

**浙江富春江环保热电股份有限公司拟了解的  
常州市新港热电有限公司股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告**

坤元评报〔2017〕538号

**坤元资产评估有限公司**

二〇一七年九月二十八日

# 目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	5
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者 .....	5
二、 评估目的 .....	9
三、 评估对象和评估范围 .....	9
四、 价值类型及其定义 .....	11
五、 评估基准日 .....	12
六、 评估假设 .....	12
七、 评估依据 .....	12
八、 评估方法 .....	15
九、 评估过程 .....	25
十、 评估结论 .....	27
十一、 特别事项说明 .....	28
十二、 评估报告使用限制说明 .....	31
资产评估报告·附件 .....	32
评估结果汇总表及明细表 .....	80

## 资产评估师声明

1. 就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 资产评估师及其业务助理人员已评估对象进行了现场勘察。
7. 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对评估对象可实现价格的保证。
8. 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。
9. 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

# 浙江富春江环保热电股份有限公司拟了解的 常州市新港热电有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕538号

## 摘 要

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合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

### 一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江富春江环保热电股份有限公司(以下简称富春环保公司),本次资产评估的被评估单位为常州市新港热电有限公司(以下简称新港热电公司)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

### 二、评估目的

富春环保公司拟了解新港热电公司股东全部权益价值,根据评估业务约定书的约定,需要对新港热电公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供新港热电公司股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定,评估对象为涉及上述经济行为的新港热电公司的股东全部权益。

评估范围为新港热电公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照新港热电公司提供的截至2017年6月30日业经审

计的会计报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 725,039,345.36 元、478,948,097.15 元和 246,091,248.21 元。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估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

评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

#### 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

#### 七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，新港热电公司股东全部权益的评估价值为 1,019,404,700.00 元（大写为人民币壹拾亿壹仟玖佰肆拾万肆仟柒佰元整）。

#### 八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起至 2018 年 6 月 29 日止。

#### 九、对评估结论产生影响的特别事项

1. 截至评估基准日，评估对象和相关资产的法律权属资料存在以下瑕疵情况：

(1) 列入本次评估范围的汽机房、主控楼、干煤棚、空压机房、宿舍、食堂浴室等 33 项房屋建筑物（合计建筑面积 53,613.70 平方米，账面原值 113,657,795.45 元，账面价值 79,267,888.58 元）截至评估基准日尚未取得《房屋所有权证》。新港热电公司出具了相关说明并提供了《建设工程规划许可证》等规划审批资料，承诺上述资产属于新港热电公司所有。

(2) 列入评估范围的位于常州市新北区春江镇港区大道北、长江路以东的工业

用地，土地面积为 3,810 平方米，使用年限为 50 年，终止日期为 2063 年 11 月 27 日。根据该宗地编号为常国用（2004）第 0084685 号《国有土地使用证》附页显示，该证书的有效期限按出让合同第十六条约定的竣工日期确定，在 2016 年 10 月 1 日之前有效，所以该证书为临时土地证且已过期。

本次评估时未考虑上述资产的权属资料瑕疵事项对评估结果可能产生的影响。

**评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。**

# 浙江富春江环保热电股份有限公司拟了解的 常州市新港热电有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕538号

浙江富春江环保热电股份有限公司：

坤元资产评估有限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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟了解的常州市新港热电有限公司股东全部权益在2017年6月30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、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江富春江环保热电股份有限公司，被评估单位为常州市新港热电有限公司。

### （一）委托方概况

1. 名称：浙江富春江环保热电股份有限公司（以下简称富春环保公司）
2. 住所：浙江省富阳市灵桥镇春永路188号
3. 法定代表人：张杰
4. 注册资本：柒亿玖仟陆佰叁拾伍万元整
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：913300007572103686
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：发电电力业务（范围详见《中华人民共和国电力业务许可证》，有效期至2026年10月31日），精密冷轧薄板的生产。蒸汽、热水生产，热电技术咨询，精密冷轧薄板的生产、销售（限分支机构经营）。

## （二）被评估单位概况

### 一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：常州市新港热电有限公司（以下简称“新港热电公司”）
2. 住所：常州市新北区春江镇圩塘江边化工区
3. 法定代表人：朱荣彦
4. 注册资本：12,000万元整
5. 公司类型：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91320411724414540E
7. 登记机关：常州工商行政管理局高新区（新北）分局
8. 经营范围：火力发电。蒸汽生产供应；供热、供水（不含饮用水）服务；化工产品及其原料（除危险品）、灰渣、五金、交电、建筑材料、仪器仪表、公路运输设备及配件的销售。

### 二）企业历史沿革

#### 1. 公司成立时情况

新港热电公司成立于2000年10月，初始资本200万元，成立时股东和出资情况如下：自然人胡士超出资140万元（占资本的70%），自然人梅文华出资58万元（占资本的29%），自然人冯丽娟出资2万元（占资本的1%）。

#### 2. 公司历次股权变更情况

2001年3月，根据股权转让决议，冯丽娟将其持有公司的出资额2万元转让给胡士超。同月，根据公司股东会决议，公司增加资本300万元人民币，其中由新股东镇江苏源华电电力有限责任公司认缴出资255万元，原股东胡士超认缴出资31.95万元，梅文华认缴出资13.05万元。

2006年11月，根据公司股东会决议，梅文华将其持有公司的14.21%股权转让给胡士超。

2008年7月，根据公司股东会决议，镇江新华电集团有限责任公司（原镇江苏源华电电力有限责任公司）将其持有公司的51%股权，即出资额255万元转让给胡士超及胡九如。其中胡士超受让49%的股权，合计出资额490万元，占资本的98%。胡九如受让2%的股权，出资额10万元，占资本的2%。同月，根据公司股东会决议，公司资本由500万元人民币增加到5,000万元人民币，增加的4,500万元资本中，



胡士超以债转股方式出资 4,410 万元，胡九如以货币出资 90 万元。变更后资本结构为胡士超出资 4,900 万元人民币，占资本的 98%，胡九如出资 100 万元，占资本的 2%。

2011 年 1 月，根据公司股东会决议，公司资本由原来的 5,000 万元人民币增加到 5,370 万元人民币，其中朱建峰认缴新增资本 320 万元，张云飞认缴新增资本 50 万元。

2011 年 12 月，根据公司股东会决议，公司资本由原来的 5,370 万元人民币增加到 6,119.3023 万元人民币，新增资本由西安航天新能源产业基金投资有限公司认缴。

2012 年 12 月，根据公司股东会决议，胡士超将其持有公司的 50.0745% 股权，胡九如将其持有公司的 1.6342% 股权，朱建峰将其持有公司的 5.2294% 股权，张云飞将其持有公司的 0.8171% 股权，西安航天新能源产业基金投资有限公司将其持有公司的 12.2449% 股权，合计持有公司 70% 的股权转让给浙江富春江环保热电股份有限公司。

2014 年 3 月，根据公司股东会决议，公司资本由原来的 6,119.3023 万元人民币增加到 12,000 万元人民币，其中浙江富春江环保热电股份有限公司认缴新增资本 4,116.4884 万元，胡士超认缴新增资本 1,764.2093 万元。

2017 年 3 月，根据公司股东会决议，胡士超将其持有的公司 30% 股权转让给浙江富春江环保热电股份有限公司。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，新港热电公司的资本为 12,000.00 万元人民币，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例
浙江富春江环保热电股份有限公司	12,000.00	100.00%

**三) 被评估单位前 3 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：**

### 合并报表口径

单位：人民币元

项目名称	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	评估基准日
资产	496,003,445.42	543,902,380.34	572,897,599.84	716,727,180.96
负债	226,056,832.24	241,027,270.65	369,862,582.01	469,766,277.85
股东权益	269,946,613.18	302,875,109.69	203,035,017.83	246,960,903.11
项目名称	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
营业收入	305,827,817.11	312,900,524.12	319,075,466.60	232,711,373.14
营业成本	246,551,439.88	236,141,769.41	194,501,374.14	159,031,198.41
利润总额	59,108,651.82	75,012,630.60	82,962,458.27	51,358,297.97
净利润	50,697,364.50	62,928,496.51	69,159,908.14	43,925,885.28

### 母公司报表口径

单位：人民币元

项目名称	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	评估基准日
资产	504,401,648.39	552,213,570.46	581,209,034.71	725,039,345.36
负债	234,575,951.31	250,209,089.95	379,044,401.31	478,948,097.15
股东权益	269,825,697.08	302,004,480.51	202,164,633.40	246,091,248.21
项目名称	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
营业收入	297,154,199.96	309,183,969.76	319,075,466.60	232,711,373.14
营业成本	199,153,401.89	193,937,339.01	194,501,374.14	159,031,198.41
利润总额	59,063,598.64	74,014,046.47	82,962,604.70	51,359,027.50
净利润	50,652,311.32	62,178,783.43	69,160,152.89	43,926,614.81

上述年度及基准日的财务报表均经会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

#### 四) 公司经营概况

新港热电公司位于常州市新北区滨江工业区内，北临浩瀚的长江，南面是连接江苏南北的省 338 干道，东西两面分别是常州万吨级国际货运码头和轮渡码头，是常州市新北区内首家投资基础建设设施的民营企业，主要担负着滨江工业区内工业企业的供热供电任务。

公司主要以供汽为主，供电为辅。公司热电工程分别于 2000 年、2005 年建成，且在 2010 年经扩建并投产。供热实行中压（3.5Mpa，280℃~300℃）、低压（0.98Mpa，250℃~280℃）双网分供，部分热网冷凝水进行回收利用。烟气处理采用三电场静电除尘（3\*75 蒸吨/小时锅炉采用复合电袋除尘）、石灰石大湿法脱硫、低氮燃烧+“SNCR+SCR”脱硝工艺。所有厂区生产用水均由园区统一、有偿供给。当前运行方式以“一炉带两机”方式为主，2017 年 1-6 月平均小时供热约 312 吨/小时，昼夜热负荷波动较小。

截至评估基准日，新港热电公司有 1 家全资子公司常州市三江热能有限公司，该公司主要从事煤炭销售等业务。

### **（三）委托方与被评估单位的关系**

被评估单位为委托方的全资子公司。

### **（四）其他评估报告使用者**

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## **二、评估目的**

富春环保公司拟了解新港热电公司股东全部权益价值，根据评估业务约定书的约定，需要对新港热电公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供新港热电公司股东全部权益价值的参考依据。

## **三、评估对象和评估范围**

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的新港热电公司的股东全部权益。

评估范围为新港热电公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。按照新港热电公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 6 月 30 日会计报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 725,039,345.36 元、478,948,097.15 元和 246,091,248.21 元。

单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		130,938,786.18
二、非流动资产		594,100,559.18
其中：长期股权投资		8,471,000.00
固定资产	578,646,729.03	304,607,752.29
在建工程		244,461,627.86
无形资产		9,678,240.66
其中：无形资产——土地使用权		9,678,240.66
长期待摊费用		1,891,998.03
递延所得税资产		558,623.89
其他非流动资产		24,431,316.45
<b>资产总计</b>		<b>725,039,345.36</b>
三、流动负债		476,800,947.30
四、非流动负债		2,147,149.85
<b>负债合计</b>		<b>478,948,097.15</b>
<b>股东权益合计</b>		<b>246,091,248.21</b>

1. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 主要资产情况如下：

(1) 货币资金

货币资金账面价值 66,318,976.58 元，包括库存现金 1,468.46 元、银行存款 5,764,273.67 元、其他货币资金 60,553,234.45 元。

(2) 应收账款

应收账款账面价值 34,597,670.77 元，其中账面余额 36,174,680.18 元，坏账准备 1,577,009.41 元，系应收的供汽款和供电款等。

(3) 存货

存货账面价值 13,565,919.10 元，包括煤、各种型号的阀门和螺栓等原材料，均存放于常州市新北区春江镇港区大道北的厂区内。

#### (4) 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 143,927,659.51 元、账面净值 97,385,047.00 元，系位于常州市新北区春江镇港区大道北的工业厂房及生产辅助用房，包括房屋建筑物 33 项，合计建筑面积 53,613.70 平方米，主要为汽机房、锅炉房、主控楼、干燥棚、宿舍、食堂浴室等，主要建于 2002 年 3 月与 2010 年 12 月，主要结构为钢混结构与砖混结构，上述房屋建筑物均未取得《房屋所有权证》；构筑物及其他辅助设施 38 项，主要为蓄水池、输煤栈桥、绿化工程与厂区道路等，主要建于 2002 年 3 月与 2010 年 12 月。

#### (5) 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共计 2,900 台（套/项），合计账面原值 434,719,069.52 元，账面净值 207,222,705.29 元，主要为锅炉、汽轮发电机组、电除尘器、磨煤机等发电供热设备，主要分布于常州市新北区圩塘镇江边化工区的公司厂区内。

#### (6) 在建工程

在建工程账面价值 244,461,627.86 元，其中账面余额 244,461,627.86 元，减值准备 0.00 元，包括土建工程和安装工程，均位于常州市新北区春江镇港区大道北的厂区内。其中，土建工程账面价值 109,399,935.99 元，为改扩建工程项目及溴化锂制冷项目土建工程；安装工程账面价值 135,061,691.87 元，为改扩建项目设备安装工程。

#### (7) 无形资产——土地使用权

无形资产——土地使用权账面价值 9,678,240.66 元，其中账面余额 9,678,240.66 元，减值准备 0.00 元。包括位于常州市新北区春江镇港区大道北的面积合计为 89,988.00 平方米的 2 宗出让工业用地，已取得《国有土地使用证》，其中 1 宗土地权证为临时权证。

3. 新港热电公司未申报账面未记录的无形资产及表外资产。

### 四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方

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，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：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。

## 五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

## 六、评估假设

### 1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

### 2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，

均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他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。

### 3. 特殊假设

(1) 为满足日益增长的客户用汽需求，新港热电公司正新建 2 台 220t/h（一用一备）高温超高压循环流化床锅炉与 1 台 B6MW 汽轮发电机组。建设范围包括该项目内各主要工艺系统、脱硫脱硝系统及厂外接入系统、厂外热力网工程。本次收益法评估假设该建设项目能按预定的进度完成，并按时顺利投产。

(2) 根据全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室下发的《关于江苏省 2016 年第二批高新技术企业备案的复函》（国科火字〔2016〕156 号），新港热电公司通过高新技术企业认定，自 2016 年度起三年内企业所得税减按 15% 的税率计缴。假设未来新港热电公司在每次高新技术企业资格到期后均能通过复审，获得高新技术企业资格。根据相关税收法律法规，高新技术企业的企业所得税率为 15%。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 七、评估依据

### （一）法律法规依据

1. 《资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过）；
2. 《公司法》《合同法》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### （二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20 号）；
2. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18 号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2011〕230 号）；

4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
14. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
15. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

### **(三) 权属依据**

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 基准日股份持有证明、出资证明等；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
4. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、车辆行驶证、发票等权属证明；
5. 其他产权证明文件。

### **(四) 取价依据**

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及前三年的财务审计报告；
3. 《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）；
4. 常州市近期建筑材料价格信息资料；
5. 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；
6. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
7. 常州市近期工业用地市场出让价格信息资料；



8. 《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；

9. 《机电产品报价手册》《全国资产评估价格信息》《全国汽车报价及评估》及其他市场价格资料、询价记录；

10. 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；

11. 江苏省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

12. 主要原材料市场价格信息资料；

13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

14. 热电行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；

15. 热电行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料；

16. 从“同花顺金融数据库”查询的相关数据；

17. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；

18. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

19. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

20. 其他资料。

## 八、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内类似的股权交易案例不多，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

新港热电公司有确定的业务范围、相对固定的客户群，且目前的经营业务已经逐步趋于稳定，投资计划明确，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和

收益法对委托评估的新港热电公司的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

## （二）资产基础法简介

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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

### 一）流动资产

#### 1. 货币资金

对于人民币现金、存款和其他货币资金，以核实后账面值为评估值。

#### 2. 应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

#### 3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

##### （1）应收账款

1) 对于有证据表明可以全额收回的款项，包括应收的供汽款和供电款等，由于各应收单位均系公司经常性业务往来客户，账龄主要在 1 年以内，估计发生坏账的风险较小，故以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

3) 对于有证据表明全额损失的款项，将其评估为零。

##### （2）其他应收款

其他应收款账面余额主要系保证金和备用金等，估计发生坏账的风险较小，故

以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

#### 4. 预付款项

对于发票未到而挂账的费用，将其评估为零；其余款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

#### 5. 存货

存货为原材料，根据其特点，以核实后的账面值为评估值。

#### 6. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣增值税进项税额，期后可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

### 二) 非流动资产

#### 1. 长期股权投资

系对全资子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

#### 2. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产系工业厂房、办公用房及辅助用房等，由于其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次评估主要采用成本法进行评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。因此，其基本公式为：

评估价值=重置价值×成新率

##### (1) 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

##### (2) 成新率的确定

1) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

2) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

### 3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

#### (1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

#### (2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，综合确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析法确定成新率，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再考虑该设备使用现状、性能与维修情况以

及主要零部件是否更新等，确定各调整系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

C. 对于车辆，首先按车辆经济行驶里程和经济使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

另外，对在清查中查明、在明细表中单列的、属主要生产设备构建时发生的材料和安装等相关费用，在整体设备评估时统一考虑；对闲置设备，在确定综合成新率时区别不同情况予以考虑。

#### 4. 在建工程

##### (1) 土建工程

在建工程—土建工程项目建设不久，各项投入时间较短，故采用成本法进行评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部支出确定重置价值，在此基础上考虑各类贬值因素并扣除尚未支付的款项计算评估值，各项支出包括直接费用、间接费用、资金成本、其他费用等。经核实，该工程项目重置价值变化不大，故以核实的账面价为评估价值。

##### (2) 设备安装工程

在建工程—设备安装各项目仍处于建设初期阶段，故本次评估采用成本法，按正常情况下重新形成在建工程已完工作量所需发生的全部费用确定评估值，经了解，主要设备、材料的评估基准日市场价值变化不大，账面支出无不合理费用，故以核实后的账面值为评估价值。

#### 5. 无形资产—土地使用权

##### (1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2017 年 6 月 30 日工业用途用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

##### (2) 评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014), 通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程, 结合评估师收集的有关资料, 根据常州市新北区房地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等, 选择适当的评估方法。对于列入评估范围的工业用地, 评估师考虑到其是已开发建设的工业熟地, 同类地段相似土地市场交易较活跃, 故采用市场法进行评估。

### (3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时, 根据替代原则, 将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较, 并依据后者已知的价格, 参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别, 修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为:

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中 V: 待估宗地使用权价值;

VB: 比较案例价格;

A: 待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B: 待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C: 待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D: 待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E: 待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F: 待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场比较法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为:

$$\text{土地使用权评估价值} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

### 6. 长期待摊费用

长期待摊费用包括催化剂、油漆工程等费用的摊余额, 企业分别按 2 年、3 年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证, 检查了各项费用尚存的价值与权利。经核实, 漆工程项目已在固定资产评估时考虑, 此处评估值为零; 其他项目经复核原始发生额正确, 企业在受益期内平均摊销, 期后尚存在对应的价值或权利, 以剩余

受益期应分摊的金额确定评估价值。

#### 7. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位应收账款坏账准备、递延收益产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

#### 8. 其他非流动资产

其他非流动资产包括预付的工程款和设备款等。因各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

### 三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债。

流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

非流动负债均为递延收益，通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。递延收益系各项财政补助款，政府补助对应的项目已完成验收，期后不需支付，故评估值为零。

## (二) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

### 一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

### 二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现

金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

$CFF_t$ ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

$P_n$ ——第 n 年以后的连续价值

### 三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和企业自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 5 年（即至 2022 年末）作为分割点较为适宜。

### 四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用（不含利息支出） - 资产减值损失 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

### 五) 折现率的确定

#### 1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$



式中：WACC——加权平均资本成本；

$K_e$ ——权益资本成本；

$K_d$ ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——企业资本结构。

债务资本成本  $K_d$  采用基准日一年期贷款基准利率。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： $K_e$ ——权益资本成本

$R_f$ ——目前的无风险利率

$Beta$ ——权益的系统风险系数

$ERP$ ——市场的风险溢价

$R_c$ ——企业特定风险调整系数

## 2. 模型中有关参数的计算过程

### (1) 无风险报酬率的确定。

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了国债市场上长期（距国债到期日剩余期限超过十年）国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险报酬率。

### (2) 资本结构

通过“同花顺 iFinD 数据终端”可查询沪、深两市热电行业相关上市公司至评估基准日的资本结构。

以相关上市公司平均资本结构确定新港热电公司的目标资本结构。

### (3) 企业风险系数 Beta

通过“同花顺 iFinD 数据终端”查询沪、深两市热电行业相关上市公司含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式  $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ （公式中，T 为税率， $\beta_l$  为含财务杠杆的 Beta 系数， $\beta_u$  为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D ÷ E 为资本结构）对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数，通过公式  $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

### (4) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员选用沪深 300 指数为股票市场投资收益的指标，借助 Wind 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对 2001 年到 2016 年的年收益率进行了测算。经计算得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 *ERP*。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 *ERP* 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

#### (5) *R<sub>c</sub>*—企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。它反映了被评估单位所处的竞争环境，包括外部行业因素和内部企业因素，以揭示被评估单位所在的行业地位，以及具有的优势和劣势。

新港热电公司系热电联产企业，公司在生产过程中存在一定的安全风险，同时公司的负债水平较高，短期偿债能力较差，面临着一定的财务风险。另外，公司还面临原材料价格波动、产品定价依赖政府、下游企业经营波动等风险。综合考虑上述风险因素后，确定新港热电公司的风险调整系数。

### 3. 加权平均成本的计算

#### (1) 权益资本成本 *K<sub>e</sub>* 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

#### (2) 债务资本成本 *K<sub>d</sub>* 计算

债务资本成本 *K<sub>d</sub>* 采用基准日一年期贷款利率。

#### (3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

## 六) 非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，新港热电公司的非经营性资产（负债）和溢余资产

包括 1 项溢余资产、1 项非经营性资产和 3 项非经营性负债。对上述非经营性资产（负债）和溢余资产，均按核实后的账面价值确定其评估值。

## 七) 付息债务价值

截至评估基准日，新港热电公司付息债务系应付江苏银行常州新北支行、上海浦东发展常州新北支行、中国光大银行常州支行及江苏江南农村商业银行新北支行等的短期借款本金，以核实后的账面值确定其评估价值。

## 九、评估过程

本项资产评估工作于 2017 年 9 月 11 日开始，评估报告日为 2017 年 9 月 28 日。整个评估工作分五个阶段进行：

### （一）接受委托阶段

2017 年 9 月 11 日，富春环保公司拟了解新港热电公司股权价值项目启动，由富春环保公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

### （二）前期准备阶段

1. 前期布置和培训根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

#### 2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为四组，包括流动资产评估组、机器设备评估组、房屋建筑物评估组和收益法评估组。

#### 3. 评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为 2017 年 9 月 12 日至 9 月 15 日。

### （三）资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现

场调查工作时间为 2017 年 9 月 18 日至 9 月 21 日。

### 1. 资产清查过程如下：

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属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进行收集。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，评估人员通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产，评估人员对机器设备、车辆、房屋建筑物的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。对土地使用权，评估人员通过核实土地出让合同或投资协议、相应的支付凭证和产权证明文件等来核实其产权情况。权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具书面说明。

### 2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的现金、存货和固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

### 3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查。

## **(四) 评定估算、汇总阶段**

2017 年 9 月 22 日至 9 月 24 日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料进行了评定估算及汇总工作。

## (五) 内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成正式资产评估报告提交委托方。

## 十、评估结论

### 1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，新港热电公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 725,039,345.36 元，评估价值 774,923,266.27 元，评估增值 49,883,920.91 元，增值率为 6.88%；

负债账面价值 478,948,097.15 元，评估价值 476,800,947.30 元，评估减值 2,147,149.85 元，减值率为 0.45%；

股东全部权益账面价值 246,091,248.21 元，评估价值 298,122,318.97 元，评估增值 52,031,070.76 元，增值率为 21.14%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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、流动资产	130,938,786.18	130,934,783.17	-4,003.01	-0.003
二、非流动资产	594,100,559.18	643,988,483.10	49,887,923.92	8.40
其中：长期股权投资	8,471,000.00	9,340,654.90	869,654.90	10.27
固定资产	304,607,752.29	329,462,930.00	24,855,177.71	8.16
在建工程	244,461,627.86	244,461,627.86		
无形资产	9,678,240.66	35,733,330.00	26,055,089.34	269.21
其中：无形资产—土地使用权	9,678,240.66	35,733,330.00	26,055,089.34	269.21
长期待摊费用	1,891,998.03	0.00	-1,891,998.03	-100.00
递延所得税资产	558,623.89	558,623.89		
其他非流动资产	24,431,316.45	24,431,316.45		

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
<b>资产总计</b>	725,039,345.36	774,923,266.27	49,883,920.91	6.88
三、流动负债	476,800,947.30	476,800,947.30		
四、非流动负债	2,147,149.85	0.00	-2,147,149.85	-100.00
其中：递延所得税负债				
<b>负债合计</b>	478,948,097.15	476,800,947.30	-2,147,149.85	-0.45
<b>股东权益合计</b>	246,091,248.21	298,122,318.97	52,031,070.76	21.14

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，采用收益法对新港热电公司股东全部权益价值的评估结果为 1,019,404,700.00 元。

## 3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

新港热电公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 298,122,318.97 元，收益法的评估结果为 1,019,404,700.00 元，两者相差 721,282,381.03 元。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位申报的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，而对于企业未申报的客户资源、人力资源等无形资产及目前已形成的供热区域格局等，由于难以对上述因素对未来收益的贡献进行分割，故未对其单独进行评估，资产基础法评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。

收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全

部权益价值的影响，也考虑了企业客户资源、人力资源及目前已形成的供热区域格局等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。收益法能够弥补资产基础法仅从各单项资产价值加和的角度进行评估而未能充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力的缺陷，避免了资产基础法对效益好或有良好发展前景的企业价值低估、对效益差或企业发展前景较差的企业价值高估的不足。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 1,019,404,700.00 元（大写为人民币壹拾亿壹仟玖佰肆拾万肆仟柒佰元整）作为新港热电公司股东全部权益的评估值。

## 十一、特别事项说明

1. 在对新港热电公司股东全部权益价值评估中，本公司对新港热电公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是新港热电公司的责任，评估人员的责任是对新港热电公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和新港热电公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

(1) 列入本次评估范围的汽机房、主控楼、干煤棚、空压机房、宿舍、食堂浴室等 33 项房屋建筑物（合计建筑面积 53,613.70 平方米，账面原值 113,657,795.45 元，账面价值 79,267,888.58 元）截至评估基准日尚未取得《房屋所有权证》。新港热电公司出具了相关说明并提供了《建设工程规划许可证》等规划审批资料，承诺上述资产属于新港热电公司所有。

(2) 列入评估范围的位于常州市新北区春江镇港区大道北，长江路以东的工业用地，土地面积为 3,810 平方米，准用年限为 50 年，终止日期为 2063 年 11 月 27 日。根据该宗地编号为常国用（2004）第 0084685 号《国有土地使用证》附页显示，该证书的有效期限按出让合同第十六条约定的竣工日期确定，在 2016 年 10 月 1 日之

前有效，所以该证书为临时土地证且已过期。

2. 截至评估基准日，被评估单位存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

新港热电公司以其拥有的 86,178 平方米土地使用权为抵押物（抵押物价值 2,960 万元），为其向江苏江南农村商业银行新北支行借款人民币 2,000 万元提供担保，担保期限为 2015 年 8 月 11 日至 2018 年 8 月 11 日。截至评估基准日，上述抵押贷款实际余额为 2,000 万元。

新港热电公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、重大财务承诺等或有事项。

3. 本次评估对尚未取得《房屋所有权证》的房屋建筑物以其按合法建设程序建成并可办理相关权属证书为假设前提。尚未办妥权证房屋建筑物的建筑面积由新港热电公司提供，若将来办理房屋所有权证时的建筑面积发生变化，会对评估价值产生影响，且评估时未考虑相关办证费用的影响。

4. 本次评估对临时土地证已过期的土地以其按合法程序办理相关权属证书为假设前提。本次评估时未考虑该临时权证对评估结果可能产生的影响。

5. 在资产基础法评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

7. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

8. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

**评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。**



## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。其他任何第三方不得使用或依赖本报告，被评估单位对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。
3. 未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起至 2018 年 6 月 29 日止。

坤元资产评估有限公司

法定 代 表 人：

（或被授权人）：

资产评估师：

报告日期：二〇一七年九月二十八日