

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收购
新疆天富集团有限责任公司“三供一业”移交改造项目
供热项目涉及的相关设备及构筑物市场价值

资产评估报告

沃克森国际评报字（2023）第1340号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二三年六月十日

目 录

资产评估报告·声明	2
资产评估报告·摘要	4
资产评估报告·正文	7
一、 委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	7
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	17
九、 评估假设	18
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	21
十二、 评估报告使用限制说明	23
十三、 评估报告日	23
资产评估报告·附件	25

资产评估报告·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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

七、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。

八、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。

九、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。

新疆天富能源股份有限公司拟收购 新疆天富集团有限责任公司“三供一业”移交改造项目 供热项目涉及的相关设备及构筑物市场价值 资产评估报告摘要

沃克森国际评报字（2023）第 1340 号

新疆天富能源股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对新疆天富能源股份有限公司拟收购新疆天富集团有限责任公司“三供一业”移交改造项目供热项目经济行为涉及的相关设备及构筑物在 2023 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

新疆天富能源股份有限公司拟收购新疆天富集团有限责任公司“三供一业”移交改造项目供热项目资产，本经济行为已经新疆天富能源股份有限公司 2022 年 2 月 28 日召开的第七届董事会第十三次会议审议通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为新疆天富能源股份有限公司拟收购新疆天富集团有限责任公司“三供一业”移交改造项目供热项目涉及的相关设备及构筑物市场价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的新疆天富集团有限责任公司于评估基准日申报的所有资产。

账面审计情况：

本次评估范围内的固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表中第 1 项八师其他三供一业（供热）-二次网、固定资产—机器设备评估明细表第 1 项板式换热器，经新疆忠信有限责任会计师事务所审计并出具《新疆天富集团有限责任公司

司八师其他国有企业职工家属区“三供一业”（供热）分离移交改造项目竣工财务决算专项审计报告》（新忠会专字[2021]108号）；固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表中第2项铁路地区职工家属区“三供一业”供热分离移交改造项目，经新疆鑫丰润会计师事务所（普通合伙）出具的《石河子铁路地区职工家属区（供热）分离移交改造项目财务竣工决算专项审计报告》（鑫丰润专审字[2022]第097号），以上两本竣工财务决算专项审计报告的基准日分别为2021年11月24日、2022年3月31日。新疆天富集团有限责任公司就以上两项资产的入账时间为2022年4月，截至评估基准日2023年5月31日，未对评估基准日2023年5月31日时的账面净值进行审计。

本次评估范围内的固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表中第3项、固定资产-机器设备评估明细表中第2-8项为中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司无偿划入资产，新疆天富集团有限责任公司按移交资产的账面情况于2022年4月入账，未对评估基准日2023年5月31日时账面情况进行审计。

综上，本次评估固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表第1-2项、固定资产-机器设备评估明细表第1项资产账面原值已经审计，账面净值未经审计；固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表第3项、固定资产-机器设备评估明细表第2-8项资产账面原值及账面净值未经审计。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023年5月31日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日2023年5月31日，新疆天富能源股份有限公司拟收购新疆天富集团有限责任公司“三供一业”移交改造项目供热项目纳入评估范围内的资产账面价值为5,893.39万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：在

持续使用前提下，新疆天富能源股份有限公司拟收购新疆天富集团有限责任公司“三供一业”移交改造项目供热项目涉及的资产市场价值为 6,438.26 万元，增值额为 544.87 万元，增值率为 9.25%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 5 月 31 日起至 2024 年 5 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

新疆天富能源股份有限公司拟收购 新疆天富集团有限责任公司“三供一业”移交改造项目 供热项目涉及的相关设备及构筑物市场价值 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2023）第 1340 号

新疆天富能源股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对新疆天富能源股份有限公司拟收购新疆天富集团有限责任公司移交改造项目供热项目经济行为涉及的相关设备及构筑物在 2023 年 5 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、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：新疆天富能源股份有限公司

法定住所：新疆石河子市北一东路 2 号

经营场所：新疆石河子市北一东路 2 号

法定代表人：刘伟

注册资本：115,141.5017 万人民币

主要经营范围：煤炭销售（不在北京地区开展实物煤的交易、储运活动）；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；建筑材料、建筑防水卷材产品、润滑油销售（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）

（二） 产权持有人概况

1. 公司登记事项

名称： 新疆天富集团有限责任公司

法定住所： 新疆石河子市 52 小区北一东路 2 号

经营场所： 新疆石河子市 52 小区北一东路 2 号

法定代表人： 刘伟

注册资本： 174,137.81 万人民币

经营范围： 以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；电力能源资产运营；企业管理咨询服务；商务信息咨询服务（金融信息除外）；信息技术咨询服务；房屋租赁；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工业设备维护技术服务、技术转让、设备维修、设备租赁；节能技术推广服务；金属表面处理及热处理加工（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）

（三） 委托人与产权持有人的关系

委托人新疆天富能源股份有限公司是产权持有人新疆天富集团有限责任公司的一级子公司。

（四） 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构

或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

新疆天富能源股份有限公司拟收购新疆天富集团有限责任公司“三供一业”移交改造项目供热项目，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及的相关设备及构筑物在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经新疆天富能源股份有限公司 2022 年 2 月 28 日召开的第七届董事会第十三次会议审议通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，本次经济行为涉及的财务数据审计情况：

本次评估范围内的固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表中第 1 项八师其他三供一业（供热）-二次网、固定资产—机器设备评估明细表第 1 项板式换热器，经新疆忠信有限责任会计师事务所审计并出具《新疆天富集团有限责任公司八师其他国有企业职工家属区“三供一业”（供热）分离移交改造项目竣工财务决算专项审计报告》（新忠会专字[2021]108 号）；固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表中第 2 项铁路地区职工家属区“三供一业”供热分离移交改造项目，经新疆鑫丰润会计师事务所（普通合伙）出具的《石河子铁路地区职工家属区（供热）分离移交改造项目财务竣工决算专项审计报告》（鑫丰润专审字[2022]第 097 号），以上两本竣工财务决算专项审计报告的基准日分别为 2021 年 11 月 24 日、2022 年 3 月 31 日。新疆天富集团有限责任公司就以上两项资产的入账时间为 2022 年 4 月，截至评估基准日 2023 年 5 月 31 日，未对评估基准日 2023 年 5 月 31 日时的账面净值进行审计。

本次评估范围内的固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表中第 3 项、

固定资产-机器设备评估明细表中第 2-8 项为中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司无偿划入资产,新疆天富集团有限责任公司按移交资产的账面情况于 2022 年 4 月入账,未对评估基准日 2023 年 5 月 31 日时账面情况进行审计。

综上,本次评估固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表第 1-2 项、固定资产-机器设备评估明细表第 1 项资产账面原值已经审计,账面净值未经审计;固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表第 3 项、固定资产-机器设备评估明细表第 2-8 项资产账面原值及账面净值未经审计。

(一) 评估对象

本资产评估报告评估对象为新疆天富能源股份有限公司拟收购新疆天富集团有限责任公司“三供一业”移交改造项目供热项目涉及的相关设备及构筑物市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的新疆天富集团有限责任公司于评估基准日申报的所有资产。

截至评估基准日 2023 年 5 月 31 日,纳入本次评估范围的资产账面价值为 5,893.39 万元,评估范围内各类资产的账面价值见下表:

单位:人民币万元

资产类型	资产	2023年5月31日
构筑物及其他辅助设施	八师其他三供一业(供热)-二次网	4,568.35
	铁路地区职工家属区“三供一业”供热分离移交改造项目	1,047.58
	石河子铁路地区既有热网接入地方集中供热管网	69.11
机器设备	板式换热器	157.55
	石河子热网地沟	21.09
	石河子热网地沟	22.07
	石铁小音教室热网	0.12
	石河子热网地沟	1.73
	石住宅配套热网	0.05
	石住宅热网	0.41
	石住宅室外暖气地沟	5.33
	固定资产	5,893.39

注:本次评估范围内的固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表中第 1 项八师其他

三供一业（供热）-二次网、固定资产—机器设备评估明细表第 1 项板式换热器，经新疆忠信有限责任会计师事务所审计并出具《新疆天富集团有限责任公司八师其他国有企业职工家属区“三供一业”（供热）分离移交改造项目竣工财务决算专项审计报告》（新忠会专字[2021]108 号）；固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表中第 2 项铁路地区职工家属区“三供一业”供热分离移交改造项目，经新疆鑫丰润会计师事务所（普通合伙）出具的《石河子铁路地区职工家属区（供热）分离移交改造项目财务竣工决算专项审计报告》（鑫丰润专审字[2022]第 097 号），以上两本竣工财务决算专项审计报告的基准日分别为 2021 年 11 月 24 日、2022 年 3 月 31 日。新疆天富集团有限责任公司就以上两项资产的入账时间为 2022 年 4 月，截至评估基准日 2023 年 5 月 31 日，未对评估基准日 2023 年 5 月 31 日时的账面净值进行审计。

本次评估范围内的固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表中第 3 项、固定资产-机器设备评估明细表中第 2-8 项为中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司无偿划入资产，新疆天富集团有限责任公司按移交资产的账面情况于 2022 年 4 月入账，未对评估基准日 2023 年 5 月 31 日时账面情况进行审计。

综上，本次评估固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表第 1-2 项、固定资产-机器设备评估明细表第 1 项资产账面原值已经审计，账面净值未经审计；固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表第 3 项、固定资产-机器设备评估明细表第 2-8 项资产账面原值及账面净值未经审计。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

新疆天富集团有限责任公司未申报表外资产。

（四）引用其他机构报告

1.本资产评估报告引用了新疆华域建设工程项目管理咨询有限公司出具的《八师其他国有企业职工家属区“三供一业”（供热）分离移交改造项目评审报告》（财评审字[2020]571 号）中的资产移交使用价值。

2.本资产评估报告引用了新疆忠信有限责任会计师事务所出具的《新疆天富集团有限责任公司八师其他国有企业职工家属区“三供一业”（供热）分离移交改造项目竣工财务决算专项审计报告》（新忠会专字[2021]108 号）中的资产移交使用价值。

3.本资产评估报告引用了新疆华域建设工程项目管理咨询有限公司出具的

《石河子铁路地区职工家属区“三供一业”（供热）分离移交改造项目施工评审报告》中的工程量明细。

4 本资产评估报告引用了新疆鑫丰润会计师事务所（普通合伙）出具的《石河子铁路地区职工家属区（供热）分离移交改造项目财务竣工决算专项审计报告》（鑫丰润专审字[2022]第 097 号）中的工程量明细。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2023 年 5 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法

规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1. 《600509-天富能源-2022-03-01-新疆天富能源股份有限公司关于拟收购关联方新疆天富集团有限责任公司“三供一业”移交改造项目资产暨关联交易的公告》；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
5. 《中华人民共和国证券法》；
6. 《国有资产评估管理办法》；
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
13. 《资产评估行业财政监督管理办法》；
14. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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——利用专家工作及相關报告》（中评协【2017】35号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
15. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》中评协(2019) 39号。

（四）权属依据

1. 建设工程施工合同；
2. 《“三供一业”石河子铁路地区电力资产移交协议》；
3. 机器设备采购合同；
4. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日资产台账；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
 - （3）企业提供的由第三方机构出具的评审报告和财务专项审计报告。
2. 国家有关部门发布的资料
 - （1）广材网价格信息（2023年4月）（报告日最新材料价格）
3. 资产评估机构收集的资料
 - （1）广联达云计价数据库；

- (2) 《资产评估常用数据与参数手册》第二版；
- (3) 评估专业人员勘查记录资料；
- (4) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (5) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

(1) 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 评估方法适用条件

(1) 收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

(2) 市场法

市场法也称比较法、市场比较法，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。

(3) 成本法

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

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

(1) 收益法适用性分析：

考虑到本次委托评估对象为单项资产，不能独立产生现金流，故无法采用收益法进行评估。

(2) 市场法适用性分析：

本次委估的资产为新疆天富能源股份有限公司拟收购新疆天富集团有限责任公司“三供一业”移交改造项目供热项目涉及的相关设备及构筑物，难以在公开市场上找到规模体量及资产内容可比的“三供一业”移交改造项目供热项目，故无法采用市场法进行评估。

(3) 成本法适用性分析

考虑委托评估的各类资产竣工结算日期距基准日较近，且能够履行勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取成本法对评估对象进行评估。

(二) 评估方法具体操作思路

1. 成本法评估操作思路

(1) 构筑物及其他辅助设施

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

(2) 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估调查

1. 指导委托人、产权持有人等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 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的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，

同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，产权持有人及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 假设国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

3. 假设无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

4. 假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 评估结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用成本法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2023 年 5 月 31 日，新疆天富集团有限责任公司纳入评估范围内的资产账面价值为 5,893.39 万元，评估值 6,438.26 万元，增值额为 544.87 万元，增值率为 9.25%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

资产类别	资产名称	账面价值	含增值税 评估价值	增减值	增值率%
固定资产- 构筑物及 其他辅助 设施	八师其他三供一业（供热）-二次网	4,568.35	5,049.74	481.40	10.54
	铁路地区职工家属区“三供一业” 供热分离移交改造项目	1,047.58	1,111.17	63.60	6.07
	石河子铁路地区既有热网 接入地方集中供热管网	69.11	69.11	-	-
机器设备	板式换热器	157.55	157.43	-0.12	-0.08
	石河子热网地沟	21.09	21.09	-	-
	石河子热网地沟	22.07	22.07	-	-
	石铁小音教室热网	0.12	0.12	-	-
	石河子热网地沟	1.73	1.73	-	-
	石住宅配套热网	0.05	0.05	-	-
	石住宅热网	0.41	0.41	-	-
	石住宅室外暖气地沟	5.33	5.33	-	-
资产合计		5,893.39	6,438.26	544.87	9.25

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

(二) 评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 5 月 31 日起至 2024 年 5 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现

日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 本次评估引用了新疆华域建设工程项目管理咨询有限公司出具的《八师其他国有企业职工家属区“三供一业”（供热）分离移交改造项目评审报告》（财评审字[2020]571号）、《石河子铁路地区职工家属区“三供一业”（供热）分离移交改造项目施工评审报告》中的工程量明细；引用了新疆忠信有限责任会计师事务所出具的《新疆天富集团有限责任公司八师其他国有企业职工家属区“三供一业”（供热）分离移交改造项目竣工财务决算专项审计报告》（新忠会专字[2021]108号）、引用了新疆鑫丰润会计师事务所（普通合伙）出具的《石河子铁路地区职工家属区（供热）分离移交改造项目财务竣工决算专项审计报告》（鑫丰润专审字[2022]第097号）中的资产移交使用价值。

2. 本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效

的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

3. 评估基准日时，固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表中第 1 项八师其他三供一业（供热）-二次网、固定资产-机器设备评估明细表中第 1 项板式换热器处于租约期内，新疆天富集团有限责任公司作为甲方出租人与乙方承租人新疆天富能源股份有限公司签订《三供一业供热项目资产组租赁协议》，协议约定：“租赁期为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日”，“甲方转让，应提前 1 个月前书面通知乙方，在同等条件下，乙方享有优先购买权。如乙方自接到甲方书面通知后的 1 个月内未就行使优先购买权明确书面答复甲方的，视为乙方放弃优先购买权。”本次评估未考虑委估资产处于租约期内的影响，提请报告使用者注意。

4. 固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表中第 3 项石河子铁路地区既有热网接入地方集中供热管网、固定资产-机器设备评估明细表中第 2-8 项为中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司乌鲁木齐供电段无偿移交给新疆天富集团有限责任公司，产权持有人仅有移交清单，且上述资产建成于 1987 年至 2015 年，建成年限较远，建设时的施工资料及竣工资料等均无法取得。根据移交清单，该资产属于供热配套设施，详细内容为集中供热管网、热网地沟、暖气地沟等，评估人员通过勘察难以确定其耗材数量及规格型号，且因其金额较小，仅占本次供热移交项目的 2.03%，故本次评估按照账面价值并进行保留，提请报告使用者注意。

5. 本次评估取价依据参考《石河子市建材信息价格》，因该建材信息价格数据更新具有一定滞后性，截至评估报告日 2023 年 6 月 10 日，石河子地区最新建材信息价格为 2023 年 4 月版，故本次评估取价参考报告日最新版本信息价即《石河子市建材信息价格（2023 年 4 月）》。

6. 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市场价值，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。

7. 本次评估结论包含增值税，提请报告使用者注意。

8. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市

场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

9. 本评估报告是在委托人及产权持有人所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有人负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

10. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有人生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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. 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。

4. 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。

十三、 评估报告日

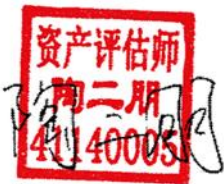
本评估报告日为 2023 年 6 月 10 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



中国·北京



资产评估师签名: _____



资产评估师签名: _____

二〇二三年六月十日