

本评估报告共九册
本册为第一册

中国华能集团公司拟向华能国际电力股份有限公司
转让持有的华能黑龙江发电有限公司股权所涉及
华能黑龙江发电有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中天华资评报字[2016]第1468号

北京中天华资产评估有限责任公司
2016年10月14日

资产评估报告目录

声 明	1
摘 要	2
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
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	22
十二、 评估报告使用限制说明	26
十三、 评估报告日	26

附件

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；

二、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字注册资产评估师无关。

七、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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

中国华能集团公司拟向华能国际电力股份有限公司 转让持有的华能黑龙江发电有限公司股权所涉及 华能黑龙江发电有限公司股东全部权益价值 资产评估报告 摘 要

中天华资评报字（2016）第1468号

北京中天华资产评估有限责任公司接受中国华能集团公司和华能国际电力股份有限公司的共同委托，对中国华能集团公司拟向华能国际电力股份有限公司转让华能黑龙江发电有限公司股权所涉及的华能黑龙江发电有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为华能黑龙江发电有限公司股东全部权益，评估范围是华能黑龙江发电有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以华能黑龙江发电有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2016年5月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对华能黑龙江发电有限公司进行整体评估，确定评估结论。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：于评估基准日2016年5月31日，华能黑龙江发电有限公司的总资产账面值为326,726.62万元、负债230,241.03万元、净资产96,485.59万元；总资产评估值为440,047.65万元，增值额为113,321.03万元，增值率为34.68%；总负债评估值为230,241.03万元；净资产评估值为209,806.62万元，增值额为113,321.03万元，增值率117.45%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2017年5月30日。超过一

年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

中国华能集团公司拟向华能国际电力股份有限公司 转让持有的华能黑龙江发电有限公司股权所涉及 华能黑龙江发电有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字（2016）第1468号

中国华能集团公司、华能国际电力股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中国华能集团公司拟实施股权转让事宜涉及的华能黑龙江发电有限公司股东全部权益在2016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、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方为中国华能集团公司和华能国际电力股份有限公司，被评估单位为华能黑龙江发电有限公司。评估报告使用者包括委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和注册资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托方简介

委托方一概况：

1. 企业名称：中国华能集团公司（以下简称：华能集团）
2. 住所：北京市海淀区复兴路甲23号
3. 法定代表人：曹培玺
4. 注册资本：200亿元
5. 实收资本：200亿元
6. 公司类型：全民所有制
7. 经营范围：实业投资经营及管理；电源的开发、投资、建设、经营和管理；组织电力(热力)的生产、销售；从事信息、交通运输、新能源、环保相关产业及产品的开发、投资、建设、生产、销售。
8. 历史沿革

中国华能集团公司创立于1985年，是经国务院批准成立的国有重要骨干企业，是国家授权投资的机构和国家控股公司的试点，注册资本200亿元。按照国务院关于国家电力体制改革的要求，中国华能集团公司是自主经营、自负盈亏，以经营电力产业为主，综合发展的企业法人实体。主要从事电源的开发、投资、建设、经营和

管理, 电力(热力)的生产和销售, 金融、能源、交通运输、新能源、环保相关产业及产品的开发、投资、建设、生产、销售, 实业投资经营及管理。

中国华能集团公司是致力于建设具有国际竞争力的大企业集团。截至2013年底, 境内外全资及控股电厂装机容量达到1.43亿千瓦。此外, 为电力主业发展服务的煤炭、金融、科技研发、交通运输等产业也初具规模。

委托方二概况:

1. 企业名称: 华能国际电力股份有限公司 (以下简称: 华能国际)
2. 住 所: 北京市西城区复兴门内大街6号 (华能大厦)
3. 法定代表人姓名: 曹培玺
4. 注册资本: 人民币1405538.344亿元
5. 经济性质: 股份公司
6. 经营业务范围: 投资建设、经营管理电厂及开发、投资、经营与电厂有关的以出口为主的其他相关企业; 热力生产及供应。
7. 历史沿革: 华能国际是经原国家经济体制改革委员会体改生[1994]74号文《关于设立华能国际电力股份有限公司的批复》及原国家对外贸易经济合作部[1994]外经贸资三函字第338号文《关于设立华能国际电力股份有限公司的批复》批准, 由华能国际电力开发公司与河北省建设投资公司、福建投资开发总公司、江苏省投资公司、辽宁能源总公司、大连市建设投资公司、南通市建设投资公司以及汕头市电力开发公司共同作为发起人, 以发起设立方式于1994年6月30日在北京市成立股份有限公司。

(二) 被评估单位简介:

1. 企业名称: 华能黑龙江发电有限公司
2. 企业性质: 有限责任公司 (自然人独资或控股的法人独资)
3. 注册资本: 陆亿捌仟叁佰叁拾伍万元整
4. 注册地址: 黑龙江省哈尔滨市南岗区华山路 67 号
5. 法定代表人: 彭勇
6. 经营范围: 电力 (热力) 项目的开发、投资、建设、生产经营和管理; 煤炭、交通运输等相关产业的开发投资、煤炭批发经营。(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)。

7. 企业概况:

华能黑龙江发电有限公司是中国华能集团公司批准成立的二级产业公司,

是中国华能集团公司的全资子公司。公司 2007 年 11 月 23 日注册成立, 根据中国华能集团公司文件华能人[2007]467 和华能人[2007]617 号文件规定, 由中国华能集团独资, 成立华能黑龙江发电有限公司, 注册资本壹亿元人民币, 并将新华电厂和鹤岗电厂划入华能黑龙江发电有限公司管理。

2009 年 12 月，根据中国华能集团公司华能财[2009]351 号文件，集团公司将持有华能鹤岗发电有限公司的 64%股权、华能新华发电有限责任公司 70%股权和黑龙江分公司的权益划入华能黑龙江发电有限公司管理，作为集团对华能黑龙江发电有限公司投资，共计人民币 314,438,849.10 元。

2011 年 12 月 19 日，华能黑龙江发电有限公司进行了增资，将注册资本由 10,000.00 万元增至 18,335.00 万元，全部由中国华能集团公司以人民币 10,000.00 万元货币资金增资，由黑龙江龙华会计师事务所进行了验资，并出具了黑龙会所验字[2011]第 2 号验资报告进行验证。

2013 年 12 月 31 日，华能黑龙江发电有限公司进行了增资，将注册资本由 18,335.00 万元增至 48,335.00 万元，全部由中国华能集团公司以人民币 30,000.00 万元货币资金增资，由黑龙江龙华会计师事务所进行了验资，并出具了黑龙会所验字[2014]第 1 号验资报告进行验证。

2015 年 2 月 6 日，华能黑龙江发电有限公司进行了增资，将注册资本由 48,335.00 万元增至 68,335.00 万元，全部由中国华能集团公司以人民币 20,000.00 万元货币资金增资，由黑龙江龙华会计师事务所有限公司进行了验资，并出具了黑龙会所验字[2015]第 2 号验资报告进行验证。

截止评估基准日，公司股权结构如下表：

金额单位:万元

投资人	注册资本	注册比例 (%)	实收资本构成	持股比例 (%)
中国华能集团公司	68,335.00	100.00%	68,335.00	100.00%
合 计	68,335.00	100.00%	68,335.00	100.00%

8. 财务状况

华能黑龙江发电有限公司近三年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 5 月 31 日
资产总额	396,418.75	364,205.46	336,509.78	425,790.58
负债总额	229,492.33	191,573.49	257,616.15	346,848.90
净资产	166,926.42	172,631.97	78,893.62	78,941.68
项 目	2016 年 1-5 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	877.37	3,406.93	7,575.00	6,557.49
利润总额	-3,035.88	-3,068.74	-48.05	-197.70
净利润	-3,071.37	-3,068.74	-48.05	-197.70

以上 2013 年-2014 年的财务数据来自北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具的中证天通（2015）审字第 0201110-1 号标准无保留意见的审计报告。2015 年-2016 年财务数据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的普华永道中天特审字（2016）第 1934 号标准无保留意见的审计报告。

9. 经营状况

目前，黑龙江公司拥有运行发电企业 6 个，总装机容量 352 万千瓦，分别为华能鹤岗发电有限公司（120 万千瓦）、华能新华发电有限责任公司（53 万千瓦）、华能同江风力发电有限公司（19.8 万千瓦）、大庆绿源风力发电有限公司（19.2 万千瓦）、华能大庆热电有限公司（70 万千瓦）、华能伊春热电有限公司（70 万千瓦）。拥有在建项目 1 个，为大庆风电项目二期（9.6 万千瓦）。成立 8 年来，黑龙江公司已累计获得核准 188.6 万千瓦，实现核准容量比公司成立之初装机容量翻一番。

10. 主要会计政策及税收优惠

华能黑龙江发电有限责任公司执行财政部颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》以及其它相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

11. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方中国华能集团公司系华能黑龙江发电有限公司的控股母公司，华能国际电力股份有限公司系本次经济行为涉及的华能黑龙江发电有限公司股权收购方。

二、 评估目的

中国华能集团公司拟向华能国际电力股份有限公司转让其持有的华能黑龙江发电有限公司股权，本次评估目的为中国华能集团公司拟转让持有的华能黑龙江发电有限公司股权所涉及的华能黑龙江发电有限公司股东全部权益价值提供参考依据。

相关经济行为及批准文件已经收录于本评估报告的附件中。

三、 评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为华能黑龙江发电有限公司的股东全部权益价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为华能黑龙江发电有限公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 326,726.62 万元、负债 230,241.03 万元、净资产 96,485.59 万元。具体包括流动资产 105,887.03 万元；非流动资产 220,839.59 万元；流动负债 210,741.03 万元，非流动负债 19,500.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

华能黑龙江发电有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

序号	项 目	账面价值
		A
1	流动资产	105,887.03
2	非流动资产	220,839.59
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	10,000.00
6	长期股权投资	209,146.36
7	投资性房地产	305.65
8	固定资产	820.98
9	在建工程	265.33
10	工程物资	-
11	固定资产清理	0.33
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	300.94
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	326,726.62
21	流动负债	210,741.03
22	非流动负债	19,500.00
23	负债总计	230,241.03
24	净资产	96,485.59

1. 本次评估范围中的主要实物资产为华能黑龙江发电有限公司生产用房屋建筑物、车辆、电子设备等。

(1) 华能黑龙江发电有限公司的奋斗路办公楼，该房产为 1996 年按照华能发电公司批示及黑龙江省电力工业局黑电计[1996]487 文向黑龙江电力股份有限公司房地产公司进行分期付款购买的。该房产由黑龙江电力股份有限公司与哈尔滨市公安局技术侦查处以合作形式开发的，建成后双方因一层大厅发生纠纷，一直未取得产权证。2009 年末中国华能集团公司黑龙江分公司将该房产划拨至华能黑龙江发电有限公司。

(2) 华能黑龙江发电有限公司的购置的房产证号为哈房权证开国第 00038271 号、国有土地使用证为号哈国用(2001)字第 73351 号的办公楼证载权利人为中国华能集团公司，面积为 1,900.76 平米。另有一个车库，房产证号为全民单位自管公产字第 C03124，无土地证，面积合计为 73.25 平米证载权利人为黑龙江省华能发电公司。上述两项房产在成立华能黑龙江发电有限公司时，将该部分资产划归该公司所有，但一直未作证载权利人变更。

(3) 车辆共 10 辆，权利人及行驶证年检情况见下表：

序号	车辆牌号	车辆名称	购置日期	基准日状态	证载权利人	行驶证有效期
1	黑 AJ3330	奥迪车	2008 年 2 月	封存	华能黑龙江发电有限公司	过期
2	黑 AAY233	奥迪车	2008 年 4 月	封存	华能黑龙江发电有限公司	过期
3	黑 00D11	丰田吉普车	2008 年 10 月	封存	华能黑龙江发电有限公司	过期
4	黑 A05420	富奇吉普	1997 年 11 月	封存	中国华能集团公司黑龙江分公司	过期
5	黑 A84312	科斯塔	2001 年 12 月	封存	中国华能集团公司黑龙江分公司	过期
6	黑 A03323	奥迪	2004 年 1 月	封存	中国华能集团公司黑龙江分公司	过期
7	黑 AX5785	别克车	2004 年 10 月	正常	中国华能集团公司黑龙江分公司	过期
8	黑 A7K912	迈腾轿车	2013 年 5 月	正常	华能黑龙江发电有限公司	有效期
9	黑 A4360F	君越 2.0 轿车	2013 年 11 月	正常	华能黑龙江发电有限公司	有效期
10	黑 AF261L	迈腾轿车	2016 年 1 月	正常	华能黑龙江发电有限公司	有效期

2. 企业未申报账面未记录的无形资产。

3. 企业未申报表外资产。

(三) 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。

(四) 引用其他机构出具的报告结论。

评估基准日财务报表经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了普华永道中天特审字（2016）第1934号标准无保留意见审计报告。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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

根据评估目的，经委托方、被评估单位共同商定，本项目评估基准日为 2016 年 5 月 31 日。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

中国华能集团公司总经理办公会决议纪要（2016 年第 34 期）。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 5 号，2007 年 3 月 16 日）；
3. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第四十三号，2005 年 10 月 27 日）；
4. 《中华人民共和国公司法》(根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议，于 2014 年 3 月 1 日起实施)；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
6. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年 12 月 31 日发布第 14 号令）；
8. 《关于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》（国务院办公厅，国办发〔2001〕102 号）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
13. 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
14. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过)；财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170 号）；
15. 财政部、国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税[2009]113 号；
16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
17. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
18. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
19. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
20. 《城镇土地估价规程 GB/T18508-2001》；

21. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2001 年 11 月 12 日发布，2002 年 7 月 1 日实施）；

22. 《房地产估价规范 GB/T50291-1999》；

23. 《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》（中华人民共和国国务院令 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

24. 《企业会计准则—基本准则》财政部令第 33 号（2006 年 2 月 15 日）。

25. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

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. 《资产评估职业道德准则——独立性》；
4. 《资产评估准则—评估报告》；
5. 《资产评估准则—评估程序》；
6. 《资产评估准则—业务约定书》；
7. 《资产评估准则—工作底稿》；
8. 《资产评估准则—企业价值》；
9. 《资产评估准则—机器设备》；
10. 《资产评估准则—不动产》；
11. 《资产评估准则—无形资产》；
12. 《资产评估准则—利用专家工作》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《企业国有资产评估报告指南》；
15. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用证；
3. 车辆行驶证；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》2013 年 5 月 1 日起执行；
2. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
3. 《2016 年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；

4. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
5. 华能黑龙江发电有限公司提供的历史经营数据以及未来规划数据；
6. 评估人员现场座谈、勘察记录；
7. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
8. 其他相关资料。

（六）其他参考资料

1. 华能黑龙江发电有限公司提供的资产清查申报明细表；
2. 华能黑龙江发电有限公司以前年度及评估基准日的审计报告；
3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
4. 其他相关资料。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

进行企业价值评估时，要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的市场法，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。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力，具备采用收益法评估的条件。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

通过以上分析，本次评估分别采用资产基础法及收益法进行，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要

素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

(1) 货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对于银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值；

(2) 应收票据：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。如评估人员现场核实日，该票据已经收回，评估人员检查银行收款凭证、银行存款和应收票据明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该票据还未收回，对于银行承兑汇票，以账面值作为评估值。

(3) 应收款项(应收账款、应收利息、其他应收款及一年内到期的非流动资产)：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

2. 长期应收款的评估

华能黑龙江发电有限公司的长期应收款是对大庆绿源风力发电有限公司的长期借款。评估人员对借款合同及财务凭证进行了核对，以审计后经核实的账面值作为评估值。

3. 长期股权投资评估说明

(1) 评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资共七家，账面值金额为 2,158,211,045.07 元，详见下表。

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面价值
1	大庆绿源风力发电有限公司	2010 年 5 月 24 日	长期	100.00%	361,000,000.00
2	华能伊春热电有限公司	2012 年 6 月 21 日	长期	100.00%	484,000,000.00
3	华能同江风力发电有限公司	2009 年 4 月 28 日	长期	82.85%	276,000,000.00
4	华能大庆热电有限公司	2012 年 4 月 9 日	长期	100.00%	630,000,000.00
5	华能鹤岗发电有限公司	2009 年 6 月 30 日	长期	64.00%	229,454,829.99
6	华能新华发电有限责任公司	2009 年 6 月 30 日	长期	70.00%	94,182,286.97
7	肇东华能热力有限公司	2016 年 5 月 10 日	长期	100.00%	83,573,928.11
合 计					2,158,211,045.07
减：长期股权投资减值准备					
净 额					2,158,211,045.07

(2)评估过程及方法

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

该被投资单位均为控股企业，评估人员以基准日被投资公司净资产评估值乘以持股比例确定评估值：

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股股权因素产生的溢价及流动性影响。

4.投资性房地产的评估

进入本次评估范围的投资性房地产为华能黑龙江发电有限公司南岗区奋斗路（现为果戈里大街）的办公楼，对该房产，评估人员进行了账实核对，因该房产存在纠纷，产权存在不确定性，因此按照账面值列示。

5.关于机器设备的评估

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：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

①对于运输设备

按照评估基准日的不含税市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置成本。运输设备重置成本计算公式如下：

重置成本=不含税购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费

②电子设备

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格（不含税）确定。

(2)综合成新率的确定

①对于运输车辆，主要依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，如果标准中规定有强制报废年限、行驶里程的，则以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整；如果标准中未规定强制报废年限的，则以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程) / 规定行驶里程×100%

使用年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限) / 规经济寿命年限×100%

综合成新率=理论成新率+调整系数

②电子设备成新率

成新率=（1－已使用年限/经济寿命年限）×100%

或成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

部分设备直接以市场二手设备价格进行评估，待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估。

6.关于房屋建（构）筑物的评估

基于本次评估之特定目的，房屋建筑物采用市场法进行评估，计算出各建筑物之评估价值。对投资性房地产，因其存在产权纠纷，也无法办理产权证，按照账面值列示。

市场比较法是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知不含税价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。实行中根据替代原则，将委估房地产设定在同一市场中，与具有相同使用价值、区域环境相似，且已经发生了交易的三个类似房地产交易实例加以比较对照，参照该房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素与使用年期，修正得出委估对象在评估基准日房地产价值。

市场比较法的计算公式为：

案例修正价格 = 案例价格 × a × b × c × d × e

a=[（交易日期修正）/100]

b=[100/(交易情况修正)]

c=[100/（区域因素修正）]

d=[100/（个别因素修正）]

e=使用年期修正系数

式中以委估对象为比照基准，分值为 100，经过修正得出委估资产基准日的市场价值。

具体程序如下：

①选取交易实例

根据替代原则，在委估房产所在的同一地区或同一供求范围内，选取与委估房地产相类似的房地产交易实例。实例选取的标准是：参照物是邻近地区或同一供需圈内类似的已交易房产；参照物与委估房地产属同一交易类型，且用地性质相同；参照物的交易属于正常交易或可修正为正常交易；参照物为近期(一年内)发生交易的交易案例；参照物的个别因素与委估房地产基本相同，可作比较。

②进行交易时间修正

参照物的成交时间与委估房地产的交易时间不同，房地产的交易价格会有所差异，修正交易时间的差异其对价格的影响。

③进行市场交易情况修正

剔除参照物的交易价格中包含的一些特殊交易因素，如交易双方的关联性、急于变现出售或急于购买、交易双方的特殊偏好等。

④进行区域因素修正

参照物所在区域与委估房地产所在区域的繁华程度、交通通达条件、环境质量等方面存在的差异，以委估房地产所在区域的区域因素为标准，按此修正参照物交易价格。

⑤进行个别因素的修正

以委估房地产的个别因素为标准，如临街状况、建筑结构、平面布置、设备及装修、新旧程度、物业服务、配套服务设施等，修正参照物价格。

⑥进行土地剩余使用年期修正：

对土地剩余使用年期按下式修正：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

其中：

r——贴现率；

n——案例土地剩余使用年期；

m——委估房地产土地剩余使用年期。

分别计算比较案例的年期修正系数。

⑦确定委估房地产价格

比较案例修正价格=比较案例的交易价格×(委估案例交易时间/参照物交易时间)×(正常交易情况/参照物交易情况)×(委估房地产区域因素值/参照物区域因素值)×(委估房地产个别因素值/参照物个别因素值)×土地年期修正系数

对比较案例的修正价格进行算术平均，计算得出委估房地产的评估单价。

委估房地产价格=委估房地产的评估单价×委估房地产建筑面积

7.关于在建工程的评估

本次评估对在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程的具体情况，采用以下评估方法：

(1)开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

(2)开工时间距基准日半年以上的在建项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支付合理，付款进度与工程进度基本一致，且账面价值中包含资金成本，则在确定其重置成本的基础上，根据合理工期和评估基准日利率加计资金成本确定评估值。

8. 关于固定资产清理的评估

评估人员查阅采购合同、设备卡片等，并对该部分资产进行了抽查，根据该设备的可变现价值确定评估。

9. 无形资产的评估

评估人员根据企业申报的明细表对纳入评估范围的无形资产进行明细账、总账的核对，作到账账、账实和账表一致；收集产权证明资料，核实无形产权属状况；核对产权登记信息与申报信息是否一致，对于申报差异内容根据产权证明文件进行调整；了解无形资产现状和使用情况。

纳入本次评估范围的其他无形资产为外购的办公软件，对专用软件，评估人员按照摊销后的账面价值确认评估值，对通用软件，评估人员以评估基准日同款软件销售价格扣减升级费用后的价值作为评估值。

10. 关于负债的评估

流动负债包括短期借款、应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及一年到期的非流动负债等；非流动负债为长期借款。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

(三) 收益法的价值估算模型

1. 概述

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对股东全部权益价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基

准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

3.评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值

B：评估对象的企业价值

$$B = P + \sum C_i + Q$$

P：评估对象的经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：

R_i：未来第 i 年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

R_n：为未来第 n 年及以后永续等额预期收益

r：折现率

n：未来预测收益期

ΣC_i：评估对象基准日存在的溢余性资产（负债）的价值

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C₁：评估对象基准日存在的溢余现金类资产（负债）价值

C₂：评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产（负债）价值

Q：评估对象的长期股权投资价值

D：评估对象的付息债务价值

(2)收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

R=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3)预测期

被评估单位为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

(4)折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = (1 - t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

t ：所得税率

W_d ：评估对象的目标债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e ：评估对象的目标股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_e ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

八、 评估程序实施过程 and 情况

我公司自2016年6月27日至2016年10月13日实施本次评估工作，整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1.有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

1.听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、资产管理制度、经营状况等情况。

2.对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记

录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 对主要设备，查阅了技术资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

5. 深入了解企业管理、经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针等。

6. 对企业历史财务资料进行分析的基础上对经营状况进行分析。

7. 查阅收集委估资产的产权证明文件及经营资料，对企业提供的权属资料进行查验。

8. 通过对企业的资产状况、经营模式和财务状况的综合分析，确定评估技术方案。

（三）评估汇总阶段

对初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

1. 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务。

4. 假设被评估单位在现有的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。

5. 假设被评估单位未来将采取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基本一致。

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、

经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

8. 本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

9. 假设基准日各公司执行的电价、供热单价在收益预测期保持不变；

10. 不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响

11. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

12. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

13. 特别提请报告使用者注意，评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

（一）资产基础法评估结果：

于评估基准日2016年5月31日，华能黑龙江发电有限公司的总资产账面值为326,726.62万元、负债230,241.03万元、净资产96,485.59万元；总资产评估值为440,047.65万元，增值额为113,321.03万元，增值率为34.68%；总负债评估值为230,241.03万元；净资产评估值为209,806.62万元，增值额为113,321.03万元，增值率117.45%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	105,887.03	105,887.03	-	-
非流动资产	220,839.59	334,160.62	113,321.03	51.31
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	10,000.00	10,000.00	-	-
长期股权投资	209,146.36	320,082.90	110,936.54	53.04
投资性房地产	305.65	305.65	-	-
固定资产	820.98	3,193.11	2,372.14	288.94
在建工程	265.33	265.33	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	0.33	0.58	0.25	76.26
生产性生物资产	-	-	-	-

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
油气资产	-	-	-	
无形资产	300.94	313.04	12.10	4.02
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	326,726.62	440,047.65	113,321.03	34.68
流动负债	210,741.03	210,741.03	-	-
非流动负债	19,500.00	19,500.00	-	-
负债合计	230,241.03	230,241.03	-	-
净资产（所有者权益）	96,485.59	209,806.62	113,321.03	117.45

（二）收益法评估结果：

收益法评估结果：华能黑龙江发电有限公司在评估基准日 2016 年 5 月 31 日的净资产账面值为 96,485.59 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值（净资产价值）61,965.94 万元，净资产评估减值 34,519.65 万元，减值率 35.78%。

（三）评估结论分析：

两种方法评估结果相差 147,840.68 万元。经分析，主要原因是被评估单位煤炭销售收入不大，而且利润较低，获得能力不强。且作为上级主管公司，管理费用较大；作为主要项目投资入，新投资项目借款均在华能黑龙江发电公司核算，造成公司借款和财务费用偏大。另外，未来年度企业经营和盈利能力的稳定性较差，且以投资、管理为主，收益法不能真实反映企业真实价值。考虑此次评估目的为股权转让，所评估的股权价值应为被评估对象正常经营下的内在价值。资产基础法是从企业目前已有资产为前提，对未来投资者投者角度看，估值结果更为谨慎且可实现性更强。故本次评估选用资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

综上，华能黑龙江发电有限公司于评估基准日 2016 年 5 月 31 日股东全部权益价值为 209,806.62 万元。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

十一、特别事项说明

（一）产权资料瑕疵事项

1、华能黑龙江发电有限公司的奋斗路办公楼，该房产为 1996 年按照华能发电公司批示及黑龙江省电力工业局黑电计[1996]487 文向黑龙江电力股份有限公司房地产公司进行分期付款购买的。该房产由黑龙江电力股份有限公司与哈尔滨市公安局

技术侦查处以合作形式开发的，建成后双方因一层大厅发生纠纷，一直未取得产权证。2009 年末中国华能集团公司黑龙江分公司将该房产划拨至华能黑龙江发电有限公司。对该项房产，评估人员按照账面值列示。

2、华能黑龙江发电有限公司的购置的房产证号为哈房权证开国第 00038271 号、国有土地使用证为号哈国用（2001）字第 73351 号的办公楼证载权利人为中国华能集团公司，面积为 1,900.76 平米。另有一个车库，房产证号为全民单位自管公产字第 C03124，无土地证，面积合计为 73.25 平米证载权利人为黑龙江省华能发电公司。上述两项房产在成立华能黑龙江发电有限公司时，将该部分资产划归该公司所有，但一直未作证载权利人变更。

3、车辆共 4 辆，权利人不符，该四辆车证载权利人为华能黑龙江发电有限责任公司改制前的名称，改制后未作权利人变更。

序号	车辆牌号	车辆名称	购置日期	基准日状态	证载权利人	行驶证有效期
1	黑 A05420	富奇吉普	1997 年 11 月	封存	中国华能集团公司黑龙江分公司	过期
2	黑 A84312	科斯达	2001 年 12 月	封存	中国华能集团公司黑龙江分公司	过期
3	黑 A03323	奥迪	2004 年 1 月	封存	中国华能集团公司黑龙江分公司	过期
4	黑 AX5785	别克车	2004 年 10 月	正常	中国华能集团公司黑龙江分公司	过期

4、各子公司亲权瑕疵事项

（1）大庆绿源风力发电有限公司：

房屋均未办理房屋产权证。大庆绿源风力发电有限公司已提供施工合同、付款凭证、产权声明等相关文件，声明该类未办证房产为大庆绿源风力发电有限公司持有。

（2）华能伊春热电有限公司：

①华能伊春热电有限公司委估的所有房屋截至评估基准日均未办理《房屋所有权证》。

②华能伊春热电有限公司于 2016 年 5 月 16 日竞得了 1 宗编号为伊储地 yc2016-01 号地块工业 50 年的国有建设用地使用权，面积为 21,889.01 平方米，并取得了“国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书”，且已经缴纳了土地出让保证金及契税，入账在建工程科目。《国有土地使用权证》尚在办理中。

（3）华能同江风力发电有限公司：

华能同江风力发电有限公司的房屋未办证房产如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
					原值	净值
2	电容器室-(街津山)	钢结构	2009-12-1	90.64	292,552.22	236,148.50
7	暂估二期临江项目房屋	砖混	2015-12-1	64.20	3,840,783.01	3,757,992.77

（4）华能大庆热电有限公司：

①华能大庆热电有限公司齐南分公司用地，没有任何相关政府关于审批、立项、开工、施工、经营等方面的批复文件，也没有土地证。

②截止评估评估基准日，企业申报的房屋建物共 41 项，建筑面积 95,811.98 平方米；华能大庆热电有限公司已提供施工合同、付款凭证等相关文件，以证实所有未办证房产为华能大庆热电有限公司持有。

(5) 华能鹤岗发电有限公司：

①华能鹤岗发电有限公司委估的所有房屋截至评估基准日均未办理《房屋所有权证》。

②华能鹤岗发电有限公司所拥有的土地使用权均已办理了《国有土地使用权证》。证号为“汤国用（96）字第 120000001 号”《国有土地使用权证》的证载权利人为“鹤岗发电厂”，与该单位营业执照所载名称不符，截至评估基准日尚未办理变更手续。

(6) 华能新华发电有限责任公司：

①截止 2016 年 5 月 31 日，华能新华发电有限责任公司的金龙客车黑 E31030、轻型客车黑 E9706、仓栏式运输车黑 E35418、金杯小客车黑 ED0568、金龙客车黑 E37989（正在办理年检），因有的已经超过经济年限、有的已经超过使驶里程，故在厂内行驶，未办理年检手续。

②企业申报的无形资产为 6 宗土地，面积为 2,017,231.88 平方米，土地性质为划拨。地的证载权利人与企业名称不符。具体情况如下：

序号	土地证号	土地用途	使用权类型	面积（M2）	证载权利人
1	庆大国用（89）字第 0008 号	罐站用地	划拨	10,306.49	新华电厂
2	庆大国用（89）字第 0009 号	加油站用地	划拨	7,565.42	新华电厂
3	庆大国用（89）字第 0010 号	厂房用地	划拨	1,207,612.81	新华电厂
4	庆大国用（89）字第 0011 号	沥青厂用地	划拨	13,634.16	新华电厂
5	黑国用（2004）第 24800011 号	粉煤灰综合制品厂用地	划拨	778,085.00	大庆华能新华发电有限责任公司
6	黑国用（2004）第 24800012 号	深水泵房用地	划拨	28.00	大庆华能新华发电有限责任公司
	合计			2,017,231.88	

③截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日，华能新华发电有限责任公司委估房屋建筑物共 131 项，其中 56 项证载权利人为新华发电厂，为改制前企业名称，尚未进行权利人变更。该部分资产证载建筑面积 29,863.76 平方米，账面价值 3,470,057.98 元。另有其中 72 项未办理房产证，该部分资产固定资产台账所载建筑面积平方 44,006.00 米，账面价值 13,233,563.04 元。

(7) 肇东华能热力有限公司：

①截止 2016 年 5 月 31 日，公司向长春农村商业银行股份有限公司肇东支行抵押借款 30,000,000 元，借款期限为 2014 年 4 月 29 日至 2017 年 4 月 28 日，以公司生产用厂房和土地使用权作为抵押，抵押房屋建筑物面积为 11310.65 平方米，抵押土地使用权面积为 50110 平方米。

②截止评估基准日，肇东华能热力有限公司抵押的“2*29 锅炉房（40T 炉）”（权证编号：肇房权证城区字第 2013008895 号）已拆除局部，现剩余面积 978.12 平方米，未更换产权证书。

肇东清华名苑 B 区 2 号楼 101、102、201、202 室（评估明细表-房屋建筑物-3 项），建筑面积 201.66 平方米，商业用房目前为企业对外收取供暖费的营业室，该房产根据企业介绍为抵债所得，目前产权为委估企业。由于在评估过程中未获得相关的房产产权证书及依据，本次评估以企业的账面值列示评估值。

③截止本报告出具日，肇东华能热力有限公司于 2011 年 11 月陆续建成的门卫室、锅炉房等共计 11 项生产、经营用房，但均未办理房产证，涉及房产面积为 5229.72 平米，具体情况如下表。肇东华能热力有限公司已提供施工合同、付款凭证、产权声明等相关文件，证实该类未办证房产为肇东华能热力有限公司持有。

序号	房产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m2)
1	无	门卫室	砖混	2012 年 10 月	51.70
2	无	栈桥下车库	砖混	2012 年 10 月	208.80
3	无	清华名苑 B 区 2 号楼 101、102、201、202 室	钢混	2013 年 5 月	201.66
4	无	2*29 锅炉房（40T 炉）	钢结构	2011 年 11 月	978.12
5	无	2*58 推煤机库	砖混	2012 年 8 月	135.00
6	无	2*58 油泵房	钢混	2012 年 10 月	55.13
7	无	2*58 地秤房	钢混	2012 年 8 月	64.24
8	无	2*58 碎煤机室（输煤程控间）	钢混	2012 年 10 月	828.04
9	无	1*58 锅炉主厂房	钢混	2014 年 10 月	2,179.54
10	无	1*58 引风机室	钢混	2014 年 10 月	156.00
11	无	2*58 引风机室	钢混	2012 年 10 月	371.49

（二）引用其他机构出具的报告结论

2016 年 5 月 31 日财务报表经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了普华永道中天特审字（2016）第 1934 号标准无保留意见审计报告。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本次评估未发现重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

2.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 我们获得了华能黑龙江发电有限责任公司盈利预测，该盈利预测是本评估报告收益法的主要依据之一。我们对华能黑龙江发电有限责任公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了华能黑龙江发电有限责任公司盈利预测的相关数据。

我们对华能黑龙江发电有限责任公司盈利预测的利用，不是对华能黑龙江发电有限责任公司未来盈利能力的保证。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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格的影响，同时，本报告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它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，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 5 月 31 日起计算，至 2017 年 5 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2016 年 10 月 14 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构法定代表人 李晓红

注册资产评估师 张 亮

注册资产评估师 侯新风

北京中天华资产评估有限责任公司

2016年10月14日

资产评估报告附件目录

- 中国华能集团公司2016年第32次总经理办公会决议；
- 资产评估业务约定书；
- 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 华能黑龙江发电有限公司专项审计报告；
- 委托方和被评估单位的承诺函；
- 签字注册资产评估师的承诺函；
- 评估机构资格证书；
- 评估机构法人营业执照副本；
- 签字注册资产评估师资格证书；
- 参加本评估项目的人员名单。

评估项目小组工作人员名单

注册资产评估师 侯新风

注册资产评估师 张 亮

评 估 人 员:

流动资产评估人员:

李晓森、张 澍、马晓翠、于 翔、陈永安、牟桂平

设备评估人员:

于 伟、赵 毅、栗增伟、魏洪宇、佟耀明、孙博宇、喻汉桥

房产评估人员:

吴上轶、吕文峰、王玉声、张淑英、古阳、殷永波