

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆天业股份有限公司拟转让股权涉及的
玛纳斯澳洋科技有限责任公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

同致信德评报字(2019)第030049号

共三册第一册

第一册 资产评估报告书

第二册 评 估 说 明

第三册 资产评估明细表



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一九年七月十八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1142020054201900331

资产评估报告名称: 新疆天业股份有限公司拟转让股权涉及的玛纳斯
澳洋科技有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告文号: 同致信德评报字(2019)第030049号

资产评估机构名称: 同致信德(北京)资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 夏军民(资产评估师)、石胜权(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

第一册 评估报告目录

声 明	5
资产评估报告书摘要	7
资产评估报告书正文	11
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	12
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型及定义	29
五、评估基准日	29
六、评估依据	30
七、评估方法	33
八、评估程序实施过程和情况	42
九、评估假设	43
十、评估结论	44
十一、特别事项说明	46
十二、资产评估报告使用限制说明	48
十三、资产评估报告日	49
资产评估报告书附件	51
附件一、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件	52
附件二、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件	53
附件三、 被评估单位审计报告	54
附件四、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	55
附件五、 委托人和其他相关当事人的承诺函	56
附件六、 签名资产评估师的承诺函	57
附件七、 资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件	58
附件八、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	59
附件九、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	60
附件十、 资产评估委托合同	61
附件十一、 其他证明文件复印件	62
附件十二、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	63

第二册评估说明目录

第一部分 评估说明使用范围的声明

第二部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围的说明

二、资产核实情况总体说明

三、评估技术说明

资产基础法评估技术说明

（一）流动资产评估说明

（二）设备类资产评估技术说明

（三）房屋建筑物及构筑物评估技术说明

（四）无形资产评估技术说明

（五）在建工程评估说明

（六）非流动资产评估说明

（七）负债评估说明

市场法评估说明

（一）估值模型

（二）市场法估值步骤

（三）评估过程

（四）评估结果

四、评估结论及其分析

（一）资产基础法评估结果及其分析

（二）市场法评估结果

（三）资产基础法与市场法差异原因分析

（四）评估结论

（五）股东部分权益价值的溢价（或者折价）的考虑等内容

第三部分 附件

企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三册 评估结果明细表及汇总表目录

一、资产基础法评估结果汇总表（万元）

二、资产评估结果分类汇总表

三、流动资产评估汇总表

1、现金评估明细表

2、银行存款评估明细表

3、其他货币资金评估明细表

4、应收票据评估明细表

5、应收帐款评估明细表

6、其他应收款评估明细表

7、存货评估汇总表

（1）存货——原材料评估明细表

（2）存货——产成品评估明细表

（3）存货——在产品评估明细表

8、其他流动资产评估明细表

四、非流动资产评估汇总表

1、固定资产评估分类汇总表

（1）固定资产——房屋建筑物评估明细表

（2）固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表

（3）固定资产——机器设备评估明细表

（4）固定资产——车辆评估明细表

（5）固定资产——电子设备评估明细表

2、在建工程汇总表

在建工程——在建土建工程评估明细表

3、无形资产评估汇总表

（1）土地使用权评估明细表

4、其他非流动资产评估明细表

五、流动负债评估汇总表

1、短期借款评估明细表

2、应付票据评估明细表

3、应付帐款评估明细表

4、预收款项评估明细表

5、应付职工薪酬评估明细表

6、应交税费评估明细表

7、应付利息评估明细表

8、应付股息（应付利润）评估明细表

9、其他应付款评估明细表

六、非流动负债评估汇总表

1、递延收益款评估明细表

七、市场法评估结果汇总表

声 明

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告书摘要

新疆天业股份有限公司拟转让股权涉及的
玛纳斯澳洋科技有限责任公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

摘 要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受新疆天业股份有限公司的（以下简称：新疆天业）委托，对新疆天业拟转让股权涉及的玛纳斯澳洋科技有限责任公司（以下简称：玛纳斯澳洋科技公司）的股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为新疆天业。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：玛纳斯澳洋科技公司。

三、评估目的：为新疆天业拟转让持有的玛纳斯澳洋科技公司的股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为玛纳斯澳洋科技公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2019 年 3 月 31 日玛纳斯澳洋科技公司经审计后的全部资产和负债，其中资产总额审计后账面值 88,011.70 万元，包括流动资产 31,263.83 万元、固定资产 52,886.27 万元、在建工程 903.02 万元，无形资产 2,775.58 万元、其他非流动资产 183.00 万元；负债总额审计后账面值 81,176.18 万元，包括流动负债 79,079.35 万元，非流动负债 2,096.83 万元。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2019 年 3 月 31 日。评估结

论的有效使用期为一年，即自 2019 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法、市场法。

八、评估结论：本次评估结论采用资产基础法的评估结果。

采用资产基础法评估，截止评估基准日，玛纳斯澳洋科技公司资产账面值为 88,011.70 万元，评估值为 94,702.04 万元，增值 6,690.34 万元，增值率为 7.60%；负债账面值为 81,176.18 万元，评估值为 79,393.88 万元，减值 1,782.30 万元，减值率 2.20%；股东全部权益账面值为 6,835.51 万元，评估值为 **15,308.16 万元**（大写：人民币壹亿伍仟叁佰零捌万壹仟陆佰元整），增值 8,472.65 万元，增值率为 123.95%。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表					
评估基准日：2019年3月31日					
被评估单位：玛纳斯澳洋科技有限责任公司			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=D-A	D=C/A×100
1	流动资产	31,263.83	32,787.88	1,524.05	4.87
2	非流动资产	56,747.87	61,914.16	5,166.29	9.10
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	固定资产	52,886.27	53,711.21	824.94	1.56
5	在建工程	903.02	-	-903.02	-100.00
6	无形资产	2,775.58	8,202.95	5,427.37	195.54
7	其他非流动资产	183.00	-	-183.00	-100.00
8	资产总计	88,011.70	94,702.04	6,690.34	7.60
9	流动负债	79,079.35	79,079.35	-	0.00
10	非流动负债	2,096.83	314.53	-1,782.30	-85.00
11	负债合计	81,176.18	79,393.88	-1,782.30	-2.20
12	净资产（所有者权益）	6,835.51	15,308.16	8,472.65	123.95

本次企业价值评估的评估对象为玛纳斯澳洋科技公司的股东全部权益价值，其中本次评估未考虑股权交易涉及的控股权（或少数股权）可能产生的溢价（或折价）对评估结果的影响。

特别事项说明：

（一）至评估基准日，评估对象中部分房屋建筑未办理权属证书，本次建筑面积根据现场勘查和委托人申报的面积确定，若与相关权属部门认定不一致，则评估结果应作相应调整。

（二）评估基准日至评估报告日期间产品市场价格波动较大，本次评估以评估基准日市场价格为计算依据，未考虑评估基准日后市场价格波动的影响。

（三）根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）自 2019 年 4 月 1 日起，增值税税率由 16%、10%降到 13%、9%。

本次评估未考虑增值税变化的影响。

资产评估报告书正文

新疆天业股份有限公司拟转让股权涉及的 玛纳斯澳洋科技有限责任公司股东全部权益价值 资 产 评 估 报 告

新疆天业股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对新疆天业股份有限公司拟转让股权涉及的玛纳斯澳洋有限责任公司的股东全部权益在 2019 年 3 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

委托人名称：新疆天业股份有限公司（以下简称“新疆天业”）

注册号/统一社会信用代码：91650000228601443P

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：宋晓玲

注册资本：97252.235 万元人民币

成立日期：1997 年 6 月 9 日

住 所：新疆石河子经济技术开发区北三东路 36 号

营业期限：自 1997 年 6 月 9 日至长期

经营范围：许可经营项目：化工产品(含腐蚀品具体范围以许可证为准)的生产和销售；汽车运输；番茄酱的生产和销售（限所属分支机构经营）。

一般经营项目：塑料制品的生产和销售；机电设备（小轿车及国家专项审批规定的产品除外）、建筑材料、五金交电、钢材、棉麻产品、轻纺产品、汽车配件、畜产品、干鲜果品的销售；农业种植、畜牧养殖、农业水土开发；柠檬酸、电石及副产品的生产和销售（上述经营项目仅限所属分支机构经营）；废旧塑料回收、再加工、销售；货物及技术的进出口经营（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；农副产品

的加工(国家有专项审批的产品除外)；保温材料的生产、销售、安装；机械设备、房屋、车辆租赁；货物装卸、搬运服务。

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

被评估单位名称：玛纳斯澳洋科技有限责任公司（以下简称被评估单位或玛纳斯澳洋科技公司）

注册号/统一社会信用代码：916523247486626965

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：叶荣明

注册资本：16000 万人民币元

成立日期：2003 年 4 月 17 日

住 所：新疆昌吉州玛纳斯县城西工业区

营业期限：自 2003 年 4 月 17 日至 2033 年 4 月 16 日止

经营范围：房地产开发经营（以资质证书为准）；纤维素纤维原料及纤维、玻璃纸、包装装饰材料、机械设备、金属材料、塑料制品、五金交电及电子产品、化工原料及产品（危险化学品除外）的制造和销售；热力生产和供应；发电业务；纺织原料及纺织品、农副产品（粮食除外）销售；畜产品及其辅料收购、加工和销售；机票销售；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备零配件、原辅材料及技术的进口业务（但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。

2、历史沿革

玛纳斯澳洋科技有限责任公司于 2003 年 4 月成立，初始注册资本为 5000 万元，均以货币资金方式出资。其中：江苏澳洋科技股份有限公司出资 2550 万元，玛纳斯县供销合作社联合社出资 1000 万元，余姚市舜启化工工贸有限公司出资 500 万元，新疆天业股份有限公司出资 750 万元，自然人迟建出资 200 万元，注册资本经新疆宏昌会计师事务所宏昌验字（2003）7-021 号验资报告验证资本。

2004 年 2 月，根据公司股东会会议纪要及修改后的公司章程规定，申请增加注册资本 3000 万元，由各股东均以货币形式出资，增资经新疆宏昌会计师事务所宏昌验字（2004）7-022 号验资报告验证资本。

2004 年 11 月，根据公司股东会会议纪要及修改后的公司章程规定，申请增加注册资本 2000 万元，由各股东均以货币形式出资，增资经新疆宏昌会计师事务所宏昌验字（2004）

7-051 号验资报告验证资本，增资后注册资本为 10000 万元。

2006 年 12 月，根据公司修改后的公司章程、2006 年中期利润分配方案及 2006 年临时股东会决议，拟以 2006 年中期总股本 10000 万股为基数，每 10 股送 10 股红股，共计送红股 10000 万股。以未分配利润的形式转增资本 10000 万元，变更后公司注册资本为 20000 万元，转增资本经新疆宏昌会计师事务所宏昌验字（2006）7-022 号验资报告验证资本。

3、股权结构及变更情况

初始设立：

股东名称	出资方式	金额（万元）	比例
江苏澳洋科技股份有限公司	货币资金	2550.00	51%
余姚市舜启化工有限公司	货币资金	500.00	10%
玛纳斯县供销合作社联合社	货币资金	1000.00	20%
新疆天业股份有限公司	货币资金	750.00	15%
迟建	货币资金	200.00	4%
合 计		5000.00	100%

2004 年 5 月第一次增资：

股东名称	变更前注册资本		本次增加额	变更后注册资本	
	金额（万元）	比例		金额（万元）	比例
江苏澳洋科技股份有限公司	2550.00	51%	1530.00	4080.00	51%
余姚市舜启化工有限公司	500.00	10%	300.00	800.00	10%
玛纳斯县供销合作社联合社	1000.00	20%	600.00	1600.00	20%
新疆天业股份有限公司	750.00	15%	450.00	1200.00	15%
迟建	200.00	4%	120.00	320.00	4%
合 计	5000.00	100%	3000.00	8000.00	100%

2004 年 12 月第二次增资：

股东名称	变更前注册资本		本次增加额	变更后注册资本	
	金额（万元）	比例		金额（万元）	比例
江苏澳洋科技股份有限公司	4080.00	51%	1020.00	5100.00	51%
余姚市舜启化工有限公司	800.00	10%	200.00	1000.00	10%
玛纳斯县供销合作社联合社	1600.00	20%	400.00	2000.00	20%
新疆天业股份有限公司	1200.00	15%	300.00	1500.00	15%
迟建	320.00	4%	80.00	400.00	4%

合 计	8000.00	100%	2000.00	10000.00	100%
-----	---------	------	---------	----------	------

2006 年 12 月第三次增资：

股东名称	变更前注册资本		本次增加额	变更后注册资本	
	金额（万元）	比例		金额（万元）	比例
江苏澳洋科技股份有限公司	5100.00	51%	5100.00	10200.00	51%
余姚市舜启化工有限公司	1000.00	10%	1000.00	2000.00	10%
玛纳斯县供销合作社联合社	2000.00	20%	2000.00	4000.00	20%
新疆天业股份有限公司	1500.00	15%	1500.00	3000.00	15%
迟建	400.00	4%	400.00	800.00	4%
合 计	10000.00	100%	10000.00	20000.00	100%

股权转让：

2007 年 7 月，根据股权转让协议，迟建将持有玛纳斯澳洋科技有限责任公司 4%的股权转让给应志勤，股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本(万元)	实缴注册资本（万元）	出资比例
江苏澳洋科技股份有限公司	10200.00	10200.00	51%
余姚市舜启化工有限公司	2000.00	2000.00	10%
玛纳斯县供销合作社联合社	4000.00	4000.00	20%
新疆天业股份有限公司	3000.00	3000.00	15%
应志勤	800.00	800.00	4%
合 计	20000.00	20000.00	100.00%

2018 年 3 月，玛纳斯澳洋科技有限责任公司进行股份回购，回购余姚市舜启化工有限公司 2000 万元注册资本，及玛纳斯县供销合作社联合社 2000 万元注册资本。回购完成后，股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本(万元)	实缴注册资本（万元）	出资比例
江苏澳洋科技股份有限公司	10200.00	10200.00	63.75%
玛纳斯县供销合作社联合社	2000.00	2000.00	12.5%
新疆天业股份有限公司	3000.00	3000.00	18.75%
应志勤	800.00	800.00	5.00%
合 计	16000.00	16000.00	100.00%

2018 年 8 月，股东江苏澳洋科技股份有限公司将所持玛纳斯澳洋科技有限责任公司全部出资分别转让给阜宁澳洋科技股份有限公司 5400 万元注册资本、吴建勇 4800 万元注册资本，转让完成后出资结构如下：

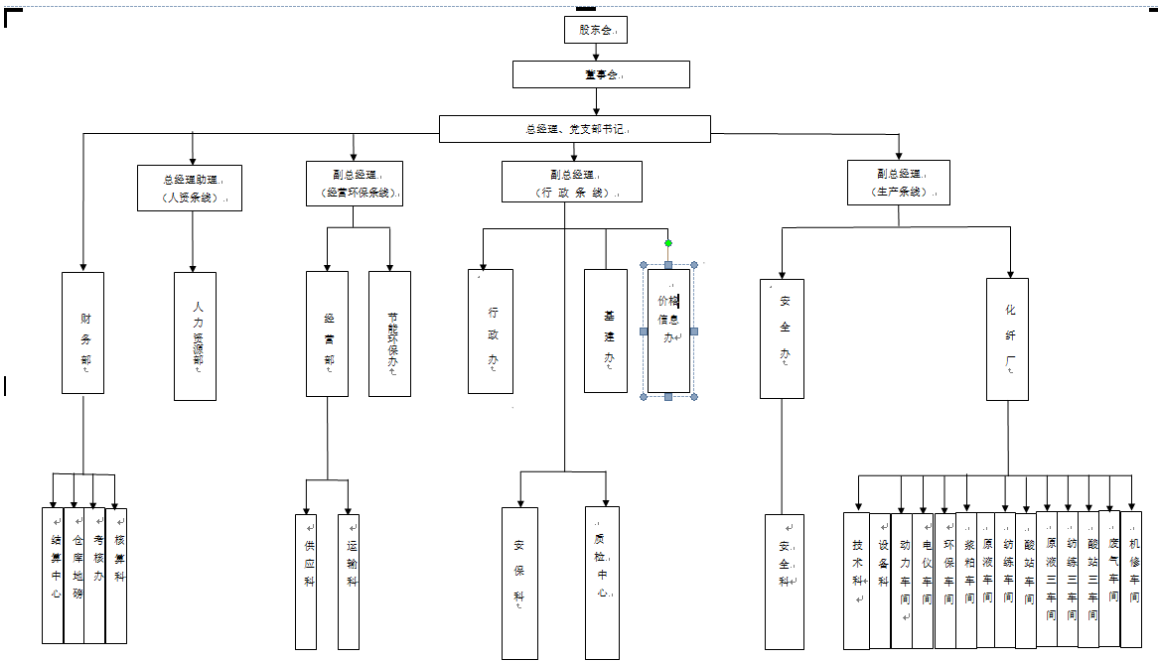
股东名称	认缴注册资本(万元)	实缴注册资本 (万元)	出资比例
阜宁澳洋科技股份有限公司	5400.00	5400.00	33.75%
吴建勇	4800.00	4800.00	30%
玛纳斯县供销合作社联合社	2000.00	2000.00	12.5%
新疆天业股份有限公司	3000.00	3000.00	18.75%
应志勤	800.00	800.00	4%
合 计	16000.00	16000.00	100.00%

截止 2019 年 3 月 31 日玛纳斯澳洋科技有限责任公司股东及出资情况如下：

股东名称	认缴注册资本(万元)	实缴注册资本 (万元)	出资比例
阜宁澳洋科技股份有限公司	5400.00	5400.00	33.75%
吴建勇	4800.00	4800.00	30%
玛纳斯县供销合作社联合社	2000.00	2000.00	12.5%
新疆天业股份有限公司	3000.00	3000.00	18.75%
应志勤	800.00	800.00	4%
合 计	16000.00	16000.00	100.00%

4、被评估单位组织框架结构

玛纳斯澳洋科技有限责任公司组织机构图



5、近年的财务和经营状况

玛纳斯澳洋科技有限责任公司近三一期年的财务状况如下表：

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 3 月 31 日
总资产	88,717.78	100,729.06	99,291.46	88,011.70
负债	63,855.28	74,724.93	85,098.40	81,176.19
净资产	24,862.50	26,004.13	14,193.06	6,835.51
	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
营业收入	101,245.73	122,963.47	107,855.59	14,772.70
营业成本	90,874.57	110,249.46	104,271.92	15,337.39
营业利润	-1,755.19	1286.91	-7,823.40	-7,357.81
净利润	1,631.82	1,141.63	-7,811.06	-7,357.55

6、主要税种及税率

（1）被评估单位执行的主要税种及税率

主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	当期应税收入	16%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	5%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%

（2）税收优惠政策

被评估单位 2011 年 4 月，经玛纳斯县国税局“玛国税减免（2011）107 号”文件批准，自 2011 年 1 月 1 日起减按 15%税率征收企业所得税。

（三）委托人与被评估单位关系

截至评估基准日委托人新疆天业持有被评估单位玛纳斯澳洋科技有限责任公司 18.75%的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据新疆天业股份有限公司 2019 年 2 月 28 日的《新疆天业股份有限公司七届八次董事会会议决议》，新疆天业股份有限公司拟转让所持有的玛纳斯澳洋有限责任公司的股权，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已经新疆天业股份有限公司 2019 年 2 月 28 日《新疆天业股份有限公司七届八次董事会会议决议》通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为玛纳斯澳洋有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1、评估范围

评估范围是截止 2019 年 3 月 31 日玛纳斯澳洋科技公司申报评估、经审计后的全部资产和负债。具体情况如下：

(金额单位：人民币元)

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	312,638,258.10
货币资金	43,133,635.37
应收票据	26,000,531.50
应收账款	10,263,605.45
预付款项	7,747,877.72
其他应收款	2,511,178.56
存货	215,574,963.25
其他流动资产	7,406,466.25
二、非流动资产合计	567,478,700.01
固定资产	528,862,658.57
在建工程	9,030,236.50
无形资产	27,755,804.94
其他非流动资产	1,830,000.00
三、资产总计	880,116,958.11
四、流动负债合计	790,793,468.19
短期借款	264,000,000.00
应付票据	30,000,000.00
应付账款	162,228,236.73
预收款项	286,580,883.08
应付职工薪酬	13,517,483.43
应交税费	1,850,376.51
应付利息	377,678.55
应付股利	19,800,000.00
其他应付款	12,438,809.89
五、非流动负债合计	20,968,343.17
递延收益	20,968,343.17
六、负债总计	811,761,811.36
七、净资产	68,355,146.75

(注：评估基准日账面价值经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了

天健审（2019）3-310 号无保留意见《审计报告》。）

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

2、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

本次评估主要实物资产有存货、房屋建筑物、设备类资产、在建工程、无形资产-土地使用权，其中设备资产包括机器设备、车辆和电子设备，各资产具体情况如下：

（1）存货

存货账面净额 215,574,963.25 元，其中账面余额 265,379,332.79 元，存货跌价准备 49,804,369.54 元，玛纳斯澳洋有限责任公司的存货包括原材料、产成品（库存商品）及在产品。

原材料账面价值 94,947,532.18 元，为生产加工所需各类原料、劳保用品、各类工具、材料、备品配件等，存货基准日保存完好，均存放于玛纳斯澳洋科技有限责任公司仓库。

产成品账面价值 161,389,819.17 元，为验收入库的各类粘胶短纤维产成品，存放于玛纳斯澳洋科技公司厂区仓库及江苏阜宁仓库。

在产品账面价值 9,041,981.44 元，为评估基准日正在投入生产的粘胶短纤维所发生的生产成本。

（2）房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产账面原值合计 634,990,521.13 元，账面净值合计 327,458,292.59 元，具体包含房屋及构筑物。

①房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 363,761,658.56 元，账面净值 168,316,831.68 元。

纳入本次评估范围的房屋建筑物为玛纳斯澳洋科技有限责任公司所有的位于玛纳斯澳洋工业园厂区办公楼、工业厂房及县城城区宿舍楼等。

纳入本次评估的房屋建筑物主要包括 75T 锅炉主厂房及汽轮机房、烟囱、化水车间、35T 锅炉房、热电厂储煤库工程、原液车间、澳洋办公大楼、化纤二期厂房、5 万吨浆粕厂房（制浆车间）、原液车间、纺练车间、废气回收、房屋（巨龙）（仓库）、酸站车间、田园小区（旧澳洋小区 2 号住宅楼）、蒸煮工段（制浆车间）、抄浆工段等生产厂房及住宅共计 165 项，主要结构为框架结构、部分为砖混结构，总建筑面积 202,326.26 平方米，建设于 2003 年至 2019 年，其中部分房屋已办理房屋产权登记证及不动产登记

证，大部分房屋正常使用，部分建设年代较早的房屋，已闲置不用。以上部分房屋已办理了抵押登记，抵押权人中国银行股份有限公司昌吉回族自治分行，抵押期限 2016 年 10 月 31 日至 2019 年 12 月 31 日，抵押明细见抵押明细表。

②构筑物及其他附属设施

构筑物及其他辅助设施账面原值 271,228,862.57 元，账面净值 159,141,460.91 元。

纳入本次评估范围的构筑物主要包括排污管线、梧桐沟水库、生化污水土建、化学反应间、物化沉淀池、沙漠绿化管道、地坪、厂区道路、废水一级提标土建、货场地坪工程、三期污水、20T 锅炉房、烟道、烟囱、蒸汽管路、化纤一厂室外管网、物化沉淀池、清水池、泵房、2#污水坝、构筑物、沙漠绿化工程、黑液提取土建、烟囱、供汽管道、全厂管道、公用工程、酸析气浮池、3#污水坝等共 203 项，建设于 2003 年至 2019 年，截止评估基准日，除 20T 锅炉房、烟道、烟囱闲置以外，其它基本使用正常。

部分房屋建（构）筑物已拆除，详见房屋建（构）筑物拆除清单。

（3）设备类资产

设备类资产账面原值 999,578,940.93 元，账面净值 229,435,213.42 元，包含机器设备、运输车辆及电子设备。

①机器设备

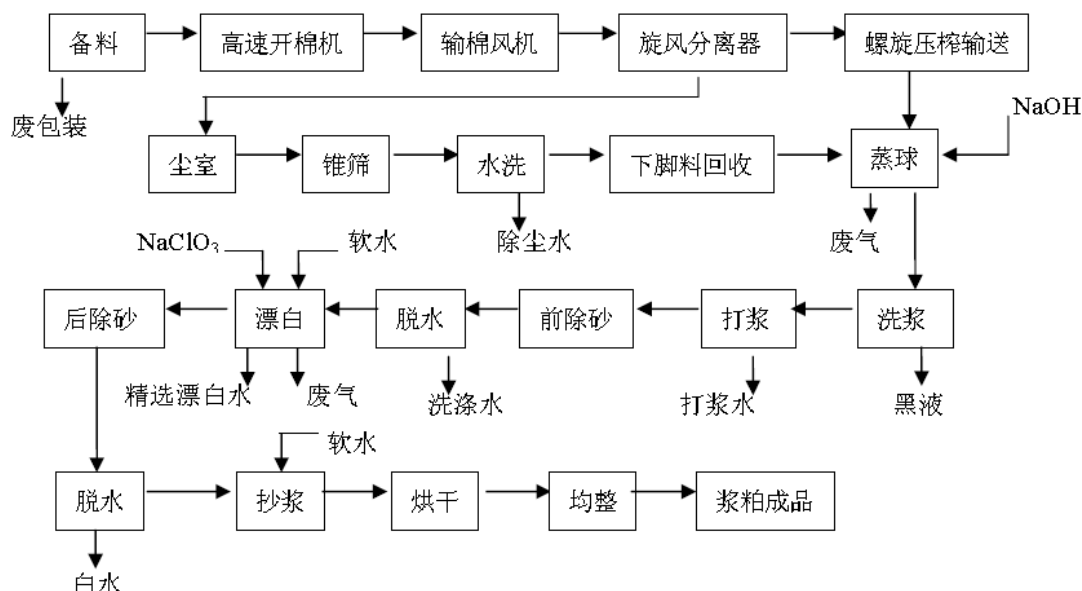
机器设备账面原值 989,194,954.08 元，资产减值准备 28,030,847.44 元，账面净值 197,631,648.09 元。

玛纳斯澳洋科技有限责任公司产品是棉浆粕和粘胶短纤，主要设备为棉浆粕生产线设备、粘胶短纤生产线设备（含）、玻璃纸生产线设备、动力设备、环保设备、废气处理设备、仪器仪表设备、厂区供配电设备等，主要设备状况如下：

棉浆粕生产线共两条生产线，下设浆粕一车间、浆粕二车间。由于建设时间较早，部分设备相对比较落后，加之设备老化，同时其工艺无法满足目前先进的工艺技术要求，也不符合国家节能减排的环保政策和实施清洁生产战略发展的要求，玛纳斯澳洋科技公司于 2014 年 2 月 25 日下发了玛澳洋【2014】86 号文件“关于玛纳斯澳洋科技有限责任公司淘汰落后产能，将浆粕一期老设备予以拆除的决定”，即对浆粕一期车间年产 3 万吨浆粕生产线进行淘汰拆除。至评估基准日部分设备尚未拆除完毕，同时公司已对浆粕一车间生产线所有设备全额计提了资产减值损失。

浆粕二车间于 2005 年建成并投产使用，生产规模为年产 5 万吨，大部分设备由于

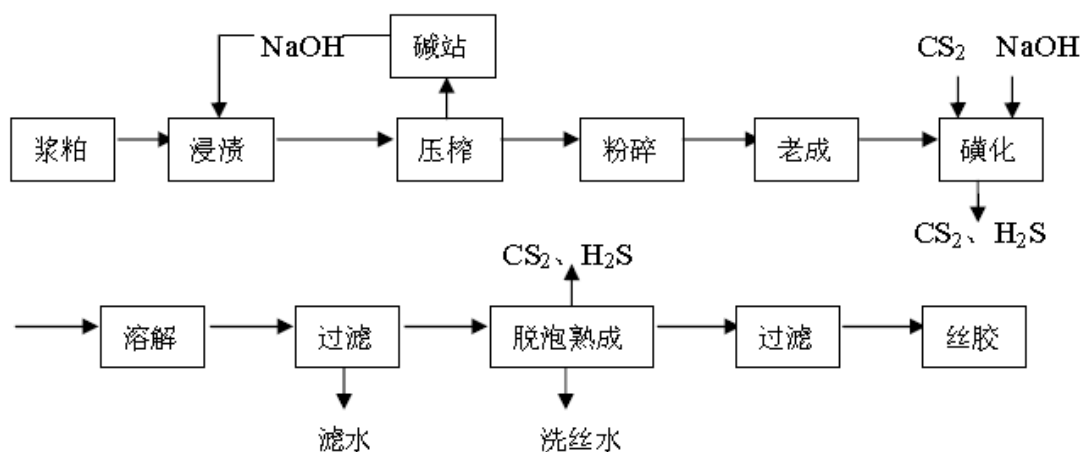
购置时间较早，加之设备老化，整体状况较差，近年来为了满足生产及工艺要求，公司每年对设备生产线进行了技改及改造。浆粕的生产工艺经过不断改进优化，现在的生产流程分为备料、蒸煮、洗料、打浆、前除砂、氯化、漂白、抄浆等十二个主要工序，其工艺流程图如下图所示：



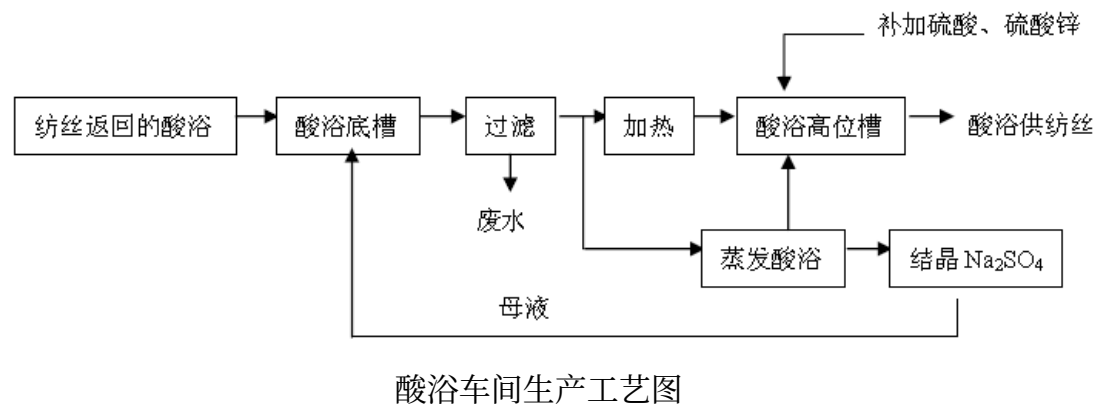
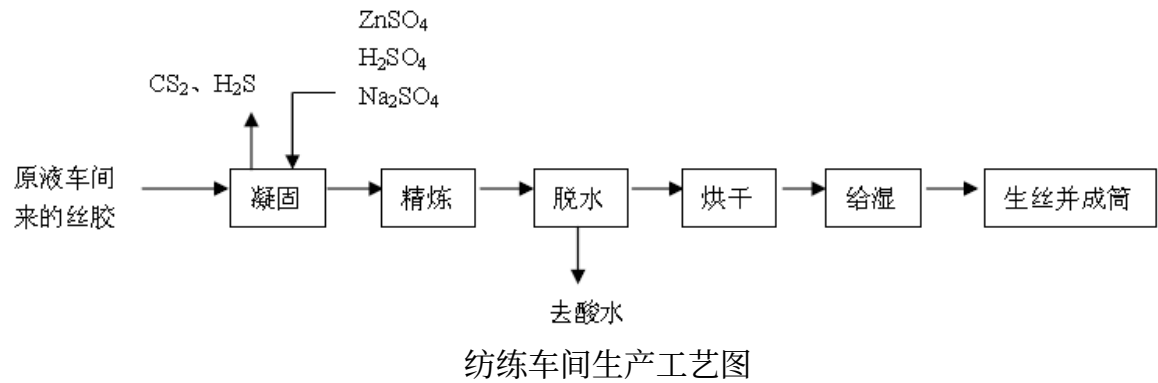
棉浆粕生产工艺图

粘胶短纤生产线共三期，年生产规模为 8 万吨，一、二期投产时间为 2004 年、2006 年，粘胶短纤主要生产工序有浸渍、压榨、粉碎、老成、冷却、计量、黄化、后溶解及过滤、酸浴、纺丝、塑化、切断、精炼、烘干、打包等，工艺流程图如下所示：

粘胶短纤维生产工艺图：



原液车间生产工艺图



1 万吨粘胶短纤小线（年产规模一万吨）为公司从张家港购入的二手生产线设备，公司于 2010 年安装完毕后，于 2011 年进行了试生产，2011 年后由于环保、国家产业政策等原因关停至今。经勘查万吨小线设备生产线均已拆除，部分设备作为备品配件使用，同时财务对生产设备全额计提资产减值损失。

玻璃纸生产线共四套玻璃纸机，购置时间为 2006 年，整体状况一般。该条设备生产线及房屋建筑物均已对外出租。

动力设备为锅炉设备、汽轮机组等及辅机设备等，涉及主要设备具体如下：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置时间	启用时间	使用状况
1	锅炉（20 吨）	SZL20-1.25	台	1	2006.6	2006.6	闲置
2	锅炉（20 吨）	SZL20-1.25	台	1	2006.6	2006.6	闲置
3	蒸汽锅炉主机（35 吨）	SHL35-1.6-A II	套	1	2006.12	2006.12	使用
4	燃煤散装蒸汽锅炉(主机)(75T)	75/3.82/450	套	2	2009.10	2009.10	使用
5	背压式汽轮机	B6-3.43/0.785	台	2	2009.10	2009.10	使用
6	汽轮发电机	QF-6-2	台	2	2009.10	2009.10	使用
7	循环床蒸汽锅炉(75#)	KG-75-3.82-M	台	1	2012.1	2012.1	使用

上述设备中 20 吨锅炉已停用，同时 2019 年也未进行特种设备检验，其余设备均正常使用。

废气污染源主要包括粘胶短纤维、棉浆粕生产工艺废气和锅炉燃煤烟气，废气处理设备主要有以下：

A、粘胶短纤工艺废气

①原液车间：磺化、后溶解、过滤、连续脱泡装置。

②纺炼车间：纺丝机、塑化槽、分配槽、精炼、水洗、切断等装置。

③酸站：六效闪蒸装置。生产装置均采用密闭或半密闭形式，由配套抽风机排出工艺废气使装置内保持负压（减少车间内弥散），排气中含有 CS₂ 和 H₂S

B、棉浆粕工艺废气

蒸煮工段蒸球排放废蒸汽，其中含有少量氨、甲硫醇、二甲硫等恶臭物质。氯化漂白工段生产过程中可能有很少量氯气、氯化氢等有害气体无组织散逸。蒸球废气排放是间歇性的，现已配套安装了回收装置，将蒸球排汽冷凝回用，所含恶臭物质也大部分去除。

污水站处理废水主要包括浆粕厂黑液、中段废水、化纤厂酸性废水、碱性废水，锅炉及生活废水。其中黑液、中段废水、酸性废水及碱性废水排放量大。污水处理厂采用不同工艺对黑液、中段废水、酸性废水及碱性废水分别进行处理，混合废水达标后外排。锅炉及生活废水生化处理后接入污水厂总排口，最终排入梧桐水库，其工艺流程如下：

及管理用载货车、客车及轿车等，具体如下表：

序号	车辆牌号	车辆名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期
1		东方红 170 拖拉机		台	1	2005 年 5 月	2005 年 5 月
2		电动自行车	电动三轮车	辆	1	2013 年 9 月	2013 年 9 月
3		装载机	ZL50CN	台	1	2015 年 3 月	2015 年 3 月
4		柴油三轮车	7YP-1450D42	辆	1	2017 年 4 月	2017 年 4 月
5		翻斗车		辆	1	2011 年 4 月	2011 年 4 月
6		小四轮拖拉机	200 型	辆	1	2003 年 6 月	2003 年 6 月
7	新 B-36126	黄海客车	黄海牌	辆	1	2009 年 7 月	2009 年 7 月
8	新 B-48077	城市客车	黄海牌 DD6129S33	辆	1	2011 年 5 月	2011 年 5 月
9	新 B-38330	全顺车	江铃全顺 JX6593D2-H	辆	1	2010 年 3 月	2010 年 3 月
10		随车起重运输车	飞涛 HZC5081JSQ	辆	1	2008 年 5 月	2008 年 5 月
11		宝岛三轮		辆	1	2012 年 4 月	2012 年 4 月
12		叉车		台	1	2006 年 4 月	2006 年 4 月
13		电动自行车	家家乐	辆	1	2006 年 12 月	2006 年 12 月
14	浙 A-M7Z59	雅阁轿车		辆	1	2007 年 7 月	2007 年 7 月
15	浙 A-V2R90	桑塔纳轿车	桑塔纳 SVW7180LEI	辆	1	2008 年 6 月	2008 年 6 月
16		电动自行车	莫拉克	辆	1	2011 年 6 月	2011 年 6 月
17		夹包叉车	CPCD25H-BG7	台	1	2011 年 12 月	2011 年 12 月
18	鲁 V-8X577	桑塔纳轿车	LSVT91338AN015300	台	1	2010 年 4 月	2010 年 4 月
19		3 吨柴油机械传动叉车	CPC30HB-G6-4 米	台	1	2005 年 1 月	2005 年 1 月
20	新 B-L6499	轿车（大众）	速腾牌 FV7166ATG	辆	1	2011 年 3 月	2010 年 9 月
21	新 B-B5568	客车（金旅）	金旅牌 XML6103J23	辆	1	2013 年 7 月	2013 年 7 月
22		内燃机械叉车		台	1	2014 年 6 月	2014 年 6 月
23	新 B-62999	多用途乘用车	别克 SGM6531UAAB	辆	1	2015 年 11 月	2015 年 11 月
24	新 B-L0918	越野车	英莲巡洋舰霸道 3956CC 越野车	辆	1	2015 年 11 月	2015 年 11 月
25	新 B-64072	城市客车	黄海牌 DD6129B71	辆	1	2016 年 11 月	2016 年 11 月
26	新 B-45038	丰田牌轿车	TOYOTAGTM7253GE	辆	1	2017 年 3 月	2017 年 3 月
27	新 B-H0963	大众牌轿车	大众牌 FV7162BAMBG	辆	1	2017 年 11 月	2017 年 11 月
28	新 B-31116	黄海牌大客车	黄海牌 DD6119C51	辆	1	2017 年 12 月	2017 年 12 月
29	新 B-20579	黄海牌大客车	黄海牌 DD6119C51	辆	1	2017 年 12 月	2017 年 12 月
30	新 B-SH891	丰田皇冠	丰田牌 TV7251Royal	辆	1	2011 年 3 月	2011 年 3 月
31	新 B-J0617	东风多用途货车（皮卡）	东风牌 ZN1033UCX5	辆	1	2018 年 1 月	2018 年 1 月
32	新 B-H6488	依维柯载货车	依维柯牌 NJ1045AFCS	辆	1	2018 年 3 月	2018 年 3 月
33		内燃叉车		台	1	2006 年 11 月	2006 年 11 月
34		内燃平衡重式叉车	CPCD30N-RW15A	台	1	2017 年 12 月	2017 年 12 月

序号	车辆牌号	车辆名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期
35		蓄电池平衡重式叉车	3.5T 三级 5 米全自由门架	台	1	2018 年 11 月	2018 年 11 月
36		广州五羊电动三轮车		辆	1	2014 年 8 月	2014 年 8 月
37		丰收电动三轮车	FS1120DZH, 2.0*1.2	辆	2	2016 年 5 月	2016 年 5 月
38		电动三轮车	丰收牌	辆	1	2014 年 9 月	2014 年 9 月

经核实,上述车辆除飞涛起重运输车在厂区使用未办理车辆牌照,其余均办理了车辆行驶证,除浙 A-M7Z59、浙 A-V2R90、鲁 V-8X577 行驶证登记所有人为企业员工外,其余行驶证登记所载明所有权人均为玛纳斯澳洋科技有限责任公司。部分车辆由于购置时间较早,同时使用强度较大,磨损较严重。

③电子设备

电子设备 4,216,022.78 元,账面净值 1,756,571.84 元。

纳入本次评估范围的电子设备主要为办公及生活电子设备,购置时间为 2003 年至 2019 年。经核实,部分设备由于购置较早已淘汰闲置,部分设备已勘察已无实物,设备整体状况较差。

(4) 在建工程

在建工程账面价值 9,030,236.50 元,包括化纤技改、热电技改及 30 万锭纺纱生产线技改项目,明细如下:

序号	项目名称	开工日期
	化纤技改	
1	二纺练三楼排毒风机改造	2017 年 11 月
2	二期原液粘胶一二三道供胶泵更新改造	2018 年 4 月
3	二期酸站新增酸浴脱气系统环保改造	2018 年 5 月
4	二期原液浆粥泵更新改造	2018 年 9 月
5	二期纺练主冷凝器改造	2018 年 10 月
6	二期纺练烘干机蒸汽阀门移位改造技改	2018 年 9 月
7	二期原液电梯更新改造	2019 年 1 月
8	二期酸站六效改十一效改造	2018 年 11 月
9	精炼机、切断机 DCS 控制系统改造	2017 年 1 月
10	化纤纳滤系统恢复改造项目	2017 年 1 月

11	安全隐患整改改造	2017 年 2 月
12	二、三期纺练双线送毛风管加装旋风分离器改造项目	2017 年 4 月
13	三原液罗茨风机送风系统改造	2017 年 4 月
14	三纺练切断机供水管路改造	2017 年 11 月
15	三期原液混合倒料泵改造	2018 年 2 月
16	三期酸站新增酸浴脱气系统环保改造	2018 年 5 月
17	三期纺练精炼机高压轧车下压辊加粗改造	2018 年 6 月
18	三期纺练湿开打手及喂入罗拉辊改造	2018 年 9 月
19	三期纺练切断机落料斗改造	2018 年 5 月
20	三纺练废丝切断改造	2018 年 6 月
21	三期原液三道过滤泵改造	2018 年 11 月
22	三原液玛河水系统改造	2018 年 9 月
23	化纤厂地表水处理使用改造项目	2018 年 11 月
24	三原液后溶解粘胶再溶解改造	2018 年 11 月
25	化纤厂压缩空气干燥机增加技改	2018 年 12 月
26	三纺练一楼半远传控制改造	2018 年 12 月
27	三期纺练高压轧车不锈钢上压辊改造	2019 年 2 月
	热电技改	
28	热电厂循环水系统技改	2018 年 5 月
29	玛河引水除砂过滤技改	2018 年 4 月
30	热电厂锅炉脱硝技改	2018 年 4 月
31	化水原水杀菌装置技改	2018 年 10 月
32	1#75 吨锅炉省煤器技改	2018 年 12 月
	30 万锭纺纱生产线	
33	混纺项目技改	2019 年 3 月

在建工程均为现有资产的技改项目。

(5) 无形资产

企业申报无形资产为土地使用权，土地使用权账面价值 27,755,804.94 元，共七块宗地，为玛纳斯澳洋科技有限责任公司以出让方式取得的位于玛纳斯县城西工业园区的工业用地。

宗地一：不动产权证编号为新（2017）玛纳斯县不动产权第 0001755 号，该宗地坐落于玛纳斯县城西工业园区，四至分别为东澳洋厂区，北临围墙、泄洪渠，南临天电加油站，西临澳洋厂区。委估宗地证载使用权人为玛纳斯澳洋科技有限责任公司，规划用途工业，使用权面积 249,668.00 平方米，取得时间 2003 年 8 月 8 日，终止日期 2053 年 8 月 7 日，开发程度为红线内“五通”及宗地红线内场地平整。

宗地二：不动产权证编号为新（2017）玛纳斯县不动产权第 0001759 号，该宗地坐落于玛纳斯县城西工业园区，四至分别为东临澳洋厂区，西临玛电铁路专用线，南临澳洋厂区，北临泄洪渠。证载使用权人为玛纳斯澳洋科技有限责任公司，规划用途工业，使用权面积 208,001.00 平方米，取得时间 2003 年 8 月 8 日，终止日期 2053 年 8 月 7 日，开发程度为红线内“五通”及宗地红线内场地平整。

宗地三：不动产权证编号为新（2017）玛纳斯县不动产权第 0001757 号，该宗地坐落于玛纳斯县城西工业园区，四至分别为，东临澳洋厂区，西临原一公司，南临 S115 线，北临澳洋污水厂。委估宗地证载使用权人为玛纳斯澳洋科技有限责任公司，规划用途工业，使用权面积 138,882.00 平方米，取得时间 2010 年 9 月 16 日，终止日期 2054 年 8 月 3 日，开发程度为红线内“五通”及宗地红线内场地平整。

宗地四：不动产权证编号为新（2017）玛纳斯县不动产权第 0001754 号，该宗地坐落于玛纳斯县城西工业园区，四至分别为东临澳洋厂区，南临沥青路，西临澳洋玻璃纸厂，北临澳洋污水厂。委估宗地证载使用权人为玛纳斯澳洋科技有限责任公司，委估宗地规划用途工业，使用权面积 136,522.00 平方米，取得时间 2015 年 3 月 24 日，终止日期 2051 年 5 月 14 日，开发程度为红线内“五通”及宗地红线内场地平整。

宗地五：国有土地使用权证编号为玛国用（2006）字第 41400055 号，该宗地坐落于玛纳斯县城西工业园区，四至分别为东临工业区规划道路，西临铁路，南临工业区规划道路，南临工业区规划道路。委估宗地证载使用权人为玛纳斯澳洋科技有限责任公司，规划用途工业，使用权面积 171,209.00 平方米，取得时间 2006 年 6 月 30 日，终止日期 2053 年 8 月 7 日，开发程度为红线内“五通”及宗地红线内场地平整。

宗地六：不动产权证编号为新（2017）玛纳斯县不动产权第 0001758 号，该宗地坐落于玛纳斯县澳洋工业园，四至分别为东临预制厂，南临 S115 省道，西临澳洋厂区，北临澳洋厂区。委估宗地证载使用权人为玛纳斯澳洋科技有限责任公司，委估宗地规划用途工业，使用权面积 3,332.70 平方米，取得时间 2008 年 8 月 12 日，终止日期 2035 年 8 月 31 日，开发程度为红线内“五通”及宗地红线内场地平整。

宗地七：不动产权证编号为新（2017）玛纳斯县不动产权第 0001811 号，该宗地坐落于玛纳斯县澳洋工业园，四至分别为东临预制厂，南临 S115 线，西临天电加油站，北临澳洋厂区。委估宗地证载使用权人为玛纳斯澳洋科技有限责任公司，委估宗地规划用途工业，使用权面积 36,457.00 平方米，取得时间 2007 年 10 月 25 日，终止日期 2057 年 10 月 24 日，开发程度为红线内“五通”及宗地红线内场地平整。

以上宗地四至明确，产权清晰，来源合法。玛纳斯澳洋科技有限责任公司以上述宗地其中六宗土地：新（2017）玛纳斯县不动产权第 0001755 号、新（2017）玛纳斯县不动产权第 0001759 号、新（2017）玛纳斯县不动产权第 0001758 号、新（2017）玛纳斯县不动产权第 0001811 号、新（2017）玛纳斯县不动产权第 0001757 号、新（2017）玛纳斯县不动产权第 0001754 号及部分房屋建筑物及部分设备设定抵押，与中国银行股份有限公司昌吉回族自治州分行签订了《最高额抵押合同》（编号：2017 年最高押字 001 号），期限自 2016 年 10 月 31 日至 2019 年 12 月 31 日止，抵押金额 19,000.00 万元。

3、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，玛纳斯澳洋科技公司未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现玛纳斯澳洋科技公司评估基准日存在其他表外资产。

4、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次评估账面价值引用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）天健审（2019）3-310 号《审计报告》数据，除此之外，未引用其他报告结论。

四、价值类型及定义

（一）本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：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。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 3 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2019 年 3 月 31 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、新疆天业股份有限公司 2019 年 2 月 28 日《新疆天业股份有限公司七届八次董事会会议决议》；

（二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；

3. 中华人民共和国主席令第 43 号《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日修订）；

4. 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》；

5. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修订）；

7. 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订）；

8. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；

9. 国务院令第 91 号《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；

10. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；

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

12. 中华人民共和国国务院令第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 27 日发布，2011 年 1 月 8 日修订）；

13. 国务院国有资产监督管理委员会令 2016 年第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；

14. 国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

15. 国务院国资委产权（2006）274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

16. 《国务院办公厅转发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意见的通知》(国办发[2001]102号)；

17. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(财企[2001]802号)；

18. 国务院国资委国资发产权〔2013〕64号《关于<印发企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》；

19. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

20. 《企业会计准则》；

21. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资〔2017〕43号)；

2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》(中评协〔2017〕30号)；

3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》(中评协〔2018〕35号)；

4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》(中评协〔2018〕36号)；

5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》(中评协〔2017〕33号)；

6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》(中评协〔2018〕37号)；

7. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告>的通知》(中评协〔2017〕35号)；

8. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——企业价值>的通知》(中评协〔2018〕38号)；

9. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》(中评协〔2017〕38号)；

10. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》(中评协〔2017〕39号)；

11. 《中评协关于印发修订<企业国有资产评估报告指南>的通知》(中评协〔2017〕42号)；

12. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用证；
3. 不动产产权证；
4. 机动车行驶证；
5. 验资报告；
6. 重大设备订货合同及发票等；
7. 其他资产产权证明文件、资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 《新疆维吾尔自治区建筑安装工程消耗量定额》（2010年）；
3. 《新疆维吾尔自治区建筑安装费用定额》（2010年）；
4. 《全统建筑定额昌吉地区地区单位估价汇总表》（2010年）
5. 昌吉地区2019年工程造价信息；
6. 中国机电产品报价光盘（2019版）；
7. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》（2012年第12号）；
8. 企业财务会计资料；
9. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
10. 评估基准日外汇汇率；
11. 市场调查及询价资料；
12. 互联网信息资料；
13. 现场勘察、访谈记录；
14. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）天健审（2019）3-310号《审计报告》；

15. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
16. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
17. 《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标〔2016〕4号；
18. 《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
19. 距基准日前5年的会计报表、审计报告及评估基准日财务会计报表；
20. 玛纳斯澳洋科技公司的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；
21. 影响玛纳斯澳洋科技公司经营的宏观、区域经济因素资料；
22. 玛纳斯澳洋科技公司所在行业现状与发展前景资料；
23. 证券市场、产权交易市场等市场的有关资料；
24. 同花顺iFinD数据资讯等网络查询资料；
25. 房屋及构筑物造价审核报告；
26. 玛纳斯澳洋科技公司提供的《资产基础法资产评估申报明细表》及其他资料；
27. 其他取费文件。

（六）其他参考资料

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
3. 《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）；
4. 评估范围内各生产工艺流程图及主要设备说明书；
5. 资产评估委托合同；
6. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，本次评估采用资产基础法和市场法。

（一）市场法

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条

件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

资产评估专业人员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，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

1、上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。玛纳斯澳洋科技公司属化学纤维制造行业，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司数据较易取得，因此，本次评估采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

本次评估采用上市公司比较法，通过选取同行业可比上市公司，对被评估单位及各可比公司在盈利能力、运营能力、偿债能力、成长能力等方面的差异进行分析调整并考虑流动性折扣后确定被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值。

经过对化学纤维行业的研究分析，发现化纤行业受国家宏观政策及外围因素影响较大，化纤行业上市公司历史期盈利波动较大，市盈率与上市公司财务指标之间难以建立理想的计量模型，因此，不适宜选择市盈率作为价值比率。作为化纤行业，其拥有的资产规模、资金充裕程度在一定程度上反映了企业的经营能力，企业所拥有的资产规模一定程度上决定了企业获利能力，对企业长期持续经营起着重要的作用。因此，本报告根据被评估单位的特点、所处行业及市场情况及采集数据的难易程度等客观情况，确定采用市净率（PB）指标来对其市场价值进行估算。

股东全部权益价值=账面所有者权益×PB

上市公司比较法计算过程：

①可比公司的选取

玛纳斯澳洋科技有限责任公司主要从粘胶短纤的生产及销售，属于化学纤维制造行业。本次评估选取化学纤维生产行业上市公司作为可比公司。

②可比参数和指标的确定

本次评估对被评估单位及各可比公司进行业绩评价，并给出相应的分值，并假设股

票市场价值与业绩评价分值正相关，在此基础上进行比较量化。

③修正参数的计算

根据选取的价值系统的指标，将每个可比化学纤维公司的每个价值比率与被评估单位的每个参数进行相除，得到各指标的修正参数。综合赋予各指标修正参数权重，然后计算得到加权平均的修正系数

④估值水平（市净率）的确定

将各可比公司的市净率除以加权平均修正系数，得到修正后市净率；将以上得到的各市净率进行平均，得出被评估单位市净率。

⑤股东权益价值的计算

用以上计算得出的被评估单位市净率乘以被评估单位所有者权益，得出被评估单位初步股东全部权益价值。

⑥流动性折扣修正

考虑到被评估单位为非上市公司，故需要流动性折扣。按照非上市公司购并市盈率与上市公司市盈率对比方式估算缺少流通折扣率。扣除流动性折扣后，确定被评估单位股东全部权益价值。

2、交易案例比较法

交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于难以收集近期市场交易对比案例，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法进行资产评估的条件。

（二）收益法

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。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、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。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、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。

资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、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

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评估。由于本次评估对象为股东全部权益价值，不是控制权的问题，因此，本次评估不采用股利折现法。

2、现金流量折现法

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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。

由于玛纳斯澳洋科技公司虽所处化学纤维制造行业，近两年以来产品价格波动较大，未来收益和风险不能够客观预测及量化，因此，本次评估不采用企业自由现金流模型。

（三）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故采用资产基础法评估。

评估思路及公式如下：

（1）评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

（2）计算公式：股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值

（3）各项资产的具体评估方法

①流动资产

A、货币资金：按通过核查银行对帐单及余额调节表，并对银行存款进行函证，按核实后的帐面值评估。

B、债权类资产（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用帐龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

C、存货的评估：委估企业的存货主要存货包括原材料、库存商品、在产品。依据被评估单位提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的原材料、库存商品、在产品等分别进行评估。

a、外购原材料的评估：为被评估单位生产用原材料、燃料及辅助材料，截止评估基准日，由于原材料周转较快，市场价格波动较小，故本次以核实后账面值确定评估值。

b、库存商品的评估：根据库存商品的市场适销程度，将库存商品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。依据库存商品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，以完全成本为基础，根据每一产品的市场销售情况，决定是否扣除适当的税收净利润，分别确定评估计算公式进行评估，公式如下：

库存商品单价评估值=出厂不含税销售价格-销售费用-全部税金-适当比例的税后净利润

c、在产品的评估：由于企业无法提供准确的在产品约当产量，故本次评估以产成品评估值与账面值比率乘以在产品账面值，确定在产品评估值。

②机器设备（含电子设备、车辆等）

机器设备、电子设备、车辆的评估采用重置成本法。

重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据被评估单位提供的机器、电子设备和车辆等评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

A、重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

设备的重置全价：以市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、基础费、安装调试费、前期及其他费用及资金成本等），减去可抵扣的增值税确定；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

c、运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费-可抵扣增值税；

d、运杂费率、安装调试费率、前期及其他费用资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

前期及其他费用：按设备购置价的 8.70%计取。

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

B、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

a、主要设备：采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N）。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2 的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

b、电子及办公设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况，设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

$$\text{成新率}(N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

c、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

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

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定

确定。

d、车辆：采用行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

理论成新率的确定：

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

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

勘察成新率根据委估车辆的现场勘察状况因素打分确定。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于报废设备类资产，根据各设备的具体情况，分别采用不同的方法确定评估值，对于无处置价值的设备，确定其报废回收残值为零，如电子设备等。

④房屋建筑物

I、对于被评估单位住宅类房地产，由于当地二手房市场活跃，同地段或同一供求范围内，同结构、同类型住宅房地产有大量的交易实例，故采用市场法进行评估。

市场比较法是将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场法求取公式如下：

估 价			正常情况	估价日期	估价对象区	估价对象个
对 象	=	交易实	价格分值	价格分值	区域影响分值	个别影响分值
价 格		例价格	交易情况	交易当时	交易实例区	交易实例个
			修正分值	价格分值	区域影响分值	个别影响分值

II、对于企业的自建的工业厂房、办公楼等屋建（构）筑物，由于缺乏交易实例，同时无法单独测算其收益，故采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的测算

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

a、建安工程造价的确定

(a) 对于工程造价资料完整的项目，采用调整决算的方法。即：根据工程决算资料，以其决算的工程量为基础，套用评估基准日执行的工程量清单价（或评估基准日执行的定额），计算出建安工程造价。

(b) 对决算资料不全、资料难以收集的项目，采用类似工程参照比较法进行测算，

即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

b、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

c、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款利率，计算公式如下：

资金成本=（工程造价 $\times$ 1/2+其他费用） $\times$ 贷款利率 $\times$ 正常工程建设期

B、成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

a、年限法计算公式为：

理论成新率=（1-已使用年限/经济使用年限） $\times$ 100%

b、打分法

打分法是对建（构）筑物进行实地勘察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率（即成新率）。

c、综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的加权综合计算，即：

综合成新率=理论成新率 $\times$ 40%+勘察成新率 $\times$ 60%

C、计算评估值

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

⑦在建工程的评估

评估范围内的在建工程，评估人员会同企业相关人员核实有关的合同、发票和会计凭证，对在建工程的工程进度进行了核实。由于委估项目均为在现在资产上进行技改，本次已对各项资产进行了评估，故对在建工程本次评估为零。

⑧无形资产的评估

本次评估的无形资产为土地使用权。

根据《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《城镇土地估价规

程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的估价方法。

经过评估人员实地勘察、分析论证，被评估对象位于玛纳斯县城西工业园区，评估区域内土地市场较不活跃，近两年成交案例较少，故不采用市场法进行评估；本次委估宗地均坐落于新疆昌吉回族自治州玛纳斯县城西工业园区，昌吉州国土局在公布了“昌吉州城镇土地基准地价表”，但无完整的城镇基准地价修正体系，故本次无法采用基准地价修正法；待估宗地为工业用地，不属于房地产开发项目，且在待估宗地同一供求圈范围内，类似工业房地产的租售案例极少，难以准确估算开发完成后房地产总价，不宜采用假设开发法；由于当地没有成熟的工业用地的租赁市场，难以准确测算待估宗地的土地客观收益，不宜采用收益还原法评估；区域内工业用地较多，多为成片开发用地，成本资料详实，故选用成本逼近法。

成本逼近法：以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得的收益，从而求得土地价格。其计算公式为：

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

式中：

V—土地价格

E_a —土地取得费

E_d —土地开发费

T—税费

R_1 —利息

R_2 —利润

R_3 —土地增值收益

V_E —土地成本价格

本次评估采用的公式为：

$$V = (V_E + R_3) \times k_1 \times (1 + k_2)$$

k_1 —年期修正系数

k_2 —区位修正系数

⑨负债的评估

负债评估值根据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认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

(四) 评估结论的确定的方法

经对资产基础法和市场法的评估结果进行分析，本公司及签字评估师认为资产基础法相对更加合理，因此，本次评估结论采用了资产基础法的评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签订的资产评估委托合同约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

(一) 接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产核实阶段

(1) 由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

(2) 与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；分析各项收入、成本费用构成及各年的变化原因；

(3) 资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议及成本费用测算资料、上市公司的财务资料、交易背景及其他资料；

(4) 分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

(三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关

数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）市场法具体假设

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。
- 2、被评估单位的经营假定保持为现有模式，不考虑扩大经营规模，保持被评估单位现有的经营能力及经营方式不变；
- 3、不考虑通货膨胀对被评估单位经营的影响，不考虑未来投资计划对现金流的影响；

4、假定被评估单位面临的宏观环境不再有新的变化，包括被评估单位所享受的国家各项政策保持目前水平不变；

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、评估结果

经采用资产基础法进行评估，玛纳斯澳洋科技有限责任公司于评估基准日 2019 年 3 月 31 日的资产、负债评估结果如下所述：总资产账面值为 88,011.70 万元，评估值为 94,702.04 万元，评估增值 6,690.34 万元，增值率为 7.60%。负债账面值为 81,176.18 万元，评估值为 79,393.88 万元，评估减值 1,782.30 万元，减值率 2.20%。股东全部权益账面值为 6,835.51 万元，评估值为 15,308.16 万元，评估增值 8,472.65 万元，增值率为 123.95 %。玛纳斯澳洋有限责任公司的股东全部权益于评估基准日 2019 年 3 月 31 日的评估值为 **15,308.16** 万元，大写（人民币）：**壹亿伍仟叁佰零捌万壹仟陆佰元整**。各项资产和负债评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表					
评估基准日：2019年3月31日					
被评估单位：玛纳斯澳洋科技有限责任公司			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=D-A	D=C/A×100
1	流动资产	31,263.83	32,787.88	1,524.05	4.87
2	非流动资产	56,747.87	61,914.16	5,166.29	9.10
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	固定资产	52,886.27	53,711.21	824.94	1.56
5	在建工程	903.02	-	-903.02	-100.00
6	无形资产	2,775.58	8,202.95	5,427.37	195.54
7	其他非流动资	183.00	-	-183.00	-100.00
8	资产总计	88,011.70	94,702.04	6,690.34	7.60
9	流动负债	79,079.35	79,079.35	-	0.00
10	非流动负债	2,096.83	314.53	-1,782.30	-85.00
11	负债合计	81,176.18	79,393.88	-1,782.30	-2.20
12	净资产（所有者权益）	6,835.51	15,308.16	8,472.65	123.95

此评估结论根据以上评估工作得出。

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估净资产评估增值 8,472.65 万元，增值率为 123.95%，主要增值原因如下：

（1）无形资产评估增值 5,427.37 万元，增值率 195.54%，由于土地使用权取得时

间相对较早，评估基准日土地市场状况与被评估单位取得土地使用权时发生了较大的变化，受土地供求关系变化的影响，土地价格有一定的上涨；其次当地政府为了招商引资，被评估单位在取得土地使用权时，当地政府在土地上给予了一定的政策优惠，土地价格相对较低所致。

(2) 固定资产评估增值 824.94 万元，增值率 1.56%，主要为：

①房屋评估增值：

I、对企业自建取得的房屋建筑物增减值原因如下：原值减值是列入企业账面的部分房屋建筑物经核实已拆除无实物，净值增值是由于本次评估的房屋建筑物整体建造时间较早，随着人、材、机价格大幅上涨，房屋建筑物重置成本较建造时大幅上涨，同时企业计提折旧所用年限与评估时采用的经济年限不一致所致。

II、企业外购的住宅房屋建筑物增值是采用市场比较法评估时几年来玛纳斯县房地产价格大幅上涨导致增值。

②设备类资产评估减值：

I、机器设备评估减值，其原因一是重置价降低，二是企业部分机器设备已闲置报废。

II、车辆评估增值，其原因折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异。

III、电子设备评估减值，其原因是电子产品降价所致。

(3) 负债评估减值主要是由于递延收益为无需偿还的债务，本次评估仅保留所得税所致。

(二) 市场法评估结果

采用市场评估，玛纳斯澳洋科技有限责任公司股东全部权益评估值为 10,151.80 万元，较账面值 6,835.51 万元增值 3,316.29 元，增值率为 48.52%。增值原因：(1) 市场法的评估结论是被评估单位的股东权益权益在评估基准日的市场价值，而账面价值是历史成本价值，二者的计价基础不一样。(2) 市场法的评估结论包含了被评估单位的商誉、客户等无形资产的价值，所涵盖的范围比账面资产范围广。

(三) 资产基础法与市场法差异原因分析

资产基础法和市场法存在差异的原因是考虑的角度不同，资产基础法主要是通过重置成本法计算的存货、房屋建筑物、土地使用权和其他资产加和后所得出的评估值，市场法通过选取同行业可比上市公司，对被评估单位及各可比公司在盈利能力、运营能力、偿债能力、成长能力等方面的差异进行分析调整并考虑流动性折扣后确定被评估单位股

东全部权益于评估基准日的市场价值。在两种不同价值标准前提下,会产生一定的差异。

(四) 评估结论

本次评估,选择资产基础法的评估结果,原因及理由如下:

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值,仅能反映企业资产的自身价值,而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性,并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、商誉、人力资源等无形资产的价值。

市场法评估结果反映了现行公开市场价值,评估思路是参照现行公开市场价值模拟估算评估对象价值,所考虑的流动性因素是根据公开市场历史数据分析、判断的结果,且中国证券市场波动较大,受政策、资金等因素影响较大,估值结果有一定偏差。

综上所述,考虑到资产基础法和市场法两种不同评估方法的优势与限制,分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度,根据本次的经济行为,结合项目实际情况,我们认为资产基础法评估结果更有利于报告使用者对评估结论作出合理的判断。故本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。即:截止评估基准日,玛纳斯澳洋科技有限责任公司股东全部权益评估值为 **15,308.16 万元**,大写(人民币):**壹亿伍仟叁佰零捌万壹仟陆佰元整**。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

(一) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,被评估单位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,本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 在评估过程中,委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础,委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责;资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导,委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任;资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露,不代表对本次委估资产的权属提供任何保证,对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本次评估账面价值引用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)天健审(2019)3-310号《审计报告》数据。

(五) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作, 本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定, 并应符合企业会计准则的规定。

(六) 在评估机器设备等固定资产时, 我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制, 我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(七) 至评估基准日, 评估对象中部分房屋建筑未办理权属证书, 本次建筑面积根据现场勘查和委托人申报的面积确定, 若与相关权属部门认定不一致, 则评估结果应作相应调整。

(八) 评估基准日至评估报告日期间产品市场价格波动较大, 本次评估以评估基准日市场价格为计算依据, 未考虑评估基准日后市场价格波动的影响。

(九) 根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)自2019年4月1日起, 增值税税率由16%、10%降到13%、9%。本次评估未考虑增值税变化的影响。

(十) 在评估基准日后、报告有效期之内, 资产数量及作价标准发生明显变化时, 除了使用重置成本法评估的资产以外, 委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产, 有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(十一) 除非特别说明, 本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础, 未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务, 我们假设资产受让方与该等负债无关。

(十二) 本项目的资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于本次评估对象为股东全部权益价值, 故本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

(十三) 本项目的执业资产评估师知晓流动性对估价对象价值可能产生重大影响。本次市场法评估结果考虑了流动性对评估对象价值的影响。

(十四) 截止评估基准日, 玛纳斯澳洋科技公司因银行贷款事宜, 将纳入评估范围的土地使用权、部分房屋、部分设备抵押于中国银行股份有限公司昌吉回族自治州分行, 期限自 2016 年 10 月 31 日至 2019 年 12 月 31 日止, 抵押金额 19,000.00 万元。

评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策, 本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(十五) 本次评估涉及的土地使用权的价值内涵为土地一级市场的出让价格, 不是土地二级市场上的转让价格。

(十六) 期后、担保、租赁及或有事项: 评估基准日至评估报告日期间产品市场价格波动较大, 本次评估以评估基准日市场价格为计算依据, 未考虑评估基准日后市场价格波动的影响。

(十七) 评估程序受到限制的情况: 无。

(十八) 委托人和被评估单位未提供关键资料的情况: 无。

(十九) 评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项: 无。

(二十) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项: 无。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 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。

(五) 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案, 评估结论不得被

使用。

（六）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2019 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 7 月 18 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)

同致信德(北京)资产评估有限公司



资产评估师:



夏爱民

资产评估师:



王胜利

二〇一九年七月十八日