

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆中富包装有限公司拟转让资产所涉及的投资性房地产、房
屋建筑物及无形资产土地使用权项目

资产评估报告

中威正信评报字（2025）第 4064 号

中威正信（北京）资产评估有限公司

2025 年 10 月 31 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:	1111020007202500153
合同编号:	中威正信评估委托合同(2025)10-4064
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中威正信评报字(2025)第4064号
报告名称:	新疆中富包装有限公司拟转让资产所涉及的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权评估项目资产评估报告
评估结论:	45,824,787.00元
评估报告日:	2025年10月31日
评估机构名称:	中威正信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	黄铄 (资产评估师) 正式会员 编号: 65120006 李妙春 (资产评估师) 正式会员 编号: 50000072
 (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11月06日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他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.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程 and 情况.....	14
九、评估假设.....	15
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.....	18
十三、评估报告日.....	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	18
附件目录.....	19

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。

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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有者申报并经其签章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人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。

新疆中富包装有限公司拟转让资产所涉及的投资性房地产、 房屋建筑物及无形资产土地使用权项目

资产评估报告摘要

中威正信评报字（2025）第 4064 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受新疆中富包装有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对新疆中富包装有限公司拟转让资产所涉及的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权在 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：新疆中富包装有限公司。

二、产权持有者：新疆中富包装有限公司。

三、经济行为：新疆中富包装有限公司拟转让所持有的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权，为此需进行资产评估。

四、评估目的：确定新疆中富包装有限公司转让投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

五、评估对象：新疆中富包装有限公司转让的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权。

六、评估范围：具体包括投资性房地产、固定资产-房屋建筑物、无形资产-土地使用权，截至评估基准日账面值为 4,489.78 万元。

七、价值类型及其定义：本次资产评估确定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。

八、评估基准日：2025 年 9 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：投资性房地产采用成本法及收益法，固定资产-房屋建筑物采用成本法，无形资产-土地使用权采用市场法。

十、评估结论：

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出评估结论如下：

新疆中富包装有限公司拟转让资产所涉及的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土

新疆中富包装有限公司拟转让资产所涉及的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权项目
资产评估报告 摘要

土地使用权的于评估基准日的账面值为 4,489.78 万元，评估值为 4,582.47 万元（不含增值税），评估增值 92.69 万元，增值率 2.06%。

本次评估价值为不含税（增值税）价值。

本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日，该评估结论有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

十一、特别事项说明

对评估结论产生影响的特别事项的说明：无。

十二、评估结论使用有效期：根据资产评估相关法律法规，评估结果使用有效期一年，即从 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日，该评估结论有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为 2025 年 10 月 31 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

新疆中富包装有限公司拟转让资产所涉及的投资性房地产、 房屋建筑物及无形资产土地使用权评估项目

资产评估报告

中威正信评报字（2025）第 4064 号

新疆中富包装有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）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，对投资性房地产采用成本法及收益法，固定资产-房屋建筑物采用成本法，无形资产-土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对新疆中富包装有限公司拟转让的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权在 2025 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、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：新疆中富包装有限公司

统一社会信用代码：9165010074222648XJ

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：乌鲁木齐经济技术开发区中亚北路 154 号

法定代表人：韩惠明

注册资本：肆仟伍佰万（元）人民币

成立日期：2002-10-11

营业期限：2002-10-11 至 长期

经营范围：PET（聚酯）瓶、瓶胚、茶饮料、果饮料的包装材料的生产、销售（仅限《卫生许可证》许可的产品），纯净水、冰川水、冰泉水、矿物质饮用水的生产、销售；饮料的生产、销售；PET 原料的销售，厂房出租。（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）委托人与产权持有者关系

委托人与产权持有者均为同一单位

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：新疆中富包装有限公司。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

评估目的：确定新疆中富包装有限公司转让的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围为新疆中富包装有限公司的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权，其中包括：

投资性房地产 6 项。账面值为 3,005.14 万元，具体为投资性房产 4 项，包括综合楼、灌装车间、1 号库房等。投资性地产 2 项，包括工业用地 2 宗。

固定资产-房屋建筑物 16 项，账面值为 1,326.65 万元，具体为灌装车间、1 号库房、门卫室、化粪池、华东采暖管道系统、围墙及装卸大棚等。

无形资产-土地使用权 2 项，账面值为 157.99 万元，主要为工业用地 2 宗。性质为出让。

(一) 委估主要资产情况

纳入评估范围内的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权。这些资产具有以下特点：

(1) 投资性房地产

1) 投资性房产

委估投资性房产主要为综合楼、灌装车间及 1 号库房等，共计 3 项，房产证号为：房权证乌市经济开发区字第 2005062163 号、第 2005062164 号、第 2005062165 号，房屋结构主要为钢结构，建成于 2004 年 1 月，配套设施完善，截至评估基准日上述房产可正常使用，现用于出租。具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年 月	计量单 位	建筑面 积
----	------	------	----	----------	----------	----------

新疆中富包装有限公司拟转让资产所涉及的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权评估项目资产评估报告 正文

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	乌房权证乌市经济开发区字第2005062163号	综合楼	钢混	2004/1/1	m ²	3762.27
2	乌房权证乌市经济开发区字第2005062164号	灌装车间	钢结构	2004/1/1	m ²	4930
3	乌房权证乌市经济开发区字第2005062165号	1号库房	钢结构	2004/1/1	m ²	6348

本次委估投资性房产的建筑面积是按照产权持有者由固定资产转入投资性房产的实际面积确定的。其中综合楼面积为证载全部面积，灌装车间及1号库房为转入后的部分面积。本次将灌装车间及1号库房放入固定资产的对应房屋内并合并面积评估。

2) 投资性地产

委估投资性地产主要为土地使用权共计两项，宗地面积 27,576.99 m²，已取得《土地使用权证》，证载使用权人均为新疆中富包装有限公司。土地用途为工业用地，土地性质为出让，具体明细如下：

序号	证号	位置	证载权利人	取得日期	性质	用途	使用年限	面积 (m ²)
1	乌国用(2005)第0017212号	乌鲁木齐经济开发区中亚大道126号	新疆中富包装有限公司	2003/5/8	出让	工业	50年	15,040.27
2	乌国用(2010)第0027874号	乌鲁木齐经济开发区中亚北路154号	新疆中富包装有限公司	2002/5/15	出让	工业	50年	12,536.72

本次委估投资性地产的土地面积是按照产权持有者由固定资产转入投资性地产的实际面积确定的。本次将两宗土地放入对应的无形资产土地使用权内合并面积评估，详见下表：

序号	证号	转投资性房地产面积 (m ²)	合并后土地使用权面积 (m ²)	土地使用权证载面积 (m ²)
1	乌国用(2005)第0017212号	15,040.27	45,903.90	45,903.90
2	乌国用(2010)第0027874号	12,536.72	15,260.81	15,260.81

(2) 固定资产-房屋建筑物

新疆中富包装有限公司拟转让资产所涉及的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权评估项目资产评估报告 正文

现有房屋建（构）筑物类共计16项，资产主要建成于2004年至2012年期间，主要为灌装车间、库房、前后门卫室、围墙、装卸大棚及发货场地地面改造工程。结构主要为钢混、钢结构和砖混结构等，截至评估基准日，上述房屋建筑物均正常使用。

（3）无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权共计2项，宗地面积 61,164.71 m²，已取得《土地使用权证》，证载使用权人均为新疆中富包装有限公司。土地用途为工业用地，土地性质为出让，具体明细如下：

序号	证号	位置	证载权利人	取得日期	性质	用途	使用年限	面积（m ² ）
1	乌国用（2005）第0017212号	乌鲁木齐经济技术开发区中亚大道126号	新疆中富包装有限公司	2003/5/8	出让	工业	50年	45,903.90
2	乌国用（2010）第0027874号	乌鲁木齐经济技术开发区中亚北路154号	新疆中富包装有限公司	2002/5/15	出让	工业	50年	15,260.81

上述资产产权归属为新疆中富包装有限公司。截止评估基准日上述资产均可正常使用，资产均位于乌鲁木齐经济技术开发区中亚大道126号新疆中富包装有限公司厂区内。

委托人及产权持有者承诺委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是2025年9月30日；
- 2、评估基准日是新疆中富包装有限公司根据本次评估目的确定的。
- 3、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、新疆中富包装有限公司评估委托函；

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日颁布实施）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起实施）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第471号）；
- 7、《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
- 8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）；
- 9、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 准则依据

- 1、《资产评估准则基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 4、《资产评估执业准则—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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53号；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

(四) 权属依据

- 1、房屋产权证书;
- 3、土地使用权证书;
- 3、其他与产权持有者资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

- 1、市场询价;
- 2、其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
- 2、《关于印发基本建设项目成本管理规定的通知》(财建[2016]504 号);
- 3、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153 号);
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号);
- 5、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号);
- 6、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号)
- 7、《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》(2020 年第 145 号);
- 8、《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》(新建标[2021]11 号);
- 9、《乌鲁木齐市 2025 年 9 月份建设工程综合价格信息》;
- 10、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 9 月 20 日公布的贷款市场报价利率;
- 11、其他参考资料。

七、评估方法

(1)、评估方法的选取

依据资产评估准则的规定,单项资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法是委估资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是委估资产的整体预期盈利能力。市场法是以现时市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的贬值,得到的差额作为被评估资产的评估值的方法。

由于本次委估投资性房地产所处区域周边类似房地产市场交易少(周边工业物业多为生产性企业自建自用,较少对外转让),难以获取近期可比交易案例(房地合一的工业物业交易案例),不具备上述市场法应用条件,故本次评估中未采用市场法。

而本次委估投资性房地产所在区域内类似房地产的租赁市场较为活跃,评估对象均可通过对外出租获取收益(全部投资性房地产已经对外出租),其为此支出的成本、费用也能够准确计量,因此作为具有收益或潜在收益的收益性工业物业,具备上述收益法应用条件。对此需房地合一评估,故采用收益法进行评估。其次本次委估投资性房产能够通过重置途径获得重置成本以及相关贬值能够合理估算,因此也可采用成本法进行房地分估。

综上本次委估投资性房地产采用收益法及重置成本法两种方法进行评估,并以二种方法测算的结果为基础确定最终评估值。

本次委估投资性房地产土地使用权,由于采用房地分估的方法,且土地使用权无法剥离转让,故放入无形资产-土地使用权内合并评估。

由于本次委估固定资产及无形资产-土地使用权非整体资产评估,其收益无法单独计量,不具备收益法评估的基础,故不采用收益法。其次委估固定资产在活跃的公开市场中无法找到与委估资产相同或相似的可比案例,故不适用于市场法。故对固定资产采用成本法进行评估。

由于本次待估宗地所在区域的基准地价3年内没有更新,故不适宜采用基准地价系数修正法。因评估对象同一供需圈近期没有类似的工业用地出租实例,且通过租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度,故不适宜选用收益法。本次待估宗地无法取得土地可获得的相关征地、开发及补偿费用,故不适宜采用成本逼近法。但本次委估宗地,市场上可获得足够的交易案例等资料,因此本次土地使用权最终采用市场法进行评估。

(2)、评估方法的介绍

1、投资性房产

评估人员在账证核实和现场勘查的基础上,对企业自建房产采用成本法及收益法进行评估。

A、房地分估

(1)、对建筑物采用成本法

对主要自建建筑物的评估,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、贷款利率计算出建筑物的重置全价,并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率,进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价

重置全价由建安造价（不含税）、前期及其他费用（不含税）、资金成本三部分组成。

a. 建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防工程的总价。对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以取得的待估建（构）筑物决算中的工程量为基础，评估人员参考《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（2020 版）、《2020 年乌鲁木齐地区单位估价汇总表》。材差执行乌鲁木齐地区 2025 年 9 月建设工程综合价格信息文件。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。在区分不同的结构类型及使用功能的基础上，根据评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准确定其基准单方造价，在此基础上依照建（构）筑物的个性（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和现场测量的工作量对基准单方造价进行调整，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用参考国家物价局、建设部等部门的原有关规定收取的各类建设取费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 9 月 22 日公布的贷款市场报价利率计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=（工程建安造价+前期及其它费用）×合理工期×利率÷2

B. 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建（构）筑物的基础、承重结构（梁、板、柱）、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。其公式如下：

成新率=〔尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）〕×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2)、土地使用权

本次委估宗地采用市场法进行评估，市场法是在求取一宗待估土地价格时，根据替代原则将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。市场法测算地价的公式如下：

$$Pd = Pb \times A \times B \times C \times D$$

式中：Pd—待估宗地价格

Pb—比较案例宗地价格

A=待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数=正常交易情况指数/比较案例宗地交易指数

B=待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

C=待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

D=待估宗地区个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

B、房地合一

对投资性房地产采用房地合一按收益法评估。收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理的价格或价值。对企业自建房产对外租赁产生租赁收益的投资性房产采用收益法房地合估，评估结论包含对应土地使用权价值。

$$\text{根据公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{V_{\text{残值}}}{(1+r)^n}$$

其中：P：房产价值；a：年净收益；r：折现率；n：收益年限；

V 残值：收益期结束时房屋建筑物或土地使用权残值。

2、固定资产评估方法

房屋建筑物类资产

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质对自建的建筑物采用成本法进行评估。

①重置成本法

对主要自建建筑物的评估，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、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

A. 重置全价

重置全价由建安造价（不含税）、前期及其他费用（不含税）、资金成本三部分组成。

a. 建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防工程的总价。对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以取得的待估建（构）筑物决算中的工程量为基础，评估人员参考《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（2020 版）、《2020 年乌鲁木齐地区单位估价汇总表》。材差执行乌鲁木齐地区 2025 年 9 月建设工程综合价格信息文件。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。在区分不同的结构类型及使用功能的基础上，根据评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准确定其基准单方造价，在此基础上依照建（构）筑物的个性（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和现场测量的工作量对基准单方造价进行调整，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用参考国家物价局、建设部等部门的原有关规定收取的各类建设取费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 9 月 22 日公布的贷款市场报价利率计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=（工程建安造价+前期及其它费用）×合理工期×利率÷2

B. 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建（构）筑物的基础、承重结构（梁、板、柱）、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。其公式如下：

成新率=[尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）]×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3、无形资产-土地使用权评估方法

本次委估宗地采用市场法进行评估，市场法是在求取一宗待估土地价格时，根据替代原则将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。市场法测算地价的公式如下：

$$Pd = Pb \times A \times B \times C \times D$$

式中：Pd—待估宗地价格

Pb—比较案例宗地价格

A=待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数

=正常交易情况指数/比较案例宗地交易指数

B=待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

C=待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

D=待估宗地区个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与新疆中富包装有限公司签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导产权持有者清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对固定资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，进行评定估算；

- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易公司彼此地位平等，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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
- 2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 3、本次评估假设委托人及产权所有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 4、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出评估结论如下：

新疆中富包装有限公司拟转让资产所涉及的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权的于评估基准日的账面值为 4,489.78 万元，评估值为 4,582.47 万元（不含增值税），评估增值 92.69 万元，增值率 2.06%。评估结论详细情况见评估明细表。

新疆中富包装有限公司拟转让资产所涉及的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权评估项目资产评估报告 正文

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	投资性房地产	3,005.14	299.12	-2,706.02	-90.05
2	固定资产-房屋建筑物	1,326.65	2,344.33	1,017.68	76.71
3	无形资产-土地使用权	157.99	1,939.02	1,781.03	1,127.31
4	资产总计	4,489.78	4,582.47	92.69	2.06

本次评估价值为不含税（增值税）价值。

十一、特别事项说明

（一）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本报告未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

（二）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本报告未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（三）其他需要说明的事项

1、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者提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有者提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，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，未进行任何结构和材质测试。

3、本次评估范围及采用的由产权持有者提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有者提供，委托人及产

权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

5、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。

6、截至评估基准日，委估投资性房地产存在以下租约限制：

项目名称	出租面积 (m^2)	承租单位	租赁期限	月租金 (元/ m^2)	备注
1 号综合楼	3,762.27	新疆芙蓉名帝酒店管理有限公司	2024 年 3 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日	7.97	年总租金 360,000 元
			2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日	10.63	年总租金 480,000 元
			2026 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日	11.52	年总租金 520,000 元
			2027 年 3 月 1 日至 2028 年 2 月 28 日	13.29	年总租金 600,000 元
			2028 年 3 月 1 日至 2034 年 2 月 28 日	13.29	2028 年 3 月 1 日以后的租金由双方另行协商，或选择按照 60 万每年继续履行。
灌装车间	4,528	新疆凯仁达西生物科技有限公司	2024 年 3 月 1 日至 2032 年 2 月 28 日	12.33	-
	402	新疆海纳百川饮用水有限公司	2024 年 8 月 16 日至 2029 年 8 月 15 日	30.67	
1 号库房	5,748	新疆腾辉大众体育产业发展有限公司	2017 年 11 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日	10.00	
	600	高新区(新市区)中亚北路精纯千首饰加工店	2023 年 5 月 1 日至 2029 年 4 月 30 日	19.44	-
工业用地 2 宗	1,000	乌鲁木齐鑫天晟储运有限公司	2022 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日	6.92	
	330	乌鲁木齐高新技术产业开发区鑫新科技门业经销部	2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	5.05	
	180	乌鲁木齐高新区(新市区)友谊路片区迎亚社区卫生服务站	2024 年 8 月 1 日至 2034 年 7 月 31 日	23.15	
	10,666.67	乌鲁木齐南湖驾驶员培训学校(有限公司)	2024 年 3 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日	1.56	-
			2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日	1.61	-

本次评估未考虑尚存租约限制对评估结论的影响。

7、本次评估价值为不含税（增值税）价值。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

4. 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。

5. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6、评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2025年9月30日至2026年9月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

7、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为2025年10月31日。

资产评估师：

资产评估师
李妙春
0000072

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
黄 辉
05120006

中威正信（北京）资产评估有限公司
2025年10月31日

附件目录

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件
- 2、委托人与被评估单位法人营业执照
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 4、委托人和相关当事人的承诺函
- 5、签名资产评估师的承诺函
- 6、资产评估机构资格证书复印件
- 7、评估机构法人营业执照副本复印件
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件

资产评估结果汇总表

表1
共6页第1页

评估基准日：2025年9月30日

产权持有单位：新疆中富包装有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 投资性房地产	3,005.14	299.12	-2,706.02	-90.05
2 固定资产-房屋建筑物	1,326.65	2,344.33	1,017.68	76.71
3 无形资产-土地使用权	157.99	1,939.02	1,781.03	1,127.31
4 资产总计	4,489.78	4,582.47	92.69	2.06

评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司



非流动资产评估汇总表

表4
共6页第2页

评估基准日：2025年9月30日

产权持有单位：新疆中富包装有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	投资性房地产	30,051,436.26	2,991,240.00	-27,060,196.26	-90.05
4-2	固定资产	13,266,528.83	23,443,347.00	10,176,818.17	76.71
4-3	无形资产	1,579,867.49	19,390,200.00	17,810,332.51	1,127.33
4	合计	44,897,832.58	45,824,787.00	926,954.42	1,113.99

评估人员：刘勇、尹亮

产权持有单位填表人：赵玉霞

填表日期：2025年10月24日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2025年9月30日

产权持有单位：新疆中富包装有限公司

序号	名称	结构	建成年月	账面价值		评估价值		增值率%	备注
				原值	净值	原值	成新率%		
1	澡堂装修费用		2011/9/1	38,113.00	2,267.23			-100.00	已在灌装车间内评估
2	灌装车间	钢混	2004/1/1	19,853,148.50	12,387,326.29	31,971,400.00	56	44.53	
3	电动卷帘门		2005/2/26	24,000.00	8,379.38	30,400.00	30	8.84	
4	电动卷帘门		2005/2/26	24,000.00	8,379.38	30,400.00	30	8.84	
5	办公室装修工程		2005/12/26	368,241.02	36,824.10			-100.00	已在灌装车间内评估
6	员工通道装修工程		2011/4/29	66,003.00	7,950.76			-100.00	已在灌装车间内评估
7	地磁感应门		2012/7/18	87,606.84	29,222.57	114,300.00	56	119.04	
8	库房	钢混	2004/1/1	667,906.28	416,317.17	8,422,300.00	56	1,032.91	
9	门卫室后	砖混	2004/1/1	91,460.00	32,945.12	87,500.00	56	48.73	
10	门卫室前	砖混	2004/1/1			109,600.00	56		
11	围墙		2005/4/7	88,753.00	20,336.33	115,800.00	49	179.02	
12	装卸大棚		2006/2/13	688,700.00	196,313.38	852,600.00	34	289,884.00	47.66
13	华东采暖管道系统		2005/2/26	150,801.00	33,923.64	196,700.00	30	59,010.00	73.95
14	前大门伸缩门		2007/12/31	24,862.00	2,486.20	32,400.00	10	3,240.00	30.32
15	发货场地面改造工程		2011/9/26	310,000.00	80,376.56	394,100.00	53	208,873.00	159.87
16	化粪池		2009/11/26	20,362.50	3,480.72	26,600.00	47	12,502.00	259.18
				22,503,957.14	13,266,528.83	42,384,100.00		23,443,347.00	76.71

产权持有单位填表人：赵玉霞
填表日期：2025年10月24日

评估人员：刘勇、尹亮

金额单位：人民币元

