

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆交通建设集团股份有限公司拟转让股权
所涉及新疆将淖铁路有限公司
股东全部权益价值
资 产 评 估 报 告

中新评报字【2025】第 009 号

中联资产评估集团（新疆）有限公司

二〇二五年三月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	6565060006202500013
合同编号:	ZLXJ2025011
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中新评报字【2025】第009号
报告名称:	新疆交通建设集团股份有限公司拟转让股权所涉及新疆将淖铁路有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	2,499,767,600.00元
评估报告日:	2025年03月20日
评估机构名称:	中联资产评估集团(新疆)有限公司
签名人员:	栾伟义 (资产评估师) 正式会员 编号: 65000103 江智婷 (资产评估师) 正式会员 编号: 65210005
 (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: 2025年03月25日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明	1
摘要	3
一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人概况	7
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程和情况	39
九、评估假设	41
十、评估结论	41
十一、特别事项说明	46
十二、评估报告使用限制说明	51
十三、评估报告日	52
附件	54

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

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、资产评估师已经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，对已经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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

新疆交通建设集团股份有限公司拟转让股权

所涉及新疆将淖铁路有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

中新评报字【2025】第 009 号

摘 要

中联资产评估集团（新疆）有限公司接受新疆交通建设集团股份有限公司的委托，就新疆交通建设集团股份有限公司拟转让持有的新疆将淖铁路有限公司股权所涉及其股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为新疆将淖铁路有限公司的股东全部权益，评估范围是新疆将淖铁路有限公司经审计后的全部资产及负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对新疆将淖铁路有限公司进行整体评估。经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出新疆将淖铁路有限公司的股东全部权益在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的评估结论：

新疆将淖铁路有限公司在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的净资产账

面值为价值203,497.24万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为249,976.76 万元，评估增值46,479.52万元，增值率22.84%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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，即自 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

特别事项：

1、截止评估基准日，新疆将淖铁路有限公司章程约定项目资本金为 240,000.00 万元，到位项目资本金 221,348.51 万元，剩余 18,651.49 万元项目资本金未到位。其中：中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司未到位项目资本金为 3,266.90 万元，新疆维吾尔自治区国有资产投资经营有限责任公司未到位项目资本金为 1,636.03 万元，广汇物流股份有限公司未到位项目资本金为 13,000.00 万元，昌吉州国有资产投资经营集团有限公司未到位项目资本金为 748.56 万元。其余各股东项目资本金已按公司章程约定到位。

2、纳入本次评估范围的无形资产为企业暂估入账的征地拆迁款及其他费用，按照章程约定，被评估单位股东新疆维吾尔自治区哈密市国有资产投资经营有限公司和昌吉州国有资产投资经营集团有限公司按投资协议以征地拆迁费用认缴出资。截至评估基准日，被评估单位已取得巴里坤哈萨克自治县自然资源局、奇台县自然资源局、木

垒哈萨克自治县自然资源局、伊吾县自然资源局分别出具的站前站后国有建设用地划拨决定书，但尚未取得土地使用权证；其他站点及沿线所占用土地尚未取得国有建设用地划拨决定书及土地使用权证。各股东尚未确认征地拆迁费用出资金额，因此被评估单位以暂估征地拆迁款及其他费用入账。被评估单位未提供征地拆迁款相关的确认文件，缺乏沿线所占用土地及其他费用的相关资料，提请报告使用人关注。

3、本次资产评估中，企业申报评估固定资产-构筑物为已完工并运营的线路，企业按资产类别暂估转入固定资产，账面原值8,508,181,439.55元，账面净值8,431,528,893.74元，因未完成财务竣工决算，企业无法提供相应资产明细。本次评估对该部分资产采取抽查会计凭证及相关合同、协议、验工计价表等来确定资产的真实性和完整性，评估时根据线路资产工程概预算指标确定委估线路资产工程量，乘以评估基准日执行的定额标准、建设工程间接费、其他费、贷款利率计算出线路资产的重置全价，并按线路资产的使用年限和对线路资产现场勘察、了解的情况综合确定成新率，以此确定评估值。

4、截至评估基准日，被评估单位尚未完成财务竣工决算，固定资产为预转固，所涉房屋构筑物尚未取得不动产权证，本次评估未考虑未来办理不动产权证所需支付的相关费用。

5、根据2021年10月27日新疆将淖铁路有限公司与国家开发银行新疆维吾尔自治区分行、中国进出口银行新疆维吾尔自治区分行、中国工商银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行以及中国邮政储蓄银行新疆维吾尔自治区分行签署《淖毛湖至将军庙新建铁路项

目人民币资金银团贷款合同》，取得总金额 820,000.00 万元的长期借款。借款用途为淖毛湖至将军庙新疆铁路项目建设，借款期限 35 年，到期日为 2056 年 10 月 28 日，利率为基准利率+利差。被评估单位及各股东为该借款提供了以下担保方式；

(1) 新疆将淖铁路有限公司以淖毛湖至将军庙新建铁路项目建成后享有的资产收益权所形成的应收账款，即中国国家铁路集团有限公司清算后返还的收入，提供质押担保。

(2) 新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司就债务(合称“被担保债务”)的 18.92%向各贷款人提供担保，保证人新疆维吾尔自治区哈密市国有资产投资经营有限公司就被担保债务的 14.16%向各贷款人提供担保。昌吉州国有资产投资经营集团有限公司就被担保债务的 6.67%向各贷款人提供担保，新疆交通建设集团股份有限公司就被担保债务的 2%向各贷款人提供担保。

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和进一步理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

新疆交通建设集团股份有限公司拟转让股权 所涉及新疆将淖铁路有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中新评报字【2025】第 009 号

新疆交通建设集团股份有限公司：

中联资产评估集团（新疆）有限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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆交通建设集团股份有限公司拟转让持有的新疆将淖铁路有限公司股权所涉及其股东全部权益在 2024 年 6 月 30 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：新疆交通建设集团股份有限公司

类型：有限责任公司(国有独资)

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

法定代表人：王彤

注册资本：64500 万元

成立日期：1999 年 1 月 27 日

统一社会信用代码：91650000712958321C

经营范围：公路工程施工总承包特级；工程设计公路行业甲级；公路路面工程专业承包壹级；公路工程路基工程专业承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；桥梁工程专业承包壹级，水利水电工程施工总承包叁级，铁路工程施工总承包叁级；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目及对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员，一般货物与技术的进出口经营，交通安全设施施工及安装；公路工程施工及养护中的新技术、新型建材的开发、生产及销售，钢材、水泥、沥青、添加剂、智能信息化设备、公路建筑材料的销售、对外技术服务及机械设备、五金交电及电子产品销售；不动产经营租赁，有形动产租赁；公路工程相关材料技术研发服务、咨询服务。（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）。

（二）被评估单位概况

名称：新疆将淖铁路有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：新疆昌吉州准东经济技术开发区五彩湾新城卡拉麦里路 50 号鑫城商业楼 2 栋 207 室（五彩湾）

法定代表人：谢涛

注册资本：10,000 万元

成立日期：2020 年 06 月 16 日

统一社会信用代码：91652301MA78T0E205

经营范围：铁路工程建设；铁路货物运输；铁路运输维护活动；其他铁路运输辅助活动；普通货物道路运输；大型货物道路运输；危险货物道路运输；装卸搬运；通用仓储；其他危险品仓储；建筑工程机械与设备经营租赁；工程管理服务；工程设计活动；互联网广告服务；其他广告服务。（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）

1、历史沿革

2020年6月，中交第二公路工程局有限公司、新疆交通建设集团股份有限公司、广汇物流股份有限公司、新疆维吾尔自治区哈密市国有资产投资经营有限公司、中交第三公路工程局有限公司、昌吉州国有资产投资经营集团有限公司、中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司和新疆维吾尔自治区国有资产投资经营有限责任公司共同签订《建设经营合同书》出资组建新疆将淖铁路有限公司。由成立后的新疆将淖铁路有限公司负责建设运营淖毛湖至将军庙新疆铁路项目。新疆将淖铁路有限公司公司章程约定的项目资本金和注册资本如下：

1) 项目资本金

淖毛湖至将军庙新疆铁路项目投资总额为96.98亿元，项目资本金为24亿元，为总投资额的25%，其中：中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司以再用轨料等实物方式认缴出资0.48亿元占2%；新疆维吾尔自治区国有资产投资经营有限责任公司以货币方式认缴出资0.48亿元占2%；新疆维吾尔自治区哈密市国有资产投资经营有限公司以征地拆迁费用认缴出资3.4亿元占14.16%；昌吉州国有资产投资经营

集团有限公司以征地拆迁费用认缴出资 1.6 亿元占 6.67%；中交第二公路工程局有限公司以货币方式认缴出资 5.8 亿元占 24.17%；新疆交通建设集团股份有限公司以货币方式认缴出资 5.3 亿元占 22.08%；广汇物流股份有限公司以货币方式认缴出资 4.54 亿元占 18.92%；中交第三公路工程局有限公司以货币方式认缴出资 2.4 亿元占 10%。资本金以外资金使用银行贷款，项目资本金一次性认缴，分期到位。

2) 注册资本

设立注册资本为 10,000.00 万元，其中中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司以再用轨料等实物出资 200.00 万元，出资比例为 2%；新疆维吾尔自治区国有资产投资经营有限责任公司以货币出资 200.00 万元，出资比例为 2%；新疆维吾尔自治区哈密市国有资产投资经营有限公司以征地拆迁费用出资 1,416.00 万元，出资比例为 14.16%；昌吉州国有资产投资经营集团有限公司以征地拆迁费用出资 667.00 万元，出资比例为 6.67%；中交第二公路工程局有限公司以货币出资 2,417.00 万元，出资比例为 24.17%；新疆交通建设集团股份有限公司以货币出资 2,208.00 万元，出资比例为 22.08%；广汇物流股份有限公司以货币出资 1,892.00 万元，出资比例为 18.92%；中交第三公路工程局有限公司以货币出资 1,000.00 万元，出资比例为 10%。各股东实缴资本金超过注册资本的部分计入资本公积。

3) 截止评估基准日各方资本金到位情况如下：

项目资本金到位情况表

单位：万元

股东名称	出资方式	章程约定资本金				实际出资金额				剩余未出资金额		
		小计	认缴比例	其中：实收资本	其中：资本公积	小计	实缴比例	其中：实收资本	其中：资本公积	小计	其中：实收资本	其中：资本公积
中国铁路乌鲁木齐集团有限公司	实物	4,800.00	2.00%	200.00	4,600.00	1,533.10	0.69%	200.00	1,333.10	3,266.90	-	3,266.90
新疆维吾尔自治区国有资产投资经营有限责任公司	货币	4,800.00	2.00%	200.00	4,600.00	3,163.97	1.43%	200.00	2,963.97	1,636.03	-	1,636.03
中交第二公路工程局有限公司	货币	58,000.00	24.17%	2,417.00	55,583.00	58,000.00	26.20%	2,417.00	55,583.00	-	-	-
新疆交通建设集团股份有限公司	货币	53,000.00	22.08%	2,208.00	50,792.00	53,000.00	23.94%	2,208.00	50,792.00	-	-	-
广汇物流股份有限公司	货币	45,400.00	18.92%	1,892.00	43,508.00	32,400.00	14.64%	1,892.00	30,508.00	13,000.00	-	13,000.00
中交第三公路工程局有限公司	货币	24,000.00	10.00%	1,000.00	23,000.00	24,000.00	10.84%	1,000.00	23,000.00	-	-	-
新疆维吾尔自治区哈密市国有资产投资经营有限公司	征迁费用	34,000.00	14.16%	1,416.00	32,584.00	34,000.00	15.36%	1,416.00	34,000.00	-	-	-
昌吉州国有资产投资经营集团有限公司	征迁费用	16,000.00	6.67%	667.00	15,333.00	15,251.44	6.89%	667.00	14,584.44	748.56	-	748.56
合计		240,000.00	100.00%	10,000.00	230,000.00	221,348.51	100.00%	10,000.00	211,348.51	18,651.49	-	18,651.49

4) 项目资本金到位情况

截止评估基准日,设立项目资本金为 240,000.00 万元,到位项目资本金 221,348.51 万元,剩余 18,651.49 万元项目资本金未到位。其中:中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司未到位项目资本金为 3,266.90 万元,新疆维吾尔自治区国有资产投资经营有限责任公司未到位项目资本金为 1,636.03 万元,广汇物流股份有限公司未到位项目资本金为 13,000.00 万元,昌吉州国有资产投资经营集团有限公司未到位项目资本金为 748.56 万元。其余各股东项目资本金已按公司章程约定实缴到位。

2、公司概况

新疆将淖铁路有限公司投资建设运营淖毛湖至将军庙新疆铁路项目,项目于 2020 年 7 月根据《关于淖毛湖至将军庙新建铁路项目核准的批复》(新政函〔2020〕59 号)建设,2020 年 8 月根据《关于新建淖毛湖至将军庙线水土保持方案的批复》(新水办〔2020〕271 号)获得水环保批复,2020 年 9 月根据《关于淖毛湖至将军庙线环境影响报告书的批复》(新环审〔2020〕145 号)获得环评批复。

淖毛湖至将军庙新建铁路项目位于新疆维吾尔自治区东北部的昌吉回族自治州和哈密市,线路东端自红淖铁路白石湖南站引出,经巴里坤、木垒、奇台县,西端与乌将铁路相连。项目正线长度 430.3 公里,已于 2022 年 10 月根据《关于淖毛湖至将军庙新建铁路项目建设用地的批复》(新自然资用地〔2022〕603 号)获得用地批复。

项目定位是新疆准东、三塘湖、淖毛湖等煤田开发的重要基础设

施，是新疆煤炭基地煤炭外运的重要集煤通道。主要以承担准东、三塘湖、淖毛湖等矿区煤炭外运，兼顾老爷庙口岸、沿线煤化工、金属矿石外运。项目沿线吸引区多为荒漠牧区、人烟稀少，客运需求少，故本线不承担客运任务。

项目整体开工时间为 2021 年 4 月，项目分二期建设，至评估基准日项目一期部分建设完成，已开始运营，二期项目仍在筹备建设中。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2024 年 6 月 30 日新疆将淖铁路有限公司资产总额 993,155.24 万元，负债 789,658.00 万元，净资产 203,497.24 万元。近三年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
总资产	263,006.03	587,759.34	836,491.78	993,155.24
负债	221,022.16	479,287.99	666,581.46	789,658.00
净资产	41,983.87	108,471.34	169,910.32	203,497.24
年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 6 月 30 日
主营业务收入	-		12.80	22,698.61
利润总额	-0.75	-1.50	10.46	-17,843.73
净利润	-0.56	-1.13	6.48	-17,856.00
审计机构及报告号	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所希新分审字(2022)第 0004 号无保留意见	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所希新分审字(2023)第 0004 号无保留意见	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)新疆分所希新分审字(2024)第 0002 号无保留意见	新疆驰远天合有限责任会计师事务所出具的驰天会审字[2025]1-0279 号无保留意见

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人新疆交通建设集团股份有限公司为被评估单位新疆将淖铁路有限公司的股东，持有被评估单位 22.08% 股权。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

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《新疆交通建设集团股份有限公司 2025 年第一次党委会会议纪要》（新交建司党纪【2025】1 号），新疆交通建设集团股份有限公司拟转让持有的新疆将淖铁路有限公司股权，为此需进行资产评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为新疆将淖铁路有限公司的股东全部权益价值。评估范围为新疆将淖铁路有限公司在基准日的全部资产及负债。

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，新疆将淖铁路有限公司账面资产总额 993,155.24 万元，负债 789,658.00 万元，净资产 203,497.24 万元。具体包括流动资产 104,562.98 万元，非流动资产 888,592.26 万元，流动负债 140,336.91 万元，非流动负债 649,321.09 万元。

上述资产与负债数据摘自新疆驰远天合有限责任会计师事务所出具的“驰天会审字[2025]1-0279 号”无保留意见的审计报告，评估

是在企业经过审计后报表的基础上进行的。

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。

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产、固定资产、无形资产、使用权资产、长期待摊及递延所得税资产。

（一）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面价值为 843,677.03 万元，占评估范围内总资产的 85%。主要为存货、固定资产-构筑物、车辆、电子设备。这些资产具有以下特点：

1、存货

存货为道岔、基本轨、尖轨等，为铁路工程备品备件；存放于沿途车站，截止评估基准日资产保存完好。

2、固定资产-构筑物

固定资产-构筑物主要为淖毛湖至将军庙新疆铁路项目沿线路基、桥涵、轨道、通信设施及电力设施等运营相关的设备及建筑物。账面价值 843,152.89 万元，于 2023 年年底投入使用。

3、设备类资产

设备类资产包括运输设备及电子设备。

（1）运输设备车辆共计 5 项，其中 1 辆大众辉昂于 2020 年 10 月购入，3 辆丰田普拉多分别于 2020 年 11 月至 12 月购入，1 辆商务

别克用车于 2024 年 3 月购入，证载权利人为新疆将淖铁路有限公司，账面原值 214.51 万元，账面净值 83.90 万元，至评估基准日车辆维护良好，正常使用。

(2) 固定资产-电子设备共计 31 项，购置于 2020 年至 2023 年间，主要为电脑、打印机、沙发、书柜等办公设备；上述电子设备分布于被评估单位各部门，权属为新疆将淖铁路有限公司所有，账面原值 38.10 万元，账面净值 3.63 万元，至评估基准日均能正常使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

纳入本次评估范围的无形资产为企业暂估入账的征地拆迁款及其他费用，按照章程约定，被评估单位股东新疆维吾尔自治区哈密市国有资产投资经营有限公司和昌吉州国有资产投资经营集团有限公司按投资协议以征地拆迁费用认缴出资。截至评估基准日，被评估单位已取得巴里坤哈萨克自治县自然资源局、奇台县自然资源局、木垒哈萨克自治县自然资源局、伊吾县自然资源局分别出具的站前站后国有建设用地划拨决定书，但尚未取得土地使用权证；其他站点及沿线所占用土地尚未取得国有建设用地划拨决定书及土地使用权证。各股东尚未确认征地拆迁费用出资金额，因此被评估单位以暂估征地拆迁款及其他费用入账。截至评估基准日，企业申报范围内无账面未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日 2024 年 6 月 30 日，被评估单位无其他类型的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系新疆驰远天合有限责任会计师事务所出具的“驰天会审字[2025]1-0279 号”无保留意见审计报告的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的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

本项目资产评估的基准日是 2024 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据

和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《新疆交通建设集团股份有限公司 2025 年第 1 次党委会议纪要》
（新交建司党纪【2025】1 号）。

（二）法律法规依据

- 1、《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）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，2020 年 12 月 11 日国务院令第 732 号修订）；
- 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令第 12 号）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号修订）；
- 9、《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）；

10、《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）；

11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；

12、《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

13、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议）；

14、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（根据2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号修订）；

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、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕第36号）；

17、《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》（国办发〔2015〕79号）；

18、《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）；

19、其他相关法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

- 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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38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、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 15、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

（四）资产权属依据

- 1、国有建设用地划拨决定书；
- 2、车辆行驶证；
- 3、重要资产购置合同及凭证；

4、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《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）；
- 2、《铁道部关于铁路工程设计概算执行〈企业安全生产费用提取和使用管理办法〉有关问题的通知》（铁建设〔2012〕245 号）；
- 3、《铁路工程基本定额》（TZJ2000-2017）；
- 4、《铁路工程预算定额（第一册~第十三册）》（TZJ2001-2017~TZJ2013-2017）；
- 5、《铁路基本建设工程设计概(预)算编制办法》(TZJ1001-2017)；
- 6、《铁路基本建设工程设计概(预)算费用定额》(TZJ3001-2017)；
- 7、《铁路工程材料基期价格》（TZJ3003-2017）；
- 8、《铁路工程施工机具台班费用定额》（TZJ3004-2017）；
- 9、《铁路基本建设工程设计概（预）算费用定额》（2017 版）；
- 10、铁路总公司《关于公布<铁路路基工程预算定额>等二十九项定额标准的通知》（铁建设[2010]223 号）；
- 11、铁路总公司《关于严格执行建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》(铁建设[2007]137 号)；
- 12、铁路总公司《关于调整铁路工程建设单位管理费标准的通知》(铁建设[2007]77 号)；
- 13、铁路总公司《关于印发铁路工程地质灾害危险性评估费等十二项费用设计概预算计列指导意见的通知》(铁建设[2010]151 号)；

14、铁路总公司《关于调整铁路基本建设工程设计概预算中建设管理其他费费用标准的通知》（铁建设[2009]81号）；

15、铁路总公司《关于发布长钢轨供应费用有关标准的通知》（铁建设[2012]2号）。

16、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日通过，自2019年7月1日起施）；

17、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

18、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

19、《2024机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；

20、《全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告》（2024年6月20日）；

21、淖毛湖至将军庙新建铁路项目概算；

22、其他参考资料。

（六）其它参考资料

1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011版）；

2、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18号）；

3、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

4、新疆驰远天合有限责任会计师事务所出具的“驰天会审字[2025]1-0279号”审计报告；

5、《资产评估申报表》

- 6、委托人和被评估单位提供的未来收益预测资料；
- 7、被评估单位提供的未来年度经营计划；
- 8、同花顺 iFinD 资讯终端查询的相关数据；
- 9、其他参考资料。

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。

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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

市场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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

资产基础法是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被

评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理可以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

由于被评估单位未来收益获取方式为淖毛湖至将军庙新建铁路工程项目建成后获得的收益，截至评估基准日项目已开始运营，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，因此，本次评估适宜选用收益法进行评估。

市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。而由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少，不具备可比性；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，不满足采用市场评估的前提条件，故本次评估不宜选取市场法进行评估。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

(1) 货币资金

货币资金为银行存款。对审计单位取得的银行存款询证函进行了复核，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

(2) 应收账款类

对应收类款的评估，评估人员在核实无误的基础上，查阅了相关账簿、记账凭证和原始单据等资料，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用和经营管理现状等，同时关注评估基准日至评估现场作业日期间实际回款情况并收集相关资料。参考企业会计计算坏账的方法并结合个别认定，对评估风险损失进行估计。

(3) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

(4) 存货

纳入评估范围的存货均为原材料，原材料主要为铁路沿线的备品备件等。清查时，核对报表余额、明细账及评估明细表，现场抽查盘点相关实物资产，了解原材料的现状并核实申报数量与实际数量。大部分原材料不存在积压、变质、毁损、报废情况。在核实账、表相符，数量金额无异常后，本次评估以实际数量乘以市场销售单价确定评估值。

（4）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税额。评估人员核实其他流动资产的形成依据，并抽查有关会计凭证，做好相应清查核实记录，了解其他流动资产的真实性和完整性。评估人员在核实无误的基础上，按核实后的账面价值确定评估值。

2、非流动资产

非流动资产包括固定资产、无形资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税。

（一）固定资产-构筑物

本次铁路线路资产采用重置成本法进行评估。

主要线路资产评估方法是根据线路资产工程概预算指标确定委托线路资产工程量，以评估基准日执行的定额标准、建设工程间接费、其他费、贷款利率计算出线路资产的重置全价，并按线路资产的使用年限和对线路资产现场勘察、了解的情况综合确定成新率。

评估值=重置价值×成新率

重置价值=建筑安装工程费用+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

其他线路资产是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

(1) 重置全价

重置全价由建筑安装工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

1) 建筑安装工程费用的确定

根据评估人员取得了该工程的施工图预算资料，根据预算资料提供的工程量，依据《铁路基本建设工程设计概(预)算编制办法》(TZJ1001-2017)(国铁科法[2017]30号)、《铁路基本建设工程设计概(预)算费用定额》(TZJ3001-2017)(国铁科法[2017]31号)、《铁路基工程材料基期价格》(TZJ3003-2017)(国铁科法[2017]32号)和《铁路工程施工机具台班费用定额》(TZJ3004-2017)(国铁科法[2017]32号)、《铁路工程基本定额》(TZJ2000-2017)(国铁科法[2017]33号)等14项铁路工程造价标准，按评估基准日主要材料市场调查价结合铁路总公司发布的主要材料价格信息，重新编制线路资产建筑安装工程费用个别预算。

2) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用套用铁路总公司发布的建设工程其他费用标准及国家计委、国家物价局、建设部规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑工程造价外的其它费用两个部分。

3) 资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行公布全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）计算并按建设期内资金均匀投入考虑，并按均匀投入的原则考虑。工期参照《铁路建设工程工期定额 2017 版》中的工期参考指标，结合线路工程实际建设的建设工期，合理计算建设周期。

资金成本=[建筑安装工程造价(含税)+前期及其它费用(含税)]×
合理工期×贷款利息÷2

4) 可抵扣增值税额的确定

根据(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及(财税〔2018〕32号)文件、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用等涉及的增值税。

可抵扣增值税额=建安工程造价(含税)/(1+增值税率)×增值税率
+前期及其他费用(含税)-前期及其他费用(不含税)

(2) 成新率

1) 路基成新率的确定

本次评估不直接测算路基成新率，根据路基的实际运行状况的特殊性，保障安全运行的情况下，参考路基下一年度的修理费用，确定其评估值。采用以重置价置扣减 2025 年度路基修理费用预算确定。

2) 轨道成新率的确定

按轨道的钢轨、轨枕、道砟三个组成部分分别测算成新率，再按各组成部分价值量权重，综合确定其轨道成新率，则：

轨道成新率=钢轨成新率×权重+轨枕成新率×权重+道砟成新率×权重

A、道砟成新率

根据《铁路线路修理规则》（铁运[2006]146号），道砟的不合格率达到25%时就需进行清筛和补充，故本次评估对于道砟考虑其最低成新率按照75%计算后，剩余25%权重参照经济使用年限20年以尚可使用年限法计算，即：

正线轨道道砟成新率=75%+[（尚可使用年限/经济使用年限）×100%]×25%

B、轨枕成新率

由于轨枕的更新是采用大修替换方式实现，同时在日常运营过程中以综合维修、经常保养和临时补修多种方式相结合，以保证线路设备资产维持在一定的成新水平从而保证行车安全。此种资产更新维护方式，使得线路中的轨枕个体的启用时点处于历史各年代，本次评估假设正线轨道轨枕更新数量在历史各年度均匀分布，则其成新率为50%，即：

轨枕成新率=50%

对于竣工投运时间较短,截止评估基准日正线轨道中轨枕尚未全部更新一次的,在考虑其最低成新率 50%后,剩余 50%权重参照经济使用年限 50 年以尚可使用年限法计算,即:

正线轨道轨枕成新率=50%+[尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)]×50%

C、钢轨成新率

鉴于正线轨道钢轨价值中所含钢轨材料的价值权重依轨重不同有所差异(见权重表),且钢轨材料更换后可降级使用(《铁路运输企业废旧轨料管理办法》铁财[2007]19 号文中表述为“再用旧轨料”)或按废轨料回收或变现,则:

钢轨成新率=X%+年限法成新率×(1-X%)

最低成新率 X%:钢轨材料被更换后,其旧轨料再用价值或废轨料变现价值占钢轨价值的比例。【注:钢轨价值包含钢轨材料价、运费和安装费等达到使用状态所必须的一切合理费用】

再用旧轨料最低成新率=再用旧轨料价值/同类新轨价值×钢轨材料的价值权重×100%

废轨料最低成新率=废轨料变现价值÷同类新轨价值×钢轨材料的价值权重×100%

最低成新率 X%=Max(再用旧轨料最低成新率,废轨料最低成新率)

3) 路基、桥涵、轨道、通信、信号、信息、灾害监测、电力及电力牵引供电、房屋等成新率的确定

本次评估对线路资产桥梁、隧道、其他桥隧建筑物、涵洞、道岔、道口、隔离网的成新率，参照线路各类资产的经济寿命年限，并通过对其使用状况的现场勘查并查阅其维护、检修、裂化状态评定及运行、检修等记录，结合对已使用情况的调查和行业统计数据，分析、判定尚可使用年限确定成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(3) 评估值的确定

路基评估值=重置价值-下年度预计修理费用。

其他线路资产评估值=重置价值×成新率

(二) 固定资产-车辆、电子设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，对纳入本次评估范围的固定资产-车辆、电子设备以市场价格为依据，结合委估设备特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1) 车辆

A、重置全价的确定

重置全价=车辆含税购置价格+车辆购置税+牌照手续费等-可抵扣增值税额。

a. 车辆购置价：根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》、《中国皮卡网》、《汽车之家》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、

同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

b.车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税法》（2019年7月1日起实行）车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”，自2019年4月1日起，增值税税率调整为13%。

故：车辆购置税=含税购置价÷（1+13%）×10%

c.新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

d.可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

B、成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部2012年第12号令《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

a使用年限成新率=（1-已使用年限 / 经济使用年限）×100%

b行驶里程成新率=（1-已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a：车辆特殊情况调整系数。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 电子设备

A、重置全价的确定

根据当地市场信息及近期市场价格资料,依据其不含税购置价确定重置价格。

B、成新率的确定

成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

成新率=(1-已使用年限 / 经济使用年限) ×100%

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(3) 无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为企业暂估入账的征地拆迁款及其他费用,按照章程约定,被评估单位股东新疆维吾尔自治区哈密市国有资产投资经营有限公司和昌吉州国有资产投资经营集团有限公司按投资协议以征地拆迁费用认缴出资。截至评估基准日,被评估单位已取得巴里坤哈萨克自治县自然资源局、奇台县自然资源局、木垒哈萨克自治县自然资源局、伊吾县自然资源局分别出具的站前站后国有建设用地划拨决定书,但尚未取得土地使用权证;其他站点及沿线所占用土地尚未取得国有建设用地划拨决定书及土地使用权证。各股东尚未确认征地拆迁费用出资金额,因此被评估单位以暂估征地拆迁款及其他费用入账。被评估单位未提供征地拆迁款相关的确认文件,

缺乏沿线所占用土地及其他费用的相关资料,因此本次评估对该项无形资产按账面值列示。

(4) 使用权资产

使用权资产核算内容主要为产权持有单位租赁的房屋、土地等形成的使用权资产。

使用权资产,是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。企业根据《企业会计准则第 21 号——租赁(修订版)》的规定进行核算,确认使用权资产和租赁负债。

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表,审核了相关的原始凭证、租赁合同,对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析,符合租赁会计准则的核算规定,账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值,故本次评估以核实后账面值确认评估值。

(5) 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为装修费。清查时,评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,抽查了原始入账凭证、合同等,核实其核算内容的真实性和完整性。经核实,长期待摊费用原始发生额真实、准确,摊销余额正确,故本次评估以核实后账面值确认评估值。

(6) 递延所得税

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同,产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果,确认的递延所得

税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异（本次为计提坏账准备与政府补助形成的递延收益）。

评估人员就差异产生的原因及形成过程，查阅凭证及相关文件，核对款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。对因计提坏账准备和递延收益形成的递延所得税资产，以审计确认后的账面价值确认评估值。

3、负债

评估范围内的负债为流动负债及非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、其他应付款、一年到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债为长期借款、租赁负债及递延所得税负债。

评估时检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法介绍

1.概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预

测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

（3）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

（4）将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

3. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益(净资产)价值；

B：被评估单位的企业价值；

D：被评估单位的付息债务价值；

$$B = P + I + C \quad (2)$$

式中：

P：被评估单位的经营性资产价值；

I：被评估单位基准日的长期投资价值；

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

r：折现率；

n：被评估单位的未来经营期；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C₁：基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值；

C₂：基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2) 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并

加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3)折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

W_d ：被评估单位的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

W_e ：被评估单位的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本，本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

ε ：被评估单位的特性风险调整系数；

β_e ：被评估单位权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t ：可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4.收益期限

在执行评估程序过程中,我们假设该企业在可预见的未来保持持续性经营,因此,确定收益期限为永续期,根据公司发展规划目标等资料,采用两阶段模型,即从评估基准日至2052年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测,2053年以后各年与2052年持平。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2024年9月初,委托人召集本项目各中介协调会,有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。清查开始前,评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估

资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了核实并抽盘。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

项目组评估汇总阶段，对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

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

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、企业持续经营假设

它是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无

重大变化；

3、被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，并保证被评估单位持续经营；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、以设定的生产方式、生产规模、产品结构、开发技术水平以及市场供需水平为基准，持续合法经营；

7、鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。被评估单位付息债务本金偿还等所需资金能够及时、足额到账；

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

10、本次收益法预测是基于将淖铁路一期未来持续经营的收益与成本，未考虑正在筹建中的二期项目的投入以及其未来产生的收益与成本；

11、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结论的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法的评估方法，按照必要的评估程序，对新疆将淖铁路有限公司的股东全部权益在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的价值进行了评估，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出的评估基准日 2024 年 6 月 30 日的评估结论：

资产账面值 993,155.24 万元，评估值 998,267.60 万元，评估增值 5,112.36 万元，增值率 0.51%。

负债账面值 789,658.00 万元，评估值 789,658.00 万元，评估无增减值。

净资产账面值 203,497.24 万元，评估值 208,609.60 万元，评估增值 5,112.36 万元，增值率 2.51%。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2024 年 6 月 30 日

被评估单位：新疆将淖铁路有限公司

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	104,562.98	104,541.15	-21.83	-0.02
2	非流动资产	888,592.26	893,726.45	5,134.19	0.58
2.1	固定资产	843,240.42	848,374.61	5,134.19	0.61
2.2	无形资产-土地使用权	45,304.82	45,304.82	-	-

2.3	使用权资产	44.53	44.53	-	-
2.4	长期待摊费用	2.48	2.48	-	-
2.5	递延所得税资产	0.01	0.01	-	-
3	资产总计	993,155.24	998,267.60	5,112.36	0.51
4	流动负债	140,336.91	140,336.91	-	-
5	非流动负债	649,321.09	649,321.09	-	-
6	负债总计	789,658.00	789,658.00	-	-
7	净资产（所有者权益）	203,497.24	208,609.60	5,112.36	2.51

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。新疆将淖铁路有限公司在评估基准日2024年6月30日的净资产账面值为203,497.24万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为249,976.76 万元，评估增值46,479.52万元，增值率22.84%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算得出的股东全部权益价值为249,976.76万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值208,609.60万元，高41,367.16万元，高19.83%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常

将随着国民经济的变化而变化；

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

企业价值评估中不同估值方法是从不同的价值衡量角度出发，反映不同的价值驱动因素。

资产基础法反映了被评估单位于评估基准日各项资产的购建成本，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，资产基础法从资产构建角度客观地反映企业净资产的市场价值。新疆将淖铁路有限公司属于铁路运输行业，业务主要为货运业务，由于铁路运输行业是一种垄断行业，需求稳定性更大。收益法通过预期收益折现的方式评估企业价值，不仅考虑了会计原则计量的资产，还考虑了企业的行业资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源等无法在资产负债表中反映的资源 and 因素对股东全部权益价值的影响，能更全面、合理地反映企业的内含价值。与资产基础法相比，特别是在需求稳定性较大的情况下，收益法基于未来收益进行评估，能够更好地反映企业的成长性和盈利能力。

通过以上分析，我们选用收益法结论作为本次评估经济行为的参考。由此得到新疆将淖铁路有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 249,976.76 万元。

本次评估未考虑因具有控制权或缺乏控制权产生的溢价或折价。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

截至评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经新疆驰远天合有限责任会计师事务所审计，并发表了无保留意见，审计报告编号为“驰天会审字[2025]1-0279号”。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、截至评估基准日，被评估单位未取得土地使用权证，提请报告使用人关注。

2、截至评估基准日，被评估单位尚未完成财务竣工决算，固定资产为预转固，所涉房屋构筑物尚未取得不动产权证，本次评估未考虑未来办理不动产权证所需支付的相关费用。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估不存在评估程序受限的情形。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估截至评估基准日未发现法律、经济等未决事项。

（六）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

根据 2021 年 10 月 27 日新疆将淖铁路有限公司与国家开发银行新疆维吾尔自治区分行、中国进出口银行新疆维吾尔自治区分行、中国工商银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行以及中国邮政储蓄银行新疆维吾尔自治区分行签署《淖毛湖至将军庙新建铁路项目人民币资金银团贷款合同》，取得总金额 820,000.00 万元的长期借款。借款用途为淖毛湖至将军庙新疆铁路项目建设，借款期限 35 年，到期日为 2056 年 10 月 28 日，利率为基准利率+利差。被评估单位及各股东为该借款提供了以下担保方式；

1、新疆将淖铁路有限公司以淖毛湖至将军庙新建铁路项目建成后享有的资产收益权所形成的应收账款，即中国国家铁路集团有限公司清算后返还的收入，提供质押担保。

2、新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司就债务(合称“被担保债务”)的 18.92%向各贷款人提供担保，保证人新疆维吾尔自治区哈密市国有资产投资经营有限公司就被担保债务的 14.16%向各贷款人提供担保。昌吉州国有资产投资经营集团有限公司就被担保债务的 6.67%向各贷款人提供担保，新疆维吾尔自治区国有资产投资经营有限责任公司就被担保债务的 2%向各贷款人提供担保。

（七）重大期后事项；

1、根据 2023 年 10 月 26 日《新疆商贸物流（集团）有限公司董
事会决议》（第一届董事会第十二次会议），新疆维吾尔自治区国有
资产投资经营有限责任公司拟转让持有的新疆将淖铁路有限公司 2%
股权，评估基准日为 2023 年 12 月 31 日，评估时净资产账面值为
169,910.32 万元，股东全部权益的评估值为 201,436.95 万元。该经济
行为于 2024 年 8 月实现。

2、2024 年 11 月至 12 月，新疆将淖铁路有限公司办理 4 项站前
及站后不动产权证书，明细如下：

证书编号	共有情况	坐落	权利 性质	用途	面积（m ² ）
新（2024）伊吾县不 动产权 0000718 号	单独所有	伊吾县淖毛湖 镇、下马崖乡	划拨	交通运输 用地	71,589.00
新（2024）伊吾县不 动产权 0000722 号	单独所有	伊吾县淖毛湖镇	划拨	铁路用地	2,004,030.14
新（2024）木垒哈萨 克自治县不动产权第 0001240 号	单独所有	大石头乡乡直属	划拨	铁路用地	18,651.00
新（2024）木垒哈萨 克自治县不动产权第 0001206 号	单独所有	大石头乡乡直属	划拨	铁路用地	1,700,113.00

（八）本次资产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；

本次评估对应的经济行为中，不存在可能对评估结论产生重大影
响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1、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，并不涉及到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
于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人

及被评估单位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。

2、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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3、评估过程中，在对固定资产进行勘查时，主要依赖于评估人员的外观观察和向有关管理人员、操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、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。

报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

7、截止评估基准日，新疆将淖铁路有限公司章程约定项目资本金为240,000.00万元，到位项目资本金221,348.51万元，剩余18,651.49万元项目资本金未到位。其中：中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司未到位项目资本金为3,266.90万元，新疆维吾尔自治区国有资产投资经营有限责任公司未到位项目资本金为1,636.03万元，广汇物流股份有限公司未到位项目资本金为13,000.00万元，昌吉州国有资产投资经营集团有限公司未到位项目资本金为748.56万元。其余各股东项目资本金已按公司章程约定到位。

8、纳入本次评估范围的无形资产为企业暂估入账的征地拆迁款及其他费用，按照章程约定，被评估单位股东新疆维吾尔自治区哈密市国有资产投资经营有限公司和昌吉州国有资产投资经营集团有限公司按投资协议以征地拆迁费用认缴出资。截至评估基准日，被评估单位已取得巴里坤哈萨克自治县自然资源局、奇台县自然资源局、木垒哈萨克自治县自然资源局、伊吾县自然资源局分别出具的站前站后国有建设用地划拨决定书，但尚未取得土地使用权证；其他站点及沿线所占用土地尚未取得国有建设用地划拨决定书及土地使用权证。各股东尚未确认征地拆迁费用出资金额，因此被评估单位以暂估征地拆迁款及其他费用入账，被评估单位未提供征地拆迁款相关的确认文件，缺乏沿线所占用土地及其他费用的相关资料，提请报告使用人关注。

9、本次资产评估中，企报评估固定资产-构筑物为已完工并运营的线路，企业按资产类别暂估转入固定资产，账面原值8,508,181,439.55元，账面净值8,431,528,893.74元，因未完成财务竣工

决算，企业无法提供相应资产明细。本次评估对该部分资产采取抽查业申会计凭证及相关合同、协议、验工计价表等来确定资产的真实性和真实性，评估时根据线路资产工程概预算指标确定委估线路资产工程量，乘以评估基准日执行的定额标准、建设工程间接费、其他费、贷款利率计算出线路资产的重置全价，并按线路资产的使用年限和对线路资产现场勘察、了解的情况综合确定成新率，以此确定评估值。

10、本次评估中，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。同时，本次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。

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。

（二）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专业人员不承担责任；

（三）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；

（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）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。

（六）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，即自 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二五年三月二十日。

(此页无正文，仅为评估机构签字盖章页)

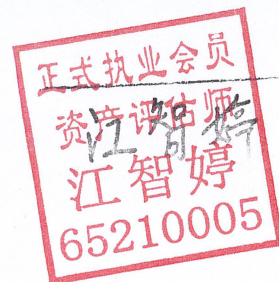
中联资产评估集团(新疆)有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二五年三月二十日

附件

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、委托人及被评估单位营业执照（复印件）；
- 3、被评估单位审计报告（复印件）；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、委托人及被评估单位承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函；
- 7、中联资产评估集团（新疆）有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、中联资产评估集团（新疆）有限公司备案文件（新财企函告[2024]16号）（复印件）；
- 9、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- 10、资产评估委托合同；
- 11、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 12、评估明细表。