

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京市第三中级人民法院拟裁决经济纠纷涉
及的乌审旗国有资产投资经营有限责任公司
持有鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公
司 100%股权市场价值资产评估报告书

鄂东审评报字[2019]第 94 号

(共 1 册, 第 1 册)

鄂尔多斯市东审资产评估有限责任公司

二零一九年七月三十日

目 录

声 明	2
摘 要.....	3
一、委托人及产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、评估价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估过程.....	8
九、评估原则及评估假设.....	9
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	11
十二、评估报告使用限制说明.....	12
十三、评估报告提交日期.....	13

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专业人员不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员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。

(三) 本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

(四) 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

(五) 本资产评估机构及资产评估专业人员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。

(六) 资产评估专业人员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。

(七) 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。

北京市第三中级人民法院拟裁决经济纠纷涉 及的乌审旗国有资产投资经营有限责任公司 持有鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公 司 100%股权市场价值资产评估报告摘要

鄂东审评报字[2019]第 94 号

鄂尔多斯市东审资产评估有限责任公司接受北京市第三中级人民法院〔（2019）京 03 执恢 68 号〕的委托，就为委托人裁决经济纠纷之事宜，对所涉及的乌审旗国有资产投资经营有限责任公司持有鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公司 100% 股权市场价值在评估基准日进行了评估。

一、本次评估目的拟确定乌审旗国有资产投资经营有限责任公司持有鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公司 100% 股权市场价值，为委托人裁决经济纠纷提供价值参考依据。

二、评估对象及评估范围：乌审旗国有资产投资经营有限责任公司持有的鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公司 100% 股权市场价值；评估范围为经济行为所涉及的流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、评估基准日为 2019 年 4 月 30 日。

四、价值类型：市场价值

五、评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公司整体资产在评估基准日 2019 年 4 月 30 日的评估结论如下：

资产账面值 3,810,387,217.35 元，评估值 3,811,047,092.71 元；

负债账面值 3,262,425,117.97 元，评估值 3,262,425,117.97 元；

净资产账面值 547,962,099.38 元，评估值 548,621,974.74 元。

（具体内容详见评估明细表）

表 1 资产评估结果汇总表

序号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	1,080,943,465.11	1,080,943,465.11	1,080,943,465.11	0.00	0.00
2	货币资金	68,840,856.33	68,840,856.33	68,840,856.33	0.00	0.00

北京市第三中级人民法院拟裁决经济纠纷涉及的乌审旗国有资产投资经营有限责任公司持有
鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公司 100%股权市场价值资产评估报告

3	预付账款	418,799,085.00	418,799,085.00	418,799,085.00	0.00	0.00
4	其他应收款	593,303,523.78	593,303,523.78	593,303,523.78	0.00	0.00
5	二、长期投资	466,493,689.00	466,493,689.00	466,493,689.00	0.00	0.00
6	三、固定资产	2,247,651,462.66	2,247,651,462.66	2,263,609,938.60	15,958,475.94	0.71
7	固定资产原价	190,267,029.40	190,267,029.40	131,221,947.50	-59,045,081.90	-31.03
8	其中：设备类	1,141,985.00	1,141,985.00	1,141,985.00	0.00	0.00
9	建筑物类	189,125,044.40	189,125,044.40	130,079,962.50	-59,045,081.90	-31.22
10	减：累计折旧	75,993,837.89	75,993,837.89	990,280.05	-75,003,557.84	-98.70
11	固定资产净额	114,273,191.51	114,273,191.51	130,231,667.45	15,958,475.94	13.97
12	其中：设备类	11,766.86	11,766.86	151,704.95	139,938.09	1,189.26
13	建筑物类	114,261,424.65	114,261,424.65	130,079,962.50	15,818,537.85	13.84
14	在建工程	2,133,378,271.15	2,133,378,271.15	2,133,378,271.15	0.00	0.00
15	四、无形资产合计	15,298,600.58	15,298,600.58	0.00	-15,298,600.58	-100.00
16	其中：土地使用权	15,298,600.58	15,298,600.58	0.00	-15,298,600.58	-100.00
17	五、资产总计	3,810,387,217.35	3,810,387,217.35	3,811,047,092.71	659,875.36	0.02
18	六、流动负债合计	422,984,011.80	422,984,011.80	422,984,011.80	0.00	0.00
19	应付账款	28,279,967.06	28,279,967.06	28,279,967.06	0.00	0.00
20	预收账款	360,000.00	360,000.00	360,000.00	0.00	0.00
21	其他应付款	394,338,303.96	394,338,303.96	394,338,303.96	0.00	0.00
22	应付工资	5,740.78	5,740.78	5,740.78	0.00	0.00
23	七、长期负债合计	2,839,441,106.17	2,839,441,106.17	2,839,441,106.17	0.00	0.00
24	长期借款	1,211,800,000.00	1,211,800,000.00	1,211,800,000.00	0.00	0.00
25	专项应付款	1,627,641,106.17	1,627,641,106.17	1,627,641,106.17	0.00	0.00
26	八、负债合计	3,262,425,117.97	3,262,425,117.97	3,262,425,117.97	0.00	0.00
27	九、净资产	547,962,099.38	547,962,099.38	548,621,974.74	659,875.36	0.12

在使用本评估结论时，特别提醒报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2019 年 4 月 30 日至 2020 年 4 月 29 日有效。

六、特别事项说明

(一)产权持有人及委托人提供了关于 2019 年 4 月 30 日会计报表及部分房地产权属的证明。委托人对纳入评估范围内的法律权属情况的真实性、合法性和完整性负责。

(二) 评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估基准日依据委托人与我公司签订的《资产评估业务委托合同》进行确定。

(四) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作是已委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件，有关法律文件的真实合法为前提。

(五) 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

北京市第三中级人民法院拟裁决经济纠纷涉 及的乌审旗国有资产投资经营有限责任公司 持有鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公 司 100%股权市场价值资产评估报告书

鄂东审评报字[2019]第 94 号

北京市第三中级人民法院：

鄂尔多斯市东审资产评估有限责任公司接受贵院的委托，根据国家有关资产评估的法令、法规和评估准则，本着独立、客观、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，按照公认的资产评估方法，对乌审旗国有资产投资经营有限责任公司持有鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公司 100%股权市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了市场调查与询证，对委估资产在 2019 年 4 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人

1. 委托人：北京市第三中级人民法院

2. 产权持有人：鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公司

住 所：内蒙古鄂尔多斯市乌审旗嘎鲁图镇党政新区 6 号楼 B 座

法定代表人：李小东

注册资本：人民币贰亿柒仟万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期： 2006 年 06 月 25 日

营业期限： 自 2006 年 06 月 25 日至 2026 年 06 月 24 日

经营范围： 对城市基础设施、农村基础设施、土地储备、中小企业、水利工程的投资；市政建设开发；设计、制作和发布户外广告；建筑工程、市政工程、路桥工程、钢结构工程施工；建材、钢材、水泥、水泥制品、砂石料、沥青销售。

(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)

3. 委托人、业务委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、产权持有人、经济行为相关的当事人。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定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人。

二、评估目的

本次评估目的拟确定乌审旗国有资产投资经营有限责任公司持有鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公司 100%股权市场价值，为委托人裁决经济纠纷提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为乌审旗国有资产投资经营有限责任公司持有的鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公司 100%股权市场价值；所涉及的评估范围具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，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。

四、评估价值类型

依据本次评估目的拟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压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2019 年 4 月 30 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商确定评估基准日为 2019 年 4 月 30 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、经济行为文件、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)行为依据

[北京市第三中级人民法院委托书（2019）京 03 执恢 68 号。](#)

(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 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

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—基本准则》 (中评协(2017)30号)
3. 《资产评估执业准则—评估程序》 (中评协(2018)36号)
4. 《资产评估执业准则—评估报告》 (中评协(2018)35号)
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》 (中评协(2017)33号)
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》 (中评协(2018)37号)
7. 《资产评估执业准则—企业价值》 (中评协(2018)38号)
8. 《资产评估执业准则—不动产》 (中评协(2017)38号)
9. 《资产评估执业准则—机器设备》 (中评协(2017)39号)
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》 (中评协(2017)46号)
11. 《资产评估价值类型指导意见》 (中评协(2017)47号)
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》 (中评协(2017)48号)

(四) 权属依据

1. 2019年4月30日会计报表；
2. 部分房地产权属证明；
3. 其他资料。

(五) 取价依据

1. 资产评估人员现场调查、市场调查所取得的资料；
2. 评估机构和资产评估专业人员掌握的其他相关资料。

七、评估方法

本次评估以资产的持续使用和公开市场为前提，根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用成本法计算出乌审旗国有资产投资经营有限责任公司持有的鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公司100%的股权。

八、评估过程

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

与委托人就本次评估的目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等评估业务基本事项进行沟通 and 了解。

(二) 现场勘查阶段

根据评估计划总体安排，对评估对象、范围进行现场调查并进行了初步了解，收集资产评估所需文件材料。

(三) 评估汇总阶段

根据搜集到的资料，在分析、归纳和整理的基础上，对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结论进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结论交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估原则及评估假设

评估原则：

1. 评估工作遵循独立、客观、科学性的工作原则；
2. 评估工作遵循产权利益主体变动原则；
3. 评估工作遵循企业持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等操作性原则；
4. 评估工作遵循评估目的、计价标准、评估方法相匹配的原则；
5. 评估工作遵循国家及行业公认的一般原则。

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个做基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都获取足够市场信息的机会和时间，以便于资产的功能、用途、及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 本次评估的各项资产均以评估准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3. 本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和其他资料真实、准确、完整；

4. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产。

当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

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，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要程序，采用公认的评估方法，在实施实地查勘、市场调研与询证、评定估算等评估程序和方法后，得出鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公司整体资产在评估基准日 2019 年 4 月 30 日的评估结论如下：

资产账面值 3,810,387,217.35 元，评估值 3,811,047,092.71 元；

负债账面值 3,262,425,117.97 元，评估值 3,262,425,117.97 元；

净资产账面值 547,962,099.38 元，评估值 548,621,974.74 元。

(具体内容详见评估明细表)

表 1 资产评估结果汇总表

序号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	1,080,943,465.11	1,080,943,465.11	1,080,943,465.11	0.00	0.00
2	货币资金	68,840,856.33	68,840,856.33	68,840,856.33	0.00	0.00
3	预付账款	418,799,085.00	418,799,085.00	418,799,085.00	0.00	0.00

北京市第三中级人民法院拟裁决经济纠纷涉及的乌审旗国有资产投资经营有限责任公司持有
鄂尔多斯市乌审旗城市建设投资有限公司 100%股权市场价值资产评估报告

4	其他应收款	593,303,523.78	593,303,523.78	593,303,523.78	0.00	0.00
5	二、长期投资	466,493,689.00	466,493,689.00	466,493,689.00	0.00	0.00
6	三、固定资产	2,247,651,462.66	2,247,651,462.66	2,263,609,938.60	15,958,475.94	0.71
7	固定资产原价	190,267,029.40	190,267,029.40	131,221,947.50	-59,045,081.90	-31.03
8	其中：设备类	1,141,985.00	1,141,985.00	1,141,985.00	0.00	0.00
9	建筑物类	189,125,044.40	189,125,044.40	130,079,962.50	-59,045,081.90	-31.22
10	减：累计折旧	75,993,837.89	75,993,837.89	990,280.05	-75,003,557.84	-98.70
11	固定资产净额	114,273,191.51	114,273,191.51	130,231,667.45	15,958,475.94	13.97
12	其中：设备类	11,766.86	11,766.86	151,704.95	139,938.09	1,189.26
13	建筑物类	114,261,424.65	114,261,424.65	130,079,962.50	15,818,537.85	13.84
14	在建工程	2,133,378,271.15	2,133,378,271.15	2,133,378,271.15	0.00	0.00
15	四、无形资产合计	15,298,600.58	15,298,600.58	0.00	-15,298,600.58	-100.00
16	其中：土地使用权	15,298,600.58	15,298,600.58	0.00	-15,298,600.58	-100.00
17	五、资产总计	3,810,387,217.35	3,810,387,217.35	3,811,047,092.71	659,875.36	0.02
18	六、流动负债合计	422,984,011.80	422,984,011.80	422,984,011.80	0.00	0.00
19	应付账款	28,279,967.06	28,279,967.06	28,279,967.06	0.00	0.00
20	预收账款	360,000.00	360,000.00	360,000.00	0.00	0.00
21	其他应付款	394,338,303.96	394,338,303.96	394,338,303.96	0.00	0.00
22	应付工资	5,740.78	5,740.78	5,740.78	0.00	0.00
23	七、长期负债合计	2,839,441,106.17	2,839,441,106.17	2,839,441,106.17	0.00	0.00
24	长期借款	1,211,800,000.00	1,211,800,000.00	1,211,800,000.00	0.00	0.00
25	专项应付款	1,627,641,106.17	1,627,641,106.17	1,627,641,106.17	0.00	0.00
26	八、负债合计	3,262,425,117.97	3,262,425,117.97	3,262,425,117.97	0.00	0.00
27	九、净资产	547,962,099.38	547,962,099.38	548,621,974.74	659,875.36	0.12

在使用本评估结论时，特别提醒报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2019 年 4 月 30 日至 2020 年 4 月 29 日有效。

十一、特别事项说明

(一) 产权持有人及委托人提供了关于 2019 年 4 月 30 日会计报表及部分房地产权属的证明。委托人对纳入评估范围内的法律权属情况的真实性、合法性和完整性负责。

(二) 评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估基准日依据委托人与我公司签订的《资产评估业务委托合同》进行确定。

(四) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件，有关法律文件的真实合法为前提。

(五) 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者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。

(四) 评估结论的使用有效期:根据国家现行规定,本资产评估报告结论使用有效期为一年,自 2019 年 4 月 30 日至 2020 年 4 月 29 日使用有效。超过一年,需重新进行资产评估。

十三、评估报告提交日期

本报告提交日为二零一九年七月三十日

评估机构法定代表人:孙云祥

资产评估师:

鄂尔多斯市东审资产评估有限责任公司
二零一九年七月三十日

附 件

1. 乌审旗国有资产投资经营有限责任公司 2019 年 4 月 30 日会计报表（复印件）；
2. 房地产权属证明（复印件）；
3. 鄂尔多斯市东审资产评估有限责任公司资产评估资格证书（复印件）；
4. 内蒙古自治区人民法院对外委托司法鉴定入册机构证书（复印件）；
5. 鄂尔多斯市东审资产评估有限责任公司营业执照（复印件）；
6. 本项目评估人员资格证书（复印件）。