

北京国融兴华资产评估有限责任公司
关于
新疆城建（集团）股份有限公司
本次重大资产重组
拟置出资产评估情况
之
专项核查意见

签署日期：二〇一六年十二月

新疆城建（集团）股份有限公司（以下简称“新疆城建”或“上市公司”）以截至 2016 年 8 月 31 日的全部资产及负债与江苏金昇实业股份有限公司（以下简称“金昇实业”）持有的同等价值的卓郎智能机械有限公司（以下简称“卓郎智能”）股权进行置换，并向卓郎智能全体股东发行股份购买卓郎智能 100%股权与新疆城建全部资产及负债置换后的差额部分（以下简称“本次重大资产重组”）。

作为本次重大资产重组拟置出资产的评估机构，北京国融兴华资产评估有限责任公司（以下简称“国融兴华”、“本评估师”）按照中国证监会 2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“《解答》”）的要求对于拟置出资产评估作价情况、评估方法、评估假设和评估参数预测的合理性、是否符合资产实际经营情况以及是否履行必要的决策程序等进行了专项核查，具体核查意见如下：

一、本次交易拟置出资产评估基本情况

国融兴华对本次交易拟置出资产采用资产基础法和收益法两种方法进行评估，最终选取资产基础法的评估结果作为评估结论。具体评估结果情况如下：

（一）资产基础法具体评估结果

截止评估基准日 2016 年 8 月 31 日，在持续经营条件下，新疆城建经审计的总资产账面价值 892,243.62 万元，总负债账面价值 716,726.33 万元，净资产账面价值 175,517.29 万元。经资产基础法评

估,新疆城建总资产评估价值 956,434.34 万元,增值 64,190.72 万元,增值率 7.19%; 总负债评估价值 716,703.83 万元,减值 22.50 万元,减值率 0.01%; 净资产评估价值 239,730.51 万元,增值 64,213.22 万元,增值率 36.59%。详见下表:

资产评估结果汇总表

被评估单位:新疆城建(集团)股份有限公司

金额单位: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	647,170.62	647,119.94	-50.68	-0.01
非流动资产	245,073.00	309,314.40	64,241.40	26.21
其中:可供出售金融资产	2,000.00	2,052.20	52.20	2.61
长期应收款	111,273.26	111,273.26	-	-
长期股权投资	19,139.59	35,779.75	16,640.16	86.94
投资性房地产	49,109.31	65,112.95	16,003.64	32.59
固定资产	5,631.12	15,577.98	9,946.86	176.64
在建工程	39.47	39.47	-	-
无形资产	1,458.84	23,058.54	21,599.70	1,480.61
长期待摊费用	1.16	-	-1.16	-100.00
递延所得税资产	48,773.10	48,773.10	-	-
其他非流动资产	7,647.15	7,647.15	-	-
资产总计	892,243.62	956,434.34	64,190.72	7.19
流动负债	552,222.45	552,222.45	-	-
非流动负债	164,503.88	164,481.38	-22.50	-0.01
负债总计	716,726.33	716,703.83	-22.50	-
净资产(所有者权益)	175,517.29	239,730.51	64,213.22	36.59

根据《资产评估报告》(国融兴华评报字(2016)第 600001 号),以 2016 年 8 月 31 日为评估基准日,新疆城建拟置出资产的账面价值(母公司)为 175,517.29 万元,采用资产基础法的评估值为 239,730.51 万元,增值率为 36.59%。

(二) 收益法评估结果

根据《资产评估报告》(国融兴华评报字(2016)第 600001 号),

以 2016 年 8 月 31 日为评估基准日，在持续经营前提下，经收益法评估，新疆城建股东全部权益价值的评估结果为 199,251.42 万元，增值 23,734.13 万元，增值率 13.52%。

二、本次交易拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况

本次拟置出资产评估的评估对象为上市公司拟置出的全部资产及负债，因此可按照企业价值评估的方法进行评估。

根据《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。

由于无法取得与被评估企业同行业、规模且具有可比性的公开市场交易案例，可比上市公司的市场公开资料也难以获取，故本次评估不宜采用市场法。因此根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。因此，本次拟置出资产评估方法的选择具有适当性。

国融兴华为本次交易出具的相关资产评估报告的评估假设如下：

（一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无

重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的情况下进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

资产在用续用假设，假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

4、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

7、假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化。

8、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

9、假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

10、在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

11、不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

12、假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

13、假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成并投入运营。

14、假设本次评估中的房地产开发项目均能按照计划如期实现销售。

本次交易评估结果在上述假设条件下在评估基准日时成立。上述评估假设按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

评估参数的预测应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括产业经济信息、宏观经济信息、区域经济信息、企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息及自身的经营计划和发展规划等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、专家咨询、委托方和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上对评估参数的预测是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

三、本次评估所履行的决策程序

2016年12月12日，以2016年8月31日为评估基准日，国融兴华出具“国融兴华评报字（2016）第600001号”《新疆城建（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产所涉及的拟置出

的新疆城建股份（集团）有限公司资产及负债项目资产评估报告》（以下简称“国融兴华评报字（2016）第 600001 号《评估报告》”）。

2016 年 12 月 9 日，乌鲁木齐市国资委出具乌国资评备[2016]9 号《国有资产评估项目评估备案表》，对国融兴华出具的“国融兴华评报字（2016）第 600001 号”《评估报告》进行了备案确认。

2016 年 12 月 14 日，新疆维吾尔自治区国资委出具新国资产权[2016]425 号《关于对新疆城建（集团）股份有限公司重大资产重组资产评估项目予以核准的批复》，对“国融兴华评报字（2016）第 600001 号”《评估报告》进行了核准。

2016 年 12 月 28 日，上市公司召开 2016 年第十七次临时董事会会议决议，审议通过对“国融兴华评报字（2016）第 600001 号”《评估报告》进行确认的相关议案。独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了独立意见。

综上，我们认为，本次交易拟置出资产采用了收益法和资产基础法两种方法进行评估，并最终以资产基础法的评估值作为评估结果，评估方法选择适当。评估假设和评估参数的预测皆是基于企业资产的现实状况或者现有资料所作出，符合评估准则或者行业惯例，具备合理性，且符合资产实际经营情况。本次交易拟置出资产的评估已履行必要的决策程序。

(本页无正文，为《北京国融兴华资产评估有限责任公司关于新疆城建（集团）股份有限公司本次重大资产重组涉及拟置出资产相关问题之专项核查意见》之签署页)

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2016年12月28日

