

**中房置业股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
新疆中房置业有限公司
股东全部权益价值评估报告**

亚评报字【2016】176 号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一六年八月十九日



评估报告目录

声 明	1
评估报告摘要	2
评估报告	4
一、委托方、被评估单位以及其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
评估报告附件	22

声 明

为使评估报告使用者合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

一、我们在执行本次评估业务过程中，遵循相关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观、公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，形成了本评估报告；评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象所涉及的资产、负债清单及评估所需资料由委托方及相关当事方提供并签章确认；提供必要的资料并保证其真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方及相关当事方的责任。

三、我们已对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，并对其法律权属状况给予了必要的关注和查验。但本评估报告不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

四、评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制等内容。

五、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托方及相关当事方未做出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及签字注册资产评估师不承担责任。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任；评估结论不应被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字注册资产评估师无关。

八、我们具备执行本次评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与委托方及相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对委托方及相关当事方不存在偏见。

中房置业股份有限公司 拟进行股权转让所涉及的 新疆中房置业有限公司 股东全部权益价值评估报告摘要

亚评报字【2016】176号

中房置业股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，对中房置业股份有限公司拟进行股权转让所涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：确定新疆中房置业有限公司股东全部权益价值，为中房置业股份有限公司拟进行的股权转让行为提供价值参考。

评估对象：新疆中房置业有限公司股东全部权益。

评估范围：新疆中房置业有限公司申报的经审计后资产和负债。

评估基准日：2016年3月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：

在评估基准日 2016 年 3 月 31 日，新疆中房置业有限公司申报的经审计后资产总额为 10,629.16 万元，负债 3,562.85 万元，净资产（股东全部权益）7,066.31 万元；评估值总资产为 24,292.60 万元，负债 3,564.56 万元，净资产（股东全部权益）20,728.04 万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值 13,663.44 万元，增值率为 128.55%，净资产（股东全部权益）评估增值 13,661.73 万元，增值率为 193.34%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 3 月 31 日

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	194.89	194.37	-0.52	-0.27
2	非流动资产	10,434.27	24,098.23	13,663.96	130.95

3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产	10,392.82	24,024.95	13,632.13	131.17
8	固定资产	41.44	73.28	31.84	76.83
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	10,629.16	24,292.60	13,663.44	128.55
21	流动负债	3,562.85	3,564.56	1.71	0.05
22	非流动负债				
23	负债总计	3,562.85	3,564.56	1.71	0.05
24	净资产（股东全部权益）	7,066.31	20,728.04	13,661.73	193.34

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字注册资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2016 年 3 月 31 日起至 2017 年 3 月 30 日止。

重要提示：以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

中房置业股份有限公司 拟进行股权转让所涉及的 新疆中房置业有限公司 股东全部权益价值评估报告

亚评报字【2016】176 号

中房置业股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，实施了必要的评估程序，对中房置业股份有限公司拟进行股权转让所涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托方及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位以及其他评估报告使用者概况

（一）委托方：中房置业股份有限公司（以下简称“中房股份”）

1、注册地址：北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间

2、法定代表人：刘波

3、注册资本：57,919.4925 万元

4、企业性质：其他股份有限公司（上市）

5、成立时间：1993 年 6 月 12 日

6、统一社会信用代码：9111000024383849XF

7、经营范围：制造动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器；房地产开发；物业管理；销售动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器；销售汽车（小轿车除外）、机械电气设备。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

8、企业概况

中房股份原名为长春长铃实业股份有限公司，系经长春市经济体制改革委员会长体改（1993）30 号文批准以长春汽油机总厂（后改制为长铃集团有限公司）部分资产发起设立的股份有限公司。公司 A 股于 1996 年 3 月 18 日在上海证券交易所挂牌交易。

经财政部财企[2003]108 号文件批准，长春长铃集团有限公司（后改名为长铃集团有限公司）将其持有公司 51.78%的股权分别转让给中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”）29.78%，转让给上海唯亚实业投资有限公司 22%。相应的股东股权转让过户手续已于 2003 年 8 月 29 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

2006 年 8 月 3 日，吉林省高级人民法院委托拍卖公司拍卖了上海唯亚实业投资有限公司持有公司 22%的股权，天津中维商贸有限公司以 1.355 亿元拍得该股权。股权过户手续已于 2006 年 11 月 23 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕，天津中维商贸有限公司成为公司的第二大股东。

2012 年 12 月 6 日，兰州铁路运输中级法院依据（2006）兰铁中刑初字第 38 号刑事裁定书依法划转了公司第一大股东中房集团持有的公司 34,587,789 股无限售流通股，用以支付其应付兰州铁路局 1.376594 亿元人民币案款。划转完成后，中房集团持有公司股份 109,799,224 股，占公司总股本 18.96%，仍为公司的第一大股东。兰州铁路局取得公司股份 34,587,789 股，占公司总股份的 5.97%，加上其之前持有 11,000,000 股，共计持有公司股份 45,587,789 股流通股，占公司总股份的 7.87%。股权过户手续已于 2012 年 12 月 6 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕，兰州铁路局成为公司的第三大股东。

2013 年 5 月公司第一大股东中房集团通过公开征集受让方的方式协议转让给嘉益（天津）投资管理有限公司所持公司的全部股份（109,799,224 股，占公司总股本的 18.96%），截至 2015 年 12 月 31 日，嘉益（天津）投资管理有限公司为公司的第一大股东。公司及各子公司主要从事房地产开发及出租经营。

（二）被评估单位：新疆中房置业有限公司（以下简称“新疆中房”）

- 1、注册地址：新疆乌鲁木齐高新区北京南路钻石城 9 号
- 2、法定代表人：刘红雁
- 3、注册资本：壹亿叁仟伍佰万元人民币
- 4、公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 5、成立时间：2002 年 07 月 16 日
- 6、经营范围：工业、商业、基础建设投资咨询；日用百货、针纺织品、服装鞋帽、

办公用品、家用电器、五金交电、农副土特产品、机电产品、工艺美术品、家具、炊具、钟表、玉器的销售；房地产管理咨询；房屋租赁；房地产经纪；房屋销售。（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）

7、企业概况

新疆中房成立于 2002 年 7 月 16 日，于 2010 年 11 月吸收合并了新疆茂润国际物流有限公司，合并后注册资本为 13,500 万元人民币。公司目前拥有位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好路 23 号的商业建筑裙楼地下 2 层至地上 4 层部分房地产产权，其中分摊土地使用权面积为 1,204.70 平方米，房屋建筑面积为 15,082.61 平方米。

8、历史沿革

新疆中房原名新疆捷安信投资有限公司，由自然人解亚莉、陈晓红、常欣、周雯雅于 2002 年 7 月出资设立，注册资本为 1,500.00 万元。2003 年 7 月，解亚莉、常欣、周雯雅将持有的 1,150.50 万元的股权转让给王雪硕。2003 年 12 月，新疆捷安信投资有限公司申请将名称变更为新疆中旺投资有限公司。2005 年 6 月新疆中旺投资有限公司申请将名称变更为新疆中盈置业有限公司（以下简称“新疆中盈”）。

2005 年 6 月天津中盈集团有限公司（以下简称“天津中盈”）对新疆中盈实物增资 1,500.00 万元，增资后注册资本变更为 3,000.00 万元。王雪硕将持有的 1,150.50 万元的股权、陈晓红将持有的 49.50 万元，共计 1,200.00 万元的股权转让天津中盈，转让后天津中盈持有 2,700.00 万元的股权，陈晓红持有 300.00 万元的股权。

2006 年 8 月，天津中盈将持有的新疆中盈 2,700.00 万元股权转让给天津中维商贸有限公司。2006 年 9 月，天津中维商贸有限公司将持有的新疆中盈的全部股权转让给天津中盈。2008 年 3 月天津中盈将持有的新疆中盈 2,700.00 万元股权转让给王雪硕，陈晓红将持有的 300.00 万元股权转让给杨小军。

2008 年 5 月新疆中盈申请增加注册资本 10,000.00 万元，增资后公司注册资本变更为 13,000.00 万元，实收资本变更为 10,000.00 万元。同月，天津中盈将持有 7,000.00 万元的股权转让给王雪硕，转让后王雪硕持有 9,700.00 万元股权，杨小军持有 300.00 万元股权。

2008 年 5 月中房集团华北城市建设投资有限公司（以下简称“中房华北公司”）、北京中房长远房地产开发有限公司（以下简称“中房长远”）受让了原自然人股东王雪硕、杨小军的股权，其中中房华北公司持有新疆中盈 97.69% 的股权，中房长远持有新疆中盈 2.31% 的股权；2008 年 7 月公司名称变更为新疆中房置业有限公司。

2010年10月新疆中房吸收合并新疆茂润国际物流有限公司，合并后新疆中房注册资本13,500.00万元，其中中房华北公司出资12,700.00万元，持有94.0741%的股权；中房长远出资600.00万元，持有4.4444%的股权；天津乾成置业有限公司（以下简称“乾成公司”）出资200.00万元，持有1.4815%的股权。

2013年9月17日，中房股份与中房华北公司签订了股权转让协议，中房股份受让中房华北公司持有的94.0741%股权。2015年12月中房股份与中房长远、乾成公司签订股权转让协议，中房股份受让中房长远、乾成公司持有的新疆中房股权，股权转让后中房股份持有新疆中房100%股权。

9、企业近三年资产、财务、经营状况

近三年主要财务指标

金额单位：人民币万元

项 目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	10,629.16	10,629.16	12,160.02	12,953.92
净资产	7,066.31	7,229.90	7,968.72	8,718.80
资产负债率	34%	33%	34%	33%
年 度	2016年1-3月份	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	93.83	338.72	314.27	2,489.37
净利润	-163.59	-738.82	-750.08	274.53
总资产收益率	-1.54%	-6.86%	-6.17%	2.12%
净资产收益率	-2.32%	-10.22%	-9.41%	3.15%

上述2013年、2014年、2015年及2016年3月31日财务数据经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

10、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率（%）
营业税	按应税营业额	5.00
城市维护建设税	按实际应缴纳流转税额	7.00
房产税	自用房产，按照房产原值的30%扣除率和1.2%的税率计缴对外出租的房产，按照租金收入的12%计缴	

（三）委托方与被评估单位之间的关系

本次评估委托方为被评估单位的控股股东，即股权转让方。

（四）其他评估报告使用者

除本次评估的委托方和被评估单位以外，本评估报告的其他使用者为法律、法规规定的其他报告使用者。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认

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

依据中房股份第 8 届董事会 25 次会议决议，中房股份拟进行股权转让，需确定新疆中房股东全部权益价值，特委托评估机构对新疆中房申报的经审计后资产及负债进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对新疆中房申报的经审计后资产及负债进行评估，以确定新疆中房在评估基准日 2016 年 3 月 31 日的股东全部权益价值，为中房股份拟进行的股权转让行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为新疆中房股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为新疆中房申报的经审计后资产及负债，具体包括流动资产、投资性房地产、固定资产和流动负债等，详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面值	科目名称	账面值
一、流动资产合计	194.89	四、流动负债合计	3,562.85
货币资金	192.11	应付账款	214.40
其他应收款	0.07	应付职工薪酬	1.44
存货	2.71	应交税费	40.02
二、非流动资产合计	10,434.27	其他应付款	3,306.98
投资性房地产	10,392.82	五、非流动负债合计	
固定资产	41.44	六、负债合计	3,562.85
三、资产总计	10,629.16	七、净资产（股东全部权益）	7,066.31

委托方及被评估单位承诺，评估对象和评估范围与本次经济行为对应的评估对象和范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制，具体范围以新疆中房申报的评估明细表为准。

纳入评估范围的资产及负债已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告（瑞华审字[2016]01610343 号）。

（三）委估主要资产情况

纳入本次评估范围内的主要资产为流动资产、投资性房地产及固定资产。

流动资产主要包括货币资金、存货及其他应收款，申报的货币资金主要为现金和存

放于交通银行新疆维吾尔自治区分行的银行存款；其他应收款主要为应收的往来款及预存话费款，存货主要为在库低值易耗品。

申报的投资性房地产为位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好路 23 号的商业建筑裙楼地下 2 层至地上 4 层大部分房地产产权（包含相应的土地使用权），建成于 1995 年，钢混结构，其中分摊土地使用权面积为 1,204.70 平方米，房屋建筑面积为 15,082.61 平方米。具体情况详见下表：

序号	权证编号	房地产名称	结构	土地用途	准用年限	面积 (平方米)
1	乌沙依巴克区字第 2010415713 号	沙依巴克区友好路 23 号-2 层	钢混	商业用地	2032/12/10	516.91
2	乌沙依巴克区字第 2010414983 号	沙依巴克区友好路 23 号-1 层	钢混	商业用地	2032/12/10	795.13
3	乌沙依巴克区字第 2010414923 号	沙依巴克区友好路 23 号 1 层	钢混	商业用地	2032/12/10	2490.99
4	乌沙依巴克区字第 2010414926 号	沙依巴克区友好路 23 号 1 层 1	钢混	商业用地	2032/12/10	348.85
5	乌沙依巴克区字第 2010414984 号	沙依巴克区友好路 23 号 1 层 3	钢混	商业用地	2032/12/10	161.28
6	乌沙依巴克区字第 2013448263 号	沙依巴克区友好路 23 号 2 层 2	钢混	商业用地	2032/12/10	2898.26
7	乌沙依巴克区字第 2013439893 号	沙依巴克区友好路 23 号 3 层	钢混	商业用地	2032/12/10	4057.65
8	乌沙依巴克区字第 2009314692 号	沙依巴克区友好路 23 号 1 栋 4 层 01	钢混	商业用地	2032/12/10	950.00
9	乌沙依巴克区字第 2009314691 号	沙依巴克区友好路 23 号 4 层 02	钢混	商业用地	2032/12/10	950.00
10	乌沙依巴克区字第 2009314694 号	沙依巴克区友好路 23 号 4 层 03	钢混	商业用地	2032/12/10	950.00
11	乌沙依巴克区字第 2009314693 号	沙依巴克区友好路 23 号 4 层 04	钢混	商业用地	2032/12/10	463.54
12	乌沙依巴克区字第 2009314128 号	沙依巴克区友好路 23 号 4 层 05	钢混	商业用地	2032/12/10	500.00
13		沙依巴克区友好路 23 号	1-4 楼暖气改造费			

委估投资性房地产位于沙依巴克区友好南路 23 号，规划用途为商业用房，实际用途为商业，目前出租率较低。建筑物商业类型为裙楼，所在位置为地下 2 层至地上 4 层部分房屋（楼顶有加建面积不在评估范围内），钢混结构，建筑面积为 15,082.61 平方米。

建筑物装修情况为外立面为涂料、铝塑板及落地玻璃窗，室内地面铺地砖（部分楼层为地毯、厨房卫生间墙面为防滑地砖）、墙面刷涂料（部分楼层为墙纸、厨房卫生间墙面为瓷砖），顶棚为石膏板吊顶，局部位置顶棚为涂料及铝扣板，楼内配备有中央空调、消防安保等配套设施。

委估房地产均位于乌鲁木齐市沙依巴克区，所在区域具备一定的社区成熟度及商业繁华度，周边市政配套设施完善，所需上水、雨水、污水、供电、通讯、供暖等均与市

政管网相连。

申报的固定资产为车辆及办公电子设备，主要存放在公司办公场所内，大部分设备购置年限较长。

（四）被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况。

无。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

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

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 3 月 31 日。

此评估基准日由委托方遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则确定，并且与《资产评估业务约定书》中约定的评估基准日和审计基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

（一）经济行为依据

评估机构与委托方签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》；

- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 8、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三） 准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 4、《资产评估准则—评估报告》；
- 5、《资产评估准则—评估程序》；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》；
- 8、《资产评估准则—不动产》；
- 9、《资产评估准则—机器设备》；
- 10、《评估机构业务质量控制指南》；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 12、《投资性房地产评估指导意见（试行）》；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》。

（四） 权属依据

- 1、《国有土地使用证》、《房屋所有权证》；
- 2、 车辆行驶证及部分设备购置发票；
- 3、 重大合同及协议等；
- 4、 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五） 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、 市场询价资料；
- 3、 评估基准日存贷款利率等信息；

- 4、乌鲁木齐市房地产市场租售资料；
- 5、国家宏观、行业、区域市场分析数据；
- 6、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 7、企业与相关单位签订的租售合同等；
- 8、委托方及相关当事方提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；
- 9、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料；
- 10、委托方及被评估单位出具的有关声明、承诺等。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2、委托方及被评估单位出具的有关声明、承诺等；
- 3、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（瑞华审字[2016]01610343 号）。

七、评估方法

（一）评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和资产基础法等三种方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

《资产评估准则—企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1、市场法适用性分析

《资产评估准则—企业价值》第三十三条规定：“注册资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性”。

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内公开交易市场及上市公司中很难找到在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的三个以上可比企业，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

按照《资产评估准则—企业价值》的规定，注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

由于被评估企业拥有的主要资产为投资性房地产，截止评估基准日，出租率较低，未来经营模式存在不确定性，公司整体未来收益难以合理预计。故本评估项目就公司整体而言不适宜采用收益法进行评估。

3、资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到股权全部权益的价值。

由于被评估单位有完整的财务资料和资产管理资料可以利用，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产的重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可以采用资产基础法。

结合本次资产评估目的、被评估资产的特点和采用的资产价值类型，本评估项目适宜采用资产基础法评估，并最终将资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

1、流动资产的评估

（1）货币类资产：对库存现金以经过清查核实后的账面值作为评估值；对银行存款主要通过核对银行对账单、函证、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

（2）应收类账款：对其他应收款的评估，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，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

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。

(3) 存货类资产：本次评估中的存货，为被评估企业购置的低值易耗品，评估人员根据企业提供的评估明细表，在企业全面盘点的基础上，实施了抽查盘点，并核实存货的品质状况，同时抽查记账凭证等程序核实存货的账面价值。由于委估低值易耗品均为日常办公需求用品，周转相对较快且价值较小，购置时间较长，故以市价法为基础进行评估，即以评估基准日各低值易耗品的市场价格乘以数量确认评估值。

2、投资性房地产的评估

评估人员根据企业提供的建（构）筑物评估明细表，首先核实其权属，然后对每项建（构）筑物进行详细的现场勘查核实，主要包括：建筑名称、坐落位置、面积、结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况及目前的使用状况，通过查阅记账凭证对其账面价值进行核实。

根据本次评估的目的，结合被评估建（构）筑物的特点和所在地房地产市场发育情况，对房屋建筑物采用市场法进行评估。市场法评估房屋建筑物的基本思路是：根据替代原理，将被评估房屋与类似房屋在基准日时点近期的交易价格进行比较分析，通过对交易情况、交易日期、区域因素、房屋状况等因素对交易价格进行适当修正，得出被评估房屋在评估基准日的价值。基本公式为：

$$P=Pb \times A \times B \times C \times D$$

符号含义：

P—被评估房屋的评估值；

Pb—可比交易案例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—房屋状况修正系数。

应用以上评估方法得出的评估值为房地合一价，投资性房产评估值已包含所占土地

地使用权的价值，所以投资性地产评估为零。

3、设备类资产的评估

评估人员根据企业提供的设备评估明细表，通过对有关的合同、发票等权属证明材料及相关会计凭证的审查核实，对其权属予以必要的关注，通过查阅有关的记账凭证、设备购置发票、分析折旧政策和计提过程，对其账面价值予以必要的核实；组织专业技术人员进行现场勘查和核实，查阅主要设备的运行、维护记录，并向设备管理和使用人员了解设备的使用、维护等情况，根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

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

(1) 重置全价的确定

运输车辆：按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定。

电子设备：主要查询当期相关报价资料确定其重置价值，逾龄或待报废的设备按二手价格或残值确定评估值。

(2) 成新率的确定

①设备成新率的确定

评估人员对企业申报的电子设备进行了现场核实，了解设备的运行情况、维护情况。企业申报的电子设备使用维护情况较好，评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法确定设备的成新率。

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

②车辆成新率的确定

对于运输车辆，采用行驶里程成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{行驶里程成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

评估人员依据车辆的实际行驶里程和国家规定的强制报废总行驶里程来确定其里程成新率。基本公式为：

$$\text{行驶里程成新率} = \text{尚可行驶里程} / \text{强制报废总行驶里程} \times 100\%$$

评估人员依据现场勘查的情况，结合车辆的制造技术、发动机变速箱的运行状况、车架的状态、维修保养情况、车辆的行驶环境和存放条件等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合车辆的主要部件运行情况和状态，制定鉴定打分标准，通过

对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该车辆的现场勘察成新率。

基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

4、负债的评估

评估人员根据企业提供的各负债项目评估明细表，通过查阅记账凭证、审阅合同、函证、分析性复核等程序进行核实；若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值，若该债务并非企业实际承担的现实债务，则按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、与委托方签订资产评估业务约定书；

4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

5、制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

1、评估人员进入现场，听取委托方及被评估单位有关人员介绍被评估资产的基本情况；

2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；

4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估单位在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被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。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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。

（二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重

大变化。

- 2、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务。
- 3、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。
- 4、委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。
- 5、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估明细表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。
- 6、企业对申报评估的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权。
- 7、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用资产基础法对新疆中房申报的经审计后资产及负债进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

（一）评估结果

在评估基准日2016年3月31日，新疆中房申报评估的经审计后资产总额为10,629.16万元，负债3,562.85万元，净资产（股东全部权益）7,066.31万元；评估值总资产为24,292.60万元，负债3,564.56万元，净资产（股东全部权益）20,728.04万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值13,663.44万元，增值率为128.55%，净资产（股东全部权益）评估增值13,661.73万元，增值率为193.34%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年3月31日



项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	194.89	194.37	-0.52	-0.27
2 非流动资产	10,434.27	24,098.23	13,663.96	130.95
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产	10,392.82	24,024.95	13,632.13	131.17
8 固定资产	41.44	73.28	31.84	76.83
9 在建工程				

10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	10,629.16	24,292.60	13,663.44	128.55
21	流动负债	3,562.85	3,564.56	1.71	0.05
22	非流动负债				
23	负债总计	3,562.85	3,564.56	1.71	0.05
24	净资产（股东全部权益）	7,066.31	20,728.04	13,661.73	193.34

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

与企业申报的账面价值比较，股东全部权益评估增值13,661.73万元，增值率为193.34%。经分析，评估增值的主要原因有：

1、投资性房地产评估增值13,632.13万元，增值率131.17%，增值主要原因为委估的投资性房地产分别为2008年及2010年收购，由于房地产的增值性及城市土地的稀缺性影响，且委估房地产位于城市中心区域，房地产市场发展稳定，商业繁华度较高，近年来市场价值有所上涨，故造成评估价值增值；

2、固定资产评估增值31.84万元，增值率76.83%，增值的主要原因为新疆中房折旧年限相对其经济耐用年限较短且大部分设备使用年限已超出折旧年限，导致评估基准日固定资产净值增值。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中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估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

(二) 本报告评估结果以委托方、被评估单位和相关当事方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从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应责任。

(三) 企业存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在委托方及被评估单位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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 本次评估范围内部分投资性房地产存在短期租约，评估人员考虑其出租面积较小，剩余租期较短且租约租金符合市场水平，故本次评估统一按市场租赁水平计算，不考虑租赁情况对评估价值的影响。

(五) 我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

(六) 评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(七) 本次评估中评估师对评估范围的实物资产进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试，也未能对实物资产相关的隐蔽工程部分进行勘查。

(八) 截至评估基准日2016年3月31日，新疆中房承诺不存在对外贷款担保、资产抵押及质押、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

(九) 本次评估过程中未考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

(四) 评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内

容使用。

(五) 如本评估项目涉及国有资产,在本评估报告未经国有资产管理部门备案、核准并取得相关批复文件前,本报告不得作为经济行为参考依据。

(六) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外,未经本评估机构及签字注册资产评估师同意,评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

(七) 评估报告的使用权归委托方所有,未经委托方许可评估机构不随意向他人提供或公开。

(八) 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日2016年3月31日起至2017年3月30日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为:2016年8月19日。

注册资产评估师:



注册资产评估师:



北京亚太联华资产评估有限公司

法定代表人:

二〇一六年八月十九日



评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、评估基准日被评估单位审计报告
- 三、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方及相关当事方承诺函
- 六、评估机构企业法人营业执照及评估资格证书复印件
- 七、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 八、资产评估结果汇总表

资产评估业务约定书

二〇一六年二月二十八日



资产评估业务约定书

编号: 20160119

本资产评估业务约定书在下述两方当事人之间签订, 即:

甲方: 中房置业股份有限公司

地址: 北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间

乙方: 北京亚太联华资产评估有限公司

地址: 北京市西城区车公庄大街 9 号五栋大楼 B2 座 14 楼

邮编: 100044

电话: 010—88312680

传真: 010—88312675

甲方拟 重大重组业务 特委托乙方就该经济行为所涉及的资产进行评估; 乙方同意接受委托。经双方友好协商, 就相关事项约定如下:

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: 拟进行重大重组, 为此经济行为提供参考依据。

(二) 评估对象和评估范围: 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日为基准日的 新疆中房置业有限公司持有的投资性房地产价值; 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日为基准日天津乾成置业有限公司持有的投资性房地产价值; 2013 年 12 月 31 日为基准日北京中房长远房地产开发有限责任公司持有的投资性房地产价值; 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日为基准日中房置业股份有限公司持有的投资性房地产价值; 2016 年 3 月 31 日为基准日的新疆中房置业有限公司的股东全部权益价值; 评估范围为公司全部资产及负债或者持有的投资性房地产。

(三) 评估基准日: 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; 甲方应当根据评估业务需要, 负责乙方评估人员与相关当事方之间的协调。

2、甲方或者产权持有者应于乙方开始评估工作前, 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、甲方或者产权持有者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评估明细表及相关资料进行确认；

4、甲方不得向乙方作虚假、误导性陈述，不得干涉乙方评估人员的工作。

5、甲方应确保乙方能够不受限制的接触到任何与被评估资产有关的资料 and 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、负责处理与本次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、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、估算并发表专业意见。

2、乙方应根据需要指派具有专业胜任能力的评估人员执行本次评估业务。

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、乙方应按照本业务约定书约定的时间按时完成评估业务，提交资产评估报告。

6、乙方在执行评估业务过程中，对甲方提供的资料负有妥善保管的义务。

7、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）乙方评估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；乙方评估人员在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评估资料、文件、信息、咨询性意见及任何商业秘密，负有保密的义务。

（三）本约定书终止后，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 5 份。

（二）资产评估报告的使用者为甲方。

(三) 评估报告的其他使用者为: 法定报告使用者

(四) 资产评估报告仅供甲方及本业务约定书约定的其他使用者使用, 法律、法规另有规定的除外。乙方及签字注册资产评估师对甲方及本业务约定书约定的其他使用者不当使用资产评估报告所造成的后果不承担责任。

(五) 除法律、法规另有规定及甲乙双方另有约定外, 未经乙方及签字注册资产评估师书面同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(六) 除法律、法规另有规定外, 未经甲方书面许可, 乙方及签字注册资产评估师不得将评估报告的内容向第三方提供或公开。

第五条、时间要求

(一) 甲方应于本资产评估业务约定书签订之日起 5 日内向乙方提供经清查核实后的“资产清查评估明细表”(按乙方提供的格式填写)及评估所需的全部资料(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 10 日内出具资产评估报告, 并按照约定的份数向甲方提交资产评估报告。

(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约定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; 如甲方要求加快评估工作进度、提前出具评估报告的, 需经乙方同意。

第六条、评估服务费用、支付时间及方式

(一) 经甲乙双方协商, 本业务约定书项下的项目评估服务费用为 人民币伍拾伍万元整, 小写 550,0000.00 元。

(二) 甲方应于本约定书签署之日起到评估工作开始时预付 0.00 评估费用, 每次完成预评估报告支付 60% 评估费用, 即可 330,000.00 万元, 出具正式报告支付余款。

(三) 甲方要求扩大本业务约定书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。

(四) 评估人员在评估工作期间必需的食宿及其他费用、交通费用由乙方承担。

(五) 甲方采用下列第 2 种方式支付评估费用。

- 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)

名称：北京亚太联华资产评估有限公司

开户银行：光大银行北京西城支行

账号：75070188000135366

第七条、业务约定书的生效及履行

（一）本业务约定书自甲乙双方签字、盖章之日起生效。

（二）甲乙双方应当全面履行本业务约定书规定的义务。

第八条、业务约定书的变更

（一）本业务约定书生效后，若发现相关事项没有约定、约定不明确或发生变化，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业务约定书。

（二）本业务约定书生效后，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业务约定书。

第九条、业务约定书的中止及终止

（一）如果乙方在执行评估业务过程中受到限制或干涉，无法完整实施评估计划、执行评估程序，且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，乙方可以中止履行本评估业务约定书，并及时以书面形式通知甲方。如甲方在合理期限内未能排除限制或干涉，乙方可以终止评估业务，解除本业务约定书。

因前款事项而导致乙方业务受阻无法继续工作的，甲方应向乙方支付评估服务费用总额的 50%。

（二）有下列情形之一的，本业务约定书终止。

- 1、甲乙双方已履行完结本约定书第二条约定的义务。
- 2、甲乙双方同意终止。
- 3、因本条第一款的原因乙方解除本业务约定书。
- 4、因发生不可抗力事件，协议必须终止。

（三）发生本业务约定书中止或终止情形的，甲乙双方应当履行与业务约定书中止或终止相关的通知、协助义务以及本业务约定书规定的其他义务。

第十条、违约责任

（一）凡甲方、乙方违反本业务约定书规定内容的行为，即视为违约。

（二）本业务约定书生效后，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 20% 计算）；

(三) 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; 评估工作开始后, 因甲方违约或中止履行本业务约定书的, 乙方收取的评估服务费用不予退还, 甲方还应向乙方支付该项目完成时应能得到的评估服务费用。

(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赔偿, 赔偿的金额不超过本业务约定书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业务约定书约定的义务或者履行约定义务不符合约定的, 在履行义务或采取补救措施后, 对方还有其他损失的, 应当赔偿损失。

(六) 甲乙双方中任何一方因不可抗力无法履行业务约定书的, 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。

第十一条、争议的解决:

(一) 甲乙双方对在履行本业务约定书过程中产生的争议, 应当协商解决。

(二) 经协商无法解决的, 选择第 1 种方式解决:

(1) 向有管辖权的人民法院提起诉讼。

(2) 提交 _____ 仲裁委员会仲裁。

第十二条、其他

(一) 本约定书的签订地点为 北京。

(二) 本约定书一式 5 份, 甲方 3 份, 乙方 2 份, 具有同等的法律效力。

(三) 本约定书未尽事宜, 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本业务约定书的组成部分。

甲方: 中房置业股份有限公司

法定代表人:
(或授权代表)

日期: 2016 年 2 月 28 日

经办人:

乙方: 北京亚太联华资产评估有限公司

法定代表人:
(或授权代表)

日期: 2016 年 2 月 28 日

经办人:



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building
7, NO. 8, Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (Post Code): 100077
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

审 计 报 告

瑞华审字[2016]01610343 号

新疆中房置业有限公司：

我们审计了后附的新疆中房置业有限公司（以下简称“新疆中房公司”）财务报表，包括 2016 年 3 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度、2013 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是新疆中房公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表



意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新疆中房置业有限公司 2016 年 3 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-3 月、2015 年度、2014 年度、2013 年度的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年八月十九日

资产负债表

编制单位: 新疆中房置业有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2016.3.31	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动资产:					
货币资金	六、1	1,921,106.51	1,696,508.94	2,896,750.32	4,172,177.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款					
预付款项					
应收利息					
应收股利					
其他应收款	六、2	683.76	396.16	6,501,276.48	6,505,586.34
存货	六、3	27,117.50	27,117.50	27,117.50	27,117.50
划分为持有待售的资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产				16,147.47	104,693.88
流动资产合计		1,948,907.77	1,724,022.60	9,441,291.77	10,809,574.74
非流动资产:					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资					
投资性房地产	六、4	103,928,216.03	105,572,158.34	112,147,927.58	118,723,696.82
固定资产	六、5	414,437.35	438,955.69	10,974.04	5,896.63
在建工程					
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	六、6				
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计		104,342,653.38	106,011,114.03	112,158,901.62	118,729,593.45
资产总计		106,291,561.15	107,735,136.63	121,600,193.39	129,539,168.19

(转下页)

(承上页)

资产负债表(续)

编制单位: 新疆中房置业有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2016.3.31	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动负债:					
短期借款					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	六、7	2,144,041.78	2,144,041.78	2,144,041.78	2,204,041.78
预收款项				312,499.91	812,499.91
应付职工薪酬	六、8	14,420.07	14,420.07	14,920.07	17,326.85
应交税费	六、9	400,188.94	56,544.22	873.64	1,119.58
应付利息					
应付股利					
其他应付款	六、10	33,069,834.21	33,221,151.36	39,440,693.05	39,316,185.21
划分为持有待售的负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		35,628,485.00	35,436,157.43	41,913,028.45	42,351,173.33
非流动负债:					
长期借款					
应付债券					
其中: 优先股					
永续债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
专项应付款					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计					
负债合计		35,628,485.00	35,436,157.43	41,913,028.45	42,351,173.33
所有者权益:					
实收资本	六、11	135,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00
其他权益工具					
资本公积	六、12	18,997,069.64	18,997,069.64	18,997,069.64	18,997,069.64
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积					
未分配利润	六、13	-83,333,993.49	-81,698,090.44	-74,309,904.70	-66,809,074.78
所有者权益合计		70,663,076.15	72,298,979.20	79,687,164.94	87,187,994.86
负债和所有者权益总计		106,291,561.15	107,735,136.63	121,600,193.39	129,539,168.19

载于第9页至第39页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第8页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(承上页)

利润表

编制单位: 新疆中房置业有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入	六、14	938,259.45	3,387,222.11	3,142,718.56	24,893,723.70
减: 营业成本	六、14	1,643,942.31	6,575,769.24	6,575,769.24	11,449,849.39
营业税金及附加	六、15	171,157.18	610,324.58	567,574.82	7,083,130.65
销售费用					
管理费用	六、16	759,962.37	3,595,511.68	3,513,042.33	3,622,427.88
财务费用	六、17	-899.36	-6,197.65	-12,837.91	-6,938.82
资产减值损失					
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
投资收益(损失以“-”号填列)					
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益					
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-1,635,903.05	-7,388,185.74	-7,500,829.92	2,745,254.60
加: 营业外收入					
其中: 非流动资产处置利得					
减: 营业外支出					
其中: 非流动资产处置损失					
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-1,635,903.05	-7,388,185.74	-7,500,829.92	2,745,254.60
减: 所得税费用					
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-1,635,903.05	-7,388,185.74	-7,500,829.92	2,745,254.60
五、其他综合收益的税后净额					
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益					
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动					
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益					
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
2、可供出售金融资产公允价值变动损益					
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
4、现金流量套期损益的有效部分					
5、外币财务报表折算差额					
6、其他					
六、综合收益总额		-1,635,903.05	-7,388,185.74	-7,500,829.92	2,745,254.60

载于第9页至第39页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第8页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(承上页)

现金流量表

编制单位：新疆中房置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		694,595.80	3,067,165.20	2,642,718.56	3,643,836.70
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	六、18	225,026.46	704,300.66	205,550.53	577,933.40
经营活动现金流入小计		919,622.26	3,771,465.86	2,848,269.09	4,221,770.10
购买商品、接受劳务支付的现金					
支付给职工以及为职工支付的现金		169,322.35	509,289.55	360,691.34	296,880.86
支付的各项税费		165,359.44	1,887,853.26	1,824,322.29	1,995,499.28
支付其他与经营活动有关的现金	六、18	360,342.90	2,103,470.41	1,930,682.16	12,539,637.29
经营活动现金流出小计		695,024.69	4,500,613.22	4,115,695.79	14,832,017.43
经营活动产生的现金流量净额	六、19	224,597.57	-729,147.36	-1,267,426.70	-10,610,247.33
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					14,195,011.05
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计					14,195,011.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			471,094.02	8,000.00	5,186.00
投资支付的现金					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计			471,094.02	8,000.00	5,186.00
投资活动产生的现金流量净额			-471,094.02	-8,000.00	14,189,825.05
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
取得借款收到的现金					
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计					
偿还债务支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息支付的现金					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计					
筹资活动产生的现金流量净额					
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额	六、19	224,597.57	-1,200,241.38	-1,275,426.70	3,579,577.72
加：期初现金及现金等价物余额	六、19	1,696,508.94	2,896,750.32	4,172,177.02	592,599.30
六、期末现金及现金等价物余额	六、19	1,921,106.51	1,696,508.94	2,896,750.32	4,172,177.02

载于第9页至第39页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第8页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

金额单位：人民币元

项 目	2016年1-3月						2015年度							
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	135,000,000.00	18,997,069.64				-81,698,090.44	72,299,979.20	135,000,000.00	18,997,069.64				-74,309,904.70	79,687,164.94
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年年初余额	135,000,000.00	18,997,069.64				-81,698,090.44	72,299,979.20	135,000,000.00	18,997,069.64				-74,309,904.70	79,687,164.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-1,635,903.05	-1,635,903.05						-7,388,185.74	-7,388,185.74
（一）综合收益总额						-1,635,903.05	-1,635,903.05						-7,388,185.74	-7,388,185.74
（二）股东投入和减少资本														
1、股东投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配														
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配														
4、其他														
（四）股东权益内部结转														
1、资本公积转增资本(或股本)														
2、盈余公积转增资本(或股本)														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	135,000,000.00	18,997,069.64				-83,333,993.49	70,663,076.15	135,000,000.00	18,997,069.64				-81,698,090.44	72,298,979.20

载于第9页至第39页的财务报表附注是本财务报表的重要组成部分

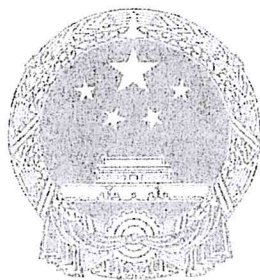
第3页至第8页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 9111000024383849XF

名称 中房置业股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
住所 北京市海淀区苏州街18号院4号楼4212-3房间
法定代表人 朱雷
注册资本 57919.4925万元
成立日期 1993年06月12日
营业期限 1993年06月12日至 长期
经营范围 房地产开发;物业管理;销售动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器;销售汽车(小轿车除外)、机械电器设备;制造动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016 年 07 月 21 日



تجارەت كىنشكىسى 营业执照



نامى
مىنەت
تىپى
تۇرۇشلۇق ئورنى
ئورنى
قانۇنىي ۋەكىلى
قۇرۇلغان ۋاقتى
مۇددىتى
تىجارەت دائىرىسى

新疆中房置业有限公司

有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

新疆乌鲁木齐高新区（新市区）北京南路钻石城9号

刘红雁

壹亿叁仟伍佰万元人民币

2002年07月16日

2002年07月16日至2022年07月15日

工业、商业、基础建设投资咨询；日用百货、针纺织品、服装鞋帽、办公用品、家用电器、五金交电、农副产品、机电产品、工艺美术品、家具、炊具、钟表、玉器的销售；房地产管理咨询；房屋租赁；房地产经纪；房屋销售。（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）



تىزىملىغۇچى ئورگان
登记机关

新疆维吾尔自治区工商行政管理局

2015年12月21日

第 0036634 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

宗地共有土地使用权面积为4073.54平方米,其中该单位分摊用地面积为638.7平方米。

单位名称	新疆中房置业有限公司		
用地面积	4073.54	M ²	比例尺 1:500
成图日期	2011年 9月 22日		
宗地座落	沙依巴克区友好南路555号		
制图人	阿尔帕提	审核人	王 芳

乌鲁木齐市国土资源局规划院

说明：宗姓


 中国科学院图书馆
 上海图书馆
 N° 651028089

乌鲁木齐市国土资源局

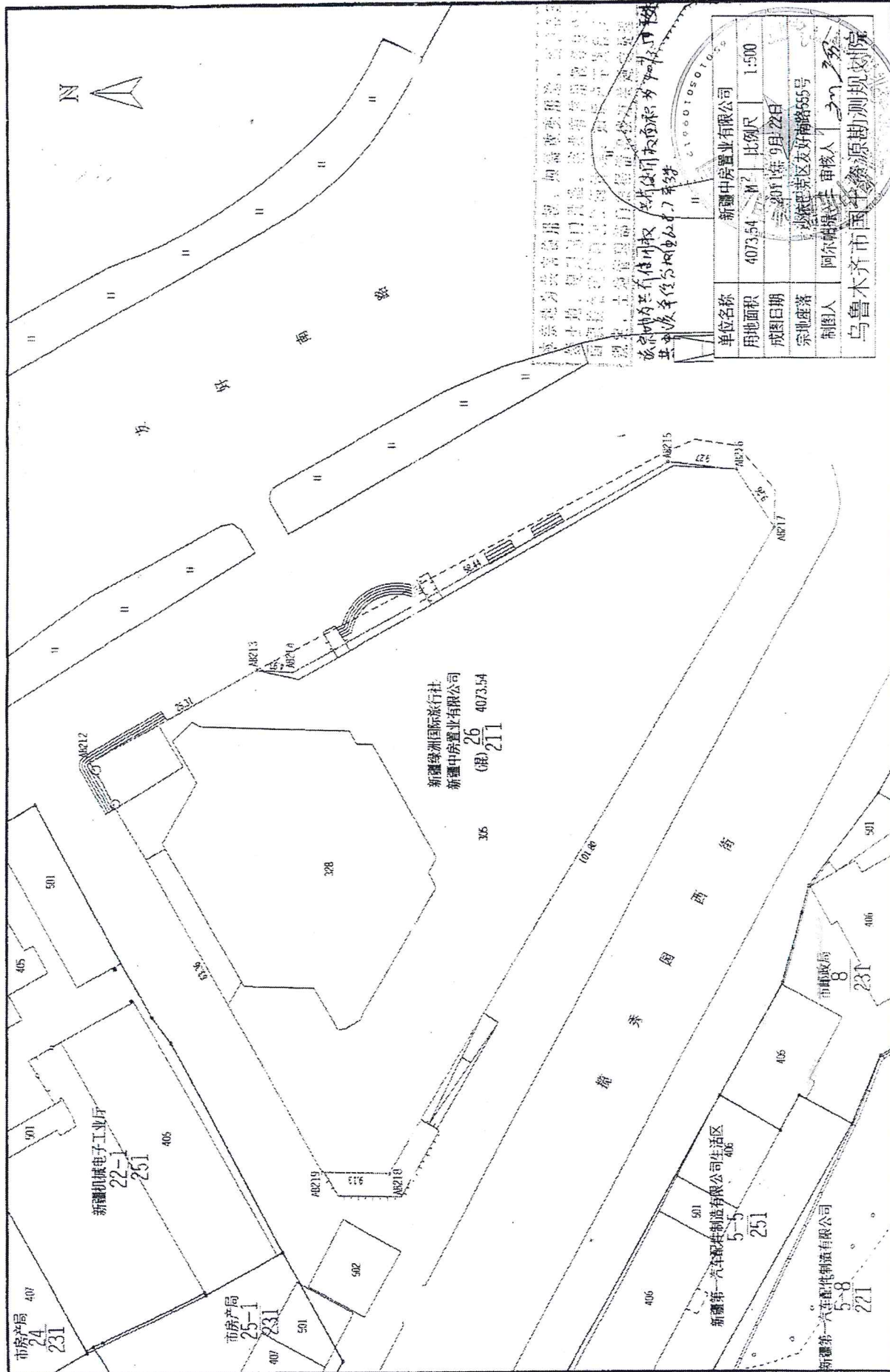
2011年 11月 25日
(نامغا) (章)

宗地 图

02028002

02-028-00026

52.00-47.75 52.25-47.75



说明: 宗地内办理土地证期限为六个月, 超过办理期限变更宗地权属界线, 宗地内与土地面积使用有效, 单独使用不做权属依据!

دنى ()

乌 国用(2014)第0041033 号

土地使用权人	新疆中房置业有限公司	图 号	0202800026	图 号	52.00-47.75 52.25-47.75
坐落	沙依巴路友好路23号	取得价格	商业	取得价格	
地 号	0202800026	终止日期	商业	终止日期	2032-12-10
地类(用途)	商业	使用面积	576	分摊面积	576
使用权类型	出让	使用面积	576	分摊面积	576
使用面积	576	分摊面积	576	分摊面积	576

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى» بۇ جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى ۋە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر تۈزۈم-يېزىسىنى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-ئىزىملىتىنى قوغداش مەقسىتىدە، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقىدارىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئىتىنى ئىشلىتىش ئىلتىماس قىلغان يەر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ سېلىشتۇرۇش ئارقىلىق، تىزىملاشقا ئىجازەت قىلىپ تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

乌 鲁 木 齐 市 人 民 政 府 (章)

2014 年 11 月 19 日

ش خاتىرىسى
记 事

该宗地使用权面积为4073.54平方米，新疆中房置业有限公司分推土地面积576.00平方米。

该宗地使用权面积为4073.54平方米，新疆中房置业有限公司分推土地面积576.00平方米。

单位名称	新疆中房置业有限公司
用地面积	4073.54m ²
成图日期	2014年1月23日
宗地座落	沙依巴路友好路23号
制图人	严凯

乌鲁木齐国土资源局

登记机关

证书监制机关

乌鲁木齐国土资源局



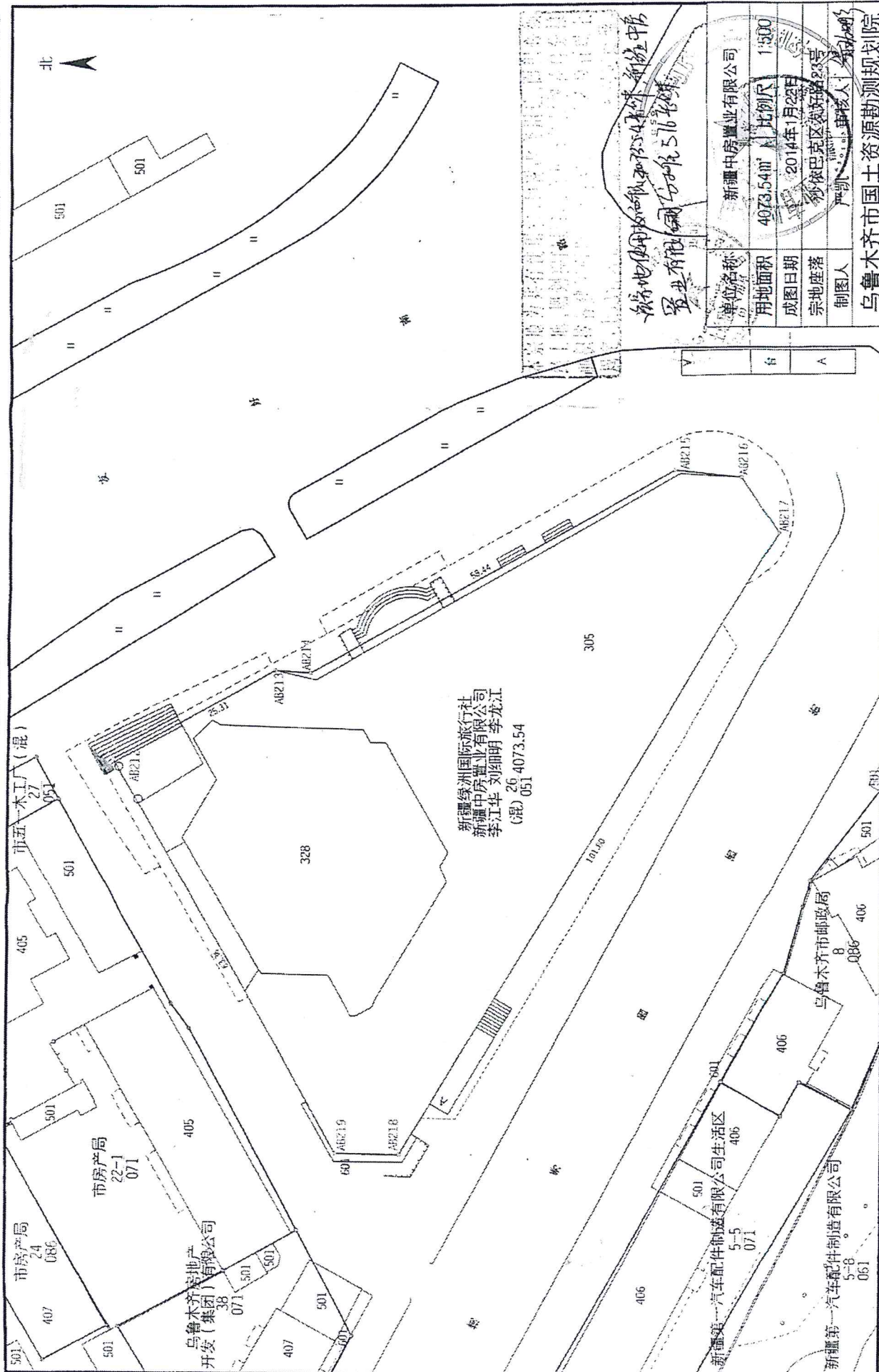
2014 年 11 月 19 日

651471653

宗地 图

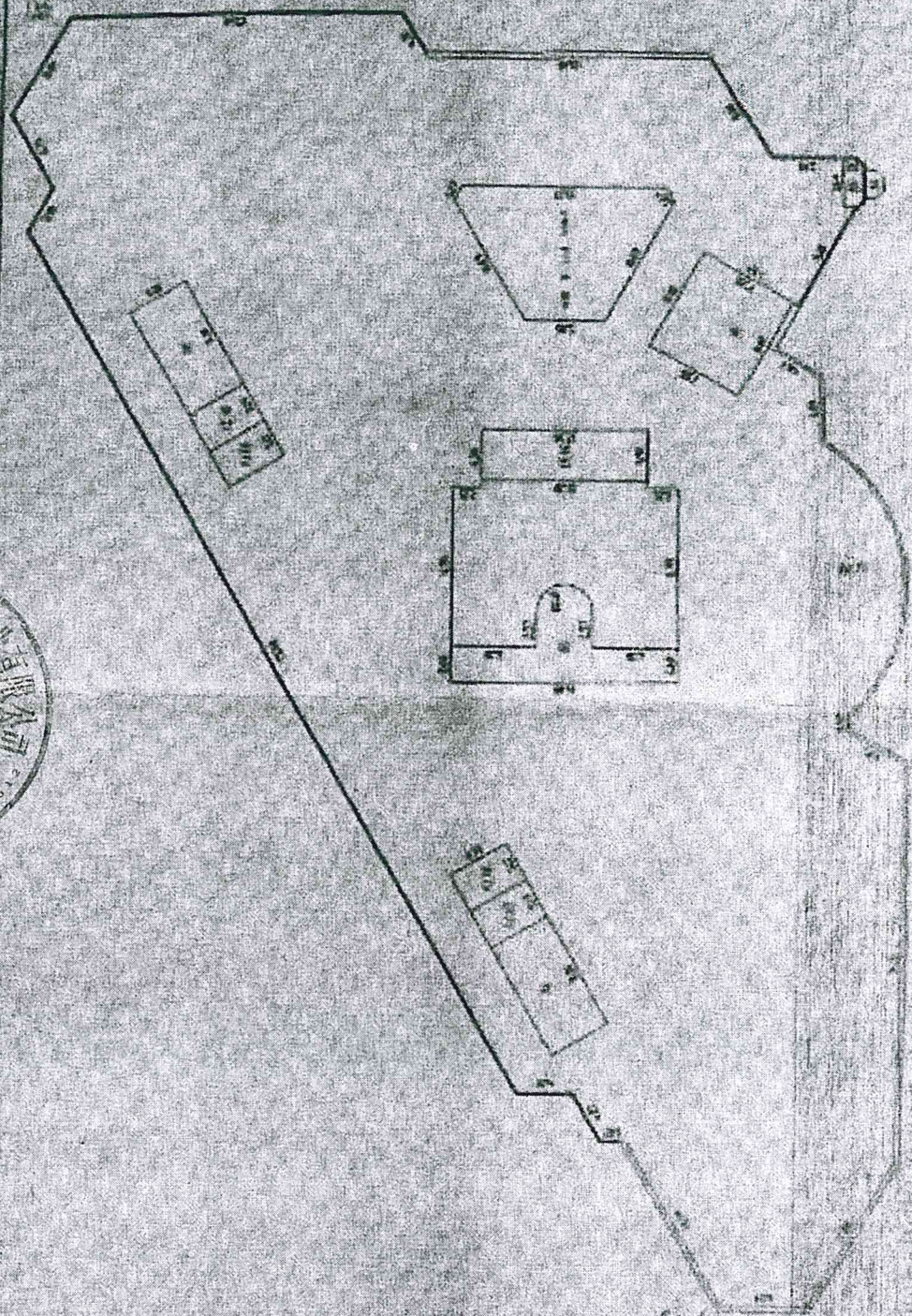
0202800026

52.00-47.75 52.25-47.75



说明: 宗地图办理土地证期限为六个月, 超时办理需重新确认权属界线, 宗地图与土地证配套使用方有效, 单独使用不做权属依据!

房屋分層分戶平面圖

[illegible]

42065000

房地产平面图

خەرىتە ئۆلچىمى

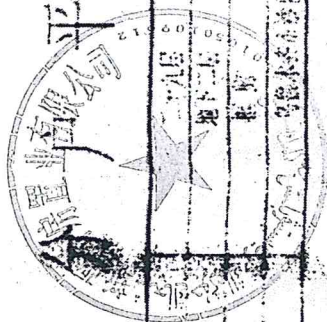
دېققەت قىلىنىدىغان نۇقتىلار

1. بۇ كىنىشكا ھوقۇقدارنىڭ ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىدىن بەھرىمەن

1:1000

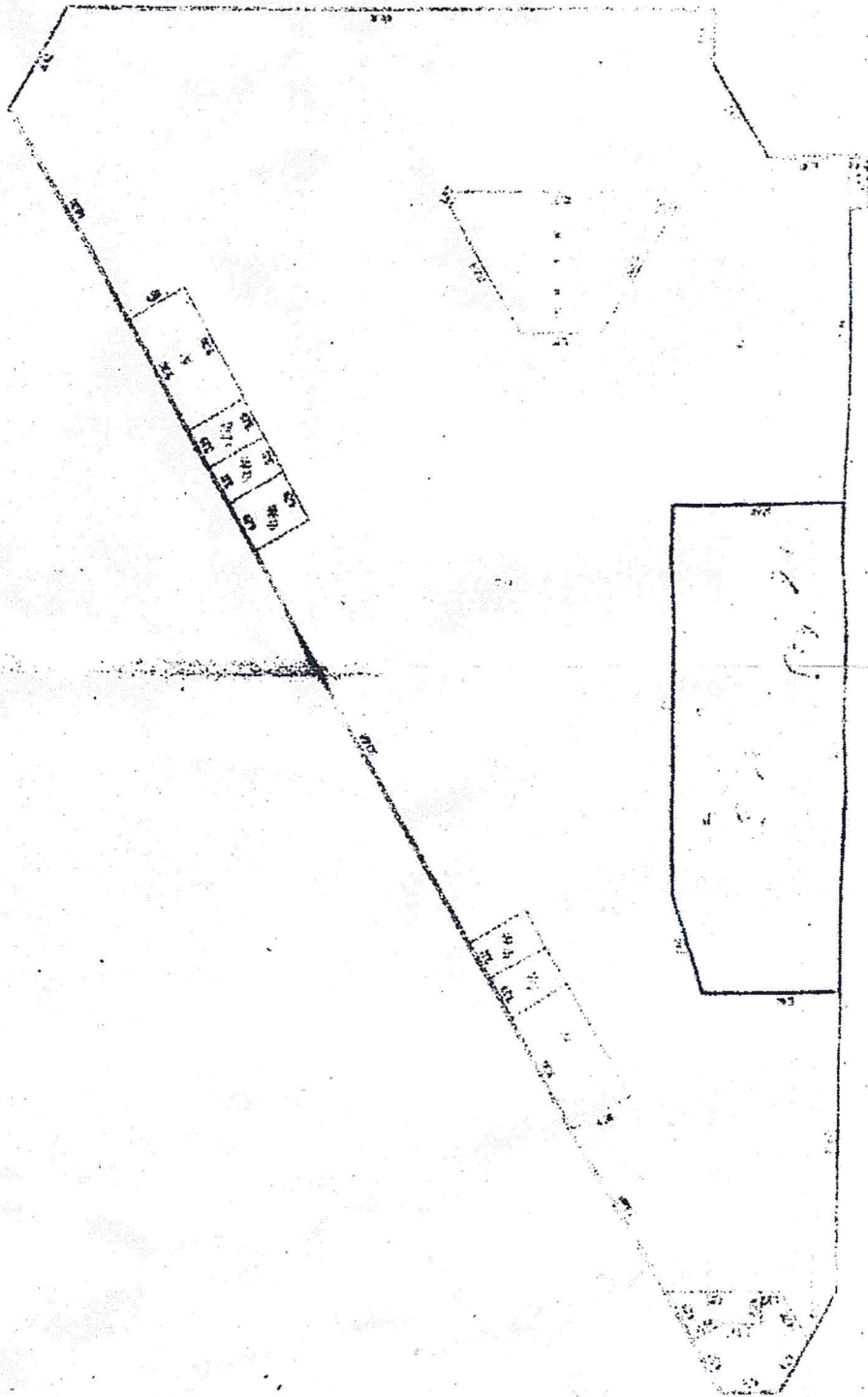
房屋分层

平面图



图例	房屋	公用建筑面积	430.00	层
层数	地下二层	共有面积	88.61	层
名称	车库	产权证号	516.01	层
地址	乌鲁木齐市沙依巴区西园街44号			

比例尺: 1:1000



ئۇ م ك
 نومۇرلۇق
 乌 房权证依巴克图字第2010414983号

ئۆي شىكدارى 房屋所有权人	新疆中房置业有限公司		
ئورتاق شىكدارلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有		
ئۆينىڭ ئورنى 房屋坐落	沙依巴克区友好路23号-1层		
سىزىملىغان ۋاقتى 登记时间	2010-12-02		
ئۆينىڭ خاراكتېرى 房屋性质			
بىرىك پىلاندىكى ئىشلىتىلىشى ئورنى 规划用途	商业用房		
ئۆينىڭ ئىھىۋالى 房屋状况	ئومۇمىي قېزىت سانى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²) 建筑面积(m ²)	ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²) 套内建筑面积(m ²)
	29(-2)	795.13	
باشقىلار 其他			
مەلۇمات 房屋状况			
مەلۇمات 土地状况	مەلۇمات 土地取得方式	مەلۇمات 土地使用年限	

قوشۇمچە ئىزاھات
 附 记

产权来源:合并
 业务编号:1277337
 房屋编号:459389
 产别:有限产
 结构:钢筋混凝土结构

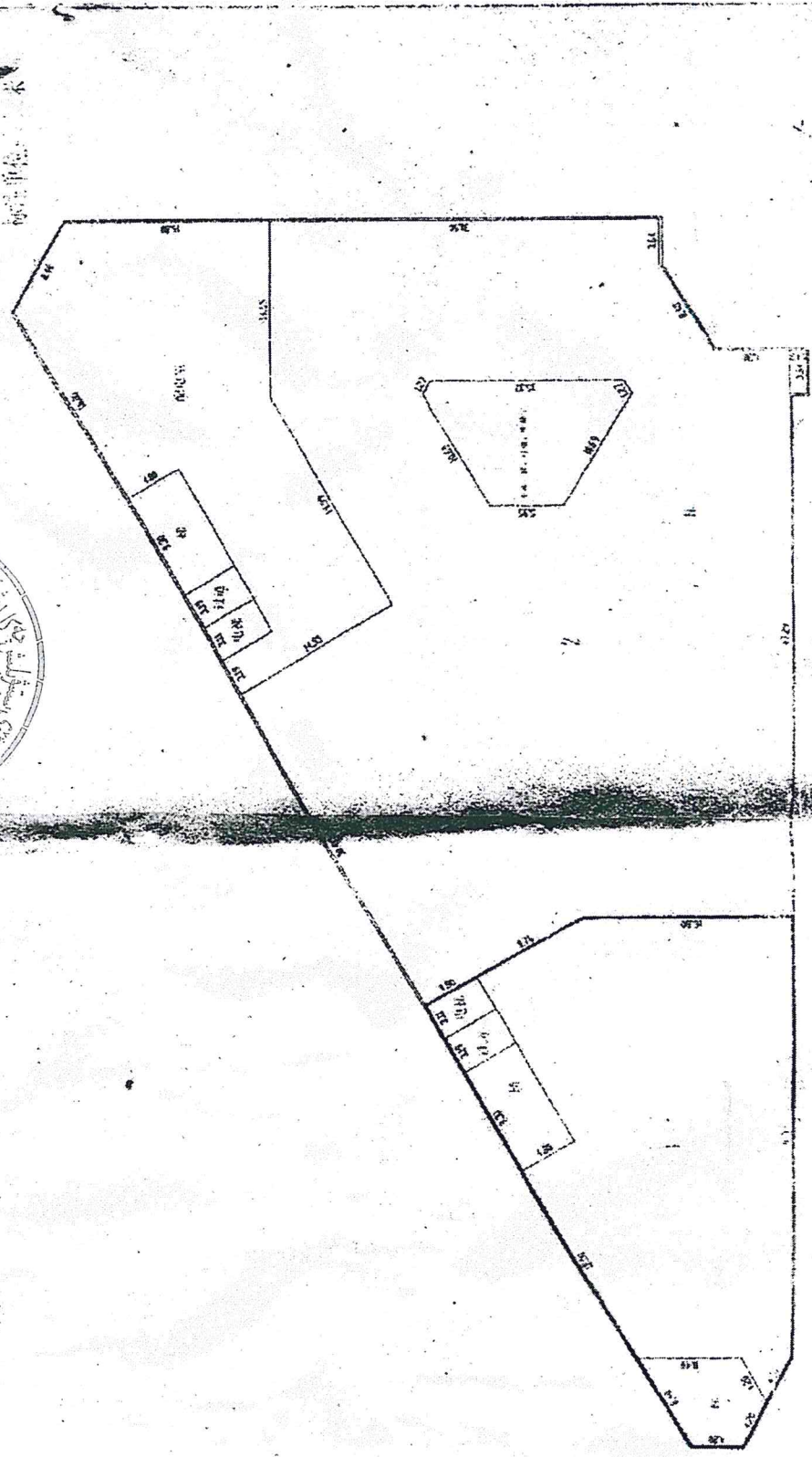
۲۰۱۰

قۇرۇلۇش بىناس قانۇنچى ئورۇن (تامغا)
 填发单位 (盖章)

۱. بۇ كىشىنىڭ ھوقۇق دارىنىڭ ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىدىن بەھرىمەن

100

五

[illegible]

2005年10月

ئۇ م ك
 نومۇرلۇق
 房权证
 字第 2010414923 号
 乌 沙依巴格区

ئۆي ئىگىدارى	房屋所有权人	新疆中房置业有限公司
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھۋالى	共有情况	单独所有
ئۆي ئورنى	房屋坐落	沙依巴克区友好路23号1层
ئىزىملىغان ۋاقتى	登记时间	2010-12-01
ئۆي ئىگىلىك خاراكتېرى	房屋性质	
سۈرەت بىلەن ئىشلىتىش ئورنى	规划用途	商业用房
ئۆي ئىگىلىك	总层数	29 (-2) 2490.99
ئۆي ئىگىلىك	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
ئۆي ئىگىلىك	其他	
ئۆي ئىگىلىك	土地使用年限	
ئۆي ئىگىلىك	土地使用取得方式	
ئۆي ئىگىلىك	土地状况	

قوشۇمچە ئىزاھات

附 记

产权来源: 合并

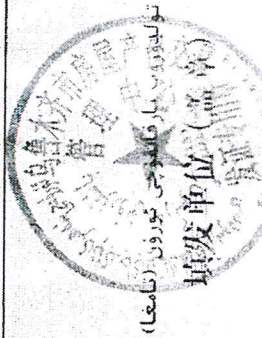
业务编号: 1277195

房屋编号: 464269

产别: 有限产

结构: 钢筋混凝土结构

产权登记专用章(13)



ॐ

乌 房权证依巴京区字第 2010414925 号

[illegible]

قوشۇمچە ئىزاھات

附記

产权来源:合并

业务编号:1277276

房屋编号: 458502

产别：有限产

结构: 钢筋混凝土结构

卷之四



تېلېفون تارقاقچى ئورۇن (نامغا)

填发单位 (盖章)

پ-زېمېن تەكشۈرۈش خەرىتىسى

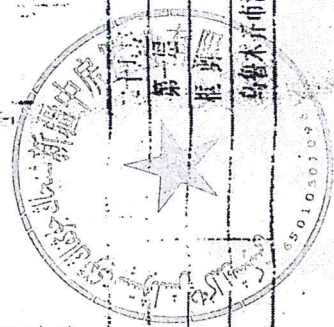
房地产平面图

خەرىتە نومۇرى

دېققەت قىلىدىغان نۇشلار

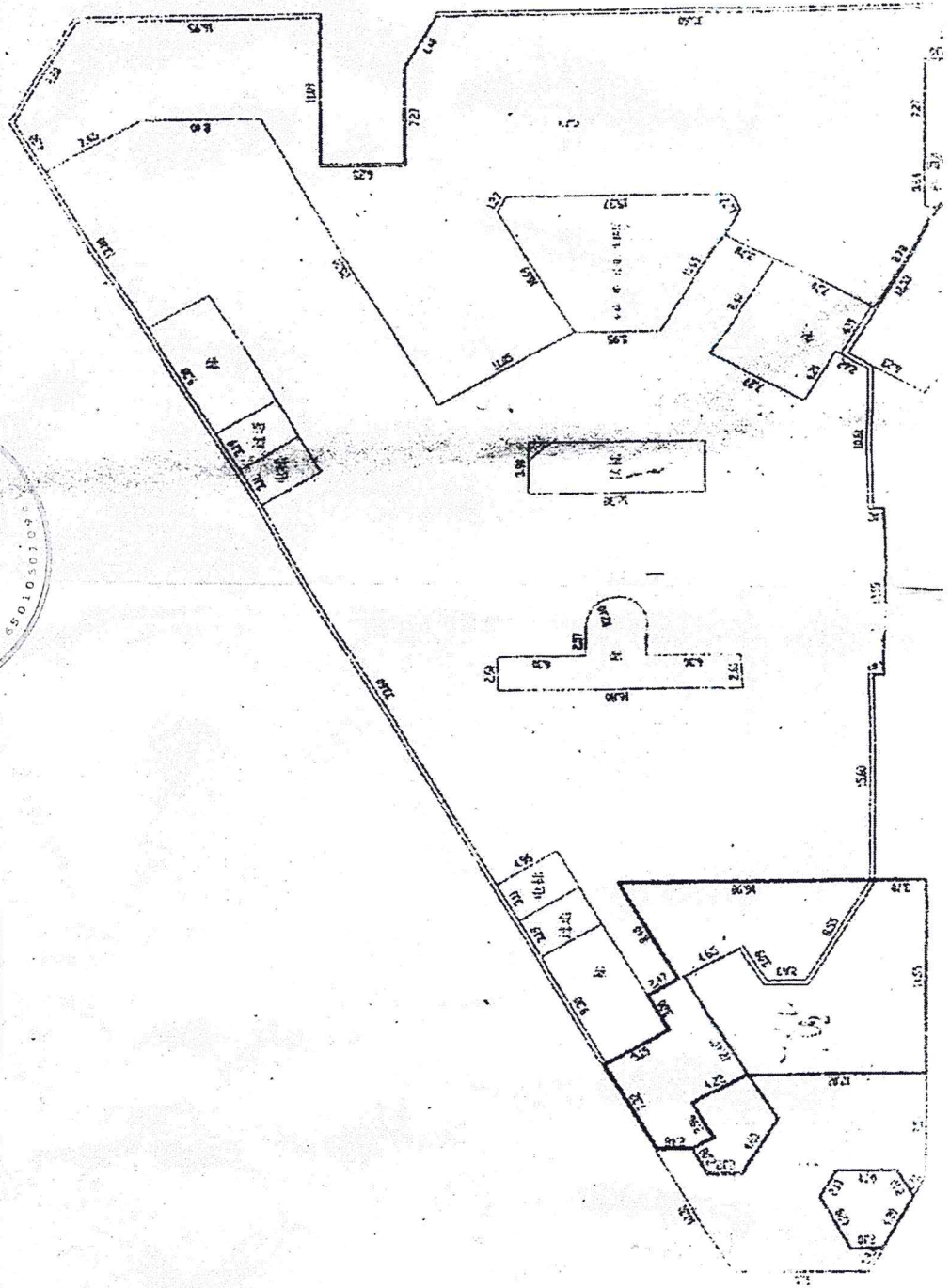
بۇ كىشىگە ھوقۇقدارلىق ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىدىن بەھرىمەن

房屋平面图



图例	比例尺	1:500
房屋	房屋面积	268.00
1	共有分摊面积	60.01
	产界面积	328.81
	比例尺	1:500

乌鲁木齐市沙依巴克区友好路33号



ئۇ م ك
 نومۇرلۇق
 房屋权证
 沙依巴克区
 字第 2010414984

ئۆي ئىگىسى 房屋所有权人	新疆中房置业有限公司		
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有		
ئۆي ئورنى 房屋坐落	沙依巴克区友好路23号1层3		
تىزىملىغان ۋاقتى 登记时间	2010-12-02		
ئۆي ئىگىسى خاراكتېرى 房屋性质			
بىر نەچچە يىللاندىكى ئىشلىتىش ئورنى 规划用途	商业用房		
ئۆي ئىگىسى قۇرۇلغان يىلى 总层数	ئۆي ئىگىسى قۇرۇلغان يىلى 建筑面积(m ²)	ئۆي ئىگىسى قۇرۇلغان يىلى 套内建筑面积(m ²)	ئۆي ئىگىسى قۇرۇلغان يىلى 其他
29(-2)	161.28		
ئۆي ئىگىسى قۇرۇلغان يىلى 房屋状况			
ئۆي ئىگىسى قۇرۇلغان يىلى 土地状况	ئۆي ئىگىسى قۇرۇلغان يىلى 土地使用方式	ئۆي ئىگىسى قۇرۇلغان يىلى 土地使用年限	

قوشۇمچە ئىزاھات
 附 记
 产权来源: 合并
 业务编号: 1277334
 房屋编号: 458640
 产别: 有限产
 结构: 钢筋混凝土结构

房屋登记专用章

ئۆي ئىگىسى قۇرۇلغان يىلى
 填发单位 (盖章)
 沙依巴克区房屋登记中心

توکسیکولوژی

圖面平房地

خدا رستہ نو موری

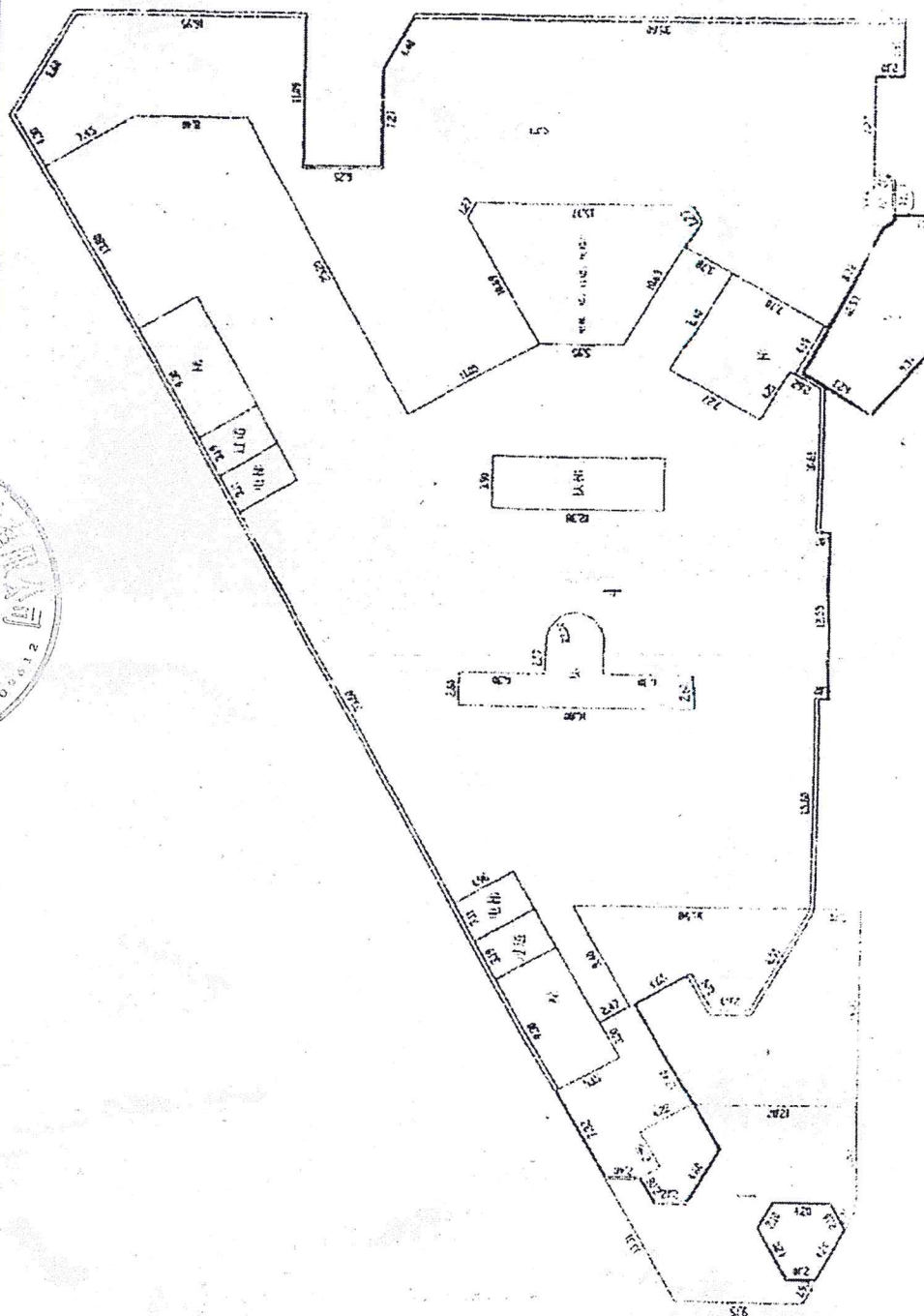
دومقات قسلسدغان ئىشلار

كۈننىڭ ھوقۇقىدا ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىدىن بەھرىمەن



姓名	王德	性别	男
出生日期	1975	民族	汉
文化程度	高中	职业	农民
住址	12队	电话	1500

卷之四



房屋权证 字第 20134448263 号

房屋所有人	新疆中房置业有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	沙依巴克区友好路28号2层		
登记时间	2013-10-09		
房屋性质	商业用房		
规划用途	商业用房		
总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他
29 (-2)	2398.26		
房屋状况			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

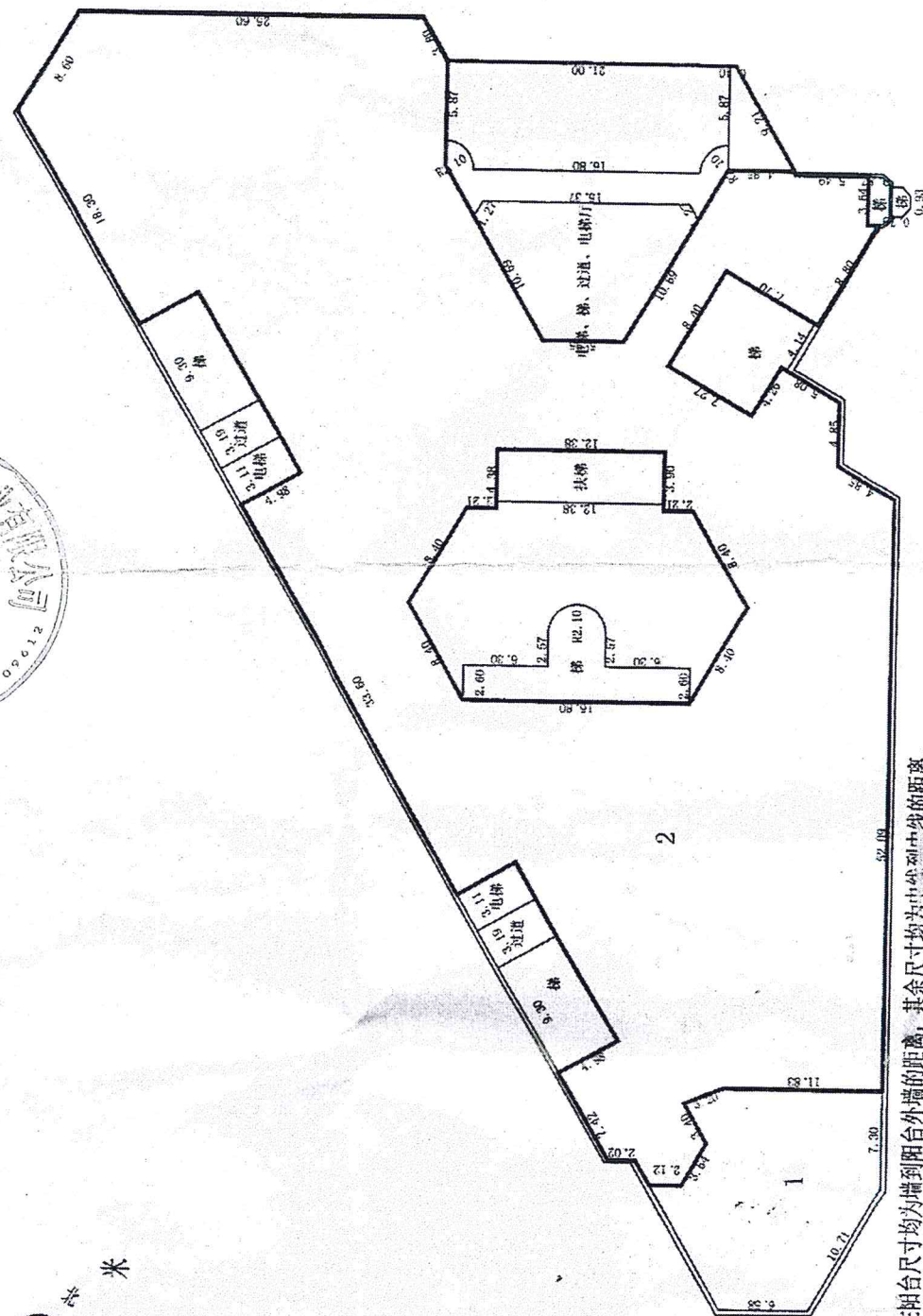
业务编号: 2554879
房屋编号: 1364684
产别: 有限产
结构: 钢筋混凝土结构
产权来源: 合并

产权登记专用章(14)

填发单位 (盖章)

房屋分户平面图

丘号		层数	二十九层	套内建筑面积	2388.24	M ²
幢号		层次	第二层	共有分摊面积	510.02	M ²
户号	2	结构	框架剪	产权面积	2898.26	M ²
产权人	新疆中房置业有限公司					
	乌鲁木齐市沙依巴克区友好路23号2层2室					



标注单位: 米

注: 图中所注阳台尺寸均为端到阳台外墙的距离, 其余尺寸均为中到中线的距离。

2013年09月

制图: 蒋涛

测算: 陈璟

审核: 陈亮

1:500

نومۇرلۇق - ئۆم ك

房权证 字第 2009314692 号
沙依巴克区

ئۆي ئىگىدارى 房屋所有权人	新疆中房置业有限公司			
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有			
ئۆي ئىگىسى 房屋坐落	沙依巴克区友好南路23号1栋4层01			
تىزىملىغان ۋاقتى 登记时间	2009-03-28			
ئۆي ئىگىسى خاراكتېرى 房屋性质				
بىرلىك پىلانلىرىدىكى ئىشلەپچىقىرىش ئورنى 规划用途	商业用房			
ئۆي ئىگىسى قۇۋۋەت سانى 总层数	ئۆي ئىگىسى قۇۋۋەت سانى 建筑面积(m ²)	ئۆي ئىگىسى قۇۋۋەت سانى 套内建筑面积(m ²)	ئۆي ئىگىسى قۇۋۋەت سانى 其他	
29	950.00			
ئۆي ئىگىسى قۇۋۋەت سانى 房屋状况				
ئۆي ئىگىسى قۇۋۋەت سانى 土地状况	ئۆي ئىگىسى قۇۋۋەت سانى 土地使用年限	ئۆي ئىگىسى قۇۋۋەت سانى 土地使用取得方式	ئۆي ئىگىسى قۇۋۋەت سانى 土地使用年限	

قۇشۇمچە ئىزاھات 附 记	
产权来源: 买卖	
业务编号: 453834	
房屋编号: 388946	
换证	
产别: 有限产	
结构: 钢筋混凝土结构	

تۆلىۋېتىش ئارقىلىق ئورۇن (تامغا)
填发单位 (盖章)

房地产平面图

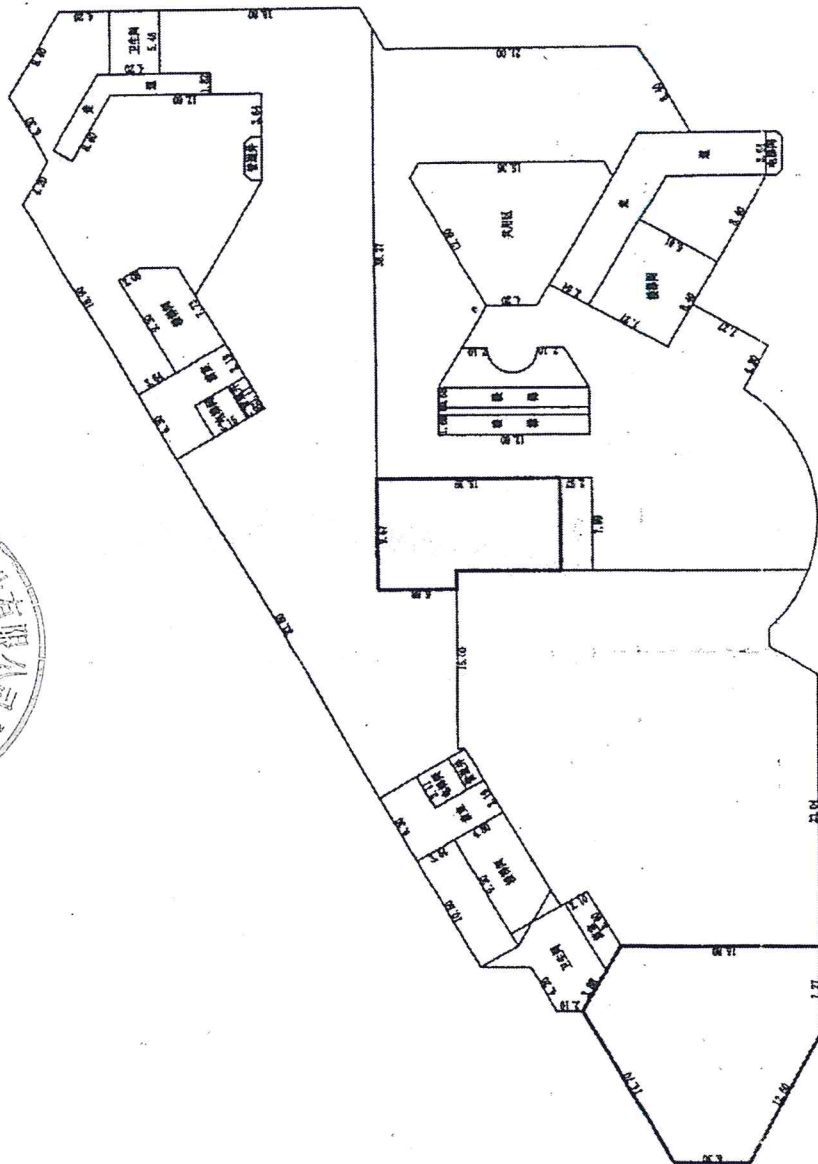
خەرىتە نومۇرى
图幅号:

بۇ كىشىنىڭ ھوقۇقدارلىق ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىدىن بەھرىمەن
بولالمايدۇ، مەنپەئەتدارلار ئۆي تىزىملاش ئايلانمىسىغا بېرىپ،
ئۆي ئىگىدارى، مەنپەئەتدارلار ئۆي تىزىملاش ئايلانمىسىغا بېرىپ،

房屋分层分户平面图

丘号	1幢	结构	框架	套内建筑面积, m ²	833.30
幢号	01	层数	贰拾玖层	共有分摊面积, m ²	116.70
户号		层次	第肆层	产权面积, m ²	950.00
产权人	新疆中房置业有限公司	座落	乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路23号1栋第肆层01室		

标注单位: (米)



乌鲁木齐市兴天成房产测绘有限公司

2005年6月

三

2009314691

قوشۇمچە ئىزاھات

产权来源:买卖

业务编号: 453844

房屋编号: 388950

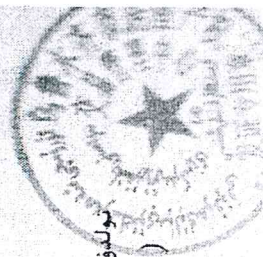
换证

产别：有限公司

结构: 钢筋混凝土结构

تولید و فروپ تارقاتقۇچى ئورۇن (تامغا)

填发单位 (盖章)



房地产平面图

خارٹە نومۇرى

图幅号:

دېققەت قىلىدىغان ئىشلار

1. بۇ كىنىشكا ھوقۇقدارنىڭ ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىدىن بەھرىمەن

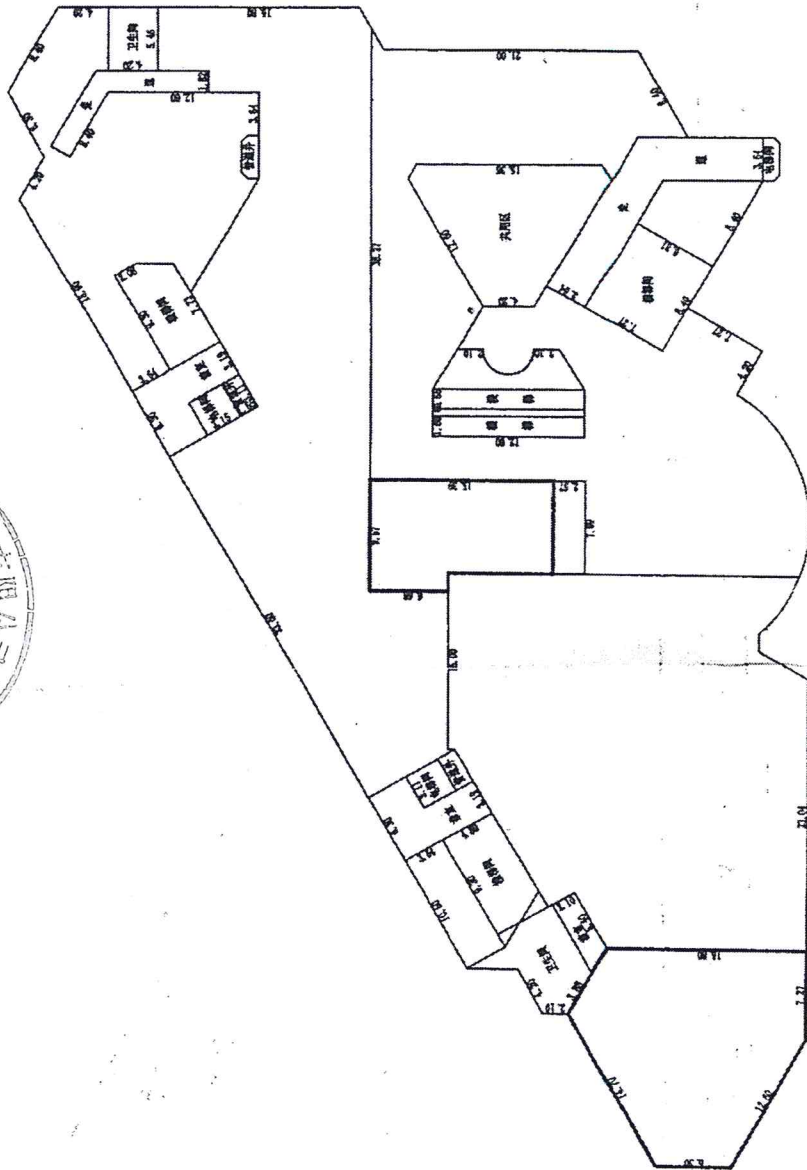
بولالمايدۇ، ئىسپاتلايدىغان ئىسپات.

2. ئۆي ئىگىدارى، مەنپەئەتدارلار ئۆي تەزىملاش ئاپپاراتلىرىغا بېرىپ،

房屋分层分户平面图

丘号		结构	框架	套内建筑面积, m ²	833.30
幢号	1幢	层数	贰拾玖层	共有分摊面积, m ²	116.70
户号	02	层次	第肆层	产权面积, m ²	950.00
产权人	新疆中房置业有限公司	座落	乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路23号1栋第肆层02室		

标注单位: (_米)



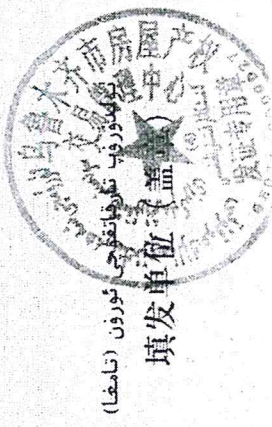
نومۇرلۇق - نومۇر ك

房屋产权证 字第 2009314694 号

乌 沙依巴克区

房屋所有权人 ئۆي ئىگىدارى	新疆中房置业有限公司 ئورمان ئىگىدارلىق شەخىسى			
共有情况 ئورتاق ئىگىدارلىق شەخىسى	单独所有 ئۆزىگە ئايرىم-ئايلاش			
房屋坐落 ئۆي ئورنى	沙依巴克区友好南路23号1栋4层03			
登记时间 تىزىملىنىش ۋاقتى	2009-03-28			
房屋性质 ئۆي ئىگىلىك خاراكتېرى				
规划用途 بىرلىك پىلانلىنىشى ئىشلىتىش ئورنى	商业用房			
房屋状况 ئۆي ئورنى	总层数 ئومۇمىي قەۋەت سانى	建筑面积(m ²) قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²)	套内建筑面积(m ²) ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²)	其他 باشقىلار
	29	950.00		
土地状况 ئەرەۋالى	土地号 ئەرەۋالى	土地使用方式 ئەرەۋالىنى قوللىنىش شەكلى	取得方式 ئەرەۋالىنى قوللىنىش شەكلى	使用年限 ئەرەۋالىنى قوللىنىش مۇددىتى
				至 ئەرەۋالىنى قوللىنىش مۇددىتى
				止 ئەرەۋالىنى قوللىنىش مۇددىتى

产权来源: 买卖
业务编号: 453811
房屋编号: 388942
换证
产别: 有限产
结构: 钢筋混凝土结构



房地產平面圖

خداوند نوحه‌سوزی

号
唱
图

۱. بۇ كىشىنىڭ ھوقۇقلىرىنى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ.

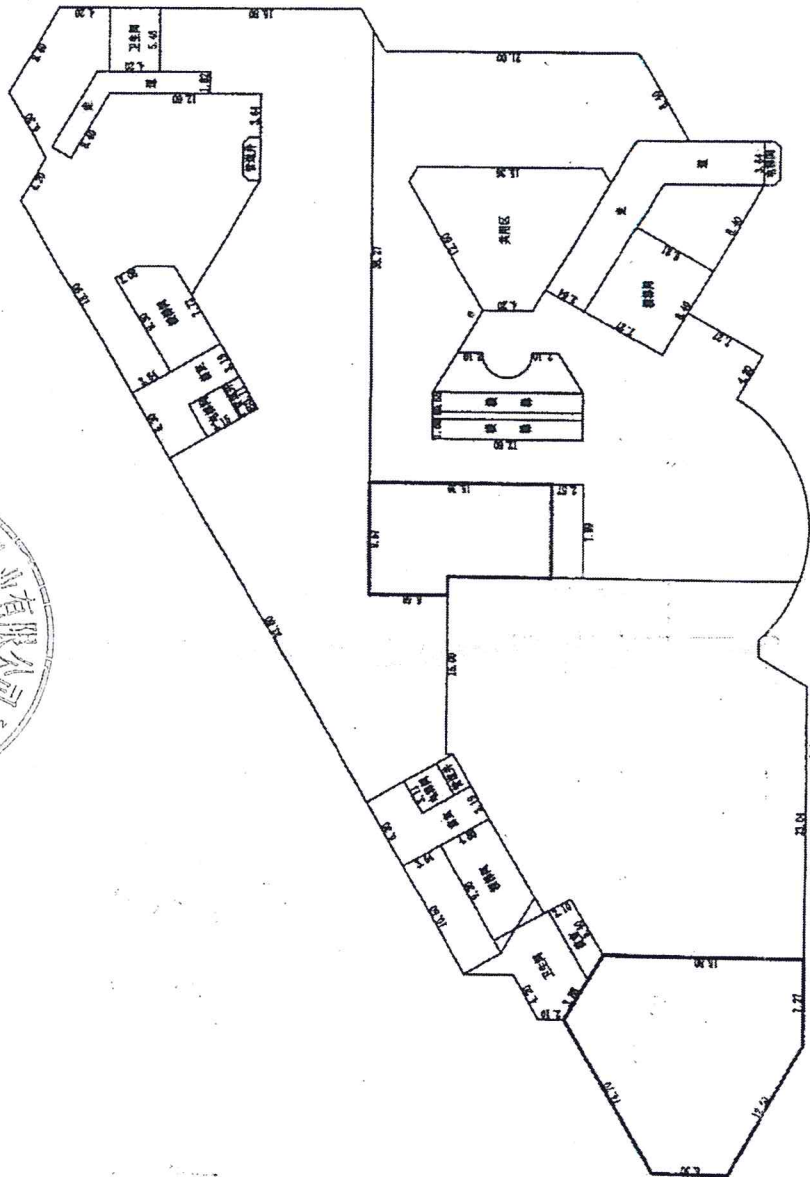
تسپاتلا پیدرخان تسپات.

2. ئۆي ئىگىدارى، مەنپەئەتدارلار ئۆي تىزىملاش ئاپپاراتلىرىغا بېرىپ،

房屋分层分户平面图

丘号		结构	框剪	套内建筑面积, m ²	833.30
幢号	1幢	层数	贰拾玖层	共有分摊面积, m ²	116.70
户号	03	层次	第肆层	产权面积, m ²	950.00
产权人	新疆中房置业有限公司	座落	乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路23号1栋第肆层03室		

标注单位: (米)



乌鲁木齐市兴天成房产测绘有限公司

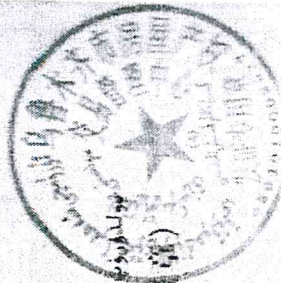
2005年6月

نومۇرلۇق - ئۆم ك ئۆم ك
房屋权证 字第 2009314693 号
乌 沙依巴克区

ئۆي ئىگىدارى 房屋所有权人	新疆中房置业有限公司			
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有			
ئۆيىنىڭ ئورنى 房屋坐落	沙依巴克区友好南路23栋1栋4层04			
تىزىملىغان ۋاقىتى 登记时间	2009-03-28			
ئۆيىنىڭ خاراكتېرى 房屋性质				
بىرىك پىلاننىڭكى ئىگىلىشلىك ئورنى 规划用途	商业用房			
ئۆيىنىڭ ئەھۋالى 房屋状况	ئومۇمىي قاپۇت سىلى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²) 建筑面积(m ²)	ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²) 套内建筑面积(m ²)	باشقىلار 其他
	29	500.00		
يەر ئىگىسى 土地状况	يەر نومۇرى 地号	يەر ئىگىلىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش شەكلى 土地使用权取得方式		يەر ئىگىلىش مۇددىتى 土地使用年限
				تىزىملىنىش 至 止

قوشۇمچە ئىزاھات
附 记

产权来源: 买卖
业务编号: 453826
房屋编号: 388943
换证
产别: 有限产
结构: 钢筋混凝土结构



بولساۋۇت تارقانقۇچى ئورۇن (تامغا)
填发单位 (盖章)

房地产平面图

خەرىتە نومۇرى
图幅号:

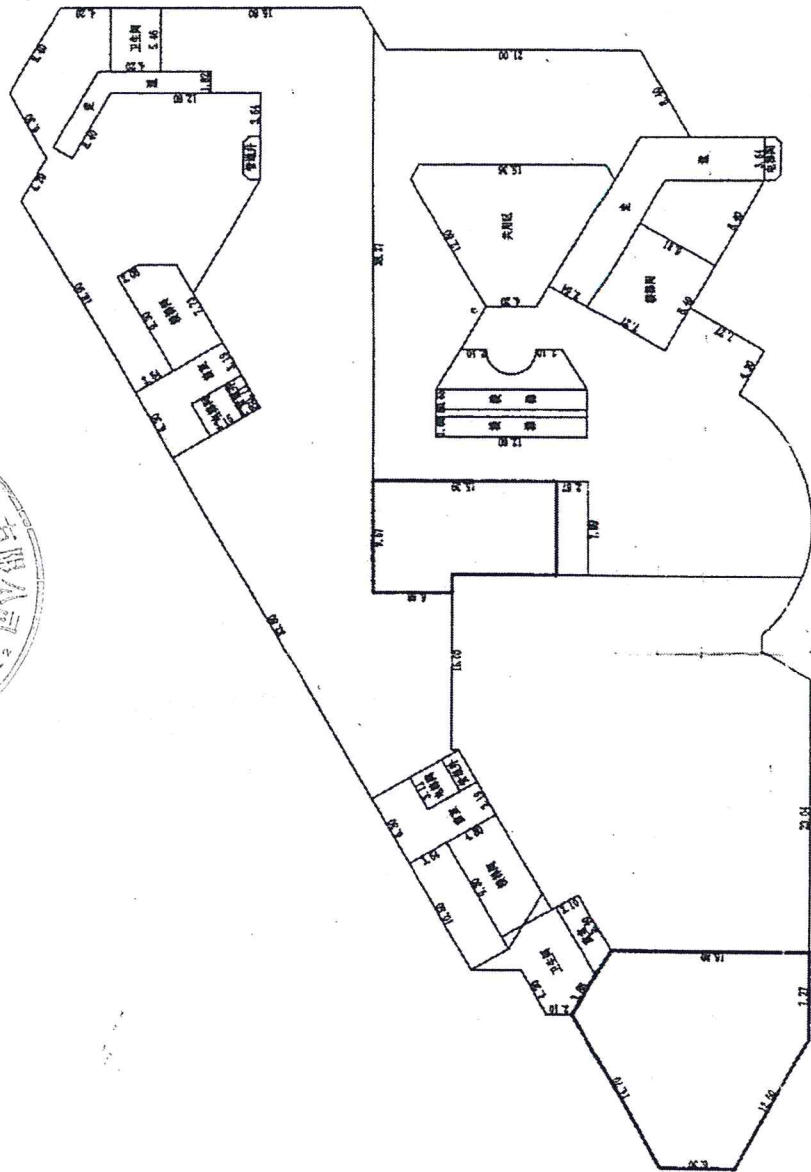
دېققەت قىلىدىغان نۇقتىلار

- بۇ كىشىگە ھوقۇقدارنىڭ ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىدىن بەھرىمەن بولسۇنغانلىقىنى ئىسپاتلايدىغان ئىسپات.
- ئۆي ئىگىدارى، مەنپەئەتدارلار ئۆي تىزىملاش ئاپپاراتلىرىغا بېرىپ.

房屋分层分户平面图

丘号		结构	框架	套内建筑面积, m ²	438.58
幢号	1幢	层数	贰拾玖层	共有分摊面积, m ²	61.42
户号	04	层次	第肆层	产权面积, m ²	500.00
产权人	新疆中房置业有限公司 乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路23号1栋第肆层04室				

标注单位: (米)



٥٦

紙中

2009314128

[illegible]

قوشۇمچە ئىزاھات

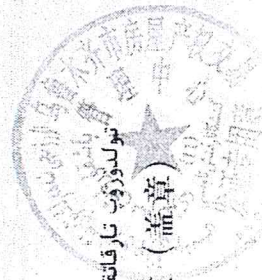
产权来源:买卖

业务编号: 452047

房屋编号: 388673

文選

结构: 钢筋混凝土结构



تولید و پخش تارقاتی و پخش (تامغا)

填发单位 (盖章)

房地产平面图

خەرىتە نومۇرى

图幅号:

1. بۇ كىشىغا ھوقۇقدارنىڭ ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىدىن بەھرىمەن بولىدىغانلىقىنى ئىسپاتلايدىغان ئىسپات.

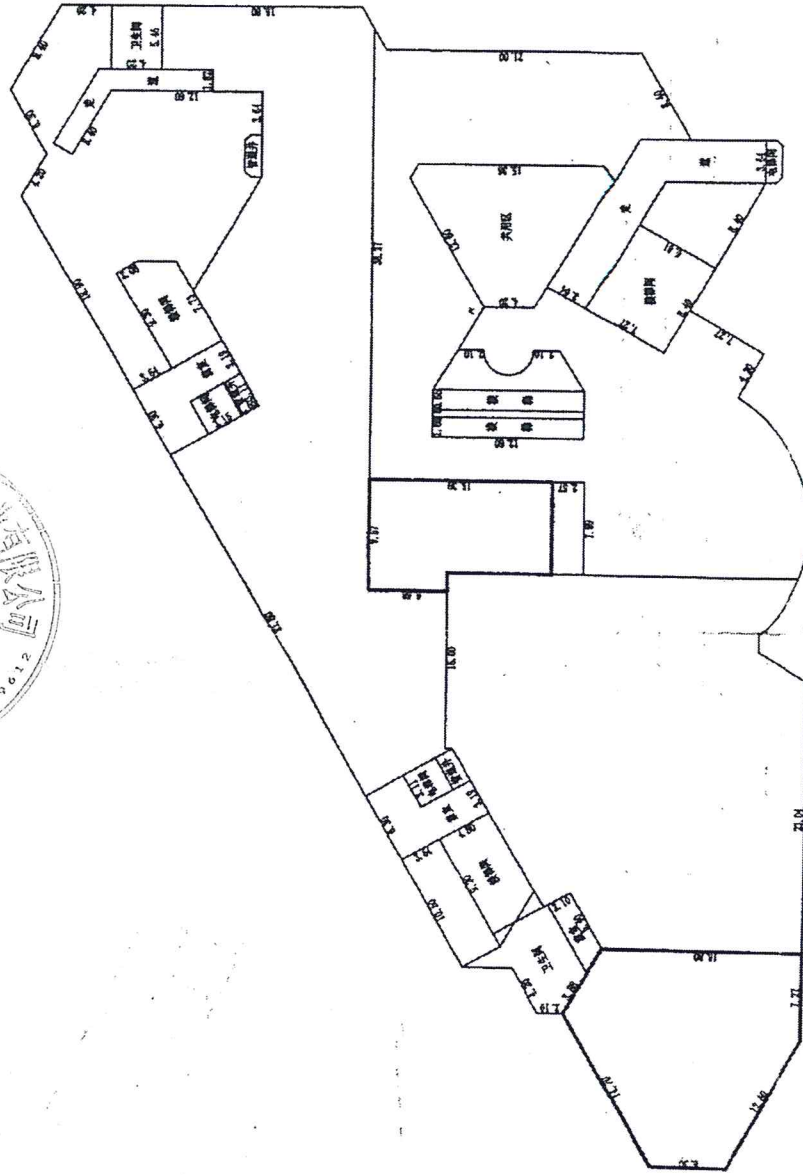
2. ئۆي ئىگىدارى، مەنبەئەلەرنىڭ ئۆي تەزىمىلاش ئاپتوماتىلىرىغا بېرىپ،

房屋分层分户平面图

丘号		结构	框架	套内建筑面积, m ²	406.60
幢号	1幢	层数	贰拾玖层	共有分摊面积, m ²	56.94
户号	05	层次	第肆层	产权面积, m ²	463.54
产权人	新疆中房置业有限公司	座落	乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路23号1栋第肆层05室		



标注单位: (_米)



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No.

新A9880E

车辆类型
Vehicle Type

小型普通客车

所有人
Owner

新疆中房置业有限公司

住址
Address

新疆乌鲁木齐市北京南路高新区钻石城9号

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号
Model

德宝 塞纳 STDJK3DC

新疆维吾尔自治区
乌鲁木齐市公安
局交通警察支队

车辆识别代号
VIN

STDJK3DCXFS102481

发动机号码
Engine No.

20R7631626

注册日期
Register Date

2015-07-16

发证日期
Issue Date

2015-07-16

委托方承诺函

北京亚太联华资产评估有限公司：

因中房置业股份有限公司拟转让新疆中房置业有限公司的股权事宜，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的新疆中房置业有限公司的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并获批准；
2. 本公司所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分。
3. 本公司纳入评估范围的资产权属明确，出具的权属证明文件合法有效；
4. 本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实；
5. 本公司对可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明；
6. 本公司评估范围内的资产存在的担保、抵押或未结诉讼、仲裁等相关重大事项已如实披露；
7. 不干预评估工作。

委托方：中房置业股份有限公司

委托方负责人或授权人代表签字：



二〇一六年 月 日

被评估企业承诺函

北京亚太联华资产评估有限公司：

因中房置业股份有限公司拟确定新疆中房置业有限公司拥有的投资性房地产在评估基准日的公允价值，中房置业股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的新疆中房置业有限公司投资性房地产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

根据评估工作及评估师的要求，我公司提供了评估涉及的财务会计、法律权属资料。我们认为，我们所提供的相关资料是真实、合法、完整的，且有关重大事项已充分揭示；

根据评估工作及评估师的要求，我公司提供了评估涉及的生产经营管理资料。我们认为，我们所提供的相关资料是客观、真实、合理的；

本次评估范围为本公司所有资产及相关负债。纳入本次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；

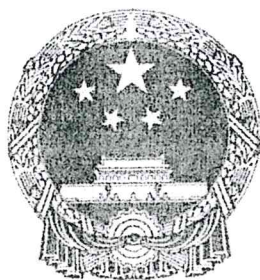
我们认为评估师的工作是独立的，我们不会对评估工作进行任何形式的干预。

被评估企业：新疆中房置业有限公司

被评估企业负责人或授权人代表签字：



二〇一六年 月 日



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 911101027957154470

名称 北京亚太联华资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼2门1401
法定代表人 杨钧
注册资本 300万元
成立日期 2006年11月02日
营业期限 2006年11月02日至 长期
经营范围 资产评估; 企业管理咨询; 企业效绩评价。(法律、法规规定应经审批而未获审批的, 不得经营)(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



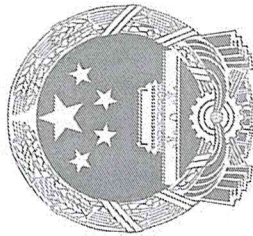
在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年 08月 03日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估 资格证书

(副本)

京财企许可【2014】0060

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:

北京市财政局

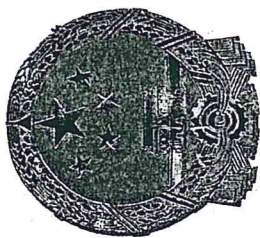
41020001

2006年10月27日

机构名称	北京业太联华资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	杨钧
资产评估范围:	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。

序列号: 00010600

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京亚太联华资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0371050001

变更文号：财办资[2014]20号

序列号：000138

发证时间：二〇一四年一月





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 41000409

姓名: 李东峰

性别: 男

身份证号: 412728197609080317

机构名称: 河南亚太联华资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年11月4日

初次注册时间: 1998年3月20日

本人签名:

李东峰



检验登记



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

经手人 唐克

转入时间 2014.9.17

录记所转

转入机构名称 北京亚太联华资产评估有限公司



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 41000419

姓名: 郭宏

性别: 女



身份证号: 412701197102090567

机构名称: 河南亚太联华资产评估有限公司

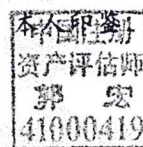
批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年11月4日

初次注册时间: 2001年9月5日

本人签名:

郭宏



检验登记



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

经手人

唐克

转入时间

2014.1.21

录记所转

转机构名称

北京亚太联华资产评估有限公司