

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资产涉及的  
新疆天富现代服务有限公司所属145、146团场

供热、供水实物资产全部权益

# 资产评估报告

同致信德评报字（2024）第030045号

共二册 第一册

第一册 资产评估报告书

第二册 资产评估说明



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二四年十一月六日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1142020054202400682
合同编号:	2024PG-030025号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	同致信德评报字(2024)第030045号
报告名称:	新疆天富能源股份有限公司拟收购资产涉及的新疆天富现代服务有限公司所属145、146团场供热、供水实物资产全部权益
评估结论:	77,768,800.00元
评估报告日:	2024年11月06日
评估机构名称:	同致信德(北京)资产评估有限公司
签名人员:	夏军民 (资产评估师) 会员编号: 65000268 冯万宾 (资产评估师) 会员编号: 65190011
 (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。

备案回执生成日期: 2024年11月15日

# 目 录

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 .....	10
四、价值类型 .....	16
五、评估基准日 .....	16
六、评估依据 .....	16
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	23
九、评估假设 .....	24
十、评估结论及增减值原因分析 .....	25
十二、评估报告使用限制说明 .....	27
十三、资产评估报告日 .....	27
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	27
资产评估报告附件 .....	29

# 声 明

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

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。

## 资产评估报告摘要

新疆天富能源股份有限公司拟收购资产涉及的  
新疆天富现代服务有限公司所属 145、146 团场供热、供水实物  
资产全部权益

# 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正确理解及使用评估结论，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（以下简称：天富能源公司）的委托，对评估对象为新疆天富能源股份有限公司拟收购资产涉及的新疆天富现代服务有限公司所属 145、146 团场供热、供水资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。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：委托人为天富能源公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、产权持有人：新疆天富现代服务有限公司

三、评估目的：为新疆天富能源股份有限公司拟收购资产涉及的新疆天富现代服务有限公司持有供热、供水资产全部权益提供价值参考依据。

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收购资产涉及的新疆天富现代服务有限公司所属 145、146 团场供热、供水资产全部权益。

评估范围为新疆天富现代服务有限公司提供的资产评估申报表所列示的资产。

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 2024 年 10 月 31 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日。

七、评估方法：成本法。

## 八、评估结论：

采用成本法评估，截止评估基准日，新疆天富能源股份有限公司拟收购资产涉及的新疆天富现代服务有限公司持有供热、供水、实物资产全部权益账面价值为 7,182.52 万元，评估值为 7,776.88 万元（大写：人民币柒仟柒佰柒拾陆万捌仟捌佰元整），增值 594.36 万元，增值率为 8.28%。

注：本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价。

### 特别事项说明：

1、新疆天富现代服务有限公司申报的资产，由无偿划拨取得，新疆天富现代服务有限公司未能提供工程建设的前期资料、工程建设预决算资料及购置发票。提供了多次划转文件：（1）《关于将泽众水务持有的团场“三供一业”资产负债整体划转至现代服务的通知》（新疆生产建设兵团第八师国有资产监督管理委员会文件师国资发【2020】55 号）；（2）《关于将泽众水务“三供一业”资产整体划转至现代服务的决定》（新疆天富集团有限责任公司文件天富集团司发【2020】77 号）。

2、车辆新 CA8025、新 C24696、新 C22570、新 C6A27 登记权利人为石河子泽众水务有限公司，资产划转后新疆天富现代服务有限公司未进行变更登记。

3、申报评估的房屋均未办理房屋所有权证，产权持有人提供了划拨文件，建筑面积由评估人员与产权持有人派出人员进行实测并由产权持有人申报。



## 资产评估报告正文

新疆天富能源股份有限公司拟收购资产涉及的  
新疆天富现代服务有限公司所属145、146团场供热、供水  
实物资产全部权益  
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，采用成本法，按照必要的评估程序，对评估对象为新疆天富能源股份有限公司拟收购资产涉及的新疆天富现代服务有限公司所属 145、146 团场供热、供水资产全部权益在 2024 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

企业名称：新疆天富能源股份有限公司（以下简称“天富能源公司”）

法定住所：新疆石河子市北一东路 2 号

法定代表人：刘伟

注册资本：137903.2607 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

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

企业名称：新疆天富现代服务有限公司（以下简称“现代服务公司”）

法定住所：新疆石河子市城区 23 小区北三路 73 号

法定代表人：宋强

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资金：500 万人民币

经营范围：许可项目：建筑物拆除作业（爆破作业除外）；城市配送运输服务（不含危险货物）；特种设备安装改造修理；住宅室内装饰装修；烟草制品零售；保安服务；建设工程施工；住宿服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；园区管理服务；餐饮管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；市政设施管理；家政服务；会议及展览服务；花卉种植；树木种植经营；住房租赁；非居住房地产租赁；道路货物运输站经营；城市公园管理；农副产品销售；金属工具制造；金属结构制造；打字复印；广告制作；小微型客车租赁经营服务；机械设备租赁；机动车修理和维护；家具安装和维修服务；单用途商业预付卡代理销售；汽车装饰用品销售；机械设备销售；汽车零配件零售；保温材料销售；日用百货销售；文具用品零售；办公用品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食用农产品零售；鞋帽零售；服装服饰零售；消防器材销售；居民日常生活服务；热力生产和供应；五金产品零售；机械零件、零部件销售；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营（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）。

### （三）委托人和产权持有人关系

委托人为资产收购方，产权持有人为资产出让方

### （四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

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

## 二、评估目的

根据《中共新疆天富能源股份有限公司委员会 2024 年第十次党委会（扩大）会议纪要（2024 年 9 月 26 日）》，本次评估为新疆天富能源股份有限公司拟收购资产涉及的新疆天富现代服务有限公司拥有供热、供水实物资产提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象为新疆天富能源股份有限公司拟收购资产涉及的新疆天富现代服务有限公司拥有供热、供水实物资产全部权益。

#### (二) 评估范围

评估范围是截止 2024 年 10 月 31 日现代服务公司申报评估的供热、供水实物资产。账面资产类型及金额如下：

##### 1、房屋建筑（构）物

##### (1) 房屋建筑物

##### ①法律权属状况

纳入本次评估范围的房屋通过划转至现代服务公司，产权持有人已提供了划转关文件，评估范围的房屋为现代服务公司申报的、位于新疆生产建设兵团第八师 145 团、146 团换热站，锅炉房及井房共 70 项房屋建筑物，其中 61 项在使用状态，6 项在闲置状态，3 项已拆除，所有房屋均未办理《房屋所有权证》。

根据产权持有人提供的说明并经评估人员核查，截止评估基准日，现代服务公司申报评估的房屋不存在抵押、涉诉等事项。

##### ②经济状况

纳入本次评估范围的房屋建筑物，建成于 1981 年 10 月至 2017 年 8 月，账面原值 36,164,504.00 元，账面净值 29,276,233.86 元。

##### ③物理状况

纳入本次评估范围的房屋建筑物，在用的房屋建筑物保养一般，个别的已拆除无实物。

纳入本次评估范围的房屋，建筑面积，建筑结构及实际建成年月如下：

序号	建筑物名称	技术经济状况	实际建成年月	建筑结构	计量单位	建筑面积/容积
	<b>房屋及构筑物（145 团、146 团供热）</b>					
1	义乌热力交换站(共两层,二层小部分)	使用	2015 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	430.14
2	世纪华庭热力交换站	使用	2015 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	253.45
3	一小热力交换站（三层）	使用	2006 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	369
4	一小南侧热力交换站	使用	2015 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	249.4
5	北泉路热力交换站	使用	2012 年 5 月	彩钢房	m <sup>2</sup>	151.2
6	军垦热力交换站	使用	1997 年 5 月	砖混	m <sup>2</sup>	262.5

7	中心农贸市场热力交换站	使用	2011 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	194.36
8	植保厂热力交换站	使用	2011 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	349.76
9	大学实验场热力交换站	使用	2015 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	408.1
10	龙泉锅炉房热力交换站	使用	2008 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	50.4
11	龙泉热力交换站	使用	2011 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	244
12	鲁新热力交换站	使用	2002 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	285.22
13	阳光水水热力交换站（二层）	使用	2012 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	450
14	明珠热力交换站	使用	2008 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	240
15	明珠 71 号楼热力交换站（在地下室）	使用	2011 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	22.68
16	中影热力交换站	使用	2015 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	416.24
17	阳光汽水热力交换站	使用	2008 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	652.05
18	十二中热力交换站	使用	2014 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	378.84
19	商务中心热力交换站	使用	2013 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	367.5
20	首站热力交换站	使用	2002 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	285.6
21	首站热力交换站宿舍	使用	2002 年 5 月	砖混	m <sup>2</sup>	26.58
22	首站热力交换站井房	使用	2002 年 5 月	砖混	m <sup>2</sup>	8.4
23	首站热力交换站库房	使用	2015 年 5 月	砖混	m <sup>2</sup>	24.6
24	高新园区热力交换站	使用	2002 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	190.95
25	中汇热力交换站（在地下室）	使用	2011 年 5 月	彩钢板	m <sup>2</sup>	30
26	机关热力交换站	使用	2017 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	264.448
27	工业园区热力交换站	使用	2006 年 8 月	框架	m <sup>2</sup>	165.2
28	绥来驿热力交换站	使用	2017 年 8 月	框架	m <sup>2</sup>	403.1
29	百翠苑热力交换站	使用	2012 年 8 月	框架	m <sup>2</sup>	373.55
30	石莲家园热力交换站	使用	2014 年 9 月	框架	m <sup>2</sup>	195.8
31	华泰一期热力交换站	使用	2013 年 9 月	框架	m <sup>2</sup>	393.42
32	大庙村一期热力交换站	使用	2012 年 9 月	框架	m <sup>2</sup>	265.72
33	大庙村四期热力交换站	使用	2013 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	254.54
34	泉水花园换热站	使用	2010 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	177.12
35	一级客运公司热力交换站	使用	2016 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	367.784
36	华泰二期热力交换站	使用	2015 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	380
37	医院西侧热力交换站	使用	2016 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	358.5
38	中溢世界城热力交换站	使用	2015 年 5 月	框架	m <sup>2</sup>	346.5
39	天竺佳苑热力交换站	使用	2012 年 10 月	框架	m <sup>2</sup>	267.4
	<b>房屋及构筑物(145 团、146 团供排水)</b>					
40	机关井房	使用	1993 年 10 月	砖混	m <sup>2</sup>	67.76
41	植保厂井房	使用	1983 年 10 月	砖混		42.30
42	包装材料厂井房	使用	1994 年 10 月	砖混		8.00
43	糖果厂井房	使用	1994 年 5 月	砖混		13.32
44	石河子饭店井房	已拆	1982 年 5 月	双彩板房	m <sup>2</sup>	
45	南京路井房	使用	1981 年 10 月	双彩板房	m <sup>2</sup>	11.88
46	农业园区 8 号井井房	使用	1986 年 10 月	砖混	m <sup>2</sup>	33.75
47	北京路井房	使用	1990 年 10 月	砖混	m <sup>2</sup>	23.22

48	扎花厂井房	使用	1991 年 10 月	砖混	m <sup>2</sup>	60.30
49	葡萄酒厂井房	使用	2017 年 10 月	双彩板房	m <sup>2</sup>	37.10
50	工业园区井房	使用	1984 年 10 月	砖混	m <sup>2</sup>	28.35
51	龙泉井井房	使用	2009 年 10 月	砖混	m <sup>2</sup>	19.32
52	农业园区 9 号井井房	使用	1998 年 10 月	砖混	m <sup>2</sup>	26.66
53	农业园区 9 号井井房	使用	1998 年 5 月	双彩板房	m <sup>2</sup>	27.90
54	蔬菜二站井井房	使用	2000 年 5 月	砖混	m <sup>2</sup>	9.30
55	纪念碑井井房	使用	1985 年 5 月	砖混	m <sup>2</sup>	19.74
56	明珠花园井井房	使用	2012 年 5 月	砖混	m <sup>2</sup>	16.00
57	阳光花园井井房	使用	2010 年 10 月	砖混	m <sup>2</sup>	21.93
58	泉水花园井井房	使用	2007 年 10 月	砖混	m <sup>2</sup>	16.00
59	军垦井房	已拆	1994 年 10 月	砖混	m <sup>2</sup>	
60	种畜队井井房	使用	1995 年 10 月	砖混		24.00
61	工三连井房	已拆	1985 年 5 月	双彩板房	m <sup>2</sup>	
62	老锅炉房	闲置	2011 年 10 月	框架	m <sup>2</sup>	388.50
63	老锅炉房水处理间	闲置	2011 年 10 月	框架	m <sup>2</sup>	168.00
64	锅炉房	闲置	2017 年 10 月	框架	m <sup>2</sup>	294.50
65	配电室	闲置	2017 年 10 月	砖混	m <sup>2</sup>	92.00
66	引风机房	闲置	2017 年 10 月	钢结构	m <sup>2</sup>	224.51
67	耳房	闲置	2017 年 10 月	彩钢板	m <sup>2</sup>	276.80
68	大泉沟锅炉房	在用	2002 年 10 月	框架	m <sup>2</sup>	196.00
69	大泉沟锅炉房耳房	在用	2002 年 10 月	框架	m <sup>2</sup>	98.00
70	锅炉房操作间	在用	2002 年 10 月	砖混	m <sup>2</sup>	28.00

## (2) 构筑物及其他辅助设施

### ①法律权属状况

本次评估范围的构筑物及其他辅助设施通过划转至现代服务公司，产权持有人已提供了相关文件，评估范围的构筑物及其他辅助设施为现代服务公司申报的，位于新疆生产建设兵团第八师 145 团、146 团构筑物及其他辅助设施共 9 项。

根据产权持有人提供的说明并经评估人员核查，截止评估基准日，现代服务公司申报评估的构筑物及其他辅助设施不存在抵押、涉诉等事项。

### ②经济状况

纳入本次评估范围的构筑物及其他辅助设施，建成于 1982 年 8 月至 2019 年 10 月，账面原值 255,340.00 元，账面净值 73,780.00 元。截止评估基准日，现代服务公司申报评估的构筑物名称水塔 146 由 146 团扎花厂使用，其他的已闲置并淘汰不再使用或已拆除无实物，详见评估明细表。

### ③物理状况

纳入本次评估范围的构筑物及其他辅助设施，有实物的保留完好保养一般，个别水

塔做了外观美化。

构筑物及其他辅助设施，建筑结构，高度或厚度及实际建成年月如下：

序号	建筑物名称	结构	建成日期	高度或厚度	计量单位	数量
1	机关水塔	砖混	1993 年 8 月	33.00	座	1
2	糖果厂水塔	砖混	1994 年 9 月	20.00	座	1
3	石河子饭店水塔	砖混	1982 年 8 月	20.00	座	1
4	扎花厂水塔	砖混	1991 年 5 月	20.00	座	1
5	军垦水塔	砖混	1994 年 5 月		座	1
6	工三连水塔	砖混	1985 年 9 月		座	1
7	水塔 146	砖混	1985 年 9 月	33.00	座	1
8	包装厂水塔	砖混	1994 年 6 月	20.00	座	1
9	机井（60 号）	钢管井	2019 年 10 月	100.00	m	1

### （3）管道和沟槽

#### ①法律权属状况

本次评估范围的管道和沟槽通过划转至现代服务公司，产权持有人已提供了相关文件，评估范围的管道和沟槽为现代服务公司申报的、位于新疆生产建设兵团第八师 145 团、146 团的供热管网、供排水管网，共 2 项。

#### ②经济状况

纳入本次评估范围的管道和沟槽建成于 2016 年 8 月，账面原值 20,598,438.00 元，账面净值 14,225,271.59 元。

#### ③物理状况

纳入本次评估范围的供热管网长度约为 10751 米，采用聚乙烯外护、聚氨酯保温管，供排水管网长度约为 8056 米，采用 PE 管等，处于在用状态，基本信息如下：

序号	名称	长度 (m)	槽深 (m)	沟宽*沟厚 (mm*mm) 管径*壁厚 (mm*mm)	材质	铺设方式	建成年月
1	145、146 供热管网	10751	1.8	φ100-φ600	聚乙烯外护、聚氨酯保温管	直埋双管	2016 年 8 月
2	145、146 供排水管网	8056	1.8	φ50-φ300	PE	直埋单管	2016 年 8 月

## 2、机器设备

### （1）设备

#### ①法律权属状况

本次评估范围的设备通过划转至现代服务公司，产权持有人已提供了相关文件，评

估范围的设备为现代服务公司申报的、位于新疆生产建设兵团第八师 145 团、146 团换热站、锅炉及井房的设备。

据产权持有人提供的说明并经评估人员核查，截止评估基准日，现代服务公司申报评估的设备不存在抵押、涉诉等事项。

### ②经济状况

本次评估范围的设备有板式换热器、循环水泵，补水泵、水处理设备、水箱、PLC 控制柜、电源进线柜、电容补偿柜、低压配电柜、监控通信设备等共 562 台套，截止评估基准日，账面原值 57,465,374.00 元，账面净值 28,110,489.78 元，除 146 团的燃煤锅炉已淘汰报废，其他设备在用。

### ③物理状况

截止评估基准日，现代服务公司申报评估的设备部件齐全，日常维护保养及时，使用正常。

## (2) 车辆

### ①法律权属状况

本次评估范围的车辆通过划转至现代服务公司，产权持有人已提供了相关文件，并提供登记证、行驶证，评估范围的设备为现代服务公司申报的共计 4 辆车。车辆新 CA8025、新 C24696、新 C22570、新 C6A27 登记权利人为石河子泽众水务有限公司，资产划转后新疆天富现代服务有限公司未进行变更登记。

截止评估基准日，现代服务公司申报评估的车辆齐全，日常维护保养及时，使用正常。

### ②经济状况

本次评估范围的车辆分别为福田牌轻型载货越野车、江铃福特牌大型普通客车、程力威牌清洗吸污车、长城牌轻型货车供水抢险车等，购置于 2014 年 3 月至 2018 年 4 月，账面原值 636,142.00 元，账面净值 114,278.26 元。

截止评估基准日，现代服务公司申报评估的车辆自用，非运营，也不存在抵押、涉诉等事项。

### ③物理状况

纳入评估范围的车辆保养一般，除程力威牌清洗吸污车闲置外，其余 3 辆在使用。

本次评估范围的车辆，无车险及检测逾期状况，车辆基本信息如下：

序	车辆牌号	车辆名称	品牌型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期
---	------	------	------	------	------	----	------



号							
1	新 CA8025	福田牌轻型载货越野车	福田牌 BJ2037Y3MOV	北汽福田	辆	1	2014 年 3 月
2	新 C24696	江铃福特牌大型普通客 车	江铃全顺牌 JX6651T-N5	江铃福特	辆	1	2018 年 4 月
3	新 C22570	程力威牌清洗吸污车	程力威 CLW5150GQWD4	湖北程力汽车	辆	1	2015 年 6 月
4	新 C6A27	长城牌轻型货车供水抢 险车	长城牌 CC1031PA25	长城汽车股份 有限公司	辆	1	2016 年 6 月

### (3) 电子设备

#### ①法律权属状况

本次评估范围的电子设备部分通过划转至现代服务公司，产权持有人已提供了相关文件，部分由现代服务公司购置，现代服务公司办公使用。

#### ②经济状况

本次评估范围的电子设备有电脑、打印机、文件柜、办公桌、沙发、办公椅共 23 项，购置于 2014 年 6 月至 2024 年 10 月，账面原值 37,956.92 元，账面净值 25,106.53 元。

#### ③物理状况

纳入评估范围的电子设备均在使用中。

纳入本次评估范围的电子设备规格型号，生产厂家及购置日期如下：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期
	电子设备 (1-15)					
1	电脑	扬天 M620	联想	台	1	2016 年 7 月
2	电脑	扬天 M4601	联想	台	1	2014 年 6 月
3	电脑	扬天 M620	联想	台	1	2016 年 7 月
4	打印复印一体机	HP M203D	惠普	台	1	2014 年 6 月
5	办公桌	1.4 米	地产	台	1	2014 年 6 月
6	办公桌	1.4 米	地产	台	1	2014 年 6 月
7	办公桌	1.4 米	地产	台	1	2014 年 6 月
8	办公椅	木质	地产	台	1	2014 年 6 月
9	沙发	木质	地产	台	1	2014 年 6 月
10	办公桌	1.4 米	地产	台	1	2014 年 6 月
11	办公桌	1.4 米	地产	台	1	2014 年 6 月
12	办公椅	木质	地产	台	1	2014 年 6 月
13	电脑	扬天 M4601	联想	台	1	2014 年 6 月
14	打印复印一体机	HP M203D	惠普	台	1	2014 年 6 月
15	文件柜	铁质	吉祥祥	台	1	2014 年 6 月

16	复印机			台	1	2019年9月
17	电脑	联想, 启天 M430	联想	台	2	2021年7月
18	打印机	惠普 P1108	惠普	台	2	2021年7月
19	打印机	惠普 1108	惠普	台	1	2023年12月
20	电子计算机-兼容机	13-10100P/16G/500G	联想	台	1	2023年12月
21	电子计算机-兼容机	13-10100P/16G/500G	联想	台	1	2023年12月
22	打印机	hp1108	惠普	台	1	2024年1月
23	格力空调		格力	台	1	2024年10月

纳入评估范围的资产与资产评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

#### 四、价值类型

(一) 本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值类型定义：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(三) 价值类型选取的理由：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 2024 年 10 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：为确切地反映评估对象的市场价值，有利于本项目经济行为的顺利实现，新疆天富能源股份有限公司确定本项目资产评估基准日为 2024 年 10 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

1. 《中共新疆天富能源股份有限公司委员会 2024 年第十次党委会（扩大）会议》纪要（2024 年 9 月 26 日）。

##### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；

2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号，2023 年 12 月 29 日修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第二次修正）；
6. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（国务院令 691 号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部令 65 号，2011 年 11 月 1 日）；
8. 《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年 3 月 2 日国务院令 709 号）；
11. 《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）；
12. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802 号）；
13. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 2017 年第 86 号，2019 年财政部令 97 号修订）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委令 2016 年第 32 号）；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 2005 年第 12 号）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
19. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》（2012 年第 12 号）；
20. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令 2014 年第 76 号）；
21. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《<资产评估执业准则——资产评估程序>》（中评协〔2018〕36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. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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）；

#### （四）权属依据

- 1、机动车行驶证、登记证；
- 2、资产多次无偿划转文件。

#### （五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 石河子市 2024 年工程造价信息；
3. 新疆维吾尔自治区建安工程价格指数；
4. 评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率 LPR；
5. 市场调查及询价资料；
6. 互联网信息资料；
7. 现场勘察记录；
8. 现代服务公司提供的《资产基础法资产评估申报明细表》及其他资料；
9. 其他取费文件。

#### （六）其他参考依据

1. 评估范围内各生产工艺流程图及部分管网分布图；
2. 资产评估委托合同；
3. 其他参考资料。

### 七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。执行单项资产或资产组合评估

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、成本法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，本次评估采用成本法。

### （一）评估方法的定义及其应用前提条件

#### 1、市场法

##### （1）定义

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。

##### （2）市场法应用的前提条件

- ①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- ②有关交易的必要信息可以获得。

#### 2、收益法

##### （1）定义

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。

##### （2）收益法应用的前提条件

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

#### 3、成本法

##### （1）定义

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。

##### （2）成本法应用的前提条件

- ①评估对象能正常使用或者在用；
- ②评估对象能够通过重置途径获得；
- ③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

### （二）评估方法的选取

根据资产评估法和资产评估准则的相关规定，当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法。

#### 1、评估方法选取的因素分析

选择评估方法所考虑的因素包括：（1）评估目的和价值类型；（2）评估对象；（3）评估方法的适用条件；（4）评估方法应用所依据数据的质量和数量；（5）影响评估方法选择的其他因素。

评估专业人员经对本项目的上述因素进行分析，认为：由于评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算，故适合采用成本法，由于评估对象是单项资产或资产组合且未来收益不能合理预期并用货币计量，故不适合采用收益法，由于评估对象的可比参照物不具有公开的市场、交易不活跃且交易价格不易获得，故不适合采用市场法；故适合采用成本法，本次评估采用成本法。

## 2、拟采用评估方法的技术处理思路

计算公式：评估值=重置成本（含税）×成新率

### （1）房屋建筑物

#### A、重置成本的测算

重置成本（含税）=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

##### a、建安工程造价的确定

（a）对于工程造价资料完整的项目，采用调整决算的方法。即：根据工程决算资料，以其决算的工程量为基础，套用评估基准日执行的工程量清单价（或评估基准日执行的定额），计算出建安工程造价。

（b）对决算资料不全、资料难以收集的项目，采用类似工程参照比较法进行测算，即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

##### b、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

##### c、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款市场报价利率 LPR，计算公式如下：

建设期利息=（工程造价+其他费用）×贷款利率×1/2 正常工程建设期

#### B、成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

##### a、年限法计算公式为：

理论成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

## b、打分法

打分法是对建（构）筑物进行实地考察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率（即成新率）。

## c、综合成新率

综合成新率如下：

对于房屋：综合成新率=理论成新率 40%+实际完好率 60%

对于管道沟槽：属于隐蔽工程，综合成新率采用理论成新率

## C、计算评估值

评估值=重置成本（含税）×综合成新率

对于淘汰无使用价值的构筑物，本次评估按零值确认。

### （2）机器设备（含电子设备、车辆等）

机器设备、电子设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置成本（含税）×成新率

#### ①机器设备

机器设备评估时首先根据现代服务公司提供的机器、电子设备和车辆等评估申报表所列示的内容，通过对法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

#### A、重置成本的确定：

重置成本是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

a、国产设备的重置成本：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）；

机器设备重置成本=购置价+运输费+基础费+安装调试费+资金成本

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

（b）对于已升级改造或改型的设备，可参考二手设备的市场报价，采用市场法进行比较调整后求得。

（c）对于役龄且能正常使用设备采用重置成本法评估，对于闲置的拟报废设备，采用市场法进行评估，其评估思路如下：拟报废设备按资产报废收购价格，乘以其数量，按其净值来计算评估值。其计算公式如下：评估值=∑可回收设备数量×市场报废材料收

购价格-处置税费。

b、运输车辆重置成本的确定

运输车辆重置成本（含税）=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费；

c、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日贷款市场的报价 LPR 利率计算。

B、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置成本的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

a、主要设备：采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N）。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2 的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 50\% + N2 \times 50\%$$

b、电子及办公设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况，设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

$$\text{成新率} (N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

c、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

对超期服役的电子设备采用二手价作为评估值

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。



d、车辆：采用行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

理论成新率的确定：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

勘察成新率根据评估车辆的制造质量、使用维护保养状况、现场勘察状况因素等打分确定。

将重置成本与成新率相乘，得出设备的评估值。

## 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，按照本公司与天富能源公司订立的资产评估委托合同所约定的事项，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

了解评估对象目前状况，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

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导现代服务公司填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求现代服务公司首先进行全面清查，并由评估人员核实；

（2）与现代服务公司管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关产权持有人资产管理使用情况；

（3）资料收集，包括现代服务公司近年来的基本情况资料、财务资料、权属证明文件。

### （三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项评估对象历史和现状，并进一步审阅现代服务公司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，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产以评定估算。

#### （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，并与天富能源公司沟通，最后提交正式评估报告书。

### 九、评估假设

#### （一）评估前提

本次评估是资产按现有用途、现有规模为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

#### （二）基本假设

- 1、以天富能源公司及现代服务公司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、以评估基准日后产权持有人采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在重要方面保持一致。
- 4、以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。
- 5、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。
- 6、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在抵押或担保事项、重大期后事项，且现代服务公司对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

#### （三）具体假设

（1）评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2024 年 10 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

（2）假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方地位平等，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判断，公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础；

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、评估结论及增减值原因分析

### （一）评估结果

采用成本法评估，截止评估基准日，新疆天富能源股份有限公司拟收购资产涉及的新疆天富现代服务有限公司持有供热、供水、实物资产全部权益账面价值为 7,182.52 万元，评估值为 7,776.88 万元（大写：人民币柒仟柒佰柒拾陆万捌仟捌佰元整），增值 594.36 万元，增值率为 8.28%。

注：本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价

### （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

成本法评估值为 7,776.88 万元，增值 594.36 万元，增值率为 8.28%。增值原因：

1、房屋建（构）筑物（含管道沟槽）增值：一方面为基准日人、材、机价格上涨及会计折旧年限与经济使用年限存在差异，导致评估增值；另一方面评估值为含税价，账面值为不含税价，二者价值内涵不一致，导致增值。

2、机器设备评估减值，减值原因如下：①机器设备评估减值，其原因是折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异，导致评估减值；②车辆评估增值，其原因一是折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异，二是账面值为不含税价，评估为含税价，二者价值内涵不一致，导致评估增值；③电子设备评估减值，其原因是折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异，导致评估减值。设备类资产评估减值。

以上增、减值原因相抵后评估结果表现为增值。

评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

（一）对现代服务公司存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，现代服务公司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。

（二）在评估过程中，天富能源公司和现代服务公司提供的产权依据、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，天富能源公司和现代服务公司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。若天富能源公司和现代服务公司有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在评估对象产权调查和评定估算中产生误导，天富能源公司和现代服务公司应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 天富能源公司和现代服务公司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，不代表对本次评估对象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。

(四) 引用其他机构出具报告结论的情况：无。

(五) 本报告对被评估资产所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求现代服务公司必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由现代服务公司的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

(六) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，天富能源公司应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的天富能源公司可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(七) 除非特别说明，本报告中的评估值以现代服务公司对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于现代服务公司尚未支付某些费用所形成的相关债务。

(八) 权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：至评估基准日，纳入本次评估范围的锅炉房、换热站、等房屋均未办理不动产权证，产权持有人也未提供相关的建设批复资料。

(九) 新疆天富现代服务有限公司申报的资产，由无偿划拨取得，新疆天富现代服务有限公司未能提供工程建设的前期资料、工程建设预决算资料及购置发票，提供了多次划转文件。

(十) 车辆新 CA8025、新 C24696、新 C22570、新 C6A27 登记权利人为石河子泽众水务有限公司，资产划转后新疆天富现代服务有限公司未进行变更登记。

(十一) 申报评估的房屋均未办理房屋所有权证，产权持有人提供了划拨文件，建筑面积由评估人员与产权持有人派出人员进行实测并由产权持有人申报。

(十二) 评估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作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(十三) 评估程序受到限制的情况：无。

(十四) 天富能源公司和现代服务公司未提供关键资料的情况：无。

(十五) 评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项：无。

(十六) 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）本评估报告仅供天富能源公司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）天富能源公司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）除天富能源公司、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）本报告需经资产评估机构及承办评估业务的两名资产评估师签字、盖章后生效。依据国有资产管理的有关规定，在有权备案管理单位完成资产评估报告备案后，方可产生法定的效力、正式使用。

（六）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 11 月 6 日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年十一月六日