本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让余热发电资产予吐鲁番天山水泥有限责任公司所涉及的余热发电资产评估项目

资产评估报告

天兴评报字（2019）第1318号

（共一册，第一册）

本报告仅供核准（备案）手续使用

北京天健兴业资产评估有限公司

PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO .,LTD

二〇一九年九月三十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	11110201412019006555
资产评估报告名称：	吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让余热发电资产予吐鲁番天山水泥有限责任公司所涉及的余热发电资产评估项目资产评估报告
资产评估报告文号：	天兴评报字（2019）第1318号
资产评估机构名称：	北京天健兴业资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	柳述庆（资产评估师）、郜治宙（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目　录

声明 1
资产评估报告摘要 2
资产评估报告 5
一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 .. 5
二、评估目的 7
三、评估对象和评估范围 7
四、价值类型及其定义 7
五、评估基准日 8
六、评估依据 8
七、评估方法 10
八、评估程序实施过程和情况 10
九、评估假设 12
十、评估结论 13
十一、特别事项说明 13
十二、评估报告的使用限制说明 14
十三、资产评估报告日 15
评估报告附件 17

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让余热发电资产予吐鲁番天山水泥有限责任公司所涉及的余热发电资产评估项目

资产评估报告摘要

天兴评报字（2019）第1318号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中材节能股份有限公司、新疆天山水泥股份有限公司和吐鲁番中材节能余热发电有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对吐鲁番中材节能余热发电有限公司余热发电资产，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2019年6月30日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据中材节能股份有限公司《关于中材节能拟采取非公开协议方式向新疆天山水泥股份有限公司所属企业转让新疆库车、富蕴等五个余热发电项目资产的请示》，吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让余热发电资产予新疆天山水泥股份有限公司下属子公司吐鲁番天山水泥有限责任公司，需要对吐鲁番中材节能余热发电有限公司余热发电资产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产的市场价值。

三、评估范围：吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产，委估余热发电资产为在建工程，涉及账面价值349.80万元。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019年6月30日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论

经评估，吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产账面

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

价值为 349.80 万元、评估价值为 365.03 万元、增值额为 15.23 万元、增值率为 4.35%。具体如下表所示：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	-	-	-	
非流动资产	349.80	365.03	15.23	4.35
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	-	-	-	
在建工程	349.80	365.03	15.23	4.35
无形资产	-	-	-	
土地使用权	-	-	-	
其他	-	-	-	
资产总计	**349.80**	**365.03**	**15.23**	**4.35**

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。其中主要特别事项说明如下：

1. 纳入评估范围的相关资产系吐鲁番中材节能余热发电有限公司在新疆天山水泥股份有限公司下属企业厂区内所建，土建工程基本完工，设备安装工程尚未展开，本次评估按在建工程评估作价，未考虑可能存在的在建工程账外欠款等情况，提醒报告使用者注意。

2. 纳入评估范围的资产为中材节能股份有限公司和新疆天山水泥股份有限公司双方的水泥熟料生产线余热发电 BOOT 项目资产，因 BOOT 项目终止而导致的相关资产转让，本次评估仅考虑了相关资产的市场价值，未考虑 BOOT 协议相关条款对委估资产价值的影响，提醒报告使用者注意。

3. 根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》【财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号】，自 2019 年 4 月 1 日起

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

执行新的增值税税率，由于本次协议转让过程土建工程所开增值税发票的性质和税率无法确定，本次评估结果不含增值税，提醒报告使用者注意。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人协议转让资产的市场价值参考依据，而不能取代委托人进行资产协议转让价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起，至 2020 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让余热发电资产予吐鲁番天山水泥有限责任公司所涉及的余热发电资产评估项目

资产评估报告

天兴评报字（2019）第 1318 号

中材节能股份有限公司：

新疆天山水泥股份有限公司：

吐鲁番中材节能余热发电有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适当的评估方法，对吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2019 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人之一概况

公司名称：中材节能股份有限公司

统一社会信用代码：91120000700492827M

企业类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：张奇

注册资本：61050 万元人民币

注册地址：北辰区京津公路与龙洲道交口西南侧北辰大厦 3 号楼 5-9 层

成立时间：1998 年 06 月 01 日

经营期限：1998 年 06 月 01 日至无固定期限

经营范围：电力、热力、余热余压余气利用、固体废弃物处理、环境治理、新能源、照明节能改造（半导体路灯照明）、建筑节能系统工程项目的开发、咨询、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

技术服务、设计、工程建设总承包；余热发电项目的投资；开展合同能源管理服务；分布式电源的开发及建设；节能环保装备、建筑材料、金属材料、保温材料、机械电器的研发及销售；提供清洁发展机制项目的开发方案及技术咨询；代理清洁发展机制项目产生的减排额销售业务；从事国家法律法规允许经营的进出口业务；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。（国家有专营、专项规定的按专营、专项规定办理）（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）

（二）委托人之二概况

公司名称：新疆天山水泥股份有限公司

统一社会信用代码：91650000710886440T

企业类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：赵新军

注册资本：104872.2959 万元人民币

注册地址：新疆乌鲁木齐市达坂城区白杨沟村

成立时间：1998 年 11 月 18 日

经营期限：1998 年 11 月 18 日至无固定期限

经营范围：水泥及相关产品的开发、生产、销售和技术服务；建材产品进出口业务；商品混凝土的生产、销售；石灰岩、砂岩的开采、加工及销售；房屋、设备租赁；财务咨询；技术咨询；货物运输代理；装卸、搬运服务；货运信息、商务信息咨询；钢材、橡塑制品、金属材料、金属制品、水性涂料、电线电缆、机械设备、机电设备、木材、石材、耐火材料、玻璃陶瓷制品、环保设备、五金交电、仪器仪表、电子产品、数码产品、电子元器件、通讯器材的销售；商品采购代理；石灰石、水泥、混凝土生产所用的工业废渣的销售；石膏的开采、加工与销售；水泥制品、水泥熟料、粉煤矿渣、混凝土骨料的生产与销售；水泥及商混设备制造、安装、维修；一般货物与技术的进出口经营。

（三）委托人之三暨产权持有单位概况

公司名称：吐鲁番中材节能余热发电有限公司

统一信用代码：916504023287966126

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：唐咸喜

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注册资本：1400 万元人民币

注册地址：新疆吐鲁番市高昌区大河沿镇新编 30 区大河沿镇天山北路西侧

成立时间：2015 年 7 月 13 日

经营期限：2015 年 7 月 13 日至 2035 年 7 月 12 日

经营范围：新型干法水泥窑纯低温余热发电及所发电能的销售；余热、余压、余气分布式发电项目的投资及技术服务；开展合同能源管理服务。

（四）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人之三暨产权持有单位为委托人之一的全资子公司；委托人之二为本次协议转让的交易方。

（五）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据评估委托合同的约定，本报告无委托人以外的其他报告使用者。

二、评估目的

根据中材节能股份有限公司《关于中材节能拟采取非公开协议方式向新疆天山水泥股份有限公司所属企业转让新疆库车、富蕴等五个余热发电项目资产的请示》，吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让余热发电资产予新疆天山水泥股份有限公司下属子公司吐鲁番天山水泥有限责任公司，需要对吐鲁番中材节能余热发电有限公司余热发电资产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产，委估余热发电资产为在建工程，涉及账面价值 349.80 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

五、评估基准日

评估基准日是2019年6月30日。

评估基准日是由委托人确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

中材节能股份有限公司《总裁办公会会议纪要》2019第13号，同意采取非公开协议方式向新疆天山水泥股份有限公司所属水泥企业分别转让新疆库车、富蕴、若羌、克州、吐鲁番五个BOOT项目相关余热发电资产。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
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. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年国务院国资委 财政部令第

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

32 号）

13. 《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 691 号）；

14. 《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 65 号）；

15. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；

16. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

17. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》【财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号】；

18. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（四）资产权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；

2. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1.《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；

2.《关于增值税简易征收政策有关管理问题的通知》（财税〔2009〕9 号）；

3.《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

资产评估中的市场法，是以近期相同或相类似资产的市场成交价或报价为参照，通过对被评估资产与参照物资产的比较因素进行对比分析，调整两者的差异对价格的影响，由此得出被评估资产市场价值的一种方法。

资产评估中的收益法，是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的一种评估方法。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。

资产评估中的成本法，是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

（二）评估方法的选择

由于委估资产为在建工程，不具备采用收益法和市场法的前提条件，故本次在建工程采用成本法。

（三）具体评估方法介绍

对于土建工程，由于开工日期较远，评估在确认账面构成真实、合理的基础上按物价指数调整至评估基准日价格，并考虑合理工期的资金成本，作为土建工程的评估值。即：评估值=账面价值×物价指数+资金成本

对于退场费用、技术服务费、监理费等可资本化费用，评估在确认账面构成真实、合理的基础上以账面值确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1．接受委托及准备阶段

（1)北京天健兴业资产评估有限公司于2019年8月30日接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要资产市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2019年9月1日—9月3日。

2．现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据产权持有单位提供的评估申报表，评估人员重点调查了在建工程。评估人员查阅相关工程的设计、施工文件，工程承包合同、工程款项结算资料等，从而确定资产的真实性。

（2）资产实际状态的调查

评估人员了解了在建工程项目的概况、合规性文件、付款情况、目前状态及工程形象进度等，查阅了各工程项目的费用支付相关原始凭证，深入在建工程施工现场对在建工程进行了现场勘察。

（3）实物资产价值构成的调查

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为2019年9月4日—9月6日。

3．选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

4．评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的成本法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三、四两阶段工作时间为2019年9月7日—9月30日。

九、评估假设

1．交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2．公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3．原地持续使用假设：原地持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

十、评估结论

经评估，吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产账面价值为 349.80 万元、评估价值为 365.03 万元、增值额为 15.23 万元、增值率为 4.35%。具体如下表所示：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	-	-	-	
非流动资产	349.80	365.03	15.23	4.35
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	-	-	-	
在建工程	349.80	365.03	15.23	4.35
无形资产	-	-	-	
土地使用权	-	-	-	
其他	-	-	-	
资产总计	**349.80**	**365.03**	**15.23**	**4.35**

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一） 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二） 报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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） 纳入评估范围的相关资产系吐鲁番中材节能余热发电有限公司在新疆天山水泥股份有限公司下属企业厂区内所建，土建工程基本完工，设备安装工程尚未展开，本次评估按在建工程评估作价，未考虑可能存在的在建工程账外欠款等情况，提醒报告使用者注意。

（四） 纳入评估范围的资产为中材节能股份有限公司和新疆天山水泥股份有限公司双方的水泥熟料生产线余热发电BOOT项目资产，因BOOT项目终止而导致的相关资产转让，本次评估仅考虑了相关资产的市场价值，未考虑BOOT协议相关条款对委估资产价值的影响，提醒报告使用者注意。

（五） 根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》【财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号】，自2019年4月1日起执行新的增值税税率，由于本次协议转让过程土建工程所开增值税发票的性质和税率无法确定，本次评估结果不含增值税，提醒报告使用者注意。

（六） 在评估基准日后，至2020年6月29日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（七） 评估程序受到限制的情形：

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定产权持有单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（八） 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期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、评估报告的使用限制说明

（一） 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二） 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三） 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（四） 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2019年6月30日至2020年6月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

（五） 根据相关规定本报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

（六） 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2019年9月30日。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页无正文）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

资产评估师：

资产评估师 柳述庆 11180084

资产评估师：

资产评估师 鄯治宙 41000498

二〇一九年九月三十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估报告附件

一、 经济行为文件

二、 资产评估评估委托合同

三、 委托人暨产权持有单位法人营业执照副本

四、 委托人暨产权持有单位承诺函

五、 签字资产评估师承诺函

六、 北京市财政局备案公告 2017-0085 号

七、 评估机构法人营业执照副本

八、 签字资产评估师职业资格证书登记卡

九、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让余热发电资产予吐鲁番天山水泥有限责任公司所涉及的余热发电资产评估项目

资产评估说明

天兴评报字（2019）第 1318 号

（共一册，第一册）

本报告仅供办理核准（备案）手续使用

北京天健兴业资产评估有限公司

PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO .,LTD

二〇一九年九月三十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目　录

第一部分　关于《评估说明》使用范围的声明 1
第二部分　关于进行资产评估有关事项的说明 2
第三部分　评估对象与评估范围说明 3
　第一节　评估对象 3
　第二节　评估范围 3
第四部分　资产核实情况总体说明 4
　第一节　资产核实人员组织、实施时间和过程 4
　第二节　影响资产核实的事项及处理方法 5
　第三节　核实结论 5
第五部分　在建工程评估技术说明 6
第六部分　评估结论及分析 8
　第一节　评估结论 8
　第二节　评估结论与账面价值比较变动情况及原因 8

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有单位编写并盖章，内容见附件一。

委托人之一：中材节能股份有限公司

委托人之二：新疆天山水泥股份有限公司

委托人之三暨产权持有单位：吐鲁番中材节能余热发电有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三部分 评估对象与评估范围说明

第一节 评估对象

评估对象为吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产的市场价值。

第二节 评估范围

评估范围为吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产，委估余热发电资产为在建工程，涉及账面价值 349.80 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四部分 资产核实情况总体说明

第一节 资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，北京天健兴业资产评估有限公司组建了评估项目组。根据吐鲁番中材节能余热发电有限公司提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于2019年9月4日—9月6日对委估资产进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查核实。清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

（一）资产核实主要步骤

1．指导产权持有单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2．初步审查产权持有单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的 “评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3．现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

4．补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

善资产“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

5．核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅主要房屋建筑物的预(决)算书及施工图纸等；对于无房屋所有权证的房屋建筑面积，根据竣工结（决）算资料来确定。

第二节影响资产核实的事项及处理方法

未发现影响资产核实的事项。

第三节 核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

（一）资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

（二）资产产权的清查结论

除上述产权瑕疵事项外，无其他事项。

（三）账务清查结论

本次评估未发现需要调整的事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五部分 在建工程评估技术说明

一、 评估范围

在建工程为正在建设中或正在安装中的工程项目，本次评估范围全部为土建工程，账面价值 349.80 万元。

二、 在建工程概况

纳入评估范围的在建工程为汽机房、窑头、窑尾、化学水实验室、循环水泵站。截至评估基准日已部分完成土建工程。

三、评估过程

（一）检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建工程评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致；

（二）根据申报的在建工程项目，审核其”三证”或备案证是否齐全、合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及设备款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性；

（三）现场实地调查设备到位情况，安装情况，核实是否按照合同条款执行；

（四）通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程评估值；

（五）撰写在建工程评估技术说明。

四、评估方法

对于土建工程，由于开工日期较远，评估在确认账面构成真实、合理的基础上按物价指数调整至评估基准日价格，并考虑合理工期的资金成本，作为土建工程的评估值。即：评估值=账面价值×物价指数+资金成本

对于退场费用、技术服务费、监理费等可资本化费用，评估在确认账面构成真实、合理的基础上以账面值确认评估值。

五、 评估结果及分析

（一）评估结果

经评估，吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产账

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

面价值为 349.80 万元、评估价值为 365.03 万元、增值额为 15.23 万元、增值率为 4.35%。

（二）增减值原因分析

本次评估结果账面值相比有一定幅度的增值，产生增值的原因主要为近年来物价上涨和评估考虑了资金成本造成评估增值。

六、 特殊事项说明

无。

七、 典型案例

案例：汽机房 （在建工程-土建工程评估明细表序号 1）

1．工程概况

汽机房开工于 2014 年，2016 年 4 月停工。工程完成形象进度 96%。

2．评估值的确定

账面值 1,090,120.67 元。2019 年至 2014 年的物价指数 CPI 分别为 100.30、103.50、106.30、98.60、94.80。项目合理工期为 1 年，年利率 4.35%。

则评估值= 1,090,120.67 *1.003*1.035*1.063*0.986*0.948*（1+4.35%×1÷2）= 1,148,916.46 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六部分 评估结论及分析

第一节评估结论

北京天健兴业资产评估有限公司受中材节能股份有限公司、新疆天山水泥股份有限公司和吐鲁番中材节能余热发电有限公司的共同委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产、业务实施了实地勘察、市场调查，采用适当的评估方法对吐鲁番中材节能余热发电有限公司余热发电资产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产账面价值为 349.80 万元、评估价值为 365.03 万元、增值额为 15.23 万元、增值率为 4.35%。具体如下表所示：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	-	-	-	
非流动资产	349.80	365.03	15.23	4.35
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	-	-	-	
在建工程	349.80	365.03	15.23	4.35
无形资产	-	-	-	
土地使用权	-	-	-	
其他	-	-	-	
资产总计	**349.80**	**365.03**	**15.23**	**4.35**

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

第二节评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本评估报告对中材节能股份有限公司纳入评估范围的资产进行评估后，评估结果与账面价值相比发生了变动。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主要变动原因如下：

本次评估结果账面值相比有一定幅度的增值，产生增值的原因主要为近年来物价上涨和评估考虑了资金成本造成评估增值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：吐鲁番中材节能余热发电有限公司　　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
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	349.80	365.03	15.23	4.35
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	-	-	-	
6	在建工程	349.80	365.03	15.23	4.35
7	无形资产	-	-	-	
8	无形资产—土地使用权	-	-	-	
9	其他	-	-	-	
10	**资产总计**	**349.80**	**365.03**	**15.23**	**4.35**

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在建工程评估汇总表

表4-7

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：吐鲁番中材节能余热发电有限公司

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%
4-7-1	在建工程-土建工程	3,497,956.32	3,650,289.98	152,333.66	4.35
4-7-2	在建工程-设备安装工程	-	-	-	
4-7-3	在建工程-待摊投资	-	-	-	
5-4	在建工程合计	3,497,956.32	3,650,289.98	152,333.66	4.35
5-4	减：在建工程减值准备	-	-	-	
5-4	在建工程净额	3,497,956.32	3,650,289.98	152,333.66	4.35

填表人：李岚

评估人员：柳述庆

填表日期：2019年8月30日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表4-7-1
共3页，第3页

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：吐鲁番中材节能余热发电有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	工程款										新疆建化实业有限责任公司
1-1	汽机房	框架	1200	2014-9-1	2016-4-1	主体完成96%	98%	1,090,120.67	1,148,916.46	5.39	
1-2	窑头	框架	72	2014-9-1	2016-4-1	主体完成96%	98%	285,415.95	300,809.89	5.39	
1-3	窑尾	框架	144	2014-9-1	2016-4-1	主体完成96%	98%	84,440.00	88,994.28	5.39	
1-4	化学水实验室	框架	270	2014-9-1	2016-4-1	主体完成96%	98%	277,516.05	292,483.91	5.39	
1-5	循环水泵房	框架	72	2014-9-1	2016-4-1	主体完成96%	98%	1,077,337.80	1,135,444.15	5.39	
1-6	空冷	框架	20	2014-9-1	2016-4-1	主体完成96%	98%	9,556.60	10,072.04	5.39	
1-7	退场费用							393,090.00	393,090.00	-	
2	技术服务费							188,679.25	188,679.25	-	中材节能股份有限公司
3	监理费							91,800.00	91,800.00	-	江阳建设集团有限公司新疆分公司
合　　计								3,497,956.32	3,650,289.98	4.35	
减：在建工程减值准备											
净　额								3,497,956.32	3,650,289.98	4.35	

填表人：李岚　　评估人员：柳述庆

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人暨产权持有单位概况

（一）委托人之一概况

公司名称：中材节能股份有限公司

统一社会信用代码：91120000700492827M

企业类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：张奇

注册资本：61050 万元人民币

注册地址：北辰区京津公路与龙洲道交口西南侧北辰大厦 3 号楼 5-9 层

成立时间：1998 年 06 月 01 日

经营期限：1998 年 06 月 01 日至无固定期限

经营范围：电力、热力、余热余压余气利用、固体废弃物处理、环境治理、新能源、照明节能改造（半导体路灯照明）、建筑节能系统工程项目的开发、咨询、技术服务、设计、工程建设总承包；余热发电项目的投资；开展合同能源管理服务；分布式电源的开发及建设；节能环保装备、建筑材料、金属材料、保温材料、机械电器的研发及销售；提供清洁发展机制项目的开发方案及技术咨询；代理清洁发展机制项目产生的减排额销售业务；从事国家法律法规允许经营的进出口业务；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。（国家有专营、专项规定的按专营、专项规定办理）（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）

（二）委托人之二概况

公司名称：新疆天山水泥股份有限公司

统一社会信用代码：91650000710886440T

企业类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：赵新军

注册资本：104872.2959 万元人民币

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注册地址：新疆乌鲁木齐市达坂城区白杨沟村

成立时间：1998 年 11 月 18 日

经营期限：1998 年 11 月 18 日至无固定期限

经营范围：水泥及相关产品的开发、生产、销售和技术服务；建材产品进出口业务；商品混凝土的生产、销售；石灰岩、砂岩的开采、加工及销售；房屋、设备租赁；财务咨询；技术咨询；货物运输代理；装卸、搬运服务；货运信息、商务信息咨询；钢材、橡塑制品、金属材料、金属制品、水性涂料、电线电缆、机械设备、机电设备、木材、石材、耐火材料、玻璃陶瓷制品、环保设备、五金交电、仪器仪表、电子产品、数码产品、电子元器件、通讯器材的销售；商品采购代理；石灰石、水泥、混凝土生产所用的工业废渣的销售；石膏的开采、加工与销售；水泥制品、水泥熟料、粉煤矿渣、混凝土骨料的生产与销售；水泥及商混设备制造、安装、维修；一般货物与技术的进出口经营。

（三）委托人之三暨产权持有单位概况

公司名称：吐鲁番中材节能余热发电有限公司

统一信用代码：916504023287966126

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：唐咸喜

注册资本：1400 万元人民币

注册地址：新疆吐鲁番市高昌区大河沿镇新编 30 区大河沿镇天山北路西侧

成立时间：2015 年 7 月 13 日

经营期限：2015 年 7 月 13 日至 2035 年 7 月 12 日

经营范围：新型干法水泥窑纯低温余热发电及所发电能的销售；余热、余压、余气分布式发电项目的投资及技术服务；开展合同能源管理服务。

（四）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人之三暨产权持有单位为委托人之一的全资子公司；委托人之二为本次协议转让的交易方。

（五）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据评估委托合同的约定，本报告无委托人以外的其他报告使用者。

二、关于评估目的的说明

根据中材节能股份有限公司《关于中材节能拟采取非公开协议方式向新疆天山水泥股份有限公司所属企业转让新疆库车、富蕴等五个余热发电项目资产的请示》，吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让余热发电资产予新疆天山水泥股份有限公司下属子公司吐鲁番天山水泥有限责任公司，需要对吐鲁番中材节能余热发电有限公司余热发电资产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象

评估对象为吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产，为在建工程，涉及账面价值 349.80 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是2019年6月30日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无

六、资产清查情况的说明

1．列入本次清查范围的资产，为吐鲁番中材节能余热发电有限公司拟协议转让的余热发电资产，为在建工程，涉及账面价值349.80万元。

2．实物资产分布地点及特点

在评估基准日，委估资产在位于吐鲁番天山水泥有限责任公司。

3．清查盘点时间：清查基准日为2019年6月30日，清查盘点时间2019年9月4日－9月6日。

4．实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由财务部门

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

和设备管理部共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

5．清查结论

未发现需要披露的事项和情况。

七、资料清单

委托人和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

1．经济行为文件；

2．委托人暨产权持有单位企业法人营业执照；

3．企业基准日财务报表；

4．资产权属证明文件（设备购置发票等）；

5．资产评估申报表；

6．与本次评估有关的其他资料及专项说明。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn