

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆天顺供应链股份有限公司拟股权收购
中直能源新疆投资有限公司所涉及的
中直能源新疆投资有限公司
股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2022）沪第 030131 号

银信资产评估有限公司

2022年12月29日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020026202202447
合同编号:	HT2022-030130
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2022)沪第030131号
报告名称:	新疆天顺供应链股份有限公司拟股权收购中直能源新疆投资有限公司所涉及的中直能源新疆投资有限公司股东全部权益价值评估报告
评估结论:	423,000,000.00元
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	徐咏梅 (资产评估师) 会员编号: 31000053 冯元 (资产评估师) 会员编号: 31160012
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年12月29日

目 录

声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、与评估对象相关的其他重要信息	11
五、价值类型及其定义	13
六、评估基准日	14
七、评估依据	14
八、评估方法	17
九、评估程序实施过程 and 情况	21
十、评估假设	22
十一、评估结论	24
十二、特别事项说明	26
十三、评估报告使用限制说明	27
十四、评估报告日	28
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	28
附件	29



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、负债清单由委托人、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；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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

新疆天顺供应链股份有限公司拟股权收购

中直能源新疆投资有限公司所涉及的

中直能源新疆投资有限公司

股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2022）沪第 030131 号

摘要

一、项目名称：新疆天顺供应链股份有限公司拟股权收购中直能源新疆投资有限公司所涉及的中直能源新疆投资有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：新疆天顺供应链股份有限公司（以下简称：天顺股份）

三、其他评估报告使用人：

- 1、股权交易行为涉及的相关当事人；
- 2、国家法律法规规定的评估报告使用人。

四、被评估单位：中直能源新疆投资有限公司（以下简称：中直能源）

五、评估目的：股权收购

六、经济行为：因新疆天顺供应链股份有限公司拟收购中直能源新疆投资有限公司股权，需对中直能源新疆投资有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考意见。

七、评估对象：中直能源截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：中直能源截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2022 年 10 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：截至评估基准日，中直能源新疆投资有限公司股东全部权益的市场价值评估值为 42,300 万元（即人民币肆亿贰仟叁佰万元），较中直能源新疆投资有限公司账面净资产 10,906.91 万元，评估增值 31,393.09 万元，增值率 287.83%；较合并报表归属于母公司的所有者权益 15,807.11 万元，增值 26,492.89 万元，增值率



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

167.60%。

十三、评估报告有效期：

本评估结论仅对新疆天顺供应链股份有限公司拟股权收购中直能源新疆投资有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 10 月 31 日起至 2023 年 10 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用人关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

新疆天顺供应链股份有限公司拟股权收购

中直能源新疆投资有限公司所涉及的

中直能源新疆投资有限公司

股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2022）沪第 030131 号

正文

新疆天顺供应链股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受双方共同委托，根据有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆天顺供应链股份有限公司拟转让中直能源新疆投资有限公司股权所涉及的中直能源新疆投资有限公司股东全部权益价值在 2022 年 10 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人：新疆天顺供应链股份有限公司（以下简称：天顺股份）

统一社会信用代码	916501006827031595	名称	新疆天顺供应链股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	丁治平
注册资本	10875.2191 万人民币	成立日期	2008 年 12 月 10 日
住所	新疆乌鲁木齐经济技术开发区赛里木湖路 133 号		
登记状态	存续		
营业期限自	2008 年 12 月 10 日	营业期限至	至无固定期限
经营范围	一般项目：供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理；国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；园区管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；停车场服务；电子过磅服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；货物进出口；技术进出口；化工产品销售（不含许可类化工产品）；煤炭及制品销售；非金属矿及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；金属制品销售；有色金属合金销售；建筑用钢筋产品销售；建筑材料销售；化肥销售；石油制品销售（不含危险化学品）；农业机械销售；轮胎销售；木材销售；畜牧渔业饲料销售；饲料原料销售；针纺织品及原料销售；食用农产品批发；食用农产品零售；农副产品销售；棉、麻销售；肥料销售；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；机械设备租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；无		

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

船承运业务；信息技术咨询服务；软件开发；网络技术服务；计算机系统服务；信息系统集成服务；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；办公用品销售；耐火材料销售；机械电气设备销售；五金产品批发；五金产品零售；通讯设备销售；机械设备销售；日用百货销售；特种劳动防护用品销售；环境保护专用设备销售；家用电器销售；化妆品批发；化妆品零售；汽车新车销售；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；国际道路货物运输；城市配送运输服务（不含危险货物）；互联网信息服务；公共铁路运输。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

委托人系本项目交易的买方，被评估单位为本项目交易标的方。**（二）委托人以外的其他评估报告使用人**

- 1、股权交易行为涉及的相关当事人；
- 2、国家法律法规规定的评估报告使用人。

（三）被评估单位概况**1、被评估单位：中直能源新疆投资有限公司（以下简称：中直能源）**

统一社会信用代码	916501006864643006	名称	中直能源新疆投资有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	胡晓玲
注册资本	13058 万人民币	成立日期	2009 年 4 月 1 日
住所	新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)阳澄湖路 55 号连云港大厦商务办公 801 室		
登记状态	存续		
营业期限自	2009 年 4 月 1 日	营业期限至	至无固定期限
经营范围	投资业务；铁路货物运输；煤炭及制品销售（禁燃区除外）；仓储业；商务信息咨询服务；矿产品、建材及化工产品（危险品除外）、五金交电、电子产品、金属材料、金属矿石、针纺织品、日用百货的销售。（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：摘自全国企业信用信息公示系统。

2、被评估单位股权变更沿革及评估基准日股东构成

①中直能源新疆投资有限公司于 2009 年 4 月 1 日由中直能源投资有限公司和李欣翹共同出资组建。公司注册资本为人民币 2,000 万元。公司发起设立时，中直能源投资有限公司认购 1020 万股，占总股本的 51%；李欣翹认购 980 万股，占总股本的 49%。中直能源股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例
中直能源投资有限公司	1,020.00	51%

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

李欣翹	980.00	49%
合计	2,000.00	100%

②2010年3月24日，经股东会通过决议，同意中直能源投资有限公司将其持有51%的股份转让给李欣翹；同意李欣翹将其持有10%的股份转让给苗小童；同意李欣翹将其持有5%的股份转让给衡思怀。上述股权转让完成后，中直能源股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例
李欣翹	1,700.00	85%
苗小童	200.00	10%
衡思怀	100.00	5%
合计	2,000.00	100%

③2016年3月14日，经股东会决议通过，同意李欣翹将其持有85%的股份转让给秦建文。上述股权转让完成后，中直能源股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例
秦建文	1,700.00	85%
苗小童	200.00	10%
衡思怀	100.00	5%
合计	2,000.00	100%

④2018年4月2日，经股东会通过决议，同意秦建文、苗小童和衡思怀将其所持有公司全部股权转让给霍尔果斯永泰股权投资有限公司。上述股权转让完成后，中直能源股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例
霍尔果斯永泰股权投资有限公司	2,000.00	100%
合计	2,000.00	100%

⑤2018年4月20日，经股东会决议，同意公司注册资本由人民币2000万元变更为5700万元。上述增资完成后，公司股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例
霍尔果斯永泰股权投资有限公司	5,700.00	100%
合计	5,700.00	100%

⑥2018年6月4日，经股东会决议，同意公司注册资本由人民币5700万元变更为6058万元，新增注册资本358万元由新疆天聚人和商务信息咨询合伙企业（有限合伙）以货币认缴。完成此次增资后，中直能源股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例
霍尔果斯永泰股权投资有限公司	5,700.00	94.09%
新疆天聚人和商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	358.00	5.91%
合计	6,058.00	100%



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

⑦2021年8月12日，经股东会决议，同意公司注册资本由人民币6058万元变更为13058万元，新增注册资本7000万元由新疆天顺投资集团有限公司认缴。完成此次增资后，截至本项目评估基准日，中直能源股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例
新疆天顺投资集团有限公司	7,000.00	53.607%
霍尔果斯永泰股权投资有限公司	5,700.00	43.6514%
新疆天聚人和商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	358.00	2.7416%
合计	13,058.00	100%

3、被评估单位及下属公司基准日概况

截至评估基准日，中直能源及下属控股子公司情况如下：

序号	公司层级	单位名称	单位简称	合并控股比例	基准日状况
1	母公司	中直能源新疆投资有限公司	中直能源		正常经营
2	子公司	中直能源鄯善工业园区煤炭储运有限公司	中直煤炭	100.00%	正常经营

（四）被评估单位历史经营状况及盈利预测：

1、历史经营情况

中直能源（合并层面）资产负债情况如下：

单位：人民币元

项目/报表日	2021年12月31日	2022年10月31日
总资产	445,238,180.66	434,916,276.25
负债	318,371,546.65	276,845,187.92
所有者权益	126,866,634.01	158,071,088.33
其中：归母所有者权益	126,866,634.01	158,071,088.33

中直能源（合并层面）经营情况如下：

单位：人民币元

项目/报表期间	2021年度	2022年1-10月
一、营业收入	225,073,603.13	391,086,661.33
减：营业成本	189,102,666.15	335,103,960.11
税金及附加	1,449,372.94	1,239,750.22
销售费用	-	-
管理费用	5,602,886.01	6,207,925.81
研发费用	-	-
财务费用	95,841.77	11,778,705.58
信用减值损失	-164,071.49	281,410.47
资产减值损失	-	-
加：其他收益	-	2,503,180.22
加：投资收益	-	-

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

项目/报表期间	2021 年度	2022 年 1-10 月
加：资产处置收益	-	-
二、营业利润	28,986,907.75	38,978,089.36
加：营业外收入	43,345.12	26,931.82
减：营业外支出	93,071.80	36,791.04
三、利润总额	28,937,181.07	38,968,230.14
减：所得税费用	3,795,846.04	7,763,775.82
四、净利润	25,141,335.03	31,204,454.32
五、归母净利润	25,141,335.03	31,204,454.32

中直能源母公司资产负债情况如下：

单位：人民币元

项目/报表日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 10 月 31 日
总资产	444,191,842.85	435,529,624.32
负债	349,338,082.30	326,460,523.03
所有者权益	94,853,760.55	109,069,101.29

中直能源母公司经营情况如下：

单位：人民币元

项目/报表期间	2021 年度	2022 年 1-10 月
一、营业收入	189,682,496.88	394,414,054.72
减：营业成本	200,373,318.26	361,112,981.27
税金及附加	164,280.86	604,601.85
销售费用	-	-
管理费用	2,444,297.78	4,339,151.37
研发费用	-	-
财务费用	15,615.54	11,427,885.44
信用减值损失	15,590.76	98,941.62
资产减值损失	-	-
加：其他收益	-	2,150,537.42
加：投资收益	-	-
加：资产处置收益	-	-
二、营业利润	-13,330,606.32	18,981,030.59
加：营业外收入	6,061.87	1,090.15
减：营业外支出	22,100.00	7,691.04
三、利润总额	-13,346,644.45	18,974,429.70
减：所得税费用	-2,878,183.88	4,759,088.96
四、净利润	-10,468,460.57	14,215,340.74

以上合并报表和母公司报表已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》，审计报告文号为：大信审字[2022]第 12-00072 号。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116邮编：200002

2、盈利预测

中直能源提供未来五年加一期的盈利预测如下：

单位：人民币 万元

项目	2022年 11-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
营业收入	4,374	54,701	63,401	69,926	72,101	74,276
减：营业成本	3,606	47,522	55,010	60,684	62,680	64,711
税金及附加	82	313	342	364	371	378
销售费用						
管理费用	111	796	873	960	1,042	1,147
研发费用						
财务费用	180	1,082	1,082	1,082	1,082	1,082
营业利润	394	4,987	6,093	6,835	6,926	6,957
减：所得税费用	109	980	1,208	1,359	1,381	1,390
净利润	286	4,007	4,885	5,476	5,545	5,567

3、中直能源及下属子公司的税项

截至评估准日，中直能源及下属子公司适用的税项及税率，具体如下：

序号	单位名称	所得税税率	增值税税率	备注
1	中直能源新疆投资有限公司	25%	13%、9%	
2	中直能源鄯善工业园区煤炭储运有限公司	15%	13%、6%	

二、评估目的

新疆天顺供应链股份有限公司拟收购中直能源新疆投资有限公司股权，需对中直能源新疆投资有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是中直能源截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是中直能源截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

中直能源母公司层面的财务数据如下：

流动资产账面金额：	101,571,573.15 元
长期股权投资账面金额：	10,000,000.00 元
固定资产账面金额：	302,841,056.99 元
在建工程账面金额：	320,358.32 元
无形资产账面金额：	19,619,955.00 元

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

长期待摊费用账面金额：	1,143,071.41 元
递延所得税资产账面金额：	33,609.45 元
资产合计账面金额：	435,529,624.32 元
流动负债账面金额：	288,960,523.03 元
非流动负债账面金额：	37,500,000.00 元
负债合计账面金额：	326,460,523.03 元
所有者权益账面金额：	109,069,101.29 元

截至评估基准日，中直能源的长期股权投资明细如下：

序号	被投资单位名称	被投资单位简称	持股比例	账面价值（元）
1	中直能源鄯善工业园区煤炭储运有限公司	中直煤炭	100.00%	10,000,000.00
	合计			10,000,000.00

中直能源合并层面财务数据如下：

流动资产账面金额：	110,433,432.87 元
固定资产账面金额：	303,041,901.94 元
在建工程账面金额：	320,358.32 元
使用权资产账面金额：	270,786.21 元
无形资产账面金额：	19,619,955.00 元
长期待摊费用账面金额：	1,143,071.41 元
递延所得税资产账面金额：	86,770.50 元
资产合计账面金额：	434,916,276.25 元
流动负债账面金额：	239,113,620.28 元
非流动负债账面金额：	37,731,567.64 元
负债合计账面金额：	276,845,187.92 元
所有者权益账面金额：	158,071,088.33 元
其中：归母所有者权益账面金额	158,071,088.33 元
少数股东权益账面金额	0.00 元

（一）房屋建筑物及土地使用权

1、中直能源持有的房屋建筑物如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积（M2）
1	建字第 652122201882247 号	10KV 变电所	钢砼	2020 年 12 月 31 日	平方米	345.55



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116邮编：200002

2	建字第 652122201882250 号	煤泥泵房	钢砼	2020 年 12 月 31 日	平方米	260.59
3	建字第 652122201889760 号	配电室及空气源热泵房	钢砼	2020 年 12 月 31 日	平方米	208.00
4	建字第 652122201889762 号	宿舍食堂	钢砼	2020 年 12 月 31 日	平方米	497.04
5	建字第 652122202226685 号	储煤仓	钢砼	2020 年 12 月 31 日	平方米	14,276.00
6	建字第 652122201882246 号	快速定量装车站	钢砼	2020 年 12 月 31 日	平方米	95.00
7	建字第 652122201882246 号	喷洒配料车间	钢砼	2020 年 12 月 31 日	平方米	133.25
8		西门卫	钢砼	2020 年 12 月 31 日	平方米	31.13
9		除铁间	钢砼	2020 年 12 月 31 日	平方米	46.50
10	建字第 652122201882246 号	中门汽车衡控制室	钢砼	2019 年 5 月 31 日	平方米	19.36
11	建字第 652122201889761 号	信号综合楼	钢砼	2019 年 5 月 31 日	平方米	874.31
12		停车棚	钢结构	2019 年 5 月 31 日	平方米	72.50
13	建字第 652122201889761 号	东门卫	钢砼	2019 年 5 月 31 日	平方米	29.44
14	建字第 652122201882246 号	中门卫	钢砼	2019 年 5 月 31 日	平方米	29.44
15	建字第 652122201889759 号	消防泵房	钢砼	2019 年 5 月 31 日	平方米	155.16
16	建字第 652122201882246 号	轨道衡控制室	砖混	2019 年 5 月 31 日	平方米	19.36
17	建字第 652122201889761 号	信号探测房	砖混	2019 年 5 月 31 日	平方米	18.03
	小计					17,110.66

2、中直能源持有的土地使用权如下：

权利人	权证编号	坐落	取得日期	面积 (M ²)
中直能源	新 (2021) 鄯善县不动产权第 0004207 号	鄯善县火车站镇原油储备库西侧、兰新线以北	2021-1-21	481,718.00

(二) 知识产权情况

截至评估基准日，中直煤炭公司持有一项实用新型专利。

(三) 中直能源及控股子公司其他主要资产如下：

项目	账面金额 (元)	现状、特点
存货	1,455,353.56	系原煤、抑尘剂等
构筑物	231,300,759.41	位于公司场站，正常使用
机器设备	23,751,580.77	正常使用
车辆	46,135.51	正常使用
电子设备	903,258.81	正常使用

中直煤炭租赁的乌鲁木齐市连云港大厦办公场所的租金已核算至评估基准日，不属于本次评估范围。

除特别事项说明所述的与质押、抵押及担保相关的事项和资产外，委估资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债，与委托评估时确定的范围一致，除申报的账外知识产权以外，中直能源及其下属公司无其他账外有形及无形资产。

四、与评估对象相关的其他重要信息

1、铁路专用线的取得

中直能源于 2009 年成立。2010 年 1 月 9 日，中直能源取得中华人民共和国铁道



部行政许可决定书【铁许准字（2010）第 029 号】，行政许可内容简述为：1、同意中直能源煤炭铁路专用线在兰新线鄯善站接轨，采用车站西端牵出线接轨方案；2、同意乌鲁木齐铁路局推荐的专用线运量和运输径路。即年运量 2015 年 100 万吨、2020 年 300 万吨；3、同意乌鲁木齐铁路局推荐的专用线主要技术标准、装车线设置方案（设 3 条装车线，尾部设 1 条牵出线，预留向乌鲁木齐方向延伸条件）和专用线运输组织方式。

中直能源取得铁路专用线的关键许可文件后，开始投资建设。后因原股东涉及原铁道部部长案件，铁路专用线项目从 2011 年 5 月停止建设。

2、天顺投资收购中直能源情况

2018 年 4 月霍尔果斯永泰股权投资有限公司（以下简称霍尔果斯永泰，该公司实质控制人为天顺投资）与中直能源原股东签订股权转让协议，中直能源 100%股权转让价格为 4,729.2 万元，收购时的财务资料（瑞华会计师事务所出具的《审计报告》（瑞华审字（2018）65010004 号））显示中直能源截止 2018 年 2 月 28 日的合并报表净资产为 1,340.88 万元。收购后霍尔果斯永泰承担并清偿中直能源 3,770.83 万元的债务。综上天顺投资收购中直能源 100%股权的现金成本合计约 8,500 万元，其中 4,729.2 万元为股权收购款，3,770.83 万元为承接债务款。

3、中直能源业务介绍

按照中直能源与中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司签订的《中直能源新疆投资有限公司煤炭铁路专用线接轨合同》接轨方案为：中直能源铁路专用线自鄯善站西端咽喉（K1646+473.06）接出，沿既有线废弃路基向西 1.7km，与兰新线并行 2km。在兰新线和兰新线接触网分区所之间穿越，上跨公路，向西进入中直能源铁路专用线场站，路线全长 9.016km。于 2019 年建成至可使用状态。

中直站内设散堆装及集装箱装车线 2 条、敞车自动化装车线 1 条、机车行走线 2 条；机车行走线尾部与筒仓装车线贯通布置。场站内建设有钢结构全封闭式煤棚（以下简称：储煤仓）一座，储煤仓占地面积为约 1.43 万平方米；场站内还建设一套煤炭筒仓装车系统可用于煤炭快速装卸。中直能源装卸场站内可以实现筒仓、散堆装和集装箱装卸。

中直能源及全资子公司中直煤炭开展铁路装卸发运收货的物流业务。2021 年 7 月之前中直煤炭通过中直能源投资建设的铁路专用线向鄯善周边贸易商、生产厂商提供各类商品（如煤炭、铝锭、石材、焦炭、金属硅、铝锭、石英石等）的铁路发运和



收货服务。

2021年上半年公司在服务周边客户过程中中直能源发现，各地贸易商纷纷前来洽谈通过其铁路专用线的疆煤外运业务，煤炭发运量占总发运量比例不断提高。管理层调查发现，新疆煤炭质量优，主要矿山为露天开采，坑口煤价低。随着近年来国家施行供给侧结构性改革关停小煤矿、淘汰落后产能，川渝地区的煤炭缺口不断放大；疆煤坑口价格低加上铁路运费后在川渝地区具有一定竞争力，川渝地区的电厂对疆煤需求旺盛，而疆煤出疆主要依靠铁路运输，运输的瓶颈在于铁路发运环节。也就是说，在疆煤的卖方市场持续前提下，谁掌握了煤炭的发运资源，就可以在竞争中胜出。

中直场站建设有筒仓装卸系统、储煤仓和场站面积大，鄯善周边其他铁路专用线由于场地限制无筒仓装卸装置只能通过敞顶箱来发运煤炭，中直场站相较周边其他专用线煤炭装卸效率高、有一定的规模效应；中直已有几年铁路发运经验，经营效率得到进一步提升。当时中直客户委托中直场站代发的煤炭系中直客户销售给下游贸易中间商的动力煤，下游贸易中间商最终销售给电厂，中直客户一般收取下游贸易中间商购煤款后购煤、委托中直发运，贸易煤业务占用中直客户自有资金少、该业务模式简单、交易对方少。中直场站临近准东煤田和吐哈煤田具有一定的区位优势，其铁路专用线通过鄯善站连接出疆大动脉的兰新线，依托其高效的装卸资产优势，整合上述各项资源禀赋后开展煤炭自营贸易业务不仅能赚取发运装卸费，而且能赚取贸易端的利润，以发挥其场站资产最大优势。

从2021年7月起中直能源及时灵活调整业务模式，逐步缩减煤炭代发业务，开拓自营煤炭贸易业务——即公司基于贸易煤客户需求比选各煤矿采购原煤，外雇汽车运输队将原煤运至公司场站储煤仓，向铁路部门请车组织发运，最终实现煤炭发运销售。中直能源根据市场需求，将自营煤炭贸易业务从原先的川渝地区客户，开拓辐射至甘肃、宁夏、湖北、江苏等地客户。

五、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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。



六、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2022 年 10 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第 15 号）
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）
- 4、《企业会计准则》（2006 年财政部令第 33 号）
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）
- 6、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年第 39 号）
- 7、其他有关的法律、法规和规章制度

（二）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——企业价值》（中评协[2018]38 号）
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）



10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）

11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）

12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）

13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）

（三）产权依据

1、委托人及被评估单位企业法人营业执照；

2、中直煤炭企业营业执照；

3、不动产权证“新（2021）鄯善县不动产权第0004207号”；

4、建设工程规划许可证“建字第652122201882246号、建字第652122201882247号、建字第652122201882250号、建字第652122201889759号、建字第652122201889760号、建字第652122201889761号、建字第652122201889762号、建字第652122202226685号”；

5、车辆行驶证；

6、主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票；

7、其他有关产权证明。

（四）取价依据

1、《工程量清单项目计量规范（2013-新疆）》；

2、《新疆抗震加固工程计价定额吐鲁番地区单位估价表（2011）》；

3、《铁路基本建设工程设计概（预）算编制办法》（TZJ1001-2017）（国铁科法（2017）30号）；

4、《铁路基本建设工程设计概（预）算费用定额》（TZJ3001-2017）（国铁科法（2017）31号）；

5、《铁路工程施工机具台班费用定额》（TZJ3004-2017）（国铁科法（2017）32号）；

6、《铁路工程基本定额》（TZJ2000-2017）（国铁科法（2017）33号）；

7、《铁路工程材料基期价格》（TZJ3003-2017）（国铁科法（2017）33号）；

8、国家铁路局关于调增铁路工程造价标准编制期综合工费单价的通知（国铁科法[2021]15号）；

9、《铁路工程预算定额（1-10册）》（TZJ2001-2017）（国铁科法（2017）33号）；



- 10、《国家铁路局关于下调铁路工程造价标准增值税税率的公告》（国铁科法〔2019〕12号）；
- 11、《铁路工程建设 2022 年第二季度主要材料价格信息》；
- 12、2022 年 10 月份吐鲁番地区建设工程材料市场价信息；
- 13、《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504号）；
- 14、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
- 15、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
- 16、《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额（2020 版）》（新建标〔2021〕11号）；
- 17、2020 版《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》；
- 18、《通用安装工程消耗量定额》（TY02-31-2015）；
- 19、2020 版《新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额》；
- 20、2020 版《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》；
- 21、《新疆建筑工程消耗量定额吐鲁番地区计价表(2011)》；
- 22、《新疆安装工程消耗量定额吐鲁番地区计价表（2011）》；
- 23、《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
- 24、新疆维吾尔自治区自然资源厅网站公布(<http://zrzyt.xinjiang.gov.cn/>)《自治区各县（市）基准地价一览表》；
- 25、鄯善县土地市场交易价格信息；
- 26、《资产评估常用数据手册》；
- 27、最新版《机电产品报价手册》；
- 28、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 29、评估基准日有效的存贷款利率；
- 30、评估基准日合并财务报表；
- 31、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 32、iFinD 同花顺资讯系统；
- 33、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；



- 34、委托评估的各类资产和负债评估申报明细表；
- 35、被评估单位管理层提供的盈利预测；
- 36、被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 37、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 38、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

八、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（一）评估方法的选择

本次评估目的是为新疆天顺供应链股份有限公司转让中直能源新疆投资有限公司股权所涉及的中直能源新疆投资有限公司股权价值提供参考，评估对象是中直能源新疆投资有限公司股东全部权益价值。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。本次评估不存在难以识别评估的资产或负债，因此本次评估适用资产基础法。

中直能源已持续经营数年，具备可持续经营的能力，可以用货币衡量其未来收益，所承担的风险可以量化，具备采用收益法评估的条件。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。因此，本次评估拟采用资产基础法和收益法。在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，



分析差异产生原因，最终确认评估值。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法和收益法进行。

（二）收益法介绍

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：

A、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

B、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和计息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去计息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

$$\text{股东全部权益价值} = \text{企业自由净现金流量折现值} - \text{计息债务} + \text{非经营性资产价值} \\ - \text{非经营性负债} + \text{溢余资产}$$

$$\text{企业自由净现金流量折现值} = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

Fi—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量

Fi=息前税后利润+折旧和摊销-资本性支出-净营运资本增加

（三）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产的估值方法简介：

1、流动资产的评估



流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收款项融资、应收账款、预付账款、其他应收款和存货等。

（1）货币资金的评估

货币资金为银行存款，对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，按核实调整后的账面值作为评估值。

（2）应收款项融资的评估

委估的应收款项融资为商业承兑汇票，对无息且未到期的承兑汇票按核实后账面值确定评估值。

（3）应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

委估应收款项主要包括应收账款、预付账款和其他应收款。应收款项的评估采用替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

（4）存货的评估

委估存货为企业于评估基准日附近购入用于自营贸易的原煤。

考虑到其流转较快，且其近期价格波动不大，账面单价与目前市场价格基本接近，本次按照核实后的账面值确定评估值。

（5）其他流动资产的评估

委估的其他流动资产为预交的增值税及其附加、土地使用税，评估人员了解会计核算流程和该项资产形成原因，按核实后账面值确定评估值。

2、长期股权投资的评估

长期股权投资作为一种资产，它是以对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期股权投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。本次对拥有控制权的长期股权投资打开评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定评估价值。

3、房屋建筑物类固定资产的评估

房屋建筑物类固定资产采用成本法评估。其中重置成本为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与评估对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价值。



基本公式：评估值=重置成本×成新率

4、设备类固定资产的评估

设备类固定资产采用成本法评估。

计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂费、安装调试费及其它合理费用组成。

5、无形资产—土地使用权的评估

采用基准地价法及市场法计算土地使用权价值。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。

基本公式：

单位面积地价=[基准地价×期日修正系数×（1±区域及个别修正系数）±开发程度修正]×年期修正

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定估价对象价值的方法。

6、长期待摊费用的评估

长期待摊费用为中直能源租赁的从鄯善站至中直场站铁路专用线占用的土地趸交租金摊余成本。评估人员获取相关土地租赁合同，查阅租金支付凭证，确认土地租金原始发生额的准确性和真实性；查阅长期待摊费用摊销计算表，确认余额的准确性，以核实后的账面值确定评估值。

7、递延所得税资产的评估

递延所得税资产均因可抵扣暂时性差异而形成。评估中在核对账账、账表的基础上，对其形成原因、具体内容进行了解分析，按核实后账面值确定评估值。

8、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。



九、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

2022年5月，天顺股份与本公司开始接洽。承接评估业务前，本公司与天顺股份采用沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，于2022年6月9日，我们与委托方正式签订以2022年3月31日为评估基准日的评估委托合同，并于2022年7月开始现场工作。后来受新疆疫情影响，工作通过远程方式继续进行。2022年10月初，天顺股份认为出具报告日期距原评估基准日3月31日过长，希望将评估基准日更改为2022年10月31日。本公司重新明确事由和新增评估事项后，与天顺股份签订了以2022年10月31日为评估基准日的补充协议。

（三）编制评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

本公司接受委托后，取得了评估基准日及前两年的必要数据，进行分析复核。在多次远程问询并得到回复后，于2022年7月28日至8月13日，本公司评估师进入现场进行调查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。对于位于鄯善场站及乌鲁木齐市办公室的主要实物资产进行现场勘察。我们主要勘察了中直铁路专用线，场站设施等主要固定资产，查看其实际使用状况。我们访谈了业务人员和企业高管，观察相关业务流程，抽查相关业务及财务单据，充分理解其业务模式。更改基准日后，我们对于现场调查日后至评估基准日的少量新增资产，我们采取抽查凭证、视频查看等方式



进行验证，并通过视频监盘了存货。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理解释资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交委托人。

十、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）宏观经济环境假设



- 1、业务覆盖的国家或区域的现行经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内，预测业务覆盖区域的银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位及其业务所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）预测假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照本项目被评估单位管理层编制并经委托人认可的盈利预测对应的业务范围与模式持续经营下去，其收益可以预测；

2、企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

3、委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；

4、委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

5、收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；

6、被评估单位生产经营成本价格无重大显著变化；

7、本次评估假设公司核心团队未来年度持续在公司任职，且不在外从事与公司业务相竞争业务；

8、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

9、假设评估对象的资本结构无重大变化；



10、无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十一、评估结论

（一）评估结论

1、收益法评估结果

截止评估基准日，采用收益法评估后，中直能源公司股东全部权益的市场价值评估值为 42,300 万元，较中直能源新疆投资有限公司账面净资产 10,906.91 万元，评估增值 31,393.09 万元，增值率 287.83%；较合并报表归属于母公司的所有者权益 15,807.11 万元，增值 26,492.89 万元，增值率 167.60%。

2、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，中直能源公司在评估基准日的总资产账面值为 43,552.96 万元，评估值为 48,753.41 万元。总负债账面值为 32,646.05 万元，评估值为 32,646.05 万元。净资产账面值为 10,906.91 万元，评估值为 16,107.36 万元，增值额 5,200.45 万元，增值率 47.68%；较合并报表归属于母公司的所有者权益 15,807.11 万元，增值 300.25 万元，增值率 1.90%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	10,157.16	10,157.16		
非流动资产	33,395.80	38,596.25	5,200.45	15.57
其中：长期股权投资净额	1,000.00	5,903.49	4,903.49	490.35
固定资产净额	30,284.11	31,830.85	1,546.74	5.11
无形资产净额	1,962.00	744.25	-1,217.75	-62.07
长期待摊费用	114.31	114.31		
资产总计	43,552.96	48,753.41	5,200.45	11.94

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动负债	28,896.05	28,896.05		
非流动负债	3,750.00	3,750.00		
负债总计	32,646.05	32,646.05		
股东全部权益价值	10,906.91	16,107.36	5,200.45	47.68

3、评估结论的选取

在评估基准日 2022 年 10 月 31 日，中直能源新疆投资有限公司的股东全部权益价值采用收益法的评估结果为 42,300 万元，采用资产基础法的评估结论为 16,107.36 万元，两者相差 26,192.64 万元，收益法结果较资产基础法结果高 162.61%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，企业核心资产为中直场站及铁路专用线的发运资源。资产基础法评估结果与实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联，其估值结果难以准确反映发运效率、人员经验及中直场站区位优势等无形资产价值，难以反映被评估单位各项资产和负债作为一个企业整体未来的综合获利能力。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小。被评估单位有较先进的筒仓装卸系统，储煤仓和场站面积大，煤炭装卸效率高、有一定的规模效应；被评估单位已有几年铁路发运经验，人员经验充足；被评估单位临近准东煤炭和吐哈煤田，其铁路专用线通过鄯善站连接出疆大动脉的兰新线，具有一定的区位优势。被评估单位整合上述各项资源禀赋后开展煤炭自营贸易业务不仅能赚取发运装卸费，而且能赚取贸易端的利润，综合获利能力较强。

根据本项目评估目的和委估资产的具体情况，经综合分析，评估人员确定以收益法评估结果作为本次经济行为的评估结果更为合理。

在评估基准日 2022 年 10 月 31 日，中直能源新疆投资有限公司的股东全部权益价值为 42,300 万元（即人民币肆亿贰仟叁佰万元）。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十二、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵以及抵质押的情形

1、目前场站内建筑物由建设工程规划许可证“建字第 652122201882246 号、建字第 652122201882247 号、建字第 652122201882250 号、建字第 652122201889759 号、建字第 652122201889760 号、建字第 652122201889761 号、建字第 652122201889762 号、建字第 652122202226685 号”证明权属，中直能源尚未办妥不动产权证；

2、中直能源于 2018 年向新疆天山农村商业银行借款，并与其签订了《质押合同》。中直能源向新疆天山农村商业银行大十字支行出质，质物为“鄯善煤炭铁路专用线”项目预期收益权，期限为 2018 年 9 月 25 日至 2023 年 9 月 24 日。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（三）由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用人以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结果进行调整。

（四）企业存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托人及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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（五）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（六）本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

（七）除非另有说明，在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对委估资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

（八）本次评估未考虑控股权及少数股权对评估结论的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、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。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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其评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2022 年 10 月 31 日至 2023 年 10 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估公司进行评估。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

十四、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 12 月 29 日。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：徐咏梅

资产评估师：冯元

2022 年 12 月 29 日