

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆库尔勒香梨股份有限公司拟核实新疆昌源水务  
集团有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开  
发区翠湖路456号B栋14层、19层房地产

市场价值

# 资产评估报告

开元评报字[2019]584号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一九年十一月六日

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020011201900510

资产评估报告名称： 新疆库尔勒香梨股份有限公司拟核实新疆昌源水务集团有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋14层、19层房地产市场价值

资产评估报告文号： 开元评报字[2019]584号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王腾飞(资产评估师)、高超(资产评估师)

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

## 目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	6
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	19
资产评估报告附件.....	21

## 声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本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。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

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

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估

对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

新疆库尔勒香梨股份有限公司拟核实新疆昌源水务集团有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋14层、19层房地产市场价值

资产评估报告摘要

开元评报字[2019]584号

开元资产评估有限公司接受新疆库尔勒香梨股份有限公司（简称“委托人”或“香梨股份”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对新疆库尔勒香梨股份有限公司拟核实新疆昌源水务集团有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号14层、19层房地产市场价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

本次评估目的是新疆库尔勒香梨股份有限公司拟核实新疆昌源水务集团有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋14层、19层房地产，提供于评估基准日市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为新疆昌源水务集团有限公司于评估基准日的房地产市场价值。

本次评估范围为新疆昌源水务集团有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋14层、19层的房地产，根据乌鲁木齐欣天仪测绘有限公司出具的《房产测绘报告》，确定其房屋总建筑面积为5,502.86平方米，用途为办公。因该资产尚未转固，故此次评估未作账面值申报。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2019年9月30日。

五、评估方法

评估方法为市场法、收益法。

六、评估结论及其有效使用期

截止评估基准日,新疆昌源水务集团有限公司申报的房地产尚未转为固定资产,故此次评估未作账面值申报。经评估,新疆昌源水务集团有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋14层、19层的房地产市场价值评估值为6,741.00万元(含税)(大写为人民币陆仟柒佰肆拾壹万元整)。

按现行规定,本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年,该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

### 七、特别事项说明

1.房地产的评估结果中包括相应分摊土地使用权之价值。

2.资产评估专业人员对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地勘察并进行记录,但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况,资产评估专业人员不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任,也不承担其他被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用状况下进行评估的。

3.本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

4.截止评估基准日,新疆昌源水务集团有限公司申报评估的房产尚未办理产权证书,其具体明细如下:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	B栋14层	钢混	2017年8月	2,751.43	产权证书正在办理中
2	B栋19层	钢混	2017年8月	2,751.43	产权证书正在办理中
	合计			5,502.86	

新疆昌源水务集团有限公司承诺上述产权权属归其所有,若出现产权纠纷,新疆昌源水务集团有限公司承担所有责任。本次评估未考虑委估资产未办理产权证书事宜对评估结论的影响。

5.截至评估基准日,新疆昌源水务集团有限公司已办理《国有土地使用权证书》,其土地证载土地性质为商用;根据乌鲁木齐欣天仪测绘有限公司出具的《房产测绘报告》,房屋设计用途为办公。经了解,该房地产实际用途亦为办公用途,本次按办公用途进行评估。

6. 根据乌鲁木齐欣天仪测绘有限公司出具的《房产测绘报告》确定的委估房产14层、19层建筑面积共计5,502.86平方米，此次评估房屋建筑面积按5,502.86平方米确定。如未来办理相关产权证书时建筑面积与《房产测绘报告》上建筑面积不符，应以房屋所有权证书登记的建筑面积为准。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



**新疆库尔勒香梨股份有限公司拟核实新疆昌源水务集团  
有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区  
翠湖路456号B栋14层、19层房地产市场价值**

**资产评估报告**

开元评报字[2019]584号

**新疆库尔勒香梨股份有限公司：**

开元资产评估有限公司接受贵公司（简称“委托人”或“香梨股份”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟核实新疆昌源水务集团有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋14层、19层房地产于评估基准日2019年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者**

**（一）委托人及产权持有人概况**

**（1）委托人基本概况**

本次评估的委托人为新疆库尔勒香梨股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91650000718901406B

企业名称：新疆库尔勒香梨股份有限公司

公司类型：其他股份有限公司(上市)

住 所：新疆巴州库尔勒市圣果路圣果名苑

法定代表人：陈义斌

注册资本：14770.6873万元人民币

成立日期：1999年11月18日

经营期限：1999年11月18日至无固定期限

经营范围：果酒的生产与销售；饮料及其它预包装食品、散装食品的批发兼零售；农业、林业、果业的种植,农副产品的加工和销售；农业、林业、果业的科技开发和技术咨询服务；种子种苗、机械机具、钢材、建筑材料的销售；水果包装物的生产及销售。冷藏贮存服务，农用土地开发;经营本企业自产产品及技

术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外)；经营进料加工和“三来一补”业务；苗木、花卉、饲料的销售。农副产品的收购；皮棉经营；房屋租赁。

(2) 产权持有人基本概况

本次评估的产权持有人为新疆昌源水务集团有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91650100712965855F

企业名称：新疆昌源水务集团有限公司

公司类型：其他有限责任公司

住 所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号

法定代表人：禹华初

注册资本：80000万元人民币

成立日期：1999年02月12日

经营期限：1999年02月12日至无固定期限

经营范围：水资源及土地资源的开发；水务业投资及资产管理；引水工程建设投资；苦咸水淡化；水利水电物资、建材、金属材料、水泥、化工产品、橡胶制品农副产品、煤炭的销售；房屋、汽车及设备租赁；咨询服务；水环境监测，水质检验技术服务，工程检测技术服务；培训服务；开展净水工、水表装修工、泵站运行工等职业(工种)的初级、中级、高级鉴定和供水调度工职业(工种)中级、高级鉴定。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、产权持有人、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

本次评估目的是新疆库尔勒香梨股份有限公司拟核实新疆昌源水务集团有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋14层、19层房地产，提供于评估基准日市场价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象和评估范围

评估对象为新疆昌源水务集团有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋14层、19层于评估基准日2019年9月30日的房地产市场价值。

本次评估范围为新疆昌源水务集团有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋14层、19层的房地产，根据当地乌鲁木齐欣天仪测绘有限公司出具的《房产测绘报告》，确定其房屋总建筑面积为5,502.86平方米。因该资产尚未转固，故此次评估未作账面值申报。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

#### (二) 资产概况

委估房产已于2017年8月竣工，截止评估基准日，部分尚未完成竣工验收，故尚未办理相关产权证书。据悉，房屋设计用途为办公用途，其外墙挂砖+玻璃幕，内墙抹灰，水、电、照明设施齐全，中央空调系统已安装完毕、配备了8部箱式直梯、2部观光直梯。该委估房产目前尚未投入使用，为毛坯闲置状态。截止评估基准日，列入评估范围的房产维护保养状况良好，能够正常使用，上述房产未设定抵押权。

#### (三) 引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

### 四、价值类型

#### (一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

#### (二) 市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数

额。

## 五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2019年9月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解评估对象的资产情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估 ([ 人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1.《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46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

3.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；

4.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；

5.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；

6.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资

产监督管理委员会国资委产权[2006]274号)；

7.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资产权(2009)941号)；

8.《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号)；

9.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

10.《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国保险法>等五部法律的决定》第三次修正)；

11.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；

12.《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令538号)；

13.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订)；

14.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

15.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年3月21日财政部、国家税务总局、海关总署等三部门发布)。

16.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

17.其他与资产评估相关的法律、法规。

### (三) 评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财政部财资[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——不动产》(中评协[2017]38号)；

8.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；

- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四）资产权属依据

1. 产权持有人的公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 产权持有人的国有土地使用权证、房产测绘报告、部分预决算资料；
3. 其他相关权属依据。

#### （五）评估取价依据

1. 乌鲁木齐市房产市场网；
2. 中国房价行情网；
3. 乌鲁木齐统计局网站；
4. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考依据

- 1.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2.《房屋完损等级评定标准（试行）》(城住字[1984]第678号)；
3. 产权持有人提供的资产清单和资产评估申报表；
4. wind资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法简介

评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

##### 1. 收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

##### 2. 市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。

##### 3. 成本法

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除

其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

## （二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

### 1.评估方法的适用性分析

#### （1）市场法

##### 1) 市场法应用的前提条件：

- ①评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- ②相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

##### 2) 市场法的适用性分析

评估对象周边有较多类似房地产的成交案例，成交市场活跃，市场交易信息透明，因此本次评估适宜采用市场法进行评估。

#### （2）收益法

##### 1) 收益法应用的前提条件

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

##### 2) 收益法的适用性分析

从收益法适用条件来看，委估房产所在的区域写字楼租赁市场案例较多，相关信息公开透明，通过查询房屋的市场租赁价格，能够合理预计未来的盈利水平，并且未来收益的风险也能够合理的量化，因此本次评估适宜采用收益法进行评估。

#### （3）成本法

##### 1) 成本法应用的前提条件

- ①评估对象以持续使用为前提；
- ②评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；

③能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

## 2) 成本法的适用性分析

因委估资产部分尚未验收，决算资料、图纸不完整，难以确定其相应工程量，无法合理计算其相应价值，故本次评估不宜采用成本测算。

综上所述，本次房地产评估采用市场法、收益法评估。

## (三) 评估计算方法及计算公式

### 1. 市场法

市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等内容进行修正，以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为：

$$V=V_1 \times A/A_1 \times B/B_1 \times C/C_1 \times D/D_1$$

其中：V = 待估房地产价值；

V1 = 比较实例房地产价格；

A = 待估房地产交易情况指数；

A1 = 比较实例房地产交易情况指数；

B = 待估房地产评估期日房地产价格指数；

B1 = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；

C = 待估房地产区域因素条件指数；

C1 = 比较实例房地产区域因素条件指数；

D = 待估房地产个别因素条件指数；

D1 = 比较实例房地产个别因素条件指数。

### 2. 收益法

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折算到估价时点后进行累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下：

$$V=A \div (R-g) \times [1-1 \div ((1+g) / (1+R))^n]$$

V——房地产在估价时点的收益价格

A——房地产年净收益

R——房地产的报酬率



g——房地产的净收益的年增长率

n——房地产的收益期限

## 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后,即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划,并布置和协助产权持有人进行资产清查工作;随后评估小组进驻产权持有人,对评估对象涉及的资产实施现场调查,收集并分析评估所需的全部资料,选择评估方法并确定评估模型,进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段:

### (一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后,即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等,拟定评估工作方案和制定评估计划,并与委托人签订《资产评估委托合同》。

### (二) 现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是:提交《资产评估须提供资料清单》;指导产权持有人清查资产、准备评估资料;收集并验证评估资料;尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

#### 1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点,提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等,要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

#### 2.指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系,布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

#### 3.收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人提供的资料进行验证、核对,对发现的问题协同其解决。

#### 4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面核实,对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

## 5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会等形式访谈，就与评估对象相关的事项以及产权持有人及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

## 6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

### （三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

#### 1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

#### 2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

### （四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

### （五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，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有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析产权持有人的经营状

况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对产权持有人价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）前提条件假设

#### 1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估专业人员根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

#### 3.持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产或资产组按其目前的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

### （二）一般条件假设

1.假设国家和地方（产权持有人经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设产权持有人经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有人的持续经营形成重大不利影响。

### （三）特殊条件假设

1.假设产权持有人在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务

范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设产权持有人的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设产权持有人在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

#### （四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对产权持有人营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理。

### 十、评估结论

截止评估基准日，新疆昌源水务集团有限公司申报的房地产尚未转为固定资产，故此次评估未作账面值申报。

#### （一）市场法评估结果

经采用市场法进行评估，截至评估基准日，委估房地产的市场价值评估值为 6,741.00 万元。

#### （二）收益法评估结果

经采用收益法进行评估，截至评估基准日，委估房地产的市场价值评估值为 5,061.18 万元。

#### （三）评估结果分析及最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差1,679.82 万元，差异率33.19%。评估人员经过走访、调研等方式了解到，该区域房地产市场租金偏低，采用收益法不能够合理准确的反映其市场价值。评估对象周边有较多类似房地产的成交案例，成交市场活跃，市场交易信息透明，采用市场法更能客观反映其市场价值。

经上述分析后资产评估专业人员认为：采用市场法进行评估，评估结果较为

全面合理且更切合本次评估的评估目的，更能够客观反映委估房产的市场价值，故选取市场法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即：新疆昌源水务集团有限公司申报的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋14层、19层房地产市场价值评估值为6,741.00万元(含税)(大写为人民币陆仟柒佰肆拾壹万元整)。



#### 十一、特别事项说明

1. 房地产的评估结果中包括相应分摊土地使用权之价值。
2. 资产评估专业人员对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地勘察并进行记录，但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况，资产评估人员不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用状况下进行评估的。
3. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。
4. 截至评估基准日，新疆昌源水务集团有限公司申报评估的房产尚未办理产权证书。其具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	B栋14层	钢混	2017年8月	2,751.43	产权证书正在办理中
2	B栋19层	钢混	2017年8月	2,751.43	产权证书正在办理中
合计				5,502.86	

新疆昌源水务集团有限公司承诺上述产权权属归其所有，若出现产权纠纷，新疆昌源水务集团有限公司承担所有责任。本次评估未考虑委估资产未办理产权证书事宜对评估结论的影响。

5. 截至评估基准日，新疆昌源水务集团有限公司已办理《国有土地使用权证书》，其土地证载土地性质为商用；根据乌鲁木齐欣天仪测绘有限公司出具的《房产测绘报告》，其房屋设计用途为办公。经了解，该房地产实际用途亦为办公用途，本次按办公用途进行评估。

6. 根据乌鲁木齐欣天仪测绘有限公司出具的《房产测绘报告》确定的委估房产14层、19层建筑面积共计5,502.86平方米，此次评估房屋建筑面积按

5,502.86平方米确定。如未来办理相关产权证书时建筑面积与《房产测绘报告》上建筑面积不符，应以房屋所有权证书登记的建筑面积为准。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者产权持有人有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

(二)本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论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，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

(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和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(六)若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七)评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年11月6日。

(本页是新疆库尔勒香梨股份有限公司拟核实新疆昌源水务集团有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋14层、19层房地产市场价格价值资产评估报告的签章页，无正文)



中国·北京

资产评估专业人员:



资产评估专业人员:

