

中航地产股份有限公司所属地产业务资产重组整合

涉及之新疆中航投资有限公司

资产评估报告

天兴评报字（2016）第 1104 号

（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年十一月十九日

目 录

注册资产评估师声明	2
资产评估报告	5
一、委托方、被评估单位概况和业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告的使用限制说明	32
十三、评估报告日	32
评估报告附件	34

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

资产评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 1104 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中航地产股份有限公司（简称“中航地产”）、保利房地产(集团)股份有限公司（简称“保利地产”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对中航地产股份有限公司所属地产相关业务资产重组整合涉及之新疆中航投资有限公司（简称：新疆中航投资）的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在评估基准日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估报告书主要内容摘要如下：

一、评估目的：因中航地产股份有限公司拟将所属地产相关业务资产售予保利房地产(集团)股份有限公司进行重组整合，需要对新疆中航投资的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考。2016 年 10 月 10 日，中国航空技术国际控股有限公司 2016 年度第 28 次执行委员会会议，审议并同意中航地产股份重大资产出售的方案。

二、评估对象：新疆中航投资于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：新疆中航投资的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 7 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

经资产基础法评估，新疆中航投资总资产账面价值为 40,596.59 万元，评估价值为 43,479.42 万元，增值额为 2,882.83 万元，增值率为 7.10%；负债账面价值为 36,945.12 万元，评估价值为 36,945.12 万元；股东全部权益账面价值为 3,651.47 万元，评估价值为 6,534.30 万元，增值额为 2,882.83 万元，增值率为 78.95%。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	40,476.09	43,332.12	2,856.03	7.06
非流动资产	120.50	147.30	26.80	22.24
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	120.50	147.30	26.80	22.24
在建工程				
无形资产				
其中：土地使用权				
其他				
资产总计	40,596.59	43,479.42	2,882.83	7.10
流动负债	36,945.12	36,945.12	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债总计	36,945.12	36,945.12	-	-
股东全部权益	3,651.47	6,534.30	2,882.83	78.95

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托方实现本次评估目的的价值参考。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为自评估基准日起1年。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

中航地产股份有限公司所属地产相关业务资产重组整合

涉及之新疆中航投资有限公司

资产评估报告

天兴评报字（2016）第 1104 号

中航地产股份有限公司、保利房地产(集团)股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“天健兴业”）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，采用适当评估方法，对中航地产股份有限公司所属地产相关业务资产重组整合涉及之新疆中航投资有限公司（简称：新疆中航投资）的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在评估基准日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方概况—中航地产股份有限公司

1. 基本信息

企业名称：中航地产股份有限公司

简称：中航地产

注册地址：深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼

法定代表人：肖临骏

注册资本：66696.1416 万元人民币

企业类型：上市股份有限公司

成立时间：1985 年 5 月

主营业务：房地产开发、经营；从事各类投资，开办商场、宾馆服务配套设施（具体项目另发执照）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业管理、经营、举办各种产品展销、开展科技交流活动、举办科技学术交

流会议；劳务派遣；房产租赁服务；鉴证咨询服务；商务辅助服务。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

2. 企业性质及企业历史沿革

中航地产股份有限公司(以下简称“中航地产”)于1994年3月30日经深圳市人民政府以深府函(1994)13号文批准设立。公司前身原名“深圳南光联合发展公司”,系1985年5月29日于深圳注册成立的全民所有制企业,经深府函(1994)13号文批准原“深圳南光联合发展公司”改组为“深圳南光(集团)股份有限公司”。经深圳市证券管理办公室以深证办复(1994)第142号文批准,向社会公开发行人民币普通股9,100万股。深圳证券交易所以深证市字(1994)第23号文批准公司股票于1994年9月28日上市交易。

深圳市南光(集团)股份有限公司2007年第二次临时股东大会决定公司将原用名“深圳市南光(集团)股份有限公司”变更为“深圳中航地产股份有限公司”。

深圳中航地产股份有限公司2010年第一次临时股东大会决定公司将原用名“深圳中航地产股份有限公司”变更为“中航地产股份有限公司”。

3. 经营业务范围及主要经营业绩。

中航地产股份有限公司系房地产行业为主的综合类经营,主要产品、劳务包括:以商品住宅及商铺的开发和销售为主;工业地产开发;与房地产开发相关的建筑施工;自有物业出租;物业管理与经营服务等业务。

(二) 委托方概况—保利房地产(集团)股份有限公司

1. 基本信息

企业名称:保利房地产(集团)股份有限公司

简称:保利地产

注册地址:广东省广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场30-33层

法定代表人:宋广菊

注册资本:11,857,812,078 元人民币

实收资本:11,857,812,078 元人民币

企业类型:股份有限公司

成立时间:1992年9月14日

2. 企业性质及企业历史沿革

前身是广州保利房地产开发公司（以下简称“广州保利地产”），由中国保利集团公司（以下简称“保利集团”）全资子公司保利南方集团有限公司（当时名称为“保利科技南方公司”，以下简称“保利南方集团”）全额出资，经广州市城乡建设委员会“穗建开复[1992]125号”文件批准，于1992年9月14日在广州市工商行政管理局注册成立的全民所有制企业，注册资本1,000.00万元。

1997年9月，保利南方集团对广州保利地产进行增资，其中以现金增资4,959.72万元，以盈余公积金转入注册资本40.28万元。本次增资完成后，广州保利地产注册资本为6,000万元。

2002年3月31日，为了突出拟设立公司的核心资产和主业，保利南方集团将其下属主要的房地产开发经营资产和业务纳入广州保利地产，同时将广州保利地产的非房地产开发经营资产和业务剥离。

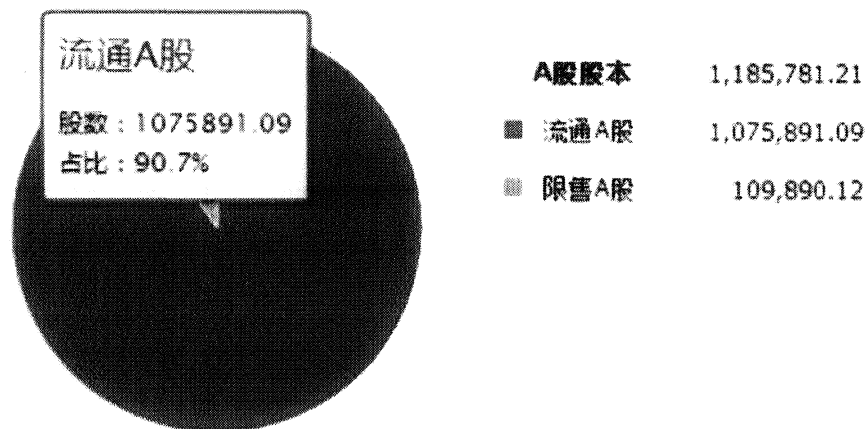
2002年8月20日，经原国家经济贸易委员会“国经贸企改[2002]616”号文件批准，由保利南方集团作为主发起人，联合广东华美教育投资集团有限公司（后更名为“广东华美国际投资集团有限公司”，以下简称“华美国际”）和张克强等16位自然人共同发起设立保利房地产股份有限公司。其中，保利南方集团以广州保利地产经评估的截至2002年3月31日的净资产22,517.21万元作为出资，华美国际及张克强等16位自然人以货币资金7,482.79万元作为出资，并按照66.67%的比例折为股本，合计折为股本20,000.00万股。

2005年12月，发行人以截至2005年6月30日公司总股本20,000万股为基数，每10股派发5股股票股利，同时每10股以资本公积金转增5股。本次派发股票股利和资本公积金转增股本完成后，发行人注册资本增加至40,000.00万元。

经2005年度股东大会审议通过，并经中国证监会“证监发行字[2006]30号”文件核准，发行人于2006年7月首次公开发行A股15,000万股，每股面值1元。2006年7月，发行人A股股票在上交所上市交易，证券代码600048，股票简称“保利地产”。

截至评估基准日，保利地产股本结构如下：

A股结构(截止到2016-07-26)



2016 中报前十大股东			
排名	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1	保利南方集团有限公司	4,511,874,673	38.0600
2	泰康人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-019L-FH002 沪	491,870,268	4.1500
3	中国证券金融股份有限公司	421,130,009	3.5500
4	安邦财产保险股份有限公司-传统产品	404,738,023	3.4100
5	中国保利集团公司	334,587,645	2.8200
6	广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	1.8500
7	中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.5200
8	泰康人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-019L-CT001 沪	137,536,654	1.1600
9	珠江人寿保险股份有限公司-万能低	126,883,146	1.0700
10	张远捷	122,100,195	1.0300
	合 计	6,950,066,413	58.62

3. 经营业务范围及主要经营业绩

保利地产是一家专注于房地产开发及销售的大型企业集团，拥有国家一级房地产开发资质。在 20 余年专业开发过程中，公司培养了以商品住宅开发销售为主、经营性物业开发持有为辅的综合开发能力；以“和者筑善”为价值理念，致力于创造自然、建筑、人文交融的人居生活，打造了康居、善居、逸居、尊居四大品牌系列，包含花园系、心语系、香槟系、公馆系、林语系、康桥系、十二橡树系等多种品类，涵盖住宅、写字楼、星级酒店、购物中心、商贸会展、高端休闲地

产等多种业态；形成了覆盖珠三角、长三角、环渤海、中部、西南主要经济圈、遍布全国 60 个主流城市的战略布局。在房地产开发主业快速发展的同时，公司还积极拓展了建筑设计、工程施工、销售代理、物业管理、商业运营、会展服务、健康养老、房地产金融等相关行业，形成了以房地产开发为主、相关行业稳步发展的业务格局。

（三）被评估单位概况—新疆中航投资有限公司

1. 基本信息

企业名称：新疆中航投资有限公司

简称：新疆中航投资

统一社会信用代码： 91650100761144260P

注册地址：新疆乌鲁木齐市新市区安宁渠 999 号

法定代表人：欧阳昊

注册资本：5,000 万元人民币

实收资本：5,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2004 年 05 月 25 日

经营范围：房地产开发经营；工业、农业、商业、房地产业、旅游业、仓储物流业、园林绿化业、城市基础畜产品、机电产品。（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）

2. 历史沿革

新疆中航投资于 2004 年 5 月 25 日经乌鲁木齐市工商行政管理局批准成立，由深圳中航城发展有限公司（原名“深圳中航地产公司”）和中航地产股份有限公司（原名“深圳南光(集团)股份有限公司”）共同出资组建，其中深圳中航城发展有限公司出资 2,550 万元，占 51%股份，中航地产股份有限公司出资 2,450 万元，占 49%股份。该出资业经新疆天山有限责任会计师事务所出具的新天会验字（2004 年）1745 号验资报告验证。

新疆中航投资经乌鲁木齐市人民政府批准，2004 年 6 月 10 日以承担债务方式并购了乌鲁木齐市华新牧工商公司组成了新疆中航投资，并通过“招拍挂”取得

了乌鲁木齐市华新牧工商公司 1072 亩土地，并将土地用途变更为住宅用地，投资开发新疆中航“翡翠城”项目。

2004 年 5 月 30 日，深圳中航城发展有限公司与中航地产股份有限公司签定股权转让协议，中航地产股份有限公司将其所持有的新疆中航投资 19%的股份转让给深圳中航城发展有限公司，转让后深圳中航城发展有限公司持有新疆中航投资 70%的股份，中航地产股份有限公司持有新疆中航投资 30%的股份。

2007 年新疆中航投资股东中航地产股份有限公司向大股东及其关联方定向增发时，深圳中航城发展有限公司以新疆中航投资 70%的股权评估作价认购中航地产股份有限公司的新增股权，截至 2007 年 8 月 24 日止，股权转让手续已完成，中航地产股份有限公司对新疆中航投资的持股比例则由 30%增至 100%。

截至评估基准日 2016 年 07 月 31 日，新疆中航投资股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	中航地产股份有限公司	5,000.00	5,000.00	100%
	合计	5,000.00	5,000.00	100%

3. 公司主要资产概况

新疆中航投资主要资产为存货、长期股权投资和固定资产，主要资产概况如下：

存货包括开发产品和开发成本。其中：开发产品未售面积为 34,966.39 平方米，账面价值 24,933.01 万元；开发成本账面价值 11,385.03 万元，土地面积 371,054 平方米，开发成本尚未取得建设工程规划建许可证等。

序号	类别	主要业态/产品类别	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	金额 (万元)
1	开发产品	独栋、双拼、联排	346,107	177,874.76	24,933.01
2	开发成本		371,054		11,385.03
	合计		717,161	177,874.76	36,318.05

长期股权投资共计 1 家，为新疆中航物业服务有限公司，为全资子公司。账面余额 50 万元，长期股权投资减值准备 50.00 万元，账面价值 0 万元。

固定资产为车辆和电子设备，账面价值 120.50 万元。

4. 公司主营业务概况

新疆中航投资是以房地产行业为主的综合类投资公司。新疆中航投资积极参与城市规划建设、土地整理与开发，截至评估基准日，在新疆乌鲁木齐市开发房地产项目为中航翡翠城，共分为六期。

(1) 开发产品

包含一期、二期、三期、四期。其主要的开发类型为别墅。其指标如下：

一期

序号	内容	指标数据
1	总用地面积（平方米）	107,646.00
2	总建筑面积（平方米）	54,091.40
3	计容积率建筑面积（平方米）	36,826.66
4	容积率	0.34
5	可租售面积（平方米）不含车位	36,826.66
6	总户数（户）	109 户（含会所）
7	总栋数	109 栋（含会所）

二期

序号	内容	指标数据
1	总用地面积（平方米）	81,429.00
2	总建筑面积（平方米）	41,223.18
3	计容积率建筑面积（平方米）	34,487.46
4	容积率	0.42
5	可租售面积（平方米）不含车位	34,487.46
6	总户数（户）	147 户（含会所）
7	总栋数	37 栋（含会所）

三期

序号	内容	指标数据
1	总用地面积（平方米）	71,661.00
2	总建筑面积（平方米）	43,746.73
3	计容积率建筑面积（平方米）	35,363.73
4	容积率	0.49
5	可租售面积（平方米）不含车位	33,896.65
6	总户数（户）	140 户（含幼儿园、物管用房）
7	总栋数	33 栋（含幼儿园、物管用房）

四期

序号	内容	指标数据
1	总用地面积（平方米）	85,371.00
2	总建筑面积（平方米）（实际建造面积）	38,813.45
3	计容积率建筑面积（平方米）	24,203.06
4	容积率	0.28
5	可租售面积（平方米）不含车位	24,203.06
6	总户数（户）	79
7	总栋数	43

注：规划许可证及施工许可证总建筑面积 39268.95 平方米,企业最终的测绘面积为 38,813.45 平方米,本次按测绘面积评估。

项目销售简况如下：

序号	项目	产品业态类别	开盘时间 (年月)	总建筑面积/ 车位总数 (m²)	可售面积 (m²)	已售面积 (m²)	未交房面积 (m²)
1	一期	独栋、会所	2008 年 9 月	54,091.40	36,826.66	34,390.31	2,436.35
2	二期	联排、会所	2011 年 7 月	41,223.18	34,487.46	32,141.81	2,345.65
3	三期	联排、幼儿园、物 管用房	2012 年 8 月	43,746.73	35,363.73	30,237.26	5,126.47
4	四期	独栋、双拼	2014 年 4 月	38,813.45	24,203.06	8,791.84	15,411.22
合计				177,874.76	130,880.91	105,561.22	25,319.69

注：可售面积、已售面积、未交房面积全部为计容建筑面积。

(2) 开发成本-待开发用地

开发成本为五期六期尚未开发的土地，土地使用权证载用途均为住宅，土地面积为 371,054 平方米，根据中共乌鲁木齐市委督查室 2015 年 12 月印发的《关于中航翡翠项目规划手续办理报建问题的意见反馈》第 57 期，该地位于机场噪声影响区域范围内，按照市政府向自治区发改委承诺“在位于机场二、三跑道噪声敏感区域内的涉及敏感建筑物项目一律不予审批”的要求，该项目暂不具备办理条件，待城市总体规划修改依规正式审批落实后，并结合机场扩建总体规划调整以及临空经济区可能带来周边产业新业态更新的布局要求，为企业后续发展提供规划服务工作。五期目前仅建了 4 栋联排样板间，其中三栋仅完成了土建主体工程，另外一栋已完成外部精装修（其中 1 户已完成样板房内部装修）。

5. 财务状况及经营成果

资产负债表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目名称	2016年7月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产	40,859.86	44,092.19	42,395.02
非流动资产	133.05	153.00	191.36
资产总计	40,992.91	44,245.19	42,586.38
负债总计	37,347.38	36,312.22	31,115.10
所有者权益	3,645.53	7,932.97	11,471.27
其中：归属于母公司的所有者权益	3,645.53	7,932.97	11,471.27

利润表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目名称	2016年1-7月	2015年	2014年
营业收入	2,015.72	8,868.97	25,073.72
营业成本	1,454.99	5,636.72	14,429.44
营业利润	-4,858.34	223.97	5,412.43
净利润	-4,111.58	195.95	4,151.77
其中：归属于母公司的净利润	-4,111.58	195.95	4,151.77
少数股东损益			

资产负债表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目名称	2016年7月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产	40,476.09	43,758.52	41,878.42
非流动资产	120.50	186.62	220.67
资产总计	40,596.60	43,945.15	42,099.09
负债总计	36,945.12	35,913.93	30,529.03
所有者权益	3,651.47	8,031.22	11,570.06

利润表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目名称	2016年1-7月	2015年	2014年
营业收入	1,728.16	8,363.33	24,726.68
营业成本	1,246.28	5,248.08	14,219.01
营业利润	-4,963.01	221.35	5,401.02
净利润	-4,203.87	195.40	4,149.17

上表中列示的财务数据业经信永中和会计师事务所审计并出具【XYZH/2016URA10286】号无保留意见审计报告。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告使用者为委托方中航地产股份有限公司、保利房地产(集团)股份有限公司，委托方上级主管单位及评估业务约定书约定的其它报告使用者。法律法规另有规定的除外。

（五）委托方和被评估单位的关系

委托方中航地产股份有限公司持有的被评估单位新疆中航投资 100%比例股权，委托方保利房地产(集团)股份有限公司与被评估单位无直接或间接产权关系。

二、评估目的

因中航地产股份有限公司拟将所属地产相关业务资产售予保利房地产(集团)股份有限公司进行重组整合，需要对新疆中航投资的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考。2016年10月10日，中国航空技术国际控股有限公司2016年度第28次执行委员会会议，审议并同意中航地产股份重大资产出售的方案。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为新疆中航投资的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为新疆中航投资于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 40,596.59 万元，负债账面价值 36,945.12 万元，净资产账面价值 3,651.47 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	40,476.09
非流动资产	120.50
其中：长期股权投资	
固定资产	120.50
其他	-
资产总计	40,596.59
流动负债	36,945.12
非流动负债	-
负债总计	36,945.12
净资产	3,651.47

委托方和被评估单位已承诺，委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且已经会计师事务所审计，并出具了无保留意见审计报告。

公司主要资产是存货，包括开发产品和开发成本。其中开发产品未售面积为 34966.39 平方米，账面价值 24,933.01 万元；开发成本-待开发用地账面价值 11,385.03 万元，为尚未开发的土地。开发项目基本情况如下：

1. 基本信息

中航翡翠城项目位于新疆乌鲁木齐市新市区。处于安宁渠路和乌奎北联络线交汇的西北面，毗邻和平渠。距乌市市中心约 27 公里，距机场约 7 公里。30 分钟生活半径。项目北面为占地上万亩的新疆农科院试验场，系国家级生态农业观光旅游区，绿化优良；项目南面是乌鲁木齐县苗圃，呈三角形，面积约 50 亩，位于乌奎高速路脚下，绿化较好；项目西面是乌鲁木齐县苗圃，面积约在 1500 亩左右，全部为农田；项目东面是和平渠，旁边为上下 4 车道的安宁渠路，隔路相望的是新疆天鹰屠宰场。

中航翡翠城项目 1-6 期总占地面积 717,161 平米，总建筑面积约 38.5 万平米，包含独栋别墅、联排别墅、双拼别墅、幼儿园、物管用房和中心会所等。

一期于 2006 年 7 月开工，总占地面积 107,646 平方米，总建筑面积 54,091.40 平方米，别墅 108 户，会所 1 幢。截至评估基准日，基本销售完毕，仅剩余别墅 2 户，会所 1 幢尚未销售，1 户已销售尚未结转。

二期于 2010 年 8 月开工，总占地面积 81,429 平米，总建筑面积 41,223.18 平方米，别墅 36 栋，会所 1 栋。截至评估基准日，仅剩余会所 1 栋尚未销售。

三期于 2011 年 7 月开工，总占地面积 71,661 平方米，总建筑面积 43,746.73 平方米，别墅 31 栋，幼儿园及物管用房各 1 栋。截至评估基准日，基本销售完毕，仅剩余别墅 5 栋，其中有 2 栋已销售尚未结转，幼儿园 1 幢及子公司新疆中航物业服务有限公司的办公用物管用房。

四期于 2013 年 5 月开工，总占地面积 85,371 平方米，总建筑面积 38,813.45 平方米，全部为别墅，共计 43 栋（双拼 72 套，独栋 7 套）。截至评估基准日，剩余别墅 53 套尚未销售，其中 4 套已销售尚未结转。

五期六期为尚未开发的土地，土地使用权证载用途均为住宅，土地面积为 371,054 平方米，根据中共乌鲁木齐市委督查室 2015 年 12 月印发的《关于中航翡翠项目规划手续办理报建问题的意见反馈》第 57 期，该地位于机场噪声影响区域内，按照市政府向自治区发改委承诺“在位于机场二、三跑道噪声敏感区域内的涉及敏感建筑物项目一律不予审批”的要求，该项目暂不具备办理条件，待城市总体规划修改依规正式审批落实后，并结合机场扩建总体规划调整以及临空经济区可能带来周边产业新业态更新的布局要求，为企业后续发展提供规划服务工作。五期目前仅建了 4 栋联排样板间，其中：三栋仅完成了土建主体工程，另外一栋已完成外部精装修（其中 1 户已完成样板房内部装修）。

2. 土地证照和相关许可证（复印件详见报告附件）

（1）土地证照

土地证号	座落	地类(用途)	使用类型	终止日期	使用权面积 (m²)
乌国用（2004）第 0008854 号	新市区安宁渠路 13 号	别墅、中心会所（涉及 1 4 5 期）	出让	2054-7-26	210,159.89
乌国用（2004）第 0008855 号	新市区安宁渠路 13 号	别墅、中心会所（涉及 1 6 期）	出让	2054-7-26	44,501.30
乌国用（2004）第 000856 号	新市区安宁渠路 13 号	别墅（涉及 4 5 6 期）	出让	2054-7-26	210,690.60
乌国用（2004）第 0008858 号	新市区安宁渠路 13 号	别墅、幼儿园、物管用房（涉及 1 2 3 4 期）	出让	2054-7-26	122,097.09
乌国用（2006）第 0020341 号	新市区安宁渠路 13 号	别墅、幼儿园、物管用房（涉及 3 4 6 期）	出让	2054-7-26	129,711.97

(2) 房地产开发企业资质证书

证书编号	企业名称	资质等级	经营范围
新房资字第 1049 号	新疆中航投资	叁级	在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设, 房地产开发项目转让、商品房销售、出租

(3) 其他相关证照

项目	证号 (编号)	面积	备注
建设用地规划许可证	2004000383	74,798.1	
建设工程规划许可证	2006000463—1	1,812.47	一期: 别墅、中心会所
	2006000463—2	15,491.38	
	2006000463—3	35,855.79	
	建字第 650104201000495 号	41,440.86	二期: 别墅、中心会所
	建字第 650104201100769 号	40,057.68	三期: 别墅
	建字第 650104201100936 号	2,287	三期: 幼儿园
	建字第 650104201100810 号	1,477.82	三期: 物管用房
	建字第 650104201300649 号	39,268.95	四期: 别墅
建筑工程施工许可证	650101200607150101.0322	68,956.91	一期: 别墅、中心会所
	650101201008270101.0411	41,440.86	二期: 别墅、中心会所
	650101201107200101.0281	41,535.5	三期: 别墅、物管用房
	650101201108150201.0325	2,287	三期: 幼儿园
	650101201305160201.0171	39,268.95	四期: 别墅

(4) 商品房预售许可证及房产证

项目	商品房预售许可证 (编号)	房产证 (编号)	备注
一期	新建房许字 2008001969、新建房许字 2008001971	乌房权证新市区字第 2012317853、2012324144、2012320772、2012320719、2012323377-380	1-03 和会所无预售证但均有房产证。
二期	无预售许可证	乌房权证新市区字第 2013402509	会所无预售许可证, 有房产证
三期	新建房许字 2012000161 号、2012000154 号、2012000154 号、2012000152 号、2012000150 号、2012000148 号、2012000144 号	乌房权证新市区字第 2014359042、2014359047、2014359296、2014359293、2014359294、2014359297、2014359267、2014359264、2014358692、2014359239、2014359204、2014359199、2014358703、2014359144、2014359145	幼儿园和物管用房无预售证, 幼儿园有房产证, 物管用房无房产证。6219-102 房产证已办理至个人名下。
四期	新建房许字 2013000580 号、-2013000607 号、2013000611 号、-2013000613 号、2013000616 号	乌房权证高新字第 2016496054、055、066-075、090、092、081-088、077、078、701、703、756、758、725-728、715、717、705-708、496-700、692-695、687、689、765-768、	均有商品房预售许可证和房产证

项目	商品房预售许可证（编号）	房产证（编号）	备注
	-2013000621 号	2016498057、058、060-063、065-068、070、072、077-085、 087、095-098、091-095、2016592461、462、2016496762、 764、771、773、785、787、730、733-742、744、747、749	

注：上表中仅为账面现有存货对应的商品房预售许可证及房产证，具体详见附件。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2016 年 7 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 中国航空技术国际控股有限公司 2016 年度第 28 次执行委员会会议纪要；
2. 《关于中航地产股份有限公司下属部分房地产开发公司及相关在建项目资产评估立项的批复》（国际规划[2016]363 号）；
3. 中航地产股份有限公司第八届董事会第五次会议决议公告

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的

通知》（国办发[2001]102号）；

8. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（财企[2001]802号）；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；

11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年国资委、财政部第3号令）；

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）；

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

14. 《中华人民共和国土地管理法》；

15. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

16. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；

17. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；

19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

20. 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》；

21. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

22. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

23. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；

4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；

5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；

6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；

7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；

8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；

9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
14. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证、预售许可证；
5. 房屋所有权证；
6. 机动车行驶证；
7. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
8. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的资产评估申报表、经营预算；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
3. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
4. 房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额；
5. 房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准；
6. 国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准；
7. 《机电产品报价手册》；
8. 企业提供的相关工程预决算资料；
9. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
10. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
11. 企业提供的项目可行性研究报告、各期项目开发纲要等资料；

12. 企业与相关单位签订的工程承包合同；
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
14. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
15. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
16. 评估人员搜集的与本次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

根据中共乌鲁木齐市委督查室 2015 年 12 月印发的《关于中航翡翠项目规划手续办理报建问题的意见反馈》第 57 期，该地位于机场噪声影响区域范围内，按照市政府向自治区发改委承诺“在位于机场二、三跑道噪声敏感区域内的涉及敏

感建筑物项目一律不予审批”的要求，该项目暂不具备办理条件，待城市总体规划修改依规正式审批落实后，并结合机场扩建总体规划调整以及临空经济区可能带来周边产业新业态更新的布局要求，为企业后续发展提供规划服务工作。

新疆中航投资后续开发项目存在极大的不确定性，预计无法继续进行房地产开发，有关土地规划调整后的利用与补偿问题不确定，资产价值实现待定，不适用市场法评估。因此本次评估未采用市场法。

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。新疆中航投资后续开发项目存在极大的不确定性，预计无法继续进行房地产开发，有关土地规划调整后的利用与补偿问题不确定，资产价值实现待定，故本次评估未采用收益法。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法下单项资产具体评估方法介绍

1. 流动资产及负债的评估

流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款。

（1）货币资金

包括库存现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、并以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款和其他应收款

各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

对于全资子公司新疆中航物业服务有限公司的其他应收款按照全资子公司新疆中航物业服务有限公司资产扣除外部负债后的余额确认评估值。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 存货

1) 开发产品

适用的条件：满足销售要求，具备预售许可证。

形象进度：工程已经竣工。

测算公式：开发产品评估值=开发产品市场价（不税价）-销售税金附加-后续投入销售费用-后续投入管理费用-土地增值税-后续投入成本必要税前利润-购买成本必要税前利润-所得税

2) 开发成本（待开发的土地项目）

待开发的土地评估方法具体如下：

待开发的土地存货价值=待开发土地市场价值+开发项目账面投入成本+开发项目账面土地契税及其他费用+资本化利息-丧失增值税抵扣收益-预测的土地增值税-所得税

(1) 待开发土地市场价值计算

待开发土地市场价值，按照基准地价系数修正法进行计算，即指在政府确定公布了基准地价的地区，通过具体区位、土地使用年限、容积率、土地形状、临街状况等的比较，由委估宗地所处地段的基准地价调整得出委估宗地宗地价格的方法。

宗地全地价=适用的基准地价×区域因素修正系数×个别因素修正×宗地面积

其中个别因素主要包括容积率、使用年期、交易期日、宗地面积、宗地形状、街角地、宗地基础设施等。

待开发的土地评估方法具体如下：

待开发的土地存货价值=待开发土地市场价值+开发项目账面投入成本+开发项目账面土地契税及其他费用+资本化利息-丧失增值税抵扣收益-预测的土地增值税-所得税

(2) 必要利息支出

根据土地取得成本、必要的前期投入和适当的开发期限重新计算。

(3) 丧失增值税抵扣收益

丧失增值税抵扣收益 = (土地市值 - 土地成本) / (1 + 增值税率) × 增值税率 × (1 + 附加税率)

(4) 预测的土地增值税

土地增值税是指对土地使用权转让及出售建筑物时所产生的价格增值量征收的税种。土地价格增值额是指转让房地产取得的收入减除规定的房地产开发成本、费用等支出后的余额。

(5) 所得税

所得税，根据销售收入（含税价）减除简易征收增值税、附加税、预计销售费用、预计管理费用、土地增值税后计算。

企业所得税 = (税前评估值 - 账面值) × 适用税率

适用税率：按 25% 测算

(5) 其他流动资产

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，在核实无误的基础上，了解各款项内容，以核实后的账面值确定评估值。

(6) 负债

对各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资单位（本级）共计 1 家，为全资子公司。

本次评估对长期股权投资单位采取评估方法如下表所示：

公司编号	被投资单位名称	持股比例%	评估方法
10-12-1	新疆中航物业服务有限公司	100%	资产基础法

对于全资及控股子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括车辆、电子设备两大类，没有特殊的专用设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 车辆的评估

本次评估的车辆大部分市场也无同款新车出售，但其二手车市场相对活跃，交易实例较多，故本次评估采用市场法进行评估。将评估对象和市场近期已销售的相类似车辆进行对照比较，找出评估对象与各个参照物之间在车辆价值影响诸方面因素的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定评估对象的评估值。

2) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，天健兴业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 天健兴业接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，天健兴业即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产、存货的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查存货-在产品，存货-开发产品、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同等资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查企业单位价值量大及重要的设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据天健兴业评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法评估结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照天健兴业规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按天健兴业规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

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资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资

产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

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

5. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6. 假设企业现有的经营理念、管理模式、工作方式能够与时俱进。

7. 假设企业预测期内的项目开发经营计划能够实现，各类采购与销售等合同能够如约履行。

8. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

9. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

10. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

11. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

12. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、评估结论

经资产基础法评估，新疆中航投资总资产账面价值为 40,596.59 万元，评估价值为 43,479.42 万元，增值额为 2,882.83 万元，增值率为 7.10%；负债账面价值为 36,945.12 万元，评估价值为 36,945.12 万元；股东全部权益账面价值为 3,651.47 万元，评估价值为 6,534.30 万元，增值额为 2,882.83 万元，增值率为 78.95%。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	40,476.09	43,332.12	2,856.03	7.06
非流动资产	120.50	147.30	26.80	22.24
其中：长期股权投资	-	-	-	

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	120.50	147.30	26.80	22.24
在建工程				
无形资产				
其中：土地使用权				
其他				
资产总计	40,596.59	43,479.42	2,882.83	7.10
流动负债	36,945.12	36,945.12	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债总计	36,945.12	36,945.12	-	-
净资产(所有者权益)	3,651.47	6,534.30	2,882.83	78.95

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的评估对象市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，在报告使用的一年有效期以内，如果资产数量及作价标准发生较大变化且对评估结论的使用产生较大影响时，应当根据实际情况进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）新疆中航投资申报纳入评估范围的固定资产中的东芝彩电 2 台，入账日期为 2008 年 9 月 25 日，账面原值为 12,572 元，账面净值为 628.60 元，截至 2016 年 7 月 31 日，新疆中航投资销售样板间时已全部将其赠送给业主。对于该东芝彩电本次评估为零。

（五）新疆中航投资申报纳入评估范围的固定资产中的 4 部广告机，因项目宣传需要，截至 2016 年 7 月 31 日，放置在项目跨界营销合作企业的公开场所，

具体地址分别为新疆惠通路华汽车销售有限公司路虎 4S 店、卡卡汽车美容服务会所长春路店、卡卡汽车美容服务会所南湖店和时代广场世纪金花商城一楼亨利世界名表中心。新疆中航投资承诺以上资产权属确属新疆中航投资所有，资产权属不存在瑕疵。

（六）五期六期土地用途设定

五期六期为待开发的土地，土地使用权证载用途均为住宅，土地面积为 371,054 平方米，根据中共乌鲁木齐市委督查室 2015 年 12 月印发的《关于中航翡翠项目规划手续办理报建问题的意见反馈》第 57 期，该地位于机场噪声影响区域范围内，按照市政府向自治区发改委承诺“在位于机场二、三跑道噪声敏感区域内的涉及敏感建筑物项目一律不予审批”的要求，该项目暂不具备办理条件，待城市总体规划修改依规正式审批落实后，并结合机场扩建总体规划调整以及临空经济区可能带来周边产业新业态更新的布局要求，为企业后续发展提供规划服务工作。五期目前仅建了 4 栋联排样板间，其中三栋仅完成了土建主体工程，另外一栋已完成外部精装修（其中 1 户已完成样板房内部装修）。

（七）新疆中航投资三期存货中的物管用房，目前为子公司新疆中航物业服务有限公司的办公用房，新疆中航物业服务有限公司无偿使用。该物管用房建设工程规划许可证规划用途与目前用途一致，该物管用房无房屋所有权证。对于服务于业主不进行销售的存货，本次评估以账面值确认评估值。

（八）2004 年国有企业改制，历史遗留的债务问题

2004 年国有企业改制，新疆中航投资以承债方式整体兼并乌鲁木齐市华新牧工商公司，部分债务为当时兼并过来的，账龄长达 12 年。新疆中航投资分别于 2004 年 6 月 27 日在乌鲁木齐晚报和 2004 年 7 月 7 日在新疆经济报上登报声明“新疆中航投资决定以承债方式整体兼并乌鲁木齐华新牧工商公司，请乌鲁木齐华新牧工商公司的债权人自声明之日起 90 日内向新疆中航地产公司申报债权，逾期按有关规定办理”。截至 2016 年 7 月 31 日，新疆中航投资历史遗留债务情况如下：

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	对应科目	业务内容	发生日期	账面余额	能否函证
1	黑龙江牧工商公司	应付账款	兼并承接	2004-02	470,236.80	否

序号	欠款单位名称(结算对象)	对应科目	业务内容	发生日期	账面余额	能否函证
2	客户:张祖林	其他应付款	兼并承接	2004-02	34,000.00	否
3	客户:蛋箱押金	其他应付款	兼并承接	2004-02	21,752.00	否
4	客户:原华新遗留问题	其他应付款	兼并承接	2004-02	12,577.39	否
5	客户:职工安置费	其他应付款	兼并承接	2004-02	56,005.67	否
6	客户:执照押金	其他应付款	兼并承接	2004-02	2,000.00	否
7	客户:水电押金	其他应付款	兼并承接	2004-02	2,400.00	否
8	客户:经济补偿金	其他应付款	兼并承接	2004-02	6,632.63	否
9	客户:新疆电力建设公司	其他应付款	兼并承接	2004-02	33,000.00	否
10	客户:中国牧工商总公司	其他应付款	兼并承接	2004-02	864,343.88	否
11	客户:福林木业公司	其他应付款	兼并承接	2004-02	5,000.00	否
12	客户:华域生物公司	其他应付款	兼并承接	2004-02	81,946.09	否
13	客户:外派个人社保费	其他应付款	兼并承接	2004-02	2,173.60	否
14	客户:利息	其他应付款	兼并承接	2004-02	277,152.56	否
15	客户:住房周转金	其他应付款	兼并承接	2004-02	138,267.00	否
16	客户:十月星光小区	其他应付款	兼并承接	2004-02	5,418.82	否
17	客户:其他	其他应付款	兼并承接	2004-02	216.00	否
18	客户:疏勒吴凤香	其他应付款	兼并承接	2004-02	11,790.60	否
19	客户:喀什刘成才	其他应付款	兼并承接	2004-02	13,000.00	否
20	客户:金魁养殖公司邓祖礼	其他应付款	兼并承接	2004-02	3,000.00	否
21	客户:刘淑爱	其他应付款	兼并承接	2004-02	2,579.45	否
	合 计				2,043,492.49	

(九) 受限资产、抵押及担保等情况

商品房承购人抵押贷款担保

新疆中航投资按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保,担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2016 年 7 月 31 日,新疆中航投资承担阶段性担保额为人民币 1,433 万元。

金额单位:人民币元

序号	担保人	被担保人	担保权人(银行名称)	担保类型	担保期限	担保金额	承兑金额
1	新疆中航投资	李平	招商银行	连带责任担保	2015.4.27——他项权证交贷款银行	350	被担保人借款余额

序号	担保人	被担保人	担保权人 (银行名称)	担保类型	担保期限	担保金额	承兑金额
2	新疆中航投资	潘红梅	兴业银行	连带责任担保	2015.12.9——他项权证交贷款银行	300	被担保人借款余额
3	新疆中航投资	陈保军	兴业银行	连带责任担保	2015.12.18——他项权证交贷款银行	329	被担保人借款余额
4	新疆中航投资	杨新芳	兴业银行	连带责任担保	2015.10.28——他项权证交贷款银行	454	被担保人借款余额
	合计					1,433	

(十) 诉讼仲裁事项

金额单位：人民币万元

案号	原告	被告	受理法院	立案时间	起诉标的	案由	判决涉及金额		审理情况(一审/二审)	执行情况	尚未执行金额	是否已过执行时效
							应付	应收				
(2015)新民三初字第720号	新疆中航投资有限公司	时存良	乌鲁木齐市新市区人民法院	2015.7.9	669.19	购房合同纠纷		626	二审	执行中	550	否
(2015)新民三初字第722号	新疆中航投资有限公司	李振红	乌鲁木齐市新市区人民法院	2015.7.9	238.35	购房合同纠纷		210	一审	执行中	110	否

十二、评估报告的使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；
- (四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- (五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估报告使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

评估报告日为2016年11月19日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：

江本华



注册资产评估师：

周杰丽



二〇一六年十一月十九日

评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 二、 被评估单位审计报告复印件；
- 三、 委托方、被评估单位企业法人营业执照副本复印件；
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件（另附成册）；
- 五、 委托方及被评估单位承诺函；
- 六、 签字注册资产评估师承诺函；
- 七、 评估机构资格证书复印件；
- 八、 评估机构证券期货相关业务评估资格证书；
- 九、 评估机构企业法人营业执照副本复印件；
- 十、 签字评估师资格证书复印件；
- 十一、 其他重要文件。