

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆天富能源股份有限公司拟处置资产
涉及的不动产全部权益

资产评估报告

同致信德评报字（2019）第030003号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一九年一月二十五日

目录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	3
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	19
资产评估报告书附件	21
附件一、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件	22
附件二、 委托人及被评估单位法人营业执照复印件	23
附件三、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	24
附件四、 委托人及被评估单位承诺函	25
附件五、 签名资产评估师的承诺函	25
附件六、 资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务评估资格证书复印件	27
附件七、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	23
附件八、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	29
附件九、 资产评估结果汇总表及明细表	30

声 明

资产评估师声明

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、行政法规规定及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师不承担责任。

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师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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师遵守法律、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、被评估单位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。

六、资产评估师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。

资产评估报告书摘要

新疆天富能源股份有限公司拟处置资产
涉及的不动产全部权益

资产评估报告

摘要

重要提示

以下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和使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受新疆天富能源股份有限公司的委托，对新疆天富能源股份有限公司拟处置资产涉及的不动产全部权益完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，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、委托人和其他评估报告使用人：委托人为新疆天富能源股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：新疆天富能源股份有限公司。

三、评估目的：为新疆天富能源股份有限公司拟处置不动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处置的不动产全部权益。评估范围为新疆天富能源股份有限公司截止评估基准日 2018 年 11 月 30 日申报评估的 29 套不动产，账面原值 6,147,181.88 元，账面净值 3,622,904.36 元。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2018 年 11 月 30 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日。

七、评估方法：市场法、收益法。

八、评估结论：经采用市场法及收益法评估，截止评估基准日，新疆天富能源股份有限公司拟处置的不动产账面值为 362.29 万元，评估值为 **1,378.56 万元**（大写：人民币壹仟叁佰柒拾捌万伍仟陆佰元整），增值 1,016.27 万元，增值率为 280.51%。

特别事项说明：

1、截止评估基准日石房权证市字第 00527573 号、石房权证市字第 00526099 号、石房权证市字第 00529227 号、石房权证市字第 00524689 号、石房权证市字第 00524058 号、石房权证市字第 00529234 号、石房权证市字第 00524075 号、石房权证市字第 00451006 号、石房权证市字第 00451005 号、石房权证市字第 00451004 号、石房权证市字第 00707053 号、石房权证市字第 00622066 号、石房权证市字第 00620675 号、石房权证市字第 00622068 号、石房权证市字第 00677559 号、石房权证市字第 00698567 号、石房权证市字第 00698563 号、石房权证市字第 00704554 号、石房权证市字第 00704552 号、石房权证市字第 00704555 号、石房权证市字第 00707077 号、石房权证市字第 00707102 号房产已办理了房屋所有权证。由于未办理土地使用权分割，被评估单位未能提供以上房产对应的土地使用证，但出具产权说明承诺该事项不影响房产处置。

2、截止评估基准日石房权证市字第 00524715 号、石房权证市字第 00524679 号、石房权证市字第 00527059 号、石房权证市字第 00524549 号、石房权证市字第 00529224 号所占土地均未办理土地使用权分割，土地使用权人仍登记在开发商石河子开发区天富房地产开发有限责任公司名下，国有土地使用证证号为石市国用（2007）第 05000001 号，地号 005-551-0002，图号 06.75-26.25，以出让方式取得，设定用途为综合用地（商业、住宅），取得时间 2007 年 8 月 2 日，使用期限商服 40 年，终止日期 2047 年 5 月 14 日；住宅 70 年，终止日期 2077 年 5 月 14 日。该宗地使用权面积 211485.69 平方米，独用面积 211485.69 平方米。

资产评估报告书正文

新疆天富能源股份有限公司拟处置资产 涉及的不动产全部权益 资产评估报告

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（以下简称“本公司”）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处置的不动产在2018年11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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

本次评估的委托人和被评估单位均为新疆天富能源股份有限公司。

（一）委托人及被评估单位概况

企业名称：新疆天富能源股份有限公司（以下简称“委托人”或“新疆天富能源”）

法定住所：新疆石河子市北一东路2号

法定代表人：赵磊

注册资本：115141.5017万元人民币

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；仪器仪表生产、销售、安装；供热保温管生产、销售；阀门生产、销售；供热设备生产、销售、安装；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。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是为新疆天富能源拟处置不动产提供价值参考依据。

上述经济行为系依据中共新疆天富集团有限责任公司委员会党委会（扩大）会议纪要（天富集团党委纪[2018]101号）进行。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为新疆天富能源拟处置的不动产全部权益。

（二）评估范围

1、评估范围

评估范围是截止2018年11月30日新疆天富能源申报评估、拟处置的29套不动产，账面原值6,147,181.88元，账面净值3,622,904.36元。

2、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如下：

纳入本次评估范围的不动产为新疆天富能源位于石河子市城区51号天富康城小区的5套车库、天富名城的5套车库等共计29套不动产，账面原值6,147,181.88元，账面净值3,622,904.36元，总建筑面积2,431.29平方米。

其中位于石河子市51小区天富康城19栋A4号已办理不动产权证，证号新（2017）石河子市不动产权第0014919号，权利人新疆天富能源股份有限公司，不动产单元号659001005051GB00003F04680048，共有宗地面积201109.27平方米，房屋建筑面积88.06平方米，国有建设用地使用权使用期限自2007年5月15日起至2077年5月14日止；位于石河子市51小区天富康城19栋A9号已办理不动产权证，证号新（2017）石河子市不动产权第0014892号，权利人新疆天富能源股份有限公司，不动产单元号659001005051GB00003F04680053，共有宗地面积201109.27平方米，房屋建筑面积85.16平方米，国有建设用地使用权使用期限自2007年5月15日起至2077年5月14日止。其余委估对象所占土地均未办理土地使用权分割，其中51小区天富康城5套车库的土地使用权人仍登记在开发商石河子开发区天富房地产开发有限责任公司名下，国有土地使用证证号为石市国用（2007）第05000001号，地号005-551-0002，图号06.75-26.25，以出让方式取得，设定用途为综合用地（商业、住宅），取得时间2007年8月2日，使用期限商服40年，终止日期2047年5月14日；住宅70年，终止日期2077年5月14日。该宗地使用权面积211485.69平方米，独用面积211485.69平方米。被评估单位未

能提供其余房产对应的土地使用证，但出具产权说明承诺该事项不影响房产处置。评估人员对此进行了核实，发现石河子市 2005 年以前办理房屋所有权证的房屋未单独办理土地使用证是普遍现象。至评估基准日，评估对象均已办理了房屋所有权证，未设立抵押等他项权利。其权证编号、建筑面积、建筑结构等具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	权证编号	位置	使用或闲置	物理状况结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	车库	石房产证市字第 00524715 号	城区 51 小区天富康城 12 栋 4 号	闲置	砖混	2008 年 9 月	m ²	22.56
2	车库	石房产证市字第 00524679 号	城区 51 小区天富康城 12 栋 5 号	闲置	砖混	2008 年 9 月	m ²	22.56
3	车库	石房产证市字第 00527059 号	城区 51 小区天富康城 12 栋 6 号	闲置	砖混	2008 年 9 月	m ²	22.56
4	车库	石房产证市字第 00524549 号	城区 51 小区天富康城 12 栋 7 号	闲置	砖混	2008 年 9 月	m ²	22.56
5	车库	石房产证市字第 00529224 号	城区 51 小区天富康城 12 栋 8 号	闲置	砖混	2008 年 9 月	m ²	22.56
6	车库	石房产证市字第 00527573 号	城区东四路 17-23 号	闲置	砖混	2004 年	m ²	30.28
7	车库	石房产证市字第 00526099 号	城区天富名城 6 栋 2 号	使用	砖混	2004 年	m ²	27.9
8	车库	石房产证市字第 00529227 号	城区天富名城枫林苑 6 栋 8 号	闲置	砖混	2004 年	m ²	23.01
9	车库	石房产证市字第 00524689 号	城区天富名城鸿喜苑 15 栋 7 号	使用	砖混	2004 年	m ²	29.43
10	车库	石房产证市字第 00524058 号	城区天富名城奕德苑 2 栋 13 号	闲置	砖混	2004 年	m ²	21.13
11	车库	石房产证市字第 00529234 号	城区天富名城奕德苑 3 栋 3 号	使用	砖混	2004 年	m ²	21.06
12	商业用房	石房产证市字第 00524075 号	城区天富名城奕德苑 7 栋 5 号	使用	砖混	2004 年	m ²	38.09
13	住宅	石房产证市字第 00451006 号	开发区天富名城秋水苑 7 栋 221 号	使用	砖混	2004 年	m ²	157.02
14	住宅	石房产证市字第 00451005 号	开发区天富名城秋水苑 7 栋 231 号	使用	砖混	2004 年	m ²	157.02
15	住宅	石房产证市字第 00451004 号	开发区天富名城秋水苑 7 栋 232 号	使用	砖混	2004 年	m ²	157.02
16	商业用房	石房产证市字第 00707053 号	城区西环路 64-2 号 (原 1 小区 2 栋 67 号)	闲置	砖混	1999 年	m ²	62.18
17	住宅	石房产证市字第 00622066 号	城区 14 小区 92 栋 161 号	闲置	砖混	1993 年	m ²	57.2
18	商业用房	石房产证市字第 00620675 号	城区乌伊公路 320-29 号	闲置	砖混	1999 年	m ²	94.75
19	商业用房	石房产证市字第 00622068 号	城区乌伊公路 320-30 号	闲置	砖混	1999 年	m ²	110.54
20	商业用房	石房产证市字第 00677559 号	城区幸福路 137 号	使用	砖混	2000 年	m ²	87.6
21	车库	石房产证市字第 00698567 号	城区 6 小区 215 栋	使用	砖混	1992 年	m ²	118
22	车库	石房产证市字第 00698563 号	城区 14 小区 122 栋	使用	砖混	1995 年	m ²	93.92

序号	建筑物名称	权证编号	位置	使用或闲置	物理状况结构	建成年月	计量单位	建筑面积
23	工业用房	石房权证市字第00704554号	城区北三路13-1号	使用	砖混	2006年	m ²	148.6
24	工业用房	石房权证市字第00704552号	城区北三路13-3号	使用	砖混	2006年	m ²	251.98
25	工业用房	石房权证市字第00704555号	城区北三路13-4号	使用	砖混	2006年	m ²	287.88
26	工业用房	石房权证市字第00707077号	城区北三路13-5号	使用	砖混	2006年	m ²	95.4
27	工业用房	石房权证市字第00707102号	城区北三路13-6号	使用	砖混	2006年	m ²	75.26
28	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0014919号	石河子市51小区天富康城19栋A4号	使用	砖混	2008年9月	m ²	88.06
29	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0014892号	石河子市51小区天富康城19栋A9号	使用	砖混	2008年9月	m ²	85.16

本次评估对象和评估范围与评估申报表、资产评估委托合同和经济行为所确定的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及定义

(一) 本次价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值类型定义：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，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2018年11月30日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为2018年11月30日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

中共新疆天富集团有限责任公司委员会党委会(扩大)会议纪要(天富集团党委纪[2018]101号)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日修订);
3. 2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号《中华人民共和国物权法》;
4. 2008年10月28日第5号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》;
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日修订);
6. 中华人民共和国主席令第28号《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订);
7. 国务院令第91号《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日);
8. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》(1992年7月18日);
9. 财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年);
10. 中华人民共和国国务院令第378号《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月27日发布, 2011年1月8日修订);
11. 国务院国有资产监督管理委员会令2005年第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
12. 国务院国资委产权(2006)274号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
13. 国务院国有资产监督管理委员会令2016年第32号《企业国有资产交易监督管理办法》;
14. 《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》(国办发[2001]102号);
15. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(财企[2001]802号);
16. 国务院国资委国资发产权(2013)64号《关于<印发企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》;
17. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
18. 《企业会计准则》;
19. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资〔2017〕43号);
2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》(中评协〔2017〕30号);
3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》(中评协〔2018〕36号);
4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》(中评协〔2018〕35号);
5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》(中评协〔2017〕33号);
6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》(中评协〔2018〕37号);
7. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》(中评协〔2017〕38号);
8. 《中评协关于印发<企业国有资产评估报告指南>的通知》(中评协〔2017〕42号);
9. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》(中评协〔2017〕46号);
10. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》(中评协〔2017〕47号);
11. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 产权证明依据

1. 房屋所有权证;
2. 国有土地使用证;
3. 不动产权证。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
2. 新疆天富能源提供的房屋所有权证、国有土地使用证、不动产权证复印件;
3. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率;
4. 市场调查及询价资料;
5. 互联网信息资料;
6. 同花顺iFinD数据资讯等网络查询资料;

7. 现场勘察记录；
8. 新疆天富能源提供的《资产评估申报明细表》。

(六) 其他参考资料

1. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)；
2. 资产评估委托合同；
3. 其他参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则——不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、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以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。根据市场搜集、调查情况，选择与评估对象相类似的房地产进行比较修正，建立价格可比基础，对其交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行相应的修正，求取比准价格，最终确定房地产评估价值。

经过评估人员实地勘察、分析论证，结合委估对象特点、价值类型、资料收集及房地产市场情况：对买卖案例较多的车库、住宅采用市场法评估；对租赁案例较多的商业用房和办公楼采用收益法评估，由于重置成本法评估不能真实反映委估房地产的市场价值，故不采用重置成本法。

市场法：是将估价对象与估价时点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已知价格根据区位适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场法求取公式如下：

市场比较法的基本计算公式为：评估价值=可比交易实例价值×A×B×C×D

式中：

A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—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。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 递增的公式如下：

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

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

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签订的资产评估委托合同约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、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，签订资产评估委托合同。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）资产核实阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，被评估单位首先进行全面核实，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，对委估资产进行产权、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该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

本次评估是以资产继续使用为评估假设前提。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、以委托人及被评估单位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。

（三）具体假设

1、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、现存状况条件下，在评估基准日 2018 年 11 月 30 日市场价值的反映为假设条件。

2、评估结论是被评估单位拥有完全产权为假设条件。

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原则、依据、条件、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

1、评估结论

经采用市场法及收益法评估，截止评估基准日，新疆天富能源股份有限公司拟处置的不动产账面值为 362.29 万元，评估值为 **1,378.56 万元**（大写：人民币壹仟叁佰柒拾捌万伍仟陆佰元整），增值 1,016.27 万元，增值率为 280.51%。



评估结果汇总表

金额单位：元

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
固定资产-不动产	6,147,181.88	3,622,904.36	13,785,580.00	13,785,580.00	7,638,398.12	10,162,675.64	124.26	280.51

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估增值 1,016.27 万元，增值率为 280.51%，主要增值原因一方面是部分不动产无账面值，另一方面评估对象建成或取得时间较早，近年石河子市经济增长较快，城市人口稳定增长，物业等配套设施等不断完善，不动产大幅增值。

十一、特别事项说明

(一)截止评估基准日石房权证市字第 00527573 号、石房权证市字第 00526099 号、石房权证市字第 00529227 号、石房权证市字第 00524689 号、石房权证市字第 00524058 号、石房权证市字第 00529234 号、石房权证市字第 00524075 号、石房权证市字第 00451006 号、石房权证市字第 00451005 号、石房权证市字第 00451004 号、石房权证市字第 00707053 号、石房权证市字第 00622066 号、石房权证市字第 00620675 号、石房权证市字第 00622068 号、石房权证市字第 00677559 号、石房权证市字第 00698567 号、石房权证市字第 00698563 号、石房权证市字第 00704554 号、石房权证市字第 00704552 号、石房权证市字第 00704555 号、石房权证市字第 00707077 号、石房权证市字第 00707102 号房产已办理了房屋所有权证。由于未办理土地使用权分割，被评估单位未能提供以上房产对应的土地使用证，但出具产权说明承诺该事项不影响房产处置。

(二)截止评估基准日石房权证市字第 00524715 号、石房权证市字第 00524679 号、石房权证市字第 00527059 号、石房权证市字第 00524549 号、石房权证市字第 00529224 号所占土地均未办理土地使用权分割，土地使用权人仍登记在开发商石河子开发区天富房地产开发有限责任公司名下，国有土地使用证证号为石市国用(2007)第 05000001 号，地号 005-551-0002，图号 06.75-26.25，以出让方式取得，设定用途为综合用地(商业、住宅)，取得时间 2007 年 8 月 2 日，使用期限商服 40 年，终止日期 2047 年 5 月 14 日；住宅 70 年，终止日期 2077 年 5 月 14 日。该宗地使用权面积 211485.69 平方米，独用面积 211485.69 平方米。

(三)本次委估的不动产的价值类型为市场价值，评估值为房地合一价值。

(四)根据本次评估目的，评估结论为包含增值税价格。

(五)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。

(六) 在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(七) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(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。

(九) 报告使用人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) 评估报告基准日期后重大事项：评估人员没有发现本次评估基准日至评估报告提出日发生的可能影响评估结论的重大事项。当出现下列情况时，不能直接使用评估结论。

- 1、若是不动产用途、规划条件发生变化时，应根据具体规划事宜重新估价；
- 2、若是资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注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) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人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人另有约定的除外。

(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, 资产评估机构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和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价。

(五) 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, 需要评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外, 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。

(六) 本资产评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案, 评估结论不得被使用。

(七) 本资产评估报告的评估结论有效使用期为一年, 即自 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 1 月 25 日。

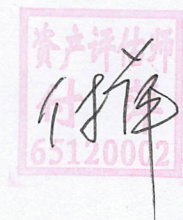
(本页以下无正文)

(此页无正文)

同致信德(北京)资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年一月二十五日