【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值

资产评估报告

闽中兴评字(2025)第 ARH30044 号

（共一册，第一册）

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二五年十二月三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3535020001202500974
合同编号：	闽中兴评合（2025）第30036号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	闽中兴评字(2025)第ARH30044号
报告名称：	博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值资产评估报告
评估结论：	6,506,800.00元
评估报告日：	2025年12月03日
评估机构名称：	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
签名人员：	钱仁煌 （资产评估师） 正式会员 编号：35180020 陈飞 （资产评估师） 正式会员 编号：35020003
钱仁煌、陈飞已实名认可	
（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：2025年12月03日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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专业人员不承担责任。

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。

三、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托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。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，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相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本资产评估报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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的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。

博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值资产评估报告

目录

博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值

资产评估报告摘要

闽中兴评字(2025)第 ARH30044 号

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：

委托人：博乐市中科融通物联信息科技有限公司

产权持有人：博乐市阳光新城房地产开发有限公司

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

二、评估目的：根据博乐市阳光星驰投资建设有限责任公司《关于<2017 年乡镇街道(村队、社区)监控建设项目(四标)>还款方案函》记载，博乐市阳光星驰投资建设有限责任公司将采取以物抵债的形式对未付工程款予以偿还，本次评估系为博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值提供参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值；评估范围为博乐市中科融通物联信息科技有限公司申报的位于博乐市文化南路北侧灵壤·阳光城 9#楼 1 单元 201 住宅等共计 14 套住宅房地产，房屋建筑面积合计 1,735.44 平方米，含建筑物和分摊的土地使用权，不含室内二次装修及家电家具等动产，亦不包括债权债务等权益。

四、价值类型:本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2025 年 10 月 15 日。

六、主要评估方法：市场法、收益法。

七、评估结论：在评估基准日 2025 年 10 月 15 日，博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产，在满足本报告中所述的全部评估假设和前提条件下的评估值为人民币 6,506,800.00 元（大写人民币陆佰伍拾万陆仟捌佰元整）。

八、评估结论使用有效期：本资产评估报告使用有效期为一年，即自 2025 年 10 月 15 日至 2026 年 10 月 14 日，房地产市场状况变化较大时不超过半年。

九、特别事项说明：

（一）权属资料不全或存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围的位于博乐市文化南路北侧灵壤·阳光城9#楼1单元201住宅等共计14套住宅房地产系博乐市阳光新城房地产开发有限公司所开发，产权持有人为博乐市阳光新城房地产开发有限公司。截至评估基准日，评估对象房地产尚未竣工验收，根据企业人员介绍，预计2025年底完成竣工验收，本次评估收集了用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关批建文件及《不动产测绘报告书》对产权及建筑面积进行核查验证。

（二）评估资料不完整的情形

委托人未申报评估对象房地产的账面价值，本次评估系估算评估对象期房状态下的市场价值，未考虑评估对象可能存在的应付未付工程款对其价值的影响。

（三）其他需要说明的事项

1.本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由委托人以及产权持有人提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托人以及产权持有人负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

2.尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

3.本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

4.本次资产评估结论为含增值税的价格，提请报告使用者注意。另外，本资产评估报告评估结论未考虑评估对象未来交易时须支付的相关费用对资产价值的影响。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

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。

博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值资产评估报告

闽中兴评字(2025)第 ARH30044 号

博乐市中科融通物联信息科技有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产在 2025 年 10 月 15 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人简介

企业名称：博乐市中科融通物联信息科技有限公司

统一社会信用代码：91652701MA77N9H8XA

住　　所：新疆博尔塔拉蒙古自治州博乐市南城区街道精河路龙文水岸花苑小区门面房 10 号楼 2-03 门面房

法定代表人：林新鸿

注册资本：200 万人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：软件开发；信息系统集成服务；信息技术服务；计算机科学技术研究服务；计算机、软件及辅助设备、通信设备、社会公共安全设备及器材的批发兼零售、租赁；智能化安装工程服务；电子工程安装服务；电子产品设计、制造、销售；货物与技术的进出口业务（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）产权持有人简介

企业名称：博乐市阳光新城房地产开发有限公司

统一社会信用代码：916527015893047864

公司类型：　有限责任公司(国有独资)

住　　所：　新疆博州博乐市南城区北京南路 15 号隆泉大厦 9 层 904

法定代表人：吕雯

注册资本：1,000 万元人民币

成立日期：2012-01-05

营业期限：2012-01-05 至 2032-01-04

经营范围：房地产开发经营；住房租赁；非居住房地产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）委托人与产权持有人关系

委托人为博乐市阳光星驰投资建设有限责任公司的债权人，阳光星驰公司与阳光新城公司为关联单位，均为国有独资企业。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据博乐市阳光星驰投资建设有限责任公司《关于<2017 年乡镇街道(村队、社区)监控建设项目(四标)>还款方案函》记载，博乐市阳光星驰投资建设有限责任公司将采取以物抵债的形式对未付工程款予以偿还，本次评估系为博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值。评估范围为博乐市中科融通物联信息科技有限公司申报的位于博乐市文化南路北侧灵壤·阳光城 9#楼 1 单元 201 住宅等共计 14 套住宅房地产，房屋建筑面积合计 1,735.44 平方米，含建筑物和分摊的土地使用权，不含室内二次装修及家电家具等动产，亦不包括债权债务等权益。主要资产情况简介如下：

主要资产情况简介如下：

（一）权属状况

评估对象截至评估基准日尚未竣工验收，根据产权持有人提供的所属房产批建文件等资料，确定上述房产系博乐市阳光新城房地产开发有限公司开发待售的商品房。

（二）房地产状况

1. 区位状况

位置：新疆维吾尔自治区博尔塔拉蒙古自治州博乐市文化南路北侧

楼栋位置：不临街，位置较好。

楼层：共 11 层，位于地上 2-4、8-11 层。

朝向：南北朝向。

居住聚集度：区域内住宅区较少，居住聚集度一般。

道路状况：区域内有文化南路、规划路、赛里木湖路等道路，已形成城市路网，道路通达度高。

出入可利用的交通工具：距离公交站点较近，公交班次较少；乘坐的士方便；交通便捷度较高。

交通管制情况：无特殊交通管制。

停车方便程度：停车位较多，停车方便度较好。

基础设施：基础设施已达到“五通”，基础设施完善。

公共配套设施：附近有中国农业银行(博乐城南分理处)等银行网点，博乐市高级中学等教育设施，有博州蒙医医院等医疗设施，有便利店等生活设施，公共配套设施完善。

自然环境状况：气候温和，雨量充沛，四季常青。

人文环境状况：居民素质较好、声誉较好，治安状况较好。

景观：区域绿化率较高，环境景观较好。

其他环境状况：有一定噪声影响，无明显污染源，环境治理和空气质量良好。

2. 土地实物状况描述与分析

名称:博乐市文化南路北侧灵壤·阳光城 9#楼住宅所属的宗地。

规模:共有宗地面积 101334.63 平方米，分摊的土地面积不详。

形状:规则，有利于建筑布局。

用途:住宅用地。

地形、地势:地面平坦，与相邻土地、道路略有高差，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性小。

地质:地基承载力较好，稳定性较强。

3. 建筑物实物状况描述与分析

建筑结构：钢混结构，结构等级高，抗震性能好。

建筑面积：每套住宅建筑面积均为 123.96 平方米。

户型：三室两厅

装饰装修：毛坯。

设施设备：电梯尚未安装。

建筑外观：外墙面以涂料饰面，档次一般。

新旧程度：拟于 2025 年 12 月竣工交付。

小区规模：规模较大。

小区档次：中档。

小区环境景观：空气质量较好，卫生情况较好，绿化情况较好。

小区配套设施：水、电、通信、网络、管道燃气等设施较齐全，有地下车位小区配套设施较齐全。

物业服务水平：评估对象交付后由专业物业公司提供封闭式物业管理服务，物业服务水平较好。

特殊景观：无。

4. 权益状况描述与分析

土地剩余使用年限：约 68 年。

他项权利限制:无。

其他权利限制:无。

租赁情况:现状在建，未出租。

四、价值类型

（一）本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2025 年 10 月 15 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1. 本项目评估基准日确定的理由：该日期与评估目的实现的日期接近，经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2025 年 10 月 15 日。

2. 本次资产评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

（一）行为依据

1.《关于<2017年乡镇街道(村队、社区)监控建设项目(四标)>还款方案函》。

（二）主要法律法规依据

1.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日）；

3.《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；

4.《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；

5.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第97号，2019年1月2日修改）；

6.《国有资产评估管理办法》（国务院令第732号，2020年修订）；

7.《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部2003年第3号令）；

8.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

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

10.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令2第32号令，2016年6月24日）；

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

12.《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）；

13.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部2001年第14号令）；

14.其他有关法律法规。

（三）评估准则

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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；

13.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

14.其他准则。

（四）产权依据

1.委托人承诺函；

2.产权持有人提供的用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；

3.其他相关评估资料。

（五）取价依据

1.评估人员收集的周边房地产交易资料；

（六）参考资料及其依据

1.委托人提供的资产评估申报表。

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司 审核专用章

七、评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》以及《资产评估执业准则-资产评估方法》，房屋建筑物的评估方法通常有市场法、收益法、成本法和假设开发法等四种评估方法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

根据委托人提供的建筑物明细清单，评估对象房产为博乐市住宅房产，近期周边同类用房交易案例较多，满足采用市场法估算的条件；评估对象可用于出租产生收益，通常收益法亦是适用的方法，因此本次评估对博乐市住宅房产采用市场法及收益法进行评估。

所谓市场法，是根据替代原理，搜集与评估对象同一供需圈内区位相似的近期类似房地产交易实例，对其交易情况、市场状况及房地产状况进行比较修正或调整求取比准价格。

市场法的计算公式如下：

评估对象房地产价格=可比实例统一比较基础后的成交单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

所谓收益法，是指通过将被评估资产预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。本次采用持有加转售模式，公式为：

$$V = V_{持} + V_{售} = \frac{A_1}{Y\text{-}G} \times \left[1\text{-} \left(\frac{1+G}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中：V——评估对象的收益价值（元或元/m²）；

A_i——评估对象第i年的净收益（元或元/m²）；

Y——年报酬率（%），本次评估按通常假设报酬率长期不变；

G——市场租金年增长率（%）；

t ——持有期（年）；

V_t——评估对象持有期 t 年后的转售收益（元或元/m²）

八、评估程序实施过程和情况

本资产评估机构接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、结果汇总、出具报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

1.项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2.接受委托人委托，签订资产评估委托合同；

3.编制资产评估计划；

4.组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1.评估机构根据资产评估工作的需要，向委托人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2.了解委托人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3.审查核对委托人提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4.根据资产评估申报表的内容进行现场调查，收集整理所属项目相关资料，并对资产状况进行勘察、记录；

5.收集整理委估资产的资产批建、竣工验收、权属登记等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集类似房地产市场交易资料，了解同类房地产价格水平；

7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；

3. 编制初步资产评估报告；

4. 对初步资产评估报告进行内部审核；

5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（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，资产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. 持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述，本次评估假设评估对象资产按其原设计用途及分布格局继续使用下去。

（二）具体假设

1. 委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确；

2. 国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化；

3. 经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化；

4. 不发生地震、火灾等其他不可抗力事件；

5. 除已知悉并披露的事项外，不存在其他未被披露的抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且产权持有人对列入评估范围的资产拥有完整的合法权利。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

在评估基准日 2025 年 10 月 15 日，博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产，在满足本报告中所述的全部评估假设和前提条件下的评估值为人民币 6,506,800.00 元（大写人民币陆佰伍拾万陆仟捌佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）权属资料不全或存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围的位于博乐市文化南路北侧灵壤·阳光城 9#楼 1 单元 201 住宅等共计 14 套住宅房地产系博乐市阳光新城房地产开发有限公司所开发，产权持有人为博乐市阳光新城房地产开发有限公司。截至评估基准日，评估对象房地产尚未竣工验收，根据企业人员介绍，预计 2025 年底完成竣工验收，本次评估收集了用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关批建文件及《不动产测绘报告书》对产权及建筑面积进行核查验证。

（二）评估资料不完整的情形

委托人未申报评估对象房地产的账面价值，本次评估系估算评估对象期房状态下的市场价值，未考虑评估对象可能存在的应付未付工程款对其价值的影响。

（三）其他需要说明的事项

1. 本资产评估机构在评估过程中，接受了部分由委托人以及产权持有人提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托人以及产权持有人负责，资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

2. 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

3. 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

4. 本次资产评估结论为含增值税的价格，提请报告使用者注意。另外，本资产评估报告评估结论未考虑评估对象未来交易时须支付的相关费用对资产价值的影响。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告书仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的。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；

（二）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；

（三）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

（四）根据有关规定，本资产评估报告应当在载明的有效期内使用；

（五）本资产评估报告仅供委托人本次评估目的工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体；

（六）本报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2025 年 10 月 15 日至 2026 年 10 月 14 日止有效。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二五年十二月三日，为资产评估专业人员形成评估结论日期。

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字(2025)第 ARH30044 号，博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值为人民币 6,506,800.00 元（大写人民币陆佰伍拾万陆仟捌佰元整）。】

资产评估师：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇二五年十二月三日

博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值

资产评估报告附件

闽中兴评字(2025)第 ARH30044 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二五年十二月三日

博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值

资产评估报告附件清单

1. 《关于<2017年乡镇街道(村队、社区)监控建设项目(四标)>还款方案函》；
2. 资产评估明细表；
3. 评估对象涉及的主要权属证明复印件；
4. 资产评估委托人及产权持有人营业执照；
5. 资产评估委托人及产权持有人承诺函复印件；
6. 资产评估师的承诺函；
7. 资产评估机构营业执照复印件；
8. 资产评估机构备案公告复印件；
9. 签名资产评估师登记证书复印件；
10. 资产评估委托合同。

关于《2017年乡镇街道(村队、社区)监控建设项目(四标)》还款方案函

博乐市中科融通物联信息科技有限公司：

贵司承建的2017年乡镇街道(村队、社区)监控建设项目(四标)已按期完工并验收合格，该项目合同金额20,375,290.8元，大写：贰仟零叁拾柒万伍仟贰佰玖拾元捌角，审定金额为：19,682,530.91元，大写：壹仟玖佰陆拾捌万贰仟伍佰叁拾元玖角壹分，该项目截止目前为止已支付工程款5,945,290.8元，大写：伍佰玖拾肆万伍仟贰佰玖拾元捌角，未支付金额：13,737,240.11元，大写：壹仟叁佰柒拾叁万柒仟贰佰肆拾元壹角壹分。

现就我司偿还剩余工程款的方案与贵司告知如下：

1、未付工程款13,737,240.11元的60%(即8242344.07元)，将以物抵债的形式即时予以偿还，40%部分(即5494896.04元)，将以现金形式分五年期予以偿还。具体以双方协议为准。

我司为了尽快解决该项目的还款事宜，提出以上还款方案，请贵司尽快给予答复。

特此函达

博乐市阳光置地投资建设有限责任公司

2020年9月1日

住宅房地产评估明细表

评估基准日：2025年10月15日

表4-6-1

共1页第1页

产权持有人：博乐市阳光新城房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	层高(m)	总层数	所在层数	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	评估价值			增值率%	备注
										原值	成新率%	净值		
1	/	灵壤·阳光城9号楼1单元201	钢混	3	11	2	2025/12/31	m²	123.96			453, 400. 00		
2	/	灵壤·阳光城9号楼1单元202	钢混	3	11	2	2025/12/31	m²	123.96			439, 800. 00		
3	/	灵壤·阳光城9号楼1单元301	钢混	3	11	3	2025/12/31	m²	123.96			458, 000. 00		
4	/	灵壤·阳光城9号楼1单元302	钢混	3	11	3	2025/12/31	m²	123.96			444, 400. 00		
5	/	灵壤·阳光城9号楼1单元401	钢混	3	11	4	2025/12/31	m²	123.96			462, 500. 00		
6	/	灵壤·阳光城9号楼1单元402	钢混	3	11	4	2025/12/31	m²	123.96			448, 900. 00		
7	/	灵壤·阳光城9号楼1单元801	钢混	3	11	8	2025/12/31	m²	123.96			480, 600. 00		
8	/	灵壤·阳光城9号楼1单元802	钢混	3	11	8	2025/12/31	m²	123.96			467, 100. 00		
9	/	灵壤·阳光城9号楼1单元901	钢混	3	11	9	2025/12/31	m²	123.96			485,200.00		
10	/	灵壤·阳光城9号楼1单元902	钢混	3	11	9	2025/12/31	m²	123.96			471,500.00		
11	/	灵壤·阳光城9号楼1单元1001	钢混	3	11	10	2025/12/31	m²	123.96			489,800.00		
12	/	灵壤·阳光城9号楼1单元1002	钢混	3	11	10	2025/12/31	m²	123.96			476,100.00		
13	/	灵壤·阳光城9号楼1单元1101	钢混	3	11	11	2025/12/31	m²	123.96			471,500.00		
14	/	灵壤·阳光城9号楼1单元1102	钢混	3	11	11	2025/12/31	m²	123.96			458,000.00		
合　　计									1,735.44			6,506,800.00		

委托方填表人：孙焕哲

填表日期：2025年10月

جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى قۇرۇلۇش يېرىنى پىلانلاش ئىجازەتنامىسى

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 652701202300021 号

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى» «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر - يېزا پىرىك پلانى قانۇنى» ۋە دۆلەتنىڭ مۇناسىۋەتلىك بەلگىلىمىلىرىگە ئاساسەن قاراپ چىقىلىپ، مەزكۇر قۇرۇلۇش يېرى زېمىن بوشلۇقى پلانى ۋە دۆلەتنىڭ ئىشلىتىلىش ئورنىنى باشقۇرۇش تەلىپىگە ئۇيغۇن كەلگەنلىكى ئۈچۈن، بۇ ئىجازەتنامە تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

电子监管号： 6527012023YG0010318

ئىجازەتنامە تارقاتقان ئورگان
发证机关 博乐市自然资源局

تارقىتىلغان ۋاقىت
日 期 2023 年 11 月 15 日

NO:D 6500039151

يەر ئىشلەتكۈچى ئورۇن 用地单位	博乐市阳光新城房地产开发有限公司
تۈر نامى 项目名称	博乐市灵秀·阳光城小区开发建设项目
يەر ئىشلىتىش تەستىقلىغان ئورگان 批准用地机关	博乐市人民政府
تەستىقلانغان ھۆججەت نومۇرى 批准用地文号	博市政发【2023】13 号
يەر ئىشلىتىش ئورنى 用地位置	博乐市
يەر ئىشلىتىش كۆلىمى 用地面积	101335.03 平方米
يەرنىڭ ئىشلىتىلىش ئورنى 土地用途	住宅兼容商业用地
قۇرۇلۇش كۆلىمى 建设规模	
يەرگە ئېرىشىش ئۇسۇلى 土地取得方式	
قوشۇمچە خەرىتە ۋە ھۆججەت نامى 附图及附件名称	详见

1 博城规定字第 (2023) 022 号

رىئايە قىلىشقا تېگىشلىك ئىشلار

1. بۇ ئىجازەتنامە تەبىئىي مەنبەئىي ئاساسلىق باشقۇرۇش ئورنى قانۇن بويىچە تەكشۈرۈپ، قۇرۇلۇش يېرى زېمىن بوشلۇقى پلانى ۋە ئىشلىتىش ئورنىنى باشقۇرۇش تەلىپىگە ئۇيغۇن دەپ تەكشۈرۈلگەن كېيىن، يەر ئىشلىتىشكە ئىجازەت بېرىلگەن قانۇنىي قىممىتىگە ئىگە.

2. بۇ ئىجازەتنامىسىز ئىشلەتكۈچى يەر ئىشلەتسە، قانۇنغا خىلاپ ھېسابلىنىدۇ.

3. ئىجازەتنامە ئورنىدىن تۇرۇپ يەر ئىشلەتسە، قانۇنغا خىلاپ تۇرۇپ، بۇ ئىجازەتنامىنىڭ مەزمۇنىدىن ئىختىيارىچە تۈزىتىشكە بولمايدۇ.

4. بۇ ئىجازەتنامىنىڭ ئىشلىتىلىدىغان قوشۇمچە خەرىتە ۋە قوشۇمچە ھۆججەتلىرى ئىجازەتنامە تارقاتقان ئورگان قانۇن بويىچە تەكشۈرۈپ، بۇ ئىجازەتنامە بىلەن ئوخشاش ھوقۇقلۇق قانۇنىي كۈچكە ئىگە.

遵守事项

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。

二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى قۇرۇلۇش پىلانلاش ئىجازەتنامىسى

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 652701202300047 号

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى»«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر - يېزا پىلانى قانۇنى» ۋە دۆلەتنىڭ مۇناسىۋەتلىك بەلگىلىمىلىرىگە ئاساسەن قاراپ چىقىلىپ، مەزكۇر قۇرۇ-لۇش زېمىن بوشلۇقى پىلانى ۋە ئىشلىتىلىش ئورنىنى باشقۇرۇش تەلىپىگە ئۇيغۇن كەلگەنلىكى ئۈچۈن، بۇ ئى-جازەتنامە تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

用于监管号： 6527012023GG0017658

ئىجازەتنامە تارقاتقان ئورگان
发证机关

博乐市自然资源局

تارقىتىلغان ۋاقىت
日　期

2023 年 [illegible] 日

NO: J 6500064637

قۇرۇلۇش قىلدۇرغۇچى ئورۇن (شەخس) 建设单位（个人）	博乐市阳光新城房地产开发有限公司
قۇرۇلۇش ئۇرى نامى 建设项目名称	博乐市灵渠·阳光城小区开发建设项目(一期)
قۇرۇلۇش ئورنى 建 设 位 置	博乐市
قۇرۇلۇش كۆلىمى 建 设 规 模	6#住宅建筑面积 6121.38 m²，地上 5569.2 m²，地下 555.13 m²，地上 10 层，地下 1 层；7#住宅建筑面积 6427.79 m²，地上 5870.42 m²，地下 557.37 m²，地上 10 层，地下 1 层；8#住宅建筑面积 6427.79 m²，地上 5870.42 m²，地下 557.37 m²，地上 10 层，地下 1 层；9#住宅建筑面积 5915.67 m²，地上 5416.72 m²，地下 498.95 m²，地上 11 层，地下 1 层；10#住宅建筑面积 7082.46 m²，地上为 6461.98 m²，地下 620.48 m²，地上 10 层，地下 1 层；11#住宅建筑面积 7028.3 m²，地上 6403.32 m²，地下 620.48 m²，地上 11 层，地下 1 层；12#住宅建筑面积 5929.72 m²，地上 5416.72 m²，地下 513 m²，地上 11 层，地下 1 层；13#住宅建筑面积 3093.36 m²，地上 2826.38 m²，地下 266.88 m²，地上 10 层，地下 1 层；15#住宅建筑面积 2523.23 m²，地上 2255.02 m²，地下 268.21 m²，地上 8 层，地下 1 层；16#住宅建筑面积 2523.23 m²，地上 2255.02 m²，地下 268.21 m²，地上 8 层，地下 1 层；23#住宅建筑面积 2323.37 m²，
قوشۇمچە خەرىتە ۋە ھۆججەت نامى 附图及附件名称	

ۋىلايەت قىلىشقا تېگىشلىك ئىشلار

1. بۇ ئىجازەتنامە تەبىئىي بايلىقنى ئاساسلىق باشقۇرغۇچى تارماق قانۇن بويىچە تەكشۈرۈپ، قۇرۇلۇش زېمىن بوشلۇقى پىلانى ۋە ئىشلىتىلىش ئورنىنى باشقۇرۇش تەلىپىگە ئۇيغۇن كەلگەنلىكى ئۈچۈن، بۇ ئىجازەتنامە بېرىلگەن قانۇنىي ئىسپاتتۇر.
2. بۇ ئىجازەتنامىنى ئىرىشىۋېي ئورۇپ باكى بۇ ئىجازەتنامىدىكى بەلگىلىمىگە خىلاپلىق قىلىپ قۇرۇلۇش قىلغانلارنىڭ ھەممىسى قانۇننى خىلاپ قىلىدۇ.
3. ئىجازەتنامە تارقىتىلىپ ئورگانىمىزغا كېلىپ ۋە مالۇمات تەكشۈرۈلۈپ ئىجازەتنامىدىكى مەزمۇننى بەلگىلىمىنى توز ئىخىتىيارچە توزگەرتىشكە بولمايدۇ.
4. تەبىئىي بايلىقنى ئاساسلىق باشقۇرغۇچى تارماق بۇ ئىجازەتنامىنى قانۇن بويىچە تەكشۈرۈشكە ھوقۇقلۇق، قۇرۇلۇش قىلدۇرغۇچى شۇ-رۇن(شەخس)نىڭ ئىجازەتنامىنى تەكشۈرۈشكە تەمىنلەش مەسئۇلىيىتى بار.
5. بۇ ئىجازەتنامىدە ئىشلىتىلىدىغان قوشۇمچە خەرىتە ۋە قوشۇمچە ھۆججەتنى ئىجازەتنامە تارقاتقان ئورگان قانۇن بويىچە بېكىتىدۇ، بۇ ئىجازەتنامە بىلەن ئوخشاش دەرىجىلىك قانۇنىي كۈچكە ئىگە.

遵守事项

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号：652701202404150101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特此发证。

证书信息通过微信搜索“新疆工程建设云”小程序扫描二维码查询

发证机关 博乐市住房和城乡建设局

发证日期 2024年04月15日

建设单位	博乐市阳光新城房地产开发有限公司		
工程名称	博乐市灵壤·阳光城小区开发建设项目（一标段）		
建设地址	文化南路北侧		
建设规模	68193.8平方米		
合同工期	2024-04-03至2025-12-31	合同价格	20724.816796万元

参建单位

勘察单位	博尔塔拉蒙古自治州众源岩土工程勘察院有限责任公司	项目负责人	郭明伟
设计单位	新疆合筑营造建筑规划设计院有限公司	项目负责人	任剑儒
施工单位	博乐市宏浩建筑工程有限责任公司	项目负责人	赵飞凡
监理单位	新疆永盛工程建设监理有限公司	总监理工程师	周娜
工程总承包单位		项目经理	
备注			

注意事项：

一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。

二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。

三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。

四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。

五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。

六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

工程名称：博乐市灵壤·阳光城小区开发建设项目（一标段）　　施工许可证编号：652701202404150101

建设单位：博乐市阳光新城房地产开发有限公司　　建设单位项目负责人：李新潮

建设地址：文化南路北侧

建筑工程项目明细单					
名称	建筑面积或长度(平方米/米)			层数	
		地上	地下	地上	地下
8#住宅楼		5870.42	557.37	10	1
6#住宅楼		5569.20	555.18	10	1
11#住宅楼		6403.32	620.48	10	1
12#住宅楼		5416.72	513.00	11	1
10#住宅楼		6461.98	620.48	10	1
9#住宅楼		5416.72	498.95	11	1
16#住宅楼		2255.02	268.21	8	1
地下车库及配套用房		359.05	16676.92	1	1
S5#商业		1332.80	0	2	0
S6#商业		2892.46	0	2	0
S7#商业		1419.12	0	2	0
S8#商业		2121.38	0	2	0
S9#商业		2365.02	0	2	0
总建筑面积:68193.80　　地上建筑面积:47883.21　　地下建筑面积:20310.59					
备注 ：					

1. 本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发
2. 本附件随《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

شىنجاڭ ئۇيغۇر ئاپتونوم رايونىنىڭ

新疆维吾尔自治区

تاۋار ئۆيلەرنى ئالدىن سېتىش ئىجازەتنامىسى

商品房预售许可证

ش.ق.ئۇ.ئى.

编号：新房预售许字第 202465270100011 号

开发企业 博乐市阳光新城房地产开发有限公司　法定代表人 吕斐　公司地址 博乐市北京南路15号隆泉大厦9层904

项目名称 博乐市灵璧·阳光城小区开发建设项目　幢（栋）号 6，7，8，9，10，11，12，13，15，16　数 11，11，11，12，11，11，12，1，9，

项目坐落地点 博乐市文化南路北侧

总建筑面积 48530.16 m^2　住宅 320 套 共 48530.16 m^2　办公 0 套 共 0.00 m^2

其中：项目总面积 48530.16 m^2　商业 0 套 共 0.00 m^2　其他 0 套 共 0.00 m^2

预售资金监管银行 新疆博乐农村商业银行营业　预售资金监管账号 835010012010132499408

注：该证经过竣工验收后，即进入现售阶段，此证自动失效，此证应当悬挂在销售现场

发证机关 博乐市住房和城乡建设局　2024年 8 月 23日

تىجارەت كىنشكىسى

统一社会信用代码
91652701MA77N9H8XA

营业执照

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可监管信息。

名　　称　博乐市中科融通物联信息科技有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　林新鸿

经营范围　软件开发；信息系统集成服务；信息技术服务；计算机科学技术研究服务；计算机、软件及辅助设备、通信设备、社会公共安全设备及器材的批发兼零售、租赁；智能化安装工程服务；电子工程安装服务；电子产品设计、制造、销售；货物与技术的进出口业务（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）

注册资本　贰佰万元整

成立日期　2017年09月30日

住　　所　新疆博尔塔拉蒙古自治州博乐市南城区街道精河路龙文水岸花苑小区门面房10号楼2-03门面房

تىزىملىغۇچى ئورگان
登记机关

2024年11月05日

http://www.gsxt.gov.cn

نۇلات خاراكتىرلىق ئۇچۇرلار ئاشكارىلاش سىستېمىسى تور ئادرېسى:
国家企业信用信息公示系统网址:

نۇلات بازار نازارەت قىلىش - باشقۇرۇش ئاتى تەدبىرى نازارەت قىلىپ باشقۇرۇدى
国家市场监督管理总局监制

تىجارەت كىنىشكىسى

营业执照

(1-1)قوشۇمچە نۇسخا

(副本)

统一社会信用代码

91652701589304786 4

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称	博乐市阳光新城房地产开发有限公司
类　　型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	吕雯
经营范围	房地产开发经营。（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）
注册资本	伍佰万元人民币
成立日期	2012年01月05日
营业期限	2012年01月05日 至 2032年01月04日
住　　所	新疆博州博乐市南城区北京南路15号隆泉大厦9层904

تىزىملىغۇچى ئورگان

登记机关

博乐市市场监督管理局

2019年10月15日

仅用于不动产中心

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

ئۇلانما خاراكتىرلۇق ئۇچۇرنى ئالماشتۇرۇش سىستېمىسى تور ئادرېسى:

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn/

دۆلەت بازار نازارەت قىلىش-باشقۇرۇش باش ئىدارىسى نازارەت قىلىپ باشقۇرۇلۇپ

国家市场监督管理总局监制

资产评估委托人承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因 博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债 事宜，我们特委托你公司对涉及该经济行为的资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

2、我们将督促本次评估涉及的相关资产占有方向你公司所提供的财务会计及其他资料应真实、准确、完整，有关重大事项如实地揭示充分；

3、我们将督促本次评估涉及的相关资产占有方纳入本次评估范围的资产权属应明确，出具的资产权属证明文件应合法有效；

4、我们将督促本次评估涉及的相关资产占有方所提供的企业生产经营管理资料应客观、真实、科学、合理；

5、我们不干预你公司的评估工作。

博乐市中科融通物联信息科技有限公司

（公司盖章）

法定代表人签字：

2015 年 11 月 19 日

产权持有人承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因 博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债 事宜，博乐市中科融通物联信息科技有限公司特委托你公司对涉及该经济行为的资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任；

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

4、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

6、纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

8、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

博乐市阳光新城房地产开发有限公司

（公司盖章）

法定代表人：

2015年 11 月 11日

资产评估师承诺函

博乐市中科融通物联信息科技有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值，以 2025 年 10 月 15 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、 具备相应的职业资格。

二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、 根据资产评估准则选用了适当的评估方法。

五、 充分考虑了影响评估价值的因素。

六、 评估结论合理。

七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签章：

正式执业会员 资产评估师 钱仁煌 35180020

正式执业会员 资产评估师 陈飞 35020003

2025 年 12 月 2 日

营业执照

（副本）副本编号：2-1

统一社会信用代码

91350000158148072C

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　林栩

经营范围　资产评估；房地产估价服务；土地调查评估服务；土地登记代理服务；企业管理咨询服务；财务咨询服务；市场调查。（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）

注册资本　伍佰万圆整

成立日期　2000年03月08日

住　　所　福州市湖东路152号中山大厦B座11层

闽中兴评字(2015)第ARH 30044号

此复印件仅供用于使用

此复印件再次复印及其他用途无效！

登记机关　福州市市场监督管理局

2024 年 1 月 5 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

福建省财政厅

备案公告

闽财委备（榕）2017【013】号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为林畅。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

闽中兴评字(2015)
第AR1300044号

福建省财政厅

2017年12月12日

福 建 省 财 政 厅

关于福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司变更法人代表的函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

根据《关于福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司的变更备案公告》（闽财委备（榕）【2018】033号），你公司法定代表人变更为林栩。

特此函告。

福建省财政厅

2018年[illegible]月29日

公共服务审核专用章（福州）

闽中兴评字(2018)第ARH30044号

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：35020003

会员姓名：陈飞

证件号码：350104**********9

所在机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

闽中兴评字(605)第ARH 30044号

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 陈飞 35020003

签名：陈飞

中国资产评估协会

(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 03 月 24 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：35180020

会员姓名：钱仁煌

证件号码：350124**********9

所在机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师　闽中兴评字(2025)第ARH30044号

土地估价师

扫码查看详细信息

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 钱仁煌 35180020　　签名：钱仁煌

中国资产评估协会

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 03 月 24 日

合同编号：闽中兴评估（2025）第30036号

资产评估委托合同

二〇二五 年十一月十八日

资产评估委托合同

本资产评估委托合同在下述两方当事人之间签订，即：

甲方：博乐市中科融通物联信息科技有限公司

地址：新疆博尔塔拉蒙古自治州博乐市南城区街道精河路龙文水岸花苑小区门面房10号楼2-03门面房

邮编：833499

乙方：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座11层

邮编：350003

电话：0591-87840064

传真：0591-87858645

甲方因拟接受以物抵债事宜，特委托乙方就该经济行为所涉及的资产进行资产评估；甲方和乙方根据国家有关资产评估的规定，经协商一致，订立本资产评估委托合同。

第一条　评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日

（一）评估目的：为博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值提供参考。

（二）评估对象：为博乐市中科融通物联信息科技有限公司拟接受以物抵债涉及的相关房地产市场价值。

（三）评估范围：为博乐市中科融通物联信息科技有限公司申报的位于博乐市文化南路北侧灵壤·阳光城9#楼1单元201住宅等共计14套住宅房地产，房屋建筑面积合计1,735.44平方米，含建筑物和分摊的土地使用权，不含室内二次装修及家电家具等动产，亦不包括债权债务等权益。

（四）评估基准日：2025年10月15日。

此评估基准日由甲方确定。

第二条　双方的责任和义务

（一）甲方的责任和义务

1. 甲方应为乙方执行资产评估业务提供必要的工作条件、给予充分的配合与协助；甲方应当根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与相关当事人之间的协调。

2. 甲方和其他相关当事人应于乙方开始资产评估工作前，对被评估资产进行全面的清查核实，填制资产评估明细表，并按照国家有关规定和乙方的要求，向乙方提供资产评估过程中所需的各种资料。

3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任，甲方和其他相关当事人对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责，并以签字或者盖章的方式对其提供的资产评估明细表及其它重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认。

4. 甲方不得向乙方作虚假、误导性陈述，不得干涉乙方资产评估专业人员的工作。

5. 甲方应确保乙方能够不受限制地接触到任何与被评估资产有关的资料和人员。

6. 甲方应按约定的评估服务费总额、支付时间和方式向乙方按时、足额支付评估服务费。

7. 甲方应正确、恰当使用资产评估报告。

8. 甲方负责处理与本次资产评估相关的其他事宜。

（二）乙方的责任和义务

1. 乙方应遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告。

2. 乙方应根据需要指派具有专业胜任能力的评估专业人员执行本次资产评估业务。

3. 乙方不得向甲方或产权持有者提出与本次资产评估工作不相关的要求。

4. 乙方负责指导甲方或者产权持有者进行资产清查和评估申报工作。

5. 乙方应按照本资产评估委托合同约定的时间按时完成资产评估业务，提交资产评估报告。

6. 乙方在执行资产评估业务过程中，对甲方提供的资料负有妥善保管的义务。

7. 甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

8. 乙方协助甲方处理与本次资产评估相关的其他事宜。

第三条　保密

（一）乙方资产评估专业人员对在评估工作过程中接触到的涉及甲方或产权持有单位重大经营决策、商业及其他秘密资料和信息负有保密的义务；乙方资产评估专业人员在资产评估报告中依据法律、法规和资产评估准则的规定披露有关问题或依法律、法规的规定向特定的部门和人士汇报情况、交换意见、协调沟通，不应视为泄密。

（二）甲方对其知悉或获取的乙方的资产评估资料、文件、信息、咨询性意见或任何商业秘密，负有保密的义务。

（三）本资产评估委托合同终止后，甲乙双方应当继续履行上述保密义务。

第四条　资产评估报告的出具和使用

（一）乙方应按照国家法规规定的格式出具资产评估报告书 4 份。

（二）资产评估报告的使用者为甲方及相关主管部门。

（三）资产评估报告的其他使用者为：无其他使用者。

（四）除法律、法规另有规定及甲乙双方另有约定外，未经乙方及其资产评估专业人员书面同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露公开媒体。

（五）除法律、法规另有规定外，未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或公开。

（六）甲方或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目的及用途使用资产评估报告。

甲方或其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

第五条　时间要求

（一）甲方应于本资产评估委托合同签订之日起 2 日内向乙方提供甲方（委托方）应提供的资料；同时，甲方应协调被评估单位及时提供评估所需的全部资料。（委托方及被评估单位应提供的资料清单由乙方提供。）

（二）乙方应于甲方提供上述全部资料后 5 日内出具资产评估报告初稿，并在双方意见一致的情况下按照约定的时间和份数向甲方提交正式资产评估报告。

（三）评估过程中，如果出现不可预见、不可避免的情况以及由于甲方未履行本资产评估委托合同中第二条规定的责任和义务，致使乙方未能按照约定如期出具资产评估报告的，甲方

应予准许，并不得认为乙方违约；如甲方要求加快资产评估工作进度、提前出具资产评估报告，需经乙方同意。

（四）乙方完成评估工作合同期限：自 2025 年 11 月 18 日起至 2025 年 11 月 24 日止。

第六条　评估服务费用、支付时间及方式

（一）经甲乙双方协商，本资产评估委托合同项下的项目评估服务费用总额为人民币（大写）贰万捌仟元整。该评估服务费用为含税价，包含乙方资产评估专业人员在评估工作期间必需的交通、差旅等费用的支出。

（二）甲方要求扩大本资产评估委托合同第一条第二款约定的评估对象和评估范围的，评估服务费用在原约定费用的基础上予以增加，增加的费用数额由甲乙双方协商确定并签订补充协议。

（三）甲方应在自乙方提交资产评估报告初稿且在甲方收到对应增值税专用发票之日起 7 个工作日内支付评估服务费用的 50%，即人民币（大写）壹万肆仟元整；自乙方提交正式合法有效的评估报告且甲方收到对应增值税专用发票之日起 7 个工作日内支付剩余的评估服务费用，即人民币（大写）壹万肆仟元整。

（四）甲方采用下列第 2 种方式支付乙方评估费用。

1. 现金支付；2. 转账支付；3. 电汇支付；4. 银行汇票支付；5. /（其他可供选择的方式）。

账户名称：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

账　　号：117010102200112518

开 户 行：兴业银行福州总行大厦营业部

第七条　资产评估委托合同的生效及履行

（一）本资产评估委托合同生效后，若发现相关事项没有约定、约定不明确或者在合同履行中约定内容发生变化的，或者履行评估程序受到限制需要追加、调整约定事项的，甲乙双方应当签订补充协议或重新签订资产评估委托合同。

（二）本资产评估委托合同生效后，如果评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲乙双方应当签订补充协议或重新签订资产评估委托合同。

第八条　资产评估委托合同的中止及终止

（一）有下列情形之一的，乙方可以中止履行本资产评估委托合同，并时以书面形式通知甲方。如甲方在合理期限内未能排除干涉，乙方可以终止资产评估业务，解除资产评估委托合同。

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的。

2. 乙方在执行资产评估业务过程中受到甲方或其他当事人的限制或干涉，无法完整实施评估计划、执行评估程序，所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时。

3. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。

（二）有下列情形之一的，本资产评估委托合同终止。

1. 甲乙双方已履行完结本资产评估委托合同第二条约定的义务。

2. 甲乙双方同意终止。

3. 因本条第（一）款的原因乙方解除本资产评估委托合同。

4. 因发生不可抗力的事件，协议必须终止。

（三）发生本资产评估委托合同中止或终止情形的，甲乙双方应当履行与资产评估委托合同中止或终止相关的告知、协助义务以及本资产评估委托合同规定的其他义务。

（四）因上述各款事项而导致乙方业务受阻无法继续工作的，造成本资产评估委托合同中止或终止的，经双方协商后由甲方按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度、已经完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

第九条　违约责任

（一）凡甲方、乙方违反本资产评估委托合同规定内容的行为，即视为违约。

（二）本资产评估委托合同生效后，评估工作开始前，一方不履行约定义务的，违约方应向另一方支付违约金（违约金按约定的全部评估服务费用的 10 %计算）。

（三）资产评估工作开始后，乙方违约或无故不履行协议的，应退还已收取的评估服务费用；资产评估工作开始后，因甲方违约或中止履行本资产评估委托合同的，乙方收取的评估服务费用不予退还，经双方协商后由甲方还应按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度、已经完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

（四）乙方因执业过错延误资产评估工作并造成甲方损失的，不收取评估服务费用并应依法给予补偿，赔偿的金额不超过本资产评估委托合同中所约定的评估服务费用总额。

（五）甲乙双方中任何一方不履行本资产评估委托合同约定的义务或者履行约定义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当赔偿损失。赔偿的金额不超过本资产评估委托合同中所约定的评估服务费用总额。

（六）甲乙双方中任何一方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

第十条　争议的解决

（一）甲乙双方对在履行本资产评估委托合同过程中产生的争议，应当协商解决。

（二）经协商无法解决的，提交乙方所在地具有管辖权的人民法院通过诉讼解决纠纷。

第十一条　其他

（一）本资产评估委托合同的签订地点为 北京 ，签订时间为 2025 年 11 月 18 日。

（二）本资产评估委托合同一式 贰 份，甲方执 壹 份，乙方执 壹 份，具有同等的法律效力。

（三）本资产评估委托合同未尽事宜，双方另行协商，另行协商的内容由双方签订补充协议后作为资产评估委托合同的组成部分。

（四）本资产评估委托合同所涉及的资产评估是指财政部门为主管部门的资产评估机构从事的资产评估业务。

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表签字：

日期：2025 年 11 月 18 日

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表签字：

日期：2025 年 11 月 18 日