

新疆天富能源股份有限公司收购
石河子市国能能源投资有限公司
天河分公司所有者权益项目
评估报告

国融兴华评报字[2015]第 010203 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2015年08月14日

评估报告目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	5
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	28
十四、评估机构和注册资产评估师签章	29
附件	30

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新疆天富能源股份有限公司收购 石河子市国能能源投资有限公司天河分公司所有者权益 项目评估报告摘要

国融兴华评报字[2015]第 010203 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受石河子市国能能源投资有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对石河子市国能能源投资有限公司天河分公司所有者权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：新疆天富能源股份有限公司拟收购石河子市国能能源投资有限公司天河分公司所有者权益，为此对石河子市国能能源投资有限公司天河分公司全部资产及负债进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为石河子市国能能源投资有限公司天河分公司所有者权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程和工程物资）、流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015 年 06 月 30 日。

五、评估方法：本项目采用（资产基础法、收益法）进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日 2015 年 06 月 30 日，在持续经营条件下，石河子市国能能源投资有限公司天河分公司经审计的总资产账面价值 227,223.17 万元，总负债账面价值 259,076.46 万元，所有者权益账面价值-31,853.29 万元。经收益法评估，石河子市国能能源投资有限公司天河分公司所有者权益价值为 475.59 万元，增值 32,328.88 万元，增值率-101.49%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2015 年 06 月 30 日至 2016 年 06 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次列入评估范围内共计 16 项，总建筑面积为 5842.2 平方米的厂生产用房，尚未办理房屋所有权证，但石河子市国能能源投资有限公司天河分公司承诺该部分未办理房屋所有权证的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。房屋建筑物明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）	
					原值	净值
1	输煤综合楼	框架	2012-5-30	783.84	2,988,364.77	2,692,516.66
2	燃油泵房	框架	2012-5-30	244.72	2,181,376.27	1,965,420.02
3	除灰车库	框架	2012-5-30	344.99	1,676,044.93	1,510,116.48
4	空压机室	框架	2012-5-30	453.29	3,160,775.32	2,847,858.56
5	继电器室	框架	2012-5-30	413.75	2,328,485.06	2,097,965.04
6	检修间	框架	2012-5-30	896.23	3,520,458.74	3,171,933.32
7	材料试验楼	框架	2012-5-30	1197.38	4,165,538.89	3,753,150.54
8	材料库	框架	2012-5-30	1317.5	3,777,705.99	3,403,713.10
9	警卫室（煤场值班室）	框架	2012-5-30	108.55	458,870.23	413,442.08
10	泡沫消防室	砖混	2012-5-30	38.35	229,298.36	206,597.82
11	塑钢型材防尘房	简易	2014-08-26	7.8	18,632.49	18,120.09
12	塑钢型材防尘房	简易	2014-08-26	7.8	18,632.48	18,120.08
13	环保检测设备保温房	简易	2014-10-27	7	20,000.00	19,560.00
14	环保检测设备保温房	简易	2014-10-27	7	20,000.00	19,560.00
15	检测设备保温房	简易	2014-10-27	7	20,000.00	19,560.00
16	检测设备保温房	简易	2014-10-27	7	20,000.00	19,560.00
合 计				5842.2	24,604,183.53	22,177,193.79

2、因本次评估涉及的房屋均未办理产权证及竣工决算，委托评估的房屋建筑物面积是在核实相关图纸、概预算资料基础上，以资产评估申报表中注明的面积为基准，对未来在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整；

九、评估报告日：本评估报告日为 2015 年 08 月 14 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评

估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新疆天富能源股份有限公司收购 石河子市国能能源投资有限公司天河分公司所有者权益 项目评估报告正文

国融兴华评报字[2015]第 010203 号

石河子市国能能源投资有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆天富能源股份有限公司拟收购石河子市国能能源投资有限公司天河分公司所有者权益所涉及石河子市国能能源投资有限公司天河分公司经审计全部资产及负债在 2015 年 06 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方为石河子市国能能源投资有限公司，被评估单位为石河子市国能能源投资有限公司天河分公司。

（一）委托方概况

1、注册登记情况

名称：石河子市国能能源投资有限公司

注册号：659001031000972

住所：石河子市东幸福路 98-17 号

法定代表人：冯华铭

注册资本：壹亿元人民币

实收资本：壹亿元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2010 年 5 月 25 日

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目（国家法律、行政法规有专项审批的项目除外）：供热，对电力、热力、城市基础设施及其他能源项目的投资，电力行业技术咨询，技术服务，设备维修的劳务派遣。

2、公司概况：

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室
电话：010-51667811 传真：82253743

石河子市国能能源投资有限公司前身系新疆天富能源投资有限公司，是由新疆天富热电股份有限公司与新疆天富电力（集团）有限责任公司共同出资组建，注册资本 10000 万元，新疆天富热电股份有限公司出资 5100 万元，占注册资本 51%，新疆天富电力（集团）有限责任公司出资 4900 万元，占注册资本 49%，于 2010 年 5 月 25 日注册成立，主要经营供电、供热，及对电力、热力、城市基础设施及其他能源项目的投资。

2010 年 12 月，石河子国有资产经营管理有限公司出资 10000 万元收购新疆天富热电股份有限公司及新疆天富电力（集团）有限责任公司所持有的新疆天富能源投资有限公司合计 100% 的股权，公司名称变更为“石河子市国能能源投资有限公司”，更名后公司的经营范围不变，目前公司下设 7 个热电联产项目（分公司）。本次被评估单位天河分公司是其目前经营管理中的 7 个热电联产项目之一。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：石河子市国能能源投资有限公司天河分公司

注册号：659001132002090

住所：新疆石河子市北泉镇化工新材料产业园内

负责人：牟维明

企业类型：有限责任公司分公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2012 年 04 月 05 日

经营范围：供热（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、历史沿革

石河子市国能能源投资有限公司天河分公司（简称“天河热电”）位于石河子开发区化工新材料园区，东临夹河子水库。建设规模为 $2 \times 330\text{MW}$ 抽汽供热直接空冷亚临界机组，占地面积约 68 万 m^2 ，留有扩建场地。远景规划为 $2 \times 330\text{MW} + 2 \times 350\text{MW}$ ，其中一期 $2 \times 330\text{MW}$ 工程静态投资 246376 万元，工程动态总投资 254616 万元，单位投资 3733 元/千瓦。工程建设于 2010 年 4 月 20 日开工，1

号机组从 2011 年 11 月 16 日开始试运，2 号机组于 2012 年 5 月 7 日，顺利并网发电。

本工程项目建设资金由石河子市国能能源投资有限公司自筹 20%；其余 80% 依靠银行贷款。三大主机制造商为上海电气集团，除尘脱硫岛总承包商为福建龙净，空冷岛设计方为华电重工集团。本期工程采用 2×330MW 亚临界、一次中间再热、空冷式引进优化型汽轮机，配 2 台 1176t/h 亚临界、一次中间再热、燃煤汽包锅炉和 2 台 330MW 静态励磁、水氢氢冷却汽轮发电机。本期工程采用炉、机、电单元控制方式。

1 号机组从 2011 年 11 月 16 日开始试运，2 号机组于 2012 年 5 月 7 日顺利并网发电。天河热电是新疆生产建设兵团系统内首家拥有跨度 105 米、长 185.5 米，高 42 米、年储煤 20 万吨大形封闭煤场、建成 2×50m³/小时工业污水处理设施及 2×5m³/小时的生活污水处理设施和两台 2×330MW 机组脱硝工程的现代化电力企业，也是兵团首家环保设施全部建成投运、并完成烟气脱硝改造的在役电厂。

工程建成投产后，机组年利用小时按 5000 小时计算，年发电量 33 亿千瓦时，年供热量 876.69 万吉焦。年平均可向电网供电 29.27 亿度；向热网供热 76.69 万吉焦；实现销售收入 70636 万元；与同类型二次循环湿冷机组相比，节约水量约 500 万立方米。环境效益、社会效益突出。

该项目的建成，标志着新疆兵团电力建设进入大机组、超高压时代，填补了新疆兵团电力亚临界机组的空白。它有效地改善新疆石河子电网电源结构和布局，及时缓解石河子垦区用电紧张局面，而且还将对加快新疆电力外送，以实际行动支持稳疆兴疆、富民固边战略实施，促进新疆新型工业化建设，为新疆经济社会发展提供优质的电力服务，以及对带动天山北坡煤电煤化工产业带项目的全面加快建设都具有重要意义。

3、公司组织机构及管理体制

(1) 组织机构：天河热电设总经理、党委书记、副总经理；党群工作部、经理工作部、财务部、安监部、生产技术部、运行分场、检修分场、热控分场、化学分场、燃料分场等中层职能管理部门。

(2) 人力资源状况：公司现有干部、职工总计 452 人。

4、近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2015 年 06 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
总资产(元)	2,272,231,738.47	2,168,621,780.23	2,271,170,944.24	1,648,973,167.01
总负债(元)	2,590,764,640.54	2,403,750,055.79	2,318,672,262.57	1,667,188,327.89
股东权益(元)	-318,532,902.07	-235,128,275.56	-47,501,318.33	-18,215,160.88
经营业绩	2015 年 6 月	2014 年	2013 年	2012 年
营业收入(元)	303,171,286.72	641,513,406.92	635,834,361.10	446,331,095.08
利润总额(元)	-83,404,626.51	-187,626,957.23	-29,286,157.45	-3,190,487.20
净利润(元)	-83,404,626.51	-187,626,957.23	-29,286,157.45	-3,190,487.20

注：上述财务报表已经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见，审计报告号为[2015]京会兴审字第 67000003 号。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和被评估单位外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

(四) 委托方与被评估单位关系

被评估单位为委托方之独立核算分支机构。

二、评估目的

新疆天富能源股份有限公司拟收购石河子市国能能源投资有限公司天河分公司所有者权益，本次评估目的即对该经济行为所涉及的石河子市国能能源投资有限公司天河分公司经审计全部资产及负债的市场价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本项目评估对象为石河子市国能能源投资有限公司天河分公司所有者权益价值。

评估范围为截止 2015 年 06 月 30 日的对应的全部资产及负债。资产总额为 2,272,231,738.47 元，其中：流动资产为 46,267,940.42 元，非流动资产为

2,225,963,798.05元；负债总额为2,590,764,640.54元，全部为流动负债；所有者权益总额为-318,532,902.07元。详见下表：

2015年06月30日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	50,797.11	短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	358,016,445.88
减：坏账准备		预收款项	
应收款净额		其他应付款	11,930,901.86
其它应收款	569,216.02	应付职工薪酬	6,073,811.61
预付款项	12,302,252.90	应交税费	-32,094,648.84
存货	33,345,674.39	其他流动负债	2,246,838,138.03
其它流动资产		流动负债合计	2,590,764,640.54
流动资产合计	46,267,940.42	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
长期股权投资		应付债券	
投资性房地产		长期应付款	
固定资产原价	2,523,918,041.55	其他非流动负债	
其中：设备类	1,830,385,682.41	非流动负债合计	2,590,764,640.54
建（构）筑物类	693,532,359.14	负债合计	
减：累计折旧	430,755,981.94	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	2,093,162,059.61	所有者权益	-318,532,902.07
其中：设备类	1,468,278,723.47	所有者（股东）权益合计	-318,532,902.07
建（构）筑物类	624,883,336.14	负债和所有者权益总计	2,272,231,738.47
在建工程	128,366,349.14		
工程物资	4,435,389.30		
递延所得税资产			
非流动资产合计	2,225,963,798.05		
三、资产总计	2,272,231,738.47		

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经北京兴华会计师事务所审计，并发表了无保留意见审计报告。

（二）主要资产概况

纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、设备类资产、在北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路18号北环中心703室
电话：010-51667811 传真：82253743

建工程、工程物资等。实物资产的类型及特点如下：

1、存货：系原材料，共计 717 项，主要为煤炭、轴承、双支热电阻等电厂生产用备品、备件等。上述存货分别存放于公司物资仓库。

2、房屋建筑物、构筑物共计 88 项，主要包括主厂房、烟囱、空冷岛、输煤系统、材料试验楼、脱硫控制楼、汽机基础、锅炉基础等，分别位于石河子国能能源投资有限公司天河分公司厂区内。

3、机器设备共计 940 项，机器设备主要为：热力系统（锅炉、汽轮发电机组等）、燃料供应系统、除灰系统、水处理系统、供水系统、电气系统、热工控制系统和附属生产工程等八大系统及烟气脱硫及脱硝系统，分别位于石河子国能能源投资有限公司天河分公司厂区内。

4、电子设备共计 403 项，主要为电子设备主要包括计算机、打印机、生产用仪器等办公设备，分别位于石河子国能能源投资有限公司天河分公司厂区和办公楼内。

5、运输设备共计 21 辆，车辆主要包括推土机、叉车、装载机、轿车、客车及轿车等，推土机、叉车、装载机为辅助生产部门使用，客车及运输车辆为日常职工上下班接送及办公使用。

6、在建工程共计 81 项，系电厂各项生产、生活配套设施，位于石河子国能能源投资有限公司天河分公司厂区内。

7、工程物资共计 23 项，系工程用备品、备件，分别位于石河子国能能源投资有限公司天河分公司厂区内。

8、土地：石河子国能能源投资有限公司天河分公司目前使用的土地为划拨用地，无偿使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

被评估企业账面未记录、账外也不存在未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估企业未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

未引用。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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，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

(一) 本项目评估基准日为 2015 年 06 月 30 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、本次收购经济行为框架协议；
- 2、资产评估业务约定书。

(二) 法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令)；
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第【2003】378 号令)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过)；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号)；
- 5、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅文件国办发[2001]102 号)；
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号)；

- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）；
- 8、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
- 9、《中华人民共和国公司法》；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 11、中华人民共和国标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 12、《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日起施行）；
- 13、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 14、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 12、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 14、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知中》（评协[2011]230号）；
- 15、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协（2012）244号）；
- 16、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协（2012）248号）；
- 17、《资产评估操作专家提示—中小评估机构业务质量控制》（中评协

(2012) 247 号);

18、《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协(2012) 246 号)。

(四) 产权依据

- 1、机动车辆行驶证;
- 2、机器设备购买合同或发票;
- 3、工程施工合同、结算凭证;
- 4、委托方及被评估单位承诺函;
- 5、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

(五) 取价依据

1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2003]206 号;

2、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002) 10 号文;

3、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394 号);

4、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号);

5、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857 号);

6、《房屋完损等级及评定标准》(原城乡建设环境保护部城住字[1984]第 678 号);

7、“国家能源局”发布的《电力建设工程概算定额—建筑工程》(2013 年版);

8、中华人民共和国国家发展和改革委员会发布的《火力发电工程建设预算编制与计算规定》(2013 年版);

9、电力工程造价与定额管理总站文件“关于发布 2013 版电力建设工程概预算定额价格水平调整的通知”(定额[2014]1 号);

10、关于发布石河子地区 2015 年一季度“建设工程价格信息”的通知;

- 11、《全国电力工程建设常用设备价格汇编》电力公司定额站编；
- 12、根据国家能源局颁布的《火力发电工程建设预算编制与计算规定》（2013年版）；
- 13、机械工业信息研究院编制的《2013年机电产品价格信息查询系统》；
- 14、中国电力企业联合会发布的《电力建设工程概算定额》2013年版；
- 15、中国电力企业联合会发布的《发电工程装置性材料综合预算价格》2013年版；
- 16、依据电力工程造价与定额管理总站文件定额(2014)1号文调整2013年度发电材机调整系数和调整人工费；
- 17、国家发展和改革委员会建设部文件<水利、水电、电力建设项目前期工程勘察收费暂行规定>的通知（发改价格（2006）1352号）；
- 18、电力规划设计总院编制的《火电工程限额设计参考造价指标》（2014年水平）；
- 19、《机电产品报价手册》2015版；
- 20、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 21、评估基准日银行贷款利率；
- 22、企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
- 23、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 24、企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 25、企业提供的目前及未来年度市场预测资料；
- 26、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 27、WIND资讯系统提供的相关行业统计数据；
- 28、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的[2015]]京会兴审字第67000003号审计报告；
- 2、委托方提供的本工程“概（决）算书”和施工图纸；
- 3、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以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参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

由于国内相关行业交易市场信息不公开，市场法评估所需资料较难获取，结合本次评估具体情况，认为不宜采用市场法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。说明石河子市国能能源投资有限公司天河分公司的盈利情况；公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断所有者权益价值的依据，具体是指

将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产等。

(1) 货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

(2) 应收款项：包括预付款项、其他应收款。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3) 存货：包括原材料。对于原材料，因库存时间短，周转较快，市场价格变化不大，根据清查核实数量，以其原始成本确定评估价值。

2、非流动资产

(1) 房屋建筑物：

本次评估采用重置成本法。

1) 重置成本法

评估价值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 工程建设前期费用及其他费用 + 资金成本

② 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。即：

成新率 $N = \text{理论成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 60\%$ ，其中：

理论成新率 $N1$ ：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

勘察成新率 $N2$: 通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察, 对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察, 根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》, 结合建筑物使用状况、维修保养情况, 分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

2) 收益法

收益现值法, 系通过估算委估资产在未来的预期收益, 并采用适宜的折现率折算成现值, 然后累加求和, 得出被评估资产的评估价值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + R)^{i-1}}$$

式中 V : 收益价格 (元);

A_i : 未来第 i 年的净收益 (元);

R : 折现率 (%);

t : 未来可获收益的年限 (年)。

(3) 设备:

采用重置成本法进行评估, 即:

评估价值 = 重置价值 \times 成新率

1) 重置价值

① 机器设备重置价值

重置价值 = 购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 配套费 + 前期费用 + 资金成本

② 车辆重置价值

重置价值 = 现行不含税购置价 + 车辆购置税 + 运杂费 + 新车上户手续费。

③ 电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况, 酌情予以估算。

2) 成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限的 40%, 加上评估人员现场

勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 60%，加权综合确定；车辆综合考虑规定使用年限、行驶里程和现场观察情况确定成新率；电子设备的成新率与机器设备相同；对于超期服役设备，只按市场价格给值。

（4）在建工程：

对各项在建工程进行实地勘察，了解被估项目具体情况，根据工程形象进度、付款情况，在核实无误的基础上以核实后的账面价值确定评估价值。

（5）工程物资

本次评估范围内的工程物资为工程建设用备品备件。

评估人员对工程物资采用和原材料一样的评估方法，对于工程物资，因库存时间短，周转较快，市场价格变化不大，根据清查核实数量，以其原始成本确定评估价值。

（6）递延所得税资产：

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，为补提往来款的坏账准备、固定资产减值准备及存货跌价准备而形成，根据往来款、固定资产及存货评估情况，递延所得税资产评估价值为零或按核实后的账面价值确定评估价值。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

（三）收益法简介

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得经审计所有者权益价值。本次收益法评估模型选用企业现金流。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

经审计所有者权益价值=企业整体价值-有息负债

根据现场调查结果以及被评估单位资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其经审计所有者权益价值。

其中：

有息负债：指基准日账面上需要付息的债务，包括应付账款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬、其他流动负债、。

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

1、评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1} \quad (\text{式 1})$$

式中：P：为公司经营性资产的评估价值；

A_i ：为公司未来第 i 年的净现金流量；

A_{i0} ：为未来第 N1 年以后永续等额净现金流量；

R：为折现率；

$(1+R)^{-i}$ ：为第 i 年的折现系数。

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+借款利息（税后）-资本性支出-净营运资金变动

根据石河子市国能能源投资有限公司天河分公司的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的企业自由现金流量。其次，假定预测期后，石河子市国能能源投资有限公司天河分公司仍可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的等额自由现金流量。最后，将两部分

的自由现金流量进行折现处理加和，得到经营性资产价值。

2、折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产定价模型(CAPM)和资本加权平均成本(WACC)确定折现率R。

资本加权平均成本(WACC)的计算公式为：

$$R = [E / (E+D)] \times Re + [D / (E+D)] \times Rd \times (1-T)$$

式中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Re：权益资本成本，按资本资产定价模型(CAPM)计算；

Rd：债务资本成本，按有息债务利率计算；

T：被评估单位的所得税率。

其中：权益资本成本计算公式为：

$$Re = Rf + \beta (Rm - Rf) + \Delta$$

式中：Rf：目前的无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

(Rm - Rf)：市场风险溢价；

Δ ：企业特定风险调整系数。

(五) 评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务

风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、设备（根据资产类型而定）的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影

响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设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，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制条件下进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

（1）资产在用续用假设，假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

（2）资产转用续用假设，假设被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。

（3）资产移地续用假设，假设被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

4、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

7、假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化。

8、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

9、假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

10、在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

11、不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

12、假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

13、假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成并投入运营。

14、假设评估过程中设定的特定销售模式可以延续。

十、评估结论

截止评估基准日 2015 年 06 月 30 日，石河子市国能能源投资有限公司天河分公司的所有者权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结论：

截止评估基准日 2015 年 06 月 30 日，在持续经营条件下，石河子市国能能源投资有限公司天河分公司经审计的总资产账面价值 227,223.17 万元，总负债账面价值 259,076.46 万元，所有者权益账面价值-31,853.29 万元。经资产基础法评估，石河子市国能能源投资有限公司天河分公司总资产评估价值 238,507.85 万元，增值 11,284.68 万元，增值率 4.97%；总负债评估价值 259,076.46 万元，无增减值变化；所有者权益评估价值-20,568.61 万元，增值 11,284.68 万元，增值率 35.43%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：石河子市国能能源投资有限公司天河分公司

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%
流动资产	4,626.79	4,626.79	-	-
非流动资产	222,596.38	233,881.06	11,284.68	5.07
其中：长期投资				
投资性房地产				
固定资产	209,316.21	220,600.89	11,284.68	5.39
在建工程	12,836.63	12,836.63	-	-
工程物资	443.54	443.54	-	-
其他非流动资产				
资产总计	227,223.17	238,507.85	11,284.68	4.97
流动负债	259,076.46	259,076.46	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	259,076.46	259,076.46	-	-
净资产（所有者权益）	-31,853.29	-20,568.61	11,284.68	35.43

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论：

截止评估基准日 2015 年 06 月 30 日，在持续经营前提下，经收益法评估，石河子市国能能源投资有限公司天河分公司所有者权益价值的评估结果为 475.59 万元，增值 32,328.88 万元，增值率-101.49%。

（三）两种方法的差异及选择：

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 21,044.20 万元，差异率为-102.31%。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未记入财务报表的因素，如人力资源、营销网络、稳定的客户群等因素，往往使企业价值被低估。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也包含了资产负债表上未列示的企业营销网络（特许经营权）等商誉。采用收益法的结果，能更反映地反映企业的真实市场价值，所以，本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据，即石河子市国能能源投资有

限公司天河分公司的所有者权益评估价值为 475.59 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

无。

（二）权属资料瑕疵情况

1、本次列入评估范围内共计 16 项，总建筑面积为 5842.2 平方米的厂生产用房，尚未办理房屋所有权证，但石河子市国能能源投资有限公司天河分公司承诺该部分未办理房屋所有权证的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。房屋建筑物明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）	
					原值	净值
1	输煤综合楼	框架	2012-5-30	783.84	2,988,364.77	2,692,516.66
2	燃油泵房	框架	2012-5-30	244.72	2,181,376.27	1,965,420.02
3	除灰车库	框架	2012-5-30	344.99	1,676,044.93	1,510,116.48
4	空压机室	框架	2012-5-30	453.29	3,160,775.32	2,847,858.56
5	继电器室	框架	2012-5-30	413.75	2,328,485.06	2,097,965.04
6	检修间	框架	2012-5-30	896.23	3,520,458.74	3,171,933.32
7	材料试验楼	框架	2012-5-30	1197.38	4,165,538.89	3,753,150.54
8	材料库	框架	2012-5-30	1317.5	3,777,705.99	3,403,713.10
9	警卫室（煤场值班室）	框架	2012-5-30	108.55	458,870.23	413,442.08
10	泡沫消防室	砖混	2012-5-30	38.35	229,298.36	206,597.82
11	塑钢型材防尘房	简易	2014-08-26	7.8	18,632.49	18,120.09
12	塑钢型材防尘房	简易	2014-08-26	7.8	18,632.48	18,120.08
13	环保检测设备保温房	简易	2014-10-27	7	20,000.00	19,560.00
14	环保检测设备保温房	简易	2014-10-27	7	20,000.00	19,560.00
15	检测设备保温房	简易	2014-10-27	7	20,000.00	19,560.00
16	检测设备保温房	简易	2014-10-27	7	20,000.00	19,560.00
合 计				5842.2	24,604,183.53	22,177,193.79

2、因本次评估涉及的房屋均未办理产权证及竣工决算，委托评估的房屋建

建筑物面积是在核实相关图纸、概预算资料基础上，以资产评估申报表中注明的面积为准，对未来在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整；

本评估报告书是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

未发现。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

未发现。

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（八）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有

关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18号）的规定，注册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发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业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。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2015年06月30日至2016年06月29日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 08 月 14 日。

十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

北京国融兴华资产评估有限责任公司

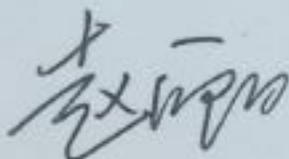
2015年08月14日

附件

- 附件一： 评估目的对应的经济行为文件复印件
- 附件二： 被评估单位专项审计报告
- 附件三： 委托方和被评估单位法人营业执照副本复印件
- 附件四： 委托方和被评估单位产权登记证复印件
- 附件五： 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件六： 委托方和被评估单位承诺函
- 附件七： 注册资产评估师承诺函
- 附件八： 注册资产评估师资格证书复印件
- 附件九： 资产评估机构资格证书复印件
- 附件十： 资产评估机构营业执照复印件
- 附件十一： 资产评估明细表

十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司

