

新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟对新疆御景中天  
房地产开发有限公司增资涉及的其  
股东全部权益价值评估报告

华盛评报字（2018）第 1138 号

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

二〇一八年七月十一日

## 评估报告目录

资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评 估 报 告.....	4
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	18
资产评估报告备查文件.....	19

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的事项是客观的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

三、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场勘查，已对评估对象及其所涉及的资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行查验，但无法对评估对象及其所涉及的资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

四、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

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

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字资产评估师无关。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任。

八、本次评估报告账面值取大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“大信专审字[2018]第 30-00015 号”号无保留意见的审计报告的审定数。

新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟对新疆御景中天  
房地产开发有限公司增资涉及的其  
股东全部权益价值  
评估报告摘要

华盛评报字（2018）第 1138 号

新疆亚中物流商务网络有限责任公司：

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司（以下简称本公司）接受贵公司委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，根据资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，采用资产基础法，对新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟对新疆御景中天房地产开发有限公司增资涉及的新疆御景中天房地产开发有限公司股东全部权益在 2018 年 7 月 9 日所表现的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结论报告如下：

评估目的：根据新疆亚中物流商务网络有限责任公司董事会决议，新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟对新疆御景中天房地产开发有限公司进行增资，对涉及的新疆御景中天房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为新疆御景中天房地产开发有限公司截止评估基准日 2018 年 7 月 9 日的股东全部权益；评估范围为新疆御景中天房地产开发有限公司截止评估基准日 2018 年 7 月 9 日申报的经审计后全部资产及负债。账面资产总额 100,108.53 万元，其中流动资产 100,108.53 万元、非流动资产 0.00 万元，负债总额 100,108.53 万元，所有者权益账面值 0.00 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 7 月 9 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对新疆御景中天房地产开发有限公司股东全部权益价值进行了评估，得出新疆御景中天房地产开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2018 年 7 月 9 日的评估结论。

即：新疆御景中天房地产开发有限公司在评估基准日 2018 年 7 月 9 日的股东全部权

益价值为人民币 2.26 万元，人民币（大写）贰万贰仟陆佰元整，评估增值 2.26 万元。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 7 月 9 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
流动资产	100,108.53	100,110.79	2.26	0.002
非流动资产	0.00	0.00	0.00	
<b>资产总计</b>	<b>100,108.53</b>	<b>100,110.79</b>	<b>2.26</b>	<b>0.002</b>
流动负债	100,108.53	100,108.53	0.00	
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
<b>负债合计</b>	<b>100,108.53</b>	<b>100,108.53</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>净资产</b>	<b>0.00</b>	<b>2.26</b>	<b>2.26</b>	

本评估报告提出日期为二〇一八年七月十一日。

本评估结论没有考虑承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即自 2018 年 7 月 9 日至 2019 年 7 月 8 日有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。请报告使用者特别关注资产评估报告中特别事项说明。

新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟对新疆御景中天  
房地产开发有限公司增资涉及的其  
股东全部权益价值  
评估报告

华盛评报字（2018）第 1138 号

新疆亚中物流商务网络有限责任公司：

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司（以下简称本公司）接受贵公司委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，根据资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，采用资产基础法，对新疆御景中天房地产开发有限公司拟增资涉及的新疆御景中天房地产开发有限公司股东全部权益在 2018 年 7 月 9 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方：新疆亚中物流商务网络有限责任公司

1. 注册情况

统一社会信用代码：916500007223240230

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区天津南路 65 号广汇美居物流园

法定代表人：李文强

注册资本：陆亿零陆佰叁拾肆万人民币元

成立日期：2000-08-18

2. 经营范围：软件工程；经济信息咨询；互联网工程开发、设计；网上物资购销及相应的网上信息发布；国内商业购销；物流配送；消防器材、通讯器材、计算机及网络产品、机电产品、化工产品的销售；房屋租赁及柜台租赁；商品展览及销售；仓储；房屋销售；房地产开发经营；广告经营；市场物业管理；会议及展览服务；办公设备租赁服务；市场开发。

（二）被评估单位：新疆御景中天房地产开发有限公司

1. 注册情况

统一社会信用代码：91650102MA78171X8C

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华北路 165 号中天广场 1 栋八层 1 室

法定代表人：沈金生

注册资本：贰仟万元人民币

成立日期：2018年7月3日

2. 经营范围：房地产开发；物业管理。

3. 历史沿革

新疆御景中天房地产开发有限公司系经新疆维吾尔自治区工商局批准于2018年7月3日由新疆广汇信邦房地产开发有限公司认缴出资设立。

至评估基准日2018年7月10日，股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资出 资比例%
1	新疆广汇信邦房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	0.00	0.00
	合计	2,000.00	100.00	0.00	0.00

4. 近期资产、财务状况

新疆御景中天房地产开发有限公司2018年7月10日会计报表由大信会计师事务所(特殊普通合伙)进行了审计，并出具了“大信专审字[2018]第30-00015号”号无保留意见的审计报告，经审计财务状况如下表：

资产状况简表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017年7月9日	备注
资产总额	100,058.50	
负债总额	100,058.50	
净资产	0.00	

5. 主要税种、税率

税种	计税依据	税率
增值税	商品房销售收入和其他收入，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	10%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托方与被评估单位关系

委托方新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟对被评估单位新疆御景中天房地产开发有限公司进行增资。

(四) 委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

## 二、评估目的

根据新疆御景中天房地产开发有限公司拟增资这一经济行为之需要，对涉及的新疆御景中天房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为新疆御景中天房地产开发有限公司股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为新疆御景中天房地产开发有限公司申报的经审计后的评估基准日公司全部资产及负债。账面资产总额100,108.53万元，其中流动资产100,108.53万元、非流动资产0.00万元，负债总额100,108.53万元，所有者权益账面值0.00万元。评估范围具体资产类型、账面金额如下表所示：

### 资 产 负 债 简 表

评估基准日：2018年7月9日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	100,108.53
非流动资产	0.00
<b>资产总计</b>	<b>100,108.53</b>
流动负债	100,108.53
<b>负债合计</b>	<b>100,108.53</b>
<b>净资产</b>	<b>0.00</b>

上表列示数据均经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“大信专审字[2018]第30-00015号”号无保留意见的审计报告。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致，不存在账外资产。

新疆御景中天房地产开发有限公司纳入评估范围内的实物资产为存货-开发成本。委估实物资产位于乌鲁木齐市天山区青年路863号。

存货-开发成本账面值100,108.53万元，为新疆御景中天房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区青年路863号的御景城商住小区项目。

御景城商住小区项目已取得《不动产权证书》，根据《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，御景城小区项目设定综合开发方式如下：

类别	单位	数量	备注
----	----	----	----



类别		单位	数量	备注	
规划用地面积		m <sup>2</sup>	73,524.00		
总建筑面积		m <sup>2</sup>	322,935.47		
其中	计容建筑面积		m <sup>2</sup>	250,521.28	
	其中	住宅建筑面积		m <sup>2</sup>	168,663.80
		其中	普通住宅	m <sup>2</sup>	151,851.39
			保障房	m <sup>2</sup>	16,812.41
		服务型公寓		m <sup>2</sup>	38,158.17
		商业面积		m <sup>2</sup>	30,996.31
		地下超市		m <sup>2</sup>	5,840.00
		配套设施		m <sup>2</sup>	6,863.00
		其中	公厕	m <sup>2</sup>	160.00
			社区办公用房	m <sup>2</sup>	600.00
			物业用房	m <sup>2</sup>	400.00
	文化活动的站		m <sup>2</sup>	500.00	
	蔬菜直销店		m <sup>2</sup>	200.00	
	社区卫生服务用房		m <sup>2</sup>	1,000.00	
		12班幼儿园	m <sup>2</sup>	4,003.00	
非计容面积		m <sup>2</sup>	72,414.19		
其中	地下室		m <sup>2</sup>	7,242.42	
	地下车库及设备		m <sup>2</sup>	65,171.77	
住宅户数		m <sup>2</sup>	1,670.00		
建筑基地面积		m <sup>2</sup>	15,614.02		
建筑密度		m <sup>2</sup>	0.21		
容积率		m <sup>2</sup>	3.40		
绿地率		m <sup>2</sup>	0.35		
机动车位		m <sup>2</sup>	2,447.00		
其中	地上		m <sup>2</sup>	0.00	
	地下		m <sup>2</sup>	2,447.00	

御景城小区项目是集住宅、商业为一体的高端物业产品，功能布局合理。至评估基准日该项目尚未开工。

委估开发项目可销售的部分由新疆御景中天房地产开发有限公司确定，具体情况如下：

项目	计量单位	总可售数量	备注
普通住宅	m <sup>2</sup>	151,851.39	计容
服务型公寓	m <sup>2</sup>	38,158.17	计容
保障房	m <sup>2</sup>	16,812.41	计容
商业面积	m <sup>2</sup>	30,996.31	计容

项 目	计量单位	总可售数量	备注
地下超市	m <sup>2</sup>	5,840.00	计容
合计		243,658.28	
地下车位	个	2,447.00	不计容

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象自身条件，确定本次评估价值类型为市场价值。

由于与本项目评估目的相关的各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，故本项目选取的价值类型为市场价值。

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

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 7 月 9 日。

该基准日是委托方根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；有利于评估资料的准备和评估业务的执行。本次评估工作过程中，评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

新疆亚中物流商务网络有限责任公司董事会决议。

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
3. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院第 91 号令）；
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年 14 号令）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12

号令；

7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274号）；

8. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次会议修订）；

9. 《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（自治区九届人大常委会第十次会议于1999年7月30日修订）；

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

11. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第63号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，2008年1月1日起施行）；

12. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令 第512号，2007年11月28日国务院第197次常务会议通过，2008年1月1日起施行）。

13. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）；

14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

15. 国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

### （三）准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》财资〔2017〕43号；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；

5. 《资产评估执业准则——委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；

7. 《资产评估执业准则——利用专家工作》（中评协〔2017〕35号）；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；

9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《房地产估价规范》国家标准 GB/T50291—2015；
15. 《城镇土地估价规程》国家标准 GB/T18508—2014。

#### （四）权属依据

1. 《不动产权证书》、《购地合同》；
2. 建设用地批准书、建设工程规划许可证；
3. 存货购置发票等相关资料；
4. 有关资产权属方面的说明；
5. 其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
2. 《新疆建筑工程消耗量定额乌鲁木齐市单位估价表》（2011）；
3. 全统装饰装修工程消耗量定额乌鲁木齐市单位估价表》（2011）；
4. 《新疆安装工程预算定额乌鲁木齐市单位估价》（2011）；
5. 中国人民银行公布的存贷款利率；
6. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；
7. 评估人员现场勘察及市场调查情况；
8. 被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
9. 被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日审计报告等相关资料；
10. 被评估单位提供的财务会计、经营方面资料；
11. 被评估单位提供的收益法资产评估预测表；
12. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
13. 其它相关资料。

#### （六）其他参考依据

大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“大信专审字[2018]第 30-00015 号”号无保留意见的审计报告。

### 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法和资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

新疆御景中天房地产开发有限公司为房地产开发公司，受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的与房地产开发企业类似的公司交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，故在确定新疆御景中天房地产开发有限公司的股东全部权益价值时，不适宜采用市场法进行评估。由于目标单位为房地产开发公司，本项目开发完毕后，并无其他项目储备，因此不适宜采用收益法。

根据评估目的及实际情况，本次评估采用资产基础法进行评估。

本次评估采用资产基础法，主要基于以下考虑：

#### 1. 本项目满足资产基础法所需的条件

采用资产基础法评估资产的前提条件是：

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。

2. 满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估算数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制；资产基础法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

### （二）评估方法—资产基础法简介

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股东全部权益价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

#### 流动资产的评估方法

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或

耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。被评估单位委估流动资产包括存货及其他流动资产。

#### 1. 存货的评估

存货为开发成本。

委估开发成本，经评估人员进行了解、核实，为乌鲁木齐市天山区青年路 863 号的御景城商住小区项目。该项目为在建项目，相关规划、设计方案资料齐全，评估人员通过对乌鲁木齐市经济发展状况，房地产市场情况的调查了解，并对评估对象进行实地勘察之后，考虑到估价对象虽为在建项目，但可取得类似房产开发完成后销售价格，后续开发成本及费用能够计量，因此采用假设开发法进行评估。

假设开发法指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。据此，本次评估采用动态法（现金流量折现法）确定评估值，计算公式：

开发项目评估值=项目开发完成后价值现值-后续开发成本现值-管理费用现值-销售费用现值-销售税费现值-土地增值税现值-企业所得税现值

项目开发完成后价值通过对类似房地产市场分析比较取得。

后续开发成本、税金、费用根据被评估单位提供的财务资料、规划部门出具的相关规划条件及被评估单位的项目规划设计方案合理确定。

#### 2. 其他流动资产的评估

其他流动资产为待抵扣增值税进项税，

#### 负债的评估方法

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债包括应付账款、应交税费。评估中以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据中评协资产评估准则的相关规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

根据评估机构与委托方达成的意向，经与委托方洽谈后，确定承接评估业务。然后，明确了以下事项：委托方和被评估单位、评估报告使用者等相关当事方及其相互关系；评估目的；评估范围和评估对象基本情况；适用的价值类型；评估基准日；评估假设和限定条件；时间安排和工作配合。

## （二）签订委托合同

在明确了上述事项的基础上，双方签订资产评估委托合同，对评估机构和委托方的权利、义务和其他重要事项进行了约定。

## （三）编制评估计划

根据评估业务的性质和复杂程度制定评估计划，对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行合理安排。同时，与委托方和被评估单位就评估计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

## （四）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点及此次评估业务的具体情况，依据评估申报明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行查看、记录；与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；查验委托评估资产的产权证明文件以及有关往来账目等财务资料。

## （五）收集评估资料

评估人员听取被评估单位有关人员对企业情况以及委托评估资产的历史和现状介绍，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。从各种可能的途径充分收集、获取与评估业务相关的信息资料，开展市场调研、询价工作，收集各种市场价格信息和相关政策规定。

## （六）评定估算

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

## （七）编制和提交评估报告

根据对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关

法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托方提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

### （一）一般性假设

1. 假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

2. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续建设和使用。

3. 对于本次评估报告中评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司假定其可信而没有进行验证，本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

4. 任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 企业所在地区的社会经济环境无重大改变，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

6. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策（包括内、外资所得税政策）等无重大改变。

### （二）评估对象于评估基准日状态假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设评估对象所涉及的房地产开发项目能够按照项目规划设计方案要求完成开发。

4. 假设评估对象所涉及的房屋建筑物无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

5. 假设评估对象所涉及的机器设备等无影响其持续使用的重大技术故障，其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

### （三）预测假设



1. 假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

2. 假设企业在持续经营期内的产销均衡。

3. 假设评估对象所涉及企业有息负债水平基本保持不变。

4. 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，企业现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳步推进企业的发展计划，努力保持良好的经营态势；未考虑企业经营管理层的某些个人的行为给企业经营带来的负面影响。

5. 在收益期内有关收入、费用、税率及利率等因素在正常范围内变动。

6. 以设定的经营方式、经营规模、产品结构及开发技术水平为基准。

7. 企业会计政策与核算方法无重大变化。

8. 预期收益的测算是以企业评估基准日的资产正常经营管理为前提，基本不考虑追加投资或资产减少等意外因素造成权益变化的影响。

9. 假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题，应收账款回收时间和回收方式将不会变动。

评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。

当上述假设条件发生变化时，本评估结论一般会失效。报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对新疆御景中天房地产开发有限公司股东全部权益价值进行了评估，得出新疆御景中天房地产开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日2018年7月9日的评估结论。

资产总额账面价值 100,108.53 万元，评估值 100,110.7 万元，评估增值 2.26 万元，增值率 0.23%；

负债总额账面价值 100,108.53 万元，评估值 100,108.53 万元；

所有者权益账面价值 0.00 万元，评估值 2.26 万元，评估增值 2.26 万元。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2018年7月9日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
流动资产	100,108.53	100,110.79	2.26	0.002
非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	100,108.53	100,110.79	2.26	0.002
流动负债	100,108.53	100,108.53	0.00	
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债合计	100,108.53	100,108.53	0.00	0.00%
净资产	0.00	2.26	2.26	

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

(一) 本次评估中, 本公司引用了其他机构出具的报告结论, 本公司已了解了该等报告结论的取得过程。引用内容如下:

本次申报范围内的全部资产及负债业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了“大信专审字[2018]第 30-00015 号”号无保留意见的审计报告。

本次评估的全部资产及负债账面值取自该审计报告的审定数。

(二) 此次评估存货—新疆御景中天房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区青年路 863 号的御景城商住小区项目以其提供的《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》及企业提供项目规划设计方案为测算基础, 委估开发项目可销售的部分的面积和数量由新疆御景中天房地产开发有限公司确定。

截止评估基准日, 新疆御景中天房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区青年路 863 号的御景城商住小区项目已取得《不动产权证书》。

(三) 截止评估基准日, 御景城商住小区项目《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》单位名称为新疆广汇信邦房地产开发有限公司, 尚未办理名称变更登记手续, 新疆御景中天房地产开发有限公司承诺不存在影响评估的瑕疵事项, 本次评估未考虑该事项对评估的影响。

(四) 在评估基准日后、报告有效期之内, 资产数量及作价标准发生明显变化时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

(五) 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估师的执业范围; 本次评估资产的范围, 由新疆御景中天房地产开发有限公司确定, 我们对其进行评估, 并不代

表对其权属状况发表任何意见。

(六) 本报告的评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。本公司只对报告本身符合评估规范要求负责，不对委托方资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任

(七) 对委托方和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(八) 本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，没有考虑控股权溢价及缺乏流通性折价及资产产权瑕疵或产权不完善对评估结论的影响，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(九) 本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本报告书时，应考虑相关税收责任的影响。

(十) 本评估结论为对评估对象的市场价值所做出的客观反映，评估机构无意要求被评估单位按本评估结论进行相关的账务处理。是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家的有关规定。

(十一) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致不同于本次评估结论的责任。当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估委托

合同的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担；

(二) 未征得本公司书面同意，本评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(三) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告提出日期为二〇一八年七月十一日。

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司



中国·新疆

资产评估师



资产评估师



## 资产评估报告备查文件

1. 新疆亚中物流商务网络有限责任公司董事会决议
2. 大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“大信专审字[2018]第 30-00015 号”审计报告
3. 委托方及被评估单位法人营业执照复印件
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
5. 委托方和相关当事方的承诺函
6. 签字资产评估师的承诺函
7. 评估机构资格证书复印件
8. 评估机构法人营业执照副本复印件
9. 签字资产评估师资格证书复印件
10. 资产评估委托合同

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年7月9日

表1

被评估单位：新疆御景中天房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B		
1 流动资产	100,108.53	100,110.79	2.26	0.002
2 非流动资产				
其中：可供出售金融资产				
3 持有至到期投资				
4 长期应收款				
5 长期股权投资				
6 投资性房地产				
7 固定资产				
8 在建工程				
9 工程物资				
10 固定资产清理				
11 生产性生物资产				
12 油气资产				
13 无形资产				
14 开发支出				
15 商誉				
16 长期待摊费用				
17 递延所得税资产				
18 其他非流动资产				
20 资产总计	100,108.53	100,110.79	2.26	0.002
21 流动负债	100,108.53	100,108.53		
22 非流动负债				
23 负债合计	100,108.53	100,108.53		
24 净资产（所有者权益）		2.26	2.26	



评估机构：新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司  
第1页，共1页

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年7月9日

表2

被评估单位：新疆御景中天房地产开发有限公司  
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	1,001,085,292.50	1,001,107,857.24	22,564.74	
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款				
10	存货	983,457,435.26	983,480,000.00	22,564.74	
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	17,627,857.24	17,627,857.24		
13	二、非流动资产合计				
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产				
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	1,001,085,292.50	1,001,107,857.24	22,564.74	

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年7月9日

表2

被评估单位：新疆御景中天房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	1,001,085,292.50	1,001,085,292.50		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	1,000,585,000.00	1,000,585,000.00		
37	预收款项				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	500,292.50	500,292.50		
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延收益				
52	递延所得税负债				
53	其他非流动负债				
54	六、负债总计	1,001,085,292.50	1,001,085,292.50		
55	七、净资产（所有者权益）		22,564.74	22,564.74	

评估机构：新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

















# 应交税费评估明细表

评估基准日：2018年7月9日

表5-7

被评估单位：新疆御景中天房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	乌鲁木齐市天山区国家税务局	2018-07	印花税	500,292.50	500,292.50	
合 计				500,292.50	500,292.50	

被评估单位填表人：钟朝兵  
填表日期：2018年7月9日

评估人员：王江蓉、屈玲玲

新疆御景中天房地产开发  
有限公司

审 计 报 告

大信专审字[2018]第 30-00015 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.





大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F, Xueyuan International Tower  
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.  
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

## 审计报告

大信专审字[2018]第30-00015号

新疆御景中天房地产开发有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了新疆御景中天房地产开发有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括2018年7月9日的资产负债表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2018年7月9日的财务状况。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F, Xueyuan International Tower  
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.  
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxin CPA.com.cn

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F, Xueyuan International Tower  
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.  
Beijing, China; 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

(此页无正文，此页为大信专审字[2018]第30-00015号报告盖章页)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年七月十日

# 资产负债表

编制单位：新疆锦景中天房地产开发有限公司

2018年7月9日

单位：人民币元

	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款			
存货	五（一）	983,457,435.26	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（二）	17,627,857.24	
<b>流动资产合计</b>		<b>1,001,085,292.50</b>	
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>			
<b>资产总计</b>		<b>1,001,085,292.50</b>	

法定代表人 **杨铁**

主管会计工作负责人 **钟朝兵**

会计机构负责人：**高源**

# 资产负债表(续)


编制单位: 新疆御景中天房地产开发有限公司


2018年7月9日

单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五(三)	1,000,585,000.00	
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	五(四)	500,292.50	
应付利息			
应付股利			
其他应付款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,001,085,292.50	
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,001,085,292.50	
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)			
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润			
所有者权益(或股东权益)合计			
负债和所有者权益(或股东权益)总计		1,001,085,292.50	

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

# 新疆御景中天房地产开发有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

## 一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

新疆御景中天房地产开发有限公司(以下简称“本公司”或“公司”), 成立于2018年7月3日, 由新疆广汇信邦房地产开发有限公司出资组建, 注册资本为2,000.00万元, 实收资本0.00元, 尚未实缴出资。法定代表人: 杨铁军, 本公司注册地址: 新疆乌鲁木齐市天山区新华北路165号中天广场1栋八层1室, 取得乌鲁木齐市天山区工商行政管理局核发的91650102MA78171X8C号企业法人营业执照, 公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

本公司为房地产开发企业。

经营范围: 房地产开发;物业管理。

(三) 本财务报表于2018年7月10日由公司董事会批准报出。

## 二、重要会计政策和会计估计

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求, 真实、完整地反映了本公司2018年7月9日的财务状况。

(三) 会计期间及营业周期

本公司会计年度为公历年度, 即每年1月1日起至12月31日止。以一年12个月作为正常营业周期, 并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

本公司成立于2018年7月3日,本公司财务报表实际编制期间自2018年7月3日至2018年7月9日。

#### (四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### (五) 存货

##### 1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本。

##### 2、发出存货的计价方法

存货发出时,采取加权平均法确定其发出的实际成本。

##### 3、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,并按单个存货项目计提存货跌价准备,但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备。

##### 4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

##### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

### 三、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

无。

### 四、税项

#### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	商品房销售收入和其他收入,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	10%
印花税	土地使用权转让合同所载金额	0.05%

### 五、财务报表重要项目注释

#### (一) 存货

##### 1、存货的分类

存货项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	983,457,435.26		983,457,435.26			
合计	983,457,435.26		983,457,435.26			

2、开发成本主要项目明细

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
御锦城		983,457,435.26		983,457,435.26
合计		983,457,435.26		983,457,435.26

(二)其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣税金	17,627,857.24	
合计	17,627,857.24	

(三)应付账款

1、按账龄列示

项目	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	1,000,585,000.00	
合计	1,000,585,000.00	

(四)应交税费

税种	期末余额	年初余额
印花税	500,292.50	
合计	500,292.50	

六、或有事项

无

七、承诺事项

无

八、资产负债表日后事项

无



## 九、关联方关系及其交易

### (一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	新疆乌鲁木齐	房地产开发销售	1,500,000,000.00	100.00	100.00

### (二) 关联交易情况

#### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额		
			金额	占同类销货的比例%	定价政策及决策程序
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	购买商品	购买土地使用权	982,957,142.76	100.00	市场价
合计			982,957,142.76	100.00	

### (三) 关联方应付款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付账款	新疆广汇信邦房地产开发有限公司	1,000,585,000.00	

## 十、财务报表的批准

本财务报表于2018年7月10日由公司董事会批准报出。

新疆御景中天房地产开发有限公司



第6页至第9页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表  
  
 签名: \_\_\_\_\_

主管会计工作负责人

签名:  \_\_\_\_\_

会计机构负责人

签名:  \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_



# 营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码 91110108590611484C

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人 胡咏华, 吴卫星

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律法规规定的其他业务。  
(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年 01月 25日

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



证书序号: 000607

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
大信会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

会计师事务所合伙人：胡咏华



证书号: 08

发证时间:

证书有效期至:

二〇三〇年一月 十八日



# تجارەت كىنشكىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) 2-1

ئىككى كۆلەك ئىشلىتىش ئۆلچىمى

统一社会信用代码 916500007223240230

ئىسمى  
 نام  
 تىپى  
 تۈرۈشلۈك تۈرى  
 ئورنى  
 ئىسمى ۋە كىلى  
 ئىسمى  
 تىزىملىغان كاپىتالى  
 ئورۇنلغان ۋاقتى  
 تىجارەت مۇددىتى  
 ئىسمى  
 تىجارەت دائىرىسى  
 ئىسمى

新疆亚中物流商务网络有限责任公司  
 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）  
 新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区天津南路65号广汇美居物流园  
 李文强  
 陆亿零陆佰叁拾肆万元人民币  
 2000年08月18日  
 2000年08月18日至长期



软件工程；经济信息咨询；互联网工程开发、设计；网上物资购销及相应的网上信息发布；国内商业购销；物流配送；消防器材、通讯器材、计算机及网络产品、机电产品、化工产品的销售；房屋租赁及柜台租赁；商品展览及销售；仓储；房屋销售；房地产开发经营；广告经营；市场物业管理；会议及展览服务；办公设备租赁服务；市场开发。（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）

تىزىملىغۇچى ئورگان  
 登记机关 新疆维吾尔自治区工商行政管理局



2017年 10月 15日



# تجارت كىشىسى 营业执照

(كوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىنازەت ۋەكالىت نومۇرى

统一社会信用代码 91650102MA78171X8C 1-1

نام  
 تىپى  
 تۇرۇشلۇق ئورنى  
 ئورنى  
 قانۇنسى ۋەكىلى  
 تەزىملىتىلگەن كاپىتالى  
 قۇرۇلغان ۋاقتى  
 تىجارەت مۇددىتى  
 تىجارەت دائىرىسى

新疆御景中天房地产开发有限公司  
 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）  
 新疆乌鲁木齐市天山区新华北路 165 号中天广场 1 栋八层 1 室  
 杨铁军  
 贰仟万元人民币  
 2018 年 07 月 03 日  
 2018 年 07 月 03 日 至 长期  
 房地产开发；物业管理。（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）



تىزىملىغۇچى ئورگان  
登记机关



乌鲁木齐市天山区市场监督管理局  
2018 年 07 月 03 日



بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ نەرسە ھوقۇقى قانۇنى»  
قاتارلىق قانۇن-نەزاملارغا ئاساسەن، كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقدارنىڭ  
قانۇنلۇق ھوقۇق-مەنپەئەتىنى قوغداش مەقسىتىدە، كۆچمەس مۈلۈك  
ھوقۇقدارى تىزىملاشقا ئىلتىماس قىلغان مۇشۇ گۇۋاھنامىدا كۆرسىتىلگەن  
كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى تەكشۈرۈلۈپ تىزىملىنىپ تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى زېمىن بايلىقى مىنىستىرلىقى نازارەت قىلىپ باستۇردى

中华人民共和国国土资源部监制

نومۇرلۇق

编号 NO D 65000687645

نومۇرلۇق - كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى ( )

新 ( 2018 ) 乌鲁木齐市 不动产权第 0053791 号

ھوقۇق ئىسمى 权利人	新疆御景中天房地产开发有限公司
ئورتاقلىق كىملىكى 共有情况	单独所有
جايلىشىشى 坐落	天山区青年路863号
كۆچمەس مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	650102 003000 GB00007 W00000000
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权
ھوقۇق خاراكتىرى 权利性质	出让、划拨
ئىشلىتىلىشى 用途	其他商服用地、城镇住宅用地
كۆلىمى 面积	21839.66m <sup>2</sup>
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	其他商服用地:2014年02月27日起2054年02月26日止 城镇住宅用地:2014年02月27日起2064年02月26日止
	ھوقۇق باشقا ئەھۋالى 权利其他状况



业务编号：2018198906

该宗地面积21839.66平方米，其中出让用地面积16619.93平方米，城镇住宅用地出让年期50年，终止日期为2064年2月26日，其他商服用地出让年期40年，终止日期2054年2月26日；划拨配建保障性住宅分摊用地面积5219.73平方米。



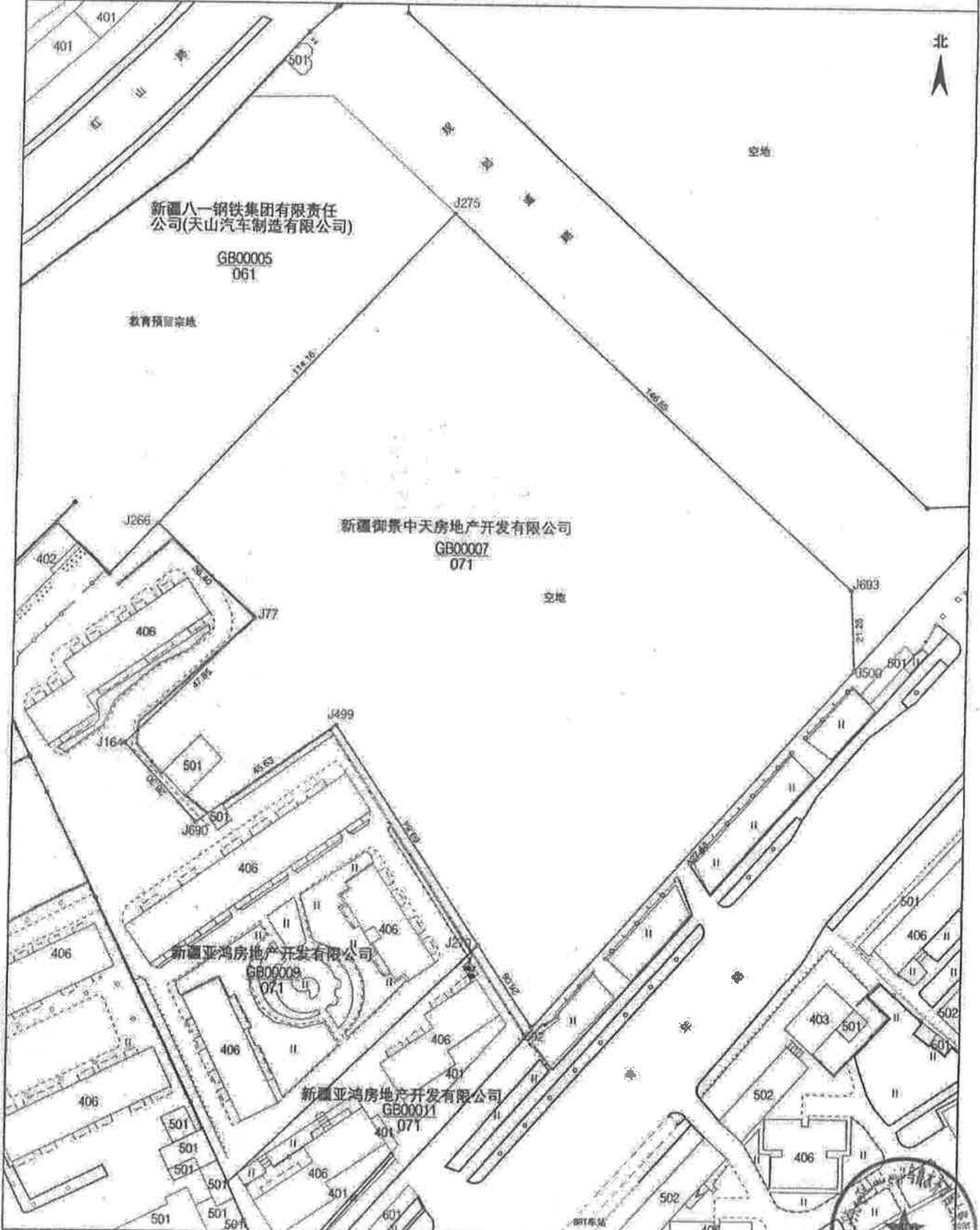
# 宗地图

单位: m · m<sup>2</sup>

宗地代码: 650102003000GB00007

土地权利人: 新疆御景中天房地产开发有限公司

所在图幅号: 4853.00-551.75, 4853.00-552.00 宗地面积: 21839.66



乌鲁木齐市不动产登记局

解析法测绘界址点  
 制图日期: 2018年6月27日  
 审核日期: 2016年6月27日

1:1000



بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ نەرسە ھوقۇقى قانۇنى»  
قاتارلىق قانۇن - نىزاملارغا ئاساسەن، كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقدارنىڭ  
قانۇنلۇق ھوقۇق - مەنپەئەتلىرىنى قوغداش مەقسىتىدە، كۆچمەس مۈلۈك  
ھوقۇقدارى تىزىملاشقا ئىلتىماس قىلغان مۇشۇ گۇۋاھنامىدا كۆرسىتىلگەن  
كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى تەكشۈرۈلۈپ تىزىملىنىپ تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2018

جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى زېمىن بايلىقى مىنىستىرلىقى نازارەت قىلىپ باسقۇچى  
中华人民共和国国土资源部监制

نومۇرلۇق  
编号 NO D 65000687644

نومۇرلۇق -

كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى

(

)

新

2018

乌鲁木齐市

不动产权第

0053795

号

ھوقۇق ئىسمى 权利人	新疆御景中天房地产开发有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有
جايلىشىمى 坐落	天山区青年路863号
كۆچمەس مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	650102 003000 GB00004 W00000000
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权
ھوقۇق خاراكتىرى 权利性质	出让
ئىشلىتىلىشى 用途	其他商服用地、城镇住宅用地
كۆلىمى 面积	51661.16m <sup>2</sup>
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	其他商服用地: 2014年02月27日起2054年02月26日止 城镇住宅用地: 2014年02月27日起2064年02月26日止
	ھوقۇق باشقا ئەھۋالى 权利其他状况



قوشۇمچە خاتىرە

附 记

业务编号: 2018199262



# 委托人承诺函

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司：

因新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟对新疆御景中天房地产开发有限公司进行增资，我公司特委托你公司对该经济行为所涉及的新疆御景中天房地产开发有限公司于2018年7月9日全部资产及负债进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、本次资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已获得批准。

二、我公司所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项揭示充分。

三、我公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理。

四、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，无重复，无遗漏。

五、纳入评估范围的资产及负债权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

六、纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，已及时、完整地披露。

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人单位盖章：



委托人法定代表人（签字）：

李：15

2018年7月10日

# 被评估单位承诺函

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司：

因新疆亚中物流商务网络有限责任公司拟对我公司进行增资，新疆亚中物流商务网络有限责任公司特委托你公司对该经济行为所涉及的我公司于2018年7月9日全部资产及负债进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、本次资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已获得批准。

二、我公司所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项揭示充分。

三、我公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理。

四、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，无重复，无遗漏。

五、纳入评估范围的资产及负债权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

六、纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，已及时、完整地披露。

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位盖章：



被评估单位法定代表人（签字）：



2018年7月10日





# تجارەت كىنىشكىسى 营业执照

(لوئومچە نۇسخا)

(副本) 2-1

بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىنايەت ۋەكىلىتىشى

统一社会信用代码 91650100697819429R

نامى  
 名 称  
 تۈرى  
 类 型  
 تۇرۇشلۇق جايى  
 住 所  
 قانۇنىي ۋەكىلى  
 法定代表人  
 تىزىملىتىلگەن كاپىتالى  
 注册 资 本  
 قۇرۇلغان ۋاقتى  
 成 立 日 期  
 تىجارەت مۇددىتى  
 营 业 期 限  
 تىجارەت دائىرىسى  
 经 营 范 围

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

有限责任公司(自然人投资或控股)

新疆乌鲁木齐市天山区新华北路8号红山新世纪大厦13楼B1-B5

李翠萍

贰佰万元人民币

2009年12月30日

2009年12月30日至长期

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；资产评估司法鉴定；从事证券、期货相关评估业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



تىزىملىغۇچى ئورگان

登记机关

新疆维吾尔自治区工商行政管理局

2017年04月24日







# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财资〔2017〕9号 证书编号：0991077001

发证时间：2017年4月15日

序列号：000147





# 资产评估资格证书

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

经审查，符合《资产评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。



批准文号：新财企[2009]254号  
证书编号：65090001

批准机关：新疆维吾尔自治区财政厅  
发证时间：2009年12月28日

序列号：00012823

中华人民共和国财政部印制

# 资产评估师承诺函

新疆亚中物流商务网络有限责任公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟实施增资事宜所涉及的新疆御景中天房地产开发有限公股东全部权益，以 2018 年 7 月 9 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



2018年 7月 11日





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王江蓉

性别：女

登记编号：65060031

单位名称：新疆华盛资产评估与不动  
产估价有限公司

初次登记时间：2006-12-29

年检信息：通过（2018-05-24）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2018年7月11日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：鲍玺

性别：男

登记编号：65160005

单位名称：新疆华盛资产评估与  
不动产估价有限公司

初次登记时间：2016-07-28

年检信息：通过 (2018-05-24)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：鲍玺

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2018年7月11日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

# 资产评估委托合同

委托人：新疆亚中物流商务网络有限责任公司

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司



# 资产评估委托合同

甲方：新疆亚中物流商务网络有限责任公司

住 所：新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区天津南路 65 号广汇美居物流园

联系人： 联系方式：

乙 方：新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

住 所：新疆乌鲁木齐市天山区新华北路 8 号红山新世纪大厦 13 楼

联系人：李翠萍 联系方式：13565805162

根据《中华人民共和国合同法》有关规定，经甲乙双方充分协商，就本次资产评估业务达成以下协定：

## 一、评估目的

根据新疆亚中物流商务网络有限责任公司董事会决议，拟对新疆御景中天房地产开发有限公司进行增资，对涉及的新疆御景中天房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 二、评估对象和评估范围：

评估对象：评估对象为新疆御景中天房地产开发有限公司股东全部权益。

评估范围：评估范围是新疆御景中天房地产开发有限公司截止 2018 年 7 月 9 日资产负债表中反映的全部资产和负债。具体评估范围以委托方提供的资产评估申报明细表为准，凡列入评估申报表内并经核实的资产均在评估范围之内。

## 三、评估基准日： 2018 年 7 月 9 日

#### 四、资产评估报告的使用范围

(一) 资产评估报告使用人:

1. 委托方: 新疆亚中物流商务网络有限责任公司

2. 被评估单位(或产权持有者): 新疆御景中天房地产开发有限公司

3. 其他使用人: 为法律、行政法规规定的使用人。

资产评估报告仅供上述使用人使用,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(二) 资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。资产评估报告的使用人应当在载明的有效期内使用资产评估报告。

(四) 未经甲方书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

(五) 未征得乙方同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

#### 五、资产评估收费

根据本次评估业务的具体情况,经甲、乙双方友好协商,此次评估服务费总额为¥250000元,人民币大写贰拾伍万元整。

本合同签字生效后,甲方预付乙方评估费30%,剩余部分在乙方提交正式报告时一次付清。

#### 六、甲方的权利与义务

(一) 甲方的权利:

1. 甲方有权要求乙方在能够正常开展资产评估业务情况下,按约



定时间提交资产评估报告。

2. 在不干涉评估工作的前提下，甲方有权要求乙方对评估报告作出解释。

## （二）甲方的义务：

1. 甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展评估业务提供必要的工作条件和协助，并根据评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2. 甲方和其他相关当事人应当依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告。

3. 甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。

## 七、乙方的权利与义务

### （一）乙方的权利

1. 乙方有权要求甲方按照委托合同的约定支付评估服务费。

2. 甲方和其他相关当事人拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

### （二）乙方的义务

1. 乙方及其资产评估专业人员应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

2. 在甲方提供全部资料之日起天内提供评估报告一式份。

## 八、变更和终止约定

（一）甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

（二）甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估

结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同，甲方应按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

(三) 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除委托合同，甲方应当按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

(四) 本委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确的，或者在合同履行中约定内容发生变化的，甲乙双方应订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

#### 九、违约责任及争议的解决

(一) 因甲方违约，导致乙方不能按期作出报告的，乙方有权解除本协议，已经收取的费用不向甲方退还。

(二) 甲方未按约定付款的，应按日万分之三的标准向乙方支付违约金。因一方违约导致双方产生纠纷的，违约方应当承担守约方因诉讼支出的诉讼费、律师费、保全费、送达费、差旅费等费用。

(三) 若双方在履约中产生争议，协商解决，如协商解决不成，可向乙方所在地人民法院提起诉讼解决。

(四) 若甲乙双方履行本协议产生争议，需要通过诉讼解决的，双方认可下列地址为各方的送达地址。若一方提供地址有误，导致不能送达的，该方自行承担因此产生的一切法律后果。

甲方：

乙方：

#### 十、委托合同有效期

(一) 本合同一式份，甲方执份，乙方执份，均具有同等法律效力。

(二) 本委托合同自年月日起生效，并在约定事项全部完成之日

后终止。

十一、其它约定事项

(一)

(二)

甲方（盖章）：新疆亚中物流商务网络有限责任公司

代表（签字）：

*阿文*

乙方（盖章）：新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

法定代表人（签字）：

签约日期：*18*年 7月 *9*日

签约地址：中国·新疆

