

七、评估方法

（一）评估方法介绍

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

企业价值评估中的收益法，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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的资产基础法，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评估思路。

（二）评估方法的选择

按照《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》，评估需根据评估目的、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（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。

三种企业价值评估方法的适用条件分析如下：

1、收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法的使用通常应具备三个前提条件：（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

考虑本次评估目的，通过对利华棉业历史期经营情况、所处行业发展情况、未来收益和风险的可预测情况、资料搜集情况等各方面综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估具备采用收益法进行评估的条件：

（1）企业具备持续经营条件；

（2）被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量；

（3）被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。注册资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：（1）数据的充分性，是指注册资产评估师在选取了可比企业的同时，也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。（2）数据的可靠性，主要是指数据来源是否通过正常渠道取得。（3）可比企业的数量，采用市场法评估企业价值，需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估企业规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及本项目注册资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用市场法进行评估的条件：

(1)被评估单位业务范围包含棉花种植、加工、贸易，经查询 CVsource 及各产权交易信息，无法查询到近三年与被评估单位业务内容较相近的三个可比交易案例。

(2) 上市企业股权交易透明度不高，相同或类似参照物难以收集。

3、资产基础法

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。根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，利华棉业各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

(三) 资产基础法评估

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评估思路，其基本公式为：

评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债

在采用资产基础法评估过程中，对各单项资产，根据所具备的评估条件，分类选择相应的评估方法，具体如下：

1、流动资产

(1) 货币资金：

①现金：通过对现金进行实地盘点，填写现金盘点表，并根据现金日记账中的借、贷方发生额倒推出评估基准日的现金库存数，以核实后的金

额确定为评估值。

②银行存款：通过查对各开户银行对账单和银行余额调节表，并对银行账户进行函证核实，经核对无误后，以核实后的金额确定评估价值。

(2) 应收款项：应收款项包括应收账款和其他应收款。评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项性质及可收回的数额确定评估值。同时将应收款项坏账准备评估为零。

(3) 预付账款：评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(4) 存货：

原材料：经现场抽查盘点，核实其数量及质量，经抽查核实，原材料均可正常使用，对正常使用的原材料，以经核实确认后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值，经测算，正常使用备品备件周转较快市场价值与账面成本基本接近，故本次评估以核实后的账面值作为评估值；对于对于价格变动较大、购入时间相对较长的材料，根据每项资产的清查核实后数量，结合评估基准日市价考虑运杂费、自然损耗及验收入库费用后确定评估值。

在库周转材料主要是工作服、办公用品等。因该部分周转材料单价小、周转快、可以正常使用、且其实际成本与基准日市价基本一致，以账面成本确定评估价值。

产成品：经现场抽查盘点，核实其数量及质量，经抽查核实，产成品均可正常销售，对正常销售的产成品，按以经核实确认后的数量和销售价格减销售税金、费用及部分利润确定评估值。

在产品是企业列示在非加工期的制造费用中，主要为企业季节性停工形成的人工成本、办公费、资产折旧摊销费用，评估人员通过收集在产品

分类明细、对在产品成本结算表进行了核实。经核实，在产品账面记录准确，账实一致。故以核实后的账面值确定评估值。

2、非流动资产

(1) 可供出售金融资产-其他投资

被评估企业的申报，截至评估基准日，可供出售金融资产为企业对库尔勒农村商业银行股份有限公司的股权投资。

对参股公司的股权投资，评估人员通过查阅投资协议、认股权证及相关财务报表等替代程序后，以被投资单位评估基准日账面净资产乘以持股比例确定可供出售金融资产价值。公式为：

可供出售金融资产价值=被投资单位基准日账面净资产×持股比例

(2) 长期投资

截至评估基准日，利华棉业共有 6 项长期股权投资，评估人员首先对长期股权投资形成的原因、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，以确定长期股权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。根据长期股权投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。

本次评估对控股的被投资单位按同一评估基准日进行了整体评估，将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以新疆利华棉业股份有限公司的持股比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位净资产评估值×持股比例

(3) 房屋建（构）筑物类

基于本次评估之特定目的，结合各评估范围内建（构）筑物的特点，对自建房屋建（构）筑物类资产的评估采用成本法，对外购商品房采用比较法。

①重置成本法

成本法是根据评估对象所在区域各种结构房屋建筑物的社会平均建造成本、前期工程及其他费用、管理费用、投资利息、开发利润来计算评估对象重置价值的一种方法。

成本法公式：

重置价值=建安工程费+前期工程及其他费用+管理费用+投资利息+开发利润

评估价值=重置价值×综合成新率

A、重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、管理费用、资金成本、开发利润等五部分组成。

a、建安工程费的确定

本次被评估项目的建安工程费包括土建工程费(含结构及一般装修)、装饰、给排水、采暖、消防、电气(配电线路、照明器材)的价值。但不包括变配电设备等属于设备的价值。通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息,采用单位比较法,按照同一地区相同结构类型的建筑物平均单方造价,或类似工程的概算指标经过条件修正后求取评估建筑物的建安工程费。

b、前期及其它费用的确定

前期工程及其他费用包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的其他费用两个部分,包括工程勘察设计费、工程监理费、工程招标代理费、城市基础设施配套费和新型墙材专项费等。评估范围内建(构)筑物类资产结构类型简单,基本为企业自行组织实施,且被评估单位为民营企业,也未组织招投标和监理。又根据库尔勒市相关规定,被评估单位棉花加工厂不属于城市规划区,因此不缴纳城市基础设施配套费和新型墙材专项费。故本次仅计取 1.19%的勘察设计的费。

c、管理费用

管理费用是指建设单位为保证建设项目正常顺利进行而需负担的办公、协调等支出，根据投资规模的大小，按工程投资额的大小根据有关规定计取。本次评估管理费用按照(财建[2002]394号)取建安工程费与前期工程及其他费用之和的1.04%。

d、投资利息

投资利息应按计息本金和计息期即正常施工建设期占用资金的数额计算，待估对象投资建设期按一年计算，本次评估采用的利息率按评估基准日中国人民银行颁布的现行贷款利率计算，即一年期贷款利率4.35%。

e、开发利润

根据《资产评估准则—不动产》第三十五条规定“在企业价值评估中，注册资产评估师应当关注企业经营方式及不动产实际使用方式对不动产价值的影响。”纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物资产，为企业自建自用的房屋建筑物，因此不计取开发利润。

B、成新率

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

a. 年限法成新率的确定

根据建筑物的尚可使用年限、已使用年限，确定建筑物的年限法成新率

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

b. 完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。对建筑物进行现场勘查后，依

据现场勘查评分标准，分别对建筑的结构。计算公式：

$$\begin{aligned} \text{完好分值法成新率} = & \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S \\ & + \text{设备部分成新率} \times B \end{aligned}$$

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

c. 综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

C、评估值的确定

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

②市场比较法

鉴于待估资产所处位置交易市场较活跃，本次对于商业性房地产项目，采用市场比较法进行评估

市场比较法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

A、基本原理

市场比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。在本次评估过程中，选取了评估对象同一供需圈层内的三例房地产交易案例作为可比案例进行了评估。

B、公式

	交易情况	交易日期	区域因素	个别因素
	修正	修正	修正	修正
	100	()	100	100
评估价格=可比实例价格×	-----	× -----	× -----	× -----
	()	100	()	()

C、测算过程

a、选取案例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估房地产结构、用途、区域位置相近的物业作参照物。

b、编制比较因素条件指数表

通过待估房地产与参照物各因素条件的分析比较，主要包括区域因素和个别因素、对影响物业成交价格的各项因素进行比较，确定参照物相对于待估房地产影响因素的综合分值。

c、价格修正

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、区域因素修正以及个别因素修正，确定修正后的交易价格，然后比照各因素指数，进行因素修正确定比准价格。

d、评估结果

依照最终测算的参照物的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估物业的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法确定待估物业的基价。

(4) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。公式如下：

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价（其中符合《中华人民共和国增值税暂行条例（2008年）》规定可抵扣增值税的设备，其重置全价中不含可抵扣的增值税）、运杂费及安装调试等费用构成，公式如下：

重置价值=购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

A、购置价

a、进口设备

首先联系进口代理经销商进行市场价格咨询，或依据进口合同、海关报关单的相关资料，按照到岸或离岸的进口设备类型和评估基准日外汇管理中间价格确认进口设备价格，在此基础上加海运费（离岸价格）、国外运输保险费（离岸价格）、关税、消费税、增值税、银行财务费、外贸手续费等计算重置全价。

b、对于外购设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格、参考评估基准日近期设备的合同价并参照《2016年机电产品报价手册》确定其购置价。对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上进行修正，用类比法确定其购置价，部分电子设备直接以二手价确定其评估价值。

c、对于自制设备，我们根据自制设备的材质、重量、结构形式和设计安全等级要求和设计图纸确定其吨单位造价、并考虑自制设备的配套附件、保温等因素综合确定其重置全价。

d、对于管道、电缆等隐蔽工程我们根据企业提供的清单和部分图纸，按照评估基准日时点管道、电缆的市场价，并考虑合理运杂费、安装调试费、架空管道保温、地埋管道和电缆的电缆沟等综合确定其重置全价。

e、运输车辆（上牌）以其现行购置价格扣除可抵扣增值税加车辆购置税及其他费用确定重置全价。公式如下：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

或重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

f、大型设备考虑一定比例的前期费用和资金成本。

B、运杂费

对于设备购置价包含运杂费的设备，则不再单独考虑运杂费；对于设备购置价中不含运杂费的设备，根据设备产地与目的地路途的远近，参照

《资产评估常用数据与参数手册》，按设备总价的一定比例进行估算。

$$\text{运杂费} = \text{含税购置价} \times \text{运杂费率}$$

C、安装调试费

参照购置合同约定、安装合同、安装工程决算，或根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，依据《资产评估常用方法与参数手册》取费标准计取。

D、工程建设其它费

根据设备的特点，按不同费率计取，包括：建设单位管理费，勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等、环境影响评价费、建设项目前期工作咨询等。详见下表：

表24 工程建设其他费用计算表

序号	项目	计费基础	备注
		按投资额(%)	
1	建设单位管理费	1.04	财政部 财建[2002]394号
	合计	1.04	

E、资金成本

考虑到所评估的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、其他设备等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，按本次评估基准日贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价格} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{工期} \times 1/2$$

②成新率的确定

A、机器设备和电子设备

采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和

经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。机器设备成新率的计算公式如下：

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

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

B、运输设备

根据商务部、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》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a: 车辆特殊情况调整系数。

另：直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

③评估值的确定

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

(5) 在建工程

在建工程为企业2015年11月采购北京大恒图像视觉有限公司的图像采集处理软件，评估人员通过对查看采购合同、采购发票、付款凭证等核实其产权真实性。经以上核实程序，以核实的账面值为评估值。

（6）工程物资

工程物资主要是利华棉业为 2014 年大修时购置的钢材、砂子、石子等材料，存放在库房，保存条件良好，账面值由购买价和合理费用构成，视同原材料管理。

评估人员通过对工程物资进行了抽查盘点，倒推至基准日数量进行数量、质量核实，通过查看工程物资的采购合同、采购发票等核实其产权。由于其购入时间不长，周转较快，故以核实的账面值为评估值。

（7）无形资产-土地使用权

本次土地使用权评估对象为利华棉业所拥有的 7 宗共计 268,040.99 平方米（合 402.06 亩）国有土地使用权。

根据估价人员现场勘查情况，估价对象为国有出让土地使用权，根据中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2015《城镇土地估价规程》，国有出让土地使用权价格评估可采用收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估范围内工业用地采用成本逼近法和市场比较法两种方法评估待估对象的国有出让土地使用权价格；评估范围内商业用地采用基准地价系数修正法评估待估对象的国有出让土地使用权价格。

①成本逼近法评估

基本原理

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上适当的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种土地估价方法。

计算公式：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中，V 为土地价格，E_a 为土地取得费用，E_d 为土地开发费，T 为

税费，R1 为利息，R2 为利润，R3 为土地增值收益，VE 为土地成本价格。

②市场比较法

基本思路

市场比较法是依据地价评估的替代原则，即市场上具有同样效用土地的价格，在替代原则作用下，互相牵制而趋于一致，从而可以用类似土地的已知市场交易价格，通过对地价影响因素的比较修正，测算待估宗地地价。

计算公式

$$\text{待估宗地价格} = \text{样点地价} \times \frac{\text{情况修正 } 100}{()} \times \frac{\text{期日修正 } ()}{()} \times \frac{\text{区域因素修正 } 100}{()} \times \frac{\text{个别因素修正 } 100}{()} \times \frac{\text{年期修正 } ()}{()}$$

③基准地价系数修正法评估

基本原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

计算公式：

$$v = v_{1b} \times (1 \pm \sum k_i) \times k_r \times k_m \times k_q \times k_k$$

式中：V—待估宗地价格

V_{1b} —该用途该级别的基准地价

K_i —宗地第 i 个因素条件下的修正系数

K_r —容积率修正系数

K_m —土地使用年期修正系数

K_q —期日修正系数

K_k —开发程度修正系数

(8) 无形资产-其他无形资产

①对于外购软件的评估，由于该类无形资产为被评估单位经营管理所用，不具有直接收益能力，实际具有待摊费用性质，故以核实后的账面值确定评估值。

②对于商标的评估

鉴于纳入本次评估范围的 2 项商标权分别注册于 2011 年、2012 年，距离基准日时间间隔较短，且被评估企业主要产品为棉花及副产品，目前商标主要是用在广告宣传、展览以及其他商业活动，作为标示性商标，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

基本公式如下：

$$P=C1+C2+C3$$

式中：

P：评估值

C1：设计成本

C2：注册及续延成本

C3：维护使用成本

3、负债

(1) 短（长）期借款：包括短期借款和长期借款。评估人员对其账面进行了核实，取得借款合同或协议，并进行了逐项函证，检查每笔借款的真实性，在此基础上以核实无误的账面值确定其评估值。

(2) 应付款项：包括应付账款、预收账款和其他应付款。评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

(3) 应付职工薪酬：评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情

况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

(4) 应交税费：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

(5) 长期应付款

长期应付款为企业向海尔融资租赁（中国）有限公司以融资租赁方式取得的固定资产租金，评估人员对长期应付款的有关协议、合同及单据进行了抽查核实，以核实后的账面值确定评估值。

(6) 其他（非）流动负债：为政府专项拨款。评估人员查阅了相关拨款文件、借款协议、会计凭证等资料，核对无误。以核实的账面值为评估值。

(四) 收益法评估

1、 收益法应用前提

(1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值。

(2) 能够对企业未来收益进行合理预测。

(3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

2、 收益法的方法选择及模型

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

(1) 股利折现法适用性分析

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。

本项目评估对象为股东全部权益价值，不存在缺乏控制权的现象，因

此不适用股利折现法。

(2) 现金流量折现法及具体模型的选取

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。注册资产评估师应当根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。目前国际上，一般较多采用企业自由现金流折现模型评估企业价值，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。具体公式如下：

$$E=B-D$$

式中：

E：股东全部权益价值

B：企业整体价值：

$$B=P+\sum C_i$$

P：经营性资产价值

$$P=\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：

R_i：未来第 i 年的预期收益(企业自由现金流量)；

R_n：永续期的预期收益(企业自由现金流量)；

r：折现率；

n：未来经营期；

∑C_i：基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$C_i=C1+C2+C3+C4+C5$$

C1：预期收益中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C2：预期收益中未计收益的投资性房产项目；

C3：预期收益中未计收益的在建工程价值；

C4：基准日闲置设备、房产等资产价值；

C5:基准日存在的其他溢余性资产价值。

D: 付息债务价值: 指基准日账面上需要付息的债务, 包括短期借款, 带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

3、收益法的运用实施过程

(1) 收益年限及预测期的确定

原则上预测到企业经营稳定的年度, 根据与企业管理层的沟通, 并结合企业发展状况, 预计至2021年, 企业经营可趋于稳定, 本次评估预测至2021年, 确定预测期从2016年6月1日到2021年12月31日, 以后年度的收益状况保持在2021年水平。

无特殊情况表明企业难以持续经营, 收益期按永续确定。

(2) 企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流, 现金流量的计算公式如下:

企业自由现金流=税后净利润+折旧及摊销+财务费用(扣除税务影响)-
净营运资金增加额-资本性支出

(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, 则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式: $WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$

式中:

K_e 为权益资本成本;

K_d 为债务资本成本;

D/E: 根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率;

其中: $K_e = R_f + \beta L \times RP_m + R_c$

R_f : 无风险报酬率;

βL : 企业风险系数;

RP_m : 市场风险溢价;

Rc：企业特定风险调整系数。

（4）溢余资产价值及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，对该类资产单独评估。

（5）付息负债的价值

本次评估采用审计后付息负债的账面值作为付息负债的评估值。

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

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、现场勘查等方式进行调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便注册资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

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、持续经营假设

持续经营假设是假设被评估单位的经营活动在可预见的将来会继续下去，不会也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

（二）基本假设

1、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

3、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

4、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

5、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

6、假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。

7、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、被评估企业核心人员的管理水平、能力、承袭等无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划，努力保持各主营业务在市场中的核心竞争力，保持企业良好的经营态势；

2、假设利华棉业年度生产计划和未来发展规划能稳步推进并得到较好的执行；

3、假设利华棉业能够完成年度生产计划，且产销平衡；

4、假设利华棉业的生产经营不会因不可抗力或其他因素出现停产及

停业，保持安全有序生产，生产过程不会无计划中断；

5、假设利华棉业现有的经销商和供应商管理政策不会发生较大的变化，应收账款和应付账款的管理政策不会发生较大的变化，货款能够按期回收，不会出现坏账，并保持资金链条的完整；

6、假设利华棉业上游棉花种植行业不会出现重大自然灾害，或者种植面积大幅降低的情况；

7、假设下游纺纱行业的棉花需求量不会出现较大的波动；

8、利华棉业能够继续控制其拥有的各项核心资源（包括但不限于人力资源、技术资源、销售网络和客户关系等），保持其核心竞争能力；

9、假设不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日水平的生产经营能力、业务规模和经营模式持续。

10、利华棉业会计政策与核算方法无重大变化，不存在因对外抵押、担保、法律纠纷等事项导致企业发生损失或产生大额或有负债；

11、本次收益预测的基础是建立在利华棉业正常经营的前提条件下，未考虑偶然因素和不可比因素，是企业正常经营的收益；

12、本次评估的盈利预测是建立在利华棉业审计结果的基础上，依据利华棉业提供的盈利预测，结合评估人员调查搜集到的有关信息资料，对企业的盈利预测进行必要的分析、判断，确认预测的合理性。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，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，注册资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法对利华棉业股东全部权益价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，采用市场价值类型，在评估基准日2016年5月31日的评估结论如下：

（一）资产基础法初步评估结果

本报告评估范围的总资产账面值为59,892.63万元，评估后总资产为79,581.93万元，增值额为19,689.30万元，增值率为32.87%；

本报告评估范围的总负债账面值为44,543.38万元；评估后总负债为44,543.38万元，无增减值；

本报告评估范围的净资产账面值为15,349.25万元，评估后净资产为35,038.55万元，增值额为19,689.30万元，增值率为128.28%。

具体情况见下表：

表25 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年5月31日

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%
1 流动资产	28,713.79	28,767.94	54.15	0.19
2 非流动资产	31,178.84	50,813.99	19,635.15	62.98
3 其中：可供出售金融资产	4,675.00	6,327.75	1,652.75	35.35
4 长期股权投资	16,913.70	29,601.41	12,687.71	75.01
5 固定资产	8,130.30	11,690.99	3,560.69	43.80
6 在建工程	10.26	10.26	-	-
7 工程物资	4.80	4.80	-	-
8 无形资产	1,444.78	3,178.78	1,734.00	120.02
9 资产合计	59,892.63	79,581.93	19,689.30	32.87
10 流动负债	43,894.68	43,894.68	-	-
11 非流动负债	648.70	648.70	-	-

12	负债合计	44,543.38	44,543.38	-	-
13	净资产（所有者权益）	15,349.25	35,038.55	19,689.30	128.28

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

（二）收益法初步评估结果

经实施实地查勘、历史资料核实和评定估算等评估程序，采用收益法对利华棉业股东全部权益价值进行评估，利华棉业股东全部权益在评估基准日2016年5月31日的账面值为15,349.25万元，评估价值为38,254.30万元；评估增值22,905.05万元，增值率149.23%。

收益法评估结果详细情况见《收益法评估测算结果表》及各项测算表。

（三）评估结果的选取

利华棉业股东全部权益价值的资产基础法评估结果为35,038.55万元，收益法评估结果为38,254.30万元，两者相差3,215.80万元，差异率9.18%。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，是以资产的重置成本为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本价格水平通常将随着经济周期的变化而变化，对于本评估项目，固定资产由于近几年材料成本及人力成本的增长，致使企业固定资产重置价值高于其账面净值，另外土地价格的持续上涨，引起土地评估增值。

收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，是以资产的预期收益为价值标准，反映了企业各项资产的综合获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府调控以及资产的有效使用等多种条件的影响，从评估方法和评估结果来看收益法和资产基础法均具有合理性和适用性。

利华棉业主营业务为皮棉加工贸易，材料采购主要为籽棉采购，原材料的主要供应商为棉农，供应商较为分散，且棉花的供应量与自然条件因素相关性较大，故对未来收益籽棉收购量的预测基于一定假设条件下进行

的；且通过对利华棉业历史期的财务指标进行分析，历史期各年度的指标变动较大，主要原因是 2013 年国家实行收储政策，企业的主要销售客户为中储棉，销售方式为快产快销；2014 年国家收储政策取消，企业主要销售是对下游纺织客户，主要结算考虑与公司保持长期业务联系，给予一定的信用期，皮棉质量成为销售最重要因素。由于 2014 年、2015 年销售客户及结算方式的不同，再加上整体市场行情的下行，以致于企业的财务指标逐年下降。

经上述分析，利华棉业的经营与国家对棉花调控政策、宏观因素，以及自然条件相关性较强，且这些因素存在不可控性，本次评估采用资产基础法作为最终评估结论。

（四）评估结论

新疆利华棉业股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 5 月 31 日所表现的市场价值为人民币叁亿伍仟零叁拾捌万伍仟伍佰元整（¥35,038.55 万元）。

十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

（一）产权

纳入本次评估范围内房屋建筑物有 115 项未办理《房屋所有权证》，建筑面积 22,153.71 平方米；企业出具专项产权承诺函，承诺纳入评估范围的房屋建筑为其合法资产，申报面积与实际相符，具体明细如下：

单位名称	无产权证项	面积	账面价值	账面净值
------	-------	----	------	------

新疆利华棉业股份有限公司	48	13,409.06	5,589,514.32	4,397,135.19
昌吉利华棉业有限责任公司	12	1,743.65	1,984,287.30	1,845,275.74
鲁木齐利华新创棉业有限责任公司	8	1,572.00	1,523,415.22	1,475,665.19
沙雅九九棉业有限公司	37	4,256.00	3,006,060.22	2,356,557.65
阿克苏地区久久棉纺有限公司	6	1,173.00	434,240.51	242,592.00
合计	115.00	22,153.71	12,537,517.57	10,317,225.77

(二) 抵押、担保

1、资产被抵押、质押的情况

①利华棉业为其在中国农业发展银行巴音郭勒盟自治州分行营业部办理的融资性对外保函业务（保函金额为 820 万美元，保函期限自 2015 年 12 月 7 日至 2016 年 12 月 6 日）提供《反担保抵押合同》和《反担保质押合同》，具体抵押物为土地 7 宗，总面积为 268,040.99m²，房屋建筑物 105 项，总面积为 32,710.57 m²，机器设备 8195 台（套），设备抵押物清单详见评估明细表。

土地使用权抵押清单

序号	土地使用证编号	宗地位置	土地用途	土地使用权人	面积 (m ²)
1	库尔勒国用 (2011) 字第 00000483 号	和什力克乡下和什力克村	工矿仓储用地	新疆利华棉业股份有限公司	36304.18
2	库尔勒国用 (2011) 字第 00000488 号	惠普乡库普公路南侧	工矿仓储用地	新疆利华棉业股份有限公司	52305.39
3	库尔勒国用 (2011) 字第 00000485 号	哈拉玉宫乡开发三队与库尔勒良种场交界处	工矿仓储用地	新疆利华棉业股份有限公司	40916.20
4	库尔勒国用 (2011) 字第 00000486 号	托布力其辖区孔雀河中游以东、包头湖农场场部以南	工矿仓储用地	新疆利华棉业股份有限公司	39987.63
5	库尔勒国用 (2012) 字第 00000407 号	惠普乡普惠村西南侧	工矿仓储用地	新疆利华棉业股份有限公司	37067.00
6	库尔勒国用 (2011) 字第 00000487 号	惠普乡普惠村	工矿仓储用地	新疆利华棉业股份有限公司	45090.99
7	库尔勒国用 (2011) 第 00000484 号	英下乡枣园路南侧	商用	新疆利华棉业股份有限公司	16369.60

房屋建筑物抵押清单

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²
1	库尔勒市房权字第 2011063790 号	办公室	砖混	2005-01-26	m ²	442.72
2	库尔勒市房权字第 2011063602 号	岗楼	砖混	2005-01-26	m ²	25.92
3	库尔勒市房权字第 2011063589 号	警卫室	砖混	2005-01-26	m ²	41.6
4	库尔勒市房权字第 2011063592 号	库房	砖木	2005-01-26	m ²	119.32
5	库尔勒市房权字第 2011063612 号	配电室	砖混	2005-01-26	m ²	180.38
6	库尔勒市房权字第 2011063590 号	轧花车间	彩钢板	2007-09-01	m ²	1112.44
7	库尔勒市房权字第 2011063621 号	平房住宅	砖混	2008-09-30	m ²	326.80
8	库尔勒市房权字第 2011063622 号	平房住宅	砖混	2008-09-30	m ²	326.80
9	库尔勒市房权字第 2011063070 号	平房住宅	砖混	2008-09-30	m ²	326.80
10	库尔勒市房权字第 2011063605 号	平房住宅	砖混	2008-09-30	m ²	326.80
11	库尔勒市房权字第 2011063617 号	住宅(磅房)	砖混	2008-09-30	m ²	15.21
12	库尔勒市房权字第 2011063591 号	办公室	砖混	2008-09-30	m ²	271.53
13	库尔勒市房权字第 2011063817 号	轧花低压配电室	砖混	2007-09-01	m ²	168.11
14	库尔勒市房权字第 2011063794 号	高压配电室(打扣房)	砖混	2007-09-01	m ²	198.37
15	库尔勒市房权字第 2011063784 号	食堂	砖混	2007-09-01	m ²	308
16	库尔勒市房权字第 2011063815 号	岗楼	砖混	2007-09-01	m ²	32
17	库尔勒市房权字第 2011063783 号	厕所	砖木	2007-09-01	m ²	56.84
18	库尔勒市房权字第 2011063789 号	磅房	砖混	2005-01-26	m ²	74.61
19	库尔勒市房权字第 2011063613 号	宿舍	砖混	1995/12/1	m ²	270.1
20	库尔勒市房权字第 2011063609 号	宿舍	砖混	1995/12/1	m ²	270.1
21	库尔勒市房权字第 2011063846 号	锅炉房	砖混	1995/12/1	m ²	237.99
22	库尔勒市房权字第 2011063788 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	504.68
23	库尔勒市房权字第 2011063792 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	10.24
24	库尔勒市房权字第 2011063791 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	10.24
25	库尔勒市房权字第 2011063796 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	198.37
26	库尔勒市房权字第 2011063787 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	325.50
27	库尔勒市房权字第 2011063806 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	1,184.24
28	库尔勒市房权字第 2011063812 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	68.73
29	库尔勒市房权字第 2011063801 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	13.00
30	库尔勒市房权字第 2011063797 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	629.20
31	库尔勒市房权字第 2011063795 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	257.87
32	库尔勒市房权字第 2011063785 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	325.50
33	库尔勒市房权字第 2011063854 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	61.74
34	库尔勒市房权字第 2011063844 号	工业用房(2 层)	砖混	2010/3/29	m ²	1,899.70
35	库尔勒市房权字第 2011063608 号	办公室	砖混	1995/12/1	m ²	281.05
36	库尔勒市房权字第 2011063852 号	棉检室付款室 结算室	砖混	1995/12/1	m ²	226.65
37	库尔勒市房权字第 2011063853 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	1,674.53

38	库尔勒市房权字第 2011063855 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	31.80
39	库尔勒市房权字第 2011063850 号	水泵房	砖混	1995/12/1	m ²	31.43
40	库尔勒市房权字第 2011063845 号	水处理房	砖混	1995/12/1	m ²	38.50
41	库尔勒市房权字第 2011063848 号	修理房（车库）	砖混	1995/12/1	m ²	38.04
42	库尔勒市房权字第 2011063849 号	榨油房	砖木	1995/12/1	m ²	143.78
43	库尔勒市房权字第 2011063593 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	252.00
44	库尔勒市房权字第 2011063847 号	厕所（10 坑）	砖木	1995/12/1	m ²	27.36
45	库尔勒市房权字第 2011063851 号	磅房	砖混	1995/12/1	m ²	24.14
46	库尔勒市房权字第 2011063857 号	磅房（2 间）	砖混	1995/12/1	m ²	8.86
47	库尔勒市房权字第 2011063614 号	餐厅	砖混	1995/12/1	m ²	306.46
48	库尔勒市房权字第 2011063594 号	车间厂房	砖混	1994/1/1	m ²	515.55
49	库尔勒市房权字第 2011063856 号	打包机房（消防库房）	砖混	1995/12/1	m ²	18.45
50	库尔勒市房权字第 2012089726	商业用房 2 层	砖混	2012/10/1	m ²	2,409.62
51	库尔勒市房权字第 2011063822 号	发电机房	砖混	1993/10/1	m ²	68.87
52	库尔勒市房权字第 2011063611 号	修理房	砖混	1993/10/1	m ²	146.94
53	库尔勒市房权字第 2011063607 号	住宅	砖混	1993/10/1	m ²	376.66
54	库尔勒市房权字第 2011063604 号	住宅	砖混	1993/10/1	m ²	391.3
55	库尔勒市房权字第 2011063805 号	工业用房	砖混	1993/10/1	m ²	73.51
56	库尔勒市房权字第 2011063814 号	警卫室	砖混	1993/10/1	m ²	15.99
57	库尔勒市房权字第 2011063821 号	警卫室	砖木	2004/1/1	m ²	13.54
58	库尔勒市房权字第 2011063823 号	工业用房	砖木	2004/1/1	m ²	36.96
59	库尔勒市房权字第 2011063603 号	棉检室	砖混	1993/10/1	m ²	93.01
60	库尔勒市房权字第 2011063819 号	配电房	砖混	1993/10/1	m ²	75.63
61	库尔勒市房权字第 2011063820 号	深井泵房	砖混	1993/10/1	m ²	35.03
62	库尔勒市房权字第 2011063825 号	工业用房（食堂）	砖混	1993/10/1	m ²	118.79
63	库尔勒市房权字第 2011063606 号	职工宿舍	砖混	1993/10/1	m ²	357.74
64	库尔勒市房权字第 2011063827 号	工业用房	砖混	1993/10/1	m ²	218.03
65	库尔勒市房权字第 2011063826 号	职工休息室	砖混	1993/10/1	m ²	137.05
66	库尔勒市房权字第 2011063824 号	工业用房（宿舍）	砖混	1993/10/1	m ²	249.74
67	库尔勒市房权字第 2011063818 号	工业用房	砖混	1993/10/1	m ²	1205.09
68	库尔勒市房权字第 2011063610 号	办公室	砖混	1993/10/1	m ²	195.32
69	库尔勒市房权字第 2011063816 号	办公室	砖混	1993/10/1	m ²	173.25
70	库尔勒市房权字第 2011063588 号	工业用房	砖混	1993/10/1	m ²	392.07
71	库尔勒市房权字第 2012089727	其他	砖混	2012/10/1		223.05
72	库尔勒市房权字第 2012089728	工业用房	砖混	2012/10/1		1046.49
73	库尔勒市房权字第 2011063833 号	配电室	砖混	2007/10/1	m ²	167.50
74	库尔勒市房权字第 2011063834	工业用房	砖混	2007/10/1	m ²	10.15
75	库尔勒市房权字第 2011063835	工业用房(2 层)	砖混	2007/10/1	m ²	18.48
76	库尔勒市房权字第 2011063828	警卫室	砖混	2007/10/1	m ²	15.42
77	库尔勒市房权字第 2011063830	办公室	砖混	2007/10/1	m ²	367.99
78	库尔勒市房权字第 2011063838	工业用房	砖混	2007/10/1	m ²	208.50

79	库尔勒市房权字第 2011063843	职工宿舍	砖混	2007/10/1	m ²	641.89
80	库尔勒市房权字第 2011063842	锅炉房	砖混	2007/10/1	m ²	126.28
81	库尔勒市房权字第 2011063840	工业用房	砖混	2007/10/1	m ²	349.41
82	库尔勒市房权字第 2011063836	工业用房	砖混	2007/10/1	m ²	1,744.84
83	库尔勒市房权字第 2011063837	彩板房(发电机房)	彩钢板	2007/10/1	m ²	13.5
84	库尔勒市房权字第 2011063831	结算室	砖混	2010/12/30	m ²	32.5
85	库尔勒市房权字第 2011063832	结算室	砖混	2010/12/30	m ²	32.5
86	库尔勒市房权字第 2011063839	井房	砖混	2010/12/30	m ²	28.46
87	库尔勒市房权字第 2011063829	结算室	砖混	2010/12/30	m ²	28.5
88	库尔勒市房权字第 2011063841	厕所	砖混	2010/12/30	m ²	55.97
89	库尔勒市房权字第 2011063802	轧花车间	彩钢板	2009-12-01	m ²	1,083.67
90	库尔勒市房权字第 2011063807	工业用房	砖混	2010/12/30	m ²	8.61
91	库尔勒市房权字第 2011063811	工业用房	砖混	2009-12-01	m ²	494.46
92	库尔勒市房权字第 2011063799	办公用房	砖混	2010/12/30	m ²	501.32
93	库尔勒市房权字第 2011063800	配电室	砖混	2009-12-01	m ²	278.55
94	库尔勒市房权字第 2011063803	岗楼(2层)	砖混	2009-12-01	m ²	34.28
95	库尔勒市房权字第 2011063810	库房	砖混	2009-12-01	m ²	80.34
96	库尔勒市房权字第 2011063804	浸出车间彩钢板房	彩钢板	2008-10-18	m ²	398.35
97	库尔勒市房权字第 2011063813	车间二吸棉房	砖混	2008-10-18	m ²	52.00
98	库尔勒市房权字第 2011063786	宿舍(14间)	砖混	2008-10-18	m ²	407.61
99	库尔勒市房权字第 2011063808	浸出车间	砖混	2007-09-01	m ²	171.60
100	库尔勒市房权字第 2011063809	浸出配电门卫	砖混	2007-09-01	m ²	26.32
101	库尔勒市房权字第 2011063798	榨油车间配电室	砖混	2007-09-01	m ²	32.56
102	库尔勒市房权字第 2011063782	油厂宿舍	砖混彩钢顶	2010-08-31	m ²	335.01
103	库尔勒市房权字第 2011063793	锅炉房	砖混彩钢顶	2010-08-31	m ²	278.74
104	库尔勒市房权字第 2011063620	住宅	框架	2010	m ²	137.89
105	库尔勒市房权字第 2011063553	商业用房	框架	2010-03-29	m ²	2,253.64
合计						32710.57

②沙雅九九棉业有限公司和乌鲁木齐利华新创棉业有限责任公司以固定资产和土地使用权为九九棉业在中国农业发展银行沙雅县支行申请的短期贷款：65292401-2015年（沙雅）字 011 号《流动资金借款合同》，贷款金额为 49,230,000.00 元，贷款期限自 2015 年 9 月 22 日至 2016 年 8 月 31 日办理抵押担保，具体情况如下：

沙雅九九棉业有限公司以其持有的 280 台（套）设备，账面价值为

32,173,764.27 元办理抵押担保，具体抵押物明细详见设备类资产评估明细表。

乌鲁木齐利华新创棉业有限责任公司以其拥有的面积为 6,177.36m² 的 7 项房屋建筑物，面积为 478,409.21 m² 的 3 宗土地使用权和 192 台(套) 账面价值为 14,857,731 元的机器设备办理抵押担保。具体抵押物清单如下：

房屋抵押物清单如下：

厂区	坐落	房产证号	结构	设计用途	修建年代	层数	建筑面积 (m ²)
金水湾小区	沙雅县景旁街与晨光路交汇处(金水湾小区)A4#-102室	沙雅房权证沙雅镇字第201404001号	砖混	住宅	2009年	1-2层	273.39
英买力镇厂	沙雅县英买力镇新沙公路26公里处	沙雅房权证沙雅镇字第201206013号	混合	办公室等附属设备	2003年	一层	1,392.63
	沙雅县英买力镇新沙公路26公里处	沙雅房权证沙雅镇字第201206014号	彩钢	厂房	2003年	一层	953.24
监狱厂	沙雅县监狱境内	沙雅房权证公安农场字第201109015号	钢	厂房	2010年	一层	1,886.53
	沙雅县监狱境内	沙雅房权证公安农场字第201109015号	砖木	办公宿舍	2010年	一层	1,227.99
	沙雅县监狱	沙雅房权证沙雅镇字第201211050号	混合	宿舍餐厅食堂	2011年	一层	396.64
	沙雅县监狱	沙雅房权证沙雅镇字第201211050号	砖混	厕所	2011年	一层	46.94
面积合计							6,177.36

土地抵押物清单如下：

序号	宗地编号	宗地名称	土地证编号	宗地位置	实际用途	实际开发程度	面积(平方米)	备注
1	4032010001	乌鲁木齐利华新创棉业有限责任公司工业用地	沙雅县国用(2011)第41号	沙雅监狱	工业	宗地外四通一平	443,114.20	工业用地三级
2		乌鲁木齐利华新创棉业有限责任公司住宅用地	沙雅县国用(2014)第821号	沙雅县金水湾大面积住宅A4#-102室	住宅	宗地外四通一平	624.906	住宅用地一级

3	10320090001	乌鲁木齐利华新创棉业有限责任公司(英买力轧花厂)工业用地	沙雅县国用(2011)第64号	沙雅县英买力镇新沙公路26公里处	工业	宗地外四通一平	34,670.10	工业用地三级
面积合计							478,409.21	

③沙雅九九棉业有限公司与中国农业发展银行沙雅县支行签署了《最高额动产质押合同》(65292401-2015年沙雅(质)字第0017号),约定九九棉业存入保证金2691万元,截至本次评估基准日随着主贷款合同金额逐步偿还,保证金余额为1380万元。

④乌鲁木齐利华新创棉业有限责任公司沙雅分公司与沙雅县、拜城县农村信用合作联社签订的固定资产借款合同(沙农信固借字(2016)第2号),贷款金额为15,000,000.00元,贷款期限自2016年3月2日至2018年1月1日;由九九棉业将其账面4项房屋建筑物,久久棉纺公司将其79项机器设备、11项房屋建筑物及1宗土地使用权办理抵押担保。具体抵押明细如下:

九九棉业4项房屋建筑物明细如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m ² 或 m ³
1	沙雅房权证沙雅镇字第201007092号	2号锯齿扎花车间1座	轻钢结构	2004-12-30	m ²	1,065.11
2	沙雅房权证沙雅镇字第201007092号	3号车间锯齿扎花车间	轻钢结构	2004-12-01	m ²	1,067.69
3	沙雅房权证沙雅镇字第201007092号	4号皮辊扎花车间	轻钢结构	2004-12-02	m ²	1,463.79
4	沙雅房权证沙雅镇字第201007092号	1号脱绒车间	轻钢结构	2004-12-02	m ²	1,306.91
	合计					4,903.50

九九棉纺79项机器设备明细如下:

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	帐面原值
1	微电脑原棉水分测定仪	台	1	2004-11-01	2,841.50
2	智能型棉纤维记录仪	台	1	2004-11-01	6,787.50
3	变频器	台	6	2009-06-01	18,260.98
4	自调匀仪整	台	6	2009-06-01	8,259.83
5	负控装置材料	套	2	2009-11-19	19,750.00
6	可编程控制器	只	1	2009-12-07	13,990.77
7	手编	只	1	2009-12-07	4,534.05

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	帐面原值
8	变频器 WSD-55KW	台	1	2012-07-31	15,040.59
9	变频器 ABB2.2KW	台	1	2012-08-31	2,316.00
10	塔式避雷针	台	1	2004-11-01	56,674.33
11	割机草	台	1	2006-12-01	3,328.50
12	厂区大门	个	1	2011-09-24	16,222.15
13	地理式篮球架	套	1	2005-05-31	4,370.00
14	浴室锅炉	台	1	2006-12-01	46,023.33
15	板式换热器	台	1	2012-08-21	42,036.00
16	常压热水锅炉	台	1	2012-08-21	5,130.00
17	柴油叉车	辆	1	2004-11-01	132,825.00
18	柴油液力棉花夹包叉车	台	1	2010-05-27	139,555.56
19	低压配电柜	台	9	2004-11-01	129,666.39
20	高压开关柜	台	1	2004-11-01	41,180.07
21	低压电容柜	台	3	2004-11-01	69,928.22
22	照明箱 AX	台	31	2004-11-01	40,541.18
23	高压计量箱	台	1	2004-12-01	7,338.61
24	1600G 变压器	台	1	2004-12-01	290,787.20
25	动力箱	台	11	2013-12-31	74,862.18
26	启动柜	台	1	2006-08-01	3,159.00
27	动力箱	台	5	2004-11-01	34,028.26
28	动力箱	台	1	2004-11-01	5,406.19
29	动力箱	台	7	2004-11-01	44,489.56
30	动力箱	台	10	2004-11-01	63,556.50
31	高压真空开关	个	1	2009-02-28	21,195.00
32	匀整仪控制箱	只	2	2009-09-30	11,107.41
33	高压计量箱	套	1	2009-10-22	7,654.19
34	匀整仪控制箱	只	3	2009-10-22	39,955.55
35	空气压缩机	台	2	2009-11-09	14,649.00
36	匀整仪控制箱	只	2	2009-12-04	10,376.30
37	无塔变频供水设备	台	1	2005-09-01	51,525.69
38	4吨无锡锅炉	台	1	2004-11-01	503,715.24
39	常州锅炉	台	1	2004-12-01	422,195.93
40	热交换机 GHJ-8.9	台	1	2004-12-01	53,303.33
41	热交换机 GHJ-17	台	1	2004-12-01	18,416.67
42	吸棉管道	平方	26305	2005-08-01	241,998.14
43	吸风管道	平方	17917	2005-08-01	454,844.58
44	打扣机	台	1	2008-06-01	19,648.75
45	风机	台	2	2004-12-01	29,650.61
46	加湿器	台	1	2007-12-01	54,600.01
47	空调除尘	套	2	2005-09-01	149,572.19
48	并机条	台	4	2004-12-01	433,290.62
49	条卷机	台	6	2004-12-01	416,672.80
50	精梳机	台	35	2004-12-01	4,783,306.39
51	并条机	台	1	2005-08-01	115,388.90
52	并条机	台	5	2007-05-01	506,091.50
53	条卷机	台	6	2007-05-01	377,714.54
54	条卷机	台	1	2005-08-01	41,993.57

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	帐面原值
55	精梳机	台	5	2005-08-01	657,546.68
56	籽棉衣分锯齿试轧机	台	1	2004-11-01	9,696.25
57	D75 标准光源灯箱	台	1	2004-11-01	9,115.00
58	清花机	套	2	2004-12-01	1,165,957.76
59	棉卷均匀度机	套	1	2004-12-01	68,964.08
60	大空压缩机	台	1	2004-11-01	3,421.25
61	清花机	套	2	2005-08-01	1,146,210.04
62	多筒式除尘机组	套	4	2005-08-01	516,943.38
63	空气压缩机	台	1	2008-04-01	3,302.67
64	梳棉机	台	36	2004-12-01	2,990,244.49
65	梳棉机	台	36	2005-08-01	2,657,037.17
66	多筒除尘机组	套	4	2005-08-01	516,943.38
67	不锈钢水膜脱硫除尘器	台	1	2008-12-26	52,480.00
68	棉结和杂质测试仪	台	1	2009-11-30	98,400.00
69	加湿器	台	3	2009-11-30	11,086.88
70	南通打包机	台	1	2010-07-31	461,086.27
71	集棉机	台	1	2010-09-30	17,188.33
72	集棉风机	台	2	2010-10-20	22,243.25
73	集棉尘笼		1	2010-10-20	46,334.92
74	水箱	个	3	2010-10-20	15,484.51
75	400 打包机	台	1	2010-10-20	1,080,495.52
76	精梳机	台	13	2011-10-26	1,350,480.11
77	精梳机	台	77	2012-03-30	1,353,995.99
78	叶片泵	台	1	2012-07-31	13,271.11
79	双联电磁阀块	台	1	2012-07-31	8,329.04
合计					24,398,014.44

九九棉纺 11 项房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m ² 或 m ³	账面原值
1	沙雅房权证沙雅镇字第 201007093 号	浴室	砖混	2004/12/1	m ²	187	163303.92
2	沙雅房权证沙雅镇字第 201007093 号	宿舍	砖混	2004/12/1	m ²	2,200.00	1984467.49
3	沙雅房权证沙雅镇字第 201007093 号	公寓楼	砖混	2004/12/1	m ²	1,151.00	1242618.07
4	沙雅房权证沙雅镇字第 201007093 号	食堂	砖混	2004/12/1	m ²	900	788836.01
5	沙雅房权证沙雅镇字第 201007091 号	办公室	砖混	2004/12/1	m ²	11,523.00	980177.2
6	沙雅房权证沙雅镇字第 201007091 号	仓库	砖混	2005/8/1	m ²	743	449622.4
7	沙雅房权证沙雅镇字第 201007093 号	锅炉房	砖混	2005/8/1	m ²	329	316391.52
8	沙雅房权证沙雅镇字第 201007091 号	主厂房	砖混	2004/12/1	m ²	8,853.00	10421115.61
9	沙雅房权证沙雅镇字第	生活区	砖混	2005/8/1	m ²	572	27502.72

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m ² 或 m ³	账面原值
	201007093 号	警卫室					
10	沙雅房权证沙雅镇字第 201007093 号	警卫室 1#2#3#	砖混	2004/12/1	座	3	43691.94
11	沙雅房权证沙雅镇字第 201007093 号	警卫室 4#	砖混	2004/11/1	座	1	22749.06
合 计							16,440,475.94

九九棉纺 1 宗土地使用权明细如下:

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	沙雅县国用(2010)第 746 号	沙雅县托依堡路以东	2010 年 7 月	出让	工业	2055 年 3 月	182,811.40	14,651,081.00	13,526,265.08

⑤乌鲁木齐利华新创棉业有限责任公司与中国农业发展银行新疆分行营业部签订固定资产借款,合同编号:65010100-2012 年(营本)字 0119 号,贷款金额为 13,725,002.00 元,贷款期限自 2012 年 11 月 19 日起至 2019 年 11 月 18 日止;昌吉利华棉业有限责任公司以其固定资产办理抵押担保,具体抵押担保资产明细如下:

抵押物名称	处所	权属正面、编号及签发单位	评估价值
房产	昌吉利华棉业	昌吉市房地产管理局	1546 万元
土地	昌吉利华棉业	昌吉市国土资源局	2439 万元
机器设备	昌吉利华棉业	昌吉市工商行政管理局	3194 万元

2、关联担保情况

利华棉业为其控股子公司金谷农业联合体有限公司在中国农业银行巴音郭楞兵团支行的固定资产贷款(合同编号:66010420160000010)提供担保,具体担保情况如下表:

序号	担保单位	被担保单位	担保事项	担保合同编号	担保合同日期	担保到期日	担保金额(万元)
1	新疆利华棉业股份有限公司	金谷农业联合体有限责任公司	借款担保	66100120150028107	2015/8/13	2018/8/12	10000
2	新疆利华棉业股份有限公司	金谷农业联合体有限责任公司	借款担保	66100120160011059	2016/3/14	2019/3/12	10000

(三) 评估程序受到限制的情形

1、在本次清查核实的过程中，评估人员未对各种敷设于地下的管道线缆、房屋建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，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、结算资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。评估人员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，通过实地勘察作出的判断。

2、由于本次现场勘查期间属于棉花非加工期，绝大部分设备处于闲置备用状态，评估人员未使用检测仪器对机器设备进行检测或鉴定，主要通过现场观察、调查，结合查阅相关资料了解设备的技术状况。

（四）瑕疵事项

利华棉业为其在中国农业发展银行巴音郭勒盟自治州分行营业部办理的融资性对外保函业务（保函金额为 820 万美元，保函期限自 2015 年 12 月 7 日至 2016 年 12 月 6 日）提供《反担保抵押合同》和《反担保质押合同》，抵押物清单中房屋建筑物 105 项，总面积为 32,710.57 m²，但经评估人员现场勘查核对有 4 项已拆除，4 项未在账面记录，有 5 项未见实物；机器设备 8195 台（套），有 5 台未在账面记录，具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	备注
1	库尔勒市房权字第 2011063617 号	住宅（楼房）	砖混	2008/9/30	m ²	15.21	已拆除、未入账
2	库尔勒市房权字第 2011063796 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	198.37	已拆除
3	库尔勒市房权字第 2011063801 号	工业用房	砖混	1995/12/1	m ²	13	油厂盘盈
4	库尔勒市房权字第 2011063594 号	车间厂房	砖混	1994/1/1	m ²	515.55	未见实物
5	库尔勒市房权字第 2011063611 号	修理房	砖混	1993/10/1	m ²	146.94	三厂盘盈
6	库尔勒市房权字第 2011063820 号	深井泵房	砖混	1993/10/1	m ²	35.03	三厂盘盈

7	库尔勒市房权字第2011063825号	工业用房 (食堂)	砖混	1993/10/1	m ²	118.79	已拆除
8	库尔勒市房权字第2011063827号	工业用房	砖混	1993/10/1	m ²	218.03	已拆除、未入账
9	库尔勒市房权字第2011063818号	工业用房	砖混	1993/10/1	m ²	1205.09	未见实物
10	库尔勒市房权字第2011063588号	工业用房	砖混	1993/10/1	m ²	392.07	未见实物
11	库尔勒市房权字第2012089728	工业用房	砖混	2012/10/1	m ²	1046.49	未见实物
12	库尔勒市房权字第2011063807	工业用房	砖混	2010/12/30	m ²	8.61	五厂盘盈
13	库尔勒市房权字第2011063813	车间二吸棉房	砖混	2008/10/18	m ²	52	未见实物

序号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	备注
1	Y0010	装载机	龙工 LG855T	台	1	2011-12-31	2011	已处置
2	Y0029	叉车		辆	1	2011-12-31	2011	已处置
3	Y0030	叉车		辆	1	2011-12-31	2011	已处置
4	Y0031	叉车		辆	1	2011-12-31	2011	已处置
5	J1193	运行罐		个	4	2014-11-30	2014	已处置

(五) 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单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位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、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

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

4、本报告未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。本报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

5、本次评估中所采用的建筑面积均以企业申报数为依据，委托方及被评估单位均未提供有效的依据证明。在履行评估程序过程中，评估人员依据评估的有关规定对房屋建筑面积进行了必要的核实。但是对委估房屋建筑面积的鉴定工作超出了评估工作的范围。我们不对委估房屋建筑面积的准确性发表意见，同时不对其真实性承担任何责任。

6、本次评估中，大部分房屋建（构）筑物及设备资产由于建造年代久远，与被评估资产有关的工程建造资料难以查阅，我们依据查阅到的部分工程技术资料、竣工财务决算等资料进行了评定估算，我们将不承担由于评估所需资料不完整而推导出不同评估结论的责任。

7、本报告未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。本报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

8、本评估报告未考虑控股权等因素产生的溢价及非流通性折扣对评估结果的影响。

9、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。

除上述评估人员发现或遇到的瑕疵事项外，对企业存在的可能影响资

产评估值的其他瑕疵事项，在企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

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。

本评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与评估报告正文配套使用方为有效。

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）纳入本次评估范围的资产产权，评估机构及评估人员对委托方

和被评估单位提供的法律权属资料和资料来源进行程序性的查验，委托方和被评估单位承诺对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（五）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2016年5月31日起计算，至2017年5月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 8 月 12 日。

(此页无正文)

十四、签字盖章

正衡资产评估有限责任公司



评估机构法定代表人（或授权代表人）：



注册资产评估师：

郑晓云



注册资产评估师：

白武钰



二〇一六年八月十二日

附件

- 1、安徽华茂纺织股份有限公司《总经理办公会议决议》；
- 2、新疆利华棉业股份有限公司评估基准日的审计报告；
- 3、安徽华茂纺织股份有限公司《企业法人营业执照》；
- 4、新疆利华棉业股份有限公司《企业法人营业执照》；
- 5、资产评估委托方承诺函；
- 6、被评估单位承诺函；
- 7、注册资产评估师承诺函；
- 8、正衡资产评估有限责任公司营业执照；
- 9、正衡资产评估有限责任公司评估资格证书；
- 10、参加本评估项目的注册资产评估师资格证书；
- 11、资产评估业务约定书。