

本报告依据相关会计准则及中国资产评估准则编制

新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司
收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司
股权所形成的含商誉资产组

资产评估报告

中铭评报字[2024]第 7002 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co., Ltd.

二〇二四年四月二十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020166202400470
合同编号：	中铭评合字[2024]第7004号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中铭评报字[2024]第7002号
报告名称：	新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组
评估结论：	520,665,400.00元
评估报告日：	2024年04月21日
评估机构名称：	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
签名人员：	王汝山 (资产评估师) 会员编号：11030140 刘通州 (资产评估师) 会员编号：11040014
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

本册目录

声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	17
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 ..	17
二、评估目的	24
三、评估对象及范围	24
四、价值类型及其定义	38
五、评估基准日:	39
六、评估依据	40
七、评估方法	43
八、评估程序实施过程 and 情况	47
九、评估假设	48
十、 评估结论	49
十一、特别事项说明	50
十二、评估报告使用限制说明	61
十三、资产评估报告日	61
评估报告附件	63

释义

本报告中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

释义项	指	释义内容
委托人、贵公司、该公司	指	新疆国际实业股份有限公司
本资产评估机构或本公司	指	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
评估师、评估专业人员、评估人员、我们	指	本评估项目组人员
并购方、并购方简称	指	新疆国际实业股份有限公司
被评估单位	指	新疆国际置地房地产开发有限责任公司
管理层	指	会计报告主体的管理层，指新疆国际实业股份有限公司的管理层。
审计人员	指	承担新疆国际实业股份有限公司（会计报告主体）年报审计工作的会计师事务所的审计工作人员。
元、万元	指	人民币元、人民币万元
资产组/资产组组合	指	与商誉相关的资产组或者资产组组合（CGU）。根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定，与商誉相关的资产组或者资产组组合是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。
公允价值	指	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，本报告中的公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。
评估对象	指	根据《以财务报告为目的的评估指南》的规定，商誉减值测试对应的评估对象是含商誉的最小资产组或资产组组合。
主要市场	指	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场。
最有利市场	指	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。
计量单元	指	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指相关资产或负债以单独或者组合方式进行计量的最小单位。
在用价值	指	根据《资产评估价值类型指导意见》，是指将评估对象作为企业或资产组组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业、资产组的贡献的价值估计数额。

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、与资产减值测试相关的会计准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

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

三、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、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规、会计准则和资产评估准则，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。

七、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，与商誉形成的相关资产组范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认，资产组财务预算或预测数据已经委托人管理层批准。委托人承诺对与商誉相关的资产组的认定符合企业会计准则之规定，并且管理层承诺与该商誉初始形成及之后年度减值测试时的资产组业务内涵保持一致。

八、遵循企业会计准则要求，评估机构对委托人认定的与商誉形成相关的资产组可回收金额进行估算，是委托人编制财务报告过程中分析是否存在商誉减值的诸多工作之一，不是对商誉是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行商誉减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论，在编制财务报告时合理计提商誉减值损失。



九、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。

十、资产评估师已经对资产评估报告中委托人确定的含商誉资产组组成进行了核查；已经对评估对象所涉及的历史财务数据、管理层批准的预测性财务信息及其所依赖的重大合同协议进行了查验，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按照企业会计准则要求完善以满足出具资产评估报告的要求。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

十二、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购

新疆国际置地房地产开发有限责任公司

股权所形成的含商誉资产组

资产评估报告摘要

中铭评报字[2024]第 7002 号

新疆国际实业股份有限公司董事会：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“国际实业”）的委托，根据法律、法规和会计准则、资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用相关会计准则及评估准则确认的评估方法和评估程序，对国际实业收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司（以下简称“国际置地”）股权所形成的含商誉资产组的可收回金额进行评估，并出具资产评估报告。现将相关评估情况摘要如下：

一、经济行为：2005 年 1 月 27 日国际实业通过支付现金购买资产的方式收购了新疆通力路桥水利有限责任公司、新疆国际投资集团有限责任公司所持有的国际置地 25%、13%的股权。根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》第二十三条之规定“企业合并所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试。商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。”

二、评估目的：确定含商誉资产组评估基准日的可收回金额，为国际实业管理层在 2023 年度财务报告编制过程中，判断其收购国际置地股权所形成的商誉是否减值提供价值参考意见。

三、评估对象及范围：评估对象为国际实业确定并经审计机构确认的收购国际置地股权所形成的含商誉资产组。

评估范围包括商誉、商誉相关资产组。

具体评估范围包含直接归属于资产组的存货、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、商誉。根据国际实业确定并经审计机构确认的资产组的账面价值为基础填报的评估申报表为准。国际实业、国际置地已对列入申报表的资产组加盖公章进行确认。

四、价值类型：按照《会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，商誉的减值测



试需要测算含商誉资产组的可收回金额，因此本次减值测试价值类型选择为可收回金额。

五、评估基准日：2023 年 12 月 31 日。

六、评估方法：采用收益途径确定资产组预计未来现金流量现值。

七、评估结论：商誉属于不可辨识无形资产，因此无法直接对其进行减值测试，需要通过间接的方式，即通过对资产组的价值估算来实现对商誉价值的间接估算。

经实施报告所述评估程序，根据相应评估假设，于评估基准日资产组可收回金额的评估结果如下：

国际实业合并报表中国际置地可确指资产组公允价值合计为 51,529.60 万元，可收回金额 52,066.54 万元，差异额为 536.94 万元，明细详见下表：

减值测试结果汇总表

测算口径：资产组

金额单位：万元

合并报表项目名称		合并报表公允价值	可收回金额	差异额
		A	B	C=B-A
存货	1	37,333.79		
投资性房地产	2	7,998.01		
固定资产	3	735.94		
无形资产	4	-		
长期待摊费用	5	6.16		
合计	6	46,073.90		
收购 38%股权形成的商誉	7	5,455.70		
资产组价值	8	51,529.60	52,066.54	536.94

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

八、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 车辆

纳入评估范围的车辆中奥迪牌 FV7201TCVT 小客车 1 辆，登记在曹世强个人名下，国际置地已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。如由此引起法律纠纷，由国际置地承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

2. 房产

纳入评估范围的部分房产未办理房产证，明细如下：（金额单位：万元）

（1）投资性房地产

新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组资产评估报告

序号	建筑物名称	建筑结构	建成时间	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	国管苑 4-19# 自建门面	砖混	2000 年之前	85.80	17.04	5.80	一层平房, 临建
2	国管苑日化厂馍馍店	砖混	2000 年之前	21.80	4.33	1.47	一层平房, 临建
3	国管苑棋牌室	砖混	2000 年之前	54.94	10.91	3.71	一层平房, 临建
4	国管苑自建 餐厅	砖混	2000 年之前	65.00	12.91	4.39	一层平房, 临建
5	国管苑商业 6-1-3 铺	砖混	2000 年之前	147.57	29.31	9.97	超规划建设
6	国管苑天山 11-3-102 房	砖混	2000 年之前	64.00	12.71	4.33	一层平房, 临建
7	国管苑 8# 楼自建房	砖混	2000 年之前	57.00	11.32	3.85	一层平房, 临建
8	国管苑幼儿园	砖混	2000 年之前	318.50	195.55	66.54	一层平房, 临建
9	国鑫苑-渠-1# 铺	砖混	2000 年之前	12.50	1.60	0.54	一层平房, 临建
10	国鑫苑-渠-2# 铺	砖混	2000 年之前	20.00	2.56	0.87	一层平房, 临建
11	国鑫苑-渠-3# 铺	砖混	2000 年之前	36.00	4.60	1.57	一层平房, 临建
12	国鑫苑-渠-4# 铺	砖混	2000 年之前	30.00	3.83	1.30	一层平房, 临建
13	国鑫苑-渠-5、6# 铺	砖混	2000 年之前	60.00	7.67	2.61	一层平房, 临建
14	国鑫苑-渠-7# 铺	砖混	2000 年之前	30.00	3.83	1.30	一层平房, 临建
15	国鑫苑-二层门面	砖混	2000 年之前	106.00	93.70	31.88	二层临建
16	国鑫苑-老物业办	砖混	2000 年之前	41.20	5.27	1.79	一层平房, 临建
17	国鑫苑-原医务室	砖混	2000 年之前	28.00	3.58	1.22	一层平房, 临建
18	国鑫苑物业小二楼	砖混	2000 年之前	570.00	272.85	92.84	钢结构临建
合计				1748.31	693.57	235.98	

(2) 固定资产

序号	建筑物名称	建筑结构	建成时间	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	办公室 (含装修)	砖混	2000 年之前	864.06	655.63	382.29	自建临时建筑
2	国鑫苑小区二次供水设备间	砖混	2000/06	8.00	1.16	0.61	一层平房, 临建
3	国管苑小区离退休办公室	砖混	2000/06	262.00	163.29	85.73	二层, 临建
4	国管苑小区公厕	砖木	2000/06	80.00	15.89	8.34	一层平房, 临建
5	国鑫苑小区地上车库	砖混	2000/06	71.35	9.12	8.59	半地下室
6	南门国际城三期商业 (D2/D3 改造)	钢混	2012/05	667.70	234.97	221.27	做换热站用
合计				1,953.11	1,080.06	706.83	

除上述事项外, 根据国际置地的承诺, 确定纳入评估范围的其他资产不存在产权瑕疵。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估基准日存在的法律、经济等未决事项包括:

1. 2023 年 9 月 20 日, 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区人民法院出具 (2023) 新 0102 民初 6606 号民事判决书, 原告国际置地与被告中铁十六局集团地铁工程有限公司合同纠纷一案, 于 2023 年 6 月 8 日立案后, 依法适用普通程序, 于 2023 年 8 月 6 日公开开庭进行了审理。本案现已审理终结。判决如下:

(1) 被告中铁十六局集团地铁工程有限公司于本判决生效后五日内支付原告国际置地 2018 年 10 月 1 日至 2023 年 3 月 6 日期间补偿费 (占有使用费) 1,194,229.16 元; (2) 被告中铁十六局集团地铁工程有限公司于本判决生效后五日内支付原告国

际置地 2017 年 10 月 1 日至 2023 年 3 月 6 日期间滞纳金 515,051.48 元；（3）被告中铁十六局集团地铁工程有限公司以 860,918.22 元[扣除后期已付的补偿费（占有使用费）]为基数，按照同期贷款市场报价利率的 4 倍，支付原告国际置地 2023 年 3 月 7 日起至实际清偿之日止的滞纳金；（4）被告中铁十六局集团地铁工程有限公司于本判决生效后五日内支付原告国际置地诉讼保全费 5,000.00 元；（5）驳回原告国际置地其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 24,274.54 元（原告国际置地已预交），由原告国际置地负担 5,223.56 元，被告中铁十六局集团地铁工程有限公司负担 19,050.98 元。

2. 根据中铁十六局提供的《关于占用国际置地广场三期建设用地情况的说明》，因市政（地铁）建设需要，经政府协调，临时占用新疆国际置地房地产开发有限公司南门国际置地广场三期建设用地，作为地铁施工单位中铁十六局的临时施工现场。根据目前施工地铁进度，预计 2025 年 9 月 30 日前可以归还。即国际置地三期项目预计于 2025 年 10 月开工建设。如到期无法按时腾退场地，则本次评估结果无法实现。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

纳入评估范围的资产组由国际实业确定，并与执行本年度财务报表审计工作的会计师充分沟通。财务数据摘自中兴财光华事务所（特殊普通合伙）审计后的 2023 年 12 月 31 日的国际置地资产负债表及国际实业合并口径资产负债表的合并底稿，评估是在审计的基础上进行的。

（四）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

除上述事项外，本次评估没有因资产性能的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致资产清查评估程序受到限制。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 抵押事项

(1) 2023年9月8日,国际置地与兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订编号为兴银新抵字(分营)第202308290020-1号《最高额抵押合同》,为确保抵押权人与新疆国际实业股份有限公司在一定期限内连续发生的债务的清偿,抵押人自愿以自有财产向抵押权人提供抵押担保。抵押最高主债权额为人民币肆仟零玖拾柒万壹仟肆佰玖拾壹圆整,抵押额度有效期自2023年10月20日至2028年10月20日。抵押物清单如下:



新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组·资产评估报告

抵押物清单（不动产）									
序号	抵押物名称	所有人	结构	处所	建筑面积 (m ²)	层数	层次	现值（元）	产权证号码
1	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业6	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业6	20.03	3	1	566849	乌房权证天山区 字第2013304771 号
2	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业8	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业8	21.4	3	1	605620	乌房权证天山区 字第2013305088 号
3	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业2	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业2	44.16	3	2	751162	乌房权证天山区 字第2013305087 号
4	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业1	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业1	112.23	3	3	1568975	乌房权证天山区 字第2013305076 号
5	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业2	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业2	157.34	3	3	2199613	乌房权证天山区 字第2013305089 号
6	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业3	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业3	151.31	3	3	2115314	乌房权证天山区 字第2013305081 号
7	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业4	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业4	149.22	3	3	2086096	乌房权证天山区 字第2013305084 号
8	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业5	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业5	67.6	3		945048	乌房权证天山区 字第32013305080 号
9	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业6	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业6	42.88	3	3	599462	乌房权证天山区 字第2013305075 号
10	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业5	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业5	55.88	3	2	950519	乌房权证天山区 字第2013304998 号
11	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业6	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业6	59.01	3	2	1003760	乌房权证天山区 字第2013305162 号
12	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业1	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业1	498.97	3	2	8487480	乌房权证天山区 字第2013305086 号
13	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业14	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业14	241.11	3	2	4101281	乌房权证天山区 字第2013305154 号
14	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业16	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业16	128.95	3	2	2183440	乌房权证天山区 字第2013305171 号
15	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业17	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业17	475.97	3	3	6654061	乌房权证天山区 字第2013304997 号
16	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业18	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业18	151.82	3	3	2122444	乌房权证天山区 字第2013305181 号
17	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业19	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业19	54.29	3	3	758974	乌房权证天山区 字第2013304993 号
18	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业15	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业15	233.29	3	3	3261394	乌房权证天山区 字第2013305169 号
	合计							40971491	

(2) 2023 年，国际置地与新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司签订编号为 2023 年抵保字第 029 号《抵押反担保合同》，新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司作为担保人为新疆中油化工集团有限公司向北京银行股份有限公司乌鲁木齐分



行 0814757 的借款合同提供保证担保,新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司与债务人签订编号为 2023 年委保字第 102 号《委托担保合同》并于债权人签订编号为 0814757-001 号的保证合同,债权本金数额为玖佰万元。国际置地以其房产向新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司提供抵押反担保。担保债权金额 900.00 万元。抵押物清单如下:

所有人	房权证号	房屋坐落	面积 (m ²)	协商价值 (万元)
新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	乌房权证天山区字第2012320490号	天山区人民路466号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-1层	5642.9	300
	乌房权证天山区字第2012320481号	天山区人民路466号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-2层	6608.35	300
	乌房权证天山区字第2012320491号	天山区人民路466号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-3层	6903.81	300
合计			19155.06	900

(3) 2023 年 3 月 6 日,国际实业与新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司签订编号为 MCON202303065395943 《企业最高额借款合同》,借款金额人民币 2,000.00 万元,期限为 2023 年 3 月 6 日至 2026 年 3 月 5 日,借款利率为固定利率 5.7%,复利。由国际置地对其进行抵押担保。

2023 年 3 月 6 日,国际实业、国际置地、汤小龙与新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司签订编号为 SUBC202303061846558 号《最高额担保合同》,对应国际置地抵押物清单如下:

抵(质)押物清单										
序号	抵(质)押物名称	权属证书(凭证)编号	抵(质)押物所有人	数量	质量	状况	抵(质)押物所在地	抵(质)押物评估价值元	设定抵(质)押值	备注
1	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2012320518号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋1层商铺1	522196	36万元 (57.86%)	
2	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2012320533号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋1层商铺2	546635	31万元 (56.71%)	
3	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2012320529号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	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4	5192982	306万元 (58.93%)	
4	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2012320534号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	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7	10016526	590万元 (58.9%)	
5	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305110号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业7	4430524	260万元 (58.68%)	
6	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305179号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业8	2540189	149万元 (58.66%)	
7	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305105号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业9	2571996	150万元 (58.32%)	
8	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305168号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业10	2529038	149万元 (58.92%)	
9	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305157号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业11	2373110	140万元 (58.99%)	
10	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305109号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业12	1299160	75万元 (57.73%)	
11	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305182号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业13	1932379	114万元 (59%)	
合计								34054735	2000万元 (58.73%)	

(4) 2023 年 4 月 15 日,国际置地与哈密市商业银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订《抵押合同(公司类)》,为确保新疆国际实业股份有限公司与哈密商业银行签订的《流动资金借款》的履行,保障哈密商业银行债权的实现,国际置地自愿以其有权处分的财产作抵押,为债务人与哈密商业银行依主合同/协议所形成的债务

(借款、承兑、信用证、保函等) 提供抵押担保。国际置地抵押担保的主合同项下债权本金金额为 120,000,000.00 元, 大写壹亿贰仟万元整。主合同债权期限: 2023 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 18 日止。抵押物清单如下:

抵押物清单								
权利人	不动产权证号	坐落	用途	结构	建筑年代	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (元)
新疆国际置地 房地产开发有 限责任公 司	乌房权证天山区字第2013376712号	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8	商业用房	钢筋混凝土	2010年	93.38	20724	1935207
	乌房权证天山区字第2013376711号	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9	商业用房	钢筋混凝土	2010年	114.03	20724	2363158
	乌房权证天山区字第2012320503号	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10	商业用房	钢筋混凝土	2010年	13.97	16579	231609
	乌房权证天山区字第2012320482号	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11	商业用房	钢筋混凝土	2010年	11.92	16579	197622
	乌房权证天山区字第2012320520号	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12	商业用房	钢筋混凝土	2010年	11.92	16579	197622
	乌房权证天山区字第2012320516号	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	商业用房	钢筋混凝土	2010年	54.93	16579	910684
	乌房权证天山区字第2012320527号	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14	商业用房	钢筋混凝土	2010年	47.69	16579	790653
	乌房权证天山区字第2013377258号	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15	商业用房	钢筋混凝土	2010年	85.26	20724	1766928
	乌房权证天山区字第2013377255号	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16	商业用房	钢筋混凝土	2010年	67.45	20724	1397834
	乌房权证天山区字第2013305233号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋1层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	212.15	31883	6763978
	乌房权证天山区字第2013305232号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋1层商业2	商业用房	钢筋混凝土	2012年	121.47	31883	3872828
	乌房权证天山区字第2013305239号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋1层商业6	商业用房	钢筋混凝土	2012年	33.94	31883	1082109
	乌房权证天山区字第2013305240号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	26.09	20724	540689
	乌房权证天山区字第2013305230号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业2	商业用房	钢筋混凝土	2012年	70.67	20724	1464565
	乌房权证天山区字第2013305228号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业3	商业用房	钢筋混凝土	2012年	68.57	20724	1421045
	乌房权证天山区字第2013305237号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业4	商业用房	钢筋混凝土	2012年	31.42	20724	650734
	乌房权证天山区字第2013305226号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业5	商业用房	钢筋混凝土	2012年	379.29	20724	7860406
	乌房权证天山区字第2013305225号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业6	商业用房	钢筋混凝土	2012年	420.85	20724	8721695
	乌房权证天山区字第2013305227号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业7	商业用房	钢筋混凝土	2012年	295.73	20724	6128709
	乌房权证天山区字第2013305238号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	325.62	19130	6229111
	乌房权证天山区字第2013305231号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业2	商业用房	钢筋混凝土	2012年	77.76	15304	1190039
	乌房权证天山区字第2013305235号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业3	商业用房	钢筋混凝土	2012年	747.41	19130	14297953
	乌房权证天山区字第2013305236号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业4	商业用房	钢筋混凝土	2012年	516.1	19130	9872993
	乌房权证天山区字第2013305083号	天山区人民路446号南门国际城商业区3栋1层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	16.68	31883	531808
	乌房权证天山区字第2013305078号	天山区人民路446号南门国际城商业区3栋1层商业5	商业用房	钢筋混凝土	2012年	44.79	25506	1142414
	合计					3889.07		81562393



(5) 2023 年, 国际置地与库尔勒银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订《抵押合同》, 为确保新疆国际实业股份有限公司与库尔勒银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订的《借款合同》的履行, 保障库尔勒银行债权的实现, 国际置地愿意为债务人与库尔勒银行依主合同所形成的债务提供抵押担保。抵押物清单如下:

抵押物清单					
序号	权利人	坐落	权证编号	面积	评估总价
1	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	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9	乌房权证天山区字第2013376711号	114.03	1975700
2	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	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16	乌房权证天山区字第2013377255号	67.45	1168600
3	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业1	乌房权证天山区字第2013305240号	26.09	452000
4	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业2	乌房权证天山区字第2013305230号	70.67	1224400
5	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业3	乌房权证天山区字第2013305228号	68.57	1188000
6	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业4	乌房权证天山区字第2013305237号	31.4	544000
7	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业5	乌房权证天山区字第2013305226号	379.29	6571600
8	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业6	乌房权证天山区字第2013305225号	420.85	7291600
9	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋3层商业3	乌房权证天山区字第2013305235号	747.41	11654400
10	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋3层商业4	乌房权证天山区字第2013305236号	516.1	8047500
		合计		2441.86	40117800

2. 租赁事项

国际置地部分房产及车位对外出租, 其中包括国鑫苑小区房产 10 套, 建筑面积 933.7m²; 国箐苑小区 8 套, 建筑面积 814.61m²; 置地广场商业 9 项, 建筑面积 7182.4m²; 另外出租停车位 99 个。详见下表:

新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组资产评估报告

所在小区	房号	面积(m ²)	居住性质	承租人	租赁期限
国鑫苑	渠边1号	12.5	补胎店	樊旭洋	2023-1-1至2023-12-31
	渠边2号	20	凉皮店	朱海霞	2023-1-1至2023-12-31
	渠边3号	36	川渝小炒	李德平	2023-1-1至2023-12-31
	渠边4号	30	抓饭店	阿卜杜艾海提·阿卜杜拉	2023-1-1至2023-12-31
	渠边5-6号	60	川菜馆	李长江	2023-1-1至2023-12-31
	渠边7号	30	五金店	李兆辉	2023-1-1至2023-12-31
	二层门面	106	蔬菜店	贾情	2023-1-1至2023-12-31
	老物业办	41.2	大碗厨后堂	沈应军	2023-1-1至2023-12-31
	原医务室	28	库房	吴高通	2023-1-1至2023-12-31
	物业小二楼	570	物业		
小 计		933.7			
国管苑小区 (食品厂及日化厂)	日化厂小二楼二层	54.94	办公室	李敏	2021-1-1至2023-12-31
	日化厂小二楼一层	65	食品包装	张立	2022-1-1至2025-12-31
	食品厂11-3-101	64	食品添加剂	周泽慧	2022-1-1至2023-12-31
	馍馍店	21.8	馍店	买买提热依木·阿卜杜热西提	2020-10-1至2024-12-31
	食品厂自建房门面	85.8	富康园食品添加	李斌	2022-1-1至2025-12-31
	8号楼自建房	57	食品包装	叶孝民	2022-1-1至2025-12-31
	二层商业楼一层6号商铺	147.57	中医门诊	田晨	以租代售
	肥皂巷原幼儿园	318.50	库房	新疆悟纳万食品有限公司	2021-7-1至2026-12-31
小 计		814.61			
兼并企业合计		1,748.31			
置地广场商业区 (投资性房地产)	A2-二层01/05/06、A3-二层01/02、裙楼二层14、三层	4051.37	办公	广发银行新疆分行	2020-12-20至2024-12-19
	裙楼商业2层商业7-13号	966.98	办公	普光优源文化传播有限公司	2023-3-1至2024-2-28
	A1-二层商业7号	547.95	办公	广发银行股份有限公司信用卡中心	2021-1-1至2023-12-23
	A2-1-6	33.94	经营	张根润	2023-7-1-2025-6-30
	A3-1-5	44.79	工作室	依丽	
	A2-1-3	78.07	业委会	国瑞物业	
	A1-2-15	85.26	跆拳道办公室	冯言豪	2023-10-17至2024-10-16
	A-2-4	284.08			
	A1地下负三层032库房	1089.96	库房	陈小敏	2023-6-1-2024-5-31
置地广场商业合计		7182.4			

新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组资产评估报告

所在小区	房号	面积(m2)	居住性质	承租人	租赁期限
置地广场车位出租	A1-B2-026	1	地下车位	新疆鸿晟达信息咨询有限公司	2023.9.3
	A1-B3-039	1	地下车位	魏显黎	2024.2.1
	A1-B3-069	1	地下车位	木合塔尔·台外库力	2024.2.2
	25个详见附件		地下车位	广发银行股份有限公司新疆分行	2024.2.21
	A1-B3-108	1	地下车位	孙才俊	2024.2.21
	A1-B3-022	1	地下车位	王晓宇	2024.2.21
	A1-B3-092	1	地下车位	马淑雯	2024.2.21
	A1-B3-100	1	地下车位	王宏伟	2024.2.21
	A1-B3-120	1	地下车位	王亮	2024.2.21
	A1-B3-115	1	地下车位	车静飞	2024.2.21
	A1-B3-117	1	地下车位	申晓丹	2024.2.21
	A1-B3-077	1	地下车位	田洁	2024.2.21
	A1-B3-106	1	地下车位	张曼玲	2024.2.21
	A1-B3-083	1	地下车位	曹一航	2024.2.21
	A1-B3-013	1	地下车位	马小惠	2024.2.21
	A1-B3-141	1	地下车位	杨洁	2024.2.21
	A1-B3-102	1	地下车位	苏婷	2024.2.21
	A1-B3-153	1	地下车位	黄玮	2024.2.21
	A1-B3-109	1	地下车位	龚晓波	2024.2.21
	A1-B3-110	1	地下车位	张旭鹏	2024.2.21
	A1-B3-112	1	地下车位	夏晨晨	2024.2.21
	A1-B3-090	1	地下车位	梁豪	2024.2.21
	A1-B3-019	1	地下车位	楚海燕	2024.2.21
	A1-B3-094	1	地下车位	代大群	2024.2.21
	A1-B3-093	1	地下车位	姜洁	2024.2.21
	A1-B3-155	1	地下车位	马宁	2024.2.21
	A1-B2-127	1	地下车位	王韵霞	2024.1.3
	A1-B3-044	1	地下车位	王韵霞	2024.1.3
	A1-B3-008	1	地下车位	王韵霞	2024.1.3
	A1-B2-043	1	地下车位	赵炳玉	2023.9.8
	A1-B3-036	1	地下车位	陈岩岭	2024.1.6
	A1-B3-059	1	地下车位	新疆新华国信社会经济咨询公司	2022.2.16
	A1-B3-040	1	地下车位	董晓明	2024.6.21
	A1-B3-144	1	地下车位	布威阿提开姆·吾依洪	2024.2.13
	A1-B1-114	1	地下车位	孙素秀	2024.2.13
	A1-B2-123	1	地下车位	古丽仙·阿卜杜热合曼	2024.3.15
	A2-B3-055	1	地下车位	王智	2024.3.31
	A2-B3-102	1	地下车位	付网络服务股份有限公司新疆	2024.4.13
	A1-B3-058	1	地下车位	张燕	2024.4.28
	A1-B3-057	1	地下车位	罗伟	2024.4.28
	A1-B2-121	1	地下车位	余燕	2024.4.30
	A2-B3-097	1	地下车位	程涛	2023.11.05
	A1-B2-139	1	地下车位	张金和	2024.5.10
	A1-B2-084	1	地下车位	刘荣华	2024.5.7
	A1-B2-120	1	地下车位	魏斯别克	2024.5.10
	A1-B1-037	1	地下车位	库尔班江·阿不都热依木	2024.5.18
	A1-B3-098	1	地下车位	刘坤	2024.5.18
	A1-B2-111	1	地下车位	米娜瓦尔·阿不力米提	2024.5.18
	A1-B2-085	1	地下车位	陈飞燕	2024.5.31
	A1-B2-128	1	地下车位	陈飞燕	2024.6.8
	A1-B3-119	1	地下车位	陈国祥	2024.5.20
	A2-B3-065	1	地下车位	王友义	2024.5.18
	A1-B1-020	1	地下车位	寇嘉心	2024.5.18
	A1-B1-046	1	地下车位	赵先伟	2024.5.20
	A2-B3-126	1	地下车位	任磊	2024.6.2
	A1-B1-098	1	地下车位	新华广播电视网络设备有限公司	2024.5.26
	A2-B3-099	1	地下车位	谷佳敏	2024.5.28
	A1-B1-055	1	地下车位	司马义·马占川	2024.5.31
	A1-B3-033	1	地下车位	杨恭茂	2024.6.1
	A2-B3-098	1	地下车位	阿米娜·依米提	2024.5.31
	A1-B2-125	1	地下车位	纪国江	2024.6.4
	A1-B1-040	1	地下车位	衣力亚	2024.6.30
	A1-B3-042	1	地下车位	王立新	2024.6.11
	A2-B3-096	1	地下车位	祁振荣	2024.6.11
	A1-B3-143	1	地下车位	于雅文	2024.6.17
	A1-B1-067	1	地下车位	董斌	2024.6.18
	A1-B3-030	1	地下车位	木齐市富升巨松化工产品有限	2024.6.30
	A1-B3-043	1	地下车位	马晨	2024.6.30
	A1-B2-134	1	地下车位	宋保华	2024.7.1
	A1-B2-136	1	地下车位	朱琳	2024.7.1
	A2-B3-101	1	地下车位	杨三任	2024.7.15
	A1-B1-071	1	地下车位	新疆峰景国际旅行社有限公司	2024.7.13
	A1-B1-071	1	地下车位	杜斌	2024.7.18
	A1-B3-045	1	地下车位	王万福	2024.7.30
	A1-B2-135	1	地下车位	叶青	2024.6.30
	A1-B3-048	1	地下车位	韩衍龙	2024.7.26
	A1-B2-097	1	地下车位	陶杰	2024.4.3
	A1-B3-075	1	地下车位	赵涛	2024.1.31
	A1-B2-124	1	地下车位	玛依努尔·牙生	2024.8.11
	A1-B1-069	1	地下车位	新疆卓实建设工程有限公司	2024.9.13
	A1-B3-154	1	地下车位	徐岩	2024.9.11
	A1-B2-130	1	地下车位	詹筱菁	2024.9.9
	A1-B1-121	1	地下车位	张岩鹏	2024.9.20
	A1-B2-106	1	地下车位	董美博	2024.12.26
	A1-B3-060	1	地下车位	王梓岳	2024.9.25
	A1-B3-060	1	地下车位	成娟	2024.9.26
	A2-B3-110	1	地下车位	潘鑫	2024.10.28
	A1-B3-012	1	地下车位	乌兰·扎克汗	2024.10.26
	A1-B2-075	1	地下车位	田沛雨	2024.12.23
	A2-B3-097	1	地下车位	程涛	2024.11.4
	A2-B3-100	1	地下车位	赵婧如	2024.11.16
	A1-B2-026	1	地下车位	王韵霞	2024.11.30
	A1-B3-086	1	地下车位	程斌	2024.11.29
	A1-B2-132	1	地下车位	刘晓艳	2025.12.31
	A1-B2-115	1	地下车位	李瑞	2024.12.9
	A1-B2-138	1	地下车位	张淑香	2024.12.5
	A1-B2-133	1	地下车位	马爱玲	2024.12.9
	A2-B3-069	1	地下车位	郭钰	2024.12.10
	A1-B2-137	1	地下车位	周发明	2024.12.17
	A1-B2-131	1	地下车位	詹新郁	2024.12.16
	地下车位小计	99	4931		上述日期为签订日期

(六) 其他特殊事项

1. 国管苑目前剩余未开发土地面积约 1950m²，对应的开发成本账面金额为

1,288.71 万元，根据 2007 年的规划，拟建设一栋多层住宅，建筑面积约为 4200m²，但由于影响周边住户的采光一直没有进行房地产开发。为了盘活现有资产，自 2012 年开始将该土地无偿交由物业公司作为露天停车场使用，该露天停车场共划出停车位 83 个，2022 年停车收入约 15 万元。自 2023 年 1 月份开始国际置地计划将该露天停车场收回自行经营，为了节省管理成本、便于统一管理，公司又将该露天停车场外包给个人经营（承包期自 2023 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，承包期内国际置地可无条件收回），每年租金为 9 万元，其中第一年由于设备需要更新减免了 5 万元，只收 4 万元。

2. 2023 年 2 月 20 日，国际置地收到《国家税务总局乌鲁木齐市天山区税务局税务事项通知书》（乌天税通[2023]208 号），事由：房地产开发项目应进行土地增值税清算，要求提供相关资料由税务机关审核。据了解包括新疆在内的西部地区要求土地增值税倒查 20 年，国际置地土地增值税清算涉及房地产开发项目较多，历时较长，土地增值税清算金额具有较大不确定性，本次评估暂按企业提供的土地增值税汇算清缴资料列示的金额考虑，最终应以当地税务机关审核确认的土地增值税金额为准。

（七）本资产评估报告是在委托人、被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人、被评估单位及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（八）本次评估中所涉及的国际置地的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

（九）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

九、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2024 年 4 月 21 日。

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

新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组·资产评估报告

估结论，应当阅读资产评估报告正文。



新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购
新疆国际置地房地产开发有限责任公司
股权所形成的含商誉资产组
资产评估报告正文

中铭评报字[2024]第 7002 号

致：新疆国际实业股份有限公司董事会：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“国际实业”）的委托，按照法律、法规和会计准则、资产评估准则的要求，坚持独立、客观和公正的原则，采用相关会计准则及评估准则确认的评估方法和评估程序，对国际实业并购新疆国际置地房地产开发有限责任公司（以下简称“国际置地”）股权所形成的含商誉资产组的可收回金额进行评估，并出具资产评估报告。现将相关评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为国际实业，被评估单位为国际置地，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为承担国际实业2023年度会计报表审计的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

统一社会信用代码：91650000712966815D

中文名称：新疆国际实业股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：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

办公地址：新疆乌鲁木齐市天山区人民路 446 号南门国际城

法定代表人：汤小龙

注册资本：48068.5993 万人民币

成立时间：1999 年 3 月 28 日

上市日期：2000 年 9 月 26 日

上市证券交易所：深圳证券交易所

股票名称：国际实业

股票代码：000159.SZ

营业期限：长期

经营范围：许可项目：危险化学品经营；燃气经营；药品类易制毒化学品销售；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货物进出口；进出口代理；食品进出口；技术进出口；煤炭及制品销售；非金属矿及制品销售；成品油批发（不含危险化学品）；石油制品销售（不含危险化学品）；以自有资金从事投资活动；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；日用百货销售；建筑材料销售；金属材料销售；农副产品销售；牲畜销售（不含犬类）；针纺织品及原料销售；蔬菜种植；棉、麻销售；金属制品销售；金属矿石销售；国内贸易代理；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 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）（现中审华寅五洲会计师事务所（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。

至 2019 年 1 月 16 日，公司累计回购股份数量为 453,301 股。2019 年 1 月 18 日，公司刊登《关于回购实施结果暨股份变动公告》，2019 年 1 月 23 日，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成回购股份的注销工作，2019 年 3 月 1 日完成工商变更工作。本次注销完成后，公司总股本由 481,139,294.00 股减少至 480,685,993.00 股。

2021 年 4 月 8 日，公司法定代表人由丁治平变更为汤小龙。

3. 股权结构

最新股本结构	2023 年 12 月 31 日
总股本	48068.5993 万元人民币
流通股本	48068.5993 万元人民币
流通股本_流通 A 股	48068.5993 万元人民币

4. 产权结构

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本（万元）
新疆中油化工集团有限公司	子公司	主要从事石油、煤炭及其他燃料加工业。	50,000.00
新疆国际置地房地产开发有限责任公司	子公司	主要从事房地产业。	34,486.06
新疆中化房地产有限公司	子公司	主要从事房地产业。	19,542.63



江苏中大杆塔科技发展有限公司	子公司	主要从事金属制品制造业。	20,000.00
鑫京沪能源（上海）有限公司	子公司	主要从事化学品经营,能源技术研发,煤炭销售等业务。	3,000.00
京沪石油（江苏）有限公司	子公司	主要从事成品油批发,成品油零售,化学品经营等业务。	3,000.00
新疆奎屯伟业仓储有限公司	子公司	主要从事装卸搬运和仓储业。	2,023.00
京晟能源（北京）有限公司	子公司	主要从事黑色金属矿采选业。	2,000.00
新疆潞安能源化工有限公司	参股公司	主要从事能源投资,矿业投资,化工产业投资等业务。	2,000.00
新疆钾盐矿产资源开发有限公司	参股公司	主要从事非金属矿采选业。	824.00
新疆芳香植物科技开发股份有限公司	参股公司	主要从事芳香植物种植销售,加工销售,蔬菜销售等业务。	800.00

5. 主要经营业绩

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业总收入(万元)	111,915.93	161,141.42	455,891.02
营业总成本(万元)	101,744.79	145,747.83	428,483.56
营业利润(万元)	13,542.37	36,233.64	8,479.38
利润总额(万元)	11,502.75	36,067.08	8,460.65
净利润(万元)	2,528.91	31,442.64	6,782.44
基本每股收益(元)	0.058	0.6197	0.1411
稀释每股收益(元)	0.058	0.6197	0.1411

国际实业 2021 年合并的财务状况和经营状况已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 证审字[2022]0100 号无保留意见审计报告，2022 年合并的财务状况和经营状况已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2023）第 218022 号审计报告，2023 年合并的财务状况和经营状况采用未审财务报表数据。

6. 主营业务概况

石油石化产品批发、销售、仓储、运输业务，原油炼化、生物柴油等加工业务；能源贸易业；房地产开发营销；投资金融领域；金属制品业务。

7. 主要会计政策

国际实业及子公司执行财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 42 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

统一社会信用代码：91650000722310799W

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

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

办公地址：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：冯现拓

注册资本：34486.06 万元人民币

成立时间：2002 年 8 月 29 日

营业期限：2002 年 8 月 29 日至 2041 年 8 月 29 日

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）

行业分类：根据国家统计局行业分类，国际置地属于房地产行业。

2. 历史沿革

新疆国际置地房地产开发有限责任公司（以下简称“国际置地”、“本公司”）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）将本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 日将本公司《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责任公司签订的《股权转让协议》，受让其所持有本公司之股权，分别为 25%、13%，股权转让价款分别为 10,000,000.00 元、5,200,000.00 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本公司 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，本公司的实收资本为 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）受让所持有本公司 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，本公司的实收资本为 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 23,000,000.00 元。

根据 2022 年 5 月 12 日新疆国际实业股份有限公司第八届董事会第十一次临时会议审议通过的《关于以应收子公司债权对子公司增资的议案》，新疆国际实业股份有限公司决定以应收本公司 304,860,582.54 元的债权向本公司增资。已办理完毕工商变更登记手续。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司的实收资本为 344,860,600.00 元。

3. 组织机构

国际置地设有前期部、工程部、财务部、办公室等部门，截至评估基准日有正式职工 6 人。

4. 主要产品及服务

国际置地是一家房地产公司，主要从事房地产开发。

5. 国际置地近年的财务状况及经营状况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31
流动资产	41,173.38	39,796.54	39,842.79
非流动资产	10,807.07	10,148.26	10,035.59
资产总额	51,980.46	49,944.80	49,878.38
流动负债	33,766.91	2,190.85	2,372.63
非流动负债			
负债总额	33,766.91	2,190.85	2,372.63
净资产	18,213.55	47,753.95	47,505.75

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、营业收入	1,333.82	614.22	438.14
减：营业成本	714.74	313.80	418.55
减：税金及附加	123.61	103.65	87.72
减：销售费用	109.10	89.02	75.13
减：管理费用	495.56	530.67	604.19
减：财务费用	-0.06	0.84	0.97
减：资产减值损失		-57.41	
加：其他收益	3.05	0.77	0.69
加：投资收益			
加：信用减值损失	123.04	-174.03	252.88
加：资产处置收益	1.71	-1.95	-6.63
二、营业利润	18.67	-656.39	-501.49
加：营业外收入	79.82	1.62	
减：营业外支出	705.20	-	0.06
三、利润总额	-606.70	-654.77	-501.54
减：所得税费用	364.35	290.89	-253.35
四、净利润	-971.05	-945.66	-248.20

国际置地 2021 年度财务状况和经营状况已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 审字[2022]0457 号标准无保留意见审计报告；2022 年度、2023 年度财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了中兴财光华审会字（2023）第 218021 号、中兴财光华审会字（2024）第 218031 号标准无保留意见审计报告。

（三）其他评估报告使用者概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为承担国际实业2023年度会计报表审计的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）是依法取得审计资质的会计师事务所。

二、评估目的

确定含商誉资产组评估基准日的可收回金额，为国际实业管理层在 2023 年度财务报告编制过程中，判断其收购国际置地股权所形成的商誉是否减值提供价值参考意见。

三、评估对象及范围

评估对象为国际实业确定并经审计机构确认的其收购国际置地股权所形成的含商誉资产组。

评估范围包括商誉、商誉相关资产组。

具体评估范围包含直接归属于资产组的存货、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、商誉。根据国际实业确定并经审计机构确认的资产组的账面价值为基础填报的评估申报表为准。国际实业、国际置地已对列入申报表的资产组加盖公章进行确认。

经核实，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。

（一）商誉的形成的历史沿革

1. 根据管理层的介绍及评估人员的调查，本次需进行减值测试的商誉初始形成于 2006 年 12 月。2004 年 12 月 31 日，国际实业增资 187.37 万元，截至 2004 年 12 月 31 日，国际置地注册资本 4,000.00 万元，国际实业持有国际置地 60% 股权，为国际置地母公司，2005 年 1 月 27 日，国际实业受让新疆通力路桥水利有限责任公司 25% 股权 1,000.00 万元、受让新疆国际投资集团有限责任公司 13% 股权 520.00 万元，共支付货币资金 1,520.00 万元，形成股权投资差额 6,819.62 万元，股权转让行为完成后，国际实业持有国际置地 98% 的股权，2005 年度摊销 681.96 万元，2006 年度摊销 681.96 万元，2006 年 12 月 31 日摊余金额 5,455.70 万元在国际实业合并报表层面确认为商誉。2012 年 12 月 20 日，国际实业受让新疆国际煤焦化有限责任公司 2% 股权 80.00 万元。至此，国际置地成为新疆国际实业股份有限公司的全资子公司。评估基准日国际实业持有国际置地 100% 的股权，合并报表商誉金额为 5,455.70 万元。

说明：（1）国际实业历次股权受让均未进行审计评估，直接以转让股权的出资额为作价依据，且商誉的确认仅限于国际实业受让新疆通力路桥水利有限责任公司 25% 股权 1,000.00 万元、受让新疆国际投资集团有限责任公司 13% 股权 520.00 万元，

其余股权受让未确认商誉。(2)根据《财政部关于印发企业会计准则解释第2号的通知》(财会[2008]11号)第二条:母公司购买子公司少数股权所形成的长期股权投资,应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》第四条的规定确定其投资成本。母公司在编制合并财务报表时,因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,应当调整所有者权益(资本公积),资本公积不足冲减的,调整留存收益。上述规定仅适用于本规定发布之后发生的购买子公司少数股权交易,之前已经发生的购买子公司少数股权交易未按照上述原则处理的不予追溯调整。国际实业购买国际置地上述少数股权日期2005年1月在《企业会计准则解释第2号》实施日期2008年8月之前,企业确认的商誉不再追溯调整。

(二)与商誉相关的资产组的识别与界定

经了解,本次减值测试的商誉系国际实业收购国际置地38%股权所形成的商誉,因此,资产组应该包含在国际置地的相关资产组中。

在评估人员与管理层、审计人员充分沟通、协商后,管理层最终确定,截至评估基准日,资产组资产按照合并报表口径账面价值列示如下:

金额单位:万元

序号	单体报表项目	账面价值
1	存货	37,333.79
2	投资性房地产	7,998.01
3	固定资产	735.94
4	无形资产	0.00
5	长期待摊费用	6.16
6	合计	46,073.90
7	收购38%股权形成的商誉	5,455.70
8	资产组合计	51,529.60

纳入评估范围的资产组由国际实业确定,并与执行本年度财务报表审计工作的会计师充分沟通。财务数据摘自中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2023年12月31日的国际置地资产负债表及国际实业合并口径资产负债表的合并底稿,评估是在审计的基础上进行的。

(三)含商誉资产组独立产生现金流能力的核查

1. 法律权属

资产评估专业人员通过审阅投资协议、购置合同及发票,核对资产的权属证明、



确定纳入评估范围内主要资产权属清晰、部分房产存在抵押、担保情况。但其中有以下房产建筑面积合计为 3,701.42 m²，账面净值为 942.81 万元，未取得房产证，原因为临建房，已核对取得相关资料，国际置地出具权属归其所有的书面说明，评估人员判断该瑕疵不会对含商誉资产组产生现金流能力产生影响。

(1) 未取得房产证

国际置地投资性房地产和固定资产-房屋建筑物中核算的大部分房产为 2002 年之前通过兼并取得的资产（2000-2001 年间陆续兼并了乌鲁木齐市粮油商贸运输公司、乌鲁木齐市天山食品厂、乌鲁木齐市清真糖果厂、乌鲁木齐市请沁园食品厂、乌鲁木齐市日用化工厂 5 家国营企业），这些资产都是自建房，部分是沿街的平房，部分用于自用或出租，都属于临时建筑，均未办理（不能办理）房产证。为了便于管理和核算，2004 年国际置地委托中介机构进行了资产评估，并依据评估价值计入“投资性房地产”和“固定资产”科目核算，具体如下：

1) 投资性房地产

上述房产部分未办理不动产权证，具体如下（金额单位：万元）：

序号	建筑物名称	建筑结构	建成时间	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	国管苑 4-19# 自建门面	砖混	2000 年之前	85.80	17.04	5.80	一层平房，临建
2	国管苑日化厂馍馍店	砖混	2000 年之前	21.80	4.33	1.47	一层平房，临建
3	国管苑棋牌室	砖混	2000 年之前	54.94	10.91	3.71	一层平房，临建
4	国管苑自建 餐厅	砖混	2000 年之前	65.00	12.91	4.39	一层平房，临建
5	国管苑商业 6-1-3 铺	砖混	2000 年之前	147.57	29.31	9.97	超规划建设
6	国管苑天山 11-3-102 房	砖混	2000 年之前	64.00	12.71	4.33	一层平房，临建
7	国管苑 8# 楼自建房	砖混	2000 年之前	57.00	11.32	3.85	一层平房，临建
8	国管苑幼儿园	砖混	2000 年之前	318.50	195.55	66.54	一层平房，临建
9	国鑫苑-渠一1# 铺	砖混	2000 年之前	12.50	1.60	0.54	一层平房，临建
10	国鑫苑-渠一2# 铺	砖混	2000 年之前	20.00	2.56	0.87	一层平房，临建
11	国鑫苑-渠一3# 铺	砖混	2000 年之前	36.00	4.60	1.57	一层平房，临建
12	国鑫苑-渠一4# 铺	砖混	2000 年之前	30.00	3.83	1.30	一层平房，临建
13	国鑫苑-渠一5、6# 铺	砖混	2000 年之前	60.00	7.67	2.61	一层平房，临建
14	国鑫苑-渠一7# 铺	砖混	2000 年之前	30.00	3.83	1.30	一层平房，临建
15	国鑫苑-二层门面	砖混	2000 年之前	106.00	93.70	31.88	二层临建
16	国鑫苑-老物业办	砖混	2000 年之前	41.20	5.27	1.79	一层平房，临建
17	国鑫苑-原医务室	砖混	2000 年之前	28.00	3.58	1.22	一层平房，临建
18	国鑫苑物业小二楼	砖混	2000 年之前	570.00	272.85	92.84	钢结构临建
合计				1748.31	693.57	235.98	

2) 固定资产

序号	建筑物名称	建筑结构	建成时间	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	办公室（含装修）	砖混	2000 年之前	864.06	655.63	382.29	自建临时建筑
2	国鑫苑小区二次供水设备间	砖混	2000/06	8.00	1.16	0.61	一层平房，临建

新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组·资产评估报告

3	国箐苑小区离退休办公室	砖混	2000/06	262.00	163.29	85.73	二层，临建
4	国箐苑小区公厕	砖木	2000/06	80.00	15.89	8.34	一层平房，临建
5	国鑫苑小区地上车库	砖混	2000/06	71.35	9.12	8.59	半地下室
6	南门国际城三期商业 (D2/D3 改造)	钢混	2012/05	667.70	234.97	221.27	做换热站用
合计				1,953.11	1,080.06	706.83	

(2) 抵押担保情况

(1) 2023 年 9 月 8 日，国际置地与兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订编号为兴银新抵字（分营）第 202308290020-1 号《最高额抵押合同》，为确保抵押权人与新疆国际实业股份有限公司在一定期限内连续发生的债务的清偿，抵押人自愿以自有财产向抵押权人提供抵押担保。抵押最高主债权额为人民币肆仟零玖拾柒万壹仟肆佰玖拾壹圆整，抵押额度有效期自 2023 年 10 月 20 日至 2028 年 10 月 20 日。抵押物清单如下：

新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组·资产评估报告

抵押物清单（不动产）									
序号	抵押物名称	所有人	结构	处所	建筑面积 (m ²)	层数	层次	现值（元）	产权证号码
1	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业6	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业6	20.03	3	1	566849	乌房权证天山区 字第2013304771 号
2	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业8	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业8	21.4	3	1	605620	乌房权证天山区 字第2013305088 号
3	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业2	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业2	44.16	3	2	751162	乌房权证天山区 字第2013305087 号
4	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业1	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业1	112.23	3	3	1568975	乌房权证天山区 字第2013305076 号
5	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业2	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业2	157.34	3	3	2199613	乌房权证天山区 字第2013305089 号
6	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业3	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业3	151.31	3	3	2115314	乌房权证天山区 字第2013305081 号
7	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业4	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业4	149.22	3	3	2086096	乌房权证天山区 字第2013305084 号
8	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业5	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业5	67.6	3		945048	乌房权证天山区 字第32013305080 号
9	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业6	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业6	42.88	3	3	599462	乌房权证天山区 字第2013305075 号
10	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业5	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业5	55.88	3	2	950519	乌房权证天山区 字第2013304998 号
11	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业6	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业6	59.01	3	2	1003760	乌房权证天山区 字第2013305162 号
12	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业1	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业1	498.97	3	2	8487480	乌房权证天山区 字第2013305086 号
13	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业14	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业14	241.11	3	2	4101281	乌房权证天山区 字第2013305154 号
14	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业16	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业16	128.95	3	2	2193440	乌房权证天山区 字第2013305171 号
15	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业17	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业17	475.97	3	3	6654061	乌房权证天山区 字第2013304997 号
16	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业18	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业18	151.82	3	3	2122444	乌房权证天山区 字第2013305181 号
17	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业19	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业19	54.29	3	3	758974	乌房权证天山区 字第2013304993 号
18	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业15	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业15	233.29	3	3	3261394	乌房权证天山区 字第2013305169 号
	合计							40971491	

(2) 2023 年，国际置地与新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司签订编号为

2023 年抵保字第 029 号《抵押反担保合同》，新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司作为担保人为新疆中油化工集团有限公司向北京银行股份有限公司乌鲁木齐分行 0814757 的借款合同提供保证担保，新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司与债务人签订编号为 2023 年委保字第 102 号《委托担保合同》并于债权人签订编号为 0814757-001 号的保证合同，债权本金数额为玖佰万元。国际置地以其房产向新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司提供抵押反担保。担保债权金额 900.00 万元。抵押物清单如下：

所有人	房权证号	房屋坐落	面积（m ² ）	协商价值（万元）
新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	乌房权证天山区字第2012320490号	天山区人民路466号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-1层	5642.9	300
	乌房权证天山区字第2012320481号	天山区人民路466号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-2层	6608.35	300
	乌房权证天山区字第2012320491号	天山区人民路466号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-3层	6903.81	300
合计			19155.06	900

(3) 2023 年 3 月 6 日，国际实业与新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司签订编号为 MCON202303065395943 《企业最高额借款合同》，借款金额人民币 2,000.00 万元，期限为 2023 年 3 月 6 日至 2026 年 3 月 5 日，借款利率为固定利率 5.7%，复利。由国际置地对其进行抵押担保。

2023 年 3 月 6 日，国际实业、国际置地、汤小龙与新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司签订编号为 SUBC202303061846558 号《最高额担保合同》，对应国际置地抵押物清单如下：

抵（质）押物清单										
序号	抵（质）押物名称	权属证书（凭证）编号	抵（质）押物所有人	数量	质量	状况	抵（质）押物所在地	抵（质）押物评估价值元	设定抵（质）押值	备注
1	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2012320518号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋1层商铺	622196	36万元（57.86%）	
2	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2012320533号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋1层商铺	546635	31万元（56.71%）	
3	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2012320529号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	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4	5192982	306万元（58.93%）	
4	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2012320534号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	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7	10016526	590万元（58.9%）	
5	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305110号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业7	4430524	260万元（58.68%）	
6	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305179号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业8	2540189	149万元（58.66%）	
7	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305105号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业9	2571996	150万元（58.32%）	
8	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305168号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业10	2529038	149万元（58.92%）	
9	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305157号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业11	2373110	140万元（58.99%）	
10	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305109号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业12	1299160	75万元（57.73%）	
11	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305182号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业13	1932379	114万元（59%）	
合计								34054735	2000万元（58.73%）	

(4) 2023 年 4 月 15 日，国际置地与哈密市商业银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订《抵押合同（公司类）》，为确保新疆国际实业股份有限公司与哈密商业银行签订的《流动资金借款》的履行，保障哈密商业银行债权的实现，国际置地自愿

以其有权处分的财产作抵押，为债务人与哈密商业银行依主合同/协议所形成的债务（借款、承兑、信用证、保函等）提供抵押担保。国际置地抵押担保的主合同项下债权本金金额为 120,000,000.00 元，大写壹亿贰仟万元整。主合同债权期限：2023 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 18 日止。抵押物清单如下：

抵押物清单								
权利人	不动产权证号	坐落	用途	结构	建筑年代	建筑面积（m²）	评估单价（元/m²）	评估总价（元）
新疆国际置地 房地产开发有 限责任公 司	乌房权证天山区字第2013376712号	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8	商业用房	钢筋混凝土	2010年	93.38	20724	1935207
	乌房权证天山区字第2013376711号	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9	商业用房	钢筋混凝土	2010年	114.03	20724	2363158
	乌房权证天山区字第2012320503号	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10	商业用房	钢筋混凝土	2010年	13.97	16579	231609
	乌房权证天山区字第2012320482号	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11	商业用房	钢筋混凝土	2010年	11.92	16579	197622
	乌房权证天山区字第2012320520号	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12	商业用房	钢筋混凝土	2010年	11.92	16579	197622
	乌房权证天山区字第2012320516号	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	商业用房	钢筋混凝土	2010年	54.93	16579	910684
	乌房权证天山区字第2012320527号	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14	商业用房	钢筋混凝土	2010年	47.69	16579	790653
	乌房权证天山区字第2013377258号	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15	商业用房	钢筋混凝土	2010年	85.26	20724	1766928
	乌房权证天山区字第2013377255号	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16	商业用房	钢筋混凝土	2010年	67.45	20724	1397834
	乌房权证天山区字第2013305233号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋1层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	212.15	31883	6763978
	乌房权证天山区字第2013305232号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋1层商业2	商业用房	钢筋混凝土	2012年	121.47	31883	3872828
	乌房权证天山区字第2013305239号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋1层商业6	商业用房	钢筋混凝土	2012年	33.94	31883	1082109
	乌房权证天山区字第2013305240号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	26.09	20724	540689
	乌房权证天山区字第2013305230号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业2	商业用房	钢筋混凝土	2012年	70.67	20724	1464565
	乌房权证天山区字第2013305228号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业3	商业用房	钢筋混凝土	2012年	68.57	20724	1421045
	乌房权证天山区字第2013305237号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业4	商业用房	钢筋混凝土	2012年	31.4	20724	650734
	乌房权证天山区字第2013305226号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业5	商业用房	钢筋混凝土	2012年	379.29	20724	7860406
	乌房权证天山区字第2013305225号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业6	商业用房	钢筋混凝土	2012年	420.85	20724	8721695
	乌房权证天山区字第2013305227号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业7	商业用房	钢筋混凝土	2012年	295.73	20724	6128709
	乌房权证天山区字第2013305238号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	325.62	19130	6229111
	乌房权证天山区字第2013305231号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业2	商业用房	钢筋混凝土	2012年	77.76	15304	1190039
	乌房权证天山区字第2013305235号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业3	商业用房	钢筋混凝土	2012年	747.41	19130	14297953
	乌房权证天山区字第2013305236号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业4	商业用房	钢筋混凝土	2012年	516.1	19130	9872993
	乌房权证天山区字第2013305083号	天山区人民路446号南门国际城商业区3栋1层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	16.68	31883	531808
	乌房权证天山区字第2013305078号	天山区人民路446号南门国际城商业区3栋1层商业5	商业用房	钢筋混凝土	2012年	44.79	25506	1142414
	合计					3889.07		81562393

(5) 2023 年，国际置地与库尔勒银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订《抵押合

同》，为确保新疆国际实业股份有限公司与库尔勒银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订的《借款合同》的履行，保障库尔勒银行债权的实现，国际置地愿意为债务人与库尔勒银行依主合同所形成的债务提供抵押担保。抵押物清单如下：

抵押物清单					
序号	权利人	坐落	权证编号	面积	评估总价
1	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	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9	乌房权证天山区字第2013376711号	114.03	1975700
2	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	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16	乌房权证天山区字第2013377255号	67.45	1168600
3	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业1	乌房权证天山区字第2013305240号	26.09	452000
4	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业2	乌房权证天山区字第2013305230号	70.67	1224400
5	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业3	乌房权证天山区字第2013305228号	68.57	1188000
6	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业4	乌房权证天山区字第2013305237号	31.4	544000
7	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业5	乌房权证天山区字第2013305226号	379.29	6571600
8	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业6	乌房权证天山区字第2013305225号	420.85	7291600
9	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋3层商业3	乌房权证天山区字第2013305235号	747.41	11654400
10	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋3层商业4	乌房权证天山区字第2013305236号	516.1	8047500
		合计		2441.86	40117800

2. 物理状况

资产评估专业人员可以通过现场勘查、实地调查或者询问等手段，确定纳入评估范围的资产主要购置于 2000 年至 2021 年间，国际置地有完备的资产管理制度，定期检查制度、资产维修制度，日常维护专人负责，待估资产总体运行情况良好，成新率较高，评估人员判断主要资产物理状况不会对含商誉资产组产生现金流能力产生影响。

3. 技术状况

国际置地为房地产开发公司，主要资产为固定资产及存货，其中固定资产包括办公房屋建筑物、车辆和电子设备，可以满足企业正产经营需要。

4. 经济状况

国际置地广场一期、二期商业和地下车位，建成于 2002 年至 2011 年，根据国际置地提供的库存商品房面积统计表，目前存在尚未出售的库存房屋及车库主要为国际置地广场 1 期及 2 期，库存建筑面积合计 28,910.87 m²，其中：商业建筑面积 10112.21 m²；地下车位建筑面积 18599.66 m²。

资产评估专业人员可以通过历史财务数据分析、核对或者访谈等手段，了解到国际置地储备项目用地已经完成拆迁，但由于中铁十六局占用项目用地进行地铁 2 号线施工，导致项目无法开工建设，根据企业管理层与政府有关部门及中铁十六局沟通了解的情况，预计该项目用地于 2025 年 9 月之前腾退，即国际置地三期项目预计于 2025 年 10 月开工建设。

（四）归属资产组的可辨认资产情况

本次评估范围中的直接归属资产组的可辨认资产国际实业账面价值 46,073.90 万元，包括存货、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用五类。

1. 存货

存货包括产成品和在产品，账面价值 37,333.79 万元。

（1）产成品（开发产品）

纳入本次评估范围的产成品合计 11 项，账面价值 11,018.22 万元，分别位于乌鲁木齐市胜利路 73 号、仓房沟路 49 号、人民路 446 号、七道湾路 65 号，为待售的商铺、车位等，均为自建，销售不畅。

（2）在产品（开发成本）

纳入本次评估范围的在产品共计 2 项，账面价值 26,372.98 万元，分别位于乌鲁木齐市新华南路 95 号、天山区人民路 1 号，主要为待开发项目用地前期拆迁补偿成本。

2. 投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产共计 32 项，建筑面积 13861.71 m²，账面价值 7,998.01 万元，均分布在乌鲁木齐市，包括商铺和车位，均处于正常租赁经营状态。

上述房产部分未办理不动产权证，建筑面积合计 1748.31 m²，账面原值 693.57 万元，账面净值 235.98 万元，具体如下（金额单位：万元）：

序号	建筑物名称	建筑结构	建成时间	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	国管苑 4-19# 自建门面	砖混	2000 年之前	85.80	17.04	5.80	一层平房，临建
2	国管苑日化厂馍馍店	砖混	2000 年之前	21.80	4.33	1.47	一层平房，临建
3	国管苑棋牌室	砖混	2000 年之前	54.94	10.91	3.71	一层平房，临建
4	国管苑自建 餐厅	砖混	2000 年之前	65.00	12.91	4.39	一层平房，临建
5	国管苑商业 6-1-3 铺	砖混	2000 年之前	147.57	29.31	9.97	超规划建设
6	国管苑天山 11-3-102 房	砖混	2000 年之前	64.00	12.71	4.33	一层平房，临建
7	国管苑 8# 楼自建房	砖混	2000 年之前	57.00	11.32	3.85	一层平房，临建
8	国管苑幼儿园	砖混	2000 年之前	318.50	195.55	66.54	一层平房，临建
9	国鑫苑-渠一 1# 铺	砖混	2000 年之前	12.50	1.60	0.54	一层平房，临建
10	国鑫苑-渠二 2# 铺	砖混	2000 年之前	20.00	2.56	0.87	一层平房，临建
11	国鑫苑-渠三 3# 铺	砖混	2000 年之前	36.00	4.60	1.57	一层平房，临建



12	国鑫苑-渠-4#铺	砖混	2000年之前	30.00	3.83	1.30	一层平房, 临建
13	国鑫苑-渠-5、6#铺	砖混	2000年之前	60.00	7.67	2.61	一层平房, 临建
14	国鑫苑-渠-7#铺	砖混	2000年之前	30.00	3.83	1.30	一层平房, 临建
15	国鑫苑-二层门面	砖混	2000年之前	106.00	93.70	31.88	二层临建
16	国鑫苑-老物业办	砖混	2000年之前	41.20	5.27	1.79	一层平房, 临建
17	国鑫苑-原医务室	砖混	2000年之前	28.00	3.58	1.22	一层平房, 临建
18	国鑫苑物业小二楼	砖混	2000年之前	570.00	272.85	92.84	钢结构临建
合计				1748.31	693.57	235.98	

3. 固定资产

固定资产主要包括房屋建筑物、运输设备、电子设备三类, 账面原值 1,197.44 万元, 账面价值 735.94 万元。

(1) 房屋建筑物类资产概况

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产共计 6 项, 账面原值 1,080.06 万元, 账面净值 706.83 万元, 位于乌鲁木齐市, 其中房屋主要包括公司办公楼、国鑫苑小区二次供水设备间、国管苑小区离退休办公室、国管苑小区公厕、国鑫苑小区库房、南门国际城三期商业 (D2/D3 改造) 等。房屋建筑物主要结构型式为混合、钢混等, 主要建筑物建成于 2000-2012 年。房屋及建筑物类资产均能按要求进行维护保养, 使用正常, 现状良好。上述房产未办理不动产权证, 具体情况详见下表: (金额单位: 万元)

序号	建筑物名称	建筑结构	建成时间	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	办公室 (含装修)	砖混	2000 年之前	864.06	655.63	382.29	自建临时建筑
2	国鑫苑小区二次供水设备间	砖混	2000/06	8.00	1.16	0.61	一层平房, 临建
3	国管苑小区离退休办公室	砖混	2000/06	262.00	163.29	85.73	二层, 临建
4	国管苑小区公厕	砖木	2000/06	80.00	15.89	8.34	一层平房, 临建
5	国鑫苑小区地上车库	砖混	2000/06	71.35	9.12	8.59	半地下室
6	南门国际城三期商业 (D2/D3 改造)	钢混	2012/05	667.70	234.97	221.27	做换热站用
合计				1,953.11	1,080.06	706.83	

(2) 本次评估的设备类资产共计 57 项, 账面原值 117.39 万元, 账面净值 29.11 万元, 包括车辆、电子设备, 购置于 2001 年和 2021 年之间。

车辆为办公用小型客车, 共计 3 辆, 账面原值 86.21 万元, 账面价值 24.46 万元。

电子设备主要为日常办公用电脑、空调、打印机及办公家具等, 共计 54 项 (54 台), 账面原值 31.17 万元, 账面价值 4.66 万元。

各类设备主要分布在各办公室, 平时维护保养较好, 均可正常使用。

其中: 纳入评估范围的车辆中奥迪牌 FV7201TCVT 小客车 1 辆, 登记在曹世强个人名下, 国际置地已经出具声明, 权属归其所有, 不存在产权纠纷。如由此引起法

律纠纷，由国际置地承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

4. 无形资产

纳入评估范围内的无形资产共计 1 项，原始入账价值 0.99 万元，账面净值 0.00 万元，为企业购买的广联达软件，使用正常。

5. 长期待摊费用

纳入评估范围内的长期待摊费用共计 1 项，账面原值 6.52 万元，账面净值 6.16 万元，为企业办公室装修费。

截至评估基准日，纳入评估范围的部分资产已设定抵押权，具体如下：

(1) 2023 年 9 月 8 日，国际置地与兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订编号为兴银新抵字（分营）第 202308290020-1 号《最高额抵押合同》，为确保抵押权人与新疆国际实业股份有限公司在一定期限内连续发生的债务的清偿，抵押人自愿以自有财产向抵押权人提供抵押担保。抵押最高主债权额为人民币肆仟零玖拾柒万壹仟肆佰玖拾壹圆整，抵押额度有效期自 2023 年 10 月 20 日至 2028 年 10 月 20 日。抵押物清单如下：



新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组·资产评估报告

抵押物清单（不动产）									
序号	抵押物名称	所有人	结构	处所	建筑面积 (m²)	层数	层次	现值（元）	产权证号码
1	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业6	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业6	20.03	3	1	566849	乌房权证天山区 字第2013304771 号
2	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业8	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业8	21.4	3	1	605620	乌房权证天山区 字第2013305088 号
3	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业2	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业2	44.16	3	2	751162	乌房权证天山区 字第2013305087 号
4	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业1	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业1	112.23	3	3	1568975	乌房权证天山区 字第2013305076 号
5	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业2	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业2	157.34	3	3	2199613	乌房权证天山区 字第2013305089 号
6	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业3	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业3	151.31	3	3	2115314	乌房权证天山区 字第2013305081 号
7	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业4	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业4	149.22	3	3	2086096	乌房权证天山区 字第2013305084 号
8	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业5	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业5	67.6	3		945048	乌房权证天山区 字第2013305080 号
9	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业6	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业6	42.88	3	3	599462	乌房权证天山区 字第2013305075 号
10	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业5	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业5	55.88	3	2	950519	乌房权证天山区 字第2013304998 号
11	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业6	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业6	59.01	3	2	1003760	乌房权证天山区 字第2013305162 号
12	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业1	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业1	498.97	3	2	8487480	乌房权证天山区 字第2013305086 号
13	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业14	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业14	241.11	3	2	4101281	乌房权证天山区 字第2013305154 号
14	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业16	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业16	128.95	3	2	2193440	乌房权证天山区 字第2013305171 号
15	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业17	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业17	475.97	3	3	6654061	乌房权证天山区 字第2013304997 号
16	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业18	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业18	151.82	3	3	2122444	乌房权证天山区 字第2013305181 号
17	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业19	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业19	54.29	3	3	758974	乌房权证天山区 字第2013304993 号
18	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业15	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业15	233.29	3	3	3261394	乌房权证天山区 字第2013305169 号
合计								40971491	

(2) 2023 年，国际置地与新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司签订编号为

2023 年抵保字第 029 号《抵押反担保合同》，新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司作为担保人为新疆中油化工集团有限公司向北京银行股份有限公司乌鲁木齐分行 0814757 的借款合同提供保证担保，新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司与债务人签订编号为 2023 年委保字第 102 号《委托担保合同》并于债权人签订编号为 0814757-001 号的保证合同，债权本金数额为玖佰万元。国际置地以其房产向新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司提供抵押反担保。担保债权金额 900.00 万元。抵押物清单如下：

所有人	房权证号	房屋坐落	面积（m ² ）	协商价值（万元）
新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	乌房权证天山区字第2012320490号	天山区人民路466号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-1层	5642.9	300
	乌房权证天山区字第2012320481号	天山区人民路466号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-2层	6608.35	300
	乌房权证天山区字第2012320491号	天山区人民路466号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-3层	6903.81	300
合计			19155.06	900

(3) 2023 年 3 月 6 日，国际实业与新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司签订编号为 MCON202303065395943 《企业最高额借款合同》，借款金额人民币 2,000.00 万元，期限为 2023 年 3 月 6 日至 2026 年 3 月 5 日，借款利率为固定利率 5.7%，复利。由国际置地对其进行抵押担保。

2023 年 3 月 6 日，国际实业、国际置地、汤小龙与新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司签订编号为 SUBC202303061846558 号《最高额担保合同》，对应国际置地抵押物清单如下：

抵（质）押物清单										
序号	抵（质）押物名称	权属证书（凭证）编号	抵（质）押物所有人	数量	质量	状况	抵（质）押物所在地	抵（质）押物评估价值元	设定抵（质）押值	备注
1	新疆国际置地房地产开发有限公司	乌房权证天山区字第2012320518号	新疆国际置地房地产开发有限公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋1层商铺	622196	36万元（57.86%）	
2	新疆国际置地房地产开发有限公司	乌房权证天山区字第2012320533号	新疆国际置地房地产开发有限公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋1层商铺	546635	31万元（56.71%）	
3	新疆国际置地房地产开发有限公司	乌房权证天山区字第2012320529号	新疆国际置地房地产开发有限公司	1	良好	完整	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4	5192982	306万元（58.93%）	
4	新疆国际置地房地产开发有限公司	乌房权证天山区字第2012320534号	新疆国际置地房地产开发有限公司	1	良好	完整	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7	10016526	590万元（58.9%）	
5	新疆国际置地房地产开发有限公司	乌房权证天山区字第20123305110号	新疆国际置地房地产开发有限公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业7	4430524	260万元（58.68%）	
6	新疆国际置地房地产开发有限公司	乌房权证天山区字第20123305179号	新疆国际置地房地产开发有限公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业8	2540189	149万元（58.66%）	
7	新疆国际置地房地产开发有限公司	乌房权证天山区字第20123305105号	新疆国际置地房地产开发有限公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业9	2571996	150万元（58.32%）	
8	新疆国际置地房地产开发有限公司	乌房权证天山区字第20123305168号	新疆国际置地房地产开发有限公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业10	2529038	149万元（58.92%）	
9	新疆国际置地房地产开发有限公司	乌房权证天山区字第20123305157号	新疆国际置地房地产开发有限公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业11	2373110	140万元（58.99%）	
10	新疆国际置地房地产开发有限公司	乌房权证天山区字第20123305109号	新疆国际置地房地产开发有限公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业12	1299160	75万元（57.73%）	
11	新疆国际置地房地产开发有限公司	乌房权证天山区字第20123305182号	新疆国际置地房地产开发有限公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业13	1932379	114万元（59%）	
合计								34054735	2000万元（58.73%）	

(4) 2023 年 4 月 15 日，国际置地与哈密市商业银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订《抵押合同（公司类）》，为确保新疆国际实业股份有限公司与哈密商业银行签订的《流动资金借款》的履行，保障哈密商业银行债权的实现，国际置地自愿

以其有权处分的财产作抵押，为债务人与哈密商业银行依主合同/协议所形成的债务（借款、承兑、信用证、保函等）提供抵押担保。国际置地抵押担保的主合同项下债权本金金额为 120,000,000.00 元，大写壹亿贰仟万元整。主合同债权期限：2023 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 18 日止。抵押物清单如下：

抵押物清单								
权利人	不动产权证号	坐落	用途	结构	建筑年代	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013376712号	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8	商业用房	钢筋混凝土	2010年	93.38	20724	1935207
	乌房权证天山区字第2013376711号	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9	商业用房	钢筋混凝土	2010年	114.03	20724	2363158
	乌房权证天山区字第2012320503号	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10	商业用房	钢筋混凝土	2010年	13.97	16579	231609
	乌房权证天山区字第2012320482号	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11	商业用房	钢筋混凝土	2010年	11.92	16579	197622
	乌房权证天山区字第2012320520号	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12	商业用房	钢筋混凝土	2010年	11.92	16579	197622
	乌房权证天山区字第2012320516号	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	商业用房	钢筋混凝土	2010年	54.93	16579	910684
	乌房权证天山区字第2012320527号	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14	商业用房	钢筋混凝土	2010年	47.69	16579	790653
	乌房权证天山区字第2013377258号	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15	商业用房	钢筋混凝土	2010年	85.26	20724	1766928
	乌房权证天山区字第2013377255号	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16	商业用房	钢筋混凝土	2010年	67.45	20724	1397834
	乌房权证天山区字第2013305233号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋1层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	212.15	31883	6763978
	乌房权证天山区字第2013305232号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋1层商业2	商业用房	钢筋混凝土	2012年	121.47	31883	3872828
	乌房权证天山区字第2013305239号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋1层商业6	商业用房	钢筋混凝土	2012年	33.94	31883	1082109
	乌房权证天山区字第2013305240号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	26.09	20724	540689
	乌房权证天山区字第2013305230号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业2	商业用房	钢筋混凝土	2012年	70.67	20724	1464565
	乌房权证天山区字第2013305228号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业3	商业用房	钢筋混凝土	2012年	68.57	20724	1421045
	乌房权证天山区字第2013305237号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业4	商业用房	钢筋混凝土	2012年	31.4	20724	650734
	乌房权证天山区字第2013305226号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业5	商业用房	钢筋混凝土	2012年	379.29	20724	7860406
	乌房权证天山区字第2013305225号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业6	商业用房	钢筋混凝土	2012年	420.85	20724	8721695
	乌房权证天山区字第2013305227号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业7	商业用房	钢筋混凝土	2012年	295.73	20724	6128709
	乌房权证天山区字第2013305238号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	325.62	19130	6229111
	乌房权证天山区字第2013305231号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业2	商业用房	钢筋混凝土	2012年	77.76	15304	1190039
	乌房权证天山区字第2013305235号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业3	商业用房	钢筋混凝土	2012年	747.41	19130	14297953
	乌房权证天山区字第2013305236号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业4	商业用房	钢筋混凝土	2012年	516.1	19130	9872993
	乌房权证天山区字第2013305083号	天山区人民路446号南门国际城商业区3栋1层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	16.68	31883	531808
	乌房权证天山区字第2013305078号	天山区人民路446号南门国际城商业区3栋1层商业5	商业用房	钢筋混凝土	2012年	44.79	25506	1142414
	合计					3889.07		81562393

(5) 2023 年，国际置地与库尔勒银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订《抵押合

同》，为确保新疆国际实业股份有限公司与库尔勒银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订的《借款合同》的履行，保障库尔勒银行债权的实现，国际置地愿意为债务人与库尔勒银行依主合同所形成的债务提供抵押担保。抵押物清单如下：

抵押物清单					
序号	权利人	坐落	权证编号	面积	评估总价
1	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	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9	乌房权证天山区字第2013376711号	114.03	1975700
2	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	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16	乌房权证天山区字第2013377255号	67.45	1168600
3	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业1	乌房权证天山区字第2013305240号	26.09	452000
4	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业2	乌房权证天山区字第2013305230号	70.67	1224400
5	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业3	乌房权证天山区字第2013305228号	68.57	1188000
6	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业4	乌房权证天山区字第2013305237号	31.4	544000
7	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业5	乌房权证天山区字第2013305226号	379.29	6571600
8	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业6	乌房权证天山区字第2013305225号	420.85	7291600
9	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋3层商业3	乌房权证天山区字第2013305235号	747.41	11654400
10	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋3层商业4	乌房权证天山区字第2013305236号	516.1	8047500
		合计		2441.86	40117800

（五）资产组涵盖业务内涵的一致性确认

根据管理层的介绍，上述资产组，与商誉的初始确认及以后年度进行减值测试时的资产组业务内涵相同，保持了一致性。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

根据《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定可回收价值等于资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者。

根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

根据《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定“执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。”

本评估报告中“可回收价值”与“可收回金额”内涵等同，为保持与会计准则

描述的价值类型一致，因此本次评估选择的价值类型为可收回金额，即：

可收回金额=Max（公允价值-处置费用，预计未来现金流量的现值）

（二）价值类型定义

1. 预计未来现金流量的现值概念

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

在本评估报告中预计未来现金流量的现值，是指与商誉相关的资产组在现有会计主体，按照现有的经营模式在持续经营该资产组的前提下，未来现金流的现值。

根据《资产评估价值类型指导意见》的规定，“在用价值”是资产贡献的价值，这个价值一般是采用其未来贡献的现金流来计量的，因此资产“预计未来现金流量的现值”实质就是资产的“在用价值”。

在本报告中，除非另有说明，我们将资产“预计未来现金流量的现值”等同于其“在用价值”。

因此：可收回金额=Max（公允价值-处置费用，在用价值）。

2. 公允价值减去处置费用后的净额概念

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格（即脱手价格）。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场。最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

在评估人员与管理层、审计人员充分沟通后，管理层确定本次减值测试中的主要市场（最有利市场），除非特别说明，是指中国（大陆地区）的产权交易市场。

本次资产评估中所采用的相关市场参数、交易数据以及成交案例等均是上述主要市场（最有利市场）上的有效数据或发生的交易案例。

五、评估基准日

根据《企业会计准则第8号-资产减值》第二十三条之规定“企业合并所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试。商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。”



本项目评估基准日为 2023 年 12 月 31 日，是国际置地根据财务报告日确定的。

六、评估依据

（一）行为依据

国际实业与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）。

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 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二十一次会议通过）。

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部门规章的决定》修改）。

4. 《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）。

5. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）。

6. 《关于严格重组上市监管工作的通知》（证监发[2016]47 号）。

7. 《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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）。

8. 《中华人民共和国城乡规划法》（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通过）。

9. 《中华人民共和国土地管理法》（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通过）。

10. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，[1990]，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）。

11. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，[1993]，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）。

12. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 483 号，[2006]，

根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订）。

13. 《中华人民共和国企业所得税法》（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二次修订）。

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日第二次修订）。

15. 《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）。

16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）。

17. 《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）。

18. 国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告（2016 年第 18 号）。

19. 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（2016 年第 16 号）。

20. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第五十一号），由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过。

21. 《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号），由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过。

22. 国务院国有资产监督管理委员会《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权〔2010〕71 号）。

23. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）。

8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018] 38 号）。
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）。
10. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45 号）。
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）。
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）。
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）。
15. 《资产评估专家指引第 11 号-商誉减值测试评估 》（中评协[2020]37 号）。
16. 《资产评估专家指引第 12 号-收益法评估企业价值中折现率的测算 》（中评协[2020]38 号）。
17. 《资产评估专家指引第 6 号-上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2015]67 号）。
18. 《资产评估专家指引第 8 号-资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39 号）。
19. 《企业会计准则第 8 号—资产减值》应用指南。
20. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）。
21. 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）。
22. 《企业会计准则第 20 号—企业合并》。
23. 《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》。
24. 《会计监管风险提示第 8 号—商誉减值》（中国证监会办公厅 2018 年 11 月 16 日印发）。
25. 《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定（2014 年修订）》（证监会公告[2014]54 号）。
26. 其他与资产评估相关的准则依据。
 - （四）权属依据
 1. 《中华人民共和国不动产登记证》。
 2. 《中华人民共和国机动车行驶证》。
 3. 其他权属证明文件等。
 - （五）取价依据
 1. 《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2023 年 12 月 20 日公布的市場贷款报价利率（LPR）》。



2. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料。
3. 国家宏观经济及行业统计分析资料。
4. 委托人提供的商誉形成的资产评估报告。
5. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告。
6. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料。
7. 被评估单位提供的项目工程建安概算资料。
8. 被评估单位提供的其他相关资料。
9. 评估人员从 wind 资讯网、iFinD 资讯网收集到的上市公司信息。
10. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299 号)。
11. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号)。
12. 参考《国家计委关于印发<建设前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价[1999]1283 号)。
13. 参考《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670 号)。
14. 参考《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号)。
15. 参考《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号)。
16. 参考《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980 号)。
17. 市场询价资料。
18. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

七、评估方法

执行以财务报告为目的的评估业务，资产评估专业人员应当根据企业委托评估目的、价值类型、资料收集情况、数据来源等，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，考虑评估方法适用前提，选择恰当的评估方法。

商誉是不可辨认无形资产，因此对于商誉的减值测试需要估算与商誉相关的资产组的可收回金额来间接实现，即通过资产组的预计未来现金流量的现值（在用价



值)及公允价值扣除处置费用来实现。

(一) 评估方法概述

执行以财务报告为目的的评估业务,资产评估专业人员应当根据评估目的、价值类型、资料收集情况、数据来源等,参照会计准则关于资产减值的有关规定,考虑评估方法适用前提,选择恰当的评估方法。

根据《企业会计准则第8号-资产减值》第六条之规定“可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值,只要有一项超过了资产的账面价值,并通过减值测试的前提下,不需再估计另一项金额。

1. 预计未来现金流量的现值(在用价值),是指资产组在现有会计主体,按照现有的经营模式持续经营该资产组的前提下,未来现金流的现值。

2. 资产的公允价值减去处置费用后的净额,应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

资产的公允价值减去处置费用后的净额的确定有以下三种途径:

(1) 不存在销售协议但存在资产活跃市场的,应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

(2) 在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下,应当以可获取的最佳信息为基础,估计资产的公允价值减去处置费用后的净额,该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

(3) 企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的,应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

(二) 评估方法的选择

根据我们对国际实业管理层的访谈了解到,国际实业在可预见的未来无对外整体出让意图,不存在销售协议价格;与国际置地同行业类似资产的最近交易很少,无法与同行业类似资产交易案例相比。

2022年,房地产重回国民经济“支柱产业”地位。

2024年,诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪在接受中国网财经记者采访时表示,“从政策动作上来看,今年房地产政策持续优化松绑的趋势不变,松绑力度将会有所加大。”“从政策内容上来看,像‘房住不炒’、防范化解重点领域风险以及推

进‘三大工程’等内容将作为较为长期的不动摇的基本政策定调，与此同时，政策松绑涉猎的内容将会进一步增多，如首付比例下调、房贷利率加点调整、限购政策松绑、限价政策进行调整等将更多的回归市场。”

关荣雪指出，当前房地产市场运行状况有所改善，但持续性还有待进一步观察，企稳特征暂不牢固。

展望 2024 房地产市场，关荣雪表示，行业基本面有所改善，新开工降幅收窄但难以转正，主要受限于近几年拿地规模的下滑及房企面临的资金压力，竣工继续走强，保交楼成效继续显现。从市场端来看，整体成交规模温和上升。房价上，新房市场在成交结构性上行的背景下房价稳中有升，二手房价格仍然具备较大下行压力。

综上所述，本次测试首先采用收益法对含商誉资产组进行测算，以确定预计未来现金流量的现值，先判断收益法测试结果是否低于账面价值，如果不低于，则可以认为含商誉资产组不存在减值迹象，整个测试工作完成。

如果出现收益法测试结果低于账面价值的情况，则还需要考虑测算含商誉资产组资产的公允价值减去处置费用后的净额，测算该净额是否低于账面价值，以最终确定含商誉资产组是否存在减值。

（三）评估方法的具体描述

资产在使用过程中所创造的收益会受到使用方式、使用者经验、能力等方面的因素影响。不同的使用方式，不同的使用者，可能在使用同样资产时产生不同的收益。因此，对于同样的资产，不同的使用方式或使用者会有不同的在用价值。

本次估算在用价值，对于未来收益的预测完全是基于被评估单位会计主体现状使用资产组的方式、力度以及使用能力等方面的因素，即按照目前状态及使用、管理水平使用资产组可以获取的预测收益，采用收益途径方法进行测算。

收益途径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。

对于资产组的收益法常用的具体方法为全投资自由现金流折现法或称企业现金流折现法。

资产组现金流折现法中的现金流口径为归属于整体资产或资产组现金流，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为整体资产或资产组的价值。

企业自由现金流模型可以分为（所得）税前的现金流和（所得）税后的现金流。本次评估选用企业税前自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的税前自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。各参数确定如下：

（1）自由现金流的确定

第 i 年的自由现金流 R_i 的确定

R_i=EBITDA_i-营运资金增加 i-资本性支出 i

（2）折现率的确定

折现率 r 采用税前加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACCBT = \frac{WACC}{1-T}$$

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：R_e：权益资本成本；R_d：负息负债资本成本；T：所得税率。

权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率。

β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为资产组特有风险超额回报率。

（3）收益期的确定

根据企业提供的法人营业执照，经营期限为 2002 年 8 月 29 日至 2041 年 8 月 29 日。

对于房地产开发企业，明确的收益预测期限根据基准日正在开发或即将开发（基准日已有规划建设方案的空地）的开发建设期（含销售期限）确定为明确的预测期限。

由于企业对评估基准日正在开发的项目开发完成后，在评估基准日企业管理层及评估师均无法判断企业未来所能取得的房地产开发项目，因此本次按有限年期即基准日已有的项目开发期为收益期。结合委估资产组的自身情况及企业经营状况，将收益期按照 6 年确定，同时假设预测期结束后企业进行清算，回收剩余存货，固定资产残值，投资性房地产等实物资产。

（4）终值 P_n 的确定

根据《资产评估准则--企业价值》的相关规定，评估人员应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

(5) 在用价值测算过程说明

在用价值测算的详细过程，请详见附件：资产评估说明。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 评估准备阶段

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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；评估人员对含商誉资产组进行详细了解，布置资产评估工作，辅导被委托人或并购方简称填报资产评估申报表，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场调查及收集资料阶段

1. 听取委托人及含商誉资产组涉及的主要经营管理人员介绍商誉初始确认的背景，含商誉资产组初始划分的原则，以前年度商誉减值测试情况。

2. 听取委托人及含商誉资产组涉及的主要经营管理人员介绍含商誉资产组自初始划分确定后的总体经营情况和可能涉及的重大调整，关注可能导致含商誉资产组范围的调整。

3. 与委托人及含商誉资产组涉及的主要经营管理人员以及执行财务报表审计的会计师团队进行沟通，在财务报表信息的重要性水平范围内，对企业提供的含商誉资产组范围内的除商誉之外的资产（及负债）进行必要的清查核实，并与委托人合并报表有关财务记录数据进行核对，对发现的问题对委托人进行询问、讨论或调整。

4. 查阅、收集并抽查验证含商誉资产组涉及的主要产权证明文件。

5. 根据含商誉资产组的实际状况和特点，确定价值类型、评估假设和相应的评估方法。

6. 搜集评估方法所涉及的具体评估资料，如同行业可比公司信息，处置费用所涉及的费用类别及标准等。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选



择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，对含商誉资产组价值估计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）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定含商誉资产组/资产组组合已经处在交易的过程中，评估专业人员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含商誉资产组，或拟在市场上交易的含商誉资产组，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，以便于对含商誉资产组的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以含商誉资产组在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指含商誉资产组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，并在可预见的未来不会发生重大改变，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业政策等不会发生重大变化。

2. 含商誉资产组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. 含商誉资产组涉及的主要经营管理团队具备管理及经营必要的知识及能力，

合法合规经营，勤勉尽责。

4. 含商誉资产组在未来经营期内涉及的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于委托人或含商誉资产组涉及的主要经营管理团队的经营管理策略变化以及商业环境变化等导致的主营业务状况的变化所带来的损益。

5. 在未来的经营期内，含商誉资产组所涉及的各项营业费用、管理费用不会在现有预算基础上发生大幅的变化，仍将保持其预计的变化趋势持续。

6. 有效执行假设：假设与含商誉资产组相关业务以前年度及当年签订的合同、协议有效，并能得到执行。

7. 假设企业置地广场三期项目可以按照提供的开发方案及开发计划于 2025 年 10 月开工，如期开发完成，并实现产品销售，该项目开发完成后不再开发新的房地产项目，预测收益期末剩余尾房和车位连同投资性房地产能够按照成本价或折后价格全部销售。

8. 到期续展假设：假设与含商誉资产组相关业务配套的各类资质证书等到期后申请续展，并得到批准。

9. 发票合规假设：假设委托人及国际置地为增值税一般纳税人，发生的各项支出可取得合规合法的增值税发票，且所在地税务机关允许其进项税可抵扣。

10. 本次评估假设委托人及含商誉资产组涉及的主要经营管理人员提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

11. 评估范围仅以委托人或国际置地加盖公章含商誉资产组评估申报表为准，未考虑委托人及含商誉资产组评估申报表外可能存在的或有资产及或有负债。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境或待开发项目发生较大变化时，本评估结果一般会失效，评估机构及评估人员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

商誉属于不可辨识无形资产，因此无法直接对其进行减值测试，需要通过间接的方式，即通过对含商誉资产组的价值估算来实现对商誉价值的间接估算。

经实施报告所述评估程序，根据相应评估假设，于评估基准日采用收益途径确定资产组预计未来现金流量现值评估结论如下：

国际实业合并报表中国际置地可确指资产组公允价值合计为 51,529.60 万元，可

收回金额 52,066.54 万元，差异额为 536.94 万元，明细详见下表：

减值测试结果汇总表

测算口径：资产组

金额单位：万元

合并报表项目名称		合并报表公允价值	可收回金额	差异额
		A	B	C=B-A
存货	1	37,333.79		
投资性房地产	2	7,998.01		
固定资产	3	735.94		
无形资产	4	-		
长期待摊费用	5	6.16		
合计	6	46,073.90		
收购 38%股权形成的商誉	7	5,455.70		
资产组价值	8	51,529.60	52,066.54	536.94

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

根据《会计准则第 8 号—资产减值》第七条之规定“资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。”从上表可知，可收回金额大于含商誉资产组的账面价值 51,529.60 万元，因此，采用预计未来现金流量现值计算的可收回金额（即在用价值的评估价值）已满足商誉减值测试的需要，不需对含商誉资产组公允价值减去处置费用后的净额进行测算。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 车辆

纳入评估范围的车辆中奥迪牌 FV7201TCVT 小客车 1 辆，登记在曹世强个人名下，国际置地已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。如由此引起法律纠纷，由国际置地承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

2. 房产

纳入评估范围的部分房产未办理房产证，明细如下：（金额单位：万元）

（1）投资性房地产

序号	建筑物名称	建筑结构	建成时间	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	

新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组资产评估报告

1	国管苑 4-19# 自建门面	砖混	2000 年之前	85.80	17.04	6.34	一层平房, 临建
2	国管苑日化厂馍馍店	砖混	2000 年之前	21.80	4.33	1.61	一层平房, 临建
3	国管苑棋牌室	砖混	2000 年之前	54.94	10.91	4.06	一层平房, 临建
4	国管苑自建 餐厅	砖混	2000 年之前	65.00	12.91	4.80	一层平房, 临建
5	国管苑商业 6-1-3 铺	砖混	2000 年之前	147.57	29.31	10.90	超规划建设
6	国管苑天山 11-3-102 房	砖混	2000 年之前	64.00	12.71	4.73	一层平房, 临建
7	国管苑 8# 楼自建房	砖混	2000 年之前	57.00	11.32	4.21	一层平房, 临建
8	国管苑幼儿园	砖混	2000 年之前	318.50	195.55	72.73	一层平房, 临建
9	国鑫苑-渠-1# 铺	砖混	2000 年之前	12.50	1.60	0.59	一层平房, 临建
10	国鑫苑-渠-2# 铺	砖混	2000 年之前	20.00	2.56	0.95	一层平房, 临建
11	国鑫苑-渠-3# 铺	砖混	2000 年之前	36.00	4.60	1.71	一层平房, 临建
12	国鑫苑-渠-4# 铺	砖混	2000 年之前	30.00	3.83	1.43	一层平房, 临建
13	国鑫苑-渠-5、6# 铺	砖混	2000 年之前	60.00	7.67	2.85	一层平房, 临建
14	国鑫苑-渠-7# 铺	砖混	2000 年之前	30.00	3.83	1.43	一层平房, 临建
15	国鑫苑-二层门面	砖混	2000 年之前	106.00	93.70	34.85	二层临建
16	国鑫苑-老物业办	砖混	2000 年之前	41.20	5.27	1.96	一层平房, 临建
17	国鑫苑-原医务室	砖混	2000 年之前	28.00	3.58	1.33	一层平房, 临建
18	国鑫苑物业小二楼	砖混	2000 年之前	570.00	272.85	101.48	钢结构临建
合计				1748.31	893.55	259.96	

(2) 固定资产

序号	建筑物名称	建筑结构	建成时间	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	办公室(含装修)	砖混	2000 年之前	864.06	655.63	417.83	自建临时建筑
2	国鑫苑小区二次供水设备间	砖混	2000/06	8.00	1.16	0.69	一层平房, 临建
3	国管苑小区离退休办公室	砖混	2000/06	262.00	163.29	96.07	二层, 临建
4	国管苑小区公厕	砖木	2000/06	80.00	15.89	9.35	一层平房, 临建
5	国鑫苑小区地上车库	砖混	2000/06	71.35	9.12	9.12	半地下室
6	南门国际城三期商业(D2/D3 改造)	钢混	2012/05	667.70	234.97	205.03	做换热站用
合计				1,953.11	1,080.06	738.08	

除上述事项外, 根据国际置地的承诺, 确定纳入评估范围的其他资产不存在产权瑕疵。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估基准日存在的法律、经济等未决事项包括:

1. 2023 年 9 月 20 日, 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区人民法院出具(2023)新 0102 民初 6606 号民事判决书, 原告国际置地与被告中铁十六局集团地铁工程有限公司合同纠纷一案, 于 2023 年 6 月 8 日立案后, 依法适用普通程序, 于 2023 年 8 月 6 日公开开庭进行了审理进行了审理。本案现已审理终结。判决如下:

(1) 被告中铁十六局集团地铁工程有限公司于本判决生效后五日内支付原告国际置地 2018 年 10 月 1 日至 2023 年 3 月 6 日期间补偿费(占有使用费) 1,194,229.16 元; (2) 被告中铁十六局集团地铁工程有限公司于本判决生效后五日内支付原告国际置地 2017 年 10 月 1 日至 2023 年 3 月 6 日期间滞纳金 515,051.48 元; (3) 被告中铁十六局集团地铁工程有限公司以 860,918.22 元[扣除后期已付的补偿费(占有使用

费)]为基数,按照同期贷款市场报价利率的4倍,支付原告国际置地2023年3月7日起至实际清偿之日止的滞纳金;(4)被告中铁十六局集团地铁工程有限公司于本判决生效后五日内支付原告国际置地诉讼保全费5,000.00元;(5)驳回原告国际置地其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费24,274.54元(原告国际置地已预交),由原告国际置地负担5,223.56元,被告中铁十六局集团地铁工程有限公司负担19,050.98元。

2. 根据中铁十六局提供的《关于占用国际置地广场三期建设用地情况的说明》,因市政(地铁)建设需要,经政府协调,临时占用新疆国际置地房地产开发有限公司南门国际置地广场三期建设用地,作为地铁施工单位中铁十六局的临时施工现场。根据目前施工地铁进度,预计2025年9月30日前可以归还。即国际置地三期项目预计于2025年10月开工建设。如到期无法按时腾退场地,则本次评估结果无法实现。

(三) 重要的利用专家工作及报告情况

纳入评估范围的资产组由国际实业确定,并与执行本年度财务报表审计工作的会计师充分沟通。财务数据摘自中兴财光华事务所(特殊普通合伙)审计后的2023年12月31日的国际置地资产负债表及国际实业合并口径资产负债表的合并底稿,评估是在审计的基础上进行的。

(四) 评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中,评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察,在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况,但并未进行任何结构和材质测试;在对设备进行勘察时,因检测手段限制及部分设备正在运行等原因,主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

除上述事项外,本次评估没有因资产性能的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等,导致资产清查评估程序受到限制。

(五) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.担保事项

(1) 2023年9月8日,国际置地与兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订编



新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组资产评估报告

号为兴银新抵字（分营）第 202308290020-1 号《最高额抵押合同》，为确保抵押权人与新疆国际实业股份有限公司在一定期限内连续发生的债务的清偿，抵押人自愿以自有财产向抵押权人提供抵押担保。抵押最高主债权额为人民币肆仟零玖拾柒万壹仟肆佰玖拾壹圆整，抵押额度有效期自 2023 年 10 月 20 日至 2028 年 10 月 20 日。抵押物清单如下：



新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组·资产评估报告

抵押物清单（不动产）									
序号	抵押物名称	所有人	结构	处所	建筑面积 (m²)	层数	层次	现值（元）	产权证号码
1	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业6	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业6	20.03	3	1	566849	乌房权证天山区 字第2013304771 号
2	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业8	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋1层商业8	21.4	3	1	605620	乌房权证天山区 字第2013305088 号
3	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业2	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业2	44.16	3	2	751162	乌房权证天山区 字第2013305087 号
4	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业1	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业1	112.23	3	3	1568975	乌房权证天山区 字第2013305076 号
5	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业2	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业2	157.34	3	3	2199613	乌房权证天山区 字第2013305089 号
6	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业3	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业3	151.31	3	3	2115314	乌房权证天山区 字第2013305081 号
7	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业4	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业4	149.22	3	3	2086096	乌房权证天山区 字第2013305084 号
8	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业5	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业5	67.6	3		945048	乌房权证天山区 字第2013305080 号
9	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业6	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋3层商业6	42.88	3	3	599462	乌房权证天山区 字第2013305075 号
10	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业5	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业5	55.88	3	2	950519	乌房权证天山区 字第2013304998 号
11	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业6	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业6	59.01	3	2	1003760	乌房权证天山区 字第2013305162 号
12	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业1	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城商业区3 栋2层商业1	498.97	3	2	8487480	乌房权证天山区 字第2013305086 号
13	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业14	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业14	241.11	3	2	4101281	乌房权证天山区 字第2013305154 号
14	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业16	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋2层商业16	128.95	3	2	2193440	乌房权证天山区 字第2013305171 号
15	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业17	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业17	475.97	3	3	6654061	乌房权证天山区 字第2013304997 号
16	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业18	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业18	151.82	3	3	2122444	乌房权证天山区 字第2013305181 号
17	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业19	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业19	54.29	3	3	758974	乌房权证天山区 字第2013304993 号
18	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业15	新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	钢筋混凝 土结构	天山区人民路446号 南门国际城二期商业 裙房1栋3层商业15	233.29	3	3	3261394	乌房权证天山区 字第2013305169 号
合计								40971491	

(2) 2023 年，国际置地与新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司签订编号为 2023 年抵保字第 029 号《抵押反担保合同》，新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司作为担保人为新疆中油化工集团有限公司向北京银行股份有限公司乌鲁木齐分行 0814757 的借款合同提供保证担保，新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司与债

务人签订编号为 2023 年委保字第 102 号《委托担保合同》并于债权人签订编号为 0814757-001 号的保证合同，债权本金数额为玖佰万元。国际置地以其房产向新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司提供抵押反担保。担保债权金额 900.00 万元。抵押物清单如下：

所有人	房权证号	房屋坐落	面积（m ² ）	协商价值（万元）
新疆国际置地 房地产开发有 限责任公司	乌房权证天山区字第2012320490号	天山区人民路466号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-1层	5642.9	300
	乌房权证天山区字第2012320481号	天山区人民路466号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-2层	6608.35	300
	乌房权证天山区字第2012320491号	天山区人民路466号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-3层	6903.81	300
合计			19155.06	900

(3) 2023 年 3 月 6 日，国际实业与新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司签订编号为 MCON202303065395943 《企业最高额借款合同》，借款金额人民币 2,000.00 万元，期限为 2023 年 3 月 6 日至 2026 年 3 月 5 日，借款利率为固定利率 5.7%，复利。由国际置地对其进行抵押担保。

2023 年 3 月 6 日，国际实业、国际置地、汤小龙与新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司签订编号为 SUBC202303061846558 号《最高额担保合同》，对应国际置地抵押物清单如下：

抵（质）押物清单										
序号	抵（质）押物名称	权属证书（凭证）编号	抵（质）押物所有人	数量	质量	状况	抵（质）押物所在地	抵（质）押物评估价值元	设定抵（质）押值	备注
1	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2012320518号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋1层商铺	622196	36万元（57.86%）	
2	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2012320533号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋1层商铺	546635	31万元（56.71%）	
3	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2012320529号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	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4	5192982	306万元（58.93%）	
4	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2012320534号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	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7	10016526	590万元（58.9%）	
5	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305110号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业7	4430524	260万元（58.68%）	
6	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305179号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业8	2540189	149万元（58.66%）	
7	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305105号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业9	2571966	150万元（58.32%）	
8	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305168号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业10	2629038	149万元（58.92%）	
9	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305157号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业11	2373110	140万元（58.99%）	
10	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305109号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业12	1299160	75万元（57.73%）	
11	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013305182号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	1	良好	完整	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业13	1932379	114万元（59%）	
合计								34054735	2000万元（58.73%）	

(4) 2023 年 4 月 15 日，国际置地与哈密市商业银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订《抵押合同（公司类）》，为确保新疆国际实业股份有限公司与哈密商业银行签订的《流动资金借款》的履行，保障哈密商业银行债权的实现，国际置地自愿以其有权处分的财产作抵押，为债务人与哈密商业银行依主合同/协议所形成的债务（借款、承兑、信用证、保函等）提供抵押担保。国际置地抵押担保的主合同项下

债权本金金额为 120,000,000.00 元，大写壹亿贰仟万元整。主合同债权期限：2023 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 18 日止。抵押物清单如下：

抵押物清单								
权利人	不动产权证号	坐落	用途	结构	建筑年代	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (元)
新疆国际置地房地产开发有限责任公司	乌房权证天山区字第2013376712号	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8	商业用房	钢筋混凝土	2010年	93.38	20724	1935207
	乌房权证天山区字第2013376711号	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9	商业用房	钢筋混凝土	2010年	114.03	20724	2363158
	乌房权证天山区字第2012320503号	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10	商业用房	钢筋混凝土	2010年	13.97	16579	231609
	乌房权证天山区字第2012320482号	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11	商业用房	钢筋混凝土	2010年	11.92	16579	197622
	乌房权证天山区字第2012320520号	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12	商业用房	钢筋混凝土	2010年	11.92	16579	197622
	乌房权证天山区字第2012320516号	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	商业用房	钢筋混凝土	2010年	54.93	16579	910684
	乌房权证天山区字第2012320527号	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14	商业用房	钢筋混凝土	2010年	47.69	16579	790653
	乌房权证天山区字第2013377258号	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15	商业用房	钢筋混凝土	2010年	85.26	20724	1766928
	乌房权证天山区字第2013377255号	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16	商业用房	钢筋混凝土	2010年	67.45	20724	1397834
	乌房权证天山区字第2013305233号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋1层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	212.15	31883	6763978
	乌房权证天山区字第2013305232号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋1层商业2	商业用房	钢筋混凝土	2012年	121.47	31883	3872828
	乌房权证天山区字第2013305239号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋1层商业6	商业用房	钢筋混凝土	2012年	33.94	31883	1082109
	乌房权证天山区字第2013305240号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	26.09	20724	540689
	乌房权证天山区字第2013305230号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业2	商业用房	钢筋混凝土	2012年	70.67	20724	1464565
	乌房权证天山区字第2013305228号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业3	商业用房	钢筋混凝土	2012年	68.57	20724	1421045
	乌房权证天山区字第2013305237号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业4	商业用房	钢筋混凝土	2012年	31.4	20724	650734
	乌房权证天山区字第2013305226号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业5	商业用房	钢筋混凝土	2012年	379.29	20724	7860406
	乌房权证天山区字第2013305225号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业6	商业用房	钢筋混凝土	2012年	420.85	20724	8721695
	乌房权证天山区字第2013305227号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业7	商业用房	钢筋混凝土	2012年	295.73	20724	6128709
	乌房权证天山区字第2013305238号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	325.62	19130	6229111
	乌房权证天山区字第2013305231号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业2	商业用房	钢筋混凝土	2012年	77.76	15304	1190039
	乌房权证天山区字第2013305235号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业3	商业用房	钢筋混凝土	2012年	747.41	19130	14297953
	乌房权证天山区字第2013305236号	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋3层商业4	商业用房	钢筋混凝土	2012年	516.1	19130	9872993
	乌房权证天山区字第2013305083号	天山区人民路446号南门国际城商业区3栋1层商业1	商业用房	钢筋混凝土	2012年	16.68	31883	531808
	乌房权证天山区字第2013305078号	天山区人民路446号南门国际城商业区3栋1层商业5	商业用房	钢筋混凝土	2012年	44.79	25506	1142414
	合计					3889.07		81562393

(5) 2023 年，国际置地与库尔勒银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订《抵押合

同》，为确保新疆国际实业股份有限公司与库尔勒银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订的《借款合同》的履行，保障库尔勒银行债权的实现，国际置地愿意为债务人与库尔勒银行依主合同所形成的债务提供抵押担保。抵押物清单如下：

抵押物清单					
序号	权利人	坐落	权证编号	面积	评估总价
1	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	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9	乌房权证天山区字第2013376711号	114.03	1975700
2	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	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16	乌房权证天山区字第2013377255号	67.45	1168600
3	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业1	乌房权证天山区字第2013305240号	26.09	452000
4	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业2	乌房权证天山区字第2013305230号	70.67	1224400
5	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业3	乌房权证天山区字第2013305228号	68.57	1188000
6	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业4	乌房权证天山区字第2013305237号	31.4	544000
7	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业5	乌房权证天山区字第2013305226号	379.29	6571600
8	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商业6	乌房权证天山区字第2013305225号	420.85	7291600
9	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋3层商业3	乌房权证天山区字第2013305235号	747.41	11654400
10	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋3层商业4	乌房权证天山区字第2013305236号	516.1	8047500
		合计		2441.86	40117800

2. 租赁事项

国际置地部分房产及车位对外出租，其中包括国鑫苑小区房产 10 套，建筑面积 933.7m²；国管苑小区 8 套，建筑面积 814.61m²；置地广场商业 9 项，建筑面积 7182.4m²；另外出租停车位 99 个。详见下表：



新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组资产评估报告

所在小区	房号	面积(m ²)	居住性质	承租人	租赁期限
国鑫苑	渠边1号	12.5	补胎店	樊旭洋	2023-1-1至2023-12-31
	渠边2号	20	凉皮店	朱海霞	2023-1-1至2023-12-31
	渠边3号	36	川渝小炒	李德平	2023-1-1至2023-12-31
	渠边4号	30	抓饭店	阿卜杜艾海提·阿卜杜拉	2023-1-1至2023-12-31
	渠边5-6号	60	川菜馆	李长江	2023-1-1至2023-12-31
	渠边7号	30	五金店	李兆辉	2023-1-1至2023-12-31
	二层门面	106	蔬菜店	贾情	2023-1-1至2023-12-31
	老物业办	41.2	大碗厨后堂	沈应军	2023-1-1至2023-12-31
	原医务室	28	库房	吴高通	2023-1-1至2023-12-31
	物业小二楼	570	物业		
小 计		933.7			
国管苑小区 (食品厂及日化厂)	日化厂小二楼二层	54.94	办公室	李敏	2021-1-1至2023-12-31
	日化厂小二楼一层	65	食品包装	张立	2022-1-1至2025-12-31
	食品厂11-3-101	64	食品添加剂	周泽慧	2022-1-1至2023-12-31
	馍馍店	21.8	馍店	买买提热依木·阿卜杜热西提	2020-10-1至2024-12-31
	食品厂自建房门面	85.8	富康园食品添加	李斌	2022-1-1至2025-12-31
	8号楼自建房	57	食品包装	叶孝民	2022-1-1至2025-12-31
	二层商业楼一层6号商铺	147.57	中医门诊	田晨	以租代售
	肥皂巷原幼儿园	318.50	库房	新疆悟纳万食品有限公司	2021-7-1至2026-12-31
小 计		814.61			
兼并企业合计		1,748.31			
置地广场商业区 (投资性房地产)	A2-二层01/05/06、A3-二层01/02、裙楼二层14、三层	4051.37	办公	广发银行新疆分行	2020-12-20至2024-12-19
	裙楼商业2层商业7-13号	966.98	办公	普光优源文化传播有限公司	2023-3-1至2024-2-28
	A1-二层商业7号	547.95	办公	广发银行股份有限公司信用卡中心	2021-1-1至2023-12-23
	A2-1-6	33.94	经营	张根润	2023-7-1-2025-6-30
	A3-1-5	44.79	工作室	依丽	
	A2-1-3	78.07	业委会	国瑞物业	
	A1-2-15	85.26	跆拳道办公室	冯言豪	2023-10-17至2024-10-16
	A-2-4	284.08			
	A1地下负三层032库房	1089.96	库房	陈小敏	2023-6-1-2024-5-31
置地广场商业合计		7182.4			

新疆国际实业股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司收购新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组·资产评估报告

所在小区	房号	面积(m2)	居住性质	承租人	租赁期限
置地广场车位出租	A1-B2-026	1	地下车位	新疆鸿晟达信息咨询有限公司	2023.9.3
	A1-B3-039	1	地下车位	魏显豪	2024.2.1
	A1-B3-069	1	地下车位	木合塔尔·台外库力	2024.2.2
	25个详见附件		地下车位	广发银行股份有限公司新疆分行	2024.2.21
	A1-B3-108	1	地下车位	孙才俊	2024.2.21
	A1-B3-022	1	地下车位	王晓宇	2024.2.21
	A1-B3-092	1	地下车位	马淑雯	2024.2.21
	A1-B3-100	1	地下车位	王宏伟	2024.2.21
	A1-B3-120	1	地下车位	王亮	2024.2.21
	A1-B3-115	1	地下车位	车静飞	2024.2.21
	A1-B3-117	1	地下车位	申晓丹	2024.2.21
	A1-B3-077	1	地下车位	田洁	2024.2.21
	A1-B3-106	1	地下车位	张曼玲	2024.2.21
	A1-B3-083	1	地下车位	范一帆	2024.2.21
	A1-B3-013	1	地下车位	马小惠	2024.2.21
	A1-B3-141	1	地下车位	杨洁	2024.2.21
	A1-B3-102	1	地下车位	苏婷	2024.2.21
	A1-B3-153	1	地下车位	曹琦	2024.2.21
	A1-B3-109	1	地下车位	黄晓波	2024.2.21
	A1-B3-110	1	地下车位	张旭鹏	2024.2.21
	A1-B3-112	1	地下车位	夏晨晨	2024.2.21
	A1-B3-019	1	地下车位	梁豪	2024.2.21
	A1-B3-094	1	地下车位	楚海燕	2024.2.21
	A1-B3-093	1	地下车位	代太群	2024.2.21
	A1-B3-155	1	地下车位	姜洁	2024.2.21
	A1-B2-127	1	地下车位	马宁	2024.2.21
	A1-B3-044	1	地下车位	王韵茜	2024.1.3
	A1-B3-008	1	地下车位	王韵茜	2024.1.3
	A1-B2-043	1	地下车位	赵炳玉	2023.9.8
	A1-B3-036	1	地下车位	陈岩岭	2024.1.6
	A1-B3-059	1	地下车位	新疆新华国信社会经济咨询公司	2022.2.16
	A1-B3-040	1	地下车位	董晓明	2024.6.21
	A1-B3-144	1	地下车位	布威阿提开姆·吾依洪	2024.2.13
	A1-B1-114	1	地下车位	孙素秀	2024.2.13
	A1-B2-123	1	地下车位	古丽仙·阿卜杜热合曼	2024.3.15
	A2-B3-055	1	地下车位	王智	2024.3.31
	A2-B3-102	1	地下车位	付网络服务股份有限公司新疆	2024.4.13
	A1-B3-058	1	地下车位	张燕	2024.4.28
	A1-B3-057	1	地下车位	罗伟	2024.4.28
	A1-B2-121	1	地下车位	余熊	2024.4.30
	A2-B3-097	1	地下车位	程涛	2023.11.05
	A1-B2-139	1	地下车位	张金和	2024.5.10
	A1-B2-084	1	地下车位	刘荣华	2024.5.7
	A1-B2-120	1	地下车位	魏斯别克	2024.5.10
	A1-B1-037	1	地下车位	库尔班江·阿不都热依木	2024.5.18
	A1-B3-098	1	地下车位	刘坤	2024.5.18
	A1-B2-111	1	地下车位	米娜瓦尔·阿不力米提	2024.5.18
	A1-B2-085	1	地下车位	陈飞燕	2024.5.31
	A1-B2-128	1	地下车位	陈飞燕	2024.6.8
	A1-B3-119	1	地下车位	陈国祥	2024.5.20
	A2-B3-065	1	地下车位	王友义	2024.5.18
	A1-B1-020	1	地下车位	寇喜心	2024.5.18
	A1-B1-046	1	地下车位	赵先伟	2024.5.20
	A2-B3-126	1	地下车位	任磊	2024.6.2
	A1-B1-098	1	地下车位	新华广影视传播网络设备有限公	2024.5.26
	A2-B3-099	1	地下车位	谷佳敏	2024.5.28
	A1-B1-065	1	地下车位	司马义·马占川	2024.5.31
	A1-B3-033	1	地下车位	杨芳茂	2024.6.1
	A2-B3-098	1	地下车位	阿米娜·依米提	2024.5.31
	A1-B2-126	1	地下车位	纪国江	2024.6.4
	A1-B1-040	1	地下车位	衣方江	2024.5.31
	A1-B3-042	1	地下车位	王立新	2024.6.11
	A2-B3-096	1	地下车位	孙振东	2024.6.11
	A1-B3-143	1	地下车位	牛雅文	2024.6.17
	A1-B1-087	1	地下车位	董梵	2024.6.18
	A1-B3-030	1	地下车位	木齐市富升巨益化工产品有限	2024.6.30
	A1-B3-043	1	地下车位	马晨	2024.6.30
	A1-B2-134	1	地下车位	宋振华	2024.7.1
	A1-B2-136	1	地下车位	宋琳	2024.7.1
	A2-B3-101	1	地下车位	杨三任	2024.7.15
	A1-B1-071	1	地下车位	新疆峰景国际旅行社有限公司	2024.7.13
	A1-B1-071	1	地下车位	杜斌	2024.7.18
	A1-B3-045	1	地下车位	王万疆	2024.7.31
	A1-B2-135	1	地下车位	叶青	2024.6.30
	A1-B3-048	1	地下车位	韩舒龙	2024.7.26
	A1-B2-097	1	地下车位	陶杰	2024.4.3
	A1-B3-075	1	地下车位	赵清	2024.11.21
	A1-B2-124	1	地下车位	玛依努尔·牙生	2024.8.11
	A1-B1-069	1	地下车位	新疆卓实建设工程有限公司	2024.9.13
	A1-B3-154	1	地下车位	徐岩	2024.9.14
	A1-B2-130	1	地下车位	詹筱菁	2024.9.9
	A1-B1-121	1	地下车位	张岩鹏	2024.9.20
	A1-B2-106	1	地下车位	童美博	2024.12.26
	A1-B3-060	1	地下车位	王梓臣	2024.9.25
	A1-B3-060	1	地下车位	成娟	2024.9.26
	A2-B3-110	1	地下车位	潘鑫	2024.10.28
	A1-B3-012	1	地下车位	乌兰·扎克汗	2024.10.26
	A1-B2-075	1	地下车位	田沛雨	2024.12.23
	A2-B3-097	1	地下车位	程涛	2024.11.4
	A2-B3-100	1	地下车位	赵婧如	2024.11.16
	A1-B2-026	1	地下车位	王韵茜	2024.11.30
	A1-B3-086	1	地下车位	程斌	2024.11.29
	A1-B2-132	1	地下车位	刘晓艳	2025.12.31
	A1-B2-115	1	地下车位	李瑞	2024.12.9
	A1-B2-138	1	地下车位	张淑香	2024.12.5
	A1-B2-133	1	地下车位	马爱玲	2024.12.9
	A2-B3-069	1	地下车位	郭钰	2024.12.10
	A1-B2-137	1	地下车位	周发明	2024.12.17
	A1-B2-131	1	地下车位	詹新郁	2024.12.16
地下车位小计		99	4931	上述日期为签订日期	

(六) 其他特殊事项

1. 国箐苑目前剩余未开发土地面积约 1950m²，对应的开发成本账面金额为



1,288.71 万元，根据 2007 年的规划，拟建设一栋多层住宅，建筑面积约为 4200m²，但由于影响周边住户的采光一直没有进行房地产开发。为了盘活现有资产，自 2012 年开始将该土地无偿交由物业公司作为露天停车场使用，该露天停车场共划出停车位 83 个，2022 年停车收入约 15 万元。自 2023 年 1 月份开始国际置地计划将该露天停车场收回自行经营，为了节省管理成本、便于统一管理，公司又将该露天停车场外包给个人经营（承包期自 2023 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，承包期内国际置地可无条件收回），每年租金为 9 万元，其中第一年由于设备需要更新减免了 5 万元，只收 4 万元。

2. 2023 年 2 月 20 日，国际置地收到《国家税务总局乌鲁木齐市天山区税务局税务事项通知书》（乌天税通[2023]208 号），事由：房地产项目应进行土地增值税清算，要求提供相关资料由税务机关审核。据了解包括新疆在内的西部地区要求土地增值税倒查 20 年，国际置地土地增值税清算涉及房地产开发项目较多，历时较长，土地增值税清算金额具有较大不确定性，本次评估暂按企业提供的土地增值税汇算清缴资料列示的金额考虑，最终应以当地税务机关审核确认的土地增值税金额为准。

（七）本资产评估报告是在委托人、被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人、被评估单位及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（八）本次评估中所涉及的国际实业的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

（九）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。



十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人编制 2023 年度财务报告过程中分析评估基准日是否存在商誉减值之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

(二) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的评估假设等其他情况发生变化时，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。

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

(四) 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；

(五) 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) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、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。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章方可正式使用；

(七) 本评估结论是在以 2023 年 12 月 31 日为评估基准日时，对国际实业购买国际置地股权形成的含商誉资产组可收回金额的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2024 年 4 月 21 日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：

正式执业会员

资产评估师

王汝山

11030140

资产评估师：

正式执业会员

资产评估师

刘通州

11040014



评估报告附件

- 一、被评估单位 2023 年审计报告及所附财务报表
- 二、委托人、被评估单位企业法人营业执照复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人管理层承诺函及被评估单位承诺函
- 五、签字资产评估师的承诺
- 六、评估机构企业法人营业执照复印件
- 七、评估机构备案文件或者资格证明文件复印件
- 八、签字资产评估师资格证书复印件

新疆国际置地房地产开发有限责任公司

中兴财光华审会字（2024）第 218031 号

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：京24H78LLP85



目录

审计报告	
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	7-45



审计报告

中兴财光华审会字（2024）第 218031 号

新疆国际置地房地产开发有限责任公司：

一、审计意见

我们审计了新疆国际置地房地产开发有限责任公司（以下简称国际置地）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了国际置地 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于国际置地，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

国际置地管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括国际置地 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。



基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估国际置地的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算国际置地、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督国际置地的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。



(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对国际置地持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致国际置地不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年4月12日



资产负债表

编制单位：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	5,115,796.01	5,891,541.56
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	2,754,358.06	9,095,842.35
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五、3	16,589,332.08	8,802,913.22
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、4	373,337,874.07	373,544,592.67
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、5	630,511.17	630,511.17
流动资产合计		398,427,871.39	397,965,400.97
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、6	79,980,117.50	83,088,339.86
固定资产	五、7	7,359,432.05	7,963,848.10
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、8		9,075.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、9	61,596.67	
递延所得税资产	五、10	12,954,762.06	10,421,303.39
其他非流动资产			
非流动资产合计		100,355,908.28	101,482,566.35
资产总计		498,783,779.67	499,447,967.32

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

Handwritten signature

公司会计机构负责人：

Handwritten signature



资产负债表（续）

编制单位：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、11	489,749.42	514,834.42
预收款项	五、12	2,661,614.45	630,000.00
合同负债	五、13	7,161,904.76	7,161,904.76
应付职工薪酬	五、14	1,046,372.12	1,404,131.13
应交税费	五、15	667,501.99	799,720.78
其他应付款	五、16	11,341,017.20	11,039,768.21
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	五、17	358,095.24	358,095.24
流动负债合计		23,726,255.18	21,908,454.54
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		23,726,255.18	21,908,454.54
所有者权益：			
实收资本	五、18	344,860,582.54	344,860,582.54
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、19	3,304,625.10	3,304,625.10
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、20	38,397,876.50	38,397,876.50
未分配利润	五、21	88,494,440.35	90,976,428.64
所有者权益合计		475,057,524.49	477,539,512.78
负债和所有者权益总计		498,783,779.67	499,447,967.32

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

谭红印

公司会计机构负责人：

谭红印



利润表

编制单位：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	五、22	4,381,378.91	6,142,170.87
减：营业成本	五、22	4,185,543.84	3,138,010.17
税金及附加	五、23	877,213.97	1,036,520.59
销售费用	五、24	751,257.26	890,220.47
管理费用	五、25	6,041,854.65	5,306,706.04
研发费用			
财务费用			
其中：利息费用	五、26	9,747.30	8,434.18
利息收入			
加：其他收益	五、27	4,281.52	11,932.74
投资收益(损失以“-”号填列)		6,923.16	7,716.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认			
收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、28	2,528,759.12	-1,740,292.55
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、29		-574,064.84
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、30	-66,329.58	-19,505.28
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-5,014,885.41	-6,563,867.18
加：营业外收入	五、31	33.45	16,237.53
减：营业外支出	五、32	595.00	33.29
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-5,015,446.96	-6,547,662.94
减：所得税费用	五、33	-2,533,458.67	2,908,911.01
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-2,481,988.29	-9,456,573.95
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-2,481,988.29	-9,456,573.95
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-2,481,988.29	-9,456,573.95

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：谭列峰 公司会计机构负责人：谭列峰



现金流量表

编制单位：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,406,931.34	11,328,340.12
收到的税费返还		-	8,119.11
收到其他与经营活动有关的现金		3,497,703.83	14,214,528.57
经营活动现金流入小计		19,904,635.17	25,550,987.80
购买商品、接受劳务支付的现金		912,116.00	690,328.00
支付给职工以及为职工支付的现金		5,292,073.67	4,008,157.86
支付的各项税费		1,291,955.81	1,125,142.19
支付其他与经营活动有关的现金		13,110,048.20	36,644,152.39
经营活动现金流出小计		20,606,193.68	42,467,780.44
经营活动产生的现金流量净额		-701,558.51	-16,916,792.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	152,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	152,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		76,620.00	9,900.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		76,620.00	9,900.00
投资活动产生的现金流量净额		-76,620.00	142,100.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-778,178.51	-16,774,692.64
加：期初现金及现金等价物余额		5,143,391.79	21,918,084.43
六、期末现金及现金等价物余额		4,365,213.28	5,143,391.79

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

谭红峰

公司会计机构负责人：

谭红峰



所有者权益变动表

编制单位：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

单位：人民币元

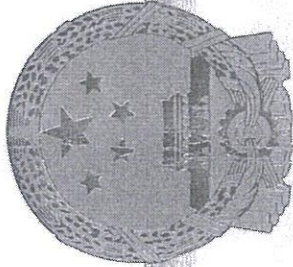
项 目	2022年度									
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年期末余额	40,000,000.00			3,304,625.10				38,397,876.50	100,433,002.59	182,135,504.19
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	40,000,000.00			3,304,625.10				38,397,876.50	100,433,002.59	182,135,504.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	304,860,582.54								-9,456,573.95	295,404,008.59
（一）综合收益总额									-9,456,573.95	-9,456,573.95
（二）所有者投入和减少资本	304,860,582.54									304,860,582.54
1. 所有者投入的普通股	304,860,582.54									304,860,582.54
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年期末余额	344,860,582.54			3,304,625.10				38,397,876.50	90,976,428.64	477,539,512.78

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：





تىجارەت كىنىشكىسى

统一社会信用代码

91650000712966815D



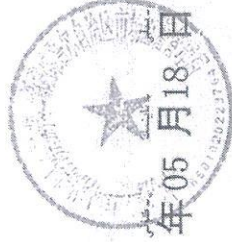
扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

营业执照



名称 新疆国际贸易股份有限公司(上市)
类型 其他股份有限公司(上市)
法定代表人 汤小龙
经营范围 许可项目：危险化学品经营；燃气经营；药品类易制毒化学品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货物进出口；进出口代理；食品进出口；煤炭及制品销售；非金属矿及制品销售；成品油批发（不含危险化学品）；石油制品销售（不含危险化学品）；以自有资金从事投资活动；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；日用百貨销售；建筑材料销售；金属材料销售；农副产品销售；牲畜销售（不含犬类）；针纺织品及原料销售；蔬菜种植；棉、麻销售；金属制品销售；金属矿石销售；国内贸易代理；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 肆亿捌仟零陆拾捌万伍仟玖佰玖拾叁元整
成立日期 1999年03月28日
住所 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



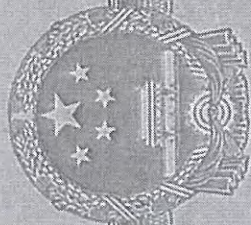
登记机关

2023年05月18日

<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



تجارت كىشىسى

营业执照

(副本)

(2-1)

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。



统一社会信用代码

91650000722310799W

名称 新疆国际置地房地产开发有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 冯现拓

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）

注册资本 叁亿肆仟肆佰捌拾陆万零伍佰捌拾贰元伍角肆分

成立日期 2002年08月29日

住所 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



登记机关

2023年08月02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。

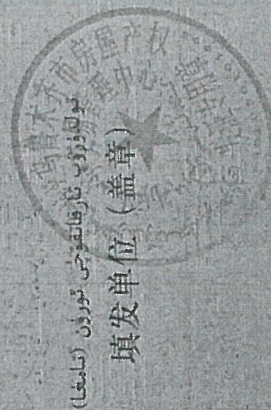
国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

20. 裕峰商业 2-7

房屋所有人	新疆国际置地房地产开发有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	天山地区人民路46号南天门国际城二期商业裙房1座2层商业7		
登记时间	2013-01-15		
房屋性质	商业用房		
规划用途	商业用房		
总层数	3(3)	建筑面积(m ²)	242.37
		套内建筑面积(m ²)	130.78
		其他	
房屋状况			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

房屋产权证
 附 记
 建筑年代: 2012
 业务编号: 1512398
 房屋编号: 1174615
 产别: 有房产
 结构: 钢筋混凝土结构
 产权来源: 新建
 产权登记专用章(4)



房屋产权证 字第 2013-05-17 号

房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	天山地区人民路446号南门外新城二期商业裙房2层商业8		
登记时间	2013-01-15		
房屋性质	商业用房		
规划用途	商业用房		
总层数	3(3)	建筑面积(m ²)	138.96
		套内建筑面积(m ²)	74.98
		其他	
房屋状况			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

房屋产权证专用章(4)

建筑年代: 2012

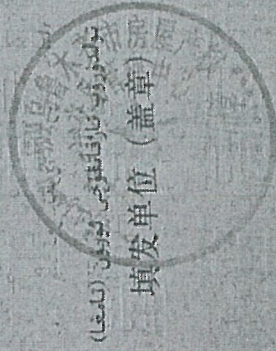
房产编号: 8151839

房屋编号: 1174618

产别: 商业用房

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源: 新建



22 裙楼商业 2-9

ئۇي ئىگىدارى 房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限公司		
ئورمان ئىگىدارىنىڭ ئەھۋالى 共有情况	单独所有		
ئورمان ئورمان 房屋坐落	天山區人民路46号南门国际城二期商业裙楼2层商业9		
ئورمان ئورمان 登记时间	2013-01-15		
ئورمان ئورمان 房屋性质	商业用房		
ئورمان ئورمان 规划用途	商业用房		
ئورمان ئورمان 总层数	ئورمان ئورمان 建筑面积(m ²)	ئورمان ئورمان 套内建筑面积(m ²)	ئورمان ئورمان 其他
3(3)	140.70	75.92	
ئورمان ئورمان 房屋状况			
ئورمان ئورمان 土地状况	ئورمان ئورمان 土地取得方式	ئورمان ئورمان 土地使用年限	
		至 止	

قوشۇمچە ئىزاھات
附 记

建筑年代: 2012

业务编号: 2151399

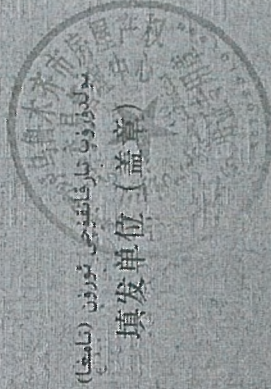
房屋编号: 1174607

产别: 有限产

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源: 新建

产权登记专用章(4)



५३

2013305168
号

20 裙樓商業 2-10

ئۆي ئىگىدارى 房屋所有权人	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 新疆国际置地房地产开发有限公司		
ئۆي ئىگىدارى 共有情况	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 单独所有		
ئۆي ئىگىدارى 房屋坐落	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 天山人民路436号南门国际城二期商业裙房 栋2层商业10		
ئۆي ئىگىدارى 房屋性质	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 商业用房		
ئۆي ئىگىدارى 房屋用途	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 总层数	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 建筑面积(m ²)	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 套内建筑面积(m ²)
ئۆي ئىگىدارى 房屋用途	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 3(3)	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 133.35	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 74.65
ئۆي ئىگىدارى 房屋状况	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 其他		
ئۆي ئىگىدارى 土地状况	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 土地取得方式	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 土地使用年限	
ئۆي ئىگىدارى 土地状况	ئۆي ئىگىدارى ئىسمى 至 止		

قوله في سورة مائدة

附

建筑年代: 2012

业务编号: 151299

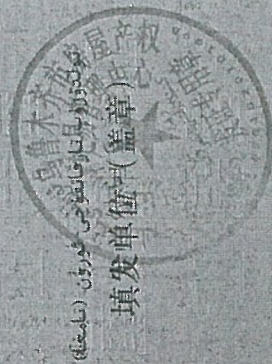
71613

上海：上海人民出版社

结构：钢架混凝土结构

題名錄

产权登记专用章(4)



20130305157

ئۆي ئىگىسى 房屋所有权人	- 新疆国际置地房地产开发有限公司					
ئورتاق ئىگىسى(ئىككىدىن ئارتۇق) 共有情况	单独所有					
ئورۇننىڭ ئورنى 房屋坐落	天山山区人民路416号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业11					
ئىسپاتلانغان ۋاقىتى 登记时间	2013-01-15					
ئورۇننىڭ خاراكتېرى 房屋性质	商业用房					
بىرلىك سىلاندېكى ئىشلەپچىقىرىش قۇرۇلغىسى 规划用途	商业用房					
ئۈستۈن قاتار سانى 总层数	3(-3)	بىرلىك سىلاندېكى ئورۇننىڭ يۈزى 建筑面积(m ²)	129.82	ئورۇننىڭ يۈزى 套内建筑面积(m ²)	70.05	باشقا 其他
ئورۇننىڭ ئورنى 房屋状况						
ئورۇننىڭ ئورنى 土地状况	ئورۇننىڭ ئورنى 地号	ئورۇننىڭ ئورنى 土地使用权取得方式	ئورۇننىڭ ئورنى 土地使用年限			
ئورۇننىڭ ئورنى 土地状况	ئورۇننىڭ ئورنى 至 止					

房屋产权证

建筑年代: 2012

业务编号: 2151999

房屋编号: 1174619

产别: 有产

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源: 新建



产权登记专用章(4)



填发单位 (盖章)

房屋所有权人 ئۆي ئىگىسى	新疆国际置地房地 开发有限公司			
共有情况 ئورتاق ئىگىلىك ۋە ئورتاق ئىگىلىك	单独所有			
房屋坐落 ئورۇنلاش ئورنى	天山区人民路446号南門国际城二期商业裙房 栋2层商业12			
登记时间 تەستىق قىلىش ۋاقتى	2013-01-15			
房屋性质 ئورۇنلاش خاراكتېرى	商业用房			
规划用途 پىلانلاش مەقسىتى	房屋层数 ئۆي قاتلام سانى	总建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他 باشقا
3	3(3)	71.07	38.35	
房屋状况 ئورۇنلاش ئەھۋالى				
土地状况 ئورۇنلاش ئەھۋالى	地号 ئورۇنلاش نومۇرى	土地使用权取得方式 ئورۇنلاش ھوقۇقىغا ئېرىشىش شەكلى	土地使用年限 ئورۇنلاش مەدەتلىرى	

فہرست مضامین

$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$
 $\frac{1}{4} \times \frac{1}{4} = \frac{1}{16}$
 $\frac{1}{16} \times \frac{1}{16} = \frac{1}{256}$
 $\frac{1}{256} \times \frac{1}{256} = \frac{1}{65536}$

建筑年代: 2012

业务编号:2151399

房屋编号: 174620

不沽自固

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源：新建

五板章記書用章(4)



تورون (تامبا)

填发单位 (盖章)

نومۇرلۇق

نۇم ك

房权证

字第

2013305182

天山區

2013.07.23

ئۆي ئىگىسى	新疆国际置地房地产开发有限公司		
ئۆي ئىگىسى ئىسمى	单独所有		
ئۆي ئىگىسى ئۆي	天山區人民路96号南門国际城二期商业用房1栋2层商业18		
ئۆي ئىگىسى ئۆي	2013-01-15		
ئۆي ئىگىسى ئۆي	商业用房		
ئۆي ئىگىسى ئۆي	ئۆي ئىگىسى ئۆي (m ²)	ئۆي ئىگىسى ئۆي (m ²)	ئۆي ئىگىسى ئۆي (m ²)
ئۆي ئىگىسى ئۆي	3(3)	105.71	57.04
ئۆي ئىگىسى ئۆي	房屋状况		
ئۆي ئىگىسى ئۆي	土地取得方式	土地使用年限	土地状况
ئۆي ئىگىسى ئۆي	至	止	

قۇرۇلۇش جەريانىدا ئىشلىتىش

附 记

建筑年代: 2013

业务编号: 1151399

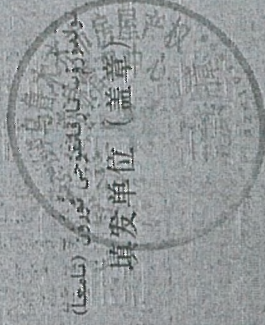
房屋编号: 1174621

产别: 有限产

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源: 新建

产权登记专用章(4)



2013305239
 房屋权证 字第 2013305239号
 乌 山区

房屋所有人	新疆国际置地房地产开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	天山区人民路46号菊门国际城商业区2栋1层商业6			
登记时间	2013-01-15			
房屋性质	商业用房			
规划用途	房屋层数	房屋面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	31	35.94	29.41	
房屋状况				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至止

房屋权证 附记

建筑年代: 2012

业务编号: 215124

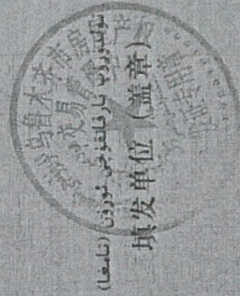
房屋编号: 11741232

产别: 有限产

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源: 新建

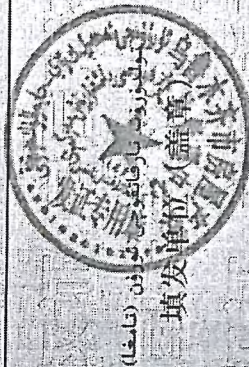
产权登记专用章(4)



23/74 置地广场一期商业
A1-2-15

قوشۇمچە ئىزاھات 附 记
建筑年代: 2013
业务编号: 2357243
房屋编号: 1294228
产别: 有限产
结构: 钢筋混凝土结构
产权来源: 新建

产权登记专用章(4)



نومۇرلۇق
房屋权证 字第 2013377258 号
乌 天山区

ئۆي ئىگىسى 房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限责任公司		
ئۆي ئىگىسى ئىسمى 共有情况	单独所有		
ئۆي ئىگىسى ئورنى 房屋坐落	天山区人民路446号新门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商铺15		
ئۆي ئىگىسى ۋاقتى 登记时间	2013-06-24		
ئۆي ئىگىسى خاراكتېرى 房屋性质			
بىرلىك بىلەن ئىشلىتىش 规划用途	商业用房		
ئۆي ئىگىسى قۇرۇلۇش سانى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²) 建筑面积(m ²)	ئىشلىتىش قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²) 套内建筑面积(m ²)	بىلەن ئىشلىتىش 其他
31	(-3) 85.26		
ئۆي ئىگىسى ھالىتى 房屋状况			
ئۆي ئىگىسى ھالىتى 土地状况	ئۆي ئىگىسى ھوقۇقىنى ئېلىش ئۇسۇلى 土地使用取得方式	ئۆي ئىگىسى ھوقۇقىنى ئېلىش مۇددىتى 土地使用年限	تەنتەبىيەتتىن باشلاپ 至 止

23/11 罗北广场一期商业
A1-2-09

房屋所有权证 字第 2013376711 号
天山地区

房屋所有人	新疆国际置地房地产开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	天山地区人民路445号南天门国际城A1底商住宅楼A1栋2层商铺9			
登记时间	2013-06-24			
房屋性质	商业用房			
规划用途	商业用房			
总层数	31(-3)	建筑面积(m ²)	114.03	其他
房屋状况				
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限	至 止

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅 房屋登记专用章(4)

附记

建筑年代: 2013
业务编号: 23377304
房屋编号: 1294231
产别: 有限产
结构: 钢筋混凝土结构
产权来源: 新建



23/14 贵地城一期商业
A12-16

房屋权证 字第 201337255 号
天山山区

房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	天山山区人民路446号南国际城A1底商住宅楼A1栋2层商铺15		
登记时间	2013-06-24		
房屋性质	商业用房		
规划用途	商业用房		
总层数	31(-3)	67.45	其他
房屋状况			
土地状况			

房屋权证 字第 201337255 号

天山山区

房屋坐落: 天山山区人民路446号南国际城A1底商住宅楼A1栋2层商铺15

登记时间: 2013-06-24

房屋性质: 商业用房

规划用途: 商业用房

总层数: 31(-3)

房屋状况: 房屋状况

土地状况: 土地状况

房屋权证 字第 201337255 号

天山山区

房屋坐落: 天山山区人民路446号南国际城A1底商住宅楼A1栋2层商铺15

登记时间: 2013-06-24

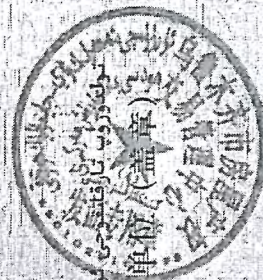
房屋性质: 商业用房

规划用途: 商业用房

总层数: 31(-3)

房屋状况: 房屋状况

土地状况: 土地状况



نومۇرىلىق

كۆچمەس مۈلۈك ھۆكۈمىتى

— 1 — (2019) — 乌鲁木齐市 不动产权第 0019999 号

مىللىتى 权利人	新疆国际置地房地产开发有限责任公司
مىللىتى 共有情况	单独所有
مىللىتى 坐落	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋3层商铺1
مىللىتى 不动产单元号	650102 014003 GB000001 F00010011
مىللىتى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
مىللىتى 权利性质	——/存量房产
مىللىتى 用途	——/商业
مىللىتى 面积	共有宗地面积：——/房屋建筑面积：547.10m²
مىللىتى 使用期限	国有建设用地使用权 ——起——止
مىللىتى 权利其他状况	
专有建筑面积：304.56m²，分摊建筑面积：242.54m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：34，房屋所在层：3 房屋竣工时间：2010年08月25日	

(31) 回购房与同商城

قوشۇمچە خاتىرە

附 记

图-A1-3-1

业务编号：2019047613

该不动产未办理国有建设用地使用权登记，应按规定及时补办相关手续

缓 产权来源：裁决



- نومۇرلۇق - (2019) 乌鲁木齐市 不动产权第 0020040 号
 كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى ()
 新 (2019) 乌鲁木齐市 不动产权第 0020040 号

مۆلۈك ئىسمى	新疆国际置地房地产开发有限公司
ئىگىلىك ھەققى	单独所有
مۆلۈك ئورنى	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋3层商铺
مۆلۈك ئورنى	650102 014003 GB000001 F00010448
مۆلۈك ئورنى	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
مۆلۈك ئورنى	——/存量房产
مۆلۈك ئورنى	——/商业
مۆلۈك ئورنى	共有宗地面积：——/房屋建筑面积：270.17m²
مۆلۈك ئورنى	国有建设用地使用权 ——起——止
مۆلۈك ئورنى	权利其他状况
مۆلۈك ئورنى	专有建筑面积：150.40m²，分摊建筑面积：119.77m²
مۆلۈك ئورنى	房屋结构：钢筋混凝土结构
مۆلۈك ئورنى	房屋总层数：34，房屋所在层：3
مۆلۈك ئورنى	房屋竣工时间：2010年08月25日

附 记
 图A1-3-2
 (31)回购房李5间商铺



业务编号：2019047953
 该不动产未办理国有建设用地使用权登记，应按规定及时补办相关手续
 产权来源：裁决

نومۇرلۇق - (2019) - 0020006 号
كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى ()
— 新 — (2019) — 乌鲁木齐市 — 不动产权第 0020006 号

ھوقۇق ئىسمى	新疆国际置地房地产开发有限公司
ھوقۇق ئىسمى	单独所有
ھوقۇق ئىسمى	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋3层商铺
ھوقۇق ئىسمى	650102 014003 GB00001 F00010239
ھوقۇق ئىسمى	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
ھوقۇق ئىسمى	——/存量房产
ھوقۇق ئىسمى	——/商业
ھوقۇق ئىسمى	共有宗地面积：——/房屋建筑面积：270.17m²
ھوقۇق ئىسمى	国有建设用地使用权 ——起——止
ھوقۇق ئىسمى	ھوقۇق، باشقا ھەق-ئالار
ھوقۇق ئىسمى	权利其他状况
ھوقۇق ئىسمى	专有建筑面积：150.40m²，分摊建筑面积：119.77m²
ھوقۇق ئىسمى	房屋结构：钢筋混凝土结构
ھوقۇق ئىسمى	房屋总层数：34，房屋所在层：3
ھوقۇق ئىسمى	房屋竣工时间：2010年08月25日

قوشۇمچە خاتىرە
(31) 阿陶商考之家商城
附 记
图-A1-3-3

业务编号：2019048043
该不动产未办理国有建设用地使用权登记，应按规定及时补办相关手续
产权来源：裁决



新- (2019) 乌鲁木齐 不动产权第 0020005 号

權利其他狀況

房屋竣工时间: 2010年08月25日

附記
قوشۇمچە خاتىرە

业务编号: 2019047864

产权来源: 裁决



- نومۇر لۇق _____
 كۆچمىس مۈلۈك ھوقۇقى _____
 (2019) _____
 新 () 乌鲁木齐 不动产权第 _____ 号
 0020002

新— (2019) 鲁木齐市 不动产权第 0020002 号

新疆国际置地房地产开发有限责任公司

共有情况
单独所有

坐落 天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋3层商铺5

کۆچمىس بۇيانلىقنىڭ يېزىقى
650102 014003 GB00001 F00010372
ئىشلەپچىقىرىش رايونى
بىرلەشمە ئىدارە

权利类型

موازنه خاراكتيري
权利性质——/存量房产

用途

共有宗地面积:——/房屋建筑面积:275.36m²

使用期限

国有建设用地使用权一起一止

هقوق، بالمتا لمتا الار
 权利其他状况

专有建筑面积: 153.29m² 分摊建筑面积: 122.07m²
房屋结构: 钢筋混凝土结构
房屋总层数: 34 房屋所在层: 3
房屋竣工时间: 2010年08月25日

4. The fourth part of the document addresses the challenges and limitations of the data collection and analysis process. It identifies common pitfalls and provides recommendations for overcoming them, such as ensuring data quality and maintaining confidentiality.

5. The fifth part of the document concludes by summarizing the key findings and recommendations. It reiterates the importance of continuous improvement and the need for ongoing monitoring and evaluation of the data collection and analysis process.

[The page contains faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side.]

(The following text is extremely faint and largely illegible due to low contrast and scan quality. It appears to be a list or index of items, possibly related to the "List of Figures" mentioned in the header.)

业务编号: 2019048117
该不动产未办理国有建设用地使用权登记, 应按规定及时补办相关手续。
产权来源: 裁决



قوشۇمچە خاتىرە
 附 记
 (31) 同内重工商局
 12/41-3-5

房屋权证 字第 2013305230 号
天山地区

ئۆي شىگىدارى 房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限责任公司					
ئورتاق شىگىدارلىق تەۋەلى 共有情况	单独所有					
ئورنىنىڭ ئورنى 房屋坐落	天山地区人民路445号南门国际城商业区2栋2层商业2					
تىزىملىك قىلىنغان ۋاقىتى 登记时间	2013-01-15					
ئورنىنىڭ خاراكتېرى 房屋性质	商业用房					
بىرلىك پىلانلىرىنىڭ ئورنى 规划用途	商业用房					
تۈمۈنلىك قاتلام سانى 总层数	31	تۈمۈنلىك قاتلامنىڭ 建筑面积(m ²)	70.67	تۈمۈنلىك قاتلامنىڭ 套内建筑面积(m ²)	40.63	باشقا 其他
ئورنىنىڭ 房屋状况						
ئورنىنىڭ 土地状况	ئورنى 地号	تۈمۈنلىك قاتلامنىڭ ئورنىنىڭ شەكلى 土地使用权取得方式		تۈمۈنلىك قاتلامنىڭ مۆددىتى 土地使用年限		تۈمۈنلىك قاتلامنىڭ مۆددىتى 土地使用年限

土地证附图
A2-2-2

房屋权证附图

建筑年代: 2012

业务编号: 1151247

房屋编号: 1174267

产别: 有限产

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源: 新建

产权登记专用章(4)



نومۇرلۇق - نومۇر ك
房屋产权证 字第 2013303228 号
乌 天山区

ك/ھ 42-2-3

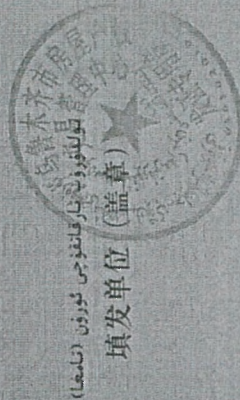
ئۆي ئىگىسى 房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限公司			
ئورتاق ئىگىلىرىنىڭ سانى 共有情况	单独所有			
ئۆي ئورنى 房屋坐落	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业3			
تەستىقلىنىش ۋاقتى 登记时间	2013-01-15			
ئۆي ئورنى خاراكتېرى 房屋性质				
بىر ئۆي ئورنىنىڭ ئورنى 规划用途	商业用房			
ئۆي ئورنى سانى 总层数	ئۆي ئورنى سانى (m ²) 建筑面积	ئۆي ئورنى سانى (m ²) 套内建筑面积	ئۆي ئورنى سانى (m ²) 其他	
31	68.57	39.42		
ئۆي ئورنى 房屋状况				
ئۆي ئورنى 土地状况	ئۆي ئورنى 土地取得方式	ئۆي ئورنى 土地使用年限		
		至 止		

قۇرۇلۇش ئىسپاتنامىسى
附 记

建筑年代: 2012
业务编号: 2151247
房屋编号: 1174268
产别: 有限产
结构: 钢筋混凝土结构
产权来源: 新建

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区人民政府
房屋管理局
房屋所有权证
650102092228710

产权登记专用章



扫描全能王 创建

75/66 A22-4
置地广场商业

房屋权证 字第 2013303237 号
天山地区

房屋所有权人 房屋共有情况	新疆国际置地房地产开发有限责任公司			
房屋坐落	天山地区人民路446号南门国际城商业北区2幢2层商业4			
登记时间	2013-01-15			
房屋性质	商业用房			
规划用途	房屋层数	房屋面积(m ²)	房屋套内面积(m ²)	房屋其他
31	31.40	18.05		
房屋状况				
土地状况	土地取得方式	土地使用年限		

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅
乌鲁木齐市房屋管理局
房屋所有权登记

建筑年代: 2012
业务编号: 2151247
房屋编号: 1174269
产权: 有限产
结构: 钢筋混凝土结构
产权来源: 新建

填发单位 (盖章)
(盖章)



房屋权证 字第 20133035226 号

房屋所有人	新疆国际置地房地产开发有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业5			
登记时间	2013-01-15			
房屋性质	商业用房			
规划用途	商业用房			
总层数	31	建筑面积(m ²)	379.29	套内建筑面积(m ²)
房屋状况			218.05	其他
土地状况				
土地使用年限				

房屋权证 字第 20133035226 号

房屋所有人: 新疆国际置地房地产开发有限责任公司

共有情况: 单独所有

房屋坐落: 天山区人民路446号南门国际城商业区2栋2层商业5

登记时间: 2013-01-15

房屋性质: 商业用房

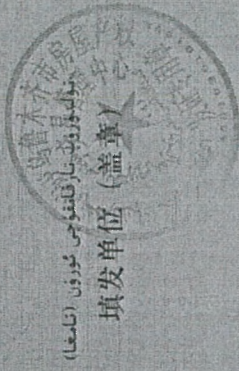
规划用途: 商业用房

总层数: 31

建筑面积(m²): 379.29

套内建筑面积(m²): 218.05

其他:



房屋权证 字第 2013303225 号
天山地区

房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	天山地区人民路448号南门国际城商业区2栋2层商业6			
登记时间	2013-01-15			
房屋性质				
规划用途	商业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他
	31	420.85	241.94	
房屋状况				
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
				至 止

房屋权证专用章

天山地区人民路448号南门国际城商业区2栋2层商业6

建筑面积: 420.85 m²

套内建筑面积: 241.94 m²

房屋来源: 新建

产权来源: 新建

房屋性质: 商业用房

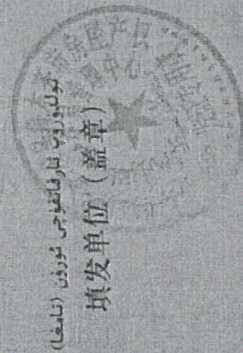
房屋坐落: 天山地区人民路448号南门国际城商业区2栋2层商业6

房屋编号: 1174271

业务编号: 2151247

建筑年代: 2012

附记



५३

叩

2013303086

قوشۇمچە كىزگازلىك فوتو ئېلىپ بارغان	بىر تەرەپتىن تەست قىلىشقا بولىدۇ	ئورماننى ساقلاش ۋە يېڭىلىش	يوللارنى ياساش ۋە ترمۇر قىلىش	سۇ ئارقىلىق يوللارنى ياساش	ئورماننى ساقلاش ۋە يېڭىلىش	يوللارنى ياساش ۋە ترمۇر قىلىش	سۇ ئارقىلىق يوللارنى ياساش	ئورماننى ساقلاش ۋە يېڭىلىش	يوللارنى ياساش ۋە ترمۇر قىلىش	سۇ ئارقىلىق يوللارنى ياساش	ئورماننى ساقلاش ۋە يېڭىلىش	يوللارنى ياساش ۋە ترمۇر قىلىش
--	---	---	--	---	---	--	---	---	--	---	---	--

产权登记专用章(4)


 填发单位
 (تەلەفون ئورۇن)



创建全能王

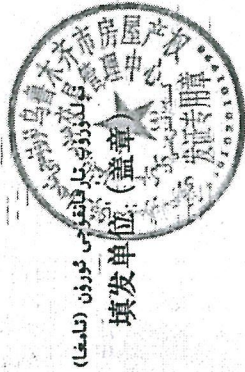
ئۆي ئىگىسى 房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限公司			
ئورتاق ئىگىلىرىنىڭ سانى 共有情况	单独所有			
ئورۇنلاش 房屋坐落	天山区人民路446号南门国际城商业区3栋2层商业2			
تىزىلغان ۋاقىت 登记时间	2013-01-15			
ئورۇنلاش خاراكتېرى 房屋性质				
بىرلىك پىلانلىق ئىشلىتىش 房屋用途	商业用房			
ئورۇنلاش 房屋状况	تۈزۈمى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²) 建筑面积(m²)	ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²) 套内建筑面积(m²)	باشقا 其他
	32	44.16	26.59	
ئورۇنلاش 土地状况	ئورۇنلاش 地号	ئورۇنلاش ھوقۇقىنى ئېلىش شەكلى 土地使用权取得方式		ئورۇنلاش مەبلەغى 土地使用年限
				تۈزۈمى 至 止

746 AB-2-2-

قوشۇمچە ئىزاھات 附 记
建期年代: 2012
业务编号: 3151352
房屋编号: 1174573
产别: 有限产
结构: 钢筋混凝土结构
产权来源: 新建

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅
乌鲁木齐市房屋管理局
9601020226710

产权登记专用章(4)



نومۇرلۇق 20133303154
 房权证 天山区 字第 20133303154 号

房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限责任公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房 栋2层商业104		
登记时间	2013-01-15		
房屋性质	商业用房		
规划用途	房屋用途	商业用房	其他
总层数	房屋层数	3(-3) 241.11	130.10
房屋状况	房屋面积(m²)	241.11	130.10
土地状况	土地面积(m²)	241.11	130.10
土地取得方式	土地取得方式	出让	划拨
土地使用年限	土地使用年限	40年	50年
土地坐落	土地坐落	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房 栋2层商业104	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房 栋2层商业104

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅
 房屋所有权登记专用章(4)

附 记

建筑年代: 2012
 业务编号: 20131399
 房屋编号: 1174622
 产别: 有限产
 结构: 钢筋混凝土结构
 产权来源: 新建



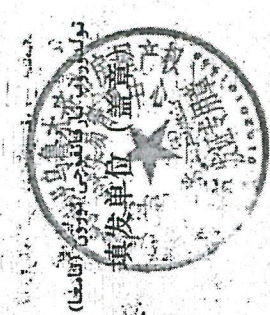
填发单位 (盖章)
 新疆国际置地房地产开发有限责任公司

房屋产权证 字第 20133035 号

房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限责任公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	天山区人民路446号南门国际城二期商业裙房1栋2层商业16		
登记时间	2013-01-15		
房屋性质	商业用房		
规划用途	商业用房		
总层数	3(-3)	建筑面积(m ²)	128.95
		套内建筑面积(m ²)	69.58
		其他	
房屋状况			
土地状况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限
			至 止

75/26 群-2-16

房屋产权证	附 记
建筑年代: 2012	
业务编号: 3151399	
房屋编号: 1174621	
产别: 有限产	
结构: 钢筋混凝土结构	
产权来源: 新建	



罗地物一期商业
42-3-3
75/66

新疆国际置地房地产开发有限责任公司
房权证 天山区 字第 2013308235 号

房屋所有权人 房屋坐落	新疆国际置地房地产开发有限责任公司 单独所有 天山区人民路446号南天门国际城商业区2栋3层商业3		
登记时间	2013-01-15		
房屋性质	商业用房		
规划用途	总建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他
总层数	31	747.41	418.99
房屋状况			
土地状况	土地取得方式	土地使用年限	至 止

房屋所有权登记

附记

建筑年代: 2012

业务编号: 2151247

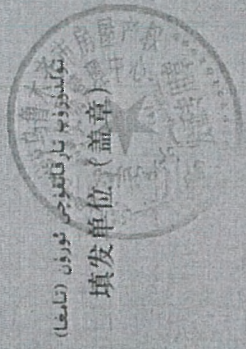
房屋编号: 1174275

产别: 有限产

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源: 新建

产权登记专用章(制)



25/66 A2-3-4 贵地物城商业

房屋权证 字第 2013305236 天山地区 房屋权证 字第 2013305236

房屋所有人	新疆国际置地房地产开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	天山地区人民路436号南国际城商业区2栋3层商业4			
登记时间	2013-01-15			
房屋性质				
规划用途	商业用房			
房屋状况	总层数	31	建筑总面积(m²)	516.10
			套内建筑面积(m²)	239.32
			其他	
			土地使用年限	至 止

房屋权证 字第 2013305236

天山地区人民路436号南国际城商业区2栋3层商业4

2013-01-15

商业用房

31

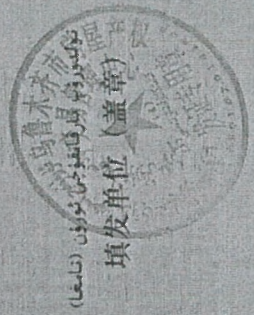
516.10

239.32

其他

土地使用年限

至 止



موسم

字第 房权证

330

25/6 群-3-16

[illegible]

	产权来源证明
建筑年代: 2012	附记:
业务编号: E151399	
房屋编号: 0174613	
产别: 商品房	
结构: 钢筋混凝土结构	
产权来源: 新建	



填发单位 (盖章)



创建全能王

新疆维吾尔自治区
房屋权证 字第 201330499号
天山地区

房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	天山地区人民路66号南門国际二期商业建筑1栋3层商业17			
登记时间	2013-04-15			
房屋性质				
规划用途	商业用房			
总层数	3	3	475.97	261.81
房屋状况				
地号				
土地状况				
土地使用年限				
土地取得方式				
其他				

天山地区

房屋权证

字第

201330499号

天山地区

人民路66号

南門国际

二期商业建筑

1栋3层商业

17

2013-04-15



新疆国际置地房地产开发有限责任公司



新疆国际置地房地产开发有限责任公司

قۇرۇلۇش نومۇرلۇق - ئۆم ك
 房权证 字第 2012320490
 天山區

ئۆي ئىگىسى 房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限责任公司		
ئورمان ئىگىسى 共有情况	单独所有		
ئۆي ئورمان 房屋坐落	天山區人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋1层车库1		
ئۆي ئورمان 登记时间	2012-03-14		
ئۆي ئورمان 房屋性质	车库		
ئۆي ئورمان 规划用途	ئۆي ئورمان 总层数	ئۆي ئورمان 建筑面积(m ²)	ئۆي ئورمان 套内建筑面积(m ²)
31(-3)	5642.90	4634.81	
房屋状况			
ئۆي ئورمان 土地号	ئۆي ئورمان 土地使用取得方式	ئۆي ئورمان 土地使用年限	
		至 止	

27/08 置地一期车库 负一层

قوشۇمچە ئىزاھات
 附 记

建筑年代: 2010 产权来源: 新建

业务编号: 1798454

房屋编号: 1053268

产别: 有限产

结构: 钢筋混凝土结构



قۇمۇلۇق ئۆلكە ئىدارىسى
 房屋权证 字第 2012320481 号
 乌 天山区

2012/8 置地 二期 住宅 2 层

房屋所有人 ئۆي ئىگىسى	新疆国际置地房地产开发有限责任公司		
共有情况 ئورتاق ئىگىلىك ھالىتى	单独所有		
房屋坐落 ئۆي ئورنى	天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-2层车库1		
登记时间 تەستىق قىلىنغان ۋاقتى	2012-03-14		
房屋性质 ئۆي خاراكتېرى			
规划用途 تەستىق قىلىنغان ئۆي	车库		
总层数 ئومۇمىي قەۋەت سانى	31(-3)	6608.35	6608.35
房屋状况 ئۆي ھالىتى	建筑面积(m²) ئۆي ئورنى كۆلىمى (m²)	套内建筑面积(m²) ئۆي ئورنى كۆلىمى (m²)	其他 باشقا
土地状况 ئەرەز ھالىتى	土地取得方式 ئەرەز ئېلىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش ھالىتى	土地使用年限 ئەرەز ئىشلىتىش مۇددىتى	止 تەختى

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅 房屋权证 (4)

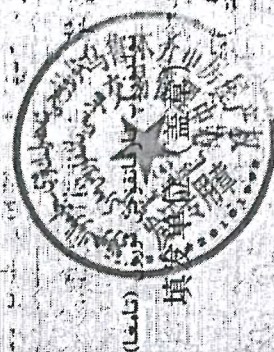
建筑年代: 2010 产权来源: 新建

业务编号: 1798454

房屋编号: 1053267

产别: 有限产

结构: 钢筋混凝土结构



房屋所有权证
 字第 2012320491 号
 天山地区

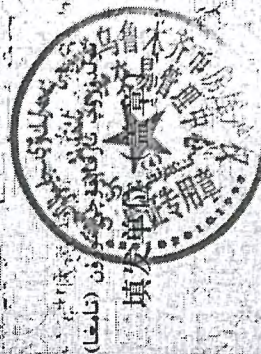
房屋所有人	新疆国际置地房地产开发有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	天山地区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-3层车库1			
登记时间	2012-03-14			
房屋性质	车库			
规划用途	车库			
总层数	31(-3)	6903.81	6903.81	其他
房屋状况				
土地状况				
地号				
土地使用年限				
土地使用取得方式				
至				

2008 置地国际一期东座负三层

附 记
 建筑年代: 2010 产权来源: 新建
 业务编号: 1798454
 房屋编号: 1053266
 产别: 有限产
 结构: 钢筋混凝土结构



产和利(4)



房屋产权证 字第 2013304769 号
天山地区

房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限责任公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	天山地区人民路46号世纪国际城二期商业裙楼3层车库		
登记时间	2013-01-15		
房屋性质	车库		
规划用途	车库		
总层数	3(-3)	建筑面积(m ²)	5905.61
		套内建筑面积(m ²)	5306.15
其他			
房屋状况			
土地状况	土地号	土地使用取得方式	土地使用年限
			至 止

2013.01.15 世纪国际城二期商业裙楼3层

房屋产权证

建设年代: 2012

业务编号: 3151431

房屋编号: 1174391

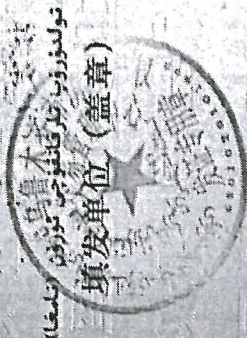
产别: 有房产

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源: 新建



产权登记专用章(4)



填发单位 (盖章)

32 南门国际二期

1204/14

27

房屋所有权人 字第 号
乌鲁木齐市天山区 2009036187

房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限责任公司		
共有情况			
房屋坐落	乌鲁木齐市天山区人民路1号南门国际城D2栋负一层车库		
登记时间	2009 08 27		
房屋性质			
规划用途	车库		
房屋状况	总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)
	贰拾陆层	玖佰肆拾陆点零捌	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

产权来源: 新建
层数合计: 贰拾陆层
修建年代: 2007
地下层数: 贰层

填发单位 (盖章)

填发单位 (盖章)

房屋权证 字第 2009035886 号
乌鲁木齐市天山山区

房屋所有权人	新疆国际置地房产开发有限责任公司			
共有情况				
房屋坐落	乌鲁木齐市天山山区人民路1号南门国际城D3栋负一层车库			
登记时间	2009 08 26			
房屋性质				
规划用途	车库			
总层数	房屋建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他	
贰拾陆层	玖佰肆拾玖点肆壹			
房屋状况				
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
		至 正		

1204754 32

房屋权证专用章(5)

附记

产权来源: 新建

层数合计: 贰拾陆层

修建年代: 2007

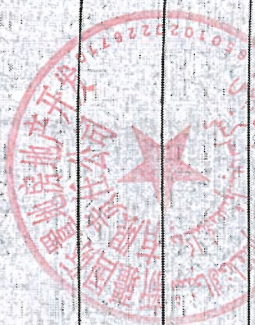
地下层数: 贰层

新疆国际置地房产开发有限责任公司



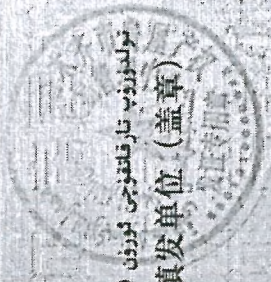
نومۇرلۇق - ئىسمى
 房权证 字第 2009036183 号
 市天山区

ئۆي ئىگىسى 房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限责任公司			
ئۆي ئىگىسى ئىسمى 共有情况	乌鲁木齐市天山区人民路1号南门国际城D2栋一层换热站			
ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 房屋坐落	乌鲁木齐市天山区人民路1号南门国际城D2栋一层换热站			
تەستىقلىنىش ۋاقتى 登记时间	2009 08 27			
ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 房屋性质	房屋性质			
بىرلىك پىلانلىرى 土地使用规划用途	换热站			
ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 总层数	ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى (m ²) 建筑面积(m ²)	ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى (m ²) 套内建筑面积(m ²)	ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 其他	
ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 房屋状况	ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 贰拾肆肆零壹点 层			
ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 土地状况	ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 土地使用年限	ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 土地使用取得方式	ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 土地至止	



ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 房屋来源:新建	ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 房屋来源:新建
ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 房屋合计:贰拾陆层	ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 房屋合计:贰拾陆层
ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 修建年代:2007	ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 修建年代:2007
ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 地下层数:贰层	ئۆي ئىگىسى ئۆي ئىسمى 地下层数:贰层

房权证专用章(5)



填发单位 (盖章)
 乌鲁木齐市天山区房产局

1204725

房屋权证 字第 2009035885 号

房屋所有权人	新疆国际置地房地产开发有限责任公司		
共有情况			
房屋坐落	乌鲁木齐市人民路1号南门国际城D3栋一层配建室		
登记时间	2009.08.26		
房屋性质			
房屋用途	配电室		
总层数	房屋层数	建筑面积(m ²)	其他
贰拾陆层	壹佰叁拾壹点零陆		
房屋状况			
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
			至 止

房屋权证 附 记

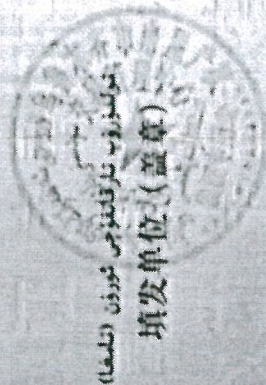
产权来源: 新建

层数合计: 贰拾陆层

修建年代: 2007

地下层数: 贰层

产权登记专用章(5)



新疆国际实业股份有限公司

承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因商誉减值测试事宜，特委托贵公司对本公司并购新疆国际置地房地产开发有限责任公司房地产业务少数股东股权所形成的含商誉资产组评估基准日的可收回金额进行了评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

一、商誉减值测试所对应的经济行为符合《企业会计准则第8号—资产减值》及《会计监管风险提示第8号—商誉减值》之规定；

二、所提供的与商誉减值测试相关资料真实、准确、完整；

三、负责委托具备合法资质的会计师事务所对首航高科评估基准日的资产、负债进行了审计；

四、与测试商誉相关的含商誉资产组的辨识与确认符合实际情况。

五、按照评估委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；

六、本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：

新疆国际实业股份有限公司



二〇二四年三月十一日

新疆国际置地房地产开发有限责任公司

承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因商誉减值测试事宜，同意新疆国际实业股份有限公司委托贵公司对新疆国际实业股份有限公司并购本公司少数股东股权所形成的含商誉资产组评估基准日的可收回金额进行了减值测试评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

一、商誉减值测试所对应的经济行为符合《企业会计准则第8号—资产减值》及《会计监管风险提示第8号—商誉减值》之规定；

二、本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；

三、本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；

四、所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；

五、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

六、纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

七、纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间未发生影响评估行为及结果的事项；

八、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

九、本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

法定代表人签字：



新疆国际置地房地产开发有限责任公司

二〇二四年三月十五日

资产评估师承诺函

新疆国际实业股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司资产减值测试事宜涉及的贵公司购买新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权所形成的含商誉资产组，以 2023 年 12 月 31 日为评估基准日对其可回收金额进行了评估，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与经验。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同中约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据会计准则、评估准则和相关规范选用了恰当的评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年四月二十一日

此件与原件相符，再次复印无效
仅供



营业执照



扫描市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许可、
监管信息，体验
更多应用服务。

统一社会信用代码
9111010267820666X7

(副本)(4-1)



名称 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 刘建平

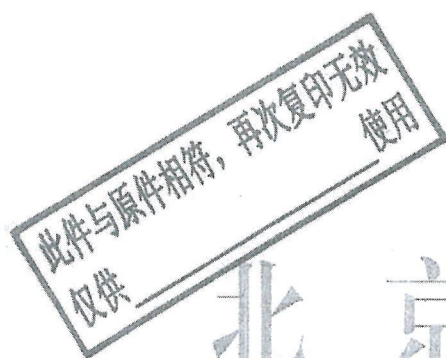
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元
成立日期 2008年08月06日
住所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼-4至45层101内15层2180C室



登记机关

2023年04月28日



北京市财政局

京财资评备〔2021〕0084号

变更备案公告



中铭国际资产评估（北京）有限责任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、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司法定代表人由胡梅根变更为刘建平。

二、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司股东由黄世新（资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（资产评估师证书编号：11001615）、胡梅根（资产评估师证书编号：36000281）、张晓君、廖惠熙（资产评估师证书编号：11030085）、柳春（资产评估师证书编号：45030034）、施韵波（资产评估师证书编号：13000143）、王荣（资产评估师证书编号：22040069）、陈峰（资产评估师证书编号：36000272）、周霖（资产评估师证书编号：33001001）、柳秋莲（资产评估师证书编号：15060037）、胡利勇（资产评估



师证书编号: 11000875), 变更为黄世新(资产评估师证书编号: 11001606)、刘建平(资产评估师证书编号: 11001615)、胡梅根(资产评估师证书编号: 36000281)、张晓君、蔺守和(资产评估师证书编号: 13140032)、柳春(资产评估师证书编号: 45030034)、冯光灿(资产评估师证书编号: 14000180)、王荣(资产评估师证书编号: 22040069)、陈峰(资产评估师证书编号: 36000272)、周霖(资产评估师证书编号: 33001001)、柳秋莲(资产评估师证书编号: 15060037)、李彦涛(资产评估师证书编号: 41000851)、徐烈贞(资产评估师证书编号: 39070006)、韩文金(资产评估师证书编号: 37070163)、郭叶黎(资产评估师证书编号: 47190006)、李军(资产评估师证书编号: 45160007)。

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。



2021年8月9日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11030140

会员姓名：王汝山

证件号码：230103*****2

所在机构：中铭国际资产评估(北京)有限责任
公司

年检情况：通过(2024-04-11)

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

Handwritten signature



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11040014

会员姓名：刘通州

证件号码：110108*****3

所在机构：中铭国际资产评估(北京)有限责任
公司

年检情况：通过(2024-04-11)

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

刘通州



(有效期至 2025-04-30 日止)

含商誉资产组预计未来现金流现值计算表

评估基准日：2023年12月31日

被评估单位名称：新疆国际置地房地产开发有限责任公司

单位：人民币万元

项目名称	未来预测										2030末尾房成本价或打折价销售	2030末资产残余值回收
	2024	2025年1-9月		2025年10-12月		2025年度		2026	2027	2028	2029	2030
		1-9月（三期项目土地后续支出）	10-12月（三期项目建安等费用支出）	10-12月（三期项目建安等费用支出）	全年（除土地及建安等其他）							
一、现金流入（收入）	631.80	-	-	-	3,415.89	4,773.18	47,958.19	32,827.28	26,910.10	19,474.28	8,144.99	-
二、现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、土地成本	-	345.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、建安等其他成本	-	-	-	5,278.81	-	21,115.23	15,836.42	-	-	-	-	-
3、税金及附加	76.70	-	-	-	188.99	236.61	2,066.48	1,394.23	1,263.93	2,899.64	-	-
4、销售费用	41.00	-	-	-	131.52	262.30	900.91	611.51	601.51	431.18	-	-
5、管理费用	218.02	-	-	-	319.85	350.93	359.31	360.91	365.53	276.46	-	-
6、财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	335.72	345.84	5,278.81	5,278.81	640.36	21,965.07	19,163.12	2,366.64	2,230.96	3,607.28	-	-
三、EBIT	296.08	-345.84	-5,278.81	-5,278.81	2,775.53	-17,191.89	28,795.07	30,460.64	24,679.14	15,867.00	8,144.99	-
加：折旧摊销	48.29	-	-	-	48.32	48.16	46.75	48.35	52.97	48.51	-	-
四、EBITDA	344.37	-345.84	-5,278.81	-5,278.81	2,823.85	-17,143.74	28,841.82	30,508.99	24,732.11	15,915.51	8,144.99	-
减：营运资金支出	-	-	-	-	1,067.63	17,114.23	-18,181.86	-	-	-	-	-
减：资本支出	157.42	-	-	-	1.78	1.74	3.43	27.86	25.21	1.78	-	385.11
五、税前净现金流量Ri	186.95	-345.84	-5,278.81	-5,278.81	1,754.43	-34,259.70	47,020.24	30,481.13	24,706.90	15,913.73	8,144.99	-385.11
折现年限	0.50	1.38	1.88	1.88	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	6.00	6.00
折现率	9.64%	9.64%	9.64%	9.64%	9.64%	9.64%	9.64%	9.64%	9.64%	9.64%	9.64%	9.64%
折现系数	0.9550	0.8811	0.8415	0.8415	0.8711	0.7945	0.7246	0.6609	0.6028	0.5498	0.5757	0.5757
税前净现金流量现值	178.53	-304.72	-4,442.12	-4,442.12	1,528.29	-27,219.33	34,070.87	20,144.98	14,893.32	8,749.37	4,689.07	-221.71
含商誉相关的资产组经营净现金流量现值合计												52,066.54

评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

签字资产评估师：王汝山 刘通州

