

# 关于对中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书 (160662号)的问题回复

中国证券监督管理委员会：

贵会关于新疆百花村股份有限公司发行股份购买资产申请行政许可项目审查一次反馈意见通知书(160662号)已于2016年4月29日收悉，北京大正海地人资产评估有限公司作为评估机构对其中相关问题进行了认真核查，现回复如下：

问题第十四条“14.申请材料显示，本次交易拟置出资产将无偿赠与准噶尔物资承接，同时拟置出资产存在金额不等的评估增值。请你公司补充披露：1)准噶尔物资与本次交易对方、上市公司控股股东是否存在关联关系，将置出资产无偿赠与准噶尔物资的原因及合理性。2)拟置出资产评估增值的主要原因及合理性。3)置出资产相关交易对交易完成后上市公司当期损益主要影响。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表意见。”

我公司就其中第二条“2)拟置出资产评估增值的主要原因及合理性。”回复如下：

## 一、新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司66.08%股权价值评估

### ● 评估结果

新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司的所有者权益帐面值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%。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11,059.9344万元。

### ● 评估增值主要原因

新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司各项资产及负债评估结果与账面值变动情况及原因如下：

#### (一) 设备评估增值主要原因如下

(1) 部分机器设备会计折旧年限普遍低于设备的经济寿命年限，即设备成新率较高。

以上因素致机器设备评估增值

(2) 车辆因更新换代较快，市场降价，重置成本降低，但其经济寿命年限普

遍大于财务折旧年限，致成新率较高。由于成新率提高因素大于重置成本降低因素，车辆总体为评估增值。

(二) 建筑物评估增值主要原因如下

(1) 2010 年新疆维吾尔自治区建筑工程人工费调增；(2) 工程合同价，合同费率多是按同类工程类别费率减 10 个点，工程合同人为压价；(3) 主要工程竣工于 2006 年、2007 年、2008 年、2009 年。后期填平补齐还在继续进行，但投资比例不大。

(三) 土地使用权评估增值主要原因如下

委估宗地《国有土地使用权出让合同》中约定：依据新政发（2005）65 号文件和自治区有关优惠政策，以及新财建（2005）21 号《关于用于农业土地开发的土地出让金收入及使用管理相关事项的通知》文件精神，市人民政府下发阜政函（2006）100 号文件减免了新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司土地出让金，只缴纳农业土地开发资金，即 1.8 元/平方米，共计 1,637,982.00 元。因此土地增值。

## 二. 新疆大黄山豫新煤业有限责任公司 51%股权价值评估

### ● 评估结果

新疆大黄山豫新煤业有限责任公司的股东全部权益（净资产）账面值为 13,980.76 万元，股东全部权益（净资产）评估值为 24,979.05 万元，评估增值 10,998.29 万元，增值率为 78.67%。

51%股东权益价值=股东全部权益价值×持股比例

=24,979.05 万元×51%

=12,739.32 万元

新疆百花村股份有限公司持有的新疆大黄山豫新煤业有限责任公司 51%的股权价值为 12,739.32 万元。

### ● 评估增值主要原因

(一) 设备评估增减值主要原因如下

1. 机器设备会计折旧年限普遍低于设备的经济寿命年限，即设备成新率较高，致机器设备评估增值。

2.车辆因更新换代较快，市场价值较低，重置成本降低，但企业会计折旧年限低于车辆的经济寿命年限，即车辆成新率较高，致评估增值。

3.电子设备因市场更新换代快，市场价值较低，重置成本降低，但企业会计折旧年限低于电子设备的经济寿命年限，即电子设备成新率较高，致评估增值

#### (二) 建筑物评估增值主要原因如下

(1) 本次按照正常的税费水平对房屋建筑物进行评估，近年来建筑主材及人工费普遍上涨，导致重置成本高于企业的账面原值。

(2) 会计折旧年限普遍短于其经济寿命年限，成新率较高，致评估增值。

#### (三) 土地使用权评估增值主要原因如下

由于被评估单位土地的征地时间较早，近年来征地费用上涨，且采矿用地资源稀缺，资源多为政府调控，因此土地评估增值。

### 三. 新疆天然物产贸易有限公司的股东全部权益价值评估

#### ● 评估结果

新疆天然物产贸易有限公司的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%。

#### ● 评估增值主要原因

##### (一) 投资性房地产增值主要原因如下

投资性房地产的账面值经过同一基准日公允价值变动的调整，评估师选取的案例及判断不同导致评估结果有细微差异。

##### (二) 设备评估增值主要原因如下

(1) 机器设备会计折旧年限普遍低于设备的经济寿命年限，即机器设备成新率较高，致机器设备评估增值。

(2) 车辆因会计折旧年限普遍低于设备的经济寿命年限，即车辆成新率较高，致车辆评估增值。

(3) 电子设备因市场更新换代快，市场价值较低，重置成本降低，但企业会计折旧年限低于电子设备的经济寿命年限，即电子设备成新率较高，致评估增值。

##### (三) 建筑物评估增值主要原因如下

1.本次按照正常的税费水平对房屋建筑物进行评估，大部分建筑物竣工日期至评估基准日建筑材料及人工费相对上涨，导致重置成本高于企业的账面原值，

会计折旧年限普遍短于其经济寿命年限，成新率较高，致评估增值。

2.构筑物、井巷工程评估增值。一是大部分建筑物竣工日期至评估基准日建筑材料及人工费相对上涨导致重置成本提高；二是会计折旧年限普遍短于其经济寿命年限，成新率较高，致评估增值。

（四）土地使用权评估增值主要原因如下

由于被评估单位土地账面价值中未予反映，因此土地评估增值。

## 五. 核查意见

经核查，上述资产评估增值反映了被评估资产的实际现状，评估结果是合理的。

北京大正海地人资产评估有限公司

2016年5月3日

