

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆交通建设集团股份有限公司、新疆交投房地产开发有限  
公司因非货币资产偿还债务事宜涉及的  
新疆交通智能科技大厦部分房地产市场价格  
资产评估报告

沪申威评报字（2024）第 XJ0029 号

（共 1 册，第 1 册）

上海申威资产评估有限公司

2024年10月12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:	3131020029202400916
合同编号:	申威2024-0687 (评报)
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沪申威评报字(2024)第XJ0029号
报告名称:	新疆交通建设集团股份有限公司、新疆交投房地产开发有限公司因非货币资产偿还债务事宜涉及的新疆交通智能科技大厦部分房地产市场价格价值资产评估报告
评估结论:	431,283,000.00元
评估报告日:	2024年10月12日
评估机构名称:	上海申威资产评估有限公司
签名人员:	王正民 (资产评估师) 会员编号: 65000324 荆丹 (资产评估师) 会员编号: 41000763
 (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。

备案回执生成日期: 2024年10月16日



## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
正 文 .....	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 .....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	11
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	21
九、评估假设 .....	23
十、评估结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	25
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	27
十三、资产评估报告日 .....	28
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	28
附 件 .....	30



## 声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

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、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，其他任何第三方不得成为本资产评估报告的使用人，亦不得依赖本资产评估报告或其中任何部分的内容。

三、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、评估目的使用资产评估报告；本资产评估报告仅服务于本报告所列明的评估目的及送交资产评估主管部门审查之用途。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构事先书面许可，本资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，也不得全部或部分提及、引用或发送本报告。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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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、负债清单以及盈利预测由委托人、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专业人员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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，资产评估报告使用人应当关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

十、本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。



## 新疆交通建设集团股份有限公司、新疆交投房地产开发有限公司

### 因非货币资产偿还债务事宜涉及的

### 新疆交通智能科技大厦部分房地产市场价格

### 资产评估报告

沪申威评报字〔2024〕第 XJ0029 号

#### 摘要

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

上海申威资产评估有限公司接受委托，对新疆交通建设集团股份有限公司、新疆交投房地产开发有限公司因实施非货币资产偿还债务而涉及的新疆交通智能科技大厦部分房地产的市场价值进行了评估。

一、评估目的：非货币资产偿还债务。

二、评估对象：新疆交投房地产开发有限公司申报的新疆交通智能科技大厦的部分房地产市场价格。

三、评估范围：新疆交投房地产开发有限公司申报于评估基准日 2024 年 7 月 15 日的位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）荣盛五街 299 号新疆交通智能科技大厦的部分房地产，建筑面积为 37,997.60 平方米以及 593 个地下车位。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 7 月 15 日。

六、评估方法：收益法、成本法、市场法，最终取市场法结果。

七、评估结论

在假设条件成立的前提下，新疆交通建设集团股份有限公司、新疆交投房地产开发有限公司因实施非货币资产偿还债务而涉及的新疆交通智能科技大厦部分



房地产在 2024 年 7 月 15 日的市场价值（含增值税）为人民币 431,283,000.00 元，人民币大写为肆亿叁仟壹佰贰拾捌万叁仟元整。

八、评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截至 2025 年 7 月 14 日。

九、对评估结论产生重大影响的特别事项的关键内容

1、纳入本次评估范围的地下室，无产权证，共计 593 个车位，建筑面积为 30,294.86 平方米，该数据引用新疆汇信测绘有限公司出具的“新疆交通智能科技大厦实测面积测绘报告【新汇信测字（2021）第 C04-007】”中数据。

2、本次评估结果包含增值税，未考虑评估对象可能涉及的除增值税以外的其他交易税费影响。

3、纳入评估范围的地下车位中有 85 个车位属于人防设施，本次评估未考虑该因素对评估结果的影响。

4、纳入评估范围的酒店及酒店办公区域，建筑面积 14,785.77 平方米，商业及商场中的 10,165.53 平方米，均存在长期租约的影响，评估结果已考虑该因素对评估结果的影响。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、本资产评估报告日为 2024 年 10 月 12 日。



## 新疆交通建设集团股份有限公司、新疆交投房地产开发有限公司

### 因非货币资产偿还债务事宜涉及的

### 新疆交通智能科技大厦部分房地产市场价格价值

### 资产评估报告

### 正文

沪申威评报字（2024）第XJ0029号

新疆交通建设集团股份有限公司、新疆交投房地产开发有限公司：

上海申威资产评估有限公司（以下简称：“本公司”）接受贵司的委托，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，采用收益法、市场法、成本法，按照必要的评估程序，对新疆交通建设集团股份有限公司、新疆交投房地产开发有限公司因实施的非货币资产偿还债务涉及的新疆交通智能科技大厦（以下简称：智能科技大厦）的部分房地产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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人和委托人以外的其他评估报告使用人

##### 1、委托人一

企业名称：新疆交通建设集团股份有限公司

统一社会信用代码：91650000712958321C

法定住所：新疆乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）乌昌路辅道 840 号

经营场所：新疆乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）乌昌路辅道 840





号

法定代表人：王彤

注册资本：陆亿肆仟伍佰万元整

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：1999 年 01 月 27 日

经营范围：公路工程施工总承包特级；工程设计公路行业甲级；公路路面工程专业承包壹级；公路工程路基工程专业承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；桥梁工程专业承包壹级，水利水电工程施工总承包叁级，铁路工程施工总承包叁级；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目及对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员，一般货物与技术的进出口经营，交通安全设施施工及安装；公路工程施工及养护中的新技术、新型建材的开发、生产及销售，钢材、水泥、沥青、添加剂、智能信息化设备、公路建筑材料的销售、对外技术服务及机械设备、五金交电及电子产品销售；不动产经营租赁,有形动产租赁；公路工程相关材料技术研发服务、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）

## 2、委托人二

委托人二即产权持有人。

## 3、委托人以外的其他评估报告使用人

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## （二）产权持有人



企业名称：新疆交投房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91650000096108947H

法定住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）荣盛五街 299 号新疆交通智能科技大厦 13 层 1301 室

经营场所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）荣盛五街 299 号新疆交通智能科技大厦 13 层 1301 室

法定代表人：宋建军

注册资本：叁亿元整

实收资本：叁亿元整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2014 年 03 月 24 日

营业期限：2014-03-24 至 无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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）

一般项目：房地产经纪；广告设计、代理；广告发布；企业管理咨询；市场营销策划；物业管理；停车场服务；房地产咨询；房地产评估；住房租赁；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；市场调查（不含涉外调查）；集贸市场管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；道路货物运输站经营；餐饮管理；承接总公司工程建设业务；工程管理服务；项目策划与公关服务。

（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）

### （三）委托人和产权持有人的关系

委托人一为债权人；委托人二为债务人。



## 二、评估目的

为满足委托人二因实施非货币资产抵偿债务的需要，提供抵债房地产市场价值的参考意见。

已取得的经济行为文件：

1、新疆交通投资(集团)有限责任公司“关于交投房产公司化债纾困解难现场办公专题会议纪要”。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本次评估对象为新疆交投房地产开发有限公司申报的新疆交通智能科技大厦的部分房地产市场价值，评估范围为新疆交投房地产开发有限公司申报于评估基准日2024年7月15日的位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）荣盛五街299号新疆交通智能科技大厦的部分房地产，建筑面积为37,997.60平方米以及593个地下车位。具体明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	商业+商场	钢筋混凝土	2018/9/26	平米	13,096.20
2	酒店	钢筋混凝土	2018/9/26	平米	13,207.84
3	办公	钢筋混凝土	2018/9/26	平米	11,693.56
4	车库	钢筋混凝土	2018/9/26	个	593.00

纳入本次评估范围用于非货币性资产抵债的房地产（建筑面积为37,997.60平方米以及593个地下车位）已经委托人双方共同签字确认。

除上述纳入评估范围的资产外，委托人承诺无其他应纳入评估范围的资产。上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

### （二）资产概况

新疆交投智能科技大厦建成于2018年9月，位于乌鲁木齐经济技术开发区高铁



片区。项目建筑形式为双子楼，地上由 22 层办公写字楼、11 层酒店及裙楼 2 层（局部 3 层）构成；地下 3 层及 1 层局部半地下结构为地下车库，结构为钢筋混凝土。根据新疆汇信测绘有限公司 2021 年出具《新疆交投房地产开发有限公司新疆交通智能科技大厦实测面积测量报告》（新汇信测字(2021)第 C04-007）显示：总建筑面积 96,700.81m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 48,475.89m<sup>2</sup>，地下建筑面积 48,224.92m<sup>2</sup>。

### 1、权益状况

本次委估房地产除车库外，均已取得不动产权证书，共计 149 个产证。其中，商业用途共计 88 个产证，产证号为“新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104830-0104834 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104826-0104828 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104993 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104992 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104991 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104990 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104989 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104979-0104988 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104952-0104966 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104798-0104822 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104788-0104797 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104994-0105008 号”证载权利人为新疆交投房地产开发有限公司，权利性质为出让/商品房，用途为其他商服用地/商业。

办公用途共计 56 个产证，产证号为“新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104876 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104864 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104858 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104847 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104836-0104841 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104951、0104967-0104971 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 104948-0104950 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104878-0104907 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104972-0104977 号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第 0104936 号”等。证载权利人为新疆交



投房地产开发有限公司，权利性质为出让/商品房，用途为其他商服用地/办公。

其他用途共计5个产证，产证号为“新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0104823-0104825号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0104835号、新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0104978号”。证载权利人为新疆交投房地产开发有限公司，权利性质为出让/商品房，用途为其他商服用地/其他。

上述房地产使用期限为2014年01月10日起2054年01月09日止，房屋总层数（含地下）为25层，共有宗地面积为22,141.52平方米。593个车位未取得不动产权证。

## 2、区位状况

本次委估的房地产位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）荣盛五街299号，北至荣盛六街，南至荣盛五街，西临巷道，东至巷道。经评估人员现场勘察，周边有万达广场(乌鲁木齐经开店)、居然之家、乌鲁木齐站、长途汽车站、中国邮政储蓄银行（九家湾营业所）、天山农商银行（新疆高铁支行）、乌鲁木齐市第九十中学等相关公建配套设施。附近有3路、7路、5001路、5301路、29路、54路、6502路、BRT-5号线、D008路路等公交线路通达该片区，交通便捷。

## 3、租赁状况

截至评估基准日，委估房地产大部分处于出租状态。租约有1年期、2年期、3年期、5年期、10年期、20年期不等。其中长租约情况如下：

3.1 商业-102 及商业-103 已出租给王肇昆用作家具销售，租赁面积为 852.24 m<sup>2</sup>，租赁期限为 15 年，自 2022 年 4 月 1 日起至 2037 年 3 月 31 日止。2022 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日为免租期，15 年租金合计 12,935,256.12 元。

3.2 商场-101、商场 101、宴会厅 201（其中 2,367.93 平米）已出租给新疆文旅数字经济发展有限公司，租期为 10 年，自 2022 年 5 月 1 日起至 2032 年 4 月 30



日止，10 年租金合计 60,035,769.06 元。

3.3 酒店部分负 1 层至 11 层，除 2 层外，已全部出租给中青旅交建旅游产业发展（新疆）有限公司，用作酒店经营。租期为 20 年，自 2019 年 09 月 15 日至 2039 年 09 月 14 日止。免租期为 2019 年 09 月 15 日至 2020 年 09 月 14 日。20 年租金合计 11,202.2 万元，其中 2 层出租给泰州市新谷香餐饮管理有限公司新疆分公司的租金相应从该金额中进行扣减。

3.4 酒店 2 层包厢 201、宴会厅 202、宴会厅 201（627 平米于 2025 年到期）已出租给泰州市新谷香餐饮管理有限公司新疆分公司，用作餐饮，包厢 201、宴会厅 202 的租期为 20 年，自 2020 年 1 月 1 日至 2039 年 12 月 31 日止。免租期为 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。20 年租金为 1,196.43 万元。

（三）引用其他机构出具的评估报告结论所涉及的资产类型、数量

纳入本次评估范围的地下车位，无产权证，共计 593 个车位，建筑面积为 30,294.86 平方米，该数据引用新疆汇信测绘有限公司出具的“新疆交通智能科技大厦实测面积测绘报告【新汇信测字（2021）第 C04-007】”中数据。

#### 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。

资产评估专业人员根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估结论的价值类型。



## 五、评估基准日

本项目的评估基准日为2024年7月15日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。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目的服务。

本次评估的一切取价标准均为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、新疆交通投资(集团)有限责任公司“关于交投房产公司化债纾困解难现场办公专题会议纪要”。

### （二）法律、法规依据

1、《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）；

2、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第14届全国人大常委会第七次会议修正）；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；

4、《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第二次修订）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

6、《中华人民共和国城市土地管理法》（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第三次修正）；



7、《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）；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令 691 号）；

9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 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、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019 年 3 月 2 日第四次修订）；

12、《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011 年 1 月 8 日中华人民共和国国务院令 588 号修订）；

13、《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会令 166 号）；

14、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国务院国资委财政部令 32 号）；

15、《国有资产评估管理办法》（2020 年国务院令 732 号修订）；

16、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令 12 号）；

17、《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）；

18、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权【2013】64 号）；

19、其他有关法规和规定。

### （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—资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 4、《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 13、财政部、中评协发布的与本次评估有关的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

#### （四）权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、其他权属证明资料。

#### （五）取价依据

- 1、《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号）；
- 2、财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建【2016】504号）；
- 3、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）；
- 4、当地典型工程造价指标；
- 5、当地有关计价取费标准的法规、规章；



- 6、国家有关部门发布的统计资料；
- 7、房产信息网；
- 8、评估人员查询的市场价格信息；
- 9、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 10、评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 11、与此次资产评估有关的其他资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 3、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字【1984】第 678 号）；
- 4、企业提供的资产清单和评估申报表。

## 七、评估方法

根据《资产评估执业准则—不动产》的规定，房地产价值评估通常采用的评估方法有收益法、市场法、成本法等三种基本方法。

### （一）评估方法概述

收益法是预计评估对象未来的正常收益，选择适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理的价格或价值的方法。根据收益法的基本原理和方法，依据房地产实际情况，综合确定房地产客观租金，扣除经营中应发生的成本费用，得出客观纯收益，采用适当的折现率，对其法定剩余年限内的纯收益折现，得到房地产的评估值。

市场法是指在一定市场条件下，在同一供需圈内，选择条件和使用价值相似的若干房地产交易案例，对其实际交易价格从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定评估对象比准价



格并进而计算房地产价格的评估方法。

成本法主要基于房地产的开发成本，包括土地取得成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润等因素。房地产的评估价值等于建设成本减去折旧和磨损，再加上土地价值。

## （二）评估方法的选择

委估资产因为房地产，通常需采用两种评估方法进行评估，现将各类资产适用的评估方法分析如下：

### 1、市场法评估适用性分析

市场法是通过比较委估资产与最近售出同类或类似资产的异同，并将同类或类似的市场价格进行调整，从而确定委估资产价值的一种咨询方法。本次委估房地产，在市场上交易案例较多，且相关交易背景信息易收集、可比因素信息易收集，因此本次评估适用市场法进行评估。

### 2、收益法评估适用性分析

收益法也称收益现值法，是通过估算资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出委托评估资产的价值的一种评估方法。委估资产具备单独获利能力，类似地段的、不同类型房地产租赁市场较活跃，市场租金易于取得，故本次评估对办公、商铺、商场房地产采用收益法进行评估。

### 3、成本法评估适用性分析

成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。对很少发生交易房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区难以采用比较法估价，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常只好采用成本法进行估价。



由于无法获取宾馆整体经营的财务数据，故本次对酒店采用成本法进行评估。

宾馆成本法的评估结果包括房屋建筑物和土地使用权的评估结果，具体方法详见本节第（三）部分评估介绍的详细内容。

### （三）评估方法介绍

#### 1、市场比较法

比较法是将委估对象与在评估基准日相近的日期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算委估对象的客观合理价格的方法。

市场法的基本公式如下：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} = & \text{参照物价格} \times (\text{委估物估价时点价格指数} / \text{参照物交易时间价格指数}) \\ & \times (\text{正常交易情况因素修正系数} / \text{参照物交易情况因素修正系数}) \times \\ & (\text{委估物区域因素修正系数} / \text{参照物区域因素修正系数}) \times \\ & (\text{委估物个别因素修正系数} / \text{参照物个别因素修正系数}) \times \\ & (\text{委估物权益状况修正系数} / \text{参照物权益状况修正系数}) \end{aligned}$$

#### 2、收益法

收益法是预测委估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取委估对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：

$$P = \frac{A}{r-s} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

A—年金；

r—折现率或资本化率（%）；

s—净收益逐年递增比率；

n—未来可获收益的年限（年）。



### 3、成本法

评估值=建筑物评估结果+土地评估结果

#### 3.1 建筑物的评估

##### 3.1.1 重置成本法计算公式

评估值=重置成本×成新率

##### 3.1.1.1 建筑物重置成本

重置成本=建筑安装工程造价+管理费+前期费用及其他费用+资金成本

##### 3.1.1.1.1 建筑物综合造价

建筑安装工程造价的确定，对于结构类似、易于比较的建（构）筑物采用类比法。

类比法是以典型工程为参照物，比较委估建筑物与参照物各分项、分部工程的异同，调整因分项、分部工程做法不同造成差异的部分，从而得出委估项目的工程造价。

##### 3.1.1.1.2 前期费用及其他费用

前期费用及其它费用包括地方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筑造价以外的其它费用两个部分，其中前期费用具体包括环境影响咨询费、前期工程咨询费、勘察设计费、招标代理服务等费用，其他费用具体包括建设单位管理费、工程监理费等费用。

3.1.1.1.3 资金成本：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，其采用的利率按基准日中国人民银行同期利率计算，工期按建设工程合理建设周期计算，依据评估基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 执行标准计算。按均匀投入的原则考虑。

资金成本=（建筑安装工程造价+其他费用）×贷款利率×合理工期/2+ 前期费



用及其他费用×贷款利率×合理工期

### 3.1.2 成新率

根据产权持有人提供的资料和本机构现场实地勘察掌握的有关情况，同时采用年限法成新率和打分法勘察成新率计算出建筑物的综合成新率。

#### 3.1.2.1 年限法理论成新率的确定

计算公式：

年限法理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：由评估人员在现场勘察后，参照建筑物规定使用年限标准，按实际结构及使用情况确定尚可使用年限。

#### 3.1.2.2 打分法勘察成新率的确定

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术观察，按结构、装修、配套设施三方面的使用功能采用打分法确定勘察成新率。

计算公式：

勘察成新率=（结构部分得分×评分修正系数+装修部分得分×评分修正系数+设备部分得分×评分修正系数）÷100×100%

#### 3.1.2.3 综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均法，理论年限法成新率权数取 0.4，打分法勘察成新率权数取 0.6。则综合成新率公式为：

成新率=年限法理论成新率×权数+勘察成新率×权数

### 3.1.3 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

## 3.2 土地使用权评估



本次评估对土地使用权的评估采用基准地价修正法。

基准地价修正法是利用基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取得估宗地使用权在评估基准日价格的方法。

具体公式如下：

基准地价修正法的公式为： $P=P_j \times (1 + \sum K_i) \times K_q \times K_r \times K_m \times (1 \pm K_k)$

公式中各变量的含义如下：

P—评估宗地的价格；

P<sub>j</sub>—评估宗地所在级别区域基准地价；

$\sum K_i$ —修正因素系数和；

K<sub>q</sub>—交易期日修正系数；

K<sub>r</sub>—容积率修正系数；

K<sub>m</sub>—使用年限修正系数；

K<sub>k</sub>—开发程度修正系数。

其中：

$$\text{年期修正系数 } K_m = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

K<sub>m</sub>—土地年期修正系数；

r—土地还原利率；

m—委估宗地剩余使用年限；

n—该用途土地法定最高出让年期。

期日修正系数 K<sub>q</sub> 按照地价水平指数进行测算。



## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）明确业务基本事项

了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行项目初步风险评价。

### （二）订立业务委托合同

接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

安排适合的人员组成项目组，拟定评估工作计划；向委托人、产权持有人提交资产评估资料清单、资产评估申报表，对资产的清查做必要指导。

### （四）进行评估现场调查

评估人员对评估涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

## 1、资产核实

### 1.1 指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“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。

### 1.2 初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查“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，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。





### 1.3 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估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，采取了不同的调查方法。

### 1.4 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：表、实相符。

### 1.5 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验。

#### （五）收集整理评估资料

评估人员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，从委托方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。

#### （六）评定估算形成初步结果

评估人员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，形成了初步评估结果。项目负责人对资产评估初步结果进行审核与汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

#### （七）内部审核及出具报告

初步资产评估报告完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，项目负责人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，对沟通情况进行独立分析后，出具并提交资产评估报告。



## 九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下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果的责任。

### （一）一般假设

1、交易假设：任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假设其处于交易过程中，评估师根据委评资产的交易条件进行模拟评估；

2、公开市场假设：假设委评资产的交易是在公开市场条件下。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行；

3、企业持续经营假设：是指产权持有人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、资产按现有用途使用假设：是指处于使用中的产权持有人资产在本次经济行为发生后，仍按其现行用途及方式继续使用下去；

5、外部环境假设：假设国家未来的有关法律、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、经济和社会环境未来无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等未来不发生较大变化；

6、假设产权持有人管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。产权持有人在经营过程中完全遵守所有有关的法律法规；

7、本次评估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；

8、委托人与产权持有人提供的权属证明、财务会计信息和其他资料是评估工作的基础资料，假设委托人与产权持有人提供的这些资料真实、完整、合法；

9、假设无其他不可抗力因素及不可预见因素对本次评估造成重大不利影响。

#### （二）特殊假设

1、本次评估假设委估对象无任何权利负担；

2、假设评估人员从公开渠道获得的可比交易案例中涉及的信息是真实可靠的。

### 十、评估结论

#### （一）评估结论

上海申威资产评估有限公司受委托人委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，评估方法采用适用的评估方法，按照必要的评估程序，对新疆交通建设集团股份有限公司、新疆交投房地产开发有限公司因实施非货币资产偿还债务而涉及的新疆交通智能科技大厦部分房地产的市场价值进行了评估。

经市场法评估，以 2024 年 7 月 15 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，委估新疆交通智能科技大厦部分房地产的市场价值为 431,283,000.00 元（含税），大写人民币肆亿叁仟壹佰贰拾捌万叁仟元整。评估结论详细情况如下表所示：

#### 评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 7 月 15 日

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	计量单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估值
1	商业+商场	平米	13,096.20	116,618,000.00
2	酒店	平米	13,207.84	102,584,000.00
3	办公	平米	11,693.56	120,166,000.00



4	车库	个	593.00	91,915,000.00
合计				431,283,000.00

评估结论详细情况见评估明细表。

## （二）有关评估结论使用的其他说明

在评估基准日以后的评估结论使用有效期内，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。

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

产权持有人未申报存在产权瑕疵事项，评估人员亦未发现明显的产权瑕疵事项。

### （二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

产权持有人明确说明委估资产不存在其他法律、经济等未决事项。评估人员亦未获悉产权持有人截至评估基准日存在其他法律、经济等未决事项。

### （三）引用其他机构出具评估报告结论的情况

无。

### （四）重要的利用专业报告、聘请专家个人协助工作的情况



纳入本次评估范围的地下室，无产权证，共计 593 个车位，建筑面积为 30,294.86 平方米，该数据引用新疆汇信测绘有限公司出具的“新疆交通智能科技大厦实测面积测绘报告【新汇信测字（2021）第 C04-007】”中数据。

#### （五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告日，委托人与产权持有人未明确告知其存在对评估结论产生重大影响的事项，本评估机构亦未通过公开信息渠道发现产权持有人发生了对评估结论产生重大影响的事项。

#### （六）评估程序受限、资料缺失的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限、资料缺失的有关情况。

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

委托人及产权持有人陈述不存在或有负债（或有资产）的事项，评估人员亦未发现或有负债（或有资产）事项。

#### （八）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

本次资产评估对应的经济行为中，评估人员未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

#### （九）其他需要特别说明的事项

1、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或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价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观



经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

2、产权持有人应当对其提供的权属证明和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。本资产评估机构及资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行必要的核查验证与分析整理，但是我们仅对产权持有人及相关资产的价值发表意见，我们无法对其法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

3、本报告对产权持有人的资产所作的评估系为客观反映其价值而作，我公司无意要求产权持有人按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由产权持有人的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

4、本次评估结果包含增值税，未考虑评估对象可能涉及的除增值税以外的其他交易税费影响。

5、纳入评估范围的地下车位中有 85 个车位属于人防设施，本次评估未考虑该因素对评估结果的影响。

6、纳入评估范围的酒店及酒店办公区域，建筑面积 14,785.77 平方米，商业及商场中的 10,165.53 平方米，均存在长期租约的影响，评估结果已考虑该因素对评估结果的影响。

7、本次评估范围经委托人双方签字确认。若后期在经济行为的实施过程中，抵债资产范围发生变化，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进行评估。

**以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。**

## **十二、资产评估报告使用限制说明**



1、若本报告涉及国有资产，则需由国有资产管理部门或其授权单位核准/备案后方可使用。

2、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和经济行为。

3、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、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专业人员不承担责任。

5、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。

6、评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日至 2025 年 7 月 14 日。超过前述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2024 年 10 月 12 日。

(本页以下无正文)



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：马丽华

资产评估师：

正式执业会员  
资产评估师  
荆丹  
41000763

资产评估师：王正民

正式执业会员  
资产评估师  
王正民  
65000324

项目其他评估人员：万燕凤

2024 年 10 月 12 日





## 附件

(除特别注明的外，其余均为复印件)

- 1、新疆交通投资(集团)有限责任公司“关于交投房产公司化债纾困解难现场办公专题会议纪要”；
- 2、委托人法人营业执照；
- 3、产权持有人法人营业执照；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 5、委托人承诺函；
- 6、产权持有人承诺函；
- 7、资产评估师承诺函；
- 8、资产评估机构单位会员证书；
- 9、资产评估机构证券备案；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照副本；
- 11、签名资产评估师执业会员证书；
- 12、资产评估委托合同。