新疆西部牧业股份有限公司拟收购新疆石河子花园乳业有限公司部分股权涉及的其股东全部权益评估报告

沪万隆评报字（2011）第210号

上海万隆资产评估有限公司

二○一一年十二月九日

新疆西部牧业股份有限公司拟收购
新疆石河子花园乳业有限公司部分股权
涉及的其股东全部权益评估报告目录

注册资产评估师声明.....3
评 估 报 告 摘 要.....4
评 估 报 告.....5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....5
二、评估目的.....15
三、评估对象和范围.....15
四、价值类型及其定义.....20
五、评估基准日.....20
六、评估依据.....21
七、评估方法.....24
八、评估程序实施过程和情况.....31
九、评估假设.....32
十、评估结论.....33
十一、特别事项说明.....36
十二、评估报告使用限制.....38
十三、评估报告提出日期.....38
附件:.....40

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、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。

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

四、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涉及资产的法律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的披露，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。

五、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。

新疆西部牧业股份有限公司拟收购
新疆石河子花园乳业有限公司部分股权
涉及的其股东全部权益评估报告摘要

上海万隆资产评估有限公司接受委托，对因新疆西部牧业股份有限司拟收购新疆石河子花园乳业有限公司部分股权行为而涉及的新疆石河子花园乳业有限公司股东全部权益进行了评估。

评估目的：股权收购

评估对象和范围：新疆石河子花园乳业有限公司股东全部权益

价值类型：市场价值

评估基准日：2011 年 9 月 30 日

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论及其使用有效期：

本次评估结论为采用资产基础法评估的新疆石河子花园乳业有限公司股东全部权益评估值为大写人民币：壹亿叁仟捌佰柒拾玖万贰仟伍佰元（RMB 13,879.25 万元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容见评估报告第十一条。

特别提示：以上内容摘自【沪万隆评报字(2011)第 210 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

沪万隆评报字（2011）第 210 号

新疆西部牧业股份有限公司拟收购
新疆石河子花园乳业有限公司部分股权
涉及的其股东全部权益评估报告

新疆西部牧业股份有限公司：

上海万隆资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购新疆石河子花园乳业有限公司部分股权行为涉及其股东全部权益，在 2011 年 9 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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

委托方企业名称：新疆西部牧业股份有限公司（简称：西部牧业，证券代码：300106）

注册号：659001031000366

住所：石河子市西四路 5-2 号

法定代表人：徐义民

注册资本：壹亿壹仟柒佰万元人民币

实收资本：壹亿壹仟柒佰万元人民币

公司类型：股份有限责任公司（上市、国有控股）

经营业务范围：许可经营项目：种畜繁育及销售、生鲜乳收购与销售、兽药销售、肉制品（酱卤肉制品、熏煮香肠火腿制品）。一般经营项目：牲畜饲养，畜牧机械生产，牧草收割服务，牧产品销售，畜牧技术咨询服务，自营和代理各种商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。开展边境小额贸易业务。

成立日期：二零零三年六月十八日

委托方企业概况:

新疆西部牧业有限责任公司成立于 2003 年 6 月 18 日，2008 年 12 月改制为新疆西部牧业股份有限公司。截止 2011 年 9 月 30 日，公司总资产已达 7.72 亿元，净资产 5.64 亿元。

新疆西部牧业股份有限公司目前拥有天源奶业（鲜奶收储配送）、泉牲牧业（饲料生产）、喀尔万食品科技（牛羊屠宰加工）、绿洲牧业（高产奶牛养殖）、澳瑞新生物科技（高产奶牛育种技术）、油脂加工（食用油）及国家级紫泥泉种羊场、兵团级肉种羊场、高产奶牛繁育中心、种猪场、沙依巴克畜产品交易市场等十余家分（子）公司。主要产品有荷斯坦奶牛、红安格斯肉牛、美利奴细毛羊、杜泊羊、道赛特羊、杜洛克猪、挪威长白猪、瑞典大白猪等世界著名的优良种畜和畜禽精饲料、食用油、排酸牛羊肉（清真产品）等。

新疆西部牧业股份有限公司是石河子国家级畜牧科技示范园区企业，形成了以西部牧业为主体、以市场为导向、产学研相结合的畜牧技术创新体系和较完整的畜牧产业链，在农八师石河子市畜牧业发展中的龙头地位和示范作用得以充分体现。

2、委托方以外的其他评估报告使用者

(1)业务约定书中约定的其他评估报告使用者

无。

（2）法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）被评估单位

本项目的被评估单位为新疆石河子花园乳业有限公司

企业名称：新疆石河子花园乳业有限公司（简称：花园乳业）

注册号：659001050000701

住所：石河子西郊花园镇

法定代表人：陈信忠

注册资本：柒仟伍佰万元人民币

实收资本：柒仟伍佰万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营业务范围：乳制品[液体乳（灭菌乳、酸牛乳）、乳粉（全脂乳粉、调味乳粉）、饮料（蛋白饮料类）]的生产（食品批发）。生鲜乳收购。一般经营项目：货物的进出口业务。

营业期限：二零零三年六月二十七日至二零一三年六月二十七日

1. 企业历史沿革、股东结构情况

新疆石河子花园乳业有限公司成立于2003年6月27日,其前身是新疆石河子花园乳品厂，该厂始建于1983年，2003年为改制为有限责任公司，该有限责任公司成立时由陈信忠、陈翠莲等七位自然人共同出资组建，根据新疆瑞新有限责任会计师事务所石河子分所于2003年6月23日出具的《新瑞石审验字（2003）069号》验资报告反映:“根据有关协议、章程的规定，贵公司（筹）申请登记的注册资本为人民币608万元”、“经我们审验截至2003年6月23日止，贵公司（筹）已收到全体股东以净资产出资的注册资本合计人民币陆佰零捌万元（大写）”。初始注册资本股东结构如下:

股东名称	认缴注册资本（人民币万元）	出资比例（%）	实缴注册资本（人民币万元）	占注册资本总额比例（%）
陈信忠	405.33	66.67	405.33	66.67
陈翠莲	57.92	9.53	57.92	9.53
陈玉芬	28.95	4.76	28.95	4.76
陈翠兰	28.95	4.76	28.95	4.76
陈玉新	28.95	4.76	28.95	4.76
陈何新	28.95	4.76	28.95	4.76
陈建新	28.95	4.76	28.95	4.76
合　计	608.00	100	608.00	100

2008年11月，根据新疆公信天辰有限责任会计师事务所2008年11月13日出具《新公会所验字（2008）204号》验资报告反映:“根据贵公司2008年11月3日股东会决议和修改后章程的规定,贵公司申请

增加注册资本人民币 750 万元，由陈翠莲、陈翠兰、陈玉新、陈何新和陈建新 5 个自然人股东于 2008 年 11 月 10 日之前缴足”，出资方式均为货币资金，增加后的注册资本为人民币 1358 万元。注册资本变更后，该公司股东结构如下:

股东名称	出资金额（人民币万元）	出资比例（%）
陈信忠	405.33	29.848
陈翠莲	241.26	17.766
陈玉芬	28.95	2.132
陈翠兰	170.615	12.564
陈玉新	170.615	12.564
陈何新	170.615	12.564
陈建新	170.615	12.564
合　计	1,358.00	100

2011 年 8 月，根据新疆中业有限责任会计师事务所 2011 年 8 月 31 日出具的《中业会验字（2011）010 号》验资报告反映: “根据贵公司股东会决议和修改后的章程规定，贵公司申请增加注册资本人民币 6142 万元”，增资部分由陈信忠、陈翠莲、陈建新等六位股东分别以货币和实物（房屋建筑物及机器设备）资产出资，此次实物资产出资已由新疆新新华夏资产评估有限公司评估，并出具了“陈信忠、陈翠莲等六位自然人拟对新疆石河子花园乳业有限公司增资扩股项目单项资产评估报告”（新新华夏评报字（2011）第 028 号）。增加后的注册资本为人民币 7500 万元。经上述增资后，该公司股东结构如下:

股东名称	出资金额（人民币万元）	出资比例（%）
陈信忠	2278.912349	30.39
陈翠莲	1356.338871	18.08
陈玉芬	28.95	0.39
陈翠兰	958.949695	12.785
陈玉新	958.949695	12.785
陈何新	958.949695	12.785
陈建新	958.949695	12.785
合　计	7,500.00	100

2. 近三年一期企业的经营业绩

（1）近三年一期的财务状况

单位：人民币万元

项目	2008-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2011-9-30
资产总额	5,486.73	6,997.53	8,561.38	14,969.46
负债总额	2,978.31	4,309.77	5,791.29	6,104.28
所有者权益	2,508.43	2,687.76	2,770.08	8,865.18
资产负债率	54.28%	61.59%	67.64%	40.77%

（2）近三年一期的经营成果

单位：人民币万元

项目	2008 年度	2009 年度	2010 年	2011 年 1-9 月
营业收入	10,453.97	10,048.20	12,882.53	9,789.67
净利润	-401.31	179.33	82.32	257.59
经营性净现金流量	-912.78	754.28	162.97	-1,573.46

上述 2011 年 9 月会计报表经利安达会计师事务所有限公司审计，前三年的会计数据未经专项审计。

3. 被评估企业发展状况

新疆石河子花园乳业有限公司是由陈信忠、陈翠莲等七位自然人投资组建，是一个主要从事生鲜乳的收购、乳制品的开发、生产和销售的民营企业，公司以天山北坡天然草场所养奶牛产下的无污染的鲜牛奶为原料，运用现有的国际、国内较为先进的乳品加工设备以及先进的乳品加工工艺，根据市场需求，形成了酸奶、超高温灭菌奶、奶粉、乳酸菌饮料等4个系列40多种产品，日加工鲜奶能力400吨，公司销售网点横向延伸，纵向发展，形成了3000多个销售网点的营销格局，液态奶的销售网络遍及全疆17个地州县级城市，公司奶粉产品正向全国大中城市拓展，公司目前属新疆规模较大的专业生产乳制品的企业之一。

近年来，企业致力推动技术进步与创新，优化调整产品结构，培育新的经济增长点，综合实力和竞争能力显著增强，经营状况呈现良性循环态势。为了顺应市场需求，调整产品结构，加快产业升级换代，公司先后投资全自动液奶生产线、百利包、利乐枕生产线、婴儿奶粉生产线，新生产线建设全部按照GMP要求设计。这标志着花园乳业信息化技术革命已经走在了新疆乳品企业的前列。

公司多年来始终坚持“以科技为先导，开发纯净、优质新型乳制品”的产品研发宗旨，今后企业将加大力度开发婴儿奶粉、丰富酸奶及干酪制品、有机奶等其它产品，避免在增长率已经比较低的鲜奶市场过度竞争。为了适应人们口味多样化的需求，在已有的草莓、红枣等水果口味酸奶的基础上，进一步开发包含芦荟、芹菜汁等蔬菜元素的酸奶，丰富酸奶市场，进一步扩大酸奶的市场占有率，提高酸奶消费的增长率。根据发酵乳已经导入市场，干酪产品市场已经启动的趋势,应消费者的需

求,开发奶酪新产品引导消费, 培养消费者的新的消费习惯,培育新的利润增长点。

4. 企业的主要业务类型、所属行业及其地位优势

（1）主要业务类型:

公司主要是从事生鲜乳的收购、乳制品的开发、生产和销售的企业，其目前生产的产品系列包括酸奶、超高温灭菌奶、奶粉、乳酸菌饮料 4 个系列约 40 多种产品品种。

（2）所属行业及其地位优势

新疆石河子花园乳业有限公司属乳制品加工业,企业近三年先后被评为“自治区农业产业化重点龙头企业”; 2008 年“花园”商标被命名为新疆著名商标，2009 年企业被自治区教育厅、畜牧厅、技术监督局批准为“自治区学生饮用奶定点生产企业”；2011 年复审通过再次被评定为“自治区学生饮用奶定点生产企业”; 2011 年花园“液体乳”和“乳粉”产品被新疆名推委评为“新疆名牌产品”。公司地位优势主要有以下几方面:

A、政策优势

新疆作为传统的畜牧大省。发展畜牧业一直是自治区政府的一项大的产业方针，保护和鼓励畜牧业及其相关产业的发展将是长期方针。天山北坡经济带拥有较好的自然和经济基础，享有国家、自治区、生产建设兵团给予的《自治区促进农产品加工业发展有关财税政策实施办法》、《国家民委关于十二五期间进一步落实扶持民族贸易和民族特需商品定点生产企业优惠政策的通知》、财税（2008）149 号文和《税收减免管理办法 9 试行》等项优惠政策。

花园乳业是石河子唯一的一家本地乳品企业,是自治区重点龙头企业，是石河子政府扶优扶强政策支持的重点企业。

B、奶源优势

新疆是我国第二大牧区，草原面积达 8. 6 亿亩，占全国草原面积的 22%。在新疆广袤的草原新疆地域辽阔，环境优越，饲草料资源丰富,具有发展奶业的得天独厚的自然条件。新疆已知的高等植物有 3270 种、牧草 2 930 种，其中，分布面积广、饲用价值高的优良牧草达 382 种。加之，新疆较长的日照时间及较大的昼夜温差使牧草具有了独特的品性。

新疆奶业主要有三大畜牧基地：一是乌鲁木齐、昌吉、石河子一线的“天山北坡经济带”；二是以伊犁为中心的“伊犁河谷地带”；三是南疆的“南疆绿洲经济带”。而花园乳业位于 “天山北坡经济带”的石河子。石河子早在 1958 年就开始发展奶牛养殖业，积累了丰富的奶牛养殖经验，而花园乳业的奶站、牛场分布在天山北麓准噶尔盆地南缘，远离城市的污染，保证了原料奶的纯净、安全，具有本土优势； 花园乳业有自己的奶牛饲养基地和自建奶站，完全可以保证原料奶的质量和数量。

C、区位优势：新疆自古以来就是一个多民族聚居之地，牧民们有着悠久的饲养奶牛的传统和习惯,他们对奶制品有着独特的喜好,其种类也丰富多样。新疆的乳制品商品化程度仍然处于较低的水平。并且由于缺乏自身独特的核心技术及较弱的市场开拓能力,许多具有新疆特色的产品，如酸奶疙瘩、酸奶干、奶豆腐、奶皮子、奶油、稀奶油、奶油渣、酪酥等都未形成规模化、规范化的生产能力。所以新疆具有开拓乳

制品市场独特的区位优势。

花园乳业已经取得了产品的进出口权。新疆与俄罗斯、哈萨克斯坦、塔吉克斯坦、吉尔吉克斯坦、蒙古、阿富汗、巴基斯坦、印度八个国家接壤，且很多民族风俗习惯都与邻国相通，所以新疆具有开拓中亚乳制品市场的独特区位优势。

D、品牌优势：“花园”牌乳品经过 28 年的积淀，已经在消费者心目中获得了较好的口碑。2009 年全国销售额在 1 亿以上 3 亿以下的乳品企业共 25 家，新疆有西域春、麦趣尔、花园乳业三家。2008 年花园商标在第五届著名商标评选中被评为“新疆著名商标”，2011 年“花园”液体乳和乳粉两个单元的产品被新疆名推委评为“新疆名牌产品”。

牛奶被誉为“接近完善的食品”，奶业是“朝阳产业”。我国改革开放 30 年来，牛奶已经从过去只能供婴幼儿、年老体弱者以及伤病员饮用的“特供营养食品”，转变为广大人民群众的膳食营养必需品。目前，我国奶类人均占有量仅为世界平均水平的四分之一，还有很大的发展空间。新疆是我国奶业大省，具有自然环境优势，资源优势，地缘优势，人文优势，发展潜力巨大。

5. 执行的主要会计政策

企业执行《企业会计制度》及其补充规定。

企业所得税：企业所得税享受国家西部大开发优惠政策（财税［2001］202 号）等相关规定，按 15%税率计算缴纳。

二、评估目的

为满足新疆西部牧业股份有限公司拟收购新疆石河子花园乳业有限公司部分股权的需要,提供新疆石河子花园乳业有限公司股东全部权益价值的专业意见。

本次经济行为已经新疆石河子花园乳业有限公司全部股东同意，并与股权收购方----新疆西部牧业股份有限公司双方就股权转让事宜达成了“股权收购意向性协议”。

三、评估对象和范围

（一）评估对象为新疆石河子花园乳业有限公司股东全部权益。

（二)评估范围为新疆石河子花园乳业有限公司于评估基准日全部资产与负债，具体内容如下表:

单位：人民币元

项　目	账面金额（元）
流动资产	51,030,367.02
长期投资	0.00
固定资产	97,088,348.40
无形资产	930,669.50
长期待摊费用	37,259.30
递延所得税资产	607,928.54
资产总额	149,694,572.76
流动负债	47,197,797.45
长期负债	13,845,000.00
负债总额	61,042,797.45

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务报表已经利安达会计师事务所有限公司审计，并出具了审计报告。

（三）评估范围内主要资产概况

1、流动资产概况

本次委估的流动资产账面值为 5,103.04 万元，包括：货币资金 186.92 万元，应收账款净额 440.64 万元，预付账款 125.87 万元，其他应收款净额 1,694.81 万元，存货净额 2,654.79 万元等。

其中：存货账面原值为 3,012.85 万元，存货减值准备为 358.06 万元。包括原材料、在用低值易耗品和产成品。

2、设备概况

此次委托评估的新疆石河子花园乳业有限公司的机器设备类型为乳制品生产专用机器设备、车辆及电子设备，共计 379 项，账面原值总额为 52,331,699.35 元，账面净值为 41,966,174.07 元。其中机器设备 269 项,帐面原值为 47,671,037.70 元，账面净值为 38,980,134.41 元；车辆 27 台（套），帐面原值为 4,021,037.46 元，账面净值为 2,476,686.38 元；电子设备 83 项，帐面原值为 639,624.19 元，账面净值为 509,353.27 元。

安装存放地点、使用情况及设备的技术先进程度、新旧程度

本次评估的设备类固定资产大部分分布在被评估企业所在地，少量资产分布在各地奶站，如贮奶制冷罐等。为液态奶生产设备、酸牛奶生产设备、配套电力设备、制冷设备及其他配套辅助设备、运输设备及办公设备等。设备具有形态较复杂、数量多、分布集中等特点。

被评估企业有专门部门及工程技术人员负责设备的管理工作，设备的维护、保养制度基本能保证落实，设备除钠离子交换器、直流弧焊机、7.5KW 电机、电子恒温干燥器、鼓风电热恒温干燥器、华美电冰箱、

S9-200/10 电力变压器、低压配电柜、交流工频发电机组等 10 台为上世纪 90 年代购置外，其他均为本世纪初至 2011 年评估基准日前购置和使用的，大部分设备实物技术状态良好，少部分设备技术状态较差即将淘汰。

该企业的设备不存在抵押及其他限制情况

3、不动产概况

（1）总体情况：企业所属的不动产为固定资产－房屋建筑物、构筑物、管道沟槽，无形资产—土地使用权，主要土地和房屋建筑物位于农八师 143 团花园镇，固定资产—房屋建筑物类账面原值 5,847.51 万元，账面净值 5,512.22 万元，无形资产—土地使用权账面价值 92.69 万元。

（2）主要特点

①土地状况：委托评估的土地为企业经出让取得的国有土地使用权，共有两宗土地。

委评新厂土地位于农八师 143 团良繁连 4 号地，土地开发程度达到红线内六通(供水、排水、供电、通暖、通讯、道路)及红线外“三通一平”，面积为 62,889.00 ㎡。宗地形状为矩形，三面临路，交通较便利，环境质量较好，周边生产企业较少。四至：东临李华忠厂院，南至团工业园路，西临通连公路，北临 312 国道。地上建筑为新疆石河子花园乳业有限公司的生产车间、锅炉房、库房、警卫室、食堂、办公室及附属设施，建筑面积 26685.31 ㎡，容积率 0.42。

委评老厂土地位于农八师 143 团花园镇东大桥、乌伊公路北侧，土地开发程度达到红线内六通(供水、排水、供电、通暖、通讯、道路)

及红线外“三通一平”，面积为 1,589.50 ㎡。宗地形状基本为矩形，一面临路，交通较便利，环境质量较好，周边生产企业较少。四至：东临石河子华星塑料厂，南至 312 国道，西临乌兰乌苏渠，西临军垦地区。地上建筑为新疆石河子花园乳业有限公司的老生产车间、办公楼、锅炉房、酸奶辅助、老奶粉等生产车间、酸奶间及成品库、地下库、废料房、空压机房、警卫室等，建筑面积 3601.185 ㎡，容积率 2.28。

②地面建筑物状况:

房屋建筑物共计 26 项，建筑面积 30,905.38 平方米，其中砖混结构的房屋为 20 栋，建筑面积 5,376.10 平方米;框架结构的房屋为 4 栋,建筑面积 24,274.56 平方米;钢结构的房屋为 2 栋,建筑面积 1,254.72 平方米。使用用途为：主要为乳品生产、辅助生产、办公等用房，基本于 2004 年至 2011 年建成。

构筑物及其他辅助设施共计 21 项，主要为围墙、地坪道路、水塔、水井等，使用用途主要为生产辅助。

管道及沟槽 5 类 70 项，主要为供水管、排水管、供暖管、消防管、蒸汽管、压缩空气管及供电线路等，使用用途主要为生产及生活用配套设施。

（3）权属状况

①产权证登记情况:

房屋登记情况：委评房屋 26 栋（项），仅有 20 项有房屋产权证，6 项房屋未办理房屋产权证。

土地使用权登记情况：委评土地有两宗。

宗地一: 新厂用地,土地证号为《师国用(2008 出)字第 143004 号》,土地证载明土地使用权人为新疆石河子花园乳业有限公司,用途为工业用地，取得方式为出让，取得时间为 2005 年 12 月 26 日，终止日期为 2035 年 12 月 25 日。

宗地二: 老厂用地，土地证号为《师国用(2008 出）字第 143005 号》，土地证载明土地使用权人为新疆石河子花园乳业有限公司，用途为工业用地，取得方式为出让，取得时间为 2006 年 6 月 26 日，终止日期为 2036 年 6 月 25 日。

4、无形资产概况

被评估企业的无形资产总额为 93.07 万元,其中主要是无形资产----土地使用权，账面价值为 92.69 万元，无形资产——其他无形资产为其他无形资产账面金额 0.38 元，主要内容为被评估企业于 2008 年 1 月 1 日购置的金蝶财务软件。收益期为 5 年，企业采用按 5 年平均摊销的方法，账面金额为摊余价值。

6、长期负债为 1,350.00 万元。主要为向 143 团农村合作银行的贷款。

7、近年来产能利用状况

公司近三年一期产能、生产及销售量及产能利用情况如下表:

产品品种	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年 1-9 月
设计生产能力（吨/年）				
其中：液态奶	19,440.00	25,932.00	34,560.00	34,560.00
酸奶	19,123.00	30,499.00	45,043.00	45,043.00
乳饮料	6,480.00	8,644.00	11,520.00	11,520.00
奶粉	5,760.00	5,760.00	5,760.00	5,760.00
实际生产数量（吨/年）				
其中：液态奶	8,091.00	9,099.00	11,393.00	10,245.00
酸奶	2,561.00	3,839.00	3,915.00	5,498.00
乳饮料	2,146.00	2,179.00	4,538.00	1,914.00
奶粉	2,428.00	1,444.00	1,650.00	1,180.00
实际销售数量（吨/年）				
其中：液态奶	8,059.00	9,848.00	10,936.00	10,557.00
酸奶	2,513.00	4,104.00	3,915.00	5,494.00
乳饮料	2,176.00	2,340.00	4,528.00	1,916.00
奶粉	2,415.00	1,592.00	1,529.00	398
产能利用率				
其中：液态奶	41.6%	35.1%	33.0%	29.6%
酸奶	13.4%	12.6%	8.7%	12.2%
乳饮料	33.1%	25.2%	39.4%	16.6%
奶粉	42.2%	25.1%	28.6%	20.5%

由上表可见，花园乳业主打产品液态奶的产能利用率 2010 年仅为 33%，2011 年有所增长，2011 年 1-9 月的产能利用率为 29.6%。

四、价值类型及其定义

本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

评估基准日 2011 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是:

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准

日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、新疆西部牧业股份有限公司双方就股权转让事宜达成了“股权收购意向性协议”;

2、评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2005 年中华人民共和国主席令第 42 号);

2、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院第 91 号令);

3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令;

4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号);

5、《企业会计制度》(财会〔2000〕25 号)。

6、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

1、资产评估准则—基本准则;

2、资产评估职业道德准则—基本准则;

3、资产评估准则—评估报告;

4、资产评估准则—评估程序;

5、资产评估准则—工作底稿;

6、资产评估准则—业务约定书;

7、资产评估准则—不动产;

8、资产评估准则—机器设备;

9、企业国有资产评估报告指南;

10、 资产评估价值类型指导意见;

11、 企业价值评估指导意见（试行）

12、 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（四） 权属依据

1、 验资报告;

2、 房地产权证（国有土地使用证、房屋所有权证等);

3、 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或重大在建项目相关批准文件、合同等;

4、 车辆行驶证;

5、 主要大型设备制造订货合同或购置发票;

6、 与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料;

7、 其他权属证明资料。

（五） 取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（1998 年）;

2、评估基准日及目前执行的贷款利率、汇率、所得税和关税政策;

3、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率，其中：评估基准日所选用的一年期贷款利率为 6.56%:

4、利安达会计师事务所有限公司出具的评估基准日审计报告（利安达审字[2011]第 1439 号）;

5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;

6、机械工业部机电产品价格信息中心 2011 年版《机电产品报价手册》;

7、国家计委、经贸委、公安部、交通部、国家环保总局等在 2000 年 12 月 18 日联合颁发的（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》和 1997 年 7 月联合颁布的《汽车报废标准》;

8、建设部《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）〈土建工程〉和（全国统一建筑工程预算工程量计算规则）的通知》（建标[1995]736 号）;

9、《2004 年石河子地区单位估价汇总表》;

10、《2004 年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用执行定额》;

11、《关于发布石河子地区 2011 年二季度建设工程价格信息的通知》（石建发[2011]357 号）;

12、基准地价及调整体系;

13、当地公开招拍挂市场信息;

14、评估基准日市场有关价格信息资料;

15、银行提供的对账单、债权人、债务人反馈的询证函;

16、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;

17、委托评估的各类资产和负债评估明细表;

18、经实地盘点核实后填写的委估资产清单;

19、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料;

20、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;

21、委托方与被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估的市场法就是在市场上找出一个或几个与被评估企业相同或相似的参照系企业，分析、比较被评估企业和参照系企业的重要指标，在此基础上，修正、调整参照系企业的市场价值，最后确定被评估企业的价值，其理论依据就是"替代原则"。市场法中常用的方法是参考企业比较法，参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数

据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。目前，由于我国企业交易市场的信息不对称，市场化、信息化程度尚不高，我们在国内市场上找到类似企业产权交易案例同质性较差、信息披露的不充分，进行市场比较和调整存在一定的难度，因此不宜采用市场法评估。

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的适用前提条件为:（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产;（2）产权所有者所承担的风险也必须能用货币来衡量。由于被评估企业属乳制品生产企业，乳制品行业自 2008 年三聚氢胺事件发生后国家对此行业进行了严历的整顿和管理，根据《乳品质量安全监督管理条例》、《中华人民共和国食品安全法》及相关法律法规规定，工业和信息化部、国家发展改革委结合乳制品工业发展的实际情况，会同有关部门对原《乳制品工业产业政策》、《乳制品加工行业准入条件》进行了整合修订，对乳制品企业的特许生产许可证进行了重新审核颁发，故乳制品整个宏观市场有利于行业整顿后获得生产许可证的企业。被评估企业生产经营 20 多年，收益、历史沉淀的客户相对稳定。行业经整顿后获得生产许可证的企业市场份额有望获得增长，企业未来收益可以预测。

根据以上判断，被评估企业可以适用收益法评估。

收益法模型及参数的选择

（1）评估模型

收益途径采用企业现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，加上企业基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业整体价值，扣减付息债务价值后，得到企业股东全部权益价值。

企业整体价值= 企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值+单独评估的子公司权益价值

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

付息债务是指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

自由现金流量折现值 = 明确的预测期期间自由现金流量现值+明确的预测期之后自由现金流量(终值)现值

（2）预测期

被评估单位已生产经营 20 多年，主营业务方向稳定，运营状况处于稳定状态，市场份额有潜在的增长空间，预计市场份额到 2016 年前基本稳定，故明确的预测期选取到 2016 年。

（3）收益期

由于被评估单位的运行比较稳定，企业经营依托的主要资产和人员稳定，资产方面，大多数资产处于新建并对旧资产通过常规的大修和技改，房产设备及生产设施状况可保持长时间的运行，其他未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

（4）企业权益自由现金流量

企业权益自由现金流量计算公式如下:

权益自由现金流量=净利润+折旧与摊销 -资本性支出-追加营运资

本

（5） 终值

终值=F_n×（1＋g）/（i-g）

其中：F_n-预测期最后一年的具有代表性的企业自由现金流量；

g-预测期后的增长率

上述公式假设企业的收入和费用将按增长率（如通货膨胀率）同步增长，资本性支出仅仅是为了更新资产以维持企业的持续经营。

（6）折现率

按照收益口径和折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率的选取加权平均资本成本（WACC）

计算公式为:

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times K_d \times (1-T)$$

式中，K_e: 权益资本成本

Kd: 债务资本成本

D/E: 可比公司平均的资本结构

T: 所得税率

资产基础法是指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价值的评估方法，即合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。此种评估方法比较适用于该企业股东全部权益价值评估，本次采用资产基础法评估。

资产基础法具体各项资产和负债的具体评估方法如下:

1. 货币资金: 按清查核实后的账面值作为评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回

的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3. 存货—原材料根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理费用确定评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据其可变现收回的净收益确定评估值。

4. 存货—产成品

根据市场销售情况，按其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评估值。

5. 存货--在用低值易耗品采用重置成本法进行评估。按清查盘点的结果分类，将同种低值易耗品的现行重新购置加上合理的其他费用确定重置成本，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后确定评估值。

6. 固定资产—房屋建筑物

本次采用委评房屋建筑物中，因写字间的房地产二级市场较活跃，可收集到一定的市场交易案例，因此选择市场比较法进行评估。

其他房屋建筑物无法收集到一定的市场交易案例，因此选择重置成本法评估。

（1）成本法

房屋建筑物的重置价值视具体情况以重编预算法、预决算调整法、价格指数调整法或单位造价调整法取得。房屋建筑物的成新率按年限法或分部位打分法评定，必要时以两种方法的加权平均综合

确定。

重置成本法公式：评估价值=单位面积重置成本×建筑面积×成新率

重置成本=建安造价+前期及管理费用+资金成本

（2）市场比较法

将委估对象和市场近期同类交易案例相比较，找出评估对象与每个参照案例之间在价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物交易价格进行比较调整，确定委估对象的评估值。

市场比较法计算公式为:

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

7. 固定资产--机器设备、电子设备等固定资产的评估，采用重置成本法评估。

重置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资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

重置成本法评估值=重置价值×成新率

①重置价值

重置价值=购置价格（含税价）+运杂费+安装调试费+资金成本

由于国家对增值税政策的调整，从 2009 年 1 月 1 日起，增值税

一般纳税人企业购入机器设备取得的进项税可以抵扣销项税，故对于被评估企业在2009年1月1日后购置的机器设备重置成本法评估中设备购置价格不含增值税，2009年1月1日以前年度的购置的设备为含税价。

②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

8. 固定资产—运输设备，采用重置成本法评估。

（1）重置价值

重置价值=购置价值+车辆购置税+其他杂费

（2） 成新率

按年限法成新率和工作量法成新率孰低的原则确定成新率。

9. 无形资产—土地使用权

（1）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使用权评估值。

（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，就待估土地的区域条件和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,进而确定待估土地使用权评估值。

10. 其他无形资产

本项目其他无形资产系软件类无形资产，软件类无形资产评估

方法同待摊费用。

11. 各类减值准备、跌价准备评估为零。

12. 长期待摊费用（和待摊费用）按尚存资产和权利的价值确定评估值。

13. 负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司与委托方、被评估单位协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组于2011年 10月8 日进驻现场，对被评估单位填报的按审计后填报的资产清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于2011年10 月15日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根

据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合，同时采用多种评估方法的，对采用各种评估方法评估形成的评估结果进行综合分析与比较，确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有

关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有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。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年中。

4、未来收益的预测基于现有的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。

5、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

6、企业在 2012 年能顺利取得国家相关部门颁发的婴幼儿奶粉生产许可证，企业并能长期持续拥有婴幼儿奶粉及乳制品的生产许可证。

十、评估结论

（一）成本法评估结果

1、总资产账面值为 149,694,572.76 元，评估值 199,835,322.77 元，增值 50,140,750.00 元，增值率为 33. 50%。

2、总负债账面值为 61,042,797.45 元，评估值 61,042,797.45 元。

3、净资产账面值为 88,651,775.31 元，评估值 138,792,525.32 元，增值 50,140,750.00 元，增值率为 56.56%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 9 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	5,103.04	5,189.72	86.68	1.7
长期投资	-	-	-	
固定资产	9,708.83	13,308.65	3,599.81	37.08
其中：建　筑　物	5,512.22	6,953.90	1,441.68	26.15
设　备	4,196.62	6,354.75	2,158.13	51.43
在建工程	-	-	-	
无形资产	93.07	1,481.45	1,388.38	1,491.81
其中：土地使用权	92.69	1,481.07	1,388.38	1,497.84
其他资产	64.52	3.73	-60.79	-94.22
资产总计	14,969.46	19,983.53	5,014.08	33.50
流动负债	4,719.78	4,719.78	-	-
非流动负债	1,384.50	1,384.50	-	-
负债总计	6,104.28	6,104.28	-	-
净 资 产（所有者权益）	8,865.18	13,879.25	5,014.08	56.56

评估值增减原因分析:

（1）流动资产增值原因：其中增值的主要原因系企业对可以收回的内部往来计提了坏账准备，评估时按规定将坏账准备评估为零所致。

（2）房屋建筑物增值原因：至评估基准日，建筑材料价格上涨、人工工资上调及会计折旧年限短于房屋的经济寿命。

（3）机器设备增值原因：企业机器设备入账价值不合理；至评估基准日机器设备购置价上升幅度较大;企业对委估设备确定的会计折旧年限较资产评估确定的经济使用年限短。

（4）土地使用权增值原因：至评估基准日房地产市场大幅上涨所致。

（二）收益法评估结果

收益法评估结果为人民币 10,159.54 万元。

（三）评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表:

评估方法	调整后账面净资产	评估值	增减额	增减率%
收益法	8,865.18	10,159.54	1,294.36	14.60%
资产基础法	8,865.18	13,879.25	5,014.07	56.56%
差　异	0.00	-3,719.71	-3,719.71	

（1）所依据信息资料的质量和可靠性分析:

被评估公司属民营企业，虽然公司成立较早，但会计核算人员更换较为频繁、会计核算欠规范，财务资料、数据难以完整、准确提供，对收益法中相关指标预测的完整性、准确性影响较大。加之此次被评估公司的近五年的会计报表及企业经营状况均未进行审计(仅做了年审)，从而不能满足对收益法进行预测评估的条件。这也是造成收益法与资产基础法两种评估方法差异较大的原因之一。

（2）是否存在无形资产或资产利用不足等原因分析:

新疆石河子花园乳业有限公司受市场的限制，评估基准日生产产能利用不足;即使到达收益法的明确的预测期末其液态奶的产能利用率也只有 55%，其他产品产能利用率在 25%左右，造成收益法评估结果不尽合理。

因此，采用资产基础法评估结果作为本次评估结论。

本次评估结论:新疆石河子花园乳业有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币壹亿叁仟捌佰柒拾玖万贰仟伍佰贰拾伍元叁角贰分（RMB138,792,525.32 元）。

十一、 特别事项说明

1、本次资产评估仅对委托方委托评估的新疆石河子花园乳业有限公司在 2011 年 9 月 30 日资产负债表所列示的全部资产及负债进行评估，对被评估企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，被评估企业未在“关于进行资产评估有关事项的说明”中做出特别说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、应委托方的要求，选择 2011 年 9 月 30 日为评估基准日，如果评估基准日与报告日之间，资产发生重大变化而影响评估结果时，应该相应调整评估结果甚至重新委托评估，提请报告使用人关注基准日或期后重大事项对评估报告的影响。

3、由于条件所限，本次评估中，对房屋建筑物、机器设备等固定资产的技术鉴定主要采用现场勘察、查阅运行记录等手段，未使用相关专门的仪器对设备进行测试和检验；对于固定资产中的隐蔽部分无法实际观测，具体情况以被评估企业的介绍和评估人员的经验判断为依据。

4、截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内新疆石河子花园乳业有限公司的房屋建筑物 1,990.91 平方米（共 6 栋）未办理房屋产权证。如发生产权纠纷，需按国家有关部门认定的或相关当事方达成的有效协议对本报告评估结果进行相应调整。

5、列入此次评估范围的房屋建筑物中，其中 7 栋房屋建筑物及其所占用的土地是被评估企业以拍卖方式取得，这部分房屋建筑物已取得了房屋产权证，但未取得其国有土地使用权证。对于这七项房地产本次仅对其房屋建筑物部分进行了评估，这部分房屋建筑物明细如下表所示:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值		备注
							原值	净值	
		新厂区							
1	（8143）新政房 070 字第 No.1631039 号	库房	砖混	2004 年 11 月	平米	931.99	598,783.58	425,759.71	47-52 栋 1 号
2	（8143）新政房 068 字第 No.1631044 号	库房	砖混	2004 年 11 月	平米	23.68	15,236.87	10,834.24	46 栋 1 号
3	（8143）新政房 061 字第 No.0925594 号	办公室	砖混	2004 年 11 月	平米	212.42	136,491.67	92,188.71	44 栋 1 号
4	（8143）新政房 067 字第 No.1631038 号	办公室	砖混	2004 年 11 月	平米	212.03	136,235.59	92,015.49	43 栋 1 号
5	（8143）新政房 060 字第 No.1631040 号	办公室及宿舍	砖混	2006 年 10 月	平米	707.54	606,145.93	464,585.48	42 栋 1 号
6	（8143）新政房 063 字第 No.1631367 号	库房	砖混	2004 年 10 月	平米	34.16	14,660.69	10,366.47	41 栋 1 号
7	（8143）新政房 062 字第 No.0925593 号	办公室	砖混	2004 年 10 月	平米	212.03	136,235.59	91,476.22	45 栋 1 号
合　　计						2,333.85	1,643,789.92	1,187,226.32	

6、委评流动资产其他应收款中应收股东陈信忠 13,770,571.64 元，提请各股东在股权转让时予以关注。

7、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

8、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

4、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自2011年12月7日至2012年9月29日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2011 年 12 月 9 日。

（以下无正文）

上海万隆资产评估有限公司　　中国注册资产评估师：王进江

法定代表人：李霞　　中国注册资产评估师：邓先军

地址：中国·上海迎勋路 168 号 14 楼

邮编：200011

传真：021-63766338

电话：021-63788398

二○一一年十二月九日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

1、与评估目的相对应的经济行为文件;

2、委托方和被评估单位法人营业执照;

3、评估对象涉及的主要权属证明资料;

4、委托方及相关当事方承诺函（原件);

5、签字注册资产评估师承诺函（原件);

6、评估机构资格证书;

7、评估机构营业执照副本;

8、签字注册资产评估师资格证书;

9、评估业务约定书。