

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆天业节水灌溉股份有限公司拟进行资产转让  
涉及的其持有的部分固定资产价值项目

# 资产评估报告

京坤评报字[2023]0054号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二三年二月三日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

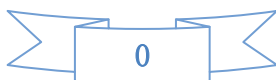
报告编码:	1143020011202300050
合同编号:	KY-PG-2023-0058-1
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京坤评报字[2023]0054号
报告名称:	新疆天业节水灌溉股份有限公司拟进行资产转让涉及的其持有的部分固定资产价值项目资产评估报告
评估结论:	26,608,400.00元
评估机构名称:	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员:	付萍 (资产评估师) 会员编号: 65120002 王庆云 (资产评估师) 会员编号: 65050019
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2023年02月07日

## 目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
资产评估报告附件	21



## 声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

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

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

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

五、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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

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

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估师业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属



提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**新疆天业节水灌溉股份有限公司**  
**拟进行资产转让涉及的其持有的部分固定资产价值项目**  
**资产评估报告摘要**

京坤评报字[2023]0054号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受新疆天业节水灌溉股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对新疆天业节水灌溉股份有限公司拟进行资产转让涉及的其持有的部分固定资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估摘要报告如下：

**一、评估目的**

根据新疆天业节水灌溉股份有限公司党委2022年第29次会议纪要《审议关于将天业节水公司型材间、管材间及附属设施出售给天业股份公司的议题》，新疆天业节水灌溉股份有限公司拟进行资产转让事宜，为此需要对该经济行为所涉及的新疆天业节水灌溉股份有限公司持有的部分固定资产于评估基准日2022年11月30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**

评估对象为新疆天业节水灌溉股份有限公司拟进行资产转让涉及的固定资产市场价值。

评估范围为新疆天业节水灌溉股份有限公司拟进行资产转让涉及的固定资产。

**三、价值类型**

市场价值。

**四、评估基准日**

评估的基准日为2022年11月30日。

**五、评估方法**

评估方法为成本法。

**六、评估结论**

经评估，新疆天业节水灌溉股份有限公司拟转让的部分固定资产于评估基准日的市场价值评估结论为2,660.84万元（大写为人民币贰仟陆佰陆拾万零捌仟肆佰元整）。



按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

## 七、特别事项说明

### （一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估的建（构）筑物占用的土地证载权利人为新疆天业股份有限公司，委估房屋建筑物未办理产权证，建筑物的建筑面积及构筑物参数依据申报确认。

（二）被评估企业未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形无。

### （三）其他需要特别说明的事项

1. 本报告评估结论为含增值税评估结论，委估资产产权持有者在实现本报告评估目的对应的经济行为时，应根据税法及税务政策的规定进行税务处理。

2. 本次评估的建（构）筑物所占用的土地使用权证载权利人为新疆天业股份有限公司，委估建（构）筑物拟转让给新疆天业股份有限公司，本次评估的建（构）筑物价值不包含其占用的土地使用权价值。

3. 本次评估的资产中两条混配生产线闲置，闲置的原因是公司生产经营的战略性调整所致，本次评估是以闲置生产线均可正常使用为前提进行。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

新疆天业节水灌溉股份有限公司  
拟进行资产转让涉及的其持有的部分固定资产价值项目  
资产评估报告

京坤评报字[2023]0054号

新疆天业节水灌溉股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司（以下简称本公司或本资产评估机构）接受贵公司（以下简称委托人或天业节水）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对新疆天业节水灌溉股份有限公司拟进行资产转让涉及的其持有的部分固定资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用者

（一）委托人概况

本次评估的委托人为新疆天业节水灌溉股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91650000757655578C

名称：新疆天业节水灌溉股份有限公司

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

法定代表人：李河

注册资本：伍亿壹仟玖佰伍拾贰万壹仟伍佰陆拾元人民币

成立日期：2006年10月20日

营业期限：2006年10月20日至2056年12月17日

住 所：新疆石河子市经济技术开发区北三东路36号

经营范围：节水灌溉高新技术的开发、咨询、交流、转让及推广服务及培训（不含营利性民办学校及培训机构办学）；新型节水器材中试及推广；节水灌溉计算机应用软件开发利用；塑料制品；给水用PVC管材、排水用PVC管材、PE管材及各种配件、压力补偿滴灌带、迷宫式滴灌带、内镶式滴灌带、农膜及滴灌器的生产和销售；进口废铜、废钢、废铝、废纸及废塑料；废旧塑料回收与加工；过滤器、种子、肥料、农药（限制使用农药及危险化学品除外）、机电产品（小汽车除外）及化工产品（危险化学品及剧毒品除外）、农业机械的销售；水利行业（灌溉排涝）专业丙级；农业节水灌溉工程施工专业承包一级（具体范围以资质证书为准）；货物或技术进出口（国

家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)；机械设备、房屋、土地使用权租赁；信息系统集成服务；电子商务平台的开发及销售；水利工程、市政工程、水利发电工程的咨询、勘测、设计及施工；城市管道设施建筑活动；园林绿化工程施工；谷物、油料、棉花、水果、蔬菜、饲草的种植与销售（国家禁止的除外）；普通货物道路运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）产权持有人概况

本次评估的产权持有人为新疆天业节水灌溉股份有限公司。

## （三）委托人与产权持有人之间的关系

本次评估委托人及产权持有人均为新疆天业节水灌溉股份有限公司。

## （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

本资产评估报告的使用人为委托人即产权持有人和按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

## 二、评估目的

根据新疆天业节水灌溉股份有限公司党委2022年第29次会议纪要《审议关于将天业节水公司型材间、管材间及附属设施出售给天业股份公司的议题》，新疆天业节水灌溉股份有限公司拟进行资产转让事宜，为此需要对该经济行为所涉及的新疆天业节水灌溉股份有限公司持有的部分固定资产于评估基准日2022年11月30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

评估对象为新疆天业节水灌溉股份有限公司拟进行资产转让涉及的固定资产市场价值。

评估范围为新疆天业节水灌溉股份有限公司拟进行资产转让涉及的固定资产。

新疆天业节水灌溉股份有限公司申报的资产账面原值3,508.17万元，账面净值2,040.35万元。详见《资产清查评估明细表》。

### （二）委估资产概况

#### 1. 固定资产-房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物账面原值30,326,613.19元，账面净值17,123,216.54元，位于新疆天业节水灌溉股份有限公司厂区内，包括房屋建筑物6项，构筑物15项。其中

房屋建筑物账面原值19,163,262.71元，账面净值12,748,917.17元，主要包括型材车间、原料库房、管材车间及门卫室等，结构为钢结构及砖混等；构筑物账面原值11,163,350.48元，账面净值4,374,299.37元，主要包括货场、地坪、供热管网、供水管网、过滤池及电缆槽沟等。建（构）筑物主要建成于2002至2014年间。截至评估基准日，委估房屋建筑物未办理产权证，建（构）筑物占用的土地使用权证载权利人为新疆天业股份有限公司，委估建（构）筑物可正常使用，维护正常。

## 2. 固定资产-设备

设备类资产为机器设备，共计3项，账面原值4,755,110.25元，账面净值3,280,297.46元。机器设备主要包括PVC混配生产线及大口径车间混配料系统扩能装置和滴灌大楼的两部载货电梯等，主要分布在新疆天业节水灌溉股份有限公司内，并按生产工艺流程安装布置。设备类资产主要购置于2001至2020年间，截至评估基准日，委估设备中两条混配生产线处于闲置状态，各项资产维护保养正常。

截至评估基准日，以上资产均未涉及抵押、担保等他项权利。

## 四、价值类型

### （一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定公允价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

### （二）公允价值的定义

本评估报告所称公允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

本次评估的评估基准日是2022年11月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。



2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估师进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

新疆天业节水灌溉股份有限公司党委2022年第29次会议纪要《审议关于将天业节水公司型材间、管材间及附属设施出售给天业股份公司的议题》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号第四次修正，自2018年10月26日起公布施行）；
4. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号第二次修订，自2020年3月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号第三次修正，2020年1月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号第3次修正，2020年1月1日起施行）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号，自2009年5月1日起施行）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修正）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；



11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；
15. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
19. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号，自2019年4月1日起施行）；
20. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；
21. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布 2019年1月 2日财政部97号令修正）；
22. 其他与资产评估相关的法律、法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四）资产权属依据

1. 产权持有人的营业执照等复印件；
2. 工程结算报告；
3. 设备购置合同和发票复印件；
4. 其他相关权属依据。

#### （五）评估取价依据

1. 产权持有人评估基准日的财务数据；
2. 产权持有人提供的历史与现行资产价格资料；
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 当地近期工程造价信息；
5. 评估人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
6. 机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
7. 机械工业信息研究院编制的《机电产品报价手册》；
8. 其他相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
2. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
3. 同花顺资讯金融终端的相关资料；
4. 其他相关参考资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法简介

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

##### 1. 收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

## 2. 市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。

## 3. 成本法

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

### (二) 评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

#### 1. 评估方法的适用性分析

##### (1) 收益法

##### ①收益法应用的前提条件：

I. 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

II. 预期收益所对应的风险能够度量；

III. 收益期限能够确定或者合理预期。

##### ②收益法的适用性分析

纳入本次评估范围内的资产不能独立产生收益，因此不适宜采用收益法评估。

##### (2) 市场法

##### ①市场法应用的前提条件：

I. 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

II. 有关交易的必要信息可以获得。

##### ②市场法的适用性分析

由于市场上未收集到与本次评估对象相似或相近的交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

##### (3) 成本法

##### ①成本法应用的前提条件：

I. 评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；

II. 评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；

III. 评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

##### ②成本法的适用性分析

委托评估的房屋建（构）筑物中大部分资产，评估基准日的类比工程建安造价数据可以合理的取得，在此基础上依据国家及新疆地方发布的相关建设前期费用及其他费用的规定，以及依据同花顺资讯查阅的相关数据、银行间利率等合理确定的LPR值，可以合理确定前期费用及资金成本，房屋建（构）筑物工程的重置全价可以合理测算。委托评估的机器设备购置价通过生产厂家或网络询价容易取得，运杂费、基础费、安装费等可以合理估计，资金成本可以合理确定，机器设备的全价可以合理测算。委估资产的成新率可以通过以其经济寿命年限为基础，根据资产已使用年限确定剩余可使用年限，进而估算理论年限成新率，同时现场勘查确定勘察成新率，加权平均确定评估综合成新率。

综合以上分析结论后，资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用成本法。

## 2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为新疆天业节水灌溉股份有限公司拟进行资产转让涉及的固定资产市场价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用成本法进行评估。

### （三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

根据本次评估目的，按照资产用途持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和收集资料等情况，主要采用成本法进行评估作价。

#### 1.房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物评估基本计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价 = 建安综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

##### （1）重置全价的估算

###### ①建安综合造价

主要指房屋建（构）筑物工程直接或间接耗费的各种材料、机械台班和人工费用等。本次委估房屋建筑物建安综合造价依据类比工程的单方造价数据考虑调整因素后确认；构筑物建安综合造价通过向施工方、专业造价咨询机构询价获取单方造价或者通过指数调整确定。

###### ②前期费用及其他费用

主要指工程勘察设计费、工程招标代理费、建设工程监理费、建设单位管理费、环境影响咨询费、工程造价咨询费等，根据建设投资及建设工程所在地区的实际情况予以取舍确定。

### ③资金成本

按能形成独立产能的主要建（构）筑物的建设周期，并参照同期银行贷款利率计取。建设期内资金按均匀投入计算。

### （2）成新率的估算

经分析，委估房屋建（构）筑物不存在功能性贬值和经济性贬值，故主要采用年限成新率、勘察成新率综合确定委估资产的实体综合成新率，其估算公式为：

#### ①综合成新率的估算公式

综合成新率 = 勘察成新率 × 50% + 理论成新率 × 50%

#### ②理论成新率的估算公式

理论成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

#### ③现场勘察成新率的估算

首先，评估专业人员进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量和现状作出鉴定，根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体勘察成新率中的权重系数；权重系数合计为100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项勘察成新率的评估分，汇总后得出总体勘察成新率，总体勘察成新率满分为100分。

### （3）评估值的估算

评估值 = 重置全价 × 成新率

## 2. 机器设备

根据本次评估目的，按照各类资产的现行用途持续使用原则，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，主要采用成本法进行评估作价。

委估设备采用成本法进行评估的基本计算公式为：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

### （1）重置全价的估算

国产设备重置全价的确定：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 资金成本 + 其他费用



其中：

①设备购置价：通过向经销商询价取得；

②运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备购置价的 0%—5% 计费；

③安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 0%—45% 计费，部分安装费占比较高的设备按照建设期安装费占比确定；

④基础费：根据设备的重量、性能等，按照设备购置价的 0%—45% 计费；

⑤资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

一般按整体工程项目合理工期的贷款利率估算。建安造价、前期及其他费用均按均匀投入考虑，计息期按合理工期的一半计算。评估基准日贷款利率依据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定。则：

资金成本 = (综合建安费 + 前期及其他费用) × [(1 + 适用贷款利率)<sup>合理工期 / 2 - 1</sup>]

本次评估设备安装期较短，故不考虑资金成本。

⑥其他费用：按具体情况考虑。

## (2) 综合成新率的估算

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其成新率。

对于生产专用设备，采用综合分析法，即以使用年限法为基础，先考虑该类设备已使用年限N，并据此初定该设备的尚可使用年限n，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况，估算以下各系数成新率，进而估算该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)
设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)
设备故障系数	C6	(0.85—1.15)

则：成新率  $K = n \div (n + N) \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

## 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻产权持有人单位，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

### （一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

### （二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导产权持有人清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

#### 1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

#### 2. 指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

#### 3. 收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

#### 4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行详细勘查。

#### 5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项达成共识。

#### 6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基



础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

### （三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

#### 1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

#### 2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

### （四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

### （五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设：

### （一）前提假设条件

#### 1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

### 3. 持续使用假设

持续使用假设是假定评估对象及其所包含的资产按其闲置前的模式、规模、频率、环境等继续使用。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

#### （二）一般假设条件

1. 假设国家和地方（产权持有人经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化。
2. 假设产权持有人经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对委估资产形成重大不利影响。

#### （三）特殊假设条件

1. 假设委托人即产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料、工程决(结)算等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分；
2. 假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规；

#### （四）上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

## 十、评估结论

截至评估基准日，新疆天业节水灌溉股份有限公司申报评估的拟转让的部分固定资产账面价值为 2,040.35 万元。

经采用成本法评估，截至评估基准日，新疆天业节水灌溉股份有限公司申报评估的拟转让的部分固定资产评估值为2,660.84万元，评估增值额为620.49万元，增值幅度为30.41%。

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动资产	2,040.35	2,660.84	620.49	30.41
固定资产	2,040.35	2,660.84	620.49	30.41
资产总计	2,040.35	2,660.84	620.49	30.41

即新疆天业节水灌溉股份有限公司拟转让的部分固定资产于评估基准日的市场价值评估结论为2,660.84万元（大写为人民币贰仟陆佰陆拾万零捌仟肆佰元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

### 十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况  
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估的建（构）筑物占用的土地证载权利人为新疆天业股份有限公司，委托房屋建筑物未办理产权证，建筑物的建筑面积及构筑物参数依据申报确认。

（三）被评估企业未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形  
无。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素  
无。

（五）重要的利用专家工作及报告情况  
无。

（六）重大期后事项  
无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(八) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

1. 本报告评估结论为含增值税评估结论，委估资产产权持有者在实现本报告评估目的对应的经济行为时，应根据税法及税务政策的规定进行税务处理。

2. 本次评估的建（构）筑物所占用的土地使用权证载权利人为新疆天业股份有限公司，委估建（构）筑物拟转让给新疆天业股份有限公司，本次评估的建（构）筑物价值不包含其占用的土地使用权价值。

3. 本次评估的资产中两条混配生产线闲置，闲置的原因是公司生产经营的战略性调整所致，本次评估是以闲置生产线均可正常使用为前提进行。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

(二) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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，资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

(四) 除委托人、委托评估合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

(六) 若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2023年2月3日。



中国·北京

资产评估师：



付洋

资产评估师：



王庆云





## 资产评估报告附件

1. 新疆天业节水灌溉股份有限公司党委 2022 年第 29 次会议纪要《审议关于将天业节水公司型材间、管材间及附属设施出售给天业股份公司的议题》；
2. 委托人暨产权持有人营业执照副本复印件；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
4. 委托人暨产权持有人承诺函；
5. 签字资产评估师承诺函；
6. 资产评估机构备案文件复印件；
7. 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
8. 签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
9. 资产评估委托合同
10. 资产评估汇总表或明细表；
11. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

## 天业节水公司党委 2022 年第 29 次会议纪要

会议时间：2022 年 12 月 17 日

组织方式：腾讯会议

参会人员：杨玲 李河 杨万森 王志刚 陈明  
杨强 张利涛

列席人员：项多武、嵇辉、周海龙、苏晨、麻玉国

主持人：杨玲

记录人：张静

会议议题：

### 审议环节

一、审议关于将天业节水公司型材车间、管材车间及附属设施出售给天业股份公司的议题

主要内容：

2022 年 12 月 17 日，天业集团党委委员、节水公司党委书记杨玲组织天线上组织天业节水公司党委班子成员，召开天业节水公司党委 2022 年第 29 次会议，纪要如下。

审议内容：

一、审议关于将天业节水公司型材车间、管材车间及附属设施出售给天业股份公司的议题

天业节水公司为厘清产权关系，促进资产保值增值，拟将型材车间、管材车间及配套附属设施转让给新疆天业股份有限



公司。情况如下：天业节水公司 2007 年在天业股份公司持有的 80 号小区（天业大楼及天业节水北库房区域，占地约 250 亩）完成型材车间、管材车间和相关附属设施建筑工程施工，其中型材车间建筑面积 7,969.35 m<sup>2</sup>，管材车间建筑面积 6,083.88 m<sup>2</sup>，截止到 2022 年 11 月 30 日，管材车间、型材车间及相关配套附属设施账面净值为 20,471,549.91 元，以上设施不符合房地产管理法规规定“房地一体”的要求，天业节水公司无法办理不动产权证，后续会导致天业节水公司和天业股份公司处置相关土地使用权及房屋建筑物时存在争议或潜在纠纷，将对两家上市公司的资本运作产生不利影响。建议聘请符合上交所和港交所资质要求的评估公司对型材车间、管材车间及相关配套附属设施进行评估后转让给天业股份公司，以达到产权归属清晰且使用无争议，确保不会对两家上市公司的生产经营构成实质性影响，并且天业股份公司也可以顺利办理两栋厂房不动产权证，确保国有资产的保值增值。

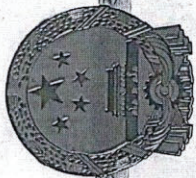
会议一致同意将型材车间、管材车间及配套附属设施评估后转让给新疆天业股份有限公司，并要求会后证券投资中心进一步按照要求做好相关工作。



党委委员签字:

张利涛	杨强	陈明
王志刚	杨强	杨强
杨强		





# 营业执照

统一社会信用代码  
91650000757655578C



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 新疆天业节水灌溉股份有限公司

类型 股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人 李河

经营范围

节水灌溉新技术的开发、咨询、交流、转让及推广服务(不含专利性研发)；节水灌溉工程材料中试及推广、节水灌溉计算机应用软件开发应用；塑料制品、给水管PVC管材、非水用PVC管材、PE管材及各种配件、压力补偿滴灌带、竖管式滴灌带、内嵌式滴灌带、农膜及滴灌带的生产和销售；进口废钢、废铝、废铅、废纸及废塑料、废旧塑料回收与加工、过滤器、种子、肥料、农药(限制使用农药及危险化学品除外)、机电产品(小汽车除外)及化工产品(危险化学品及剧毒化学品除外)、农业机械的销售、水利行业(灌溉排涝)专业四级、农业节水灌溉工程施工专业承包一级(具体经营范围以资质证书为准)；货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)；机械、水利工程、房屋、土地使用权租赁、信息系统集成服务、电子商务平台的开发及销售、水利工程、市政工程、水利水电工程的咨询、勘测、设计及施工、城市管道设施维修活动、园林绿化工程施工、谷物、油料、棉花、水果、蔬菜、饲料的种植与销售(国家禁止的除外)；普通货物道路运输；光伏发电。(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 伍亿壹仟玖佰伍拾贰万壹仟伍佰陆拾人民币整

成立日期 2006年10月20日

住所 新疆石河子市经济技术开发区北区三路36号



登记机关

2022年 12月 10日

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

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

## 产权说明

北京坤元至诚资产评估有限公司：

我公司本次申报评估的资产，均为我公司的在场资产，且均为我公司所有，我公司有完全的所有权，后期该等资产如果有因产权引起的法律纠纷，均由我公司负责，特此声明。

新疆天业节水灌溉股份有限公司



2022年12月22日



新疆维吾尔自治区  
 国税局监制  
 发票专用章  
 周国军 2022.2.23  
 No 04447737  
 6500213130  
 04447737  
 开票日期: 2022年02月23日

新疆增值税专用发票

0213130

规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
68189229>0647-191/5>7062927 >>8456>/73933<7-/709<4<9-*2 -+2+5116*8470*697>9<2*43-97 3-23+ / +4528+62176-6+178>78 /				71772.94	6%	6459.56
合计				¥71772.94		¥6459.56
价税合计(大写)				¥78232.50 (小写)		

名称: 新疆天业节水灌溉股份有限公司  
 纳税人识别号: 91650000757655578C  
 地址、电话: 新疆石河子市开发区北三东路36号 0993-2623177  
 开户行及账号: 建行开发区支行 65001630300050000899  
 货物或应税劳务、服务名称: 建设服务\*工程款

名称: 石河子西域水利水电建设安装工程有限责任公司  
 纳税人识别号: 91659001763797185L  
 地址、电话: 新疆石河子市开发区北八路21号11408号 09932651817  
 开户行及账号: 工商银行石河子西环路支行 3016028509200004035  
 收款人: 梁继元  
 复核: 张玲  
 开票人: 戴亮  
 销售方: (章) 发票专用章



第三联: 发票联 购买方记账凭证



新疆增值税专用发票

新疆增值税专用发票



发票号码: No 04447726

发票号码: 0213130

开票日期: 2022年01月18日

开票日期: 2022年01月18日

名称: 新疆天业节水灌溉股份有限公司  
纳税人识别号: 91650000757655578C  
地址、电话: 新疆石河子市开发区北三东路36号 0993-2623177  
开户行及账号: 建行开发区支行65001630300050000899

货物或应税劳务、服务名称: 建筑服务\*工程款

规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
-5+70/-3840/6>>2+8+6116/>+2 -<89<86+3*16>5>94191+<03>< <<-08*+957//78006-7599-+/87 */+6<*+9<*1/2/92+0<8811736/				265680.28	9%	23911.22
合计				¥265680.28		¥23911.22
价税合计(大写)				(小写) ¥289591.50		

名称: 石河子西域水利水电建筑安装工程有限责任公司  
纳税人识别号: 91659001763797185L  
地址、电话: 新疆石河子市开发区北八路21号11408号 09932651817  
开户行及账号: 工商银行石河子西环路支行 3016028509260004035

收款人: 梁登元  
复核: 张玲  
开票人: 戴亮



工程名称: 天业节水灌溉改造  
工程地点: 石河子开发区

第三联: 发票联 购买方记账凭证

(2021) 150号 西安印钞有限公司



电梯技改项目  
 周国宇  
 6500201160  
 2021.6.10  
 00276376

新疆增值税专用发票

201160

开票日期: 2021年05月12日

名称: 新疆天业节水灌溉股份有限公司  
 纳税人识别号: 91650000757655578C  
 地址、电话: 石河子经济技术开发区北三东路36号 0993-2623177  
 开户行及账号: 石河子建设银行开发区支行 650016303000500000899

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
*搬运设备*有机房货梯	THJ3000/0.5	台	0.6333333	143362.83186	90796.46	13%	11803.54
合计					¥90796.46		¥11803.54

价税合计(大写) 壹拾万贰仟陆佰圆整 (小写) ¥102600.00

名称: 新疆天山电梯制造有限公司  
 纳税人识别号: 91650100299946115E  
 地址、电话: 新疆乌鲁木齐市屯河区工业园区银河街62号 09913962520  
 开户行及账号: 乌鲁木齐银行高新区支行0000020010110015368902



开票人: 曾新齐

复核: 连园丁

收款人: 倪爱华

第三联: 发票联 购买方记账凭证

(2019) 399号西安印钞有限公司







## 委托人承诺函

北京坤元至诚资产评估有限公司：

因我公司拟转让资产事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的新疆天业节水灌溉股份有限公司于评估基准日 2022 年 11 月 30 日持有的部分固定资产市场价值进行评估。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：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、不干预评估工作。



法定代表人



2022 年 12 月 22 日





## 资产评估师承诺函

新疆天业节水灌溉股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让资产事宜，以2022年11月30日为评估基准日对其持有的部分固定资产市场价值进行了评估，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、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



付萍

资产评估师：



王庆云

2023年2月3日



# 北京市财政局

京财资评备〔2022〕0136号

## 变更备案公告

开元资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、开元资产评估有限公司名称变更为北京坤元至诚资产评估有限公司。

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

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。







# 营业执照

统一社会信用代码

91110108668556439X

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



(副本(4-2))

名称 北京坤元至诚资产评估有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 胡劲为

经营范围

注册资本 1000万元

成立日期 2007年11月06日

住所 北京市海淀区西三环北路89号11层A-03室



从事各类资产评估、评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估项目；开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。



登记机关

2022年12月02日

## 名称变更通知

坤龙资产评估有限公司：

开元资产评估有限公司 于2022年12月02日经我局核准，名称变更为 北京坤元至诚资产评估有限公司。

特此通知







# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：付萍

性别：女

登记编号：65120002



单位名称：开元资产评估有限公司  
新疆分公司



初次执业登记日期：2012-09-19



年检信息：通过 (2022-12-31)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

*付萍*  
资产评估师  
付萍  
65120002

本人印鉴：



打印日期：2023-02-07

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：王庆云

性别：女

登记编号：65050019

单位名称：开元资产评估有限公司  
新疆分公司



初次执业登记日期：2005-08-12

年检信息：通过（2022-12-31）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王庆云

本人印鉴：



打印日期：2023-02-07

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>



扫描全能王 创建

合同编号:

# 资产评估委托合同

委托人(甲方): 新疆天业节水灌溉股份有限公司

资产评估机构(乙方): 北京坤元至诚资产评估有限公司

项目名称: 新疆天业节水灌溉股份有限公司拟资产转让涉及的其持有的  
固定资产市场价值评估项目

签订日期: 2022 年 12 月      日

签订地点: 新疆石河子市



合同编号：

# 资产评估委托合同

委托人(甲方)： 新疆天业节水灌溉股份有限公司

资产评估机构(乙方)： 北京坤元至诚资产评估有限公司

项目名称： 新疆天业节水灌溉股份有限公司拟资产转让涉及的其持有的固定资产市场价值评估项目

签订日期： 2022 年 12 月      日

签订地点： 新疆石河子市



## 目 录

1. 资产评估项目名称和目的	1
2. 资产评估对象和评估范围	1
3. 评估基准日及评估结论的价值类型	1
4. 资产评估报告提交期限和方式	2
5. 资产评估依据及验收标准	2
6. 资产评估报告的使用范围和评估结论使用的限制	2
7. 资产评估服务人员和期限	3
8. 甲方的权利和义务	3
9. 乙方的权利和义务	4
10. 评估服务费额（或支付标准）、支付时间及方式	5
11. 违约责任	6
12. 不可抗力	7
13. 合同的生效、变更、解除或终止	7
14. 争议的解决	8
15. 通知	8
16. 其它约定	9



#### 4. 资产评估报告提交期限和方式

甲方向乙方提供资产评估申报表及相关批文、权属证明，以及相应的资料；乙方在收到甲方提供的全部评估申报资料后\_\_\_日内完成甲方委托的评估工作，以甲方派人自取\_\_\_/ 乙方邮寄\_\_\_/\_\_\_ 乙方送达\_\_\_√\_\_\_方式向甲方提供正式的《资产评估报告书》壹式肆份。甲方收到报告时，由其指定经办人员在《业务报告签收单》上签字确认。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商。

#### 5. 资产评估依据及验收标准

##### 5.1 资产评估依据：

- A. 国家的法律、法规、资产管理规定，资产评估执业准则以及甲方的有关制度规定等。
- B. 甲方提供的资产评估明细表及相关资产权属证明、财务会计信息及其他相关资料。
- C. 甲方为本次评估目的聘请的具有相应资质的机构所出具的专业报告：
  - a. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。
  - b. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。
  - c. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。
  - d. 甲方为本次评估目的聘请的\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_评估机构就\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_等资产出具的《资产评估报告》。本次评估中该部分资产评估结论引用该机构出具的《资产评估报告》的评估结论。
- D. 其他依据：\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

##### 5.2 验收标准：以现行评估准则为标准。

#### 6. 资产评估报告的使用范围和评估结论使用的限制

- 6.1 资产评估报告仅供甲方按 1.2 列明的目的使用，甲方根据经济业务的需要，指定资产评估报告的其他使用人为：\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_，甲方可以分发乙方出具的资产评估报告及有关文件给上述指定的资产评估报告其他使用人。
- 6.2 资产评估报告仅供本合同约定的和法律、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。

6.3 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定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。

6.4 委托人或者其他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和使用范围内使用资产评估报告。根据现行法律法规规定，结合本次评估目的要求，本次资产评估报告的评估结论使用的范围和有效期按下述\_\_\_\_\_约定：

6.4.1 只能为实施本合同载明的评估目的对应的经济行为时参考使用，且有效期使用期从评估基准日算起为一年。

6.4.2 只能用于本合同载明的特定财务报告目的进行相应会计核算及编制相关时点会计报表时参考使用。

6.4.3 其他约定：\_\_\_\_\_。

6.5 未经委托人书面许可，资产评估机构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。

6.6 未征得资产评估机构书面同意，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。

## 7. 资产评估服务人员和期限

7.1 为完成该资产评估项目，乙方应派出由资产评估专业人员3人，其中：资产评估师2人，组成资产评估项目组，其中付萍为资产评估项目的总负责人，对整个资产评估项目负责。

7.2 资产评估服务期限：在本合同签订之日起至乙方按照甲方要求完成委托事项，甲方付清评估服务费用止。

## 8. 甲方的权利和义务

8.1 资产评估报告的使用权归甲方所有。甲方有权根据经济业务需要使用、分发乙方出具的资产评估报告及有关文件给本合同约定的资产评估报告其他使用人。恰当使用资产评估报告是甲方和相关当事方的责任，因不当使用资产评估报告所造成的后果由甲方自负。

- 8.2 甲方和其他相关当事人应当依法及时向乙方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；并对所提供的资产评估明细表及其他重要资料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认；甲方和其他相关当事人应当承担如提供不实或虚假的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料所产生的法律后果。
- 8.3 甲方应当为资产评估机构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；根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调，指定相关人员对现场评估工作进行必要配合，解答乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提出的询问、访谈。
- 8.4 因甲方原因造成评估业务中止或存在乙方可单方解除合同情形（不可抗力除外）之一时，甲方应按照（本合同约定或按照乙方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。
- 8.4.1 若因甲方原因终止评估业务，评估工作已经全部完成或者评估工作已经完成到提交了评估初始结果（仅剩最后沟通出具评估报告），则甲方支付全额评估费；
- 8.4.2 若评估工作已经完成现场勘察且后续工作已经进行但尚在提交评估初始结果前，则甲方支付 80% 的评估服务费，若总费用签署金额较低，80% 的评估服务费不足以支撑实际已经发生的各项成本及合同金额 10% 的合计，则甲方尚应补足至该金额；
- 8.5 其它\_\_\_\_\_

## 9. 乙方的权利和义务

- 9.1 按约定的服务费标准和支付方式，及时足额收取评估费用。
- 9.2 根据资产评估的各项法规、行业规范，在职业标准和本合同约定的评估范围内实施评估工作。
- 9.3 就评估的重大政策、标准方法和技术问题与甲方保持密切沟通。
- 9.4 按本合同约定配备具有相应资格和能力的评估师。
- 9.5 在约定的出具资产评估报告的时间之内，按照资产评估准则的要求出具资产评估报告，并对所出具的资产评估报告承担法律责任。



- 9.6 评估技术说明并非资产评估报告的必备组成部分，除与委托人另有约定及法律法规另有规定外，不单独提供。乙方有义务就评估依据、评估原则向甲方进行解释说明。
- 9.7 对甲方内部资料、商业秘密、评估结果及约定的保密事项保守秘密，未经甲方书面同意，乙方不得将评估过程中获悉的信息、资料和资产评估报告提供给除甲方以外的任何第三方；乙方及其资产评估专业人员根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则》及有关监管部门的规定，在资产评估报告中披露应当披露的有关信息和法律、法规另有规定的除外。
- 9.8 资产评估报告仅供甲方和本合同约定的其他资产评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。
- 9.9 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、估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。
- 9.10 乙方不得将所承担的工作擅自委托给第三方，否则，甲方有权拒付合同价款并单方解除本合同。但因涉及本次评估范围内特殊资产的性能、先进性、实物状况、技术状况、使用状况的判断等工作，乙方聘请的该领域中具有专门知识、技能和经验的专家个人协助除外。
- 9.11 乙方应自行对其派出的服务人员进行管理，甲方不承担任何责任。乙方人员在进入甲方场所时，须遵守甲方及\_\_\_\_\_有关规定，如因违反甲方有关规定造成损失，责任由乙方承担。

## 10. 评估服务费额（或支付标准）、支付时间及方式

10.1 经甲乙双方协商一致，甲方就本资产评估服务项目向乙方支付的全部评估服务费用为人民币 70,000.00 元（大写：柒万元整）。

注：a. 上述费用包含乙方为执行资产评估任务而发生的食宿、交通差旅等其他费用。

b. 乙方为执业需要所发生的银行往来询证函及向工商、税务、房产、土地、规划等政府部门查档费和资料费等，由委托单位负担，中介机构凭法定票据向委托单位申请审核报销。

10.2 本资产评估服务费用的结算支付方式：选择下列 10.2.1 种方式。

10.2.1 一次性支付：在本资产评估服务结束，乙方向甲方提交资产评估报告并





取补救措施、赔偿损失等违约责任，并按合同价款 10% 支付违约金。损失及违约金的赔偿上限为本合同项下评估费总额扣除正常税、费后的余额。

## 12. 不可抗力

- 12.1 下列事件可认为是不可抗力事件：战争、动乱、地震、飓风、洪水、冰雹、雪灾等不能预见、不能避免、不能克服的客观情况。
- 12.2 由于不可抗力原因，使双方或任何一方不能履行合同义务时，应采取有效措施，尽量避免或减少损失，将因不可抗力造成的损失降低到最低程度。声称受到不可抗力事件影响的一方应在 48 小时内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后 5 日内以书面形式向另一方提供此种不可抗力事件及其持续时间的书面证据。
- 12.3 因不可抗力致使合同无法按期履行或不能履行的，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。因不可抗力所造成的损失由双方各自承担。

## 13. 合同的生效、变更、解除或终止

- 13.1 本合同经双方法定代表人(负责人)或委托代理人签字并盖章之日起生效。
- 13.2 本合同经双方协商一致，可以变更或解除合同，合同变更或解除协议应采用书面形式。
- 13.3 具备下列情形之一的，解除权人可单方解除合同，但应向对方发出书面的合同解除通知。
- 13.3.1 甲方解除合同条件：
- a. 因不可抗力致使不能实现合同目的的。
  - b. 在履行期限届满之前，乙方明确表示或者以自己实际行为表明其不履行合同义务的。
  - c. 乙方未按合同约定完成资产评估目标且未按甲方要求整改的，或直接造成甲方经济损失的。
  - d. 其他约定： \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_
- 13.3.2 乙方解除合同条件：
- a. 因不可抗力致使不能实现合同目的的。
  - b. 在履行期限届满之前，甲方明确表示或者以自己实际行为表明其不履行合同



同义务的。

- c. 委托人和其他相关当事人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。
- d. 委托人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。
- e. 因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同的。
- f. 其他约定：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

13.4 有下列情形之一的，本合同的权利和义务终止：

- a. 合同已经按照约定履行完结。
- b. 双方协商解除合同。
- c. 一方依据法定或约定原因解除合同。
- d. 其他约定：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

10.5 合同的变更或终止不影响合同中结算条款的效力。

## 14. 争议的解决

本合同履行过程中如发生的争议，双方应协商解决。协商不成的，按照以下第 2 种方式解决：

14.1 提交  /  仲裁委员会按照  /  仲裁规则在  /  进行仲裁。仲裁裁决具有终局性，双方都应执行。

14.2 向 石河子 人民法院提起诉讼。

## 15. 通知

甲方： 新疆天业节水灌溉股份有限公司

通讯地址、邮政编码： 新疆石河子市经济技术开发区北三东路 36 号 832061

联系人： 周海龙

联系电话 / 传真： 18599801600

甲方指定 周海龙 为本次评估项目的甲方负责人，负责处理与本次评估相关具体事务，包括协调提供必要的工作条件，协调安排相关人员对现场评估工作进行必要配合，协调安排相关人员按时提供资产评估业务需要的资料，负责与其他相关当事人之间的协调，负责领取、接受乙方出具的资产评估报告

书和评估服务费用结算、支付等事宜。

乙方：北京坤元至诚资产评估有限公司

通讯地址：乌鲁木齐市经济技术开发区卫星路 531 号绿谷国际商务区大  
楼 3-303 室

联系人：付萍

联系电话/传真：13669917221

## 16. 其它约定

16.1 乙方出具的资产评估报告书一般为中文文本壹式肆份，如果需要增加份数的，每增加壹份加收200.0元工本费。如需翻译成其他语言形式，翻译费用由甲方承担并增加报告工本费。

16.2 本合同未尽事宜，甲乙双方可另行以书面形式签订补充协议。补充协议内容与本合同内容不一致的，以补充协议为准。

16.3 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

甲方(盖章)：新疆天业节水灌溉股份有限公司  
法定代表人(负责人)或委托代理人：李河  
签字日期：2022年12月  日

乙方(盖章)：北京坤元至诚资产评估有限公司  
法定代表人(负责人)或委托代理人：李臣东  
签字日期：2022年12月  日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年11月30日

表1

产权持有单位：新疆天业节水灌溉股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	2,040.35	2,660.84	620.49	30.41
3 其中：债权投资	-	-	-	
4 其他债权投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 其他权益工具投资	-	-	-	
8 其他非流动金融资产	-	-	-	
9 投资性房地产	-	-	-	
10 固定资产	2,040.35	2,660.84	620.49	30.41
11 在建工程	-	-	-	
14 生产性生物资产	-	-	-	
15 使用权资产	-	-	-	
16 油气资产	-	-	-	
17 无形资产	-	-	-	
18 开发支出	-	-	-	
19 商誉	-	-	-	
20 长期待摊费用	-	-	-	
21 递延所得税资产	-	-	-	
22 其他非流动资产	-	-	-	
23 资产总计	2,040.35	2,660.84	620.49	30.41
24 流动负债	-	-	-	
25 非流动负债	-	-	-	
26 负债合计	-	-	-	
27 净资产（所有者权益）	2,040.35	2,660.84	620.49	30.41

评估机构：北京坤元至诚资产评估有限公司





# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年11月30日

表2

产权持有单位：新疆天业节水灌溉股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	-	-	-	
2	货币资金	-	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	衍生金融资产	-	-	-	
5	应收票据	-	-	-	
6	应收账款	-	-	-	
7	应收款项融资	-	-	-	
8	预付款项	-	-	-	
9	其他应收款	-	-	-	
10	存货	-	-	-	
11	合同资产	-	-	-	
12	持有待售资产	-	-	-	
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
14	其他流动资产	-	-	-	
15	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>20,403,514.00</b>	<b>26,608,395.00</b>	<b>6,204,881.00</b>	<b>30.41</b>
16	债权投资	-	-	-	
17	其他债权投资	-	-	-	
18	长期应收款	-	-	-	
19	长期股权投资	-	-	-	
20	其他权益工具投资	-	-	-	
21	其他非流动金融资产	-	-	-	
22	投资性房地产	-	-	-	
23	固定资产	20,403,514.00	26,608,395.00	6,204,881.00	30.41
24	在建工程	-	-	-	
25	生产性生物资产	-	-	-	
26	油气资产	-	-	-	
27	使用权资产	-	-	-	
28	无形资产	-	-	-	
29	开发支出	-	-	-	
30	商誉	-	-	-	

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年11月30日

表2

产权持有单位：新疆天业节水灌溉股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
31	长期待摊费用	-	-	-	
32	递延所得税资产	-	-	-	
33	其他非流动资产	-	-	-	
34	<b>三、资产总计</b>	<b>20,403,514.00</b>	<b>26,608,395.00</b>	<b>6,204,881.00</b>	<b>30.41</b>
35	<b>四、流动负债合计</b>	-	-	-	
36	短期借款	-	-	-	
37	交易性金融负债	-	-	-	
38	衍生金融负债	-	-	-	
39	应付票据	-	-	-	
40	应付账款	-	-	-	
41	预收款项	-	-	-	
42	合同负债	-	-	-	
43	应付职工薪酬	-	-	-	
44	应交税费	-	-	-	
45	其他应付款	-	-	-	
46	持有待售负债	-	-	-	
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
48	其他流动负债	-	-	-	
49	<b>五、非流动负债合计</b>	-	-	-	
50	长期借款	-	-	-	
51	应付债券	-	-	-	
52	租赁负债	-	-	-	
53	长期应付款	-	-	-	
54	预计负债	-	-	-	
55	递延收益	-	-	-	
56	递延所得税负债	-	-	-	
57	其他非流动负债	-	-	-	
58	<b>六、负债总计</b>	-	-	-	
59	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>20,403,514.00</b>	<b>26,608,395.00</b>	<b>6,204,881.00</b>	<b>30.41</b>

评估机构：北京坤元至诚资产评估有限公司



# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年11月30日

表4

产权持有单位：新疆天业节水灌溉股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	-	-	-	
4-2	其他债权投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	其他权益工具投资	-	-	-	
4-6	其他非流动金融资产	-	-	-	
4-7	投资性房地产	-	-	-	
4-8	固定资产	20,403,514.00	26,608,395.00	6,204,881.00	30.41
4-9	在建工程	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	使用权资产	-	-	-	
4-13	无形资产	-	-	-	
4-14	开发支出	-	-	-	
4-15	商誉	-	-	-	
4-16	长期待摊费用	-	-	-	
4-17	递延所得税资产	-	-	-	
4-18	其他非流动资产	-	-	-	
	合计	20,403,514.00	26,608,395.00	6,204,881.00	30.41

评估人员：付萍 吴海明

# 固定资产评估汇总表

评估基准日： 2022年11月30日

表4-8

产权持有单位：新疆天业节水灌溉股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	30,326,613.19	17,123,216.54	39,166,100.00	23,092,825.00	8,839,486.81	5,969,608.46	29.15	34.86
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	19,163,262.71	12,748,917.17	23,168,600.00	17,507,035.00	4,005,337.29	4,758,117.83	20.90	37.32
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	11,163,350.48	4,374,299.37	15,997,500.00	5,585,790.00	4,834,149.52	1,211,490.63	43.30	27.70
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	4,755,110.25	3,280,297.46	4,479,800.00	3,515,570.00	-275,310.25	235,272.54	-5.79	7.17
4-8-4	固定资产-机器设备	4,755,110.25	3,280,297.46	4,479,800.00	3,515,570.00	-275,310.25	235,272.54	-5.79	7.17
4-8-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-8-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
4-8-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-		
4-8-8	固定资产资产清理		-		-		-		
	固定资产合计	35,081,723.44	20,403,514.00	43,645,900.00	26,608,395.00	8,564,176.56	6,204,881.00	24.41	30.41
	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	35,081,723.44	20,403,514.00	43,645,900.00	26,608,395.00	8,564,176.56	6,204,881.00	24.41	30.41

评估人员：付萍 吴海明



# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2022年11月30日

表4-8-1

产权持有单位：新疆天业节水灌溉股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	使用状态	建筑面积 体积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值				
1	天业股份	型材车间	钢结构	2007-10-1	m <sup>2</sup>	在用	7969.35	10,098,998.07	6,715,614.92	11,370,600.00	75	8,527,950.00	1,812,335.08	26.99		
2	天业股份	原料库房	钢结构	2012-6-1	m <sup>2</sup>	在用	2044.00	1,791,397.15	1,578,668.95	2,864,600.00	80	2,291,680.00	713,011.05	45.17		
3		管材车间改造(长摊待摊费用)		2022-02-19				337,453.22	309,332.12	-		-	-309,332.12	-100.00		
4		厂区厂房维护修缮(长摊待摊费用)		2022-11-23				267,509.17	263,050.68	-		-	-263,050.68	-100.00		
5	天业股份	门卫室	砖混	2009-12-29	m <sup>2</sup>	在用	124.10	231,613.24	134,874.07	252,900.00	70	177,030.00	42,155.93	31.26		
6	天业股份	工业生产用房(管材车间)	钢结构	2007-10-1	m <sup>2</sup>	在用	6083.88	6,436,291.86	3,747,376.43	8,680,500.00	75	6,510,375.00	2,762,998.57	73.73		
合 计								19,163,262.71	12,748,917.17	23,168,600.00		17,507,035.00	4,758,117.83	37.32		
减：房屋建筑物减值准备									-				-			
合 计								19,163,262.71	12,748,917.17	23,168,600.00		17,507,035.00	4,758,117.83	37.32		

产权持有单位填表人：李姝姝

评估人员：付萍 吴海明

填表日期： 2022年12月21日





## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

### (一) 评估结论

截至评估基准日，新疆天业节水灌溉股份有限公司申报评估的拟转让的部分固定资产账面价值为 2,040.35 万元。

经采用成本法评估，截至评估基准日，新疆天业节水灌溉股份有限公司申报评估的拟转让的部分固定资产评估值为 2,660.84 万元，评估增值额为 620.49 万元，增值幅度为 30.41%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动资产	2,040.35	2,660.84	620.49	30.41
固定资产	2,040.35	2,660.84	620.49	30.41
资产总计	2,040.35	2,660.84	620.49	30.41

即新疆天业节水灌溉股份有限公司拟转让的部分固定资产于评估基准日的市场价值评估结论为 2,660.84 万元（大写为人民币贰仟陆佰陆拾万零捌仟肆佰元整）。

### (二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

评估增减值主要原因分析：建（构）筑物资产评估增值，主要原因一方面是近年来建筑行业人材机价格上涨所致，另一方面是企业计提折旧年限与评估确认成新度年限不一致所致；设备类资产评估增值，主要原因是设备资产账面价值为不含税价，评估价值为含税价，另外企业计提折旧年限短于评估确认成新率的经济寿命年限。

北京坤元至诚资产评估有限公司

2023年2月3日

