

**德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿所涉及的置入资产乌鲁木齐国际公铁联运汽车客运站
相关房地产价值评估报告**

沪众评报〔2018〕第 0398 号

**上海众华资产评估有限公司
2018 年 8 月 17 日**

评估报告目录

| | |
|------------------------------------|----|
| 第一部分 资产评估师声明 | 2 |
| 第二部分 摘要 | 3 |
| 第三部分 正文 | 7 |
| 一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者 | 7 |
| 二、评估目的 | 8 |
| 三、评估对象和评估范围 | 8 |
| 四、价值类型和定义 | 9 |
| 五、评估基准日 | 10 |
| 六、评估依据 | 10 |
| 七、评估方法 | 13 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 14 |
| 九、评估假设 | 16 |
| 十、评估结论 | 16 |
| 十一、特别事项说明 | 18 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 19 |
| 十三、评估报告日 | 20 |
| 第四部分 附件 | 21 |

第一部分 资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

（二）评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

（三）我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

（四）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

（五）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿所涉及的

置入资产乌鲁木齐国际公铁联运汽车客运站

相关房地产价值评估报告

沪众评报（2018）第 0398 号

第二部分 摘要

一、委托方：德力西新疆交通运输集团股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、产权持有单位：乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司

四、评估目的：资产置入

五、评估基准日：2018年3月31日

六、评估对象及评估范围：

评估对象为乌鲁木齐国际公铁联运汽车客运站及蓄车场相关房地产等。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，在建工程-土建工程采用收益法、成本法；无形资产中土地使用权采用成本逼近法。

九、评估结论：

1. 成本法

截止评估基准日 2018 年 3 月 31 日，经采用成本法评估，德力西新疆交通运输集团股份有限公司拟置入补偿所涉及的乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司的部

分在建工程、无形资产在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的账面价值为 22,148.99 万元,采用成本法评估价值为 34,808.68 万元,增值额为 12,659.69 万元,增值率为 57.16%。

资产评估结果汇总表

单位: 万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增减率 |
|------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 在建工程 | 22,148.99 | 24,909.04 | 2,760.05 | 12.46% |
| 无形资产-土地使用权 | | 9,899.64 | 9,899.64 | |
| 资产总计 | 22,148.99 | 34,808.68 | 12,659.69 | 57.16% |

2.收益法

截止评估基准日 2018 年 3 月 31 日,经采用收益法评估,德力西新疆交通运输集团股份有限公司拟置入补偿所涉及的乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司的部分在建工程、无形资产在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的账面价值为 22,148.99 万元,评估价值为 35,345.37 万元,增值额为 13,196.38 万元,增值率为 59.58%。

资产评估结果汇总表

单位: 万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增减率 |
|------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 在建工程 | 22,148.99 | 29,729.50 | 7,580.51 | 34.23% |
| 无形资产-土地使用权 | | 5,615.87 | 5,615.87 | |
| 资产总计 | 22148.99 | 35,345.37 | 13,196.38 | 59.58% |

3.评估结果的确定

经对成本法和收益法两种评估结果的比较,收益法与成本法的评估价值相差不大。收益法侧重委估资产未来的收益,是在评估假设前提的基础上做出的,而成本法侧重资产形成的历史和现实,因方法侧重点的本质不同,造成评估结论的差异性。

根据本次评估涉及资产的状况、评估目的等最终确定成本法评估结果,即评估价值为 34,808.68 万元,增值额为 12,659.69 万元,增值率为 57.16%。

十、评估结论使用有效期: 自 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项:

1、本报告不对有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

2、一般来说,由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同,同样的资产

会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

3、委托方和相关当事方应当对所提供估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师执行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评估师执业范围。本估价报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

4、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，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可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

5、在评估基准日后、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资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、本报告评估结果未考虑各类资产评估调整及评估增、减值可能涉及的税费影响，及各类资产交易过程中可能涉及的税费影响。

7、对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

8、产权持有单位承诺，本次委评的资产中无其他抵押、担保、涉讼、或有资产、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

9、本次评估的房屋建筑物面积，在核实相关测绘报告基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整；。

10、截至本次基准日，乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司所持有且纳入本次评估范围的在建工程基本完工、正在办理验收，在建工程的工程款尚未完全支付；根据《乌鲁木齐市沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室与德力西新疆交通运输集团股份有限公司及乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司关于碾子沟片区项目之征

收补偿与置换框架协议》，在达到预定可使用状态及完全产权之前的相关手续及费用均由乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司承担，本次评估是建立在上述资产为完全产权及可使用状态前提下的价值。

11、截止评估基准日，评估所涉及资产中蓄车场《建筑工程施工许可证》尚未取得，手续正在办理中，未考虑后期可能支付的费用。

12、本次评估所涉及的土地使用权的评估是基于《不动产权证》中对土地分摊后的所占面积，和已取得的《不动产权证》所记载的面积计算。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司

2018年8月17日

德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿行为涉及的 置入资产乌鲁木齐国际公铁联运汽车客运站 相关房地产价值评估报告

沪众评报（2018）第 0398 号

第三部分 正文

德力西新疆交通运输集团股份有限公司：

上海众华资产评估有限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、资产评估原则，对在建工程-土建工程采用收益法、成本法；无形资产中土地使用权采用成本逼近法，按照必要的评估程序，对贵公司拟置入补偿行为涉及的乌鲁木齐国际公铁联运汽车客运站及蓄车场相关房地产价值在 2018 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、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：德力西新疆交通运输集团股份有限公司

法定住所：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区黑龙江路 51 号

法定代表人：马跃进

注册资本：壹亿陆仟万零捌千元人民币

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：2003 年 05 月 28 日

营业期限：2003 年 05 月 28 日至 2103 年 05 月 27 日

主要经营范围：道路普通货物运输、道路货运站（场）、市际班车客运、省际班车客运、市际包车客运、省际包车客运、市际非定线旅游客运；客车维修（二类）；道路旅客运输站；住宿（限分支机构经营）；交通意外保险（航空意外除外）汽车配件、化工产品、橡胶制品、润滑油、钢材、建筑材料、装饰装潢材料、机电产品、电气设备、五金交电产品、日用品的销售；房屋租赁；非占道停车场服务，货物仓储。（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) 产权持有单位概况:

1、注册登记情况

企业名称: 乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司

法定代表人: 张培勇

注册资本: 伍亿叁仟玖佰万元人民币

企业类型: 其他有限责任公司

成立日期: 2011年12月28日

营业期限: 2011年12月28日至长期

主要经营范围: 交通枢纽项目的投资、开发建设和经营管理; 区域范围内国有资产的经营和管理; 土地开发、房地产开发、资产经营; 市政公共基础设施建设; 停车场投资, 开发; 停车场服务; 商业设施投资、开发、经营; 设计、制作、代理、发布广告; 投资咨询, 企业管理咨询; 仓储服务; 货运代理; 市场开发; 房屋出租。(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) 委托方与产权持有单位关系

委托人与产权持有单位均为法人单位, 无关联关系。

(四) 其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人、被评估单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用, 不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

德力西新疆交通运输集团股份有限公司因征收补偿事宜, 为此需对用于补偿的置入资产—乌鲁木齐国际公铁联运汽车客运站相关房地产的价值进行评估, 为上述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

评估对象是单项资产。

（二）评估范围

评估范围是由乌鲁木齐国际公铁联运汽车客运站相关房地产等。评估基准日,评估范围内的资产包括在建工程、土地使用权等,资产总额为 221,489,931.28 元,其中:在建工程为 221,489,931.28 元;无形资产-土地使用权无入账价值。详见下表:

2018 年 3 月 31 日资产明细表

金额单位:人民币元

| 科目名称 | 账面价值 |
|------|----------------|
| 在建工程 | 221,489,931.28 |
| 无形资产 | |

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日,评估范围内的资产账面价值经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具有审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下:

乌鲁木齐国际公铁联运汽车客运站位于乌鲁木齐市高铁新区的高铁站北广场东侧,北邻纬六路,南邻纬七路,西邻经三路,东邻经四路;本次评估所涉及资产包括乌鲁木齐国际公铁联运汽车客运站负一层局部、一层、二层,建筑面积共计 31,904.55 平方米。已取得“建字第 650106201501790 号”《建设工程规划许可证》、“地字第 6501042014000738 号”《建设用地规划许可证》、“650102201507030101.0045”《建筑工程施工许可证》、“(2018)乌鲁木齐市不动产权第 0058964 号”《不动产权证》、“(2018)乌鲁木齐市不动产权第 0058965 号”《不动产权证》;根据“(2018)乌鲁木齐市不动产权第 0058965 号”《不动产权证》乌鲁木齐国际公铁联运汽车客运站总占地面积 27,621.72 平方米(按建筑面积划分,对应分摊土地使用权面积为 13,769.74 平方米)。蓄车场工程包括蓄车场检修房,建筑面积 477 平方米,根据“(2018)乌鲁木齐市不动产权第 0058964 号”《不动产权证》建筑占地 18,051.66 平方米。

四、价值类型和定义

本次评估的资产价值为市场价值。

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

(一) 本项目评估基准日是 2018 年 3 月 31 日；

(二) 委托方为此次置入补偿工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
- 3、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号)；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
- 8、《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)；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 588 号)；
- 10、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号)；
- 11、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号)；

- 12、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
- 14、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
- 15、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
- 16、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
- 17、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);
- 18、《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 65 号);
- 19、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订);

(二) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(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[2017]31 号)
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32 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[2017]34 号)
- 7、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)
- 11、企业会计准则

(三) 经济行为依据

1、《乌鲁木齐市沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室与德力西新疆交通运输集团股份有限公司及乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司关于碾子沟片区项目之征收补偿与置换框架协议》；

2、《乌鲁木齐市沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室与德力西新疆交通运输集团股份有限公司及乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司关于碾子沟片区项目之征收补偿与置换协议》

(四) 权属依据

1、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、不动产权证；

2、其他有关产权证明。

(五) 取价及参考依据

1、评估基准日银行存贷款基准利率；

2、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2003]206号；

3、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格（2002）10号文；

4、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；

5、乌鲁木齐地区单位估价表（2010年）；

6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

7、《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）；

8、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）；

9、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

10、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

11、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

12、《房屋完损等级评定标准(试行)》（城住字[1984]第 678号）；

13、产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；

14、其他取价依据。

七、评估方法

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,本次评估选用收益法和成本法对在建工程中的房屋建(构)筑物进行评估;选用成本逼近法对无形资产(土地使用权)进行评估。评估方法选择理由如下:由于评估范围内房屋建筑物为营业性用房,在市场上存在足够多的类似被评估资产的出租案例,故房屋建筑物使用收益法评估。

各项资产的具体评估方法介绍如下:

1、在建工程

(1) 收益法

收益现值法,系通过估算委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价值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

式中 V—收益价格(元);

A_i—未来第i年的净收益(元);

R—折现率(%);

t—未来可获收益的年限(年)。

收益现值法是利用预期收益原理,求取委估房地产未来正常净收益,选用适当的折现率(还原率)将其折现到评估基准日时点后累加,得到各年净收益现值总和,以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益现值法进行评估,首先确定估价项目的年总收益,再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量,并进一步求取委估资产的市场价值。

本次收益法评估的具体评估步骤如下:

确定委估资产的剩余收益年限;

预测在收益年限内的年总收益,主要为租金收益;

预测年经营费用、管理费用及税金;

求取年净收益。

选用适当的折现率将年净收益折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，即评估价值。

（2）成本法

成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

2、土地

对评估范围内的土地，本次评估可以选用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和政府土地开发纯收益而确定土地价格的方法，它与通常成本法的区别在于：第一、成本的确定以重置成本为基础，所谓重置成本是假设在估价基准日为取得估价对象必要的、适当的原价总额。这里的“必要”、“适当”，不是指个别完全的费用水平，而是指社会的一般公平的费用水平。第二、收益作为一项体现政策性社会平均收益率的独立项，其公式为：

土地价格=土地取得费用及相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2018年6月22日，德力西新疆交通运输集团股份有限公司启动拟受让乌鲁木齐国际公铁联运汽车客运站相关房地产项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2018年3月31日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目负责人，并根据产权持有单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目

计划书》。

指导产权持有单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证产权持有单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2018年6月28日至2018年7月3日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查产权持有单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，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。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

对在建工程评估人员和产权持有单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了在建工程的完工程度和付款状况；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息。对土地，进行了现场查看，核对了土地权属证明资料及有关协议，并了解了当地的土地收费标准及相关政策。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

（四）评定估算、汇总阶段

2018年7月4日至2018年8月17日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评

定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

（一）基本假设

- 1、假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2、假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 3、假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
- 4、假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；
- 5、假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。
- 6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1、产权持有单位提供的公司的营业执照，签署的协议，财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；
- 2、根据《征收补偿与置换协议》“乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司对拟置入资产享有所有权并有权进行处置；拟置入资产未设置任何抵押、质押等权利限制；对拟置入资产拥有完整的权利，不存在任何附加在拟置入资产之上的任何负债或义务（包括并不限于未付工程款、勘察设计费等）”；本次评估假设置入资产为完全产权。
- 3、本次评估所涉及的土地使用权的评估是基于《不动产权证》中对土地分摊后的所占面积，和已取得的《不动产权证》所记载的面积计算。

十、评估结论

（一）评估结论及变动原因分析

1、评估结果

1. 成本法

截止评估基准日 2018 年 3 月 31 日，经采用成本法评估，德力西新疆交通运输集团股份有限公司拟置入补偿所涉及的乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司的部分在建工程、无形资产在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的账面价值为 22,148.99 万元，采用成本法评估价值为 34,808.68 万元，增值额为 12,659.69 万元，增值率为 57.16%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增减率 |
|------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 在建工程 | 22,148.99 | 24,909.04 | 2,760.05 | 12.46% |
| 无形资产-土地使用权 | | 9,899.64 | 9,899.64 | |
| 资产总计 | 22,148.99 | 34,808.68 | 12,659.69 | 57.16% |

2. 收益法

截止评估基准日 2018 年 3 月 31 日，经采用收益法评估，德力西新疆交通运输集团股份有限公司拟置入补偿所涉及的乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司的部分在建工程、无形资产在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的账面价值为 22,148.99 万元，评估价值为 35,345.37 万元，增值额为 13,196.38 万元，增值率为 59.58%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增减率 |
|------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 在建工程 | 22,148.99 | 29,729.50 | 7,580.51 | 34.23% |
| 无形资产-土地使用权 | | 5,615.87 | 5,615.87 | |
| 资产总计 | 22148.99 | 35,345.37 | 13,196.38 | 59.58% |

3. 评估结果的确定

经对成本法和收益法两种评估结果的比较，收益法与成本法的评估价值相差不大。收益法侧重委估资产未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重资产形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

根据本次评估涉及资产的状况、评估目的等最终确定成本法评估结果，即评估价值为 34,808.68 万元，增值额为 12,659.69 万元，增值率为 57.16%。

2、评估值变动分析

截至本次基准日，乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司所持有且纳入本次

评估范围的在建工程基本完工、正在办理验收，在建工程的工程款尚未完全支付；根据《乌鲁木齐市沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室与德力西新疆交通运输集团股份有限公司及乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司关于碾子沟片区项目之征收补偿与置换框架协议》，在达到预定可使用状态及完全产权之前的相关手续及费用均由乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司承担，而本次评估是建立在上述资产为完全产权及可使用状态前提下的价值，故造成评估增值。

十一、特别事项说明

1、本报告不对有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

2、一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

3、委托方和相关当事方应当对所提供估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师执行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评估师执业范围。本估价报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

4、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，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可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

5、在评估基准日后、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资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、本报告评估结果未考虑各类资产评估调整及评估增、减值可能涉及的税费影响，及各类资产交易过程中可能涉及的税费影响。

7、对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

8、产权持有单位承诺，本次委评的资产中无其他抵押、担保、涉讼、或有资产、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

9、本次评估的房屋建筑物面积，在核实相关测绘报告基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

10、截至本次基准日，乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司所持有且纳入本次评估范围的在建工程基本完工、正在办理验收，在建工程的工程款尚未完全支付；根据《乌鲁木齐市沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室与德力西新疆交通运输集团股份有限公司及乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司关于碾子沟片区项目之征收补偿与置换框架协议》，在达到预定可使用状态及完全产权之前的相关手续及费用均由乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司承担，本次评估是建立在上述资产为完全产权及可使用状态前提下的价值。

11、截止评估基准日，评估所涉及资产中蓄车场《建筑工程施工许可证》尚未取得，手续正在办理中，未考虑后期可能支付的费用。

12、本次评估所涉及的土地使用权的评估是基于《不动产权证》中对土地分摊后的所占面积，和已取得的《不动产权证》所记载的面积计算。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

（四）评估结论使用有效期为一年，自2018年3月31日至2019年3月30日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

(五) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 8 月 17 日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司

法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

2018 年 8 月 17 日

第四部分 附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

1、《乌鲁木齐市沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室与德力西新疆交通运输集团股份有限公司及乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司关于碾子沟片区项目之征收补偿与置换框架协议》

2、《乌鲁木齐市沙依巴克区房屋征收与补偿管理办公室与德力西新疆交通运输集团股份有限公司及乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司关于碾子沟片区项目之征收补偿与置换协议》

3、德力西新疆交通运输集团股份有限公司营业执照

4、产权持有单位营业执照

5、评估对象涉及的主要权属证明资料

6、德力西新疆交通运输集团股份有限公司的承诺函;

7、产权持有单位的承诺函

8、资产评估机构和资产评估人员的承诺函;

9、资产评估机构资格证书复印件;

10、评估人员资质证书复印件;

11、资产评估机构企业法人营业执照;

12、评估业务约定书。