

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新农发产业投资管理有限公司拟出租
阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产
市场租金价值项目
资产评估报告

新兰特评报字[2026]第523号

(共1册,第1册)



新兰特房地产资产评估有限公司

2026年7月20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:	6161040001202600570		
合同编号:	2026HT772		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	新兰特评报字[2026]第523号		
报告名称:	新农发产业投资管理有限公司拟出租阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产市场租金价值项目资产评估报告		
评估结论:	3,725,500.00元/年		
评估报告日:	2026年07月20日		
评估机构名称:	新兰特房地产资产评估有限公司		
签名人员:	林红	(资产评估师)	正式会员 编号: 65230032
	李晓燕	(资产评估师)	见习会员 编号: 65240047
林红、李晓燕已实名认可			
 (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08月13日

ICP备案号京ICP备2020034749号

资产评估报告目录

资产评估报告声明..... 1

资产评估报告摘要..... 3

资产评估报告正文..... 6

 一、 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人.....6

 二、 评估目的.....7

 三、 评估对象和评估范围.....8

 四、 价值类型.....9

 五、 评估基准日.....9

 六、 评估依据.....9

 七、 评估方法..... 12

 八、 评估程序实施过程 and 情况..... 19

 九、 评估假设.....20

 十、 评估结论.....21

 十一、 特别事项说明.....22

 十二、 资产评估报告使用限制说明.....26

 十三、 资产评估报告日.....27

 十四、 签名盖章.....27

资产评估报告附件..... 28

资产评估报告声明

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

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

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、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。

九、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。

新农发产业投资管理有限公司拟出租 阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产 市场租金价值项目 资产评估报告摘要

新兰特评报字[2026]第 523 号

新兰特房地产资产评估有限公司接受新农发产业投资管理有限公司的委托，对新农发产业投资管理有限公司申报的阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产市场租金价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

经济行为：新农发产业投资管理有限公司拟对外出租阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产。

评估目的：新农发产业投资管理有限公司拟对外出租阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产。本次评估目的是对该经济行为所涉及的阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产租金进行评估，提供其截至评估基准日的市场价值，为资产出租工作提供价值参考。

评估对象：新农发产业投资管理有限公司申报的阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产市场租金价值。

评估范围：与评估对象相关的新农发产业投资管理有限公司申报的阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产对外出租市场租金；具体包括：房屋建筑物 3 项，面积共计 131.67 平方米；构筑物 34 项，机器设备 20 项，具体以评估申报明细表为准。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2026 年 6 月 30 日。

评估方法：采用价值折算法。

评估结论：新农发产业投资管理有限公司申报的阿拉尔湿地生态修复及景观提

升工程实物资产市场租金价值评估结果为人民币 3,725,500.00 元/年，本次评估结果为含增值税价。

评估结论使用有效期：自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自 2026 年 6 月 30 日起至 2027 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

特别事项如下：

1.权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围的房屋尚未办理房屋所有权证，产权持有人出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。

本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业提供的确权证明、竣工决算等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。具体详见下表：

所属工程	建筑物名称	结构类型	建成年月	建筑面积 (m ²)
一、活水循环项目-排渠引水工程-泵房	泵房	砖混	2019 年 10 月	43.89
一、活水循环项目-氧化塘输水工程-泵房首部	泵房首部	砖混	2019 年 10 月	43.89
一、活水循环项目-灌溉工程-首部-首部管理房 砖混结构	首部管理房砖混 结构	砖混	2019 年 10 月	43.89

2.关于评估范围与特许经营权的说明

本次评估对象为委托方在特许经营权范围内投资形成的实物资产（具体范围以评估明细表为准），不包含土地使用权及特许经营权。

提请报告使用者关注，上述实物资产系依托特许经营权而建设并发挥效用，其使用与收益受协议约定的权利范围约束。因此，实物资产的持续使用价值与特许经营权的存续状态密切相关，若特许经营权发生提前终止、到期未续期或其他效力减

损情形，该等实物资产的持续使用价值将受到重大影响。脱离特许经营权单独考量该等实物资产价值时，应充分关注上述权利范围限制对资产实际效用及变现能力的影响。

委托方在拟对评估范围内资产进行出租时，依据《特许经营权协议》第十二章第三十六条规定：“在特许经营期间，除非甲乙双方另有约定，乙方不得将本特许经营权及相关权益转让、出租和质押给任何第三方。”该资产的对外出租需取得特许经营授权方的书面同意。本次评估以委托方能够依法合规取得上述书面同意文件、且出租行为不改变资产原有用途为前提假设；若该前提未能满足，则本评估结论不适用。

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，应当阅读资产评估报告正文。

新农发产业投资管理有限公司拟出租
阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产
市场租金价值项目
资产评估报告正文

新兰特评报字[2026]第 523 号

新农发产业投资管理有限公司：

新兰特房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，采用价值折算法，按照必要的评估程序，对新农发产业投资管理有限公司拟确定其持有资产市场租金价格行为涉及的阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产在2026年6月30日的市场租金价值进行了评估。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

本次评估的委托人和产权持有人为同一单位，即新农发产业投资管理有限公司。其他资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的使用人和法律、行政法规规定的使用人。

(一) 委托人（暨产权持有人）

1.基本情况

名称：新农发产业投资管理有限公司

法定住所：新疆阿拉尔市四团（永宁镇）迎宾路006号创业A2-4号商铺

经营场所：新疆阿拉尔市四团（永宁镇）迎宾路006号创业A2-4号商铺

法定代表人：蒋才斌

注册资本：49,198.65万元

经营范围：建设项目投资、商业贸易投资；教育、旅游房产基础设施投资及其咨询服务；实业投资、风险投资、助贷咨询服务；个人投资理财、房地产抵押贷款咨询服务；在建工程项目贷款及短期垫资咨询服务；棉花种植；蔬菜种植；草种植；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其它相关服务；农副产品销售；牲

畜销售；林业产品销售；棉麻销售；建筑材料销售；机器设备销售；食品经营（仅销售预包装食品）；食品添加剂销售；新鲜蔬菜批发；新鲜水果批发；鲜肉批发；鲜蛋批发；未经加工的坚果、干果销售；畜牧渔业饲料销售；饲料添加剂销售；饲料生产；中草药种植；采集（含采伐、移植）国家重点保护野生植物；农作物种子经营；牲畜饲养；初级农产品收购（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）

历史情况：新农发产业投资管理有限公司，成立于2005年7月19日，并取得新疆生产建设兵团第一师市场监督管理局核发的统一社会信用代码91659002776091915G号的企业法人营业执照，由新疆塔里木农业综合开发股份有限公司100%出资。营业期限：长期。

2.委托人和产权持有人之间的关系

产权持有人与委托人为同一单位。

(二) 其他资产评估报告使用人

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。

二、评估目的

新农发产业投资管理有限公司拟对外出租阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产，本次评估目的是对该经济行为所涉及的阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产租金进行评估，提供其截至评估基准日的市场价值，为资产出租工作提供价值参考。

本次经济行为已获批准，相关经济行为文件为：

1.关于《阿拉尔湿地生态修复项目资产出租方案（送审稿）》的起草说明-2026年7月4日；

2.中共新疆塔里木农业综合开发股份有限公司委员会《会议纪要》-二届（2026）14号-2026年7月9日。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及的阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产市场租金价值。

（二）评估范围

评估范围为与评估对象相关的新农发产业投资管理有限公司申报的阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产对外出租市场租金；具体包括：房屋建筑物3项，面积共计131.67平方米；构筑物34项，机器设备20项，具体以评估申报明细表为准。

（三）本次评估对象和评估范围与委托人拟实施本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）利用或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）

本次评估未有利用或引用其他机构报告结论的情况。

（五）评估范围内主要资产情况

1.基本情况

本次被评估单位申报的资产为《阿拉尔湿地生态恢复及景观提升特许经营项目特许经营权协议》及补充协议投资建设的资产。资产范围主要根据经济行为文件《阿拉尔湿地生态修复项目资产出租方案（送审稿）》的起草说明和企业提供的阿拉尔湿地生态修复及景观提升项目（EPC模式）工程结算书以及其他实物资产竣工结算书进行确认。主要包括：机井、排渠引水、盖板涵8座、氧化塘输水灌溉工程、泵房3座、种植示范区、水质提升工程、电力工程及中坝工程。

申报资产所占用土地共计2,387.94hm²，已在特许经营权协议第九条中明确土地位置和土地面积；并在第十一条土地使用权明确规定：“甲方（即兵团第一师阿拉尔市人民政府旅游局）以无偿划拨形式向乙方（阿拉尔新农化纤有限责任公司，即本次评估委托人/产权持有人新农发产业投资管理有限公司曾用名）提供项目用地的土地使用权，并确保乙方在特许经营区间内独占性地使用土地。”

该项目建设于第一师十团十一连附近，施工于2019年3月至2019年10月。本次申报资产均在《阿拉尔湿地生态恢复及景观提升特许经营项目特许经营权协议》所划拨的土地之上。

2.实物资产情况

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物共计3项，实际均为泵房，建筑面积131.67平方米，砖混结构。三栋泵房截至评估基准日内部无装修，维护情况一般，根据现场勘察情况和与委托方的沟通，能够正常使用。

(2) 构筑物

构筑物共计34项，主要包括机井、排渠引水、盖板涵8座、氧化塘输水灌溉工程种植示范区、水质提升工程等。上述构筑物截至评估基准日维护状况一般，根据现场勘察情况和与委托方的沟通，能够正常使用。

(3) 机器设备

机器设备共计20项，主要包括变压器、电缆、水泵等。机器设备截至评估基准日未开机使用，部分设备存在损坏情况，维护状况一般。

截至评估基准日，上述所有资产均未出租。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身特点等因素，确定本次评估对象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

本项目评估基准日是2026年6月30日。由委托人根据经济行为等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则

依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

(一)经济行为依据

- 1.关于《阿拉尔湿地生态修复项目资产出租方案（送审稿）》的起草说明-2026年7月4日；
- 2.中共新疆塔里木农业综合开发股份有限公司委员会《会议纪要》-二届（2026）14号-2026年7月9日。

(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.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 3.《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通过修正）；
- 4.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；
- 5.《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令，2020年国务院732号令修订)；
- 6.《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
- 7.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年修订）；
- 8.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号，2005年）；
- 9.财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 10.《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）；
- 11.《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）；
- 12.其他相关的法律法规。

（三）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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 6.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 7.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46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）。

（四）权属依据

- 1.阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程涉及的合同；
- 2.阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程涉及的竣工决算书；
- 3.特许经营权协议；
- 4.其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1.《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 2.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 3.税务总局、财政部联合下发《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 4.《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）；
- 5.全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；

6. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
7. 《2020 版新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》；
8. 同花顺 iFind 大金融数据终端；
9. 其他参考资料。

(六) 其他参考依据

1. 产权持有人提供的资产评估申报明细表；
2. 资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
3. 《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社 2011 年 11 月；
4. 其他有关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—资产评估方法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法及收益法衍生方法价值折算法和成本法。

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。市场比较法要求充分利用类似资产成交价格信息，并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。基本计算公式为：

评估对象价值=参照物成交价格×修正系数1×修正系数2×…×修正系数n

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。该方法采用资本化或折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。用数学式可表示为：

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

式中：P —— 被评估资产价值

R_i —— 资产未来第 i 年预期收益额；

r —— 折现率

i —— 预测收益年限

n —— 预测期

价值折算法是收益法的衍生方法，是指选取适宜的房地产价值评估方法求得估价对象的价值或价格，然后确定估价对象报酬率或资本化率，并分析预测估价对象未来租赁价格变化趋势，最后选用适当的数学公式求取估价对象租赁价格的方法。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，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，以此确定资产价值的评估方法的总称。成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。其评估思路可用公式表述为：

资产评估价值=资产的重置成本-资产实体性贬值-资产功能性贬值-资产经济性贬值

（二）评估方法选用

按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》、《资产评估执业准则—资产评估报告》的规定，资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑评估目的、价值类型、评估对象、适用条件、资料情况等影响评估方法选择的因素，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法，通过综合分析形成合理评估结论。当存在准则规定的情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法。资产评估报告应当对评估方法的选择及其理由进行披露。

1. 收益法

收益法应用的前提条件：（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。

本次评估目的是新农发产业投资管理有限公司拟对外出租阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产。评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量，预期收益所对应的风险能够度量，故本次评估采用收益法。但是由于企业该项目从建设完工到评估基准日尚未对该项目进行经营，故本次采用收益法的衍生方法价值折算法进行测算。

价值折算法

本次评估目的是为委托人持有的阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程确定市场租金价值，其评估基准日标的资产相应的市场价值可以获得，估价对象所对应的风险能够合理度量，收益期限能够确定，故本次采用价值折算法。

2. 市场法

市场法应用的前提条件：（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（2）有关交易的必要信息可以获得。

由于本次委估资产为湿地生态修复的工程，类似工程形成资产的出租案例在公开市场较少，交易不活跃，故本次评估不采用市场法。

3. 成本法

成本法应用的前提条件：（1）评估对象能正常使用或者在用；（2）评估对象能够通过重置途径获得；（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

由于本次评估目的是为委托人拟确定其申报对外出租资产的市场租金价值，成本法无法充分体现其租金内涵和现有租金水平，故本次评估不采用成本法。

（三）评估方法的具体运用

基于价值折算法评估：

价值折算法，是选取适宜的房地产价值评估方法求得估价对象的价值或价格，然后确定估价对象报酬率或资本化率，并分析预测估价对象未来租赁价格变化趋势，最后选用适当的数学公式求取估价对象租赁价格的方法。

年租金计算公式如下：

$$\text{年租金} = \text{年收益} + \text{年运营费用} + \text{相关税费}$$

年收益=对外出租资产市场价值×折现系数

1.对外出租资产市场价值

本次对外出租资产包括：该项目形成的房屋建筑物、构筑物和机器设备。本次采用成本法确认对外出租资产于评估基准日的市场价值，根据委估资产特点综合确定其成新率，根据不同资产的剩余经济寿命，测算各项资产在评估基准日市场价值。

(1) 实物资产

主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备。

房屋建筑物、构筑物：

对于企业自建的房屋建筑物和构筑物，根据委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估。均以不含税价值确定评估价值。建筑面积数量以竣工决算、清查申报资料确定。

●重置成本法

重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房屋建筑物和构筑物的结构特征，计算重置同类房屋建筑物所需投资，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

A. 建安工程造价

根据房屋建筑物和构筑物具体情况，评估人员收集与工程相关的资料。本次产权持有人提供建筑工程竣工决算资料，评估人员以企业提供的相关技术资料以及现场勘察情况，最终采用决算调整法测算建安工程造价。

B. 前期及其他费用

包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为工程建设前期所投入的其他相关费用。

C. 资金成本

资金成本是指固定资产建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

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

D. 可抵扣增值税进项税额

根据增值税有关规定，对于符合增值税抵扣条件的项目，计算出可抵扣的增值税进项税额。

增值税进项税额=（建安工程造价+前期及其他费用）中所含的增值税进项税额

②综合成新率的确定

采用年限法成新率和完好分值法成新率相结合确定房屋建筑物的综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×权重+完好分值法成新率×权重

A. 年限法成新率

年限法成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

或者：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

B. 完好分值法成新率

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，参照建设部《房屋完损等级评定标准》等的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘查成新率。

勘查成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+设备部分打分值×权重

C. 权重

年限法成新率取权重 0.4，完好分值法成新率取权重 0.6。

机器设备：

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备特点和收集资料的情况，主要采用重置成本法评估。本次评估，以不含税价值确定评估值，数量以评估基准日实际数量为准。

●重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

① 重置全价的确定

A. 机器设备

对于国产设备，重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-
可抵扣增值税进项税额

a.设备购置费

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照《机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

b.运杂费

以设备购置费为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

c.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置费为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d.前期及其他费用

包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为工程建设前期所投入的其他相关费用，计算基础为设备购置费、运杂费、安装调试费及基础费之和。

e.资金成本

资金成本是指固定资产建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

资金成本=[设备购置费(含税)+运杂费(含税)+安装调试费(含税)+基础费(含税)+前期及其他费用(含税)]×贷款年利率×合理工期（年）×1/2

对需安装的机器设备以上费用全部考虑；

对非安装机器设备则只考虑机器设备运杂费，同时根据设备购置价结合使用状况适当考虑资金成本；

对机器设备购置价中已包含运杂费、安装费，则直接按购置价加计前期及其他费用及资金成本。

f.可抵扣增值税进项税额

根据增值税有关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣增值税进项税额。

增值税进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)+运杂费×增值税率/(1+增值税率)+安装调试费×增值税率/(1+增值税率)+基础费×增值税率/(1+增值税率)+前期及其他费用×增值税率/(1+增值税率)

② 综合成新率的评定

A.机器设备

综合成新率=勘查法成新率×权重+年限法成新率×权重

a.勘查法成新率

勘查法成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘查法成新率。

b.年限法成新率

年限法成新率，根据设备的经济寿命年限、尚可使用年限和已使用的年限确定。

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

或者：

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

c.权重

对于结构复杂及大型的主要设备，采用年限法成新率和勘察法成新率相结合确定综合成新率，年限法成新率权重取0.4，勘察法成新率权重取0.6。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用年限，结合维修保养情况，以年限法成新率确定综合成新率。

2) 折现系数

折现系数=(资本化率-租金每年递增比率)/{1-[(1+租金每年递增比率)/(1+资本化率)^{租赁年限}]}

3) 年营运费用

主要包括：管理费、维修费等。

4) 相关税费

主要包括涉及出租资产的印花税、教育费附加等。

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) 前期准备阶段

在接受资产评估业务委托之前，采取与委托人讨论、阅读资料等方式，明确评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，并对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，决定接受委托，签订资产评估委托合同；根据项目具体情况，确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；布置资产评估工作，指导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场工作阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照《资产评估执业准则——资产评估程序》和其他相关规定的要求，评估人员采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式，对各项资产进行必要的核查验证，索取历史期评估资料，了解主要资产的经济、技术、使用状况和法律权属状况，确定资产的存在性、真实性、完整性，核实申报的评估资料与提供的会计资料是否相符，关注资产法律权属状况，并根据现场勘查情况，收集与资产评估相关的政策文件、定额标准、交易案例等资料和市场信息。

（三）评定估算阶段

按照评估相关的法律、准则的规定，收集市场价格信息资料，并对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，进行评定估算，形成初步评估结果。

（四）提交报告阶段

汇总各类资产的评估结果，对形成的评估结论进行分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告，形成评估报告初稿。按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。在完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本项目评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）前提假设

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. 资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

（二）一般假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设被评估单位需由国家或地方政府机构、团体签发的执照、使用许可证、同意函或其他法律性及行政性授权文件，于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，且该等证照有效期满后可以获得更新或换发。

（三）具体假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造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特许经营权在到期后按照协议内容第八条自动展期。

3. 假设特许经营授权方已书面同意本次对评估范围内资产的出租行为。

4. 假设评估对象本次定价出租的合同约定租期以及资产回报时间为 20 年期。

5. 假设各项运营成本在收益期内保持相对稳定，或按合理比例逐年增长。

6. 假设资产在租赁市场具有一定的流动性，不存在长期闲置或无法出租的情形。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、行政法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用价值折算法，对新农发产业投资管理有限公司申报的阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产于评估基准日2026年6月30日的对外出租资产市场租金价值进行了评估。评估结论如下。

新农发产业投资管理有限公司申报的阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产市场租金价值评估结果为人民币3,725,500.00元/年，本次评估结果为含增值税价。

评估结果详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

本评估结论使用有效期：自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自2026年6月30日起至2027年6月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

（一）利用或引用其他机构出具的报告结论的情况说明

本次评估未有利用或引用其他机构出具的报告结论的情况。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

按照《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。本机构资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证，对因产权问题发生的法律纠纷不承担任何责任。

评估人员对委托人和产权持有人提供的有关评估对象法律权属的资料和资料来源进行了必要的核查验证，并对查验的情况予以披露。经查，除下述事项外，委托人和产权持有人提供的评估对象法律权属资料中均载明相关资产的权利人为产权持有人。

除外事项如下：

1.房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋尚未办理房屋所有权证，产权持有人出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。

本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业提供的确权证明、竣工决算等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。具体详见下表：

所属工程	建筑物名称	结构类型	建成年月	建筑面积 (m ²)
一、活水循环项目-排渠引水工程-泵房	泵房	砖混	2019年10月	43.89
一、活水循环项目-氧化塘输水工程-泵房首部	泵房首部	砖混	2019年10月	43.89
一、活水循环项目-灌溉工程-首部-首部管理房 砖混结构	首部管理房砖混 结构	砖混	2019年10月	43.89

(三) 评估资料不完整的情形

对纳入本次评估范围的构筑物、设备基础、设备安装费等图纸及资料，产权持有人无法提供，评估人员通过参考类似工程的相关资料进行评估测算。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估，未发现产权持有人在评估基准日存在法律、经济等未决事项。

(五) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

本次评估，未发现产权持有人在评估基准日存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(六) 重大期后事项

重大期后事项是指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。

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及产权持有人未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦未发现产生重大影响的期后事项。

(七) 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，未发现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。

(八) 需要说明的其他事项

1. 评估报告成立的前提条件和假设条件：本评估结论是以本报告设定的假设为前提，确定的被评估资产在评估基准日时点上的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营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。

2. 对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

3. 本次评估中，对实物资产的技术鉴定主要采用目测观察，未使用仪器进行测试和查验，未对其内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测。评估师在假定产权持有人提供的有关评估资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出的判断。

4. 对纳入评估范围的隐蔽工程和不具备现场勘查条件的资产，因受客观条件限制，评估专业人员未能进行现场勘查、测量，而是依据产权持有人提供的数据、资料及现场调查了解的情况做出的判断。

5. 本次评估对象为委托方在特许经营权范围内投资形成的资产，不包含土地

使用权及特许经营权。上述实物资产系依托特许经营权而建设并发挥效用，其使用与收益受协议约定的权利范围约束。因此，实物资产的持续使用价值与特许经营权的存续状态密切相关，若特许经营权发生提前终止、到期未续期或其他效力减损情形，该等实物资产的持续使用价值将受到重大影响。脱离特许经营权单独考量该等实物资产价值时，应充分关注上述权利范围限制对资产实际效用及变现能力的影响。

6.委托方在拟对评估范围内资产进行出租时，依据《特许经营权协议》第十二章第三十六条规定：“在特许经营期间，除非甲乙双方另有约定，乙方不得将本特许经营权及相关权益转让、出租和质押给任何第三方。”该资产的对外出租需取得特许经营授权方的书面同意。本次评估以委托方能够依法合规取得上述书面同意文件、且出租行为不改变资产原有用途为前提假设；若该前提未能满足，则本评估结论不适用。

7.本次评估是为确定新农发产业投资管理有限公司持有的阿拉尔湿地生态修复及景观提升工程实物资产对外出租资产市场租金价值。其租金价值内涵不包含水费、电费等其他费用。

8.评估对象涉及的资产由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

9.本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

10.截至评估基准日，评估范围内的房产尚未办理不动产权证书，本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用。

11.在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产

评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅用于本评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。

(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师不承担责任。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自2026年6月30日起至2027年6月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

(七) 本报告中对前述评估对象价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

(八) 本评估报告包含若干备查文件及评估明细表，亦为本报告之组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与评估报告正文配套使用方为有效。

(九) 资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行备案，则在取得批复后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2026年7月20日。

十四、签名盖章

新兰特房地产资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2026年7月20日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章时生效)