

本报告依据中国资产评估准则编制

统一低碳科技(新疆)股份有限公司拟处置其持有的  
沙依东基地相关资产价值评估项目

## 资产评估报告

中同华评报字 2024 第 021067 号



北京中同华资产评估有限公司  
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2024 年 6 月 25 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073 电话：010-68090001 传真：010-68090099

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202401334
合同编号:	中同华合同字(2024)0967号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2024)第021067号
报告名称:	统一低碳科技(新疆)股份有限公司拟处置其持有的沙依东基地相关资产价值评估项目
评估结论:	30,640,000.00元
评估报告日:	2024年06月25日
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	杨柏桐 (资产评估师) 会员编号: 11000171 吴舰 (资产评估师) 会员编号: 11180050
 (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07月17日

# 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、产权持有人和合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	11
(一) 评估方法的选择 .....	11
(二) 评估方法简介 .....	12
1. 收益法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	16
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	18
十一、特别事项说明 .....	18
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	21
十三、资产评估报告日 .....	21
资产评估报告附件 .....	23

## 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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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及其对评估结论的影响。

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清单及相关资料由委托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。

统一低碳科技(新疆)股份有限公司拟处置其持有的  
沙依东基地相关资产价值评估项目  
**资产评估报告摘要**  
中同华评报字 2024 第 021067 号

**统一低碳科技(新疆)股份有限公司：**

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对统一低碳科技(新疆)股份有限公司拟处置其持有的沙依东基地相关资产价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为统一低碳科技(新疆)股份有限公司拟处置其持有的相关资产的行为提供价值参考依据。

评估对象：统一低碳科技(新疆)股份有限公司拟处置的沙依东基地相关资产价值。

评估范围：统一低碳科技(新疆)股份有限公司拟处置沙依东基地相关资产，包括新疆沙依东基地下属的存货、生产性生物资产、固定资产及土地使用权等。

评估基准日：2023年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

截止评估基准日2023年12月31日统一低碳科技(新疆)股份有限公司拟处置的相关资产账面价值为2,588.85万元，评估值为3,064.00万元，评估增值475.15万元，增值率18.35%。

由于纳入本次评估范围的资产均为农业生产、储存、销售环节的相关资产，评估机构人员非专业性税务从业人员，故本次评估结论未考虑资产组在交易过程中可能产生的增值税及其他税费因素的影响，具体以当地税务机关核定的应纳税金额为准。

本次评估结论不含增值税。

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依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

**重大特别事项说明：**

1.截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物中，位于沙依东基地的宿舍尚未取得房屋所有权证，该宿舍建筑面积200m<sup>2</sup>，构建于2001年3月，委托人承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无权证房产的面积是企业测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估报告进行调整。

2.本次评估涉及的沙依东基地中的香梨园及配套的林路渠和输电、机井设施等资产于历史年度均通过外部托管的形式进行经营。《资产委托管理协议》约定的合同期限至2023年12月31日止，合同到期后双方无继续签署的预期。根据资产的最佳使用原则及资产的实际性质，本次评估假设原托管协议到期后，上述资产转为产权持有人自主种植、采摘、储存、销售的经营模式，考虑产权持有人在可预见的经营期内，对纳入本次评估范围内的资产组采用其他经营模式的情况对本次评估结论的影响。

# 统一低碳科技(新疆)股份有限公司拟处置其持有的 沙依东基地相关资产价值评估项目 资产评估报告正文

中同华评报字 2024 第 021067 号

## 统一低碳科技(新疆)股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对统一低碳科技(新疆)股份有限公司拟处置其持有的沙依东基地相关资产在评估基准日2023年12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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人及产权持有人为统一低碳科技(新疆)股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

#### (一) 委托人及产权持有人概况

企业名称：统一低碳科技(新疆)股份有限公司

曾用名：新疆库尔勒香梨股份有限公司

统一社会信用代码：91650000718901406B

企业类型：其他股份有限公司(上市)

注册地址：新疆巴州库尔勒市圣果路圣果名苑

法定代表人：周恩鸿

注册资本：19,201.8934 万

经营范围：一般项目：润滑油销售；石油制品制造(不含危险化学品)；专用化学产品销售(不含危险化学品)；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；新材料技术研发；会议及展览服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；以自有资金从事投资活动；供应链管理；互联网销售(除销售需要许可的商品)；工业互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；人工智能行业应用系统集成服务；信息系统集成服务；新材料技术

推广服务；环保咨询服务；销售代理；采购代理服务；广告发布；企业管理咨询；食用农产品零售；食用农产品批发；水果种植；坚果种植；棉花收购；棉、麻销售；土地使用权租赁；土地整治服务；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；非居住房地产租赁；租赁服务(不含许可类租赁服务)。(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)

## (二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

根据《新疆库尔勒香梨股份有限公司总经理办公会2022年第九次会议纪要》(2022年12月23日)，统一低碳科技(新疆)股份有限公司拟处置沙依东基地相关资产，需对涉及资产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考。

注释：新疆库尔勒香梨股份有限公司已于2023年2月28日更名为统一低碳科技(新疆)股份有限公司，经向委托人核实，上述经济行为文件于本次处置沙依东基地相关资产合法、有效。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是统一低碳科技(新疆)股份有限公司持有的沙依东基地相关资产。

评估范围是统一低碳科技(新疆)股份有限公司位于新疆巴音郭楞蒙古自治州库尔勒市沙依东农业种植基地及冷库厂区，主要资产为存货、固定资产、生产性生物资产及土地使用权：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	<b>2,078,423.94</b>
1	存货	2,078,423.94
二	非流动资产合计	<b>23,810,044.85</b>
1	固定资产	5,717,720.60
2	生产性生物资产	11,294,624.25
3	无形资产	6,797,700.00
三	资产总计	<b>25,888,468.79</b>

评估基准日及前3年经营数据如下：



金额单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年
一、营业收入	3,000,000.00	3,000,000.00	-	-
二、营业成本	1,815,724.20	1,815,724.20	-1,815,724.20	-1,701,056.61
三、营业毛利	1,184,275.80	1,184,275.80	-1,815,724.20	-1,701,056.61
减：销售费用	588,103.08	588,103.08	588,103.08	533,921.10
管理费用	261,450.00	261,450.00	261,450.00	-246,664.62
四、营业利润	334,722.72	334,722.72	-2,665,277.28	-1,988,313.09
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
五、利润总额	334,722.72	334,722.72	-2,665,277.28	-1,988,313.09
减：所得税费用	-	-	-	-
六、净利润	334,722.72	334,722.72	-2,665,277.28	-1,988,313.09

上述资产账面价值未经审计。

评估范围内的资产历史年度均以委托管理的方式经营。根据2023年末产权持有人与受托人签署的补充协议显示，在2022-2023年，因受疫情封控、冰雹、病虫害等因素影响，导致果品减产、受托方经营困难。经双方协商后，产权持有人豁免了2022-2023年的承包费，合计金额600万元，故2022-2023年营业收入为零。

(一) 本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致，委托人和产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

## (二) 评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建(构)筑物、机器设备、生物资产和无形资产——土地使用权，实物资产主要分布在库尔勒市沙依东基地和冷库内。主要资产的类型及特点如下：

### 1. 房屋建(构)筑物

截至评估基准日，房屋建筑物产权情况如下表：

序号	权证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	房权证库尔勒市房权字第9900026428号	井房	砖木	1999年11月	26.50
2	房权证库尔勒市房权字第9900026426号	警卫室	砖木	1999年11月	40.95
3	房权证库尔勒市房权字第9900026430号	警卫室	砖木	1999年11月	53.34
4	房权证库尔勒市房权字第9900026431号	井房	砖木	1999年11月	32.64

序号	权证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
5	房权证库尔勒市房权字第 9900023707 号	1#机房	砖混	2001 年 3 月	98.05
6	房权证库尔勒市房权字第 9900023700 号	2#机房	砖混	2001 年 3 月	601.64
7	房权证库尔勒市房权字第 9900023709 号	3#机房	砖混	2001 年 3 月	289.75
8	房权证库尔勒市房权字第 9900023703 号	1#冷库	钢混	2001 年 3 月	1,167.44
9	房权证库尔勒市房权字第 9900023704 号	2#冷库	钢混	2001 年 3 月	1,167.44
10	房权证库尔勒市房权字第 9900023702 号	3#冷库	砖混	2001 年 3 月	190.48
11	房权证库尔勒市房权字第 9900023701 号	4#冷库	钢混	2001 年 3 月	2,724.25
12	房权证库尔勒市房权字第 9900023708 号	5#冷库	钢混	2001 年 3 月	7,290.00
13	房权证库尔勒市房权字第 9900026424 号	井房	砖混	2001 年 2 月	14.96
14	房权证库尔勒市房权字第 9900026427 号	警卫室	砖混	2001 年 2 月	33.75
15	房权证库尔勒市房权字第 9900026425 号	库房	砖混	2001 年 2 月	245.00
16	房权证库尔勒市房权字第 9900026429 号	库房	砖混	2001 年 2 月	315.00
17	无证	宿舍	砖混	2001 年 3 月	200.00

房屋建筑包括警卫室、机房、冷库等，主要房屋的结构为钢混结构和砖混结构，基本构建于 1999--2001 年。申报房屋建筑无地基沉降，部分墙体存在轻微开裂现象，屋面防水维护良好，门窗开启正常，墙面存在脱落现象。配套设施使用正常。

构筑物共 33 项，包括水渠、道路、机井等农业配套基础，基本构建于 1999--2008 年。申报的构筑物使用正常，基本可满足农业生产需要。

## 2. 机器设备

本次委估机器设备共计 28 项，主要为冷库设备、货架、叉车等，购置于 1992 年至 2009 年间。企业主要设备可正常使用，部分办公和小型设备已闲置多年，存放于库房。

## 3. 生产性生物资产

本次委估生产性生物资产为香梨园，面积 5,673.75 亩，据委托方介绍，大部分果树种植于 2000 年左右，截至评估基准日处于盛果期。

## 4. 存货

委估存货为在用周转材料，主要为周转筐、U 盘、喇叭、验钞机等，截至评估基准日，除周转筐外，其他在用周转材料均已闲置多年，无使用价值。

## 5. 无形资产—土地使用权

纳入本次无形资产-土地使用权评估范围的为统一低碳科技(新疆)股份有限公司所属的土地使用权，未进行抵押。详细情况见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	使用权类型	土地用途	终止年限	面积(亩)
1	库国用2000字第0131号	沙依东园艺场乡级公路北	出让	农业用地	2049/10/3	367.13
2	库国用2000字第0135号	沙依东园艺场乡级公路南二分场果园	出让	农业用地	2049/10/3	1,930.50
3	库国用2000字第0136号	沙依东园艺场乡级公路北二、四、十一、十二分场	出让	农业用地	2049/10/3	6,581.39
4	库国用2000字第0130号	沙依东园艺场乡级公路北	出让	冷库用地	2049/10/3	48.37

上述沙依东生产基地的香梨园及配套的林路渠和输电、机井设施等资产历史年度均以外部托管的方式经营，根据产权持有人与新疆巴州沙依东香梨产业发展有限公司（原沙依东园艺场），合同期限至2023年12月31日止，产权持有人托管收益为300万元/年。根据产权持有人介绍，截至本次评估基准日，双方将均无续签托管协议的计划。

（四）引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  
本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

#### 四、价值类型及其定义

考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指委托人的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2023年12月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

1. 《新疆库尔勒香梨股份有限公司总经理办公会2022年第九次会议纪要》2022年12月23日；

## (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》(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. 《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》(2019年4月23日国务院令第714号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号)；
8. 《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)；
9. 《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)；
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)；
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,2020年11月29日国务院令第732号修订)；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号2019年3月2日修订)；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001)；
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令,2016年6月24日)；
16. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第47号,2007年)；

17. 财政部关于贯彻落实《金融企业国有资产管理暂行办法》有关事项的通知(财金[2009]178号);

18. 《财政部关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》的通知(财金[2011]59号);

19. 《金融资产管理公司资产处置管理办法(修订)》(财金[2008]85号);

20. 《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);

21. 《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);

22. 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. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);

12. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);

13. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);

14. 《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕43号);

15. 《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)。

### (四) 权属依据

1. 国有土地使用证;

2. 房屋所有权证、房地产权证;

3. 委托人提供的其他权属证明文件。

### (五) 取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
2. 市场询价资料；
3. 国家宏观、行业统计分析资料；
4. 可比上市公司的相关资料；
5. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他依据

1. 资产评估申报明细表；
2. 《资产评估委托合同》；
3. 委托人相关人员访谈记录；
4. 委托人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：收益法。评估方法选择理由如下：

选取收益法评估的理由：纳入本次评估范围的主要资产为香梨园、对应土地使用权及配套设施、设备，以上资产共同服务于香梨果园的农业生产。库尔勒当地香梨种植时间久，果树日常维护、采摘、分类、冷库运输、销售等模式成熟，主要资产的收益期和收益额可以合理预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

未选取成本法评估的理由：纳入本次评估范围的主要资产为香梨园、对应土地使用权及配套设施、设备，以上资产共同服务于香梨农业生产。

库尔勒香梨为当地特产，受农作物种植的特殊模式和地域限制，当地市场主要以果园承包形式进行产权流转，承包经营范围多为果木、划拨土地使用权、地上附属物等，无法获取当地同类型香梨果木资产（生产性生物资产）单独的市场价值，故本次不适用于成本法评估。

未选取市场法评估的理由：纳入本次评估范围的主要资产为香梨园、对应土地使用权及配套设施、设备。库尔勒香梨为当地特产，受农作物种植的特殊模式和地域限制，当地香梨种植规模常年保持稳定，当地市场无相同或类似资产组的交易案例，故不适用市场法评估。

## （二）评估方法简介

### I. 收益法

对于资产或资产组的收益法常用的具体方法为全投资自由现金流折现法。

全投资自由现金流折现法中的现金流口径为归属于整体资产或资产组现金流，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为整体资产或资产组的价值。

本次评估采用税前自由现金流折现模型。

基本公式为：

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

式中：

R<sub>i</sub>：评估基准日后第i年预期的税前自由现金流量；

r：折现率；

n：预测期

各参数确定如下：

1. 第i年的自由现金流 $R_i$ 的确定

$$R_i = \text{EBITDA}_i - \text{营运资金增加}_i$$

## 2. 预测期的确定

评估对象的收益年限主要取决于香梨园的经济寿命，香梨园中大部分香梨树种植于2000年，根据查阅相关文献以及产权持有人介绍，香梨树种植12年后进入盛果期，盛果期维持22-25年左右，随后产量会逐渐下降进入衰退期，衰退期可维持较低的产量，约15年左右。综合以上因素，产权持有人判断香梨园最优经济寿命为种植后50年，即2049年为最后一年产梨年，考虑冷藏延期销售的影响，资产组收益预测至2050年12月31日。

3. 折现率 $r$ 采用（所得）税前加权平均资本成本（WACCBT）确定，公式如下：

$$\text{WACCBT} = \frac{\text{WACC}}{1 - T}$$

$$\text{WACC} = R_e \frac{E}{D + E} + R_d \frac{D}{D + E} (1 - T)$$

式中：

$R_e$ ：权益资本成本；

$R_d$ ：债权期望报酬率；

$T$ ：所得税率。

权益资本成本 $R_e$ 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s$$

式中：

$R_e$ 为权益资本成本；

$R_f$ 为无风险利率；

$\beta$ 为贝塔系数；

ERP为股权市场风险溢价；

$R_s$ 为特定风险报酬率

折现率中主要参数确定情况如下：

(1) 无风险利率 ( $R_f$ )

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和向商业银行发行的国债）



获得其按照复利规则计算的到期收益率（YTM），取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

## （2）股权市场风险溢价（ERP）

股权市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。我们选择利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价，目前国内沪、深两市有许多指数，能够较好反映上海和深圳证券交易所股票风险状况参考样本为沪深 300 指数，因此，我们确定以沪深 300 指数所对应的 300 只成份股作为计算股权市场风险溢价的具体样本，考虑到证券市场股票波动的特性，我们选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。我们借助 iFinD 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末收盘价是 iFinD 数据中的年末定点“后复权”价，通过计算年期间的几何平均收益率和各年的无风险利率确定各年的股权市场风险溢价。

具体计算方法是将每年沪深 300 指数成份股收益几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重。通过估算我们可以分别计算出计算年期内 10 年每年的市场风险超额收益率  $ERP_i$ ，剔除最大值、最小值，并取平均值后可以得到最终的股权市场风险溢价。

## （3）可比公司选取

根据委托人的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近两年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币 A 股；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务与委托人相同或相似，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于 2 年。

根据上述四项原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，综合考虑可比公司与委托人在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面因素，最终选取确定可比上市公司。

## （4）资本结构

收益法评估时采用的资本结构主要包括：

- 可比公司资本结构平均值作为目标资本结构；
- 资产组真实资本结构；
- 变动资本结构。

我们通过分析委托人与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合委托人未来年度的融资规划情况，最终采用资产组真实资本结构作为资产组的资本结构，在确定资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

#### (5) 贝塔系数

①我们通过上述可比公司确定标准选取确定的上市公司，选取 iFinD 公布的 $\beta$ 计算器计算对比公司的 $\beta$ 值，上述 $\beta$ 值是含有对比公司自身资本结构的 $\beta$ 值。

②根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered  $\beta$ ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered $\beta$  计算出来后，取其平均值作为委托人的 Unlevered $\beta$ 。

③再将已经确定的委托人资本结构比率代入到如下公式中，计算委托人 Levered $\beta$ ：

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

④我们估算 $\beta$ 系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 $\beta$ 系数也应该是未来的预期 $\beta$ 系数。

我们采用的 $\beta$ 系数估算方法是采用历史数据，因此我们实际估算的 $\beta$ 系数应该是历史的 $\beta$ 系数而不是未来预期的 $\beta$ 系数。为了估算未来预期的 $\beta$ 系数，我们对采用历史数据估算的 $\beta$ 系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： $\beta_a$ 为调整后的 $\beta$ 值， $\beta_h$ 为历史 $\beta$ 值。

#### (6) 特定风险报酬率

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合(Portfolio)的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，我们通过对资产组的采摘损失风险、农产品价格波动风险、自然灾害风险、资金周转风险等因素进行分析，结合评估人员以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

#### (7) 债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是委托人的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构的不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

我们在考虑委托人的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素，参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础调整确定债权期望报酬率。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### (一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

#### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象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，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

#### (三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，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，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

#### (四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、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，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

#### 九、评估假设

##### (一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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做出理智的判断。

3. 企业持续经营假设：假设产权持有人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。

##### (二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估涉及的沙依东基地中的香梨园及配套的林路渠和输电、机井设施等资产于历史年度均通过外部托管的形式进行经营。《资产委托管理协议》约定的合同期限至2023年12月31日止，合同到期后双方无继续签署的预期。根据资产的最佳使用原则及资产的实际性质，本次评估假设原托管协议到期后，上述资产转为产权持有人自主种植、采摘、储存、销售的经营模式，并在经营管理模式，经营范围、方式等与收益预测方向保持一致；

4. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

5. 产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 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；

7. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8. 本次评估假设资产组于年度内均匀获得净现金流。

### (三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的,以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确,我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出,当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时,本评估结果一般会失效。

### 十、评估结论

截止评估基准日2023年12月31日统一低碳科技(新疆)股份有限公司拟处置的相关资产账面价值为2,588.85万元,评估值为3,064.00万元,评估增值475.15万元,增值率18.35%。

由于纳入本次评估范围的资产均为农业生产、储存、销售环节的相关资产,评估机构人员非专业性税务从业人员,故本次评估结论未考虑资产组在交易过程中可能产生的增值税及其他税费因素的影响,具体以当地税务机关核定的应纳税金额为准。

本次评估结论不含增值税。

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

### 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,提请报告使用人予以关注:

#### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.截至评估基准日,纳入本次评估范围的房屋建筑物中,位于沙依东基地的宿舍尚未取得房屋所有权证,该宿舍建筑面积 200 m<sup>2</sup>,构建于 2001 年 3 月,委托人承诺以上房屋建筑物归其所有,无权属纠纷;无权证房产的面积是企业测量后申报的,评估人员进行了核实,未发现明显差异,但评估机构非法定测量机构,如果未来权威机构测量结果与其有差异,需根据其测量结果对评估报告进行调整。

#### (二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(五) 重大期后事项

无。

(六) 评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(七) 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。

(九) 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;未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化;评估结论未考虑资产组交易环节可能产生的增值税及其他税费对本次评估结论的影响。

3. 本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任;资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 本次评估涉及的沙依东基地中的香梨园及配套的林路渠和输电、机井设施等资产于历史年度均通过外部托管的形式进行经营。《资产委托管理协议》约定的合同期限至2023年12月31日止,合同到期后双方无继续签署的预期。根据资产的最佳使用原则及资产的实际性质,本次评估假设原托管协议到期后,上述资产转为产权持有人自主种植、采摘、储存、销售的经营模式,考虑产权持有人在可预见的经营期内,对纳入本次评估范围内的资产组采用其他经营模式的情况对本次评估结论的影响。

5. 评估过程中,资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察,在

尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有人提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

6. 本次评估中，评估人员参考和采用了评估对象评估基准日的财务数据，对于未来预测参考了库尔勒香梨协会发布的历年指导收购价、当地亩产量、总产量数据；当地历史年度采摘、维护、修剪、搬运等运营成本数据，以及我们在同花顺iFinD中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据、统计数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据、统计数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

7. 评估范围内的资产历史年度均以委托管理的方式经营。根据2023年末产权持有人与受托人签署的补充协议显示，在2022-2023年，因受疫情封控、冰雹、病虫害等因素影响，导致果品减产、受托方经营困难。经双方协商后，产权持有人豁免了2022-2023年的承包费，合计金额600万元，故2022-2023年营业收入为零。本次评估收益法未考虑该承包费豁免事项对本次评估结论的影响。

8. 本次评估中所涉及的评估对象未来盈利预测是建立在产权持有人管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

9. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

10. 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、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产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对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2024年6月25日。

（以下无正文）



(本页无正文)

资产评估师:  

资产评估师:  

北京中同华资产评估有限公司

2024年6月25日



# 资产评估报告附件

附件一：有关经济行为文件

附件二：委托人（产权持有人）法人营业执照复印件

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料

附件四：委托人（产权持有人）承诺函

附件五：签名资产评估师的承诺函

附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件七：资产评估机构法人营业执照副本

附件八：签名资产评估师资格证明文件

附件九：资产评估委托合同

## 新疆库尔勒香梨股份有限公司总经理办公会

### 2022 年第九次会议纪要



会议时间：2022 年 12 月 23 日 16:00

会议地点：公司会议室

出席人员：总经理李嘉、副总经理兼财务负责人岳鹏、副总经理兼董事会秘书阿尔  
斯兰·阿迪里

主持人：李嘉

纪要整理：朱冬梅

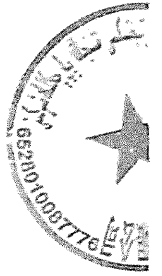
本次总经理办公会会议以易董云会议方式召开。本次会议应到人员 3 人，实到 3 人，总经理李嘉先生召集并主持会议，会议的召开程序符合《中华人民共和国公司法》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定。

本次会议经与会人员讨论、分析，形成纪要如下：

3 票同意、0 票反对、0 票弃权，审议通过关于对拟处置的沙依东、库尔楚资产进行评估的议案。

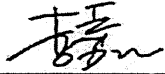
2021 年底公司重组后，主要经营方向有所调整，即由原来的果品种植和经销变为润滑油脂生产和销售。公司原有果品经营业务目前已经停止，剩余部分果品种植园等资产盈利水平较差而不符合上市公司持续经营能力的要求。目前，沙依东、库尔楚资产已具备处置条件，管理层拟将沙依东、库尔楚资产先行对外转让。

经总经理办公会审议，与会人员一致同意对上述资产进行评估。

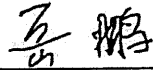


(此页无正文，为新疆库尔勒香梨股份有限公司总经理办公会 2022 年第九次会议纪要签字页)

与会人员签字:



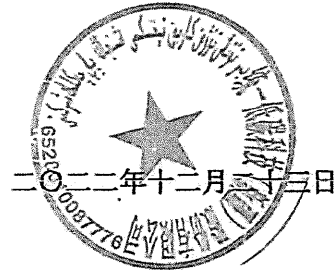
李嘉

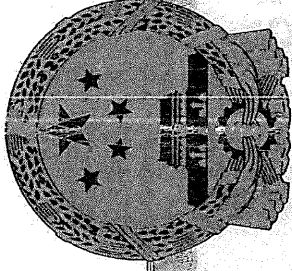


岳鹏



阿尔斯兰·阿迪里





تجارت كىنىشكىسى

# 营业执照

统一社会信用代码

91650000718901406B



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 统一低碳科技（新疆）股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 周恩鸿

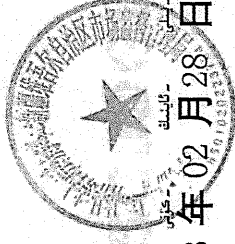
住所 新疆巴州库尔勒市圣果路圣果名苑

注册资本 壹亿玖仟贰佰零壹万捌仟玖佰叁拾肆元整

成立日期 1999年11月18日

经营范围

一般项目：润滑油销售；石油制品制造（不含危险化学品）；技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；碳减排、碳中和、碳捕捉、碳封存技术研发；新材料技术研发；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从事投资活动；供应链管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工业互联网数据服务；新材料技术推广服务；环保服务；人工智能行业应用系统集成服务；信息系统集成服务；数据处理和存储支持服务；农产品批发；销售代理；采购代理服务；信息发布；企业管理咨询；食用农产品零售；食用农产品批发；水果种植；坚果种植；棉花收购；棉、麻销售；食用农产品零售；土地整治服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）。（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）



登记机关

2023年02月28日

http://www.gsxt.gov.cn

网址: 国家企业信用信息公示系统网址:

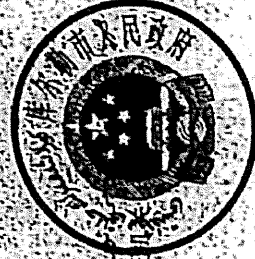
国家市场监督管理总局监制



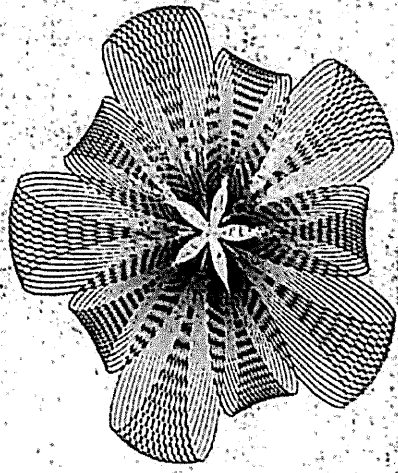
نومۇر 8901021428 ھوقۇق كۆرۈشەلمە  
ھوقۇق كۆرۈشەلمە  
نومۇر 8901021428 ھوقۇق كۆرۈشەلمە

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ قاتناش قانۇنى» ۋە  
«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئەھۋال تۈزۈمىنى باسقۇچ  
رەۋىش قانۇنى» غا ئاساسەن، ئۇي ئىگىدارلىق مۇنۇپىي ئىگىلىككە  
قانۇنىي ھوقۇق سېلىشتۇرۇش قانۇنى، ئۇي ئۇي ئىگىدارلىق ھوقۇق  
ئى ئىگىسى تىزىملىكىنى قىلغان ھېند، پارچىلاشقا،  
كۆرسىتىلگەن ئۇي ئۆزگەرتىشكە، ئۆزگەرتىشكە،  
بۆلۈش، ئىسپاتلىشىپ، بۆلۈش ۋە باشقا ئىشلارنى تەسۋىر  
قلىش.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国  
城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合  
法权益，对所有权利人申请登记的本证所列房产，经  
审查属实，特发此证。



发证日期 (نامىسى)



جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى قۇرۇلۇش مىنىستىرلىكى تۈزدى  
中华人民共和国建设部监制

قۇرۇلۇش نۇمۇرى: 65034  
تېزىمغا ئېلىش نومۇرى:  
建房注册号: 65034



新疆维吾尔自治区  
土地登记



新疆维吾尔自治区土地管理局

填发日期: 2001年2月22日

房屋所有权人		新疆库尔勒香梨股份有限公司		丘(地)号		房屋坐落		英下路沙依东基地	
房屋坐落		房屋结构		房屋层数		房屋面积(平方米)		用途	
房屋结构	框架	房屋层数	26.50	房屋面积(平方米)	26.50	用途	住宅	房屋坐落	英下路沙依东基地
房屋所有权人: 新疆库尔勒香梨股份有限公司									
房屋坐落: 英下路沙依东基地									
房屋结构: 框架									
房屋层数: 26.50									
房屋面积(平方米): 26.50									
用途: 住宅									
房屋坐落: 英下路沙依东基地									
房屋所有权人: 新疆库尔勒香梨股份有限公司									
房屋坐落: 英下路沙依东基地									
房屋结构: 框架									
房屋层数: 26.50									
房屋面积(平方米): 26.50									
用途: 住宅									
房屋坐落: 英下路沙依东基地									
房屋所有权人: 新疆库尔勒香梨股份有限公司									
房屋坐落: 英下路沙依东基地									
房屋结构: 框架									
房屋层数: 26.50									
房屋面积(平方米): 26.50									
用途: 住宅									
房屋坐落: 英下路沙依东基地									

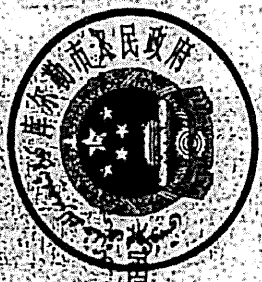
权利人	权利范围	权利价值(元)	登记日期	注销日期



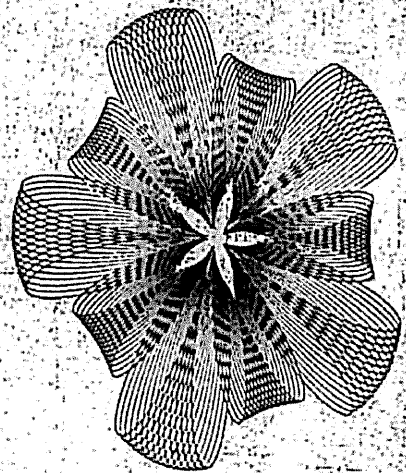
نومۇر  
 نومۇر 9900026426 第 房权证 库尔勒市房权字  
 ئىسمى ھوتۇق كۇۋاھىناھ

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسى قانۇنى» ۋە  
 «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ كەھرى قۇرۇلۇش قانۇنى» يانچۇ  
 قانۇنى مەتبۇعاتىدا ئېلان قىلىنغان. بۇ قانۇنلارنىڭ قانۇنچىلىق  
 قانۇنى مەتبۇعاتىدا ئېلان قىلىنغان. بۇ قانۇنلارنىڭ قانۇنچىلىق  
 قانۇنى مەتبۇعاتىدا ئېلان قىلىنغان. بۇ قانۇنلارنىڭ قانۇنچىلىق  
 قانۇنى مەتبۇعاتىدا ئېلان قىلىنغان. بۇ قانۇنلارنىڭ قانۇنچىلىق

رويا ئىسپاتلىنىپ، بۇ كۇۋاھىناھ چوڭىدى  
 根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产权益法》，为保护房屋所有权人的合法利益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经  
 审查属实，特发此证。



发证人  
 (ئاساسى)  
 رۇيەن



جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى قۇرۇلۇش مىنىستىرلىكى تۇردى  
 中华人民共和国建设部监制

نۇرۇلۇق ئىسمى، ئىسمىغا ئېلىش نومۇرى:  
 建房注册号: 65034





房屋所有权人 新疆库尔勒新源股份与有限公司		房屋坐落 英下路沙依东洼地		房屋结构 砖木		房屋层数 40:35		房屋用途 住宅	
房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号	
房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号	
房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号	
房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号	
房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号	
房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号	
房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号	
房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号	
房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号	
房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号		房屋产权证号 土地证号	



喀什市市场监督管理局  
 发布日期: 2021年2月21日

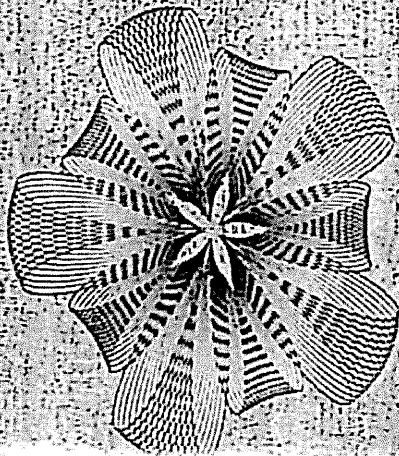
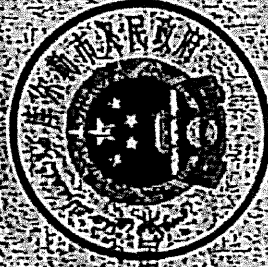


مۆھر  
 ھوقوق كودى 65034  
 ھوقوق كودى 65034

ھوقوق كودى 65034

ھوقوق كودى 65034  
 ھوقوق كودى 65034

ھوقوق كودى 65034



ھوقوق كودى 65034

ھوقوق كودى 65034

ھوقوق كودى 65034

ھوقوق كودى 65034







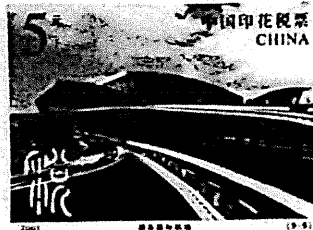
ئۆي. ھوقۇق. گۇۋاھنامە

نومۇر

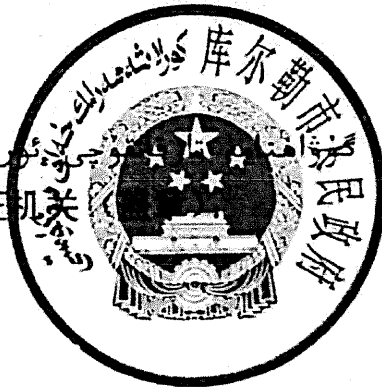
房权证 库尔勒市房权字第 9900023707 号

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنى باشقۇرۇش قانۇنى» غا ئاساسەن، ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئىتىنى قوغداش ئۈچۈن، ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسى تىزىملاشنى ئىلتىماس قىلغان ھەمدە بۇ گۇۋاھنامىدە كۆرسىتىلگەن ئۆي مۈلۈكىنىڭ ئەمەلىيەتكە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈپ ئىسپاتلىنىپ، بۇ گۇۋاھنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



تەمىنچى: ئىبرون (تامغىسى)  
发证机关





707

ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسى 房屋所有权人		新疆库尔勒香梨股份有限公司					
ئۆيىنىڭ جايلاشقان ئورنى 房屋坐落		英下路沙依东基地					
بۆلەك (يەر) نومۇرى 丘(地)号				مۆلۈك ئايرىمىسى 产别		公产	
房屋状况	كورپۇس نومۇرى 幢号	ئۆي نومۇرى 房号	قۇرۇلمىسى 结构	ئۆيىنىڭ قەۋەت سانى 房屋总层数	تۇرۇشلۇق قەۋىتى 所在层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (كۇۋادرات مېتىر) 建筑面积(平方米)	لايىھەدىكى ئىشلىتىلىش 设计用途
	1#		砖混	平		98.05	机房
قاتارلىق كىشى ئورتاق ئىگىدارلىق قىلغۇچى 共有人 等人			ئورتاق ئىگىدارلىق كۆۋەتنامە نومۇرى 共有权证号自 至				
يەر ئىشلىتىش ئەھۋالى توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 土地使用情况摘要							
يەرگۈۋەتمىسى نومۇرى 土地证号		ئىشلىتىش كۆلىمى (كۇۋادرات مېتىر) 使用面积(平方米)					
ھوقۇق خاراكتېرى 权属性质		ئىشلىتىش مۇددىتى 使用年限		يىل ئاينىڭ كۈنىدىن يىل ئاي كۈنىگىچە 年月日至年月日			
ئۆزگى تۈر ھوقۇقىنى بېكىتىش توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 设定他项权利摘要							
ھوقۇق ئىگىسى 权利人	ھوقۇق تۈرى 权利种类	ھوقۇق دائىرىسى 权利范围	ھوقۇق قىممىتى (يۈەن) 权利价值(元)	بېكىتىلگەن ۋاقتى 设定日期	بۇتۇشكەن مۇددىتى 约定期限	بىكار قىلىنغان ۋاقتى 注销日期	

نومۇر

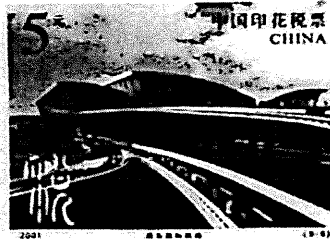
ئۆي. ھوقۇق. گۇۋاھنامە

号

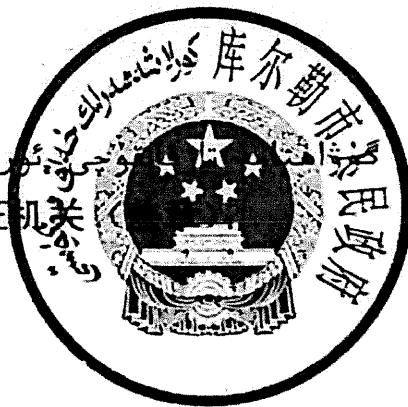
房权证 库尔勒市房权字第 9900023700

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنى باشقۇرۇش قانۇنى» غا ئاساسەن، ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئىتىنى قوغداش ئۈچۈن، ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسى تىزىملاشنى ئىلتىماس قىلغان ھەمدە بۇ گۇۋاھنامىدە كۆرسىتىلگەن ئۆي مۈلۈكىنىڭ ئەمەلىيەتكە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈپ ئىسپاتلىنىپ، بۇ گۇۋاھنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



تەمىنەتچىسى (تامغىسى)  
发证机关





700

ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسى 房屋所有权人		新疆库尔勒香梨股份有限公司					
ئۆي ئىگىدارلىق جايلاشقان ئورنى 房屋坐落		英下路沙依东基地					
بۆلەك (يەر) نومۇرى 丘 (地) 号				مۆلۈك ئايرىمىسى 产 别		公 产	
ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى 房屋状况	كورپۇس نومۇرى 幢号	ئۆي نومۇرى 房号	ئۆي ئىگىدارلىق قىلىنىشى 结构	ئۆي ئىگىدارلىق قەۋەت سانى 房屋总层数	ئۆي ئىگىدارلىق قەۋەت قاتلامى 所在层数	ئۆي ئىگىدارلىق قەۋەت كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 建筑面积(平方米)	ئۆي ئىگىدارلىق قەۋەت ئىشلىتىش مەقسىتى 设计用途
	2#		砖混	2		601.64	机房
قائىدە كىشى ئورتاق ئىگىدارلىق قىلىنۇچى 共 有 人 等 人				ئورتاق ئىگىدارلىق كۆزەتكەن نومۇرى 共有权证号自 至			
يەر ئىشلىتىش ئەھۋالى توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 土地使用情况摘要							
يەرگە كۆزەتكەن نومۇرى 土地证号			ئىشلىتىش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 使用面积(平方米)				
ھوقۇق خاراكتېرى 权属性质		ئىشلىتىش مۇددىتى 使用年限		يىل ئاينىڭ كۈنىدىن يىل ئاي كۈنىگىچە 年 月 日至 年 月 日			
ئۆزگىچە نۇر ھوقۇقىنى بېكىتىش توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 设定他项权利摘要							
ھوقۇق ئىگىسى 权利人	ھوقۇق تۈرى 权利种类	ھوقۇق دائىرىسى 权利范围	ھوقۇق قىممىتى (يۈەن) 权利价值(元)	بېكىتىلگەن ۋاقتى 设定日期	يۈتۈشكەن مۇددىتى 约定期限	بىكار قىلىنغان ۋاقتى 注销日期	



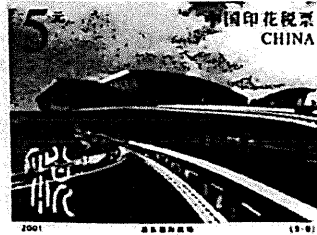
نومۇر

ئۆي. ھوقۇق. گۇۋاھنامە

房权证 库尔勒市房权字第 9900023709 号

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى» ۋە  
 «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنى باشقۇ-  
 رۇش قانۇنى» غا ئاساسەن، ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسىنىڭ  
 قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئىتىنى قوغداش ئۈچۈن، ئىگىدارلىق ھوقۇ-  
 قى ئىگىسى تىزىملاشنى ئىلتىماس قىلغان ھەمدە بۇ گۇۋاھنامىدە  
 كۆرسىتىلگەن ئۆي مۈلۈكىنىڭ ئەمەلىيەتكە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈ-  
 رۇپ ئىسپاتلىنىپ، بۇ گۇۋاھنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



تۆمۈر ئۆي (تامغىسى)  
 发证机关



ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسى 房屋所有权人		新疆库尔勒香梨股份有限公司					
ئۆيىنىڭ جايلاشقان ئورنى 房屋坐落		英下路沙依东基地					
بۆلەك (يەر) نومۇرى 丘 (地) 号				مۈلۈك ئايرىمىسى 产 别		公 产	
ئۆيىنىڭ ئەھۋالى 房屋状况	كورپۇس نومۇرى 幢号	ئۆي نومۇرى 房号	قۇرۇلمىسى 结构	ئۆيىنىڭ قەۋەت سانى 房屋总层数	تۇرۇشلۇق قەۋەتتىكى 所在层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 建筑面积(平方米)	لايىھەدىكى ئىشلىتىلىش 设计用途
	3#		砖混	平		289.75	机房
قاتارلىق كىشى ئورتاق ئىگىدارلىق قىلغۇچى 共 有 人			ئورتاق ئىگىدارلىق كۇۋاھنامە نومۇرى 共有权证号自		دىن نەچچە 至		
يەر ئىشلىتىش ئەھۋالى توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 土地使用情况摘要							
يەرگە كۇۋاھنامىسى نومۇرى 土地证号				ئىشلىتىش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 使用面积(平方米)			
ھوقۇق خاراكتېرى 权属性质		ئىشلىتىش مۇددىتى 使用年限		يىل ئاينىڭ كۈنىدىن يىل ئاي كۈنىگىچە 年 月 日至 年 月 日			
ئۆزگى تۈر ھوقۇقىنى بېكىتىش توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 设定他项权利摘要							
ھوقۇق ئىگىسى 权利人	ھوقۇق تۈرى 权利种类	ھوقۇق دائىرىسى 权利范围	ھوقۇق قىممىتى (يۈەن) 权利价值 (元)	بېكىتىلگەن ۋاقتى 设定日期	پۈتۈشكەن مۇددىتى 约定期限	بىكار قىلىنغان ۋاقتى 注销日期	

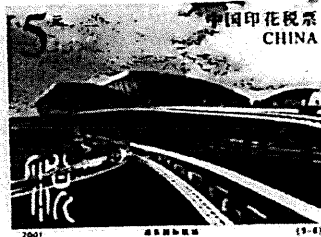
ئۆي. ھوقۇق. گۇۋاھنامە

نومۇر

房权证 库尔勒市房权 字第 9900023703 号

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنى باشقۇرۇش قانۇنى» غا ئاساسەن، ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئىتىنى قوغداش ئۈچۈن، ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسى تىزىملاشنى ئىلتىماس قىلغان ھەمدە بۇ گۇۋاھنامىدە كۆرسىتىلگەن ئۆي مۈلۈكىنىڭ ئەمەلىيەتكە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈپ ئىسپاتلىنىپ، بۇ گۇۋاھنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



كۆرۈن (تامغىسى)  
发证机关



703

ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسى 房屋所有权人		新疆库尔勒香梨股份有限公司					
ئۆيىنىڭ جايلاشقان ئورنى 房屋坐落		英下路沙依东基地					
بۆلەك (بىر) نومۇرى 丘 (地) 号				مۆلۈك ئايرىمىسى 产 别		公 产	
房屋状况	كورپۇس نومۇرى 幢号	ئۆي نومۇرى 房号	قۇرۇلمىسى 结构	ئۆيىنىڭ قەۋەت سانى 房屋总层数	تۇرۇشلۇق قەۋەتى 所在层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 建筑面积(平方米)	لايىھەدىكى ئىشلىتىلىش 设计用途
	1#		钢混	平		1167.44	冷库
قاتارلىق كىشى ئورتاق ئىگىدارلىق قىلغۇچى 共 有 人			ئورتاق ئىگىدارلىق كۇۋامنامە نومۇرى 共有权证号自			دىن قىچە 至	
بىر ئىشلىتىش ئەھۋالى توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 土地使用情况摘要							
بىر كۇۋامنامىسى نومۇرى 土地证号		ئىشلىتىش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 使用面积(平方米)					
ھوقۇق خاراكتېرى 权属性质		ئىشلىتىش مۇددىتى 使用年限		يىل ئاينىڭ كۈنىدىن يىل ئاي كۈنىگىچە 年 月 日至 年 月 日			
ئۆزگى تۈر ھوقۇقىنى بېكىتىش توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 设定他项权利摘要							
ھوقۇق ئىگىسى 权利人	ھوقۇق تۈرى 权利种类	ھوقۇق دائىرىسى 权利范围	ھوقۇق قىممىتى (يۈەن) 权利价值 (元)	بېكىتىلگەن ۋاقتى 设定日期	بۇتۇشكەن مۇددىتى 约定期限	سىكار قىلىنغان ۋاقتى 注销日期	



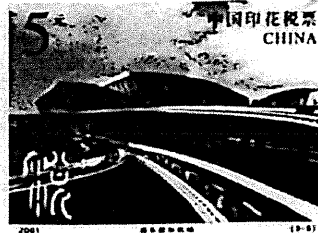
نومۇر

ئۆي. ھوقۇق. گۇۋاھنامە

房权证 库尔勒市房权字第 9900023704 号

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنى باشقۇرۇش قانۇنى» غا ئاساسەن، ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئىتىنى قوغداش ئۈچۈن، ئىگىدارلىق ھوقۇق-قى ئىگىسى تىزىملاشنى ئىلتىماس قىلغان ھەمدە بۇ گۇۋاھنامىدە كۆرسىتىلگەن ئۆي مۈلۈكىنىڭ ئەمەلىيەتكە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈپ ئىسپاتلىنىپ، بۇ گۇۋاھنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



گۇۋاھنامە ئۆزگەرتىش ۋە يوقىتىش ئىشلىرىنى ئۆز ئىچىگە ئالغان (تامغىسى)

发证机关



704

ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسى 房屋所有权人		新疆库尔勒香梨股份有限公司					
ئۆينىڭ جايلاشقان ئورنى 房屋坐落		英下路沙依东基地					
بۆلەك (يەر) نومۇرى 丘 (地) 号				مۈلۈك ئايرىمىسى 产 别		公 产	
ئۆينىڭ ھالىتى 房屋状况	كورپۇس نومۇرى 幢号	ئۆي نومۇرى 房号	قۇرۇلمىسى 结构	ئۆينىڭ قەۋەت سانى 房屋总层数	تۇرۇشلۇق قەۋەتتىكى 所在层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 建筑面积(平方米)	لايىھەدىكى ئىشلىتىلىشى 设计用途
	2#		钢混	平		1167.44	冷库
قائارلىق كىشى ئورتاق ئىگىدارلىق قىلغۇچى 共 有 人			قائارلىق كىشى ئورتاق ئىگىدارلىق گۇۋاھنامە نومۇرى 共有权证号自		دىن غىچە 至		
يەر ئىشلىتىش ئەھۋالى توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 土地使用情况摘要							
يەرگۇۋاھنامىسى نومۇرى 土地证号					ئىشلىتىش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 使用面积(平方米)		
ھوقۇق خاراكتېرى 权属性质				ئىشلىتىش مۇددىتى 使用年限		يىل ئاينىڭ كۈنىدىن يىل ئاي كۈنىگىچە 年 月 日至 年 月 日	
ئۆزگى تۈر ھوقۇقىنى بېكىتىش توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 设定他项权利摘要							
ھوقۇق ئىگىسى 权利人	ھوقۇق تۈرى 权利种类	ھوقۇق دائىرىسى 权利范围	ھوقۇق قىممىتى (يۈەن) 权利价值 (元)	بېكىتىلگەن ۋاقتى 设定日期	بۇتۇشكەن مۇددىتى 约定期限	كار قىلىنغان ۋاقتى 注销日期	

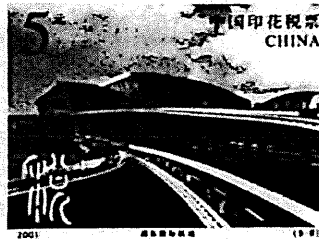
نومۇر

ئۆي. ھوقۇق. گۇۋاھنامە

房权证 库尔勒市房权字第 9900023702 号

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنىنى باشقۇرۇش قانۇنى» غا ئاساسەن، ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئىتىنى قوغداش ئۈچۈن، ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسى تىزىملاشنى ئىلتىماس قىلغان ھەمدە بۇ گۇۋاھنامىدە كۆرسىتىلگەن ئۆي مۈلۈكىنىڭ ئەمەلىيەتكە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈپ ئىسپاتلىنىپ، بۇ گۇۋاھنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



تەكشۈرۈلگەن ئورۇن (تامغىسى)  
发证机关





702

ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسى 房屋所有权人		新疆库尔勒香梨股份有限公司					
ئۆيىنىڭ جايلاشقان ئورنى 房屋坐落		英下路沙依东基地					
بۆلەك (بىر) نومۇرى 丘 (地) 号				مۆلۈك ئايرىمىسى 产 别		公 产	
房屋 状 况	كورپۇس نومۇرى 幢 号	ئۆي نومۇرى 房 号	قۇرۇلمىسى 结 构	ئۆيىنىڭ قەۋەت ساي 房 屋 总 层 数	نۇرۇشلۇق قەۋىتى 所 在 层 数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 建筑面积(平方米)	لايىھىدەكى ئىشلىتىلىشى 设计 用途
	3#		砖混	平		190.48	冷库
ئاتارلىق كىشى ئورتاق ئىگىدارلىق قىلغۇچى 共 有 人 等 人				ئورتاق ئىگىدارلىق كۆزۈمىنى نامە نومۇرى 共有权证号自 至			
يەر ئىشلىتىش ئەھۋالى توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 土地使用情况摘要							
يەر كۆزۈمىنى نامە نومۇرى 土地证号				ئىشلىتىش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 使用面积(平方米)			
ھوقۇق خاراكتېرى 权属性质		ئىشلىتىش مۇددىتى 使用年限		يىل ئاينىڭ كۈنىدىن يىل ئاي كۈنىگىچە 年 月 日至 年 月 日			
ئۆزگى تۈر ھوقۇقىنى بېكىتىش توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 设定他项权利摘要							
ھوقۇق ئىگىسى 权 利 人	ھوقۇق تۈرى 权 利 种 类	ھوقۇق دائىرىسى 权 利 范 围	ھوقۇق قىممىتى (يۈەن) 权利价值 (元)	بېكىتىلگەن ۋاقتى 设 定 日 期	پۈتۈشكەن مۇددىتى 约 定 期 限	يىكار قىلىنغان ۋاقتى 注 销 日 期	



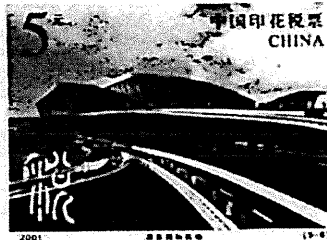
نومۇر

ئۆي. ھوقۇق. گۇۋاھنامە

房权证 库尔勒市房权字第 9900023701 号

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنى باشقۇرۇش قانۇنى» غا ئاساسەن، ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئىتىنى قوغداش ئۈچۈن، ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسى تىزىملاشنى ئىلتىماس قىلغان ھەمدە بۇ گۇۋاھنامىدە كۆرسىتىلگەن ئۆي مۈلۈكىنىڭ ئەمەلىيەتكە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈپ ئىسپاتلىنىپ، بۇ گۇۋاھنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



كۆرۈن (تامغىسى)  
发证机关



ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسى 房屋所有权人		新疆库尔勒香梨股份有限公司					
ئۆينىڭ جايلاشقان ئورنى 房屋坐落		英下路沙依东基地					
بۆلەك (يەر) نومۇرى 丘 (地) 号		مۈلۈك ئايرىمىسى 产 别		公 产			
房屋 状 况	كورپوس نومۇرى 幢 号	ئۆي نومۇرى 房 号	قۇرۇلمىسى 结 构	ئۆينىڭ قەۋەت سаны 房 屋 总 层 数	تۇرۇشلۇق قەۋىتى 所 在 层 数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (كۋادرات مېتر) 建筑面积(平方米)	لايىھەدىكى ئىشلىتىلىشى 设 计 用 途
	4#		钢混	平		2724.25	冷库
قانارلىق كىشى ئورتاق ئىگىدارلىق قىلغۇچى 共 有 人			ئورتاق ئىگىدارلىق گۇۋاھنامە نومۇرى 共 有 权 证 号 自				دىن غىچە 至
يەر ئىشلىتىش ئەھۋالى توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 土地使用情况摘要							
يەرگۇۋاھنامىسى نومۇرى 土地证号				ئىشلىتىش كۆلىمى (كۋادرات مېتر) 使用面积(平方米)			
ھوقۇق خاراكتېرى 权属性质		ئىشلىتىش مۇددىتى 使用年限		يىل ئاينىڭ كۈنىدىن يىل ئاي كۈنىگىچە 年 月 日至 年 月 日			
ئۆزگى تۈر ھوقۇقىنى بېكىتىش توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 设定他项权利摘要							
ھوقۇق ئىگىسى 权 利 人	ھوقۇق تۈرى 权 利 种 类	ھوقۇق دائىرىسى 权 利 范 围	ھوقۇق قىممىتى (يۈەن) 权 利 价 值 (元)	بېكىتىلگەن ۋاقتى 设 定 日 期	پۈتۈشكەن مۇددىتى 约 定 期 限	بىكار قىلىنغان ۋاقتى 注 销 日 期	

نومۇر

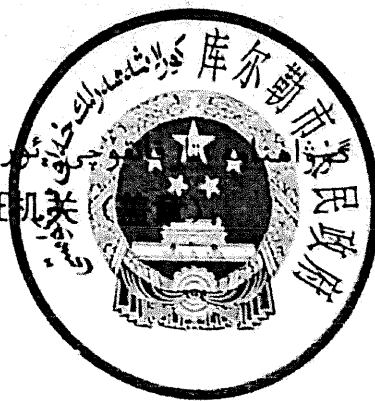
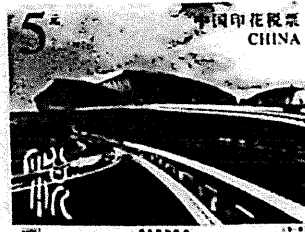
ئۆي، ھوقۇق، گۇۋاھنامە

号

房权证 库尔勒市房权字第 9900023708

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى» ۋە  
 «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنىنى باشقۇرۇش قانۇنى» غا ئاساسەن، ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسىنىڭ  
 قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئىتىنى قوغداش ئۈچۈن، ئىگىدارلىق ھوقۇق-  
 قى ئىگىسى تىزىملاشنى ئىلتىماس قىلغان ھەمدە بۇ گۇۋاھنامىدە  
 كۆرسىتىلگەن ئۆي مۈلۈكىنىڭ ئەمەلىيەتكە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈپ  
 ئىسپاتلىنىپ، بۇ گۇۋاھنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关 (تامغىسى)



708

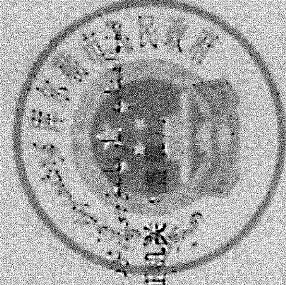
ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسى 房屋所有权人		新疆库尔勒香梨股份有限公司					
ئۆيىنىڭ جايلاشقان ئورنى 房屋坐落		英下路沙依东基地					
بۆلەك (بىر) نومۇرى 丘 (地) 号				مولوك ئايرىمىسى 产 别		公 产	
房屋状况	كورپۇس نومۇرى 幢号	ئۆي نومۇرى 房号	قۇرۇلمىسى 结构	ئۆيىنىڭ قەۋەت سانى 房屋总层数	تۈرۈشلۈك قەۋىتى 所在层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 建筑面积(平方米)	ئىسپات نامى 设计用途
	5#		钢混	平		7290.00	冷库
قاتارلىق كىشى ئورتاق ئىگىدارلىق قىلغۇچى 共 有 人			ئورتاق ئىگىدارلىق كۇۋامنامە نومۇرى 共有权证号自		ەس ەس 至		
بىر ئىشلىتىش ئەھۋالى توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 土地使用情况摘要							
يەرگۇۋامنامىسى نومۇرى 土地证号				ئىشلىتىش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 使用面积(平方米)			
ھوقۇق خاراكتېرى 权属性质				ئىشلىتىش مۇددىتى 使用年限		بىل ئاسىف كۈنىدىن بىل ئاي كۈنىگىچە 年 月 日至 年 月 日	
ئۆزگى تۈر ھوقۇقىنى بېكىتىش توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 设定他项权利摘要							
ھوقۇق ئىگىسى 权 利 人	ھوقۇق تۈرى 权 利 种 类	ھوقۇق دائىرىسى 权 利 范 围	ھوقۇق قىممىتى (يۈەن) 权利价值 (元)	بېكىتىلگەن ۋاقتى 设定日期	پۈتۈشكەن مۇددىتى 约 定 期 限	ئىسپات نامى ۋاقتى 注 销 日 期	



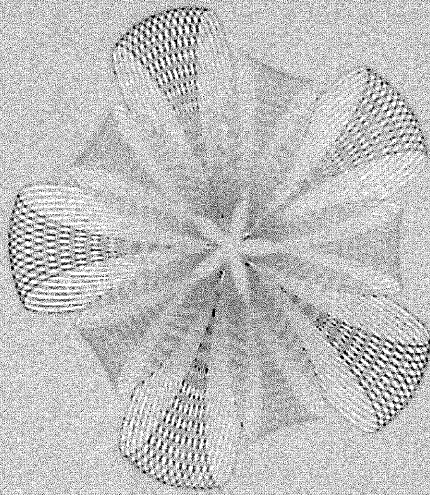
نومۇرى: ۱۰۱۰۲۰۱۰۱  
 ھۆججەت نومۇرى: ۱۰۱۰۲۰۱۰۱  
 ھۆججەت نومۇرى: ۱۰۱۰۲۰۱۰۱

بۇ ھۆججەت خەلق جۇمھۇرىيىتىمىزنىڭ قانۇنىي ھوقۇق مۇداپىئە قىلىش ھۆججىتىدۇر. بۇ ھۆججەت خەلق جۇمھۇرىيىتىمىزنىڭ قانۇنىي ھوقۇق مۇداپىئە قىلىش ھۆججىتىدۇر. بۇ ھۆججەت خەلق جۇمھۇرىيىتىمىزنىڭ قانۇنىي ھوقۇق مۇداپىئە قىلىش ھۆججىتىدۇر. بۇ ھۆججەت خەلق جۇمھۇرىيىتىمىزنىڭ قانۇنىي ھوقۇق مۇداپىئە قىلىش ھۆججىتىدۇر.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关

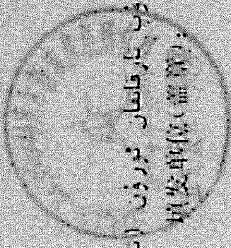


خۇجۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتى قۇرۇلتۇش مىسسىيىلىكى تۈرى  
 中华人民共和国建设部监制

قۇرۇلتۇش، ئۇي، تىزىمغا ئېلىش نومۇرى:  
 建房注册号: 65034

قوسۇمچا خاسىرە  
ئىجرائى

ئىسمى / نومۇرى	ئىسمى / نومۇرى	ئىسمى / نومۇرى	ئىسمى / نومۇرى	ئىسمى / نومۇرى	ئىسمى / نومۇرى	ئىسمى / نومۇرى	ئىسمى / نومۇرى	ئىسمى / نومۇرى
مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى
مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى	مەمۇرىيەت ئىسمى مەمۇرىيەت ئىسمى



بۇ ئىجرائىغا بارغاندا ئىشلىتىش ۋاقتى  
مۇھاپىزەت ۋاقتى: ۲۰۰۳ ەن ۲ ەن ۲۰

تارىخى ۋاقتى  
مۇھاپىزەت ۋاقتى: ۲۰۰۳ ەن ۲ ەن ۲۰





قوشۇمچە خاتىرە  
 附 记

بولدۇرۇپ بارغان ئورۇن (ئاممىسى)  
 变更单位(盖章)

ئاي ىىل  
 颁发日期: 00 年 ? 月

ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى  
 房屋所有权人 新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅

ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى 房屋所有权人	ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى 房屋所有权人	ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى 房屋所有权人	ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى 房屋所有权人	ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى 房屋所有权人	ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى 房屋所有权人
ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى 房屋所有权人	ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى 房屋所有权人	ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى 房屋所有权人	ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى 房屋所有权人	ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى 房屋所有权人	ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى 房屋所有权人

ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى  
房屋所有权人 共有权证号自 至

ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى  
房屋所有权人 共有权证号自 至

ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى  
房屋所有权人 共有权证号自 至

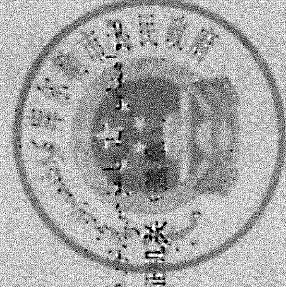
ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى  
房屋所有权人 共有权证号自 至

ئورۇن ئىگىسىنىڭ مەلۇماتى  
房屋所有权人 共有权证号自 至

تۆمۈر ھوقۇق كۆرۈنمەس  
بۆلۈم 10102002 ھۆججەت نومۇرى

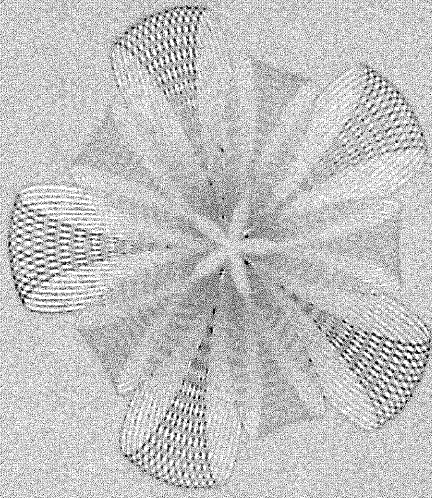
بۇ ھۆججەت خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسى قانۇنى،  
خەلقئارا مائارىپ قانۇنىغا ئاساسلانغان ھالدا،  
بۇ ھۆججەتنىڭ مەقسىتى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ.  
بۇ ھۆججەتنىڭ مەقسىتى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ.  
بۇ ھۆججەتنىڭ مەقسىتى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ.  
بۇ ھۆججەتنىڭ مەقسىتى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ.  
بۇ ھۆججەتنىڭ مەقسىتى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ.

根据 中华人民共和国宪法、中华人民共和国  
城市房地产管理法，为保护房屋所有人的合  
法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经  
审查属实，特发此证



خەلق جۇمھۇرىيىتى قۇرۇلۇش مىنىستىرلىكى تۈردى  
بۆلۈم 10102002 ھۆججەت نومۇرى

بۇ ھۆججەتنىڭ مەقسىتى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ.  
بۇ ھۆججەتنىڭ مەقسىتى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ.











نومۇر ( ) دىنى  
74 国用 ( 2000 ) 字第 0131

جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ

中华人民共和国

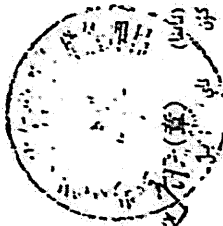
دۆلەت ئىلكىدىكى يەرنى ئىشلىتىش گۇۋاھنامىسى

国有土地使用证





记	事
日期	内容
1. 2000 4. 20	依据新士有证字U999211号和新 证(1999)64号. 及99国用存字第013 号依东园艺物用权变更. 原证收归 档.

土地使用者 پەر تەلەپكۈچى	新疆拜尔勒杏股份有限公司		
座落 مەبلەغ ئورنى	沙依东园艺物乡依公路化		
地号 ئورمان نومۇرى	图号 سۈرۈش نۇمۇرى	土地等级 ئورمان دەرىجىسى	终止日期 ئاخىرلاش ۋاقتى
用途 مەبلەغ ئورنى	农业用地		
使用权类型 ئورمان تۈرى	出让		
使用权面积 مەبلەغ ئورنى	367.13 亩		
其中共用分摊面积 ئورمان تۈرى			
机关 مەھكىمە	 2000年4月20日		



نومۇر ( ) دىنى 号  
在 国用 ( 2000 ) 字第 0135 号

جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ  
中华人民共和国  
دۆلەت ئىلكىدىكى يەر ئىشلىتىش كۆڭلەنمىسى  
国有土地使用证





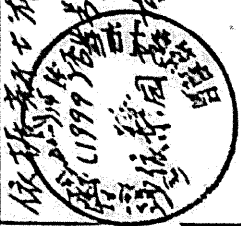


土地使用者 新疆新尔勒杏梨股份有限公司	沙依东园艺物乡级公路南二分场果园		
座落	图号	土地等级	终止日期
地号		农业闲地	2049.10.3
用途		出让	
权利类型			
使用面积	1930.5亩 ✓		
其他共用分摊面积			

沙依东局(独) 2000年4月24日

填 报 机 关

日期	1. 2000 4. 25
记 录 事 由	依球数(1999)17号和新政(1999)第...号文. 瓦99国用样字第0390号. 沙依东园艺物乡级公路南二分场果园. 房产证收回有档



1/1



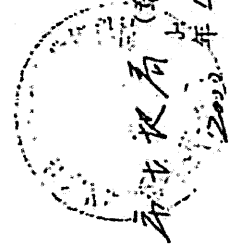
نومۇر \_\_\_\_\_ ( ) دىنى \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 产 国用 ( 2000 ) 字第 01366

جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ  
中华人民共和国  
دۆلەت ئىلكىدىكى يەرنى ئىشلىتىش كۆڭۈلدىكىسى  
国有土地使用证





记录	日期	内容
	2000.1.21	依据新疆维吾尔自治区(1999)17号和新政函(1999)64号文, 原99国国存字第0392号, 沙依东园艺场变更, 房产证收回归档。

土地使用者 新疆维吾尔自治区 新疆维吾尔自治区	新疆维吾尔自治区 新疆维吾尔自治区	新疆维吾尔自治区 新疆维吾尔自治区	新疆维吾尔自治区 新疆维吾尔自治区	新疆维吾尔自治区 新疆维吾尔自治区	新疆维吾尔自治区 新疆维吾尔自治区
土地座落 沙依东园艺场多岐公路北二四一十号分场	图号	土地等级	终止日期	2049.10.3	
土地用途 农业用地					
土地权利类型 出让					
使用权面积 651.39亩					
其中共用分摊面积					
 2020年4月21日					

机关 计算机 证书 填写



نومۇر ( ) دىيى ( ) 号第 0130 号

جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ  
中华人民共和国  
دۆلەت ئىلكىدىكى يەر ئىشلىتىش كۆرۈنمىسى  
国有土地使用证



جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى دۆلەت يەر ئىشلىتىش بۆلۈمى تەرىپىدىن تۈزۈلدى  
中华人民共和国国土资源部制  
土地证书管理专用章

土地使用者 新疆库尔勒杏梨股份有限公司	坐落 沙依东园艺乡级公路北		图号	
地号		土地等级		
用途 庭院		终止日期	2049.10.3	
使用权类型 出让		使用权面积	48.37 亩	
其中共用分摊面积				

库尔勒市 (章)  
2000年 4月 25日

填 证 机 关

记 事	内 容
日期 2000 4.25	依新新七有偿字(1999)17号和新政 函(1999)64号, 凭99国国库存字第0386号, 沙依东园艺构筑物变更, 房产证收回有档.

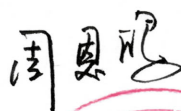
## 委托方及产权持有人承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因统一低碳科技(新疆)股份有限公司拟处置相关资产，需对统一低碳科技(新疆)股份有限公司持有的沙依东种植基地相关资产市场价值进行评估，评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
4. 提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
5. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：



产权持有人盖章：统一低碳科技(新疆)股份有限公司



2024 年 6 月 13 日

## 资产评估师承诺函

统一低碳科技(新疆)股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟处置相关资产所涉及的位于新疆巴音郭楞蒙古自治州库尔勒市沙依东农业种植基地及冷库厂区，以2023年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

杨柏桐

正式执业会员

资产评估师

杨柏桐

11000171

资产评估师：

吴舰

正式执业会员

资产评估师

吴舰

111180050

2024年6月25日

# 北京市财政局

京财资评备〔2024〕0047号

## 变更备案公告

北京中同华资产评估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：

北京中同华资产评估有限公司股东由季珉（资产评估师证书编号：11001513）、贾瑞东（资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（资产评估师证书编号：11001517）、杨洋（资产评估师证书编号：11030075）、宋兆东（资产评估师证书编号：53000043）、管伯渊（资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（资产评估师证书编号：11020097）、刘欣（资产评估师证书编号：12000290）、董玉香（资产评估师证书编号：51040097）、范海兵（资产评估师证书编号：11080080）、赵玉玲（资产评估师证书编号：11040045）、曹保桂（资产评估师证书编号：11060067）、张全勇（资产评

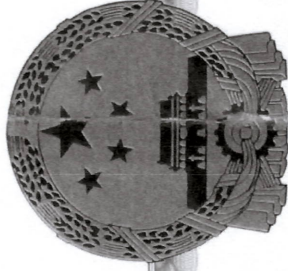


估师证书编号：21120016)、赵起超(矿业权评估师证书编号：2102201701139)、李丹琳(资产评估师证书编号：53000178)、吴洋(资产评估师证书编号：31180052)，变更为季珉(资产评估师证书编号：11001513)、贾瑞东(资产评估师证书编号：11020089)、吕艳冬(资产评估师证书编号：11001517)、杨洋(资产评估师证书编号：11030075)、宋兆东(资产评估师证书编号：53000043)、管伯渊(资产评估师证书编号：11030033)、李伯阳(资产评估师证书编号：11020097)、刘欣(资产评估师证书编号：12000290)、董玉香(资产评估师证书编号：51040097)、范海兵(资产评估师证书编号：11080080)、赵玉玲(资产评估师证书编号：11040045)、曹保桂(资产评估师证书编号：11060067)、张全勇(资产评估师证书编号：21120016)、赵起超(矿业权评估师证书编号：2102201701139)、李丹琳(资产评估师证书编号：53000178)、吴洋(资产评估师证书编号：31180052)、赵汉萍(资产评估师证书编号：11070030)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





# 营业执照

统一社会信用代码

91110102101880414Q



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体验  
更多应用服务。

名称 北京同华资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李伯阳

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关  
的咨询业务；探矿权和采矿权评估。（市场主体依法自主选择经营项目，  
开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开  
展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活  
动。）

注册资本 1000 万元

成立日期 1993 年 06 月 29 日

住所 北京市西城区金融大街 35 号 819 室

登记机关

2024 年 08 月 07 日





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11000171

会员姓名：杨柏桐

证件号码：110105\*\*\*\*\*0

所在机构：北京中同华资产评估有限公司

年检情况：通过（2024-04-25）

职业资格：资产评估师

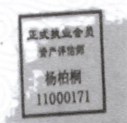


扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

杨柏桐



(有效期至 2025-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11180050

会员姓名：吴舰

证件号码：131002\*\*\*\*\*5

所在机构：北京中同华资产评估有限公司

年检情况：通过（2024-04-25）

职业资格：资产评估师

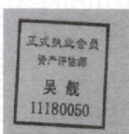


扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

吴舰



(有效期至 2025-04-30 日止)



# 评估业务委托合同

中同华合同字（2024）第 0967 号

甲方（委托人）：统一低碳科技（新疆）股份有限公司

乙方（受托人）：北京中同华资产评估有限公司

本合同由甲乙双方于 2024 年【 】月【 】日在北京市大兴区签署。

一、委托项目名称：统一低碳科技（新疆）股份有限公司拟处置沙依东基地相关资产项目

二、评估目的：统一低碳科技（新疆）股份有限公司拟处置沙依东基地相关资产，需要对统一低碳科技（新疆）股份有限公司拟处置的相关资产进行评估，为其经济行为提供参考。

## 三、评估对象和评估范围：

委托人确定本次评估对象为统一低碳科技（新疆）股份有限公司持有的沙依东基地相关资产；

评估范围包括位于新疆沙依东基地下属的存货、固定资产、土地使用权、生物性资产等。最终以委托人提供的相关资产评估申报表为准。

## 四、基准日：2023 年 12 月 31 日

## 五、评估报告提交期限、方式

在正常情况下，乙方收到甲方作为委托人应提供的初步资料后（见附件 2），组织人员在 20 个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交初步评估结果，经充分交换意见后 7 日内以快递方式提交正式评估报告。评估报告共提供 4 份。如因甲方未能按乙方要求提供符合要求的资料，乙方有权顺延上述时间。

## 六、评估服务费及支付方式

1. 甲方、乙方协商本次资产评估服务费为：评估专业服务费用含税总价款为人民币伍万元整（¥50,000.00），税金、差旅费用等均包含在内，本合同服务适用增值税税率 6%。

### 2. 支付方式：

本委托合同签署后 10 个工作日内，由甲方向乙方支付评估服务费的 50%，即人民币贰万伍仟元整（¥25,000.00，含对应增值税金额，税率 6%）。

乙方提交正式评估报告经甲方确认无误后 10 个工作日内，甲方向乙方支付评估服务费的 50%，即人民币贰万伍仟元整（¥25,000.00，含对应增值税金额，税率 6%）。



甲方支付前，乙方应提供相应金额增值税专用发票，否则甲方有权不予支付，并不承担违约责任。

如本委托合同因甲方原因而中止，甲方应按照上述乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。因乙方原因中止或解除，乙方需退还甲方已付费用。

### 3. 乙方账号如下：

户 名：北京中同华资产评估有限公司

开户银行：交通银行北京百万庄支行

开户账号：1100 6113 7018 01001 9658

## 七、甲、乙方的责任和权利

### 1. 甲方的责任和权利

及时提供评估所需要的全部资料，包括产权证明文件、经济合同及其他有关资料，并以签字、盖章或者其他方式确认所提供文件、资料的真实性、完整性和合法性。

密切配合乙方进行的评估工作，特别是在乙方进行现场勘察及其他资产抽查核实工作时，甲方应指定专业人员配合。

为乙方在工作过程中协调企业内部及与评估相关的其他各有关中介机构、外部管理部门的关系及资料提供。

甲方应按本业务合同约定恰当使用评估报告。

甲方应按照本业务合同约定及时足额支付服务费用。

甲方应对本次评估有关重大事项的充分揭示负责。

甲方与相关企业不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。

甲方有按本业务合同约定得到乙方依照行业标准提交的评估报告的权利。

### 2. 乙方的责任和权利

乙方承诺其拥有本合同项下提供服务或履行其他义务、责任所需的全部资质，按本合同约定配备具有相应资格和能力的评估师。

在评估工作中，坚持独立、客观、公正的原则，认真执行法律和行政法规，对出具《评估报告》承担相应的法律责任。

遵守职业道德，对本次经济行为，甲方提供的内部资料和评估结果，严守秘密。

乙方有义务指派专人指导甲方进行财产清查、搜集有关评估资料，并应做好与其他中介机构的协调工作。

经甲方事先书面同意，乙方可将全部或部分工作，授予乙方认为有能力以合理水平执行该工作的人士，相关工作原则上应在乙方监督下完成，且乙方应就由该等人士完成的工



作向甲方承担连带责任。

乙方将不会对委托方就本次工作提供的资料进行任何核实或尽职调查，或以任何方式去验证其真实性、准确性和可信性。因此，乙方不对委托方提供的资料的真实性、准确性或完整性承担任何责任，亦不会为管理层提供的资料做出准确性或完整性的声明。

双方同意，若因甲方过错致使乙方就此次聘用提供证言、参与或出席任何与此次聘用有关的法律诉讼、调查及（或）提问的，甲方应承担乙方因此支出的直接合理费用。

#### 八、评估报告的使用者及使用范围

（一）本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二）《资产评估报告》仅供上述使用者按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用。

（三）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。

（四）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。

（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）受托人及评估人员对资产评估报告使用者不当使用资产评估报告所造成的后果不承担责任。

#### 九、合同的变更、中止、解除

（一）资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，甲乙双方均可以要求对方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。补充合同或者新的委托合同未达成前，本委托合同仍然有效。

（二）委托人无故提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照双方确认的、乙方已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；当事人可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作



量支付相应的评估服务费。

(三) 资产评估机构未能按约进行评估工作并交付评估结果的(甲方未全部提供评估资料、评估程序受限及受新冠疫情管控影响等非乙方导致的情况除外),每逾期一日,需按照【甲方已支付评估费用的万分之二】向委托人支付违约金;逾期超过【14】日,委托人可以单方解除资产评估委托合同,本合同自委托人解除合同通知发出次日起解除,资产评估机构需在解除合同发出7日内一次性退还委托人全部已付款项。

#### 十、合同争议的解决

凡因本合同或与本合同有关的一切争议,甲、乙双方应友好协商解决,协商不成的,提交合同签订地人民法院管辖。

#### 十一、合同的有效期限

本委托合同经甲、乙双方签章后生效,在本合同约定事项全部完成日或距评估基准日一年内有效,以两者短者为准。

#### 十二、违约责任

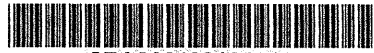
甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》及本合同约定,承担相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行委托合同的,根据不可抗力的影响,可以部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

#### 十三、对其他有关事项的约定

双方确认,乙方及其评估人员在签订及履行本合同时应遵守中华人民共和国有关反贿赂、反腐败法律法规以及本合同附件1“反贿赂和反腐败条款”的规定。

本委托合同一式肆份,甲方持贰份,乙方持贰份。





(本页无正文，为签字盖章专页)

甲方（委托人）名称：统一低碳科技（新疆）股份有限公司

住所：新疆巴州库尔勒圣果路圣果名苑

法定代表人：



联系人：

联系电话：

乙方（受托人）名称：北京中国华资产评估有限公司

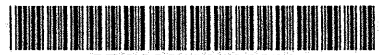
住所：北京市丰台区丽泽路16号院北京汇亚大厦28层

法定代表人授权人：季琨

联系人：季琨

联系电话：+86-10-68090009





## 附件 1: 反贿赂和反腐败条款

“反贿赂法”指中华人民共和国实施的和反贿赂、反腐败相关法律法规(经不时修订)。

“政府官员”指任何政府,任何政府机关、机构和部门(不论级别),任何代表政府行使公职的人员(不论级别或职位),全部或部分受政府控制的公司(例如,某国有石油公司)的任何官员或雇员。

“关联方”指针对“一方”而言,

任何其“关联公司”;

“一方”或其“关联公司”雇佣的任何人;

“一方”或其“关联公司”的任何董事或其他高级管理人员;和  
为或代表“一方”或其“关联公司”行事的任何人。

### A. 业务准则

#### A.1. 乙方确认:

(a) 已收到统一商业原则或通过网络[http://www.tongyioil.com/Uploads/pdf/20160105\\_](http://www.tongyioil.com/Uploads/pdf/20160105_)

[统一公司商业原则.pdf](#)了解统一商业原则;

(b) 已收到统一行为准则或通过网络[http://www.tongyioil.com/Uploads/pdf/20160105\\_](http://www.tongyioil.com/Uploads/pdf/20160105_)

[统一公司行为准则.pdf](#)了解统一行为准则。

A.2 乙方同意,在和统一、为统一、或代表统一进行与本“合同”有关或由此引起的交易和业务时,乙方和其“关联方”应坚持统一商业原则包含的原则(或者,如果乙方已采用同等原则,则应坚持该同等原则)并遵守统一行为准则。在乙方或其任何“关联方”提供的员工代表统一工作或代表统一时,乙方承诺该等员工应按与统一行为准则一致的方式处理有关的事宜。如果乙方发现统一员工、乙方或其“关联方”的任何行为违背或者可能违背统一商业原则、统一行为准则(或者,如果乙方已采用同等原则,该同等原则),乙方应立即通知统一。

### B. 遵守法律

乙方在履行本“合同”或从事“合同”引起的业务时,应遵守、并确保其“关联方”遵守中华人民共和国法律(经不时修订)。

### C. 遵守反贿赂法

C.1. 针对与本“合同”有关或由此引起的业务,乙方陈述和保证:

(a) 该方了解适用于本“合同”履行的“反贿赂法”并将遵守该等法律;

(b) 该方或其“关联方”过去没有、将来也不会、直接或通过他人或其他实体间接地向任何“政府官员”或其他人给予、提供或授权给予(或为供他们使用或使他们受益而给予、提供或授权给予)任何包含“疏通费”和/或违反“反贿赂法”的付款、礼物、承诺或其他利益;



C. 2. 乙方承诺，在履行本“合同”或进行由此引起的业务时，如果收到或意识到任何“政府官员”或其他人提出的、对第 C. 1(b) 条中提及的任何付款、礼物、承诺或其他同等性质利益的任何要求时，将立即通知统一。

C. 3. 统一确认其对乙方的委任是明确建立在不违反“反贿赂法”和统一商业原则的基础之上。乙方确认，为表明遵守本条款之目的，统一可以向第三方披露本“合同”的内容。

C. 4. 乙方陈述并保证，乙方和其“关联方”均非任何其他可能代表统一或其“关联公司”施加非法影响的人。如据上文关于“政府官员”定义，乙方是“政府官员”，乙方需保证已就此事项通知统一，并需按下述的“政府中介条款”要求提供下述“附件一“保证””。

C. 5. 对因乙方在本 C 条款中的陈述不实引起的，或因乙方违反任何其在本 C 条款中的任何保证或承诺而导致的任何及所有损失、损害、索赔、费用、罚金和惩罚，乙方应对统一和其“关联方”做出赔偿、为其辩护、并使其免受损害。

D. 终止权（构成“合同”终止条款的一部分）：

如果统一合理地认为乙方或其任何“关联方”在履行与本“合同”有关的工作时出现下列情形，统一有权在向乙方发出书面终止通知后立即终止“合同”：

D. 1

- (a) 违反或导致统一或其任何“关联方”违反任何适用的“反贿赂法”；
- (b) 违反本“合同”第 C. 5 条；
- (c) 违反或导致统一或其任何“关联方”违反任何适用的竞争法；
- (d) 严重违反本条款第(a)段和第(c)段（即上文中的第(a)段和第(c)段）未提及的法律；

D. 2 在乙方或其任何“关联方”与统一或其任何“关联方”之间发生利益冲突，除非统一书面认可该等利益冲突。若本“合同”终止，第 C. 5 条、第 E. 2 条、第 E. 3 条和第 E. 4 条在本“合同”到期或终止后应仍然有效。

E. 审计权、内部控制和记录保持

E. 1. 乙方及其“关联方”应保持充足的内部控制和程序，以确保遵守“反贿赂法”，包括但不限于确保所有与本“合同”有关的交易均在账本和记录中正确记录和汇报，以真实反映业务活动（如每笔交易的目的、向谁支付、对谁收款等）的程序。

E. 2. 乙方应在本“合同”结束后的十（10）年内，以纸质、电子媒介或电子影像形式，保持与本“合同”相关的所有记录和信息和/或与之有关的任何工作报告。该等记录和信  
息应至少包含乙方向统一提供的要求付款的所有发票和完整的支持文件。乙方应确保其“关联方”和第三方承包商遵守 E. 2 条的规定。

E. 3. 统一应有权在本“合同”生效期间及本“合同”终止后的十（10）年内的任何时间审计与本“合同”有关的所有信息、费率、成本和费用和/或与之有关的任何采购合同或订单。统一或统一授权的任何人可在所有合理的时间有权在保存记录的任何地点通行，乙方应为该等权利提供一切合理的便利。统一应有权复制并保存任何前述记录或信息。乙方应在双方同意的一定时间内实施审计后所有同意的建议。



E. 4. 经统一要求，乙方将在实际可行的合理时间内，向统一提供与本“合同”有关的、由其“关联方”或第三方承包商创建和保存的所有记录和/或任何工作报告。

#### 政府中介条款

C. 6 本“合同”生效后，每满一年，或在统一要求的任何其他时间，乙方将立即向统一提供一份书面根据本附件一的格式书的关于乙方遵守了“反贿赂法”的声明。

#### 附件一保证

本保证书根据“统一”与乙方签订本“合同”中附件“反贿赂和反腐败条款”第 C. 6 条出具。

本保证书带引号部分的术语如果未在本保证书中定义，则具有本“合同”赋予其的含义。乙方确认：

(a) 其已收到“统一商业原则”的副本和“统一行为准则”的副本，或已通过网站

[\[http://www.tongyioil.com/Uploads/pdf/20160105\\_统一公司商业原则.pdf\]](http://www.tongyioil.com/Uploads/pdf/20160105_统一公司商业原则.pdf)

和[\[http://www.tongyioil.com/Uploads/pdf/20160105\\_统一公司行为准则.pdf\]](http://www.tongyioil.com/Uploads/pdf/20160105_统一公司行为准则.pdf)分别了解了“统一商业原则”和“统一行为准则”，并已了解“统一商业原则”和“统一行为准则”举报信箱 4006101162@tongyioil.com。

(b) 自开始履行本“合同”项下的服务开始，乙方及其“关联方”已经且将继续在与统一进行的、为统一进行的或代表统一进行的与所有交易中坚持“统一商业原则”中包含的原则。

(c) 乙方具备针对其员工和关联公司的程序和控制，以确保遵守“反贿赂法”，包括但不限于确保所有交易均在账本和记录中正确记录和汇报，以真实反映业务活动（如每笔交易的目的、向谁支付、对谁收款等）的程序。乙方已经向统一提供或在此附上一份乙方的行为准则和遵守“反贿赂法”的流程手册。

(d) 就本“合同”而言，乙方未察觉任何以下行为：(i) 统一或其员工与“统一商业原则”、“统一行为准则”或“反贿赂法”不一致的任何行为，或(ii) 乙方或其员工与“统一商业原则”、“统一行为准则”或“反贿赂法”不一致的任何行为。一旦觉察到该等信息，乙方将迅速通知统一。

(e) 乙方确认，自本“合同”项下的服务开始之时，其在履行本“合同”项下的服务有关的领域，遵守了所有适用的“反贿赂法”，且未直接或通过他人或其他实体间接向任何“政府官员”或其他人给予、提供或授权给予（或为供他们使用或使他们受益而给予、提供或授权给予）任何可能包含“疏通费”和/或违反“反贿赂法”的付款、礼物、承诺或其他利益。



(f) 乙方确认其董事、员工是按照本合约定义的“政府官员”，但不是任何其他可能代表统一施加非法影响的人。

## 附件 2. 初步资料清单

以下仅为评估工作开始前初步拟定的资料清单，实际工作中应据实调整：

1. 拟处置资产组涉及公司的营业执照、章程、公司简介；
2. 各基地评估基准日及基准日前 3 年会计报表、序时账；
3. 无形资产土地证、土地出让合同、出让金发票；
4. 房屋建筑物权证、竣工决算报告、购买合同（如有）；
5. 评估基准日各资产台账或明细；
6. 各基地厂区平面图、果木分布图，各地块果木台账或明细；
7. 往来款项对应合同协议、发票；
8. 其它评估所需资料。