新疆瑞智资产评估事务所
评估报告专用章

上海源晗能源技术有限公司拟购置房地产项目

单项资产评估报告书

新瑞智评报字【2018】第 118 号

Ruizhi

新疆瑞智资产评估事务所

中国·新疆

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新疆瑞智资产评估事务所
评估报告专用章

目　录

声　明 3
摘　要 4
正　文 6
一、委托方及其他资产评估报告使用人 6
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 8
五、评估基准日 9
六、评估依据 9
七、评估方法 10
八、评估程序实施过程和情况 11
九、 评估假设 12
十、评估结论 12
十一、特别事项说明 13
十二、评估报告使用限制说明 14
十三、评估报告日 14
附件 16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新疆瑞智资产评估事务所
评估报告专用章

声　明

上海源晗能源技术有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟购置的房地产于评估基准日 2018 年 12 月 03 日的市场价值进行评估，现作如下声明：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有者申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

四、资产评估师本人或其业务助理人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，委托方及相关当事方提供的资料能够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、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新疆瑞智资产评估事务所 评估报告专用章

上海源晗能源技术有限公司拟购置房地产项目

单项资产评估报告书

摘　要

新瑞智评报字【2018】第 118 号

上海源晗能源技术有限公司：

新疆瑞智资产评估事务所接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公允的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟购置的房地产市场价值进行了评估，现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：本次评估是为了满足上海源晗能源技术有限公司拟购置房地产的行为需要，对涉及的房地产进行评估，为上海源晗能源技术有限公司购置资产提供价值参考依据。

二、评估对象及范围：

1、评估对象为单项资产；

2、评估范围为委托方拟购置的房地产（含房地产所占用的土地价值），共计四项，具体情况如下：

①乌市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋 1 层 2-101 室

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号	预售许可证号	乌房预许字 2016100392
产权面积	196.52 平方米	分摊面积	46.28 平方米
总层数	29 层	所在层数	1 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046015 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	已完工，可使用	装修情况	精装修，含家具
四至	北：七道湾北路西四巷，南：红光山路，西：小区道路，东：七道湾北路		

②乌市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋 2 层 2-201 室

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号	预售许可证号	乌房预许字 2016100392
产权面积	196.52 平方米	分摊面积	46.28 平方米
总层数	29 层	所在层数	2 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046015 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	已完工，可使用	装修情况	精装修，含家具
四至	北：七道湾北路西四巷，南：红光山路，西：小区道路，东：七道湾北路		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新疆瑞智资产评估事务所 评估报告专用章

③乌鲁木齐水磨沟区振业街 55 号浩源大厦 1 栋 30 层；

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号	预售许可证号	乌房预许字 2018100736
产权面积	1584.36 平方米	分摊面积	430.57 平方米
总层数	31（-5）	所在层数	30 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046014 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	未完工，正在建设期	预计交工时间	2019 年末
四至	北：大成尔雅，南：振业街，西：乌鲁木齐文化中心，东：会展大道		

④乌鲁木齐水磨沟区振业街 55 号浩源大厦 1 栋 31 层；

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号	预售许可证号	乌房预许字 2018100736
产权面积	1643.46 平方米	分摊面积	394.90 平方米
总层数	31（-5）	所在层数	31 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046014 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	未完工，正在建设期	预计交工时间	2019 年末
四至	北：大成尔雅，南：振业街，西：乌鲁木齐文化中心，东：会展大道		

经评估人员现场核查，本次纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 12 月 03 日。

五、评估方法：本次采用市场法对委托评估的房地产进行估算。

六、评估结论：

截止评估基准日，上海源晗能源技术有限公司委托评估的房地产评估价值为 5213.20 万元（大写人名币伍仟贰佰壹拾叁万贰仟元整）。具体见评估明细表。

本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响；申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由委托方承担，与本评估机构无关。

七、本评估结果的使用有效期：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。即自2018年12月03日至2019年12月02日。如果评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲核实本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新疆瑞智资产评估事务所 评估报告专用章

上海源晗能源技术有限公司拟购置房地产项目

单项资产评估报告书

正　　文

新瑞智评报字【2018】第 118 号

上海源晗能源技术有限公司：

新疆瑞智资产评估事务所（以下简称"新疆瑞智"或我事务所）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为满足贵公司拟购置房地产的需要，我事务所评估人员在履行了必要的评估程序后，对贵公司拟购置的房地产在符合使用管制要求前提下的市场价值，采用市场法进行了评估。现将有关评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方及其他资产评估报告使用人

本次资产评估项目的委托方为上海源晗能源技术有限公司。

（一）委托方及产权持有者

1.委托人注册登记情况

名　　称：上海源晗能源技术有限公司

统一社会信用代码：91310115MA1K40NU0T

证照编号：41000000201801240114

法定代表人：赵项题

注册资本：伍亿元人民币

类　　型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2018 年 1 月 24 日

经营期限：2018 年 1 月 24 日至不约定期限

经营范围：　从事新能源科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）的销售，企业管理咨询，商务信息咨询，数据处理服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新疆瑞智资产评估事务所 评估报告专用章

营活动】。

2.房地产开发企业注册登记情况

房地产开发企业 1：

名　　称：新疆嘉禧源房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91650105328911879C

法定代表人：周举东

注册资本：捌仟贰佰伍拾万元人名币

类　　型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住　　所：新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山 888 号（绿地中心服务楼）

成立日期：2015 年 05 月 27 日

经营期限：2015 年 05 月 27 日至长期

经营范围：房地产开发及经营，房产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

房地产开发企业 2：

名　　称：新疆东悦房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91650105328912062F

法定代表人：周举东

注册资本：叁亿伍仟柒佰伍拾万元人民币

类　　型：其他有限责任公司

成立日期：2015 年 05 月 27 日

经营期限：2015 年 05 月 27 日至长期

经营范围：房地产开发及经营，房产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）委托人以外的其他评估报告使用者

本次评估报告使用者为委托方及全体股东。除此之外，本报告不得被任何其他方使用或依赖。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新疆瑞智资产评估事务所 评估报告专用章

二、评估目的

本次评估是为了满足上海源晗能源技术有限公司拟购置房地产的行为需要，对涉及的房地产进行评估，为上海源晗能源技术有限公司购置资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象为单项资产；

2、评估范围为委托方拟购置的房地产（含房地产所占用的土地价值），共计四项，具体情况如下：

①乌市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋 1 层 2-101 室

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号	预售许可证号	乌房预许字 2016100392
产权面积	196.52 平方米	分摊面积	46.28 平方米
总层数	29 层	所在层数	1 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046015 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	已完工，可使用	装修情况	精装修，含家具
四至	北：七道湾北路西四巷，南：红光山路，西：小区道路，东：七道湾北路		

②乌市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋 2 层 2-201 室

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号	预售许可证号	乌房预许字 2016100392
产权面积	196.52 平方米	分摊面积	46.28 平方米
总层数	29 层	所在层数	2 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046015 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	已完工，可使用	装修情况	精装修，含家具
四至	北：七道湾北路西四巷，南：红光山路，西：小区道路，东：七道湾北路		

③乌鲁木齐水磨沟区振业街 55 号浩源大厦 1 栋 30 层；

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号	预售许可证号	乌房预许字 2018100736
产权面积	1584.36 平方米	分摊面积	430.57 平方米
总层数	31（-5）	所在层数	30 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046014 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	未完工，正在建设期	预计交工时间	2019 年末
四至	北：大成尔雅，南：振业街，西：乌鲁木齐文化中心，东：会展大道		

④乌鲁木齐水磨沟区振业街 55 号浩源大厦 1 栋 31 层；

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号	预售许可证号	乌房预许字 2018100736
产权面积	1643.46 平方米	分摊面积	394.90 平方米
总层数	31（-5）	所在层数	31 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046014 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	未完工，正在建设期	预计交工时间	2019 年末
四至	北：大成尔雅，南：振业街，西：乌鲁木齐文化中心，东：会展大道		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经评估人员现场核查，本次纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估采用持续使用的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续使用在本报告中是指被评估对象的持续使用状态会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

根据《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号），本次评估是对委估的房地产的市场价值进行评估，为委托方拟购置房地产之目的提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，满足市场价值的基本定义，因此采用市场价值作为选定的价值类型。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同约定，本次评估的评估基准日为 2018年12月03日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以 2018 年 12 月 03 日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、上海源晗能源技术有限公司与新疆瑞智资产评估事务所签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）。
2. 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
3. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
4. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估执业准则－资产评估程序》(中评协[2017]31 号，2017 年 10 月 1 日起实施)；
2. 《资产评估执业准则－资产评估报告》(中评协[2017]32 号，2017 年 10 月 1 日起实施)；
3. 《资产评估执业准则－资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号，2017 年 10 月 1 日起

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

实施）；

4.《资产评估执业准则－资产评估档案》(中评协[2017]34号,2017年10月1日起实施)；

5.《资产评估执业准则－不动产》（中评协[2017]38号，2017年10月1日起实施）；

6.中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；

（四）产权依据

1. 乌房预许字2018100736号《乌鲁木齐商品房预售许可证》；
2. 乌房预许字2016100392号《乌鲁木齐商品房预售许可证》；
3. 乌国用（2015）第0046014号《中华人民共和国土地使用权证》；
4. 乌国用（2015）第0046015号《中华人民共和国土地使用权证》；
5. 建字第650105201601043号《中华人民共和国建设工程规划许可证》；
6. 650101201607130118.0129号《中华人民共和国建筑工程施工许可证》；
7. 委托方提供的其他有关委估资产的产权证明文件。

（五）取价依据

1.网站、期刊等公开渠道所取得的价格信息；

2.评估人员现场勘查、核实资料及同类资产市场交易案例调查资料；

3.资产评估常用数据与参与手册；

4.评估师确认为必要的其他资料。

（六）其他依据

1.委托方提供的《资产评估申报明细表》；

2.委托方提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法介绍

1.成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

2.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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新疆瑞智资产评估事务所 评估报告专用章

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。

3.收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现，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。

（二）评估方法的选择

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

成本法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

（三）评估方法的确定

本次纳入评估范围的资产为上海源晗能源技术有限公司拟购置的房地产，该批房地产为商品房，规划用途为住宅及办公楼，此类型资产根据评估方法的适用条件分析，不适宜采用成本法和收益法，故本次评估未采用成本法和收益法。经评估人员现场勘察及收集的相关数据信息分析，目前，商品房市场交易信息相对透明和成熟，交易案例较多，符合市场法的适用条件，因此本次评估采用了市场法进行评估。

市场法

市场法也称市场比较法，它是指将估价对象与估价时点的近期有过交易类似房地产加以比较，对类似房地产的成交价格做适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式为：

估价对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查、检查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，核实评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对纳入评估范围内的资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；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；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1、基本假设

（1）公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

（2）持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

（3）交易假设：该假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，交易假设是假定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（4）本次评估假设被评估资产按原设计用途继续使用。

2、特殊假设

（1）本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

（2）委托方和产权持有人提供的相关基础资料真实、准确、完整；

（3）国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形式无重大变化，评估对像所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（4）本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（5）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的只是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截止评估基准日，上海源晗能源技术有限公司委托评估的房地产评估价值为 5213.20 万元（大写人名币伍仟贰佰壹拾叁万贰仟元整）。具体见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现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，提请报告使用者予以关注：

1、产权瑕疵：无。

2、未决事项、法律纠纷等不确定因素：无。

3、重大期后事项： 无。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、其他特别事项说明：①本次纳入评估范围的位于乌鲁木齐水磨沟区振业街55号浩源大厦1栋30层、31层房地产，面积共计3227.82平方米，由新疆嘉禧源房地产开发有限公司开发，2018年取得《商品房预售许可证》，截至出报告日，工程尚未竣工，本次是以该房地产建成并投入使用后的状态进行评估。②浩源大厦1栋房地产于2018年10月15日经新疆鸿联房地产评估有限公司出具的鸿评字（2018）第SL027号抵押价值评估报告后，在天山农商行进行抵押，抵押期限为三年，贷款金额为叁亿伍仟万元人民币；

5、以上特别事项可能对评估结论产生的影响，提请评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本次评估目的的评估报告使用者为委托方及全体股东。除此之外，本报告不得被任何其他方使用或依赖。

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专业人员不承担责任；

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。

5、本报告书所揭示的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自2018年12月03日至2019年12月03日止。如果评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本报告书一式叁份。提交委托方的时间为：2018年12月28日。

本报告日为本机构及评估师专业意见形成日。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（此页无正文）

评估机构执行事务合伙人：

中国资产评估师：

中国资产评估师：

新疆瑞智资产评估事务所

2018年12月28日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

1. 资产评估明细表；
2. 委托方及房地产开发企业《营业执照》复印件；
3. 乌房预许字 2018100736 号《乌鲁木齐商品房预售许可证》；
4. 乌房预许字 2016100392 号《乌鲁木齐商品房预售许可证》；
5. 乌国用（2015）第 0046014 号《中华人民共和国土地使用权证》；
6. 乌国用（2015）第 0046015 号《中华人民共和国土地使用权证》；
7. 建字第 650105201601043 号《中华人名共和国建设工程规划许可证》；
8. 650101201607130118.0129 号《中华人名共和国建筑工程施工许可证》；
9. 房屋测绘成果表；
10. 被评估资产影像资料；
11. 评估机构备案公告复印件；
12. 评估机构法人营业执照复印件；
13. 资产评估师职业资格证书登记卡。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房地产评估明细表

评估基准日：2018年12月3日

表5-1-1
共1页第1页

委托方：上海源晗能源技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	权证编号	预售许可证号	物理状况				座落	计量单位	建筑面积/容积	评估价值	评估单价(元/m^2)	备注
				结构	总层数	所在层数	现状						
1	浩源大厦A座30层	土地证：乌国用2015第0046014号	乌房预许字2018100736	钢混	31（-5）	30	未交工	乌鲁木齐市水磨沟区振业街55号	m2	1,584.36	22,656,348.00	14,300.00	
2	浩源大厦A座31层	土地证：乌国用2015第0046014号	乌房预许字2018100736	钢混	31（-5）	31	未交工	乌鲁木齐市水磨沟区振业街55号	m2	1,643.46	23,501,478.00	14,300.00	
3	御邸世家商住小区9#楼一层2-101	土地证：乌国用2015第0046015号	乌房预许字2016100392	钢混	29	1	交工	乌鲁木齐市水磨沟区会展中街2800号	m2	196.52	2,987,104.00	15,200.00	
4	御邸世家商住小区9#楼二层2-201	土地证：乌国用2015第0046015号	乌房预许字2016100392	钢混	29	2	交工	乌鲁木齐市水磨沟区会展中街2800号	m2	196.52	2,987,104.00	15,200.00	
		合	计								52,132,034.00		

评估机构：新疆瑞智资产评估事务所

执行事务合伙人：王健雄

签字资产评估师：王健雄　文旭青

资产评估师 王健雄 650500

资产评估师 文旭青 65100002

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业执照

中国（上海）自由贸易试验区　　统一社会信用代码 91310115MA1K40NU0T

证照编号 41000000201801240114

名　　称　上海源晗能源技术有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

住　　所　中国（上海）自由贸易试验区罗山路 1502 弄 14 号

法定代表人　赵项题

注册资本　人民币 50000.0000 万元整

成立日期　2018 年 1 月 24 日

营业期限　2018 年 1 月 24 日 至 不约定期限

经营范围　从事新能源科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）的销售，企业管理咨询，商务信息咨询，数据处理服务。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关

2018年 01 月24 日

企业信用信息公示系统网址：https://www.sgs.gov.cn/notice

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

تىجارەت كەنشىكسى

营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

1-1

统一社会信用代码91650105328911879C

بىرلىشكەن كەلكەن تىجىمائى ئىشلەپچىقىرىش ۋاكالەت نومۇرى

统一社会信用代码

名称 ئاتى	新疆嘉禧源房地产开发有限公司
类型 تۈرۈشلۈق تۈرى	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所 ئادرىسى	新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号（绿地中心服务楼）
法定代表人 قانۇنىي ۋەكىلى	周举东
注册资本 تىزىملاتقان كاپىتالى	捌仟贰佰伍拾万元人民币
成立日期 قۇرۇلغان ۋاقتى	2015年05月27日
营业期限 تىجارەت مۇددىتى	2015年05月27日 至 长期
经营范围 تىجارەت دائىرىسى	房地产开发及经营，房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

此复印件与原件一致

登记机关 تىزىملىغۇچى ئورگان

乌鲁木齐市水磨沟区工商行政管理局

年 月 日 يىل ـ قايسا ـ يىل

2017 10 19

gsxt.xjaic.gov.cn 企业信用信息公示系统网址：gsxt.xjaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

تىجارەت كەنشىكىسى

营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) 1-1

统一社会信用代码91650105328912062F

خاسلىق 名称	新疆东悦房地产开发有限公司
تىپى 类型	其他有限责任公司
تۇرۇشلۇق ئورنى 住所	新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号
قانۇنىي ۋەكىلى 法定代表人	周举东
تىزىملاتقان كاپىتالى 注册资本	叁亿伍仟柒佰伍拾万元人民币
قۇرۇلغان ۋاقتى 成立日期	2015年05月27日
تىجارەت مۇددىتى 营业期限	2015年05月27日 至 长期
تىجارەت دائىرىسى 经营范围	房地产开发及经营，房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

此复印件与原件一致

تىزىملىغۇچى ئورگان

登记机关

乌鲁木齐市水磨沟区工商行政管理局

ئىيلى ئايىنىڭ كۈنى

年 月 日

2016 03 31

gsxt.xjaic.gov.cn كارخانىلارنىڭ ئىشەنچ كودىنىڭ تاللاشلىرى سىستېمىسىنىڭ تور تاقىسى:

企业信用信息公示系统网址：gsxt.xjaic.gov.cn

جۇڭخۇا خالق جۇمھۇرىيىتى دۆلەت سودا-سانائەت مەمۇرىي باشقۇرۇش يەنە ئىدارىسى تارماق قىلىپ باشقۇرۇلۇش

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

ئۈرۈمچى

乌 鲁 木 齐

تاۋار ئۆيلەرنى ئالدىن سېتىش ئىجازەتنامىسى

商品房预售许可证

ئۇ ئۆ ئا ئى نومۇرلۇق
乌房预许字 2018100736 号

قۇرۇلمىسى 结构	يۆنىلىشى 朝向	قەۋەت سانى 层数	شىركەت ئادرېسى 公司地址
جەمئىي يۈزۈش 共 0.00 m²	ياتاق بىناسى 公寓 共 0 套	جەمئىي يۈزۈش 共 0.00 m²	新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号（豪邑中心投务楼）
جەمئىي يۈزۈش 共 0.00 m²	ماشىنا ئىسكىلاتى 车库 共 0 套	جەمئىي يۈزۈش 共 0.00 m²	地下51 地下5
جەمئىي يۈزۈش 共 0.00 m²	بەر ئاستى ئۆيى 地下室 共 0 套	جەمئىي يۈزۈش 共 42570.27 m²	
جەمئىي يۈزۈش 共 548.87 m²	باشقالار 其它 共 23 套		

تۇرالغۇ 住宅	جەمئىي يۈزۈش 共 0 套	جەمئىي يۈزۈش 共 0.00 m²	[جەمئىي ئىشىك] [共 单元] 栋号
ئەرزان - قىلايلىق ئۆي 经济适用房	جەمئىي يۈزۈش 共 0 套	جەمئىي يۈزۈش 共 0.00 m²	قانۇنىي ۋەكىلى 法人代表
ئىش بېجىرىش 办公	جەمئىي يۈزۈش 共 93 套	جەمئىي يۈزۈش 共 0 套	公司地址
سودا ئۆيلىرى 商业	جەمئىي يۈزۈش 共 0 套	جەمئىي يۈزۈش 共 0 套	

ئۆي - زېمىن ئەرەقىيات كارخانىسى 房地产开发企业	新疆嘉福源房地产开发有限公司
تۈر نامى 项目名称	鸿源大厦1
تۈر جايلاشقان ئورۇن ئادرېسى 项目坐落地址	乌鲁木齐市水磨沟区振业街55号
ئومۇمىي قۇرۇلۇش كۆلىمى 总建筑面积	119310.27
ئالدىن سېتىش كۆلىمى 预售面积	80291.96

ئىزاھات: مەزكۇر قۇرۇلۇش پۈتۈپ، تەكشۈرۈپ ئۆتكۈزۈۋېلىنىپ، سېتىلىش باسقۇچىغا كىرگەندىن كېيىن، ئىجازەتنامە ئۆزلىكىدىن كۈچىنى قالدۇرۇ. بۇ ئىجازەتنامە سېتىش مەيدانىغا ئېسىپ قويۇلۇشى كېرەك.

注：该工程通过竣工验收后，即进入现售阶段，此证自行失效。此证应当悬挂在销售场所

ئىجازەتنامە تارقاتقان ئورگان
发证机关：乌鲁木齐市住房保障和房产管理局

ئىلى - ئايىمىز - كۈنى
年 月 日

ئۇرۇمچى

乌 鲁 木 齐

تاۋار ئۆيلەرنى ئالدىن سېتىش ئىجازەتنامىسى

商品房预售许可证

ئۇ ئۆ ئا ئى نومۇرلۇق

乌房预许字 2016100392 号

此页印件与原件一致

تۆي - زېمىن تەرەققىيات كارخانىسى 房地产开发企业	新疆东悦房地产开发有限公司	قانۇنىي ۋەكىلى 法人代表	周举东
شىركەت ئادرېسى 公司地址	新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号	تۆر نامى 项目名称	御邸世家商住小区9
تۆر جايلاشقان ئورۇن ئادرېسى 项目坐落地址	乌市水磨沟区会展中街2800号	ئومۇمىي قۇرۇلۇش كۆلىمى 总建筑面积	24033.46
ئالدىن سېتىش كۆلىمى 预售面积	24033.46		

كورپۇس نومۇرى 栋号	9	[جەمئى ئىشىك 共 2 单元]		قەۋەت سانى 层数	يۆنىلىشى 地上 29 地下 0	قۇرۇلمىسى 朝向	钢筋混凝土 结构
تۇرالغۇ 住宅	168	جەمئي يۈزۈش 套共	24033.46m²	ياتاق بىناسى 公寓	0	جەمئي يۈزۈش 套共	0.00 m²
ئەرزان - قولايلىق تۆي 经济适用房	0	جەمئي يۈزۈش 套共	0.00 m²	ماشىنا ئىسكىلاتى 车库	0	جەمئي يۈزۈش 套共	0.00 m²
ئىش بېجىرىش 办公	0	جەمئي يۈزۈش 套共	0.00 m²	يەر ئاستى ئۆيى 地下室	0	جەمئي يۈزۈش 套共	0.00 m²
سودا ئۆيلىرى 商业	0	جەمئي يۈزۈش 套共	0.00 m²	باشقىلار 其它	0	جەمئي يۈزۈش 套共	0.00 m²

ئىزاھات: مەزكۇر قۇرۇلۇش پۈتۈپ، تەكشۈرۈپ ئۆتكۈزۈۋېلىنىپ، سېتىلىش باسقۇچىغا كىرگەندىن كېيىن، ئىجازەتنامە ئۈزلىكسىز كۆچتىن قالىدۇ. بۇ ئىجازەتنامە سېتىش مەيدانىغا ئېسىپ قويۇلۇشى كېرەك.

注：该工程通过竣工验收后，即进入现售阶段，此证自行失效。此证应当悬挂在销售场所

ئىجازەتنامە تارقاتقان ئورگان

发证机关：乌鲁木齐市住房保障和房产管理局

ـ يىلى ـ ئاينىڭ ـ كۈنى

二〇一六年 月 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

نومۇر ( ) د ئى

国用(2015)第0046014 号

يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارى 土地使用权人	新疆鑫禧源房地产开发有限公司			
جايلاشقان ئورنى 座　落	水磨沟区会展大道西侧			
يەر نومۇرى 地　号	0403000504	خەرىتە نومۇرى 图　号		59.50-50.00
يەر تۈرى (ئىشلىتىش ئورنى) 地类(用途)	商服用地	ئېرىشكەن باھا 取得价格		/
يەر ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى 使用权类型	出让	ئاخىرلىشىش ۋاقتى 终止日期		2052年5月15日
ئىشلىتىش ھوقۇقىدىكى كۆلەم 使用权面积	11458.76 M²	其中	مۇستەقىل ئىشلەتكەن كۆلەم 独用面积	M²
			تەڭ چېچىلغان كۆلەم 分摊面积	M²

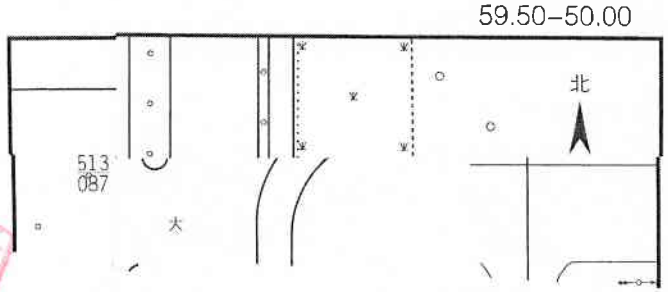
بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى»، «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنىنى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-نىزاملارغا ئاساسەن، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئەتىنى قوغداش مەقسىتىدە، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارى بۇ گۇۋاھنامىدە تىزىملىتىشنى ئىلتىماس قىلغان يەر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ سېلىشتۇرۇش ئارقىلىق، تىزىملاشقا ئىجازەت قىلىنىپ 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。

خەرىتە

ئىش خاتىرىسى

记　事



تىزىملىغان ئورگان
登记机关

乌鲁木齐市国土资源局

(تامغا) (章)

كۈن ئاي يىل
年 20 月 日 26

گۇۋاھنامىنى نازارەت قىلىپ ياسىغۇچى ئورگان
证书监制机关

中华人民共和国国土资源部 土地证书管理专用章

№ 651654916

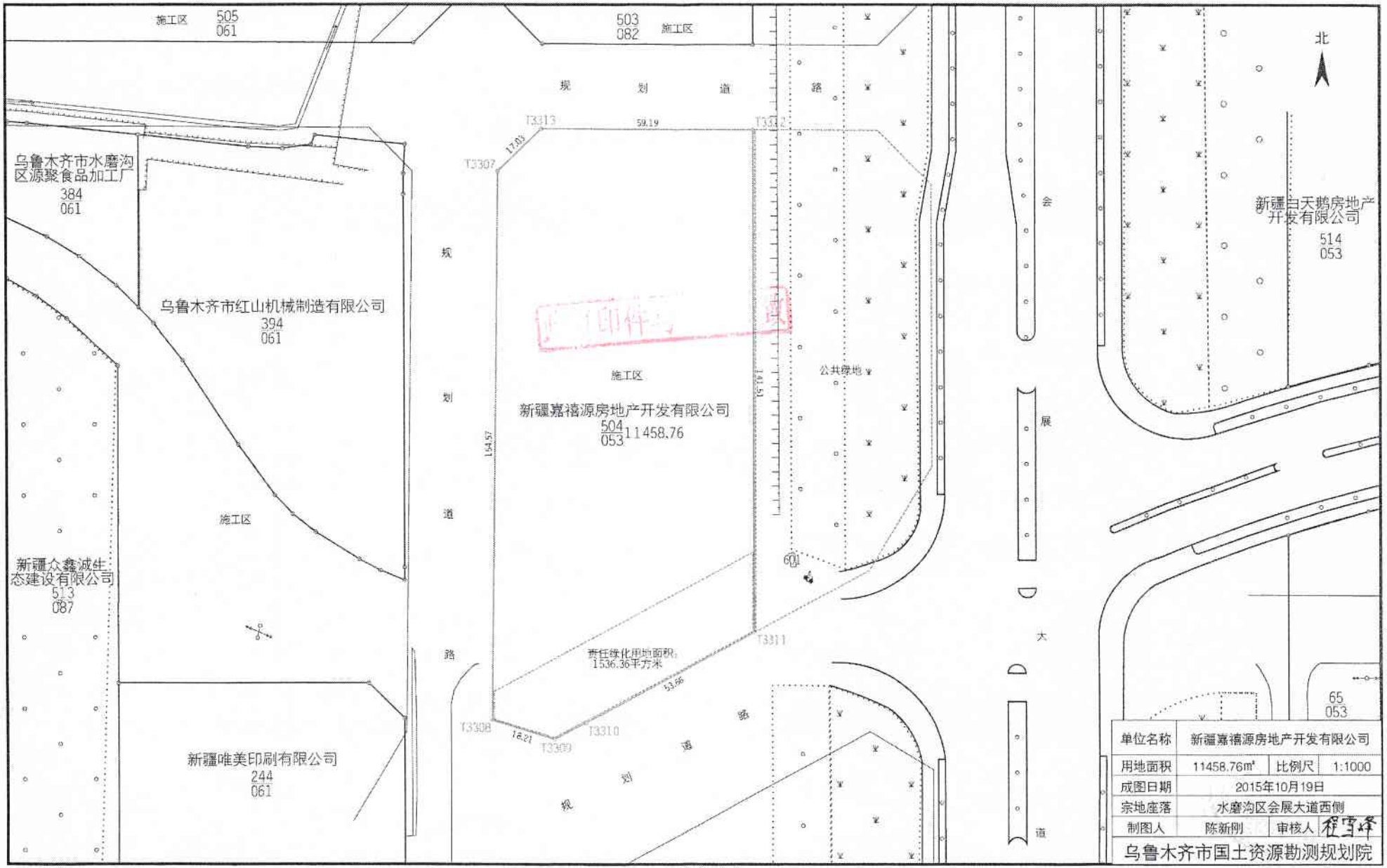
خەلق ھۆكۈمىتى (تامغا)
乌鲁木齐市 人民政府 (章)

كۈن ئاي يىل
2015年 10月 26日

宗 地 图

0402000504

59.50-50.00



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！

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

نومۇر ( ) د ئى

国用（2016）第0046015号

يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارى 土地使用权人	新疆东悦房地产开发有限公司			
جايلاشقان ئورنى 座落	水磨沟区七道湾路西侧			
يەر نومۇرى 地号	0600200230	خەرىتە نومۇرى 图号		60.75、61.00-50.75、51.00
يەر تۈرى (ئىشلىتىش ئورنى) 地类(用途)	商业用地、住宅用地	ئېرىشكەن باھا 取得价格		/
يەر ئىشلىتىش ھوقۇق تۈرى 使用权类型	划拨、出让	ئاخىرلىشىش ۋاقتى 终止日期		2053年4月29日
ئىشلىتىش ھوقۇقىدىكى كۆلەم 使用权面积	85084.33 M^2	其中	مۇستەقىل ئىشلەتكەن كۆلەم 独用面积	M^2
			تەڭ چېچىلغان كۆلەم 分摊面积	M^2

بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى»، «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىننى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-تىزىملارغا ئاساسەن، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئەتىنى قوغداش مەقسىتىدە، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارى بۇ گۇۋاھنامىدە تىزىملىتىشنى ئىلتىماس قىلغان يەر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ سىنىشتۇرۇش ئارقىلىق، تىزىملاشقا ئىجازەت قىلىنىپ ئارقىتىپ بېرىلدى.

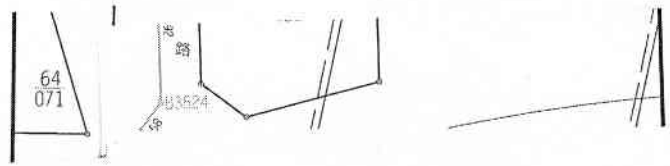
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

خەرىتە چاپلاش سىزىقى

ئىش خاتىرىسى

记事

该宗地面积85084.33平方米，其中出让用地面积79158.43平方米，其中商业用地面积25525.3平方米，出让年期40年，终止日期2053年4月29日；住宅用地面积53603.13平方米，出让年期50年，终止日期2053年4月29日；配建保障性住房用地面积5955.9平方米，划拨供地。



تىزىملىغان ئورگان
登记机关

乌鲁木齐市国土资源局

（تامغا）（章）

كۈن ئاي يىل
年 月 日 2016 10 26

گۇۋاھنامىنى نازارەت قىلىپ ياسىغۇچى ئورگان
证书监制机关

中华人民共和国国土资源部
土地证书管理专用章

№ 651654917

خەلق ھۆكۈمىتى (تامغا)
乌鲁木齐市人民政府（章）

كۈن ئاي يىل
年 月 日 2016 10 26

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中华人民共和国

建设工程规划许可证

副　本　　建字第650105201601043号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，特发此证。

发证机关　乌鲁木齐市城乡规划管理局

日　期　二〇一六年10月19日

注：《建设工程规划许可证》正、副本为工程项目前期工作的证明文件，不作为办理房屋产权的凭证。工程竣工经规划验收合格后，凭《建设工程规划许可证》正、副本办理《建设工程竣工规划认可书》。

经办人：

建设单位（个人）	新疆嘉禧源房地产开发有限公司
建设项目名称	浩源大厦
建 设 位 置	会展大道以西
建 设 规 模	壹拾贰万伍仟玖佰叁拾壹点伍陆平方米（125931.56㎡）
项目开发类型	商业用地

附图及附件名称

1、建设工程规划许可证附件
2、建筑设计红线图复印件
3、定、验线记录册及附图
4、设计单位：广东建筑艺术设计院有限公司
5、施工设计图号：ＪＹＳＺ２０１５－０３２
6、平面示意图

备　注

新建建筑外立面造型、色彩、材质须严格按我局审定的外立面效果图实施。

遵守事项

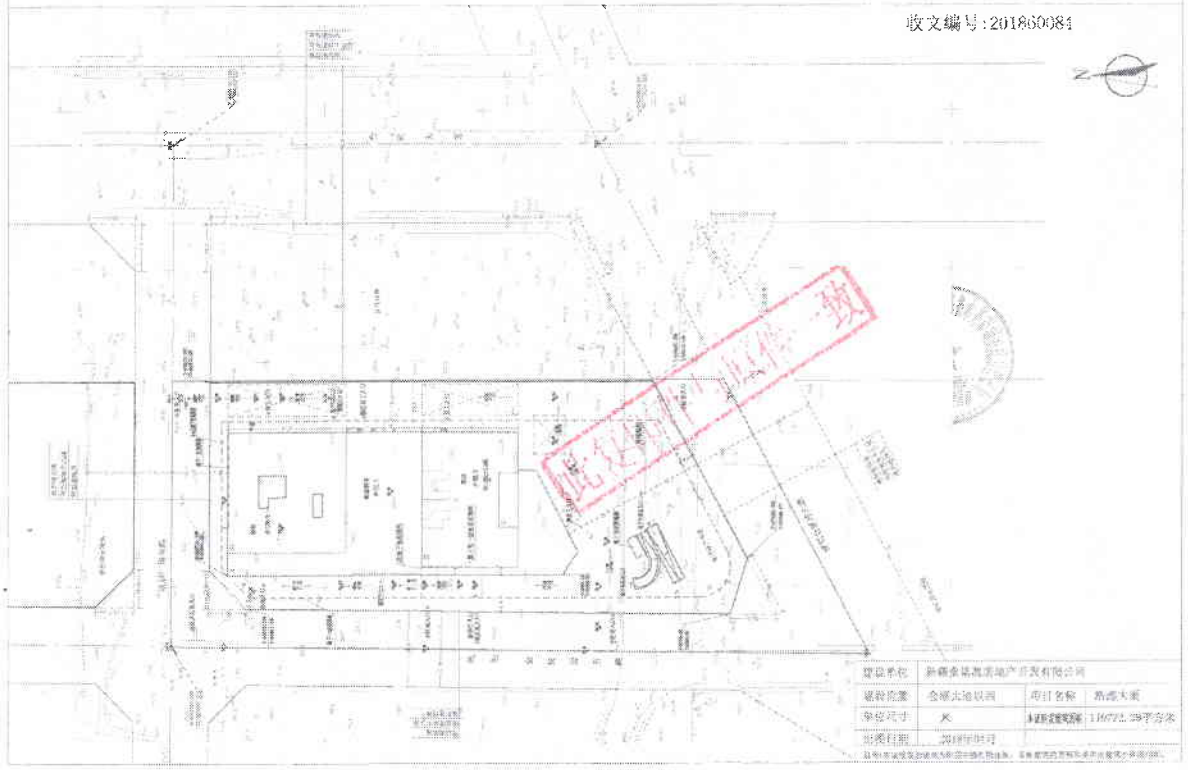
一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新疆嘉禧源房地产开发有限公司 浩源大厦“建设工程规划许可证”附图

建字第650105201800868号

收文编号：2018600084



جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى

中华人民共和国

بىناكارلىق قۇرۇلۇشى ئىشلەش ئىجازەتنامىسى

建筑工程施工许可证

نومۇرى
编号

650101201607130118.0129

بۇ بىناكارلىق قۇرۇلۇشى 《جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى بىناكارلىق قانۇنى》 نىڭ 8- ماددىسىدىكى بەلگىلىمىگە ئاساسەن تەكشۈرۈلۈپ، شەرتكە ئۇيغۇن بولغانلىقى ئۈچۈن، قۇرۇلۇش ئىشلەشكە رۇخسەت قىلىنىپ، بۇ ئىجازەتنامە بېرىلدى.

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

特发此证

ئىجازەتنامە تارقاتقان ئورگان
发证机关 乌鲁木齐市建设委员会

ۋاقتى
日 期 2016-07-13

قۇرۇلۇش قىلدۇرغۇچى ئورۇن 建设单位	新疆东悦房地产开发有限公司		
قۇرۇلۇش نامى 工程名称	浩源天下商住小区（1#—6#楼、幼儿园、1#商业楼、南区地下室）项目		
قۇرۇلۇش ئورنى 建设地址	乌市会展纬一路		
قۇرۇلۇش كۆلىمى 建设规模	157254.96 平方米	توختام باھاسى 合同价格	20443.14 تۈمەن يۈەن 万元
لاھىيىلىگەن ئورۇن 设计单位	广东建筑艺术设计院有限公司，勘察单位新疆新工勘岩土工程勘察设计院有限公司		
قۇرۇلۇش ئىشلىگۈچى ئورۇن 施工单位	新疆通力建设集团股份有限公司		
نازارەتچى ئورۇن 监理单位	新疆工程建设项目管理有限公司		
توختامدىكى ئىش باشلاش ۋاقتى 合同开工日期	2016-04-11	توختامدىكى قۇرۇلۇش پۈتۈش ۋاقتى 合同竣工日期	2017-12-31
ئەسكەرتىش 备注	项目经理刘奇俊，项目总监赵燕，设计项目负责人孙志浩，勘察项目负责人吕新会。		

注意事项: دىققەت قىلىدىغان ئىشلار:

1. بۇ ئىجازەتنامە قۇرۇلۇش ئىشلەش نەق مەيدانىغا قويۇلۇپ، قۇرۇلۇش ئىشلەشكە رۇخسەت قىلىشنىڭ ئىسپاتى قىلىنىدۇ.

一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。

2. ئىجازەتنامە تارقاتقان ئورگاننىڭ رۇخسىتىنى ئالماي تۇرۇپ، بۇ ئىجازەتنامىدىكى مەزمۇنلارنى ئۆزگەرتىشكە بولمايدۇ.

二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。

3. قۇرۇلۇش مەمۇرىي تارمىقى بۇ ئىجازەتنامىنى تەكشۈرسە بولىدۇ.

三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。

4. بۇ ئىجازەتنامىنى تارقاتقان كۈندىن باشلاپ 3 ئاي ئىچىدە قۇرۇلۇشنى باشلاش كېرەك؛ مۇددىتى ئۆتۈپ كەتسە، مۇددىتىنى ئۇزارتىش رەسمىيىتى بېجىرىش كېرەك. مۇددىتىنى ئۇزارتىش رەسمىيىتى ئۆتىمىسە ياكى مۇددىتىنى ئۇزارتىش قېتىم سانى، ۋاقتى قانۇندا بەلگىلەنگەن ۋاقىتتىن ئۆتۈپ كەتسە، بۇ ئىجازەتنامە ئۆزلۈكىدىن كۈچىدىن قالىدۇ.

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

5. ئومۇمەن بۇ ئىجازەتنامىنى ئالماي ئۆزلۈكىدىن قۇرۇلۇش ئىشلىسە، قانۇنغا خىلاپ قۇرۇلۇش ھېسابلىنىدۇ، 《جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ بىناكارلىق قانۇنى》 دىكى بەلگىلىمىلەر بويىچە جازالىنىدۇ.

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

No 2004832

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

委托方名称：

新疆嘉禧源房地产开发有限公司

测量项目名称：

浩源大厦 1 栋

测量方单位名称：

新疆信永中和房地产测绘咨询有限公司　　法定代表人：李晓刚

测量资格等级：

丁级，证书编号：丁测资字：6531523

执行技术标准：

GB/T17986.1-2000《房产测量规范第 1 单元：房产测量规范》

GB/T17986.2-2000《房产测量规范第 2 单元：房产图图式》

参考资料：

1、委托方提供的施工平面图。

2、测量人员现场采集的数据

此复印件与原件一致

测量日期：

本次测量作业的日期为　2018 年 09 月 05 日。

测量人员：

核算员：廖云飞　　测量员：　　审核员：李红

测量仪器：

使用经过检测符合标准的测量仪器（包括手持激光测距仪，钢卷尺）

测量报告编号：

信永中和房测字：（2018-09-05-01 号）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房屋整幢面积(预测绘)成果表

委托方	新疆嘉禧源房地产开发有限公司				
建筑物座落	乌鲁木齐市水磨沟区振业街55号浩源大厦1栋				
建筑物名称	浩源大厦1栋				
建成年代			建筑物用途	商业、地下室、人防	
建筑物结构	钢筋混凝土		住宅总套数	0	
地上层数	31		地下层数	5	
总建筑面积	119312.71	公建建筑面积	2216.22m²	人防建筑面积	4974.81m²

幢号	建筑面积	套内面积	分摊面积	分摊系数
1	119310.27	83906.95	35403.32	0.025672
合计	119310.27	83906.95	35403.32	

分摊区域的名称	总套内建筑面积	自有共有建筑面积	从全楼所得建筑面积	分摊系数
A座避难层	2107.99	52.76	55.47	0.051344
人防区	4763.55	86.74	124.52	0.044349
地下室区	24894.26	5227.78	773.29	0.241062
裙楼酒店区	8689.47	2756.30	2663.49	0.623719
裙楼商业区	535.11	0.00	13.74	0.025672
裙楼银行区	884.05	24.59	23.33	0.054200
裙楼办公区	3340.78	1242.49	1125.85	0.708919
A座办公区	28784.58	807.31	7269.07	0.280580
B座酒店区	18709.79	0.00	4353.86	0.232705
合计	92709.58	10197.97	16402.62	

地上部分	住宅(0)套	商业(100)套	服务型公寓	办公	酒店	车库	库房	其它
	0.00	44051.11	0.00	0.00	37172.82	0.00	0.00	0.00
	人防	非人防	工业	社区用房	物业管理用房	公建	文化	仓储
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2216.22	0.00	0.00
	医疗卫生	教育	商业服务(公寓0)套	宗教	科研	公寓	商务办	
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
地上部分总计:	83440.15							
地下部分	住宅(0)套	商业	服务型公寓	办公	地下室	车库	库房	其它
	0.00	0.00	0.00	0.00	30895.31	0.00	0.00	0.00
	人防	非人防	工业	社区用房	物业管理用房	公建	文化	仓储
	4974.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	医疗卫生	教育	商业服务(0)套	宗教	科研			
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
地下部分总计:	35870.12							
闭合面积:	119310.27							

此为印刷件与原件一致

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分层分户面积明细表

建筑物名称：		乌鲁木齐市水磨沟区振业街55号浩源大厦1栋						
层次	房号	套内建筑面积m²	分摊系数	分摊面积m²	产权面积m²	阳台面积	所在功能	备注
27	A-2701	273.97	0.445487	122.05	396.02	无	商业	
27	A-2702	269.89	0.445487	120.23	390.12	无	商业	
27	A-2703	247.04	0.445487	110.05	357.09	无	商业	
27	A-2704	271.25	0.445487	120.84	392.09	无	商业	
本层合计		1062.15		473.17	1535.32			
28	A-2801	196.04	0.485057	95.09	291.13	无	商业	
28	A-2802	202.62	0.485057	98.28	300.90	无	商业	
28	A-2803	194.08	0.485057	94.14	288.22	无	商业	
28	A-2804	215.16	0.485057	104.36	319.52	无	商业	
28	A-2805	224.66	0.485057	108.97	333.63	无	商业	
本层合计		1032.56		500.84	1533.40			
29	A-2901	1153.79	0.902237	1040.99	2194.78	无	商业	
本层合计		1153.79		1040.99	2194.78			
30	A-3001	1153.79	0.373176	430.57	1584.36	无	商业	
本层合计		1153.79		430.57	1584.36			
31	A-3101	1248.56	0.316285	394.90	1643.46	无	商业	
本层合计		1248.56		394.90	1643.46			
合计		83906.95		35403.32	119310.27			

此复印件与原件一致

分层面积总表

层次	功能区	套内建筑面积	分摊面积	产权面积	备注
-5	人防区	3957.19	1017.62	4974.81	
-4	地下室区	7373.22	1777.40	9150.62	
-3	地下室区	7388.22	1781.02	9169.24	
-2	地下室区	6292.32	1516.84	7809.16	
-1	地下室区	3840.49	925.80	4766.29	
1	裙楼酒店区	1411.79	880.56	2292.35	
1	裙楼商业区	535.12	13.75	548.87	
1	裙楼银行区	884.05	47.92	931.97	
2	裙楼酒店区	1694.93	1057.16	2752.09	
2	裙楼办公区	904.90	641.50	1546.40	
3	裙楼酒店区	2959.37	1845.82	4805.19	
3	裙楼办公区	658.20	466.61	1124.81	
4	裙楼酒店区	1581.66	986.51	2568.17	
4	裙楼办公区	1111.38	787.87	1899.25	
5	裙楼酒店区	1041.71	649.73	1691.44	
5	裙楼办公区	666.33	472.37	1138.70	
6	A 座办公区	1032.56	493.25	1525.81	
6	B 座酒店区	794.11	487.20	1281.31	
7	A 座办公区	1062.15	466.24	1528.39	
8	A 座办公区	1062.15	466.24	1528.39	
9	A 座办公区	1062.15	466.24	1528.39	
10	A 座办公区	1062.15	466.24	1528.39	
7	B 座酒店区	794.11	487.20	1281.31	
8	B 座酒店区	794.11	487.20	1281.31	
9	B 座酒店区	794.11	487.20	1281.31	
10	B 座酒店区	794.11	487.20	1281.31	
11	B 座酒店区	794.11	487.20	1281.31	
12	B 座酒店区	794.11	487.20	1281.31	
13	B 座酒店区	794.11	487.20	1281.31	
14	B 座酒店区	794.11	487.20	1281.31	
15	B 座酒店区	794.11	487.20	1281.31	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分层面积总表

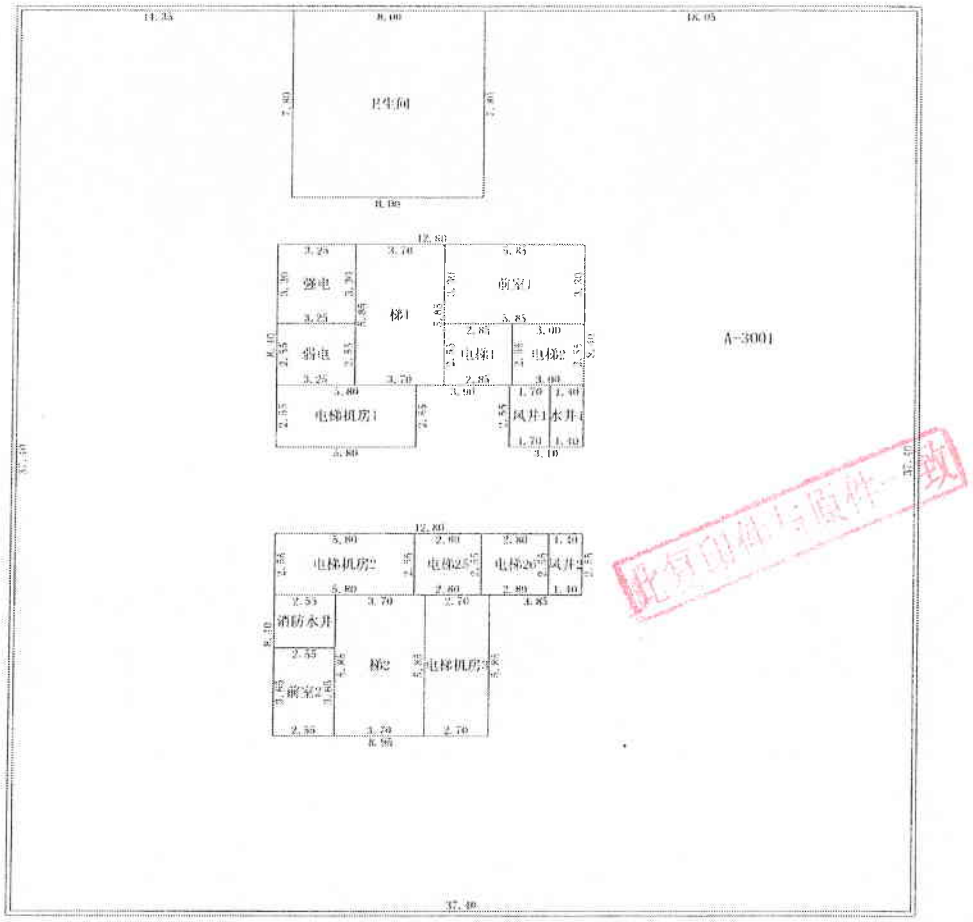
11	A 座避难层	1096.74	104.69	1201.43	
12	A 座办公区	788.18	389.37	1177.55	
13	A 座办公区	1062.15	466.24	1528.39	
14	A 座办公区	1062.15	466.24	1528.39	
15	A 座办公区	1062.15	466.24	1528.39	
16	A 座办公区	1062.15	466.24	1528.39	
17	A 座办公区	1062.15	466.24	1528.39	
18	A 座办公区	1062.15	466.24	1528.39	
16	B 座酒店区	796.63	484.68	1281.31	
17	B 座酒店区	796.63	484.68	1281.31	
18	B 座酒店区	796.63	484.68	1281.31	
19	B 座酒店区	796.63	484.68	1281.31	
20	B 座酒店区	796.63	484.68	1281.31	
19	A 座办公区	1062.15	466.24	1528.39	
20	A 座办公区	1062.15	466.24	1528.39	
21	B 座酒店区	796.63	484.68	1281.31	
22	B 座酒店区	796.63	484.68	1281.31	
21	A 座避难层	935.34	79.45	1014.79	
22	A 座办公区	788.18	396.29	1184.47	
23	A 座办公区	1062.15	473.17	1535.32	
24	A 座办公区	1062.15	473.17	1535.32	
25	A 座办公区	1062.15	473.17	1535.32	
26	A 座办公区	1062.15	473.17	1535.32	
27	A 座办公区	1062.15	473.17	1535.32	
23	B 座酒店区	802.31	479.00	1281.31	
28	A 座办公区	1032.56	500.84	1533.40	
29	A 座办公区	1153.79	1040.99	2194.78	
30	A 座办公区	1153.79	430.57	1584.36	
31	A 座办公区	1248.56	394.90	1643.46	
合计		83906.95	35403.32	119310.27	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房产分层图

房屋座落	乌鲁木齐水磨沟区振业街55号浩源大厦1栋					建筑结构	钢筋混凝土
产权人(单位)	新疆嘉禧源房地产开发有限公司					测绘计算人	廖云飞
总 层 数	36	所在层数	30	丘号		审 核 员	李红

N



A幢三十层平面图

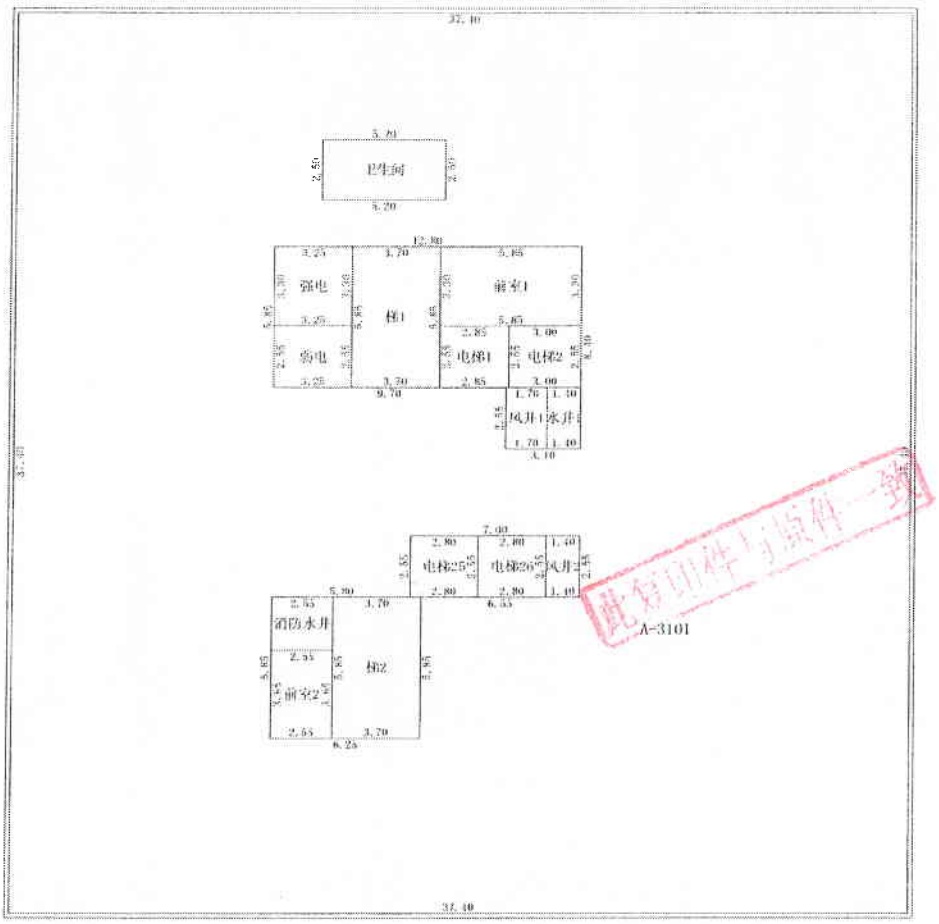
比例尺　　1:300

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房产分层图

房屋座落	乌鲁木齐水磨沟区振业街55号浩源大厦1栋					建筑结构	钢筋混凝土
产权人(单位)	新疆嘉禧源房地产开发有限公司					测绘计算人	廖云飞
总 层 数	36	所在层数	31	丘号		审 核 员	李红

N



A幢三十一层平面图

比例尺　　1:300

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房屋整幢面积(预测绘)成果表

委托方	新疆东悦房地产开发有限公开发有限公司				
建筑物座落	乌鲁木齐市水磨沟区会展中街2800号御邸世家商住小区9栋住宅楼				
建筑物名称	御邸世家商住小区9栋住宅楼				
建成年代			建筑物用途	居住	
建筑物结构	钢筋混凝土		住宅总套数	168	
地上层数	29		地下层数	0	
总建筑面积	24033.46	公建建筑面积	0.00m²	人防建筑面积	0.00m²

幢号	建筑面积	套内面积	分摊面积	分摊系数
9	24033.46	18711.31	5322.15	0.000000
合计	24033.46	18711.31	5322.15	

分摊区域的名称	总套内建筑面积	自有共有建筑面积	从全楼所得建筑面积	分摊系数
住宅区	10417.75	2767.66	0.00	0.265668
住宅区2	8293.56	2554.91	0.00	0.308060
合计	18711.31	5322.57		

地上部分	住宅(168)套	商业(0)套	服务型公寓	办公	经适房(0)套	车库	库房	其它
	24033.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	人防	非人防	工业	社区用房	物业管理用房	公建	文化	仓储
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	医疗卫生	教育	商业服务(公寓0)套	宗教	科研			
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
地上部分总计:	24033.46							
地下部分	住宅(0)套	商业	服务型公寓	办公	地下室	车库	库房	其它
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	人防	非人防	工业	社区用房	物业管理用房	公建	文化	仓储
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	医疗卫生	教育	商业服务(0)套	宗教	科研			
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
地下部分总计:	0.00							
闭合面积:	24033.46							

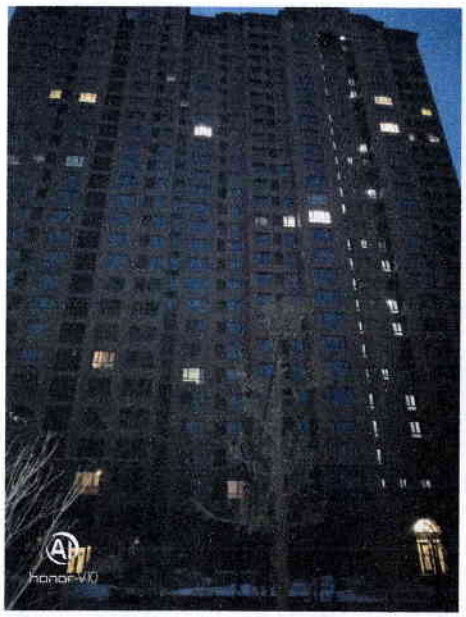
测绘单位	新疆精准测绘有限公司		
资质等级		特殊说明	
测绘人员	李凯凯		
检核人员	喻志玲	测绘日期	2016年07月07日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

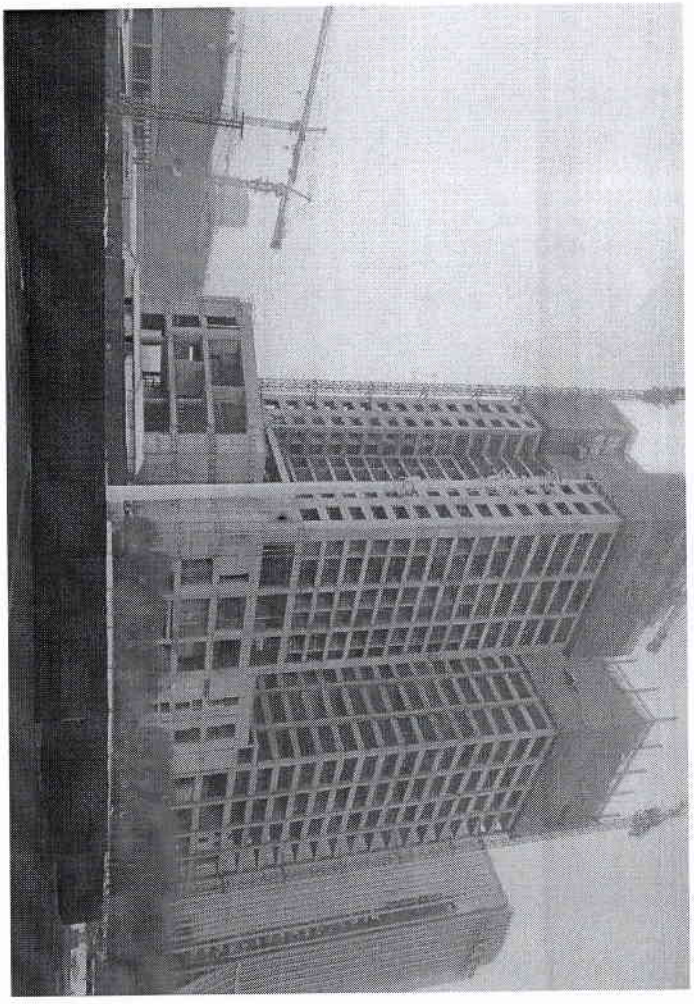
分层分户面积明细表

建筑物名称：		乌鲁木齐市水磨沟区会展中街2800号御邸世家商住小区9栋住宅楼						
层次	房号	套内建筑面积㎡	分摊系数	分摊面积㎡	产权面积㎡	阳台面积	所在功能	备注
1	1-101	100.56	0.265668	26.72	127.28	无	住宅	
1	1-102	35.02	0.265668	9.30	44.32	无	住宅	
1	1-103	77.44	0.265668	20.57	98.01	无	住宅	
1	1-104	110.37	0.265668	29.32	139.69	无	住宅	
1	2-101	150.24	0.308060	46.28	196.52	无	住宅	
1	2-102	141.41	0.308060	43.56	184.97	无	住宅	
本层合计		615.04		175.75	790.79			
2	1-201	102.24	0.265668	27.16	129.40	无	住宅	
2	1-202	77.44	0.265668	20.57	98.01	无	住宅	
2	1-203	77.44	0.265668	20.57	98.01	无	住宅	
2	1-204	110.37	0.265668	29.32	139.69	无	住宅	
2	2-201	150.24	0.308060	46.28	196.52	无	住宅	
2	2-202	141.41	0.308060	43.56	184.97	无	住宅	
本层合计		659.14		187.46	846.60			
3	1-301	102.24	0.265668	27.16	129.40	无	住宅	
3	1-302	77.44	0.265668	20.57	98.01	无	住宅	
3	1-303	77.44	0.265668	20.57	98.01	无	住宅	
3	1-304	110.37	0.265668	29.32	139.69	无	住宅	
3	2-301	150.24	0.308060	46.28	196.52	无	住宅	
3	2-302	141.41	0.308060	43.56	184.97	无	住宅	
本层合计		659.14		187.46	846.60			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn



cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

备案公告

新财企函告〔2018〕30号

新疆瑞智资产评估事务所（普通合伙）报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为新疆瑞智资产评估事务所（普通合伙）。

二、执行合伙事务的合伙人为王健雄。

三、资产评估机构的合伙人的基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

新疆维吾尔自治区财政厅

2018年6月6日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

تىجارەت كىنىشكىسى

营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

بىرلىك كاللى تەشكىلات پاكىت نومۇرى

统一社会信用代码 91650102556478675XD

名称 新疆瑞智资产评估事务所

类型 普通合伙企业

主要经营场所 新疆乌鲁木齐市天山区人民路183号兴亚大厦1栋14楼1403室

执行事务合伙人 王健雄

成立日期 2010年06月29日

合伙期限 2010年06月29日 至 长期

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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 乌鲁木齐市天山区工商行政管理局

2017年03月02日

gsxt.xjaic.gov.cn كارخانىلارنىڭ تىجارەت توغرىسىدا ئۇچۇرلار تاقىلىدىغان سىستېمىسىنىڭ تور نامى

企业信用信息公示系统网址：gsxt.xjaic.gov.cn

جۇڭخۇا خالق جۇمھۇرىيىتى دۆلەت سودا-سانائەت مەمۇرىي باشقۇرۇش نازارىتى قىسقىچە باشقۇرۇش

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估师职业资格证书
登　记　卡

（评估机构人员）

姓名：王健雄

性别：男

登记编号：65050005

单位名称：新疆瑞智资产评估事务所

初次登记时间：2005-04-28

年检信息：通过（2018-05-24）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：资产评估师 王健雄 65050005

打印时间：2018年12月7日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估师职业资格证书
登　记　卡

（评估机构人员）

姓名：文旭青

性别：女

登记编号：65100002

单位名称：新疆瑞智资产评估事务所

初次登记时间：2010-04-13

年检信息：通过（2018-05-24）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：资产评估师 文旭青 65100002

打印时间：2018年12月7日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn