

新疆农资集团阿克苏农佳乐
科技肥业有限责任公司
拟增资扩股项目

资产评估报告

中威正信评报字（2015）第 4003 号

共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

二〇一五年二月二日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	11
十二、评估报告使用限制说明.....	12
十三、评估报告日.....	13
附件目录.....	14

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，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，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、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调查；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，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。

新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业 有限责任公司拟增资扩股项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2015）第 4003 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受新疆农资（集团）有限责任公司的委托，根据有关法律、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，对新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司拟增资扩股所涉及的股东全部权益在 2014 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

评估目的：根据新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司拟进行增资扩股这一经济行为之需要，对该公司所涉及的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司截止评估基准日 2014 年 12 月 31 日的股东全部权益。评估范围为新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司截止评估基准日 2014 年 12 月 31 日申报的相关资产与负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2014 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法

评估结论：根据本次评估目的及实际情况，此次评估结论采用资产基础法的评估结果，得出新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日 2014 年 12 月 31 日的评估结论如下：

资产总额账面价值 985.09 万元，评估值 992.09 万元，评估增值 7.00 万元，增值率 0.71%；

负债总额账面价值 10.02 万元，评估值 10.02 万元；

净资产账面价值 975.07 万元，评估值 982.07 万元，增值额 7.00 万元，增值率 0.72%。

评估结果汇总表

评估基准日：2014年12月31日

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	733.74	733.74	0.00	0.00
非流动资产	251.35	258.35	7.00	2.78
无形资产	251.35	258.35	7.00	2.78
资产总计	985.09	992.09	7.00	0.71
流动负债	10.02	10.02	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	10.02	10.02	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	975.07	982.07	7.00	0.72

本报告评估结论使用的有效期自评估基准日2014年12月31日起计算，一年内有效。

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，应当阅读评估报告正文，并关注特别事项说明。

新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业 有限责任公司拟转增资扩股项目 资产评估报告

中威正信评报字（2015）第 4003 号

新疆农资（集团）有限责任公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、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，对新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司拟增资扩股所涉及的股东全部权益在 2014 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方名称：新疆农资（集团）有限责任公司

住 所：新疆乌鲁木齐市天山区中山路 2 号

注册号：650000030000157

负责人：孙景太

注册资本：壹亿肆仟万元人民币

经营范围：农药、茶叶（边销茶限零售）的销售；粮油零售；煤炭的销售，化肥、农膜、滴灌带、种子（不再分装的包装种子）、农副产品、复合饲料、腐植酸、五金交电产品、日用百货、农业机械、汽车配件、钢材、木材、机电产品、化工产品、建筑材料、水泥、皮棉、矿产品、聚乙烯的销售；塑料制品的加工和销售；货运代理；一般货物与技术的进出口经营；仓储服务；货物的装卸服务；废旧物资回收；房屋租赁；销售蔬菜。

（二）被评估单位名称：新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司

注 册 号：652900030001072

住 所：阿克苏经济技术开发区内西湖路以东

法定代表人：孙景太

注册资本：壹仟万元人民币

实收资本：壹仟万元人民币

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：化肥的研制、开发、生产、销售；科技服务咨询；塑料制品、农机具、农副土特产品（专项规定除外）、化工原料（易燃、危

险品除外)、针纺织品的销售;肥料增效剂的研制、开发、生产、销售。

1. 历史沿革

新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司成立于2012年9月,由新疆农资(集团)有限责任公司以货币出资1000万元组建,截止评估基准日股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	新疆农资(集团)有限责任公司	1000.00	100.00%
	合计	1000.00	100.00%

2. 新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司概况

新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司是新疆农资(集团)有限责任公司出资设立的独资公司,2012年9月成立,该公司位于阿克苏经济技术开发区内西湖路以东,实收资本1000万元人民币。2014年6月27日新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司取得位于阿克苏经济技术开发区内西湖路东侧的一宗土地,土地面积133,651.50平方米。

3. 公司近年(含评估基准日)财务、经营状况

金额单位:人民币万元

项目	2012年12月31	2013年12月31	2014年12月31日
总资产	995.01	993.79	985.09
总负债	0.00	0.00	10.02
净资产	995.01	993.79	975.02
项目	2012年度	2013年度	2014年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00
利润总额	-4.99	-1.22	-18.73
净利润	-4.99	-1.22	-18.73

上表列示数据未经审计,数据取自新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司提供的会计报表。

4. 委托方和被评估单位之间的关系

新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司为新疆农资(集团)有限责任公司的全资子公司。

(三) 业务约定书约定的其他报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

二、评估目的

根据新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司拟进行增资扩股这一经济行为之需要，对该公司所涉及的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：本次评估对象为新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司截止评估基准日 2014 年 12 月 31 日的股东全部权益。

(二) 评估范围：

本次评估范围为新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司截止评估基准日 2014 年 12 月 31 日申报的相关资产及负债。

项 目	账面价值 (万元)
流动资产	733.74
非流动资产	251.35
无形资产	251.35
其中：土地使用权	251.35
资产总额	985.09
流动负债	10.02
非流动负债	0.00
负债总计	10.02
净资产	975.07

上表列示数据未经审计，为新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司申报的账面列示数据。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致。

对新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司影响较大的资产为无形资产，无形资产账面价值 251.35 万元，为位于阿克苏经济技术开发区西湖路东侧。土地使用权总面积 133,651.5 平方米，土地权证编号为阿市国用(2014)第 89743 号，土地性质为出让，该宗地处于阿克苏市级外用地范围，土地用途为工业用地。该土地使用权年限为 50 年，土地使用权取得日期为 2014 年 6 月 27 日，土地使用权到期日为 2064 年 6 月 26 日，截止评估基准日土地使用权剩余年限为 49.52 年。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象自身条件，确定本次评估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

本项目资产评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

该基准日是委托方根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

1. 该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况，有利于评估资料的准备和评估业务的执行。

2. 该基准日为被评估单位的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

本次评估工作过程中，评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为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. 资产评估业务约定书；
2. 《金正大生态工程集团股份有限公司与新疆农资（集团）有限责任公司之合作谅解备忘录》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2006 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
2. 原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
3. 国务院办公厅下发的《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
4. 2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
5. 财政部 2005 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
6. 国务院国有资产监督管理委员会印发的《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）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
8. 《中华人民共和国土地管理法》；

9. 国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

10. 国家、新疆维吾尔自治区及阿克苏市其他有关房地产的相关法规、文件；

(三) 准则依据

1. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

2. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

3. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

4. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；

5. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

6. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；

7. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；

8. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

10. 《企业会计准则》（中华人民共和国财政部令第35号）；

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证。

(五) 取价依据

1. 评估人员现场勘察记录；

2. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产评估申报表；

2. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料；

3. 阿克苏市国土资源局公告的成交土地价格信息。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法和资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估的被评估企业为新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司，截止评

估基准日该公司的主要运营资产尚未筹建，其未来建成规模和实际产能尚不确定，不具备运用市场法和收益法的条件，因此本次评估未采用市场法和收益法，而最终采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法—资产基础法简介

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定全部股东权益价值的评估思路，即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股东权益价值的方法。

本次评估的资产有应收账款和无形资产，根据两项资产不同的特性，选用不同的方法评估。各项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

1. 应收账款评估

通过核实原始凭证、了解应收款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可变现性判断。根据应收款项分类和账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，被评估单位按账龄百分比法计提坏账准备，评估人员通过核查原始凭证核实账面金额，了解应收款项发生时间、形成原因，进行账龄分析，综合分析确定应收账款的可收回金额及预计可收回金额的风险损失。评估人员以应收款项扣除估计坏账损失后的金额确认为评估值。同时将坏账准备评估为零。

2. 无形资产—土地使用权的评估

本次新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司纳入评估范围的无形资产—土地使用权共1宗，位于阿克苏经济技术开发区浙江产业园区西园西湖路东侧的工业用地。

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择按照地价评估《城镇土地估价规程》，根据当地土地市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的，结合估价师收集的有关资料、委估宗地用途等情况，采用市场比较法进行评估。

负债的评估方法

负债均为流动负债

流动负债的评估

流动负债为应交税费，以会计报表金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

1. 听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
2. 与新疆农资（集团）有限责任公司签订资产评估业务约定书；
3. 编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
4. 对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
5. 对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，；
6. 根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
7. 进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
8. 核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
9. 归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；
10. 对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
11. 整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

1. 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。
2. 除在评估报告中已有揭示以外，假定被评估单位完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规。
3. 假定被评估单位负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。
4. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。
5. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化。
6. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

7. 评估人员根据资产评估的要求, 认定这些假设条件在评估基准日时成立, 并根据这些假设推论出相应的评估结论。

8. 假定本次评估的土地未来开发建设和利用, 满足《国有建设用地使用权出让合同》约定的开发投资强度。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则, 履行了资产评估法定的和必要的程序, 采用资产基础法对新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司股东全部权益价值进行了评估, 得出新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日2014年12月31日的评估结论如下:

资产总额账面价值 985.09 万元, 评估值 992.09 万元, 评估增值 7.00 万元, 增值率 0.71%;

负债总额账面价值 10.02 万元, 评估值 10.02 万元;

净资产账面价值 975.07 万元, 评估值 982.07 万元, 增值额 7.00 万元, 增值率 0.72%。

评估结果汇总表

评估基准日: 2014年12月31日

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	733.74	733.74	0.00	0.00
非流动资产	251.35	258.35	7.00	2.78
无形资产	251.35	258.35	7.00	2.78
资产总计	985.09	992.09	7.00	0.71
流动负债	10.02	10.02	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	10.02	10.02	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	975.07	982.07	7.00	0.72

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在执行本评估项目过程中, 我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料 and 资料来源进行了必要的查验, 但对评估对象的法律权属我们不发表意见, 也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

2. 本次被评估单位申报的新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司资产及负债, 均为新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司账面列示的数据。

3. 重大期后事项

(1) 评估基准日后,新疆农资(集团)有限责任公司的法定代表人发生了变更,本报告所依据的承诺函、有关事项说明由变更后法定代表人签署,导致报告中披露的企业法定代表人与签字人不一致。

(2) 新疆农资集团阿克苏农佳乐科技肥业有限责任公司于2014年12月底和2015年年初因本次增资扩股事宜发生了两笔资产评费,一笔20,000.00元,一笔12,000.00元,合计32,000.00元,截止评估基准日评估服务尚未完成。

(3) 评估基准日后有效期内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;

(4) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价格已产生了严重影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值;

(5) 评估基准日期后发生重大事项,不得直接使用本评估报告。

4. 评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的,只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立;评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 对委托方和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项,在委托方和被评估单位未作特别说明,而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述评估结论是本评估机构出具的,受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

7. 根据资产评估的要求,评估测算中所依据的,部分是现行的政策条款,部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项,提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,在假设委估资产持续使用的前提下,根据公开市场的原则确定现行公允市价,没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响,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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的资产持续使用及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时,评估结果一般会失效;

2. 本评估报告只能由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被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4. 评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2014 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

5. 本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2015 年 2 月 2 日。

评估机构法定代表人：



赵继平

注册资产评估师：



陈健

注册资产评估师：



中威正信（北京）资产评估有限公司

2015 年 2 月 2 日

