

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

昌吉州久恒资产经营管理有限公司拟资产处置
为目的所涉及的固定资产项目
资产评估报告书

新尚誉资评字第【2024】021 号

（共 1 册，第 1 册）

评估报告日：二〇二四年五月二十八日

新疆尚誉资产房地产评估测绘有限责任公司

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型、定义及其与会计准则的对应关系	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	10
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告的使用限制说明	15
十三、评估报告日	15
资产评估报告附件	17

声明

一、本评估报告是评估人员依据财政部发布的资产评估基本准则及中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

三、本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

四、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

六、提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明、评估结论成立的评估假设和前提条件以及评估报告的使用限制。

七、本评估报告仅为在委托人提供资料基础上对评估对象于评估基准日的市场价值提供价值参考，不能替代企业财务、审计等履行其职责。

昌吉州久恒资产经营管理有限公司拟资产处置

为目的所涉及的固定资产项目

评估报告摘要

新尚誉资评字第【2024】021号

昌吉州久恒资产经营管理有限公司：

新疆尚誉资产房地产评估测绘有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，住宅房地产采用市场法和收益法，对贵公司申报的固定资产于 2024 年 5 月 24 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：本次评估的目的是昌吉州久恒资产经营管理有限公司拟资产处置，需要对涉及的固定资产于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。

二、评估对象：本次评估对象为昌吉州久恒资产经营管理有限公司于评估基准日申报的固定资产。

三、评估范围：本次评估范围为昌吉州久恒资产经营管理有限公司于评估基准日申报的固定资产，具体为昌吉市 41 区 3 丘 70 栋 2-102、2-202 室的住宅房地产、五家渠十区长征西街金穗巷 722 号粮食局小区 2 栋 3 单元 201 室的住宅房地产。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 5 月 24 日

六、评估方法：住宅房地产采用市场法和收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员对昌吉州久恒资产经营管理有限公司申报的固定资产进行了评估，公允价值评估总值为人民币 444,458.00 元（大写人民币肆拾肆万肆仟肆佰伍拾捌元整）。

资产评估汇总表

评估基准日：2024 年 5 月 24 日

被评估单位：昌吉州国有资产投资经营有限责任公司、五家渠粮贸投资管理有限责任公司 金额单位：人民币元

编号	科目名称	评估值
1	固定资产-房屋建筑物	444,458.00
资产合计		444,458.00

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

八、提醒事项

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

1. 纳入本次评估范围内的固定资产的结构、面积等情况为委托人、产权持有人申报。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人以资产处置为目的的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2024 年 5 月 24 日起，至 2025 年 5 月 23 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

昌吉州久恒资产经营管理有限公司拟资产处置 为目的涉及的固定资产项目 资产评估报告书

新尚誉资评字第【2024】021号

昌吉州久恒资产经营管理有限公司：

新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，住宅房地产采用市场法和收益法，对贵公司申报固定资产的公允价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2024年5月24日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：昌吉州久恒资产经营管理有限公司

统一社会信用代码：91652300MA78R83560

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：王伟

注册资本：伍千万元整

成立日期：2020年06月03日

营业期限：长期

住所：新疆昌吉回族自治州昌吉市青年南路72号华东容锦公寓1号楼15楼

经营范围：一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；小微型客车租赁经营服务；酒店管理；会议及展览服务；停车场服务；物业管理；城市绿化管理；企业管理；企业管理咨询；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）产权持有人概况

企业名称：昌吉州国有资产投资经营集团有限公司

统一社会信用代码：91652300670215334W

类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：陈龙

注册资本：壹拾捌亿陆仟肆佰零陆万肆仟柒佰元整

成立日期：新疆昌吉州昌吉市建国西路 37 号

营业期限：长期

住所：新疆昌吉回族自治州昌吉市青年南路 72 号华东容锦公寓 1 号楼 15 楼

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；中医诊所服务（须在中医主管部门备案后方可从事经营活动）；热力生产和供应；工程管理服务；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；互联网数据服务；互联网安全服务；网络技术服务；信息系统集成服务；生态资源监测；环境保护监测；租赁服务（不含许可类租赁服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；招投标代理服务；非融资担保服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宿服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；药品批发；消毒器械销售；第三类医疗器械经营；医疗服务；发电业务、输电业务、供（配）电业务；燃气经营；自来水生产与供应；房地产开发经营；建设工程施工；道路货物运输（不含危险货物）；检验检测服务；陆地石油和天然气开采。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

企业名称：五家渠粮贸投资管理有限责任公司

统一社会信用代码：91659004715531470K

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：叶卫东

注册资本：伍佰零捌万元整

成立日期：1999 年 12 月 29 日

营业期限：长期

住所：新疆五家渠市长征路十区三十栋

经营范围：国有资产经营管理。（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）

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人和产权持有人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估的目的是昌吉州久恒资产经营管理有限公司因资产处置为目的，需要对申报的固定资产的市场价值进行评估，为资产处置的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为昌吉州久恒资产经营管理有限公司于评估基准日申报的固定资产。

（二）评估范围

评估范围为昌吉州久恒资产经营管理有限公司所申报的固定资产，具体以昌吉州久恒资产经营管理有限公司提供的资产清单为准。资产评估范围以产权持有人提供的评估资料清单为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏；为昌吉州国有资产投资经营有限责任公司、五家渠粮贸投资管理有限责任公司合法拥有，无产权纠纷。

四、价值类型、定义及其与会计准则的对应关系

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适当的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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

3. 选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为昌吉州久恒资产经营管理有限公司申报的其拥有的固定资产于评估基准日的公允价值提供参考依据，按市场价值评估比较客观、公允；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2024 年 5 月 24 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

1. 评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值。

2. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托人充分沟通并最终由委托人选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）执业行为依据

1. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《企业会计准则第4号——固定资产》；
3. 财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
4. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
8. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照复印件；
2. 委托方提供的产权证复印件；

（五）评估取价依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

《资产评估基本准则》、《资产评估价值类型指导意见》和有关评估准则规定的方法包括市场法、成本法、收益法三种基本评估方法。

市场法，是指利用市场上同样或者类似资产的近期交易价格，经过直接比较

或者类比分析以估算资产价值的各种评估技术方法的总称。

成本法，是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

收益法，是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称，该方法采用资本化或者折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

（二）评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响拟素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。收益法是被评估对象预期获利能力的量化与现值化，强调的是被评估对象的整体预期盈利能力。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

委托评估对象为固定资产为住宅，住宅位于城区，房屋销售、出租信息较易取得，因此采用市场法与收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

根据产权持有人提供的各项目评估明细表，在核实清单、评估明细表和实物的基础上，对各类资产，遵照资产评估管理办法、资产评估准则的规定，有针对性地采用适当的评估方法确定其在评估基准日的市场价值。

市场法：是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响拟素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

(1) 进行公开市场调查，收集与待估房地产大体相同或相似的房屋建筑物交易实例，确定可以类比的参照建筑物。

(2) 对参照物进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的修正。

交易情况修正 交易日期修正 房地产状况修正

$$\text{评估对象价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

(3) 对各参照物修正后的单价求平均数得出待估建筑物修正后平均单价。

(4) 修正后平均单价乘建筑面积计算出评估值。

收益法：是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。收益法是被评估对象预期获利能力的量化与现值化，强调的是被评估对象的整体预期盈利能力。

收益价格计算公式： $V=A/(R-S) \times [1-(1+S)/(1+R)^n]$

式中：V-收益价值；

A-年净收益；

R-房地产综合资本化率；

S-收益递增比率；

n-收益年限。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，新疆尚誉资产房地产评估测绘有限责任公司评估人员对企业经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估

所需资料。

（二）尽职调查现场评估阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定汇总阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）提交评估报告书

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 公平交易假设

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

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 持续使用假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

本次评估，评估人员对昌吉州久恒资产经营管理有限公司申报的固定资产进行了评估，公允价值评估总值为人民币 444,458.00 元（大写人民币肆拾肆万肆仟肆佰伍拾捌元整）。

资 产 评 估 汇 总 表

评估基准日：2024 年 5 月 24 日

被评估单位：昌吉州国有资产投资经营有限责任公司、五家渠粮贸投资管理有限责任公司 金额单位：人民币元

编号	科目名称	评估值
1	固定资产-房屋建筑物	444,458.00
资产合计		444,458.00

(二) 评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。
2. 本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确

定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

（三）评估结论的效力

本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注。

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2025 年 5 月 23 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次报告不存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（五）委托人未提供的其他关键资料情况：

本次评估委托方未能提供固定资产测绘面积等资料，评估以委托方提供的情況说明中的建筑面积为依据。

（六）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

本报告未发现不确定因素。

（七）重要的利用专家工作及相关报告情况：

本报告未利用专家工作及相关报告。

（八）重大期后事项：

本报告无重大期后事项。

（九）评估程序受限的情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

本次评估中，资产评估师未对各种建筑物在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断，本项限制对评估结论影响不大。

（十）审计披露事项对评估值的影响：

本次纳入评估范围的资产未经审计。

（十一）其他需要披露事项：

1. 受昌吉州久恒资产经营管理有限公司的委托，本次评估范围以委托人申报的资产为限。

2. 本报告是在独立、公正、客观的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托人及产权方各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估师关注了评估对象的法律权属，对委托人提供的评估对象法律权属资料 and 资料来源进行必要的查验，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。

3. 本报告是在委托人提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托人对所提供相关数据和资料的真实性和可靠性负责，对申报材料负完全的法律、管理、会计责任，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责，对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 评估基准日后、有效期以内资产数量及作价标准发生变化时的处理原则：资产数量发生变化，应按实际发生额进行调整；资产价格标准发生变化、并对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价。

5. 本报告评估结论是对 2024 年 5 月 24 日这一基准日所评估资产价值的客观

公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

6. 纳入评估范围的资产账面价值为委托人、产权持有人自行申报，委托人对所申报的资产账面值的真实性和可靠性负责。

本评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。本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除外。

（四）评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2024 年 5 月 24 日至 2025 年 5 月 23 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2024 年 5 月 28 日。

评估报告日为专业意见形成日。

(本页无正文，本页为盖章页)

评估机构：新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年五月二十八日



资产评估报告附件

1. 资产评估结果汇总表
2. 委托人和产权持有人营业执照复印件
3. 委托人和产权持有人承诺函
4. 相关资产照片
5. 评估机构营业执照复印件
6. 资产评估师承诺函
7. 资产评估师职业资格证书登记卡
8. 资产评估委托合同



固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年5月24日

表4-6

被评估单位：昌吉州国有资产投资经营有限责任公司、五家渠粮贸投资管理有限责任公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	136,262.30	87,565.68	444,458.00	444,458.00	308,195.70	356,892.32	226.18	407.57
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	136,262.30	87,565.68	444,458.00	444,458.00	308,195.70	356,892.32	226.18	407.57
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
	合 计	136,262.30	87,565.68	444,458.00	444,458.00	308,195.70	356,892.32	226.18	407.57

评估日期：2024年5月24日

评估人员：孙军、欧雪娇



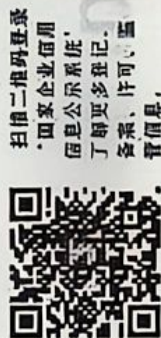


تجارت كىشكىسى

营业执照

统一社会信用代码

91652300MA78R83560



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。

(副本)
(نسخه كۆپمەسى)

(1-1)

名称 昌吉州久恒资产经营管理有限公司

注册资本 伍仟万元整

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期 2020年06月03日

法定代表人 王伟

营业期限 长期

经营范围

一般项目：非居住房地产租赁，住房租赁；小微型客车租赁经营服务；酒店管理；会议及展览服务；停车场服务；物业管理；城市绿化管理；企业管理；企业管理咨询；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所

新疆昌吉回族自治州昌吉市青年南路72号华东尊邸公寓1号楼15楼



2021 年 08 月 30 日

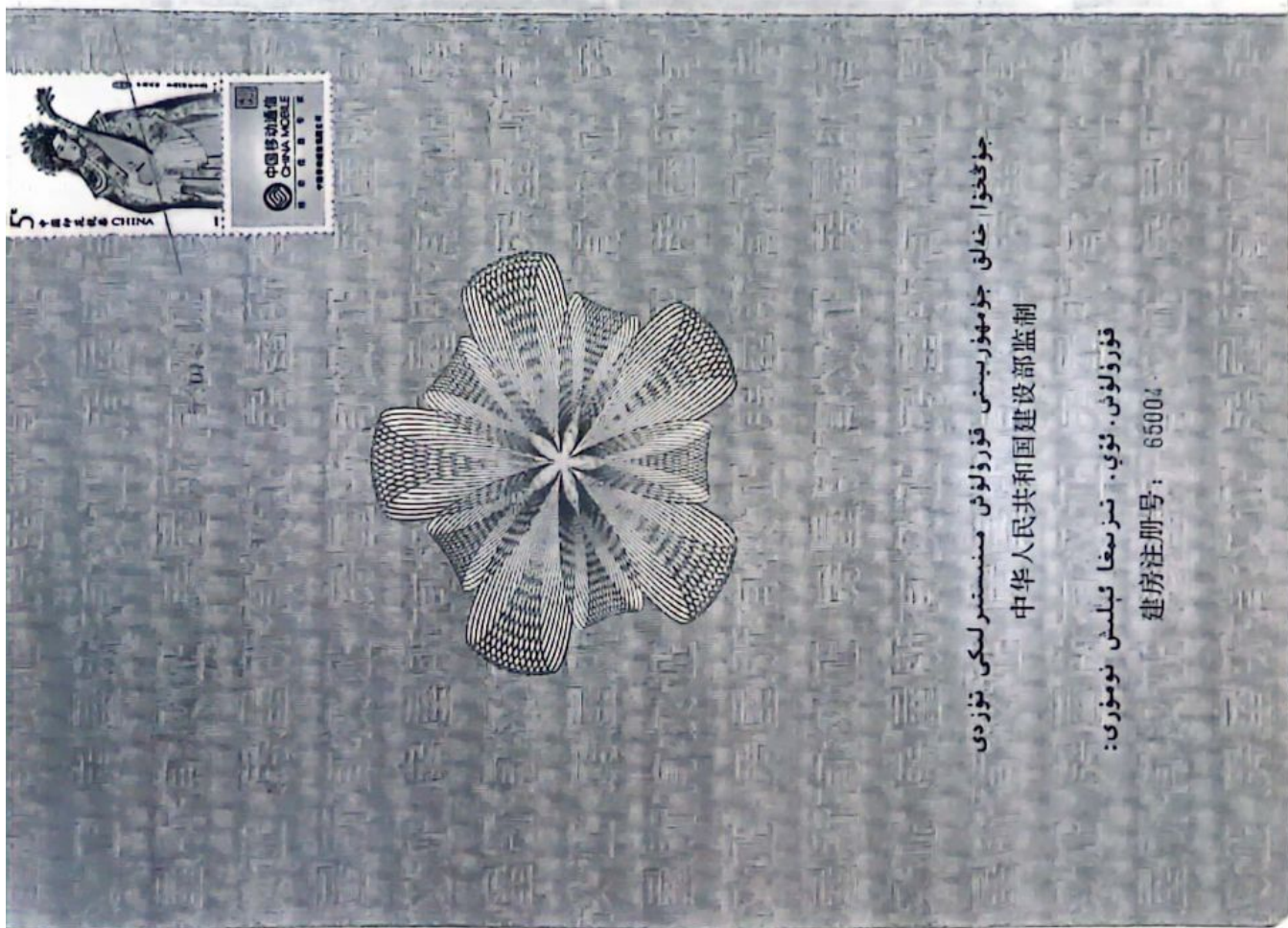
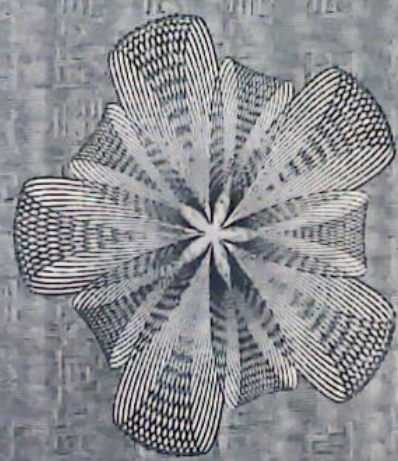
قەشقەر شەھىرى تەجىرىبە بۆلگۈچىسى

http://www.xjcr.gov.cn/CertTabPrintNew.do

国家市场监督管理总局 2020年8月30日



扫描全能王 创建



جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى قۇرۇلۇش مىنىستىرلىكى تۈزدى
中华人民共和国建设部监制
قۇرۇلۇش. ئۆي. تىزىمغا ئېلىش نومۇرى:
建房注册号: 65004

نومۇر
ئۆي. ھوقۇق. گۇۋاھنامە
房权证 昌市房字第 00108184 号

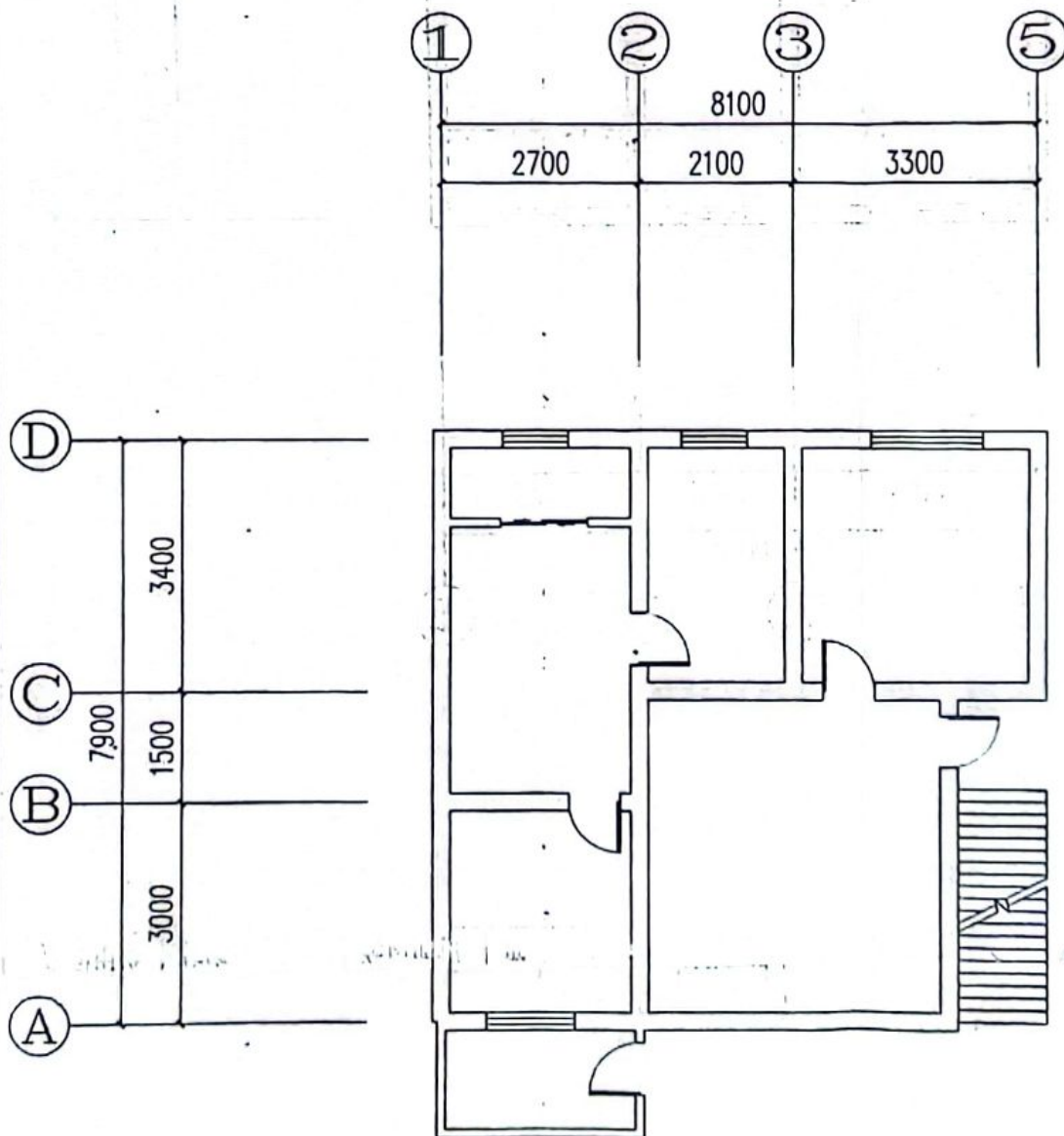
«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى» ۋە
«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر تۆي-زېمىنىنى باشقۇرۇش قانۇنى» ئاساسىدا، ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسىنىڭ
قانۇنىي ھوقۇقى مەنپەئىتىنى قوغداش ئۈچۈن، ئىگىدارلىق ھوقۇقى
قېتىملىق تىزىملاشنى ئىلتىماس قىلغان ھەمدە، بۇ گۇۋاھنامىدە،
كۆرسىتىلگەن ئۆي مۈلۈكىنىڭ ئەبەدىيەتكە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈپ
ئىسپاتلىنىپ، بۇ گۇۋاھنامە 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》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى قۇرۇلۇش مىنىستىرلىكى
发证机关 (盖章)
(تامغىسى)

产权人	昌吉州国有资产投资经营有限责任公司	房屋结构	混合
房屋坐落	41区3丘70栋	产权面积	77.85m²
房屋用途	住宅	套内面积	m²



一、二层户型相同

制图单位	昌吉市纬纶房地产评估测绘事务所
资质等级	丁级
制图人	张敏





五房权证 城字第0151911号

房屋所有权人	五家渠粮贸投资管理有限责任公司				
共有情况	单独所有				
房屋坐落	五家渠十区长征西街金福巷722号粮食局小区2栋3单元201室				
登记时间	2015-9-21				
房屋性质	自建房				
房屋用途	住宅 (住宅)				
总层数	5	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他	
		60.55	52.12	砖混结构	
房屋状况	房产登记专用章				
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限	至 止	

业务编号: 2015092100005
 业务类型: 所有权更名登记
 房屋编号: 3102812
 产权来源: 新建
 修建年代: 1990
 份 额: 100%
 持证人证件名称: 企业营业执照
 持证人证件号码: 659004030000087

房产登记专用章







تجارت كىشكىسى

营业执照

统一社会信用代码
91652301053196844W



扫描二维码
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。

(副本)(1-1)

名称 新疆尚景资产评估测绘有限责任公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2012年11月13日

法定代表人 孙军

营业期限 2012年11月13日至2032年11月12日

经营范围

一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；价格鉴证评估；工程造价咨询业务；房地产咨询；财务咨询；招投标代理服务；房地产经纪；工程管理服务；物业管理；平面设计；广告制作；广告设计、代理；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：测绘服务；注册会计师业务；住宅室内装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

住所

新疆昌吉回族自治州昌吉市北京南路和潜政线国际A栋1206、1207、1209室（4618.31、37株）



登记机关

2022年05月26日

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

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

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

新疆维吾尔自治区财政厅

备案公告

新财企函告（2022）1号

新疆尚誉资产评估测绘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》等有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司，组织形式为有限责任公司。

二、公司法定代表人为孙军。

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网进行查询。

特此公告。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：65230010

会员姓名：欧雪娇

证件号码：432425*****5

所在机构：新疆尚誉资产评估测绘有限
责任公司

年检情况：2023 年登记

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就未来

本人印鉴：



签名：

欧雪娇



(有效期至 2024-10-30 日止)

打印时间：2024 年 05 月 10 日



扫描全能王 创建



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11180280

会员姓名：孙军

证件号码：650104*****8

所在机构：新疆尚誉资产评估测绘有限
责任公司

年检情况：通过（2023-06-29）

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就专业

本人印鉴：



签名：

孙军



（有效期至2024-10-30日止）

打印时间：2024年05月10日



扫描全能王 创建