资产重组涉及置出新疆天然物产贸易有限公司的股东全部权益进行了评估。

本次评估的评估对象为新疆天然物产贸易有限公司的股东全部权益;评估范围为新疆天然物产贸易有限公司的资产及相关负债;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,新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益账面值为-11,812.97 万元,评估值为-3,046.02 万元,评估增值 8,766.95 万元,增值率为 74.21%。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%
1	流动资产	4,609.45	4,330.40	-279.06	-6.05
2	非流动资产	49,899.31	57,269.90	7,370.58	14.77

新疆百花村股份有限公司拟资产重组涉及置出新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

3	投资性房地产	177.89	178.50	0.61	0.34
4	固定资产	29,335.05	31,754.46	2,419.41	8.25
5	在建工程	1,347.53	1,347.53	-	-
6	无形资产	18,683.45	23,634.01	4,950.56	26.50
7	长期待摊费用	5.00	5.00	-	-
8	其他非流动资产	350.39	350.39	-	-
9	资产总计	54,508.77	61,600.29	7,091.52	13.01
10	流动负债	52,877.99	52,877.99	-	-
11	非流动负债	13,443.74	11,768.32	-1,675.43	-12.46
12	负债合计	66,321.73	64,646.31	-1,675.43	-2.53
13	净资产（所有者权益）	-11,812.97	-3,046.02	8,766.95	74.21

评估师对评估过程中发现的被评估单位的房屋产权存在瑕疵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重大事项：

1、房屋建筑物中有 31 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天然物产贸易有限公司所有，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	计量 单位	建筑面积 (m ²)	账面原值	地址
1	资源大厦	框架	2009/10/1	m ²	280	840,000.00	拜城县
2	发电机彩板房	彩钢板	2008-05-31	m ²	82.4	41,200.00	新疆天然物产院内
3	灯房浴室任务交接间联合建筑	砖混	2009-03-31	m ²	2632	3,851,023.23	新疆天然物产院内
4	变电所	砖混	2009-03-31	m ²	329	1,567,924.14	新疆天然物产院内
5	锅炉房	框架	2009-03-31	m ²	792	2,915,894.99	新疆天然物产院内
6	食堂	砖混	2009-03-31	m ²	1030.48	2,073,250.66	新疆天然物产院内
7	爆破器材库	砖混	2009-03-31	m ²	324.79	2,006,158.25	新疆天然物产院内
8	办公楼	砖混	2009-03-31	m ²	2890	6,646,664.27	新疆天然物产院内
9	1号公寓楼	砖混	2009-03-31	m ²	2815	4,234,326.81	新疆天然物产院内

新疆百花村股份有限公司拟资产重组涉及置出新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

10	2号公寓楼	砖混	2009-03-31	m ²	2815	4,312,816.19	新疆天然物产院内
11	绞车房	砖混	2009-04-30	m ²	304.31	1,037,751.07	新疆天然物产院内
12	消防器材库	砼排架	2009-06-30	m ²	1113	2,911,287.94	新疆天然物产院内
13	坑木加工房	钢结构	2009-06-30	m ²	223	504,773.56	新疆天然物产院内
14	计量室	砖混	2009-08-31	m ²	49.35	310,502.87	新疆天然物产院内
15	油脂库	砖混	2009-08-31	m ²	60	109,115.25	新疆天然物产院内
16	库房	彩钢板	2011-01-31	m ²	808.64	1,841,478.13	新疆天然物产院内
17	职工文化活动培训中心	钢结构	2011-01-31	m ²	5018	18,626,576.57	新疆天然物产院内
18	车房及救护中心联合建筑	框架	2011-01-31	m ²	2943	6,257,966.46	新疆天然物产院内
19	职工住宅楼	砖混	2011-01-31	m ²	4295.33	8,382,725.66	新疆天然物产院内
20	通风机房配电室及风井配 电室	砖混	2011-01-31	m ²	102.08	475,900.91	新疆天然物产院内
21	主井口房	钢结构	2011-01-31	m ²	187	993,842.62	新疆天然物产院内
22	空压机房制氮车间	砖混	2011-01-31	m ²	384	795,634.15	新疆天然物产院内
23	空气加热室	砖混	2011-01-31	m ²	121	266,146.32	新疆天然物产院内
24	瓦斯泵房	砖混	2011-01-31	m ²	400	702,071.90	新疆天然物产院内
25	五家渠别墅	砖混	2011-11-30	m ²	455.89	1,291,634.26	五家渠市
26	洗煤厂	框架	2012-12-31	m ²	1354.5	21,404,408.88	新疆天然物产院内
27	门卫室	砖混	2013-12-30	m ²	40.2	70,500.00	新疆天然物产院内
28	炸药库彩板房	彩钢板	2014-12-23	m ²	35	15,934.00	新疆天然物产院内
29	地磅房	砖混	2014-12-30	m ²	25.85	104,552.82	新疆天然物产院内

新疆百花村股份有限公司拟资产重组涉及置出新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

30	4#住宅楼	砖混	2015-09-14	m ²	10038.2	14,798,677.593	新疆天然物产院内
31	20吨锅炉房	框架	2015-09-14	m ²	1100	2,250,808.49	新疆天然物产院内

2、无形资产中的矿业权账面金额 186,826,919.04 元，本次评估由委托方单独委托具有相关资质的北京矿通资源开发咨询有限责任公司进行了评估，并出具了“矿通评报字[2015]第 084 号，新疆天然物产贸易有限公司拜城梅斯布拉克煤矿采矿权评估报告”及“矿通评报字[2015]第 085 号，新疆天然物产贸易有限公司拜城梅斯布拉克煤矿西矿井勘探探矿权评估报告”。评估人员在核实其评估目的、评估基准日与本次评估一致的基础上，引用了其评估结论。

3、公司以其所有的梅斯布拉克煤矿的采矿许可证为质押，并以其销售货款回流收益权提供质押担保，由新疆生产建设兵团投资公司向国家开发银行申请 10 年期 2.9 亿元贷款。

本评估报告的评估结论使用有效期限自至核准备案后评估基准日起一年，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资产重组涉及置出 新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益项目 资产评估报告正文

大正海地人评报字(2016)第 024E 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评估，按照必要的评估程序，对新疆百花村股份有限公司拟实施资产重组涉及置出新疆天然物产贸易有限公司的股东全部权益价值在 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，被评估单位为新疆天然物产贸易有限公司，评估报告使用者为委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托方概况

企业名称：新疆百花村股份有限公司

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：人民币贰亿肆仟捌佰伍拾贰万肆仟叁佰零柒元

经济性质：股份有限公司（上市、国有控股）

主要经营范围：一般货物与技术的进口经营；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

1. 概况

企业名称：新疆天然物产贸易有限公司

住 所：新疆阿克苏地区拜城县黑英山乡

法定代表人：陈彪

注册资本：人民币叁仟万元

经济性质：有限责任公司（国有控股）

主要经营范围：煤炭开采、加工（仅限所属分支机构经营）；煤炭销售；矿业投资、矿产品销售；租赁业务、机械产品、化工产品、土产日杂、建材、机电产品、电子通信产品及器材、农用机械、皮革制品、农副土特产品、皮棉销售。（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. 企业简介

新疆天然物产贸易有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系由自然人肖桂叶和北京新竹通利信息技术公司共同组建，于 2001 年 11 月 26 日取得新疆维吾尔自治区工商行政管理局乌鲁木齐高新技术产业开发区分局核发的 6501002313506 号企业法人营业执照；公司原注册资本 300 万元人民币，其中：自然人肖桂叶出资 200 万元，占注册资本的 66.67%；北京新竹通利信息技术公司出资 100 万元，占注册资本的 33.33%。公司原注册地址：乌鲁木齐市解放北路 1 号。

2002 年 3 月 29 日股东大会决议，公司进行增资扩股，由自然人肖桂叶增加注册资本 1300 万元人民币，于 2002 年 4 月 24 日办理了工商变更登记，变更后公司注册资本为 1600 万元人民币，其中：肖桂叶出资 1500 万元人民币，占注册资本的 93.75%，北京新竹通利信息技术公司出资 100 万元人民币，占注册资本的 6.25%。

2003 年 3 月 14 日股东大会决议，公司再次进行增资扩股，由新疆国际投资（集团）有限公司以货币资金投资 1400 万元人民币，于 2003 年 4 月 22 日办理了工商变更登记。变更后公司注册资本为 3000 万元人民币，其中：肖桂叶出资 1500 万元人民币，占注册资本的 50%；北京新竹通利信息技术公司出资 100 万元人民币，占注册资本的 3.33%；新疆国际投资（集团）有限公司出资 1400 万元人民币，占注册资本的 46.67%。2003 年 6 月 20 日公司领取了变更后的法人营业执照，注册号为 6500002310770，法人代表人变更为石君杰，公司注册地址变更为乌鲁木齐市友好北路 21 号。

2004年3月公司股东新疆国际投资（集团）有限公司与自然人潘勇签订《股权转让协议》，将其持有的公司1400万股出资转让给自然人潘勇。

2005年5月8日公司股东北京新竹通利信息技术有限公司与自然人肖桂叶签订《股权转让协议》，将其持有的公司100万股出资转让给自然人肖桂叶。2005年6月16日办理了工商变更登记，公司注册资本变更为：肖桂叶出资1600万元人民币，占注册资本的53.33%；潘勇出资1400万元人民币，占注册资本的46.67%。

2006年6月10日公司股东肖桂叶、潘勇分别与新疆对外经济贸易（集团）有限公司签订《股权转让协议》，分别将其持有的公司1600万股、1400万股出资转让给新疆对外经济贸易（集团）有限公司。并于2006年6月19日办理了工商变更登记，变更后公司成为新疆对外经济贸易（集团）有限责任公司的全资子公司。

2006年6月20日经公司董事会决议批准，新疆对外经济贸易（集团）有限公司与农六师国有资产经营有限责任公司签订了《股权转让合同》，将其持有的本公司82%的股权转让给农六师国有资产经营有限责任公司。2006年7月24日办理了工商变更登记，变更后公司注册资本为3000万元人民币，其中：新疆对外经济贸易（集团）有限责任公司出资540万元人民币，占注册资本的18%，农六师国有资产经营有限责任公司出资2460万元人民币，占注册资本的82%，法人代表人由肖桂叶变更为王道君。

2006年8月14日，经公司临时股东会决议批准，新疆对外经济贸易（集团）有限公司与农六师国有资产经营有限责任公司签订了《股权转让合同》，将其持有的本公司18%的股权转让给农六师国有资产经营有限责任公司。转让完成后，农六师国有资产经营有限责任公司拥有本公司100%股权。同时公司工商登记机关由新疆维吾尔自治区工商行政管理局乌鲁木齐高新技术产业开发区分局变更为阿克苏地区工商行政管理局。

2006年9月5日临时股东会决议，公司以资本公积转增注册资本5,540.00万元。转资后公司注册资本为8,540.00万元。

2006年9月6日临时股东会决议，农六师国有资产经营有限责任公司与阿拉尔塔河投资有限责任公司签署股权转让协议，向阿拉尔塔河投资有限责任公司转让其持有的本公司50%的股权。

2007年3月16日，本公司股东阿拉尔塔河投资有限责任公司与农六师国有资

产经营有限责任公司（现已更名为阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司）签署股权转让合同，将其所持有的本公司 20%的股权转让给农六师国有资产经营有限责任公司。转让完成后农六师国有资产经营有限责任公司持有本公司 70%的股权，阿拉尔塔河投资有限责任公司（现已更名为阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司）持有本公司 30%的股权。

2007年3月28日股东大会决议，公司申请减少注册资本5540万元，减资后公司注册资本变更为3,000万元。上述资本已经由瑞新会验字[2007]18号验资，并出具验资报告。

2007年4月16日，公司股东会决议，农六师国有资产经营有限责任公司与新疆百花村股份有限公司签署股权转让协议，将其持有的本公司70%的股权全部转让给新疆百花村股份有限公司，转让完成后本公司注册资本为3000万元，其中：新疆百花村股份有限公司持有本公司70%的股权、阿拉尔塔河投资有限责任公司（现已更名为阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司）持有本公司30%的股权。上述转让事项的工商变更登记手续于2007年12月29日办理完毕。

2010年，新疆百花村股份有限公司按照与阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司签订的《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产补充协议》，购买其持有的公司30%股权，重组完成后，新疆百花村股份有限公司持有本公司的100%的股权。该重组交易事项已完成，工商变更登记手续于2010年9月已办理完毕。

至评估基准日新疆百花村股份有限公司持有新疆天然物产贸易有限公司的100%的股权。

3. 近三年及评估基准日资产负债状况和经营业绩

公司的主要经营业务为：煤炭开采、加工、煤炭销售，2013年、2014年、2015年原煤产量分别为：21.60万吨、15.30万吨、14.25万吨。

新疆天然物产贸易有限公司2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日及评估基准日2015年12月31日资产负债表概况如下：

单位：人民币元

项 目	2015. 12. 31	2014. 12. 31	2013. 12. 31	2012. 12. 31
货币资金	7,341,223.83	7,947,695.48	7,153,835.97	8,134,299.93

新疆百花村股份有限公司拟资产重组涉及置出新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

应收票据	290,000.00	3,750,000.00	19,000,000.00	1,050,000.00
应收账款	3,406,369.38	2,337,401.72		86,860.40
预付账款	13,098,132.29	12,166,105.58	13,134,947.49	28,310,901.04
其他应收款	1,097,132.34	716,976.34	1,117,918.90	1,506,824.96
存货	20,599,118.54	18,098,144.30	8,861,141.55	12,273,005.09
其他流动资产	262,558.77			
流动资产合计	46,094,535.15	45,016,323.42	49,267,843.91	51,361,891.42
投资性房地产	1,778,930.00	1,671,504.00	1,579,398.00	1,579,398.00
固定资产	293,350,523.31	288,360,244.91	287,565,299.22	302,518,646.23
在建工程	13,475,347.57	22,684,468.46	25,033,973.72	13,739,676.21
无形资产	186,834,460.51	187,569,905.00	188,420,616.82	189,408,041.12
长期待摊费用	49,999.99	99,999.97	149,999.97	
递延所得税资产				51,397.64
其他非流动资产	3,503,872.73	3,909,231.88	8,799,696.09	
非流动资产合计	498,993,134.11	504,295,354.22	511,548,983.82	507,297,159.20
资产总计	545,087,669.26	549,311,677.64	560,816,827.73	558,659,050.62
应付票据			5,700,000.00	
应付账款	84,740,633.72	72,071,672.00	59,370,455.79	55,945,176.24
预收款项	1,671,455.69	3,786,361.41	4,118,613.89	2,980,791.29
应付职工薪酬	16,892,563.43	7,334,905.97	8,341,162.94	5,301,012.99
应交税费	72,720.15	2,043,020.82	2,963,587.83	1,839,326.96
应付利息	99,000.00	240,166.67	360,250.00	440,305.56
其他应付款	395,303,530.82	311,210,387.36	230,286,402.01	158,684,701.77
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	40,000,000.00
流动负债合计	528,779,903.81	456,686,514.23	371,140,472.46	265,191,314.81
长期借款	30,000,000.00	60,000,000.00	120,000,000.00	180,000,000.00
长期应付款	66,880,000.00	66,880,000.00	66,880,000.00	89,160,000.00

新疆百花村股份有限公司拟资产重组涉及置出新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

专项应付款	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
预计负债	10,218,441.67	9,627,324.03	9,070,401.39	8,545,695.63
递延所得税负债				133,188.20
其他非流动负债	22,339,000.00	16,729,334.00	14,777,667.00	9,246,800.00
非流动负债合计	134,437,441.67	158,236,658.03	215,728,068.39	292,085,683.83
负债合计	663,217,345.48	614,923,172.26	586,868,540.85	557,276,998.64
实收资本(或股本)	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
资本公积	787,101.43	787,101.43	787,101.43	787,101.43
盈余公积	172,656.27	350,345.69	312,527.25	353,274.02
未分配利润	-149,196,859.92	-96,748,941.74	-57,151,341.80	-29,758,323.47
所有者权益合计	-118,129,676.22	-65,611,494.62	-26,051,713.12	1,382,051.98
负债和所有者权益总计	545,087,669.26	549,311,677.64	560,816,827.73	558,659,050.62

新疆天然物产贸易有限公司 2012 年、2013 年、2014 年度及 2015 年利润表概况如下：

单位：人民币元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	44,118,823.52	57,548,808.19	77,286,684.37	70,809,054.47
减：营业成本	41,924,492.92	46,171,466.47	62,352,433.79	53,740,134.88
营业税金及附加	3,579,058.39	2,243,623.11	1,823,943.48	1,417,181.51
销售费用	811,290.27	1,090,891.38	1,147,224.33	1,183,241.57
管理费用	24,649,190.59	22,861,373.37	21,222,407.37	21,268,113.58
财务费用	27,447,837.11	26,720,177.08	23,691,508.29	22,948,138.46
资产减值损失	2,721,139.13	86,235.61	-6,680.34	28,282.18
加：公允价值变动收益	107,426.00	92,106.00		515,938.87
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-56,906,758.89	-41,532,852.83	-32,944,152.55	-29,260,098.84
加：营业外收入	5,910,457.90	3,933,646.22	6,934,734.30	1,145,422.21

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资产重组涉及置出新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

减：营业外支出	1,344,191.19	1,998,393.33	1,465,390.64	298,764.52
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-52,340,492.18	-39,597,599.94	-27,474,808.89	-28,413,441.15
减：所得税费用			-81,790.56	52,670.57
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-52,340,492.18	-39,597,599.94	-27,393,018.33	-28,466,111.72

2012年度的财务数据系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第[2013]0625号无保留意见的审计报告。2013年度的财务数据系经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）新疆华西分所审计，并出具了CHW新审字第[2014]0056号无保留意见的审计报告。2014年度的财务数据系经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）新疆华西分所审计，并出具了CHW新审字第[2015]0075号无保留意见的审计报告。2015年的财务数据系经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的希会审字（2016）0253号标准无保留意见的《审计报告》。

（三） 委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位为委托方的全资子公司。

二、 评估目的

根据新疆百花村股份有限公司的发展战略，拟资产重组涉及置出新疆百花村股份有限公司持有的新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益。。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象和评估范围

本项目评估对象为新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益，评估范围为新疆天然物产贸易有限公司的全部资产及负债。资产的类型主要包括：流动资产、非流动资产和流动负债及非流动负债等。

根据希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的希会审字（2016）0253号标准无保留意见的《审计报告》，评估范围内的各项资产及负债于评估基准日2015年12月31日账面价值如下：

资产总计 545,087,669.26 元，其中：

流动资产：	账面金额	46,094,535.15 元
非流动资产：	账面金额	498,993,134.11 元
投资性房地产：	账面金额	1,778,930.00 元
固定资产：	账面金额	293,350,523.31 元
在建工程：	账面金额	13,475,347.57 元
无形资产：	账面金额	186,834,460.51 元
长期待摊费用：	账面金额	49,999.99 元
其他非流动资产：	账面金额	3,503,872.73 元

负债总计 663,217,345.48 元，其中：

流动负债：	账面金额	528,779,903.81 元
非流动负债：	账面金额	134,437,441.67 元

（二） 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

公司的资产主要为机器设备、房屋建筑物、构筑物及井巷等。机器设备主要是煤矿采掘设备、洗煤设备、煤炭运输设备、车辆及电子设备，多数设备是 2008-2014 年购建，能够满足生产能力要求；运输车辆用于日常的交通运输，电子设备主要是计算机、复印机及实验设备等，多数是 2006-2014 年购买。房屋建筑物主要是办公楼、洗煤厂、职工公寓、锅楼房、食堂等，建成于 2007-2015 年，主要房屋为框架结构、砖混结构、钢框结构，水暖电设备设施齐全。31 项房屋建筑物除外购的两套日新小区住宅已办理房屋所有权证外，其他房屋均为办理房屋所有权证。

房屋建筑物占用的土地证载权利人为新疆天然物产贸易有限公司，土地证号为拜国用 2006 第 0339 号，土地坐落于拜城县黑英山乡，土地用途为工业用地，土地面积为 374299 m²，终止日期为 2056 年。因《关于充分利用国有未利用土地加快推进自治区工业化建设的意见》（新疆维吾尔自治区人民政府文件新政发（2005）65 号），该宗土取得费用已免除，因此未在被评估单位账面体现。

（三） 企业无形资产状况

企业账面记录的无形资产为矿业权及外购软件。

1. 矿业权：

1)新疆天然物产贸易有限公司梅斯布拉克煤矿采矿权，《采矿许可证》号C65000020101130104689，开采矿种：煤；开采方式：地下开采；生产规模：60.00万吨/年；矿区面积5.725平方公里；有效期限：2017年11月21日。

2)新疆天然物产贸易有限公司梅斯布拉克煤矿探矿权，《矿产资源勘查许可证》号T65120090901034138，探矿权人地址：拜城县黑英山乡；勘查面积：1.56平方公里；有效期限2016年2月25日。

2. 外购软件：

为企业不同时期购买的软件，均正常使用。具体如下：

序号	名称	购置时间	账面原值	账面净值
1	用友财务软件	2010-12-1	57,197.61	4,115.35
2	人员定位管理软件	2012-12-30	6,024.44	1,778.54
3	双机热备软件	2012-12-30	2,913.33	1,647.50
合 计			66,135.38	7,541.47

3、企业账面未记录的无形资产

房屋建筑物占用的土地证载权利人为新疆天然物产贸易有限公司，土地证号为拜国用2006第0339号，土地坐落于拜城县黑英山乡，土地用途为工业用地，土地面积为374299 m²，终止日期为2056年。因取得时符合《关于充分利用国有未利用土地加快推进自治区工业化建设的意见》（新疆维吾尔自治区人民政府文件新政发〔2005〕65号）文件规定，该宗土取得费用已免除，因此未在被评估单位账面体现。

（四） 引用其他机构出具评估报告结论所涉及的资产状况

本次评估范围内的矿业权应委托方要求，引用北京矿通资源开发咨询有限责任公司出具的基准日及报告目的与本报告一致的“矿通评报字〔2015〕第084号，新疆天然物产贸易有限公司拜城梅斯布拉克煤矿采矿权评估报告”及“矿通评报字〔2015〕第085号，新疆天然物产贸易有限公司拜城梅斯布拉克煤矿西矿井勘探探矿权评估报告”其评估结论分别为新疆天然物产贸易有限公司拜城梅斯布拉克煤矿采矿权评估价值为18239.43万元；新疆库拜煤田拜城县梅斯布拉克煤矿西井田勘探探矿权评估价值为4639.66万元。

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。

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次董事会第五次会议决议审议通过了《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符合相关法律、法规规定的议案》并通过了《关于聘请本次重大资产重组相关中介机构的议案》。

（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）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
7. 《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）；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号，2005 年）；
9. 《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）；
10. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2014 年 10 月 23 日中国证券监督管理委员会令第 109 号公布）；
11. 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证监会公告（2008）14 号）；
12. 《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》（证监会 2013 年 2 月 6 日）；
13. 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. 《资产评估准则——利用专家工作》 中评协〔2012〕244 号；
5. 《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；
6. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
7. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
10. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；
11. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214 号）
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
14. 《投资性房地产评估指导意见(试行)》 中评协[2009]211 号
15. 《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）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

17. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
18. 《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);
19. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会 [2006]18 号);
20. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
21. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
22. 《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. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202 号);
7. 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》;
8. 《中国人民银行贷款利率表》(2015 年 10 月 24 日起执行);
9. 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)；

10. 《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；
11. 《房屋建筑与装饰工程工程量清单计价规范》GB50854-2013；
12. 《通用安装过程工程量计价规范》GB50856-2013；
13. 《市政工程工程量计算规范》GB50857-2013；
14. 《构筑物工程工程量计算规范》GB50860-2013；
15. 《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》；

16. 《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）；

17. 《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额》（上、下册）；
18. 阿克苏市 2015 年二季度建设工程价格信息；
19. 《煤炭建设井巷工程消耗量定额》（2007 基价）；
20. 《煤炭建设井巷工程概算定额》（2007 基价）；
21. 《煤炭建设井巷工程辅助费基础定额》（2007 基价）；
22. 《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》（2007 基价）；
23. 《煤炭建设特殊凿井工程消耗量定额》（2007 基价）；
24. 《煤炭建设特殊凿井工程综合定额》（2007 基价）；
25. 《煤炭建设机电安装工程消耗量定额》（2007 基价）；
26. 《煤炭建设地面建筑工程消耗量定额》（2007 基价）；
27. 《煤炭建设工程施工机械台班费用定额》（2007 基价）；
28. 《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》；
29. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》（GYD-901-2002）；
30. 《全国统一安装工程预算定额》（GYD-2010-213-2000）；
31. 《全国统一建筑安装工程工期定额》（建设部，建标[2000]38 号）；
32. 《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）；
33. 《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院,2015 版）；
34. 阿里巴巴网(www.1688.com)；
35. 被评估单位提供的工程预算、结算等相关资料；

36. 被评估单位提供的资产清单及其他资料；
37. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料；
38. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
39. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
40. wind 资讯资本终端；
41. 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、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

（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：评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易的预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值；对于少数结余尾款因账龄较长，评估人员和企业相关人员综合分析发生评估风险损失的可能性在 100%。

评估以核实后的账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

(5) 存货

存货包括原材料及产成品。

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) 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。

2) 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，均为正常销售的产品。

对于正常销售的产品，以其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当的税后净利润确定评估值。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；适当数额的税后净利润按税后利润的 50% 确定。

(6) 其他流动资产

2. 非流动资产

非流动资产包括投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产等。

(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、市场法评估。

① 重置成本法

对不能单独产生收益、无成交实例的房屋建筑物，按房地分估的原则，采用重置成本法进行评定估算。

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，分为框架、砖混和钢结构三种结构，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《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；《房屋建筑与装饰工程工程量清单计价规范》GB50854-2013；《通用安装过程工程量计价规范》GB50856-2013；《市政工程工程量计算规范》GB50857-2013；《市政工程工程量计算规范》GB50858-2013；《构筑物工程工程量计算规范》GB50860-2013；18)《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》；《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）；《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额》（上、下册），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。

对井巷工程套用《煤炭建设井巷工程消耗量定额》（2007 基价）；《煤炭建设井巷工程概算定额》（2007 基价）；《煤炭建设井巷工程辅助费基础定额》（2007 基价）；《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》（2007 基价）；《煤炭建设特殊凿井工程消耗量定额》（2007 基价）；《煤炭建设特殊凿井工程综合定额》（2007 基价）；《煤炭建设机电安装工程消耗量定额》（2007 基价）；《煤炭建设地面建筑工程消耗量定额》（2007 基价）；《煤炭建设工程施工机械台班费用定额》（2007 基价）；《煤炭建设工程费用定额及造价管

理有关规定》，计算出建安工程成本。

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=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×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 市场比较法

评估范围内以购买的方式取得的商品房，账面价值中包含了土地使用权价值，且同区域同类型房屋的市场交易活跃，市场交易案例容易收集，本次评估中按照房地合一的原则采用市场法进行评估，计算房屋建筑物(含地价)的评估价值。

市场比较法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的同一供需圈内类似房地产加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，通过多项因素的修正，得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场比较法估算房地产价值的计算公式为：

评估房地产的市场价格 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数

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。

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. 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

车辆

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

在建工程的评估方法采用重置成本法。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。

(3) 无形资产

无形资产包括矿业权和其他无形资产。

1) 矿业权

a. 新疆天然物产贸易有限公司梅斯布拉克煤矿采矿权，《采矿许可证》号 C65000020101130104689，开采矿种：煤；开采方式：地下开采；生产规模：60.00 万吨/年；矿区面积 5.725 平方公里；有效期限：2017 年 11 月 21 日。

b. 新疆天然物产贸易有限公司梅斯布拉克煤矿探矿权，《矿产资源勘查许可证》号 T65120090901034138，探矿权人地址：拜城县黑英山乡；勘查面积：1.56 平方公里；有效期限 2016 年 2 月 25 日。

引用北京矿通资源开发咨询有限责任公司出具的基准日及报告目的与本报告一致的“矿通评报字[2015]第 084 号，新疆天然物产贸易有限公司拜城梅斯布拉克煤矿采矿权评估报告”及“矿通评报字[2015]第 085 号，新疆天然物产贸易有限公司拜城梅斯布拉克煤矿西矿井勘探探矿权评估报告”其评估结论分别为新疆天然物产贸易有限公司拜城梅斯布拉克煤矿采矿权评估价值为 18239.43 万元；新疆库拜煤田拜城县梅斯布拉克煤矿西井田勘探探矿权评估价值为 4639.66 万元。

2) 其他无形资产

其他无形资产为外购软件等，以评估基准日该技术的市场价格作为评估值。

3) 土地使用权

根据被评估单位提供的资料和评估人员现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，土地使用权采用成本逼近法进行评估。

A. 成本逼近法原理

成本逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为依据，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价格的估价方法。

B. 成本逼近法公式

成本逼近法的基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+投资利润+土地增值收益

(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。根据有关合同协议，评估中按尚存的权利确定剩余受益期限的评估值。

(5) 其他非流动资产

评估人员了解了企业会计政策与对企业明细账、总账、报表数、进行核对。经核查相关会计记录及会计凭证无误，以核实后账面值确定其评估值

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权益自由现金流，折现率采用权益资本报酬率，基本模型为：

$$E = P + \sum C_i$$

式中：E--被评估单位的股东全部权益价值

P--权益自由现金流评估值

$\sum C_i$ --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) 权益现金流评估值 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_i --被评估单位未来第*i*年的预期收益(权益自由现金流)

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权益资本报酬率，按照资本资产定价模型(CAPM)进行计算，公式为：

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

式中：

r --权益资本报酬率

r_f --无风险报酬率

r_m --市场预期报酬率

β --被评估单位权益资本的预期市场风险系数

ε --被评估单位的特性风险调整系数

2) 预测期 n 的确定

新疆天然物产贸易有限公司为原煤开采企业，公司现有矿井 1 座，其中：矿区面积 5.725 平方公里，开采矿种为煤矿，开采方式为地下开采，生产规模为 60.00 万吨/年，有效期限自 2010 年 12 月 21 日至 2017 年 11 月 21 日。采矿许可证划定的矿区范围拐点坐标（1980 西安坐标系）如下：

拐点序号：	X 坐标	Y 坐标
1、	4667630.01	27611687.52
2、	4669279.98	27616412.44
3、	4668165.00	27616902.43
4、	4666635.02	27612032.51

采矿许可证矿区范围共由 4 个拐点圈定，开采深度由 1970 米~1400 米标高。

至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，根据 2015 年矿权报告中核实的资源储量和回采率，按评估师预测未来矿山生产能力，计算出矿山剩余服务年限为 53.59 年。

(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及长期股权投资价值 ΣC_i 计算公式为:

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

式中: C_1 --被评估单位基准日存在的现金类资产价值

C_2 --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_3 --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公司的委托, 对新疆百花村股份有限公司持有新疆天然物产贸易有限公司的股东全部权益进行评估, 评估基准日经协商定于 2015 年 12 月 31 日。评估工作于 2015 年 12 月 31 日正式开始, 2016 年 1 月 15 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、经济行为文件；

(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、探矿许可证、采矿许可证等；

(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。

(三) 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。

（四）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） 公开市场假设
- （二） 资产原地续用；
- （三） 企业持续经营；
- （四） 交易假设；
- （五） 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
- （六） 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
- （七） 企业所遵循的现行法律、法规、政策和社会经济环境无重大变化
- （八） 企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；
- （九） 企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；
- （十） 企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；
- （十一） 发生关联交易，为公平的市场交易价格；
- （十二） 本次收益法评估计算年限是以新疆天然物产贸易梅斯布拉克煤矿的可开采储量和生产规模为基础进行预测的；
- （十三） 本次收益法评估生产规模按照设计产能（60万吨/年）进行预测；
- （十四） 本次收益法评估假设预测期内企业实现产销均衡；委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整；
- （十五） 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；

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

1. 评估结果

在持续经营前提下，至评估基准日 2015 年 12 月 31 日新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益账面值为-11,812.97 万元，评估值为-3,046.02 万元，评估增值 8,766.95 万元，增值率为 74.21%。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%
1 流动资产	4,609.45	4,330.40	-279.06	-6.05
2 非流动资产	49,899.31	57,269.90	7,370.58	14.77
3 投资性房地产	177.89	178.50	0.61	0.34
4 固定资产	29,335.05	31,754.46	2,419.41	8.25
5 在建工程	1,347.53	1,347.53	-	-
6 无形资产	18,683.45	23,634.01	4,950.56	26.50
7 长期待摊费用	5.00	5.00	-	-
8 其他非流动资产	350.39	350.39	-	-
9 资产总计	54,508.77	61,600.29	7,091.52	13.01
10 流动负债	52,877.99	52,877.99	-	-
11 非流动负债	13,443.74	11,768.32	-1,675.43	-12.46
12 负债合计	66,321.73	64,646.31	-1,675.43	-2.53
13 净资产(所有者权益)	-11,812.97	-3,046.02	8,766.95	74.21

(二) 收益法

1. 评估结果

至评估基准日，新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益价值为：-4,019.00 万元。与核实后账面值相比评估增值 7,793.97 万元，增值率为 65.98%

(三) 两种评估方法的评估结果差异分析

新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益价值采用资产基础法和收益法评估的

结果差额为 972.98 万元，产生差异的原因为：

采用收益法对企业未来收益进行预测时，考虑了目前煤炭行业的整体趋势，下行因素在预测过程中所占比重较大，而成本费用的预测基础来自于企业最近几年的综合数据，因此导致计算结果低于资产基础法的评估结果综上所述，造成两种评估方法的结果产生差异。

（四）确定评估结果

资产基础法能客观如实的反映企业资产和负债的现状，同时结合本次评估的目的，评估人员以资产基础法评估结论为最终评估结论。

即新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益在 2015 年 12 月 31 日所表现的市场价值为-3,046.02 万元。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论提示性说明

1. 引用希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的希会审字（2016）0253 号标准无保留意见的《审计报告》。

2. 引用北京矿通资源开发咨询有限责任公司出具的基准日及报告目的与本报告一致的“矿通评报字[2015]第 084 号，新疆天然物产贸易有限公司拜城梅斯布拉克煤矿采矿权评估报告”及“矿通评报字[2015]第 085 号，新疆天然物产贸易有限公司拜城梅斯布拉克煤矿西矿井勘探探矿权评估报告”其评估结论分别为新疆天然物产贸易有限公司拜城梅斯布拉克煤矿采矿权评估价值为 18239.43 万元；新疆库拜煤田拜城县梅斯布拉克煤矿西井田勘探探矿权评估价值为 4639.66 万元。

（二）权属资料不全面的情形

1. 截至评估基准日，被评估单位房屋建筑物中有 31 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天然物产贸易有限公司所有，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	计量	建筑面积	账面原值	地址
----	-------	----	----	----	------	------	----

新疆百花村股份有限公司拟资产重组涉及置出新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

			年月	单位	(m ²)		
1	资源大厦	框架	2009/10/1	m ²	280	840,000.00	拜城县
2	发电机彩板房	彩钢板	2008-05-31	m ²	82.4	41,200.00	新疆天然物产院内
3	灯房浴室任务交接间联合建筑	砖混	2009-03-31	m ²	2632	3,851,023.23	新疆天然物产院内
4	变电所	砖混	2009-03-31	m ²	329	1,567,924.14	新疆天然物产院内
5	锅炉房	框架	2009-03-31	m ²	792	2,915,894.99	新疆天然物产院内
6	食堂	砖混	2009-03-31	m ²	1030.48	2,073,250.66	新疆天然物产院内
7	爆破器材库	砖混	2009-03-31	m ²	324.79	2,006,158.25	新疆天然物产院内
8	办公楼	砖混	2009-03-31	m ²	2890	6,646,664.27	新疆天然物产院内
9	1号公寓楼	砖混	2009-03-31	m ²	2815	4,234,326.81	新疆天然物产院内
10	2号公寓楼	砖混	2009-03-31	m ²	2815	4,312,816.19	新疆天然物产院内
11	绞车房	砖混	2009-04-30	m ²	304.31	1,037,751.07	新疆天然物产院内
12	消防器材库	砼排架	2009-06-30	m ²	1113	2,911,287.94	新疆天然物产院内
13	坑木加工房	钢结构	2009-06-30	m ²	223	504,773.56	新疆天然物产院内
14	计量室	砖混	2009-08-31	m ²	49.35	310,502.87	新疆天然物产院内
15	油脂库	砖混	2009-08-31	m ²	60	109,115.25	新疆天然物产院内
16	库房	彩钢板	2011-01-31	m ²	808.64	1,841,478.13	新疆天然物产院内
17	职工文化活动培训中心	钢结构	2011-01-31	m ²	5018	18,626,576.57	新疆天然物产院内
18	车房及救护中心联合建筑	框架	2011-01-31	m ²	2943	6,257,966.46	新疆天然物产院内
19	职工住宅楼	砖混	2011-01-31	m ²	4295.33	8,382,725.66	新疆天然物产院内

新疆百花村股份有限公司拟资产重组涉及置出新疆天然物产贸易有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

20	通风机房配电室及风井配电室	砖混	2011-01-31	m ²	102.08	475,900.91	新疆天然物产院内
21	主井口房	钢结构	2011-01-31	m ²	187	993,842.62	新疆天然物产院内
22	空压机房制氮车间	砖混	2011-01-31	m ²	384	795,634.15	新疆天然物产院内
23	空气加热室	砖混	2011-01-31	m ²	121	266,146.32	新疆天然物产院内
24	瓦斯泵房	砖混	2011-01-31	m ²	400	702,071.90	新疆天然物产院内
25	五家渠别墅	砖混	2011-11-30	m ²	455.89	1,291,634.26	五家渠市
26	洗煤厂	框架	2012-12-31	m ²	1354.5	21,404,408.88	新疆天然物产院内
27	门卫室	砖混	2013-12-30	m ²	40.2	70,500.00	新疆天然物产院内
28	炸药库彩板房	彩钢板	2014-12-23	m ²	35	15,934.00	新疆天然物产院内
29	地磅房	砖混	2014-12-30	m ²	25.85	104,552.82	新疆天然物产院内
30	4#住宅楼	砖混	2015-09-14	m ²	10038.2	14,798,677.593	新疆天然物产院内
31	20吨锅炉房	框架	2015-09-14	m ²	1100	2,250,808.49	新疆天然物产院内

(三) 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。

3. 由于评估范围内的部分构筑物及机器设备如巷道、综采设备等位于矿井下，由于矿井为高瓦斯矿，出于生产安全等原因不能采用现场调查方式直接核实，也无法取得井下资产的照片。本次通过查阅井下巷道图纸、井下构筑物建造合同、财务结算、技术档案、检测报告、运行记录等资料并于企业相关生产部门进行调查询问等方式进行确认核实，尚未考虑可能不一致对评估结果的影响。

（四） 评估基准日后重大事项

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。

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

附件

- 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、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和被评估单位的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字注册资产评估师资格证书
- 十、资产评估业务约定书

附件

一、与评估目的相对应的经济行为文件

附件

二、被评估单位专项审计报告

附件

三、委托方与被评估单位法人营业执照

附件

四、 评估对象涉及的主要权属证明资料

附件

五、委托方及被评估单位承诺函

附件

六、签字注册资产评估师的承诺函

附件

七、评估机构资格证书

附件

八、评估机构法人营业执照副本

附件

九、签字注册资产评估师资格证书

附件

十、资产评估业务约定书

