

辽宁华锦通达化工股份有限公司拟收购
盘锦辽河富腾热电有限公司股权项目

资产评估报告

元正（沈）评报字[2009]第 040 号

辽宁元正资产评估有限公司

提出日期：二 00 九年十月九日

辽宁华锦通达化工股份有限公司拟收购

盘锦辽河富腾热电有限公司股权项目

资产评估报告书摘要

元正（沈）评报字[2009]第 040 号

辽宁元正资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用公允的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购盘锦辽河富腾热电有限公司股权项目所涉及的盘锦辽河富腾热电有限公司的全部股权在评估基准日 2009 年 8 月 31 日所表现的市场价值进行评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、评估结论

详见下页。

二、特别事项说明

1、由于委估房屋建筑物已经抵押，产权持有单位无法提供房屋所有权证原件，本次评估仅提供了房屋所有权证的复印件。本次评估是假设上述复印件与原件相符的前提下得出的结果。

2、委估房屋建筑物共计 34 项，其中已取得房屋所有权证的 19 项，其余 15 项尚未办理房屋所有权证，本次评估对未提供房屋所有权证的建筑物的建筑面积和构筑物的有关参数以企业申报，并经评估人员依据有关设计图纸和现场实测数量为准。

3、本次评估中评估人员未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，也未对各种建、构筑物的隐蔽工程和内部结构、

以及地下埋藏的管线做技术检测,评估人员是在假设被评估单位所提供的相关技术资料真实有效的前提下,通过实地勘察和查阅技术资料做出的判断。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日: 2009年8月31日

表1

被评估单位: 盘锦辽河富腾热电有限公司

金额单位: 人民币万元

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率 % D=C/A×100%
一、成本法评估结果					
1	流动资产	8,466.12	8,748.55	282.43	3.34
2	非流动资产	52,134.13	52,660.59	526.46	1.01
3	其中: 可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	47,231.18	47,432.82	201.63	0.43
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	4,814.28	5,139.11	324.82	6.75
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	88.66	88.66		
19	其他非流动资产				
20	资产总计	60,600.25	61,409.14	808.89	1.33
21	流动负债	13,252.95	13,252.95		
22	非流动负债	13,895.96	13,895.96		
23	负债合计	27,148.91	27,148.91		
24	净资产(所有者权益)	33,451.35	34,260.23	808.89	2.42
二、收益法评估结果					
	全部股权价值	33,451.35	37,532.56	4,081.21	12.20
三、最后评估结果					
		33,451.35	35,896.40	2,445.05	7.31

以上内容摘自资产评估报告书, 欲了解本评估项目的全面情况, 应认真阅读资产评估报告书全文。同时, 在使用本报告时, 应注意特别事项说明对评估结论的影响。

辽宁华锦通达化工股份有限公司拟收购

盘锦辽河富腾热电有限公司股权项目

资产评估报告书

元正（沈）评报字[2009]第040号

辽宁华锦通达化工股份有限公司（以下简称“贵公司”）：

辽宁元正资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用公允的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购盘锦辽河富腾热电有限公司股权项目所涉及的盘锦辽河富腾热电有限公司的全部股权在评估基准日2009年8月31日所表现的市场价值进行评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者简介

（一）委托方：辽宁华锦通达化工股份有限公司

企业名称：辽宁华锦通达化工股份有限公司

注册地址：辽宁省盘锦市双台区红旗大街

法定代表人：冯恩良

注册资本：人民币壹拾贰亿零伍拾万零陆仟叁佰陆拾柒元

经济性质：股份有限（国内合资·上市）

经营范围：无机化工产品（化学肥料、液氨）；石油及石油化工产品（汽油、柴油、煤油、石脑油、润滑油、燃料油、抽余油、石油焦、液化气、工业硫磺、乙烯、丙烯、苯乙烯、丁二烯、苯、甲苯、混合二甲苯、聚乙烯、聚丙烯、聚苯乙烯、ABS树脂、聚丁二烯胶乳以上各项试生产项目筹建）；化工助剂、工业压缩气体（工业氮、工业氢、工业氧、工业氩）生产储存销售；塑料制品、建安工程、压力

容器制造、普通货物运输（以上各项限分公司经营）。

辽宁华锦通达化工股份有限公司（2002年10月8日更名前为深圳辽河通达化工股份有限公司）系经辽宁省经贸委员会于1996年3月29日以辽经贸发(1996)367号文批准，由辽宁华锦化工（集团）有限责任公司（以下简称“华锦集团公司”）和深圳通达化工总公司共同发起，通过资产重组以社会募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监发字（1996）424号文批准，于1997年1月3日向社会公开发行A股13,000万股，并于1997年1月30日在深圳证券交易所挂牌交易，发行上市后总股本为61,500万元。公司于1997年1月23日领取了深圳市工商行政管理局颁发的深司法N24701号企业法人营业执照。经中国证监会证监上字（1998）86号文批准，公司于1998年9月11日向全体股东配售48,225,214股A股，配股后总股本变更为663,225,214元。2002年10月8日，公司更名为辽宁华锦通达化工股份有限公司，注册地址变更为辽宁省盘锦市双台子区化工街，并换领了辽宁省工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。经中国证监会证监发行字[2007]411号文核准，公司于2007年12月27日向华锦集团公司等10名符合条件的特定投资者非公开发行了537,281,153股A股，至此公司注册资本变更为1,200,506,367元（辽宁省工商行政管理局颁发的2100004920321号企业法人营业执照）。

（二）被评估单位：盘锦辽河富腾热电有限公司

注册地址：盘锦市双台子区

法定代表人：冯恩良

注册资本：人民币贰亿零拾叁万元

实收资本：人民币贰亿零拾叁万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：生产和销售热能和电力。

盘锦辽河富腾热电有限公司（以下简称“富腾热电”）为中国盘锦辽河化工（集团）有限责任公司（现更名为辽宁华锦化工（集团）有限责任公司）与荷兰富腾东华能源投资有限责任公司合资成立的中外合资经营企业，并于2001年9月20日获得国家对外贸易经济合作部审批的外商投资企业批准证书（批准文号为：外经贸 资审字[2001]0113号）。合资公司的总投资额为7,259万美元，注册资本为2,419万美元。其中中方股东辽宁华锦化工（集团）有限责任公司，以货币资金、房屋和土地使用权出资，出资额为人民币10,006.5万元，折合美元1,209.5万元，占注册资本的50%；外方股东芬兰富腾东华能源投资有限公司以货币资金出资，出资额为美元1,209.5万元，占注册资本的50%。合资期限23年，法定代表人为安蒂·玛威。

2008年6月依据有关的公司股东协议和经中华人民共和国商务部批准，辽宁华锦化工（集团）有限责任公司出资购买了外方股份，并于6月19日完成了合资公司营业执照变更，公司取得注册号为211100400005258号企业法人营业执照，公司注册资本为20013万元。在评估基准日时，辽宁华锦化工（集团）有限责任公司持有该公司100%的股权，为辽宁华锦化工（集团）有限责任公司的全资子公司。同时，该公司依据本次转让的评估结果对账务进行了调整。

公司现有职工人数217人，两套生产装置均为220吨/小时的循环硫化床锅炉，以及25MW的抽汽冷凝装置汽轮发电机和20MW的抽汽背压装置汽轮发电机。该公司主要是向辽宁华锦化工（集团）有限任

公司的化肥装置和下属的乙烯装置提供蒸汽和电力。

富腾热电执行《企业会计制度》及相关补充规定，近二年和评估基准日的资产及财务情况如下：

单位：元

项目	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
资产	606,002,538.48	591,047,781.10	558,996,064.46
负债	271,489,061.75	247,097,858.79	290,626,894.37
净资产	334,513,476.73	343,949,922.31	268,369,170.09
项目	2009年1-8月份	2008年度	2007年度
主营业务收入	272,211,837.29	307,184,509.43	275,881,830.62
利润总额	14,734,414.56	392,501.54	36,264,686.73
净利润	11,080,563.38	-1,822,862.72	32,167,486.08

上表财务数据摘自该公司的会计报表，2007年的会计报表由大信会计师事务所有限公司进行审计并出具无保留意见报告（大信沪审字[2008]第0069号）；2008年的会计报表由万隆亚洲会计师事务所有限公司进行审计并出具无保留意见报告（万亚会晋业字[2009]第1184号）；基准日的会计报表由利安达会计师事务所有限公司进行审计并出具无保留意见报告（利安达审字【2009】第EW1010-1号）。

（三）其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书中的约定，除委托方外本次评估报告的其他使用者为国有资产管理部門、证券监管部门等国家法律、法规明确的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是确定富腾热电的全部股权在评估基准日的市场价值，为贵公司拟收购富腾热电的股权提供价值参考意见。

三、评估对象和范围

本次评估对象为：以2009年8月31日为评估基准日，富腾热电的全部股权。

评估范围:富腾热电所申报的经利安达会计师事务所有限公司审计后的 2009 年 8 月 31 日的资产及负债,具体范围包括:

1、流动资产账面值84,661,249.11 元,其中包括:货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。存货为原材料。

2、非流动资产账面价值为521,341,289.37 元,具体包括:

(1) 固定资产账面净值472,311,816.25 元,其中包括:建筑物类和设备类资产。其中:

建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物 and 沟槽,具体为厂房、仓库、锅炉间、综合办公楼、冷却塔和输煤通道等,共计 67 项,账面金额为错误! 链接无效。元。其中房屋建筑物共计 34 项,其中已取得房屋所有权证的 19 项,其余 15 项尚未办理房屋所有权证(详见评估申报明细表),委估建筑物类资产(除明细表列明的最后一项外)全部都抵押给中国建设银行盘锦分行化工支行,抵押期限为 2001-2012 年。

设备类资产为机器设备、车辆和电子设备等资产,共 394 台套,账面金额为367,935,718.99 元。其中:在 2008 年 5 月 31 日之前购置的机器设备均抵押给中国建设银行盘锦分行化工支行,抵押期限为 2001-2012 年。

(2) 无形资产账面值错误! 链接无效。元,包括:土地使用权、其他无形资产。其中:土地使用权共1宗,位于盘锦市双台子区红旗街北,面积为111,304.10平方米,账面金额为错误! 链接无效。元。委估宗地位于盘锦化工工业园区的辽宁华锦化工集团有限责任公司院内,北临辽宁华锦化工集团厂北路;南临辽宁华锦通达化工股份有限公司“十一五”乙烯工程项目;西临辽宁华锦通达化工股份有限公司;东临中华路;宗地形状规则,地势平坦。宗地区域内基础设施完备,能源供应充足,

公用设施完备，可满足要求，对外交通便捷，职工出入可通过车内公交到达7路（辽宁华锦化工集团有限责任公司-市图书馆）公交站点。该宗地的使用权类型为出让土地。估价期日时宗地外实际开发程度为“五通”即通上水、通下水、通电、通讯、通路；宗地内为“六通一平”即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、土地平整。委估宗地用途为工业用地，土地级别为工业四级；宗地面积为111,304.10平方米，至估价基准日时，设定委估宗地剩余使用年限为40.58年。土地使用证号：盘国用（2001）字第300207号；土地使用者：盘锦辽河富腾热电有限公司。委估宗地设有抵押权，抵押权人为中国建设银行盘锦分行化工支行，抵押期限为2001-2012年。

其他无形资产为运行咨询软件、用友软件、Server2000、网络杀毒软件和 Windows2003/xp，账面金额为错误！链接无效。元。

（3）递延所得税资产账面价值为886,638.40元，为该公司依据评估结果调账，评估增值后在以后年度待摊销的所得税费用。

3、流动负债账面值132,529,484.59元，其中包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的长期负债。

4、非流动负债账面价值为138,959,577.16元，主要为长期借款和递延所得税负债。

经清查，除上述抵押外，在评估基准日时富腾热电为其股东辽宁华锦（集团）有限责任公司向中国农业银行盘锦分行借入的最高额度银行借款合同提供担保，最高额度分别为31,262万元和25,400万元，担保期限为2009年9月4日到2011年9月3日和2009年4月15日到2011年4月14日，同时贵公司和该公司也承诺在评估基准日时无其

他对外抵押和担保事项。

以上委估实物资产，除特殊说明外均处于正常使用或受控状态。

纳入本次评估范围的评估对象和范围与委托方委托评估时确定的对象和范围相一致。

四、价值类型及其定义

价值类型为按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。依据本次评估目的，同时考虑到评估对象使用状况和市场条件等因素，本次评估采用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

本次评估的基准日为：2009年8月31日。

根据委托方的要求及有关工作的安排，为保证评估结果的时效性，并与评估目的实现日尽可能的接近，确定评估基准日为2009年8月31日。

六、评估依据

我们在本次评估工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

资产评估业务约定书。

（二）法律、法规和准则依据

- 1、《资产评估准则-基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则-基本准则》；
- 3、《资产评估准则-评估报告》；

- 4、《资产评估准则-业务约定书》;
- 5、《资产评估准则-工作底稿》;
- 6、《资产评估准则-评估程序》;
- 7、《资产评估准则-机器设备》;
- 8、《资产评估价值类型指导意见》;
- 9、《资产评估准则-不动产》;
- 10、《资产评估准则—无形资产》;
- 11、《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》(中注协协[2003]18号);
- 12、《企业价值评估指导意见(试行)》(中注协[2004]134号);
- 13、《企业国有资产评估报告指南》;
- 14、原国有资产管理局“关于转发《资产评估操作规范意见(试行)》的通知(国资办发[1996]23号);
- 15、《国有资产评估管理办法》(国务院1991年第91号令);
- 16、《国有资产评估管理办法施行细则》(原国资办发[1992]36号);
- 17、《企业国有资产管理暂行条例》(国务院总理2003年第378号令);
- 18、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委2005年第12号令);
- 19、《国有资产管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
- 20、《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);
- 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

资发产权[2006]274号);

22、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/50291—1999);

23、《中华人民共和国会计法》;

24、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

25、《企业财务通则》、《企业会计准则》及相关的行业会计制度;;

26、《中华人民共和国公司法》(2005年修订);

27、《中华人民共和国土地管理法》

28、《城镇土地估价规程》。

(三) 权属依据

1. 《商务部关于同意盘锦辽河富腾热电有限公司股权转让的批复》(商资批【2008】728号);

2. 主要设备的购置发票、协议或合同;

3. 机动车辆行驶证;

4. 房屋所有权证书;

5. 土地使用权证书;

6. 其他可以证明企业产权的资料。

(四) 取价依据

1、《资产评估常用数据与手册》第二版;

2、《技术资产评估方法参数实务》;

3、2009年《汽贸信息》;

4、2009年《机电产品报价手册》;

5、国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局联合下发的《关于调整汽车待报废标准若干规定的通知》(国经贸资源

[2000]1202);

6、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

7、《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税[2009]12 号);

8、2000 年国家经贸委等《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;

9、《辽宁省建筑工程消耗量定额》(2008);

10、《辽宁省安装工程消耗量定额》(2008);

11、《辽宁省装饰装修工程消耗量定额》(2008);

12、《建设工程投资估算手册》;

13、《房屋完损等级评定标准》;

14、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格(2002)10 号);

15、辽宁省物价局、辽宁省建设厅关于试行建筑工程施工图审查服务费及有关事宜的通知(辽价发[2001]99 号);

16、关于印发《辽宁省城市规划设计行业收费标准》的通知(辽规协[2002]16 号);

17、国家发展改革委 建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号);

18、《电力建设工程预算定额》(2006 年);

19、《火力发电工程建设预算编制与计算标准》(2006 年);

20、《火电工程限额设计参考造价指标》(2007 年);

21、《电力建设概算定额》(2006 年)

22、中国人民银行发布的人民币贷款利率;

- 23、辽宁省盘锦市基准地价体系；
- 24、被评估企业提供财务会计资料，如：会计原始凭证、银行对账单等；
- 25、盘锦辽河富腾热电有限公司最近三年一期会计报表和有关财务数据；
- 26、《2008 年度企业效益评价标准值》；
- 27、盘锦辽河富腾热电有限公司与盘锦辽河化工（集团）有限公司签订的《灰处理合同》；
- 28、盘锦辽河富腾热电有限公司与盘锦辽河化工（集团）有限公司签订的《供水供气合同》；
- 29、评估人员现场勘查记录和收集的有关资料。

七、评估假设

（一）一般评估假设

- 1、交易假设；
- 2、持续使用并现有用途不变假设；
- 3、公开市场假设；
- 4、国家宏观经济政策及关于企业所属行业的基本政策外部经济环境无重大变化假设；
- 5、国家税收政策、货币政策不变假设；
- 6、房屋和土地使用权的最高最佳使用假设。

（二）收益预测评估的假设前提和限制性条件

- 1、预测是基于现有的国家法律、法规、税收政策以及银行利率等政策，及委估企业所处的地区性社会环境今后不会发生重大变化。
- 2、预测是基于对现有的市场情况、企业的发展状况、经营生产

水平和能力以及财务结构的基础上进行的。

3、假设企业经济效益水平的提高和降低不是源于管理水平的变化，而是源于外部异常经济因素的影响，同时假设未来企业的经营管理者有能力担当其职务，且其有关产品能够达到预期质量保证。

4、预测是在依据没有任何可能导致价值受损的环境污染危害存在的前提下做出的，本公司对有关环境因素对企业价值产生影响不承担责任。

5、委估企业与关联企业的有关采购和维护运营等协议与评估基准日时的状况一致并保持不变。

6、假设现金流入和流出均发生在预测期的期末。同时假设委估企业能够顺利地银行获得足够的信用支持，借入的资金在预测期的期末流入，并从下一期的期初开始计息。

7、假设委估企业在经营期限届满后，不存在阻碍其持续经营的法律障碍，并一直经营下去。

8、假设企业按会计政策提取的固定资产折旧全部用于原固定资产的更新改造，并假定此种措施足以并恰好地保持企业的经营能力不变，企业的经营利润纳税后全部做为红利回报股东不参与经营。

9、不排除不可抗力对预测值的影响和由于受能力和资料的限制，评估人员的预测存在偏差。

八、评估方法

根据本次评估的目的、价值类型以及获取有关数据和资料的条件限制，本次评估采用成本法和收益法进行评估。这是因为：

依据有关评估准则和国有资产评估的有关规定，对企业价值评估应采用市场法、成本法和收益法进行评估。但是由于无法在市场上找

到相类似的交易案例，本次评估无法采用市场法进行评估。

因此本次评估采用成本法和收益法进行评估。

（一）成本法

成本法又称为资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值的基础上确定评估对象价值的评估思路。就是以资产评估明细表为基础，对各单项资产现行公允价值进行评估，并对各单项资产评估值加和，从而得到企业的被评估资产价值。在采用成本法时，具体针对不同的资产选用了以下方法：

- 1、对货币资金以核对无误后的清查调整后值为评估值；
- 2、对于各种应收款项和流动负债主要以审查、核实为主，在核实其债权、债务真实性基础上，以核实后的价值确定评估值。
- 3、对实物性流动资产-存货中的原材料在对其数量和质量进行审核的基础上，按照评估基准日时的市场价格确定评估结果。
- 4、对固定资产主要采用重置成本法确定评估值；
- 5、对无形资产中的土地使用权采用基准地价修正系数法和成本逼近法进行评估，对无形资产中的其他无形资产主要采用市场法确定评估值。
- 6、对由于评估增值形成的递延所得税资产和递延所得税负债按照其未来权利和义务进行评估。

（二）收益法

1、采用收益法的依据

- (1)该委估企业整体资产的产权范围比较明确；
- (2)委估企业的未来收益可用货币量化；
- (3)影响委估企业未来获利的风险可以描述和量化。

因此，对该企业也采用收益法进行评估。

2、收益法的评估的基本思路

收益法是依据以利求本的经济思路确定评估价值，即在一定的特殊性假设和限定性条件下，通过估算委估企业未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估单位的价值。具体内容为：

(1)结合委估企业的自身特点、历史数据及未来市场发展空间等各种影响评估价值的因素，预测公司未来收益。

(2)按照一定的方法确定折现率，将净收益按一定折现率计算出评估基准日时的净现值。

(3)将各期净现值相加，从而得出委托评估整体资产的评估值。具体公式如下：

$$\text{整体资产评估值 } P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中： R_i ——企业第 i 年的净收益；

n ——企业的收益期限；

r ——折现率。

本次评估中采用净利润做为净收益的计算指标，并假设企业的经营期限为无限期。

九、评估程序实施过程和情况

(一) 明确评估业务基本事项

明确委托方和相关当事方基本状况、资产评估目的、评估对象基本状况、价值类型及定义、资产评估基准日、资产评估限制条件和重要假设、其他说明的重要事项。本公司和有关人员在明确上述基本事项的基础上，应当分析下列因素，是否承接资产评估项目：(1) 评估

项目风险。根据初步掌握的基础情况,具体分析执业风险,以判断风险是否超出合理范围。(2)专业胜任能力。根据所了解评估业务的基础情况和复杂性,分析本公司和评估人员是否具有与该项目相适应的专业胜任能力及相关经验。(3)独立性分析。根据职业道德要求和国家相关法律的规定,确认与委托方或相关当事人是否存在现实和潜在利害关系。

(二) 签订业务约定书

在与委托方沟通和明确评估业务基本事项后,分析评估项目风险,最后确定承接该项目。并与委托方在平等、自愿的基础上签订业务约定书,在业务约定书中以合同条款的形式确定了评估的基本事项和有关的项目收费,以及双方的权利和义务。

(三) 编制资产评估计划

本公司根据所承接的资产评估项目的具体情况,编制合理的资产评估计划,并根据执行资产评估业务过程中的具体情况,及时修改、补充资产评估计划。

(四) 现场调查

本公司对评估对象进行了必要的资产勘查和现场调查,对于实物资产,根据企业填报的资产清查评估明细表进入现场进行抽查复核,核实其是否客观存在、是否产权清晰、计量准确、使用和保管良好;同时,对于企业提供的其他相关评估资料,包括历史成本支出明细、资产质量状况等财务经济指标等相关评估资料进行审核。对于存货中数量过于繁多的,根据重要性原则采取抽查的方式,抽查的帐面价值占帐面总值的60%以上;对于固定资产进行逐项核实。

对于非实物性资产和负债,将企业填报的资产、负债清查评估明

细表与企业账目以及有关的财务资料进行核对。

（五）收集资产评估资料

本公司通过与委托方及资产占有单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象或资产占有单位资料进行了解，同时也主动收集与资产评估业务相关的评估对象资料及其他资产评估资料。

（六）评定估算

评估人员在取得相关资产评估资料的基础上，对评估范围内资产和负债进行了评定估算，包括：

- 1、在现场核实资产与验证相关评估资料的基础上，评估人员对实物资产进行现场勘察，和企业资产管理、工程技术和具体操作人员进行座谈，了解资产的运行、修理和管理记录，进行必要的技术鉴定；
- 2、查阅企业的技术、财务等有关资料；
- 3、开展市场调研、询价工作；
- 4、根据委估资产的类型，结合资料占有情况确定各项资产的具体评估方法；
- 5、对企业各项资产及负债进行评定估算，测算其采用成本法评估的价值；
- 6、对企业未来收益和折现率进行测算，确定其采用收益法评估的价值。

（七）编制和提交资产评估报告

本公司在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按有关资产评估报告的规范，编制资产评估报告书，经内部三级复核后，向委托方出具正式的资产评估报告书。

（八）资产评估工作底稿归档

本公司在向委托方提交资产评估报告后,将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、声像等资料及时归档,并按国家有关规定对资产评估工作档案进行保存、使用和销毁。

十、评估结论及分析

（一）采用成本法进行评估的评估结果

截止评估基准日 2009 年 8 月 31 日,在持续经营前提下,富腾热电的委估资产: 账面值 60,600.25 万元,评估值 61,409.14 万元,增值 808.89 万元,增值率 1.33 %; 负债: 账面值

27,148.91

万元,评估值 27,148.91 万元,无增减变化; 净资产: 账面值 33,451.34 万元,评估值 34,260.23 万元,增值 808.89 万元,增值率 2.42 %。

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）采用收益法进行评估的评估结果

采用收益法对富腾热电的股权价值进行评估得出的评估基准日 2009 年 8 月 31 日的股权价值为错误! 链接无效。万元, 评估增值错误! 链接无效。万元, 增值率%。

（三）评估结论分析

成本法是指在合理评估企业各项资产价值的基础上确定企业的整体价值,但企业的部分无形资源(如人力资源、管理资源、销售渠道等),由于未纳入财务报表,故在使用成本法评估时未能全面考虑。

收益法评估的基础是经济学预期效用理论,是通过对评估对象所

运用的资产进行综合分析,从资产整体运营收益的角度出发,测算被评估资产在未来的预期收益值,并按特定的折现系数估算出其企业资产现时公平市值的一种评估方法。收益法在理论上是一种比较完善和全面的方法,该方法提供了从整体上分析衡量一个企业盈利能力、从而确定企业资产价值的途径。这种方法不仅考虑了企业基本有形资产获取收益的因素,同时还考虑了无形资产、特别是一些不可确指无形资产获取收益的因素。

富腾热电为发电供气企业,从经济学理论上说,该行业中的工业高压蒸汽的生产和销售具有自然垄断属性。自然垄断在经济学意义上的基本特点,是指在某个行业中一个厂商生产的产品总成本低于两个或两个以上厂商生产该产品的总成本之和。简言之,即一优于二,一大于二。也就是说,如果在需求有限的前提下,在一个区域内都不应该搭建两个以上的汽源来提供供汽服务,同时由于该行业的发电和供汽设备和设施一次性投资巨大,且由于具有较强的专用性,一旦投入几乎无法收回或用作其他用途,这种固定成本沉淀性增大了发电和供汽市场的进入与退出壁垒,也限制了其他潜在竞争对手的进入,从而具有一定的垄断性。如果仅采用成本法进行评估时,无法对该权利进行量化和评估。但是采用收益法时需要在一定假设前提下,对企业未来收益进行预测,虽然本次评估中评估人员对有关的销售单价和主要原材料采用当地的市场价格来预测,并对有关费用和成本进行预测时,剔除了关联交易的影响。但是由于未来收益的不确定性和预测的结果是在一定的假设和限制条件下得出的,使收益法结果受到一定的限制。因此我们认为单独采用一种方法确定评估结果都存在一定的缺陷,又由于两种方法无法说明优劣的程度,本次评估采用两种方法的

算术平均数做为最后的评估结果。即：

企业全部股权价值=（采用成本法评估结果+采用收益法评估结果） \div 2=（错误！链接无效。+错误！链接无效。错误！链接无效。） \div 2=错误！链接无效。万元。增值错误！链接无效。万元，增值率为%。

十一、特别事项说明

本报告所称特别事项，是指在已确定评估结果的前提下，评估人员在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业范围、执业水平和能力所能评定估算的有关事项。该类事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人注意。

1、由于委估房屋建筑物已经抵押，产权持有单位无法提供房屋所有权证原件，本次评估仅提供了房屋所有权证的复印件。本次评估是假设上述复印件与原件相符的前提下得出的结果。

2、委估房屋建筑物共计 34 项，其中已取得房屋所有权证的 19 项，其余 15 项尚未办理房屋所有权证，本次评估对未提供房屋所有权证的建筑物的建筑面积和构筑物的有关参数以企业申报，并经评估人员依据有关设计图纸和现场实测数量为准。

3、本次评估中评估人员未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，也未对各种建、构筑物的隐蔽工程和内部结构、以及地下埋藏的管线做技术检测，评估人员是在假设被评估单位所提供的相关技术资料真实有效的前提下，通过实地勘察和查阅技术资料做出的判断。

以上特别事项可能对评估结果产生影响，请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告仅为贵公司拟收购盘锦辽河富腾热电有限公司股权提供价值参考，不得用于其他任何目的。本报告的评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不承担有关当事人决策的责任。

2、本评估结论仅供委托方以及本报告载明的其他使用者为本评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不能随意向他人提供或公开。

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本报告是以评估基准日评估对象的现时情况和内外部条件作为基础，反映评估对象在本次评估目的下，公开市场原则确定的公允市价。没有考虑到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其评估价的影响，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其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

5、本评估报告的成立前提为：①贵公司和被评估单位的有关法律性文件和被评估资产有关的资料是真实的、完整的；②贵公司所提供的评估基准日的会计报表的编制符合《企业会计制度》；③评估目的所涉及的有关经济行为经有关行政管理部门或股东大会或董事会等管理部门批准。

6、本评估报告仅为评估对象的价值进行估算并发表专业意见，

不得作为评估对象法律权属的确认依据。

7、按现行规定，本评估报告有效期为一年，即 2009 年 8 月 31 日至 2010 年 8 月 30 日止。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期：2009 年 10 月 9 日。

(此页无正文)

法定代表人:



签字注册资产评估师:



签字注册资产评估师:



辽宁元正资产评估有限公司

2009年10月9日

附件:

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件;
- 2、被评估单位专项审计报告;
- 3、委托方和被评估单位法人营业执照;
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料;
- 5、委托方和相关当事方的承诺函;
- 6、签字注册资产评估师的承诺函;
- 7、评估机构资格证书;
- 8、评估机构法人营业执照副本;
- 9、签字注册资产评估师资格证书;
- 10、重要取价依据(如合同、协议)。

辽宁华锦通达化工股份有限公司拟收购
盘锦辽河富腾热电有限公司股权项目

资产评估明细表

元正（沈）评报字[2009]第 040 号

评估机构名称：辽宁元正资产评估有限公司

委托单位：辽宁华锦通达化工股份有限公司

二 00 九年十月九日

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

表1

评估基准日：2009年8月31日

共1页，第1页

被评估单位：盘锦辽河富腾热电有限公司

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%
一、成本法评估结果					
1	流动资产	8,466.12	8,748.55	282.43	3.34
2	非流动资产	52,134.13	52,660.59	526.46	1.01
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	47,231.18	47,432.82	201.64	0.43
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	4,814.28	5,139.11	324.83	6.75
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	88.66	88.66		
19	其他非流动资产				
20	资产总计	60,600.25	61,409.14	808.89	1.33
21	流动负债	13,252.95	13,252.95		
22	非流动负债	13,895.96	13,895.96		
23	负债合计	27,148.91	27,148.91		
24	净资产（所有者权益）	33,451.34	34,260.23	808.89	2.42
二、收益法评估结果					
	全部股权价值	33,451.34	37,532.56	4,081.22	12.20
三、最后评估结果		33,451.34	35,896.40	2,445.06	7.31

评估机构：辽宁元正资产评估有限公司

评估值计算表（收益法）

被评估单位：盘锦辽河富腾热电有限公司

评估基准日：2009年8月31日

金额单位：人民币元

项目	2009年9-12月	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	永续年限
一、主营业务收入	112,029,292.41	361,645,644.58	376,372,675.44	380,362,927.40	380,362,927.40	380,362,927.40	380,362,927.40
减：主营业务成本	86,825,004.81	271,828,795.94	279,350,152.72	281,650,431.58	281,650,431.58	281,650,431.58	281,650,431.58
主营业务税金及附加	415,292.56	1,350,981.75	1,434,279.11	1,452,472.83	1,452,472.83	1,452,472.83	1,452,472.83
二、主营业务利润	24,788,995.04	88,465,866.89	95,588,243.61	97,260,022.99	97,260,022.99	97,260,022.99	97,260,022.99
加：其他业务利润						0.00	0.00
减：管理费用	9,807,926.88	29,474,896.17	29,504,350.23	29,512,330.74	29,512,330.74	29,512,330.74	29,512,330.74
销售费用							0.00
财务费用	5,013,000.00	16,286,400.00	13,154,400.00	10,092,870.00	6,686,820.00	3,022,380.00	
三、营业利润	9,968,068.16	42,704,570.72	52,929,493.38	57,654,822.25	61,060,872.25	64,725,312.25	67,747,692.25
加：营业外收支						0.00	0.00
四、利润总额	9,968,068.16	42,704,570.72	52,929,493.38	57,654,822.25	61,060,872.25	64,725,312.25	67,747,692.25
减：所得税	2,492,017.04	10,676,142.68	13,232,373.35	14,413,705.56	15,265,218.06	16,181,328.06	16,936,923.06
所得税率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
五、净利润	7,476,051.12	32,028,428.04	39,697,120.03	43,241,116.69	45,795,654.19	48,543,984.19	50,810,769.19
折现率（12.6%）	0.9612	0.8881	0.7887	0.7005	0.6221	0.5525	4.3847
现值	7,185,980.34	28,444,446.94	31,309,118.57	30,290,402.24	28,489,476.47	26,820,551.26	222,789,979.67
六、评估值				375,329,955.49			

评估机构：辽宁元正资产评估有限公司

资产评估结果汇总表（成本法）

被评估单位：盘锦辽河富腾热电有限公司

评估基准日：2009年8月31日

金额单位：人民币万元

共1页，第1页

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%
1 流动资产	8,466.12	8,748.55	282.43	3.34
2 非流动资产	52,134.13	52,660.59	526.46	1.01
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	47,231.18	47,432.82	201.64	0.43
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	4,814.28	5,139.11	324.83	6.75
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	88.66	88.66		
19 其他非流动资产				
20 资产总计	60,600.25	61,409.14	808.89	1.33
21 流动负债	13,252.95	13,252.95		
22 非流动负债	13,895.96	13,895.96		
23 负债合计	27,148.91	27,148.91		
24 净资产（所有者权益）	33,451.34	34,260.23	808.89	2.42

评估机构：辽宁元正资产评估有限公司