

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资产收购
涉及阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司
建筑物及占用土地使用权和设备价值项目

资产评估报告

新兰特评报字[2025]第026号

(共1册,第1册)



新兰特房地产资产评估有限公司

2025年1月17日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	20
九、 评估假设	21
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	23
十二、 资产评估报告使用限制说明	26
十三、 资产评估报告日	27
十四、 签名盖章	28
资产评估报告附件	29

资产评估报告声明

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专业人员不承担责任。

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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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清单由委托人、产权持有人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。

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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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资产收购 涉及阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司 建筑物及占用土地使用权和设备价值项目 资产评估报告摘要

新兰特评报字[2025]第 026 号

新兰特房地产资产评估有限公司接受阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司(以下简称“阿拉尔国投”)和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”)的委托,对阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司申报的建筑物及占用土地使用权和设备进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

经济行为:新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟收购阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司申报资产。

评估目的:新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟进行资产收购。本次评估目的是对该经济行为所涉及的阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司申报的建筑物及占用土地使用权和设备进行评估,提供其截止评估基准日的市场价值,为资产收购工作提供价值参考。

评估对象:阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司申报的建筑物及占用土地使用权和设备资产价值。

评估范围:与评估对象相关的阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司的建筑物及占用土地使用权和设备,具体包括:房屋建筑物 13 项、构筑物 30 项、管道沟槽 7 项、机器设备 30 项、电子设备 15 项,固定资产账面原值 1,567.30 万元,账面净值 1,356.17 万元,减值准备 213.22 万元,账面价值 1,142.95 万元;土地使用权 1 项,账面原值 944.57 万元,账面净值 846.60 万元。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2024 年 10 月 31 日。

评估方法：采用成本法。

评估结论：本次申报资产总计账面价值 1,989.55 万元，评估值 3,303.91 万元，增值额 1,314.36 万元，增值率 66.06%。其中：建筑物及设备账面值 1,142.95 万元，评估值 1,566.71 万元，增值额 423.76 万元，增值率 37.08%；土地使用权账面价 846.60 万元，评估值 1,737.20 万元，增值额 890.60 万元，增值率 105.20%。

评估结论使用有效期：自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自 2024 年 10 月 31 日起至 2025 年 10 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

重要特别事项如下：

1.纳入本次评估范围土地使用权，证载权利人阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司，阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司已出具说明，阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司为阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司的曾用名。

证载权利人	编号	取得方式	土地面积 (m ²)	终止日期	坐落	权力性质	土地性质
阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司	新(2021)阿拉尔市不动产权第0005222号	出让	112,666.44	2057年9月29日止	第一师阿拉尔市新农路北300号	出让	工业

2.纳入本次评估范围的部分房屋尚未办理房屋所有权证，产权持有人出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业提供的确权证明等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。具体详见下表：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值	备注
1	磅房	74.85	32,656.02	25,635.16	
2	厕所	32.33	14,105.22	12,956.98	
3	地磅房	76.4	33,332.21	26,166.11	
4	简易房屋	242.5	105,797.91	97,185.16	
5	警卫室	107.4	46,856.89	36,783.18	
6	食堂	352.71	153,880.77	120,797.68	
7	宿舍	1486.8	932,767.11	732,229.86	

合计	2,372.99	1,319,396.13	1,051,754.13	
----	----------	--------------	--------------	--

3.评估资料不完整的情形

对纳入本次评估范围的建筑物、管道沟槽等图纸及工程预(结)算资料产权持有人无法提供，产权持有人已出具相关无法提供资料的《专项说明》，评估人员通过产权持有人提供的《专项说明》及参考类似工程的相关资料进行评估测算。

对评估结论产生影响的特别事项内容：资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟资产收购 涉及阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司 建筑物及占用土地使用权和设备价值项目 资产评估报告正文

新兰特评报字[2025]第 026 号

阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司、新疆塔里木农业综合开发股份有限公司：

新兰特房地产资产评估有限公司接受双方委托，根据法律、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，采用成本法，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实施资产收购行为涉及阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司申报的建筑物及占用土地使用权和设备在2024年10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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司、新疆塔里木农业综合开发股份有限公司，产权持有人为阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司。其他资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的使用人和法律、行政法规规定的使用人。

(一)委托人1（即产权持有人）

1.基本情况

名称：阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司(以下简称“阿拉尔国投”)

法定住所：新疆阿拉尔市南泥湾大道西961号办公楼

经营场所：新疆阿拉尔市南泥湾大道西961号办公楼

法定代表人：胡鑫

注册资本：312,770.5103万元

历史情况：阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司，成立于2005年12月30日，并取得阿拉尔市工商行政管理局核发的统一社会信用代码916590027817997079

号的企业法人营业执照，初始注册资本312,770.5103万元，由新疆生产建设兵团第一师国有资产监督管理委员会和新疆生产建设兵团国有资产监督管理委员会出资，其中新疆生产建设兵团第一师国有资产监督管理委员会占比95.12%、新疆生产建设兵团国有资产监督管理委员会占比4.88%。营业期限：长期。

股权变更情况：2015年8月27日由新疆生产建设兵团农一师国有资产监督管理委员会出资 152,629.24万元，持股比例：100%，变更为新疆生产建设兵团第一师国有资产监督管理委员会，出资 152,629.24万元，持股比例：100%；2021年2月8日变更为新疆生产建设兵团第一师国有资产监督管理委员会出资137,361.7800万元，持股比例89.997%，新疆生产建设兵团国有资产监督管理委员会出资15,267.4600万元，持股比例10.003%；2024年9月18日变更为新疆生产建设兵团第一师国有资产监督管理委员会出资297,503.0503万元，持股比例95.1186%，新疆生产建设兵团国有资产监督管理委员会出资15,267.4600万元，持股比例4.8814%。

截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	出资比例%	实缴金额	实缴比例%
1	新疆生产建设兵团第一师国有资产监督管理委员会	297,503.0503	95.12%	297,503.0503	95.12%
2	新疆生产建设兵团国有资产监督管理委员会	15,267.4600	4.88%	15,267.4600	4.88%
	合计	312,770.5103	100.00%	312,770.5103	100.00%

上述公司股权信息与工商行政管理部门登记信息一致，与公司章程及账务记录信息一致。

2.经营管理情况

经营范围：股权投资、五金交电、矿产品的销售。(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)。

(二)委托人2

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”)

法定住所：新疆阿拉尔市四团(永宁镇)光明路335号档案馆二楼

经营场所：新疆维吾尔自治区阿拉尔市军垦大道东75号领先商业写字楼12楼

法定代表人：唐建国

注册资本：38,151.2820万

成立日期：1999年4月23日

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)

(三) 委托人和产权持有人之间的关系

委托人1与产权持有人为同一单位；委托人2是产权持有人申报资产的收购方。

(四) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

新疆塔里木农业综合开发股份有限公司拟收购阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司申报的建筑物及占用土地使用权和设备。本次评估目的是对该经济行为所涉及的阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司申报的建筑物及占用土地使用权和设备进行评估，提供其截止评估基准日的市场价值，为资产收购工作提供价值参考。

本次经济行为已获批准，相关经济行为文件为：

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》二届（2025）1号第一次。

2.《阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司总经理办公会会议纪要》（国投集团2024年第10次）。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及的阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司申报的建筑物及占用土地使用权和设

备。评估范围为与评估对象相关的建筑物及占用土地使用权和设备，具体包括：房屋建筑物13项、构筑物30项、管道沟槽7项、机器设备30项、电子设备15项，固定资产账面原值1,567.30万元，账面净值1,356.17万元，减值准备213.22万元，账面价值1,142.95万元；土地使用权1项，无形资产账面原值944.57万元，账面净值846.60万元。

（一）主要资产权属状况

阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司申报的建筑物和设备主要包括房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备等；申报的土地使用权一宗。

启用日期及建成日期在2022年前的大部分申报资产，为阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司通过司法方式取得。账面原值根据新疆生产建设兵团第一师中级人民法院执行裁定书（2018）兵01执13号中最终执行价作为账面原值。

1.房屋建筑物

共计13项，主要为坐落于原金沅纺织厂内的房屋，大多建于2009年，主要包括厂房、宿舍、库房等。房屋共计4项取得了房屋所有权证，不动产权证编号：新（2021）阿拉尔市不动产权第0005222号。证载权利人为：阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司。证载权利人非目前产权持有人名称，权属有瑕疵，阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司已出具说明，阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司为阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司的曾用名。

其他房屋未办理房屋所有权证，资产权属资料不完备。对于资产权属瑕疵事项和资料不完备情况，产权持有人已进行了书面说明和承诺。

2.构筑物

共计30项，主要为坐落于原金沅纺织厂内部的消防井、深水井和围墙地坪等，大多建于2009年。大部分构筑物均未提供竣工决算等相关资料，资产权属资料不完备。对于资产权属瑕疵事项和资料不完备情况，产权持有人已进行了书面说明和承诺。

3.管道沟槽

共计7项，安装于原金沅纺织厂内部，主要包括采暖、供热、消防管道等，大多建于2009年。部分管道目前闲置未使用。大部分管道均无法提供竣工决算等相关资料，资产权属资料不完备。对于资产权属瑕疵事项和资料不完备情况，产权持有人已进行了书面说明和承诺。

4. 机器设备

共计30项，主要存放在原金沅纺织厂内部，包括纺织设备、变压器、地磅、配电柜等。大部分纺织设备目前已无法找到，部分变配电设备闲置。

5. 电子设备

共计15项，主要为监控设备等。其中部分设备已无法找到，部分设备已损坏无法使用。

6. 土地使用权

土地使用权1宗，于2021年11月取得，坐落于第一师阿拉尔市新农路北300号；不动产权证编号：新（2021）阿拉尔市不动产权第0005222号；证载宗地性质为工业用地，实际宗地性质为工业用地；权力性质：出让；产权使用期限：至2057年9月29日止；面积112,666.44m²；证载权利人为：阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司。证载权利人非目前产权持有人名称，权属有瑕疵，阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司已出具说明，阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司为阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司的曾用名。

（二）本次评估对象和评估范围与委托人拟实施本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）利用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估未有利用其他机构报告结论的情况。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身特点等因素，确定本次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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 10 月 31 日。由委托人根据经济行为、会计期末、等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

(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》二届（2025）1号第一次。

2. 《阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司总经理办公会会议纪要》（国投集团 2024 年第 10 次）。

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

3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；

6. 《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

常务委员会第三次会议通过)；

7. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 2020 年修订);
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2019 年修订);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005 年);
11. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
15. 其他相关的法律法规。

(三) 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—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);
9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(四) 权属依据

1. 不动产权证书;
2. 设备的发票及合同;
3. 其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
2. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
3. 税务总局、财政部联合下发《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
4. 《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);
5. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号)
6. 《全国统一建筑安装工程工期定额》(建设部, 建标[2000]38号);
7. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
8. 《2020版新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》
9. 《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院,2021版);
10. 其他参考资料。

(六) 其他参考依据

1. 产权持有人提供的资产评估申报明细表;
2. 资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料;
3. 《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社 2011年11月;
4. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
5. 其他有关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

《资产评估基本准则》和有关资产评估执业准则中规定的确定资产价值的评估方法包括市场比较法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场比较法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场比较法要求充分利用类似资产成交价格信息，并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。基本计算公式为：

$$\text{评估对象价值} = \text{参照物成交价格} \times \text{修正系数1} \times \text{修正系数2} \times \dots \times \text{修正系数n}$$

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。该方法采用资本化或折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。用数学式可表示为：

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

式中：P——被评估资产价值

R_i——资产未来第 i 年预期收益额；

r——折现率

i——预测收益年限

n——预测期

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。其评估思路可用公式表述为：

资产评估价值 = 资产的重置成本 - 资产实体性贬值 - 资产功能性贬值 - 资产经济性贬值

（二）评估方法选用

按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》、《资产评估执业准则—资产评估报告》的规定，资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑评估目的、价值类型、评估对象、适用条件、资料情况等影响评估方法选择的因素，分析上述三

种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法，通过综合分析形成合理评估结论。当存在准则规定的情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法。资产评估报告应当对评估方法的选择及其理由进行披露。

1. 收益法

收益法应用的前提条件：（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。

委估房屋建筑物、机器设备大部分为闲置资产，未闲置资产如办公楼、变压器、监控等无单独获益能力，故本次评估不采用收益法。

2. 市场法

市场法应用的前提条件：（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。

委估资产为购入建设时间较长的房屋建筑物、机器设备等。在公开市场上无活跃的交易，且委估土地处于阿拉尔，该地区市场交易不活跃。

因委估资产的实际情况，故本次评估不采用市场法。

3. 成本法

成本法应用的前提条件：（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。

本次委托评估的建筑物及占用土地使用权和设备可以通过成本途径获得重置成本，且相关贬值能够合理估算，故本次评估采用成本法。

（三）评估方法的具体运用

（1）固定资产

1) 建筑物

对于企业自建，主要用于生产及办公用房，根据委估资产的具体情况，对此类

资产适宜采用成本法评估。均以含税价值确定评估价值。建筑面积数量以证载面积、清查申报资料及实际测量结果确定。

●重置成本法

重置成本法是指按评估时点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投资，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

A. 建安工程造价

根据房屋建筑物具体情况，评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内房屋建筑物进行分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，并收集工程的结算书等竣工资料。企业无法提供房屋建筑物工程竣工决算以及结算资料，且建成年份较早的建筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，经综合分析，采用第一师阿拉尔市相关部门公布的指标并结合以往类似工程经验，采用单方造价指标法测算建安工程造价。

构筑物建安工程造价=土建工程造价+安装工程造价+装饰工程造价

B. 前期及其他费用

包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为工程建设前期所投入的其它相关费用。

C. 资金成本

资金成本是指固定资产建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的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，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税)]×贷款利率×合理建

设工期 $\times 1/2$

②综合成新率的确定

采用年限法成新率和完好分值法成新率相结合确定房屋建筑物的综合成新率。

综合成新率=年限法成新率 \times 权重+完好分值法成新率 \times 权重

A. 年限法成新率

年限法成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限 $\times 100\%$

或者:

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) $\times 100\%$

B. 完好分值法成新率

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》等的规定,结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值,再根据权重确定勘查成新率。

勘查成新率=结构部分打分值 \times 权重+装修部分打分值 \times 权重+设备部分打分值 \times 权重

C. 权重

年限法成新率取权重 0.4,完好分值法成新率取权重 0.6。

2) 机器设备

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合机器设备特点和收集资料的情况,主要采用重置成本法评估。对设备使用时间较长,市场上无法询到同类型全新设备市场价格,按其替代或类似设备的市场价格进行调整后确定其购置价。对待报废的机器设备,按其可回收价值作为评估值。本次评估,以含税价值确定评估值,数量以评估基准日实际数量为准。

●重置成本法

评估值=重置全价 \times 综合成新率

① 重置全价的确定

A. 机器设备

重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本

a. 设备购置费

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照《机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

b. 运杂费

以设备购置费为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

c. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置费为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d. 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以设备购置费为基础，按不同费率计取。

对于设备基础费已列入房屋建筑物中评估的，则设备中不重复计算。

e. 前期及其他费用

包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为工程建设前期所投入的其他相关费用，计算基础为设备购置费、运杂费、安装调试费及基础费之和。

f. 资金成本

资金成本是指固定资产建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的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，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

资金成本=[设备购置费(含税)+运杂费(含税)+安装调试费(含税)+基础费(含税)+前

期及其他费用(含税)] \times 贷款年利率 \times 合理工期(年) \times 1/2

对需安装的机器设备以上费用全部考虑;

对非安装机器设备则只考虑机器设备运杂费,同时根据设备购置价结合使用状况适当考虑资金成本;

对机器设备购置价中已包含运杂费、安装费,则直接按购置价加计前期及其他费用及资金成本。

B.电子设备

对于市场上有同型号设备销售,属于同城购买,商家对购买产品包运输、上门安装调试服务,通常购买价之外,没有其他费用。

重置全价=购置价

② 综合成新率的评定

A.机器设备

综合成新率=勘查法成新率 \times 权重+年限法成新率 \times 权重

a.勘查法成新率

勘查法成新率的确定主要以企业设备实际状况为主,根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况,依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分,确定勘查法成新率。

b.年限法成新率

年限法成新率,根据设备的经济寿命年限、尚可使用年限和已使用的年限确定。

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限 \times 100%

或者:

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) \times 100%

c.权重

对于结构复杂及大型的主要设备,采用年限法成新率和勘查法成新率相结合确定综合成新率,年限法成新率权重取0.4,勘查法成新率权重取0.6。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备,主要根据使用年限,结合维修

保养情况，以年限法成新率确定综合成新率。

B. 电子设备

根据使用年限，结合维修保养情况，以年限法成新率确定综合成新率。

(2) 无形资产

A. 土地使用权

根据《资产评估执业准则-不动产》，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法和成本逼近法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，根据产权持有人提供的有关资料和掌握的市场地价资料，经过实地勘察和认真分析，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次土地使用权评估采用基准地价修正法。

a. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

计算公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地土地使用权价值；

P_{1b} —土地所在城区某一用途、某级别的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —评估基准日与基准地价估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

b. 确定评估价值

以基准地价修正法价格确定评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）前期准备阶段

在接受资产评估业务委托之前，采取与委托人沟通的方式，明确评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，并对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，决定接受委托，签订资产评估委托合同；根据项目具体情况，确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；布置资产评估工作，指导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场工作阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照《资产评估执业准则——资产评估程序》和其他相关规定的要求，评估人员采取询问、核对、监盘、勘查等方式，对各项资产进行必要的核查验证，索取历史期评估资料，了解主要资产的经济、技术、使用状况和法律权属状况，确定资产的存在性、真实性、完整性，核实申报的评估资料与提供的会计资料是否相符，关注资产法律权属状况，并根据现场勘查情况，收集与资产评估相关的政策文件等资料和市场信息。

（三）评定估算阶段

按照评估相关的法律、准则的规定，收集市场价格信息资料，并对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，进行评定估算，形成初步评估结果。

（四）提交报告阶段

汇总各类资产的评估结果，对形成的评估结论进行分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告，形成评估报告初稿。按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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。在完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本项目评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 前提假设

1. 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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重变化。

(二) 一般假设

1. 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。

2. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员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

我们根据国家有关资产评估的法律、行政法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用成本法，对阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司申报的建筑物及占用土地使用权和设备于评估基准日2024年10月31日的市场价值进行了评估。评估结论如下。

阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司申报资产总计账面价值 1,989.55 万元，评估值 3,303.91 万元，增值额 1,314.36 万元，增值率 66.06%。其中：建筑物及设备账面值 1,142.95 万元，评估值 1,566.71 万元，增值额 423.76 万元，增值率 37.08%；土地使用权账面价 846.60 万元，评估值 1,737.20 万元，增值额 890.60 万元，增值率 105.20%。

评估结果详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

本评估结论使用有效期：自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自2024年10月31日起至2025年10月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

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

(一) 利用其他机构出具的报告结论的情况说明

本次评估未有利用其他机构出具的报告结论的情况。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

按照《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。本机构资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证，对因产权问题发生的法律纠纷不承担任何责任。

评估人员对委托人和产权持有人提供的有关评估对象法律权属的资料和资料来源进行了必要的核查验证，并对查验的情况予以披露。经查，除下述事项外，委托人和产权持有人提供的评估对象法律权属资料中均载明相关资产的权利人为产权持

有人。

除外事项如下：

1. 土地使用权

此次产权持有人申报评估的无形资产包括土地使用权一宗，具体情况如下：

证载权利人	编号	取得方式	土地面积(m ²)	终止日期	坐落	权力性质	土地性质
阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司	新(2021)阿拉尔市不动产权第0005222号	出让	112,666.44	2057年9月29日止	第一师阿拉尔市新农路北300号	出让	工业

阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司已出具说明，阿拉尔统众国有资产经营有限责任公司为阿拉尔市国有资本投资运营集团有限公司的曾用名。

2. 房屋建筑物

纳入本次评估范围的部分房屋尚未办理房屋所有权证，产权持有人出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。

本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业提供的确权证明等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。具体详见下表：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	账面原值	账面净值	备注
1	磅房	74.85	32,656.02	25,635.16	
2	厕所	32.33	14,105.22	12,956.98	
3	地磅房	76.4	33,332.21	26,166.11	
4	简易房屋	242.5	105,797.91	97,185.16	
5	警卫室	107.4	46,856.89	36,783.18	
6	食堂	352.71	153,880.77	120,797.68	
7	宿舍	1486.8	932,767.11	732,229.86	
合计		2,372.99	1,319,396.13	1,051,754.13	

(三) 评估资料不完整的情形

对纳入本次评估范围的建筑物、管道沟槽等图纸及工程预(结)算资料产权持有人无法提供，产权持有人已出具相关无法提供资料的《专项说明》，评估人员通过

产权持有人提供的《专项说明》及参考类似工程的相关资料进行评估测算。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估，未发现产权持有人在评估基准日存在法律、经济等未决事项。

(五) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

本次评估，未发现产权持有人在评估基准日存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(六) 重大期后事项

重大期后事项是指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。

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及产权持有人未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦未发现产生重大影响的期后事项。

(七) 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

本次评估，未发现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。

(八) 需要说明的其他事项

1. 评估报告成立的前提条件和假设条件：本评估结论是以本报告设定的假设为前提，确定的被评估资产在评估基准日时点上的市场价值，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。当前述条件以及评估中其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

3. 本次评估中，对固定资产的技术鉴定主要采用目测观察，未使用仪器进行测

试和查验，未对其内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测。评估师在假定产权持有人提供的有关评估资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出的判断。

4.对纳入评估范围的隐蔽工程和不具备现场勘查条件的资产，因受客观条件限制，评估专业人员未能进行现场勘查、测量，而是依据现场调查了解外观以及基本情况做出的判断。

5.评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

6.本次评估结论为含税价。

7.本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

8.在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告仅用于本评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。

(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) 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。

(六) 本资产评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自2024年10月31日起至2025年10月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

(七) 本报告中对前述评估对象价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

(八) 本评估报告包含若干备查文件及评估明细表，亦为本报告之组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与评估报告正文配套使用方为有效。

(九) 资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年1月17日。

十四、签名盖章

新兰特房地产资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



2025年1月17日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章时生效)

资产评估报告附件

目录

1.与评估目的相对应的经济行为文件.....	30
2.委托人和产权持有人法人营业执照副本.....	31
3.委托人和产权持有人承诺函.....	32
4.签字资产评估师承诺函.....	33
5.资产评估机构备案公告.....	34
6.资产评估机构营业执照副本.....	35
7.签字资产评估师职业资格证书登记卡.....	36
8.资产评估结果汇总及明细表.....	37

附件一

一、与评估目的相对应的经济行为文件

附件二

二、委托人和产权持有人法人营业执照副本

附件三

三、委托人和产权持有人承诺函

附件四

四、签字资产评估师承诺函

附件五

五、资产评估机构备案公告

附件六

六、资产评估机构营业执照副本

附件七

七、签字资产评估师职业资格证书登记卡

附件八

八、资产评估结果汇总及明细表