

防伪条形码：



09912019010011401235

防伪编号：09912019010011401235

报告文号：华盛评报字（2019）1007号

委托单位：上海源晗能源技术有限公司

评估机构名称：新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

报告日期：2019-01-21

报备时间：2019-01-21 09:49

被评估单位所在地：乌鲁木齐市

签名注册评估师：鲍玺

刘玉红

上海源晗能源技术有限公司

单项资产或资产组合评估报告

评估机构名称：新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

评估机构电话：0991-7503880

传 真：0994-7503890

通 讯 地 址：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

电 子 邮 件：849189653@qq.com

评估机构网址：www.hczx.com.cn

如对上述报备资料有疑问的,请与新疆资产评估协会联系。

防伪查询电话：0991-2813910

防伪查询网址：<http://www.xjicpa.org.cn>

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海源晗能源技术有限公司拟购置房地产 资产评估报告

华盛评报字（2019）第 1007 号
（共 1 册，第 1 册）

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司



2019 年 1 月 21 日

上海源晗能源技术有限公司拟购置房地产 评估报告目录

声 明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告.....	4
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	8
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.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	13
十二、资产评估报告使用限制说明.....	14
十三、评估报告日.....	15
评估报告附件.....	16

声 明

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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、本资产评估机构及其资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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清单由委托人申报并经其签章确认；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。

上海源晗能源技术有限公司拟购置房地产

评估报告摘要

华盛评报字(2019)第 1007 号

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司接受上海源晗能源技术有限公司的委托,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,采用市场法进行评估,按照必要的评估程序,对上海源晗能源技术有限公司拟购置房地产所涉及的位于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区及乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号浩源大厦四处房地产在 2018 年 12 月 3 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下:

评估目的:对上海源晗能源技术有限公司申报的资产进行评估,为上海源晗能源技术有限公司拟购置房地产的行为提供价值参考依据。

评估对象:为上海源晗能源技术有限公司申报的单项资产。

评估范围:为上海源晗能源技术有限公司申报拟购置的位于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区及乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号浩源大厦四处房地产,建筑面积共计 3,620.86 平方米。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2018 年 12 月 3 日。

评估方法:市场法。

评估结论:至评估基准日,委估资产评估价值为 5,181.70 万元,人民币大写:伍仟壹佰捌拾壹万柒仟元整。

评估结论使用有效期:本评估报告的使用有效期自评估基准日 2018 年 12 月 3 日起一年有效。

特别事项说明:

1. 纳入本次评估范围的位于乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 浩源大厦 1 栋 30 层、31 层房地产,面积共计 3227.82 平方米,由新疆嘉禧源房地产开发有限公司开发,2018 年 10 月已取得《商品房预售许可证》,至报告出具日工程尚未竣工,该工程项目计划于 2019 年 10 月完成竣工验收。

2. 纳入本次评估范围的位于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋 1 层 2-101 室、2 层 2-201 室的 2 套住宅,面积共计 393.04 平方米,该项目由新疆东悦房地产开发有限公司开发,2016 年 10 月已取得《商品房预售许可证》,截止报告出

具日工程已完工，但尚未装修，工程项目计划于 2019 年竣工验收。

3. 本次评估范围中位于乌鲁木齐水磨沟区振业街 55 浩源大厦 1 栋的房地产，已设立抵押权，抵押权人为新疆天山农商银行股份有限公司，抵押期限为 2018 年 11 月 12 日至 2021 年 11 月 11 日，抵押金额为 31004.72 万元人民币。新疆嘉禧源房地产开发有限公司已书面承诺，本次经济行为在获得委托人同意并实施后，立即同新疆天山农商银行股份有限公司办理相应楼层解押手续。

4. 本次评估范围中位于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋的房地产，已设立抵押权，抵押权人为广发银行股份有限公司乌鲁木齐分行，抵押期限为 2016 年 10 月 25 日至 2019 年 6 月 30 日，抵押金额为 45000.00 万元人民币。新疆东悦房地产开发有限公司已书面承诺，本次经济行为在获得委托人同意并实施后，立即同广发银行股份有限公司乌鲁木齐分行办理相应房地产解押手续。

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，应当阅读评估报告正文。

上海源晗能源技术有限公司拟购置房地产

评估报告

华盛评报字(2019)第 1007 号

上海源晗能源技术有限公司：

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司（以下简称“华盛评估公司”）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，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施购置房地产行为所涉及的位于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区及乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号浩源大厦四处房地产在 2018 年 12 月 3 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况：

企业名称：上海源晗能源技术有限公司（以下简称“上海源晗”）

统一社会信用代码：91310115MA1K40NUOT

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区罗山路 1502 弄 14 号

法定代表人：赵项题

注册资本：人民币 50000 万元整

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2018 年 1 月 24 日

营业期限：2018 年 1 月 24 日至不约定期限

经营范围：从事新能源科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）的销售，企业管理咨询，商务信息咨询，数据处理服务。[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]。

公司简介：上海源晗能源技术有限公司是新疆浩源天然气股份有限公司（证券代码：002700）的控股子公司，负责国内能源、化工领域内的实业投资与技术的开发、推广等业务。该公司由专业的投资管理团队和一支化工以及煤化工的专家团队组成，着重于天然气化工、油头化尾的改造以及煤炭洁净转化及利用。公司同时也是鼎鑫国际资本、众合创投、东方电气中央研究院、中信产业基金、天沃科技（证券代码：002564）惠生工程（2236.HK）等投资机构及企业集团在中国大陆的战略合作伙伴。

（二）产权持有人概况：

1. 新疆嘉禧源房地产开发有限公司

企业名称：新疆嘉禧源房地产开发有限公司（简称“新疆嘉禧源房产”）

统一社会信用代码：91650105328911879C

注册地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号（绿地中心服务楼）

法定代表人：周举东

注册资本：捌仟贰佰伍拾万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2015 年 05 月 27 日

营业期限：2015 年 05 月 27 日至长期

经营范围：房地产开发经营，房屋租赁。（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. 新疆东悦房地产开发有限公司

企业名称：新疆东悦房地产开发有限公司（简称“新疆东悦房产”）

统一社会信用代码：91650105328912062F

注册地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号

法定代表人：周举东

注册资本：叁亿伍仟柒佰伍拾万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2015 年 05 月 27 日

营业期限：2015 年 05 月 27 日至长期

经营范围：房地产开发经营，房屋租赁。（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）

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（四）委托人和产权持有人的关系

委托人上海源晗能源技术有限公司控股股东为新疆浩源天然气股份有限公司，新疆浩源天然气股份有限公司法定代表人与产权持有人新疆嘉禧源房地产开发有限公司、新疆东悦房地产开发有限公司的法定代表人均为周举东。

二、评估目的

本次评估目的是对上海源晗能源技术有限公司申报的资产进行评估，为上海源晗能

源技术有限公司拟购置房地产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

评估对象为上海源晗能源技术有限公司申报的单项资产。

(二) 评估范围

评估范围为上海源晗能源技术有限公司申报的拟购置的位于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区及乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号浩源大厦四处房地产。具体评估范围以上海源晗能源技术有限公司提供的资产评估申报明细表为准。

纳入本次评估范围的单项资产均为房地产，资产共计 4 项，建筑面积共计 3,620.86 平方米，具体情况如下：

1. 位于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋的 2 套住宅。

(1) 房产概况

本次委估的房地产为位于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋 1 层 2-101 室、2 层 2-201 室的 2 套住宅。该项目由新疆东悦房地产开发有限公司开发建设，御邸世家商住小区 9 栋为住宅楼，地上 29 层，住宅总套数 168 套，共 2 个单元，总建筑面积 24033.46 平方米，钢筋混凝土结构。截止评估基准日，御邸世家商住小区 9 栋住宅楼已完工，但尚未装修，工程项目计划于 2019 年竣工验收。本次委估房地产情况具体详见下表：

序号	商品房预售许可证	建筑物名称	用途	结构	层数	建成年月	建筑面积(m ²)
1	乌房预许字 2016100392 号	御邸世家商住 小区 9#楼一层 2-101	住宅	钢混	第 1 层 共 29 层	2019 年	196.52
2		御邸世家商住 小区 9#楼二层 2-201	住宅	钢混	第 2 层 共 29 层	2019 年	196.52

(2) 土地概况

委估房地产对应的土地使用权，位于乌鲁木齐市水磨沟区七道湾路西侧，具体情况详见下表：

证载土地 使用权人	土地使用权 证号	宗地位置	证载 用途	宗地面积 (m ²)	权利 性质	土地使用权 终止日期
--------------	-------------	------	----------	---------------------------	----------	---------------

新疆东悦房地产开发有限公司	乌国用 (2015)第 0046015号	水磨沟区七 道湾路西侧	商业用地 住宅用地	总面积 85084.33 其中：商业 25525.3 住宅 53603.13 配套保障住房用地 5955.9	出让 划拨	商业用地 2053-4-29 住宅用地 2063-4-29
---------------	----------------------------	----------------	--------------	--	----------	--

评估对象土地所有权属于国家，土地证载使用权人为新疆东悦房地产开发有限公司，委估宗地周围地势平坦、水文条件较好，所处宗地为较规则矩形。宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气），宗地红线内场地平整。

（3）权属状况

委估房地产其整体建设项目手续齐全，已取得《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《乌鲁木齐市商品房预售许可证》。截止评估基准日，委估房地产已完工，但尚未装修，工程项目计划于 2019 年竣工验收。

（4）抵押状况

御邸世家商住小区 9 栋整栋房地产已设立抵押权，抵押权人为广发银行股份有限公司乌鲁木齐分行，抵押期限为 2016 年 10 月 25 日至 2019 年 6 月 30 日，抵押金额为 45000.00 万元人民币。

2. 位于乌鲁木齐水磨沟区振业街 55 号浩源大厦 1 栋的 2 层写字间。

（1）房产概况

本次委估的房地产为乌鲁木齐水磨沟区振业街 55 号浩源大厦 1 栋 30 层及 31 层的 2 层写字间。该项目由新疆嘉禧源房地产开发有限公司开发建设，“浩源大厦”建设项目规划建筑面积 119722.39 平方米，其中五星级酒店建筑面积 32846.68 平方米，写字楼建筑面积 36768.20 平方米，商业建筑 7100 平方米，地下车库 41046.33 平方米。截止评估基准日，浩源大厦尚未完工，工程项目计划于 2019 年竣工验收。本次委估房地产情况具体详见下表：

序号	商品房预售许可证	建筑物名称	用途	结构	层数	建成年月	建筑面积(m ²)
1	乌房预许字 2018100736	浩源大厦 1 栋 30 层	办公	钢混	第 30 层 共 31 层	2019 年	1,584.36
2		浩源大厦 1 栋 31 层	办公	钢混	第 31 层 共 31 层	2019 年	1,643.46

（2）土地概况

委估房地产对应的土地使用权，位于乌鲁木齐市水磨沟区七道湾路西侧，具体情况详见下表：

证载土地 使用权人	土地使用权 证号	宗地位置	证载 用途	宗地面积 (m ²)	权利 性质	土地使用权 终止日期
新疆嘉禧源房地产 开发有限公司	乌国用(2015) 第 0046014 号	水磨沟区会 展大道西侧	商服用地	总面积 11458.76	出让	2052-5-15

评估对象土地所有权属于国家，土地证载使用权人为新疆嘉禧源房地产开发有限公司，委估宗地周围地势平坦、水文条件较好，所处宗地为较规则矩形。宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气），宗地红线内场地平整。

（3）权属状况

委估房地产其整体建设项目手续齐全，已取得《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《乌鲁木齐市商品房预售许可证》。截止评估基准日，浩源大厦尚未完工，工程项目计划于 2019 年竣工验收。

（4）抵押状况

浩源大厦 1 栋整栋房地产已设立抵押权，抵押权人为新疆天山农商银行股份有限公司，抵押期限为 2018 年 11 月 12 日至 2021 年 11 月 11 日，抵押金额为 31004.72 万元人民币。

四、价值类型

根据本次评估目的、评估所依据的条件和评估对象状况，本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求，确定本次评估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 12 月 3 日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并考虑其接近本次经济行为的实现日，有利于资产清查，能较好的反映委估资产状况等因素而确定的。

六、评估依据

（一）经济行为

《上海源晗能源技术有限公司第一届董事会第九次会议决议》。

（二）法律法规依据

1. 《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）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（经 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）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（经 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修正）；
6. 《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
7. 《城市房地产购置管理办法》（1997 年 5 月 9 日建设部令第 56 号发布，2001 年 8 月 15 日根据《建设部关于修改〈城市城市房地产购置管理办法〉的决定》修正）；
8. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
9. 《城镇土地估价规程》GB/T18580-2001。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资字〔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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 商品房预售许可证；
3. 建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
4. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 评估人员收集的相关历史销售价格资料；
2. 评估人员通过市场调查收集的有关询价资料及参数资料；
3. 国家有关部门发布的统计资料及价格信息资料；
4. 委估资产所在地区的房地产市场价格相关资料；

5. 中国人民银行公布的存贷款利率；
6. 产权持有人提供的资产清单及其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 委托人提供的资产评估申报表；
2. 委托人提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则——不动产》的规定，执行不动产评估业务可以采用市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。

成本法是指通过估测产权持有人被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类似比较分析以估算资产价值的各种评估技术方法的总称。收益法是指通过估测被评估资产未来预测期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

本次委估的资产为住宅及商业房地产，考虑到商住房地产的价值更市场化，故未采用成本法进行测算；收益法是预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。由于评估对象周边均为新建房地产，其租赁市场发育尚不活跃，未来收益难于准确量化，考虑本次评估目的等因素，本次评估未采用收益法。

本次评估中评估人员通过对当地的房地产交易市场的咨询和了解，评估对象周边的市场交易案例较多，其能充分反映房地产的市场价值，故本次评估采用市场法评估。

(二) 评估方法

市场法是将评估对象与在评估基准日的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做适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格的方法。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{交易情况修正} & & \text{交易日期修正} & & \text{房地产状况修正} \\
 & & 100 & & () & & 100 \\
 \text{评估对象价格} = \text{可比实例价格} & \times & \text{——} & \times & \text{——} & \times & \text{——} \\
 & & () & & 100 & & ()
 \end{array}$$

采用市场法对房地产进行评估，首先要选取与评估对象类似的房地产，可比实例与评估对象区位相近、用途相同、权利性质相同，交易类型与估计目的吻合，可比实例的成交日期尽量接近评估基准日。

其次对可比实例建立比较基准，进行交易情况、交易日期、区位状况、实物状况及权属状况进行修正。区位状况是指房地产所在地区的自然条件与社会、经济条件，区位状况主要有繁华程度、交通条件、基础设施等。实物状况是指房地产本身所具有的特点和条件，主要有面积、采光、位置、楼层、建造年代等。权益状况因素主要是限制权利情况、权属清晰情况等。

最后计算出比准价格，估算出评估对象的客观合理价值。

八、评估程序实施过程和情况

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）的相关规定，本次评估我们实施了如下必要的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

华盛评估公司经与委托人洽谈后，在承接评估业务前，明确了以下事项：委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与华盛评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

在明确了上述事项的基础上，双方签订资产评估委托合同，约定华盛评估公司和贵公司的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。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了合理安排。

（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，通过询问、访谈、核对、勘查等对评估对象进行现场调查，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，对资产状况进行检查、记录；与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况；查验委托评估资产的产权证明文件等资料。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，依法对资产评估活动中使用的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等进行核查验证，并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对所采用的评估方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和华盛评估公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由华盛评估公司出具并提交资产评估报告。

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）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能按其规划的用途在约定的时间内办理竣工验收并交付使用。

3. 对于本次评估报告中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。
3. 假设评估对象所涉及的房地产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。
4. 假设评估对象所涉及房地产于评估基准日的状态系竣工验收后且达到合同约定的可使用（精装）状态。

十、评估结论

经评估于评估基准日 2018 年 12 月 3 日，委估资产评估价值为 5,181.70 万元，人民币大写：伍仟壹佰捌拾壹万柒仟元整

评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）纳入本次评估范围的房地产均尚未取得不动产权证。本次评估中，委估房地产的面积以新疆信永中和房地产测绘咨询有限公司及新疆精准测绘有限公司出具的房产面积（预测）测绘技术报告书测量结果所记载的数据为依据，若与企业取得不动产权证记载面积不一致时，应考虑对评估结论的调整。

（二）纳入本次评估范围的位于乌鲁木齐水磨沟区振业街 55 浩源大厦 1 栋 30 层、31 层房地产，面积共计 3227.82 平方米，由新疆嘉禧源房地产开发有限公司开发，2018 年 10 月已取得《商品房预售许可证》，截至报告出具日工程尚未竣工，该工程项目计划于 2019 年竣工验收。

纳入本次评估范围的位于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋 1 层 2-101 室、2 层 2-201 室的 2 套住宅，面积共计 393.04 平方米，该项目由新疆东悦房地产开发有限公司开发，2016 年 10 月已取得《商品房预售许可证》，截止报告出具日工程已完工，但尚未装修，工程项目计划于 2019 年竣工验收。

（三）纳入本次评估范围的位于乌鲁木齐水磨沟区振业街 55 浩源大厦 1 栋房地产已设立抵押权，抵押权人为新疆天山农商银行股份有限公司，抵押期限为 2018 年 11 月 12 日至 2021 年 11 月 11 日，抵押金额为 31004.72 万元人民币；新疆嘉禧源房地产开发有限公司已书面承诺，本次经济行为在获得委托人同意并实施后，立即同新疆天山农商银行股份有限公司办理相应楼层解押手续。

纳入本次评估范围的位于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9

栋已设立抵押权，抵押权人为广发银行股份有限公司乌鲁木齐分行，抵押期限为2016年10月25日至2019年6月30日，抵押金额为45000.00万元人民币。新疆东悦房地产开发有限公司已书面承诺，本次经济行为在获得委托人同意并实施后，立即同广发银行股份有限公司乌鲁木齐分行办理相应房地产解押手续。

（四）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出具资产评估报告，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，由上海源晗能源技术有限公司确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

（五）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，不对委托人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。

（六）对委托人和产权持有人存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和产权持有人未作特别说明，而评估专业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。

（七）本评估结论没有考虑将来可能承担的购置、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使用原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（八）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。

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、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

（二）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，华盛评估公司及其资产评估师不承担责任。

（三）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）本评估报告的使用有效期限为自评估基准日起一年。

（六）未征得华盛评估公司书面同意，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、行政法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本项目资产评估报告日是 2019 年 1 月 21 日，为评估结论的形成日期。

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



评估报告附件

- (一) 资产评估明细表
- (二) 上海源晗能源技术有限公司法人营业执照
- (三) 上海源晗能源技术有限公司第一届董事会第九次会议决议
- (四) 土地使用证、商品房预售许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证
- (五) 签名资产评估师的承诺函
- (六) 资产评估机构资格证书
- (七) 资产评估机构法人营业执照副本
- (八) 资产评估师资格证书

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月3日

表1

委托人：上海源哈能源技术有限公司

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	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产				
2	非流动资产		5,181.70		
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产		5,181.70		
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计		5,181.70		

评估机构：新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司



固定资产评估汇总表

评估基准日：2018年12月3日

表4-6

委托人：上海源晗能源技术有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计			51,817,000.00	51,817,000.00				
4-6-1	固定资产-房屋建筑物			51,817,000.00	51,817,000.00				
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计								
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备								
4-6-7	固定资产—土地								
	固定资产合计			51,817,000.00	51,817,000.00				
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计			51,817,000.00	51,817,000.00				

填表人：

徐培蓓

评估人员：鲍玺、何玉

填表日期：2019年1月18日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2018年12月3日

委托人：上海源哈能源技术有限公司

表4-6-1

金额单位：人民币元

序号	核算单位	权证编号	建筑物名称	坐落位置	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/m ²)	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价(元/m ²)	备注
										原值	净值	原值	成新率%	净值				
1		乌房预许字2016100392	御邸世家商住小区9#楼一层2-101	乌市水磨沟区会展中街2800号	钢混	2019年	m ²	196.52				3,018,000.00		3,018,000.00			15,355.00	
2		乌房预许字2016100392	御邸世家商住小区9#楼二层2-201	乌市水磨沟区会展中街2800号	钢混	2019年	m ²	196.52				3,027,000.00		3,027,000.00			15,405.00	
3		乌房预许字2018100736	浩源大厦1栋30层	乌鲁木齐市水磨沟区振业街55号	钢混	2019年	m ²	1,584.36				22,427,000.00		22,427,000.00			14,155.00	
4		乌房预许字2018100736	浩源大厦1栋31层	乌鲁木齐市水磨沟区振业街55号	钢混	2019年	m ²	1,643.46				23,345,000.00		23,345,000.00			14,205.00	
合 计								3,620.86				51,817,000.00		51,817,000.00				
减：房屋建筑物减值准备																		
合 计								3,620.86				51,817,000.00		51,817,000.00				

填表人：徐培蓓

填表日期：2019年1月18日

评估人员：鲍玺、何玉



营业执照



中国(上海)自由贸易试验区

统一社会信用代码 91310115MA1K40NU0T

证照编号 41000000201801240114

名称 上海源晗能源技术有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 中国(上海)自由贸易试验区罗山路 1502 弄 14 号
法定代表人 赵项题
注册资本 人民币 50000.0000 万元整
成立日期 2018 年 1 月 24 日
营业期限 2018 年 1 月 24 日 至 不约定期限
经营范围

从事新能源科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务,化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品)的销售,企业管理咨询,商务信息咨询,数据处理服务。

【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】



登记机关

2018年 01 月 24 日



上海源晗能源技术有限公司 第一届董事会第九次会议决议

上海源晗能源技术有限公司（以下简称“公司”）召开第一届董事会第九次会议以现场的方式于 2018 年 12 月 30 日 10 时在公司会议室召开。本次会议应出席董事 5 名，实际出席董事 4 名，分别是赵项题先生、张云峰先生、冷新卫先生和吐尔洪·艾麦尔先生。本次会议的召集、召开和表决程序符合有关法律、法规及公司《章程》的规定，会议审议通过的议案合法有效。会议由董事长赵项题先生主持。

公司为适应公司经营发展办公用房需要，公司拟向新疆东悦房地产有限公司购买：御邸世家商业小区住宅 9#楼一层 101 号房，建筑面积 196.52 平米；御邸世家商业小区住宅 9#楼二层 201 号房：建筑面积 196.52 平米；

公司拟向新疆嘉禧源房地产开发有限公司购买：浩源大厦 30 层，建筑面积总和约为 1584.36 平方米，浩源大厦 31 层、建筑面积总和约为 1643.46 平方米，

针对本次交易事项，公司聘请资产评估机构，以 2018 年 12 月 3 日为评估基准日，对拟购置的房地产进行评估，为公司拟购置的资产提供价值参考依据。

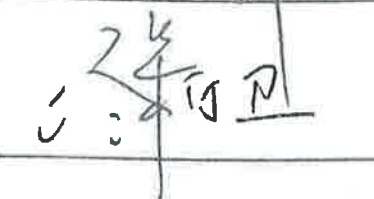
（以下无正文）

(本页无正文，为《上海源晗能源技术有限公司第一届董事会第九次会议决议》的签署页)

与会董事签字：

赵项题： 

张云峰： 

冷新卫： 

吐尔洪·艾麦尔： 

上海源晗能源技术有限公司

2018年12月30日





تجارەت كىشىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91650105328911879C

بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىزاھات ۋەكىلى

统一社会信用代码

نامى
تىپى
تۈرۈشلۈك ئورنى
ئورنى
قانۇنىي ۋەكىلى
قۇرۇلغان ۋاقتى
تىجارەت مۇددىتى
تىجارەت دائىرىسى

新疆嘉禧源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）

新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号（绿地中心服务楼）

周举东

捌仟贰佰伍拾万元人民币

2015 年 05 月 27 日

2015 年 05 月 27 日至 长期

房地产开发及经营，房屋租赁。（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



乌鲁木齐市水磨沟区工商行政管理局

2017 年 10 月 19 日

شۇ () 圖用 () 第 () 号		نومۇر		
يەر ئىشلىتىش ھوقۇقتارى 土地使用权人		新疆维吾尔自治区国土资源厅		
جايلاشقان ئورنى 座 落				
يەر نومۇرى 地 号		خەرىتە نومۇرى 图 号	59.50-50.00	
ئەمەلىي ئىشلىتىش تۈرى 地类(用途)		ئېرىشكەن باھا 取得价格		
يەر ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى 使用权类型		ئاخىرلىشىش ۋاقتى 终止日期	2054年6月15日	
ئىشلىتىش ھوقۇقىدىكى كۆلەم 使用面积		其中 M ²	مۇستەقىل ئىشلىتىش كۆلەم 独用面积	M ²
			ئەڭ چوڭ چوڭ كۆلەم 分摊面积	M ²

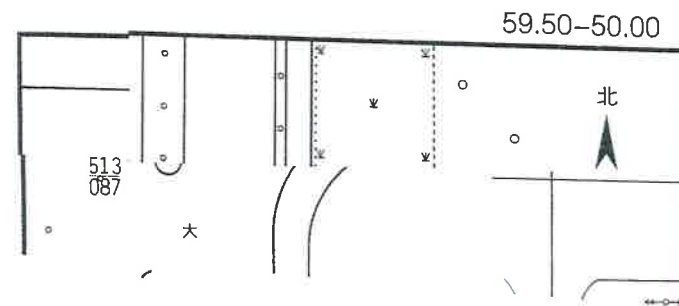
بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى»، «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنىنى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-ئىزاملارغا ئاساسەن، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقلىرىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئىتىنى قوغداش مەقسىتىدە، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقلىرى بۇ گۇۋاھنامىدە تىزىملىتىشنى ئىلتىماس قىلغان يەر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ سېلىشتۇرۇش ئارقىلىق، تىزىملاشقا ئىجازەت قىلىنىپ ئارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

خەلق ھۆكۈمىتى (تامغا)
乌鲁木齐市人民政府 (章)
كۈن ئاي يىل
2015年 10月 26日

خەرىتە

ئىش خاتىرىسى
记 事



تىزىملىغان ئورگان
登记机关

گۇۋاھنامىنى نازارەت قىلىپ ياسىغۇچى ئورگان
证书监制机关

乌鲁木齐市国土资源局
(章)(تامغا)
كۈن ئاي يىل
2015年 10月 26日

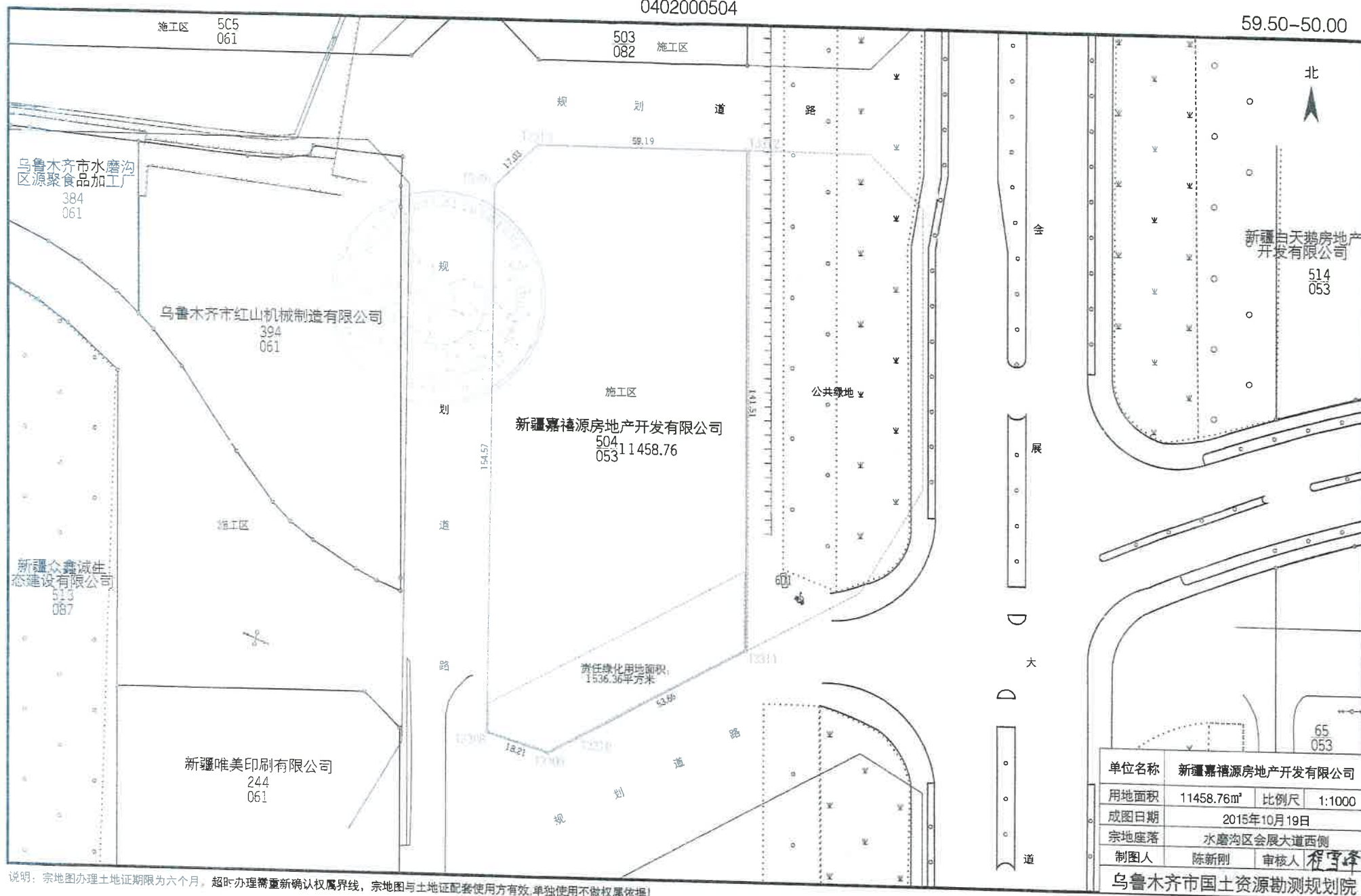


Nº 651654916

宗地图

0402000504

59.50-50.00



单位名称	新疆嘉禧源房地产开发有限公司		
用地面积	11458.76m ²	比例尺	1:1000
成图日期	2015年10月19日		
宗地座落	水磨沟区会展大道西侧		
制图人	陈新刚	审核人	程雪峰
乌鲁木齐市国土资源勘测规划院			

说明：宗地图办理土地证期限为六个月。超时办理需重新确认权属界线，宗地图与土地证配套使用方有效，单独使用不做权属依据！

ئۈرۈمچى 乌鲁木齐 تاۋار ئۆيلەرنى ئالدىن سېتىش ئىجازەتنامىسى 商品房预售许可证

نومۇرلۇق

商品房预许字

ئۆتۈ ئاتى

号

2013100736

شەركەت ئادرېسى

新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路388号（绿地中心服务楼）

公司地址

地上31

地下5

يۆنىلىشى

朝向

قۇرۇلمىسى

结构

钢筋混凝土

ئۆي - زېمىن تەرەققىيات كارخانىسى

房地产开发企业

تۈر نامى

项目名称

تۈر جايلاشقان ئورۇن ئادرېسى

项目坐落地址

ئومۇمىي قۇرۇلۇش كۆلىمى

总建筑面积

ئالدىن سېتىش كۆلىمى

预售面积

新疆嘉福源房地产开发有限公司

浩源大厦

乌鲁木齐市水磨沟区振业街55号

119310.27

80291.96

قانۇنىي ۋەكىلى

法人代表

周举东

كورپۇس نومۇرى

栋号

[ئىشك]

[共]

[جەمئىي]

单元

تۇرالغۇ

住宅

ئىران - قولايلىق ئۆي

经济适用房

ئىش بېجىرىش

办公

سودا ئۆيلىرى

商业

يۈرۈش جەمئىي

يۈرۈش جەمئىي

يۈرۈش جەمئىي

يۈرۈش جەمئىي

يۈرۈش جەمئىي

0.00 m²

0.00 m²

42570.27 m²

548.87 m²

548.87 m²

قەۋەت سانى

层数

ياتاق بىناسى

公寓

ماشىنا ئىسكىلاتى

车库

يەر ئاستى ئۆيى

地下室

باشقىلار

其它

(ئۆي)

ئىجازەتنامە تارقاتقان ئورگان

发证机关:

乌鲁木齐市住房保障和房产管理局

كۈنى - ئاينىڭ - يىلى

年 月 日

ئىزاھات: مەزكۇر قۇرۇلۇش يۈتۈپ، تەكشۈرۈپ ئۆتكۈزۈۋېلىنىپ، سېتىش باسقۇچىغا كىرگەندىن كېيىن، ئىجازەتنامە ئۆزلىكىدىن كۈچتىن قالدۇ. بۇ ئىجازەتنامە سېتىش مەيدانىغا ئېسىپ قويۇلۇشى كېرەك.

注: 该工程通过竣工验收后,即进入现售阶段,此证自行失效。此证应当悬挂在销售场所

中华人民共和国
建设工程规划许可证

副本

建字第650105201601043号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，特发此证。

发证机关 乌鲁木齐市城乡规划局

日期 二〇一六年八月十九日

注：《建设工程规划许可证》正、副本为工程项目前期工作的证明文件，不作为办理房屋产权的凭证。工程竣工经规划验收合格后，凭《建设工程规划许可证》正、副本办理《建设工程竣工规划认可书》。

经办人：

建设单位（个人）	新疆嘉禧源房地产开发有限公司
建设项目名称	浩源大厦
建设位置	会展大道以西
建设规模	壹拾贰万伍仟玖佰叁拾壹点伍陆平方米（125931.56 m ² ）
项目开发类型	商业用地
附图及附件名称 1、建设工程规划许可证附件 2、建筑设计红线图复印件 3、定、验线记录册及附图 4、设计单位：广东建筑艺术设计院有限公司 5、施工设计图号：JYSZ2015-032 6、平面示意图	
备注 新建建筑外立面造型、色彩、材质须严格按我局审定的外立面效果图实施。	

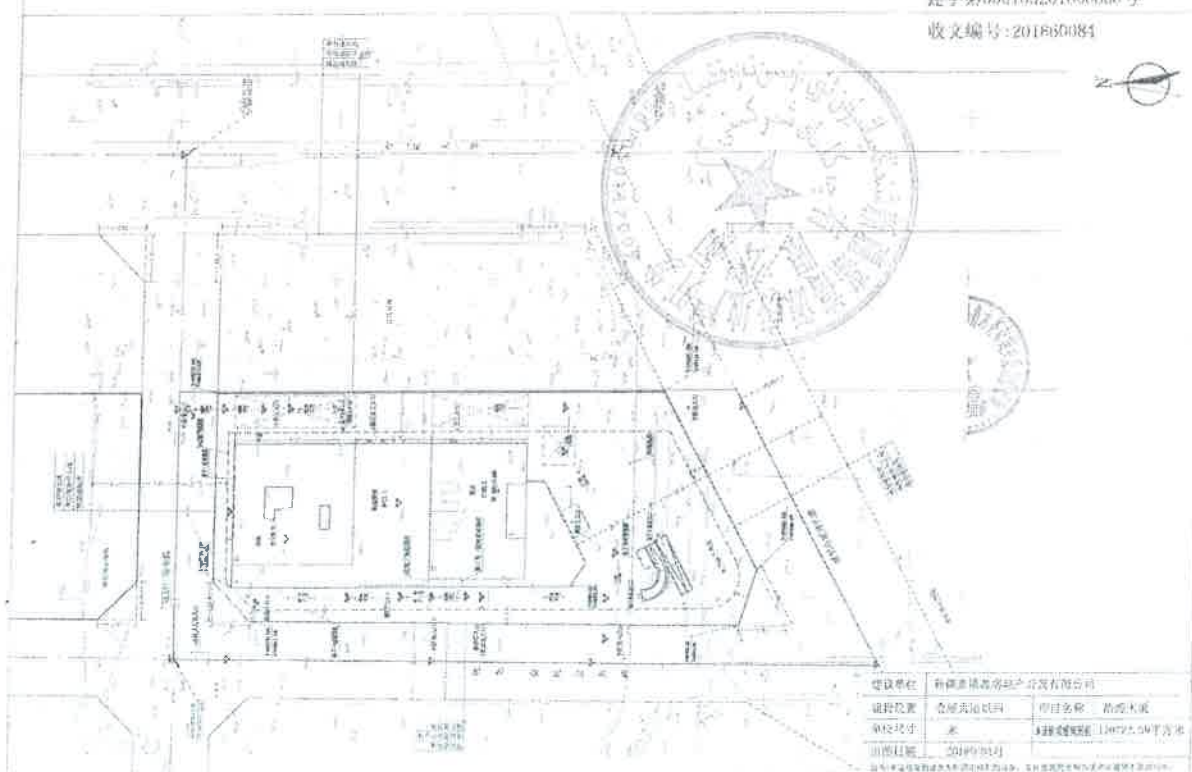
遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

新疆嘉禧源房地产开发有限公司 浩源大厦“建设工程规划许可证”附图

建字第650105201800808号

收文编号:2018350384



建设单位	新疆嘉禧源房地产开发有限公司
建设单位	合肥共运兴
项目名称	浩源大厦
单位尺寸	米
用地面积	11472.59平方米
用地性质	商业用地

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号

650101201808010201.0082

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关

乌鲁木齐市建委

发证日期

2018

年 08

月 01

日

建设单位	新疆嘉禧源房地产开发有限公司		
工程名称	浩源大厦		
建设地址	乌鲁木齐水磨沟区会展大道以西		
建设规模	119722.39平方米	合同价格	30000万元/元
勘察单位	新疆新工岩土工程勘察设计院有限公司		
设计单位	广东建筑艺术设计院有限公司		
施工单位	陕西省中业交通建筑工程有限公司		
监理单位	新疆工程建设项目管理有限公司		
勘察单位项目负责人	杨来生	设计单位项目负责人	孙志浩
施工单位项目负责人	杨武	总监理工程师	代雷
合同工期	2016-09-30至2019-12-31		
备注 该工程属补办手续:			

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起二个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故终止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



1-1

(副本)

统一社会信用代码 91650105328912062F



名称
 类型
 住所
 法定代表人
 注册资本
 成立日期
 营业期限
 经营范围

新疆东悦房地产开发有限公司

其他有限责任公司

新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号

周举东

叁亿伍仟柒佰伍拾万元人民币

2015 年 05 月 27 日

2015年05月27日至长期

房地产开发及经营，房屋租赁。（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）



تىزىملىشۇچى ئورگان

登记机关



乌鲁木齐市水磨沟区工商行政管理局长 年 月 日

2016 03 31

د () نۆمۇرى
گۈەن () نۆمۇرى

بەر ئىشلىتىش ھوقۇقدار ئىشلىتىش ھوقۇقدار	ئىشلىتىش ھوقۇقدار		
جايلاشقان ئورنى ئورنى	ئورنى		
بەر نۆمۇرى نۆمۇرى	بەر نۆمۇرى	خەرىتە نۆمۇرى نۆمۇرى	خەرىتە نۆمۇرى
بەر تۈرى (ئىشلىتىش تۈرى) تۈرى (ئىشلىتىش تۈرى)	بەر تۈرى (ئىشلىتىش تۈرى)	بەر تۈرى (ئىشلىتىش تۈرى)	بەر تۈرى (ئىشلىتىش تۈرى)
بەر ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى	بەر ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى	بەر ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى	بەر ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى
ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى	ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى	ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى	ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى
ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى	ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى	ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى	ئىشلىتىش ھوقۇقى تۈرى

بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى»،
«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ بىر باشقۇرۇش قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق
جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنىنى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-
نەزاملارغا ئاساسەن، بىر ئىشلىتىش ھوقۇقدارنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-
مەنپەئىتىنى قوغداش مەقسىتىدە، بىر ئىشلىتىش ھوقۇقدار بۇ گۇۋاھنامىدە
تەكىتلىنىشنى ئىشلىتىش قىلغان بىر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ سېلىشتۇرۇش
ئارقىلىق، تەكشۈرۈش ئىجازەت قىلىنىپ تارقىتىپ بېرىلدى.

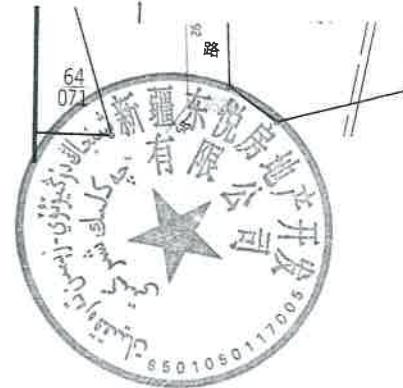
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，
为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的
的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

خەلق ھۆكۈمىتى (تامغا)
人民政府 (章)
كۈن ئاي يىل
2011 年 10 月 26 日

خەرىتە چاپلاش سىزىقى

ئىش خاتىرىسى 记 事

该宗地面积20049.30平方米，其中出让面积19128.43平方米，
其中商业用地面积35826.3平方米，土地年限40年，终止日期2033年4
月29日；住宅用地面积33603.17平方米，土地年限50年，终止日期203
3年4月29日；配套设施住宅用地面积3955.9平方米，划拨用地。



تەكشۈرۈلگەن ئورگان
登记机关

گۇۋاھنامىنى نازارەت قىلىپ ياسىغۇچى ئورگان
证书监制机关

乌鲁木齐国土资源局

(章) (تامغا)

كۈن ئاي يىل
2011 年 10 月 26 日

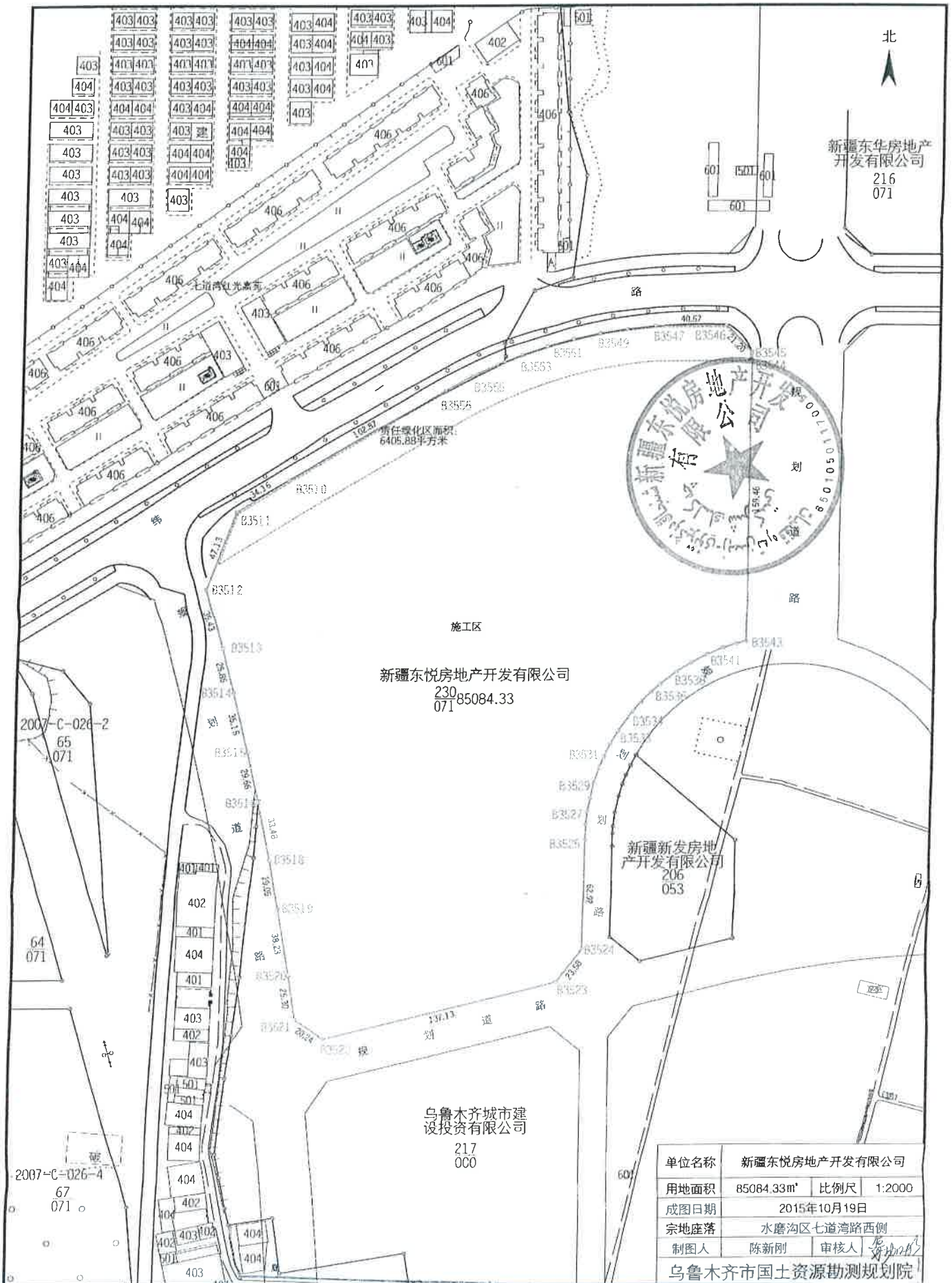


Nº 651654917

宗地图

0600200230

60.75-50.75 60.75-51.00
61.00-50.75 61.00-51.00



说明: 宗地图办理土地证期限为六个月, 超时办理需重新确认权属界线, 宗地图与土地证配套使用方有效, 单独使用不做权属依据!

ئۈرۈمچى 乌鲁木齐 تاۋار ئۆيلەرنى ئالدىن سېتىش ئىجازەتنامىسى 商品房预售许可证

نومۇرلۇق

ئۇ ئۆ ئا ئى

乌房预许字

2018100392 号

ئۆي - زېمىن تەرەققىيات كارخانىسى

房地产开发企业

تۈر نامى

项目名称

تۈر جايلاشقان ئورۇن ئادرېسى

项目坐落地址

ئومۇمىي قۇرۇلۇش كۆلىمى

总建筑面积

ئالدىن سېتىش كۆلىمى

预售面积

ئىزاھات: مەزكۇر قۇرۇلۇش يۈتۈپ، تەكشۈرۈپ
ئۆتكۈزۈۋېلىنىپ، سېتىلىش باسقۇچىغا كىرگەندىن
كېيىن، ئىجازەتنامە ئۆزلىكىدىن كۈچتىن قالدۇ.
بۇ ئىجازەتنامە سېتىش مەيدانىغا ئېسىپ
قويۇلۇشى كېرەك.

注: 该工程通过竣工验收后,即进入现售
阶段,此证自行失效.此证应当悬挂在销
售场所

قانۇنىي ۋەكىلى

法人代表

周举东

كورپۇس نومۇرى

[ئىشك]

[جەمئىي ۋەكىلى]

栋号

[共]

单元

تۇرالغۇ

يۈرۈش جەمئىي

住宅

108

套 共

24033.46m²

公寓

套 共

0.00 m²

ئىران - قوللىنىش ئۆي

يۈرۈش جەمئىي

0.00

يۈرۈش جەمئىي

0.00

m²

经济适用房

套 共

0.00

يۈرۈش جەمئىي

0.00

m²

ئىش بېجىرىش

يۈرۈش جەمئىي

0.00

يۈرۈش جەمئىي

0.00

m²

办公

套 共

0.00

يۈرۈش جەمئىي

0.00

m²

سودا ئۆيلىرى

يۈرۈش جەمئىي

0.00

يۈرۈش جەمئىي

0.00

m²

商业

套 共

0.00

يۈرۈش جەمئىي

0.00

m²

شرکت ئادرېسى

公司地址

新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路898号

يۆنىلىشى ۋە ئورۇن سانى

层数 朝向

ياتاق بىناسى

يۈرۈش جەمئىي

0.00

يۈرۈش جەمئىي

0.00

m²

0.00

يۈرۈش جەمئىي

0.00

m²

0.00

يۈرۈش جەمئىي

0.00

m²

0.00

يۈرۈش جەمئىي

0.00

m²

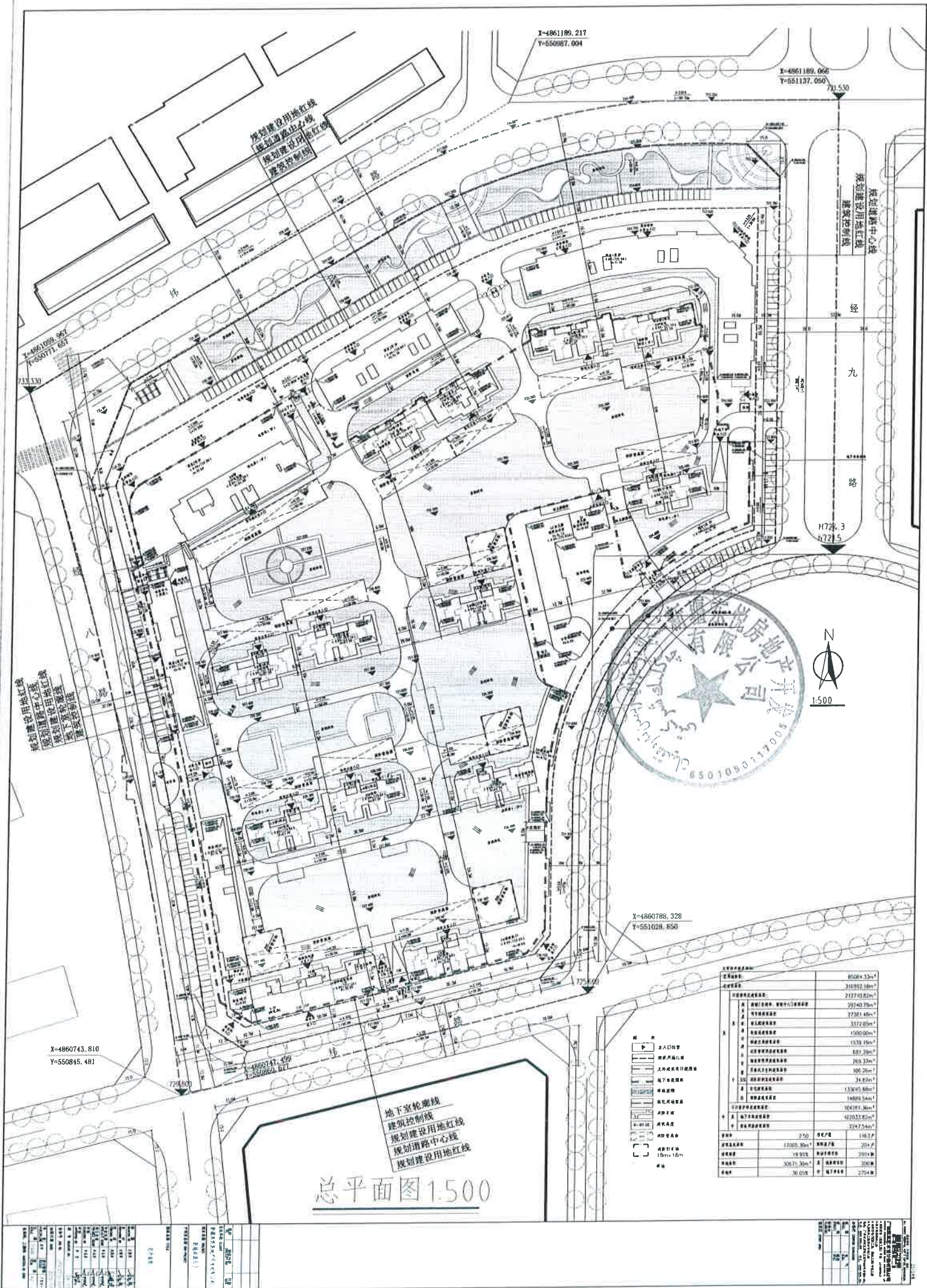
ئىجازەتنامە تارقاتقان ئورگان

发证机关:

乌鲁木齐市住房和城乡建设局

يىلى - ئاينىڭ - كۈنى

年 月 日



جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ

中华人民共和国

قۇرۇلۇش پىلانلاش ئىجازەتنامىسى

建设工程规划许可证

شەھەرلىك - شەھەرلىك
بىنا 650105201600862-1

جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر - يېزا بىرلىك پىلانى قانۇنى، نىڭ 40 - ماددىسىدىكى بەلگىلىمىگە ئاساسەن، بۇ قۇرۇلۇشنىڭ شەھەر - يېزا بىرلىك پىلانى تەلپىگە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈلۈپ، ئىجازەتنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

ئارقىدىن ئورگان

发证机关 乌鲁木齐市城乡规划局

ۋالىي

日期 二〇一六年四月一日

建设工程规划许可证附件

收文编号: 201650074

证件编号: 建字第650105201600862-1

建设单位:	新疆东悦房地产开发有限公司										
项目名称:	浩源天下商住小区(1#-6#楼、1#商业楼及地下车库)										
建设地址:	会展纬一路										
栋号	工程名称	建筑用途	户数	结构	层数		建筑面积 (M ²)				高度
					地下	地上	总建筑面积	地下	地上	含阳台	
1	底商住宅楼	一层至二層为商业、办公、三至二十二层为住宅	204	框架剪力墙	~	23	16824.89	~	16824.89	~	~
2	底商住宅楼	一层二層为商业、三至二十二层为住宅	76	框架剪力墙	~	22	10312.06	~	10312.06	~	~
3	底商住宅楼	一层二層为商业、住宅、办公及物业、三至二十二层为住宅	82	框架剪力墙	~	22	9748.22	~	9748.22	~	~
4	住宅楼	居住	224	剪力墙	~	29	23499.43	~	23499.43	~	~
5	住宅楼	居住	84	剪力墙	~	22	10024.54	~	10024.54	~	~
6	住宅楼	居住	224	剪力墙	~	29	25584.33	~	25584.33	~	~
1#商业楼	商业楼	商业	~	框架	~	3 (含夹层)	2207.2	~	2207.2	~	~
车库	地下车库	车库	~	框架剪力墙	2	~	55682.24	55682.24	~	~	7.8

备注: 1#底商住宅楼含邮电局1539.19平方米, 公厕106.26平方米; 3#底商住宅楼含物业用房269.37平方米; 按要求共配建保障性住房204套, 总建筑面积14889.54平方米。地下车库含人防设施面积。

总计: 栋数: ~7 栋

总面积: 153882.91平方米

其中地上: 98200.67平方米

地下: 55682.24平方米

جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ
中华人民共和国
قۇرۇلۇش پىلانلاش ئىجازەتنامىسى
建设工程规划许可证

نومۇرلۇق - قۇرۇلۇش
建字第 650105201600862-2

«جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر - يېزا بىرىك پىلانى قانۇنى» نىڭ
40 - ماددىسىدىكى بەلگىلىمىگە ئاساسەن، بۇ قۇرۇلۇشنىڭ شەھەر - يېزا
بىرىك پىلانى تەلپىگە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈلۈپ، ئىجازەتنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国城乡规划法》第
四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡
规划要求，颁发此证。

تارقاتقان ئورگان
发证机关

ۋاقتى

日期 二〇一六年四月一日

乌鲁木齐市城乡规划局

建设工程规划许可证附件

收文编号: 201660074

证件编号: 建字第650105201600862-2号

建设单位:		新疆东悦房地产开发有限公司									
项目名称:		浩源天下商住小区幼儿园 变更 御印世家商住楼									
建设地址:		会展纬一路									
栋号	工程名称	建筑用途	户数	结构	层数		总建筑面积	建筑面积 (M ²)			
					地下	地上		地下	地上	含阳台	含跃层
幼儿园	幼儿园		~	框架	~	3、4	3372.05	~	3372.05	~	~

备注:

总计: 栋数: ~1 栋

总面积: 3372.05平方米

其中地上: 3372.05平方米

地下: 0平方米

جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ
中华人民共和国
قۇرۇلۇش پىلانلاش ئىجازەتنامىسى
建设工程规划许可证

ئومۇمىي نومۇرى: 650105201600862-3
بىنا قىلىش رەق. نومۇرى: 3

«جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر - يېزا بىرىك پىلان قانۇنى» نىڭ
40 - ماددىسىدىكى بەلگىلىمىگە ئاساسەن، بۇ قۇرۇلۇشنىڭ شەھەر - يېزا
بىرىك پىلان تەلىپىگە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈلۈپ، ئىجازەتنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国城乡规划法》第
四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡
规划要求，颁发此证。

تارقاتقان ئورگان

发证机关

乌鲁木齐市城乡规划局

ۋاقىتى

日期

二〇一六年四月一日

建设工程规划许可证附件

收文编号: 201660074

证件编号: 建字第650105201600862-3

建设单位:		新疆东悦房地产开发有限公司											
项目名称:		浩源天下商住小区 (7#-10#楼、2#、5#商业楼及地下车库)											
建设地址:		会展纬一路											
栋号	工程名称	建筑用途	户数	结构	层数		建筑面积 (M ²)		高度 (M)				
					地下	地上	总建筑面积	地下	地上	含阳台	含跃层	地下	地上
7	住宅楼	居住	84	剪力墙	~	22	9118.09	~	9118.09	~	~	~	66.3
8	商业写字楼	一至二层为商业 (含夹层), 三层为商业、办公, 四至二十七层为办公	~	剪力墙	~	27 (含夹层)	37498.04	~	37498.04	~	~	~	94.8
9	住宅楼	居住	168	剪力墙	~	29	24034.43	~	24034.43	~	~	~	87.3
10	住宅楼	居住	222	剪力墙	~	29	24937.15	~	24937.15	~	~	~	87.3
2#商业楼	商业楼	大湾湾社区办公, 一至三层为商业	~	框架	~	3 (含夹层)	2888.91	~	2888.91	~	~	~	14.1
5#商业楼	商业楼	商业	~	框架	~	3	2229.69	~	2229.69	~	~	~	14.1
车库	地下车库	车库	~	框架 剪力墙	2	~	48599.12	48599.12	~	~	~	7.0	~

备注: 8#楼含电信局1500平方米; 2#商业楼含社区用房850.03平方米; 10#楼含消防控制中心34.87平方米。地下车库含人防设施面积。

总计: 栋数: ~6 栋

总面积: 149305.43平方米

其中地上: 100700.31平方米

地下: 48599.12平方米

جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ
中华人民共和国
قۇرۇلۇش پىلانلاش ئىجازەتنامىسى
建设工程规划许可证

نومۇرلۇق 650105201600862-4
بىنا ۋە قۇرۇلۇش
بىنا ۋە قۇرۇلۇش

«جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر - يېزا بىرلىك پىلانى قانۇنى» نىڭ
40 - ماددىسىدىكى بەلگىلىمىگە ئاساسەن، بۇ قۇرۇلۇشنىڭ شەھەر - يېزا
بىرلىك پىلانى تەلپىگە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈلۈپ، ئىجازەتنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国城乡规划法》第
四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡
规划要求，颁发此证。

تارقاتقان ئورگان

发证机关 乌鲁木齐市城乡规划局

ۋاقتى

日期 二〇一六年四月一日

建设工程规划许可证附件

收文编号: 201660074

证件编号: 建字第650105201600862-4号

建设单位:		新疆东悦房地产开发有限公司											
项目名称:		浩源天下商住小区 (3#、4#商业楼)											
建设地址:		会展纬一路											
栋号	工程名称	建筑用途	户数	结构	层数		总建筑面积	建筑面积 (㎡)				高度(M)	
					地下	地上		地下	地上	含阳台	含跃层	地下	地上
3#商业楼	商业楼	商业	~	框架	~	3	3322.06	~	3322.06	~	~	~	14.
4#商业楼	商业楼	商业	~	框架	~	3	7109.73	~	7109.73	~	~	~	14.
备注:													

总计: 栋数: ~2 栋

总面积: 10431.79平方米

其中地上: 10431.79平方米

地下: 0平方米

جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى
中华人民共和国

بىناكارلىق قۇرۇلۇشى ئىشلەش ئىجازەتنامىسى
建筑工程施工许可证

نومۇرى
编号

650101201607140218.0131

بۇ بىناكارلىق قۇرۇلۇشى «جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى بىناكارلىق قانۇنى» نىڭ
8-ماددىسىدىكى بەلگىلىمىگە ئاساسەن تەكشۈرۈلۈپ، شەرتكە ئۇيغۇن بولغانلىقى ئۈچۈن،
قۇرۇلۇش ئىشلەشكە رۇخسەت قىلىنىپ، بۇ ئىجازەتنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

ئىجازەتنامە تارقاتقان ئورگان

发证机关

乌鲁木齐市建设委员会

ۋاقتى

日

期

2016-07-14



قۇرۇلۇش قىلدۇرغۇچى ئورۇن	新疆东悦房地产开发有限公司		
建设单位	新疆东悦房地产开发有限公司		
قۇرۇلۇش نامى	浩源天下商住小区（7#—10#楼、2—5#商业楼、北区地下车库）		
工程名称	浩源天下商住小区（7#—10#楼、2—5#商业楼、北区地下车库）		
قۇرۇلۇش ئورنى	乌市会展纬一路		
建设地址	乌市会展纬一路		
قۇرۇلۇش كۆلىمى	159737.22	توخنام باھاسى 平方米价格	تۈمەن يۈەن 20765.83 万元
建设规模	159737.22	توخنام باھاسى 平方米价格	تۈمەن يۈەن 20765.83 万元
لاھىيلىگەن ئورۇن	广东建筑艺术设计院有限公司，勘察单位新疆新工勘岩土工程		
设计单位	广东建筑艺术设计院有限公司，勘察单位新疆新工勘岩土工程		
قۇرۇلۇش ئىشلىگۈچى ئورۇن	勘察设计院有限公司		
勘察单位	勘察设计院有限公司		
施工单位	陕西省中业交通建筑工程有限公司		
监理单位	新疆工程建设项目管理有限公司		
合同开工日期	2016-04-11	توخنامدىكى قۇرۇلۇش پۈتۈش ۋاقتى	合同竣工日期
合同竣工日期	2017-12-31	توخنامدىكى قۇرۇلۇش پۈتۈش ۋاقتى	合同竣工日期
备注：项目经理杨武，项目总监赵燕，设计项目负责人孙志浩， 勘察项目负责人吕新会。			

注意事项:

دېققەت قىلىدىغان ئىشلار:

1. بۇ ئىجازەتنامە قۇرۇلۇش ئىشلەش نەق مەيدانىغا قويۇلۇپ، قۇرۇلۇش ئىشلەشكە رۇخسەت قىلىشنىڭ ئىسپاتى قىلىنىدۇ.
2. ئىجازەتنامە تارقاتقان ئورگاننىڭ رۇخسەتلىنى ئالماي تۇرۇپ، بۇ ئىجازەتنامىدىكى مەزمۇنلارنى ئۆزگەرتىشكە بولمايدۇ.
3. قۇرۇلۇش مەمۇرىي تارمىقى بۇ ئىجازەتنامىنى تەكشۈرسە بولىدۇ.
4. بۇ ئىجازەتنامىنى تارقاتقان كۈندىن باشلاپ 3 ۋاي ئىچىدە قۇرۇلۇشنى باشلاش كېرەك: مۇددىتى ئۆتۈپ كەتسە، مۇددىتىنى ئۆزگەرتىش رەسمىيىتى بېجىرىش كېرەك. مۇددىتىنى ئۆزگەرتىش رەسمىيىتى ئۆتمىسە ياكى مۇددىتىنى ئۆزگەرتىش قېتىم سانى، ۋاقتى قانۇندا بەلگىلەنگەن ۋاقىتتىن ئۆتۈپ كەتسە، بۇ ئىجازەتنامە ئۆزلۈكىدىن كۈچىدىن قالدۇ.
5. ئومۇمەن بۇ ئىجازەتنامىنى ئالماي ئۆزلۈكىدىن قۇرۇلۇش ئىشلەش، قانۇنغا خىلاپ قۇرۇلۇش ھېسابلىنىدۇ. «جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ بىناكارلىق قانۇنى» دىكى بەلگىلىمىلەر بويىچە جازالىنىدۇ.
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

N9 2004835

资产评估师承诺函

索引号:G-16

上海源晗能源技术有限公司:

受贵公司的委托,我们对贵单位拟购置资产所涉及的新疆嘉禧源房地产开发有限公司、新疆东悦房地产开发有限公司房地产进行评估,以2018年12月3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:



鲍奎



2019年 / 1月 21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：二〇一七年四月五日

序列号：000147





تجارەت كىنشكىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) 2-1

بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىناۋەت ۋاكالىت نومۇرى

统一社会信用代码91650100697819429R

نامى
تىپى
تۈرۈشلۈك ئورنى
ئورنى
قانۇنىي ۋەكىلى
تىزىملىتىلغان كاپىتالى
تىزىملىتىلغان كاپىتالى
قۇرۇلغان ۋاقتى
تىجارەت مۇددىتى
تىجارەت دائىرىسى
تىجارەت دائىرىسى

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）



تىزىملىتىلگەن 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





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）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：鲍玺

本人印鉴：
资产评估师
鲍玺
65160005



打印时间：2018-12-12

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://ex.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:

性别:

登记编号:

刘玉红

单位名称:

女

初次登记时间:

65000005

年检信息:

新疆华盛资产评估与不动
产评估有限公司 (扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织:

动产估价有限公司

本人签名:

1998-08-05

本人印鉴:

通过 (2018-05-24)

资产评估师
刘玉红
65000005

中国资产评估协会



打印日期: 2018年12月7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>