

本资产评估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进行股份转让
涉及新疆天业节水灌溉股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

宇威评报字[2023]第 007 号

(共一册, 第一册)

宇威国际资产评估(深圳)有限公司

2023年03月03日



中国资产评估协会 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747190001202300014
合同编号:	2022-074
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	宇威评报字[2023]第007号
报告名称:	新疆天业股份有限公司拟进行股份转让涉及新疆天业节水灌溉股份有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	485,410,449.19元
评估机构名称:	宇威国际资产评估(深圳)有限公司
签名人员:	夏薇 (资产评估师) 会员编号: 43080003 郑利勇 (资产评估师) 会员编号: 65130001
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2023年03月03日



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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、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。

九、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远程调查；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，并且已经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。

十、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。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	7
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型	30
五、评估基准日	30
六、评估依据	31
七、评估方法	34
八、评估程序实施过程和情况	45
九、评估假设	48
十、评估结论	49
十一、特别事项说明	52
十二、评估报告使用限制说明	56
十三、评估报告日	52
十四、签名盖章	57
资产评估报告附件	58

新疆天业股份有限公司拟进行股份转让
涉及新疆天业节水灌溉股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

宇威评报字[2023]第 007 号

新疆天业股份有限公司：

宇威国际资产评估（深圳）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对新疆天业节水灌溉股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为新疆天业股份有限公司拟进行股份转让涉及新疆天业节水灌溉股份有限公司股东全部权益提供价值参考。

评估对象：新疆天业节水灌溉股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：新疆天业节水灌溉股份有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2022 年 09 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、市场法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

新疆天业节水灌溉股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 71,619.68 万元，评估价值为 75,630.44 万元，增值额为 4,010.76 万元，增值率为 5.60%；总负债账面价值为 27,427.66 万元，评估价值为 27,089.40 万元，减值额为 338.26 万元，减值率为 1.23%；股东全部权益账面价值为 44,192.02 万元，股东全部权益评估价值为 48,541.04 万元，增值额为 4,349.02 万元，增值率为 9.84%。

详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：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%
流动资产	1	39,374.03	38,605.78	-768.25	-1.95
非流动资产	2	32,245.65	37,024.66	4,779.01	14.82
其中：债权投资	3	-	-	-	
其他债权投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	16,779.90	18,783.65	2,003.75	11.94
其他权益工具投资	7	-	-	-	
其他非流动金融资产	8	-	-	-	
投资性房地产	9	-	-	-	
固定资产	10	5,664.14	6,499.00	834.86	14.74
在建工程	11	349.25	351.84	2.59	0.74
生产性生物资产	12	3,261.27	3,283.62	22.35	0.69
油气资产	13	-	-	-	
使用权资产	14	4,018.44	4,018.44	-	-
无形资产	15	910.64	2,826.11	1,915.47	210.34
开发支出	16	1,035.01	1,035.01	-	-
商誉	17	-	-	-	
长期待摊费用	18	227.00	227.00	-	-
递延所得税资产	19	-	-	-	
其他非流动资产	20	-	-	-	
资产总计	21	71,619.68	75,630.44	4,010.76	5.60
流动负债	22	22,243.59	22,243.59	-	-
非流动负债	23	5,184.07	4,845.81	-338.26	-6.52
负债总计	24	27,427.66	27,089.40	-338.26	-1.23
净资产（所有者权益）	25	44,192.02	48,541.04	4,349.02	9.84

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的资产评估对应的经济行为提供价值参考。

对评估结论产生影响的特别事项及期后事项：

1.本次评估结果仅为新疆天业节水灌溉股份有限公司拟进行股份转让涉及其股东全部权益提供价值参考依据，不能作为其他目的使用。

2.母公司及各子公司的房屋建（构）筑物及土地使用权存在产权属瑕疵，具体情况如下：

A.母公司新疆天业节水灌溉股份有限公司：

1) 房屋建筑物（详见《固定资产—房屋建筑物申报明细表》）

母公司新疆天业节水灌溉股份有限公司房屋建筑物均未取得产权登记，建筑面积均参照结算报告及现场测量所得。经了解，产权证正在办理中。

2、构筑物（详见《固定资产—构筑物及其他辅助设施申报明细表》）

序号 25-27 围栏（南库区）、货场及道路（南库区）、仓储用房（1#2#室内库房）均建在被评估单位所拥有的土地使用权范围内；序号 11-13、15 过滤池（粗破循环水池）、水井、过滤池（湿破循环水池）、过滤池（循环水池）均建设在石河子监狱内。

B.子公司奎屯天屯节水有限责任公司：

房屋建筑物（详见《固定资产—房屋建筑物申报明细表》）

序号 1 造粒车间厂房、序号 8 食堂、序号 9 宿舍均建在奎屯天屯节水有限责任公司所属土地使用权范围内，均未取得产权登记，建筑面积均为现场测量所得。产权证正在办理中。

C.子公司阿克苏天业节水有限公司：

1、房屋建筑物（详见《固定资产—房屋建筑物申报明细表》）

序号 5 警卫室、序号 6 食堂均建在阿克苏天业节水有限公司所属土地使用权范围内，均未取得产权登记，建筑面积均为现场测量所得。产权证正在办理中。

D.子公司石河子市天诚节水器材有限公司

1) 房屋建筑物（详见《固定资产—房屋建筑物申报明细表》）

石河子市天诚节水器材有限公司房屋建筑物均建在石河子市天诚节水器材有限公司所属土地使用权范围内。其中序号 10 配电房、序号 11 铁皮房、序号 15-19 地膜车间配电房、滴灌车间造粒房、回收点铁皮房、南门铁皮房、宿舍、序号 23-26 消防池水泵房、造粒生产车间 1#、造粒车间 2#、造粒车间配电用房、序号 28-29 水冲式公厕、南警卫室等 13 幢建筑物未取得产权登记，未办证建筑物建筑面积参考结算报告及现场测量所得。

地膜车间，公房产权号为兵房字 08134 第 2014007 号，截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，该建筑物已拆除，产权证已回收，未纳入评估范围内。

2) 构筑物（详见《固定资产—构筑物及其他辅助设施申报明细表》）

序号 14 院墙（造粒车间外围）有部分建在已购买的土地使用权红线范围外，已于 2022 年 5 月份与下野地镇国土资源室沟通确认，重新调整土地规划范围，将序号 14 院墙纳入土地使用权规划范围内。

3) 土地使用权

石河子市天诚节水器材有限公司于 2019 年 3 月及 2022 年 4 月分别通过出让

方式取得占地面积 32,616.00 m²及 473.51 m²土地使用权，目前均未办理土地使用证，未办证的主要原因为构筑物序号 14 院墙（造粒车间外围）部分超过已购买的土地使用权红线范围外，将序号 14 院墙纳入土地使用权规划范围内，正在提供资料办理不动产权证。

E.子公司新疆天业南疆节水农业有限公司

房屋建筑物（详见《固定资产—房屋建筑物申报明细表》）

新疆天业南疆节水农业有限公司房屋建筑物均建在新疆天业南疆节水农业有限公司所属土地使用权范围内，均未取得产权登记，建筑面积参照《新疆天业南疆节水农业有限公司节水器材建设项目工程汇总表》所得。产权证正在办理中。

F.子公司石河子市天业西营节水器材有限责任公司

房屋建筑物（详见《固定资产—房屋建筑物申报明细表》）

石河子市天业西营节水器材有限责任公司房屋建筑物均建在石河子市天业西营节水器材有限责任公司所属土地使用权范围内，仅序号 9 造粒车间办理不动产权证，其余建筑物均未取得产权登记，未办证建筑面积参照上次股权收购的评估报告、测绘报告、图纸、结算报告等资料所得。产权证正在办理中。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

3.截止评估基准日，新疆天业节水灌溉股份有限公司有 1 笔天业集团担保的贷款，具体情况如下表：

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	担保方式	币种	账面价值
1	交通银行石河子分行营业部	2022/4/30	2023/4/29	3.85	天业集团担保	人民币	50,052,739.73

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

4.其他特别事项详见资产评估报告正文。

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、限定条件、

特别事项说明对评估结论的影响。

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，应当阅读资产评估报告正文。

新疆天业股份有限公司拟进行股份转让
涉及新疆天业节水灌溉股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

宇威评报字[2023]第 007 号

新疆天业股份有限公司：

宇威国际资产评估（深圳）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、市场法，对新疆天业节水灌溉股份有限公司股东全部权益在 2022 年 09 月 30 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合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人（新疆天业股份有限公司）、被评估单位（新疆天业节水灌溉股份有限公司）。本次资产评估的报告使用人为委托人及法律、行政法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

名称：新疆天业股份有限公司

统一社会信用代码：91650000228601443P

注册地址：新疆石河子经济技术开发区北三东路 36 号

法定代表人：周军

注册资本：170735.426 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1997 年 06 月 09 日

经营范围：化工产品的生产和销售；硫酸、盐酸、氢氧化钠、次氯酸钠、二氯甲烷、石灰的批发（无储存设施经营）；汽车运输；番茄酱的生产和销售（限

所属分支机构经营)；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；电石及副产品的生产和销售(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；纸质包装袋、复合包装袋、塑料编织袋、塑料袋的生产和销售。(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

名称：新疆天业节水灌溉股份有限公司(股票代码：HK00840)

统一社会信用代码：91650000757655578C

注册地址：新疆石河子市经济技术开发区北三东路 36 号

法定代表人：李河

注册资本：51952.156 万元人民币

企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

成立日期：2006 年 10 月 20 日

经营范围：节水灌溉高新技术的开发、咨询、交流、转让及推广服务及培训(不含营利性民办学校及培训机构办学)；新型节水器材中试及推广；节水灌溉计算机应用软件开发利用；塑料制品；给水用 PVC 管材、排水用 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、农膜及滴灌器的生产和销售；进口废铜、废钢、废铝、废纸及废塑料；废旧塑料回收与加工；过滤器、种子、肥料、农药(限制使用农药及危险化学品除外)、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)、农业机械的销售；水利行业(灌溉排涝)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)；货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)；机械设备、房屋、土地使用权租赁；信息系统集成服务；电子商务平台的

开发及销售；水利工程、市政工程、水利发电工程的咨询、勘测、设计及施工；城市管道设施建筑活动；园林绿化工程施工；谷物、油料、棉花、水果、蔬菜、饲草的种植与销售（国家禁止的除外）；普通货物道路运输；光伏发电。（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

1) 新疆天业节水灌溉股份有限公司成立时向发起人发行 317,121,560 股，经国务院授权的审批部门批准，新疆天业节水灌溉股份有限公司可以发行不超过 24,265 万股（含超额配售 3,165 万股）的普通股，占新疆天业节水灌溉股份有限公司可发行的普通股总数约 43%。

2) 新疆天业节水灌溉股份有限公司在香港上市前的股本结构为：普通股总数为 317,121,560 股，其中，新疆天业股份有限公司持有 202,164,995 股，占公司股本总额的 63.75%；深圳市利泰来投资发展有限公司持有 93,994,831 股，占公司股本总额的 29.64%；郭书清持有 9,386,798 股，占公司股本总额的 2.96%；王孝先持有 8,340,297 股，占公司股本总额的 2.63%；机械科学研究总院持有 2,410,123 股；占公司股本总额的 0.76%；西北农林科技大学持有 824,516 股，占公司股本总额的 0.26%。

3) 新疆天业节水灌溉股份有限公司在香港上市后的股本结构为：普通股总数为：519,521,560 股，其中，新疆天业股份有限公司持有 202,164,995 股，占公司股本总额的 38.91%；深圳市利泰来投资发展有限公司持有 93,994,831 股，占公司股本总额的 18.09%；郭书清持有 9,386,798 股，占公司股本总额的 1.81%；王孝先持有 8,340,297 股，占公司股本总额的 1.61%；机械科学研究总院持有 2,410,123 股，占公司股本总额的 0.46%；西北农林科技大学持有 824,516 股，占公司股本总额的 0.16%；H 股股东（境外上市外资股股东）持有 202,400,000 股，占公司股本总额 38.96%。

4) 于二零零八年三月三日，深圳市利泰来投资发展有限公司向郭书清先生转让其 52,000,000 股内资股及向王孝先先生转让其 41,994,831 股内资股。转让后，本公司的股权架构为：普通股总数为：519,521,560 股，其中新疆天业股份有限公司持有 202,164,995 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本

38.91%；郭书清持有 61,386,798 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 11.82%；王孝先持有 50,335,128 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 9.69%；机械科学研究总院持有 2,410,123 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 0.46%；西北农林科技大学持有 824,516 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 0.16%；H 股股东（境外上市外资股股东）持有 202,400,000 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 38.96%。

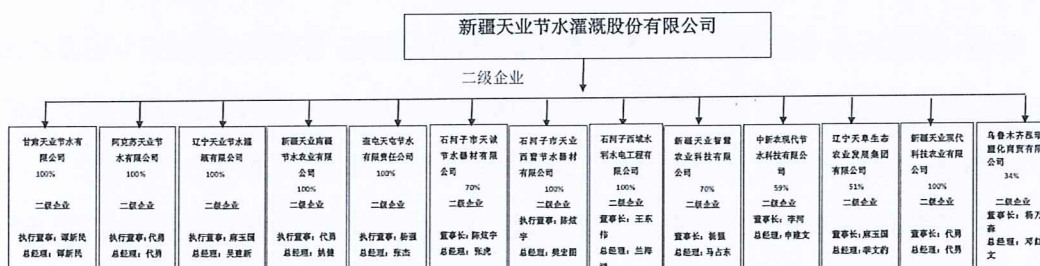
5) 于二零一一年四月二十一日发起人郭书清和王孝先将其分别所持的 61,386,798 股和 50,335,128 股股份转让给新疆天业（集团）有限公司。股份转让后，新疆天业节水灌溉股份有限公司的股权架构为：普通股总数为：519,521,560 股，其中新疆天业股份有限公司持有 202,164,995 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 38.91%；新疆天业（集团）有限公司持有 111,721,926 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 21.51%；机械科学研究总院持有 2,410,123 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 0.46%；西北农林科技大学持有 824,516 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 0.16%；H 股股东（境外上市外资股股东）持有 202,400,000 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 38.96%。

6) 于二零二零年十一月三十日发起人西北农林科技大学将所持的 824,516 股股份转让给石河子国有资产经营（集团）有限公司。股份转让后，新疆天业节水灌溉股份有限公司的股权架构为：普通股总数为：519,521,560 股，其中新疆天业股份有限公司持有 202,164,995 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 38.91%；新疆天业（集团）有限公司持有 111,721,926 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 21.51%；机械科学研究总院持有 2,410,123 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 0.46%；石河子国有资产经营（集团）有限公司持有 824,516 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 0.16%；H 股股东（境外上市外资股股东）持有 202,400,000 股，相当于新疆天业节水灌溉股份有限公司全部已发行股本 38.96%。

截至评估基准日，新疆天业节水灌溉股份有限公司各股东出资额及持股比例情况如下表：

股东名称	持股数量（股）	占总股本比例	股权类型
新疆天业股份有限公司	202,164,995	38.91%	内资股
新疆天业（集团）有限公司	111,721,926	21.50%	内资股
机械科学研究总院	2,410,123	0.46%	内资股
石河子国资公司	824,516	0.16%	内资股
H 股股东	202,400,000	38.96%	H 股
总计	519,521,560	100%	-

3. 产权结构



4. 业务简介

新疆天业节水灌溉股份有限公司(以下简称天业节水公司)，成立时间 2006 年 10 月 20 日，国有股份有限公司，注册资本金 519,521,560.00 元；天业节水公司位于新疆维吾尔自治区石河子市经济技术开发区北三东路 36 号；主要办公地点位于新疆维吾尔自治区石河子市经济技术开发区北三东路 36 号办公区；法人代表：李河。天业节水公司主要从事农用塑料节水器材、塑料管材的开发、加工、生产、销售和节水灌溉施工安装。主要产品为：边缝式滴灌带、内镶式滴灌带、压力补偿式滴灌管、给排水管、农用硬 PVC 管、PE 软管、过滤器以及节水灌溉成套系统配套的各类管件等。具备年生产 600 万亩膜下滴灌节水器材、6 万吨 PVC 管材生产能力，是国内最大的节水器材生产和推广企业。

5. 主要税项及政策

(1) 主要税种及税率

新疆天业节水灌溉股份有限公司主要税种及法定税率列示如下表：

税种	计税依据	税率(%)
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基	3、5、6、9、13

税种	计税依据	税率(%)
	基础计算销项税额,扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的12%计缴	1.2、12
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	1、7
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	15、20

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率(%)
新疆天业节水灌溉股份有限公司、甘肃天业、阿克苏天业、天诚节水、中农节水	15
奎屯节水、辽宁天业、西营节水、西域水利、智慧农业、南疆节水、天阜生态、泓瑞塑化,现代农业	20

(2) 税收优惠

A 增值税

1) 根据财政部、国家税务总局颁布的《关于若干企业生产资料征免增值税政策的通知》(财税〔2001〕113号),本公司及子公司农膜销售收入免征增值税。

根据财政部、国家税务总局《关于免征滴灌带和滴灌管产品增值税的通知》(财税〔2007〕83号)规定,本公司及子公司生产销售和批发、零售滴灌带和滴灌管产品免征增值税。

根据新疆维吾尔自治区石河子国家税务局2005年9月9日出具的《石河子国家税务局关于新疆天业节水灌溉股份公司生产销售滴灌节水产品征收增值税问题的通知》,本公司生产销售的滴灌节水产品,利用过滤器、干管、支管、滴灌农膜及喷头等器材,经加工组装的滴灌产品,按照农机的税率征收增值税,自2019年4月1日起,农机按照9%的税率征收增值税。

2) 根据沙湾县国家税务局的税收减免登记备案告知书(沙国税减免备字〔2009〕年058),子公司天诚节水生产销售的滴灌带免征增值税。

根据沙湾县国家税务局的税收减免登记备案告知书(沙国税减免备字〔2009〕年059),子公司天诚节水销售的地膜免征增值税。

3) 根据新疆维吾尔自治区经济和信息化委员会《关于确认阿克苏天业节水有限公司主营业务符合国家鼓励类目录的函》（新经信产业函（2013）322号），子公司阿克苏天业所从事的农用塑料滴灌带、管业务符合国家发展和改革委员会9号令《产业结构调整指导目录（2011年本）》“鼓励类”第十九条“轻工”第6款“农用塑料节水器材和长寿命（三年及以上）功能性农用薄膜的开发生产”的内容。根据财税（2007）83号文件，阿克苏天业2016年11月7日进行滴灌带、滴灌管增值税减免税备案，分别从2016年1月3日，2016年11月1日起免征增值税，并相应免征对应的城建税、教育费附加、地方教育附加。

A 企业所得税

1) 新疆天业节水灌溉股份有限公司于2020年10月19日取得证书编号为GR202065000139的高新技术企业证书，有效期三年，故2022年1-9月享受减按15%税率缴纳企业所得税的税收优惠政策。

2) 新疆天业节水灌溉股份有限公司下属子公司甘肃天业、阿克苏天业、天诚节水、中新农节水符合西部大开发税收优惠政策的规定，2022年1-9月按15%的税率缴纳企业所得税。

3) 根据财政部、税务总局《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2021年第12号）、财政部、税务总局《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022年第13号）规定，子公司奎屯节水、辽宁天业、西营节水、西域水利、智慧农业、南疆节水、天阜生态、泓瑞塑化及现代农业享受小型微利企业税收优惠政策，其年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

6. 近三年一期的资产、负债和财务、经营状况

企业近三年及评估基准日的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：人民币元

项 目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年9月30日
资产总额	869,232,808.64	946,728,364.80	964,976,441.69	1,052,975,144.42

新疆天业股份有限公司拟进行股份转让涉及新疆天业节水灌溉股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

负债总额	300,868,290.23	365,006,215.97	435,884,582.73	600,252,618.77
股东全部权益	568,364,518.41	581,722,148.83	529,091,858.96	452,722,525.65
项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-9月
营业收入	624,288,061.94	706,558,107.66	1,111,618,028.66	1,086,283,919.33
利润总额	-47,669,505.41	1,162,794.99	-62,844,814.28	-75,832,506.46
净利润	-48,213,158.95	2,056,898.66	-64,815,923.31	-76,369,333.31

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：人民币元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年9月30日
资产总额	741,105,764.90	787,471,852.06	744,126,056.57	716,196,786.99
负债总额	179,193,927.01	227,894,996.12	240,004,943.36	274,276,662.48
股东全部权益	561,911,837.89	559,576,855.94	504,121,113.21	441,920,124.51
项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-9月
营业收入	326,321,409.55	292,718,842.05	202,191,941.22	90,350,520.47
利润总额	-30,285,406.68	-8,984,918.96	-55,455,742.73	-62,200,988.70
净利润	-30,285,406.68	-8,984,918.96	-55,455,742.73	-62,200,988.70

以上评估基准日合并口径的财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（天健审〔2023〕3-4号）；2021年度已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（天健审〔2022〕3-159号）；2020年度的财务数据摘自《审计报告》（天健审〔2021〕3-135号）上年年末数；2019年年度的财务数据摘自《审计报告》（天健审〔2020〕3-288号）上年年末数。

7. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人新疆天业股份有限公司持有被评估单位新疆天业节水灌溉股份有限公司 38.91%的股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

宇威国际资产评估（深圳）有限公司接受新疆天业股份有限公司的委托，对新疆天业节水灌溉股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为新疆天业股份有限公司拟进行股份转让提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为新疆天业节水灌溉股份有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、生产性生物资产、使用权资产、无形资产、开发支出和长期待摊费用，总资产账面价值为 71,619.68 万元；负债包括流动负债和非流动负债，账面价值为 27,427.66 万元；股东全部权益账面价值为 44,192.02 万元。具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	393,740,267.46
货币资金	48,985,794.84
应收票据及应收账款	48,729,537.36
预付账款	23,487,333.78
其他应收款	113,767,286.91
存货	149,070,551.53
其他流动资产	9,699,763.04
二、非流动资产合计	322,456,519.53
长期股权投资	167,799,005.64
固定资产	56,641,423.41
在建工程	3,492,480.66
生产性生物资产	32,612,744.86
使用权资产	40,184,380.54
无形资产	9,106,387.53
开发支出	10,350,058.62
长期待摊费用	2,270,038.27
三、资产总计	716,196,786.99
四、流动负债合计	222,435,914.56
短期借款	50,052,739.73
应付票据及应付账款	75,143,220.22
合同负债	26,916,008.28
应付职工薪酬	4,663,416.63
应交税费	1,861,217.66
其他应付款	58,902,271.84
一年内到期的非流动负债	2,095,366.92
其他流动负债	2,801,673.28

五、非流动负债合计	51,840,747.92
租赁负债	40,532,417.71
递延收益	11,308,330.21
六、负债总计	274,276,662.48
七、净资产（所有者权益）	441,920,124.51

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。账面价值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（天健审（2023）3-4号）。

（三）企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：存货、固定资产和在建工程。

纳入评估范围的非实物资产主要为：银行存款、其他货币资金、应收款项融资、应收账款、预付账款、其他应收款、长期股权投资和无形资产等。

A、实物资产类型及特点如下：

1. 存货主要包括在原材料、委托加工物资、产成品、在产品和工程施工五类：

（1）原材料主要包括聚氯乙烯树脂 SG-5-1、纳米母料、PE 再生料和轻钙等，均为企业生产经营的必备物资，共计 72 项，均分布在厂区的各个仓库。

（2）委托加工物资主要包括滴灌带、PE 造粒料和 PE 管等共计 4 项，均分布于各个委托加工单位厂区。

（3）产成品主要包括纳米高强滴灌带、迷宫式滴灌带和 PVC 管等共计 19 项，均分布在厂区的各个仓库。

（4）在产品主要包括南部县扶贫产业园区 EPC 项目、2022 年襄城县高标准农田建设项目、2021 年度山西省运城市闻喜县中央预算内投资高标准农田建设项目以及柑橘、花生等农作物，共计 46 项，为施工中的项目和处于生长期的农作物，分布于全国各地。

（5）工程施工项目，为新疆利用中央财政统借统还以色列政府贷款实施农田水利建设项目，账面价值为评估基准日尚未结转的成本。

2. 固定资产

（1）房屋建筑物

房屋建筑物共 9 项，建成日期主要在 2009 年-2017 年。主要包括：型材车间、原料库房、监狱厂房等。第 1-8 项位于石河子北三东路 36 号，主要用于生产经营，

建筑结构包括钢结构和砖混结构。第 9 项位于四川南部县，为示范基地管理房，建筑结构为砖混结构。至评估基准日，上述房屋建筑物使用、维护、保养正常。

(2) 构筑物

构筑物共 28 项，建成日期主要在 2001 年-2022 年。构筑物主要为生产用房屋建筑物配套设施。主要有简易磅房、水井、彩板房等，从结构来看主要为砖+鹅卵石、水泥、混凝土和砖等结构。至评估基准日，上述构筑物使用、维护、保养正常。

(3) 机器设备

机器设备共 928 项，购置于 2001 年-2022 年。主要是电气控制台、螺杆式挤出机、双工位滴灌设备生产线和成型轮等其他用于日常生产的设备。主要分布在各生产车间、仓库。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

(4) 车辆

运输车辆共 6 辆，购置于 2012 - 2020 年。车辆类型为轿车、货车和卡车等，品牌为东风雪铁龙、东风日产和庆铃等，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

(5) 电子设备

电子设备共 254 项，设备购置于 2010-2022 年。主要有笔记本电脑、空调、打印机等。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

3.在建工程

在建工程资产主要为现代农业科技示范基地项目，于 2022 年 9 月开工，预计 2024 年 12 月完工。

B、非实物资产类型及特点如下：

1.银行存款

银行存款账户共 21 个人民币账户，基准日账面价值 48,970,887.93 元。

2.其他货币资金

其他货币资金主要为向宏源期货有限公司支付的期货保证金，账面价值为

14,906.91 元。

3. 应收款项融资

应收款项融资均为银行承兑汇票，账面价值 3,790,283.00 元。

4. 应收账款、预付账款和其他应收款

应收账款共 78 笔，是企业因销售产品、提供服务等业务，应向接受劳务单位收取的款项，账面余额 74,579,433.71 元，坏账准备 29,640,179.35 元，账面净值 44,939,254.36 元。

预付账款是企业按照购货合同规定预付给供应商的货款，账面价值 23,487,333.78 元。

其他应收款共 32 笔，主要包括员工借款、货款、保证金等，账面余额 114,705,017.38 元，坏账准备为 937,730.47 元，账面净值 113,767,286.9 元。

6. 长期股权投资

新疆天业节水灌溉股份有限公司于评估基准日的长期股权投资共 14 项，具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值
1	甘肃天业节水有限公司	2002 年	长期	100%	61,414,950.00	61,414,950.00
2	阿克苏天业节水有限公司	2008 年	长期	100%	40,000,000.00	40,000,000.00
3	辽宁天阜生态农业发展集团有限公司	2020 年	长期	51%	7,650,000.00	7,650,000.00
4	辽宁天业节水灌溉有限公司	2013 年	长期	100%	10,000,000.00	-
5	新疆天业南疆节水农业有限公司	2016 年	长期	100%	20,000,000.00	19,393,467.76
6	新疆天业现代农业科技有限公司	2022 年	长期	100%	5,000,000.00	5,000,000.00
7	石河子市天诚节水器材有限公司	2009 年	长期	70%	27,100,000.00	-
8	石河子西域水利水电建筑安装工程有限责任公司	2018 年	长期	100%	13,000,000.00	9,798,300.00
9	奎屯天屯节水有限责任公司	2006 年	长期	100%	12,000,000.00	-
10	石河子市天业西营节水器材有限责任公司	2018 年	长期	100%	10,000,000.00	11,890,200.00
11	中新农现代节水科技有限公司	2016 年	长期	59%	5,900,000.00	5,900,000.00
12	新疆天业智慧农业科技有限公司	2016 年	长期	70%	1,296,738.32	687,280.95
13	乌鲁木齐泓瑞塑化商贸有限公司	2021 年	长期	34%	4,581,200.00	4,581,200.00
14	建水润农供水有限公司	2015 年	长期	28%	2,800,000.00	1,483,606.93
账面余额合计						167,799,005.64
减：减值准备						
账面净值合计						167,799,005.64

(1) 公司名称: 甘肃天业节水有限公司(简称: 甘肃天业)

统一社会信用代码: 91620000719022868P

类型: 有限责任公司(台港澳与境内合资)

住所: 甘肃省张掖市临泽县兰化循环示范园区 369 号

法定代表人: 谭新民

注册资本: 11000 万元人民币

成立日期: 2002-04-04

营业期限: 2002-04-04 至 2037-04-03

经营范围: 许可项目:建设工程设计;建设工程施工;建筑智能化工程施工;肥料生产;特种设备制造;水利工程建设监理;建筑劳务分包;林木种子生产经营;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包;道路货物运输(不含危险货物)。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(2) 公司名称: 阿克苏天业节水有限公司(简称: 阿克苏天业)

统一社会信用代码: 91652901679251710C

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 新疆阿克苏地区阿克苏市南工业园区商丘路 4 号

法定代表人: 代勇

注册资本: 4000 万元人民币

成立日期: 2008-08-26

营业期限: 2008-08-26 至 2028-08-25

经营范围: 节水灌溉新技术推广、转让及服务;节水灌溉计算机应用软件开发利用;各类 PVC 管材、PE 管材、管材配件、节水过滤器的生产与销售;各类滴灌膜、地膜、滴灌肥、施肥罐等生产和销售;PE 波纹管、钢带管、玻璃钢管、涂塑复合钢管、球墨铸铁管及配件的生产与销售;园林苗圃、种子、苗木的生产及销售;绿化工程管理与养护;装卸搬运、土地、厂房、设备租赁业务;水利水电工程施工、市政设施管理、工程管理服务;废滴灌带回收(不含固体废物、危险废物除外);化工产品(危险化学品及剧毒品除外)的生产销售;农业机械制造、销售;谷物种植、销售;食用农

产品零售;道路货物运输(不含危险货物);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(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)。

(3) 公司名称: 辽宁天阜生态农业发展集团有限公司(简称: 天阜生态)

统一社会信用代码: 91210900MA10QMK676

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所: 辽宁省阜新高新技术产业开发区东风路175号

法定代表人: 麻玉国

注册资本: 5000万元人民币

成立日期: 2020-12-01

营业期限: 2020-12-01 至 2070-11-30

经营范围: 许可项目: 地质灾害治理工程施工, 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包, 各类工程建设活动, 水利工程建设监理, 地质灾害治理工程设计(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, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 农业机械服务, 灌溉服务, 农业专业及辅助性活动, 谷物销售, 棉、麻销售, 塑料制品销售, 豆及薯类销售, 林业产品销售, 机械设备租赁, 生态保护区管理服务, 土壤污染治理与修复服务, 生态恢复及生态保护服务, 地质灾害治理服务, 土地整治服务, 土地使用权租赁, 水资源管理, 谷物种植, 豆类种植, 油料种植, 薯类种植, 棉花种植, 麻类作物种植(不含大麻), 糖料作物种植, 蔬菜种植, 花卉种植, 水果种植, 塑料制品制造, 市政设施管理, 城市绿化管理, 住房租赁, 非居住房地产租赁, 仓储设备租赁服务, 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(4) 公司名称: 辽宁天业节水灌溉有限公司(简称: 辽宁天业)

统一社会信用代码: 9121120007626183XL

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所: 辽宁省铁岭市银州区铁岭经济开发区铁岭市天筑建设工程有限责任公司办公楼3-5

法定代表人: 麻玉国

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：2013-09-02

营业期限：2013-09-02 至 无固定期限

经营范围：节水灌溉高新技术的开发、咨询、交流、转让及推广服务;新型节水器材中试及推广;节水灌溉计算机应用软件开发利用;给水用 PVC 管材、排水用 PVC 管材、PE 管材、PP-R 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、滴灌器及喷灌器材生产和销售;废旧塑料回收与加工;机电产品、塑料制品的销售;农业机械、化肥销售;农作物种植、销售;农产品初加工、销售;自动化控制系统的销售、安装、维护;节水农业工程技术研究;农业规划设计、农业技术研发与推广;机械设备、房屋租赁;信息系统集成服务;水利水电工程施工;房屋建筑施工;城市管道设施建筑施工;园林绿化工程施工;货物及技术进出口业务。(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。)

(5) 公司名称：新疆天业南疆节水农业有限公司（简称：南疆节水）

统一社会信用代码：91659003MA775QCJ69

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆图木舒克市兴安镇五十四团建设路南 4 号

法定代表人：代勇

注册资本：2000 万元人民币

成立日期：2016-03-22

营业期限：2016-03-22 至 2036-03-21

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、农膜及滴灌器生产和销售;塑料制品制造;塑料制品销售;废旧塑料回收与加工;肥料销售;农业节水灌溉工程施工,经营本企业自产产品及技术的出口业务和企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进出口业务;房屋租赁服务:农业、农业专业及辅助性活动;农、林、牧、渔产品批发;非主要农作物种子生产;农作物种子经营(仅限不再分装的包装种子);树木种植经营;林业产品销售;城市绿化管理;装卸搬运;土地使用权租赁;化工产

品生产(不含许可类化工产品);化工产品销售(不含许可类化工产品);农业机械制造;农业机械销售;非金属矿物制品制造;非金属矿及制品销售;机械电气设备制造;机械电气设备销售;通用设备制造(不含特种设备制造);机械设备销售;机械设备租赁;轻质建筑材料制造;建筑砌块制造;建筑防水卷材产品制造;新型建筑材料制造(不含危险化学品);建筑用金属配件制造;建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造;建筑材料销售;建筑装饰材料销售;轻质建筑材料销售;建筑砌块销售;建筑防水卷材产品销售;建筑用金属配件销售;建筑用钢筋产品销售(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)

(6) 公司名称: 新疆天业现代农业科技有限公司(简称: 现代农业)

统一社会信用代码: 91653221MA7LHXNN6T

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 新疆和田地区和田县经济新区银海管委会团结路 77 号

法定代表人: 代勇

注册资本: 2000 万元人民币

成立日期: 2022-04-14

营业期限: 2022-04-14 至 无固定期限

经营范围: 一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);农业专业及辅助性活动;智能水务系统开发;人工智能行业应用系统集成服务;智能控制系统集成;信息系统集成服务;智能农业管理;软件开发;贸易经纪;生物饲料研发;国内贸易代理;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);农业科学研究和试验发展;农林牧副渔业专业机械的安装、维修;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外);初级农产品收购;机械设备租赁;工程造价咨询业务;工程管理服务;市政设施管理;园林绿化工程施工;土地使用权租赁;土地整治服务;工程和技术研究和试验发展;装卸搬运;油料种植;食用农产品初加工;塑料制品制造;农业机械销售;塑料制品销售;农、林、牧、副、渔业专业机械的销售;软件销售;润滑油销售;金属材料销售;机械设备销售;农产品智能物流装备销售;食用农产品零售;农副产品销售;电子产品销售;仪器仪表销售;环境保护专用设备销售;农用薄膜销售;肥料销售;化肥销售;建筑材料销售;

谷物销售;非食用植物油销售;棉、麻销售;新鲜蔬菜批发;新鲜水果批发;畜牧机械销售;饲料原料销售;饲料添加剂销售;畜牧渔业饲料销售;农作物种子经营(仅限不再分装的包装种子);合成材料制造(不含危险化学品);合成材料销售;新型膜材料销售;高性能密封材料销售;工程塑料及合成树脂销售;化工产品销售(不含许可类化工产品);玻璃纤维增强塑料制品销售;金属结构销售;农业机械制造;金属结构制造;水果种植;棉花种植;粮食收购;未经加工的坚果、干果销售;园艺产品种植。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:草种生产经营;林木种子生产经营;主要农作物种子生产;农作物种子经营;建设工程设计;道路货物运输(不含危险货物);饲料生产;肥料生产。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(7) 公司名称: 石河子市天诚节水器材有限公司(简称: 天诚节水)

统一社会信用代码: 916590016827445248

类型: 有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

住所: 新疆石河子市一三四团下野地镇 1-162-1 号

法定代表人: 陈炫宇

注册资本: 2710 万元人民币

成立日期: 2009-03-06

营业期限: 2009-03-06 至 2029-03-05

经营范围: 滴灌带、微喷带、废旧塑料的回收与造粒加工、塑料管材管件、农膜、大棚膜、PVC 管材、PE 软管等塑料制品;滴灌配套节水器材的生产、销售、技术服务及安装;苯板、塑料周转箱、苯板周转箱的生产销售;农业节水配套机电的销售;农作物、苗木、果树、蔬菜、花卉、中药材的种植和销售;农业机械及配件制作与销售;灌溉设备、配肥罐制作与销售;种子(棉花、玉米)、化肥、农药(国家禁止使用的除外)的销售;有机肥、生物菌肥、滴灌肥、液态肥的研发、生产和销售;农业技术推广、设施农业、农产品收购、加工、服务及农资仓储物流服务;电子商务;房屋、场地租赁;机械设备租赁、土地租赁;橡胶制品制造;橡胶制品销售(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)

(8) 公司名称: 石河子西域水利水电建筑安装工程有限责任公司(简称: 西

域水利)

统一社会信用代码：91659001763797185L

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆石河子开发区北八路 21 号 11408 号

法定代表人：王东伟

注册资本：1300 万元人民币

成立日期：2004-08-30

营业期限：2004-08-30 至 2024-08-29

经营范围：水利水电工程施工总承包叁级；堤防工程专业承包叁级；河湖整治工程专业承包叁级；水工金属结构制作与安装工程专业承包叁级；水利水电工程机械租赁、建筑劳务分包；市政公用工程施工总承包和市政给排水工程咨询、勘测、设计、施工及园林绿化工程；节水灌溉高新技术开发及推广；新型节水器材研发及推广；节水灌溉工程项目的规划、设计、施工及投资和管理；暗管排水设计、施工；计算机信息工程系统集成；水利水电工程技术服务及培训(不含营利性民办学校及培训机构办学)、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；塑料制品、五金、建材、建筑机械设备、农业机械设备、塑料管材及配件、滴灌带、农田薄膜、机电产品、化工产品(危险化学品及易燃易爆品除外)、化肥、复合肥、植物生长调节剂、苗木、花卉的销售；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；建筑用钢筋产品销售（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）

(9) 公司名称：奎屯天屯节水有限责任公司（简称：奎屯节水）

统一社会信用代码：916540037922673003

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆伊犁州奎屯市物华街 39 号(天北新区工业园)

法定代表人：杨强

注册资本：1200 万元人民币

成立日期：2006-09-04

营业期限：2006-09-04 至 无固定期限

经营范围：一般项目：塑料制品制造；塑料制品销售；农林牧副渔业专业机械的制造；农林牧副渔业专业机械的安装、维修；农林牧渔机械配件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；农业机械服务；农业机械销售；工程和技术研究和试验发展；化工产品销售（不含许可类化工产品）；肥料销售；生物有机肥料研发；化肥销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）；土壤及场地修复装备销售；电子产品销售；电气设备销售；机械电气设备销售；润滑油销售；橡胶制品销售；金属材料销售；建筑材料销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；机械设备销售；非居住房地产租赁；机械设备租赁；仓储设备租赁服务；花卉种植；谷物销售；农业专业及辅助性活动；树木种植经营；初级农产品收购；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；蔬菜种植；中草药种植；礼品花卉销售；非金属废料和碎屑加工处理；气体、液体分离及纯净设备销售；气体、液体分离及纯净设备制造；通用设备制造（不含特种设备制造）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(10) 公司名称：石河子市天业西营节水器材有限责任公司（简称：西营节水）

统一社会信用代码：916590017108776163

类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

住所：新疆石河子市西营镇莫西路5号

法定代表人：陈炫宇

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：1990-06-14

营业期限：1990-06-14 至 无固定期限

经营范围：塑料制品、滴灌带、微喷带、塑料管材管件、农膜、大棚膜、PVC 管材、PE 软管、滴灌配套节水器材的生产、销售、技术服务及安装；苯板、塑料周转箱、苯板周转箱的生产销售；农业节水配套机电的销售；废旧塑料的回收与造粒加工；农作物、苗木、果树、蔬菜、花卉、中药材的种植和销售；农业机械及配件制作与销售；灌溉设备、配肥罐制作与销售；种子（棉花、玉米）、化肥、

农药（国家禁止使用的除外）的销售；有机肥、生物菌肥、滴灌肥、液态肥的研发、生产和销售；农业技术推广、设施农业、农产品收购、加工、服务；农资仓储物流服务；房屋、场地租赁；机械设备租赁、土地租赁（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）

（11）公司名称：中新农现代节水科技有限公司（简称：中新农节水）

统一社会信用代码：91659001MA776YC40E

类型：其他有限责任公司

住所：新疆石河子开发区北八路 20311 号

法定代表人：李河

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：2016-09-23

营业期限：2016-09-23 至 2066-09-22

经营范围：节水灌溉高新技术开发及推广；新型节水器材研发及推广；节水灌溉工程项目的规划、设计、施工及投资和管理；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；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；暗管排水设计、施工；太阳能扬水泵站设计、施工及信息系统集成；滴灌元素肥、中微量元素肥、调节剂、复合肥、植物生长调节剂的生产及销售；计算机信息工程系统集成；给、排水用 PVC 管材、PE 管材及各种配件、滴灌带、农膜、机电产品、化工产品（危险化学品除外）、农业机械的销售；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；砼结构构件销售；金属结构销售；金属材料销售；金属制品销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；门窗销售；保温材料销售；涂料销售（不含危险化学品）；谷物销售；棉、麻销售；肥料销售；化肥销售；新鲜水果零售（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）

（12）公司名称：新疆天业智慧农业科技有限公司（简称：智慧农业）

统一社会信用代码：91659001MA776U57XX

类型：其他有限责任公司

住所：新疆石河子市高新区火炬路 130 号

法定代表人：杨强

注册资本：500 万元人民币

成立日期：2016-09-02

营业期限：2016-09-02 至 2066-09-01

经营范围：节水灌溉自动化控制系统的自主研发、设计、制造、安装及销售；节水灌溉自控技术的转让、咨询和服务；节水工程的规划、设计、施工及服务；智能农业管理；物联网技术服务；节水器材、种子、化肥、农药（限制使用农药及危险化学品除外）、农业机械及配件的销售；蔬菜、棉花、小麦、玉米、水果、豆类、油料的种植及销售；机械设备租赁；土地租赁；农产品初加工；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；树木种植经营；非居住房地产租赁；化工产品销售（不含许可类化工产品）；软件开发；工业控制计算机及系统销售；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；互联网数据服务；信息技术咨询服务（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）

(13) 公司名称：乌鲁木齐泓瑞塑化商贸有限公司（简称：泓瑞塑化）

统一社会信用代码：91650105333097197M

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：新疆乌鲁木齐市水磨沟区安居南路 802 号 4 栋 1 单元 1607 号

法定代表人：杨万森

注册资本：910 万元人民币

成立日期：2015-03-19

营业期限：2015-03-19 至 无固定期限

经营范围：销售:塑料原料及制品,润滑油,金属材料,机械设备,农畜产品,电子产品,仪器仪表,农膜,地膜,建材;橡胶制品制造;橡胶制品销售;塑料制品制造(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)

(14) 公司名称：建水润农供水有限公司

统一社会信用代码：91532524346587929T

类型：其他有限责任公司

住所：云南省红河哈尼族彝族自治州建水县南庄镇干龙潭村委会（干塘小学背后）

法定代表人：宁殷

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：2015-07-02

营业期限：2015-07-02 至 2035-07-01

经营范围：节水灌溉，水利资产的投融资、建设、运营和管理服务、维修保养；节水灌溉高新技术的研发及推广；自动化终端装置和信息采集传输管理及维护；给排水塑料管材及管件、钢管及各种管配件、水泵及其附件、配电柜、变频柜、各种阀门、水表、过滤器、真空泵、变压器、行吊、压力补偿滴灌带、迷宫式滴灌带、内镶式滴灌带、农膜、化肥、农资及滴灌器材的销售（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）

7.无形资产

（1）账面记录的无形资产

企业申报纳入评估范围账面记录的无形资产包括：土地使用权和其他无形资产。具体情况如下：

A.土地使用权

土地权证编号	地号	土地位置	取得日期	用途	使用权类型	准用年限	开发程度	面积(m ²)
师国用（2007出）字第开121号	005-581-0003	石河子经济技术开发区81#小区	2006/12/13	工业	出让	50	五通一平	105,975.00

B.其他无形资产

纳入本次评估范围的无形资产-其他无形资产包括企业自主研发的服务于乌兹别克斯坦膜下滴灌综合配套技术与示范、南疆特色林果节水设备研发和水肥高效利用关键技术集成与示范、一带一路农业国际合作海外标准化示范区、新疆绿洲农业现代高效节水系统工程建设关键技术及产品的研发与示范等项目的实用新型专利和发明专利。具体内容详见下表：

其他无形资产明细表

金额单位：人民币万元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/ 预计 使用年限	原始入账价 值	账面价值	尚 可 使 用 年 限
1	一种高抗堵压力补偿式滴头、滴灌滴头、一种切割大口径圆管的锯床、一种化粪池一种用于滴灌带生产的物料传输设备、一种滴灌带生产中的物料提升装置、一种滴灌带生产中的物料提升装置、一种开沟放管装置、一种PVC塑料挤出机水环式真空泵的循环水过滤装置、一种PVC塑料挤出机水环式真空泵的循环水过滤装置、一种产品分拣码垛设备、一种产品分拣码垛设备、一种滴灌带产品转运托盘、一种用于滴灌系统的管件分离装置、一种带式换网器上使用的分类装置及其构成的带式换网器、一种转运长软管的吊装架	2019/01	10	5,826,261.39	3,762,302.75	6.25
2	一种流量可调压力补偿式灌水器、一种双动力微滤机、一种内镶式贴片灌水器、一种大口径管道快速连接件、一种螺旋波纹管循迹开槽打孔装置	2017/01	10	297,982.92	62,079.87	4.25
账面余额合计				6,124,244.31	3,824,382.62	
减：减值准备						
账面净值合计					3,824,382.62	

8.使用权资产

使用权资产包括厂房租金和土地租金产生的租赁费用。账面原值为45,527,536.40元，账面净值为40,184,380.54元，具体情况如下表：

序号	租赁资产名称	规格型号/位置	生产厂家/出租方	计量单位	数量	租赁日期	到期日期	账面价值	
								原值	净值
1	房屋及建筑物	开发区北三东路34号	天业集团有限公司	m ²	1367	2022/5	2025/5	783,906.31	783,906.31
2	房屋及建筑物	开发区北三东路36号	天业股份有限公司	m ²	5080.92	2022/1	2024/12	724,691.17	724,691.17
3	房屋及建筑物	四川省成都市武侯区武科东二路商环境办公区E2栋	陈城	m ²	215	2021/2	2024/2	402,271.87	402,271.87

序号	租赁资产名称	规格型号/位置	生产厂家/出租方	计量单位	数量	租赁日期	到期日期	账面价值	
								原值	净值
4	土地使用权	四川省南部县升钟镇	四川省南部县升钟镇振兴农村土地股份合作社	亩	5800	2019/1	2039/12	40,858,795.88	40,858,795.88
5	房屋建筑物	湖北省武汉市东湖新技术开发区大学园路13号-华工科技园现代服务业基地16层1606号	立得空间(武汉)科技孵化器有限公司	m ²	114	2021/4	2023/4	240,806.14	240,806.14
6	土地使用权	河南省颍山红农业开发有限公司	河南省临颖县王岗镇梁岗村村政府	亩	547	2020/11	2025/10	2,517,065.03	2,517,065.03
账面余额合计					13123.92			45,527,536.40	45,527,536.40
减：减值准备									5,343,155.86
账面净值合计								45,527,536.40	40,184,380.54

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，新疆天业节水灌溉股份有限公司未申报表外资产。

(五) 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(或者评估值)

本次资产评估引用天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见的《审计报告》(天健审(2023)3-4号)。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国产权交易市场上所表现的市场价值。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是2022年09月30日。

评估基准日是由委托人根据有利于进行股份转让的实现，并考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1.委托人与宇威国际资产评估（深圳）有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，中华人民共和国主席令第46号，中华人民共和国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.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日，中华人民共和国主席令第15号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

3.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改）；

5.《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）；

6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008年国务院令第512号）；

7.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；

8.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

9.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；

10.《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）；

11.财政部 税务总局 科技部《关于提高研发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99号）；

12.《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

13.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日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)；

14.《中华人民共和国车辆购置税法》(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通过)；

15.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订)；

16.《中华人民共和国城乡规划法》(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二次修正)；

17.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修订)；

18.《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》(国务院令 第55号,2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

19.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订)；

20.国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发(2018)4号)；

21.自然资源部办公厅《关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)〉的通知》(自然资办函(2019)922号)；

22.《中华人民共和国契税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

23.《监管规则适用指引——评估类第1号》(2021年1月22日,中国证监会发布)；

24.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资(2017)43号)；

2.《资产评估职业道德准则》(中评协(2017)30号)；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协(2018)36号)；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协(2018)35号)；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
12. 《资产评估中的核查验证评估专家指引》（中评协〔2019〕39号）；
13. 《在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序专家指引》（中评协〔2020〕6号）；
14. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
15. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
16. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
17. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
18. 《企业会计准则-基本准则》（2014年7月23日根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改<企业会计准则-基本准则>的决定》修订）；
19. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）；
20. 其他与资产评估相关的准则依据等。

（四）权属依据

1. 设备购置合同、发票；
2. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 委托人提供的2020年—2022年9月的财务报表、2022年9月审计报告；
2. 被评估单位提供的重要协议、供销合同、发票等财务、经营资料；
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料；

5. 委托人提供的盈利预测及相关资料；
6. 国家宏观、行业统计分析资料；
7. 同花顺 iFinD 数据端；
8. 机电产品价格信息查询系统；
9. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
2. 与被评估单位相关人员的访谈记录；
3. 宇威国际资产评估（深圳）有限公司数据资料；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：市场法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

新疆天业节水灌溉股份有限公司有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，评估机构能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。新疆天业节水灌溉股份有限公司自身为上市公司，股票市场交易活跃，相关信息也可以充分获取，因此可以用市场法评估。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，本次选择资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法简介

1.流动资产

（1）货币资金

主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）其他货币资金

其他货币资金主要为向宏源期货有限公司支付的期货保证金，以核实后账面价值确认为评估值。

（3）应收款项融资

在账面核实无误的基础上，对不带息票据以其票面金额确定评估值。

（4）应账款项

应收款项包括应收账款和其他应收款。在账面核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

（5）预付账款

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。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（6）存货

存货主要包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品和工程施工。其中：

原材料：根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，采用成本法得出各项资产的评估值，跌价准备按零确定评估值。

委托加工物资，系被评估单位委托外单位加工的物资，账面余额包括材料成本及预付的加工费等。我们取得了相关加工合同和材料收发清单，并核对了期后入库单及与对方单位的核对函等资料，未见异常。评估人员了解了市场情况，认为材料和加工费的市场价格变化不大，故以核实后的账面余额为评估值。

产成品：采用市场法进行评估。对于畅销产品和已销定产的产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金（含营业税金及附加、所得税）确定评估值；对于正常销售产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强销售产品，根据其不含税销售价格减销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销产品根据其可收回净收益确定评估值。报废产品在待处理流动资产中按其残值确定评估值。跌价准备按零确定评估值。其中：正常销售产品的评估值计算过程如下：

评估值=产成品数量×该产品基准日不含税单价×（1-税金及附加率-销售费用率-所得税费用率-净利润率×扣减率）

在产品：对仅领用了生产材料，尚未投入生产工序的在产品，其成本仅反映材料成本，其评估方法同原材料。

工程施工项目，于评估基准日未结转成本，按核实后的账面值作为评估值。

（7）其他流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证。对于企业所得税、增值税留抵税额和待抵扣进项税，以核实后的账面价值作为评估值。

2.非流动资产

（1）长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，于同一评估基准日，采用资产基础法对被投资单位进行整体评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。

对持股比例较小且不纳入合并报表的长期股权投资，被评估单位只能提供被投资单位的财务报表，不具备对被投资单位进行整体评估的条件，按被投资单位未经审计的账面净资产乘以实际持股比例确定评估值。

对于评估价值为负数的控股子公司，评估值按 0 评估。该控股子公司的应收款=债权金额×该子公司总资产评估值÷该子公司负债评估值。

(2) 房屋建（构）筑物

根据委估房屋建筑物的结构特点、建筑结构、使用性质，本次评估对房屋建（构）筑物采用成本法进行评估。

成本法是指按评估基准日的市场条件和被评估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的重置全价乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房屋建筑物价值的一种方法。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

1) 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-应扣除的增值税

①建安综合造价

根据评估房屋建筑物具体情况，分为砖混及钢结构，评估专业人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型工程，收集典型工程的结算书、竣工图纸等竣工资料，抽查核实工程量，对结算书中核查后的工程量，依据《石河子地区 2022 年 9 月建设工程综合价格》，套用《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》(2020 版)计算出建安综合造价。

同类结构中其他房屋的建安综合造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建安综合造价的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、墙身材料、装修标准、设备设施、施工困难程度等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安综合造价等于典型工程建安综合造价乘

以综合调整系数。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

前期及其他费用表

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	项目建设管理费	工程造价	1.24%	财政部财建[2016]504号
2	勘察设计费	工程造价	1.20%	市场调节价
3	工程监理费	工程造价	0.60%	市场调节价
4	工程招投标代理服务费	工程造价	0.20%	市场调节价
5	可行性研究费	工程造价	0.30%	市场调节价
6	环境影响评价费	工程造价	0.07%	市场调节价
7	建设工程质量管理监督费	工程造价	0.05%	市场调节价

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

至评估基准日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）：

时间	年利率%
一年期以内(含一年)	3.65
五年期以上	4.30

④应扣除的增值税

根据“财税[2016]36号/（财税[2018]32号）/《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”（根据基准日适用税率取舍）文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

$$\text{应扣除增值税} = \text{税前建安综合造价} / 1.09 \times 9\% + \text{前期及其他费中可抵扣增值税项目} / 1.06 \times 6\%$$

2) 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

①理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

②勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项,参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定,结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值,再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

③综合成新率

理论成新率取权重 0.4, 勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(3) 设备类资产

根据本次评估目的和被评估设备的特点,主要采用重置成本法进行评估。采用重置成本法评估的设备:

评估值 = 重置全价×综合成新率

A. 机器设备

1、重置全价的确定

重置全价=设备含税购置价-可抵扣增值税

(1) 设备含税购置价的确定

国产设备:主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅机电产品价格信息查询系统以及参考近期同类设备的合同价格确定。对部分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确定。

(2) 可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号、财政部税务

总局海关总署公告 2019 年第 39 号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

$$\text{可抵扣增值税} = \text{设备购置价} \times 13\% / (1 + 13\%)$$

2、成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定，一般设备采用年限成新率确定。

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

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

勘察成新率：运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、负荷率，设备的原始制造质量、维护保养状况以及设备的工作环境条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与该厂工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

B. 车辆

1、重置全价

通过市场询价、查阅近期网上报价资料，以及参照被评估单位所在地同类车型最新交易的市场价格等方式分析确定车辆于当地在评估基准日的新车含税购置价，加上车辆购置税和车辆购置环节产生的其他费用，扣减可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

根据《财政部税务总局关于减征部分乘用车车辆购置税的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 20 号）规定对购置日期在 2022 年 6 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间内且单车价格（不含增值税）不超过 30 万元的 2.0 升及以下排量乘用车，减半征收车辆购置税。

$$\text{重置全价} = \text{车辆含税购置价} / 1.13 + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

$$\text{其中：车辆不含税价} = \text{车辆含税购置价} / 1.13$$

$$\text{车辆购置税} = \text{车辆不含税售价} \times 10\%$$

或

车辆购置税=车辆不含税售价×10%÷2

其他费用包括车检费、办照费等。

对于厂家已不再生产、市场已无同等新车销售的车辆，评估人员通过二手车交易市场取得该等车辆的二手车交易价，再根据实际成交车辆的成新率调整确定其重置价值。

2、成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》文件规定，以规定行驶里程法和规定使用年限或经济寿命年限法孰低的方法，确定其理论成新率，并以技术测定成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

规定年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=（规定行驶公里-已行驶公里）/规定行驶公里×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

评估人员对车辆进行现场勘察，依据车辆的结构情况进行分项评价、技术打分评定的办法，确定车辆的技术勘察成新率

综合成新率=技术勘察成新率×60%+理论成新率×40%。

3) 对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆，选取参照当地二手车交易市场中选择与估价对象配置相同及保养状况处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例价格予以确定。根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

车辆比准价格=可比实例价格×100/（车辆年限修正指数）×100/（车辆行驶里程修正指数）×100/（车辆状况修正系数）×100/（车辆交易日修正系数）×100/（车辆交易情况修正系数）

平均比准价格=（案例一+案例二+案例三）÷3

车辆市场法评估值=平均比准价格

B. 电子设备

1、重置全价

重置全价=设备含税购置价-可抵扣增值税

=设备含税购置价/1.13

2、成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

(4) 在建工程

对在建工程采用成本法评估。

对未完工项目，开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资金成本，需加计资金成本。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

利率按评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定。

工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定。

(5) 生产性生物资产

生产性生物资产采用收益法进行评估。

1) 评估思路

收益法是在估算资产未来预期收益额及收益期限的基础上，采用适当的折现率将预测的未来收益额折成现值。然后再将各项收益折现值累加，求得被评估资产价值的一种评估方法。

2) 前提条件

生产性生物资产采用收益法评估应符合以下前提：生产性生物资产具有连续获利能力且其未来收益可以预测量化。

3) 计算公式

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

式中：P——经营性资产价值

i —预测年度

r —折现率

R_i —第 i 年企业自由现金流量

n —预测期年限

(6) 使用权资产

评估人员查阅相关租赁合同及相关付款凭证等资料，经核实账面值与会计报表、总账、明细账、清查评估明细表相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

(7) 无形资产

A. 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) (国土资厅发〔2015〕12号)，通行的评估方法有基准地价系数修正法、剩余法、收益还原法、市场比较法、成本逼近法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地房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，选择适当的评估方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集的资料，在确定评估原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合本评估报告的评估目的，选取市场比较法、成本逼近法作为本次评估的基本方法，其具体方法出于以下考虑：

评估方法	市场比较法	收益还原法	剩余法	成本逼近法	基准地价法
评估方法定义	根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。	在估算土地未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象未来每年纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法。	在预计开发完成后不动产可实现的开发价格的基础上，扣除预计的正常开发成本、利息、利润和税费等，以价格余额求取土地使用权价格的一种方法。	是以土地取得费、土地开发费所耗的各项费用之和为主要依据，加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的评估方法。	利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将评估对象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，并对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评估基准日价格的方

评估方法	市场比较法	收益还原法	剩余法	成本逼近法	基准地价法
					法。
是否选取	选取	不选取	不选取	选取	不选取
理由	评估对象所处区域土地市场活跃，类似土地交易案例较多。	评估对象所在区域同类型土地租赁案例较少，一般为房地产整体出租收益，土地收益无法量化。	评估对象属于已开发土地，目前已达最佳利用状态，不适应继续开发。	较容易搜集石河子市相关的耕地补偿方案等相关文件，故适宜运用成本逼近法。	石河子市近三年没有发布可供参考的基准地价。

市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在评估基准日的价格。计算公式如下：

$$P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P—待估宗地地价；

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

B.其他无形资产

对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始入账成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{原始入账价格} \times (1 - \text{贬值率})$$

(8) 开发支出

对正处于研究开发过程中的开发支出，未来能否形成无形资产还存在不确定性，故按核实后的账面值确认评估值。

(9) 长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

3. 负债

负债包括流动负债和非流动负债。其中流动负债具体包括短期借款、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和其他流动负债。非流动负债包括租赁负债和递延收益。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

(三) 市场法简介

被评估单位为香港主板上市公司，其财务数据公开、信息充分，且其股票在二级市场进行公开交易并存在市场成交价格，故本次评估可采用市场法进行评估。

评估思路基本如下：

选取被评估单位股票二级市场前 20 个交易日的收盘价，并根据当日港币兑人民币外汇中间价将其换算为人民币金额，以 20 个交易日的简单平均值作为基准日每股价格，则：

企业价值=股份总数×每股价格

(四) 评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为资产基础法。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估师于 2022 年 11 月 01 日至 2023 年 03 月 03 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

(二) 前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

(三) 现场调查

资产评估师于 2022 年 11 月 24 日至 2023 年 01 月 18 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估师指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估师通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对无形资产发挥作用所涉及的各项有形资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估师根据现场盘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2.尽职调查

资产评估师为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7)查询股票收盘价；
- (8)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估师根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估师针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估；

2.公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去；

4.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

5.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的

会计政策在重要方面保持一致；

4.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

6.委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7.假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

9.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

10.假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平；

11.假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；

12.资产评估专业人员未对各类房屋建（构）筑物、设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

13.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次资产评估分别采用资产基础法和市场法对新疆天业节水灌溉股份有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

新疆天业节水灌溉股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 71,619.68 万元，评估价值为 75,630.44 万元，增值额为 4,010.76 万元，增值率为 5.60%；总负债账面价值为 27,427.66 万元，评估价值为 27,089.40 万元，减值额为 338.26 万元，减值率为 1.23%；股东全部权益账面价值为 44,192.02 万元，股东全部权益评估价值为 48,541.04 万元，增值额为 4,349.02 万元，增值率为 9.84%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022年09月30日

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=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	39,374.03	38,605.78	-768.25	-1.95
非流动资产	2	32,245.65	37,024.66	4,779.01	14.82
其中：债权投资	3	-	-	-	
其他债权投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	16,779.90	18,783.65	2,003.75	11.94
其他权益工具投资	7	-	-	-	
其他非流动金融资产	8	-	-	-	
投资性房地产	9	-	-	-	
固定资产	10	5,664.14	6,499.00	834.86	14.74
在建工程	11	349.25	351.84	2.59	0.74
生产性生物资产	12	3,261.27	3,283.62	22.35	0.69
油气资产	13	-	-	-	
使用权资产	14	4,018.44	4,018.44	-	-
无形资产	15	910.64	2,826.11	1,915.47	210.34
开发支出	16	1,035.01	1,035.01	-	-
商誉	17	-	-	-	
长期待摊费用	18	227.00	227.00	-	-
递延所得税资产	19	-	-	-	
其他非流动资产	20	-	-	-	
资产总计	21	71,619.68	75,630.44	4,010.76	5.60
流动负债	22	22,243.59	22,243.59	-	-
非流动负债	23	5,184.07	4,845.81	-338.26	-6.52
负债总计	24	27,427.66	27,089.40	-338.26	-1.23
净资产（所有者权益）	25	44,192.02	48,541.04	4,349.02	9.84

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

（二）市场法评估结果

新疆天业节水灌溉股份有限公司评估基准日总资产账面价值为71,619.68万元；总负债账面价值为27,427.66万元；股东全部权益账面价值为44,192.02万元。股东全部权益评估价值为11,320.37万元，减值额为32,871.65万元，减值率为74.38%。

(三) 评估结论及增减值原因分析

新疆天业节水灌溉股份有限公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 48,541.04 万元，市场法评估结果为 11,320.37 万元，差异额为 37,220.67 万元，差异率为 76.68%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和市场法的评估角度、路径不同。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。市场法是单纯从目前的股票价格来考虑，反映的是投资人对企业及行业现状的判断。

受疫情和港股流动性的双层影响，评估基准日股票价格处理历史低位且波动较大，股票价格何时回归稳定尚不能确定，从而造成市场法的评估结果也具有较大的不确定性。因此，本次评估不采用市场法的评估结论。

塑料板、管、型材制造行业是中度投资行业，生产设施投资比例占总资产比较比例大，采用资产基础法能更好的反映公司价值，采用资产基础法的评估结果相对更具可信性，本次评估结论采用资产基础法评估结论。

评估增值主要原因如下：

1、长期股权投资增值的主要原因是：子公司甘肃天业节水有限公司、石河子西域水利水电建筑安装工程有限责任公司、中新农现代节水科技有限公司和新疆天业智慧农业科技有限公司经营积累导致股东权益价值高于投资成本所致；

2、固定资产评估中采用的经济年限高于会计折旧年限，导致成新率高于账面成新率；房产建成时间较早，近年来人、材、机的增长导致重置成本提高；

3、无形资产中土地拿地时间较早，近些年随着土地市场的活跃，土地价值有一定程度的提升，导致评估增值；

4、递延收益中部分与资产相关的不附验收条件的政府补助，该部分实际在扣除应交所得税后应为企业受益，评估人员对此部分进行了收益确认，导致负债减少，企业净资产增加。

综上所述，我们认为采用资产基础法的评估结果更能反映新疆天业节水灌溉股份有限公司股东全部权益价值，因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

即新疆天业节水灌溉股份有限公司的股东全部权益价值为 48,541.04 万元(大写金额为人民币肆亿捌仟伍佰肆拾壹万零肆佰元整)。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 09 月 30 日起至 2023 年 09 月 29 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中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估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告中评估基准日合并口径的财务数据引自天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（天健审（2023）3-4 号）。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

被评估单位及各子公司的房屋建（构）筑物及土地使用权存在产权属瑕疵，具体情况如下：

A. 母公司新疆天业节水灌溉股份有限公司：

1) 房屋建筑物（详见《固定资产—房屋建筑物申报明细表》）

母公司新疆天业节水灌溉股份有限公司房屋建筑物均未取得产权登记，建筑面积均参照结算报告及现场测量所得。经了解，产权证正在办理中。

2、构筑物（详见《固定资产—构筑物及其他辅助设施申报明细表》）

序号 25-27 围栏（南库区）、货场及道路（南库区）、仓储用房（1#2#室内库房）均建在被评估单位所拥有的土地使用权范围内；序号 11-13、15 过滤池（粗破循环水池）、水井、过滤池（湿破循环水池）、过滤池（循环水池）均建设在石河子监狱内。

B. 子公司奎屯天屯节水有限责任公司：

房屋建筑物（详见《固定资产—房屋建筑物申报明细表》）

序号 1 造粒车间厂房、序号 8 食堂、序号 9 宿舍均建在奎屯天屯节水有限责任公司所属土地使用权范围内，均未取得产权登记，建筑面积均为现场测量所得。产权证正在办理中。

C. 子公司阿克苏天业节水有限公司：

1、房屋建筑物（详见《固定资产—房屋建筑物申报明细表》）

序号 5 警卫室、序号 6 食堂均建在阿克苏天业节水有限公司所属土地使用权范围内，均未取得产权登记，建筑面积均为现场测量所得。产权证正在办理中。

D.子公司石河子市天诚节水器材有限公司

1) 房屋建筑物（详见《固定资产—房屋建筑物申报明细表》）

石河子市天诚节水器材有限公司房屋建筑物均建在石河子市天诚节水器材有限公司所属土地使用权范围内。其中序号 10 配电房、序号 11 铁皮房、序号 15-19 地膜车间配电房、滴灌车间造粒房、回收点铁皮房、南门铁皮房、宿舍、序号 23-26 消防池水泵房、造粒生产车间 1#、造粒车间 2#、造粒车间配用电用房、序号 28-29 水冲式公厕、南警卫室等 13 幢建筑物未取得产权登记，未办证建筑物建筑面积参考结算报告及现场测量所得。

地膜车间，公房产权号为兵房字 08134 第 2014007 号，截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，该建筑物已拆除，产权证已回收，未纳入评估范围内。

2) 构筑物（详见《固定资产—构筑物及其他辅助设施申报明细表》）

序号 14 院墙（造粒车间外围）有部分建在已购买的土地使用权红线范围外，已于 2022 年 5 月份与下野地镇国土资源室沟通确认，重新调整土地规划范围，将序号 14 院墙纳入土地使用权规划范围内。

3) 土地使用权

石河子市天诚节水器材有限公司于 2019 年 3 月及 2022 年 4 月分别通过出让方式取得占地面积 32,616.00 m²及 473.51 m²土地使用权，目前均未办理土地使用证，未办证的主要原因为构筑物序号 14 院墙（造粒车间外围）部分超过已购买的土地使用权红线范围外，将序号 14 院墙纳入土地使用权规划范围内，正在提供资料办理不动产权证。

E.子公司新疆天业南疆节水农业有限公司

房屋建筑物（详见《固定资产—房屋建筑物申报明细表》）

新疆天业南疆节水农业有限公司房屋建筑物均建在新疆天业南疆节水农业有限公司所属土地使用权范围内，均未取得产权登记，建筑面积参照《新疆天业南疆节水农业有限公司节水器材建设项目工程汇总表》所得。产权证正在办理中。

F.子公司石河子市天业西营节水器材有限责任公司

房屋建筑物（详见《固定资产—房屋建筑物申报明细表》）

石河子市天业西营节水器材有限责任公司房屋建筑物均建在石河子市天业西营节水器材有限责任公司所属土地使用权范围内，仅序号9造粒车间办理不动产权证，其余建筑物均未取得产权登记，未办证建筑面积参照上次股权收购的评估报告、测绘报告、图纸、结算报告等资料所得。产权证正在办理中。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内涉及的各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的。对被评估单位申报评估的房屋建（构）筑物、设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。在此提请报告使用者予以特别关注。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截止评估基准日，新疆天业节水灌溉股份有限公司有一笔担保贷款，具体情况如下表：

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	月利率%	担保方式	币种	账面价值
1	交通银行石河子分行营业部	2022/4/30	2023/4/29	0.32%	担保	RMB	50,052,739.73

合	计	-	-	-	-	-	50,052,739.73
---	---	---	---	---	---	---	---------------

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（七）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

评估基准日至资产评估报告日之间不存在对评估结论产生影响的事项。

（八）关于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情形特别说明

本次资产评估对应的经济行为中，不存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（十）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：新疆天业节水灌溉股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。
2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。
3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政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）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 03 月 03 日。

十四、签名盖章

(此页为签字盖章页)

资产评估师：夏薇 夏薇



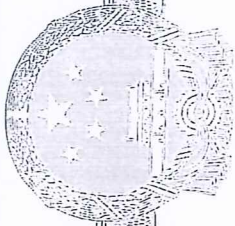
资产评估师：郑利勇 郑利勇



宇威国际资产评估（深圳）有限公司



2023年03月03日



统一社会信用代码
91440300MA5EMT2944

营业执照

(副本)



名称 宇威国际资产评估(深圳)有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 夏薇

成立日期 2017年07月21日

住所 深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室(人驻深圳市前海商务秘书有限公司)

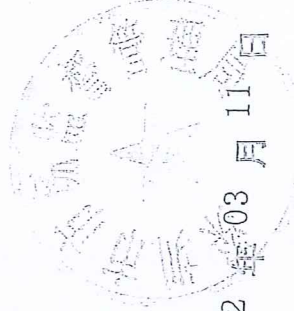
重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2022年03月11日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



中国资产评估协会
China Appraisal Society

评估发现价值 诚信铸就行业



— 评估精英 — 诚信铸就行业

当前时间: 2022年10月17日 11:55:04 星期三

首页	协会介绍	新闻报道	法规制度	资格考试	会员管理	业务培训	国际交流
----	------	------	------	------	------	------	------

首页 · 新闻报道 · 要闻

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (截至2022年8月31日)

来源: 中国证监会 发布时间: 2022-09-26 浏览次数: 85790

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码
123	宇威国际资产评估(深圳)有限公司	91440300MA5EMT2944

序号	资产评估机构名称	备案公告日期	备案机关	成立日期
123	宇威国际资产评估(深圳)有限公司	2021/02/08	财政部、证监会	2017-07-21

深圳市财政局

深圳市财政局关于宇威国际资产评估（深圳） 有限公司变更备案公告

（深财资备案〔2022〕13号）

宇威国际资产评估（深圳）有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

宇威国际资产评估（深圳）有限公司法定代表人由原来的张治华变更为夏薇。

宇威国际资产评估（深圳）有限公司股东由原来的张治华：94%，黄萍：5%，周红辉：1%；变更为夏薇：95%，黄萍：5%。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



（联系人：吴静燕，电话：0755-83938949）

抄送：深圳市资产评估协会。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：夏薇

性别：女

登记编号：43080003

单位名称：宇威国际资产评估（深圳）有限公司



初次执业登记日期：2008-06-17

年检信息：通过（2022-05-05）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
夏薇
43080003

打印日期：2022-05-06



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郑利勇

性别：男

登记编号：65130001

单位名称：宇威国际资产评估（深圳）有限公司



初次执业登记日期：2019-05-14

年检信息：通过（2022-05-05）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

郑利勇

本人印鉴：



打印日期：2022-07-07

