

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆友好(集团)股份有限公司
拟实物出资涉及的部分资产市场价值项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2025]第A06-0001号

(共1册, 第1册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二五年五月六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020103202500475
合同编号：	华亚正信[2025]第06-0006号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	华亚正信评报字[2025]第A06-0001号
报告名称：	新疆友好(集团)股份有限公司拟实物出资涉及的部分资产市场价值项目资产评估报告
评估结论：	151,793,800.00元
评估报告日：	2025年05月06日
评估机构名称：	北京华亚正信资产评估有限公司
签名人员：	遇刚（资产评估师） 正式会员 编号：24120012 吴艳茹（资产评估师） 正式会员 编号：24060015
遇刚、吴艳茹已实名认可	
 (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：2025年05月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概 况	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程 and 情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、评估报告使用限制说明.....	11
十三、资产评估报告日.....	11
资产评估报告附件	13

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、行政法规规定及本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，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。

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

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

四、评估对象涉及的资产由委托人、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。

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。

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关注并充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新疆友好(集团)股份有限公司
拟实物出资涉及的部分资产市场价值项目
资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2025]第 A06-0001 号

新疆友好(集团)股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，对贵公司拟实物出资涉及的部分资产在评估基准日 2025 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估目的：评估新疆友好(集团)股份有限公司申报的固定资产、在建工程和土地使用权市场的价值，为新疆友好(集团)股份有限公司拟实物出资提供价值参考。

评估对象：新疆友好(集团)股份有限公司拟实物出资的资产。

评估范围：为新疆友好(集团)股份有限公司申报的拟实物出资涉及的固定资产、在建工程和土地使用权。详见委托人提供的资产评估明细表。

评估基准日：2025 年 4 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

新疆友好(集团)股份有限公司拟实物出资的资产市场价值约为 15,179.38 万元（大写人民币壹亿伍仟壹佰柒拾玖万叁仟捌佰元）。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、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重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

1. 本次评估结果为不含增值税价，也未考虑因出资事项可能产生的其他税费对评估结论的影响。

2. 根据《新疆友好（集团）股份有限公司关于公司与公司全资子公司新疆友好华骏房地产开发有限公司划分乌鲁木齐红光山国际会展中心片区友好商业综合体项目土地自用与商用面积比例的公告》公开披露信息，该项目土地面积划分比例：按照友好集团分摊 35%土地面积、华骏房地产公司分摊 65%土地面积进行划分。

评估报告使用者应当充分考虑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。

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

新疆友好(集团)股份有限公司
拟实物出资涉及的部分资产市场价值项目
资产评估报告正文

华亚正信评报字[2025]第 A06-0001 号

新疆友好(集团)股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，对贵公司拟实物出资涉及的部分资产在评估基准日 2025 年 4 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概况

本次资产评估项目的委托人和产权持有人均为新疆友好(集团)股份有限公司，

(一) 委托人和产权持有人概况

企业名称：新疆友好(集团)股份有限公司（以下简称：友好集团）

法定住所：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路 668 号

经营场所：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路 668 号

法定代表人：李宏胜

注册资本：人民币叁亿壹仟壹佰肆拾玖万壹仟肆佰元整

企业性质：其他股份有限公司（上市）

主要经营范围：许可项目:食品销售;家禽屠宰;药品零售;烟草制品零售;出版物零售;餐饮服务(不产生油烟、异味、废气);小餐饮、小食杂、食品小作坊经营;餐饮服务;住宿服务;道路货物运输(不含危险货物);游艺娱乐活动;出版物互联网销售;食品互联网销售;水产养殖;动物饲养;牲畜饲养;歌舞娱乐活动;食品生产;营业性演出;文件、资料等其他印刷品印刷;旅游业务;酒类经营。(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:食品互联网销售(仅销售预包装食品);保健食品(预包装)销售;化妆品零售;婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售;第一类医疗器械销售;第二类医疗器械销售;企业管理;商业综合体管理服务;总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输(除网络货运和危险货物);单用途商业预付卡代理销售;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);粮油仓储服务;珠宝首饰零售;珠宝首饰回收修理服务;互联网销售(除销售需要

许可的商品);停车场服务;洗车服务;汽车装饰用品销售;机动车修理和维护;旅游开发项目策划咨询;新鲜蔬菜零售;谷物种植;蔬菜种植;新鲜水果零售;园艺产品种机;豆类种;旅客票务代理;住房租赁;非居住房地产租赁;日用百货销售;物业管理;会议及展览服务;广告制作;平面设计;广告设计、代理;食用农产品零售;餐饮管理;组织文化艺术交流活动;企业管理咨询;卫生用品和一次性使用医疗用品销售;医护人员防护用品零售;医用口罩零售;食品用塑料包装容器工具制品销售;日用玻璃制品销售;道路货物运输站经营;日用品销售;个人卫生用品销售;食品销售(仅销售预包装食品);包装服务;塑料制品销售;油料种植;谷物销售;食用菌种植;水生植物种植;糖料作物种;水果种植;礼品花卉销售;社会经济咨询服务;体育竞赛组织;企业总部管理;票务代理服务;含油果种;花卉种植;坚果种植;棉花种植;草种植;香料作物种植;柜台、摊位出租;家居用品销售;五金产品零售。(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)。

(二) 委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一人。

(三) 资产评估委托合同约定的评估报告使用人

本评估报告使用人为委托人,委托人以外的其他报告使用人为被投资企业所在地的市场监督管理机关及其他法律、行政法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

评估新疆友好(集团)股份有限公司申报的固定资产、在建工程和土地使用权市场的价值,为新疆友好(集团)股份有限公司拟实物出资提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为新疆友好(集团)股份有限公司拟实物出资的资产。

(二) 评估范围

评估范围为新疆友好(集团)股份有限公司申报的拟实物出资涉及的固定资产、在建工程和土地使用权。详见委托人提供的资产评估明细表。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

纳入本次评估范围内的资产情况如下:

新疆友好(集团)股份有限公司申报的固定资产,账面原值为 6,825,268.62 元,账面净值为 1,746,130.90 元,主要为新疆友好(集团)股份有限公司商业综合体接待中心土建安装工程、土石方工程等。

新疆友好(集团)股份有限公司申报的在建工程账面价值为 13,915,890.10 元,主要

为新疆友好(集团)股份有限公司商业综合体项目前期设计费、勘察费、监理费等。

本次评估的土地使用权位于水磨沟区会展大道以东，详情如下表：

序号	土地权证编号	土地位置	证载土地使用权人	土地使用权类型	土地用途	取得日期	终止日期	面积(m ²)
1	新(2020)乌鲁木齐市不动产权第0020474、0020476号	水磨沟区会展大道以东	新疆友好(集团)有限公司、新疆友好华骏房地产开发有限公司	出让	商务金融用地	2012.6.8	2052.6.7	59654.26

友好集团与其全资子公司华骏房地产公司于 2012 年 6 月 8 日联合参与了乌鲁木齐市国土资源局国有建设用地使用权的竞买【挂牌出让公告为(市国土挂告字[2012]4 号)】，竞买地块位于乌鲁木齐市会展大道以东，挂牌编号：2011-C-114 和 2011-C-115，面积分别为 26,458.57 平方米和 33,195.69 平方米，并与乌鲁木齐市国土资源局签订了《挂牌成交确认书》。2012 年 11 月，公司和公司全资子公司华骏房地产公司与乌鲁木齐市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，共计支付土地出让金 34,980 万元。竞买的土地将规划建设为友好商业综合体项目。

根据《新疆友好(集团)股份有限公司关于公司与公司全资子公司新疆友好华骏房地产开发有限公司划分乌鲁木齐红光山国际会展中心片区友好商业综合体项目土地自用与商用面积比例的公告》公开披露信息，该项目土地面积划分比例：按照友好集团分摊 35%土地面积、华骏房地产公司分摊 65%土地面积进行划分，故本次纳入评估范围内土地使用权面积为 20,878.99 m²。

2. 引用其他机构出具的报告结论

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

评估基准日是 2025 年 4 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大

会常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国民法典》(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)；

3. 《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正)；

4. 《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，根据2019年1月2日中华人民共和国财政部令第97号修改)；

5. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(二) 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——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37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. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38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)。

(三) 权属依据

不动产权证。

(四) 取价依据

1. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；

2. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；

3. 其他与本次资产评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用成本法对固定资产和在建工程进行评估；选用市场法对土地使用权进行评估。评估方法选择理由如下：

固定资产和土建工程主要为新疆友好(集团)股份有限公司商业综合体接待中心土建工程、前期设计费、勘察费、监理费等,不能单独产生收益,也难以找到可比交易案例。因此本次评估固定资产和在建工程采用成本法。

对于土地使用权所在区域近期有挂牌出让的案例,可以建立可比体系进行评估,因此本次采用市场法对土地使用权进行评估。

(二) 成本法介绍

1. 固定资产

成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量,以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出重置成本,并结合现场勘查情况确定成新率,进而计算固定资产评估价值。其基本公式为:

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(1) 重置成本的确定:

本次采用预决算调整法确定其重置成本。即以待估固定资产竣工图及相关资料和审核后结算工程量,根据当地执行的定额标准和有关取费文件,采用价格指数进行适当调整,得到重置成本。

(2) 成新率的确定

根据待估固定资产现状,结合现场勘查情况,确定其成新率。

2. 在建工程

根据企业提供的在建工程评估明细表,查阅相关合同、财务账付款凭证并会同公司有关人员深入现场进行实地勘察和核实,了解其形象进簿度,做到账、表、实相符。

截至评估基准日,经核实,委估在建工程未完工,故本次评估以核实后的账面金额作为评估值。

(三) 市场法介绍

市场法是指在求取待估宗地价格时,将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似土地交易实例进行对照比较,参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年限等差别,修正得出待估土地评估值的方法,其基本公式为:

$$\text{委估宗地评估值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中—P 为可比交易实例价格

—A 为交易情况修正系数

—B 为交易日期修正系数

—C 为区域因素修正系数

—D 为个别因素修正系数

—E 为使用年限修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

主要评估程序实施过程 and 情况如下：

（一）接受委托及评估准备阶段

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，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定评估工作计划。指导产权持有人做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

（二）现场调查收集资料阶段

1. 评估人员核实产权持有人提供的评估申报表，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有人对“资产评估申报表”进行完善。

2. 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼等事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

3. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核，根据公司各级内部审核反馈意见修改后出具并提交正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2. 公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的；

3. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响。

5. 假设委托人、产权持有人提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师、其他评估专业人员及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在满足评估假设的条件下，新疆友好(集团)股份有限公司拟实物出资的资产市场价值约为 15,179.38 万元（大写人民币壹亿伍仟壹佰柒拾玖万叁仟捌佰元）。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估对象法律权属指导意见》，产权持有人和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）其他需要披露的事项

1. 本次评估结果为不含增值税价，也未考虑因出资事项可能产生的其他税费对评估结论的影响。

2. 根据《新疆友好（集团）股份有限公司关于公司与公司全资子公司新疆友好华骏房地产开发有限公司划分乌鲁木齐红光山国际会展中心片区友好商业综合体项目土地自用与商用面积比例的公告》公开披露信息，该项目土地面积划分比例：按照

友好集团分摊 35%土地面积、华骏房地产公司分摊 65%土地面积进行划分。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人，委托人以外的其他报告使用人为被投资企业所在地的市场监督管理机关及其他法律、行政法规规定的评估报告使用者。

2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构重新评估。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及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。

6. 未征得评估机构同意，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。

(二) 委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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。

(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报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

(五) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 5 月 6 日。

(本页以下无正文)

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



资产评估报告附件目录

- 一、委托人和产权持有人营业执照复印件
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 四、签名资产评估师的承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、资产评估机构营业执照副本复印件
- 七、签名资产评估师资格证明文件复印件
- 八、资产评估明细表