

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆天业股份有限公司拟以实物出资
涉及的固定资产-房屋建（构）筑物市场价值

资产评估报告

京百汇评报字（2024）第A-101-2号

共1册，第1册

北京百汇方兴资产评估有限公司

二〇二四年十二月五日

080336826

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111130001202400359
合同编号:	2024-A-101
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京百汇评报字(2024)第A-101-2号
报告名称:	新疆天业股份有限公司拟以实物出资涉及的固定资产-房屋建(构)筑物市场价值资产评估报告
评估结论:	3,309,000.00元
评估报告日:	2024年12月05日
评估机构名称:	北京百汇方兴资产评估有限公司
签名人员:	冯彦朋 (资产评估师) 正式会员编号: 11220155 路杨 (资产评估师) 正式会员编号: 11180185
 (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12月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声 明	1
评估报告摘要	3
评 估 报 告	5
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	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	12
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件	18

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

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国家法律、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、资产评估报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

六、本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、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估师业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于不动产等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保

证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

新疆天业股份有限公司拟以实物出资
涉及的固定资产-房屋建（构）筑物市场价值

资产评估报告摘要

京百汇评报字（2024）第 A-101-2 号

北京百汇方兴资产评估有限公司接受新疆天业股份有限公司（简称“委托人”或者“新疆天业”）的委托，遵循有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守独立、客观、公正原则，采用成本法，依照必要的评估程序，对新疆天业股份有限公司拟以实物出资涉及的固定资产-房屋建（构）筑物于评估基准日2024年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

根据新疆天业股份有限公司提供的 2024 年 11 月 7 日《新疆天业股份有限公司总经理办公会会议纪要》，新疆天业股份有限公司拟以实物出资，为此需要对该经济行为涉及的新疆天业股份有限公司所持有的固定资产-房屋建（构）筑物于评估基准日 2024 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为新疆天业股份有限公司拟以实物出资涉及的固定资产-房屋建（构）筑物于评估基准日 2024 年 9 月 30 日的市场价值，评估范围为新疆天业股份有限公司拟以实物出资涉及的固定资产-房屋建（构）筑物。

三、价值类型

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为 2024 年 9 月 30 日。

五、评估方法

本次评估采用成本法评估。

六、评估结论及其有效使用期

新疆天业股份有限公司拟以实物出资涉及的固定资产-房屋建（构）筑物账面价值为622.19万元。

经评估，新疆天业股份有限公司拟以实物出资涉及的固定资产-房屋建（构）筑物于评估基准日2024年9月30日的市场价值评估结论为330.90万元（大写为人民币叁佰叁拾万零玖仟元整）。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
非流动资产	622.19	330.90	-291.29	-46.82
其中：固定资产	622.19	330.90	-291.29	-46.82
资产合计	622.19	330.90	-291.29	-46.82

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次委托评估的部分房屋建筑物未办理产权证，企业提供了产权承诺说明。

（二）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

委估资产占用的土地使用权以2023年12月31日为基准日先行出资到石河子市文化旅游投资集团有限公司。

（三）其他需要特别说明的事项

1. 本次资产的评估值为含税价。

2. 本次评估的房屋建筑物未办理产权证，评估的面积按照产权人申报评估人员现场量测非专业核查确认，若期后专业测绘面积与本次申报评估面积不符，则以专业测绘面积为准。

3. 本次委估的房屋建筑物均不考虑原建设过程中为设备基础及设备安装预埋可能增加同类结构的建筑物的价值的因素。

4. 委估资产是由石河子天业番茄制品有限公司管理人与新疆天业股份有限公司签署抵债协议，于2024年9月入账到新疆天业的资产，其入账价值是第三方评估机构经评估后的拍卖价值。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

新疆天业股份有限公司拟以实物出资
涉及的固定资产-房屋建（构）筑物市场价值

资产评估报告

京百汇评报字（2024）第 A-101-2 号

新疆天业股份有限公司：

北京百汇方兴资产评估有限公司接受贵公司的委托，遵循有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守独立、客观、公正原则，采用成本法，依照必要的评估程序，对新疆天业股份有限公司拟以实物出资涉及的固定资产-房屋建（构）筑物于评估基准日2024年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、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

（一）委托人概况

本次评估的委托人为新疆天业股份有限公司。其概况如下：

统一社会信用代码：91650000228601443P

名称：新疆天业股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：张强

注册资本：壹拾柒亿零柒佰叁拾陆万壹仟柒佰捌拾壹元人民币

成立日期：1997年6月9日

营业期限：1997年6月9日至无固定期限

住 所：新疆石河子经济技术开发区北三东路 36 号

经营范围：化工产品的生产和销售；硫酸、盐酸、氢氧化钠、次氯酸钠、二氯甲烷、石灰的批发（无储存设施经营）；汽车运输；番茄酱的生产和销售（限所属分支机构经营）；塑料制品的生产和销售；机电设备（小轿车及国家专项审批规定的产品除外）、建筑材料、五金交电、钢材、棉麻产品、轻纺产品、汽车配件、畜产品、干鲜果品的销售；农业种植、畜牧养殖、农业水土开发；电石及副产品的生产和销售（仅限所属分支机构经营）；废旧塑料回收、再加工、销售；货物及技术的进出口经营（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；农副产品的加工（国家有专项审批的产品除外）；保温材料的生产、销售、安装；机械设备、房屋、车辆租赁；货物装卸、搬运服务；纸质包装袋、复合包装袋、塑料编织袋、塑料袋的生产和销售。（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）产权持有人概况

本次评估的产权持有人为新疆天业股份有限公司，与委托人一致。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告的使用人为委托人及其上级监管机构，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据新疆天业股份有限公司提供的2024年11月7日《新疆天业股份有限公司总经理办公会会议纪要》，新疆天业股份有限公司拟以实物出资，为此需要对该经济行为所涉及的新疆天业股份有限公司持有的固定资产-房屋建（构）筑物于评估基准日2024年9月30日的市场价值进行评估，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）委托评估对象和评估范围

1. 评估对象

本次评估对象为新疆天业股份有限公司拟以实物出资涉及的固定资产-房屋建（构）筑物市场价值。

2. 评估范围

评估范围为新疆天业股份有限公司拟以实物出资涉及的其持有的固定资产-房屋建（构）筑物，详见申报评估明细表。

截至评估基准日，新疆天业股份有限公司申报评估的资产总额622.19万元。评估范围内各类资产账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	备注
1	固定资产-房屋建（构）筑物	622.19	
	合计	622.19	

新疆天业股份有限公司申报评估的评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）委估资产概况

房屋建筑物账面原值6,221,911.43元，账面净值6,221,911.43元，未计提减值准备，位于北三路工二小区，共计8项，其中房屋建筑物面积总计约2265.68m²。主要包括番茄酱厂生产车间、办公楼、配电室，警卫室、井房及地坪和围墙等，房屋建筑物未办理产权证，结构为砖混，地坪结构为砼，围墙结构为砖及铁栅栏等。委估的番茄

酱厂房屋建（构）筑物资产主要建成于1999年5月，经历了2019年的石河子天业番茄制品有限公司的破产清算，此次破产中，委估房屋建（构）筑物占用的土地使用权未纳入破产资产，新疆天业2024年以抵债的方式购回破产资产的不动产部分，于2024年9月入账。截至评估基准日，资产闲置，破产前维护状况一般，破产后未进行维护修缮，目前可正常使用，未设定抵押、担保等他项权利。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、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之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定公允价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）公允价值的定义

本评估报告所称公允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9月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估师进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

新疆天业股份有限公司提供的2024年11月7日《新疆天业股份有限公司总经理办公会会议纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号第四次修正，自2018年10月26日起公布施行）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号第3次修正，2020年1月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号，自2009年5月1日起施行）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修正）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
11. 《关于企业国有产权转让有关问题的通知》（国资发产权[2004]268号）；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[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》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；
14. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
17. 《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);

18. 《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, 自2019年4月1日起施行);

19. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告2019年第14号, 自2019年4月1日起施行);

20. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年财政部令第86号公布2019年1月2日财政部97号令修正);

21. 其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38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)。

(四) 资产权属依据

1. 产权持有人的营业执照等复印件;
2. 新疆天业股份有限公司提供的固定资产卡片明细账;
3. 新疆天业股份有限公司提供的抵债协议复印件;
4. 产权说明。

(五) 评估取价依据

1. 产权持有人评估基准日的财务数据;
2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR);
4. 评估人员通过市场调查获取的资料;
5. 网络查询的资料;

6. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1. 收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

2. 市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。

3. 成本法

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

1. 评估方法的适用性分析

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

- I. 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- II. 预期收益所对应的风险能够度量；
- III. 收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

纳入本次评估范围内的固定资产-房屋建（构）筑物不能独立核算其产生的收益，因此不适宜采用收益法评估。

（2）市场法

①市场法应用的前提条件：

- I. 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- II. 有关交易的必要信息可以获得。

②市场法的适用性分析

由于市场上未收集到与本次评估的房屋建（构）筑物相似或相近的交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

（3）成本法

①成本法应用的前提条件：

- I. 评估对象能正常使用或者在用；
- II. 评估对象能够通过重置途径获得；
- III. 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

②成本法的适用性分析

委托评估的房屋建（构）筑物评估基准日的建安造价依据类比工程调整，建安造价数据可以合理的取得，在此基础上依据国家及新疆地方发布的相关建设前期费用及其他费用的规定，以及依据同花顺资讯查阅的相关数据、银行间利率等合理确定的LPR值，可以合理确定前期费用及资金成本，房屋建筑物工程的重置全价可以合理测算。委估资产的成新率可以通过现场勘查确定勘察成新率，从而确定评估综合成新率。

综合以上分析结论后，资产评估师认为：本次评估对于固定资产-房屋建（构）筑物在理论上和实务上适宜采用成本法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为新疆天业股份有限公司拟以实物出资涉及的固定资产-房屋建（构）筑物市场价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与产权持有人提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估对固定资产-房屋建（构）筑物采用成本法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

根据本次评估目的，按照资产用途持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和收集资料等情况，主要采用成本法进行评估作价。

房屋建筑物资产评估值基本计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

（1）重置全价的估算

①建安综合造价

主要指房屋建筑物工程直接或间接耗费的各种材料、机械台班和人工费用等。本次委估的房屋建筑物建安综合造价依据类比工程的单方造价数据考虑调整因素后确认。

②前期费用及其他费用

主要指工程勘察设计费、工程招标代理费、建设工程监理费、建设单位管理费、环境影响咨询费、城市建设配套费、工程造价咨询费等，根据建设工程及房屋建筑物所在地区的实际情况予以取舍确定。

③资金成本

按能形成独立产能的主要房屋建筑物的建设周期，并参照同期银行贷款利率计取。建设期内资金按均匀投入计算。

（2）成新率的估算

经分析，委估房屋建（构）筑物不存在功能性贬值和经济性贬值，破产多年来一直闲置，本次评估以年限成新率确认评估综合成新率；对于年限成新率低于30%的可正常使用的构筑物，参考《房屋完损等级评定标准》按照30%确认评估综合成新率。

评估综合成新率=理论年限成新率

理论年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

（3）评估值的估算

评估值=重置全价×成新率

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻产权持有人，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导产权持有人清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

2. 指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填写《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3. 收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项达成共识。

6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设：

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 持续使用假设

持续使用假设是假定评估对象及其所包含的资产按其闲置前的模式、规模、频率、环境等继续使用。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（委估资产所在地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设产权持有人的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2. 假设委托人及产权持有人提供的资料均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

3. 假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

新疆天业股份有限公司拟以实物出资涉及的固定资产-房屋建（构）筑物账面价值为 622.19 万元。

经评估，新疆天业股份有限公司拟以实物出资涉及的固定资产-房屋建（构）筑物于评估基准日2024年9月30日的市场价值评估结论为**330.90万元（大写为人民币叁佰叁拾万零玖仟元整）**。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
非流动资产	622.19	330.90	-291.29	-46.82
其中：固定资产	622.19	330.90	-291.29	-46.82
资产合计	622.19	330.90	-291.29	-46.82

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。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次委托评估的部分房屋建筑物未办理产权证，企业提供了产权承诺说明。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、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）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

委估资产占用的土地使用权以2023年12月31日为基准日先行出资到石河子市文化旅游投资集团有限公司。

（十）其他需要特别说明的事项

1. 本次资产的评估值为含税价。

2. 本次评估的房屋建筑物未办理产权证，评估的面积按照产权人申报评估人员现场量测非专业核查确认，若期后专业测绘面积与本次申报评估面积不符，则以专业测绘面积为准。

3. 本次委估的房屋建筑物均不考虑原建设过程中为设备基础及设备安装预埋可能增加同类结构的建筑物的价值的因素。

4. 委估资产是由石河子天业番茄制品有限公司管理人与新疆天业股份有限公司签署抵债协议，于2024年9月入账到新疆天业的资产，其入账价值是第三方评估机构经评估后的拍卖价值。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本资产评估报告仅供委托人或报告列明的其他资产评估报告使用人在实施本报告载明的评估目的之经济行为时使用，不得用于其他任何目的。

（二）本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论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等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响。当评估假设和

限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（三）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；如未按照法律、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，本资产评估机构及本报告签名资产评估师不承担责任。

（四）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。

（五）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

（六）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年12月5日。

（此页以下无正文）



北京百汇方兴资产评估有限公司

中国●北京

资产评估师：



资产评估师：

