

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  
醇化110KV输变电项目固定资产全部权益及土地使用权

# 资产评估报告

同致信德评报字（2023）第030012号

共二册 第一册

第一册 资产评估报告

第二册 评估说明



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二三年六月二十日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1142020054202300349
合同编号:	2023PG-030013
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(2023)第030012号
报告名称:	新疆天富能源股份有限公司拟处置资产涉及的醇化110KV输变电项目固定资产全部权益及土地使用权
评估结论:	71,057,900.00元
评估报告日:	2023年06月20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:	童金龙 (资产评估师) 会员编号: 65220014 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: 2023年06月25日

# 第一册 评估报告目录

声 明 .....	3
资产评估报告摘要 .....	5
资产评估报告正文 .....	8
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 .....	9
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	19
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	21
十一、特别事项说明 .....	21
十二、评估报告使用限制说明 .....	22
十三、资产评估报告日 .....	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	23
资产评估报告附件 .....	25
附件一、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件 .....	26
附件二、 被评估单位评估基准日会计报表复印件 .....	27
附件三、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件 .....	28
附件四、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件 .....	29
附件五、 委托人和其他相关当事人的承诺函 .....	30
附件六、 签名资产评估师的承诺函 .....	31
附件七、 资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件 .....	32
附件八、 资产评估机构法人营业执照副本复印件 .....	33
附件九、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件 .....	34
附件十、 资产评估委托合同 .....	35
附件十一、 资产评估明细表 .....	36
附件十二、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 .....	37

## 第二册评估说明目录

第一部分 评估说明使用范围的声明

第二部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围的说明

二、资产核实情况总体说明

三、评估技术说明

四、评估结论及其分析

第三部分 附件

企业关于进行资产评估有关事项的说明

# 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。

## 资产评估报告摘要

新疆天富能源股份有限公司拟处置资产涉及的  
醇化110KV输变电项目固定资产全部权益及土地使用权

# 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）接受委托，对新疆天富能源股份有限公司拟处置资产涉及的醇化 110KV 输变电项目固定资产及土地使用权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醇化 110KV 输变电项目固定资产及土地使用权提供价值参考依据。

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资产涉及的醇化 110KV 输变电项目固定资产全部权益及土地使用权。评估范围为新疆天富能源股份有限公司于评估基准日 2023 年 5 月 31 日提供的申报评估明细表所列示的资产；具体包括醇化 110KV 输变电项目房屋建筑物、机器设备和土地使用权。

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 2023 年 5 月 31 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2023 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日。

七、评估方法：成本法。

八、评估结论：



采用成本法评估，新疆天富能源股份有限公司拟处置的醇化 110KV 输变电项目固定资产和土地使用权账面值为 6,397.91 万元，评估值为 7,105.79 万元（大写：人民币柒仟壹佰零伍万柒仟玖佰元整），增值 707.88 万元，增值率为 11.06%。

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、截止评估基准日，委估土地使用权已取得第八师国土资源局签发的《国有建设用地划拨决定书》（电子监管号 6608132018A0041）及《关于新疆天富能源股份有限公司醇化 110 千伏输变电工程项目土地供应的批复》（师市国土资函[2018]165 号），尚未办理不动产权证。

2、至评估基准日，醇化 110KV 变电站主楼未办理房屋产权证，本次建筑面积由委托人申报并由评估人根据现场勘查和工程资料核实确定，若与相关权属部门认定不一致，则评估结果应作相应调整。

## 资产评估报告正文

# 新疆天富能源股份有限公司拟处置资产涉及的 醇化110KV输变电项目固定资产全部权益及土地使用权 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，对新疆天富能源股份有限公司拟处置资产涉及的醇化 110KV 输变电项目固定资产全部权益及土地使用权在 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、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）委托人暨被评估单位概况

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）

统一社会信用代码：91650000718900147A

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）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 D 投资有限公司及国家法律、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

根据新疆天富能源股份有限公司 2023 年 6 月 19 日《关于处置醇化 110KV 输变电项目整体资产的说明》，新疆天富能源股份有限公司拟处置醇化 110KV 输变电项目整体资产，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为依据《关于处置醇化 110KV 输变电项目整体资产的说明》（2023 年 6 月 19 日）进行的。

## 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股份有限公司拟处置资产涉及的醇化 110KV 输变电项目固定资产全部权益及土地使用权。

### （二）评估范围

#### 1、评估范围

本次评估范围是截止 2023 年 5 月 31 日新疆天富能源股份有限公司申报评估、拟处置资产涉及的位于石河子市 147 团的醇化 110KV 输变电项目资产，账面价值 63,979,142.09 元，具体包括房屋建筑物、机器设备和土地使用权。

#### 2、资产概况

醇化 110KV 输变电项目工程的建设是为满足十户滩工业园内乙二醇项目用电需求，保证项目区域供电的可靠性和电压质量而建设。醇化 110KV 变电站主变 2×90MW，高压出线规模为 4 回（110KV）全电缆进线，低压出线规模为 12 回（35KV）全电缆出线，于 2018 年 3 月开工建设，2019 年 12 月完工并投入使用，主要包括土地使用权、醇化变电站主楼及配套、变电站变电设备及地下输电工程。

#### （1）固定资产-房屋建筑物类

纳入本次评估范围的房屋建筑物为醇化 110KV 变电站主楼，建筑面积 2514.04 平方米，地下一层，地上二层，建筑高度 14.9 米，框架结构，建成于 2019 年 12 月，立项批复、建设工程施工许可证等前期资料及竣工验收资料齐全，尚未办理不动产证。至评

估基准日，房屋及配套设施状况良好，均在正常使用，未设立抵押等他项权利。

纳入本次评估范围的构筑物为醇化 110KV 变电项目振兴至醇化 110KV 输电线工程（电缆隧道）和醇化 110KV 输变电项目工程站配套站端及光纤通信工程，立项批复等前期资料及竣工验收资料齐全，施工合同、招投标资料完整，至评估基准日均在正常使用，未设立抵押等他项权利。

#### （2）固定资产-机器设备

纳入本次评估范围的机器设备共 16 项、于 2019 年 12 月安装完毕并投入使用，主要包括综合自动化系统、GIS 设备、高压开关柜、35KV 消弧线圈接地变压器、联电容器装置、主变压器、雷针塔、频监控设备等，设备采购合同及发票齐全，设备运行状况良好。至评估基准日，设备资产均在正常使用权，未设立抵押等他项权利。

#### （3）无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权位于 147 团十户滩新材料工业园区内的纵六路东侧、横四路南侧荒地，北至团结一路，东临 222 乡道，西南临 232 乡道。宗地编号 652324650022GB00530，用途为公共设施用地，宗地总面积 8070 平方米，使用权类型：划拨，只限于建设新疆天富能源股份有限公司醇化 110 千伏输变电工程项目。

委估宗地位于新疆生产建设兵团第八师 147 团 22 连。被评估单位已取得第八师国土资源局签发的《国有建设用地划拨决定书》（电子监管号 6608132018A0041）及《关于新疆天富能源股份有限公司醇化 110 千伏输变电工程项目土地供应的批复》（师市国土资函[2018]165 号），尚未办理不动产权证，未设立抵押等他项权利。

### 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 2023 年 5 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

本项目经济行为的顺利实现，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 2023 年 5 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、《关于处置醇化 110KV 输变电项目整体资产的说明》(2023 年 6 月 19 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，2018 年 10 月 26 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正)；

6、《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正)；

7、《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》(国务院令第 691 号)；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部令第 65 号，2011 年 11 月 1 日)；

9、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)；

10、《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》；

11、《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》(国务院令 1990 年第 55 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

12、《国有资产评估管理办法》(国务院令 1991 年第 91 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

13、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号)；

14、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 2011 年第 588 号)；

- 15、《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）；
- 16、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802号）；
- 17、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 2017 年第 86 号，2019 年财政部令第 97 号修订）；
- 18、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 2001 年第 14 号）；
- 19、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委令 2016 年第 32 号）；
- 20、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 2005 年第 12 号）；
- 21、《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）；
- 22、《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）；
- 23、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 24、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、重大设备订货合同及发票、报关单等；

2、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等在建设工程报批文件；

3、《国有建设用地划拨决定书》等其他资产产权证明文件、资料。

#### （五） 取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

2、《新疆维吾尔自治区建设工程费用定额》（2010 年）；

3、《新疆维吾尔自治区建筑与装饰工程计价表》（2010 年）；

4、《新疆维吾尔自治区安装工程计价表》（2010 年）；

5、《电力建设工程预算定额》（2016）；

6、《新疆维吾尔自治区人民代表大会常务委员会关于自治区耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 25 日新疆维吾尔自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

7、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922 号）；

8、《关于兵团征收（回收）农用地片区综合地价有关情况的的通知》（兵自然资电〔2020〕145 号）；

9、《石河子市国家建设征地补偿安置标准的规定》（石政发〔2011〕43 号

10、石河子市 2023 年 4 月工程造价信息；

11、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；

12、市场调查及询价资料；

13、互联网信息资料；

14、现场勘察、访谈记录；

15、《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；

16 房屋及构筑物造价审核报告；

17、项目工程竣工财务决算专项审计报告；

18. 天富能源提供的《资产评估申报明细表》及其他资料；

19、其他取费文件。

#### （六） 其他参考依据

1、资产评估委托合同；

2、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：由于本次评估对象为醇化 110KV 输变电项目资产，与本次评估目的、资产位置、状况等类似的交易案例较少，同时醇化 110KV 输变电项目资产收益无法单独分割确定，致使收益无法预测；对评估方法的适用性和操作性进行分析后，我们认为本项目不适用于市场法和收益法，由于醇化 110KV 输变电项目资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算，因此，本次采用成本法评估。

### 2、成本法的技术处理思路

#### （1）房屋建筑物

##### ①重置成本的测算

重置成本=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

委估对象的工程造价资料较完整，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、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)结合合理工期计算确定，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

##### ②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）筑物进行实地勘察，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

综合成新率为年限法和打分法两种结果的算术平均值，即：

综合成新率=理论成新率×40%+实际完好率×60%

### ③计算评估值

评估值=重置成本×综合成新率

#### （2）机器设备

机器设备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×成新率

机器设备评估时首先根据新疆天富能源股份有限公司提供的机器评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

#### ①重置成本的确定

机器设备重置成本由设备重置购价、运杂费、安装费、前期及其他费用、资金成本等构成，公式如下：

重置成本=购置价+运杂费+基础费+安装费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

#### A、设备购置价

设备购置价主要通过向生产厂家或贸易公司询价或参照《2023 机电产品报价手册》等价格资料，或参考近期同类设备的合同价格确定。

#### B、运杂费

以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险等其他相关费用，按不同运杂费率计取，若设备购置价中按照合同约定已包含运输费用时，则不再另行计算运杂费。

#### C、设备基础费

本项目设备基础相关费用均已在主控楼土建工程中核算，因此不再单独考虑。

#### D、安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》并结合设备的特点、重量、安装难易度，结合项目实际情况，以含税设备购置价为基础乘以安装费率计取。

#### E、前期及其他费用

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

#### F、资金成本

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，利率按评估基准日贷款市场报价利率(LPR)，工期按正常合理建设期计算，并按均匀投入考虑，计算公式如下：

资金成本=（购置价+运杂费+基础费+安装调试费+前期及其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

#### ②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。

主要设备：主要机器设备综合成新率（N）采用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N），即： $N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$

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

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。

电子办公等一般设备：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：

成新率（N）=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

#### （3）无形资产-土地使用权

经过评估人员实地勘察、分析论证，委估对象位于石河子市 147 团 22 连，同区域内没有划拨用地的交易案例故不采用市场法评估；又因当地未公布划拨用地相关的基准地价，故不采用基准地价系数修正法评估；同时委估对象为公共设施用地，非房地产开发项目用地，区域内也没有可比的出租案例，故不采用剩余法和收益还原法；评估人员对当地的征地政策有较充分的了解，土地的取得成本和相关税费等资料收集比较详实，

且本次评估对象为划拨取得的公共设施用地，故选用成本逼近法。

成本逼近法：以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得的收益，从而求得土地价格。划拨土地成本逼近法计算公式为：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 = V_E$$

式中：

V—土地价格

$E_a$ —土地取得费

$E_d$ —土地开发费

T—税费

$R_1$ —利息

$R_2$ —利润

$V_E$ —土地成本价格

## 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，按照本公司与新疆天富能源股份有限公司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，新疆天富能源股份有限公司首先进行全面清查，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，并进一步审阅新疆天富能源股份有限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

本次评估是以资产继续使用为评估假设前提。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、以新疆天富能源股份有限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、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、现存状况条件下，在评估基准日 2023 年 5 月 31 日市场价值的反映为假设条件。
  - 2、本次评估以新疆天富能源股份有限公司对委估资产拥有全部权益为假设条件。
- 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

### (一) 评估结果

采用成本法评估，新疆天富能源股份有限公司拟处置的醇化 110KV 输变电项目固定资产和土地使用权账面值为 6,397.91 万元，评估值为 7,105.79 万元（大写：人民币柒仟壹佰零伍万柒仟玖佰元整），增值 707.88 万元，增值率为 11.06%。

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

本次评估增值 707.88 万元，增值率 11.06%。主要原因为固定资产评估增值主要原因为固定资产账面值为含税（增值税）价，评估值为含税（增值税）价，故导致评估增值。

评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

(一) 对新疆天富能源股份有限公司存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，新疆天富能源股份有限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，新疆天富能源股份有限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，新疆天富能源股份有限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。若新疆天富能源股份有限公司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，新疆天富能源股份有限公司应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 新疆天富能源股份有限公司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。

(四) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

(五) 本报告对被评资产所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求新疆天富能源股份有限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新疆天富能源股份有限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) 在评估机器设备等固定资产时, 我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制, 我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(七) 截止评估基准日, 委估土地使用权已取得第八师国土资源局签发的《国有建设用地划拨决定书》(电子监管号 6608132018A0041) 及《关于新疆天富能源股份有限公司醇化 110 千伏输变电工程项目土地供应的批复》(师市国土资函[2018]165 号), 尚未办理不动产权证。

(八) 至评估基准日, 醇化 110KV 变电站主楼未办理房屋产权证, 本次建筑面积由委托人申报并由评估人根据现场勘查和工程资料核实确定, 若与相关权属部门认定不一致, 则评估结果应作相应调整。

(九) 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, 使用重置成本法评估的资产, 有经验的新疆天富能源股份有限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。

(十) 除非特别说明, 本报告中的评估值以新疆天富能源股份有限公司对有关资产拥有完全的权利为基础, 未考虑由于新疆天富能源股份有限公司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。

(十一) 期后、担保、租赁及或有事项: 无。

(十二) 评估程序受到限制的情况: 无。

(十三) 新疆天富能源股份有限公司未提供关键资料的情况: 无

(十四) 评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项: 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) 本评估报告仅供新疆天富能源股份有限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) 新疆天富能源股份有限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) 除新疆天富能源股份有限公司、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 2023 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 6 月 20 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:



二〇二三年六月二十日