本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2026]0954号

共1册，第1册

北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co.,Ltd

二〇二六年十月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1143020011202601222
合同编号：	HT-20261020-21300
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	京坤评报字[2026]0954号
报告名称：	石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权市场价值资产评估报告
评估结论：	34,016,200.00元
评估报告日：	2026年10月25日
评估机构名称：	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员：	付萍（资产评估师） 正式会员 编号：65120002 周君（资产评估师） 正式会员 编号：65060030
付萍、周君已实名认可	

（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：2026年11月05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 ---------- 6

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 --- 6

二、评估目的 ---------- 7

三、评估对象和评估范围 ---------- 7

四、价值类型 ---------- 9

五、评估基准日 ---------- 9

六、评估依据 ---------- 9

七、评估方法 ---------- 12

八、评估程序实施过程和情况 ---------- 15

九、评估假设 ---------- 15

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 ---------- 18

十三、资产评估报告日 ---------- 20

资产评估报告附件 ---------- 21

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专业人员不承担责任。

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专业人员遵守法律、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，资产评估专业人员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专业人员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、资产评估专业人员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，对于机器设备、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。

石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权市场价值

资产评估报告摘要

京坤评报字[2026]0954 号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受石河子鑫源公路运输有限公司（简称“委托人”或者“鑫源运输”）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，采用成本法及市场法，依照必要的评估程序，对石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权于评估基准日2026年6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

根据石河子鑫源公路运输有限公司提供的 2026 年 7 月 7 日的《石河子鑫源公路运输有限公司董事办公会会议纪要【2026】2 号》，石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资事宜，为此需要对该经济行为所涉及的石河子鑫源公路运输有限公司持有的固定资产及无形资产-土地使用权于评估基准日 2026 年 6 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。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权于评估基准日 2026 年 6 月 30 日的市场价值，评估范围为石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权。

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 2026 年 6 月 30 日。

五、评估方法

本次评估采用成本法及市场法评估。

六、评估结论及其有效使用期

石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权账面价值为1,093.10万元。

经评估，石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权于评估基准日2026年6月30日的市场价值**评估结论为3,401.62 万元（大写为人民币叁仟肆佰零壹万陆仟贰佰元整）。**

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	1,093.10	3,401.62	2,308.52	211.19
其中：固定资产	101.76	1,800.75	1,698.99	1,669.60
无形资产	991.34	1,600.87	609.53	61.49
资产合计	1,093.10	3,401.62	2,308.52	211.19

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

本次评估的部分房屋建筑物未取得不动产权证。

（二）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

截至评估基准日及现场勘查日，部分委估建筑物已被本次资产出资的受让人进行了维护维修，经沟通，维护维修前部分房屋顶部及墙体破损，本次评估按照修复后可正常使用状态为前提进行评估后，扣减了出资的受让人投入的维护维修费用，因无对应性，扣减费用均放在三车间主体项中扣减。

（三）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

产权持有人已将本次委估的不动产部分出租给了本次出资的受让人，具体情况如下：

序号	名称	坐落位置	出租人	计量单位	租赁面积/数量	租赁总价（元）	起始日期	终止日期
1	厂房地坪	石河子市北28小区	石河子鑫源公路运输有限公司	㎡	39215	924,200.00	2024年6月1日	2027年5月31日

	等						

（四）其他需要特别说明的事项

1.本次资产的评估值为含税价。

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。

石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2026]0954 号

石河子鑫源公路运输有限公司：

北京坤元至诚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，采用成本法及市场法，依照必要的评估程序，对石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权于评估基准日2026年6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石河子鑫源公路运输有限公司。其概况如下：

统一社会信用代码：91659001770383554M

名称：石河子鑫源公路运输有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：邵玉森

注册资本：伍仟肆佰叁拾玖万玖仟伍佰元人民币

成立日期：2005-03-15

营业期限：2005-03-15至2055-03-14

住　　所：新疆石河子总场北泉镇军垦新村6小区北泉路256号2层

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；公共铁路运输；食品销售；基础电信业务；燃气经营；成品油零售；燃气汽车加气经营；危险废物经营；道路货物运输（网络货运）；第二类增值电信业务；第一类增值电信业务；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）（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：集中式快速充电站；合成纤维制造；塑料制品制造；国内货物运输代理；国际货物运输代理；物业管理；汽车零配件零售；汽车零配件批发；汽车销售；轻质建筑材料销售；轻质建筑材料制造；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；机动车修理和维护；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非金属矿及

制品销售；煤炭及制品销售；石墨及碳素制品销售；塑料制品销售；橡胶制品销售；非食用盐销售；高性能有色金属及合金材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；合成材料销售；食品添加剂销售；润滑油销售；五金产品批发；五金产品零售；机械电气设备销售；环境保护专用设备销售；金属材料销售；农副产品销售；国内贸易代理；建筑装饰材料销售；包装材料及制品销售；耐火材料销售；高性能密封材料销售；密封用填料销售；消防器材销售；安防设备销售；劳动保护用品销售；肥料销售；针纺织品及原料销售；泵及真空设备销售；轴承、齿轮和传动部件销售；仪器仪表销售；电子产品销售；日用玻璃制品销售；玻璃仪器销售；云母制品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；房地产经纪；机械设备租赁；小微型客车租赁经营服务；基于云平台的业务外包服务；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）产权持有人概况

本次评估的产权持有人为石河子鑫源公路运输有限公司，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

根据石河子鑫源公路运输有限公司提供的2026年7月7日的《石河子鑫源公路运输有限公司董事办公会会议纪要【2026】2号》，石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资事宜，为此需要对该经济行为所涉及的石河子鑫源公路运输有限公司持有的固定资产及无形资产-土地使用权于评估基准日2026年6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

本次评估对象为石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权市场价值。

2.评估范围

本次评估范围为石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权。

截至评估基准日，石河子鑫源公路运输有限公司申报评估的资产账面价值1,093.10万元，其中固定资产101.76万元，土地使用权991.34万元。具体见《资产清查评估明细表》。

石河子鑫源公路运输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

1.固定资产-房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物账面原值27,728,414.01元，账面净额1,017,596.22元，其中账面净值8,671,377.86元，计提减值准备7,653,781.64元，位于北工业园区范围内，包括房屋建筑物21项，构筑物13项。其中房屋建筑物账面原值26,909,059.95元，账面净额987,744.46元，其中账面净值8,216,694.40元，计提减值准备7,228,949.94元，主要包括一、二、三期生产车间厂房及其配套工程、库房和职工宿舍等，结构为钢构包裹砖混、砖混、砖彩、砖彩、彩板等；构筑物账面原值819,354.06元，账面净额29,851.76元，其中账面净值454,683.46元，计提减值准备424,831.70元，主要包括围墙、地坪、道路、护栏等，结构为砼、铁艺、砖结构等。建（构）筑物资产主要建成入账于2008年至2015年。截至评估基准日，委估房屋建筑物一二期主体工程办理了不动产权证，权证号为新（2020）石河子市不动产权第0041209号，证载权利人为石河子鑫源公路运输有限公司，截至评估基准日，委估建（构）筑物部分已被本次接受出资的主体进行了维护维修，维护维修前部分房屋顶部及墙体破损。

截至评估基准日，以上资产均未设定抵押、担保等他项权利。

2.无形资产-土地使用权

土地使用权原始取得价值15,135,012.00元，摊余价值 9,913,432.86 元，为2008年12月1日以出让方式取得的一宗工业用地土地使用权，位于石河子市北工业园区内，准用年限50年，开发程度“七通”一平，产权持有人取得不动产权证，证号新（2020）石河子市不动产权第0041209号，证载权利人石河子鑫源公路运输有限公司，证载土地面积70,607.07平方米。截至评估基准日，委估土地使用权未设定抵押等他项权利。

（三）企业申报的无形资产情况

1.企业申报的账内无形资产情况

企业申报的无形资产为一宗土地使用权，详见（二）委估资产概况2.无形资产-土地使用权。

2.企业申报的账外无形资产情况

本次评估，企业未申报账外无形资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论情况

无。

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市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员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，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是2026年6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专业人员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，使资产评估专业人员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，以利于资产评估专业人员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专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员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

石河子鑫源公路运输有限公司提供的2026年7月7日的《石河子鑫源公路运输有限

公司董事办公会会议纪要【2026】2号》。

（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》（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，自2024年7月1日起施行）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号第三次修正，2020年1月1日起施行）；

5.《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）；

6.《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）；

7.《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）；

9.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；

10.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；

12.《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）；

13.《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委产权[2006]274号）；

14.《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）；

15.《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）；

16.《监管规则适用指引——评估类第1号》；

17.《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

18.《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第826号2025年12月19日国务院第75次常务会议通过）；

19.《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）；

20.《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）；

21.《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）；

22.《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）；

23.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.石河子鑫源公路运输有限公司提供的固定资产卡片明细账；

3.石河子鑫源公路运输有限公司提供的不动产权证复印件；

4.石河子鑫源公路运输有限公司提供的建构筑物记账凭证。

（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.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

4.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）；

5.评估人员通过市场调查获取的资料；

6.网络查询的资料；

7.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。包括收益法、市场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

资产评估专业人员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.评估方法的适用性分析

（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及无形资产-土地使用权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固定资产相似或相近的交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。但委托评估的无形资产-土地使用权，市场上交易案例较多，适用市场法评估。

（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）筑物记账凭证齐全，账面值易于分解，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（构）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以其经济寿命年限为基础，根据资产已使用年限确定剩余可使用年限，进而估算理论年限成新率，同时现场勘查确定勘察成新率，加权平均确定评估综合成新率。

综合以上分析结论后，资产评估专业人员认为：本次评估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

本次评估的对象为石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权市场价值。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，本次评估采用成本法及市场法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.固定资产-房屋建（构）筑物

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（构）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＋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（构）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；部分构筑物建安综合造价通过向施工方、专业造价咨询机构询价获取单方造价或者通过指数调整确定。

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（构）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（构）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，截止勘察日，委估资产已被接受出资方维护维修，故主要采用年限成新率确定委估资产的实体综合成新率，其估算公式为：

综合成新率＝理论成新率

＝尚可使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

（3）评估值的估算

评估值＝重置全价×成新率

2.无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）（以下简称《规程》），常用的土地估价方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价修正法、剩余法等。估价方法的选用应当按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场的情况及委托评估宗地的具体特点、估价目的及评估人员所掌握的资料等，选择适当的估价方法。

根据此次评估目的及委估对象宗地的特点，遵循土地估价原则，对委托人提供的资料及评估人员实地勘察、调查收集的有关资料进行综合分析比较。确定采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。计算公式：

P＝PB×A×B×C×D×E

式中：P：待估宗地价格；

PB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B：待估宗地评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E：待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员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列《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以及产权持有人及其所在行业的历史情况等方面的理解达成共识。

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，资产评估专业人员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，资产评估专业人员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现有的的模式、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（产权持有人经营业务所涉及地区）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，资产评估专业人员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

石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权账面价值为1,093.10万元。

经评估，石河子鑫源公路运输有限公司拟进行资产出资涉及的固定资产及无形资产-土地使用权于评估基准日2026年6月30日的市场价值**评估结论为3,401.62万元（大写为人民币叁仟肆佰零壹万陆仟贰佰元整）。**

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	1,093.10	3,401.62	2,308.52	211.19
其中：固定资产	101.76	1,800.75	1,698.99	1,669.60
无形资产	991.34	1,600.87	609.53	61.49
资产合计	1,093.10	3,401.62	2,308.52	211.19

表中评估增减变动额及原因分析见本报告附件—资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，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。

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

本次评估的部分房屋建筑物未取得不动产权证。

（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相关报告情况

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

截至评估基准日及现场勘查日，部分委估建筑物已被本次资产出资的受让人进行了维护维修，经沟通，维护维修前部分房屋顶部及墙体破损，本次评估按照修复后可正常使用状态为前提进行评估后，扣减了出资的受让人投入的维护维修费用在基准日的市场价值，因无对应性，扣减费用均放在三车间主体项中扣减。

（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

产权持有人已将本次委估的不动产部分出租给了本次出资的受让人，具体情况如下：

序号	名称	坐落位置	出租人	计量单位	租赁面积/数量	租赁总价（元）	起始日期	终止日期
1	厂房地坪	石河子市北28小区	石河子鑫源公路运输有限公司	㎡	39215	924,200.00	2024年6月1日	2027年5月31日

（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

无。

（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。

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）本资产评估报告的评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为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2026年10月25日。

北京坤元至诚资产评估有限公司　　资产评估师：

中国●北京　　资产评估师：

资产评估报告附件

1. 石河子鑫源公路运输有限公司提供的 2026 年 7 月 7 日的《石河子鑫源公路运输有限公司董事办公会会议纪要【2026】2 号》；
2. 石河子鑫源公路运输有限公司营业执照复印件；
3. 石河子鑫源公路运输有限公司提供的权属证明复印件；
4. 委托人及产权持有人承诺函复印件；
5. 资产评估师承诺函；
6. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件；
7. 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
8. 负责本评估业务的资产评估师资格证明复印件；
9. 资产评估委托合同；
10. 资产评估汇总表或者明细表；
11. 评估价值与账面价值差异较大的原因分析。

北京市财政局

京财资评备〔2022〕0136号

变更备案公告

开元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：

一、开元资产评估有限公司名称变更为北京坤元至诚资产评估有限公司。

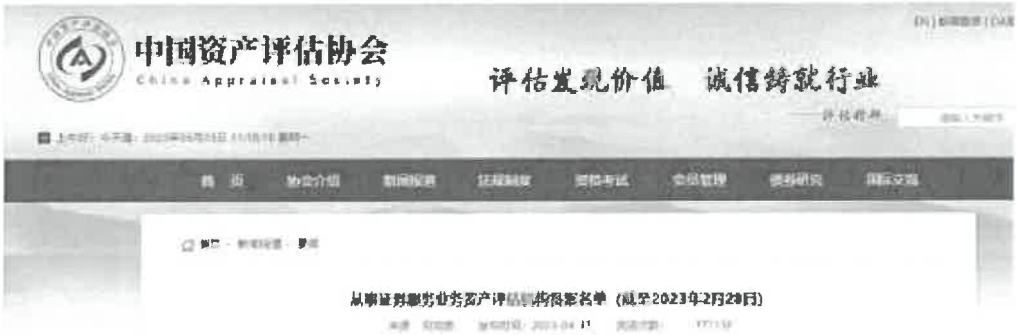
二、北京坤元至诚资产评估有限公司股东由胡劲为（资产评估师证书编号：43000071）、张佑民（资产评估师证书编号：43000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945），变更为坤元资产评估有限公司、胡劲为（资产评估师证书编号：43000071）、张佑民（资产评估师证书编号：43000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945）。

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。

北京市财政局

2022年12月30日


中国资产评估协会
China Appraisal Society
评估发现价值　诚信铸就行业

从事证券期货业务资产评估机构名单（截至2023年2月28日）

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	91330201722083761W	2020/11/9
2	万隆（上海）资产评估有限公司	91310114732261860G	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104732206318A	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	91310107913290019G7	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	91310104132261151C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114620208857P	2020/11/9
8	中企华资产（北京）资产评估有限公司	91110108735198204U	2020/11/9
9	中京国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020/11/9
10	中铭资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	91110104772617611J	2020/11/9
12	中水资信资产评估有限公司	91110108100024490J	2020/11/9
13	中通诚资产评估有限公司	91110102677011336A	2020/11/9
14	中联国信评估有限公司	91440101673498815E	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	91110108100017355J	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442M	2020/11/9
18	中通国际资产评估（北京）有限责任公司	91110102677020666X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423C	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	91101023010840140	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	91110101670201874B	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700368857C	2020/11/9
23	北京中天衡资产评估有限公司	91110102722918709G	2020/11/9

47	天津中联资产评估有限责任公司	91120116087372439GE	2020/11/9
48	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
49	天津广宏资产评估有限公司	911201166626[illegible]702XU	2020/11/9
50	天津资产评估有限公司	91330000726561[illegible]9XG	2020/11/9
51	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401031490437 2X1	2020/11/9
52	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020/11/9
53	广东中广信资产评估有限公司	91440000[illegible]455925042T	2020/11/9
54	[illegible]	[illegible]	[illegible]
55	北京坤元至诚资产评估有限公司	91110108660556439X	2020/11/9
56	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429Q	2020/11/9
57	格联（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPRBW	2020/11/9
58	正衡房地产资产评估有限公司	91610136294230613XJ	2020/11/9
59	江苏中企华中天资产评估有限公司	91320402137184277 4	2020/11/9
60	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020/11/9
61	金证（上海）资产评估有限公司	91320105674935865E	2020/11/9
62	风元鼎（北京）国际资产评估有限公司	91110108792102303J	2020/11/9
63	浙江中企华资产评估有限公司	91330000712559195S	2020/11/9
64	中联资产评估集团（浙江）有限公司	91330000758074863F	2020/11/9
65	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020/11/9
66	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020/11/9
67	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	91440300576874288Y	2020/11/9
68	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	91440300708426736Z	2020/11/9
69	深圳国鉴美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
70	湖北众联资产评估有限公司	91420106177570455G	2020/11/9
71	绿地中兴资产评估有限责任公司	91350200[illegible]814687 3C	2020/11/9
72	联合中和土地房地产资产评估有限公司	91350100717308010 1	2020/11/9
73	盛源亚洲（北京）资产评估有限公司	91110108677403100T	2020/11/9
74	辽宁众华资产评估有限公司	91210202723486892 3	2020/11/9
75	辽宁元正资产评估有限公司	91210204242380421 6	2020/11/9
76	连城资产评估有限公司	91110108100016 51XW	2020/11/9
77	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	91500103676119220G	2020/11/9
78	诚信资产评估有限公司	91310000632026043XD	2020/11/9
79	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
80	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	91440300758630133F	2020/11/17

统一社会信用代码

91110108668556439X

营业执照

(副 本)(4-1)

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　北京坤元至诚资产评估有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　胡劲为

经营范围　从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（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　2007年11月06日

住　　所　北京市丰台区金泽路161号院1号楼-4至43层101内11层01-02

登记机关　北京市丰台区市场监督管理局

2024 年 12 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：65120002

会员姓名：付萍

证件号码：652325**********2

所在机构：北京坤元至诚资产评估有限公司

年检情况：2026 年通过

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：付萍

（有效期至 2027-04-30 日止）

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：65060030

会员姓名：周君

证件号码：650103**********5

所在机构：北京坤元至诚资产评估有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 04 月 28 日

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2026年06月30日

表1

产权持有单位：石河子鑫源公路运输有限公司　　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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	1,093.10	3,401.62	2,308.52	211.19
3	其中：债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	101.76	1,800.75	1,698.99	1,669.60
11	在建工程	-	-	-	
14	生产性生物资产	-	-	-	
15	使用权资产	-	-	-	
16	油气资产	-	-	-	
17	无形资产	991.34	1,600.87	609.53	61.49
18	开发支出	-	-	-	
19	商誉	-	-	-	
20	长期待摊费用	-	-	-	
21	递延所得税资产	-	-	-	
22	其他非流动资产	-	-	-	
23	**资产总计**	1,093.10	3,401.62	2,308.52	211.19

评估机构：北京坤元至诚资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2026年06月30日

表4-8

产权持有单位：石河子鑫源公路运输有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	27,728,414.01	8,671,377.86	31,621,600.00	18,007,529.00	3,893,185.99	9,336,151.14	14.04	107.67
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	26,909,059.95	8,216,694.40	30,974,900.00	17,651,329.00	4,065,840.05	9,434,634.60	15.11	114.82
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	819,354.06	454,683.46	646,700.00	356,200.00	-172,654.06	-98,483.46	-21.07	-21.66
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	-	-	-	-	-	-		
4-8-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-8-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-8-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
4-8-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-		
4-8-8	固定资产资产清理		-		-		-		
固定资产合计		27,728,414.01	8,671,377.86	31,621,600.00	18,007,529.00	3,893,185.99	9,336,151.14	14.04	107.67
减：固定资产减值准备		-	7,653,781.64	-	-	-	-7,653,781.64		-100.00
固定资产合计		27,728,414.01	1,017,596.22	31,621,600.00	18,007,529.00	3,893,185.99	16,989,932.78	14.04	1,669.61

评估人员：付萍 吴海明

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2026年06月30日

表4-8-1

产权持有单位：石河子鑫源公路运输有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编码	权证编号	建筑物名称	详细地址	结构	建成年月	计量单位	使用状态	建筑面积 体积 m^2或m^3	账面价值		减值准备	评估价值			增减值	增值率%	评估单价（元/m^2）	备注
										原值	净值		原值	成新率%	净值				
1	01010001	新（2020）石河子市不动产权第0041209号	彩钢板厂房	石河子市北28号小区	砖混	2008-10-25	m^2	闲置	572.290	1,654,182.52	794,049.48	794,049.48	2,022,600.00	55	1,112,430.00	318,380.52	40.10		
2	01010002	新（2020）石河子市不动产权第0041209号	泰安厂房工程	石河子市北28号小区	钢结构	2008-10-20	m^2	闲置	2828.348	5,200,988.16	2,496,606.24	2,496,606.24	6,359,400.00	55	3,497,670.00	1,001,063.76	40.10		
3	01010003	新（2020）石河子市不动产权第0041209号	二车间主体	石河子市北28号小区	钢构包裹砖混	2010-05-30	m^2	闲置	2928.340	8,247,592.87	412,379.64	-	8,850,200.00	60	5,310,120.00	4,897,740.36	1,187.68		
4	01010004		二车间彩钢	石河子市北28号小区		2010-05-30	m^2	闲置		3,090,385.48	154,519.27	-	3,321,900.00	60	1,993,140.00	1,838,620.73	1,189.90		
5	01010005	无	食堂	石河子市北28号小区	砖彩	2010-05-31	m^2	闲置	419.81	704,541.67	251,099.52	215,872.44	757,300.00	60	454,380.00	203,280.48	80.96		
6	01010009	无	三车间主体	石河子市北28号小区	钢结构	2012-06-28	m^2	闲置	2328.63	2,647,060.81	1,255,799.69	1,123,446.65	7,274,500.00	65	3,754,129.00	2,498,329.31	198.94		[illegible]
7	01010010	无	浴室（三期）	石河子市北28号小区	砖混	2012-06-28	m^2	闲置	89.21	138,946.76	65,916.72	58,969.38	-		-	-65,916.72	-100.00		含在三车间
8	01010011	无	卷扬机房（三期）	石河子市北28号小区	砖混	2012-06-28	m^2	无实物	14.33	23,043.03	10,931.72	9,779.57	-		-	-10,931.72	-100.00		
9	01010012	无	配电室（三期）	石河子市北28号小区	彩钢板	2012-06-28	m^2	无实物	124.82	46,651.74	22,131.72	19,799.13	-		-	-22,131.72	-100.00		
10	01010013	无	原料库房（三期）	石河子市北28号小区	钢构	2012-06-28	m^2	闲置	408.4	799,505.67	379,288.39	339,313.11	-		-	-379,288.39	-100.00		含在三车间
11	01010014	无	浴室防水（三期）	石河子市北28号小区		2012-06-28	m^2	闲置		16,455.31	7,806.50	6,983.73	-		-	-7,806.50	-100.00		含在三车间
12	01010015	无	原料库防腐工程（三期）	石河子市北28号小区		2012-06-28	m^2	闲置		61,161.85	29,015.32	25,957.23	-		-	-29,015.32	-100.00		含在三车间
13	01010016	无	职工卫生间改造（三期）	石河子市北28号小区	砖混	2012-06-29	m^2	闲置	91.76	22,674.32	10,756.97	9,623.25	-		-	-10,756.97	-100.00		含在三车间
14	01010017	无	彩钢板（三期）	石河子市北28号小区	钢构	2012-06-29	m^2	闲置		1,751,453.90	830,896.09	743,323.39	-		-	-830,896.09	-100.00		含在三车间
15	01010019	无	三期彩钢板厂房	石河子市北28号小区		2012-12-25	m^2	无实物		290,000.00	151,433.93	136,933.93	-		-	-151,433.93	-100.00		
16	01010021	无	三期装卸工宿舍	石河子市北28号小区	砖混	2012-12-25	m^2	闲置	324.39	490,523.80	223,574.09	199,047.90	640,400.00	75	480,300.00	256,725.91	114.83		
17	01010028	无	3280平方米天亿彩钢板房	石河子市北28号小区	彩钢	2015-05-25	m^2	闲置		272,000.00	222,580.20	222,580.20	-		-	-222,580.20	-100.00		含在三车间
18	01010029	无	新增宿舍、库房、地坪	石河子市北28号小区		2014-01-01	m^2	闲置	6561.97	1,348,821.47	829,704.61	762,263.54	1,748,600.00	60	1,049,160.00	219,455.39	26.45		
19	01010031	无	一间浴室、二期食堂防水工程	石河子市北28号小区		2014-01-01	m^2	闲置		11,171.11	6,871.80	6,313.24	-		-	-6,871.80	-100.00		[illegible]
20	01010033	无	二车间彩钢板更换工程	石河子市北28号小区		2014-01-01	m^2	闲置		64,899.48	39,107.33	35,862.36	-		-	-39,107.33	-100.00		[illegible]
21	01010034	无	破碎机彩钢板房	石河子市北28号小区	彩板	2015-07-31	m^2	无实物		27,000.00	22,225.17	22,225.17	-		-	-22,225.17	-100.00		
																-			
合　　计									16,692.30	26,909,059.95	8,216,694.40		30,974,900.00		17,651,329.00	9,434,634.60	114.82		
减：房屋建筑物减值准备											7,228,949.94					-7,228,949.94	-100.00		
合　　计										26,909,059.95	987,744.46		30,974,900.00		17,651,329.00	16,663,584.54	1,687.03		

产权持有单位填表人：马巧莉

评估人员：付萍 吴海明

填表日期： 2026年07月10日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日： 2026年06月30日

表4-8-2

产权持有单位：石河子鑫源公路运输有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编码	名称	详细地址	结构	建成年月	计量单位	数量	使用状态	面积体积 m^2或m^3	账面价值		减值准备	评估价值				增减值	增值率%	评估单价(元/m^2)	备注
										原值	净值		原值	成新率%		净值				
1	01010006	卷帘门1#	石河子市北28号小区		2012-01-13	个	1	无实物	22.50	17,114.00	855.70	855.70	-			-	-855.70	-100.00		
2	01010007	卷帘门2#	石河子市北28号小区		2012-01-13	个	1	无实物	22.50	15,943.00	797.15	797.15	-			-	-797.15	-100.00		
3	01010008	卷帘门3#	石河子市北28号小区		2012-01-13	个	1	无实物	22.50	15,943.00	797.15	797.15	-			-	-797.15	-100.00		
4	01010018	淘粒坑（三期建筑物构筑物）	石河子市北28号小区	砌筑	2012-06-29	个	1	无实物	403.49	102,044.09	68,398.43	68,398.43	-			-	-68,398.43	-100.00		
5	01010020	三期厂坪(门前)	石河子市北28号小区	砼	2010-12-25	块	1	闲置		206,481.58	94,111.39	83,787.31	301,800.00	50		150,900.00	56,788.61	60.34		
6	01010022	栏栅道闸门	石河子市北28号小区		2010-12-25	个	1	无实物		8,500.00	3,874.10	3,449.10	-			-	-3,874.10	-100.00		
7	01010023	会议室防护栏	石河子市北28号小区	铁艺	2010-12-25	m^2	1	闲置	18	3,920.00	1,786.71	1,590.71	5,700.00	50		2,850.00	1,063.29	59.51		
8	01010024	厂区大门	石河子市北28号小区		2010-12-25	个	1	无实物		3,600.30	1,640.79	1,460.77	-			-	-1,640.79	-100.00		
9	01010025	料场围墙	石河子市北28号小区	砖	2010-12-25	m^2	1	闲置	107.8	7,330.36	3,341.02	2,974.50	10,700.00	50		5,350.00	2,008.98	60.13		
10	01010026	电石渣拦墙工程	石河子市北28号小区		2013-09-25	项	1	无实物		101,027.00	58,639.34	53,587.99	-			-	-58,639.34	-100.00		
11	01010027	混凝土生产线土建	石河子市北28号小区		2014-01-27	项	1	无实物		71,275.00	56,708.21	56,708.21	-			-	-56,708.21	-100.00		
12	01010030	围墙、地坪、电石渣拦墙	石河子市北28号小区	砖	2014-01-01	m^2	1	闲置	1590.01	253,423.70	155,889.26	143,218.07	328,500.00	60		197,100.00	41,210.74	26.44		
13	01010032	质检室基础维修、卷扬机房	石河子市北28号小区		2014-01-01	项	1	无实物		12,752.03	7,844.21	7,206.61	-			-	-7,844.21	-100.00		
																	-			
合计										819,354.06	454,683.46		646,700.00			356,200.00	-98,483.46	-21.66		
减：构筑物及其他辅助设施减值准备											424,831.70						-424,831.70	-100.00		
合计										819,354.06	29,851.76		646,700.00			356,200.00	326,348.24	1,093.23		

产权持有单位填表人：马巧莉

评估人员：付萍 吴海明

填表日期： 2026年07月10日

无形资产评估汇总表

评估基准日： 2026年06月30日

表4-13

产权持有单位：石河子鑫源公路运输有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-13-1	无形资产-土地使用权	9,913,432.86	16,008,700.00	6,095,267.14	61.48
4-13-2	无形资产-矿业权	-	-	-	
4-13-3	无形资产-其他无形资产	-	-	-	
合　　计		9,913,432.86	16,008,700.00	6,095,267.14	61.48
减：无形资产减值准备		-	-	-	
合　　计		9,913,432.86	16,008,700.00	6,095,267.14	61.48

评估人员：付萍　吴海明

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日： 2026年06月30日

表4-13-1

产权持有单位：石河子鑫源公路运输有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m^2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	新（2020）石河子市不动产权第0041209号	石河子鑫源公路运输有限公司土地使用权	石河子市北28号小区公107栋等3处	2008/12/1	2058/12/1	出让	工业用地	50	七通一平	70,607.07	15,135,012.00	9,913,432.86	16,008,700.00	6,095,267.14	61.48	
														-		
														-		
														-		
														-		
														-		
合　　计											15,135,012.00	9,913,432.86	16,008,700.00	6,095,267.14	61.48	
减：无形资产减值准备														-		
合　　计											15,135,012.00	9,913,432.86	16,008,700.00	6,095,267.14	61.48	

产权持有单位填表人：马巧莉

填表日期： 2026年07月10日

资产评估结论与账面值差异较大的原因说明

（一）评估结论

截至评估基准日，石河子鑫源公路运输有限公司申报评估的拟出资的固定资产及无形资产-土地使用权账面价值为 1,093.10 万元。

经采用成本法及市场法评估，截至评估基准日，石河子鑫源公路运输有限公司申报评估的拟出资的固定资产及无形资产-土地使用权市场价值评估值为 3,401.62 万元，评估增减值额为2,308.52万元，增减值幅度为 211.19%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动资产	1,093.10	3,401.62	2,308.52	211.19
其中：固定资产	101.76	1,800.75	1,698.99	1,669.60
无形资产	991.34	1,600.87	609.53	61.49
资产总计	1,093.10	3,401.62	2,308.52	211.19

即本次评估最终评估结论：石河子鑫源公路运输有限公司持有并申报评估的拟出资的固定资产及无形资产-土地使用权于评估基准日 2026 年 6 月 30 日的市场价值**评估结论为 3,401.62 万元(大写为人民币叁仟肆佰零壹万陆仟贰佰元整)**，评估增减值额为 2,308.52 万元，增减值幅度为 211.19%。

（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

评估增减值主要原因分析：

①建（构）筑物资产评估增值。主要原因一方面是企业计提了减值准备，另一方面原因是委估资产建设年代较久远，多年来建设工程人材机价格上涨所致。

②土地使用权评估增值，增值原因系土地取得日期较早，后期地价增长所致。

北京坤元至诚资产评估有限公司

2026 年 10 月 25 日