

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  
评估说明

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



## 评估说明目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分资产评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围说明.....	3
（一）评估对象与评估范围内容.....	3
（二）实物资产的分布情况及特点.....	4
（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况.....	5
（四）企业申报的表外资产的类型、数量.....	5
（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产.....	5
二、资产核实情况总体说明.....	6
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程.....	6
（三）核实结论.....	12
三、评估技术说明.....	16
（一）资产基础法.....	17
1、货币资金.....	17
2、应收票据.....	18
3、应收账款、预付款项和其他应收款.....	18
4、存货.....	20
5、其他流动资产.....	60
6、可供出售金融资产.....	60
7、长期应收款.....	61
8、长期股权投资.....	61
9、投资性房地产.....	65
10、房屋建筑物.....	86
11、设备类固定资产.....	108
12、在建工程.....	121
13、无形资产.....	123

14、长期待摊费用.....	158
15、递延所得税资产.....	158
16、其他非流动资产.....	159
17、短期借款.....	159
18、应付票据.....	159
19、应付账款、预收款项和其他应付款.....	159
20、应付职工薪酬.....	160
21、应交税费.....	160
22、应付利息.....	161
23、应付股利.....	161
24、一年内到期的非流动负债.....	161
25、其他流动负债.....	161
26、长期借款.....	162
27、专项应付款.....	162
28、其他非流动负债.....	162
<b>(二) 收益法.....</b>	<b>162</b>
1、评估对象.....	162
2、收益法应用前提及选择的理由和依据.....	162
3、收益预测的假设条件.....	164
4、宏观、区域经济因素分析.....	165
5、行业状况及发展前景.....	168
6、企业经营、资产、财务分析.....	169
7、评估分析及测算过程.....	176
8、收益法评估结果.....	196
<b>四、评估结论及分析.....</b>	<b>196</b>
(一) 评估结论.....	197
(二) 资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	198
(三) 股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑.....	200

## 第一部分关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托方、国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构  
和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任  
何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2016年12月12日





## 第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受新疆城建（集团）股份有限公司委托，对新疆城建（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所涉及的新疆城建（集团）股份有限公司资产及负债进行评估，有关说明详见后附：委托方、被评估单位共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

### 第三部分资产评估说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### （一）评估对象与评估范围内容

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
<b>一、流动资产</b>		<b>四、流动负债</b>	
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
<b>流动资产合计</b>	<b>6,471,706,169.39</b>	一年内到期的非流动负债	849,250,000.00
<b>二、非流动资产</b>		其他流动负债	1,999,432,649.66
可供出售金融资产	20,000,000.00	<b>流动负债合计</b>	<b>5,522,224,534.12</b>
长期应收款	1,112,732,556.42	<b>五、非流动负债</b>	
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	
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	<b>非流动负债合计</b>	<b>1,645,038,828.19</b>
其中：设备类	29,387,629.27	<b>负债合计</b>	<b>7,167,263,362.31</b>
建（构）筑物类	44,043,496.56	<b>六、股东权益</b>	



科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
减：固定资产减值准备	17,119,901.19	股本	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		
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,450,729,982.75</b>	<b>股东权益合计</b>	<b>1,755,172,789.83</b>
<b>三、资产总计</b>	<b>8,922,436,152.14</b>	<b>负债和股东权益总计</b>	<b>8,922,436,152.14</b>

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）实物资产的分布情况及特点

企业申报的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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，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。



## 二、资产核实情况总体说明

### （一）资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从2016年9月1日开始，到2016年9月21日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“收益法评估申报表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

### 2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表及收益法评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

评估人员通过了解被评估单位所在区域相关行业的整体发展情况，结合被评估单位的自身特点，对被评估单位填报人员进行现场指导，对于最终填报的收益法评估申报表进行合理性分析，检查申报表无内部逻辑关系的错误等。

### 3、现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

对存货开发成本，进行了现场查看，对工程进度与账面付款进度进行匹配，并与取得的工程相关许可文件、预售许可等证照进行核对，检查了工程施工合同等资料，并了解了项目预计完工时间等情况。

对房屋建（构）筑物评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

对设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，

了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

对土地，进行了现场查看，核对了土地权属证明资料及有关协议，并了解了当地的土地收费标准及相关政策。

依据收益法评估申报表，与企业管理人员进行访谈，了解收益预测的基本情况，并进一步进行合理性的判断。

#### 4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

根据访谈结果，进一步完善收益法评估申报表，以做到其不偏离行业发展趋势的前提下，符合企业未来的发展预期。

#### 5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

##### （二）影响资产核实的事项及处理方法

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 <sup>2</sup>	500.00 m <sup>2</sup>	542,004.45	344,629.93	拍卖取得
2	2006085819号	砖混厂房	砖混	399.13 m <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup> )	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	乌房权证乌市沙依巴克 区字第 2007029965、		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

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说明

序号	资产名称	权证编号	贷款银行	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	抵押期限	账面原值(元)	账面净值(元)	备注
	苑 1 层 (1.2.3.4.5.6)	29966、29967、29968、 29969、29970						
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 2 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	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
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	2014.12.5-2 017.12.4	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	2014.12.5-2 017.12.4	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		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	中国农业银 行乌鲁木齐 青年路支行	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 <sup>2</sup> )	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	2014.8.25-201 7.8.24			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	2014.12.19-20 17.12.25			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	2014.12.19-20 17.12.25		

序号	资产名称	权证编号	贷款银行	面积（m <sup>2</sup> ）	抵押期限	账面原值（元）	账面净值（元）	备注
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 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

I 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。

II 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。

⑧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	

⑨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	

被担保人	担保类型	担保金额 (万元)	担保期限	金融机构	备注
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	

### ⑩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 <sup>2</sup> )	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

### （三）核实结论

#### 1、资产核实结论。

本次评估前，中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估企业于本次评估基准日的会计报表进行了全面审计，在此基础上经过评估人员清查核实，纳入评估范围的各项资产及负债账、表、单相符，无调整事项。

#### 2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度。

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 <sup>2</sup>	500.00 m <sup>2</sup>	542,004.45	344,629.93	拍卖取得
2		砖混厂房	砖混	399.13 m <sup>2</sup>		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、权属资料不完善等权属不清晰的资产。

①本次列入评估范围内的房屋建筑物共计 32 项，总建筑面积为 31,743.13 平方米，其中共计建筑面积为 14,180.22 平方米的办公楼、职工文体中心、产品展示房等，已办理房屋所有权证。其余房产尚未办理房屋所有权证书，但新疆城建（集团）股份有限公司承诺以下未办理房屋所有权证的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。未办理房产证房屋建筑物明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建筑面积	账面原值	账面净值	备注
1	岗亭	彩钢板	7.80	5,580.00	4,393.72	本部
2	售货亭	彩钢板	11.04	18,720.00	14,740.04	本部
3	彩板房		12.00	7,766.99	7,749.42	工程事业部
4	BFS 芯模振动管机车间	钢结构	1,760.00	2,908,238.19	2,052,787.20	新型建材事业部
5	钢筋车间	彩板	330.00	84,400.00	61,873.34	新型建材事业部
6	厂房	砖混	628.00	481,915.65	166,862.62	新型建材事业部
7	水房（拍卖）		71.78	20,141.99	13,474.11	新型建材事业部
8	食堂（拍卖）	砖混	134.55	70,787.96	47,353.64	新型建材事业部
9	玻璃钢车间	钢结构	1,645.80	2,353,016.45	1,718,289.41	新型建材事业部
10	职工宿舍	砖混	166.50	60,000.00	50,771.68	新型建材事业部
11	叉车车房	混合	41.71	7,000.00	5,923.56	新型建材事业部
12	锅炉房及配套浴室	钢结构	234.53	119,571.48	79,987.82	新型建材事业部
13	办公室、实验室、配电室	砖混	182.20	85,920.43	57,476.99	新型建材事业部
14	车队（车库及修理房）	砖混	293.00	12,667.85	633.39	节能保温砌块项目部
15	车库及修理房	砖混	333.00	50,420.74	2,521.04	节能保温砌块项目部
16	化验室	砖混	411.00	2,151.52	1,761.92	节能保温砌块项目部
17	耐三车间（清理后）	砖混	11,300.00	7,818,181.39	1,890,607.37	节能保温砌块项目部

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；

②本次列入评估范围内的投资性房地产共计 21 项，总建筑面积为 148,551.67 平方米，其中共计建筑面积为 38,795.02 平方米的投资性房地产已办理房屋所有权证。其余房产尚未办理房屋所有权证书，但新疆城建（集团）股份有限公司承诺以下未办理房屋所有权证的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。

投资性房地产明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建筑面积	账面原值	账面净值	备注
1	金道苑		648.93	2,144,030.19	1,433,633.44	本部
2	金道苑		465.14	2,032,178.42	-	本部
3	金道苑增建百盛及邮局通道挡板房 22 间		110.00	194,118.00	169,930.32	本部



序号	建筑物名称	结构	建筑面积	账面原值	账面净值	备注
4	欣悦园住宅	框架	83,215.22	308,329,201.05	291,036,012.74	本部
5	欣悦园 16、18、20	框架	21,355.54	90,700,993.56	90,700,993.56	本部
6	原料制备车间	框架	931.57	3,693,244.40	3,124,699.96	节能保温砌块项目部
7	配电室	砖混	586.25	1,190,852.52	978,263.52	节能保温砌块项目部
8	煤气站	框架	2,444.00	5,667,177.81	4,684,396.69	节能保温砌块项目部

本评估报告书是在假设这部分房产不存在产权纠纷的前提下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用；

③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。

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纳入评估范围内的工程事业部车辆有3辆车存在产权瑕疵，其中：a.新A6U528车辆证载权利人名称为新疆城建工程建设有限公司，据了解该车辆已在新疆城建工程建设有限公司使用，双方尚未办理移交手续且均未进行账务处理，

本次评估按实物权属归属工程事业部确定评估值；b.新 A91C55 车辆证载权利人名称为新疆凯乐新材料有限公司，据了解该车辆已调拨给新疆凯乐新材料有限公司，双方尚未办理移交手续且均未进行账务处理，本次评估按实物权属归属工程事业部确定评估值；c.新 AV7867 车辆证载权利人名称为乌鲁木齐市新资源在产投资开发有限公司，据了解该车辆为抵账车辆，由于车辆登记证丢失无法办理过户手续，新疆城建（集团）股份有限公司承诺该车辆不存在产权纠纷。

⑦本次列入评估范围内的车辆共计 70 项，其中 66 项已办理车辆行驶证。其余尚未办理车辆行驶证，但新疆城建（集团）股份有限公司承诺以下未办理车辆行驶证的车辆归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。未办车辆行驶证车辆明细如下表：

序号	车辆名称	数量	原值	净值	备注
1	浦元随车吊	1	69,006.46	3,450.32	新型建材事业部
2	浦元吊车	1	140,709.95	7,035.50	新型建材事业部
3	斯太尔自卸车(双桥自卸车)	1	266,161.81	87,283.79	节能保温砌块项目部
4	斯太尔自卸车(双桥自卸车)	1	266,161.81	87,283.79	节能保温砌块项目部

本评估报告书是在假设这部分车辆不存在产权纠纷的前提下做出的，亦未考虑将来办理车辆时需要支付的费用。

⑧节能保温砌块项目部车辆所有权人名称与公司名称不符，具体情况如下：

单位：元

序号	车辆牌号	证载权利人名称	计量单位	数量	账面价值	
					原值	净值
1	新 A61898	新疆凯乐新材料有限公司	辆	1	402,810.00	20,140.50
2	新 A73776	新疆凯乐新材料有限公司	辆	1	324,615.00	41,929.48

⑨无形资产面积情况

I 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。

II 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。

#### 4、企业申报的账外资产的核实结论。

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。

### 三、评估技术说明

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：资产基础法和收益法。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。

综上所述，最终评估人员确定采用资产基础法和收益法进行评估。

### （一）资产基础法

#### 1、货币资金

货币资金账面价值为 515,592,590.41 元，包括库存现金 32,003.33 元、银行存款 515,560,587.08 元。

##### （1）库存现金

库存现金账面价值 32,003.33 元，存放于公司的财务室，由出纳人员专人保管，出纳于每日下午结账，进行盘点，核对与当日余额是否相符，并做出当日现金盘点表。评估人员对库存现金进行了实地盘点，参与盘点人员包括：公司会计、出纳、评估人员以及其他相关人员。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：

评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额—评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额

推算后余额与评估基准日余额核对相符，现金以核实后账面价值确定评估价值。

现金账面价值为 32,003.33 元，评估价值为 32,003.33 元。

##### （2）银行存款

银行存款账面价值为 515,560,587.08 元，币种为人民币。开户行为中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国交通银行、招商银行、华夏银行、上海浦东发展银行、兴业银行、中信银行、昆仑银行、光大银行、广东银行、北京银行、东亚银行、民生银行、乌鲁木齐银行、国家开发银行及工程事业部开立的外埠账户等。评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产，经逐

项核实，各未达账项均非坏账，不影响净资产。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。最终以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款账面价值为 515,560,587.08 元，评估价值为 515,560,587.08 元。

货币资金账面价值为 515,592,590.41 元，评估价值为 515,592,590.41 元。

## 2、应收票据

应收票据账面价值为 11,350,000.00 元，为本部及工程事业部持有的银行承兑汇票及商业承兑汇票，共 59 笔，所有汇票均不带息。评估人员首先审核申报金额的正确性，核对总账、明细账并查阅原始凭证，查阅结果与实际相符，申报金额正确，故纳入评估范围的应收票据以核实后账面价值确定评估价值。

应收票据账面价值为 11,350,000.00 元，评估价值为 11,350,000.00 元。

## 3、应收账款、预付款项和其他应收款

### （1）应收账款

应收账款账面余额为 3,323,141,566.93 元，坏账准备为 260,061,159.01 元，账面价值 3,063,080,407.92 元，共计 339 笔，为应收客户的工程款、房租款、房款、材料款、货款。

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了应收账款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。本次评估应收账款无确凿无法收回的证明，以核实后账面价值确定为评估价值。企业计提坏账准备按如下比例计提：

账龄	应收账款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	3.00
1-2 年（含 2 年）	5.00
2-3 年（含 3 年）	10.00
3-4 年（含 4 年）	15.00
4-5 年（含 5 年）	15.00

账龄	应收账款计提比例%
5 年以上	80.00

我们根据应收账款具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。应收账款采用按组合计提和个别认定的方法估计评估风险损失。具体计提比例与坏账准备计提比例一致。

按照上述方法确定评估风险损失为 260,061,159.01 元，以应收账款与预收账款负数项目重分类项目之和减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估余额为 3,323,141,566.93 元，评估风险损失为 260,061,159.01 元，评估价值为 3,063,080,407.92 元，无增减值变化。

### （2）预付款项

预付款项账面价值为 182,011,529.69 元，为预付的货款、材料款、劳务款等。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付款项形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

预付款项账面价值为 182,011,529.69 元，评估价值为 182,011,529.69 元，评估值无增减变化。

### （3）其他应收款

其他应收款账面余额为 2,383,468,733.10 元，坏账准备 424,782,366.96 元，账面价值为 1,958,686,366.14 元，主要是关联方的往来款、保证金、质保金、押金及员工个人借款等。

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对其他应收款核实无误的基础上，根据申报的其他应收款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了其他应收款形成的原因，款

项发生时间及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。本次评估其他应收款无确凿无法收回的证明，以核实后账面价值确定为评估价值。同时由于全资子公司多年连续亏损，本次已对该子公司长期股权投资评估值确认为零，考虑相关债权可收回行较小，本次根据预计损失率测算出预计损失以剔除预计损失后余额确定评估值。企业计提坏账准备按如下比例计提：

账龄	其他应收款计提比例%
1年以内（含1年）	3.00
1-2年（含2年）	5.00
2-3年（含3年）	10.00
3-4年（含4年）	15.00
4-5年（含5年）	15.00
5年以上	80.00

我们根据其他应收款具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款采用按组合计提和个别认定的方法估计评估风险损失。具体计提比例与坏账准备计提比例一致。

本次结合子公司的评估结果，对被评估单位持有的子公司的相关债权的可收回性进行单独测算评估风险损失。

按照上述方法确定评估风险损失为 478,297,571.71 元，以其他应收款与其他应付款负数项目重分类项目之和减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收款评估余额为 2,383,468,733.10 元，评估风险损失为 478,297,571.71 元，评估价值为 1,905,171,161.39 元，评估减值 53,515,204.75 元，减值率 2.73%。

#### 4、存货

存货账面余额为 748,662,089.35 元，跌价准备为 10,089,331.76 元，账面价值为 738,572,757.59 元，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。

评估人员对存货现场做了实地勘查，经过现场查看、了解，认为企业的存货管理制度严格、责任明确、摆放整齐、标识清楚，便于货物的收、发、盘点，基本实现了科学化的管理。企业对存货实行定期盘点，以保证账实的一致性。

评估人员依据被评估单位提供的存货清查明细表，与企业财务负责人、供应部门负责人及仓库实物负责人一道对存货进行了抽查盘点，其中对原材料、在库周转材料、工程施工采取抽查法进行盘点。评估人员对盘点结果进行了详细记录，并编制了存货抽查盘点表。经抽查盘点后核实企业账实相符。

#### （1）原材料

原材料账面价值为 8,462,844.57 元。主要包括工程事业部的沥青、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，上述原材料分布在各公司厂区内及材料仓库内，且堆放整齐、管理有序。

评估人员首先核查了原材料的购销合同、发票，对其购入时间和入账金额进行了核实；账面成本构成合理，无盘盈盘亏材料。评估人员根据工程事业部、新型材料事业部材料对基准日的市场价格进行调查，存货原材料多为近期购买，账面价与基准日市场销售价格相近，故以核实后原材料账面价值作为评估价值，评估差异评估价值为零；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价值为零。

经评估计算，原材料账面价值为 8,462,844.57 元，评估价值为 3,823,816.33 元，减值 4,639,028.24 元，减值率为 54.82%。

#### （2）在库周转材料

在库周转材料账面价值为 12,370,700.00 元。主要包括工程事业部的模板、扣件、戈壁料、槽钢、钢管、三角皮带等，上述周转材料分布在工程事业部厂区内及材料仓库内，且堆放整齐、管理有序。

评估人员首先核查了在库周转材料的购销合同、发票，对其购入时间和入账金额进行了核实；账面成本构成合理，无盘盈盘亏材料。评估人员对基准日的市场价格进行调查，存货周转材料多为近期购买，账面价与基准日市场销售价格相近，故以核实后在库周转材料账面价值作为评估价值，评估差异评估价值为零

经评估计算，在库周转材料面价值为 12,370,700.00 元，评估价值为 12,370,700.00 元，评估值无增减变化。



### （3）产成品（开发产品）、开发成本、发出商品

产成品（开发产品）账面价值为 520,115,811.45 元，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；集团房产事业部及阿克苏分公司开发的房地产项目等。开发成本账面价值为 173,229,084.38 元，主要为集团房产事业部正在开发建设的“紫宸迎宾”项目等。发出商品账面价值为 7,120,054.60 元，为新型材料事业部的阿科太克板、砼排水管、隔离墩等。

#### 1) 产成品、发出商品

本次评估采用市场法，公司的产品都为按合同定制的产品，按订单生产，应参照畅销产品进行估价，故产成品均按下列公式计算评估价值：

$\Sigma$  某项产成品数量×该产成品不含税销售单价×（1-销售费用率-税金及附加率-所得税率）

由于此次评估基准日为 2016 年 8 月 31 日，各项比率采用 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-8 月财务报表数据的累计平均值。

各项费率计算表如下：

年度	销售收入	销售费用	销售费用率%	营业税金及附加	营业税金及附加率%	营业利润	所得税	所得税率%
	1	2	3=2/1	4	5=4/1	6	7	8=7/1
2016/8/31	6,308,455.49	1,366,467.27	21.66	30,938.75	0.49	-55,278,884.76		
2015/12/31	21,724,485.26	1,423,202.81	6.55	139,793.81	0.64	-63,218,623.85		
2014/12/31	13,699,086.71	2,304,782.94	16.82	145,754.56	1.06	-56,801,098.57		
平均值			15.01		0.73			

评估案例：29 排孔（评估明细表 3-9-5 序号 43）

经查阅被评估单位订货合同，29 排孔砖产品销售单价为 410.26 元（不含增值税），则该项产成品评估价值为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= 29,003.36 \times 410.26 \times (1 - 15.01\% - 0.73\% - 0.00\%) \\ &\approx 10,026,029.00(\text{元}) \end{aligned}$$

#### 2) 开发产品、开发成本

##### ① 存货概况

##### I. 项目概况

##### i. 开发产品概况

纳入评估范围的开发产品为集团房产事业部尚未销售完毕的房地产及阿克苏分公司未销售完成的房地产，主要包括集团房产事业部尚未销售完毕的朗天苑、朗月星城、朗天峰景、朗润天诚、瑞禾居、沁馨园、吉祥苑、欣悦园等小区住宅、商铺、地下储藏室、地下车库等，揽翠苑小区除安置补偿住宅外的全部住宅及商铺、地下车库，阿克苏分公司开发的阿克苏“财富广场商住楼”项目剩余的住宅、商铺、车库等。开发产品各项目未售房源面积详见下表：

评估明细表序号	项目名称	用途						合计（平方米）
		住宅（平方米）	商铺（平方米）	车位（平方米）	地下室（平方米）	托幼（平方米）	社区用房（平方米）	
1	朗天苑			5,020.28	855.8			5,876.08
2	朗天峰景		913.93	1,746.31				2,660.24
3	朗月星城	133.02			1,844.58			1,977.60
4	朗润天诚	1,016.65		490.35	1,634.99			3,141.99
5	瑞禾居		55.07					55.07
6	沁园	345.27	123.9			1,204.97		1,674.14
7	馨园		64.28					64.28
8	吉祥苑			86.82				86.82
9	欣悦园		3659			1,862.90	343.56	5,865.46
10	揽翠苑	18,619.68	1,641.66	14380	4303.87		397.34	39,342.55
11	阿克苏财富广场	35,489.35	39,655.87	4,544.79				79,690.01

#### ii. 开发成本概况

纳入评估范围的开发成本为集团房产事业部正在开发建设的“紫宸迎宾”项目、“观湖居”项目。

#### iii. 项目权证取得情况及权属状况

##### A. 开发产品

截止评估基准日，朗天苑、朗月星城、朗天峰景、朗润天诚、瑞禾居、沁馨园、吉祥苑、瑞禾园等未售房产均已取得房屋所有权证，登记详见下表：



## 房产证列表

序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
1	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑	乌房权证天山区字第 2008343468 号	855.8	地下室	
2	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-01	乌房权证天山区字第 2010302404 号	30.87	车库	
3	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-02	乌房权证天山区字第 2010302328 号	30.87	车库	
4	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-03	乌房权证天山区字第 2010302325 号	30.87	车库	
5	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-04	乌房权证天山区字第 2010302395 号	30.87	车库	
6	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-05	乌房权证天山区字第 2010302305 号	30.87	车库	
7	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-06	乌房权证天山区字第 2010302277 号	30.87	车库	
8	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-07	乌房权证天山区字第 2010302362 号	30.87	车库	
9	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-08	乌房权证天山区字第 2010302360 号	30.87	车库	
10	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-09	乌房权证天山区字第 2010302311 号	30.87	车库	
11	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-10	乌房权证天山区字第 2010302321 号	30.87	车库	
12	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-11	乌房权证天山区字第 2010302374 号	30.87	车库	
13	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-12	乌房权证天山区字第 2010302286 号	30.87	车库	
14	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-13	乌房权证天山区字第 2010302365 号	30.87	车库	
15	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-14	乌房权证天山区字第 2010302129 号	30.87	车库	
16	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-15	乌房权证天山区字第 2010302392 号	30.87	车库	
17	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-16	乌房权证天山区字第 2010302329 号	30.87	车库	
18	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-17	乌房权证天山区字第 2010302398 号	30.87	车库	
19	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-18	乌房权证天山区字第 2010302394 号	30.87	车库	
20	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-19	乌房权证天山区字第 2010302402 号	30.87	车库	
21	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-20	乌房权证天山区字第 2010302322 号	37.73	车库	
22	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-21	乌房权证天山区字第 2010302421 号	37.73	车库	
23	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-22	乌房权证天山区字第 2010302120 号	54.87	车库	
24	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-23	乌房权证天山区字第 2010302297 号	29.72	车库	
25	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-24	乌房权证天山区字第 2010302141 号	32.01	车库	

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



序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
26	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-29	乌房权证天山区字第 2010302136 号	53.73	车库	
27	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-30	乌房权证天山区字第 2010302314 号	31.25	车库	
28	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-31	乌房权证天山区字第 2010302283 号	31.25	车库	
29	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-32	乌房权证天山区字第 2010302146 号	31.25	车库	
30	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-33	乌房权证天山区字第 2010302145 号	31.25	车库	
31	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-34	乌房权证天山区字第 2010302338 号	31.25	车库	
32	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-36	乌房权证天山区字第 2010302399 号	41.73	车库	
33	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-37	乌房权证天山区字第 2010302423 号	41.73	车库	
34	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-38	乌房权证天山区字第 2010302296 号	31.25	车库	
35	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-39	乌房权证天山区字第 2010302341 号	31.25	车库	
36	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-40	乌房权证天山区字第 2010302144 号	31.25	车库	
37	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-41	乌房权证天山区字第 2010302134 号	31.25	车库	
38	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-42	乌房权证天山区字第 2010302284 号	31.25	车库	
39	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-43	乌房权证天山区字第 2010302315 号	31.25	车库	
40	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 A-44	乌房权证天山区字第 2010302368 号	43.12	车库	
41	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库 01 层 A-45	乌房权证天山区字第 2010302276 号	37.05	车库	
42	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-01	乌房权证天山区字第 2010302140 号	30.02	车库	
43	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-02	乌房权证天山区字第 2010302137 号	30.02	车库	
44	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-03	乌房权证天山区字第 2010302393 号	30.02	车库	
45	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-04	乌房权证天山区字第 2010302383 号	30.02	车库	
46	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-05	乌房权证天山区字第 2010302371 号	30.02	车库	
47	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-06	乌房权证天山区字第 2010302290 号	30.02	车库	
48	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-07	乌房权证天山区字第 2010302130 号	30.02	车库	
49	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-08	乌房权证天山区字第 2010302288 号	30.02	车库	
50	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-09	乌房权证天山区字第 2010302156 号	30.02	车库	
51	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-10	乌房权证天山区字第 2010302131 号	40.01	车库	



序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
52	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-11	乌房权证天山区字第 2010302272 号	40.01	车库	
53	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-12	乌房权证天山区字第 2010302418 号	35.02	车库	
54	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-13	乌房权证天山区字第 2010302400 号	35.02	车库	
55	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-14	乌房权证天山区字第 2010302151 号	35.02	车库	
56	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-15	乌房权证天山区字第 2010302378 号	35.02	车库	
57	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-16	乌房权证天山区字第 2010302278 号	35.02	车库	
58	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-17	乌房权证天山区字第 2010302135 号	35.02	车库	
59	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-18	乌房权证天山区字第 2010302369 号	40.01	车库	
60	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-19	乌房权证天山区字第 2010302336 号	40.01	车库	
61	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-20	乌房权证天山区字第 2010302334	35.02	车库	
62	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-21	乌房权证天山区字第 2010302375 号	35.02	车库	
63	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-22	乌房权证天山区字第 2010302122 号	35.02	车库	
64	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-23	乌房权证天山区字第 2010302316 号	35.02	车库	
65	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-24	乌房权证天山区字第 2010302377 号	30.02	车库	
66	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-25	乌房权证天山区字第 2010302411 号	30.02	车库	
67	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-26	乌房权证天山区字第 2010302333 号	30.02	车库	
68	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-27	乌房权证天山区字第 2010302142 号	30.02	车库	
69	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-28	乌房权证天山区字第 2010302310 号	30.02	车库	
70	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-29	乌房权证天山区字第 2010302123 号	30.02	车库	
71	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-30	乌房权证天山区字第 2010302299 号	30.02	车库	
72	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-31	乌房权证天山区字第 2010302268 号	30.02	车库	
73	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-32	乌房权证天山区字第 2010302285 号	30.02	车库	
74	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-33	乌房权证天山区字第 2010302275 号	40.01	车库	
75	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-34	乌房权证天山区字第 2010302149 号	40.01	车库	
76	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-35	乌房权证天山区字第 2010302143 号	35.02	车库	
77	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-36	乌房权证天山区字第 2010302155 号	35.02	车库	



序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
78	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-37	乌房权证天山区字第 2010302125 号	40.01	车库	
79	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-38	乌房权证天山区字第 2010302331 号	40.01	车库	
80	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-39	乌房权证天山区字第 2010302279 号	35.02	车库	
81	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-40	乌房权证天山区字第 2010302132 号	35.02	车库	
82	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-41	乌房权证天山区字第 2010302271 号	40.01	车库	
83	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-42	乌房权证天山区字第 2010302370 号	40.01	车库	
84	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-43	乌房权证天山区字第 2010302332 号	35.02	车库	
85	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-44	乌房权证天山区字第 2010302324 号	35.02	车库	
86	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 B-45	乌房权证天山区字第 2010302408 号	35.02	车库	
87	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-10	乌房权证天山区字第 2010302406 号	36.77	车库	
88	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-11	乌房权证天山区字第 2010302339	36.77	车库	
89	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-12	乌房权证天山区字第 2010302267 号	32.18	车库	
90	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-13	乌房权证天山区字第 2010302407 号	32.18	车库	
91	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-15	乌房权证天山区字第 2010302293 号	36.77	车库	
92	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-16	乌房权证天山区字第 2010302319 号	32.18	车库	
93	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-17	乌房权证天山区字第 2010302327 号	32.18	车库	
94	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-19	乌房权证天山区字第 2010302291 号	36.77	车库	
95	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-20	乌房权证天山区字第 2010302298 号	32.18	车库	
96	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-21	乌房权证天山区字第 2010302118 号	32.18	车库	
97	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-22	乌房权证天山区字第 2010302413 号	32.18	车库	
98	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-23	乌房权证天山区字第 2010302416 号	32.18	车库	
99	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-24	乌房权证天山区字第 2010302386 号	30.44	车库	
100	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-25	乌房权证天山区字第 2010302274 号	30.44	车库	
101	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-26	乌房权证天山区字第 2010302289 号	30.44	车库	
102	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-27	乌房权证天山区字第 2010302419 号	30.44	车库	
103	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-28	乌房权证天山区字第 2010302150 号	30.44	车库	



序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
104	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-29	乌房权证天山区字第 2010302127 号	30.44	车库	
105	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-30	乌房权证天山区字第 2010302270 号	30.44	车库	
106	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-31	乌房权证天山区字第 2010302380 号	30.44	车库	
107	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-32	乌房权证天山区字第 2010302396 号	30.44	车库	
108	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-33	乌房权证天山区字第 2010302295 号	35.5	车库	
109	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-34	乌房权证天山区字第 2010302281 号	35.5	车库	
110	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-35	乌房权证天山区字第 2010302121 号	30.44	车库	
111	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-36	乌房权证天山区字第 2010302388 号	30.44	车库	
112	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-37	乌房权证天山区字第 2010302303 号	30.44	车库	
113	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-42	乌房权证天山区字第 2010302126 号	30.44	车库	
114	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-43	乌房权证天山区字第 2010302287 号	30.44	车库	
115	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-44	乌房权证天山区字第 2010302414 号	30.44	车库	
116	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-45	乌房权证天山区字第 2010302412 号	30.44	车库	
117	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-46	乌房权证天山区字第 2010302133 号	30.44	车库	
118	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-47	乌房权证天山区字第 2010302391 号	35.5	车库	
119	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 C-48	乌房权证天山区字第 2010302397 号	35.5	车库	
120	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-01	乌房权证天山区字第 2010302320 号	28.58	车库	
121	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-03	乌房权证天山区字第 2010302119 号	28.58	车库	
122	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-08	乌房权证天山区字第 2010302382 号	28.58	车库	
123	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-09	乌房权证天山区字第 2010302307 号	28.58	车库	
124	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-11	乌房权证天山区字第 2010302128 号	32.54	车库	
125	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-17	乌房权证天山区字第 2010302154 号	28.58	车库	
126	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-20	乌房权证天山区字第 2010302273 号	28.58	车库	
127	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-22	乌房权证天山区字第 2010302280 号	28.58	车库	
128	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-23	乌房权证天山区字第 2010302376 号	28.58	车库	
129	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-24	乌房权证天山区字第 2010302417 号	28.58	车库	



序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
130	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-25	乌房权证天山区字第 2010302124 号	28.58	车库	
131	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-26	乌房权证天山区字第 2010302306 号	28.58	车库	
132	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-28	乌房权证天山区字第 2010302372 号	32.54	车库	
133	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-29	乌房权证天山区字第 2010302308 号	28.58	车库	
134	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-30	乌房权证天山区字第 2010302410 号	28.58	车库	
135	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-31	乌房权证天山区字第 2010302330 号	28.58	车库	
136	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-32	乌房权证天山区字第 2010302301 号	28.58	车库	
137	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-33	乌房权证天山区字第 2010302364 号	28.58	车库	
138	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-34	乌房权证天山区字第 2010302300 号	28.58	车库	
139	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-35	乌房权证天山区字第 2010302389 号	28.58	车库	
140	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-36	乌房权证天山区字第 2010302342 号	28.58	车库	
141	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-37	乌房权证天山区字第 2010302385 号	28.58	车库	
142	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-38	乌房权证天山区字第 2010302148	28.58	车库	
143	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-39	乌房权证天山区字第 2010302294 号	28.58	车库	
144	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-40	乌房权证天山区字第 2010302366 号	28.58	车库	
145	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-41	乌房权证天山区字第 2010302139 号	28.58	车库	
146	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-42	乌房权证天山区字第 2010302302 号	28.58	车库	
147	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-43	乌房权证天山区字第 2010302405 号	28.58	车库	
148	天山区富康街 859 号朗天峰景.朗天苑地下车库-1 层 D-44	乌房权证天山区字第 2010301486 号	272.62	车库	
149	乌鲁木齐市天山区富康街 751 号朗天峰景小区 2 栋 3 层 2 号房	乌房权证乌市天山区字第 2008039245 号	157.07	物业办公	
150	乌鲁木齐市天山区富康街 751 号朗天峰景小区 2 栋 2 层 1 号房	乌房权证乌市天山区字第 2008039242 号	469.32	社区用房	
151	乌鲁木齐市天山区富康街 751 号朗天峰景小区 2 栋 3 层 1 号房	乌房权证乌市天山区字第 2008039243 号	287.54	物业办公	
152	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 7	乌房权证天山区字第 2009310037 号	35.83	车库	
153	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 8	乌房权证天山区字第 2009310038 号	41.93	车库	
154	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 16	乌房权证天山区字第 2009310045 号	25.99	车库	
155	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 17	乌房权证天山区字第 2009310044 号	25.99	车库	





序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 18	乌房权证天山区字第 2009310046 号	44.93	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 28	乌房权证天山区字第 2009310055 号	31.05	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 29	乌房权证天山区字第 2009310056 号	31.53	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 37	乌房权证天山区字第 2009310063 号	41.36	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 39	乌房权证天山区字第 2009310065 号	33.58	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 52	乌房权证天山区字第 2009310069 号	36.81	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 53	乌房权证天山区字第 2009310070 号	35.67	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 55	乌房权证天山区字第 2009310071 号	36.02	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 56	乌房权证天山区字第 2009310072 号	40.13	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 57	乌房权证天山区字第 2009310073 号	42.09	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 58	乌房权证天山区字第 2009310074 号	39.97	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 59	乌房权证天山区字第 2009310075 号	39.91	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 60	乌房权证天山区字第 2009310076 号	42.18	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 62	乌房权证天山区字第 2009310078 号	39.91	车库	
156	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 63	乌房权证天山区字第 2009310079 号	42.18	车库	
157	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 65	乌房权证天山区字第 2009310080 号	39.91	车库	
158	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 66	乌房权证天山区字第 2009310081 号	36.59	车库	
159	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 67	乌房权证天山区字第 2009310082 号	35.95	车库	
160	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 69	乌房权证天山区字第 2009310084 号	37.06	车库	
161	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 70	乌房权证天山区字第 2009310085 号	39.91	车库	
162	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 71	乌房权证天山区字第 2009310086 号	41.68	车库	
163	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 72	乌房权证天山区字第 2009310087 号	39.91	车库	
164	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 73	乌房权证天山区字第 2009310088 号	37.98	车库	
165	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 75	乌房权证天山区字第 2009310089 号	37.98	车库	
166	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 76	乌房权证天山区字第 2009310090 号	37.98	车库	
167	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号 朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 77	乌房权证天山区字第 2009310091 号	39.91	车库	



序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
168	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 78	乌房权证天山区字第 2009310092 号	42.34	车库	
169	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 79	乌房权证天山区字第 2009310093 号	39.75	车库	
170	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 80	乌房权证天山区字第 2009310094 号	39.75	车库	
171	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 81	乌房权证天山区字第 2009310095 号	40.22	车库	
172	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 82	乌房权证天山区字第 2009310096 号	39.4	车库	
173	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 83	乌房权证天山区字第 2009310066 号	34.62	车库	
174	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 85	乌房权证天山区字第 2009310097 号	32.25	车库	
175	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 86	乌房权证天山区字第 2009310098 号	35.45	车库	
176	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 87	乌房权证天山区字第 2009310099 号	44.14	车库	
177	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 89	乌房权证天山区字第 2009310101 号	37.63	车库	
178	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 90	乌房权证天山区字第 2009310102 号	37.15	车库	
179	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 101	乌房权证天山区字第 2009310112 号	37.25	车库	
180	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 102	乌房权证天山区字第 2009310113 号	37.25	车库	
181	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 105	乌房权证天山区字第 2009310115 号	38.45	车库	
182	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 106	乌房权证天山区字第 2009310116 号	40.57	车库	
183	乌鲁木齐市天山区富康街 693 号朗天峰景小区 1 栋-1 层车库 107	乌房权证天山区字第 2009310117 号	38.17	车库	
184	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 1 栋-1 层地下室 26	乌房权证天山区字第 2011448214 号	21.14	地下室	
185	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 1 栋-1 层地下室 23	乌房权证天山区字第 2011448881 号	8.13	地下室	
186	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 1 栋-1 层地下室 21	乌房权证天山区字第 2011448879 号	17.26	地下室	
187	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 1 栋-1 层地下室 20	乌房权证天山区字第 2011448868 号	15.84	地下室	
188	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 1 栋-1 层地下室 13	乌房权证天山区字第 2011448884 号	21.14	地下室	
189	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 1 栋-1 层地下室 8	乌房权证天山区字第 2011448871 号	17.72	地下室	
190	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 1 栋-1 层地下室 7	乌房权证天山区字第 2011448865 号	15.84	地下室	
191	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 1 栋-1 层地下室 6	乌房权证天山区字第 2011448874 号	17.26	地下室	
192	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 1 栋-1 层地下室 4	乌房权证天山区字第 2011448882 号	8.13	地下室	
193	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 1 栋-1 层地下室 3	乌房权证天山区字第 2011448869 号	16.14	地下室	



序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
194	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 3 单元地下室 14	乌房权证天山区字第 2010350211 号	15.56	地下室	
195	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 3 单元地下室 13	乌房权证天山区字第 2010350201 号	13.86	地下室	
196	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 3 单元地下室 11	乌房权证天山区字第 2010350226 号	11.31	地下室	
197	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 3 单元地下室 10	乌房权证天山区字第 2010350259 号	16.7	地下室	
198	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 3 单元地下室 9	乌房权证天山区字第 2010350270 号	13.78	地下室	
199	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 3 单元地下室 7	乌房权证天山区字第 2010350219 号	21.88	地下室	
200	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 3 单元地下室 6	乌房权证天山区字第 2010350219 号	13.78	地下室	
201	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 3 单元地下室 5	乌房权证天山区字第 2010350177 号	16.43	地下室	
202	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 2 单元地下室 14	乌房权证天山区字第 2010350165 号	18.75	地下室	
203	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 2 单元地下室 13	乌房权证天山区字第 2010350198 号	15.56	地下室	
204	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 2 单元地下室 9	乌房权证天山区字第 2010350238 号	13.78	地下室	
205	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 2 单元地下室 7	乌房权证天山区字第 2010350243 号	21.88	地下室	
206	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 2 单元地下室 6	乌房权证天山区字第 1982010156 号	13.78	地下室	
207	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 2 单元地下室 5	乌房权证天山区字第 2010350239 号	16.53	地下室	
208	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 2 单元地下室 4	乌房权证天山区字第 2010350246 号	11.18	地下室	
209	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 2 单元地下室 1	乌房权证天山区字第 2010350170 号	18.75	地下室	
210	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 1 单元地下室 15	乌房权证天山区字第 2010350173 号	18.75	地下室	
211	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 1 单元地下室 10	乌房权证天山区字第 2010350216 号	13.78	地下室	
212	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 1 单元地下室 9	乌房权证天山区字第 2010350249 号	21.88	地下室	
213	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 1 单元地下室 8	乌房权证天山区字第 2010350266 号	21.88	地下室	
214	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 1 单元地下室 7	乌房权证天山区字第 2010350257 号	13.78	地下室	
215	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 1 单元地下室 6	乌房权证天山区字第 2010350288 号	16.7	地下室	
216	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 1 单元地下室 5	乌房权证天山区字第 2010350220 号	11.31	地下室	
217	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 2 栋-1 层 1 单元地下室 4	乌房权证天山区字第 2010350167 号	8.21	地下室	
218	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 3 单元地下室 15	乌房权证天山区字第 2010350025 号	18.1	地下室	
219	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 3 单元地下室 14	乌房权证天山区字第 2010350042 号	5.97	地下室	



序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
220	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 3 单元地下室 13	乌房权证天山区字第 2010350116 号	7.47	地下室	
221	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 3 单元地下室 12	乌房权证天山区字第 2010350011 号	17.87	地下室	
222	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 3 单元地下室 11	乌房权证天山区字第 2010350122 号	10.62	地下室	
223	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 3 单元地下室 10	乌房权证天山区字第 2010349201 号	10.62	地下室	
224	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 3 单元地下室 8	乌房权证天山区字第 2010350074 号	16.95	地下室	
225	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 3 单元地下室 7	乌房权证天山区字第 2010350036 号	10.62	地下室	
226	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 3 单元地下室 5	乌房权证天山区字第 2010350101 号	17.57	地下室	
227	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 3 单元地下室 4	乌房权证天山字第区 2010350103 号	7.26	地下室	
228	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 3 单元地下室 1	乌房权证天山区字第 2010350104 号	20.99	地下室	
229	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 2 单元地下室 14	乌房权证天山区字第 2010350086 号	17.81	地下室	
230	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 2 单元地下室 13	乌房权证天山区字第 2010350015 号	7.26	地下室	
231	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 2 单元地下室 10	乌房权证天山区字第 2010350098 号	10.62	地下室	
232	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 2 单元地下室 4	乌房权证天山区字第 2010350034 号	7.35	地下室	
233	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 2 单元地下室 1	乌房权证天山区字第 2010350134 号	20.99	地下室	
234	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 1 单元地下室 14	乌房权证天山区字第 2010350084 号	7.35	地下室	
235	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 1 单元地下室 13	乌房权证天山区字第 2010350130 号	17.69	地下室	
236	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 1 单元地下室 11	乌房权证天山区字第 2010350043 号	10.62	地下室	
237	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 1 单元地下室 9	乌房权证天山区字第 2010350000 号	16.95	地下室	
238	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 1 单元地下室 8	乌房权证天山区字第 2010350115 号	10.62	地下室	
239	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 1 单元地下室 6	乌房权证天山区字第 2010350100 号	18.1	地下室	
240	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 1 单元地下室 5	乌房权证天山区字第 2010350121 号	7.63	地下室	
241	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 1 单元地下室 4	乌房权证天山区字第 2010350023 号	6.1	地下室	
242	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 3 栋-1 层 1 单元地下室 1	乌房权证天山区字第 2010350055 号	20.99	地下室	
243	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 5 栋-1 层 2 单元地下室 20	乌房权证天山区字第 2010350481 号	13.72	地下室	
244	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 5 栋-1 层 2 单元地下室 18	乌房权证天山区字第 2010350312 号	22.12	地下室	
245	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 5 栋-1 层 2 单元地下室 17	乌房权证天山区字第 2010350388 号	14.97	地下室	



序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
246	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 5 栋-1 层 2 单元地下室 13	乌房权证天山区字第 2010350403 号	20.19	地下室	
247	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 5 栋-1 层 2 单元地下室 7	乌房权证天山区字第 2010350339 号	23.85	地下室	
248	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 5 栋-1 层 2 单元地下室 3	乌房权证天山区字第 2010350498 号	21.95	地下室	
249	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 5 栋-1 层 1 单元地下室 20	乌房权证天山区字第 2010350404 号	14.28	地下室	
250	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 5 栋-1 层 1 单元地下室 15	乌房权证天山区字第 2010350405 号	22.82	地下室	
251	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 5 栋-1 层 1 单元地下室 9	乌房权证天山区字第 2010350505 号	23.64	地下室	
252	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 5 栋-1 层 1 单元地下室 7	乌房权证天山区字第 2010350336 号	10.28	地下室	
253	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 5 栋-1 层 1 单元地下室 6	乌房权证天山区字第 2010350330 号	12.57	地下室	
254	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 5 栋-1 层 1 单元地下室 5	乌房权证天山区字第 2010350370 号	7.66	地下室	
255	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 5 栋-1 层 1 单元地下室 1	乌房权证天山区字第 2010350357 号	13.74	地下室	
256	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 6 栋-1 层 3 单元地下室 16	乌房权证天山区字第 201034954 号	12.81	地下室	
257	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 6 栋-1 层 3 单元地下室 15	乌房权证天山区字第 2010349551 号	21.31	地下室	
258	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 6 栋-1 层 3 单元地下室 2	乌房权证天山区字第 2010349566 号	15.98	地下室	
259	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 6 栋-1 层 2 单元地下室 12	乌房权证天山区字第 2010349565 号	9.01	地下室	
260	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 6 栋-1 层 2 单元地下室 8	乌房权证天山区字第 2010349582 号	9.23	地下室	
261	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 6 栋-1 层 2 单元地下室 2	乌房权证天山区字第 2010349587 号	12.81	地下室	
262	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 6 栋-1 层 1 单元地下室 13	乌房权证天山区字第 2010349533 号	8.91	地下室	
263	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 6 栋-1 层 1 单元地下室 7	乌房权证天山区字第 2010349616 号	10.07	地下室	
264	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 6 栋-1 层 1 单元地下室 2	乌房权证天山区字第 2010349608 号	12.81	地下室	
265	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 39	乌房权证天山区字第 2010349282 号	18.08	地下室	
266	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 37	乌房权证天山区字第 2010349316 号	23.81	地下室	
267	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 36	乌房权证天山区字第 2010349214 号	11.25	地下室	
268	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 35	乌房权证天山区字第 2010349320 号	29.58	地下室	
269	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 30	乌房权证天山区字第 2010349315 号	11.83	地下室	
270	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 27	乌房权证天山区字第 2010349264 号	21.13	地下室	
271	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 25	乌房权证天山区字第 2010349247 号	23.31	地下室	



序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
272	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 23	乌房权证天山区字第 2010349300 号	30.07	地下室	
273	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 22	乌房权证天山区字第 2010349277 号	18.98	地下室	
274	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 20	乌房权证天山区字第 2010349307 号	12.8	地下室	
275	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 19	乌房权证天山区字第 2010349307 号	12.8	地下室	
276	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 18	乌房权证天山区字第 2010349331 号	13.81	地下室	
277	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 13	乌房权证天山区字第 2010349318 号	21.13	地下室	
278	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 12	乌房权证天山区字第 2010349237 号	18.41	地下室	
279	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 6	乌房权证天山区字第 2010349222 号	16.32	地下室	
280	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 5	乌房权证天山区字第 2010349312 号	29.58	地下室	
281	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 4	乌房权证天山区字第 2010349245 号	11.25	地下室	
282	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 3	乌房权证天山区字第 2010349323 号	23.81	地下室	
283	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 2	乌房权证天山区字第 2010349267 号	17.56	地下室	
284	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 7 栋-1 层地下室 1	乌房权证天山区字第 2010349242 号	18.08	地下室	
285	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 40	乌房权证天山区字第 2010349987 号	8.32	地下室	
286	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 39	乌房权证天山区字第 2010349909 号	6.33	地下室	
287	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 31	乌房权证天山区字第 2010349899 号	14.54	地下室	
288	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 29	乌房权证天山区字第 201034943 号	6.33	地下室	
289	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 28	乌房权证天山区字第 2010349968 号	8.32	地下室	
290	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 26	乌房权证天山区字第 2010349971 号	14.54	地下室	
291	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 24	乌房权证天山区字第 2010349901 号	15.97	地下室	
292	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 22	乌房权证天山区字第 2010349984 号	15.84	地下室	
293	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 20	乌房权证天山区字第 2010349951 号	8.32	地下室	
294	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 19	乌房权证天山区字第 2010349981 号	6.33	地下室	
295	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 15	乌房权证天山区字第 2010349908 号	8.96	地下室	
296	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 13	乌房权证天山区字第 2010349907 号	14.54	地下室	
297	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 11	乌房权证天山区字第 2010349979 号	6.33	地下室	



序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
298	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 6	乌房权证天山区字第 2010349936 号	9.26	地下室	
299	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 5	乌房权证天山区字第 2010349912 号	10.88	地下室	
300	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋-1 层地下室 1	乌房权证天山区字第 010349917 号	16.22	地下室	
301	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 9 栋-1 层 2 单元地下室 16	乌房权证天山区字第 2010349867 号	8.16	地下室	
302	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 9 栋-1 层 2 单元地下室 12	乌房权证天山区字第 2010349876 号	6.76	地下室	
303	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 9 栋-1 层 2 单元地下室 9	乌房权证天山区字第 2010349849 号	11.75	地下室	
304	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 9 栋-1 层 2 单元地下室 6	乌房权证天山区字第 2010349837 号	10.03	地下室	
305	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 9 栋-1 层 2 单元地下室 3	乌房权证天山区字第 2010349813 号	12.27	地下室	
306	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 9 栋-1 层 2 单元地下室 2	乌房权证天山区字第 2010349838 号	19.51	地下室	
307	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 9 栋-1 层 2 单元地下室 1	乌房权证天山区字第 2010349871 号	7.42	地下室	
308	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 9 栋-1 层 1 单元地下室 13	乌房权证天山区字第 2010349859 号	6.48	地下室	
309	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 9 栋-1 层 1 单元地下室 11	乌房权证天山区字第 2010349862 号	10.03	地下室	
310	水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 9 栋 7 层 2 单元 702 室	乌房权证天山区字第 2010349878 号	133.02	住宅	
311	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋 22 层 2 单元 2201 跃层	乌房权证天山区字第 2012414676 号	171.72	住宅	
312	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋 22 层 1 单元 2205 跃层	乌房权证天山区字第 2012814 号	171.72	住宅	
313	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 2 栋 2 层 2 单元 205	乌房权证天山区字第 2012414995 号	58.35	住宅	
314	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 2 栋 22 层 1 单元 2205 跃层	乌房权证天山区字第 2012414901 号	171.72	住宅	
315	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 3 栋 1 层 1 单元 105	乌房权证天山区字第 2012413575 号	135.71	住宅	
316	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 1	乌房权证天山区字第 2012414249 号	29.69	车库	
317	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 2	乌房权证天山区字第 2012414281 号	29.69	车库	
318	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 5	乌房权证天山区字第 2012414243 号	29.69	车库	
319	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 6	乌房权证天山区字第 2012414290 号	29.69	车库	
320	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 7	乌房权证天山区字第 2012414257 号	29.69	车库	
321	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 8	乌房权证天山区字第 2012414232 号	29.69	车库	
322	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 9	乌房权证天山区字第 2012414239 号	29.69	车库	
323	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 10	乌房权证天山区字第 2012414271 号	29.69	车库	



序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
324	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 11	乌房权证天山区字第 2012414242 号	29.69	车库	
325	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 12	乌房权证天山区字第 2012414223 号	29.69	车库	
326	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 15	乌房权证天山区字第 2012414274 号	29.69	车库	
327	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 17	乌房权证天山区字第 2012414233 号	29.95	车库	
328	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 18	乌房权证天山区字第 2012414266 号	29.57	车库	
329	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 19	乌房权证天山区字第 2012414277 号	29.31	车库	
330	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 39	乌房权证天山区字第 2012414256 号	39.3	车库	
331	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 A 区车库 57	乌房权证天山区字第 2012414294 号	35.63	车库	
332	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区地下车库-1 层 B 区人防	乌房权证天山区字第 2012409158 号	3885.29	人防	
333	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 3	乌房权证天山区字第 2012414119 号	28.88	地下室	
334	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 4	乌房权证天山区字第 2012414113 号	11.49	地下室	
335	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 5	乌房权证天山区字第 2012414116 号	25.46	地下室	
336	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 9	乌房权证天山区字第 2012414127 号	22.02	地下室	
337	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 10	乌房权证天山区字第 2012414110 号	23.6	地下室	
338	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 11	乌房权证天山区字第 2012414124 号	28.14	地下室	
339	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 12	乌房权证天山区字第 2012414111 号	36.75	地下室	
340	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 14	乌房权证天山区字第 2012414125 号	28.93	地下室	
341	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 17	乌房权证天山区字第 2012414136 号	27.88	地下室	
342	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 18	乌房权证天山区字第 2012414108 号	26.15	地下室	
343	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 19	乌房权证天山区字第 2012414114 号	21.79	地下室	
344	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 20	乌房权证天山区字第 2012414132 号	36.75	地下室	
345	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 21	乌房权证天山区字第 2012414134 号	28.14	地下室	
346	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 22	乌房权证天山区字第 2012414112 号	23.6	地下室	
347	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 23	乌房权证天山区字第 2012414107 号	22.02	地下室	
348	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 27	乌房权证天山区字第 2012414139 号	25.46	地下室	
349	天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 1 栋-1 层地下室 28	乌房权证天山区字第 2012414118 号	11.49	地下室	





序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
350	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 1 栋-1 层地下室 29	乌房权证天山区字第 2012414141 号	28.88	地下室	
351	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 1 栋-1 层地下室 37	乌房权证天山区字第 2012414117 号	20.87	地下室	
352	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 5	乌房权证天山区字第 2012413566 号	24.81	地下室	
353	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 7	乌房权证天山区字第 2012413542 号	28.2	地下室	
354	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 8	乌房权证天山区字第 2012413549 号	21.7	地下室	
355	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 9	乌房权证天山区字第 2012413556 号	25.31	地下室	
356	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 10	乌房权证天山区字第 2012413548 号	27.17	地下室	
357	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 13	乌房权证天山区字第 2012413545 号	27.17	地下室	
358	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 16	乌房权证天山区字第 2012413541 号	28.26	地下室	
359	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 17	乌房权证天山区字第 2012413565 号	27.43	地下室	
360	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 18	乌房权证天山区字第 2012413551 号	23	地下室	
361	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 23	乌房权证天山区字第 2012413560 号	24.72	地下室	
362	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 25	乌房权证天山区字第 2012413563 号	24.89	地下室	
363	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 26	乌房权证天山区字第 2012413547 号	23.39	地下室	
364	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 27	乌房权证天山区字第 2012413543 号	13.81	地下室	
365	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 2 栋-1 层地下室 30	乌房权证天山区字第 2012413554 号	34.74	地下室	
366	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 3 栋-1 层地下室 1	乌房权证天山区字第 2012413797 号	37.86	地下室	
367	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 2	乌房权证天山区字第 2012413489 号	27.25	地下室	
368	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 3	乌房权证天山区字第 2012413493 号	26.53	地下室	
369	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 5	乌房权证天山区字第 2012413480 号	25.25	地下室	
370	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 6	乌房权证天山区字第 2012413491 号	36.53	地下室	
371	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 8	乌房权证天山区字第 2012413487 号	15.74	地下室	
372	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 9	乌房权证天山区字第 2012413479 号	17.48	地下室	
373	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 10	乌房权证天山区字第 2012413478 号	30.69	地下室	
374	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 11	乌房权证天山区字第 2012413474 号	36.12	地下室	
375	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 12	乌房权证天山区字第 2012413492 号	25.43	地下室	



序号	房屋座落	产权证号	面积 (平方米)	用途	他项权利
376	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 17	乌房权证天山区字第 2012413160 号	25.43	地下室	
377	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 19	乌房权证天山区字第 2012413483 号	30.69	地下室	
378	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 20	乌房权证天山区字第 2012413484 号	17.48	地下室	
379	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 22	乌房权证天山区字第 2012413488 号	19.42	地下室	
380	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 23	乌房权证天山区字第 2012413473 号	36.53	地下室	
381	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 24	乌房权证天山区字第 2012413486 号	25.25	地下室	
382	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 25	乌房权证天山区字第 2012413485 号	26.91	地下室	
383	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 26	乌房权证天山区字第 2012413495 号	26.53	地下室	
384	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 27	乌房权证天山区字第 2012413476 号	27.25	地下室	
385	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 5 栋-1 层地下室 28	乌房权证天山区字第 2012413482 号	14.05	地下室	
386	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 6 栋-1 层地下室 1	乌房权证天山区字第 2012413321 号	40.74	地下室	
387	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 6 栋-1 层地下室 3	乌房权证天山区字第 2012413310 号	35.51	地下室	
388	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 6 栋-1 层地下室 6	乌房权证天山区字第 2012413309 号	28.3	地下室	
389	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 6 栋-1 层地下室 9	乌房权证天山区字第 2012413318 号	44.54	地下室	
390	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 6 栋-1 层地下室 13	乌房权证天山区字第 2012413307 号	39.84	地下室	
391	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 6 栋-1 层地下室 17	乌房权证天山区字第 2012413322 号	44	地下室	
391	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 6 栋-1 层地下室 19	乌房权证天山区字第 2012409159 号	40.74	地下室	
392	米东区东瑞北路 736 号城建·瑞和 园（经济适用房）1 号底商住宅楼 商业 111 室	乌房权证米字第 2016548155 号	27.54	商业	
393	米东区东瑞北路 736 号城建·瑞和 园（经济适用房）2 号底商住宅楼 商业 107 室	乌房权证米字第 2016548104 号	27.53	商业	
394	乌鲁木齐沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋-1 层 6 号车库	乌房权证乌市沙依巴 克区字第 2007050276 号	43.41	车库	
395	乌鲁木齐沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋-1 层 7 号车库	乌房权证乌市沙依巴 克区字第 2007050277 号	43.41	车库	

“欣悦园”项目取得相关证件和批文情况详见投资性房地产欣悦园记载。

“揽翠苑”项目至评估基准日除取得立项批复及“经济适用房”认证通知书外，因征收补偿面积尚未最终确定，其余手续均未取得。

阿克苏“财富广场商住楼”项目取得相关证件和批文情况如下：

序号	证件（文件）名称	证件（文件）号	主要内容	填发单位
1	建设用地规划许可证	地字第阿规地证（2011）001号	用地单位：新疆城建（集团）股份有限公司阿克苏分公司，用地项目名称：财富广场，用地位置：友谊路东侧，用地性质：商住混合用地，用地面积：14209.5平方米（约21.3亩），建设规模：90000平方米（不包括地下车库面积14000平方米）	阿克苏市规划局
2	国有土地使用证	阿市国用（2013）第81808号	土地使用权人：新疆城建（集团）股份有限公司阿克苏分公司，座落：英巴扎区友谊路东侧，地类（用途）：城镇混合住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2077年7月，使用权面积：14201.4平方米	阿克苏市国土资源局
3	建设工程规划许可证	建字第阿规工证【2012】005号	建设单位：新疆城建（集团）股份有限公司阿克苏分公司，建设项目名称：财富广场商住楼及地下停车场，建设位置：友谊路东侧，建设规模：102415.6平方米（其中地上三层商业31882.9平方米，地上四层-三十二层住宅56364.7平方米，地下一层14168平方米）	阿克苏市规划局
4	建筑工程施工许可证	6529012201207.30092	建设单位：新疆城建（集团）股份有限公司阿克苏分公司，工程名称：财富广场，建设地址：阿克苏市杭州大道侧，合同价格：14612.4145万元；设计单位：上海创霖建筑规划设计有限公司；施工单位：新疆通力建设集团股份有限公司；监理单位：新疆工程设计项目管理有限公；合同开工日期：2012-5-9 竣工日期：2013-10-30。	阿克苏市住房和城乡建设局
5	预售许可证	新建房许字（2013）034号	房地产开发企业名称：新疆城建（集团）股份有限公司阿克苏分公司，项目名称：财富广场商住楼，项目座落地点：阿克苏市杭州大道东侧，结构：框剪，总建筑面积：101243.854平方米，幢数：1幢，层数：32层，预销售总面积：99967.711平方米，住宅：452套，共55059.1平方米，车库29套，6156.118平方米，商场：50套，共38752.493平方米。	阿克苏市住房和城乡建设局

B. 开发成本

开发成本为项目集团房产事业部正在开发建设的“紫宸迎宾”项目、“观湖居”项目，项目取得相关证件和批文情况如下：

“紫宸迎宾”项目取得相关证件和批文情况如下：

序号	证件（文件）名称	证件（文件）号	主要内容	填发单位
1	建设用地规划许可证	地字第650104201400796号	用地项目名称：紫宸迎宾项目；用地位置：迎宾东路；用地性质：二类居住用地（R2）；用地面积：38982.89 m <sup>2</sup> ，建设规模：项目建设规模以《建设工程规划许可证》确定的建设规模为准。	乌鲁木齐市城市规划管理局



序号	证件（文件）名称	证件（文件）号	主要内容	填发单位
2	国有土地使用证	乌国用(2016)第 0046261 号	土地使用权人：新疆城建（集团）股份有限公司，座落：新市区北京路 36 号，地类（用途）：商业、住宅用地，使用权类型：出让、划拨，终止日期：商业用地出让年期 40 年，终止日期 2052 年 5 月 27 日，住宅用地出让年期 50 年，终止日期 2062 年 5 月 27 日，使用权面积：34393.4 平方米，（其中出让 32444.25 平方米，配建保障性住房 1949.15 平方米）	乌鲁木齐市国土资源局
		乌国用(2016)第 0046262 号	土地使用权人：新疆城建（集团）股份有限公司，座落：新市区北京路 36 号，地类（用途）：商业用地，使用权类型：出让，终止日期：2052 年 5 月 27 日，使用权面积：4589.49 平方米	乌鲁木齐市国土资源局
3	建设工程规划许可证	建字第 650106201501885 号	建设单位：新疆城建（集团）股份有限公司，建设项目名称：紫宸迎宾项目；建设地址：迎宾东路；建设规模：101031.56 平方米 <sup>m</sup> 。	乌鲁木齐市城乡规划局
4	建筑工程施工许可证	650103201607150101.0061	建设单位：新疆城建（集团）股份有限公司，工程名称：紫宸迎宾项目；建设地址：迎宾东路号；建设规模：101031.5 <sup>m</sup> ²；合同价格：22880 万元；设计单位：上海创霖建筑规划设计有限公司；施工单位：新疆城建（集团）股份有限公司；监理单位：新疆建工程监理有限公司；合同开工日期：2015-6-30，竣工日期：2016-11-30。	乌鲁木齐高新技术产业开发区建设局
5	预售许可证	乌房预许字 2016070244 号、 乌房预许字 2016070238 号、 乌房预许字 2016070236 号、 乌房预许字 2016070235 号、 乌房预许字 2016070239 号、 乌房预许字 2016070237 号、 乌房预许字 2016070240 号、 乌房预许字 2016070241 号、 乌房预许字 2016070243 号	房地产开发企业：新疆城建（集团）股份有限公司；项目名称：紫宸迎宾项目 1、2、5-12；项目地址：乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）友朋街 196 号；总建筑面积：70668.08 <sup>m</sup> ²；预售面积：70000.57 <sup>m</sup> ²，其中商业面积：7302.46。3、4 号楼因有经济适用房尚未取得预售许可，地下车库未取得预售许可证	乌鲁木齐市住房保障和房产管理局

“观湖居”项目取得相关证件和批文情况如下：

序号	证件（文件）名称	证件（文件）号	主要内容	填发单位
1	建设工程规划许可证	建字第 650102201401327 号	建设单位：新疆城建（集团）股份有限公	乌鲁木齐市城

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

序号	证件（文件）名称	证件（文件）号	主要内容	填发单位
			司，建设项目名称：“观湖居”高层住宅楼；建设地址：巴哈尔路；建设规模：10194.16平方米m <sup>2</sup> 。	乡规划管理局
2	建筑工程施工许可证	650101201411190218.0285	建设单位：新疆城建（集团）股份有限公司，工程名称：“观湖居”高层住宅楼；建设位置：巴哈尔路；建设规模：10194.16 m <sup>2</sup> ；合同价格：2387.43 万元；设计单位：新疆西域建筑勘察设计研究院；施工单位：新疆城建（集团）股份有限公司；监理单位：新疆工程建设项目管理有限公司；合同开工日期：2014-4-28 竣工日期：2014-11-15。	乌鲁木齐高新技术产业开发区建设环保局

## II. 工程进度

### i. 开发产品：

纳入评估范围的开发产品截止至评估基准日均已竣工交付。

### ii. 开发成本：

纳入评估范围的开发成本为中“紫宸迎宾”项目至 2015 年 6 月开工，预计自 2017 年 10 月陆续交付使用，至评估基准日建设工程已完成主体结构封顶，二次结构施工基本完成，正在进行零星收尾施工；尚未进行内外墙装饰装修工程、门窗安装、管网铺设、楼梯扶手安装以及设备安装、综合管网安装、园林绿化等。“观湖居”项目至 2014 年 4 月开工，预计自 2016 年年底交付使用，至评估基准日建设工程已基本完成，正在进行室外场地硬化、园林绿化等。

## III. 销售进度

### i. 开发产品：

尚未销售完毕的朗天苑、朗月星城、朗天峰景、朗润天诚、瑞禾居、沁馨园、吉祥苑、欣悦园等小区住宅、商铺、地下储藏室、地下车库等，揽翠苑小区除安置补偿住宅外的全部住宅及商铺、地下车库，阿克苏分公司开发的阿克苏“财富广场商住楼”项目剩余的住宅、商铺、车库等。企业预计朗天苑、朗月星城、朗天峰景、朗润天诚、瑞禾居、沁馨园、吉祥苑、欣悦园等小区住宅、商铺、地下储藏室、地下车库等 2016 年内销售完毕，阿克苏分公司开发的阿克苏“财富广场商住楼”项目剩余的住宅、商铺、车库等，根据委托方提供销售预测，预计 2020 年销售完毕。

## ii. 开发成本：

纳入评估范围的开发成本：“紫宸迎宾”项目除 3、4 号楼、地下车库外均已取得《预售许可证》，于 2016 年 8 月 27 日开始开盘预售。根据委托方提供销售预测，预计 2019 年全部销售完成。

### ②评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

#### I. 复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，在此基础上对评估表格完善补齐。

#### II. 搜集资料

收集《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋建筑面积计算成果书（预测）》、项目可行性研究报告、项目投资估算、项目销售台账、项目合同台账、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

#### III. 现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的坐落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。评估人员根据企业提供的项目总房源表、项目销售台账、预收账款明细表等资料，对评估范围内开发成本的具体楼号、房号进行确认，并根据确认后的开发成本明细表进行抽查，最终以抽查核实后的开发成本明细表确定评估范围。

#### IV. 评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发成本进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写评估说明。

### ③评估方法

#### I. 开发产品

委估资产包括住宅、地下车位、商铺、地下室，采用收益法进行评估。

采用收益法评估开发产品，是在预计估价对象销售价格，扣除后续必要的支出及税费等，以价格余额的现值来确定估价对象的客观合理价格或价值的方法。

其计算公式如下：

开发产品评估值=销售房地产现金流现值-后续必要支出现值-后续管理费用现值-后续销售费用及税金现值-土地增值税现值-企业所得税现值必要的后续支出包括基准日后的零星工程款和管理费用。

## II. 开发成本

委估资产为紫宸迎宾项目，在评估基准日已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法评估具体测算步骤如下：(1)调查待开发房地产的基本情况；(2)选择最佳的开发利用方式；(3)估计开发建设期；(4)预测开发完成后的房地产价值；(5)估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税；(6)折现率的确定；(7)折现年期的确定。

假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。计算公式为：

各期净现金流=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

评估价值=各期净现金流÷(1+折现率)<sup>折现年期</sup>

### i. 估计开发建设期

根据项目建设规模及项目可行性研究报告，预计项目后续建设开发期经营期。

### ii. 预测开发完成后的房地产价值

对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按开发完成后可售房屋预计销售金额确定。

### iii. 后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政管网工程费、园林环境工程费、公共配套设施费、开发间接费等。根据本项目的开发计划和实际开发情况，预测未来开发成本的投入。

### iv. 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

### v. 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定后续建设开发期经营期年度的管理费用。

### vi. 销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

### vii. 土地增值税

根据乌鲁木齐市税务部门对所开发项目规定，普通住宅（含车库、地下水）按房屋预售收入 2.5%预征，非普通住宅按房屋预售收入 4%预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

### viii. 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

### ix. 项目预测年度各期净现金流的确定

各期净现金流=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

### x. 折现率的确定

折现率主要取决于所投资开发房地产项目的风险情况和投资者对风险的态度，实际上是一种投资者可接受的房地产投资预期收益率，投资者在决定收益率是否可以接受时，除风险和投资者对风险的态度外，还取决于其他类似投资机会的收益率，也就是资金的机会成本。在现金流量折现法中折现率应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率。对房地产的平均报酬率计算，可以采用房地产行业的报酬率和资产的个别风险考虑。



#### xi. 折现年期的确定

本次折现年期通过被评估单位销售计划进行确定，并采用期末折现的方式。

#### ④评估原则

##### I. 遵循合法原则

- i. 要求在评估基准日待估对象合法的产权；
- ii. 要求在评估基准日所涉及的待估对象的用途必须是合法的；
- iii. 要求在评估中涉及的待估对象的交易或处分的方式必须是合法的。

##### II. 最高最佳使用原则

在遵循合法原则的前提下，应以待估对象的最高最佳使用为前提估价。

##### III. 替代性原则

要求存货售价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

#### ⑤评估依据

- I. 《中华人民共和国土地管理法》；
- II. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- III. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- IV. 《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》；
- V. 《城镇土地评估规程》（GB/T 18508-2014）；
- VI. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- VII. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》；
- VIII. 《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）；
- IX. 《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91号）；
- X. 《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果报告》；
- XI. 评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料；
- XII. 当地的房地产价格信息资料、收益资料等；
- XIII. 政府有关部门向建设项目收取的税费名称及标准等；
- XIV. 其他与评估相关资料等。

#### ⑥评估测算过程

## 案例一：1.开发产品测算过程（阿克苏财富广场项目）

## 1.1 项目概况

存货—开发产品主要为被评估单位新疆城建（集团）股份有限公司阿克苏分公司开发的“财富广场”项目剩余未售房产，该项目位于阿克苏市英巴扎区友谊路东侧，项目用地四至为东临多浪河，北临西大街，西临友谊路，南临滨水路。为一栋地下一层、地上四层商业裙楼、三十二层双子星住宅楼

“财富广场”项目由一个地块组成，规划容积率 6.3，总土地面积为 14201.4 平方米，测绘总建筑面积 101246.82 平方米，规划土地用途为城镇混合住宅用地，地块内的建筑物类别为高层住宅、配套商业、地下停车位以及其他配套公建，其中可售住宅建筑面积 55061.88 平方米，商业 41230.22 平方米，车库 4544.79 平方米。

“财富广场”于项目于 2011 年 3 月开发建设，2013 年 4 月取得预售许可证开始销售，2013 年年底竣工交付使用，至评估基准日，项目销售状况详见下表：

类别及楼号	总套数(套)	总面积(m <sup>2</sup> )	已售套数(套)	已售面积(m <sup>2</sup> )	剩余套数(套)	剩余面积(m <sup>2</sup> )
住宅（32 层）	436	55,061.88	156	19,572.53	280	35,489.35
商铺	88	41,230.22	26	1,574.35	62	39,655.87
地下车位	130	4,544.79			130	4,544.79

至评估基准日，宗地实际开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气)及红线内“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气)及场地平整。

“财富广场”项目已取得立项、国规划、工程施工、销售许可等相关文件，包括《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋预售测绘报告》等，详见开发产品—阿克苏“财富广场商住楼”项目取得相关证件和批文情况登记。至评估基准日，“财富广场”项目建设工程全部完工交付使用。

“财富广场”项目于 2011 年开工建设，2013 年 4 月开始预售，至估价基准日已售房源约 20%，剩余房源正在销售中。委托方至评估基准日未售房源清单详

见附件。

纳入评估范围的开发产品尚未取得房屋产权证明。

### 1.2 确定销售房地产现金流

未销售房地产包含住宅、商业、地下车库，该项目住宅已售住宅约 35%，经调查前期销售均价约为 3,400 元/平方米，剩余房源企业销售定价为 3,200 元/平方米，项目周边有苏杭佳苑、米兰花园、御景湾、滨湖小区等销售项目，普通住宅销售均价除御景湾小区为 4,000 元/平方米，其余小区均为 3,000 元/平方米至 3,500 元/平方米，因项目已销售三年，销售状况一般，故以企业定价作为住宅项目销售价格。项目商铺前期销售状况一般，销售均价为 11,000 元/平方米，剩余房源企业销售定价为地上商业 10,000 元/平方米、地下商业 9,000 元/平方米，剩余房源多为大面积、大开间商业房产，本次评估以企业定价作为商业项目销售价格。同理可确定车位销售价格为 50,000 元/个。

实施上述评估程序，根据委托方提供的资料上述房产预计销售计划，确定其开发产品各年现金流如下表：（单位：元）

项目		2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年
普通住宅	面积（平方米）	4,518.67	9,037.35	9,037.35	0.00	0.00
	销售单价（元/平方米）	3,200.00	3,200.00	3,200.00	0.00	0.00
	销售总价（元）	14,459,756.80	28,919,513.60	28,919,513.60	0.00	0.00
非普通住宅（面积>140平方米住宅）	面积（平方米）	2,579.20	5,158.39	5,158.39	0.00	0.00
	销售单价（元/平方米）	3,200.00	3,200.00	3,200.00	0.00	0.00
	销售总价（元）	8,253,427.20	16,506,854.40	16,506,854.40	0.00	0.00
地上商业	面积（平方米）	0.00	10,151.08	10,151.08	6,767.39	6,767.39
	销售单价（元/平方米）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	销售总价（元）	0.00	101,510,820.00	101,510,820.00	67,673,880.00	67,673,880.00
地下商业	面积（平方米）	0.00	2,036.63	1,454.73	1,163.79	1,163.79
	销售单价（元/平方米）	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
	销售总价（元）	0.00	18,329,629.50	13,092,592.50	10,474,074.00	10,474,074.00
地下车库	个数	0.00	26.00	26.00	39.00	39.00
	销售单价（元/个）	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	销售总价（元）	0.00	1,300,000.00	1,300,000.00	1,950,000.00	1,950,000.00
收入合计		22,713,184.00	166,566,817.50	161,329,780.50	80,097,954.00	80,097,954.00
销售建筑面积		7,097.87	27,292.41	26,710.51	9,294.61	9,294.61
除税收入		21,631,603.81	158,635,064.29	153,647,410.00	76,283,765.71	76,283,765.71

### 1.3 确定后续必要支出的现金流

后续必要支出为开发产品基准日后零星工程款。

根据估价对象后续零星工程量，估计后期无需支付零星工程款。

### 1.4 确定增值税税金及附加

增值税税金及附加包括增值税及与增值税相关的城建税、教育费附加、地方教育费附加。

增值税企业采用简易增收方式计增，故按除税收入的 5% 交纳，故应交增值税=除税收入×5%。

城建税按应交增值税的 7% 交纳，教育费附加按应交增值税的 3%，地方教育费附加按应交增值税的 2%。故应交增值税附加=增值税×（7%+3%+2%）=增值税×12%。

项目	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020
应纳增值税	1,081,580.19	7,931,753.21	7,682,370.50	3,814,188.29	3,814,188.29
增值税附加	129,789.62	951,810.39	921,884.46	457,702.59	457,702.59

1.5 确定后续销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用、代理销售佣金等。一般房产代理销售公司的佣金率为 2%，广告宣传费用一般为房地产销售额的为 1%。结合估价对象情况，本次估价销售费用按销售收入 3% 左右确定。销售费用各期现金流量如下：

项目	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年
销售费用	648,948.11	4,759,051.93	4,609,422.30	2,288,512.97	2,288,512.97

### 1.6 确定土地增值税

土地增值税：根据阿克苏税务部门对所开发项目规定，均按房屋预售收入 2% 预征，后期按税务局规定按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。按照预交政策确定项目应预交增值税现金流如下：（单位：元）

项目	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年
预征土地增值税（税率：2%）	454,263.68	3,331,336.35	3,226,595.61	1,601,959.08	1,601,959.08

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。根据预测的营业收入、

成本，以及适用的税率，计算确定未来需清算缴纳的土地增值税。

房地产开发企业采用预缴方式缴纳土地增值税，根据当期预售收入现金数额乘以预缴税率确定，以地块为单元，对项目收入成本进行核算后汇算清缴土地增值税。本项目已于2016年9月出具了《土地增值税清算鉴定报告》，清算时点为2016年8月31日，清算面积为21284.11平方米，清算结论为前期销售房产需补交土地增值税税额为2352768元，本次评估中对剩余未售房源进行清算测算，其中销售收入等于后期预计收入，成本依据前期《土地增值税清算鉴定报告说明书》，详见下表：（单位：元）

土地增值税汇算清缴测算表

项目		非住宅	普通住宅	非普通住宅	车库
一、销售收入	484,624,466.67				
住宅	108,158,019.05	372,133,114.29	68,855,984.76	39,302,034.29	
地上商业	322,256,571.43	322,256,571.43			
地下商业	49,876,542.86	49,876,542.86			
车库	4,333,333.33				4,333,333.33
二、成本合计	263,742,152.49	131,245,114.82	74,775,044.40	42,680,550.85	15,041,442.42
三、营业税金及附加	2,881,746.80	2,232,798.69	413,135.91	235,812.21	26,000.00
四、开发费用合计	26,374,215.25	13,124,511.48	7,477,504.44	4,268,055.08	1,504,144.24
五、加计扣除额	52,748,430.50	26,249,022.96	14,955,008.88	8,536,110.17	3,008,288.48
六、可扣除额	345,746,545.04	172,851,447.96	97,620,693.63	55,720,528.30	19,579,875.15
七、增值额	138,877,921.63	199,281,666.33	-28,764,708.86	-16,418,494.02	-15,246,541.82
增值率	40.17%	115.29%	-29.47%	-29.47%	-77.87%
增值税额	73,713,115.97	73,713,115.97	0.00	0.00	0.00

根据委托方提供的前期清算报告，清算结论为前期销售房产需补交土地增值税税额为2,352,768.00元，在2016年缴纳，剩余假设在项目结束后一次性清算，故土地增值税各期现金流量如下：

项目	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年
预征土地增值税（税率：2%）	454,263.68	3,331,336.35	3,226,595.61	1,601,959.08	1,601,959.08
清算后需补交土地增值税	2,352,768.00				65,098,961.25

### 1.7 企业所得税

本次评估按项目毛利率测算企业所得税，经计算该项目毛利率为44%，企业所得税按照预售金额乘以上述毛利率计算毛利，扣除期间费用后的余额乘以所得税率25%预缴所得税，按年预交，在项目总体结束后汇算清缴项目整体的企业所得税。故所得税各期现金流量如下：

项目	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年
企业所得税	1,483,034.06	15,189,307.41	14,711,739.51	7,304,170.57	-9,924,116.82

### 1.8 项目收益率

本次估价根据当地房地产市场上同类房地产项目的平均收益率，采用累加法确定折现率。累加法是将折现率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到折现率的方法。无风险报酬率也称为安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本。风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对委估宗地自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。本折现率的确定已包含工程建设期利息及开发利润。

累加法的细化公式为：

折现率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

其中：A、投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资；B、管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理者有所补偿。房地产要求的管理工作一般高过存款、证券；C、缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱；D、投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，例如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。因此，针对投资委估宗地可以获得的额外好处，投资者之间竞争的结果也会要求作相应的扣减。

各项数值的取值过程：

A、无风险报酬率：我们在沪、深两市选择评估基准日距到期日剩余期限十年以上的长期国债的年期收益率的平均值，经过汇总计算取值为3.94%，详见附表《国债到期收益率计算表》（数据来源：wind网）。

B、投资风险补偿率：根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为投资风险补偿率的取值范围为0%-15%，而影响投资风险补偿率

主要因素有投资周期风险、退出损失风险、竞争能力风险、投资规模风险、收益稳定性风险、市场规模和成熟程度风险、市场失衡的可能性风险、政策风险等。估价人员通过对这些影响因素分析判断，得出投资风险补偿率 7%。

C、管理风险补偿率：根据估价人员调查相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为管理负担补偿率的取值范围在 0%—4%，而影响管理负担补偿率主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业性等。估价人员通过对这些影响因素分析判断，得出管理风险补偿率 1%。

D、缺乏流动性补偿：根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，委估宗地拟建成建筑物为通用性物业，在市场上能自由出售，处于活跃市场状态，不受管制，考虑这些因素判定缺乏流动补偿率 1%。

E、投资带来的优惠率：根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，委估宗地作为房地产或土地较易于获得金融机构的抵押贷款支持，考虑此项因素，得出投资带来的优惠率 2%。

综上计算，得出项目收益率为 10.94%。

### 1.9 确定开发产品评估值

依据上述各项测算结果，开发产品评估值测算如下：单位：元

序号	项目名称	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年	2020年
1	房地产销售现金流量（元）	22,713,184.00	166,566,817.50	161,329,780.50	80,097,954.00	80,097,954.00
2	除税收入	21,631,603.81	158,635,064.29	153,647,410.00	76,283,765.71	76,283,765.71
3	应纳增值税	1,081,580.19	7,931,753.21	7,682,370.50	3,814,188.29	3,814,188.29
4	增值税附加	129,789.62	951,810.39	921,884.46	457,702.59	457,702.59
5	销售费用（元）	648,948.11	4,759,051.93	4,609,422.30	2,288,512.97	2,288,512.97
6	土地增值税（元）	454,263.68	3,331,336.35	3,226,595.61	1,601,959.08	1,601,959.08
7	土地增值税清算（元）	2,352,768.00				65,098,961.25
8	企业所得税（元）	1,483,034.06	15,189,307.41	14,711,739.51	7,304,170.57	-9,924,116.82
9	净现金流量（元）	16,562,800.33	134,403,558.22	130,177,768.12	64,631,420.50	16,760,746.63
10	折现率	10.49%	10.49%	10.49%	10.49%	10.49%
11	折现期（年）	0.3333	1.3333	2.3333	3.3333	4.3333
12	基准日现值（元）	16,021,196.76	117,670,315.22	103,139,845.68	46,347,191.64	10,877,724.57
	现值之和（元）					283,178,550.00

### 案例二、开发成本测算过程（紫宸迎宾项目）

#### 2.1 项目概况

存货—开发成本主要为被评估单位新疆城建（集团）股份有限公司开发的“紫

“紫宸迎宾”项目，该项目位于乌鲁木齐高新区友朋街，项目用地四至为东临绿水如蓝小区，北临迎宾路，西临规划道路，南临名筑花都小区。小区共计 11 栋小高层底商住宅楼，1 栋底商办公楼，1 栋配套用房。

“紫宸迎宾”项目由两个地块组成，规划容积率 1.96，总土地面积为 38,982.89 平方米，测绘总建筑面积 100,493.25 平方米，规划土地用途为商业、住宅用地，地块内的建筑物类别为多层住宅、配套商业、地下停车位以及其他配套公建，其中可售住宅建筑面积 50,323.23 平方米，经济适用房 5,606.54 平方米，商业 7,302.46 平方米，车库 7,022.07 平方米（约 185 个），地下室 4,773.33 平方米。

“紫宸迎宾”于项目于 2015 年 6 月开发建设，2016 年 8 月底开始销售，预计 2017 年年底竣工交付，至评估基准日，尚未销售。

宗地实际开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气)及红线内“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气)及场地平整。

“紫宸迎宾”项目已取得立项、国规划、工程施工、销售许可等相关文件，包括《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋预售测绘报告》等，详见开发成本——“紫宸迎宾”项目取得相关证件和批文情况登记。至评估基准日，“紫宸迎宾”项目建设工程主体完工，正在进行室内外门窗等安装工程。

2.2 项目目建设开发经营期的确定根据项目建设规模及项目可行性研究报告，预计项目后续建设开发期经营期至 2017 年年底。

2.3 供销售面积的确定根据被评估单位提供的资料，至评估基准日，开发成本尚未开始销售，故项目所有可售面积详见下表：

项目	面积（平方米）
普通住宅	50,323.23
经济适用房	5,606.54
地上商业	6,457.08
地下商业	845.38
地下室	4,773.33
独立地下车库	7,022.07
合计	75,027.63

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



依据委托方提供资料，项目开发完成后 12,474.88 平方米办公房产为企业自用，不进行销售，故本次评估此部分房产按账面价值列示。

2.4 确定房地产价值对于“紫宸迎宾”项目可售房产，根据评估基准日乌鲁木齐市同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定未销售部分的房地产价值。通过调研，该项目周边新建高层小区较少，多为多层住宅小区，在项目一公里半径范围内有金鑫花园二期、上海城二期、北京城等，住宅销售均价为 6200-6500 元/平方米，企业销售定价为 6200 元/平方米，符合周边市场。周边商业房地产销售均价为 9000-15000 元/平方米，企业销售定价为 13500 元/平方米，符合周边市场。故本次依据委托方提供的销售定价确定房地产价值，详见下表：

项目	面积	预计销售单价（元/平方米、元/个）	销售总价（元）
普通住宅	50,323.23	6200	312,004,026.00
经济适用房	5,606.54	3100	17,380,274.00
地上商业	6,457.08	13500	87,170,580.00
地下商业	845.38	8000	6,763,040.00
地下室	4,773.33	1000	4,773,330
独立地下车库	7,022.07	96000	17,760,000.00
合计	194,141.54		445,851,250.00

根据被评估单位提供的销售计划和实际开发情况，计划 2017 年完成销售 60%，2018 年完成销售 20%，2019 年完成剩余 20%，经济适用房在 2018 年完成销售，项目各年度销售现金流入测算表见下表：

项目	面积（平方米）	2017 年（元）	2018 年（元）	2019 年（元）
普通住宅	50,323.23	187,202,415.60	62,400,805.20	62,400,805.20
经济适用房	5,606.54	0.00	17,380,274.00	0.00
地上商业	6,457.08	52,302,348.00	17,434,116.00	17,434,116.00
地下商业	845.38	3,381,520.00	2,028,912.00	1,352,608.00
地下室	4,773.33	2,863,998.00	954,666.00	954,666.00
独立地下车库	7,022.07	10,560,000.00	3,840,000.00	3,360,000.00
合计	194,141.54	256,310,281.60	104,038,773.20	85,502,195.20
除税收入		244,105,030.10	99,084,545.90	81,430,662.10

2.5 后续开发成本房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、市政管网工程费、园林环境工程费、公共配套设施费、开发间接费等。

根据本项目的开发计划和实际开发情况，项目目标开发成本 313,340,643.81 元，至评估基准日已投入的开发成本 162,349,362.49 元，因项目开发完成后

12,474.88 平方米办公房产为企业自用，不进行销售，需进行成本分摊，经测算该部分占总建筑面积的比例为 12.41%，按此比例分摊成本，故未来开发成本的投入预测情况见下表：

房地产未来开发成本预测表金额单位：人民币元

	2016 年 9-12 月	2017 年
土地价款	1,246,791.10	
前期工程费	9,780,507.50	
建安工程费	3,144,481.00	85,617,008.99
基础设施费、公共配套设施	15,249,701.41	15,133,229.62
开发间接费		2,081,543.70
成本投入合计	29,421,481.00	102,831,782.31

## 2.6 确定增值税税金及附加

增值税税金及附加包括增值税及与增值税相关的城建税、教育费附加、地方教育费附加。

增值税企业采用简易增收方式计增，故按营业收入的 5% 交纳，城建税按应交增值税的 7% 交纳，教育费附加按应交增值税的 3%，地方教育费附加按应交增值税的 2%。则增值税税金及附加各期现金流量如下：（单位：元）

项目	2016 年 9-12 月	2017 年	2018 年	2019 年
应纳增值税	0.00	12,205,251.50	4,954,227.30	4,071,533.10
增值税附加	0.00	1,464,630.18	594,507.28	488,583.97

2.7 销售费用房地产开发企业的销售费用主要包括项目销售部门的工资、福利费、广告费、宣传推广费、办公费、售楼处费用、样板间费用等，全部为付现的费用。根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，确定销售费用比例为 3.7%，预测各年度付现的销售费用如下表：

销售费用预测金额单位：人民币元

项目	2016 年 9-12 月	2017 年	2018 年	2019 年
销售费用	0.00	9,031,886.11	3,666,128.20	3,012,934.50

## 2.8 管理费用

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费以及固定资产折旧。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，依据委托方提供资料预测各年度付现的管理费用如下表：

## 销售费用预测金额单位：人民币元

项目	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年
管理费用	882,644.43	3,084,953.47	0.00	0.00

## 2.9 确定土地增值税

土地增值税：根据当地税务部门对所开发项目规定，普通住宅、车库、地下室等按房屋预售收入 2.5%预征、商业按房屋预售收入 4%预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。按照预交政策确定项目应预交增值税现金流如下：（单位：元）

项目	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年
预征土地增值税（税率：2.5%、4%）	0.00	7,243,015.06	2,892,914.75	2,419,355.74

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。根据预测的营业收入、成本，以及适用的税率，计算确定未来需清算缴纳的土地增值税。

房地产开发企业采用预缴方式缴纳土地增值税，根据当期预售收入现金数额乘以预缴税率确定，当项目竣工验收后并且销售面积达到项目可售面积 85%时，以地块为单元，对项目收入成本进行核算后汇算清缴土地增值税。其中销售收入等于估价基准日前已确认收入加后期预计收入，成本为企业提供，详见下表：（单位：元）

土地增值税汇算清缴测算表

	项目		金额	商业、办公	普通住宅	车库	地下室
一	房地产总销售收入		424,620,238.10	89,460,590.48	313,699,333.33	16,914,285.71	4,546,028.57
二	扣除项目合计	1+2+3+4	359,339,312.32	35,263,387.87	267,854,500.03	33,494,724.00	22,726,700.43
1	主营业务成本		274,455,069.92	26,712,787.94	204,594,080.02	25,687,106.37	17,461,095.58
2	增值税附加	(一)×5%×10%	2,547,721.43	536,763.54	1,882,196.00	101,485.71	27,276.17
3	房地产开发费用（销售、管理）	1×10%	27,445,506.99	2,671,278.79	20,459,408.00	2,568,710.64	1,746,109.56
4	房地产企业加计扣除	1×20%	54,891,013.98	5,342,557.59	40,918,816.00	5,137,421.27	3,492,219.12

三	转让房地产的增值额	(一)-(二)	65,280,925.77	54,197,202.61	45,844,833.31	-16,580,438.29	-18,180,671.86
四	增值额与扣除项目金额的比率	(三)/(二)×100%	18.17%	153.69%	17.12%	-49.50%	-80.00%
五	土地增值税税率			50%			
六	速算扣除比率			15%			
七	应纳土地增值税		21,809,093.13	21,809,093.13	0.00	0.00	0.00

经清算测算可知项目 2019 年销售结束后需补交土地增值税 9,253,807.58 元。

## 2.10 企业所得税

本次评估按项目毛利率测算企业所得税，经计算该项目毛利率为 35%，企业所得税按照预售金额乘以上述毛利率计算毛利，扣除期间费用后的余额乘以所得税率 25%预缴所得税，按年预交，在项目总体结束后汇算清缴项目整体的企业所得税。故所得税各期现金流量如下：（单位：元）

项目	2016 年 9-12 月	2017 年	2018 年	2019 年
企业所得税	0.00	16,082,214.31	6,881,510.21	3,331,512.49

## 2.11 项目收益率

本次估价根据当地房地产市场上同类房地产项目的平均收益率，采用累加法确定折现率。累加法是将折现率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到折现率的方法。无风险报酬率也称为安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本。风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对委估宗地自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。本折现率的确定已包含工程建设期利息及开发利润。

累加法的细化公式为：

折现率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

其中：A、投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资；B、管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理者有所补偿。房地产要求的管理工作一般高过存款、证券；C、缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，买卖要困难，

变现能力弱；D、投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，例如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。因此，针对投资委估宗地可以获得的额外好处，投资者之间竞争的结果也会要求作相应的扣减。

各项数值的取值过程：

A、无风险报酬率：我们在沪、深两市选择评估基准日距到期日剩余期限十年以上的长期国债的到期收益率的平均值，经过汇总计算取值为 3.94%，详见附表《国债到期收益率计算表》（数据来源：wind 网）。

B、投资风险补偿率：根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为投资风险补偿率的取值范围为 0%-15%，而影响投资风险补偿率主要因素有投资周期风险、退出损失风险、竞争能力风险、投资规模风险、收益稳定性风险、市场规模和成熟程度风险、市场失衡的可能性风险、政策风险等。估价人员通过对这些影响因素分析判断，得出投资风险补偿率 7%。

C、管理风险补偿率：根据估价人员调查相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为管理负担补偿率的取值范围在 0%—4%，而影响管理负担补偿率主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业性等。估价人员通过对这些影响因素分析判断，得出管理风险补偿率 1%。

D、缺乏流动性补偿：根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，委估宗地拟建成建筑物为通用性物业，在市场上能自由出售，处于活跃市场状态，不受管制，考虑这些因素判定缺乏流动补偿率 1%。

E、投资带来的优惠率：根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，委估宗地作为房地产或土地较易于获得金融机构的抵押贷款支持，考虑此项因素，得出投资带来的优惠率 2%。

综上所述，得出项目收益率为 10.94 %。

## 2.22 确定开发成本评估值

开发成本评估值的确定开发成本=未来各期净现金流量折现之和+以前年度预售款现金流入+项目期末预缴土地增值税收回-以前年度预售税金流出项目期末所得税汇算补交，该项目无预收款，故开发成本即为未来各期净现金

流量折现之和。

依据上述各项测算结果，开发产品评估值测算如下：单位：元

序号	项目名称	2016年9-12月	2017年	2018年	2019年
1	房地产销售现金流量（元）	0.00	256,310,281.60	104,038,773.20	85,502,195.20
2	除税收入	0.00	244,105,030.10	99,084,545.90	81,430,662.10
3	成本投入	29,421,481.00	102,831,782.31	0.00	0.00
4	应纳增值税	0.00	12,205,251.50	4,954,227.30	4,071,533.10
	营业税金及附加	0.00	1,464,630.18	594,507.28	488,583.97
5	管理费用	882,644.43	3,084,953.47	0.00	0.00
6	销售费用	0.00	9,031,886.11	3,666,128.20	3,012,934.50
7	财务费用		0.00	0.00	0.00
8	土地增值税		7,243,015.06	2,892,914.75	2,419,355.74
9	土地增值税清算				9,253,807.58
10	所得税		16,082,214.31	6,881,510.21	3,331,512.49
	净现金流量	-30,304,125.43	104,295,694.03	85,049,485.47	62,924,467.82
	折现率	10.94%	10.94%	10.94%	10.94%
	折现期	0.3333	1.3333	2.3333	3.3333
	基准日现值（元）	-29,273,785.17	90,810,260.79	66,755,341.15	44,519,060.98
	现值之和（元）		172,810,880.00		

根据前述测算过程，得出存货-开发成本可销售部分房产评估值为172,810,880.00元，企业自用部分账面价值为20,147,555.89元，故存货-开发成本评估值为192,958,435.89元。

产成品(开发产品)账面价值为520,115,811.45元，评估价值为521,955,998.18元，增值1,840,186.73元，增值率为0.35%。

开发成本账面价值为173,229,084.38元，评估价值为219,422,442.88元，增值46,193,358.50元，增值率为26.67%。（评估方法及案例详见开发产品中-紫宸迎宾项目情况）

发出商品账面价值为7,120,054.60元，评估价值为8,292,608.34元，增值1,172,553.74元，增值率为16.47%。

#### （4）在产品

在产品账面价值为5,849,865.91元，主要为工程事业部发生的生产成本。在了解在产品内容的基础上，评估人员对成本的核算和归集进行了核实，对委托方生产和会计部门在产品的成本资料进行分析，该企业成本分摊、归集基本正确，故在产品以其核实后账面价值计列评估价值。

在产品账面价值为5,849,865.91元，评估价值为5,849,865.91元，评估值无

增减变化。

#### （5）工程施工

工程施工账面价值为 21,513,728.44 元，主要为尚未结算的与工程相关的人工费、材料费、机械费、分包工程款费用等。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。

工程施工账面价值为 21,513,728.44 元，评估价值为 21,513,728.44 元，评估值无增减变化。

存货跌价准备为原材料及产成品的跌价准备，原材料及产成品已按市场价值评估，因此原账面计提的存货跌价准备评估价值为零。

存货账面余额为 748,662,089.35 元，跌价准备为 10,089,331.76 元，账面净值为 738,572,757.59 元，评估价值为 793,229,160.08 元，增值 54,656,402.49 元，增值率为 7.40%。

#### 5、其他流动资产

其他流动资产账面价值为 2,412,517.64 元，为预缴土地使用税、房产税及待摊费用。评估人员首先审核申报金额的正确性，核对总账、明细账并查阅原始凭证，查阅结果与实际情况相符，申报金额正确。除本次纳入评估范围的待摊费用为 2015 年 12 月-2016 年 3 月发生的冬季停工费用评估为零外，预缴税金以其核实后账面价值计列评估价值。

其他流动资产账面价值为 2,412,517.64 元，评估价值为 764,540.59 元，评估减值 1,647,977.05 元，减值率 68.31%。

#### 6、可供出售金融资产

纳入评估范围的可供出售金融资产为三项其他投资，详见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	新疆维泰热力股份有限公司	2007/1/1	2.59	10,000,000.00	10,000,000.00
2	乌鲁木齐家和置业担保有限公司	2014/6/1	14.93	10,000,000.00	10,000,000.00
3	新疆金石沥青股份有限公司	2007/1/1	9.09	5,000,000.00	5,000,000.00
	合计				25,000,000.00

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
	减：减值准备				5,000,000.00
	合计				20,000,000.00

评估人员根据可供出售金融资产明细表查阅并收集了被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，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，同时根据了解新疆金石沥青股份有限公司已资不抵债，已被法院立案多起，且在本次评估过程中已通过被评估单位多次催要相关资料，至今尚未取得相关资料及基准日财务报表，本次审计已对该项投资全额计提减值准备，故本次评估按账面价值 0.00 元列示。

各被投资单位的评估结果如下（单位：人民币元）：

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	新疆维泰热力股份有限公司	2.59	10,000,000.00	9,729,990.06	-270,009.94	-2.70	
2	乌鲁木齐家和置业担保有限公司	14.93	10,000,000.00	10,792,011.93	792,011.93	7.92	
3	新疆金石沥青股份有限公司	9.09	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	
	合计		25,000,000.00	25,522,001.99	522,001.99	2.09	
	减：减值准备		5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	
	合计		20,000,000.00	20,522,001.99	522,001.99	2.61	

## 7、长期应收款

纳入评估范围的长期应收款审计后账面值 1,112,732,556.42 元。长期应收款为 BT 项目工程款，该款项为滚动发生，本次通过查阅合同，核实付款条件，以清查核实后的账面价值确定评估值，长期应收款的评估值为 1,112,732,556.42 元。

## 8、长期股权投资

长期股权投资账面余额为 400,767,686.51 元，长期股权投资减值准备为 209,371,805.72 元，账面价值为 191,395,880.79 元。长期股权投资单位共 17 家，主要包括控股公司 14 家，参股公司 3 家等，具体情况如下：





序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值	经营 情况
1	新疆城建物业有限责任公司	2000/11/19	100.00	7,000,000.00	7,000,000.00	正常
2	北京豪斯泰克钢结构有限公司	2007/12/1	80.00	12,000,000.00	12,000,000.00	停业
3	新疆城建环保有限公司	2007/12/1	51.00	8,400,000.00	8,400,000.00	停业
4	新疆城建装饰设计有限责任公司	2006/6/26	90.00	2,700,000.00	2,700,000.00	正常
5	新疆城建材料有限责任公司	2006/7/27	74.72	33,400,000.00	33,400,000.00	正常
6	新疆宝深管业有限公司	2007/7/27	100.00	38,000,000.00	38,000,000.00	正常
7	安徽新徽置业有限公司	2010/11/12	51.00	10,200,000.00	10,200,000.00	正常
8	新疆城建集团阿克苏兴业建设有限公司	2010/12/8	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00	正常
9	乌鲁木齐经房地产开发有限公司	2010/11/1	51.00	8,326,500.00	8,326,500.00	正常
10	新疆凯乐新材料有限公司	2011/6/10	100.00	195,000,000.00	195,000,000.00	正常
11	新疆城建建科工程质量检测有限公司	2013/8/29	51.00	2,040,000.00	2,040,000.00	正常
12	新疆城建鸿业投资发展有限公司	2016/7/1	51.00	51,000,000.00	51,000,000.00	正常
13	新疆恒通房地产开发有限公司	2010/11/1	62.00			正常
14	新疆城建丝路工程项目管理有限公司	2015/9/1	100.00			正常
15	新疆通力建设股份有限公司	2007/12/1	19.33	145,000,000.00	22,369,380.79	正常
16	新疆城建工程建设有限公司	2011/4/1	40.00	20,000,000.00		正常
17	新疆迪杰电码防伪技术有限公司	2007/11/1		331,805.72	331,805.72	
	合计				400,767,686.51	
	减：长期股权投资减值准备				209,371,805.72	
	合计				191,395,880.79	

根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

（1）对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

（2）对参股且被投资单位仍在正常经营的长期股权投资，按权益法评估，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面价值乘以持股比例确认评估价值。

（3）对非正常经营的长期股权投资，根据被评估企业提供的资料及评估人员的调查结果，综合分析确定评估价值。

上述长期股权投资中被投资单位情况如下：

1) 新疆城建物业有限责任公司为全资子公司且被投资单位正常经营，由于上述公司成立时间在 1 年以上，本次评估采用资产基础法及收益法对其进行整体评估，以评估后的净资产乘以股权比例作为长期股权投资评估价值。

2) 新疆宝深管业有限公司、新疆城建集团阿克苏兴业建设有限公司、新疆凯乐新材料有限公司、新疆城建丝路工程项目管理有限公司为全资子公司且被投资单位正常经营，由于上述公司成立时间在 1 年以上，本次评估采用资产基础法对其进行整体评估，以评估后的净资产乘以股权比例作为长期股权投资评估价值。

3) 新疆城建材料有限责任公司、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为拥有控制权且被投资单位正常经营，由于上述公司成立时间在 1 年以上，本次评估采用资产基础法及收益法对其进行整体评估，以评估后的净资产乘以股权比例作为长期股权投资评估价值。

4) 新疆城建装饰设计有限责任公司、安徽新徽置业有限公司、新疆城建建科工程质量检测有限公司、新疆城建鸿业投资发展有限责任公司为拥有控制权且被投资单位正常经营，由于上述公司成立时间在 1 年以上，本次评估采用资产基础法对其进行整体评估，以评估后的净资产乘以股权比例作为长期股权投资评估价值。

5) 北京豪斯泰克钢结构有限公司为拥有控制权且被投资单位已停业，本次评估采用资产基础法对其进行整体评估，以评估后的净资产乘以股权比例作为长期股权投资评估价值，由于该公司净资产评估价值为负数，本次按零确认其评估价值。

6) 新疆城建环保有限公司为拥有控制权且被投资单位已停业，本次评估采用资产基础法对其进行整体评估，以评估后的净资产乘以股权比例作为长期股权投资评估价值。

7) 新疆通力建设股份有限公司为参股且被投资单位仍在正常经营，本次以评估基准日被投资单位账面净资产乘以股权比例作为评估价值。

8) 新疆城建工程建设有限公司为参股公司，近年以来连续亏损，且亏损幅度较大，账面净资产为负数，企业已根据权益法进行损益调整，被投资单位的账

面价值为零，本次评估将其评估为零。

9)新疆迪杰电码防伪技术有限公司为参股公司，企业已全额计提减值准备，故本次评估按核实后账面价值确认评估值。

长期股权投资减值准备为新疆迪杰电码防伪技术有限公司、北京豪斯泰克钢结构有限公司、新疆凯乐新材料有限公司、新疆城建建科工程质量检测有限公司的减值准备，对于新疆迪杰电码防伪技术有限公司损失发生的可能性按照企业计提的长期股权投资减值准备确认，对于北京豪斯泰克钢结构有限公司、新疆凯乐新材料有限公司、新疆城建建科工程质量检测有限公司已进行整体评估，由于上述被评估单位评估后净资产为负数，本次评估将其评估为零。

根据以上评估方法，长期股权投资的评估价值为 357,797,501.35 元，评估增值 166,401,620.56 元，增值率为 86.94%，增值的原因主要为：1) 长期股权投资为控股公司，企业财务核算时，账面价值为长期投资的历史成本，企业在经营过程中所形成的未分配利润部分没有在长期股权投资的账面价值中反映，本次评估以被投资单位评估净资产作为长期股权投资的评估价值，该评估价值包括未分配利润，从而评估增值；2) 被投资单位新疆城建材料有限责任公司的土地使用权及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的开发产品、开发成本增值，增值的主要原因是近年来土地市场价格上涨，房产市场价值也随之上涨从而形成评估增值。

各长期投资单位的评估结果如下（单位：人民币元）：

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	新疆城建物业有限责任公司	100.00	7,000,000.00	5,214,500.00	-1,785,500.00	-25.51	
2	北京豪斯泰克钢结构有限公司	80.00	12,000,000.00	-	-12,000,000.00	-100.00	
3	新疆城建环保有限公司	51.22	8,400,000.00	1,263,790.28	-7,136,209.72	-84.95	
4	新疆城建装饰设计有限责任公司	90.00	2,700,000.00	2,509,052.41	-190,947.59	-7.07	
5	新疆城建材料有限责任公司	74.72	33,400,000.00	65,830,168.07	32,430,168.07	97.10	
6	新疆宝深管业有限公司	100.00	38,000,000.00	20,855,697.13	-17,144,302.87	-45.12	
7	安徽新徽置业有限公司	51.00	10,200,000.00	21,650,970.89	11,450,970.89	112.26	

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
8	新疆城建集团阿克苏兴业建设有限公司	100.00	10,000,000.00	2,711,506.88	-7,288,493.12	-72.88	
9	乌鲁木齐国经房地产开发有限公司	51.00	8,326,500.00	146,318,970.44	137,992,470.44	1,657.27	
10	新疆凯乐新材料有限公司	100.00	195,000,000.00	-	-195,000,000.00	-100.00	
11	新疆城建建科工程质量检测有限公司	51.00	2,040,000.00	-	-2,040,000.00	-100.00	
12	新疆城建鸿业投资发展有限公司	51.00	51,000,000.00	50,825,736.70	-174,263.30	-0.34	
13	新疆恒通房地产开发有限公司	62.00		15,034,726.42	15,034,726.42		
14	新疆城建丝路工程项目管理有限公司	100.00		918,198.27	918,198.27		
15	新疆通力建设股份有限公司	19.33	22,369,380.79	24,664,183.86	2,294,803.07	10.26	
16	新疆城建工程建设有限公司	40.00		-	-		
17	新疆迪杰电码防伪技术有限公司		331,805.72	331,805.72	-	-	
合计			400,767,686.51	358,129,307.07	-42,638,379.44	-10.64	
减：长期股权投资减值准备			209,371,805.72	331,805.72	-209,040,000.00	-99.84	
合计			191,395,880.79	357,797,501.35	166,401,620.56	86.94	

## 9、投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产包括集团本部对外出租的商业房地产、公租房小区及节能保温砌块项目部向子公司新疆凯乐新材料有限公司出租的车间等，共计 21 项。投资性房地产类资产账面原值 538,030,269.40 元，账面净值 495,343,766.70 元，减值准备 4,250,655.07 元，账面价值 491,093,111.63 元。

### (1) 投资性房地产-集团本部

#### 1) 基本情况

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)	账面价值	
							原值	净值
1	乌房权证乌市水磨沟区字第 2008018847、18848	红山路 5 号 1-2 层	自建	框架	1997-10-1	2,259.46	2,821,588.31	1,458,765.51
2	无	金道苑	自建			648.93	2,144,030.19	1,433,633.44
3	无	金道苑	自			465.14	2,032,178.42	-

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



序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)	账面价值	
							原值	净值
			建					
4	无	金道苑 增建百 盛及邮 局通道 挡板房 22间	自建			110.00	194,118.00	169,930.32
5	乌房权证乌市水磨 沟区字第 2006102877、3902、 3904、3905、3907、 3908、3909、3910、 3911、3912、3913	城建大 厦五、六 层	自建	框架	2005-10-30	3,761.55	17,913,947.25	16,706,618.43
6	乌房权证乌市沙依 巴克区字第 2007029965、 29966、29967、 29968、29969、 29970	吉祥苑 (裴峰)一 层1#--6# 商铺	自建	框架	2004-11-29	875.10	1,380,135.41	1,035,604.21
7	乌房权证乌市沙依 巴克区字第 2007029972	吉祥苑 (洪联合) 一层8# 商铺	自建	框架	2004-11-29	242.81	896,658.48	663,411.24
8	乌房权证乌市水磨 沟区字第 2006104029、 2006103639	城建大 厦(建 行)18层 1801、 1816写 字间	自建	框架	2005-10-30	163.09	499,161.03	369,314.73
9	乌房权证乌市水磨 沟区字第 2006102872、2874、 2875、2876	城建大 厦(海悦 公司) 二、三、 四层商 铺	自建	框架	2005-10-30	5,971.19	25,069,870.64	20,189,800.96
10	乌房权证乌市沙依 巴克区字第 2007029976	吉祥苑2 层2号商 铺	自建	框架	2004-11-29	1,496.84	5,527,553.70	4,202,202.96
11	乌房权证乌市沙依 巴克区字第 2007029978	吉祥苑3 层2号商 铺	自建	框架	2004-11-29	1,496.83	5,527,553.69	4,202,202.95
12	乌房权证乌市沙依 巴克区字第 2007029973、29974	吉祥苑 (朱辉)1 层9#10# 商铺	自建	框架	2004-11-29	387.23	1,496,449.55	1,144,413.27
13	乌房权证乌市沙依 巴克区字第 2007029976	吉祥苑 (陈仲才) 二层1# 商铺	自建	框架	2004-11-29	1,098.13	4,055,218.40	3,000,336.50
14		欣悦园 住宅	自建	框架	2014-12-30	83,215.219	308,329,201.05	291,036,012.74
15		城建大厦三、 四楼装修	自建	框架	2016-8-30		5,795,773.20	5,722,842.29

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

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)	账面价值	
							原值	净值
16		欣悦园 16、18、 20	自建	框架	2016-8-30	21,355.54	90,700,993.56	90,700,993.56

## 2) 投资性房地产类资产概况

### ①投资性房地产类用途分类

投资性房地产类资产主要包括红山路小区 1-2 层商业房地产、吉祥苑小区 1、2、3 层商业房地产、城建大厦 2-6 层商业办公房产、金道苑地下商铺、欣悦园公租房小区等。

### ②主要投资性房地产类结构特征

列入估价范围的投资性房地产建筑结构大体上分为框架结构，其中：

红山路 5 号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，房屋共六层。委估房产位于第一至二层，外墙涂料粉刷，塑钢窗。第一层由疯鱼军团、鹿港新镇经营使用；地面铺瓷砖，墙面粉刷乳胶漆，石膏吊顶；第二层由森林雨火锅经营使用，地面铺瓷砖，墙面红砖贴面，铝格栅栏吊顶。委估对象上水、下水、电、暖、通讯、天然气、喷淋、烟感消防等设施齐全。

文化宫吉祥苑位于乌鲁木齐市沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋，房屋共十九层，地上十八层，地下一层。委估房产位于第一至三层，大楼外墙一层大理石贴面，二、三层铝塑板贴面，其他楼层涂料粉刷，塑钢窗。其中一层主要经营超市、餐饮、美发；地面铺瓷砖，墙面粉刷乳胶漆，石膏吊顶；二层为金梧桐芦花鸡、巴特私房菜，地面铺瓷砖，墙面粉刷涂料，石膏吊顶。委估对象上水、下水、电、暖、通讯、天然气、喷淋、烟感消防等设施齐全。

城建大厦位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖路 133 号，所在建筑共二十九层，其中地上二十七层、地下二层，框剪结构，修建于 2005 年。大厦外墙为玻璃幕墙、花岗岩及瓷砖贴面，单框双玻落地塑钢窗，旋转玻璃地弹门，楼梯为不锈钢扶手、花岗岩踏步，共有六部垂直客梯，两个安全通道。委估对象第 2、3、4、5 层为商业用房，第 6、18 层为办公用房，第二层现空置；第三至六层现作为办公用房对外出租，室内地面为花岗岩、防滑地砖，木艺、铝板墙面，木艺、石膏板吊顶，玻璃隔墙，玻璃及实木内门；委估对象中央空调、暖、上、下水、电、卫、烟感、喷淋、中央监控设施齐备。

欣悦园公租房小区位于沙区红庙子路，小区共 20 栋高层建筑，框架结构，其中 16、18、20 号楼于 2016 年 8 月交付使用，其余均为 2014 年年底交付使用，该小区均为公租房，外墙为保温一体板，室内水泥地面，墙顶乳胶漆粉刷，委估对象上水、下水、电、暖、通讯、天然气、烟感消防等设施齐全。

### 3) 投资性房地产核实过程

①核对账目：根据被评估单位提供的投资性房地产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的投资性房地产类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分投资性房地产类资产核对了原始记账凭证等。

②资料收集：评估人员按照重要性原则，根据投资性房地产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件、租赁合同、公租房租金文件等评估相关资料。

③现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的投资性房地产类资产进行了盘点与查看。核对了投资性房地产名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

经现场查勘，委托评估项目的基本状况如下：房屋建筑物都是近年来修建的，总体施工质量较好，现场勘测未发现因基础发生不均匀沉陷导致墙体和地面开裂现象，装修保持良好，水电设施运行正常，总体使用情况尚好。

④现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了投资性房地产资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的房地产市场价格、租金等信息。

经上述查验本次纳入评估范围的投资性房地产权属清晰，除欣悦园公租房外其他房产租赁情况详见下表：

序号	合同编号	签订日期	签订单位	合同内容	合同金额	租赁面积
1	ZL2013-002	2012.12.11	林昶儿	吉祥苑一层 3 号	310,189.78	242.81
2	ZL2013-003	2012.12.11	陈大瑛	吉祥苑三层 2 号	491,708.66	1,496.83
3	ZL2013-004	2012.12.11	朱晖	吉祥苑一层 9、10 号	524,298.78	410.41
4	ZL2013-008	2013.10.12	王明建	吉祥苑一层 1 号 商铺	36,677.03	28.71
5	ZL2013-009	2013.7.26	权自立	吉祥苑一层 2 号 商铺	223,498.63	174.95

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



序号	合同编号	签订日期	签订单位	合同内容	合同金额	租赁面积
6	ZL2013-010	2012.10.23	裴峰	吉祥苑一层 4.5.6 商铺	547,472.63	428.55
7	ZL2014-001	2014.1.10	甫拉提·吾守尔	城建大厦二层	租赁解除	
8	ZL2014-002	2014.3.13	王桂英 (2014.3.28-2015.9.27)	吉祥苑一层 2 号 商铺	223,498.63	174.95
9	ZL2014-003	2013	王子生 2012.7.27-2015.7.26)	吉祥苑一层 8 号	310,189.78	242.81
10	ZL2014-004	2013.12.24	杨其霖王明建 (2013.11.6-2016.11.5)	吉祥苑二层 1 号	721,471.41	1,098.13
11	ZL2014-005	2013	朱晖(2013.11.9-2016.11.8)	吉祥苑二层 2 号	983,417.31	1,496.83
12	ZL2014-006	2014	王强 (2014.7.22-2015.10.21)	吉祥苑一层 3 号	310,189.78	242.81
13	ZL2014-007	2014	平安保险代理有限公司 (2014.7.1-2017.7.31)	城建大厦 507	327,492.60	299.08
14	ZL2014-008	2014	林为民 (2014.8.26-2017.8.25)	城建大厦 601	60,049.80	54.84
15	ZL2014-009	2014.7.30	东芝电梯（中国）有限公司 (2014.8.1-2017.7.31)	城建大厦 501	320,690.83	251.03
16	ZL2014-010	2014	中电投新疆能源化工集团 有限责任公司 (2014.9.15-2015.9.14)	城建大厦 607	88,184.00	78.00
17	ZL2014-011	2014.6.9	顺风光电投资（中国有限 公司）2014.6.9-2017.6.8	城建大厦 608	345,713.40	315.72
18	ZL2014-012	2014.10.14	同方工业有限公司新疆技 术保障中心 2014.10.15-2017.10.14	城建大厦 508	119,929.88	131.43
19	ZL2014-013	2014.10.14	同方工业有限公司新疆技 术保障中心 2014.10.15-2017.10.15	城建大厦 509	73,538.38	80.59
20	ZL2015-001	2015.5.18	新疆新华水电投资股份有 限公司 (2015.6.18-2018.6.17)	城建大厦 504	254,324.70	232.26
21	ZL2015-002	2015.5.27	平安保险代理有限公司 (2015.7.1-2018.6.30)	城建大厦 605	385,089.60	351.68
22	ZL2015-003	2015	林为民解除协议	城建大厦 601	解除协议	
23	ZL2015-004	2015	中电投新疆能源化工集团 有限责任公司（）	城建大厦 607	解除协议	
24	ZL2015-005	2015.11.2	新疆新华布尔津河乔巴特 水利水电开发有限公司 (2015.11.4-2016.11.3)	城建大厦 607	88,184.00	96.64
25	ZL2015-006	2015.9.15	上海钰申金融信息服务有 限公司 (2015.10.15-2018.10.14)	城建大厦 4 层	2,130,634.94	2,084.77
26	ZL2015-007	2015.10.1	裴峰(2015.10.1-2018.9.30)	吉祥苑一层 4-6	547,472.63	428.55
27	ZL2015-008	2015	东方证券股份有限公司 (2015.8.13-2018.8.12)	城建大厦三层 4-6	763,740.60	692.45
28	ZL2015-009	2015.8.1	东芝电梯（中国）有限公司 (2015.8.1-2018.7.31)	城建大厦 502	118,796.55	108.49
29	ZL2015-010	2015.5.18	新疆新华水电投资股份有 限公司 (2015.2.10-2018.2.9)	城建大厦 505	350,071.50	319.70
30	ZL2015-011	2015.10.28	新疆红山基金管理股份有 限公司 (2015.11.1-2016.10.30)	城建大厦 506	88,558.13	97.05

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



序号	合同编号	签订日期	签订单位	合同内容	合同金额	租赁面积
31	ZL2015-012	2015.10.20	周以武 (2015.10.22-2018.10.21)	吉祥苑一层3号	310,189.78	242.81
32	ZL2015-013	2015.10.1	王明建(2015.10.1-2018.9.30)	吉祥苑一层1号商铺	36677.03	28.71
33	ZL2015-014	2015	新疆奥吉立节能科技股份有限公司 2015.7.14-2018.7.13	城建大厦610	71430.5	78.28
34	ZL2016-001	2016.4.7	新疆鸿业投资发展有限公司 2016.6.1-2019.5.31	城建大厦3层1、2、3、7、8、9	1014678.1	1389.97
35	ZL2016-002	2016.3	新疆金恒信投资管理（集团）有限公司 2016.3.20-2019.3.19	城建大厦606	210440.75	230.62

4) 投资性房地产权利状况:

评估范围内的房屋共计为16项,房屋所有权、分摊土地使用权登记状况如下:

账面房号	账面名称	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	修建年代	设计用途
1	红山路5号1-2层	乌房权证乌市水磨沟区字第2008018847号	乌鲁木齐市水磨沟区红山路51号红山路小区5栋1单元1层	框架	陆层	壹层	1,171.79	1997	商业
		乌房权证乌市水磨沟区字第2008018848号	乌鲁木齐市水磨沟区红山路51号红山路小区5栋1单元2层	框架	陆层	贰层	1,087.67	1997	商业
2	金道苑	无证		混合			648.93		
3	金道苑	无证					465.14		
4	金道苑增建百盛及邮局通道挡板房22间	无证	百盛及邮局通道挡板房22间				110.00		
5	城建大厦五、六层	乌房权证乌市水磨沟区字第2006102877号	水磨沟区南湖路133号城建大厦1栋5层	框剪	27层	5层	2,084.77	2005	商铺
		乌房权证乌市水磨沟区字第2006103902号	水磨沟区南湖路133号城建大厦1栋6层1号	框剪	27层	6层	94.79	2005	办公
		乌房权证乌市水磨沟区字第2006103904号	水磨沟区南湖路133号城建大厦1栋6层2号	框剪	27层	6层	104.49	2005	办公
		乌房权证乌市水磨沟区字第2006103905号	水磨沟区南湖路133号城建大厦1栋6层3号	框剪	27层	6层	66.75	2005	办公
		乌房权证乌市水磨沟区字第2006103907号	水磨沟区南湖路133号城建大厦1栋6层4号	框剪	27层	6层	570.18	2005	办公
		乌房权证乌市水磨沟区字第2006103908号	水磨沟区南湖路133号城建大厦1栋6层5号	框剪	27层	6层	87.83	2005	办公
		乌房权证乌市水磨沟区字第2006103909号	水磨沟区南湖路133号城建大厦1栋6层6号	框剪	27层	6层	111.51	2005	办公
		乌房权证乌市水磨沟区字第2006103910号	水磨沟区南湖路133号城建大厦1栋6层7号	框剪	27层	6层	94.79	2005	办公
		乌房权证乌市水磨沟区字第2006103911号	水磨沟区南湖路133号城建大厦1栋6层8号	框剪	27层	6层	383.30	2005	办公
		乌房权证乌市水磨沟区字第2006103912号	水磨沟区南湖路133号城建大厦1栋6层9号	框剪	27层	6层	124.77	2005	办公
		乌房权证乌市水磨沟区字第2006103913号	水磨沟区南湖路133号城建大厦1栋6层10号	框剪	27层	6层	38.37	2005	办公
6	吉祥苑(裴峰)一层1#--6#商铺	乌房权证乌市沙依巴克区字第2007029965号	沙依巴克区文化宫路59号吉祥苑小区1栋1层1号	框剪	十八层	一层	74.59	2004	商服用房
		乌房权证乌市沙依巴克区字第2007029966号	沙依巴克区文化宫路59号吉祥苑小区1栋1层2号	框剪	十八层	一层	129.15	2004	商服用房

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

账面房号	账面名称	房屋所有权证证号	房屋坐落	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	修建年代	设计用途
		乌房权证乌市沙依巴克区字第 2007029967 号	沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋 1 层 3 号	框剪	十八层	一层	242.81	2004	商服用房
		乌房权证乌市沙依巴克区字第 2007029968 号	沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋 1 层 4 号	框剪	十八层	一层	167.60	2004	商服用房
		乌房权证乌市沙依巴克区字第 2007029969 号	沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋 1 层 5 号	框剪	十八层	一层	197.92	2004	商服用房
		乌房权证乌市沙依巴克区字第 2007029970 号	沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋 1 层 6 号	框剪	十八层	一层	63.03	2004	商服用房
7	吉祥苑(洪联合)一层 8#商铺	乌房权证乌市沙依巴克区字第 2007029972	沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋 1 层 8 号	框剪	十八层	一层	242.81	2004	商服用房
8	城建大厦(建行)18 层 1801、1816 写字间	乌房权证乌市水磨沟区字第 2006104029、2006103639	水磨沟区南湖路 133 号城建大厦 1 栋 18 层 1802 号	框剪	27 层	18 层	163.09	2005	办公
9	城建大厦(海悦公司)二,三,四层商铺	乌房权证乌市水磨沟区字第 2006102872 号	水磨沟区南湖路 133 号城建大厦 1 栋 2 层 1 号	框剪	27 层	2 层	462.91	2005	商铺
		乌房权证乌市水磨沟区字第 2006102874 号	水磨沟区南湖路 133 号城建大厦 1 栋 2 层 2 号	框剪	27 层	2 层	1,362.69	2005	商铺
		乌房权证乌市水磨沟区字第 2006102875 号	水磨沟区南湖路 133 号城建大厦 1 栋 3 层	框剪	27 层	3 层	2,061.42	2005	商铺
		乌房权证乌市水磨沟区字第 2006102876 号	水磨沟区南湖路 133 号城建大厦 1 栋 4 层	框剪	27 层	4 层	2,084.77	2005	商铺
10	吉祥苑 2 层 2 号商铺	乌房权证乌市沙依巴克区字第 2007029976	沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋 2 层	框剪	十八层	二层	2,594.97	2004	商业
13	吉祥苑(陈仲才)二层 1#商铺								
11	吉祥苑 3 层 2 号商铺	乌房权证乌市沙依巴克区字第 2007029978	沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋 3 层 2 号	框剪	十八层	三层	1,496.83	2004	商业
12	吉祥苑(朱辉)1 层 9#10#商铺	乌房权证乌市沙依巴克区字第 2007029973 号	沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋 1 层 9 号	框剪	十八层	一层	167.6	2004	商服用房
		乌房权证乌市沙依巴克区字第 2007029974 号	沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋 1 层 10 号	框剪	十八层	一层	219.63	2004	商服用房

土地使用权状况登记如下：

账面序号 1 红山路 5 号 1-2 层房产：《国有土地使用证》证号：乌国用（2007）第 0022422 号，土地使用权人：新疆城建（集团）股份有限公司，坐落：水区红山路 51 号，地号：04002039-1，图号：52.25-48.75、49.00，用途：商业用地（城镇混合住宅用地），使用权类型：出让，终止日期：2034 年 02 月 01 日，使用权面积：2541.42 平方米（该宗地共有使用权面积 4283.85 平方米该单位分摊面积 2541.42 平方米，其中商业用地分摊面积 362.04 平方米，城镇混合住宅用地分摊面积 2179.38 平方米）。

账面序号 2、3、4 金道苑未办理《国有土地使用证》。

## 账面序号 5、8、9 城建大厦土地使用权登记状况

序号	国有土地使用证	座落	地号	图号	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	乌国用(2005)第 0017249 号	水区南湖路	04-010-00027	54.25-49.00	商业用地	出让	2042-6-24	362.88
2	乌国用(2005)第 0017169 号	水区南湖路	04-010-00027	54.25-49.00	商业用地	出让	2042-6-24	447.23
3	乌国用(2005)第 0009564 号	水区南湖路	04-010-00027	54.25-49.00	商业、其他商服用地(写字间)	出让	2042-6-24	3047.60

账面序号 6、7、10、11、12、13 吉祥苑小区房产：《国有土地使用证》证号：乌国用（2005）第 0009459 号，土地使用权人：新疆城建股份有限公司，坐落：沙依巴克区扬子江路 19 号，地号：02-057-05-11，图号：54.75-47.50，用途：商业、其他商服、住宅，使用权类型：出让，终止日期：2052-01-28，使用权面积：5,451.62 平方米（该宗地用地面积为 5470 平方米（出让），其中商业面积 949.71 平方米，办公面积 471.79 平方米，住宅面积 4,030.12 平方米）。

投资性房地产中欣悦园小区为公租房小区，至评估基准日尚未取得《房屋所有权证》但已取得了《建设用地规划许可证》、部分楼栋《建设工程规划许可证》、《施工许可证》，经了解，该小区 12、14 号楼应未完成拆迁，尚未建设，16、18、20 号楼受上述两栋影响未办理《建设工程规划许可证》、《施工许可证》，已取得的相关证件登记如下：

序号	证件（文件）名称	证件（文件）号	主要内容	填发单位
1	建设用地规划许可证	地字第 650103201100589 号	用地项目名称：2011 年保障性住房（公租房）；用地位置：红庙子路北延；用地性质：二类居住用地（R2）；用地面积：52713 m <sup>2</sup> ，建设规模：项目建设规模以《建设工程规划许可证》确定的建设规模为准。	乌鲁木齐市城市规划管理局
		地字第 650103201100592 号	用地项目名称：2011 年保障性住房（公租房）；用地位置：红庙子路北延；用地性质：二类居住用地（R2）；用地面积：27888 m <sup>2</sup> ，建设规模：项目建设规模以《建设工程规划许可证》确定的建设规模为准。	乌鲁木齐市城市规划管理局
2	建设工程规划许可证	建字第 650103201300916 号	建设单位：新疆城建（集团）股份有限公司，建设项目名称：2011 年保障性住房（公租房城建欣悦园）；建设地址：红庙子路北延；建设规模：78197.94 平方米。 具体为 1-11、17、19-22 号楼及幼儿园。	乌鲁木齐市城乡规划局

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

序号	证件（文件）名称	证件（文件）号	主要内容	填发单位
3	建筑工程施工许可证	650101201103300301.0088	建设单位：新疆城建（集团）股份有限公司，工程名称：城建·欣悦园 1-14#楼；建设地址：乌市沙区红庙子路九家湾七队；建设规模：78309.74 m <sup>2</sup> ；合同价格：14378.37 万元；设计单位：乌鲁木齐建筑设计研究院；施工单位：新疆城建（集团）股份有限公司；监理单位：乌鲁木齐城建监理咨询有限公司；合同开工日期：2011-04-01 竣工日期：2012-6-29。	乌鲁木齐市建设委员会

### 5) 评估方法

本次委估的房屋建筑物为企业自建房屋，用途为商业或办公，故采用市场法进行评估，金道苑、欣悦园公租房等产权有瑕疵房地产采用账面值列示。

#### 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。对产权存在瑕疵的房屋通过修正系数适当考虑产权完善费用。

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：

A 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。

#### B 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

#### C 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

#### D 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) 典型案例

##### 案例 1：吉祥苑一层商铺（评估明细表 4-5-1 第 6、7、12 项）

##### 1) 评估对象概况

该建筑物位于乌鲁木齐市沙依巴克区文化宫路 59 号吉祥苑小区 1 栋一层，房屋共十九层，地上十八层，地下一层。大楼外墙一层大理石贴面，二、三层铝塑板贴面，其他楼层涂料粉刷，塑钢窗。其中一层主要经营超市、餐饮、美发；地面铺瓷砖，墙面粉刷乳胶漆，石膏吊顶，共九间商铺。委估对象上水、下水、电、暖、通讯、天然气、喷淋、烟感消防等设施齐全。该建筑物已经办理产权证，房产证号为详见上述产权登记状况。

##### 2) 比较实例选择

实例 A：红十月东一区底商，用途为商业用房，钢混结构，建筑面积 53 平方米，临扬子江路，层高约 3 米，所在楼为一层商业用房，交易单价为 24,500 平方米，修建年代为 2003 年，新旧程度为八成新，普装，与委估对象在使用功能、交易日期、区位具有较强的相关性和可比性。（询价单位：中介调研，询价电话：15022936037）。

实例 B：和田二街临街底商，用途为商业用房，砖混结构，建筑面积 43 平方米，临和田二街，层高约 3 米，所在楼为一层商业用房，交易单价为 22,790 平方米，修建年代为 1998 年，新旧程度为七五成新，普装，与委估对象在使用功能、交易日期、区位具有较强的相关性和可比性。（询价单位：中介调研，询价电话：15099105901）。

实例 C：红十月小区底商，用途为商业用房，钢混结构，建筑面积 104 平方米，临扬子江路，层高约 3 米，所在楼为一层商业用房，交易单价为 17,800 平方米，修建年代为 2003 年，新旧程度为八成新，普装，与委估对象在使用功能、

交易日期、区位具有较强的相关性和可比性。（询价单位：中介调研，询价电话：13609900821）。

### 3) 因素选择

比较因素选择交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等；区域因素选择商业繁华程度、交通便捷度、环境景观、公共服务设施等；个别因素选择临街状况、新旧程度、装修、设施设备、物业管理、结构类型、楼层、停车位数、层高、面积等。

①交易情况，是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差；

②交易期日，是指比较实例的成交时间；

#### ③区域因素

地理位置和办公程度，指房屋所在区的位置情况，不仅是该区域的办公规模、数量，还包括该区域的人气聚集度。

交通便捷度，主要指城市公共交通的通达程度，如估价对象附近是否通行公共汽车、电车、地铁、轻轨等。

市政设施，指区域的给水、排水、供电、供热、通讯、供气等基础设施条件是否具备。

公共配套设施，指周边是否具备一定的基本办公服务设施，如购物中心、银行、邮局、医院、饭馆等。

环境质量，指估价对象附近以及小区的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件等。

#### ④个别因素

个别因素选择临街状况、新旧程度、装修、配套设施、物业管理、结构类型、楼层、停车位数、层高、面积等。

临街状况，主要指办公房产临什么街、是否多面临街。

朝向景观，主要指房产的面对的主要方向和窗外景观。

新旧程度，指房屋的成新率，竣工时间长的房屋相应成新率低。

装修条件，按不同装修档次区分为毛坯、粗装修、普通装修及精装修。

配套设施，指房屋供水、排水、供电、供气、公用天线、通信等管线的完备程度，厨房、卫生间洁具的情况等。

物业管理，主要指物业管理情况。

结构类型，主要是指钢结构、钢筋混合、砖木等。

楼层，主要指房产所属的自然层。

停车位数量，主要指房产的车位的多少。

层高，主要指房产的房屋高度。

面积，主要指房产的面积大小，对交易价格的影响。

4) 编制比较因素条件说明表，见下表：

比较项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置	吉祥苑底商	红十月小区	和田二街	红十月小区
交易价格(元/平方米)		24500	22790	17800
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期		2016.8	2016.7	2016.7
区域因素	商业程度	商业气氛一般	商业气氛较高	商业气氛一般
	交通便捷度	地理位置优越，有 BRT1 号线、多条公交通过并有车站停靠，便捷度优	地理位置优越，有 BRT1 号线、多条公交通过并有车站停靠，便捷度优	有公交通过并有车站停靠，便捷度，便捷度较优
	环境质量	优	优	优
	市政设施	齐全	齐全	齐全
	公共服务设施	区域内分布有银行、医院、学校各种其他公共配套设施	区域内分布有银行、医院、学校各种其他公共配套设施	区域内分布有银行、医院、学校各种其他公共配套设施
个别因素	临街状况	临支路	临主路	临支路
	朝向景观	南	东	东
	新旧程度	八成新	八成新	七五成
	装修条件	一般	一般	一般
	配套设施	上水、下水、电、暖、通讯、天然气、喷淋、烟感消防	上水、下水、电、暖、通讯、天然气、喷淋、烟感消防	上水、下水、电、暖、通讯、天然气
	物业管理	好	好	一般
	结构类型	框架	框架	混合
	所在楼层	1 层	1 层	1 层
	层高	3m	3m	3m
	面积 (m <sup>2</sup> )	1505.14 平方米	53 平方米	43 平方米

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

## 5) 编制比较因素条件指数表，见下表：

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		100	100	100	100
交易价格（元/平方米）			24500	22790	17800
交易情况		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	105	100	100
	交通便捷度	100	100	98	100
	环境景观	100	100	100	100
	市政设施	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
个别因素	临街状况	100	105	100	100
	朝向景观	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	98	100
	装修条件	100	100	100	100
	配套设施	100	100	98	100
	物业管理	100	100	98	100
	结构类型	100	100	98	100
	楼层	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	面积	100	105	105	102

## 6) 编制比较因素修正系数表，见下表：

比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
位置		100/100	100/100	100/100
交易价格（元/平方米）		24500	22790	17800
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易期日		100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/105	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/98	100/100
	环境景观	100/100	100/100	100/100
	市政设施	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况	100/105	100/100	100/100
	朝向景观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/98	100/100
	装修条件	100/100	100/100	100/100
	配套设施	100/100	100/98	100/100
	物业管理	100/100	100/98	100/100
	结构类型	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100



比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
	层高	100/100	100/100	100/100
	面积	100/105	100/105	100/102
修正价格		21164	23532	17451
比准价格		20716		

### 7)比准价格测算

比准价格= (21164 + 23532+17451) ÷3 =20716(元/m<sup>2</sup>)

### 8)评估价值的确定

评估明细表项目序号	房号	面积	单价	总价
6	1	74.59	20716	1545206
	2	129.15	20716	2675471
	3	242.81	20716	5030052
	4	167.6	20716	3472002
	5	197.92	20716	4100111
	6	63.03	20716	1305729
	小计			18128571
7	8	242.81	20716	5030052
12	9	167.6	20716	3472002
	10	219.63	20716	4549855
	小计			8021857

## (2) 投资性房地产-节能保温砌块项目部

### 1) 基本情况

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)	账面价值	
							原值	净值
1		原料制备车间	自建	框架	2009/7/31	931.57	3,693,244.40	3,124,699.96
2		配电室	自建	砖混	2009/7/31	586.25	1,190,852.52	978,263.52
3		煤气站	自建	框架	2009/7/31	2,444.00	5,667,177.81	4,684,396.69
4	乌房权证沙区字第 2011438213 号	联合车间	自建	钢结构	2009/12/31	21,042.80	52,864,107.73	44,315,071.12
5		门					230,456.06	205,252.30

### 2) 投资性房地产资产概况

#### ①投资性房地产用途分类

投资性房地产主要包括原料制备车间、配电室、煤气站、联合车间等，建筑面积 25,004.62 平方米。

#### ②主要投资性房地产结构特征

节能保温砌块项目部的房屋建筑物建筑结构大体上分为钢结构、砖混结构，

以砖混结构、钢结构类型为主。

#### A 砖混结构

砖混结构：采用条形砖基础，基础圈梁，外墙厚 370mm，内墙厚 240mm，墙内设有构造柱、圈梁、过梁，屋面板一般为钢筋砼预制圆孔板或现浇板，屋面有隔气层和防水材料防水层。砖混结构房屋有：配电室等。

#### B 钢结构

钢结构：采用独立基础，1.2 米以下为砖墙厚 370mm，型钢柱、屋架，1.2 米以上为彩钢板围护，彩钢板窗户及门。彩钢板结构房屋有：联合车间等。

#### C 框架结构

框架结构的房屋基础为现浇钢筋砼独立基础，上部为现制钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架，围护墙体一般为 240mm 厚标准砖或多孔砖墙。屋面一般有隔气层和防水材料防水层。彩钢板结构房屋有：原料制备车间、煤气站等。

#### 3) 利用状况与日常维护

节能保温砌块项目部房屋利用率较高，对房屋的维护较好，同时根据房屋的使用情况，对房屋进行日常全面或局部的整修。

#### 4) 相关会计政策

##### ①账面原值构成

自建类房屋账面原值主要为建安工程费、其他费用(包括项目建设管理费、项目建设技术服务费、生产准备费及其他相关费用等)以及资本化利息等构成；外购类投资性房地产账面原值主要为购置价。

##### ②折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按投资性房地产资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类投资性房地产资产的年折旧率如下：

类别	使用年限(年)	残值率%	年折旧率%
投资性房地产	35	5	2.71

#### 3) 核实过程

①核对账目：根据被评估单位提供的投资性房地产类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位

的投资性房地产类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分投资性房地产类资产核对了原始记账凭证等。

②资料收集：评估人员按照重要性原则，根据投资性房地产类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了工程发包合同与发票、预(结)算书；收集了厂区平面图等评估相关资料。

③现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的投资性房地产类资产进行了盘点与查看。核对了投资性房地产名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了投资性房地产的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了投资性房地产的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型投资性房地产的现场调查表。

经现场查勘，委托评估项目的基本状况如下：投资性房地产都是近年来修建的，总体施工质量较好，现场勘测未发现因基础发生不均匀沉陷导致墙体和地面开裂现象，装修保持良好，水电设施运行正常，总体使用情况尚好。

④现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了投资性房地产类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了投资性房地产类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

#### 4) 建筑物权利状况：

评估范围内的房屋共计为 5 项，已取得 1 项房屋所有权证，房产证号为：乌房权证沙区字第 2011438213 号。位于乌鲁木齐市沙区西山路 179 号，土地证号为：乌国用（2007）第 0022351 号、乌国用（2007）第 0022352 号。

#### 5) 评估方法

本次委估的投资性房地产，采取重置成本法进行评估。

##### ①重置成本法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

建筑物评估价值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估价值。

### A 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

#### a 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、暖通、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估人员根据设计图纸与工程量，套用乌鲁木齐市单位估价汇总表和《新疆维吾尔自治区建筑工程费用定额》以及乌鲁木齐市 2016 年 8 月建设工程价格信息等相关信息，计算得出建筑安装工程造价。

同类结构中其他房屋的建筑造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整系数。

对于小型投资性房地产的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

#### b 前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

序号	费用名称	取费基数	费率	计费依据
1	勘察设计费	建安工程造价	2.70%	计价格[2002]10号
2	工程监理费	建安工程造价	1.97%	发改价格[2007]670号
3	建设单位管理费	建安工程造价	0.91%	乌财基[2002]105号
4	建设项目环境影响咨询	建安工程造价	0.09%	计价格[2002]125号
5	工程咨询服务费	建安工程造价	0.32%	新计价房[2002]866号
6	招投标交易费	建安工程造价	0.14%	新计价房[2003]230号
7	可研	建安工程造价	0.23%	
8	其他费用	建安工程造价	1.00%	
9	合计	建安工程造价	7.36%	

#### c 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按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

基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。2015年10月24日公布的金融机构贷款利率标准如下：

#### 金融机构人民币贷款基准利率

贷款期限	年利率（%）
<b>一、短期贷款</b>	
六个月（含）	4.35
六个月至一年（含）	4.35
<b>二、中长期贷款</b>	
一至三年（含）	4.75
三至五年（含）	4.75
五年以上	4.9

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

#### B 成新率

本次评估投资性房地产成新率的确定，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勘察成新率和理论成新率 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：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。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率  $N2=(1-已使用年限/经济寿命年限) \times 100.00\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率  $N=勘察成新率 N1 \times 60.00\% + 理论成新率 N2 \times 40.00\%$

#### C 评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

#### 6) 典型案例

##### 【案例一】联合车间（评估明细表 4-5-1 第 20 项）

##### ① 评估对象概况

联合车间建成于 2009 年 12 月，为钢结构，建筑面积为 21,042.80m<sup>2</sup>。账面原值为 52,864,107.73 元，账面净值为 44,315,071.12 元。

钢结构：采用独立基础，1.2 米以下为砖墙厚 370mm，型钢柱、屋架，1.2 米以上为彩钢板围护，地面为砼地面，门为对开防火门，窗为塑钢窗。室内水、暖、电、消防等设施齐全。

## ②重置全价的确定

### A 建安工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估人员根据设计图纸与工程量，套用乌鲁木齐市单位估价汇总表和《新疆维吾尔自治区建筑工程费用定额》以及乌鲁木齐市 2016 年 8 月建设工程价格信息等相关信息，计算得出建筑安装工程造价。具体计算见下表：

建筑工程造价计算表

序号	费用名称	取费说明	费率 (%)	金额 (元)
一、	直接费	直接费		33,608,968.63
(一)、	直接工程费			31,309,792.44
1.1	其中：人工费	人工费合计		9,800,074.18
1.2	其中：材料费	材料费合计		15,904,454.26
1.3	其中：机械费	机械费合计		5,605,264.00
(二)、	措施费	可计量措施费+施工组织措施费		2,299,176.19
2.1	可计量措施费			1,294,278.16
2.1.1	其中：人工费	人工费合计		570,368.75
2.1.2	其中：材料费	材料费合计		595,481.26
2.1.3	其中：机械费	机械费合计		128,428.15
2.2	施工组织措施费	组织措施项目合计	8.64	1,004,898.03
2.2.1	安全文明施工费	安全及文明施工措施费	7.37	763,336.00
二、	企业管理费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	15	3,220,827.02
三、	利润	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	8	2,898,744.31
四、	规费	工程排污费+社会保障费+住房公积金		2,417,230.68
4.1	工程排污费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	0.24	40,260.34
4.2	社会保障费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	12.49	2,067,770.94
4.3	住房公积金	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	1.87	309,199.39
五、	人材机价差			982,634.48
六、	税金	直接费+企业管理费+利润+规费+人材机价差	11.00	4,744,124.56

序号	费用名称	取费说明	费率 (%)	金额 (元)
七、	建筑工程造价			47,872,529.68
八、	水暖电配套设施安装工程			465,392.12
九、	总工程造价	[16~22]		48,337,921.80

建安工程总造价=48,337,921.80 元

### B 前期费及其他费

#### 前期费及其他费计算表

序号	费用名称	取费基数	费率	金额
1	勘察设计费	建安工程造价	2.70%	1,305,123.89
2	工程监理费	建安工程造价	1.97%	952,257.06
3	建设单位管理费	建安工程造价	0.91%	439,875.09
4	建设项目环境影响咨询	建安工程造价	0.09%	43,504.13
5	工程咨询服务费	建安工程造价	0.32%	154,681.35
6	招投标交易费	建安工程造价	0.14%	67,673.09
7	可研	建安工程造价	0.23%	111,177.22
8	其他费用	建安工程造价	1.00%	483,379.22
9	合计	建安工程造价	7.36%	3,557,671.04

前期费及其他费=3,557,671.04 元

### ③资金成本

资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息。

依据全国统一建筑安装工程工期定额标准，整个建设项目建设工期为 1 年，建设工期内假设资金均匀投入：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期费及其他费}) \times 4.35\% \times 1 \div 2 \\ &= 1,128,729.14 \text{ 元} \end{aligned}$$

### ④重置全价的确定

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 48,337,921.80 + 3,557,671.04 + 1,128,729.14 \\ &= 53,024,300.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

### 3) 成新率的确定

测算建筑物的成新率采用成新率法，即理论成新率和现场勘察成新率的加权平均值，计算公式：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40.00\% + \text{现场勘察成新率} \times 60.00\%$$

①理论成新率：该建筑物为 2009 年 12 月建成，评估基准日为 2016 年 8 月 31 日，距评估基准日已经使用 6 年零 8 个月，根据建筑物的经济寿命年限及已使用年限，计算出建筑物的理论成新率。确定该建筑物经济寿命年限时充分考虑所处土地的使用年限，最终确定该建筑物经济寿命年限为 48 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100.00\% \\ &= 86\% \end{aligned}$$

②现场勘察成新率：按照原城乡建设环境保护部关于测算建筑物成新率的标准结合建筑物的实际损耗情况，进行现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备安装三部分进行打分，并依据权重系数计算出建筑物的勘察成新率，详见下表。

勘察成新率计分表

项目		现状	标准分	勘察分
结构部分	基础	稍有沉降	30.00	23.00
	柱	有裂纹	25.00	20.00
	梁	有裂纹	20.00	15.00
	板	楼面用磨损	15.00	12.00
	墙体	墙体有开裂	10.00	7.00
	小计	结构权重 0.7	100.00	54.00
装修部分	外装修	涂料外墙有裂纹	20.00	15.00
	内装修	内墙粉刷或油漆有脱落	25.00	20.00
	楼地面	有磨损	30.00	25.00
	门窗	有变形老化	25.00	20.00
	小计	装修权重 0.2	100.00	16.00
设备部分	给排水	使用正常	40.00	30.00
	电器照明	使用正常	60.00	50.00
	小计	设备权重 0.1	100.00	8.00
合计	78.00%			

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{现场勘察成新率} \times 60.00\% + \text{理论成新率} \times 40.00\% \\ &= 78.00\% \times 60.00\% + 86.00\% \times 40.00\% \\ &= 81.00\% \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

#### 4) 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$



$$=53,024,300.00 \times 81.00\%$$

$$=42,949,683.00 \text{ 元}$$

### （3）评估结果及评估减值原因的分析

#### ①评估结果

投资性房地产评估原值 665,836,239.91 元，评估净值 651,129,459.06 元，评估原值增值 127,805,970.51 元，增值率 23.75%，评估净值增值 160,036,347.43 元，增值率 32.59%。评估情况详见“投资性房地产评估汇总表”、“投资性房地产评估明细表”。

#### ②投资性房地产增值原因分析

投资性房地产评估增值，主要是由于以下原因引起：

A 由于企业入账价值为房屋入账采用成本模式计量，而评估采用公允价值，故造成评估增值。

B 评估基准日时间的人工、机械及材料价格较工程建设时点有一定幅度的变动，使得建设成本减少，形成了评估原值的减值。

C 由于评估的成新率的计算方法与会计折旧计提的方式的不同造成评估净值减值。

### 10、房屋建筑物

#### （1）评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物及构筑物及其他辅助设施，共计 75 项。房屋建筑物类资产账面原值 66,754,353.31 元，账面净值 44,043,496.56 元。其中房屋建筑物账面原值 39,623,924.47 元，账面净值 29,581,931.05 元；构筑物及其他辅助设施账面原值 27,130,428.84 元，账面净值 14,461,565.51 元。详见固定资产评估汇总表：

编号	科目名称	账面价值（元）	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	66,754,353.31	44,043,496.56
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	39,623,924.47	29,581,931.05
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	27,130,428.84	14,461,565.51

#### （2）房屋建筑物类资产概况

##### 1) 房屋建筑物用途分类

房屋建筑物主要包括城建大厦办公楼、红山路 51 号住宅、南湖路西一巷办公楼、金道苑售货亭、办公楼、产品展示楼、耐三车间、化验室、车队、修理房、车间、厂房、食堂、宿舍、库房、实验室、配电室等，建筑面积 31,743.13 平方米。

构筑物主要包括料仓、围墙、道路、大门、水池、超越渠、排水管、库房等。

## 2) 主要房屋建(构)筑物结构特征

新疆城建(集团)股份有限公司的房屋建筑物建筑结构大体上分为框剪结构、框架结构、钢结构、彩钢板及砖混结构，以框剪结构、框架结构、砖混结构类型为主。构筑物主要为混凝土地坪、砖混围墙、铁艺大门等。

①框剪结构：钢筋混凝土独立基础，钢筋混凝土柱、梁、屋面板、小部分剪力墙；围护结构的墙体采用填充墙；内墙面刷乳胶漆，外墙面为玻璃幕及铝塑板，地面为瓷砖，卫生间地面为防滑地砖，门窗为铝合金窗、钢质单开防火门、实木单开门、实木双开门。室内上下水、电气照明、防火通风等各项设施齐全。框剪结构房屋有：城建大厦办公楼、职工文体中心等。

②框架结构：钢筋混凝土独立基础，钢筋混凝土柱、梁、屋面板，墙体为加气混凝土；内墙面刷乳胶漆，外墙面为铝塑板，地面为瓷砖，门窗为铝合金窗、实木单开门、实木双开门。室内上水、电气照明等设施齐全。框架结构房屋有：房产公司办公楼、办公楼、产品展示楼等。

③彩钢板结构：采用条形基础，为彩钢板围护，彩钢板窗户及门。室内上水、电气照明较齐全。彩钢板结构房屋有：售货亭、岗亭、钢筋车间等。

④砖混结构：采用条形砖基础，基础圈梁，外墙厚 370mm，内墙厚 240mm，墙内设有构造柱、圈梁、过梁，屋面板一般为钢筋砼预制圆孔板或现浇板，屋面有隔气层和防水材料防水层。砖混结构房屋有：厂房、食堂、宿舍、库房、实验室、配电室、耐三车间、化验室、车队、修理放等。

⑤钢结构：采用独立基础，1.2 米以下为砖墙厚 370mm，型钢柱、屋架，1.2 米以上为彩钢板围护，彩钢板窗户及门。彩钢板结构房屋有：BFS 芯模振动管机车间、玻璃钢车间等。

⑥构筑物：主要有料仓、围墙、道路、大门、水池、超越渠等，主要为砼、

砖混结构。

### 3) 利用状况与日常维护

新疆城建（集团）股份有限公司本部及工程事业部房屋利用率一般，对房屋的维护一般；

新型建材事业部及节能保温砌块项目部房屋利用率较高，对房屋的维护较好，同时根据房屋的使用情况，对房屋进行日常全面或局部的整修。

### 4) 相关会计政策

#### ①账面原值构成

自建类房屋账面原值主要为建安工程费、其他费用(包括项目建设管理费、设计费、监理费及其他相关费用等)以及资本化利息等构成。

#### ②折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	15-35	5	6.33-2.71
构筑物及其他辅助设施	15-28	5	6.33-3.39

### (3) 核实过程

1) 核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了工程发包合同与发票、预(结)算书；收集了厂区平面图等评估相关资料。

3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

经现场查勘，委托评估项目的基本状况如下：房屋建筑物都是近年来修建的，总体施工质量较好，现场勘测未发现因基础发生不均匀沉降导致墙体和地面开裂现象，装修保持良好，水电设施运行正常，总体使用情况尚好。

同时，向有关部门进行调查咨询，搜集本次评估所需的资料，包括对该房产所处的地理位置、产业聚集规模、临街状况、交通情况、周边房地产市场的交易情况等。

4)现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

#### （4）建筑物权利状况：

评估范围内的房屋共计为 32 项，已取得房屋所有权证 14 项，建筑面积 14,180.22 平方米；其余房屋建筑物均未办理房屋产权证。

#### （5）评估方法

本次委估的房屋建筑物为企业自建房屋，采取重置成本法进行评估。以出让方式取得土地，再建成写字楼，该类建筑物采用市场法进行评估。

##### 1) 重置成本法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，对于无法取得建筑工程预决算资料的资产项目，评估人员通过现场核实与调查，采用类比法计算出相关资产的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

建筑物评估价值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估价值。

##### ①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

##### A、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、暖通、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估人员根据设计图纸与工程量，套用《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》(新建造[2010]5号关于发布《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》的通知)、关于发布《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》的通知、关于发布《新疆维吾尔自治区建筑工程全国统一安装及装饰装修工程（消耗量）预算定额 2010 年乌鲁木齐地区单位估价表》的通知及《关于发布乌鲁木齐地区 2016 年 8 月份建设工程价格信息的通知》等相关信息，计算得出建筑安装工程造价。

同类结构中其他房屋的建安造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

#### B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。本次用成本法评估的房屋建筑物为彩钢板的岗亭及售货亭，结构简单、价值量小，故前期及其他费用不予计提。

#### C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。2015 年 10 月 24 日公布的金融机构贷款利率标准如下：

##### 金融机构人民币贷款基准利率

贷款期限	年利率（%）
<b>一、短期贷款</b>	
六个月（含）	
六个月至一年（含）	4.35
<b>二、中长期贷款</b>	
一至五年（含）	4.75
五年以上	4.90

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

## ②成新率

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勘察成新率和理论成新率 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：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。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率  $N2=(1-\text{已使用年限}/\text{经济寿命年限})\times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

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

## ③评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率

### 2) 市场法

市场比较法是将评估对象与同一供应圈的近期交易的类似房地产进行比较，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正后，得出估价对象房地产比准价格的一种评估方法。

计算公式：

评估对象比准价格 = 比较对象成交价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

#### ①收集交易实例

根据替代原理，收集同一地区或同一供求圈内，与估价对象房地产类似的房地产交易价格资料。

②对可比实例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正后得出比准价格。

③测算比准价格，确定评估对象的估价值。

（6）评估结果及评估增减值原因的分析

1) 评估结果

房屋建筑物类资产评估原值 154,828,900.00 元，评估净值 121,615,381.00 元，评估原值增值 88,074,546.69 元，增值率 131.94%，评估净值增值 77,571,884.44 元，增值率 176.13%。评估情况详见“固定资产清查评估汇总表”、“房屋建筑物清查评估明细表”、“构筑物及辅助设施清查评估明细表”。

2) 房屋建筑物类增值原因分析

房屋建筑物评估增值，主要是由于以下原因引起：

①乌鲁木齐市自 2005 年以来房地产市场价格增长较快，故形成了评估价值的增值；

②评估基准日时间的人工、机械及材料价格较工程建设时点有一定幅度的上涨，使得建设成本增加，形成了评估原值的增值。

③由于评估的成新率的计算方法与会计折旧计提的方式的不同造成评估净值增值。

（7）典型案例

**案例一：玻璃钢车间（房屋建筑物评估明细表 4-6-1 第 20 项）**

（1）评估对象概况

玻璃钢车间建成于 2001 年 12 月，为钢结构，建筑面积为 1645.8m<sup>2</sup>。账面原值为 2,353,016.45 元，账面净值为 1,718,289.41 元。

钢结构：采用独立基础，1.2 米以下为砖墙厚 370mm，型钢柱、屋架，1.2 米以上为彩钢板围护，地面为砼地面，门为对开防火门，窗为塑钢窗。室内水、暖、电、消防等设施齐全。

（2）重置全价的确定

1) 建安工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估人员根据设计图纸与工程量，套用乌鲁木齐市单位估价汇总表和《新疆维吾尔自治区建筑工程费用定额》以及乌鲁木

齐市 2016 年 8 月建设工程价格信息等相关信息，计算得出建筑安装工程造价。

具体计算见下表：

建筑工程造价计算表

序号	费用名称	取费说明	费率 (%)	金额 (元)
一、	直接费	直接费		1,551,718.36
(一)、	直接工程费			1,436,878.57
1.1	其中：人工费	人工费合计		454,193.60
1.2	其中：材料费	材料费合计		700,602.13
1.3	其中：机械费	机械费合计		282,082.84
(二)、	措施费	可计量措施费+施工组织措施费		114,839.79
2.1	可计量措施费			66,664.98
2.1.1	其中：人工费	人工费合计		29,184.42
2.1.2	其中：材料费	材料费合计		30,909.19
2.1.3	其中：机械费	机械费合计		6,571.37
2.2	施工组织措施费	组织措施项目合计	8.64	48,174.81
2.2.1	安全文明施工费	安全及文明施工措施费	7.37	36,594.33
二、	企业管理费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	15	115,804.83
三、	利润	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	8	61,762.58
四、	规费	工程排污费+社会保障费+住房公积金		115,882.04
4.1	工程排污费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	0.24	1,930.08
4.2	社会保障费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	12.49	99,128.94
4.3	住房公积金	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	1.87	14,823.02
五、	人材机价差			84,034.80
六、	税金	直接费+企业管理费+利润+规费+人材机价差	11.00	212,212.29
七、	建筑工程造价			2,141,414.90
八、	水暖电配套设施安装工程			75,202.19
九、	总工程造价	[16~22]		2,216,617.09

建安工程总造价=2,216,617.09 元

2) 前期费及其他费

前期费及其他费计算表

序号	费用名称	取费基数	费率	金额
1	勘察设计费	建安工程造价	3.35%	74,256.67
2	工程监理费	建安工程造价	2.49%	55,193.77
3	建设单位管理费	建安工程造价	1.28%	28,372.70
4	建设项目环境影响咨询	建安工程造价	0.30%	6,649.85
5	工程咨询服务费	建安工程造价	0.41%	9,088.13
6	招投标交易费	建安工程造价	0.43%	9,531.45



序号	费用名称	取费基数	费率	金额
7	合计	建安工程造价	8.25%	182,870.91

前期费及其他费=182,870.91 元

### 3) 资金成本

资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息。

依据全国统一建筑安装工程工期定额标准，整个建设项目建设工期为 1 年，建设工期内假设资金均匀投入：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期费及其他费}) \times 4.35\% \times 1 \div 2 \\ &= 52,188.86 \text{ 元} \end{aligned}$$

### 4) 重置全价的确定

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 2,216,617.09 + 182,870.91 + 52,188.86 \\ &= 2,451,700.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

### (3) 成新率的确定

测算建筑物的成新率采用成新率法，即理论成新率和现场勘察成新率的加权平均值，计算公式：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40.00\% + \text{现场勘察成新率} \times 60.00\%$$

1) 理论成新率：该建筑物为 2001 年 12 月建成，评估基准日为 2016 年 8 月 31 日，距评估基准日已经使用 14 年零 8 个月，根据建筑物的经济寿命年限及已使用年限，计算出建筑物的理论成新率。该建筑物经济寿命年限为 50 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100.00\% \\ &= 63\% \end{aligned}$$

2) 现场勘察成新率：按照原城乡建设环境保护部关于测算建筑物成新率的标准结合建筑物的实际损耗情况，进行现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备安装三部分进行打分，并依据权重系数计算出建筑物的勘察成新率，详见下表。

勘察成新率计分表

项目	现状	标准分	勘察分	
结构部分	基础	稍有沉降	30.00	20.00
	柱	有裂纹	25.00	12.00
	梁	有裂纹	20.00	14.00
	板	楼面用磨损	15.00	8.00
	墙体	墙体有开裂	10.00	6.00
	小计	结构权重 <b>0.7</b>	<b>100.00</b>	<b>42.00</b>
装修部分	外装修	涂料外墙有裂纹	20.00	12.00
	内装修	内墙粉刷或油漆有脱落	25.00	18.00
	楼地面	有磨损	30.00	18.00
	门窗	有变形老化	25.00	12.00
	小计	装修权重 <b>0.2</b>	<b>100.00</b>	<b>12.00</b>
设备部分	给排水	使用正常	40.00	25.00
	电器照明	使用正常	60.00	35.00
	小计	设备权重 <b>0.1</b>	<b>100.00</b>	<b>6.00</b>
合计	<b>60.00%</b>			

$$\text{成新率} = \text{现场勘察成新率} \times 60.00\% + \text{理论成新率} \times 40.00\%$$

$$= 60.00\% \times 60.00\% + 63.00\% \times 40.00\%$$

$$= 61.00\% \quad (\text{取整})$$

#### （4）评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 2,451,700.00 \times 61.00\%$$

$$= 1,495,537.00 \text{ 元}$$

#### 案例二:办公楼（房屋建筑物评估明细表 4-6-1 第 31 项）

##### （1）评估对象概况

办公楼建于 2010 年 12 月，为框架结构，建筑面积为 2,564.39m<sup>2</sup>。账面原值为 1,571,997.14 元，账面净值为 452,019.82 元。房产证号乌房权证沙区字第 2011438214 号。

该办公楼基础为现浇钢筋砼独立基础，上部为现制钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架，围护墙体一般为 240mm 厚标准砖或多孔砖墙。屋面一般有隔气层和防水材料防水层。外墙贴面砖，内外刷涂料，地面为大理石面砖，门为玻璃门、防盗门、木门，窗为塑钢窗。室内水、暖、电、消防等设施齐全。

## （2）重置全价的确定

### 1) 建安工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估人员根据设计图纸与工程量，套用乌鲁木齐市单位估价汇总表和《新疆维吾尔自治区建筑工程费用定额》以及乌鲁木齐市 2016 年 8 月建设工程价格信息等相关信息，计算得出建筑安装工程造价。

具体计算见下表：

建筑工程造价计算表

序号	费用名称	取费说明	费率 (%)	金额 (元)
一、	直接费	直接费		4,153,611.34
(一)、	直接工程费			3,870,754.25
1.1	其中：人工费	人工费合计		1,105,184.30
1.2	其中：材料费	材料费合计		2,079,180.88
1.3	其中：机械费	机械费合计		686,389.07
(二)、	措施费	可计量措施费+施工组织措施费		282,857.09
2.1	可计量措施费			165,633.85
2.1.1	其中：人工费	人工费合计		71,014.14
2.1.2	其中：材料费	材料费合计		78,629.68
2.1.3	其中：机械费	机械费合计		15,990.03
2.2	施工组织措施费	组织措施项目合计	8.64	117,223.24
2.2.1	安全文明施工费	安全及文明施工措施费	7.37	89,044.58
二、	企业管理费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	15	281,786.63
三、	利润	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	8	150,286.20
四、	规费	工程排污费+社会保障费+住房公积金		281,974.49
4.1	工程排污费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	0.25	4,696.44
4.2	社会保障费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	12.84	241,209.36
4.3	住房公积金	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	1.92	36,068.69
五、	人材机价差			133,514.94
六、	税金	直接费+企业管理费+利润+规费+人材机价差	11	550,129.10
七、	建筑工程造价	直接费+企业管理费+利润+规费+人材机价差+税金		5,551,302.70
八、	水暖电配套设施安装工程			253,621.33
九、	总工程造价	[16~22]		5,804,924.03

建安工程总造价=5,804,924.03 元

### 2) 前期费及其他费

**前期费及其他费计算表**

序号	费用名称	取费基数	费率	金额
1	勘察设计费	建安工程造价	2.70%	156,732.95
2	工程监理费	建安工程造价	1.97%	114,357.00
3	建设单位管理费	建安工程造价	0.91%	52,824.81
4	建设项目环境影响咨询	建安工程造价	0.09%	5,224.43
5	工程咨询服务费	建安工程造价	0.32%	18,575.76
6	招投标交易费	建安工程造价	0.14%	8,126.89
7	可研	建安工程造价	0.23%	13,351.33
8	其他费用	建安工程造价	1.00%	58,049.24
9	合计	建安工程造价	7.36%	427,242.41

前期费及其他费=427,242.41 元

**3) 资金成本**

资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息。

依据全国统一建筑安装工程工期定额标准，整个建设项目建设工期为 1 年，建设工期内假设资金均匀投入：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期费及其他费}) \times 4.35\% \times 1 \div 2 \\ &= 135,549.62 \text{ 元} \end{aligned}$$

**4) 重置全价的确定**

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 5,804,924.03 + 427,242.41 + 135,549.62 \\ &= 6,367,700.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

**(3) 成新率的确定**

测算建筑物的成新率采用成新率法，即理论成新率和现场勘察成新率的加权平均值，计算公式：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40.00\% + \text{现场勘察成新率} \times 60.00\%$$

1) 理论成新率：该建筑物为 2010 年 12 月建成，评估基准日为 2016 年 8 月 31 日，距评估基准日已经使用 5 年零 8 个月，根据建筑物的经济寿命年限及已使用年限，计算出建筑物的理论成新率。该建筑物经济寿命年限为 50 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100.00\% \\ &= 88\% \end{aligned}$$

2) 现场勘察成新率：按照原城乡建设环境保护部关于测算建筑物成新率的标准结合建筑物的实际损耗情况，进行现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备安装三部分进行打分，并依据权重系数计算出建筑物的勘察成新率，详见下表。

勘察成新率计分表

项目	现状	标准分	勘察分	
结构部分	基础	稍有沉降	30.00	27.00
	柱	有裂纹	25.00	21.00
	梁	有裂纹	20.00	17.00
	板	楼面用磨损	15.00	13.00
	墙体	墙体有开裂	10.00	7.00
	小计	结构权重 0.7	100.00	59.50
装修部分	外装修	涂料外墙有裂纹	20.00	16.00
	内装修	内墙粉刷或油漆有脱落	25.00	22.00
	楼地面	有磨损	30.00	25.00
	门窗	有变形老化	25.00	22.00
	小计	装修权重 0.2	100.00	17.00
设备部分	给排水	使用正常	40.00	32.00
	电器照明	使用正常	60.00	53.00
	小计	设备权重 0.1	100.00	8.50
合计		85.00%		

$$\text{成新率} = \text{现场勘察成新率} \times 60.00\% + \text{理论成新率} \times 40.00\%$$

$$= 85.00\% \times 60.00\% + 88.00\% \times 40.00\%$$

$$= 86.00\% \quad (\text{取整})$$

#### (4) 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 6,367,700.00 \times 86.00\%$$

$$= 5,476,222.00 \text{ 元}$$

#### 案例三:厂坪及外电网（构筑物评估明细表 4-6-2 第 5 项）

##### (1) 评估对象概况

厂坪及外电网建成于 2004 年 12 月建成，面积为 18,183.00m<sup>2</sup>。账面原值 1,105,955.72 元，账面净值 479,955.92 元。平整场地后、夯实基础、级配砾石铺设，沥青砼路面，经现场勘查，建筑施工质量良好。

## （2）重置全价的确定

### 1) 建安工程造价的确定

评估人员根据现场勘查、施工图纸及被评估单位提供的工程预（决）算书等相关资料，核实工程量，采用预(决)算调整法进行计算，评估人员根据设计图纸与工程量，套用乌鲁木齐市单位估价汇总表和《新疆维吾尔自治区建筑工程费用定额》以及乌鲁木齐市 2016 年 8 月建设工程价格信息等相关信息，计算得出建筑安装工程造价。详见下表：

建筑工程直接费计算表

序号	费用名称	取费说明	费率 (%)	金额 (元)
一、	直接费	直接费		1,041,186.05
(一)、	直接工程费			1,019,320.21
1.1	其中：人工费	人工费合计		270,541.02
1.2	其中：材料费	材料费合计		672,793.48
1.3	其中：机械费	机械费合计		75,985.72
(二)、	措施费	可计量措施费+施工组织措施费		21,865.84
2.1	可计量措施费			-
2.1.1	其中：人工费	人工费合计		
2.1.2	其中：材料费	材料费合计		
2.1.3	其中：机械费	机械费合计		
2.2	施工组织措施费	组织措施项目合计	6.31	21,865.84
2.2.1	安全文明施工费	安全及文明施工措施费	4.81	16,667.94
二、	企业管理费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	15	51,979.01
三、	利润	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	8	27,722.14
四、	规费	工程排污费+社会保障费+住房公积金		52,013.66
4.1	工程排污费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	0.25	866.32
4.2	社会保障费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	12.84	44,494.03
4.3	住房公积金	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	1.92	6,653.31
五、	人材机价差			7,066.35
六、	税金	直接费+企业管理费+利润+规费+人材机价差	11	129,796.39
七、	建筑工程造价			1,309,763.61

道路建筑工程造价 = 1,309,763.61 元

### 2) 前期费用及其他费用

前期费用及其他费用计算表

序号	费用名称	取费基数	费率	金额
1	勘察设计费	建安工程造价	3.35%	43,877.08
2	工程监理费	建安工程造价	2.49%	32,613.11
3	建设单位管理费	建安工程造价	1.28%	16,764.97
4	建设项目环境影响咨询	建安工程造价	0.30%	3,929.29
5	工程咨询服务费	建安工程造价	0.41%	5,370.03
6	招投标交易费	建安工程造价	0.43%	5,631.98
7	合计	建安工程造价	8.25%	108,055.50

前期费及其他费=108,055.50 元

### 3) 资金成本

资金成本为构筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息。

依据全国统一建筑安装工程工期定额标准，整个厂区建设工期为 1 年，建设工期内假设资金均匀投入：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期费及其他费}) \times 4.35\% \times 1 \div 2 \\ &= 30,837.57 \text{ 元} \end{aligned}$$

### 4) 重置全价的确定

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 1,309,763.61 + 108,055.50 + 30,837.57 \\ &= 1,448,700.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

### (3) 成新率的确定

测算建筑物的成新率采用成新率法，即理论成新率和现场勘察成新率的加权平均值，计算公式：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40.00\% + \text{现场勘察成新率} \times 60.00\%$$

1) 理论成新率：该地坪为 2004 年 12 月建成，评估基准日为 2016 年 8 月 31 日，距评估基准日已经使用 11 年零 8 个月，根据构筑物的经济寿命年限及已使用年限，计算出构筑物的理论成新率。该道路经济寿命年限为 20 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100.00\% \\ &= 40.00\% \end{aligned}$$

2) 现场勘察成新率：按照原城乡建设环境保护部关于测算建筑物成新率的标准结合建筑物的实际损耗情况，进行现场勘察后，对建筑物的结构进行打分，

并依据权重系数计算出建筑物的勘察成新率，详见下表。

勘察成新率计分表

项目	现状	标准分	勘察分
基础	有沉降	50.00	25.00
路面	有磨损、裂纹	50.00	20.00
小计		<b>100.00</b>	<b>45.00</b>

$$\text{成新率} = \text{现场勘察成新率} \times 60.00\% + \text{理论成新率} \times 40.00\%$$

$$= 45.00\% \times 60.00\% + 40.00\% \times 40.00\%$$

$$= 43.00\% \quad (\text{取整})$$

#### (4) 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 1,448,700.00 \times 43.00\%$$

$$= 622,941.00 \text{ 元}$$

#### 案例四:道路及堆场（构筑物评估明细表 4-6-2 第 26 项）

##### (1) 评估对象概况

道路及堆场建成于 2009 年 12 月建成，面积为 98,741.00m<sup>2</sup>。账面原值 2,286,276.90 元，账面净值 118,842.49 元。平整场地后、夯实基础、级配砾石铺设，砼路面，经现场勘查，建筑施工质量良好。

##### (2) 重置全价的确定

###### 1) 建安工程造价的确定

评估人员根据现场勘查、施工图纸及被评估单位提供的工程预（决）算书等相关资料，核实工程量，采用预（决）算调整法进行计算，评估人员根据设计图纸与工程量，套用乌鲁木齐市单位估价汇总表和《新疆维吾尔自治区建筑工程费用定额》以及乌鲁木齐市 2016 年 8 月建设工程价格信息等相关信息，计算出建筑安装工程造价。详见下表：

建筑工程直接费计算表

序号	费用名称	取费说明	费率 (%)	金额 (元)
一、	直接费	直接费		11,308,117.69
(一)、	直接工程费			11,070,637.12
1.1	其中：人工费	人工费合计		2,938,293.02



序号	费用名称	取费说明	费率 (%)	金额 (元)
1.2	其中：材料费	材料费合计		7,307,078.13
1.3	其中：机械费	机械费合计		825,265.97
(二)、	措施费	可计量措施费+施工组织措施费		237,480.57
2.1	可计量措施费			-
2.1.1	其中：人工费	人工费合计		
2.1.2	其中：材料费	材料费合计		
2.1.3	其中：机械费	机械费合计		
2.2	施工组织措施费	组织措施项目合计	6.31	237,480.57
2.2.1	安全文明施工费	安全及文明施工措施费	4.81	181,027.19
二、	企业管理费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	15	564,533.85
三、	利润	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	8	301,084.72
四、	规费	工程排污费+社会保障费+住房公积金		564,910.20
4.1	工程排污费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	0.25	9,408.90
4.2	社会保障费	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	12.84	483,240.97
4.3	住房公积金	(1.1+1.3+2.1.1+2.1.3)	1.92	72,260.33
五、	人材机价差			76,746.21
六、	税金	直接费+企业管理费+利润+规费+人材机价差	11	1,409,693.19
七、	建筑工程造价			14,225,085.87

道路建筑工程造价=14,225,085.87 元

## 2) 前期费用及其他费用

前期费用及其他费用计算表

序号	费用名称	取费基数	费率	金额
1	勘察设计费	建安工程造价	2.70%	384,077.32
2	工程监理费	建安工程造价	1.97%	280,234.19
3	建设单位管理费	建安工程造价	0.91%	129,448.28
4	建设项目环境影响咨询	建安工程造价	0.09%	12,802.58
5	工程咨询服务费	建安工程造价	0.32%	45,520.27
6	招投标交易费	建安工程造价	0.14%	19,915.12
7	可研	建安工程造价	0.23%	32,717.70
8	其他费用	建安工程造价	1.00%	142,250.86
9	合计	建安工程造价	7.36%	1,046,966.32

前期费及其他费=1,046,966.32 元

## 3) 资金成本

资金成本为构筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息。

依据全国统一建筑安装工程工期定额标准，整个厂区建设工期为 1 年，建设工期内假设资金均匀投入：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期费及其他费}) \times 4.35\% \times 1 \div 2 \\ &= 332,167.14 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### 4) 重置全价的确定

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 14,225,085.87 + 1,046,966.32 + 332,167.14 \\ &= 15,604,200.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

#### (3) 成新率的确定

测算建筑物的成新率采用成新率法，即理论成新率和现场勘察成新率的加权平均值，计算公式：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40.00\% + \text{现场勘察成新率} \times 60.00\%$$

1) 理论成新率：该地坪为 2009 年 12 月建成，评估基准日为 2016 年 8 月 31 日，距评估基准日已经使用 6 年零 8 个月，根据构筑物的经济寿命年限及已使用年限，计算出构筑物的理论成新率。该道路经济寿命年限为 20 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100.00\% \\ &= 65.00\% \end{aligned}$$

2) 现场勘察成新率：按照原城乡建设环境保护部关于测算建筑物成新率的标准结合建筑物的实际损耗情况，进行现场勘察后，对建筑物的结构进行打分，并依据权重系数计算出建筑物的勘察成新率，详见下表。勘察成新率计分表

项目	现状	标准分	勘察分
基础	有沉降	50.00	25.00
路面	有磨损、裂纹	50.00	25.00
小计		<b>100.00</b>	<b>50.00</b>

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{现场勘察成新率} \times 60.00\% + \text{理论成新率} \times 40.00\% \\ &= 50.00\% \times 60.00\% + 65.00\% \times 40.00\% \\ &= 56.00\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

#### (4) 评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 15,604,200.00 \times 56.00\% \end{aligned}$$

=8,738,352.00 元

### 案例五：城建大厦 20 层（房屋建筑物评估明细表 4-6-1 第 3 项）

#### 1) 评估对象概况

城建大厦 20 层，位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖路 133 号，建筑面积 1316.58 平方米，房产证号：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 号。

该房产位于乌鲁木齐市水磨沟区，水磨沟区位于乌鲁木齐市东北部，是乌鲁木齐市四个中心城区之一。乌鲁木齐市委、市政府坐落在南湖东路，水磨沟区已成为乌鲁木齐市的政治、文化中心。水磨沟区南以红山路为界与天山区为邻，西以河滩快速路为界紧接沙依巴克区、新市区，东面和北面与米东区相连。

水磨沟区建政于 1956 年 6 月，是乌鲁木齐市中心城区之一，也是乌鲁木齐市最早的工矿区和风景旅游区，南以红山路为界与天山区，达坂城区为邻，西以河滩快速路为界紧接沙依巴克区，高新区（新市区），北和东米东区相连。辖区总面积约 277.56 平方公里，辖区有 8 个片区管委会，4 个街道办事处，156 个社区，6 个行政村，共居住 29 个民族 45 万余人口。2014 年全区完成地区生产总值 250 亿元，增长 13%(同比值，下同)；全社会固定资产投资 235 亿元，增长 16.9%；社会消费品零售额 206.9 亿元，增长 11.2%；地方财政收入 23.88 亿元，增长 10%；城市居民人均可支配收入 23755 元，增长 11.5%；农牧民人均收入 13400 元，增长 16.2%。

随着乌鲁木齐市委，市政府入驻区南湖片区，自治区，市各级党政机关及企业集团总部相继落户周边，这里逐步成为乌鲁木齐市政府中心和商务中心；新疆国际会展中心位于七道湾片区中部，已成为乌鲁木齐的地标性建筑，是中国—亚欧博览会主会场，围绕会展中心建设，配套服务的办公，商务，金融，文化，信息等现代服务项目逐步开始入驻，近期会展中心地区将形成首府新的会展经济，楼宇经济，文化产业，金融产业等集聚商务现代服务业基地。新疆首家文化创意产业基地—七坊街创意产业集聚区，经过多年的培育，正逐步成为乌鲁木齐各门类艺术创意和艺术思想展示的现代文化视觉平台；水磨沟区拥有红山，水磨沟国

家“AAAA”级旅游风景区和保持完好原生态资源，通过打造“冰雪，国家登山服健身步道，农家乐，高尔夫，七坊街”旅游产品，形成乌鲁木齐市最具特色的休闲旅游区；水磨沟区作为国家级生态示范区，曾被命名为全国绿化模范城区，自治区级卫生红旗城区，文明城区，园林城区，卫生，文化，体育等配套设施不断完善，吸引众多房地产企业前来投资，已成为首府市民宜居首选城区。

公共交通有 59、61、63、73、104、105、152、306、BRT3、BRT7 路等多路公交车；学校有乌鲁木齐市第五十三、五十九小学，十九、五十中学等；医院：新疆医科大学第二附属医院、乌鲁木齐爱德华医院等；超市：家乐福、家佳乐超市等；各大银行、邮局等各项生活、办公配套设施齐全。

该房产属框剪结构，建成于 2005 年，外墙为玻璃幕、铝塑板墙，内墙刷涂料，铝合金窗，水暖电、通信、消防等配套齐全。

## 2) 评估值

市场比较法计算房地产评估值

### (1) 计算公式

估价对象市场价格 = 比较案例价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

### (2) 选择交易案例

实例 A：鸿基大厦，框剪结构，位于乌鲁木齐市南湖北路 369 号，2016 年 9 月交易，价格 11200 元/平方米，简装房，各类设施齐。

实例 B：腾飞大厦，位于乌鲁木齐市西虹东路 1 号，框剪结构，2016 年 8 月交易，价格 9680 元/平方米，简装房，设施齐全。

实例 C：温州大厦，位于乌鲁木齐市南湖北路 89 号，框剪结构，2016 年 8 月交易，价格 10000 元/平方米，简装房，设施齐全。

表一：案例情况说明表

案例	名称	结构	交易时间	用途	层数/层次	售价(元/M <sup>2</sup> )
待估	城建大厦 20 层	框剪	2016-8	商业	20/33	
A	鸿基大厦	框剪	2016-9	商业	15/19	11200
B	腾飞大厦	框剪	2016-8	商业	17/26	9680
C	温州大厦	框剪	2016-8	商业	21/27	10000

### (3) 比较因素的选择

表二：因素条件说明表

项目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价（元/平方米）			11200	9680	10000
交易情况		2016-8-31	2016-9	2016-8	2016-8
交易日期		正常	正常	正常	正常
	道路交通条件	便利	便利	便利	便利
	区域内公交线路	多条线路	多条线路	多条线路	多条线路
	繁华程度	繁华	较繁华	繁华	繁华
	人文环境景观	好	好	好	好
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	基础配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	城市规划限制	无	无	无	无
个别因素	交通便捷度	便利	便利	便利	便利
	临街道路	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	临街状况	临街	临街	临街	临街
	四邻环境	好	好	好	好
	建成年代	较新	较新	一般	较新
	物业知名度	一般	一般	一般	一般
	建筑物外观	精装	精装	精装	精装
	公共部位装修状况	精装	精装	精装	精装
	平面布置	合理	合理	合理	合理
	使用率	正常	正常	正常	正常
	工程质量	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	框剪	框剪	框剪	框剪
	总层/楼层	20	15	17	21
	物业管理	一般	一般	一般	一般
土地用途	商业	商业	商业	商业	

#### (4)比较因素修正

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

表三：比较因素条件指数表

项目		实例 A	实例 B	实例 C
交易单价（元/平方米）		11200	9680	10000
交易情况		100	100	100
交易日期		100	100	100
	道路交通条件	100	100	100
	区域内公交线路	100	100	100
	繁华程度	99	100	100

项目		实例 A	实例 B	实例 C
	人文环境景观	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100
个别因素	交通便捷度	100	100	100
	临街道路	100	100	100
	临街状况	100	100	100
	四邻环境	100	100	100
	建成年代	100	98	100
	物业知名度	100	100	100
	建筑物外观	100	100	100
	公共部位装修状况	100	100	100
	平面布置	100	100	100
	使用率	100	100	100
	工程质量	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	总层/楼层	100	100	100
	物业管理	100	100	100
土地用途	100	100	100	

表四：因素比较修正系数表

项目		实例 A	实例 B	实例 C
交易单价（元/平方米）		11200	9680	10000
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
	道路交通条件	100/100	100/100	100/100
	区域内公交线路	100/100	100/100	100/100
	繁华程度	100/99	100/100	100/100
	人文环境景观	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	基础配套设施	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100
个别因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	临街道路	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	四邻环境	100/100	100/100	100/100
	建成年代	100/100	100/98	100/100
	物业知名度	100/100	100/100	100/100
	建筑物外观	100/100	100/100	100/100
	公共部位装修状况	100/100	100/100	100/100

项目		实例 A	实例 B	实例 C
平面布置		100/100	100/100	100/100
使用率		100/100	100/100	100/100
工程质量		100/100	100/100	100/100
建筑结构		100/100	100/100	100/100
总层/楼层		100/100	100/100	100/100
物业管理		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
比准价格(元/平方米)		11313.13	9877.55	10000

### (5)市场比较法求评估对象价值

比较修正后，以三个比准价格的算术平均值作为市场比较法的评估市场平均价结果即 10400 元/平方米。

评估值=1316.58×10400=13,692,400.00 元(取整)

## 11、设备类固定资产

### (1) 评估范围

本次评估范围为新疆城建（集团）股份有限公司所拥有的机器设备、车辆及电子设备，共 1792 台（套），账面原值为 84,671,262.62 元，账面净值为 29,387,629.27 元，具体情况如下：

设备类资产账面价值

科目名称	数量（台套）	账面原值（元）	账面净值（元）
设备类合计	1792	84,671,262.62	29,387,629.27
固定资产--机器设备	983	55,996,647.11	20,511,726.41
固定资产--车辆	70	25,089,392.52	8,026,401.82
固定资产--电子设备	739	3,585,222.99	849,501.04

### (2) 机器设备概况

1) 机器设备主要为起重机、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。

2) 运输车辆为公务用车和，主要为越野客车、轿车、施工车辆等。

3) 办公用电子及办公设备主要有一体机、办公用电脑、照相机、办公桌椅、试验仪器等。

### 4) 利用状况与日常维护

至评估基准日，除部份设备损坏、闲置、未见实物外，其他设备均在正常使

用，设备的日常维护、保养正常。

### 5) 相关会计政策

#### ①账面原值构成

设备的账面原值主要由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期费用和资金成本等构成，且依据增值税转型改革条例，对符合条件的增值税进项税额进行了抵扣，账面原值为不含税价值。

运输车辆的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

除应征消费税的运输设备外，2009年1月1日以后购进的设备账面原值不含增值税进项税额。

#### ②折旧方法

被评估单位现有设备类资产为非在线资产，采用（年限平均法）计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	5-15	5	19.00-6.33
运输工具	6-8	5	15.83-11.88
电子设备及其他	5-10	5	19.00-9.50

### (3) 核实过程

1) 核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、



维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查并了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法等相关会计政策与规定。

5) 清查核实结果：通过现场勘查发现，设备权属明晰，账实相符，设备均在岗正常使用。

#### (4) 评估方法

本次评估中根据评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用重置成本法进行评估。

##### 1) 机器设备

###### ①重置全价的确定

A、对于不需要安装的设备：

重置全价=设备购置价格+运杂费

B、对于需要安装的国产设备：

重置全价由设备购置价、运杂费、安装费、其他费用及资金成本组成，以设备安装的概算、竣工决算及有关图纸为基础，根据现场调查的设备及安装工程量的情况对概算中的安装工程量进行调整，结合机组后续的重大技改情况，根据乌鲁木齐地区单位估价汇总表和《新疆维吾尔自治区建筑工程费用定额》以及乌鲁木齐地区 2016 年 8 月建设工程价格信息等行业相关取费、计价文件，计算该设备的重置全价。具体如下：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+前期及其他费+资金成本

设备购置价的确定主要设备价格参照近期同类型设备订货采购合同、制造厂的报价书等资料进行确定，其他设备购置价参照同类型设备的市场价进行确定。

设备运杂费根据设备购销合同规定进行计算。

设备安装费的确定根据《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》（2016 年版）等定额标准计算调整后确定。

资金成本的确定，工程周期超过半年的考虑资金成本：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费)×不同年期的  
贷款利率×合理工期×1/2

C、对于委估的办公设备，均采用市场询价的方式进行评估，由于这些设备

安装均非常简单，所以，评估人员直接以询价结果确认为重置全价。

D、进口专用设备：主要通过向设备代理商询价和查询企业近期设备购置合同的方式，了解委估设备近期的市场价格或价格变动趋势，以此确定设备的 FOB 价或 CIF 价，在此基础上调查企业是否享受进口设备关税、增值税的优惠政策；其他各项合理费用：如清关费(包括：海运费、海洋运输保险费、银行财务费、外贸代理费、商检费等)，国内运杂费、安装调试费、设计费、建设单位管理费、资金成本等按合理情况予以考虑。对于近期引进的设备，经查证价格无变化的，原则按合同购置价加计国内运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价，在引进设备时合同规定包含运杂费及安装调试费，评估中不再另计。

重置全价= CIF 价+关税+增值税+外贸代理费+银行手续费+国内运杂费+安装调试费+前期及其他费+资金成本

其中，资金成本按合理工期内的贷款利率资金均匀投入计算，半年以内不计资金成本。

资金成本=(CIF 价+关税+增值税+外贸代理费+银行手续费+国内运杂费+安装调试费+前期及其他费)×不同年期的贷款利率×合理工期×1/2

对于部分询不到价格或同类设备现行技术性能已优化、改进的设备，采用替代性原则，在同类设备现行价格的基础上考虑功能性贬值并考虑合理费用后确定重置全价。

根据 2009 年 1 月 1 日实行的增值税新规定，对于 2009 年 1 月 1 日以后新购的生产经营用的设备等，我们在重置全价中把相应的增值税进项税予以扣除。

## ②成新率的确定

A、对于大型关键设备，通过对设备的运行状况、负荷状况、维护状况、故障率所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其成新率，现场勘察成新率权重为 60%，理论成新率权重 40%。

公式为：综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

B、对于一般小型设备主要依据设备使用年限确定其成新率。

C、部分设备直接以市场二手设备价格进行评估，对于超期服役设备，只按市场价格给残值。

## 2) 车辆

### ①重置全价的确定

根据新疆乌鲁木齐赛博特国际汽车城汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、运杂费、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+运杂费+新车上户手续费

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：购置附加税=购置价/(1+17%)×10%

### ②成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号公布）的有关规定，按以下方法确定成新率后，按两者孰低的方法取其较小者，然后结合现场勘察情况进行调整并形成最终成新率。

由于《机动车强制报废标准规定》中对小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制，故本次评估中部份车辆不采用“使用年限成新率”。此类车辆成新率的确定由里行驶里程成新率结合现场勘察情况进行调整。

计算公式如下：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

综合成新率 = (Min[使用年限成新率, 行驶里程成新率] × 40% + 现场勘查成新率) × 60%

## 3) 电子设备

### ①重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价；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。

## ②成新率的确定

电子设备的综合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%，综合确定。其中：

年限成新率=（1-实际已使用年限 / 经济使用年限）×100%。

## （5）典型案例

### 案例一： DYNAPA 轮胎压路机（机器设备评估明细表 4-6-4 序号 636）

#### 1) 设备概况

设备名称：DYNAPA 轮胎压路机

规格型号：CP275-30

制造厂家：戴纳派克(中国)压实摊铺设备有限公司

入帐日期：2013 年 12 月 1 日

启用日期：2013 年 12 月 1 日

账面原值：860,000.00 元

账面净值：587,552.00 元

CP275-30 型 DYNAPA 轮胎压路机主要技术参数如下：

额定功率（kW）： 93

最大工作质量（kg）： 30000

最小工作质量（kg）： 14000

压实宽度（mm）： 2370

轮胎重叠宽度（mm）： 52

行驶速度(行驶/工作)（km/h）： 7-18

最小转弯半径（mm）： 9000

轮胎规格：13/80-20

整机全长（mm）： 5310

整机全宽（mm）： 2370

整机全高（mm）： 3080

轴距（mm）： 4250

最小离地间隙（mm）： 350

燃油箱油量（L）： 320

水箱（L）： 600

#### 设备特点

戴纳派克的轮胎式压路机是专门设计用于压实一些压实施工中的基层、次基层和沥青混合料的。该设备有七个或者九个轮子：前轮有三个或五个可摆动的转向轮，后轮为四个驱动轮。轮胎式压路机是整个压实设备中非常重要的一部分，它们具有显著的优点，最明显的特点是性能优越、应用广泛、操作简单安全及维修保养方便。这些特点使您的工作效率更高，收益更大且可使您能够快速收回投资。

#### 2) 重置全价的确定

##### ①设备购置费

经电话咨询经销商及查询《2016 机电产品价格信息查询系统》并查阅该设备的购买合同，确定该型号轮胎压路机购置价为 860,000.00 元，其中运输、安装调试、基础工程由卖方承担。

增值税=（购置价/1.17）×0.17=124,957.26(元)

不含增值税售价=购置价-增值税=735,040.00 元（取整）。

##### ②运杂费

经查阅购置合同，该设备的售价中包含运杂费。

##### ③安装工程费

经查阅购置合同，该设备的售价中包含安装调试费。

##### ④其他费用

经查阅购置合同，该设备无其他费用。

##### ⑤资金成本

该设备购置周期小于三个月，本次评估不考虑资金成本。

##### ⑥重置全价

不含增值税重置全价=不含增值税设备价+运杂费+安装工程费+其他费用+  
 资金成本

$$=735,040.00+0.00+0.00+0.00+0.00$$

不含增值税重置全价取整为 735,040.00 元

### 3) 成新率的确定

#### ①年限成新率

依据相关规定，该类设备的经济使用年限为 12 年。该车自 2013 年 12 月 1 日启用，截止评估基准日已行驶 2.8 年。

$$\text{年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$= (12 - 2.8) / 12 \times 100\%$$

$$= 77\%$$

#### ② 场勘查成新率

经评估人员会同产权持有单位设备管理人员现场勘测核实，设备在用状态良好，能按设计要求正常使用，未出现过故障，无异常现象。经现场勘察并与工作人员了解，该设备能承担相应的工作需求；

**现场勘查成新率计算表**

组成部分		鉴定情况	权重	成新率%
发动机		动机点火发动情况正常，油耗正常，动力输出良好	35%	28
电器部分		点火装置正常，仪表配套完好	20%	15
底盘	传动机构	传动系统良好	15%	11
	控制机构	控制机构运行良好	15%	11
	行驶机构	行驶机构良好	15%	12
鉴定成新率		77%		

经现场勘查，勘查成新率为 77%。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

$$= 77\% \times 40\% + 77\% \times 60\%$$

$$= 77\% \text{（取整）}$$

### 4) 评估价值确定

$$\text{不含增值税评估价值} = 735,040.00 \times 77\%$$

=565,981.00 元（取整）

**案例二：三一牌 SYM5250JSQD 随车起重运输车（车辆评估明细表 4-6-5 序号 69）**

1) 设备概况

车辆名称：三一牌 SYM5250JSQD 随车起重运输车

车牌照号：新 A-A4418

规格型号：三一牌 SYM5250JSQD 随车起重运输车

制造厂家：三一汽车制造有限公司

入帐日期：2013 年 7 月 1 日

启用日期：2013 年 7 月 1 日

账面原值：466,752.00 元

账面净值：295,780.92 元

累计行驶里程：130261 公里

主要技术参数：

三一牌 SYM5250JSQD 随车起重运输车

总质量(KG) 25000

额定质量(KG) 9270

整备质量(KG) 15600

最高车速(KM/H) 90

燃料种类柴油

轴数 3 轴距(mm) 5350+1300,5700+1300

前悬/后悬(o) 1460/3110

外形(长/宽/高)(mm) 11570×2500×3760

货厢(长/宽/高)(mm) 7400,8300×2290×550

底盘型号 DFL1250A9 载货汽车底盘

轮胎规格 10.00-20,10.00R20,11.00-20,11.00R20,295/80R22.5

轮胎数 10

前轮距(mm) 1986,2040

后轮距(mm) 1860/1860

备注:上装起重机:直臂伸缩式 SVC80S,质量为 4000kg,最大起升载荷为 8000kg;参数对应关系为:货箱栏板内尺寸长(mm)7400,8300,整备质量(kg)为:15600,15650,额定载质量(kg):9270,9220;侧防护整体采用 Q235 钢板折弯焊接而成,连接方式:螺栓连接.后防护装置使用折弯矩形截面 125(mm)×55(mm)的 Q235 钢板材料,采用焊接连接方式连接于车架后端,后防护离地高度为 525mm。

## 2) 重置全价的确定

### ①车辆购置费

经网上查询 (<http://www.chinacar.com.cn/>) 及查询《2016 机电产品价格信息查询系统》, 评估基准日三一牌 SYM5250JSQD 随车起重运输车售价为: 505,000.00 元;

不含增值税售价=购置价/1.17=431,620.00 元 (取整)。

### ②车辆购置附加费

依据国家规定, 车辆购置附加税税率为 10%,

车辆购置税=505,000.00/(1+17%)×10%=43,162.39 元

### ③运杂费

依据合同约定, 车辆运费、运输保险费由厂家负责, 运杂费为 0.00 元。

### ④车辆牌照费

依据本地区规定, 车辆牌照费为 400.00 元/辆。

不含增值税重置全价=①+②+③+④

=431,620.00+43,162.39+0.00+400.00

=475,180.00 (元) (取整)

## 3) 成新率的确定

### ①年限成新率

依据相关规定, 该类车经济使用年限为 15 年。该车自 2013 年 7 月 1 日启用, 截止评估基准日已行驶 3.2 年。

年限成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

= (15-3.2) /15×100%

=79%



### ②里程成新率

依据相关规定：该类车行驶 50 万千米。该车自 2013 年 7 月 1 日启用，截止基准日累计行驶里程 130261 公里。

$$\begin{aligned} \text{行驶里程成新率} &= (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\% \\ &= (1 - 130261 / 500000) \times 100\% \\ &= 74\% \end{aligned}$$

### ③ 勘查成新率

评估人员对该车进行实地勘察。查看了外观及各部位维护保养状况，并向有关人员了解运行情况。该车发动机点火发动情况正常，发动机运行无异响、油耗正常，动力输出良好。方向、变速箱正常，排档方便。制动可靠。车辆仪表配套、内饰完好。车身无明显变形、无划痕和碰撞痕迹，轮胎正常磨损。上装起重装置，控制机构运行良好，工作可靠。经现场勘察并与驾驶人员了解，该车辆能正常上路行驶并承担相应的运输任务；

现场勘查成新率计算表

组成部分		鉴定情况	权重	成新率%
发动机		动机点火发动情况正常，发动机运行无异响、油耗正常，动力输出良好	30%	23
电器部分		点火装置、灯光正常，仪表配套完好	15%	11
底盘	传动机构	传动系统良好	10%	7
	控制机构	控制机构运行良好	10%	8
	行驶机构	行驶机构良好	10%	7
上装起重装置		控制机构运行良好，工作可靠	25%	18
鉴定成新率		74%		

现场勘查成新率为 74%。

### ④综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= (\text{Min}[\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}] \times 40\% + \text{现场勘查成新率}) \times 60\% \\ &= 74\% \end{aligned}$$

### 4) 不含增值税评估价值

$$\text{不含增值税评估价值} = \text{不含增值税重置全价} \times \text{综合成新率}$$

$$=475,180.00 \times 74\%$$

$$=351,633.00 \text{ 元（取整）}$$

该车的评估价值为 351,633.00 元。

### 案例三：GPS 移动站（电子设备评估明细表 4-6-6 序号 374）

#### 1) 设备概况

设备名称：GPS 移动站

规格型号：灵锐 S82T

制造厂家：南京鼎吉测绘仪器有限公司

入帐日期：2012 年 12 月 31 日

启用日期：2012 年 12 月 31 日

账面原值：137,200.00 元

账面净值：41,617.48 元

主要技术参数：

品牌：南方 SOUTH

型号：灵锐 S82T

类型：手持

天线类型：外置天线

坐标双显功能：有

界面文字：中文

地图功能：有

面积计算功能：有

防水功能：有

分辨率：清晰

内存：256（M）

电池类型：锂电池

电池使用时间：6-8（h）

外接电源形式：电瓶

外形尺寸：高 96mm,直径 184mm（mm）

## 2) 重置全价的确定

经查询《2016 机电产品价格信息查询系统》及网上查询 (<http://b2b.hc360.com/supplyself/280128275.html>)，确定该设备售价为 70,200.00 元。不含增值税售价为：60,000.00 元。

## 3) 成新率的确定

电子设备的综合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%，综合确定。

该类电子设备的经济使用寿命为 5 年，本设备自 2012 年 12 月 31 日启用，至评估基准日，已经使用 3.6 年。

年限成新率 =  $(1 - 3.6 / 5) \times 100\%$ 。

$$= 27\%$$

经现场勘查，并最终确定该设备的综合成新率为 27%。

## 4) 评估价值

不含增值税评估价值 = 不含增值税重置全价 × 综合成新率

$$= 60,000.00 \times 27\%$$

$$= 16,200.00 \text{ (元)}$$

该 GPS 移动站的估价值为 16,200.00 元。

## 4) 评估价值

不含增值税评估价值 = 不含增值税重置全价 × 综合成新率

$$= 60,000.00 \times 27\%$$

$$= 16,200.00 \text{ (元)}$$

该 GPS 移动站的估价值为 16,200.00 元。

## (6) 评估结果

设备类固定资产：账面原值 84,671,262.62 元，账面净值 29,387,629.27 元；评估原值 67,579,100.00 元，评估净值 34,164,449.00 元；评估增值 4,776,819.73 元，增值率为 16.25%。

## (7) 增减值原因分析

1) 机器设备由于近年市场价格调整，成下降趋势，造成评估原值减值；企业的机器设备折旧年限为 5 至 8 年，评估所用的车辆经济使用年限为 10 至 15 年，由于采用的年限不同造成评估值增值。

2) 近年车辆市场价格调整，成下降趋势，造成评估原值减值；企业的车辆折旧年限为 8 至 10 年，评估所用的车辆经济使用年限为 15 年，由于采用的年限不同造成评估值增值。

3) 电子设备由于近年市场价格调整，成下降趋势，造成评估原值减值；企业计提折旧年限为 5 至 6 年，评估所用的车辆经济使用年限为 5 至 8 年，由于采用的年限不同造成评估值增值。

## 12、在建工程

### (1) 评估范围

纳入评估范围的在建工程包括：设备安装工程。在建工程评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
设备安装工程	394,702.57
在建工程合计	394,702.57

### (2) 在建工程概况

该设备安装工程为办公区域信息化监控设备安装工程，截止评估基准日尚未完工，正在调试中。

### (3) 核实过程

1) 核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的在建工程明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了项目合同、付款凭证等评估相关资料。

3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘查。察看了在建工程的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。

4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了在建工程的质量、用途等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建设工程相关的市场价格信息；调查了解了在建工程账面原值构成等相关会计政策与规定。

5) 核实结果：经了解，该设备安装工程在评估基准日时已基本完工，正在调试中。

#### (4) 评估方法

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

##### 1) 已完工项目

对于已完工在建工程按照评估固定资产的方法进行评估，即：

已完工程评估值 = 重置全价 × 成新率。

如果已完工项目为对固定资产的局部改造或性能改造，则在相应固定资产中评估。

##### 2) 未完工项目

① 开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

② 开工时间距基准日半年以上且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的前期费用和资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按基准日的实际价格对已完成的工程量进行调整，确定重置价值，并加计适当的前期费用和资金成本确定其评估值。

#### (5) 评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
设备安装工程	394,702.57	394,702.57		
在建工程合计	394,702.57	394,702.57		

在建工程设备安装评估减值的主要原因是对于已完工项目在固定资产中评估。

### 13、无形资产

本次评估范围内的无形资产为土地使用权账面价值为 14,146,681.56 元和其他无形资产账面价值为 441,705.12 元。

#### (1) 土地使用权

本次纳入评估范围内的土地使用权共 3 宗，面积共计 376,889.20 平方米，土地使用权取得方式均为出让，土地性质国有，原始入账价值 17,158,956.95 元、摊余价值 14,146,681.56 元。

#### 1) 土地使用权概况

##### ①土地的登记状况

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	乌国用(2007)第 0022351 号	节能保温砌块项目部	沙区西山路 179 号	2007 年 9 月 17 日	国有	工业	50 年	七通一平	195,883.01 (扣除已建集资房用地 11,487 平方米)
2	乌国用(2007)第 0022352 号	节能保温砌块项目部	沙区西山路 179 号	2007 年 9 月 17 日	国有	工业	50 年	七通一平	147,332.8 (扣除拆迁补偿用地 63.97 平方米)
3	乌国用(2012)第 0037268 号	新型建材事业部	高新区(新市区)北区工业园区	2012 年 5 月 23 日	国有	工业	50 年	七通一平	22,122.42

##### ②土地权利状况

待估宗地土地所有权属国家所有，新疆城建（集团）股份有限公司以出让方式取得宗地土地使用权，截止估价时点宗地 1、2 已设定抵押，抵押权人为中国农业银行乌鲁木齐青年路支行，抵押期限为 2015 年 9 月 22 日至 2018 年 10 月 8 日。

##### ③土地利用状况

I.待估宗地 1、2 属新疆城建(集团)股份有限公司节能环保砌块项目部用地，土地利用现状为工业用地，地上建筑物为工业、办公用房，建筑面积共计 40,810.13 平方米，其中有三项房屋已取得房屋产权证，其余均未取得，三项已取得房屋产权证的房屋建筑物详见下表：

序号	房屋所有权证 证号	房屋 所有 权人	共有 情况	房屋坐落	登记 时间	规划 用途	总层 数	建筑面 积	建筑 年代	产群 来源	产别	结构
1	乌房权证沙依 巴克区字第 2011438213 号	新疆 城建 （集 团） 股份 有限 公司	单独 所有	沙依巴克区西 泉街 218 号 1 栋 联合车间 1 层 1	2011- 11-18	联合 车间	1	21042.8	2009	新建	股份 有限 公司	钢 结 构
2	乌房权证沙依 巴克区字第 2011438214 号		单独 所有	沙依巴克区西 泉街 218 号 2 栋 办公楼-1 层 1, 1 层 1, 2 层 1	2011- 11-18	办公 公房、 健身 房	2 (-1)	868.23 868.23 827.93	2010	新建	股份 有限 公司	钢 筋 混 凝 土
3	乌房权证沙依 巴克区字第 2011438215 号		单独 所有	沙依巴克区西泉街 218 号 3 栋产品展 示楼-1 层 1, 1 层 1, 2 层 1	2011- 11-18	库房、 展厅	2 (-1)	904.12	2010	新建	股份 有限 公司	钢 筋 混 凝 土

II. 待估宗地 3 属新疆城建（集团）股份有限公司新型建材事业部用地，土地  
利用现状为工业用地。

## 2) 地价影响因素分析

### ① 一般因素

#### A、城市资源

##### a. 地理位置

乌鲁木齐市地处准噶尔盆地南缘，北天山西段与东段的接合部，柴窝堡—达坂城  
盆地。地理位置东经 87°15'-87°45'，北纬 43°40'—43°59'之间。乌鲁木齐市东、南、西三面环山，北部位于乌鲁木齐河冲积扇上，地形开阔。建城区南北长 16 公里，东西平均宽 2—3 公里。全市面积 1.42 万平方公里，建成区面积 339 平方公里。建城区内地势起伏不平，海拔高度 680—920 米之间，自然坡降 12—15%，个别地段坡降大于 6%。受地形的影响，建成区主体呈南北狭长带状分布，外围形成数个相对独立的工业区。

##### b. 气候

乌鲁木齐市地处欧亚大陆腹地，属于温带半干旱大陆性气候，季节变化独特，春秋两季较短，冬夏两季较长，昼夜温差较大。年平均气温约 7℃，年均降水量为 200—290 毫米。年平均日照时数为 2680 小时，全年平均无霜期为 170—200 天，冬夏多西北风，夏秋多东南风。

##### c. 水文地质

乌鲁木齐市拥有地表径流及地下水等不同形态的水资源。目前，各项水利工程引地表水、提取地下水合计 8 亿立方米，加上乌鲁木齐市邻近的乌拉泊水库、红雁池水库等的调剂，形成了一个良好的水资源系统，基本满足现有城市规模的生产和生活需要。

#### d. 矿产资源

乌鲁木齐市矿产资源丰富，蕴藏着煤、石油、铁、铜、金、石灰石、石英砂岩、水泥砂岩等十几种矿藏。

#### e. 人口概况

据第六次人口普查和 2015 年公安人口年报资料测算，年末全市常住人口 355 万人，比上年增加 2 万人。

全年城镇居民人均可支配收入 31604 元，比上年增长 14.7%。其中，工资性收入 19546 元，增长 11.9%；经营净收入 2387 元，增长 16.3%；财产净收入 2277 元，下降 2.1%；转移净收入 7394 元，增长 29.7%。城市居民人均消费支出 24748 元，增长 15.1%；其中食品烟酒 7515 元，占消费支出的比重为 30.4%。

新增城镇就业 10.01 万人，开展各类职业技能培训 11.98 万人，农村富余劳动力转移就业 6419 人，创业就业 1.8 万人。实现高校毕业生就业 1.39 万人。完成市级人力资源市场和 58 个一站式就业社会保障服务大厅建设。创建充分就业社区 47 个，零就业家庭持续动态清零，城镇登记失业率 3.5%。

建成市社会福利中心和 104 个社会老年活动中心、10 个老人照料中心。建立了统一的城乡居民基本养老保险制度，在全疆率先开展了新农合与城镇居民基本医疗保险并轨工作。年末参加基本养老保险 124.01 万人，比上年增加 1.24 万人，其中，城镇职工 112.40 万人，增加 1.44 万人；城乡居民 11.61 万人，减少 0.20 万人。参加城镇基本医疗保险 178.66 万人，增加 4.81 万人，其中，城镇职工 118.58 万人，增加 3.97 万人；城镇居民 60.08 万人，增加 0.84 万人。参加失业保险 78.05 万人，增加 1.41 万人。参加工伤保险 76.56 万人，增加 0.54 万人。参加生育保险 67.04 万人，增加 1.34 万人。新农合参保率 99.98%。企业退休人员月均养老金待遇提高到 2636 元，城镇职工最低工资标准提高到每月 1470 元，城乡居民最低生活保障标准分别提高到每月 380 元和 195 元。



## B. 房地产制度与房地产市场状况

### a. 土地制度

在如今竞争激烈的房地产市场中，新疆又加大了投资力度，今年上半年房地产投资大幅度增长。

经济好转拉动房地产业的发展，近几年来，由于自治区经济保持稳定发展和全国固定资产投资快速增长，从而形成了相互影响、相互促进、相互拉动的局面，为房地产开发营造了一个良好的氛围和环境。另外，随着经济的快速发展，人们生活水平也在提高，要求改善居住条件的愿望日益加大，势必促进房地产业快速发展，拉动房地产投资大幅增长。

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）精神，该县进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照中华人民共和国国土资源令（第39号）《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部21号令）要求，加强了对土地出让市场的管理，严格供地政策。对产业政策明令淘汰的项目实行禁止供地，对限制类的项目实行有限制条件的供地。同时要严格控制低密度高档住宅土地供应，继续停止别墅类用地供应；在建设项目供地审查中严格控制划拨供地范围，严格执行《划拨用地目录》（国土资源部令第9号），全面推行经营性用地招标拍卖挂牌出让制度。禁止低价出让国有土地使用权和擅自减免地价的行为；对于工业用地，严格按照国土资源部《关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知》（国土资发【2006】307号）执行；坚持按规划、计划和定额标准供地，严格执行规划用地的建筑密度、容积率和工业项目建设用地控制指标，强化供地全程监管工作。

以上政策文件的落实，对于严把土地“闸门”，防止工业用地低成本过度扩张，建立工业用地市场形成价格机制和发挥市场配置资源的基础性作用，促进工业用地节约集约利用，具有十分重要的意义。

地价政策：目前地价政策以基准地价为基础，以评估价格为依据，以市场价格为标准。

### b. 住房制度及房地产市场状况

2010年1月7日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号），2010年4月17日，国务院发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号），2011年1月26日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号），上述文件有力遏制城市房价过快上涨势头。

2015年房地产开发完成投资388.37亿元，增长8.0%；商品房施工面积3840.32万平方米，下降12.1%；竣工面积380.94万平方米，下降47.2%；商品房销售面积540.61万平方米，增长10.8%；商品房销售额355.34亿元，增长15.4%。

投资45亿元，实施棚户区改造项目19个、建设房屋7180套；新建保障性住房1.2万套。

根据透明售房市场研究院发布的《2015乌鲁木齐楼市分析报告》显示，截至12月15日，乌鲁木齐新建商品房成交57835套，较去年上涨62.4%，成交总面积达645.1万平方米。其中，新建商品住宅成交50353套，较去年上涨75.6%，住宅成交总面积549万平方米。乌市二手房共成交39517套，较去年下降9.53%，成交总面积达346.8万平方米，较去年减少6.78%，其中二手住宅成交38208套、329.4万平方米。

成交房企中，本地企业唱主角，成交金额占比72%。其中，改善型住房120平方米以上新建商品住房同比增幅最大，占比近4成。

2015年新建商品房签约均价为6398元/平方米，较去年下降14.28%。其中新建商品住宅签约均价5564元/平方米，较去年下降16.34%。价格下降的原因是今年重点消化的为低单价住房库存，其中包含低价统建房。

新房市场：成交主力为水区、高新区、经开区。

近年来，随着乌市“南控北扩、东延西进”战略深入实施，不断推进城市向北部新区拓展、向东西两翼延伸，城市发展框架逐渐拉大。

乌市新房市场的成交主力在水磨沟区、高新区（新市区）和经开区（头屯河区），三区年度新房成交均突破万套。

报告分析指出，水磨沟区拥有稀缺的自然、人文景观资源，随着乌鲁木齐旅

游产业的发展，不少品牌开发商入驻该区。加之该区的统建房——观园路片区和八道湾片区成交量直接推高了成交总量。水磨沟区最终以全年 16222 套、111 亿元的销售总额，勇夺新房市场冠军。

高新区（新市区）作为新兴区域，成交 14457 套、109.7 亿元的销售总额，居第二。经开区（头屯河区）成交 10152 套，成交面积 106.7 万平方米，排第三。

二手房市场：天山区销量夺冠高新区金额夺冠。

分区域来看，二手房市场天山区以成交 12312 套、105.4 万平方米成为二手房市场的冠军，成交套数占全市总量的 31.2%。其中，住宅成交 11973 套。

虽然天山区成交套数和成交面积最高，但成交金额最多的是高新区（新市区）。高新区（新市区）二手房成交金额 66.6 亿元，占比 33.9%。天山区成交金额为 58.1 亿元。

价格方面，2015 年乌市二手房签约均价为 5667 元/平方米，较去年上涨 18.43%，其中，二手住宅签约均价 5605 元/平方米，较去年上涨 19.97%，均创历史新高。成交价格上涨主要原因是高新区（新市区）高单价房源的放量。

但依然需要引起重视的是，商品住房库存依旧高位运行，2015 年 11 月乌鲁木齐 20 个商品房项目领取预售证，共计批准预售 15648 套，其中住宅房源共 13602 套。“进水量”大于“出水量”，使得乌市商品住宅库存于 2015 年 11 月末重回 8 万套大关，库存去化周期为 15.8 个月。2015 年 12 月去化周期略有下降，截至 2015 年 12 月 15 日，乌市商品住房库存去化周期为 14.2 个月。

报告提示，现阶段乌市库存仍高于前几年的水平，压力不容小觑，且市场的不确定因素较多，随着刚性需求和改善型需求的大幅度释放和透支，尤其要防止明年上半年成交量出现较大波动，楼市“去库存”任重道远。

### c. 地价政策

2006 年 12 月 23 日，国土资源部下发《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307 号），统一制定了《全国工业用地出让最低价标准》，规定工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低标准。2008 年 12 月 31 日，国土资源部发布《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发

(2008)308号),依据评定结果调整了部分地区的土地等别。2009年5月11日,国土资源部发布了《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号),对《全国工业用地出让最低标准》实施政策进行适当调整。

2012年至2013年,乌鲁木齐市国土资源局组织专家、评估机构对乌鲁木齐市人民政府批准的国有土地级别和基准地价进行了调整更新,形成《乌鲁木齐市城市土地定级和基准地价更新成果》。2014年3月公布实施,基准地价更新范围涵盖了乌鲁木齐市范围,将全县城镇土地综合定级分为八个级别,包括了商服用地、住宅用地、工业用地三种使用类型。

#### d.土地市场状况分析

根据乌鲁木齐国土资源局公布的数据统计,2015年乌鲁木齐全年,城区(不包括乌鲁木齐县)通过招拍挂共成交土地209宗,成交面积约942.05万平方米,成交金额约98.89亿元,相比2014年度,各项指标均大幅上涨。

2015年乌鲁木齐土地市场月度统计数据显示,1月至12月每月供求情况差别较大,表现最突出的月份为8月、10月和11月,其中11月供应面积为337.04万平方米,为全年最高,吸引了新疆广汇、新疆城建等大牌房企集中拿地。最少的月份是12月,供应面积为零。总的来说,2015年每月土地供求呈现出由低到高的走势,也出现了年底放量的情况。

随着乌鲁木齐城市化进程的加快,土地的开发速度也在逐年递增。数据显示,2012年至2015年,乌鲁木齐市土地成交量一路走高,总体呈上升趋势。2012年约为428.58万平方米,2013年约为775.75万平方米,2014年成交面积跃升至939.17万平方米,2015年达到了942.05万平方米的最高位,环比增长0.3%。

与此同时,土地出让金也水涨船高,2012年成交金额约为29.87亿元,2015年达到98.87亿元。相比之下,土地出让金的增长幅度很明显,2015年地块成交面积和成交金额双双创下历史记录,这在一定程度上反映了乌鲁木齐房地产市场的整体走势。

2015年,土地市场已经阔别了众多大牌房企首次登乌鲁木齐抢滩布点的激烈情景,取而代之的是部分品牌房企稳扎稳打,深入布局,以更加稳健的步伐深

耕乌鲁木齐，以及不少本土企业纷纷发力，各展所长，在强手如林的市场环境中赢得一席之地。

一是大房企走马圈地，深耕乌鲁木齐。第一个表现是为已有项目扩充用地规模，如绿地集团在 10 月 12 日拿下新市区北京路北延 13.76 万平方米土地，开发万亩城市综合体绿地城；重庆金科地产在 9 月 2 日拿得头屯河区奇林湖路约 14.92 万平方米地，正式进军乌鲁木齐。第二个表现是拿新地块开发新项目，比如居然之家继城北居然之家之后，今年又在经济开发区多拿下 1 宗地，开发新的居然之家。类似的还有很多。

二是本土房企发力，各展所长。并且在拿地力度上，部分本土房企并不输于外来一线房企。比如新疆广汇在在水磨沟区、沙依巴克区、米东区多次圈地数百亩。乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司则围绕高铁新区和白鸟湖新区拿地 51 宗，成为年度黑马。城建集团加速扩张，布局乌鲁木齐，拿下 12 宗土地。

总的来说，2015 年乌鲁木齐土地市场热度不减，依然在走“上升通道”，成交面积、地块数量、成交金额均比上一年有所增长。同时，区域分化明显，经济开发区今年稳坐供地大户的头把交椅，其他城区表现平平。开发商对于拿地更加理性和谨慎，品牌房企继续深化在乌鲁木齐的布局，将区域做熟做透。2015 年在全国土地市场供应和成交总量走低的大背景下，乌鲁木齐土地市场也算是交上了不错的成绩单。业内分析认为，受楼市行情持续向好影响，政府有加大土地供应的动力，2016 年乌鲁木齐土地市场或将以“稳”为主题。

### C. 产业政策

#### a. 税收政策

税收是国家依据其社会职能参与社会剩余产品分配的一种规范形式，土地税收政策是政府调控土地市场的核心政策之一。正确运用税收杠杆不但可以理顺分配关系，保证政府的土地收益，通过税赋差别体现政府的税收政策和产业政策，而且对抑制市场投机、控制土地价格、规范土地市场交易行为有较强的管理效能。

目前，自治区已开征了与土地资产取得、使用、转让等方面有关的耕地占用税、土地使用税、土地增值税等税种，这些税种对土地供需价格产生了一定影响。

评估对象大部分是通过出让方式取得的，现状土地用途为工业用地，与经营房地产等以营利为目的的土地有着本质的区别，应适当考虑上述税种对本次评估产生的影响。

#### b. 产业政策

为实现跨越式发展和全面建设小康社会，将乌鲁木齐市建成：全疆政治、经济、文化、科教、金融中心；我国西部中心城市和综合交通枢纽城市；面向中亚的现代化国际商贸中心；多民族和谐宜居城市和天山绿洲生态园林城市。

促进乌昌与兵地协调发展战略强化乌昌之间、兵地之间在生态环境保护、市场体系共建、资源能源开发、城镇用地布局、产业分工定位、基础设施共建等方面的合作，实现乌鲁木齐市和昌吉州之间、兵团和地方之间共同协调发展。

按照建设“资源节约型、环境友好型”社会的要求，推行低碳理念，走生态、循环型的城镇化和工业化道路，实现节能减排，改善绿洲环境，保障城市持续健康发展；依据绿洲生态环境和资源承载能力合理确定城市规模；保护好重要的生态绿地，维护区域生态安全。

依托我国西部门户的区位优势和国家政策支持，实施“双向开放”的区域发展战略，进一步加强与中亚地区的经贸合作、与我国西北各省区的联动和与内地的多种联系，实现城市商贸服务业的扩能和升级，使乌鲁木齐成为我国面向中亚重要的现代化国际商贸中心。

利用我国东部沿海地区产业加快向西转移的契机，依托本地能源资源优势 and 商贸服务条件，加快发展出几加工业和先进制造业，增强工业对经济的带动作用，使乌鲁木齐成为西北地区重要的新型工业基地。

注重城市自然环境、城市文化和城市建设的紧密结合，突出乌鲁木齐首府城市、天山绿洲城市和多民族聚居城市特点，建设西域名城。构建与绿洲生态环境相适宜的城市景观，保护历史文化遗产；继承优秀传统文化和民族文化，繁荣现代文化，提高城市文化软实力。

#### D. 城市规划与发展目标

根据《乌鲁木齐市城市总体规划修编（2011-2020年）》方案，乌鲁木齐市到2020年，中心城区城市人口规模控制在400万人以内，城市建设用地规模控制

在 519 平方公里以内。推进乌昌一体化进程；加强与新疆生产建设兵团第十二师的沟通，促进兵地融合。此外，将要加快公路、铁路等交通基础设施建设，改善城市与周边地区交通运输条件。建立以公共交通为主体，各种交通方式相结合的多层次、多类型的城市综合交通体系。

在城市环境建设和综合治理方面，乌鲁木齐将加强对各类产业园区、工业集中区的统一规划和统筹管理。按照促进生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的总体要求，形成合理的城市空间结构。促进经济建设、城乡建设与环境建设同步发展。大力发展循环经济，严格控制高耗水、高污染和产能过剩行业的发展。加强城市环境综合治理，提高污水处理率和垃圾无害化处理率，加大对细颗粒物、氮氧化物和挥发性有机物等污染物控制，限期达到《总体规划》提出的各类环境保护标准。

乌鲁木齐市坚持“南控北扩、东延西进”的城市建设发展战略，控制城市主城区投资建设，把投资建设向具有水、土、交通优势的城市北部、东北部和西北部地区发展。着力加快城北新区、甘泉堡工业区和米东区、头屯河区两个城市副中心建设和发展进度。

#### a、城市投资建设导向。

城市现状用地布局由主城区、城北新区、米东区高新技术产业园（甘泉堡工业区）、米东区和头屯河区两个城市副中心组成。

主城区：由天山区、沙依巴克区、新市区、水磨沟区的城市建设用地组成。主城区划定三个控制区，实施差别投资政策。

第一控制区：北至新医路、东至金银大道、南至团结路、西至阿勒泰路，总面积 23.9 平方公里。从严控制新建项目，对重要区段实行“只拆不建”。禁止新建住宅类项目，完善基础设施建设，增加城市绿化空间。

第二控制区：北至苏州路、东至七道湾路、水磨沟路、中环路，南至珠江路，西至 104 团、九家湾。适度开发建设，合理控制建设总量。

第三控制区：北至北站至石化铁路线，东至东过境路，南至城市一级饮用水源保护区，西至乌奎公路。加强规划引导，有序开发建设。

将喀什路以北、七道湾路、骑马山等片区，作为城市北扩的过渡区，在过渡

区内安排集资建房用地的同时，将该片区发展与头屯河区统筹布局，形成以北站区域为中心的物流带。

城北新区：由古牧地、安宁渠、五一农场三个片区组成，重点发展古牧地片区。

米东区高新技术产业园（甘泉堡工业区）：利用“500”水库地区水、土地和交通的优势，依托两个国家级开发区和米东区高新技术产业园（甘泉堡工业区）进行开发建设，规划建设用地面积约 200 平方公里。

米东区城市副中心：包括米东区的建设用地，正在建设的米东区化工工业园区。依托米东区现有公共设施，安排生活居住设施。

头屯河城市副中心：包括头屯河区、经济技术开发区与农十二师分区（经济合作区）的建设用地。在乌昌一级公路以南，结合现有的基本农田保护，发展生态农业观光旅游。

b、统筹城乡基础设施建设，发展环境优美、宜于人居的小城镇。

城市东南部—达坂城区、城市南部—乌鲁木齐县南郊的板房沟、水西沟、托里、甘沟等乡镇作为城市生态涵养区和适度发展区。

乌鲁木齐县北郊、米东区乡镇和农十二师团场发展都市农业。

重点建设乌鲁木齐县新城以及水西沟镇、安宁渠镇、达坂城镇、铁厂沟镇等中心城镇。

c、工业用地布局及导向。

坚持“招商进规划、工业进园区”，强化规划调控作用。全市工业园区建设实施统一规划。

乌鲁木齐现状工业用地主要分布在：经济技术开发区、高新技术产业开发区、水磨沟工业园区、头屯河区工业园、米东区化工工业园和米东区高新技术产业园（甘泉堡工业区）。

城市主城区天山区、沙依巴克区、新市区和水磨沟区不再安排新的工业园区。原则上不发展工业。同时，对主城区内有污染的企业将逐步搬迁。

经济技术开发区、高新技术产业开发区和水磨沟工业园区现行的区域范围内，原则上不鼓励发展工业。



工业投资项目逐步向甘泉堡工业区转移。大力加快甘泉堡工业区的发展，进一步调整、优化米东区、头屯河区两个城市副中心的工业布局，形成以甘泉堡工业区为核心的乌昌地区新型工业化中心。

#### d、乌鲁木齐市产业布局

按照《乌昌地区国民经济和社会发展“十一五规划”纲要》总体部署，乌鲁木齐市以充分发挥比较优势，提高资源使用效率，增强整体竞争力，推动区域协调发展，促进区域共同繁荣为目标，坚持“优化一产、强化二产、提升三产”的产业发展方针，重点发展基础和比较优势明显、市场需求和扩张潜力大、关联效应强和带动作用大、资源支撑能力强和环境友好型产业。

大力发展石油化工、煤电煤化工、冶金、机械制造、新能源新材料、建材、生物医药、纺织、食品加工家具制造、电子信息“十大”产业集群；大力发展现代物流业、商贸、旅游、信息中介等服务业；大力发展特色农业、畜产业。积极打造以高新技术产业为先导，现代制造业和现代服务业为支柱，现代农业全面发展的产业支撑体系，逐步形成二、三、一的产业发展格局。

坚持产业发展空间与生态环境可持续发展有机联系，优化配置资源，引导优势产业向重点区域集中，工业向园区集中，人口向城镇集中。产业布局以工业布局调整为重点，逐步形成由中心服务密集区、出口加工及高新技术产业区、工业集聚区和生态农业区组成的产业布局体系，促使各具特色的区域经济协调发展，全力将乌鲁木齐打造成为国际先进制造业基地、能源资源合作基地、出口加工基地和现代化的国际商贸中心、服务业中心、文化交流中心、区域联络中心。

#### e、城市区域产业布局。

**中心服务密集区：**由主城区——天山区、沙依巴克区、新市区、水磨沟区组成。加快发展金融保险、信息咨询、科技服务等生产型服务业。优化提升商贸流通业、旅游业、会展业，以及房地产、文化娱乐、体育、社区服务和餐饮等消费性服务业。

**出口加工区和高新技术产业区：**由国家级经济技术开发区、高新技术产业开发区为主体，集中发展机械制造、新材料新能源、生物医药、电子信息等高新技术产业，以及新疆特色优势资源深加工产业。

工业集聚区：由米东区、头屯河区、甘泉堡工业区组成。重点发展石油天然气化工、煤化工、冶金、建材、新材料新能源上下游产业、资源型工业等。

生态农业区。由达坂城区、乌鲁木齐县南、北郊区、农十二师的部分团场组成。重点发展生态旅游、设施农业、经济林果业、畜产业、都市农业和休闲度假旅游业。

f、各区（县）产业布局及发展重点。

天山区：鼓励发展金融保险、信息服务、电子商务、科技服务、现代物流等生产型服务业，优化提升商贸批发零售、民族特色旅游、教育、医疗、文化娱乐、居民服务和餐饮等消费型服务业，结合旧城改造打造市级商业中心、对外商贸交易中心、金融商务区和民族风情旅游区。

沙依巴克区：鼓励发展现代物流、信息咨询、科技服务等生产型服务业，整合提升商贸批发零售、房地产、旅游、文体娱乐、居民服务和餐饮等消费型服务业，打造中心城区的生态旅游区、面向中亚的服务贸易中心。

新市区：鼓励发展信息服务、科技服务等生产型服务业，大力发展房地产、文体娱乐、教育、居民服务和餐饮等消费型服务业，打造城市楼宇经济区、总部经济区、城市研发中心区。依托民航空港等交通枢纽，大力发展空港物流业，建设区域性国际航空枢纽中心。

水磨沟区：鼓励发展现代物流、信息服务、会展等生产型服务业，加快房地产、都市文化旅游、餐饮、教育、医疗、文化娱乐、居民服务等消费型服务业。优化提升满足城市需求的纺织、家具、服装为主的都市型工业，打造都市文化旅游区、区域性经贸交流会展中心。

头屯河区：鼓励发展以冶金工业、建材、食品工业为龙头的上下游产业，以及满足生产、生活需求的信息服务、电子商务等生产性服务业，房地产、教育、医疗、文化娱乐、居民服务和餐饮等消费型服务业，依托铁路交通枢纽，加快发展物流业，打造区域性国际物流中心，建设城市副中心。

米东区：鼓励发展石油天然气化工上下游产业，煤化工产业和资源型工业。加快发展房地产、特色旅游、教育、医疗、文化娱乐、居民服务和餐饮等消费型服务业，优化提高设施农业、特色优势农业水平，打造城市副中心。

达坂城区：在注重生态环境保护的基础上，适度开发煤炭、盐等优势资源，大力发展风能、太阳能等新能源产业、生态旅游业、设施农业、特色养殖水产业以及农副产品精深加工业，建设乌鲁木齐生态旅游区。

乌鲁木齐县：在注重生态环境保护的基础上，适度开发煤炭等优势资源。大力发展风能、太阳能等新能源产业。围绕城市需求，加快发展设施农业、经济林果业、精品农业、畜产业，建设都市农业区和城市休闲度假旅游区。

g、各园区产业发展重点。

按照“工业园区化、园区产业化、产业集群化”的要求，乌昌地区工业园区建设发展实施统一规划、统一政策，明确各工业园区发展定位。

经济技术开发区：重点发展风能装备制造、机械加工制造、民族医药、食品加工制造等上下游产业。建设成为新疆优势资源产品出口加工基地、先进机械制造业基地，全国可再生能源装备制造示范基地。今后新建的机械加工制造项目原则上向经济开发聚集。

高新技术产业开发区：重点发展新能源、新材料、生物制药、电子信息、高新技术和技术含量高的新型支柱产业，建设全疆高新技术产业聚集区。今后技术含量达不到国家高新技术产业要求的新建项目，原则上不得落户于高新区。

出口加工区：以口岸经济为依托，鼓励发展出口加工业，加快出口保税区建设，打造我国东联西出、面向中亚、欧洲的出口商品生产及贸易基地。

头屯河工业园区：依托八一钢铁中长期发展的产品优势和已经形成的与之相关的工业门类，重点发展冶金业上下游产业、新型建材主导产业，以及食品加工业。

米东区化工工业园：充分利用产业基础优势，重点发展以石油天然气化工为主导的上下游产业，加快发展精细化工、轻化工、建材化工、氯碱化工等。今后，新建的化工项目原则上不得落户其他工业园。

水磨沟工业园区：重点优化整合纺织、家具、服装和鞋业为主的都市工业。

米东区高新技术产业园（甘泉堡工业区）：重点发展煤化工、新能源、新材料上下游产业，以及新疆优势资源深加工产业，建设能源资源合作基地。依托两个国家级开发区建设成为全疆现代制造业和高新技术产业发展核心集聚区。

## h、经济发展目标

2020年，全市GDP将达到4200亿元，人均GDP达到105000元（约为15000美元），三次产业结构为1：40：59，一、二、三次产业增加值分别为40亿元、1680亿元、2480亿元。2030年，全市GDP将达到8500亿元，人均GDP达到170000元（约为25000美元），三次产业结构为1：29：70，一、二、三次产业增加值分别为85亿元、2465亿元、5950亿元。

## E、城市社会经济发展状况

### a、城市经济发展水平

多年来，乌鲁木齐市市委、市政府坚持从实际出发，正确处理改革、发展和稳定的关系，大力推进经济体制和经济增长方式两个根本性转变，整个国民经济呈现持续增长的运行态势，实现了稳中求进的总体要求。主要特点是：综合经济实力进一步增强，农村经济全面发展，重点项目建设顺利实施，市场商品货源充足，物价涨幅继续回落，对外贸易保持快速增长，财政金融形势平稳，城乡人民生活水平进一步提高，社会各项事业全面进步。据初步统计，2015年全年实现地区生产总值（GDP）2680.00亿元，按可比价计算，比上年增长10.5%。其中，第一产业实现增加值31.20亿元，增长6.0%；第二产业实现增加值788.80亿元，增长5.6%；第三产业实现增加值1860.00亿元，增长13.9%。三次产业分别拉动经济增长0.1、2.1和8.3个百分点；三次产业结构比例为1.2：29.4：69.4。人均地区生产总值74000元，比上年增长6.3%。

### b、城市建设状况

乌鲁木齐市是我国西部门户，重要的交通枢纽，三条国道及十条省道构成乌鲁木齐公路网的主骨架，城市道路总长度966公里，各种桥梁90座，其中立交桥15座。乌鲁木齐机场是我国五大门户机场，连接着国际、国内30多个大中城市及区内10多个地州市。乌鲁木齐火车站属全国重要编组站，直通国际列车1对，国内及疆内列车13对，乌鲁木齐至阿拉山口的北疆铁路、乌鲁木齐至喀什的南疆铁路以及兰新铁路复线的铺通，大大提高了疆内铁路的综合运输能力。近年来，乌鲁木齐市加大对城市建设的投资力度，城市面貌、基础设施和投资环境大为改观，城市内供水、排水、供电、通讯、供热、煤气等基础设施均已形成网

络，建成区内大部分用地基础设施条件达到七通或六通，中心区可达七通。

2015 年全市建成区面积达到 429.96 平方公里，比上年增加 17.7 平方公里。其中：居住用地 146.89 平方公里，公共管理与公共服务用地 29.08 平方公里，道路与交通设施用地 67.41 平方公里，公用设施用地 21.59 平方公里，工业用地 79.01 平方公里。

2015 年城区绿化覆盖面积 2.87 万公顷，比上年增长 6.7%，建成区园林绿地面积 1.59 万公顷，增长 9.2%。绿化覆盖率达 40.3%，比上年提高 1.8 个百分点；绿地率 37%，提高 1.7 个百分点。

2015 年城市供水总量 2.98 亿立方米，比上年下降 0.2%，用水普及率 99.98%。天然气供气总量 27.74 亿立方米，下降 6.2%，燃气普及率 99.85%。供热总量 5942.66 万吉焦，下降 11.6%，供热面积 12088.21 万平方米，其中住宅 8734.13 万平方米，增长 23.1%。

2015 年道路长度 2237 公里，增长 3.6%；道路面积 3223.55 万平方米，增长 3.9%。道路照明灯 12.91 万盏，增长 1.6%。桥梁 174 座，增加 2 座；其中立交桥 58 座，增加 5 座。

2015 年道路保洁面积 3024 万平方米，增长 12.8%。生活垃圾清运量 138.55 万吨，增长 1.7%；无害化处理量 132.73 万吨，增长 5.4%；生活垃圾无害化处理率达 95.8%，提高 3.7 个百分点。实施大浦沟垃圾填埋厂治理工程，启动米东垃圾综合处理厂项目建设。

2015 年城市公交车辆 4684 辆，增长 2.6%；每万人拥有公共汽车 17.21 标台。营业性客货运输车辆 89179 辆，下降 6.6%；其中出租汽车 12338 辆。新建投运 BRT 线路 2 条，开通和优化公交线路 22 条，新增和更新新能源公交车 350 辆，建设农村班线港湾式车站 40 座，启动智能交通指挥中心建设。

2015 年投入 70 亿元实施了 14 个大气污染重点治理项目。完成燃气锅炉烟气余热冷凝改造 2220 蒸吨，拆改燃煤小锅炉 1789 台，改造老旧供热管网 282 公里。开展四大电厂和企业自备电厂综合治理，完成 12 家重点企业污染源治理。关停并转米东区污染企业 480 家。淘汰“黄标车”及“老旧车”1.2 万辆。实施既有建筑节能改造 155 万平方米，建成南部集中供热配套管网 29.79 公里。全年空

气优良天数达 313 天，优良率达 85.75%。

## ②区域因素

### A、区域概况

#### a、区域地价概况

待估宗地位于乌鲁木齐市，根据《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果报告》，区域基准地价如下：

乌鲁木齐市城区基准地价表单位：元/平方米

用地类型 土地级别	商业用地	住宅用地	工业用地
I级	5800	3800	1050
II级	4450	3020	810
III级	3370	2320	670
IV级	2600	1690	540
V级	1900	1100	420
VI级	1250	750	310
VII级	800	580	230
VIII级	550	450	160

待估宗地一、二位于乌鲁木齐市沙区西山路 179 号，据《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果报告》，所在区域分别为乌鲁木齐市四级工业地价区范围内，待估宗地三位于乌鲁木齐市高新区（新市区）北区工业园，据《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果报告》，所在区域为乌鲁木齐市四级工业地价区范围内。

#### b、区域概况

待估宗地一、二位于乌鲁木齐市沙依巴克区，区域设施状况如下：

沙依巴克区位于乌鲁木齐河滩公路以西。东隔河滩公路与天山区、水磨沟区毗邻，西临一〇四团与头屯河区相望，南起乌拉泊与乌鲁木齐县接壤，北至新医路与新市区为邻，辖区面积 382 平方公里，建成区面积 53.3 平方公里，居住着汉、维吾尔、回、哈萨克等 38 个民族，总人口 67 万人。下辖 13 个街道办事处、5 个片区管委会、1 个行政村、177 个社区居委会。沙依巴克是乌鲁木齐市的中心商贸区，全区形成了“五大商圈”、“三大集散中心”、“一条商业长街”，拥有六家综合购物中心、十家大型超市、年交易额超亿元的市场 14 家，占全市亿元市场的半壁江山，全区拥有 3000 余家餐饮企业、五星级、四星级宾馆 18 家，吃、住、行、购物、娱乐设施完善。经过多年的积淀，“十二五”时期，沙依巴克区经

济呈现加速发展的态势，2013年，实现地区生产总值297.58亿元，增长13.1%；固定资产投资130亿元，增长31.91%，创历史新高；社会消费品零售总额258亿元，增长15.4%，占全市的28.2%；实现第三产业增加值269.57亿元，增长13.17%，占GDP的90.6%，第三产业无论是在数量、质量，还是在业态、产业结构、发展速度上远高于全市平均水平。沙依巴克区已经成为乌鲁木齐市的商贸核心区、服务业集聚区。

待估宗地三位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（以下简称高新区），1992年成立的新疆唯一的国家级高新区。为了在经济、文化、科技基础落后的边疆少数民族地区“发展高科技，实现产业化”，高新区坚持从新疆实际出发，以发展特色高新产业、推进新疆资源优势转化为主导，以改革创新为动力，以多园并举、辐射带动、融合发展为途径，全面加强基础设施建设和体制、机制、服务体系建设，不断优化创业环境，大力开展招商引资，积极培育扶持特色优势产业，经过十年创业，使昔日的戈壁农田，逐步成为新疆经济发展的新亮点。

2011年乌鲁木齐市高新技术产业开发区与乌鲁木齐市新市区合并，实行“区政合一”，合并后的新区名称为乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）。

乌鲁木齐国家高新区（新市区）集资源、地缘、区位、政策、产业、服务、品牌、土地、财力、融资十大优势，落户既可享受国家级高新区和新疆地方的各种普惠制政策，还可感受到特有的区位、品牌、服务、体制、财力、融资、产业支持等综合优势。

实行“区市共建，以市为主，科技厅归口管理，重大科技业务隶属科技部火炬中心”的管理体制，代表乌鲁木齐市委、市政府统一领导和“封闭管理”区内经济和社会事务，行使市一级人民政府的经济管理权限。

面积：规划面积326平方公里。

区位：地处首府乌鲁木齐，东临城市快速路——河滩路，南起新医路，西临太原路和乌昌快速路，北至乌鲁木齐中心城北边界。

交通：国际机场、铁路、公路三位一体。随着高铁、轻轨等重大交通项目的建设，交通优势愈加突出。

城区：常住人口80万人，环境优美，基础设施配套完善。

定位：承载国家使命，支撑区域发展，以创新型特色产业园区为依托，聚焦特色主导产业，建成中亚科技经济合作的桥头堡、中国西部创新驱动和低碳发展的先行区，打造我国面向中、西、南亚及俄罗斯市场的高新技术产业战略基地，成为新疆新型工业化的战略引擎和乌鲁木齐的科技新城区。

根据《乌鲁木齐市城市总体规划 2009-2020 年》，乌鲁木齐国家高新区（新市区）将以两个片区为建设重点。

第一片区以商贸、商务、行政办公功能为主导，以总部经济为亮点，打造环境优美，设施现代，集居住、教育、可研、文体、生态等功能为一体的城市中心地区。

第二片区将建成乌鲁木齐第一个完美融合科技与商务、工作与居住的理想新城，并以国家战略性新兴产业为推动，提倡健康理念，凸现生态宜居，凝聚人类最先进的造城智慧。

#### B、交通条件

沙区内道路平坦宽阔四通八达，区域内有长江路、黄河路、钱塘江路、珠江路、仓房沟路、阿勒泰路、克拉玛依西路、黑龙江路、扬子江路等多条主干道路。火车南站就坐落在该区，距乌鲁木齐国际机场 20 公里，区域内有 30 路、3 路、52 路、8 路、58 路、51 路、109 路、105 路、62 路、BRT1、2 号线等几十条公交线路交通十分便利。

高新区内道路平坦宽阔四通八达，域内有多条主干道路。火车北站就坐落在该区，区域距火车北站 4 公里，距乌鲁木齐国际机场 5 公里，区域内有 25 路、43 路、54 路、152 路、56 路、12 路、27 路、52 路、BRT1 号线等几十条公交线路交通十分便利。

#### C、基础设施条件

供排水：乌鲁木齐重要的水源和平渠纵穿该区，供排水网络已具相当规模，市政供排水管网四通八达。供水量可保证区域生产、生活需要，排水采用雨、污分流制排水。

供电：区域由乌鲁木齐电网供电，沙区建有 220KVA 变电站两座、110KVA 变电站四座、35KVA 变电站五座，总容量为 20 万 KVA，可保证生产、生活用电



需要。高新区建有 220KVA 变电站一座、110KVA 变电站四座、35KVA 变电站五座，总容量为 12 万 KVA，可保证生产、生活用电需要。

通讯：区域由乌鲁木齐电信局电话网提供电讯服务，可保证区域通讯需要。

供暖：区域内大部分采取集中供热的方式供给，部分采用自备供应方式供热。

燃气：区域内部分地区由乌鲁木齐市燃气公司管道供应天然气。

#### D、环境条件

污染源有废水、废气、废渣、噪音等，废气采用多管式除尘器净化后排放，烟尘及二氧化碳浓度达到排放标准。由于乌鲁木齐市三面环山，冬季气压较低，烟尘集聚不散，特别是冬季空气污染指数较高，也是乌鲁木齐市污染较严重的区域。近年来市、区两级财政投入大量资金绿化荒山，通过植树、种草、削减供暖锅炉，采用集中供暖的方式使乌市的空气污染得到了有效的控制。

#### E、产业集聚状况和规划限制

a、经实地调查，估价对象一、二位于乌鲁木齐市沙区西山路 179 号，地处乌鲁木齐市四级工业地价区。周围多为居民住宅区，工业聚集程度劣。估价对象三位于乌鲁木齐市高新区北区工业园，地处乌鲁木齐市四级工业地价区。周围多为工业企业，商业繁华程度劣，工业企业集聚度高。

##### b、规划限制

根据乌鲁木齐市城市总体规划要求，估价对象所处区域规划为工业用地区，无规划限制，对估计对象土地发展利用无不利影响。

#### ③个别因素

根据委托方提供的资料及估价机构土地估价人员现场勘查，估价对象位置、土地面积、土地用途、土地使用年限、土地利用状况、容积率、形状等如下：

##### （1）宗地位置

宗地一、二位于西山路 179 号、宗地三位于高新区（新市区）北区工业园。

##### （2）土地用途

委估宗地登记用途为工业用地，实际用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地。

##### （3）土地面积

宗地一、二为相邻两宗地土地使用权，总面积 343,215.81 平方米，作为工业用地，面积大小合适，对土地利用无不良影响。

宗地三面积为 22,122.42 平方米，作为工业用地，面积大小合适，对土地利用无不良影响。

#### （4）土地使用年期

待估宗地一、二建设用地终止日期为 2057 年 5 月 11 日，至估价期日剩余土地使用年期 40.7 年。

待估宗地三建设用地终止日期为 2056 年 10 月 30 日，至估价期日剩余土地使用年期 40.17 年。

#### （5）土地利用现状

根据委托方提供的资料及评估人员现场勘查，至估价期日估价对象宗地 1、2 地面上建有车间、办公楼、煤气站、产品展示房、化验室等，建筑物面积共为 15,805.51 平方米，经测算宗地容积率为 0.046；宗地 3 为空地。

经现场勘查，上述建筑的建筑物利用率较高，维护情况较好，建筑物均能正常使用，安全性可靠，估价对象内部有局部绿化，绿化率小于 15%。

宗地内的建筑物整体布局合理，地势平坦，场地硬化为水泥地面，周边无高压走廊等限制，无地质灾害等影响土地利用的不利条件。

估价对象房产除节能保温砌块项目部的办公楼及产品展示房办理了房屋产权证外，其余均未办理。

#### （6）容积率

估价对象现状容积率为小于 1，其《国有建设用地使用权出让合同》对容积率上限未约定，考虑到此次评估目的是为企业拟重组置出资产现状评估，参照《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新报告》乌鲁木齐市工业用地基准地价内涵中平均容积率为 1.0，故设定估价对象容积率为 1.0

#### （7）宗地形状及临街状况

估价对象形状呈矩形，形状较规则，对土地利用极为合理；宗地一、二北临西山路，临路条件优。宗地三南临支路，临路条件一般。

宗地形状及临街状况可满足工业用地使用。

### (8)地形、地质

该区域工程地质条件理想，地基承载力较高，可满足一般工业建筑施工技术要求。

(9)委估宗地四至：宗地一四至：东临新疆建材陶瓷厂、新疆天山建材（集团）有限责任公司、西临幸福水库、南临苜蓿沟北路、北临新疆城建（集团）股份有限公司、新疆建材陶瓷厂；宗地二四至：东临新疆天山建材（集团）有限责任公司、新疆建材陶瓷厂、西临幸福水库、南临幸福水库、新疆（城建）集团股份有限公司、北临西山路、乌鲁木齐二轻工业局镁金属冶炼厂、新疆天山帝派瓷业有限责任公司。宗地三：东临绿地、西临新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司、南临支路、北临绿地。

### (10)宗地基础设施条件：

估价对象宗地基础设施条件达到宗地内外“七通”(通水、排水、通路、通电、通讯、通暖、通天然气)及宗地红线内“场地平整”。具体如下：

通路：宗地一、二外北临为西山路主干道，宗地三临支路，宗地内为水泥路面，路况良好，与宗地外道路相通，通行便捷；

供电：宗地接市政供电网络，单回路供电，能保障现有生产使用，通电保障率 99%；

通讯：宗地接市政通讯网络，中国电信、中国联通等固定电话、宽带网络接入，通讯保障率 100%；

供水：宗地接自来水公司供水管网，供水能满足日常需要，供水保障率 99%；

排水：宗地接市政排水系统，雨污合流，排水保障率 99%；

一平：宗地内场地平整。

### 3) 土地使用权核实方法和结果

本次纳入评估范围的土地使用权共三宗，评估人员首先取得国有土地使用证（证号：乌国用（2007）第 0022351 号、乌国用（2007）第 0022352 号、乌国用（2012）第 0037268 号），根据权证登记内容进行核查，通过验证土地使用证原件，必要时向土地部门询证、政府网站查询等方式，确定土地使用权证的真实性。

在确定权证真实无误的基础上，经过现场勘察，以确定土地的地形、地势、利用状况、地上附着物等情况。

经过核实，土地使用权状况与权证登记内容一致。

#### 4) 估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

##### ①合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

##### ②供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

##### ③协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

##### ④替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所

牵制。

#### ⑤变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

#### ⑥报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

#### 5) 土地使用权评估价值内涵

价值内涵：本次所估价格是估价对象在估价基准日 2016 年 8 月 31 日正常市场条件下设定完全产权公开市场价值（包括土地使用权出让金）。

根据新疆城建（集团）股份有限公司提供的资料及现场勘查情况，待估宗地七通一平，指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通天然气及宗地红线内场地平整。

#### 6) 估价方法及过程

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建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，结合估价师收集的有关资料，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。

### ①基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法，就是在求一宗委估土地的价格时，根据当地基准地价水平参照估价对象相同土地级别的各种修正因素说明表，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

#### A、乌鲁木齐市基准地价内涵

依据乌鲁木齐市人民政府文件《关于公布更新调整后乌鲁木齐市城区土地基准地价的通告》（乌政通〔2013〕31号）：“乌鲁木齐市城市土地级别基准地价更新成果已于2013年12月通过国土资源部土地利用司、自治区国土资源厅组织的项目成果验收。更新后基准地价的内涵为：在2013年1月1日，土地开发程度为“六通一平”（宗地外通路、通水、通电、通讯、通排水、通暖，宗地内场地平整），商业容积率为2.0、住宅容积率为1.6、工业容积率为1.0，公开市场条件下出让商业用地40年、住宅用地70年、工业用地50年完整土地使用权在各级别内的平均价格。

乌鲁木齐市主城区基准地价更新结果 单位：元/平方米

级别	用途	商业用地	住宅用地	工业用地
	I级	5800	3800	1050
	II级	4450	3020	810
	III级	3370	2320	670
	IV级	2600	1690	540
	V级	1900	1100	420
	VI级	1250	750	310
	VII级	800	580	230
	VIII级	550	450	160

工业用地的宗地熟地价格计算公式为：

$$\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times (1 + \sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

式中： $\sum K$ ——基准地价区域及个别因素修正系数；

$K_t$ ——交易期日修正系数；

$K_r$ ——容积率修正系数；

$K_n$ ——年期修正系数；

Kd——开发程度修正系数。

#### B、估价对象土地级别及其基准地价的确定

待估宗地位于乌鲁木齐市沙区西山路 179 号、高新区（新市区）北区工业园，根据《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果报告》，待估宗地位于乌鲁木齐市四级工业地价区，基准地价为 540 元/平方米。

#### C、修正系数的确定

##### a、期日修正系数的确定（K<sub>1</sub>）

委估宗地基准期日为 2016 年 8 月 31 日，乌鲁木齐城区基准地价基准期日为 2013 年 1 月 1 日，根据《乌鲁木齐市城市基准地价动态监测成果》，对调查得到工业用地样点地价每月修正系数为 0.43%，修正公式  $K_1 = (1 + n \cdot 0.43\%)$ ， $n=44$ ，则此次待估宗地期日修正系数为 1.1892。

##### b、年期修正系数的确定（K<sub>2</sub>）

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^n}{1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^m}$$

其中，m：土地使用权法定最高出让年限，即工业用地 50 年；

n：估价对象土地使用权剩余年限：40.7 年、40.17 年；

r：土地还原利率取 7%（根据乌鲁木齐市城市地产开发水平，选取近几年社会的国债利率的平均值加风险调整值，选用银行 1993 年 5 月至 2012 年 12 月共计 19.5 年时间的五年期国债平均存款利率 6.17%，风险调整值 0.83%，确定土地还原利率 7%。）。

故宗地一、二年期修正系数为  $K_2=0.9692$ 。

宗地三年期修正系数为  $K_2=0.9668$ 。

##### c、因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。参照《乌鲁木齐基准地价因素修正系数说明表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum K_i$$

其中  $k_i$ ：第  $i$  种因素的修正系数。



工业用地地价影响因素指标说明表

优劣程度影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度	距对外站点、对外通行点距离(m)	<500	500-800	800-1000	1000-1500	>1500
基础设施状况	供水	区片内供水保证率 100%，除因检修之外过去的半年未曾停水	区片内供水保证率 99%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	区片内供水保证率 98%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 2 次	区片内供水保证率 97%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次	区片内供水保证率 97%以下，除因检修之外过去的半年曾停水 3 次以上
	排水	区片内排水保证率 100%，过去的半年未曾出现堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 99%以上，过去的半年出现 1 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 98%以上，过去的半年出现 2 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97%以上，过去的半年出现 3 次堵塞或者涌冒现象	区片内排水保证率 97%以下，过去的半年出现 3 次以上堵塞或者涌冒现象
	供暖	区片内供暖保证率 100%，除因检修之外过去的 1 个供暖期内未出现停暖现象	区片内供暖保证率 99%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 1 次，且不超过 12 小时	区片内供暖保证率 98%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 2 次，或累积停暖超过 12 小时未满足 18 小时	区片内供暖保证率 97%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 3 次，或累积停暖超过 18 小时未满足 24 小时	区片内供暖保证率 97%以下，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 3 次，且超过 24 小时
	供电	区片内供电保证率 100%，除因检修之外过去的半年内未曾出现供电中断现象	区片内供电保证率 99%以上，除因检修之外过去的半年内曾出现 1 次供电中断，且未超过 6 小时	区片内供电保证率 98%以上，除因检修之外过去的半年内曾楚翔 2 次供电中断，或累积停电超过 6 小时未满足 12 小时	区片内供电保证率 97%以上，除因检修之外过去的半年内曾楚翔 3 次供电中断，或累积停电超过 12 小时未满足 18 小时	区片内供电保证率 97%以下，除因检修之外过去的半年内曾楚翔 4 次以上供电中断，或累积停电超过 18 小时
环境质量优劣度	800 米内有一个污染源	700 米内有一个污染源	600 米内有一个污染源	500 米内有一个污染源	400 米内有一个污染源	
自然条件优劣度	地势平整，或者可能会有 100 年以上一遇的灾害威胁	地势平整，或者可能会有 50 年-100 年以上一遇的灾害威胁	地势平整，或者可能会有 50 年一遇的灾害威胁	地势不平整，或者可能会有 50 年一遇的灾害威胁	地势不平整，或者可能会有 50 年一遇的灾害威胁	
产业集聚程度	产业集聚程度高	产业集聚程度较高	产业集聚程度一般	产业集聚程度较低	产业集聚程度低	
发展潜力	符合规划发展方向，拆迁改造余地很大	符合规划发展方向，拆迁改造余地较大	符合规划发展方向，拆迁改造余地一般	不完全符合规划发展方向，拆迁改造余地较小	不完全符合规划发展方向，拆迁改造余地很小	
临路类型	临交通型主干，且无通行限制	临交通型主干但稍受通行限制，或临混合型主干	临生活型主干或临次干道且没有通行限制	临生活型主干或临次干道但有通行限制	临支路以下道路	
临街形式	至少两面临主干道	至少一面临主干道，一面临次干道	至少一面临主干道，或者两面临次干道	至少一面临次干道	临次干道以下道路	
面积形状	形状规则，面积大小对企业布局无影响	形状较规则，面积大小对企业布局无影响	形状较规则，面积大小对企业布局基本无影响	形状较规则，面积大小对企业布局稍有影响	形状不规则，面积大小对企业布局有较大影响	

四级工业用地宗地地价修正系数表 (%)

优劣程度影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	0.11	1.65	0.83	0.00	-0.83	-1.65
	基础设施状况 供水	0.13	1.95	0.98	0.00	-0.98	-1.95

优劣程度 影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
	排水	0.08	1.2	0.60	0.00	-0.60	-1.20
	供暖	0.06	0.9	0.45	0.00	-0.45	-0.90
	供电	0.03	0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.45
	环境质量优劣度	0.05	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.75
	自然条件优劣度	0.06	0.9	0.45	0.00	-0.45	-0.90
	产业集聚程度	0.12	1.8	0.9	0.00	-0.90	-1.80
	发展潜力	0.12	1.8	0.9	0.00	-0.90	-1.80
个别因素	临路类型	0.12	1.8	0.9	0.00	-0.90	-1.80
	临街形式	0.06	0.9	0.45	0.00	-0.45	-0.90
	面积形状	0.06	0.9	0.45	0.00	-0.45	-0.90

委估宗地一、二地价影响因素条件及修正系数表

修正因素	待估宗地条件说明	优劣程度	修正系数（%）
对外交通便利度	>1500	劣	-1.65
供水	区片内供水保证率 99%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	较优	0.98
排水	区片内排水保证率 99%以上，过去的半年出现 1 次堵塞或者涌冒现象	较优	0.60
供暖	区片内供暖保证率 99%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 1 次，且不超过 12 小时	较优	0.45
供电	区片内供电保证率 99%以上，除因检修之外过去的半年内曾出现 1 次供电中断，且未超过 6 小时	较优	0.23
环境质量优劣度	800 米内无污染源	优	0.75
自然条件优劣度	地势平整，或者可能会有 50 年一遇的灾害威胁	一般	0
产业集聚程度	产业聚集程度一般	一般	0
发展潜力	符合规划发展方向，拆迁改造余地很大	优	1.8
临路类型	临交通型主干，且无通行限制	优	1.8
临街形式	至少一面临主干道，或者两面临次干道	较优	0.45
面积形状	形状不规则	劣	-0.9
因素修正系数和%			4.51

 待估宗地修正系数 $\sum K_i = 4.51\%$ 

委估宗地三地价影响因素条件及修正系数表

修正因素	待估宗地条件说明	优劣程度	修正系数（%）
对外交通便利度	>1500	劣	0
供水	区片内供水保证率 99%以上，除因检修之外过去的半年曾停水 1 次	较优	0.98
排水	区片内排水保证率 99%以上，过去的半年出现 1 次堵塞或者涌冒现象	较优	0.6
供暖	区片内供暖保证率 99%以上，除因检修之外过去的 1 个供暖期曾停暖 1 次，且不超过 12 小时	较优	0.45
供电	区片内供电保证率 99%以上，除因检修之外过去的半年内曾出现 1 次供电中断，且未超过 6 小时	较优	0.23
环境质量优劣度	500 米内有一个污染源	较劣	-0.38
自然条件优劣度	地势平整，或者可能会有 50 年一遇的灾害威胁	一般	0
产业集聚程度	产业聚集程度高	优	1.8
发展潜力	符合规划发展方向，拆迁改造余地一般	一般	0

修正因素	待估宗地条件说明	优劣程度	修正系数（%）
临路类型	临支路	劣	-1.8
临街形式	临支路	劣	-0.9
面积形状	形状较规则，面积大小对企业布局基本无影响	一般	0
因素修正系数和%			0.98

待估宗地修正系数 $\sum K_i = 0.98\%$

#### d、容积率修正系数（K<sub>3</sub>）

基准地价设定工业用地平均容积率为 1，现状容积率小于 1，根据乌鲁木齐市工业用地容积率修正方法，待估宗地容积率修正系数为 1.0，即  $k_3=1.0$ 。

#### e、开发程度修正系数（K<sub>4</sub>）

待估宗地设定开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及宗地内“场地平整”，与基准地价设定的开发程度不一致，需进行开发程度修正，则宗地通气的开发程度修正系数为 1.0415。

工业用地开发程度修正系数表

项目 用途、级别		修正率%							
		通路	供水	排水	供电	通讯	供热	供气	场地平整
工业	一级							0.0333	0.0056
工业	二级							0.0357	0.0071
工业	三级			0.0521			0.0479	0.0417	0.0104
工业	四级			0.0561			0.0488	0.0415	0.0122
工业	五级	0.0889	0.0750	0.0472	0.0639	0.0250	0.0444	0.0417	0.0139
工业	六级	0.1167	0.0958	0.0625	0.0833	0.0333	0.0583	0.0542	0.0208

#### D、土地价值计算

根据以上对待估宗地修正因素的调查测算，按基准地价系数修正法基本公式修正得到待估工业用地地价为：

基本公式： $P = P_j \times (1 + \sum K_i) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + K_4)$

式中： $P_j$ —为宗地所在级的基准地价

$K_i$ —区域及个别因素修正系数（第  $i$  项因素）

$K_1$ —期日修正系数

$K_2$ —年期修正系数

$K_3$ —容积率修正系数

$K_4$ —开发程度修正系数

基准地价系数修正法评估技术要点及结果表

宗地名称	级别	基准地价	区位系数%	期日修正系数	年期修正系数	容积率修正系数	开发程度修正系数	宗地地价(元/平方米)
节能保温砌块	四级	540	4.51	1.1892	0.9692	1	1.0415	677.45
新型建材	四级	540	0.98	1.1892	0.9668	1	1.0415	652.95

## ②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗用的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地使用权价格=土地取得费及相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

### A、土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用的所支付的平均费用）。

依据新疆维吾尔自治区发展委员会和新疆维吾尔自治区国土资源厅新计价房[2002]1523号《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费的标准》（新计房价〔2001〕500号），对城镇土地征用给予了明确规定，城镇国有土地征用费包括土地补偿费和征地管理费两项。2015年《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》取消征地管理费，土地取得费即为土地补偿费。根据实地调查的资料及委托方提供的资料，结合乌鲁木齐市目前同类地区土地取得的标准及相关税费，查根据《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果报告》确定四级工业用地取费为225元/平方米（含税费）。

### B、土地开发费用

根据评估人员实地勘察，估价对象所在区域的土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通暖、通天然气）及宗地内“场地平整”的水平，参考乌鲁木齐市基准地价有关成果报告，确定土地开发费按220元/平方米计。

### C、投资利息

评估土地资产价格时，应考虑资金的时间价值。投资者贷款需要向银行偿还利息，利息应计入成本。按一般土地投资情况，土地取得费用及本次评估考虑到

的有关税费在征地时一次支付；设定其开发周期为两年，土地开发费在建设期内均匀投入。我们以中国人民银行公布的固定资产贷款利息 4.35%作为资金利息率，计息时间按平均占有时间计算：

$$\begin{aligned} \text{宗地土地投资利息} &= 225 \times [(1+0.0435)^2 - 1] + 220 \times [(1+0.0435)^{2/2} - 1] \\ &= 29.57 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### D、投资利润

投资的目的是为了获取相应的利润，作为投资的回报，对土地投资也要获取相应的利润。土地开发利润是指把土地作为一种生产要素，以固定资产投资形式发挥作用获得的正常回报，因此土地开发利润与行业投资回报紧密相连，本次评估根据《国家税务总局调整核定征收企业所得税应税所得率通知》中制造业行业利润率为 5%-15%，根据估价人员实地调查，所在区域类似行业年利润率为 10%左右，综合分析后最终确定土地开发投资利润率为 10%：

$$\begin{aligned} \text{土地投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费}) \times 10\% \\ &= (225 + 220) \times 10\% \\ &= 44.5 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### E、土地增值收益

土地增值是指土地资产在开发利用过程中，由于土地价格上涨而引起土地效益的提高，其实质是土地所有者和土地使用者可以从土地价格变化中得到的一笔不断增加的土地增值收益。

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{城市建设大配套费} + \text{税费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{土地增值率}$$

土地增值率分别于该地区的财政收入、财政支出、各项贷款、地方生产总值、全社会固定资产投资、城镇固定资产投资、社会消费品零售额等各项因子均成相关关系，即以上各因子值高的地区相应的土地增值率也高，一般情况下，政府出让土地除收回成本外，同时要使国家土地所有权在经济上得到体现，即获得一定的增值收益。根据成本逼近法公式，以上几项之和为成本价，成本价乘以土地增值收益率即为增值收益。土地增值收益理论上应等于“增值地租”在总价格的

比例，或出让价格与成本价格差占成本价格的比例。

土地增值收益是土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用途某种利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额，即成交价减成本价。

土地增值率的大小可以根据样点地价测算结果，参考近几年出让、转让和估价资料，并结合专家意见来确定，一般一种用途先确定级别的土地增值率，然后根据一定的递减（递增）幅度来确定其他级别的土地增值率。土地增值收益随土地用途、土地区位的变化而变化，变化规律一般是从商业、住宅到工业逐渐降低，从市中心到外围逐渐降低。

土地增值的大小往往遵循以下规则：

（1）用途不同，土地增值率不同。

一般的，从高到低排序为：商业—住宅—工业

（2）级别不同，土地增值率不同

一般地，从高到低排序为：一级—末等

根据《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果报告》，对乌鲁木齐市土地增值收益调查，针对不同用途的土地，有不同的收益率，城市用地增值收益率一般在 10%—45%之间，根据当地政策及实际情况，通过测算分析当地土地出让价格与成本价格的比例关系，考虑到待估宗地的位置、用途等具体情况，测算其作为工业用地土地增值收益率为 15%：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{增值收益率} \\ &= (225 + 220 + 29.57 + 44.5) \times 15\% \\ &= 77.86 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### F、无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式：

土地价格（VN）= 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润

### +土地增值收益

无限年期土地价格（VN）=1+2+3+4+5=225+220+29.57+44.5+77.86=596.93  
 （元/平方米）

#### G、年期修正系数

成本逼近法估价结果由上述五部分构成，但其使用年限为无限年期的价格，需将其修正为估价对象剩余使用年限的土地使用权价格。修正系数公式为：

$$K=1-(1+r)^{-N}$$

其中：K——年期修正系数；

N——估价对象剩余使用年限 40.7 年、40.17 年

r——土地还原率[根据乌鲁木齐市城市地产开发水平，选取近几年社会的国债利率的平均值加风险调整值，选用银行 1993 年 5 月至 2012 年 12 月共计 19.5 年时间的五年期国债平均存款利率 6.17%，风险调整值 0.83%，确定土地还原利率 7%。]

经计算，宗地一、二 K=0.9363。宗地三 K=0.934。

#### H、待估宗地个别区位因素修正

成本逼近法所计算的地价为估价对象所在区域的平均价格，估价对象地价还需要根据宗地所在区域内的位置和宗地自身条件，进行区位与个别因素修正。

通过对现场各项因素的实地考察，结合有关规程规定，确定影响宗地土地价格的个别及区域因素修正系数，与基准地价系数修正法中的区域与个别因素修正系数一致，故直接引用基准地价系数修正法中的区域与个别因素修正系数。

#### I、地价的测算

地价=无限年期国有建设用地使用权价格×年期修正×宗地区位及个别因素修正

成本逼近法测算结果表单位：元/平方米

宗地名称	取得费	开发费	利息	利润	土地增值收益	年期修正	区域及个别修正%	成本法地价
节能保温砌块用地	225	220	29.57	44.5	77.86	0.9363	4.51	584.11
新型建材用地	225	220	29.57	44.5	77.86	0.934	0.98	563

#### 7) 确定土地使用权价值

根据土地估价规程等有关规定及估价对象的具体情况，本次估价采用基准地价系数修正法、成本逼近法等对估价对象地价进行了测算。根据测算结果可选一种方法结果作为评估结论，也可选取两种方法的加权平均值作为评估结论。

基准地价系数修正法反映了评估的政策规定性；成本逼近法主要是对土地价格构成进行分析，采用土地取得及开发过程中的各项客观成本进行计算，反映了估价对象的成本价格。因此，以上两种评估方法各有其长短，但方法应用都是适宜的；两种方法相差幅度在合理范围内，故最终确定以基准地价系数修正法和成本逼近法测算结果的算术平均值作为待估宗地确定地价。

$$\text{待估宗地地价} = (\text{基准地价系数修正法地价} + \text{成本逼近法地价}) / 2$$

待估宗地地价确定表单位：元/平方米

宗地名称	级别	用途	成本逼近法测算价	基准地价系数修正法测算价	确定地价
节能保温砌块项目工业用地	四	工业	584.11	677.45	630.78
新型建材工业用地	四	工业	563	652.95	607.98

宗地地价计算表

宗地号	级别	用途	面积	单位地价	总地价
宗地一	四	工业	195,883.01	630.78	123,559,085.00
宗地二	四	工业	147,332.80	630.78	92,934,584.00
宗地三	四	工业	22,122.42	607.98	13,449,989.00
			365,338.23		229,943,658.00

上述宗地二中有 63.97 平方米已经出售于新疆明鼎贸易有限公司，已收取 200,000.00 元转让款，本次评估地价时未考虑该部分已出售面积。最终评估结果根据前述测算过程，得出土地评估值为 229,943,658.00 元，已销售宗地二取得的转让款为 200,000.00 元，故无形资产-土地使用权评估值为 230,143,658.00 元，增值 215,996,976.44 元，增值率 1,526.84 %。

## （2）其他无形资产

本次评估范围内的无形资产为其他无形资产，账面价值为 441,705.12 元，主要为外购管理软件、专用软件。目前这些软件基本处于正常使用状态。评估人员



经过核对账簿、凭证核实，同时对该企业摊销的正确性进行了验算，企业按十年期摊销。

经核实调查，个别软件进行了升级维护，大部分未进行升级改造。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估价值。对于已经无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值。

其他无形资产账面价值为 441,705.12 元，评估价值为 441,705.12 元，评估值无增减变化。

无形资产账面价值为 14,588,386.68 元，评估价值为 230,585,363.12 元，增值 215,996,976.44 元，增值率 1,480.61%。

#### 14、长期待摊费用

长期待摊费用原始入账价值 12,325.88 元，账面价值为 11,643.88 元，为企业办公室装修的费用分摊。评估人员通过查询装修及购买合同以及有关凭证和账簿，未见异常，但考虑到该办公室系设计事业部租用集团本部房产，房产已单独评估，故为了避免重复评估，评估为零。

长期待摊费用账面价值为 11,643.88 元，评估价值为 0.00 元，评估减值率 100%。

#### 15、递延所得税资产

本次评估范围内的递延所得税资产是因资产减值准备、应付职工薪酬、预提费用等项目的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异，产生了在未来收回资产或清偿负债的期间内，应纳税所得额减少并导致未来期间应交所得税减少的情况而确认的资产。评估人员核对了账簿记录，根据对各项可抵扣暂时性差异的评估情况确定对应的递延所得税资产的评估值。本次评估对各项资产进行单独评估，将会计师计提的减值准备评估为零，故其对应的递延所得税资产的评估值按审计后账面值确定。

递延所得税账面价值为 487,730,951.14 元，评估价值为 487,730,951.14 元，

评估无增减值变动。

#### 16、其他非流动资产

其他非流动资产账面价值为 76,471,525.00 元，为工程款及预付家具款。评估人员首先审核申报金额的正确性，核对总账、明细账并查阅原始凭证，查阅结果与实际相符，申报金额正确。故其他非流动资产以其核实后账面价值计列评估价值。

其他非流动资产账面价值为 76,471,525.00 元，评估价值为 76,471,525.00 元，评估值无增减变化。

#### 17、短期借款

短期借款账面价值为 1,770,000,000.00 元，为企业在生产经营过程中，为弥补流动资金的不足而向建设银行、交通银行、乌鲁木齐商业银行、中信银行、兴业银行、西藏信托、浦发银行、农业银行等银行借入的一年内偿还的借款，共计 17 笔，为抵押借款。

评估人员对企业的短期借款逐笔核对和向企业相关人员询问，核对借款合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误，利息按月计提，并能及时偿还本金和利息。企业目前经营状况良好，有按时偿还本金和利息的能力。以核实后账面价值确定评估价值。

短期借款账面价值为 1,770,000,000.00 元，评估价值为 1,770,000,000.00 元。

#### 18、应付票据

应付票据账面价值为 82,080,000.00 元，共 70 笔，均为无息银行承兑汇票，是应付各供应商的货款等。评估人员通过查询企业的历史资料，了解应付票据的具体情况，重点分析应付票据金额、出票日期、到期日期、欠款原因等情况，未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

应付票据账面价值为 82,080,000.00 元，评估价值为 82,080,000.00 元。

#### 19、应付账款、预收款项和其他应付款

##### （1）应付账款

应付账款账面价值为 251,838,157.81 元，主要为应付工程款、材料款、劳务费、货款等款项。

评估人员主要通过查阅企业的购货合同等有关凭证和账簿，了解到企业核算正确，事实清楚，各应付账款未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

应付账款账面价值为 251,838,157.81 元，评估价值为 251,838,157.81 元。

### （2）预收款项

预收款项账面价值为 44,364,247.24 元，为预收房租款、工程款、货款等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，采取函证、检查原始凭证、合同等程序，验证预收款项记账依据的正确性。再次，分析评估目的实现后被评估单位对预收款项实际需要承担的负债金额，在确认其真实性的基础上以核实后账面价值确定评估价值。

预收款项账面价值为 44,364,247.24 元，评估价值为 44,364,247.24 元，无增减变化。

### （3）其他应付款

其他应付款账面价值为 463,818,508.28 元，主要内容为企业应付押金、质保金、保证金、垫付款和往来款等。评估人员审查了相关的文件、合同和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

其他应付款账面价值为 463,818,508.28 元，评估价值为 463,818,508.28 元，无增减变化。

## 20、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 2,223,747.25 元，主要为企业应付职工工资、工会经费、职工教育经费等。评估人员获取企业计提的应付职工薪酬明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报表数核对相符，与相关会计科目的应付职工薪酬核对一致，了解应付职工薪酬具体内容，调查被评估单位的工资福利政策，查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。以核实后账面价值确定评估价值。

应付职工薪酬账面价值为 2,223,747.25 元，评估价值为 2,223,747.25 元。

## 21、应交税费

应交税费是企业应交纳的各种税费，包括增值税、营业税、企业所得税、房产税、土地使用税、个人所得税等，账面价值为 28,934,721.03 元。

评估人员按适用税率与企业的营业收入等进行了测算并查阅了完税凭证，了解企业纳税的基本情况，是否享受税收的优惠政策，核实税款的计提和缴纳情况。经核实，税额计算准确。本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

应交税费账面价值为 28,934,721.03 元，评估价值为 28,934,721.03 元。

## 22、应付利息

应付利息账面价值为 29,877,335.57 元，为应付 2016 年 1-6 月短期融资债券利息及 2016 年 7-8 月借款利息。评估人员首先审核申报金额的正确性，核对总账、明细账并查阅原始凭证，查阅结果与实际情况相符，申报金额正确。故应付利息以其核实后账面价值计列评估价值。

应付利息账面价值为 29,877,335.57 元，评估价值为 29,877,335.57 元。

## 23、应付股利

应付股利账面价值为 405,167.28 元，为应付 2015 年股利。评估人员首先审核申报金额的正确性，核对总账、明细账并查阅原始凭证，查阅结果与实际情况相符，申报金额正确。故应付股利以其核实后账面价值计列评估价值。

应付股利账面价值为 405,167.28 元，评估价值为 405,167.28 元。

## 24、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值为 849,250,000.00 元，为将于一年内到期的企业向建设银行、工商银行、中信银行、昆仑银行、东亚银行、哈密市商业银行、民生银行、广发银行、华夏银行借入的长期借款。评估人员在对申报表核实无误的基础上，取得了借款合同和贷款利息支付凭证，未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

一年内到期的非流动负债账面价值为 849,250,000.00 元，评估价值为 849,250,000.00 元。

## 25、其他流动负债

其他流动负债账面价值为 1,999,432,649.66 元，主要内容为应付债券及预提费用。评估人员审查了相关的文件和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

其他流动负债账面价值为 1,999,432,649.66 元，评估价值为 1,999,432,649.66

元。

## 26、长期借款

长期借款账面价值为 1,516,950,000.00 元，主要为企业向建设银行、工商银行、中信银行、兴业银行、哈密市商业银行、农业银行、华夏银行、民生银行、北京银行、广发银行的借款，评估人员在对长期借款申报表核实无误的基础上，索取了借款合同和贷款利息支付凭证，未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

长期借款账面价值为 1,516,950,000.00 元，评估价值为 1,516,950,000.00 元。

## 27、专项应付款

专项应付款账面价值为 59,060,000.00 元，为乌鲁木齐市建设委员会拨付的归还住房公积金贷款。评估人员审查了相关的文件和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

专项应付款账面价值为 59,060,000.00 元，评估价值为 59,060,000.00 元。

## 28、其他非流动负债

其他非流动负债账面价值为 69,028,828.19 元，主要内容为集团本部公租房政府补助、新型建材事业部墙改办贴息补助及各公司长期应付职工薪酬。评估人员审查了相关的文件、计提依据和相关凭证、账簿，确认新型建材事业部墙改办贴息补属于政府补助性质的资金，企业无需偿还，不属于现实负债，故评估人员仅考虑相关应承担所得税确定评估值，其他款项在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

其他非流动负债账面价值为 69,028,828.19 元，评估价值为 68,803,828.19 元，减值 225,000.00 元，减值率 0.33%。

## （二）收益法

### 1、评估对象

本次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。

### 2、收益法应用前提及选择的理由和依据

#### （1）收益法的定义及原理

企业价值评估中的收益法，是指通过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思路。

按照国家有关规定和国际惯例，遵照中国资产评估协会《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对新疆城建（集团）股份有限公司股东全部权益价值进行分析测算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的会计报表口径为基础估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的非经营性和溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

## （2）收益法的应用前提

- 1) 评估对象必须具备持续经营能力，剩余经济寿命显著；
- 2) 能够而且必须用货币来衡量评估对象的未来收益；
- 3) 能够用货币来衡量评估对象承担的未来的风险；
- 4) 评估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

## （3）收益法选择的理由和依据

被评估单位具备持续经营的基础和条件，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。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。本次评估目的是对新疆城建（集团）股份有限公司股东全部权益进行评估，为新疆城建（集团）股份有限公司拟进行重大资产重组经济行为提供价值参考依据。根据国家有关规定以及《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算新疆城建（集团）股份有限公司股东全部权益价值。

### 3、收益预测的假设条件

本次评估的未来收益预测是根据被评估单位历史年度经营情况、未来几年的经营预算；并考虑了被评估单位今后的发展情况，遵循了国家现行法律、法规和相关制度的有关规定，本着求实、稳健的原则编制的。收益预测分析是企业整体资产评估的基础，而任何预测都是建立在一定假设条件下的，新疆城建（集团）股份有限公司未来收益的预测是建立在下列条件的：

（1）公司现行所遵循的国家现行的有关法律、法规及政策、国家宏观经济形势无重大改变；

（2）本次交易各方所处地区的政治、经济业务和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

（3）公司将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致；

（4）假设公司的经营者是负责的，完全遵守所有有关的法律法规，且公司管理层有能力担当其职务；

（5）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

（6）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

（7）有关金融信贷利率、赋税基准及税率、外汇汇率、政策性征收费用等不发生重大变化；

（8）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对新疆城建（集团）股份有限公司经营活动重大不利影响；

（9）企业在未来经营期内经营范围、方式不发生重大变化，其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日的经营能力、业务规模和经营模式持续经营，不考虑其可能超、减产等带来的特殊变动；

（10）在维持现有经营规模的前提下，未来各年度只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止；

（11）企业在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动；

（12）公司对现有的房产、设备能够保持继续使用，将来不承担因资产权属及改制方案变化而引起的任何费用；

（13）本次评估对于被评估单位的房地产开发板块是基于开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

（14）本次评估对于被评估单位的房地产开发板块是基于其基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期；

（15）本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的商品房的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

（16）本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估师将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

#### 4、宏观、区域经济因素分析

我国 2015 年全年国内生产总值初步核算为 676708 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 7.0%，二季度增长 7.0%，三季度



增长 6.9%，四季度增长 6.8%。分产业看，第一产业全年生产总值 60863 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业全年生产总值 274278 亿元，增长 6.0%；第三产业全年生产总值 341567 亿元，增长 8.3%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.6%。

2015 年全国规模以上工业企业实现利润总额 63554 亿元，比上年下降 2.3%；实现主营业务利润 58640.20 亿元，比上年下降 4.5%。分经济类型看，国有及国有控股企业实现利润总额 10944.0 亿元，比上年下降 21.9%；集体企业实现利润总额 507.5 亿元，比上年下降 2.7%；股份制企业实现利润总额 42981.40 亿元，比上年下降 1.7%；外商及港澳台商投资企业实现利润总额 15726.1 亿元，比上年下降 1.5%；私营企业实现利润总额 23221.60 亿元，比上年增长 3.7%。

2015 年，在 41 个工业大类行业中，29 个行业利润总额比上年增长，12 个行业下降。主要行业利润增长情况：农副食品加工业利润总额比上年增长 6.4%，纺织业增长 5.1%，石油加工、炼焦和核燃料加工业增长 9.7 倍，化学原料和化学制品制造业增长 7.7%，汽车制造业增长 1.5%，电气机械和器材制造业增长 12.1%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 5.9%，电力、热力生产和供应业增长 13.8%，煤炭开采和洗选业下降 65%，石油和天然气开采业下降 74.5%，非金属矿物制品业下降 9%，黑色金属冶炼和压延加工业下降 67.9%，有色金属冶炼和压延加工业下降 11%，通用设备制造业下降 0.6%，专用设备制造业下降 3.4%。

2015 年，规模以上工业企业实现主营业务收入 1103300.7 亿元，比上年增长 0.8%；发生主营业务成本 945359.2 亿元，增长 0.8%。

2015 年末，规模以上工业企业资产总计 999741.1 亿元，比上年增长 6.9%；负债合计 561560.3 亿元，增长 5.6%；所有者权益合计 438180.8 亿元，增长 8.8%。规模以上工业企业应收账款 114546.9 亿元，比上年增长 7.9%；产成品存货 38700.1 亿元，增长 3.3%。

2015 年，规模以上工业企业主营业务收入利润率为 5.76%，每百元主营业务收入中的成本为 85.68 元，每百元资产实现的主营业务收入为 115.9 元，人均主营业务收入为 117.4 万元，产成品存货周转天数为 14.2 天，应收账款平均回收期为 35 天。2015 年末，资产负债率为 56.2%。

2015 年，全国固定资产投资（不含农户）551590 亿元，比上年名义增长 10%

（扣除价格因素，实际增长 12%），增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。从环比速度看，12 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.68%。

分产业看，第一产业投资 15561 亿元，比上年增长 31.8%，增速比 1-11 月份提高 3.1 个百分点；第二产业投资 224090 亿元，增长 8%，增速回落 0.1 个百分点；第三产业投资 311939 亿元，增长 10.6%，增速回落 0.4 个百分点。

第二产业中，工业投资 219957 亿元，比上年增长 7.7%，增速比 1-11 月份回落 0.4 个百分点；其中，采矿业投资 12971 亿元，下降 8.8%，降幅扩大 0.1 个百分点；制造业投资 180365 亿元，增长 8.1%，增速回落 0.3 个百分点；电力、热力、燃气及水生产和供应业投资 26621 亿元，增长 16.6%，增速提高 0.6 个百分点。

第三产业中，基础设施投资（不含电力）101271 亿元，比上年增长 17.2%，增速比 1-11 月份回落 1 个百分点。其中，水利管理业投资增长 21%，增速回落 2.3 个百分点；公共设施管理业投资增长 20.2%，增速回落 0.3 个百分点；道路运输业投资增长 16.7%，增速回落 0.8 个百分点；铁路运输业投资增长 0.6%，增速回落 0.2 个百分点。

分地区看，东部地区投资 228747 亿元，比上年增长 12.7%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点；中部地区投资 139904 亿元，增长 15.7%，增速回落 0.1 个百分点；西部地区投资 137353 亿元，增长 9%，增速提高 0.1 个百分点；东北地区投资 40033 亿元，下降 11.2%，降幅扩大 0.5 个百分点。

分登记注册类型看，内资企业投资 526883 亿元，比上年增长 10.6%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点；港澳台商投资 11930 亿元，总量与上年持平（增速为 0），1-11 月份为增长 0.6%；外商投资 10746 亿元，下降 2.8%，降幅扩大 0.4 个百分点。

从项目隶属关系看，中央项目投资 26224 亿元，比上年增长 6.4%，增速比 1-11 月份提高 6.2 个百分点；地方项目投资 525366 亿元，增长 10.2%，增速回落 0.5 个百分点。

从施工和新开工项目情况看，施工项目计划总投资 1019226 亿元，比上年增长 4.3%，增速比 1-11 月份回落 1.3 个百分点；新开工项目计划总投资 408084 亿

元，增长 5.5%，增速提高 0.8 个百分点。

从到位资金情况看，固定资产投资到位资金 573789 亿元，比上年增长 7.7%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。其中，国家预算资金增长 15.6%，增速回落 5.8 个百分点；国内贷款下降 5.8%，降幅扩大 1.5 个百分点；自筹资金增长 9.5%，增速提高 0.3 个百分点；利用外资下降 29.6%，降幅扩大 1.5 个百分点；其他资金增长 10.1%，增速提高 0.4 个百分点。

## 5、行业状况及发展前景

### （1）货币政策宽松，行业增速向下

建筑业新签合同累计同比与新开工面积累计同比增速持续下滑，预计有望企稳。2015 年第一季度建筑业新签合同额累计同比减少 3.95%，增速继续下滑，新开工面积同比减少 11.12%，增速仍处于不断下降的趋势。2011 年以来建筑业增速整体处于下降态势，2015 年增速为 2004 年以来最低。

在地产及地方融资受限的背景下，建筑公司客观上起到了下游行业加杠杆的功能。2009 年开始建筑行业资产负债率一直处于上升周期，从 2009 年的 76.4% 上升到 2014 年的 80.7%，在中信一级行业中仅低于银行及非银金融。其中，负债率超过 80% 的子行业有专业工程、水利水电、交建路桥和房屋建设。

### （2）基建投资仍然是稳增长利器

在经济向下背景下，中央基建投资成为稳增长重要手段。国家铁路固定资产投资 2014 年完成 8088 亿元，其中铁路基建投资 6623.00 亿元，YOY+24.31%。2015 年 1-4 月基建固投增速 20.3%，远高于同期制造业 9.9% 及房地产开发投资 6.0% 的增速。

基建投资驱动力：东部基础设施存量绝对领先，中西部基础设施追赶效应明显。一带一路战略提出以来，中西部的战略地位显著提升，对于中西部地区的投资也开始上升，2015 年以来，中西部的公路基建增速超过东部，开始出现了向东部区靠拢的趋势。

### （3）建筑业处于大周期下滑、小周期筑底的嵌套阶段

以建筑业增加值增长率测度，1981 年以来我国建筑业可划分为四个周期，平均长度 8 年，体现了朱格拉周期的典型特性。

我国建筑业目前正处于大周期下滑、小周期筑底的嵌套重叠阶段。2020 年之前我国建筑业增加值实际增速将可能保持在 8%-9%之间。若以 2010 我国经济增长中枢下移起算，我国建筑业在“十三五”期间都将保持在盘整阶段，这也将是我国建筑企业转型改革的关键时期。

## 6、企业经营、资产、财务分析

### （1）被评估企业简介

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

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

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）企业生产经营的历史情况

被评估单位主要从事建筑施工、房地产开发和新型材料生产三大业务板块，其中建筑施工板块在该公司业务规模中占比最大，是公司营业收入的主要来源；房地产开发板块是公司的传统业务，是公司营业收入较为稳定的“业绩点”；新型

材料生产与销售是公司积极推进发展的业务板块。

1. 建筑施工板块：公司建筑施工板块涉及市政道路、公路工程、房屋建筑等多个工程领域。作为西北地区首家以城市基础设施建设为主业的国有上市公司，公司拥有房屋建筑施工总承包特级资质，建筑行业甲级，市政、公路工程、装饰装修、钢结构、城市及道路照明等多项壹级资质，施工技术力量雄厚，市政、公路施工机械齐全，具备明显的道路建设和房建设备优势、明显的资质优势和资金优势，在新疆建筑市场具有一定的市场份额，其基本经营模式是通过市场竞争，以施工总承包等方式参与项目建设。

2. 房地产开发板块：公司拥有房地产开发经营壹级资质，经过多年发展，公司开发建设的公租房、商品房等项目在乌鲁木齐市及新疆范围内积累了良好的信誉度和口碑。公司房地产开发业务的经营模式以自行开发、自行销售为主，除部分项目在销售环节由代理公司代为销售外，其余大部分项目均由公司自己的销售团队进行管理。

3. 新型材料生产板块：公司新型材料生产业务主要是为市场提供沥青混凝土、混凝土排水管及墙体材料等建筑施工原料产品，其主要经营模式是自行生产加工产品，然后寻求合适的客户进行销售。公司生产出来的新型建筑材料在销售上一方面积极开拓市场，提高市场占有率；另一方面也用于公司自身各项工程建设项目上，降低工程施工成本，提升公司相关业务协同发展。

### （3）企业经营管理结构

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、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、惠市皓塬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）被评估企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

##### 1) 被评估企业在行业中地位

被评估公司作为西北地区首家以城市基础设施建设为主业的国有上市公司，是国内一流、疆内领先的城市基础设施建设和房屋建筑品牌公司，在疆内及全国各地承房屋建筑、市政公用、公路、水利水电、钢结构、装饰装修、城市及道路照明、压力管道、园绿化工程施工并获得中国市政金杯示范工程奖 4 项，各类省部级奖 50 项以上。

公司是自治区创新型企业，坚持走科技创新，质量兴企之路，公司建立的特级企业信息化管理平台系统已在组织内有效运行，成立的技术中心和中心试验室，获自治区级企业技术中心认证，主编和参编国家工程建设类标准两项，自治区级标准 5 项，取得 4 项国家级工法，12 项省级工法，拥有 30 项国家专利、获乌鲁木齐及自治区科技进步类 3 项，连年被评为“科技创新型企业”。科技创新引领公司在建筑节能、市政高架路桥、污水处理、高层建筑施工技术等领域走在了全疆前列，这些优秀的成果以及领先的技术，构成了企业强大的核心技术优势。

截止 2016 年 8 月 31 日，公司具有房屋建筑工程施工总承包特级（可承包房屋建筑、公路、铁路、市政公用、港口与航道、水利水电各类别工程的施工总承包，工程总承包和项目管理业务）；市政公用工程、公路工程施工总承包壹级；水利水电工程施工总承包贰级；钢结构工程、建筑装饰装修、城市及道路照明工程专业承包壹级；建筑行业甲级；房地产开发壹级；物业管理壹级等多项资质，在疆内处于领先地位。

## 2) 被评估企业的竞争优势

①区位优势。随着国家新一轮改革政策的实施，新疆地区区域跨越式发展中长期建设日渐显现。在“丝绸之路经济带”的带动下，新疆被定位于建设成为国际运输门户、枢纽、金融中心、文化教科中心，必将构建结构合理、布局有序、衔接顺畅、安全高效的各类现代化基础设施体系，以满足整体发展需求。公司作为新疆本土的建筑企业，将会在这次改革释放的红利中受益。

②品牌优势。公司自成立以来，建筑业一直是主营业务。在该领域内，公司以质量开拓市场，以管理谋求发展，以效益回报股东，不断提高“新疆城建”的品牌知名度，在市场上积累了良好的口碑，公司承建的多个项目分获乌鲁木齐市级、自治区级等奖项。

③资质优势。在竞争日趋激烈的工程建设领域，资质成为博弈的重要工具。公司目前拥有市政公用工程施工总承包、公路工程施工总承包等多项壹级资质，在自治区范围内属先进行列。另外，报告期内，公司取得了由国家住房和城乡建设部颁发的房屋建筑工程施工总承包特级资质，建筑行业甲级资质，这为公司今后拓宽发展空间、抢占市场先机奠定良好基础，增添了“硬实力”。

④工程施工优势。经过多年在新疆本地从事房屋建筑、基础设施建设的积累，公司拥有大量经验丰富的技术人员和施工队伍，能够组织完成不同种类的施工项目，针对各种不同施工环境采用与之相适应的施工工艺和管理措施，有效增强了公司承揽工程项目的核心竞争力。

## 3) 被评估企业的竞争劣势及可能面临的风险

①宏观政策风险。公司所处行业为基础设施建设业，该行业易受社会固定资产投资规模、城市化进程等宏观经济因素的影响，宏观经济周期的变化和固定资产投资规模的调整对本公司的业务有直接的影响。若我国宏观经济增速未来持续放缓，基础设施投资规模减小则将会给行业及公司业务经营带来不利影响，对此，公司将高度关注国家宏观经济政策和市场走向，加强项目可行性研究，加强风险防控能力，积极做好市场分析、市场研判、财务评估等工作，进一步提高公司综合盈利能力。

②房地产行业下行风险。近两年来，受房地产调控和前期库存压力较大的影

响，全国房地产市场进入调整期，整体行情不容乐观。如果未来房地产行业继续处于调整期，全行业去库存压力居高不下，公司房地产业务经营存在一定的下行风险。为此，公司将坚持深耕现有区域为主、自我平衡、滚动发展的土地储备策略，积极主动求创新，提升产品设计与研发水平，加强成本管理，改善销售、加速资金回笼，积极适应房地产行业发展的“新常态”。

③现金流短缺风险。公司从事的基础设施建设业务投资规模大，建设周期较长，能否及时筹措和有效运用资金将对公司的经营产生一定的影响。为此，公司将积极拓宽融资渠道，创新融资方式，降低融资成本，通过加强与银行的良好合作，向银行间市场交易商协会申请发行短期融资券、中期票据等低利率融资工具方式满足资金需求。

④运营风险。因房地产产品生产周期较长，过程中材料及人工成本费用不断攀升，蕴含较大的经营风险。对此，公司将加强成本管理，严格控制生产成本，合理规划项目开发建设周期。

⑤工程安全风险。公司所处行业为建筑业，涉及工程项目及施工人员较多，工程安全管理方面存在较大考验。对此，公司将积极做好强化安全、文明施工等方面的工作，建立健全安全文明工地考核制度、安全事故责任追究制度，加大安全事故防控力度。

⑥技术风险。随着“丝绸之路经济带”的推行，大型央企及疆外有实力的施工企业陆续在新疆布局，随之而来的技术含量高、施工难度大的项目也日益增多，这对公司自身的技术实力、科研水平提出了更高的要求。对此，公司将继续做好科技创新工作，培养专业的技术人才。

⑦应收账款风险。由于公司所处的基础设施建设行业其项目工程周期都很长，工程在验收和审计决算等方面存在一定的滞后性，故公司应收账款较大，回款周期较长。对此，公司将继续通过加强合同管理、客户信用管理等方面的工作，进一步加大清欠力度，做好回款的对接工作，以此来控制该风险。

#### （4）企业历史年度财务分析

##### 1) 资产配置和使用情况

##### ①经营性资产的配置和使用情况



被评估单位经营性资产主要是为建筑施工以及房产开发所投入的各项成本、费用所构成的存货，应付项目工程款以及项目建设所需的有息借款等。

## ②非经营性资产负债和溢余资产的配置和使用情况

非经营性资产及负债：指未列入企业经营的流动资产和流动负债，主要是投资、融资相关的各类应收应付款项。通过对被评估单位提供的评估基准日财务报表分析，确定其与投融资相关的应收应付款项。溢余资产主要是经营性资产中的闲置资产、超出经营活动所需的货币资金、非经常性赔款、押金等以及利用溢余货币资金形成的交易性金融资产、可供出售金融资产等。根据测算，在未来融资模式下，被评估单位的溢余资产主要包括货币资金；非经营性主要包括其他应收款、其他流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资及递延所得税资产等。

## 2) 企业近年来资产负债状况及经营成果

近四年及评估基准日的资产负债概况如下：

金额单位：人民币万元

资产	2012年12月 31日	2013年12月 31日	2014年12月 31日	2015年12月 31日	2016年8月 31日
流动资产	557,165.79	617,895.44	714,314.33	788,118.44	647,170.62
非流动资产：	99,917.04	144,008.10	191,560.01	207,435.87	245,073.00
其中：可供出售金融资产	-	-	2,500.00	2,500.00	2,000.00
长期应收款	-	54,669.44	71,776.19	71,776.19	111,273.26
长期股权投资	41,722.01	41,545.60	35,480.35	35,086.69	19,139.59
投资性房地产	5,353.13	9,945.94	39,918.58	40,498.86	49,109.31
固定资产	34,679.52	9,927.25	9,328.36	8,117.15	5,631.12
在建工程	735.51	1,420.84	1,777.15	310.69	39.47
无形资产	2,250.14	1,547.12	1,522.33	1,473.51	1,458.84
长期待摊费用	307.14	221.23	16.23	4.06	1.16
递延所得税资产	14,869.59	24,730.68	29,233.92	39,408.51	48,773.10
其他非流动资产	-	-	6.90	8,260.20	7,647.15
资产总计	657,082.83	761,903.54	905,874.34	995,554.31	892,243.62
流动负债	356,467.64	489,068.75	576,832.73	590,693.95	552,222.45
非流动负债	98,678.56	46,860.00	105,174.63	179,009.07	164,503.88
负债合计	455,146.21	535,928.75	682,007.36	769,703.02	716,726.33
所有者权益合计	201,936.63	225,974.79	223,866.98	225,851.29	175,517.29

近四年度及 2016 年 1-8 月的利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-8 月
一、营业收入	279,480.09	413,695.64	532,052.98	406,819.16	180,572.93
减：营业成本	240,521.80	374,272.16	487,091.12	371,164.34	168,026.86
营业税金及附加	8,205.96	7,421.70	9,707.66	7,677.45	-243.57
销售费用	641.21	763.53	404.77	565.07	397.42
管理费用	7,124.75	8,086.17	8,612.85	7,860.77	4,958.81
财务费用	5,713.06	7,547.63	8,854.17	13,831.95	10,361.79
资产减值损失	9,121.43	5,037.76	12,207.72	4,177.87	52,246.81
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-
投资收益	1,783.78	-16.06	-1,436.73	-393.66	-143.10
二、营业利润	9,935.67	10,550.64	3,737.96	1,148.05	-55,318.29
加：营业外收入	21,177.81	20,611.15	355.83	989.06	666.03
减：营业外支出	7,575.92	291.34	345.85	98.87	163.48
其中：非流动资产处置损失					
三、利润总额	23,537.56	30,870.45	3,747.95	2,038.24	-54,815.74
减：所得税费用	1,192.92	2,101.78	-1,267.65	-2,819.56	-7,860.66
四、净利润	22,344.65	28,768.67	5,015.60	4,857.80	-46,955.08

注：以上 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-8 月数据经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“CAC 证审字[2016]0526 号”标准无保留意见审计报告。

以上 2013 年度数据经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“CHW 证审字[2014]0046 号”标准无保留意见审计报告。

### 3) 资产结构分析

评估基准日，资产结构情况见下表：

金额单位：人民币万元

资产类别	金额	比例
货币资金	51,559.26	5.78%
应收票据	1,135.00	0.13%
应收账款	306,308.04	34.33%
预付款项	18,201.15	2.04%
其他应收款	195,868.64	21.95%
存货	73,857.28	8.28%
其他流动资产	241.25	0.03%
流动资产合计	647,170.62	72.53%
可供出售金融资产	2,000.00	0.22%

资产类别	金额	比例
长期应收款	111,273.26	12.47%
长期股权投资	19,139.59	2.15%
投资性房地产	49,109.31	5.50%
固定资产	5,631.12	0.63%
在建工程	39.47	0.01%
无形资产	1,458.84	0.16%
长期待摊费用	1.16	0.00%
递延所得税资产	48,773.10	5.47%
其他非流动资产	7,647.15	0.86%
资产总计	892,243.62	100.00%

从上表的数据可以看出，流动资产占 72.53%，长期应收款占 12.47%，长期股权投资占 2.15%，投资性房地产占 5.50%，固定资产占 0.63%，递延所得税资产占 5.47%。被评估单位主要从事建筑工程施工，应收工程款及存货占资产比重较大。

## 7、评估分析及测算过程

(1) 本次评估的具体评估思路是：

1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的应收、应付等资产（负债）；未计入损益的在建工程和未纳入预测范围的对外投资等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

(2) 评估模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象的付息债务价值。

其中 B：评估对象的企业价值的模型为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：

P：评估对象的经营性资产价值；

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

R<sub>i</sub>：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。

ΣC<sub>i</sub>：评估对象基准日存在的非经营性、溢余性资产的价值和长期股权投资价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C<sub>1</sub>：评估对象基准日存在的其他非经营性资产和溢余性资产价值

C<sub>2</sub>：长期股权投资价值

### （3）收益年限的确定

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的，因此，确定收益期限为无限期，根据公司经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，第 6 年以后各年与第 5 年持平。

### （4）收益主体与口径的相关性

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营资产的收益指标，其基本公式为：

企业的自由现金流量=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-追加资本

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

### （5）未来收益的确定

#### 1) 营业收入的预测

##### ① 历年主营业务收入情况

历年主营业务收入相关指标统计如下：

金额单位：万元

收入类别	分类	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-8 月
建筑施工	公路施工	81,245.17	127,151.03	23,657.24	15,597.76	8,167.73
	房建施工	166,019.77	259,358.19	461,914.30	360,158.66	142,798.14
	市政及其他施工	8,595.09	12,430.02	40,901.98	21,466.46	21,246.94
	小计	255,860.02	398,939.24	526,473.52	397,222.88	172,212.82
房产销售	小计	6,832.00	3,190.73	835.88	5,176.55	6,387.01
供水收入	小计	8,884.42	7,765.72	-	-	-
材料销售	小计	3,129.45	1,327.24	1,512.78	1,063.95	380.56
主营业务收入合计		274,705.90	411,222.93	528,822.18	403,463.39	178,980.39
增长率			49.70%	28.60%	-23.71%	-55.64%

### ②未来年度主营业务收入预测

根据以上预测相关数据，主营业务收入预测如下：

金额单位：万元

产品名称（类别）	2016 年 9-12 月	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
公路施工	5,709.60	15,070.60	17,324.13	21,938.37	25,554.67	26,832.41
房建施工	154,811.88	297,610.02	297,610.02	297,610.02	297,610.02	297,610.02
市政及其他施工	8,512.24	26,764.71	31,102.94	30,480.89	30,785.69	33,093.55
房产销售	2,163.16	40,274.01	25,273.20	15,771.44	7,628.38	-
材料销售	725.96	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00
主营业务收入合计	171,922.84	380,574.34	372,165.29	366,655.72	362,433.76	358,390.98
增长率		8.46%	-2.21%	-1.48%	-1.15%	-1.12%

被评估单位主营收入自 2014 年达到峰值后，随着宏观经济等外部大环境的影响，逐渐回归合理区间，结合近年经济形势，预计未来主营收入在 40 亿元左右波动。

### ③历年其他业务收入情况

被评估单位其他业务收入主要系房地产租赁业务收入和材料销售收入组成。历史年度其他业务收入情况见下表：

金额单位：万元

收入类别	出租面积	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-8 月
欣悦园公租房租金收入	104,570.76	-	-	168.72	862.77	669.51
吉祥苑租金收入	5,620.03	318.89	423.74	415.63	420.89	250.07
金道苑租金收入	1,224.07	166.41	234.39	269.66	277.29	231.99
城建大厦租金收入	9,817.69	134.08	42.38	126.45	340.38	238.85

收入类别	出租面积	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-8月
节能保温砌块项目部租金收入		222.34	229.34	231.72	231.72	144.35
租赁收入小计	小计	841.71	929.85	1,212.18	2,133.05	1,534.78
其他收入	小计	16.00	11.34	45.26	7.79	6.02
材料销售	小计	3,917.51	1,752.86	1,952.89	1,177.32	51.74
主营业务收入合计		4,775.23	2,694.05	3,210.33	3,318.16	1,592.54

注：其中欣悦园系公租房小区，租户资格由政府保障办审核确定，租金标准系政府指导定价，租金水平明显低于市场价。

#### ④其他业务收入未来预测

按照现行的租金水平对被评估单位的租金收入进行了预测，预测情况见下表：

其他业务收入预测表

金额单位：万元

产品名称（类别）	2016年9-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
欣悦园公租房租金收入	334.76	1,000.00	1,050.00	1,102.50	1,157.63	1,215.51
吉祥苑租金收入	125.04	414.89	414.89	414.89	414.89	414.89
金道苑租金收入	116.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
城建大厦租金收入	119.43	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
节能保温砌块项目部租金收入	74.13	220.07	203.94	184.94	182.97	183.24
租赁收入小计	769.34	2,264.97	2,298.84	2,332.33	2,385.49	2,443.64
其他收入	14.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
其他业务收入合计	783.34	2,284.97	2,318.84	2,352.33	2,405.49	2,463.64

## 2) 主营业务成本的预测

### ①历年主营业务成本情况

历年主营业务成本相关指标统计如下：

金额单位：万元

收入类别	分类	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-8月
建筑施工	公路施工成本	72,070.68	114,097.01	21,291.52	14,037.98	7,350.96
	公路成本/公路收入	88.71%	89.73%	90.00%	90.00%	90.00%
	房建施工成本	144,521.87	237,287.25	422,651.58	330,265.49	134,430.57
	房建成本/房建收入	87.05%	91.49%	91.50%	91.70%	94.14%
	市政及其他施工成本	8,297.93	11,777.15	39,169.09	20,619.30	20,609.54
	其他成本/其他收入	96.54%	94.75%	95.76%	96.05%	97.00%

收入类别	分类	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-8 月
	小计	224,890.48	363,161.41	483,112.20	364,922.77	162,391.07
	毛利率	12.10%	8.97%	8.24%	8.13%	5.70%
房产销售	小计	3,651.88	2,698.86	798.46	3,052.89	4,365.65
	毛利率	46.55%	15.42%	4.48%	41.02%	31.65%
供水收入	小计	5,747.21	5,625.40	-	-	-
	毛利率	35.31%	27.56%			
材料销售	小计	2,486.44	1,055.61	1,144.04	917.95	354.62
	毛利率	20.55%	20.47%	24.37%	13.72%	6.82%
主营业收入合计		236,776.01	372,541.28	485,054.70	368,893.61	167,111.34
主营业务成本/主营业务收入		86.19%	90.59%	91.72%	91.43%	93.37%

#### ②未来年度主营业务成本预测

根据以上预测相关数据，主营业务成本预测如下：

主营业务成本预测表

金额单位：万元

产品名称（类别）	2016 年 9-12 月	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
公路施工成本	5,195.73	13,714.25	15,764.96	19,963.92	23,254.75	24,417.49
成本/收入	91.00%	91.00%	91.00%	91.00%	91.00%	91.00%
房建施工	134,906.50	269,337.07	269,337.07	269,337.07	269,337.07	269,337.07
成本/收入	87.14%	90.50%	90.50%	90.50%	90.50%	90.50%
市政及其他施工	8,086.63	25,694.12	29,858.83	29,261.65	29,554.27	31,769.81
成本/收入	95.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%
工程小计	148,188.86	308,745.44	314,960.86	318,562.64	322,146.09	325,524.37
工程毛利率	12.33%	9.04%	8.98%	8.99%	8.99%	8.95%
房产销售成本	2,518.42	25,146.40	16,637.98	8,119.90	3,297.85	2,518.42
房产毛利率	-16.42%	37.56%	34.17%	48.52%	56.77%	-16.42%
材料销售成本	563.79	709.65	709.65	709.65	709.65	709.65
材料毛利率	22.34%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%
主营业务成本合计	151,271.07	334,601.50	332,308.49	327,392.19	326,153.59	326,234.02
成本/收入	87.99%	87.92%	89.29%	89.29%	89.99%	91.03%

#### ④ 历年其他业务成本情况

被评估单位其他业务收入主要系房地产租赁业务中的房地产折旧费及部分劳务费，以及材料销售过程中的材料成本组成。历史年度其他业务收入情况见下表：

金额单位：万元

成本种类	费用类别	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-8 月
租赁成本	折旧费	421.48	401.95	592.39	1,226.80	876.36
	劳务费	27.28	35.88	48.10	63.08	39.15
	其他	-8.70	5.13	273.54	-	-
	小计	440.07	442.97	914.04	1,289.88	915.52
其他成本	小计	3,304.52	1,287.91	1,114.16	980.85	-
材料销售	小计	1.20	-	8.22	-	-
其他业务成本合计		3,745.79	1,730.88	2,036.41	2,270.73	915.52

### ⑤ 其他业务成本未来预测

按照现行的出租房地产的情况，对被评估单位的折旧成本进行了预测，预测情况见下表：

其他业务成本预测表

金额单位：万元

产品名称（类别）	2016 年 9-12 月	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
折旧费	534.74	1,602.80	1,573.06	1,566.61	1,566.88	1,567.15
劳务费	19.58	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
其他	-	-	-	-	-	-
租赁成本小计	554.32	1,662.80	1,633.06	1,626.61	1,626.88	1,627.15
其他成本						
其他业务成本合计	554.32	1,662.80	1,633.06	1,626.61	1,626.88	1,627.15

### 3) 营业税金及附加的估算

营业税金及附加包括如城建税、教育费附加以及土地增值税等。2016 年 5 月份之前新疆城建（集团）股份有限公司房产销售按照 5% 缴纳营业税、工程施工按照 3% 缴纳营业税，营改增后上述收入按照 11% 的税率计征增值税，材料销售收入增值税税率为 17%，租金收入按照 5%、非金融机构利息收入 6% 计缴增值税。城建税及教育费附加、地方教育费附加按流转税的 7%、3% 和 2% 缴纳。本次预测时考虑到房产开发项目均为老项目按照 5% 的税率简易征收，工程施工的进项税存在不确定性亦选用 3% 的税率进行简易征收方式，预期预测期间内各年度的适用税率将维持这一原则不变。营业税金及附加预测如下：



## 未来营业税金及附加估算表

金额单位：万元

项目	2016年9-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
增值税销项	5,438.98	12,748.34	12,197.75	11,844.10	11,557.24	11,286.30
增值税进项	95.85	120.64	120.64	120.64	120.64	120.64
应交增值税	5,343.13	12,627.70	12,077.11	11,723.46	11,436.60	11,165.66
应交城市维护建设税	374.02	883.94	845.40	820.64	800.56	781.60
教育附加	160.29	378.83	362.31	351.70	343.10	334.97
地方教育费附加	106.86	252.55	241.54	234.47	228.73	223.31
土地增值税	280.70	1,057.44	611.95	1,327.51	7,859.70	-
营业税金及附加合计	921.88	2,572.76	2,061.20	2,734.33	9,232.09	1,339.88

## 4) 销售费用的预测

销售费用历史年度数据如下：

金额单位：万元

序号	项目	历史年度				
		2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-8月
1	广告费	10.45	148.32	91.27	79.45	148.29
2	运输费	89.97	68.03	64.87	110.40	24.02
3	包装费	378.31	423.32	128.23	148.84	156.28
4	差旅费	0.66	1.40	1.71	1.54	0.49
5	差旅费	1.50	0.26	-	-	-
6	办公费	1.64	7.01	6.11	3.35	3.26
7	折旧费	-	0.18	0.53	1.04	0.70
8	销售人员工资	-	31.27	80.04	73.90	48.14
9	其他	158.69	83.73	32.01	146.55	16.23
营业（销售）费用合计		641.21	763.53	404.77	565.07	397.42

工资及福利费：以历史年度数据为基数，按年均增长估算。

办公及其他费用：其他各类费用的发生主要根据以前年度发生额情况，以平均数据为基础，确定相应费用发生额。

涉及房地产销售的按照其销售现金流入的3%预计销售费用。预测表如下：

序号	项目	预测年度					
		2016年9-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
1	广告费	51.23	350.00	350.00	163.97	163.97	-
2	运输费	11.93	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3	包装费	32.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
4	差旅费	0.25	0.81	0.73	0.77	0.73	0.80

序号	项目	预测年度					
		2016年9-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
5	差旅费	-	-	-	-	-	-
6	办公费	1.45	1.50	4.00	5.00	5.00	-
7	折旧费	-	-	-	-	-	-
8	销售人员工资	24.07	167.16	153.98	107.20	112.37	62.60
9	其他	3.88	908.73	371.60	310.95	9.39	5.47
营业（销售）费用合计		124.80	1,576.21	1,028.31	735.89	439.47	216.88

### 5) 管理费用预测

管理费用历史年度数据及未来预测如下：

金额单位:万元

序号	项目	历史年度				
		2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-8月
一	固定部分					
1	折旧费	637.64	577.98	715.65	681.54	428.79
2	无形资产摊销	117.15	65.12	48.88	48.82	32.26
3	长期待摊费用摊销	160.81	102.47	302.49	12.17	4.06
	固定部分合计	915.60	745.56	1,067.01	742.53	465.11
二	可变部分					
1	管理人员人力资源费用	4,393.35	5,317.39	5,040.47	5,074.42	3,574.83
2	办公费	166.56	356.74	236.10	171.41	96.37
3	水电费	76.29	51.29	65.39	56.22	0.05
4	差旅费	152.38	195.70	208.74	155.34	78.89
5	交通费	8.71	9.17	5.63	3.60	2.82
6	房产税	165.25	182.68	144.37	179.43	143.78
7	车船税	0.04	0.09	1.73	2.88	1.38
8	印花税	139.33	92.90	133.62	179.31	52.62
9	审计费	221.50	299.44	361.22	253.47	169.43
10	低值易耗品摊销	12.07	2.39	1.37	1.36	-
11	业务招待费	171.50	105.15	6.69	10.00	1.97
12	排污费	0.55	0.55	0.55	0.37	0.23
13	研究开发费	-	42.71	26.32	15.00	3.00
14	商业保险费	0.07	-	-	-	-
15	其他	701.54	684.41	1,313.62	1,015.43	368.32
	可变部分合计	6,209.14	7,340.61	7,545.83	7,118.24	4,493.70
三	管理费用合计	7,124.75	8,086.17	8,612.85	7,860.77	4,958.81
	可变费用占收入比	0.02	0.02	0.01	0.02	0.03
四	占收入比	0.03	0.02	0.02	0.02	0.03

管理费用的预测分固定部分和可变部分两方面预测。固定部分主要是折旧与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

摊销，不随主营业务收入变化而变化；可变部分主要是人工费用等，随业务量的增加而变化。

序号	项目	预测年度					2021年 度
		2016年9-12月	2017年 度	2018年 度	2019年 度	2020年 度	
一	固定部分						
1	折旧费	207.55	637.23	630.71	501.20	344.90	331.87
2	无形资产摊销	18.93	51.32	47.99	43.37	43.37	43.37
3	长期待摊费用摊销	-	-	-	-	-	-
	固定部分合计	226.48	688.55	678.70	544.57	388.27	375.24
二	可变部分						
1	管理人员费用	1,868.64	5,371.08	5,378.26	5,501.76	5,700.89	5,828.37
2	办公费	61.77	186.52	185.25	184.02	181.52	180.71
3	水电费	58.40	57.61	58.81	61.00	62.50	61.49
4	差旅费	78.90	160.28	156.53	154.70	157.21	154.67
5	交通费	1.36	3.55	3.43	3.35	3.39	3.33
6	房产税	37.01	180.80	180.80	180.80	180.80	180.80
7	车船税	0.66	1.70	1.70	1.70	1.75	1.72
8	印花税	75.05	3.19	3.16	3.20	2.71	2.75
9	审计费	84.04	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
10	低值易耗品摊销	-	-	-	-	-	-
11	业务招待费	4.41	5.53	5.59	5.33	5.52	5.45
12	排污费	-	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
13	研究开发费	-	-	-	-	-	-
14	商业保险费	-	-	-	-	-	-
15	其他	392.95	735.34	661.57	657.70	622.33	621.88
	可变部分合计	2,663.19	6,905.82	6,835.34	6,953.79	7,118.83	7,241.40
三	管理费用合计	2,889.66	7,594.37	7,514.04	7,498.36	7,507.11	7,616.64
	可变费用占收入比	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
四	占收入比	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02

### ①固定费用的预测

本次预测存量固定资产的基础上，考虑固定资产的更新需要追加的资本性支出，按照现有的会计政策，计算固定资产折旧费用。

### ②可变费用的预测

人工费用：包括工资、福利费、工会经费、教育经费、劳动保险费等，以历史年度实际数据为基础，以后各年按年均同比增长估算。

研发费用：科技企业研发费用的不断投入是保持其持续发展的基础，分析调

整企业未来年度研发经费预算后测算。

办公及其他费用：其他各类费用的发生主要是以历史年数据为基础，以后各年按年均同比增长估算。

经上述预测后，未来各年管理费用占收入的比例分别为，分析说明合理性。

#### 6) 财务费用的预测

根据企业基准日的借贷情况，以及未来五年借贷计划，按现行的利率水平预测财务费用如下表：

金额单位：万元

项目	2016年9-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
财务费用合计	5,736.57	16,722.17	13,422.17	11,222.17	9,572.17	8,472.17

#### 7) 折旧与摊销预测

##### ①折旧预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。

公司的固定资产主要包括机器设备、车辆及办公设备等。固定资产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率，对购入已使用的固定资产按尚可使用年限计提折旧。

在维持现有经营规模的前提下，未来各年度只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止。未来经营期内的折旧估算如下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	2016年9-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
	<b>固定资产原值</b>						
1	期初余额	68,940.87	68,940.87	68,957.07	68,973.81	68,988.81	69,021.56
2	本期增加	-	16.20	16.74	15.00	32.75	8.00
3	本期减少	-	-	-	-	-	-
4	期末余额	68,940.87	68,957.07	68,973.81	68,988.81	69,021.56	69,029.56
	<b>累计折旧</b>						
1	期初余额	12,063.38	13,016.36	15,738.68	18,398.85	20,850.13	22,977.46
2	本期增加	952.98	2,722.32	2,660.17	2,451.28	2,127.33	2,021.23

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

序号	项目名称	2016年9-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
	其中：管理费用	207.55	637.23	630.71	501.20	344.90	331.87
	制作费用	745.43	2,085.08	2,029.46	1,950.08	1,782.43	1,689.36
3	本期减少	-	-	-	-	-	-
4	期末余额	13,016.36	15,738.68	18,398.85	20,850.13	22,977.46	24,998.69
	<b>固定资产净值</b>	<b>55,924.51</b>	<b>53,218.39</b>	<b>50,574.97</b>	<b>48,138.69</b>	<b>46,044.11</b>	<b>44,030.87</b>

## ②摊销预测

摊销主要包括无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估根据企业基准日的会计政策预测摊销额。未来经营期内的摊销估算如下表：

金额单位：万元

序号	项目	2016年9-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
1	无形资产摊销	18.93	51.32	47.99	43.37	43.37	43.37

## 8) 追加资本估算

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如产能扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他长期资产）；经营规模变化所需的新增营运资金以及持续经营所必须的资产更新等。

在本次评估中，假设企业不再对现有的经营能力进行资本性投资，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的资产更新和营运资金增加额。即本报告所定义的追加资本为：

追加资本=资产更新投资+营运资金增加额

资产更新投资=固定资产更新=机器设备更新+房屋建筑物更新+其他设备更新

### ① 资产更新投资

按照收益估算的前提和基础，在维持现有规模的前提下，未来各年不考虑扩大的资本性投资，则只需满足维持现有生产经营能力所必需的更新性投资支出。因此只需估算现有资产耗损（折旧）后的更新支出。本次估算车辆及办公设备的更新投资所发生的资本性支出按基准日该被更新资产的账面金额计算。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生的资产更新支出的同时，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止。参照公司以往年度资产更新性支出情

况，预测未来资产更新性支出

## ②营运资金增加额估算

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、存货购置、客户欠付的应收款项等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税金和应付工资等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小，估算时假定其保持基准日余额持续稳定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

营运资金=经营性现金+存货+应收款项-应付款项

经营性现金=年付现成本总额/现金周转率

年付现成本总额=销售成本总额+期间费用总额-非付现成本总额

现金周转期=存货周转期+应收款项周转期-应付款项周转期

应收款项=营业收入总额/应收账款周转率

应收款项主要包括应收账款、应收票据、预付款项以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收款项以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对评估对象经营情况的调查，以及经审计的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，可得到未来经营期内各年度的货币资金、存货、应收款项以及应付

款项等及其营运资金增加额，估算结果见表。

公司未来营运资金预测表

金额单位：万元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营运资金（不含货币）	103,641.76	115,323.02	111,188.79	109,329.23	104,923.35	105,231.53
最低货币资金保有量	41,928.37	42,101.22	42,327.64	42,574.37	43,632.84	42,930.27
营运资金	145,570.13	157,424.24	153,516.43	151,903.60	148,556.20	148,161.80
营运资金追加额	-13,274.97	11,854.11	-3,907.80	-1,612.83	-3,347.41	-394.40

### 9) 净现金流量估算结果

本次评估中对未来收益的估算，主要是在对公司审计报告揭示的营业收入、营业成本和财务数据的核实、分析的基础上，根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。估算时不考虑其它非经常性收入等所产生的损益。根据以上对主营业务收入、成本、期间费用等的估算，公司未来净现金流量估算如下，永续期按照 2021 年的水平持续。

公司未来现金流量估算表

金额单位：万元

项目	2016 年 9-12 月	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	172,706.19	382,859.31	374,484.14	369,008.05	364,839.26	360,854.62
减：营业成本	151,825.39	336,264.30	333,941.55	329,018.79	327,780.46	327,861.17
营业税金及附加	921.88	2,572.76	2,061.20	2,734.33	9,232.09	1,339.88
销售费用	124.80	1,576.21	1,028.31	735.89	439.47	216.88
管理费用	2,889.66	7,594.37	7,514.04	7,498.36	7,507.11	7,616.64
财务费用	5,736.57	16,722.17	13,422.17	11,222.17	9,572.17	8,472.17
资产减值损失						
加：公允价值变动收益						
投资收益						
营业利润	11,207.89	18,129.51	16,516.87	17,798.52	10,307.96	15,347.89
加：营业外收入						
减：营业外支出						
利润总额	11,207.89	18,129.51	16,516.87	17,798.52	10,307.96	15,347.89
减：所得税费用	3,150.89	4,631.38	4,527.52	4,088.38	2,238.12	3,836.97
净利润	8,057.00	13,498.13	11,989.34	13,710.14	8,069.84	11,510.92
+财务费用	5,575.40	16,360.20	13,885.20	12,235.20	10,997.70	10,172.70
+折旧与摊销	3,490.32	27,920.04	19,346.14	10,614.55	5,468.55	2,064.60
-营运资金净增加	-13,274.97	11,854.11	-3,907.80	-1,612.83	-3,347.41	-394.40
-资本性支出	2,942.15	10,299.38	16.74	15.00	32.75	8.00

项目	2016年9-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
净现金流量	27,455.55	35,624.88	49,111.75	38,157.71	27,850.74	24,134.62

## （6）折现率的确定

### 1）折现率模型

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)，WACC模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E / (D + E)] + k_d \times (1 - t) \times [D / (D + E)]$$

其中： $k_e$ : 权益资本成本

$E$ : 权益资本的市场价值

$D$ : 债务资本的市场价值

$K_d$ : 债务资本成本

$T$ : 所得税率

### 2）权益资本成本的确定

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示：

$$R_e = R_{f1} + \beta (R_m - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中： $R_e$ : 权益期望回报率，即权益资本成本

$R_{f1}$ : 长期国债期望回报率

$\beta$ : 贝塔系数

$R_m$ : 市场期望回报率

$R_{f2}$ : 长期市场预期回报率

$\text{Alpha}$ : 特别风险溢价

$(R_m - R_{f2})$ : 股权市场超额风险收益率，称 ERP

具体参数取值过程：

①长期国债期望回报率（ $R_{f1}$ ）的确定。本次评估我们在沪、深两市选择评估基准日距到期日剩余期限十年以上的长期国债的年到期收益率的平均值，经过汇总计算取值为 3.94%，详见附表《国债到期收益率计算表》（数据来源：wind



网)。

②ERP，即股权市场超额风险收益率（ $R_m - R_f$ ）的确定。一般来讲，股权市场超额风险收益率即股权风险溢价，是投资者所取得的风险补偿额相对于风险投资额的比率，该回报率超出在无风险证券投资上应得的回报率。目前我国，通常采用证券市场公开资料来研究风险报酬率。

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取 1928-2015 年美国股票与国债的算术平均收益差 6.18%；国家风险补偿额取 0.90%。

则：ERP=6.18%+0.90%

=7.08%

③贝塔系数的确定

A、确定可比公司

在本次评估中对比公司的选择标准如下：

- 对比公司所从事的行业或其主营业务为房地产开发行业；
- 对比公司近年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行 A 股。

根据上述四项原则，我们选取了以下 4 家上市公司作为对比公司：

对比公司一：宏润建设

宏润建设集团股份有限公司，股票简称：宏润建设，股票代码：002062。

概况

公司拥有市政公用工程施工总承包、房屋建筑工程施工总承包、城市轨道交通工程专业承包等八项壹级资质。公司业务包括城市道路、高架立交、轨道交通等。公司作为全国第一家已成功进入上海地铁盾构施工领域的民营企业，同时具备地面、地上、地下全面的市政工程施工能力。公司在上海、浙江等地广泛开展业务，正逐步面向全国，并稳步拓展国际业务。公司先后 7 次荣获中国建筑工程鲁班奖，12 次荣获中国市政工程金杯奖，还荣获 100 余项各类省、市优质工程奖，工程合格率 100%。

#### 对比公司二：龙元建设

龙元建设集团股份有限公司，股票简称：龙元建设，股票代码：600491。

#### 概况

公司是长三角建筑市场最大的民营施工企业，综合实力位居进沪外地施工企业前列。公司主营业务为民用、工业、市政及各类工程的建筑施工和专业安装，以及水泥、钢结构的生产、销售等业务。公司拥有房屋建筑工程总承包特级资质、市政公用工程总承包一级资质、机电安装工程总承包一级资质、地基与基础工程专业承包一级资质、建筑装修装饰工程专业承包一级资质和园林古建筑工程专业承包一级资质，是一家拥有国家特级资质和五个一级资质的大型企业。公司通过 ISO 质量和安全、环境体系三个体系认证，已创鲁班奖、全国优质样板工程、白玉兰奖等优质工程 300 多项，连续八年 14 次荣获 QC(质量管理)成果“国优”称号。

#### 对比公司三：上海建工

上海建工集团股份有限公司，股票简称：上海建工，股票代码：600170。

#### 概况

公司是我国规模最大的建筑类上市公司。主营业务包括各类建设工程总承包、设计、施工、咨询、设备、材料、构配件生产、经营、销售，建筑技术开发与转让，机械设备租赁等。公司多次刷新中国乃至世界工程建设史上的纪录。在积极参与中国城市化进程中，为各地奉献了众多工程精品，包括超高层建筑、大型桥梁工程、轨道交通工程、宾馆商贸楼宇工程、公共文化体育工程、工业工程、环保工程等。同时，在全球 30 多个国家和地区，承担了近百项工程，不少成了当地的标志。公司打造完整的产业链，从规划、设计、施工到运行保障维护；从工程建设全过程到高性能商品混凝土和建筑构配件生产供应；从房地产开发到城市基础设施项目的投资、融资、建设、运营。一大批专业技术能力强、经营管理素质高的企业在为社会提供全面服务的同时，塑造了“上海建工”优质品牌的形象。上海建工的“SCG”商标获得国家工商总局认定的“中国驰名商标”称号。

#### 对比公司四：宁波建工

宁波建工股份有限公司，股票简称：宁波建工，股票代码：601789。

#### 概况

作为一家大型综合建设集团，公司业务覆盖面广，包括房屋建筑工程、市政公用工程、建筑装饰装潢和幕墙工程、地基与基础工程、钢结构工程、消防设施工程、机电安装工程、起重设备安装工程、建筑智能化工程等各承包工程业务；还涉及建筑设计、钢结构加工、物资物流等多个领域，已形成了涵盖建筑科研、设计、施工、安装、装饰装潢、钢结构、商品混凝土、预制构件等相对完整而紧凑的产业链形态。目前公司具备房屋建筑工程施工总承包特级、工程勘察设计甲级、市政公用及机电安装总承包壹级、园林绿化一级，城市轨道交通等近 20 项建筑类高等级许可资质。

#### B、确定无财务杠杆 $\beta$ 系数

目前中国国内 Wind 资讯公司是一家从事于  $\beta$  的研究并给出计算  $\beta$  值的计算公式的公司。本次评估我们是选取该公司公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，上述  $\beta$  值是含有对比公司自身资本结构的  $\beta$  值。经过筛选选取在业务内容、资产负债率等方面与委估公司相近的 4 家上市公司（宏润建设、龙元建设、上海建工、宁波建工）作为可比公司，查阅取得每家可比公司在距评估基准日 36 个月期间（至少有两年上市历史）计算归集的相对与沪深两市（采用沪深 300 指数）的风险系数  $\beta$ ，并剔除每家可比公司的财务杠杆后  $\beta$  系数，计算其平均值作为被评估企业的剔除财务杠杆后的  $\beta$  系数。剔除财务杠杆后的  $\beta$  系数为 0.7985。

#### C、确定被评估企业的资本结构比率

在确定被评估企业目标资本结构时参考对比公司资本结构平均值、被评估企业自身账面价值计算的资本结构，最后综合上述两项指标确定被评估企业目标资本结构为 0.6303。

#### D、估算被评估企业在上述确定的资本结构比率下的 $\beta$ 系数

我们将已经确定的被评估企业资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估企业有财务杠杆  $\beta$  系数：

$$\text{有财务杠杆 } \beta = \text{无财务杠杆 } \beta \times [1 + D/E \times (1 - T)] = 1.1760$$

通过计算贝塔系数确定为 1.1760

#### ④特别风险溢价 Alpha 的确定

个别风险报酬率的确定

公司处于在建阶段各种风险均可能发生。出于上述考虑，我们将本次评估中的个别风险报酬率确定为 3.5%。

从上述分析企业特别风险溢价确定为 3.5%。

#### ⑤权益资本成本的确定

根据以上分析计算，我们确定用于本次评估的权益期望回报率，即股权资本成本为 15.77%。

#### 3)债务资本成本的确定

根据被评估单位有息债务（长、短期借款, 应付债券）实际利率加权平均计算，权数采用企业目前的债务构成。计算公式为：

$$\begin{aligned}
 R_d &= \sum [\text{基准日每笔借款利率} \times (\text{该笔借款本金余额} / \text{总借款本金余额})] \\
 &= (177,000.00 \times 4.41\% + 151,695.00 \times 5.17\% + 84,925.00 \times 6.08\% \\
 &\quad + 40,000.00 \times 3.97\%) / 453,620.00 \\
 &= 4.94\%
 \end{aligned}$$

则：债务资本成本为 4.94%

#### 4) 加权资本成本的确定

运用 WACC 模型计算加权平均资本成本, 将上述参数代入 WACC 模型, 得出加权平均资本成本为 11.11%。

则折现率为 11.11%

#### (7) 经营性资产价值

根据预测的净现金流量和折现率，即可得到经营性资产价值为 265,737.27 万元。

如下表：

经营性资产价值评估结果表

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 9-12 月	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	永续期
净现金流量	27,455.55	35,624.88	49,111.75	38,157.71	27,850.74	24,134.62	21,748.22
折现年限	0.33	1.33	2.33	3.33	4.33	5.33	
折现率	11.11%						
折现系数	0.9655	0.8690	0.7821	0.7039	0.6335	0.5701	5.1314
折现值	26,508.33	30,958.02	38,410.30	26,859.21	17,643.44	13,759.15	111,598.82
经营性资产价值	265,737.27						

#### (8) 非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

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

经核实，在评估基准日 2016 年 8 月 31 日，公司账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的其他非经营性或溢余性资产，在估算企业价值时应予单独估算其价值。

### 1) 非经营性资产的价值

评估基准日，非经营性资产的账面价值为 393,667.24 万元，经核实后按照成本法进行评估确认其评估价值 411,777.44。见下表：

金额单位：万元

序号	科目名称	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值
1	其他应收款	关联方往来款及押金等	2016-8-31	195,868.64	190,517.12
2	存货	未在收益预测时考虑的存货	2016-8-31	26,101.58	26,064.28
3	可供出售金融资产	对外投资	2016-8-31	2,000.00	2,052.20
4	长期应收款	BT 项目	2016-8-31	111,273.26	111,273.26
5	在建工程		2016-8-31	39.47	39.47
6	递延所得税资产		2016-8-31	48,773.10	48,773.10
7	其他非流动资产		2016-8-31	7,647.15	7,647.15
8	固定资产	节能保温砌块项目部房屋建筑物	2016-8-31	686.84	3,741.49
9	无形资产	节能保温砌块项目部土地	2016-8-31	1,277.20	21,669.37
	合计			393,667.24	411,777.44

### 2) 非经营性负债的价值

评估基准日，非经营性资产的账面价值为 70,053.91 万元，经核实后经核实后按照成本法进行评估确认其评估价值 70,053.91 万元。见下表：

金额单位：万元

序号	科目名称	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值
1	其他应付款	工程押金保证金等	2016-8-31	46,381.85	46,381.85
2	应付利息	借款利息	2016-8-31	2,987.73	2,987.73
3	其他流动负债	未取得发票的暂估工程款	2016-8-31	14,914.31	14,914.31
4	其他非流动负债	公租房小区建设补助款	2016-8-31	5,770.02	5,770.02
	合计			70,053.91	70,053.91

### 3) 溢余资产的价值

评估基准日，溢余资产主要为溢余货币资金。溢余资金根据评估基准日的月平均付现成本确定最低现金保有量，与评估基准日的货币资金账面余额作比较，考虑到被评估单位主要从事建筑施工，受新疆气候条件的影响施工作业期约为每

年 4-11 月，即全年 8 个月作业期，故考虑月付现成本时采用 8 个月计算。确定溢余资金为 9,630.89 万元。见下表：

金额单位：万元

项目	2016 年	备注
最低现金保有量	41,928.37	月平均付现成本
基准日货币资金余额	51,559.26	
溢余资金	9,630.89	

### （9）长期股权投资价值

本次评估，长期股权投资的各评估对象经审计的账面价值 19,139.59 万元，评估价值为 35,779.75 万元，具体如下：

金额单位：元

被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值	评估价值	备注
新疆城建物业有限责任公司	2000/11/19	长期	7,000,000.00	5,214,500.00	
北京豪斯泰克钢结构有限公司	2007/12/1	长期	12,000,000.00	-	
新疆城建环保有限公司	2007/12/1	长期	8,400,000.00	1,263,790.28	
新疆城建装饰设计有限责任公司	2006/6/26	长期	2,700,000.00	2,509,052.41	
新疆城建材料有限责任公司	2006/7/27	长期	33,400,000.00	65,830,168.07	
新疆宝深管业有限公司	2007/7/27	长期	38,000,000.00	20,855,697.13	
安徽新徽置业有限公司	2010/11/12	长期	10,200,000.00	21,650,970.89	
新疆城建集团阿克苏兴业建设有限公司	2010/12/8	长期	10,000,000.00	2,711,506.88	
乌鲁木齐国经房地产开发有限公司	2010/11/1	长期	8,326,500.00	146,318,970.44	
新疆凯乐新材料有限公司	2011/6/10	长期	195,000,000.00	-	
新疆城建建科工程质量检测有限公司	2013/8/29	长期	2,040,000.00	-	
新疆城建鸿业投资发展有限公司	2016/7/1	长期	51,000,000.00	50,825,736.70	
新疆恒通房地产开发有限公司	2010/11/1	长期		15,034,726.42	
新疆城建丝路工程项目管理有限公司	2015/9/1	长期		918,198.27	
新疆通力建设股份有限公司	2007/12/1	长期	22,369,380.79	24,664,183.86	
新疆城建工程建设有限公司	2011/4/1	长期		-	
新疆迪杰电码防伪技术有限公司	2007/11/1	长期	331,805.72	331,805.72	
合计			400,767,686.51	358,129,307.07	
减：长期股权投资减值准备			209,371,805.72	331,805.72	
合计			191,395,880.79	357,797,501.35	

长期股权投资的评估方法及过程详见资产基础法中长期股权投资的评估说明。

### （10）付息债务价值

在评估基准日，经审计的资产负债表披露，账面付息债务为 453,620.00 万元，

经核实后以账面价值确认为评估价值。见下表：

金额单位：万元

序号	科目名称	平均利率	账面价值	评估价值	备注
1	短期借款	4.41%	177,000.00	177,000.00	
2	长期借款	5.17%	151,695.00	151,695.00	
3	一年内到期的非流动负债	6.08%	84,925.00	84,925.00	
4	其他流动负债-债券	3.97%	40,000.00	40,000.00	
	合计		453,620.00	453,620.00	

#### (11) 权益资本价值的确定

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+长期股权投资价值+非营业性资产-非营业性负债

根据上述测算，新疆城建（集团）股份有限公司的权益资本价值为 199,394.18 万元。见下表：

金额单位：万元

项目	金额
经营性资产价值	265,737.27
加：非经营性资产价值	411,777.44
溢余资产价值	9,630.89
长期股权投资价值	35,779.75
减：非经营负债	70,053.91
企业整体价值	652,871.44
减：付息债务价值	453,620.00
股东全部权益价值	199,251.44

#### 8、收益法评估结果

按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对新疆城建（集团）股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日，新疆城建（集团）股份有限公司的股东全部权益价值为 199,251.44 万元。

#### 四、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对新疆城建（集团）股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果

如下：

### （一）评估结论

#### 1、资产基础法

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：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	-	-
<b>资产总计</b>	<b>892,243.62</b>	<b>956,434.34</b>	<b>64,190.72</b>	<b>7.19</b>
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
<b>负债总计</b>	<b>716,726.33</b>	<b>716,703.83</b>	<b>-22.50</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>175,517.29</b>	<b>239,730.51</b>	<b>64,213.22</b>	<b>36.59</b>

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。

#### 2、收益法

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



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%。

### 3、评估结果的确定

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，结合本次经济行为评估目的，基于本次重大资产重组置入、置出资产定价公允性的考虑，考虑到资产基础法评估结果相对更为稳健、可靠度更高，故本次评估未选用收益法。

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。故本次评估选用资产基础法，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。

#### （二）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

##### 1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较，增值 64,213.22 万元，增值率 36.59%。与账面价值比较，其中：

##### （1）流动资产：评估价值为 647,119.94 万元，与账面价值比较减值 50.68

万元，减值率为 0.01%。

(2) 可供出售金融资产：评估价值为 2,052.20 万元，与账面价值比较增值 52.20 万元，增值率为 2.61%。

(3) 长期股权投资：评估价值为 35,779.75 万元，与账面价值比较增值 16,640.16 万元，增值率为 86.94%。

(4) 投资性房地产：评估价值为 65,112.95 万元，与账面价值比较增值 16,003.64 万元，增值率为 32.59%。

(5) 固定资产：评估价值为 15,577.98 万元，与账面价值比较增值 9,946.86 万元，增值率为 176.64%。

(6) 无形资产：评估价值为 23,058.54 万元，与账面价值比较增值 21,599.70 万元，增值率为 1,480.61%。

(7) 负债：评估价值为 716,703.83 万元，与账面价值比较减值 22.50 万元，减值率 0.01%。

## 2、评估结果分析

评估结果与委评资产的账面价值比较，出现部分增减值。

主要表现在以下几方面：

(1) 流动资产，主要是因为其他应收款中子公司超额亏损计提的风险损失评估减值，存货开发成品评估增值，相互作用下流动资产评估增值。

(2) 长期股权投资，主要原因：

1) 长期股权投资为控股公司，企业财务核算时，账面价值为长期股权投资的历史成本，企业在经营过程中所形成的未分配利润部分没有在长期股权投资的账面价值中反映，本次评估以被投资单位评估净资产作为长期股权投资的评估价值，该评估价值包括未分配利润，从而评估增值；

2) 被投资单位新疆城建材料有限责任公司的土地使用权及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的开发产品、开发成本增值，增值的主要原因是近年来土地市场价格上涨，房产市场价值也随之上涨从而形成评估增值。

(3) 投资性房地产，主要是因为房产以市场法评估增值而导致流动资产评

估增值。

（4）固定资产增值主要原因：

1) 房屋建筑物

①乌鲁木齐市近年来以来房地产市场价格较其购建时增长幅度较大，故形成了评估价值的增值；

②评估基准日时间的人工、机械及材料价格较工程建设时点有一定幅度的上涨，使得建设成本增加，形成了评估原值的增值。

③由于评估的成新率的计算方法与会计折旧计提的方式的不同造成评估净值增值。

2) 设备

①机器设备由于近年市场价格调整，成下降趋势，造成评估原值减值；企业的机器设备折旧年限为 5 至 8 年，评估所用的机器设备经济使用年限为 10 至 15 年，由于采用的年限不同造成评估值增值。

②近年车辆市场价格调整，成下降趋势，造成评估原值减值；企业的车辆折旧年限为 8 至 10 年，评估所用的专用车辆经济使用年限为 15 年，其他车辆无使用年限限定，由于采用的年限不同造成评估值增值。

③电子设备由于近年市场价格调整，成下降趋势，造成评估原值减值；企业计提折旧年限为 5 至 6 年，评估所用的电子设备经济使用年限为 5 至 8 年，由于采用的年限不同造成评估值减值。

（5）无形资产—土地使用权，主要是近几年土地价格上涨较快，整体呈现增值。

（三）股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑

本次评估在确定新疆城建（集团）股份有限公司的股东全部权益价值时，未考虑控股权的溢价，亦未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。