

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

国家电投集团江苏电力有限公司拟收购股权涉及
盐城热电有限责任公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

大正评报字(2019)第 111A 号
(共三册, 第一册)

北京国友大正资产评估有限公司

二〇一九年七月二十三日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020072201900090

资产评估报告名称： 国家电投集团江苏电力有限公司拟收购股权涉及
盐城热电有限责任公司股东全部权益价值项目资
产评估报告

资产评估报告文号： 大正评报字(2019)第111A号

资产评估机构名称： 北京国友大正资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 许京海(资产评估师)、刘磊伯(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目录

声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	10
一、 委托人、被评估单位概况	10
二、 评估目的	15
三、 评估对象和评估范围	16
四、 价值类型	17
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	17
七、 评估方法	22
八、 评估程序实施过程 and 情况	35
九、 评估假设	37
十、 评估结论	38
十一、 特别事项说明	41
十二、 资产评估报告使用限制说明	45
十三、 资产评估报告日	46
十四、 签名盖章	47

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、行政法规规定和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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

七、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。

八、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。

九、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。

国家电投集团江苏电力有限公司拟收购股权涉及 盐城热电有限责任公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

大正评报字(2019)第 111A 号

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

北京国友大正资产评估有限公司接受上海电力股份有限公司、国家电投集团江苏电力有限公司的委托,按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,对因收购股权事宜涉及的盐城热电有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估。

1、评估目的:对盐城热电有限责任公司的股东全部权益价值进行评估,提供其在评估基准日的市场价值,为国家电投集团江苏电力有限公司拟收购盐城热电有限责任公司股权提供价值参考;

2、评估对象:本项目评估对象为盐城热电有限责任公司的股东全部权益价值;

3、评估范围:本项目评估范围为盐城热电有限责任公司的全部资产及负债;

4、评估基准日:本项目评估基准日为 2018 年 12 月 31 日;

5、评估价值类型:市场价值;

6、评估方法:资产基础法和收益法;

7、评估结论:评估专业人员履行了必要的评估程序,以持续经营和公开市场等为前提,采用资产基础法和收益法进行了评定估算。根据本次评估目的和评估方法使用数据的质量和数量,经过综合分析,将资产基础法的评估结论作为本资产评估报告的最终结论。具体评估结论如下:

至评估基准日 2018 年 12 月 31 日盐城热电有限责任公司总资产账面值为 61,881.34 万元,评估值为 64,752.47 万元,评估增值 2,871.13 万元,增值率为 4.64%;总负债账面值为 40,315.66 万元,评估值为 24,214.95 万元,评估减值 16,100.71 万元,减值率为 39.94%;净资产账面值为 21,565.68 万元,评估值为 40,537.52 万元,评估增值 18,971.84 万元,增值率为 87.97%。

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	10,571.15	10,571.15	-	-
非流动资产	51,310.19	54,181.32	2,871.13	5.60
其中:债权投资	-	-	-	-
其他股权投资	1,663.32	450.00	-1,213.32	-72.95
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	42,242.86	43,040.21	797.35	1.89
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	2,838.87	5,817.78	2,978.91	104.93
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	59.92	64.77	4.85	8.09
递延所得税资产	4,505.22	4,808.56	303.34	6.73
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	61,881.34	64,752.47	2,871.13	4.64
流动负债	13,799.31	13,799.31	-	-
非流动负债	26,516.35	10,415.64	-16,100.71	-60.72
负债合计	40,315.66	24,214.95	-16,100.71	-39.94
净资产(所有者权益)	21,565.68	40,537.52	18,971.84	87.97

8、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（一）利用专家工作及相关报告结论提示性说明

1、利用专业报告结论的提示性说明

本次评估范围内的资产和负债账面值利用了企业提供的经信永中和会计师事务所上海分所审定并出具的 XYZH/2019SHA20144 号审计报告。

（二）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，被评估单位的房屋建筑物均未取得不动产权证，被评估单位已提供相应的报建手续和产权承诺，本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。

2. 土地证载面积与实际面积不符的情况

开国用(2003)字第 075 号、盐开国用(2003)字第 657 号土地证载面积与实际面积不符，具体情况如下：

盐开国用(2003)字第 075 号：土地证载面积 11840.42 m²，土地在住宅建设完成出售给职工后剩余面积 3,801.90 m²；

盐开国用(2003)字第 657 号：土地证载面积 28125.63 m²，土地在住宅建设完成出售给职工后剩余面积 8166.4 m²；

上述土地面积已经过 2013 年 7 月盐城市国土资源局出具的《证明》予以确认。

2015 年 11 月，因盐城市政府对盐城热电老厂区土地收储事项，根据盐金地房估价字【2015】第 Y103 号《评估报告》，征收盐开国用 (2003) 字第 657 号土地 5,313.00 m²，土地实际剩余面积为 2,853.40 m²。

截至评估基准日，上述两宗土地尚未办理变更换证手续，评估时以目前土地实际面积进行计算，最终土地面积应以相关土地管理部门确认的面积为准。

3. 房屋建筑物第 31 项-活动中心，未办理建设手续，且根据被评估单位出具的说明，该项房产在后期拟移交给社区作为物业用房，因此本次评估未考虑该项房产价值。对应的土地面积已在土地评估时扣除。

4. 已拆除无实物的资产

根据现场勘察核实，发现部分资产已拆除或废弃，具体情况见下表：

序号	名称	结构	建成 年月	账面价值		备注
				原值	净值	
构筑物						
1	烟囱	钢结构	2014/09	1,375,542.44	1,252,404.79	一期烟囱，已拆除
2	露天煤棚	砼	2014/09	285,000.00	266,031.67	已拆除，重建为干煤棚二期
管道及沟槽						
1	热网管道			27,665,000.00	1,383,250.00	为老厂区管道，厂区已搬迁，地上管道已拆除，地下管道已废弃

5. 待报废资产的情况

根据现场核实，发现部分设备类资产已处于待报废状态，共 12 项。具体情况见下表：

设备名称	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
					原值	净值
硅整流电焊机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	6,500.00	325.00
交流弧焊机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	5,600.00	280.00
交直流两用弧焊机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	9,600.00	480.00
滤油机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	6,700.00	335.00
空压机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	4,600.00	230.00
高压清洗泵	台	1	1998/4/10	1998/4/10	55,000.00	2,750.00
电焊机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	4,200.00	210.00
分汽缸	个	1	2001/3/6	2001/3/6	59,600.00	7,863.16
分汽缸	个	1	2002/5/10	2002/5/10	31,600.00	4,169.08
再生滤油器	个	1	2000/5/10	2000/5/10	15,384.62	4,497.38
滤油机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	7,200.00	360.00

交流电焊机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	3,400.00	170.00
-------	---	---	-----------	-----------	----------	--------

6. 本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值, 根据《资产评估对象法律权属指导意见》, 委托人和相关当事人委托资产评估业务, 应当提供评估对象法律权属资料, 并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围, 应当对委托人和相关当事人提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验, 并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权, 并非是对产权的确认, 产权的确认应以当地相关部门确认为准。

(三) 评估程序受到限制的情形

1. 评估专业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, 而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察作出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察作出的判断。

3. 纳入评估范围的部分房屋建筑物未办理房屋所有权证, 建筑面积根据被评估单位提供的施工合同的建筑面积和评估人员核实为准估算评估值。

(四) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估专业人员做了尽职调查, 未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内, 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额进行相应调整;
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时, 委托人

应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

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

（五） 评估结论没有考虑缺少控制权对评估对象价值的影响

（六） 股权投资情况的特别事项说明

盐城热电有限责任公司于 2002 年与山东王晁煤电集团共同出资成立了山东王晁煤电集团新宏煤业有限公司，盐城热电出资额为人民币 200 万元，持股比例为 10%。公司注册资本为人民币 2000 万元。

2005 年，盐城热电将未分配利润转增实收资本 100 万元，持股比例增加至 15%。

2007 年，新宏煤业将资本公积转增实收资本 1000 万元，公司注册资本变更为人民币 3000 万元。

2008 年，盐城热电母公司江苏上电八菱集团有限公司改制评估时，对盐城热电及其股权投资山东王晁煤电集团新宏煤业有限公司进行了评估，并对山东王晁煤电集团新宏煤业有限公司股权投资进行评估调账，调账后账面金额 16,633,232.56 元。

根据枣庄市台儿庄区人民政府《台儿庄区人民政府关于同意山东王晁煤电集团新宏煤业有限公司关闭退出的批复》（台政字【2017】74 号），新宏煤业于 2017 年 9 月开始进行停业清算。2017 年度、2018 年度均未提供年度审计报告或经审定的财务报表。

2019 年 4 月，新宏煤业出具了《山东王晁煤电集团新宏煤业有限公司歇业清算情况》文件。根据文件叙述，新宏煤业现有净资产约 3000 万元。除该文件之外，未提供其他有关财务情况的资料。

对于项股权投资，目前以该文件叙述的 3000 万元乘以持股比例确定评估值。

（七） 由于目前被评估单位固定资产尚未完成转固，账面值为预转固金额，根据企业介绍，工程目前基本已完工，因此未考虑可能存在的工程欠款。

(八) 本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(九) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

以上特别事项提醒资产评估报告使用人关注对其经济行为的影响。

9、需要提示的其他事项

资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；应当正确理解评估结论，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。

10、评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限在市场条件变化不大的情况下，主管部门核准或备案完成后，从评估基准日起一年，即 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

11、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 7 月 23 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

国家电投集团江苏电力有限公司拟收购股权涉及 盐城热电有限责任公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

大正评报字(2019)第 111A 号

上海电力股份有限公司、国家电投集团江苏电力有限公司：

北京国友大正资产评估有限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、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对国家电投集团江苏电力有限公司拟实施股权收购行为涉及的盐城热电有限责任公司股东全部权益在 2018 年 12 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、被评估单位概况

本项目的委托人为上海电力股份有限公司、国家电投集团江苏电力有限公司，被评估单位为盐城热电有限责任公司。

（一） 委托人之一概况

纳税人识别号：913100006311887755

公司名称：上海电力股份有限公司

公司类别：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

成立日期：1998 年 6 月 4 日

法定代表人：王云丹

公司现状：存续（在营、开业、在册）

住所：上海市黄浦区中山南路 268 号

经营范围：电力的开发、建设、经营及管理；组织电力、热力生产、销售自产产品；电力企业内部电力人员技能培训；合同能源管理；电力工程施工总承包；

机电安装工程施工总承包；机电安装工程施工总承包(待取得相关建筑业资质后开展经营业务)；招投标代理；新能源与可再生能源项目开发及应用；煤炭经销；电力及相关业务的科技开发与咨询服务；整体煤气化联合循环发电项目的技术开发与技术服务；自有物业管理；电力及合同能源管理相关的设备、装置、检测仪器及零部件等商品的进出口和自有技术的出口(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)；承包境外工程和境内国际招标投标工程；对外派遣境外工程及境外电站运行管理及维护所需的劳务人员；仓储。

(二) 委托人之二概况

企业名称：国家电投集团江苏电力有限公司

法定住所及经营场所：南京市鼓楼区中山北路2号紫峰大厦39楼

法定代表人：魏居亮

注册资本：人民币503,924.4万元

主要经营范围：电力、可再生能源的开发、投资、电力工程的建设监理、招投标，电能设备的安装、运行维护、检修，电能设备及配套设备的销售，电力科技开发、技术服务，电力燃料的销售，实业投资及管理，物业管理，劳务服务，环境保护工程、粉煤灰的开发与利用。煤炭的销售及仓储。

(三) 被评估单位概况

1. 概况

企业名称：盐城热电有限责任公司

法定住所及经营场所：盐城经济技术开发区钱塘江路9号

法定代表人：王三度

注册资本：人民币8677万元

实收资本：人民币8677万元

成立日期：1993-12-18

经营期限：1993-12-18至2032-09-30

统一社会信用代码：91320991140226888A

主要经营范围：电力、热力生产销售；蒸汽压力管道设计；工程项目监理；光伏电站的运行与维护；粉煤灰、煤渣销售。

2. 历史沿革

盐城热电有限责任公司由江苏省及盐城市计划经济委员批准，于 1993 年 12 月 18 日成立。原注册资本 4800 万元，其中盐城能源公司出资 1440 万元，占注册资本的 30%；盐城电气实业总公司出资 960 万元，占注册资本的 20%；盐城市华银实业总公司出资 864 万元，占注册资本的 18%；盐城市热电公司出资 864 万元，占注册资本的 18%；盐城成大实业总公司出资 672 万元，占注册资本的 14%。

经盐城市国有资产管理委员会盐资企[2000]12 号文件批准，盐城能源公司持有的公司 30%的股权及盐城市热电公司持有的公司 18%的股权，无偿划拨给江苏八菱集团有限公司。盐城市华银实业总公司、江苏八菱集团有限公司及盐城电气实业总公司于 2001 年 6 月 8 日签订《股权与债权转让协议书》，盐城市华银实业总公司将其持有本公司的 18%股权中的 12%转让给江苏八菱集团有限公司，将其持有的 6%的股权转让给盐城苏源电气实业总公司（原盐城电气实业总公司）。

变更后公司注册资本 4800 万元，其中江苏八菱集团有限公司持股 2880 万元，占注册资本的 60%；江苏苏源电气实业总公司（原盐城苏源电气实业总公司）持股 1248 万元，占注册资本的 26%，盐城成大实业总公司持股 672 万元，占注册资本的 14%。

2000 年 3 月，江苏八菱集团有限公司获国有资产投资主体资格后，盐城市国有资产管理委员会以盐资委办[2001]9 号《关于调整江苏八菱集团有限公司国有资产授权经营范围的批复》将江苏八菱集团有限公司持有的本公司 60%国有股权划转给盐城市热电公司持有。

2008 年 6 月，上海电力股份有限公司与盐城市人民政府采用增资扩股方式对江苏八菱集团有限公司进行重组，重组完成后，本公司母公司变更为江苏上电八

菱集团有限公司，本公司实际控制人为上海电力股份有限公司。

2011 年 9 月江苏上电八菱集团有限公司将持有的本公司 60%的股份再次划归盐城市热电公司持有。

2011 年 12 月公司股东江苏海翔电气实业集团有限公司（原江苏苏源电气实业总公司）从盐城热电有限责任公司退出，退出资本 1,248 万元，公司注册资本从 4800 万元减少至 3552 万元。

2012 年 9 月盐城市热电公司将持有本公司的部分股权转让给中国电力投资集团公司（2015 年 10 月，中国电力投资集团公司更名为国家电力投资集团公司）。

2017 年 9 月盐城经济技术开发区管委会将盐城成大实业总公司的股权划转让给盐城东方投资开发集团有限公司。

2017 年 11 月份，公司注册资本由 3552 万元增加至 8677 万元，股权比例不变。

2018 年 4 月盐城市热电公司被江苏上电八菱集团有限公司合并，其持有的公司股权也一并划转。

截至 2018 年底，盐城热电的股权结构为：国家电力投资集团有限公司 47.30%，江苏上电八菱集团有限公司 33.78%，盐城东方投资开发集团有限公司 18.92%。

截至评估基准日，企业股东情况如下：

金额单位：万元

股权持有者名称	认缴金额	实缴金额	持股比例
国家电力投资集团有限公司	4,104.00	4,104.00	47.30%
江苏上电八菱集团有限公司	2,931.00	2,931.00	33.78%
盐城东方投资开发集团有限公司	1,642.00	1,642.00	18.92%
合计	8,677.00	8,677.00	100%

3. 公司对外投资概况

公司持有的对外投资共 1 项，为持有的山东王晁煤电集团新宏煤业有限公司 15%股权。

4. 近三年及评估基准日资产、财务、经营状况

盐城热电有限责任公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及评估基准日资

国家电投集团江苏电力有限公司拟收购股权涉及
盐城热电有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

产负债表及利润表概况如下：

企业近三年资产负债表概况如下

单位：人民币万元

科目名称	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一、流动资产合计	3,941.64	7,051.57	10,571.15
二、非流动资产合计	36,552.89	43,837.14	51,310.19
可供出售金融资产	1,663.32	1,663.32	1,663.32
固定资产	23,005.21	24,173.02	42,242.86
在建工程	1,285.81	15,094.62	-
固定资产清理	3,771.39	-	-
无形资产	6,827.16	2,906.17	2,838.87
长期待摊费用	-	-	59.92
递延所得税资产	-	-	4,505.23
三、资产总计	40,494.53	50,888.71	61,881.34
四、流动负债合计	14,795.50	23,885.60	13,799.31
五、非流动负债合计	11,573.19	5,826.07	26,516.35
六、负债总计	26,368.69	29,711.67	40,315.66
七、股东权益合计	14,125.84	21,177.04	21,565.68
八、负债和股东权益总计	40,494.53	50,888.71	61,881.34

企业近三年利润表概况如下

单位：人民币万元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	8,485.08	7,886.95	15,003.49
其中：主营业务收入	7,950.14	7,539.69	14,642.40
其他业务收入	534.94	347.26	361.09
减：营业成本	8,252.25	9,732.08	13,593.38
其中：主营业务成本	8,150.86	9,672.02	13,588.04
其他业务成本	101.39	60.06	5.34
税金及附加	93.61	131.25	151.91
销售费用	-	-	-
管理费用	1,864.30	1,674.15	1,634.96
财务费用	506.49	208.37	458.38
资产减值损失	7.55	20.62	14.67

北京国友大正资产评估有限公司

电话：010- 5922 3690

传真：010-5922 3608

邮编：100022

地址：北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 8 层 808 室

国家电投集团江苏电力有限公司拟收购股权涉及

盐城热电有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	52.50	-	-
营业利润	-2,186.62	-3,879.52	-849.81
加：营业外收入	85.41	8,779.16	1,160.00
减：营业外支出	1.63	6.06	84.61
加：以前年度损益调整	-	-	-
利润总额	-2,102.84	4,893.57	225.57
减：所得税费用	0.93	741.73	-163.06
净利润	-2,103.77	4,151.84	388.64

以上 2016 年、2017 年及基准日财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审定，并分别出具了 XYZH/2016SHA20075、XYZH/2018SHA20075、XYZH/2019SHA20144 号标准无保留意见的审计报告。

（四）委托人和被评估单位之间的关系

国家电投集团江苏电力有限公司、盐城热电有限责任公司最终控制方均为国家电力投资集团有限公司。

委托方国家电投集团江苏电力有限公司拟收购国家电力投资集团有限公司所持有的盐城热电有限责任公司股权。

二、评估目的

本项目评估目的是对盐城热电有限责任公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，作为国家电投集团江苏电力有限公司拟收购盐城热电有限责任公司股权的价值参考依据。

本次评估涉及的经济行为文件为：

《关于启动盐城热电、长兴岛热电、连云港光伏三家公司股权收购相关工作的请示》签报单（2019 年 3 月）。

国家电投集团江苏电力有限公司拟收购股权涉及
盐城热电有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为盐城热电有限责任公司的股东全部权益价值，评估范围为盐城热电有限责任公司的全部资产及负债。各项资产和负债账面价值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值
一、流动资产合计	105,711,471.54
货币资金	47,836,307.94
应收票据及应收账款	22,693,976.72
预付款项	589,838.34
其他应收款	1,263,460.00
存货	7,122,366.46
其他流动资产	26,205,522.08
二、非流动资产合计	513,101,936.19
其他股权投资	16,633,232.56
固定资产	422,428,550.68
无形资产	28,388,735.23
长期待摊费用	599,158.03
递延所得税资产	45,052,259.69
三、资产总计	618,813,407.73
四、流动负债合计	137,993,092.15
应付票据及应付账款	27,751,038.30
预收款项	245,640.73
应付职工薪酬	912,739.35
应交税费	48,285,700.57
其他应付款	44,397,973.20
一年内到期的非流动负债	16,400,000.00
五、非流动负债合计	265,163,510.29
长期借款	49,610,000.00
长期应付款	20,877,399.24
递延收益	194,676,111.05
六、负债总计	403,156,602.44
七、净资产（所有者权益）	215,656,805.29

北京国友大正资产评估有限公司

电话：010-5922 3690

传真：010-5922 3608

邮编：100022

地址：北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 8 层 808 室

以上资产账面值由经信永中和会计师事务所上海分所审定并出具了XYZH/2019SHA20144号审计报告。。

委托的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，企业不存在表外可识别的资产和负债。

（二） 企业申报的表外资产的类型、数量。

经核查未发现企业存在未申报的表外资产。

（三） 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

评估基准日财务数据经信永中和会计师事务所上海分所审定并出具了XYZH/2019SHA20144号审计报告。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日委托人确定为2018年12月31日。

评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

（一） 经济行为依据

《关于启动盐城热电、长兴岛热电、连云港光伏三家公司股权收购相关工作

的请示》签报单（2019 年 3 月）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号 2018 修正）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（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）；
6. 《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）；
7. 《中华人民共和国合同法》（1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议，主席令第十五号）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部国资委 32 号令，2016 年）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号，2005 年）；
13. 《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）；
14. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权[2013]64 号）；
15. 《会计监管风险提示第 5 号-上市公司股权交易资产评估》（证监会 2013 年 2 月 6 日发布）；
16. 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——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
10. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
11. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
12. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
13. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
14. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
15. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
16. 参照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
17. 参照《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
18. 参照《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2014)。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 土地使用权出让合同;
3. 机动车行驶证;
4. 重要资产购置合同或发票;
5. 其他资产权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号);
2. 《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格[2015]299号;
3. 参考国家计委、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);
4. 参考国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
5. 参考国家发展改革委、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);
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第294号, 2000年10月22日);
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号;
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》国务院令691号(2017年11月19日);
9. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);
11. 《机动车强制报废标准规定》商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号;
12. 《中国人民银行贷款利率表》(2015年10月24日起执行);
13. 《2013版电力建设工程定额和费用计算规定》(国能电力[2013]289号);
14. 《电力工程造价与定额管理总站关于发布电力工程计价依据营业税改征增值税估价表的通知》(定额[2016]45号);
15. 关于落实《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(中电联定额[2015]162号);

16. 《资产评估常用数据与参数手册》中国经济科学出版社出版；
17. 《盐城市工程造价信息》（2018 年 12 月）；
18. 关于落实《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（中电联定额[2015]162 号）；
19. 电力工程造价与定额管理总站关于发布 2013 版电力建设工程概预算定额 2018 年度价格水平调整的通知（定额[2019]7 号）；
20. 依据电力工程造价与定额管理总站文件定额（2016）50 号文调整 2016 年度发电材机调整系数和调整人工费；
21. 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》；
22. 关于《二手车鉴定评估技术规范》（国家标准 GBT 30323—2013）；
23. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》机械计（1995）1041 号；
24. 《2018 全球机电产品报价查询系统》（中机系(北京)信息技术研究院）；
25. 企业提供的锅炉、汽轮机、发电机、主变压器等设备的《运行规程》和主机厂、主要辅机厂的设备使用说明书，订货合同、技术协议及有关图纸资料；
26. 评估人员对评估对象进行现场勘察核实记录表；
27. 评估人员通过网络查询的信息资料；
28. 评估人员通过市场搜集的其他各种信息资料；
29. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料。

（六） 其他参考资料

1. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)；
2. 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财政部财会[2006]3 号)；
3. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会 [2006]18 号)；
4. 审计报告。

七、评估方法

评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

本次评估根据评估方法的适用性分析，采用了资产基础法和收益法，经过综合分析比较后，以资产基础法评估值作为评估结论。

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，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估单位以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债根据具体情况都可以采用适当的的具体评估方法进行单独评估，被评估单位不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

本报告被评估单位属于电力行业，根据历史年度的经营情况，企业具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用收益法进行评估。

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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算价值比率，故本次评估不采用市场法。

（一） 资产基础法评估

1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金：为银行存款。评估专业人员核对银行日记账、会计报表和明细表，收集每户银行存款的银行对账单、余额调节表，并借阅审计银行询证函，根据回函情况对其逐户核对。经核实，银行存款余额相符，以核实后账面值作为评估值。

（2）应收账款

评估专业人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析应收账款的可收回金额确定应收账款的评估值。应收账款坏账准备评估值以零列示。

（3）预付账款

评估专业人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料，核

实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等。对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易的预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值。

（4）其他应收款

评估专业人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析其他应收款的可收回金额确定应收账款的评估值。其他应收款坏账准备评估值以零列示。

（5）存货

存货包括原材料、周转材料。

对存货的评估，首先评估专业人员对存货内控制度进行了核查，了解企业的存货进、出和保管核算制度流程，核对企业财务记录，抽查盘点核查实物数量，了解资产状况，以确认存货的真实性、状况及权属。

其次评估专业人员对存货的计价及核算方式进行核查，其存货按实际成本计价。

经核实，原材料、周转材料账面值由购买价和合理费用构成，对于原材料、周转材料周转快，通过市场调查，账面单价构成的各项成本接近基准日市场价格，采用成本法，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2. 非流动资产

非流动资产包括其他股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

（1）其他股权投资

评估专业人员主要采取收集投资协议、公司章程、出资证明书、被投资单位的营业执照、验资报告、财务报表、审计报告等资料的方法核查投资的真实性，同时对投资方式、股权结构、形成日期、原始投资成本、投资比例、股权证明等

重要资料进行了认真核查。

对其他股权投资，评估人员以盐城热电有限责任公司对山东王晁煤电集团新宏煤业有限公司的持股比例乘以评估基准日净资产作为评估值。

（2）固定资产评估

1) 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产评估方法包括市场法、收益法、成本法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估价值类型、建筑物的特点以及资料收集等具体情况，结合评估方法的适用性分析，对评估范围内的建筑物采用成本法进行评估。

评估方法的选择理由如下：本次评估的建筑物资产主要为工业厂房及其附属建筑，因单独建筑物不能独立产生收益，不具备独立获利能力，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估；又由于所处地理位置偏僻，当地房地产市场同类建筑物的交易量很低，交易市场难以找到可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；故本次评估根据所评估建筑物的特点，按房地分估的原则，采用成本法进行评估。

① 成本法

对不能单独产生收益、无成交实例的房屋建筑物，按房地分估的原则，采用成本法进行评定估算。

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的全部投资(简称重置价格)乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建安工程成本+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

综合成新率=使用年限成新率×权重+勘察成新率×权重

I. 重置成本的确定

A. 建筑安装成本的估测

首先根据所评估建筑物的特点和类别，收集施工图纸、工程资料、结算审计资料及同类型建筑造价指标，调整工程量，然后采用《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018] 32 号）、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《2013 版电力建设工程定额和费用计算规定》（国能电力[2013]289 号）、《电力工程造价与定额管理总站关于发布电力工程计价依据营业税改征增值税估价表的通知》（定额[2016]45 号）、《电力工程造价与定额管理总站关于发布 2013 版电力建设工程概预算定额 2018 年度价格水平调整的通知》（定额[2019]7 号）、工程所在地现行工程计价依据，以及政府有关部门发布的工程计价调整文件、通知等，运用预决算调整法分别确定其在评估基准日的建筑工程、安装工程造价。

同类结构中其他建筑物建安工程成本采用典型工程差异对比调整法进行计算。影响房屋建筑安装成本的主要因素有层数、层高、平面立面形式、进深、开间、跨度、柱距、建筑材料、装饰装修水平、配套设备设施等，通过和典型工程进行比较，估算影响建安工程成本的差价，在典型工程造价基础上做出对比调整，从而确定被评估建筑物建安工程成本。

B. 前期及其他费用

根据国家有关建筑工程收费管理办法和规定，列入建筑工程建设前期费用和其他费用的主要项目有：建设项目前期工作咨询费、勘察设计费、城市基础设施配套费、招标代理服务费、工程建设监理费、环境影响咨询服务费、建设单位综合管理费等。不同建筑物因建设项目类别、建筑规模、建筑面积、建筑造价等不同，应计取的前期费用和其他费用也有所不同，本次根据被评估建筑物的实际情况，分别选择适应的费用项目和计费标准进行计算。

C. 资金成本

资金成本为采用成本法评估时，被评估建筑物在正常建设工期内占用资金的

筹资成本。对应于本次特定的评估目的，筹资成本为建设贷款利息。

假设建设资金在建设工期内均匀投入，资金成本按下式计算：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程成本} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

其中：合理建设工期参照《全国统一建筑安装工程工期定额》并结合评估项目整体规模确定，贷款利率按评估基准日实行的金融机构人民币贷款基准利率确定。

D. 可抵扣增值税

被评估单位为增值税一般纳税人，根据营改增相关文件政策，建筑安装成本、前期及其他费用中的增值税可予抵扣。

$$\text{可抵扣增值税} = \text{建筑安装成本增值税} + \text{前期及其他费用增值税}$$

II. 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的成新率。

①理论成新率的计算

$$\text{使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

②勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、消防、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

$$\text{勘察成新率} = \text{结构部分打分值} \times \text{权重} + \text{装修部分打分值} \times \text{权重} + \text{安装部分打分值} \times \text{权重}$$

③综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 0.4 + \text{勘察成新率} \times 0.6$$

III. 评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

2) 机器设备类资产

机器设备类资产评估方法为成本法、收益法和市场法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的、价值类型以及企业持续经营假设前提，结合设备的具体情况，按照原地在用原则，对于正处于使用状态的正常生产经营用的设备，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料等情况，如存在活跃的二手设备交易市场，交易案例容易收集，采用市场法评估，反之，如存在同型号新设备或类似设备的销售市场，采用成本法评估；对于报废或待报废的设备，按其可变现净值作为评估值。

①成本法

评估值=重置成本×综合成新率

I. 重置成本的确定

A. 外购的机器设备

对于国产设备，重置成本主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置成本=设备购置价+运杂费+安调费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税抵扣额

a. 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照适用的《机电产品报价手册》(2018)及电话询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格综合分析确定。

b. 运杂费

以购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

c. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，大型设备根据电力工程造价与定额管理总站颁布的《电力建设工程概算定额估价表》2013年版，计算设备的安装调试费，其他设备按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d. 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同基础费率计取。

e. 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

f. 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

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

g. 增值税抵扣额

抵扣额为购置价、运费、安装费、基础费、前期及其他费用等涉及的增值税。

B. 电子设备

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，因此：重置成本=购置价/(1+增值税率)。

C. 车辆

车辆重置成本由不含税购置价、车辆购置税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

II. 综合成新率的确定

A. 机器设备

综合成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

a. 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b. 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

c. 权重

对于结构复杂及大型的设备，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重0.4，勘察法权重0.6综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

B. 电子设备

根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

C. 车辆

依据现行的车辆强制报废标准，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，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

III. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

②市场法

I. 车辆

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正×车辆状况修正×车辆交易日期修正×车辆交易情况修正

比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)/3

车辆市场法评估值=比准价格

II. 电子办公设备

选择与待估设备型号相同或类似、交易时间相同或接近的市场交易案例(不少于 3 个)，取其算数平均值作为待估设备评估结论。

(3) 无形资产

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1) 土地使用权

土地使用权的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生的方法。根据评估目的、价值类型、资料收集等具体情况，选择评估方法。

根据评估土地的具体情况，被评估单位提供的资料和评估专业人员现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，对工业用地采用市场法和基准地价修正法进行评估，最后以两种方法的权重确定评估值；对住宅用地采用市场法确定评估值。

① 基准地价修正法

I. 基本原理

基准地价修正法是指利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，

按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件比较，得出修正系数后进行修正，最后根据基准地价评估基准日、使用年限、开发程度和容积率分别对待估宗地进行修正，求得待估宗地在评估基准日的价格。

II. 基本公式

计算公式为：

宗地地价=适用的基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

式中： K_1 —期日修正系数

K_2 —年期修正系数

K_3 —容积率修正系数

K_4 —影响地价各种因素修正系数之和

K_5 —开发程度修正

② 市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

土地比准价格=可比案例交易价格 $\times$ 交易情况修正系数 $\times$ 交易期日修正系数 $\times$ 区域因素修正系数 $\times$ 个别因素修正系数

评估值=(案例 A+案例 B+案例 C) /3

2) 其他无形资产

其他无形资产为外购软件等，以评估基准日该软件的市场价格作为评估值。

(4) 长期待摊费用

评估专业人员核实长期待摊费用经济业务性质，采用核实财务账、证，对其存在性、合法性进行了验证。在账账、账表相符的基础上，采用成本法得出评估资产重置价值，确定评估值。

（5）递延所得税资产

递延所得税资产主要由坏账计提减值准备、递延收益、其它股权投资公允价值变动形成的递延所得税组成。经过核实，由于企业因减值准备、递延收益计提的所得税真实，因此核实后的递延所得税资产账面值作为评估值。其它股权投资公允价值变动形成的递延所得税根据本次评估结果减去原始投资额后，重新计算递延所得税作为评估值。

3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（二）收益法

1. 收益法的定义及原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法的应用前提

运用收益法对股东权益价值进行评估，需满足以下前提条件：

- （1）被评估单位必须具备持续经营能力，可以预测预期获利年限；
- （2）能够而且必须用货币来衡量委估对象的未来预期收益；
- （3）能够用货币来衡量委估对象获得的预期收益所承担的风险；
- （4）委估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

3. 评估模型

结合评估目的、价值类型及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企业未来预期收益采用企业自由现金流，折现率采用资本加权平均报酬率，计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估单位的股东全部权益价值

B—被评估单位的企业整体价值

D—被评估单位付息负债价值

被评估单位的企业整体价值B计算公式为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P—被评估单位的经营性资产的价值

$\sum C_i$ —被评估单位基准日存在的非经营性和溢余资产的价值及长期股权投资价值

(1) 被评估单位的经营性资产价值P计算公式为：

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

式中：R_i—被评估单位未来第i年的预期收益（企业自由现金流量）

r—折现率

n—被评估单位的未来持续经营期

1) 折现率r的确定

本次评估折现率采用资本加权平均报酬率，按照资本加权平均成本模型(WACC)进行计算，公式为：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

r_d：所得税后长期付息债务利率；

$$r_d = r_0 \times (1-t)$$

r₀：所得税前长期付息债务利率；

t：适用所得税税率；

W_d—被评估单位的债务比率

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

W_e —被评估单位的权益比率

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

r_e —权益资本报酬率，按照资本资产定价模型(CAPM)确定

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

式中：

r_e —权益资本报酬率

r_f —无风险报酬率

r_m —市场预期报酬率

β —被评估单位权益资本的预期市场风险系数

ε —被评估单位的特性风险调整系数

八、评估程序实施过程 and 情况

北京国友大正资产评估有限公司接受国家电投集团江苏电力有限公司的委托，对盐城热电有限责任公司的股东全部权益进行评估，评估基准日经协商委托人定于 2018 年 12 月 31 日。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

（一）评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同；
3. 收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情

况；

4. 根据了解的情况拟定评估工作方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；
6. 指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；
7. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

（二）现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；
2. 现场听取委托人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、经营状况、资产的配置和使用状况等；
3. 根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其账账、账表相符，对发现的问题协同被评估单位做出调整，使其保持一致；
4. 根据企业评估范围所属的各项资产，按资产评估准则的要求，结合资产特点进行了核实调查资产和验证资料等工作,使其账实相符。具体为：
 - (1) 流动资产和流动负债进行原始凭证的核对、询问、监盘等调查工作；
 - (2) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作；
 - (3) 对调查过程中获取的资料及了解的信息根据重要性原则采取了观察、询问、访谈、核对、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证方式。
5. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业确认，包括：
 - (1) 企业的整体情况资料、经济行为文件、专项审计报告以及其他专业报告；
 - (2) 企业盈利预测资料；
 - (3) 企业提供的资产评估明细表；
 - (4) 委估资产的产权证明文件，主要为资产的业务合同、付款发票、询证函、银行对账单、车辆行驶证、土地使用权证建设用地许可证、出让合同、建设工程

规划许可证、建设工程开工许可证、建设工程施工许可证、承诺函等；

(5) 收集评估技术资料，主要为存货的状况勘查表、房屋的竣工验收资料、设备的技术说明书、维修保养技改记录、检验报告、报废或待报废资产说明等。

6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产的评估方法；

8. 根据选用的各类资产评估方法，利用评估模型选择相应的公式和参数进行分析、计算和判断，对评估范围内的各项资产进行评估测算，形成测算结果。

(三) 编制初步资产评估报告阶段

对各类资产评估的测算结果进行汇总，形成测算结果，并对各专业组之间的衔接，有没有发生重评和漏评的情况，关键资产结果的合理性等进行全面综合分析后，完成必要的调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告，并按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

(四) 提交资产评估报告阶段

根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，达成一致意见后，出具资产评估报告书。

(五) 资产评估档案归档

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

九、评估假设

- (一) 公开市场假设；
- (二) 资产原地续用假设；
- (三) 产权主体变动假设；
- (四) 企业持续经营；
- (五) 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
- (六) 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
- (七) 企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；
- (八) 企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；
- (九) 企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；
- (十) 企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；
- (十一) 企业制订的经营计划能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；
- (十二) 发生关联交易，为公平的市场交易价格；
- (十三) 假设公司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；
- (十四) 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；
- (十五) 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法进行了评定估算。

(一) 资产基础法

1. 评估结论

至评估基准日 2018 年 12 月 31 日盐城热电有限责任公司总资产账面值为 61,881.34 万元,评估值为 64,752.47 万元,评估增值 2,871.13 万元,增值率为 4.64%;总负债账面值为 40,315.66 万元,评估值为 24,214.95 万元,评估减值 16,100.71 万元,减值率为 39.94%;净资产账面值为 21,565.68 万元,评估值为 40,537.52 万元,评估增值 18,971.84 万元,增值率为 87.97%。

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	10,571.15	10,571.15	-	-
非流动资产	51,310.19	54,181.32	2,871.13	5.60
其中:债权投资	-	-	-	
其他股权投资	1,663.32	450.00	-1,213.32	-72.95
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
其他权益工具投资	-	-	-	
其他非流动金融资产	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	42,242.86	43,040.21	797.35	1.89
在建工程	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	2,838.87	5,817.78	2,978.91	104.93
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	59.92	64.77	4.85	8.09
递延所得税资产	4,505.22	4,808.56	303.34	6.73

其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	61,881.34	64,752.47	2,871.13	4.64
流动负债	13,799.31	13,799.31	-	-
非流动负债	26,516.35	10,415.64	-16,100.71	-60.72
负债合计	40,315.66	24,214.95	-16,100.71	-39.94
净资产（所有者权益）	21,565.68	40,537.52	18,971.84	87.97

（二）收益法

1. 评估结论

采用收益法对盐城热电有限责任公司股东全部权益进行评估，具体方法选用贴现现金流量法（DCF）。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出主营业务价值，然后加上溢余资产价值与非经营性资产价值，减去付息债务价值得出股东全部权益价值。评估增值的原因因为账面价值反应资产的历史成本，固定资产和无形资产购置于近期购置；收益法中体现了资产协调效用且包含了未来年度带来的收益，导致评估增值。

采用收益法盐城热电有限责任公司股东全部权益价值为 22,954.75 万元，与核实后账面值相比评估增值 1,389.07 万元，增值率为 6.44%。与资产基础法相比差异 17,582.77 万元，差异率为 76.60%。

（三）两种评估方法的评估结论差异分析

用收益法评估得出的企业价值与资产基础法评估得出的评估值产生差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业所有单项资产和负债，用现行市场价值代替其历史成本，即以在评估基准日重置被评估企业的全部资产和负债的现实成本净值作为被评估企业的股权价值，资产基础法的理论基础是成本价值论。收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，收益法的理论基础是收益价值论，以被评估资产未来所能产生的收益来确定其价值。因此两者的评估结论会存在差异。

（四）确定评估结论

由于被评估单位一期工程于 2014 年正式投产,二期工程于 2018 年正式投产,近几年生产经营尚不稳定,未来收益预测的基础并不稳固。因此评估专业人员以资产基础法评估结论为最终评估结论,即盐城热电有限责任公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 40,537.52 万元。

十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序,根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下,评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论,但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(一) 利用专家工作及相关报告结论提示性说明

本次评估范围内的资产和负债账面值利用了企业提供的经信永中和会计师事务所上海分所审定并出具的 XYZH/2019SHA20144 号审计报告。

(二) 权属资料不全面或存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日,被评估单位的房屋建筑物均未取得不动产权证,被评估单位已提供相应的报建手续和产权承诺,本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的,亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用,房屋的建筑面积及产权的最终确定应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证为准。

2. 土地证载面积与实际面积不符的情况

开国用(2003)字第 075 号、盐开国用(2003)字第 657 号土地证载面积与实际面积不符,具体情况如下:

盐开国用(2003)字第 075 号:土地证载面积 11840.42 m²,土地在住宅建设完成出售给职工后剩余面积 3,801.90 m²;

盐开国用(2003)字第 657 号:土地证载面积 28125.63 m²,土地在住宅建设完成出售给职工后剩余面积 8166.4 m²;

上述土地面积已经过 2013 年 7 月盐城市国土资源局出具的《证明》予以确认。

2015 年 11 月，因盐城市政府对盐城热电老厂区土地收储事项，根据盐金地房估价字【2015】第 Y103 号《评估报告》，征收盐开国用 (2003) 字第 657 号土地 5,313.00 m²，土地实际剩余面积为 2,853.40 m²。

截至评估基准日，上述两宗土地尚未办理变更换证手续，评估时以目前土地实际面积进行计算，最终土地面积应以相关土地管理部门确认的面积为准。

3. 房屋建筑物第 31 项-活动中心，未办理建设手续，且根据被评估单位出具的说明，该项房产在后期拟移交给社区作为物业用房，因此本次评估未考虑该项房产价值。对应的土地面积已在土地评估时扣除。

4. 已拆除无实物的资产

根据现场勘察核实，发现部分资产已拆除或废弃，具体情况见下表：

序号	名称	结构	建成 年月	账面价值		备注
				原值	净值	
构筑物						
1	烟囱	钢结构	2014/09	1,375,542.44	1,252,404.79	一期烟囱，已拆除
2	露天煤棚	砼	2014/09	285,000.00	266,031.67	已拆除，重建为干燥棚二期
管道及沟槽						
1	热网管道			27,665,000.00	1,383,250.00	为老厂区管道，厂区已搬迁，地上管道已拆除，地下管道已废弃

5. 待报废资产的情况

根据现场核实，发现部分设备类资产已处于待报废状态，共 12 项。具体情况见下表：

设备名称	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
					原值	净值
硅整流电焊机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	6,500.00	325.00
交流弧焊机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	5,600.00	280.00
交直流两用弧焊机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	9,600.00	480.00
滤油机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	6,700.00	335.00

国家电投集团江苏电力有限公司拟收购股权涉及

盐城热电有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

空压机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	4,600.00	230.00
高压清洗泵	台	1	1998/4/10	1998/4/10	55,000.00	2,750.00
电焊机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	4,200.00	210.00
分汽缸	个	1	2001/3/6	2001/3/6	59,600.00	7,863.16
分汽缸	个	1	2002/5/10	2002/5/10	31,600.00	4,169.08
再生滤油器	个	1	2000/5/10	2000/5/10	15,384.62	4,497.38
滤油机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	7,200.00	360.00
交流电焊机	台	1	1998/4/10	1998/4/10	3,400.00	170.00

6. 本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值,根据《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当提供评估对象法律权属资料,并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围,应当对委托人和相关当事人提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验,并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权,并非是对产权的确认,产权的确认应以当地相关部门确认为准。

(三) 评估程序受到限制的情形

1. 评估专业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,而是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

3. 纳入评估范围的房屋建筑物未办理房屋所有权证,建筑面积根据被评估单位提供的施工合同的建筑面积和评估人员核实为准估算评估值。

(四) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

北京国友大正资产评估有限公司 电话: 010- 5922 3690 传真: 010-5922 3608 邮编: 100022

地址: 北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 8 层 808 室

评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

4. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

5. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

6. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（五） 评估结论没有考虑缺少控制权对评估对象价值的影响。

（六） 其他股权投资情况的特别事项说明

盐城热电有限责任公司于 2002 年与山东王晁煤电集团共同出资成立了山东王晁煤电集团新宏煤业有限公司，盐城热电出资额为人民币 200 万元，持股比例为 10%。公司注册资本为人民币 2000 万元。2005 年，盐城热电将未分配利润转增实收资本 100 万元，持股比例增加至 15%。2007 年，新宏煤业将资本公积转增实收资本 1000 万元，公司注册资本变更为人民币 3000 万元。

2008 年，盐城热电母公司江苏上电八菱集团有限公司改制评估时，对盐城热电及其投资山东王晁煤电集团新宏煤业有限公司进行了评估，评估后增值 13,633,232.56 元，截至评估基准日，该投资账面金额 16,633,232.56 元。

根据枣庄市台儿庄区人民政府《台儿庄区人民政府关于同意山东王晁煤电集团新宏煤业有限公司关闭退出的批复》（台政字【2017】74 号），新宏煤业于 2017 年 9 月开始进行停业清算。2017 年度、2018 年度均未提供年度审计报告或经审定的财务报表。

2019 年 4 月，新宏煤业出具了《山东王晁煤电集团新宏煤业有限公司歇业清算情况》文件。根据文件叙述，新宏煤业现有净资产约 3000 万元。除该文件之外，未提供其他有关财务情况的资料。盐城热电已对该文件进行盖章确认。

对于该事项，目前以该文件叙述的 3000 万元乘以持股比例进行的计算。

（七） 由于目前被评估单位固定资产尚未完成转固，账面值为预转固金额，且根据企业介绍，以及对获取的资料核对得知，工程目前基本已完工，因此未考虑可能存在的工程欠款。

（八） 本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（九） 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。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。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三） 除委托人、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。

（五）本资产评估报告如果根据国家法律、行政法规规定，需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门核准或备案的，未取得核准或备案文件的，评估结论不得被使用。

（六）未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（七）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本资产评估报告的评估结论使用有效期自取得核准或备案文件时，从评估基准日起 1 年，即从资产评估基准日 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

（八）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2019 年 7 月 23 日。

十四、 签名盖章

北京国友大正资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇一九年七月二十三日