

新疆天富能源股份有限公司拟购买  
新疆天富集团有限责任公司部分固定资产价值项目  
资 产 评 估 报 告

同致信德新评报字(2016)第037号



TONG ZHI XIN DE BEI JING CERTIFICATE CERTIFIED PUBLIC VALUER CO., LTD. IN XINJIANG

同致信德（北京）资产评估有限公司新疆分公司

二零一六年六月十八日

## 目 录

第一部分、注册资产评估师声明 .....	1
第二部分、资产评估报告书摘要 .....	3
第三部分、资产评估报告书正文 .....	6
一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者 .....	7
二、评估目的 .....	8
三、评估基准日 .....	8
四、评估对象和评估范围 .....	9
五、价值类型及定义 .....	9
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	11
八、评估程序及实施过程 .....	15
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	16
十一、特别事项说明 .....	16
十二、评估报告使用限制说明 .....	18
十三、评估报告日 .....	19
第四部分、附件 .....	21

## 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的资产进行现场调查；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购买  
新疆天富集团有限责任公司部分固定资产价值项目  
资产评估报告书

同致信德新评报字(2016)第037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：新疆天富集团有限责任公司。

三、评估目的：根据新疆天富能源股份有限公司与同致信德（北京）资产评估有限公司新疆分公司签订的业务约定书，对其拟购买的新疆天富集团有限责任公司部分固定资产于评估基准日2016年5月31日所表现的市场价值进行评估，为新疆天富能源股份有限公司拟购买的资产提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为新疆天富能源股份有限公司拟购买的新疆天富有限责任公司的热力站及管网工程及配套的设施设备。评估范围为截止2016年5月31日委托方及被评估单位提供的申报评估明细表所列示的资产。

#### 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2016年5月31日，有效期为一年，

即自 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 日。

七、评估方法：成本法

八、评估结论：经采用成本法评估，新疆天富能源股份有限公司拟购买的新疆天富集团有限责任公司申报评估的资产于评估基准日 2016 年 5 月 31 日评估价值为：**144,595,596.00 元**（大写：人民币壹亿肆仟肆佰伍拾玖万伍仟伍佰玖拾陆元整），具体结果见下表：

固定资产评估汇总表									
评估基准日：2016年5月31日									
被评估单位（或产权持有单位）：新疆天富集团有限责任公司						金额单位：人民币元			
编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
5-1	房屋建筑物类合计	148,880,577.13	148,880,577.13	156,030,031.00	143,051,954.00	7,149,453.87	-5,828,623.13	4.80	-3.91
5-1-1	固定资产-房屋建筑物	10,698,751.37	10,698,751.37	11,138,309.00	9,751,570.00	439,557.63	-947,181.37	4.11	-8.85
5-1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
5-1-3	固定资产-管道及沟槽	138,181,825.76	138,181,825.76	144,891,722.00	133,300,384.00	6,709,896.24	-4,881,441.76	4.86	-3.53
5-2	设备类合计	1,703,471.83	1,703,471.83	1,898,337.00	1,543,642.00	194,865.17	-159,829.83	11.44	-9.38
5-2-1	固定资产-机器设备	1,703,471.83	1,703,471.83	1,898,337.00	1,543,642.00	194,865.17	-159,829.83	11.44	-9.38
5-2-2	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2-3	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
5-3	土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	150,584,048.96	150,584,048.96	157,928,368.00	144,595,596.00	7,344,319.04	-5,988,452.96	4.88	-3.98

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购买**  
**新疆天富集团有限责任公司部分固定资产价值项目**  
**资产评估报告书**

同致信德新评报字(2016)第037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，对贵公司购买资产经济行为所涉及的新疆天富集团有限责任公司部分固定资产进行了评估。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实施了实地勘查、市场调查与询证，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**

委托方为新疆天富能源股份有限公司

公司名称：新疆天富能源股份有限公司

《企业法人营业执照》注册号：650000060000168

住所：新疆石河子市红星路

法定代表人姓名：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

成立日期：1999年3月28日

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，但国家限定和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；清吉能源的开发与利用；煤基多联产技术的开发与利用；工

任公司申报评估的资产于评估基准日 2016 年 5 月 31 日评估价值为：144,595,596.00 元（大写：人民币壹亿肆仟肆佰伍拾玖万伍仟伍佰玖拾陆元整），具体结果见下表：

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
5-1	房屋建筑物类合计	148,880,577.13	148,880,577.13	156,030,031.00	143,051,954.00	7,149,453.87	-5,828,623.13	4.80	-3.91
5-1-1	固定资产-房屋建筑物	10,698,751.37	10,698,751.37	11,138,309.00	9,751,570.00	439,557.63	-947,181.37	4.11	-8.85
5-1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
5-1-3	固定资产-管道及沟槽	138,181,825.76	138,181,825.76	144,891,722.00	133,300,384.00	6,709,896.24	-4,881,441.76	4.86	-3.53
5-2	设备类合计	1,703,471.83	1,703,471.83	1,898,337.00	1,543,642.00	194,865.17	-159,829.83	11.44	-9.38
5-2-1	固定资产-机器设备	1,703,471.83	1,703,471.83	1,898,337.00	1,543,642.00	194,865.17	-159,829.83	11.44	-9.38
5-2-2	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
5-2-3	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
5-3	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	150,584,048.96	150,584,048.96	157,928,368.00	144,595,596.00	7,344,319.04	-5,988,452.96	4.88	-3.98

## （二）增减值原因分析

本次评估减值 5,988,452.96 元，减值率 3.98%，减值原因为新疆天富能源股份有限公司拟购买的新疆天富集团有限责任公司的资产为在建工程，实际已经投入使用，但是因为未做竣工验收，目前未转入固定资产，没有计提折旧，而评估按照使用年限考虑了成新率，故评估结果减值。

## 十一、特别事项说明

### （一）可能影响资产评估值的瑕疵事项：

纳入此次评估范围的建构筑物资产，房屋建筑物未办理房屋所有权证书，以被评估单位提供的资料及现场勘察核实为基础进行评估；管网及热力站基础因为是隐蔽工程，无法勘测，相关数据以委托方及被评估单位提供的资料为基础。

（二）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。

（三）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。

（四）本报告对被评估资产所进行的调整 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

#### 四、评估对象和评估范围

(一) 本次评估对象为新疆天富能源股份有限公司拟购买的新疆天富集团有限责任公司热力站及管网工程及配套的设施设备。

(二) 评估范围为截止 2016 年 5 月 31 日委托方及被评估单位提供的申报评估明细表所列示的资产。

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。

(三) 主要资产的权益状况、技术经济状况、物理状况和使用状况如下：

新疆天富能源股份有限公司拟购买的新疆天富集团有限责任公司纳入本次评估范围的资产主要有房屋建筑物、管网沟槽及机器设备。具体情况如下：

##### 1、建构筑物

纳入建构筑物评估范围的主要有①建筑物类资产：糖厂生活区热力站（框架结构）、63 小区换热站（砖混结构）、16 小区换热站（砖混结构）、二毛换热站厂房及设备改造以及其他换热站设备改造工程。均建成于 2013 年 1 月，外观及使用状况良好。房屋建筑物类资产已经结算，但未办理房屋所有权证，资产亦未设定抵押等其他权利。②管网沟槽资产：不同路段的管网沟槽槽深多为 2.2 米、沟宽 2.8 米、直径 725mm、螺旋钢管 Q235 材质、均建成于 2013 年 12 月，未设定抵押等其他权利，目前正常使用中。

##### 2、机器设备

本次评估申报的设备类资产主要有换热器、泵类、水化设备、配电柜及计价软件等共 27 项，购置于 2012 年至 2013 年不等，除计价软件外均于 2013 年 10 月投入使用。设备有购置发票及购买合同，截止评估基准日，未设定抵押等其他权利，均使用正常。

#### 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、国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年）；
- 3、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》；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
- 6、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）；
- 7、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）；
- 8、《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；
- 9、《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；
- 10、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、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》；
- 7、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号，2006年）；
- 8、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）。

### （三）经济行为依据

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

招标合同及设备购置发票

### （五）取价依据及参考依据

- 1、《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；
- 2、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）；
- 3、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）；
- 4、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号）；
- 5、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格[1999]1283）；
- 6、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格[2002]125）；
- 7、评估基准日《资产评估申报明细表》；
- 8、合同、发票等；
- 9、石河子地区工程造价管理部门公布的造价信息；
- 10、2010年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额；
- 11、《新疆建筑工程消耗量定额石河子地区单位估价表》（2010年）；
- 12、《2010年石河子地区建筑工程单位估价表》；
- 13、《2010年乌鲁木齐地区安装工程单位估价表》；
- 14、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 15、中国人民银行近期公布银行存贷款利率；
- 16、评估人员获得的现场勘察资料；
- 17、被评估单位提供的工程结算报告书等其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估基本方法包括市场法、成本法和收益法。进行资产评估时，要根据评

估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值。它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于与本次评估对象状况类似的交易案例较少，交易资料难以取得，故本次不采用市场法评估。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

收益法，是通过估算被评估对象在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估对象价值的一种评估思路。由于评估的资产不具有独立获利的能力，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，本次评估采用成本法评估机器设备及建构建筑物资产。

## (二)具体资产所采用的评估方法的介绍

### 1、机器设备的评估

机器设备评估方法为重置成本法。重置成本是指购置同类资产所必须付出的成本，包括购置价、运杂费、基础费、安装调试费、资金成本等，购置价以现行市场价为基础。

根据本次评估资产的特点，设定被评估的固定资产按现行用途继续使用，不考虑改变用途对资产价值所产生的影响和经济性贬值的影响。

评估值=重置全价×成新率

#### (1) 重置全价的确定

重置全价由购置价、运杂费、基础费、安装调试费、资金成本等内容构成。根据不同类型的设备和不同购置方式具体确定重置全价的构成。

##### A、国产设备重置全价的确定

向设备制造厂、经销商、代理商询价或在有关价格资料中查询现行购置价，根据分析选定的现行市场价格，合理考虑其运杂费，安装调试费，大型、贵重设备考

虑建设时期内资金成本和其他必需的中间合理费用等确定重置全价。

B、难以查询到现行市价的老旧设备，依据替代原则采用功能价值法和比较法确定重置成本，或根据合理的账面原值，参照国家有关部门公布的物价指数和有关信息资料，调整测算重置成本。

C、运杂费率、基础费、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

基础费率：综合考虑设备的承重、用途及结构特点而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算；

(2) 成新率的确定

A、主要设备：采用使用年限法成新率（ $N_1$ ）和技术鉴定法成新率（ $N_2$ ）确定综合成新率（ $N$ ）。

$$N_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

$N_2$ 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。

$$N = N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%$$

B、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：

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

C、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。

D、对于购置时间较早的设备，由于采用年限法无法客观全面反映其成新度情

况，成新率直接以勘察法成新率确认。

## 2、房屋建筑物的评估

根据本次评估目的及假设采用重置成本法评估。

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

### (1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

#### ①建安工程造价

主要包括直接工程费、措施费、规费、企业管理费、利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料的工程量，套用相关工程费用定额的工料机消耗量，再采用建设地点的人工、材料、机械的市场单价，计算出建安工程造价，或根据工程预（结）算资料的工程量，套用单位估算表并结合市场单价确定调整得出建安工程造价，或根据工程预（结）算资料，进行工程造价指数调整，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法或预（结）算编制法进行测算。类似工程参照法是通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

#### ②前期费用及其它费用

本次评估中企业账面待摊费用中包含了前期费用及其它费用，各项资产的账面待摊费用经查询相关财务资料核实其真实性，评估按照核实后的账面价值确认评入各项资产中。

#### ③资金成本

本次评估中企业账面待摊费用中包含了资金成本，各项资产的账面待摊费用经查询相关财务资料核实其真实性，评估按照核实后的账面价值确认评入各项资产中。

## (2) 成新率的确定

本次评估建构物类资产主要的管网沟槽为隐蔽工程，无法实现现场实物勘察，故采用理论成新率确定评估综合成新率。具体求取过程为：

$$\text{理论成新率} = [(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年数}) \div \text{经济耐用年限}] \times 100\%$$

## (3) 确定评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## 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

#### （一）评估前提

本次评估是以被评估单位持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

#### （二）基本假设

1、以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。  
2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

#### （三）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2016年5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）评估结论

经采用成本法评估，新疆天富能源股份有限公司拟购买的新疆天富集团有限责

任公司申报评估的资产于评估基准日 2016 年 5 月 31 日评估价值为：  
144,595,596.00 元（大写：人民币壹亿肆仟肆佰伍拾玖万伍仟伍佰玖拾陆元整），  
具体结果见下表：

固定资产评估汇总表									
评估基准日：2016年5月31日									
被评估单位（或产权持有单位）：新疆天富集团有限责任公司									
金额单位：人民币元									
编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
5-1	房屋建筑物类合计	148,880,577.13	148,880,577.13	156,030,031.00	143,051,954.00	7,149,453.87	-5,828,623.13	4.80	-3.91
5-1-1	固定资产-房屋建筑物	10,698,751.37	10,698,751.37	11,138,309.00	9,751,570.00	439,557.63	-947,181.37	4.11	-8.85
5-1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
5-1-3	固定资产-管道及沟槽	138,181,825.76	138,181,825.76	144,891,722.00	133,300,384.00	6,709,896.24	-4,881,441.76	4.86	-3.53
5-2	设备类合计	1,703,471.83	1,703,471.83	1,898,337.00	1,543,642.00	194,865.17	-159,829.83	11.44	-9.38
5-2-1	固定资产-机器设备	1,703,471.83	1,703,471.83	1,898,337.00	1,543,642.00	194,865.17	-159,829.83	11.44	-9.38
5-2-2	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2-3	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
5-3	土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	150,584,048.96	150,584,048.96	157,928,368.00	144,595,596.00	7,344,319.04	-5,988,452.96	4.88	-3.98

## （二）增减值原因分析

本次评估减值 5,988,452.96 元，减值率 3.98%，减值原因为新疆天富能源股份有限公司拟购买的新疆天富集团有限责任公司的资产为在建工程，实际已经投入使用，但是因为未做竣工验收，目前未转入固定资产，没有计提折旧，而评估按照使用年限考虑了成新率，故评估结果减值。

## 十一、特别事项说明

### （一）可能影响资产评估值的瑕疵事项：

纳入此次评估范围的建构筑物资产，房屋建筑物未办理房屋所有权证书，以被评估单位提供的资料及现场勘察核实为基础进行评估；管网及热力站基础因为是隐蔽工程，无法勘测，相关数据以委托方及被评估单位提供的资料为基础。

（二）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。

（三）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。

（四）本报告对被评估资产所进行的调整和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。

（五）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。

（六）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；

（七）本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，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，通过实地勘察作出的判断；

（八）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；

（九）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。

（十）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 6 月 18 日。

《本页以下无正文》

本页无正文!

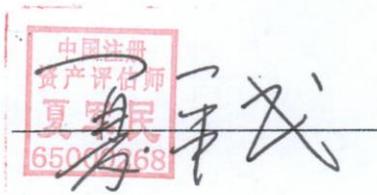
同致信德（北京）资产评估有限公司新疆分公司



负责人:

夏军民

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



二零一六年六月十八日



中华人民共和国财政部制发  
Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 夏军民  
性别: 男  
身份证号: 654301700928352  
机构名称: 湖北万信资产评估有限公司新疆分公司  
批准机关: 中国资产评估协会  
证书编号: 65000268  
发证日期: 2011年6月15日  
初次注册时间: 1998年12月20日  
本人签名: 本人印鉴:



检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2012年4月16日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2013年4月16日

检验登记

2011年5月10日 本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2012年5月20日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2015年3月19日

转所记录  
机构名称: 同致信德(北京)资产评估有限公司  
转入时间: 阿力本

转所记录  
机构名称: 转入时间



姓名: 付萍



性别: 女

身份证号: 652325196610260242

机构名称: 湖北万信资产评估有限公司新疆分公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年9月26日

初次注册时间: 2012年9月19日

中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance of the People's Republic of China

本人签名: 本人印鉴:

证书编号: 65120002



检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2013年6月26日

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2013年3月19日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2014年5月20日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2014年7月10日

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

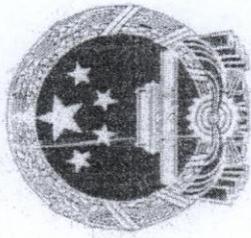
年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

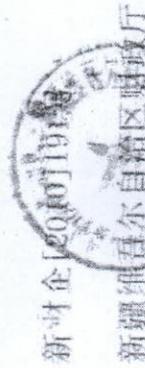
转入机构名称: 周致信(北京)资产评估有限公司  
转入时间: 阿万木



# 资产评估 资格证书

(副本)

批准文号:  
批准机关:  
证书编号:  
发证时间:



新时企[2010]1918号  
新疆维吾尔自治区政府  
42020084-651601

2010年10月9日

<p>机构名称</p> <p>首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)</p>	
<p>资产评估范围:</p> <p>可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</p>	

## 注册资产评估师承诺函

新疆天富能源股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟购买资产所涉及的新疆天富集团有限责任公司申报的固定资产价值，以2016年5月31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。

注册资产评估师签章：



2016年6月15日

# 固定资产评估汇总表

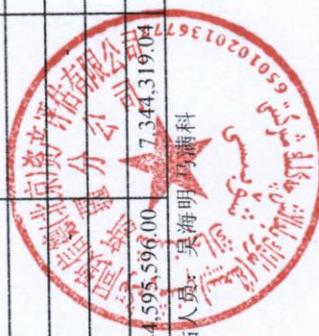
表5  
共1页第1页

评估基准日：2016年5月31日

被评估单位（或产权持有单位）：新疆天富集团有限责任公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
5-1	房屋建筑物类合计	148,880,577.13	148,880,577.13	156,030,031.00	143,051,954.00	7,149,453.87	-5,828,623.13	4.80	-3.91
5-1-1	固定资产-房屋建筑物	10,698,751.37	10,698,751.37	11,138,309.00	9,751,570.00	439,557.63	-947,181.37	4.11	-8.85
5-1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
5-1-3	固定资产-管道及沟槽	138,181,825.76	138,181,825.76	144,891,722.00	133,300,384.00	6,709,896.24	-4,881,441.76	4.86	-3.53
5-2	设备类合计	1,703,471.83	1,703,471.83	1,898,337.00	1,543,642.00	194,865.17	-159,829.83	11.44	-9.38
5-2-1	固定资产-机器设备	1,703,471.83	1,703,471.83	1,898,337.00	1,543,642.00	194,865.17	-159,829.83	11.44	-9.38
5-2-2	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2-3	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
5-3	土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	150,584,048.96	150,584,048.96	157,928,368.00	144,595,596.00	7,344,319.04	-5,988,452.96	4.88	-3.98
	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产	150,584,048.96	150,584,048.96	157,928,368.00	144,595,596.00	7,344,319.04	-5,988,452.96	4.88	-3.98
5-4	在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
5-5	工程物资	-	-	-	-	-	-	-	-
5-6	固定资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-
5-7	生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	-	-
5-8	油气资产	-	-	-	-	-	-	-	-
5	总计	150,584,048.96	150,584,048.96	157,928,368.00	144,595,596.00	7,344,319.04	-5,988,452.96	4.88	-3.98



评估人员：吴海明、孙福科

被评估单位（或产权持有单位）填表人：范静静

填表日期：2016年5月25日