新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让股权项目涉及的新疆家合房地产开发有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

沃克森评报字（2018）第1297号

（共一册　第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一八年十月二十五日

目 录

资产评估报告·声明 1
资产评估报告·摘要 3
资产评估报告·正文 3
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 6
二、 评估目的 11
三、 评估对象和评估范围 12
四、 价值类型 13
五、 评估基准日 13
六、 评估依据 13
七、 评估方法 17
八、 评估程序实施过程和情况 24
九、 评估假设 26
十、 评估结论 28
十一、特别事项说明 32
十二、评估报告使用限制说明 33
十三、评估报告日 34

资产评估报告·声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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师遵守法律、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、负债清单以及经营预测资料由委托人、被评估单位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师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让股权项目涉及的新疆家合房地产开发有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2018）第1297号

新疆库尔勒香梨股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让股权涉及的新疆家合房地产开发有限责任公司股东全部权益价值在2018年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让其持有的新疆家合房地产开发有限责任公司股权，特委托我公司对该经济行为所涉及的新疆家合房地产开发有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经新疆库尔勒香梨股份有限公司2018年10月8日经营班子专题会通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让股权涉及的新疆家合房地产开发有限责任公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的新疆家合房地产开发有限责任公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。新疆家合房地产开发有限责任公司评估基准日财务报表经过北京中证天通会计师事务所审计，出具中证天通（2018）审字第1502045号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2018 年 8 月 31 日。

五、评估方法

资产基础法和收益法。

六、评估结论及其使用有效期

评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日 2018 年 8 月 31 日，新疆家合房地产开发有限责任公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 10,111.85 万元，在持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 11,424.02 万元，增值额为 1,312.17 万元，增值率为 12.98 %。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、对评估结论产生影响的特别事项

1、本次评估中资产基础法以及收益法所涉及的存货-开发成本部分以新疆家合房地产开发有限责任公司所提供的《四季城平面规划方案》为计算基础。根据《四季城平面规划方案》，该项目规划用地面积为 257,564.60 平方米（约 386.35 亩），其中归股东新疆库尔勒香梨股份有限公司所有的土地使用权对应的土地规划面积为 75,523.25 平方米（约 113.28 亩），归新疆家合房地产开发有限公司责任公司所有的土地使用权对应的土地规划面积为 182,041.35 平方米（约 273.06 亩），总建筑面积 363,352.91 平方米，规划容积率为 1.28，绿地率 35.8%，建筑密度 28%。

综上所述，整个《四季城平面规划方案》中，包含了股东新疆库尔勒香梨股份有限公司所拥有的土地使用权，由于该项土地产权尚不属于新疆家合房地产公司所有，因此本次评估范围内不包含该部分土地及开发业态，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

2、新疆家合房地产开发有限责任公司以《四季城平面规划方案》为基础，向评估师提供了新疆家合房地产开发有限责任公司的开发业态、可售面积等相关数

据。我公司评估人员在企业提供的上述数据基础上进行的评估，并得出相关评估结论。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让股权项目涉及的新疆家合房地产开发有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告·正文

沃克森评报字（2018）第1297号

新疆库尔勒香梨股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让股权涉及的新疆家合房地产开发有限责任公司股东全部权益价值在2018年8月31日的市场价值进行了评估。

一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

1、委托人概况----新疆库尔勒香梨股份有限公司

公司名称：新疆库尔勒香梨股份有限公司

股票代码：600506

股票简称：香梨股份

上市时间：2001年12月26日

注册地址：新疆巴州库尔勒市圣果路圣果名苑

法定代表人：陈义斌

注册资金：14770.6873万元人民币

实缴资本：14770.6873万元人民币

统一社会信用代码：91650000718901406B

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：果酒的生产与销售;饮料及其它预包装食品、散装食品的批发兼零

售;农业、林业、果业的种植,农副产品的加工和销售;农业、林业、果业的科技开发和技术咨询服务;种子种苗、机械机具、钢材、建筑材料的销售;水果包装物的生产及销售。冷藏贮存服务,农用土地开发;经营本企业自产产品及技术的出口业务;经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外);经营进料加工和"三来一补"业务;苗木、花卉、饲料的销售。农副产品的收购;皮棉经营;房屋租赁。

(二) 被评估单位概况

1、公司登记事项

名称:新疆家合房地产开发有限责任公司

地址:新疆巴州库尔勒经济开发区纪元路 69 号 3 栋 1 层

法定代表人:王华英

注册资金:10240 万元人民币

公司类型:其他有限责任公司

成立日期:2014 年 09 月 05 日

经营期限:2014 年 09 月 05 日至 2044 年 09 月 04 日

统一社会信用代码:916528013133202751

经营范围:房地产开发、经营,房屋租赁,物业管理,拆迁服务,道路与土方工程施工,室内装修,中央空调的销售、安装及维修,资产管理;批发零售:其他机械设备及电子产品、建材,停车服务。

2、公司股权结构及变更情况

2.1 出资情况

新疆家合房地产开发有限责任公司于 2014 年 9 月 5 日由新疆库尔勒香梨股份有限公司(上市公司,股票代码 600506)注册成立,注册资本为人民币 5,000.00 万元,分两次出资,第一次出资 500.00 万元,第二次于 2015 年 9 月 9 日出资 4,500.00 万元,经新疆驰远天合有限责任会计师事务所巴州分所于 2014 年 9 月 26 日验证,并出具驰天会验字〔2014〕3-006 验资报告。实缴出资情况如下表:

单位:万元人民币

序号	时间	注册资本	本期实缴	累计实缴	验资报告文号	验资会计师事务所
1	2014/9/5	500	500	500	驰天会验字〔2014〕3-006	新疆驰远天合有限责任会计师事务所巴州分所
2	2014/9/9	4,500	4,500	5,000		

2015 年 10 月 29 日，新疆家合房地产开发有限责任公司将注册资本由 5,000.00 万元增加至 10,240.00 万元，变更后注册资本为 10,240.00 万元，新增资本由新疆库尔勒香梨股份有限公司以评估价值 5,240.00 万元的实物资产（位于库尔勒经济技术开发区纪元路南侧、金河路东侧的部分土地资产及其附着物）认缴，经新疆华远不动产评估有限公司和新疆华远房地产评估有限公司于 2015 年 10 月 26 日评估，并出具（新）华远（2015）(估)字第 00985-1 号、（新）华远（2015）(估)字第 00985-2 号、（新）华远（2015）(估)字第 00985-3 号和新华远（估）字 2015 第 00985 号评估报告。实缴出资情况如下表：

单位：万元人民币

序号	时间	注册资本	本期实缴	累计实缴	验资报告文号	验资会计师事务所
1	2015/9/30	10240	5240	5240	（新）华远（2015）(估)字第 00985-1 号	新疆华远不动产评估有限公司和新疆华远房地产评估有限公司
2	2015/9/30				（新）华远（2015）(估)字第 00985-2 号	
3	2015/10/29				（新）华远（2015）(估)字第 00985-3 号	
4	2015/10/29				新华远（估）字 2015 第 00985 号	

2.2 股权结构

2014 年 9 月 5 日，新疆家合房地产开发有限责任公司登记注册资本总额为 5,000.00 万元，2014 年 9 月 25 日，新疆家合房地产开发有限责任公司收到第一期实收资本 500.00 万元，其股权结构如下：

股东姓名	实际出资额（万元）	出资比例（%）
新疆库尔勒香梨股份有限公司	500.00	10.00
合　计	500.00	10.00

2015 年 9 月 9 日，新疆家合房地产开发有限责任公司收到第二期实收资本 4500

万元，其股权结构如下：

股东姓名	实际出资额（万元）	出资比例（%）
新疆库尔勒香梨股份有限公司	4,500.00	90.00
合　计	4,500.00	90.00

2015年10月29日，新疆家合房地产开发有限责任公司将注册资本由5,000.00万元增加至10,240.00万元，变更后注册资本为10,240.00万元。变更后其股权结构如下：

股东姓名	实际出资额（万元）	出资比例（%）
新疆库尔勒香梨股份有限公司	10,240.00	100.00
合　计	10,240.00	100.00

2015年12月，根据股权转让协议，新疆库尔勒香梨股份有限公司将持有的新疆家合房地产开发有限责任公司 60%股权转让给新疆昌源水务集团有限公司。变更后新疆库尔勒香梨股份有限公司出资4,096.00万元，持股比例40%，新疆昌源水务集团有限公司出资6,144.00万元，持股比例60%。变更后新疆家合房地产开发有限责任公司股权结构如下：

股东姓名	实际出资额（万元）	出资比例（%）
新疆昌源水务集团有限公司	6,144.00	60.00
新疆库尔勒香梨股份有限公司	4,096.00	40.00
合　计	10,240.00	100.00

2017年12月，根据股权转让协议，新疆库尔勒香梨股份有限公司将持有的新疆家合房地产开发有限责任公司25%股权转让给库尔勒阳光房地产开发有限责任公司。变更后新疆库尔勒香梨股份有限公司出资1,536.00万元，持股比例15%，库尔勒阳光房地产开发有限责任公司出资2,560.00万元，持股比例25%，新疆昌源水务集团有限公司出资6,144.00万元，持股比例60%。变更后其股权结构如下：

股东姓名	实际出资额（万元）	出资比例（%）
新疆昌源水务集团有限公司	6,144.00	60.00
库尔勒阳光房地产开发有限责任公司	2,560.00	25.00
新疆库尔勒香梨股份有限公司	1,536.00	15.00
合　计	10,240.00	100.00

3、财务状况

新疆家合房地产开发有限责任公司评估基准日及前三年资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

资产	2018年8月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31
流动资产	14,950.19	12,504.43	11,052.51	10,235.30
非流动资产	33.92	34.22	43.47	-
固定资产净额	33.92	34.22	43.47	-
资产总计	**14,984.11**	**12,538.65**	**11,095.98**	**10,235.30**
流动负债	4,872.26	2,344.63	1,089.97	2.00
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	**4,872.26**	**2,344.63**	**1,089.50**	**2.00**
所有者权益	**10,111.85**	**10,194.02**	**10,006.01**	**10,233.30**

新疆家合房地产开发有限责任公司评估基准日及前三年损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项　　目	2018年1-8月	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业收入	1,050.65	5,005.23	-	-
其中：主营业务收入	1,050.65	5,005.23	-	-
其他业务收入		-	-	-
减：营业成本	1,132.82	4,389.64	227.15	6.39
其中：主营业务成本	834.79	-	-	-
其他业务成本	-	-	-	-
营业税金及附加	84.34	187.26	-	-
销售费用	110.72	131.02	45.79	-
管理费用	81.19	100.85	179.57	7.39
财务费用	-0.11	-0.89	0.03	-1.00
资产减值损失	21.89	8.94	1.76	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
三、营业利润	-82.17	188.41	-227.15	-6.39
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	0.4	0.13	-
四、利润总额	-82.17	188.01	-227.28	-6.39
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润	-82.17	188.01	-227.28	-6.39

注：2018年1-8月的会计报表经北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中证天通（2018）审字第1502045号无保留意见审计报告；2017年的会计报表经北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中证天通（2018）审字第1502001号无保留意见审计报告；2016年的会计报表经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了晋中审华财审【2017】0022号无保留意见审计报告；2015

年的会计报表经新疆忠信有限责任会计师事务所审计，并出具了新忠会审字【2016】084 号无保留意见审计报告。

4、会计制度和税收政策

（1）会计制度

新疆家合房地产开发有限责任公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称"企业会计准则"）编制。

（2）税收政策

新疆家合房地产开发有限责任公司增值税税率为 16%和 10%，土地增值税实行四级超率累进税率 30%到 60%，房产税税率为 1.2%、12%，按实际缴纳的流转税的 7%计缴城市维护建设税，按实际缴纳的流转税的 3%计缴教育费附加，按实际缴纳的流转税的 2%计缴地方教育费附加，按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税。

（三） 委托人与被评估单位的关系

委托方新疆库尔勒香梨股份有限公司为被评估单位新疆家合房地产开发有限责任公司股东之一，持有被评估单位 15% 的股权。

（四） 其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、 评估目的

新疆库尔勒香梨股份有限公司拟转让其持有的新疆家合房地产开发有限责任公司股权，特委托我公司对该经济行为所涉及的新疆家合房地产开发有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经新疆库尔勒香梨股份有限公司 2018 年 10 月 8 日经营班子专题

会通过。

三、 评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，本次经济行为涉及的财务数据已经北京中证天通会计师事务所审计。

（一） 评估对象

本资产评估报告评估对象为新疆家合房地产开发有限责任公司股东全部权益。

（二） 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的新疆家合房地产开发有限责任公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。新疆家合房地产开发有限责任公司评估基准日财务报表经过北京中证天通会计师事务所审计，出具中证天通（2018）审字第1502045号审计报告。截止评估基准日2018年8月31日，新疆家合房地产开发有限责任公司纳入评估范围内的净资产账面价值为10,111.85万元。

金额单位：人民币万元

资产	2018年8月31日
流动资产	14,950.19
非流动资产	33.92
固定资产净额	33.92
资产总计	**14,984.11**
流动负债	4,872.26
非流动负债	-
负债合计	**4,872.26**
所有者权益	**10,111.85**

注：上表财务数据经北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

（三） 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

无

（四） 企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

无

（五） 企业申报表外资产的类型、数量

新疆家合房地产开发有限公司未申报表外资产

（六） 引用其他机构报告

本资产评估报告除引用了北京中证天通会计师事务所出具的中证天通（2018）审字第1502045号审计报告外，未引用其他机构报告。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一） 经济行为依据

1、该经济行为已经新疆库尔勒香梨股份有限公司2018年10月8日经营班子专题会通过；

六、 评估基准日

本项目资产评估基准日是2018年8月31日。

本次资产评估基准日的确定是根据委托人相关经济行为的安排，资产评估机构根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定。

（二） 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第12届全国人民代表大会

常务委员会第6次会议通过）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；

5、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

6、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改＜中华人民共和国企业所得税法＞的决定》修正）；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

8、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016年3月23日（财税〔2016〕36号））；

11、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》》第三次修订）；

12、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号）；

13、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国资委、财政部令第32号）；

14、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25

日国资委第31次主任办公会议审议通过）；

15、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部令第14号）；

16、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资委产权【2006】274号）；

17、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

18、《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日国资委、财政部令第3号）；

19、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2013年5月10日国资发产权【2013】64号）；

20、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009年9月11日国资产权【2009】941号）；

21、《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》（2009年3月30日财企【2009】46号）；

22、《企业会计准则——基本准则》（2014年7月23日根据财政部令第76号《财政部关于修改＜企业会计准则--基本准则＞的决定》修改）；

23、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年4月8日住房和城乡建设部公告第797号）；

24、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2015年3月18日国土资厅发【2015】12号）；

25、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，2015年3月18日国土资厅发【2015】12号）；

26、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》财税【2018】32号；

27、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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【2017】31号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2017】32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【2017】34号）；

7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2017】36号）；

8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；

9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；

10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；

11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；

12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；

13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

（四） 权属依据

1、国有土地使用证或国有土地使用权出让合同；

2、机动车行驶证；

3、大型设备的购置合同及相关产权证明文件；

4、其他有关产权证明。

（五） 取价依据

1、企业提供的资料

（1） 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；

（2） 企业提供的资产清单和资产评估申报表；

（3） 企业提供的历史年度经营资料；

（4） 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；

（5） 企业提供的未来年度经营预测资料；

（6） 企业提供的对历史年度经营业绩支持的资料；

（7） 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同。

2、 国家有关部门发布的资料

（1） 建设部《房屋完损等级评定标准》；

（2） 《资产评估常用数据与参数手册》；

（3） 中国人民银行公布的评估基准日现行存、贷款利率标准；

3、 资产评估机构收集的资料

（1） 评估专业人员现场勘查记录资料；

（2） WIND 资讯；

（3） 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

（4） 与本次评估相关的其他资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

（1）收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、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。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

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。资产评估专业人员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，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）资产基础法

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

根据以上规范内容，同时考虑本评估项目的以下特点，满足采用收益法对评估对象价值进行评估的条件，因此本项目采用收益法对评估对象价值进行评估。

①被评估单位未来有较好的发展前景，能够对被评估单位预期收益的测算并

可以用货币衡量；

②资本市场有适合的样本企业可以测算其未来收益的风险，并可以用货币衡量；

③被评估单位未来预测收益期可以预测。

本项目采用收益法对企业价值进行估算，具体选用股权自由现金流折现模型对评估对象价值进行测算。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与新疆家合房地产开发有限责任公司可比的同行业公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

（二） 选择评估方法的操作思路

1、收益法评估操作思路

本次采用收益法对被评估单位股东全部权益价值进行预测，即根据该公司未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，得出拟估算股权的价值。

经访谈了解，该项目企业预计以自有资金进行投资，不考虑外部借款融资方，因此不存在付息债务，本次评估采用企业自身的资本结构。本次收益法模型选用股权自由现金流。

股东全部权益价值＝经营性资产价值＋非经营性资产和溢余资产价值—溢余负债及非经营性负债

其中：经营性资产价值计算公式为：

$$P=\sum_{t=1}^{n}\frac{F_t}{(1+i)^t}\cdot$$

式中：

P：经营性资产价值

Ft：未来第 t 个收益期的股权现金流

Fn：未来第 n 年的股权现金流

n：第 n 年

t：未来第 t 年

i：折现率(股权资本成本)

1.1、股权现金流量

股权现金流是指企业的股权投资者对企业产生的剩余现金流的要求权，即拥有在企业偿还包括债务在内的所有债务义务，以及满足了投资需要、运营成本之后的剩余现金流。其计算公式如下：

股权现金流=净利润+折旧与摊销+本年度新增借款本金－资本性支出－营运资金追加额-本年度偿还的借款本金-税后利息费用

1.2、收益期的确定

本次评估采用有限年期作为收益期。根据新疆家合房地产开发有限责任公司目前开发项目情况和土地储备情况，以及未来开发计划，预测期至现有项目完成时结束，新疆家合房地产开发有限责任公司房地产项目的住宅、商业等计划完成开发及销售时间为 2022 年 12 月，预测期取定到 2022 年。

1.3、折现率(股权资本成本)

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为股权现金流量，则折现率选取股权资本成本(CAPM)。

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

公式：$Ke=Rf+[E(Rm)-Rf]\times\beta+a$

$= Rf+ Rpm\times\beta+a$

式中：

Rf：基准日无风险报酬率

E(Rm)：市场预期收益率

Rpm：市场风险溢价

β：权益系统风险系数

其中：βL=（1+（1-T）×D/E）×βU

βL为具有被评估企业目标财务杠杆的Beta；

βU为参考企业无财务杠杆的算术平均Beta；

D为债务的市场价值；

E为权益的市场价值；

a：企业特定的风险调整系数

1.4、非经营性资产和负债、溢余资产和负债

我们注意到以收益法计算得到的价值为企业经营性资产产生的价值，并不包含对企业收益不产生贡献的非经营性资产和负债、溢余资产和负债。因此，需要在确定企业股东权益价值时加回。

2、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对新疆家合房地产开发有限责任公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除新疆家合房地产开发有限责任公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

2.1货币资金：主要为银行存款和保证金，均为人民币账户，评估专业人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账，并与银行存款对账单进行核实；银行存款和保证金实际由北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）函证，评估人员对其回函原件审核核对予以引用。在核实的基础上以账面值作为评估值。

2.2其他债权性资产：主要是应收账款、预付账款中的电费、装修费、电话费货款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，评估人员抽取了大额重要的款项进行了函证，其他部分款项进行了抽凭，在核实的基础上，以预计可收回金额作为评估值。对预付账款中的预付工程款，由于预付工程款是已经发生的工程，只是尚未结算，视同存货，因此本次评估预付工程款（不含税）在开发成本中考虑，对于预付工程款中的增值税按照账面值确认。

2.3 存货：存货中库存商品经核查外购商品均为近期购入的货架，尚未拆包装使用。经现场勘察贮存状况较好。本公司评估人员核查了仓库近期的相关出入库凭证和会计资料，并向有关采购人员了解并询价后，认为其现行市价与账面净额相比差异不大，各类外购商品均以经核实的审计后账面值作为其评估值。

存货-在产品系位于库尔勒经济技术开发区四季城阳光小镇一期商业、二期住宅及底商和剩余待开发土地等未结转的开发成本，包括企业支付的土地成本、土地契税、前期工程费、建筑安装工程费以及开发间接费等款项。本次开发成本价值的评估，通过评估人员的实地勘察和调研，结合开发房产的特点、实际状况和资料收集情况，对开发成本采用假设开发法(剩余法)进行评估。

假设开发法评估具体测算步骤如下：

a.调查待开发房地产的基本情况；

b.选择最佳的开发利用方式；

c.估计开发建设期；

d.预测开发完成后的房地产价值；

e.估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售附加税费、投资利息、合理利润、土地增值税、所得税。

由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税，则基本公式如下：

评估价值=税前评估价值-所得税

税前评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加--投资利息-投资利润-土地增值税

其中：

投资利息=税前评估价值×后续开发期×利率+(后续开发成本+管理费用)×后续开发期÷2×利率

投资利润=税前评估价值×后续开发期×投资利润率+（后续开发成本+管理费用）×后续开发期÷2 ×投资利润率

2.4 其他流动资产：核算内容为预缴的增值税。根据被评估单位提供的资产评

估申报明细表，评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

2.5 设备类

2.5.1 重置成本的确定

2.5.1.1 电子设备重置成本的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般条件下供应商提供免费运输及安装调试，其重置成本为：

重置全价=设备购价-增值税可抵扣金额。

可抵扣增值税=设备购价/（1+16%）×16%

2.5.1.2 车辆重置成本的确定

根据车辆市场信息及《黑马信息广告》、《慧聪汽车商情网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关部门的规定计取车购税、牌照手续费等资本化费用，确定其重置成本：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+牌照手续费

式中：10%为车辆购置税税率。

(1)购置价的确定：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

(2)车辆购置税的确定：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定。

车辆购置税=现行含税购价÷（1+16%）×10%

(3)牌照手续费的确定：根据车辆所在地相关规定，按该类费用的内容及金额确定。

2.5.2 设备类成新率的确定

2.5.2.1 电子设备成新率的确定

电子设备的成新率一般按年限法计算，其基本计算公式为：

成新率=〔（1-已使用年限/经济寿命年限）〕×100%

成新率=〔尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）〕×100%

清查核实中如果发现计算的成新率不符合实际使用状况，应以勘查成新率为准，电子设备勘查成新率的获取可参照机器设备勘查成新率之获取方法。如按市场法评估电子设备，则无须计算成新率。

2.5.2.2 车辆成新率的确定

对于运输车辆，参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后，按两者熟低的方法取其较小者为最终成新率：

综合成新率＝Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)+a

使用年限成新率＝〔(1－已使用年限／规定使用年限)〕×100%

行驶里程成新率＝〔(1－已行驶里程／规定行驶里程)〕×100%

a:车辆特殊情况调整系数。

评估人员可对待估车辆进行必要的勘察，若勘察结果确定的成新率与按上述方法确定的成新率相差较大时，则进行适当的调整。如按市场法评估车辆，则无须计算成新率。

2.5.3 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

2.6 负债

负债主要包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，进行了抽取凭证、检查完税凭证等工作，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一） 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二） 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三） 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四） 现场调查

1、 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、 对被评估单位收益状况进行调查：评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

（1）调查了解企业历史年度股权资本的构成、变化，分析其变化的原因；

（2）调查了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；

（3）调查了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；

（4）调查了解企业主要的其他业务构成，分析各业务对企业营业收入的贡献情况；

（5）调查了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

（6）调查了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

（7）调查了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

（8）调查了解企业的税收及其他优惠政策；

（9）调查收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

（10）调查了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（五） 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六） 评定估算

1、 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

3、 对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七） 编制和提交评估报告

1、 根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2、 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们

遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一） 基本假设

1、交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二） 一般假设

1、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；

2、国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；

3、公司所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4、国家现行银行信贷利率、外汇汇率无重大变化；

5、国家目前的税收制度无重大变化；

6、被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；

7、公司的经营模式没有发生重大变化；

8、公司的现金流在每个预测期间的中期产生，如在一个预测年度内，现金流在年中产生，而非年终产生；

9、无其他不可预测和不可抗拒因素造成的重大不利影响。

10、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

（三）特定假设

1、对于本次评估报告中被评估对象的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的。

2、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

3、评估人员对价值的估算是根据评估基准日当地货币购买力作出的。

4、假设新疆家合房地产开发有限责任公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款方面的规定的。

5、本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

6、本次评估假设开发成本后续开发期为2.5年。

7、本次在进行开发成本评估时，基于企业开发建设的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收如期交房。本次测算资产价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、或因项目设计变更、施工条件变化，环境条件变化等因素导致开发成本、完工日期和或有负债变化对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

8、在本次评估时，尚未完成相关的竣工面积测绘工作，本次评估是采用管理层提供的可供销售面积进行测算的。

9、本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的商品房的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

10、本次评估采用的项目后续支出为管理层预计项目总支出减去在评估基准日已投入的支出金额进行确定的，未考虑建材价格变化、建安成本价格变化对建安成本的影响，对评估结果的影响。

11、本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，由于房地产企业获取开发土地具有非常大的不确定性，难以预测，故本次评估并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，以评估基准日现有资产未来开发收益期为预测期；

12、本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

十、 评估结论

（一） 资产基础法的初步价值结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日 2018 年 8 月 31 日，新疆家合房地产开发有限责任公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 14,984.11 万元，评估值 16,296.28 万元，增值额为 1,312.17 万元，增值率为 8.76 %；负债账面价值为 4,872.26 万元，评估值 4,872.26 万元，无增减值；所有者权益账面值为 10,111.85 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 11,424.02 万元，增值额为 1,312.17 万元，增值率为 12.98%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	14,950.19	16,259.33	1,309.14	8.76
非流动资产	33.92	36.95	3.03	8.92
固定资产	33.92	36.95	3.03	8.92
资产总计	**14,984.11**	**16,296.28**	**1,312.17**	**8.76**

流动负债	4,872.26	4,872.26	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债总计	**4,872.26**	**4,872.26**	**-**	**-**
所有者权益	**10,111.85**	**11,424.02**	**1,312.17**	**12.98**

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

（二） 收益法的初步价值结论

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史指标，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，计算基准日股东全部权益的评估价值为人民币 11,162.64 万元，评估值较账面净资产评估增值 1,050.78 万元，增值率 10.39%。

（三） 评估结论

根据国家相关规定，我们采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估。采用资产基础法形成的评估值为 11,424.02 万元，采用收益法形成的评估值为 11,162.64 万元，差异额 261.38 万元，差异率 2.29%。

1、差异的主要原因

资产基础法是从资产重置的角度来评价资产的公平市场价值，是在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从企业当前拥有的各项资产价值高低的角度来估算企业价值。

收益法则是通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，从企业预期收益的角度来估算企业价值。收益法与成本法是从不同的角度来评估企业的价值，所以两种评估方法的评估路径不同导致出现评估结果差异。

2、评估结果的选取

本次评估中主要资产为房地产类存货，包含开发产品与开发成本，资产基础法对其主要采用的是静态假设开发法，是在评估基准日假设开发完成后按现时点的市场价格和后续开发成本，扣减税费、利息、利润而得到的值，较好地反映了

目前企业的资产价值。而收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，是对企业未来的房地产项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（比如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），导致收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。采用静态假设开发法评估，则可以避免上述不确定因素的影响。结合被评估单位的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果：截至评估基准日 2018 年 8 月 31 日，所有者权益账面值为 10,111.85 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值评估值为 11,424.02 万元，评估值较账面净资产评估增值 1,312.17 万元，增值率 12.98 %。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

（四） 评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本次评估中资产基础法以及收益法所涉及的存货-开发成本部分以新疆家合房地产开发有限责任公司所提供的《四季城平面规划方案》为计算基础。根据《四季城平面规划方案》，该项目规划用地面积为257,564.60平方米（约386.35亩），其中归股东新疆库尔勒香梨股份有限公司所有的土地使用权对应的土地规划面积为75,523.25平方米（约113.28亩），归新疆家合房地产开发有限公司责任公司所有的土地使用权对应的土地规划面积为182,041.35平方米（约273.06亩），总建筑面积363,352.91平方米，规划容积率为1.28，绿地率35.8%，建筑密度28%。

综上所述，整个《四季城平面规划方案》中，包含了股东新疆库尔勒香梨股份有限公司所拥有的土地使用权，由于该项土地产权尚不属于新疆家合房地产公司所有，因此本次评估范围内不包含该部分土地及开发业态，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

2、新疆家合房地产开发有限责任公司以《四季城平面规划方案》为基础，向评估师提供了新疆家合房地产开发有限责任公司的开发业态、可售面积等相关数据。我公司评估人员在企业提供的上述数据基础上进行的评估，并得出相关评估结论。

3、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

4、被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估

的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

5、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

6、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

7、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

8、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

9、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、 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。

4、 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。

十三、 评估报告日

本评估报告日为2018年10月25日。

评估报告签字盖章页

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇一八年十月二十五日

资产评估报告·附件

一、 相关经济行为文件

二、 被评估单位专项审计报告

三、 委托人和被评估单位法人营业执照

四、 评估对象涉及的主要权属证明资料

五、 委托人和其他相关当事人承诺函

六、 签名资产评估师承诺函

七、 资产评估机构资格证明文件

八、 资产评估机构法人营业执照副本

九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

十、 资产评估委托合同