

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟转让股权
涉及的阿拉尔新农乳业有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中盛华评报字（2023）第1049号

（共1册，第1册）

中盛华资产评估有限公司

二〇二三年四月六日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	32
九、评估假设	35
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	37
十二、资产评估报告使用限制说明	41
十三、评估报告日	42
评估报告附件	43

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

五、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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签章确认；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。

七、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。

八、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行调查核实；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。

九、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。

**新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟转让股权
涉及的阿拉尔新农乳业有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

中盛华资产评估有限公司接受新疆塔里木农业综合开发股份有限公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟转让股权涉及的阿拉尔新农乳业有限责任公司股东全部权益在2022年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：对阿拉尔新农乳业有限责任公司2022年12月31日的股东全部权益价值进行评估，为新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟转让股权之经济行为提供价值参考依据。

评估对象：阿拉尔新农乳业有限责任公司股东全部权益。

评估范围：阿拉尔新农乳业有限责任公司申报的经审计后的评估基准日账面列示的全部资产、负债以及账面未反映的属于公司的无形资产--商标及专利。资产账面价值85,875.75万元，负债账面价值67,562.26万元，净资产账面价值18,313.49万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022年12月31日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对阿拉尔新农乳业有限责任公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的确定性和满足评估目的需要，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、市场调查、评定估算等评估程序，阿拉尔新农乳业有限责任公司股东全部权益在评估基准日2022年12月31日的评估结论如下：

阿拉尔新农乳业有限责任公司在评估基准日股东全部权益账面值为18,313.49万元，评估后的股东全部权益价值为32,596.67万元，人民币大写叁亿贰仟伍佰玖拾陆万陆仟柒佰元整，评估增值14,283.18万元，增值率为77.99%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

本评估结论使用有效期：自评估基准日2022年12月31日起一年有效。

特别事项说明：

一、至评估基准日2022年12月31日，阿拉尔新农乳业有限责任公司部分房屋建筑物尚未办妥产权证书，阿拉尔新农乳业有限责任公司已出具书面权属声明，产权为其所有，不存在任何的权属争议及权利受限情况，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

二、截止评估基准日2022年12月31日，阿拉尔新农乳业有限责任公司纳入评估范围的阿拉尔新农乳业有限责任公司五团工业用地一，位于养殖二、三场间，编号为0105XN1001的宗地，企业已足额缴纳出让金，但尚未取得《不动产权证书》。位于五团生态园区两宗地，证载权利人为阿克苏新农乳制品有限责任公司，根据2015年3月17日【新疆塔里木农业综合开发股份有限公司关于控股子公司吸收合并事项的公告】及2015年5月31日【阿克苏新农乳制品公司注销清算报告】，阿拉尔新农乳业有限责任公司吸收合并阿克苏新农乳制品有限责任公司。两宗出让地实际使用权人为阿拉尔新农乳业有限责任公司，但尚未办理不动产权证变更手续。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

三、阿拉尔新农乳业有限责任公司提供部分房屋建筑物权证中载明的所有权人为阿拉尔新农乳制品有限责任公司，至评估基准日尚未办理产权变更手续，已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足本次经济行为的要求。

四、被评估单位申报评估的固定资产中，部分设备和构筑物评估基准日无实物或已报废，本次按0值评估，该等评估结果不作为被评估单位进行账务处理的依据。

五、福建武夷九峰建设工程有限公司因承揽合同纠纷向新疆生产建设兵团阿拉尔垦区人民法院提起诉讼，请求法院判令阿拉尔新农乳业有限责任公司支付拖欠合同价款1,465.00万元及迟延支付合同价款的违约金292.82万元，法院尚未做出判决。阿拉尔新农乳业有限责任公司已依据造价审核机构出具的决算书确认相关资产、负债。

六、截止评估基准日2022年12月31日，阿拉尔新农乳业有限责任公司申报纳入本次评估范围的注册商标权中有12项商标权证载权利人为新疆塔里木农业综合开发股份有限公司，阿拉尔新农乳业有限责任公司于2022年12月25日与新疆塔里木农业综合开发股份有限公司已签订《商标转让协议》，截止本报告日，尚未办理过户手续。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

七、子公司库车新农乳业有限责任公司的房屋建筑物所占用的土地使用权为划拨用

地，证载土地使用权人为德隆畜牧库车乳制品有限责任公司，用途为建设乳粉加工基地，截止本报告日，土地使用权尚未办理名称变更手续，目前用于仓储，考虑该宗地存在被收回或要求有偿使用的风险，未来持续使用具有不确定性，故本次评估未纳入评估范围。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟转让股权
涉及的阿拉尔新农乳业有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中盛华评报字（2023）第1049号

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司：

中盛华资产评估有限公司（以下简称“中盛华评估公司”）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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟转让股权涉及的阿拉尔新农乳业有限责任公司股东全部权益在2022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、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：新疆塔里木农业综合开发股份有限公司（以下简称“新农开发”）

A股代码：600359

上市日期：1999年4月29日

统一社会信用代码：91650000710896307E

住所：新疆阿拉尔市四团（永宁镇）光明路335号档案馆二楼

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

法定代表人：唐建国

注册资本：38151.282万元人民币

成立日期：1999-04-23

营业期限：1999-04-23 至 无固定期限

经营范围：农业种植；牧渔养殖；农产品、畜产品的生产、加工及销售；农业机械制造及修理；塑料制品，皮革制品的销售。自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。棉纺织品的生产、销售。（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. 注册登记情况

公司名称：阿拉尔新农乳业有限责任公司(以下简称“新农乳业”)

统一社会信用代码：9165292274222840XN

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：新疆阿拉尔市经济技术开发区中小企业创业园

法定代表人：谭路平

注册资本：70200万元人民币

成立日期：2002年10月15日

经营范围：鲜牛乳收购及销售；牛乳制品加工及销售；种畜经营；牲畜养殖；进出口贸易经营；边境小额出口贸易；酒类经营；食品生产；酒制品生产；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；生鲜乳道路运输；草种植；草及相关制品销售；运输货物打包服务；道路货物运输（不含危险货物）；食品经营；新鲜水果批发；新鲜水果零售；未经加工的坚果、干果销售；饲料生产；饲料原料销售；肥料生产；肥料销售；生物有机肥料研发；食用菌种植；蔬菜种植；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售（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

新农乳业原公司名称为阿克苏新农金牛有限责任公司，由新农开发、新疆金牛生物股份有限公司、新疆生产建设兵团农一师五团共同出资1200万元人民币组建，经温宿县工商行政管理局批准，于2002年10月15日注册成立。出资事项业经阿克苏华兴有限责任会计师事务所出具“阿华会验字[2002]120号”验资报告验证。成立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	持股比例%
1	新疆塔里木农业综合开发股份有限公司	480.00	40.00
2	新疆金牛生物股份有限公司	360.00	30.00
3	新疆生产建设兵团农一师五团	360.00	30.00
合计		1,200.00	100.00

2003年6月，根据新农乳业股东会决议及修改后的章程，新农乳业申请增加注册资本人民币4,800.00万元，出资事项业经上海立信长江会计师事务所有限公司新疆分所出具“信长会师新验字（2003）第11号”验资报告验证。变更后的注册资本为人民币6,000.00万元，变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	持股比例%
1	新疆塔里木农业综合开发股份有限公司	3,600.00	60.00
2	新疆金牛生物股份有限公司	1,200.00	20.00

序号	股东名称	认缴出资	持股比例%
3	新疆生产建设兵团农一师五团	1,200.00	20.00
合计		6,000.00	100.00

2004年3月，根据新农乳业股东会决议及修改后的章程，申请增加注册资本人民币6,000.00万元，出资事项业经上海立信长江会计师事务所有限公司新疆分所出具“信长会师新验字（2004）第006号”验资报告验证，变更后的注册资本为人民币12,000.00万元，变更后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	持股比例%
1	新疆塔里木农业综合开发股份有限公司	9,000.00	75.00
2	新疆金牛生物股份有限公司	1,200.00	10.00
3	新疆生产建设兵团农一师五团	1,800.00	15.00
合计		12,000.00	100.00

2005年3月，经温宿县工商行政管理局核准，新农乳业公司名称由“阿克苏新农金牛有限责任公司”变更为“阿克苏新农乳业有限责任公司”。

2009年3月，经新农乳业股东会决议，新农开发受让新疆金牛生物股份有限公司所持新农乳业10%的股份，变更后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	持股比例%
1	新疆塔里木农业综合开发股份有限公司	10,200.00	85.00
2	新疆生产建设兵团农一师五团	1,800.00	15.00
合计		12,000.00	100.00

2015年2月，根据新农乳业股东会决议及修改后的章程，新农乳业申请增加注册资本人民币21,000.00万元，变更后的注册资本为人民币33,000.00万元，变更后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	持股比例%
1	新疆塔里木农业综合开发股份有限公司	31,200.00	94.55
2	新疆生产建设兵团农一师五团	1,800.00	5.45
合计		33,000.00	100.00

2015年3月，根据新农乳业股东会决议及修改后的章程，新农乳业吸收合并阿克苏新农乳制品有限公司，吸收完成后，注册资本增加人民币200.00万元，变更后注册资本为人民币33,200.00万元。2015年3月，股东“新疆生产建设兵团农一师五团”更名

为“新疆生产建设兵团第一师五团”，变更后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	持股比例%
1	新疆塔里木农业综合开发股份有限公司	31,400.00	94.58
2	新疆生产建设兵团第一师五团	1,800.00	5.42
合计		33,200.00	100.00

2016年4月，新农乳业公司名称由“阿克苏新农乳业有限责任公司”变更为“阿拉尔新农乳业有限责任公司”。

2017年4月，根据新农乳业股东会决议及修改后的章程，公司申请增加注册资本人民币5,000.00万元，变更后的注册资本为人民币38,200.00万元，变更后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	持股比例%
1	新疆塔里木农业综合开发股份有限公司	36,400.00	95.29
2	新疆生产建设兵团第一师五团	1,800.00	4.71
合计		38,200.00	100.00

2018年6月，根据新农乳业股东会决议及修改后的章程，新农乳业申请增加注册资本，由股东新农开发以债转股形式增资32,000万元，证载注册资金70,200万元。

增资后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	持股比例%
1	新疆塔里木农业综合开发股份有限公司	68,400.00	97.44
2	新疆生产建设兵团第一师五团	1,800.00	2.56
合计		70,200.00	100.00

2018年9月，根据新农乳业股东会决议及修改后的章程规定，新疆生产建设兵团第一师五团将其持有新农乳业2.56%的股权共1,800.00万元全部转让给新股东阿拉尔市沙河镇建融国有资产投资经营有限责任公司，变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资	持股比例%
1	新疆塔里木农业综合开发股份有限公司	68,400.00	97.44
2	阿拉尔市沙河镇建融国有资产投资经营有限责任公司	1,800.00	2.56
合计		70,200.00	100.00

截止评估基准日2022年12月31日上述股权结构未再发生变化。

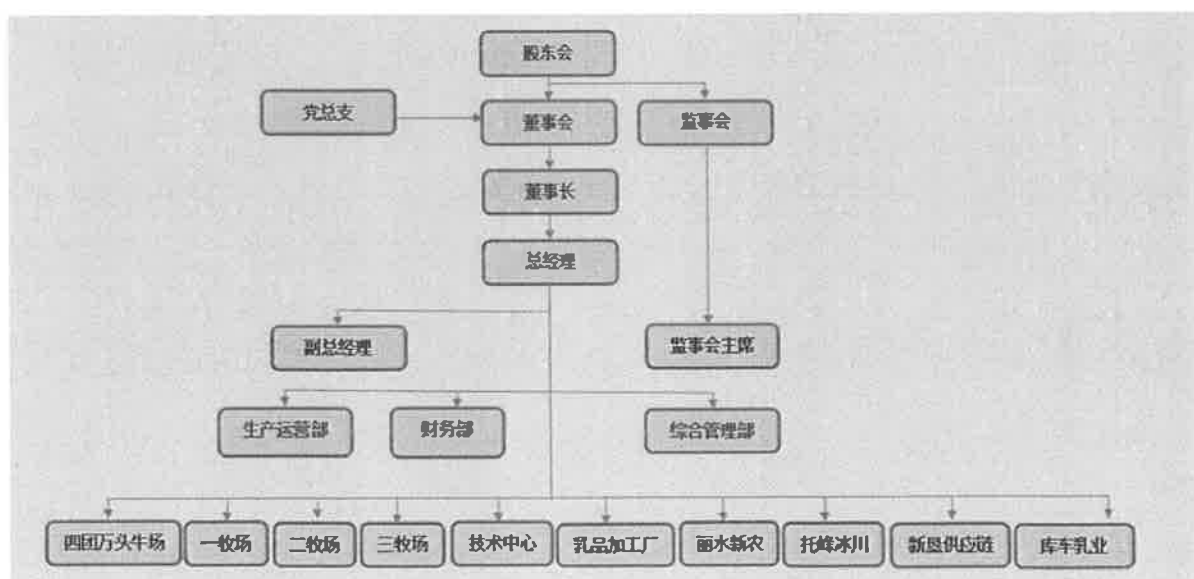
3.公司概况

新农乳业是一家以饲草料种植、奶牛繁育养殖、科技研发及加工、市场推广营销为一体的乳制品综合加工企业。公司现有6大系列40余种产品。其中，“新农”产品2012年被评为“新疆农业名牌”；连续10年被阿克苏地区工商局评为“重合同、守信用”企业；2008年公司获得“中国有机产品”认证，是新疆首家荣获“中国有机产品”认证的乳品企业；2021年公司获得“农业产业化国家重点龙头企业”荣誉和国家级“高新技术企业”称号。

公司坐落于阿拉尔市经济技术开发区中小企业创业园，占地面积67257m²（不含牧场），建设面积42052m²，员工总数500余人。公司现有自有规模化牧场4个（含其中1个在建）共计有8900余头荷斯坦奶牛，旗下控股子公司4个规模化牧场共计有5500余头荷斯坦奶牛，年产生鲜乳60000吨。现有液态奶加工厂和奶粉加工厂各一座，常温奶现有6条处于全球领先技术的瑞典利乐杀菌灌装生产线、2条百利包生产线，低温奶灌装生产线配有5条国内领先的杭州中亚灌装设备，奶粉生产设备均从丹麦尼鲁公司进口，并有配套前处理及灌装工艺的水电气供应设备，可满足各种需求的产品加工生产。现可年产常温乳制品60000吨，低温乳制品40000吨，全脂奶粉8000吨，原料奶的年处理能力达到10万吨以上。

产品销售网络覆盖全国多个主要城市，在新疆全境已形成成熟的经销网络。疆外自2018年起，以浙江为中心的销售网络已全面铺开，现阶段珠江三角洲、华东、华北、华南、西南各区域已经形成较为密集的销售网络。

4.公司组织架构图



5. 财务经营情况

(1) 新农乳业近期合并口径的财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	16,848.61	20,314.91	24,364.30	24,343.17
非流动资产	43,472.29	42,308.41	53,453.88	74,926.31
总资产	60,320.90	62,623.32	77,818.18	99,269.48
流动负债	42,545.35	42,542.34	45,933.57	56,161.36
非流动负债	5,661.19	5,216.48	13,302.75	21,567.16
总负债	48,206.54	47,758.82	59,236.32	77,728.52
归母净资产	14,007.12	16,660.53	19,583.94	22,522.53
净资产	12,114.36	14,864.50	18,581.86	21,540.96

(2) 新农乳业近期母公司的财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	13,398.17	15,174.34	18,731.66	19,970.61
非流动资产	41,364.28	39,274.17	47,315.67	65,905.14
总资产	54,762.45	54,448.51	66,047.33	85,875.75
流动负债	40,431.42	38,289.88	40,431.41	48,109.77
非流动负债	5,661.19	5,216.48	11,241.57	19,452.49
总负债	46,092.61	43,506.36	51,672.98	67,562.26
净资产	8,669.84	10,942.15	14,374.35	18,313.49

(3) 新农乳业近期合并口径的经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
营业收入	23,234.41	26,691.22	32,336.29	30,599.67
营业成本	21,164.43	19,976.62	24,461.22	24,104.44
营业利润	-4,338.97	2,960.78	3,237.24	3,057.57
利润总额	-4,399.35	3,040.76	3,247.67	2,704.69
归母净利润	-4,612.84	2,653.41	2,923.41	2,938.59
净利润	-4,399.35	3,040.76	3,247.67	2,704.20

(4) 阿拉尔近期母公司的经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
营业收入	20,617.06	25,043.36	30,980.64	29,229.53
营业成本	19,791.96	20,074.32	24,309.78	23,416.25

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
营业利润	-5,197.20	2,193.94	3,421.96	3,803.86
利润总额	-5,150.01	2,272.32	3,432.19	3,939.14
净利润	-5,150.01	2,272.32	3,432.19	3,939.14

上述2019年、2020年、2021年数据分别取自大信会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所出具的大信新审字[2020]第01204号、大信新审字[2021]第10001号、大信新审字[2022]第00282号；2022年数据取自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2023]第12-00001号无保留意见的审计报告。

6.主要收入来源

新农乳业的主要收入来源为乳制品收入。

7.公司执行的会计政策、主要税种及税率和享受的税收优惠政策

（1）主要会计政策

新农乳业执行《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则。

（2）主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按产品销售收入乘以税率计算销项税额，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税	9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

（3）重要税收优惠政策及批文

①本公司2021年11月25日被新疆维吾尔自治区科学技术厅、新疆维吾尔自治区财政厅、国家税务总局新疆维吾尔自治区税务局批准为高新技术企业，取得《高新技术企业》证书。证书编号：GR202165000256，有效期三年。享受减按15%的税率缴纳企业所得税。

②根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第（一）项的规定，从事农、林、牧、渔业项目的所得可以免征、减征企业所得税，财税发（2008）149号文《关于发布享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围(试行)的通知》具体规定了免减范围，公司生产的纯牛奶等属于此类免征、减征企业所得税范围。

③本公司获得阿拉尔国家税务局关于自产农产品免征增值税优惠备案登记，免税期限自2016年2月1日起。

（三）委托人与被评估单位关系

被评估单位新农乳业为委托人新农开发控股子公司，新农开发持有新农乳业97.44%的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人新农开发、被评估单位新农乳业以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《中共新疆塔里木农业综合开发股份有限公司委员会会议纪要》（一届（2023）1号），新农开发拟转让其持有的新农乳业的股权，需对该经济行为所涉及的新农乳业股东全部权益在评估基准日2022年12月31日所表现的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为新农乳业的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为新农乳业申报的经审计后的评估基准日公司账面列示的全部资产、负债及账面未反映的属于公司的无形资产。总资产账面价值85,875.75万元，其中：流动资产账面价值19,970.61万元，非流动资产65,905.14万元，总负债账面价值67,562.26万元，其中：流动负债账面价值48,109.77万元；非流动负债19,452.49万元，净资产账面值18,313.49万元。

资产负债简表

评估基准日：2022年12月31日 金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	19,970.61
非流动资产	65,905.14
其中：长期股权投资	3,591.06
固定资产	32,730.33
在建工程	9,187.09
生产性生物资产	19,603.51
无形资产	591.16
其他非流动资产	201.99
资产总计	85,875.75
流动负债	48,109.77
非流动负债	19,452.49

项 目	账面价值
负债总计	67,562.26
净资产（所有者权益）	18,313.49

评估范围内主要资产的情况如下：

1.存货主要为原材料、受托加工物资、库存商品、发出商品、消耗性生物资产，账面价值14,063.02万元。其中：

原材料账面价值6,287.61万元，主要为裹包苜蓿、有机苜蓿、有机青贮玉米、青贮玉米等。至评估基准日正常在用。

受托加工物资账面价值25.60万元，主要为受托加工奶粉（25kg/袋）。至评估基准日正常加工。

库存商品账面价值7,410.64万元，主要为全脂淡奶粉、爆汁三柠、双柚汁、奶啤、牛啤、小包粉等。至评估基准日除干酪素、359旅全脂奶粉二罐装过期外其余商品正常在库。

发出商品账面价值0.22万元，主要为酸奶、奶啤、原味八连杯、小包粉等。至评估基准日正常发出。

消耗性生物资产账面价值338.95万元，主要为小育成奶牛、哺乳公牛、断奶公牛。至评估基准日生理、生长状况正常。

存货主要存放在新农乳业库房及公司位于四团、五团的牧场。

2.其他流动资产账面价值1,633.75万元，为企业待抵扣增值税进项税。

3.长期股权投资账面价值3,591.06万元，系新农乳业对丽水山耕新农生物科技有限公司、库车新农乳业有限责任公司、新疆托峰冰川牧业有限公司、新疆新垦供应链管理有限责任公司四家公司的投资。具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本（元）	减值准备（元）	账面净额（元）
1	丽水山耕新农生物科技有限公司	2021年5月	42.50%	8,500,000.00		8,500,000.00
2	库车新农乳业有限责任公司	2013年11月	51.00%	16,465,652.46	16,465,652.46	0.00
3	新疆托峰冰川牧业有限公司	2018年7月	64.52%	27,359,600.00		27,359,600.00
4	新疆新垦供应链管理有限责任公司	2021年12月	51.00%	51,000.00		51,000.00
	合计			52,376,252.46	16,465,652.46	35,910,600.00

4.固定资产账面原值53,974.99万元，账面净额 32,730.33万元，为房屋建筑物类、设备类资产。

（1）固定资产—房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物及构筑物，共计192项，账面原值26,409.73万元，

账面净额18,597.04万元。其中：房屋建筑物90项，账面原值20,090.62万元，账面净额15,406.67万元；构筑物102项，账面原值6,319.11万元，账面净额3,190.37万元。

房屋建筑物主要为阿拉尔项目基地宿舍楼、养殖三场原辅料库房、阿拉尔项目基地液奶厂厂房、挤奶厅、阿拉尔项目基地办公楼等，建成于2003年至2022年，房屋结构主要为砖混、轻钢、框架等，主要位于阿拉尔项目基地厂区内、五团牧场等。截止评估基准日房屋建筑物除部分闲置，其余均能正常使用。

构筑物主要为前处理铝合金隔断、青贮窖、砖围墙、溢流水池等。建成于2003年至2022年，主要位于阿拉尔项目基地厂区内、五团牧场等。截止评估基准日，除部分构筑物待报废、盘亏、闲置，其余均能正常使用。

(2) 固定资产—设备类资产

委估的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备，设备类资产共计1094项，账面原值27,565.26万元，账面净额14,133.29万元，具体情况如下

机器设备：委估机器设备清单数量为364项，账面原值25,361.93万元，账面净额13,173.79万元，主要为PET瓶灌装机、液奶厂净化系统、制冷系统、S8灌装机及包装线（1L装）等生产及辅助设备，启用时间为2002年至2022年，委估资产主要安装于阿拉尔市新越路168号、五团生态园区新农乳业生产厂区等。截止评估基准日除部分机器设备盘亏、报废、闲置，其他机器设备均可正常使用。

车辆：委估车辆清单数量共计37项，账面原值416.23万元，账面净额239.24万元，主要为长安面包车SC6408D、3.5吨电瓶叉车CPD35、长安面包车(SC6390)等，启用时间为2002年至2022年。委估资产停放于阿拉尔市新越路168号、五团生态园区新农乳业生产厂区等。截止评估基准日除部分车辆盘亏，其他委估车辆均可正常使用。

电子设备：委估电子设备清单数量为693项，账面原值1,787.10万元，账面净额720.26万元，主要办公桌、联想笔记本电脑、冷藏展示柜、无人售货机、美的3P空调等办公设备，启用于2002年至2022年。委估电子设备主要安装于阿拉尔市新越路168号、五团生态园区新农乳业生产厂区办公室等。截止评估基准日委估电子办公类设备除部分报废、盘亏、闲置（待处置），其他设备均可正常使用。

5.在建工程账面价值9,187.09万元，主要为在建工程—土建工程及设备安装工程，其中：土建工程共计11项，账面价值7,221.40万元，主要为新农乳业发酵型乳饮料生产线建设项目、四团田园特色小镇万头奶源基地建设项目等；设备安装工程共计6项，账面价值1,965.69万元，为新农乳业奶业优势特色产业集群质量检验监测体系建设项目、新农乳业乳制品智能化生产线建设项目等，至评估基准日，委估在建工程项目尚未完工处

于正常建设状态。

6.生产性生物资产为新农乳业用于生产经营的荷斯坦奶牛，账面原值21,133.89万元，账面净额19,603.51万元。主要分布于新农乳业位于四团、五团牧场内。

7.无形资产为土地使用权和其他无形资产。账面价值591.16万元。

委估无形资产-土地使用权共计4项，原始入账价值714.79万元，账面价值590.65万元，明细如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)
1	新(2020)阿拉不动产权第0001603号	阿拉尔新农乳业有限责任公司基地工业用地	阿拉尔市新越路168号	2013年11月	出让	工业	七通一平	67,257.00
2		阿拉尔新农乳业有限责任公司五团工业用地一	养殖二、三场间	2010年4月	出让	工业	四通一平	1,004.51
3	一师国用(2013)第010050076号	阿拉尔新农乳业有限责任公司五团工业用地二	五团生态园区	2008年8月	出让	工业	四通一平	731.80
4	一师国用(2013)第010050072号	阿拉尔新农乳业有限责任公司五团工业用地三	五团生态园区	2008年8月	出让	工业	四通一平	1,406.00
合计								70,399.31

截止评估基准日2022年12月31日，新农乳业纳入评估范围的新农乳业五团工业用地一，位于养殖二、三场间编号为0105XN1001的宗地，企业已足额缴纳出让金，但尚未取得《不动产权证书》。位于五团生态园区两宗地，证载权利人为新农乳业，根据2015年3月17日【新疆塔里木农业综合开发股份有限公司关于控股子公司吸收合并事项的公告】及2015年5月31日【阿克苏新农乳制品公司注销清算报告】，新农乳业吸收合并阿克苏新农乳制品有限责任公司。两宗出让地实际使用权人为阿拉尔新农乳业有限责任公司，但尚未办理不动产权证变更手续。

无形资产—其他无形资产：

委估无形资产-其他无形资产原始入账价值24.74万元，账面价值0.51万元，主要为用友软件、奶牛多功能管理系统、有机产品质量管理体系、OA系统使用费。取得日期由2003年至2018年，截止评估基准日，均处于正常使用状态。

8.其他非流动资产账面价值201.99万元，主要为中石油新疆销售有限公司阿克苏分公司加油款、温宿县欧百驰建材店建材款、阿拉尔市新彩装饰装修材料经销部装修款等。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量。

新农乳业将账面未记录的无形资产--27项专利、31项商标申报纳入本次评估范围内。

申报专利情况如下：

序号	专利名称	取得时间	专利号	专利类型
1	一种牛奶生产用胶体磨	2022年9月	CN202222390240.X	实用新型
2	一种便于清洗的牛奶生产用发酵罐	2022年6月	CN202221380586.5	实用新型
3	一种液态酸奶加工用杀菌装置	2022年5月	CN202221242487.0	实用新型
4	一种酸奶加工用冷却降温装置	2022年5月	CN202221242488.5	实用新型
5	一种用于酸奶加工的浓浆配料装置	2022年5月	CN202221221719.4	实用新型
6	饮料包装罐	2021年8月	CN202130550837.4	外观设计
7	一种新型乳制品灌装装置	2021年6月	CN202121269619.4	实用新型
8	一种用于乳制品的冷却装置	2021年6月	CN202121259842.0	实用新型
9	一种乳制品均质机	2021年6月	CN202121239621.7	实用新型
10	一种乳制品加工用杂质过滤装置	2021年6月	CN202121239340.1	实用新型
11	一种益生乳制品发酵用生产设备	2021年6月	CN202121239605.8	实用新型
12	一种冷藏式乳制品运输装置	2020年12月	CN202022958831.3	实用新型
13	一种具有集热功能的微生物发酵反应器	2020年11月	CN202022589504.5	实用新型
14	一种方便取样的食品检测装置	2020年10月	CN202022249811.9	实用新型
15	一种自动搅拌的食品检测装置	2020年9月	CN202022179663.8	实用新型
16	奶粉罐（359旅荣誉装奶粉）	2020年9月	CN202030543781.5	外观设计
17	奶粉袋（359旅荣誉装奶粉）	2020年9月	CN202030544655.1	外观设计
18	一种用于食品生产的无菌灌装设备	2020年8月	CN202021835350.7	实用新型
19	一种食品成分检测用混合设备	2020年8月	CN202021732466.8	实用新型
20	一种具有固液分离功能的食品发酵罐	2020年8月	CN202021708119.1	实用新型
21	一种食品安全用保鲜抑菌存储装置	2020年7月	CN202021553649.3	实用新型
22	一种牛奶、牛奶生产设备及生产工艺	2020年7月	CN202010697387.6	发明授权
23	一种生物发酵用发酵罐	2020年6月	CN202021126664.X	实用新型
24	一种便于计量的液体食品加工用重量感应自动灌装机	2019年12月	CN201922347533.8	实用新型
25	包装杯（有机原生酸奶）	2019年6月	CN201930292443.6	外观设计
26	包装箱（新疆·托木尔峰冰川带牧场）	2019年6月	CN201930292349.0	外观设计
27	一种复合发酵菌种及其制备方法和应用	2016年1月	CN201610003449.2	发明授权

申报商标情况如下：

序号	商标名称	商标图片	商标注册号	取得日期	类别
1	托木尔苏牧场	托木尔苏牧场	52900957	2021年1月	35类
2	舒浓	舒浓	52875795	2021年1月	35类
3	托木尔苏冰川牧场	托木尔苏冰川牧场	52900967	2021年1月	35类
4	谷色双优	谷色双优	52889144	2021年1月	35类
5	托峰冰川	托峰冰川	42504662	2019年11月	44类
6	托峰冰川	托峰冰川	42505023	2019年11月	5类
7	托峰冰川	托峰冰川	42505052	2019年11月	35类
8	托峰冰川	托峰冰川	42503492	2019年11月	29类
9	托峰冰川	托峰冰川	42503501	2019年11月	31类
10	托木尔苏冰川牧场	托木尔苏冰川牧场	21575454	2016年10月	29类
11	托木尔苏牧场	托木尔苏牧场	21575390	2016年10月	29类
12	兵团记忆	兵团记忆	13671568	2013年12月	29类
13	谷色双优	谷色双优	7933859	2009年12月	29类

序号	商标名称	商标图片	商标注册号	取得日期	类别
14	果色双优		7933867	2009年12月	29类
15	尚原		7933863	2009年12月	29类
16	舒浓		7933866	2009年12月	29类
17	悠养态		7933860	2009年12月	29类
18	怡活		7933864	2009年12月	29类
19	苏浓		7933865	2009年12月	29类
20	新农乳业		11583613	2014年3月	29类
21	新农		4930187	2008年8月	32类
22	图形		4930185	2008年8月	29类
23	图形		31111543	2019年2月	29类
24	爱自然 INATURE		30337631	2019年5月	29类
25	新农·爱自然 INATURE		30320601	2019年5月	29类
26	新农爱自然 INATURE		30166942	2019年6月	29类
27	新农爱自然		35727431	2019年10月	29类
28	THEFORTUNE COW		35717943	2019年10月	29类
29	图形		57635776	2022年4月	29类
30	新农		9550110	2012年8月	29类
31	托木尔峰		5090183	2008年12月	29类

截止评估基准日2022年12月31日，新农乳业申报纳入本次评估范围的以上表中第20至31项共计12项商标权证载权利人为新农开发，新农乳业于2022年12月25日与新农开发已签订《商标转让协议》，截止本报告日，尚未办理过户手续。

针对本次评估目的，新农开发已委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）对新农乳业2022年12月31日的会计报表进行了审计，并出具了大信审字[2023]第12-00001号无保留意见审计报告。

以上纳入评估范围的具体资产及负债，以新农乳业提供的各类资产及负债评估申报明细表为准，本次评估是在审计确认的会计报表基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与资产评估委托合同中确定的范围一致。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目以及评估所依据的条件和评估对象状况，本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求，故确定本次评估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

本项目资产评估基准日为2022年12月31日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

（一）该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；减少和避免评估基准日后的调整事项；

（二）该基准日为被评估单位的会计结算日，有利于准确划定评估范围，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1.《中共新疆塔里木农业综合开发股份有限公司委员会会议纪要》（一届（2023）1号）；
- 2.新农开发与中盛华评估公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
- 2.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
- 3.《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
- 4.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 5.《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号）；
- 6.《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
- 7.《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正）；
- 8.《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，2020年11月29日根据国务院令第

732号修订)；

- 9.《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号）；
- 10.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令2001年第14号）；
- 11.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会2005年第12号令）；
- 12.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权〔2006〕274号）；
- 13.《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；
- 14.《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
- 15.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
- 16.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 17.《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第214号）；
- 18.《上市公司收购管理办法》（中华人民共和国主席令第三十七号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于2019年12月28日修订通过）。

（三）准则依据

- 1.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 2.《资产评估执业准则--委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 3.《资产评估执业准则--利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 4.《资产评估执业准则--无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 5.《资产评估执业准则--不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 6.《资产评估执业准则--机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 7.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 8.《资产评估准则--基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12.《资产评估执业准则--资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 13.《资产评估执业准则--资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 14.《资产评估执业准则--资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 15.《资产评估执业准则--企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

- 16.《资产评估执业准则--资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 17.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 18.《资产评估专家指引第12号--收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）。

（四）权属依据

- 1.《不动产权证书》、《房屋所有权证》、《机动车登记证书》、《车辆行驶证》；
- 2.房屋建筑物、构筑物、设备相关购建合同及发票；
- 3.其他有关产权证明文件；
- 4.与评估有关的重大合同、协议等。

（五）取价依据

- 1.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 2.《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 3.《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；
- 4.中国人民银行公布的2022年12月20日贷款市场报价利率（LPR）；
- 5.《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
- 6.《新疆建筑工程消耗量定额2010（实体项目）》；
- 7.《新疆建筑工程消耗量定额2010（措施项目）》；
- 8.《阿拉尔地区2022年12月份建设工程综合价格信息》；
- 9.《二〇二一年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》；
- 10.被评估单位提供的会计报表和资产清单及其他资料；
- 11.被评估单位提供的财务会计、经营方面资料。

（六）其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产评估申报表；
- 2.被评估单位及相关当事人提供的预测性财务信息（盈利预测）；
- 3.同花顺iFinD金融终端相关统计数据；
- 4.委托人、被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 5.被评估单位提供的近三年审计报告、评估基准日会计报表；
- 6.大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2023]第12-00001号无保留意见的审计报告；
- 7.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资

料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）的规定，执行企业价值评估业务，可以采用收益法、市场法和资产基础法。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。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。资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估各项资产、负债价值，据此确定评估对象价值的评估方法。

本次被评估单位新农乳业各项资产处于正常经营状态，满足持续经营假设，且历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益可以可靠地估计，与未来收益风险程度相对应的期望收益率也可以合理估算，能获取较为充分的收益预测资料，故可采用收益法进行评估。

新农乳业有较为完善的财务数据资料，具备可利用的历史资料，各项要素资产能处于继续使用或被假定处于继续使用状态，并为控制者带来经济利益，采用资产基础法也满足价值类型的要求，故本次评估也宜采用资产基础法。

新农乳业是一家以饲草料种植、奶牛繁育养殖、科技研发及加工、市场推广营销为一体的乳制品综合加工企业，通过对新农乳业本身市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权交易市场虽逐步公开，但难以收集到足够数量的、在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面新农乳业具有可比性的参照物，缺乏可比上市公司或者可比交易案例，因此新农乳业不适宜采用市场法进行评估。

综合所述，根据评估目的及实际情况，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估

（二）资产基础法简介

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股东全部权益价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

1. 流动资产评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。通常按其表现形态可分成为货币资金、短期投资、应收及预付款项、存货、待摊费用、待处理流动资产等，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。被评估单位流动资产由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动

资产组成。

（1）货币资金的评估

货币资金为银行存款。

评估中对企业银行存款在账账、账表核对一致的基础上，审核银行对账单和银行存款余额调节表，评估人员对银行存款进行函证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响股东全部权益价值的重大因素后，以核实后账面值确定评估值。

（2）应收款项（应收账款、其他应收款、预付账款）的评估

对应收账款、其他应收款，评估人员通过抽查相关会计凭证对应收款项的余额、形成原因、形成时间及历史还款情况进行了核实，通过与企业相关部门人员沟通了解对方的信用状况和支付能力，评估人员对部分应收款项进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。同时坏账准备评估为零。

对预付账款，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及申报表的核对。核查原始凭证核实账面金额，了解预付款项的业务内容、发生时间、形成原因。如评估人员核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

（3）存货的评估

委估的存货包括原材料（包装物）、受托加工物资、库存商品、发出商品、消耗性生物资产。

委估原材料账面值由购买价和合理费用构成，企业原材料为近期内购买，且周转速度较快，通过查询企业在基准日近期购买的原材料的凭证及价格，按照基准日的市场价格进行评估，以原材料的购置价格加计购置过程中的必要的费用确定评估单价，以基准日实际数量乘以评估单价确定原材料的评估值。

受托加工物资为企业对外受托加工的，于评估基准日尚未加工完的材料，通过核实其真实性及账面值的合理性受托加工材料成本为材料采购成本及支付加工的成本。因其发生日期与基准日相近，且账面价值购成合理，因此以核实后账面值确定评估值。

对库存商品的评估，以基准日核实产品结存数量×该产成品可实现不含税销售单价×[1-销售费率-销售税金及附加费率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×r]，其中r为一定的净利润折减率，畅销产品为0，正常销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

发出商品经核查为正常销售的产品，在清查核实的基础上评估人员企业提供的资料分析，发出商品为正常产品，且金额较小，故以核实后的账面值确认评估值。

消耗性生物资产均为公犊牛，评估人员首先对企业提供的各类消耗性生物资产原始申报明细表进行了核查，同时了解企业对消耗性生物资产的财务会计制度和内部管理制度，听取企业有关人员对委估资产历史与现状的介绍。

对企业申报的委估消耗性生物资产原始资料进行核实，包括出生记录、饲料的收发存记录，饲养情况记录、出售记录及兽药成本记录、检疫防疫记录等来判断委估消耗性生物资产在评估基准日存在性及完整性，作出评估清查核实表。

对于消耗性生物资产的实际状态，评估人员采用点面结合的方式对消耗性生物资产进行现场调查核实。评估人员是在企业管理人员配合下对消耗性生物资产的存栏数进行勘察，并查阅有关牛群档案、出生记录、饲养记录、出售记录、病疫检疫记录等。

了解现行市场价格以及影响评估值的各种因素。同时，进行市场调查咨询，搜集本次评估所需的资料。

根据消耗性生物资产的自身特点和实地勘查结果，结合委估资产的特点和收集资料情况，对委估消耗性生物资产采用成本法评估。

评估价值=评估单价×实际数量

消耗性生物资产评估单价：

本次评估的消耗性生物资产均为公犊牛，通过询价确定落地公犊牛的市场价，其中：0月龄公犊牛以目前市场价确定，0-8月龄公犊牛在0月龄公犊牛出售价格的基础上，加计0月龄至实际月龄的饲喂成本，确定评估单价。

公犊牛(0-8月龄)评估单价=(0-1月龄公犊牛市场单价+公犊牛单位饲喂成本×生长月龄)

公犊牛单位饲喂成本按同类型企业的平均月饲养成本确定。

生长月龄：基准日的牛月龄与0月龄的差额。

(4) 其他流动资产的评估

其他流动资产为待抵扣增值税进项税。通过查阅会计凭证、增值税纳税申报表等程序进行核实，其评估值按核实后账面值确认。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

长期股权投资系新农乳业对新疆托峰冰川牧业有限公司、库车新农乳业有限责任公司、丽水山耕新农生物科技有限公司、新疆新垦供应链管理有限责任公司四家子公司的股权投资，其中：

对新疆托峰冰川牧业有限公司，采用资产基础法和收益法评估，经综合分析，以资产基础法评估后的被投资单位股东全部权益乘以所持股权比例评估得出长期股权投资价值；

对库车新农乳业有限责任公司、丽水山耕新农生物科技有限公司、新疆新垦供应链管理有限责任公司用资产基础法进行整体评估，上述公司均出资到位，故本次对新农乳业持有的该公司的股权价值按下列方式评估：即委估长期股权投资评估值=评估基准日被投资单位全部股东权益价值评估值×该股东认缴的出资比例。

(2) 固定资产的评估

① 房屋建筑物类资产

基于本次评估目的，根据纳入评估范围的房屋建（构）筑物类资产的结构特点、使用性质等，最终确定各类房屋建（构）筑物的合理的评估方法，具体如下：

- A. 对于企业自建的房地分估的房屋建（构）筑物类资产，采用成本法进行评估；
- B. 对于企业外购商品房类的房地产，采用市场法进行评估。

a. 成本法

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。评估计算表达式：

房屋建（构）筑物评估值=重置全价（不含税）×成新率

重置全价=建筑安装工程造+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣进项税

根据《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据通知准备工作的通知》（建办标〔2016〕4号）、《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）的要求，建筑业营改增后，工程造价按“价税分离”计价规则计算，各要素价格适用的增值税税率执行财税部门的相关规定。税前工程造价为实体项目费（人工费、材料费、机械费、管理费、利润）、措施项目费、措施其他项目费、规费和价差之和，各费用项目均以不包含增值税（可抵扣进项税额）的价格计算。

一般计税方法的应纳税额，是指当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。

应纳税额计算公式：应纳税额=当期销项税额-当期进项税额。

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

可抵扣增值税=含税工程造价/(1+建安税率)×建安税率+含税工程造价×可抵扣前期税率×管理费税率/管理费税率。

其中建筑安装工程估价采用类比法取得，参照物“单方造价”的准确性是类比法的关键。本次评估中参照物“单方造价”来源于预（结）算调整法或重编预算法得出的典型工程的单方造价。

前期费用及其他费用计算表：

序号	取费项目	取费基础
1	建设单位管理费	建筑安装工程费
2	前期工程咨询费	建筑安装工程费
3	勘察设计费	建筑安装工程费
4	工程监理费	建筑安装工程费
5	工程造价咨询服务收费	建筑安装工程费
6	招标代理服务费	建筑安装工程费
	合计	

资金成本以建安工程造价和前期及其他费用之和为基数乘以同期贷款利率。委估房屋建（构）筑物合理建设工期为2年，同期贷款利率取全国银行间同业拆借中心公布的2022年12月20日贷款市场报价利率；建设资金按均匀投入原则计算资金成本。

资金成本=（建筑安装工程估价+前期费用及其他费用）×同期贷款利率×建设周期/2

工程建设所发生的增值税进项税额=建筑安装工程估价增值税进项税+前期费用及其他费用增值税进项税。

对房屋（构）筑物类资产按年限法和观察法计算成新率，最后按不同权重计算综合成新率。

年限法计算公式：年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

对房屋（构）筑物类资产根据勘察评定结果，确定观察法成新率。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，再加总求和确定：

综合成新率=年限法成新率×0.4+观察法成新率×0.6

评估值=重置全价×成新率

b. 市场法

市场法是将待评估的房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交

易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素及个别因素加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{交易情况修正} & & \text{交易日期修正} & & \text{房地产状况修正} \\ & & 100 & & () & & 100 \\ \text{评估对象价格} = & \text{可比实例价格} & \times & \frac{\text{---}}{()} & \times & \frac{\text{---}}{100} & \times & \frac{\text{---}}{()} \end{array}$$

②设备类资产的评估

根据被评估的单位提供的设备明细清单进行账表核对，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，对设备进行必要的勘察和核实。

根据评估目的，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，主要采用成本法进行评估。

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

重置全价（不含税）=设备购置费+运杂费+安装及基础费+前期及其他费用+资金成本-设备进项税额

重置全价的确定：

A.机器设备重置全价

a.设备购置价

根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各类设备报价手册和向同类设备生产厂家、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备购价。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

b.运杂费

国内运杂费是指从制造厂家到设备安装现场的运输费用，运杂费的计算为设备原价为基础，按设备购置价的一定比率进行计算。

c.安装及基础费

参考工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。对小型、无须基础及安装的设备，不考虑安装费及基础费。

d. 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、建设项目前期工作咨询费、勘察设计费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

e. 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

f. 可抵扣增值税进项税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

B. 运输车辆重置全价

车辆的购置价通过查阅市场价格行情及《汽车之家网》等近期车辆市场价格资料取得。运输车辆的重置全价，除车辆的购置价外，还计入了车辆购置附加税，牌照费等其他必要合理费用。对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的车辆，参照二手车市场不含税价格确定其评估值。

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+牌照手续费-增值税进项税

=车辆含税购置价+车辆购置价÷1.13×购置附加税率+牌照费-增值税进

项税

C. 电子设备及办公家具重置全价

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备及办公家具，参照二手设备市场不含税价格确定其评估值。

设备成新率的确定：

本次评估，设备的成新率采用年限法与勘察法分别测算其理论成新率和勘察法成新率，加权平均求得其综合成新率。

综合成新率=年限法理论成新率×40%+勘察法成新率×60%

其中：年限法理论成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

勘察法成新率=∑设备技术勘察分析实评分值×各构成单元的价值权重×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

本次评估，车辆的成新率根据车辆的类型运用年限法，对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

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

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

评估人员会同有关人员对车辆进行评定打分，并分别向车辆驾驶员、维修及管理人员了解车辆的运行情况、使用强度、使用频度、日常维护保养情况及大修理情况，是否存在提前报废或延缓报废情况，以此确定修正系数并对理论成新率进行修正取得综合成新率。

综合成新率 = $\text{年限法理论成新率} \times 40\% + \text{勘查法成新率} \times 60\%$

其中：年限法理论成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$

勘查法成新率 = $\sum \text{设备技术勘查分析实评分值} \times \text{各构成单元的价值权重} \times 100\%$

另：直接按二手市场价评估的车辆，无须计算成新率。

评估值的确定：

评估值 = $\text{重置全价} \times \text{成新率}$

(3) 在建工程的评估

评估人员通过现场工作了解到，在建工程为土建及设备安装工程款。评估人员在核实了相关明细账、凭证及相关合同、协议，并同被评估单位的财务、管理人员进行访谈了解在建工程的现状后，该在建工程为正常在建的工程，均尚未完工。对于开工时间距基准日6个月内的在建项目，本次评估不再考虑相应的资金成本，以核实后账面值确认评估值；对于6个月以上的在建项目，考虑相应的资金成本。

(4) 生产性生物资产评估

生产性生物资产为被评估单位用于经营的荷斯坦奶牛。

根据生产性生物资产的自身特点和实地勘查结果，结合委估资产的特点和收集资料情况，对委估生产性生物资产采用成本法评估。

评估价值 = $\text{评估单价} \times \text{实际数量}$

成本法评估价值的确定：

① 犊母牛(0-6月龄) 评估单价 = $0\text{月龄母犊牛市场单价} + \text{犊牛单位成本} \times \text{生长月龄}$

其中：犊牛单位成本：按同类型犊牛各阶段的平均月饲养成本确定。

生长月龄：基准日的牛月龄与0月龄的差额。

② 大小育成牛(7-16月龄) 评估单价 = $12\text{月龄母牛市场单价} \pm \text{大小育成牛单位成本} \times \text{生长月龄}$

其中：

大小育成牛单位成本：按同类型大小育成各成长阶段的平均月饲养成本确定

生长月龄：基准日的牛月龄与12月龄的差额。

③青年牛(17月龄-产犊)评估单价= 12月龄母牛市场单价+青年牛单位成本×生长月龄

其中：

青年牛单位成本：按12月龄母牛成长为青年牛各成长阶段的平均月饲养成本确定。

生长月龄：基准日的牛月龄与12月龄的差额。

④成母牛=(12月龄母牛市场单价+成母牛单位成本×生长月龄)×成新率

成母牛单位成本：按12月龄母牛成长为成母牛各成长阶段的平均月饲养成本确定。

生长月龄：基准日的牛月龄与12月龄的差额。

成新率根据成母牛的年龄及胎次综合确定，经济寿命超过6年以及胎次大于6胎的成母牛按残值确定。

残值以奶牛平均体重与淘汰牛平均销售单价之积确定。

(5) 无形资产的评估

本次委估的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

①无形资产—土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号），常用的土地评估方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等。根据当地土地市场的情况及评估对象的具体特点、评估目的及评估人员所掌握的资料等，选择适当的评估方法。

评估对象所在地同类用地租赁情况较少，且委估宗地及地上建筑物未来收益难于准确量化，考虑到可操作性，不宜采用收益还原法。委估宗地为新农乳业厂区用地，地上建筑物为生产办公用房，在市场上还没有此类房地产项目对外销售案例，房地产开发完成后的总价值无法确定，故本次评估未选择剩余法。本次评估估价人员经对被评估单位提供的规划条件、对估价对象的实地勘察、对相关资料的调查等结果进行综合分析，并根据对该境内土地市场情况的调查，与宗地一类似的工业用地交易较活跃，可以找到足够数量的可比交易实例，且委估宗地一在基准地价《第一师阿拉尔市城区土地定级与基准地价及各团场区域平均地价更新成果》确定的级别范围内，该基准地价公布实施日期距评估基准日较近，且已取得基准地价图及修正体系。故本次对委估宗地一选用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估。委估宗地二、宗地三、宗地四实际用途主要作为企业生产基地用地，属于服务于企业工业生产的主要部门，且委估宗地区域内各项成本的计取可取得，故本次对委估宗地二、宗地三、宗地四采用成本逼近法进行评估。

A.市场比较法：市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件相似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较。就两者之间的交易情况、交易时间、境内及个别因素、容积率、剩余使用年限等的差别进行修正。求取评估对象在评估基准日价格的方法。

$$\text{公式： } P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P：评估对象评估值；

PB：比较实例价格；

A：评估对象宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数；

B：评估对象评估基准日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数；

C：评估对象区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数；

D：评估对象个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数；

E：评估对象年期修正指数 / 比较实例宗地年期修正指数。

B.基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是利用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，就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（基准地价对应的条件）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评估期日价格的方法。

$$\text{基本公式：宗地地价} = \text{基准地价} \times (1 + \sum Ki) \times Kt \times Kr \times Kn \times Kd$$

式中： $\sum Ki$ —基准地价修正系数

Kt —交易日期修正系数

Kr —容积率修正系数

Kn —年期修正系数

Kd —开发程度修正系数

C.成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据再加上一定的利润、利息、就缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

$$\text{基本公式： } V = Ea + Ed + R1 + R2 + R3$$

式中：V-土地价格；

Ea -土地取得费；

Ed-土地开发费；

R1-利息；

R2-利润；

R3-土地增值。

②无形资产—其他无形资产

本次委估的其他无形资产主要为软件、专利权和商标权。分别采取下列方法进行评

估：

对于外购软件，考虑到软件购买后会进行定期的升级与维护等售后服务，与市场上所售同类同品牌产品的性能同步，因其升级与维护成本已计入当期损益，故评估中按评估基准日同类同品牌产品的市场价格确定评估值。

对于专利权等技术型无形资产的常用评估方法包括市场法、收益法和成本法。

由于我国技术型无形资产市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备可操作性；纳入本次评估范围的专利权与被评估单位收益之间的对应关系尚不清晰，无法准确量化，且现阶段该等技术型无形资产的价值贡献不能保证能够保持一定的延续性，故未采用收益法对其进行评估。

企业取得专利过程中需支出的费用一般包括人工费用、调研咨询费、资产购置费等，考虑且取得时间较基准日较近，从重置角度相关投入成本可量化，因此采用成本法对专利权无形资产进行评估。

对于商标权无形资产的常用评估方法包括成本法、市场法和收益法。

采用成本法对商标权价值进行评估，是把现时情况下重建被评估商标所需支付的成本作为该商标权的价值，其成本往往受到重置条件的限制。然而，商标权作为一项重要的资产，它的价值应取决于它能为企业创造的经济效益，不能仅从其设计、注册、广告等各项费用中直接反映。因此不适合采用成本法对商标权评估。

采用市场比较法评估商标权价值有较大的限制因素，其一是由于商标权的排他性质，使得很难在市场上找到类似的可比交易标的，其二是市场上商标交易（转让、许可等）的信息大都保持在合同当事人之间，一般不轻易公开。因此，目前商标价值评估的方法一般暂不考虑采用市场法。

企业生产经营过程中所创造的收益中包含了商标所带来的增值收益，而商标的价值理论上是源于其能够获得未来收益能力或对整体收益能力的贡献。本次评估中，委估的商标已使用在各类产品上，商标产品的未来收益可以预测，且相应的提成率及折现率能够通过市场途径予以量化。综合以上，评估人员认为采用收益法能够较为全面的反映被评估商标的综合价值，因此本次评估采用收益法将企业的所有商标构成的资产组合进行评估。

（6）其他非流动资产的评估

其他非流动资产主要为中石油新疆销售有限公司阿克苏分公司加油款、温宿县欧百

驰建材店建材款、阿拉尔市新彩装饰装修材料经销部装修款等。评估人员通过检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以其他非流动资产可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

3. 负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债包括流动负债和非流动负债。流动负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债。非流动负债包括长期借款和递延收益，评估中以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位在评估基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

（三）收益法简介

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。现金流量折现法通常包括企业自由现金流量折现模型和股权自由现金流量折现模型。本次评估中，资产评估师根据阿拉尔新农乳业有限责任公司所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，选择了企业自由现金流量折现模型。

1. 企业自由现金流折现模型应用条件

企业自由现金流量是可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，企业自由现金流折现模型应用条件包括：

- （1）能够对企业未来收益期的企业自由现金流做出预测。
- （2）能够合理计算加权平均资本成本。

2. 基本评估思路

在本次评估中，按照如下基本评估思路进行：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型的不同估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的现金及现金等价物以及与正常生产经营无关的资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

（3）将上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

对上述非经营性资产和负债，按资产基础法中相应的评估价值确定其价值。

对上述溢余资产，按列入评估范围的货币资金扣除正常经营需要的最低现金保有量后的金额确认为溢余资产的价值。

3.计算公式

本次评估以企业自由现金流量为收益额，选用分段收益折现模型。即：将持续经营的企业的收益分为前后两段，首先预测前段各年的预期收益额；再假设从前段的最后一年开始，以后各年预期收益额均相同。最后，将企业未来预期收益进行折现求和，即得到企业整体资产的收益现值。其计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F}{r(1+r)^n} + B - D$$

式中：P—评估对象的股东全部权益价值；

r—折现率；

n—收益年限（收益期）；

F_i—未来第i个收益期的非等额预期收益额；

F—等额预期收益额；

B—评估对象的非经营性资产及溢余资产价值；

D—评估对象的付息债务价值。

（1）收益指标

以净利润为基础进行计算，即

企业自由现金流量 = 息税前利润 × (1 - 所得税税率) + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加

企业自由现金流量 = 主营业务收入 - 主营业务成本 - 主营业务税金及附加 - 期间费用（管理费用、销售费用） - 所得税 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加

（2）预测期及收益期

根据新农乳业目前的经营情况、未来的发展计划及乳制品行业的发展情况以及所得税率的变化，明确的预测期为2023年1月1日至2027年12月31日。

新农乳业主要为乳制品收入，通过分析企业所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，本次评估收益年限按无限年期确定。

（3）折现率

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净现金流量，本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率r。

$$\text{公式： } r = R_e \times E / (D + E) + R_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中： R_e 为权益资本成本；

R_d 为债务资本成本；

D ：债务资本的市场价值

E ：权益资本的市场价值

其中的权益资本成本 R_e 按资本资产定价模型(CAPM)确定。计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

式中： R_f —无风险报酬率；

β —企业风险系数，指相对于市场收益的敏感度；

R_m —市场的预期报酬率；

$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价；

R_s —企业特有风险调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

根据《资产评估执业准则--资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）的相关规定，本次评估我们实施了如下必要的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

中盛华评估公司经与委托人洽谈后，在承接评估业务前，明确了以下事项：委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与中盛华评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

在明确上述事项的基础上，双方签订资产评估委托合同，约定中盛华评估公司和贵公司的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行了合理安排。

（四）调查和核实资产

评估人员根据评估对象的特点以及此次评估业务的具体情况，通过询问、访谈、核对等对评估对象进行调查，评估人员依据评估申报明细表的内容，对资产状况进行核实，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；查验委托评估资产的

产权证明文件以及有关往来账目等财务资料。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，依法对资产评估活动中使用的资料通过观察、询问、书面审查、查询、函证、复核等进行核查验证，并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估申报明细表及其他重要资料进行确认，对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对采用各种方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和中盛华评估公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由中盛华评估公司出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1.企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2.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。

3.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

途及其交易价格等做出理智的判断。

（二）特殊假设

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

2.假设评估对象所涉及的生物资产能维持评估基准日状况健康生长和繁殖，无影响其持续生长的重大疾病及潜在的病疫，该等生物资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等生物资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等生物资产价值产生不利影响。

3.假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

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

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

6.假设被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

7.假设评估对象所涉及的房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

8.假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

9.不考虑将来可能承担的抵押、担保等他项权利，或其他对产权的任何限制因素，以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

（三）预测假设

1.假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

2.评估对象所涉及企业能按评估基准日现有的管理水平继续经营，企业现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳步推进企业的发展计划，努力保持良好的经营态势；未考虑企业经营管理层的某些个人的行为给企业经营带来的负面影响。

3.在收益期内有关产品价格、成本费用、税率及利率等因素在正常范围内变动。

4.假设企业现金均匀流入或流出。

5.假设被评估单位在经营期限内，不存在因法律、政策、食品安全生产要求等方面

变化造成经营不可持续的情况；

评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。

当上述假设条件发生变化时，本评估结论一般会失效。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、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划前提下，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新农乳业股东全部权益在评估基准日2022年12月31日的市场价值进行了评估，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结果

评估结论：资产账面总额85,875.75万元，评估值100,158.93万元，增值额为14,283.18万元，增值率为16.63%；负债账面总额67,562.26万元，评估值67,562.26万元，无增减值变化；股东全部权益账面总额18,313.49万元，评估值32,596.67万元，人民币（大写）叁亿贰仟伍佰玖拾陆万陆仟柒佰元整，评估增值14,283.18万元，增值率为77.99%。

评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A
流动资产	19,970.61	20,128.87	158.26	0.79
非流动资产	65,905.14	80,030.06	14,124.92	21.43
其中：长期股权投资	3,591.06	6,675.50	3,084.44	85.89
固定资产	32,730.33	39,705.80	6,975.47	21.31
在建工程	9,187.09	9,133.38	-53.71	-0.58
生产性实物资产	19,603.51	22,478.10	2,874.59	14.66
无形资产	591.16	1,835.29	1,244.13	210.46
其他非流动资产	201.99	201.99	0.00	0.00
资产总计	85,875.75	100,158.93	14,283.18	16.63
流动负债	48,109.77	48,109.77	0.00	0.00
非流动负债	19,452.49	19,452.49	0.00	0.00
负债总计	67,562.26	67,562.26	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	18,313.49	32,596.67	14,283.18	77.99

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

资产账面总额85,875.75万元，负债账面总额67,562.26万元，股东全部权益账面总额

18,313.49万元，采用收益法评估后股东全部权益的评估值为33,393.00万元，人民币大写叁亿叁仟叁佰玖拾叁万元，评估增值15,079.51万元，增值率82.34%。

（三）评估结论

通过不同方法评估后，采用收益法评估的股东全部权益价值比采用资产基础法评估的价值高796.33万元，差异的比例为2.44%。差异产生的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同。资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动，而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力的大小，故在上述不同价值标准前提下评估结果会产生一定程度的差异。

对两种方法评估结果的选择中，考虑以下因素：

被评估企业为乳制品生产企业，目前世界经济发展趋势不明朗，食品行业本身具有周期性，易受全球经济复苏进程的影响，原料市场价格波动等因素加大了收益预测的难度，虽然本次收益法对未来收益预测遵循了相对稳健的原则，但和资产基础法相比，资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估。

综上所述，结合本次评估情况，本次评估结论选用资产基础法评估结果，即：新农乳业的股东全部权益价值于评估基准日2022年12月31日评估值为32,596.67万元，人民币大写叁亿贰仟伍佰玖拾陆万陆仟柒佰元整，评估增值14,283.18万元，增值率为77.99%。

本评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

（一）至评估基准日2022年12月31日新农乳业部分房屋建筑物尚未办妥产权证书，新农乳业已出具书面权属声明，产权为其所有，不存在任何的权属争议及权利受限情况，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

（二）截止评估基准日2022年12月31日，新农乳业纳入评估范围的新农乳业五团工业用地一，位于养殖二、三场间编号为0105XN1001的宗地，企业已足额缴纳出让金，但尚未取得《不动产权证书》。位于五团生态园区两宗地，证载权利人为新农乳业，根据2015年3月17日【新疆塔里木农业综合开发股份有限公司关于控股子公司吸收合并事项的公告】及2015年5月31日【阿克苏新农乳制品公司注销清算报告】，新农乳业吸收合并阿克苏新农乳制品有限责任公司。两宗出让地实际使用权人为阿拉尔新农乳业有限

责任公司，但尚未办理不动产权证变更手续。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(三) 新农乳业提供分房屋建筑物权证中载明的所有权人为阿拉尔新农乳制品有限责任公司，至评估基准日尚未办理产权变更手续，已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具本次经济行为的要求。

(四) 被评估单位申报评估的固定资产中，部分设备和构筑物评估基准日无实物或已报废，本次按0值评估，该等评估结果不作为被评估单位进行账务处理的依据。

(五) 福建武夷九峰建设工程有限公司因承揽合同纠纷向新疆生产建设兵团阿拉尔垦区人民法院提起诉讼，请求法院判令新农乳业支付拖欠合同价款1,465.00万元及迟延履行合同价款的违约金292.82万元，法院尚未做出判决。新农乳业已依据造价审核机构出具的决算书确认相关资产、负债。

(六) 截止评估基准日2022年12月31日，新农乳业申报纳入本次评估范围的注册商标中有12项商标权证载权利人为新农开发，新农乳业于2022年12月25日与新农开发已签订《商标转让协议》，截止本报告日，尚未办理过户手续。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(七) 子公司库车新农乳业有限责任公司的房屋建筑物所占用的土地使用权为划拨用地，证载土地使用权人为德隆畜牧库车乳制品有限责任公司，用途为建设乳粉加工基地，截止报告日，土地使用权尚未办理名称变更手续，目前用于仓储，考虑该宗地存在被收回或要求有偿使用的风险，未来持续使用具有不确定性，故本次评估未纳入评估范围。

(八) 我们对委估的生物资产--奶牛进行了符合评估程序的常规性查勘，由于奶牛生理状况复杂，评估人员在被评估单位管理人员配合下对奶牛的存栏数进行勘察，对其牛群结构比例、牛群死淘率、产犊率、产奶量、防疫情况等，通过查阅有关牛群档案、饲养记录、成母牛繁殖记录、防疫检疫记录等进行验证，未对其内在的生理状态、病理等状况进行检疫检测，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以生物资产在评估基准日健康生长和繁殖、符合行业相关标准并足以维持正常生长为前提。

(九) 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并出具资产评估报告，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由委托人及被评估单位公司确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

(十) 本报告的评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见

只对报告本身符合评估规范要求负责，不对委托人资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

(十一) 本评估结论未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，亦未考虑溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(十二) 本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本报告书时，应考虑相关税收责任的影响。

(十三) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致不同于本次评估结论的责任。

(十四) 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人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、有关资产权属资料及会计凭证、有关法律文件的真实合法为前提。委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

(十五) 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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(十六) 本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断、相关规划落实、企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。

(十七) 风险提示

1. 牧场经营及奶源安全风险

生牛乳作为乳制品行业的主要原材料，受冷链物流影响很大，而奶牛作为生产性生物资产，存在一定程度的疫病传染风险，若未来公司牧场发生较大规模的牛类疫病，将

导致牧场无法正常运营，进而影响公司的奶源供应，另一方面如行业内爆发大规模动物疫病，疫病及恐慌情绪的蔓延也将会引起消费者对乳制品消费需求的下降，进一步影响公司生产经营。

2. 食品安全风险

公司系乳制品生产加工企业，乳制品作为家庭及个人日常消费品，具有购买频繁，快速适应的消费特点，行业食品安全事件通常会对消费者一段时间的购买需求及行业紧急状况产生重大影响，如未来发生影响较为重大的行业食品安全事件，行业整体消费信心将会受到严重削弱，市场需求或将出现大幅缩减，公司生产经营将会受到重大不确定影响。

3. 产品质量管理控制风险

产品质量与食品安全，对于乳制品企业至关重要，公司产品生产的中间环节较多，牧场经营、乳制品加工等环节，仍需要一定程度的人工操作，一旦公司人员势必操作疏忽或其他无法允许导致产品质量管理出现疏漏，并出现产品质量和食品安全问题，将可能对公司生产经营产生不利影响。

4. 自然灾害风险

公司牧业板块从事奶牛规模化、集约化养殖业务，由于奶牛的生长和繁育对自然条件有较大的依赖性，并且天气等自然条件的变化也会对奶牛牧养所需的牧草、青贮饲料等原料植物生长产生影响，故自然条件的变化将直接影响奶牛养殖企业的经营成果。此外，如果发生雪灾、旱灾等重大自然灾害，将可能对饲养奶牛造成损失。因此，公司的牧业板块需要面临发生自然灾害所带来的风险。

(十八) 对委托人和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

(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本资产评估报告的，中盛华评估公司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本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) 本评估报告的使用有效期限为自评估基准日起一年。

(六) 未征得中盛华评估公司书面同意，本评估报告的全部或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。

(七) 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为2023年4月6日，为评估结论形成的日期。



资产评估师



资产评估师



评估报告附件

- (一)《中共新疆塔里木农业综合开发股份有限公司委员会会议纪要》(一届〔2023〕1号)复印件;
- (二)阿拉尔新农乳业有限责任公司2022年度审计报告复印件;
- (三)新疆塔里木农业综合开发股份有限公司营业执照复印件;
- (四)阿拉尔新农乳业有限责任公司营业执照复印件;
- (五)评估对象涉及的主要权属证明资料复印件;
- (六)委托人和其他相关当事人的承诺函;
- (七)签名资产评估师的承诺函;
- (八)资产评估机构备案文件及资格证明文件复印件;
- (九)中盛华资产评估有限公司营业执照复印件;
- (十)签字资产评估师职业资格证书登记卡。