

新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让所持有
新疆家合房地产开发有限责任公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 1479 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一五年十一月五日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
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	21
十三、评估报告日	22
备查文件目录	24

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让所持有
新疆家合房地产开发有限责任公司股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 1479 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受新疆库尔勒香梨股份有限公司的委托，就新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让所持有新疆家合房地产开发有限责任公司股权项目之经济行为，对所涉及的新疆家合房地产开发有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为新疆家合房地产开发有限责任公司股东全部权益，评估范围是新疆家合房地产开发有限责任公司全部资产及相关负债，包括流动资产及相应负债。

评估基准日为 2015 年 10 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，考虑评估方法的适用前提，采用资产基础法对新疆家合房地产开发有限责任公司进行整体评估，以资产基础法评估结果作为评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出新疆家合房地产开发有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 10 月 31 日的评估结论如下：

净资产账面值 10,235.65 万元，评估值 10,249.69 万元，评估增值 14.04 万元，增值率 0.14 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，自 2015 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让所持有 新疆家合房地产开发有限责任公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2015]第 1479 号

新疆库尔勒香梨股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受新疆库尔勒香梨股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让所持有新疆家合房地产开发有限责任公司股权项目之经济行为，所涉及的新疆家合房地产开发有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

委托方：新疆库尔勒香梨股份有限公司

公司名称：新疆库尔勒香梨股份有限公司

公司地址：新疆巴州库尔勒市圣果路圣果名苑

法定代表人：刘赞东

注册资本：壹亿肆仟柒佰柒拾万陆仟捌佰柒拾叁元人民币

经济性质：股份有限公司(上市、国有控股)

营业执照注册号：650000040000554

经营范围：果酒的生产与销售；饮料及其它预包装食品、散装食品的批发兼零售；农业、林业、果业的种植，农副产品的加工和销售；农

业、林业、果业的科技开发和技术咨询服务；种子种苗、机械机具、钢材、建筑材料的销售；水果包装物的生产及销售。冷藏贮存服务，农用土地开发；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；苗木、花卉、饲料的销售。农副产品的收购；皮棉经营；房屋租赁。

（二）被评估企业概况

被评估企业：新疆家合房地产开发有限责任公司

公司名称：新疆家合房地产开发有限责任公司

公司地址：新疆巴州库尔勒经济开发区经七路南、纬一路东

法定代表人：康莹

注册资本：壹亿零贰佰肆拾万元人民币

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业执照注册号：652800038000502

经营范围：房地产开发、经营，房屋租赁，物业管理，拆迁服务，道路与土方工程施工，室内装修，中央空调的销售、安装及维修，资产管理；批发零售：其他机械设备及电子产品、建材，停车服务。

1、公司概况与历史沿革

新疆家合房地产开发有限责任公司于2014年9月5日由新疆库尔勒香梨股份有限公司出资组建，注册资本为人民币伍仟万元，分两次出资，第一次出资500万元，业经新疆驰远天合有限责任会计师事务所巴州分所于2014年9月26日验证，并出具驰天会验字[2014]3-006《验资报告》；第二次于2015年9月9日出资4500万元。2015年10月29日，新疆家合房地产开发有限责任公司将注册资本由5,000.00万元增加至

10,240.00 万元，变更后注册资本为 10,240.00 万元，新增资本由新疆库尔勒香梨股份有限公司以评估价值 5,240.00 万元的实物资产（位于库尔勒经济技术开发区纪元路南侧、金河路东侧的部分土地资产及其附着物）认缴，业经新疆华远不动产评估有限公司于 2015 年 10 月 26 日评估，并出具（新）华远（2015）（估）字第 00985-1 号、（新）华远（2015）（估）字第 00985-2 号、（新）华远（2015）（估）字第 00985-3 号和新华远（估）字 2015 第 00985 号《评估报告》。

2、公司历年股权变动情况如下：

（1）新疆家合房地产开发有限责任公司 2014 年 9 月 5 日登记注册资本总额为 5000 万元，2014 年 9 月 25 日，公司收到第一期实收资本 500 万元，公司股权结构如下：

股东姓名	实际出资额（万元）	出资比例（%）
新疆库尔勒香梨股份有限公司	500.00	10.00
合 计	500.00	10.00

2015 年 9 月 9 日，公司收到第二期实收资本 4500 万元，公司股权结构如下：

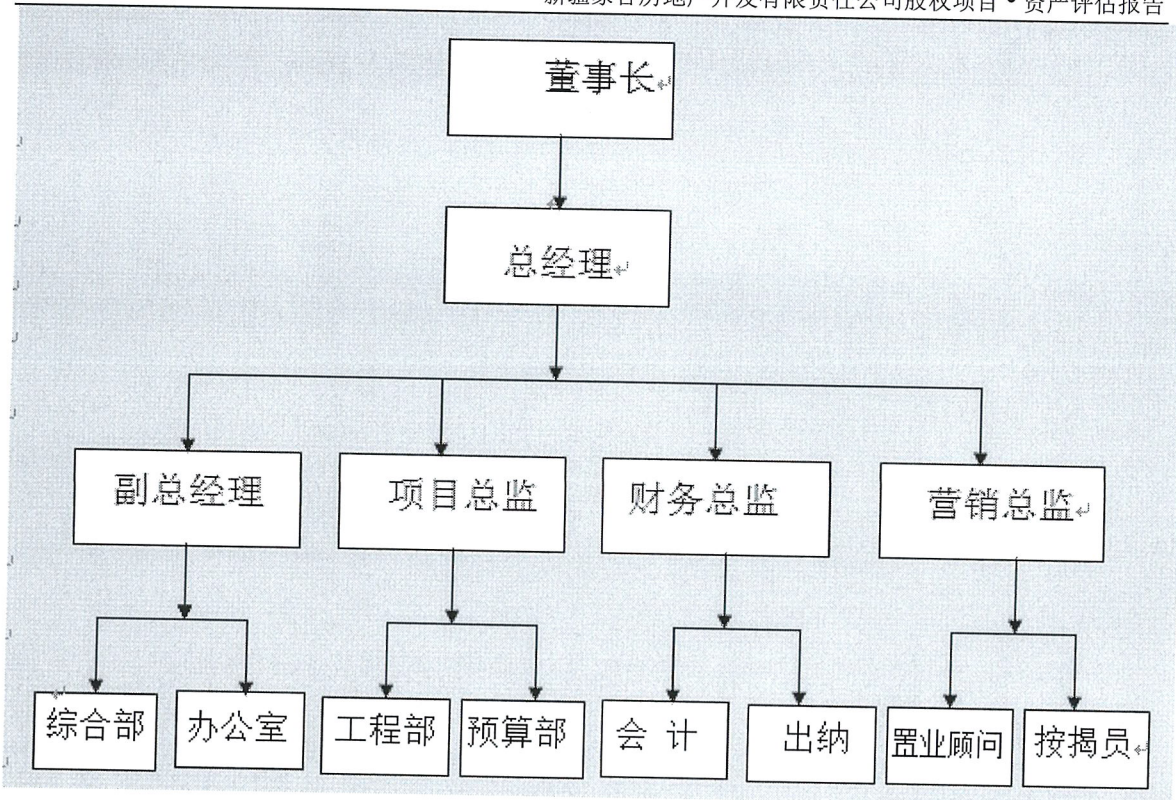
股东姓名	实际出资额（万元）	出资比例（%）
新疆库尔勒香梨股份有限公司	4,500.00	90.00
合 计	4,500.00	90.00

2015 年 10 月 29 日，新疆家合房地产开发有限责任公司将注册资本由 5,000.00 万元增加至 10,240.00 万元，变更后注册资本为 10,240.00 万元。变更后公司股权结构如下：

股东姓名	实际出资额（万元）	出资比例（%）
新疆库尔勒香梨股份有限公司	10,240.00	100.00
合 计	10,240.00	100.00

3、组织结构

被评估企业目前的组织架构如下：



4、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2015 年 10 月 31 日，公司资产总额为 10,545.73 万元，负债总额 310.08 万元，净资产额为 10,235.65 万元，实现营业收入 0 万元，净利润-4.03 万元。公司近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况（未合并）

单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 10 月 31 日
总资产	499.68	10,545.73
负债		310.08
净资产	499.68	10,235.65
	2014 年度	2015 年 1-10 月
主营业务收入		
利润总额	-0.32	-4.03
净利润	-0.32	-4.03
审计机构		新疆忠信有限责任会计师事务所

（三）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估企业、经济行为相关的当事

方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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

根据新疆家合房地产开发有限责任公司股东决议，新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让所持有新疆家合房地产开发有限责任公司股权。

本次资产评估的目的是反映上述经济行为所涉及新疆家合房地产开发有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是新疆家合房地产开发有限责任公司的股东全部权益。评估范围为新疆家合房地产开发有限责任公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 10,545.73 万元、负债 310.08 万元、净资产 10,235.65 万元，具体包括货币资金 310.62 万元；存货—待开发成本 10,235.11 万元；流动负债 310.08 万元。

上述资产与负债数据摘自经新疆忠信有限责任会计师事务所审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

(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，分为货币资金 310.62 元；存货—待开发成本 10,235.11 万元，其中：待开发商业土地使用权 8,219.00 万元；地上附着物 1,718.00 万元。

1. 主要资产法律权属状况

纳入本次评估范围的资产，不存在产权瑕疵的情况。

2.主要资产物理状况

纳入本次评估范围的实物资产主要是新疆家合房地产开发有限责任公司的待开发成本--地上附着物。位于新疆维吾尔自治区库尔勒经济开发区纪元路南侧，金河路东侧新疆家合房地产开发有限责任公司经营场所内。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产计入存货，为商住用地土地使用权，共计 2 宗：

1、宗地 1：国有土地使用权证证号为（巴国用（2015）第 103 号，土地使用权人：新疆家合房地产开发有限责任公司，位于库尔勒经济技术开发区纪元路南侧，金河路东侧，土地用途：商住用地，取得方式：出让，已签订土地出让合同，出让金已全额缴纳，土地使用权面积为 173041.41 平方米，土地使用终止日期 2064 年 8 月 19 日，规划容积率 1.28。

2、宗地 2：国有土地使用权证证号为（巴国用（2015）第 102 号，土地使用权人：新疆家合房地产开发有限责任公司，位于库尔勒经济技术开发区纪元路南侧，园中苑路西侧，土地用途：商业用地，取得方式：出让，已签订土地出让合同，出让金已全额缴纳，土地使用权面积为 8999.94 平方米，土地使用终止日期 2054 年 8 月 19 日，规划容积率 1.00。

上述 2 宗土地面积共计 182,041.35 平方米。

截止基准日 2015 年 10 月 31 日，除上述无形资产外，被评估企业申报评估的范围内无其他账面未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2015 年 10 月 31 日，被评估企业申报评估的范围内无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系新疆忠信有限责任会计师事务所新忠会审字[2015]177 号的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估基准日是 2015 年 10 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、经济行为预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

1. 新疆家合房地产开发有限责任公司股东会决议。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
6. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院1991年91号令);
9. 《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资委产权[2009]941号);
13. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号,2006年);
14. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令,2003年12月31日)
15. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则-基本准则》(财企(2004)20号);

2. 《资产评估职业道德准则-基本准则》(财企(2004)20号);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
4. 《资产评估准则-评估报告》(中评协[2011]230号);
5. 《资产评估准则-评估程序》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则-工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则-不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
10. 《资产评估准则-企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估准则-业务约定书》(中评协[2011]230号);
12. 《资产评估职业道德准则-独立性》(中评协[2012]248号);
13. 《资产评估准则-利用专家工作》(中评协[2012]244号);
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
15. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号);
16. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号)。
18. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

(四) 资产权属依据

1. 《房屋产权登记证》;
2. 《土地使用权证》;
3. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《库尔勒经济技术开发区及西尼尔镇土地定级与基准地价评估成果报告》;
2. 国土资源部土地市场交易网公告信息;

3. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行;
4. 企业提供的相关评估资料;
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
6. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

(六) 其它参考资料

1. 新疆家合房地产开发有限责任公司提供的资产清单和评估申报表;
2. 新疆忠信有限责任会计师事务所出具的新忠会审字[2015] 177号《审计报告》;
3. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);
4. wind 资讯金融终端;
5. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料;
6. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

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

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制,在市场上很难找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况,因此本次评估不适宜采用市场法。

公司成立于2014年9月5日,截止目前未开发任何项目,2015年

10月30日取得了2宗商业土地使用权及地上附着物的所有权，目前商业用地尚未开发，地上附着物为工业厂房及配套设施，目前处于闲置状态，因尚未取得实质性开发方案，未来开发项目可取得的收益具有很大的不确定性，故不具备收益法评估的条件，因此本次评估不采用收益法进行评估。

本次评估目的是拟转让股权，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

1.1 货币资金：包括银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。

1.2 存货---待开发成本

1.2.1 地上附着物

基于本次评估之特定目的，结合企业特点，因该地上附着物所属的待开发土地为商业用地，企业目前尚未取得对该宗地的实质性开发设计方案，对该地上附着物后期如何处置无明确规计划，本次评估按取得时账面值列示。

1.2.2 商业土地使用权

本次评估范围内土地使用权为以转让方式取得的商业土地使用权。

对于单独评估的出让用地，性质为商业用地，近期该区域类似土地交易有一定案例，适用市场比较法；且所在区域有基准地价修正体系成

果文件可参考，因此较适宜采用基准地价修正法进行评估。因此根据委估地块的特点本次评估采用市场比较法及基准地价修正法。

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

$$\text{公式： } V = VB \times A \times B \times C \times D$$

式中： V——估价宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——估价对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C——估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D——估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

其基本公式为：

$$V = V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$$

式中： V： 土地价格

V1b： 某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ： 宗地地价修正系数

Kj： 估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数其他无形资产

1.2.3 契税

本次评估范围内契税为转让方式取得的商业土地使用权及地上附着物所承担的契税，按实际发生额确认评估值。

2. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1、2015年10月25日，委托方召集本项目有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年10月30日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2015年10月28日至2015年11月1日。
主要工作如下：

1、听取委托方及被评估企业有关人员介绍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、经营状况、资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、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、根据资产评估申报明细表，对资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对地上附着物收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

2015年11月1日至11月2日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2015年11月3日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的

资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；
 2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
 3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
 4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 5. 本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
 6. 评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
 7. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。
 8. 本次评估假设存货-开发成本-地上附着物不拆除，按原有用途继续使用。
- 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出的评估基准日 2015 年 10 月 31 日的评估结论：资产账面值 10,545.73 万元，评估值 10,559.77 万元，评估增值 14.04 万元，增值率 0.13 %。负债账面值 310.08 万元，评估值 310.08 万元。净资产账面值 10,235.65 万元，评估值 10,249.69 万元，评估增值 14.04 万元，增值率 0.14 %。详见下表。

表6-1 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面值	评估值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	10,545.73	10,559.77	14.04	0.13
2	非流动资产				
3	其中：长期股权投资				
4	投资性房地产				
5	固定资产				
6	在建工程				
7	无形资产				
8	其中：土地使用权				
9	递延所得税资产				
10	其他非流动资产				
11	资产总计	10,545.73	10,559.77	14.04	0.13
12	流动负债	310.08	310.08		
13	非流动负债				
14	负债总计	310.08	310.08		
15	净资产（所有者权益）	10,235.65	10,249.69	14.04	0.14

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(三)评估结果分析及最终评估结论

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；资产基础法从资产构建角度客观地反映了企业净资

产的市场价值。由此得到该公司股东全部权益在基准日时点的价值为10,249.69万元。

十一、特别事项说明

(一) 需要说明的产权及其他事项

本次评估无需要说明的产权事项及其他事项。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。除上述事项外，本报告无其他重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2.评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

3.本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

4.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提

供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

5.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6.企业取得的存货-待开发成本-地上附着物为杏酒厂及其配套设施，其占用土地分别为商住用地和商业用地，依据库尔勒经济技术开发区规划建设方案评审委员会评审通过的《香梨股份开发区地块规划设计方案》，未来将被开发，但尚未取得实质性规划审批手续，根据企业提供的说明：“存货-开发成本-地上附着物（附清单）在未来房地产开发过程中有可能不拆除，将来有可能改变地上附着物的原有用途，作为新疆家合房地产开发有限责任公司办公配套设施改变原有用途使用，”本次评估对地上附着物按账面值列示，未考虑企业改变用途对评估结果造成的影响，同时也未考虑未来项目开发对地上附着物拆除后的价值变动因素，提请相关当时方予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的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，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对

资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2015年10月31日至2016年10月30日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一五年十一月五日。

(此页无正文)



评估机构法定代表人: 胡启

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一五年十一月五日

备查文件目录

1. 经济行为文件;
2. 委托方及产权持有人营业执照(复印件);
3. 新疆忠信有限责任会计师事务所出具的新忠会审字[2015]177号审计报告(复印件);
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料清单;
5. 委托方及被评估企业承诺函;
6. 签字注册资产评估师承诺函;
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
9. 签字注册资产评估师资格证书(复印件)。