

新疆农垦宏业棉花有限责任公司
拟股权收购项目涉及麦盖提九九棉业有限公司
股东全部权益评估报告

**新疆农垦宏业棉花有限责任公司拟股权收购
项目涉及麦盖提九九棉业有限公司
股东全部权益评估报告**

万隆评报字（2013）第1130号

万隆(上海)资产评估有限公司

二〇一三年六月二十日

新疆农垦宏业棉花有限责任公司拟股权收购
项目涉及麦盖提九九棉业有限公司
股东全部权益评估报告目录

注册资产评估师声明.....	3
评估报告摘要.....	4
评估报告.....	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	10
三、评估对象和范围	11
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制	27
十三、评估报告日	28

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，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，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；所提供的资料的真实性、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预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律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，并对已经发现的问题进行了如实的披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

新疆农垦宏业棉花有限责任公司拟股权收购项目涉及 麦盖提九九棉业有限公司股东全部权益 评估报告摘要

万隆(上海)资产评估有限公司接受委托,对因新疆农垦宏业棉花有限责任公司拟股权收购而涉及的麦盖提九九棉业有限公司股东全部权益进行了评估。

评估目的: 股权收购

评估对象和范围: 麦盖提九九棉业有限公司股东全部权益, 具体评估范围为麦盖提九九棉业有限公司于评估基准日的全部资产与负债(未经审计)。

价值类型: 市场价值

评估基准日: 2013年5月31日

评估方法: 资产基础法

评估结论及其使用有效期:

麦盖提九九棉业有限公司股东全部权益评估值为大写人民币陆仟壹佰肆拾壹万贰仟叁佰元(¥6,141.23万元)。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2013年5月31日

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	3,403.91	3,361.05	-42.86	-1.26
2 非流动资产	3,755.06	6,081.64	2,326.58	61.96
3 其中: 长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	3,495.09	3,221.78	-273.31	-7.82
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	259.98	2,859.86	2,599.88	1,000.03
8 其中: 土地使用权	259.98	2,859.86	2,599.88	1,000.03
9 其他非流动资产	-	-	-	

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
10 资产总计	7,158.97	9,442.69	2,283.72	31.90
11 流动负债	3,301.46	3,301.46	0.00	0.00
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	3,301.46	3,301.46	0.00	0.00
14 净资产（所有者权益）	3,857.51	6,141.23	2,283.72	59.20

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容见评估报告第十一条。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2013)第 1130 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

万隆(上海)资产评估有限公司

万隆评报字(2013)第 1130 号

新疆农垦宏业棉花有限责任公司拟股权收购项目涉及的

麦盖提九九棉业有限公司股东全部权益

评估报告

新疆农垦宏业棉花有限责任公司:

万隆(上海)资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据法律、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,对新疆农垦宏业棉花有限责任公司拟股权收购涉及的麦盖提九九棉业有限公司股东全部权益,在 2013 年 5 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

企业名称:新疆农垦宏业棉花有限责任公司(简称农垦宏业公司)

住所:乌鲁木齐市天山区民主路 148 号

法定代表人姓名：王场疆

注册资本：伍仟万元人民币

实收资本：伍仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：（国家法律、行政法规规定有专项审批的项目除外；需要取得专项审批的项目待取得有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证后方可经营，具体经营项目和期限以有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证为准）：皮棉经营；针纺织品、有色金属、机械设备、农机配件、汽车配件、钢材、五金交电产品、建筑材料的销售，籽棉收购、加工、自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司或禁止进出口的商品和技术除外。

成立日期：二零零二年十二月五日

经营期限：二零零二年十二月五日至二零一六年十二月五日止

2、委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）被评估单位

本项目的被评估单位为麦盖提九九棉业有限公司

企业名称：麦盖提九九棉业有限公司（简称：九九棉业公司）

住 所：麦盖提县央塔克乡

法定代表人姓名：杨卫新

注册资本：贰仟伍佰万元人民币

实收资本：贰仟伍佰万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目（具体经营项目以有关部门批准文件或颁发的许可证书、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、棉籽、棉短绒、棉麻制品、纺织品的销售。

成立日期：二零零六年三月六日

营业期限：二零零六年三月六日至二零五六年一月二十三日止。

1、企业概况及历史沿革

九九棉业公司成立于 2006 年 3 月 6 日，在麦盖提县工商行政管理局注册登记，注册资本 2500 万元人民币，由新疆天元有限责任会计师事务所出具了验资报告（新天会所验字【2006】第 688 号），股东构成如下：

股东名称	投资金额	占注册资金比例（%）
百隆东方有限公司	25,000,000.00	100
合计	25,000,000.00	100

百隆东方有限公司名称于 2011 年 2 月 13 日变更为百隆东方股份有限公司。

目前九九棉业公司主要经营籽棉收购、皮棉、棉籽、棉短绒、棉麻制品、纺织品的销售，占地面积约 400 亩，公司在收购旺季，招收麦盖提县员工 100 余名，接纳下岗只工作再就业人员 50 余名，在一定程度上缓解了麦盖提县就业压力，稳定当地治安状况。

九九棉业公司现有 3 个扎花车间，一个脱绒车间，拥有收购浅唱面积超过 22000 平方米，拥有 104 个籽棉垛位，能同时存放 41000 多吨籽棉，2 个棉花检验室，6 个不同吨位的过磅口，日收购量可以达到 1500 吨。2009 年九九棉业公司新增两个收购站点，总投资 600 万，共 60 个籽棉堆垛。2010 年又新建一车间，投资 1000 万元人民币。九九棉业公司设备领先，配套设施齐全，一直以来以“安全第一”为原则高效完成收购任务。

2、近三年一期企业经营业绩

(1) 近三年一期的财务状况

单位：人民币万元

项目	2010-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2013-5-31
资产总额	30,314.74	29,123.10	37,444.20	7,158.97
负债总额	13,883.83	15,094.93	26,660.13	3,301.46
所有者权益	16,430.91	14,028.17	10,784.07	3,857.51
资产负债率	46%	52%	71%	46%

(2) 近三年一期的经营成果

单位：人民币万元

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 1-5 月
营业收入	24,759.33	19,577.43	31,611.52	17,410.95
营业利润	1,801.77	4,403.66	1,523.96	2,084.10
净利润	1,980.13	4,597.26	1,555.91	2,084.85

对上述 2010 年至 2011 年资产、负债及经营情况已经天健会计师事务所有限公司审计，并分别出具了“天健审（2011）941 号、天健审（2012）3715 号”审计报告，2012 年资产、负债及经营情况已

经新疆天元有限责任会计师事务所审计，并出具了新天会所审字（2013）183号审计报告”。

3、执行的主要会计政策、适用主要税种和税率及税收优惠政策：

（1）执行的主要会计政策

企业执行《企业会计制度》及其补充规定。

（2）适用的主要税种和税率

增值税：对于产品销售收入、材料转让收入的应税项目按 13% 的税率计征；

营业税：对于租金收入按 5% 的税率计征；

城建税：按流转税税额的 1% 计算和缴纳；

教育费附加：按流转税税额的 2% 计算和缴纳；

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施细则的规定，公司符合财税【2008】149号《享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）》的规定，并经喀什地区国家税务局批准，免征企业所得税。

5、委托方和被评估单位之间的关系

新疆农垦宏业棉花有限责任公司为股权收购方，麦盖提九九棉业有限公司为被收购方。

二、评估目的

为了满足新疆农垦宏业棉花有限责任公司拟股权收购的需要，提供麦盖提九九棉业有限公司股东全部权益价值的专业意见。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象为麦盖提九九棉业有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围为麦盖提九九棉业有限公司于评估基准日的全部资产与负债(未经审计), 具体内容如下表:

项 目	账面金额(元)
流动资产	34,039,083.47
固定资产	34,950,857.00
无形资产	2,599,768.56
资产总额	71,589,709.03
流动负债	33,014,579.72
负债总额	33,014,579.72

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致, 评估基准日财务报表未经注册会计师审计。

(三) 评估范围内主要资产概况

1、流动资产概况

本次委估的流动资产账面值为 3,403.91 万元, 包括: 货币资金 594.02 万元; 应收账款 2,428.69 万元; 预付账款 3.72 万元; 其他应收款 72.48 万元; 存货 305.01 万元(其中: 原材料 0.34 万元、包装物 115.01 万元, 库存商品 189.66 万元)。

2、设备概况

此次委托评估的机器设备类型为机器设备、车辆及电子设备, 共计 234 项, 账面原值总额为 3,130.00 万元, 账面净值为 1,453.93 万元。其中: 机器设备 200 项, 账面原值为 3,035.02 万元, 账面净值为 1,429.83 万元; 车辆 5 辆, 账面原值为 75.08 万元, 账面净值为

19.25 万元；电子设备 29 项，账面原值为 19.90 万元，账面净值为 4.86 万元。

本次评估的机器设备类固定资产分布在喀什地区麦盖提县央塔克乡公司各车间内及院内；电子设备存放在公司各办公室内；车辆分布在公司院内。上述设备均为外购设备，均为近几年陆续购置并开始使用，并有专门部门及工程技术人员负责设备的管理工作，设备的维护、保养制度能保证落实，设备运行状态良好，维护保养情况一般。

经清查，该企业机器设备中，共有 3 项设备无实物，分别为清弹机、回包机、电能信息采集与负荷监控装置。有 2 项设备已报废，均为柴油液力棉花夹包车。

该企业的设备不存在抵押及其他限制情况。

3、不动产概况

(1) 总体情况：企业所属的不动产包括房屋建筑物、构筑物、管道沟槽，无形资产—土地使用权；主要土地和房屋建筑物位于喀什地区麦盖提县央塔克乡公司院内；房屋建筑物类账面原值 2,665.12 万元，账面净值 2,041.16 万元，无形资产—土地使用权账面价值 259.98 万元。

(2) 土地状况

宗地一：位于总厂直收站，土地证号为麦国用（2008）第 D457 号，土地证载明土地使用权人为麦盖提九九棉业有限公司，用途为工业用地，取得方式为出让，取得时间为 2006 年 7 月 25 日，终止日期为 2056 年 7 月 26 日，土地开发程度达到红线内六通（供上下水、供

电、供暖、通讯、道路)及红线外“六通一平”，面积为 185037.2 m²。宗地一面临路，交通便利度一般，环境质量一般，周边企业较少。四至：东临麦盖提县央塔克乡路，西、南临棉花耕地，北临畜牧养殖厂。

宗地二：位于 60 亩地车间,土地证号为麦国用（2009）第 D496 号，土地证载明土地使用权人为麦盖提九九棉业有限公司，用途为工业用地，取得方式为出让，取得时间为 2009 年 12 月 28 日，终止日期为 2056 年 7 月 26 日，土地开发程度达到红线内六通(供上下水、供电、供暖、通讯、道路)及红线外“六通一平”，面积为 40,177.12 m²。宗地一面临路，交通便利度一般，环境质量一般，周边企业较少。四至：东临麦盖提县央塔克乡路，西、南临棉花耕地，北临畜牧养殖厂。

宗地三：位于 9 乡收购站,土地证号为麦国用（2010）第 D543 号，土地证载明土地使用权人为麦盖提九九棉业有限公司，用途为工业用地，取得方式为出让，取得时间为 2010 年 8 月 10 日，终止日期为 2059 年 4 月 16 日，土地开发程度达到红线内三通(供上水、供电、通路)及红线外“三通一平”，面积为 56,918.30 m²。宗地一面临路，交通便利度一般，环境质量较差。四至：西临乡村公路，东、南、北均为荒地。

宗地四：位于 2 乡收购站,土地证号为麦国用（2010）第 D544 号，土地证载明土地使用权人为麦盖提九九棉业有限公司，用途为工业用地，取得方式为出让，取得时间为 2010 年 8 月 10 日，终止日期为 2059 年 4 月 16 日，土地开发程度达到红线内三通(供上水、供电、通路)及红线外“三通一平”，面积为 66534.4 m²。宗地一面临路，交通便

利度一般，环境质量较差。四至：西临巴莎公路，东、南、北为荒地。

（3）地面建筑物状况：

房屋建筑物共计 33 项，房屋建筑总面积为 8432.65 平方米，分为砖混、砖、彩钢、砖钢砖混结构，房屋建筑物、构筑物 and 管道沟槽均位于喀什地区麦盖提县央塔克乡公司院内。

房屋建筑物的使用用途主要为宿舍、磅房、厂房、车间等，使用及维修保养情况一般。

构筑物及其他辅助设施共计 42 项，使用用途主要为围墙、地坪、棉包垛位、消防井、消防水池等，使用及维修保养情况一般。

管道和沟槽共计 7 项。使用用途为消防供水管、变压器配电设施等，使用及维修保养情况一般。

（4）权属及他项权利状况

①产权证登记情况：

房屋登记情况：企业申报的 33 幢建筑物中，有 30 幢办理房屋使用权登记，房屋所有权证分别为【麦字房权证 3X 字第 00005987 号】、【麦字房权证 3X 字第 00004880 号】、【麦字房权证 3X 字第 00005988 号】、【麦字房权证 3X 字第 00005986 号】、【麦字房权证 3X 字第 00003819 号】。记载权利人均均为喀什地区久久棉纺有限公司，建筑面积共 8383.83 平方米；另有 3 幢建筑物未办理房屋所有权证，也未办理建筑工程规划许可证，建筑面积按实际勘察丈量的面积确定为 48.82 平方米。

土地使用权登记情况：国有土地使用权证分别为【麦国用（2008）第 D457 号】、【麦国用（2009）第 D496 号】、【麦国用（2010）第 D543

号】、【麦国用（2010）第 D544 号】。记载权利人均均为麦盖提九九棉业有限公司，土地权属性质均为国有出让，土地用途均为工业，土地面积共计 348667.02 平方米，【麦国用（2008）第 D457 号】、【麦国用（2009）第 D496 号】号土地证使用权终止日期为 2056 年 7 月 26 日，【麦国用（2010）第 D543 号】、【麦国用（2010）第 D544 号】号土地证使用权终止日期为 2059 年 4 月 16 日。

②他项权利情况：

清查中未发现存在他项权利状况。

4、负债：负债总额为 3,301.46 万元，均为流动负债。

四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

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

评估基准日 2013 年 5 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评

估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、百隆东方股份有限公司与新疆农垦宏业棉花有限责任公司签订的“股权收购意向书”；

2、新疆农垦宏业棉花有限责任公司与本公司签订的“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》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）；

2、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院第 91 号令）；

3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令；

4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；

5、《公司注册资本登记管理规定》（国家工商行政管理总局令第 22 号）；

6、《企业会计制度》（财会〔2000〕25 号）；

7、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则；
- 3、资产评估准则——评估报告；
- 4、资产评估准则——评估程序；
- 5、资产评估准则——工作底稿；
- 6、资产评估准则——业务约定书；
- 7、资产评估准则——不动产；
- 8、资产评估准则——机器设备；
- 9、资产评估准则——企业价值；
- 10、资产评估价值类型指导意见；
- 11、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见

（四）权属依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照；
- 2、被评估单位验资报告及企业章程；
- 3、车辆行驶证；
- 4、主要设备购置发票；
- 5、国有土地使用权证、房屋所有权证；
- 6、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 7、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；

- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率，其中：评估基准日所选用的存贷款利率为 6%；
- 4、机械工业部机电产品价格信息中心 2013 年版《机电产品报价手册》；
- 5、建设部《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）〈土建工程〉和（全国统一建筑工程预算工程量计算规则）的通知》（建标[1995]736 号）；
- 6、新疆建筑工程消耗量定额喀什地区单位估价表(2011)；
- 7、国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发〔2006〕307 号）；
- 8、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 9、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 10、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 11、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 12、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 13、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 14、委托方与被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》；
- 15、关于调整自治区工业项目使用国有未利用土地出让最低价标准的通知[新国土资发（2008）233 号]。

七、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。市场法由于缺乏可比较的交易案例，现阶段难以采用。

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的适用前提条件为：（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）产权所有者所承担的风险也必须能用货币来衡量。由于被评估企业属工业生产企业，生产的产品绝大部分销售给公司股东，属关联交易且交易数量较大，此次评估目的则造成客户群体具有较大的不确定性、经营风险难以预测，未来收益无法准确预测，故收益法难以采用。

结合本次评估目的、委托方的要求和被评估单位的实际状况，本次评估采用资产基础法评估。

资产基础法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企业价值的评估方法，纳入评估的各种要素资产和负债为企业申报的资产和负债。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1. 货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。
2. 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。
3. 存货—原材料、包装物根据清查核实后的数量乘以现行市

场购买价，再加上合理费用确定评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据其可变现收回的净收益确定评估值。

4. 存货--产成品根据市场销售情况，按其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评估值。

5. 固定资产—房屋建筑物采用重置成本法评估。

房屋建筑物的重置价值视具体情况以重编预算法、预决算调整法、价格指数调整法或单位造价调整法取得。房屋建筑物的成新率按年限法或分部位打分法评定，必要时以两种方法的加权平均综合确定。

6. 固定资产--机器设备、车辆及电子设备等固定资产的评估，采用重置成本法或市场法评估。

(1) 机器设备

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

重置成本法评估值=重置价值×成新率

①重置价值

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+资金成本

由于国家对增值税政策的调整，从2009年1月1日起，增值税

一般纳税人企业购入机器设备取得的进项税可以抵扣销项税，故对于被评估企业在 2009 年 1 月 1 日后购置的机器设备重置成本法评估中设备购置价格不含增值税，2009 年 1 月 1 日以前年度的购置的设备为含税价。

②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

(2) 运输设备

主要采用重置成本法或市场法。

①重置价值

重置价值=购置价值+车辆购置税+其他杂费

② 成新率

按年限法成新率和工作量法成新率孰低的原则确定成新率。

采用市场法评估的，是根据二手车（二手设备）市场同类车（设备）交易案例，对车价（设备价）的各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

7、无形资产—土地使用权

基准地价修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估土地的区域条件和条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而确定待估土地使用权评估值。

成本逼近法：是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要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使用权评估值。

8、各类减值准备、跌价准备评估为零。

9、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

本公司向委托方、被评估单位了解所确定的评估目的、评估对象及范围、评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

经前期商洽之后，评估小组于 2013 年 6 月 5 日进驻现场，对被评估单位填报的资产、负债清查评估明细表进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于 2013 年 6 月 11 日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根

据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合分析，确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、委托方、被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是

真实的、完整、合法、有效的。

6、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

7、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、总资产账面值为 71,589,709.03 元，评估值 94,426,942.11 元，增值 22,837,233.08 元，增值率为 31.90 %。

2、总负债账面值为 33,014,579.72 元，评估值 33,014,579.72 元，无增减值。

3、净资产账面值为 38,575,129.31 元，评估值 61,412,362.39 元，增值 22,837,233.08 元，增值率为 59.20%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 5 月 31 日

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 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	3,403.91	3,361.05	-42.86	-1.26
2 非流动资产	3,755.06	6,081.64	2,326.58	61.96
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	3,495.09	3,221.78	-273.31	-7.82

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	259.98	2,859.86	2,599.88	1,000.03
8 其中：土地使用权	259.98	2,859.86	2,599.88	1,000.03
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	7,158.97	9,442.69	2,283.72	31.90
11 流动负债	3,301.46	3,301.46	0.00	0.00
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	3,301.46	3,301.46	0.00	0.00
14 净资产（所有者权益）	3,857.51	6,141.23	2,283.72	59.20

评估结果详细情况见评估明细表。

4、评估值增减原因分析：

（1）存货减值原因：主要原因为对产成品按其出厂不含税销售价扣除相关费用进行评估形成减值。

（2）房屋建筑物增值的原因：近几年，我国建筑用主要原材料价格上涨导致评估增值；被评估单位依据会计准则确定的折旧年限与评估时依据经济寿命年限，结合勘察结果综合确定的成新率存在差异，亦是导致评估增值的因素。

（3）机器设备减值原因：一方面是企业对委估设备确定的会计折旧年限长于评估采用的经济使用年限，另一方面部分设备评估基准日的市场购置价下降也是评估减值的原因之一。

（4）无形资产增值原因：主要原因是企业对无形资产进行摊销，评估时对土地使用权类无形资产按市场法评估形成增值。

（二）评估结论

评估结论根据以上评估工作得出：麦盖提九九棉业有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币陆仟壹佰肆拾壹万贰仟叁佰陆拾贰元叁角玖分（¥61,412,362.39元）。

十一、特别事项说明

1、委估房屋建筑物中有3幢未办理房屋所有权证，也未办理建筑工程规划许可证和建筑工程施工许可证，评估时按被评估单位经实际勘察丈量后申报的建筑面积进行评估，若与当地房地测绘部门测绘结果不一致时应以测绘部门实测结果为准，并对评估结果作相应的调整。本次评估结果亦未考虑建筑物办理房屋所有权证时可能发生的相关费用对评估结果的影响。

2、被评估单位权证号为麦字房权证3X字第00004880号的房屋产权证中载明1栋刹克笼房，建筑面积164.07平方米，结构为砖混，经评估人员现场勘查未见实物，被评估单位也未在固定资产中核算。

3、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

4、本次资产评估仅对委托方委托评估的麦盖提九九棉业有限公司在2013年5月31日资产负债表所列示的全部资产及负债进行评估，对被评估企业存在的可能影响资产评估结果的瑕疵事项，被评估企业未在“关于进行资产评估有关事项的说明”中做出特别说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、应委托方的要求，选择 2013 年 5 月 31 日为评估基准日，评估基准日至本评估报告日之间，委托方及被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。如果评估基准日与评估报告日之间，资产发生重大变化而影响评估结果时，应该相应调整评估结果甚至重新委托评估，提请报告使用人关注评估基准日期后重大事项对评估报告的影响。

6、由于条件所限，本次评估中，对机器设备等固定资产的技术鉴定主要采用现场勘察、查阅运行记录等手段，未使用相关专门的仪器对设备进行测试和检验；对于固定资产中的隐蔽部分无法实际观测，具体情况以被评估企业的介绍为依据。

7、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

8、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

4、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自2013年6月20日至2014年5月30日止。

十三、评估报告日

本评估报告日：二〇一三年六月二十日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路168号14楼

邮编：200011

传真：021-63766338

电话：021-63788398

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：



二〇一三年六月二十日