



## 目 录

### 一、资产评估报告书

(一) 声明 .....	1
(二) 资产评估报告书摘要 .....	3
(三) 资产评估报告书正文 .....	6
1、委托方、被评估单位和评估报告使用者 .....	6
2、评估目的 .....	15
3、评估对象和范围 .....	15
4、价值类型及其定义 .....	17
5、评估基准日 .....	18
6、评估依据 .....	18
7、评估方法 .....	20
8、评估程序实施过程及情况 .....	25
9、评估假设 .....	27
10、评估结论 .....	28
11、特别事项说明 .....	30
12、评估报告使用限制说明 .....	31
13、评估报告日 .....	32

### 二、资产评估明细表

### 三、附件

- (一) 评估机构资格证书复印件;
- (二) 评估机构法人营业执照复印件;
- (三) 签字注册资产评估师资格证书复印件。



## 声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，对其法律权属资料进行了查验，对其法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露，但不对其法律权属真实性作任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明、使用限制及其对评估结论的影响。

六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作



成果。

八、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在的评估机构无关。



新疆金科坤泰房地产开发有限公司拟进行增资所涉及的  
新疆金科坤泰房地产开发有限公司股东全部权益的资产评估项目

## 资产评估报告书

### 摘 要

重康评报字（2016）第 226 号

#### 新疆金科坤泰房地产开发有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆金科坤泰房地产开发有限公司拟进行增资所涉及的新疆金科坤泰房地产开发有限公司股东全部权益在 2016 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为新疆金科坤泰房地产开发有限公司拟进行增资，提供新疆金科坤泰房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：本次资产评估的对象是新疆金科坤泰房地产开发有限公司股东全部权益；评估范围是新疆金科坤泰房地产开发有限公司申报的整体资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2016 年 7 月 31 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独



立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法。

评估结论：截至评估基准日 2016 年 7 月 31 日，新疆金科坤泰房地产开发公司经审计后的资产总额为 25,336.01 万元，负债总额为 21,861.05 万元，所有者权益为 3,474.96 万元。

经本次评估，资产评估值为 26,614.31 万元，负债评估值为 21,845.35 万元，所有者权益评估值为 4,768.96 万元，评估增值额为 1,294.00 万元。

### 重要提示：

1、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用者包括：委托方、评估对象的产权持有者及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，



委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制”等对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托方及其他报告使用人应充分关注。

**以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理解理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。**



新疆金科坤泰房地产开发有限公司拟进行增资所涉及的  
新疆金科坤泰房地产开发有限公司股东全部权益的资产评估项目

## 资产评估报告书

重康评报字（2016）第 226 号

### 新疆金科坤泰房地产开发有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆金科坤泰房地产开发有限公司拟进行增资所涉及的新疆金科坤泰房地产开发有限公司股东全部权益在 2016 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他资产评估报告使用者

#### （一）委托方及被评估单位

本次资产评估的委托方及被评估单位均为新疆金科坤泰房地产开发有限公司。



## 1、基本情况

(1) 公司名称: 新疆金科坤泰房地产开发有限公司

(以下简称“坤泰公司”)

(2) 住 所: 新疆五家渠市青湖生态经济开发区南区石河子街以北、双河街以南、天津路以东、上海路以西

(3) 法定代表人: 余学兵

(4) 注册资本: 伍仟万元人民币

(5) 公司类型: 其他有限责任公司

(6) 经营范围: 房地产开发、销售; 物业管理; 机电设备安装; 建筑、装饰材料(不含危险化学品)、化工产品(不含危险化学品)、五金交电销售; 自有房屋租赁; 企业管理咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

(7) 成立日期: 2013年06月24日

(8) 营业期限: 2013年06月24日至长期

(9) 股权结构: 截至评估基准日, 重庆金科房地产开发有限公司持有坤泰公司 51.00% 股权, 重庆依云投资有限公司持有坤泰公司 49.00% 股权。

## 2、被评估单位历史沿革

坤泰公司成立于 2013 年 06 月, 根据股东会决议和章程规定, 注册资本为人民币 5,000.00 万元, 由股东分两期缴足。第一期出资情况如下表所示:

序号	股东名称	实收资本 (万元)	占注册资本 总额比例	出资方式	验资报告
1	重庆金科房地产开发有限公司	765.00	15.30%	货币	瑞新五会验字 [2013]047号
2	重庆依云投资有限公司	735.00	14.70%	货币	
	合 计	1,500.00	30.00%		

2013年12月, 股东重庆金科房地产开发有限公司、重庆依云投资有限公





司缴纳第二期出资，具体情况如下：

序号	股东名称	本期新增		累计实收资本		验资报告
		新增实收资本 (万元)	占注册资本 总额比例	累计金额 (万元)	占注册资本 总额比例	
1	重庆金科房地产开发 有限公司	1,785.00	35.70%	2,550.00	51.00%	宏昌天圆验字 [2013]10030号
2	重庆依云投资有 限公司	1,715.00	34.30%	2,450.00	49.00%	
	合计	3,500.00	70.00%	5,000.00	100.00%	

截至评估基准日，重庆金科房地产开发有限公司持有坤泰公司 51.00% 股权，重庆依云投资有限公司持有坤泰公司 49.00% 股权。

### 3、坤泰公司长期股权投资情况

#### (1) 新疆金科宇坤房地产开发有限公司

截至评估基准日，坤泰公司持有新疆金科宇坤房地产开发有限公司 100.00% 的股权。新疆金科宇坤房地产开发有限公司基本情况如下：

①公司名称：新疆金科宇坤房地产开发有限公司

(以下简称：“宇坤公司”)

②住所：新疆乌鲁木齐市新市区北京南路 223 号康源财富中心十层

③法定代表人：石勇

④注册资本：贰仟万元人民币

⑤公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

⑥成立日期：2014 年 05 月 07 日

⑦营业期限：2014 年 05 月 07 日至长期

⑧经营范围：房地产开发经营、物业管理，房屋租赁；企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### (二) 被评估单位近三年一期的资产、财务、经营状况及会计政策



## 1、资产、财务、经营状况

坤泰公司经中国注册会计师审计后的最近三年一期的主要财务指标如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年7月31日
资产总额	9,467.14	15,123.96	32,552.38	25,336.01
负债总额	4,561.76	10,429.54	28,108.13	21,861.05
所有者权益	4,905.38	4,694.42	4,444.25	3,474.96
项 目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-7月
营业收入	-	-	-	-
营业成本	-	-	-	-
营业利润	-125.51	-285.40	-334.71	-1,279.75
利润总额	-125.06	-280.48	-334.50	-1,279.75
净利润	-94.61	-210.96	-250.17	-969.29

## 2、主要会计政策

(1) 执行的会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定。

(2) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	5%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附属物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%~60%
	预缴计税依据：预收商品房款	1%~5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%



### (3) 应收款项

#### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 1000 万元以上 (含 1000 万元) 以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

#### ② 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

##### A、具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
保证金组合	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
合并范围内关联往来组合	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

##### B、账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	1	1
1-2 年	5	5
2-3 年	20	20
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

#### ③ 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

### (4) 存货

#### ① 存货的分类



房地产企业存货包括开发产品、开发成本。

### ② 存货的计价方法

房地产企业开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本；符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本；

项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本；

开发产品按建筑面积平均法核算；

如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

### ③ 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

## (5) 固定资产

### ① 固定资产的分类

固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输工具等。



## ②各类固定资产的折旧方法

固定资产在使用寿命内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	35	5	2.71
房屋及建筑物装修	年限平均法	6		16.67
机器设备	年限平均法	10	5	9.5
发电及相关设备	年限平均法	20	5	4.75
电子设备	年限平均法	5	5	19
家电设备	年限平均法	5	5	19
运输工具	年限平均法	5	5	19
其他设备	年限平均法	5	5	19

## 3、坤泰公司主要资产、负债情况及项目情况

### (1) 资产、负债情况

截至评估基准日，坤泰公司经中国注册会计师审计后的资产总额 25,336.01 万元，其中货币资金 119.77 万元、预付款项 27.54 万元、其他应收款 385.28 万元、存货 22,304.71 万元、其他流动资产 0.08 万元、长期股权投资 2,000.00 万元、固定资产 3.88 万元、递延所得税资产 494.75 万元；负债总额 21,861.05 万元，均为流动负债；所有者权益为 3,474.96 万元。

### (2) 项目情况

坤泰公司开发的“金科·中亚家居博览公园”项目位于新疆五家渠市 101 团 3 连。根据国有土地使用权出让合同约定，项目土地出让面积为 92,940.25 平方米，为其他商服用地，地上总建筑面积 111,000.00 平方米。

“金科·中亚家居博览公园”项目占地面积 92,940.25 平方米，包括 1 栋 4 层的家居主力店商业楼和待开发土地，其中家居主力店商业楼的产权



面积为 67,883.80 平方米，占地面积 37,298.79 平方米，待开发土地占地面积 55,641.46 平方米。目前家居主力店商业楼已基本完工。

根据坤泰公司与红星美凯龙家居集团股份有限公司、红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司签订的《委托经营管理合同》，约定：坤泰公司投资建设家居商场和其他配套设施，委托红星美凯龙家居集团股份有限公司进行招商，并按照“红星美凯龙”家居商场的要求和标准经营管理家居商场。

截至评估基准日，“金科·中亚家居博览公园”项目具体情况如下：

### 1) 国有土地使用权出让合同

根据 2013 年 8 月 13 日签订的国有建设用地使用权出让合同 (660621220130066 号)，坤泰公司土地出让情况如下：

宗地编号	出让宗地面积 (m <sup>2</sup> )	出让总价 (万元)	用地性质	出让年限	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	建筑密度	绿地率	开竣工时间
LSGP2013-66	92,940.25	2,550.28	其他商服用地	40 年	111,000.00	≤40%	≥18%	2013 年 9 月 1 日前 动工、2015 年 9 月 1 日前竣工

### 2) 国有土地使用权证情况

土地产权证号	土地坐落	土地权利人	土地类型	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用用途	土地使用权终止日期
农六师国用(2013)第 1213146	金科家居机电世博会二期项目以南	新疆金科坤泰房地产开发有限公司	出让	92,940.25	其他商服用地	至 2053 年 8 月 24 日止

### 3) 建设用地规划许可证情况

建设用地规划许可证号	发证时间	用地单位	项目名称	用地位置	用地面积 (m <sup>2</sup> )
地字第五城规 2013-88 号	2013/08/14	新疆金科坤泰房地产开发有限公司	金科中亚家居博览公园(一期)	青湖生态经济开发区南区规划横五路以北、规划纵一路以东、规划纵二路以西、规划横六路以南	92,940.25



#### 4) 建设工程规划许可证情况

证号	发证日期	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模 (m <sup>2</sup> )	备注
建字第城规 2013-88号	2013/11/6	新疆金科坤泰房地 产开发有限公司	中亚家居博览公 园家居主力店	五家渠南区 横二路	67,507.46	

#### 5) 建设工程施工许可证情况

编号	工程名称	建设规模 (m <sup>2</sup> )	设计单位	施工单位	监理单位
6523011115201326101	金科·中亚家居博览 公园家居主力店	67,507.46	新疆建筑科 学研究院	中国建筑第二工 程局有限公司	新疆卓越工程项目 管理有限公司

#### 6) 房产测绘技术报告情况

“金科·中亚家居博览公园”项目的家居主力店商业楼已办理房产测绘，但尚未办理竣工备案。

业态	楼层	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	产权面积 (m <sup>2</sup> )	备注
商业	一层	13,189.59	14,701.91	
	二层	14,000.73	17,754.64	
	三层	14,011.31	17,768.06	
	四层	13,925.46	17,659.19	
	合计	55,127.09	67,883.80	

#### 7) 项目面积及开发进度情况

根据“金科·中亚家居博览公园”项目开发进度及取得的证件情况，结合企业实际，最终确定“金科·中亚家居博览公园”项目申报面积及工程进度具体如下：

金科·中亚家居博览公园项目面积汇总表				土地情况			工程进度
名称	业态	产权面积 (m <sup>2</sup> )	数据来源说明	土地权证号	土地证办证面积 (m <sup>2</sup> )	土地分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
家居主力店	商业	67,883.80	测绘报告	农六师国用 (2013)第 1213146	92,940.25	37,298.79	基本完工
待开发土地						55,641.46	未建
总计		67,883.80			92,940.25	92,940.25	



### (三) 委托方和被评估单位的关系

委托方与被评估单位为同一单位。

### (四) 报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托方、被评估单位、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用人。

## 二、评估目的

为坤泰公司拟进行增资，提供坤泰公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为坤泰公司的股东全部权益。

本次资产评估范围为坤泰公司申报的整体资产及负债。根据坤泰公司经注册会计师审计后的财务报表，截至 2016 年 7 月 31 日，坤泰公司资产总额 25,336.01 万元，负债总额 21,861.05 万元，所有者权益 3,474.96 万元。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	备注
1	一、流动资产合计	22,837.38	
2	货币资金	119.77	
3	交易性金融资产		
4	应收票据		
5	应收账款		
6	预付款项	27.54	
7	应收利息		





序号	科目名称	账面价值	备注
8	应收股利		
9	其他应收款	385.28	
10	存货	22,304.71	
11	一年内到期的非流动资产		
12	其他流动资产	0.08	
13	二、非流动资产合计	2,498.63	
14	可供出售金融资产		
15	持有至到期投资		
16	长期应收款		
17	长期股权投资	2,000.00	
18	投资性房地产		
19	固定资产	3.88	
20	在建工程		
21	工程物资		
22	固定资产清理		
23	生产性生物资产		
24	油气资产		
25	无形资产		
26	开发支出		
27	商誉		
28	长期待摊费用		
29	递延所得税资产	494.75	
30	其他非流动资产		
31	三、资产总计	25,336.01	
32	四、流动负债合计	21,861.05	
33	短期借款		
34	交易性金融负债		
35	应付票据		
36	应付账款	2,213.59	



序号	科目名称	账面价值	备注
37	预收款项		
38	应付职工薪酬	16.05	
39	应交税费	1.55	
40	应付利息		
41	应付股利		
42	其他应付款	19,629.86	
43	一年内到期的非流动负债		
44	其他流动负债		
45	五、非流动负债合计		
46	长期借款		
47	应付债券		
48	长期应付款		
49	专项应付款		
50	预计负债		
51	递延所得税负债		
52	其他非流动负债		
53	六、负债总计	21,861.05	
54	七、净资产(所有者权益)	3,474.96	

评估对象和范围与坤泰公司委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

#### 四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估坤泰公司股东全部权益价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系



为新疆金科坤泰房地产开发有限公司拟进行增资，提供新疆金科坤泰房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，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

本次评估基准日为 2016 年 7 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

## 六、评估依据

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

### （一）经济行为依据

委托方暂未提供。

### （二）法律及法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、其他相关的法律法规文件。



### (三) 准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》(财企[2012]248号);
- 4、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 5、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- 6、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中会协[2003]18号);
- 11、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

### (四) 权属依据

- 1、坤泰公司提供的公司章程、营业执照、资质证书和验资报告;
- 2、坤泰公司提供的评估基准日资产负债申报明细表;
- 3、坤泰公司提供的土地使用权证、规划许可证、施工许可证等复印件;
- 4、坤泰公司提供的有关资产、负债财务资料及审计报告;
- 5、坤泰公司提供的其他产权证明文件和资料。

### (五) 取价依据

- 1、有关存货的取价依据
  - (1) 被评估单位提供的开发项目面积统计表;
  - (2) 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;
  - (3) 资产所在地的房地产市场价格的调查资料;



(4) 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料;

(5) 相关行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料;

(6) 从“同花顺 iFinD 资讯”终端查询的相关数据;

(7) 评估基准日中国人民银行公布的贷款利率;

(8) 基准日近期国债收益率;

(9) 评估专业人员对资产核实、勘察、分析等搜集的佐证资料;

(10) 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;

(11) 其他资料。

## 2、有关机器设备的取价依据

(1) 中国机械工业出版社出版的《2016 年机电产品价格手册》;

(2) 中国统计出版社出版的《最新机电(器)设备评估业务手册》;

(3) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准。

## 3、其他综合性取价依据

(1) 相关税收法规及税率;

(2) 国家或行业协会公布的估价对象所在行业状况、市场环境信息;

(3) 评估人员调查获取的市场相关信息。

## 七、评估方法

### (一) 资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有收益法、市场法和资产基础法。注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。



### 1、市场法

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。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

### 2、收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

### 3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

#### (二) 评估方法的选用

由于坤泰公司为房地产开发项目公司，开发的产品位于新疆五家渠市 101 团 3 连，受客观条件限制我们无法取得足够的、可参照的、与坤泰公司类似的公司交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，在确定坤泰公司的股东全部权益价值时，无法采用市场法进行评估；由于坤泰公司建设项目尚未正式投入运营，未来收益、成本、费用无法合理预测，取得预期收益所承担



的风险也无法预测并量化，故不宜采用收益法进行评估；由于委估资产的明细清册较易取得，单项资产的价值均可通过市场调查等方式获取，故适宜采用资产基础法进行评估。因此，我们确定本次资产评估方法为资产基础法。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估价值} = \Sigma \text{各项资产评估值} - \Sigma \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法，具体如下：

### 1、流动资产的评估

#### (1) 货币资金

货币资金主要是现金、银行存款。

对现金，评估人员通过对现金进行盘点并倒轧至评估基准日与余额进行核对；对银行存款，通过函证，审核银行存款对账单和余额调节表，对未达账项作出适当调整，以清查核实后的金额确定为评估值。

#### (2) 应收款项

应收款项主要包括预付款项和其他应收款。

预付款项主要系预付材料款；其他应收款主要包括客户借款、保证金、内部职工备用金借款、以及与关联单位的往来款项等。

对于应收款项，评估人员对明细账户进行账龄分析，了解债务人的偿债能力，估计其可收回性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。

#### (3) 存货

坤泰公司开发的“金科·中亚家居博览公园”项目位于新疆五家渠市 101



团 3 连。根据国有土地使用权出让合同约定，项目土地出让面积为 92,940.25 平方米，为其他商服用地，地上总建筑面积 111,000.00 平方米。

“金科·中亚家居博览公园”项目占地面积 92,940.25 平方米，包括 1 栋 4 层的家居主力店商业楼和待开发土地，其中家居主力店商业楼的产权面积为 67,883.80 平方米，占地面积 37,298.79 平方米，待开发土地占地面积 55,641.46 平方米。目前家居主力店商业楼已基本完工。

根据坤泰公司与红星美凯龙家居集团股份有限公司、红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司签订的《委托经营管理合同》，约定：坤泰公司投资建设家居商场和其他配套设施，委托红星美凯龙家居集团股份有限公司进行招商，并按照“红星美凯龙”家居商场的要求和标准经营管理家居商场。

A、对于已经基本完工的开发项目，采用收益法进行评估。

收益法利用了预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是通过估算被评估房地产在未来的预期净收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和后，得出被评估房地产的评估值，其基本计算公式为：

$$P = \frac{R}{r-s} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：P—房地产价格

n—收益年限

R—年净收益

r—折现率

s—年净收益增长率

B、对于待开发的土地，评估人员通过现场查勘，对评估对象的特点、评





估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的具体情况、估价目的以及各种评估方法的适用性和可操作性等因素后，以该块土地预计销售收入扣除对外处置产生的税金及附加、土地增值税和企业所得税后的金额确定评估值。其中：

对外预计销售收入采用市场比较法对土地使用权进行评估后的金额确定。市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取评估对象在估价期日价格的方法，其公式为：

待估宗地对外预计销售收入=比较实例交易价格×情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数

## 2、非流动资产的评估

### (1) 长期股权投资

长期股权投资系对宇坤公司的控股股权投资。

对控股股权投资，评估人员先对被投资单位截至评估基准日的整体资产进行评估，再以所持股权比例乘以被投资单位评估基准日净资产评估值后确定评估值。

### (2) 固定资产-设备

坤泰公司的设备主要系电子设备。评估人员采用重置成本法进行评估，即根据设备购置价格、运杂费及其他合理购建费用计算重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

设备评估值=设备重置全价×成新率

重置全价：



评估人员考虑到该类设备市场售价中一般包括安装调试费，运费低可忽略不计，因此设备重置全价=设备购价。

### 3、负债的评估

坤泰公司负债主要包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。

评估人员主要审核债务的真实性、合法性，调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，在审核清查核实的基础上，确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

在评估过程中，评估人员根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照委托方与本公司签订的资产评估业务约定书，对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，包括但不限于对委托方及被评估单位提供的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，并收集了相关的产权证明文件复印件；对包括会计记录在内的相关资料进行了验证审核；对实物资产实施了实地勘察与核对。同时，根据委估各项资产的具体特点，进行了必要的市场调查与询证以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序等。

### （一）接受委托阶段

1、接受委托方的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要



的评估对象、评估程序及主要评估方法。

## （二）资产清查阶段

### 1、资产评估申报明细表的填报

对被评估单位所有参与资产评估配合人员进行业务培训，根据委托评估资产特点，有针对性地指导企业进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

### 2、评估对象真实性和合法性的检查

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和债权债务采用不同的清查方式进行检查，以确定资产的客观存在及合法性。

对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账、抽查凭证和发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产及存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对开发项目土地、在建工程及重点设备进行逐项清查、查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况，对其他实物资产进行抽查核实，以确定其客观存在。

### 3、账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、施工合同、工程进度表、预（决）算等资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

### 4、评估资料的收集

收集房地产行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险，获取被评估单位开发项目的规划资料，向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导被评估单位进行资料收集和准备。

## （三）评定估算阶段

### 1、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法，各



专业组评估人员在被评估单位及其技术人员的配合下，分别到现场对资产进行勘察。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理使用评估假设，收集参数，选择评估途径和具体计算方法，得到评估结果。

#### （四）评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员评估结论进行分析，讨论核实被评估单位申报的资产评估结论是否基本合理。

按照本公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员整理编制工作底稿，撰写资产评估报告书，按本公司规定程序进行三级复核后出具正式的资产评估报告书。

## 九、评估假设

本资产评估报告书的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立：

### （一）一般假设

- 1、由坤泰公司提供的信息资料为可信的和准确的。
- 2、坤泰公司持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

### （二）评估环境假设

- 1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。
- 2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基



准日无重大变动。

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

### (三) 公开交易条件假设

自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行市场价值、重置成本支出、需付出的成本、各种税费，所选用的利率、收益率等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。注册资产评估师认为，上述资产评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成资产评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。

## 十、评估结论

截至评估基准日 2016 年 7 月 31 日，新疆金科坤泰房地产开发有限公司经审计后的资产总额为 25,336.01 万元，负债总额为 21,861.05 万元，所有者权益为 3,474.96 万元。

经评估人员综合评定估算，资产评估值为 26,614.31 万元，负债评估值



为 21,845.35 万元，所有者权益评估值为 4,768.96 万元，评估增值额为 1,294.00 万元。

评估结果汇总如下表：

### 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016 年 7 月 31 日

被评估单位：新疆金科坤泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	22,837.38	24,238.94	1,401.56	6.14
2	非流动资产	2,498.63	2,375.37	-123.26	-4.93
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	2,000.00	1,877.70	-122.30	-6.11
7	投资性房地产				
8	固定资产	3.88	2.92	-0.96	-24.68
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	494.75	494.75	-	-
19	其他非流动资产				
20	资产总计	25,336.01	26,614.31	1,278.30	5.05
21	流动负债	21,861.05	21,845.35	-15.70	-0.07
22	非流动负债				
23	负债合计	21,861.05	21,845.35	-15.70	-0.07
24	净资产（所有者权益）	3,474.96	4,768.96	1,294.00	37.24



评估结论详细情况见资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

(一) 本次资产评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托方及产权持有人、被评估单位以及其他利害关系人无任何利害关系。评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

(二) 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师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，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

(三) 本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(四) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑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对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。



(五) 在对评估范围内的资产进行评估时, 我们仅考虑了存货评估对应的土地增值税、所得税, 未考虑其他项目评估增值涉及的相关税、费对评估结论的影响。

### (六) 抵押担保事项

截至 2016 年 7 月 31 日, 坤泰公司对外抵押明细如下:

单位: 平方米

放款银行 (或机构名称)	借款人	抵押清单					备注
		土地证号	产权人	位置	土地使用 权面积	内容	
中国农业银行股 份有限公司乌鲁 木齐河南路支行	五家渠金科 房地产开发 有限公司	农六师国用(2013) 第 1213146	坤泰公司	金科家居机电 世博会二期项 目以南	92,940.25	土地使用权 及地上在建 房产	

(七) 在本资产评估报告书有效期内, 若纳入评估范围的资产的数量及作价标准发生变化, 委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时, 委托方应根据原评估方法对资产额进行调整; 当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项, 可能会对资产评估结论产生影响, 资产评估人员特提请委托方及相关资产评估报告书使用人注意, 在使用本资产评估报告书结论时, 对可能存在的风险独立地作出判断。

## 十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告书载明的评估目的和用途;
- (二) 评估报告只能由评估报告书载明的评估报告书使用者使用;
- (三) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,





需经本公司审阅相关内容；未征得本公司书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

#### （四）评估报告的使用有效期

本报告评估结果自评估基准日起一年内有效，即 2016 年 7 月 31 日至 2017 年 7 月 30 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2016 年 8 月 31 日，即注册资产评估师形成最终专业意见日。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价  
有限责任公司



评估机构首席评估师:



注册资产评估师:



中国 \* 重庆

注册资产评估师:



二〇一六年八月三十一日