

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆天业股份有限公司拟股权转让涉及的
石河子市泰康房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2018]第01-464号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一八年九月三十日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	27
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	28
附 件	29

声 明

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估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）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

新疆天业股份有限公司拟股权转让涉及的 石河子市泰康房地产开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2018]第01-464号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受新疆天业股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆天业股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的石河子市泰康房地产开发有限公司股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：新疆天业股份有限公司拟股权转让涉及的石河子市泰康房地产开发有限公司股权，为此对石河子市泰康房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为石河子市泰康房地产开发有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产（货币资金、应收账款、其他应收款、存货、其他流动资产）、非流动资产（固定资产）、流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 6 月 30 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法进行评估。

六、评估结论：本评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日，在持续经营条件下，石河子市泰康房地产开发有限公司经审计的总资产账面价值 23,014.82 万元，总负债账面价值 18,662.17 万元，净资产账面价值 4,352.65 万元。经资产基础法评估，石河子市

新疆天业股份有限公司拟股权转让涉及的
石河子市泰康房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

泰康房地产开发有限公司总资产评估价值 23,555.21 万元，增值 540.39 万元，增值率 2.35%；总负债评估价值 18,662.17 万元，无增减变动；净资产评估价值 4,893.04 万元，增值 540.39 万元，增值率 12.42%。股东全部权益价值为 4,893.04 万元。具体结果见下表：

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	22,620.87	22,900.65	279.78	1.24
非流动资产合计	2	393.95	654.56	260.61	66.15
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	393.95	654.56	260.61	66.15
其中：建筑物	6	389.29	649.93	260.64	66.95
设备	7	4.66	4.63	-0.03	-0.73
在建工程	8				
无形资产	9				
其中：无形资产-土地使用权	10				
其他非流动资产	11				
资产总计	12	23,014.82	23,555.21	540.39	2.35
流动负债	13	18,662.17	18,662.17		
非流动负债	14				
负债总计	15	18,662.17	18,662.17		
净资产	16	4,352.65	4,893.04	540.39	12.42

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、资产评估报告日：本评估报告日为 2018 年 9 月 30 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新疆天业股份有限公司拟股权转让涉及的 石河子市泰康房地产开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2018]第01-464号

新疆天业股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆天业股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的石河子市泰康房地产开发有限公司股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

委托人为新疆天业股份有限公司，被评估单位为石河子市泰康房地产开发有限公司。

（一）委托人概况

公司名称：新疆天业股份有限公司（以下简称“新疆天业股份公司”）

注册地址：新疆石河子经济技术开发区北三东路 36 号

统一社会信用代码：91650000228601443P

法定代表人：宋晓玲

注册资本：97252.2352 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1997 年 06 月 09 日

营业期限：长期

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

经营范围：化工产品(含腐蚀品具体范围以许可证为准)的生产和销售；汽车运输；番茄酱的生产和销售（限所属分支机构经营）；塑料制品的生产和销售；机电设备（小轿车及国家专项审批规定的产品除外）、建筑材料、五金交电、钢材、棉麻产品、轻纺产品、汽车配件、畜产品、干鲜果品的销售；农业种植、畜牧养殖、农业水土开发；柠檬酸、电石及副产品的生产和销售（上述经营项目仅限所属分支机构经营）；废旧塑料回收、再加工、销售；货物及技术的进出口经营（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；农副产品的加工(国家有专项审批的产品除外)；保温材料的生产、销售、安装；机械设备、房屋、车辆租赁；货物装卸、搬运服务；纸质包装袋、复合包装袋、塑料编织袋、塑料袋的生产和销售。

（二）被评估单位概况

本次被评估单位为石河子市泰康房地产开发有限公司，其基本信息如下：

1、基本信息

公司名称：石河子市泰康房地产开发有限公司(以下简称“泰康房地产公司”或“公司”)

注册地址：新疆兵团石河子高新技术产业开发区火炬路 232 号

统一社会信用代码：91659001710879398Y

法定代表人：石斌

注册资本：2000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：1998 年 06 月 05 日

营业期限：长期

经营范围：在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，房地产开发项目转让、商品房销售、出租，五金建材的销售。

房地产开发企业资质等级：四级

2、历史沿革

石河子市泰康房地产开发有限公司成立于 1998 年 6 月 5 日，由新疆天业股份有限公司、石河子市泰安建筑工程有限公司出资设立，设立时注册资本为人民币

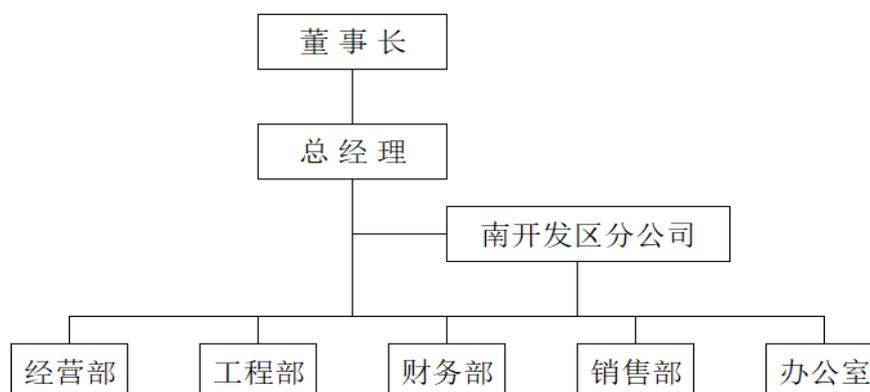
2000 万元。

截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日，石河子市泰康房地产开发有限公司股权结构如下：

序号	投资单位名称	投资比例 (%)	出资金额 (人民币万元)
1	新疆天业股份有限公司	95.83	1916.64
2	石河子市泰安建筑工程有限公司	4.17	83.36
合 计		100.00	2000.00

3、公司组织机构构成

石河子市泰康房地产开发有限公司 组织机构图



4、公司人员状况

公司现有在册职工 25 人，有职称的专业技术人员 12 人，人员结构合理，生产经营活动正常。

5、近两年及评估基准日企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
资产 (万元)	13,269.73	21,695.01	23,014.82
负债 (万元)	8,620.83	17,198.77	18,662.17
股东权益 (万元)	4,648.90	4,496.24	4,352.65
经营业绩	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
营业收入 (万元)	19.61	33.55	37.56
利润总额 (万元)	-28.86	-152.61	-2.55
净利润 (万元)	-80.48	-152.66	-143.59

注：上述财务数据来源于石河子市泰康房地产开发有限公司提供的财务报表，

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

并已经审计。其中，2016 年度财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了天健深审（2016）765 号标准无保留意见审计报告；2017 年度财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了天健深审（2018）530 号标准无保留意见审计报告；2018 年 1-6 月财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审（2018）3-373 号标准无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位关系

被评估单位为委托人新疆天业股份有限公司设立的控股子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》，新疆天业股份有限公司拟转让所持有的泰康房地产公司 95.83%的股权，本次评估目的即对该经济行为所涉及的石河子市泰康房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为，依据新疆生产建设兵团第八师国有资产监督管理委员会文件师国资发[2018]191 号“关于新疆天业（集团）有限公司受让石河子市泰康房地产开发有限公司 95.83%股权的批复”、“新疆天业股份有限公司七届四次董事会决议”进行。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为石河子市泰康房地产开发有限公司于评估基准日 2018 年 6 月 30 日的股东全部权益价值。

新疆天业股份有限公司拟股权转让涉及的
石河子市泰康房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

评估范围为截止 2018 年 6 月 30 日的全部资产及负债。资产总额为 23,014.82 万元，其中：流动资产为 22,620.87 万元，非流动资产为 393.95 万元；负债总额为 18,662.17 万元；所有者权益总额为 4,352.65 万元。详见下表：

2018 年 6 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	16,564,723.29	短期借款	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据及应收账款		应付票据及应付账款	51,003,498.36
预付款项		预收款项	74,355,919.81
其他应收款	1,220,539.23	应付职工薪酬	58,653.49
存货	200,766,809.60	应交税费	11,399,979.23
持有待售资产		其他应付款	49,803,615.09
一年内到期的非流动资产		持有待售负债	
其他流动资产	7,656,557.92	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	226,208,630.04	其他流动负债	
二、非流动资产		流动负债合计	186,621,665.98
可供出售金融资产		五、非流动负债	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		或有负债	
固定资产	3,939,526.89	其他非流动负债	
在建工程		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	186,621,665.98
油气资产		六、所有者（股东）权益	
无形资产		实收资本	20,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		盈余公积	6,396,617.98
长期待摊费用		一般风险准备	
递延所得税资产		未分配利润	17,129,872.97
其他非流动资产		归属于母公司所有者权益	
非流动资产合计	3,939,526.89	所有者（股东）权益合计	43,526,490.95
三、资产总计	230,148,156.93	负债和所有者权益总计	230,148,156.93

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审（2018）3-373号标准无保留意见审计报告。

（二）主要资产概况

1、货币资金，为银行存款和其他货币资金（天业结算中心存款）。

2、存货：包括开发产品、开发成本。

（1）、开发产品：

1)、泰康房地产公司于2002年开发完成的石河子17#小区泰康花园住宅（经济适用房）48套，建筑面积4489.90平方米，目前作为天业集团员工周转用房，满足购房条件的员工可以享受经济适用房的政策购买；同小区底商门面房（商业）17套，建筑面积1339.53平方米，因位置偏僻，同批门面房均未售出。以上开发产品未办理产权证，泰康公司提供了相关房产的“产权转移通知书”，主要内容如下：

序号	产权转移通知单编号	位置	楼栋号	结构	建成日期	房屋性质	用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	备注
1	0006904	17 小区泰康花园	10 栋 122 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	2	94.17	
2	0006906	17 小区泰康花园	10 栋 132 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	3	94.17	
3	0006908	17 小区泰康花园	10 栋 142 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	4	94.17	
4	0006910	17 小区泰康花园	10 栋 152 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	5	94.17	
5	0006912	17 小区泰康花园	10 栋 162 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	94.17	
6	0006923	17 小区泰康花园	10 栋 321 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	2	94.17	
7	0006925	17 小区泰康花园	10 栋 331 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	3	94.17	
8	0006927	17 小区泰康花园	10 栋 341 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	4	94.17	
9	0006929	17 小区泰康花园	10 栋 351 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	5	94.17	
10	0006931	17 小区泰康花园	10 栋 361 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	94.17	
11	0006940	17 小区泰康花园	9 栋 152 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	5	103.73	
12	0006942	17 小区泰康花园	9 栋 162 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	103.73	
13	0006959	17 小区泰康花园	9 栋 351 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	5	103.73	
14	0006961	17 小区泰康花园	9 栋 361 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	103.73	
15	0006974	17 小区泰康花园	8 栋 162 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	100.78	
16	0006985	17 小区泰康花园	8 栋 261 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	100.78	
17	0006986	17 小区泰康花园	8 栋 262 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	100.78	
18	0006997	17 小区泰康花园	8 栋 361 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	100.78	
19	0007002	17 小区泰康花园	7 栋 122 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	2	90.35	

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

新疆天业股份有限公司拟股权转让涉及的
石河子市泰康房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

20	0007004	17 小区泰康花园	7 栋 132 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	3	90.35	
21	0007006	17 小区泰康花园	7 栋 142 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	4	90.35	
22	0007008	17 小区泰康花园	7 栋 152 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	5	90.35	
23	0007010	17 小区泰康花园	7 栋 162 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	90.35	
24	0007015	17 小区泰康花园	7 栋 231 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	3	90.63	
25	0007016	17 小区泰康花园	7 栋 232 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	3	90.63	
26	0007017	17 小区泰康花园	7 栋 241 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	4	90.63	
27	0007018	17 小区泰康花园	7 栋 242 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	4	90.63	
28	0007019	17 小区泰康花园	7 栋 251 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	5	90.63	
29	0007020	17 小区泰康花园	7 栋 252 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	5	90.63	
30	0007021	17 小区泰康花园	7 栋 261 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	90.63	
31	0007022	17 小区泰康花园	7 栋 262 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	90.63	
32	0007023	17 小区泰康花园	7 栋 311 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	1	90.63	
33	0007025	17 小区泰康花园	7 栋 321 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	2	90.63	
34	0007026	17 小区泰康花园	7 栋 322 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	2	90.63	
35	0007027	17 小区泰康花园	7 栋 331 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	3	90.63	
36	0007028	17 小区泰康花园	7 栋 332 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	3	90.63	
37	0007029	17 小区泰康花园	7 栋 341 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	4	90.63	
38	0007030	17 小区泰康花园	7 栋 342 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	4	90.63	
39	0007031	17 小区泰康花园	7 栋 351 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	5	90.63	
40	0007032	17 小区泰康花园	7 栋 352 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	5	90.63	
41	0007033	17 小区泰康花园	7 栋 361 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	90.63	
42	0007034	17 小区泰康花园	7 栋 362 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	90.63	
43	0007035	17 小区泰康花园	7 栋 411 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	1	90.35	
44	0007045	17 小区泰康花园	7 栋 461 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	90.35	
45	0007046	17 小区泰康花园	7 栋 462 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	87.80	
46	0007058	17 小区泰康花园	6 栋 162 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	100.45	
47	0007069	17 小区泰康花园	6 栋 261 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	100.45	
48	0007100	17 小区泰康花园	5 栋 362 号	砖混	2002.9.30	经济适用房	住宅	6	6	87.04	
住宅小计										4489.90	
49	0090030	17 号小区泰康花园	5 栋 1 号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
50	0090031	17 号小区泰康花园	5 栋 2 号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
51	0090032	17 号小区泰康花园	5 栋 3 号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
52	0090033	17 号小区泰康花园	5 栋 4 号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
53	0090034	17 号小区泰康花园	5 栋 5 号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
54	0090035	17 号小区泰康花园	5 栋 6 号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
55	0090036	17 号小区泰康花园	5 栋 7 号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
56	0090037	17 号小区泰康花园	5 栋 8 号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
57	0090038	17 号小区泰康花园	5 栋 9、10 号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	85.13	
58	0090039	17 号小区泰康花园	5 栋 11 号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

新疆天业股份有限公司拟股权转让涉及的
石河子市泰康房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

59	0090040	17号小区泰康花园	5栋12号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
60	0090041	17号小区泰康花园	5栋13号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
61	0090042	17号小区泰康花园	5栋14号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
62	0090043	17号小区泰康花园	5栋15号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
63	0090044	17号小区泰康花园	5栋16号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
64	0090045	17号小区泰康花园	5栋17号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
65	0090046	17号小区泰康花园	5栋18号	混合	2002.9.28	商品房	商服	6	1	78.40	
		商服房小计								1339.53	
		合计								5829.43	

(2)、开发成本：全部为清新佳苑住宅项目建设成本，该项目“企业投资项目备案证明”备案号：八师发改（投资）备（2016）60号，位于石河子南山新区科教路以北、新业路以西，项目用地面积113780.41平方米，其中住宅用地面积109092.22平方米，配套商业用地面积4688.19平方米。规划建设住宅楼16栋，其中，18层住宅楼3栋，11层住宅楼8栋，5层住宅楼4栋，4层住宅楼1栋，3层幼儿园1栋。商业楼2栋，其中，4层商业楼1栋，2层商业楼1栋。社区服务用房1栋，换热站1栋，地下车库。项目投资总额柒亿元，项目执行年限2016-2021年。

截止评估基准日，5栋多层住宅楼、2栋商业楼基本完工；社区服务用房完工临时用作售楼部；3栋11层住宅楼已经封顶。

3、房屋建筑物

(1)、办公楼：位于石河子开发区东苑小区东门，面临东五路，地上2层，地下1层，砖混结构，建筑面积1216.69平方米，用途为办公用房。

泰康房地产公司与石河子市泰安建筑工程公司签订“房屋使用协议”，泰康房地产公司将建筑面积1216.69平方米的办公楼，在2017.1.1-2020.12.31期间，无偿提供给石河子市泰安建筑工程公司使用，使用人负责房屋的租赁税收等相关费用，以及使用期间的水电、暖气、通讯、物业、维修等费用。

办公楼权属情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	备注
1	石房权证字第 00340100 号	办公用房	开发区东五路 9-2、3、4 号	砖混	3	1	148.47	一楼
2	石房权证字第 00305314 号	办公用房	开发区东五路 9-5 号	砖混	3	1	51.97	一楼
3	石房权证字第 00305319 号	办公用房	开发区东五路 9-6 号	砖混	3	1	126.17	一楼
4	石房权证字第 00305320 号	办公用房	开发区东五路 9-A1、2 号	砖混	3	2	79.48	二楼
5	石房权证字第 00304120 号	办公用房	开发区东五路 9-A3 号	砖混	3	2	39.41	二楼
6	石房权证字第 00304126 号	办公用房	开发区东五路 9-A4 号	砖混	3	2	36.59	二楼
7	石房权证字第 00304122 号	办公用房	开发区东五路 9-A5 号	砖混	3	2	42.24	二楼
8	石房权证字第 00304128 号	办公用房	开发区东五路 9-A6 号	砖混	3	2	39.41	二楼
9	石房权证字第 00305312 号	办公用房	开发区东五路 9-A7 号	砖混	3	2	40.07	二楼
10	石房权证字第 00304132 号	办公用房	开发区东五路 9-A8、9 号	砖混	3	2	79.22	二楼
11	石房权证字第 00304133 号	办公用房	开发区东五路 9-A10、11 号	砖混	3	2	59.09	二楼
12	石房权证字第 00305313 号	办公用房	开发区东五路 9-A12 号	砖混	3	2	40.06	二楼
13	石房权证字第 00304125 号	办公用房	开发区东五路 9-D1 号	砖混	3	-1	43.57	地下室
14	石房权证字第 00304124 号	办公用房	开发区东五路 9-D2 号	砖混	3	-1	130.71	地下室
15	石房权证字第 00304134 号	办公用房	开发区东五路 9-D3 号	砖混	3	-1	40.46	地下室
16	石房权证字第 00304135 号	办公用房	开发区东五路 9-D4 号	砖混	3	-1	124.07	地下室
17	石房权证字第 00304121 号	办公用房	开发区东五路 9-D5 号	砖混	3	-1	30.34	地下室
18	石房权证字第 00305318 号	办公用房	开发区东五路 9-D6 号	砖混	3	-1	65.36	地下室
合 计							1216.69	

(2)、车库：位于石河子 23 小区 59 栋 2 号，2005 年购置，因购房发票原件丢失，未办理房屋产权证，实测建筑面积 25.60 平方米；

(3)、警卫室：位于石河子 17 小区泰康花园，自建于 2006 年，规划外临时设施，无房屋产权证，实测建筑面积 35.75 平方米。

4、设备

(1) 车辆：1 辆现代索纳塔轿车，2011 年抵账取得，初始注册日期为 2006 年 7 月，已经行驶近 40 万公里。

(2) 电子设备：大部分电子办公设备购置时间较早，折旧已经提足，期间硬件有所升级，能够维持使用。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业无账面记录或者未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

无。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、新疆生产建设兵团第八师国有资产监督管理委员会文件师国资发[2018]191号“关于新疆天业（集团）有限公司受让石河子市泰康房产开发有限公司 95.83%股权的批复”；

2、“新疆天业股份有限公司七届四次董事会决议”；

3、《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令(第四十六号)；

2、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订)；

3、《中华人民共和国证券法》(2013年6月29日修订)；

4、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005年国务院国资委第12号令；

5、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日)；

6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274号)；

7、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号)；

8、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号)；

9、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)；

10、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令[2007]第72号)；

12、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

13、《经济适用住房管理办法》(建住房[2007]258号)；

14、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；

2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2017〕31号；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2017〕32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〔2017〕34号；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》中评协〔2017〕35号；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2017〕36号；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 15、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
- 16、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 17、原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 18、《企业会计准则》（财会〔2006〕3号）及之后修订增补的各项准则。

（四）产权依据

- 1、房屋所有权证、产权转移通知书；
- 2、机动车行驶证；
- 3、会计凭证及合同、发票等；
- 4、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标〔2003〕206号；
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格（2002）10号文；
- 3、国家发展改革委、建设部《关于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）；
- 4、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格〔2003〕857号）；
- 5、《房屋完损等级及评定标准》（原城乡建设环境保护部城住字〔1984〕第678号）；

- 6、《机电产品报价手册》2018 版；
- 7、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 8、评估基准日银行贷款利率；
- 9、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 10、企业提供的主要产品目录；
- 11、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 12、评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
- 13、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、会计师事务所出具的审计报告；
- 2、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。选择理由如下：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与石河子市泰康房地产开发有限公司企业类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其整体资产价值。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。被评估单位为房地产开发企业，其近年开发的项目主要满足天业集团内部需求，2002年开发的石河子17小区泰康花园为经济适用房，2016年开发的南区清新佳苑项目首批房源只对天业内部销售，市场化运作程度较低。另外，企业经营不稳定，近5年（2014-2018.6）主营收入分别为2309.81万元、2406.63万元、19.61万元、33.55万元、37.56万元，且2016年度、2017年度、2018年上半年连续亏损；除在建项目外，公司没有土地储备，其后期经营不确定性较大，公司管理层不能够提供合理的未来年度的盈利预测数据。评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为不具备收益法评估的条件。故不适合用收益法进行评估。

（二）资产基础法简介

各项资产评估方法简介：

1、货币资金：包括银行存款、其他货币资金

银行存款：对账面金额进行核实，向开户银行发函询证，以核实后的账面价值确定评估价值。

其他货币资金：为被评估单位存放于天业结算中心的存款。评估人员通过发函询证的方式确认评估价值。

2、应收款项：包括应收账款、其他应收款。对应收款项，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情

况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

3、存货

(1)、开发产品：系泰康房地产公司已建成待售的住宅及商服房，包括石河子 17#小区泰康花园住宅（经济适用房）48 套，建筑面积 4489.90 平方米；同小区底商门面房（商业）17 套，建筑面积 1339.53 平方米。

1)、经济适用住房

根据《经济适用住房管理办法》，经济适用住房，是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。经济适用住房建设用地以划拨方式供应。经济适用住房建设项目免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。经济适用住房项目外基础设施建设费用，由政府负担。经济适用住房的价格应当以保本微利为原则。其销售基准价格及浮动幅度，由有定价权的价格主管部门会同经济适用住房主管部门，依据经济适用住房价格管理的有关规定，在综合考虑建设、管理成本和利润的基础上确定并向社会公布。房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率按不高于 3% 核定；市、县人民政府直接组织建设的经济适用住房只能按成本价销售，不得有利润。

根据新疆维吾尔自治区石河子市物价局石价非函[2001]21 号“关于 17 号小区经济适用房预售价格的函复”，泰康房地产公司开发建设的 17 号小区经济适用房预售价格为 1050 元/平方米，开发产品中经济适用住房部分以该单价确定评估值。

2)、商业房

评估人员对委估商业房逐项进行了核实，账实、账表相符。本次评估按照正常销售产品评估。

评估格式：

正常销售产品的评估值=不含税销售单价×[1-销售费用率-税金及附加费率-(销售利润率×所得税税率)-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润扣除率]×数量

(2)、开发成本

为清新佳苑住宅项目建设成本，该项目“企业投资项目备案证明”备案号：八师发改（投资）备（2016）60号，项目位于石河子南山新区科教路以北、新业路以西，项目用地面积113780.41平方米，其中住宅用地面积109092.22平方米，配套商业用地面积4688.19平方米。规划建设住宅楼16栋，商业楼2栋，社区服务用房1栋，换热站1栋，地下车库。项目投资总额柒亿元，项目执行年限2016-2021年。该项目“建设用地批准证书”编号：石国土资函（2016）字第28号、29号，批准用地面积6.1138公顷（28号，商服、住宅用地）、5.2643公顷（29号，住宅用地），土地所有权性质为国用，土地取得方式为出让，批准的建设工期为2016年8月至2018年8月，批准证书有效期为2016年8月至2018年8月。

泰康房地产公司核算的南山新区清新佳苑项目开发支出，包括取得土地的费用、前期工程费用、基础设施费用、建安工程费用、配套设施费用、开发间接费用等，累计已经发生1.9462亿元，占该项目计划投资的27.93%，该项目计划2021年完成。由于处于该项目处于开发初期，实际投资比例较低，且国内房地产管理政策多变，房地产税呼之欲出，房地产市场走势难以客观预测。本次评估中，评估人员抽查了相关合同、发票、凭证等资料，以核实后的账面值作为评估值。

4、其他流动资产

系待抵扣增值税进项税额。评估人员检查相关记账凭证，核对企业纳税申报资料，以核实后的账面值作为评估值。

5、固定资产

(1)、房屋建筑物

1)、办公楼、车库

对于市场交易活跃，可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的建筑物，采用市场比较法评估。

采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

市场法的计算步骤如下：

根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实

物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

具体来说，市场法就是通过与近期交易的类似房地产进行比较，并对一系列因素进行调整，而得到被评估房地产在评估基准日的市场状况下的价值水平。这些因素主要有交易情况因素、交易日期因素以及房地产状况因素三类。

市场法的计算公式：

$$P=P' \times A \times B \times C$$

式中：P—被评估房地产评估价值

P'—可比交易实例价值

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—房地产状况修正系数

2)、警卫室

采用重置成本法评估。

评估价值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

②成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。即：

成新率 $N = \text{理论成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 60\%$ ，其中：

理论成新率 N1：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

勘察成新率 N2：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的

现场勘察成新率。

(2)、车辆

委估车辆为 1 辆 2006 年挂牌、行驶里程接近 40 万公里的轿车，参照二手车市场价格确定其评估价值。

(3)、电子设备

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算；对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价；对于超期服役设备，只考虑残值。

2) 成新率

电子设备的成新率主要依据使用年限确定其成新率。

6、负债的评估

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

(一) 前期准备、接受委托

本事务所首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2018 年 9 月 5 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2018 年 9 月 15 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化的影响资产价值的种种因素，必

须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

7、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法

规规定。

- 8、不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。
- 9、假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

十、评估结论

截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日，石河子市泰康房地产开发有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

1、评估结果

截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日，在持续经营条件下，石河子市泰康房地产开发有限公司经审计的总资产账面价值 23,014.82 万元，总负债账面价值 18,662.17 万元，净资产账面价值 4,352.65 万元。经资产基础法评估，石河子市泰康房地产开发有限公司总资产评估价值 23,555.21 万元，增值 540.39 万元，增值率 2.35%；总负债评估价值 18,662.17 万元，无增减变动；净资产评估价值 4,893.04 万元，增值 540.39 万元，增值率 12.42%。股东全部权益价值为 4,893.04 万元。详见下表：

石河子市泰康房地产开发有限公司资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	22,620.87	22,900.65	279.78	1.24
非流动资产合计	2	393.95	654.56	260.61	66.15
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	393.95	654.56	260.61	66.15
其中：建筑物	6	389.29	649.93	260.64	66.95
设备	7	4.66	4.63	-0.03	-0.73
在建工程	8				
无形资产	9				
其中：无形资产-土地使用权	10				
长期应收款	11				
资产总计	12	23,014.82	23,555.21	540.39	2.35
流动负债	13	18,662.17	18,662.17		

新疆天业股份有限公司拟股权转让涉及的
石河子市泰康房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

非流动负债	14		-		
负债总计	15	18,662.17	18,662.17		
净资产	16	4,352.65	4,893.04	540.39	12.42

评估结论详细情况见评估明细表。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

2、评估增值情况及原因分析

运用资产基础法进行评估后，各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

(1)、存货评估值较账面值增值 279.78 万元，增值原因主要是开发产品中的商品房账面成本较低，采用市价评估后增值幅度较大。

(2)、房屋建筑物增值 260.64 万元，增值原因是委估的车库、办公楼购置较早，入账原值较低，近年房地产市场发展迅猛，房价持续上涨，本次采用市价评估后增值幅度较大。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1、本次评估的房屋建筑物和土地面积，在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整；

2、本次列入评估范围内的房产共计 3 项，总建筑面积为 1278.04 平方米，其中共计建筑面积为 1216.69 平方米的办公楼，已办理房屋所有权证，其余房产尚未办理房屋所有权证书，但泰康房地产有限公司承诺未办理房屋所有权证的车库、17 小区警卫房归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。

本评估报告书是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提条件下做出

的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

（二）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

- 1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项；
- 2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；
- 3、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。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（四）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告使用范围：

(1) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

(2) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

(3) 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

(4) 本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2019年6月29日止。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 9 月 30 日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



中国·北京市

资产评估师：

（签名并盖章）



资产评估师：

（签名并盖章）



二零一八年九月三十日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：武峥

性别：女

登记编号：65000234

单位名称：北京北方亚事资产评估
有限责任公司新疆分公司



初次登记时间：1998-08-05

年检信息：通过 (2017-05-10)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2017年8月22日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：岳朝辉

性别：男

登记编号：65000238

单位名称：北京北方亚事资产评估
有限责任公司新疆分公司



初次登记时间：1997-08-05

年检信息：通过 (2017-05-10)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2017年8月22日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

北京市财政局

2017-0066 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024
变更文号：财办资[2016]6号
序列号：000144

发证时间： 年 月 日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110101MA001W1Y48

名称 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615
执行事务合伙人 闫全山
成立日期 2015年11月12日
合伙期限 2015年11月12日至 长期
经营范围 资产评估; 经济贸易咨询。(下期出资时间为2035年12月31日; 资产评估以及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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年11月12日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。