

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆中泰化学股份有限公司拟对
新疆兴泰纤维科技有限公司增资项目

资 产 评 估 报 告

中新评报字【2022】第 006 号

中联资产评估新疆有限公司

二〇二二年三月三十一日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人、被评估企业和其他评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	30
九、评估假设.....	32
十、评估结论.....	33
十一、特别事项说明.....	35
十二、评估报告使用限制说明.....	61
十三、评估报告日.....	62
附 件.....	64

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。

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。

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

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

新疆中泰化学股份有限公司拟对
新疆兴泰纤维科技有限公司增资项目
资产评估报告

中新评报字【2022】第 006 号

摘 要

中联资产评估新疆有限公司接受新疆中泰化学股份有限公司、新疆兴泰纤维科技有限公司的共同委托，就新疆中泰化学股份有限公司拟对新疆兴泰纤维科技有限公司增资扩股之经济行为所涉及的新疆兴泰纤维科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为新疆兴泰纤维科技有限公司股东全部权益，评估范围是新疆兴泰纤维科技有限公司的全部资产及相关负债，包括非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2022 年 2 月 28 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，采用资产基础法对新疆兴泰纤维科技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。得出新疆兴泰纤维科技有限公司股东全部权益评估基准日 2022 年 2 月 28 日的评估结论如下：

资产账面价值 338,588.03 万元，评估值 370,711.54 万元，评估增值 32,123.51 万元，增值率 9.49%。

负债账面价值 328,760.29 万元，评估值 328,760.29 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 9,827.74 万元，评估值 41,951.25 万元，评估增值 32,123.51 元，增值率 326.87%。

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 2022 年 2 月 28 日至 2023 年 2 月 27 日使用有效。

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合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

新疆中泰化学股份有限公司拟对 新疆兴泰纤维科技有限公司增资项目 资产评估报告

中新评报字【2022】第 006 号

新疆中泰化学股份有限公司

新疆兴泰纤维科技有限公司：

中联资产评估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，按照必要的评估程序，就新疆中泰化学股份有限公司拟对新疆兴泰纤维科技有限公司增资之经济行为所涉及的新疆兴泰纤维科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 2 月 28 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、被评估企业和其他评估报告使用者

本评估项目委托人新疆中泰化学股份有限公司为被评估企业新疆兴泰纤维科技有限公司的拟投资方。

（一）委托人一概况

名称：新疆中泰化学股份有限公司

统一社会信用代码：91650000731836311Q

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区阳澄湖路 39 号

法定代表人：刘洪

注册资本：257,573.9517 万人民币

成立日期：2001年12月18日

营业期限：2001年12月18日至无固定期限

经营范围：食品添加剂氢氧化钠及盐酸、氢氧化钠(烧碱)、液氯、盐酸、次氯酸盐、次氯酸钠的生产、销售，1,1-二氯乙烷、碳化钙、煤焦油、硫磺、硫化钠、硝酸、氨、过氧化氢、硝酸钠、高锰酸钾、醋酸酐、三氯甲烷、乙醚、哌啶、甲苯、丙酮、甲基乙基酮、苯乙烯、乙烯、乙炔、氢、正己烷、液化石油气、石油原油、汽油、粗苯、甲醇、苯酚、丙烷、氧（压缩的或液化的）、氮（压缩的或液化的）、二氧化碳（压缩的或液化的）、氩（压缩的或液化的）、氟（压缩的或液化的）、异辛烷、石脑油、1,2-二甲苯、1,3-二甲苯、1,4-二甲苯、二异丙胺、乙醇（无水）、乙醇溶液（按体积含乙醇大于24%）、正丁醇、洗油、柴油（闭环闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$ ）、水合肼（含肼 $\leq 64\%$ ）、甲醛溶液、煤焦沥青、蒽油、三氯乙烯、酚油、漂白粉、氢氧化钾、亚硫酸钠、甲醇钠的销售；聚氯乙烯树脂、纳米PVC、食品容器、包装材料用聚氯乙烯树脂生产销售；塑料制品的生产和销售；化工产品、机电产品、金属材料、建筑材料的销售；仓储服务；金属制品的防腐和低压液化瓶的检验；一般货物与技术的进出口经营；货运代理；煤炭及制品的销售；房屋租赁；软件和信息技术服务；化纤浆粕制造；人造纤维、棉纺纱、化纤布、非织造布的生产与销售；商务信息技术咨询及服务；矿产品、机械设备、五金产品、电子产品、钢材、汽车、汽车配件、食品、烟草制品、酒、农产品、化肥的销售；道路普通货物运输、国际道路普通货物运输；机械设备租赁；棉花的收购、销售；工业盐的销售；消毒剂的销售。硫酸的销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）委托人暨被评估企业概况

名称：新疆兴泰纤维科技有限公司

统一社会信用代码：91654223MA7F1KRT2U

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：新疆塔城地区沙湾市迎宾路东侧（沙湾高速路口北信泰纺织有限公司办公楼二层 201 室）

法定代表人：李勇

注册资本：50 万元人民币

成立日期：2021 年 12 月 21 日

营业期限：2021 年 12 月 21 日至无固定期限

营业范围：一般项目：纤维素纤维原料及纤维制造;纺纱加工;面料纺织加工。（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）

1、简介

新疆兴泰纤维科技有限公司是山东银鹰化纤有限公司于 2021 年 12 月 21 日投资设立的，根据《山东银鹰化纤有限公司临时股东会决议》（2022 年 2 月 20、21 日），山东银鹰化纤有限公司对其在新疆区域的同一控制下的三家子公司新疆天泰纤维有限公司、新疆银鹰工贸有限公司、新疆信泰纺织有限公司与新设立的新疆兴泰纤维科技有限公司进行资产重组，以 2022 年 2 月 28 日作为资产负债交割日，将上述三家的有效经营性资产配比相关与资产建设、经营有直接关联的负债整合划转至新疆兴泰纤维科技有限公司。

2、股本结构

股东	认缴注册资本（万）	出资比例	实缴资本（万）
山东银鹰化纤有限公司	50.00	100%	0.00
合计	50.00	100.00%	0.00

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2022 年 2 月 28 日，新疆兴泰纤维科技有限公司账面资产 338,588.03 万元，负债 328,760.29 万元，净资产 9,827.74 万元。公司基准日尚未开始运营，营业收入、利润及现金流量均未发生。

新疆兴泰纤维科技有限公司评估基准日 2022 年 2 月 28 日会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

（三）委托人与被评估企业之间的关系

本评估项目委托人一拟对被评估单位增资。

（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、被评估企业、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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《中泰化学 2022 年第八次党委会议纪要》（新中化党阅【2022】8 号），新疆中泰化学股份有限公司拟对新疆兴泰纤维科技有限公司增资。为此需进行资产评估。

本次资产评估的目的是反映新疆兴泰纤维科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是新疆兴泰纤维科技有限公司的股东全部权益。评估范围为新疆兴泰纤维科技有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产 338,588.03 万元，负债 328,760.29 万元，净资产 9,827.74 万元。具体

包括流动资产 16,344.39 万元，非流动资产 322,243.64 万元；流动负债 328,760.29 万元。

上述资产与负债数据摘自信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）所审计新疆兴泰纤维科技有限公司 2022 年 2 月 28 日的资产负债表，审计机构出具了无保留意见的审计报告，评估是在企业会计报表经过审计的基础上进行的。

委托人及被评估企业承诺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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、无形资产等。其中：

1、主要资产法律权属状况

纳入本次评估范围的主要资产的权属人为新疆兴泰纤维科技有限公司。其中：

（1）土地使用权

土地使用权共 11 宗地，土地总面积 1,192,489.79 平方米，均已取得了《不动产权证书》，使用权类型为出让，土地用途为工业。其中证载权利人新疆天泰纤维有限公司划转土地 3 宗（总面积 553,740.320 平方米），证载权利人新疆银鹰工贸有限公司划转土地 6 宗（总面积 349,507.570 平方米），证载权利人新疆信泰纺织有限公司划转土地 2 宗（总面积 289,241.90 平方米），截至评估基准日，委估土地使用权权属变更手续正在办理中。

（2）房屋建筑物

新疆兴泰纤维科技有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共 167 项，建筑面积共计 453,064.07 平方米，其中已取得《不动产权证书》房

产 128 项，建筑面积 392,218.16 平方米，主要为原液二车间、纺练二车间、纺练二车间、纺三车间、纺五车间。已取得《不动产权证书》房产均为证载权利人新疆天泰纤维有限公司、新疆银鹰工贸有限公司、新疆信泰纺织有限公司划转资产，截至评估基准日，委估房产权属变更手续正在办理中。

其余房屋均未取得《不动产权证书》，新疆兴泰纤维科技有限公司对未取得《不动产权证书》房产已提供产权声明，未取得产证房产为其自建，所有权归其所有，不存在产权纠纷。

（3）车辆

运输设备共有 17 项，购置于 2011 年至 2018 年间，主要为大型普通客车、别克商务车、奔驰越野车等以及消防车、四轮拖拉机、电瓶货车等厂区专用车辆，除消防车、四轮拖拉机、电瓶货车等厂区专用车辆外其余车辆均办理车辆行驶证，车辆证载权利人为新疆天泰纤维有限公司、新疆银鹰工贸有限公司、新疆信泰纺织有限公司，截至评估基准日，委估车辆权属变更手续正在办理中。

至评估基准日，委估车辆的维护、保养情况良好，均正常使用中。

3、主要资产经济状况

新疆兴泰纤维科技有限公司纳入本次评估范围的主要资产全部用于日常业务经营。其中：

新疆天泰纤维有限公司划转资产主要为产能 15 万吨粘胶短纤维相关的生产、辅助设备及配套建构物，第一条 5 万吨/年差别化粘胶短纤维生产线于 2011 年 3 月份开工建设，2012 年 11 月底投产运行；第二条 10 万吨/年粘胶短纤维生产线于 2016 年开工建设，2019 年初逐条线投入试生产；至评估基准日，一期 5 万吨/年差别化粘胶短纤维生产线闲置外，其余资产均正常使用中。

新疆银鹰工贸有限公司划转资产主要为 3 条棉浆粕生产线（其中一条特种浆粕）相关的生产、辅助设备及配套建构筑物，棉浆粕生产能力 150000 吨/年以上；至评估基准日，2 条棉浆粕生产线相关设备闲置外，其余资产均正常使用中。

新疆信泰纺织有限公司划转资产主要为 42.5 万锭纺纱相关的生产、辅助设备及配套建构筑物，其中：一期 20 万锭纺纱项目于 2015 年 5 月开工建设，2016 年 11 月竣工投产，二期项目已投产 22.5 万锭，两期合计已投产 42.5 万锭，其中环锭纺 30 万锭，紧塞纺 10 万锭、气流纺 2.5 万锭。至评估基准日，主要资产均正常使用中。

4、主要资产物理状况

新疆兴泰纤维科技有限公司纳入本次评估范围的主要资产使用正常。各类资产具体情况如下：

（1）房屋建筑物类资产

房屋建筑物类主要为房屋建筑物及构筑物，其账面价值如下：

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	1,341,729,116.47	1,156,432,256.48
固定资产-房屋建筑物	1,023,730,924.40	893,846,320.01
固定资产-构筑物及其他辅助设施	317,998,192.07	262,585,936.47

房屋建筑物类资产共计 445 项，其中房屋建筑物 167 项，建筑物主要包括原液车间、纺练车间、酸站车间、纺纱三车间、纺五车间等；构筑物共 278 项，为 1.5 万方清水池、厂区道路、烟筒、生化池、新污水生化池、厌氧池工程等。

上述房屋建筑物类资产大部分于 2005 年及以后陆续建成投入使用，大部分资产处于正常使用状态，截止评估基准日，共 39 项房屋建筑物尚未办理《不动产权证书》，建筑面积 60,845.91 平方米。

（2）机器设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，其账面价值如下：

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	2,135,219,096.98	1,651,084,274.60
固定资产-机器设备	2,122,877,374.96	1,648,428,521.11
固定资产-车辆	6,758,803.71	817,637.81
固定资产-电子设备	5,582,918.31	1,838,115.68

1) 机器设备主要为生产车间的循环流化床锅炉、纺丝机、精炼联合机幅宽、烘干联合机幅宽、十四效水冷真空蒸发装置、细纱机等专用设备及配电箱、仪器仪表等辅助设备，共计 3347 项。机器设备主要购置于 2005 年至 2021 年，截止评估基准日，除一期 5 万吨/年差别化粘胶短纤维生产线所涉及相关设备闲置，2 条棉浆粕生产线相关设备闲置外，其余委估机器设备维护保养较好，均正常使用中。

2) 车辆共有 17 项，购置于 2011 年至 2018 年间，主要为大型普通客车、别克商务车、奔驰越野车等以及消防车、四轮拖拉机、电瓶货车等厂区专用车辆，除厂内专用车外其余车辆均办理车辆行驶证，至评估基准日的维护、保养良好，正常使用。

3) 电子设备共有 332 项，购置于 2004 年至 2022 年间，主要为电脑、打印机、空调等办公设备，分布于各部门，至评估基准日的维护、保养、使用均正常。

(3) 在建工程

本次评估范围内在建工程为在建(土建)及在建(设备)。在建工程账面价值 68,387,478.70 元，共 18 项，为厂区中水调节池、二车间精制棉技改项目、15000 方废水零排放项目一期、中水回用项目膜处理车间(15000 废水零排放)等。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产均为账面记录无形资产-土地使用权，委估土地使用权共 11 宗地，土地总面积 1,192,489.79 平方米，均已取得了《不动产权证书》，使用权类型为出让，土地用途为工业。其中证载权利人新疆天泰纤维有限公司划转土地 3 宗（总面积 553,740.320 平方米），证载权利人新疆银鹰工贸有限公司划转土地 6 宗（总面积 349,507.570 平方米），证载权利人新疆信泰纺织有限公司划转土地 2 宗（总面积 289,241.90 平方米），截至评估基准日，委估土地使用权权属变更手续正在办理中。

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	新(2016)沙湾县不动产权第0000201号,新(2017)沙湾县不动产权第0002318号—第0002331号,新(2019)沙湾县不动产权第0002633号—第0002643号,新(2019)沙湾县不动产权第0003132号	天泰纤维一期工业用地	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路东侧	2010-3-24	出让	工业	30年	四通一平	222773.78
2	新(2016)沙湾县不动产权第0000207号—第0000215号,新(2016)沙湾县不动产权0000221号,新(2022)沙湾市不动产权第0000248号、第0000345号、第0000346号,新(2022)沙湾市不动产权第0000448号—第0000459号	天泰纤维二期工业用地	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路东侧	2010-3-24	出让	工业	30年	四通一平	271037.41
3	新(2016)沙湾县不动产权第0000203号、第0000204号	天泰纤维生活辅助用地	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路东侧	2016.11.27	出让	工业	30年	四通一平	59929.13
4	新(2017)沙湾县不动产权第0004178号—第0004207号、新(2018)沙湾县不动产权第0003804号—第0003808号、新(2019)沙湾县不动产权第0003122号—第0003131号	银鹰工贸宗地1	沙湾县柳毛湾镇西、呼克公路南	2006-9-21	出让	工业	30年	四通一平	94,400.00
5	新(2017)沙湾县不动产权第0003854号—第0003865号	银鹰工贸宗地2	沙湾县柳毛湾镇西、呼克公路南	2006-9-21	出让	工业	30年	四通一平	45,600.00
6	新(2017)沙湾县不动产权第0004231号	银鹰工贸宗地3	柳毛湾镇	2006-12-8	出让	工业	30年	四通一平	41,436.20
7	新(2018)沙湾县不动产权第0004224号—第0004230号	银鹰工贸宗地4	柳毛湾镇	2006-12-8	出让	工业	30年	四通一平	29,833.37
8	新(2018)沙湾县不动产权第0003803号	银鹰工贸宗地5	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路西侧	2008/2/2	出让	工业	30年	四通一平	42,718.00
9	新(2018)沙湾县不动产权第0003809号—第0003816号	银鹰工贸宗地6	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路西侧	2008-2-2	出让	工业	30年	四通一平	95,520.00
10	新(2017)沙湾县不动产权第0000177号—第0000182号,新(2020)沙湾县不动产权第0006932号	信泰纺织(宗地一)	沙湾县三道河子镇92区迎宾路	2015-9-29	出让	工业	30年	六通一平	125,486.00

11	新(2018)沙湾县不动产权第0000601号/第0000600号/第0000603号/第0000602号	信泰纺织(宗地二)	沙湾县三道河子镇92区迎宾路	2016-12-29	出让	工业	40年	六通一平	163,755.90
合 计									735,176.52

至评估基准日2022年2月28日,除上述外,被评估企业申报评估的范围内无账面记录及未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日2022年2月28日,新疆兴泰纤维科技有限公司申报的无表外资产。

(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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)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

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2022年2月28日。

此基准日是委托人确定的投资时点。

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

《中泰化学 2022 年第八次党委会议纪要》（新中化党阅【2022】8 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日颁布实施）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起实施）；

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表决通过）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

6. 《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；

7. 其他与评估工作相关的法律、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—资产评估档案》（中评协[2018]37 号；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协[2017]33 号；

7. 《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；

8. 《资产评估执业准则—企业价值》中评协[2018]38 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. 《资产评估价值类型指导意见》中评协[2017]47号；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协[2017]48号；
13. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

（四）资产权属依据

1. 不动产权证书；
2. 中华人民共和国机动车行驶证；
3. 国有土地使用权出让合同；
4. 债券债务转移协议；
5. 重要资产购置合同或发票；
6. 有关资产权属方面的：“说明”“承诺函”；
7. 其他参考资料。

（五）取价依据

1. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
2. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2019年7月1日起施行）；
3. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
4. 《2021机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
5. 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
6. 《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2019年第39号）；

7. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 2 月 21 日公布的贷款市场报价利率；
8. 《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（2020 版）；
9. 《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》（2020 版）；
10. 沙湾市 2021 年 12 月份工程信息价格调差文件；
11. 重要设备购置合同；
12. 其他资料。

（六）其它参考资料

1. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
2. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号)；
3. 《企业会计准则第 1 号-存货》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号)；
4. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号)；
5. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
6. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；
7. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
8. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）；
9. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；
10. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号)；
11. 《资产评估常用数据与参数手册》；
12. 《建设工程投资估算手册》；
13. 有关施工图纸资料；

14. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《新疆兴泰纤维科技有限公司审计报告》XYZH/2022BJAA150082 号；

15. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

市场法包括上市公司比较法和交易案例比较法，由于上市公司相对于被评估单位在资产规模和业务结构上有较大差异；又因无法取得与被评估单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，故本次未采用市场法评估。

新疆兴泰纤维科技有限公司为新设立的公司，其经营性资产及配比负债为评估基准日重组划转至新公司名下，至评估基准日管理层架构尚未成立，企业也未对未来经营有明确规划，在未来年度其收益与风险难以可靠地估计，因此本次评估不选择收益法进行评估。

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加以识别，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。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）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）应收类账款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。应收账款采用个别认定的方法确定评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（2）存货

存货具体评估方法如下：

1) 原材料

评估人员核对报表余额、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。由于大部分原材料周转相对较快，不存在积压、变质、毁损、报废情况。

对于近期购入原材料，其账面单价接近基准日市场价，在核实账、表相符，数量金额无异常后，评估以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于存放时间较长的原材料，以实际数量乘以基准日材料现行市价确定评估值。

2) 在库周转材料

在库周转材料主要为生产用机配件，不存在积压和损坏等现象，账面价值是以购进成本及合理费用构成。

对于近期购进、周转正常的在库周转材料，由于其账面值与基准日市场价格基本一致，以账面值确定评估值。对在库周转材料中有存放时间较长的，以实际数量乘以基准日现行市价确定评估值

3) 产成品

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算缴纳的城市建设税与教育附加与销售收入的比列；

c.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比列平均计算；

d.营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

e.所得税率按企业现实执行的税率；

f.r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

4) 在产品

在产品为生产过程尚未形成产品的辅料，评估人员调查了解了产品的生产工艺、生产流程，对其形成和转出业务进行抽查审核，对其价值构成情况进行调查。依据调查情况和企业提供的资料分析，被评估企业的在产品，其成本包括直接材料、直接人工、燃料及动力、制造费用等，以核实后的账面值确认评估值。

2、非流动资产

(1) 固定资产—房屋建筑物类资产

基于本次评估之特定目的，结合待评估房屋建（构）筑物的特点，本次评估对于企业自建的建筑物主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法

评估值=重置全价×成新率

对于被评估企业通过自建方式取得的房产采用重置成本法进行估算。对重要的建筑工程，重置成本的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，进行适当调整后，参照现行概预算定额及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

①重置全价的确定

重置全价=建安综合造价（不含税）+前期费用及其他费用（不含税）+资金成本

A.建安综合造价的确定

建安工程造价：对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的

价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水暖电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

B.前期费用及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府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造价外的其它费用两个部分。

C.资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2022年2月21日公布的贷款市场报价利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(建安工程造价+工程建设前期及其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

②成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

③评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

(2) 固定资产—设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 机器设备

A、重置全价的确定

机器设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、工程建设其他费用和资金成本等），综合确定。

重置全价计算公式：

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

评估范围内价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）及运输费用较低的设备，参照现行市场购置的价格确定。

a.设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价或参照《2021年机电产品查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

b.运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价

格中已含此部分价格），则不计运杂费。

c. 安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d. 设备基础费

设备基础费费率参考《资产评估常用数据与参数手册》中相类似设备基础费率估算；较大的设备基础费用根据设备基础工程竣工决算资料中实际工程量乘以相关工程定额指标计算；无需设备基础的，不计算设备基础费用。如果已并入建（构）物建筑工程的设备基础，不再重复计算。

e. 前期费用及其他费用的确定

前期及其他费用包括国家物价局、国家能源局、建设部等部门的原有关规定收取的各类建设取费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用。

f. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 2 月 21 日公布的贷款市场报价利率计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 ÷ 2

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘查情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2) 车辆

A、重置全价的确定

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

①现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

②车辆购置税按《中华人民共和国车辆购置税法》的相关规定计取；

③新车上户牌照手续费等根据车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B、成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《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：

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定或经济使用年限)×100%

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

式中：a 为车辆特殊情况调整系数

同时对待估车辆进行必要的勘查鉴定，若勘查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。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3) 电子设备

A、重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》、《京东商城》、《爱采购》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，本次评估按不含税购置价确定其重置全价。

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

B、成新率的确定

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%，

或成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

（3）在建工程

经核实对正常施工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认入账价值合理性的前提下，由于其账面值构成合理且基本反映了评估基准日的购建成本，以清查核实后账面值考虑合理的资金成本作为评估值。

对于账面值中包含的不合理费用，本次评估为零。

对于开工时间较长的在建工程，按评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用，确定重置价格。当明显存在较为严重的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值时，还需要扣除各项贬值额。

（4）无形资产—土地使用权

1) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》，现行国内通用的土地使用权评估方法有市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价系数修正法等衍生方法。在选择评估方法时，应按照准则，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体用途特点、评估目的以及掌握的资料情况等，确定适当的评估方法。

在遵循上述原则的基础上，根据评估地块所在区域现有成果资料、委托人提供资料及评估人员现场勘查、调查、收集的有关资料，并结合此次评估目的，经综合分析、考虑：

收益法中工业用地的租金、剩余法中工业用地地上建筑物的售价、成本法中土地取得费、开发费等相关参数难以直接从市场中调查取得，故难以采用收益还原法、剩余法、成本法评估工业用地土地使用权价格。

由于委估宗地为工业用地，近期该区域类似土地有可比较的成交案例可以参考，适用市场比较法；其所在区域沙湾市有基准地价修正体系成果文件可参考，较适宜采用基准地价系数修正法进行评估。因此根据委估地块的特点本次评估采用市场比较法及基准地价系数修正法。

2) 评估方法介绍

①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

宗地地价 = [基准地价 × K1 × (1 + ∑K)] × K2 + 开发程度修正值

式中：K1—期日修正系数

∑K—影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2—土地使用年期修正系数

②市场比较法：

市场比较法是指在求取待估宗地土地价格时，根据替代原则，将待估宗地与最近发生的土地交易实例加以比较，并依据后者已知的价格，参照该交易实例的交易情况、交易日期、区域因素以及个别因素与待估宗地之间的差异，修正得出待估宗地土地价格的一种方法。

基本公式： $PD=PB\times A\times B\times D\times E$

式中：

PD -待估宗地价格

PB -比较案例宗地价格

A=待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B=待估宗地委估期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

D=待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E=待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

(5) 长期待摊费用

长期待摊费用为废水稳定达标排放技术服务及24000亩中水综合利用项目。

1) 对于废水稳定达标排放技术服务本次依据签订的技术服务合同，按约定的技术服务费及服务期限，对于该长期待摊费用评估人员查阅采购合同、发票及相关记账凭证等有关资料，经核实，原始发生额真实、准确，摊销期限合理、合规，摊销及时、准确，本次按审定后的账面价值确定评估值。

2) 对于长期待摊费用-沙漠中水综合回用项目，其账面核算内容包括房屋建筑物类资产、设备类资产、在建工程、绿化投入及费用性资产等，本次评估按照包含资产类型的不同分别采用相应的评估方法进行评估。

1>无形资产-其他-房屋建筑物类资产及设备类资产

无形资产-其他-房屋建筑物类资产及设备类资产评估方法同固定资产-房屋建筑物类及设备类资产评估方法，仅在成新率的确定采用实际使用状况确定的尚可使用年限与根据《BOT 项目合同书》确定基准日至合同期满尚可使用年限，由以上两种方法得出的尚可使用年限孰短确定委估资产尚可使用年限，从而综合评定委估资产的成新率。

2>无形资产-其他-在建工程类资产

经核实对正常施工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认入账价值合理性的前提下，由于其账面值构成合理且基本反映了评估基准日的购建成本，以清查核实后账面值作为评估值。

对于开工时间较长的在建工程，按评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用，确定重置价格。当明显存在较为严重的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值时，还需要扣除各项贬值额。

3>无形资产-其他-绿化投入及费用性资产

①绿化投入为生态林项目，该项目具有其特殊性；其历史年度一直在投入维持中，未产生直接收益，未来收益及风险也难以量化，故不适用收益法评估；市场上也难以获得同类规模的林木转让成交案例，故不适用市场法评估；委估生态林项目历史投入可以参考当地林地种植成本投入，故本次采用成本法进行评估。

重置成本法是用按现时的工价及生产水平重新营造一块与被评估林地资源资产相类似的资产所需的成本费用，做为被评估资源资产的评估值，其公式为：

$$E_n = K \cdot \sum_{i=1}^n C_i \cdot (1+p)^{n-i+1}$$

式中： E_n --林木资产价格

C_i --第*i*年 按现时的工价及生产水平为标准的生产成本

K --林分调整值

n --购置年限

p --投资回报率

②费用性支出。

费用性支出主要为项目前期费用、土地补偿费用及改造费用等，评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的原始发生额按项目年限摊销后的余额作为评估值。

3. 负债

本次纳入评估的负债为流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款等；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产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 2022年3月上旬，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。2022年3月2日，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时间为2022年3月3日至3月12日。

主要工作如下：

1. 听取委托人及被评估企业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. 根据资产清查评估申报明细表，对存货、固定资产等实物资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

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. 对主要设备、房屋建筑物查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。

8. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2022年3月13日至3月20日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。

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估价。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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 持续经营假设

持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。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. 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；
 4. 本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
 5. 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。
- 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

基于被评估单位及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，采用资产基础法对新疆兴泰纤维科技有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2022 年 2 月 28 日的评估结论如下：

资产账面价值 338,588.03 万元，评估值 370,711.54 万元，评估增值 32,123.51 万元，增值率 9.49%。

负债账面价值 328,760.29 万元，评估值 328,760.29 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 9,827.74 万元，评估值 41,951.25 万元，评估增值 32,123.51 元，增值率 326.87%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 2 月 28 日

被评估单位：新疆兴泰纤维科技有限公司

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	16,344.39	16,101.87	-242.52	-1.48
2	非流动资产	322,243.64	354,609.67	32,366.03	10.04
3	其他权益工具投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	280,751.65	309,282.38	28,530.73	10.16
6	在建工程	6,838.75	6,173.49	-665.26	-9.73
7	无形资产	7,396.55	11,096.41	3,699.86	50.02
8	其中：土地使用权	7,396.55	11,096.41	3,699.86	50.02
9	长期待摊费用	27,256.69	28,057.39	800.70	2.94
10	资产总计	338,588.03	370,711.54	32,123.51	9.49
11	流动负债	328,760.29	328,760.29	-	-
12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	328,760.29	328,760.29	-	-
14	净资产（所有者权益）	9,827.74	41,951.25	32,123.51	326.87

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）增减值分析

净资产账面值 9,827.74 万元，评估值 41,951.25 万元，评估增值 32,123.51 万元，增值率 326.87%。

增减值原因主要如下：

1、存货资产账面价值为 7,881.16 万元，评估价值为 7,638.64 万元，评估减值 242.52 万元，减值率 3.08%；评估减值的主要原因为原材料及在库周转材料由于部分购置时间较长，本次按市场价格评估，市场价价格有所下行导致评估减值。

2、固定资产账面值为 280,751.65 万元，评估值 309,282.38 万元，评估增值 28,530.73 万元，增值率 10.16%，其中：房屋建筑物类资产账面值为 115,643.23 万元，评估值 143,092.76 万元，评估增值 27,449.53 万元，增值率 23.74%。主要是房屋建筑物评估增值，增值原因是建筑

物主要为 2005 年至 2019 年建成使用，近年建筑物人材机价格上涨，致使评估增值。

3、在建工程账面价值 6,838.75 万元，评估值为 6,173.49 万元，减值 665.26 万元，减值率-9.73%；减值的主要原因是被评估单位在建工程-二车间精制棉技改项目尚未完工，其账面值中包含不合理的试车费用及其他在建工程账面值中包含不符合资本化的利息支出，本次对不合理的试车费用评估为 0 及不合理的利息支出重新计算。

4、无形资产账面值为 7,396.55 万元，评估值为 11,096.41 万元，增值 3,699.86 万元，增值率为 50.02%，增值原因是企业的土地使用权于 2010-2016 年取得，评估基准日地价有一定上升，致使评估增值。

5、长期待摊费用账面值为 27,256.69 万元，评估值为 28,057.39 万元，增值 800.70 万元，增值率为 2.94%；评估增值原因为长期待摊费用中 24000 亩中水综合利用项目包含管道资产及绿化投入，管道资产由于近年人材机价格上涨评估增值，绿化投入考虑了投资回报，致使长期待摊费用评估增值。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况；

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见，审计报告编号"XYZH/2022BJAA150082 号"的审计报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

1、新疆兴泰纤维科技有限公司纳入本次评估范围的 39 项房产未取得相关产权手续，企业已出具产权承诺，确为企业资产，产权无异议。具体情况如下：

单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计 量 单位	建筑面积 /容积	账面价值	
						原值	净值
1	配电室	框架	2019/2/11	m ²	450.00	868,966.31	807,052.46
2	原纺练廊	框架	2019/2/11	m ²	1,143.07	3,848,253.82	3,574,065.73
3	综合用房	砖混	2019/2/11	m ²	288.00	479,543.98	445,376.47
4	石灰房	砖混	2019/2/11	m ²	256.00	732,032.99	679,875.64
5	加药间	砖混	2019/2/11	m ²	200.00	113,526.40	105,437.64
6	脱水机房	砖混	2019/2/11	m ²	192.00	430,213.79	399,561.06
7	2#风机房	砖混	2019/2/11	m ²	64.00	46,632.79	43,310.20
8	机修间	框架	2019/2/11	m ²	120.00	248,485.97	230,781.35
9	污泥堆房	框架	2019/2/11	m ²	256.00	3,163.51	2,938.11
10	3#泵房	砖混	2019/2/11	m ²	80.00	301,663.56	280,170.03
11	贮药间	框架	2019/2/11	m ²	108.00	606,328.96	563,128.02
12	配电间	砖混	2019/2/11	m ²	40.00	454,912.81	422,500.27
13	2#泵房	砖混	2019/2/11	m ²	36.00	96,250.38	89,392.54
14	储药间	框架	2019/2/11	m ²	336.00	731,006.82	678,922.59
15	板框压滤机房	砖混	2019/2/11	m ²	256.00	900,683.59	836,509.89
16	废气处理及制酸装置车间	框架	2019/2/11	m ²	6,372.00	16,968,732.75	15,759,710.54
17	新建备料棚	框架	2019/2/11	m ²	4,200.00	3,671,683.05	3,410,075.63
18	清水池泵房	框架	2019/2/11	m ²	105.83	142,501.01	132,347.81
19	磁絮凝设备间	框架	2022/2/23	m ²	144.00	458,717.07	458,717.07
20	一期元明粉车间	框架	2022/2/26	m ²	1,546.00	5,587,728.30	5,587,728.30
21	气浮间	砖混	2005/10/26	m ²	329.84	29,306.48	17,938.01
22	碱泵房	砖混	2006/3/23	m ²	14.00	9,980.80	6,207.84
23	通道	砖混	2006/3/23	m ²	52.00	37,854.81	23,544.90
24	车间附房	砖混	2006/3/23	m ²	7.00	9,554.61	5,942.76
25	彩钢库房	钢混	2006/12/25	m ²	806.00	529,807.14	338,966.20
26	货场车房	砖混	2011/12/31	m ²	1,200.00	512,248.07	388,561.51

27	北大门口警卫室	砖混	2011/12/31	m ²	115.00	703,058.76	533,299.36
28	沙漠平房 8 间	砖混	2015/6/26	m ²	250.00	297,762.04	250,616.38
29	沙漠泵房 2 座	砖混	2015/6/26	m ²	45.00	34,151.06	28,743.81
30	沙漠彩钢板房	彩钢	2015/12/5	m ²	144.00	244,359.88	208,571.34
31	碱回收彩钢板房	彩钢	2018/12/25	m ²	367.50	207,042.79	191,471.45
32	汽浮机彩钢房	彩钢	2021/12/13	m ²	352.00	256,236.04	256,236.04
33	三期泵房	砖混	2009/4/30	m ²	112.80	88,348.91	88,348.91
34	警卫室	框架	2016/11/28	m ²	35.02	275,789.48	241,401.98
35	准备车间	钢构	2018/12/30	m ²	3,055.32	2,353,524.19	2,176,519.56
36	2#准备车间	钢构	2018/7/30	m ²	3,265.68	2,733,944.95	2,501,274.84
37	北警卫室	框架	2018/7/30	m ²	133.22	272,668.76	249,463.51
38	1#35KV 配电室	框架	2018/7/30	m ²		662,501.26	606,119.64
39	纺三车间 2	钢构	2018/7/30	m ²	34,368.63	47,540,479.30	43,494,586.43
	合计				60,845.91	93,489,647.19	86,115,415.82

2、纳入本次评估范围的已办理不动产权证的房屋建筑物及土地使用权其权利人分别为新疆天泰纤维有限公司、新疆银鹰工贸有限公司、新疆信泰纺织有限公司，截至评估基准日，正在办理过户手续中。具体情况如下：

单位：人民币元

序号	项数	建筑面积	账面原值	账面净值	权利人
1	48	170,402.43	576,810,752.15	512,235,679.42	新疆天泰纤维有限公司
2	69	72,041.85	118,156,783.95	85,499,095.98	新疆银鹰工贸有限公司
3	11	149,773.88	235,273,741.11	209,996,128.79	新疆信泰纺织有限公司
合计	128	392,218.16	930,241,277.21	807,730,904.19	

3、土地使用权共 11 宗地，土地总面积 1,192,489.79 平方米，均已取得了《不动产权证书》，使用权类型为出让，土地用途为工业。其中证载权利人新疆天泰纤维有限公司划转土地 3 宗（总面积 553,740.320 平方米），证载权利人新疆银鹰工贸有限公司划转土地 6 宗（总面积 349,507.570 平方米），证载权利人新疆信泰纺织有限公司划转土地 2

宗（总面积 289,241.90 平方米），截至评估基准日，委估土地使用权权属变更手续正在办理中。

本次评估未考虑产权变更及办理权证所产生的相关税费对评估结论的影响。

（三）评估程序受到限制的情形

本报告不存在评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形

本报告未发现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

本报告未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项的情形。

（六）抵押、质押、担保事项

（1）融资租赁事项

1) 根据 2021 年 8 月 20 日签订的浙商租【2021】租字第（A-0041）号的融资租赁合同，出租人（甲方）：浙江浙商融资租赁有限公司，乙方（承租人）：由第一承租人山东银鹰化纤有限公司和第二承租人新疆天泰纤维有限公司组成的联合体，租赁物价款（即租赁成本）：5000 万元整，租赁期限：2021 年 8 月 11 日至 2024 年 9 月 30 日，其中属于新疆天泰纤维有限公司划转资产中抵押设备具体资产明细如下：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	购置日期	数量	单位	账面价值		备注
							原值	净值	
1	DCS 控制系统		江苏泰德工程有限公司	2015-03-29	1	套	5,980,347.67	4,015,554.28	资产编号 0302057 的 DCS 控制系统拆分成“DCS 控制系统”&“主控”
2	主控		江西泰德工程有限公司	2015-03-29	1	套			
3	KK 滤机	XHF18-A	沈阳菲特精密机械设备有限公司	2015-03-29	15	台	2,656,367.47	1,783,640.07	
4	软化水处理系统		济南通用水泵销售有限公司	2015-03-29	1	套	1,508,131.28	1,012,647.32	

5	真空结晶装置	4T/H	山东丰特环保科技有限公司	2015-03-30	2	套	3,416,979.51	2,294,359.37	
6	纺牵切MCC柜		江苏泰德工程有限公司	2015-03-31	24	台	2,812,100.46	1,888,208.35	
7	三辊牵引机	DQY1300	丹东多伦机械	2015-03-30	2	台	544,277.53	365,459.68	
8	循环流化床锅炉	YG-75/5.29-M	济南锅炉	2015-03-27	3	台	41,258,743.03	27,703,526.83	
9	蒸汽管网		自制	2015-03-27	1	批	7,615,415.88	5,113,434.46	
10	电袋除尘器	FE54	武汉龙净	2015-03-27	3	台	6,366,847.13	4,275,072.56	
11	锅炉补给水水处理系统	2*100T/H	济南市水处理设备厂有限公司	2015-03-27	1	套	6,273,877.51	4,212,647.33	
12	汽轮机	4.9/1.27/0.785 (470度)	青岛捷能汽轮机集团有限公司	2015-03-27	1	套	4,621,096.48	3,102,873.74	
13	高低压配电柜	各种规格	江苏新坝电气有限公司	2015-03-27	75	面	5,442,212.96	3,654,219.24	资产编号 301121&301122 的合计
合计							88,496,396.91	59,421,643.23	

2) 根据编号: JW-VIP-2019014-DB03 的设备抵押合同, 新疆兴泰纤维科技有限公司存放在新疆信泰纺织有限公司生产车间的部分生产设备已抵押给经纬纺织机械股份有限公司, 根据抵押人/债务人: 新疆信泰纺织有限公司, 抵押权人/债权人: 经纬纺织机械股份有限公司, 被担保债权数额: 3245.34 万元, 债务人履行债务的期限: 2020 年 5 月 15 日至 2023 年 2 月 15 日, 抵押设备具体资产明细如下:

序号	名称	规格型号	单位	数量	账面价值	
					原值	净值
1	细纱机	JWF1562JM	42	台	32404998.33	31250570.26

3) 新疆兴泰纤维科技有限公司存放在新疆信泰纺织有限公司生产车间的部分生产设备已抵押给新疆中泰融资租赁有限公司, 根据新疆信泰纺织有限公司与新疆中泰融资租赁有限公司签订的抵押主合同 (编号: 3270XS1706-007), 抵押人: 新疆信泰纺织有限公司, 抵押权人:

新疆中泰融资租赁有限公司，债务履行期限：2017年6月14日至2023年8月31日，本次评估范围内上述抵押设备具体资产明细如下：

序号	名称	规格型号	单位	数量	账面价值	
					原值	净值
1	打包机	FP-9011	台	2	7692.32	5439.11
2	锭子加油机	AU521F	台	2	27777.78	19641.21
3	清梳联合机	1: 1: 1: 12 (JWF1211)	台	2	7814093.11	5556145.79
4	并条机	JWF1310-FT8	台	8	790538.44	562105.77
5	并条机	JWF1310-FT17	台	8	823229.59	585350.54
6	粗纱机	JWF1435B-156	台	10	3842153.42	2731931.17
7	细纱机	JWF1562-1200	台	50	31580029.08	22454716.51
8	自动络筒机	SWARO-E-60	台	14	14328531.41	10188182.85
9	除尘系统		台	1	4237612.46	3013119.02
10	空压机	AS4508	台	3	390546.13	277694.57
11	换热机组	QTZQ-N-2.1MW	台	1	164677.64	117092.66
12	无负压智能给水泵	AAB50/64-3-15	台	1	165882.67	117949.49
13	变压器	S11-M-1250/10-0.4	台	1	222939.69	158519.41
14	变压器	S11-M-2000/10-0.4	台	2	567962.53	403845.02
15	低压开关柜	GGD	台	4	104476.85	74287.39
16	高压开关柜	KYN28A-12	台	10	935243.79	664997.3
17	10KV 开关柜电源控制系统		台	1	274555.59	195220.47
18	电控箱	XI-21	台	12	97621.95	69413.28
19	配电箱	XLF-15-8000 1/1	台	34	286611.13	203792.45
20	低压电容屏	GGJ	台	6	492631.84	350281.77
21	低压配电柜	GGD3	台	24	952642.24	677368.33
22	打包机	100*500	台	1	10461.54	7480
23	金属针布包卷机	TM-A	台	1	19658.12	14133.37
24	金属针布对焊机	TM-B	台	1	2564.1	1843.48
25	包磨刺辊机	TM-D	台	1	27350.43	19663.82
26	全压式包盖板机	TM-1- I I	台	1	64957.26	46701.56
27	磨盖板针布机	TM- J	台	1	58119.66	41785.61
28	立式气动套胶辊机	T M- P L- I I	台	1	16324.79	11736.84

29	自动双头胶辊加压机	T M-O-S T	台	1	28205.13	20278.31
30	胶辊粗磨机	T M-M	台	1	26495.73	19049.33
31	高精度磨胶辊机	T M-M-K S	台	1	112734.7	81051.55
32	供水管线		台	1	416344.16	300982.13
33	消防管线		台	1	177775.77	128517.06
34	供热管线		台	1	500568.34	361869.2
35	并条机	JWF1310	台	4	358974.36	268034.19
36	细纱机	JWF1562-1200	台	2	1127560.08	841911.52
37	自动络筒机	SWARO-E-60	台	2	1959319.67	1462958.68
38	自动络筒机	SMARO-72	台	2	1715349.74	1280794.47
39	空压机	AS3708	台	3	338037.81	252401.57
40	除尘系统		台	1	2943526.38	2197833.03
41	35KV 开关柜		台	15	4231725.86	3159688.64
42	10KV 开关柜		台	3	447174.89	333890.58
43	交直流控制屏		台	3	320646.52	239416.07
44	微机控制系统		台	1	226374.54	169026.32
45	清梳联合机	1:2:2:16(JWF1211)	台	1	4893125.69	3653533.85
46	并条机	JWF1310	台	10	956798.85	714409.81
47	粗纱机	JWF1435B-156	台	6	2254361.15	1683256.32
48	细纱机	JWF1562-972	台	40	20403571.56	15234666.77
49	自动络筒机	SWARO-E-60	台	10	9364237.44	6991963.96
50	油浸式变压器	S11-633KVA 35/10 Ynd11 7.5%	台	1	726928.07	542772.96
51	油浸式变压器	S11-1600KVA 35/0.4 Dyn11 6.5%	台	2	332287.71	248108.16
52	低压配电柜	GGD3	台	16	569241.4	425033.58
53	低压电容屏	GGJ-380V-300Kvar	台	4	355559.01	265484.06
54	配电箱	XLF-15-8000	台	22	162112.64	121044.1
55	电度表屏		台	1	58173.04	43666.14
56	立式打包机	40 吨位	台	1	17521.37	13221.34
57	服务器一套	联想 RD550	台	1	31923.1	24088.64
58	打包机	半自动	台	2	7692.32	5895.84
59	开松机	630*1390	台	1	104273.5	80334.04
60	打包机	100*500	台	1	32478.63	25022.08
61	空压机	AS5508AC	台	4	475243.8	366135.74

62	清梳联合机	JWF1211	台	3	13690762.26	10547591.43
63	并条机	JWF1310	台	28	2743828.12	2113890.91
64	粗纱机	JWF1435B-156	台	16	5735391.13	4418640.92
65	细纱机	JWF1562-1200	台	84	50266932.3	38726482.43
66	自动络筒机	SMARO-E	台	28	28354405.69	21844706.72
67	涡街流量传感器	LUGB-2105KG0	台	1	17310.88	13336.59
68	涡街流量传感器	LUGB-2110KG0	台	1	17856.09	13756.63
69	变压器	S11-2000KVA/35KV/4KV DDyn11	台	2	243802.06	187829.17
70	变压器	S11-1600KVA/35KV/4KV DDyn11	台	1	108356.46	83479.62
71	变压器	S11-M-1250/10-0.4	台	1	99326.76	76522.99
72	变压器	S11-1000KVA/35KV/4KV DDyn11	台	1	81267.35	62609.72
73	变压器	S11-630KVA/35KV/4KV DDyn11	台	1	63207.94	48696.45
74	液压装卸车	3T*1.5 米	台	6	13399.98	10323.57
75	打包机	FP-9011	台	6	23076.09	17778.2
76	锭子加油机	AU521F	台	2	13333.34	10272.23
77	气压套胶辊机	TPC	台	1	6410.26	4938.57
78	全自动胶辊加油机	TF-FUZZB-10	台	1	31880.34	24561.15
79	胶辊粗磨机	TM-M	台	1	25641.03	19754.28
80	型磨床 MP6-B	FU806C	台	1	59829.06	46093.3
81	配电箱	XL-600A/3*250	台	2	7863.26	6057.99
82	配电箱	XL-600A/4*250	台	1	4239.32	3266.05
83	低压电容屏	RNT-380V	台	14	2263361.94	1743731.76
84	低压母线桥	380V	台	6	615713.32	474355.8
85	配电箱	XLF-15-8000	台	49	434239.59	334545.42
86	电控箱	XL-21	台	21	318469.84	245354.47
87	条式均匀度测量仪	YG139	台	1	89743.59	69139.96
88	全自动单纱强力仪	YG068C	台	1	49572.65	38191.59
89	条粗测长仪	YG301B	台	1	2393.16	1843.73
90	缕纱测长仪	YG086	台	1	4273.5	3292.38
91	八蓝烘箱	Y802	台	1	5641.03	4345.94
92	空压管线		台	1	48125.79	37076.91

93	蜂窝式除尘机组 (除尘系统)	LYF0-III-7	台	5	2457762.55	1893501.23
94	纺织离心机(除尘系统)	SFF232-12No9E	台	5	126228.31	97248.4
95	蜂窝式除尘机组 (除尘系统)	BSF0-III-8	台	2	991492.45	763862.31
96	纺织离心机(除尘系统)	SFF232-12No11.2E	台	2	69020.39	53174.46
97	打包机(除尘系统)	BSDB	台	1	226977.43	174867.2
98	自动络筒机	SMAR0-NEW	台	1	854931.86	662037.86
99	空压机	AS7508	台	1	123931.62	97931.8
100	立式气动套胶辊机	TPG	台	1	9059.83	7195.02
101	锭子加油机	AU521F	台	2	13333.33	10588.88
102	并条机	JWF1310	台	4	417703.85	335033.29
103	并条机	JWF1310	台	2	208851.93	167516.65
104	粗纱机	JWF1436C	台	1	318734.12	255651.32
105	粗纱机	JWF1436C	台	1	318734.12	255651.32
106	电动门(北门)	佛山荣高	台	1	55555.56	44560.19
107	扫雪车	404B	台	1	65000	52907.29
108	清梳联合机	1:1:1:10(JWF1213)	台	2	8310491.9	6764394.14
109	并条机	JEF1310	台	32	3247530.42	2643354.45
110	粗纱机	JWF1435B17	台	17	7285158.57	5929815.53
111	细纱机	FWF1562	台	84	52061760.99	42376104.21
112	自动络筒机	SMARO-E-60	台	28	29053662.27	23648470.52
113	35KV 开关柜	KVN61-40.5	台	14	4065385.32	3309054.26
114	交直流控制屏	3相-380V,-220V	台	4	639514.94	520538.51
115	电度表屏	3相-100V	台	1	35794.51	29135.24
116	微机控制系统		台	1	160515.26	130652.73
117	变压器	S11-2000KVA/35	台	3	351282.05	285928.95
118	变压器	S11-1600KVA	台	1	110256.41	89744.12
119	打包机	FP-9011	台	1	3846.16	3145.84
120	定捻机		台	1	220000	179941.67
121	柴油发电机组	WET-500	台	1	224137.93	185100.58
122	配电柜	GGD1500A7A	台	1	51091.09	42597.19
123	配电柜	GGD1500A8A	台	1	48800.68	40687.57

124	配电柜	GGD1500A9A	台	1	49333.66	41131.94
125	配电柜	GGD1500A10A	台	1	105083.43	87613.31
126	配电柜	GGD1500A11A	台	1	49026.18	40875.58
127	配电柜	GGD1500A12A	台	1	48800.7	40687.59
128	配电柜	GGD1500A13A	台	1	49456.65	41234.48
129	配电柜	GGD1500A17A	台	1	105083.43	87613.31
130	配电柜	GGD1500A18A	台	1	23300.25	19426.58
131	配电柜	GGD250KVAR2P	台	1	81516.71	67964.56
132	配电柜	GGD250KVAR14P	台	1	81516.71	67964.56
133	配电柜	GGD250KVAR3A	台	1	77574.12	64677.42
134	配电柜	GGD250KVAR14A	台	1	81516.7	67964.55
135	配电柜	GGD250KVAR4p	台	1	73631.51	61390.27
136	配电柜	GGD250KVAR3P	台	1	73631.51	61390.27
137	配电柜	GGD250KVAR15p	台	1	73631.51	61390.27
138	配电柜	GGD250KVAR16P	台	1	73631.51	61390.27
139	配电柜	GGD250KVAR4A	台	1	73631.51	61390.27
140	配电柜	GGD200Kvar15A	台	1	73631.51	61390.27
141	配电柜	GGD250Kvar5A	台	1	73631.51	61390.27
142	配电柜	GGD200Kvar16A	台	1	73631.51	61390.27
143	配电柜	GBL 160A	台	5	53419.74	44538.71
144	配电柜	GBL400A	台	3	40448.14	33723.64
145	配电柜	GBL250A	台	1	12505.61	10426.55
146	配电柜	GBL400A	台	2	23040.6	19210.1
147	配电柜	GBL160A	台	2	25691.77	21420.51
148	配电柜	GBL630A	台	15	226203.71	188597.34
149	配电柜	GBL400A	台	4	44113.34	36779.5
150	配电柜	GBL400A	台	4	37663.03	31401.55
151	配电柜	GBL400A	台	3	29723.18	24781.7
152	配电柜	GLB400A	台	4	44277.29	36916.19
153	配电柜	AL-PD1/AL-PD2	台	2	15005.09	12510.5
154	配电柜	BFX1/BFX2	台	3	23737.55	19791.18
155	配电柜	BFX4	台	1	7078.9	5902.03
156	配电柜	PYX1/PYX2/PYX3	台	3	25705.43	21431.9
157	配电柜	PYX4	台	1	7365.89	6141.31
158	配电柜	GGD1500A	台	1	49333.66	41131.94

159	配电柜	GGD 4000A 2A	台	1	105083.43	87613.31
160	配电柜	GGD4000A1P	台	1	122790.25	102376.37
161	配电柜	GGD 1500A	台	8	384608.41	320667.26
162	配电柜	GGD4000A9P	台	1	121461.93	101268.88
163	配电柜	GGD 400A 1A	台	1	23300.25	19426.58
164	配电柜	GGD4000A17P	台	1	121762.59	101519.56
165	配电柜	GGD400A17P	台	1	42555.4	35480.56
166	密闭式密集型母线槽	CCX6-3150A	台	1	38810.96	32358.64
167	变压器软连接	3150A 1600KVA	台	1	4345.74	3623.26
168	低压镀锡母排组	3150A	台	1	32601.21	27181.26
169	变压器软连接	4000A 2000KV A	台	3	13037.21	10869.77
170	低压镀锡母排组	4000A	台	3	97803.64	81543.79
171	密闭式密集型母线槽	CCX6-4000A	台	3	116432.9	97075.93
172	电控箱	AL-XF	台	2	15633.72	13034.61
173	电控箱	AL-PD1/AL-PD2	台	1	7502.55	6255.25
174	打包机	FP-9011	台	2	7758.62	6530.17
175	开松机	630*1390	台	1	127209.26	107067.79
176	自调匀整器	FT029B	台	1	13793.1	11609.19
177	金属针布包卷机	TM-A	台	1	38793.1	32650.86
178	纺四车间室外消防及供水管网		台	1	617538.9	524650.76
179	纺五车间室外消防及供水管网		台	1	617538.91	524650.76
180	厂区供暖管网		台	1	686538.55	583271.71
181	纺三车间2室外消防及供水管网		台	1	3212852.09	2729585.59
182	空调除尘		台	8	6376277.74	5417179.3
183	动力柜	GBL, 160A 5D	台	1	7194.83	6112.61
184	排烟补风电控箱	PYX1/ PYX2 / PYX3	台	3	16052.59	13638.01
185	调谐滤波及无功补偿	GGD 250K VAR 3A	台	1	192289.96	163366.34
186	调谐滤波及无功补偿	GGD 250K VAR 4A	台	1	175629.89	149212.23
187	配电柜	GGD 1500A 10A	台	1	134603.6	114356.98
188	电源进线配电柜 1#	GGD, 4000A 1A	台	1	323012.34	274425.9

189	调谐滤波及无功补偿	GGD, 250K VAR 2A	台	1	193519.98	164411.35
190	消防配电柜 1#	GGD 400A 1A	台	1	14551.72	12362.9
191	消防配电柜 2#	GGD, 400A 20A	台	1	14551.72	12362.9
192	配电柜	GGD 1500A 8A	台	1	121229.39	102994.47
193	配电柜	GGD 1500A 7A	台	1	148588.92	126238.67
194	配电柜	GGD 1500A 6A	台	1	121562.16	103277.18
195	配电柜	GGD 1500A 9A	台	1	121562.16	103277.18
196	动力柜	GBL 160A 1D/2D/3D	台	1	6667.59	5664.67
197	动力柜	GBL, 160A 6D	台	1	6672.41	5668.77
198	动力柜	GBL 400A 4D/5D/7D	台	1	8419.83	7153.35
199	动力柜	GBL 400A 34D/35D/36D/37D/38D	台	1	5881.62	4996.93
200	动力柜	GBL, 400A 5DX	台	1	6238.79	5300.37
201	动力柜	GBL, 630A 4DX	台	1	6912.93	5873.11
202	动力柜	GBL, 400A 3DX	台	1	6187.93	5257.16
203	动力柜	GBL, 1250A 7D/8D/9D/10D/11D	台	5	189701.88	161167.55
204	双电源电控箱	AL-PD1 / AL-PD2	台	2	9363.71	7955.25
205	排烟补风电控箱	PYX4	台	1	4600	3908.08
206	八蓝烤箱	Y802	台	1	5651.34	4801.28
207	条粗测长仪	YG301B	台	2	3448.28	2929.6
208	电子天平	WT2003GH	台	1	1724.14	1464.8
209	缕纱测长仪	YG086	台	1	3043.03	2585.31
210	数字式纱线捻度仪	Y331	台	1	4781.91	4062.63
211	全自动单纱强力仪	SY400	台	1	45689.66	38817.17
212	条干均匀度测试仪	SY900E	台	1	80775.86	68625.82
213	双电源消防电控箱	AL-XF	台	1	4874.88	4141.62
214	动力柜	GBL 400A 34D/35D/36D/37D/38D	台	5	29408.12	24984.65
215	动力柜	GBL 400A 39D/40D/6DX	台	2	12375	10513.59
216	动力柜	GBL 630A 12D/14D/15D/16D/18D /19D/20D/21D	台	18	295869.38	251365.7
217	动力柜	GBL 400A	台	4	27548.28	23404.56

		13D/17D/24D/28D				
218	动力柜	GBL 160A 1D/2D/3D	台	3	20002.77	16994.02
219	动力柜	改不了 400A 4D/5D/7D	台	3	25259.49	21460.04
220	动力柜	GBL 250A 6D	台	1	7809.48	6634.8
221	动力柜	GBL 400A 7DX/8DX/15DX/16DX	台	4	27651.72	23492.44
222	动力柜	GBL 400A 9DX / 17DX	台	2	12477.58	10600.74
223	动力柜	GBL 400A 14DX	台	1	5897.41	5010.34
224	动力柜	GBL 400A 18DX	台	1	8201.72	6968.05
225	动力柜	GBL 630A 12D / 14D / 15D / 16D / 18D/19D /20D /21D /22D	台	1	9420.03	8003.1
226	电源进线配电柜 1#	GGD 4000A 1P	台	1	127207.11	108073.04
227	电源进线配电柜 4#	GGD 4000A 17A	台	1	127207.11	108073.04
228	配电柜	GGD 1500A 5P	台	1	30886.21	26240.41
229	配电柜	GGD 1500A 10P	台	1	30886.21	26240.41
230	配电柜	GGD 1500A 11P	台	1	30886.21	26240.41
231	配电柜	GGD 1500A 13A	台	1	30886.21	26240.41
232	配电柜	GGD 1500A 6P	台	1	31295.69	26588.3
233	配电柜	GGD 1500A 8P	台	1	31295.69	26588.3
234	配电柜	GGD 1500A 13P	台	1	31295.69	26588.3
235	配电柜	GGD 1500A 7P	台	1	30617.24	26011.9
236	配电柜	GGD 1500A 11A	台	1	30617.24	26011.9
237	动力柜	GBL 400A 8D / 10D	台	2	14389.66	12225.21
238	联络配电柜 1-2#	GGD 4000 9P	台	1	126377.8	107368.47
239	联络配电柜 3-4#	GGD 4000A 10A	台	1	121325.45	103076.08
240	配电柜	GGD 1500A 12P	台	1	31159.48	26472.58
241	电源进线配电柜 2#	GGD 4000A 17P	台	1	126565.73	107528.14
242	消防配电柜 1#	GGD 400A 1A	台	1	14551.72	12362.9
243	消防配电柜 2#	GGD 400A 18A	台	1	14551.72	12362.9
244	电源进线配电柜 3#	GGD 4000A 2A	台	1	106044.65	90093.77
245	配电柜	GGD 1500A 6A	台	1	30809.48	26175.22

246	配电柜	GGD 1500A 9A	台	1	30809.48	26175.22
247	配电柜	GGD 1500A 7A	台	1	31906.9	27107.57
248	配电柜	GGD 1500A 8A	台	1	30476.71	25892.5
249	配电柜	GGD 1500A 12A	台	1	30476.72	25892.51
250	调谐滤波及无功补偿	GGD 250K VAR 2P	台	1	81222.71	69005.46
251	调谐滤波无功补偿	GGD 250K VAR 14P	台	1	81222.71	69005.46
252	调谐滤波及无功补偿	GGD 250K VAR 3A	台	1	49678.6	42206.11
253	调谐滤波及无功补偿	GGD 200K VAR 14A	台	1	81222.71	69005.46
254	调谐滤波及无功补偿	GGD 200K VAR 15A	台	1	45983.62	39066.92
255	调谐滤波及无功补偿	GGD 200K VAR 16A	台	1	45983.62	39066.92
256	调谐滤波及无功补偿	GGD 250K VAR 3P	台	1	45983.62	39066.92
257	调谐滤波及无功补偿	GGD 250K VAR 4P	台	1	45983.62	39066.92
258	调谐滤波及无功补偿	GGD 250K VAR 15P	台	1	45983.62	39066.92
259	调谐滤波及无功补偿	GGD 250K VAR 16P	台	1	45983.62	39066.92
260	调谐滤波及无功补偿	GGD 250K VAR 4A	台	1	45983.19	39066.55
261	调谐滤波及无功补偿	GGD 250K VAR 5A	台	1	45983.62	39066.92
262	稳压电源	JJW-10KVA	台	4	12068.97	10253.6
263	排烟补风电控箱	PYX4	台	1	4600	3908.08
264	排烟补风电控箱	BFX4	台	1	4420.69	3755.74
265	排烟补风电控箱	BFX1 / BFX2 / BFX3	台	3	14824.14	12594.34
266	排烟补风电控箱	PYX1 / PYX2 / PYX3	台	3	16052.59	13638.01
267	动力柜	GBL 160A 9D / 11D	台	2	16044.82	13631.41
268	无热吸附式干燥机	TA-250-XW0.8	台	2	31896.55	27098.78
269	空压机	G75 P A 8.5 CHN 400 50 RIF	台	4	421363.39	357983.31
270	储气罐	C-6m3/8	台	2	26724.14	22704.38

271	过滤器	BLE260 V	台	2	3620.69	3076.08
272	过滤器	BLE260 G	台	2	3620.69	3076.08
273	过滤器	BLE260 C	台	2	3620.69	3076.08
274	低压镀锡母排组	4000A	台	4	81407.67	69162.6
275	变压器软连接	4000A , 2000KVA	台	4	10851.01	9218.84
276	密闭式密集型母线槽	CCX6-4000A	台	4	96951.72	82368.57
277	动力柜	GBL 630A 12D/14D/15D/16D/18D /19D/20D/21D/22D	台	2	18840.06	16006.2
278	全自动单纱强力仪	YG068C	台	1	45299.15	38485.4
279	条粗测长仪	Y301	台	2	1709.4	1452.28
280	缕线测长仪	YG086D	台	1	2991.45	2541.48
281	八蓝烤箱	12KW	台	1	5555.56	4719.91
282	电子天平	XY2000	台	2	1709.4	1452.28
283	稳压器	S11-2000KV/35KV0.4 KV	台	4	468376.07	397924.5
284	数字式纱线捻度仪	Y331	台	1	4700.85	3993.76
285	条干均匀度测试仪		台	1	80085.47	68039.28
286	空压机	AS7508	台	4	544507.76	462604.72
287	清梳联合机	1: 1:1:8JWF1213	台	1	3359520.97	2854193.03
288	并条机	JWF1310	台	8	798215.6	678150.67
289	转杯纺纱机	JWF1616	台	5	8944226.68	7598865.92
290	变压器	S11-200KVA/35	台	1	164475.21	139735.4
291	叉车	3T	台	1	72649.57	61721.86
292	空压机	AS3708	台	1	94187.03	80019.73
293	储气罐	C-0.8/6	台	1	12820.69	10892.24
294	无热吸附式干燥机	TA-250-XW0.8	台	1	28205.17	23962.64
295	条粗测长仪	YG301B	台	1	1738.88	1477.32
296	除尘机组		台	2	990662.67	841650.49
297	全压式包盖板机	TM - I - II	台	1	94827.59	80939.3
298	磨盖板针布机	TM - J	台	1	79310.34	67694.68
299	立式气动套胶辊机	TM - PL - II	台	1	8275.86	7063.79
300	高精度磨胶辊机	TM -- M--KS	台	1	403577.59	344470.29

301	分纱机	6 锭记长型	台	3	27672.41	23619.56
302	手推离心加湿器		台	6	17241.38	14716.24
303	单辊开松机	MKS600-4L	台	1	102586.21	88373.75
304	立式打包机	40 吨位	台	1	31034.48	26734.91
305	清梳联合机	1:1:1:10	台	1	4392891.68	3819070.2
306	并条机	JWF1310	台	11	1211469.92	1053221.66
307	并条机	1312B	台	11	4014182.57	3489829.97
308	粗纱机	1436C-156	台	11	4581756.87	3983264.88
309	细纱机	1562JM-1200	台	42	34763633.45	30222633.57
310	自动络筒机	SMARO-E-60	台	14	15315725.07	13315108.48
311	除尘系统		台	8	9255017.82	8046081.12
312	叉车	3t	台	1	73275.86	63704.2
313	加湿器(变频三支路加热主机)	GRW-ST/12-3-DY-TS	台	1	38348.67	33491.17
314	加湿器(变频三支路加热主机)	GRW-SR/12-3-DY-TS	台	2	76695.58	66980.81
315	电动伸缩门	19A(高 1.4 米*长 7.8 米)	台	2	38938.05	34160.03
316	打包机	SBT-40	台	1	31858.41	27949.12
317	开松机	630*1390	台	1	101769.92	92504.62
318	打包机	FP-9011	台	1	3893.81	3647.2
319	打包机	FP-9011	台	4	15575.23	14835.41
320	干燥机	SAD-40WXF	台	1	39823.01	38246.68
321	空压机	AS7508	台	1	70796.46	67994.1
322	干燥机	SAD-40WXF	台	1	39823.01	38246.68
323	打包机	FP-9011	台	1	3893.8	3755.08
324	清梳联合机	1: 1:1:10	台	2	9254796.83	8925094.69
325	并条机	JWF1310	台	11	1187098.82	1144808.42
326	并条机	JWF1312B	台	11	3919114.05	3779495.61
327	粗纱机	JWF1436C-156	台	11	4571231.66	4408381.53
328	细纱机	JWF1562-1200	台	42	32404998.33	31250570.26
329	自动络筒机	SMARO-E-60	台	14	15036609.03	14500929.83
330	自动络筒机	SMARO-NEW-72	台	2	2130692.77	2054786.84
331	锭子加油机	AU521	台	2	15716.81	15592.39
332	管网 1	钢构	台	1	2344793.89	2084912.57
333	管网 2	钢构	台	1	3600651.19	3201579.02

334	供暖管线	钢构	台	1	341464.47	337409.58
335	高精度磨胶辊机	TM-MTKS	台	1	106194.69	105353.98
336	棉条桶	400*1100	台	3,100	292048.42	116332.62
337	棉条桶	1000*1100	台	75	44181.01	17598.77
338	棉条桶	600*1100	台	150	22629.29	9014
339	棉条桶	500*1100	台	2,250	287068.95	118894.39
340	棉条桶	600*1100	台	275	41724.13	17280.74
341	棉条桶	1000*1100	台	275	146982.77	60875.36
342	篮球架	玻璃钢化板	台	1	12815.53	6119.41
343	变频三支路加热 主板	GRE-SR/18-3-DY-TS	台	1	46017.7	24887.91
344	多用途货车	长城牌 CC1031PB05	台	1	96028.80	4801.44
345	内燃平衡重式叉 车	CPC30	台	1	77777.78	3888.89
346	别克商务车	SGM6531UAAB	台	1	245284.00	12264.20
347	捷达轿车	大众牌 FV7160BBBBG	台	1	84777.88	4238.90
348	丰收牌电动三轮 车	1.5KW	台	1	8572.82	1107.32
349	叉车	CPC50	台	1	98290.6	17364.67
350	叉车	3t 门架四米	台	1	71794.87	12683.76
351	高效磨皮辊机	MPG-200	台	1	97714.02	17262.81
352	胶辊磨皮辊机	FU804DK	台	1	68045.76	12021.42
353	自动双头胶辊加 油机	FU243	台	1	20341.88	3593.73
354	三轮电动车	1.5KW	台	1	5339.81	1027.91
355	电动观光车	HYXGD11B	台	1	45258.62	15161.64
356	电动三轮车		台	1	5150	1806.79
357	叉车	3t 门架四米	台	1	73275.86	26867.82
358	丰收电动车		台	1	8500	3385.83
359	液压装卸车	3T*1.5 米	台	2	5689.66	2356.47
360	电动三轮车		台	1	5000	2229.17
361	液压装卸车	3T*1.5 米	台	2	5689.65	2536.64
362	细纱车	1120*980*65	台	20	28073.39	15627.52
363	细纱车	1120*980*650	台	75	105275.23	58603.21
364	搬运车	1600*540*1050	台	15	18853.21	10494.95
365	液压装卸车	3T*1.5 米	台	2	5689.67	4158.2

366	液压车	3T 1.8米	台	2	4752.56	3548.58
367	搬运车	L1120*W800*H650	台	10	22018.35	16440.37
368	不锈钢搬运平台车	L1525*W2000*H60	台	2	5504.59	4110.09
369	液压装卸车	3T 1.8米	台	2	4475.05	3695.64
370	财务软件	用友 T+	台	1	54273.5	2713.68
371	视频会议设备		台	1	92435.75	4621.79
372	扫描仪	影源 E2000	台	1	1094.02	54.7
373	条干均匀度测试仪	YG139	台	1	92307.69	4615.39
374	全自动单纱强力仪	YG068C	台	1	49572.65	2478.63
375	条粗测长仪	Y301	台	1	3589.74	179.48
376	缕纱测长仪	YG086D	台	1	5555.56	277.78
377	八蓝烘箱	Y801	台	1	7264.96	363.25
378	纺一车间网络布线设备		台	1	11965.81	1166.66
379	纺三车间网络布线设备		台	1	11965.81	1166.66
380	综合部网络布线设备		台	1	11965.81	1166.66
381	摄像机(套)	FDR-AX40	台	1	5858.97	756.78
382	监控系统		台	1	188246.25	24315.14
383	家用音响设备		台	1	16500	5788.75
384	交换机	24/8	台	13	31034.47	13836.2
385	访客机	威海北洋	台	1	10933.64	4874.58
386	格力空调	5匹	台	1	9103.72	4347.03
387	GeeKpro 设计师(含 UPS)	i7-9700/8G/1T+256/GT X1660TI-6G/23.78寸液晶屏/含鼠标键盘	台	2	17256.64	9332.97
388	GeeKpro 设计师(含 UPS)	i7-9700/8G/1T+256/GT X1660TI-6G/23.8寸液晶屏/含键盘鼠标	台	2	17256.64	9332.97
389	格力空调	KFR-120LW/(12568S)WhAc-3	台	1	7963.72	4307.05
390	格力空调	KFR-120LW/(12568S)WhAc-3	台	1	7963.72	4307.05
391	海尔电热水器	ES50H-C3	台	114	109128.21	64203.76
392	电度表屏	3相-100V	台	1	4000	2353.33
393	电器火灾监控探测设备	JFDTD	台	2	12224.19	7772.55

394	电气火灾监控探测设备	JFDTD	台	2	12224.19	7772.55
395	电气火灾监控探测设备	JFDTD	台	2	12224.19	7772.55
396	监控设备		套	1	230088.35	146297.84
397	监控设备		套	1	35196.04	24050.63
398	LED 屏	6m*2.5m	台	1	18000	12870
399	监控设备		套	6	6371.68	5564.6
400	监控设备		套	1	25840.69	22567.54
401	消防物联网设备		套	1	18807.92	18212.34
402	监控设备		套	1	75221.22	72839.21
合计					530332560.51	430698587.98

其中，经与企业核实，新疆信泰纺织有限公司与新疆中泰融资租赁有限公司签订的抵押主合同（编号：3270XS1706-007）中第 328 号细纱机（规格编号：JWF1562-1200；数量 42 台；原值：32404998.33 元；净值：31250570.26 元）与编号为 JW-VIP-2019014-DB03 《设备抵押合同》中已抵押给经纬纺织机械股份有限公司的 JWF1562JM 细纱机是同一批设备，为重复抵押。

（2）抵押资产情况

本次评估范围中，存在以下资产为贷款提供的抵押担保：

①建筑物抵押清单：

序号	不动产权证号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	用途	坐落	履行债务期限	抵押权人
1	新（2016）沙湾县不动产权 0000201 号	警卫室	127.65	其他	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 214 幢 1 层 101 室	2022 年 1 月 25 日起至 2023 年 1 月 24 日止	中国农业银行股份有限公司沙湾县支行
2	新（2016）沙湾县不动产权 0000207 号	主控楼	886.77	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 207 幢 1-3 层 101 室		
3	新（2016）沙湾县不动产权 0000208 号	35KV 升压站	479.75	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 208 幢 1 层 101 室		
4	新（2016）沙湾县不动产权 0000209 号	锅炉房	7,291.74	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 226 幢 1-3 层 101 室		
5	新（2016）沙湾县不动产权 0000210 号	空压机房	99.76	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 205 幢 1 层 101 室		

6	新(2016)沙湾县不动产权0000211号	碎煤楼	529.92	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路204幢1-4层101室	2021年9月6日起至2022年9月5日止	中国农业银行股份有限公司沙湾县支行
7	新(2016)沙湾县不动产权0000212号	检修车间	606.25	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路203幢1层101室		
8	新(2016)沙湾县不动产权0000213号	化水车间	2,380.03	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路227幢1-3层101室		
9	新(2016)沙湾县不动产权0000214号	点火油泵房	126.08	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路202幢1层101室		
10	新(2016)沙湾县不动产权0000215号	风机房	396.72	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路206幢1层101室		
11	新(2019)沙湾县不动产权第0002633号	脱硫吸收塔区厂房	531.23	工业	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰东侧1幢1层101室		
12	新(2019)沙湾县不动产权第0002639号	除氧煤仓间	4,727.46	工业	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰东侧7幢1-6层101室		
13	新(2019)沙湾县不动产权第0002643号	化学水处理室	1,299.07	工业	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰东侧11幢1层101室		
14	新(2019)沙湾县不动产权第0002634号	引风机房	304.15	工业	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰东侧2幢1层101室		
15	新(2019)沙湾县不动产权第0002635号	脱硝厂房	138.75	工业	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰东侧3幢1层101室		
16	新(2019)沙湾县不动产权第0002636号	除尘除灰控制室	45	工业	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰东侧4幢1层101室		
17	新(2019)沙湾县不动产权第0002637号	空压机房	139.68	工业	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰东侧5幢1层101室		
18	新(2019)沙湾县不动产权第0002640号	汽机房	1,755.48	工业	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰东侧8幢1层101室		
19	新(2019)沙湾县不动产权第0002641号	工艺脱水楼	653.61	工业	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰东侧9幢1-3层101室		
20	新(2019)沙湾县不动产权第0002642号	110KV升压站	208.8	工业	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰东侧10幢1层101室		
21	新(2019)沙湾县不动产权第0003132号	元明粉车间	1022.4	成套住宅	沙湾县柳毛湾镇银鹰路245幢1层101室		
22	新(2019)沙湾县不动产权第0003132号		883.03		沙湾县柳毛湾镇银鹰路245幢2层201室		
23	新(2019)沙湾县不动产权第0003132号		820.31		沙湾县柳毛湾镇银鹰路245幢3层301室		
24	新2017沙湾县不动产权第0004179号	办公室	551.8	办公	沙湾县柳毛湾镇银鹰路14幢	2021年12月22日起至2022年12月21日止	中国农业银行股份有限公司沙湾县支行
25	新2017沙湾县不动产权第0004181号	环保站风机房	108.3	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路235幢1层1-1		
26	新2017沙湾县不动产权第0004182号	黑夜蒸发站彩钢车间	828.95	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路231幢1层1-1		
27	新2017沙湾县不动产权第0004185号	一期黑液提取车间	1,255.03	工业/交通/仓储	沙湾县柳毛湾镇银鹰路228幢1层1-1		
28	新2017沙湾县不动产权第0004187号	职工食堂	172.55	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路11幢		

29	新 2017 沙湾县不动产权第 0004188 号	一号泵房	129.16	其他	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路 11 幢 1 层 101 室	2021 年 7 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止	中银国行股份有限公司沙湾县支行
30	新 2017 沙湾县不动产权第 0004189 号	宿舍	371.8	其他	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 10 幢		
31	新 2017 沙湾县不动产权第 0004190 号	新增开棉车间	715.08	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 2 区 1 幢		
32	新 2017 沙湾县不动产权第 0004191 号	蒸煮车间	3,042.02	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 3 幢		
33	新 2017 沙湾县不动产权第 0004192 号	锅炉房	1,507.87	其他	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 4 幢		
34	新 2017 沙湾县不动产权第 0004194 号	成品库	1,821.72	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 6 幢		
35	新 2017 沙湾县不动产权第 0004196 号	制浆车间	4,117.85	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 2 幢		
36	新 2017 沙湾县不动产权第 0004197 号	二号泵房	74.75	其他	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路 12 幢 1 层 101 室		
37	新 2017 沙湾县不动产权第 0004199 号	抄浆车间	1,617.13	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 1 幢		
38	新 2017 沙湾县不动产权第 0004200 号	设备间	194.67	其他	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路 15 幢 1 层 101 室		
39	新 2017 沙湾县不动产权第 0004201 号	脱水机房	252.96	其他	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路 14 幢 1 层 101 室		
40	新 2017 沙湾县不动产权第 0004205 号	一期备料棚	600	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 20 幢 1 层 101 室		
41	新 2017 沙湾县不动产权第 0004206 号	机修车间	263.5	其他	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路 9 幢 1 层 101 室		
42	新 2017 沙湾县不动产权第 0004224 号	职工食堂	681.25	其他	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 32 幢 1 层 101 室		
43	新 2017 沙湾县不动产权第 0004225 号	职工娱乐室	262.5	其他	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路 18 幢 1 层 101 室		
44	新 2017 沙湾县不动产权第 0004227 号	换热站	194.19	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 236 幢 1 层 1-1 室		
45	新 2017 沙湾县不动产权第 0004228 号	1 号职工宿舍楼	3,188.96	其他	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 237 幢 1 至 4 层 1-1 室		
46	新 2017 沙湾县不动产权第 0004229 号	门面房	275.76	商业服务	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 30 幢 1 层 101 室		
49	新 2017 沙湾县不动产权第 0004230 号	2 号职工宿舍楼	3,188.96	其他	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 238 幢 1 至 4 层 1-1 室		
50	新 (2019) 沙湾县不动产权第 0003121 号	4#职工宿舍楼	6,685.17	成套住宅	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 242 幢 4 层 401 室		
51	新 (2018) 沙湾县不动产权第 0003799 号	配电间风机房	139.75	工业	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路 7 幢 1 层 101 室		
52	新 (2018) 沙湾县不动产权第 0003800 号	污水站	329.84	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 26 幢 1 层 101 室		
53	新 (2018) 沙湾县不动产权第 0003801 号	配药房	123.47	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路 27 幢 1 层 101 室		

54	新(2018)沙湾县不动产权第0003802号	配药房	123.47	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路28幢1层		
55	新(2018)沙湾县不动产权第0003803号	回收房	60	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路29幢1层101室		
56	新(2018)沙湾县不动产权第0003809号	三期干法除渣车间	306.68	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路233栋1层1-1		
57	新(2018)沙湾县不动产权第0003810号	三期蒸煮车间	1033.17	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路239栋1至3层1-1		
58	新(2018)沙湾县不动产权第0003811号	水泵房	112.8	住宅	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路6幢1层101室		
59	新(2018)沙湾县不动产权第0003812号	蒸煮楼	3,664.25	工业	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路2幢1至3层101室		
60	新(2018)沙湾县不动产权第0003813号	抄浆车间	2,495.94	工业	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路3幢1层101室		
61	新(2018)沙湾县不动产权第0003814号	制浆车间	4,282.91	其他	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路1幢1至2层101室		
62	新(2018)沙湾县不动产权第0003815号	开棉车间及备料间	1,063.40	住宅	沙湾县柳毛湾镇银鹰路4栋1层101室		
63	新(2018)沙湾县不动产权第0003816号	新增抄浆车间	2,209.45	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路2区4幢1层101室等2户		
64	新(2018)沙湾县不动产权第0003854号	二期黑液提取车间	832.92	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路229栋1至2层1-1		
65	新(2018)沙湾县不动产权第0003855号	二期干法除渣车间	306.68	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路232栋1层1-1		
66	新(2018)沙湾县不动产权第0003856号	二期蒸煮车间	2,984.52	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路18幢1层101室		
67	新(2018)沙湾县不动产权第0003857号	南警卫室	24	其他	沙湾县柳毛湾镇银鹰路13幢1层101室		
68	新(2018)沙湾县不动产权第0003858号	连廊	108.5	其他	沙湾县柳毛湾镇银鹰路5幢1层		
69	新(2018)沙湾县不动产权第0003859号	新增2号蒸煮车间	715.08	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路2区2幢1至3层101室		
70	新(2018)沙湾县不动产权第0003860号	二期抄浆车间	1,617.13	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路16幢1层101室		
71	新(2018)沙湾县不动产权第0003861号	二期制浆车间	4,592.38	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路17幢1至2层101室		
72	新(2018)沙湾县不动产权第0003862号	二期备料棚	600	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路21幢1层101室		
73	新(2018)沙湾县不动产权第0003863号	供水站	52.78	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路34幢1层101室		
74	新(2018)沙湾县不动产权第0003864号	二期开棉车间	294	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路19幢1层101室		
75	新(2018)沙湾县不动产权第0003865号	成品库	798	其他	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路10幢		
76	新(2017)沙湾县不动产权第0004180号	一期开棉除渣车间	699.31	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路234幢1层1-1	2021年9月6日起	中国农业银行股份有限公司

77	新(2017)沙湾县不动产权第0004183号	微滤机房	268.32	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路230栋1至2层1-1	至2022年9月5日止	沙湾县支行		
78	新(2017)沙湾县不动产权第0004193号	机修车间	355.3	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路5幢				
79	新(2017)沙湾县不动产权第0004198号	宿舍	313.65	集体宿舍	沙湾县柳毛湾镇银鹰路12幢				
80	新(2017)沙湾县不动产权第0004202号	开棉车间	294	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路15幢				
81	新(2017)沙湾县不动产权第0004204号	黑液处理间	251.72	其他	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路16幢1层101室				
82	新(2017)沙湾县不动产权第0004207号	锅炉房	1,601.91	其他	沙湾县柳毛湾镇工业区银鹰路8幢				
83	新(2017)沙湾县不动产权第0004226号	职工宿舍(单身公寓)	3,213.60	住宅	沙湾县柳毛湾镇银鹰路31幢1至4层				
84	新(2018)沙湾县不动产权第0003805号	成品库	498.56	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路9幢1层101室				
85	新(2018)沙湾县不动产权第0003806号	二期锅炉房	954.81	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路22幢1层101室				
86	新(2018)沙湾县不动产权第0003807号	原料库办公室	142.46	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路24幢1层101室				
87	新(2018)沙湾县不动产权第0003808号	锅炉房办公室	255.36	工业	沙湾县柳毛湾镇银鹰路23幢1层101室				
88	新(2019)沙湾县不动产权第0003123号	碱回收项目--燃烧工段8	82.06	成套住宅	沙湾县柳毛湾镇银鹰路243幢2层201室等2户				
89	新(2019)沙湾县不动产权第0003126号	碱回收项目--燃烧工段5	82.06	成套住宅	沙湾县柳毛湾镇银鹰路242幢3层302室				
90	新(2019)沙湾县不动产权第0003127号	碱回收项目--燃烧工段4	314.57	成套住宅	沙湾县柳毛湾镇银鹰路242幢4层402室				
91	新(2019)沙湾县不动产权第0003128号	碱回收项目--燃烧工段3	842.53	成套住宅	沙湾县柳毛湾镇银鹰路242幢3层301室				
92	新(2019)沙湾县不动产权第0003129号	碱回收项目--燃烧工段2	54.93	成套住宅	沙湾县柳毛湾镇银鹰路242幢2层202室				
93	新(2019)沙湾县不动产权第0003131号	碱回收项目--苛化工段	512.13	成套住宅	沙湾县柳毛湾镇银鹰路242幢1层101室				
94	新(2017)沙湾县不动产权第0000177号	餐厅	2,348.68	其他	沙湾县三道河子镇92区迎宾路3幢1-2层			2022年1月25日起至2023年1月24日止	中国农业银行股份有限公司沙湾县支行
95	新(2017)沙湾县不动产权第0000181号	办公楼	1,727.69	办公	沙湾县三道河子镇92区迎宾路1幢1-2层				
96	新(2017)沙湾县不动产权第0000178号	1#机修车间	3,016.62	工业	沙湾县三道河子镇92区迎宾路6幢1层			2022年2月28日	新疆中泰融资租赁有限公司

97	新(2017)沙湾县不动产权第0000179号	纺二车间	11,077.92	工业	沙湾县三道河子镇92区迎宾路4幢1层1-1	起至2022年12月31日止	
98	新(2017)沙湾县不动产权第0000180号	纺一车间	19,049.88	工业	沙湾县三道河子镇92区迎宾路5幢1层1-1		
99	新(2017)沙湾县不动产权第0000182号	1#公寓楼	4,149.14	其他	沙湾县三道河子镇92区迎宾路2幢1-4层		
100	新(2018)沙湾县不动产权第0000600号	纺四车间	34,368.63	工业	沙湾县金沟河工业园区鞍山路10幢1层101室		
101	新(2018)沙湾县不动产权第0000601号	2#公寓	5,041.25	集体宿舍	沙湾县金沟河工业园区鞍山路9幢1-5层101室		
102	新(2018)沙湾县不动产权第0000602号	配电室	311.23	工业	沙湾县金沟河工业园区鞍山路12幢1层101室		
103	新(2018)沙湾县不动产权第0000603号	纺五车间	34,368.63	工业	沙湾县金沟河工业园区鞍山路11幢1幢101室		
104	新(2020)沙湾县不动产权第0006932号	纺纱三车间	34,314.21	工业	沙湾县三道河子镇92区迎宾路8幢1层101室		

②土地使用权抵押清单

序号	不动产权证号	使用权人	面积(m ²)	地类	取得方式	取得日期	终止日期	履行债务期限	抵押权人
1	新(2016)沙湾县不动产权0000201号、 新(2019)沙湾县不动产权第0003132号	天泰纤维	65,859.32	工业	出让	2010/3/24	2040/3/24	2022年1月25日起至2023年1月24日止	中国农业银行股份有限公司沙湾县支行
2	新(2019)沙湾县不动产权第0002633-2643号	天泰纤维	28,153.34	工业	出让	2010/3/24	2040/3/24		
3	新(2016)沙湾县不动产权0000207-215号	天泰纤维	35,596.18	工业	出让	2010/3/24	2040/3/24		
4	新(2016)沙湾县不动产权0000221号	天泰纤维	93,164.94	工业	出让	2010/3/24	2040/3/24	2021年6月24日起至2022年7月30日止	中国建设银行股份有限公司沙湾县支行
5	新(2017)沙湾县不动产权第0004178-4207号 新(2018)沙湾县不动产权第0003804-3808号、 新(2019)沙湾县不动产权第0003122-3131号	银鹰工贸	94,400	工业	出让	2006/9/21	2034/5/24	2021年12月22日起至2022年12月21日止	中国农业银行股份有限公司沙湾县支行
6	新(2018)沙湾县不动产权第0003854-3865号	银鹰工贸	45,600	工业	出让	2006/9/21	2035/5/24	2021年7月1日起至2024年6月30日止	中国银行股份有限公司沙湾县支行
7	新(2018)沙湾县不动产权第0004224-4230号	银鹰工贸	29,833.37	工业	出让	2006/10/11	2036/10/11	2021年12月22日起至2022年	中国农业银行股份有限公司沙湾县

8	新(2017)沙湾县不动产权第0004231号	银鹰工贸	41,436.20	工业	出让	2006/12/8	2036/10/11	12月21日止	支行
9	新(2018)沙湾县不动产权第0003799-3803号	银鹰工贸	42,718	工业	出让	2008/2/2	2036/5/20	2021年7月1日起至2024年6月30日止	中国银行股份有限公司沙湾县支行
10	新(2018)沙湾县不动产权第0003809-3816号	银鹰工贸	95,520	工业	出让	2008/2/2	2036/5/20		
12	新(2017)沙湾县不动产权第0000177-182号、新(2020)沙湾县不动产权第0006932号	信泰纺织	125,486	工业	出让	2015/9/29	2045/9/29	177、181期限:2022年1月25日起至2023年1月24日止;	177、181抵押给中国农业银行股份有限公司沙湾县支行;其余均抵押给新疆中泰融资租赁有限公司
13	新(2018)沙湾县不动产权第0000600-603号	信泰纺织	163,755.90	工业	出让	2016/12/29	2056/12/29	其余期限:2022年2月28日起至2022年12月31日止	

5) 新疆兴泰纤维科技有限公司无对外担保事项。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项;

经核实,新疆信泰纺织有限公司有一民事裁定书(案号:(2022)新4223财保44号):新疆维吾尔自治区沙湾市人民法院于2022年3月7日对被申请人新疆信泰纺织有限公司项目第4、5、6号车间产权登记手续予以查封,查封期限一年。

金额单位:人民币元

序号	不动产权证号	建筑物名称	建成年月	建筑面积/容积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	新(2018)沙湾县不动产权第0000600号	纺4车间	2018/2/28	34368.63	52,663,980.98	47,660,902.79
2	新(2018)沙湾县不动产权第0000603号	纺5车间	2018/2/28	34368.63	53,106,918.40	48,061,761.15
3		纺3车间2	2018/7/30	34368.63	47,540,479.30	43,494,586.43

(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;

本报告未发现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企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估企业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、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，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。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、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对其评估对象可实现价格的保证。

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

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托人及被评估企业对其真实性、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。

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 2022 年 2 月 28 日至 2023 年 2 月 27 日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二二年三月三十一日。

(此页无正文)

中联资产评估新疆有限公司



资产评估师签章:



资产评估师签章:



二〇二二年三月三十一日

附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 被评估企业评估基准日审计报告(复印件)；
3. 委托人和被评估企业法人营业执照复印件；
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
6. 签名资产评估师的承诺函；
7. 中联资产评估新疆有限公司资格证书(北京市财政局《变更备案公告》（2021-0085）号)复印件；
8. 中联资产评估新疆有限公司法人营业执照副本复印件；
9. 中联资产评估新疆有限公司资产评估师资格证书复印件；
10. 资产评估委托合同复印件；
11. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。