

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中房置业股份有限公司拟股权转让所涉及的  
新疆中房置业有限公司股东全部权益价值  
**资产评估报告书**

中和评报字（2019）第 XAV1179 号  
（共 1 册，第 1 册）

 **中和資產評估有限公司**  
**ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.**

二〇二〇年三月二十日

# 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： 6111020179611201202000017

资产评估报告名称： 中房置业股份有限公司拟股权转让所涉及的新疆  
中房置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告  
报告书

资产评估报告文号： 中和评报字 (2019) 第XAV1179号

资产评估机构名称： 中和资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王宁(资产评估师)、王益龙(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。

# 资产评估报告书目录

资产评估报告声明 .....	1
摘 要 .....	3
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人 .....	6
二、 评估目的 .....	10
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型及其定义 .....	12
五、 评估基准日 .....	12
六、 评估依据 .....	12
七、 评估方法 .....	15
八、 评估程序实施过程和情况 .....	18
九、 评估假设 .....	20
十、 评估结论 .....	21
十一、 特别事项说明 .....	22
十二、 评估报告使用限制说明 .....	23
十三、 评估报告日 .....	24
资产评估报告书附件 .....	26

## 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师不承担责任。

三、 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。

四、 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，评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、 本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

七、 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。

八、 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。

九、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。

# 中房置业股份有限公司拟股权转让所涉及的 新疆中房置业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告书

中和评报字（2019）第 XAV1179 号

## 摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受中房置业股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对中房置业股份有限公司拟股权转让涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**中房置业股份有限公司拟股权转让。

**评估对象：**新疆中房置业有限公司的股东全部权益价值。

**评估范围：**新疆中房置业有限公司的全部资产及负债。

**评估基准日：**2019年10月31日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**资产基础法。

**评估结论：**经资产基础法评估，新疆中房置业有限公司总资产账面价值为 8,748.54 万元，评估价值为 21,823.55 万元，增值额为 13,075.01 万元，增值率为 149.45%；总负债账面价值为 504.84 万元，评估价值为 504.84 万元；股东全部权益账面价值为 8,243.70 万元，评估价值为 21,318.71 万元，增值额为 13,075.01 万元，增值率为 158.61%，评估结果详见下列评估结果汇总表：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年10月31日

单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	3,490.15	3,490.13	-0.02	-
2	非流动资产：	5,258.39	18,333.42	13,075.03	248.65
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	5,172.53	18,247.14	13,074.61	252.77
8	固定资产	0.66	1.08	0.42	63.64
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商 誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	85.20	85.20	-	-
20	资产总计	<b>8,748.54</b>	<b>21,823.55</b>	<b>13,075.01</b>	<b>149.45</b>
21	流动负债	504.84	504.84	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	<b>504.84</b>	<b>504.84</b>	-	-
24	股东全部权益合计	<b>8,243.70</b>	<b>21,318.71</b>	<b>13,075.01</b>	<b>158.61</b>

即：中房置业股份有限公司拟股权转让所涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益价值为 21,318.71 万元，大写人民币贰亿壹仟叁佰壹拾捌万柒仟壹佰元整。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2019 年 10 月 31 日起一年有效。

### 特别事项说明：

1. 本次评估结论中存货、投资性房地产、设备类等资产均为不含增值税价。

2. 2019年11月29日新疆中房置业有限公司和上海强荣国际物流有限公司已签订房产转让合同，其中：房屋所有权证编号：乌房权证沙依巴克区字第2010414923号，位于沙依巴克区友好路23号1层02商业用房，建筑面积2,490.99平方米，转让价格73,235,106.00元；房屋所有权证编号：乌房权证沙依巴克区字第2013439893号，位于沙依巴克区友好路23号3层01商业用房，建筑面积4,057.65平方米，转让价格59,647,455.00元。对该两宗房地产按照其转让价格确定评估值。评估过程中未考虑交易过程中所涉及的税费对报告结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。



## 中房置业股份有限公司拟股权转让所涉及的 新疆中房置业有限公司股东全部权益价值

### 资产评估报告书

中和评报字（2019）第 XAV1179 号

中房置业股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中房置业股份有限公司拟股权转让涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2019 年 10 月 31 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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：中房置业股份有限公司

被评估单位：新疆中房置业有限公司

##### （一）委托人

名称：中房置业股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间

法定代表人：朱雷

注册资本：57919.4925 万人民币

成立日期：1993 年 06 月 12 日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发；物业管理；销售动力机械、激光打印机、数码相机、数字式扫描仪、调制解调器；销售汽车（小轿车除外）、机械

电器设备；制造动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

统一社会信用代码：9111000024383849XF

## （二）被评估单位简介

### 1、注册情况：

企业名称：新疆中房置业有限公司

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北京南路钻石城 9 号

法定代表人：刘红雁

注册资本：13500.00 万元人民币

成立日期：2002 年 07 月 16 日

营业期限：2002 年 07 月 16 日至 2022 年 07 月 15 日

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

统一社会信用代码：91650000738395192E

### 2、公司简介

新疆中房置业有限公司企业法人代表：刘红雁；注册地址：乌鲁木齐市高新区北京南路钻石城 9 号；经营地址：乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路 555 号，海港世家大酒楼。公司现拥有房屋总面积为 10523.46m<sup>2</sup>，土地面积：840.55m<sup>2</sup>，截止 2019 年 10 月 31 日总资产为 8,748.54 万元，负债为 504.84

万元，所有者权益为 8,243.70 万元，因公司对大楼物业进行升级改造，已到期的租户不再续租，实际出租面积为 273.44 平方米。

### 3、历史沿革

新疆中房置业有限公司成立于 2002 年 7 月 16 日，原为新疆捷安信投资有限公司，由自然人解亚莉、陈晓红、常欣、周雯雅出资设立，注册资本为 1,500.00 万元。2003 年 7 月，解亚莉、常欣、周雯雅将持有的 1,150.50 万元的股权转让给王雪硕。2003 年 12 月，新疆捷安信投资有限公司申请将名称变更为新疆中旺投资有限公司。2005 年 6 月新疆中旺投资有限公司申请将名称变更为新疆中盈置业有限公司（以下简称“新疆中盈”）。

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

2006 年 8 月，天津中盈集团将持有的新疆中盈 2,700.00 万元转让给天津中维商贸有限公司。2006 年 9 月，天津中维商贸有限公司将持有的新疆中盈的全部股权转让给天津中盈置业有限公司（以下简称“天津中盈置业”）。2008 年 3 月天津中盈置业将持有的新疆中盈 2,700.00 万元股权转让给王雪硕，陈晓红将持有的 300.00 万元股权转让给杨小军。

2008 年 5 月新疆中盈申请增加注册资本 10,000.00 万元，其中天津中盈集团作为新股东出资 7,000.00 万元，王雪硕增加出资 3,000.00 万元，于两年内分期到位（根据乌鲁木齐海天会计师事务所出具的《验资报告》（海天会验资[2010]1-043 号），截至 2010 年 1 月 11 日，新疆中盈实收资本为 13,000.00 万元。），增资后公司注册资本变更为 13,000.00 万元，实收资本变更为 10,000.00 万元。同月，天津中盈集团将持有 7,000.00 万

元的股权转让给王雪硕，转让后王雪硕持有 9,700.00 万元股权，杨小军持有 300.00 万元股权。

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

2010 年 10 月公司吸收合并新疆茂润国际物流有限公司，合并后公司注册资本 13,500.00 万元，其中华北公司出资 12,700.00 万元，持有 94.0741% 的股权；长远公司出资 600.00 万元，持有 4.4444% 的股权；天津乾成置业有限公司（以下简称“乾成公司”）出资 200.00 万元，持有 1.4815% 的股权。

2013 年 9 月 17 日，中房置业股份有限公司（以下简称“中房股份公司”）与华北公司签订了股权转让协议，中房股份公司受让华北公司持有的 94.0741% 股权。

2015 年中房股份公司与长远公司、乾成公司签订股权转让协议，中房股份公司受让长远公司、乾成公司持有的本公司股权，股权转让后中房股份公司持有本公司 100% 股权。

### 3、注册资本与股权比例

截至 2019 年 10 月 31 日，新疆中房置业有限公司工商登记股权结构情况如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例%	备注
1	中房置业股份有限公司	13500.00	100.00	
2	合计	13500.00	100.00	

### 4、新疆中房置业有限公司最近几年财务状况：

#### 新疆中房置业有限公司主要资产、负债及损益状况

金额单位:人民币元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年10月31日
资产总计	96,957,128.74	99,984,015.07	95,232,277.88	87,485,444.42
负债合计	35,025,572.25	7,031,260.62	5,585,079.57	5,048,366.45
所有者权益合计	61,931,556.49	92,952,754.45	89,647,198.31	82,437,077.97
营业收入	10,673,086.50	76,458,062.66	12,225,355.53	431,095.20
净利润	-10,367,422.71	31,021,197.96	-3,305,556.14	-5,519,702.99
审计机构	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

### (三) 委托人与被评估单位的关系

委托人是被评估单位股东。

### (四) 其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同,本资产评估报告未约定其他报告使用人。

## 二、 评估目的

中房置业股份有限公司拟股权转让,需要对该经济行为所涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益价值于评估基准日2019年10月31日进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

2020年3月17日《中房置业股份有限公司与辽宁忠旺精制投资有限公司关于重大资产重组的框架协议》。

## 三、 评估对象和评估范围

根据本次评估目的,评估对象是新疆中房置业有限公司股东全部权益价值。评估范围是新疆中房置业有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额87,485,444.42元,其中:流动资产34,901,513.40元,非流动资产52,583,931.02元;负债总额5,048,366.45元,其中流动负债5,048,366.45元;股东权益82,437,077.97元。详细见下表:

### 2019年10月31日资产负债表

金額單位：人民幣元

資 產	金額	負債及股東權益	金額
<b>流動資產：</b>		<b>流動負債：</b>	
貨幣資金	339,484.22	短期借款	-
交易性金融資產	-	交易性金融負債	-
應收票據	-	應付票據	-
應收賬款	-	應付賬款	2,349,181.78
預付款項	228,136.38	預收款項	-
應收利息	-	應付職工薪酬	12,827.07
應收股利	-	應交稅費	9,325.19
其他應收款	34,100,067.09	應付利息	-
存貨	1,050.00	應付股利	-
一年內到期的非流動資產	-	其他應付款	2,677,032.41
其他流動資產	232,775.71	一年內到期的非流動負債	-
		其他流動負債	-
<b>流動資產合計</b>	<b>34,901,513.40</b>	<b>流動負債合計</b>	<b>5,048,366.45</b>
<b>非流動資產：</b>		<b>非流動負債：</b>	
可供出售金融資產	-	長期借款	
持有至到期投資	-	應付債券	
長期應收款	-	長期應付款	
長期股權投資	-	專項應付款	
投資性房地產	51,725,335.24	預計負債	
固定資產	6,595.78	遞延所得稅負債	
在建工程	-	其他非流動負債	
工程物資	-	遞延稅款貸項	
固定資產清理	-	<b>非流動負債合計</b>	
生產性生物資產	-	<b>負債合計</b>	<b>5,048,366.45</b>
油氣資產	-	<b>股東權益：</b>	
無形資產	-	股本	135,000,000.00
開發支出	-	資本公積	18,997,069.64
商譽	-	減：庫存股	
長期待攤費用	-	專項儲備	
遞延所得稅資產	-	盈餘公積	
其他非流動資產	852,000.00	一般風險準備	
		未分配利潤	-71,559,991.67
<b>非流動資產合計</b>	<b>52,583,931.02</b>	<b>股東權益合計</b>	<b>82,437,077.97</b>
<b>資產總計</b>	<b>87,485,444.42</b>	<b>負債及股東權益合計</b>	<b>87,485,444.42</b>

以上評估範圍與委託評估的範圍及被評估單位所申報評估的資產範圍一致，其賬面金額已經中審眾環會計師事務所（特殊普通合夥）審計。

（一）委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致，其賬面金額已經中審眾環會計師事務所（特殊普通合夥）審計。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为“众环审字（2020）080040号”无保留意见的审计报告。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量；  
被评估单位无申报的表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额；  
本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次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

（一）本评估报告的评估基准日是2019年10月31日。

（二）该评估基准日由委托人确定。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

#### 六、评估依据

##### 经济行为依据：

2020年3月17日《中房置业股份有限公司与辽宁忠旺精制投资有限公司关于重大资产重组的框架协议》。

##### 法律法规依据：

（一）《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

(二) 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修改);

(三) 《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);

(四) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(五) 《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通过);

(六) 《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通过)。

#### 准则依据:

(一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

(三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

(四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

(五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

(六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

(七) 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);

(八) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);

(九) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

(十) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

(十一) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

(十二) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);



(十三) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

产权依据:

- (一) 新疆中房置业有限公司《中华人民共和国房屋所有权证》;
- (二) 新疆中房置业有限公司《中华人民共和国国有土地使用证》;
- (三) 机器设备购置合同及发票;
- (四) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2019年);
- (二) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年1月1日);
- (三) 2016年5月1日起施行的财政部、国家税务总局联合发布《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》及《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》;
- (四) 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);
- (五) 财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号);
- (六) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (七) 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社);
- (八) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;
- (九) 评估人员收集的市场资料;
- (十) Wind 资讯;
- (十一) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据:

- (一) 被评估单位评估基准日专项审计报告;

## (二) 資產評估委託合同。

### 七、評估方法

資產評估基本方法包括市場法、收益法和資產基礎法。

市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。

收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。

資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

由於在國內公開交易市場及上市公司無法搜集到適量的、與被評估對象可比的交易實例，以及將其與評估對象對比分析所需要的相关資料，不具備採用市場法進行評估的操作條件，本次評估不能夠採用市場法。

根據被評估單位的主營業務是對擁有的投資性房地產進行管理，該房地產 2010 年至今大部分處於空置狀態，2017 年利潤來源為出售地上二樓投資性房地產的方式取得，企業 2015 至今經營為虧損狀況，該房地產內部為毛坯狀態，未開展後續裝修工程，未來經營模式存在不確定性，對未來收益不能進行預測，不具備採用收益法實施評估的操作條件，故本次評估未採用收益法。

由於被評估單位各項資產、負債能夠根據會計政策、企業經營等情況合理加以識別，評估中有條件針對各項資產、負債的特點選擇適當、具體的評估方法，並具備實施這些評估方法的操作條件，本次評估可以選擇資產基礎法。

根據本次評估目的和評估對象的特點，以及評估方法的適用條件，選

择资产基础法进行评估。

评估方法及使用情况具体介绍如下：

### ●资产基础法

(一) 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 实物类流动资产：主要是指存货，为在用低值易耗品。在用低值易耗品是主要是办公使用的保险柜、文件柜、保险柜和凭证柜。评估人员核查了部分大额购货发票、明细清单及其他相关资料，验证其账面价值的合理性，按照重置价值，考虑综合成新率确定评估值。

2. 货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值，外币货币资产按评估基准日的汇率进行折算后确定评估值。

3. 应收预付类流动资产：包括预付账款、其他应收款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值。

4. 其他流动资产是应交税费重分类转入，结合本次评估目的确定评估值。

(二) 非流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

#### 1. 投资性房地产的评估

评估方法根据被评估投资性房地产的用途及特点加以确定。

对评估基准日至评估报告日期后已转让的投资性房地产按照转让价格确定评估值。对其他投资性房地产采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将估价对象与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算被评估投资性房地产客观合理价值的评估方法。

計算公式為：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D$$

式中：

PD—待估投資性房地產價格

PB—已成交的案例房地產價格

A—待估房地產交易情況修正係數/已成交的案例交易情況修正係數

B—待估房地產估價期日房地產價格指數/已成交的案例期日房地產價格指數

C—待估房地產區域因素條件指數/已成交的案例區域因素條件指數

D—待估房地產個別因素條件指數/已成交的案例個別因素條件指數

## 2. 機器設備的評估

根據評估目的和被評估設備的特點，主要採用重置成本法進行評估。

對於部分使用時間較長的電子設備，採用市場法進行評估。

評估價值 = 重置成本 × 綜合成新率

### (1) 設備重置成本的確定

電子設備

主要查詢評估基準日相關報價資料確定。

### (2) 設備成新率的確定

電子設備

綜合成新率 = 理論成新率

理論成新率：

按機器設備的已使用年限，評估確定的不同類型設備的經濟使用年限及根據現場勘察情況和設備的大修週期確定的超過經濟使用年限的尚可使用年限，計算成新率：

$$\text{理論成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{經濟使用年限}) \times 100\%$$

或  $\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

### 3. 其他非流动资产

其他非流动资产主要是预付的电梯款，评估人员首先审核其他非流动资产报表、总账、明细账的一致性，本次按核实后的账面值确认评估值。

(三) 负债：根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

### (一) 接受委托

本资产评估机构接受中房置业股份有限公司委托前，与新疆中房置业有限公司的有关人员进行了会谈，并与本项目的审计师进行沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与中房置业股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

### (二) 现场调查、资料收集及核查验证

根据新疆中房置业有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2019年11月25日至11月28日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取新疆中房置业有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对新疆中房置业有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

#### 1. 投资性房地产的清查

对被评估单位申报的投资性房地产，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验被评估单位提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的权属证书，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

#### 2. 设备的清查

对被评估单位申报的电子设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求被评估单位进行相应的核查、修改或说明。

#### 3. 存货的清查

对被评估单位申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了有关的购销合同、购货发票、销售发票及其他会计资料，并采用抽查方式进行了资产核实，对原材料、产成品等抽查存货的账面值是其总价值的 60%以上。此次以清查核实后的存货申报资料作为评定估算的依据。

#### 4. 往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对

非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

### （三） 评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

### （四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

## 九、评估假设

新疆中房置业有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

### （一） 一般性假设

1. 新疆中房置业有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；
2. 国家现行的税赋基准及税率，其他政策性收费等不发生重大变化；
3. 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。

### （二） 针对性假设

1. 新疆中房置业有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
2. 若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

## 十、评估结论

经资产基础法评估，新疆中房置业有限公司总资产账面价值为 8,748.54 万元，评估价值为 21,823.55 万元，增值额为 13,075.01 万元，增值率为 149.45%；总负债账面价值为 504.84 万元，评估价值为 504.84 万元；股东全部权益账面价值为 8,243.70 万元，评估价值为 21,318.71 万元，增值额为 13,075.01 万元，增值率为 158.61%，评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 10 月 31 日

单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	3,490.15	3,490.13	-0.02	-
2	非流动资产：	5,258.39	18,333.42	13,075.03	248.65
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	5,172.53	18,247.14	13,074.61	252.77
8	固定资产	0.66	1.08	0.42	63.64
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	85.20	85.20	-	-
20	资产总计	<b>8,748.54</b>	<b>21,823.55</b>	<b>13,075.01</b>	<b>149.45</b>
21	流动负债	504.84	504.84	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	<b>504.84</b>	<b>504.84</b>	-	-
24	股东全部权益合计	<b>8,243.70</b>	<b>21,318.71</b>	<b>13,075.01</b>	<b>158.61</b>



即：中房置业股份有限公司拟股权转让所涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益价值为 21,318.71 万元，大写人民币贰亿壹仟叁佰壹拾捌万柒仟壹佰元整。

## 十一、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1. 本次评估结论中存货、投资性房地产、设备类等资产均为不含增值税价。

2. 2019年11月29日新疆中房置业有限公司和上海强荣国际物流有限公司已签订房产转让合同，其中：房屋所有权证编号：乌房权证沙依巴克区字第2010414923号，位于沙依巴克区友好路23号1层02商业用房，建筑面积2,490.99平方米，转让价格73,235,106.00元；房屋所有权证编号：乌房权证沙依巴克区字第2013439893号，位于沙依巴克区友好路23号3层01商业用房，建筑面积4,057.65平方米，转让价格59,647,455.00元。对该两宗房地产按照其转让价格确定评估值。评估过程中未考虑交易过程中所涉及的税费对报告结论的影响。

3. 评估人员对新疆中房置业有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对新疆中房置业有限公司提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

4. 本次评估中，评估师对各项设备类资产的技术鉴定主要采用目测

观察，未使用仪器对其进行测试和查验；未对内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测。评估师在假定被评估单位提供的有关评估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，通过实地观察做出的判断。

5. 委托方及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托方和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

6. 在评估有效期以内，资产数量及作价标准发生变化时，不能直接使用评估结果，应根据原评估方法对资产额进行相应的调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

## 十二、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

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和使用评估结论。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。

5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2020 年 10 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

7. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

### 十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二〇年三月二十日。

(本页无正文)



二〇二〇年三月二十日

资产评估师:



资产评估师:



## 资产评估报告书附件

- 附件一、资产评估明细表;
- 附件二、经济行为文件复印件;
- 附件三、委托人、被评估单位营业执照复印件;
- 附件四、被评估单位评估基准日专项审计报告复印件;
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件;
- 附件六、委托人承诺函;
- 附件七、被评估单位承诺函;
- 附件八、签名资产评估师承诺函;
- 附件九、中和资产评估有限公司营业执照复印件;
- 附件十、北京市财政局备案公告(2017-0085号)复印件;
- 附件十一、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件;
- 附件十二、资产评估委托合同复印件。

## 签字资产评估师承诺函

中房置业股份有限公司：

受贵公司委托，我们对中房置业股份有限公司拟股权转让事宜，所涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益价值，在评估基准日进行了认真的抽查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假定条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的评估资质和执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
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。

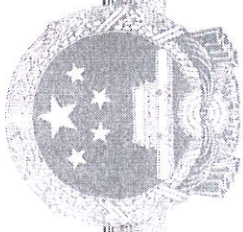
签字资产评估师：



签字资产评估师：



二〇二〇年三月二十日



# 营业执照

(副本)  
(4-1)

统一社会信用代码

91110101100017977P



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 中和资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王青华

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。(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 370万元

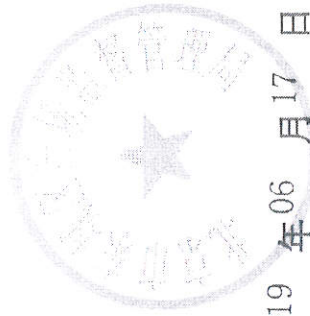
成立日期 1995年07月31日

营业期限 1999年12月14日 至 2049年12月13日

住所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦层A座13层



登记机关



2019年06月17日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

# 北京市财政局

2017-0085 号

---

## 备案公告

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，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京天健兴业资产评估有限公司
- 2、中和资产评估有限公司
- 3、北京正和国际资产评估有限公司
- 4、北京中锋资产评估有限责任公司
- 5、北京中立诚资产评估有限公司
- 6、上德基业资产评估（北京）有限公司



- 7、北京立信东华资产评估有限公司
- 8、中新天华（北京）资产评估事务所有限公司
- 9、北京中财国誉资产评估有限公司
- 10、北京昊海同方资产评估有限责任公司
- 11、北京中财资产评估有限公司

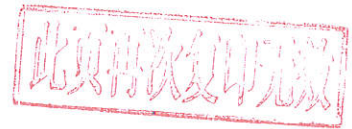
以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





# 资产评估师职业资格证书 登记卡



(评估机构人员)

姓名：王宁

性别：女

登记编号：61000018



单位名称：中和资产评估有限公司  
陕西同盛分公司



初次执业登记日期：2001-09-30

年检信息：通过（2019-06-17）

(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：



打印日期：2019-07-10





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

此页再次复印无效

(评估机构人员)

姓名：王益龙

性别：男



登记编号：61000001

单位名称：中和资产评估有限公司



初次执业登记日期：1997-08-01

年检信息：通过（2019-08-02）

(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：王益龙

本人印鉴：



打印日期：2019-10-09



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>