

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
涉及的固定资产及无形资产-土地使用权市场价值

资产评估报告

京百汇评报字（2024）第A-101-1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

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111130001202400360
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-101-1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及无形资产-土地使用权市场价值资产评估报告
评估结论:	59,369,100.00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	7
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	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	26
资产评估报告附件	28

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
涉及的固定资产及无形资产-土地使用权市场价值
资产评估报告摘要**

京百汇评报字（2024）第 A-101-1 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及无形资产-土地使用权于评估基准日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5月21日新疆天业股份有限公司总经理办公会会议纪要《关于盘活八一糖厂资产的议案》，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及无形资产-土地使用权于评估基准日2023年12月31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及无形资产-土地使用权于评估基准日2023年12月31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2023年12月31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及无形资产-土地使用权账面价值为4,879.06万元。

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及无形资产-土地使用权于评估基准日2023年12月31日的市场价值评估结论为5,936.91万元（大写为人

人民币伍仟玖佰叁拾陆万玖仟壹佰元整)。

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	4,879.06	5,936.91	1,057.85	21.68
其中：固定资产	804.54	-	-804.54	-100.00
无形资产	4,074.52	5,936.91	1,862.39	45.71
资产合计	4,879.06	5,936.91	1,057.85	21.68

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）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；本次委估的权证号石国用（1994）字第0038号土地使用权证载面积226612.1m²，政府以资本金注入到新疆天业（集团）有限公司后转让到新疆天业股份有限公司的面积167638.73m²，本次按照政府注资面积167638.73m²申报评估（包括八糖土地宗地一和八糖土地宗地二合计167638.73m²，其中井房占地285.90m²）；本次委估的石土出字（1999）04号石河子市国土资源局文件批复的一宗出让土地使用权，批复文件面积2040m²，本次以批复面积2040m²申报评估；本次委估的权证号石市国用（2006）第00000183号土地使用权证载权利人为石河子市兴发资产管理有限公司，证载面积12746.73m²，本次以证载面积申报评估；本次委估的权证号石市国用（2006）第00000187号土地使用权证载权利人为新疆天融投资（集团）有限公司，证载面积12747.20m²，本次以证载面积申报评估。政府将上述五宗地以资本金注入新疆天业（集团）有限公司时未对宗地一及宗地二的土地使用权的划拨性质进行变更，在土地使用权的后续转让中，五宗土地使用权的性质及权属人均未做变更。

（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

房屋建筑物的价值确定依据中誉设计有限公司出具的房屋结构安全鉴定报告结果。

(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

本次委估的资产中有22项文物、3项历史建筑，根据《中华人民共和国文物保护法实施条例》的相关规定，确定本次评估对文物及历史建筑属性的资产均按照普通建筑物属性作为本次价值评估的前提。

(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

本次评估除权证号石市国用（2006）第00000183号和权证号石市国用（2006）第00000187号的土地使用权以权证面积为准外，其余宗地均以政府批复文件及政府资本金注入文件确定的面积为准，若与后期交易实际测绘面积不同，则以测绘面积进行调整。

(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. 本次委估的房屋建筑物中，至现场勘查日，有4项建筑已被文物管理机构进行了维护修缮处理，其质量状况按照中誉设计有限公司出具的房屋结构安全鉴定报告确定。

3. 本次委估的资产中有22项文物、3项历史建筑，根据《中华人民共和国文物保护法实施条例》的相关规定，确定本次评估对文物及历史建筑属性的资产均按照普通建筑物属性作为本次价值评估的前提。

4. 权证号石国用（1994）字第0038号土地使用权证载土地性质为划拨用地，政府2006年12月以资本金注入新疆天业（集团）有限公司时未办理性质变更，包括土地使

用权的后续转让，土地使用权性质及权证均未做变更，因是政府以资本金投入，本次按出让性质土地评估。

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
涉及的固定资产及无形资产-土地使用权市场价值

资产评估报告

京百汇评报字（2024）第 A-101-1 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及无形资产-土地使用权于评估基准日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

（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

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5月21日新疆天业股份有限公司总经理办公会会议纪要《关于盘活八一糖厂资产的议案》，新疆天业股份有限公司拟以实物出资事宜，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及无形资产-土地使用权于评估基准日2023年12月31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及无形资产-土地使用权市场价值。

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及无形资产-土地使用权，其中固定资产包括房屋建（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4,879.06万元，其中固定资产804.54万元，土地使用权4,074.52万元。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	804.54	
2	无形资产-土地使用权	4,074.52	
	合计	4,879.06	

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

1. 固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物账面原值20,001,985.00元,账面净值14,045,435.17元,计提减值准备6,000,000.00元,账面价值8,045,435.17元,总建筑面积约33579.01m²,位于北三路工二小区,共计91项,主要包括原八一糖厂生产用房、办公用房、仓库等辅助用房,以及酒厂厂房等,房屋建筑物结构为框架、砖混及砖木等。房屋建筑物资产主要建成入账于1958年至1999年,八糖房屋建筑物经历了2001年的八一糖厂的破产,由八师政府将其与土地使用权一起以资本金注入方式转到新疆天业(集团)有限公司,后又由新疆天业(集团)有限公司经评估转到新疆天业股份有限公司。截至评估基准日,委估房屋建筑物部分已办理了房屋所有权证,证载权利人为新疆天业股份有限公司。截至评估基准日,委估房屋建筑物部分已拆除或坍塌,有22项建筑被认定为文物,其中有4项被界定为文物的库房至现场勘查日已被政府进行过维护等处理,有3项建筑被认定为历史建筑,除政府维护过的4项文物外观状态良好外,其余房屋建筑物均不同程度出现墙皮剥落、无窗、玻璃破碎等情况,并且厂区的水电暖等均已切断。本次委估的建筑物已由中誉设计有限公司出具了房屋结构安全鉴定报告,鉴定报告显示委估的全部建筑物均为D级危房。详细情况如下:

①有产权证的房屋建筑物情况

新疆天业股份有限公司拟以实物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

序号	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	备注
1	石房权证市字第00101599号	水泥库房(办公室)	北三路12-1号	砖混	1985年12月	m ²	闲置	138.75	
2	石房权证市字第00101585号	材料库库房	北三路12-10号	砖混	1977年12月	m ²	闲置	320.58	文物
3	石房权证市字第00101586号	车间1(糖酐车间)	北三路12-11号	砖混	1976年12月	m ²	闲置	749.78	文物
4	石房权证市字第00101587号	西麦尔制药厂车间(糖酐车间)	北三路12-12号	砖混	1977年12月	m ²	闲置	104.45	文物
5	石房权证市字第00101588号	车间9(胡萝卜汁厂地库)	北三路12-15号	砖混	1984年12月	m ²	闲置	173.20	
6	石房权证市字第00101590号	车间6(糖酐车间)	北三路12-16号	砖混	1976年12月	m ²	闲置	230.08	文物
7	石房权证市字第00101591号	库房(设备库)	北三路12-17号	砖混	1982年12月	m ²	闲置	327.80	历史建筑
8	石房权证市字第00101592号	粉煤房	北三路12-19号	砖混	1982年12月	m ²	闲置	29.58	文物
9	石房权证市字第00101601号	警卫房	北三路12-2号	砖混	1984年12月	m ²	拆除		
10	石房权证市字第00101573号	干粕车间1楼号	北三路12-20号	框架	1982年12月	m ²	闲置	997.39	
11	石房权证市字第00101574号	花房	北三路12-22号	砖混	1990年6月	m ²	拆除		
12	石房权证市字第00101575号	档案馆	北三路12-23号	砖混	1984年12月	m ²	闲置	428.50	文物
13	石房权证市字第00101577号	办公室(1号办公楼)	北三路12-24号	砖混	1990年7月	m ²	闲置	2200.34	文物
14	石房权证市字第00101578号	实验室	北三路12-26号	砖混	1990年12月	m ²	闲置	305.46	文物
15	石房权证市字第00101579号	卷杨机房(乳化车间)	北三路12-27号	砖混	1990年12月	m ²	闲置	632.23	文物
16	石房权证市字第00101580号	制糖预处理间	北三路12-28号	框架	1989年12月	m ²	闲置	1458.13	文物
17	石房权证市字第00101581号	进煤间	北三路12-29号	砖混	1990年12月	m ²	闲置	201.42	文物
18	石房权证市字第00101597号	料场车库	北三路12-3号	砖混	1965年12月	m ²	拆除		
19	石房权证市字第00101582号	水回收间	北三路12-30号	砖混	1994年12月	m ²	闲置	811.76	文物
20	石房权证市字第00101564号	休息室	北三路12-31号	砖混	1989年12月	m ²	闲置	24.70	文物
21	石房权证市字第00101565号	厂门卫车棚	北三路12-33号	简易钢结构	1989年12月	m ²	拆除		
22	石房权证市字第00101566号	水井房	北三路12-38号	砖混	1994年12月	m ²	闲置	108.10	
23	石房权证市字第00101596号	小车排办公室	北三路12-4号	砖混	1984年12月	m ²	闲置	261.01	
24	石房权证市字第00101567号	水井房	北三路12-44号	砖混	1992年12月	m ²	闲置	28.10	
25	石房权证市字第00101665号	库房(糖库6)	北三路12-46号	砖木	1958年12月	m ²	闲置	1243.80	文物
26	石房权证市字第00101568号	质检办公室(酒精车间)	北三路12-48号	砖混	1989年12月	m ²	闲置	240.90	
27	石房权证市字第00101569号	车间(酒精车间)	北三路12-49号	砖混	1958年12月	m ²	闲置	1582.28	文物
28	石房权证市字第00101595号	材料库库房	北三路12-5号	砖混	1989年12月	m ²	闲置	1176.73	文物
29	石房权证市字第00101570号	泵房	北三路12-51号	砖混	1992年12月	m ²	闲置	29.35	
30	石房权证市字第00101572号	开水房	北三路12-52号	砖混	1994年12月	m ²	拆除		
31	石房权证市字第00101557号	泵房(酒精库)	北三路12-55号	砖混	1990年12月	m ²	闲置	115.50	历史建筑
32	石房权证市字第00101558号	质检室(原料科检糖房)	北三路12-56号	砖混	1987年12月	m ²	闲置	427.00	
33	石房权证市字第00101559号	土建队办公室	北三路12-58号	砖混	1976年12月	m ²	闲置	120.25	
34	石房权证市字第00101561号	西地磅-厕所	北三路12-59号	砖混	1978年12月	m ²	闲置	31.20	
35	石房权证市字第00101593号	材料库库房	北三路12-6号	砖混	1982年12月	m ²	闲置	756.25	文物
36	石房权证市字第00101560号	房(保藏班及薄膜房)	北三路12-60号	砖混	1976年12月	m ²	闲置	244.95	
37	石房权证市字第00101562号	地磅房(7)	北三路12-61号	砖混	1976年12月	m ²	闲置	55.14	
38	石房权证市字第00101563号	西地磅(8)	北三路12-62号	砖混	1995年12月	m ²	闲置	222.26	
39	石房权证市字第00101555号	小房(办公室)	北三路12-63号	砖混	1976年12月	m ²	闲置	27.50	
40	石房权证市字第00101556号	泵房	北三路12-64号	砖混	1992年12月	m ²	拆除		
41	石房权证市字第00101583号	材料库库房	北三路12-7号	砖混	1988年12月	m ²	闲置	806.25	文物
42	石房权证市字第00101584号	办公楼	北三路12-9号	砖混	1990年12月	m ²	闲置	479.78	
计								17090.50	

②无产权证的房屋建筑物情况

新疆天业股份有限公司拟以实物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

序号	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	备注
1	218库棚1	北三路工二小区	砖混(玻璃	1991年12月	m ²	拆除		
2	218库棚2	北三路工二小区	瓦)□玻璃	1991年12月	m ²	拆除		
3	218库棚3	北三路工二小区	瓦)□玻璃	1991年12月	m ²	拆除		
4	办公	北三路工二小区	瓦)□砖混	1958年12月	m ²	闲置	970.80	文物
5	泵房	北三路工二小区	砖混	1959年12月	m ²	闲置	101.20	
6	泵房(酒精车间的外用汽计)	北三路工二小区	砖混	1993年12月	m ²	拆除		
7	泵房(酒精库值班室)	北三路工二小区	砖混	1989年12月	m ²	闲置	15.75	历史建筑
8	材料库库棚	北三路工二小区	砖混(玻璃	1989年12月	m ²	拆除		
9	值班室	北三路工二小区	瓦)□砖混	1989年12月	m ²	闲置	57.13	
10	门卫室(制糖车间)	北三路工二小区	砖混	1989年12月	m ²	闲置	50.29	
11	车间(制糖)	北三路工二小区	框架	1958年12月	m ²	闲置	3485.51	文物
12	车间2	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	闲置		面积合入糖苷车间
13	车间3	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	闲置		面积合入糖苷车间
14	车间4	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	闲置		面积合入糖苷车间
15	车间5	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	闲置		面积合入糖苷车间
16	车间10	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	闲置		面积合入糖苷车间
17	老锅炉房	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	闲置		面积合入糖苷车间
18	新锅炉房	北三路工二小区	砖混	1988年12月	m ²	闲置		面积合入糖苷车间
19	休息室	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	闲置	74.80	文物
20	车间7	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	闲置		面积合入糖苷车间
21	车间8	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	闲置		面积合入糖苷车间
22	车库	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	闲置	39.12	
23	地磅房(11)	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	闲置	73.57	
24	电工房	北三路工二小区	砖混	1989年12月	m ²	闲置	76.20	
25	房(食堂及门卫室)	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	拆除		
26	棚(2)	北三路工二小区	砖混(玻璃	1976年12月	m ²	拆除		
27	废蜜站	北三路工二小区	瓦)□砖混	1997年12月	m ²	闲置	25.20	
28	干粕车间	北三路工二小区	框架	1982年12月	m ²	拆除		
29	干粕车间2号楼	北三路工二小区	框架	1989年12月	m ²	拆除		
30	干粕车间3号楼	北三路工二小区	框架	1989年12月	m ²	拆除		
31	花房(保卫室车库)	北三路工二小区	砖混	1990年12月	m ²	拆除		
32	花房(花房办公室)	北三路工二小区	砖混	1990年12月	m ²	拆除		
33	环保取样间(大门外)	北三路工二小区	砖混	1990年12月	m ²	闲置	8.42	
34	酒厂	北三路工二小区	框架	1999年12月	m ²	闲置	1826.42	
35	库房	北三路工二小区	砖木	1982年12月	m ²	拆除		
36	库棚(3)	北三路工二小区	砖混(玻璃	1976年12月	m ²	拆除		
37	库棚(2)	北三路工二小区	瓦)□玻璃	1976年12月	m ²	拆除		
38	棚(1)	北三路工二小区	瓦)□玻璃	1976年12月	m ²	拆除		
39	棚(1)	北三路工二小区	瓦)□玻璃	1976年12月	m ²	拆除		
40	坡道	北三路工二小区	瓦)□砖混	1989年12月	m ²	闲置	143.78	
41	石灰石地磅间	北三路工二小区	砖混	1990年12月	m ²	拆除		
42	糖库	北三路工二小区	砖混	1991年12月	m ²	闲置	1480.55	
43	卫生间	北三路工二小区	砖混	1988年12月	m ²	拆除		
44	小车排车库	北三路工二小区	砖混	1984年12月	m ²	闲置		面积合入糖苷车间
45	小车排车库	北三路工二小区	砖混	1986年12月	m ²	闲置	56.16	
46	小房(工具间)	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	拆除		
47	制糖车间	北三路工二小区	框架	1959年12月	m ²	闲置	8003.61	文物
48	质检办公楼	北三路工二小区	砖混	1987年12月	m ²	拆除		
49	质检办公楼	北三路工二小区	砖混	1987年12月	m ²	拆除		
	计						16488.51	

③已拆除的房屋建筑物情况

序号	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	备注
1	石房权证市字第00101601号	警卫房	北三路12-2号	砖混	1984年12月	m ²	拆除	
2	石房权证市字第00101574号	花房	北三路12-22号	砖混	1990年6月	m ²	拆除	
3	石房权证市字第00101597号	料场车库	北三路12-3号	砖混	1965年12月	m ²	拆除	
4	石房权证市字第00101565号	厂门卫车棚	北三路12-33号	简易钢结构	1989年12月	m ²	拆除	
5	石房权证市字第00101572号	开水房	北三路12-52号	砖混	1994年12月	m ²	拆除	
6	石房权证市字第00101556号	泵房	北三路12-64号	砖混	1992年12月	m ²	拆除	
7		218库棚1	北三路工二小区	砖混(玻璃	1991年12月	m ²	拆除	
8		218库棚2	北三路工二小区	瓦)□玻璃	1991年12月	m ²	拆除	
9		218库棚3	北三路工二小区	瓦)□玻璃	1991年12月	m ²	拆除	
10		泵房(酒精车间的外用汽计)	北三路工二小区	砖混	1993年12月	m ²	拆除	
11		材料库库棚	北三路工二小区	砖混(玻璃	1989年12月	m ²	拆除	
12		房(食堂及门卫室)	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	拆除	
13		棚(2)	北三路工二小区	砖混(玻璃	1976年12月	m ²	拆除	
14		干粕车间	北三路工二小区	框架	1982年12月	m ²	拆除	
15		干粕车间2号楼	北三路工二小区	框架	1989年12月	m ²	拆除	
16		干粕车间3号楼	北三路工二小区	框架	1989年12月	m ²	拆除	
17		花房(保卫室车库)	北三路工二小区	砖混	1990年12月	m ²	拆除	
18		花房(花房办公室)	北三路工二小区	砖混	1990年12月	m ²	拆除	
19		库房	北三路工二小区	砖木	1982年12月	m ²	拆除	
20		库棚(3)	北三路工二小区	砖混(玻璃	1976年12月	m ²	拆除	
21		库棚(2)	北三路工二小区	瓦)□玻璃	1976年12月	m ²	拆除	
22		棚(1)	北三路工二小区	瓦)□玻璃	1976年12月	m ²	拆除	
23		棚(1)	北三路工二小区	瓦)□玻璃	1976年12月	m ²	拆除	
24		石灰石地磅间	北三路工二小区	砖混	1990年12月	m ²	拆除	
25		卫生间	北三路工二小区	砖混	1988年12月	m ²	拆除	
26		小房(工具间)	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	拆除	
27		质检办公楼	北三路工二小区	砖混	1987年12月	m ²	拆除	
28		质检办公楼	北三路工二小区	砖混	1987年12月	m ²	拆除	

④属于历史建筑的房屋建筑物情况

序号	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	备注
1	石房权证市字第00101591号	库房(设备库)	北三路12-17号	砖混	1982年12月	m ²	闲置	327.80	历史建筑
2	石房权证市字第00101557号	泵房(酒精库)	北三路12-55号	砖混	1990年12月	m ²	闲置	115.50	历史建筑
3		泵房(酒精库值班室)	北三路工二小区	砖混	1989年12月	m ²	闲置	15.75	历史建筑
计								459.05	

⑤已经维护修缮的房屋建筑物情况

序号	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	备注
1	石房权证市字第00101585号	材料库库房	北三路12-10号	砖混	1977年12月	m ²	闲置	320.58	文物
2	石房权证市字第00101595号	材料库库房	北三路12-5号	砖混	1989年12月	m ²	闲置	1176.73	文物
3	石房权证市字第00101593号	材料库库房	北三路12-6号	砖混	1982年12月	m ²	闲置	756.25	文物
4	石房权证市字第00101583号	材料库库房	北三路12-7号	砖混	1988年12月	m ²	闲置	806.25	文物
计								3,059.81	

⑥属于文物的房屋建筑物情况

序号	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	备注
1	石房权证市字第00101585号	材料库库房	北三路12-10号	砖混	1977年12月	m ²	闲置	320.58	文物
2	石房权证市字第00101586号	车间1(糖酐车间)	北三路12-11号	砖混	1976年12月	m ²	闲置	749.78	文物
3	石房权证市字第00101587号	西麦尔制药厂车间(糖酐车间)	北三路12-12号	砖混	1977年12月	m ²	闲置	104.45	文物
4	石房权证市字第00101590号	车间6(糖酐车间)	北三路12-16号	砖混	1976年12月	m ²	闲置	230.08	文物
5	石房权证市字第00101592号	粉煤房	北三路12-19号	砖混	1982年12月	m ²	闲置	29.58	文物
6	石房权证市字第00101575号	档案馆	北三路12-23号	砖混	1984年12月	m ²	闲置	428.50	文物
7	石房权证市字第00101577号	办公室(1号办公楼)	北三路12-24号	砖混	1990年7月	m ²	闲置	2200.34	文物
8	石房权证市字第00101578号	实验室	北三路12-26号	砖混	1990年12月	m ²	闲置	305.46	文物
9	石房权证市字第00101579号	卷扬机房(乳化工间)	北三路12-27号	砖混	1990年12月	m ²	闲置	632.23	文物
10	石房权证市字第00101580号	制糖预处理间	北三路12-28号	框架	1989年12月	m ²	闲置	1458.13	文物
11	石房权证市字第00101581号	进煤间	北三路12-29号	砖混	1990年12月	m ²	闲置	201.42	文物
12	石房权证市字第00101582号	水回收间	北三路12-30号	砖混	1994年12月	m ²	闲置	811.76	文物
13	石房权证市字第00101564号	休息室	北三路12-31号	砖混	1989年12月	m ²	闲置	24.70	文物
14	石房权证市字第00101665号	库房(糖库6)	北三路12-46号	砖木	1958年12月	m ²	闲置	1243.80	文物
15	石房权证市字第00101569号	车间(酒精车间)	北三路12-49号	砖混	1958年12月	m ²	闲置	1582.28	文物
16	石房权证市字第00101595号	材料库库房	北三路12-5号	砖混	1989年12月	m ²	闲置	1176.73	文物
17	石房权证市字第00101593号	材料库库房	北三路12-6号	砖混	1982年12月	m ²	闲置	756.25	文物
18	石房权证市字第00101583号	材料库库房	北三路12-7号	砖混	1988年12月	m ²	闲置	806.25	文物
19		办公	北三路工二小区	瓦)□砖混	1958年12月	m ²	闲置	970.80	文物
20		车间(制糖)	北三路工二小区	框架	1958年12月	m ²	闲置	3485.51	文物
21		休息室	北三路工二小区	砖混	1976年12月	m ²	闲置	74.80	文物
22		制糖车间	北三路工二小区	框架	1959年12月	m ²	闲置	8003.61	文物
计								25,597.04	

2.无形资产-土地使用权

企业申报的无形资产原始取得价值61,383,186.00元，摊余价值40,745,222.82元，共计5宗土地使用权，总面积195,172.66m²。一宗为2006年12月25日政府以资本金注入方式取得的工业用地土地使用权，证载权利人八一制糖厂，权证号石国用(1994)字第0038号，证载面积226612.10平方米，政府以资本金注入到新疆天业(集团)有限公司后转让到新疆天业股份有限公司的面积为167638.73m²，产权持有人以该面积进行了申报，土地性质为划拨用地，政府2006年12月以资本金注入新疆天业(集团)有限公司时未办理性质变更；一宗为1999年石河子市土地管理局石土出字【1999】04号文件《关于出让国有土地使用权的通知》，政府出让给八一糖业有限公司的土地使用权，批复文件面积2040m²，产权持有人以该面积进行了申报，土地性质为出让用地；权证号石市国用(2006)第00000183号土地使用权证载权利人为石河子市兴发资产管理有限公司，出让取得的工业用地，证载面积12746.73m²，本次以证载面积申报评估；本次委估的权证号石市国用(2006)第00000187号土地使用权证载权利人为新疆天融投资(集团)有限公司，出让取得的工业用地，证载面积12747.20m²，本次以证载面积申报评估。以上五宗地经政府的资本金注入及新疆天业(集团)有限公司的转让，截至评估基准日，委估土地使用权实际控制人为新疆天业股份有限公司。委估宗地均位

于石河子市北三路工二小区，有产权证的准用年限50年，土地红线外开发程度“七通”一平，截至评估基准日，委估土地使用权未设定抵押等他项权利。

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市场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2023年12月31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5月21日新疆天业股份有限公司总经理办公

会会议纪要《关于盘活八一糖厂资产的议案》。

（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）；
11. 《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）；
12. 《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）；
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委（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. 《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）；
17. 《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）；
18. 《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）；

19. 《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）；

20. 《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）；

21. 《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）；

22. 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土地使用权证、房屋所有权证及资产注入与转让批复复印件；
4. 房地产布局资料；
5. 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. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
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. 房屋结构安全鉴定报告；
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

A. 房屋建筑物评估方法的选择

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。

B. 无形资产-土地使用权评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)，执行不动产评估业务，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以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

(1) 未选用方法的理由：

①收益法

收益法是将预计的待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估土地的客观合理价格的方法。土地未来地租的资本化是其基本原理。收益法只适用于有收益的土地和建筑物，或房地产的估价。

由于待估宗地无出租、所处地域土地租赁市场不发达，故不适宜采用收益法评估。

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。采用成本逼近法无法很好反应其区域规划等对待估宗地价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不适宜采用成本逼近法。

③市场法

市场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。

待估宗地所处地区市场交易案例难以取得,故不适宜采用市场法评估。

④剩余法

剩余法又称假设开发法,就是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润与税收等,以价格余额来估算待估土地价格的方法。

由于待估宗地为工业用地,不属于房地产开发项目,且在待估宗地同一供求圈范围内,类似工业用地的租售案例极少,难以准确估算开发完成后房地产总价,故不适宜采用剩余法评估。

(2) 选用方法的理由:

①基准地价系数修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。基准地价系数修正法适用于已公布基准地价的城市的宗地地价评估。计算公式:

基准地价设定开发程度下的宗地地价=基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) \times K_4$

式中: K_1 —期日修正系数

K_2 —土地使用年期修正系数

K_3 —容积率修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_4 —开发程度修正

由于待估宗地所在区域基准地价体系资料完善,地价变化增长率数据易于取得,故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

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-房屋建筑物在理论上和实务上适宜采用成本法,对无形资产-土地使用权在理论上和实务上适宜采用基准地价系数修正法。

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，本次评估对无形资产-土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估，对固定资产-房屋建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，主要采用基准地价系数修正法及成本法进行评估作价。

1. 固定资产-房屋建筑物

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

根据中誉设计有限公司出具的房屋结构安全鉴定报告，本次委托评估的建筑物均为D级危房，经与房屋质量鉴定机构专业人员沟通，D级危房为不允许使用且需要强制管控不许人员靠近的房屋，没有修复使用价值，且委估资产多为砖混结构，可利用废旧金属较少，故按照零值确认评估值。

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。确定采用基准地价修正法进行评估。

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。基准地价系数修正法适用于已公布基准地价的城市的宗地地价评估。计算公式：

基准地价设定开发程度下的宗地地价 = 基准地价 × K1 × K2 × K3 × (1 + ΣK) × K4

式中：K1—期日修正系数

K2—土地使用年期修正系数

K3—容积率修正系数

ΣK —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K4—开发程度修正。

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去进行的，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。

（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及无形资产-土地使用权账面价值为 4,879.06 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及无形资产-土地

使用权于评估基准日2023年12月31日的市场价值评估结论为5,936.91万元(大写为人民币伍仟玖佰叁拾陆万玖仟壹佰元整)。

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	4,879.06	5,936.91	1,057.85	21.68
其中：固定资产	804.54	-	-804.54	-100.00
无形资产	4,074.52	5,936.91	1,862.39	45.71
资产合计	4,879.06	5,936.91	1,057.85	21.68

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；本次委估的权证号石国用(1994)字第0038号土地使用权证载面积226612.1m²，政府以资本金注入到新疆天业(集团)有限公司后转让到新疆天业股份有限公司的面积167638.73m²，本次按照政府注资面积167638.73m²申报评估(包括八糖土地宗地一和八糖土地宗地二合计167638.73m²，其中井房占地285.90m²)；本次委估的石土出字(1999)04号石河子市国土资源局文件批复的一宗出让土地使用权，批复文件面积2040m²，本次以批复面积2040m²申报评估；本次委估的权证号石市国用(2006)第00000183号土地使用权证载权利人为石河子市兴发资产管理有限公司，证载面积12746.73m²，本次以证载面积申报评估；本次委估的权证号石市国用(2006)第00000187号土地使用权证载权利人为新疆天融投资(集团)有限公司，证载面积12747.20m²，本次以证载面积申报评估。政府将上述五宗地以资本金注入新疆天业(集团)有限公司时未对宗地一及宗地二的土地使用权的划拨性质进行变更，在土地使用权的后续转让中，五宗土地使用权的性质及权属人均未做变更。

(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關报告情况

房屋建筑物的价值确定依据中誉设计有限公司出具的房屋结构安全鉴定报告结果。

(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

本次委估的资产中有22项文物、3项历史建筑，根据《中华人民共和国文物保护法实施条例》的相关规定，确定本次评估对文物及历史建筑属性的资产均按照普通建筑物属性作为本次价值评估的前提。

(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

本次评估除权证号石市国用（2006）第00000183号和权证号石市国用（2006）第00000187号的土地使用权以权证面积为准外，其余宗地均以政府批复文件及政府资本金注入文件确定的面积为准，若与后期交易实际测绘面积不同，则以测绘面积进行调整。

(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. 本次委估的房屋建筑物中，至现场勘查日，有4项建筑已被文物管理机构进行了维护修缮处理，其质量状况按照中誉设计有限公司出具的房屋结构安全鉴定报告确定。

3. 本次委估的资产中有22项文物、3项历史建筑，根据《中华人民共和国文物保护法实施条例》的相关规定，确定本次评估对文物及历史建筑属性的资产均按照普通建筑物属性作为本次价值评估的前提。

4. 权证号石国用（1994）字第0038号土地使用权证载土地性质为划拨用地，政府2006年12月以资本金注入新疆天业（集团）有限公司时未办理性质变更，包括土地使用权的后续转让，土地使用权性质及权证均未做变更，因是政府以资本金投入，本次按出让性质土地评估。

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因素的影响。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。

(此页为本评估报告的签字盖章页，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:

