

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆国际实业股份有限公司
拟转让全部股权项目所涉及的
新疆国际置地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
华夏金信评报字[2022]049号

天津华夏金信资产评估有限公司

二零二二年三月十八日

目 录

内 容	页 码
声明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程 and 情况.....	19
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.....	25
十三、评估报告日.....	25
附件目录.....	27

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，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人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者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；本公司及参加评估工作的全体人员与产权持有人及有关当事人无任何利害关系。

四、我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求；但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告是在恪守独立、客观和公正原则及资产评估准则基础上形成的，仅在评估假设和限定条件下成立；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，我们提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制。

六、我们执行本项资产评估业务的目的是对被评估企业相关资产价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请委托方和相关报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估资产在市场上可实现价格的保证。恰当使用评估结论是相关报告使用者的责任。

七、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告使用者应完整使用评估报告，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

新疆国际实业股份有限公司
拟转让全部股权项目所涉及的
新疆国际置地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

华夏金信评报字[2022]049 号

天津华夏金信资产评估有限公司接受新疆国际实业股份有限公司的委托，对新疆国际实业股份有限公司拟转让全部股权项目所涉及的新疆国际置地房地产开发有限责任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。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：以委托人转让全部股权为目的，对其所涉及的新疆国际置地房地产开发有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为委托人提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为新疆国际置地房地产开发有限责任公司股东全部权益价值，评估范围为新疆国际置地房地产开发有限责任公司申报的经审计后的资产及负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合各种影响因素，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，采用资产基础法对新疆国际置地房地产开发有限责任公司进行整体评估。

六、评估结论：

截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，采用资产基础法对新疆国际置地房地产开发有限责任公司的股东全部权益进行了评估。在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结果为：

总资产账面价值为 51,980.46 万元，评估价值为 60,059.58 万元，评估增值 8,079.12 万元，增值率为 15.54 %；

总负债账面价值为 33,766.91 万元，评估价值为 33,684.45 万元，评估减值 82.46 万元，减值率为 0.24%；

净资产账面价值为 18,213.55 万元，评估价值为 26,375.13 万元，评估增值 8,161.58 万元，增值率为 44.81%。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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	41,173.38	44,511.59	3,338.20	8.11
2 非流动资产	10,807.07	15,547.99	4,740.92	43.87
3 其中： 债权性投资				
4 其他债权投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 其他权益工具投资				
8 其他非流动性金融资产				
9 投资性房地产	8,619.66	13,300.15	4,680.49	54.30
10 固定资产	854.24	914.67	60.43	7.07
11 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 使用权资产				
15 无形资产	0.15	0.15	0.00	0.00
16 开发支出				
17 商誉				
18 长期待摊费用				
19 递延所得税资产	1,333.02	1,333.02	0.00	0.00
20 其他非流动资产				
21 资产总计	51,980.46	60,059.58	8,079.12	15.54
22 流动负债	33,766.91	33,684.45	-82.46	-0.24
23 非流动负债				
24 负债合计	33,766.91	33,684.45	-82.46	-0.24
25 净资产（所有者权益）	18,213.55	26,375.13	8,161.58	44.81

七、本评估报告评估结论使用有效期限为一年，自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日止。

八、在使用本评估结论时，提请其他相关当事人关注以下事项：

1、截止评估基准日，委托人以被评估单位库存商品和投资性房地产作为抵押物向金融机构借款。抵押资产内容见下表：

存货抵押事项：

序号	贷款机构	贷款种类	贷款金额 (万元)	抵押数量 (套)	抵押面积 (m²)	抵押期限		账面金额
						开始日	截止日	
1	昌吉农村商业银行乌鲁木齐三坪支行	短期贷款	2,400	26	3967.14	2019/7/18	2022/7/18	53,585,014.36
2	新疆天山农村商业银行长春路支行	短期贷款	2,000	18	2665.46	2020/11/13	2023/11/13	
3	新疆天山农村商业银行长春路支行	短期贷款	1,500	11	1861.04	2021/11/26	2022/11/26	

投资性房地产抵押事项：

序号	贷款机构	贷款种类	贷款金额 (万元)	抵押数量 (套)	抵押面积 (m²)	抵押期限		账面金额
						开始日	开始日	
1	中国民生银行股份有限公司乌鲁木齐分行营业	短期贷款	2000	5	1632.97	2021/8/11	2024/8/11	26,060,587.99

2、本次评估范围内部分房屋建筑物未取得房屋产权证，企业已出具房屋产权声明，本次评估以产权持有人申报面积为依据。如下表：

投资性房地产：

序号	名称	结构	建筑年月	面积
1	食品厂自建房门面（富康园食品添加）	砖混	2000 年之前	85.80
2	日化厂馍馍店（馍店）	砖混	2000 年之前	21.80
3	日化厂小二楼二层（办公室）	砖混	2000 年之前	54.94
4	日化厂小二楼一层（食品包装）	砖混	2000 年之前	65.00
5	二层商业楼一层 6 号商铺（中医门诊）	砖混	2000 年之前	147.57
6	天山 11-3-102 房（缝纫店）	砖混	2000 年之前	64.00
7	8# 楼自建房（食品包装）	砖混	2000 年之前	57.00
8	渠一 1# 铺（补胎店）	砖混	2000 年之前	12.50
9	渠一 2# 铺（凉皮店）	砖混	2000 年之前	20.00
10	渠一 3# 铺（川渝小炒）	砖混	2000 年之前	36.00
11	渠一 4# 铺（抓饭店）	砖混	2000 年之前	30.00
12	渠一 5、6# 铺（川菜馆）	砖混	2000 年之前	60.00
13	渠一 7# 铺（五金店）	砖混	2000 年之前	30.00
14	老物业办（大碗厨后堂）	砖混	2000 年之前	41.20
15	原医务室	砖混	2000 年之前	28.00
16	物业等出租用房	砖混	2000 年之前	914.50
合计				1,668.31

固定资产：

序号	名称	结构	建筑年月	面积
1	办公室	框架	2012/1/1	864.06
2	国鑫苑小区二次供水设备间	砖混	2000/1/1	8.00
3	国簪苑小区离退休办公室	砖混	2000/1/1	262.00
4	国簪苑小区公厕	砖混	2000/1/1	80.00
5	国鑫苑小区地上库房	砖混	2001/9/1	71.35
6	南门国际城二期库房	框架	2006/6/2	86.70
7	南门国际城三期商业（D2/D3 改造）	框架	2007/11/2	667.70
合计				2,039.81

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

新疆国际实业股份有限公司
拟转让全部股权项目所涉及的
新疆国际置地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

华夏金信评报字[2022]049 号

新疆国际实业股份有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆国际实业股份有限公司拟转让全部股权项目所涉及的新疆国际置地房地产开发有限责任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，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者概况

本评估项目委托人为新疆国际实业股份有限公司，被评估单位为新疆国际置地房地产开发有限责任公司，委托人以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

1、公司概况

名称：新疆国际实业股份有限公司

地址：新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区北京南路 358 号大成国际大厦 9 楼

法定代表人：丁治平

注册资本：肆亿捌仟零六十八万伍仟玖佰玖拾叁万元整

公司类型：其他股份有限公司(上市)

营业执照注册号：91650000712966815D

成立日期：1999 年 03 月 28 日

2、经营范围

经营进出口业务(具体事项以外经贸部的批复为准)；燃料油进口经营、焦炭出口；燃料油、重油、氧化剂和有机过氧化物的销售；焦煤、煤化工产品、煤制品的生产及销售(国家有专项审批规定的产品除外)；煤炭出口业务，边贸成品油出口业务；煤焦油、煤焦沥青、石脑油、溶剂油、石油原油、液化石油气(未经许可的危险化学品除外)的批发；麻黄素及麻黄素类产品的出口；股权投资；机电设备、化工产品(汽车及国家有专项规定的产品除外)、石油化工产品、轻工产品、

建筑材料、金属材料、现代办公用品、畜产品、农副产品（粮食收储、批发）、针、棉纺织品的销售；番茄种植、加工及番茄制品的销售；房地产开发、销售、租赁；棉花销售；经营边境小额贸易业务。（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）

3、历史沿革

新疆国际实业股份有限公司（以下简称公司）是根据新疆维吾尔自治区人民政府《关于同意设立新疆国际实业股份有限公司的批复》（新政函[1999]27号）批准，由乾泰中晟股权投资有限公司（原新疆对外经济贸易（集团）有限责任公司）作为主发起人，联合新疆特变电工股份有限公司、新疆新啤（集团）有限责任公司、新疆和硕县佳丰果菜种植有限责任公司和新疆金邦钢铁有限公司四家发起人以发起设立方式于1999年3月28日设立的股份有限公司。公司股本为101,792,300.00元，营业执照注册号：650000040000224。公司于2000年8月29日经中国证券监督管理委员会《关于核准新疆国际实业股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2000]118号）核准，于2000年9月1日通过深圳证券交易所交易系统采用网上定价方式公开向社会发行人民币普通股70,000,000股，每股面值人民币1.00元，发行价5.88元，并经新疆华西会计师事务所（有限公司）（现中审华会计师事务所（特殊普通合伙））（华会所验字[2000]088号）验资报告验证，股本变更为171,792,300.00元。公司增发的新股于2000年9月26日在深圳证券交易所挂牌交易。

根据公司2006年第二次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议通过的公司股权分置改革议案和修改后公司章程的规定，公司申请新增的注册资本为人民币32,760,000.00元，股本变更为204,552,300.00元，以公司现有流通股股本70,000,000股为基数，用资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通股股东转增股本32,760,000股，流通股股东获得每10股转增4.68股的股份，相当于流通股股东每10股获得2.33股的对价，非流通股股东以此获得上市流通权。

根据中国证券监督管理委员会证监许可【2008】178号《关于核准新疆国际实业股份有限公司非公开发行股票的批复》以及公司2007年度第二次临时股东大会决议、第三届董事会第十三次会议决议，第三届董事会第二十三次临时会议决议的规定，公司申请增加注册资本为人民币36,017,347.00元，变更后的注册资本为人民币240,569,647.00元。

根据公司2009年度股东大会决议的规定，公司以2009年12月31日总股本240,569,647.00股为基数，按每10股转增10股的比例，全部以资本公积向全体股东转增股份240,569,647.00股，变更后的注册资本为人民币481,139,294.00元。

新疆国际实业股份有限公司 2019 年 3 月 1 日注册资本变更为 480,685,993.00 元; 2019 年 8 月 19 日经营范围变更为经营进出口业务(具体事项以外经贸部的批复为准); 燃料油进口经营、焦炭出口; 燃料油、重油、氧化剂和有机过氧化物的销售; 焦煤、煤化工产品、煤制品的生产及销售(国家有专项审批规定的产品除外); 煤炭出口业务, 边贸成品油出口业务; 煤焦油、煤焦沥青、石脑油、溶剂油、石油原油、液化石油气(未经许可的危险化学品除外)的批发; 麻黄素及麻黄素类产品的出口; 股权投资; 机电设备、化工产品(汽车及国家有专项规定的产品除外)、石油化工产品、轻工产品、建筑材料、金属材料、现代办公用品、畜产品、农副产品(粮食收储、批发)、针、棉纺织品的销售; 番茄种植、加工及番茄制品的销售; 房地产开发、销售、租赁; 棉花销售; 经营边境小额贸易业务。

(二) 被评估单位概况

1、公司概况

名称: 新疆国际置地房地产开发有限责任公司

地址: 新疆乌鲁木齐市天山区人民路 446 号南门国际城 A1 底商住宅楼 A1 栋 2 层商铺 13

法定代表人: 张伟

注册资本: 肆仟万元整

公司类型: 有限责任公司

营业执照注册号: 91650000722310799W

成立日期: 2002 年 08 月 29 日

2、经营范围

经营范围: 房地产开发、经营。(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)

3、历史沿革

新疆国际置地房地产开发有限责任公司是由新疆国际实业股份有限公司与齐国辉等六位个人股东共同出资, 于 2000 年 6 月组建成立的有限责任公司, 注册资本为 1000 万元, 营业执照号码: 6500001000857。2001 年 7 月经公司股东会决议增资, 将注册资本变更为 29,790,000.00 元, 营业执照号码不变。2002 年 6 月, 新疆国际实业股份有限公司与澳门商人赵炳生签署了《中外合资经营合同》, 双方约定: 赵炳生投资 1000 万元, 新疆国际实业股份有限公司投资 3000 万元(在原已投入 2700 万元的基础上增资 300 万元)将新疆国际置地房地产开发有限责任公司变更为中外合资企业(名称不变)。并于 2002 年 8 月办理了《企业法人营业执照》, 注册号: 企合新总字第 1000928 号。2002 年 12 月, 经自治区对外贸易合作厅批准(新外经

贸函字[2002]58号文)，同意新疆国际实业股份有限公司将持有的1600万股股份分别转让给新疆通力路桥水利有限责任公司1000万股，新疆国际投资公司有限公司600万股。2012年11月13日拜城县峰峰煤焦化有限公司（原新疆国际煤焦化有限责任公司）与新疆国际实业股份有限公司签署的《股权转让协议》，于2012年12月20日将新疆国际置地房地产开发有限责任公司《企业法人营业执照》，注册号变更为：650000030003350。

根据新疆国际实业股份有限公司与原自然人股东赵炳生签订的《股权转让协议》，公司受让赵炳生所持有的本公司5,306,300.00元股权。根据公司股东会决议新疆国际实业股份有限公司增资1,873,700.00元。本年度公司受让原自然人股东持有的公司2,820,000.00元股权。根据新疆国际实业股份有限公司与新疆通力路桥水利有限责任公司、新疆国际投资公司有限公司签订的《股权转让协议》，受让其所持有本公司之股权，分别为26%、14%，股权转让价款分别为10,000,000.00元、5,340,000.00元。增资、股权转让行为完成后，新疆国际实业股份有限公司持有本公司98%股权。上述增资、股权转让事项已办理了相关工商变更登记手续。

根据新疆国际煤焦化有限责任公司与新疆国际投资公司有限公司于2006年3月9日签署的《股权转让协议》，新疆国际煤焦化有限责任公司受让新疆国际投资公司有限公司所持有新疆国际置地房地产开发有限责任公司2%股权，股权转让价款800,000.00元。已办理完毕工商变更登记手续。截至2011年12月31日，公司的实收资本为40,000,000.00元。

根据拜城县峰峰煤焦化有限公司（原新疆国际煤焦化有限责任公司）与新疆国际实业股份有限公司于2012年11月13日签署的《股权转让协议》，拜城县峰峰煤焦化有限公司（原新疆国际煤焦化有限责任公司）受让所持有新疆国际置地房地产开发有限责任公司2%股权，股权转让价款800,000.00元。已办理完毕工商变更登记手续。截至2012年12月31日，公司的实收资本为40,000,000.00元。

根据2017年6月14日签署的第六届董事会第十八次会议审议通过了《关于子公司转让新疆国瑞物业服务有限责任公司股权的议案》，本公司将持有的新疆国瑞物业服务有限责任公司100.00%股权，转让给新疆键龙物业服务股份有限公司，转让价格为人民币2,300.00万元。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

（四）委托人、评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估

机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《评估委托函》，对新疆国际实业股份有限公司拟转让全部股权项目所涉及的新疆国际置地房地产开发有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行评估，为委托方转让股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为新疆国际置地房地产开发有限责任公司股东全部权益价值，评估范围为新疆国际置地房地产开发有限责任公司在评估基准日 2021 年 12 月 31 日经审计后的全部资产及相关负债。具体资产和负债类型和审计后账面值如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	411,733,844.02
货币资金	22,092,498.86
应收账款	15,865,364.86
其他应收款	1,150,540.62
存货	371,994,928.51
其他流动资产	630,511.17
二、非流动资产合计	108,070,746.90
投资性房地产	86,196,562.22
固定资产	8,542,441.36
无形资产	1,528.92
递延所得税资产	13,330,214.40
三、资产总计	519,804,590.91
四、流动负债合计	337,669,086.73
应付账款	501,534.42
预收款项	130,000.00
合同负债	7,161,904.76
应付职工薪酬	1,352,917.57
应交税费	371,409.21
其他应付款	327,793,225.53
其他流动负债	358,095.24
五、负债总计	337,669,086.73
六、净资产	182,135,504.18

（一）上述资产与负债数据摘自经中审华会计事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年 12 月 31 日的新疆国际置地房地产开发有限责任公司的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业账面记录的无形资产为应用软件（广联达软件）。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

经现场尽职调查，截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，新疆国际置地房地产开发有限责任公司未申报表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

根据本次经济行为的要求，中审华会计事务所（特殊普通合伙）对评估基准日各项资产及负债账面值进行了审计，并出具了《审计报告》CAC 审字[2022]0457 号，评估人员在审计报告基础上进行评估。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的、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，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2021 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、《评估委托函》。

（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）；

2、《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）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十届全国人大常委）；

- 6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过，2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令 第 714 号修订）；
- 7、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 第 97 号）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 691 号）；
- 9、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
- 10、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权〔2014〕95 号）；
- 11、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议）；
- 12、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- 9、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核査验证》（中评协〔2019〕39 号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 13、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
- 14、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 15、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 16、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）。

（四）资产权属依据

- 1、房屋产权证；
- 2、国有土地使用证；
- 2、机动车行驶证；
- 3、主要设备购置合同及发票；
- 4、其他产权证明文件及说明。

（五）取价依据

- 1、《乌鲁木齐市南门国际城商业区项目初步设计》；
- 2、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议）；
- 3、商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号公布《机动车强制报废标准规定》；
- 4、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）；
- 5、《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）；
- 6、《2021 机电产品报价手册》机械工业出版社；
- 7、企业提供的各类《资产评估明细表》和调查表；
- 8、企业提供的评估基准日财务报表；
- 9、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其它参考资料

- 1、新疆国际置地房地产开发有限责任公司评估基准日 2021 年 12 月 31 日《审计报告》及会计报表；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2012 年版）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5、wind 资讯金融终端；
- 6、工程建设有关技术资料及造价资料；
- 7、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法简介

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评

估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2、评估方法选择

由于被评估单位同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期同一行业的可比企业的交易案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

被评估企业为房地产开发企业，通过出让方式取得土地使用权，已开发完成的南门国际置地项目商业综合体截止目前尚未售罄，由于房地产市场等原因，剩余出让用地未予以开发，也未履行剩余开发项目的新增土地出让手续、项目规划设计和市政配套阶段等程序。

公司经营即未来项目开发因土地变化、规划要求、开发周期、市场因素等影响经营现金流量的预测具有诸多不确定性，风险水平也难以合理衡量及量化，缺乏申报未来预测期收益的基础，故本次评估不适宜采用收益法予以评估。

本次评估范围主要资产为投资性房地产、房地产类存货开发产品、开发成本，资产基础法下，对于投资性房地产和开发产品通过市场法更能体现评估范围内主要资产的市场公允价值。

关于开发成本的评估采用静态假设开发法，即在评估基准日估算开发完成后的价值扣减后续开发成本、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、所得税等得到待开发土地及开发成本评估值。资产基础法中对开发成本采用静态假设开发法可尽量避免物业开发销售周期、预售面积、收入确认、税金汇算清缴等未来预期诸多不确定因素对主要资产评估价值的影响。

综上，结合本次评估目的和被评估单位的实际情况以及资料收集条件，采用资产基础法更适用于本次项目评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

纳入评估范围内的货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

评估人员对每户银行存款进行了函证，并取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。对银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金为保证金，评估人员核对了账簿记录、对所有的存单进行查验，并取得银行相关证明资料，以证明其他货币资金的真实存在，以核实后账面值确定评估值。

（2）应收款项

纳入评估范围内的应收款项包括应收账款和其他应收款。

应收账款主要为未收回房款，其他应收款主要包括租金押金等，对于应收款项的评估，评估人员在核实账务资料的基础上，向企业财务人员了解应收账款形成的原因和对方信誉情况，同时对金额较大的款项进行函证，并抽查相关业务合同，核实业务的真实性。对于期后已经收回和有理由相信能全额收回的，按账面余额确定评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照审计机构预计信用损失法估计可能的风险损失，以账面余额扣减估计的评估风险损失确定评估值。

坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）存货

纳入评估范围内的存货包含开发产品、开发成本。

1. 开发产品

存货中开发产品为待出售的商铺、住宅、车位等，属于正常销售产品。评估人员依据尽调情况和企业提供的资料分析，对于开发产品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金、一定的产品销售利润确定其评估值。

评估值=产品结存数量×该开发产品可实现不含税销售单价×[1-销售费率-销售税金及附加费率-销售利润率×所得税率-销售利润率×（1-所得税率）×净利润折减率]

2. 开发成本

委估存货中开发成本为待开发的南门商业三期综合体和国箐苑3期综合等。账

面成本反映为发生的项目前期费用、开发间接费、土地征用及拆迁补偿费等。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，对开发成本主要项目-南门商业三期综合体采用假设开发法(剩余法)进行评估。

假设开发法评估具体测算步骤如下：

1. 了解待开发房地产的基本情况；
2. 选择最佳的开发利用方式；
3. 估计开发建设期；
4. 预测开发完成后的房地产价值；
5. 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×利息+（后续开发成本+管理费用）×后续开发期÷2×利息

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

（4）其他流动资产

纳入评估范围内的包括预缴税金，在核实其合法性、合理性、真实性和准确性后，按尚存资产权利或核实后的账面价值确定评估价值。

2、投资性房地产

本次投资性房地产评估采用市场法进行评估。市场法是将被评估房地产与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似案例进行比较，并对类似可比案例的成交价格作适当修正，以此估算被评估房地产客观合理价格的方法。具体为对其实际交易价格从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与被评估资产具体条件比较修正，确定估价对象价值的评估方法。

房地产评估值=房地产比准修正后完全市场价值-承租人权益价值

经过对投资性房地产评估，对投资性房地产减值准备评估核销为 0。

3、非流动资产

(1) 固定资产

本次评估固定资产为本次评估的固定资产包括房屋建筑物类及设备类。根据评估目的，本次固定资产的评估选用重置成本法，部分资产采用市场法评估。遵循持续使用及原地使用的原则。

1. 房屋建筑物

对纳入评估范围的房屋建筑物，评估人员首先将房屋建筑物清查评估明细表与被评估单位总账、明细账进行核对，以被评估单位提供的房屋所有权证或产权声明作为产权依据。对房屋建筑物进行了实地勘查、测量，查阅有关合同资料，向被评估单位有关人员询问工程概况，依据被评估单位提供的有关资料，参照相关工程及建筑定额，并考虑工程的间接成本及相关税费确定房屋建筑物的重置成本，并来确定评估值。计算公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

1) 重置成本

重置成本=建筑安装工程造价（含税）+前期费及其它费用+资金成本

①建筑安装工程造价的确定

重编概算法：采用重编概算法确定综合工程造价，根据《2010年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》、《新疆建筑工程消耗量定额乌鲁木齐地区单位估价表（2010）》、《新疆安装工程预算定额乌鲁木齐地区单位估价表（2010）》及《民用建筑单项概算指标》和《建筑工程预算估价实用手册》中与该房屋结构特征类似的房屋建筑物的材料、人工的概算定额用量或概算指标用量并作相应的调整，再结合乌鲁木齐市2021年12月建设工程价格信息文件综合调整计算。

②前期费用和其它费用的确定

建设工程前期及其他费用按照产权持有人的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本的确定

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入，其计算公式为：

资金成本=(建安工程总造价+前期费用及其它费用)×建设期贷款利率×合理工期

2) 成新率

房屋建筑物成新率根据房地产评估规范的规定，采用使用年限法与打分法综合确定建筑物成新率。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%。

打分法是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分。公式为：

现场勘查成新率=结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分权重修正系数；

S—装修评分权重修正系数；

B—设备评分权重修正系数。

2. 设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，主要采用成本法进行评估；对于部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估；

1) 重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

A 重置全价的确定

①电子设备重置全价

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，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置全价。

对于电子设备、打印机设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。计算公式如下：

成新率=(经济寿命年限—已使用年限)/经济寿命年限×100%

评估值=重置全价×成新率

②运输车辆

主要通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和新车上户手续费作为其重置全价。

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+13%)+牌照费

B 成新率的确定

①电子设备成新率

根据使用时间，结合维修保养情况，采用年限法确定成新率。

②车辆成新率

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令

2012 年第 12 号) 的相关规定, 有报废年限的车辆, 采用年限法和里程法孰低的方法确定理论成新率, 再结合现场勘查情况调整确定综合成新率; 对于没有报废年限规定的车辆, 根据车辆行使里程确定车辆的理论成新率, 再结合现场勘查情况调整确定综合成新率。

2) 市场法

①运输车辆

公司申报运输设备为办公乘用车, 对运输设备的评估, 评估人员根据产权持有人提供运输设备清单, 通过在二手车市场上能够找到与被评估对象完全相同或与之相似的车辆的参照物, 并依其出售的价格直接或通过比较被评估车辆与参照物之间的新旧程度、功能效用等比较因素方面的差异, 按照一定的方法作出价格调整, 从而确定被评估车辆的价值, 其数学表达式为:

$$P=P_0 \cdot (1 \pm k)$$

式中: P—被评估车辆的评估值

P₀—相似参照物的交易价格

k—调整系数

调整系数: 判断车辆的制造质量(制造系数)、使用维护保养状况(使用系数)、现场勘察状况(个别系数, 包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素, 如发生过事故等), 综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整系数。成新率采用综合分析法确定。

②电子设备

对于部分使用年限较长的电子设备, 按照评估基准日的二手市场价格, 采用市场法进行评估。

(2) 无形资产

本次评估的无形资产为应用软件(广联达软件)。

评估人员核查了应用软件的相关账簿及原始凭证, 了解其发生时间、原始发生额及受益匹配期限、摊余情况, 评估基准日软件的实际应用情况, 以现行市场价格结合成新率确定评估值。

(3) 递延所得税资产

递延所得税资产科目核算的是根据税法企业已经缴纳, 而根据企业会计制度核算需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。对递延所得税资产的评估, 核对明细账与总账、报表余额是否相符, 核对与委估明细表是否相符, 查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录, 以证实递延所得税资产的真实性和完整性。本次对该科目的核实在审定的基础上, 通过了解企业各

类准备计提的合理性的方式进行核实，并就评估认定的风险损失重新确认递延所得税资产评估值。

3、负债

负债均为流动负债，包括应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其它应付款和其他流动负债。

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者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

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2022年2月中旬，委托人与本项目各中介机构进行沟通，就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题进行确定，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2022年2月下旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2022年2月22日至2月28日。主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集并分析企业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) 调查了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(3) 调查了解企业的税收及其他优惠政策；

(4)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。

9、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

2022年3月1日至3月10日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2022年3月10日至3月16日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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、企业持续经营假设

持续经营假设是指评估时需根据评估对象按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况或者在有所改变的基础上持续经营，相应确定评估方法、参数和依据。

4、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。

(二) 一般假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生

重大变化；

- 2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
- 4、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 5、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
- 6、企业所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定；

（三）特定假设

- 1、本次评估中所涉及的存货以被评估单位所提供的新疆国际置地房地产开发有限责任公司规划条件和业态形式及可售面积等数据为本次评估估算基础。并假设上述信息符合规划要求及规划设计。
- 2、本次评估，基于假设置地广场负一层及二层车位数量以被评估单位申报的数据为基础，并假设上述信息符合规划要求及规划设计。
- 3、本次在进行开发成本评估时，基于假设开发建设的项目均能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；
- 4、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及评估结果的影响。
- 5、本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对销售价格进行了合理判断及适当调整，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。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，采用资产基础法对新疆国际置地房地产开发有限责任公司的股东全部权益进行了评估。在本报告揭示的假设条件下，评估

对象在评估基准日的评估结果为

总资产账面价值为 51,980.46 万元，评估价值为 60,059.58 万元，评估增值 8,079.12 万元，增值率为 15.54 %；

总负债账面价值为 33,766.91 万元，评估价值为 33,684.45 万元，评估减值 82.46 万元，减值率为 0.24%；

净资产账面价值为 18,213.55 万元，评估价值为 26,375.13 万元，评估增值 8,161.58 万元，增值率为 44.81%。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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	41,173.38	44,511.59	3,338.20	8.11
2 非流动资产	10,807.07	15,547.99	4,740.92	43.87
3 其中： 债权性投资				
4 其他债权投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 其他权益工具投资				
8 其他非流动性金融资产				
9 投资性房地产	8,619.66	13,300.15	4,680.49	54.30
10 固定资产	854.24	914.67	60.43	7.07
11 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 使用权资产				
15 无形资产	0.15	0.15	0.00	0.00
16 开发支出				
17 商誉				
18 长期待摊费用				
19 递延所得税资产	1,333.02	1,333.02	0.00	0.00
20 其他非流动资产				
21 资产总计	51,980.46	60,059.58	8,079.12	15.54
22 流动负债	33,766.91	33,684.45	-82.46	-0.24
23 非流动负债				
24 负债合计	33,766.91	33,684.45	-82.46	-0.24
25 净资产（所有者权益）	18,213.55	26,375.13	8,161.58	44.81

评估结论的详细情况，见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况。

1、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日各项资产及负债账面价值进行了审计，并出具了《审计报告》CAC 审字[2022]0457 号，评估人员在对企业

账面值进行核实的基础上，直接引用了该报告的数据。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

(二) 评估程序受到限制的情形

不存在影响评估程序的事项。

(三) 评估资料不完整的情形

本次评估依赖于企业提供的数据作为测算基础。若实际数据与预测数据有出入，应对评估结果作相应调整。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

至评估基准日，未发现法律、经济未决事项。

(五) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

截止评估基准日，委托人以被评估单位库存商品和投资性房地产作为抵押物向金融机构借款。抵押资产内容见下表：

1、存货抵押事项：

序号	贷款机构	贷款种类	贷款金额 (万元)	抵押数量 (套)	抵押面积 (m ²)	抵押期限		账面金额
						开始日	截止日	
1	昌吉农村商业银行乌鲁木齐三坪支行	短期贷款	2,400	26	3967.14	2019/7/18	2022/7/18	53,585,014.36
2	新疆天山农村商业银行长春路支行	短期贷款	2,000	18	2665.46	2020/11/13	2023/11/13	
3	新疆天山农村商业银行长春路支行	短期贷款	1,500	11	1861.04	2021/11/26	2022/11/26	

2、投资性房地产抵押事项：

序号	贷款机构	贷款种类	贷款金额 (万元)	抵押数量 (套)	抵押面积 (m ²)	抵押期限		账面金额
						开始日	开始日	
1	中国民生银行股份有限公司乌鲁木齐分行营业	短期贷款	2000	5	1632.97	2021/8/11	2024/8/11	26,060,587.99

(六) 重大期后事项。

至评估基准日，无重大期后事项。

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

(八) 其他需要说明的事项

1、资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件及

会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、置地广场负一层及负二层车位数量以被评估单位申报的数据为基础。

5、本次评估范围内部分房屋建筑物未取得房屋产权证，企业已出具房屋产权声明，本次评估以产权持有人申报面积为依据。如下表：

投资性房地产：

序号	名称	结构	建筑年月	面积
1	食品厂自建房门面（富康园食品添加）	砖混	2000 年之前	85.80
2	日化厂馍馍店（馍店）	砖混	2000 年之前	21.80
3	日化厂小二楼二层（办公室）	砖混	2000 年之前	54.94
4	日化厂小二楼一层（食品包装）	砖混	2000 年之前	65.00
5	二层商业楼一层 6 号商铺（中医门诊）	砖混	2000 年之前	147.57
6	天山 11-3-102 房（缝纫店）	砖混	2000 年之前	64.00
7	8#楼自建房（食品包装）	砖混	2000 年之前	57.00
8	渠一 1# 铺（补胎店）	砖混	2000 年之前	12.50
9	渠一 2# 铺（凉皮店）	砖混	2000 年之前	20.00
10	渠一 3# 铺（川渝小炒）	砖混	2000 年之前	36.00
11	渠一 4# 铺（抓饭店）	砖混	2000 年之前	30.00
12	渠一 5、6# 铺（川菜馆）	砖混	2000 年之前	60.00
13	渠一 7# 铺（五金店）	砖混	2000 年之前	30.00
14	老物业办（大碗厨后堂）	砖混	2000 年之前	41.20
15	原医务室	砖混	2000 年之前	28.00
16	物业等出租用房	砖混	2000 年之前	914.50
合计				1,668.31

固定资产：

序号	名称	结构	建筑年月	面积
1	办公室	框架	2012/1/1	864.06
2	国鑫苑小区二次供水设备间	砖混	2000/1/1	8.00
3	国管苑小区离退休办公室	砖混	2000/1/1	262.00
4	国管苑小区公厕	砖混	2000/1/1	80.00
5	国鑫苑小区地上库房	砖混	2001/9/1	71.35
6	南门国际城二期库房	框架	2006/6/2	86.70
7	南门国际城三期商业（D2/D3 改造）	框架	2007/11/2	667.70
合计				2,039.81

6、本次评估中所涉及的存货开发成本（南门商业三期综合体）以被评估单位所提供的根据的《乌鲁木齐市南门国际城商业区项目初步设计》即业态形式、可售

面积、开发成本和费用等数据作为本次评估估算基础。提请报告使用人注意：以上开发成本三期项目尚未履行项目的规划设计、市政配套、土地出让等法定程序。上述因素的变化都会对本次评估结论产生一定的影响。

7、在此次资产清查中，在申报评估范围之外有三套商铺也登记在被评估单位名下，根据被评估单位出具的《关于置地广场三期开发成本中南通市达欣工程公司预付账款情况的说明》，该部分商铺作为工程款抵出资产，暂未办理产权变更。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及评估假设条件发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当评估假设条件发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

9、本次评估未考虑控股权或少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。本次评估没有考虑可能承担的抵押、担保事宜，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，同时，本报告也未考虑交易可能产生的相关税费对评估结论的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：本评估报告的使用有效期一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2022 年 3 月 18 日。

(此页无正文)

天津华夏金信资产评估有限公司



资产评估师:

毛军



资产评估师:

魏强



资产评 估 结 果 汇 总 表

表1
共34页第1页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限公司

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%
	A	B			
1 流动资产	41,173.38	44,511.59	3,338.20		8.11
2 非流动资产	10,807.07	15,547.99	4,740.92		43.87
3 其中：债权性投资	-	-	-		
4 其他债权投资	-	-	-		
5 长期应收款	-	-	-		
6 长期股权投资	-	-	-		
7 其他权益工具投资	-	-	-		
8 其他非流动性金融资产	-	-	-		
9 投资性房地产	8,619.66	13,300.15	4,680.49		54.30
10 固定资产	854.24	914.67	60.43		7.07
11 在建工程	-	-	-		
12 生产性生物资产	-	-	-		
13 油气资产	-	-	-		
14 使用权资产	-	-	-		
15 无形资产	0.15	0.15	0.00		0.00
16 开发支出	-	-	-		
17 商誉	-	-	-		
18 长期待摊费用	-	-	-		
19 递延所得税资产	1,333.02	1,333.02	0.00		0.00
20 其他非流动资产	-	-	-		
21 资产总计	51,980.46	60,059.58	8,079.12		15.54
22 流动负债	33,766.91	33,684.45	-82.46		-0.24
23 非流动负债	-	-	-		
24 负债合计	33,766.91	33,684.45	-82.46		-0.24
25 净资产（所有者权益）	18,213.55	26,375.13	8,161.58		44.81

评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
金额单位：人民币元					
1	一、流动资产合计	411,733,844.02	445,115,884.80	33,382,040.79	8.11
2	货币资金	22,092,498.86	22,092,498.86	0.00	0.00
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	15,865,364.86	15,865,364.86	0.00	0.00
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	-	-	-	-
9	其他应收款	1,150,540.62	1,150,540.62	0.00	0.00
10	存货	371,994,928.51	405,376,969.29	33,382,040.79	8.97
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	630,511.17	630,511.17	0.00	0.00
15	二、非流动资产合计	108,070,746.90	155,479,917.57	47,409,170.68	43.87
16	债权性投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动性金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	86,196,562.22	133,001,464.97	46,804,902.75	54.30
23	固定资产	8,542,441.36	9,146,709.28	604,267.92	7.07
24	在建工程	-	-	-	-
25	生产性生物资产	-	-	-	-
26	油气资产	-	-	-	-
27	使用权资产	-	-	-	-
28	无形资产	1,528.92	1,528.92	0.00	0.00
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-
31	长期待摊费用	-	-	-	-
32	递延所得税资产	13,330,214.40	13,330,214.40	0.00	0.00
33	其他非流动资产	-	-	-	-
34	三、资产总计	519,804,590.91	600,595,802.38	80,791,211.46	15.54

流动资产评估汇总表

表3
共34页第4页

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限公司				评估基准日：2021年12月31日			金额单位：人民币元	
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%			
3-1	货币资金	22,092,498.86	22,092,498.86	0.00	0.00			
3-2	交易性金融资产	-	-	-				
3-3	衍生金融资产	-	-	-				
3-4	应收票据	-	-	-				
3-5	应收账款	15,865,364.86	15,865,364.86	0.00	0.00			
3-6	应收款项融资	-	-	-				
3-7	预付账款	-	-	-				
3-8	其他应收款	1,150,540.62	1,150,540.62	0.00	0.00			
3-9	存货	371,994,928.51	405,376,969.29	33,382,040.79	8.97			
3-10	合同资产	-	-	-				
3-11	持有待售资产	-	-	-				
3-12	一年内到期的非流动资产	-	-	-				
3-13	其他流动资产	630,511.17	630,511.17	0.00	0.00			
3	流动资产合计	411,733,844.02	445,115,884.80	33,382,040.79	8.11			

评估人员：曹雪茹

被评估单位（或产权持有单位）填表人：谭剑峰

填表日期：2022年2月22日

货币资金—银行存款评估明细表

表3-1-2
共34页 第6页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	建行售房基金06414	65061222250102033200006414	人民币	571,198.10	571,198.10	0.00	0.00	
2	建行维修基金户6148	65061222250102082000006148	人民币	1,283,888.85	1,283,888.85	0.00	0.00	
3	建行一般户08732	65001610100052508732	人民币	8,174.68	8,174.68	0.00	0.00	
4	农行4-3239	30018801040003239	人民币	19,410,767.35	19,410,767.35	0.00	0.00	
5	农行11931	30001001040011931	人民币	8,249.32	8,249.32	0.00	0.00	
6	工行贷款户2104	3002011229025902104	人民币	111.46	111.46	0.00	0.00	
7	商业银行67668	0000004221121500067668	人民币	398,856.51	398,856.51	0.00	0.00	
8	广发银行乌分行营业部0036	146001520010000036	人民币	230,641.49	230,641.49	0.00	0.00	
9	中国银行37761	107674437761	人民币	745.73	745.73	0.00	0.00	
10	华夏银行756584	11552000000756584	人民币	2,819.91	2,819.91	0.00	0.00	
						-		
						-		
						-		
合 计				21,915,453.40	21,915,453.40	0.00	0.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：谭剑峰

评估人员：曹雪茹

填表日期：2022年2月22日

应收账款评估明细表

表3-5
共34页第8页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	自治区畜禽繁育改良总站	房款	5年以上	5年以上	49,507.90	49,507.90	0.00	0.00	
2	宋霞光	房款	5年以上	5年以上	18,536.00	18,536.00	0.00	0.00	
3	田均荣	房款	5年以上	5年以上	2,559.69	2,559.69	0.00	0.00	
4	孙远域	房款	5年以上	5年以上	1,821.26	1,821.26	0.00	0.00	
5	刘丽	房款	5年以上	5年以上	1,330.50	1,330.50	0.00	0.00	
6	阿依古力·加帕尔	房款	5年以上	5年以上	18,092.73	18,092.73	0.00	0.00	
7	步新	房款	5年以上	5年以上	150,000.00	150,000.00	0.00	0.00	
8	丁涛	房款	5年以上	5年以上	11,882.46	11,882.46	0.00	0.00	
9	刘红	房款	5年以上	5年以上	100,000.00	100,000.00	0.00	0.00	
10	刘曙玲	房款	5年以上	5年以上	689,600.00	689,600.00	0.00	0.00	
11	马冲	房款	2014年	4-5年	800,000.00	800,000.00	0.00	0.00	
12	马新荣	房款	5年以上	5年以上	80,000.00	80,000.00	0.00	0.00	
13	孟桂香	房款	5年以上	5年以上	1,578,427.60	1,578,427.60	0.00	0.00	
14	肉孜买买提·库尔班	房款	5年以上	5年以上	1,872,219.00	1,872,219.00	0.00	0.00	
15	吾拉木·亚森	房款	5年以上	5年以上	4,127,781.00	4,127,781.00	0.00	0.00	
16	孙彬	房款	5年以上	5年以上	2,012,291.00	2,012,291.00	0.00	0.00	
17	涂大飞	房款	5年以上	5年以上	500,000.00	500,000.00	0.00	0.00	
18	乌市天山区胜利路街道办事处	房款	5年以上	5年以上	611,382.50	611,382.50	0.00	0.00	
19	张红丽	房款	5年以上	5年以上	807,977.99	807,977.99	0.00	0.00	
20	张守义	房款	5年以上	5年以上	2,467,691.60	2,467,691.60	0.00	0.00	
21	朱晓霖	房款	5年以上	5年以上	528,800.00	528,800.00	0.00	0.00	
22	李品一丁	房款	2018/5/1	3-4年	98,520.00	98,520.00	0.00	0.00	

应收账款评估明细表

表3-5
共34页第9页
金额单位：人民币元

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限公司

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
23	李春萍	房款	2018/3/1	3-4年	2,417,832.00	2,417,832.00	0.00	0.00	
24	刘俊	房款	2018/3/1	3-4年	983,521.00	983,521.00	0.00	0.00	
25	田芳	房款	2018/3/1	3-4年	859,282.00	859,282.00	0.00	0.00	
26	郝晓娟	房款	2020/12/1	1-2年	1,887,065.26	1,887,065.26	0.00	0.00	
27	田晨	房款	2020/12/1	1-2年	3,394,422.35	3,394,422.35	0.00	0.00	
28	郝志军	房款	2020/12/1	1-2年	1,489,672.39	1,489,672.39	0.00	0.00	
29	新天地培训学校	房款	2021/12/1	1年以内	2,368,195.00	2,368,195.00	0.00	0.00	
合 计					29,928,411.23	29,928,411.23	0.00	0.00	
减：应收账款坏账准备					14,063,046.37	0.00			
减：评估风险损失						14,063,046.37			
净 额					15,865,364.86	15,865,364.86	0.00	0.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：谭剑峰

填表日期：2022年2月22日

评估人员：曹雪茹

其他应收款评估明细表

表3-8-3
共34页第10页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	乌鲁木齐市人民防空办公室	垫付	2007年4月	5年以上	543,303.25	543,303.25	0.00	0.00	
2	董品	备用金	2021	1年以内	850.00	850.00	0.00	0.00	
3	社保金个人部分	代付	2021年12月	1年以内	18,069.87	18,069.87	0.00	0.00	
4	农行人民路支行	押金	2011年	5年以上	500.00	500.00	0.00	0.00	
5	电信公司	押金	2012年	5年以上	500.00	500.00	0.00	0.00	
6	房改办	维修基金	2021年12月	1年以内	225,592.92	225,592.92	0.00	0.00	
7	中铁十六局	租金	2018年5月	1-2年	902,890.70	902,890.70	0.00	0.00	
8	张伟	借款	2019年	1年以内	6,000.00	6,000.00	0.00	0.00	
9	单钰芹	代付	2021年12月	1年以内	372.87	372.87	0.00	0.00	
	合 计				1,698,079.61	1,698,079.61	0.00	0.00	
	减：其他应收款坏账准备				547,538.99	0.00			
	减：评估风险损失					547,538.99			
	净 额				1,150,540.62	1,150,540.62	0.00	0.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：谭剑峰

评估人员：曹雪茹

填表日期：2022年2月22日

存货评估汇总表

表3-9
共34页第11页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估值	增值值	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工材料	-	-	-	
3-9-5	产成品（库存商品）	110,124,482.19	131,478,235.06	21,353,752.88	19.39
3-9-6	在产品（自制半成品）	261,870,446.32	273,898,734.23	12,028,287.91	4.59
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
3-9-9	合同履约成本	-	-	-	
3-9-10	消耗性生物资产	-	-	-	
3-9	存货合计	371,994,928.51	405,376,969.29	33,382,040.79	8.97
3-9	减：存货跌价准备		-	-	
3-9	存货净额	371,994,928.51	405,376,969.29	33,382,040.79	8.97

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：谭剑峰

评估人员：曹雪茹

填表日期：2022年2月22日

存货——开发产品评估明细表

表3-9-5
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限公司

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	人民币单价	金额	实际数量	人民币单价	金额			
1	国书苑小区地下车位	2001年12月	个	4.00	40,000.00	160,000.00	4.00	52,394.29	209,577.16	49,577.16	30.99	
2	国鑫苑小区地下车位	2001年9月	个	27.00	58,788.00	1,587,276.00	27.00	68,112.57	1,839,039.39	251,763.39	15.86	
3	南门国际城一期住宅	2002年11月	平方米	81.00	2,135.92	173,009.52	81.00	20,000.00	1,620,000.00	1,446,990.48	836.36	
4	南门地下室	2002年11月	平方米	5,536.72	660.96	3,659,562.98	5,536.72	785.91	4,351,363.62	691,800.64	18.90	
5	国秀苑商铺	2007年12月	平方米	65.17	1,850.90	120,623.15	65.17	13,971.81	910,542.86	789,919.70	654.87	
6	国秀苑住宅	2007年12月	平方米	158.54	1,850.90	293,441.70	158.54	6,549.29	1,038,324.44	744,882.74	253.84	
7	置地广场一期商业	2010年9月	平方米	604.10	5,507.00	3,326,778.70	604.10		7,837,013.11	4,510,234.41	135.57	
其中：	一层			86.21			86.21	17,464.76	1,505,636.96			
其中：	二层			517.89			517.89	12,225.33	6,331,376.15			
8	置地广场二期商业	2011年12月	平方米	2,325.70	6,495.03	15,105,471.89	2,325.70		27,824,336.96	12,718,865.07	84.20	
其中：	一层			391.72			391.72	17,464.76	6,841,295.79			
其中：	二层			410.62			410.62	12,225.33	5,019,965.00			
其中：	三层			1,523.36			1,523.36	10,478.86	15,963,076.17			
9	置地广场车库	2010年9月	个	325.00		85,698,318.25			85,848,037.53	149,719.28	0.17	
其中：	负一层			70.00			70.00	270,703.81	18,949,266.70			
其中：	负二层			72.00			72.00	261,971.43	18,861,942.96			
其中：	负三层			35.00			35.00	253,239.05	8,863,366.75			
其中：	待定负一层			46.00			46.00	270,703.81	12,452,375.26			
其中：	待定负二层			102.00			102.00	261,971.43	26,721,085.86			
	合 计					110,124,482.19			131,478,235.06	21,353,752.88	19.39	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：谭剑峰

填表日期：2022年2月22日

评估人员：曹雪茹

存货—开发成本评估明细表

表3-9-6
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

序号	名称	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
		数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
1	国管苑3期综合	1,950.00		12,887,059.64	1,950.00		15,057,841.50	2,170,781.86	16.84	
3	南门商业三期综合体			248,983,386.68	7,929.00		258,840,892.73	9,857,506.05	3.96	
	合 计			261,870,446.32			273,898,734.23	12,028,287.91	4.59	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：谭剑峰

填表日期：2022年2月22日

评估人员：曹雪茹

非流动资产评估汇总表

表4
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限责任公司
评估基准日：2021年12月31日

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值值	增值率%
4-1	债权性投资	-	-	-	
4-2	其他债权投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	其他权益工具投资	-	-	-	
4-6	其他非流动性金融资产	-	-	-	
4-7	投资性房地产	86,196,562.22	133,001,464.97	46,804,902.75	54.30
4-8	固定资产	8,542,441.36	9,146,709.28	604,267.92	7.07
4-9	在建工程	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	使用权资产	-	-	-	
4-13	无形资产	1,528.92	1,528.92	0.00	0.00
4-14	开发支出	-	-	-	
4-15	商誉	-	-	-	
4-16	长期待摊费用	-	-	-	
4-17	递延所得税资产	13,330,214.40	13,330,214.40	0.00	0.00
4-18	其他非流动资产	-	-	-	
	合计	108,070,746.90	155,479,917.57	47,409,170.68	43.87

评估人员：曹雪茹

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：谭剑峰
填表日期：2022年2月22日

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

表4-7-1
共2页第1页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	房屋名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/㎡)	账面价值		评估价值	增值率	备注
								原值	净值			
1	食品厂自建房门面（富康园食品添加）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	85.80	1,986.00	170,398.80	68,774.85	80,179.18	11,404.33	16.58
2	日化厂馍馍店（馍店）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	21.80	1,986.00	43,294.80	17,474.26	20,466.97	2,992.71	17.13
3	日化厂小二楼二层（办公室）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	54.94	1,986.00	109,110.84	44,038.35	47,173.37	3,135.02	7.12
4	日化厂小二楼一层（食品包装）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	65.00	1,986.00	129,090.00	52,102.16	53,953.87	1,851.71	3.55
5	二层商业楼一层6号商铺（中医门诊）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	147.57	1,986.00	293,074.02	118,287.93	1,918,410.00	1,800,122.07	1,521.81
6	天山111-3-102房（缝纫店）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	64.00	1,986.00	127,104.00	51,300.59	56,659.76	5,359.17	10.45
7	8#楼自建房（食品包装）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	57.00	1,986.00	113,202.00	45,689.58	51,370.78	5,681.20	12.43
8	渠一1#铺（补胎店）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	12.50	1,278.00	15,975.00	6,447.68	10,301.18	3,853.49	59.77
9	渠一2#铺（凉皮店）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	20.00	1,278.00	25,560.00	10,316.30	13,516.58	3,200.28	31.02
10	渠一3#铺（川渝小炒）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	36.00	1,278.00	46,008.00	18,569.34	20,388.82	1,819.48	9.80
11	渠一4#铺（抓饭店）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	30.00	1,278.00	38,340.00	15,474.46	19,359.85	3,885.39	25.11
12	渠一5、6#铺（川菜馆）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	60.00	1,278.00	76,680.00	30,948.90	39,676.79	8,727.89	28.20
13	渠一7#铺（五金店）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	30.00	1,278.00	38,340.00	15,474.46	20,400.97	4,926.52	31.84
14	老物业办（大碗厨后堂）	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	41.20	1,278.00	52,653.60	21,251.58	32,518.89	11,267.31	53.02
15	原医务室	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	28.00	1,278.00	35,784.00	14,442.82		-14,442.82	评估值含在明细表第18项
16	物业等出租用房	兼并取得	砖混	2000年之前	平方米	914.50	6,146.38	5,620,867.24	2,268,644.48	2,292,722.27	24,077.79	1.06
17	南门国际城一期车位			2002年11月	个	6.00	70,841.35	425,048.08	425,048.08	720,000.00	294,951.92	69.39
18	置地广场一期商业			2010年9月	平方米	2,447.66	13,625.80	33,351,332.50	30,574,779.89	32,246,894.26	1,672,114.37	5.47
其中	A1-2-15					85.26				1,193,640.00		
其中	A1-2-09/16					181.48				2,178,062.04		
其中	A1-2-7					547.95				7,646,582.21		
其中	回购肖李5间商铺3楼					1,632.97				21,228,610.00		
19	置地广场二期商业			2011年12月	平方米	4,734.74	6,495.00	30,752,136.30	28,369,556.83	63,357,471.45	34,987,914.63	123.33
其中	裙楼商业2层商业7-13号					966.98				13,372,016.85		

投资性房地产——房屋评估明细表
(采用成本模式计量)

表4-7-1
共2页第2页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位(或者产权持有单位):新疆国际置地房产开发有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	房屋名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价 （元/M ² ）	账面价值		评估价值	增减值	增值率%	备注
								原值	净值	净值			
其中	A2-1-6					33.94				678,800.00			
其中	A3-1-5					44.79				893,278.62			
其中	A2-2-（1-6） A3-2-（1-2） 群-2-（14、16）					1,910.06				25,802,857.37			
其中	A2-3-（3-4） 群-3-（16-17）					1,778.97				22,610,518.60			
20	置地广场一期车库			2010年9月		93	242,308.00	22,534,644.00	20,218,044.90	27,360,000.00	7,141,955.10	35.32	
其中	负一层				个	11	-			3,410,000.00			
其中	负二层					17	-			5,100,000.00			
其中	负三层					65	-			18,850,000.00			
21	置地广场二期车库			2011年12月		16	259,800.00	4,156,800.00	3,809,894.80	4,640,000.00	830,105.20	21.79	
其中	负三层				个	16				4,640,000.00			
	合 计							98,155,443.18	86,196,562.22	133,001,464.97	46,804,902.75	54.30	
	减：投资性房地产减值准备									-			
	净 额							98,155,443.18	86,196,562.22	133,001,464.97	46,804,902.75	54.30	

被评估单位 (或产权持有单位) 填表人: 谭剑峰

评估人员: 曹雪茹

填表日期: 2022年2月22日

固定资产评估汇总表

表4-8
共1页第1页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	10,971,652.54	7,851,262.23	10,577,792.00	8,240,468.28	-393,860.54	389,206.05	-3.59	4.96
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	10,971,652.54	7,851,262.23	10,577,792.00	8,240,468.28	-393,860.54	389,206.05	-3.59	4.96
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	2,612,788.69	691,179.13	1,073,700.00	906,241.00	-1,539,088.69	215,061.87	-58.91	31.12
4-8-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-8-5	固定资产-车辆	2,300,544.69	627,191.49	934,400.00	846,510.00	-1,366,144.69	219,318.51	-59.38	34.97
4-8-6	固定资产-电子设备	312,244.00	63,987.64	139,300.00	59,731.00	-172,944.00	-4,256.64	-55.39	-6.65
4-8-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-		
4-8-8	固定资产清理		-		-				
固定资产合计		13,584,441.23	8,542,441.36	11,651,492.00	9,146,709.28	-1,932,949.23	604,267.92	-14.23	7.07
减：固定资产减值准备									
固定资产净额		13,584,441.23	8,542,441.36	11,651,492.00	9,146,709.28	-1,932,949.23	604,267.92	-14.23	7.07

被评估单位（或产权持有单位）填表人：谭剑峰

填表日期：2022年2月22日

评估人员：曹雪茹 曹雪茹

固定资产—车辆评估明细表

表4-8-5
共1页第1页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	数量	单位	购置日期	启用日期	已行驶里程 (公里)	账面价值		评估价值				增值率%
									原值	净值	原值	成新率%	净值	净值	
1	新AHM002	悍马H2	美国原厂	1	辆	2007/12/1	2007/12/1	76,136	1,107,179.00	55,358.95	180,000.00		180,000.00	180,000	
2	新B8A067	奥迪轿车FV720ITCVT	一汽	1	辆	2006/12/27	2006/12/1	196,554	395,900.00	19,795.00	20,400.00		20,400.00	20,400	
3	新ABU670	大众探岳330小型轿车	大众	1	辆	2021/1/1	2021/1/1	37,496.00	187,624.31	167,200.61	229,100.00	90	206,190.00	206,190	
4	新A1NM81	别克GL8 SGM653TUA	上海通用	1	辆	2018/7/1	2018/7/1	66,055.00	278,568.10	168,301.70	180,000.00		180,000.00	180,000	
5	新A9H128	大众途昂SVW6505FFD	大众	1	辆	2019/1/15	2019/1/1	70,780.00	331,273.28	216,535.23	324,900.00	80	259,920.00	259,920	
		合 计													
		减：车辆减值准备													
		合 计							2,300,544.69	627,191.49	934,400.00		846,510.00	846,510	34.97
									2,300,544.69	627,191.49	934,400.00		846,510.00	846,510	34.97

评估人员：曹雪茹

被评估单位（或产权持有单位）填表人：谭剑峰

填表日期：2022年2月22日

固定资产—电子设备评估明细表

表4-8-6
共3页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	数码相机	可达	可达	台	1	2006/8/1	2006/8/1	2,800.00	140.00	1,800.00	15	270.00	92.86
2	激光打印机	HP1020	惠普	台	1	2005/10/1	2005/10/1	1,680.00	84.00	100.00		100.00	19.05
3	摄像机及附件	SONY.DSY-PD150P	索尼	台	1	2001/7/1	2001/7/1	32,134.00	1,606.70	1,500.00		1,500.00	-6.64
4	照相机	尼康	尼康	台	1	2006/8/1	2006/8/1	6,660.00	333.00	700.00	15	105.00	-68.47
5	摄像机	PanasonicM9000	松下	台	1	2001/1/1	2001/1/1	12,680.00	634.00	800.00		800.00	26.18
6	联想电脑	启天M7150	联想	台	1	2011/4/1	2011/4/1	4,100.00	205.00	200.00		200.00	-2.44
7	电脑	联想M6900	联想	台	1	2010/6/1	2010/6/1	4,600.00	230.00	200.00		200.00	-13.04
8	HP1020激光打印机	HP1020	惠普	台	1	2010/8/1	2010/8/1	1,350.00	67.50	100.00		100.00	48.15
9	戴尔380台式电脑	戴尔380	戴尔	台	1	2010/8/1	2010/8/1	4,480.00	224.00	200.00		200.00	-10.71
10	惠普打印机	HP1020	惠普	台	1	2011/4/1	2011/4/1	1,250.00	62.50	100.00		100.00	60.00
11	爱普生扫描仪	爱普生	爱普生	台	1	2011/4/1	2011/4/1	1,050.00	52.50	900.00	15	135.00	157.14
12	联想台式电脑	启天M7150集显	联想	台	1	2011/4/1	2011/4/1	3,550.00	177.50	200.00		200.00	12.68
13	联想台式电脑	启天M7150独显	联想	台	1	2011/4/1	2011/4/1	4,000.00	200.00	200.00		200.00	
14	联想笔记本电脑	联想	联想	台	1	2012/11/1	2012/11/1	5,650.00	282.50	500.00		500.00	76.99
15	会议桌			台	1	2012/11/1	2012/11/1	5,000.00	250.00	4,000.00	15	600.00	140.00
16	书柜			台	1	2012/11/1	2012/11/1	1,100.00	55.00	800.00	15	120.00	118.18
17	总经理板台			台	1	2012/11/1	2012/11/1	2,800.00	140.00	2,000.00	15	300.00	114.29
18	沙发/椅子			台	1	2012/11/1	2012/11/1	16,150.00	807.50	11,400.00	15	1,710.00	111.76
19	档案柜制作	明兴实业	明兴实业	台	1	2012/11/1	2012/11/1	27,300.00	1,365.00	21,000.00	15	3,150.00	130.77
20	联想电脑	联想M4300T	联想	台	1	2012/12/1	2012/12/1	3,950.00	197.50	200.00		200.00	1.27
21	联想电脑	联想M4300T	联想	台	1	2012/12/1	2012/12/1	3,950.00	197.50	200.00		200.00	1.27
22	联想电脑	联想M4300T	联想	台	1	2012/12/1	2012/12/1	3,950.00	197.50	200.00		200.00	1.27

固定资产—电子设备评估明细表

表4-8-6
共3页第2页
金额单位：人民币元

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
23	投影仪	宏基X1240	宏碁	台	1	2012/12/1	2012/12/1	3,260.00	163.00	2,500.00	15	375.00	130.06
24	多功能一体打印机	HPM1216	惠普	台	1	2013/8/1	2013/8/1	2,250.00	112.50	1,900.00	15	285.00	153.33
25	联想启天M4360	联想启天M4360	联想	台	1	2014/3/1	2014/3/1	3,800.00	190.00	200.00		200.00	5.26
26	联想启天M4360	联想启天M4360	联想	台	1	2014/3/1	2014/3/1	3,800.00	190.00	200.00		200.00	5.26
27	联想启天M4360	联想启天M4360	联想	台	1	2014/3/1	2014/3/1	3,800.00	190.00	200.00		200.00	5.26
28	惠朗E230C点钞机	惠朗E230C	惠朗	台	1	2014/3/1	2014/3/1	590.00	29.50	400.00	15	60.00	103.39
29	净水器	北京怡安R0400	北京怡安	台	1	2014/5/1	2014/5/1	5,400.00	270.00	300.00		300.00	11.11
30	计算机	联想E73	联想	台	1	2014/10/1	2014/10/1	3,750.00	187.50	200.00		200.00	6.67
31	高拍仪	良田S500A3B	良田	台	1	2014/10/1	2014/10/1	990.00	49.50	700.00	15	105.00	112.12
32	复印机	夏普2658N	夏普	台	1	2016/12/1	2016/12/1	13,000.00	650.00	12,500.00	15	1,875.00	188.46
33	惠普彩色A4激光打印机	HP252N	惠普	台	1	2017/5/1	2017/5/1	2,280.00	294.50	1,800.00	15	270.00	-8.32
34	华为笔记本电脑	华为matebook13	华为	台	1	2019/4/1	2019/4/1	6,399.00	3,156.76	5,300.00	45	2,385.00	-24.45
35	惠普台式电脑	惠普390	惠普	台	1	2019/4/1	2019/4/1	5,700.00	2,812.00	5,300.00	45	2,385.00	-15.18
36	惠普台式电脑	惠普390	惠普	台	1	2019/4/1	2019/4/1	5,700.00	2,812.00	5,300.00	45	2,385.00	-15.18
37	档案柜	明兴实业	明兴实业	台	1	2008/5/1	2008/5/1	31,320.00	1,566.00	11,000.00	15	1,650.00	5.36
38	华为笔记本电脑	华为	华为	台	1	2020/4/1	2020/4/1	5,499.00	3,757.60	4,000.00	65	2,600.00	-30.81
39	联想台式电脑	联想	联想	台	1	2020/4/1	2020/4/1	3,800.00	2,596.60	3,200.00	65	2,080.00	-19.90
40	联想电脑	联想	联想	台	1	2020/6/1	2020/6/1	3,499.00	2,501.80	2,800.00	68	1,904.00	-23.89
41	联想电脑	联想	联想	台	1	2020/6/1	2020/6/1	4,599.00	3,288.24	3,800.00	68	2,584.00	-21.42
42	联想台式电脑	联想	联想	台	1	2021/4/1	2021/4/1	4,453.00	3,888.92	3,800.00	85	3,230.00	-16.94
43	联想台式电脑	联想	联想	台	1	2021/4/1	2021/4/1	4,453.00	3,888.92	5,000.00	85	4,250.00	9.28
44	联想笔记本电脑	Think Book15P	联想	台	1	2021/4/1	2021/4/1	6,600.00	5,764.00	5,700.00	85	4,845.00	-15.94

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021年12月31日

表4-8-6

共3页第3页

金额单位: 人民币元

被评估单位(或者产权持有单位):新疆国际置地房产开发有限责任公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
								原值	净值	原值	成新率%			净值
45	华硕笔记本电脑	vivo book 15s	华硕	台	1	2021/4/1	2021/4/1	4,380.00	3,825.20	3,500.00	85	2,975.00	-22.23	
46	联想笔记本电脑	Think Book14 G2	联想	台	1	2021/7/29	2021/7/29	5,299.00	4,963.40	4,400.00	92	4,048.00	-18.44	
47	联想台式机	天逸510pro	联想	台	1	2021/7/1	2021/7/1	5,209.00	4,796.60	4,400.00	90	3,960.00	-17.44	
48	针式打印机	EPSON LQ-630	爱普森	台	1	2021/7/1	2021/7/1	1,799.00	1,656.60	1,500.00	90	1,350.00	-18.51	
49	激光打印机	HP P1108	惠普	台	1	2021/7/1	2021/7/1	1,349.00	1,242.20	1,000.00	90	900.00	-27.55	
50	装订机	得力380页省力型铆钉	得力	台	1	2021/7/1	2021/7/1	782.00	720.10	600.00	90	540.00	-25.01	
51	HP1505激光打印机	HP1505	惠普	台	1	2008/9/1	2008/9/1	1,650.00	82.50	100.00		100.00	21.21	
52	华硕X20SG笔记本电脑	华硕X20SG	华硕	台	1	2008/9/1	2008/9/1	12,500.00	625.00	200.00		200.00	-68.00	
53	EPSON6700K+t票据打印机	EPSON LQ-670X+T针式	爱普生	台	1	2008/8/1	2008/8/1	2,500.00	125.00	100.00		100.00	-20.00	
54	惠普P1505打印机	HP1505	惠普	台	1	2008/6/1	2008/6/1	1,650.00	82.50	100.00		100.00	21.21	
合 计								312,244.00	63,987.64	139,300		59,731	-6.65	
减：电子设备减值准备														
合 计					-			312,244.00	63,987.64	139,300		59,731	-6.65	

被评估单位 (或产权持有单位) 填表人: 谭剑峰

评估人员：曹雪如

填表日期: 2022年2月22日

无形资产评估汇总表

表4-13
共1页第1页

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限公司					评估基准日：2021年12月31日		金额单位：人民币元	
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%			
4-13-1	无形资产-土地使用权	-	-	-				
4-13-2	无形资产-矿业权	-	-	-				
4-13-3	无形资产-专利（软著、商标）	-	-	-				
4-13-4	无形资产-其他	1,528.92	1,528.92	0.00	0.00			
	合 计	1,528.92	1,528.92	0.00	0.00			
	减：无形资产减值准备							
	合 计	1,528.92	1,528.92	0.00	0.00			

被评估单位（或产权持有单位）填表人：谭剑峰
填表日期：2022年2月22日

评估人员：曹雪茹 曹雪茹

递延所得税资产评估明细表

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限责任公司
评估基准日：2021年12月31日

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	应收帐款坏帐准备	2021/12/31	3,652,646.34	3,652,646.34	0.00	0.00	
2	未弥补亏损	2021/12/31	9,677,568.06	9,677,568.06	0.00	0.00	
	合 计		13,330,214.40	13,330,214.40	0.00	0.00	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：谭剑峰
填表日期：2022年2月22日
评估人员：曹雪茹

流动负债评估汇总表

表5
共1页第1页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	衍生金融负债	-	-	-	
5-4	应付票据	-	-	-	
5-5	应付账款	501,534.42	501,534.42	0.00	0.00
5-6	预收款项	130,000.00	130,000.00	0.00	0.00
5-7	合同负债	7,161,904.76	7,161,904.76	0.00	0.00
5-8	应付职工薪酬	1,352,917.57	528,323.98	-824,593.59	-60.95
5-9	应交税费	371,409.21	371,409.21	0.00	0.00
5-10	其他应付款	327,793,225.53	327,793,225.53	0.00	0.00
5-11	持有待售负债	-	-	-	
5-12	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-13	其他流动负债	358,095.24	358,095.24	0.00	0.00
9	流动负债合计	337,669,086.73	336,844,493.14	-824,593.59	-0.24

被评估单位（或产权持有单位）填表人：谭剑峰

评估人员：曹雪茹

填表日期：2022年2月22日

应付账款评估明细表

表5-5
共1页第1页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	大连中天工程设计有限公司建筑设计分公司	2020/12/1	工程款	30,000.00	30,000.00	
2	坚瑞永安安全系统工程有限责任公司新疆分公司	2020/3/1	工程款	154,200.00	154,200.00	
3	苏州金螳螂幕墙有限公司	2014/11/1	工程款	113,389.59	113,389.59	
4	体育馆3期工程款	2010/1/1	工程款	19,074.90	19,074.90	
5	乌鲁木齐恒森木业有限公司	2014/11/1	工程款	339.80	339.80	
6	乌鲁木齐绿色节能环保设备安装有限公司	2015/8/1	工程款	24,073.54	24,073.54	
7	乌鲁木齐市建筑建材科学研究院有限公司	2014/11/1	工程款	136,838.07	136,838.07	
8	新疆天义加固工程技术有限公司	2016/8/1	工程款	5,059.52	5,059.52	
9	张立忠	2017/8/1	工程款	323.00	323.00	
10	昌吉市明辉家具店	2021/1/4	工程款	1,851.00	1,851.00	
11	江苏华工建设工程有限公司	2021/6/1	工程款	4,600.00	4,600.00	
12	乌鲁木齐天宇博艺广告有限公司	2021/10/1	工程款	1,835.00	1,835.00	
13	新疆永顺华沃电梯有限公司	2021/4/1	工程款	8,200.00	8,200.00	
14	重庆港鑫建筑装饰设计工程有限公司新疆分公司	2021/1/1	工程款	1,750.00	1,750.00	
	合 计			501,534.42	501,534.42	

评估人员：曹雪茹

被评估单位（或产权持有单位）填表人：谭剑峰

填表日期：2022年2月22日

预收账款评估明细表

表5-6
共1页第1页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	道然哈·阿拉宾/B2-075车位	2011/7/1	房款	100,000.00	100,000.00	
2	丁曼丽/B2-063车位	2011/5/1	房款	10,000.00	10,000.00	
3	孙晓鹏/B3-0144车位	2015/11/1	房款	10,000.00	10,000.00	
4	张倩/B3-0143车位	2015/11/1	房款	10,000.00	10,000.00	
	合 计			130,000.00	130,000.00	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：谭剑峰

评估人员：曹雪茹

填表日期：2022年2月22日

合同负债评估明细表

表5-6
共1页第1页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	广发银行股份有限公司	2011/10/1	预收房款	6,209,523.81	6,209,523.81	
2	新疆爱家超市集团有限公司	2012/11/1	预收房款	952,380.95	952,380.95	
合 计				7,161,904.76	7,161,904.76	

评估人员：曹雪茹

被评估单位（或产权持有单位）填表人：谭剑峰

填表日期：2022年2月22日

应付职工薪酬评估明细表

表5-8
共1页第1页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限公司

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2021/12/31	407,700.00	407,700.00	
2	激励基金	2021/12/31	101,856.94	101,856.94	
3	工会经费	2021/12/31	18,767.04	18,767.04	
4	职工教育经费	2021/12/31	824,593.59	0.00	
合 计			1,352,917.57	528,323.98	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：谭剑峰

填表日期：2022年2月22日

评估人员：曹雪茹

应交税费评估明细表

表5-9
共1页第1页

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	天山区税务局	2021/12/31	增值税	21,752.10	21,752.10	
2	天山区税务局	2021/12/31	房产税	260,123.53	260,123.53	
3	天山区税务局	2021/12/31	城市维护建设税	17,170.99	17,170.99	
4	天山区税务局	2021/12/31	印花税	3,261.20	3,261.20	
5	天山区税务局	2021/12/31	教育费附加	7,628.98	7,628.98	
6	天山区税务局	2021/12/31	地方教育附加	5,085.87	5,085.87	
7	天山区税务局	2021/12/31	代扣代缴个人所得税	52,636.53	52,636.53	
8	天山区税务局	2021/12/31	土地增值税	3,750.01	3,750.01	
合 计				371,409.21	371,409.21	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：谭剑峰

评估人员：曹雪茹

填表日期：2022年2月22日

其他应付款评估明细表

表5-10-3
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：新疆国际置地房地产开发有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	新疆国际实业股份有限公司	2000/6/1	借款	304,860,582.54	304,860,582.54	
2	阿拉山口友和百盛公司	2008/3/1	保证金	25,000.00	25,000.00	
3	新疆中化房地产有限公司	2021/11/1	中化房产往来款	11,048,500.00	11,048,500.00	
4	离退休管委会	2010/2/1	退休办费用	24,015.68	24,015.68	
5	工会经费	2010/2/1	工会经费	127,608.68	127,608.68	
6	销售部	2021/6/1	国鑫苑停车费	20,150.00	20,150.00	
7	李斌等16个租赁户租房押金	2010/4/1	押金	352,674.63	352,674.63	
8	戴超等31个客户代收工本费等	2010/4/1	代收款	403,655.21	403,655.21	
9	维修基金专户	2010/9/1	专户资金	1,855,086.95	1,855,086.95	
10	陆洋	2013/10/1	应退房屋面积差款	21,466.00	21,466.00	
11	江苏南通达欣工程股份有限公司	2014/9/1	赔偿款	4,500.00	4,500.00	
12	预估土地增值税	2018/12/1	预估土地增值税	8,708,276.78	8,708,276.78	
13	李屹帆	2021/10/1	个人社保金	4,400.00	4,400.00	
14	杨雪峰	2019/9/1	保证金	10,080.00	10,080.00	
15	国管苑二层商业补办证费用	2020/6/1	补办办证费用	59,932.97	59,932.97	
16	新疆国瑞物业有限责任公司	2020/12/1	空置房费及物业费	41,378.17	41,378.17	
17	新疆羚羊建筑装饰企业有限公司	2021/10/1	乌鲁木齐天宇博艺广告有限公司	325.00	325.00	
18	江苏华工建设工程有限公司	2021/12/1	维修费	225,592.92	225,592.92	
	合 计			327,793,225.53	327,793,225.53	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：谭剑峰
填表日期：2022年2月22日

评估人员：曹雪茹

