

新兴际华集团有限公司和新疆国际实业股份有限公司  
拟向新兴铸管股份有限公司  
转让新兴铸管(新疆)资源发展有限公司股权评估项目

## 资产评估报告书

中和评报字(2012)第BJV3019号

(共一册, 第一册)

 **中和資產評估有限公司**  
**ZhongHe Appraisal Co., Ltd.**

二〇一二年四月二十七日

## 资产评估报告书目录

注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
资产评估报告书 .....	4
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者 .....	4
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型及其定义 .....	11
五、 评估基准日 .....	11
六、 评估原则 .....	11
七、 评估依据 .....	11
八、 评估方法 .....	16
九、 评估程序实施过程和情况 .....	22
十、 评估假设 .....	24
十一、 评估结论 .....	25
十二、 特别事项说明 .....	27
十三、 评估报告使用限制说明 .....	29
十四、 评估报告日 .....	29
资产评估报告书附件 .....	31

## 注册资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中,遵循相关法律法规和资产评估准则,恪守独立、客观和公正的原则;根据我们在执业过程中搜集到的资料,评估报告陈述的内容是客观的,并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其盖章确认;所提供资料的真实性、合法性、完整性,恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系,与相关当事方没有现存或者预期的利益关系,对相关当事方不存在偏见。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查;我们已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,并对已经发现的问题进行了如实披露,且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制,评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新兴际华集团有限公司和新疆国际实业股份有限公司  
拟向新兴铸管股份有限公司  
转让新兴铸管(新疆)资源发展有限公司股权评估项目  
资产评估报告书

中和评报字(2012)第BJV3019号

摘 要

新兴际华集团有限公司、新兴铸管股份有限公司及新疆国际实业股份有限公司:

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵单位的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,分别采用资产基础法及收益法,按照必要的评估程序,对新兴铸管(新疆)资源发展有限公司的股东部分权益在评估基准日2011年12月31日所表现的市场价值进行了评估。评估结果使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下:

根据本项目的具体情况,本次评估选取资产基础法结果作为本次评估结论。

在评估基准日2011年12月31日,持续使用前提下,经评估,新兴铸管(新疆)资源发展有限公司总资产账面价值为185,434.19万元,评估价值为208,424.48万元,增值额为22,990.29万元,增值率为12.40%;总负债账面价值102,420.28万元,评估价值为97,065.28万元,增值额为-5,355.00万元,增值率为-5.23%;净资产账面价值为83,013.91万元,净资产评估价值为111,359.20万元,增值额为28,345.29万元,增值率为34.15%。

根据企业合并报表,新兴铸管(新疆)资源发展有限公司归属于母公司

净资产账面价值为 89,294.06 万元, 相比该金额, 净资产评估价值增值额为 22,065.14 万元, 增值率为 26.58%。

评估结果详见下列评估结果汇总表:

### 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2011 年 12 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	78,851.64	75,589.45	-3,262.19	-4.14
2	非流动资产	106,582.55	132,835.03	26,252.48	24.63
3	其中: 可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	85,008.38	111,179.63	26,171.25	30.79
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	274.17	355.39	81.22	29.62
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	21,300.00	21,300.00	-	-
20	资产总计	185,434.19	208,424.48	22,990.29	12.40
21	流动负债	34,920.28	29,565.28	-5,355.00	-15.33
22	非流动负债	67,500.00	67,500.00	-	-
23	负债合计	102,420.28	97,065.28	-5,355.00	-5.23
24	净资产(所有者权益)	83,013.91	111,359.20	28,345.29	34.15

即, 新兴际华集团有限公司及新疆国际实业股份有限公司分别持有的新兴铸管(新疆)资源发展有限公司 30% 股权价值评估结果为 33,407.76 万元。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

新兴际华集团有限公司和新疆国际实业股份有限公司  
拟向新兴铸管股份有限公司  
转让新兴铸管(新疆)资源发展有限公司股权评估项目  
**资产评估报告书**

中和评报字(2012)第BJV3019号

新兴际华集团有限公司、新兴铸管股份有限公司及新疆国际实业股份有限公司:

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵单位的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,分别采用资产基础法及收益法,按照必要的评估程序,对新兴铸管(新疆)资源发展有限公司的股东部分权益在评估基准日2011年12月31日所表现的市场价值进行了评估。评估结果使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下:

**一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者**

委托方:新兴际华集团有限公司

新兴铸管股份有限公司

新疆国际实业股份有限公司

被评估企业:新兴铸管(新疆)资源发展有限公司

**(一) 委托方简介**

**委托方一:**

名称:新兴际华集团有限公司

住所:北京市朝阳区东三环中路7号

法定代表人:刘明忠

注册资本：人民币叁拾叁亿柒仟捌佰陆拾肆万元整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

业务范围：许可经营项目：对外派遣与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目所需的劳务人员（许可证有效期至2013年5月9日）。一般经营项目：经营国务院授权范围内的国有资产，开展有关投资业务；对所投资公司和直属企业资产的经营管理；球墨铸铁管、钢塑复合管、管件及配件产品、铸造产品、钢铁产品、矿产品、工程机械、油料器材、水暖器材、纺织服装、制革制鞋、橡胶制品的生产、销售；货物仓储；与上述业务相关的技术开发、技术服务及管理咨询；承揽境内外冶金、铸造行业工程及境内国际招标工程；进出口业务；房地产开发。

#### 委托方二：

名称：新疆国际实业股份有限公司

住所：乌鲁木齐市北京路钻石城1号盈科国际中心

法定代表人：丁治平

注册资本：人民币 481,139,294.00 元

业务范围：机电设备、化工产品（国家有专项规定的产品除外）、五金产品、轻工产品、纺织品、粮油食品、土畜产品、农副产品、工艺品、钢材及有色金属、建筑材料、现代办公用品、汽车、石油化工产品、棉花；麻黄素及麻黄素类产品的出口；房地产开发、销售、租赁；番茄种植、加工及番茄制品的销售；经营进出口业务（具体事项以外经贸部的批复为准）及边境小额贸易业务；焦煤、煤化工产品、煤制品的生产与销售；燃料油、重油、氧化剂和有机过氧化物的销售，燃料油的进口业务，焦炭出口业务，股权投资、煤炭出口业务、边贸成品油出口业务等。

#### 委托方三：

名称：新兴铸管股份有限公司



住所：河北省武安市上洛阳村北（2672 厂区）

法定代表人：张同波

注册资本：人民币 1,916,871,574 元

业务范围：离心球墨铸铁管、灰铁排水管、新型复合管材及配套管件、铸造及机械设备及相关产品、焦炭及其副产品粗苯、焦油、农用化肥硫氨等、氧气制备及其副产品氩气、氮气的生产、销售；钢铁冶炼及压延加工；钢铁、铸管生产过程的副产品及相关辅助材料的销售；与上述业务相关的技术开发、技术服务、工程设计、工程建设承包（凭资质证书经营）；本企业富余水、电的转供；自营进出口业务；进出口贸易业务。

## （二）被评估企业简介

### 1. 注册情况：

名称：新兴铸管(新疆)资源发展有限公司

住所：乌鲁木齐市黄河路 3 号招商银行大厦 26 层

法定代表人：王学柱

注册资本：捌亿元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：工业、矿业、商业投资；进出口贸易、矿产品、建筑材料、耐火材料、冶金辅助材料生产；轻工产品生产、销售；机械加工、技术及管理咨询服务；物流仓储。

新兴铸管(新疆)资源发展有限公司直接投资的长期股权投资单位共 6 家，主要业务范围包括煤炭采掘、炼焦及贸易，新兴铸管(新疆)资源发展有限公司作为管理型母公司不直接进行具体的生产经营活动。

### 2. 股权结构：



新兴铸管(新疆)资源发展有限公司由新兴际华集团有限公司出资 12,000 万元,新疆国际实业股份有限公司出资 4,000 万元共同设立。2009 年 4 月 15 日,新兴际华集团有限公司追加资本 4,000 万元,增资后本公司实收资本变更为 20,000 万元,新兴际华集团有限公司拥有 80%股权,新疆国际实业股份有限公司拥有 20%的股权。

2010 年该公司增资 6 亿元,其中由新兴铸管股份有限公司出资 3.2 亿元,享有股权 40%;新兴际华集团有限公司出资 0.8 亿元,享有股权 30%;新疆国际实业股份有限公司以新疆国际煤焦化有限责任公司 13.7%的股份作价 2 亿元作为出资,享有股权 30%。

截止 2011 年 12 月 31 日,新兴铸管(新疆)资源发展有限公司实际出资情况如下:

单位: 万元

公司名称	注册资本	出资比例	实际出资	比例
新兴铸管股份有限公司	32,000.00	40%	32,000.00	40%
新兴际华集团有限公司	24,000.00	30%	24,000.00	30%
新疆国际实业股份有限公司	24,000.00	30%	24,000.00	30%
合计	80,000.00	100%	80,000.00	100%

### 3. 近三年主要资产负债和损益情况:

#### (1) 资产负债情况

单位: 人民币万元

项目	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总计	20,532.83	201,231.85	185,434.19
负债合计	496.49	120,377.61	102,420.28
股东权益合计	20,036.34	80,854.24	83,013.91

#### (2) 利润表实现情况

单位: 人民币万元

项目	2009 年	2010 年	2011 年
营业收入	113,248.45	73,174.39	49,902.44
营业利润	76.77	806.87	2,160.76

项目	2009年	2010年	2011年
利润总额	75.25	1,127.77	2,160.77
净利润	41.69	817.90	2,159.67

2009年、2010年、2011年报表均已经会计师事务所审计，均出具了无保留意见的审计报告。

### (三) 委托方与被评估企业之间的关系

委托方为被评估企业股东，新兴际华集团有限公司持有被评估企业30%股权，新疆国际实业股份有限公司持有被评估企业30%股权，新兴铸管股份有限公司持有被评估企业40%股权。

### (四) 其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

## 二、 评估目的

新兴际华集团有限公司和新疆国际实业股份有限公司拟分别向新兴铸管股份有限公司转让所持有的新兴铸管(新疆)资源发展有限公司股权，需要对所涉及的新兴铸管(新疆)资源发展有限公司的相关资产及负债进行评估，以确定其股权在评估基准日2011年12月31日的价值，为本次经济行为提供价值依据。

## 三、 评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是新兴铸管(新疆)资源发展有限公司的股东部分权益价值。评估范围是新兴铸管(新疆)资源发展有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 1,854,341,897.77 元，其中：流动资产 788,516,399.32 元，固定资产 2,741,664.61 元，其他非流动资产

213,000,000.00 元; 负债总额 1,024,202,806.11 元, 其中: 流动负债 349,202,806.11 元, 非流动负债 675,000,000.00 元; 净资产 830,139,091.66 元。详细见下表:

2011年12月31日资产负债表

金额单位: 人民币元

项目	期末金额	项目	期末金额
流动资产:	—	流动负债:	—
货币资金	117,957,614.40	短期借款	41,000,000.00
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	16,750,000.00	应付票据	142,800,000.00
应收账款	-	应付账款	16,279.87
预付款项	10,729,397.94	预收款项	1,039,104.82
应收利息	-	应付职工薪酬	95,250.13
应收股利	-	应交税费	1,560,095.45
其他应收款	643,077,963.91		
存货	1,423.07	应付利息	-
一年内到期的非流动资产	-	应付股利	-
其他流动资产	-	其他应付款	91,292,075.84
<b>流动资产合计</b>	<b>788,516,399.32</b>	一年内到期的非流动负债	-
非流动资产:	—	其他流动负债	71,400,000.00
		<b>流动负债合计</b>	<b>349,202,806.11</b>
可供出售金融资产	-	非流动负债:	—
持有至到期投资	-	长期借款	675,000,000.00
长期应收款	-	应付债券	-
长期股权投资	850,083,833.84	长期应付款	-
投资性房地产	-	专项应付款	-
固定资产原价	5,221,534.62	预计负债	-
减: 累计折旧	2,479,870.01	递延所得税负债	-
固定资产净值	2,741,664.61	其他非流动负债	-
减: 固定资产减值准备	-		
固定资产净额	2,741,664.61	<b>非流动负债合计</b>	<b>675,000,000.00</b>
在建工程	-	<b>负债合计</b>	<b>1,024,202,806.11</b>
工程物资	-	所有者权益(或股东权益):	—
固定资产清理	-	实收资本(股本)	800,000,000.00

项目	期末金额	项目	期末金额
生产性生物资产	-	#减: 已归还投资	
油气资产	-	实收资本(或股本)净额	800,000,000.00
无形资产	-	资本公积	-
开发支出	-	减: 库存股	
商誉	-	专项储备	
长期待摊费用	-	盈余公积	2,977,568.22
递延所得税资产	-	未分配利润	27,161,523.44
其他非流动资产	213,000,000.00	归属于母公司所有者权益合计	830,139,091.66
其中: 特准储备物资		*少数股东权益	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,065,825,498.45</b>	<b>所有者权益合计</b>	<b>830,139,091.66</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,854,341,897.77</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,854,341,897.77</b>

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致, 并且经立信会计师事务所出具无保留意见审计报告(信会师报字[2012]第 111382 号)。

本次评估范围内的固定资产主要集中在新兴铸管(新疆)资源发展有限公司办公场所内。

本次新兴铸管(新疆)资源发展有限公司申报评估资产主要包括: 长期股权投资、机器设备、其他非流动资产;

1. 长期股权投资账面价值 850, 083, 833.84 元, 直接投资的单位共 6 家, 情况如下:

被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
新疆迎新工贸有限公司	2009/11/23	51%	3,122,500.00	3,122,500.00
新疆新兴科工国际贸易有限公司	2009/2/4	100%	50,000,000.00	50,000,000.00
新兴铸管阿勒泰资源发展有限公司	2008/9/12	100%	5,000,000.00	5,000,000.00
新兴铸管沙湾矿业发展有限公司	2009/1/16	80%	4,000,000.00	4,000,000.00
新兴铸管乌鲁木齐矿业投资有限公司	2009/9/29	51%	10,200,000.00	10,200,000.00
新疆国际煤焦化有限责任公司	2009/11/30	49%	560,619,240.00	777,761,333.84
合计			632,941,740.00	850,083,833.84

2. 设备类账面原值 5, 221, 534.62 元, 账面净值 2, 741, 664.61 元, 包括车辆、电子设备等, 共计 193 项。车辆主要为丰田轿车、丰田越野车等,

车况良好。电子设备主要为电脑、打印机等办公设备，使用状况良好

3. 企业其他非流动资产为该公司委托建设银行为长期股权投资单位提供的贷款，评估基准日账面值为 213,000,000.00 元。

#### 四、 价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、 评估基准日

本报告的评估基准日是 2011 年 12 月 31 日。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

#### 六、 评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

#### 七、 评估依据

##### 法律法规依据:

(一) 中华人民共和国企业国有资产法(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

(二) 中华人民共和国公司法(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订通过);

(三) 中华人民共和国物权法(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(四) 中华人民共和国土地管理法(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);

(五) 中华人民共和国城市房地产管理法(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

(六) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(七) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(八) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(九) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十) 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

(十一) 《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;

(十二) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306号;

(十三) 《中华人民共和国矿产资源法》(1996年8月29日主席令第七十四号);

(十四) 《中华人民共和国矿产资源法实施细则》(国务院令第152号);

(十五) 《关于印发<矿业权出让转让管理暂行规定>的通知》(国土资源部国土资发[2000]309号);

(十六) 《关于印发<矿业权评估管理办法(试行)>的通知》(国土资发[2008]174号);

#### 准则依据:



- (一) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- (二) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- (三) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- (四) 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号);
- (五) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- (六) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- (七) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);
- (八) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (九) 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- (十) 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- (十一) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (十二) 《企业价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- (十三) 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);
- (十四) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- (十五) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- (十六) 《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家标准 GB/T 18508 - 2001;
- (十七) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291 - 1999;
- (十八) 《企业会计准则》、《企业会计制度》;
- (十九) 《矿业权评估技术基本准则》(CMVS00001-2008);
- (二十) 《矿业权评估程序规范》(CMVS11000-2008);
- (二十一) 《矿业权评估报告编制规范》(CMVS11400-2008);
- (二十二) 《矿业权转让评估应用指南》(CMVS 20200-2010);

(二十三) 《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008);

### 产权依据:

- (一) 新兴铸管(新疆)资源发展有限公司及其下属公司房屋所有权证;
- (二) 新兴铸管(新疆)资源发展有限公司及其下属公司采矿权证、探矿权证;
- (三) 新兴铸管(新疆)资源发展有限公司及其下属公司国有土地使用证;
- (四) 新兴铸管(新疆)资源发展有限公司及其下属公司车辆行驶证;
- (五) 其他有关产权证明;

### 取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2011年);
- (二) 国务院[2000]第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- (三) 原国家经济贸易委员会国经贸[1997]456号《汽车报废标准》;
- (四) 国家经济贸易委员会等部门《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸经[1998]407号);
- (五) 国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
- (六) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (七) 建标[2000]60号《关于发布〈全国统一安装工程预算定额〉和〈全国统一安装工程预算工程量计算规则〉的通知》(中华人民共和国建设部);
- (八) 建标[2000]38号《全国统一建筑安装工程工期定额》;(中华人民共和国建设部);
- (九) 《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》(2010年);

- (十) 《2010年新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额(上、下册)》;
- (十一) 《新疆建设工程预算基价》;
- (十二) 《2008年新疆装饰工程预算基价》;
- (十三) 《2008年新疆安装工程预算基价》;
- (十四) 《关于发布《煤炭建设工程工程量清单项目及计算规则》、各类工程消耗定额和工程造价管理有关规定的通知》(中煤建协字〔2007〕90号);
- (十五) 《煤炭建设井巷工程概算定额(2007基价)》;
- (十六) 《煤炭建设井巷工程消耗定额(2007基价)》;
- (十七) 《煤炭建设井巷工程辅助基础定额(2007基价)》;
- (十八) 《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额(2007基价)》;
- (十九) 《煤炭建设地面建筑工程消耗定额(2007基价)》;
- (二十) 《煤炭建设机电安装工程消耗定额(2007基价)》;
- (二十一) 《煤炭建设工程施工机械台班费月定额(2007基价)》;
- (二十二) 《煤炭建设特殊凿井工程消耗量定额(2007基价)》;
- (二十三) 《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》;
- (二十四) 《煤炭建设工程量清单项目及计算规则》;
- (二十五) 各公司提供的工程预(决)算书、地质勘察资料、工程设计图纸、房屋整体情况说明等有关资料;
- (二十六) 国土资源部《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发[1999]433号);
- (二十七) 国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》(国土资发[2000]105号);
- (二十八) 国土资源部《关于印发〈土地分类〉的通知》(国土资发[2001]255号);
- (二十九) 新疆维吾尔自治区国土资源厅《关于调整自治区工业项目

使用国有未利用土地出让最低价标准的通知》(新国土资发[2008]233号);

(三十)新疆维吾尔自治区拜城县人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件;

(三十一)关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知[国土资发[2006]307号];

(三十二)评估人员现场核查鉴定资料及收集的工程决算资料、图纸;

(三十三)企业提供的工程预(决)算书、地质勘察资料、工程设计图纸等有关资料。

(三十四)上市公司资料库。

(三十五)评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;

(三十六)企业提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;

(三十七)评估人员收集的相关行业市场资料;

(三十八)与此次整体资产评估有关的其它资料。

## 八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法,是指将评估对象与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。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法,是指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。

按照《资产评估准则—基本准则》,评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于目前国内类似项目股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不宜采用市场法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。具体的评估方法如下：

### ●资产基础法

(一) 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 实物类流动资产：主要是指存货，对于正常周转的原材料等，采用市场法进行评估，对于产成品以市场价格为基础扣除一定的税费、利润后确定评估值；

2. 货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；

3. 应收预付类流动资产：包括应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；

(二) 长期投资：对企业直接投资的子公司进行整体评估，以整体评估后的净资产与持股比例的乘积确定该等长期投资的股权价值。

其中新兴铸管沙湾矿业发展有限公司已于评估人员现场勘查之前注销，未能提供相关财务资料，因考虑其实物资产量很少，本次评估以评估基准日审计后净资产金额为基础按投资比例确定评估值。

各子公司评估方法如下表所示：

公司名称	投资比例	采用的评估方法	最终取值的评估方法	备注
新疆迎新工贸有限公司	51%	资产基础法、收益法	成本法	
新疆新兴科工国际贸易有限公司	100%	资产基础法、收益法	成本法	



		法		
新兴铸管阿勒泰资源发展有限公司	100%	资产基础法、收益法	成本法	
新兴铸管沙湾矿业发展有限公司	80%	—	—	2012年注销
新兴铸管乌鲁木齐矿业投资有限公司	51%	资产基础法、收益法	成本法	
新疆国际煤焦化有限责任公司	49%	资产基础法、收益法	成本法	

对子公司再投资形成的孙公司，根据其对评估对象价值的影响程度等分别以整体评估后的净资产或审计后报表净资产与持股比例的乘积确定长期投资的评估值。

各孙公司评估方法如下表所示：

公司名称	所属公司	所属公司投资比例	采用的评估方法	最终取值的评估方法	备注
阜康市佳域有限责任公司	新疆迎新工贸有限公司	100%	资产基础法、收益法	成本法	与母公司合并收益法
拜城县铁热克煤业有限责任公司	新疆国际煤焦化有限责任公司	100%	资产基础法、收益法	成本法	与母公司合并收益法
新疆奎屯伟业仓储有限责任公司	新疆国际煤焦化有限责任公司	9.10%	—	—	采用审计后报表净资产
新疆国际置地房地产开发有限责任公司	新疆国际煤焦化有限责任公司	2%	—	—	采用审计后报表净资产

(三) 房屋建(构)筑物及井巷工程：采用重置成本法进行评估；

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

综合成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%

(四) 机器设备：采用重置成本法进行评估；

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率



重置全价=设备购置费+安装工程费+其他费用+资金成本

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的理论成新率×40%

(五) 在建工程:分两种情况进行评估:

1. 开工时间距评估基准日1年以内、购建价格影响因素变化较小的在建项目,评估人员以核实后的账面价值为基础剔除不合理费用确定其评估值,开工距评估基准日半年以上的还按照评估基准日有效的标准和资金均匀投入假设计取必要的资金成本;

2. 开工时间距评估基准日超过1年(或购建价格影响因素发生较大变化)的在建工程项目,评估人员以核实后的账面价值为基础,考虑购建价格影响因素变化、资金使用成本等因素合理确定其评估值;

(六) 工程物资:评估人员对委估工程物资进行逐项清点,并观察实物状态,核实账面价值,对于购置时间较短且可正常使用的物资,评估人员以核实后的账面价值确定评估值;对于购置时间较长尚可使用的物资,评估人员按基准日重置价,综合考虑成新率,确定评估值;

(七) 土地使用权:根据不同情况分别采用以下一种或两种方法进行评估。

1、成本逼近法

以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为:

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息  
+ 投资利润 + 土地增值收益

2、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。

(八) 无形资产—矿业权: 引用陕西中和同盛矿业权评估有限公司出具的矿业权评估报告中的评估价值。

(九) 其他非流动资产: 主要是在清查核实其账面余额的基础上,根据核实后账面值确定评估值;

(十) 负债: 负债评估值根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定。

#### ●收益法:

收益法是通过估算被评估企业在未来的预期收益,并采用适当的折现率折现成基准日的现值,求得被评估企业在基准日时点的企业营业性资产价值,然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值,减去有息债务得出股东部分权益价值。

本次收益法评估选用企业现金流。

股东部分权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债

企业整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务,包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

1. 营业性资产价值的计算公式为:

$$P = \left[ \sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + R_{n+1} / r(1+r)^{-n} \right]$$

其中:  $P$ ——评估基准日的企业营业性资产价值

$R_i$ ——企业未来第  $i$  年预期自由净现金流

$r$ ——折现率,由加权平均资本成本估价模型确定

$i$ ——收益计算年

$n$ ——折现期

## 2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,采用重置成本法确定评估值。

## 3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的,包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产,第一类资产不产生利润,第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用重置成本法确定评估值。

## 4. 折现率的选取

有关折现率的选取,我们采用了加权平均资本成本估价模型(“WACC”)。WACC模型可用下列数学公式表示:

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中:  $k_e$  = 权益资本成本

$E$  = 权益资本的市场价值

$D$  = 债务资本的市场价值

$k_d$  = 债务资本成本

$t$  = 所得税率

计算权益资本成本时,我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。CAPM模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示:

$$E[Re] = Rf1 + \beta (E[Rm] - Rf2) + Alpha$$

其中:  $E[Re]$  = 权益期望回报率,即权益资本成本

$Rf1$  = 长期国债期望回报率

$\beta$  = 贝塔系数

$E[Rm]$  = 市场期望回报率

$Rf2$  = 长期市场预期回报率

$Alpha$  = 特别风险溢价

( $E[Rm] - Rf2$ )为股权市场超额风险收益率,称ERP

## 九、 评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

### (一) 接受委托

本公司接受委托前,与委托方的有关人员进行了会谈,并与审计人员进行沟通,详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上,本公司遵照国家有关法规与委托方签署了《资产评估业务约定书》,并拟定了相应的评估计划。

### (二) 资产清查

根据新兴铸管(新疆)资源发展有限公司及其长期股权投资单位提供的评估申报资料,评估人员于2012年4月5日至2012年4月15日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取新兴铸管(新疆)资源发展有限公司及其长期股权投资单位有关人员对待评资产历史和现状的介绍,对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

#### 1. 房屋建(构)筑物及井巷工程的清查

对企业申报的房屋建筑物及附属设施、井巷工程,评估人员根据申报明细表进行必要的勘察,深入现场,逐项勘察实物,核实建筑面积,查验企业提供的房屋所有权证,核查房屋建筑结构、建筑质量、井巷工程位置长度等参数、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况,并将测量数据及勘察结果详细记入《现状勘察表》中,作为评估计算的重要依据。

#### 2. 对机器设备的清查

对企业申报的机器设备、电子设备和运输车辆,评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实;对设备的使用环境等情况进行了了解;并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触,详细了解设备的管理、使用情

况, 以及设备管理制度的贯彻执行情况; 通过问、观、查, 详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题, 建议被评估企业对申报表进行相应修改或做出补充说明。

### 3. 对土地使用权的清查

对土地使用权的清查, 评估人员核实了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料, 并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

### 4. 对存货的清查

对企业申报的存货, 评估人员根据申报明细表查阅了大量有关购销合同、购货发票、销售发票及其它原始会计资料; 采用了抽查方法核实了存货资产, 以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据。

### 5. 对往来款项、其它资产及负债的清查

对往来款项、其它资产及负债, 评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料, 对往来款进行了函证, 对非实物性资产及负债进行必要的账务核实, 以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

### 6. 对长期股权投资的清查

评估人员核实了有关投资协议、投资成本的入账凭证, 并向有关人员了解情况、对被投资单位的各项资产、负债状况, 以及经营情况进行了调查。

### 7. 收益法调查

1) 听取新兴铸管(新疆)资源发展有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍, 收集有关经营和基础财务数据;

2) 分析新兴铸管(新疆)资源发展有限公司的历史经营情况, 特别是近一年收入、成本和费用的构成及其变化原因, 分析其获利能力及发展趋势;



3) 分析新兴铸管(新疆)资源发展有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素;

4) 根据新兴铸管(新疆)资源发展有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势,预测公司未来期间的预期收益、收益期限,并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整;

5) 建立收益法评估定价模型。

### (三) 评定估算

对采用资产基础法评估的,评估人员进行必要的市场调查、询价的基础上,对企业各项资产和负债选用适当的具体评估方法进行评估测算,从而确定被评估企业的股东权益价值。

对采用收益法评估的,评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业生产现场,收集企业近年来各项财务数据指标,同时结合对同类上市公司的对比分析,在充分了解市场状况的基础上,对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析,最终确定了被评估企业的股东权益价值。

### (四) 评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则-评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

## 十、 评估假设

### 1. 一般性假设

① 新兴铸管(新疆)资源发展有限公司及其长期股权投资单位在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;

② 新兴铸管(新疆)资源发展有限公司及其长期股权投资单位将保持持续经营,并在经营方式上与现时保持一致;



③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④ 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；

⑤ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

## 2. 针对性假设

① 假设新兴铸管(新疆)资源发展有限公司及其长期股权投资单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

② 新兴铸管(新疆)资源发展有限公司及其长期股权投资单位现有和将来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

③ 新兴铸管(新疆)资源发展有限公司及其长期股权投资单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④ 新兴铸管(新疆)资源发展有限公司及其长期股权投资单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致(或者是已经调整到一致)；

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

## 十一、 评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

在评估基准日 2011 年 12 月 31 日，持续经营前提下，经评估，新兴铸管(新疆)资源发展有限公司总资产账面价值为 185,434.19 万元，评估价值为 208,424.48 万元，增值额为 22,990.29 万元，增值率为 12.40%；总负债账面价值 102,420.28 万元，评估价值为 97,065.28 万元，增值额为

-5,355.00 万元,增值率为-5.23%;净资产账面价值为 83,013.91 万元,净资产评估价值为 111,359.20 万元,增值额为 28,345.29 万元,增值率为 34.15%。

评估结果详见下列评估结果汇总表:

### 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2011 年 12 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	78,851.64	75,589.45	-3,262.19	-4.14
2	非流动资产	106,582.55	132,835.03	26,252.48	24.63
3	其中: 可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	85,008.38	111,179.63	26,171.25	30.79
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	274.17	355.39	81.22	29.62
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	21,300.00	21,300.00	-	-
20	资产总计	185,434.19	208,424.48	22,990.29	12.40
21	流动负债	34,920.28	29,565.28	-5,355.00	-15.33
22	非流动负债	67,500.00	67,500.00	-	-
23	负债合计	102,420.28	97,065.28	-5,355.00	-5.23
24	净资产(所有者权益)	83,013.91	111,359.20	28,345.29	34.15

对比企业合并报表,新兴铸管(新疆)资源发展有限公司归属于母公司净资产账面价值为 89,294.06 万元,相比该金额,净资产评估价值增值额为 22,065.14 万元,增值率为 26.58%。

### (二) 收益法评估结论

经采用收益法评估,经采用收益法评估,新兴铸管(新疆)资源发展有限公司净资产(股东权益)评估价值为 112,030.00 万元,增值额为 29,016.09

万元，增值率为 34.95%。

### (三) 推荐评估结论

资产基础法评估净资产价值为 111,359.20 万元，收益法评估净资产价值为 112,030.00 万元，两者相差 670.80 万元，差异率为 1%。两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

本次评估最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结果，理由如下：

新兴铸管(新疆)资源发展有限公司主要资产为长期股权投资，企业仅作为管理公司，不进行具体的生产活动；企业的长期股权投资单位主要为煤矿、焦炭生产企业，部分企业近期新建了规模较大的生产线，由于缺乏相应的历史数据，因此未来收益及风险难以准确预测；综上所述，采用资产基础法结果更为合理。

即：新兴际华集团有限公司和新疆国际实业股份有限公司分别持有的新兴铸管(新疆)资源发展有限公司 30%股权价值评估结果为 33,407.76 万元。

## 十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1、本次评估的账面值经立信会计师事务所审计，审计报告编号：信会师报字[2012]第 111382 号。

2、本次评估中新兴铸管(新疆)资源发展有限公司子公司的矿业权价值引用了陕西中和同盛矿业权评估有限责任公司出具的矿业权评估报告

中的评估价值。

3、新兴铸管(新疆)资源发展有限公司的控股公司新疆迎新工贸有限公司拥有的矿权,根据陕西中和同盛矿业权评估有限责任公司出具的矿权评估报告,评估值为 75,382.20 万元。根据新兴铸管(新疆)资源发展有限公司出具的《关于新疆煤矿采矿权价款取费说明》,经向新疆国土资源厅咨询,新疆煤矿采矿权价款折合到可采储量上一般为 3-5 元/吨(根据煤质折合),炼焦用煤一般取上限,按 5 元/吨预计采矿权价款为 33,993.15 万元。本次评估按此预计金额在矿权评估值基础上进行了扣减,如实际缴纳价款如此不同,应相应调整评估值。提示各委托方在股权转让协议中对该事项进行相关约定。

4、新兴铸管(新疆)资源发展有限公司的子公司中存在的房屋建筑物尚未进行权属登记的情况:新疆国际煤焦化有限责任公司建筑面积 27,403.90 平方米的房屋建筑物、新疆迎新工贸有限公司建筑面积 1152 平方米的房屋建筑物、拜城县铁热克煤业有限责任公司建筑面积 50,996.67 平方米的全部房屋建筑物、阜康市佳域有限责任公司建筑面积 3,477.96 平方米的全部房屋建筑物未进行权属登记。

5、新兴铸管(新疆)资源发展有限公司下属单位拜城县铁热克煤业有限责任公司现为股份制公司,但尚拥有在国有制下所获得的划拨农业用地,且在 2002 年换发新版国有土地使用证时,仍为划拨农业用地。但根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国农村土地承包法》规定:农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有,且国家对农村土地(农村土地,是指农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地,以及其他依法用于农业的土地)实行农村土地承包经营制度,同时国家保护承包方依法、自愿、有偿地进行土地承包经营权流转。若农用地转用建设用地时需要办理相关手续。

故本次未对该部分土地进行评估。

6、 本次评估未考虑控制权溢价或非控制权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

7、 本公司对新兴铸管(新疆)资源发展有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，新兴铸管(新疆)资源发展有限公司对所提供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。

### 十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
5. 评估结果使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2012 年 12 月 30 日该评估结果无效。
6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

### 十四、评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一二年四月二十七日。



(本页无正文)



中和资产评估有限公司

2012年4月27日

法定代表人授权代表:

王青华

注册资产评估师

评估项目负责人:



注册资产评估师

评估报告复核人:





## 资产评估报告书附件

- 附件一、资产评估结果汇总表;
- 附件二、委托方营业执照复印件;
- 附件三、被评估企业营业执照复印件;
- 附件四、被评估企业基准日审计报告及会计报表;
- 附件五、被评估企业主要产权属资料复印件;
- 附件六、委托方承诺函;
- 附件七、被评估企业承诺函;
- 附件八、中和资产评估有限公司承诺函;
- 附件九、中和资产评估有限公司营业执照复印件;
- 附件十、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件;
- 附件十一、中和资产评估公司评估人员资格证书复印件;
- 附件十二、法定代表人授权书。