

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆天山东部现代农产品物流园有限公司
拟转让涉及的单项资产
资产评估报告

中盛华评报字（2021）第 1394 号
（共 1 册，第 1 册）

中盛华资产评估有限公司

二〇二一年十月十八日

新疆天山东部现代农产品物流园有限公司拟转让单项资产 评估报告目录

声明.....	错误！未定义书签。
评估报告摘要.....	2
评估报告.....	1
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	1
二、评估目的.....	1
三、评估对象和评估范围.....	1
四、价值类型及其定义.....	2
五、评估基准日.....	2
六、评估依据.....	2
七、评估方法.....	3
八、评估程序实施过程和情况.....	4
九、评估假设.....	6
十、评估结论.....	6
十一、特别事项说明.....	6
十二、评估报告使用限制说明.....	7
十三、评估报告日.....	7
评估报告附件.....	9

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、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及其资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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。

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、我们对设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

新疆天山东部现代农产品物流园有限公司
拟转让单项资产
资产评估报告摘要

中盛华资产评估有限公司接受新疆天山东部现代农产品物流园有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对新疆天山东部现代农产品物流园有限公司的单项资产在评估基准日 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：对新疆天山东部现代农产品物流园有限公司的单项资产价值进行评估，为新疆天山东部现代农产品物流园有限公司拟转让行为提供价值参考依据。

评估对象：为新疆天山东部现代农产品物流园有限公司的单项资产

评估范围：为新疆天山东部现代农产品物流园有限公司申报的固定资产-运输设备，共 1 项，账面原值 85.27 万元，账面净值 4.26 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 9 月 30 日。

评估方法：市场法。

评估结论：经评估，于评估基准日 2021 年 9 月 30 日，委估的新疆天山东部现代农产品物流园有限公司申报的单项资产，账面原值 85.27 万元，账面净值 4.26 万元，评估价值 44.16 万元，人民币（大写）：肆拾肆万壹仟陆佰元整；评估增值 39.90 万元，增值率 935.80%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

特别事项说明：

本估价报告的评估值为不含税价值，在此提醒报告使用者注意。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**新疆天山东部现代农产品物流园有限公司
拟转让涉及的单项资产
资产评估报告**

中盛华评报字（2021）第 1394 号

新疆天山东部现代农产品物流园有限公司：

中盛华资产评估有限公司（以下简称“中盛华评估公司”）接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对新疆天山东部现代农产品物流园有限公司拟实施转让行为涉及的单项资产在评估基准日 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及产权持有单位：

本次资产评估的委托人和被评估单位均为新疆天山东部现代农产品物流园有限公司

公司名称：新疆天山东部现代农产品物流园有限公司

统一社会信用代码：91652325572524619U

地址：奇台县迎宾大道天山东部现代农产品物流园 B 区北段综合楼

机构类型：其他有限责任公司

法定代表人：马云飞

注册资本：4000 万元

成立日期：2011 年 4 月 28 日

营业期限：2011 年 4 月 28 日至 2041 年 4 月 27 日

经营范围：农副产品的购销（粮食收购除外）冷藏、储存、保鲜、包装、房地产开发与经营、物业管理与经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）委托方与产权持有单位的关系

委托人及产权持有单位为同一公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

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

根据新疆天山东部现代农产品物流园有限公司《会议纪要》文件，公司决定拟转让新疆天山东部现代农产品物流园有限公司的单项资产。

本次资产评估目的是对新疆天山东部现代农产品物流园有限公司申报的单项资产进行评估，为新疆天山东部现代农产品物流园有限公司拟转让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

评估对象为新疆天山东部现代农产品物流园有限公司的单项资产。

（二）评估范围

为新疆天山东部现代农产品物流园有限公司申报的固定资产-运输设备，账面原值 85.27 万元，账面净值 4.26 万元。

运输设备：单位用车 1 辆，行驶证及车辆产权登记证证载权利人为新疆天山东部现代农产品物流园有限公司，车牌号为新 BV3436，品牌型号为：陆地巡洋舰 JTMHU09J，已行驶 14.67 万公里，发动机号为：1GRA438507，车架号为：JTMHU09J4C4054014 号，核定载客数为 8 人，总质量 3350kg，外廓尺寸 5352mm×1970mm×1930mm，注册登记日期：2012 年 11 月 12 日。

经现场勘察委估车辆车漆完好，无明显刮痕剐蹭；前后大灯尾灯完好；挡风玻璃完好。方向盘转动正常、仪表电器显示正常、座椅内饰有轻微磨损、音响使用正常。发动机动力性能良好，运转平稳，怠速稳定，机油压力正常，无漏油渗水现象。变速箱运转正常，无异常。轮胎状况正常，左右轮毂有轻微损伤，可正常使用。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目以及评估所依据的条件和评估对象状况，本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求，故确定本次评估价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2021年9月30日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并考虑其接近本次经济行为的实现日，有利于资产清查，能较好的反映委估资产状况等因素而确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 2021 年 1 月 21 日新疆天山东部现代农产品物流园有限公司 2021 年第一次董事会会议纪要；
2. 新疆天山东部现代农产品物流园有限公司与中盛华评估公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第十五号公布，自 2018 年 10 月 26 日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，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）；
3. 《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）；
4. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院第 91 号令）；
5. 《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）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年 14 号令）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第 691 号）；
8. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
9. 其他有关法规和规定。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则——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[2017]34 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
8. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

（四）权属依据

1. 车辆行驶证、车辆注册登记证；
2. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
2. 评估人员现场勘察记录；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部联合发布2012年第12号）；
4. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产评估申报明细表和调查表；
2. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径和技术手段的总和，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则——机器设备》的规定，执行机器设备评估业务可以采用成本法、市场法和收益法三种方法。

成本法是指通过估测被评估单位资产的重置成本，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的评估方法。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类似比较分析以估算资产价值的各种评估技术方法的总称。收益法是指通过估测被评估资产未来预测收益的限制，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

适用性分析：

收益法：因委估车辆为非营运车辆，无法准确预测未来收益，故未采用收益法评估。

成本法：因委估车辆购置期限较长，此型号车辆目前已升级换代，但二手车市场交易情况较多，故本次未采用成本法评估。

市场法：近期市场上与委估车辆类似的车辆在二手车市场交易情况较多，能够获得可以比较的交易实例，故本次对委估车辆采用市场法评估。

（三）评估方法说明

市场法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

具体计算公式：

评估值=参照物成交价格×修正系数1×修正系数2×……×修正系数n

评估人员通过在二手车交易市场的调查，对与评估对象的同样规格型号的车辆进行询价，了解市场已成交价格。

通过评估人员的调查了解，二手车市场上成交的车辆基本是已经检测到位，可直接运营，估价人员针对委估车辆的外观、内饰、发动机、变速箱、轮胎等因素进行上下幅度修正，最终确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）的相关规定，本次评估我们实施了如下必要的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

中盛华评估公司经与委托人洽谈后，在承接评估业务前，明确了以下事项：委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估

服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与中盛华评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

（二）签订业务约定书

在明确了上述事项的基础上，双方签订资产评估委托合同，约定了中盛华评估公司和贵公司的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行了合理安排。

（四）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点以及此次评估业务的具体情况，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等对评估对象进行现场调查，依据评估申报明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行检查、记录；与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；查验委托评估资产的产权证明文件以及有关往来账目等财务资料。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，依法对资产评估活动中使用的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等进行核查验证，并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对采用各种方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和中盛华评估公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，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。完成上述资产评估程序后，由中盛华评估公司出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）一般性假设

1. 假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

2. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

3. 对于本次评估报告中评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

4. 任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 企业所在地区的社会经济环境无重大改变，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设评估对象所涉及的车辆无影响其持续使用的重大技术故障，其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

十、评估结论

在实施了上述程序后，截止评估基准日，委估的应用于本次评估目的所涉及的单项资产账面原值 85.27 万元，账面净值 4.26 万元，采用市场法评估，评估值为 44.16 万元，评估增值 39.90 万元，增值率 935.80%。人民币（大写）：肆拾肆万壹仟陆佰元整。

评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本估价报告的评估值为不含税价值，在此提醒报告使用者注意。

（二）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出具资

产评估报告，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由新疆天山东部现代农产品物流园有限公司确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

（三）本报告的评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。本公司只对报告本身符合评估规范要求负责，不对委托人资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

（四）对委托人和产权持有单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和产权持有单位未作特别说明，而评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（五）本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（六）本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本报告书时，应考虑相关税收责任的影响。

（七）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致不同于本次评估结论的责任。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权

归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）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；

（五）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。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

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

（八）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2021 年 9 月 30 日起计算，至 2022 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本资产评估报告是 2021 年 10 月 18 日，为评估结果的形成日期。

中盛华资产评估有限公司

资产评估师

中国 ■ 新疆

资产评估师

评估报告附件

- (一) 资产评估明细表；
- (二) 新疆天山东部现代农产品物流园有限公司2021年第一次董事会会议纪要；
- (三) 新疆天山东部现代农产品物流园有限公司统一社会信用代码；
- (四) 车辆注册登记证、行驶证；
- (五) 委托方承诺函；
- (六) 资产评估师承诺函；
- (七) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (八) 资产评估师资格证书。