

昌吉汇峰小额贷款有限公司与张志生公证债权文书一案所涉及：被执行人张志生拥有乌鲁木齐得胜地财富商贸有限公司20%股权价值资产评估报告书

新泽评字(2018)第 013 号

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

新疆天泽资产评估有限公司（以下简称本公司）接受贵院的委托，按照有关法律、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，对昌吉汇峰小额贷款有限公司与张志生公证债权文书一案所涉及：被执行人张志生拥有乌鲁木齐得胜地财富商贸有限公司20%股权价值在2017年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

委托方为：乌鲁木齐市头屯河区人民法院；被评估单位为：乌鲁木齐得胜地财富商贸有限公司。公司住所：新疆乌鲁木齐市头屯河区柯坪路388号，法定代表人：高朝霞，注册资本：壹佰万元人民币，主要经营范围：房屋出租。（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）

委托方以外的评估报告使用者：其他投资者及有关部门，以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

核实至2017年12月31日这一评估基准日委估资产的价值，作为昌吉汇峰小额贷款有限公司与张志生公证债权文书一案所涉及：被执行人张志生拥有乌鲁木齐得胜地财富商贸有限公司20%股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为乌鲁木齐得胜地财富商贸有限公司20%股东权益价值。

十、评估结论

按照上述评估原则、依据、程序和方法，经本公司的评定估算，委估资产于2017年12月31日这一评估基准日所表现的评估价值如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目	帐面价值	评估值	增值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A*100%
一、流动资产	1,314,343.55	1,314,343.55	-	-
二、非流动资产	1,589,503.14	13,037,024.76	11,447,521.62	720.19%
固定资产	1,562,152.62	13,037,024.76	11,474,872.14	734.56%
其中：房屋	1,562,152.62	13,037,024.76	11,474,872.14	734.56%
电子设备				
办公家具				
在建工程				
长期待摊费用	27,350.52	-	-27,350.52	-100.00%
无形资产				
其中：土地使用权				
三、资产总计	2,903,846.69	14,351,368.31	11,447,521.62	394.22%
四、流动负债	2,577,324.00	2,577,324.00	-	-
五、非流动负债	-	-	-	-
六、负债合计	2,577,324.00	2,577,324.00	-	-
七、净资产(所有者权益)	326,522.69	11,774,044.31	11,447,521.62	3505.89%
20%净资产(所有者权益)		2,354,808.86		

评估结论详细情况请见评估明细表。

流动资产账面值为1,314,343.55元，评估值为1,314,343.55元；非流动资产账面价值为1,589,503.14元，评估值为13,037,024.76元，评估增值11,447,521.62元，增值率为720.19%，资产合计账面价值为2,903,846.69元，评估值为14,351,368.31元，评估增值11,447,521.62元，增值率为394.22%；流动负债账面值为2,577,324.00元，评估值为2,577,324.00元；负债总计账面值为2,577,324.00元，评估值为2,577,324.00元；净资产账面值为326,522.69元，评估值为11,774,044.31元，评估增值11,447,521.62元，增值率为3505.89%。

经本次评估昌吉汇峰小额贷款有限公司与张志生公证债权文书一案所涉及：被执行人张志生拥有乌鲁木齐得胜地财富商贸有限公司20%股权价值为

2,354,808.86 元。（ $11,774,044.31 \times 20\% = 2,354,808.86$ 元）

十一、特别事项说明

本评估过程中，已发现可能影响评估结论、但非评估人员职业水平和能力能评定估算的有关事项为：

1. 本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和处置决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的市场价值的估计值而不是交易价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2. 评估结论是新疆天泽资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3. 由委托方、被评估单位提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方、被评估单位和相关当事方应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估机构和评估人员仅对评估对象进行价值估算，对与评估对象相关的资产的产权归属不承担核实和确认的义务；评估人员对委托方及被评估单位提供的评估对象的权属资料进行了必要的查验，但并非对评估对象的法律权属提供保证。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

5. 对乌鲁木齐得胜地财富商贸有限公司提供存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方提供委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以及相关当事方另有约定的除外。

6. 本评估报告专为委托方所使用，并为本报告所列明的目的而作，对于将本报告全部或部分内容用作除上述评估目的以外的其他目的的客观性和可行性，本公司未作研究，对因此而造成的后果本公司概不负责。

7. 本评估结论的有效使用期为一年，即从2018年9月28日至2019年9月27日的期限内有效。

十三、评估报告日

本评估报告的提出日期为二零一八年九月二十八日。

十四、评估机构、法定代表人和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



新疆天泽资产评估有限公司

二零一八年九月二十八日

