

新疆利华棉业股份有限公司
拟收购尉犁县九九棉业有限公司股权项目

资产评估报告书

共 1 册 第 1 册

中科华评报字【2013】第 027 号



北京中科华资产评估有限公司

二〇一三年四月二十七日

目 录

| | |
|-------------------------------|----|
| 声 明..... | 1 |
| 资产评估报告书摘要 | 2 |
| 资产评估报告书..... | 5 |
| 一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介 | 5 |
| 二、评估目的..... | 8 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 8 |
| 四、价值类型及其定义..... | 9 |
| 五、评估基准日 | 10 |
| 六、评估依据..... | 10 |
| 七、评估方法..... | 15 |
| 八、评估程序实施过程..... | 20 |
| 九、评估假设和限制条件..... | 21 |
| 十、评估结论..... | 22 |
| 十一、特别事项说明..... | 24 |
| 十二、评估报告使用限制说明..... | 24 |
| 十三、评估报告日 | 25 |
| 十四、尾部..... | 26 |
| 资产评估报告书附件 | 27 |

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、负债清单由委托方、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【2013】第 027 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，就该公司拟收购尉犁县九九棉业有限公司股权事宜所涉及的尉犁县九九棉业有限公司股东全部权益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股东全部权益，评估范围是该公司经审计后评估基准日资产负债表上载明的全部资产及相关负债，包括流动资产（货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产）、非流动资产（固定资产和无形资产）、流动负债（预收款项、应交税费和其他应付款）和非流动负债（其他非流动负债）。

评估的价值类型为市场价值。

评估基准日为 2013 年 3 月 31 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，采用资产基础法计算确定评估值。

经评估，截止评估基准日 2013 年 3 月 31 日，尉犁县九九棉业有

限公司: 资产账面值 2,650.32 万元, 评估值 3,951.62 万元, 增值 1,301.30 万元, 增值率 49.10%; 负债账面值 1,156.59 万元, 评估值 1,137.84 万元, 减值 18.75 万元, 减值率 1.62%; 净资产账面值 1,493.73 万元, 评估值 2,813.78 万元, 增值 1,320.05 万元, 增值率 88.37%。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2013年3月31日

被评估单位: 尉犁县九九棉业有限公司

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 | 475.85 | 477.67 | 1.82 | 0.38 |
| 非流动资产 | 2 | 2,174.47 | 3,473.95 | 1,299.48 | 59.76 |
| 其中: 可供出售金融资产 | 3 | | | | |
| 持有至到期投资 | 4 | | | | |
| 长期应收款 | 5 | | | | |
| 长期股权投资 | 6 | | | | |
| 投资性房地产 | 7 | | | | |
| 固定资产 | 8 | 2,006.10 | 1,652.05 | -354.05 | -17.65 |
| 在建工程 | 9 | | | | |
| 工程物资 | 10 | | | | |
| 固定资产清理 | 11 | | | | |
| 生产性生物资产 | 12 | | | | |
| 油气资产 | 13 | | | | |
| 无形资产 | 14 | 168.37 | 1,821.90 | 1,653.53 | 982.09 |
| 开发支出 | 15 | | | | |
| 商誉 | 16 | | | | |
| 长期待摊费用 | 17 | | | | |
| 递延所得税资产 | 18 | | | | |
| 其他非流动资产 | 19 | | | | |
| 资产总计 | 20 | 2,650.32 | 3,951.62 | 1,301.30 | 49.10 |
| 流动负债 | 21 | 1,137.84 | 1,137.84 | - | - |
| 非流动负债 | 22 | 18.75 | - | -18.75 | -100.00 |
| 负债总计 | 23 | 1,156.59 | 1,137.84 | -18.75 | -1.62 |
| 净资产(所有者权益) | 24 | 1,493.73 | 2,813.78 | 1,320.05 | 88.37 |

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所有，未经本公司同意，不得向委托方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 2013 年 3 月 31 日至 2014 年 3 月 30 日。

（此处以下本页无正文）

资产评估报告书

中科华评报字【2013】第 027 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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购尉犁县九九棉业有限公司股权事宜所涉及的该公司股东全部权益在 2013 年 3 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、被评估单位和其他评估报告使用者简介

（一）委托方简介

委托方：新疆利华棉业股份有限公司

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, 籽棉收购, 货物与技术的进出口业务, 塑料制品, 零售: 化肥。

(二) 被评估单位简介

被评估单位: 尉犁县九九棉业有限公司 (以下简称: “九九棉业”)。

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: 二零零四年二月二十六日至二零一四年二月二十五日

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): 籽棉代购。皮棉经营: 棉籽、皮棉及农副产品加工、经营, 纺织品、棉麻制品经营。

2. 历史沿革

九九棉业成立于2004年2月26日，由自然人杨卫新、潘虹共同出资组建，均以现金出资，注册资本5,000,000.00元。业经新疆华龙有限责任会计师事务所审验，并于2004年2月25日出具“华会验字(2004)057号”《验资报告》验证。根据2010年3月28日董事会决议，自然人股东杨卫新、潘虹将其所持有的尉犁县九九棉业有限公司所有股权转让给麦盖提九九棉业有限公司，变更后，注册资本5,000,000.00元，股权结构：麦盖提九九棉业有限公司投资5,000,000.00元，占股比例100%。

3. 企业状况：

公司位于尉犁县城北四公里，总投资500万元人民币，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。

4. 企业执行的主要会计政策

九九棉业执行财政部于2006年颁布的《企业会计准则》，在此基

础上编制财务报表，会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日，以人民币为记账本位币，采用权责发生制，以历史成本为计价原则。

(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方和被评估单位为相互独立的法人单位，不存在关联关系。

(四) 评估报告使用者

评估报告使用者是指委托方、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、被评估单位、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股东全部权益于评估基准日的市场价值，为新疆利华棉业股份有限公司拟收购尉犁县九九棉业有限公司股权事宜提供价值参考依据。

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股东全部权益。评估范围为尉犁县九九棉业有限公司经审计后的评估基准日资产负债表所载明的全部资产和相关负债，具体包括以下内容：

1. 流动资产：包括货币资金、应收账款、其他应收款和其他流

动资产；

2. 非流动资产：包括固定资产和无形资产；
3. 流动负债：包括预收款项、应交税费和其他应付款；
4. 非流动负债：全部为其他非流动负债。

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，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内，详见下表：

| 金额单位：人民币元 | |
|-------------------|----------------------|
| 项 目 名 称 | 账 面 价 值 |
| 流动资产 | 4,758,521.31 |
| 非流动资产 | 21,744,732.56 |
| 资产总计 | 26,503,253.87 |
| 流动负债 | 11,378,412.81 |
| 非流动负债 | 187,500.05 |
| 负债合计 | 11,565,912.86 |
| 净资产（所有者权益） | 14,937,341.01 |

该账面值已经天健会计师事务所审计。

纳入评估范围的全部资产和相关负债与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。本公司已要求企业申报其所拥有的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在委托方未予申报而本公司又无能力发现的本次评估范围以外的企业拥有的资产及负债，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 2013 年 3 月 31 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评估目的服务。

2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面地反映委估资产及负债的账面情况，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

1. 新疆利华棉业股份有限公司与百隆东方股份有限公司签订的《资产转让意向》；

2. 新疆利华棉业股份有限公司与尉犁县九九棉业有限公司签订的《资产转让协议》;

3. 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. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第 63 号);

3. 《关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》(财会[2006]3 号);

4. 《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);

5. 《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);

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 471 号);

7. 《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》;

8. 《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);

9. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

10. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

11. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2001);

12. 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007);

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);
14. 《〈中华人民共和国增值税暂行条例〉实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号);
15. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号);
16. 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);
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知(中评协[2011]227 号)。

(四) 资产权属依据

1. 尉犁县九九棉业有限公司营业执照、公司章程、验资报告等产权证明文件;
2. 《房屋所有权证》;
3. 《国有土地使用证》;
4. 《机动车行驶证》;
5. 主要设备购置合同及发票;

6. 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. 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）；
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. 原建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》；
6. 《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》（新建造[2010]5号关于发布《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》的通知）；
7. 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 年巴州地区单位估价表（巴建发[2011]31号）；
8. 巴州地区 2013 年第一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. 《巴州地区土地定级与基准地价评估更新报告》;

14. 《机电产品报价手册》(机械工业出版社2013年版);

15. 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);

16. 原国家经济贸易委员会国经贸[1997]456号《关于发布汽车报废标准的通知》;

17. 原国家经济贸易委员会国经贸经[1998]407号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》;

18. 原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;

19. 评估基准日贷款利率标准;

20. 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. 被评估单位提供的资产评估申报表;

2. 被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购销合同等资料;

3. 被评估单位提供的有关工程预(决)算及工程设计图纸等资料;

4. 天健会计师事务所出具的“天健审[2013]3857号”《审计报告》;

5. 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。

收益法是将被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

遵照《资产评估准则——企业价值》第二十二条的要求：注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、评估目的、价

值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

因目前我国企业股权交易的信息披露机制尚不完备，产权交易市场信息的获取途径有限，而且同类企业产权交易市场并不发达，存在可比基础的类似股权交易案例较难获得，市场法的应用受到较大限制，所以本次评估未选用市场法。

因被评估企业主要从事棉花的生产加工和销售，该类农产品的价格受国家政策和计划的指导，较难自主确定，同时由于近年棉花市场不稳定，企业未来经营收益和风险的水平难以合理量化，收益法的应用受到较大限制，所以本次评估未选用收益法。

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

企业价值评估中的成本法即资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值的方法。

资产基础法的基本公式为：

股东权益价值（净资产评估值）= 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

1. 流动资产

（1）货币资金

对货币资金中的现金、银行存款的账面值进行核实，以核实后的审计后账面值确定评估值。

(2) 债权类往来款项

对应收账款和其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项的预计可收回金额确定评估值；对坏账准备按零值确定评估值。

(3) 其他流动资产

对其他流动资产的账面值进行核实，以核实后的审计后账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(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，评估人员在账证核实、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。

计算公式：

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

纳入评估范围的各类设备包括机器设备、车辆和电子设备。对该等设备，评估人员在账簿核实、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

①机器设备、电子设备

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车辆

重置成本=现行含税购价+车辆购置税+牌照手续费

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；车辆的成新率采用年限成新率和里程成新率两种方法计算，并对两种结果按孰低原则结合车辆的现场勘查情况调整确定综合成新率；电子设备的成新率一般按年限法计算。

（3）无形资产

纳入评估范围的无形资产为土地使用权，是被评估单位以出让方式取得的 2 宗国有建设用地的土地使用权。对该等土地使用权，评估人员核对了账簿记录、审阅了《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《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，采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

①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

②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)× K_1 × K_r × K_n × K_d

式中：ΣK——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。

3. 负债

纳入评估范围的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括预收款项、应交税费和其他应付款；非流动负债全部为其他非流动负债。对该等负债，评估人员核对了账簿记录，查阅了相关原始资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日被评估单位实际应负担的债务金额确定评估值。

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，向委托方及被评估单位布置资产评估申报表，协助委托方及被评估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,并与企业有关的财务记录数据进行核对,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被评估企业持续经营；
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被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 假定被评估企业管理层对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中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. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估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

经评估，截止评估基准日 2013 年 3 月 31 日，尉犁县九九棉业有限公司：资产账面值 2,650.32 万元，评估值 3,951.62 万元，增值 1,301.30 万元，增值率 49.10 %；负债账面值 1,156.59 万元，评估值 1,137.84 万元，减值 18.75 万元，减值率 1.62%；净资产账面值 1,493.73 万元，评估值 2,813.78 万元，增值 1,320.05 万元，增值率 88.37 %。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013年3月31日

被评估单位：尉犁县九九棉业有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目 | | 账百价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------|----|----------|----------|----------|------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 流动资产 | 1 | 475.85 | 477.67 | 1.82 | 0.38 |
| 非流动资产 | 2 | 2,174.47 | 3,473.95 | 1,299.48 | 59.76 |
| 其中：可供出售金融资产 | 3 | | | | |
| 持有至到期投资 | 4 | | | | |
| 长期应收款 | 5 | | | | |
| 长期股权投资 | 6 | | | | |
| 投资性房地产 | 7 | | | | |
| 固定资产 | 8 | 2,006.10 | 1,652.05 | -354.05 | -17.65 |
| 在建工程 | 9 | | | | |
| 工程物资 | 10 | | | | |
| 固定资产清理 | 11 | | | | |
| 生产性生物资产 | 12 | | | | |
| 油气资产 | 13 | | | | |
| 无形资产 | 14 | 168.37 | 1,821.90 | 1,653.53 | 982.09 |
| 开发支出 | 15 | | | | |
| 商誉 | 16 | | | | |
| 长期待摊费用 | 17 | | | | |
| 递延所得税资产 | 18 | | | | |
| 其他非流动资产 | 19 | | | | |
| 资产总计 | 20 | 2,650.32 | 3,951.62 | 1,301.30 | 49.10 |
| 流动负债 | 21 | 1,137.84 | 1,137.84 | - | - |
| 非流动负债 | 22 | 18.75 | - | -18.75 | -100.00 |
| 负债总计 | 23 | 1,156.59 | 1,137.84 | -18.75 | -1.62 |
| 净资产（所有者权益） | 24 | 1,493.73 | 2,813.78 | 1,320.05 | 88.37 |

评估结论详细情况见评估明细表。

截止评估基准日 2013 年 3 月 31 日，尉犁县九九棉业有限公司股东全部权益的评估值为 2,813.78 万元人民币。

十一、特别事项说明

本项目不存在评估师知悉的应予披露的特别事项。

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 2013 年 3 月 31 日至 2014 年 3 月 30 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 2013 年 4 月 27 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：



2013年4月27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与百隆东方股份有限公司签订的《资产转让意向》复印件；
2. 新疆利华棉业股份有限公司与尉犁县九九棉业有限公司签订的《资产转让协议》复印件；
3. 新疆利华棉业股份有限公司《企业法人营业执照》复印件；
4. 尉犁县九九棉业有限公司《企业法人营业执照》复印件；
5. “天健审〔2013〕3857号”《审计报告》复印件；
6. 尉犁县九九棉业有限公司《房屋所有权证》复印件；
7. 尉犁县九九棉业有限公司《国有土地使用证》复印件；
8. 尉犁县九九棉业有限公司《机动车行驶证》复印件；
9. 委托方及被评估单位承诺函；
10. 注册资产评估师承诺函；
11. 资产评估机构《资格证书》复印件；
12. 资产评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
13. 资产评估机构《企业法人营业执照》复印件；
14. 签字注册资产评估师《资格证书》复印件；
15. 《资产评估业务约定书》复印件。