

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆天业节水灌溉股份有限公司拟转让股权涉及的
新疆天业生态科技有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

同致信德评报字（2020）第030024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

二〇二〇年六月九日

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： 1142020054202000302

资产评估报告名称： 新疆天业节水灌溉股份有限公司拟转让股权涉及
的新疆天业生态科技有限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（2020）第030024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： 石胜权(资产评估师)、刘智强(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	4
资产评估报告书摘要	6
资产评估报告书正文	10
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	11
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	29
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	29
资产评估报告书附件	31
附件一、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件	32
附件二、 被评估单位审计报告复印件	33
附件三、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件	34
附件四、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	35
附件五、 委托人和其他相关当事人的承诺函	36
附件六、 签名资产评估师的承诺函	37
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	38
附件八、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	39
附件九、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	40
附件十、 资产评估委托合同	41
附件十一、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	42

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）在建工程评估说明

市场法评估技术说明

（一）估值模型

（二）评估过程

（三）评估结果

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、银行存款评估明细表
- 2、其他货币资金评估明细表
- 3、其他流动资产评估明细表

四、非流动资产评估汇总表

- 1、其他权益工具投资评估明细表
- 2、固定资产评估分类汇总表
 - (1) 固定资产——机器设备评估明细表
 - (2) 在建工程——在建土建工程评估明细表

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

新疆天业节水灌溉股份有限公司拟转让股权涉及的
新疆天业生态科技有限公司的股东全部权益价值

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正确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）接受新疆天业节水灌溉股份有限公司的（以下简称：天业节水股份）委托，对天业节水股份拟转让股权涉及的新疆天业生态科技有限公司（以下简称：天业生态公司）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：委托人为天业节水股份。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：天业生态公司。

三、评估目的：本次评估目的是对天业生态公司股东全部权益进行评估，为天业节水股份拟转让持有的天业生态公司股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为天业生态公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2019 年 12 月 31 日天业生态公司的全部资产及负债。

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 12 月 31 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 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，天业生态公司资产账面值为 4,300.00 万元，

评估值为 4,323.70 万元，增值 23.70 万元，增值率为 0.55%；股东全部权益账面值为 4,300.00 万元，评估值为 4,323.70 万元（大写：人民币肆仟叁佰贰拾叁万柒仟元整），增值 23.70 万元，增值率为 0.55%。具体评估结果见下表：

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	980.65	980.65	-	0.00
2	非流动资产	3,319.35	3,343.05	23.70	0.71
3	其中：债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	1,800.00	1,800.00	-	0.00
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	1.56	1.12	-0.44	-28.21
11	在建工程	1,517.79	1,541.93	24.14	1.59
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	-	-	-	
15	无形资产	-	-	-	
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	-	-	-	
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	资产总计	4,300.00	4,323.70	23.70	0.55
22	流动负债	-	-	-	
23	非流动负债	-	-	-	
24	负债合计	-	-	-	
25	所有者权益（或股本权益）	4,300.00	4,323.70	23.70	0.55

特别事项说明：

1、纳入本次评估范围的在建工程仅提供了招标及中标通知书、施工合同、部分立项批复文件及工程完工进度表，尚未提供施工许可证等其他权属资料和工程建设、验收资料。经核实，将军山绿化工程为盘山渠改造工程和一万亩冬季飞播工程，上述工程均于 2017 年完工并投入使用，工程款均已付清。被评估单位出具了权属声明，承诺在建工程均为被评估单位依法取得，产权归被评估单位所有，相关的工程款均已结清。由于委估的在建工程用途为绿化给水，截止评估基准日已使用两年，因此参照固定资产建（构）筑物的评估方法进行评估。

2、2018 年 12 月 26 日，根据师国资发[2018]256 号文件，石河子市财经投资有限公司现金增资的 1800 万元无偿划转至天业集团，截止目前，未办理工商变更登记手续。2018 年 12 月，天业生态公司投资八师石河子市绿洲交通投资有限公司 1800 万元人民币，无投资协议也无相关的工商登记变更信息，委托人确定其他权益工具投资中关于

八师石河子市绿洲交通投资有限公司 1800 万元人民币的投资事项不纳入本次评估范围。评估人员对上述事项进行了必要的关注核实，鉴于报表的完整性，本次评估对其他权益工具投资科目按审计后的账面值进行了列示，仅此提醒报告使用人注意。

资产评估报告书正文

新疆天业节水灌溉股份有限公司拟转让股权涉及的 新疆天业生态科技有限公司的股东全部权益价值 资产评估报告

新疆天业节水灌溉股份有限公司：

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、市场法，按照必要的评估程序，对新疆天业节水灌溉股份有限公司拟转让股权涉及的新疆天业生态科技有限公司的股东全部权益在 2019 年 12 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

企业名称：新疆天业节水灌溉股份有限公司（以下简称“委托人”或“天业节水股份”）

法定住所：新疆石河子市经济技术开发区北三东路 36 号

经营住所：新疆石河子市经济技术开发区北三东路 36 号

法定代表人：陈林

注册资本：伍亿壹仟玖佰伍拾贰万壹仟伍佰陆拾元人民币

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

经营范围：节水灌溉高新技术开发及推广；新型节水器材中试及推广；节水灌溉技术转让及服务；节水灌溉计算机应用软件开发利用；给水用 PVC 管材、PE 管材及各种配件、压力补偿滴灌带、迷宫式滴灌带、内镶式滴灌带、农膜及滴管器生产和销售；进口废铜、废铁、废铝、废纸及废塑料；废旧塑料回收与加工；机电产品（小汽车除外）及化工产品（危险化学品及剧毒品除外）农业机械及肥料的经销；水利行业（滴灌排涝）专业丙级；农业节水灌溉工程施工专业承包一级（具体范围以资质证书为准）；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（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；机械设备及房屋租赁；计算机信息工程系统集成；排水用 PVC 管材、PE 管材及各种配件的生产和销售；

电子商务平台销售；水利水电工程咨询、勘测、设计及施工；市政给排水和园林道路绿化咨询、勘测、设计及施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：新疆天业生态科技有限公司（以下简称“被评估单位”或“天业生态公司”）

法定住所：新疆兵团石河子高新技术产业开发区火炬路 186 号

经营住所：新疆石河子市经济技术开发区北三东路 36 号

法定代表人：李芳

注册资本：贰仟伍佰万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：造林和更新；园林绿化工程规划、设计、施工；生态资源监测服务；休闲观光服务；农作物、中药材、花卉与苗木的种植、销售；农产品的加工销售；温室大棚销售与技术服务；林业技术推广服务；生物能源（危险化学品及易燃易爆物品除外）的研发、生产、销售；贸易代理服务；水泥、砂石料、砼、金属材料、煤炭、焦炭、节水灌溉器材的销售；工程设计、施工、承包；工程管理服务；道路养护；会议及展览服务；物业管理；绿化服务；广告设计、制作、发布及代理；环保技术推广服务；大气污染治理；固体废物治理；危险废物治理；土壤污染治理与修复服务；水污染治理；环境保护监测服务；环保咨询；环保设备的销售、安装与维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

天业生态公司由节水股份公司和新疆天业（集团）有限公司于 2016 年 12 月共同投资成立的有限责任公司，其中：新疆天业（集团）有限公司持股比例为 80%，天业节水股份持股比例为 20%，2017 天业生态公司作为新疆天业（集团）有限公司的控股子公司主要承建将军山一期绿化工程。2018 年底，根据第八师国资委制定的国企改革方案拟进行注销，2019 年 9 月集团公司申请并经批准后保留作为天业集团环保运维公司。被评估单位自 2016 年成立至评估基准日未进行生产经营活动。

截止评估基准日，工商登记的天业生态公司投资人及其投资结构如下：

投资者名称	金额（人民币：万元）	投资比例（%）
-------	------------	---------

新疆天业节水灌溉股份有限公司	2000	80%
新疆天业(集团)有限公司	500	20%
合 计	2500	100%

3、组织结构。

天业生态公司成立于 2016 年 12 月,截止评估基准日,企业财务主要由新疆天业(集团)有限公司代管,未设立其它机构。

4、近三年资产、财务、经营状况

截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日,天业生态公司账面资产总额 4300 万元,负债总额 0.00 万元,所有者权益 4300 万元。2019 年度实现主营业务收入 0.00 万元,利润总额 0.00 元,净利润 0.00 万元。天业生态公司近三年资产、财务、经营状况如下表:

财务报表

(单位:万元)

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	3385.19	4609.63	4300.00
负债总额	885.19	309.63	
净资产	2500.00	4300.00	4300.00
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业总收入			
利润总额			
净利润			

(注:上述财务报表已经审计,其中:2017、2018 年度的财务数据经新疆高博有限责任会计师事务所审计,并出具了新高会审字[2018]083 号、新高会审字[2019]074 号标准无保留意见审计报告;2019 年度的财务数据经亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了亚会 A 审字(2020)1633 号标准无保留意见审计报告。

5、天业生态公司取得的相关业务经营证书、主要税种及税率和享受的税收优惠政策

主要税种及税率

(1) 明细情况

税 种	计税依据	税 率(%)
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	6.00、9.00、13.00
城市维护建设税	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	3.00

税 种	计税依据	税 率(%)
地方教育附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

(2) 税收优惠政策及批文

无。

(三) 委托人与被评估单位关系

被评估单位天业生态公司系委托人天业节水股份的参股公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

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

根据新疆天业节水灌溉股份有限公司 2019 年 9 月 29 日的第六届董事会第三次会议纪要，新疆天业节水灌溉股份有限公司拟转让持有的天业生态公司股权，本次评估目的是对天业生态公司股东全部权益进行评估，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节水灌溉股份有限公司 2019 年 9 月 29 日的第六届董事会第三次会议纪要通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为天业生态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 12 月 31 日天业生态公司申报评估、经天业节水股份确认后的全部资产和负债。账面资产类型及金额如下表：

单位：万元

项	目	账面价值
1	流动资产	980.65
2	非流动资产	3,319.35
	其中：其他权益工具投资	1,800.00
	固定资产	1.56
	在建工程	1,517.79
3	资产总计	4,300.00

项 目		账面价值
4	负债合计	0.00
5	净资产（所有者权益）	4,300.00

（注：评估基准日的账面价值经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会 A 审字（2020）1633 号标准无保留意见审计报告。委托人确定其他权益工具投资中关于八师石河子市绿洲交通投资有限公司 1800 万元人民币的投资事项不纳入本次评估范围，评估人员对上述事项进行了必要的关注核实，鉴于报表的完整性，本次评估对其他权益工具投资科目按审计后的账面值进行了列示）

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、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，天业生态公司未申报表外资产，评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现天业生态公司评估基准日存在表外资产。

3、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。

评估基准日的财务数据利用了亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的亚会 A 审字（2020）1633 号标准无保留意见审计报告。

四、价值类型

（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：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 12 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，委托人确定本项目资产评估基准日为 2019 年 12 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、新疆天业节水灌溉股份有限公司 2019 年 9 月 29 日的第六届董事会第三次会议纪要。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令 2016 年第 46 号);
2. 《中华人民共和国公司法》(主席令第 15 号, 2018 年 10 月 26 日修订);
3. 《中华人民共和国物权法》(主席令 2007 年第 62 号);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令 2008 年第 5 号);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第二次修正);
6. 《国务院关于废止 中华人民共和国营业税暂行条例 和修改 中华人民共和国增值税暂行条例 的决定》(国务院令 691 号);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部 国家税务总局第 50 号令);
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 714 号);
9. 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);
10. 《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》;
11. 《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;
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 1991 年第 91 号);
13. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号);
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号);
15. 《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);
16. 《国有资产评估项目备案管理办法》(财企〔2001〕802 号);
17. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令 2017 年第 86 号);
18. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 2001 年第 14 号);
19. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委令 2016 年第 32 号);
20. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令 2005 年第 12 号);
21. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕)

274号);

22. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

23. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

24. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令2014年第76号);

25. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

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<资产评估执业准则——资产评估方法>的通知》(中评协[2019]35号);

12. 《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);

13. 《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);

14. 《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);

15. 《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);

16. 《中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知》(中评协〔2019〕39号)。

(四) 权属依据

1. 资产权属说明;
2. 重大设备订货合同及发票等;
3. 有关产权的证明文件、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. 国家统计局公布的新疆维吾尔自治区建安工程投资价格指数;
3. 工程施工合同、工程项目进度表等相关的工程资料;
4. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率;
5. 天业生态公司的业务、资产、财务、人员及经营状况资料;
6. 影响天业生态公司经营的宏观、区域经济因素资料;
7. 天业生态公司所在行业现状与发展前景资料;
8. 证券市场、产权交易市场等市场的有关资料;
9. 同花顺iFinD数据资讯等网络查询资料;
10. 市场调查及询价资料;
11. 互联网信息资料;
12. 现场勘察、访谈记录;
13. 《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》;
14. 天业生态公司提供的《资产基础法资产评估申报明细表》及其他资料;
15. 其他取费文件。

(六) 其他参考依据

1. 资产评估委托合同;
2. 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、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。

天业生态公司属生态保护和环境治理行业，在国内流通市场的类似上市公司中能够找到与目标公司相类似的公司，因此，本次评估具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

2、交易案例比较法

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、转让及合并案例资料，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。由于与评估对象相同或类似的交易案例较少，且难以收集近期市场交易对比价格及交易案例的财务信息等交易资料，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。

3、市场法的计算公式

评估值=市净率×（所有者权益-非经营性资产负债）×（1-流动性折扣）×（1+控制权溢（折）价）+非经营性资产、溢余资产净值。

其中：（1）价值比率的确定

市场法评估的一个重要步骤是分析确定、计算比率乘数。价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。在选择、计算、应用价值比率时，应当考虑：

选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；

计算价值比率的数据口径及计算方式一致；

对可比企业和被评估单位间的差异进行合理调整。

评估人员分析了被评估单位的行业特点以及业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素，恰当选择了与被评估单位进行比较分析的可比企业。并选用市净率作为本次评估的价值比率。

（2）控制权折（溢价）的考虑

根据《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）关于采用市场法评估的相关规定，在切实可行的情况下，应对考虑可比上市公司（或交易案例）控制权方面的差异及其对评估对象价值的影响。

所谓控制权是指根据公司法和企业章程中规定的赋予公司出资股东对企业经营管理的权利，也就是企业经营管理的控制权，对于公司具有控制权的股东与没有控制权的小股东相比，大股东具有很多小股东所不具有的权利。一般认为具有控制权的股东可以获得许多没有控制权的股东所无法获得的利益，因此可以获得额外利益，因此控股权相对于没有控制权存在一个价值差异，这个价值差异就是造成控制溢价或缺少控制折扣的原因。

由于本次评估用来计算价值比率的股权价值为可比上市公司在资本市场上的流通价值，其价值内涵是少数股东价值，即缺少控制权的价值，与本次评估对象股东全部权益价值内涵不一致，因此需要进行控制权调整。

（3）流动性的考虑

根据《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）关于采用市场法评估的相关规定，在切实可行的情况下，应对考虑可比上市公司在流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

由于本次评估用来计算价值比率的股权价值为可比上市公司在资本市场上的流通价值，而被评估单位的股权不能在资本市场上流通，因此需要进行流动性调整。

目前我国评估界对缺少流通折扣率的计算方式借鉴了国际上的定量研究成果。本次评估我们结合国内实际情况采用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。其基本思路是收集分析非上市公司并购案例的市盈率（P/E），然后

与同期的上市公司的市盈率（P/E）进行对比分析，通过上述两类市盈率的差异来估算流动性折扣率。

（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。由于采用企业自由现金流模型无需考虑和付息债务相关的现金流，尤其在被评估企业财务杠杆变化很大的情况下，适用企业自由现金流计算企业价值比较简单，因此，对于现金流量通常采用自由现金流的概念。对现金流量较充沛，无财务杠杆的企业，也可采用股权现金流折现的评估方法。

由于天业生态公司成立于 2016 年 12 月，2018 年师国资批准进行清算处理，虽然 2019 年天业集团公司申请撤销清算计划后期作为集团运行相关的环保工作，但自企业成立至评估基准日尚未开展任何生产经营活动，也没有相关的经营计划、主营业务、生产规模等资料，未来收益和风险能够预测无法客观量化，因此，本次评估不采用企业自由现金流模型评估其股东全部权益价值。

(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可识别的表外各项资产、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

流动资产

纳入评估范围的流动资产均为货币资金，通过核查银行对帐单及余额调节表，并对银行存款和结算中心存款进行函证，按核实后的帐面值确定评估值。

其他流动资产

纳入本次评估范围的其他流动资产均为待抵扣进项税，对于留抵代扣的增值税，评估人员通过获取企业账簿、纳税申报表的查验，会计处理是否正确等证实企业税额计算的正确性，以核实后的账面价值确定评估值。

机器设备

纳入本次评估范围的设备均为电子设备，重置成本法公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

电子设备评估时首先根据被评估单位提供的电子设备评估申报明细表所列示的内容，通过对有关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：

对于电子设备，重置全价为以国内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，减去可抵扣的增值税确定。

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。

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：

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

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

在建工程的评估

对于在建工程，评估人员在现场核实了在建工程相关明细账、入账凭证及招投标资料、工程施工合同的基础上与被评估单位相关人员进行了座谈，了解在建工程的发生时间、工程内容、形象进度、付款情况及实际使用状况，并通过现场核实。经核实，在建工程已于2017年完工并投入使用，在建工程形象进度均为100%，相关的工程款均已结清，但截止评估基准日尚未转固定资产。由于委估的在建工程用途为绿化给水，截止评估基准日已使用两年，因此参照固定资产建（构）筑物的评估方法进行评估。评估公式如下：

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

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

由于在建工程预决算资料不全、资料难以收集，也无类似的可比工程，因此采用实际发的建安工程造价根据国家统计局公布的新疆建安工程投资价格指数自建成期日调整至评估基准日，计算出评估基准日建安工程造价。

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：

$$\text{建设期利息} = \text{建安工程造价} \times \text{贷款利率} \times 1/2 \text{ 建设工期} + \text{前期及其他费用} \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期}$$

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：

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

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

由于盘山渠改造工程主要结构部分等均在地下，不利于勘察，因此采用年限法成新率，即根据在建工程的已使用年限和经济耐用年限，结合现场勘察情况及维修保养情况等综合确定成新率。

(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定的资产评估委托合同所约定的事项，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

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。在核实的过程中，评估人员收集被评估单位近期及评估基准日的财务数据资料、权属资料、宏观及行业经济因素资料、上市公司的财务资料交易背景及其他资料等，通过与被评估单位管理人员、相关财务人员访谈，了解被评估单位的管理、财务状况、资产管理使用情况及经营现状，并分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景。

(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）具体假设

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 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

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

经评估，截止评估基准日，天业生态公司资产账面值为 4,300.00 万元，评估值为 4,323.70 万元，增值 23.70 万元，增值率为 0.55%；股东全部权益账面值为 4,300.00 万

元，评估值为 4,323.70 万元（大写：人民币肆仟叁佰贰拾叁万柒仟元整），增值 23.70 万元，增值率为 0.55%。具体评估结果见下表：

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	980.65	980.65	-	0.00
2 非流动资产	3,319.35	3,343.05	23.70	0.71
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	1,800.00	1,800.00	-	0.00
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	1.56	1.12	-0.44	-28.21
11 在建工程	1,517.79	1,541.93	24.14	1.59
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	4,300.00	4,323.70	23.70	0.55
22 流动负债	-	-	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	-	-	-	-
25 所有者权益（或股本权益）	4,300.00	4,323.70	23.70	0.55

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估净资产变动增加额 23.70 万元，增值率 0.55%。主要为在建工程评估增值，增值原因为评估基准日人工成本、建筑材料价格、机械费等建设成本较项目建设时期有一定涨幅。

（二）市场法评估结果

采用市场法评估，天业生态公司股东全部权益价值在 2019 年 12 月 31 日的评估结果为 4,289.81 万元，较账面值 4,300.00 万元，评估减值 10.19 万元，减值率 0.24%。

（三）评估结论

1、两种评估结果差异分析

市场法的评估值为 4,289.81 万元，资产基础法的评估值为 4,323.70 万元，两种方法的评估结果差异 33.89 万元，差异率 0.78%。差异原因主要为上市公司比较法采用的是比较公司的 PB 平均值，天业生态科技有限公司自成立至评估基准日尚未开展生产经营，

无相关的经营财务数据，评估对经营数据未作调整。

2、最终评估结论的选取

评估专业人员经对上述两种评估方法形成的各种测算结果进行分析，在综合考虑不同评估方法测算结果的合理性及所使用数据质量及数量的基础上，认为资产基础法的评估结果更加合理，主要原因为天业生态公司自成立至今尚未设立完整的公司运营机构、也未进行生产经营活动、缺乏基础的经营财务数据支撑。

(3) 评估结论的选取

综上所述，我们认为：资产基础法的评估结果更能反映被评估单位评估基准日的市场价值，所使用的数据在质量和数量方面更加合理，因此，结合本次评估目的，本次评估结论选取**资产基础法评估结果**，即：天业生态公司股东全部权益价值在2019年12月31日的评估结论为**4,323.70万元**（大写：人民币肆仟叁佰贰拾叁万柒仟元整）。

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) 纳入本次评估范围的在建工程仅提供了招标及中标通知书、施工合同、部分立项批复文件及工程完工进度表，尚未提供施工许可证等其他权属资料和工程建设、验收资料。经核实，将军山绿化工程为盘山渠改造工程和一万亩冬季飞播工程，上述工程均于2017年完工并投入使用，工程款均已付清。被评估单位出具了产权说明，承诺在

建工程均为被评估单位依法取得，产权归被评估单位所有，相关的工程款均已结清。由于委估的在建工程用途为绿化给水，截止评估基准日已使用两年，因此参照固定资产建（构）筑物的评估方法进行评估。

（五）2018年12月26日，根据师国资发[2018]256号文件，石河子市财经投资有限公司现金增资的1800万元无偿划转至天业集团，截止目前，未办理工商变更登记手续。2018年12月，天业生态公司投资八师石河子市绿洲交通投资有限公司1800万元人民币，无投资协议也无相关的工商登记变更信息，委托人确定其他权益工具投资中关于八师石河子市绿洲交通投资有限公司1800万元人民币的投资事项不纳入本次评估范围。评估人员对上述事项进行了必要的关注核实，鉴于报表的完整性，本次评估对其他权益工具投资科目按审计后的账面值进行了列示，仅此提醒报告使用人注意。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

（九）期后、担保、租赁及或有事项：无。

（十）评估程序受到限制的情况：无。

（十一）委托人和被评估单位未提供关键资料的情况

截止评估基准日被评估单位尚未提供在建工程相关的产权资料。

（十二）评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项；无。

（十三）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、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 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 6 月 9 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文)



同致信德（北京）资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



刘智强

二〇二〇年六月九日