

新疆天富能源股份有限公司拟股权转让所涉及的  
石河子市天富信息有限责任公司股东全部权益价值项目

# 资产评估报告

同致信德新评报字[2016]第017号



同致信德（北京）资产评估有限公司新疆分公司  
二零一六年三月六日

## 目 录

第一部分 注册资产评估师声明 .....	2
第二部分 资产评估报告书摘要 .....	4
第三部分 资产评估报告书正文 .....	8
一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者 .....	9
二、评估目的 .....	10
三、评估基准日 .....	13
四、评估对象和评估范围 .....	13
五、价值类型及定义 .....	13
六、评估依据 .....	20
七、评估方法 .....	21
八、评估程序及实施过程 .....	30
九、评估假设 .....	31
十、评估结论 .....	32
十一、特别事项说明 .....	32
十二、评估报告使用限制说明 .....	33
十三、评估报告日 .....	34
第四部分 附件 .....	36

## 第一部分 注册资产评估师声明

## 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、负债清单由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，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及负债进行现场调查；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。

## 第二部分 资产评估报告书摘要

新疆天富能源股份有限公司拟股权转让所涉及的  
石河子市天富信息有限责任公司股东全部权益价值项目  
**资 产 评 估 报 告 书**

同致信德新评报字[2016]第017号

**摘 要**

**重要提示**

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

同致信德（北京）资产评估有限公司新疆分公司接受新疆天富能源股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者

委托方：新疆天富能源股份有限公司。

其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估单位：石河子市天富信息有限责任公司

三、评估目的：为新疆天富能源股份有限公司拟股权转让所涉及的石河子市天富信息有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为石河子市天富信息有限责任公司股东全部权益。评估范围为截止 2015 年 12 月 31 日石河子市天富信息有限责任公司经审计的全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及有效期：评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，有效期为一年，即自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日。

七、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对石河子市天富信息有限责任公司进行整体评估。

八、评估结论：经采用资产基础法评估，石河子市天富信息有限责任公司于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的资产、负债评估结果如下所述：总资产账面值为 5,795.34 万元，评估值为 7,769.03 万元，评估增值 1,973.69 万元，增值率为 34.06%；负债账面值为 6,534.59 万元，评估值为 6,491.05 万元，评估减值 43.54 万元，减值率为 0.67%；股东全部权益账面值为 -739.25 万元，评估值为 1,277.98 万元，评估增值 2,017.23 万元，增值率为 272.88%。石河子市天富信息有限责任公司的股东全部权益价值于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的评估值为 **1,277.98 万元**，大写（人民币）：**壹仟贰佰柒拾柒万玖仟捌佰元整**，各项资产和负债评估结果详见下表：

<b>资产评估结果汇总表</b>					
评估基准日：2015年12月31日					
被评估单位（或产权持有单位）：石河子市天富信息有限责任公司			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=A-B	D=C/B×100%	
<b>1</b>	<b>流动资产</b>	<b>4,479.09</b>	<b>4,476.99</b>	<b>-2.10</b>	<b>-0.05</b>
<b>2</b>	<b>非流动资产</b>	<b>1,316.25</b>	<b>3,292.04</b>	<b>1,975.79</b>	<b>150.11</b>
6	长期股权投资	300.00	172.40	-127.60	-42.53
9	固定资产	964.25	3,067.64	2,103.39	218.14
19	递延所得税资产	52.00	52.00	-	0.00
<b>21</b>	<b>资产总计</b>	<b>5,795.34</b>	<b>7,769.03</b>	<b>1,973.69</b>	<b>34.06</b>
22	流动负债	6,520.59	6,491.05	-29.54	-0.45
23	非流动负债	14.00	-	-14.00	-100.00
<b>24</b>	<b>负债合计</b>	<b>6,534.59</b>	<b>6,491.05</b>	<b>-43.54</b>	<b>-0.67</b>
<b>25</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-739.25</b>	<b>1,277.98</b>	<b>2,017.23</b>	<b>-272.88</b>

在使用本评估结论时，特别提请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。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起，至 2016 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

### 第三部分 资产评估报告书正文

新疆天富能源股份有限公司拟股权转让所涉及的  
石河子市天富信息有限责任公司股东全部权益价值项目  
**资产评估报告书**

同致信德新评报字[2016]第017号

新疆天富能源股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司新疆分公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对新疆天富能源股份有限公司拟股权转让所涉及的石河子市天富信息有限责任公司股东全部权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估所涉及的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对被评估单位的股东全部权益价值在2015年12月31日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者**

**（一）委托方概况**

**1、基本概况**

企业名称：新疆天富能源股份有限公司

注册号：650000060000168

法定住所：新疆石河子市红星路

法定代表人：赵磊

注册资本：玖亿零伍佰陆拾玖万陆仟伍佰捌拾陆元人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：火电、水电、供电、送变电设备安装、电力设计 供热：电力行业技术咨询、技术服务；供热管网维修及改造；房屋租赁；信息技术开发；机电设备的销售；水电热力设备安装（限所属分支机构经营）；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定或禁止进出口的商品和技术除外；环保技术的开发、转让和服务；物流仓储服务；清洁能源的开发与利用；煤基多联产技术的开发与利用；工

程设计及相关技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）

## （二）被评估单位概况

### 1、基本概况

企业名称：石河子市天富信息有限责任公司

注册号：659001030000624

法定住所：新疆石河子市北四路6小区56号

法定代表人：苏革

注册资本：伍佰万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：网络系统集成、计算机软件、电力建设项目、电力工程、通信工程的开发；高新技术的引进、开发、推广。办公设备、计算机软硬件、通信设备、电子设备的销售。网络服务；有线电视维护。热控设备、计算机工业控制系统销售及其集成，安装调试。广告设计、制作、代理和发布。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）

### 2、公司简介

石河子市天富信息有限责任公司是新疆天富能源股份有限公司的子公司，是一家集信息网络服务、通信、安防、自控工程、软件开发以及电子商务等为主营业务的高科技公司。公司成立于2000年4月，注册资本500万元，自成立以来公司始终把技术创新作为企业经营发展的战略方向，立足兵团经济发展和市场需求，已形成计算机软件开发、系统集成、电力工程、通信工程、热控设备及计算机工业控制系统集成等产业和技术基础。

公司在原天富热电股份有限公司信息中心的基础上组建成立，经过13年的稳步、快速发展，培养和造就了一批技术过硬、有丰富科研项目实践经验的专业人才队伍，为承担高技术、高难度科研项目奠定了坚实的基础。公司已拥有各类信息化管理人才54人，其中：高级专家3人，高级职称7人，中级职称8人，初级职称9人。

### 3、公司历史沿革

石河子市天富信息有限责任公司的前身为石河子开发区汇通信息技术开发有

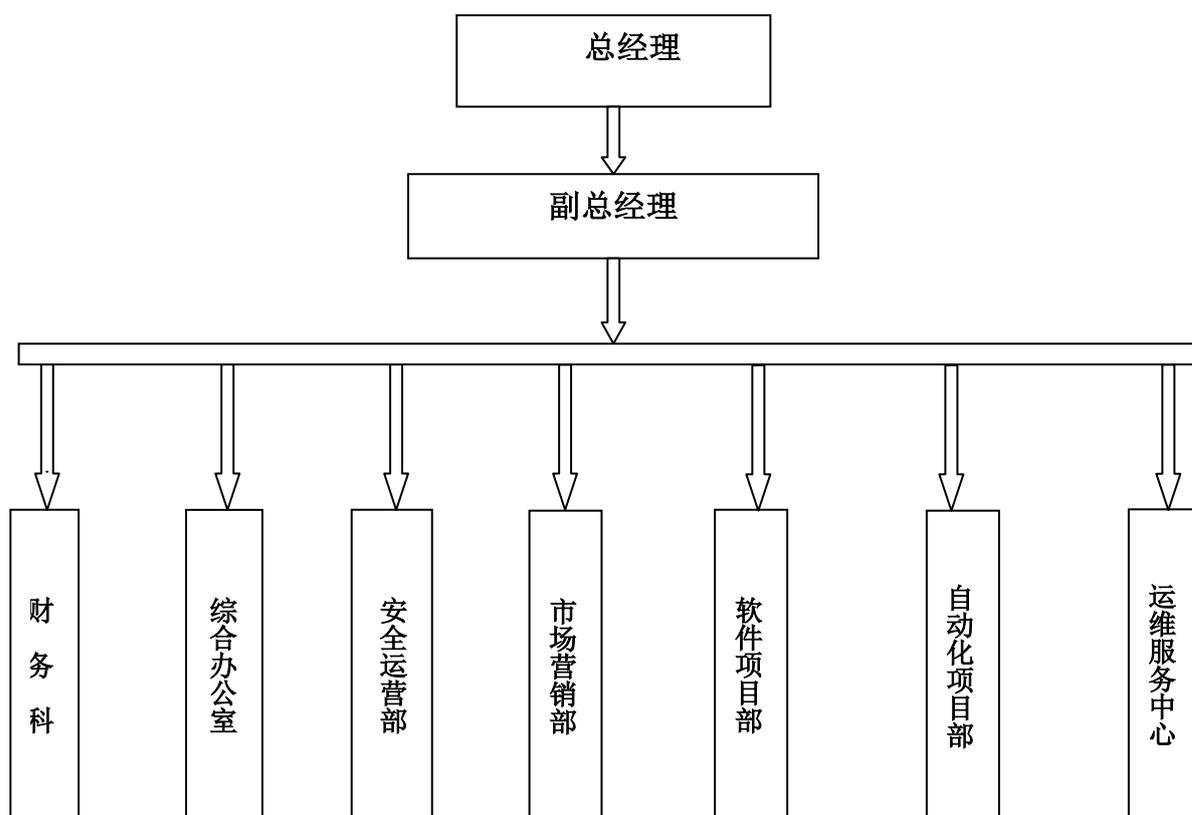
限责任公司，于 2000 年 4 月 10 日由新疆天富电力股份有限公司和 10 位自然人股东出资组建，原注册资本为人民币 460.00 万元，出资情况为：新疆天富电力股份有限公司以货币资金出资，出资额为 440.00 万元，占注册资本的 95%，10 位自然人股东以货币资金出资，出资额为 20.00 万元，占注册资本的 5%。业经新疆公信有限责任会计师事务所于 2000 年 4 月 5 日验证，并出具公会所验字（2000）15 号《验资报告》。

2009 年 4 月 13 日经石河子工商行政管理局批准，公司名称由石河子开发区汇通信息技术开发有限责任公司变更为石河子市天富信息有限责任公司。

根据公司 2010 年 3 月股东会决议和修改后的章程规定，增加注册资本 40.00 万元，其中新疆天富热电股份有限公司以货币增资 38.26 万元，总出资为 478.26 万元，占增资后注册资本的 95.65%，陈新文以货币增资 0.87 万元，总出资为 10.87 万元，占增资后注册资本的 2.175%，黄全新以货币增资 0.87 万元，总出资为 10.87 万元，占增资后注册资本的 2.175%。变更后公司的注册资本为人民币 500.00 万元。新疆公信天辰有限责任会计师事务所对其增资进行了审验，并于 2010 年 3 月 9 日出具了新公会所验字（2010）034 号《验资报告》。

根据新疆生产建设兵团第八师国有资产监督管理委员会 2014 年 9 月 18 日《关于新疆天富能源股份有限公司收购两位自然人持有的石河子市天富信息有限公司 4.348% 股权的批复》，陈新文、黄全新两位自然人将其个人所持有的股份全部转让给新疆天富能源股份有限公司。变更后的股权结构为：新疆天富能源股份有限公司出资 500.00 万元，持有石河子市天富信息有限公司 100% 股权。

#### 4、公司组织框架图



### 5、近三年的财务和经营状况

石河子市天富信息有限责任公司于评估基准日 2015 年 12 月 31 日财务状况，业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了信会师报字[2016]第 110638 号审计报告。

近年财务状况如下表：

近三年资产及损益状况简表

金额单位：人民币元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年
总资产	52,332,703.36	53,073,221.76	57,953,440.66
总负债	49,378,397.22	55,968,743.66	65,345,920.43
净资产	2,954,306.14	-2,895,521.90	-7,392,479.77
主营收入	23,224,419.76	34,184,427.49	34,822,067.88
利润总额	-5,375,312.99	-5,939,002.79	-4,496,957.87
净利润	-5,387,950.49	-5,849,828.04	-4,496,957.87

## 6、主要税种及税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%	
营业税	应纳税所得额	3-5%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税和营业税计征	7%	
教育费附加	按实际缴纳的增值税和营业税计征	3%	
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税和营业税计征	2%	

### (三) 委托方与被评估单位关系

被评估单位是委托方的全资子公司。

### (四) 其他评估报告使用者

- 1、委托方；
- 2、政府监督管理部门和国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据委托方与同致信德（北京）资产评估有限公司新疆分公司签订的《业务约定书》，本次评估目的是为新疆天富能源股份有限公司拟股权转让所涉及的石河子市天富信息有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

## 三、评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

(二) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

(三) 本项目取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 四、评估对象和评估范围

(一) 本次评估对象为石河子市天富信息有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围为石河子市天富信息有限责任公司在评估基准日的全部资产及负债，账面资产总额 57,953,440.66 元，账面总负债 65,345,920.43 元、账面净资产

-7,392,479.77 元。具体包括流动资产账面值 44,790,926.66 元；非流动资产账面值 13,162,514.00 元，其中：长期股权投资账面值 3,000,000.00 元，固定资产账面值 9,642,547.62 元，递延所得税资产账面值 519,966.38 元；流动负债账面值 65,205,920.43 元；非流动负债账面值 140,000.00 元。具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
<b>1</b>	<b>一、流动资产合计</b>	<b>44,790,926.66</b>
2	货币资金	358,489.03
3	应收票据	100,000.00
4	应收账款	20,196,530.85
5	预付款项	146,175.12
6	其他应收款	1,330,202.66
7	存货	22,659,529.00
<b>8</b>	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>13,162,514.00</b>
9	长期股权投资	3,000,000.00
10	固定资产	9,642,547.62
11	递延所得税资产	519,966.38
<b>12</b>	<b>三、资产总计</b>	<b>57,953,440.66</b>
<b>13</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>65,205,920.43</b>
14	应付账款	7,349,995.78
15	预收款项	6,136,872.70
16	应付职工薪酬	1,673,788.60
17	应交税费	-413,415.58
18	其他应付款	3,419,219.44
19	其他流动负债	47,039,459.49
<b>20</b>	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>140,000.00</b>
21	递延收益	140,000.00
<b>22</b>	<b>六、负债总计</b>	<b>65,345,920.43</b>
<b>23</b>	<b>七、净资产</b>	<b>-7,392,479.77</b>

注：上述资产及负债账面价值摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2016]第 110638 号审计报告，此次评估是在企业经审计后的基础上进行的。

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估业务约定书所确定的范围一致。

**主要资产的权属状况、技术经济状况、物理状况和实物资产的分布情况及特点：**

**1、存货**

存货账面原值 22,865,462.10 元，计提了跌价准备 205,933.10 元，存货净额 22,659,529.00 元，石河子市天富信息有限责任公司的存货包括原材料、产成品和在

产品。

原材料主要为自控材料，主要包括如光缆、监控杆、路由器等信息工程用材料，于评估基准日保存完好，部分存放于石河子市天富信息有限责任公司库房，部分已领用于具体工程项目。

产成品主要为公司根据客户需要采购的电子产品，主要包括计算机、打印机、解码器等设备，于评估基准日保存完好，大多数电子设备采购之后直接安装使用在具体的工程项目。

在产品实为工程施工，是已完工或正在施工但未结转的工程项目，包括天河电厂厂区通信监控工程、石河子白杨小区廉租房光缆入户工程、疾控中心 LED 团场显示屏项目等。除部分项目已完工未结转外，其余各项目目前都处于正常进行阶段。

## 2、房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产账面原值 10,600,729.01 元，账面净值 9,089,449.37 元，具体包含房屋及构筑物。

### (1) 房屋

纳入本次评估范围的房屋均位于石河子市城区 51 小区天富康城小区及其周边，共计 70 套，总建筑面积为 6,490.53 m<sup>2</sup>，账面原值为 10,050,729.01 元，账面净值为 8,557,599.37 元。按用途划分其中 63 套为住宅，7 套为商业用房，所有房屋均购置于 2011 年 12 月。住宅中有部分作为新疆天富能源股份有限公司职工宿舍，有 1 套出租给何党育作为培训教室，剩余部分闲置。商业用房中城区北二路 220-C 号已出租给石河子开发区万家润多商贸有限公司经营，剩余部分闲置。所有房屋均已办理了房屋所有权证，证载房屋所有权人均为石河子市天富信息有限责任公司。

纳入本次评估范围内房屋建筑物，其名称、建筑结构和建筑面积等具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	权益状况	证载用途	物理状况	建筑 面积	账面价值	
		权证编号		结构		原值	净值
1	城区 51 小区天富康城 8 栋 A141 号	石房权证市字第 00214875 号	住宅	钢筋混凝土	147.17	213,302.79	181,666.53
2	城区 51 小区天富康城馨园 1 栋 A141 号	石房权证市字第 00214874 号	住宅	钢筋混凝土	141.51	205,099.74	174,680.18
3	城区 51 小区天富康城 6 栋 A3 号	石房权证市字第 00214946 号	住宅	钢筋混凝土	60.5	90,180.30	76,779.01
4	城区 51 小区天富康城 6 栋 A4 号	石房权证市字第 00214902 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69

5	城区 51 小区天富康城 6 栋 A5 号	石房权证市字第 00214924 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
6	城区 51 小区天富康城 6 栋 A6 号	石房权证市字第 00214931 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
7	城区 51 小区天富康城 6 栋 A7 号	石房权证市字第 00214924947 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
8	城区 51 小区天富康城 6 栋 A8 号	石房权证市字第 00214924948 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
9	城区 51 小区天富康城 6 栋 A9 号	石房权证市字第 00214903 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
10	城区 51 小区天富康城 6 栋 A10 号	石房权证市字第 00214871 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
11	城区 51 小区天富康城 6 栋 A11 号	石房权证市字第 00214725 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
12	城区 51 小区天富康城 6 栋 A12 号	石房权证市字第 00214726 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
13	城区 51 小区天富康城 6 栋 A13 号	石房权证市字第 00214728727 号	住宅	钢筋混凝土	61.73	92,013.53	78,339.65
14	城区 51 小区天富康城 6 栋 A14 号	石房权证市字第 00214728 号	住宅	钢筋混凝土	61.73	92,013.53	78,339.65
15	城区 51 小区天富康城 6 栋 A15 号	石房权证市字第 00214729 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
16	城区 51 小区天富康城 6 栋 A16 号	石房权证市字第 00214730 号	住宅	钢筋混凝土	60.5	90,180.30	76,779.01
17	城区 51 小区天富康城 6 栋 A17 号	石房权证市字第 00214731 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
18	城区 51 小区天富康城 6 栋 A20 号	石房权证市字第 00214916 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
19	城区 51 小区天富康城 6 栋 A21 号	石房权证市字第 00214723 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
20	城区 51 小区天富康城 6 栋 A22 号	石房权证市字第 00214722 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
21	城区 51 小区天富康城 6 栋 A23 号	石房权证市字第 00215059 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
22	城区 51 小区天富康城 6 栋 A24 号	石房权证市字第 00215060 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
23	城区 51 小区天富康城 6 栋 A25 号	石房权证市字第 00214944 号	住宅	钢筋混凝土	59.45	88,615.32	75,446.69
24	城区 51 小区天富康城 6 栋 A26 号	石房权证市字第 00215057 号	住宅	钢筋混凝土	62.49	93,146.29	79,304.30
25	城区 51 小区天富康城 8 栋 A1 号	石房权证市字第 002145979 号	住宅	钢筋混凝土	103.2	153,822.24	130,963.43
26	城区 51 小区天富康城 8 栋 A2 号	石房权证市字第 00214733 号	住宅	钢筋混凝土	59.29	88,376.87	75,243.36
27	城区 51 小区天富康城 8 栋 A3 号	石房权证市字第 00214733865 号	住宅	钢筋混凝土	58.28	86,871.52	73,961.92
28	城区 51 小区天富康城 8 栋 A4 号	石房权证市字第 00214733824 号	住宅	钢筋混凝土	91.02	135,668.62	115,507.45
29	城区 51 小区天富康城 8 栋 A5 号	石房权证市字第 00214733822 号	住宅	钢筋混凝土	58.28	86,871.52	73,961.92

30	城区 51 小区天富康城 8 栋 A6 号	石房权证市字第 00214733823 号	住宅	钢筋混凝土	58.28	86,871.52	73,961.92
31	城区 51 小区天富康城 8 栋 A7 号	石房权证市字第 00213820 号	住宅	钢筋混凝土	58.28	86,871.52	73,961.92
32	城区 51 小区天富康城 8 栋 A8 号	石房权证市字第 00213818 号	住宅	钢筋混凝土	58.28	86,871.52	73,961.92
33	城区 51 小区天富康城 8 栋 A9 号	石房权证市字第 00213816 号	住宅	钢筋混凝土	58.28	86,871.52	73,961.92
34	城区 51 小区天富康城 8 栋 A10 号	石房权证市字第 00213813 号	住宅	钢筋混凝土	58.28	86,871.52	73,961.92
35	城区 51 小区天富康城 8 栋 A11 号	石房权证市字第 00215062 号	住宅	钢筋混凝土	58.28	86,871.52	73,961.92
36	城区 51 小区天富康城 8 栋 A12 号	石房权证市字第 00215177 号	住宅	钢筋混凝土	61.27	91,327.93	77,755.98
37	城区 51 小区天富康城 9 栋 A1 号	石房权证市字第 00214732 号	住宅	钢筋混凝土	62.76	93,548.70	79,646.74
38	城区 51 小区天富康城 9 栋 A2 号	石房权证市字第 00214821 号	住宅	钢筋混凝土	59.69	88,973.05	75,751.16
39	城区 51 小区天富康城 9 栋 A3 号	石房权证市字第 00214819 号	住宅	钢筋混凝土	59.69	88,973.05	75,751.16
40	城区 51 小区天富康城 9 栋 A4 号	石房权证市字第 00214847 号	住宅	钢筋混凝土	56.69	88,973.05	75,751.16
41	城区 51 小区天富康城 9 栋 A5 号	石房权证市字第 00213815 号	住宅	钢筋混凝土	59.69	88,973.05	75,751.16
42	城区 51 小区天富康城 9 栋 A8 号	石房权证市字第 00213814 号	住宅	钢筋混凝土	59.69	88,973.05	75,751.16
43	城区 51 小区天富康城 9 栋 A1 号	石房权证市字第 00214908 号	住宅	钢筋混凝土	92.58	137,993.72	117,487.19
44	城区 51 小区天富康城 9 栋 A11 号	石房权证市字第 00214433 号	住宅	钢筋混凝土	60.76	90,567.81	77,108.97
45	城区 51 小区天富康城 9 栋 A12 号	石房权证市字第 00214434 号	住宅	钢筋混凝土	62.76	93,548.70	79,646.74
46	城区 51 小区天富康城 10 栋 A1 号	石房权证市字第 00214906 号	住宅	钢筋混凝土	62.82	93,638.13	79,749.38
47	城区 51 小区天富康城 10 栋 A2 号	石房权证市字第 00214724 号	住宅	钢筋混凝土	60.82	90,657.23	77,210.61
48	城区 51 小区天富康城 10 栋 A3 号	石房权证市字第 00214879 号	住宅	钢筋混凝土	59.75	89,062.48	75,852.49
49	城区 51 小区天富康城 10 栋 A4 号	石房权证市字第 00214741 号	住宅	钢筋混凝土	59.75	89,062.48	75,852.49
50	城区 51 小区天富康城 10 栋 A6 号	石房权证市字第 00214739 号	住宅	钢筋混凝土	59.75	89,062.48	75,852.49
51	城区 51 小区天富康城 10 栋 A6 号	石房权证市字第 00214720 号	住宅	钢筋混凝土	59.75	89,062.48	75,852.49
52	城区 51 小区天富康城 10 栋 A8 号	石房权证市字第 00214719 号	住宅	钢筋混凝土	59.75	89,062.48	75,852.49
53	城区 51 小区天富康城 10 栋 A10 号	石房权证市字第 00214718 号	住宅	钢筋混凝土	59.75	89,062.48	75,852.49
54	城区 51 小区天富康城 10 栋 A12 号	石房权证市字第 00214877 号	住宅	钢筋混凝土	94.66	141,093.83	120,166.31
55	城区 51 小区天富康城 11 栋 A1 号	石房权证市字第 00214908 号	住宅	钢筋混凝土	94.38	140,676.52	119,771.24
56	城区 51 小区天富康城 11 栋 A2 号	石房权证市字第 00214907 号	住宅	钢筋混凝土	63.7	94,949.72	80,839.70
57	城区 51 小区天富康城 11 栋 A3 号	石房权证市字第	住宅	钢筋混凝土	63.7	94,949.72	80,839.70

		第 00214908 号					
58	城区 51 小区天富康城 11 栋 A4 号	石房权证市字第 00214758 号	住宅	钢筋混凝土	63.7	94,949.72	80,839.70
59	城区 51 小区天富康城 11 栋 A5 号	石房权证市字第 00214930 号	住宅	钢筋混凝土	63.7	94,949.72	80,839.70
60	城区 51 小区天富康城 11 栋 A6 号	石房权证市字第 00214941 号	住宅	钢筋混凝土	67.14	100,076.82	85,204.68
61	城区 51 小区天富康城 11 栋 B1 号	石房权证市字第 00214945 号	住宅	钢筋混凝土	87.33	134,535.39	114,542.59
62	城区 51 小区天富康城 13 栋 A12 号	石房权证市字第 00214365432 号	住宅	钢筋混凝土	105.67	157,503.63	134,097.74
63	城区 51 小区天富康城 13 栋 B11 号	石房权证市字第 00214365 号	住宅	钢筋混凝土	71.8	107,022.31	91,118.25
64	城区北二路 220-C 号	石房权证市字第 00214900 号	商业用房	框架结构	2031.81	3,407,711.77	2,901,306.09
65	城区 51 小区天富康城 6 栋 23 号	石房权证市字第 00215058 号	商业用房	钢筋混凝土	51.73	77,109.10	65,671.86
66	城区 51 小区天富康城 7 栋 12 号	石房权证市字第 00215058 号	商业用房	钢筋混凝土	34.81	51,890.81	44,194.18
67	城区 51 小区天富康城 9 栋 11 号	石房权证市字第 00214460 号	商业用房	钢筋混凝土	51.6	76,915.37	65,507.02
68	城区北一东路 19-4 号	石房权证市字第 00214724 号	商业用房	钢筋混凝土	54.18	80,760.71	68,782.05
69	城区 51 小区天富康城 16 栋 17 号	石房权证市字第 00214313 号	商业用房	钢筋混凝土	22.96	34,229.06	29,152.06
70	城区 51 小区天富康城 16 栋 18 号	石房权证市字第 00214314 号	商业用房	钢筋混凝土	23.91	35,645.65	30,358.49

## (2) 构筑物

纳入本次评估范围的构筑物为信息公司蓬库，该蓬库于 2014 年开始修建，截至评估基准日已投入使用，尚未办理竣工结算手续。其长约 150 米，宽约 10 米，高 5 米，现作为石河子天富信息有限责任公司库房。

至评估基准日，上述房屋建筑物均正常使用，未发现有抵押、封查等权利限制。

## 3、设备类资产

设备类资产账面原值 3,005,436.00 元，账面净值 670,368.25 元，具体包含机器设备、电子设备及运输车辆。

### (1) 机器设备

机器设备账面原值 1,305,090.46 元，账面净值 76,891.48 元，共计 16 项，主要为 DSL 局域设备、交换机、熔接机等设备，除 2 台熔接机购于 2015 年外，其余机器设备均购于 2007 年及以前，使用时间较长，部分设备已闲置。

### (2) 电子设备

电子设备账面原值 594,940.75 元，账面净值 138,205.58 元，主要有办公电脑、

打印机、复印机等办公电子设备及办公家具，共 44 项。

电子设备大多数购于 2011 年以前，部分设备如手机、洗衣机等老旧设备在盘点时已无实物。所有设备均存放在石河子市天富信息有限责任公司办公室内，大多数维护保养较好，部分老旧设备已闲置，其余设备均正常使用。

### (3) 运输车辆

运输设备账面原值 1,105,404.79 元，账面净值 455,271.19 元，共计 8 辆，具体见下表：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期
1	新 C-HH898	起亚索兰托 EX	韩国起亚索兰托友好公司	辆	1	2004-10-07	2004-10-07
2	新 C-27895	松花江面包车	哈飞汽车股份有限公司	辆	1	2008-06-01	2008-06-01
3	新 A-G3639	风神 EQ7200-11		辆	1	2008-12-20	2008-12-20
4	新 C-47995	东风牌皮卡车	郑州日产汽车有限公司	辆	1	2011-10-28	2011-10-28
5	新 C-47986	东风牌皮卡车	郑州日产汽车有限公司	辆	1	2011-10-28	2011-10-28
6	新 C-90032	长城牌皮卡车	长城汽车股份有限公司	辆	1	2013-06-20	2013-06-20
7	新 C-B3330	东风牌多用途厢式皮卡车	郑州日产汽车有限公司	辆	1	2014-04-28	2014-04-28
8	新 C-22255	长城牌皮卡车	长城汽车股份有限公司	辆	1	2015-08-25	2015-08-25

经勘查，新 A-G3639 已闲置多年，处于待报废状态。新 C-47995 皮卡车于 2014 年底发生过交通事故，对部分重要零部件进行了维修或更换，截至评估基准日，该车已维修完毕，可正常使用。其余车辆均在正常使用。以上车辆行驶证登记所有人均为石河子市天富信息有限责任公司。

## 五、价值类型及定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值定义表述：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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

## 六、评估依据

### （一）主要法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年）；
- 4、原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
- 7、国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》（2005年8月25日）；
- 8、国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日）；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274号；
- 10、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发（2006）306号；
- 11、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 12、有关其他法律、法规、通知文件等。

### （二）准则依据

- 1、财政部财企[2004]20号文关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知；
- 2、中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——评估底稿》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——机器设备》；
- 3、中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估价值类型指导意见》；
- 4、中国资产评估协会中评协[2008]218号文《企业国有资产评估报告指南》；
- 5、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 6、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；

7、中国注册会计师协会会协[2003]18号文《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

8、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号，2006年）；

9、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

### （三）经济行为依据

1、委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

### （四）重大合同协议、产权证明文件

1、石河子市天富信息有限责任公司提供的评估基准日会计报表及历年财务资料；

2、石河子市天富信息有限责任公司提供的公司章程、验资报告等；

3、石河子市天富信息有限责任公司提供的房屋所有权证、车辆行驶证、设备购置合同与发票等。

### （五）取价依据及参考依据

1、石河子市天富信息有限责任公司提供的评估基准日财务报表、纳税申报表等财务资料；

2、石河子市天富信息有限责任公司提供的评估基准日《资产评估申报明细表》；

3、石河子市天富信息有限责任公司提供的各类合同、协议等；

4、石河子市评估基准日房地产价格信息；

5、评估基准日银行存贷款基准利率；

6、评估人员获得的现场勘察资料；

7、被评估单位提供的其他资料。

## 七、评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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思路。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

企业价值评估中的市场法，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思路。

因现行市场上与被评估单位资产规模、管理状况等相近的交易对象较少，无法获得与评估对象相似的市场交易案例，因此本次评估不采用市场法。

因石河子市天富信息有限责任公司所处行业为信息技术服务行业，该行业近年来的发展变化较快，而石河子市天富信息有限责任公司近年来的净利润波动较大，说明公司经营受行业变化影响较大，无法对后期的收益情况客观的预测，故本次评估不宜采用收益法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次评估选择资产基础法。

### （一）资产基础法

资产基础法，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整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1、流动资产的评估

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。

（1）货币资金均为银行存款，通过核实银行对账单、调节表等，以核实后的价值确定评估值。

（2）对应收票据的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符，以核实后的账面值为评估值。

（3）对债权类资产（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用余额百分比法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

(4) 被评估单位的存货具体包含自控材料、电子产品及工程施工。其中自控材料及电子产品数量较多，周转较快，部分已应用到具体的工程项目中。工程施工实际为已完工或正在施工但未结转的工程项目。经核实，企业存货均为近期购买，其账面值由购买价和合理费用构成；由于周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

## 2、非流动资产的评估

### (1) 长期股权投资

首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据其长期股权投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。

纳入此次评估范围的长期股权投资共 1 项，具有实际控制权，以评估基准日被投资企业净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值，评估值以零为限。

### (2) 固定资产

#### 1) 房屋建（构）筑物

石河子市天富信息有限责任公司纳入评估范围的房屋建（构）筑物类资产包含位于石河子市城区51小区天富康城小区及其周边的住宅及商业用房，以及作为库房使用的蓬库。

根据本次评估目的及假设、资产特点以及市场调查搜集到的资料，对房屋采用市场法和收益法评估，对构筑物采用成本法进行评估。

市场法：市场法是指在一定市场条件下，根据同一区域情况，选择条件类似或使用价值相同的若干交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对交易实例价格进行修正，以此来确定委估对象价值的方法。

市场比较法适用公式为：

市场价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：考虑该区域房地产发展状况，本次评估采用收益年期为有限年、年净收益以等比级数  $s$  递增的公式：

$$V = a / (r - s) \times \{1 - [(1 + s) / (1 + r)]^n\}$$

式中：V——房地产的收益价格

a——房地产现年净收益

r——房地产资本化率

s----房地产净收益逐年递增的比率

n——房地产收益年期

重置成本法：根据评估基准日该资产在全新情况下的重置全价，扣除其实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值。具体计算公式为：

重置全价=工程造价+工程前期及其他费用+资金成本

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置全价×成新率

#### A、重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

##### a、建安造价的确定

建筑安装工程费用是由土建工程、室内给排水、电气照明等专业工程费用所组成。同时，建筑安装工程费用中亦包括了建筑安装直接费、其它直接费、现场经费及施工企业承建所包括的各项取费、政策性取费、利润、税金等。工程造价的确定主要采用以下几种方法确定：

##### 预、结算调整法

对于工程预、结算资料完整的建(构)筑物采用预、结算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物预、结算中的工程量为基础对其不合理部分进行调整，以调整后的工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得

出工程造价。

### 重编预算法

对于价值量小、结构简单且工程预、结算资料不完整的建（构）筑物重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物的竣工图按现行工程量计算规则计算其工程量，以此工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价。

### 类比法

对于建成时间较早，缺少房屋建筑物的技术资料，采用单位造价类比法确定建安费。即选取结构类型相同、构造基本相符、装修标准基本一致的类似工程指标进行分析、测算，根据建筑市场人工、材料等价格信息确定建筑物的重置建安工程造价。

### b、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门得其他费用，包括建设单位管理费、勘察设计费等。具体包含以下内容：

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据(文号)
一	按建安工程费收			
1	建设单位管理费	1.2%	建安工程费	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)
2	工程咨询费	0.3%	建安工程费	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号
3	勘察设计费	4.1%	建安工程费	程勘察设计收费管理规定(计价格[2002]10号)
4	标底编制费	0.5%	建安工程费	自治区城建局监管处
5	工程监理费	1.8%	建安工程费	国家发展改革委、建设部发改价格(2007)670号
6	招标代理服务费	0.5%	建安工程费	发改办价格(2003)857号

### c、资金成本

资金成本为评估对象正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日与正常工期同期的基本建设贷款利率，本次采用一年期年贷款利率 4.35% 计算。评估时假设建设资金均匀投入，计息期取正常工期的一半，前期及其他费用视为建设初期一次性投入，计息期取正常工期。

按评估基准日中国人民银行施行的一年期贷款利率，计算公式如下：

资金成本=总造价×((1+贷款利率)<sup>工期/2</sup>-1)+前期及其他费用合计×((1+贷款利

率)<sup>工期</sup>-1)。

基准日贷款利率表(2015年10月24日执行)

项目	利率 (%)
一、短期	
其中：六个月	4.35
一年	4.35
二：中长期贷款	
其中：一至五年	4.75
五年以上	4.90

## B、成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据构筑物的耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对构筑物各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行加权平均，即得出该构筑物的综合成新率。

房屋建（构）筑物成新率公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

理论成新率=[(经济耐用年限—已使用年数)÷经济耐用年限]×100%

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

## C、评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

### 2) 设备类资产（含车辆、电子设备）

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

#### A、重置全价的确定

##### a、机器设备重置全价

###### ①购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2015 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。对非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料（主

材) 造价 (以元/吨计), 再乘以设备的总重量确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令 第 50 号) 及《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号) 的相关规定, 自 2009 年 1 月 1 日起, 增值税一般纳税人购进(包括接受捐赠、实物投资)或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额(简称固定资产进项税额), 可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据(统称增值税扣税凭证)从销项税额中抵扣。

由于被评估单位为增值税一般纳税人, 故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

#### ② 运杂费

设备运杂费是指从设备生产厂家到设备安装现场的运输费用, 主要包括运费、装卸费、仓储费、包装费及保险费等, 一般按照设备的购置价、重量体积、运输方式、运距等确定一定比例计算。

设备购置价中按照合同约定已包含运杂费或由供货方承担运杂费用时, 则不再另行计算运杂费。

计算公式: 运杂费=购置价(含税)×运杂费率

#### ③ 设备基础费

设备基础费=购置价(含税)×基础费率

#### ④ 安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易度, 以含税设备购置价为基础, 按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备, 不考虑安装调试费。

#### ⑤ 前期费用及其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等, 是依据该设备所在地建设工程其他费用标准, 结合本身设备特点进行计算。

#### ⑥ 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息, 其采用的利率按基

准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(含税购置价格+含税运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×  
建设工期×1/2

#### b、电子设备重置全价

根据当地市场信息及“ZOL 产品报价网”等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

#### c、运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

##### ①购置价

参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

##### ②车辆购置税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号）的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。

③新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定，对未上牌照的场内行驶车辆不计取牌照费。

对于确属待报废的运输车辆，以车辆可回收残值作为其评估值。

### B、成新率的确定

#### a、机器设备成新率

①主要设备：采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N）。

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

N2 的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

②一般设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况，设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

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

③对接近经济寿命年限或超期服役的设备：

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

#### b、电子设备成新率

采用尚可使用年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

#### c、运输车辆成新率

以理论年限法成新率、勘察法成新率综合确定成新率。依据国家商务部、发改委、公安部及环保部发布的《机动车强制报废标准规定》相关规定，针对不同类型运输设备分别采用不同的方法确定成新率。

其中对非营运小、微型客车、大型轿车由于新报废标准无使用年限及行驶里程的限制，成新率以勘察法成新率并结合二手车市场状况综合确定；对新标准规定的除非营运小、微型客车、大型轿车外，按照新报废标准列出的年限及行驶里程分别求取理论年限法成新率，同时根据现场勘查情况现场打分求取勘察法成新率，最终成新率按照理论年限法成新率取及勘察法成新率分别取权重 40%、60% 进行确定。

### C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

#### (3) 递延所得税资产

本次递延所得税资产包含坏账准备可抵扣暂时性差异。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上按核实后账面价值确定评估值。

### 3、负债的评估

对于负债的评估采用核实法，石河子市天富信息有限责任公司的负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债及其他非流动负债，通过对审查石河子市天富信息有限责任公司有关账务的抽查、验证、核实，以核实后的审定值作为评估值。

## 八、评估程序及实施过程

本公司接受评估委托后，根据资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签订的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。评估工作先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

#### (一) 接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

#### (二) 资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

#### (三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握

各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

#### （四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

#### （五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

### 九、评估假设

本次评估中，评估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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 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，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。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的方式、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）具体假设

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的依据、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，石河子市天富信息有限责任公司于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的资产、负债评估结果如下所述：总资产账面值为 5,795.34 万元，评估值为 7,769.03 万元，评估增值 1,973.69 万元，增值率为 34.06%；负债账面值为 6,534.59 万元，评估值为 6,491.05 万元，评估减值 43.54 万元，减值率为 0.67%；股东全部权益账面值为 -739.25 万元，评估值为 1,277.98 万元，评估增值 2,017.23 万元，增值率为 272.88%。石河子市天富信息有限责任公司的股东全部权益价值于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的评估值为 **1,277.98 万元**，大写（人民币）：**壹仟贰佰柒拾柒万玖仟捌佰元整**，各项资产和负债评估结果详见下表：

<b>资产评估结果汇总表</b>					
评估基准日：2015年12月31日					
被评估单位（或产权持有单位）：石河子市天富信息有限责任公司			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=A-B	D=C/B×100%	
<b>1</b>	<b>流动资产</b>	<b>4,479.09</b>	<b>4,476.99</b>	<b>-2.10</b>	<b>-0.05</b>
<b>2</b>	<b>非流动资产</b>	<b>1,316.25</b>	<b>3,292.04</b>	<b>1,975.79</b>	<b>150.11</b>
6	长期股权投资	300.00	172.40	-127.60	<b>-42.53</b>
9	固定资产	964.25	3,067.64	2,103.39	<b>218.14</b>
19	递延所得税资产	52.00	52.00	-	<b>0.00</b>
<b>21</b>	<b>资产总计</b>	<b>5,795.34</b>	<b>7,769.03</b>	<b>1,973.69</b>	<b>34.06</b>
22	流动负债	6,520.59	6,491.05	-29.54	<b>-0.45</b>
23	非流动负债	14.00	-	-14.00	<b>-100.00</b>
<b>24</b>	<b>负债合计</b>	<b>6,534.59</b>	<b>6,491.05</b>	<b>-43.54</b>	<b>-0.67</b>
<b>25</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-739.25</b>	<b>1,277.98</b>	<b>2,017.23</b>	<b>-272.88</b>

### （二）评估增减值分析

净资产评估增值 2,017.23 万元。主要原因为石河子市天富信息有限责任公司的固定资产-房屋建筑物增值较多，增值原因是房产的购买时间较早，取得成本较低，而房价在近年来发生了较大上涨。

## 十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作

特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 本公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(三) 本报告对被评估资产和相关债务所进行的调整 and 评估系为客观反映被评估资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按照本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

(四) 在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

(五) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整；

(六) 本次评估中，评估师未对各种房屋建筑物、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师是在假定被评估单位提供的有关资料是真实有效的前提下作出的判断；

(七) 报告使用者不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述做出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态做出独立的判断。

(八) 除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

**★报告使用者在评估报告使用过程中应注意以上特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责

任。

(二) 资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四) 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

### 十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为 2016 年 3 月 6 日。



## 第四部分 附件

## 附件目录

附件一：成本法评估明细表

附件二：委托方及被评估单位法人营业执照复印件

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

附件四：委托方及被评估单位承诺函复印件

附件五：签字注册资产评估师承诺函

附件六：评估机构资产评估资格证书复印件

附件七：评估机构法人营业执照复印件

附件八：签字注册资产评估师资格证书复印件