

**郑州市热力总公司置换
资产评估报告书**

**中企华评报字[2003]第 144 号
共 1 册，第 1 册**

**北京中企华资产评估有限责任公司
二零零三年九月二十三日**

资产评估报告书 目 录

资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书.....	4
一、委托方与资产占有方简介	4
二、评估目的	5
三、评估范围与对象.....	5
四、评估基准日	5
五、评估原则	5
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估过程	9
九、评估结论	10
十、特别事项说明.....	11
十一、评估基准日期后重大事项	12
十二、评估报告书的法律效力	12
十三、评估报告提出日期	13
资产评估报告书备查文件	14
一、有关经济行为文件	14
二、企业的会计报表.....	14
三、委托方与资产占有方营业执照复印件	14
四、委托方与资产占有方承诺函	14
五、资产评估人员和机构的承诺函	14
六、中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件	14
七、中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件	14
八、资产评估业务约定合同复印件	14
九、项目参加人员名单及其资格证书复印件	14

资产评估报告书摘要

北京中企华资产评估有限责任公司接受郑州市热力总公司的委托，对郑州市热力总公司拟与白鸽（集团）股份有限公司置换的资产进行了评估，以评估后资产的公允价值，作为其置换资产价值的参考依据。

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照必要的评估程序，对郑州市热力总公司拟与白鸽（集团）股份有限公司置换的资产进行了评估，此次评估主要采用重置成本法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2003 年 6 月 30 日持续经营前提下，郑州市热力总公司申报资产账面值为 14672.89 万元，调整后资产账面值为 14672.89 万元，评估后的资产为 17218.32 万元，增值为 2545.43 万元，增值率 17.35 %。

评估结论详细情况见评估明细表。附资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2003 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增加率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
输热管道	1	13061.83	13061.83	15082.68	2020.85	15.47
机器设备	2	1611.06	1611.06	2135.64	524.58	32.56
合计	3	14672.89	14672.89	17218.32	2545.43	17.35

本次评估的有效使用期限为一年，自 2003 年 6 月 30 日起至 2004 年 6 月 29 日止，超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读

资产评估报告书全文。

法人代表：孙月焕
(签章)

注册资产评估师：

注册资产评估师：

北京中企华资产评估有限责任公司
二零零三年九月二十三日

郑州市热力总公司

置换资产评估报告书

中企华评报字[2003]第 144 号

北京中企华资产评估有限责任公司接受郑州市热力总公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对郑州市热力总公司拟与白鸽（集团）股份有限公司置换的资产进行了评估。本公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证，对委托资产在 2003 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方与资产占有方简介

1. 公司名称：郑州市热力总公司
2. 注册地址：工人路南头 180 号
3. 法定代表人：刘先超
4. 注册资本：人民币壹仟柒佰玖拾捌万元
5. 企业概况：

郑州市热力总公司（以下简称公司）创建于 1984 年，隶属于郑州市公用事业局，负责市区集中供热、联片供热及集中供热规划、建设、经营和管理的工作。公司总资产约 10 亿元，在职职工 1100 人，拥有四座区域供热厂和两个与热电厂联产配套的集中供热管网系统，供热能力 1300 万平方米，实现供热面积 1100 余万平方米，制冷面积 40 余万平方米。近年来，公司更新发展思路，提出以集中供热的专业优势为生存依托，以多元经营的市场化运作为发展空间，走规模经济、集团化发展的道路，形成了“冬季供热、夏季制冷、常年发电、多元经营”的战略发展格局。按照“十五”及 2010 年热力规划，公司将扩建郑州亚能兴隆热电厂、新建郑东新区电厂，提高供热能力，同时继续扩大

集中供热的功能和范围，大力开发生活热水，满足常年用热的需要。

二、评估目的

北京中企华资产评估有限责任公司接受郑州市热力总公司的委托，对郑州市热力总公司拟与白鸽（集团）股份有限公司置换的资产进行了评估，以评估后资产的公允价值，作为其置换资产价值的参考依据。

三、评估范围与对象

评估范围：郑州市热力总公司的输热管道和交换站设备。

评估对象：评估基准日申报资产账面原值 21822.67 万元，账面净值 14672.89 万元，其中输热管道账面原值 18679.11 万元，账面净值 13061.83 万元，交换站设备账面原值 3143.56 万元，账面净值 1611.06 万元。

以上评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、评估基准日

本项目评估基准日是 2003 年 6 月 30 日。

一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。本报告中的帐面值与企业在基准日经审计后的资产帐面值一致。

该评估基准日是由企业、审计机构、中企华资产评估公司根据资产置换方案的进度，共同讨论确定的。

五、评估原则

(一)遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响；

(二)遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据；

(三)遵循科学性原则。结合本次评估的特点，我们结合各类资产

的特点确定了科学的评估方法，使资产评估结果科学合理；

(四)遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日 2003 年 6 月 30 日的现行公允价值；

(五)遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据；

(六)遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用以较低的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响；

(七)遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立；

(八)维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、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) 评估法律法规依据

- 1.国务院 1991 年 91 号令《国有资产管理办法》；
- 2.国家国有资产管理局国资办发（1992）36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3.中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见》（试行）；
- 4.财企[2001]801 号《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》；
- 5.财政部财评字[1999]91 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；

6.中国注册会计师协会会协[2003]18号《中国注册会计师协会关于印发<注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见>的通知》。

(二)评估工作行为依据

1. 郑州市公用事业局郑公用(2003)124号《关于郑州市热力总公司所属热力管网资产进行审计、评估的请示》；

2. 资产评估业务约定合同。

(三)评估工作重大合同协议、产权证明文件

1. 公司营业执照；

2. 资产占有单位提供的相关资产购置合同、发票；

3. 建设工程规划许可证。

(四)评估取价标准依据

1. 机械工业信息研究院《2002--2003机电产品报价手册》及《中国机电设备评估价格信息》；

2. 《河南省安装工程单位估价表》(1997年)；

3. 《河南省市政工程单位综合基价》(2002年)及《河南省市政工程单位综合基价计价办法》；

4. 《河南省建筑安装工程费用定额》；

5. 河南省城乡建设环境保护厅豫建城(1993)82号《河南省城市道路挖掘修复费收费标准》；

6. 机械工业部机械计(1995)1041号《关于发布机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标的通知》；

7. 评估基准日时执行的金融机构存贷款利率。

(五)参考资料及其它

1. 资产占有单位提供的资产评估明细表及设计施工图纸、预决算资料等；

2. 北京兴华会计师事务所出具的审计报告。

七、评估方法

按照国家的有关法律、法规及资产评估操作规范要求，根据不同

的资产类别，分别采用不同的方法进行评估。

(一)关于机器设备的评估

机器设备采用重置成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时对有关的法律权属证明及会计凭证审查核实。在此基础上，组织评估人员进行现场勘察和核实。

1.重置全价的确定

(1)对于能够询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费和安装调试费来确定其重置全价。

(2)对于无法从市场获得国产价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行电话查询，或通过查阅“机电产品报价手册”等所列价格，另加运杂费、安装调试费来确定设备的重置全价。

(3)凡无法查询价格的设备，用类比方法找类似设备(规格、设计参数相同、近似，结构功能基本相同)的价格加以修正，另加运杂费、安装调试费来确定重置全价。

(4)对于换热器等主要设备，由于属于整个管网安装工程的一部分，根据其安装工程量，按照《河南省安装工程单位估价表》确定其安装费用，并加设备费、前期费用、其他费用及运杂费、安装调试费来确定重置全价。

2.成新率的确定

对主要设备通过考虑设备的经济寿命的规定，以及设备的已使用年限等因素，合理确定设备的年限成新率；通过查阅有关技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该等设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，对年限成新率进行修正，从而综合确定该设备的成新率。对于一般设备采用使用年限法确定成新率。

3.评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

(二)关于输热管道的评估

本次评估采用重置成本法。

根据企业提供的输热管道明细清单，进行了核对，做到帐表、帐实相符，同时对有关的初步设计、概预算、竣工决算、合同、法律权属证明及会计凭证审查核实。在此基础上，组织专业工程技术人员按照郑州市热力管网分布图进行抽查和测量。

1.重置全价的确定

对于输热管道以典型输热线路竣工决算的实物工程量为基础，按照河南省现行市政定额（2002 年）、取费标准和材料价格调整决算确定典型输热线路综合造价，再运用类比法对其它输气管线进行分析，进行增减差异调整，确定综合造价，再加计前期及其它费用和资金成本确定重置全价。

2.成新率的确定

对于输热管道，因管道深埋地下，无法现场勘察，以年限法为基础，结合平时测试、检修记录分析确定成新率。

3.评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

八、评估过程

分四个阶段进行：

(一)接受委托

评估人员进入郑州市热力总公司后，首先进行以下工作：

1.向委托方了解资产置换方案，明确评估目的，明确评估的范围和对象，确定资产的评估方法；

2.与委托方签署资产评估业务约定合同书；

3.与委托方共同选定评估基准日。

(二)企业填报评估明细表

自 2003 年 8 月 10 日至 8 月 18 日，按照财政部 91 号文的要求，评估人员指导企业清查资产和填报评估明细表。

(三)资产清查

评估组进入现场后，对企业提供的各类资产原始评估明细表进行

了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修改和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估的原始依据。

自 2003 年 8 月 19 日至 8 月 25 日，进行了资产清查和勘察，现将情况简要说明如下：

1. 机器设备：评估小组对企业通用设备和专用设备进行了清查核对，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况。

2. 输热管道：评估人员查阅审核了市区管网分布图、设计施工图纸、工程预决算资料，调查了管线的维修、使用情况，根据各管线投入使用日期计算已服务年限，根据总经济耐用年限分析确定尚可使用年限，作为评估时的参考依据。

(四) 评定估算

从 2003 年 8 月 26 日至 9 月 3 日，评估小组对从调查现场收集的资料进行分析和汇总：

1. 分资产类别进行分析、计算和评估，得出评估结果。
2. 评估机构内部进行审核，撰写并形成总报告。

九、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照必要的评估程序，对郑州市热力总公司拟与白鸽（集团）股份有限公司置换的资产进行了评估，此次评估主要采用重置成本法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2003 年 6 月 30 日持续经营前提下，郑州市热力总公司申报资产账面值为 14672.89 万元，调整后资产账面值为 14672.89 万元，评估后的资产为 17218.32 万元，增值为 2545.43 万元，增值率 17.35 %。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

单位:万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增加率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B*100\%$
输热管道	1	13061.83	13061.83	15082.68	2020.85	15.47
机器设备	2	1611.06	1611.06	2135.64	524.58	32.56
合计	3	14672.89	14672.89	17218.32	2545.43	17.35

十、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(包括但不限于):

(一)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

(二)由郑州市热力总公司提供的与评估相关的所有资料,是编制本报告的基础;郑州市热力总公司应对其提供资料的真实性、全面性负责。

(三)郑州市热力总公司应当提供评估对象法律权属资料,并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。评估师对郑州市热力总公司提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验,并对查验情况予以披露,但不应超越执业范围承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

(四)由于输热管道大部分深埋于地下 2 米左右,且成辐射型网状

分布于全市各主次交通干线，受条件所限无法进行现场勘察，因此评估人员通过查阅市区管网分布图、设计施工图纸、预决算资料，调查了管线的维修、使用情况，根据各管线投入使用日期计算已服务年限，根据总经济耐用年限分析确定尚可使用年限，作为评估时的参考依据。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十一、评估基准日期后重大事项

从评估基准日起一年的有效期内，若资产数量发生较大变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估结果发生明显影响时，应及时聘请评估机构重新进行评估。

十二、评估报告书的法律效力

(一)本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以持续使用为前提条件；

(二)本报告书评估结论有效期限为一年，自评估基准日 2003 年 6 月 30 日起至 2004 年 6 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为资产价值参考依据，超过一年，需重新进行资产评估；

(三)本报告依据国家法律法规的有关规定发生法律效力；

(四)本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交财产评估主管机关审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不可随意向他人公开。

十三、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：二零零三年九月二十三日。

法人代表：孙月焕
(签章)

注册资产评估师：

注册资产评估师：

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零三年九月二十三日

资产评估报告书备查文件

- 一、有关经济行为文件**
- 二、企业的会计报表**
- 三、委托方与资产占有方营业执照复印件**
- 四、委托方与资产占有方承诺函**
- 五、资产评估人员和机构的承诺函**
- 六、中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件**
- 七、中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件**
- 八、资产评估业务约定合同复印件**
- 九、项目参加人员名单及其资格证书复印件**