

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购
甘肃省平凉农业总场净资产价值评估项目

资产评估报告

中科华评报字[2013]第 109 号

共一册

报告提出日期：2013 年 10 月 25 日

评估机构：北京中科华资产评估有限公司

地 址：北京市海淀区苏州街 49 号

电 话：(010)88354836 88354830

传 真：(010)88354837 邮 编：100044

资产评估报告目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、委托方、被评估单位和其他报告使用者	7
二、评估目的	11
三、评估对象和范围	12
四、价值类型及定义	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设和限制条件	34
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	39
十二、评估报告使用限制说明	41
十三、评估报告提出日期	42
十四、签字盖章	42
附件	
1、委托方及被评估单位营业执照复印件	
2、委托方、被评估单位的承诺函	
3、注册评估师承诺函	
4、评估机构营业执照复印件	
5、资产评估机构及评估师资格证书复印件	

注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循了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、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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。

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进行现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，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；对委托方和被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等法律权属资料进行了查验，但不对上述资料的真实性、合法性、完整性负责，亦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、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，本报告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。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载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未做特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

九、本次评估中，对固定资产的现场勘察主要采用目测观察手段，未使用仪器对设备进行测试和查验，不可能确定其有无内部缺损。除非另有协议，本公司不承担对委估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购
甘肃省平凉农业总场净资产价值评估项目
资产评估报告摘要

中科华评报字[2013]第 109 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司委托，就甘肃省平凉农业总场净资产在评估基准日的市场价值进行了评估工作。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用资产基础法和收益法，按照公认必要的评估程序对委托评估的资产和负债施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2013 年 9 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。

一、评估目的：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃省农垦集团有限责任公司所属的甘肃省平凉农业总场农业类相关资产（含负债）及甘肃省农垦集团有限责任公司拥有的地处上述农场三宗土地使用权，亚盛集团委托北京中科华资产评估有限公司对拟收购资产的价值进行评估，为其资产收购之经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与范围：本次评估对象为甘肃省平凉农业总场净资产的市场价值。评估的范围为甘肃省平凉农业总场资产及相关负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2013年9月30日。

五、评估方法：采用资产基础法和收益法。

六、评估结论及有关说明

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法,甘肃省平凉农业总场在评估基准日 2013 年 9 月 30 日持续经营条件下的评估价值为:总资产账面值为 13,728.07 万元,评估值 28,136.69 万元,增值为 14,408.62 万元,增值率为 104.96%。总负债账面值为 5,203.02 万元,评估值为 5,203.02 万元。净资产账面值为 8,525.05 万元,评估值为 22,933.67 万元,增值为 14,408.62 万元,增值率 169.02%。详见下表:

资产评估结果汇总表

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	4,517.47	4,492.76	-24.71	-0.55
非流动资产	2	9,210.59	23,643.93	14,433.34	156.70
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	2,043.69	2,299.83	256.14	12.53
在建工程	9	144.02	144.02	-	-
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	116.28	116.28	-	-
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	6,906.59	21,083.79	14,177.20	205.27
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	13,728.07	28,136.69	14,408.62	104.96
流动负债	21	5,203.02	5,203.02	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债合计	23	5,203.02	5,203.02	-	-
净资产	24	8,525.05	22,933.67	14,408.62	169.02

2、收益法评估结果

经采用收益法评估,甘肃省平凉农业总场在评估基准日 2013 年 9

月 30 日持续经营条件下的评估价值为：净资产账面值为 8,525.05 万元，评估值为 21,533.79 万元，增值 13,008.74 万元，增值率 152.59%。

3、评估结论

考虑到收益法评估过程中涉及的未来收益预测及各参数选取相比资产基础法评估参数选取在客观性方面表现较弱，本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。即甘肃省平凉农业总场净资产价值在 2013 年 9 月 30 日所表现的账面值为 8,525.04 万元，评估值为 22,933.67 万元，增值为 14,408.62 万元，增值率 169.02%。

(二)有关说明

本次评估是在甘肃省平凉农业总场的生产经营会按其正常假设持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变即持续经营的假设前提下进行的。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产收购的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产收购价格的决定。

七、本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起计算，至 2014 年 9 月 29 日止。自 2014 年 9 月 30 日起需重新进行评估。

八、本报告评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关核准或备案使用。

九、本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

十、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十一、提请报告使用者重点关注本报告特殊事项说明叙述的相关内容。

十二、评估报告提出日期：2013年10月25日。

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购
甘肃省平凉农业总场净资产价值评估项目
资产评估报告正文

中科华评报字[2013]第 109 号

甘肃亚盛实业（集团）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”）接受甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司委托，就甘肃省平凉农业总场净资产在评估基准日的市场价值进行了评估工作。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，分别采用资产基础法和收益法，按照公认必要的评估程序对委托评估的资产和负债施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2013 年 9 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他报告使用者

(一)委托方：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司（以下简称“亚盛集团”）

1、注册登记情况

注册号： 620000000006706(5-2)

住 所： 兰州市城关区秦安路 105 号

法定代表人：杨树军

注册资本：壹拾玖亿肆仟陆佰玖拾壹万伍仟壹佰贰拾壹元整

实收资本：壹拾玖亿肆仟陆佰玖拾壹万伍仟壹佰贰拾壹元整

公司类型：股份有限公司

经营范围：高科技农业新技术、新品种开发、加工；生产、组装和销售灌溉系统及其零部件和配套设备，从事滴灌系统的设计、安装、技术咨询和技术服务；农副产品的种植、收购（粮食收购凭许可证经营）、销售，无机盐及其副产品的生产；农作物种植；动物饲养；自营和代理国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14

种进口商品以外的其他商品及技术进出口业务;经营进料加工及"三来一补"业务;经营对销贸易;茶叶、印染业务;化工原料及产品(不含危险品)、纺织品的生产、销售。

营业期限:1995年12月6日至2045年12月6日。

2、公司概况

甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司是1995年9月19日经甘肃省人民政府甘政函(1995)36号《关于同意甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司的批复》文件批准,由甘肃亚盛盐化工业集团有限责任公司(以下简称"盐化集团")所属的甘肃省亚盛农工商公司、甘肃金塔兴盛实业公司、甘肃金塔永胜农业发展公司等三家企业的全部资产进行整体改组后,联合甘肃金塔农业开发公司(已更名为甘肃金塔县恒盛农业发展有限公司)、甘肃金盛实业有限公司、甘肃鹏盛农业发展有限责任公司(已更名为甘肃宏泰农业科技有限责任公司)和甘肃省国营生地湾双丰化工厂等四家单位作为发起人共同发起设立的股份有限公司。

经甘肃省人民政府甘政函(1997)23号文件《甘肃省人民政府关于甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司公开发行股票批复》以及中国证券监督管理委员会证监发字(1997)384、385号文件批准,亚盛集团于1997年7月24日至7月31日以全额预交款、比例配售、余款即退的方式,面向境内社会公众公开发行股票7,000万股,并于8月18日在上海证券交易所挂牌上市交易,股票简称:亚盛集团,股票代码:600108。2001年4月经甘肃省人民政府甘政函(2000)17号文、山东省人民政府鲁证字(1999)175号文及中国证券监督管理委员会证监公司字[2001]41号《关于甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司申请定向发行股票吸收合并山东龙喜股份有限公司的批复》,公司吸收合并山东龙喜股份有限公司。2006年5月,经甘肃省国资委《关于对甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》(甘国资产权〔2006〕100号)文件的批准,亚盛集团实施了股权分置改革方案,该方案实施后,亚盛集团股

本由 93,756.80 万股增加至 144,119.06 万股。2009 年 3 月 27 日，亚盛集团 2009 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司向特定对象发行股份购买资产的具体方案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司向甘肃省农垦集团有限责任公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]1092 号）文件的批准，亚盛集团向甘肃省农垦集团有限责任公司非公开发行人民币普通股（A 股）295,800,665.00 股，变更后公司注册资本为人民币 1,736,991,221.00 元。2011 年 6 月 20 日，亚盛集团 2011 年第二次临时股东大会审议《关于甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司非公开发行 A 股股票方案的议案》，并经中国证券监督管理委员会证监许可字[2011]1828 号文《关于核准甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》，亚盛集团于 2012 年 4 月向特定投资者非公开发行人民币普通股 20,992.39 万股，变更后公司注册资本为人民币 1,946,915,121.00 元。

亚盛集团是一家以丰富的土地资源和矿产储备为基础，以高科技农业、盐业化工及生物工程为主体的大型实业集团。公司于 1997 年 8 月 18 日在上海证券交易所挂牌上市，曾被评为 180 诚信指数企业，排名第 34 位，是西北农业第一大股。公司先后曾被中国农业银行甘肃省分行、中国招商银行甘肃省分行评估为“AAA”级企业；被国家认定为“中国企业形象 AAA 级企业”和“国家重点高新技术企业”，是国家认定的现代化农业产业化“龙头企业”，并跻身世界企业 2001 年度农业 500 强之列。

（二）被评估单位简介

被评估单位：甘肃平凉农业总场（以下简称平凉农场）

1、基本情况

企业名称：甘肃省平凉农业总场

住 所：甘肃省泾川县中山街 4 号

法定代表人：张佐明

注 册 号：620800100000526（1-1）

注册资金：贰佰壹拾万元整

经济性质：国有企业

经营范围：农业种植，林、牧产品生产销售。

2、企业概况和历史沿革

甘肃省平凉农业总场创建于 1958 年，原为农垦陇东分局，后经农垦、农垦等数次管理体制演变，现隶属于省农垦集团有限责任公司，于 1996 年元月经省农垦集团有限责任公司批准，在平凉农垦公司的基础上，由国有张老寺农场、国有万宝川农场、国有五举农场合并组建而成的。2005 年 7 月，甘肃省农垦集团有限责任公司决定“撤销平凉农垦公司，原平凉农垦公司企业部分的资产、债权债务并入平凉农业总场”。2008 年 6 月经省农垦集团公司批复，省工商局核准名称，在平凉市工商局办理了“甘肃省平凉农业总场”的企业法人注册登记，领取了非公司企业法人营业执照。

总场机关设在平凉市泾川县城，内设机构：办公室、计划财务科、党委组织部（人力资源科）、企业管理科和审计科。

平凉农业总场是一个以农业种植业为主，农林牧综合发展的农垦农业企业，下辖的张老寺、万宝川、五举三个农场分别位于平凉市泾川、灵台、崇信三县境内。张老寺农场东接泾川县太平乡，西靠崇信县木林乡，南与灵台县梁塬乡接壤，北与泾川县汭丰乡相邻；万宝川农场东接陕西省麟游县高崖乡，南临千阳县大湾岭乡，北靠甘肃省灵台县百里乡；五举农场周边与陕西陇县河北乡、甘肃灵台县龙门乡、崇信县的新密镇相邻。

全场土地总面积 29.97 万亩，其中林地 21 万亩、耕地 4.8 万亩、园地 0.4 万亩、草场 0.8 万亩、其他用地 2.97 万亩。

3、执行的会计政策

(1)会计核算应当以持续、正常的生产经营活动为前提。会计核算应当划分会计期间，分期结算账目，会计期末编制财务会计报告。

- (2)会计核算以人民币为记账本位币。
- (3)会计记账采用借贷记账法。
- (4)会计核算应当以权责发生制为基础。
- (5)各项资产在取得时应当按照实际成本计量。

4、近期企业的资产、财务、负债状况：

单位：元

项目	2013年9月30日	2012年12月31日	2011年12月31日
资产总额	137,280,685.12	136,994,789.77	111,539,836.97
负债总额	52,030,152.23	52,459,604.18	37,675,488.05
所有者权益	85,250,532.89	84,535,185.59	73,864,348.92
主营业务收入	38,371,117.21	155,046,137.85	146,568,068.20
营业利润	-569,374.86	8,744,413.83	7,961,236.23
利润总额	715,347.30	9,385,836.67	8,233,914.23
所得税			
净利润	715,347.30	9,385,836.67	8,233,914.23

以上数据 2011 年、2012 年 2013 年摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（瑞华审字[2013]第 703A003 号）

（三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方为甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司，为甘肃省农垦集团有限责任公司所控股的子公司；甘肃省人民政府授权甘肃省农垦集团公司经营管理甘肃省平凉农业总场。被评估单位和委托方为关联方关系。

（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

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃省农垦集团有限责

任公司所属的甘肃省平凉农业总场农业类相关资产（含负债）及甘肃省农垦集团有限责任公司拥有的地处上述农场三宗土地使用权，亚盛集团委托北京中科华资产评估有限公司对拟收购资产的价值进行评估，为其资产收购之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为甘肃省平凉农业总场的净资产的价值。评估范围为甘肃省平凉农业总场所拥有的资产及相关负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债。具体包括以下内容：

1、流动资产：包括货币资金和应收账款、其他应收款及存货；

2、非流动资产：包括固定资产、无形资产、在建工程、生产性生物资产；

3、流动负债：包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

评估的具体范围以经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）资产清查之专项审计后的各类资产及负债清查明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产及负债均在本次评估范围之内，详见下表（合并口径）：

资 产 负 债 表

单位金额：元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	45,174,745.47
2	货币资金	30,698,560.44
3	交易性金融资产	-
4	应收账款	735,931.80
5	预付款项	
6	应收利息	
7	应收股利	
8	其他应收款	5,667,523.28
9	存货	8,072,729.95
10	一年内到期的非流动资产	
11	其他流动资产	
12	二、非流动资产合计	92,105,939.65
13	固定资产	20,436,947.84
14	在建工程	1,440,221.87

15	无形资产	69,065,935.28
16	长期待摊费用	-
17	生产性生物资产	1,162,834.66
18	其他非流动资产	-
19	三、资产总计	137,280,685.12
20	四、流动负债合计	52,030,152.23
21	短期借款	
22	应付账款	
23	预收账款	-
24	应付职工薪酬	3,712,784.94
25	应交税费	41,951.36
26	其他应付款	48,275,415.93
27	一年内到期的非流动负债	-
28	其他流动负债	-
29	五、非流动负债合计	-
30	长期借款	-
31	递延所得税负债	-
32	其他非流动负债	-
33	六、负债总计	52,030,152.23
34	七、净资产	85,250,532.89

本次评估范围与委托方委托评估范围一致。具体范围以委托方提供的并以瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（瑞华审字[2013]第 703A003 号）中各类资产账面数据为基础。

纳入评估范围的全部资产和负债与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。

委托方另行聘请了甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对其土地使用权价值进行了估价，甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司于 2013 年 10 月 22 日出具了 2013 新方圆（JG）字第 171 号《农用地估价结果报告》。本报告将以上报告的估价结果进行了汇总列示。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产—土地使用权。

1、实物资产主要分布在甘肃省平凉市泾川县、崇信县、灵台县三县所辖场区内。

2、公司房屋建筑物、机器设备类资产主要为农场的各类建筑工程及机器设备,其中房屋建筑物主要为一分场库房、办公室、宿办楼、果库仓库、办公楼、机关砖混平房、牛舍、锅炉房、机井房、机关招待所、崖子办公室、机关职工餐厅等,机器设备主要为锅炉、海尔空调、水泵、铡草机、机动注灌施肥机等,电子设备主要为办公和生活用的电脑、复印打印机、路灯、洗衣机等,实物资产特点是资产分布较集中、单项工程价值量大。

委估房屋未办理房屋所有权证,企业已提供房屋所有权属说明,产权清晰、无瑕疵。

委估车辆产权清晰,均有车辆行驶证。

3、存货包括在库周转材料、产成品、在产品及在用周转材料,其中在库周转材料与在用周转材料价值量小品种多,主要包含应急灯、药品、百货及各类办公用具等;产成品主要包括各农场企业养殖的梅花鹿、种植的小麦及胡麻等;在产品主要为各个农场种植培育中的油松、柳树、香花槐等林木。

4、企业申报的无形资产为农场所占用的国有土地使用权。土地使用权全部为授权经营,以上土地均办理了国有土地使用证。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日2013年9月30日,甘肃省平凉农业总场申报范围内无表外资产。

四、价值类型及定义

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 9 月 30 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。

本项目资产评估基准日是 2013 年 9 月 30 日。由委托方根据评估特定目的并会同中介机构共同讨论后确定。

六、评估依据

(一)行为依据

1、甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司与北京中科华资产评估有限公司签订的业务委托书。

2、甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司关于收购甘肃省农垦集团有限责任公司所属的平凉农业总场、甘肃省国营敦煌农场及甘肃省国营宝瓶河牧场农业类资产（含负债）的专题会议纪要。

(二)法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号)；
- 3、《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的意见》(国办发[2001]102 号，2001 年)；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令，2001 年)；
- 5、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

6、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》(2005 年);

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

8、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》;

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号);

10、《中华人民共和国企业国有资产法》;

11、《中华人民共和国公司法》;

12、其他有关法律、法规、通知文件等。

(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、《资产评估职业道德准则—独立性》;

4、《资产评估准则—评估报告》;

5、《资产评估准则—评估程序》;

6、《资产评估准则—业务约定书》;

7、《资产评估准则—工作底稿》;

8、《资产评估准则—利用专家工作》;

9、《资产评估准则—不动产》;

10、《资产评估准则—无形资产》;

11、《资产评估准则—机器设备》;

12、《资产评估准则—企业价值》;

13、《资产评估准则—森林资源》;

14、《资产评估价值类型指导意见》;

15、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

16、《企业国有资产评估报告指南》;

17、《评估机构业务质量指南》；

18、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四)产权依据

1、本次评估被评估单位提供的土地使用权证，房屋权属说明，车辆行驶证等。

2、重要设备购置发票、采购合同等。

(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、国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670号关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；

3、原国家计委、建设部计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》；

4、国家计委办公厅、建设部办公厅关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知（计办价格[2002]1153号）；

5、财政部（财建[2002]394号）《基本建设财务管理规定》；

6、国家计委（计价格[2002]1980号）《招标代理服务收费管理暂行办法》；

7、国家计委、国家环境保护总局计价格[2002]125号关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知

8、中国人民银行评估基准日公布的银行利率表；

9、国家外汇管理局评估基准日公布的外汇汇率；

10、被评估单位提供的《资产评估申报表》及主要办公设备的购置发票；

11、原城乡建设环境保护部部颁1984年11月发布的《房屋完损等级评定标准》；

12、建设部（JZJ（125-2004））《危险房屋鉴定标准》；

13、甘肃省建设厅文件甘建价（2004）127号文、关于发布《甘肃

省安装工程消耗量定额》等五套定额的通知;

14、甘肃省建设厅甘建发(2004)198号文关于发布《甘肃省安装工程消耗量地区基价》等五套定额地区基价的通知;

15、甘肃省建设厅甘建价发(2009)358号文《甘肃省建筑安装工程费用定额》、甘建价(2000)95号《甘肃省建筑安装工程概算费用定额》;

16、甘肃省建设委员会甘建发(1999)394号文《甘肃省建筑工程概算定额地区基价》及《甘肃省安装工程概算定额地区基价》;

17、平建设[2013]74号《平凉市2013年第一季度建设工程一类材料指导价格》的通知;

18、《2013年中国机电产品报价目录》(机械工业出版社);

19、《2013年中国机电产品参数及价格信息数据库查询系统》;

20、《工程建设全国机电设备价格汇编》;

21、《最新资产评估常用资料与参数手册》;

23、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指针》;

24、同类机器设备生产厂家询价取得的资料及价格信息资料;

25、商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;

26、当地近期的统计公报;

27、评估师从相关网页搜集的资料;

28、Wind资讯金融终端;

29、《资产评估常用数据与参数手册》(增订版)。

30、市场调查和现场勘察鉴定资料询价取得的资料及价格信息。

(六)参考资料及其它

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、其它有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法选择的技术思路

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路。

(二)评估方法的选择

遵照《资产评估准则—企业价值》的相关要求：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。

甘肃省平凉农业总场为非上市企业，但同类企业资产交易案例较少，且交易的财务信息等资料无法取得，故限制了市场法的使用。

本次评估目的是反应被评估单位的净资产价值。被评估单位提供了过往跨越三个年度的单独核算的财务报表，以及未来期间收入成本情况预测。评估人员在此基础上充分考虑并分析被评估单位资本结构、经营状况、历史业绩和被评估单位所在行业经济要素及发展前景，搜集评估企业所涉及的交易、收入、成本费用等业务合法性和未来预测可靠性，分析认为被评估单位的收入、成本能够可靠计量，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上所述，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

(三)资产基础法

资产基础法是对拟评估的各单项资产分别进行评估,并对各单项资产及负债的评估结果进行汇总,得出评估结论的一种评估方法。根据各单项资产的性质不同须选用不同的评估方法,现将各单项资产的评估方法阐述如下:

1、关于流动资产的评估

根据被评估单位流动资产的具体情况,本次评估主要采用成本法、现行市价法等方法进行评估。

(1)货币资金

对现金进行库存盘点,根据盘点结果和现金出入库记录,推断确认基准日账面值的准确性,以核实后的数额确定评估值。

对银行存款,在核实银行对账单余额和银行余额调节表以及银行账户回函的基础上,以核实后的数额确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款

通过核实原始凭证,了解应收账款、其他应收款的业务内容、发生时间,核实账面余额的数值,通过账龄分析并结合企业应收款项的实际状况,对所能形成相应资产的权益和收回可行性进行分析判断。具体为:在执行上述程序后,首先对应收账款、其他应收款进行个别认定;在个别认定的基础上,对其它不能明确坏账损失的账项,与审计机构协商,并结合企业实际情况,依据共同认定的账龄分析原则,判断可能形成的坏账损失,最终确认评估结果。

(3)存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售,或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。存货具体项目包括在库周转材料、在产品、在用周转材料、产成品等。

评估人员根据各类存货的特点及企业经营现状,分别采用成本法和现行市价法进行评估。

◆产成品及生产成本

对于产成品：评估人员在审核财务核算程序合理性的基础上，通过核实产成品的数量，了解产成品的销售状况和市场售价，再结合企业提供的相关收入、成本、费用及利润等资料分析产成品的价值。具体方法如下：

本次评估根据评估基准日市场价格减去销售税金、销售费用、所得税和适当数额的税后净利润确定评估值。

产成品评估值=实际数量×评估单价

评估单价=不含税单价-销售税金及附加-销售费用-净利润×利润折减系数

其中销售税金、销售费用、净利润均依据评估基准日近期的会计报表以及评估人员实际了解的费用发生情况综合确定，利润折减系数根据产成品的销售状况确定。

对于生产成本的评估根据实物存在形态，由于委估实物为正处于加工过程中，按其所耗用的料费、工费、水费、电费、折旧费等合理制造费用，在审核核算程序合理性的基础上采用重置成本法或以审计的账面数计算确定评估值。

◆在用、在库周转材料：

对在用周转材料核实其数量，按近期正常市场采购价格和成新率确定评估值；对在库周转材料按近期正常市场采购价格确定评估值。

2、关于非流动资产的评估

(1)关于房屋建筑物的评估

本次评估采用重置成本法进行评估。

①对于结构特征复杂的建筑物采用预算调整法。主要依据该工程竣工决算工程量与材料分析，套取相应的行业或地方建筑工程预算定额及材料预算价格和市场价格，按照相配套的费用定额和相关文件，计算建安工程造价。然后，依据行业及地方的有关规定，计算前期费用如建设

单位管理费、勘察设计费、地方行政性收费及资金成本等，最终确定重置成本。

②对于一般性建筑物，评估人员根据现场勘测的被评建筑物的特征，将评估范围内的建筑物按照结构形式、跨度、高度、层数、使用功能等因素进行系统地分类。然后，根据以上分类分别选取相应的典型工料消耗指标，依据地方的有关规定编制预算，确定某类结构形式及使用功能的基准单方造价。基准单方造价反映了该类建筑物在评估基准日以及所在地正常的施工水平、施工质量和建筑一般装修的标准下的造价情况。评估人员在此基础上，根据个体建筑物的个性(如不同的结构、跨度、装修标准等)，依据工程量并结合每种类型房屋的不同特点，采用概算的方法进行调增或调减的价值测算，将增减额折入建筑物的单方造价内，并摊入工程建设过程中所发生的其它工程费用后，最终确定每个建筑物实际的单方造价标准，以此作为个体房屋建筑物重置成本的计算依据。

③构筑物重置成本的确定

对于有图纸资料非典型构筑物，依据施工图纸计算工程量，套定额、计取费用的方法。对于一些没有图纸的较复杂的构筑物，采取现场测量、估定工程量，套定额、取费用，计求工程造价，以此作为计算构筑物重置成本基础。

④评估参数的选取

I、重置成本参数

本次评估原则上以单方造价指标为测算重置成本的依据，具体参数拟选择如下：

a、土建工程造价

工程造价是指为建造一项工程，预计或实际在土地市场、设备市场、技术劳务市场以及承包市场等交易活动场所形成的建筑安装工程的价格和建筑工程总价格。土建工程造价仅指土建部分的工程价格。

b、室内公用工程造价(含水电暖及防雷)，区分不同结构特征及使用

功能,按占土建造价的百分比指标计算并计入工程单方造价内。

c、工程建设前期费用和其他费用

根据近期国内市场同类建设项目各项费用的实际发生情况,参考原国家计委、建设部、甘肃省等发布的有关文件,综合确定具体取费。

d、资金成本的计算

按能形成独立生产的主要建筑物的建设工期计算资金成本,建设资金按均匀投入计算。

$$\text{资金成本}=(\text{综合造价}+\text{前期费用}+\text{其他费用})\times\text{利率}\times\text{建设工期}\times 0.5$$

e、重置成本

$$\text{重置成本}=\text{建安造价}+\text{工程建设前期费用和其它费用}+\text{资金成本}$$

II、成新率

本次评估成新率的测定采用现场勘察成新率法、年限法成新率。

根据被评资产的价值高低和重要程度具体运用如下:

A、对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率,其计算公式为:

$$\text{综合成新率}=\text{现场勘察成新率}\times 60\%+\text{年限法成新率}\times 40\%$$

其中:

$$\text{年限法成新率}=(\text{耐用年限}-\text{已使用年限})/\text{耐用年限}\times 100\%;$$

现场勘察成新率:将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分九大类:结构部分(基础、主体、屋盖)、装修部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电、暖)。通过上述建(构)筑物造价中九类影响因素各占的比重,确定不同结构形式建筑各因素的标准分值,根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值,根据此分值确定现场勘察成新率。

B、对于单位价值小,结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法确定成新率,计算公式:

$$\text{成新率}=\text{尚可使用年限}/(\text{尚可使用年限}+\text{已使用年限})\times 100\%$$

III、评估值的测算

评估值=重置成本×综合成新率

(2)关于机器设备的评估

主要采用重置成本法。

首先对企业提供的机器设备明细清单进行了核对,做到账表相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实,对其权属予以确认。在此基础上,评估人员进行了现场勘查和核实。

I、机器设备重置全价的确定

国产设备的重置全价计算公式如下:

重置全价=设备购置价+运杂费+设备安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本

I-1 设备购置价的确定

①对于各种电机产品可从电机产品报价手册上获得,对于可在网上获得的上网查询,或向生产厂家直接询价。

②对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备,选用市场上性能基本相同的设备价格加以调整,作为该设备的购置价。

以上均为含税价。

I-2 设备运杂费的确定

主要依据:①设备运输距离;②包装箱体积;③重量吨位;④价值;⑤所用交通工具等分别计算取定。

I-3 设备安装调试费的确定

对专业生产设备按生产经营行业的安装标准进行计算或依据近期市场工程量清单报价资料、被评估单位编制的招标标底等综合确定。

I-4 前期及其他费用

根据近期国内市场同类建设项目各项费用的实际发生情况,参考国家计委、建设部等发布的有关文件,综合确定具体取费。

I-5 资金成本

对一般设备是按合理建设工期计算其资金成本,建设工期不足半年

者不计。资金成本是依据中国人民银行公布的金融机构人民币存、贷利率，根据建设工期不同分别计取合理建设期的贷款利息。并假设建设期资金均匀投入。

I-6、交通车辆的重置全价

车辆的重置全价=车辆的购置价+车辆的购置税+杂费

车辆的购置税=(车辆的购置价/1.17)×10%

II、成新率的确定

II-1-1 对于 A 类设备:评定综合成新率，即依据年限法成新率和现场勘查成新率加权平均确定其综合成新率，其中：

① 年限法成新率(η_1)的确定

年限法成新率 η_1 =(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

② 现场勘查成新率(η_2)的确定

通过现场勘查，了解设备的工作环境，使用条件，并查阅其大、中修记录，及近期运行记录等有关设备的现有技术状况，对设备各部位分别作出评估分值。设备评估分值即为设备的现场勘查成新率 η_2 。

③ 综合成新率的确定

$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$

II-1-2 对于 B、C 类设备:调查了解设备的使用维护情况，主要根据使用年限法来确定其理论成新率；

II-1-3 对车辆综合成新率的确定

依据国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行使里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘查，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

III、设备评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对于无法使用报废的设备和车辆，根据其可变现净残值来确定其评

估值,无变现价值或变现值低于100元时评估值按零值计算。

(3)在建工程的评估

评估人员根据现场勘查及在建工程实际完成程度,账面值的构成及其合理性,确认实际付款与形象进度是否相符。对处于建设之中或刚完工但未竣工结算的项目,考虑到距评估基准日时间较近,其间价格、成本变化不大,评估人员在核实工程项目、工程内容、形象进度、付款进度以及项目成本构成合理性的基础上,以经核实后的账面价值确定评估值。

(4)关于土地使用权的评估

本次土地估价,企业单独委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司进行独立评估,并出具2013新方圆(JG)字第171号《土地估价报告书》。

(5)生产性生物资产评估

生产性生物资产评估主要为企业建造的果园,评估人员对生产性生物资产进行了现场勘查,并查阅相关的入账凭证、工程合同等资料,经评估人员了解,本次委估生产性生物资产所产生费用于接近评估基准日发生,价格变动不大,实际支出成本基本为工程合理成本,故价格无需调整,本次评估中以生产性生物资产的账面价值作为评估值。

3、关于负债的评估

负债为流动负债。流动负债包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。根据企业提供的各项目明细表,以经过审查核实后的账面值作为其评估值。

根据上述评估方法,评估人员开展市场调研、询价工作,整理分析与委估资产有关的作价依据(如询价资料、有关费用定额标准、取费依据等)、市场信息、统计资料。在此基础上各专业组对待估的各类资产进行评估计算,测算其评估值。

(四)收益法简介

收益法是通过预测被评估单位经营期限内各年的净现金流量，并以一定的折现率折现成现值求和，得出被评估单位的市场价值，该值减有息负债加溢余资产得出被评估单位净资产价值。

基本公式(1):

$$P = \sum_{t=1}^5 \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

其中：P-被评估单位市场价值的评估值

r-所选取的折现率

n-收益年期

R_n - 第5年以后永续等额净现金流量

R_t -未来1-5年各年的净现金流量

基本公式（2）:

被评估单位价值=被评估单位市场价值（P）-有息负债+溢余资产

1、收益法适用条件及评估假设:

(1)适用条件:

- 1) 企业具备持续经营的基础和条件;
- 2) 资产经营与收益之间存在较稳定的比例关系;
- 3) 被评估资产的未来收益能够预测并且能够用货币衡量;
- 4) 国家经济环境无重大变化; 遵循现有的法律法规, 信贷利率市场无重大变化; 税基、税率无重大变化。

(2)评估假设:

- 1) 假设被评估单位资产在评估基准日后不改变现有用途继续使用;
- 2) 假设每年提取的固定资产折旧按照实际需要进行技术改造支出后能够保持被评估单位的持续营运能力;
- 3) 被评估单位服务能力只考虑现有经营能力及部分改造提升, 未考虑再新增投资形成新的经营能力;
- 4) 国家现行的方针政策无重大改变;
- 5) 公司执行的税赋、税率政策不变;

- 6) 信贷利率市场无重大变化;
- 7) 无不可抗拒因素造成的重大不利影响。

2、权益价值测算过程

(1)收益期限的确定

本次评估以被评估企业持续经营为前提，确定收益期限为无限年期，对收益期内的自由现金流量采用分段法预测，即从 2013 年 10-12 月至 2017 年为明确预测期间，2018 年及以后为永续年期。

(2)净现金流量的预测

被评估单位市场价值或经营性资产价值计算的基础是被评估单位未来预测期内各年的收益，本次收益法采用的收益口径为预测期内公司所取得的自由现金流量，其计算公式如下：

预测期内每年自由现金流量=净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-营运资金增加额

(3)折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率 r 的确定采用加权平均资本成本定价模型(WACC):

$$r=K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times [D/(D+E)] \times (1 - T)$$

式中： K_e 为权益资本成本

K_d 为债务资本成本

E 为权益的市场价值

D 为债务的市场价值

T 为企业所得税率

(4)有息负债及溢余资产的确定

被评估单位有息负债为向银行借入的各项长短期借款于评估基准日的本金余额；溢余资产包括被评估单位货币资金余额超过日常经营所需货币资金保有量的部分和与企业生产经营无直接关系的往来款项。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估自 2013 年 10 月 8 日开始至 2013 年 10 月 25 日工作结束。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导委托方及被评估单位申报资料等内容组成。

1、业务受理阶段

项目接洽，明确评估事项；查勘评估对象及查看有关评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础资料；风险评价；签订资产评估业务约定书。

2、前期准备工作

组成资产评估项目小组；在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析；制定综合评估计划编制资产评估程序计划。

3、指导委托方及被评估单位进行资产评估准备工作

委托方积极准备与资产评估的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，做到账账相符，账表相符和账实相符；对清查中发现的盘盈盘亏等问题按权限做妥善处理。并在清查处理的基础上，按评估机构的要求，在评估人员的协助或指导下填好各类资产清查评估申报表评估。

(二)清查核实资产和财务状况调查阶段

1、评估人员进入现场后，首先对企业提供的各类资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修政和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。同时了解企业财务会计制度和内部管理制度，特别是企业的资产管理制度，听取企业有关人员对待评资产历史与现状的介绍。

2、按专业分组,对企业申报的各项资产进行核实,对企业申报的实物资产进行现场核实,掌握了解资产经营运转、管理情况,对资产进行勘查、记录、质量检测和技术鉴定,作出现场勘查鉴定表

2-1、流动资产、负债的调查

(1)实物性流动资产(存货)

存货类型包括原材料等。评估人员于2013年10月8日至2013年10月15日对被评估单位提供的存货盘点报表、总账、明细账以及进出库单等进行核对,在此核对的基础上进行存货抽查盘点,并将盘点日的数量倒推至评估基准日的数量,核实其账账、账实、账卡、账表的符合程度;在现场勘查存货的同时,评估人员对存货的收、发、结存情况及存货的仓储保管、销售情况进行调查了解。

按重要性原则,评估人员对产成品进行重点监盘,经过实地盘点,认为企业管理制度较严格,存放条件符合规定。各库中每类材料、产品都有专人保管,每月仓库账与财务账、实物进行核对,产成品做到了账账相符、账实相符。

(2)非实物资产和负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证,对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、应收账款、其他应收款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等科目的重要记账凭证进行了重点核验。

2-2 建筑物类资产的清查

(1)为保证评估结果的准确性,根据建筑物类资产的构成特点及资产评估明细表的内容,指导企业根据实际情况进行填写,以此作为评估的参考依据。

(2)根据评估范围内各建构筑物的类型和分布特点,清查时评估人员首先分析各单位申报资产的建造时间、项数、层高、面积等。核查时首先与企业有关人员座谈,了解房产概况,收集房产证,然后对其结构类

型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况等现场勘查。

(3)根据现场勘查结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

(4)根据房管部门实测面积结果及房屋所有权证的登记内容与各被评估单位管理人员进行核对修改工作。

2-3 设备类资产的清查

清查核实资产是在被评估单位自查的基础上，以被评估单位提供《机器设备评估明细表》为准，由评估机构派出人员对委托评估资产进行核实和鉴定。主要工作内容如下：

(1)现场指导被评估单位清查资产，按要求填报评估基准日的《机器设备评估明细表》，收集准备相关资料；

(2)根据本次设备具体特点，确定评估标准和方法，拟订现场勘查和调研计划；

(3)根据企业提供的《机器设备评估明细表》，以及固定资产台账和设备台账，核对账面原值净值、设备名称、设备型号，对明细表与账务不符、重复、遗漏、未报项目、金额进行标注、修订，做到账表相符；

(4)根据《机器设备评估明细表》，会同被评估单位设备管理人员和现场技术人员，深入现场进行现场核实。按照机器的铭牌核对明细表中的设备名称、规格型号、生产厂家，核定数量、位置，做到表实相符。了解设备制造质量、安装质量、保养情况、设备现实功能、性能、等级、工作环境、设备外观和技术状况等。对关键、重要、价值量大或具有代表性的设备，详细考察设备的技术状况、负荷情况、运转状况、维护保养情况，并作详细记录。

对于价值量较大、属于生产经营流程中重点设备划分为 A 类设备，评估人员逐项逐台进行核查；

对于价值量中档、属于生产经营流程中通用设备划分为 B 类设备，对于价值量较低、属一般辅助设备或办公设备划分为 C 类设备，对 B

类抽查比例不低于总数量的 70%、C 类抽查比例不低于总数量的 60% 。

(5)现场勘查发现设备名称、规格型号、生产厂家与《机器设备清查评估明细表》内容不符的，与被评估单位有关技术人员共同核实并记录，以设备购买原始合同、图纸及技术资料为准。

2-4 其他资产的清查

其他资产通过核查其具体内容，审核其发生日期、原始发生额、摊销情况、以及是否符合《企业会计制度》等，确定其真实性、合法性和存在性。

3、评估对象法律权属调查

对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，核对了设备购置发票、车辆行驶证、重要合同等资料。

4、对被评估单位财务状况进行调查

(1)听取委托方及被评估企业有关人员介绍本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估单位对本次评估事项的说明；企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、主要经营业务、经营状况等情况；

(2)对企业提供的评估预测表进行核对、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

(3)被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为被评估单位的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

(4)被评估单位最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

(5)被评估单位执行的税率税费及纳税情况；

(6)被评估单位的应收、应付账款情况；

(7)被评估单位最近几年的关联交易情况；

(8)被评估单位的主营业务、经营能力和历史经营业绩等；

(9)被评估单位最近几年营业收入情况；

(10)被评估单位未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、

生产经营发展方向、费用支出控制等以及未来的生产经营收入和生产经营支出构成及其变化趋势等;

(11)被评估单位主要竞争者的简况,包括生产经营能力、价格及成本等;

(12)被评估单位的主要经营优势和风险,包括:国家政策优势和风险、经营优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

(13)被评估单位预计的新增投资计划、项目的可行性研究或经营规模扩增等以及批复或实施情况;

(14)与被评估单位有关的其他情况。

5、分析、整理评估资料的过程和情况

评估人员查阅各类技术资料、原始凭证;调阅设备购置合同或发票、设备维修核算、设备档案等资料;对所取得的评估资料进行专业分析,对主要生产装置的各项技术指标及在同行业中技术水平进行技术分析论证;结合被评估单位近年进行的维护保养及维修改造的投入资金水平,分析各主要生产装置是否存在各种贬值因素。

(三)评定估算阶段

在现场对各类资产进行核实的基础上,根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型,遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则,结合评估计划的要求,选择适合委估资产的评估方法进行评估。

(四)评估结果汇总阶段

1、根据各专业组对各类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,并根据汇总分析情况,对资产评估结果进行调整、修改和完善。

2、撰写评估说明与评估报告。

3、内部复核。由我公司内部对资产评估报告、评估明细表及评估

说明进行三级审核，并根据审核意见进行修改、补充。

(五)提交评估报告阶段

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告初稿，在遵守评估规范、指南和职业道德原则下，认真对待委托方提出的意见，并作必要的修改，经企业确认无误后，履行会签手续，并加盖公章，向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设和限制条件

本报告系在以下评估基准、评估假设及限制条件下制作完成的。

(一)评估基准

1、所有申报评估的资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，即被评估单位合法拥有其所申报资产的完整产权，而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

2、委托方和被评估单位所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估单位所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二)评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1)已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素；

(2)未来经济环境、市场环境、社会环境等(如国家宏观经济政策、市

场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等)因素之变化;

(3)各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变,或被评估单位有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等(如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等)发生变化;

(4)特殊的交易方可能追加或减少付出的价格;

(5)出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素;

(6)被评估单位未列报或未向我们做出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产;或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等;

(7)债权债务实现(收款和付款)的时间。

3、收益法的未来收益预测是建立在如下假设前提的基础上。

(1)适用条件:

1)企业具备持续经营的基础和条件;

2)资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系;

3)被评估资产的未来收益能够预测并且能够用货币衡量;

4)国家经济环境无重大变化;遵循现有的法律法规,信贷利率市场无重大变化;税基、税率无重大变化。

(2)评估假设:

1)假设被评估单位资产在评估基准日后不改变现有用途继续使用;

2)假设每年提取的固定资产折旧按照实际需要进行技术改造支出后能够保持公司原有生产经营能力不变;

3)被评估单位生产经营只考虑现有生产经营及部分改造提升,未考虑再新增投资形成新的生产经营;

4)被评估单位评估基准日后的有息债务结构和水平保持不变;

5)国家现行的方针政策无重大改变;

- 6) 被评估单位执行的税赋、税率政策不变;
- 7) 信贷利率市场无重大变化;
- 8) 无不可抗拒因素造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求,我们认定这些假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,评估人员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。

4、除在本报告中另有说明外,以下情况均被假设处在正常状态下

(1)所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、不宜拆封的资产均被认为是正常的;

(2)所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;

(3)所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等,因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下,其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围,其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看,这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察,以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力,也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(三)限制条件

1、本报告所载评估结论系指纳入此次评估范围内全部资产而做出的总体价值意见,评估报告(包括评估明细表)中提供的任一评估值,仅适应于评估范围内的全部资产作为不可分割的整体的评估,除非本报告已另有特别说明,任何将纳入此次评估范围内全部资产的总体价值按权利比例划分或组合、或数量比例划分或组合、或其他的划分或组合,都将使评估值无效。

2、对各类资产的数量,我们进行了抽查核实,并在此基础上进行评估。对下列资产的数量,我们按以下方法进行计量:

(1)委托方本次评估房物的面积按被评估单位提供的产权证明或有关说明文件或资料所记录的面积进行评估,对没有产权证的房屋建筑物进行了实际丈量;

(2)对不在固定场所的运输设备之数量或未能现场勘察之外出车辆,我们以被评估单位提供的相关档案记录中所记载的数量进行评估。

就所有由我们此次评估资产的数量而言,被评估单位管理当局认为于评估基准日是实际存在并归被评估单位所有,同时向我们做出了承诺,我们相信这些承诺,但对其可靠性并不能做出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符,评估价值将会发生变化。

3、报告或本报告复制本的持有者,无出版此报告的权利。

4、除非事先已有明确的书面约定,我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估,我们的责任和义务也仅限于价值评估,对本次评估所对应的经济行为的相关问题,我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律法规和资产评估准则的规定,本着独立、客观、公正的原则,评估人员按照必要的评估程序对甘肃省平凉农业总场实施了实地查勘、市场调查与询证,采用资产基础法对甘肃省平凉农业总场资产及相关负债在评估基准日(2013年9月30日)所表现的市场价值进行了评估,在评估前提和假设充分实现的条件下,得出如下评估结论:

(一)评估结论

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法,甘肃省平凉农业总场在评估基准日 2013 年 9

月30日持续经营条件下的评估价值为：总资产账面值为13,728.07万元，评估值28,136.69万元，增值为14,408.62万元，增值率为104.96%。总负债账面值为5,203.02万元，评估值为5,203.02万元。净资产账面值为8,525.05万元，评估值为22,933.67万元，增值为14,408.62万元，增值率169.02%。详见下表：

资产评估结果汇总表

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	4,517.47	4,492.76	-24.71	-0.55
非流动资产	2	9,210.59	23,643.93	14,433.34	156.70
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	2,043.69	2,299.83	256.14	12.53
在建工程	9	144.02	144.02	-	-
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	116.28	116.28	-	-
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	6,906.59	21,083.79	14,177.20	205.27
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	13,728.07	28,136.69	14,408.62	104.96
流动负债	21	5,203.02	5,203.02	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债合计	23	5,203.02	5,203.02	-	-
净资产	24	8,525.05	22,933.67	14,408.62	169.02

2、收益法评估结果

经采用收益法评估，甘肃省平凉农业总场在评估基准日2013年9月30日持续经营条件下的评估价值为：净资产账面值为8,525.05万元，

评估值为 21,533.79 万元，增值 13,008.74 万元，增值率 152.59%。

3、评估结论

考虑到收益法评估过程中涉及的未来收益预测及各参数选取相比资产基础法评估参数选取在客观性方面表现较弱，本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。即甘肃省平凉农业总场净资产价值在 2013 年 9 月 30 日所表现的账面值为 8,525.04 万元，评估值为 22,933.67 万元，增值为 14,408.62 万元，增值率 169.02%。

(二)有关说明

本次评估是在甘肃省平凉农业总场的生产经营会按其正常假设持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变即持续经营的假设前提下进行的。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产收购的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产收购价格的决定。

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(包括但不限于):

1、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，但未考虑以下因素：

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，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评估价格的影响；亦未考虑如果该等资产出售，应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增减额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估前，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位截至 2013 年 9 月 30 日的会计报表进行了全面的审计，并出具了《审

计报告》（瑞华审字[2013]第 703A003）。本次评估是在瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告审定数的基础上进行的。

3、评估单位未能提供房屋建筑物的施工许可证、规划许可证、施工合同、工程预决算、竣工验收等资料，其建筑面积以评估人员现场勘查测量的数据为准。

4、纳入本次评估范围的固定资产中房屋，委托方及被评估单位未能出示房屋产权证。为此，委托方及被评估单位向我们出示了产权证明材料，声明对上述房产拥有完整产权，不存在任何权利受限情况。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响。

5、委托方另行聘请了甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对其无形资产—土地使用权价值进行了估价，甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司于 2013 年 10 月 22 日出具了 2013 新方圆（JG）字第 171 号《农用地估价结果报告》。本报告将以上报告的估价结果进行了汇总列示。

2013 新方圆（JG）字第 171 号《农用地估价结果报告》的主要内容如下：

项目名称为：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司资产收购涉及甘肃省农垦集团有限责任公司土地使用权价格评估。

受托估价单位：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

委托估价方：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司

估价基准日：2013 年 9 月 30 日

估价日期：2013 年 9 月 30 日-2013 年 10 月 22 日

报告编号：2013 新方圆（JG）字第 171 号

受托估价机构：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

单位地址：甘肃省兰州市城关区红星巷 125 号

资质等级：具备在全国范围内从事土地评估的资格

资质注册号：A201362002

法人代表：曹相汉

评估方法：根据现场调查，待估宗地分为农用地和宜农未利用地，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，农用地决定采用收益还原法进行评估和成本逼近法，宜农未利用地采用成本逼近法进行评估。

估价结果：

宗地名称	宗地位置	土地证号	使用权类型	估价设定用途	面积(亩)	总地价(万元)
甘肃省农垦集团有限责任公司	泾川县张老寺	泾国用（2013）第00039号	授权经营	农业用地	20500	8246.45
			授权经营	宜农未利用地	52247.7	252.72
	灵台县百里乡万宝川农场	灵国用（2013）第R06号	授权经营	农业用地	14291	5750.71
			授权经营	宜农未利用地	156121	755.47
	崇信县五举农场	崇国用（2013）第02618号	授权经营	农业用地	14594	5872.1
			授权经营	宜农未利用地	42032.22	206.34

6、评估人员已对待估资产及负债的法律权属状况给予必要的关注，对相关法律权属资料进行了查验，但本报告不对评估对象的法律权属提供保证。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、假设和限制条件、方法和程序，对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，对本报告所定义的资产价值类型所提出的公允估值意见。当前述事项发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本评估报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方实现本

评估报告所列明的目的有效以及送交资产评估主管机关核准或备案使用。

3、本评估报告包含若干附件和评估明细表,所有附件、评估明细表亦构成本报告之重要组成部分,与本报告正文具有同等的法律效力。

4、按国家现行资产评估有关法规,本次资产评估报告有效期为一年,自评估基准日2013年9月30日起计算,至2014年9月29日止。超过2014年9月30日需重新进行资产评估。

5、本评估报告的使用权归委托方所有,未经委托方许可,本机构不向他人提供或公开;除非事先征得本机构书面同意,对于任何其他用途、或被出示,本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

6、本评估报告内容的解释权属本评估机构,除国家法律、法规有明确的特殊规定外,其他任何单位、部门均无权解释。

7、评估基准日后、有效期以内,若资产数量及价格标准发生变化,对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。即:若资产数量发生变化,委托方及被评估单位应按实际发生额进行调整;若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

十三、评估报告提出日期

本资产评估报告正式提出日期为2013年10月25日。

十四、签字盖章

(此页以下无正文)

(此页无正文)

法定代表人: 曹宇

注册资产评估师:



注册资产评估师:



北京中科华资产评估有限公司

2013年10月25日



甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购
甘肃省国营敦煌农场净资产价值评估项目

资产评估报告

中科华评报字[2013]第 110 号

共一册

报告提出日期：2013 年 10 月 25 日

评估机构：北京中科华资产评估有限公司

地 址：北京市海淀区苏州街 49 号

电 话：(010)88354836 88354830

传 真：(010)88354837 邮 编：100044

资产评估报告目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、委托方、被评估单位和其他报告使用者	7
二、评估目的	11
三、评估对象和范围	12
四、价值类型及定义	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设和限制条件	34
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	39
十二、评估报告使用限制说明	41
十三、评估报告提出日期	42
十四、签字盖章	42
附件	
1、委托方及被评估单位营业执照复印件	
2、委托方、被评估单位的承诺函	
3、注册评估师承诺函	
4、评估机构营业执照复印件	
5、资产评估机构及评估师资格证书复印件	

注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循了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、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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。

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进行现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，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；对委托方和被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等法律权属资料进行了查验，但不对上述资料的真实性、合法性、完整性负责，亦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、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，本报告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。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载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未做特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

九、本次评估中，对固定资产的现场勘察主要采用目测观察手段，未使用仪器对设备进行测试和查验，不可能确定其有无内部缺损。除非另有协议，本公司不承担对委估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购
甘肃省国营敦煌农场净资产价值评估项目
资产评估报告摘要

中科华评报字[2013]第 110 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司委托，就甘肃省国营敦煌农场净资产在评估基准日的市场价值进行了评估工作。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用资产基础法和收益法，按照公认必要的评估程序对委托评估的资产和负债施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2013 年 9 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。

一、评估目的：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃省农垦集团有限责任公司所属的甘肃省国营敦煌农场农业类相关资产（含负债）及甘肃省农垦集团有限责任公司拥有的地处上述农场两宗土地使用权，亚盛集团委托北京中科华资产评估有限公司对拟收购资产的价值进行评估，为其资产收购之经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与范围：本次评估对象为甘肃省国营敦煌农场净资产的市场价值。评估的范围为甘肃省国营敦煌农场的资产及相关负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2013年9月30日。

五、评估方法：采用资产基础法和收益法。

六、评估结论及有关说明

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法，甘肃省国营敦煌农场在评估基准日 2013 年 9 月 30 日持续经营条件下的评估价值为：总资产账面值为 17,062.72 万元，评估值 32,574.25 万元，增值 15,511.53 万元，增值率 90.91%。总负债账面值为 8,238.95 万元，评估值为 8,238.95 万元。净资产账面值为 8,823.77 万元，评估值为 24,335.30 万元，增值 15,511.53 万元，增值率 175.79 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

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	3,988.74	4,082.61	93.87	2.35
非流动资产	13,073.98	28,491.64	15,417.66	117.93
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	3,189.69	3,794.29	604.60	18.95
在建工程	1,346.39	1,346.39	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	44.46	44.46	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	8,474.10	23,287.16	14,813.06	174.80
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	19.34	19.34	-	-
资产总计	17,062.72	32,574.25	15,511.53	90.91
流动负债	7,738.95	7,738.95	-	-
非流动负债	500.00	500.00	-	-
负债合计	8,238.95	8,238.95	-	-
净资产（所有者权益）	8,823.77	24,335.30	15,511.53	175.79

2、收益法评估结果

经采用收益法评估，甘肃省国营敦煌农场在评估基准日 2013 年 9

月 30 日持续经营条件下的评估价值为：净资产账面值为 8,823.77 万元，评估值为 22,443.36 万元，增值 13,619.59 万元，增值率 154.35%。

3、评估结论

考虑到收益法评估过程中涉及的未来收益预测及各参数选取相比资产基础法评估参数选取在客观性方面表现较弱，本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。即甘肃省国营敦煌农场在 2013 年 9 月 30 日所表现的净资产账面值为 8,823.77 万元，评估值为 24,335.30 万元，增值 15,511.53 万元，增值率 175.79 %。

(二)有关说明

本次评估是在甘肃省国营敦煌农场的生产经营会按其正常假设持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变即持续经营的假设前提下进行的。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产收购的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产收购价格的决定。

七、本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起计算，至 2014 年 9 月 29 日止。自 2014 年 9 月 30 日起需重新进行评估。

八、本报告评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关核准或备案使用。

九、本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

十、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十一、提请报告使用者重点关注本报告特殊事项说明叙述的相关内容。

十二、评估报告提出日期：2013年10月25日。

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购
甘肃省国营敦煌农场净资产价值评估项目
资产评估报告正文

中科华评报字[2013]第 110 号

甘肃亚盛实业（集团）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”）接受甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司委托，就甘肃省国营敦煌农场净资产在评估基准日的市场价值进行了评估工作。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，分别采用资产基础法和收益法，按照公认必要的评估程序对委托评估的资产和负债施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2013 年 9 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他报告使用者

(一)委托方：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司（以下简称“亚盛集团”）

1、注册登记情况

注册号：620000000006706(5-2)

住所：兰州市城关区秦安路 105 号

法定代表人：杨树军

注册资本：壹拾玖亿肆仟陆佰玖拾壹万伍仟壹佰贰拾壹元整

实收资本：壹拾玖亿肆仟陆佰玖拾壹万伍仟壹佰贰拾壹元整

公司类型：股份有限公司

经营范围：高科技农业新技术、新品种开发、加工；生产、组装和销售灌溉系统及其零部件和配套设备，从事滴灌系统的设计、安装、技术咨询和技术服务；农副产品的种植、收购（粮食收购凭许可证经营）、销售，无机盐及其副产品的生产；农作物种植；动物饲养；自营和代理国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14

种进口商品以外的其他商品及技术进出口业务；经营进料加工及"三来一补"业务；经营对销贸易；茶叶、印染业务；化工原料及产品（不含危险品）、纺织品的生产、销售。

营业期限：1995年12月6日至2045年12月6日。

2、公司概况

甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司是1995年9月19日经甘肃省人民政府甘政函(1995)36号《关于同意甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司的批复》文件批准，由甘肃亚盛盐化工业集团有限责任公司(以下简称"盐化集团")所属的甘肃省亚盛农工商公司、甘肃金塔兴盛实业公司、甘肃金塔永胜农业发展公司等三家企业的全部资产进行整体改组后，联合甘肃金塔农业开发公司(已更名为甘肃金塔县恒盛农业发展有限公司)、甘肃金盛实业有限公司、甘肃鹏盛农业发展有限责任公司(已更名为甘肃宏泰农业科技有限责任公司)和甘肃省国营生地湾双丰化工厂等四家单位作为发起人共同发起设立的股份有限公司。

经甘肃省人民政府甘政函(1997)23号文件《甘肃省人民政府关于甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司公开发行股票批复》以及中国证券监督管理委员会证监发字(1997)384、385号文件批准，亚盛集团于1997年7月24日至7月31日以全额预交款、比例配售、余款即退的方式，面向境内社会公众公开发行股票7,000万股，并于8月18日在上海证券交易所挂牌上市交易，股票简称：亚盛集团，股票代码：600108。2001年4月经甘肃省人民政府甘政函(2000)17号文、山东省人民政府鲁证字(1999)175号文及中国证券监督管理委员会证监公司字[2001]41号《关于甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司申请定向发行股票吸收合并山东龙喜股份有限公司的批复》，公司吸收合并山东龙喜股份有限公司。2006年5月，经甘肃省国资委《关于对甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》(甘国资产权〔2006〕100号)文件的批准，亚盛集团实施了股权分置改革方案，该方案实施后，亚盛集团股

本由 93,756.80 万股增加至 144,119.06 万股。2009 年 3 月 27 日，亚盛集团 2009 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司向特定对象发行股份购买资产的具体方案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司向甘肃省农垦集团有限责任公司发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2009〕1092 号）文件的批准，亚盛集团向甘肃省农垦集团有限责任公司非公开发行人民币普通股（A 股）295,800,665.00 股，变更后公司注册资本为人民币 1,736,991,221.00 元。2011 年 6 月 20 日，亚盛集团 2011 年第二次临时股东大会审议《关于甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司非公开发行 A 股股票方案的议案》，并经中国证券监督管理委员会证监许可字〔2011〕1828 号文《关于核准甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》，亚盛集团于 2012 年 4 月向特定投资者非公开发行人民币普通股 20,992.39 万股，变更后公司注册资本为人民币 1,946,915,121.00 元。

亚盛集团是一家以丰富的土地资源和矿产储备为基础，以高科技农业、盐业化工及生物工程为主体的大型实业集团。公司于 1997 年 8 月 18 日在上海证券交易所挂牌上市，曾被评为 180 诚信指数企业，排名第 34 位，是西北农业第一大股。公司先后曾被中国农业银行甘肃省分行、中国招商银行甘肃省分行评估为“AAA”级企业；被国家认定为“中国企业形象 AAA 级企业”和“国家重点高新技术企业”，是国家认定的现代化农业产业化“龙头企业”，并跻身世界企业 2001 年度农业 500 强之列。

（二）被评估单位简介

被评估单位：甘肃省国营敦煌农场（以下简称“敦煌农场”）

1、基本情况

企业名称：甘肃省国营敦煌农场

住 所：敦煌市黄墩子

法定代表人：王克忠

注 册 号：620982100000016

注册资金：陆佰万元整

经济性质：国有企业

经营范围：主营农作物种植、农产品加工、农业生产资料的销售*
(未取得专项许可项目的除外)，兼营农业高新技术开发*。

2、企业概况和历史沿革

甘肃省国营敦煌农场位于河西走廊西端，横跨瓜州、敦煌两县(市)，是建国后国家为引导农民走集体化、合作化、科学化、机械化道路而通过农垦和军垦方式开垦的国营农场之一。版图呈东西狭长走向，东西长约 80 公里，南北宽约 10 公里，总土地面积 96.7 万亩，已开发利用土地 9.8 万亩，其中耕地 3.1 万亩。农场所辖西湖和黄墩子两个分场，西湖分场位于瓜州县境内，与西湖乡(现改为西湖村)相邻，1954 年建场，原名国营西湖农场，现土地面积 40.2 万亩，耕地 1.1 万亩。黄墩子分场位于敦煌市境内，与黄渠乡接壤，1955 年建场，原名国营敦煌黄墩子机械化棉花农场，现土地面积 56.5 万亩，耕地 2 万亩。历史上两农场隶属关系经过了多次变更，建场初期分别属于瓜州、敦煌管理，1964 年，甘肃省组建生产建设兵团时，将两场合并为甘肃省生产建设兵团农十一师第七团，升格为县团级单位，团部(场部)设在西湖。1974 年，甘肃省生产建设兵团撤销，七团划归省农垦局(现农垦集团公司)管理，并恢复甘肃省国营西湖农场名称，1983 年，经甘肃省农垦总公司批准，将场部机关由西湖搬至黄墩子，次年，更名为甘肃省国营敦煌农场。

3、执行的会计政策

(1)会计核算应当以持续、正常的生产经营活动为前提。会计核算应当划分会计期间，分期结算账目，会计期末编制财务会计报告。

(2)会计核算以人民币为记账本位币。

(3)会计记账采用借贷记账法。

(4)会计核算应当以权责发生制为基础。

(5)各项资产在取得时应当按照实际成本计量。

4、近期企业的资产、财务、负债状况：

单位：元

项目	2013年9月30日	2012年12月31日	2011年12月31日
资产总额	170,627,252.77	148,409,626.06	128,803,656.68
负债总额	82,389,511.48	61,735,322.47	56,532,903.34
股东权益	88,237,741.29	86,674,303.59	72,270,753.34
主营业务收入	35,742,680.00	167,621,763.09	142,280,439.82
营业利润	1,247,456.75	9,022,037.31	9,440,833.70
利润总额	1,563,437.70	10,203,550.25	10,368,215.60
所得税			
净利润	1,563,437.70	10,203,550.25	10,368,215.60

以上数据 2011 年、2012 年、2013 年摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（瑞华审字[2013]第 703A002 号）。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方为甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司，为甘肃省农垦集团有限责任公司所控股的子公司，甘肃省人民政府授权甘肃省农垦集团公司经营管理甘肃省国营敦煌农场。被评估单位和委托方为关联方关系。

（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

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃省农垦集团有限责任公司所属的甘肃省国营敦煌农场农业类相关资产（含负债）及甘肃省农垦集团有限责任公司拥有的地处上述农场两宗土地使用权，亚盛集团委托北京中科华资产评估有限公司对拟收购资产的价值进行评估，为其资产收购之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为甘肃省国营敦煌农场的净资产价值。评估范围为甘肃省国营敦煌农场所拥有的资产及相关负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。具体包括以下内容：

1、流动资产：包括货币资金和应收账款、其他应收款及存货；

2、非流动资产：包括固定资产、在建工程、无形资产、生产性生物资产、其他非流动资产；

3、流动负债：包括应收账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；

4、非流动负债：长期借款；

评估的具体范围以经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）资产清查之专项审计后的各类资产及负债清查明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产及负债均在本次评估范围之内，详见下表（合并口径）：

资产负债表

单位金额：人民币元

资产	账面值	负债及所有者权益	账面值
流动资产：		流动负债：	
货币资金	2,707,452.48	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	9,761,517.54	应付账款	1,931,848.32
预付款项	-	预收款项	9,932,014.24
应收利息	-	应付职工薪酬	8,669,387.28
应收股利	-	应交税费	-118,554.66
其他应收款	15,755,862.83	应付利息	-
存货	11,662,573.39	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	56,974,816.30
其他流动资产	-	一年内到期的非流动负债	-
	-	其他流动负债	-
流动资产合计	39,887,406.24		
非流动资产：		流动负债合计	77,389,511.48
可供出售金融资产	-	非流动负债：	
持有至到期投资	-	长期借款	5,000,000.00
长期应收款	-	应付债券	-
长期股权投资	-	长期应付款	-

投资性房地产	-	专项应付款	-
固定资产	31,896,913.20	预计负债	-
在建工程	13,463,912.23	递延所得税负债	-
工程物资	-	其他非流动负债	-
固定资产清理	-		-
生产性生物资产	444,606.05	非流动负债合计	5,000,000.00
油气资产	-	负债合计	82,389,511.48
无形资产	84,741,045.05	所有者权益:	
开发支出	-	实收资本	6,000,000.00
商誉	-	资本公积	49,048,946.21
长期待摊费用	-	盈余公积	3,301,854.10
递延所得税资产	-	一般风险准备	-
其他非流动资产	193,370.00	未分配利润	29,886,940.98
	-	归属于母公司所有者权益	88,237,741.29
非流动资产合计	130,739,846.53	所有者权益合计	88,237,741.29
资产总计	170,627,252.77	负债及所有者权益合计	170,627,252.77

本次评估范围与委托方委托评估范围一致。具体范围以委托方提供的并以瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（瑞华审字[2013]第 703A002 号）中各类资产账面数据为基础。

纳入评估范围的全部资产和负债与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。

委托方另行聘请了甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对其土地使用权价值进行了估价，甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司于 2013 年 10 月 22 日出具了 2013 新方圆（JG）字第 171 号《农用地估价结果报告》。本报告将以上报告的估价结果进行了汇总列示。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程及土地使用权。

- 1、实物资产主要分布在甘肃省敦煌市黄墩子农场场部和南梁地区。
- 2、房屋建筑物主要为办公楼、生态园、纸箱厂厂房、红枣库房、恒温库等；构筑物主要有公路路基、乡村公路、三队人工湖、农业科技园、篮网球场、同舟岛辅助设施等。房屋建筑物类资产均位于甘肃省国

营敦煌农场范围内。经现场勘察，结构稳定，使用正常。机器设备主要为印刷开槽机、高速碰线机、恒温库设备、生态园锅炉、烘烤设备等；运输车辆主要为金杯小货车 SY1043DLCS、东风福瑞卡 EQ1041S29DC、凯迪拉克 3GYFN9E5 等；电子设备主要为电脑、家具、复印机、音响等。设备类资产大部分分布在敦煌农场各办公房内，维护保养较好，性能、结构稳定。

委估房屋未办理房屋所有权证，企业已提供房屋所有权属说明，产权清晰、无瑕疵。

委估车辆产权清晰，均有车辆行驶证。

3、存货主要为化肥、种子、纸箱、瓜果等肥料和农副产品。主要存放于农技中心库房和果品公司库房，存放整齐、清晰，未发现残、次、损毁、过期等情况

4、企业申报的无形资产为农场所占用的国有土地使用权。土地使用权全部为授权经营，以上土地均办理了国有土地使用证。。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2013 年 9 月 30 日，甘肃省国营敦煌农场申报范围内无表外资产。

四、价值类型及定义

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 9 月 30 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。

本项目资产评估基准日是 2013 年 9 月 30 日。由委托方根据评估特定目的并会同中介机构共同讨论后确定。

六、评估依据

(一)行为依据

1、甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司与北京中科华资产评估有限公司签订的业务委托书。

2、甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司关于收购甘肃省农垦集团有限责任公司所属的平凉农业总场、甘肃省国营敦煌农场及甘肃省国营宝瓶河牧场农业类资产（含负债）的专题会议纪要。

(二)法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号)；
- 3、《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的意见》(国办发[2001]102 号，2001 年)；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令，2001 年)；
- 5、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 6、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》(2005 年)；

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

8、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》;

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号);

10、《中华人民共和国企业国有资产法》;

11、《中华人民共和国公司法》;

12、其他有关法律、法规、通知文件等。

(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、《资产评估职业道德准则—独立性》;

4、《资产评估准则—评估报告》;

5、《资产评估准则—评估程序》;

6、《资产评估准则—业务约定书》;

7、《资产评估准则—工作底稿》;

8、《资产评估准则—利用专家工作》;

9、《资产评估准则—不动产》;

10、《资产评估准则—无形资产》;

11、《资产评估准则—机器设备》;

12、《资产评估准则—企业价值》;

13、《资产评估准则—森林资源》;

14、《资产评估价值类型指导意见》;

15、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

16、《企业国有资产评估报告指南》;

17、《评估机构业务质量指南》;

18、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四)产权依据

1、本次评估被评估单位提供的土地使用权证，房屋权属说明，车辆行驶证等。

2、重要设备购置发票、采购合同等。

(五)取价依据

1、全国资产评估参数资料选编（财政部财产评估司）；

2、国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670号关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；

3、原国家计委、建设部计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》；

4、国家计委办公厅、建设部办公厅关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知（计办价格[2002]1153号）；

5、财政部（财建[2002]394号）《基本建设财务管理规定》；

6、国家计委（计价格[2002]1980号）《招标代理服务收费管理暂行办法》；

7、国家计委、国家环境保护总局计价格[2002]125号关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知

8、中国人民银行评估基准日公布的银行利率表；

9、国家外汇管理局评估基准日公布的外汇汇率；

10、被评估单位提供的《资产评估申报表》及主要办公设备的购置发票；

11、原城乡建设环境保护部部颁1984年11月发布的《房屋完损等级评定标准》；

12、建设部（JZJ（125-2004））《危险房屋鉴定标准》；

13、甘肃省建设厅文件甘建价（2004）127号文、关于发布《甘肃省安装工程消耗量定额》等五套定额的通知；

14、甘肃省建设厅甘建发（2004）198号文关于发布《甘肃省安装

工程消耗量地区基价》等五套定额地区基价的通知；

15、甘肃省建设厅甘建价发（2009）358号文《甘肃省建筑安装工程费用定额》、甘建价（2000）95号《甘肃省建筑安装工程概算费用定额》；

16、甘肃省建设委员会甘建发（1999）394号文《甘肃省建筑工程概算定额地区基价》及《甘肃省安装工程概算定额地区基价》；

17、酒市建字[2013]109号《酒泉市2013年第一季度建设工程一类材料指导价格》的通知；

18、《2013年中国机电产品报价目录》（机械工业出版社）；

19、《2013年中国机电产品参数及价格信息数据库查询系统》；

20、《工程建设全国机电设备价格汇编》；

21、《最新资产评估常用资料与参数手册》；

23、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指针》；

24、同类机器设备生产厂家询价取得的资料及价格信息资料；

25、商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；

26、当地近期的统计公报；

27、评估师从相关网页搜集的资料；

28、Wind资讯金融终端；

29、《资产评估常用数据与参数手册》（增订版）。

30、市场调查和现场勘察鉴定资料询价取得的资料及价格信息。

（六）参考资料及其它

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、其它有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法选择的技术思路

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

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。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路。

(二)评估方法的选择

遵照《资产评估准则—企业价值》的相关要求：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。

甘肃省国营敦煌农场为非上市企业，但同类企业资产交易案例较少，且交易的财务信息等资料无法取得，故限制了市场法的使用。

本次评估目的是反应被评估单位的净资产价值。被评估单位提供了过往跨越三个年度的单独核算的财务报表，以及未来期间收入成本情况预测。评估人员在此基础上充分考虑并分析被评估单位资本结构、经营状况、历史业绩和被评估单位所在行业经济要素及发展前景，搜集评估企业所涉及的交易、收入、成本费用等业务合法性和未来预测可靠性，分析认为被评估单位的收入、成本能够可靠计量，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上所述，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

(三)资产基础法

资产基础法是对拟评估的各单项资产分别进行评估，并对各单项资

产及负债的评估结果进行汇总,得出评估结论的一种评估方法。根据各单项资产的性质不同须选用不同的评估方法,现将各单项资产的评估方法阐述如下:

1、关于流动资产的评估

根据被评估单位流动资产的具体情况,本次评估主要采用成本法、现行市价法等方法进行评估。

(1)货币资金

对现金进行库存盘点,根据盘点结果和现金出入库记录,推断确认基准日账面值的准确性,以核实后的数额确定评估值。

对银行存款,在核实银行对账单余额和银行余额调节表以及银行账户回函的基础上,以核实后的数额确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款

通过核实原始凭证,了解应收账款、其他应收款的业务内容、发生时间,核实账面余额的数值,通过账龄分析并结合企业应收款项的实际状况,对所能形成相应资产的权益和收回可行性进行分析判断。具体为:在执行上述程序后,首先对应收账款、其他应收款进行个别认定;在个别认定的基础上,对其它不能明确坏账损失的账项,与审计机构协商,并结合企业实际情况,依据共同认定的账龄分析原则,判断可能形成的坏账损失,最终确认评估结果。

(3)存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售,或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。存货具体项目包括原材料、在库周转材料等。

评估人员根据各类存货的特点及企业经营现状,分别采用成本法和现行市价法进行评估。

◆原材料

对于原材料,评估人员在审核财务核算程序合理性的基础上,通过

核实原材料的数量,了解市场售价,采用市场价格乘以数量确定评估值。

◆在库周转材料:

对在库周转材料按近期正常市场采购价格确定评估值。

2、关于非流动资产的评估

(1)关于房屋建筑物的评估

本次评估采用重置成本法进行评估。

①对于结构特征复杂的建筑物采用预算调整法。主要依据该工程竣工决算工程量与材料分析,套取相应的行业或地方建筑工程预算定额及材料预算价格和市场价格,按照相配套的费用定额和相关文件,计算建安工程造价。然后,依据行业及地方的有关规定,计算前期费用如建设单位管理费、勘查设计费、地方行政性收费及资金成本等,最终确定重置成本。

②对于一般性建筑物,评估人员根据现场勘测的被评建筑物的特征,将评估范围内的建筑物按照结构形式、跨度、高度、层数、使用功能等因素进行系统地分类。然后,根据以上分类分别选取相应的典型工料消耗指标,依据地方的有关规定编制预算,确定某类结构形式及使用功能的基准单方造价。基准单方造价反映了该类建筑物在评估基准日以及所在地正常的施工水平、施工质量和建筑一般装修的标准下的造价情况。评估人员在此基础上,根据个体建筑物的个性(如不同的结构、跨度、装修标准等),依据工程量并结合每种类型房屋的不同特点,采用概算的方法进行调增或调减的价值测算,将增减额折入建筑物的单方造价内,并摊入工程建设过程中所发生的其它工程费用后,最终确定每个建筑物实际的单方造价标准,以此作为个体房屋建筑物重置成本的计算依据。

③构筑物重置成本的确定

对于有图纸资料非典型构筑物,依据施工图纸计算工程量,套定额、计取费用的方法。对于一些没有图纸的较复杂的构筑物,采取现场测量、估定工程量,套定额、取费用,计求工程造价,以此作为计算构筑物重

置成本基础。

④评估参数的选取

I、重置成本参数

本次评估原则上以单方造价指标为测算重置成本的依据,具体参数拟选择如下:

a、土建工程造价

工程造价是指为建造一项工程,预计或实际在土地市场、设备市场、技术劳务市场以及承包市场等交易活动场所形成的建筑安装工程的价格和建筑工程总价格。土建工程造价仅指土建部分的工程价格。

b、室内公用工程造价(含水电暖及防雷),区分不同结构特征及使用功能,按占土建造价的百分比指标计算并计入工程单方造价内。

c、工程建设前期费用和其他费用

根据近期国内市场同类建设项目各项费用的实际发生情况,参考原国家计委、建设部、甘肃省等发布的有关文件,综合确定具体取费。

d、资金成本的计算

按能形成独立生产的主要建筑物的建设工期计算资金成本,建设资金按均匀投入计算。

资金成本=(综合造价+前期费用+其他费用)×利率×建设工期×0.5

e、重置成本

重置成本=建安造价+工程建设前期费用和其它费用+资金成本

II、成新率

本次评估成新率的测定采用现场勘查成新率法、年限法成新率。

根据被评资产的价值高低和重要程度具体运用如下:

A、对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率,其计算公式为:

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中:

年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%;

现场勘察成新率:将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分九大类别:结构部分(基础、主体、屋盖)、装修部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电、暖)。通过上述建(构)筑物造价中九类影响因素各占的比重,确定不同结构形式建筑各因素的标准分值,根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值,根据此分值确定现场勘察成新率。

B、对于单位价值小,结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法确定成新率,计算公式:

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

III、评估值的测算

评估值=重置成本×综合成新率

(2)关于机器设备的评估

主要采用重置成本法。

首先对企业提供的机器设备明细清单进行了核对,做到账表相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实,对其权属予以确认。在此基础上,评估人员进行了现场勘查和核实。

I、机器设备重置全价的确定

国产设备的重置全价计算公式如下:

重置全价=设备购置价+运杂费+设备安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本

I-1 设备购置价的确定

①对于各种电机产品可从电机产品报价手册上获得,对于可在网上获得的上网查询,或向生产厂家直接询价。

②对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备,选用市场上性能基本相同的设备价格加以调整,作为该设备的购置价。

以上均为含税价。

I-2 设备运杂费的确定

主要依据:①设备运输距离;②包装箱体积;③重量吨位;④价值;⑤所用交通工具等分别计算取定。

I-3 设备安装调试费的确定

对专业生产设备按生产经营行业的安装标准进行计算或依据近期市场工程量清单报价资料、被评估单位编制的招标标底等综合确定。

I-4 前期及其他费用

根据近期国内市场同类建设项目各项费用的实际发生情况,参考国家计委、建设部等发布的有关文件,综合确定具体取费。

I-5 资金成本

对一般设备是按合理建设工期计算其资金成本,建设工期不足半年者不计。资金成本是依据中国人民银行公布的金融机构人民币存、贷利率,根据建设工期不同分别计取合理建设期的贷款利息。并假设建设期资金均匀投入。

I-6、交通车辆的重置全价

车辆的重置全价=车辆的购置价+车辆的购置税+杂费

车辆的购置税=(车辆的购置价/1.17)×10%

II、成新率的确定

II-1-1 对于 A 类设备:评定综合成新率,即依据年限法成新率和现场勘查成新率加权平均确定其综合成新率,其中:

② 年限法成新率(η_1)的确定

年限法成新率 η_1 =(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

②现场勘查成新率(η_2)的确定

通过现场勘查,了解设备的工作环境,使用条件,并查阅其大、中修记录,及近期运行记录等有关设备的现有技术状况,对设备各部位分别作出评估分值。设备评估分值即为设备的现场勘查成新率 η_2 。

③综合成新率的确定

$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$

II-1-2 对于 B、C 类设备:调查了解设备的使用维护情况, 主要根据使用年限法来确定其理论成新率;

II-1-3 对车辆综合成新率的确定

依据国家颁布的车辆报废标准, 首先以车辆行使里程和使用年限两种方法计算理论成新率, 然后采用孰低法确定其理论成新率, 最后对车辆进行现场勘查, 如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整, 若有差异则根据实际情况进行调整。

III、设备评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对于无法使用报废的设备和车辆, 根据其可变现净残值来确定其评估值, 无变现价值或变现值低于 100 元时评估值按零值计算。

(3)在建工程的评估

评估人员根据现场勘查及在建工程实际完成程度, 账面值的构成及其合理性, 确认实际付款与形象进度是否相符。对处于建设之中或刚完工但未竣工结算的项目, 考虑到距评估基准日时间较近, 其间价格、成本变化不大, 评估人员在核实工程项目、工程内容、形象进度、付款进度以及项目成本构成合理性的基础上, 以经核实后的账面价值确定评估值。

(4)生物性资产的评估

生产性生物资产评估主要为企业建造的经济林, 评估人员对生产性生物资产进行了现场勘查, 并查阅相关的入账凭证、工程合同等资料, 经评估人员了解, 本次委估的生产性生物资产所产生的费用于接近评估基准日发生的费用, 价格变动不大, 实际支出成本基本为工程合理成本, 故价格无需调整, 本次评估中以生产性生物资产的账面价值作为评估值。

3、关于负债的评估

负债为流动负债和非流动负债。流动负债包括应收账款、预收账款、

应付职工薪酬、应交税费和其他应付款,非流动负债包括长期借款。根据企业提供的各项目明细表,以经过审查核实后的账面值作为其评估值。

根据上述评估方法,评估人员开展市场调研、询价工作,整理分析与委估资产有关的作价依据(如询价资料、有关费用定额标准、取费依据等)、市场信息、统计资料。在此基础上各专业组对待估的各类资产进行评估计算,测算其评估值。

(四)收益法简介

收益法是通过预测公司经营期限内各年的净现金流量,并以一定的折现率折现成现值求和,预测被评估单位的市场价值,该值减去有息负债加溢余资产得出净资产价值。

基本公式(1):

$$P = \sum_{t=1}^5 \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

其中: P - 被评估单位市场价值评估值

r - 所选取的折现率

n - 收益年期

R_n - 第 5 年以后永续等额净现金流量

R_t - 未来 1 - 5 年各年的净现金流量

基本公式(2):

净资产价值 = 被评估单位市场价值(P) - 有息负债 + 溢余资产

1、收益法适用条件及评估假设:

(1)适用条件:

1) 企业具备持续经营的基础和条件;

2) 资产经营与收益之间存在较稳定的比例关系;

3) 被评估资产的未来收益能够预测并且能够用货币衡量;

4) 国家经济环境无重大变化;遵循现有的法律法规,信贷利率市场无重大变化;税基、税率无重大变化。

(2)评估假设:

- 1) 假设被评估单位资产在评估基准日后不改变现有用途继续使用;
- 2) 假设每年提取的固定资产折旧按照实际需要进行技术改造支出后能够保持被评估单位的持续营运能力;
- 3) 被评估单位服务能力只考虑现有经营能力及部分改造提升, 未考虑再新增投资形成新的经营能力;
- 4) 国家现行的方针政策无重大改变;
- 5) 被评估单位执行的税赋、税率政策不变;
- 6) 信贷利率市场无重大变化;
- 7) 无不可抗拒因素造成的重大不利影响。

2、权益价值测算过程

(1)收益期限的确定

本次评估以被评估单位持续经营为前提, 确定收益期限为无限年期, 对收益期内的自由现金流量采用分段法预测, 即从 2013 年 10-12 月至 2017 年为明确预测期间, 2018 年及以后为永续年期。

(2)净现金流量的预测

被评估单位市场价值或净资产价值计算的基础是被评估单位未来预测期内各年的收益, 本次收益法采用的收益口径为预测期内被评估单位所取得的自由现金流量, 其计算公式如下:

预测期内每年自由现金流量=净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-营运资金增加额

(3)折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由现金流量, 则折现率 r 的确定采用加权平均资本成本定价模型(WACC):

$$r=K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times [D/(D+E)] \times (1 - T)$$

式中: K_e 为权益资本成本

K_d 为债务资本成本

E 为权益的市场价值

D 为债务的市场价值

T 为企业所得税率

(4) 有息负债及溢余资产的确定

被评估单位有息负债为向银行借入的各项长短期借款于评估基准日的本金余额；溢余资产包括被评估单位货币资金余额超过日常经营所需货币资金保有量的部分和与企业生产经营无直接关系的往来款项。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估自 2013 年 10 月 8 日开始至 2013 年 10 月 25 日工作结束。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导委托方及被评估单位申报资料等内容组成。

1、业务受理阶段

项目接洽，明确评估事项；查勘评估对象及查看有关评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础资料；风险评价；签订资产评估业务约定书。

2、前期准备工作

组成资产评估项目小组；在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析；制定综合评估计划编制资产评估程序计划。

3、指导委托方及被评估单位进行资产评估准备工作

委托方积极准备与资产评估的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，做到账账相符，账表相符和账实相符；对清查中发现的盘盈盘亏等问题按权限做妥善处理。并在清查处理

的基础上,按评估机构的要求,在评估人员的协助或指导下填好各类资产清查评估申报表评估。

(二)清查核实资产和财务状况调查阶段

1、评估人员进入现场后,首先对企业提供的各类资产原始评估明细表进行了核查,对表中漏填、误填的项目要求企业进行修政和补充,请企业在修正后的原始明细表上盖章,作为评估原始依据。同时了解企业财务会计制度和内部管理制度,特别是企业的资产管理制度,听取企业有关人员对待评资产历史与现状的介绍。

2、按专业分组,对企业申报的各项资产进行核实,对企业申报的实物资产进行现场核实,掌握了解资产经营运转、管理情况,对资产进行勘查、记录、质量检测和技术鉴定,作出现场勘查鉴定表

2-1、流动资产、负债的调查

(1)实物性流动资产(存货)

存货类型包括原材料、在库周转材料等。评估人员于2013年10月8日至2013年10月15日对被评估单位提供的存货盘点报表、总账、明细账以及进出库单等进行核对,在此核对的基础上进行存货抽查盘点,并将盘点日的数量倒推至评估基准日的数量,核实其账账、账实、账卡、账表的符合程度;在现场勘查存货的同时,评估人员对存货的收、发、结存情况及存货的仓储保管、销售情况进行调查了解。

按重要性原则,评估人员对产成品进行重点监盘,经过实地盘点,认为企业管理制度较严格,存放条件符合规定。各库中每类材料、产品都有专人保管,每月仓库账与财务账、实物进行核对,产成品做到了账账相符、账实相符。

(2)非实物资产和负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证,对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、应收账款、其他应收款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等科目的重要记账凭证进行了重点核

验。

2-2 建筑物类资产的清查

(1)为保证评估结果的准确性，根据建筑物类资产的构成特点及资产评估明细表的内容，指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考依据。

(2)根据评估范围内各建构筑物的类型和分布特点，清查时评估人员首先分析各单位申报资产的建造时间、项数、层高、面积等。核查时首先与企业有关人员座谈，了解房产概况，收集房产证，然后对其结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况等现场勘查。

(3)根据现场勘查结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

(4)根据房管部门实测面积结果及房屋所有权证的登记内容与各被评估单位管理人员进行核对修改工作。

2-3 设备类资产的清查

清查核实资产是在被评估单位自查的基础上，以被评估单位提供《机器设备评估明细表》为准，由评估机构派出人员对委托评估资产进行核实和鉴定。主要工作内容如下：

(1)现场指导被评估单位清查资产，按要求填报评估基准日的《机器设备评估明细表》，收集准备相关资料；

(2)根据本次设备具体特点，确定评估标准和方法，拟订现场勘查和调研计划；

(3)根据企业提供的《机器设备评估明细表》，以及固定资产台账和设备台账，核对账面原值净值、设备名称、设备型号，对明细表与账务不符、重复、遗漏、未报项目、金额进行标注、修订，做到账表相符；

(4)根据《机器设备评估明细表》，会同被评估单位设备管理人员和现场技术人员，深入现场进行现场核实。按照机器的铭牌核对明细表中的设备名称、规格型号、生产厂家，核定数量、位置，做到表实相符。

了解设备制造质量、安装质量、保养情况、设备现实功能、性能、等级、工作环境、设备外观和技术状况等。对关键、重要、价值量大或具有代表性的设备，详细考察设备的技术状况、负荷情况、运转状况、维护保养情况，并作详细记录。

对于价值量较大、属于生产经营流程中重点设备划分为 A 类设备，评估人员逐项逐台进行核查；

对于价值量中档、属于生产经营流程中通用设备划分为 B 类设备，对于价值量较低、属一般辅助设备或办公设备划分为 C 类设备，对 B 类抽查比例不低于总数量的 70%、C 类抽查比例不低于总数量的 60%。

(5)现场勘查发现设备名称、规格型号、生产厂家与《机器设备清查评估明细表》内容不符的，与被评估单位有关技术人员共同核实并记录，以设备购买原始合同、图纸及技术资料为准。

2-4 其他资产的清查

其他资产通过核查其具体内容，审核其发生日期、原始发生额、摊销情况、以及是否符合《企业会计制度》等，确定其真实性、合法性和存在性。

3、评估对象法律权属调查

对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，核对了设备购置发票、车辆行驶证、重要合同等资料。

4、对被评估单位财务状况进行调查

(1)听取委托方及被评估单位有关人员介绍本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估单位对本次评估事项的说明；企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、主要经营业务、经营状况等情况；

(2)对企业提供的评估预测表进行核对、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

(3)被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为被评估单位的有关

章程、投资出资协议、合同情况等;

(4)被评估单位最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

(5)被评估单位执行的税率税费及纳税情况;

(6)被评估单位的应收、应付账款情况;

(7)被评估单位最近几年的关联交易情况;

(8)被评估单位的主营业务、经营能力和历史经营业绩等;

(9)被评估单位最近几年营业收入情况;

(10)被评估单位未来几年的经营计划以及经营策略,包括:市场需求、生产经营发展方向、费用支出控制等以及未来的生产经营收入和生产经营支出构成及其变化趋势等;

(11)被评估单位主要竞争者的简况,包括生产经营能力、价格及成本等;

(12)被评估单位的主要经营优势和风险,包括:国家政策优势和风险、经营优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

(13)被评估单位预计的新增投资计划、项目的可行性研究或经营规模扩增等以及批复或实施情况;

(14)与被评估单位有关的其他情况。

5、分析、整理评估资料的过程和情况

评估人员查阅各类技术资料、原始凭证;调阅设备购置合同或发票、设备维修核算、设备档案等资料;对所取得的评估资料进行专业分析,对主要生产经营装置的各项技术指标及在同行业中技术水平进行技术分析论证;结合被评估单位近年进行的维护保养及维修改造的投入资金水平,分析各主要生产经营装置是否存在各种贬值因素。

(三)评定估算阶段

在现场对各类资产进行核实的基础上,根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型,遵循客观、独立、

公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，结合评估计划的要求，选择适合委估资产的评估方法进行评估。

(四)评估结果汇总阶段

1、根据各专业组对各类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，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

2、撰写评估说明与评估报告。

3、内部复核。由我公司内部对资产评估报告、评估明细表及评估说明进行三级审核，并根据审核意见进行修改、补充。

(五)提交评估报告阶段

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告初稿，在遵守评估规范、指南和职业道德原则下，认真对待委托方提出的意见，并作必要的修改，经企业确认无误后，履行会签手续，并加盖公章，向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设和限制条件

本报告系在以下评估基准、评估假设及限制条件下制作完成的。

(一)评估基准

1、所有申报评估的资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，即被评估单位合法拥有其所申报资产的完整产权，而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

2、委托方和被评估单位所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估单位所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二)评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外,所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、除本报告中另有声明、描述和考虑外,我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响:

(1)已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素;

(2)未来经济环境、市场环境、社会环境等(如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等)因素之变化;

(3)各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变,或被评估单位有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等(如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等)发生变化;

(4)特殊的交易方可能追加或减少付出的价格;

(5)出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素;

(6)被评估单位未列报或未向我们做出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产;或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等;

(7)债权债务实现(收款和付款)的时间。

3、收益法的未来收益预测是建立在如下假设前提的基础上。

(1)适用条件:

1)企业具备持续经营的基础和条件;

2)资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系;

3)被评估资产的未来收益能够预测并且能够用货币衡量;

4)国家经济环境无重大变化;遵循现有的法律法规,信贷利率市场无重大变化;税基、税率无重大变化。

(2)评估假设:

- 1) 假设被评估单位资产在评估基准日后不改变现有用途继续使用;
- 2) 假设每年提取的固定资产折旧按照实际需要进行技术改造支出后能够保持被评估单位原有生产经营能力不变;
- 3) 被评估单位生产经营只考虑现有生产经营及部分改造提升, 未考虑再新增投资形成新的生产经营;
- 4) 被评估单位评估基准日后的有息债务结构和水平保持不变;
- 5) 国家现行的方针政策无重大改变;
- 6) 被评估单位执行的税赋、税率政策不变;
- 7) 信贷利率市场无重大变化;
- 8) 无不可抗拒因素造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求, 我们认定这些假设条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化时, 评估人员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。

4、除在本报告中另有说明外, 以下情况均被假设处在正常状态下

(1)所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、不宜拆封的资产均被认为是正常的;

(2)所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;

(3)所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等, 因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下, 其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围, 其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看, 这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察, 以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力, 也没有资格对这些内容进

行检测、检验或表达意见。

（三）限制条件

1、本报告所载评估结论系指纳入此次评估范围内全部资产而做出的总体价值意见，评估报告(包括评估明细表)中提供的任一评估值，仅适应于评估范围内的全部资产作为不可分割的整体的评估，除非本报告已另有特别说明，任何将纳入此次评估范围内全部资产的总体价值按权利比例划分或组合、或数量比例划分或组合、或其他的划分或组合，都将使评估值无效。

2、对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

(1)委托方本次评估房物的面积按被评估单位提供的产权证明或有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，对没有产权证的房屋建筑物进行实际丈量；

(2)对不在固定场所的运输设备之数量或未能现场勘察之外出车辆，我们以被评估单位提供的相关档案记录中所记载的数量进行评估。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，被评估单位管理当局认为于评估基准日是实际存在并归被评估单位所有，同时向我们做出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能做出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3、报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

4、除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律法规和资产评估准则的规定，本着独

立、客观、公正的原则，评估人员按照必要的评估程序对甘肃省国营敦煌农场实施了实地查勘、市场调查与询证，采用资产基础法对甘肃省国营敦煌农场净资产在评估基准日(2013年9月30日)所表现的市场价值进行了评估，在评估前提和假设充分实现的条件下，得出如下评估结论：

(一)评估结论

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法，甘肃省国营敦煌农场在评估基准日 2013 年 9 月 30 日持续经营条件下的评估价值为：总资产账面值为 17,062.72 万元，评估值 32,574.25 万元，增值 15,511.53 万元，增值率 90.91%。总负债账面值为 8,238.95 万元，评估值为 8,238.95 万元。净资产账面值为 8,823.77 万元，评估值为 24,335.30 万元，增值 15,511.53 万元，增值率 175.79 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

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	3,988.74	4,082.61	93.87	2.35
非流动资产	13,073.98	28,491.64	15,417.66	117.93
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	3,189.69	3,794.29	604.60	18.95
在建工程	1,346.39	1,346.39	-	-
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	44.46	44.46	-	-
油气资产	-	-	-	
无形资产	8,474.10	23,287.16	14,813.06	174.80
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	19.34	19.34	-	-

资产总计	17,062.72	32,574.25	15,511.53	90.91
流动负债	7,738.95	7,738.95	-	-
非流动负债	500.00	500.00	-	-
负债合计	8,238.95	8,238.95	-	-
净资产(所有者权益)	8,823.77	24,335.30	15,511.53	175.79

2、收益法评估结果

经采用收益法评估,甘肃省国营敦煌农场在评估基准日 2013 年 9 月 30 日持续经营条件下的评估价值为:净资产账面值为 8,823.77 万元,评估值为 22,443.36 万元,增值 13,619.59 万元,增值率 154.35%。

3、评估结论

考虑到收益法评估过程中涉及的未来收益预测及各参数选取相比资产基础法评估参数选取在客观性方面表现较弱,本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。即甘肃省国营敦煌农场在 2013 年 9 月 30 日所表现的净资产账面值为 8,823.77 万元,评估值为 24,335.30 万元,增值 15,511.53 万元,增值率 175.79 %。

(二)有关说明

本次评估是在甘肃省国营敦煌农场的生产经营会按其正常假设持续下去,并在可预见的未来不会发生重大改变即持续经营的假设前提下进行的。

我们特别强调:本评估意见仅作为交易各方进行资产收购的价值参考依据,而不能取代交易各方进行资产收购价格的决定。

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(包括但不限于):

1、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行公允市场价值,但未考虑以下因素:

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行公允市价,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评估价格的影响；亦未考虑如果该等资产出售，应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增减额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估前，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位截至 2013 年 9 月 30 日的会计报表进行了全面的审计，并出具了《审计报告》（瑞华审字[2013]第 703A002）。本次评估是在瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告审定数的基础上进行的。

3、评估单位未能提供房屋建筑物的施工许可证、规划许可证、施工合同、工程预决算、竣工验收等资料，其建筑面积以评估人员现场勘查测量的数据为准。

4、纳入本次评估范围的固定资产中房屋，委托方及被评估单位未能出示房屋产权证。为此，委托方及被评估单位向我们出示了产权证明材料，声明对上述房产拥有完整产权，不存在任何权利受限情况。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响。

5、截止评估基准日，纳入评估范围的以下车辆证载权利人与被评估单位不符，未办理过户手续，被评估单位已就上述事项作出了专项说明

序号	车辆牌号	车辆名称及规格 型号	行驶证载权利 人	产权持有单位名称
1	甘 F96622	凯迪拉克 3GYFN9E5	刘建	甘肃省国营敦煌农场
2	甘 F52358	东风福瑞卡 EQ1041S29DC	张存基	甘肃省国营敦煌农场
3	甘 FB5573	金杯小货车 SY1043DLCS	张满荣	甘肃省国营敦煌农场

6、委托方另行聘请了甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对其无形资产—土地使用权价值进行了估价，甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司于 2013 年 10 月 22 日出具了 2013 新方圆（JG）字第 171 号《农用地估价结果报告》。本报告将以上报告的估价结果进行了汇总列示。

2013 新方圆（JG）字第 171 号《农用地估价结果报告》的主要内容如下：

项目名称为：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司资产收购涉及甘肃省农垦集团有限责任公司土地使用权价格评估。

受托估价单位：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

委托估价方：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司

估价基准日：2013 年 9 月 30 日

估价日期：2013 年 9 月 30 日-2013 年 10 月 22 日

报告编号：2013 新方圆（JG）字第 171 号

受托估价机构：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

单位地址：甘肃省兰州市城关区红星巷 125 号

资质等级：具备在全国范围内从事土地评估的资格

资质注册号：A201362002

法人代表：曹相汉

评估方法：根据现场调查，待估宗地分为农用地和宜农未利用地，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，农用地决定采用收益还原法进行评估和成本逼近法，宜农未利用地采用成本逼近法进行评估。

估价结果：

宗地名称	宗地位置	土地证号	使用权类型	估价设定的基本设施状况	面积（亩）	总地价（万元）
甘肃省农垦集团有限责任公司	敦煌市黄墩子南梁地区	敦国用（2013）第 338 号	授权经营	（通路、通电、灌溉）及达到耕作条件	11687.03	7536.26
			授权经营	生地	20901.66	47.57
	敦煌市黄墩子场部地区	敦国用（2013）第 339 号	授权经营	（通路、通电、灌溉）及达到耕作条件	24207.32	15609.85
			授权经营	生地	41070.02	93.48

7、评估人员已对待估资产及负债的法律权属状况给予必要的关注,对相关法律权属资料进行了查验,但本报告不对评估对象的法律权属提供保证。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、假设和限制条件、方法和程序,对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下,对本报告所定义的资产价值类型所提出的公允估值意见。当前述事项发生变化时,评估结论一般会失效。

2、本评估报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方实现本评估报告所列明的目的有效以及送交资产评估主管机关核准或备案使用。

3、本评估报告包含若干附件和评估明细表,所有附件、评估明细表亦构成本报告之重要组成部分,与本报告正文具有同等的法律效力。

4、按国家现行资产评估有关法规,本次资产评估报告有效期为一年,自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起计算,至 2014 年 9 月 29 日止。超过 2014 年 9 月 30 日需重新进行资产评估。

5、本评估报告的使用权归委托方所有,未经委托方许可,本机构不向他人提供或公开;除非事先征得本机构书面同意,对于任何其他用途、或被出示,本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

6、本评估报告内容的解释权属本评估机构,除国家法律、法规有明确的特殊规定外,其他任何单位、部门均无权解释。

7、评估基准日后、有效期以内,若资产数量及价格标准发生变化,对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。即:若资产数量发生变化,委托方及被评估单位应按实

际发生额进行调整;若资产价格标准发生变化,并对资产评估价格已产生了明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

十三、评估报告提出日期

本资产评估报告正式提出日期为 2013 年 10 月 25 日。

十四、签字盖章

法定代表人:曹宇

注册资产评估师:



注册资产评估师:



北京中科华资产评估有限公司



甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购
甘肃省国营宝瓶河牧场净资产价值评估项目

资产评估报告

中科华评报字[2013]第 111 号

共一册

报告提出日期：2013 年 10 月 25 日

评估机构：北京中科华资产评估有限公司

地 址：北京市海淀区苏州街 49 号

电 话：(010)88354836 88354830

传 真：(010)88354837 邮 编：100044

资产评估报告目录

注册资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	7
一、委托方、被评估单位和其他报告使用者	7
二、评估目的	11
三、评估对象和范围	11
四、价值类型及定义	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	26
九、评估假设和限制条件	31
十、评估结论	35
十一、特别事项说明	36
十二、评估报告使用限制说明	38
十三、评估报告提出日期	39
十四、签字盖章	39
附件	
1、委托方及被评估单位营业执照复印件	
2、委托方、被评估单位的承诺函	
3、注册评估师承诺函	
4、资产评估机构及评估师资格证书复印件	
5、评估机构营业执照复印件	

注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循了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、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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。

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进行现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，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；对委托方和被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等法律权属资料进行了查验，但不对上述资料的真实性、合法性、完整性负责，亦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、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行

为实现的参考依据，本报告评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。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载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未做特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

九、本次评估中，对固定资产的现场勘察主要采用目测观察手段，未使用仪器对设备进行测试和查验，不可能确定其有无内部缺损。除非另有协议，本公司不承担对委估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购
甘肃省国营宝瓶河牧场净资产价值评估项目

资产评估报告摘要

中科华评报字[2013]第 111 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司委托，就甘肃省国营宝瓶河牧场净资产在评估基准日的市场价值进行了评估工作。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用资产基础法和收益法，按照公认必要的评估程序对委托评估的资产和负债施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2013 年 9 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。

一、评估目的：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃省农垦集团有限责任公司所属的甘肃省国营宝瓶河牧场农业类相关资产（含负债）及甘肃省农垦集团有限责任公司拥有的地处上述牧场一宗土地使用权，亚盛集团委托北京中科华资产评估有限公司对拟收购资产的价值进行评估，为其资产收购之经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与范围：本次评估对象为甘肃省国营宝瓶河牧场净资产的市场价值。评估的范围为甘肃省国营宝瓶河牧场的资产及相关负债。

三、价值类型：评估的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2013 年 9 月 30 日。

五、评估方法：采用资产基础法和收益法。

六、评估结论及有关说明

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法，甘肃省国营宝瓶河牧场在评估基准日 2013 年 9 月 30 日持续经营条件下的评估价值为：总资产账面值为 1,028.88 万元，

评估值 6,179.95 万元, 增值为 5,151.07 万元, 增值率为 500.65%。总负债账面值为 71.70 万元, 评估值为 71.70 万元。净资产账面值为 957.17 万元, 评估值为 6,108.25 万元, 增值为 5,151.08 万元, 增值率 538.16%。详见下表:

资产评估结果汇总表

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	207.21	212.16	4.95	2.39
非流动资产	821.67	5,967.79	5,146.12	626.30
其中: 可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	27.52	72.14	44.62	162.14
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	794.15	5,895.65	5,101.50	642.38
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	1,028.88	6,179.95	5,151.07	500.65
流动负债	71.70	71.70	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	71.70	71.70	-	-
净资产(所有者权益)	957.17	6,108.25	5,151.08	538.16

2、收益法评估结果

经采用收益法评估, 甘肃省国营宝瓶河牧场在评估基准日 2013 年 9 月 30 日持续经营条件下的评估价值为: 净资产账面值为 957.17 万元, 评估值为 5,951.13 万元, 增值率为 521.74%。

3、评估结论

考虑到收益法评估过程中涉及的未来收益预测及各参数选取相比资产基础法评估参数选取在客观性方面表现较弱,本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。即甘肃省国营宝瓶河牧场在 2013 年 9 月 30 日所表现的净资产账面值为 957.17 万元,评估值为 6,108.25 万元,增值为 5,151.08 万元,增值率 538.16%。

(二) 有关说明

本次评估是在甘肃省国营宝瓶河牧场的生产经营会按其正常假设持续下去,并在可预见的未来不会发生重大改变即持续经营的假设前提下进行的。

我们特别强调:本评估意见仅作为交易各方进行资产收购的价值参考依据,而不能取代交易各方进行资产交易价格的决定。

七、本评估报告使用有效期一年,自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起计算,至 2014 年 9 月 29 日止。自 2014 年 9 月 30 日起需重新进行评估。

八、本报告评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用,以及送交资产评估主管机关核准或备案使用。

九、本评估报告的使用权归委托方所有,未经委托方许可,本机构不向他人提供或公开;除非事先征得本机构书面同意,对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人所使用,本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

十、本评估报告内容的解释权属本评估机构,除国家法律、法规有明确的特殊规定外,其他任何单位、部门均无权解释。

十一、提请报告使用者重点关注本报告特殊事项说明叙述的相关内容。

十二、评估报告提出日期: 2013 年 10 月 25 日。

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购
甘肃省国营宝瓶河牧场净资产价值评估项目
资产评估报告正文

中科华评报字[2013]第 111 号

甘肃亚盛实业（集团）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”）接受甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司委托，就甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购的甘肃省国营宝瓶河牧场净资产在评估基准日的市场价值进行了评估工作。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，分别采用资产基础法和收益法，按照公认必要的评估程序对委托评估的资产和负债施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2013 年 9 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他报告使用者

(一)委托方：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司（以下简称亚盛集团）

1、注册登记情况

注册 号： 620000000006706(5-2)

住 所： 兰州市城关区秦安路 105 号

法定代表人：杨树军

注册资本：壹拾玖亿肆仟陆佰玖拾壹万伍仟壹佰贰拾壹元整

实收资本：壹拾玖亿肆仟陆佰玖拾壹万伍仟壹佰贰拾壹元整

公司类型：股份有限公司

经营范围：高科技农业新技术、新品种开发、加工；生产、组装和销售灌溉系统及其零部件和配套设备，从事滴灌系统的设计、安装、技术咨询和技术服务；农副产品的种植、收购（粮食收购凭许可证经营）、销售，无机盐及其副产品的生产；农作物种植；动物饲养；自营和代理

国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进口商品以外的其他商品及技术进出口业务；经营进料加工及"三来一补"业务；经营对销贸易；茶叶、印染业务；化工原料及产品（不含危险品）、纺织品的生产、销售。

营业期限：1995 年 12 月 6 日至 2045 年 12 月 6 日。

2、公司概况

亚盛集团 1995 年 9 月 19 日经甘肃省人民政府甘政函(1995)36 号《关于同意甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司的批复》文件批准，由甘肃亚盛盐化工业集团有限责任公司(以下简称"盐化集团")所属的甘肃省亚盛农工商公司、甘肃金塔兴盛实业公司、甘肃金塔永胜农业发展公司等三家企业的全部资产进行整体改组后，联合甘肃金塔农业开发公司（已更名为甘肃金塔县恒盛农业发展有限公司）、甘肃金盛实业有限公司、甘肃鹏盛农业发展有限公司(已更名为甘肃宏泰农业科技有限责任公司)和甘肃省国营生地湾双丰化工厂等四家单位作为发起人共同发起设立的股份有限公司。

经甘肃省人民政府甘政函(1997)23 号文件《甘肃省人民政府关于甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司公开发行股票批复》以及中国证券监督管理委员会证监发字(1997)384、385 号文件批准，亚盛集团于 1997 年 7 月 24 日至 7 月 31 日以全额预交款、比例配售、余款即退的方式，面向境内社会公众公开发行股票 7,000 万股，并于 8 月 18 日在上海证券交易所挂牌上市交易，股票简称：亚盛集团，股票代码：600108。2001 年 4 月经甘肃省人民政府甘政函(2000)17 号文、山东省人民政府鲁证字(1999)175 号文及中国证券监督管理委员会证监公司字[2001]41 号《关于甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司申请定向发行股票吸收合并山东龙喜股份有限公司的批复》，公司吸收合并山东龙喜股份有限公司。2006 年 5 月，经甘肃省国资委《关于对甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（甘国资产权〔2006〕100 号）文件的

批准,亚盛集团实施了股权分置改革方案,该方案实施后,亚盛集团股本由 93,756.80 万股增加至 144,119.06 万股。2009 年 3 月 27 日,亚盛集团 2009 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司向特定对象发行股份购买资产的具体方案》,并经中国证券监督管理委员会《关于核准甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司向甘肃省农垦集团有限责任公司发行股份购买资产的批复》(证监许可[2009]1092 号)文件的批准,亚盛集团向甘肃省农垦集团有限责任公司非公开发行人民币普通股(A 股) 295,800,665.00 股,变更后公司注册资本为人民币 1,736,991,221.00 元。2011 年 6 月 20 日,亚盛集团 2011 年第二次临时股东大会审议《关于甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司非公开发行 A 股股票方案的议案》,并经中国证券监督管理委员会证监许可字[2011]1828 号文《关于核准甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司非公开发行股票的批复》,亚盛集团于 2012 年 4 月向特定投资者非公开发行人民币普通股 20,992.39 万股,变更后公司注册资本为人民币 1,946,915,121.00 元。

亚盛集团是一家以丰富的土地资源和矿产储备为基础,以高科技农业、盐业化工及生物工程为主体的大型实业集团。公司于 1997 年 8 月 18 日在上海证券交易所挂牌上市,曾被评为 180 诚信指数企业,排名第 34 位,是西北农业第一大股。公司先后曾被中国农业银行甘肃省分行、中国招商银行甘肃省分行评估为“AAA”级企业;被国家认定为“中国企业形象 AAA 级企业”和“国家重点高新技术企业”,是国家认定的现代化农业产业化“龙头企业”,并跻身世界企业 2001 年度农业 500 强之列。

(二)被评估单位简介

被评估单位:甘肃省国营宝瓶河牧场(以下简称宝瓶河牧场)

1、注册登记情况

注册号:620721100000071(1-1)

发证日期:2012 年 3 月 22 日

住 所:肃南县宝瓶河牧场

法定代表人：张永林

注册资金：伍佰万元整

企业类型：国有企业

经营范围：牲畜饲养放牧、其他畜牧业。

兼营：粮食作物种植、糖料、油料、药材、瓜果种植*

2、企业概况：

甘肃省国营宝瓶河牧场于 1953 年建场，隶属于甘肃省农垦集团公司，1983 年，甘肃省农垦局改为甘肃省农垦总公司。2002 年，根据甘肃省人民政府甘政函[2002]26 号文件，甘肃省农垦总公司整体改制为甘肃省农垦集团有限责任公司。现属于甘肃省农垦集团有限责任公司的一家全资国有牧场。甘肃省农垦集团有限责任公司属国有独资公司，甘肃省人民政府授权其经营管理农垦系统全部国有资产（含土地）。以畜牧业生产经营为主，兼营农业、白酒加工和多种经营，场部设在张掖城西效 4 公里处。下设宝瓶河牧业分场、临泽农业分场、酒厂、养殖场 4 个生产单位。

宝瓶河牧场地处肃南裕固族自治县境内的甘、青两省交界处，地处祁连山主脉中段腹地，东南面以黑河为界与青海省祁连县接壤，属高寒半湿润气候区。牧业以宝瓶河牧场牧业分场为主，牧场土地总面积为 34 万亩，其中可利用草原面积 22 万亩。

3、企业执行的主要会计政策

(1)会计核算应当以持续、正常的生产经营活动为前提。会计核算应当划分会计期间，分期结算账目，会计期末编制财务会计报告。

(2)会计核算以人民币为记账本位币。

(3)会计记账采用借贷记账法。

(4)会计核算应当以权责发生制为基础。

(5)各项资产在取得时应当按照实际成本计量。

4、近期企业的资产、财务、负债状况：

项 目	2013 年 9 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------	------------------

资产总额(元)	10,288,753.02	10,879,540.88	10,455,735.14
负债总额(元)	717,049.67	2,273,865.56	4,973,717.39
净资产(元)	9,571,703.35	8,605,675.32	5,482,017.75
收入(元)	12,980,439.63	32,451,099.08	30,895,038.17
净利润(元)	966,028.03	3,123,657.57	2,387,935.19

以上数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）瑞华审字[2013]第703A001号审计报告。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方为甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司，为甘肃省农垦集团公司所控股的子公司；甘肃省人民政府授权甘肃省农垦集团公司经营管理甘肃省国营宝瓶河牧场。被评估单位和委托方为关联方关系。

（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

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃省农垦集团有限责任公司所属的甘肃省国营宝瓶河牧场农业类相关资产（含负债）及甘肃省农垦集团有限责任公司拥有的地处上述牧场一宗土地使用权，亚盛集团委托北京中科华资产评估有限公司对拟收购资产的价值进行评估，为其资产收购之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为甘肃省国营宝瓶河牧场的净资产的市场价值。评估范围为甘肃省国营宝瓶河牧场所拥有的资产及负债，具体包括流动资

产、非流动资产、流动负债。具体包括以下内容:

1. 流动资产: 包括货币资金、其他应收款和存货;
2. 非流动资产: 包括固定资产、无形资产;
3. 流动负债: 包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。

评估的具体范围以经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的审计报告中各类资产及负债清查明细表为基础,凡列入表内并经核实的资产及负债均在本次评估范围之内,详见下表:

资 产 负 债 表

单位金额: 元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	2,072,058.80
2	货币资金	21,792.04
3	应收账款	
4	预付款项	
5	其他应收款	798,042.13
6	存货	1,032,224.63
7	其他流动资产	
8	二、非流动资产合计	8,216,694.22
9	固定资产	275,194.22
10	在建工程	
11	无形资产	7,941,500.00
12	开发成本	
13	其他非流动资产	
14	三、资产总计	10,288,753.02
15	四、流动负债合计	717,049.67
16	应交税费	12,524.52
17	应付账款	24,675.99
18	预收账款	201,351.00
19	应付职工薪酬	116,555.78
20	其他应付款	361,942.38
21	其他流动负债	-
22	五、非流动负债合计	
23	长期借款	
24	应付债券	
25	长期应付款	
26	专项应付款	
27	六、负债总计	717,049.67
28	七、净资产	9,571,703.35

本次评估范围与委托方委托评估范围一致。具体范围以委托方提供的并以瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《瑞华审字[2013]第703A001号审计报告中各类资产账面数据为基础。

纳入评范围的资产和负债与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。

委托方另行聘请了甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对其土地使用权价值进行了估价,甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司于2013年10月22日出具了2013新方圆(JG)字第171号《农用地估价结果报告》。本报告将以上报告的估价结果进行了汇总列示。

(一)委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、无形资产等。

1、流动资产主要为货币资金、其他应收款、存货等。

2、实物资产主要分布在宝瓶河牧场的办公用建筑物等。房屋建筑物类资产主要为粮仓、职工住宅、牧场后院建筑、铁丝围栏等,设备类资产主要有三菱越野车、红旗轿车、长虹电视、联想电脑等。实物资产分布较集中。

房屋建筑物均未办理房产证。

委估车辆产权清晰,均有车辆行驶证。

3、存货中的产成品为企业生产加工的啤酒花。

4、企业申报的无形资产为农场所占用的国有土地使用权。土地使用权全部为授权经营,以上土地均办理了国有土地使用证。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日2013年9月30日,国营宝瓶河牧场申报范围内无表外资产。

四、价值类型及定义

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

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服务评估目的。

2、评估基准日选定会计期末保持一致,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。

本项目资产评估基准日是 2013 年 9 月 30 日。由委托方确定。

六、评估依据

(一)行为依据

1、甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司与北京中科华资产评估有限公司签订的业务委托书。

2、甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司关于收购甘肃省农垦集团有限责任公司所属的平凉农业总场、甘肃省国营敦煌农场及甘肃省国营宝瓶河牧场农业类资产(含负债)的专题会议纪要。

(二)法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
- 3、《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的意见》(国办发[2001]102 号, 2001 年);

4、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令, 2001 年);

5、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;

6、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》(2005 年);

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

8、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》;

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号);

10、《中华人民共和国企业国有资产法》;

11、《中华人民共和国公司法》;

12、其他有关法律、法规、通知文件等。

(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、《资产评估职业道德准则—独立性》;

4、《资产评估准则—评估报告》;

5、《资产评估准则—评估程序》;

6、《资产评估准则—业务约定书》;

7、《资产评估准则—工作底稿》;

8、《资产评估准则—利用专家工作》;

9、《资产评估准则—不动产》;

10、《资产评估准则—无形资产》;

11、《资产评估准则—机器设备》;

12、《资产评估准则—企业价值》;

13、《资产评估准则—森林资源》;

- 14、《资产评估价值类型指导意见》;
- 15、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 16、《企业国有资产评估报告指南》;
- 17、《评估机构业务质量指南》;
- 18、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四)产权依据

1、本次评估被评估单位提供的土地使用权证,房屋权属说明,车辆行驶证等。

2、重要设备购置发票、采购合同等。

(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、国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670号关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知;
- 3、原国家计委、建设部计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》;
- 4、国家计委办公厅、建设部办公厅关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知(计办价格[2002]1153号);
- 5、财政部(财建[2002]394号)《基本建设财务管理规定》;
- 6、国家计委(计价格[2002]1980号)《招标代理服务收费管理暂行办法》;
- 7、国家计委、国家环境保护总局计价格[2002]125号关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知
- 8、中国人民银行评估基准日公布的银行利率表;
- 9、国家外汇管理局评估基准日公布的外汇汇率;
- 10、被评估单位提供的《资产评估申报表》及主要办公设备的购置发票;
- 11、原城乡建设环境保护部部颁1984年11月发布的《房屋完损等

级评定标准》;

12、建设部(JZJ(125-2004))《危险房屋鉴定标准》;

13、甘肃省建设厅文件甘建价(2004)127号文、关于发布《甘肃省安装工程消耗量定额》等五套定额的通知;

14、甘肃省建设厅甘建发(2004)198号文关于发布《甘肃省安装工程消耗量地区基价》等五套定额地区基价的通知;

15、甘肃省建设厅甘建价发(2009)358号文《甘肃省建筑安装工程费用定额》、甘建价(2000)95号《甘肃省建筑安装工程概算费用定额》;

16、甘肃省建设委员会甘建发(1999)394号文《甘肃省建筑工程概算定额地区基价》及《甘肃省安装工程概算定额地区基价》;

17、张建设[2013]71号《张掖市2013年第一季度建设工程一类材料指导价格》的通知;

18、《2013年中国机电产品报价目录》(机械工业出版社);

19、《2013年中国机电产品参数及价格信息数据库查询系统》;

20、《工程建设全国机电设备价格汇编》;

21、《最新资产评估常用资料与参数手册》;

23、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指针》;

24、同类机器设备生产厂家询价取得的资料及价格信息资料;

25、商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;

26、当地近期的统计公报;

27、评估师从相关网页搜集的资料;

28、Wind资讯金融终端;

29、《资产评估常用数据与参数手册》(增订版)。

30、市场调查和现场勘察鉴定资料询价取得的资料及价格信息。

(六)参考资料及其它

- 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、其它有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法选择的技术思路

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

收益法是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

成本法也称资产基础法,是指在合理评估企业各项资产价值和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路。

(二)评估方法的选择

遵照《资产评估准则—企业价值》的相关要求: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。

国营宝瓶河牧场为非上市企业,同类企业资产收购案例很少,且交易的财务信息等资料无法取得,故限制了市场法的使用。

本次评估目的是反应被评估单位的净资产价值。被评估单位提供了过往三个年度的单独核算的财务报表,以及未来期间收入成本情况预测,在此基础上充分考虑并分析被评估单位资本结构、经营状况、历史业绩和被评估单位所在行业经济要素及发展前景,搜集评估企业所涉及的交易、收入、成本等业务合法性和未来预测可靠性,分析认为被评估

单位的收入、成本能够可靠计量。因此可采用收益法进行评估。

综上所述,本次评估采用资产基础法和收益法。

(三)资产基础法

资产基础法是对拟评估的各单项资产分别进行评估,并对各单项资产及负债的评估结果进行汇总,得出评估结论的一种评估方法。根据各单项资产的性质不同须选用不同的评估方法,现将各单项资产的评估方法阐述如下:

1、关于流动资产的评估

根据被评估单位流动资产的具体情况,本次评估主要采用成本法、现行市价法等方法进行评估。

(1)货币资金

对现金进行库存盘点,根据盘点结果和现金出入库记录,推断确认基准日账面值的准确性,以核实后的数额确定评估值。

对银行存款,在核实银行对账单余额和银行余额调节表以及银行账户回函的基础上,以核实后的数额确定评估值。

(2)其他应收款

通过核实原始凭证,了解其他应收款的业务内容、发生时间,核实账面余额的数值,通过账龄分析并结合企业应收款项的实际状况,对所能形成相应资产的权益和收回可行性进行分析判断。具体为:在执行上述程序后,首先对其他应收款用进行个别认定;在个别认定的基础上,对其它不能明确坏账损失的账项,与审计机构协商,并结合企业实际情况,依据共同认定的账龄分析原则,判断可能形成的坏账损失,最终确认评估结果。

2、关于非流动资产的评估

(1)关于房屋建筑物的评估

本次评估采用重置成本法进行评估。

①对于结构特征复杂的建筑物采用预算调整法。主要依据该工程竣

工决算工程量与材料分析,套取相应的行业或地方建筑工程预算定额及材料预算价格和市场价格,按照相配套的费用定额和相关文件,计算建安工程造价。然后,依据行业及地方的有关规定,计算前期费用如建设单位管理费、勘查设计费、地方行政性收费及资金成本等,最终确定重置成本。

②对于一般性建筑物,评估人员根据现场勘测的被评建筑物的特征,将评估范围内的建筑物按照结构形式、跨度、高度、层数、使用功能等因素进行系统地分类。然后,根据以上分类分别选取相应的典型工料消耗指标,依据地方的有关规定编制预算,确定某类结构形式及使用功能的基准单方造价。基准单方造价反映了该类建筑物在评估基准日以及所在地正常的施工水平、施工质量和建筑一般装修的标准下的造价情况。评估人员在此基础上,根据个体建筑物的个性(如不同的结构、跨度、装修标准等),依据工程量并结合每种类型房屋的不同特点,采用概算的方法进行调增或调减的价值测算,将增减额折入建筑物的单方造价内,并摊入工程建设过程中所发生的其它工程费用后,最终确定每个建筑物实际的单方造价标准,以此作为个体房屋建筑物重置成本的计算依据。

③构筑物重置成本的确定

对于有图纸资料非典型构筑物,依据施工图纸计算工程量,套定额、计取费用的方法。对于一些没有图纸的较复杂的构筑物,采取现场测量、估定工程量,套定额、取费用,计求工程造价,以此作为计算构筑物重置成本基础。

④评估参数的选取

I、重置成本参数

本次评估原则上以单方造价指标为测算重置成本的依据,具体参数拟选择如下:

a、土建工程造价

工程造价是指为建造一项工程,预计或实际在土地市场、设备市场、

技术劳务市场以及承包市场等交易活动场所形成的建筑安装工程的价格和建筑工程总价格。土建工程造价仅指土建部分的工程价格。

b、室内公用工程造价(含水电暖及防雷),区分不同结构特征及使用功能,按占土建造价的百分比指标计算并计入工程单方造价内。

c、工程建设前期费用和其他费用

根据近期国内市场同类建设项目各项费用的实际发生情况,参考原国家计委、建设部、甘肃省等发布的有关文件,综合确定具体取费。

d、资金成本的计算

按能形成独立生产的主要建筑物的建设工期计算资金成本,建设资金按均匀投入计算。

资金成本=(综合造价+前期费用+其他费用)×利率×建设期×0.5

e、重置成本

重置成本=建安造价+工程建设前期费用和其它费用+资金成本

II、成新率

本次评估成新率的测定采用现场勘查成新率法、年限法成新率。

根据被评资产的价值高低和重要程度具体运用如下:

A.对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率,其计算公式为:

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中:

年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%;

现场勘察成新率:将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分九大类别:结构部分(基础、主体、屋盖)、装修部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电、暖)。通过上述建(构)筑物造价中九类影响因素各占的比重,确定不同结构形式建筑各因素的标准分值,根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值,根据此分值确定现场勘察成新率。

B.对于单位价值小,结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法确定

成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

III、评估值的测算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(2)关于机器设备的评估

主要采用重置成本法。

首先对企业提供的机器设备明细清单进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属予以确认。在此基础上，评估人员进行了现场勘查和核实。

I、机器设备重置全价的确定

国产设备的重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{设备安装调试费} + \text{基础费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

I-1 设备购置价的确定

①对于各种电机产品可从电机产品报价手册上获得，对于可在网上获得的上网查询，或向生产厂家直接询价。

②对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备，选用市场上性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

以上均为含税价。

I-2 设备运杂费的确定

主要依据：①设备运输距离；②包装箱体积；③重量吨位；④价值；⑤所用交通工具等分别计算取定。

I-3 设备安装调试费的确定

对专业生产设备按生产经营行业的安装标准进行计算或依据近期市场工程量清单报价资料、被评估单位编制的招标标底等综合确定。

I-4 前期及其他费用

根据近期国内市场同类建设项目各项费用的实际发生情况，参考国

家计委、建设部等发布的有关文件,综合确定具体取费。

I-5 资金成本

对一般设备是按合理建设工期计算其资金成本,建设工期不足半年者不计。资金成本是依据中国人民银行公布的金融机构人民币存、贷利率,根据建设工期不同分别计取合理建设期的贷款利息。并假设建设期资金均匀投入。

I-6、交通车辆的重置全价

车辆的重置全价=车辆的购置价+车辆的购置税+杂费

车辆的购置税=(车辆的购置价/1.17)×10%

II、成新率的确定

II-1-1 对于 A 类设备:评定综合成新率,即依据年限法成新率和现场勘查成新率加权平均确定其综合成新率,其中:

年限法成新率(η_1)的确定

年限法成新率 $\eta_1=(\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限})/\text{经济寿命年限} \times 100\%$

②现场勘查成新率(η_2)的确定

通过现场勘查,了解设备的工作环境,使用条件,并查阅其大、中修记录,及近期运行记录等有关设备的现有技术状况,对设备各部位分别作出评估分值。设备评估分值即为设备的现场勘查成新率 η_2 。

③综合成新率的确定

$\eta=\eta_1 \times 40\%+\eta_2 \times 60\%$

II-1-2 对于 B、C 类设备:调查了解设备的使用维护情况,主要根据使用年限法来确定其理论成新率;

II-1-3 对车辆综合成新率的确定

依据国家颁布的车辆报废标准,首先以车辆行使里程和使用年限两种方法计算理论成新率,然后采用孰低法确定其理论成新率,最后对车辆进行现场勘查,如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成

新率不加调整,若有差异则根据实际情况进行调整。

III、设备评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对于无法使用报废的设备和车辆,根据其可变现净残值来确定其评估值,无变现价值或变现值低于 100 元时评估值按零值计算。

(3)关于土地使用权的评估

本次土地估价,企业单独委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司进行独立评估,并出具 2013 新方圆(JG)字第 171 号《土地估价报告书》。

3、关于负债的评估

负债为流动负债。流动负债包括应付账款、应交税费、应付职工薪酬和其他应付款。根据企业提供的各项目明细表,以经过审查核实后的账面值作为其评估值。

根据上述评估方法,评估人员开展市场调研、询价工作,整理分析与委估资产有关的作价依据(如询价资料、有关费用定额标准、取费依据等)、市场信息、统计资料。在此基础上各专业组对待估的各类资产进行评估计算,测算其评估值。

(四)收益法简介

收益法是通过预测被评估单位经营期限内各年的净现金流量,并以一定的折现率折现成现值求和,得出被评估单位的市场价值,该值减公司有息负债加溢余资产得出被评估单位净资产价值。

基本公式(1):

$$P = \sum_{t=1}^5 \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

其中: P-公司市场价值的评估值

r-所选取的折现率

n-收益年期

R_n - 第 5 年以后永续等额净现金流量

R_t -未来 1-5 年各年的净现金流量

基本公式(2):

净资产价值=被评估单位市场价值(P)-有息负债+溢余资产

1、收益法适用条件及评估假设:

(1)适用条件:

- 1) 企业具备持续经营的基础和条件;
- 2) 资产经营与收益之间存在较稳定的比例关系;
- 3) 被评估资产的未来收益能够预测并且能够用货币衡量;
- 4) 国家经济环境无重大变化; 遵循现有的法律法规, 信贷利率市场无重大变化; 税基、税率无重大变化。

(2)评估假设:

- 1) 假设被评估单位资产在评估基准日后不改变现有用途继续使用;
- 2) 假设每年提取的固定资产折旧按照实际需要进行技术改造成本后能够保持被评估单位的持续营运能力;
- 3) 被评估单位只考虑现有经营能力及部分改造提升, 未考虑再新增投资形成新的经营能力;
- 4) 国家现行的方针政策无重大改变;
- 5) 被评估单位执行的税赋、税率政策不变;
- 6) 信贷利率市场无重大变化;
- 7) 无不可抗拒因素造成的重大不利影响。

2. 所有者权益价值测算过程

(1) 收益期限的确定

本次评估以被评估企业持续经营为前提, 确定收益期限为无限年期, 对收益期内的自由现金流量采用分段法预测, 即从 2013 年 10 月至 2017 年为明确预测期间, 2018 年及以后为永续年期。

(2) 净现金流量的预测

被评估单位市场价值或净资产价值计算的基础是未来预测期内各

年的收益,本次收益法采用的收益口径为预测期内被评估单位所取得的自由现金流量,其计算公式如下:

预测期内每年自由现金流量=净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性成本-营运资金增加额

(3) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为企业自由现金流量,则折现率 r 的确定采用加权平均资本成本定价模型(WACC):

$$r=K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times [D/(D+E)] \times (1 - T)$$

式中: K_e 为权益资本成本

K_d 为债务资本成本

E 为权益的市场价值

D 为债务的市场价值

T 为企业所得税率

(4) 有息负债及溢余资产的确定

被评估单位有息负债为向银行借入的各项长短期借款于评估基准日的本金余额;溢余资产包括公司货币资金余额超过日常经营所需货币资金保有量的部分和与企业生产经营无直接关系的往来款项。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估自 2013 年 10 月 8 日开始至 2013 年 10 月 25 日工作结束。整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导委托方及被评估单位申报资料等内容组成。

1、业务受理阶段

项目接洽,明确评估事项;查勘评估对象及查看有关评估目的、评

估对象、评估范围及评估基准日的基础资料；风险评价；签订资产评估业务约定书。

2、前期准备工作

组成资产评估项目小组；在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析；制定综合评估计划编制资产评估程序计划。

3、指导委托方及被评估单位进行资产评估准备工作

委托方积极准备与资产评估的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，做到账账相符，账表相符和账实相符；对清查中发现的盘盈盘亏等问题按权限做妥善处理。并在清查处理的基础上，按评估机构的要求，在评估人员的协助或指导下填好各类资产清查评估申报表评估。

(二)清查核实资产和财务状况调查阶段

1、评估人员进入现场后，首先对企业提供的各类资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修政和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。同时了解企业财务会计制度和内部管理制度，特别是企业的资产管理制度，听取企业有关人员对待评资产历史与现状的介绍。

2、按专业分组，对企业申报的各项资产进行核实，对企业申报的实物资产进行现场核实，掌握了解资产经营运转、管理情况，对资产进行勘查、记录、质量检测和技术鉴定，作出现场勘查鉴定表

2-1、流动资产、负债的调查

(1)实物性流动资产(存货)

存货的种类为产成品。评估人员于 2013 年 10 月 8 日开始至 2013 年 10 月 15 日对被评估单位提供的存货盘点报表、总账、明细账以及进出库单等进行核对，在此核对的基础上进行存货抽查盘点，评估人员对存货的收、发、结存情况及存货的仓储保管、销售情况进行调查了解。

(2)非实物资产和负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证,对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、其他应收款、应付账款、其他应付款、应付职工薪酬等科目的重要记账凭证进行了重点核验。

2-2 建筑物类资产的清查

(1)为保证评估结果的准确性,根据建筑物类资产的构成特点及资产评估明细表的内容,指导企业根据实际情况进行填写,以此作为评估的参考依据。

(2)根据评估范围内各建构物的类型和分布特点,清查时评估人员首先分析各单位申报资产的建造时间、项数、层高、面积等。核查时首先与企业有关人员座谈,了解房产概况,收集房产证,然后对其结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况等现场勘查。

(3)根据现场勘查结果进一步修正企业提供的评估申报明细表,然后由企业盖章,作为评估的依据。

(4)根据房管部门实测面积结果及房屋所有权证的登记内容与各被评估单位管理人员进行核对修改工作。

2-3 设备类资产的清查

清查核实资产是在被评估单位自查的基础上,以被评估单位提供《机器设备评估明细表》为准,由评估机构派出人员对委托评估资产进行核实和鉴定。主要工作内容如下:

(1)现场指导被评估单位清查资产,按要求填报评估基准日的《机器设备评估明细表》,收集准备相关资料;

(2)根据本次设备具体特点,确定评估标准和方法,拟订现场勘查和调研计划;

(3)根据企业提供的《机器设备评估明细表》,以及固定资产台账和设备台账,核对账面原值净值、设备名称、设备型号,对明细表与账务不符、重复、遗漏、未报项目、金额进行标注、修订,做到账表相符;

(4)根据《机器设备评估明细表》，会同被评估单位设备管理人员和现场技术人员，深入现场进行现场核实。按照机器的铭牌核对明细表中的设备名称、规格型号、生产厂家，核定数量、位置，做到表实相符。了解设备制造质量、安装质量、保养情况、设备现实功能、性能、等级、工作环境、设备外观和技术状况等。对关键、重要、价值量大或具有代表性的设备，详细考察设备的技术状况、负荷情况、运转状况、维护保养情况，并作详细记录。

对于价值量较大、属于生产经营流程中重点设备划分为 A 类设备，评估人员逐项逐台进行核查；

对于价值量中档、属于生产经营流程中通用设备划分为 B 类设备，对于价值量较低、属一般辅助设备或办公设备划分为 C 类设备，对 B 类抽查比例不低于总数量的 70%、C 类抽查比例不低于总数量的 60% 。

(5)现场勘查发现设备名称、规格型号、生产厂家与《机器设备清查评估明细表》内容不符的，与被评估单位有关技术人员共同核实并记录，以设备购买原始合同、图纸及技术资料为准。

2-3、其他资产的清查

其他资产通过核查其具体内容，审核其发生日期、原始发生额、摊销情况、以及是否符合《企业会计制度》等，确定其真实性、合法性和存在性。

3、评估对象法律权属调查

对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，核对了设备购置发票、车辆行驶证、重要合同等资料。

4、对被评估单位财务状况进行调查

(1)听取委托方及被评估企业有关人员介绍本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估单位对本次评估事项的说明；企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、主要经营业务、经营状况等情况；

(2) 对企业提供的评估预测表进行核对、鉴别, 并与企业有关财务记录数据进行核对, 对发现的问题协同企业做出调整;

(3) 被评估单位存续经营的相关法律情况, 主要为被评估单位的有关章程、投资出资协议、合同情况等;

(4) 被评估单位最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

(5) 被评估单位执行的税率税费及纳税情况;

(6) 被评估单位的应收、应付账款情况;

(7) 被评估单位最近几年的关联交易情况;

(8) 被评估单位的主营业务、经营能力和历史经营业绩等;

(9) 被评估单位最近几年营业收入情况;

(10) 被评估单位未来几年的经营计划以及经营策略, 包括: 市场需求、生产经营发展方向、农牧业成本控制等以及未来的生产经营收入和生产经营成本构成及其变化趋势等;

(11) 被评估单位主要竞争者的简况, 包括生产经营能力、价格及成本等;

(12) 被评估单位的主要经营优势和风险, 包括: 国家政策优势和风险、经营优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

(13) 与被评估单位有关的其他情况。

5、分析、整理评估资料的过程和情况

评估人员查阅各类技术资料、原始凭证; 调阅设备购置合同或发票、设备维修核算、设备档案等资料; 对所取得的评估资料进行专业分析, 对主要生产装置的各项技术指标及在同行业中技术水平进行技术分析论证; 结合被评估单位近年进行的维护保养及维修改造的投入资金水平, 分析各主要生产装置是否存在各种贬值因素。

(三) 评定估算阶段

在现场对各类资产进行核实的基础上, 根据国家国有资产管理及评

估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型,遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则,结合评估计划的要求,选择适合委估资产的评估方法进行评估。

(四)评估结果汇总阶段

1、根据各专业组对各类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,并根据汇总分析情况,对资产评估结果进行调整、修改和完善。

2、撰写评估说明与评估报告。

3、内部复核。由我公司内部对资产评估报告、评估明细表及评估说明进行三级审核,并根据审核意见进行修改、补充。

(五)提交评估报告阶段

根据评估工作情况,向委托方提交资产评估报告初稿,在遵守评估规范、指南和职业道德原则下,认真对待委托方提出的意见,并作必要的修改,经企业确认无误后,履行会签手续,并加盖公章,向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设和限制条件

本报告系在以下评估基准、评估假设及限制条件下制作完成的。

(一)评估基准

1、所有申报评估的资产的产权均是正常的,因而能够进行合法的自由交易,即被评估单位合法拥有其所申报资产的完整产权,而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

2、委托方和被评估单位所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估单位所提供的有关本次评估的资料,我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证,我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的,但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二)评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外,所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、除本报告中另有声明、描述和考虑外,我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响:

(1)已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2)未来经济环境、市场环境、社会环境等(如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等)因素之变化。

(3)各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变,或被评估单位有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等(如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等)发生变化。

(4)特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5)出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6)被评估单位未列报或未向我们做出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产;或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

(7)债权债务实现(收款和付款)的时间。

3、收益现值法的未来收益预测是建立在如下假设前提的基础上。

(1)适用条件:

1)企业具备持续经营的基础和条件;

2)资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系;

3)被评估资产的未来收益能够预测并且能够用货币衡量;

4)国家经济环境无重大变化;遵循现有的法律法规,信贷利率市

场无重大变化；税基、税率无重大变化。

(2)评估假设：

- 1) 假设被评估单位资产在评估基准日后不改变现有用途继续使用；
- 2) 假设每年提取的固定资产折旧按照实际需要进行技术改造成本后能够保持公司原有经营能力不变；
- 3) 被评估单位经营能力只考虑现有经营能力及部分改造提升，未考虑再新增投资形成新的经营能力；
- 4) 被评估单位评估基准日后的有息债务结构和水平保持不变；
- 5) 国家现行的方针政策无重大改变；
- 6) 被评估单位执行的税赋、税率政策不变；
- 7) 信贷利率市场无重大变化；
- 8) 无不可抗拒因素造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员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。

4、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下

(1)所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、不宜拆封的资产均被认为是正常的；

(2)所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；

(3)所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结

构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(三)限制条件

1、本报告所载评估结论系指纳入此次评估范围内全部资产而做出的总体价值意见，评估报告(包括评估明细表)中提供的任一评估值，仅适应于评估范围内的全部资产作为不可分割的整体的评估，除非本报告已另有特别说明，任何将纳入此次评估范围内全部资产的总体价值按权利比例划分或组合、或数量比例划分或组合、或其他的划分或组合，都将使评估值无效。

2、对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

(1)委托方本次提供的房屋的建筑面积按被评估单位提供的房屋产权证和工程资料所记录的面积确认，没有以上资料的房屋建筑物的建筑面积进行实际丈量。

(2)对不在固定场所的运输设备之数量或未能现场勘察之外出车辆，我们以被评估单位提供的相关档案记录中所记载的数量进行评估。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，被评估单位管理当局认为于评估基准日是实际存在并归被评估单位所有，同时向我们做出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能做出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3、报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

4、除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律法规和资产评估准则的规定,本着独立、客观、公正的原则,评估人员按照必要的评估程序对甘肃省国营宝瓶河牧场实施了实地查勘、市场调查与询证,采用资产基础法对甘肃省国营宝瓶河牧场净资产在评估基准日(2013年9月30日)所表现的市场价值进行了评估,在评估前提和假设充分实现的条件下,得出如下评估结论:

(一) 评估结论

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法,甘肃省国营宝瓶河牧场在评估基准日 2013 年 9 月 30 日持续经营条件下的评估价值为:总资产账面值为 1,028.88 万元,评估值 6,179.95 万元,增值为 5,151.07 万元,增值率为 500.65%。总负债账面值为 71.70 万元,评估值为 71.70 万元。净资产账面值为 957.17 万元,评估值为 6,108.25 万元,增值为 5,151.08 万元,增值率 538.16%。详见下表:

资产评估结果汇总表

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	207.21	212.16	4.95	2.39
非流动资产	821.67	5,967.79	5,146.12	626.30
其中:可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	27.52	72.14	44.62	162.14
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	794.15	5,895.65	5,101.50	642.38

开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	1,028.88	6,179.95	5,151.07	500.65
流动负债	71.70	71.70	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	71.70	71.70	-	-
净资产(所有者权益)	957.17	6,108.25	5,151.08	538.16

2、收益法评估结果

经采用收益法评估,甘肃省国营宝瓶河牧场在评估基准日 2013 年 9 月 30 日持续经营条件下的评估价值为:净资产账面值为 957.17 万元,评估值为 5,951.13 万元,增值率为 521.74%。

3、评估结论

考虑到收益法评估过程中涉及的未来收益预测及各参数选取相比资产基础法评估参数选取在客观性方面表现较弱,本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。即甘肃省国营宝瓶河牧场在 2013 年 9 月 30 日所表现的净资产账面值为 957.17 万元,评估值为 6,108.25 万元,增值为 5,151.08 万元,增值率 538.16%。

本次评估是在甘肃省国营宝瓶河牧场的生产经营会按其正常假设持续下去,并在可预见的未来不会发生重大改变即持续经营的假设前提下进行的。

我们特别强调:本评估意见仅作为交易各方进行资产收购的价值参考依据,而不能取代交易各方进行资产收购价格的决定。

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(包括但不限于):

1、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行公允市场价值,但未考虑以下因素:

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，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评估价格的影响；亦未考虑如果该等资产出售，应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增减额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估前，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位截至 2013 年 9 月 30 日的会计报表进行了全面的审计，并出具了瑞华审字[2013]第 703A001 号审计报告。本次评估是在此审计报告审定数的基础上进行的。

3、评估单位未能提供房屋建筑物的施工许可证、规划许可证、施工合同、工程预决算、竣工验收等资料，其建筑面积以评估人员现场勘查测量的数据为准。

4、纳入本次评估范围的固定资产中房屋，委托方及被评估单位未能出示房屋产权证。为此，委托方及被评估单位向我们出示了产权证明材料，声明对上述房产拥有完整产权，不存在任何权利受限情况。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响。

5、委托方另行聘请了甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对其土地使用权价值进行了估价，甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司于 2013 年 10 月 22 日出具了 2013 新方圆（JG）字第 171 号《农用地估价结果报告》。本报告将以上报告的估价结果进行了汇总列示。

2013 新方圆（JG）字第 171 号《农用地估价结果报告》的主要内容如下：

项目名称为：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司资产收购涉及甘肃省农垦集团有限责任公司土地使用权价格评估。

受托估价单位：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

委托估价方：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司

估价基准日：2013年9月30日

估价日期：2013年9月30日-2013年10月22日

报告编号：2013新方圆(JG)字第171号

受托估价机构：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

单位地址：甘肃省兰州市城关区红星巷125号

资质等级：具备在全国范围内从事土地评估的资格

资质注册号：A201362002

法人代表：曹相汉

评估方法：根据现场调查，待估宗地分为农用地和宜农未利用地，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，农用地决定采用收益还原法进行评估和成本逼近法，宜农未利用地采用成本逼近法进行评估。

估价结果：

宗地名称	宗地位置	土地证号	使用权类型	估价设定用途	面积(亩)	总地价(万元)
甘肃省农垦集团有限责任公司	甘肃省肃南县宝瓶河	肃国用(2013)第401号	授权经营	农业用地	242,894.20	5,668.91
			授权经营	宜农未利用地	97,105.70	226.74

6、评估人员已对待估资产及负债的法律权属状况给予必要的关注，对相关法律权属资料进行了查验，但本报告不对评估对象的法律权属提供保证。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、假设和限制条件、方法和程序，对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，对本报告所定义的资产价值类型所提出的公允估值意见。当前述事项发生变化时，评估结论一

般会失效。

2、本评估报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方实现本评估报告所列明的目的有效以及送交资产评估主管机关核准或备案使用。

3、本评估报告包含若干附件和评估明细表，所有附件、评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

4、按国家现行资产评估有关法规，本次资产评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起计算，至 2014 年 9 月 29 日止。超过 2014 年 9 月 30 日需重新进行资产评估。

5、本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

6、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

7、评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：若资产数量发生变化，委托方及被评估单位应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

十三、评估报告提出日期

本资产评估报告正式提出日期为 2013 年 10 月 25 日。

十四、签字盖章

(此页以下无正文)

甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司拟收购甘肃省国营宝瓶河牧场净资产价值评估项目

评估报告·正文

(此页无正文)

法定代表人: 曹宇

注册资产评估师:



注册资产评估师:

