本报告依据中国资产评估准则编制

和田交投房地产开发有限公司拟以资产抵债涉及的单项资产价值资产评估报告

中盛华评报字（2026）第1257号

（共壹册，第壹册）

中盛华资产评估有限公司

二〇二六年十一月四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1165090001202600369
合同编号：	ZSHHT-2026-00089
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中盛华评报字（2026）第1257号
报告名称：	和田交投房地产开发有限公司拟以资产抵债涉及的单项资产价值资产评估报告
评估结论：	40,734,650.00元
评估报告日：	2026年11月04日
评估机构名称：	中盛华资产评估有限公司
签名人员：	鲍玺　（资产评估师）　正式会员 编号：65160005 熊茂祥　（资产评估师）　见习会员 编号：65250049
鲍玺、熊茂祥已实名认可	
（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。

备案回执生成日期：2026年11月09日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目　录

声　明 2

资产评估报告摘要 3

资产评估报告 5

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 5

二、评估目的 7

三、评估对象和评估范围 7

四、价值类型 8

五、评估基准日 8

六、评估依据 8

七、评估方法 10

八、评估程序实施过程和情况 11

九、评估假设 13

十、评估结论 14

十一、特别事项说明 14

十二、资产评估报告使用限制说明 16

十三、评估报告日 17

评估报告附件 18

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对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、权属证明等资料，已由委托人及产权持有人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、我们对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，并未触及其内部被遮盖、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。

和田交投房地产开发有限公司拟以资产抵债涉及的单项资产价值资产评估报告摘要

中盛华资产评估有限公司接受和田交投房地产开发有限公司、新疆交通建设集团股份有限公司的委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对和田交投房地产开发有限公司拟以资产抵债涉及的单项资产在评估基准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：根据《新疆交通建设集团股份有限公司2026年第2次党委会议纪要》（新交建司党纪〔2026〕2号）文件，对和田交投房地产开发有限公司拟以资产抵债涉及的单项资产价值进行评估，为和田交投房地产开发有限公司、新疆交通建设集团股份有限公司了解和田交投房地产开发有限公司拟以资产抵债涉及的单项资产价值提供价值参考依据。

评估对象：为和田交投房地产开发有限公司的单项资产。

评估范围：为和田交投房地产开发有限公司申报的存货-开发产品，共计1项。账面余额3,592.77万元，跌价准备1,040.69万元，账面价值2,552.08万元。

评估基准日：2026年3月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法、收益法。

评估结论：经评估，于评估基准日2026年3月31日，委估的和田交投房地产开发有限公司申报的单项资产，账面价值2,552.08万元，评估价值4,073.47万元，人民币（大写）：肆仟零柒拾叁万肆仟柒佰元整。评估增值1,521.39万元，增值率59.61%。

本评估结论使用有效期：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，评估结果使用有效期一年，自评估基准日2026年3月31日起计算，至2027年3月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

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。

特别事项说明：

1.本评估结论为含增值税价值。

2.本评估结论包含应合理分摊的土地使用权价值，是房地合一价值。

3.截至评估基准日，委估房地产尚未办理产权证，截至本次评估报告出具日，和田交投房地产开发有限公司于 2026 年 9 月 9 日已办妥《不动产权证书》，不动产权证号为新（2026）和田市不动产权第 0007681 号，证载用途为商业服务，委估房地产建筑面积共计为 8,146.40 平方米，共用土地使用权面积共计为 47,320.93 平方米，土地使用权性质为出让，土地使用权终止日期为 2061 年 2 月 20 日。本次委估房地产申报建筑面积以和田交投房地产开发有限公司提供《不动产权证书》为准。

4.本次评估对评估对象于评估基准日市场价值进行评估，未考虑评估对象于评估基准日尚未支付的款项，提示报告使用人关注。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

5.截至评估基准日，税务机关正在对和田交投房地产开发有限公司的土地增值税汇算资料进行审核，和田交投房地产开发有限公司前期预缴的土地增值税金额初步估算高于清算后实际应缴税额，待税务机关完成汇算审核后，多缴部分将按规定予以退还。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

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。

和田交投房地产开发有限公司拟以资产抵债涉及的单项资产价值资产评估报告

中盛华评报字（2026）第 1257 号

和田交投房地产开发有限公司：

新疆交通建设集团股份有限公司：

中盛华资产评估有限公司（以下简称“中盛华评估公司”）接受贵公司的委托，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、收益法，按照必要的评估程序，为和田交投房地产开发有限公司、新疆交通建设集团股份有限公司了解和田交投房地产开发有限公司拟以资产抵债涉及的单项资产在评估基准日 2026 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人一及产权持有人概况：

公司名称：和田交投房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91653201MA78XBC89R

住所：新疆和田地区和田市古江巴格乡古勒鲁科村公园西路 66 号和田地区旅游宾馆 1 号楼 1125 室

公司类型：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：于江涛

注册资本：3000 万元人民币

成立日期：2020-10-09

营业期限：2020-10-09 至无固定期限

经营范围：房地产开发经营

（二）委托人二概况：

公司名称：新疆交通建设集团股份有限公司

证券代码：002941.SZ

统一社会信用代码：91650000712958321C

住所：新疆乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）乌昌路辅道 840 号

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人：王彤

注册资本：72975.1172 万元人民币

成立日期：1999-01-27

营业期限：1999-01-27 至无固定期限

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；公路管理与养护；路基路面养护作业；建设工程勘察；建设工程监理；电气安装服务；建筑劳务分包；特种设备安装改造修理；民用核安全设备安装；建筑智能化系统设计；房地产开发经营；公共铁路运输；矿产资源勘查；餐饮服务。（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）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；土地整治服务；供应链管理服务；大数据服务；互联网数据服务；物联网技术服务；社会经济咨询服务；道路货物运输站经营；停车场服务；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；品牌管理；资源再生利用技术研发；工程和技术研究和试验发展；对外承包工程；园林绿化工程施工；承接总公司工程建设业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；劳务服务（不含劳务派遣）；市政设施管理；城市轨道交通设备制造；建筑用石加工；合成材料制造（不含危险化学品）；建筑砌块制造；货物进出口；租赁服务（不含许可类租赁服务）；土地使用权租赁；机械设备租赁；仓储设备租赁服务；建筑工程机械与设备租赁；普通机械设备安装服务；家用电器安装服务；通用设备修理；机械设备销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；砼结构构件制造；砼结构构件销售；水泥制品制造；水泥制品销售；建筑陶瓷制品销售；防腐材料销售；合成材料销售；金属结构销售；涂料销售（不含危险化学品）；金属工具销售；五金产品零售；仪器仪表销售；电子产品销售；新材料技术研发；新材料技术推广服务；建筑废弃物再生技术研发；工业设计服务；规划设计管理；专业设计服务；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）

（三）委托人和产权持有人之间的关系

本次资产评估的委托人一和产权持有人均为和田交投房地产开发有限公司，委托人二为新疆交通建设集团股份有限公司，和田交投房地产开发有限公司与新疆交通建设集团股份有限公司均受新疆交通投资（集团）有限责任公司控制，新疆交通建设集团股份有限公司是和田交投房地产开发有限公司债权人。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人及产权持有人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，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。

二、评估目的

根据《新疆交通建设集团股份有限公司 2026 年第 2 次党委会议纪要》（新交建司党纪〔2026〕2 号）文件，对和田交投房地产开发有限公司拟以资产抵债涉及的单项资产价值进行评估，为和田交投房地产开发有限公司、新疆交通建设集团股份有限公司了解和田交投房地产开发有限公司拟以资产抵债涉及的单项资产价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为和田交投房地产开发有限公司申报的单项资产。

评估范围为和田交投房地产开发有限公司申报的存货-开发产品，共计 1 项，账面余额 3,592.77 万元，跌价准备 1,040.69 万元，账面价值 2,552.08 万元。

委估资产为交投·江山府·滨湖苑 10#公寓楼，不动产权证号为新（2026）和田市不动产权第 0007681 号，位于和田市公园路 188 号，证载用途为商业服务，共 6 层，1 层商业建筑面积为 1,273.44 平方米，1 层消防控制室建筑面积为 57.96 平方米，2-6 层公寓建筑物面积为 6,815.00 平方米，建筑面积共计 8,146.40 平方米，为钢筋混凝土结构，建成时间为 2023 年 11 月，外墙为真石漆，内墙为抹灰，大门为塑钢门，窗户为塑钢窗，地面为抹灰，电力电气、上下水及消防设施等基础设施配套齐全。截至评估基准日暂未装修。

委估资产交投·江山府·滨湖苑 10#公寓楼对应土地使用权，不动产权证号为新（2026）和田市不动产权第 0007681 号，位于和田市公园路 188 号，共用土地使用权面积共计为 47,320.93 平方米，分摊土地面积 1 层商业为 332.81 平方米；1 层消防控制室为 15.15 平方米；2-6 层公寓为 1781.10 平方米。土地使用权性质为出让，证载土地用途为其它商服用地，其它商服用地终止日期为 2061 年 2 月 20 日。宗地开发程度均为宗地红线外“七通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯、通暖），宗地红线内场地平整。宗地上房屋建筑物为交投·江山府·滨湖苑项目。

委估资产交投·江山府·滨湖苑 10#公寓楼东临公园路；南临人民东路；西临海淀路；北临和田印象（夜市）商业综合体。周边有和田印象（夜市）商业综合体、和田名门大酒店综合商业体、欣明·昆仑壹号、江山府·翡翠苑、和田迎宾馆、和田县实验中学等，周边地块环境已经形成了商业、住宅等为一体商业区。

截至评估基准日，委估资产不存在相关的抵押、担保等他项权利限制，不存在欠付

水电费、物业费等欠缴相关费用情形，不存在租赁、占用使用等情况。

截至评估基准日，税务机关正在对和田交投房地产开发有限公司的土地增值税汇算资料进行审核。和田交投房地产开发有限公司前期预缴的土地增值税金额初步估算高于清算后实际应缴税额，待税务机关完成汇算审核后，多缴部分将按规定予以退还。

本次纳入评估范围的资产同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的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2026年3月31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，能较好地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

《新疆交通建设集团股份有限公司2026年第2次党委会议纪要》（新交建司党纪〔2026〕2号）。

（二）法律法规依据

1.《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）；

2.《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4.《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，2020年11月29日根据国务院令第732号修订）；

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年第14号令）；

7.《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 2005 年第 12 号令）；

8.《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）；

9.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

10.《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 97 号）；

11.《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，2026 年 1 月 1 日起执行）；

12.《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 826 号，经 2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议通过，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

13.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

14. 其他有关法规和规定。

（三）准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资字〔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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

13.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》中评协〔2021〕30 号。

（四）权属依据

1.《不动产权证书》；

2.和田交投房地产开发有限公司提供的权属声明；

3.其他与评估有关的重大合同、协议等。

（五）取价依据

1.本评估掌握的房地产价格资料信息和实地调查的有关情况；

2.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1.《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）；

2.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

3.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

5. 产权持有人提供的资产评估申报表；

6. 委托人和产权持有人提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

7. 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。

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。

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。

假设开发法是根据评估对象的预期剩余开发价值来求取评估对象价值价格的方法，假设开发法评估时，应根据评估对象所处开发建设阶段等情况，选择动态分析法或静态分析法，并优先选用动态分析法。

（二）评估方法选择

依据《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）和《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号），执行单项资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法和假设开发法四种资产评估基本方

法的适用性，选择评估方法。

根据本次委估资产特性，评估人员通过对资产了解和现场调查之后，由于本次申报评估的资产为和田交投房地产开发有限公司所属的位于和田市公园路188号10#公寓楼，该委估房地产目前有一个充分发育活跃的交易市场，可以获取市场成交案例，故本次评估采用市场法进行评估；由于委估房地产，与其类似房地产近期市场租赁情况较多，收益可以合理预测，故本次评估采用收益法进行评估；虽然委估房地产理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时公寓房地产主要受市场供求关系左右，委估房地产类似房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映房地产的现时市场价格，本次评估过未采用成本法；委估房地产现状条件下不具有开发或再开发潜力，本次评估未选用假设开发法。

（三）评估方法说明

结合本次委估资产特点，针对委估资产类型和具体情况，本次采用市场法、收益法进行评估。

1.市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与委估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值的方法。

$$\text{评估对象价值}=\text{可比实例价格}\times\frac{\text{交易情况修正}}{\text{（ ）}}\times\frac{\text{交易日期修正}}{100}\times\frac{\text{房地产状况修正}}{\text{（ ）}}$$

（1）可比实例选择

通过市场调查和查询，收集了与评估对象有关的若干市场价格案例，根据替代原理，按用途相同、地区相近、价格类型相同、价值时点接近、交易情况正常的要求，从交易案例中选择三宗案例作为可比实例。

（2）因素选择

根据影响房地产价格的主要因素，结合评估对象迄今为止和可比实例的实际情况，所选择的比较因素主要有交易日期、交易情况、区位状况因素及实物状况因素等。区位状况因素主要有商服繁华度、公共交通、临街状况、临路类型、景观、基础设施条件等；实物状况因素主要有建筑结构、设备设施、装饰装修、空间布局、外观、新旧程度等；权益状况因素主要有土地使用权性质、规划限制、其他特殊权利限制。

2.收益法是指预计评估对象未来的客观净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下：

$$V=\frac{A}{Y-g}(1-(\frac{1+g}{1+Y})^{n})+\frac{A}{Y(1+Y)^{t}}[1-\frac{1}{(1+Y)^{n-t}}]+V_{1}$$

式中：V——房地产价格

A——房地产年纯收益

g——增长率

Y——房地产资本化率

n——房地产收益年期

t——净收益有变化的期限

V_1——收益期满后房屋建筑物余值

八、评估程序实施过程和情况

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）订立资产评估委托合同

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、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，对资产状况进行查看、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申报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

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.交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。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，彼此都有获取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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.假设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原地持续使用。

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。

6.国家现行的银行利率、汇率、税收政策（包括内、外资所得税政策）等无重大改变。

（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、建设开发过程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房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

评估专业人员根据资产评估准则的要求，认定这些前提和假设条件在评估基准日时成立，在评估结论有效使用期内，如果这些假设条件发生重大变化，评估人员将不承担由于这些假设条件改变而导致不同评估结果的责任。

十、评估结论

（一）评估结论：经评估，于评估基准日 2026 年 3 月 31 日，委估的和田交投房地产开发有限公司申报的单项资产，账面价值 2,552.08 万元，评估价值 4,073.47 万元，人民币（大写）：肆仟零柒拾叁万肆仟柒佰元整。评估增值 1,521.39 万元，增值率 59.61%。

详细结果详见资产评估明细表。

（二）本评估结论使用有效期：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，评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2026 年 3 月 31 日起计算，至 2027 年 3 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无

（二）权属资料不全或权属瑕疵事项

无。

（三）评估程序受限或评估资料不完整的情形

无。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（五）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

截至评估基准日，委估资产不存在相关的抵押、担保等他项权利限制，不存在欠付水电费、物业费等欠缴相关费用情形，不存在租赁、占用使用等情况。

（六）重大期后事项

无。

（七）本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（八）其他需要说明的事项

1. 本评估结论为含增值税价值。

2. 本评估结论包含应合理分摊的土地使用权价值，是房地合一价值。

3.截至评估基准日，委估房地产尚未办理产权证，截至本次评估报告出具日，和田交投房地产开发有限公司于 2026 年 9 月 9 日已办妥《不动产权证书》，不动产权证号为新（2026）和田市不动产权第 0007681 号，证载用途为商业服务，委估房地产建筑面积共计为 8,146.40 平方米，共用土地使用权面积共计为 47,320.93 平方米，土地使用权性质为出让，土地使用权终止日期为 2061 年 2 月 20 日。本次委估房地产申报建筑面积以和田交投房地产开发有限公司提供《不动产权证书》为准。

4. 本次评估对评估对象于评估基准日市场价值进行评估，未考虑评估对象于评估基准日尚未支付的款项，提示报告使用人关注。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

5. 截至评估基准日，税务机关正在对和田交投房地产开发有限公司的土地增值税汇算资料进行审核。和田交投房地产开发有限公司前期预缴的土地增值税金额初步估算高于清算后实际应缴税额，待税务机关完成汇算审核后，多缴部分将按规定予以退还。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

7.评估过程中，评估人员观察所评估房地产的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

8.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，并不承担相关当事人决策的责任。

9.本次评估范围采用的由委托人及产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

10.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

11.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

12.评估范围仅以委托人及产权持有人提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

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产权持有人在本次评估目的下，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他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使用原则等其他情况发生变化时，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）除委托人及产权持有人、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对评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

本资产评估报告日是 2026 年 11 月 4 日，为评估结论的形成日期。

中盛华资产评估有限公司

资产评估师

见习执业会员
资产评估师
熊茂祥
65250049

资产评估师

正式执业会员
鲍玺
65160005

评估报告附件

（一）资产评估明细表

（二）《新疆交通建设集团股份有限公司 2026 年第 2 次党委会议纪要》（新交建司党纪〔2026〕2 号）

（三）委托人和产权持有人企业法人营业执照（复印件）

（四）产权持有人涉及的主要权属证明资料（复印件）

（五）委托人和产权持有人承诺函

（六）签字资产评估师承诺函

（七）资产评估备案文件

（八）中盛华资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）

（九）资产评估师正式执业会员证书

（十）资产评估委托合同复印件

（十一）账面价值增减变动情况说明

资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年3月31日

表1

被评估单位：和田交投房地产开发有限公司　　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（%）	备注
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%	
1	流动资产	2,552.08	4,073.47	1,521.39	59.61	
2	非流动资产					
3	其中：可供出售金融资产					
4	持有至到期投资					
5	债权投资					
6	其他债权投资					
7	长期应收款					
8	长期股权投资					
9	其他权益工具投资					
10	其他非流动金融资产					
11	投资性房地产					
12	固定资产					
13	在建工程					
14	生产性生物资产					
15	油气资产					
16	使用权资产					
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**	2,552.08	4,073.47	1,521.39	59.61	

评估机构：中盛华资产评估有限公司

存货-开发产品评估明细表

评估基准日：2026年3月31日

表3-9-5

被评估单位：和田交投房地产开发有限公司　　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	建筑面积（m^2）	成本单价(元/m^2)	账面价值			使用状态	权属情况	评估价值	增值率（%）	评估单价(元/m^2)	备注
								账面余额	跌价准备	账面价值						
1		10#公寓楼														
1-1	新（2026）和田市不动产权第0007681号	10#公寓楼1层	钢混	2023年11月	㎡	1,273.44	4,609.51	6,137,108.19		6,137,108.19	闲置	正常	14,126,650.00	130.18	11,093.30	市场法、收益法
1-1	新（2026）和田市不动产权第0007681号	10#公寓楼1层消防控制室	钢混	2023年11月	㎡	57.96					闲置	正常	0.00		0.00	评估值已评估在各楼层
1-2	新（2026）和田市不动产权第0007681号	10#公寓楼2-6层	钢混	2023年11月	㎡	6,815.00	4,371.33	29,790,606.03	10,406,926.00	19,383,680.03	闲置	正常	26,608,000.00	37.27	3,904.33	收益法
合　　计						8,146.40		35,927,714.22		25,520,788.22			40,734,650.00	59.61		
减：跌价准备									10,406,926.00							
合　　计						8,146.40		35,927,714.22		25,520,788.22			40,734,650.00	59.61		

被评估单位填表人员：曾瑜　　评估人员：熊茂祥、鲍玺

填表日期：2026年4月22日