

新疆城建（集团）股份有限公司重大资产置换及
发行股份购买资产所涉及的拟置出的
新疆城建（集团）股份有限公司资产及负债项目
评估报告

国融兴华评报字[2016]第 600001 号

（共一册第一册）

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2016年12月12日



评估报告目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	9
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	9
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	29
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	34
十二、评估报告使用限制说明.....	40
十三、评估报告日.....	40
十四、评估机构和注册资产评估师签章.....	41
附件	42

注册资产评估师声明

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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及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者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对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；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新疆城建（集团）股份有限公司重大资产置换及 发行股份购买资产所涉及的拟置出的 新疆城建（集团）股份有限公司资产及负债项目 评估报告摘要

国融兴华评报字[2016]第 600001 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受新疆城建（集团）股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对新疆城建（集团）股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：新疆城建（集团）股份有限公司拟进行重大资产重组，对新疆城建（集团）股份有限公司拟置出的资产净额（资产减负债）价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为新疆城建（集团）股份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、非流动资产（可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产）、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016年8月31日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选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 2016 年 8 月 31 日，在持续经营条件下，新疆城建（集团）股份有限公司经审计的总资产账面价值 892,243.62 万元，总负债账面价值 716,726.33 万元，净资产账面价值 175,517.29 万元。经资产基础法评估，新疆城建（集团）股份有限公司股东全部权益价值为 239,730.51 万元，增值 64,213.22

万元，增值率 36.59%。

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 2016 年 8 月 31 日至 2017 年 8 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

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）权属资料瑕疵情况

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、新型建材事业部的两项房产房屋产权证证载面积与实际测量面积不符，具体情况如下：

序号	房屋产权证编号	建筑物名称	结构	评估测量面积	证载面积	账面原值	账面净值	备注
1	乌房权证乌市新市区字第 2006085819 号	框架厂房	框架	1,140.89 m ²	500.00 m ²	542,004.45	344,629.93	拍卖取得
2		砖混厂房	砖混	399.13 m ²		252,450.40	160,518.88	拍卖取得

由于证载面积与实际测量面积差异较大，经与被评估单位沟通本次评估按实际测量面积为准。

3、本次评估的部分房产和土地已设定抵押权，抵押权人均为乌鲁木齐住房公积金管理中心，抵押明细如下表：

（1）房屋产权清单：

序号	资产名称	权证编号	贷款银行	建筑面积 (m ²)	抵押期限	账面原值(元)	账面净值(元)	备注
1	城建大厦 2.3.4 商业用房	乌房权证乌市水磨沟区字第 2006102872、2875、2876	中国建设银行股份有限公司新疆区分行营业部	5,971.19	2014.8.25-2017.8.24	25,069,870.64	20,189,800.96	新疆城建（集团）股份有限公司
2	城建大厦 5、6	乌房权证乌市水磨沟区字第 2006102877、3902、3904、3905、3907、3908、3909、3910、3911、3912、3913		3,761.55		17,913,947.25	16,706,618.43	新疆城建（集团）股份有限公司



新疆城建（集团）股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产

所涉及的拟置出的新疆城建（集团）股份有限公司资产及负债项目评估报告

序号	资产名称	权证编号	贷款银行	建筑面积 (m ²)	抵押期限	账面原值(元)	账面净值(元)	备注		
3	城建大厦 20	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006103641、3652、 3653、3654、3656、3657、 3660、3661、3663、3664、 3666、3667、3668、3679、 3680、3682、3683、3685、 3686、3688		1,316.58				新疆城建（集团）股份 有限公司		
4	城建大厦 21	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006103689、3456、 3469、3471、3474、3475、 3477、3478、3481、3483		1,316.58				17,475,112.47	17,294,927.91	新疆城建（集团）股份 有限公司
5	城建大厦 22	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006103523、3486、 3505、3506、3509、3512、 3513、3517、3521、3520		1316.58						新疆城建（集团）股份 有限公司
6	城建大厦 27	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006102862		601.71						新疆城建（集团）股份 有限公司
7	城建大厦 2层部分 商业用房	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006102872	中国建设银 行股份有限 公司新疆区 分行营业部	462.91	2014.12.19- 2017.12.25			新疆城建（集团）股份 有限公司		
8	城建大厦 2层部分 商业用房	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006102874	未发放（没 有抵押银 行）	1362.69	2014.12.19- 2017.12.25			新疆城建（集团）股份 有限公司		
9	沙区文化 宫路吉祥 苑 1层 (1.2.3.4. 5.6)	乌房权证乌市沙依巴克 区字第 2007029965、 29966、29967、29968、 29969、29970		875.02	2014.12.19- 2017.12.25	1,380,135.41	1,035,604.21	新疆城建（集团）股份 有限公司		
10	沙区文化 宫路吉祥 苑 1层(8)	乌房权证乌市沙依巴克 区字第 2007029972		242.81		896,658.48	663,411.24	新疆城建（集团）股份 有限公司		
11	沙区文化 宫路吉祥苑 1层 (9.10)	乌房权证乌市沙依巴克 区字第 2007029973、29974		387.23		1,496,449.55	1,144,413.27	新疆城建（集团）股份 有限公司		
12	沙区文化 宫路吉祥 苑 1层	乌房权证乌市沙依巴克 区字第 2007029976		1,496.84		5,527,553.70	4,202,202.96	新疆城建（集团）股份 有限公司		
13	沙区文化 宫路吉祥 苑 2层	乌房权证乌市沙依巴克 区字第 2007029976		1,098.13		4,055,218.40	3,000,336.50	新疆城建（集团）股份 有限公司		



序号	资产名称	权证编号	贷款银行	建筑面积 (m ²)	抵押期限	账面原值(元)	账面净值(元)	备注
14	沙区文化宫路吉祥苑3层	乌房权证乌市沙依巴克区字第2007029978		1,496.83	2014.12.5-2017.12.4	5,527,553.69	4,202,202.95	新疆城建（集团）股份有限公司
15	红山路小区5栋1.2层	乌房权证乌市水磨沟区字第2008018847、18848	中国工商银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部	2,259.46	2014.12.5-2017.12.4	2,821,588.31	1,458,765.51	新疆城建（集团）股份有限公司
16	联合车间	乌房权证沙区字第2011438213号	中国农业银行乌鲁木齐青年路支行	21,042.80		52,864,107.73	44,315,071.12	节能保温砌块项目部
17	办公楼	乌房权证沙区字第2011438214号		2,564.39		1,571,997.14	452,019.82	节能保温砌块项目部
18	产品展示房	乌房权证沙区字第2011438215号		904.12		549,833.53	172,609.53	节能保温砌块项目部

(2) 国有土地使用权清单:

序号	资产名称	权证编号	贷款银行	面积 (m ²)	抵押期限	账面原值(元)	账面净值(元)	备注
1	城建大厦	乌国用(2005)第0017249号,第0017169号,第0009564	中国建设银行股份有限公司新疆区分行营业部	3,047.60 362.88 447.23	2014.8.25-2017.8.24			新疆城建（集团）股份有限公司
2	城建大厦	乌国用(2005)第0017249号,第0017169号,第0009564	未发放(没有抵押银行)	3,047.60 362.88 447.23	2014.12.19-2017.12.25			新疆城建（集团）股份有限公司
3	吉祥苑	乌国用(2005)第0009459号		320.33	2014.12.19-2017.12.25			新疆城建（集团）股份有限公司
4	吉祥苑	乌国用(2005)第0009459号	中国工商银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部	320.33	2014.12.5-2017.12.4			新疆城建（集团）股份有限公司
5	红山路小区	乌国用(2007)第0022422号	中国工商银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部	678.08	2014.12.5-2017.12.4			新疆城建（集团）股份有限公司
6	土地2个他项权证	乌国用(2007)第0022351号	中国农业银行乌鲁木齐青年路支行	207,370.01	2015.9.22-2018.10.8	15,450,000.00	12,772,000.05	节能保温砌块项目部
7	土地3个他项权证	乌国用(2007)第0022352号		147,396.77				节能保温砌块项目部

4、本次评估范围内的开发产品-欣悦园（本部）小区账面价值 54,334,522.61

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路18号北环中心2507室
电话：010-51667811 传真：82253743

元，投资性房地产-欣悦园小区（本部）账面价值 381,737,006.30 元，该小区为公租房项目，由于其产权归属及未来收益归属截至报告出具日尚无法明确，故本次评估暂按账面值列示。

5、纳入评估范围内的开发产品-揽翠园（本部）系乌鲁木齐市喀什路东延工程新建搬迁安置楼项目，项目由被评估单位承建，除拆迁安置用房外剩余开发房产可作为普通商品房可以由项目承建单位自行销售，项目用地暂由乌鲁木齐市国土资源局以划拨方式办理相关手续，未缴纳出让金。截至评估基准日，由于拆迁安置面积尚未完全确定，相对应的用地面积也未确定，剩余的商品房部分及对应的出让用地亦未确认，导致未取得预售许可证，本次评估考虑到该事项对评估结果影响的不可预见性，暂按账面值列示。

纳入评估范围内的开发成本-观湖居（本部）所占用土地系属乌鲁木齐市天山区棚改办巴哈尔路片区 2 号地块，账面发生成本尚未包含土地相关费用。截至评估基准日，乌市棚改办提出的拆迁分摊费用及土地出让费用等尚未与被评估单位协商一致，导致至今未取得预售许可证，本次评估考虑到该事项对评估结果影响的不可预见性，暂按账面值列示。

6、纳入评估范围内的投资性房地产第 2-4 项金道苑账面原值 4,370,326.61 元，账面净值 1,603,563.76 元，经了解新疆城建（集团）股份有限公司不拥有其产权，故本次仅按账面价值进行列示。

所谓“按账面值列示”，系指由于各种客观原因造成评估人员无法对评估对象的价值或价格发表专业意见时，为保持最终评估结论的相对完整性，而采用的一种价值或价格的提示方式，委托方和评估报告的其他使用者应特别关注并谨慎判断按账面值列示金额可能对最终评估结果所带来的影响。

7、无形资产面积情况

（1）节能保温砌块项目部宗地一“乌国用（2007）第 0022351 号”面积 207,370.01 平方米，其中 11,487.00 平方米已用于建集资房。本次评估结果将已用于集资建房的土地面积未纳入评估范围。

（2）节能保温砌块项目部宗地二“乌国用（2007）第 0022352 号”面积 147,396.77 平方米，其中 63.97 平方米已经出售于新疆明鼎贸易有限公司，已收

到该部分出让款，企业暂在预收账款中核算，尚未确认相关收入，本次评估结果按照出让款确认该部分土地价值。

（二）本次评估过程中，评估人员发现新疆城建（集团）股份有限公司存在质押情况，评估结论未考虑质押事宜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。具体质押情况详见下表：

质押权人/债权人	质押物	质押物到期日	剩余债务金额 (万元)	债务合同金额 (万元)	备注
中国工商银行股份有限公司 乌鲁木齐新民路支行	乌鲁木齐市克拉玛依西路西延二期（BT）工程项下应收款	2018.02.04	5,940	25,000	
中国工商银行股份有限公司 乌鲁木齐新民路支行	乌鲁木齐市会展大道二期道路工程项下应收款工程款	2018.03.19	7,310	16,600	
中国工商银行股份有限公司 乌鲁木齐新民路支行	乌鲁木齐市喀什路东延道路新建（米东路-七道湾路）工程项下应收款	2018.03.21	15,420	32,800	

（三）本次评估过程中，评估人员发现新疆城建（集团）股份有限公司存在对外担保情况，评估结论未考虑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。具体担保情况详见下表：

被担保人	担保类型	担保金额 (万元)	担保期限	金融机构	备注
新疆城建材料有限责任公司	信用担保	1,000.00	2016年5月13日-2017年5月13日	兴业银行乌鲁木齐分行	
乌鲁木齐经济技术开发区 建设投资开发有限公司	信用担保	30,000.00	2016年8月29日-2019年8月29日	华夏银行乌分行	

（四）子公司特别事项说明

乌鲁木齐国经房地产开发有限公司申报评估范围内相关资产存在一定产权瑕疵，具体情况见下表：

序号	地块	地块编号	面积（m ² ）	用途	未办证原因	现状
1	2008-C-019-1	1号地	33,671.17	商业住宅开发	两宗地合一办理土地证，因用地正在进行规划调整工作，土地证尚未办理	正在办理相关手续
2	2008-C-019-2	2号地	57,026.22	商业住宅开发		
3	2008-C-020	3号地	41,238.92	商业住宅开发	两宗地土地证合一办理完毕，待消防验收合格后办理房产证	正在办理相关手续
4	2008-C-022-2	6号地	63,531.55	商业住宅开发		
5	2008-C-022-1	5号地	27,140.44	商业住宅开发	两宗地合一办理土地证，	正在与工商银



序号	地块	地块编号	面积（m ² ）	用途	未办证原因	现状
6	2008-C-023-1	7号地	107,936.37	住宅开发	因用地内工商银行房屋拆迁工作尚未完成，土地证未办理	行就拆迁事宜谈判
7	2008-C-023-2	8号地	84,308.36	住宅开发	用地总规尚未完成，规划红线尚未确定	正在办理相关手续

九、评估报告日：本评估报告日为2016年12月12日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当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。



新疆城建（集团）股份有限公司重大资产置换及 发行股份购买资产所涉及的拟置出的 新疆城建（集团）股份有限公司资产及负债项目 评估报告正文

国融兴华评报字[2016]第 600001 号

新疆城建（集团）股份有限公司：

北京国融兴华资产评估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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行重大重组所涉及的新疆城建（集团）股份有限公司股东全部权益价值在 2016 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方和被评估单位均为新疆城建（集团）股份有限公司。

（一）委托方和被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：新疆城建（集团）股份有限公司

注册号：91650000228597579H

住所：新疆乌鲁木齐市水磨沟区南湖路 133 号城建大厦 1 栋 22 层

法定代表人：刘军

注册资本：陆亿柒仟伍佰柒拾捌万伍仟柒佰柒拾捌元人民币

实收资本：陆亿柒仟伍佰柒拾捌万伍仟柒佰柒拾捌元人民币

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股)

成立日期：1993 年 2 月 25 日

经营范围：城市源水生产供应；对外派遣施工上述工程所需的劳务人员；运输装卸服务。市政工程建设和市政设施的开发利用；房地产开发经营壹级、委托代建；机电设备、五金交电、化工产品、建筑材料、装饰材料、汽车配件、预制构件的加工销售；科技产品的开发；房屋租赁。市场开发及物业管理；沥青混凝

土的生产，销售；市政公用工程施工总承包壹级、房屋建筑工程施工总承包特级、建筑行业甲级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、水利水电工程施工总承包二级、公路工程施工总承包壹级、城市及道路照明工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包二级、钢结构工程专业承包壹级、环保工程专业承包叁级、管道工程专业承包叁级；承包境外市政公用、房屋建筑工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需设备、材料出口；一般货物及技术的进出口经营；钢筋混凝土排水管的生产、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）

2、公司概况

（1）新疆城建（集团）股份有限公司是经新疆维吾尔自治区经济体制改革委员会新体改[1992]58号文《对“设立乌鲁木齐市城建开发股份有限公司请示”的批复》批准，由乌鲁木齐市自来水公司、乌鲁木齐市市政工程公司、乌鲁木齐市市政工程建设处、乌鲁木齐市节约用水办公室、乌鲁木齐市市政工程养护管理处和乌鲁木齐市郊区公路养护管理处等共同发起，并向其他法人和内部职工以定向募集方式设立的股份有限公司。公司于1993年2月25日在乌鲁木齐市工商行政管理局登记注册，取得注册号6500001000005的《企业法人营业执照》。公司设立时注册资本总额为750万元，后经五次送股和二次增资扩股，截止2000年8月29日公司股本增至10,054.1029万元；2003年经中国证券监督管理委员会《关于核准新疆城建股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字【2003】75号）核准，公司采用全部向二级市场投资者定价配售方式向社会公开发行A股人民币普通股6,000万股，每股面值人民币1.00元，变更后股本总额为人民币16,054.1029万元；2006年公司第二次临时股东大会决议向特定投资者非公开发行股票；2007年7月该方案业经中国证券监督管理委员会《关于核准新疆城建（集团）股份有限公司非公开发行股票的通知》（证监发行{2007}177号）批准实施。非公开发行人民币普通股4,300万股，变更后股本总额为人民币20,354.1029万元；经公司2007年股东大会决议，公司实施每10股送红股2股；同时用资本公积每10股转增6股的方案，转增后公司股本总额为人民币36,637.3852万元；公司2008年第三次临时股东大会决议向特定投资者非公开发行股票，该方案业经中国证券监督管理委员会《关于核准新疆城建（集团）股份

有限公司非公开发行股票批复》（证监许可字{2008}1450号）批准，非公开发行人民币普通股 8,415 万股，变更后股本总额为人民币 45,052.3852 万元；经公司 2008 年度股东大会决议，公司实施用资本公积每 10 股转增 5 股的方案，转增后公司股本总额为人民币 67,578.5778 万元。

（2）基准日股权结构

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	乌鲁木齐国有资产经营（集团）有限公司	179,472,899.00	26.56%
2	中央汇金资产管理有限责任公司	15,129,700.00	2.24%
3	国信证券股份有限公司	4,872,000.00	0.72%
4	黄辉汉	4,259,302.00	0.63%
5	乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司	3,122,139.00	0.46%
6	蓝歆旻	2,673,400.00	0.40%
7	中国农业银行股份有限公司-中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	2,650,528.00	0.39%
8	许福建	2,124,500.00	0.31%
9	许金林	1,836,028.00	0.27%
10	章龙	1,509,000.00	0.22%
11	A 股	458,136,282.00	67.80%
	合计	675,785,778.00	100.00%

3、公司组织机构及管理体制

新疆城建（集团）股份有限公司实行董事会领导下的总经理负责制，成立了党团办公室及工会，下设行政办公室、信息管理部、计划财务部、技术中心、安全保卫部、经济管理部。

事业部包括：安徽项目部、装饰工程部、工程事业部、新型建材事业部、节能保温砌块项目部、房产事业部、商贸事业部、筑路事业部、设计事业部。

分公司包括：阿克苏分公司、长春分公司、重庆分公司、宁夏分公司、陕西分公司、阿斯塔纳分公司、喀什分公司。

参股公司包括：乌鲁木齐家和住房置业担保有限公司、新疆维泰热力股份有

限公司、新疆金石沥青股份有限公司、新疆通力建设股份有限公司、新疆城建工程建设有限公司。

控股公司包括：新疆城建鸿业投资发展有限责任公司、新疆城建建科工程质量检测有限公司、安徽新徽置业有限公司、乌鲁木齐国经房地产开发有限公司、新疆城建环保有限公司、新疆恒通房地产开发有限公司、新疆城建材料有限责任公司、北京豪斯泰克钢结构有限公司、新疆城建装饰设计有限责任公司、新疆城建丝路工程项目管理有限公司、新疆凯乐新材料有限公司、吉林凯乐新材料有限公司、德惠市皓源陶粒页岩有限责任公司、阿克苏兴业建设有限公司、新疆宝深管业有限公司、新疆城建物业有限责任公司、阿克苏城建物业有限责任公司。

4、近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年8月31日
总资产（元）	9,058,743,420.25	9,955,543,077.72	8,922,436,152.14
总负债（元）	6,820,073,600.97	7,697,030,191.41	7,167,263,362.31
股东权益（元）	2,238,669,819.28	2,258,512,886.31	1,755,172,789.83
经营业绩	2014年	2015年	2016年1-8月
营业收入（元）	5,320,529,795.13	4,068,191,622.18	1,805,729,260.47
利润总额（元）	37,479,514.23	20,382,386.17	-548,157,412.90
净利润（元）	50,156,020.28	48,577,992.35	-469,550,807.58

注：2016年8月31日的财务报表经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留的审计意见，审计报告号为“CAC证审字[2016]0526号”。

2015年度财务报表经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留的审计意见，审计报告文号为“CHW证审字[2016]0257号”。

2014年度财务报表经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留的审计意见，审计报告文号为“CHW证审字[2015]0125号”。

上述数据均来源于审计报告中母公司的相关数据。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和被评估单位外，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。

（三）委托方与被评估单位关系

委托方与被评估单位为同一企业。

二、评估目的

根据《业务约定书》，新疆城建（集团）股份有限公司拟进行重大资产置换及发行股份购买资产，对新疆城建（集团）股份有限公司拟置出的资产净额（资产减负债）价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为新疆城建（集团）股份有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2016 年 8 月 31 日的全部资产及负债。资产总额为 8,922,436,152.14 元，其中：流动资产为 6,471,706,169.39 元，非流动资产为 2,450,729,982.75 元；负债总额为 7,167,263,362.31 元，其中：流动负债为 5,522,224,534.12 元，非流动负债为 1,645,038,828.19 元；所有者权益总额为 1,755,172,789.83 元。详见下表：

2016 年 8 月 31 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	515,592,590.41	短期借款	1,770,000,000.00
应收票据	11,350,000.00	应付票据	82,080,000.00
应收账款	3,323,141,566.93	应付账款	251,838,157.81
减：坏账准备	260,061,159.01	预收款项	44,364,247.24
应收款净额	3,063,080,407.92	应付职工薪酬	2,223,747.25
其它应收款	1,958,686,366.14	应交税费	28,934,721.03
预付款项	182,011,529.69	应付利息	29,877,335.57
存货	738,572,757.59	应付股利	405,167.28
其它流动资产	2,412,517.64	其他应付款	463,818,508.28
流动资产合计	6,471,706,169.39	一年内到期的非流动负债	849,250,000.00
二、非流动资产		其他流动负债	1,999,432,649.66
可供出售金融资产	20,000,000.00	流动负债合计	5,522,224,534.12
长期应收款	1,112,732,556.42	五、非流动负债	
长期股权投资	191,395,880.79	长期借款	1,516,950,000.00
投资性房地产	491,093,111.63	应付债券	



科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
固定资产原价	151,425,615.93	长期应付款	
其中：设备类	84,671,262.62	专项应付款	59,060,000.00
建（构）筑物类	66,754,353.31	递延所得税负债	
减：累计折旧	77,994,490.10	其他非流动负债	69,028,828.19
固定资产净额	73,431,125.83	非流动负债合计	1,645,038,828.19
其中：设备类	29,387,629.27	负债合计	7,167,263,362.31
建（构）筑物类	44,043,496.56	六、所有者（股东）权益	
减：固定资产减值准备	17,119,901.19	实收资本	675,785,778.00
固定资产账面净值	56,311,224.64	资本公积	551,091,837.32
在建工程	394,702.57	专项储备	1,556,033.25
无形资产	14,588,386.68	盈余公积	156,920,252.87
长期待摊费用	11,643.88	一般风险准备	
递延所得税资产	487,730,951.14	未分配利润	369,818,888.39
其他非流动资产	76,471,525.00		
非流动资产合计	2,450,729,982.75	股东权益合计	1,755,172,789.83
三、资产总计	8,922,436,152.14	负债和股东权益总计	8,922,436,152.14

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、负债账面价值已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

（二）主要资产概况

纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、设备类资产、在建工程、投资性房地产等。实物资产的类型及特点如下：

1、存货：包括原材料、在库周转材料、产成品（开发产品）、在产品、发出商品、工程施工和开发成本等。其中：原材料主要为工程事业部的沥青、钢筋、圆钢、线材等；新型材料事业部的方垫木、水泥、砂石料等；节能保温砌块项目部的不合格砖等。在库周转材料为工程事业部的模板、扣件、戈壁料、槽钢、钢管、三角皮带等。产成品主要为新型材料事业部的阿科太克板、砼排水管等；节能保温砌块项目部的成品砖；房产事业部开发的房地产项目；阿克苏分公司开发的房地产项目。在产品为工程事业部发生的生产成本。发出商品为新型材料事业部的阿科太克板、砼排水管、隔离墩。工程施工主要为工程事业部的房屋建筑项目、道路建设项目等；筑路事业部的道路建设项目；装饰工程部的装饰装修项目。开发成本主要为房产事业部的在建房地产项目。上述存货分布在各公司办公区、厂区内及材料仓库内。

2、房屋建筑物、构筑物共计 75 项，包括办公楼、车间、宿舍等，分别位于集团本部及各分支机构办公场所。

3、机器设备共计 637 项，主要为起重机、摊铺机、压路机、焊机、水泵、空压机、发电机、搅拌机、H 型钢生产线、汽车衡器、冲击夯、钢筋锯床、千斤顶、钢筋液压调直机、喷雾机、拌合站、花砖生产线等，分别位于集团本部及各分支机构办公场所内。

4、电子设备共计 652 项，主要为一体机、办公用电脑、照相机、办公桌椅、试验仪器等，分别位于集团本部及各分支机构办公场所内。

5、运输设备共计 70 辆，主要为越野客车、轿车、施工车辆等。

6、投资性房地产共计 21 项，主要位于乌鲁木齐市水磨沟区红山路 51 号红山路小区 5 栋 1 单元、乌鲁木齐市沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋、乌鲁木齐市水磨沟区南湖路 133 号、沙区红庙子路、节能保温砌块项目部办公场所内。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

新疆城建（集团）股份有限公司账面记录的无形资产为土地使用权及办公软件，其中土地使用权账面价值 14,146,681.56 元，办公软件账面价值 441,705.12 元。土地使用权共计 3 宗，分别位于乌鲁木齐市高新区（新市区）北区工业园区、乌鲁木齐市沙依巴克区西山路 179 号。

其中宗地一为 2007 年 9 月 17 日以出让方式取得位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山路 179 号的宗地使用权，土地使用权证编号为：乌国用（2007）第 0022351 号，土地使用权面积为 207,370.01 m²，于 2057 年 5 月 11 日使用权到期；

宗地二为 2007 年 9 月 17 日以出让方式取得位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山路 179 号的宗地使用权，土地使用权证编号为：乌国用（2007）第 0022352 号，土地使用权面积为 147,396.77 m²，于 2057 年 5 月 11 日使用权到期。

宗地三为 2012 年 5 月 23 日以出让方式取得位于乌鲁木齐市高新区（新市区）北区工业园区的宗地使用权，土地使用权证编号为：乌国用（2012）第 0037268 号，土地使用权面积为 22,122.42 m²，于 2056 年 10 月 30 日使用权到期。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日 2016 年 8 月 31 日，新疆城建（集团）股份有限公司申报评估范围内没有表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

对新疆城建（集团）股份有限公司股东全部权益进行整体评估时，评估报告均由北京国融兴华资产评估有限责任公司完成，未引用其他机构的相关报告。

四、价值类型及其定义

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 2016 年 8 月 31 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，由委托方确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，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内部的财务报表、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）行为依据

1、新疆城建（集团）股份有限公司 2016 年第十四次临时董事会决议（新城建股董字〔2016〕14 号）；

2、资产评估业务约定书。

（二）法规依据

1、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令）；

2、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 109

号);

- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第【2003】378 号令）;
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过）;
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号）;
- 6、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国务院办公厅文件国办发[2001]102 号）;
- 7、《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）;
- 8、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第 3 号）;
- 9、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）;
- 10、《中华人民共和国公司法》;
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 12、中华人民共和国标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）;
- 13、《中华人民共和国土地管理法》;
- 14、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 15、《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》;
- 16、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）;
- 17、《中华人民共和国担保法》;
- 18、《机动车强制报废标准规定》（2013 年 5 月 1 日起施行）;
- 19、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）;
- 20、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 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、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）;
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）;

- 5、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—工作底稿》（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、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 12、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 13、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 14、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]218号）；
- 15、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2009]211号）；
- 16、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 17、《金融不良资产评估指导意见（试行）》（中评协[2005]37号）；
- 18、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知中》（评协[2011]230号）；
- 19、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
- 20、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 21、《资产评估操作专家提示—中小评估机构业务质量控制》（中评协〔2012〕247号）；
- 22、《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2012〕246号）。

（四）产权依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、机动车辆行驶证；
- 3、国有土地使用证；
- 4、机器设备购买合同或发票；
- 5、工程施工合同、结算凭证；

- 6、委托方及被评估单位承诺函；
- 7、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、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；
- 4、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）；
- 5、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）；
- 6、《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）；
- 7、《机电产品报价手册》2016版；
- 8、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 9、评估基准日银行贷款利率；
- 10、企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
- 11、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 12、企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 13、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 14、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 15、WIND资讯系统提供的相关行业统计数据；
- 16、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“CAC证审字[2016]0526号”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。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以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参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上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、收益法。选择理由如下：

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被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。因目前我国企业股权交易的信息披露机制尚不完备，产权交易市场信息的获取途径有限，而且同类企业产权交易市场并不发达，存在可比基础的类似股权交易案例较难获得，市场法的应用受到较大限制，故本次评估未选用市场法。

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。新疆城建（集团）股份有限公司从事建筑工程施工行业，拥有较全面的施工资质和经验以及业内良好的口碑，预计未来能产生较为稳定的现金流入；公司管理层能够提供公司的历史经营数据

和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件。

（二）资产基础法简介

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

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产等。

（1）货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

（2）应收票据：应收票据以核实后的账面价值确定评估价值。

（3）应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。对应收账款、其他应收款，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；对预付款项具体分析形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

（4）存货：包括原材料、在库周转材料、产成品（开发产品）、在产品、发出商品、工程施工和开发成本。对于原材料、在库周转材料，因库存时间短，周转较快，市场价格变化不大，根据清查核实数量，以其原始成本确定评估价值，同时对节能保温砌块项目部的不合格砖评估人员经了解已无价值，故将该部分不合格砖评估为零；对于在产品在核实其账面成本合理性的基础上，以核实后的账面价值确定评估价值；对产成品、发出商品用市场法确定评估价值；对开发产品采用收益法确定评估价值；对开发成本采用假设开发法确定评估价值；对于工程施工，评估人员对账面成本的构成进行了分析，上述工程施工除已计提跌价准备的工程施工项目外其余均为近期发生，确认其账面记录较为合理准确，故近期

发生的工程项目以清查核实后的审计后账面余额确定评估值。

（5）其他流动资产：在核实其合法性、合理性、真实性和准确性后，按尚存资产权利或核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

（1）可供出售金融资产

对可供出售金融资产所涉及的投资项目，通过核对被投资企业提供的相关资料及基准日财务报表，确定其股东全部权益，再与被评估企业所持的股权比例相乘计算以确定可供出售金融资产评估价值。

（2）长期应收款

对长期应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项的预计可收回金额确定评估值。

（3）长期股权投资：

新疆城建（集团）股份有限公司的长期股权投资单位为 17 家控股子公司及 3 家联营企业。其中乌鲁木齐国经房地产开发有限公司、新疆恒通房地产开发有限公司、新疆城建材料有限责任公司、新疆城建物业有限责任公司 4 家控股子公司本次评估采用资产基础法和收益法进行整体评估，其余 13 家控股子公司及 3 家联营企业本次评估采用资产基础法进行整体评估。通过对被投资企业进行整体评估，确定其股东全部权益于评估基准日的市场价值，再与被评估企业所持的股权比例相乘计算以确定长期股权投资评估价值，对于评估后净资产为负数的被投资单位按零确认该部分长期股权投资的评估价值。

（4）投资性房地产

评估范围内的投资性房地产包括企业对外出租的商业房地产、厂房及公租房小区，共计 21 项。本次委估的投资性房地产为企业自建房屋，用途为商业或办公的房产，采用市场法进行评估；用途为生产用房的房产，采用成本法进行评估；对公租房房地产由于产权归属及收益归属无法明确，本次评估暂按账面值列示。

市场比较法

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，以同一供需圈内房屋交易的市场价格，通过楼层、面积、装

修等因素调整后确定评估价值。

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：

①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区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

②修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格指数/实际成交价格指数

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数

区域状况修正系数=区域状况价格指数/可比实例区域状况价格指数

实物状况修正系数=实物状况价格指数/可比实例实物状况价格指数

权益状况修正系数=权益状况价格指数/可比实例权益状况价格指数

③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

④评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估价值。

（5）房屋建筑物：

本次评估采用重置成本法和市场法。

1) 重置成本法

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 $N = \text{理论成新率 } N_1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N_2 \times 60\%$, 其中:

理论成新率 N_1 : 根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

勘察成新率 N_2 : 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) 市场法

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:

①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区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后,得出待评估房地产在评估基准日的价格。

②修正系数的确定

交易情况修正系数 = 正常市场价格指数 / 实际成交价格指数

交易日期修正系数 = 估价时点价格指数 / 成交日期价格指数

区域状况修正系数 = 评估对象区域状况价格指数

可比实例区域状况价格指数

实物状况修正系数 = 评估对象实物状况价格指数

可比实例实物状况价格指数

权益状况修正系数 = 评估对象权益状况价格指数

可比实例权益状况价格指数

③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数
×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

④评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估价值。

（6）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

①机器设备重置价值

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+配套费+前期费用+资金成本

②车辆重置价值

重置价值=现行不含税购价+车辆购置税+运杂费+新车上户手续费。

③电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算。

部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

2) 成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限的 40%，加上评估人员现场勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 60%，加权综合确定；车辆综合考虑规定使用年限、行驶里程和现场观察情况确定成新率；电子设备的成新率与机器设备相同；对于超期服役设备，只按市场价格给值。

（7）在建工程：

对各项在建工程进行实地勘察，了解被估项目具体情况，根据工程形象进度、付款情况，在核实无误的基础上以其实际发生额或核实后的账面价值确定评估价值。

（8）无形资产：

本次评估范围内的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价对象设定用途均为工业，与登记用途一致，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），工业用地宜采用的评估方法有：市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法和收益还原法等，以下对本次估价采用的方法做进一步分析：

基准地价系数修正法：乌鲁木齐市于 2014 年公布了《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果》，成果已通过国土资源部土地利用司和自治区国土资源厅组织的验收。估价对象处于乌鲁木齐市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，有系统的修正体系可以采用，可利用基准地价修正体系对估价对象各项用地条件进行分析。同时采用基准地价系数修正法评估需要进行科学的期日修正，估价人员结合近年来城市经济发展状况、土地供应政策、市场供求关系和土地价格变化趋势等，制定科学的期日修正系数，客观反映土地市场价格变动。因此采用基准地价系数修正法估算估价对象地价。

成本逼近法：估价对象所处三级地范围内，周围多为商业、住宅用地，所在区域内有较多类似征地拆迁案例，可根据国家新颁布的《土地管理法》和《新疆维吾尔自治区实施<土地管理法>办法》的有关政策，按乌鲁木齐市城镇国有土地补偿费标准测算出待估土地的土地取得费。土地开发费可根据实际开发状况，参考乌鲁木齐市同一土地级别内平均土地开发费后测算。贷款利率取同期固定资产投资贷款利率，投资利润参照自治区社会平均投资利润率确定其取值。

市场比较法：由于无法选择到足够数量的、与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，因此不宜采用市场比较法评估。

收益还原法：由于待估宗地所处区域无法选择到与待估宗地地上建构筑物相类似的房地产租金交易案例，无法通过所在区域房地产租金水平合理确定估价对

象的房地产总收益，因此不宜采用收益还原法评估。

剩余法：待估宗地所在同一供需圈内工业厂房主要以企业购地后自建自用为主，工业厂房出租买卖案例较少，未能形成稳定公开的工业厂房租赁与交易市场，因此不宜采用剩余法评估。

综上所述，根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，本次评估采用了基准地价系数修正法、成本逼近法两种适宜的方法对委估宗地分别进行地价测算，最后根据两种方法的平均值综合确定估价对象的出让国有建设用地土地使用权价格。

2) 其他无形资产

评估人员对该企业无形资产的产权状况、使用状况、摊销的正确性进行了验算，了解尚存摊销期，以市场法确定评估价值。

（9）长期待摊费用

纳入评估范围的长期待摊费用为设计事业部的办公室装修费，评估人员在核实无误的基础上按照评估基准日尚存的资产或权利的价值确定评估值。

（10）递延所得税资产

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，为补提往来款的坏账准备、固定资产减值准备及存货跌价准备而形成，根据往来款、固定资产及存货评估情况，递延所得税资产评估价值为零或按核实后的账面价值确定评估价值。

（11）其他非流动资产

评估人员以核实后的账面价值确定评估价值。

3、负债

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。

（三）收益法简介

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经

营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用企业现金流模型。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

根据现场调查结果以及新疆城建（集团）股份有限公司的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

有息负债：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、一年内到期的长期借款和应付债券等。

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

1、评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

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

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来持续经营期，本次评估未来经营期为无限期。

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+借款利息（税后）-资本性支出-净

营运资金变动

根据新疆城建（集团）股份有限公司的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的企业自由现金流量。其次，假定预测期后，新疆城建（集团）股份有限公司仍可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到经营性资产价值。

2、折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产定价模型(CAPM)和资本加权平均成本（WACC）确定折现率 R。

资本加权平均成本（WACC）的计算公式为：

$$R = [E / (E + D)] \times Re + [D / (E + D)] \times Rd \times (1 - T)$$

式中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Re：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）计算；

Rd：债务资本成本，按有息债务利率计算；

T：被评估单位的所得税率。

其中：权益资本成本计算公式为：

$$Re = Rf + \beta (Rm - Rf) + \Delta$$

式中：Rf：目前的无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

(Rm-Rf)：市场风险溢价；

Δ ：企业特定风险调整系数。

（四）评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托方签订资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

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。

（二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

资产在用续用假设，假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

4、假设委托方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。

5、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。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

7、假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化。

8、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

9、假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

10、在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

11、不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

12、假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

13、假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成并投入运营。

14、假设本次评估中的房地产开发项目均能按照计划如期实现销售。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

截止评估基准日 2016 年 8 月 31 日，新疆城建（集团）股份有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结论：

截止评估基准日 2016 年 8 月 31 日，在持续经营条件下，新疆城建（集团）股份有限公司经审计的总资产账面价值 892,243.62 万元，总负债账面价值 716,726.33 万元，净资产账面价值 175,517.29 万元。经资产基础法评估，新疆城建（集团）股份有限公司总资产评估价值 956,434.34 万元，增值 64,190.72 万元，增值率 7.19%；总负债评估价值 716,703.83 万元，减值 22.50 万元，减值率 0.01%；净资产评估价值 239,730.51 万元，增值 64,213.22 万元，增值率 36.59%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：新疆城建（集团）股份有限公司 金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	647,170.62	647,119.94	-50.68	-0.01
非流动资产	245,073.00	309,314.40	64,241.40	26.21
其中：可供出售金融资产	2,000.00	2,052.20	52.20	2.61
长期应收款	111,273.26	111,273.26	-	-
长期股权投资	19,139.59	35,779.75	16,640.16	86.94
投资性房地产	49,109.31	65,112.95	16,003.64	32.59
固定资产	5,631.12	15,577.98	9,946.86	176.64
在建工程	39.47	39.47	-	-
无形资产	1,458.84	23,058.54	21,599.70	1,480.61
长期待摊费用	1.16	-	-1.16	-100.00
递延所得税资产	48,773.10	48,773.10	-	-
其他非流动资产	7,647.15	7,647.15	-	-
资产总计	892,243.62	956,434.34	64,190.72	7.19
流动负债	552,222.45	552,222.45	-	-
非流动负债	164,503.88	164,481.38	-22.50	-0.01
负债总计	716,726.33	716,703.83	-22.50	-
净资产（股本权益）	175,517.29	239,730.51	64,213.22	36.59

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论：

截止评估基准日 2016 年 8 月 31 日，在持续经营前提下，经收益法评估，新疆城建（集团）股份有限公司股东全部权益价值的评估结果为 199,251.42 万元，增值 23,734.13 万元，增值率 13.52%。

（三）两种方法的差异及选择：

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 40,479.09 万元，差异率为 16.89%。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

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。新疆城建（集团）股份有限公

司主要从事建筑工程施工等业务，其业务的收益能力主要取决于可服务市场的大小、价格和市场需求量，而其可服务市场的大小、价格和市场需求量对国家宏观经济形势和国家政策非常敏感。国家宏观经济走势和国家政策未来均具有较大的不确定性；其次，从两种评估方法的评估结果来看，收益法评估结论低于资产基础法评估结论，主要由于被评估单位承担一定的社会责任所致；再次，资产基础法基本反映了企业主要资产的价值，且从资产构建角度能够反映企业净资产的市场价值。相对收益法所依赖的宏观经济环境和行业发展而言，资产基础法更为稳健，因此采用资产基础法的结果更符合此次项目企业的实际情况。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即新疆城建（集团）股份有限公司的股东全部权益评估价值为 239,730.51 万元。

本次评估新疆城建（集团）股份有限公司股东部分权益价值时，未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

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）权属资料瑕疵情况

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、新型建材事业部的两项房产房屋产权证证载面积与实际测量面积不符，具体情况如下：

序号	房屋产权证编号	建筑物名称	结构	评估测量面积	证载面积	账面原值	账面净值	备注
1	乌房权证乌市新市区字第	框架厂房	框架	1,140.89 m ²	500.00 m ²	542,004.45	344,629.93	拍卖取得
2	2006085819 号	砖混厂房	砖混	399.13 m ²		252,450.40	160,518.88	拍卖取得

由于证载面积与实际测量面积差异较大，经与被评估单位沟通本次评估按实际测量面积为准。

3、本次评估的部分房产和土地已设定抵押权，抵押权人均为乌鲁木齐住房公积金管理中心，抵押明细如下表：

(1) 房屋产权清单：

序号	资产名称	权证编号	贷款银行	建筑面积 (m ²)	抵押期限	账面原值(元)	账面净值(元)	备注
1	城建大厦 2.3.4 商业 用房	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006102872、2875、 2876	中国建设银行 股份有限公司新疆区 分行营业部	5,971.19	2014.8.25- 2017.8.24	25,069,870.64	20,189,800.96	新疆城建（集团）股份 有限公司
2	城建大厦 5、6	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006102877、3902、 3904、3905、3907、3908、 3909、3910、3911、3912、 3913		3,761.55		17,913,947.25	16,706,618.43	新疆城建（集团）股份 有限公司
3	城建大厦 20	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006103641、3652、 3653、3654、3656、3657、 3660、3661、3663、3664、 3666、3667、3668、3679、 3680、3682、3683、3685、 3686、3688		1,316.58		17,475,112.47	17,294,927.91	新疆城建（集团）股份 有限公司
4	城建大厦 21	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006103689、3456、 3469、3471、3474、3475、 3477、3478、3481、3483		1,316.58				
5	城建大厦 22	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006103523、3486、 3505、3506、3509、3512、 3513、3517、3521、3520		1316.58				
6	城建大厦 27	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006102862		601.71				
7	城建大厦 2 层部分 商业用房	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006102872	中国建设银行 股份有限公司新疆区 分行营业部	462.91	2014.12.19- 2017.12.25			新疆城建（集团）股份 有限公司
8	城建大厦 2 层部分 商业用房	乌房权证乌市水磨沟区 字第 2006102874	未发放（没 有抵押银 行）	1362.69	2014.12.19- 2017.12.25			新疆城建（集团）股份 有限公司
9	沙区文化 宫路吉祥 苑 1 层 (1.2.3.4.5.6)	乌房权证乌市沙依巴克 区字第 2007029965、 29966、29967、29968、 29969、29970		875.02	2014.12.19- 2017.12.25	1,380,135.41	1,035,604.21	新疆城建（集团）股份 有限公司



序号	资产名称	权证编号	贷款银行	建筑面积 (m ²)	抵押期限	账面原值(元)	账面净值(元)	备注
10	沙区文化宫路吉祥苑 1层(8)	乌房权证乌鲁木齐市沙依巴克区字第 2007029972		242.81		896,658.48	663,411.24	新疆城建（集团）股份有限公司
11	沙区文化宫路吉祥苑 1层(9,10)	乌房权证乌鲁木齐市沙依巴克区字第 2007029973、29974		387.23		1,496,449.55	1,144,413.27	新疆城建（集团）股份有限公司
12	沙区文化宫路吉祥苑 2层	乌房权证乌鲁木齐市沙依巴克区字第 2007029976		1,496.84		5,527,553.70	4,202,202.96	新疆城建（集团）股份有限公司
13	沙区文化宫路吉祥苑 3层	乌房权证乌鲁木齐市沙依巴克区字第 2007029976		1,098.13		4,055,218.40	3,000,336.50	新疆城建（集团）股份有限公司
14	沙区文化宫路吉祥苑 3层	乌房权证乌鲁木齐市沙依巴克区字第 2007029978		1,496.83		2014.12.5-2017.12.4	5,527,553.69	4,202,202.95
15	红山路小区 5 栋 1.2 层	乌房权证乌鲁木齐市水磨沟区字第 2008018847、18848	中国工商银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部	2,259.46	2014.12.5-2017.12.4	2,821,588.31	1,458,765.51	新疆城建（集团）股份有限公司
16	联合车间	乌房权证沙区字第 2011438213 号	中国农业银行乌鲁木齐青年路支行	21,042.80		52,864,107.73	44,315,071.12	节能保温砌块项目部
17	办公楼	乌房权证沙区字第 2011438214 号		2,564.39		1,571,997.14	452,019.82	节能保温砌块项目部
18	产品展示房	乌房权证沙区字第 2011438215 号		904.12		549,833.53	172,609.53	节能保温砌块项目部

(2) 国有土地使用权清单:

序号	资产名称	权证编号	贷款银行	面积 (m ²)	抵押期限	账面原值(元)	账面净值(元)	备注
1	城建大厦	乌国用(2005)第 0017249 号,第 0017169 号,第 0009564	中国建设银行股份有限公司新疆区分行营业部	3,047.60 362.88 447.23	2014.8.25-2017.8.24			新疆城建（集团）股份有限公司
2	城建大厦	乌国用(2005)第 0017249 号,第 0017169 号,第 0009564	未发放(没有抵押银行)	3,047.60 362.88 447.23	2014.12.19-2017.12.25			新疆城建（集团）股份有限公司
3	吉祥苑	乌国用(2005)第 0009459 号		320.33	2014.12.19-2017.12.25			新疆城建（集团）股份有限公司
4	吉祥苑	乌国用(2005)第 0009459 号	中国工商银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部	320.33	2014.12.5-2017.12.4			新疆城建（集团）股份有限公司

序号	资产名称	权证编号	贷款银行	面积 (m ²)	抵押期限	账面原值(元)	账面净值(元)	备注
5	红山路小区	乌国用(2007)第0022422号	中国工商银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部	678.08	2014.12.5-2017.12.4			新疆城建（集团）股份有限公司
6	土地2个他项权证	乌国用(2007)第0022351号	中国农业银行乌鲁木齐青年路支行	207,370.01	2015.9.22-2018.10.8	15,450,000.00	12,772,000.05	节能保温砌块项目部
7	土地3个他项权证	乌国用(2007)第0022352号		147,396.77				节能保温砌块项目部

4、本次评估范围内的开发产品-欣悦园（本部）小区账面价值 54,334,522.61 元，投资性房地产-欣悦园小区（本部）账面价值 381,737,006.30 元，该小区为公租房项目，由于其产权归属及未来收益归属截至报告出具日尚无法明确，故本次评估暂按账面值列示。

5、纳入评估范围内的开发产品-揽翠园（本部）系乌鲁木齐市喀什路东延工程新建搬迁安置楼项目，项目由被评估单位承建，除拆迁安置用房外剩余开发房产可作为普通商品房可以由项目承建单位自行销售，项目用地暂由乌鲁木齐市国土资源局以划拨方式办理相关手续，未缴纳出让金。截至评估基准日，由于拆迁安置面积尚未完全确定，相对应的用地面积也未确定，剩余的商品房部分及对应的出让用地亦未确认，导致未取得预售许可证，本次评估考虑到该事项对评估结果影响的不可预见性，暂按账面值列示。

纳入评估范围内的开发成本-观湖居（本部）所占用土地系属乌鲁木齐市天山区棚改办巴哈尔路片区 2 号地块，账面发生成本尚未包含土地相关费用。截至评估基准日，乌市棚改办提出的拆迁分摊费用及土地出让费用等尚未与被评估单位协商一致，导致至今未取得预售许可证，本次评估考虑到该事项对评估结果影响的不可预见性，暂按账面值列示。

6、纳入评估范围内的投资性房地产第 2-4 项金道苑账面原值 4,370,326.61 元，账面净值 1,603,563.76 元，经了解新疆城建（集团）股份有限公司不拥有其产权，故本次仅按账面价值进行列示。

所谓“按账面值列示”，系指由于各种客观原因造成评估人员无法对评估对象的价值或价格发表专业意见时，为保持最终评估结论的相对完整性，而采用的一种价值或价格的提示方式，委托方和评估报告的其他使用者应特别关注并谨慎判

断按账面值列示金额可能对最终评估结果所带来的影响。

7、无形资产面积情况

（1）节能保温砌块项目部宗地一“乌国用（2007）第 0022351 号”面积 207,370.01 平方米，其中 11,487.00 平方米已用于建集资房。本次评估结果将已用于集资建房的土地面积未纳入评估范围。

（2）节能保温砌块项目部宗地二“乌国用（2007）第 0022352 号”面积 147,396.77 平方米，其中 63.97 平方米已经出售于新疆明鼎贸易有限公司，已收到该部分出让款，企业暂在预收账款中核算，尚未确认相关收入，本次评估结果按照出让款确认该部分土地价值。

（二）本次评估过程中，评估人员发现新疆城建（集团）股份有限公司存在质押情况，评估结论未考虑质押事宜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。具体质押情况详见下表：

质押权人/债权人	质押物	质押物到期日	剩余债务金额 (万元)	债务合同金额 (万元)	备注
中国工商银行股份有限公司 乌鲁木齐新民路支行	乌鲁木齐市克拉玛依西路西延二期（BT）工程项下应收款	2018.02.04	5,940	25,000	
中国工商银行股份有限公司 乌鲁木齐新民路支行	乌鲁木齐市会展大道二期道路工程项下应收款 工程款	2018.03.19	7,310	16,600	
中国工商银行股份有限公司 乌鲁木齐新民路支行	乌鲁木齐市喀什路东延道路新建（米东路-七道湾路）工程项下应收款	2018.03.21	15,420	32,800	

（三）本次评估过程中，评估人员发现新疆城建（集团）股份有限公司存在对外担保情况，评估结论未考虑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。具体担保情况详见下表：

被担保人	担保类型	担保金额 (万元)	担保期限	金融机构	备注
新疆城建材料有限责任公司	信用担保	1,000.00	2016年5月13日-2017年5月13日	兴业银行乌鲁木齐分行	
乌鲁木齐经济技术开发区 建设投资开发有限公司	信用担保	30,000.00	2016年8月29日-2019年8月29日	华夏银行乌分行	

（四）子公司特别事项说明

乌鲁木齐国经房地产开发有限公司申报评估范围内相关资产存在一定产权瑕疵，具体情况见下表：

序号	地块	地块编号	面积（m ² ）	用途	未办证原因	现状
1	2008-C-019-1	1号地	33,671.17	商业住宅开发	两宗地合一办理土地证，因用地正在进行规划调整工作，土地证尚未办理	正在办理相关手续
2	2008-C-019-2	2号地	57,026.22	商业住宅开发		
3	2008-C-020	3号地	41,238.92	商业住宅开发	两宗地土地证合一办理完毕，待消防验收合格后办理房产证	正在办理相关手续
4	2008-C-022-2	6号地	63,531.55	商业住宅开发		
5	2008-C-022-1	5号地	27,140.44	商业住宅开发	两宗地合一办理土地证，因用地内工商银行房屋拆迁工作尚未完成，土地证未办理	正在与工商银行就拆迁事宜谈判
6	2008-C-023-1	7号地	107,936.37	住宅开发		
7	2008-C-023-2	8号地	84,308.36	住宅开发	用地总规尚未完成，规划红线尚未确定	正在办理相关手续

（五）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提出日期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。

（六）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方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，始终恪守职业道德和规范。

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、政策文件及相关材料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18号）的规定，

注册评估师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注册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评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、本次评估范围内-存货-产成品，关于剩余房源、地下车库的土地增值税是由估价人员根据委托方提供的相关资料及土地汇算的相关政策而进行的估算，估算金额未经专业税务人员进行审核。

7、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2016年8月31日至2017年8月30日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

（四）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，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年12月12日。

十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司

2016年12月12日



附件

- 附件一： 评估目的对应的经济行为文件复印件
- 附件二： 委托方和被评估单位法人营业执照副本复印件
- 附件三： 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件四： 委托方和被评估单位承诺函
- 附件五： 注册资产评估师承诺函
- 附件六： 注册资产评估师资格证书复印件
- 附件七： 资产评估机构资格证书复印件
- 附件八： 资产评估机构营业执照复印件
- 附件九： 资产评估明细表