

新疆冠农天府房地产开发有限公司
拟资产转让所涉及的冠农大厦4间商铺
资产评估报告

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆冠农天府房地产开发有限公司
拟资产转让所涉及的冠农大厦 4 间商铺
资产评估报告

华亚正信评报字【2019】第B16-0011号

（第一册，共一册）

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇一九年十一月二十五日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020103201900341

资产评估报告名称： 新疆冠农天府房地产开发有限公司拟资产转让所
涉及的冠农大厦4间商铺资产评估报告

资产评估报告文号： 华亚正信评报字【2019】第B16-0011号

资产评估机构名称： 北京华亚正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 徐南(资产评估师)、刘宏(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

新疆冠农天府房地产开发有限公司
拟资产转让所涉及的冠农大厦4间商铺
资产评估报告

华亚正信评报字【2019】第B16-0011号

目录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件	18

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其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清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

新疆冠农天府房地产开发有限公司
拟资产转让所涉及的冠农大厦4间商铺
资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2019】第 B16-0011 号

新疆冠农天府房地产开发有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受新疆冠农天府房地产开发有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以资产的持续经营和公开市场为前提，采用市场法、收益法对贵公司拟资产转让涉及的冠农大厦 4 间商铺在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为新疆冠农天府房地产开发有限公司拟资产转让所涉及的冠农大厦 4 间商铺。

评估范围是新疆冠农天府房地产开发有限公司所拥有的冠农大厦 4 间商铺，分别为 06 号商铺 58.65 m²，08 号商铺 130.22 m²，09 号商铺 76.39 m²，10 号商铺 230.67 m²。

评估基准日为 2019 年 6 月 30 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用市场法评估结果作为新疆冠农天府房地产开发有限公司拟资产转让涉及的冠农大厦 4 间商铺在评估基准日市场价值的最终评估结论，其不含税市场价值为人民币柒佰玖拾叁万陆仟玖佰元整（RMB 7,936,900.00 元）。

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。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

1、委评房屋装修由原租户完成，截止评估基准日，委评房屋均已闲置，房屋装修归产权持有单位-新疆冠农天府房地产开发有限公司所有，产权持有单位无需向原租户支付装修费用，本次评估按房屋现有装修水平进行评估。

2、委评4间商铺均未办理房屋产权证，但已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及库尔勒市房屋面积测量审定书。

委评4间商铺尚未单独分摊土地，所占用的土地面积包含在库国用（2015）第00000447号国有土地使用权证内。

根据新疆冠农天府房地产开发有限公司与新疆冠农果茸集团股份有限公司签订的《联合开发产权分割协议》，新疆冠农天府房地产开发有限公司持有委评4间商铺100%产权，相关产权登记手续由新疆冠农果茸集团股份有限公司办理。截至评估基准日委估对象未设定有抵押等他项权利。

评估时按被评估单位申报的建筑面积纳入此次评估范围并进行评估，房屋建筑面积及应分摊土地面积最终应以产证为准。截至评估基准日委估对象未设定有抵押等他项权利。

3、本评估结论仅为委估资产于评估基准日现状下的价值，本次评估未考虑评估范围以外的可能存在的权益或义务等对评估结论的影响。

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。

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。

新疆冠农天府房地产开发有限公司
拟资产转让所涉及的冠农大厦4间商铺
资产评估报告正文

华亚正信评报字【2019】第 B16-0011 号

新疆冠农天府房地产开发有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公证的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆冠农天府房地产开发有限公司拟资产转让所涉及的冠农大厦4间商铺价值在2019年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人及产权持有者均为新疆冠农天府房地产开发有限公司。

（一）委托人及产权持有者概况

企业名称：新疆冠农天府房地产开发有限公司

统一社会信用代码：916528017734805874

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆巴州库尔勒市团结南路

法定代表人：明东

注册资本：贰仟万元人民币

成立日期：2005年5月12日

营业期限：2005年5月12日至2025年5月11日

经营范围：房地产开发经营，房屋租赁，批发：建材。（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）委托人与产权持有者之间的关系

本次评估的委托人与产权持有者均为新疆冠农天府房地产开发有限公司。

（三）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告除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、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

为满足新疆冠农天府房地产开发有限公司拟资产转让的需要，本次评估为上述经济行为涉及的冠农大厦 4 间商铺提供价值参考依据。

本次评估目的的行为文件是：新疆冠农天府房地产开发有限公司于 2019 年 7 月 8 日签发的会议纪要。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是新疆冠农天府房地产开发有限公司拟资产转让所涉及的冠农大厦 4 间商铺。

（二）评估范围

1、评估范围为新疆冠农天府房地产开发有限公司所有的冠农大厦 4 间商铺，分别为 06 号商铺 58.65 m²，08 号商铺 130.22 m²，09 号商铺 76.39 m²，10 号商铺 230.67 m²。

2、评估范围内商铺概况

委估的资产为企业用于对外租赁的 4 间商铺。

本次委评的商铺共 4 间，合计建筑面积为 495.93 平方米，其中：06 号商铺 58.65 m²，08 号商铺 130.22 m²，09 号商铺 76.39 m²，10 号商铺 230.67 m²。委估对象均为商业用房，建于 2013 年，框剪结构，地上 1 层，外墙贴石材墙面，室内除统一的简单墙面、地面及吊顶装修外，其余室内装修均是根据各租户的需要，由原租户完成。供电照明、给排水、供暖、通讯网络等基础配套设施齐备。目前，房屋维

护状况良好，现已闲置。

待估对象均处于巴州库尔勒市；委估对象周边市政基础设施齐全，达到“七通”（路通、供电通、供水通、排水通、暖通、燃气通、通讯通）。南临冠农花园城邦，北临团结南路、东临冠农花园城邦、西临冠农天府房产售房部。周边有学校、幼儿园、旅馆、银行 ATM 机等，多条公交线路在周边设站，交通便捷，公共配套设施齐全，其四周商业网点较多，且过往出租车辆来往频繁，出行便利，交通便捷。

3、权属状况

委评 4 间商铺均未办理房屋产权证，但已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及库尔勒市房屋面积测量审定书。

委评 4 间商铺尚未单独分摊土地，所占用的土地面积包含在库国用（2015）第 00000447 号国有土地使用权证内。库国用（2015）第 00000447 号国有土地使用权证的证载情况如下：土地使用权人为新疆冠农果茸集团股份有限公司，座落团结辖区 48 号小区，团结南路南侧，地类（用途）为住宿餐饮用地，使用权类型为出让，终止日期为 2045 年 1 月 10 日。

根据新疆冠农天府房地产开发有限公司与新疆冠农果茸集团股份有限公司签订的《联合开发产权分割协议》，新疆冠农天府房地产开发有限公司持有委评 4 间商铺 100% 产权，相关产权登记手续由新疆冠农果茸集团股份有限公司办理。

评估时按被评估单位申报的建筑面积纳入此次评估范围并进行评估，房屋建筑面积及应分摊土地面积最终应以产证为准。

截至评估基准日委估对象未设定有抵押等他项权利，也未受到限制。

四、价值类型

本评估结论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。

市场价值选取理由：根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日是 2019 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

- 1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务；
- 2.评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

- 1、新疆冠农天府房地产开发有限公司于 2019 年 7 月 8 日签发的会议纪要。

（二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
- 2.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 3.《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）；
- 4.《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
- 5.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 378 号)；
- 7.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 8.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 日）；
- 9.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；

- 10.《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）；
- 11.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
- 12.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 13.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 14.《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修订）；
- 15.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 16.其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3.《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 4.《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 8.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（四）权属依据

1. 国有土地使用权证；
2. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证；
3. 库尔勒市房屋面积测量审定书；
4. 《联合开发产权分割协议》；
5. 《关于冠农大厦合作开发项目产权分配的请示》；

6. 企业提供的权属情况说明;
7. 与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料;
8. 其他有关产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(机械工业出版社);
2. 《中国人民银行存贷款利率表》2018 年 12 月 31 日开始执行;
3. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
4. 乌鲁木齐市 2018 年建设工程合同备案信息;
5. 评估基准日市场有关价格信息资料;
6. 评估人员现场勘察收集、记录的资料;
7. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料;
8. 其他与本次资产评估有关的资料。

(五) 其他参考依据

1. 资产评估委托合同;
2. 企业提供的资产评估申报明细表;
3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》;
4. 北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

评估方法主要有成本法、收益法和市场法。

根据本次评估目的,经过实地察看、市场调研研究,并结合委估资产的自身特点,以及评估方法的适用条件,对本次评估的投资性房地产采用收益法和市场法进行评估。评估方法选择理由如下:

由于委估资产的现状用途、房屋性质及其自身特点,采用成本法进行评估的结果不能合理反映评估基准日委估资产的市场价值,故本次未采用成本法进行评估。

经市场调查分析,委估资产所在区域存在较为活跃的房地产租赁市场,此类

房地产有其租赁需求，故委估资产适宜采用收益法进行评估。

由于委估资产所处位置交易市场较活跃，能够满足市场法的应用前提，故本次采用市场法进行评估。

1. 市场法

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

2. 收益法

因委评对象的周边近一年内有一定的租赁实例，故适用于收益法。

预计委估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加确定委估对象的评估值。收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{Ai}{(1+R)^i}$$

式中：V— 收益价格；

Ai— 未来第 i 年的净收益；

R— 资本化率（%）；

n— 未来可获收益的年限（年）。

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员于 2019 年 10 月 16 日对评估对象涉及的投资性房地产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，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合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

（二）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

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及相关资产调查表，确定所需资料清单；派评估专业人员指导产权持有人做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于 2019 年 10 月 16 日对评估对象涉及的商铺进行了必要的清查核实。

1. 资产核实

（1）指导产权持有者的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

（2）初步审查和完善产权持有人填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有人对“资产评估申报表”进行完善。

（3）现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

（4）补充、修改和完善资产评估申报表 评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

（5）资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权益状况相关的产权证书、协议、合同等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

（四）资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和产权所有者提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及产权所有者提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

（五）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，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，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（六）内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通意见进行合理修改后，由公司出具并提交委托人资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

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。首先委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. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5. 假设和产权持有者相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后产权持有者采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设公司对资产的经营模式未来可以继续保持；

3. 收益的计算以会计年度为准，假设评估基准日后产权持有单位的现金流入、流出均发生在年末；

4. 假设委托人、产权持有者提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

5. 假设除报告披露的权属瑕疵外，不存在影响评估结论的其他权属瑕疵。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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

（一）市场法评估结果

经市场法评估，新疆冠农天府房地产开发有限公司拟资产转让涉及的冠农大厦 4 间商铺在评估基准日不含税市场价值为人民币柒佰玖拾叁万陆仟玖佰元整（RMB 7,936,900.00 元）。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，新疆冠农天府房地产开发有限公司拟资产转让涉及的冠农大

厦4间商铺在评估基准日不含税市场价值为人民币贰佰伍拾玖万肆仟陆佰元整（RMB2,594,600.00元）。

（三）最终结果的选取理由

市场法与收益法两种评估方法考虑的角度不同，市场法从公开市场条件下委评资产的客观价格水平角度考虑，从资产公开市场交易的客观价格角度反映资产价值，受市场交易信息以及宏观经济等因素的影响；收益法从在现有条件下委评资产的未来获利能力角度考虑，从资产未来经营活动所产生的净现金流角度反映资产价值，受资产未来获利能力、市场风险以及宏观经济等多种因素的影响，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

收益法的评估结果受评估对象的预期收益的影响较大，被评估的商铺对未来年度的租赁价格存在一定的不确定性，导致收益法的结果对投资性房地产价值的反映不充分。因此，采用市场法能够更真实体现产权持有者的投资性房地产价值，本次评估选用市场法评估结果作为最终评估结论。

采用市场法评估结果作为新疆冠农天府房地产开发有限公司拟资产转让涉及的冠农大厦4间商铺在评估基准日市场价值的最终评估结论，其不含税市场价值为人民币柒佰玖拾叁万陆仟玖佰元整（RMB 7,936,900.00元）。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有人和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）委评房屋装修由原租户完成，截止评估基准日，委评房屋均已闲置，房屋装修归产权持有单位-新疆冠农天府房地产开发有限公司所有，产权持有单位无需向原租户支付装修费用，本次评估按房屋现有装修水平进行评估。

（三）委评4间商铺均未办理房屋产权证，但已取得建设用地规划许可证、

建设工程规划许可证及库尔勒市房屋面积测量审定书。

委评 4 间商铺尚未单独分摊土地，所占用的土地面积包含在库国用（2015）第 00000447 号国有土地使用权证内。

根据新疆冠农天府房地产开发有限公司与新疆冠农果茸集团股份有限公司签订的《联合开发产权分割协议》，新疆冠农天府房地产开发有限公司持有委评 4 间商铺 100% 产权，相关产权登记手续由新疆冠农果茸集团股份有限公司办理。

评估时按被评估单位申报的建筑面积纳入此次评估范围并进行评估，房屋建筑面积及应分摊土地面积最终应以产证为准。截至评估基准日委估对象未设定有抵押等他项权利。

（四）截至评估基准日，本评估结果未考虑委估担保、抵押等他项权利对本评估结果的影响。

（五）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（六）本次评估未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

提请报告使用者关注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）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人、产权持有者；委托人以外的其他使用人为法律、行政法规规定的使用人使用。

2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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；

(三) 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报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 11 月 25 日。

(以下无正文)

资产评估师：



资产评估师：



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇一九年十一月二十五日

新疆冠农天府房地产开发有限公司 拟资产转让涉及的冠农大厦4间商铺 资产评估报告附件

华亚正信评报字【2019】第 B16-0011 号

目 录

- 一、委托人和产权持有者法人营业执照复印件
- 二、委托人于 2019 年 7 月 8 日签发的会议纪要
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 五、签字资产评估师的承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、评估机构法人营业执照副本复印件
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 九、资产评估明细表



تجارەت كىنىشكىسى 营业执照

بىرلىك كالى ئېنىقلىما لىپىزىتىڭىز

统一社会信用代码 916528017734805874

名称
 类型
 住所
 法定代表人
 注册资本
 成立日期
 营业期限
 经营范围

新疆冠农天府房地产开发有限公司

有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

新疆巴州库尔勒市团结南路

明东

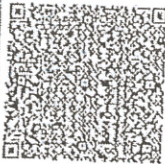
贰仟万元人民币

2005年05月12日

2005年05月12日

仅供大邑-游4角片商使用
 2025年05月11日

房地产开发经营, 房屋租赁, 批发: 建材, (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

2016年09月09日



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

5附件一致

新疆冠农天府房地产开发有限公司
XINJIANG GUANNONG TIANFU REALTY EXPLOITATION CO., LTD.



会议纪要

二〇一九年七月八日

签发:



会议时间: 2019年7月8日上午13:00

会议地点: 冠农地产会议室

参会人员: 执行董事明东、总经理成旭东、专职副书记杨雄

会议主持: 明东

会议记录: 宁君丽

会议内容:

经公司高管会议讨论研究, 同意将冠农大厦一楼门面4间(6区、8区、9区、10区)面积共计495.93 m²的房屋转让给新疆冠农果茸集团股份有限公司。转让价以评估报告为参考价。

附件一致

权 属 证 明

北京华亚正信资产评估有限公司：

我公司所属的 4 间商铺，均位于新疆巴州库尔勒市团结南路，房屋总建筑面积 495.93 平方米。截至评估基准日，均未办理房屋产权证，但此房屋为我公司所属。特此证明！

附表如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成时间	建筑面积 (m²)	备注
1		06 号商铺	框剪	2013/1/1	58.65	
2		08 号商铺	框剪	2013/1/1	130.22	
3		09 号商铺	框剪	2013/1/1	76.39	
4		10 号商铺	框剪	2013/1/1	230.67	
合计					495.93	

新疆冠农天府房地产有限公司

2019 年 10 月 16 日



说 明

我公司所属的4间商铺是和新疆冠农果茸股份有限公司联合开发的冠农大厦一层门面房，冠农大厦是我公司和新疆冠农果茸股份有限公司联合开发的项目，我公司为联合开发的冠农大厦提供11.04亩建设用地，新疆冠农果茸股份有限公司提供开发资金，冠农大厦于2013年底竣工验收交付使用。

为了明晰产权，我公司和新疆冠农果茸股份有限公司签订了《联合开发产权分割协议》，双方同意将冠农大厦一层门面房06号商铺58.65 m²、08号商铺130.22 m²、09号商铺76.39 m²、10号商铺230.67 m²共计495.93 m²的产权归我公司所有，我公司拥有4间商铺100%产权，并享有商铺的占有权、使用权、收益权和处分权，相关产权登记手续由新疆冠农果茸股份有限公司办理，冠农大厦建设手续齐全，4间商铺相关产权手续正在办理过程中。

新疆冠农天府房地产开发有限公司

2019年11月6日



2017.10.08

联合开发产权分割协议

合同编号: GNGF 2017-8
签订地点: 新疆库尔勒市

甲方: 新疆冠农果茸集团股份有限公司

乙方: 新疆冠农天府房地产开发有限公司

冠农大厦是依据双方签订的《联合开发合同》共同开发,大厦于 2013 年底竣工验收交付使用。为了尽快将冠农大厦的相关产权办理到位,明晰产权。根据公平、合理、公正原则,依照法律有关规定,经友好协商,达成以下协议:

一、鉴于乙方为联合开发提供 11.04 亩建设用地,现双方同意冠农大厦一层门面房 6 区、8 区、9 区、10 区共计 495.93 平方米产权归属于乙方。
 $58.65 + 130.72 + 76.37 + 230.67(m^2) = 495.93(m^2)$
 $206.61(m^2)$

二、乙方负责予以办理相关产权登记手续,以上房屋契税、公共维修基金、印花税、工本费等相关费用由甲方承担。

三、本协议签订后乙方对该门面房拥有 100% 的产权,并享有商铺的占有权、使用权、收益权和处分权。

四、甲乙双方均对本协议所涉及的各自债权和债务真实性没有异议。甲方划分给乙方的房屋产权明晰,不存在其他第三方向甲方或指定人主张权利,也没有被人民法院查封扣押。

五、本协议在履行过程中产生的争议,由当事人各方协

议解决,如不能达成一致,可向人民法院提起诉讼。

甲方所在地兵团人民法院受理。

六、本协议一式四份，双方各执二份，具有同等法律效力。

甲方：新疆冠农果茸集团股份有限公司

法定代表人：

地址：新疆库尔勒市团结南路48号冠农大厦13楼

联系电话：

乙方：新疆冠农天祥房地产开发有限公司

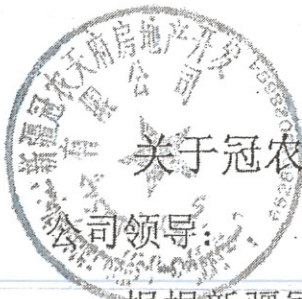
法定代表人：明东

地址：新疆库尔勒市团结南路48号冠农大厦10楼

联系电话：

签订时间：二零一七年六月六日

附件一致



关于冠农大厦合作开发项目产权分配的请示

公司领导：



根据新疆冠农天府房地产开发有限公司提交的冠农大厦产权分配的领导批示，按照冠农股份 193 万元以冠农大厦一层门面房单价 3980 元/m²、485m²受让冠农地产 11.04 亩建设用地的权属。2016 年 9 月委托新疆金色在线测绘有限公司对冠农大厦面积进行测绘。根据测绘报告，冠农大厦一层建筑面积 2124.63m²，分 12 个区域。其中：1 区、2 区、3 区、4 区、5 区、6 区、7 区被红蚂蚁租赁；8 区、9 区为冠驰酒店租赁；10 区为冠农中联租赁；11 区为公司体育馆；12 区为公共卫生间。

因今年 6-7 月份即将办理整个冠农大厦房产证，为了清晰产权、便于一层门面房租赁。建议将 6 区、8 区、9 区、10 区共计 495.93m² 划分给新疆冠农天府房地产开发有限公司。

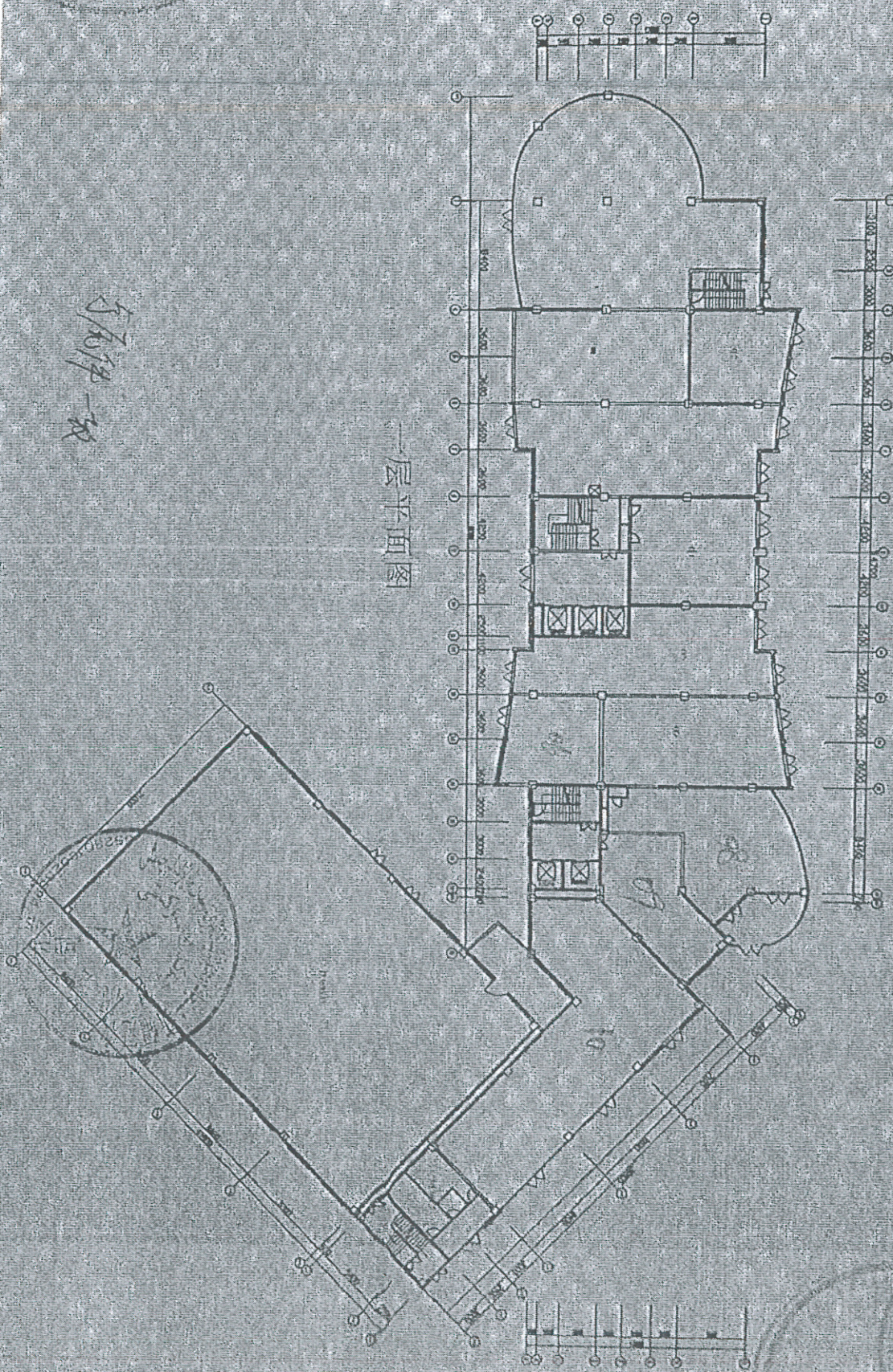
妥否？请批示



[Handwritten signature]

附件一致

库尔勒市铁克其路乡团结南路10号	层数	16	共用分摊面积(m ²)	5222.40
1A	层次	1层	建筑面积(m ²)	22490.02
建成年份	用途	商业	阳台面积(m ²)	0.00



一层平面图

1A-1

監製 652801 1201500403289

新疆冠农果业股份有限公司

团结桥区48号小区,团结南路南侧

30420003001	مكتب المحوري	4629.60-513.00
-------------	--------------	----------------

發校用池

2045年1月10日

مستطیل ۱۰۰×۱۰۰	7335.00
----------------	---------

35.60 Mr 145 035 101 12 10

[illegible]

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，准予登记，颁发此证。

庫爾勒市 2016 年 12 月 28 日

فلسفہ خاصہ ہستی

原周国用(2010)第057号新疆冠天府房地产开发有限公司用地,依据申请(名称、用途、部分住宅面积已分割,办理剩余面积),经所实地调查,办理变更土地登记手续,宗地面积折合:11亩。土地用途:住宿餐饮用

附 图 粘 贴 线

与原件一致

گۇۋاھنامىسى قارامىت قىلىپ باستۇرغۇچى ئورگان

關山記

库尔德市国土资源局

12 8

No. 651489987

中华人民共和国

قۇرۇلۇشقا ئىشلىتىلغان يەرنى بىلاش شىعارىتىمىسى

地字號 55000000

جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر - يېزا رايونلىرى قانۇنى نىڭ 37 - مەدەنىيەت مىراسىنى ساقلاش، تارقىتىش ۋە ئۆزگەرتىش توغرىسىدا

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

卷之九

5/10 件一 欠

No. 209750

用地单位	新疆冠农天陆房地产开发有限公司
用地项目名称	翡翠城居住小区
用地位置	48号小区团结南路西侧
用地性质	居住用地
用地面积	12484.25 平方米
建设规模	

附图及附件名称

1. 总平面图 (2008) 173号文件一份
2. 总平面图 (2008) 173号文件一份
3. 总平面图 (2008) 173号文件一份
4. 总平面图 (2008) 173号文件一份
5. 总平面图 (2008) 173号文件一份
6. 总平面图 (2008) 173号文件一份

[illegible]

遵守事項

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设用地符合城乡规划要求,未取得本证。
- 二、未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所附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。

中华人民共和国

建字第 652800291000418

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，颁发此证。

日 期 二〇一〇年六月一日

与原件一致

- 1、库规划建字 (2010) 153号文件一份。
- 2、建设红线图一份。
- 3、平面规划和审查意见单一份。
- 4、立面效果图和审查意见单一份。

[illegible]

本证是县规划部门依法审批、核发，制发时须经县各有关部门会签，重要事项须经县人民政府审批。

三、未取得本证擅自开工建设的，均属违法建设，要依法予以拆除。

四、县规划部门依法有权查处未取得本证擅自开工建设的行为。

五、本证所需附图与附件由发证机关依法提供，与发证具有同等法律效力。

库尔勒市房屋面积测量审定书

NO:

金色2016 (08)

人	新疆冠农果茸集团股份有限公司	房屋座落	库尔勒市乡间结南路10号 (京果大厦)
号	48#	房屋种类	楼十六
构	框架	栋号	1#
筑面积 m ²	其 中		公共面 积分摊 系数
	住宅 m ²	非住宅 m ²	
0.02	17267.62	5222.40	

注:

审定书以国家建设部GB/T1786.1-2000房产测量规范及建设部《商品房面积计算及公用面积分摊规则试行通知》的规定为依据进行测量核

勘地区各类房屋面积统一由库尔勒市房地产行政主管部门审定。

定书不加盖房屋面积审核专用章无效

房屋面积测量分项核定值

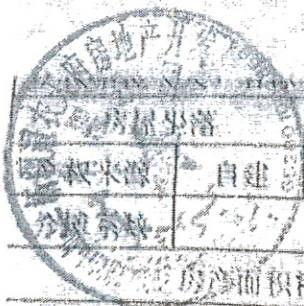
项目 户 型	产 权 面 积 m ²	其 中			备 注
		套内面积 m ²	公共分摊 面积 m ²	楼梯面积 m ²	
A	2265.43	1757.26	508.17		5层
B	2124.63	2038.35	86.28		4层
C	1647.79	1312.58	335.21		2层
D	1640.10	1306.45	333.65		3层
E	1750.40	1394.31	356.09		4层
	1148.85	914.98	233.67		5-8层
	1037.05	710.23	326.82		9层
计算人	彭丹萍	审定人	吴金		第一页
复核人	李X	日期	11/22/2016		共四页

注:

设计用途: 商业、办公、车库 库尔勒市房地产行政主管部门业务核定章

5附件-张

2016 11 22



昆明城市规划设计有限公司 (冠源大厦)

库尔勒市铁克其乡团结南路10号

产权来源	自建	总户数	81	结构	框剪	层数	16	用途	商住公寓
分摊面积	15.1	(见下表详细)						竣工日期	

房产面积精度等级: 二级 限差: $\pm(0.04\sqrt{s}+0.002s) = \pm 50.98m^2 (s=22490.62m^2)$ 确认核定部位建筑面积 (m²)

核定部位		建筑面积 (m ²)	其中 (m ²)		阳台面积 (m ²)	公摊系数	备
楼层	户室		套内建筑面积 (含阳台)	分摊面积			
-1	车库01	1675.47	1300.99	374.48	0.00	0.287843	车库
-1	库房02	198.83	152.56	46.27	0.00	0.287843	库房
-1	库房03	391.13	303.71	87.42	0.00	0.287843	库房
1层合计		2265.43	1757.26	508.17			总计
1	01	255.05	244.69	10.36	0.00	0.042341	商业
1	02	84.77	81.33	3.44	0.00	0.042341	商业
1	03	145.01	139.12	5.89	0.00	0.042341	商业
1	04	88.64	85.04	3.60	0.00	0.042341	商业
1	05	125.17	120.09	5.08	0.00	0.042341	商业
1	✓ 06	58.65	56.27	2.38	0.00	0.042341	商业
1	07	108.18	103.79	4.39	0.00	0.042341	商业
1	✓ 08	130.22	124.93	5.29	0.00	0.042341	商业
1	✓ 09	76.39	73.29	3.10	0.00	0.042341	商业
1	✓ 10	230.67	221.30	9.37	0.00	0.042341	商业
1	篮球馆11	779.67	748.00	31.67	0.00	0.042341	商业
1	公共卫生间12	42.21	40.50	1.71	0.00	0.042341	商业
1层合计		2124.63	2038.35	86.28			总计
2	01	916.23	729.84	186.39	0.00	0.255386	商业
2	02	417.55	332.61	84.94	0.00	0.255386	商业
2	03	314.01	250.13	63.88	0.00	0.255386	商业
2层合计		1647.79	1312.58	335.21			总计
3	01	1320.72	1052.04	268.68	0.00	0.255386	商业
3	02	319.38	254.41	64.97	0.00	0.255386	商业
3层合计		1640.10	1306.45	333.65			总计
4	01	1374.54	1094.91	279.63	0.00	0.255386	商业
4	02	375.86	299.40	76.46	0.00	0.255386	商业
4层合计		1750.40	1394.31	356.09			总计
8	01	1148.65	914.98	233.67	0.00	0.255386	商业
1	01	240.43	164.66	75.77	0.00	0.460161	办

委托人及被评估单位承诺函

北京华亚正信资产评估有限公司：

因新疆冠农天府房地产开发有限公司拟资产转让事宜，需对评估基准日冠农大厦商铺 4 间进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 按规定办理资产评估核准（备案）手续（指按规定应予核准或备案的）；
3. 资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
4. 所提供的评估资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 不干预评估工作。

委托人及被评估单位印章：



法定代表人或授权人签字：



2019 年 10 月 16 日

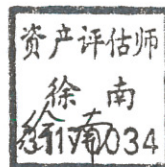
资产评估师承诺函

新疆冠农天府房地产开发有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵方拟资产转让事宜，采用市场法和收益法对冠农大厦4间商铺的市场价值，以2019年6月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估委托合同约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

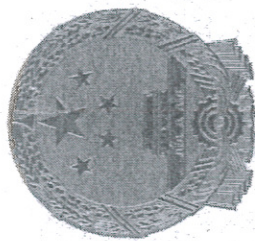
资产评估师：



资产评估师：



二〇一九年十一月二十五日



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

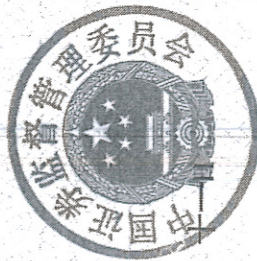
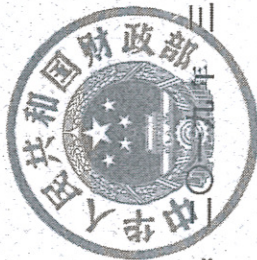
北京华亚正信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企〔2010〕181号证书编号：0100072030

变更文号：财办资〔2019〕12号

序列号：000154

发证时间：



北京市财政局

2017-0101 号

变更备案公告

北京华信众合资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，北京华信众合资产评估有限公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。



名称变更通知

北京华信众合资产评估有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司于2018年12月15日经
我局核准，名称变更为北京华亚正信资产评估有限公司。

特此通知



北京市财政局

2019-0018 号

变更备案公告

北京华信众合资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

一、北京华信众合资产评估有限公司名称变更为北京华亚正信资产评估有限公司。

二、北京华亚正信资产评估有限公司法定代表人由杨奕变更为姜波。

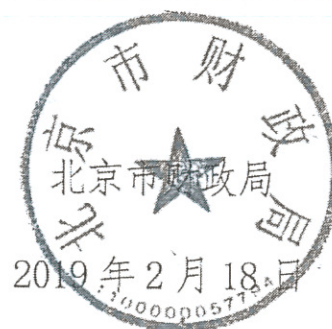
三、北京华亚正信资产评估有限公司股东由杨奕（资产评估师证书编号：11000992）、贺华（资产评估师证书编号：44000839）、刘宪强（资产评估师证书编号：11000994）、连自若（资产评估师证书编号：11000154）、肖文明（资产评估师证书编号：44000840）、高强（资产评估师证书编号：22020006）、李宝忠（资产评估师证书编号：21070052）、王吉庆（资产评估师证书编号：21000207）、李玉斌（资产评

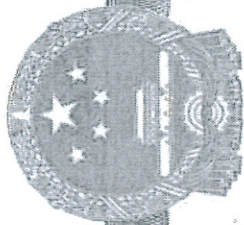
估师证书编号：44020098)、付延斌(资产评估师证书编号：64070001)、姜波(资产评估师证书编号：21000204)、王睿(资产评估师证书编号：11030118)、初妍(资产评估师证书编号：13000261)、洪蓓、唐汉林(资产评估师证书编号：44000838)、李肖梅(资产评估师证书编号：11000391)、罗明祥(资产评估师证书编号：50000167)、那田骥、段俊(资产评估师证书编号：43000289)、王小华(资产评估师证书编号：42000223)、王昱文(资产评估师证书编号：32030027)，变更为姜波(资产评估师证书编号：21000204)、张志华(资产评估师证书编号：42000539)、洪蓓、杨奕(资产评估师证书编号：11000992)、吴翰林、贺华(资产评估师证书编号：44000839)、刘宪强(资产评估师证书编号：11000994)、连自若(资产评估师证书编号：11000154)、王庆泽(土地估价师证书编号：94010013)、汪泽志(房地产估价师证书编号：2320140078)、肖文明(资产评估师证书编号：44000840)、李宝忠(资产评估师证书编号：21070052)、王吉庆(资产评估师证书编号：21000207)、李玉斌(资产评估师证书编号：44020098)、初妍(资产评估师证书编号：13000261)、唐汉林(资产评估师证书编号：44000838)、李肖梅(资产评估师证书编号：11000391)、王小华(资产评估师证书编号：42000223)、王昱文(资产评估师证书编号：32030027)、陶志军(资产评估师证书编号：41130055)、张

国强（资产评估师证书编号：12030020）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





统一社会信用代码

91110105722612527M

营业执照

(副本)
(5-5)



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

名称 北京华亚正信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 姜波

经营范围

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；经济信息咨询；企业管理咨询；工程招标代理。（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。）

注册资本 1000万元

成立日期 2000年08月09日

营业期限 2000年08月09日至 长期

住所

北京市东城区永定门西滨河路8号院7楼9层1001内05单元



登记机关

2019 年 10 月 21 日

国家企业信用信息公示系统网址：

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：徐南

性别：女

登记编号：31170034



单位名称：北京华亚正信资产评估
有限公司上海分公司



初次执业登记日期：2017-06-29

年检信息：通过 (2019-05-06)

(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：徐南

本人印鉴：
资产评估师
徐南
31170034



打印日期：2019-05-16

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘宏

性别：男

登记编号：51020042



单位名称：北京华亚正信资产评估
有限公司上海分公司



初次执业登记日期：2002-07-11

年检信息：通过（2019-05-06）

（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：

刘宏

本人印鉴：



打印日期：2019-07-22

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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：新疆冠农天府房地产有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	603.05	793.69	190.64	31.61
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	603.05	793.69	190.64	31.61
5	固定资产	-	-	-	
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	603.05	793.69	190.64	31.61
11	流动负债	-	-	-	
12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	-	-	-	
14	净资产（所有者权益）	603.05	793.69	190.64	31.61

评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司

项目负责人：徐南

法定代表人：姜波

签字资产评估师：徐南 31170034
资产评估师：刘宏 51020042

