

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



新疆银通棉业有限公司拟收购新疆朋汇棉业有限公司
51%股权涉及的新疆朋汇棉业有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2020]第 000740 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2020年9月1日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1143020020202000947

资产评估报告名称: 新疆银通棉业有限公司拟收购新疆朋汇棉业有限公司
公司51%股权涉及的新疆朋汇棉业有限公司股东
全部权益价值

资产评估报告文号: 中瑞评报字[2020]第000740号

资产评估机构名称: 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员: 凌鹏(资产评估师)、孙雷鸣(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	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	22
十三、评估报告日	23
十四、签名盖章	24
资产评估报告附件	25

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新疆银通棉业有限公司拟收购新疆朋汇棉业有限公司
51%股权涉及的新疆朋汇棉业有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中瑞评报字[2020]第 000740 号

新疆银通棉业有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对新疆朋汇棉业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据新疆银通棉业有限公司与巴州恒新达棉业有限公司签订的《新疆银通棉业有限公司与巴州恒新达棉业有限公司关于新疆朋汇棉业有限公司之股权收购框架协议》，新疆银通棉业有限公司拟收购新疆朋汇棉业有限公司 51%股权，本次评估为该经济行为提供价值参考。

评估对象：新疆朋汇棉业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：新疆朋汇棉业有限公司申报的经审计后的全部资产、负债。

评估基准日：2020 年 7 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告以资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

新疆朋汇棉业有限公司评估基准日总资产账面价值为 2,716.00 万元；评估价值为 3,563.27 万元，增值额为 847.27 万元，增值率为 31.20%；总负债账面价值为 1,930.35 万元，无评估增减值；股东全部权益账面价值为 785.65 万元（账面值已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留审计意见），评估值为 1,632.92 万元，增值额为 847.27 万元，增值率为 107.84%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	190.41	190.41	-	-
非流动资产	2	2,525.59	3,372.86	847.27	33.55
其中：长期股权投资	3		-		
投资性房地产	4		-		
固定资产	5	1.00	0.98	-0.02	-2.14
在建工程	6	2,332.64	2,306.74	-25.90	-1.11
无形资产	7	187.16	1,060.36	873.20	466.54
其中：土地使用权	8	187.16	1,060.36	873.20	466.54
其他非流动资产	9	4.78	4.78		
资产总计	10	2,716.00	3,563.27	847.27	31.20
流动负债	11	1,930.35	1,930.35	-	-
非流动负债	12	-	-		
负债总计	13	1,930.35	1,930.35	-	-
净资产(所有者权益)	14	785.65	1,632.92	847.27	107.84

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项主要包括：关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明，关于评估程序受到限制的情形特别说明，关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明，担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项，其他需要特别说明的事项。详见“第十一、特别事项说明”

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

新疆银通棉业有限公司拟收购新疆朋汇棉业有限公司
51%股权涉及的新疆朋汇棉业有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2020]第 000740 号

新疆银通棉业有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟股权收购涉及的新疆朋汇棉业有限公司股东全部权益在 2020 年 7 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、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为新疆银通棉业有限公司，被评估单位为新疆朋汇棉业有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

注册登记情况

名称：新疆银通棉业有限公司（以下简称：“银通棉业”）

统一社会信用代码：9165282776379286XQ

类型：有限责任公司(国有控股)

住所：新疆巴州和静县乌拉斯台农场

法定代表人：楚中会

注册资本：11,000 万人民币

成立日期：2004-08-20

营业期限：2004-08-20 至 2054-08-19

经营范围：籽棉加工，批发零售：皮棉、棉短绒、棉纱、其他农畜产品、针织纺品、其他机械设备及电子产品、建筑材料、五金交电、其他化工产品、饲料、棉花加工机械及配件，籽棉收购，仓储服务，货物与技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：新疆朋汇棉业有限公司（以下简称：“朋汇棉业”）

统一社会信用代码：91659006MA78M8914N

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆铁门关市二十九团光明路 64 东 019 号

法定代表人：陈光朋

注册资本：2000 万人民币

成立日期：2020-04-07

营业期限：2020-04-07 至无固定期限

经营范围：批发、零售：棉花及棉花副产品、棉纱、棉布、针纺织品、塑料制品、橡胶制品、食品、五金产品、其他日用品、文具、体育用品及器材、计算机、软件及辅助设备、农用薄膜、其他机械设备及电子产品；棉花收购、加工。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 企业历史沿革

朋汇棉业成立于 2020 年 4 月，设立时注册资本为 2000.00 万元，由巴州恒新达棉业有限公司出资建立；公司注册资本为在公司登记机关依法登记的全体股东认缴的出资额。经过一系列变化，公司目前的股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资 额（万元）	实缴出资 额（万元）	出资 方式	认缴出资 比例（%）	实缴出资 比例（%）
1	巴州恒新达棉业有限公司	2,000.00	800.00	货币	100.00	40.00
	合计	2,000.00	800.00		100.00	40.00

截止至评估基准日，朋汇棉业股权结构未再发生变化。

3. 评估基准日财务状况

财务状况

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	1,904,085.29
2	货币资金	18,949.82
3	其他应收款	1,658,986.08
4	其他流动资产	226,149.39
5	二、非流动资产合计	25,255,873.15
6	固定资产	9,976.01
7	设备类	9,976.01
8	在建工程	23,326,402.49
9	无形资产	1,871,649.05
10	其中：土地使用权	1,871,649.05
11	递延所得税资产	47,845.60
12	三、资产总计	27,159,958.44
13	四、流动负债合计	19,303,495.24
14	应付账款	19,293,321.00
15	应交税费	10,174.24
16	六、负债合计	19,303,495.24
17	七、净资产(所有者权益)	7,856,463.20

经营状况

项目	2020 年 1-7 月
一、营业收入	
减：营业成本	
税金及附加	11,089.64
销售费用	
管理费用	169,522.32
研发费用	
财务费用	588.52
其中：利息费用	
利息收入	576.48
加：其他收益	
投资收益（损失以“—”号填列）	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	

项目	2020 年 1-7 月
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-10,181.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-191,382.40
加：营业外收入	
减：营业外支出	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-191,382.40
减：所得税费用	-47,845.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-143,536.80

评估基准日的会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 XYZH/2020BJA120547 标准无保留意见的审计报告。

4. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位 51% 股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据新疆银通棉业有限公司与巴州恒新达棉业有限公司签订的《新疆银通棉业有限公司与巴州恒新达棉业有限公司关于新疆朋汇棉业有限公司之股权收购框架协议》，新疆银通棉业有限公司拟收购新疆朋汇棉业有限公司 51% 股权，本次评估为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为新疆朋汇棉业有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为新疆朋汇棉业有限公司申报的经审计后的全部资产、负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程 and 无形资产，总

资产账面价值为 2,716.00 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 1,930.35 万元；
股东全部权益账面价值为 785.65 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	1,904,085.29
2	货币资金	18,949.82
3	其他应收款	1,658,986.08
4	其他流动资产	226,149.39
5	二、非流动资产合计	25,255,873.15
6	固定资产	9,976.01
7	设备类	9,976.01
8	在建工程	23,326,402.49
9	无形资产	1,871,649.05
10	其中：土地使用权	1,871,649.05
11	递延所得税资产	47,845.60
12	三、资产总计	27,159,958.44
13	四、流动负债合计	19,303,495.24
14	应付账款	19,293,321.00
15	应交税费	10,174.24
16	六、负债合计	19,303,495.24
17	七、净资产(所有者权益)	7,856,463.20

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。账面价值经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 XYZH/2020BJA120547 标准无保留意见审计报告。

(三) 企业主要资产情况

1.流动资产

(1) 其他应收款

其他应收款是企业往来款，共计 1 项，账龄均在 1 年以内。

(2) 其他流动资产

其他流动资产主要是企业待抵扣的进项税。

2.固定资产

朋汇棉业固定资产主要为电子设备，主要分布于朋汇棉业厂区。主要为冰箱、洗衣机、热水器等、共计 5 台，主要购置于 2020 年 6 月，设备新购入，性能良好，

截至评估基准日均正常使用。

3.在建工程

在建工程主要为在建土建、设备安装工程。整体工程尚在建设中，部分工段进行了试运转。

在建土建主要为正在建设的轧花厂厂房、地面硬化、防雷塔等。

设备安装为棉花加工所涵盖的机器设备安装工程。

（四）企业申报的可辨认无形资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的无形资产为土地使用权，具体情况如下：

企业申报的纳入评估范围的土地使用权 1 宗，委估土地的登记状况见下表：

权证编号	土地使用者	土地坐落	用途	使用权类型	准用年限	面积(m ²)
新(2020)铁门关不动 产权第 0000075 号	新疆朋汇棉业 有限公司	第二师二十九团	工业	出让	50	76,284.70

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象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

本项目评估基准日是 2020 年 7 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1. 委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《资产评估委托合同》；
2. 《新疆银通棉业有限公司与巴州恒新达棉业有限公司关于新疆朋汇棉业有限公司之股权收购框架协议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日, 中华人民共和国主席令第 46 号, 中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日, 中华人民共和国主席令第 15 号, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改);
4. 《中华人民共和国证券法》(2020 年 3 号, 2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民月 1 日, 中华人民共和国主席令第 37 代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
5. 《关于修改<中华人民共和国企业所得税法>的决定》(2018 年 12 月 29 日, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);
6. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年 3 月 20 日 财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);
7. 中华人民共和国国务院令第 691 号《关于废止<中华人民共和国营业税暂行条例>和修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定》(2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过);
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
9. 《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年 3 月 20 日 财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);
11. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表

大会常务委员会第十二次会议修订)；

12.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令
第645号第三次修订)；

13.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
- 3.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- 6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- 7.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
- 8.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
- 9.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- 10.《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- 11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- 14.《企业会计准则—基本准则》(2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订)；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 权属依据

- 1.设备购置合同、发票；
- 2.不动产权证；
- 3.在建工程合同和发票；
- 4.其他权属证明文件等；

(五) 取价依据

- 1.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

- 2.wind 金融终端;
- 3.企业提供的评估基准日审定的财务报表、审计报告;
- 4.资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 5.与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表;
- 2.信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 XYZH/2020BJA120547 标准无保留意见审计报告。
- 3.中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。
- 4.其他相关资料等。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

根据本次评估对象的实际情况及结合本次评估目的,此次评估仅选用资产基础法进行评估,选择理由为:

资产基础法是以资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法,结合本次评估情况,被评估单位可以提供、评估人员也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料,可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估,因此本次评估适用资产基础法;

收益法的基础是经济学的预期效用理论,即对投资者来讲,企业的价值在于

预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，朋汇棉业成立于 2020 年 4 月，截止评估基准日无历史经营数据可参考，未来经营收入及成本费用无法进行具体预测，因此本次评估不适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法以市场为导向，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。由于国内外与被评估单位相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）其他应收款

对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认公允价值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定公允价值；坏账准备确定为 0。

（3）其他流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证。对于企业待抵扣进项税，以核实后的账面价值作为评估值。

2. 设备类资产

企业申报的设备类资产为电子设备，根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 电子设备重置价的确定

被评估电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：设备购置价。电子设备重置全价计算公式如下：

电子设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

(2) 成新率的确定

对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

3.在建工程

根据在建工程的特点、评估结果类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估；对于尚未完工的项目，按照账面投入成本确认评估值。

4.无形资产

(1) 无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，现行的土地评估方法有市场比较法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照土地估价规程、根据当地地产市场发育状况，并结合项目的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定的估价原则的基础上，根据评估对象的实际情况及结合本次评估目的，选用了：

基准地价系数修正法：由于待估宗地位于铁门关市基准地价覆盖范围内，修正体系完善，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

市场比较法：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，且在估价时点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，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。

不选用其他三种评估方法的原因如下：

假设开发法（剩余法）：因为剩余法适用于具有投资开发或在开发潜力的土地估价。允许运用以下情形：一是待开发房地产或将待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；二是仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；三是现有房地

产中地价的单独评估。由于待估宗地为工业用地，故不适宜选用假设开发法评估。

收益还原法：该方法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价，适用于已建成的土地评估，由于待估宗地为工业用地，短时间内潜在收益较小，因此不适宜使用此方法评估。

成本逼近法：本方法适用于新开发土地或土地市场欠发育，少有交易的地区或类型的土地价格评估，经过市场调查，待估宗地有类似待估宗地的土地交易案例活跃，故不选用成本逼近法评估。

I. 市场比较法

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，且在估价时点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，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：PD—委估土地价格；

PB—比较案例价格；

A—委估土地交易情况指数 / 比较案例宗地交易情况指数

B—委估土地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

C—委估土地使用年期指数 / 比较案例宗地使用年期指数

D—委估土地区域因素条件指数 / 比较案例宗地地区域因素条件指数

E—委估土地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

II. 基准地价系数修正法

由于待估宗地位于铁门关市基准地价覆盖范围内，修正体系完善，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估：

基准地价系数修正法：土地价格 = 级别基准地价 $\times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_t \times K_s \times K_v + K_f$

式中：

$\sum K_i$ —宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K_y —土地使用年限修正系数

K_t —期日修正系数

K_s —宗地形状修正系数

K_v —宗地容积率修正系数

K_r —开发程度修正额

5. 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面价值确认评估价值。

6. 负债

负债为流动负债，具体包括应付款项、应交税费等。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2020 年 8 月 10 日至 2020 年 9 月 1 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导

被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2020 年 8 月 10 日至 2020 年 8 月 31 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.有序交易假设：有序交易，是指在计量日前一段时期内相关资产或负债具有惯常市场活动的交易。

2.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行；

3.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

4.假设评估基准日后被评估单位持续经营。

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其

职务。

6. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

7. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

2. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

3. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次资产评估采用资产基础法对新疆朋汇棉业有限公司的股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

新疆朋汇棉业有限公司评估基准日总资产账面价值为 2,716.00 万元；评估价值为 3,563.27 万元，增值额为 847.27 万元，增值率为 31.20%；总负债账面价值为 1,930.35 万元，无评估增减值；股东全部权益账面价值为 785.65 万元，评估值为 1,632.92 万元，增值额为 847.27 万元，增值率为 107.84%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	190.41	190.41	-	-
非流动资产	2	2,525.59	3,372.86	847.27	33.55
其中：长期股权投资	3		-		

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
投资性房地产	4		-		
固定资产	5	1.00	0.98	-0.02	-2.14
在建工程	6	2,332.64	2,306.74	-25.90	-1.11
无形资产	7	187.16	1,060.36	873.20	466.54
其中：土地使用权	8	187.16	1,060.36	873.20	466.54
其他非流动资产	9	4.78	4.78		
资产总计	10	2,716.00	3,563.27	847.27	31.20
流动负债	11	1,930.35	1,930.35	-	-
非流动负债	12	-	-		
负债总计	13	1,930.35	1,930.35	-	-
净资产(所有者权益)	14	785.65	1,632.92	847.27	107.84

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

I) 列入评估范围的总资产评估值比账面值增值 847.27 万元，增值率 31.20%。
其增减值分析如下：

1、固定资产设备类评估减值，其原因为：经过市场调查，采购价格变化不大，导致评估原值变动不大，评估净值略有减值实与企业月折旧金额为原值扣除净残值后计算的金额相比，经济寿命与会计折旧年限较近情况下，已提折旧金额小于已使用年限计算的贬值额；

2、在建工程评估减值，其原因为：在建工程中的建筑拆除项目为取得土地时进行的旧建筑物拆除工程，本次评估土地使用权评估值中已包含此价值，故导致减值。

3、无形资产增值的原因是土地取得成本较低，故引起评估增值。

本评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值；

(二) 委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；评估人员的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出评估人员执业范围；

(三) 本评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(四) 本评估结论未考虑评估增减可能产生的纳税义务变化；

(五) 关于评估基准日存在的法律诉讼等未决事项特别说明；

截止评估基准日，未发现新疆朋汇棉业有限公司存在的法律诉讼等未决事项。

(六) 借款、抵押、担保事项对评估结论的影响

截止评估基准日，未发现新疆朋汇棉业有限公司借款、抵押、担保事项

(七) 本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(八) 新疆朋汇棉业有限公司注册资本为 2,000.00 万元人民币，截止评估基准日实收资本金额为 800.00 万元，本次评估未考虑注册资本未到位对评估值的影响。

(九) 本次评估企业申报的其他应收款，共计 1 项，其具体情况如下：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
滕敏力	往来款	1,669,168.00	1 年以内	100.00	10,181.92
合计	—	1,669,168.00	—	100.00	10,181.92

对以上款项评估人员查阅了相关的支付凭证，并对该款项进行了函证，以核实款项发生的真实性，但由于被评估单位未能提供合同资料，因此无法判断款项性质，本次评估对该款项以审计后账面值列示。在此特提醒报告使用人，该款项性质可能影响应收款的可收回性，在交易时应予以关注。

(十) 根据自然人滕敏力与新疆朋汇棉业有限公司 2020 年 4 月 30 日签署的《土地使用权转让协议》，此次土地使用权转让款为（即一次性补偿金）1,830,832.00 元；本次评估对于委估宗地采用基准地价法以及市场比较法得出土地使用权评估值为 10,603,600.00 元，增值额为 8,731,950.95 元，增值率 466.54%。增值的主要原因为土地取得成本较低。2020 年 8 月 30 日自然人滕敏力与新疆朋汇棉业有限公司签

署的《滕敏力、新疆朋汇棉业有限公司关于土地转让事项的承诺》，交易双方承诺此次土地转让款 1,830,832.00 元为本次土地转让事项双方认可唯一合法有效的土地使用权转让价款金额。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：新疆银通棉业有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和

资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 9 月 1 日。

十四、签名盖章

资产评估师：____ 孙雷鸣 ____



资产评估师：____ 凌鹏 ____



中瑞世联资产评估集团有限公司

2020 年 9 月 1 日

