

百隆东方股份有限公司
关于出让控股子公司尉犁县九九棉业有限公司、沙雅九九
棉业有限公司、阿克苏地区久久棉纺有限公司经营性资产
及相关资质的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 交易简要内容：

公司拟将尉犁县九九棉业有限公司（以下简称“尉犁县九九”）、沙雅九九棉业有限公司（以下简称“沙雅九九”）、阿克苏地区久久棉纺有限公司（以下简称“阿克苏久久”）三家控股子公司的经营性资产及其相应的生产经营资质转让给新疆利华棉业股份有限公司（以下简称“新疆利华”）。

● 本次交易未构成关联交易

● 交易实施尚需履行的审批及其他相关程序：本次资产出让事宜已经公司董事会审议通过，不需公司股东大会审批。

● 交易实施不存在的重大法律障碍

一、交易概述

近年来，公司主要原材料棉花的市场价格波动频繁，为规避价格波动风

险，进一步整合集团资源、专注色纺主营业务，公司在基本保证公司上游棉花供应渠道畅通、生产经营正常开展的前提下，公司拟将尉犁县九九棉业有限公司（以下简称“尉犁县九九”）、沙雅九九棉业有限公司（以下简称“沙雅九九”）、阿克苏地区久久棉纺有限公司（以下简称“阿克苏久久”）三家控股子公司的全部经营性资产及其相应的生产经营资质转让给新疆利华棉业股份有限公司（以下简称“新疆利华”）。

（一）、资产转让协议主要内容：

北京中科华资产评估有限公司以 2012 年 6 月 30 日为评估基准日对相关资产的市场价值进行了评估，双方根据该等资产的评估价值确定交易金额分别为尉犁县九九转让价格人民币 3,500 万元；沙雅九九转让价格 2,400 万元；阿克苏久久转让价格 4,500 万元，合计交易价款为 1.04 亿元，并计划分别签署《资产转让协议》。

根据双方协商，上述交易价款将由新疆利华于 2013 年 6 月 30 日前分三期向尉犁县九九、沙雅九九、阿克苏久久支付；尉犁县九九、沙雅九九、阿克苏久久在收到上述转让价款之日起 3 日内，与新疆利华共同办理相关资产的权属变更登记，就无需办理变更登记的资产，双方将共同制作交接清单，于资产所在地完成交付。相关资产于评估基准日至过户日期期间的损益均由新疆利华承担。

若新疆利华未能够按照协议约定支付转让价款，我公司有权要求新疆利华以未支付部分价款为基数按照日万分之三的比例支付违约金。

在上述资产转让的过渡期内，本公司将尉犁县九九、沙雅九九上述经营性资产租赁给新疆利华使用，合计租赁费 615 万元。

（二）关于本次出让事项，经公司第一届董事会第十九次会议审议通过。该事项在公司董事会审议权限以内，不需提交公司股东大会审议。

二、交易对方简介

新疆利华棉业股份有限公司

1. 注册登记情况

注册号： 652801050005995

成立日期： 2004年8月17日

住 所： 库尔勒市新华路龙兴大厦二楼

法定代表人： 张齐海

注册资本： 捌仟伍佰万元人民币

实收资本： 捌仟伍佰万元人民币

公司类型： 股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

经营期限： 二零零四年八月十七日至二零五四年八月十六日

经营范围： 许可经营项目：（具体经营项目及期限以有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证书为准）：棉籽加工，加工、批发零售：油脂（植物油、棉籽油）（以上项目仅限分公司经营）。一般经营项目：（国家法律、行政法规有专项审批的项目除外）：批发零售：皮棉及棉花副产品，籽棉，货物与技术的进出口业务。

股权结构比例如下：

序号	股东姓名	持股比例
1	张齐海	50.5%
2	安徽华茂纺织股份有限公司	35%
3	刘彦明	3%
4	孙国联	3%
5	李德华	2%
6	贺恩正	1.5%
7	潘志华	1.5%
8	毕桂荣	1%
9	陈浩	0.8%
10	郑宏涓	0.5%
11	秦军杰	0.5%
12	王胜蓉	0.5%
13	陈冉	0.2%
合计		100%

2. 企业概况

新疆利华棉业股份有限公司于 2011 年 8 月份在原库尔勒利华棉业有限责任公司基础上，以整体变更方式设立的股份制企业。现为国家级农业产业化重点龙头企业和新疆棉花加工业的领军企业，也是自治区百家重点培育上市后备企

业。

三、资产转让标的简介

单位	尉犁县九九棉业有限公司	沙雅九九棉业有限公司	阿克苏地区久久棉纺有限公司
成立时间	2004年2月26日	2004年2月9日	2004年7月15日
注册地址	尉犁县城北四公里	沙雅县人民南路	沙雅县托依堡路以东
法定代表人	杨卫新	杨卫新	杨卫新
注册资本	500万元	3,000万元	500万美元
实收资本	500万元	3,000万元	500万美元
经营范围	许可经营项目（具体经营项目、期限以有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证书为准）：籽棉加工 一般经营项目（国家法律、行政法规有专项审批的项目除外）：籽棉收购、皮棉经营；棉籽、棉短绒、棉副产品加工、经营；纺织品，棉麻制品经营	许可经营项目（具体经营项目以有关部门的批准文件或颁布发的许可证、资质证书为准）：棉花收购加工销售 一般经营项目（国家法律、行政法规有专项审批的除外）：棉籽，棉短绒，棉副产品加工生产销售，棉麻制品，纺织品	普梳、精梳棉片的生产、自产产品的销售及上述产品的代加工业务
股东构成	麦盖提九九棉业有限公司持有100%股权	宁波百隆纺织有限公司持有100%股权	百隆东方股份有限公司持有51%股权，百隆东方投资有限公司持有49%股权

（一）、交易标的公司最近一年经审计的财务数据如下： 单位：万元人民币

转让单位	2011年12月31日 资产总额	2011年12月31日 净资产	2011年度 营业收入	2011年度净利 润
尉犁县九九棉业	17,464.03	546.48	19,861.30	-654.86
沙雅九九棉业	26,610.90	4,460.19	15,809.56	-56.47
阿克苏久久棉纺	6,532.17	3,976.94	15,236.99	-420.49
合计	50,607.10	8,983.61	50,907.85	-1,131.82
占合并报表比例	7.66%	2.52%	10.69%	1.19%（取绝对值计算）

(二)、交易标的公司 2012 年 1-6 月未经审计财务数据如下：

单位：万元人民币

转让单位	2012 年 6 月 30 日 资产总额	2012 年 6 月 30 日 净资产	2012 年 1-6 月 累计营业收入	2012 年 1-6 月 累计净利润
尉犁县九九棉业	7,123.12	1,542.42	13,609.54	995.94
沙雅九九棉业	7,770.69	4,711.27	18,886.06	734.33
阿克苏久久棉纺	9,514.69	4,461.78	5,824.01	1.58

四、交易标的评估情况

北京中科华资产评估有限公司根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，分别对尉犁县九九、沙雅九九、阿克苏久久的经营性非流动性资产，评估范围为公司的部分固定资产和无形资产，具体包括：房屋建筑物、构筑物、机器设备和土地使用权，在 2012 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。根据评估对象、评估目的、价值类型和资料收集情况等条件，本次评估选用成本法。

成本法（对单向资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象。

1. 房屋建（构）筑物

对纳入评估范围的房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施，评估人员在权证核实和现场勘查的基础上采用重置成本法进行评估，即评估价值=重置全价×成新率。

1) 重置全价

建筑物的重置全价包括建筑造价、前期费用及其他费用、资金成本三个方面。

工程造价包括土建、装修、安装等的费用；前期费用包括工程监理费、勘察设计费、质检费、建筑单位管理费等；资金成本为建筑物在建设期内的贷款利息。

重置全价=建筑安装工程造价+前期费及其它费用+资金成本

2) 成新率

①理论成新率=(建筑物经济耐用年限-已使用年限)÷建筑物经济耐用年限×100%

②勘查成新率按结构、装修、设备三方面的使用功能情况确定给予不同的标准分值,然后通过现场打分确定实际勘查分,确定勘查成新率

现场勘查成新率=结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分权重修正系数

S—装修评分权重修正系数

B—设备评分权重修正系数

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

2. 设备

纳入评估范围的设备类资产全部为机器设备。对该等设备,评估人员在资料审阅和现场勘查的基础上采用重置成本法进行评估,即评估值=重置成本×成新率。

1) 重置成本

重置成本=设备购置费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本

2) 成新率

机器设备的成新率采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算,并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。

3. 土地使用权

纳入评估范围的土地使用权是产权持有单位以出让方式取得的 1 宗国有建设用地使用权。对该等土地使用权,评估人员核对了《国有土地使用证》等资料,进行了现场勘查和周边环境调查,在账实相符、权属清晰的基础上,采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

1) 基准地价系数修正法的计算公式为:

宗地地价=基准地价×(1+∑K)×K₁×K_r×K_n×K_d

式中:∑K——基准地价区域及个别因素修正系数;

K_1 ——交易期日修正系数；

K_r ——容积率修正系数；

K_n ——年期修正系数；

K_d ——开发程度修正系数。

2) 成本逼近法的计算公式为：

宗地价格=(土地取得费及税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值
收益)×年期修正系数

年期修正系数 $K=1-1/(1+r)^n$

其中： K ——年期修正系数

r ——土地还原利率

n ——土地使用年期

截止评估基准日 2012 年 6 月 30 日，经评估，尉犁县九九、沙雅九九、阿克苏久久经营性非流动性资产的评估值及账面值分别如下：

资产评估结果汇总表

单位：元人民币

	尉犁县九九			沙雅九九			阿克苏久久		
	评估值	账面值	增减比例	评估值	账面值	增减比例	评估值	账面值	增减比例%
固定资产	18,709,254.50	20,741,628.97	-	25,962,989.20	17,951,110.38	-	34,417,758.25	24,812,383.27	-
其中：房屋建筑物	4,491,135.00	4,471,916.07	-	-	-	-	15,478,670.00	10,014,431.03	-
构筑物	3,902,073.00	4,752,309.91	-	3,920,293.00	4,639,634.14	-	3,493,213.00	5,398,508.08	-
机器设备	10,316,046.50	11,517,402.99	-	22,042,696.20	13,311,476.24	-	15,445,875.25	9,399,444.16	-
无形资产	18,219,040.00	1,714,616.05	-	-	-	-	14,489,632.00	807,245.30	-
其中：土地使用权	18,219,040.00	1,714,616.05	-	-	-	-	14,489,632.00	807,245.30	-
资产总计	36,928,294.50	22,456,245.02	64.45	25,962,989.20	17,951,110.38	44.63	48,907,390.25	25,619,628.57	90.90

上表中账面值系 2012 年 6 月 30 日未经审计的财务数据。

五、涉及出让资产的其他安排

1、协议资产转让所涉及的税项，由法律规定的纳税义务人承担；法律未规定纳税义务人的，由新疆利华承担，无论该等税项是在何时征收或缴纳。

2、协议资产转让所涉及的有关费用（包括但不限于公证、审计、产权变更登记等），由新疆利华承担，无论该等费用是在

何时缴纳。

3、就我公司与协议资产相关的员工，新疆利华同意遵循员工自愿的原则，在受让协议资产时一并聘用符合条件并愿意为其所聘用的我公司员工，届时新疆利华将重新与之签署劳动合同，确定新的劳动关系。对于新疆利华未聘用的我公司员工，由我公司自行安排。

六、收购、出售资产的目的和对公司的影响

尉犁县九九、沙雅九九作为公司色纺纱产业链前端的籽棉采购和初加工环节，其主要在国内籽棉集中上市期间作为收储基地向新疆当地棉农收购籽棉并内部加工为皮棉，2011年上述两家棉业公司的棉花采购金额占公司全年采购金额比例如下：

单位：万元

单位	2011年原棉采购金额	占比
尉犁县九九	21,985.63	8.27%
沙雅九九	29,565.65	11.11%
麦盖提九九	23,117.85	8.69%
阿克苏百隆棉业	17,792.26	6.69%
产地零星采购	84,607.7	31.81%
进口棉	88,936.50	33.43%
集团公司全年采购金额	266,005.59	

根据2011年公司原棉采购金额占比来看，本次拟转让的尉犁县九九、沙雅九九合计仅占19.38%。近年来，公司积极扩大海外棉花及其他纤维的采购规模，多渠道地保证生产原材料的稳定充足供应；公司通过棉业公司将籽棉加工为皮棉，但市场上皮棉供应商较多，除进口棉花以外，国内供应也相对充足，不会对公司原材料供应的稳定性产生不利影响；另外，近年来随着人工、运输等成本不断上升，相比于在新疆自己运营棉厂，向第三方直接采购皮棉反而更经济实惠。

作为沙雅九九的下游配套梳棉厂—阿克苏久久，由于上游规模已缩减；从地理和经济角度考虑，周边已无自有棉业公司，难以形成配套；同类产品在市场上较易取得，产业附加值不高，因此公司考虑，此次同时转让阿克苏久久。

公司本次出售资产，旨在进一步调整公司产业结构，精炼主营业务，顺畅经营与管理工作，提高经济效益，预计对公司未来的财务状况和经营成果将起到积极影响。

七、备查文件目录

《百隆东方第一届董事会第十九次会议决议》

《北京中科华资产评估有限公司出具的资产评估报告》

百隆东方股份有限公司董事会

2012年9月19日

新疆利华棉业股份有限公司拟核实
尉犁县九九棉业有限公司
非流动性资产价值评估项目

资产评估报告书

共 1 册 第 1 册

中科华评报字【2012】第 073 号



北京中科华资产评估有限公司

二〇一二年八月三十一日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者简介	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程	16
九、评估假设和限制条件	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	20
十四、尾部.....	21
资产评估报告书附件	22

声 明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们的分析、判断和推论以及出具的评估报告符合资产评估相关规范要求，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清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关评估经验。

六、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。

七、我们对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是经济行为实现的参考依据，我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告中载明的评估目的，并在评估报告有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

资产评估报告书摘要

中科华评报字【2012】第 073 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受新疆利华棉业股份有限公司的委托，就该公司拟核实资产事宜所涉及的尉犁县九九棉业有限公司的经营性流动资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象是尉犁县九九棉业有限公司经营性非流动性资产，评估范围是尉犁县九九棉业有限公司经营性非流动性资产中的固定资产和无形资产，包括房屋建筑物、构筑物、机器设备和土地使用权。

评估的价值类型为市场价值。

评估基准日为 2012 年 6 月 30 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本，以资产的持续使用和公开市场为前提，对固定资产采用重置成本法、对无形资产分别采用成本逼近法和基准地价系数修正法计算确定评估值。

截止评估基准日 2012 年 6 月 30 日，经评估，新疆利华棉业股份有限公司拟核实尉犁县九九棉业有限公司经营性非流动性资产的评

估值为 36,928,294.50 元。

资产评估结果汇总表

产权持有单位：尉犁县九九棉业有限公司

金额单位：人民币元

项目	评估结果
固定资产	18,709,254.50
其中：房屋建筑物	4,491,135.00
构筑物	3,902,073.00
机器设备	10,316,046.50
无形资产	18,219,040.00
其中：土地使用权	18,219,040.00
资产总计	36,928,294.50

评估结论详细情况见评估明细表。

本报告所揭示的评估结论仅对本报告所列明的评估目的有效；本评估报告使用权归委托方及产权持有单位所有，未经本公司同意，不得向委托方、产权持有单位和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项。

本报告的使用有效期为壹年，自 2012 年 6 月 30 日至 2013 年 6 月 29 日。

（此处以下本页无正文）

资产评估报告书

中科华评报字【2012】第 073 号

新疆利华棉业股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟核实尉犁县九九棉业有限公司经营性非流动性资产，在 2012 年 6 月 30 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、产权持有单位和其他评估报告使用者简介

(一)委托方简介

委托方为新疆利华棉业股份有限公司（以下简称：“利华棉业”）。

1. 注册登记情况

注册号： 652801050005995

成立日期： 2004 年 8 月 17 日

住 所： 库尔勒市新华路龙兴大厦二楼

法定代表人： 张齐海

注册资本： 捌仟伍佰万元人民币

实收资本： 捌仟伍佰万元人民币

公司类型： 股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

经营期限： 二零零四年八月十七日至二零五四年八月十六日

经营范围： 许可经营项目：（具体经营项目及期限以有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证书为准）：棉籽加工，加工、批发零售：油脂（植物油、棉籽油）（以上项目仅限分公司经营）。
一般经营项目：（国家法律、行政法规有专项审批的项目除外）：批发零售：皮棉及棉花副产品，籽棉，货物与技术的进出口业务。

2. 企业概况

新疆利华棉业股份有限公司是为筹划上市，于 2011 年 8 月份在原库尔勒利华棉业有限责任公司基础上，以整体变更方式设立的股份制企业。现为国家级农业产业化重点龙头企业和新疆棉花加工业的领军企业，也是自治区百家重点培育上市后备企业，注册资本 8500 万元。

自 2004 年 8 月库尔勒利华棉业有限责任公司成立以来，在当地政府和各有关部门的关怀支持下，实现了跨越式发展，资产质量、盈利能力和成长性均得到了快速提升。

(二) 产权持有单位简介

产权持有单位为尉犁县九九棉业有限公司

1. 注册登记情况

注册号：652823030000262

成立日期：2004 年 2 月 26 日

住 所： 尉犁县城北四公里

法定代表人：杨卫新

注册资本： 伍佰万元人民币

实收资本： 伍佰万元人民币

公司类型： 有限责任公司（法人独资）

经营期限： 2004年2月25日至2014年2月25日

经营范围： 许可经营项目：（具体经营项目及期限以有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证书为准）：棉籽加工。

一般经营项目：（国家法律、行政法规有专项审批的项目除外）：籽棉代购。皮棉经营：棉籽、皮棉及农副产品的加工、经营，纺织品、棉麻产品经营。

2. 历史沿革

尉犁县九九棉业有限公司隶属于香港百隆集团有限公司，是集棉花收购、加工为一体的棉花加工企业，公司坚持以科技、人才为本，强化管理，奉行“诚信、公平、公正、公开”的服务宗旨，使企业取得了良好的经济效益和社会效益。

尉犁县九九棉业有限公司于2004年2月25日由自治区工商行政管理局核准设立，注册资本500万人民币，由杨卫新同志担任法人代表。

3. 企业状况

公司位于尉犁县城北四公里，总投资500万元，占地300余亩，配备MY—96型轧花机和MDY—400型打包机，及144型脱绒设备等相关配套设施

公司在棉花收购过程中采用了“检验、过磅、付款、监控”全过程数据化的网络传送系统；拥有各项专业人才，包括棉花检验员、

取样员，收购人员等，做到先培训后上岗，同时检验设备齐全；在棉花加工方面，拥有各项技术人员，满足了生产加工等各方面的需要。先进的加工设备，齐全的检验设施，经验丰富的技术人才，为创优质产品奠定了基础。公司积极将产品纳入国家棉花公证检验行列，启用了在线回潮、条形码系统，加工设备经过更新改造后，棉花质量，加工效率大幅度提高。

(三)评估报告使用者

评估报告使用者是指委托方、产权持有单位、资产评估业务约定书确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位、评估目的对应的经济行为所涉及的相关政府职能部门及国家法律法规明确的评估报告使用者。

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。

二、评估目的

评定估算尉犁县九九棉业有限公司经营性非流动性资产于评估基准日的市场价值，为新疆利华棉业股份有限公司对该等资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为尉犁县九九棉业有限公司非流动性资产的，评估

范围为该公司的部分固定资产和无形资产，具体包括：房屋建筑物、构筑物、机器设备和土地使用权。

评估的具体范围以尉犁县九九棉业有限公司申报的各类资产清查评估明细表为基础，以新疆利华棉业股份有限公司所确定的、并经核实的资产均在本次评估范围之内。

纳入评估范围的全部资产与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。本公司已要求产权持有单位申报本次评估目的所涉及的全部资产，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在产权持有单位未予申报而本公司又无能力发现的应纳入本次评估范围的资产，本评估结论将不能使用。

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2012 年 6 月 30 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素:

1. 选定的评估基准日应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. 能够较全面地反映委估资产实际状况,便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据,具体如下:

(一) 经济行为依据

北京中科华资产评估有限公司与新疆利华棉业股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第42号);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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);
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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第471号);
5. 《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》;
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

(国务院令第 55 号);

7. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
8. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
9. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2001);
10. 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007);
11. 其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知(财企[2004]20 号);
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号);
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知(中评协[2007]189 号)。

(四) 资产权属依据

1. 尉犁县九九棉业有限公司营业执照、棉花加工资格认定证书等产权证明文件;
2. 《房屋所有权证》;
3. 《国有土地使用证》;
4. 主要设备购置合同及发票;
5. 其他产权证明文件等。

(五) 取价依据

1. 全国资产评估参数资料选编(财政部财产评估司);

2. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
3. 《基本建设工程设计概(预)算编制办法》(2006年);
4. 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);
5. 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);
6. 原建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》;
7. 关于发布《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》的通知(新建造[2004]3号);
8. 尉犁县2012年第二季度建设工程价格信息;
9. 《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发[2006]307号);
10. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发[2008]308号);
11. 《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》(新计价房[2001]500号);
12. 《关于调整自治区工业项目使用国有未利用土地出让最低标准的通知》(新国土资发[2008]233号);
13. 《机电产品报价手册》(机械工业出版社2012年版);
14. 财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);
15. 评估基准日贷款利率标准;

16. 评估人员现场勘查收集和市场询价、网上询价取得的其他作价资料。

(六) 其他依据

1. 产权持有单位提供的资产评估申报表；
2. 产权持有单位提供的资产购建合同等资料；
3. 产权持有单位提供的有关工程预（决）算及工程设计图纸等资料；
4. 评估人员调查收集的其他评估资料。

七、评估方法

(一) 评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

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评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（对单项资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象；成本法（对企业整体资产）是指在合理

评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，也称成本加和法或资产基础法，适用的条件是企业资产负债表能客观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

（二）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，评估人员可根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

因本次评估的目的是为委托方拟核实尉犁县九九棉业有限公司经营性非流动性资产提供价值参考依据，可以采用市场法进行评估，但由于设备和房地产的二级市场并不发达，很难取得相近资产的交易案例，所以未采用市场法进行评估。

委估资产属于单项资产，对其未来收益较难准确判断，所以未采用收益法进行评估。

评估人员根据评估对象、评估目的、价值类型和资料收集情况等条件，本次评估选用成本法。

（三）成本法简介

成本法（对单向资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象。

1. 房屋建（构）筑物

对纳入评估范围的房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施，评估人员在权证核实和现场勘查的基础上采用重置成本法进行评估，即评估价值=重置全价×成新率。

1) 重置全价

建筑物的重置全价包括建筑造价、前期费用及其他费用、资金成本三个方面。

工程造价包括土建、装修、安装等的费用；前期费用包括工程监理费、勘察设计费、质检费、建设单位管理费等；资金成本为建筑物在建设期内的贷款利息。

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期费及其它费用 + 资金成本

2) 成新率

①理论成新率 = (建筑物经济耐用年限 - 已使用年限) ÷ 建筑物经济耐用年限 × 100%

②勘查成新率按结构、装修、设备三方面的使用功能情况确定给予不同的标准分值，然后通过现场打分确定实际勘查分，确定勘查成新率

现场勘查成新率 = 结构得分 × G + 装修部分得分 × S + 设备部分得分 × B

G—结构评分权重修正系数

S—装修评分权重修正系数

B—设备评分权重修正系数

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘查成新率 × 60%

2. 设备

纳入评估范围的设备类资产全部为机器设备。对该等设备，评估人员在资料审阅和现场勘查的基础上采用重置成本法进行评估，即估值=重置成本×成新率。

1) 重置成本

重置成本=设备购置费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本

2) 成新率

机器设备的成新率采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。

3. 土地使用权

纳入评估范围的土地使用权是产权持有单位以出让方式取得的 1 宗国有建设用地使用权。对该等土地使用权，评估人员核对了《国有土地使用证》等资料，进行了现场勘查和周边环境调查，在账实相符、权属清晰的基础上，采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

1) 基准地价系数修正法的计算公式为：

宗地地价=基准地价×(1+ΣK)×K₁×K_r×K_n×K_d

式中：ΣK——基准地价区域及个别因素修正系数；

K₁——交易期日修正系数；

K_r——容积率修正系数；

K_n——年期修正系数；

K_d ——开发程度修正系数。

2) 成本逼近法的计算公式为:

宗地价格=(土地取得费及税费+土地开发费+投资利息+投资利润
+土地增值收益)×年期修正系数

年期修正系数 $K=1-1/(1+r)^n$

其中: K ——年期修正系数

r ——土地还原利率

n ——土地使用年期

八、评估程序实施过程

本次评估工作分为五个阶段。

(一) 接受委托阶段

本公司接受委托,根据本项目的实际情况,确定评估目的,明确评估对象和范围,与委托方商定评估基准日,拟定评估方案,与委托方签定《资产评估业务约定书》。

(二) 资产评估前期准备工作阶段

本阶段主要工作是:根据企业资产的特点制订资产评估前期工作计划,根据资产评估操作规范的要求和本公司资产评估工作的需要,向委托方及产权持有单位布置资产评估申报表,协助委托方及产权持有单位进行资产评估的前期准备工作;同时了解企业及委估资产的情况,收集资产评估所需文件、资料;制订资产评估工作计划。

(三) 现场评估阶段

根据资产评估有关原则和规定，评估人员对纳入评估范围的各项资产的权属进行了核实，对资产价值进行了评定估算，具体步骤如下：

1. 听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍；
2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
3. 根据资产评估申报表的内容，到现场进行实物资产核实，并对资产状况进行调查、记录，与管理人员进行交谈，了解资产的使用、管理和维护保养状况；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，制定相应的评估方法；
5. 查阅委估资产的产权证明文件等资料；
6. 开展市场调查；
7. 对企业资产进行评估，计算评估价值。

(四) 评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段

归集评估工作底稿，起草资产评估报告书，向委托方提交初步资产评估结果，并对评估结果进行充分解释，在与委托方充分交换意见之后，经本公司内部质量审核通过后向委托方提交正式资产评估报告书。

九、 评估假设和限制条件

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
3. 本次评估假设被评估资产现有用途不变且持续使用；
4. 本次评估假设评估基准日后国家宏观经济政策和外部经济环境无重大变化；
5. 本次评估假设委托方和产权持有单位提供的基础资料真实、准确、完整；
6. 假定产权持有单位管理层称职地对委估资产实行了有效的管理，本次经济行为的相关当事方没有任何违反国家法律、法规的行为；
7. 本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；
8. 评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

截止评估基准日 2012 年 6 月 30 日，经评估，新疆利华棉业股份有限公司拟核实尉犁县九九棉业有限公司经营性非流动性资产的评

估值为 36,928,294.50 元。

资产评估结果汇总表

产权持有单位：尉犁县九九棉业有限公司

金额单位：人民币元

项目	评估结果
固定资产	18,709,254.50
其中：房屋建筑物	4,491,135.00
构筑物	3,902,073.00
机器设备	10,316,046.50
无形资产	18,219,040.00
其中：土地使用权	18,219,040.00
资产总计	36,928,294.50

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

评估基准日期后重大事项：

(1) 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项，本项目不存在评估师知悉的应予披露的评估基准日期后重大事项；

(2) 在评估基准日后、报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

① 当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，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，对原评估参数选择产生明显的影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估作价。

十二、评估报告使用限制说明

1. 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, 资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证;

2. 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途;

3. 本评估报告只能由报告中载明的评估报告使用者使用;

4. 未征得本评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

5. 本评估报告使用有效期: 根据评估准则, 通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用评估报告。本报告的使用有效期为壹年, 自 2012 年 6 月 30 日至 2013 年 6 月 29 日。

十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2012 年 8 月 31 日。

(此处以下本页无正文)

十四、尾部

评估机构名称：北京中科华资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2012年8月31日

资产评估报告书附件

目 录

1. 新疆利华棉业股份有限公司《企业法人营业执照》复印件；
2. 尉犁县九九棉业有限公司《企业法人营业执照》复印件；
3. 尉犁县九九棉业有限公司《房屋所有权证》复印件；
4. 尉犁县九九棉业有限公司《国有土地使用证》复印件；
5. 委托方及产权持有单位承诺函；
6. 注册资产评估师承诺函；
7. 资产评估机构《资格证书》复印件；
8. 资产评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
9. 资产评估机构《企业法人营业执照》复印件；
10. 签字注册资产评估师《资格证书》复印件；
11. 《资产评估业务约定书》复印件。

新疆利华棉业股份有限公司拟核实
沙雅九九棉业有限公司
固定资产价值评估项目

资产评估报告书

共 1 册 第 1 册

中科华评报字【2012】第 074 号



北京中科华资产评估有限公司

二〇一二年八月三十一日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者简介	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程	17
九、评估假设和限制条件	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
十四、尾部.....	19
资产评估报告书附件	20

声 明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们的分析、判断和推论以及出具的评估报告符合资产评估相关规范要求，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清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关评估经验。

六、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。

七、我们对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是经济行为实现的参考依据，我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告中载明的评估目的，并在评估报告有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

资产评估报告书摘要

中科华评报字【2012】第 074 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受新疆利华棉业股份有限公司的委托，就该公司拟核实资产事宜所涉及的沙雅九九棉业有限公司的部分资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象是沙雅九九棉业有限公司经营性非流动资产，评估范围是沙雅九九棉业有限公司固定资产，包括构筑物和机器设备。

评估的价值类型为市场价值。

评估基准日为 2012 年 6 月 30 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料 and 现行市场价格标准，并参考资产的历史成本，以资产的持续使用和公开市场为前提，对固定资产采用重置成本法、对无形资产分别采用成本逼近法和基准地价系数修正法计算确定评估值。

截止评估基准日 2012 年 6 月 30 日，经评估，新疆利华棉业股份有限公司拟核实沙雅九九棉业有限公司固定资产的评估值为 25,962,989.20 元。

资产评估结果汇总表

产权持有单位：沙雅九九棉业有限公司

金额单位：人民币元

项目	评估结果
固定资产	25,962,989.20
其中：	
构筑物	3,920,293.00
机器设备	22,042,696.20
资产总计	25,962,989.20

评估结论详细情况见评估明细表。

本报告所揭示的评估结论仅对本报告所列明的评估目的有效；本评估报告使用权归委托方及产权持有单位所有，未经本公司同意，不得向委托方、产权持有单位和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项。

本报告的使用有效期为壹年，自 2012 年 6 月 30 日至 2013 年 6 月 29 日。

（此处以下本页无正文）

资产评估报告书

中科华评报字【2012】第 074 号

新疆利华棉业股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟核实沙雅九九棉业有限公司固定资产，在 2012 年 6 月 30 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、产权持有单位和其他评估报告使用者简介

(一)委托方简介

委托方为新疆利华棉业股份有限公司（以下简称：“利华棉业”）。

1. 注册登记情况

注册号： 652801050005995

成立日期： 2004 年 8 月 17 日

住 所： 库尔勒市新华路龙兴大厦二楼

法定代表人： 张齐海

注册资本： 捌仟伍佰万元人民币

实收资本： 捌仟伍佰万元人民币

公司类型： 股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

经营期限： 二零零四年八月十七日至二零五四年八月十六日

经营范围： 许可经营项目：（具体经营项目及期限以有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证书为准）：棉籽加工，加工、批发零售：油脂（植物油、棉籽油）（以上项目仅限分公司经营）。
一般经营项目：（国家法律、行政法规有专项审批的项目除外）：批发零售：皮棉及棉花副产品，籽棉，货物与技术的进出口业务。

2. 企业概况

新疆利华棉业股份有限公司是为筹划上市，于 2011 年 8 月份在原库尔勒利华棉业有限责任公司基础上，以整体变更方式设立的股份制企业。现为国家级农业产业化重点龙头企业和新疆棉花加工业的领军企业，也是自治区百家重点培育上市后备企业，注册资本 8500 万元。

自 2004 年 8 月库尔勒利华棉业有限责任公司成立以来，在当地政府和各有关部门的关怀支持下，实现了跨越式发展，资产质量、盈利能力和成长性均得到了快速提升。

(二) 产权持有单位简介

产权持有单位为沙雅九九棉业有限公司

1. 注册登记情况

注册号：6529240500004371-1

成立日期：2004 年 2 月 9 日

住 所： 沙雅县人民南路

法定代表人：杨卫新

注册资本： 叁仟万元人民币

实收资本： 叁仟万元人民币

公司类型： 有限责任公司

经营范围： 许可经营项目： 棉花收购加工销售。 一般经营项目：
棉籽、棉短绒、棉副产品加工销售。

2. 历史沿革

沙雅九九棉业有限公司，是集棉花收购、加工为一体的棉花加工企业，公司坚持以科技、人才为本，强化管理，奉行“诚信、公平、公正、公开”的服务宗旨，使企业取得了良好的经济效益和社会效益。。

沙雅九九棉业有限公司于 2004 年 2 月 9 日由自治区工商行政管理局核准设立，注册资本 3000 万元人民币，由杨卫新担任法人代表。

3. 企业状况

公司位于沙雅县人民南路以南，总投资5000万元，占地200余亩，配备 MY—96型轧花机和 MDY—400型打包机，及144型脱绒设备等相关配套设施。

公司在棉花收购过程中采用了“检验、过磅、付款、监控”全过程数据化的网络传送系统；拥有各项专业人才 38 人，包括棉花检验员、取样员，收购人员等，做到先培训后上岗，同时检验设备齐全；在棉花加工方面，拥有各项技术人员 18 名，满足了生产加工等各方面的需要。先进的加工设备，齐全的检验设施，经验丰富的技术人才，为创优质产品奠定了基础。公司积极将产品纳入国家棉花公证检验行列，启用了在线回潮、条形码系统，加工设备经过更新改造后，棉花质量，加工效率大幅度提高。

(三)评估报告使用者

评估报告使用者是指委托方、产权持有单位、资产评估业务约定书确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位、评估目的对应的经济行为所涉及的相关政府职能部门及国家法律法规明确的评估报告使用者。

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。

二、评估目的

评定估算沙雅九九棉业有限公司经营性非流动资产于评估基准日的市场价值，为新疆利华棉业股份有限公司对该等资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为沙雅九九棉业有限公司经营性非流动资产，评估范围为该公司固定资产，具体包括：构筑物和机器设备。

评估的具体范围以沙雅九九棉业有限公司申报的各类资产清查评估明细表为基础，以新疆利华棉业股份有限公司所确定的、并经核实的资产均在本次评估范围之内。

纳入评估范围的全部资产与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。本公司已要求产权持有单位申报本次评估目的所涉及的全部资

产，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在产权持有单位未予申报而本公司又无能力发现的应纳入本次评估范围的资产，本评估结论将不能使用。

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2012 年 6 月 30 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 选定的评估基准日应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. 能够较全面地反映委估资产实际状况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

(一) 经济行为依据

北京中科华资产评估有限公司与新疆利华棉业股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第 42 号)；
2. 其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知(财企[2004]20 号)；
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号)；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知(中评协[2007]189 号)。

(四) 资产权属依据

1. 沙雅九九棉业有限公司营业执照、棉花加工资格认定证书等产权证明文件；
2. 主要设备购置合同及发票；
3. 其他产权证明文件等。

(五) 取价依据

1. 全国资产评估参数资料选编（财政部资产评估司）；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
3. 《基本建设工程设计概（预）算编制办法》（2006年）；
4. 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）；
5. 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）；
6. 原建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》；
7. 关于发布《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》的通知（新建造[2004]3号）；
8. 沙雅县2012年第二季度建设工程价格信息；
9. 《机电产品报价手册》（机械工业出版社2012年版）；
10. 财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；
11. 评估基准日贷款利率标准；
12. 评估人员现场勘查收集和市场询价、网上询价取得的其他作价资料。

（六）其他依据

1. 产权持有单位提供的资产评估申报表；
2. 产权持有单位提供的资产购建合同等资料；
3. 产权持有单位提供的有关工程预（决）算及工程设计图纸等资料；

4. 评估人员调查收集的其他评估资料。

七、评估方法

(一) 评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

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评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（对单项资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象；成本法（对企业整体资产）是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，也称成本加和法或资产基础法，适用的条件是企业资产负债表能客观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

(二) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，评估人员可根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的

适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

因本次评估的目的是为委托方拟核实沙雅九九棉业有限公司固定资产价值提供价值参考依据，可以采用市场法进行评估，但由于设备和构筑物的二级市场并不发达，很难取得相近资产的交易案例，所以未采用市场法进行评估。

委估资产属于单项资产，对其未来收益较难准确判断，所以未采用收益法进行评估。

评估人员根据评估对象、评估目的、价值类型和资料收集情况等条件，本次评估选用成本法。

（三）成本法简介

成本法（对单向资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象。

1. 房屋建（构）筑物

对纳入评估范围的房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施，评估人员在权证核实和现场勘查的基础上采用重置成本法进行评估，即评估价值=重置全价×成新率。

1) 重置全价

建筑物的重置全价包括建筑造价、前期费用及其他费用、资金成本三个方面。

工程造价包括土建、装修、安装等的费用；前期费用包括工程监

理费、勘察设计费、质检费、建设单位管理费等；资金成本为建筑物在建设期内的贷款利息。

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期费及其它费用 + 资金成本

2) 成新率

①理论成新率 = (建筑物经济耐用年限 - 已使用年限) ÷ 建筑物经济耐用年限 × 100%

②勘查成新率按结构、装修、设备三方面的使用功能情况确定给予不同的标准分值，然后通过现场打分确定实际勘查分，确定勘查成新率

现场勘查成新率 = 结构得分 × G + 装修部分得分 × S + 设备部分得分 × B

G—结构评分权重修正系数

S—装修评分权重修正系数

B—设备评分权重修正系数

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘查成新率 × 60%

2. 设备

纳入评估范围的设备类资产全部为机器设备。对该等设备，评估人员在资料审阅和现场勘查的基础上采用重置成本法进行评估，即估值 = 重置成本 × 成新率。

1) 重置成本

重置成本 = 设备购置费 + 安装调试费 + 基础费 + 其它费用 + 资金成本

2) 成新率

机器设备的成新率采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。

八、评估程序实施过程

本次评估工作分为五个阶段。

(一) 接受委托阶段

本公司接受委托，根据本项目的实际情况，确定评估目的，明确评估对象和范围，与委托方商定评估基准日，拟定评估方案，与委托方签定《资产评估业务约定书》。

(二) 资产评估前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：根据企业资产的特点制订资产评估前期工作计划，根据资产评估操作规范的要求和本公司资产评估工作的需要，向委托方及产权持有单位布置资产评估申报表，协助委托方及产权持有单位进行资产评估的前期准备工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

(三) 现场评估阶段

根据资产评估有关原则和规定，评估人员对纳入评估范围的各项资产的权属进行了核实，对资产价值进行了评定估算，具体步骤如下：

1. 听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍；
2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，对发现的问

题进行了解，并请企业进行修改；

3. 根据资产评估申报表的内容，到现场进行实物资产核实，并对资产状况进行调查、记录，与管理人员进行交谈，了解资产的使用、管理和维护保养状况；

4. 根据委估资产的实际状况和特点，制定相应的评估方法；

5. 查阅委估资产的产权证明文件等资料；

6. 开展市场调查；

7. 对企业资产进行评估，计算评估价值。

(四) 评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段

归集评估工作底稿，起草资产评估报告书，向委托方提交初步资产评估结果，并对评估结果进行充分解释，在与委托方充分交换意见之后，经本公司内部质量审核通过后向委托方提交正式资产评估报告书。

九、 评估假设和限制条件

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3. 本次评估假设被评估资产现有用途不变且持续使用；
4. 本次评估假设评估基准日后国家宏观经济政策和外部经济环境无重大变化；
5. 本次评估假设委托方和产权持有单位提供的基础资料真实、准确、完整；
6. 假定产权持有单位管理层称职地对委估资产实行了有效的管理，本次经济行为的相关当事方没有任何违反国家法律、法规的行为；
7. 本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；
8. 评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

截止评估基准日 2012 年 6 月 30 日，经评估，新疆利华棉业股份有限公司拟核实沙雅九九棉业有限公司固定资产的评估值为 25,962,989.20 元。

资产评估结果汇总表

产权持有单位：沙雅九九棉业有限公司

金额单位：人民币元

项目	评估结果
固定资产	25,962,989.20
其中：	
构筑物	3,920,293.00
机器设备	22,042,696.20
资产总计	25,962,989.20

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

评估基准日期后重大事项：

(1) 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项，本项目不存在评估师知悉的应予披露的评估基准日期后重大事项；

(2) 在评估基准日后、报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

① 当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，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，对原评估参数选择产生明显的影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估作价。

十二、评估报告使用限制说明

1. 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，资产评估结果不应被认为是对评估对象

可实现价格的保证；

2. 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途；
3. 本评估报告只能由报告中载明的评估报告使用者使用；
4. 未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
5. 本评估报告使用有效期：根据评估准则，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。本报告的使用有效期为壹年，自 2012 年 6 月 30 日至 2013 年 6 月 29 日。

十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2012 年 8 月 31 日。

(此处以下本页无正文)

十四、尾部

评估机构名称：北京中科华资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2012年8月31日

资产评估报告书附件

目 录

1. 新疆利华棉业股份有限公司《企业法人营业执照》复印件；
2. 沙雅九九棉业有限公司《企业法人营业执照》复印件；
3. 沙雅九九棉业有限公司《房屋所有权证》复印件；
4. 沙雅九九棉业有限公司《国有土地使用证》复印件；
5. 委托方及产权持有单位承诺函；
6. 注册资产评估师承诺函；
7. 资产评估机构《资格证书》复印件；
8. 资产评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
9. 资产评估机构《企业法人营业执照》复印件；
10. 签字注册资产评估师《资格证书》复印件；
11. 《资产评估业务约定书》复印件。

新疆利华棉业股份有限公司拟核实
阿克苏地区久久棉纺有限公司
经营性非流动性资产价值评估项目

资产评估报告书

共 1 册 第 1 册

中科华评报字【2012】第 075 号



北京中科华资产评估有限公司

二〇一二年八月三十一日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者简介	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程	16
九、评估假设和限制条件	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	20
十四、尾部.....	21
资产评估报告书附件	22

声 明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们的分析、判断和推论以及出具的评估报告符合资产评估相关规范要求，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清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关评估经验。

六、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。

七、我们对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是经济行为实现的参考依据，我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告中载明的评估目的，并在评估报告有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

资产评估报告书摘要

中科华评报字【2012】第 075 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受新疆利华棉业股份有限公司的委托，就该公司拟核实资产事宜所涉及的阿克苏地区久久棉纺有限公司的经营性非流动资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象是阿克苏地区久久棉纺有限公司经营性非流动资产，评估范围是阿克苏地区久久棉纺有限公司经营性非流动性资产中的固定资产和无形资产，包括房屋建筑物、构筑物、机器设备和土地使用权。

评估的价值类型为市场价值。

评估基准日为 2012 年 6 月 30 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本，以资产的持续使用和公开市场为前提，对固定资产采用重置成本法、对无形资产分别采用成本逼近法和基准地价系数修正法计算确定评估值。

截止评估基准日 2012 年 6 月 30 日，经评估，新疆利华棉业股份

有限公司拟核实阿克苏地区久久棉纺有限公司非流动性资产价值部分资产的评估值为 48,907,390.25 元。

资产评估结果汇总表

产权持有单位：阿克苏地区久久棉纺有限公司

金额单位：人民币元

项目	评估结果
固定资产	34,417,758.25
其中：房屋建筑物	15,478,670.00
构筑物	3,493,213.00
机器设备	15,445,875.25
无形资产	14,489,632.00
其中：土地使用权	14,489,632.00
资产总计	48,907,390.25

评估结论详细情况见评估明细表。

本报告所揭示的评估结论仅对本报告所列明的评估目的有效；本评估报告使用权归委托方及产权持有单位所有，未经本公司同意，不得向委托方、产权持有单位和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项。

本报告的使用有效期为壹年，自 2012 年 6 月 30 日至 2013 年 6 月 29 日。

（此处以下本页无正文）

资产评估报告书

中科华评报字【2012】第 075 号

新疆利华棉业股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟核实阿克苏地区久久棉纺有限公司经营性非流动性资产，在 2012 年 6 月 30 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、产权持有单位和其他评估报告使用者简介

（一）委托方简介

委托方为新疆利华棉业股份有限公司（以下简称：“利华棉业”）。

1. 注册登记情况

注册号： 652801050005995

成立日期： 2004 年 8 月 17 日

住 所： 库尔勒市新华路龙兴大厦二楼

法定代表人： 张齐海

注册资本： 捌仟伍佰万元人民币

实收资本： 捌仟伍佰万元人民币

公司类型： 股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

经营期限： 二零零四年八月十七日至二零五四年八月十六日

经营范围： 许可经营项目：（具体经营项目及期限以有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证书为准）：棉籽加工，加工、批发零售：油脂（植物油、棉籽油）（以上项目仅限分公司经营）。
一般经营项目：（国家法律、行政法规有专项审批的项目除外）：批发零售：皮棉及棉花副产品，籽棉，货物与技术的进出口业务。

2. 企业概况

新疆利华棉业股份有限公司是为筹划上市，于 2011 年 8 月份在原库尔勒利华棉业有限责任公司基础上，以整体变更方式设立的股份制企业。现为国家级农业产业化重点龙头企业和新疆棉花加工业的领军企业，也是自治区百家重点培育上市后备企业，注册资本 8500 万元。

自 2004 年 8 月库尔勒利华棉业有限责任公司成立以来，在当地政府和各有关部门的关怀支持下，实现了跨越式发展，资产质量、盈利能力和成长性均得到了快速提升。

(二)产权持有单位简介

产权持有单位为阿克苏地区久久棉纺有限公司

1. 注册登记情况

注册号：650000410002056

成立日期：2004 年 7 月 15 日

住 所： 沙雅县托依堡以东

法定代表人：杨卫新

注册资本： 伍佰万元美元

实收资本： 伍佰万元美元

公司类型： 有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营期限： 2004年7月15日至2019年7月14日

经营范围： 普梳、精梳棉片的生产、自产产品的销售及上述产品的代加工业务。

2. 历史沿革

阿克苏地区久久棉纺有限公司隶属于香港百隆集团有限公司，主要从事精梳、普梳棉片的生产销售。

阿克苏地区久久棉纺有限公司于2004年7月15日由自治区工商行政管理局核准设立，由百隆东方投资有限公司、百隆东方股份有限公司共同出资，注册资本500万美元，由杨卫新担任法人代表。

3. 企业状况

阿克苏地区久久棉纺有限公司为5万纱锭棉片厂，公司位于沙雅县托依堡路以东，占地面积约100亩，项目总投资800万美元。从事棉花前纺生产，采用国内传统优质定型设备（清花机4套、梳棉机72台、高速并条机11台、条卷机12台、精梳机80台、打包机2台），工艺技术优良，保证产品质量。

企业经过多年的运营，在上级领导及相关部门的大力支持以及公司领导的苦心经营下，通过全体员工的团结拼搏，艰苦奋斗，企业在生产经营上取得了一定成绩，各项工作开展有序，企业正朝着科学、规范、快速、健康的方向发展。

(三)评估报告使用者

评估报告使用者是指委托方、产权持有单位、资产评估业务约定书确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位、评估目的对应的经济行为所涉及的相关政府职能部门及国家法律法规明确的评估报告使用者。

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。

二、评估目的

评定估算阿克苏地区久久棉纺有限公司经营性非流动性资产于评估基准日的市场价值，为新疆利华棉业股份有限公司对该等资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为阿克苏地区久久棉纺有限公司经营性非流动性资产，评估范围为该公司的固定资产和无形资产，具体包括：房屋建筑物、构筑物、机器设备和土地使用权。

评估的具体范围以阿克苏地区久久棉纺有限公司申报的各类资产清查评估明细表为基础，以新疆利华棉业股份有限公司所确定的、并经核实的资产均在本次评估范围之内。

纳入评估范围的全部资产与《资产评估业务约定书》确定的范围

一致。本公司已要求产权持有单位申报本次评估目的所涉及的全部资产，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在产权持有单位未予申报而本公司又无能力发现的应纳入本次评估范围的资产，本评估结论将不能使用。

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2012 年 6 月 30 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务评估目的。
2. 能够较全面地反映委估资产实际状况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

(一) 经济行为依据

北京中科华资产评估有限公司与新疆利华棉业股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第42号);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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);
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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第471号);
5. 《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》;
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号);
7. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
8. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
9. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2001);
10. 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007);
11. 其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

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

2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18号);

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

(四) 资产权属依据

1. 阿克苏地区久久棉纺有限公司营业执照、棉花加工资格认定证书等产权证明文件;

2. 《房屋所有权证》;

3. 《国有土地使用证》;

4. 主要设备购置合同及发票;

5. 其他产权证明文件等。

(五) 取价依据

1. 全国资产评估参数资料选编(财政部资产评估司);

2. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);

3. 《基本建设工程设计概(预)算编制办法》(2006年);

4. 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);

5. 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);

6. 原建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》;

7. 关于发布《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》的通知（新建造[2004]3号）；
8. 阿克苏地区2012年第二季度建设工程价格信息；
9. 《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307号）；
10. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号）；
11. 《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》（新计价房[2001]500号）；
12. 《关于调整自治区工业项目使用国有未利用土地出让最低标准的通知》（新国土资发[2008]233号）；
13. 《机电产品报价手册》（机械工业出版社2012年版）；
14. 财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；
15. 评估基准日贷款利率标准；
16. 评估人员现场勘查收集和市场询价、网上询价取得的其他作价资料。

（六）其他依据

1. 产权持有单位提供的资产评估申报表；
2. 产权持有单位提供的资产购建合同等资料；
3. 产权持有单位提供的有关工程预（决）算及工程设计图纸等资料；

4. 评估人员调查收集的其他评估资料。

七、评估方法

(一) 评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

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评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（对单项资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象；成本法（对企业整体资产）是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，也称成本加和法或资产基础法，适用的条件是企业资产负债表能客观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

(二) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，评估人员可根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的

适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

因本次评估的目的是为委托方拟核实阿克苏地区久久棉纺有限公司非流动性资产价值的部分资产提供价值参考依据，可以采用市场法进行评估，但由于设备和房地产的二级市场并不发达，很难取得相近资产的交易案例，所以未采用市场法进行评估。

委估资产属于单项资产，对其未来收益较难准确判断，所以未采用收益法进行评估。

评估人员根据评估对象、评估目的、价值类型和资料收集情况等条件，本次评估选用成本法。

（三）成本法简介

成本法（对单向资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象。

1. 房屋建（构）筑物

对纳入评估范围的房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施，评估人员在权证核实和现场勘查的基础上采用重置成本法进行评估，即评估价值=重置全价×成新率。

1) 重置全价

建筑物的重置全价包括建筑造价、前期费用及其他费用、资金成本三个方面。

工程造价包括土建、装修、安装等的费用；前期费用包括工程监

理费、勘察设计费、质检费、建设单位管理费等；资金成本为建筑物在建设期内的贷款利息。

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期费及其它费用 + 资金成本

2) 成新率

①理论成新率 = (建筑物经济耐用年限 - 已使用年限) ÷ 建筑物经济耐用年限 × 100%

②勘查成新率按结构、装修、设备三方面的使用功能情况确定给予不同的标准分值，然后通过现场打分确定实际勘查分，确定勘查成新率

现场勘查成新率 = 结构得分 × G + 装修部分得分 × S + 设备部分得分 × B

G—结构评分权重修正系数

S—装修评分权重修正系数

B—设备评分权重修正系数

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘查成新率 × 60%

2. 设备

纳入评估范围的设备类资产全部为机器设备。对该等设备，评估人员在资料审阅和现场勘查的基础上采用重置成本法进行评估，即估值 = 重置成本 × 成新率。

1) 重置成本

重置成本 = 设备购置费 + 安装调试费 + 基础费 + 其它费用 + 资金成本

2) 成新率

机器设备的成新率采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。

3. 土地使用权

纳入评估范围的土地使用权是产权持有单位以出让方式取得的 1 宗国有建设用地使用权。对该等土地使用权，评估人员核对了《国有土地使用证》等资料，进行了现场勘查和周边环境调查，在账实相符、权属清晰的基础上，采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

1) 基准地价系数修正法的计算公式为：

$$\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times (1 + \sum K) \times K_1 \times K_r \times K_n \times K_d$$

式中： $\sum K$ ——基准地价区域及个别因素修正系数；

K_1 ——交易期日修正系数；

K_r ——容积率修正系数；

K_n ——年期修正系数；

K_d ——开发程度修正系数。

2) 成本逼近法的计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{宗地价格} = & (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} \\ & + \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正系数} \end{aligned}$$

$$\text{年期修正系数 } K = 1 - 1 / (1 + r)^n$$

其中： K ——年期修正系数

r ——土地还原利率

n——土地使用年期

八、评估程序实施过程

本次评估工作分为五个阶段。

(一)接受委托阶段

本公司接受委托，根据本项目的实际情况，确定评估目的，明确评估对象和范围，与委托方商定评估基准日，拟定评估方案，与委托方签定《资产评估业务约定书》。

(二)资产评估前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：根据企业资产的特点制订资产评估前期工作计划，根据资产评估操作规范的要求和本公司资产评估工作的需要，向委托方及产权持有单位布置资产评估申报表，协助委托方及产权持有单位进行资产评估的前期准备工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

(三)现场评估阶段

根据资产评估有关原则和规定，评估人员对纳入评估范围的各项资产的权属进行了核实，对资产价值进行了评定估算，具体步骤如下：

1. 听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍；
2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
3. 根据资产评估申报表的内容，到现场进行实物资产核实，并

对资产状况进行调查、记录，与管理人员进行交谈，了解资产的使用、管理和维护保养状况；

4. 根据委估资产的实际状况和特点，制定相应的评估方法；
5. 查阅委估资产的产权证明文件等资料；
6. 开展市场调查；
7. 对企业资产进行评估，计算评估价值。

(四) 评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段

归集评估工作底稿，起草资产评估报告书，向委托方提交初步资产评估结果，并对评估结果进行充分解释，在与委托方充分交换意见之后，经本公司内部质量审核通过后向委托方提交正式资产评估报告书。

九、 评估假设和限制条件

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
3. 本次评估假设被评估资产现有用途不变且持续使用；
4. 本次评估假设评估基准日后国家宏观经济政策和外部经济环

境无重大变化；

5. 本次评估假设委托方和产权持有单位提供的基础资料真实、准确、完整；

6. 假定产权持有单位管理层称职地对委估资产实行了有效的管理，本次经济行为的相关当事方没有任何违反国家法律、法规的行为；

7. 本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；

8. 评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

截止评估基准日 2012 年 6 月 30 日，经评估，新疆利华棉业股份有限公司拟核实阿克苏地区久久棉纺有限公司经营性非流动性资产的评估值为 48,907,390.25 元。

资产评估结果汇总表

产权持有单位：阿克苏地区久久棉纺有限公司

金额单位：人民币元

项目	评估结果
固定资产	34,417,758.25
其中：房屋建筑物	15,478,670.00
构筑物	3,493,213.00
机器设备	15,445,875.25
无形资产	14,489,632.00
其中：土地使用权	14,489,632.00
资产总计	48,907,390.25

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

评估基准日期后重大事项：

(1) 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项，本项目不存在评估师知悉的应予披露的评估基准日期后重大事项；

(2) 在评估基准日后、报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

① 当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，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，对原评估参数选择产生明显的影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估作价。

十二、评估报告使用限制说明

1. 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，资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证；

2. 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途；
3. 本评估报告只能由报告中载明的评估报告使用者使用；
4. 未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
5. 本评估报告使用有效期：根据评估准则，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。本报告的使用有效期为壹年，自 2012 年 6 月 30 日至 2013 年 6 月 29 日。

十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2012 年 8 月 31 日。

(此处以下本页无正文)

十四、尾部

评估机构名称：北京中科华资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2012年8月31日

资产评估报告书附件

目 录

1. 新疆利华棉业股份有限公司《企业法人营业执照》复印件；
2. 阿克苏地区久久棉纺有限公司《企业法人营业执照》复印件；
3. 阿克苏地区久久棉纺有限公司《房屋所有权证》复印件；
4. 阿克苏地区久久棉纺有限公司《国有土地使用证》复印件；
5. 委托方及产权持有单位承诺函；
6. 注册资产评估师承诺函；
7. 资产评估机构《资格证书》复印件；
8. 资产评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
9. 资产评估机构《企业法人营业执照》复印件；
10. 签字注册资产评估师《资格证书》复印件；
11. 《资产评估业务约定书》复印件。