

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆国际实业股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
新疆国际置地房地产开发有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中勤评报字【2024】第018号

中勤资产评估有限公司
二〇二四年二月二十六日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111200024202400019
合同编号:	2024-018
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中勤评报字【2024】第018号
报告名称:	新疆国际实业股份有限公司 拟进行股权转让所涉及的新疆国际置地房地产开发有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	525,606,400.00元
评估报告日:	2024年02月26日
评估机构名称:	中勤资产评估有限公司
签名人员:	郝国财 (资产评估师) 会员编号: 11230162 刘君 (资产评估师) 会员编号: 11230030
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月04日

资产评估报告目录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	28
九、评估假设	29
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	36
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章	37
附 件	38

声 明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新疆国际实业股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
新疆国际置地房地产开发有限责任公司
股东全部权益价值资产评估报告

摘要

中勤评报字【2024】第018号

新疆国际实业股份有限公司：

中勤资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆国际实业股份有限公司拟进行的股权转让行为所涉及的新疆国际置地房地产开发有限责任公司股东全部权益在2023年09月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

评估目的：新疆国际实业股份有限公司拟转让新疆国际置地房地产开发有限责任公司股权，特对该经济行为所涉及的新疆国际置地房地产开发有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为新疆国际实业股份有限公司拟进行股权转让行为提供价值参考依据。

评估对象：新疆国际置地房地产开发有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围：新疆国际置地房地产开发有限责任公司申报的经审计后的全部资产及负债，具体范围见资产评估申报明细表。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2023年09月30日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：

在评估基准日2023年09月30日，新疆国际置地房地产开发有限责任公司申报评估的资产总额为49,792.86万元，负债3,407.16万元，股东全部权益46,385.70万元；经过评估，资产总额为55,967.80万元，评估增值6,174.94万元，增值率为12.40%；负债3,407.16万元，无增减值变化；股东全部权益价值为52,560.64万元，评估增值6,174.94万元，增值

率为13.31%。资产评估结论汇总表如下。

资产评估结论汇总表

评估基准日：2023年09月30日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	39,724.95	40,248.95	524.00	1.32
非流动资产	2	10,067.91	15,718.85	5,650.94	56.13
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	8,075.72	13,488.24	5,412.52	67.02
固定资产	5	745.52	983.94	238.42	31.98
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.17	0.17	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	10	3.05	3.05	0.00	0.00
递延所得税资产	11	1,243.45	1,243.45	0.00	0.00
其他非流动资产	12	0.00	0.00	0.00	
资产总计	13	49,792.86	55,967.80	6,174.94	12.40
流动负债	14	3,407.16	3,407.16	0.00	0.00
非流动负债	15	0.00	0.00	0.00	
负债总计	16	3,407.16	3,407.16	0.00	0.00
股东权益	17	46,385.70	52,560.64	6,174.94	13.31

对评估结论产生影响的特别事项：

资产评估报告使用人应充分考虑资产评估报告正文中描述的资产评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本机构同意，资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论使用有效期自评估基准日2023年09月30日起至2024年09月29日一年内有效，超过一年，需重新进行评估。

重要提示：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

新疆国际实业股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
新疆国际置地房地产开发有限责任公司
股东全部权益价值资产评估报告

正文

中勤评报字【2024】第 018 号

新疆国际实业股份有限公司：

中勤资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆国际实业股份有限公司拟进行的股权转让行为所涉及的新疆国际置地房地产开发有限责任公司股东全部权益在 2023 年 09 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人

1、名称：新疆国际实业股份有限公司（以下简称“国际实业”）

2、社会统一信用代码：91650000712966815D

3、法定住所及经营场所：新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区北京南路 358 号大成国际大厦 9 楼

4、类型：其他股份有限公司(上市)

5、法定代表人：汤小龙

6、注册资本：48,068.5993 万元人民币

7、成立日期：1999 年 03 月 28 日

8、营业期限：1999 年 03 月 28 日至无固定期限

1、许可项目：经营进出口业务(具体事项以外经贸部的批复为准)；燃料油进口经营、焦炭出口；燃料油、重油、氧化剂和有机过氧化物的销售；焦煤、煤化工产品、煤制品的生产及销售(国家有专项审批规定的产品除外)；煤炭出口业务，边贸成品油出口业务；煤焦油、煤焦沥青、石脑油、溶剂油、石油原油、液化石油气(未经许可的危险化学品

除外)的批发；麻黄素及麻黄素类产品的出口；股权投资；机电设备、化工产品(汽车及国家有专项规定的产品除外)、石油化工产品、轻工产品、建筑材料、金属材料、现代办公用品、畜产品、农副产品（粮食收储、批发）、针、棉纺织品的销售；番茄种植、加工及番茄制品的销售；房地产开发、销售、租赁；棉花销售；经营边境小额贸易业务。(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)

(二) 被评估单位

1、名称：新疆国际置地房地产开发有限责任公司（以下简称“国际置地”）

2、统一社会信用代码：91650000722310799W

3、类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

4、法定代表人：冯现拓

5、注册资本：34,486.05 万元人民币

6、成立日期：2002 年 08 月 29 日

7、营业期限：2002 年 08 月 29 日至 2041 年 08 月 29 日

8、住所：新疆乌鲁木齐市天山区人民路 446 号南门国际城 A1 底商住宅楼 A1 栋 2 层商铺 13

9、经营范围：房地产开发、经营。（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）。

10、企业概况及历史沿革

(1) 公司设立

国际置地系由新疆国际实业股份有限公司、齐国辉、马英儒、程煜、陈建荣、胡爱刚、肖铁辉于 2000 年 6 月共同出资组建。组建时注册资本为人民币 1,000.00 万元，其中：新疆国际实业股份有限公司出资 900.00 万元、占注册资本的 90.00%，齐国辉出资 30.00 万元、占注册资本的 3.00%，马英儒出资 20.00 万元、占注册资本 2.00%，程煜出资 20.00 万元、占注册资本 2.00%，陈建荣出资 10.00 万元、占注册资本 1.00%，胡爱刚出资 5.00 万元、占注册资本 0.50%，肖铁辉出资 15.00 万元、占注册资本 1.50%。

设立时股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额 (万元)	出资比例
1	新疆国际实业股份有限公司	货币、实物资产	900.00	90.00%
2	齐国辉	货币	30.00	3.00%

3	马英儒	货币	20.00	2.00%
4	程煜	货币	20.00	2.00%
5	陈建荣	货币	10.00	1.00%
6	胡爱刚	货币	5.00	0.50%
7	肖铁辉	货币	15.00	1.50%
	合计		1,000.00	100.00%

(2) 2001年7月,第一次增资,公司注册资本变更为29,82.00万元

2001年7月,经公司股东会决议增资,公司注册资本由1,000.00万元增加至29,82.00万元,其中:新疆国际实业股份有限公司出资2,700.00万元、占注册资本的90.54%,齐国辉30.00万元人民币、占注册资本的1.01%,马英儒20.00万元人民币、占注册资本的0.67%,程煜20.00万元人民币、占注册资本的0.67%,陈建荣10.00万元人民币、占注册资本的0.34%,胡爱刚5.00万元人民币,占注册资本的0.17%,肖铁辉15.00万元人民币、占注册资本的0.50%,潘胜利14.00万元人民币,占注册资本的0.47%,葛小英11.00万元、占注册资本的0.37%,王莉5.00万元、占注册资本的0.17%,韩延龙10.00万元、占注册资本的0.34%,高宇辉15.00万元、占注册资本的0.50%,唐朝金12.00万元、占注册资本的0.40%,郭光伟16.00万元、占注册资本的0.54%,黄萍22.00万元、占注册资本的0.74%,朱立田7.00万元、占注册资本的0.23%,王炜7.00万元、占注册资本的0.23%,金建忠25.00万元、占注册资本的0.84%,张慎河28.00万元、占注册资本的0.94%,冉景忠10.00万元、占注册资本的0.34%。

变更后股东出资情况如下:

序号	股东名称	出资方式	出资额 (万元)	出资比例
1	新疆国际实业股份有限公司	货币、实物资产	2,700.00	90.54%
2	齐国辉	货币	30.00	1.01%
3	马英儒	货币	20.00	0.67%
4	程煜	货币	20.00	0.67%
5	陈建荣	货币	10.00	0.34%
6	胡爱刚	货币	5.00	0.17%
7	肖铁辉	货币	15.00	0.50%
8	潘胜利	货币	14.00	0.47%
9	葛小英	货币	11.00	0.37%
10	王莉	货币	5.00	0.17%
11	韩延龙	货币	10.00	0.34%
12	高宇辉	货币	15.00	0.50%

序号	股东名称	出资方式	出资额 (万元)	出资比例
13	唐朝金	货币	12.00	0.40%
14	郭光伟	货币	16.00	0.54%
15	黄萍	货币	22.00	0.74%
16	朱立田	货币	7.00	0.23%
17	王炜	货币	7.00	0.23%
18	金建忠	货币	25.00	0.84%
19	张慎河	货币	28.00	0.94%
20	冉景忠	货币	10.00	0.34%
	合计		2,982.00	100.00%

(3) 2002年8月, 第一次股权转让变更并第二次增加注册资本

2002年8月, 根据公司股东会决议, 同意原股东自然人股东将所持公司9.46%的股权282.00万元, 以1:1的比例转让给新股东赵炳生, 同意股东新疆国际实业股份有限公司由2,700.00万元增至3,000.00万元, 同意股东赵炳生将接受转让的282.00万元增至1,000.00万元, 该变更经工商行政管理局于2002年8月29日批准并登记。

本次变更后公司的股权结构如下表所示:

序号	股东名称	出资方式	出资额 (万元)	出资比例
1	新疆国际实业股份有限公司	货币、实物资产	3,000.00	75.00%
2	赵炳生	货币	1,000.00	25.00%
	合计		4,000.00	100.00%

(4) 2002年12月, 第二次股权转让变更

2002年12月, 经公司股东会决议并修改公司章程, 同意股东新疆国际实业股份有限公司将所持公司25.00%的股权以1,000.00万元转让给新疆通力路桥水利有限公司, 并将所持公司15.00%的股权以600.00万元转让给新疆国际投资集团有限公司。该变更经新疆维吾尔自治区工商行政管理局核准并登记。

本次变更后公司的股权结构如下表所示:

序号	股东名称	出资方式	出资额 (万元)	出资比例
1	新疆国际实业股份有限公司	货币、实物资产	1,400.00	35.00%
2	赵炳生	货币	1,000.00	25.00%
3	新疆通力路桥水利有限公司	货币	1,000.00	25.00%
4	新疆国际投资集团有限公司	货币	600.00	15.00%
	合计		4,000.00	100.00%

(5) 2005年2月,第三次、四次股权转让及第三次增资

2003年10月,经股东会决议,由于赵炳生实际出资未达到合同约定金额,同意原股东赵炳生将所持公司股权以530.63万元转让给新疆国际实业股份有限公司,2005年1月经股东会决议,股东新疆国际投资集团有限公司将所持公司14%的股权以534.00万元转让给新疆国际实业股份有限公司,原股东新疆通力路桥水利有限公司将所持公司26%的股权以1,000万元转让给新疆国际实业股份有限公司,公司注册资本由新疆国际实业股份有限公司增加实缴投资187万元至4,000.00万元,该次实缴增资由新疆国际实业股份有限公司出资,该系列事项完成后,新疆国际实业股份有限公司出资3,920.00万元,占注册资本的98.00%,新疆国际投资集团有限公司出资80.00万元,占注册资本的2.00%。该变更经新疆维吾尔自治区工商行政管理局核准并登记。

本次变更后公司的股权结构如下表所示:

序号	股东名称	出资方式	出资额 (万元)	出资比例
1	新疆国际实业股份有限公司	货币	3,920.00	98.00%
2	新疆国际投资集团有限公司	货币	80.00	2.00%
	合计		4,000.00	100.00%

(6) 2006年3月,第五次股权转让变更

经公司股东会决议,同意原股东新疆国际投资集团有限公司将所持公司2%的股权以80.00万元转让给新疆国际煤焦化有限责任公司。该变更经新疆维吾尔自治区工商行政管理局核准并登记。

本次变更后公司的股权结构如下表所示:

序号	股东名称	出资方式	出资额 (万元)	出资比例
1	新疆国际实业股份有限公司	货币	3,920.00	98.00%
2	新疆国际煤焦化有限责任公司	货币	80.00	2.00%
	合计		4,000.00	100.00%

(7) 2012年12月,第六次股权转让变更:

2012年12月,经公司股东会决议并修改公司章程,原股东拜城县峰峰煤焦化有限公司(原新疆国际煤焦化有限责任公司)将所持公司2%股权以80.00万元转让给新疆国际投资集团有限公司。

本次变更后公司的股权结构如下表所示:

序号	股东名称	出资方式	出资额 (万元)	出资比例
1	新疆国际实业股份有限公司	货币	4,000.00	100.00%
	合计		4,000.00	100.00%

(8) 2022年05月，第四次增资

2022年05月，经公司股东会决议并修改公司章程，公司实收资本由新疆国际实业股份有限公司以应收本公司30,486.05万元债权向本公司增资，增资后注册资本由原有的4,000.00万元增至34,486.05万元。

本次变更后公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	出资额 (万元)	出资比例
1	新疆国际实业股份有限公司	货币	34,486.05	100.00%
	合计		34,486.05	100.00%

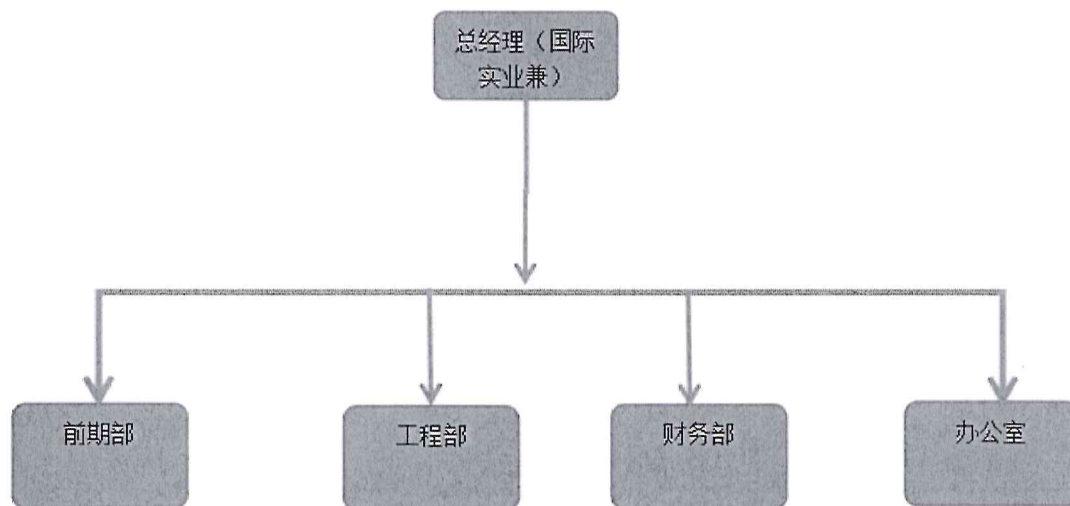
(9) 截至评估基准日，公司股权结构再无变化。

11、企业概况

国际置地成立于2000年6月，主要从事房地产开发、经营业务。具有独立法人资格的房地产开发企业，房地产开发资质为贰级。

12、经营管理结构

国际置地公司下设策划部、工程部、财务部和办公室四个部门。组织结构图表示如下：



13、国际置地资产、财务、经营状况

国际置地主要财务指标

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年9月30日
总资产	51,980.46	49,944.80	49,792.86
负债总额	33,766.91	2,190.85	3,407.16
所有者权益	18,213.55	47,753.95	46,385.70
资产负债率	65%	4%	6.84%
项目	2021年度	2022年度	2023年1-9月
营业收入	1,333.82	614.22	287.68
净利润	-971.05	-945.66	-1368.25

注：上述2021年数据已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了CAC审字[2022]0457号无保留意见审计报告；2022年数据已经由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字(2023)第21802号无保留意见审计报告。2023年1-9月数据已经由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了CAC审字[2023]1043号无保留意见审计报告。

14、执行的主要会计政策

国际置地执行《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

15、主要税种和税率

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售和租赁不动产的增值额	3%、5%、9%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(2) 税收优惠及批文

无。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

国际实业为被评估单位股东，国际实业持有被评估单位100.00%的股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人包括委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

国际实业拟转让国际置地股权，需确定国际置地股东全部权益在评估基准日的市场价值，特委托评估机构对国际置地股东全部权益价值进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对国际置地申报的全部资产及负债进行评估，以确定国际置地股东全部权益在评估基准日的市场价值，为国际实业拟转让国际置地股权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

评估对象为国际置地股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为国际置地申报的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和流动负债。详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	科目名称	账面值
流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,061,743.18	短期借款	
交易性金融资产		应付票据	
应收票据		应付账款	489,749.42
应收账款	4,665,552.19	预收款项	1,130,000.00
预付款项		合同负债	7,161,904.76
其他应收款	17,580,240.63	应付职工薪酬	1,916,788.42
存货	373,281,845.32	应交税费	20,509,156.12
合同资产		其他应付款	2,505,873.50
其他流动资产	660,131.62	其他流动负债	358,095.24
流动资产合计	397,249,512.94	流动负债合计	34,071,567.46
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		其他非流动负债	
长期应收款		非流动负债合计	
长期股权投资		负债合计	34,071,567.46
其他权益工具投资		股东权益：	
其他非流动金融资产		股本	344,860,582.54
投资性房地产	80,757,173.09	其他权益工具	
固定资产	7,455,233.84	其中：优先股	
在建工程		永续债	
生产性生物资产		资本公积	3,304,625.10

科目名称	账面值	科目名称	账面值
油气资产		减：库存股	
使用权资产		其他综合收益	
无形资产	1,650.00	专项储备	
开发支出		盈余公积	38,397,876.50
长期待摊费用	30,493.75	未分配利润	77,293,935.15
递延所得税资产	12,434,523.13	归属于母公司所有者权益合计	
其他非流动资产			
非流动资产合计	100,679,073.81	所有者权益合计	463,857,019.29
资产总计	497,928,586.75	负债和所有者权益总计	497,928,586.75

注：上述主要数据保留两位小数，若出现总数与各分项数据之和尾数不符的情况，均为四舍五入的原因造成。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且经委托人和被评估单位确认。具体范围以国际置地申报的评估明细表为准。

纳入评估范围的资产及负债经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告，报告号为CAC审字[2023]1043号，评估是在企业经过审计的基础上进行的。

纳入本次评估实物资产主要包括存货、投资性房地产、固定资产。

1、存货

存货为开发产品、开发成本，账面值合计373,281,845.32元。

（1）开发产品共计11项，账面值110,182,160.47元，主要为地下车位、地下室、商铺等，结构为砖混或钢混。

项目名称	详细地址	结构	完工日期	面积（m ² 或个）	账面值（元）
国书苑小区地下车位	乌鲁木齐市胜利路73号	砖混	2000年之前	4	0.00
国鑫苑小区地下车位	乌鲁木齐市仓房沟路49号	砖混	2000年之前	25.00	1,587,276.00
南门地下室	乌鲁木齐市人民路446号	砖混	2000年之前	2,483.67	3,647,942.78
国秀苑商铺	乌鲁木齐市七道湾路65号	砖混	2000年之前	65.17	0.00
国秀苑住宅	乌鲁木齐市七道湾路65号	砖混	2000年之前	158.54	0.00
置地广场A1商业	乌鲁木齐市人民路446号	钢混	2010年9月	604.10	3,326,778.70
置地广场A1车库	乌鲁木齐市人民路446号	钢混	2010年9月	104.00	23,019,260.00
置地广场二期地下车库	乌鲁木齐市人民路446号	钢混	2011年12月	215.00	62,921,351.70
置地广场二期2号楼商业	乌鲁木齐市人民路446号	钢混	2011年12月	1,032.73	6,707,581.35
置地广场二期商业裙房	乌鲁木齐市人民路446号	钢混	2011年12月	554.29	3,600,113.55
置地广场二期3号楼商业	乌鲁木齐市人民路446号	钢混	2011年12月	738.69	4,797,791.55

项目名称	详细地址	结构	完工日期	面积 (m ² 或个)	账面值 (元)
账面值合计					110,182,160.47
减值准备					574,064.84
账面净值					109,608,095.63

其中国书苑小区地下车位、国秀苑商铺、国秀苑住宅全额计提跌价准备。

(2) 开发成本共计2项，账面值263,673,749.69 元，主要为南门商业三期综合、国箐苑2期综合的土地取得成本，经勘查及询问两项目皆处于停工状态。

①国箐苑2期综合

国箐苑目前剩余未开发土地尚未取得土地证书，申报面积约1950平方米，账面金额12,887,059.64元。由于影响周边住户的采光国际置地一直没有对该地块进行房地产开发，截止到评估基准日，国际置地将该露天停车场外包给第三方承包经营。

②南门商业三期综合

南门商业三期综合土地包括国际置地2001年通过拍卖原南门体育馆取得的南门国际城项目土地的未开发剩余土地，剩余土地《不动产权证》：新（2018）乌鲁木齐市不动产权第0116956号，土地面积2961.26平方米，以及征迁的两宗土地分别为新疆维吾尔自治区经济信息中心3007.80平方米和自治区国际工程咨询公司2331.7平方米。征迁的两宗土地尚未取得土地使用权证书，企业申报的面积为蓝线面积，需要另外补交土地出让金。

因中铁十六局集团地铁工程有限公司因修地铁临时占用新疆国际置地房地产开发有限责任公司未开发土地，南门商业三期综合暂缓开发。

2、投资性房地产

投资性房地产账面原值98,155,443.18 元，账面净值80,757,173.09元，共计29项，主要为兼并和存货转入取得，使用状况良好。部分投资性房地产尚未办理土地使用权证书，未办理房产证书的房产面积，以企业申报为准，详见下表：

房产证号	房产证载权利人	房屋名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
					原值	净值
未办理		4-19#自建门面	2000年之前	85.80	170,398.80	59,331.92
未办理		日化厂馍馍店	2000年之前	21.80	43,294.80	15,075.01
未办理		棋牌室	2000年之前	54.94	109,110.84	37,991.79
未办理		自建 餐厅	2000年之前	65.00	129,090.00	44,948.42
未办理		商业 6-1-3	2000年	147.57	293,074.02	102,046.74

新疆国际实业股份有限公司拟股权转让所涉及的新疆国际置地房地产开发有限责任公司股东全部权益价值资产评估

房产证号	房产证载权利人	房屋名称	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
					原值	净值
		铺	之前			
未办理		天山11-3-102房	2000年之前	64.00	127,104.00	44,256.91
未办理		8#楼自建房	2000年之前	57.00	113,202.00	39,416.31
未办理		幼儿园	2000年之前	318.50	1,955,455.50	680,878.74
未办理		渠-1#铺	2000年之前	12.50	15,975.00	5,562.40
未办理		渠-2#铺	2000年之前	20.00	25,560.00	8,899.85
未办理		渠-3#铺	2000年之前	36.00	46,008.00	16,019.73
未办理		渠-4#铺	2000年之前	30.00	38,340.00	13,349.78
未办理		渠-5、6#铺	2000年之前	60.00	76,680.00	26,699.55
未办理		渠-7#铺	2000年之前	30.00	38,340.00	13,349.78
未办理		二层门面	2000年之前	106.00	936,951.74	326,241.39
未办理		老物业办	2000年之前	41.20	52,653.60	18,333.70
未办理		原医务室	2000年之前	28.00	35,784.00	12,459.79
未办理		物业小二楼	2000年之前	570.00	2,728,460.00	950,034.62
乌房权证天山区字第2013305227号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	A3-1-5铺(依丽努尔)	2011/12	44.79	290,911.05	274,789.77
乌房权证天山区字第2013305110号等	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	商业裙楼2-7至13号商铺(菲尔德租)	2011/12	966.98	6,280,535.10	5,037,512.54
乌房权证天山区字第2013305239号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	A2-1-6铺(张跟润租用)	2011/12	33.94	220,440.30	184,955.53
乌房权证天山区字第2013305239号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	肖李商铺	2010/09	1,632.97	28,864,834.67	24,460,995.07
乌房权证天山区字第2012320534号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	置地广场一期商业	2010/09	300.00	1,652,100.00	1,588,240.20
乌房权证天山区字第2012320534号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	置地广场一期商业	2010/09	514.69	2,834,397.83	2,677,324.97
乌房权证天山区字第2012320491号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	置地广场一期车位	2010/09	4,092.00	22,534,644.00	18,969,249.95
乌房权证天山区字第2013305227号、乌房权证天山区字第2013305235号、乌房权证天山区字第2013305086号、乌房权证天山区字第2013304997号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	置地广场二期商业	2011/12	3,689.03	23,960,249.85	21,168,118.11
乌房权证天山区字第2013304769号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	置地广场二期车位	2011/12	440.00	2,857,800.00	2,352,525.05

房产证号	房产证载权利人	房屋名称	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
					原值	净值
乌房权证天山区字第2013304769号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	置地广场二期车位	2011/12	200.00	1,299,000.00	1,227,072.06
/	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	南门国际城一期车位	2010/09	199.00	425,048.08	401,493.43
合计					98,155,443.18	80,757,173.09

3、固定资产

固定资产主要包括房屋建筑物、车辆和电子设备。

(1) 房屋建筑物

申报的固定资产-房屋建筑物共计8项，包括办公室、国箐苑小区公厕等。账面原值为10,800,591.12元，账面净值为7,146,403.76元。使用状况良好，除国箐苑小区公厕已办理产权证书，其余尚未办理产权证书。

房产证号	证载权利人	建筑物名称	结构	建筑面积(m ²)	建成年月	账面价值(元)	
						原值	净值
		办公室装修	钢混		2012年5月	881,500.00	44,075.00
未办理		办公室	钢混	864.06	2012年5月	5,612,069.70	3,820,104.47
		办公室装修2	钢混		2013年1月	62,743.27	3,137.16
未办理		国鑫苑小区二次供水设备间	砖混	8.00	2000年6月	11,644.44	6,205.23
未办理		国箐苑小区离退休办公室	砖混	262.00	2000年6月	1,632,865.04	870,180.89
乌政放(临)简字第0021514号	新疆国际置地房地产开发有限责任公司	国箐苑小区公厕	砖木	80.00	2000年6月	158,880.00	84,669.21
		国鑫苑小区库房	砖混	71.35	2000年6月	91,185.30	86,613.33
		南门国际城三期商业(D2/D3改造)	钢混	667.70	2012年5月	2,349,703.37	2,231,418.47
合计						10,800,591.12	7,146,403.76

(2) 车辆

申报的车辆为企业于2006年至今购入的商务车、小型客车等，共计3台。账面原值为862,092.41元，账面净值为258,416.75元。使用状况良好，能够满足日常企业生产需要。

(3) 电子设备

申报的电子设备为企业于2001年至今陆续购入的电脑、打印机等，共计54项，54台(套)。账面原值为311,744.00元，账面净值为50,413.33元。使用状况良好，能够满

足企业日常生产需要。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

四、价值类型

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估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

本项目评估基准日是 2023 年 09 月 30 日。

此评估基准日由委托人和被评估单位遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则共同协商确定，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

评估机构及资产评估专业人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

(一) 经济行为依据

《新疆国际实业股份有限公司 2022 年第十次董事会会议决议》

(二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过修正）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议通过）；

- 6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
- 9、《关于营业税改征增值税部分试点纳税人增值税申报有关事项调整的公告》（国家税务总局公告2016年第30号）；
- 10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税【2016】36号）；
- 11、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 12、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财税【2019】39号）；
- 13、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税【2018】32号）；
- 14、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议）；
- 15、《机动车强制报废标准规定》（国务院令【2012】第12号）；
- 16、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
- 17、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定）；
- 18、其他与资产评估相关的法律法规等。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（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—资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38号）；

- 10、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协【2018】38号）；
- 11、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协【2017】37号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 15、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协【2017】35号）；
- 16、其他与资产评估相关的准则。

（四）权属依据

- 1、不动产证书、土地证书；
- 2、设备采购发票、车辆行驶证；
- 3、有关产权转让合同；
- 4、重大合同、协议；
- 5、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1、机电产品价格信息查询系统（2022）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、相关当事方提供的会计凭证、商品购销合同等有关财务资料；
- 4、被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- 5、国家宏观、行业、区域市场及被评估单位统计分析数据；
- 6、同花顺数据库的可比上市公司财务数据；
- 7、资产评估专业人员收集到其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、有关市场资料、产业经济和宏观经济资料；
- 2、被评估单位提供的有关经营、管理资料；
- 3、委托人及被评估单位出具的有关声明、承诺等；
- 4、《企业会计准则》。

七、评估方法

（一）评估方法简介

根据《资产评估执业准则—企业价值》，评估方法一般有市场法、收益法和资产基

础法等三种方法，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

1、市场法适用性分析

按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法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、评估结论说服力强的特点。由于没有搜集到满足进行比较的交易案例，且与交易案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件无法通过公开渠道获知，因此本评估项目不采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估专业人员应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法使用通常具备的三个条件是：投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业未来收益的折现值；能够对企业未来收益进行合理预测；能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。根据企业财务报表数据可知，企业近两年一期的净利润 2021 年 -9,710,494.21 元，2022 年 -9,456,573.95 元，2023 年 1-9 月 -13,682,493.49 元，为亏损状态。企业现有房地产项目暂缓开发，企业未来收益不能合理估算，不具备收益法的使用条件。因此本评估项目不适宜采用收益法进行评估。

3、资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益的价值。

被评估单位资产基础法所需的各种基础资料基本齐备，本次评估采用资产基础法可以从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

综上所述，本次评估适宜采用资产基础法评估。

（三）本次采用方法介绍

（1）流动资产

①货币类资产：包括现金和银行存款、其他货币资金，库存现金以经过清查核实后的账面值作为评估值；银行存款主要通过核对银行对账单、函证、余额调节等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。其他货币资金主要通过核对银行对账单、函证、余额调节等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

②债权类资产：

应收类账款：对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为零。

③存货类资产：为开发产品、开发成本。资产评估专业人员根据企业提供的各类存货评估明细表，与明细账、总账及会计报表进行核对。在企业全面盘点的基础上，实施了抽查盘点，对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货的销售合同等，掌握存货的周转情况，并核实存货的品质状况，通过查阅财务账簿了解存货的核算方式，对存货类资产计提减值准备的情况进行了必要的关注。

A.开发产品

委估存货中开发产品为待出售的车位、地下室、商业裙房等，属于滞销产品。评估人员依据尽调情况和企业提供的资料分析，对于开发产品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金、一定的产品销售利润确定其评估值。

评估值=产品结存数量×该开发产品可实现不含税销售单价×[1-销售费率-销售税金及附加费率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×净利润折减率]

其中该开发产品可实现不含税销售单价计算方法如下：

房屋建筑物市场比较法，房地合并评估，即将房产与在近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的适当修正，以此估算评估对象市场价值的评估方法。

评估公式： $P = P' \times A \times B \times C \times D$

式中：P——估价对象价格

P'——可比案例价格

A——交易情况修正系数

B——期日因素修正系数

C——区域因素修正系数

D——个别因素修正系数

B.开发成本

委估存货中开发成本为待开发的国箐苑2期综合、南门商业三期综合。账面成本反映为发生的项目前期费用、开发间接费、土地征用及拆迁费等；本次开发成本价值的评估，通过评估人员的实地勘察和调研，结合开发房产的特点、实际状况和资料收集情况，对于开发成本以不含税销售价格减去全部税金、一定的产品销售利润确定其评估值。

评估值=产品结存数量×该开发产品可实现不含税销售单价×[1-土地增值税率-销售利润率×所得税率]

其中该开发产品可实现不含税销售单价计算方法如下：

A、对于取得土地使用权证书的土地

对于无形资产土地使用权，选用市场比较法。市场比较法是在市场上选择若干相同或近似的物业作为参照物，针对各项价值影响因素，将委估物业分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，在综合分析各项调整结果，用以确定委估物业评估值的一种方法。

评估公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

V——待估宗地价格

VB——可比实例价格

A——交易情况修正系数

B——期日修正系数

C——区域修正系数

D——个别修正系数

E——年期修正系数

B、对于土地取得费用，按核实后的账面值确定评估值。

④其他流动资产

评估人员通过查验账簿及各类原始凭证，结合相关房产合同等资料，核实了其他流动资产业务相关业务的真实性和账面值的准确性。以核实后的账面值确认评估值。

(2) 投资性房地产

投资性房地产分别是兼并取得的门面、铺面和存货转入的车位、商铺。对于兼并取得的房地产，由于近期交易案例较少，未来收益不能合理预测，本次选择成本法进行评估。对于存货转入的车位、商铺，在公开市场上，有较多可以获取的交易案例，故本次选择市场法进行评估。

A、成本法介绍

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估房屋建筑物、构筑物的特点和收集资料情况，对房屋建筑物、构筑物主要采用成本法进行评估。

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

1) 建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用预（决）算调整法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于一般性建（构）筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建（构）筑物在评估基准日及

所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建（构）筑物的特点（如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等）和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

2) 前期及其他费用的确定

依据国家（行业）相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的规模确定。

3) 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（含税建安综合造价+前期及其他费用）×资金成本率×合理建设工期/2

4) 可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

②成新率的确定

采用年限法和观察法以不同权重加权计算。

成新率=年限法成新率×50%+观察法成新率×50%

1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限 / （已使用年限+尚可使用年限）×100%

2) 观察法成新率

评估人员实地勘查委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

B、市场法介绍

投资性房地产市场比较法，房地合并评估，即将房产与在近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的适当修正，以此估算评估对象市场价值的评估方法。

评估公式： $P = P' \times A \times B \times C \times D$

式中：P——估价对象价格

P' ——可比案例价格

A——交易情况修正系数

B——期日因素修正系数

C——区域因素修正系数

D——个别因素修正系数

(3) 房屋建（构）筑物

对房屋建构筑物主要采用成本法、市场法进行评估。

A、成本法介绍

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估房屋建筑物、构筑物的特点和收集资料情况，对房屋建筑物、构筑物主要采用成本法进行评估。

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

1) 建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用预（决）算调整法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于一般性建（构）筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建（构）筑物的特点（如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等）和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

2) 前期及其他费用的确定

依据国家（行业）相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的规模确定。

3) 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{含税建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{资金成本率} \times \text{合理建设工期} / 2$$

4) 可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

②成新率的确定

采用年限法和观察法以不同权重加权计算。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 权重

C、市场法介绍

固定资产市场比较法，房地合并评估，即将房产与在近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的适当修正，以此估算评估对象市场价值的评估方法。

$$\text{评估公式：} P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P——估价对象价格

P'——可比案例价格

A——交易情况修正系数

B——期日因素修正系数

C——区域因素修正系数

D——个别因素修正系数

(4) 设备类资产

资产评估专业人员根据企业提供的设备评估明细表，审查有关的合同、发票及相关记账凭证，对其权属予以必要的关注，分析折旧政策和计提过程，组织专业技术人员进行现场勘查，查阅主要设备的运行、维护记录和生产统计资料，对关键设备进行详细的现场勘察和鉴定。

A、电子设备

资产评估专业人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，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，参照二手设备市场不含税价格确定其评估值。

成本法基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价的确定

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，重置全价参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价，逾期或待报废的设备按二手价格或残值确定评估值。

本次评估的电子设备主要为公司业务使用的打印机、电脑等，这些设备供应商负责送货及安装，且设备价格低，故不考虑工程建设其他费用和资金成本。

② 成新率的确定

电子设备一般采用年限法计算其成新率，其基本计算公式为：

成新率 = 尚可使用年限 / 理论使用年限 × 100%

尚可使用年限 = 理论使用年限 - 已使用年限

③ 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 年限成新率

B、车辆

资产评估专业人员根据车辆的特点和收集资料的情况，主要采用成本法、市场法进行评估。

其中成本法基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

① 车辆重置全价的确定：

重置全价 = 重置现价（不含增值税） + 车辆购置税 + 其他费用

②成新率的确定

成新率由评估人员按年限法、工作量法或技术测定法分别确定或对不同方法确定的成新率酌情赋予相应的权重综合判定。

a 年限法成新率的确定

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

b 工作量法成新率的确定

工作量法成新率 = (可行驶总里程 - 已行驶里程) ÷ 可行驶总里程 × 100%

c 技术测定法成新率的确定

技术测定时，一般设备采用目测法，凭经验作鉴定，或根据评估人员对委估设备现场查看打分的委估设备技术状况打分结果计算确定；对不同的使用环境、设备使用强度（例：一日一班、二班或三班）、保养维修情况和事故发生记录对设备成新率的影响应予以充分的了解、考虑和说明。

成新率采用技术测定法确定时，计算公式一般为：

技术测定法成新率 = \sum 各技术测定指标得分 × 各技术测定指标权重

理论成新率等于年限法成新率或工作量法成新率中较小的成新率

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 技术测定法成新率 × 60%

③、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

其中市场法计算公式如下：

比准价格 = 可比实例价格 × 100 / (车辆状况修正系数) × 100 / (车辆交易日修正系数) × 100 / (车辆交易情况修正系数)

平均比准价格 = (案例 A + 案例 B + 案例 C) ÷ 3

车辆市场法评估值 = 比准价格

(5) 无形资产-其他

评估人员查看了明细账和凭证等，了解费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限。对于广联达软件按照市场价格，乘以尚存受益期限，作为评估值。

(6) 长期待摊费用

评估人员查看了明细账和凭证等，了解费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限。对于装修费预付性质长期待摊费用，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按经核实后的账面余额确定评估值。

(7) 递延所得税资产

递延所得税资产为应收账款、其他应收款项计提坏账准备、存货跌价准备和可抵扣亏损形成的递延所得税，递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

(8) 负债

资产评估专业人员根据企业提供的各负债项目评估明细表，通过查阅记账凭证、审阅合同、函证、分析性复核等程序进行核实；若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值，若该债务并非企业实际承担的现实债务，则按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、与委托人签订资产评估委托合同；

4、制定评估计划。

(二) 现场调查、收集评估资料

1、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、资产评估专业人员进入现场，听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

3、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

4、在企业全面清查的基础上，资产评估专业人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；

5、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

6、对企业近年的经营状况、经营成果、资产状况进行分析，并对企业的未来发展

规划进行分析；

7、对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查等核查验证的方式。

（三）评定估算、形成评估结论

资产评估专业人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结论进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估企业在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化，企业主要管理人员、职工队伍、管理水平、主营业务、经营方式等与评估基准日相比无重大变化。

2、被评估单位的经营模式、盈利模式没有发生重大变化，假设企业的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务，保持企业的正常运作。假设企业经营者能够在未来经营年度按其既定发展目标、方针持续经营下去，不会因个人原因导致企业脱离既定的发展轨迹。

3、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

4、假设资料真实、完整，对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查，但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

5、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、被评估单位将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时保持一致。

7、被评估单位未来采取的会计政策与评估基准日的会计政策在所有重要方面基本一致。

8、被评估单位存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。

9、无其他不可抗拒及不可预测因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

10、假设利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

十、评估结论

资产评估专业人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用资产基础法对国际置地股东全部权益在2023年09月30日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

（一）评估结论

在评估基准日2023年09月30日，新疆国际置地房地产开发有限责任公司申报评估的资产总额为49,792.86万元，负债3,407.16万元，股东全部权益46,385.70万元；经过评估，资产总额为55,967.80万元，评估增值6,174.94万元，增值率为12.40%；负债3,407.16万元，无增减值变化；股东全部权益价值为52,560.64万元，评估增值6,174.94万元，增值率为13.31%。资产评估结论汇总表如下。

资产评估结论汇总表

评估基准日：2023年09月30日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	39,724.95	40,248.95	524.00	1.32
非流动资产	2	10,067.91	15,718.85	5,650.94	56.13
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	8,075.72	13,488.24	5,412.52	67.02
固定资产	5	745.52	983.94	238.42	31.98
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.17	0.17	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	10	3.05	3.05	0.00	0.00
递延所得税资产	11	1,243.45	1,243.45	0.00	0.00
其他非流动资产	12	0.00	0.00	0.00	
资产总计	13	49,792.86	55,967.80	6,174.94	12.40
流动负债	14	3,407.16	3,407.16	0.00	0.00
非流动负债	15	0.00	0.00	0.00	
负债总计	16	3,407.16	3,407.16	0.00	0.00
股东权益	17	46,385.70	52,560.64	6,174.94	13.31

（二）评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期自评估基准日2023年09月30日起至2024年09月29日一年内

有效，超过一年，需重新进行评估。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，被评估单位房屋建筑物未取得产权证。尚未取得房屋管理部门颁发《不动产权证书》的房屋建筑物，被评估单位提供了相关的工程建设合同、付款凭证等资料，并出具了《未办理产权声明函》，承诺房屋建筑物为国际置地所有，无任何权属纠纷，并将承担相应的法律责任。本报告评估结论是在假设上述房屋不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属证书时需要支付的相关费用。具体如下

1、开发产品

序号	名称	结构	建筑年月	面积（平方米）或车位（个）
1	国书苑小区地下车位	钢混	2001/12	4
2	国鑫苑小区地下车位	钢混	2001/9	25
3	南门地下室	钢混	2002/11	2,483.67
4	国秀苑商铺	钢混	2007/12	65.17
5	国秀苑住宅	钢混	2007/12	158.54

2、投资性房地产

序号	名称	结构	建筑年月	面积（平方米）
1	4-19#自建门面	砖混	2000年之前	85.80
2	日化厂馍馍店	砖混	2000年之前	21.80
3	棋牌室	砖混	2000年之前	54.94
4	自建餐厅	砖混	2000年之前	65.00
5	商业6-1-3铺	砖混	2000年之前	147.57
6	天山11-3-102房	砖混	2000年之前	64.00
7	8#楼自建房	砖混	2000年之前	57.00
8	幼儿园	砖混	2000年之前	318.50
9	渠-1#铺	砖混	2000年之前	12.50
10	渠-2#铺	砖混	2000年之前	20.00
11	渠-3#铺	砖混	2000年之前	36.00
12	渠-4#铺	砖混	2000年之前	30.00
13	渠-5、6#铺	砖混	2000年之前	60.00
14	渠-7#铺	砖混	2000年之前	30.00
15	二层门面	砖混	2000年之前	106.00
16	老物业办	砖混	2000年之前	41.20
17	原医务室	砖混	2000年之前	28.00

序号	名称	结构	建筑年月	面积(平方米)
18	物业小二楼	砖混	2000年之前	570.00
合计				1,748.31

注：上述投资性房地产未取得土地使用权，也未办理不动产证书。

3、固定资产

序号	建筑物名称	结构	建筑面积(m ²)
1	办公室	钢混	864.06
2	国鑫苑小区二次供水设备间	砖混	8.00
3	国箐苑小区离退休办公室	砖混	262.00
4	国鑫苑小区库房	砖混	71.35
5	南门国际城三期商业(D2/D3改造)	钢混	667.70

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

就本次经济行为聘请中审华会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位2023年1-9月的财务报表进行了审计，并出具“CAC审字[2023]1043号”标准无保留意见审计报告。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述“审计报告”相关信息及数据。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据天山区人民法院于2023年8月16日出具的《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区人民法院民事判决书》(2023)新0102民初6606号，中铁十六局集团地铁工程有限公司因修地铁临时占用新疆国际置地房地产开发有限责任公司未开发土地，中铁十六局集团地铁工程有限公司严重违约，应当于判决生效后支付国际置地2018年10月1日至2023年3月6日期间补偿费1194229.16元、滞纳金515051.48元、2023年3月7日至11月6日补偿金19855.37元、诉讼保全费5000元，案件受理费19050.98元，共计1753186.99元。

因涉及地铁开发、基于对于公共利益的考量和维护，在未能找到替代履行方案

的情况下，双方之间的临时占地协议及补充协议不宜随意解除，故天山区人民法院对国际置地终止使用诉争场地，恢复原状并返还诉争场地的主张不予支持。

中铁十六局集团地铁工程有限公司未执行上述判决也未提起二审诉讼，国际置地于2023年11月14日对上述赔偿事项向天山区人民法院申请强制执行。

截至到评估报告日，中铁十六局集团地铁工程有限公司与国际置地均未能找到替代履行方案，故南门商业三期综合暂缓开发。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中资产评估专业人员对评估范围的实物资产进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试，也未能对实物资产相关的隐蔽工程部分进行勘查。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

截止评估基准日2023年9月30日担保统计表如下：

金额单位：人民币万元

序号	被担保单位名称	债权人名称	担保形式、抵押物名称	担保项目名称及主要责任	担保金额	担保有效期限
1	新疆国际实业股份有限公司	乌鲁木齐高新技术融资担保有限公司	保证及房产抵押、抵押物为国际置地18套商铺，建筑面积2513.64平方米	保证反担保、抵押反担保，为乌鲁木齐高新技术融资担保有限公司担保新疆国际实业股份有限公司向新疆天山农村商业银行银行贷款2000万元担保事项提供反担保	2,000.00	2022/11/17-2023/11/17
2	新疆国际实业股份有限公司	新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司	抵押担保、抵押物为共计置地11套商铺，面积1861平方米	为新疆国际实业股份有限公司向新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司贷款2000万元流动资金提供担保	2,000.00	2023/3/6-2024/4/6
3	新疆国际实业股份有限公司	库尔勒银行股份有限公司乌鲁木齐支行	抵押担保、抵押物为国际置地10套商铺面积2441.86平方米	为新疆国际实业股份有限公司向库尔勒银行股份有限公司乌鲁木齐支行贷款2800万元流动资金提供担保	2,800.00	2023/8/1-2024/8/1
4	新疆中油化工集团有限公司	新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司	抵押担保、抵押物为天山区人民路446号南门国际城A1底商住宅楼A1栋-1层至-3层车库，面积19155.06平方米	保证反担保、抵押反担保，为新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司担保新疆中油化工集团有限公司向北京银行股份有限公司乌鲁木齐支行贷款900万元担保事项提供反担保	900.00	2023/5/24-2024/5/24
5	新疆国际实业股份有限公司	哈密市商业银行股份有限公司乌鲁木齐分行	抵押担保、抵押物为国际置地25套商铺面积3889.07平方米	为新疆国际实业股份有限公司向哈密市商业银行股份有限公司乌鲁木齐分行贷款9500万元流动资金提供担保	12,000.00	2023/4/19-2024/4/18

除上述事项外，被评估单位承诺无其他租赁、担保等或有事项。

（八）其他需要说明的事项

1、本评估结论没有考虑被评估单位及其所涉及资产可能承担的抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及价值分析过程中遵循的评估假设和原则等发生变化时，评估结果将会失效。

2、本报告评估结论以委托人、被评估单位和相关当事方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结论的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而资产评估专业人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相应责任。

3、评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

4、本次评估开发产品中应扣除的土地增值税按照《国家税务总局乌鲁木齐市天山区税务局幸福路税务分局税务事项通知书》乌天税通幸福土增税结（2023）015号、乌天税通幸福土增税结（2023）015号对南门国际城核定征收土地增值税普通住宅核定征收率为6%，非普通住宅核定征收率为6%，其他类型核定征收率为6%。《国家税务总局乌鲁木齐市天山区税务局幸福路税务分局税务事项通知书》乌天税通幸福土增税结（2023）011号对国鑫苑核定征收土地增值税普通住宅核定征收率为5%，非普通住宅核定征收率为5%，其他类型核定征收率为5%。

评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结果产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

（二）资产评估报告只能由本报告载明的评估报告使用人使用，除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估

对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

（六）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为：2024年02月26日

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



附 件

- 一、经济行为文件；
- 二、被评估单位审计报告；
- 三、委托人和被评估单位企业法人营业执照复印件；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托人及其他相关当事人的承诺函；
- 六、签名资产评估师的承诺函；
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 八、评估机构企业法人营业执照副本复印件；
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 十、资产评估结果汇总表。