

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030073号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一九年十一月一日

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： 1142020054201900418

资产评估报告名称： 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

资产评估报告文号： 同致信德评报字（2019）第030073号

资产评估机构名称： 同致信德（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 夏军民(资产评估师)、冯万宾(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。

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	8
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	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告书附件	20
附件一、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件	21
附件二、 委托人及被评估单位法人营业执照复印件	22
附件三、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	23
附件四、 委托人及被评估单位承诺函	24
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	26
附件七、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	27
附件八、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	28
附件九、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	29
附件十、 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并使用评估结论，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。评估范围是截止 2019 年 8 月 31 日新疆天富能源股份有限公司拟处置的 15 套不动产，账面原值 1,861,261.79 元，账面净值 1,373,514.30 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 2019 年 8 月 31 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2019 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 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 137.35 万元，评估值为 555.94 万元（大写：人民币伍佰伍拾伍万玖仟肆佰元整），增值 418.59 万元，增值率为 304.76 %。

特别事项说明:

(1) 评估对象天富名城城区北四路 288-4 号(具体见评估明细表 15 号), 权利人新疆天富能源股份有限公司, 建成于 2004 年 3 月, 于 2014 年 11 月 3 日取得了编号为石房权证市字第 00527072 号房屋所有权证, 建筑结构砖混, 目前处于出租状态, 租期: 2018 年 4 月 11 日至 2023 年 4 月 10 日, 由于未办理土地使用权分割, 被评估单位未能提供该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, 该房产与自然人签订了房租租赁合同, 租赁期为 2018 年 4 月 11 日至 2023 年 4 月 10 日, 在采用收益法评估时, 租赁收入采用合同租金, 租赁期外采用客观市场租金。

(2) 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。

(3) 根据本次评估目的, 评估结论为包含增值税价格。

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 2019 年 8 月 31 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

名称：新疆天富能源股份有限公司

公司类型：其他股份有限公司（上市）

住所：新疆石河子市北一东路 2 号

法定代表人：刘伟

注册资本：壹拾壹亿伍仟壹佰肆拾壹万伍仟零壹拾柒元人民币

成立时间：1999 年 03 月 28 日

营业期限：1999 年 03 月 28 日至长期

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的进出口，但国家限定或禁止进出口的商品和技术出外；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开展经营活动）

（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股份有限公司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 2019 年 8 月 31 日新疆天富能源股份有限公司拟处置的 15 套不动产，账面原值 1,861,261.79 元，账面净值 1,373,514.30 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股份有限公司位于石河子市城区 51 号天富康城小区的 14 套住宅、天富名城的 1 套底商等共计 15 项，账面原值 1,861,261.79 元，账面净值 1,373,514.30 元，总建筑面积 1,252.51 平方米。

其中位于石河子市 51 小区天富康城 19 栋 A5 号至 A8 号四套不动产，位于石河子市北一东路与东五路交汇处，平行于北一东路，交通便捷，基础配套设施齐全，建筑结构为钢混，共两层，一层为商铺，51 小区天富康城 19 栋 A5 号至 A8 号位于第二层，简装，于 2017 年已办理不动产权证，权利人新疆天富能源股份有限公司，不动产权号分别为新（2017）石河子市不动产权第 0015336 号、新（2017）石河子市不动产权第 0014897 号、新（2017）石河子市不动产权第 0015345 号、新（2017）石河子市不动产权第 0015335 号，目前处于出租状态，原合同已到期，新的合同尚未签订，共有宗地面积 201109.27 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。

其中位于石河子市 51 小区天富康城 21 栋 A1 号至 A10 号 10 套不动产位于石河子市北一东路与东五路交汇处，平行于北一东路，交通便捷，基础配套设施齐全，建筑结构为钢混，共两层，一层为商铺，51 小区天富康城 21 栋 A1 号至 A10 号位于第二层，简装于 2017 年已办理不动产权证，权利人新疆天富能源股份有限公司，不动产权号

分别为新（2017）石河子市不动产权第 0015331 号、新（2017）石河子市不动产权第 0014900 号、新（2017）石河子市不动产权第 0014913 号、新（2017）石河子市不动产权第 0015330 号、新（2017）石河子市不动产权第 0014872 号、新（2017）石河子市不动产权第 0015334 号、新（2017）石河子市不动产权第 0014894 号、新（2017）石河子市不动产权第 0014895 号、新（2017）石河子市不动产权第 0014916 号、新（2017）石河子市不动产权第 0015333 号，目前处于租赁状态，原合同已到期，新合同尚未签订，共有宗地面积 201109.27 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。

其中位于石河子市天富名城城区北四路 288-4 号为住宅下的一层底商，位于北四东路，中等装修，权利人新疆天富能源股份有限公司，建成于 2004 年 3 月，已于 2014 年 11 月 3 日办理房权证，证号石房权证市字第 00527072 号，建筑结构砖混，目前处于出租状态，租期：2018 年 4 月 11 日至 2023 年 4 月 10 日，被评估单位未能提供该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。

四、价值类型及定义

（一）本项目采用的价值类型为：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 2019 年 8 月 31 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 2019 年 8 月 31 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);
- 2.2007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》;
- 3.2008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》;
- 4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日修订);
- 5.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日实施);
- 6.国务院令第91号《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日);
- 7.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);
- 8.财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年);
- 9.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);
- 10.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》;
- 11.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》;
- 12.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》;
- 13.《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);
- 14.《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);
- 15.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》;
- 16.《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》;

- 17.《企业会计准则》;
- 18.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. 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. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率;
3. 市场调查及询价资料;
4. 互联网信息资料;
5. 同花顺iFinD数据资讯等网络查询资料;

6. 现场勘察记录;
7. 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、区位因素、实物因素、权益状况进行相应的修正，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：对买卖案例较多的住宅采用市场法、收益法；对租赁案例较多的商业用房采用收益法、市场法，重置成本法，就是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。全新重置价体现的是建造的各个合理费用成本及合理利润，反应的是建造成本，不能完全反应出委估资产的市场价值，结合评估目的，本次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：交易案例的比准价格 = 可比交易案例价格
 $\times A \times B \times C \times D$

式中：

A—交易日期修正系数;

B—交易情况修正系数;

C—区位因素修正系数;

D—权益因素修正系数。

评估值=交易案例比准价格平均值×面积

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：

$$V = a / (r - s) \times \{1 - [(1 + s) / (1 + r)]^n\} + \text{土地到期房屋残值现值}$$

式中：V—房地产的收益价格

a—房地产现年净收益

r—房地产报酬率

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、被评估单位对评估对象拥有完全产权，不存在权属纠纷。
- 2、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、规划用途不变、现存状况条件下，在评估基准日 2019 年 8 月 31 日市场价值的反映为假设条件。
- 3、收益法折现是以会计年度期末为现金流入、流出时点。

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 137.35 万元，评估值为 555.94 万元（大写：人民币伍佰伍拾伍万玖仟肆佰元整），增值 418.59 万元，增值率为 304.76%。

评估结果汇总表

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	C	D=C-B	E=D/B×100%
建筑物	137.35	555.94	418.59	304.76
合计	137.35	555.94	418.59	304.76

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 418.59 万元，增值率为 304.76%，增值原因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，房价大幅上涨故导致增值，另一方面是新疆天富能源股份有限公司是以建设成本入账，评估值是体现目前的市场价值，导致房价大幅增值。

十一、特别事项说明

（一）截止评估基准日位于石河子市天富名城城区北四路 288-4 号为住宅下的一层底商，权利人新疆天富能源股份有限公司，建成于 2004 年 3 月，已于 2014 年 11 月 3 日办理房权证，证号石房权证市字第 00527072 号，建筑结构砖混，目前处于出租状态，租期：2018 年 4 月 11 日至 2023 年 4 月 10 日，由于未办理土地使用权分割，被评估单位未能提供该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）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。

（三）根据本次评估目的，评估结论为包含增值税价格。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 期后、租赁及或有事项:位于石河子市 51 小区天富康城 19 栋 A5 号至 A8 号四套不动产,位于石河子市北一东路与东五路交汇处,目前处于出租状态,原合同已到期,新的合同尚未签订。位于石河子市 51 小区天富康城 21 栋 A1 号至 A10 号 10 套不动产位于石河子市北一东路与东五路交汇处,目前处于租赁状态,原合同已到期,新合同尚未签订。截止评估基准日位于石河子市天富名城城区北四路 288-4 号为住宅下的一层底商,权利人新疆天富能源股份有限公司,建成于 2004 年 3 月,已于 2014 年 11 月 3 日办理房权证,证号石房权证市字第 00527072 号,建筑结构砖混,目前处于出租状态,租期:2018 年 4 月 11 日至 2023 年 4 月 10 日。

(十一) 评估程序受到限制的情况:无;

(十二) 委托人和被评估单位未提供关键资料的情况:无;

(十三) 评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项:无;

(十四) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项:无。

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。

(五) 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。

(六) 本资产评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2019 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 11 月 01 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:



夏军民

资产评估师:



冯万利

二〇一九年十一月一日

资产评估报告书附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件

中共新疆天富集团有限责任公司委员会 纪 要

天富集团党委纪〔2018〕101号



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

2018年12月24日，公司党委书记、副董事长赵磊同志在1105会议室组织召开党委会（扩大）会议，会议内容纪要如下：

六、关于开展天富闲置资产变现的议题

会议听取了房产公司刘婷同志关于开展天富闲置资产变现情况的说明。

会议认为，为了实现各分子公司闲置固定资产的快速变现，同意成立资产处置项目组，由刘婷负责，按照拟定的《天富闲置

资产变现实施草案》，协调项目组成员，先行以40套资产变现
的房产入手，推进资产变现工作。

出席：赵磊 邓海 陈军民 吴晓军 王润生

请假：刘伟 程伟东 汤哲龙 李奇勇

朱锐 常泳

列席：王生龙 吴红 钟坚

林宝玉 李进 刘婷

附件二、 委托人及被评估单位法人营业执照复印件



营业执照

(副本) (2-2)

统一社会信用代码

91650000718900147A



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 新疆天富能源股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 刘伟

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。(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)

注册资本 壹拾壹亿伍仟壹佰肆拾壹万伍仟零壹拾柒元人民币

成立日期 1999年03月28日

营业期限 1999年03月28日至长期

住所 新疆石河子市北一东路2号

登记机关



附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

ھوقۇق ئىگىسى 权利人	新疆天富能源股份有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐 落	石河子市51小区天富康城19栋A5号
كېچىسى بۆلۈمىگە بۆلۈك رايونى 不动产单元号	659001 005051 GB00003 F04680049
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
ھوقۇق خاراكتىرى 权利性质	出让 / 商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	城镇住宅用地 / 住宅
كۆلىمى 面 积	共有宗地面积 201109.27m ² / 房屋建筑面积 85.16m ²
ئىشلىتىش مودىتى 使用期限	国有建设用地使用权2007年5月15日起2077年5月14日止
ھوقۇق، باشقا ئەھۋاللار 权利其他状况	
宗地面积: 201109.27m ² ; 分摊土地使用权面积: 28.92m ² ; 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构; 房屋建筑面积: 85.16m ² ; 房屋总层数: 2层; 所在层数: 2层.	

吸收合并

宗地图

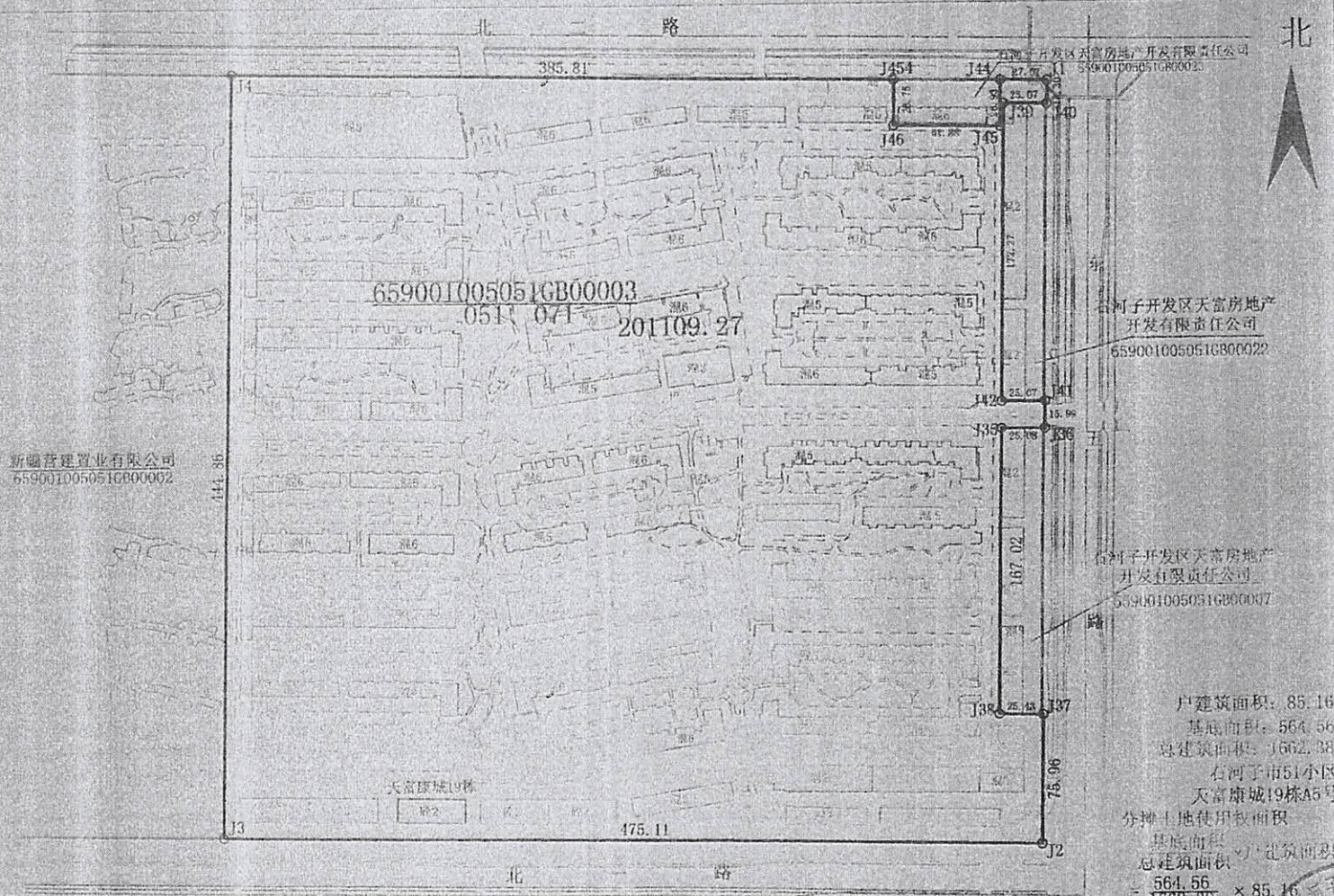
单位: m, m²

宗地编号: 659001005051GB00003

权利人: 新疆天富能源股份有限公司 (共用宗)

地籍图号: 4906.80-426.50

宗地面积: 201109.27



新疆晋建置业有限公司
659001005051GB00002

石河子开发区天富房地产
开发有限责任公司
659001005051GB00022

石河子开发区天富房地产
开发有限责任公司
659001005051GB00007

户建筑面积: 85.16
 基底面积: 564.56
 总建筑面积: 1662.38
 石河子市51小区
 天富康城19栋A5号
 分摊土地使用权面积

基底面积
 总建筑面积
 $= \frac{564.56}{1662.38} \times 85.16$
 $= 28.92$



2017年9月解桥法测绘界址点
绘图日期: 2017年9月25日

1:2600

绘图员: 孔冬金

审核员:



ھوقۇق تىكىسى 权利人	新疆天富能源股份有限公司
ئورتاقلىق تەھۋالىرى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐落	石河子市51小区天富康城19栋A6号
كېچىس ھۆكۈمىتىگە بىرىك نۇپۇسى 不动产单元号	659001 005051 GB00003 F04680050
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	出让 / 商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	城镇住宅用地 / 住宅
كۆلىمى 面积	共有宗地面积 201109.27m ² / 房屋建筑面积 85.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权2007年5月15日起2077年5月14日止
ھوقۇق باشقا تەھۋالار 权利其他状况	
宗地面积: 201109.27m ² ; 分摊土地使用权面积: 28.92m ² ; 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构; 房屋建筑面积: 85.16m ² ; 房屋总层数: 2层, 所在层数: 2层.	

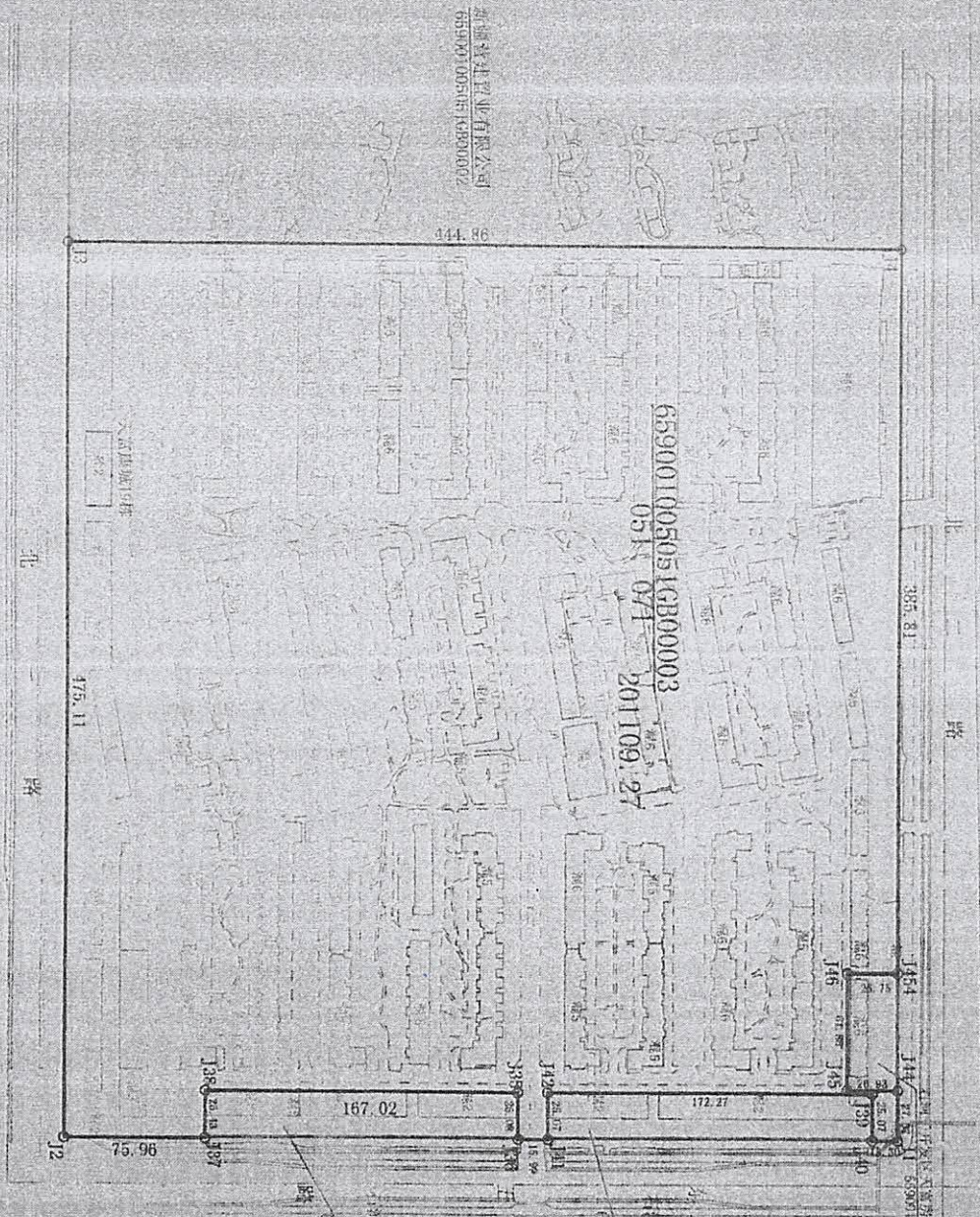
吸收合并

宗地图

单位: m

宗地编号: 659001005051GB00003
地籍图号: 4906.80-426.50

权利人: 新疆天富能源股份有限公司 (共用宗)
宗地面积: 201109.27



新疆天富能源股份有限公司
659001005051GB00003



2017年9月测绘院测绘界址点
2017年9月

1:2600

中核员:

绘图员: 孔令金

宗地建筑总面积: 85.16
宗地占地面积: 564.56
宗地建筑面积: 1662.38
宗地土地用途: 公用设施用地
宗地土地用途代码: 0809



ھوقۇق ئىسمى 权利人	新疆天富能源股份有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐 落	石河子市51小区天富康城19栋A7号
كۆچمەس بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	659001 005051 GB00003 F04680051
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	出让 / 商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	城镇住宅用地 / 住宅
كۆلىمى 面 积	共有宗地面积 201109.27m ² / 房屋建筑面积 88.04m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权2007年5月16日起2077年5月14日止
ھوقۇق، باشقا ئەھۋاللار 权利其他状况	
宗地面积: 201109.27m ² ; 分摊土地使用权面积: 29.90m ² ; 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构; 房屋建筑面积: 88.04m ² ; 房屋总层数: 2层, 所在层数: 2层.	

吸收合并

宗地图

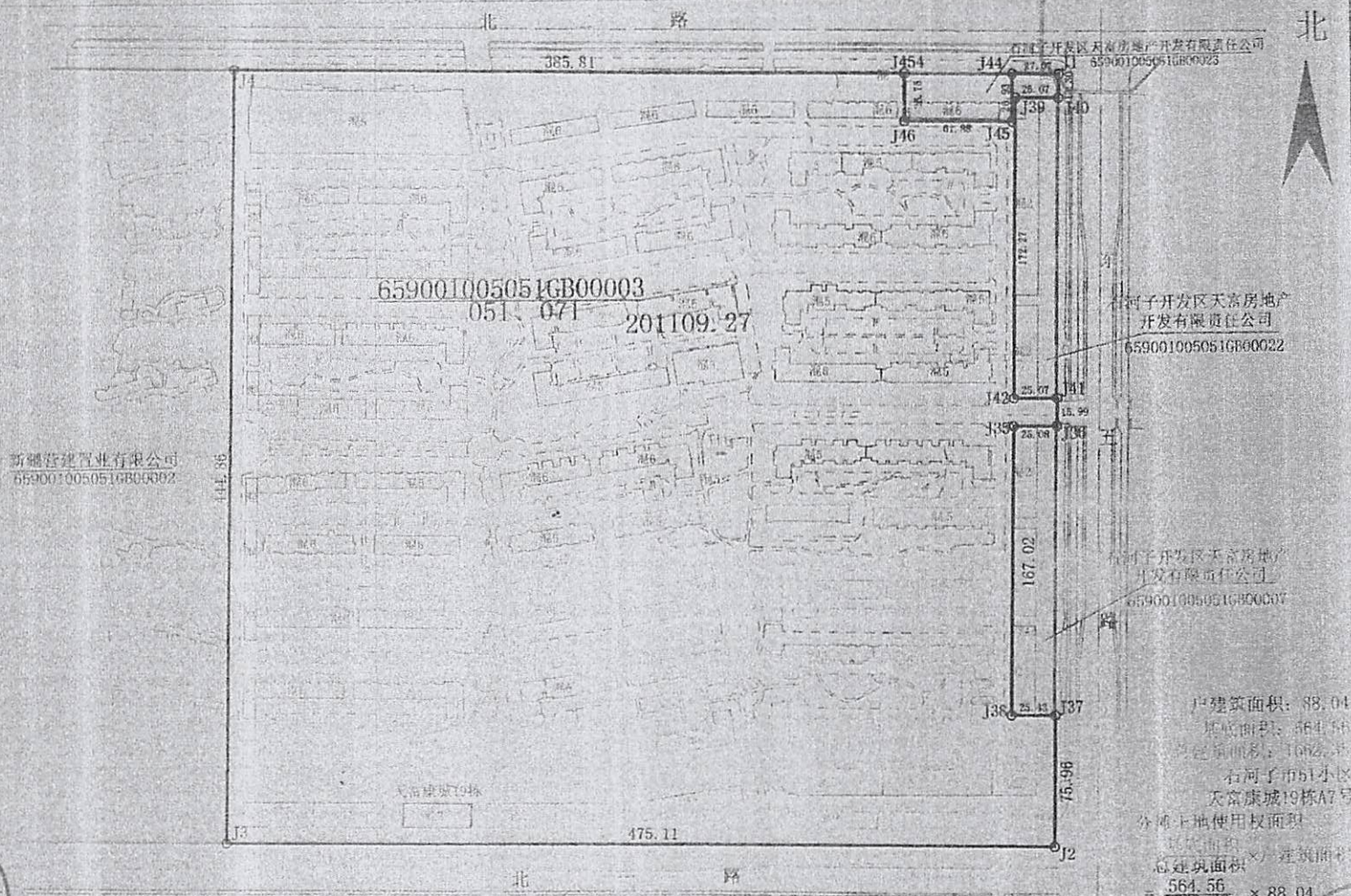
单位: m, m

宗地编号: 659001005051GB00003

权利人: 新疆天富能源股份有限公司 (共用宗)

地籍图号: 4906.80-426.50

宗地面积: 201109.27



新疆天富能源股份有限公司
659001005051GB00002

新疆天富能源股份有限公司
659001005051GB00022

新疆天富能源股份有限公司
659001005051GB00007

户建筑面积: 88.04
 基底面积: 564.56
 占地面积: 1662.38
 右河子市b1小区
 天富康城19栋A7号
 分摊土地使用权面积

$$\begin{aligned}
 & \text{分摊面积} \\
 & \text{总建筑面积} \times \text{分摊面积} \\
 & = \frac{564.56}{1662.38} \times 88.04 \\
 & = 29.90
 \end{aligned}$$



2017年9月解析法测绘界址点
 绘图日期: 2017年9月25日
 审核日期: 2017年9月25日

1:2600

绘图员: 孔令全

中核员:



ھوقۇق تىپى 权利人	新疆天富能源股份有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلاش 坐 落	石河子市51小区天富康城19栋A8号
كۆرۈنەرلىك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	659001 005051 GB00003 F04680052
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	出让 / 商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	城镇住宅用地 / 住宅
كۆلىمى 面 积	共有宗地面积 201109.27m ² / 房屋建筑面积 88.04m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权2007年5月15日起2077年5月14日止
ھوقۇق ، باشقا ئەھۋاللار 权利其他状况	
宗地面积: 201109.27m ² ; 分摊土地使用权面积: 29.90m ² ; 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构; 房屋建筑面积: 88.04m ² ; 房屋总层数: 2层, 所在层数: 2层;	

吸收合并

宗地图

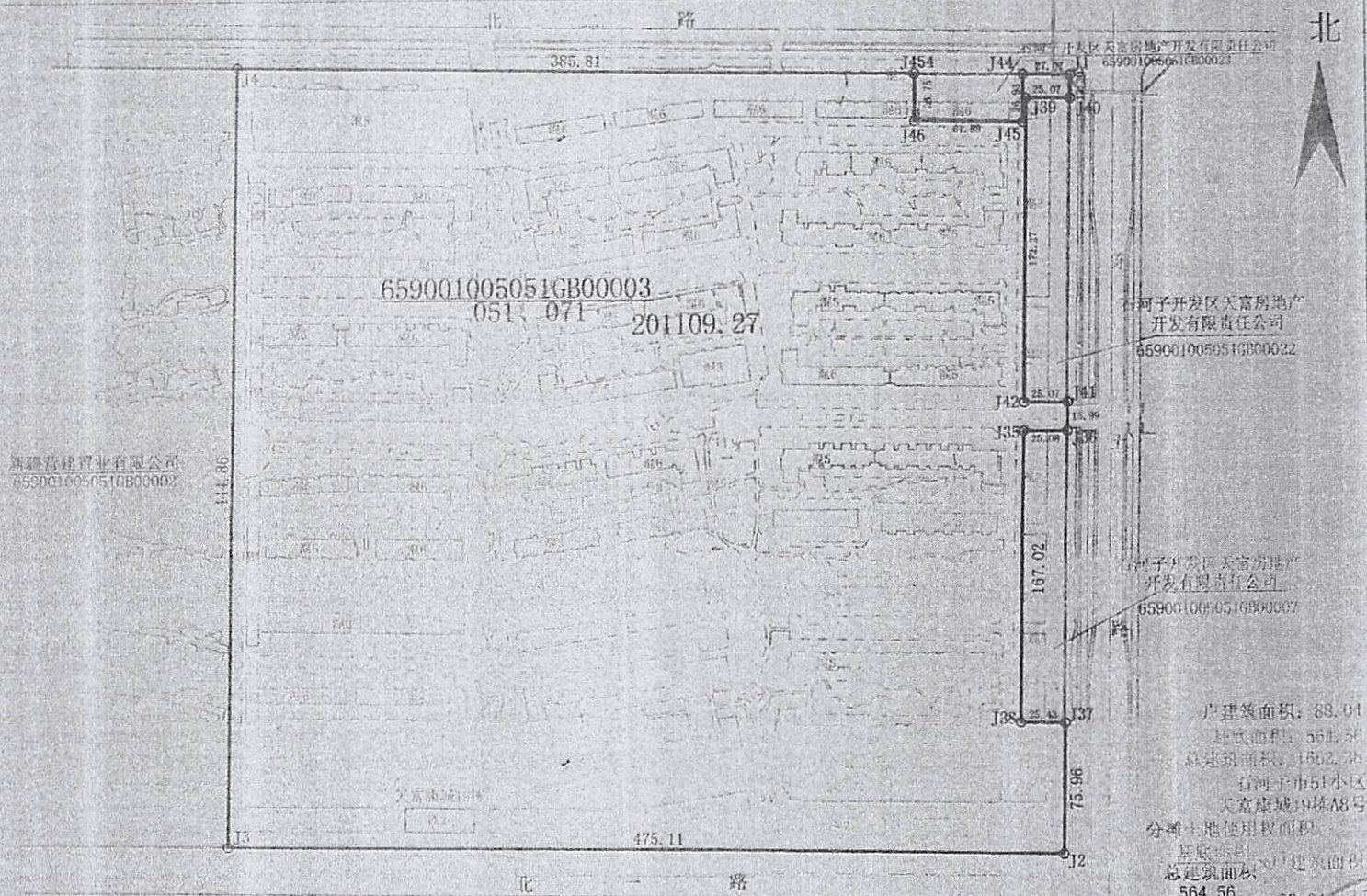
单位: m, m

宗地编号: 659001005051GB00003

权利人: 新疆天富能源股份有限公司 (共用宗)

地籍图号: 4906.80-426.50

宗地面积: 201109.27



新疆建业置业有限公司
659001005051GB00002

石河子开发区天富房地产
开发有限公司
659001005051GB00022

石河子开发区天富房地产
开发有限公司
659001005051GB00007

片建筑面积: 88.04
 占地面积: 564.56
 总建筑面积: 1662.38
 石河子市51小区
 天富康城19栋A8号
 分摊土地使用权面积

分摊面积 = 总建筑面积 × 建筑面积
 = $\frac{564.56}{1662.38} \times 88.04$
 = 29.90



2017年9月解析法测绘界址点
绘图日期: 2017年9月25日

1:2600

绘图员: 孔令全

审核员:



宗地图

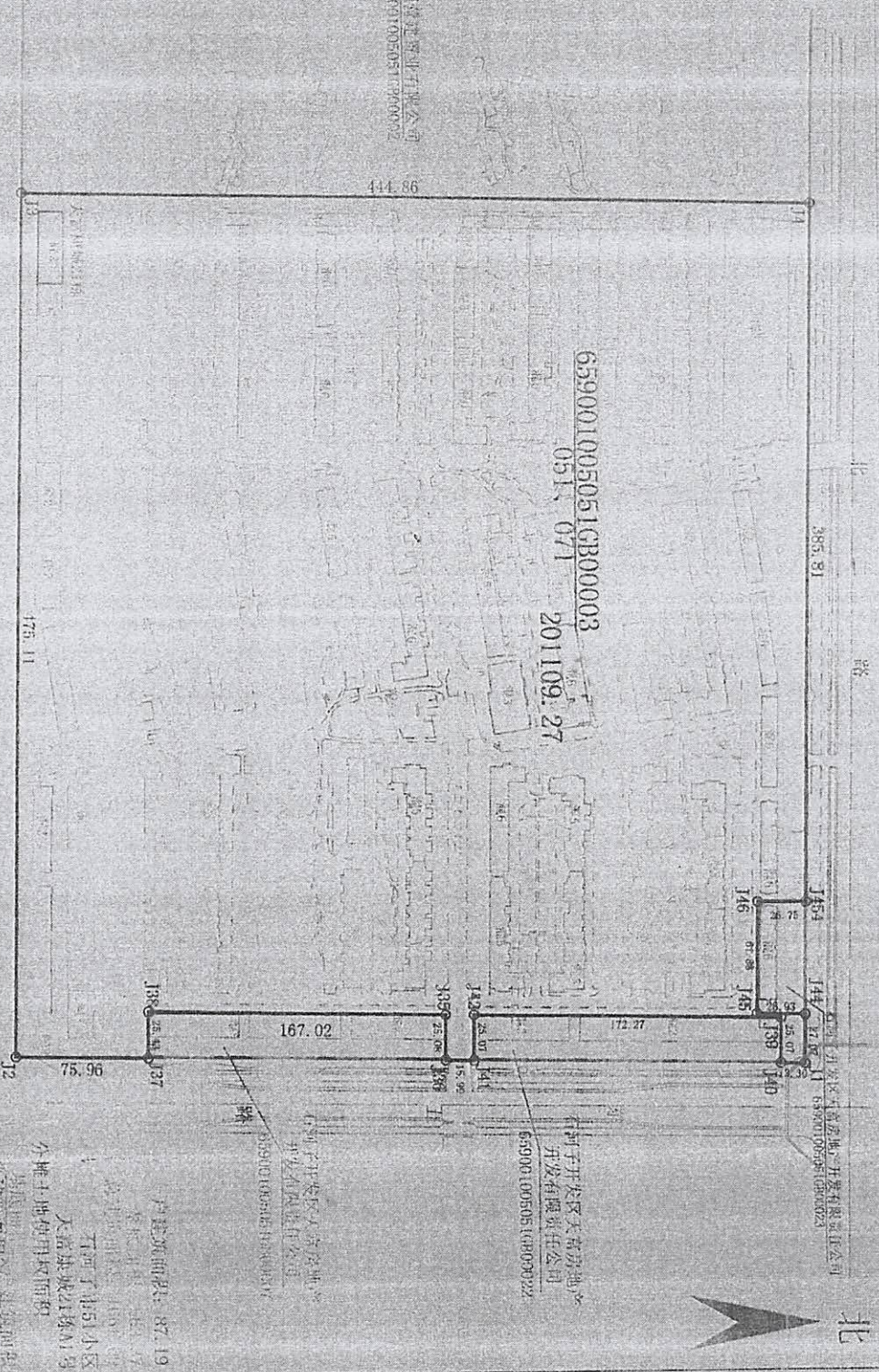
单位: m, m

宗地编号: 659001005051GB00003

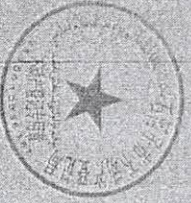
地籍图号: 4906, 80-426, 50

权利人: 新疆天富能源股份有限公司 (曾用名)

宗地面积: 201109.27



2016年9月解州宏测绘界止点



1:2600

绘图员: 孔令全

宗地面积: 201109.27
 总建筑面积: 563.37
 总建筑面积 × 87.19% = 491.09



宗地用途: 工业用地
 宗地权利人: 新疆天富能源股份有限公司
 宗地坐落: 乌鲁木齐市天富能源股份有限公司
 宗地用途: 工业用地
 宗地权利人: 新疆天富能源股份有限公司

ھوقۇق ئىگىسى 权利人	新疆天富能源股份有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىنىشى 坐 落	石河子市51小区天富康城21栋A2号
تېجىس نۇمۇرىدا بەلگىلەنگەن بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	659001 005051 G000003 F04640023
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	出让 / 商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	城镇住宅用地 / 住宅
كۆلىمى 面 积	共有宗地面积 201109.27m ² / 房屋建筑面积 85.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权2007年5月15日起2077年5月14日止
	ھوقۇق ، باشقا ئەھۋاللار 权利其他状况
	宗地面积: 201109.27m ² 分摊土地使用权面积: 28.88m ² 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构 房屋建筑面积: 85.16m ² 房屋总层数: 2层 所在层数: 2层

吸收合并

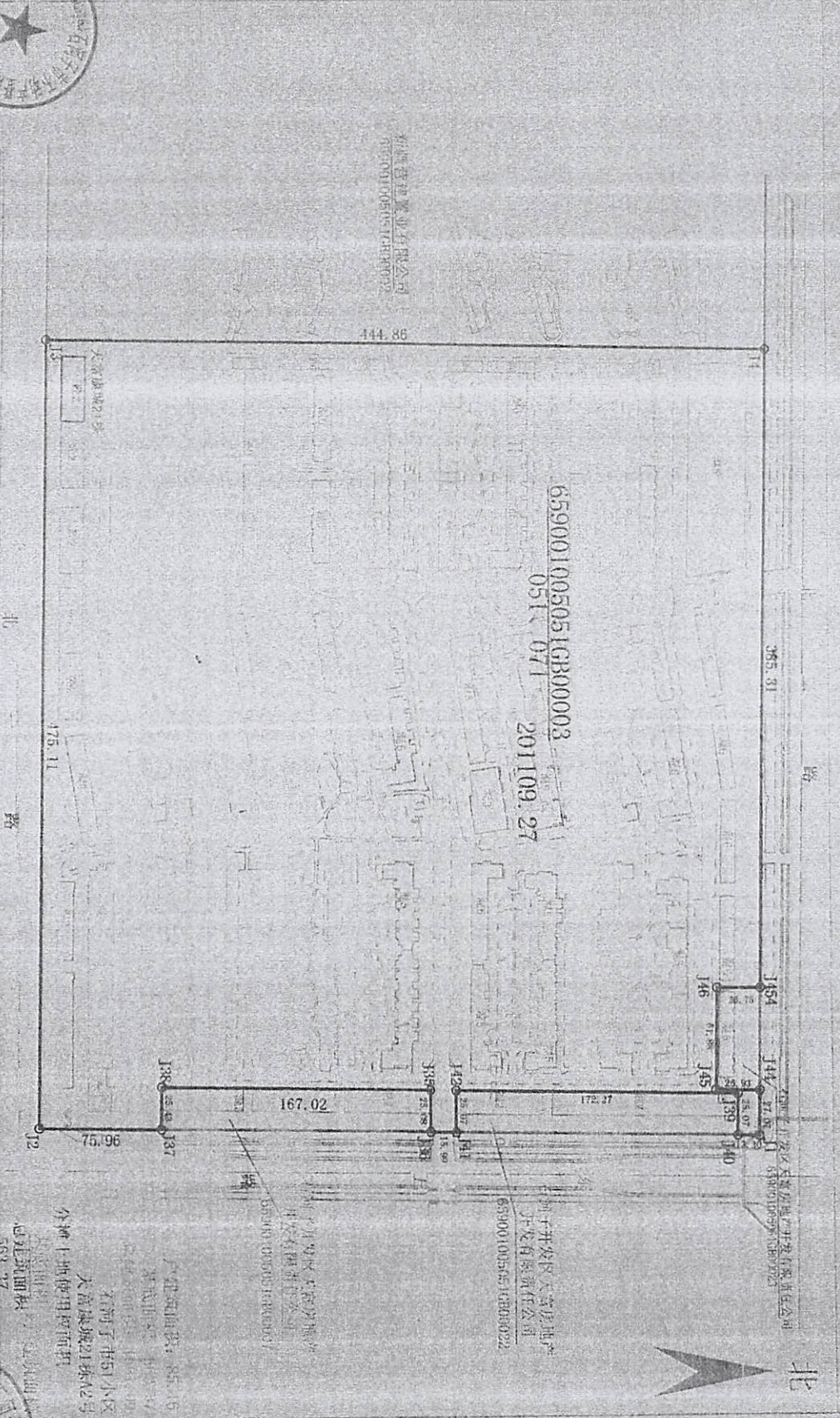
宗地图

单位: m, m

地籍号: 659001005051GB00003

地籍图号: 4906.80-426.50

权利人: 新阳天富能源股份有限公司 (共1层)
宗地面积: 201109.27



新阳能源置业有限公司
659001005051GB00003



2016年9月册市地测绘宗地宗点

1:2600

宗地面积: 201109.27
宗地用途: 工业用地
宗地坐落: 大港新城21栋A2号
宗地权利人: 新阳能源股份有限公司
宗地用途: 工业用地
宗地用途: 工业用地
宗地用途: 工业用地

绘图员: 刘永刚
审核人: 刘永刚



ھوقۇق ئىگىسى 权利人	新疆天富能源股份有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐 落	石河子市51小区天富康城21栋A3号
كېچىس مۈلۈك بىرلىك نىسبىتى 不动产单元号	659001 005051 GB00003 F01640024
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	出让 / 商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	城镇住宅用地 / 住宅
كۆلىمى 面 积	共有宗地面积 201109.27m ² / 房屋建筑面积 88.05m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权2007年5月15日起2077年5月14日止
ھوقۇق باشقا ئەھۋاللار 权利其他状况	
宗地面积: 201109.27m ² ; 分摊土地使用权面积: 29.86m ² ; 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构; 房屋建筑面积: 88.05m ² ; 房屋总层数: 2层, 所在层数: 2层.	

吸收合并

مۆلۈككە ئىگىسى 权利人	新疆天富能源股份有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐落	石河子市51小区天富康城21栋A4号
كۆچمىس ياكى ئىككىنچى دەرىجىلىك ئىگىلىك نومۇرى 不动产单元号	659001 005051 GB00003 F04640025
مۆلۈك تىپى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
مۆلۈك خاراكتېرى 权利性质	出让 / 商品房
قېلىپلىنىشى 用途	城镇住宅用地 / 住宅
كۆلىمى 面积	共有宗地面积 201109.27m ² /房屋建筑面积 88.05m ²
مۆددىتى 使用期限	国有建设用地使用权2007年5月15日起2077年5月14日止
مۆلۈك باشقا ئەھۋالى 权利其他状况	
宗地面积: 201109.27m ² ; 分摊土地使用权面积: 29.86m ² ; 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构; 房屋建筑面积: 88.05m ² ; 房屋总层数: 2层, 所在层数: 2层.	

吸收合并

宗地图

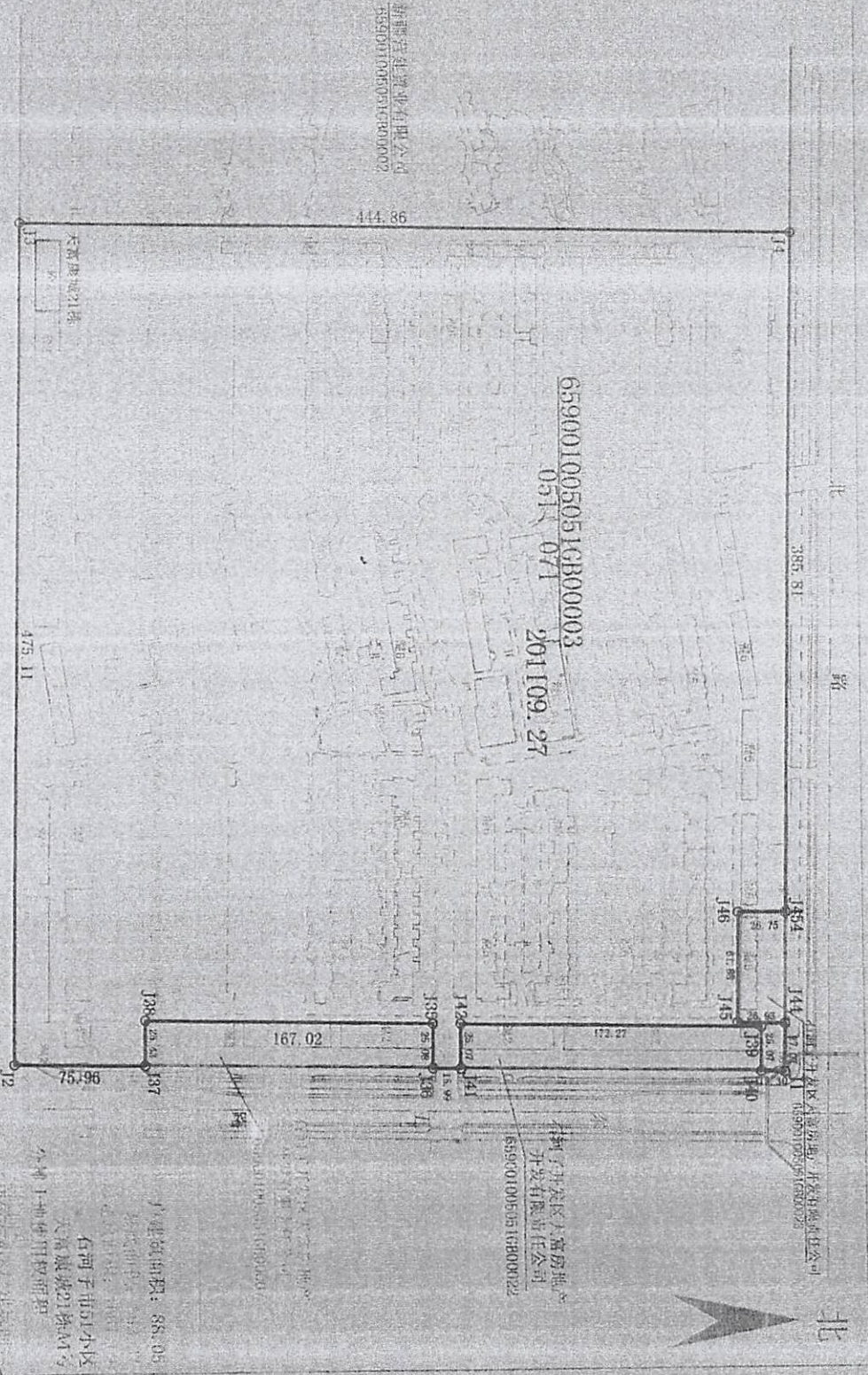
单位: m

宗地编号: 659001005051GB00003

地籍图号: 4906.80-426.50

宗地面积: 201109.27

权利人: 新疆天富能源股份有限公司(曾用名)



2017年9月测绘宗地界址点
 宗地编号: 659001005051GB00003

1:2600

绘图员: 孔令全 图件审核章



宗地面积: 88.05
 宗地用途: 商业用地
 宗地权利人: 新疆天富能源股份有限公司
 宗地坐落: 喀什市51小区
 大富康城21栋44号
 外幢1+40(含)以下面积

喀什开发区大富房地
 开发有限公司
 659001005051GB000022

ھوقۇق ئىسمى 权利人	新疆天富能源股份有限公司
ئورتاقلىق ئىھتىمالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىمى 坐 落	石河子市51小区天富康城21栋A5号
كۆپىنچە بۆلۈككە بۆلۈك 不动产单元号	659001 005051 GB00003 F04640026
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	出让 / 商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	城镇住宅用地 / 住宅
كۆلىمى 面 积	共有宗地面积 201109.27m ² / 房屋建筑面积 85.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权2007年5月15日起2077年5月14日止
ھوقۇق . باشقا ئىھتىمالار 权利其他状况	
宗地面积: 201109.27m ² ; 分摊土地使用权面积: 28.88m ² ; 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构; 房屋建筑面积: 85.16m ² ; 房屋总层数: 2层; 所在层数: 2层;	

吸收合并

宗地图

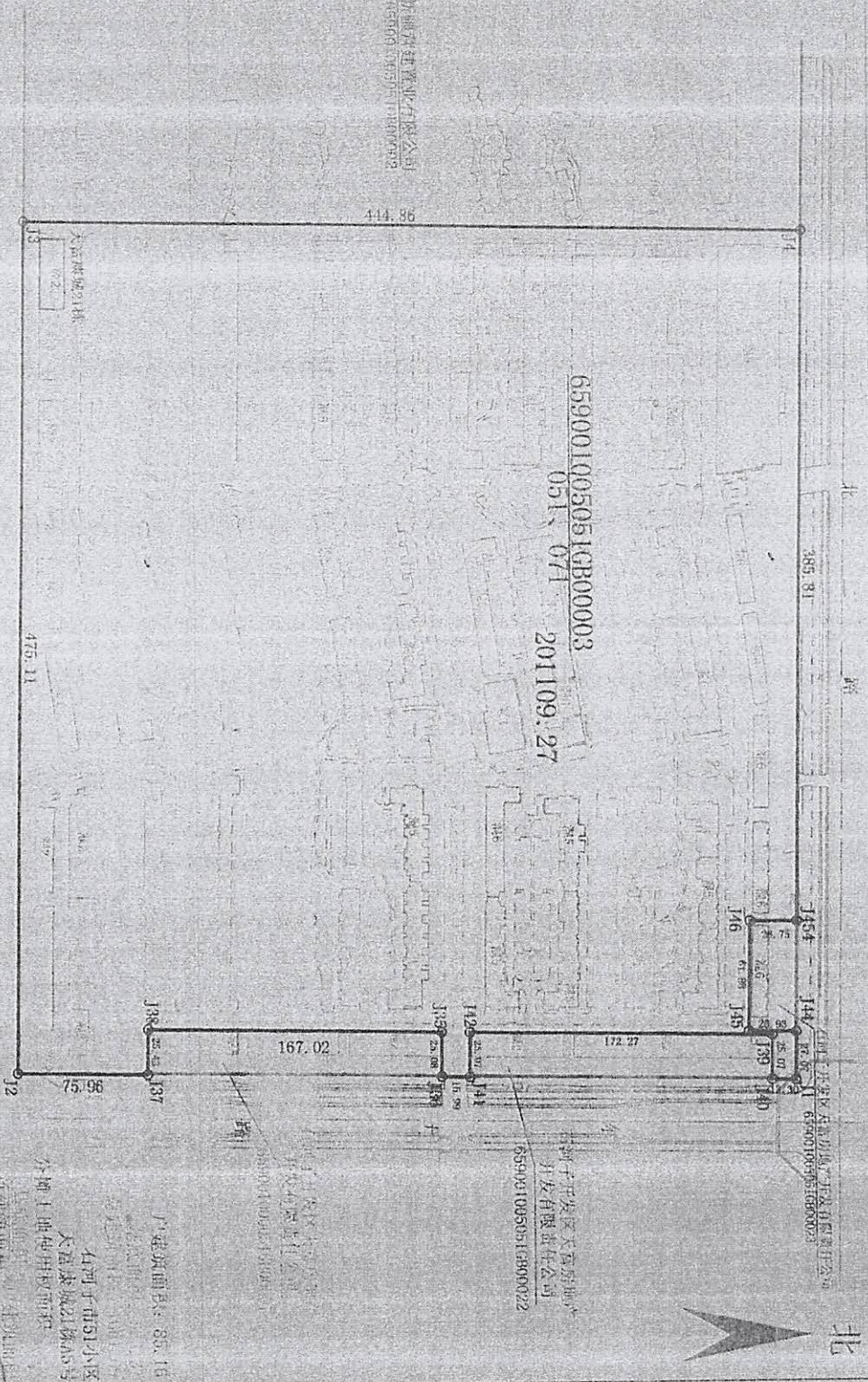
单位: m

土地编号: 659001005051GB0003

地籍图号: 4906.80-426.50

权利人: 新疆天富能源股份有限公司 (共1宗)

宗地面积: 201109.27



659001005051GB00003

051、071 201109.27

新疆天富能源股份有限公司
453001005051GB00003

大富新城21栋

北 路

1:2600



2011年9月解州法测绘外业点

绘图员: 刘金
审核员: 刘金



产证面积: 85.15
大富新城21栋05号
外地上地使用权面积

总建筑面积: 563.37
1661.09
204.88

新疆天富能源股份有限公司
开发有限公司
659001005051GB00002

ھوقۇق تىگىس 权利人	新疆天富能源股份有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىش 坐 落	石河子市51小区天富康城21栋A6号
كۆچمەس مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	659001 005051 GB00003 F04640027
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	出让 / 商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	城镇住宅用地 / 住宅
كۆلىمى 面 积	共有宗地面积 201109.27m ² / 房屋建筑面积 85.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权2007年5月15日起2077年5月14日止
ھوقۇق ، باشقا ئەھۋاللار 权利其他状况	
宗地面积：201109.27m ² 分摊土地使用权面积：28.88m ² 房屋结构：钢和钢筋混凝土结构 房屋建筑面积：85.16m ² 房屋总层数：2层，所在层数：2层	

吸收合并

宗地图

单位: m, m²

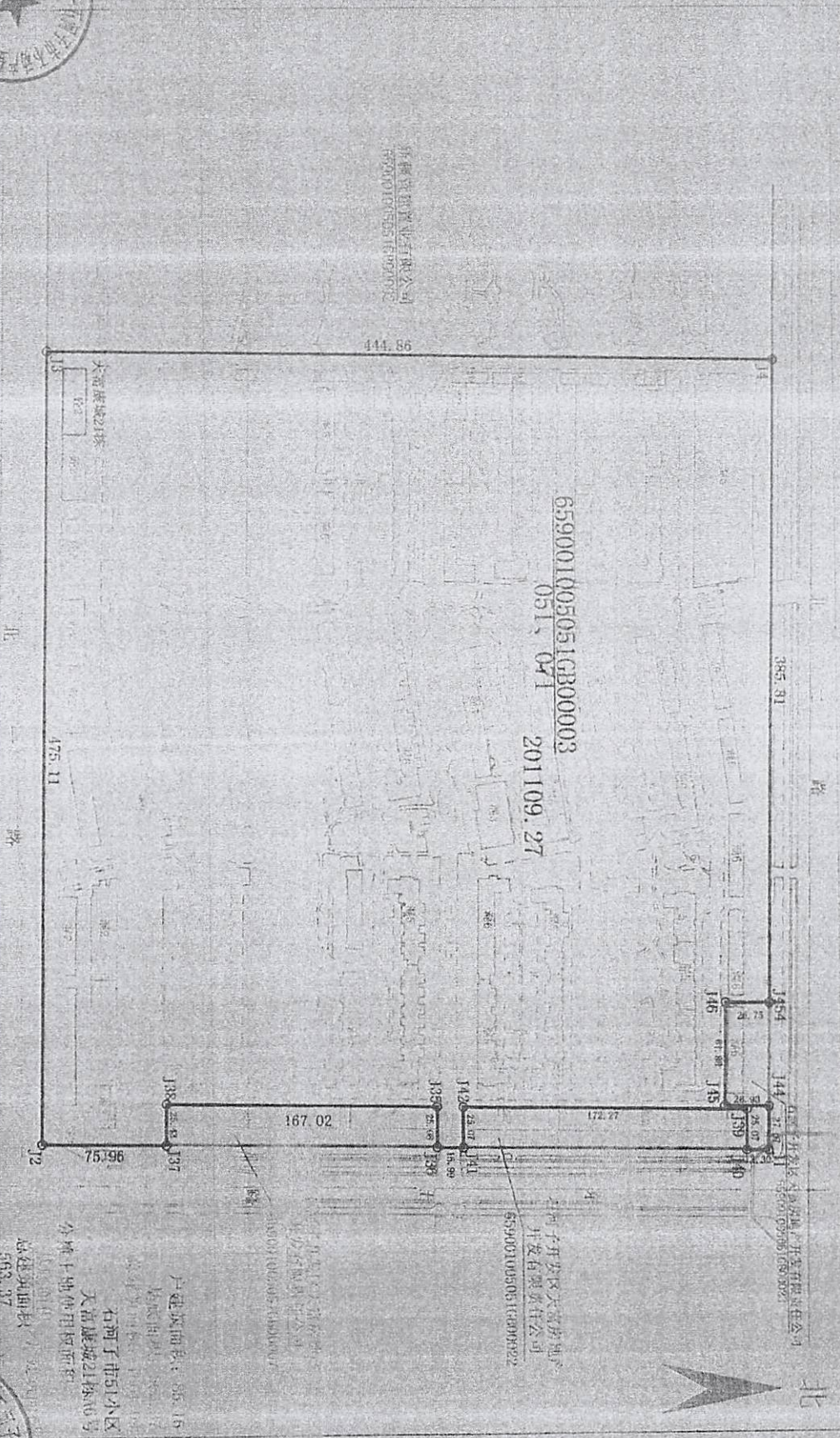
宗地号: 659001005051GB00003
地籍图号: 4906-80-426-50

权利人: 新疆天富能源股份有限公司 (共用宗)
宗地面积: 201109.27



2017年9月航测法测绘成果

1:26000



产建总面积: 65.15
 总建筑面积: 1661.09
 分摊土地使用权面积: 95.84

石河子市511小区
 大屯路21栋10号
 分摊土地使用权面积

宗地面积: 201109.27
 总建筑面积: 1661.09
 分摊土地使用权面积: 95.84

绘图员: 孔令军
 审核员: [Signature]



ھوقۇق ئىگىسى 权利人	新疆天富能源股份有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐 落	石河子市51小区天富康城21栋A7号
كۆرسەتكەن بىلىك نومۇرى 不动产单元号	659001 005051 GB00003 F04640028
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
ھوقۇق خىلاپتىرى 权利性质	出让 / 商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	城镇住宅用地 / 住宅
كۆلىمى 面 积	共有宗地面积 201109.27m ² /房屋建筑面积 88.05m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权2007年5月15日起2077年5月14日止
ھوقۇق ، باشقا ئەھۋالار 权利其他状况	
宗地面积：201109.27m ² ； 分摊土地使用权面积：29.86m ² ； 房屋结构：钢和钢筋混凝土结构； 房屋建筑面积：88.05m ² ； 房屋总层数：2层，所在层数：2层；	

吸收合并

宗地图

地籍图号: 48906.80-425.50

宗地面积: 201109.27

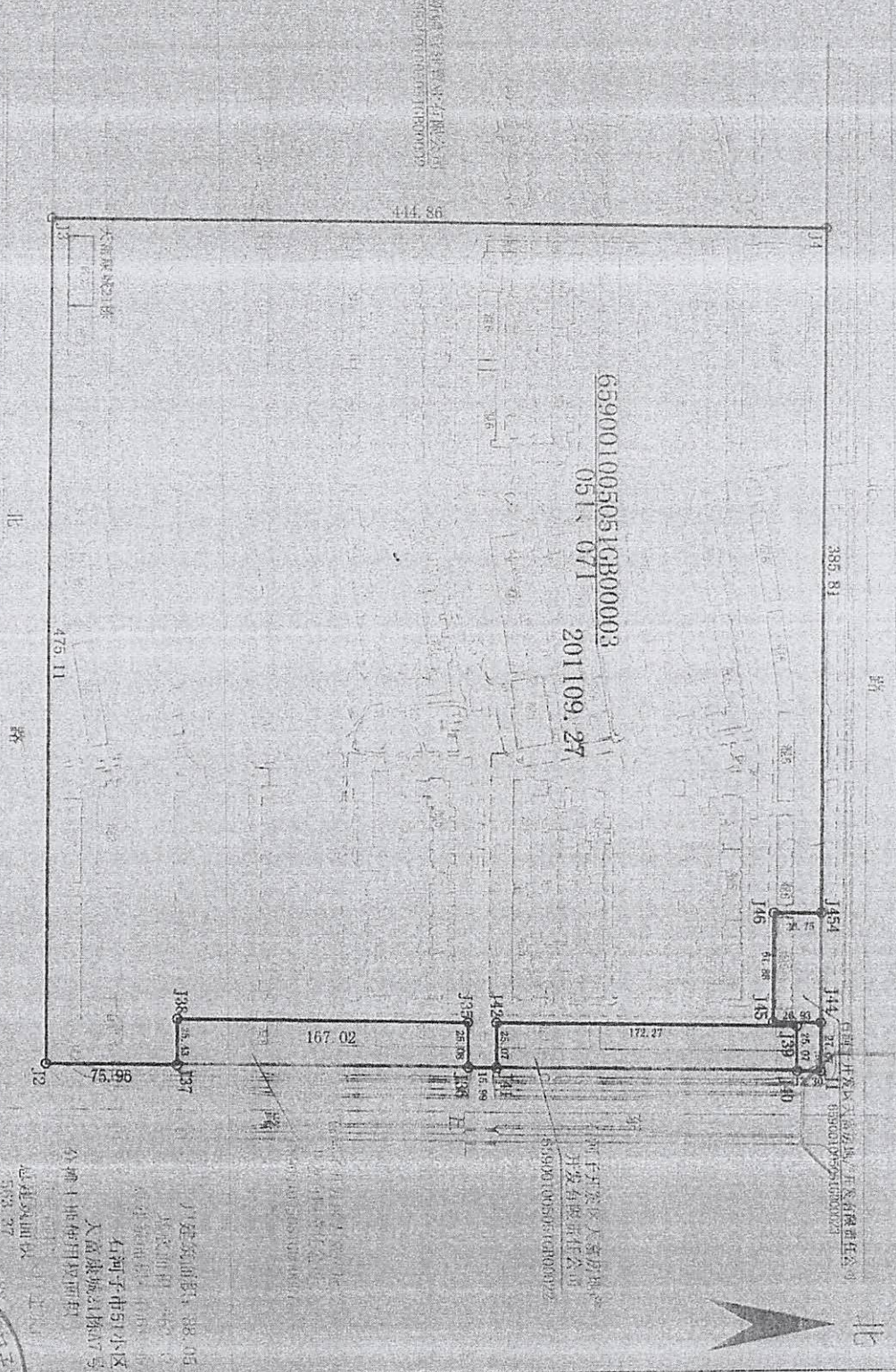
权利人: 新能太阳能能源股份有限公司 (共1宗)

单位: m.m



宗地界址点

1:2400



659001005051GB00003
051、071 201109.27

新能太阳能能源股份有限公司
开发有限责任公司
659001005051GB00003

总建筑面积: 38.05
占地面积: 201109.27
权利人: 新能太阳能能源股份有限公司
开发有限责任公司
地址: 石河子市51小区
大厦康城1栋17号

绘图员: 孙



ھوقۇق تىكىسى 权利人	新疆天富能源股份有限公司
ئورتاق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىش 坐 落	石河子市51小区天富康城21栋A8号
كۈچىس مۈلۈك بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	659001 005051 GB00003 F04640029
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	出让 / 商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	城镇住宅用地 / 住宅
كۆلىمى 面 积	共有宗地面积 201109.27m ² / 房屋建筑面积 88.05m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权2007年5月15日起2077年5月14日止
ھوقۇق باشقا ئەھۋالار 权利其他状况	
宗地面积: 201109.27m ² ; 分摊土地使用权面积: 29.86m ² ; 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构; 房屋建筑面积: 88.05m ² ; 房屋总层数: 2层, 所在层数: 2层;	

吸收合并

宗地图

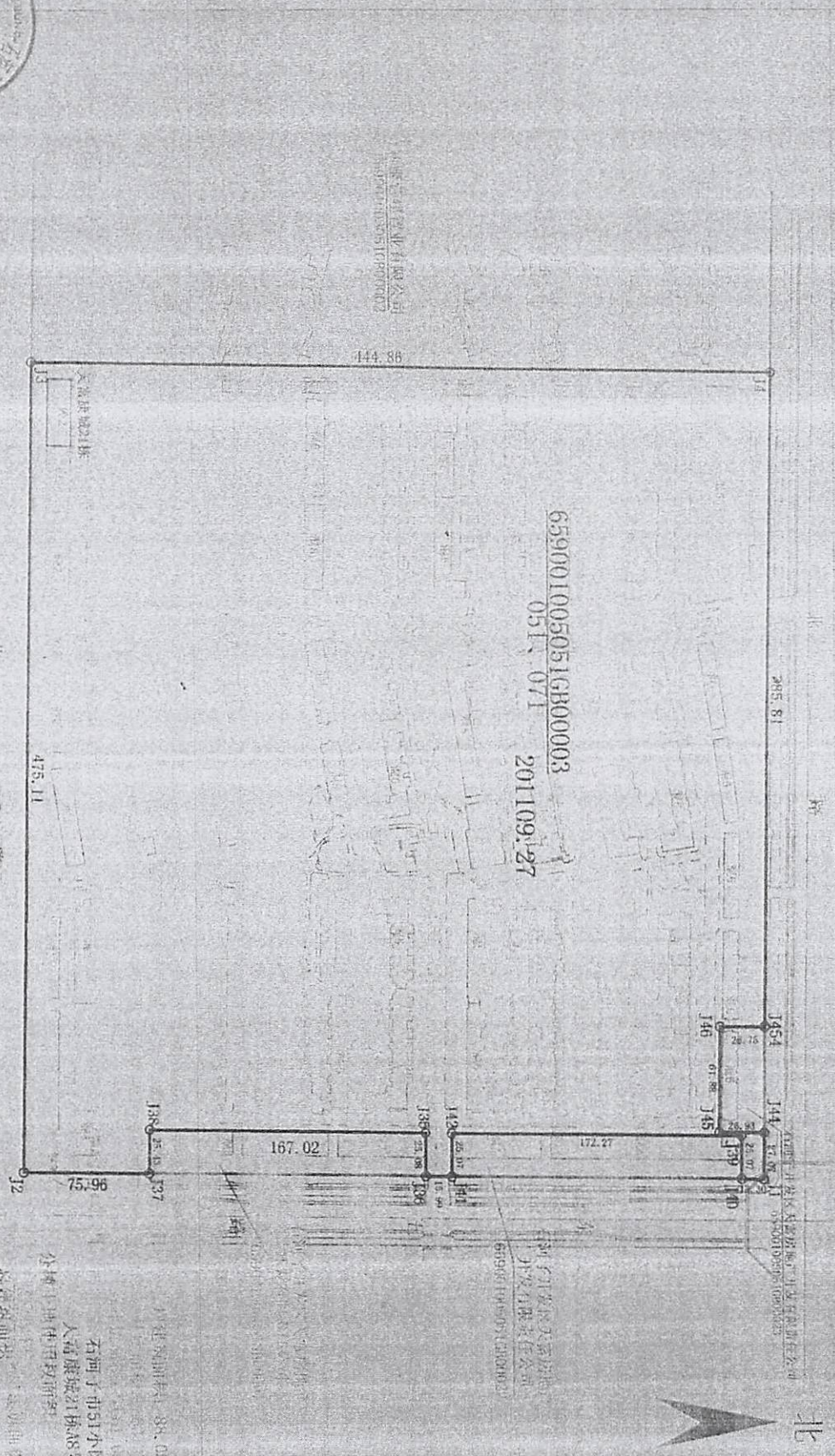
单位: m.m

地籍图号: 4906.80-426.50

宗地面积: 201109.27

权利人: 新疆天润纺织股份有限公司 (共用宗)

宗地用途: 工业用地



659001005051GB00003

051、0/1 201109、27



新疆维吾尔自治区测绘资料档案馆

1:2000

宗地用途: 工业用地
 权利人: 新疆天润纺织股份有限公司
 宗地面积: 201109.27
 宗地用途: 工业用地
 权利人: 新疆天润纺织股份有限公司
 宗地面积: 201109.27



ھوقوق ئىسمى 权利人	新疆天富能源股份有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىش 坐 落	石河子市51小区天富康城21栋A9号
كۆچمەنسى بايلىق سالاھىيەت نومۇرى 不动产单元号	659001 005051 GB00003 F04640030
ھوقوق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
ھوقوق خاراكتىرى 权利性质	出让 / 商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	城镇住宅用地 / 住宅
كۆلىمى 面 积	共有宗地面积 201109.27m ² / 房屋建筑面积 85.16m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权2007年5月15日起2077年5月14日止
ھوقوق باشقا ئەھۋاللار 权利其他状况	
宗地面积: 201109.27m ² ; 分摊土地使用权面积: 28.88m ² ; 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构; 房屋建筑面积: 85.16m ² ; 房屋总层数: 2层; 所在层数: 2层;	

吸收合并

宗地图

单位: m²

宗地编号: 4906-K0-126-50

宗地面积: 201109.27

权利人: 中海地产集团有限公司

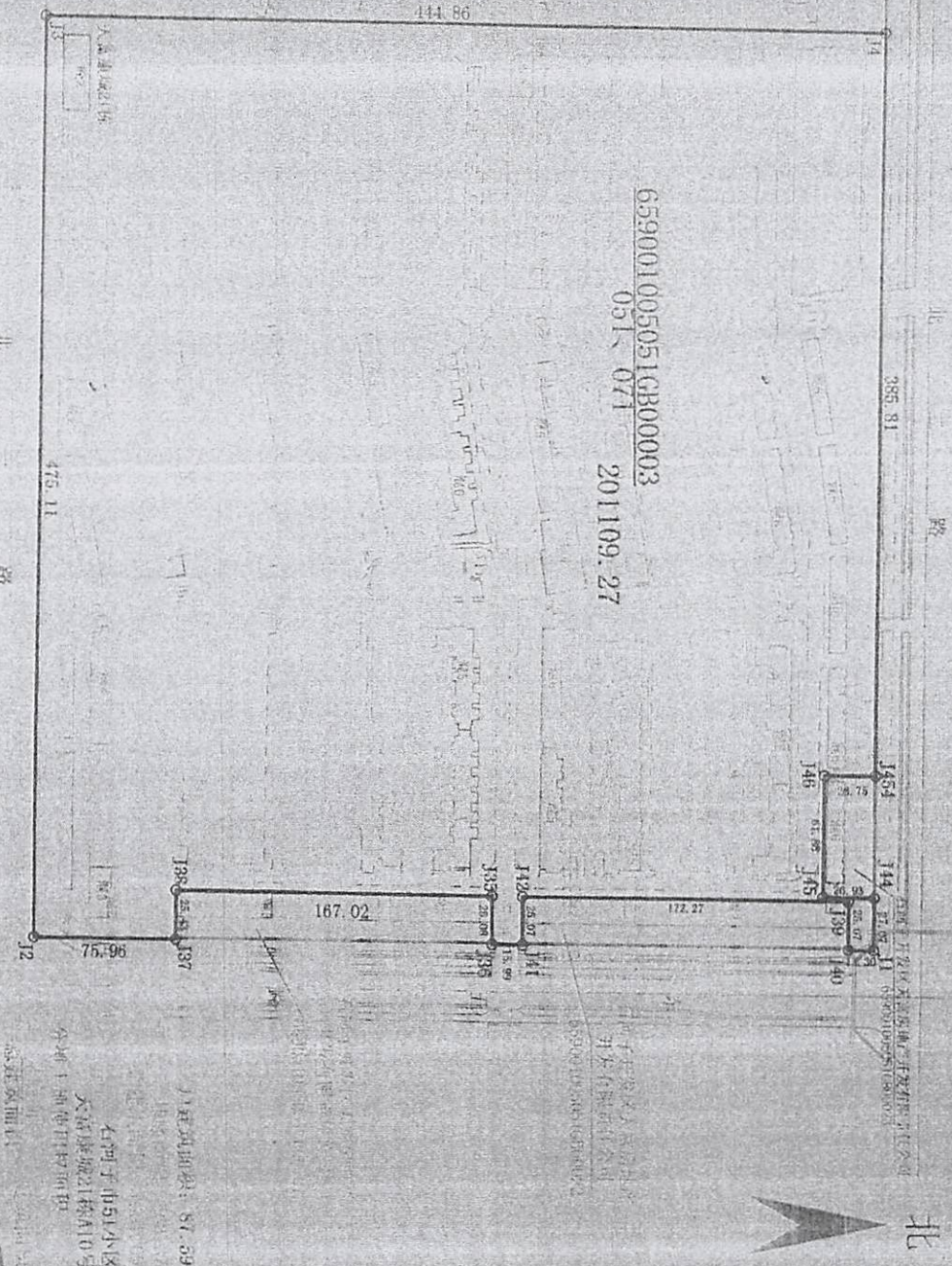
权利人: 中海地产集团有限公司



2011年9月解勘测绘界址点

珠海普建置业有限公司
ZHUZHAN133A0311590100

659001005051GB00003
051、071
201109.27



宗地内房屋及构筑物开发权利人: 中海地产集团有限公司

宗地内房屋及构筑物开发权利人: 中海地产集团有限公司



1:2600

绘图员

宗地面积: 201109.27
宗地编号: 4906-K0-126-50

石湾子1051小区
天福康城21栋A10号
宗地土地用途: 住宅用地

宗地面积: 51.39



宗地面积: 51.39

ھوقۇق ئىگىسى 权利人	新疆天富能源股份有限公司
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	房屋单独所有
جايلىشىشى 坐 落	石河子市51小区天富康城21栋A10号
كۆچمەس ھۆكۈمەت بىرلىك نۇسخىسى 不动产单元号	659001 005051 GB00003 F04640031
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	出让 / 商品房
ئىشلىتىلىشى 用 途	城镇住宅用地 / 住宅
كۆلىمى 面 积	共有宗地面积 201109.27m ² / 房屋建筑面积 87.59m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权2007年5月15日起2077年5月14日止
ھوقۇق ، باشقا ئەھۋاللار 权利其他状况	
宗地面积: 201109.27m ² ; 分摊土地使用权面积: 29.71m ² ; 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构; 房屋建筑面积: 87.59m ² ; 房屋总层数: 2层; 所在层数: 2层;	

吸收合并

宗地图

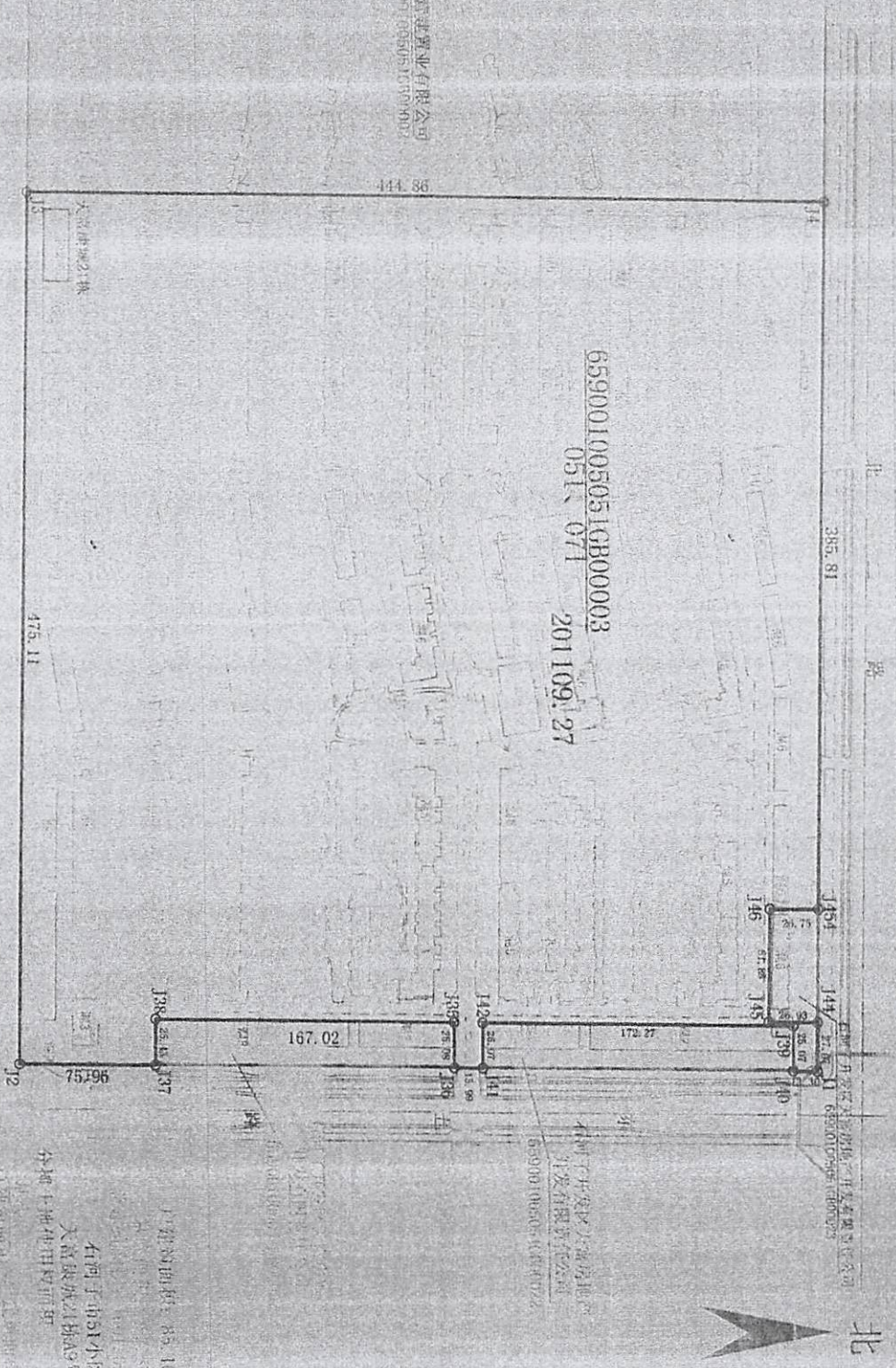
单位: m.m

001005601000003

权利人: 雅大富能源股份有限公司 (曾用名)

地籍图号: 1906.80-426.50

宗地面积: 201109.27



2011年9月解办宗地界址点

1:2600

宗地面积: 85.16
宗地用途: 住宅用地
宗地权利人: 雅大富能源股份有限公司
宗地坐落: 上海市浦东新区
宗地界址点: 131-146



宗地面积: 85.16
宗地用途: 住宅用地
宗地权利人: 雅大富能源股份有限公司
宗地坐落: 上海市浦东新区
宗地界址点: 131-146

宗地面积: 85.16
宗地用途: 住宅用地
宗地权利人: 雅大富能源股份有限公司
宗地坐落: 上海市浦东新区
宗地界址点: 131-146

宗地面积: 85.16
宗地用途: 住宅用地
宗地权利人: 雅大富能源股份有限公司
宗地坐落: 上海市浦东新区
宗地界址点: 131-146

宗地面积: 85.16
宗地用途: 住宅用地
宗地权利人: 雅大富能源股份有限公司
宗地坐落: 上海市浦东新区
宗地界址点: 131-146

宗地面积: 85.16
宗地用途: 住宅用地
宗地权利人: 雅大富能源股份有限公司
宗地坐落: 上海市浦东新区
宗地界址点: 131-146

宗地面积: 85.16
宗地用途: 住宅用地
宗地权利人: 雅大富能源股份有限公司
宗地坐落: 上海市浦东新区
宗地界址点: 131-146

宗地面积: 85.16
宗地用途: 住宅用地
宗地权利人: 雅大富能源股份有限公司
宗地坐落: 上海市浦东新区
宗地界址点: 131-146

宗地面积: 85.16
宗地用途: 住宅用地
宗地权利人: 雅大富能源股份有限公司
宗地坐落: 上海市浦东新区
宗地界址点: 131-146

石

房权证

字第0052707号

ئۆي ئىگىدارى 房屋所有权人	新疆天富能源股份有限公司			
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有			
ئۆي ئورنى 房屋坐落	城区北四路288-4号			
ئىزىملىتىلغان ۋاقىتى 登记时间	2014-11-03			
ئۆي ئىگىلىكى 房屋性质	商业用房			
ئىشلىتىلىدىغان ئورنى 规划用途	商业用房			
ئۆي ئىگىلىكى ئەھۋالى 房屋状况	ئۆي قاتلام سانى 总层数	ئورۇنلۇق كۆلىمى (m ²) 建筑面积(m ²)	ئىچكى ئورۇنلۇق كۆلىمى (m ²) 套内建筑面积(m ²)	باشقىلار 其他
	6	38.49	37.01	
ئۆي ئىگىلىكى ئەھۋالى 土地状况	ئورۇن نومۇرى 地号	ئورۇن ئىگىلىكىنى ھوقۇققا ئېرىشىش شەكلى 土地使用权取得方式	ئورۇن ئىگىلىكىنى مۇددىتى 土地使用年限	
			تىزىم 至 تىزىم 止	



قوشۇمچە ئىزاھات
附 记

业务编号: 407050
房屋编号: 121973
产权来源: 新建

单位名称变更
购买商品房产
产别: 股份制企业房产



تولدىۇرۇپ تارقانقوجى ئورۇن (تامغا)
填发单位 (盖章)

附件四、 委托人及被评估单位承诺函

委托方及被评估单位承诺函

同致信德（北京）资产评估有限公司：

因 新疆天富能源股份有限公司拟处置不动产 评估需要，你公司接受委托对该经济行为所涉及的截至 2019 年 8 月 31 日申报所列示的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托方及被评估单位法定代表签字：

委托方及被评估单位印章：

2019 年 9 月 9 日

附件五、 签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

新疆天富能源股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟处置不动产全部权益，以2019年8月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告书，在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、资产评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受干预并独立进行

资产评估师签字：



夏军民

资产评估师签字：



冯万宾

2019年11月01日

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

北京市财政局

2017-0076 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

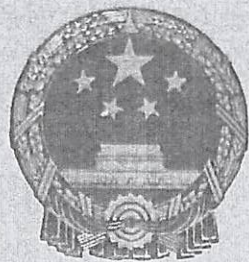
- 1、同致信德（北京）资产评估有限公司
- 2、中资资产评估有限公司
- 3、北京中天衡平国际资产评估有限公司
- 4、北京鼎革资产评估有限责任公司
- 5、北京中新安资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

同致信德（北京）资产评估有限公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号

证书编号：0270008001

发证时间：二〇〇八年十二月

变更文号：财办企[2014]2号

序列号：000130



附件七、资产评估机构法人营业执照副本复印件



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 911101057220973772

名称 同致信德（北京）资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区西直门外大街110号8层
法定代表人 杨鹏
注册资本 300万元
成立日期 2000年12月27日
营业期限 2000年12月27日至 2050年12月26日
经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关咨询业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年 08月 10日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

附件八、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：夏军民



性别：男

登记编号：65000268

单位名称：同致信德（北京）资产评估有
限公司新疆分公司



初次执业登记日期：1998-12-20

年检信息：通过（2019-09-03）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

夏军民

本人印鉴：



打印日期：2019-09-05



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：冯万宾

性别：男

登记编号：65190011

单位名称：同致信德（北京）资产评估有
限公司新疆分公司



初次执业登记日期：2019-09-03

年检信息：2019年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会



本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-23

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

附件九、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估增值 418.59 万元，增值率为 304.76%，增值原因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，房价大幅上涨故导致增值，另一方面是新疆天富能源股份有限公司是以建设成本入账，评估值是体现目前的市场价值，导致房价大幅增值。

附件十、资产评估结果汇总表及明细表

资产评估结果汇总表

表1
共1页第1页

评估基准日：2019年8月31日

被评估单位（或产权持有单位）：新疆天富能源股份有限公司

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%
建筑物	137.35	555.94	418.59	304.76
合计	137.35	555.94	418.59	304.76

评估机构：同致信德（北京）资产评估有限公司

项目负责人：冯万宾

法定代表人：杨鹏

签字资产评估师：运旭、冯万宾

固定资产—不动产评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-1-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位（或产权持有单位）：新疆天富能源股份有限公司

序号	建筑物名称	权益状况		技术经济状况	坐落位置	物理状况	建成年月	计量单位	建筑 面积/容积	账面价值		评估价值		增值率%	备注
		权证编号	记载权利人	使用或闲置		结构				原值	净值	原值	净值		
1	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0015336号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城19栋A5号	钢混	2008年9月	m ²	85.16	126,934.64	93,666.70	358,300.00	358,300.00	282.53	
2	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0014897号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城19栋A6号	钢混	2008年9月	m ²	85.16	126,934.64	93,666.70	358,300.00	358,300.00	282.53	
3	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0015345号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城19栋A7号	钢混	2008年9月	m ²	88.04	131,227.12	96,834.18	370,400.00	370,400.00	282.51	
4	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0015335号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城19栋A8号	钢混	2008年9月	m ²	88.04	131,227.12	96,834.18	370,400.00	370,400.00	282.51	
5	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0015331号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城21栋A1号	钢混	2008年9月	m ²	87.19	129,960.24	95,918.77	366,800.00	366,800.00	282.41	
6	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0014900号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城21栋A2号	钢混	2008年9月	m ²	85.16	126,934.64	93,685.50	358,300.00	358,300.00	282.45	
7	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0014913号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城21栋A3号	钢混	2008年9月	m ²	88.05	131,242.02	96,864.88	370,400.00	370,400.00	282.39	
8	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0015330号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城21栋A4号	钢混	2008年9月	m ²	88.05	131,242.02	96,864.88	370,400.00	370,400.00	282.39	
9	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0014872号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城21栋A5号	钢混	2008年9月	m ²	85.16	126,934.64	93,685.50	358,300.00	358,300.00	282.45	
10	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0015334号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城21栋A6号	钢混	2008年9月	m ²	85.16	126,934.64	93,685.50	358,300.00	358,300.00	282.45	
11	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0014894号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城21栋A7号	钢混	2008年9月	m ²	88.05	131,242.02	96,864.88	370,400.00	370,400.00	282.39	
12	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0014895号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城21栋A8号	钢混	2008年9月	m ²	88.05	131,242.02	96,864.88	370,400.00	370,400.00	282.39	
13	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0014916号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城21栋A9号	钢混	2008年9月	m ²	85.16	126,934.64	93,685.50	358,300.00	358,300.00	282.45	
14	住宅	新(2017)石河子市不动产权第0015333号	新疆天富能源股份有限公司	出租	石河子市51小区天富康城21栋A10号	钢混	2008年9月	m ²	87.59	130,556.54	96,358.76	368,500.00	368,500.00	282.43	
15	底商	石房权证市字第00527072号	新疆天富能源股份有限公司	出租	城区北四路288-4号	砖混	2004年3月	m ²	38.49	51,714.85	38,033.49	451,900.00	451,900.00	1,088.16	
合 计										1,252.51	1,861,261.79	1,373,514.30	5,559,400.00	5,559,400.00	304.76

被评估单位（或产权持有单位）填表人：曹绪军

填表日期：2019年9月9日

评估人员：冯万宾、张育