

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆天顺供应链股份有限公司拟接受以资抵债涉及的
新疆朗坤房地产开发有限公司住宅房地产

资产评估报告

中盛华评报字（2025）第 1244 号

（共 1 册，第 1 册）

中盛华资产评估有限公司

二〇二五年六月二十六日



目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	16
评估报告附件	17

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

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

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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及其资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的财务信息、权属证明等资料，已由产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

五、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。

六、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

七、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。

八、我们对房地产等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们无法对上述资产的内部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存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

新疆天顺供应链股份有限公司拟接受以资抵债涉及的 新疆朗坤房地产开发有限公司住宅房地产

资产评估报告摘要

中盛华资产评估有限公司接受新疆天顺供应链股份有限公司的委托，按照法律、行政法规、资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对新疆天顺供应链股份有限公司拟接受以资抵债涉及的房地产在 2025 年 6 月 25 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：根据新疆天顺供应链股份有限公司出具的《关于以资抵债评估事项说明》，乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）房屋征收与补偿管理办公室拟以新疆朗坤房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）高铁北二路 99 号的三套住宅房地产抵债至新疆天顺供应链股份有限公司，需对该经济行为所涉及的房地产在评估基准日 2025 年 6 月 25 日所表现的市场价值进行评估，为以资抵债行为提供价值参考依据。

评估对象：新疆天顺供应链股份有限公司申报的新疆朗坤房地产开发有限公司名下住宅房地产。

评估范围：新疆天顺供应链股份有限公司申报的新疆朗坤房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）高铁北二路 99 号凯坤壹品小区 10 号楼 1 单元 902、1001、1002 室住宅房地产，建筑面积 390.87 平方米，建造于 2024 年。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 6 月 25 日。

评估方法：市场法。

评估结论：经评估，于评估基准日 2025 年 6 月 25 日，新疆天顺供应链股份有限公司申报的资产评估价值为 492.49 万元，人民币大写：肆佰玖拾贰万肆仟玖佰元整。

本评估结论使用有效期：本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2025 年 6 月 25 日至 2026 年 06 月 24 日。超过一年，需重新进行资产评估。

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

特别事项说明：

1. 本次评估结论为含增值税价值，根据委托人提供的信息，增值税税率 9%。

2.本次委估房地产占用的土地使用权已办理不动产权证，证载的权利人为乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司和新疆朗坤房地产开发有限公司，共有情况：共同共有，不动产权证未进行产权分割，产权持有人尚未取得单独的房屋不动产权证书；申报住宅房产面积为乌鲁木齐市鑫鹏房地产评估有限公司出具的房屋面积（实测）成果报告书凯坤壹品小区项目 10#高层住宅楼（2024-05-S 公 050 号）中载明的面积，若将来与正式办理产权证书面积不一致，评估结论相应调整，提请报告使用人关注。

3.本次评估结果为房地合一价值，提请报告使用人关注。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

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

新疆天顺供应链股份有限公司拟接受以资抵债涉及的 新疆朗坤房地产开发有限公司住宅房地产 资产评估报告

中盛华评报字(2025)第 1244 号

新疆天顺供应链股份有限公司：

中盛华资产评估有限公司（以下简称“中盛华评估公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规、资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对贵公司拟接受以资抵债涉及的房地产在 2025 年 6 月 25 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人：新疆天顺供应链股份有限公司（以下简称“新疆天顺”）

统一社会信用代码：916501006827031595

住所：新疆乌鲁木齐市经济技术开发区（头屯河区）屯坪北路9号乌鲁木齐综合保税区围网内查验库CY066室（中国（新疆）自由贸易试验区）

公司类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：002800

股票简称：天顺股份

法定代表人：丁治平

注册资本：人民币壹亿伍仟贰佰贰拾伍万叁仟零陆拾柒元整

成立日期：2008 年 12 月 10 日

经营范围：一般项目：供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理；国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；园区管理服务；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；装卸搬运；停车场服务；电子过磅服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；货物进出口；技术进出口；化工产品销售(不含许可类化工产品)；煤炭及制品销售；非金属矿及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；金属制品销售；有色金属合金销售；建筑用钢筋产品销售；建筑材料销售；化肥销售；石油制品销售(不含危险化学品)；农业机械销售；轮胎销售；木材销售；畜牧渔业饲料销售；饲料原料销售；针纺织品及原料销售；食用农产品批发；食用农产品零售；农副产品销售；棉、麻销售；肥料销售；农作物种子经营(仅限不再分装的包装种子)；机械设备租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；无船承运业务；信

息技术咨询服务；软件开发；网络技术服务；计算机系统服务；信息系统集成服务；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；办公用品销售；耐火材料销售；机械电气设备销售；五金产品批发；五金产品零售；通讯设备销售；机械设备销售；日用百货销售；特种劳动防护用品销售；环境保护专用设备销售；家用电器销售；化妆品批发；化妆品零售；工程管理服务；食品销售(仅销售预包装食品)；食品互联网销售(仅销售预包装食品)；食品进出口；进出口代理；销售代理；互联网销售(除销售需要许可的商品)；保健食品(预包装)销售；食品添加剂销售。(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：道路货物运输(不含危险货物)；道路货物运输(网络货运)；国际道路货物运输；城市配送运输服务(不含危险货物)；互联网信息服务；公共铁路运输；食品销售；食品互联网销售。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(二) 产权持有人概况：

产权持有人:新疆朗坤房地产开发有限公司（以下简称“朗坤地产”）

统一社会信用代码：9165010079575514X7

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区厦门路3号

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：洪铭

注册资本：人民币伍仟万元整

成立日期：2006年11月13日

经营范围：许可项目：房地产开发及经营，房地产销售，物业管理，房地产经纪（房屋产权、产籍代理除外），房地产投资，房屋租赁，场地租赁，停车场服务：停车场租赁。。(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)

(三) 委托人与产权持有人关系

委托人新疆天顺为债权人，产权持有人朗坤地产为债务人乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）房屋征收与补偿管理办公室商定的第三方债权人。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人除委托人以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据新疆天顺供应链股份有限公司出具的《关于以资抵债评估事项说明》，乌鲁木

齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）房屋征收与补偿管理办公室拟以朗坤地产名下位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）高铁北二路 99 号的三套住宅房地产抵债至新疆天顺，需对该经济行为所涉及的房地产在评估基准日 2025 年 6 月 25 日所表现的市场价值进行评估，为以资抵债行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为新疆天顺产申报的朗坤地产名下住宅房地产。

（二）评估范围

新疆天顺申报的朗坤地产名下位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）高铁北二路 99 号凯坤壹品小区 10 号楼 1 单元 902、1001、1002 室住宅房地产，建筑面积 390.87 平方米，建造于 2024 年。具体情况如下：

1.房产概况

本次委估的房地产为位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）高铁北二路 99 号凯坤壹品小区 10 号楼 1 单元 902、1001、1002 室住宅房地产，建筑面积 390.87 平方米，产权持有人尚未取得单独的房屋不动产权证书；申报面积为乌鲁木齐市鑫鹏房地产评估有限公司出具的房屋面积（实测）成果报告书凯坤壹品小区项目 10#高层住宅楼（2024-05-S 公 050 号）中载明的面积，若将来与正式办理产权证书面积不一致，评估结论相应调整，具体详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	竣工年月	计量单位	建筑面积 (m²)	备注
1	无	凯坤壹品小区 10 栋 1001	钢筋混凝土结构	2024 年 7 月	m²	130.29	测绘面积
2	无	凯坤壹品小区 10 栋 1002	钢筋混凝土结构	2024 年 7 月	m²	130.29	测绘面积
3	无	凯坤壹品小区 10 栋 902	钢筋混凝土结构	2024 年 7 月	m²	130.29	测绘面积
合 计						390.87	

2.土地概况

委估房地产所占用的土地使用权，位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）高铁北二路 99 号，不动产权证号：新（2024）乌鲁木齐市不动产权第 0044042 号，证载权利人为乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司及新疆朗坤房地产开发有限公司，共有情况：共同共有，权利类型：出让；用途为城镇住宅用地/其他商服用地；土地使用权总 16,327.25 平方米，城镇住宅用地使用期限至 2088 年 11 月 07 日；其他商服用地使用期限至 2058 年 11 月 07 日。

评估对象土地所有权属于国家，土地使用权人为乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司及新疆朗坤房地产开发有限公司共同共有，以出让方式取得该宗土地使用权。委估宗地周围地势平坦、水文条件较好，所处宗地为较规则矩形。宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整。

3.权属状况

委估房地产其整体建设项目手续齐全，已取得《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《施工许可证》、《商品房预售许可证》。

委托评估对象和评估范围与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型

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

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 6 月 25 日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并考虑其接近本次经济行为的实现日，有利于资产清查，能较好的反映委估资产状况等因素而确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

根据新疆天顺供应链股份有限公司出具的《关于以资抵债评估事项说明》。

（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）；
- 2.《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委会第七次会议第二次修订）；
- 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.《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委会第十五次会议第二次修订）；
- 5.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号发布，财

政部令第 97 号)；

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》（经 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正）；

7.《中华人民共和国土地管理法》（经 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正）；

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第 691 号）；

9.《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)；

10.《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

11.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》中评协（2021）30 号；

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

13.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

14.《财政部税务总局海关总署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）；

15.其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

（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--资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

6.《资产评估执业准则--资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

7.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

8.《资产评估执业准则--资产评估档案》（中评协〔2018〕37 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.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39 号）；

12.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

13.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

14.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（四）权属依据

- 1.《不动产权证书》；
- 2.《建设工程规划许可证》《建设用地规划许可证》《施工许可证》《商品房预售许可证》《房屋面积（实测）成果报告书》；
- 3.乌鲁木齐市鑫鹏房地产评估有限公司出具的《房屋面积（实测）成果报告书》凯坤壹品小区项目 10#高层住宅楼（2024-05-S 公 050 号）；
- 4.其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1.产权持有人提供的清单及其他资料；
- 2.评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 3.评估人员现场勘察记录。

（六）其他参考依据

- 1.委托人提供的资产评估申报表；
- 2.委托人及产权持有人提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的简介

依据《资产评估执业准则——不动产》的规定，执行不动产评估业务可以采用市场法、收益法和成本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。

成本法是指通过估测产权持有人被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，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。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类似比较分析以估算资产价值的各种评估技术方法的总称。收益法是指通过估测被评估资产未来预测期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

（二）评估方法的选择

基于本次评估目的，根据纳入评估范围的房地产的特点、使用状况等，最终确定各类资产的合理的评估方法。

针对委估房地产，评估人员分析了不同评估方法的适用性，考虑到住宅房地产的价

值更市场化，故未采用成本法进行测算；由于受各种因素影响，现行房地产市场与其经营收益之间难以有客观稳定的比例关系，该资产的预期收益不能合理的预测，故本次估价未采用收益法。评估人员通过对当地的房地产交易市场的咨询和了解，评估对象周边的市场交易案例较多，其能充分反映房地产的市场价值，故本次评估采用市场法评估。

市场法是将评估对象与在评估基准日的近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，以此估算评估对象的客观合理价格的方法。

交易情况修正 交易日期修正 房地产状况修正

100 () 100

评估对象价格=可比实例价格 × ——— × ——— × ———
() 100 ()

采用市场法对房地产进行评估，首先要选取与评估对象类似的房地产，可比实例与评估对象区位相近、用途相同、权利性质相同，交易类型与估价日的吻合，可比实例的成交日期尽量接近评估基准日。

其次对可比实例建立比较基准，进行交易情况、交易日期、区位状况、实物状况及权属状况进行修正。区位状况是指房地产所在地区的自然条件与社会、经济条件，区位状况主要有繁华程度、交通条件、基础设施等。实物状况是指房地产本身所具有的特点和条件，主要有装修、设备设施、建造年代等。权益状况因素主要是限制权利情况、权属清晰情况等。

最后计算出比准价格，估算出评估对象的客观合理价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

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

（一）明确评估业务基本事项

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

（二）订立资产评估委托合同

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

（三）编制资产评估计划

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

（四）调查和核实资产

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

（五）收集评估资料

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

（六）评定估算

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

（七）编制和提交评估报告

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

九、评估假设

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

（一）一般假设

1. 假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者

的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

2. 假设评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

3. 对于本次评估报告中评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

4. 任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 企业所在地区的社会经济环境无重大改变，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

6. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策（包括内、外资所得税政策）等无重大改变。

（二）特殊假设

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

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

3. 假设委托人及产权持有人所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

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

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

6. 未考虑委估资产可能存在的或有负债或法定优先受偿款。

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

当上述假设条件发生变化时，本评估结论一般会失效。报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

经评估，于评估基准日 2025 年 6 月 25 日，新疆天顺申报的资产评估价值为 492.49 万元，人民币大写：肆佰玖拾贰万肆仟玖佰元整。

本评估结论使用的有效期为自评估基准日起一年，即自 2025 年 6 月 25 日至 2026 年 6 月 24 日。超过一年需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全或权属瑕疵事项

本次委估房地产占用的土地使用权已办理不动产权证书，证载的权利人为乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司和新疆朗坤房地产开发有限公司，共有情况：共同共有，不动产权证书未进行产权分割，产权持有人尚未取得单独的房屋不动产权证书；申报住宅房产面积为乌鲁木齐市鑫鹏房地产评估有限公司出具的房屋面积（实测）成果报告书凯坤壹品小区项目10#高层住宅楼（2024-05-S公050号）中载明的面积，若将来与正式办理产权证书面积不一致，评估结论相应调整，提请报告使用人关注。

（三）评估程序受限或评估资料不完整的情形

无评估程序受限或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无法律、经济等未决事项。

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

无。

（六）重大期后事项

无重大期后事项。

（七）其他需要说明的事项

1.本次评估结论为含增值税价值，根据委托人提供的信息，增值税税率 9%。

2.本次评估结果为房地合一价值，提请报告使用人关注。

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

4.本报告的评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见只对报告本身符合评估规范要求负责，不对委托人资产业务定价决策负责。报告使用人应合

理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

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

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

7.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件、有关资产权属资料及会计凭证、有关法律文件的真实合法为前提。委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

8.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。

9.对委托人和产权持有人存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人及产权持有人未作特别说明，而评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

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

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，中盛华评估公司及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告

的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得中盛华评估公司书面同意，本评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

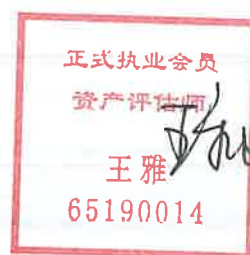
十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 6 月 26 日，为评估结论形成的日期。



中盛华资产评估有限公司

资产评估师



中国·新疆

资产评估师



评估报告附件

- (一) 资产评估明细表；
- (二) 新疆天顺供应链股份有限公司出具的《关于以资抵债评估事项说明》；
- (三) 委托人营业执照复印件；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- (五) 委托人承诺函；
- (六) 签名资产评估师的承诺函；
- (七) 资产评估机构备案文件及资格证明文件复印件；
- (八) 中盛华资产评估有限公司营业执照复印件；
- (九) 正式执业会员证书。