



印相
YINXIANG

ZHEJIANG YINXIANG APPRAISAL CO.,LTD.
浙江印相资产评估有限公司

本报告依据中国资产评估准则编制

杭州市富阳区人民政府春江街道办事处拟拆除补偿
浙江富春江环保热电股份有限公司机器设备等评估项目

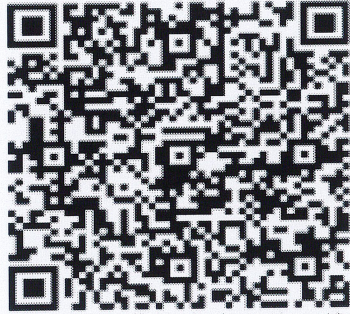
资产评估报告

浙印资评字（2021）第 360 号

浙江印相资产评估有限公司

二〇二一年三月十二日

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： 3333020035202100475

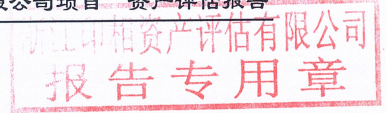
资产评估报告名称： 杭州市富阳区人民政府春江街道办事处拟拆除补
偿浙江富春江环保热电股份有限公司机器设备等
评估项目

资产评估报告文号： 浙印资评字（2021）第360号

资产评估机构名称： 浙江印相资产评估有限公司

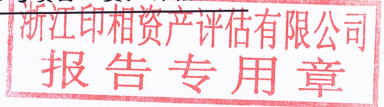
签字资产评估专业人员： 李雪金(资产评估师)、李勇(资产评估师)

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

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.....	4
一、委托人、产权持有人及其评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制.....	15
十三、评估报告提出日期.....	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	15
资产评估报告·附件.....	16



资产评估师声明

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。

本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。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对其评估对象可实现价格的保证。

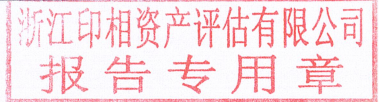
三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用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。

五、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。

六、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。

七、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。



摘 要

浙江印相资产评估有限公司接受杭州市富阳区人民政府春江街道办事处(以下简称委托人)的委托,对委托评估的资产进行了评估。

1、评估目的:杭州市富阳区人民政府春江街道办事处拟对企业拆除资产补偿,为此委托评估机构对该经济行为涉及的相关资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供价值参考。

2、评估对象和评估范围:评估对象为委托人委托评估的浙江富春江环保热电股份有限公司拟拆除资产;评估范围为位于浙江省富阳灵桥镇春永路 188 号内的构筑物及其他辅助设施、苗木、机器设备、办公及电子设备等资产。现场清查时该批设备等资产处于正常生产使用状态。

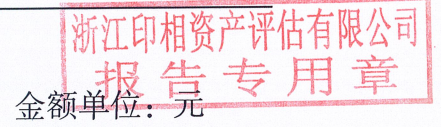
3、价值类型:本次评估的价值类型为市场价值。

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。

4、评估方法:本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则,依据委托评估资产的实际状况,对市场价值主要采用重置成本法等进行评估。

5、评估基准日:评估基准日为 2020 年 8 月 19 日。

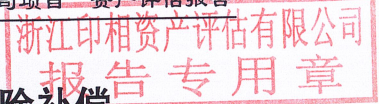
6、评估结果:委托评估资产评估价值为人民币陆亿伍仟壹佰零捌万捌仟壹佰捌拾玖元整 (RMB651088189.00)。



序	名称	单位	数量	评估价值（元）	备注
1	构筑物及其他辅助设施			121314712.00	
2	苗木			2353990.00	
3	机器设备			522804770.00	
4	办公及电子设备			4614717.00	
	合计			651088189.00	

评估有效期：按国家现行的有关规定，评估结果适用的有效使用期限为评估基准日后一年。

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。



杭州市富阳区人民政府春江街道办事处拟拆除补偿
浙江富春江环保热电股份有限公司机器设备等评估项目
资产评估报告

浙印资评字（2021）第 360 号

杭州市富阳区人民政府春江街道办事处：

浙江印相资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，主要采用成本法等评估方法，按照必要的评估程序，对浙江富春江环保热电股份有限公司拟拆除涉及的构筑物及其他辅助设施、苗木、机器设备、办公及电子设备等资产，在 2020 年 8 月 19 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

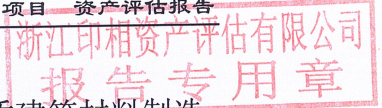
一、 委托人、产权持有人及其评估报告使用人

（一）委托人

- 1、名称：杭州市富阳区人民政府春江街道办事处
- 2、机构性质：机关
- 3、负责人：俞益宾
- 4、统一社会信用代码：11330183MB0X26331T

（二）产权持有人

- 1、名称：浙江富春江环保热电股份有限公司
- 2、住所：浙江省富阳灵桥镇春永路 188 号
- 3、法定代表人：万娇
- 4、类型：其他股份有限公司（上市）
- 5、统一社会信用代码：913300007572103686
- 6、登记机关：浙江省市场监督管理局
- 7、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），轻质建筑材料制造。

（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）

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

- 1、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者
- 2、法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人

二、 评估目的

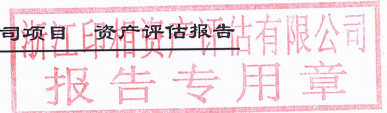
杭州市富阳区人民政府春江街道办事处拟对企业拆除资产补偿，为此委托评估机构对该经济行为涉及的相关资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的浙江富春江环保热电股份有限公司拟拆除资产。评估范围包括拟拆除的构筑物及其他辅助设施、苗木、机器设备、办公及电子设备等。具体范围包括：

- 1、构筑物：主要为冷却塔、烟囱、设备基础、各型管网及水泥地坪等。
- 2、苗木：列入评估范围的主要为桂花、香樟、红叶石楠球等。
- 3、机器设备：列入评估范围的机器设备主要包括热电工程及配套设施。其中一期热电工程为2台75t/h次高温次高压垃圾焚烧CFB锅炉和5台130t/h次高温次高压污泥CFB锅炉+2台25MW抽凝式汽轮发电机组、2台12MW背压式汽轮发电机组及1台15MW背压式汽轮发电机组；二期项目为2台220t/h高温高压污泥CFB锅炉+2台30MW背压式汽轮发电机组。配套工程主要为脱硫、脱硝及超低温排放处理工程、燃料供应工程、110KV电网升压工程及厂外热网管路工程等。设备主要分布于浙江富春江环保热电股份有限公司场地内。
- 4、办公及电子设备：列入评估范围的主要为电脑、打印机、空调、保险柜及办公家具等。



四、 价值类型及其定义

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值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，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。

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

评估基准日 2020 年 8 月 19 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。本次评估基准日以本项目拆除公告颁布之日为准。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

（一） 经济行为依据

- 1、《杭州富春湾新城 2020 年工业企业拆迁计划及补偿方案》；
- 2、杭州市富阳区人民政府春江街道办事处与浙江印相资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二） 法律、法规依据

- 1、2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[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》；
- 5、《公司法》、《合同法》等相关法律法规。

（三） 准则依据

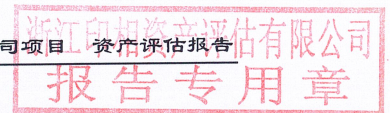
- 1、资产评估基本准则（财资〔2017〕43号）；
- 2、资产评估职业道德准则（中评协〔2017〕30号）；
- 3、资产评估执业准则—资产评估报告（中评协〔2018〕35号）；
- 4、资产评估执业准则—资产评估程序（中评协〔2018〕36号）；
- 5、资产评估执业准则—资产评估档案（中评协〔2018〕37号）；
- 6、资产评估执业准则—资产评估委托合同（中评协〔2017〕33号）；
- 7、资产评估执业准则—不动产（中评协〔2017〕38号）；
- 8、资产评估执业准则—评估方法（中评协〔2019〕35号）
- 9、资产评估执业准则—机器设备（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

（四） 权属依据

- 1、 委托人、产权持有人签章确认的委评资产清单；
- 2、 资产评估委托人的承诺函；
- 3、 资产评估产权持有人的承诺函；
- 4、 设备等购买合同、发票、财务帐套资料等；
- 5、 其他权属证明资料。

（五） 取价依据

- 1、 浙江省造价信息及杭州市造价信息；
- 2、 富阳人民政府富政办〔2014〕106号《关于调整富阳房屋重置价格的通知》；
- 3、 富阳人民政府富政函〔2011〕75号《关于拆除或搬迁工业企业补偿政策的实施意见（试行）》；



- 4、当地公开招拍挂市场信息；
- 5、本公司有关房地产评估规范与技术参数以及评估人员掌握和搜集的有关资料；
- 6、《评估资讯网》及相关市场公开报价资料、本公司人员询价记录等。

七、 评估方法

根据评估目的以及评估对象现状，本次评估主要采用成本法对评估对象的机器设备等资产价值进行测算。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。

市场法是指将待估对象与目前公开市场上同待估对象相似的或可比的参照物的价格进行比较以确定被评估对象的价格的方法。

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期的正常纯收益（客观纯收益）折算到估价时点上的现价，求其之和，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

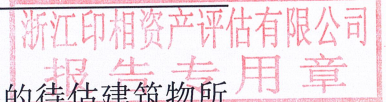
成本法是指在现时条件下，待估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，估算资产价值的方法。

由于目前富阳地区厂房构筑物、机器设备等在公共市场缺乏交易案例资料，故不宜采用市场法；且纳入评估范围的构筑物、机器设备等仅为工业生产要素的一部分，尚无法独立形成未来收益，对其进行未来收益预测比较困难，故本次评估不宜采用收益法。

综上所述，本次评估主要选择成本法。具体评估方法如下：

（一）建筑物类资产

对于建筑物类资产，本次评估选用成本法。该类建筑物的评估价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，成本法的基本公式为：

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

A. 重置价值

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费等组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

对于构筑物及附属设施等，采用成本法对施工过程中耗费的构成工程实体的各项费用，得到待估对象的建安成本。

B. 成新率

委估建筑物分别按完损等级打分法、年限法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

(二) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委托评估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

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

① 重置价值的确定

机器设备重置价值由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用等部分组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

重置价值计算公式：

$$\text{重置价值} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用}$$

A 设备购置价的确定

主要通过向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅《评估资讯网》及相关市场公开报价资料、本公司人员询价记录等来确定其购置价；

B 运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

C 安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

D 其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是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。

②办公及电子设备重置价值

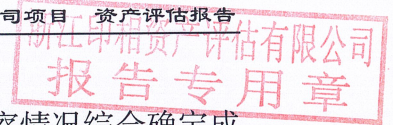
主要根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的重置价值。

③成新率的确定

重要设备成新率的确定

对价值较大、复杂的重要设备，一般视设备的具体情况，采用综合分析系数调整法确定成新率。

即以使用年限法为基础，再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，作进一步调整，综合评定该设备的成新率：



对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。结合现场勘察情况综合确定成新率。对于逾龄使用设备，根据设备继续使用原则，参考《评估资讯网》设备变现折价系数等，确定保底成新率。

④评估价值的确定

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(三) 对于苗木类资产

本次评估采用市场法延伸的市价法进行测算，苗木主要包括各类树木、绿化等，按苗木品种、地径、胸径等不同规格类型，通过中国苗木网等网站苗木售价信息综合确定其市场价值。

八、 评估程序实施过程和情况

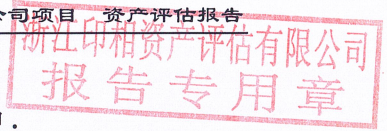
本项资产评估工作于 2020 年 8 月 19 日开始，2021 年 3 月 12 日正式出具评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

- 1、项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
- 2、接受委托人的资产评估项目委托，签订委托合同；
- 3、制定资产评估工作计划；
- 4、组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

- 1、评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人索取资产评估申报清单及其他相关资料，并要求其协助进行资产清查工作；
- 2、了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
- 3、审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关资料；
- 4、根据资产评估申报表的内容结合委托人要求进行现场核实和勘察；



- 5、查阅委估资产的相关产权证明资料，核实资产权属情况；
- 6、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

- 1、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 2、开展市场调研、询价工作；
- 3、对委估资产进行评估，测算其评估价值；

(四) 结果汇总阶段

- 1、分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
- 2、撰写评估报告、评估说明；
- 3、征求有关各方意见；
- 4、内部复核，验证评估结果；
- 5、评估结果的分析调整和评估报告的完善。

(五) 出具报告阶段

2021年3月12日，正式出具资产评估报告。

九、 评估假设

- 1.本次评估以公开市场交易为假设前提；
- 2.本次评估以委托评估资产维持现状原地续用及企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业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；企业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；
- 3.本次评估以产权持有人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；
- 4.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、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期。

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，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、 评估结论

委托评估资产评估价值为人民币陆亿伍仟壹佰零捌万捌仟壹佰捌拾玖元整 (RMB651088189.00)。

金额单位：元

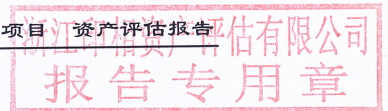
序	名称	单位	数量	评估价值(元)	备注
1	构筑物及其他辅助设施			121314712.00	
2	苗木			2353990.00	
3	机器设备			522804770.00	
4	办公及电子设备			4614717.00	
	合计			651088189.00	

十一、 特别事项说明

1、本报告是在委托人及产权持有人提供相关的所有资料基础上所作，委托人及产权持有人对其提供的资料真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。

2、本次资产评估是在独立、客观、公正、科学的原则下所作，参加评估工作的全体人员与委托人之间无任何特殊利害关系，评估工作是在有关法律、法规监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规定，并作了充分的努力。

3、提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人及产权持有人的责任，评估人员的责任是对委托人及产权持有人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，也不对产权持有人资产权属进行判断。



4、在资产核查发现，列入本次评估范围的部分附属设施和机器设备等未能提供相关权属资料。若产权持有人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会受到影响。

5、根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)，进行了增值税转型改革，本次评估考虑该因素的影响，对于 2009 年 1 月 1 日之后的设备，评估结果扣除了购入设备的增值税。

6、本次评估由于相关当事方未能提供评估对象的完整的财务记录，同时也考虑到评估明细表分类、归集的项目和企业财务分类、归集的项目存在较大的差异，故本报告中没有列示评估对象的账面价值。

7、本次评估中，评估师未对各类隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，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。

8、本次评估中，评估师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，评估师在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出判断。

9、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委估资产的现时拆除补偿价值，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。本评估报告结论仅为客观反映评估对象的拆除补偿价值，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

10、本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人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

- 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。
- 3、评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

4、按富政函[2011]75号文件规定，实行资产评估报告备案制。本评估报告未经监察、建设、财政、审计等管理部门备案，评估结论不得被使用。

5、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自2020年8月19日至2021年8月18日止。

十三、 评估报告提出日期

本评估报告提出日期：2021年3月12日。

十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



浙江印相资产评估有限公司

法定代表人：李勇



资产评估师：



资产评估师：



地址：富阳区恩波大道677号（金富春大厦5-7楼）

传真：0571-63155325

电话：0571-63172707

二〇二一年三月十二日