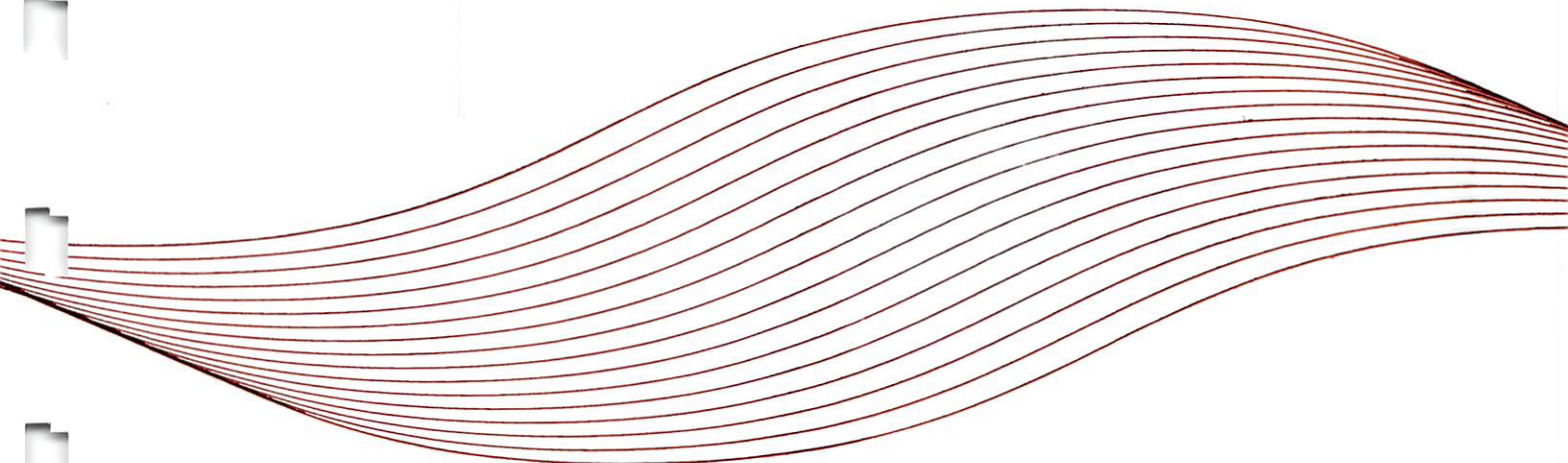




中瑞世联

成为最具信任的资产价值及数据提供者



中瑞世联资产评估（北京）有限公司  
Chung Rui WorldUnion Assets Appraisal Co.Ltd.

■ 资产评估 ■ 证券期货评估 ■ 军工涉密评估 ■ 矿权评估 ■ 房地产评估 ■ 数据分析 ■ 司法评估 ■ 交易咨询

本资产评估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转让股权涉及的  
新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

中瑞评报字[2019]第 000985 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2019年10月25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： 1143020020201901172

资产评估报告名称： 新疆天富能源股份有限公司拟转让股权涉及的新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2019]第000985号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估(北京)有限公司

签字资产评估专业人员： 谢松山(资产评估师)、潘超(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.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	23
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	29
十二、评估报告使用限制说明.....	30
十三、评估报告日.....	31
十四、签名盖章.....	32
资产评估报告附件.....	33

## 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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，并且已经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。

十、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转让股权涉及的  
新疆天富垃圾焚烧发电有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要

中瑞评报字[2019]第 000985 号

新疆天富能源股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为新疆天富能源股份有限公司拟转让股权提供价值参考。

评估对象：新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程）、流动负债。

评估基准日：2019 年 08 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、市场法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

新疆天富垃圾发电有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 47,520.98 万元，评估价值为 50,218.51 万元，增值额为 2,697.53 万元，增值率为 5.68%；总负债账面价值为 19,345.93 万元，评估价值为 19,345.93 万元，无增减值；股东全部权益账面价值为 28,175.05 万元，评估价值为 30,872.58 万元，增值额 2,697.53 万元，增值率为 9.57%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 08 月 31 日

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%
流动资产	1	5,074.48	5,074.48	-	-
非流动资产	2	42,446.50	45,144.03	2,697.53	6.36
固定资产	3	42,227.58	45,144.03	2,916.45	6.91
在建工程	4	218.92	-	-218.92	-100.00
<b>资产总计</b>	5	<b>47,520.98</b>	<b>50,218.51</b>	<b>2,697.53</b>	<b>5.68</b>
流动负债	6	19,345.93	19,345.93	-	-
<b>负债总计</b>	7	<b>19,345.93</b>	<b>19,345.93</b>	-	-
<b>净资产（所有者权益）</b>	8	<b>28,175.05</b>	<b>30,872.58</b>	<b>2,697.53</b>	<b>9.57</b>

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

房屋建筑物总计 21 项，建筑总面积 40,282.17 平方米，其中：已办理房屋所有权证房屋 17 项，建筑面积 38,880.39 平方米，证载权利人为新疆天富能源股份有限公司，截至评估基准日尚未变更产权名称；4 项未取得房屋所有权证，未取得权证的建筑面积为 1,401.78 平方米，新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司已出具瑕疵房屋权属说明，说明权属归其所有，不存在办证障碍，不存在权属纠纷。评估人员在评估过程中未考虑该部分资产的办证费用及未来办理房地产所有权过户手续费用。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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转让股权涉及的  
新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告正文

中瑞评报字[2019]第 000985 号

新疆天富能源股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、市场法，对贵公司拟转让股权涉及的新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司股东全部权益在 2019 年 08 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资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为新疆天富能源股份有限公司，被评估单位为新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

名称：新疆天富能源股份有限公司

统一社会信用代码：91650000718900147A

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：赵磊

注册资本：115141.501700 万元

成立日期：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）

## （二）被评估单位概况

### 1、注册登记情况

名称：新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司

统一社会信用代码：91659001098613699N

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆石河子开发区北十五路北工业园区 37-（2、3、5、7-13、15-17）号

法定代表人：温耀军

注册资本：45000 万元

成立日期：2014 年 04 月 28 日

营业期限：2014 年 04 月 28 日至 2044 年 04 月 27 日

经营范围：生物质能发电，焚烧处理生活垃圾、秸秆、污泥等生物质燃料，并将焚烧产生的余热进行综合利用，固废处理及灰渣综合利用，生物质焚烧，环保技术的咨询，技术服务，劳务培训。

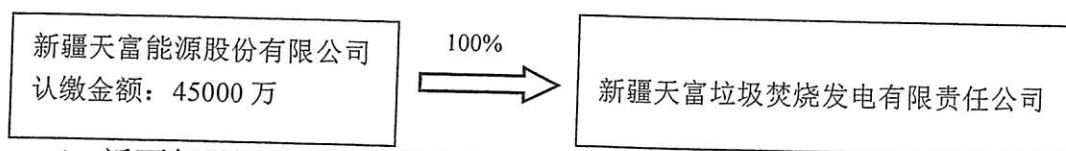
### 2、公司股东及持股比例、股权变更情况

新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司由新疆天富热电股份有限公司（现更名为“新疆天富能源股份有限公司”，独资组建，注册资本人民币 10,000.00 万元，并于领取石河子工商行政管理局开发区分局颁发的 659001031001375 号企业法人营业执照。2014 年 4 月 28 日，根据股东会和修改后的公司章程决定，增加注册资

本 5,000.00 万元，由股东新疆天富能源股份有限公司出资。增资后，公司注册资本 15,000.00 万元，新疆天富能源股份有限公司持有公司 100.00% 股权。公司于 2014 年 8 月 26 日取得了增资后的营业执照。企业统一社会信用代码号为 91659001098613699N。

根据新疆生产建设兵团第八师国有资产监督管理委员会文件《关于新疆天富热电股份有限公司出资设立新疆天富环保发电公司的批复》（师国资发（2014）72 号）及《关于变更新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司注册资本金的批复》（师国资发（2014）175 号），同意新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司注册资本金由 1.00 亿元变更到 1.50 亿元，出资方式变更为以实物资产出资。经同致信德（北京）资产评估有限公司新疆分公司以 2015 年 3 月 31 日为评估基准日出具的《新疆天富能源股份有限公司拟投资涉及的 1\*12MW 垃圾焚烧发电项目部分在建工程价值评估项目资产评估报告书》（同致信德新评报字（2015）第 024 号），该在建工程评估价值为 1.50 亿元。新疆天富能源股份有限公司以此工程项目对本公司进行注资。截至 2016 年 12 月 31 日上述增资已办理完毕。经过多次股权变更，截至 2019 年 10 月 14 日，新疆天富能源股份有限公司认缴金额 45000 万元，持股比例 100%。

### 3、产权结构



### 4、近两年及评估基准日的资产、财务、经营状况

近两年及评估基准日的财务状况如下表：

科目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 8 月 31 日
货币资金	80.94	11.50	47.72
应收账款			401.39
预付款项	2.50	24.05	
其他应收款	0.58	0.43	0.22
存货	13.29	43.76	33.01
其他流动资产	4,672.83	4,705.51	4,592.15
<b>流动资产合计</b>	<b>4,770.14</b>	<b>4,785.26</b>	<b>5,074.48</b>

新疆天富能源股份有限公司拟转让股权涉及的新疆天富  
垃圾焚烧发电有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

投资性房地产			
固定资产	46,125.89	43,945.92	42,227.58
在建工程			218.92
长期待摊费用			
递延所得税资产	0.01	0.01	
<b>非流动资产合计</b>	<b>46,125.90</b>	<b>43,945.93</b>	<b>42,446.50</b>
<b>资产总计</b>	<b>50,896.04</b>	<b>48,731.19</b>	<b>47,520.98</b>
预收款项			
应付账款	375.30	508.05	390.65
应付职工薪酬	53.89	74.84	17.32
应交税费		3.17	
其他应付款	44,594.91	47,493.14	18,937.97
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>45,024.10</b>	<b>48,079.21</b>	<b>19,345.93</b>
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债总计</b>	<b>45,024.10</b>	<b>48,079.21</b>	<b>19,345.93</b>
实收资本	15,000.00	15,000.00	45,000.00
资本公积			
盈余公积金			
未分配利润	-9,128.06	-14,348.02	-16,824.95
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,871.94</b>	<b>651.98</b>	<b>28,175.05</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>50,896.04</b>	<b>48,731.19</b>	<b>47,520.98</b>

被评估单位近两年及评估基准日的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年1-8月
一、营业总收入	752.01	969.30	1,934.04
二、营业总成本	3144.57	6178.80	4427.84
其中：营业成本	376.20	5093.88	3,807.56
营业税金及附加	269.34	262.05	135.90
销售费用			
管理费用	589.78	641.83	402.31
财务费用	1,419.57	180.89	73.66
资产减值损失		0.15	
信用减值损失			8.41
其他收益	489.68	0.67	

三、营业利润	-4,773.21	-5,208.83	-2,493.80
加：营业外收入	12.59	8.87	16.92
减：营业外支出	16.15	20.00	0.04
四、利润总额	-4776.77	-5,219.96	-2,476.92
减：所得税			0.01
五、净利润	-4,776.77	-5,219.96	-2,476.93

被评估单位 2017 年度会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2018]第 ZA15432 号标准无保留意见的审计报告，2018 年度及评估基准日报表经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了（2019）京会兴审字第 04020151 号标准无保留意见的审计报告。

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人新疆天富能源股份有限公司为被评估单位新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司的股东，持有其 100% 的股权。

#### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

新疆天富能源股份有限公司拟转让所持有的新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司股权。中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受新疆天富能源股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为，已经天富集团党委办公室 2019 年第 51 号《中共新疆天富集团有限责任公司委员会会议纪要》文件批准。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司的全部资产及负债。评估基

准日，评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产（固定资产、在建工程），总资产账面价值为 47,520.98 万元；总负债账面价值为 19,345.93 万元；净资产账面价值为 28,175.05 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	<b>流动资产合计</b>	<b>50,744,788.39</b>
1	货币资金	477,206.74
2	应收账款	4,013,868.32
3	其他应收款	2,173.50
4	存货	330,057.95
5	其他流动资产	45,921,481.88
二	<b>非流动资产合计</b>	<b>424,465,033.32</b>
1	固定资产	422,275,819.56
2	在建工程	2,189,213.76
三	<b>资产总计</b>	<b>475,209,821.71</b>
四	<b>流动负债</b>	<b>193,459,318.91</b>
1	应付账款	3,906,507.34
2	应付职工薪酬	173,150.25
3	其他应付款	189,379,661.32
五	<b>负债总计</b>	<b>193,459,318.91</b>
六	<b>净资产（股东全部权益）</b>	<b>281,750,502.80</b>

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。账面价值业经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了（2019）京会兴审字第 04020151 号标准无保留意见的审计报告。

### （三）企业主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、在建工程。实物资产的类型及特点如下：

#### 1、存货

存货为原材料-沫煤，大部分存放于室外，小部分存放于库房，由企业相关人员进行看管。

#### 2、房屋建（构）筑物

纳入评估范围的房屋建（构）筑物共 41 项，房屋建筑物总计 21 项，建筑总面积 40,282.17 平方米，主要包括生产性工业用房及辅助性用房，工业性用房包含主厂房本体等用房，辅助生产性用房包含指挥部临舍、车库等，位于新疆石河子开发区北十五路北工业园区内，相继于 2015 年建成投入使用。委估构筑物共 20 项，主要为生产房屋建筑物配套设施。主要有厂区道路、围墙、烟囱、冷却塔、高架引桥等，从结构来看主要为混凝土、砼、砖混、钢结构等。

### 3、机器设备

（1）机器设备主要包括等离子光氧电子除臭机、双转速电动机、环保验收大屏、快速卷帘门、除臭设备、蒸汽机轮及辅机、液压垃圾破碎机、汽机循环水泵、水泡消防泵、脱硝设备、控制柜、风机等。

（2）运输设备主要是用于生产、办公用的三辆车，均正常使用。

（3）电子设备主要为各类电脑、打印机、复印机、空调及家具等，分布在公司各部门。通用设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

### 4、在建工程

在建工程为锅炉技改项目，于 2019 年 01 月开工，截至评估基准日尚未完工。

#### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象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。

## 五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 08 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

## 六、 评估依据

### （一）经济行为依据

天富集团党委办公室 2019 年第 51 号《中共新疆天富集团有限责任公司委员会会议纪要》。

### （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, 中华人民共和国主席令第 46 号, 中华人民共和国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、《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, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);

3、《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日, 中华人民共和国财政部令第 86 号, 财政部部务会议审议通过);

4、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日, 中华人民共和国主席令第 14 号, 第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

5、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日, 中华人民共和国主席令第 5 号, 第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日, 中华人民共和国国务院令第 378 号, 国务院第 8 次常务会议讨论通过);

7、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日, 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号, 国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公



会议审议通过)；

8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006年12月12日,国资委产权[2006]274号,国务院国有资产监督管理委员会)；

9、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(2001年12月31日,国办发[2001]102号,中华人民共和国国务院办公厅)；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日,中华人民共和国主席令第72号,第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

11、《关于修改<中华人民共和国企业所得税法>的决定》(2018年12月29日,第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)；

12、中华人民共和国国务院令 第691号《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》(2017年10月30日国务院第191次常务会议通过)；

13、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

14、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；

15、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

16、《企业会计准则—基本准则》(2014年7月23日,根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修订)；

17、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—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39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、国有资产产权登记证书；
- 2、评估基准日股份持有证明、出资证明；
- 3、房屋所有权证；
- 4、机器设备购置合同、发票；
- 5、机动车行驶证；
- 6、其他权属证明文件等。

#### （五）取价依据

- 1、国家发展和改革委员会《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2013年版）；
- 2、中国电力企业联合会《电力建设工程概算定额》（2013年版）；
- 3、中国电力企业联合会《电力建设工程预算定额》调试工程(2013年版)；
- 4、电力规划设计总院编《火电工程限额设计参考造价指标》（2016年水平）；
- 5、电力工程造价与定额管理总站文件《关于发布2013版电力建设工程概预算定额价格水平调整的通知》（定额〔2016〕50号）；
- 6、电力工程造价与定额管理总站《关于发布电力工程计价依据营业税改征增值税估价表的通知》（定额【2016】54号）；
- 7、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)；
- 8、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；

- 9、《2019年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 10、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 11、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 12、资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 13、与此次资产评估有关的其他资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2、《房屋完损等级评定标准（试行）》(城住字[1984]第 678 号)；
- 3、被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
- 4、北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（2019）京会兴审字第 04020151 号标准无保留意见的审计报告。
- 5、中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库。
- 6、委托人与中瑞世联资产评估（北京）有限公司签订的《资产评估委托合同》。

#### 七、评估方法

##### （一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法、市场法进行评估，选择理由为经分析企业历史财务数据和向企业调查了解，被评估单位虽然持续经营，但近几年一直处于亏损状态，被评估单位在未来的经营状况、盈利状况及经营风险上存在较大的不确定性，

不具备采用收益法评估的条件，故本次评估不适用收益法进行评估。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法和市场法进行评估。

## （二）资产基础法简介

### 1、流动资产

#### （1）货币资金

银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

#### （2）应收账款、其他应收款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。

#### （3）存货

存货为原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，采用成本法得出资产的评估值。

#### （4）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税，通过了解企业适用的税率、税额以及缴费的费率等，并获取企业的税纳税申报表，确认账面记录的正确性和真实性，以核实后的账面价值作为评估值。

### 2、房屋建筑物

根据本次评估目的及被评估建筑物类资产的特点，采用重置成本法计算确定委估建(构)筑物的评估价值。基本计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率。

#### （1）重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税。

##### 1) 建筑安装工程造价

###### ①.预(决)算调整法：

评估人员根据被评估单位提供的预(决)算等有关资料,套用《电力工程建设预算定额》(2013年版),材料价格采用《石河子市2019年7月份价格信息》,取费标准根据《火力发电工程建设预算编制与计算标准》(2013年版)电力工程造价与定额管理总站《关于发布电力工程计价依据营业税改征增值税估价表的通知》(定额(2016)45号)、电力工程造价与定额管理总站定额【2018年3号文】文件《关于发布2013版电力建设工程概预算定额2017年度价格水平的通知》、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号),《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号),求出委估房屋建筑物评估基准日的建安工程造价。

②.案例类比法:根据构筑物实物工程量,按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资,确定其综合造价;计算出典型工程综合造价后,再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析,找出其与典型房屋和构筑物的差异因素,进行增减调整,从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

③.单方造价指标法:对于某些建成年份较早的建筑物,其帐面历史成本已不具备参考价值,且工程图纸、工程预算资料也不齐全,估价人员经综合分析后可采用单方造价指标,并结合以往类似工程经验,求取此类建(构)筑物的建安工程综合造价。

## 2) 前期及其他费用的确定

根据《火力发电工程建设预算编制与计算标准》(2013年版)及国家相关规定,计取前期费用和其他费用。前期费用及其他费用具体费率见下表。

前期费用及其他费用一览表

序号	费用名称	计算依据		
		计算依据	费率(含税)	费率(不含税)
一	项目建设管理费			
1	项目法人基本管理费	建筑工程费+安装工程费	3.08%	3.08%
2	招标费	建筑工程费+安装工程费+设备费	0.46%	0.43%
3	工程监理费	建筑工程费+安装工程费	2.26%	2.13%
4	设备材料监造费	设备购置费+装置性材料费	0.00%	0.00%

5	工程结算审核费	建筑工程费+安装工程费	0.23%	0.22%
二	工程保险费	建筑工程费+安装工程费	0.25%	0.24%
二	项目建设技术服务费			
1	项目前期工作费	建筑工程费+安装工程费	2.10%	1.98%
2	设备成套服务费	设备费	0.00%	0.00%
3	勘察设计费	建筑工程费+安装工程费+设备费	3.90%	3.68%
4	设计文件评审费	建筑工程费+安装工程费+设备费	0.13%	0.12%
5	项目后评价费	建筑工程费+安装工程费	0.15%	0.14%
6	电力工程质量检测费	建筑工程费+安装工程费	0.20%	0.19%
7	电力工程技术经济标准编制管理费	建筑工程费+安装工程费	0.10%	0.09%
四	生产准备费			
1	生产职工培训及提前进厂费	建筑工程费+安装工程费	3.06%	2.89%
	合计		15.92%	15.19%

### 3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=[建安工程造价(含税价)+前期费用及其他费用(含税价)]×贷款利率×建设工期×1/2。

#### 贷款利率表(2015-10-24)

时间	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

### 4) 可扣除增值税

根据“财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)”文件,对于符合增值税抵扣条件的,按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下:

应扣除增值税=建筑安装工程造价/1.09×9%+前期及其他费用中可抵扣增值税项目/1.06×6%

### (2) 成新率的确定

成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取40%，观察法权重取60%。即：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

#### 1) 观察法成新率

评估人员实地勘查委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

#### 2) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

#### (3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### 3、设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}。$$

#### ◇机器设备

##### (1) 重置全价的确定

设备的重置全价一般由设备购置费、运杂费、安装工程费、设备基础费、前期费用及其它费用和资金成本及购置设备及所支付的进项税额等组成。

计算公式为：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{设备基础费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}。$$

##### 1) 设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过查阅设备的订货合同、发票，查询《2019年机电产品报价手册》中设备价格或向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的价格确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

## 2) 运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置费} \times \text{运杂费率}$$

## 3) 安装调试费

安装工程费是指设备安装工程费用，若设备购置价中包含安装工程费，则不再单独考虑计算安装费。

若设备购置价中不包含安装工程费，评估人员根据《资产评估常用数据及参数手册》，并参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定，结合相关设备工程技术资料，综合确定其安装工程费。

安装费计算公式如下：

$$\text{安装工程费} = \text{设备购置价} \times \text{安装工程费率。}$$

## 4) 设备基础费，

对于有设备基础的，设备基础费用已经在构筑物中单独计算，故不再计算设备基础费。无设备基础的，不计算设备基础费。

## 5) 前期费用及其他费用

根据《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2013年版）及国家相关规定，计取前期费用和其他费用。前期费用及其他费用具体费率见下表。

前期费用及其他费用一览表

序号	费用名称	计算依据		
		计算依据	费率(含税)	费率(不含税)
一	项目建设管理费			



1	项目法人基本管理费	建筑工程费+安装工程费	3.08%	3.08%
2	招标费	建筑工程费+安装工程费+设备费	0.46%	0.43%
3	工程监理费	建筑工程费+安装工程费	2.26%	2.13%
4	设备材料监造费	设备购置费+装置性材料费	0.36%	0.34%
5	工程结算审核费	建筑工程费+安装工程费	0.23%	0.22%
二	工程保险费	建筑工程费+安装工程费	0.25%	0.24%
三	项目建设技术服务费			
1	项目前期工作费	建筑工程费+安装工程费	2.10%	1.98%
2	设备成套服务费	设备费	0.30%	0.28%
3	勘察设计费	建筑工程费+安装工程费+设备费	3.90%	3.68%
4	设计文件评审费	建筑工程费+安装工程费+设备费	0.13%	0.12%
5	项目后评价费	建筑工程费+安装工程费	0.15%	0.14%
6	电力工程质量检测费	建筑工程费+安装工程费	0.20%	0.19%
7	电力工程技术经济标准编制管理费	建筑工程费+安装工程费	0.10%	0.09%
四	生产准备费			
2	生产职工培训及提前进厂费	建筑工程费+安装工程费	3.06%	2.89%
	合计			

#### 6) 资金成本

评估人员根据被评估单位固定资产投资实际情况，以均匀投入为假设，按设备购置费、运杂费、安装工程费、设备基础费、前期费用及其他费用之和为基数，按总体正常建设工期占用资金乘评估基准日银行贷款年利率计算，贷款利息均按正常工期的一半计取。计算公式如下：

资金成本=(设备购置费+运杂费+安装工程费+设备基础费+前期费用及其他费用)×工期×贷款利率×1÷2。

#### 7) 可抵扣的增值税

根据财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)等文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

可抵扣的设备增值税=设备购置价/1.13×13%

可抵扣的设备运费增值税：按照国家相关税收政策对固定资产运费的增值税进行抵扣。公式为：

可抵扣的设备运费增值税=运费/1.09×9%

前期及其他费中可抵扣的增值税=前期及其他费中可抵扣增值税项目  
/1.06×6%

## (2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+打分法成新率×60%。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

或

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

打分法成新率：评估人员结合现场勘查情况，对设备各功能结构进行打分评  
定。

## ◇车辆

### (1) 车辆重置全价的确定

通过市场询价等方式分析确定车辆于评估基准日的新车购置价，考虑车辆购  
置税、其他费用，减可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

计算公式为：

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税。

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

可抵扣增值税=车辆不含税售价×13%

其他费用为车辆办照费用等，按 500 元计算。

对于已公开拍卖的车辆，按照拍卖实际交易价格确定评估值。

### (2) 成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准和机动车安全检验规程，以车辆行驶里程、  
使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使  
用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%；

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%。

理论成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)。

根据最新《机动车强制报废标准规定》中规定, 以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)。

综合成新率=理论成新率×调整系数。

式中: 调整系数的计算, 一般通过分析委估车辆的制造质量(制造系数)使用工况(使用系数)和现场勘察状况(个别系数), 将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数, 综合连乘后确定。

#### ◇电子设备

委估电子设备类资产因不需要安装, 且都是本地购置, 故电子设备重置全价计算公式如下: 重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

##### (1) 重置全价

重置全价=设备购置价-可抵扣增值税。

##### (2) 成新率的确定

对价值较小的办公电子设备, 以使用年限法为主确定设备的成新率。

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

对逾龄电子设备采用二手市场价评估。

#### 4、在建工程

在建工程为锅炉改造项目, 本次评估在建工程评估值考虑在固定资产-锅炉设备中。

#### 5、负债

负债为流动负债, 具体包括应付账款、应付职工薪酬、其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表, 对账面值进行了核实, 同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实, 对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函, 本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

### （三）市场法简介

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

本次评估选用上市公司比较法，上市公司比较法的基本步骤具体如下：

首先选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值；

选择对比公司的一个或几个盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率参数，如 EBIT，EBITDA 等作为“分析参数”，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系---称之为比率乘数（Multiples）；

对上述比率乘数进行必要的调整，以反映对比公司与被评估单位之间的差异；将调整后的比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中，从而得到委估对象的市场价值。

### （四）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为资产基础法。

## 八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2019 年 09 月 03 日至 2019 年 10 月 25 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

### （二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

### （三）现场调查

资产评估专业人员于2019年09月03日至2019年09月12日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1、资产核实

##### （1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

##### （2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

### (3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对重要资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### (4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### (5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

## 2、尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7) 其他相关信息资料。

### (四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

### （五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

### （六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

## 九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### （一）一般假设

- 1、假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设评估基准日后被评估单位持续经营。
- 3、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
- 4、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
- 5、假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 2、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。
- 3、假设被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。
- 4、假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

5、各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

6、资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本次资产评估分别采用资产基础法和市场法对新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结果

新疆天富垃圾发电有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 47,520.98 万元，评估价值为 50,218.51 万元，增值额为 2,697.53 万元，增值率为 5.68%；总负债账面价值为 19,345.93 万元，评估价值为 19,345.93 万元，无增减值；股东全部权益账面价值为 28,175.05 万元，评估价值为 30,872.58 万元，增值额 2,697.53 万元，增值率为 9.57%。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 08 月 31 日

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%
流动资产	1	5,074.48	5,074.48	-	-
非流动资产	2	42,446.50	45,144.03	2,697.53	6.36
固定资产	3	42,227.58	45,144.03	2,916.45	6.91
在建工程	4	218.92	-	-218.92	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>5</b>	<b>47,520.98</b>	<b>50,218.51</b>	<b>2,697.53</b>	<b>5.68</b>
流动负债	6	19,345.93	19,345.93	-	-
<b>负债总计</b>	<b>7</b>	<b>19,345.93</b>	<b>19,345.93</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>8</b>	<b>28,175.05</b>	<b>30,872.58</b>	<b>2,697.53</b>	<b>9.57</b>



资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

## （二）市场法评估结果

采用市场法评估后的新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司股东全部权益价值为 29,900.00 万元，评估增值 1,724.95 万元，增值率为 6.12%。

## （三）评估结论

新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 30,872.58 万元，市场法评估结果为 29,900.00 万元，差异额为 972.58 万元，差异率为 3.25%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和市场法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。

市场法通过将评估对象与可比上市公司在资本市场上已有的股票交易价格、股东权益、经营财务数据等进行比较以确定评估对象价值，市场法的评估结果也更多的体现了资本市场对被评估对象的一种交易变现和投资收益的预期。

两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，造成两种方法评估结果存在差异。

在进行市场法评估时，虽然评估人员对被评估单位参考公司进行充分必要的调整，但是仍然存在评估人员未能掌握参考公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，导致评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险，从而造成市场法的评估结果也具有较大的不确定性。因此，本次评估不采用市场法的评估结论。

综上所述，我们认为资产基础法评估结果更能反映新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司股东全部权益价值，因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

即新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司的股东全部权益价值为 30,872.58 万元（大写金额为叁亿零捌佰柒拾贰万伍仟捌佰元整）。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

### （一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本评估报告中不存在引用其他机构出具报告的事项。

### （二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

房屋建筑物总计 21 项，其中已办理房屋所有权证房屋 17 项，证载权利人为新疆天富能源股份有限公司，截至评估基准日尚未变更产权名称；4 项未取得房屋所有权证，新疆天富垃圾焚烧发电有限责任公司承诺产权归其所有，产权无争议。

无证房产明细表

序号	建筑物名称	结构	建筑面积	账面原值	账面净值
1	水井房（探井）	砖混	20.00	573,307.96	535,903.29
2	业主指挥部临舍	钢结构	1020.30	4,971,552.80	4,647,190.93
3	临时采暖锅炉房	砼框架	334.60	926,847.67	866,376.76
4	飞灰填埋场警卫室	砖混	26.88	53,153.15	50,229.75

### （三）关于评估程序受到限制的情形特别说明根据

1、本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估单位有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

2、资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。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，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

（四）本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人为：新疆天富能源股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2、资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政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）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 10 月 25 日。

十四、签名盖章

资产评估师：谢松山



资产评估师：潘超



中瑞世联资产评估（北京）有限公司



2019年10月25日

# 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

中瑞世联资产评估（北京）有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企〔2009〕2号 证书编号：0731019001  
变更文号：财办资〔2018〕11号

证号：000151

发证时间： 年 月 日



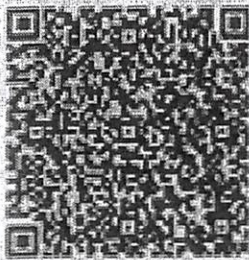


# 营业执照

(副本) (10-2)

统一社会信用代码 91110102678011336A

名称 中瑞世联资产评估(北京)有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 北京市海淀区西直门北大街32号院1号楼13层1606-1  
 法定代表人 何源泉  
 注册资本 2500万元  
 成立日期 2008年07月23日  
 营业期限 2008年07月23日至2028年07月22日  
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估; 房地产价格评估; 工程造价评估; 房地产咨询; 企业管理咨询; 商务咨询; 工程造价咨询; 探矿权和采矿权评估。(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



2018年12月19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。



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：潘超

性别：男

登记编号：11180093

单位名称：中瑞世联资产评估(北京)有限公司

初次执业登记日期：2018-04-28

年检信息：通过(2019-08-05)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

潘超

本人印鉴：



打印日期：2019-09-04



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：谢松山

性别：男

登记编号：11180172

单位名称：中瑞世联资产评估(北京)有限公司

初次登记时间：2018-07-03

年检信息：2018年登记

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：谢松山

本人印鉴：  
资产评估师  
谢松山  
11180172



打印时间：2018年7月17日

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>