

新疆冠农果茸集团股份有限公司拟股权收购项目
涉及嘉兴茂雄印花有限公司股东全部权益价值
资产评估报告书

新新华夏评报字（2014）第015号

新疆新新华夏资产评估有限公司

二〇一四年六月十二日



防伪条形码:



09912014060004382315

防伪编号: 09912014060004382315

报告文号: 新新华夏评报字【2014】015号

委托单位: 新疆冠农果茸集团股份有限公司

评估机构名称: 新疆新新华夏资产评估有限公司

报告日期: 2014-06-12

报备时间: 2014-06-13 18:59

被评估单位所在地: 浙江嘉兴

签名注册评估师: 杨丽君

奚峻峰

嘉兴茂雄印花有限公司

单项资产或资产组合评估报告

评估机构名称: 新疆新新华夏资产评估有限公司

评估机构电话: 0991-2812229

传 真: 0991-2815800

通 讯 地 址: 新疆乌鲁木齐市民主路31号世纪大厦14楼

电 子 邮 件: 23171499@qq.com

评估机构网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与新疆资产评估协会联系。

防伪查询电话: 0991-2813910

防伪查询网址: <http://www.xjicpa.org.cn>

新疆冠农果茸集团股份有限公司拟股权收购项目
涉及嘉兴茂雄印花有限公司股东全部权益价值
资产评估报告书目录

资产评估报告声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告书	5
一、委托方与资产占有方概况以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	11
三、评估对象和范围	11
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	17
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制	27
十三、评估报告提出日期	27
附件	29

新疆冠农果茸集团股份有限公司拟股权收购项目 涉及嘉兴茂雄印花有限公司股东全部权益价值 资产评估报告声明

- 1、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。
- 2、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 3、注册资产评估师在被评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见。
- 4、注册资产评估师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。
- 5、本次评估是对评估对象特定价值进行估算并发表专业意见，本评估结论不应该被认为是评估对象在市场上可实现价值的保证。
- 6、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和期后重大事项说明。对被评估企业存在的可能影响评估结论的瑕疵事项和期后重大事项，委托方、被评估企业及相关当事方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及注册资产评估师不承担相应责任。
- 7、评估报告使用者应关注评估报告的使用限制，注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

新疆新新华夏资产评估有限公司

二〇一四年六月十二日

新疆冠农果茸集团股份有限公司拟股权收购项目 涉及嘉兴茂雄印花有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

特别提示：以下内容摘自【新新华夏评报字(2014)第 015 号】评估报告，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读评估报告全文。

新疆新新华夏资产评估有限公司接受新疆冠农果茸集团股份有限公司的委托，注册资产评估师依据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对新疆冠农果茸集团股份有限公司拟股权收购涉及嘉兴茂雄印花有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：股权收购

评估方法：成本法

评估对象和范围：嘉兴茂雄印花有限公司股东全部权益及其对应的经审计后的资产负债表上列示的全部资产和负债。

价值类型：市场价格

评估基准日：2014 年 5 月 31 日

评估结论：

经评估，截止评估基准日2014年5月31日新疆冠农果茸集团股份有限公司拟股权收购而涉及嘉兴茂雄印花有限公司股东全部权益的评估值为大写人民币壹仟玖佰柒拾叁万柒仟捌佰柒拾捌元陆角叁分（RMB19,737,878.63元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内有效，逾期无效。

新疆冠农果茸集团股份有限公司拟股权收购项目 涉及嘉兴茂雄印花有限公司股东全部权益价值 资产评估报告书

新新华夏评报字（2014）第 015 号

新疆冠农果茸集团股份有限公司：

新疆新新华夏资产评估有限公司(以下简称本公司)接受新疆冠农果茸集团股份有限公司的委托，注册资产评估师依据国家相关法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，新疆冠农果茸集团股份有限公司拟股权收购涉及嘉兴茂雄印花有限公司股东全部权益价值进行了评估。履行了必要的评估程序，现将评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方与资产占有方概况以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

公司名称：新疆冠农果茸集团股份有限公司

公司设立日期：1999 年 12 月 30 日

住 所：库尔勒市团结辖区团结南路冠农天府库尔勒工业园

法定代表人姓名：郭良

注册资本：叁亿陆仟贰佰壹拾万元人民币

实收资本：叁亿陆仟贰佰壹拾万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

股票简称：冠农股份

股票代码：600251

公司上市日期：2003年6月9日

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：果业种植、仓储、加工及销售；农业综合开发；马鹿养殖；机电设备、五金交电产品、百货、建筑材料、化工产品、钢材的销售；包装制品的开发、加工、销售；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；开展边境小额贸易出口业务；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务、经营本企业生产、科研所需的机构设备、零配件、原辅材料的进口业务；经营进料加工和“三来一补”；鹿产品的加工及销售。

新疆冠农果茸集团股份有限公司(以下简称“冠农股份”或“公司”)是经自治区人民政府批准，由新疆生产建设兵团农二师二十八团、二十九团、三十团、农二师永兴供销有限责任公司(原农二师供销总公司)和农二师天润农业生产资料有限责任公司(原农二师物资总公司)五家国有法人单位于1999年12月30日联合发起设立的股份公司。2003年5月26日，经中国证监会核准，2003年6月9日，冠农股份在上海证券交易所采用向二级市场投资者定价配售的方式发行了4000万社会公众股，A股代码“600251”，发行价5.75元/股，实际募集资金2.16亿元，总股本由8,000万股增至12,000万股。2004年6月，公司实施资本公积金转增股本方案(10转增5股)，2008年3月，公司实施资本公积金转增股本方案(10转增3股)，2008年5月23日，经中国证监会核准，公司采用非公开发行方式发行了740万股，发行价58元/股；2009年5月11日，公司实施资本公积金转增股本方案(10转增5股)。三次转增及非公开发行后，公司总股本增至36,210万股。到2013年12月31日，公司总资产27.35亿元，净资产13.87亿元。

(二) 被评估单位概况

1、概况

公司名称：嘉兴茂雄印花有限公司（以下简称嘉兴茂雄公司）

住 所：嘉兴市秀洲工业区秀新路以西、洪业路以北

法定代表人姓名：赖民亮

注册资本：陆拾万美元

实收资本：陆拾万美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：服装、风雨衣、鞋帽、包袋、玩具、布料、塑料产品的印花及电脑绣花（不含商标印制）。

2、历史沿革，股东及持股比例

嘉兴茂雄印花有限公司成立于2002年12月01日，根据嘉兴恒信会计师事务所于2003年3月26日出具的《验资报告》【嘉恒会外验（2003）015号】，注册资本及股东结构如下：

股东名称	认缴注册资本总额		第1期实缴注册资本	
	金额 (万美元)	出资比例 (%)	金额 (万美元)	占注册资本比例 (%)
赖民亮	7.2	22.5	2.5	7.81
夏积雄	6.4	20	1.9277	6.02
刘清溪	5.6	17.5	2.5	7.81
吴秉旺	5.6	17.5	1.6867	5.27
常雪芳	4.8	15	1.4458	4.52

高建辉	2.4	7.5	0.7229	2.26
合 计	32	100	10.7831	33.69

2004年4月19日，股东进行了第2期、第3期货币方式增资，由嘉兴恒信会计师事务所于2004年4月22日出具的《验资报告》【嘉恒会外验（2004）030号】，公司股东结构如下：

股东名称	认缴注册资本总额		第2期、第3期 实缴注册资本		累计实缴注册资本曲棍球	
	金额 (万美元)	出资比例(%)	金额 (万美元)	占注册资本比例 (%)	金额 (万美元)	占注册资本比例 (%)
赖民亮	7.2	22.5	4.7	14.69	7.2	22.5
夏积雄	6.4	20	4.4723	13.98	6.4	20
刘清溪	7.2	22.5	4.7	14.69	7.2	22.5
吴秉旺	5.6	17.5	3.9133	12.23	5.6	17.5
常雪芳	4.0	12.5	2.5542	7.98	4.0	12.5
高建辉	1.6	5	8.771	2.74	1.6	5
合 计	32	100	21.2169	66.31	32	100

2005年4月4日，根据公司股东决定和修改章程规定，公司申请增加注册资本28万元美金，由嘉兴恒信会计师事务所于2005年4月15日出具的《验资报告》【嘉恒会外验（2005）018号】，公司股东结构如下：

股东名称	认缴注册资本总额		本期实增注册资本		累计实缴注册资本曲棍球	
	金额 (万美元)	出资比例(%)	金额 (万美元)	占注册资本比例 (%)	金额 (万美元)	占注册资本比例 (%)
赖民亮	13.5	22.5	6.3	10.5	13.5	22.5

夏积雄	12	20	5.6	9.33	12	20
刘清溪	13.5	22.5	6.3	10.5	13.5	22.5
吴秉旺	10.5	17.5	4.9	8.17	10.5	17.5
常雪芳	7.5	12.5	3.5	5.83	7.5	12.5
高建辉	3	5	1.4	2.33	3	5
合 计	60	100	28	46.67	60	100

2007年4月20日，常雪芳分别与赖民亮、刘清溪签订《股权转让协议》，常雪芳同意将其持有的茂雄公司6.25%、6.25%的股权（分别对应3.75万美元的出资和3.75万美元的出资）转让给赖民亮、刘清溪；同日，高建辉分别与赖民亮、刘清溪签订《股权转让协议》，高建辉同意将其持有的茂雄公司1.25%、1.25%的股权（分别对应0.75万美元的出资和0.75万美元的出资）转让给赖民亮、刘清溪。2007年4月20日，茂雄公司召开董事会，审议通过上述股权转让事项，并同意修改公司章程中股东及其出资等相应条款。2007年10月22日，嘉兴市工商行政管理局为本次股权转让办理了工商变更登记，本次股权转让完成后，茂雄公司的股东及其股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本（万美元）	出资比例（%）
赖民亮	18	30
夏积雄	12	20
刘清溪	18	30
吴秉旺	10.5	17.5
高建辉	1.5	2.5
合 计	60	100

3. 近三年企业的经营业绩

(1) 三年的财务状况

单位：人民币万元

项目	2012年度	2013年度	2014年5月31日
资产总额	1,869.49	1,722.56	1,034.19
负债总额	1,404.77	1,394.75	707.10
所有者权益	464.72	327.82	327.09
资产负债率	75.14%	80.97%	68.37%

(2) 三年的经营成果

单位：人民币万元

项目	2012年度	2013年度	2014年1-5月
营业收入	331.12	244.20	250.52
净利润	-19.88	-96.61	-0.72
经营性净现金流量	-2.02	-25.63	107.98

4、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：

主要会计政策

(1) 本公司执行中华人民共和国《小企业会计准则》和《企业会计准则》及国家有关财务会计法规。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账基础采用权责发生制，计价遵循历史成本原则。

(3) 坏账损失核算采用备抵法，按账龄分析法并结合个别认定法估算坏帐损失。

(4) 存货取得和发出的计价方法：各项存货取得时按实际成本法计价。存货发出时按移动加权平均法计价。

(5)固定资产计价及折旧方法：固定资产标准为：使用年限超过一年、单位价值 2000 元以上的房屋建筑物、机器、运输、电子设备列入固定资产核算，固定资产按实际成本计价。固定资产折旧方法采用平均年限法，按固定资产经济使用年限、原价和预计残值率确定其折旧率。预计净残值率为 5%。

本公司执行的税收政策主要有：

- (1)增值税：按销售收入的 17%计征。
- (2)城建税：按增值税税额 7%计算缴纳。
- (3)教育费附加：按增值税税额 3%计算缴纳。
- (4)地方教育费附加：按增值税税额 2%计算缴纳。
- (5)企业所得税：按税法规定 25%缴纳。

（二）产权持有者

截至评估基准日，嘉兴茂雄印花有限公司的股东分别为赖明亮、夏积雄、刘清溪、吴秉旺和高建辉等人。

（三）委托方以外的其他报告使用者

其他报告使用者为法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

二、评估目的

为满足新疆冠农果茸集团股份有限公司拟股权收购的需要，提供嘉兴茂雄印花有限公司股东全部权益市场价值的专业意见。

三、评估对象和范围

- （一）本次评估的对象为嘉兴茂雄印花有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为嘉兴茂雄印花有限公司经审计后的全部资产及负债，具体内容如下表：

单位：元

项 目	账面金额（元）
流动资产	1,388,296.83
固定资产	8,400,322.35
无形资产	552,349.71
递延所得税资产	932.50
资产总额	10,341,901.39
流动负债	7,070,963.20
负债总额	7,070,963.20

评估基准日的会计报表已经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）新疆华西分所审计，并出具了审计报告。

(三) 评估范围内主要资产概况

1、流动资产概况

本次委评的流动资产账面值为 1,388,296.83 元，包括：货币资金 1,351,798.58 元；存货—原材料 36,498.25 元，主要是主要为印花材料，如：SU-104、SNK-103、环己酮及金葱浆等，现场勘查原材料现状较好。

2、主要不动产概况

(1) 总体情况：企业所属的不动产为固定资产科目下核算的房屋建筑物类、无形资产-土地使用权；房屋建筑物类账面原值 10,801,292.49 元，账面净值 8,278,622.05 元；无形资产-土地使用权账面值 552,349.71 元。

(2) 主要特点

①土地状况：本次委评的土地共 1 宗，座落于嘉兴市秀洲工业区秀新路以西侧，面积 12170.76 平方米，土地开发程度达到红线内七通(供水、排水、热力、供电、通讯、燃气、道路)及红线外“三通一平”（供电、通讯、道路），四至：东临秀新路，南临洪业路，西临恒亿达纺织有限公司，北临川本卫生材料有限公司。。

②地面建筑物状况：此次委托评估的房屋建筑类共计 14 项。

房屋建筑物共计 6 项，房屋建筑总面积为 13,825.92 平方米，均为钢混结构，使用用途主要为 1 号车间、2 号车间、宿舍楼、门卫室、配电室及消防室等，使用及维修保养情况一般，以上房屋建筑物均位于嘉兴市秀洲工业区秀新路以西、洪北路以北嘉兴茂雄印花有限公司院内。

构筑物及其他辅助设施共计 7 项,使用用途主要为厂区道路、围墙、车棚及消防水池等,使用及维修保养情况一般。

管道及沟槽共 1 项,使用用途为排水管，使用及维修保养情况一般。

(3) 权属状况

①产权证登记情况：

房屋登记情况：委评房屋中 1 号车间、2 号车间和宿舍楼等 3 幢房屋取得了房屋所有权证，权利人为嘉兴茂雄印花有限公司，另有门卫室、配电室和消防室等 3 栋未办理房屋所有权证。

土地使用权登记情况：土地证号为嘉兴国用（2008）第2893号，证载土地使用权人为嘉兴茂雄印花有限公司，土地权属性质为国有出让，用途为工业用地，地号 03-04-18-0504，使用期限自2008年7月16日至2053年9月18日止。

②委估土地使用权未设定抵押，委估的房屋建筑物均未设定抵押

③土地使用权、房屋建筑物均未对外租赁。

3、主要设备概况

此次委托评估的设备类型为机器设备及电子设备，共计 29 项，账面原值 487,720.70 元，账面净值 121,700.30 元。

①机器设备共计 11 项，主要为发电机组、电梯、印花台桌及拉网机等设备。机器设备均正常使用，维修保养情况一般。

②电子设备共计 18 项，主要为电脑、打印机、彩电、蒸饭车及空调等，经现场清查，电子设备中有 8 项设备已无使用价值，除此之外均能正常使用，维修保养情况一般。

机器设备均分布在嘉兴市秀洲工业区秀新路以西、洪北路以北嘉兴茂雄印花有限公司院内；电子设备存放在公司各科室内。设备主要是 2004 年至 2012 年期间购置和使用的，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、保养制度基本能落实，设备运行状态良好，维护保养情况一般。

该企业的设备不存在抵押及其他限制情况。

四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指资产在鉴定评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

五、评估基准日

评估基准日 2014 年 5 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

- 1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。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为目的服务。
- 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）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、《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；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《企业会计制度》（财会〔2000〕25 号）；
- 6、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）行为依据

- 1、新疆冠农果茸集团股份有限公司与嘉兴茂雄印花有限公司于 2014 年 4 月 18 日签署的《股权收购框架协议》；
- 2、新疆冠农果茸集团股份有限公司与本公司签订的“评估业务约定书”。

（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—无形资产；
- 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）产权依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、国有土地使用权证及房屋产权证；
- 3、主要大型设备购置发票；
- 4、与被评估企业资产有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 5、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2011年）；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、《机电产品报价手册》机械工业出版社（2014年）；
- 5、《浙江建筑工程预算定额》、《浙江省建设工程施工费用定额》及《浙江

省建设工程计价依据》;

6、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);

7、《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);

8、评估基准日市场有关价格信息资料;

9、与被评估企业资产的取得、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、委托方及被评估企业提供的其他与评估有关的资料;

12、经实地盘点核实后填写的委估资产清单;

13、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

资产评估是在工程技术、统计、会计等学科的技术方法的基础上,结合自身特点形成的一整套方法体系。现阶段我国的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(成本法)。

1、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各种评估技术方法的总称。

市场法是资产评估中若干评估思路中的一种,通过市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件:一是要有一个充分发育活跃的资产市场;二是参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料是可搜集到的。

因被评估单位所在区域的市场无同类规模企业的可比交易案例，故不符合市场法选取的条件，现阶段难以采用。

2、收益法是通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。

收益法服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。它涉及 3 个基本要素：一是被评估资产的预期收益；二是折现率或资本化率；三是被评估资产取得预期收益的持续时间。因此，能否清晰地把握上述三要素就成为能否运用收益法的基本前提。从这个意义上讲，应用收益法必须具备的前提条件是：第一，被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；第二，资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；第三，被评估资产预期获利年限可以预测。

鉴于本次评估目的为股权收购，且被评估企业主要是印花生产性企业，均为来料加工，因企业多年亏损，主营业务收入的趋势性较差，具有不稳定性，企业的未来收入难以准确预测且具有不确定性，故不适用收益法进行评估。

3、资产基础法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损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称，即成本法。

运用资产基础法评估资产，首先确定被评估资产，并估算重置成本，其次确定被评估资产的使用年限，再次估算被评估资产的损耗或贬值，最后计算确定被评估资产的价值。

资产基础法比较充分地考虑了资产的损耗，评估结果更趋于公平合理，有利于单项资产和特定用途资产的评估，有利于企业资产保值，在不易计算资产

未来收益或难以取得市场参照物的条件下可广泛地应用。

结合本次评估目的和被评估单位的实际状况，本次评估采用资产基础法，能够满足资产评估的基本要求，能够比较充分的反应企业的实际状况，对全体股东的权益能够比较适宜的得到反映，选择资产基础法比较适宜企业的具体情况，故此次评估只能采用资产基础法（即成本法）进行评估。

资产基础法(成本法)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评估思路。

其基本计算公式为：

净资产评估值 = 各项资产评估值之和 - 负债之和

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）存货主要采用重置成本法评估。委估企业的存货构成为原材料。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。

（3）固定资产—房屋建筑物（或称房产）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。

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。

（4）固定资产--机器设备(含电子设备)等固定资产的评估，采用重置成本法或市场法评估。

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

自制设备重置价值=制造费用+安装调试费+资金成本+合理利润+其他费用

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。

(5) 无形资产---土地使用权

对无形资产---土地使用权的评估采用市场法确定评估值。

市场比较法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此确定待估土地使用权评估值。

(6) 递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值

(7) 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

本公司与委托方、产权持有者协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取被评估企业有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估方案，组建评估项目组。

(二) 现场清查

评估项目组于 2014 年 6 月 1 日进驻现场，对被评估企业填报的资产清查评估明细表、历史经营状况等进行分析、甄别和调查询证，并与企业有关财务记录数据进行核对。注册资产评估师与被评估企业的有关人员按核对后的资产清查评估明细表一起进行现场核实与勘查，记录有关数据，查验产权证明文件，同时收集有关评估资料。项目组于 2014 年 6 月 3 日结束现场工作。

(三) 评定估算

评估小（或项目）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（或项目）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,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

(一) 特殊假设

- 1、假设评估的资产现有用途不变并继续使用,被评估企业保持持续经营状态。
- 2、被评估企业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。
- 3、假定被评估企业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。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。
- 4、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。
- 5、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。

(二) 一般假设

- 1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制),本公司按准则要求进行一般性的调查并披露,但不对其真实性作任何形式的保证。

2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。

3、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；涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

经评估，截止评估基准日2014年5月31日新疆冠农果茸集团股份有限公司拟股权收购涉及嘉兴茂雄印花有限公司股东全部权益价值的评估值为大写人民币壹仟玖佰柒拾叁万柒仟捌佰柒拾捌元陆角叁分（RMB19,737,878.63元）。

1、资产账面值为10,341,901.39元，评估值为26,808,841.83元，增值16,466,940.44元，增值率为159.23%。

2、负债账面价值为7,070,963.20元，评估值为7,070,963.20元。

3、股东全部权益账面值为3,270,938.19元，评估值为19,737,878.63元，增值16,466,940.44元，增值率为503.43%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014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	138.83	138.83	-	-
2 非流动资产	895.36	2,542.05	1,646.69	183.91
3 其中：固定资产	840.03	1,936.05	1,096.02	130.47
其中：建筑物	827.86	1,919.10	1,091.24	131.81
设备	12.17	16.95	4.78	39.28
4 无形资产	55.23	606.00	550.77	997.13

	其中：土地使用权	55.23	606.00	550.77	997.13
5	递延所得税资产	0.09	-	-0.09	-100.00
6	资产总计	1,034.19	2,680.88	1,646.69	159.23
7	流动负债	707.10	707.10	-	-
8	负债总计	707.10	707.10	-	-
9	净 资 产（所有者权益）	327.09	1,973.79	1,646.69	503.43

上述帐面价值数据摘自中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）新疆华西分所出具的审计报告（CHW新审字【2014】0183号）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内有效，逾期无效。

评估增减值原因分析：

本次评估增值的主要因素为房屋建筑物和土地使用权，具体分析如下：

1、固定资产

固定资产账面净值 8,400,322.35 元，评估值 19,360,545.00 元，增值 10,960,222.65 元，增值率为 130.47 %。主要原因如下：

（1）房屋建筑物类

房屋建筑物类账面净额 8,278,622.05 元，评估值 19,191,045.00 元，增值 10,912,422.95 元，增值的主要原因为基准日定额人工费、材料费、机械费比房屋建筑物建造时均大幅的上调；另企业对委估资产确定的会计折旧年限较资产评估确定的经济使用年限短也是评估增值的原因之一。

（2）设备类

设备类账面净额 121,700.30 元，评估值 169,500.00 元，增值 47,799.70 元，增值的主要原因为企业会计账面折旧年限短于评估采用的经济寿命年限以造成评估增值。

2、土地使用权

土地使用权账面净值 552,349.71 元，评估值 6,060,000.00 元，增值 5,507,650.29 元，增值率为 997.13%，土地增值的主要原因为评估基准日土地交易市场价值比委评土地取得时有大幅的增长。

十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的在用价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日不同时，交易价格不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至 2015 年 5 月 30 日止）。

2、本报告仅为新疆冠农果茸集团股份有限公司拟股权收购之目的服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

3、截止评估报告出具日，纳入此次评估范围的房屋建筑物有门卫室、配电室及消防室 3 项未办理房屋产权证，对此，委托方及被评估单位提供了相关资产的权属说明，其真实性、合法性由资产占有方负责，我们仅对资产的价值进行评估，若由上述因素所可能引起的产权纠纷，本公司及评估人员不承担相关法律责任。

4、本次评估，由于受条件所限，部分实物资产无法取得相关资料，评估中对实物资产的技术鉴定主要采用现场勘察、查阅同类资产的购置合同及相关技术资料等手段，未能使用相关专门的仪器对资产进行测试和检验；对于固定资产中的隐蔽部分无法实际观测，具体情况只能以委托方及产权持有者的介绍和评估人员的经验判断为依据。

5、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊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。

6、本评估公司未对委托方及产权所有者提供的有关经济行为批文、营业执照、委托方及产权所有者提供的相关资产的权属说明、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无要求委托方及产权所有者必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由委托方及产权持有者的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、本项评估对与资产的评估增减值相关联的税赋未作考虑。本项评估使用重置成本法进行，评估结论以资产的重置价格为基础，未考虑如果出售该等资产税赋对评估结论的影响。本公司认为，税赋事项由国家税务机关处置更为适宜。

9、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

10、虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评资产存在抵押事宜，委托方及产权持有者也声明委托评估的资产不存在任何抵押，但是，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

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、未征得出具评估报告的评估机构同意，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有效，本评估报告的报告使用有效期自报告出具日至2015年5月30日止。

十三、评估报告提出日期

本评估报告书提出日期：2014年6月12日。

(以下无正文)



新疆新新华夏资产评估有限公司

中国注册资产评估师:



法定代表人: 奚峻峰



中国注册资产评估师:



地址: 中国·新疆乌鲁木齐市民主路 31 号世纪大厦 14 楼

邮编: 830002

电话: 0991-2313298

传真: 0991-2818036

二零一四年六月十二日