

甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司
与甘肃省农垦集团有限责任公司
进行资产置换部分资产及负债评估项目
资产评估报告

中科华评报字[2016]第 021 号

共一册

报告提出日期: 2016 年 01 月 29 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

资产评估报告目录.....	I
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.....	6
一、委托方、被评估单位和其他报告使用者.....	6
二、评估目的.....	13
三、评估对象和范围.....	13
四、价值类型及定义.....	15
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.....	28
九、评估假设和限制条件.....	32
十、评估结论.....	33
十一、特别事项说明.....	33
十二、评估报告使用限制说明.....	36
十三、评估报告提出日期.....	37
十四、签字盖章.....	37
附 件	
1. 委托方及被评估单位营业执照复印件	
2. 国有土地使用权证、采矿许可证、车辆行驶证复印件	
3. 委托方、被评估单位的承诺函	
4. 注册评估师承诺函	
5. 评估机构营业执照复印件	
6. 资产评估机构及评估师资格证书复印件	

7、《甘肃省农垦集团有限责任公司 2015 年第十二次董事会决议》
(2015 年 8 月 18 日) 及《甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司总经理办公
会关于资产置换的决议》(2015 年 8 月 21 日)

8、瑞华会计师事务所有限公司甘肃分所出具的《审计报告》(瑞华
专审字[2015]62050006 号) 审计报告

9、甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司出具的《土地估价报告》
(新方圆估字 2015607 号) 土地估价报告

10、北京卓信大华资产评估有限公司出具的《采矿权评估报告》(卓
信大华矿评报字[2016]第 001 号) 采矿权评估报告

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全部进行检测的责任。

甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司与甘肃省农垦集团
有限责任公司进行资产置换部分资产及负债评估项目

资产评估报告摘要

中科华评报字[2016]第 021 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）股份有限公司的委托，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，对甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司与甘肃省农垦集团有限责任公司因资产置换事宜而纳入评估范围的甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司矿业分公司、盛远分公司、供销分公司三家单位部分资产、负债及持有的甘肃负债绿色空间生物技术有限公司股东全部权益价值进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的部分资产、负债施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产在 2015 年 11 月 30 日在持续经营前提下所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：根据《甘肃省农垦集团有限责任公司 2015 年第十二次董事会决议》（2015 年 8 月 18 日）及《甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司总经理办公会关于资产置换的决议》（2015 年 8 月 21 日），甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司盛远分公司、矿业分公司、供销分公司的部分资产、负债及持有的甘肃绿色空间生物技术有限公司股东全部权益价值与甘肃省农垦有限责任公司的土地使用权及相关农业资产及负债进行资产置换，为确定评估基准日甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司矿业分公司、盛远分公司、供销分公司三家单位部分资产、负

债及持有的甘肃绿色空间生物技术有限公司股东全部权益的市场价值，以便为上述经济行为提供价值参考依据而进行评估。

二、评估对象与范围：本次评估对象为甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司与甘肃省农垦集团有限责任公司进行资产置换所涉及相关资产及负债市场价值。评估范围是甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司矿业分公司、盛远分公司、供销分公司的部分资产、负债及甘肃绿色空间生物技术有限公司的股东全部权益价值。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015年11月30日。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法。

六、评估结论：

经采用资产基础法，纳入本次评估范围的部分资产、负债在评估基准日持续经营条件下的评估结果为：资产账面值为100,761.84万元，评估值102,242.66万元，增值为1,480.82万元，增值率为1.47%。负债账面值为5,561.75万元，评估值为5,561.75万元。净资产账面值为95,200.09万元，评估值为96,680.91万元，增值为1,480.82万元，增值率为1.56%。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	87,728.37	87,826.22	97.85	0.11
非流动资产	13,033.47	14,416.44	1,382.97	10.61
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	7,538.00	7,413.33	-124.67	-1.65
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	1,427.37	2,095.53	668.16	46.81
在建工程	-	-	-	
工程物资	3,268.12	3,268.12	-	-
固定资产清理	-	-	-	

生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	748.01	1,588.79	840.78	112.40
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	51.97	50.66	-1.31	-2.52
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	100,761.84	102,242.66	1,480.82	1.47
流动负债	5,561.75	5,561.75	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	5,561.75	5,561.75	-	-
净资产	95,200.09	96,680.91	1,480.82	1.56

七、本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2015 年 11 月 30 日起计算，至 2016 年 11 月 29 日止。超过一年需重新进行资产评估。

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：2016 年 01 月 29 日。

甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司与甘肃省农垦集团 有限责任公司进行资产置换部分资产及负债评估项目 资产评估报告正文

中科华评报字[2016]第 021 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）股份有限公司的委托，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，对甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司与甘肃省农垦集团有限责任公司因资产置换事宜而纳入评估范围的甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司矿业分公司、盛远分公司、供销分公司的部分资产、负债及持有的甘肃负债绿色空间生物技术有限公司股东全部权益价值进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的部分资产、负债施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产在 2015 年 11 月 30 日在持续经营前提下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

注册地址：兰州市城关区雁兴路 21 号

法定代表人：杨树军

注册资本：壹拾柒万叁仟陆佰玖拾玖万元整

企业类型：股份有限公司

营业执照注册号：620000000006706

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。

2、企业概况：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。截至2014年12月31日,公司累计发行股本总数194,691.5121万股。

(二)被评估单位简介

1、被评估单位:甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司矿业分公司
(以下简称“矿业分公司”)

(1)、基本情况

企业名称:甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司矿业分公司

住 所:甘肃省张掖市高台县罗城乡盐池村

负 责 人:胡旭春

注 册 号:620724000000060

经济性质：股份有限公司分公司(上市、国有控股)

经营范围：化工原料生产与销售(仅限于含钙芒硝、原盐的的开采与销售) (采矿许可证有效期限至 2017 年 11 月 1 日；安全生产许可证的有效期限至 2017 年 11 月 10 日)。

(2)、公司简介

甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司矿业分公司位于高台县罗城乡盐池村，始建于 1987 年，1988 年投产，经营范围为芒硝、原盐的开采与销售。企业主产品为芒硝，近十年来直接用以加工生产风化硝，原盐为副产品。经过多年采挖，富矿带基本已开采完毕，现开采的多为边角地带，开采难度大，近几年实际每年只能产出芒硝 2 万多吨。

矿业分公司生产生活区土地面积 2,020 亩。矿产采选主要在盐池矿区西段 18 号至 26 号勘探线，矿区面积为 3.9618 平方公里，现建有硝田 16 个、盐田 3 个。探明矿石原储量约为 160 万吨，其中芒硝矿石量约为 138 万吨，伴生石盐矿石量为 22 万吨。截止 2015 年 11 月 30 日矿山开采权原值 570.72 万元，已计提折旧 238.51 万元，开采权净值 332.21 万元。

2、被评估单位：甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司盛远分公司 (以下简称“盛远分公司”)

(1)、基本情况

企业名称：甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司盛远分公司

住 所：玉门镇省农垦建筑公司办公楼

负 责 人：张家林

注 册 号：620981000001606

经济性质：股份有限公司分公司(上市、国有控股)

经营范围：高科技农业新技术、新品种开发、加工；农副产品的种植(不含种子)、收购〔粮食收购凭许可证经营〕、销售。

(2)、公司简介

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司盛远分公司位于玉门镇，从事绿色农产品生产为主的现代农业企业，现有土地面积近 10 万亩，其中耕种经营土地面积 4 万多亩；辖区总人口近万人，现有从业员工 1500 人，拥有高级工程师、高级经济师、高级农艺师在内的 300 余名科技人才队伍；主要产品有优质果品（梨、苹果、杏）、加工型马铃薯、作物良种、蜂产品、杏脯、种子加工收购等。

3、被评估单位：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司供销分公司（以下简称“供销分公司”）

(1)、基本情况

企业名称：甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司供销分公司

住 所：甘肃省兰州市城关区张苏滩 587 号 109、110 室

负 责 人：武晓东

注 册 号：620100200086586

经济性质：股份有限公司分公司(上市、国有控股)

经营范围：农副产品的收购、销售。

(2)公司简介

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司供销分公司，负责亚盛集团公司各子公司分公司所需的物资供应及销售和农副产品管理工作。

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司供销分公司下设：计划运营部、集采贸易部、物流装卸部、资产管理部、储运大队。我们按照亚盛集团公司物流统一的战略部署，搭建起适用于农机具集中采购、农副产品运输和供应链集成服务的业务布局，建设覆盖亚盛集团所在区域的集仓储、配送服务为一体的先进物流体系。

4、被评估单位：甘肃绿色空间生物技术有限公司（以下简称“绿色空间”）

(1)、注册登记情况

企业名称：甘肃绿色空间生物技术有限公司

注册地址：榆中县三角城乡三角城村

负责人：朱光

公司类型：一人有限责任公司

营业执照注册号：620123000000076

注册资金：2000 万元人民币

经营范围：高科技农业新技术、新产品的开发；农业技术的开发与研究；农作物种植（以上项目须取得专项审批的除外）；花卉种植、批发、零售（凭许可证有效期经营）。

(2)、公司股权结构及变更情况

甘肃绿色空间生物技术有限公司设立时注册资本为贰仟万元，截止2008年1月24日实际缴纳人民币600万元，出资方式为货币；于2007年12月28日已移交投入19项机器设备评估值为14,076,399.00元，股东确认值为1400万元，剩余部分作为资本公积，处置方式为实物。甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司以净资产出资113,298,538.17元，甘肃弘信会计师事务所有限责任公司出具的《资产评估报告》(甘弘评报【2007】第079号)。2008年1月24日验证实际缴纳人民币600万元，净资产增加119,298,538.17元，注册资本为2000万元外，剩余99,298,538.17元作为资本公积。上述出资自2008年1月24日投入，经甘肃金正会计师事务所有限责任公司出具的《验资报告》(金正验字【0801】第25号)验证。

成立时的股权结构如下：

出资人	出资额(万元)	注册资本(万元)	出资比例
甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司	11,929.85	2,000.00	100%
合计	11,929.85	2,000.00	100%

(3)、公司简介

截止本次评估基准日甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司所占股权比例为 100%，甘肃绿色空间生物技术有限公司为甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司全资子公司，股权账面价值 75,379,973.53 元。

公司园区总占地 230 亩，其中引进荷兰智能玻璃温室 6.7 公顷、第二代节能日光温室 30 座。公司自 2003 年起开始投入生产，主要从事中高档盆花的生产经营。2015 年 5 月起转型做食用菌工厂化栽培项目。

甘肃绿色空间食用菌工厂化栽培项目于 2015 年 5 月 8 日正式开工建设，2015 年 11 月 18 日通过验收并投入生产。该项目第一期总投资 1400 万，其中的项目建设内容有：将原有的工作厂房进行改建为制袋车间、灭菌车间、冷却车间、接种车间，用以食用菌菌袋的制作、灭菌与接种；新建实验室 400 平方米，用以液体菌种、固体菌种的制作与研发；改建职能玻璃温室 10000 平方米，做为食用菌发菌车间和出菇车间。原有的 30 座日光温室可直接做为出菇车间投入使用。剩余 5.7 公顷智能玻璃温室也将陆续改建为食用菌出菇车间。

甘肃绿色空间食用菌工厂化栽培项目引进了国内最先进的香菇生产线，拥有原料风送系统 1 套、全自动拌料上料系统 1 套、全自动制袋生产线 2 台、半自动制袋生产线 2 台、全自动高压灭菌器 3 台、350 千瓦电蒸发器 2 台、强制冷却系统 1 套、全自动接种机 2 台、菌袋传送系统 1 套、立体发菌架 2500 平方米等配套设备。

三、执行的会计政策

被评估单位执行财政部颁发的《企业会计准则》及相关会计法规，以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。固定资产折旧采用直线平均年限法分类计提，各项资产在取得时按实际成本计量，按立项目分类核算。发出存货按加权平均法和个别认定法计价，产成品入库按实际成本计价，发出采用加权平均法计算。

四、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，被评估单位为甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司矿业分公司、盛远分公司、供销分公司、甘肃绿色空间生物技术有限公司四家单位，被评估单位为委托方下属分公司和全资子公司。

五、评估报告涉及的第三方及其他使用者

评估报告仅供委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者在报告中载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关核准或备案使用，法律、法规另有规定的除外。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《甘肃省农垦集团有限责任公司 2015 年第十二次董事会决议》（2015 年 8 月 18 日）及《甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司总经理办公会关于资产置换的决议》（2015 年 8 月 21 日），甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司盛远分公司、矿业分公司、供销分公司的部分资产、负债及持有的甘肃绿色空间生物技术有限公司股东全部权益价值与甘肃省农垦有限责任公司的土地使用权及相关农业资产及负债进行资产置换，为确定评估基准日甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司矿业分公司、盛远分公司、供销分公司的部分资产、负债及持有的甘肃绿色空间生物技术有限公司股东全部权益的市场价值，以便为上述经济行为提供价值参考依据而进行评估。

三、评估对象和范围

本次评估对象为甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司与甘肃省农垦集团有限责任公司进行资产置换所涉及相关资产及负债市场价值。评估范围是甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司矿业分公司、盛远分公司、

供销分公司的部分资产、负债及甘肃绿色空间生物技术有限公司的股东全部权益价值。具体包括流动资产（含货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、存货）、非流动资产（含长期股权投资、固定资产、长期待摊费用）、流动负债（含应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款）。具体包括以下内容：

1、流动资产：包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货；

2、非流动资产：包括固定资产、工程物资、长期待摊费用、长期股权投资；

3、流动负债：包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款；

凡列入表内并经核实的资产（无形资产除外）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	877,283,743.47
2	货币资金	6,614.12
3	应收票据	520,000.00
4	应收账款	408,094,497.25
5	预付账款	192,370,397.69
6	其他应收款	144,972,194.51
7	存货	131,320,039.90
8	二、非流动资产合计	130,334,715.42
9	长期股权投资	75,379,973.53
10	固定资产	14,273,713.52
11	工程物资	32,681,235.84
10	无形资产	7,480,121.53
11	长期待摊费用	519,671.00
12	三、资产总计	1,007,618,458.89
13	四、流动负债合计	1,173,492.74
14	应付账款	80,573.20
15	预收账款	3,217,379.94
15	应付职工薪酬	1,508,707.07

16	应交税费	18,600.00
17	应付利息	1,173,492.74
18	其他应付款	49,618,731.11
19	五、负债总计	55,617,484.06
20	六、净资产	952,000,974.83

纳入评估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。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》(瑞华专审字[2015]62050006号)中各类资产账面数据。

上表中所包括的无形资产—土地使用权、采矿权两项资产未进入本次我公司评估的范围,由委托方另行委托其他机构进行评估。我公司仅对其评估结果进行了简单汇总。

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

本项目资产评估基准日是2015年11月30日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准,所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间,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、《甘肃省农垦集团有限责任公司 2015 年第十二次董事会决议》（2015 年 8 月 18 日）及《甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司总经理办公会关于资产置换的决议》（2015 年 8 月 21 日）；

2、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《资产评估业务约定书》。

(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、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 29 号)；

10、财政部 2010《企业会计准则》、应用指南及会计准则讲解；

11、《中华人民共和国企业国有资产法》；

12、《中华人民共和国公司法》；

13、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》；
- 4、《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—不动产》；
- 9、《资产评估准则—机器设备》；
- 10、《资产评估准则—企业价值》；
- 11、《资产评估准则—利用专家工作》；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》；
- 14、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 15、 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四)产权依据

- 1、《土地使用权证》；
- 2、《采矿许可证》；
- 3、《机动车行驶证》、车辆、重要设备购置发票，项目竣工资料等；
- 4、本次评估被评估单位提供的房屋权属说明。

(五)取价依据

- 1、国家发展改革委、原建设部发改价格[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；
- 2、原国家计委、原建设部计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》；
- 3、原国家计委办公厅、原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）；
- 4、财政部（财建[2002]394号）《基本建设财务管理规定》；

- 5、原国家计委（计价格[2002]1980 号）《招标代理服务收费管理暂行办法》；
- 6、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
- 7、中国人民银行评估基准日公布的银行利率表；
- 8、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》；
- 9、原建设部（JZJ（125-2004））《危险房屋鉴定标准》；
- 10、甘肃省建设厅甘建价（2013）540 号文关于发布《甘肃省建筑与装饰工程预算定额》等定额的通知；
- 11、甘肃省建设厅甘建价（2013）543 号文关于发布《甘肃省建筑与装饰工程预算定额地区基价》、《甘肃省安装工程预算定额地区基价》等定额地区基价的通知；
- 12、甘肃省建设厅甘建价（2013）585 号文关于发布《甘肃省建筑安装工程费用定额》的通知；
- 13、关于印发《甘肃省建设工程概算定额及地区基价编制管理办法》（甘建价[2008] 541 号）；
- 14、有关房屋建筑物的竣工图纸，预决算资料；
- 15、房屋建筑物及构筑物现场勘察和鉴定资料；
- 16、《2015 年中国机电产品报价目录》（机械工业出版社）；
- 17、《2015 年中国机电产品参数及价格信息数据库查询系统》；
- 18、《工程建设全国机电设备价格汇编》；
- 19、《最新资产评估常用资料与参数手册》；
- 20、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指针》；
- 21、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；
- 22、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部、商务部 2012 年第 12 号令）；

(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、被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；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、被评估单位提供的有关工程预（决）算及工程设计图纸等资料；
- 4、瑞华会计师事务所有限公司甘肃分所出具的《审计报告》（瑞华专审字[2015]62050006号）审计报告；

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、收益法和资产基础法。

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。

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、市场法和资产基础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。

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的相类似可比资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于在目前国内资本市场的公开资料中无法找到在相同经济行为下的同类资产的可比案例，因此

不具备使用市场法的必要前提，故限制了市场法的使用。

收益法以预期的收益和折现率为基础，由于本次范围为亚盛集团下属分公司的部分资产、负债，甘肃绿色空间生物技术有限公司由于连年亏损，故收益法的评估受到限制。

综上所述，本次评估采用资产基础法进行评估。

(三)资产基础法简介

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得资产组净资产的方法。

资产组净资产价值的含义：

资产组净资产价值 = 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和
具体各项资产及负债的评估方法分述如下：

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、预付账款

通过核实原始凭证，了解应收账款、其他应收款、预付账款的业务内容、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。

(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、产成品（库存商品）、在用周转材料等。

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。对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

①原材料

原材料品种多、数量多。经与企业相关人员了解和调研，对经常领用，购进时间短的存货，市场价格变化不大，故根据清查核实并经审计后的账面值确定评估价值，对市场价值变动较大的存货则按重置成本法评估确定其价值。

②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。

③在用、在库周转材料:

对在用周转材料核实数量,按近期正常市场采购价格和成新率确定评估值。

2、关于非流动资产的评估

(1)关于长期股权投资的评估

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实,并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等,以确定长期投资的真实性和完整性,并在此基础上对被投资单位进行评估。

本次对于其下属子公司甘肃绿色空间生物技术有限公司采用资产基础法进行了评估;

(2)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对于结构特征简单的建筑物采用重编预算法。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全部的工程价格。

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、原建设部、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:

综合成新率=现场勘察成新率×50%+年限法成新率×50%

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全部九大类别:结构全部(基础、主体、屋盖)、装修全部(门窗、内外装修及其他)、设备全部(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、对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率,计算公式:

成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

III、评估值的测算

评估值=重置成本×综合成新率

(3)关于机器设备的评估。

对机器设备的重置全价,按下列原则进行确定:

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用和资金成本等全部组成。

①国产设备重置全价的确定

机器设备重置成本的基本计算公式为:

重置成本=设备购置费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本

其中设备购置费=设备购置价+运杂费

I 对于各种机电产品可从机电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。

II 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。

III 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。

IV 设备安装调试费的确定

根据参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》及设备采购合同中约定内容综合确定。若合同价不包含安装、调试费用，根据决算资料统计实际安装调试费用，剔出其中非正常因素造成的不合理费用后，合理确定其费用;合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

V 设备基础费的确定

根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定，合理确定其费用;若设备基础费已经含在土建工程中则在设备评估中不予考虑。

VI 前期费用及其它费用确定

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。

VII 资金成本

对一般设备是按合理建设工期计算其资金成本。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，并假设建设资金均匀投入，对于价值量较小或安装建设周期较短的资产不计算此项费用。

被评估单位甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司属于从事农业生产、销售自产农业产品的农业免税企业,根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条、《财政部 国家税务总局关于印发<农业产品征税范围注释>的通知》(财税字[1995]第052号)及《财政部 国家税务总局关于若干农业生产资料征免增值税政策的通知》(财税[2001]113号)的文件规定,享受免税优惠。故不抵扣增值税。

② 车辆重置成本的确定

根据车辆市场信息及《2015中国机电产品报价手册》、《汽车商情网》等近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的车辆价格,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关部门的规定计取车购税、牌照手续费等资本化费用,确定其重置成本:

重置成本=购置价+车辆购置税+牌照手续费

购置价的确定:参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定,其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

车辆购置税的确定:根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定。

车购税=计税价格×10%

其中计税价格为不含增值税价格。

牌照手续费的确定:根据车辆所在地相关规定,按该类费用的内容及金额确定。

③ 电子设备重置成本的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料,确定评估基准日的电子设备价格,一般条件下,供应商提供免费运输及安装调试,其重置成本为:

重置成本=购置价

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备,由经销商负责运送安装调试,重置成本直接以市场采购价确定。

成新率的确定

I 机器设备成新率的确定

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

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

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

④报废不能使用的设备评估值的确定

采用每台设备铭牌标识的自重（以吨为单位） \times 每吨酒泉地区废钢平均收购价，酒泉地区场废以2015年11月市场按平均报价每吨850.00元收购价计算。

II 车辆成新率的确定

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》商务部、发改委、公安部、环境保护部令，商务部2012年 第12号的有关规定，按以下方法确定成新率后，按两者孰低的方法取其较小者为理论成新率：

使用年限成新率 = $(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(\text{许可最高行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{许可最高行驶里程} \times 100\%$

评估人员可对待估车辆进行必要的勘察，若勘察结果确定的成新率与按上述方法确定的成新率相差较大时，则进行适当的调整。如按市场法评估车辆，则无须计算成新率。

III 电子设备成新率的确定

电子设备的成新率一般按年限法计算，其基本计算公式为：

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

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

④ 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

对于报废设备按可变现的净残值作为评估值，变现值低于100元时按零计算。

(4) 关于负债的评估

负债为流动负债。流动负债包括应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。根据被评估单位提供的各项目负债明细表，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被评估单位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

本次评估自2016年1月23日至2016年1月29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正和补充，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)

存货为原材料，评估人员于2016年1月23日至2016年1月27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，评估人员对原材料和产成品进行重点监盘；对其他存货进行一般性抽查盘点。经过实地盘点，认为企业存货存放条件符合规定。各库中每类材料、产品都有专人保管原材料，产成品、在用周转材料基本做到了账账相符、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。我们对应付账款、其他应付款等科目的重要记账凭证进行了重点核验。

2-2、长期股权投资的清查

了解被投资企业的概况、收集了被投资企业的章程、原始投资日期、投资额、出资比例等，了解其经营现状。对于全资子公司的清查按整体资产评估的方法进行。

2-3、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与各被评估单位管理人员进行核对修改工作，并根据土地使用权证进行房地配比，作到产权明晰。

2-4、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。

(5)现场勘查发现设备名称、规格型号、生产厂家与《机器设备评估明细表》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。

(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。

(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，在遵守评估准则、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

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

经采用资产基础法，纳入本次评估范围的部分资产、负债在评估基准日持续经营条件下的评估结果为：资产账面值为 100,761.84 万元，评估值 102,242.66 万元，增值为 1,480.82 万元，增值率为 1.47%。负债账面值为 5,561.75 万元，评估值为 5,561.75 万元。净资产账面值为 95,200.09 万元，评估值为 96,680.91 万元，增值为 1,480.82 万元，增值率为 1.56%。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	87,728.37	87,826.22	97.85	0.11
非流动资产	13,033.47	14,416.44	1,382.97	10.61
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	7,538.00	7,413.33	-124.67	-1.65
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	1,427.37	2,095.53	668.16	46.81
在建工程	-	-	-	
工程物资	3,268.12	3,268.12	-	-
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	748.01	1,588.79	840.78	112.40
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	51.97	50.66	-1.31	-2.52
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	100,761.84	102,242.66	1,480.82	1.47
流动负债	5,561.75	5,561.75	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	5,561.75	5,561.75	-	-
净资产	95,200.09	96,680.91	1,480.82	1.56

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2015年11月30日的会计报表进行了全面的审计,并出具了《审计报告》(瑞华专审字[2015]62050006号)。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、本次纳入评估范围的房屋建筑物中:综合楼、生产车间、锅炉房、门卫值班室、深水井房等29项房屋建筑物为甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司矿业分公司、盛远分公司、供销分公司自建所有,建筑面积约13,011.76平方米,均未办理房屋所有权证。被评估单位已就此事项提供产权证明资料,房屋权属均为甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司所有,本次评估我们按产权无争议进行了评估,特此提醒报告使用者予以关注。

4、甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司矿业分公司截止评估基准日有双桥翻斗自卸车、时风牌自卸三轮车10台车辆因只在场内使用未办理车辆行驶证。上述车辆均为甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司矿业分公司购置和使用,车辆产权归属于甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司矿业分公司所有,产权清晰,无异议。被评估单位已就此事项提供产权证明资料。特此提请报告使用者予以关注。

未办理车辆行驶证的车辆统计表

序号	车辆名称及型号	生产厂家	购置日期	账面净值
1	华山牌自卸汽车	陕西汽车集团有限责任公司	2007-09	32,432.84
2	华山牌自卸汽车	陕西汽车集团有限责任公司	2007-09	32,432.84
3	华山牌自卸汽车	陕西汽车集团有限责任公司	2007-09	32,432.84
4	华山牌自卸汽车	陕西汽车集团有限责任公司	2007-09	32,432.84
5	华山牌自卸汽车	陕西汽车集团有限责任公司	2007-09	32,432.84
6	时风牌自卸三轮车	成都智利瑞科技有限公司	2012-07	9,511.74
7	时风牌自卸三轮车	成都智利瑞科技有限公司	2012-07	9,511.74
8	时风牌自卸三轮车	成都智利瑞科技有限公司	2012-07	9,511.74
9	驼铃客车	郑州宇通客车股份有限公司	2007-11	-
10	平板拖车	陕西汽车集团有限责任公司	2015-07	35,102.50
合计				293,302.77

5、甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司矿业分公司截止评估基准日有 2 台车辆因已达到报废年限，不再外出故未办理车辆年检手续。特此提请报告使用者予以关注。

待报废的车辆统计表

序号	车牌号	车辆名称及型号	生产厂家	启用日期	账面净值
1		驼铃客车	郑州宇通客车股份有限公司	2007-11	-
2		平板拖车	陕西汽车集团有限责任公司	2006-01	35,102.50
合计					35,102.50

6、本次评估中，评估人员未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

7、依据签订的《资产评估业务约定书》，由委托方另行委托甘肃方家不动产评估咨询有限责任公司进行评估，并出具了《土地估价报告》（新方圆估字 2015607 号），本公司仅对其无形资产-土地使用权的评估结果进行简单汇总，对无形资产-土地使用权的估结果的相关解释及所负法律责任由甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司承担。

8、依据签订的《资产评估业务约定书》，由委托方另行委托北京卓信大华资产评估有限公司进行评估，并出具了《采矿权评估报告》（卓

信大华矿评报字[2016]第 001 号)，本公司仅对其无形资产-采矿权的评估结果进行简单汇总，对无形资产-土地使用权的估结果的相关解释及所负法律责任由北京卓信大华资产评估有限公司承担。

除上述事项外，本次清查核实的资产不存在资产性能限制、存放地点限制、诉讼保全限制以及技术性能局限，不涉及商业秘密和国家秘密，也不存在其他影响资产清查核实的事项。

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全部，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，本资产评估报告使用有效期为一年，自评估基准日2015年11月30日起计算，至2016年11月29日止。超过2016年11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。

甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司与甘肃省农垦集团有限责任公司
进行资产置换部分资产及负债评估项目

评估报告 • 正文

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 2016 年 01 月 29 日。

十四、签字盖章

法定代表人:



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

2016年01月29日



