

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 6565090002202100105

资产评估报告名称： 新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟股权收购
所涉及新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部
权益价值项目

资产评估报告文号： 天合评报字[2021]1-0120号

资产评估机构名称： 新疆天合资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 刘瑶(资产评估师)、孙莉(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟股权收购
所涉及新疆巴州万方物资产业有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

共 1 册 第 1 册

天合评报字[2021]1-120 号

新疆天合资产评估有限责任公司

2021 年 5 月 28 日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	16
一、委托人、被评估单位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	16
二、评估目的	30
三、评估对象和评估范围	31
四、价值类型	34
五、评估基准日	34
六、评估依据	35
七、评估方法	40
八、评估程序实施过程和情况	57
九、评估假设	60
十、评估结论	62
十一、特别事项说明	65
十二、资产评估报告使用限制说明	77
十三、资产评估报告日	77
十四、签名盖章	78
资产评估报告附件	79

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专业人员不承担责任。

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、负债清单由委托人、被评估单位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。

八、其他需要声明的内容。

资产评估报告摘要

天合评报字[2021]1-120号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告，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。

新疆天合资产评估有限责任公司接受新疆雪峰科技（集团）股份有限公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，就新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据新疆雪峰科技（集团）股份有限公司《2020年第二十一次党委扩大会议纪要》（新雪峰党纪要[2020]21号），新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟股权收购，本公司接受新疆雪峰科技（集团）股份有限公司的委托，对新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益在评估基准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：评估对象是新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益价值。评估范围是被评估单位的全部资产及负债，包括流动资产（货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产）、非流动资产（长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊

费用和递延所得税资产）、流动负债（应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款）和非流动负债（其他非流动负债）。

三、评估基准日：2021年3月31日。

四、评估价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法和收益法

六、评估结论：本次评估选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

截止评估基准日2021年3月31日，新疆巴州万方物资产业有限公司经审计的总资产账面价值13,903.21万元，总负债账面价值4,304.46万元，净资产账面价值9,598.75万元。经资产基础法评估，新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益价值为20,549.09万元，增值10,950.34万元，增值率114.08%。

注：上述评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即从2021年3月31日至2022年3月30日止的期限内有效，超过一年有效期需重新进行评估。

七、对评估结论产生影响的特别事项：

1. 委托人和被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人和被评估单位对其提供资料的真实性、合法性和完整性承担相关的法律责任；同时根据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）的规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象

的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

2. 评估过程中，评估人员未对委估建筑物、设备和在建工程在评估基准日的性能、功效等做技术检测，评估师在假定产权持有人提供的资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

3. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

(1) 截至基准日 2021 年 3 月 31 日，新疆巴州万方物资产业有限公司部分房屋构筑物尚未办理《不动产权证》，具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		评估价值	
					原值	净值	原值	净值
万方物资								
1	亿山万合居 商铺-1层	框剪	2021/3/31	678.64	9,840,280.00	9,840,280.00	9,840,280.00	9,840,280.00
	亿山万合居 商铺-2层	框剪	2021/3/31	904.94	5,610,628.00	5,610,628.00	5,610,628.00	5,610,628.00
2	二手车楼房 工程		2009年2月		12,883,473.91	8,092,172.58		
	其中：南面值 班室	砖混	2010年11月	17.15			24,700.00	18,278.00
	西面值班室	砖混	2010年11月	14.05			20,200.00	14,948.00
	配电室	砖混	2010年11月	20.40			24,800.00	18,352.00
	锅炉房	砖混	2010年11月	182.13			292,100.00	216,154.00
	厕所	砖混	2010年11月	81.48			108,100.00	79,994.00
3	二手车平房 工程-品牌 展示厅	砖混	2009年2月	2,014.00	2,366,159.01	1,485,216.26	2,784,300.00	2,004,696.00
旧车交易市场								
4	彩板房-配电 室(农机)	彩钢板	2012年9月	44.74	20,000.00	11,924.91	20,500.00	14,760.00
5	洗车房	彩钢板	2012年1月	66.78	6,350.00	3,584.98	22,500.00	15,525.00
经营部								
6	木材市场房		1999年12月		267,426.00	13,371.30		

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟股权收购所涉及新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		评估价值	
					原值	净值	原值	净值
	屋							
	其中：木材市场门面房 1	砖混		256.94			235,800.00	134,406.00
	木材市场门面房 2	砖混		264.81			243,000.00	138,510.00
7	老干部活动中心	砖混	2006年6月	146.29	85,000.00	25,446.58	146,300.00	102,410.00
合计				4,692.35	31,079,316.92	25,082,624.61	19,373,208.00	18,208,941.00

被评估单位承诺上述资产产权均归被评估单位所有，权属清晰，不存在任何产权纠纷。本资产评估报告是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

(2) 截至 2021 年 3 月 31 日，经库尔勒市不动产登记中心查询，新疆巴州万方物资产业有限公司部分房屋现处于查封状态尚未解封。

具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积	账面价值		评估价值	
				原值	净值	原值	净值
1		二手车楼房工程		12,883,473.91	8,092,172.58	-	
	库尔勒市房权证库(开)字第 2014000076 号	其中：开发区鼎兴路 3582 号 1 栋 1 层	4,663.48			8,510,300.00	6,297,622.00
	库尔勒市房权证库(开)字第 2014000077 号	开发区鼎兴路 3582 号 2 栋 1 层	4,057.25			7,404,000.00	5,478,960.00
合计				12,883,473.91	8,092,172.58	15,914,300.00	11,776,582.00

本次评估未考虑上述资产的限制因素对相关资产评估结论的影响。特请报告使用者注意。

(3) 新疆巴州万方物资产业有限公司子公司巴州雪峰民用爆破器材专卖有限公司（以下简称“雪峰民爆公司”）房屋建筑物情况

①塔什店库房

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，雪峰民爆公司固定资产-塔什店库房账面原值 410,000.00 元，账面净值 182,791.59 元，已计提固定资产减值准备 182,791.59 元，账面净额 0.00 元。经评估人员实地勘察后发现，该库房现已闲置，破损严重、墙体开裂，处于无法使用状态；评估人员与雪峰民爆公司资产管理人员沟通了解到，该处库房公司不再使用已计划拆除。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计对该房屋已全额计提减值准备。

根据上述库房实际情况，本次评估以该库房审计调整后的账面净值确定评估值，评估值为零。

②塔什店新库房

截至基准日 2021 年 3 月 31 日，雪峰民爆公司部分房屋构筑物尚未办理《不动产权证》，具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		评估价值	
					原值	净值	原值	净值
1	塔什店新库房				2,142,896.00	1,102,484.97		
	其中：塔什店新库房-1号雷管库	砖混	2010年12月	244.00			373,200.00	294,828.00
	塔什店新库房-2号雷管库	砖混	2010年12月	247.05			377,800.00	298,462.00
	塔什店新库房-3号炸药库	砖混	2010年12月	198.45			303,500.00	239,765.00
	塔什店新库房-4号炸药库	砖混	2010年12月	198.45			303,500.00	239,765.00
	塔什店新库房围墙	铁艺、砖砌	2010年12月	580.00			80,800.00	38,784.00
	塔什店新库房厕所	砖混	2010年12月	31.31			27,100.00	21,409.00
	塔什店新库房生活区办公室	砖混	2010年12月	379.20			626,600.00	495,014.00

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		评估价值	
					原值	净值	原值	净值
	塔什店新库房警卫室	砖混	2010年12月	68.64			84,000.00	66,360.00
	塔什店新库房消防池	混凝土	2010年12月	200.00			112,200.00	74,052.00
	塔什店新库房室外地坪	戈壁土	2010年12月	1,605.00			106,400.00	51,072.00
	塔什店新库房防爆堤	戈壁土	2010年12月	4.00			38,900.00	19,061.00
	合计				2,142,896.00	1,102,484.97	2,434,000.00	1,838,572.00

雪峰民爆公司承诺上述资产产权均归被评估单位所有，权属清晰，不存在任何产权纠纷。本资产评估报告是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

4. 评估程序受到限制的情形；

可供出售金融资产一和静天河万方化工有限公司

被评估单位对和静天河万方化工有限公司其他权益工具投资，投资成本 3,000,000.00 元，持股比例 10%，本次评估未对上述其他权益工具投资进行延伸评估。本次评估按照被评估单位提供的和静天河万方化工有限公司的未经审计的会计报表净资产乘以持股比例确认评估值，评估价值 1,224,529.14 元，请报告使用者注意。

5、截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，评估人员核实新疆巴州万方物资产业有限公司土地使用权权属资料中发现，新疆巴州万方物资产业有限公司拥有且未在账内反映 6 宗土地使用权，用地性质为划拨。具体明细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	库国用(2006)字第00000232号	沙依巴格路东侧	2006年6月	划拨	商业	1,074.62

新疆天合资产评估有限责任公司 地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路140号海天伊家酒店13楼
电话：0991-2831563 传真：0991-2835927

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
2	库国用(2006)字第00000230号	沙依巴格路东侧	2006年6月	划拨	商业	2,518.27
3	库国用(2002)字第0456号	天山西路南侧	2002年9月	划拨	仓储用地	7,259.63
4	库国用(2006)字第00000233号	沙依巴格路东侧	2006年6月	划拨	住宅	621.37
5	库国用(2006)字第00000231号	沙依巴格路东侧	2006年6月	划拨	住宅	5,344.07
6	巴国用(2009)第00000138号	塔什店镇矿山路北侧	2009年5月	划拨	工矿仓储用地	13,602.84

本评估报告的评估结果中未包含上述 6 宗划拨土地的土地使用权价值，本次评估亦未考虑上述划拨土地对本次评估结论的影响。提请报告使用者予以关注。

6. 评估人员在评估过程中关注到的其他重大事项情况如下：

(1) 截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，巴州万方公司财务报表业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了报告文号为“XYZII/2021URAA10357”的标准无保留意见审计报告。审计报告附注中披露：“十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容：

1. 尉北土地经营权属不明晰

2008 年 1 月，本集团（指“新疆巴州万方物资产业有限公司”，下同）向新疆维吾尔自治区财政厅支付 2000 亩林地补偿费 101.6 万元及尉北生态林架电集资款 16 万元，合计 117.60 万元取得尉北土地经营权，但未签订出让合同，且未取得土地使用权权属，未明确经营年限。

2010 年 3 月 20 日，本集团与尉犁县林业局签订《尉北经济防护生态林基地建设合同》，合同约定“本集团须按照尉犁县林业局的规划进行种植，服从尉犁县林业局的统一管理。经济林树种以香梨为主，

防护林树种以青杨、胡杨、沙枣为主。”、“尉犁县林业局在本集团种植经济林和防护林成活率达到 85%后，并且对果树及时嫁接整形修剪，达到尉犁县林业局验收合格标准后，尉犁县林业局须给本集团办理林权证，实现谁种谁有，谁受益。”、“对土地开发后连续撂荒两年的，尉犁县林业局将有权收回土地，并由尉犁县林业局交给县林业工作站负责对土地进行处置，对乙方在两年内的所有投入不予补偿。”、“尉犁县林业局有权对本集团进行植树造林工作情况的指导检查督促，并于 2010 年至 2012 年秋季进行成活率检查验收，对未达到验收标准的尉犁县林业局有权收取违约金。”。

2021 年 1 月 28 日，本集团与费存龙签订《土地租赁（承包）合同》，合同约定：该地块租赁期限为三年，即自 2021 年 1 月 29 日至 2024 年 1 月 28 日；且本集团向费存龙出租该土地，系按以租代转方式进行。费存龙基于该合同享有于该合同租赁期限届满时购买该土地使用权，即于该合同租赁期届满时，费存龙已按约付清本合同全部款项，且无违反合同约定义务之情形即可视为费存龙正式购买该土地使用权之明确的意思表示。

截至 2021 年 3 月 31 日，本集团已按照相关会计准则规定将该合同涉及的融资租出资产终止确认。但该地块仍未取得林权证、经营权证等权属证书。

2. 本集团未与巴州国融投资有限公司就“新疆纳福房地产开发有限公司、巴州建都房地产开发有限责任公司的建设用地使用权权益的托管事项”的移交签订补充协议并办理移交手续。

2018年4月巴州国资委与雪峰控股公司签订股权转让协议及投资事项收益管理方案，协议约定“新疆巴州万方物资产业有限公司在与新疆纳福房地产开发有限公司、新疆生产建设兵团西源建筑安装有限责任公司建设用地使用权转让合同纠纷一案中获得的权益，以及新疆巴州万方物资产业有限公司在与巴州建都房地产开发有限公司建设用地使用权转让合同纠纷一案中获得的权益，均不列入本次股权转让的资产评估范围，不在巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督委员会向新疆雪峰投资控股有限责任公司移交资产的范围内，新疆雪峰投资控股有限责任公司向巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督委员会支付的股权转让款不包含该权益的价值，上述权益的利益及风险按原股权比例由原股东享有并承担。”“雪峰控股受让巴州国资委股权后，由万方公司对该两个案件所涉及事项全面进行托管，该两个案件在强制执行中所获收益为房产及现金，在房产、现金全部或部分取得的情况下，原股东就涉案合同获取的收益后强制执行的获益作出处置依据，雪峰控股及万方公司应完全执行，因此发生的费用在处置获益取得现金后予以扣除返还万方公司”。故本集团与纳福房产公司、巴州建都房地产开发有限公司相关合同中获得的权益由收购前原股东享有。

2021年4月8日，巴州国资委下发《关于由巴州国融投资有限公司托管原由巴州万方公司托管事项的通知》（巴国资函〔2021〕37号）文件，文件内容：巴州万方公司与新疆纳福房地产开发有限公司、巴州建都房地产开发有限公司的建设用地使用权权益作为托管事项，原由巴州国资委委托巴州万方公司管理。经巴州国资委研究，决定将

该托管事项的管理人由巴州万方公司变更为巴州国融投资有限公司。

截至本财务报表出具日，上述托管事项的移交工作正在进行中，尚未签署托管资产移交协议。

3. 新疆巴州万方物资产业有限公司与巴州亿山房地产开发有限公司房地产联合开发事项

2010年11月，新疆巴州万方物资产业有限公司与巴州亿山房地产开发有限公司（以下简称：亿山房产公司）共同开发位于库尔勒市天山西路南侧 32,801.80 平方米（49.2 亩）土地，其中本集团以 49.2 亩的土地使用权及地上建筑物（不包括彩板房和钢结构停车棚）作为联合开发的投入，亿山房产公司以全部建设资金作为投入。本集团享有可售住宅面积 19% 销售收益，1 号住宅楼下的 1900 平方米左右的商业房归本集团所有，2 号住宅楼下的 1900 平方米左右的商业房归亿山房产公司所有，地下停车场双方各得 50% 产权。

2017 年 1 月及 2020 年 4 月本集团与亿山房产公司签订拆迁补偿协议补充协议，约定亿山万和居 1 号住宅楼的一、二层楼商业面积约 1900 平方米全部归本集团，亿山房产公司应向本集团交付商业住宅 14,778.43 平方米（即 77,781.23 m² 住宅的 19%，最终以销售面积为准），扣除已分配给本集团员工的 1,845.56 m² 住宅，剩余 12,932.87 m² 由亿山房产公司以 2000 元/m² 全部回购，即亿山房产公司应支付住宅购房款 2,586.574 万元，扣除亿山房产公司 2010 年支付的 1000 万元保证金、2014 年预付 670 万元房款及应承担的 183 万元公共建筑补偿款，亿山房产公司还需向本集团支付房屋回购款 733.57 万元。本集团已

对应享有的商铺 1583.58 m² 完成房产管理系统网签。

截至 2021 年 3 月，据以上协议本集团就该房地产联合开发协议应实现住宅房产交易收益 2,769.74 万元，账面已累计确认收益 2,769.74 万元，但尚有 733.57 万元回购款未收回，已确认收益暂按 5% 计提缴纳土地增值税。

截至本财务报表出具日，本公司股东新疆雪峰投资控股有限责任公司和巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督管理委员会承诺，由于上述事项产生的未计缴土地增值税，由股东按照持股比例承担。”。

7. 针对审计报告附注“十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容”的评估处理

① 关于尉北土地及该宗土地地面附着物

由于资料受限：新疆巴州万方物资产业有限公司是否按照其与尉犁县林业局签订的《尉北经济防护生态林基地建设合同》约定进行了相应的基地建设，基地建设是否已通过尉犁县林业局检查验收，被评估单位未提供相应的资料，评估人员通过现场勘察亦无法进行判断。

截至评估基准日，新疆巴州万方物资产业有限公司尚未取得尉北土地的林权证、经营权证、土地使用权等权属证书，新疆巴州万方物资产业有限公司与费存龙签订《土地租赁（承包）合同》，以以租代转的形式将上述土地转租给费存龙，该合同是否存在履约风险，评估人员通过检查被评估单位提供的资料亦无法进行判断。

根据新疆巴州万方物资产业有限公司与费存龙签订《土地租赁（承包）合同》，新疆巴州万方物资产业有限公司将上述土地转租给

费存龙，审计机构按照相关会计准则规定将该合同涉及的融资租出资产（包含尉北土地及该宗土地地面附着物）终止确认。同时确认其他长期应收账款-费存龙 2,048,100.00 元，递延收益-未确认融资收益 151,032.50 元。

截至评估基准日，本次评估，考虑到新疆巴州万方物资产业有限公司尚未取得尉北土地的林权证、经营权证、土地使用权等权属证书以及审计机构已对尉北土地及该宗土地地面附着物终止确认，故本评估报告的评估结果中未包含尉北土地及该宗土地地面附着物的价值，本次评估亦未考虑尉北土地及该宗土地地面附着物对评估结论影响；

审计机构确认的其他长期应收账款-费存龙 2,048,100.00 元评估人员通过查阅相关合同，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后的账面价值作为评估值。

审计机构确认的递延收益-未确认融资收益 151,032.50 元，不属于现实负债，故评估值为零确认。

· 提请报告使用者予以关注。

②关于新疆巴州万方物资产业有限公司就“新疆纳福房地产开发有限公司、巴州建都房地产开发有限责任公司的建设用地使用权权益的托管事项”

· 鉴于建设用地使用权权益均归属于原股东新疆巴音郭楞蒙古自治州人民政府国有资产监督委员会及 19 名自然人享有，与被评估单位无关。故本次评估未考虑新疆巴州万方物资产业有限公司与巴州国融投资有限公司就“新疆纳福房地产开发有限公司、巴州建都房地产

开发有限责任公司的建设用地使用权权益的托管事项”移交事项对本次评估结论的影响。提请报告使用者予以关注。

③新疆巴州万方物资产业有限公司与巴州亿山房地产开发有限公司房地产联合开发事项

本次评估人员考虑到公司股东新疆雪峰投资控股有限责任公司和巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督管理委员会承诺：由于新疆巴州万方物资产业有限公司与巴州亿山房地产开发有限公司房地产联合开发事项产生的未计缴土地增值税，由股东新疆雪峰投资控股有限责任公司和巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督管理委员会按照持股比例承担。故本次评估未考虑联合开发事项涉及到未计缴的土地增值税对评估结论的影响。提请报告使用者予以关注。

8. 本报告中，所谓“按账面价值列示”，系指由于各种客观原因造成评估人员无法对评估对象的价值或价格发表专业意见时，为保持最终评估结论的相对完整性，而采用的一种价值或价格的提示方式，委托方和评估报告的其他使用者应特别关注并谨慎判断按账面价值列示金额可能对最终评估结果所带来的影响。

八、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2021 年 5 月 28 日。

资产评估报告

天合评报字[2021]1-120号

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司：

新疆天合资产评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟实施股权收购事宜所涉及的新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益在2021年3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、被评估单位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

（一）委托人简介

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司（以下简称：“雪峰科技公司”）

注册登记情况如下

统一社会信用代码： 916500002286626765

成立日期： 1984年6月27日

住 所： 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区温泉北路2号世界公元A座

法定代表人：康健

注册资本： 65870 万人民币

公司类型： 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

经营期限： 长期

经营范围： 民用爆破器材生产、销售；地爆器材回收利用。化工生产、设备制造，仪器仪表、五金交电、机电产品销售，停车场；房屋租赁；装卸；劳务管理；货物与技术的进出口。（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)被评估单位简介

新疆巴州万方物资产业有限公司（以下简称：“巴州万方公司”）

1. 注册登记情况

统一社会信用代码： 916528007108084183

成立日期： 1998 年 2 月 4 日

住 所： 新疆巴州库尔勒市萨依巴格路

法定代表人： 岳伟

注册资本： 809 万人民币

公司类型： 有限责任公司(国有控股)

经营期限： 长期

经营范围： 旧机动车鉴定评估，批发零售：有色金属材料、其他机械设备及电子产品、五金交电、其他化工产品、建筑材料、摩托车及配件、农业机械及配件、化肥，农业开发，农林种植，房屋租赁，机械设备租赁，

市场管理，汽车美容服务，牌照拆装、车辆照相、车架号拓印，场地租赁，供热服务，制冷服务，办公服务，机动车登记代理服务。（管控要素除外）（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）

2. 历史沿革

（1）历次股东变更情况

1) 公司设立

1998年1月20日，新疆巴音郭楞蒙古自治州人民政府批复通知《对州国资局关于设立巴州万方物资产业（集团）有限公司及相关国有资产授权经营请示批复》（巴政通〔1998〕25号）：同意设立巴州万方物资产业（集团）有限公司，注册资本（暂定）2812万元。注册资本全部由巴州国资局出资。

2) 注册资本、股东名称及公司名称变更

1999年7月，经疆巴音郭楞蒙古自治州工商局核准，公司名称由巴州万方物资产业集团有限公司变更为新疆巴州万方物资产业有限责任公司，企业类型由国有独资公司变更为有限责任公司；公司的注册资本由2812万元变更为809万元；公司股东变更为巴州国有资产管理局和杨永光等35个自然人。其中：新疆巴音郭楞蒙古自治州国有资产管理局以实物出资708.00万元，占注册资本的87.50%；实物资产为塔什店原轴承厂的资产，包含塔什店土地使用权154,713.00平方米，作价478.00万元；塔什店房17栋，作价230.00万元；张效

智等 35 名自然人以货币资金出资 101.00 万元,占注册资本的 12.50%。

上述注册资本业经巴州会计师事务所审验并与 1999 年 7 月 13 日出具《验资报告》验证。

公司注册资本及股东变更后的股权结构为:

股东姓名	认缴出资(万元)	实缴出资(万元)	出资方式	出资比例(%)
新疆巴音郭楞蒙古自治州国有资产管理局	708.00	708.00	实物	87.52
杨永光	12.50	12.50	货币	1.56
魏世俊	5.00	5.00	货币	0.62
马建安	5.00	5.00	货币	0.62
张效智	2.50	2.50	货币	0.31
徐朝辉	1.00	1.00	货币	0.12
王学政	2.50	2.50	货币	0.31
简广新	1.50	1.50	货币	0.18
韩爱萍	2.00	2.00	货币	0.25
罗怀立	2.00	2.00	货币	0.25
李明	1.50	1.50	货币	0.18
孙虹	3.00	3.00	货币	0.37
张雨艳	4.00	4.00	货币	0.49
刘桂英	2.00	2.00	货币	0.25
许志强	2.00	2.00	货币	0.25
龚志芳	1.00	1.00	货币	0.12
金成雨	2.00	2.00	货币	0.25
陈玉兰	5.00	5.00	货币	0.62
朱正华	5.00	5.00	货币	0.62
吕新伟	1.00	1.00	货币	0.12
阿木提	2.50	2.50	货币	0.31
李燕华	2.50	2.50	货币	0.31
周文欣	2.50	2.50	货币	0.31
杨涛	0.50	0.50	货币	0.06
陈祥疆	4.00	4.00	货币	0.49
严发奎	1.00	1.00	货币	0.12
郑向玲	1.00	1.00	货币	0.12
刘巧琴	4.50	4.50	货币	0.56
章新东	4.00	4.00	货币	0.49

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	出资比例（%）
陶均吉	2.50	2.50	货币	0.31
寇文誉	4.00	4.00	货币	0.49
周燕	4.00	4.00	货币	0.49
李南溪	2.00	2.00	货币	0.25
谭剑峰	2.50	2.50	货币	0.31
刘新玲	2.50	2.50	货币	0.31
王效清	0.50	0.50	货币	0.06
合计	809.00	809.00		100.00

3) 2009年5月第二次股权转让

根据2009年5月26日新疆巴州万方物资产业有限公司《股东会决议》，同意许志强、周燕、陶均吉等23名股东将其持有的新疆巴州万方物资产业有限公司7.85%的股权（合计63.50万元）转让给其他个人股东，并于2009年5月签订了《股权转让协议》；同时，根据（巴国资发[2009]49号）文件，将新疆巴音郭楞蒙古自治州国有资产管理局所持新疆巴州万方物资产业有限公司87.52%的股权（原出资额708.00万元出资额）调整为国有新疆巴州国有资产监督管理委员会管理。

第二次股权转让后股权结构如下：

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	出资比例（%）
新疆巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督管理委员会	708.00	708.00	实物	87.52
张春	18.00	18.00	货币	2.22
谢亚青	5.00	5.00	货币	0.62
张静	16.00	16.00	货币	1.98
张向忠	2.00	2.00	货币	0.25
杨永光	5.00	5.00	货币	0.62
魏世俊	3.00	3.00	货币	0.37
马建安	15.00	15.00	货币	1.85
张效智	4.00	4.00	货币	0.49
徐朝辉	1.00	1.00	货币	0.12

股东姓名	认缴出资(万元)	实缴出资(万元)	出资方式	出资比例(%)
王学政	0.50	0.50	货币	0.06
简广新	4.50	4.50	货币	0.56
韩爱萍	2.00	2.00	货币	0.25
罗怀立	10.00	10.00	货币	1.24
李明	1.50	1.50	货币	0.19
孙虹	3.00	3.00	货币	0.37
王效清	0.50	0.50	货币	0.06
张雨艳	4.00	4.00	货币	0.49
刘桂英	2.00	2.00	货币	0.25
许志强	1.00	1.00	货币	0.12
龚志芳	1.00	1.00	货币	0.12
金成雨	2.00	2.00	货币	0.25
合计	809.00	809.00		100.00

4) 2010年5月减少注册资本

2010年5月14日,根据新疆巴州国有资产监督管理委员会《巴国资发[2010]8号》文及《新疆巴州万方物资产业有限公司股东会决议》,对以划拨土地使用权出资的国有股权478.00万元进行剥离减持,减资后公司注册资本为331.00万元。本次减资业经新疆瑞新有限责任会计师事务所巴州分所审验,并于2010年7月10日出具了“瑞新会巴验字(2010)021号”《验资报告》。

减资后股权结构如下:

股东姓名	认缴出资(万元)	实缴出资(万元)	出资方式	出资比例(%)
新疆巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督管理委员会	230.00	230.00	实物	69.49
张春	18.00	18.00	货币	5.44
谢亚青	5.00	5.00	货币	1.51
张静	16.00	16.00	货币	4.84
张向忠	2.00	2.00	货币	0.60
杨永光	5.00	5.00	货币	1.51
魏世俊	3.00	3.00	货币	0.91
马建安	15.00	15.00	货币	4.53
张效智	4.00	4.00	货币	1.21

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	出资比例（%）
徐朝辉	1.00	1.00	货币	0.30
王学政	0.50	0.50	货币	0.15
简广新	4.50	4.50	货币	1.37
韩爱萍	2.00	2.00	货币	0.60
罗怀立	10.00	10.00	货币	3.02
李明	1.50	1.50	货币	0.45
孙虹	3.00	3.00	货币	0.91
王效清	0.50	0.50	货币	0.15
张雨艳	4.00	4.00	货币	1.21
刘仕英	2.00	2.00	货币	0.60
许志强	1.00	1.00	货币	0.30
龚志芳	1.00	1.00	货币	0.30
金成雨	2.00	2.00	货币	0.60
合计	331.00	331.00		100.00

5) 2010年9月第三次股权转让

根据2010年9月16日新疆巴州万方物资产业有限公司股东会决议，自然人股东王效清及张向忠将所持有的新疆巴州万方物资产业有限公司0.75%股权转让给许志强。

第三次转让后股权结构如下：

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	出资比例（%）
新疆巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督管理委员会	230.00	230.00	实物	69.49
张春	18.00	18.00	货币	5.44
谢亚青	5.00	5.00	货币	1.51
张静	16.00	16.00	货币	4.84
杨永光	5.00	5.00	货币	1.51
魏世俊	3.00	3.00	货币	0.91
马建安	15.00	15.00	货币	4.53
张效智	4.00	4.00	货币	1.21
徐朝辉	1.00	1.00	货币	0.30
王学政	0.50	0.50	货币	0.15
简广新	4.50	4.50	货币	1.36
韩爱萍	2.00	2.00	货币	0.60
罗怀立	10.00	10.00	货币	3.02
李明	1.50	1.50	货币	0.45

股东姓名	认缴出资(万元)	实缴出资(万元)	出资方式	出资比例(%)
孙虹	3.00	3.00	货币	0.91
张雨艳	4.00	4.00	货币	1.21
刘桂英	2.00	2.00	货币	0.60
许志强	3.50	3.50	货币	1.06
龚志芳	1.00	1.00	货币	0.30
金成雨	2.00	2.00	货币	0.60
合计	331.00	331.00		100.00

6) 2010年9月增资

根据2010年9月20日新疆巴州万方物资产业有限公司股东会决议,同意按原股东出资比例将公司截至2010年9月20日的未分配利润转增资本,增加注册资本478.00万元,增资后注册资本为809万元。本次增资业经新疆瑞新有限责任会计师事务所巴州分所审验,并于2010年9月20日出具了“瑞新会巴验字(2010)026号”《验资报告》。

增资后股权结构如下:

股东姓名	认缴出资(万元)	实缴出资(万元)	出资方式	出资比例(%)
新疆巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督管理委员会	562.1622	562.1622	实物、净资产转增	69.49
张春	44.0032	44.0032	货币、净资产转增	5.44
谢亚青	12.2178	12.2178	货币、净资产转增	1.51
张静	39.1352	39.1352	货币、净资产转增	4.84
杨永光	12.2178	12.2178	货币、净资产转增	1.51
魏世俊	7.3498	7.3498	货币、净资产转增	0.91
马建安	36.6534	36.6534	货币、净资产转增	4.53
张效智	9.7838	9.7838	货币、净资产转增	1.21
徐朝辉	2.4340	2.4340	货币、净资产转增	0.30
王学政	1.2170	1.2170	货币、净资产转增	0.15
简广新	11.0008	11.0008	货币、净资产转增	1.36
韩爱萍	4.8680	4.8680	货币、净资产转增	0.60

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	出资比例（%）
罗怀立	24.4356	24.4356	货币、净资产转增	3.02
李明	3.6510	3.6510	货币、净资产转增	0.45
孙虹	7.3498	7.3498	货币、净资产转增	0.91
张雨艳	9.7838	9.7838	货币、净资产转增	1.21
刘桂英	4.8680	4.8680	货币、净资产转增	0.60
许志强	8.5668	8.5668	货币、净资产转增	1.06
龚志芳	2.4340	2.4340	货币、净资产转增	0.30
金成雨	4.8680	4.8680	货币、净资产转增	0.60
合计	809.00	809.00		100.00

7) 2018年2月股权变更

根据2018年2月巴州万方公司《股东会决议》，同意薛淑芬继承张春持有的巴州万方公司5.44%的股权；同意杨静继承张雨艳持有的巴州万方公司1.21%的股权。

变更后股权结构如下：

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	出资比例（%）
新疆巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督管理委员会	562.1622	562.1622	实物、净资产转增	69.49
淑芬继	44.0032	44.0032	货币、净资产转增	5.44
谢亚青	12.2178	12.2178	货币、净资产转增	1.51
张静	39.1352	39.1352	货币、净资产转增	4.84
杨永光	12.2178	12.2178	货币、净资产转增	1.51
魏世俊	7.3498	7.3498	货币、净资产转增	0.91
马建安	36.6534	36.6534	货币、净资产转增	4.53
张效智	9.7838	9.7838	货币、净资产转增	1.21
徐朝辉	2.434	2.434	货币、净资产转增	0.3
王学政	1.217	1.217	货币、净资产转增	0.15
简广新	11.0008	11.0008	货币、净资产转增	1.36
韩爱萍	4.868	4.868	货币、净资产转增	0.6
罗怀立	24.4356	24.4356	货币、净资产转增	3.02

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	出资比例（%）
李明	3.651	3.651	货币、净资产转增	0.45
孙虹	7.3498	7.3498	货币、净资产转增	0.91
杨静	9.7838	9.7838	货币、净资产转增	1.21
刘桂英	4.868	4.868	货币、净资产转增	0.6
许志强	8.5668	8.5668	货币、净资产转增	1.06
龚志芳	2.434	2.434	货币、净资产转增	0.3
金成雨	4.868	4.868	货币、净资产转增	0.6
合计	809.00	809.00		100

8) 2018年4月股权转让

根据2018年4月22日股权转让协议及章程，雪峰控股按照同股同价的原则，以现金方式收购万方公司全部自然人股权（即30.51%），同时收购巴州国资委持有的35.49%的国有股权。

股权转让后股权结构如下：

股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式	出资比例（%）
新疆雪峰投资控股有限责任公司	533.94	533.94	货币	66.00
新疆巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督管理委员会	275.06	275.06	货币	34.00
合计	809.00	809.00		100.00

(2) 截止2021年3月31日股权结构

序号	股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	持股比例（%）
1	新疆雪峰投资控股有限责任公司	533.94	533.94	66.00
2	新疆巴音郭楞蒙古自治州人民政府国有资产监督管理委员会	275.06	275.06	34.00
	合计	809.00	809.00	100.00

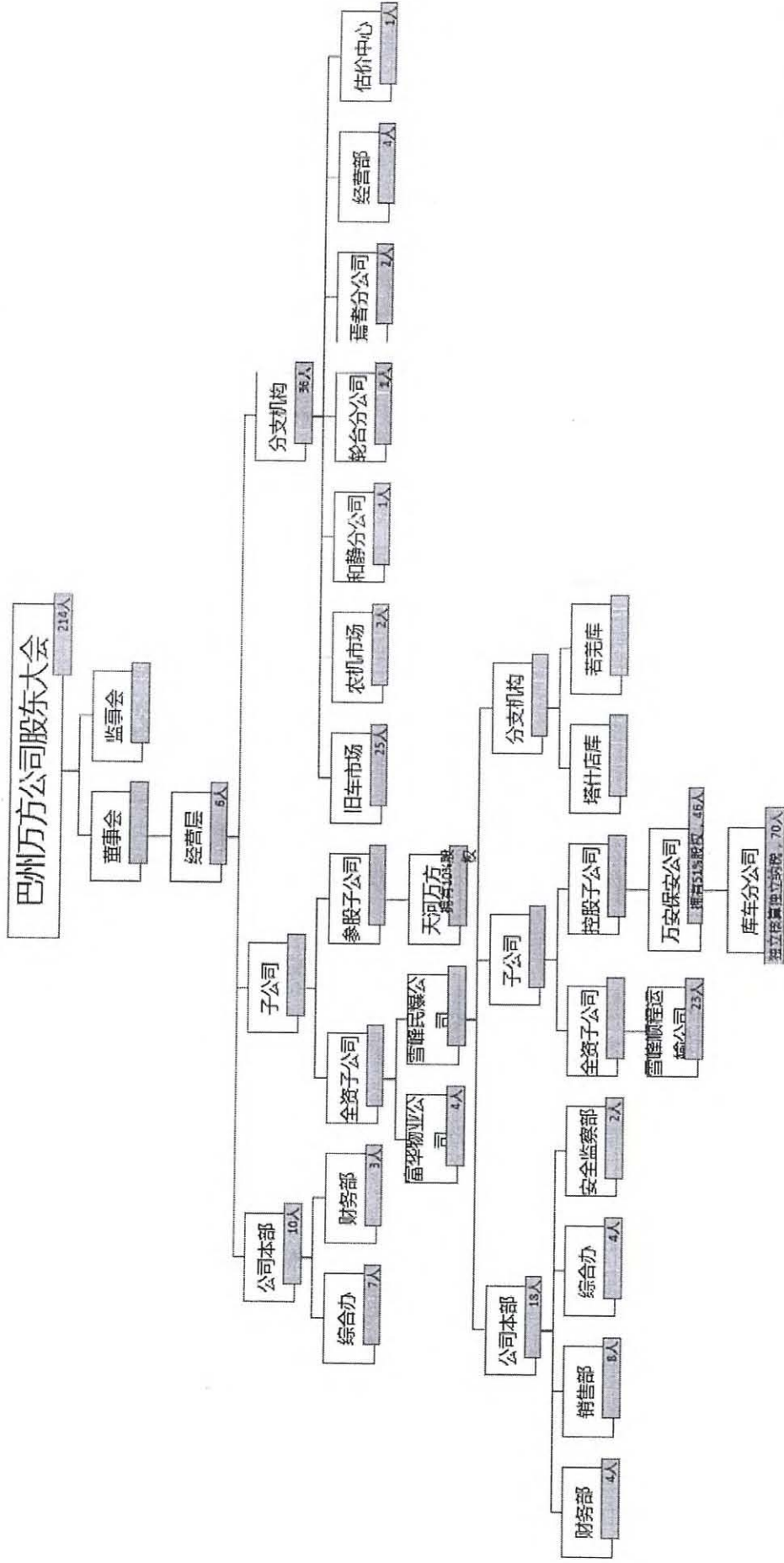
3. 企业概况

1) 公司产权结构

巴州万方公司的实际控制人为新疆雪峰投资控股有限责任公司，

公司下属控股子公司两家，分别为巴州雪峰民用爆破器材专卖有限公司、巴州富华物业服务有限公司；参股公司 1 家为和静天河万方化工有限公司；拥有 7 个分支机构，分别为旧车市场、农机市场、估价中心、市场经营部、和静分公司、轮胎分公司、焉耆分公司。

2) 公司组织架构情况



3) 近两年一期的财务及经营状况

财务状况：2019 年度数据取之于新疆新新华通有限责任会计师事务所出具的“新新华通审字（2020）086 号”《审计报告》、2020 年度、2021 年 1-3 月数据取之于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的报告文号为“XYZH/2021URAA10357”的《审计报告》。（见下表）

单位名称：新疆巴州万方物资产业有限公司		单位：人民币元		
项目名称	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	
流动资产：				
货币资金	11,285,086.80	8,147,526.85	10,563,705.90	
交易性金融资产				
应收票据		1,109,299.84		
应收账款	3,038,898.12	183,505.61		
预付款项	13,567,911.25	13,232,145.25	12,887,596.43	
应收利息				
应收股利				
其他应收款	22,115,253.08	2,800,535.26	6,918,363.18	
存货	1,905,854.31	3,201,844.17	91,834.86	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	293,111.68	902,335.75	10,278.17	
流动资产合计	52,206,115.24	29,577,192.73	30,471,778.54	
非流动资产：				
可供出售金融资产		3,000,000.00	3,000,000.00	
其他权益工具投资	1,224,529.14			
长期应收款	2,048,100.00			
长期股权投资	8,500,000.00	8,500,000.00	8,529,915.33	
投资性房地产	17,670,091.20	2,377,834.28		
固定资产	33,214,310.73	33,822,034.88	32,896,708.06	
在建工程			37,735.85	
无形资产	22,773,861.46	22,983,725.35	23,818,412.91	
长期待摊费用	517,757.07	946,529.87	1,653,799.23	
递延所得税资产	877,283.96	446,039.44	360,377.50	
其他非流动资产				
非流动资产合计	86,825,933.56	72,076,163.82	70,296,948.88	
资产总计	139,032,048.80	101,653,356.55	100,768,727.42	
流动负债：				

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟股权收购所涉及新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目名称	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
短期借款			
交易性金融负债			
合同负债	1,765,644.92		
应付账款	387,983.51	1,645,387.11	1,665,386.11
预收款项	2,489,312.04	5,203,829.56	1,368,089.50
应付职工薪酬	122,615.37	149,567.63	156,337.62
应交税费	3,859,259.14	366,192.66	-89.79
应付利息			
应付股利			
其他应付款	34,268,772.99	22,622,682.89	23,370,206.44
其他流动负债			
流动负债合计	42,893,587.97	29,987,659.85	26,559,929.88
非流动负债：			
长期借款			2,000,000.00
其他非流动负债	151,032.50		
非流动负债合计	151,032.50		2,000,000.00
负债合计			28,559,929.88
所有者权益：			
实收资本（或股本）	8,090,000.00	8,090,000.00	8,090,000.00
资本公积	111,468.79	111,468.79	111,468.79
盈余公积	4,983,075.32	4,983,075.32	4,983,075.32
其他综合收益	-1,331,603.14		
未分配利润	84,134,487.36	58,481,152.59	59,024,253.43
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计			
少数股东权益			
所有者权益合计	95,987,428.33	71,665,696.70	72,208,797.54
负债和所有者权益总计	139,032,048.80	101,653,356.55	100,768,727.42
项目名称	2021年1-3月	2020年度	2019年度
一、营业收入	10,553,501.48	16,242,717.04	17,098,794.35
减：营业成本	4,838,298.18	6,234,428.81	6,408,561.23
税金及附加	1,719,744.09	1,708,887.40	1,863,861.44
销售费用	285,465.52	2,957,484.89	3,175,920.08
管理费用	1,522,936.22	6,213,168.53	6,617,154.57
财务费用	-35,381.36	10,105.81	-361,871.22
加：资产减值损失		-342,749.00	-37,708.75
其他收益	22,506.29	135,270.19	
投资收益（损失以“-”号填列）			4,949,915.33
信用减值损失	50,392.17		
资产处置收益	24,284,983.66		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,580,320.95	2,915,528.30	4,307,374.83

新疆天合资产评估有限责任公司 地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路140号海天伊家酒店13楼
电话：0991-2831563 传真：0991-2835927

项目名称	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
加：营业外收入	154,328.76	656,502.68	854,585.64
减：营业外支出	8.36	29,574.05	1,416.08
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	26,734,641.35	3,542,456.93	5,160,544.39
减：所得税费用	1,081,306.58	448,928.78	585,122.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,653,334.77	3,093,528.15	4,575,421.95

4. 企业执行的主要会计政策

巴州万方公司执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》，在此基础上编制财务报表，以人民币为记账本位币，采用权责发生制，以历史成本为计价原则。

(三) 委托人与被评估单位关系

委托人与被评估单位均为新疆雪峰投资控股有限责任公司控制下子公司。

(四) 报告使用人

资产评估报告使用人包括委托人、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。

二、评估目的

根据新疆雪峰科技（集团）股份有限公司《2020 年第二十一次党委扩大会议纪要》（新雪峰党纪要[2020]21 号），新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟实施股权收购，本公司接受新疆雪峰科技（集团）股份有限公司的委托，对新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益在评估基准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。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

根据评估目的，本次评估对象为新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2021 年 3 月 31 日新疆巴州万方物资产业有限公司申报的全部资产及负债，具体包括有以下内容：

1. 流动资产：包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产；
2. 非流动资产：包括长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产；
3. 流动负债：包括应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款；
4. 非流动负债：全部为其他非流动负债。

评估的具体范围以新疆巴州万方物资产业有限公司申报的各类资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内，详见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
流动资产	52,206,115.24
非流动资产	86,825,933.56
资产总计	139,032,048.80

项目名称	账面价值
流动负债	42,893,587.97
非流动负债	151,032.50
负债合计	43,044,620.47
净资产（所有者权益）	95,987,428.33

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见。

（二）评估范围内主要资产的情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产主要包括存货、投资性房地产、建（构）筑物、设备等。

1. 存货为原材料、库存商品，共计4项，申报账面余额1,905,854.31元，计提存货跌价准备0.00元，账面净额1,905,854.31元。

库存商品为复合肥、瓦楞彩箱、液袋。上述存货均存放于新疆玉象胡杨化工有限公司公司库房，性状良好。

2. 投资性房地产全部为房屋，共计8项，建筑面积合计7,310.83平方米，资产账面原值20,326,017.52元，账面价值17,670,091.20元。

巴州万方公司房屋建筑物，日常管理维护制度健全，总体质量较好，建筑物基础稳固；建筑物地面以上主体结构完好且有足够的承载力，未发现明显变形；重大建筑物内部设施完善，使用正常；各项功能的技术指标均满足既定的使用要求。

上述部分房屋构筑物截至评估基准日尚未办理《不动产权证》，具体明细详见“投资性房地产-房屋评估明细表”。

3. 建（构）筑物包括房屋建筑物共计9项，建筑面积合计21,471.23

平方米，资产账面原值 33,830,306.92 元，账面价值 22,492,768.90 元。构筑物共计 27 项，账面原值 20,271,645.24 元，账面价值 9,301,792.61 元。

巴州万方公司房屋建筑物，日常管理维护制度健全，总体质量较好，建筑物基础稳固；建筑物地面以上主体结构完好且有足够的承载力，未发现明显变形；重大建筑物内部设施完善，使用正常；各项功能的技术指标均满足既定的使用要求。

上述部分房屋构筑物截至评估基准日尚未办理《不动产权证》，具体明细详见“固定资产-房屋构筑物评估明细表”。

4. 设备包括机器设备 22 项、运输设备 5 项和电子设备 104 项，申报账面原值 6,201,095.58 元，账面净值 1,419,749.22 元。

机器设备主要包括农机市场水源热泵工程、电力负荷终端设备安装工程、旧车市场新车棚供电设备、柴油发电机组、划线机；运输设备主要为丰田陆地巡洋舰 JTMHU09J 小型越野客车、大众牌帕萨特 SVW72023FV 小型轿车等；电子设备主要为办公家具及电脑、打印机、空调等。

上述设备均分布在公司办公和生产区域内，大部分设备性能良好，运行维护保养正常。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次企业申报的评估范围内资产不存在表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次对新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益进行评估时，报告结论涉及相关内容均由新疆天合资产评估有限责任公司完成，未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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

（一）本次评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司《2020年第二十一次党委扩大会议纪要》（新雪峰党纪要[2020]21号）；

（二）法律、法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号修订）；
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发(1992)36号）；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管

- 理委员会 财政部 2016 年 32 号令)；
9. 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
 10. 《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；
 11. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订)；
 12. 《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）；
 13. 《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）；
 14. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
 15. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 471 号）；
 16. 《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）；
 17. 《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
 18. 《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）；

19. 其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

1. 财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；
2. 中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；
3. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号（2019年12月4日）；
4. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；
5. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；
6. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；
7. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；
8. 中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；
9. 中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；
10. 中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；

11. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号（2018年10月29日）；
12. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号（2017年9月13日）；
13. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；
14. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号（2017年9月13日）；
15. 中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号（2017年9月13日修订）；
16. 中国资产评估协会《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53号（2017年9月13日）；
17. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》中评协〔2019〕39号（2019年12月31日）

(四)资产权属依据

1. 新疆巴州万方物资产业有限公司营业执照、公司章程、验资报告等产权证明文件；
2. 《房屋所有权证》；
3. 《不动产权证》
4. 《国有土地使用证》；
5. 《机动车行驶证》；
6. 主要设备购置合同及发票；

7. 其他产权证明文件等。

(五)取价依据

1. 全国资产评估参数资料选编（财政部财产评估司）；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》（第三版）；
3. 原建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》；
4. 新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额（新建造[2010]3号）；
5. 新疆维吾尔自治区建筑工程、全国统一安装及装饰装修工程（消耗量）预算定额 2011 年巴州地区单位估价表；
6. 《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》（新建造[2010]5号）；
7. 巴州地区 2021 年 3 月份建设工程价格信息；
8. 《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307号）；
9. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号）；
10. 《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》（新计价房[2001]500号）；
11. 《关于调整自治区工业项目使用国有未利用土地出让最低标准的通知》（新国土资发[2008]233号）；
12. 《机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
13. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

14. 评估基准日贷款利率标准;
15. 评估人员现场勘查收集和市场询价、网上询价取得的其他作价资料。

(六)其他依据

1. 被评估单位提供的资产评估申报表;
2. 被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购销合同等资料;
3. 被评估单位提供的有关工程预(决)算及工程设计图纸等资料;
4. 新疆天合资产评估有限责任公司与新疆雪峰科技（集团）股份有限公司签订的《资产评估委托合同》及《补充协议》。
5. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的报告文号为“XYZH/2021URAA10357”的《审计报告》;
6. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
7. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)
8. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
9. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
10. 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017);
11. 《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500-2013);
12. 评估人员调查收集的其他评估资料。

七、评估方法

(一)评估方法选择的技术思路

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和成本法。

企业价值评估中的市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估单位的交易案例，常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法是将被评估单位的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化，常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的成本法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，也称成本加和法或资产基础法，适用的条件是企业资产负债表能客观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

(二)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，本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企

业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件。

因目前我国企业股权交易的信息披露机制尚不完备，产权交易市场信息的获取途径有限，而且同类企业产权交易市场并不发达，存在可比基础的类似股权交易案例较难获得，市场法的应用受到较大限制，故本次评估未选用市场法。

（三）成本法简介

企业价值评估中的成本法即资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值的方法。

资产基础法的基本公式为：

股东权益价值（净资产评估值）= 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

1. 流动资产

（1）货币资金

对货币资金中的银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）债权类往来款项

对应收款项评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相

关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等。通过以上的核实程序，核实结果账、表、单金额相符。并向企业财务人员了解了应收账款形成的原因和对方信誉情况，对金额较大的款项由审计机构寄发询证函，经评估人员对函证的真实性、合理性等分析确认后，采用审计机构询证函作为函证依据。对于企业应收账款中因无充分证据，但有可能无法收回的款项，根据账龄和可收回可能性参照企业计提坏账准备的方法计提比例估算风险损失；其他能收回的往来款和近期已收回冲转的，以账面值确认，同时其对应的坏账准备评估为零；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算，账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

对预付款项在核实相关会计记录和合同的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付款项，其评估值为零。

（3）存货

对原材料，评估人员核查了原材料的购销合同、发票，对其购入时间和入账金额进行了核实；评估人员对基准日的市场价格进行调查，存货原材料多为近期购买，账面价与基准日市场销售价格相近，故以核实后原材料账面价值作为评估价值。

对库存商品是在对其市场背景进行调查与分析的基础上，根据产品销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估单价，再乘以核实后的实际数量确定评估值。具体计算公式如下：

销售产成品评估值=库存商品数量*库存商品不含税销售单价*(1-销售税金及附加率-销售费用率-销售利润率*所得税率)

(4) 其他流动资产

对其他流动资产的账面值、形成原因及其他相关情况进行核查，确认其账面值的合理性，以清查核实后的账面价值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 长期应收款

对长期应收款在核实无误的基础上，检查相关合同，根据每笔款项的预计可收回金额确定评估值。

(2) 长期股权投资

对长期股权投资，首先采用成本法对被投资企业进行整体评估，或根据被投资企业提供的财务数据确定其股东全部权益于评估基准日的市场价值，再与被评估企业所持的股权比例相乘计算确定长期股权投资的评估值；对于评估后净资产为负数的被投资单位按零确认该部分长期股权投资的评估价值。

(3) 其他权益工具投资

对其他权益工具投资评估单位对和静天河万方化工有限公司的投资，持股比例 10%，检查其相关会计记录、被投资企业财务报表以及相关合同资料，以被评估企业所持的股权比例相乘被投资企业提供的未审财务报表显示的净资产计算确定其他权益工具投资的评估值；

(4) 投资性房地产

评估范围内的投资性房地产为被评估单位通过自建、联建、拆迁

补偿等方式取得的用于出租的商铺、机电综合楼、轻化公司营业厅、万德贤房产等，评估人员在账证核实和现场勘查的基础上，采用市场法、成本法进行评估。

1) 市场比较法

市场比较法是将评估对象与同一供应圈的近期交易的类似房地产进行比较，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正后，得出估价对象房地产比准价格的一种评估方法。

计算公式：

评估对象比准价格=比较对象成交价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

① 收集交易实例

根据替代原理，收集同一地区或同一供求圈内，与估价对象房地产类似的房地产交易价格资料。

②对可比实例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正后得出比准价格。

③测算比准价格，确定评估对象的估价值。

2) 成本法

基本计算公式为：评估价值=重置全价×成新率

1) 重置全价

本次评估将建(构)筑物按结构特征分类，选取有代表性的建(构)筑物作为典型案例，运用概预算调整法或重编预算法确定其重置全价。

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期费及其它费用 + 资金成本

① 建筑安装工程造价的确定

概预算调整法: 概预算调整法具体评估过程是以工程预结算资料中的工程量为依据, 对原工程结算中的人工费、材料费按当地市场价格调整后得出建筑的工程造价。

重编预算法: 套用巴州地区单位估价汇总表和《新疆维吾尔自治区建筑工程费用定额》以及巴州地区 2020 年 11 月份建设工程价格信息进行评估计算。

② 前期费用和其它费用的确定

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额, 根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。计算程序与数据如下:

序号	费用名称	取费基数	费率 (%)	扣税后费率 (%)	计费依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.63%	1.63%	财建[2016]504 号
2	勘察设计费	工程造价	3.35%	3.16%	发改价格[2015]299 号
3	建设工程监理费	工程造价	2.49%	2.35%	发改价格[2015]299 号
4	招标代理费	工程造价	0.43%	0.41%	发改价格[2015]299 号
5	造价咨询服务费	工程造价	0.57%	0.54%	中价协[2013]35 号
6	环境影响咨询	工程造价	0.04%	0.04%	发改价格[2015]299 号
7	合计	工程造价	8.51%	8.13%	

③ 资金成本的确定

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的国家同期固定资产建设贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入, 其计算公式为:

资金成本 = (建安工程总造价 + 前期费用及其它费用) × 建设期贷款利率 × 合理工期 ÷ 2

2) 成新率

房屋建筑物成新率根据房地产评估规范的规定,采用使用年限法与打分法综合确定建筑物成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{现场勘查成新率} \times 50\%$$

理论成新率 = (建筑物经济耐用年限 - 已使用年限) ÷ 建筑物经济耐用年限 × 100%。

打分法是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分。公式为:

$$\text{现场勘查成新率} = \text{结构得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{设备部分得分} \times B$$

G—结构评分权重修正系数;

S—装修评分权重修正系数;

B—设备评分权重修正系数。

(5) 房屋建(构)筑物

对纳入评估范围的房屋建筑物,评估人员在账证核实、资料审阅和现场勘查的基础上对企业自建房产采用重置成本法进行评估。

成本法

基本计算公式为:评估价值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价

本次评估将建(构)筑物按结构特征分类,选取有代表性的建(构)筑物作为典型案例,运用概预算调整法或重编预算法确定其重置全价。

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期费及其它费用 + 资金成本

④ 建筑安装工程造价的确定

概预算调整法：概预算调整法具体评估过程是以工程预结算资料中的工程量为依据，对原工程结算中的人工费、材料费按当地市场价格调整后得出建筑的工程造价。

重编预算法：套用巴州地区单位估价汇总表和《新疆维吾尔自治区建筑工程费用定额》以及巴州地区 2020 年 11 月份建设工程价格信息进行评估计算。

⑤ 前期费用和其它费用的确定

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。计算程序与数据如下：

序号	费用名称	取费基数	费率（%）	扣税后费率（%）	计费依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.63%	1.63%	财建[2016]504 号
2	勘察设计费	工程造价	3.35%	3.16%	发改价格[2015]299 号
3	建设工程监理费	工程造价	2.49%	2.35%	发改价格[2015]299 号
4	招标代理费	工程造价	0.43%	0.41%	发改价格[2015]299 号
5	造价咨询服务费	工程造价	0.57%	0.54%	中价协[2013]35 号
6	环境影响咨询	工程造价	0.04%	0.04%	发改价格[2015]299 号
7	合计	工程造价	8.51%	8.13%	

⑥ 资金成本的确定

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的国家同期固定资产建设贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入，其计算公式为：

资金成本=(建安工程总造价+前期费用及其它费用)×建设期贷款利率×合理工期÷2

2) 成新率

房屋建筑物成新率根据房地产评估规范的规定，采用使用年限法

与打分法综合确定建筑物成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{现场勘查成新率} \times 50\%$$

理论成新率 = (建筑物经济耐用年限 - 已使用年限) ÷ 建筑物经济耐用年限 × 100%。

打分法是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分。公式为：

$$\text{现场勘查成新率} = \text{结构得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{设备部分得分} \times B$$

G—结构评分权重修正系数；

S—装修评分权重修正系数；

B—设备评分权重修正系数。

(6) 设备

纳入评估范围的各类设备包括机器设备、车辆和电子设备。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况，主要采用重置成本法进行评估作价，对于绝版和停产的部分设备，如车辆和电子设备等，可按市场法进行评估作价。评估方法具体介绍如下：

A. 成本法

评估值 = 重置成本 × 成新率。

1) 重置成本

重置全价一般包括：含税设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费等，同时，根据“财税[2016]36号”、“财税[2018]32号”及“财税

[2019]39 号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税进项税额。

① 机器设备

重置成本=设备购置费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本-
增值税进项税额

② 车辆

重置成本=现行含税购价+车辆购置税+牌照手续费-增值税进项
税额

③ 电子设备

重置成本=设备购置价-增值税进项税额

2) 成新率

机器设备的成新率采用现场勘察成新率和年限成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 5:5 的比例加权平均计算综合成新率；车辆的成新率采用年限成新率和里程成新率两种方法计算，并对两种结果按孰低原则结合车辆的现场勘查情况调整确定综合成新率；电子设备的成新率一般按年限法计算。

B.市场法

对于部分设备、车辆、电子设备按照评估基准日的二手市场价格或可变现价格，采用市场法进行评估。

(7) 无形资产

纳入评估范围的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1) 土地使用权

纳入评估范围的土地使用权系被评估单位以出让方式取得的 2 宗国有建设用地的土地使用权。对以出让方式取得的国有建设用地使用权，评估人员核对了账簿记录、审阅了《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》等资料，进行了现场勘查和周边环境调查，在账实相符、权属清晰的基础上，对宗地采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

①基准地价系数修正法

A. 测算原理

基准地价是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价。与其相对应的土地条件是该土地级别或均质地域内该类用途土地的一般条件。该级别或均质地域内该类用地的宗地土地价格在基准地价上下波动。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等地价评估成果，按照替代原则，对待估宗地的土地条件与同级别或均质地域内同类用地的土地条件相比较，根据二者在区域条件、个别条件等方面的差异大小，并对照修正系数及估价期日地价指数、容积率及使用年期等对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日的价格的方法。

B. 计算公式

基本公式为： $V = V_{ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$

式中：V—土地价格

V_{ib} —某一用途土地在某一土地级别上的基准地价

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

② 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法,其基本公式如下:

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中: V: 评估对象价格;

VB: 比较实例价格;

A: 评估对象情况指数/比较实例宗地情况指数=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

B: 评估对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D: 评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E: 评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

2) 其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产全部为企业外购的定制版软件类无形资产,对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件,按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值;对于目前市场上有销

售但版本已经升级的外购软件,以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值;对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件,参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率,计算评估价值,公式如下:

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)。

(8) 长期待摊费用

对于长期待摊费用,评估人员在查阅相关合同、原始凭证、摊销会计政策和摊销计算过程基础上,根据评估目的实现后的产权占有方还存在的且与其他评估对象没有重复的资产或权利的价值确定评估值;与其他评估对象重复的资产或权利的长期待摊费用的评估值按零确定。

(9) 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同,产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果,确认的递延所得税资产。评估人员就其差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解,经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定,评估以核实后账面值确认评估值。

3. 负债

对企业负债的评估,主要是进行审查核实,以将来应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值,对于将来并非应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债项目,按零

值计算。

（1）流动负债

纳入评估范围的流动负债包括应付账款、合同负债、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款。对该等负债，评估人员核对了账簿记录，查阅了相关合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项评估人员在核实相关资料的基础上，由审计机构进行了函证，经评估人员对函证的真实性、合理性等分析确认后，采用审计机构询证函作为函证依据，按评估基准日被评估单位实际负担的债务金额确定评估值。

（2）非流动负债

纳入评估范围的非流动负债全部为其他非流动负债。对该等负债，评估人员核对了账簿记录，查阅了与之相关的合同，相关文件资料等，以确定款项真实性和合理性。在此基础上按评估基准日后被评估单位实际负担的债务金额确定评估值。

（四）收益法简介

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为企业自由现金流量，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。计算公式描述如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产
负债价值+长期股权投资价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值(P)计算公式如下:

$$P = \left[\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_n / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中: F_i ----企业未来第 i 年预期自由现金流量

F_n ----永续期预期自由现金流量

r ----折现率

i ----收益期计算年

n ----预测期

A.企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-
营运资金增加额

B.折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

其中: K_e : 权益资本成本

K_d : 付息债务资本成本

E : 权益的市场价值

D : 付息债务的市场价值

T: 所得税率

权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中： r_f ： 无风险报酬率

MRP： 市场风险溢价

β_L ： 权益的系统风险系数

r_c ： 企业的特定风险调整系数

（2）溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产采用相关的评估方法进行单独分析并确定评估值。

（3）非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位正常经营无直接关系的资产、负债，包括不产生效益的资产、负债，以及与评估预测收益无关联的资产、负债，第一类资产、负债不产生利润，第二类资产、负债虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。非经营性资产、负债采用相关的评估方法进行单独分析并确定评估值。

（4）长期股权投资价值

对被评估单位的长期股权投资进行整体评估，以评估后的企业价值乘以股权比例，确定其对外长期股权投资价值。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

（五）评估结论的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托阶段

本公司与委托人就评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致。根据了解的评估业务基本情况，本公司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后，与委托人签订资产评估委托合同。

（二）资产评估前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：根据企业资产的特点制订资产评估前期工作计划，根据资产评估操作规范的要求和本公司资产评估工作的需要，向委托人及产权持有单位布置资产评估申报表，协助委托人及产权持有单位进行资产评估的前期准备工作；同时了解企业及委估资产的情况，制订资产评估工作计划。

（三）现场调查阶段

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4、 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充

分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5、 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围内资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理规定，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。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、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

（一）宏观及外部环境的假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

1. 交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易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. 假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1. 假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2. 假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

资产在用续用假设，假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

4. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

6. 假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

7. 假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化。

8. 假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

9. 假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

10. 在可预见经营期内,未考虑公司经营可能发生的非经常性损益,包括但不限于以下项目:处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

11. 不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

12. 假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

14. 假设评估过程中设定的特定销售模式可以延续。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

经评估,截止评估基准日 2021 年 3 月 31 日,新疆巴州万方物资产业有限公司:资产账面价值 13,903.21 万元,评估价值 24,838.45 万元,增值 10,935.24 万元,增值率 78.65 %; 负债账面价值 4,304.46 万元,评估价值 4,289.36 万元,减值 15.10 万元,减值率 0.35%; 净资产账面价值 9,598.75 万元,评估价值 20,549.09 万元,增值 10,950.34 万元,增值率 114.08 %。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位：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%
流动资产	1	5,220.61	5,170.76	-49.85	-0.95
非流动资产	2	8,682.60	19,667.69	10,985.09	126.52
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
长期应收款	4	204.81	204.81	-	-
长期股权投资	5	850.00	4,795.16	3,945.16	464.14
其他权益工具投资	6	122.45	122.45	-	-
投资性房地产	7	1,767.01	2,561.19	794.18	44.94
固定资产	8	3,321.43	4,361.33	1,039.90	31.31
在建工程	9				
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	2,277.39	7,521.77	5,244.38	230.28
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	51.78	13.25	-38.53	-74.41
递延所得税资产	18	87.73	87.73	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	13,903.21	24,838.45	10,935.24	78.65
流动负债	21	4,289.36	4,289.36	-	-
非流动负债	22	15.10	-	-15.10	-100.00
负债总计	23	4,304.46	4,289.36	-15.10	-0.35
净资产（所有者权益）	24	9,598.75	20,549.09	10,950.34	114.08

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

新疆巴州万方物资产业有限公司评估基准日总资产的账面价值为 13,903.21 万元，总负债的账面价值为 4,304.46 万元，净资产的账面价值为 9,598.75 万元；

收益法评估后股东全部权益价值为 21,189.83 万元，增值额

11,591.08 万元，增值率为 120.76%。

（三）评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 21,189.83 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 20,549.09 万元，两者相差 640.74 万元，差异率为 3.12%。

两种评估方法结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业单项资产的市场价值；收益法从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。本次评估最终确定选用资产基础法评估结果作为本报告的评估结论，主要原因如下：

新疆巴州万方物资产业有限公司主要从事农肥批发销售业务，其业务的收益能力主要取决于可服务市场的大小、价格和市场需求量，目前中国化肥行业总体政策倾向是化肥使用量负增长，鼓励环保、高效的新型肥料发展，近年来，受我国“减肥增效”政策的影响，农用氮磷钾化肥产量开始呈波动下降趋势；受国家政策影响，公司业务势必会受到较大影响，采用收益法评估时需要预测未来收入、成本费用等指标存在较多不确定因素。其次，资产基础法基本反映了企业主要资产的价值，且从资产构建角度能够反映企业净资产的市场价值。相对收益法而言，资产基础法更能够客观合理地反映新疆巴州万方物资产业有限公司的企业价值，因此采用资产基础法的结果更符合此次项目企业的实际情况。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结

果，即新疆巴州万方物资产业有限公司的股东全部权益价值的评估结果为 20,549.09 万元（大写：贰亿零伍佰肆拾玖万零玖佰元）。

注：本评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日止的期限内有效，超过一年有效期需重新进行评估。

十一、特别事项说明

本资产评估报告存在如下特殊事项，提请报告使用人予以关注：

1. 委托人和被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人和被评估单位对其提供资料的真实性、合法性和完整性承担相关的法律责任；同时根据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）的规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

2. 评估过程中，评估人员未对委估建筑物、设备和在建工程在评估基准日的性能、功效等做技术检测，评估师在假定产权持有人提供的资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

3. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

（1）截至基准日 2021 年 3 月 31 日，新疆巴州万方物资产业有限公司部分房屋构筑物尚未办理《不动产权证》，具体明细如下：

新疆雪峰科技(集团)股份有限公司拟股权收购所涉及新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		评估价值	
					原值	净值	原值	净值
万方物资								
1	亿山万合居 商铺-1层	框剪	2021/3/31	678.64	9,840,280.00	9,840,280.00	9,840,280.00	9,840,280.00
	亿山万合居 商铺-2层	框剪	2021/3/31	904.94	5,610,628.00	5,610,628.00	5,610,628.00	5,610,628.00
2	二手车楼房 工程		2009年2月		12,883,473.91	8,092,172.58		
	其中:南面值 班室	砖混	2010年11月	17.15			24,700.00	18,278.00
	西面值班室	砖混	2010年11月	14.05			20,200.00	14,948.00
	配电室	砖混	2010年11月	20.40			24,800.00	18,352.00
	锅炉房	砖混	2010年11月	182.13			292,100.00	216,154.00
	厕所	砖混	2010年11月	81.48			108,100.00	79,994.00
3	二手车平房 工程-品牌 展示厅	砖混	2009年2月	2,014.00	2,366,159.01	1,485,216.26	2,784,300.00	2,004,696.00
旧车交易市场								
4	彩板房-配电 室(农机)	彩钢 板	2012年9月	44.74	20,000.00	11,924.91	20,500.00	14,760.00
5	洗车房	彩钢 板	2012年1月	66.78	6,350.00	3,584.98	22,500.00	15,525.00
经营部								
6	木材市场房 屋		1999年12月		267,426.00	13,371.30		
	其中:木材市 场门面房1	砖混		256.94			235,800.00	134,406.00
	木材 市场门面房2	砖混		264.81			243,000.00	138,510.00
7	老干部活动 中心	砖混	2006年6月	146.29	85,000.00	25,446.58	146,300.00	102,410.00
合计				4,692.35	31,079,316.92	25,082,624.61	19,373,208.00	18,208,941.00

被评估单位承诺上述资产产权均归被评估单位所有,权属清晰,不存在任何产权纠纷。本资产评估报告是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提下做出的,亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

(2)截至2021年3月31日,经库尔勒市不动产登记中心查询,

新疆巴州万方物资产业有限公司部分房屋现处于查封状态尚未解封。

具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积	账面价值		评估价值	
				原值	净值	原值	净值
1		二手车楼房工程		12,883,473.91	8,092,172.58	-	
	库尔勒市房权证库（开）字第2014000076号	其中：开发区鼎兴路3582号1栋1层	4,663.48			8,510,300.00	6,297,622.00
	库尔勒市房权证库（开）字第2014000077号	开发区鼎兴路3582号2栋1层	4,057.25			7,404,000.00	5,478,960.00
	合计			12,883,473.91	8,092,172.58	15,914,300.00	11,776,582.00

本次评估未考虑上述资产的限制因素对相关资产评估结论的影响。特请报告使用者注意。

（3）新疆巴州万方物资产业有限公司子公司巴州雪峰民用爆破器材专卖有限公司（以下简称“雪峰民爆公司”）房屋建筑物情况

①塔什店库房

截至评估基准日2021年3月31日，雪峰民爆公司固定资产-塔什店库房账面原值410,000.00元，账面净值182,791.59元，已计提固定资产减值准备182,791.59元，账面净额0.00元。经评估人员实地勘察后发现，该库房现已闲置，破损严重、墙体开裂，处于无法使用状态；评估人员与雪峰民爆公司资产管理人员沟通了解到，该处库房公司不再使用已计划拆除。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计对该房屋已全额计提减值准备。

根据上述库房实际情况，本次评估以该库房审计调整后的账面净值确定评估值，评估值为零。

②塔什店新库房

截至基准日 2021 年 3 月 31 日，雪峰民爆公司部分房屋构筑物尚未办理《不动产权证》，具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		评估价值	
					原值	净值	原值	净值
1	塔什店新库房				2,142,896.00	1,102,484.97		
	其中：塔什店新库房 1号雷管库	砖混	2010年12月	244.00			373,200.00	294,828.00
	塔什店新库房-2号雷管库	砖混	2010年12月	247.05			377,800.00	298,462.00
	塔什店新库房-3号炸药库	砖混	2010年12月	198.45			303,500.00	239,765.00
	塔什店新库房-4号炸药库	砖混	2010年12月	198.45			303,500.00	239,765.00
	塔什店新库房围墙	灰艺、砖砌	2010年12月	580.00			80,800.00	38,784.00
	塔什店新库房厕所	砖混	2010年12月	31.31			27,100.00	21,409.00
	塔什店新库房生活区办公室	砖混	2010年12月	379.20			626,600.00	495,014.00
	塔什店新库房警卫室	砖混	2010年12月	68.64			84,000.00	66,360.00
	塔什店新库房消防池	混凝土	2010年12月	200.00			112,200.00	74,052.00
	塔什店新库房室外地坪	戈壁土	2010年12月	1,605.00			106,400.00	51,072.00
	塔什店新库房防爆堤	戈壁土	2010年12月	4.00			38,900.00	19,061.00
	合计				2,142,896.00	1,102,484.97	2,434,000.00	1,838,572.00

雪峰民爆公司承诺上述资产产权均归被评估单位所有，权属清晰，不存在任何产权纠纷。本资产评估报告是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

4. 评估程序受到限制的情形；

可供出售金融资产—和静天河万方化工有限公司

被评估单位对和静天河万方化工有限公司其他权益工具投资，投资成本 3,000,000.00 元，持股比例 10%，本次评估未对上述其他权益工具投资进行延伸评估。本次评估按照被评估单位提供的和静天河万方化工有限公司的未经审计的会计报表净资产乘以持股比例确认评估值，评估价值 1,224,529.14 元，请报告使用者注意。

5、截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，评估人员核实新疆巴州万方物资产业有限公司土地使用权权属资料中发现，新疆巴州万方物资产业有限公司拥有且未在账内反映 6 宗土地使用权，用地性质为划拨。具体明细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	库国用(2006)字第 00000232 号	沙依巴格路东侧	2006 年 6 月	划拨	商业	1,074.62
2	库国用(2006)字第 00000230 号	沙依巴格路东侧	2006 年 6 月	划拨	商业	2,518.27
3	库国用(2002)字第 0456 号	天山西路南侧	2002 年 9 月	划拨	仓储用地	7,259.63
4	库国用(2006)字第 00000233 号	沙依巴格路东侧	2006 年 6 月	划拨	住宅	621.37
5	库国用(2006)字第 00000231 号	沙依巴格路东侧	2006 年 6 月	划拨	住宅	5,344.07
6	巴国用(2009)第 00000138 号	塔什店镇矿山路北侧	2009 年 5 月	划拨	工矿仓储用地	13,602.84

本评估报告的评估结果中未包含上述 6 宗划拨土地的土地使用权价值，本次评估亦未考虑上述划拨土地对本次评估结论的影响。提请报告使用者予以关注。

6. 评估人员在评估过程中关注到的其他重大事项情况如下：

(1) 截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，巴州万方公司财务报表业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了报告文号为“XYZH/2021URAA10357”的标准无保留意见审计报告。审

计报告附注中披露：“十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容：

1. 尉北土地经营权属不明晰

2008年1月，本集团（指“新疆巴州万方物资产业有限公司”，下同）向新疆维吾尔自治区财政厅支付2000亩林地补偿费101.6万元及尉北生态林架电集资款16万元，合计117.60万元取得尉北土地经营权，但未签订出让合同，且未取得土地使用权权属，未明确经营年限。

2010年3月20日，本集团与尉犁县林业局签订《尉北经济防护生态林基地建设合同》，合同约定“本集团须按照尉犁县林业局的规划进行种植，服从尉犁县林业局的统一管理。经济林树种以香梨为主，防护林树种以青杨、胡杨、沙枣为主。”、“尉犁县林业局在本集团种植经济林和防护林成活率达到85%后，并且对果树及时嫁接整形修剪，达到尉犁县林业局验收合格标准后，尉犁县林业局须给本集团办理林权证，实现谁种谁有，谁受益。”、“对土地开发后连续撂荒两年的，尉犁县林业局将有权收回土地，并由尉犁县林业局交给县林业工作站负责对土地进行处置，对乙方在两年内的所有投入不予补偿。”、“尉犁县林业局有权对本集团进行植树造林工作情况的指导检查督促，并于2010年至2012年秋季进行成活率检查验收，对未达到验收标准的尉犁县林业局有权收取违约金。”。

2021年1月28日，本集团与费存龙签订《土地租赁（承包）合同》，合同约定：该地块租赁期限为三年，即自2021年1月29日至

2024年1月28日；且本集团向费存龙出租该土地，系按以租代转方式进行。费存龙基于该合同享有于该合同租赁期限届满时购买该土地使用权，即于该合同租赁期届满时，费存龙已按约付清本合同全部款项，且无违反合同约定义务之情形即可视为费存龙正式购买该土地使用权之明确的意思表示。

截至2021年3月31日，本集团已按照相关会计准则规定将该合同涉及的融资租出资产终止确认。但该地块仍未取得林权证、经营权证等权属证书。

2. 本集团未与巴州国融投资有限公司就“新疆纳福房地产开发有限公司、巴州建都房地产开发有限责任公司的建设用地使用权权益的托管事项”的移交签订补充协议并办理移交手续。

2018年4月巴州国资委与雪峰控股公司签订股权转让协议及投资事项收益管理方案，协议约定“新疆巴州万方物资产业有限公司在与新疆纳福房地产开发有限公司、新疆生产建设兵团西源建筑安装有限责任公司建设用地使用权转让合同纠纷一案中获得的权益，以及新疆巴州万方物资产业有限公司在与巴州建都房地产开发有限公司建设用地使用权转让合同纠纷一案中获得的权益，均不列入本次股权转让的资产评估范围，不在巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督委员会向新疆雪峰投资控股有限责任公司移交资产的范围内，新疆雪峰投资控股有限责任公司向巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督委员会支付的股权转让款不包含该权益的价值，上述权益的利益及风险按原股权比例由原股东享有并承担。”“雪峰控股受让巴州国资委股权后，由万

方公司对该两个案件所涉及事项全面进行托管，该两个案件在强制执行中所获收益为房产及现金，在房产、现金全部或部分取得的情况下，原股东就涉案合同获取的收益后强制执行的获益作出处置依据，雪峰控股及万方公司应完全执行，因此发生的费用在处置获益取得现金后予以扣除返还万方公司”。故本集团与纳福房产公司、巴州建都房地产开发有限公司相关合同中获得的权益由收购前原股东享有。

2021年4月8日，巴州国资委下发《关于由巴州国融投资有限公司托管原由巴州万方公司托管事项的通知》（巴国资函〔2021〕37号）文件，文件内容：巴州万方公司与新疆纳福房地产开发有限公司、巴州建都房地产开发有限公司的建设用地使用权权益作为托管事项，原由巴州国资委委托巴州万方公司管理。经巴州国资委研究，决定将该托管事项的管理人由巴州万方公司变更为巴州国融投资有限公司。

截至本财务报表出具日，上述托管事项的移交工作正在进行中，尚未签署托管资产移交协议。

3. 新疆巴州万方物资产业有限公司与巴州亿山房地产开发有限公司房地产联合开发事项

2010年11月，新疆巴州万方物资产业有限公司与巴州亿山房地产开发有限公司（以下简称：亿山房产公司）共同开发位于库尔勒市天山西路南侧 32,801.80 平方米（49.2 亩）土地，其中本集团以 49.2 亩的土地使用权及地上建筑物（不包括彩板房和钢结构停车棚）作为联合开发的投入，亿山房产公司以全部建设资金作为投入。本集团享有可售住宅面积 19% 销售收益，1 号住宅楼下的 1900 平方米左右的

商业房归本集团所有，2号住宅楼下的1900平方米左右的商业房归亿山房产公司所有，地下停车场双方各得50%产权。

2017年1月及2020年4月本集团与亿山房产公司签订拆迁补偿协议补充协议，约定亿山万和居1号住宅楼的一、二层楼商业面积约1900平方米全部归本集团，亿山房产公司应向本集团交付商业住宅14,778.43平方米（即77,781.23 m²住宅的19%，最终以销售面积为准），扣除已分配给本集团员工的1,845.56 m²住宅，剩余12,932.87 m²由亿山房产公司以2000元/m²全部回购，即亿山房产公司应支付住宅购房款2,586.574万元，扣除亿山房产公司2010年支付的1000万元保证金、2014年预付670万元房款及应承担的183万元公共建筑补偿款，亿山房产公司还需向本集团支付房屋回购款733.57万元。本集团已对应享有的商铺1583.58 m²完成房产管理系统网签。

截至2021年3月，据以上协议本集团就该房地产联合开发协议应实现住宅房产交易收益2,769.74万元，账面已累计确认收益2,769.74万元，但尚有733.57万元回购款未收回，已确认收益暂按5%计提缴纳土地增值税。

截至本财务报表出具日，本公司股东新疆雪峰投资控股有限责任公司和巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督管理委员会承诺，由于上述事项产生的未计缴土地增值税，由股东按照持股比例承担。”。

7.针对审计报告附注“十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容”的评估处理

①关于尉北土地及该宗土地地面附着物

由于资料受限：新疆巴州万方物资产业有限公司是否按照其与尉犁县林业局签订的《尉北经济防护生态林基地建设合同》约定进行了相应的基地建设，基地建设是否已通过尉犁县林业局检查验收，被评估单位未提供相应的资料，评估人员通过现场勘察亦无法进行判断。

截至评估基准日，新疆巴州万方物资产业有限公司尚未取得尉北土地的林权证、经营权证、土地使用权等权属证书，新疆巴州万方物资产业有限公司与费存龙签订《土地租赁（承包）合同》，以以租代转的形式将上述土地转租给费存龙，该合同是否存在履约风险，评估人员通过检查被评估单位提供的资料亦无法进行判断。

根据新疆巴州万方物资产业有限公司与费存龙签订《土地租赁（承包）合同》，新疆巴州万方物资产业有限公司将上述土地转租给费存龙，审计机构按照相关会计准则规定将该合同涉及的融资租出资产（包含尉北土地及该宗土地地面附着物）终止确认。同时确认其他长期应收账款-费存龙 2,048,100.00 元，递延收益-未确认融资收益 151,032.50 元。

截至评估基准日，本次评估，考虑到新疆巴州万方物资产业有限公司尚未取得尉北土地的林权证、经营权证、土地使用权等权属证书以及审计机构已对尉北土地及该宗土地地面附着物终止确认，故本评估报告的评估结果中未包含尉北土地及该宗土地地面附着物的价值，本次评估亦未考虑尉北土地及该宗土地地面附着物对评估结论影响；

审计机构确认的其他长期应收账款-费存龙 2,048,100.00 元评估人员通过查阅相关合同，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，

以核实后的账面价值作为评估值。

审计机构确认的递延收益-未确认融资收益 151,032.50 元，不属于现实负债，故评估值为零确认。

提请报告使用者予以关注。

②关于新疆巴州万方物资产业有限公司就“新疆纳福房地产开发有限公司、巴州建都房地产开发有限责任公司的建设用地使用权权益的托管事项”

鉴于建设用地使用权权益均归属于原股东新疆巴音郭楞蒙古自治州人民政府国有资产监督管理委员会及 19 名自然人享有，与被评估单位无关。故本次评估未考虑新疆巴州万方物资产业有限公司与巴州国融投资有限公司就“新疆纳福房地产开发有限公司、巴州建都房地产开发有限责任公司的建设用地使用权权益的托管事项”移交事项对本次评估结论的影响。提请报告使用者予以关注。

③新疆巴州万方物资产业有限公司与巴州亿山房地产开发有限公司房地产联合开发事项

本次评估人员考虑到公司股东新疆雪峰投资控股有限责任公司和巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督管理委员会承诺：由于新疆巴州万方物资产业有限公司与巴州亿山房地产开发有限公司房地产联合开发事项产生的未计缴土地增值税，由股东新疆雪峰投资控股有限责任公司和巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督管理委员会按照持股比例承担。故本次评估未考虑联合开发事项涉及到未计缴的土地增值税对评估结论的影响。提请报告使用者予以关注。

8. 本报告中，所谓“按账面价值列示”，系指由于各种客观原因造成评估人员无法对评估对象的价值或价格发表专业意见时，为保持最终评估结论的相对完整性，而采用的一种价值或价格的提示方式，委托方和评估报告的其他使用者应特别关注并谨慎判断按账面价值列示金额可能对最终评估结果所带来的影响。

9. 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；

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

10. 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；

（1）评估基准日期后事项系评估基准日至资产评估报告提出日期之间发生的重大事项；

（2）在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

（3）发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

11. 评估未考虑股权流动性对评估对象价值的影响。

上述事项的存在可能会对评估结果产生影响。本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

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师不承担责任;

3. 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告最终评估结论的形成日期为 2021 年 5 月 28 日。

十四、签名盖章

资产评估机构名称：新疆天合资产评估有限责任公司



签名资产评估师：孙



孙莉

签名资产评估师：刘



刘瑶

2021年5月28日

资产评估报告附件

目 录

1. 新疆雪峰科技（集团）股份有限公司《2020 年第二十一次党委扩大会议纪要》（新雪峰党纪要[2020]21 号）；
2. 新疆雪峰科技（集团）股份有限公司《营业执照》复印件；
3. 新疆巴州万方物资产业有限公司《营业执照》复印件
4. 新疆巴州万方物资产业有限公司《房屋所有权证》复印件；
5. 新疆巴州万方物资产业有限公司《不动产权证》复印件；
6. 新疆巴州万方物资产业有限公司《国有土地使用证》复印件；
7. 新疆巴州万方物资产业有限公司《机动车行驶证》复印件；
8. 委托人及其他相关当事人承诺函；
9. 签名资产评估师承诺函；
10. 资产评估机构备案公告复印件；
11. 资产评估机构《营业执照》复印件；
12. 签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；
13. 《资产评估委托合同》复印件；
14. 资产评估明细汇总表及明细表。

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司

会 议 纪 要

新雪峰党纪要〔2020〕21号

2020年第二十一次党委扩大会纪要

2020年11月21日上午，集团公司党委书记、董事长、总经理康健主持召开2020年第二十一次党委（扩大）会议。党委委员、副总经理汪欣，副总经理邵明海、董事会秘书周小力、副总经理郭忠、副总经理、财务总监吕文颖，总工程师张新河及公司助理级领导郭飞、柳阳春、高飞参加会议。安能、安顺达、双兴公司领导班子列席会议。现纪要如下：

一、“第一议题”学习

会议学习了《习近平谈治国理政》第三卷第六章《改革越到深处越要担当作为》。

会议指出，要认真学习习近平新时代中国特色社会主义思想，贯彻落实党的十九大五中全会精神和自治区党委“1+3+3+改革开放”“1+3”重点工作部署，以改革创新为根本动力，围绕全面深化改革定任务、抓工作，向改革要效益。

会议强调，改革越到深处，面临的矛盾问题越多、利益纠葛越大，广大党员干部要增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，自觉把思想和行动统一到党中央对形势的判断

和决策部署上来，不忘初心、牢记使命、担当作为，从政治上重视改革，行动上支持改革，坚定不移把改革推向前进。

二、关于科改任期制、市场化选聘、职业经理人方案

会议听取了高飞关于科改示范工作的开展情况、进度以及中智咨询关于科改任期制、市场化选聘、职业经理人方案的汇报。

会议指出，经理层契约化和任期制改革是科改专项行动的必选动作，也是今年公司改革的一项重要工作。公司启动了所属单位职业经理人试点工作，并将双兴公司作为职业经理人试点对象。

会议强调，要按照市场化方向和市场化思路，坚定不移推动科改示范专项行动落地。未来三年内，集团所属公司都将实行任期化、契约化管理，各单位要积极配合，尽快适应市场化方式，主动接受挑战、奋发有为。集团公司将根据科改目标和“十四五”规划，合理配置资源，让体制机制活起来。

三、关于齐凯升同志预备党员转正事宜

会议听取了汪欣关于齐凯升同志预备党员转正的情况说明。齐凯升于2019年8月5日被接收为中共预备党员，预备期一年，现已期满。

鉴于该同志在预备期间表现良好，会议同意，齐凯升同志转为正式党员。

四、关于有关人员任免事项

会议听取了汪欣关于有关人免任免的建议。根据公司发展和职能部门工作需要，会议同意：

何立忠，免去集团公司商务部部长职务，另有任用；

齐凯升，任集团公司商务部部长，不再推荐担任新疆雪峰双兴商贸有限责任公司常务副总经理。

五、关于对李东同志的处理意见

会议听取了公司纪委关于对李东同志的处理意见。

会议指出，李东在2019年1月至2020年5月期间任混装事业部综合办公室部长并兼任富蕴地面站站长，内部管理较为混乱，不仅未按集团公司要求建立健全相关管理制度，且存在账目不清、贪污浪费、挪用公款等违规违纪问题。

会议认为，李东对上前违规违纪问题负直接责任，其工作作风涣散、个人主义突出，在广大干部员工中造成恶劣影响。

根据《中国共产党纪律处分条例》《公司劳动管理办法》等相关规定，会议同意公司纪委处理意见，给予李东党内警告和行政撤职处分。

六、关于公司受让四川金象持有沙雅丰合7.667%股权事项

会议听取了周小力关于沙雅丰合的资产评估情况和公司受让四川金象持有沙雅丰合7.667%股权事项的情况说明。

会议指出，四川金象赛瑞化工股份有限公司因自身资金及发展需要，拟将其持有丰合能源7.667%的股权进行转让。

根据丰合能源生产经营和盈利情况及后期发展规划，会议同意，受让四川金象赛瑞化工股份有限公司持有的丰合能源7.667%的股权。

七、关于设立富蕴混装分公司事项

会议听取了周小力关于设立富蕴混装分公司的建议。

会议指出，富蕴地面站目前主要有白银项目部、阿勒泰矿山项目部、青河运昇通项目和宏泰选冶项目及蒙库铁矿项目部。

为加强富蕴地面站整体管理，根据《中华人民共和国公司登记管理条例》，结合当地政府及税务等因素考虑，会议同意，在公司下设富蕴分公司，后期根据公司混装及乳化基质站整体布局再进行富蕴分公司资产和权属划拨。


八、关于收购雪峰控股持有巴州万方股权事项

会议听取了周小力关于收购雪峰控股持有巴州万方股权的汇报。

会议指出，2018年4月雪峰控股收购巴州万方时承诺：雪峰控股将从巴州万方66%股权过户至雪峰控股或其指定企业之日起36个月内，以上市公司认可且符合相关法律、法规规定的方式，履行所需的程序后，将巴州万方下属的巴州民爆100%股权一次性注入雪峰科技。


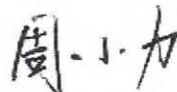
经沟通，雪峰控股拟将其持有巴州万方66%的股权整体转让给雪峰科技，以解决同业竞争问题。会议同意，集团公司整体收购雪峰控股持有巴州万方66%的股权。

(以下无正文,为会议纪要签字页)

主持批准: 

参会人员:

列席人员: 单伟强、董婷惠

纪要整理: 叶文华

分送: 集团公司领导, 监事会, 相关部(室)。

新疆雪峰科技(集团)股份有限公司党政办公室 2020年11月23日印发



تجارەت كىشىسى

统一社会信用代码

916500002286626765

营业执照

(副本)(2-1)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 新疆雪峰科技(集团)股份有限公司
类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人 康健

经营范围

民用爆破器材生产、销售；地爆器材回收利用。化工生产设备制
造，仪器仪表、五金交电、机电产品销售，停车场；房屋租赁；
装卸；劳务管理；货物与技术的进出口。；计算机系统服务和软
件开发。；（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）

注册资本 陆亿伍仟捌佰柒拾万圆整

成立日期 1984年06月27日

营业期限 长期

住所 新疆乌鲁木齐县板房沟乡



2020年2月18日



تجارەت كىشىسى

营业执照

(副本) (2-1)

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
916528007108084183

名称 新疆巴州万方物资产业有限公司
 类型 有限责任公司(国有控股)
 法定代表人 岳伟

注册资本 捌佰零玖万元整
 成立日期 1998年02月04日
 营业期限 长期

住所 新疆巴州库尔勒市萨依巴格路

经营范围 旧机动车鉴定评估, 批发零售: 有色金属材料、其他机械设备及
 电子产品、五金交电、其他化工产品、建筑材料、摩托车及配
 件、农业机械及配件、化肥, 农业开发, 农林种植, 房屋租赁,
 机械设备租赁, 市场管理, 汽车美容服务, 牌照拆装、车辆照
 相、车架号拓印、场地租赁, 供热服务, 制冷服务, 办公服务,
 机动车登记代理服务。(管控要素除外) (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)



登记机关

2020年10月21日

国家市场监督管理总局监制

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

http://www.gsxt.gov.cn
国家企业信用信息公示系统网址:

投 5.2

كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () 号
 新 (2017) 库尔勒市 不动产第 00009455 号

مۆلۈك ئىسمى	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئىگىلىك ھالىتى	房屋单独所有
مەنبەسى	库尔勒市建设路石化大道15号万安院3栋1层5号
مۆلۈك بىرلىك نومۇرى	652801 003028 G800039 F00030055
ھوقۇق تىپى	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خىلقى	国有出让 / 市场化商品房
مەقسەت	其他商服用地 / 商业服务
مەنەئى	共用宗地面积: 1730.17㎡ 房屋建筑面积: 139.84㎡
مەبلەغ	国有建设用地使用权 2031年06月12日 止



ھوقۇق باھالما ئەھۋالى
 权利其他状况

房屋结构: 混合结构
 房屋总层数: 6 所在层数: 1
 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司

قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

备注本数: 1
 附注: 1、依据库国用(2001)第00000000183号办理商业分割登记;
 2、2002年09月25日,巴州万方物资产业有限责任公司办理房屋产权证:房权证库字第99000065274号;
 3、2017年06月21日,新疆巴州万方物资产业有限公司依据房屋产权证:房权证库字第99000065274号申请增加土地信息核发不动产证;
 4、分割宗地面积:1205.26平方米,总建筑面积:4907.84平方米,房屋建筑面积:139.84平方米,所在楼层:3栋1层5号;
 5、该商户与该幢楼其他产权人共用土地使用权;
 6、新疆巴州万方物资产业有限公司单独所有。

投 5.3

كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () 号
 新 (2017) 库尔勒市 不动产第 00009456 号

权利人 ھوقۇق تەسىس	新疆巴州万方物资产业有限公司
共有情况 ئورتاق ئىگەلىك	房屋单独所有
坐落 مەھەللىسى	库尔勒市建设路石化大道15号万安院3栋1层8号
不动产单元号 كۆچمەس مۈلۈك بىرلەشمە نومۇرى	652801 003028 GB000039 F00030056
权利类型 ھوقۇق تىپى	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质 ھوقۇق خاراكتېرى	国有出让 / 市场化商品房
用途 ئىشلىتىلىشى	其他商服用地 / 商业服务
面积 كەمسى	共用宗地面积: 1730.17m ² 房屋建筑面积: 150.01m ²
使用期限 ئىشلىتىش مەزگىلى	国有建设用地使用权 2033年06月12日 止

房屋结构: 混合结构
 房屋总层数: 6 所在层数: 1
 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司



قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

备注本数: 1
 附注: 1、依据库国用 (2001) 第0000000183号办理商业分割登记;
 2、2002年09月25日, 巴州万方物资产业有限公司办理房屋产权证; 房权证库字第9900065277号;
 3、2017年06月21日, 新疆巴州万方物资产业有限公司依据房屋产权证; 房权证库字第9900065277号申请增加土地信息核发不动产权证;
 4、分割宗地面积: 1205.26平方米, 总建筑面积: 4907.84平方米, 房屋建筑面积: 150.01平方米, 所在楼层: 3栋1层8号;
 5、该商户与该幢楼其他产权人共用土地使用权;
 6、新疆巴州万方物资产业有限公司单独所有。

报 5.4

كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى ()
 新 (2017) 库尔勒市 不动产第 00009465 号

مۆلۈك نامى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورۇن نامى 共有情况	房屋单独所有
ئورۇن نامى 坐落	库尔勒市建设路石化大道15号万安院3栋1层9号
ئورۇن نامى 不动产单元号	652801 003028 G800039 F00030054
مۆلۈك نامى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
مۆلۈك نامى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
مۆلۈك نامى 用途	其他商服用地 / 商业服务
مۆلۈك نامى 面积	共用宗地面积: 1730.17m ² 房屋建筑面积: 129.64m ²
مۆلۈك نامى 使用期限	国有建设用地使用权 2031年06月12日 止

مۆلۈك نامى
权利其他状况

房屋结构: 混合结构
 房屋总层数: 6 所在层数: 1
 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司



قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

备注本数: 1
 附注: 1、依据库国用(2001)第00000000183号办理商业分割登记;
 2、2002年09月25日,巴州万方物资产业有限责任公司办理房屋产权证:房权证库字第99000066378号;
 3、2017年06月21日,新疆巴州万方物资产业有限公司依据房屋产权证:房权证库字第99000066378号申请增加土地信息,核发不动产产权证;
 4、分割宗地面积:1205.26平方米,总建筑面积:4907.84平方米,房屋建筑面积:129.64平方米,所在楼层:3栋1层9号;
 5、该商户与该楼其他产权人共用土地使用权;
 6、新疆巴州万方物资产业有限公司单独所有。

公房产权证

ھۆكۈمەت ئېتىبارىدىكى ئۆي كېلىشىمى

خەنزۇ تىلى: 新政府房字第 NQ 1516889 号

根据中华人民共和国宪法规定，为保障社会主义全民所有制经济和集体所有制经济的巩固和发展，特颁发此房屋产权证。

جۇمھۇريا خەلق جۇمھۇرىيىتى ئاساس قانۇنىنىڭ بەلگىلىمىسىگە ئاساسەن، ئۆي مۈلكىتىنى قوغداش ۋە ئىقتىسادىي ھۆكۈمەت ئېتىبارىدىكى ئۆي مۈلكىتىنى قوغداشنى تەمىنلەش ئۈچۈن، مەزكۇر ئۆي مۈلكىتىگە ئۆي كېلىشىمى بېرىلدى.

单位名称 单位名称	建设单位	所有制形式 所有制形式	房屋坐落 房屋坐落	房屋面积 房屋面积	房屋用途 房屋用途	房屋结构 房屋结构	房屋层数 房屋层数	房屋用途 房屋用途	房屋结构 房屋结构	房屋层数 房屋层数	房屋用途 房屋用途
新疆维吾尔自治区	乌鲁木齐市	全民所有制	乌鲁木齐市	6	住宅	砖混	6	住宅	砖混	6	住宅
房屋用途 房屋用途	房屋结构 房屋结构	房屋层数 房屋层数	房屋用途 房屋用途	房屋结构 房屋结构	房屋层数 房屋层数	房屋用途 房屋用途	房屋结构 房屋结构	房屋层数 房屋层数	房屋用途 房屋用途	房屋结构 房屋结构	房屋层数 房屋层数
住宅	砖混	6	住宅	砖混	6	住宅	砖混	6	住宅	砖混	6



2.1

قۇم ك نومۇرلۇق
房权证 字第 2014000076 号
 库尔勒市 库 (开)

ئۆي ئىشلىتىشچىسى 房屋所有权人	新疆巴州万方物资产业有限公司		
ئۆي ئىشلىتىشچىسى تىپى 共有情况	单独所有		
ئۆي ئىشلىتىشچىسى ئورنى 房屋坐落	库尔勒经济技术开发区鼎兴路3582# 1号楼		
ئورنى تەستىق قىلىش ۋاقتى 登记时间	2014-12-9		
ئۆي ئىشلىتىشچىسى خاراكتېرى 房屋性质	1#商业		
ئورنى تەستىق قىلىش ۋاقتى 规划用途	ئۆي ئىشلىتىشچىسى ئورنى 建筑面积(m ²)	ئۆي ئىشلىتىشچىسى ئورنى 套内建筑面积(m ²)	ئۆي ئىشلىتىشچىسى ئورنى 其他
ئۆي ئىشلىتىشچىسى ئورنى 总层数	3	4663.48	
ئۆي ئىشلىتىشچىسى ئورنى 房屋状况			
ئۆي ئىشلىتىشچىسى ئورنى 土地状况	ئۆي ئىشلىتىشچىسى ئورنى 土地取得方式	ئۆي ئىشلىتىشچىسى ئورنى 土地使用年限	2050-12-21 止
	出让		

ئۆي ئىشلىتىشچىسى ئورنى 附 记
产权来源：自建 业务编号：76 房屋编号：76



3.1

房屋权证 字第 2015601931 号

库尔勒市 开发区 2015601931

房屋所有权人 قورال ئىگىلىرى	新疆巴州万物宽产业有限公司		
共有情况 قورال ئىگىلىرى ھالىتى	单独所有		
房屋坐落 ئورمان ئورنى	库尔勒经济技术开发区团结南街60号新疆巴州万物宽产业有限公司农用王福村牧场1号		
登记时间 سېتىلغان ۋاقىت	2015-12-08		
房屋性质 ئورمان خىلىپىسى			
规划用途 ئورمان خىلىپىسى ئورنى	房屋用途 ئورمان خىلىپىسى ئورنى	建筑面积(m ²) ئورمان خىلىپىسى ئورنى	其他 ئورمان خىلىپىسى ئورنى
房屋状况 ئورمان خىلىپىسى	2	2153.85	2109.54
土地状况 ئورمان خىلىپىسى	土地取得方式 ئورمان خىلىپىسى ئورنى		
土地号 ئورمان خىلىپىسى ئورنى	土地使用年限 ئورمان خىلىپىسى ئورنى		
K-119	2013-01-23 至 2033-01-23		

附件 قوشۇمچە قىزىقىشلار	附件 قوشۇمچە قىزىقىشلار
业号编号: B0306	建成年代: 2014
结构: 钢筋混凝土结构	产权来源: 新建



3.2

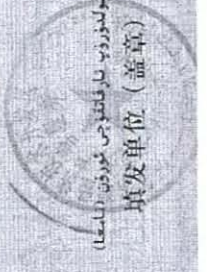
كۆمۈك نومۇرلۇق - 房权证 字第 2015001841 号
 开发区

库车勒市

房屋所有权人 ئۆي ئىگىسى	新疆巴州万方物资产业有限公司		
共有情况 ئۆي ئىگىسى ئىشلىرىنى ئىشلىتىش	单独所有		
房屋坐落 ئۆي ئورنى	库车勒经济技术开发区西端莱新街30号新禧巴州万方物资产业有限公司农用工程机械交易市场2幢		
登记时间 ئىشلىتىش ۋاقتى	2015-12-06		
房屋性质 ئۆي ئورنى خاراكتېرى			
规划用途 ئۆي ئورنى پىلانلىنىشى	商业用房		
房屋状况 ئۆي ئورنى	总层数 ئۆي ئورنى قاتلاملىرى	建筑面积(m ²) ئۆي ئورنى قاتلاملىرى	套内建筑面积(m ²) ئۆي ئورنى قاتلاملىرى
	2	1122.44	1003.50
土地状况 ئۆي ئورنى	地号 ئۆي ئورنى	土地取得方式 ئۆي ئورنى	土地使用年限 ئۆي ئورنى
	K-119	2014-04-28	2014-04-28 至 止



附件 قىسقىچە تىزىمات	业务编号: 5166 建成年代: 2014 房屋编号: 14747, 14749, 14750, 14751, 14752, 14753, 14755, 14756, 14757 结构: 钢筋混凝土结构 产权来源: 新建
-----------------------	--



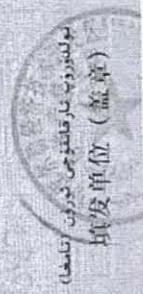
3-4

كۆمۈك نومۇرى ئىك
房权证 字第 **2015001843** 号
 库车勒市 开发区

房屋所有权人 ئۆي ئىگىسى	新疆巴州万方物资产业有限公司		
共有情况 ئۆي ئىگىسى ئىشلىرى ئىسمى	单独所有		
房屋坐落 ئورمان ئورمان	库车勒经济技术开发区西姆莱新路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农业工程机械市场4幢		
登记时间 ئورمان ئورمان	2015-12-08		
房屋性质 ئورمان ئورمان	商业用房		
规划用途 ئورمان ئورمان	建筑面积(m ²) ئورمان ئورمان	套内建筑面积(m ²) ئورمان ئورمان	其他 ئورمان ئورمان
房屋状况 ئورمان ئورمان	2	1122.44	1043.50
土地状况 ئورمان ئورمان	土地取得方式 ئورمان ئورمان		
地号 ئورمان ئورمان	土地使用年限 ئورمان ئورمان		
K-119	2014-04-29		



附件 ئورمان ئورمان	附件 ئورمان ئورمان
附件编号: 8588	附件编号: 8588
建成年代: 2014	建成年代: 2014
房屋编号: 14769, 14770, 14771, 14772, 14773, 14774, 14775, 14776, 14777, 14778, 14779	房屋编号: 14769, 14770, 14771, 14772, 14773, 14774, 14775, 14776, 14777, 14778, 14779
结构: 钢筋混凝土结构	结构: 钢筋混凝土结构
产权来源: 新建	产权来源: 新建



نومۇرلۇق - نومۇرلۇق كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () - 35
 新 (2016) 巴州 不动产第 0000184 号

قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

ھوقۇق تىپى 权利 人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐 落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场12栋1层1单元02#商舖
كۆچمەس مۈلۈكنىڭ بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	6E2801 011711 GB00001 F00120002
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتىرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面 积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
ھوقۇق باشقا ئەھۋالار 权利其他状况	
分摊土地使用权面积: 54.65m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 100.50m ² 分摊建筑面积: 2.66m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司	



缮证本数: 1
 附注:

نومورلوق - نومورلوق (2016) 巴州 不动产权第 0000486 号

مولى ئىسمى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىنىشى 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场12栋1层1单元04#商铺
كۆچمىس مۆلۈككە بىلەن بىرلىك 不动产单元号	652801 011711 GB000001 F00120004
مولىق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
مولىق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
مولىق باشقا ئەھۋاللار 权利其他状况	分摊土地使用权面积: 54.65m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 100.50m ² 分摊建筑面积: 2.66m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司



قوشۇمچە خاتىرە
附 记

继续本数: 1
附注:

كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () 号
 新 (2016) 巴州 不动产权第 0000487 号

ھوقۇق تىپى 权利 人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق دەۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايىتىشى 坐 落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场12栋1层1单元05#商铺
كۆچمەس مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB000001 F00120005
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتىرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面 积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止

ھوقۇق باشقا ئەھۋالار
权利其他状况

分维土地使用权面积: 54.65m²
 房屋结构: 钢筋混凝土结构
 专有建筑面积: 100.50m² 分维建筑面积: 2.66m²
 房屋总层数: 2 所在层数: 1
 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司



缮证本数: 1

附注: :

قوشۇمچە خاتىرە
附 记

نومۇرلىق -

كۆچمىس مۆلۈك ھوقۇقى

2016)

巴州 不动产权第

0000450 号

39

ئوتۇنچا ساتىدۇ
مۆلۈك ھوقۇقى

مۆلۈك نامى	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئىزاھات نامى	房屋单独所有
مەنبەسى	库尔勒经济技术开发区西姆莱新路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农工工程机械市场12栋1层1单元08#商铺
ئىزاھات نامى	652801 011711 GB00001 F00120008
مۆلۈك تىپى	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
مۆلۈك خاراكتېرى	国有出让 / 市场化商品房
مۆلۈك خاراكتېرى	批发零售用地 / 商业服务
مۆلۈك خاراكتېرى	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
مۆلۈك خاراكتېرى	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
مۆلۈك خاراكتېرى	مۆلۈك باشقا ئەھۋالى 权利其他状况
مۆلۈك خاراكتېرى	分摊土地使用权面积: 54.65m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 100.50m ² 分摊建筑面积: 2.65m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司



ئىزاھات نامى: 1
مۆلۈك خاراكتېرى:

نومۇرلۇق - كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () 号
 新 (2016) 巴州 不动产第 0000493 号

مۇلازىمەتچىسى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农工工程机械市场12栋1层1单元11#商铺
كۆچمەس مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F00120011
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 98.52m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
ھوقۇق ، باشقا ئىھۋالار 权利其他状况	



分摊土地使用权面积: 52.19m²
 房屋结构: 钢筋混凝土结构
 专有建筑面积: 95.98m² 分摊建筑面积: 2.54m²
 房屋总层数: 2 所在层数: 1
 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司

قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

缮证本数: 1
 附注:

3.11

3.12

نومۇرلۇق - نومۇرلۇق كۆچمەس مۈلك ھوقۇقى () 0000494 号
 新 (2016) 巴州 不动产 第 0000494 号

مۈلك بىلىش ھوقۇقى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
مۈلك بىلىش ھوقۇقى 共有情况	房屋单独所有
مۈلك بىلىش ھوقۇقى 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场11栋1层1单元05#商铺
مۈلك بىلىش ھوقۇقى 不动产单元号	6E2801 011711 GB00001 F00110005
مۈلك بىلىش ھوقۇقى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
مۈلك بىلىش ھوقۇقى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
مۈلك بىلىش ھوقۇقى 用途	批发零售用地 / 商业服务
مۈلك بىلىش ھوقۇقى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
مۈلك بىلىش ھوقۇقى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
مۈلك بىلىش ھوقۇقى باشقا ھوقۇقلار 权利其他状况	

分幢土地使用权面积: 55.21m²
 房屋结构: 钢筋混凝土结构
 专有建筑面积: 100.50m² 分幢建筑面积: 2.66m²
 房屋总层数: 2 所在层数: 1
 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司



قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

继续本数: 1
 附注: 扫描件见主件收取一份

3.13

قۇرۇلمىچە خاتىرە
 附 记

نومۇرلار - كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () -
 新 (2016) 巴州 不动产权第 0000495 号

مۆلۈك ئىسمى (利 人)	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئىگىلىك ھالىتى مەۋجۇت ھالەت	房屋单独所有
مەنبەسى مەنبەسى	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场11栋1单元06#商铺
مۆلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	6E2801 011711 GB00001 F00110006
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
مۆلۈك خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
مەقسەت 用途	批发零售用地 / 商业服务
مەيدان كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 100.12m ²
مەبلەغ مەزگىلى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止

ھوقۇق باشقا ھەمكارلار
 权利其他状况

分攤土地使用权面积: 53.58m²
 房屋结构: 钢筋混凝土结构
 专有建筑面积: 97.54m² 分攤建筑面积: 2.58m²
 房屋总层数: 2 所在层数: 1
 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司



繪证本数: 1
 附注:

كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () 号
 新 (2016) 巴州 不动产第 0000500 号

قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

مۆلۈك تىپى 权利 人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىش 坐 落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农工工程机械市场11栋1层1单元11#商铺
كۆچمەس مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F00110011
مۆلۈك تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
مۆلۈك خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
قېلىپلىنىش 用 途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面 积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 98.52m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
ھوقۇق ، باشقا قىممەتلەر 权利其他状况	
分摊土地使用权面积: 52.73m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 95.98m ² 分摊建筑面积: 2.54m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司	



编号本数: 1
 附注:

3.15

3.16

نومۇرلۇق - نومۇرلۇق كۆچمىس مۈلۈك ھوقۇقى () - 0000504 号
 新 (2016) 巴州 不动产权第 0000504 号

مولىق ئىسمى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئىسمى 共有情况	房屋单独所有
مىللىتى 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场11栋1单元04#商铺
ئىسمى 不动产单元号	652801 011711 6500001 F00110004
مولىق ئىسمى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
مولىق خاراكتىرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىش 用途	批发零售用地 / 商业服务
مىنى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止

مولىق باشقا ئەھۋالار
 权利其他状况

分摊土地使用权面积: 55.21m²
 房屋结构: 钢筋混凝土结构
 专有建筑面积: 100.50m² 分摊建筑面积: 2.66m²
 房屋总层数: 2 所在层数: 1
 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司



ئىشلىتىش خاراكتىرى
 耐久 记

ئىشلىتىش سانى: 1
 ئىشلىتىش:

نومۇرلۇق - نومۇرلۇق كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () - ھوقۇق ئىسمى
 新 (2016) 巴州 不动产第 0000505 号

ھوقۇق ئىسمى 权利 人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐 落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场9栋1层1单元04#商铺
كۆچمەس مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F00090004
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面 积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
ھوقۇق باشقا ئەھۋالار 权利其他状况	
分摊土地使用权面积: 52.52m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 100.50m ² 分摊建筑面积: 2.66m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司	



قوشۇمچە خاتىرە
附 记

缮证本数: 1
 附注: 扫描电子资料收取在主件里

3.9

نومۇرلۇق - نوپۇس مۈلۈك ھوقۇقى () كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى ()
 新 (2016) 巴州 不动产第 0000506 号

قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

3.18

ھوقۇق ئىسمى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئىھتىمالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىنىشى 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用车工程机械市场9栋1单元111#商铺
كۆپىنچە مەلۇمات بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F00090011
ھوقۇق نىسبى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 98.52m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
	ھوقۇق ، باشقا ئىھتىمالار 权利其他状况
	分摊土地使用权面积: 50.15m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 95.98m ² 分摊建筑面积: 2.54m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司

缮证本数: 1
 附注:



نومورلوق - (2016) 巴州 不动产权第 0000507 号

هوقوق تىكى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق دەئەسى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىش 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用车工程机械市场9栋1层1单元05#商铺
كۆچمىس مۆتىمىلا بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F000900005
هوقوق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
هوقوق خاراكتىرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止

هوقوق باشقا ئەھۋالار
权利其他状况

分幢土地使用权面积: 52.52m²
房屋结构: 钢筋混凝土结构
专有建筑面积: 100.50m² 分幢建筑面积: 2.66m²
房屋总层数: 2 所在层数: 1
持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司

قوشۇمچە خاتىرە
附 记

编证本数: 1
附注:

3.18

نومۇرلۇق - نوپۇس مۈلۈك ھوقۇقى () - كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () - 巴州 不动产权第 0000508 号

ھوقۇق تىكىسى	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئىدھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场9栋1层1单元011#商铺
كۆچمەس مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F00090001
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 104.70m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止

ھوقۇق باشقا ئىدھۋالار

权利其他状况

分摊土地使用权面积: 53.30m²
 房屋结构: 钢筋混凝土结构
 专有建筑面积: 102.00m² 分摊建筑面积: 2.70m²
 房屋总层数: 2 所在层数: 1
 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司

缮证本数: 1

附注:

قوشۇمچە خاتىرە
附 记

320 (已查)

نومۇرلۇق - كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () 号
 新 (2016) 巴州 不动产第 0000509 号

قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

繪证本数: 1
 附注:

ھوقۇق تىپى 权利类型	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场9栋1单元02#商辅
كۆپىنچە بۆلگۈچە بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F00090002
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
ھوقۇق باشقا ئەھۋالىدا 权利其他状况	
分摊土地使用权面积: 52.52m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 100.50m ² 分摊建筑面积: 2.66m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司	

3.21

نومۇرلۇق - كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () - 0000510 号
 新 (2016) 巴州 不动产第 0000510 号

ھوقۇق ئىسمى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئىھتىمالى 共有情况	房屋单独所有
جايىنىشى 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农工工程机械市场9栋1层1单元08#商铺
كۆپىنچە مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB000001 F000900008
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش بۆلگۈشى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
ھوقۇق باشقا ئىھتىمالدار 权利其他状况	
分幢土地使用权面积: 52.52m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 100.50m ² 分幢建筑面积: 2.66m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司	

قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

缮证本数: 1
 附注:

3.22

نومورلوق - كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () ۰۰۰۰۵۱۲ ھۆججەت نومۇرى
 新 (2016) 巴州 不动产权第 0000512 号

ھوقۇق ئىسمى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场9栋1层1单元07#商铺
ئېھتىس قىلىنغان بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB000001 F000900007
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
ھوقۇق باشقا ئەھۋالار 权利其他状况	
分摊土地使用权面积: 52.52m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 100.50m ² 分摊建筑面积: 2.66m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司	

قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

继续本数: 1
 附注:

3.24

نومۇرلۇق - كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () - 号
 新 (2016) 巴州 不动产第 0000513 号

قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

ھوقۇق ئىسمى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئىھتىۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىنىشى 坐 落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场9栋1层1单元10#商铺
كۆچمەس مۈلۈككە ئېرىشكەن ئېھتىۋال 不动产单元号	652801 011711 GB000001 F000900010
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面 积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 96.98m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
ھوقۇق باشقا ئىھتىۋاللار 权利其他状况 分摊土地使用权面积: 49.37m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 94.48m ² 分摊建筑面积: 2.50m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司	

缮证本数: 1

附注:

نومۇرلۇق - كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () 号
 新 (2016) 巴州 不动产权第 0000514 号

ھوقۇق تىپى 权利 人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاق شەكۈلى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىش 坐 落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场9栋1层1单元03#商铺
كۆچمەس مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	6E2801 011711 GB000001 F000900003
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面 积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
ھوقۇق ، باشقا ئىھۋالار 权利其他状况	
分摊土地使用权面积: 52.52m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 100.50m ² 分摊建筑面积: 2.66m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司	



قوشۇمچە خاتىرە
附 记

谱证本数: 1
附注:

3.16

نومۇرلۇق - (2016) 巴州 不动产权第 0000515 号

قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

缮证本数: 1
 附注:

ھوقۇق ئىسمى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئىچىۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىنىشى 坐 落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用车工程机械市场9栋1层1单元09#商铺
كۆپىنچە بۆلۈشكە بولىدىغان 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F000900009
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面 积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
	ھوقۇق ، باشقا قىممەتلىرى 权利其他状况
	分摊土地使用权面积: 52.52m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 100.50m ² 分摊建筑面积: 2.66m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司



نومورلوق - نومورلوق (2016) 巴州 不动产权第 00005157 号

ھوقوق ئىسمى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاق ئىدىئەت 共有情况	房屋单独所有
جايلىشى 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农工工程机械市场10栋1层1单元01#商铺
كۆچمەس ئۆگەتكەن بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F00100001
ھوقوق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقوق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 104.70m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止

ھوقوق ، باشقا ئىدىئەتلەر



权利其他状况

分摊土地使用权面积: 56.09m²
 房屋结构: 钢筋混凝土结构
 专有建筑面积: 102.00m² 分摊建筑面积: 2.70m²
 房屋总层数: 2 所在层数: 1
 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司

قوشۇمچە خاتىرە
附 记

绘证本数: 1
 附注: 电子扫描件见主件

28

نومور لوق - نومور لوق (2016) 巴州 不动产权第 0000558 号

قوشۇمچە خاتىرە
附 记

ھوقۇق ئىسمى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐落	库尔勒经济技术开发区西娅莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场10栋1层1单元02#商铺
كۆچمە ھۆكۈمەت بۆلگۈچى 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F00100002
ھوقۇق ئىسمى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
	ھوقۇق باشقا ئەھۋالار 权利其他状况
	分幢土地使用权面积: 55.26m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 100.50m ² 分幢建筑面积: 2.66m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司

编证本数: 1

附注:



新 (2016) 巴州 不动产第 0000559 号
 كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () _____
 - نومۇرلۇق

قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

430

ھوقۇق تىكىسى 权利 人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىش 坐 落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场10栋1层1单元03#商铺
كۆچمەس مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F00100003
ھوقۇق نىسمى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面 积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
	ھوقۇق باشقا ئەھۋالار 权利其他状况
	分摊土地使用权面积: 55.26m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 100.50m ² 分摊建筑面积: 2.66m ² 房屋总层数: 2 所在层数: 1 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司

继续本数: 1
 附注:

نومۇرلۇق - نوپۇس مۈلۈك ھۆكۈمىتى () - 0000560 0000560 号
 新 (2016) 巴州 不动产权第 0000560 号

ھوقۇق ئىسمى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئىھتىمالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىنىشى 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方置业有限公司农工工程机械市场10栋1层1单元04#商铺
كۆپەيس بۆلۈنكەك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F00100004
ھوقۇق ئىسمى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止
ھوقۇق باشقا ئەھۋالار 权利其他状况	

分摊土地使用权面积: 55.26m²
 房屋结构: 钢筋混凝土结构
 专有建筑面积: 100.50m² 分摊建筑面积: 2.66m²
 房屋总层数: 2 所在层数: 1
 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司



قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

继续: 1

3.31

نومۇرلۇق - كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () - 号
 新 (2016) 巴州 不动产第 0000562 号

ھوقۇق ئىسمى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلاش 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场10栋1层1单元06#商铺
كۆچمەس مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F00100006
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 100.12m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止

ھوقۇق باشقا ئەھۋالار
权利其他状况

分摊土地使用权面积: 53.63m²
 房屋结构: 钢筋混凝土结构
 专有建筑面积: 97.54m² 分摊建筑面积: 2.58m²
 房屋总层数: 2 所在层数: 1
 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司



编证本数: 1

附注:

قوشۇمچە خاتىرە
附 记

3.37

كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى () 号
 新 (2016) 巴州 不动产权第 0000563 号

قوشۇمچە خاتىرە
 附 记

ھوقۇق تىكى 权利人	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىنىشى 坐落	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场10栋1层1单元07#商铺
كۆچمەس مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652801 011711 GB00001 F00100007
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	批发零售用地 / 商业服务
كۆلىمى 面积	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止

ھوقۇق ، پائالىيەت ئەھۋالى

权利其他状况

分摊土地使用权面积: 55.26m²
 房屋结构: 钢筋混凝土结构
 专有建筑面积: 100.50m² 分摊建筑面积: 2.66m²
 房屋总层数: 2 所在层数: 1
 持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司

图例数: 1

注:

نومور لوق - نومور لوق (2016) 巴州 不动产权第 0000565 号

مولىق لىسى	新疆巴州万方物资产业有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى	房屋单独所有
جايلىشىشى	库尔勒经济技术开发区西姆莱斯路30号新疆巴州万方物资产业有限公司农用工程机械市场10栋1层1单元09#商铺
كۆچمىس بۆلۈشكە بولىدۇ ياكى ئوبىيە	652801 011711 GB00001 F00100009
مولىق تىپى	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
مولىق خاراكتېرى	国有出让 / 市场化商品房
ئىشلىتىلىشى	批发零售用地 / 商业服务
مىڭلىقى	宗地面积: 74640.75m ² 房屋建筑面积: 103.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى	国有建设用地使用权 2053年04月01日 止

مولىق باشقا ئەھۋالار
权利其他状况

分摊土地使用权面积: 55.26m²
房屋结构: 钢筋混凝土结构
专有建筑面积: 100.50m² 分摊建筑面积: 2.66m²
房屋总层数: 2 所在层数: 1
持证人: 新疆巴州万方物资产业有限公司



قوشۇمچە خاتىرە
附 记

编证本数: 1
附注:

3.36

دەرىجە ()

巴 国用(2012)第 22 号

پەر تىمىنلىش ھوقۇقىدار 土地使用权人	新疆巴州万物资产业有限公司		
جايلاشقان ئورنى 座 落	开发区鼎盛北路西侧, 康盛路西侧		
پەر نومۇرى 地 号	خەرت نومۇرى 图 号	\	
پەر تىپى (تىمىنلىش ئورنى) 地类(用途)	ئېرىشكەن باھا 取得价格	149.99 元/平方米	
پەر تىمىنلىش ھوقۇقى تۈرى 使用权类型	ئاخىرلىنىش ۋاقتى 终止日期	2050-12-21	
تىمىنلىش ھوقۇقىدىكى كۆلەم 使用权面积	ئۆز ئىچىگە ئالغان كۆلەم 分摊面积	ئۆز ئىچىگە ئالغان كۆلەم 单独面积	\ M ²
		ئۆز ئىچىگە ئالغان كۆلەم 分摊面积	\ M ²

بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى»، «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنىنى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-ئىزىملىتىش قوغداش مەقسىتىدە، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقىدارىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-مانئە ئىشلىتىشنى قوغداش قىلغان يەر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ سېلىشتۈرۈش ئارقىلىق، تىزىملاشقا ئىجازەت قىلىنىپ تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



巴州 (تامغا) خەلق ھۆكۈمىتى (章)
2012 年 11 月 22 日

تىزىملىغان ئورگان
登记机关

گۇۋاھنامىنى نازارەت قىلىپ ياسىغۇچى ئورگان
证书制机关



No 651-137714

دەلى ()
 2014 第 21 号

پەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارى 土地使用权人	新疆巴州万方物资产业有限公司	
جايلاشقان ئورنى 座落	开发区西姆莱斯南侧，218 国道东侧	
پەر نومۇرى 地号	خەرىتە نومۇرى 图号	150 元/平方米
پەر تۈرى (ئىشلىتىلىش تۈرى) 地类(用途)	ئېرىشكەن باھا 取得价格	2053-4-1
پەر ئىشلىتىش مەھلۇماتى 使用权限	قەتئىيلىشىش ۋاقتى 终止日期	
ئىشلىتىش ھوقۇقىدىكى كۆلىم 使用面积	مۇستەقىل ئىشلىتىش كۆلىم 其 独 用 面 积	M ²
	تەڭ بېجىلغان كۆلىم 中 分 摊 面 积	M ²

بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى»، «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر-ئۆي-زېمىننى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-ئىزاملارغا ئاساسەن، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارلىق قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئىتى قوغداش مەقسىتىدە، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارى بۇ گۇۋاھنامىدە تىزىملىتىشنى ئىلتىماس قىلغان يەر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ سېلىشتۈرۈش ئارقىلىق، تىزىملاشقا ئىجازەت قىلىنىپ تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

خەلق ھۆكۈمىتى (نامغا)
 巴州 人民政府 (章)
 ۲۰۱۴ 年 ۴ 月 ۲۹ 日

ئىش خاتىرىسى
 记 事

附 图 粘 贴 线

گۇۋاھنامىنى نازارەت قىلىپ ياسىغۇچى ئورگان
 证 书 监 制 机 关

تىزىملىغان ئورگان
 登 记 机 关



巴州国土资源局
 (نامغا)
 ۲۰۱۴ 年 4 月 29 日

Nº 651341905

00386

中华人民共和国机动车行驶证		Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	新M00386	车辆类型 Vehicle Type	小型越野客车
所有人 Owner	新疆巴州万方物资产业有限责任公司		
住址 Address	新疆库尔勒市萨依巴格路		
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	丰田陆地巡洋舰JTMHU09
新疆维吾尔自治区 巴音郭楞蒙古自治州 公安局交通警察支队	车辆识别代号 VIN	JTMHU09J4C4054501	
	发动机号码 Engine No.	1GRA444212	
	注册日期 Register Date	发证日期 Issue Date	2013-02-20 2013-02-20

新M00386 检验有效期至 2017年02月新M(99)

新M00386 检验有效期至 2019年02月新M(99)

新M00386 检验有效期至 2021年02月新M(99)

(66)新M00386 检验有效期至 2020年02月新M(99)

5035U

中华人民共和国机动车行驶证		Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	新M5035U	车辆类型 Vehicle Type	小型轿车
所有人 Owner	新疆巴州万方物资产业有限公司旧车交易市场		
住址 Address	新疆巴州库尔勒经济技术开发区鼎兴路北侧(州车管所旁)		
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	大众汽车牌SVW72023FV
新疆维吾尔自治区 巴音郭楞蒙古自治州 公安局交通警察支队	车辆识别代号 VIN	LSVCF6C40LN071944	
	发动机号码 Engine No.	R33612	
	注册日期 Register Date	发证日期 Issue Date	2020-09-18 2020-09-18

号牌号码 新M5035U 档案编号 652800287582

核定载人数 5人 总质量 2035kg

整备质量 1575kg 核定载质量

外廓尺寸 4933×1836×1469mm 准牵引总质量

备 注

检验记录

汽油

* 6 5 6 0 0 1 2 5 4 0 2 0 5 *

G7Z17

中华人民共和国机动车行驶证		Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	新MG7Z17	车辆类型 Vehicle Type	小型普通客车
所有人 Owner	巴州富华物业服务服务有限公司		
住址 Address	新疆巴州库尔勒市萨依巴格路20号万方物资产业有限公司院内		
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	五菱牌LZW6446KAY
新疆维吾尔自治区 巴音郭楞蒙古自治州 公安局交通警察支队	车辆识别代号 VIN	LZWADAGA0G6023411	
	发动机号码 Engine No.	HG17230365	
	注册日期 Register Date	发证日期 Issue Date	2016-06-02 2021-03-18

号牌号码 新MG7Z17 档案编号 652800074353

核定载人数 7人 总质量 1825kg

整备质量 1226kg 核定载质量

外廓尺寸 4435×1685×1850mm 准牵引总质量

备 注

检验有效期至2022年06月新M

检验记录

汽油

* 6 5 1 0 0 1 0 7 3 3 8 1 8 *

2E026



53071



委托人承诺函

新疆天合资产评估有限责任公司：

因新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟实施股权收购事宜委托贵公司对该经济行为所涉及的资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的有关资产评估相关资料客观、真实、科学、合理；
- 3、不干预评估工作。



法定代表人：



2021年5月28日

被评估单位承诺函

新疆天合资产评估有限责任公司：

因 新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟实施股权收购事宜，需对该经济行为所涉及的 新疆巴州万方物资产业有限公司的股东全部权益 进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他有关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学合理；
- 5、所出具的复印件与原件相一致；
- 6、不干预评估工作。

被评估单位（盖章）：



法定代表人：

Handwritten signature of the legal representative.

2021年5月28日

资产评估师承诺函

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对你单位拟实施股权收购事宜所涉及的新疆巴州万方物资产业有限公司的股东全部权益价值，以2021年3月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的职业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估业务委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师（签名）：



孙莉

资产评估师（签名）：



刘瑶

2021年5月28日



新疆维吾尔自治区财政厅 ▶ [首页](#)

公告新疆天合资产评估有限责任公司备案

时间: 2018-05-07

浏览数: 1010

小中大收藏 复制

备案公告

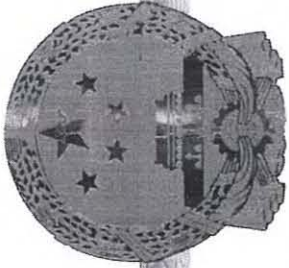
新财企函告(2018) 6号



新疆天合资产评估有限责任公司报来的《资产评估机构备案表》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。

- 一、资产评估机构名称为新疆天合资产评估有限责任公司,组织形式为有限责任公司。
- 二、公司法定代表人为杨军。
- 三、资产评估机构股东的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



تجارهت كىنشىكىسى

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

统一社会信用代码

91650102697819111U

名称 新疆天合资产评估有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 杨军
 经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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)

注册资本 壹佰万圆整
 成立日期 2010年01月05日
 营业期限 长期
 住所 新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源大厦13楼



تىز سىلىمىغۇچى كورگەن
登记机关

2019年11月20日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘瑶

性别：女

登记编号：65000040

单位名称：新疆天合资产评估有限
责任公司

初次执业登记日期：1997-08-05

年检信息：通过（2021-04-29）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2021-05-07



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙莉

性别：女

登记编号：65000045

单位名称：新疆天合资产评估有限
责任公司

初次执业登记日期：1998-08-05

年检信息：通过（2021-04-29）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2021-05-07



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

2020

C

0204

资产评估委托合同

新疆天合资产评估有限责任公司

中国·新疆乌鲁木齐

资产评估委托合同

编号：

委托人名称（甲方）：新疆雪峰科技（集团）股份有限公司

法定代表人：康健

地址：新疆乌鲁木齐县板房沟乡

联系人及电话：

受托人名称（乙方）：新疆天合资产评估有限责任公司

法定代表人：杨军

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源大厦13楼

联系人及电话：

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的规定，为明确甲乙双方的权力和义务，经双方协商同意签订本合同。

一、委托评估目的：甲方拟实施股权收购，特委托乙方对新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益在评估基准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：

根据评估目的，本次评估对象为新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益；

评估范围为被评估单位截止 2020 年 10 月 31 日的全部资产和相关负债。

三、评估基准日： 2020 年 10 月 31 日

四、评估报告使用范围：

1、资产评估报告使用人包括甲方以及其他资产评估报告使用人：
。

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、甲方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目的及用途使用资产评估报告。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

3、资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经甲方书面许可，乙方及其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。

5、未征得乙方同意，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。

五、评估报告提交期限和方式：



甲方及其他相关当事人向乙方提供资产评估申报表、权属证明以及其他评估所需的资料；乙方收到甲方及其他相关当事人提供的全部评估申报资料后 20 日内完成甲方委托的评估工作，并于 2020 年 12 月 20 日前向甲方提供正式的《资产评估报告书》，但由于甲方及其他相关当事人未能及时提供资料或其他不可抗力造成时间延误，可适当顺延报告出具日期。若甲方及其他相关当事人不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

乙方在约定时间内提交评估报告书一式 叁份。提交方式：（ ）
邮寄；（√）乙方送达；（ ）甲方指定专人到乙方住所领取。

六、评估服务费总额、支付时间

1、根据国家规定和此次评估特定目的，经协商收取评估费总额人民币贰拾捌万元，乙方开具 6% 税率的增值税专用发票，不含增值税评估费金额为 26.415094 万元。

2、本约定书签字生效后 5 日内，甲方预付乙方评估服务费的 30%，即人民币 8.40 万元；乙方形成报告结论提交资产评估报告初稿时，甲方再支付评估服务费的 40%，即人民币 11.20 万元；余款 30%，即人民币 8.40 万元在乙方提交资产评估报告书后的 30 日内一次性付清。如因甲方原因导致乙方提供资产评估报告初稿后一个月内仍未出具正式资产评估报告的，视为乙方所有资产评估工作业已完成，甲方应依约全额支付资产评估服务费。

3、本次服务费用请汇入以下账户：

收款单位：新疆天合资产评估有限责任公司

开户银行：乌鲁木齐银行人民路支行

银行行号：313881000344

银行帐号：0000020010110033384068

若账户信息发生变更，乙方需在甲方付款前拾（10）日书面通知甲方。任何一方因以上信息变更未按本约定书通知或确认信息而使甲乙双方遭受的损失，由违约方向守约方承担损失责任。

七、甲方及其他相关当事人、乙双方的责任和义务

1、甲方及其他相关当事人应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。

3、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；

4、甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；

5、甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

6、甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

7、甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

8、甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同；甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

9、在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商，加收评估服务费用和延长出具《资产评估报告书》时间。

八、违约责任和争议解决

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估业务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供评估报告；

2、如乙方无故终止履行本合同约定，所收评估服务费用应退还甲方；如甲方无故终止履行本合同约定，乙方有权终止评估业务并且不退还评估服务费用。

3、甲方或者其他相关当事人未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

4、甲乙双方如一方违反本合同，应根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，向对方支付违约金。违约金按评估服务费的 10% 支付。

5、甲乙双方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

6、本合同履行地为乙方出具评估报告所在地，因本合同所引起的或与本合同有关的任何纠纷或争议，双方首先通过协商和解，协商不成则选择以下第（1）种解决方式：

（1）向有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）提交仲裁委员会仲裁。

九、其他事项

本合同正本一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。本合同经双方法定代表人或其代表签字并加盖公章（或合同专用章）后生效。

资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

（此页以下无正文）



委托方:

新疆雪峰科技(集团)
股份有限公司

代表:



签订日期: 2020年 月 日

受托方:

新疆天合资产评估
有限责任公司

代表:



签订日期: 2020年 月 日

《资产评估业务约定书》补充协议

甲方：新疆雪峰科技（集团）股份有限公司

乙方：新疆天合资产评估有限责任公司

本协议中的所有术语，除非另有说明，否则其定义与双方于2020年12月签订之“评估【2020】C类0204号”《资产评估委托合同》（下称“原合同”）中的定义相同。

鉴于：甲方和乙方于2020年12月共同签署的“评估【2020】C类0204号”《资产评估委托合同》，双方本着互利互惠的原则，经友好协商，对原合同内容作出以下变更，并由双方共同遵守：

1、原合同条款：评估对象和评估范围：根据评估目的，本次评估对象为新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益；评估范围为被评估单位截止2020年10月31日的全部资产和相关负债。

现修改为：评估对象和评估范围：根据评估目的，本次评估对象为新疆巴州万方物资产业有限公司股东全部权益；评估范围为被评估单位截止2021年3月31日的全部资产和相关负债。

2、原合同条款：评估基准日：2020年10月31日

现修改为：评估基准日：2021年3月31日

3、原合同条款：报告提交期限：甲方及其他相关当事人向乙方提供资产评估申报表、权属证明以及其他评估所需的资料；乙方收到甲方及其他相关当事人提供的全部评估申报材料后20日内完成甲方委托的评估工作，并于2020年12月20日向甲方提供正式的《资产评估报告书》，但由于甲方及其他相关当事人未能及时提供资料或其他不可抗力延误，可适当



顺延报告出具日期。

现修改为：报告提交期限：甲方及其他相关当事人向乙方提供资产评估申报表、权属证明以及其他评估所需的资料；乙方收到甲方及其他相关当事人提供的全部评估申报资料后20个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提供正式的《资产评估报告书》，但由于甲方及其他相关当事人未能及时提供资料或其他不可抗力延误，可适当顺延报告出具日期。

4、补充增加评估服务费用

原合同条款：评估服务费总额：根据国家规定和此次评估特定目的，经协商收取评估费总额人民币贰拾捌万元（评估服务费总额不含差旅费）。

现增加评估服务费15万元。增加费用的支付方式：本协议签字生效后5日内，甲方预付乙方评估服务费的30%，即人民币4.50万元；乙方形成报告结论提交资产评估报告初稿时，甲方再支付评估服务费的40%，即人民币6.00万元；余款在乙方提交资产评估报告书后30日内一次性付清，如应甲方原因导致乙方提供资产评估报告初稿后一个月内仍未出具正式资产评估报告的，视为乙方所有资产评估工作业已完成，甲方应依约全额支付资产评估服务费。

本协议生效后，即成为原合同不可分割的组成部分，与其具有同等的法律效力。

除本协议中明确所作补充的条款之外，原合同的其余部分应完全继续有效。

本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，经双方签字盖章后即时生效，具有同等法律效力。



(此页无正文)



甲方：新疆雪峰科技（集团）股份有限公司

授权代表（签字）：



二〇 年 月 日



乙方：新疆天合资产评估有限责任公司

授权代表（签字）：



二〇 年 月 日



资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

第1页，共54页
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	5,220.61	5,170.76	-49.85	-0.95
2 非流动资产	8,662.60	19,667.69	11,005.09	126.52
其中：债权投资	-	-	-	-
3 可供出售金融资产	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 持有至到期投资	-	-	-	-
6 长期应收款	204.81	204.81	-	-
7 长期股权投资	850.00	4,795.16	3,945.16	464.14
8 其他权益工具投资	122.45	122.45	-	-
9 其他非流动金融资产	-	-	-	-
10 投资性房地产	1,757.01	2,561.19	794.18	44.94
11 固定资产	3,321.43	4,361.33	1,039.90	31.31
12 在建工程	-	-	-	-
13 工程物资	-	-	-	-
14 固定资产清理	-	-	-	-
15 生产性生物资产	-	-	-	-
16 油气资产	-	-	-	-
17 无形资产	2,277.39	7,521.77	5,244.38	230.28
18 开发支出	-	-	-	-
19 商誉	-	-	-	-
20 长期待摊费用	11.78	13.25	1.47	12.48
21 递延所得税资产	57.73	87.73	30.00	51.97
22 其他非流动资产	-	-	-	-
23 资产总计	13,903.21	24,838.45	11,935.24	78.65
24 流动负债	4,239.36	4,289.36	50.00	1.18
25 非流动负债	15.10	-	-15.10	-100.00
26 负债合计	4,304.46	4,289.36	-15.10	-0.35
27 净资产（所有者权益）	9,598.75	20,549.09	11,950.34	114.08

评估机构：新疆天合资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位：人民币元
第2页，共54页

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	52,206,115.24	51,707,572.04	-498,543.20	-0.95
2	货币资金	11,285,086.30	11,285,086.80	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	3,038,898.12	3,038,898.12	-	-
6	应收款项融资	-	-	-	-
7	预付款项	13,567,911.25	13,567,911.25	-	-
8	应收利息	-	-	-	-
9	应收股利	-	-	-	-
10	其他应收款	22,115,253.08	22,115,253.08	-	-
11	存货	1,905,854.31	1,407,311.11	-498,543.20	-26.16
12	合同资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	293,111.68	293,111.68	-	-
15	二、非流动资产合计	86,825,933.56	196,676,826.62	109,850,893.06	126.52
16	债权投资	-	-	-	-
17	可供出售金融资产	-	-	-	-
18	其他债权投资	-	-	-	-
19	持有至到期投资	-	-	-	-
20	长期应收款	2,048,100.00	2,048,100.00	-	-
21	长期股权投资	8,500,000.00	47,951,600.00	39,451,600.00	464.14
22	其他权益工具投资	1,224,529.14	1,224,529.14	-	-
23	其他非流动金融资产	-	-	-	-
24	投资性房地产	17,670,091.20	25,611,886.00	7,941,794.80	44.94
25	固定资产	33,214,310.73	43,613,256.57	10,398,945.84	31.31
26	在建工程	-	-	-	-
27	工程物资	-	-	-	-
28	固定资产清理	-	-	-	-
29	生产性生物资产	-	-	-	-
30	油气资产	-	-	-	-
31	无形资产	22,773,861.46	75,217,690.00	52,443,828.54	230.28
32	开发支出	-	-	-	-
33	商誉	-	-	-	-
34	长期待摊费用	517,757.07	132,480.95	-385,276.12	-74.41
35	递延所得税资产	877,283.56	877,283.96	-	-
36	其他非流动资产	-	-	-	-
37	三、资产总计	139,032,048.50	248,384,398.66	109,352,349.86	78.65

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
38	四、流动负债合计	42,893,587.97	42,893,587.97	-	-
39	短期借款	-	-	-	-
40	交易性金融负债	-	-	-	-
41	应付票据	-	-	-	-
42	应付账款	387,983.51	387,983.51	-	-
43	预收款项	2,489,312.04	2,489,312.04	-	-
44	合同负债	1,765,644.92	1,765,644.92	-	-
45	应付职工薪酬	122,616.37	122,616.37	-	-
46	应交税费	3,859,259.14	3,859,259.14	-	-
47	应付利息	-	-	-	-
48	应付股利	4,043,294.07	4,043,294.07	-	-
49	其他应付款	30,225,478.92	30,225,478.92	-	-
50	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
51	其他流动负债	-	-	-	-
52	五、非流动负债合计	151,032.50	-	-151,032.50	-100.00
53	长期借款	-	-	-	-
54	应付债券	-	-	-	-
55	长期应付款	-	-	-	-
56	专项应付款	-	-	-	-
57	预计负债	-	-	-	-
58	递延所得税负债	-	-	-	-
59	其他非流动负债	151,032.50	-	-151,032.50	-100.00
60	六、负债总计	43,044,620.47	42,893,587.97	-151,032.50	-0.35
61	七、净资产（所有者权益）	95,987,428.33	205,490,510.69	109,503,382.36	114.08

评估机构：新疆天合资产评估有限责任公司



货币资金—银行存款评估明细表

表3-1-2

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位：人民币元

第6页，共54页

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	万方本部									
1	中国工商银行股份有限公司库尔勒经济技术开发区支行	3010024909024996836	人民币			5,138,007.59	5,138,007.59	-	-	
2	库尔勒银行股份有限公司北山路支行	736100100100068706	人民币			74.11	74.11	-	-	2021年1月8日已注销
3	中国农业银行库尔勒人民东路支行	30316401040006685	人民币			7,051.39	7,051.39	-	-	
4	中国农业银行库尔勒人民东路支行	30316401040006693	人民币			9,954.48	9,954.48	-	-	
	旧车市场									
5	中国工商银行股份有限公司库尔勒经济技术开发区支行	107617275864	人民币			2,251,044.24	2,251,044.24	-	-	
6	中国建设银行股份有限公司库尔勒铁兰支行	65050170604500000475	人民币			251,910.48	251,910.48	-	-	
7	中国农业银行库尔勒人民东路支行	30316401040006727	人民币			7,113.41	7,113.41	-	-	
8	中国农业银行库尔勒人民东路支行	30316401040006735	人民币			7,997.88	7,997.88	-	-	
9	库尔勒银行股份有限公司北山路支行	736100100100073573	人民币			4.37	4.37	-	-	2021年1月8日已注销
	估价中心									
10	中国银行股份有限公司库尔勒青年路支行	107007424322	人民币			354,574.85	354,574.85	-	-	
	农机市场									
11	中国银行股份有限公司库尔勒经济技术开发区支行	107029545535	人民币			310,976.05	310,976.05	-	-	
	市场经营部									
12	新疆库尔勒农村商业银行股份有限公司巴合东路支行	843010712010106016279	人民币			385,434.20	385,434.20	-	-	
13	中国建设银行股份有限公司库尔勒铁兰支行	65001700700052500075	人民币			732,193.66	732,193.66	-	-	
	和静分公司									
14	和静县农村信用合作联社建设路信用社	845060012010102267133	人民币			627,310.95	627,310.95	-	-	
	轮台分公司									
15	中国工商银行股份有限公司轮台支行	3010027109200027353	人民币			1,024,692.81	1,024,692.81	-	-	
	焉耆分公司									
16	中国工商银行股份有限公司焉耆回族自治县支行	3010023109200213566	人民币			176,746.33	176,746.33	-	-	
	合计					11,285,086.80	11,285,086.80	-	-	

评估人员：朱振松 柳亚琼

被评估单位填表人：薛雅娟
填表日期：2021年4月19日

应收账款评估明细表

表3-4

评估基准日：2021年3月31日

第7页，共54页

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	关联关系类型	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
万方本部									
1	巴州万方轻量化建材有限公司	非关联方	上级管理费	2008/12/1	191,284.83	191,284.83	-	-	
2	巴州万方机电设备有限公司	非关联方	上级管理费	2016年以前	120,000.00	120,000.00	-	-	
3	李国军（尉北）	非关联方	代垫电费	2010/11/1	601.00	601.00	-	-	
4	巴州国土资源局	非关联方	办公楼转让余款	2011/11/1	310,709.55	310,709.55	-	-	
5	新疆贝瑞特新能源科技有限公司	非关联方	材料款	2011/6/1	7,578.00	7,578.00	-	-	
6	巴州古龙酒店	非关联方	租金	2021/3/31	159,166.67	159,166.67	-	-	
7	三乐堂黄金茶堂	非关联方	租金	2021/3/31	20,000.00	20,000.00	-	-	
旧车交易市场									
8	张光辉	非关联方	租金	2021/3/31	9,576.00	9,576.00	-	-	
估价中心									
9	巴州万安保安服务有限公司	关联方	估价费	2020/12/31	2,300.00	2,300.00	-	-	
市场经营部									
10	库尔勒市道路改扩建小组	非关联方	道路集资款	1994/4/1	1,000.00	1,000.00	-	-	
11	库尔勒绿色农资有限责任公司	非关联方	货款	2021/3/31	44,640.00	44,640.00	-	-	
12	双河市汇创农业发展有限公司	非关联方	货款	2021/2/27	136,525.00	136,525.00	-	-	
13	李静	非关联方	货款	2021/3/31	6,511.40	6,511.40	-	-	
14	巴州显宁石油技术服务有限公司	非关联方	货款	2021/2/27	2,820,000.00	2,820,000.00	-	-	
请在此前加行									
合计					3,829,892.45	3,829,892.45	-	-	
减：应收账款坏账准备					790,994.33	790,994.33	-790,994.33	-100.00	
减：评估预计风险损失							790,994.33	-	
合计					3,038,898.12	3,038,898.12	-	-	

评估人员：朱振松 柳亚琼

被评估单位填表人：薛雅娟

填表日期：2021年4月19日

其他应收款评估明细表

表3-9

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

第9页，共54页
金额单位：人民币元

序号	欠款单位(人)名称(结算对象)	关联关系类型	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	万方本部								
1	新疆世都建设工程有限公司(养老保险费)	非关联方	工程款	2012/9/1	315,540.00	315,540.00	-	-	
2	巴州坦顺路桥建设有限公司	非关联方	养老保险费	2016年以前	1,300.00	1,300.00	-	-	
3	巴州万方建设有限公司	非关联方	拆借资金	1999/9/1	50,000.00	50,000.00	-	-	
4	库尔勒市道路改扩建小组	非关联方	道路集资款	2011年以前	2,000.00	2,000.00	-	-	
5	寇文举	非关联方	买断欠款	2016年以前	500.00	500.00	-	-	
6	社保医疗(个人)	非关联方	代垫社保	2021/3/31	14,462.58	14,462.58	-	-	
7	养老统筹(个人)	非关联方	代垫社保	2021/3/31	2,002.02	2,002.02	-	-	
8	世纪安康	非关联方	补充医疗保险	2011年以前	380.00	380.00	-	-	
9	吕新伟	非关联方	买断欠款	2016年以前	300.00	300.00	-	-	
10	巴州富华物业服务有限公司	关联方	往来款、垫付社保款	2021/3/31	233,159.93	233,159.93	-	-	
11	潘双龙(办公)	非关联方	ETC过路费	2021/3/22	310.10	310.10	-	-	
12	贾晓丽	非关联方	借款	2021/1/18	5,000.00	5,000.00	-	-	
13	黄岩	非关联方	借款	2004/5/1	79,060.00	79,060.00	-	-	
14	潘双龙(2015)	非关联方	借款	2016年以前	79,058.40	79,058.40	-	-	
15	新疆巴音郭楞蒙古自治州产权交易中心	非关联方	产权交易保证金	2016/1/1	30,540.00	30,540.00	-	-	
16	葛晓琳(农机市场)	非关联方	商铺房款	2017/9/30	20,000.00	20,000.00	-	-	
17	韩波	非关联方	土地租赁款	2019/6/26	65,789.00	65,789.00	-	-	
18	新疆雪峰投资控股有限公司	关联方	借款	2021/3/1	13,000,000.00	13,000,000.00	-	-	
19	罗素珍	非关联方	租房押金	2019/5/7	6,000.00	6,000.00	-	-	
20	和静天河万方化工有限公司	关联方	代垫住房公积金社保等	2021/3/31	8,286.45	8,286.45	-	-	
21	岳伟	非关联方	借款	2021/3/17	24,740.00	24,740.00	-	-	
22	潘双龙(备用金)	非关联方	借款	2021/3/25	8,145.00	8,145.00	-	-	
23	刘月焕	非关联方	房屋租赁押金	2021/3/29	3,000.00	3,000.00	-	-	
24	企业年金(个人)	非关联方	代扣代缴年金	2021/3/25	2,040.00	2,040.00	-	-	
25	亿山房地产开发有限公司 旧车市场	非关联方	商铺款	2021/3/31	7,335,747.40	7,335,747.40	-	-	
26	金龙(油卡)	非关联方	油卡充值款	2020/9/24	380.00	380.00	-	-	
27	住房公积金(个人)	非关联方	代扣代缴住房公积金	2021/3/17	6,608.00	6,608.00	-	-	
28	养老保险(个人)	非关联方	代扣代缴社保	2021/3/31	1,626.48	1,626.48	-	-	

其他应收款评估明细表

表3-9

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

第10页，共54页
金额单位：人民币元

序号	欠款单位(人)名称(结算对象)	关联关系类型	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
29	失业保险(个人)	非关联方	代扣代缴社保	2021/3/31	47.97	47.97	-	-	
30	新疆雪峰投资控股有限公司	关联方	往来款	2018/12/26	1,400,000.00	1,400,000.00	-	-	
31	李作鹏(气卡)	非关联方	借款	2020/3/12	1,000.00	1,000.00	-	-	
	农机市场								
32	库尔勒万讯传情桶装水销售站		纯净水桶押金	2016年以前	80.00	80.00	-	-	
33	社保医疗		代扣代缴社保	2021/3/18	3.80	3.80	-	-	
34	住房公积金		代扣代缴公积金	2021/3/18	372.00	372.00	-	-	
	估价中心								
35	芦丁莉	非关联方	包裹快递费	2011/12/1	165.75	165.75	-	-	
36	个人养老统筹	非关联方	代扣代缴社保款	2021/3/31	1,653.84	1,653.84	-	-	
37	个人社保医疗	非关联方	代扣代缴社保款	2021/3/31	497.52	497.52	-	-	
38	失业保险	非关联方	代扣代缴社保款	2021/3/31	34.46	34.46	-	-	
	市场经营部								
39	库尔勒两点水送水站	非关联方	押金	2016年以前	40.00	40.00	-	-	
40	养老保险	非关联方	代扣代缴社保	2021/3/31	3,976.32	3,976.32	-	-	
41	失业保险	非关联方	代扣代缴社保	2021/3/31	29.73	29.73	-	-	
42	社保医疗	非关联方	代扣代缴社保	2021/3/31	222.86	222.86	-	-	
43	住房公积金	非关联方	代扣代缴公积金	2021/3/31	2,546.00	2,546.00	-	-	
44	新疆玉象胡杨化工有限公司	非关联方	保证金	2019/12/25	340,000.00	340,000.00	-	-	
45	个人所得税	非关联方	代扣代缴个人所得税	2021/3/18	161.92	161.92	-	-	
	和静分公司								
46	代扣代缴社保医疗	非关联方	社保	2021/3/31	1.90	1.90	-	-	
	轮台分公司								
47	轮台县荣成机动车驾驶员培训学校	非关联方	保证金	2017/10/1	10,000.00	10,000.00	-	-	
48	中国电信股份有限公司新疆分公司轮台公司	非关联方	路由器押金	2017/6/1	200.00	200.00	-	-	
49	养老保险	非关联方	代扣代缴社保	2021/3/31	144.24	144.24	-	-	
50	社保医疗	非关联方	代扣代缴社保	2021/3/31	1.90	1.90	-	-	
51	代扣个人所得税	非关联方	代扣个人所得税	2021/3/1	80.15	80.15	-	-	
	焉耆分公司								
52	代扣养老保险(个人)	非关联方	代扣代缴社保	2021/3/31	572.56	572.56	-	-	

其他应收款评估明细表

表3-9

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

第11页，共54页
金额单位：人民币元

序号	欠款单位(人)名称(结算对象)	关联关系类型	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
53	代扣医疗保险(个人)	非关联方	代扣代缴社保	2021/3/31	500.16	500.16	-	-	
	合计				23,058,308.44	23,058,308.44	-	-	
	减：应收账款坏账准备				943,055.36	943,055.36	-943,055.36	-100.00	
	减：评估预计风险损失					943,055.36	943,055.36	-	
	合计				22,115,253.08	22,115,253.08	-	-	

被评估单位填表人：薛雅娟

填表日期：2021年4月19日

评估人员：朱振松

柳亚琼

其他流动资产评估明细表

表3-13

第15页，共54页

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	旧车交易市场								
1	待抵扣增值税	2021/3/31	增值税		283,712.47	283,712.47	-	-	
	估价中心								
2	待抵扣增值税	2021/3/31	增值税		1,170.00	1,170.00	-	-	
	农机市场								
3	预缴房产税	2021/3/1	房产税		3,012.69	3,012.69	-	-	
4	待抵扣增值税	2021/3/1	增值税		889.93	889.93	-	-	
	轮台分公司								
5	待摊费用	2020/11/29	房屋场地费用		4,166.59	4,166.59	-	-	
	焉耆分公司								
6	待抵扣增值税	2021/1/31	增值税		160.00	160.00	-	-	
	合 计				293,111.68	293,111.68	-	-	

被评估单位填表人：薛雅娟

填表日期：2021年4月19日

评估人员：朱振松

柳亚琼

其他权益工具投资评估明细表

表4-7

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位：人民币元												
序号	被投资单位名称	投资类别	投资日期	到期日	票面利率%	持股比例	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	和静天河万方化工有限公司	股权投资	2011/4/28			10%	3,000,000.00	3,000,000.00	1,224,529.14	-1,775,470.86	-59.18	
	合 计								1,224,529.14	-1,775,470.86	-59.18	
	减：减值准备									-1,775,470.86	-100.00	
	合 计								1,224,529.14	-	-	

评估人员：朱振松 柳亚琼

被评估单位填表人：薛雅娟

填表日期：2021年4月19日

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

表4-5
第21页, 共54页
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2021年3月31日

被评估单位: 新疆巴州万方物资产业有限公司

序号	权证编号	房屋名称	来源 (外购、 自建、自	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面 积	成本单 价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单 价 (元/m ²)	备注
									原值	净值	原值	成新率%			
		万方本部													
1		亿山万合居商铺			2021/3/31										
1-1		亿山万合居商铺-1层	联建	框剪	2021/3/31	m ²	678.64	14,500.00	9,840,280.00	9,840,280.00					
1-2		亿山万合居商铺-2层	联建	框剪	2021/3/31	m ²	904.94	6,200.00	5,610,628.00	5,610,628.00					
2	房地证库尔勒市房权证第0900094865号	轻化公司营业厅	自建	砖混	1988/1/1	m ²	142.28	924.18	131,492.50	6,533.63	173,100.00	34.00	58,854.00	800.79	1,216.62
3	房地证库尔勒市房权证第0900092044号	机电综合楼	自建	钢混	2006/5/1	m ²	373.76	1,137.65	425,209.00	226,600.94	516,700.00	70.00	361,690.00	59.62	1,382.44
4		建设路房屋	自建		2003/1/1	m ²			641,485.93	270,332.92					
4-1	房地证库尔勒市房权证第0900095271号	<small>喀什·建设路76-3号119-116号地下室(2018年)</small>	补偿	砖混	2002/9/1	m ²	482.61			1,206,500.00			1,206,500.00		2,499.95
4-2	房地证库尔勒市房权证第090009455号	<small>建设路地区石化大道34号3栋6层-1层(附1楼)</small>	补偿	砖混	2002/9/1	m ²	139.84			1,564,100.00			1,564,100.00		11,184.93
4-3	房地证库尔勒市房权证第090009456号	<small>建设路地区石化大道34号3栋6层-1层(附1楼)</small>	补偿	砖混	2002/9/1	m ²	150.01			1,677,900.00			1,677,900.00		11,185.25
4-4	房地证库尔勒市房权证第090009465号	<small>建设路地区石化大道34号3栋6层-1层(附1楼)</small>	补偿	砖混	2002/9/1	m ²	129.54			1,448,900.00			1,448,900.00		11,184.96
5	房地证库尔勒市房权证第0900094866号	万德贤房产	自建	砖混	1990/1/1	m ²	82.04	1,088.46	89,297.35	4,464.87	99,800.00	38.00	37,924.00	749.39	1,216.48
6	房地证库尔勒市房权证第0900077705号	万方宾馆大楼(新)	自建	砖混	2004/6/1	m ²	2661.8	902.72	2,402,867.95	727,619.10	3,974,300.00	66.00	2,623,038.00	260.50	1,493.09
7	房地证库尔勒市房权证第0900092043号	经协小二楼	自建	砖混	2006/5/1	m ²	413.37	994.08	410,924.25	218,988.47	594,300.00	70.00	416,010.00	89.97	1,437.70
		旧车交易市场													
8		旧车市场新车棚	自建		2020/12/31	m ²	1,152.00	671.73	773,832.54	764,643.27	773,800.00	99	766,062.00	0.19	671.70
		合计					7310.83		20,326,017.52	17,670,091.20	27,480,308.00		25,611,886.00	44.94	
		减: 投资性房地产减值准备													
		合计							20,326,017.52	17,670,091.20	27,480,308.00		25,611,886.00	44.94	

评估人员: 孙莉

被评估单位填表人: 薛雅娟
填表日期: 2021年4月19日

固定资产——房屋建筑物评估明细表

表4-6-1
第23页, 共54页
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2021年3月31日

被评估单位: 新疆巴州万方物资产业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	净值			
万方本部														
1	(96) 新政房库公字第1516889号	综合工会楼	砖混	1988/1/1	m ²	953.32		428,994.00	21,449.70	1,528,800.00	34	519,792.00	2,323.31	
2		二手车楼房工程		2009/2/1	m ²			12,883,473.91	8,092,172.58	-	76	-	-100.00	
2-1	库尔勒市房权证库(开)字第2014000076号	其中: 开发区鼎兴路3582号1栋1层	框架	2010/11/1	m ²	4,663.48				8,510,300.00	74	5,297,622.00		
2-2	库尔勒市房权证库(开)字第2014000077号	开发区鼎兴路3582号2栋1层	框架	2010/11/1	m ²	4,057.25				7,404,000.00	74	5,478,960.00		
2-3		南面值班室	砖混	2010/11/1	m ²	17.15				24,700.00	74	18,278.00		
2-4		西面值班室	砖混	2010/11/1	m ²	14.05				20,200.00	74	14,948.00		
2-5		配电室	砖混	2010/11/1	m ²	20.40				24,800.00	74	18,352.00		
2-6		锅炉房	砖混	2010/11/1	m ²	182.13				292,100.00	74	216,154.00		
2-7		厕所	砖混	2010/11/1	m ²	81.48				108,100.00	74	79,994.00		
3		开发区农机市场建设工程		2012/10/1	m ²			17,723,904.00	12,824,933.51	-	0	-	-100.00	
3-1	库尔勒市房权证开发区字第2015001834号		砖混	2014/7/1	m ²	2,153.85				4,146,400.00	83	3,441,512.00		
3-2	库尔勒市房权证开发区字第2015001841号		砖混	2014/7/1	m ²	1,122.44				2,160,000.00	83	1,792,800.00		
3-3	库尔勒市房权证开发区字第2015001842号		砖混	2014/7/1	m ²	1,122.44				2,160,000.00	83	1,792,800.00		
3-4	库尔勒市房权证开发区字第2015001843号		砖混	2014/7/1	m ²	1,122.44				2,160,000.00	83	1,792,800.00		
3-5	库尔勒市房权证开发区字第20160000484号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16				198,500.00	83	164,755.00		
3-6	库尔勒市房权证开发区字第20160000486号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16				198,500.00	83	164,755.00		
3-7	库尔勒市房权证开发区字第20160000487号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16				198,500.00	83	164,755.00		
3-8	库尔勒市房权证开发区字第20160000488号		砖混	2014/7/1	m ²	100.12				192,700.00	83	159,941.00		
3-9	库尔勒市房权证开发区字第20160000490号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16				198,500.00	83	164,755.00		
3-10	库尔勒市房权证开发区字第20160000491号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16				198,500.00	83	164,755.00		
3-11	库尔勒市房权证开发区字第20160000493号		砖混	2014/7/1	m ²	98.52				199,600.00	83	157,368.00		
3-12	库尔勒市房权证开发区字第20160000494号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16				198,500.00	83	164,755.00		
3-13	库尔勒市房权证开发区字第20160000495号		砖混	2014/7/1	m ²	100.12				192,700.00	83	159,941.00		
3-14	库尔勒市房权证开发区字第20160000498号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16				198,500.00	83	164,755.00		
3-15	库尔勒市房权证开发区字第20160000500号		砖混	2014/7/1	m ²	98.52				199,600.00	83	157,368.00		
3-16	库尔勒市房权证开发区字第20160000504号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16				198,500.00	83	164,755.00		
3-17	库尔勒市房权证开发区字第20160000505号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16				198,500.00	83	164,755.00		

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

第24页，共54页

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%			
3-18	库尔勒市房权证开发区字第201600005065号		砖混	2014/7/1	m ²	98.52			189,600.00	83	157,368.00	-		
3-19	库尔勒市房权证开发区字第20160000507号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16			198,500.00	83	164,755.00	-		
3-20	库尔勒市房权证开发区字第20160000509号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16			198,500.00	83	164,755.00	-		
3-21	库尔勒市房权证开发区字第20160000510号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16			198,500.00	83	164,755.00	-		
3-22	库尔勒市房权证开发区字第20170000679号		砖混	2014/7/1	m ²	100.12			192,700.00	83	159,941.00	-		
3-23	库尔勒市房权证开发区字第20160000512号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16			198,500.00	83	164,755.00	-		
3-24	库尔勒市房权证开发区字第20160000513号		砖混	2014/7/1	m ²	96.98			186,600.00	83	154,878.00	-		
3-25	库尔勒市房权证开发区字第20160000514号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16			198,500.00	83	164,755.00	-		
3-26	库尔勒市房权证开发区字第20160000515号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16			198,500.00	83	164,755.00	-		
3-27	库尔勒市房权证开发区字第20160000557号		砖混	2014/7/1	m ²	104.70			201,500.00	83	167,245.00	-		
3-28	库尔勒市房权证开发区字第20160000558号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16			198,500.00	83	164,755.00	-		
3-29	库尔勒市房权证开发区字第20160000559号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16			198,500.00	83	164,755.00	-		
3-30	库尔勒市房权证开发区字第20160000560号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16			198,500.00	83	164,755.00	-		
3-31	库尔勒市房权证开发区字第20160000561号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16			198,500.00	83	164,755.00	-		
3-32	库尔勒市房权证开发区字第20160000562号		砖混	2014/7/1	m ²	100.12			192,700.00	83	159,941.00	-		
3-33	库尔勒市房权证开发区字第20160000563号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16			198,500.00	83	164,755.00	-		
3-34	库尔勒市房权证开发区字第20160000564号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16			198,500.00	83	164,755.00	-		
3-35	库尔勒市房权证开发区字第20160000565号		砖混	2014/7/1	m ²	103.16			198,500.00	83	164,755.00	-		
4		二手车市场工程—品牌展示厅	砖混	2009/2/1	m ²	2,014.00		2,366,159.01	1,485,216.26	72	2,004,696.00	34.98		
5		旧车交易市场								0				
5		彩板房配电室(农机)	彩钢板	2012/9/26	m ²	44.74		20,000.00	11,924.91	72	14,760.00	23.77		
6		洗车房	彩钢板	2012/1/31	m ²	66.78		6,350.00	3,584.98	69	15,525.00	333.06		
7		市场经营部								0				
7-1		木材市场房屋		1999/12/1				267,426.00	13,371.30	0		-100.00		
7-1		其中：木材市场门面房1	砖混	1999/12/1	m ²	256.94			235,800.00	57	134,406.00			
7-2		木材市场门面房2	砖混	1999/12/1	m ²	264.81			243,000.00	57	138,510.00			
8		办公室改造工程		2006/6/1				49,000.00	14,669.08	0		-100.00		并入第一项
9		老干部活动中心	砖混	2006/6/1	m ²	146.29		85,000.00	25,446.58	70	102,410.00	302.45		划拨商业

金额单位：人民币元

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-6-2

第26页，共54页

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

序号	构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	面积体积m ² 或m ³	长度(m)	宽度(m)	高度(m)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m ²)	备注
									原值	净值	原值	成新率%			
	万方本部														
1	开发区农机市场围墙地坪工程		2012/10/1						4,100,000.00	2,444,202.61			-		
1-1	其中：开发区农机市场和公平厚地坪	混凝土	2012/10/2	m ²	49,268.00						3,252,400.00	58	1,886,392.00		
1-2	开发区农机市场15公分厚地坪	混凝土	2012/10/3	m ²	11,726.00						907,800.00	58	526,524.00		
1-3	开发区农机市场砂石料地坪	砂石料	2012/10/4	m ²	7,095.74						59,000.00	58	34,220.00		
2	农机市场围墙	砖、铁艺	2014/8/1	m		1,113.07			176,800.00	122,213.09	307,800.00	57	206,226.00	68.74	
3	东站1号楼公共管道设施		1998/1/1						143,087.00	39,535.57	143,087.00		39,535.57		
4	二手车市场地坪	混凝土	2010/9/1	m ²	67,400.00				5,099,206.86	254,960.34	3,015,400.00	47	1,417,238.00	455.87	
5	彩钢货棚	简易	2014/4/1	m ²	34,221.10				4,790,953.55	1,707,140.60	4,617,500.00	35	3,001,375.00	75.81	
6	自行车棚	简易	2006/1/1	m ²	85.05				3,568.50	178.39	16,900.00	24	4,056.00	2,173.67	
7	青年路院内宾馆处暖气管道维修改造		2018/11/19						35,581.00	20,370.01	-	38	-	-100.00	并入房产
	旧车交易市场														
8	铁艺大门	铁艺	2011/5/16	m ²	11.84				9,061.92	4,829.25	9,300.00	51	4,743.00	-1.79	
9	卫生间防水及瓷砖等		2013/9/27	项	1.00				90,933.41	58,334.93	-	32	-	-100.00	并入房产
10	铁艺大门(带电机)	铁艺	2011/12/27	套	2.00				13,980.00	7,837.47	14,800.00	54	7,992.00	1.97	
11	二手车大厅装修工程		2011/10/31	项	1.00				203,000.00	112,199.84	-	53	-	-100.00	并入房产
12	旧车市场附属工程		2011/5/20						176,960.91	94,103.47	-	51	-	-100.00	并入房产
13	二手车市场工程决算		2013/12/28	项	1.00				60,000.00	39,337.50	-	34	-	-100.00	并入房产
14	二手车市场钢质门		2011/10/31	扇	96.00				74,834.00	41,361.32	-	0	-	-100.00	并入房产
15	彩钢板房(前门安检)	彩钢板	2017/4/28	m ²	21.00				11,111.11	6,976.93	10,800.00	30	8,640.00	23.84	
16	二手车市场消防水池等消防设施	砼	2014/12/22	m3	300.00				128,250.45	52,101.54	120,000.00	79	34,800.00	81.95	
17	旧车市场干挂大理石		2019/12/31						221,248.45	194,975.20	-	36	-	-100.00	并入房产
18	旧车市场彩钢棚	简易	2012/10/25	m ²	7,834.00				404,266.00	78,937.50	586,300.00	58	340,054.00	330.79	
19	消防栓及检查井等	砖	2013/5/29	m					26,955.20	1,347.76	25,500.00	31	15,555.00	1,054.14	
20	二手车市场围栏	砖、铁艺	2014/4/30	m		1,027.00			181,189.45	8,992.37	240,200.00	35	156,130.00	1,636.25	
21	遮雨棚(2处)	简易	2015/9/22	处	2.00				8,400.00	4,011.00	7,900.00	72	5,688.00	41.81	
22	潜井及设备安装(水源热泵)	钢管	2015/8/27	m		130.00			69,000.00	3,450.00	64,500.00	72	46,440.00	1,246.09	
23	自来水接入安装工程	pvc	2018/10/1	m		1,300.00			210,907.70	114,065.97	197,400.00	38	173,712.00	52.29	

金额单位：人民币元

固定资产—机器设备评估明细表

表4-10-4

评估基准日：2021年3月31日

第28页，共54页

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值		
		万方本部												
1	JQ15	油罐	8立方米钢制		个	1	2011/3/31	2011/3/31	7,691.58	384.58	7,100.00	1,065.00	176.93	
2	JQ25	变压器	SCB10-400/10	上海人民电气开关厂有限公司	个	1	2012/10/1	2012/10/1	58,000.00	12,083.25	46,000.00	21,620.00	78.93	
3	JQ29	农机市场水源热泵工程	RSLL380M	浙江惠安人工程机械有限公司	套	1	2013/5/6	2013/5/6	1,891,000.00	94,550.00	1,349,800.00	593,912.00	528.15	
4	JQ28	电力负荷终端设备安装工程	XGN2-12/GGD	巴中恒正泰新成电气设备有限公司	项	1	2012/10/1	2012/10/1	277,000.00	57,708.25	225,000.00	105,750.00	83.25	
5	JQ16	发电机组	QL6500 2.0GF	千龙本田	套	1	2011/4/30	2011/4/30	2,600.00	130.00	2,300.00	345.00	165.38	
		旧车交易市场												
6	jq008	柴油发电机组	150KW	广西玉发电气有限公司	台	1	2013/11/30	2013/11/30	66,500.00	3,325.00	55,700.00	21,723.00	553.32	
7	jq004	电焊机及配件	ARC250	华意隆电	套	1	2012/4/30	2012/4/30	2,822.00	141.10	2,400.00	624.00	342.24	
8	jq009	二手车市场照明路灯			套	1	2013/11/30	2013/11/30	12,840.00	642.00	11,600.00	4,524.00	604.67	
9	jq006	划线机	ST7401	上海泰和智能机电设备有限公司	台	1	2012/12/27	2012/12/27	16,000.00	800.00	11,500.00	1,725.00	115.63	
10	jq012	水泵除砂器	180M3/H	河北	台	1	2018/1/17	2018/1/17	3,100.00	1,725.76	2,700.00	1,890.00	9.52	
11	jq005	水泵	250QJ100-72-30KW	山西天海泵业有限公司	台	1	2012/7/31	2012/7/31	5,830.00	291.50	5,200.00	780.00	167.58	
12	jq010	潜水泵（天海30KW）	250QJ100-72-30KW	山西天海泵业有限公司	台	1	2016/5/31	2016/5/31	5,484.86	448.03	5,200.00	2,080.00	364.25	
13	sb042	马路切割机	HLQ-18		台	1	2018/8/7	2018/8/7	2,700.00	1,374.75	2,400.00	1,368.00	-0.49	
14	sb041	水井盖钢板	2000*3200*20		块	2	2018/6/6	2018/6/6	5,697.41	2,720.49	6,200.00	4,030.00	48.14	
15	sb022	消防水稳压设备	JB-TBZL-JF998	神州久达智能控制有限公司	套	1	2014/11/27	2014/11/27	15,000.00	750.00	13,300.00	4,921.00	556.13	
16	sb043	旧车市场高压线路改造工程	3*25+1*16+1*10+1*6+1*4	新疆广宇建设工程有限公司	套	1	2019/6/12	2019/6/12	32,110.09	21,433.48	31,900.00	28,391.00	32.46	
17	jq014	旧车市场新能源车棚供电设备	400KVA箱变	新正泰电气设备有限公司	套	1	2020/12/31	2020/12/31	451,873.39	441,141.40	506,200.00	501,138.00	13.60	
		农机市场												
18	QJGJ006	道闸门	4米	巴州鑫源商贸有限公司	套	1	2014/9/1	2014/9/1	2,900.00	145.00	3,000.00	450.00	210.34	
19	QJGJ005	配电柜	定制	库尔勒泰加得机电	台	1	2014/7/1	2014/7/1	2,700.00	135.00	2,800.00	896.00	563.70	
20	QJGJ003	地理线	10*12*100、10*12*100米		项	1	2013/9/1	2013/9/1	7,544.46	96.00	7,500.00	1,800.00	1,775.00	
21	QJGJ002	脚手架	235管制	东尔朝阳建材批发部	个	3	2013/9/1	2013/9/1	999.00	49.95	900.00	135.00	170.27	
22	QJGJ001	垃圾箱	定制	巴州鑫源商贸有限公司	个	1	2013/9/1	2013/9/1	9,000.00	450.00	9,000.00	1,350.00	200.00	

固定资产——车辆评估明细表

表4-10-5
第30页, 共54页

评估基准日: 2021年3月31日

被评估单位: 新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位: 人民币元

序号	车辆牌号	证载权利人名称	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值		评估价值		增值率%	备注		
										原值	净值	原值	成新率%				
1	新M00386	新疆巴州万方物资产业有限公司	丰田陆地巡洋舰(JMN100)小型越野客车	丰田汽车公司	辆	1	2013/1/1	2013/2/20	223200	796,925.00	39,846.25	701,300.00	46	322,598.00	709.61		
旧车交易市场																	
2	新M5035U	新疆巴州万方物资产业有限公司	大众牌帕萨特SWW72023FV小型轿车	上海大众汽车有限公司	辆	1	2020/9/30	2020/9/18	11000	218,927.61	192,929.97	205,700.00	97	199,529.00	3.42		
3	新MG7Z17	巴州富华物业服务服务有限公司	五菱荣光LZM6446KAV小型普通客车	上汽通用五菱汽车股份有限公司	辆	1	2016/6/30	2016/6/2	72400	38,410.26	1,920.42	36,200.00	59	21,358.00	1,012.15	调至物业公司	
4	新M2E026	新疆巴州万方物资产业有限公司	五菱LZW1029SRFA轻型普通货车	上汽通用五菱汽车股份有限公司	辆	1	2014/7/31	2014/7/3	98000	43,418.00	2,170.90	41,300.00	55	22,715.00	946.34		
市场经营部																	
5	新M53071	新疆巴州万方物资产业有限公司	大众FV7187FBDWG小型轿车	一汽大众汽车有限公司	辆	1	2014/5/27	2014/5/27	72600	245,099.00	12,254.95	194,900.00	51	99,399.00	711.09		
										1,342,779.87	249,122.49	1,179,400.00	308.00	665,599.00	167.18		
合计										1,342,779.87	249,122.49	1,179,400.00	308.00	665,599.00	167.18		
减: 车辆减值准备																	
合计										1,342,779.87	249,122.49	1,179,400.00	308.00	665,599.00	167.18		

评估人员: 刘瑶

被评估单位填表人: 薛雅娟

填表日期: 2021年4月19日

固定资产—电子设备评估明细表

表4-10-6

第31页, 共54页

评估基准日: 2021年3月31日

被评估单位: 新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值		
万方本部														
1	JQ23	格力空调	KFR-23GW	珠海格力电器股份有限公司	台	1	2012/7/1	2012/7/1	2,380.00	119.00	100.00	100.00	-15.97	
2	JQ27	惠普打印机1020型	HP1020	惠普公司	台	1	2012/10/1	2012/10/1	1,450.00	72.50	100.00	100.00	37.93	
3	JQ019	二手车市场器具等器具			套	1	2010/11/1	2010/11/1	41,360.00	2,068.00			-100.00	评入房屋
4	JQ14	财务用打印机	HP1005	惠普公司	台	1	2011/3/31	2011/3/31	1,680.00	84.00	100.00	100.00	19.05	
5	JQ13	垃圾箱	铁质	伟尔印人达体育用品有限公司	个	1	2011/2/28	2011/2/28	9,000.00	450.00	6,200.00	930.00	106.67	
6	JQ21	会议室桌椅用具		华都家具	套	1	2011/12/1	2011/12/1	30,000.00	1,500.00	18,600.00	2,790.00	86.00	
7	JQ19	金蝶财务软件	金蝶KIS专业版	金蝶软件公司	套	1	2011/2/1	2011/2/1	12,000.00	600.00	5,300.00	795.00	32.50	
8	JQ24	三星55寸电视	55ES6100	三星电子有限公司	台	1	2012/8/1	2012/8/1	11,000.00	550.00	300.00	300.00	-45.45	
9	JQ26	理光MP1812复印机	理光MP1812	理光集团	台	1	2012/10/1	2012/10/1	6,100.00	305.00	300.00	300.00	-1.64	
10	QJ029	电脑一台(财务)	HP-400 2.96 100G 2.00	组装机	台	1	2019/10/22	2019/10/22	5,500.00	3,177.76	4,800.00	3,408.00	7.25	
11	QJ030	电脑(办公室)	HP-400 2.96 8G 1T 2.00	组装机	台	1	2020/5/7	2020/5/7	4,150.00	3,164.41	3,600.00	2,952.00	-6.71	
12	QJ007	大班椅、工字椅		吉祥祥	把	2	2014/1/1	2014/1/1	3,600.00	123.00	6,200.00	930.00	656.10	
13	QJ033	电脑(楼总经理办公室)	HP-400 2.96 10G 200G 2.00	组装机	台	1	2020/9/30	2020/9/30	4,450.00	4,097.70	4,000.00	3,600.00	-12.15	
14	QJ012	格力空调(三楼会议室)	格力KFR-72LW	珠海格力电器股份有限公司	台	1	2014/7/1	2014/7/1	6,300.00	315.00	200.00	200.00	-36.51	
15	QJ005	农机市场电动门	12M	无锡建国智能科技有限公司	米	12	2013/9/1	2013/9/1	26,450.00	1,322.50	21,600.00	3,240.00	144.99	
16	QJ008	戴尔电脑		戴尔公司	台	1	2014/1/1	2014/1/1	6,200.00	310.00	100.00	100.00	-67.74	
17	QJ019	戴尔笔记本电脑		戴尔公司	台	1	2018/1/26	2018/1/26	6,000.00	299.96	4,000.00	1,440.00	380.06	
18	QJ025	惠普打印机	HP-1005 2.96 8G 1T 2.00	组装机	台	1	2019/1/29	2019/1/29	2,758.62	1,666.62	2,400.00	1,368.00	-17.92	
19	QJ027	惠普打印机	M701N	惠普公司	台	1	2019/10/22	2019/10/22	5,900.00	3,408.96	5,300.00	3,763.00	10.39	
20	QJ032	电热水器	E55-EY21-33	广东万和电气有限公司	个	1	2020/9/9	2020/9/9	2,290.00	2,108.70	2,000.00	1,860.00	-11.79	
21	QJ006	打印机	HP1020	惠普公司	台	1	2013/10/1	2013/10/1	1,650.00	82.50	100.00	100.00	21.21	
22	QJ020	打印机		惠普公司	套	1	2018/5/25	2018/5/25	5,100.00	2,435.25	4,200.00	2,688.00	10.38	
23	QJ024	电脑, 打印机一套(李朝川)	HP-400 2.96 10G 2.00	组装机/惠普公司	套	1	2018/10/16	2018/10/16	4,612.07	1,233.03	3,700.00	1,887.00	53.04	
24	QJ002	会议桌, 明升柜, 文件柜	定制	库尔勒美邦家具	套	1	2013/4/15	2013/4/15	7,710.00	385.50	5,500.00	825.00	114.01	

固定资产—电子设备评估明细表

表4-10-6

评估基准日：2021年3月31日

第32页，共54页

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值		
25	QJ010	气象防雷检测设备		巴州气象防雷检测中心	套	1	2014/4/1	2014/4/1	12,079.00	603.90			-100.00	费用
26	QJ022	洗脸柜			个	1	2018/5/31	2018/5/31	3,535.00	1,687.98	3,000.00	1,950.00	15.52	
27	QJ011	格力空调（财务科）	格力KFR-32GW	珠海格力电器股份有限公司	台	1	2014/7/1	2014/7/1	2,700.00	135.00	1,100.00	100.00	-25.93	
28	QJ013	电脑（张总办公室）	组装机	组装机	台	1	2015/9/23	2015/9/23	5,650.00	282.50	1,100.00	100.00	-64.60	
29	QJ014	电脑（邓书记、行政办）	组装机	组装机	台	2	2016/3/23	2016/3/23	11,120.00	731.98	2,100.00	200.00	-72.68	
30	QJ004	农机市场大门	40*40/50*50	巴州飞腾商贸有限公司	扇	1	2013/9/1	2013/9/1	12,000.00	600.00	5,600.00	1,440.00	140.00	
31	QJ026	电脑一台（办公室）	（S-700 J. 3G. 1300G. 200）	组装机	台	1	2019/10/22	2019/10/22	4,200.00	2,426.72	3,600.00	2,556.00	5.33	
32	QJ031	冰箱	BCD-345WGPZM	合肥美的电冰箱有限公司	台	1	2020/9/9	2020/9/9	3,699.00	3,406.15	3,300.00	3,069.00	-9.90	
33	QJ009	电视监控安装工程			项	1	2014/1/1	2014/1/1	271,857.60	9,157.09	108,300.00	16,320.00	78.22	
34	QJ015	门禁系统	JW20DP	巴州越业商贸有限公司	套	1	2017/1/18	2017/1/8	4,200.00	209.92	3,400.00	544.00	159.15	
35	QJ017	门禁系统（E区B区，邓书记办公室）			套	1	2017/4/5	2017/4/5	5,200.00	1,412.75	4,200.00	840.00	-40.54	
36	QJ023	海尔空调1.5P	格力KFR-35GW	海尔集团	台	1	2018/6/14	2018/6/14	2,679.00	1,321.58	2,300.00	1,495.00	13.12	
37	QJ028	电脑一台（财务）	（S-700 J. 3G. 1300G. 200）	组装机	台	1	2019/10/22	2019/10/22	5,500.00	3,177.76	4,800.00	3,408.00	7.25	
38	QJ034	空调（常务副总办公室）	格力KFR-35GW	珠海格力电器股份有限公司	台	1	2020/10/31	2020/10/31	2,399.00	2,244.48	2,100.00	1,995.00	-11.12	
39	QJ035	电脑（安全）	威6 15-IIL	联想（北京）有限公司	台	1	2020/11/29	2020/11/29	5,500.00	5,238.76	2,100.00	2,016.00	-61.52	
旧车交易市场														
40	dz002	单向智能电表（10A）	40A	深圳市北电仪表有限公司	块	16	2011/1/1	2011/1/1	3,360.00	168.00	2,800.00	432.00	157.14	
41	dz009	单相智能电表（10A，3级10F）	40A	深圳市北电仪表有限公司	块	3	2012/8/29	2012/8/29	930.00	46.50	500.00	81.00	74.19	
42	dz023	华通高拍仪	H6-1	深圳市华通高拍仪有限公司	台	2	2018/8/27	2018/8/27	5,982.76	1,088.56	5,200.00	2,496.00	129.29	
43	dz024	华通高拍仪	H6-1	深圳市华通高拍仪有限公司	台	1	2018/10/23	2018/10/23	3,470.00	814.47	2,600.00	1,326.00	62.81	
44	dz026	交通管理证件专用打印机	DPK9500GA	富士通	台	3	2018/12/14	2018/12/14	10,293.10	2,959.36	10,500.00	5,670.00	91.60	
45	dz029	高拍仪	S620A3R	深圳市新良田科技股份有限公司	台	2	2019/5/21	2019/5/21	11,000.00	4,613.84	5,200.00	3,276.00	-29.00	
46	dz020	打印机	HP1020	惠普公司	台	1	2018/5/22	2018/5/22	1,525.86	156.71	1,100.00	473.00	201.83	
47	dz030	电脑	（S-700 J. 3G. 13. 200）	组装机	台	1	2019/12/31	2019/12/31	3,604.25	2,177.60	3,500.00	2,625.00	20.55	
48	dz032	电脑主机	（S-700 J. 3G. 16. 11. 100）	组装机	台	1	2019/12/31	2019/12/31	2,883.40	1,742.05	2,700.00	2,025.00	16.24	

固定资产—电子设备评估明细表

表4-10-6

评估基准日：2021年3月31日

第33页，共54页

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值		
49	dz035	热成像测温仪	DS-2TD2537H-15/P	杭州大华安防工程有限公司	台	1	2020/5/30	2020/5/30	56,770.94	41,789.74	53,100.00	45,666.00	9.28	
50	dz018	联想扬天电脑	扬天M2200F	联想公司	台	1	2018/5/22	2018/5/22	4,741.38	487.30	2,700.00	1,161.00	138.25	
51	dz006	电脑(2台)及配件	启天M4350	联想公司	台	2	2012/3/31	2012/3/31	8,680.00	434.00	200.00	200.00	-53.92	
52	dz013	电脑(铜网备用系统)	组装机	组装机	台	1	2014/7/31	2014/7/31	3,400.00	170.00	100.00	100.00	-41.18	
53	dz014	华硕笔记本	X450V	华硕电脑股份有限公司	台	1	2014/9/29	2014/9/29	4,100.00	205.00	200.00	200.00	-2.44	
54	dz007	单向智能电表5块	40A DDSY1225	深圳市北电仪表有限公司	块	5	2012/4/1	2012/4/1	1,050.00	52.50	900.00	135.00	157.14	
55	dz016	人脸识别一体机 (Face200)	Face200		台	1	2018/3/21	2018/3/21	5,811.97	327.66	5,300.00	2,067.00	530.84	
56	dz027	人脸识别一体机 (Face200)	H6-1	深圳市北电仪表有限公司	套	2	2018/12/14	2018/12/14	5,982.76	1,720.00	5,200.00	2,808.00	63.26	
57	dz021	HP1005一体机	HP1005	惠普公司	台	1	2018/5/22	2018/5/22	1,637.93	168.43	1,500.00	645.00	282.95	
58	dz022	诚妍相片打印机	P525L	诚妍科技有限公司	台	1	2018/6/25	2018/6/25	2,940.00	379.84	2,800.00	1,260.00	231.72	
59	dz031	电脑	HP700 A. B. C. D. E. F. G. H. I. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z.	组装机	台	1	2019/12/31	2019/12/31	3,604.25	2,177.60	3,500.00	2,625.00	20.55	
60	dz028	无线排队叫号机	中意诚信	中意诚信	台	1	2018/12/21	2018/12/21	14,580.00	4,191.75	12,390.00	6,690.60	59.61	
61	dz025	打印机1020	HP1020	惠普公司	台	5	2018/12/12	2018/12/12	5,818.97	1,672.85	5,500.00	2,970.00	77.54	
62	dz033	电脑	HP700 A. B. C. D. E. F. G. H. I. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z.	组装机	台	1	2019/12/31	2019/12/31	2,162.53	1,306.48	2,000.00	1,500.00	14.81	
63	dz017	门禁、交换机升级改造			套	1	2018/3/20	2018/3/20	8,499.14	479.17	6,810.00	2,655.90	454.27	
64	dz034	监控设备	25画面	浙江大华技术股份有限公司	套	1	2020/3/31	2020/3/31	83,355.19	56,959.39	83,400.00	69,222.00	21.53	
65	sb025	安检门设施	安检门	杭州大华安防工程有限公司	台	1	2015/12/30	2015/12/30	11,100.00	555.00	9,500.00	1,425.00	156.76	
66	sb002	吸塑字	单字20x20, 25x20	鄂尔多斯市广告装饰中心	套	1	2012/3/31	2012/3/31	28,800.00	1,440.00	11,100.00	1,665.00	15.63	
67	sb012	接待台、吧椅			套	1	2014/1/31	2014/1/31	3,620.00	181.20	3,100.00	465.00	156.62	
68	sb019	红外线视频监控	红外线视频监控	浙江大华技术股份有限公司	套	1	2014/10/31	2014/10/31	16,000.00	799.83	6,400.00	960.00	20.03	
69	sb032	停车场监控系统(2017)	81画面	浙江大华技术股份有限公司	套	1	2017/3/31	2017/3/31	179,487.17	43,076.93	125,700.00	41,481.00	-3.70	
70	sb036	数字网络视频监控	81画面	浙江大华技术股份有限公司	套	1	2017/8/31	2017/8/31	11,132.48	3,553.23	7,800.00	3,120.00	-12.19	
71	sb021	数字网络视频监控	红外线高防防水	浙江大华技术股份有限公司	套	1	2014/10/31	2014/10/31	53,302.00	2,665.18	21,300.00	3,195.00	19.88	
72	sb006	文件柜(四块隔板)		吉瑞祥	个	1	2012/11/30	2012/11/30	1,900.00	95.00	1,200.00	180.00	89.47	
73	sb005	电脑、打印机、复印机			套	1	2012/7/31	2012/7/31	3,840.00	192.00	2,400.00	360.00	87.50	

应付职工薪酬评估明细表

表5-7

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位：人民币元 共54页 第45页

序号	核算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
	万方本部				
1	医疗保险费	2021/3/31	19,803.72	19,803.72	
2	基本养老保险费	2021/3/31	22,345.94	22,345.94	
3	失业保险费	2021/3/31	38,143.74	38,143.74	
4	工伤保险费	2021/3/31	1,472.61	1,472.61	
5	生育保险费	2020/3/31	2,145.81	2,145.81	
6	住房公积金	2021/3/12	2,033.00	2,033.00	
7	工会经费	2021/3/17	7,859.50	7,859.50	
	旧车交易市场				
8	工会经费	2021/3/18	10,783.43	10,783.43	
	估价中心				
9	工会经费	2021/3/18	402.20	402.20	
10	职工教育经费	2010年	1,564.95	1,564.95	
	农机市场				
11	工会经费	2021/3/18	755.30	755.30	
	市场经营部				
12	工会经费	2021/3/18	1,196.27	1,196.27	
13	职工教育经费	2018/9/25	12,763.45	12,763.45	
	和静分公司				
14	工会经费	2021/3/18	330.56	330.56	
	轮台分公司				
15	工会经费	2021/3/18	678.39	678.39	
	焉耆分公司				
16	工会经费	2021/3/18	336.50	336.50	
	合计		122,615.37	122,615.37	

被评估单位填表人：薛雅娟

填表日期：2021年4月19日

评估人员：朱振松 柳亚琼

应交税费评估明细表

表5-8

评估基准日：2021年3月31日

第46页，共54页

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
	万方本部					
1	国家税务总局库尔勒市税务局	2021/3/17	个人所得税	2,193.64	2,193.64	
2	国家税务总局库尔勒市税务局	2021/3/31	房产税	62,998.45	62,998.45	
3	国家税务总局库尔勒市税务局	2021/3/31	城建税	82,726.75	82,726.75	
4	国家税务总局库尔勒市税务局	2021/3/31	教育费附加	35,454.32	35,454.32	
5	国家税务总局库尔勒市税务局	2021/3/31	地方教育费附加	23,636.22	23,636.22	
6	国家税务总局库尔勒市税务局	2021/3/31	印花税	700.00	700.00	
7	国家税务总局库尔勒市税务局	2021/3/31	企业所得税	835,626.40	835,626.40	
8	国家税务总局库尔勒市税务局	2021/3/31	土地使用税	307,197.59	307,197.59	
9	国家税务总局库尔勒市税务局	2021/3/31	土地增值税	1,203,163.85	1,203,163.85	
10	国家税务总局库尔勒市税务局	2021/3/31	增值税	1,161,296.50	1,161,296.50	
	旧车交易市场					
11	国家税务总局库尔勒经济技术开发区税务局	2021/3/31	城建税	1,767.51	1,767.51	
12	国家税务总局库尔勒经济技术开发区税务局	2021/3/31	教育费附加	757.50	757.50	
13	国家税务总局库尔勒经济技术开发区税务局	2021/3/31	地方教育费附加	505.01	505.01	
14	国家税务总局库尔勒经济技术开发区税务局	2021/3/31	房产税	14,196.14	14,196.14	
15	国家税务总局库尔勒经济技术开发区税务局	2021/3/31	企业所得税	12,271.87	12,271.87	
16	国家税务总局库尔勒经济技术开发区税务局	2021/3/31	个人所得税	3,334.46	3,334.46	
	农机市场					
17	国家税务总局库尔勒经济技术开发区税务局	2021/3/31	个人所得税	320.44	320.44	
	估价中心					
18	国家税务总局库尔勒经济技术开发区税务局	2021/3/31	个人所得税	33.36	33.36	
	市场经营部					
19	国家税务总局库尔勒市税务局	2021/3/31	印花税	1,383.60	1,383.60	
20	国家税务总局库尔勒市税务局	2021/3/31	增值税	103,467.44	109,467.44	
	和静分公司					

应付股利（应付利润）评估明细表

表5-10

第48页，共54页

评估基准日：2021年3月31日

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

序号	投资单位名称（股东）	发生日期	利润所属期间	账面价值	评估价值	备注
1	新疆雪峰投资控股有限公司	2020/9/28	2018年度-2019年度	4,043,294.07	4,043,294.07	
合 计				4,043,294.07	4,043,294.07	

评估人员：朱振松 柳亚琼

被评估单位填表人：薛雅娟

填表日期：2021年4月19日

其他应付款评估明细表

表5-11
第49页,共54页

评估基准日: 2021年3月31日

被评估单位: 新疆巴州万方物资产业有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
	万方本部					
1	巴州国资委及自然人原股东	2021/3/31	房屋开发保证金及房租等	7,424,261.76	7,424,261.76	
2	新疆巴音郭楞蒙古自治州国有资产监督管理委员会	2021/1/31	党费	26,877.67	26,877.67	
3	经营部一王学政	2012/5/1	水电费长期款	45,322.12	45,322.12	
4	李大强、耿卫东、蔡志伟等人	2020/10/28	房屋设施保证金	202,040.00	202,040.00	
5	巴音郭勒蒙古自治州财政局	2016年以前	计提借款利息	346,000.00	346,000.00	
6	库尔勒市社会保险管理局	2012/2/1	应退个人医保	2,004.09	2,004.09	
7	二手车市场标牌	2010/10/1	质保金	2,000.00	2,000.00	
8	物流中心	2009/8/1	押金	500.00	500.00	
9	仁宣公司、博贸农机等农机市场租户	2017/10/1	保证金	19,240.00	19,240.00	
10	木材市场	2009/12/1	保证金	20,000.00	20,000.00	
11	亿山房地产开发有限公司	2013/11/1	代收亿山房产水费	387.94	387.94	
12	大鱼坊刘勇	2014/8/1	水电费长期款	1,160.32	1,160.32	
13	库尔勒新隆热力有限责任公司	2018/5/25	采暖费	0.01	0.01	
14	国家税务总局库尔勒市税务局	2018/5/25	代扣股权转让款印花税	3.00	3.00	
15	库尔勒市总工会	2020/10/28	返还工会经费	279,419.10	279,419.10	
16	唐进忠、芦桂兰、宋孝卿等人	2020/10/20	离退休人员工资、液化气补助	2,733.00	2,733.00	
17	新疆四运服装有限责任公司	2019/12/26	工装款	17,600.00	17,600.00	
18	梁耀元、唐一良	2019/12/17	社保	52,878.20	52,878.20	
19	新疆巴音郭楞蒙古自治州财政局	2020/6/30	往来款	2,000,000.00	2,000,000.00	
20	巴州雪峰民用爆破器材专卖有限公司	2021/2/18	往来款	13,000,000.00	13,000,000.00	
21	深夜食堂烧烤(喻垚)	2020/7/16	租金	27,500.00	27,500.00	
22	国家税务总局库尔勒市税务局	2021/3/31	税金	6,695.69	6,695.69	
23	巴州物资股份有限公司	2018/3/30	还款	185,000.00	185,000.00	
24	住房公积金(个人)	2021/3/25	代扣代缴住房公积金	1,867.20	1,867.20	
25	木材市场	2009年以前	代垫款	25,554.06	25,554.06	

金额单位: 人民币元

其他应付款评估明细表

表5-11

评估基准日：2021年3月31日

第50页，共54页

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
26	国家税务总局库尔勒市税务局	2019/12/17	待退税款	239.65	239.65	
27	失业保险（个人）	2021/3/31	代扣代缴社保	266.37	266.37	
28	梁耀元	2019/12/31	代垫社保等	21.15	21.15	
29	巴州亿山房地产开发有限公司	2011/1/1	房屋开发保证金	4,000,000.00	4,000,000.00	
	旧车交易市场					
30	陆强、杨静、刘涛等人	2021/3/31	房屋设施押金	483,000.00	483,000.00	
31	陈达文、王连祥、刘普等人	2021/3/31	VIP卡押金	15,700.00	15,700.00	
32	阿布力肯木·赛买提卡、瑞奥、任涛等人	2020/7/21	电卡押金	3,860.00	3,860.00	
33	李小龙	2011/6/1	收长款	150.00	150.00	
34	艾孜江·提依甫等租户	2018/12/26	装修押金	55,000.00	55,000.00	
35	倪海军、张超、热合曼等商户	2015/6/1	遥控器押金	1,600.00	1,300.00	
36	李小磊、马海龙	2018/12/21	车辆查验员培训费	2,000.00	2,000.00	
37	重庆重汽公司	2018/7/30	装修押金	10,000.00	10,000.00	
38	库尔勒市开发区总工会	2021/2/27	返还工会经费	161,527.88	161,527.88	
39	左木来提	2019/6/28	中止合同租金	1,350.00	1,350.00	
40	新疆环宇建设工程（集团）有限责任公司	2020/11/23	工程质保金	23,500.00	23,500.00	
41	新疆四运服装有限责任公司	2019/12/26	工装款	2,200.00	2,200.00	
42	巴州天盾安防工程有限公司	2020/3/23	监控质保金	9,250.00	9,250.00	
43	库尔勒经济技术开发区吴冲金属制品加工厂	2020/7/27	质保金	2,250.00	2,250.00	
44	新疆联城建设工程有限公司	2020/12/17	质保金	18,529.58	18,529.58	
45	新疆本质建设工程有限公司	2020/12/26	质保金	92,703.32	92,703.32	
46	新疆哲康人力资源服务有限公司	2021/1/30	保证金	10,000.00	10,000.00	
47	医疗保险（个人）	2021/3/18	代扣医疗保险	406.93	406.93	
48	国运汽车公司	2018/9/28	汽车款	3,700.00	3,700.00	
49	寇斌、王晓蕾	2019/5/15	代垫社保	3,293.80	3,293.80	
50	新疆中京建设集团有限公司	2017/11/30	质保金	20,000.00	20,000.00	

其他应付款评估明细表

表5-11

评估基准日：2021年3月31日

第51页，共54页

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
	估价中心					
51	解志强等	2012/9/1	工资	1,200.00	1,200.00	
52	库尔勒市开发区总工会	2021/2/27	返还工会经费	22,243.50	22,243.50	
53	个人住房公积金	2021/3/18	代扣代缴个人住房公积金	1,236.00	1,236.00	
54	养老保险	2021/3/18	代扣代缴社保	1,102.56	1,102.56	
55	社保医疗	2021/3/18	代扣代缴社保	331.68	331.68	
	农机市场					
56	刘普、乔鹏云、石兆杰、热依木等人	2021/3/31	房屋设施保证金	290,000.00	290,000.00	
57	巴州犁耙农业、刘宏超、李有福等	2020/4/1	电卡押金	3,500.00	3,500.00	
58	库尔勒市总工会	2021/2/26	工会经费	17,546.31	17,546.31	
59	向阳红	2020/7/1	VIP卡押金	300.00	300.00	
60	养老保险	2021/3/31	代扣代缴社保	67.68	67.68	
61	失业保险	2021/3/31	代扣代缴社保	52.80	52.80	
	市场经营部					
62	代扣水电费	2014/5/1	代扣水电费	44,618.54	44,618.54	
63	星期八辣子鸡、好福霖面馆等商户	2015/4/1	房屋设施保证金	31,771.19	31,771.19	
64	中志商贸公司等钢材市场商户	2006年	有限探测器押金	14,300.00	14,300.00	
65	刘梅	2011/2/1	VIP卡押金	250.00	250.00	
66	库尔勒市总工会	2021/2/27	返还工会经费	27,055.70	27,055.70	
67	五家渠市志恒农业科技发展有限公司	2020/4/24	保证金	51,600.00	51,600.00	
68	巴州万安保安服务有限公司	2021/3/31	代垫社保、公积金	29,441.25	29,441.25	
69	新疆维吾尔自治区公路管理局	2021/3/17	ETC通行费	7.07	7.07	
70	巴州西部大山农业开发有限公司	2020/12/26	保证金	435,000.00	435,000.00	
71	库尔勒绿色农资有限责任公司	2020/12/26	保证金	457,500.00	457,500.00	
72	新疆汇谱农业发展有限公司	2021/3/17	履约保证金	185,000.00	185,000.00	
	和静分公司					

收益法计算表

被评估单位：新疆巴州万方物资产业有限公司

评估基准日：2021年3月31日

年份	参数	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年1-3月	2021年4-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	永续期
一、营业收入		1,630.57	1,435.49	1,709.88	1,673.82	1,055.35	1,163.24	1,796.45	1,810.24	1,813.93	1,817.73	1,832.87	1,832.87
主营业务		1,419.34	1,370.46	1,706.78	1,673.82	1,054.09	1,163.24	1,796.45	1,810.24	1,813.93	1,817.73	1,832.87	1,832.87
其他业务		211.22	65.03	3.10	0.00	1.26	-	-	-	-	-	-	-
二、营业成本		148.02	55.25	640.86	623.44	483.83	871.09	1,376.25	1,376.25	1,376.58	1,376.58	1,376.58	1,376.58
主营业务		23.25	4.94	626.71	623.44	480.64	871.09	1,376.25	1,376.25	1,376.58	1,376.58	1,376.58	1,376.58
其他业务		124.77	50.31	14.15	-	3.19	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加		8.77	188.99	186.39	170.89	171.97	3.52	5.44	5.53	4.77	4.79	4.89	4.89
营业费用		722.99	545.82	317.59	295.75	28.55	27.52	42.68	44.78	45.86	48.09	49.31	49.31
管理费用		826.13	648.46	661.72	621.32	152.29	247.91	338.09	340.80	317.36	321.31	326.15	326.15
财务费用		-11.43	-33.39	-36.19	1.01	-3.54	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失													
投资收益		472.40	1,203.65	494.99	400.44	-	-	-	-	-	-	-	-
三、营业利润		408.48	1,234.00	434.51	361.85	222.24	13.21	34.00	42.89	69.36	66.96	75.94	75.94
营业外收入		28.87	37.39	85.46	65.65	15.43	-	-	-	-	-	-	-
营业外支出		0.10	19.74	0.14	2.96	0.00	-	-	-	-	-	-	-
四、利润总额		437.25	1,251.65	519.83	424.54	237.68	13.21	34.00	42.89	69.36	66.96	75.94	75.94
减：所得税费用	25%	109.31	312.91	129.96	106.14	59.42	3.30	8.50	10.72	17.34	16.74	18.99	18.99
五、净利润		327.94	938.74	389.87	318.41	178.26	9.90	25.50	32.17	52.02	50.22	56.96	56.96
加：固定资产折旧						63.97	252.31	325.69	311.55	269.83	248.06	247.27	
加：无形资产长期待摊摊销						23.72	71.17	94.89	94.89	94.89	94.89	94.89	
加：借款利息(税后)						-	-	-	-	-	-	-	
减：资本性支出						-	-	-	-	-	-	-	
减：营运资金增加额						877.85	-4.69	-206.05	11.99	4.51	-	-	
六、企业自由现金流量						-611.90	338.07	652.14	426.61	412.23	387.97	387.12	56.96
折现系数	10.84%						0.93	0.84	0.75	0.68	0.61	0.55	
七、企业自由现金流量折现							312.95	544.67	321.45	280.23	237.94	214.19	290.73
八、企业自由现金流量折现累计							2,202.17						
减：有息负债现值													
加：溢余性资产							5,810.90						
加：非经营性资产							16,912.64						
减：非经营性负债							3,735.88						
九、公司股东权益评估值							21,189.83						

