

乌鲁木齐市信诚信典当有限公司拟执行新疆华润嘉德 房地产开发有限公司 98%股权项目

资产评估报告正文

乌鲁木齐市中级人民法院：

新疆昊诚资产评估有限公司接受贵院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对贵院委托的执行人乌鲁木齐市信诚信典当有限公司拟执行张勤德、新疆华润嘉德房地产开发有限公司典当纠纷案中的财产：被执行人张勤德持有的新疆华润嘉德房地产开发有限公司 98%的股权所涉及新疆华润嘉德房地产开发有限公司的 98%股东权益在 2018 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

本次评估的委托人为乌鲁木齐市中级人民法院，被评估单位为新疆华润嘉德房地产开发有限公司。资产评估委托合同约定评估报告使用人包括执行人乌鲁木齐信诚信典当有限公司、新疆华润嘉德房地产开发有限公司、法律及法规规定的报告使用人。

(一) 委托人简介

企业名称：乌鲁木齐市中级人民法院

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：新疆华润嘉德房地产开发有限公司

统一社会信用代码： 916501006606012586



企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：高宏江

注册资本：5000万

登记机关：乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）市场监督管理局（食品安全委员会办公室）

经营范围：房地产开发经营。

公司曾用名：新疆华润嘉德房地产开发有限公司、新疆嘉德资产管理有限公司、新疆嘉德工程设备有限公司。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经新疆祥瑞万和有限责任会计师事务所审计，并对评估基准日股权情况出具专项审计报告（祥瑞会审字【2019】208号）。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟执行被评估单位股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定评估报告使用人包括执行人乌鲁木齐信诚信典当有限公司、新疆华润嘉德房地产开发有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据乌鲁木齐市中级人民法院《委托书》[(2018)新01执475号]，执行人乌鲁木齐市信诚信典当有限公司拟执行张勤德、新疆华润嘉德房地产开发有限公司典当纠纷案中的财产：被执行人张勤德持有的新疆华润嘉德房地产开发有限公司98%的股权，特委托新疆昊诚资产评估有限公司对该经济行为所涉及的新疆华润嘉德房地产开发有限公司的98%股东权益价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象



评估对象是张勤德持有的新疆华润嘉德房地产开发有限公司的98%股东权益价值。

（二）评估范围

评估范围是新疆华润嘉德房地产开发有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产和流动负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产，总资产账面价值为3,701.87万元；负债全部为流动负债，总负债账面价值为8,447.40万元；净资产账面价值-4,745.53万元。

委托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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经新疆祥瑞万和有限责任会计师事务所审计，并对评估基准日股权情况出具专项审计报告（祥瑞会审字【2019】208号）。

（三）主要资产的权属状况

评估范围内的资产和负债权属基本清晰，我们是在执行人与被执行人对提供会计资料及相关证据真实性、合法性、完整性负责的基础上进行评估。企业申报的纳入评估范围的实物资产主要为存货。实物资产的类型及特点如下：

（1）存货

纳入评估范围的存货类资产主要是新疆华润嘉德房地产开发有限公司与中国建筑材料工业地质勘查中心新疆总队合作开发的一个办公写字楼工程项目，工程项目名称中材大厦，建设地点是新疆乌鲁木齐市经济技术开发区潘阳路120号。中材大厦工程项目设计建筑总面积25,854.38平方米，其中地上23层、地下2层。结构类型为框架结构。

上述中材大厦工程项目评估基准日时主体结构已基本完工，目前处于停工状态。

中材大厦工程项目包括一宗土地使用权。土地使用权的类型及特点如下：



土地使用权主要是新疆华润嘉德房地产开发有限公司与中国建筑材料工业地质勘查中心新疆总队合作开发的中材大厦工程项目的1宗国有土地使用权。土地使用权证号为新(2016)乌鲁木齐市不动产权第0000021号。土地总面积9,898.99平方米。待估宗地属国有建设用地使用权,证载土地使用权人为新疆嘉德资产管理有限公司(新疆华润嘉德房地产开发有限公司曾用名)、中国建筑材料工业地质勘查中心新疆总队,持证方式为共同持证,使用期限2013年11月25日起2053年11月24日止。土地使用权产权清晰,来源合法。

本次评估涉及的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。评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经新疆祥瑞万和有限责任会计师事务所审计,并对评估基准日股权情况出具专项审计报告(祥瑞会审字【2019】208号)。

四、价值类型

根据评估目的,确定评估对象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

本报告评估基准日是2018年12月31日。

评估基准日根据经济行为便于实现目的确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

乌鲁木齐市中级人民法院《委托书》[(2018)新01执475号]。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(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);



十、评估结论

经评估，新疆华润嘉德房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 3,701.87 万元；评估价值为 9,313.81 万元，增值额为 5,611.94 万元，增值率为 151.60%；总负债账面价值为 8,447.40 万元，评估价值为 8,447.40 万元，无增减变动；净资产账面价值为 -4,745.53 万元，净资产评估价值为 866.41 万元，增值额为 5,611.94 万元。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 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	3,701.77	9,313.76	5,611.99	151.60
非流动资产	2	0.10	0.05	-0.05	-50.00
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	0.10	0.05	-0.05	-50.00
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	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	3,701.87	9,313.81	5,611.94	151.60
流动负债	12	8,447.40	8,447.40	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	8,447.40	8,447.40	0.00	0.00
净资产	15	-4,745.53	866.41	5,611.94	-118.26

即：在持续经营假设条件下，采用资产基础法评估新疆华润嘉德房地产开发有限公司的全部股东权益价值评估值为人民币 866.41 万元。张勤德持有的新疆华润嘉德房地产开发有限公司 98% 股东权益价值评估值为人民币 849.08 万元。



(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2019 年 5 月 30 日。

资产评估师：



资产评估师：



新疆昊诚资产评估有限公司
二〇一九年五月三十日

