

本报告依据中国资产评估准则编制

黑龙江新世纪能源有限公司清算所涉及
黑龙江新世纪能源有限公司固定资产与土地
使用权价值评估项目
资产评估报告

中企华评报字（2020）第 1460 号
（共一册，第一册）

北京中

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年十一月二十日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	3
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	3
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
资产评估报告附件	20

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其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评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

六、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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

华电能源股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对黑龙江新世纪能源有限公司固定资产和土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：因黑龙江新世纪能源有限公司拟进行公司清算事宜，华电能源股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对黑龙江新世纪能源有限公司固定资产及土地使用权的市场价值，以 2021 年 8 月 31 日为基准日进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

评估对象：黑龙江新世纪能源有限公司固定资产及土地使用权价值。

评估范围：黑龙江新世纪能源有限公司固定资产及土地使用权。

资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备和及土地使用权。

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法、市场法

评估结论：黑龙江新世纪能源有限公司评估基准日委估资产账面价值为 0.00 万元，评估值为 1,744.64 万元，增值额为 1,744.64 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为（或评估目的）提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

黑龙江新世纪能源有限公司清算所涉及
黑龙江新世纪能源有限公司固定资产与
土地使用权价值评估项目

资产评估报告正文

华电能源股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对黑龙江新世纪能源有限公司固定资产和土地使用权在评估基准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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为华电能源股份有限公司，产权持有单位为黑龙江新世纪能源有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括法律、行政法规规定的使用人。

(一)委托人简介

企业名称：华电能源股份有限公司

住 所：黑龙江省哈尔滨市南岗区高新技术开发区 19 号楼 B 座

法定代表人：董凤亮

注册资金：196,667.5153 万元

成立日期：1996 年 10 月 28 日

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

经营范围：建设、经营、维修电厂；生产销售电力、热力，电力行业的技术服务、技术咨询；电力仪器、仪表及零部件的生产销售；煤炭销售；粉煤灰、石膏、硫酸铵、石灰石及其制品的加工与销售；新型建筑材料的生产、加工与销售；自有房产、土地及设备租赁；开发、生产、销售保温管道；大

气污染治理，固体废物污染治理；工程和技术研究与试验发展；施工总承包服务；道路货物运输、装卸；风力、生物质能、光伏发电项目的开发、建设和经营管理，风力、生物质能、光伏发电的技术服务、技术咨询。（涉及专项管理规定及许可经营的，取得许可后方可从事经营）

（二）产权持有单位简介

1、公司简介

企业名称：黑龙江新世纪能源有限公司

住 所：哈尔滨市高新技术开发区 19 栋

法定代表人：柏春光

注册资金：6,000.00 万元

成立日期：2001 年 4 月 9 日

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：从事新型环保能源、垃圾发电、风能发电、太阳能发电的开发和利用，环保能源设备的开发和制造；经销：机电设备、锅炉、太阳能热水设备。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

黑龙江新世纪能源有限公司系由哈尔滨哈投投资股份有限公司（原哈尔滨岁宝热电股份有限公司）、华电能源股份有限公司（原黑龙江电力股份有限公司）、深圳市新能源投资有限公司于 2001 年 4 月 9 日共同出资，组建的有限责任公司，设立时注册资本 6,000 万元，哈尔滨哈投投资股份有限公司（原哈尔滨岁宝热电股份有限公司）出资 2,700 万元，占注册资本的 45%；华电能源股份有限公司（原黑龙江电力股份有限公司）出资 2,400 万元，占注册资本的 40%；深圳市新能源投资有限公司出资 900 万元，占注册资本的 15%。

2003 年 12 月 2 日，根据黑龙江新世纪能源有限公司股东会决议，一致同意将原股东深圳市新能源投资有限公司持有新世纪能源 900 万元股份全部转让给华电能源股份有限公司（原黑龙江电力股份有限公司），变更后的注册资本仍为陆仟万元，转让后哈尔滨哈投投资股份有限公司（原哈尔滨岁宝热电股份有限公司）出资 2,700 万元，占注册资本的 45%；华电能源股份有限公司

(原黑龙江电力股份有限公司) 出资 3,300 万元, 占注册资本的 55%。

变更后各股东出资及出资比例情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	华电能源股份有限公司	3,300	55.00
2	哈尔滨哈投投资股份有限公司	2,700	45.00
合计		6,000	100.00

截至评估基准日, 产权持有单位股权结构没有变化。

3、公司主要业务

黑龙江新世纪能源有限公司的主要也是从事垃圾发电, 从 2018 年 3 月起, 基本处于停产状态。主要原因是:

(1)持续亏损: 企业投产后垃圾处理能力为每天 200 吨, 垃圾处理量处在盈亏平衡点(哈尔滨市财政局测算结果为 600 吨/天)以下。公司因连续多年亏损没有能力在安全生产和环保达标方面进行投入。

(2)设备可靠性降低, 排放无法达标: 设备原设计环保参数为 GB18485--2001 标准, 无法达到 GB18485-2014 新标准。近年来国家对环保督查力度不断加大, 企业不能满足投产排放要求。2016 年、2017 年两次受到哈尔滨市环境保护局的巨额处罚。

(3)资金链断裂, 存在稳定隐患: 企业因经营状况不佳, 融资受限, 流动资金严重不足。特别是 2018 年上半年, 因经济纠纷债权人起诉, 法院进行财产保全, 银行账户被冻结, 资金链发生断裂。2018 年末, 发生了因欠发 7 个月工资的职工群访事件, 维稳工作难度加大。

4、委托人、产权持有单位之间的关系

委托人为华电能源股份有限公司, 产权持有单位为黑龙江新世纪能源有限公司, 委托人为产权持有单位的控股股东。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、投资人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用, 不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

因黑龙江新世纪能源有限公司拟进行公司清算事宜, 华电能源股份有限

公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对黑龙江新世纪能源有限公司固定资产及土地使用权的市场价值，以 2021 年 8 月 31 日为基准日进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

黑龙江新世纪能源有限公司已于 2020 年 6 月 10 日召开了 2020 年第二次临时股东大会，并作出上述决定。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是黑龙江新世纪能源有限公司固定资产与土地使用权价值。

(二)评估范围

评估范围是产权持有单位的固定资产与土地使用权。评估基准日，评估范围内的资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备和土地使用权，资产账面价值为 0.00 万元。

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，评估基准日，评估范围内的资产账面价值未经审计。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

1、房屋建筑物

纳入本次评估范围的建构筑物为自建厂房，2001 年 12 月建成，建筑面积 8,502.81 m²，钢混结构，檐高 32m，层高 30m、22.4m、11.26m。

2、设备类资产

黑龙江新世纪能源有限公司属于焚烧垃圾发电行业，委估主要机器设备包括余热锅炉、汽轮发电机组、各类仪器等；车辆为 1 辆金杯汽车及 1 辆铲车；电子设备为电脑、空调、打印机等日常办公用设备。经评估人员现场核实，大部分资产无实物，现有资产均处于闲置状态，车辆未进行年检。

3、土地使用权

纳入本次评估范围的是黑龙江新世纪能源有限公司所有的 1 宗划拨工业用地，土地面积为 5,500.00 平方米。

(四)引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告的评估基准日为：2021年8月31日。

该评估基准日是由委托人、审计师、评估师根据此次经济行为的具体要求共同讨论后确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1、资产评估委托合同；
- 2、《黑龙江新世纪能源有限公司2020年第二次临时股东会决议——关于同意解散（清算）公司的决定》。

(二)

(三)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 5、《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）；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378号，国务院令第

588号修订);

7、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号);

8、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

9、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

11、《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);

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

14、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

15、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);

16、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

17、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

18、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

19、《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);

20、有关其他法律、法规、通知文件等。

(四)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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《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）；
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

(五)权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、机动车登记证书；
- 3、其他有关产权证明。

(六)取价依据

- 1、《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，自 2013 年 5 月 1 日起施行）；
- 2、《机电产品报价手册》（2021 年）；
- 3、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 4、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 5、Wind 资讯金融终端；
- 6、与此次资产评估有关的其他资料。

(七)其他参考依据

- 1、产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2、北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据委估资产特点，本次评估选用的评估方法为：成本法、市场法。

(一)房屋建筑物

对委估房屋建筑物采用成本法进行评估。

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

1、重置全价的确定

(1)建安综合造价

本次评估采用预（决）算调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

(2)前期及其他费用的确定

依据国家（行业）相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将产权持有单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

(3)资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（含税建安综合造价+前期及其他费用）×资金成本率×合理建设工期/2

(4)可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

2、综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

式中尚可使用年限的确定：根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正

基础和主体结构成新率的辅助条件。

3、评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

(二)设备类固定资产

因主要设备环保不达标，主设备与附属设备均已无法继续使用，按拆除变现处理，即在整体拆除的前提下，已不再具有使用价值，而只能解体作为废旧金属材料回收。根据评估目的，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用市场法进行评估；对于个别可以单独使用的设备，根据设备的使用情况采用市场法或成本法进行评估。

1、机器设备

(1)拆零变现设备

机器设备评估价格=Σ设备类资产可回收金属净重×废旧金属市场收购价-拆除费用

①待拆除变现设备评估价格金属净重

根据待拆除机器设备的技术资料和设计文件，并根据现场了解的情况，取得待拆除变现设备可回收金属的种类和重量。

②废旧金属市场收购价的确定

根据设备材质和 Wind 资讯网查询的价格信息，确定评估基准日废旧金属市场收购价。

(2)可以独立使用设备

对该类设备主要采用本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

① 重置全价的确定

尚可使用的机器设备为价值量较小的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费，同时按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣，设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税额

A.设备购置费

主要通过向生产厂家或代理商询价、或参照《机电产品报价手册》（2021

年)等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定。

B.运杂费的确定

设备运杂费指出厂地点或调拨地点运至安装现场所发生的一切费用,包括运输费、包装费、装卸费、采购保管费和供销部门手续费。对于有实际运费依据的,按照实际确认。如供货条件约定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

C.设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的,计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

② 综合成新率的确定

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限,通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解,确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

③ 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

2、车辆

本次评估,对委估车辆采用市场法进行评估。

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资产进行比较,对这些类似资产的已知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。

运用市场法估价应按下列步骤进行:

- A.搜集交易实例;
- B.选取可比实例;
- C.建立价格可比基础;
- D.进行交易情况修正;
- E.进行交易日期修正;
- F.进行个别因素修正;
- G.求出比准价格。

市场法评估计算公式如下:

待估车辆价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估车辆评估基准日价格指数/参照物车辆交易日价格指数×待估车辆个别因素值/参照物车辆个别因素值

3、电子设备

大部分电子设备购置时间较早，且已闲置多年，无法继续使用，采用市场法进行评估；对于小部分尚可使用的电子设备采用成本法进行评估。

(三)土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法（剩余法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和调研的基础上，结合待估宗地的特点、实际状况和资料收集情况，对待估宗地为工业用途的选择采用市场比较法进行评估。具体理由如下：

1、市场比较法

评估对象周边区域有类似的工业用地，具有可替代性，故可采用市场比较法进行评估。

2、未选择收益还原法

评估对象所在区域内类似地上房屋建筑物出租交易情况少，不能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定评估对象的房地产总收益，进而确定土地收益。且区域内缺乏类似用途单纯土地出租实例，因此不宜采用收益还原法进行评估。

3、未选择剩余法

评估对象为工业土地，地上已建成一栋发电厂房，不属于未开发土地，因此不适宜选用剩余法进行评估。

4、未选择成本逼近法

评估对象土地用途为工业用地，地处建制镇郊区，区域内类似划拨供地成本较难取得，且土地增值收益取值参数不确定性较大，因此不适宜采用成本逼近法进行评估。

5、未选择基准地价系数修正法

哈尔滨现行基准地价对应的估价期日为 2008 年 1 月 1 日，基准地价所规定的估价期日距离本次评估基准日已超过 6 年，时效性较差，故本次评估未

选用基准地价系数修正法进行评估。

综上分析，本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法，是根据替代原理，将待估宗地房地产与在近期已发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出待估宗地价格的一种估价方法。上述概念中，所谓类似宗地，是指处于同一供需圈，在交易方式、使用年限、土地用途、所处区域条件等方面，与待估宗地相同或相似的宗地。

其公式为：待估宗地价格＝比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2021 年 9 月 20 日至 2021 年 11 月 20 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2020 年 6 月 20 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1、拟定评估计划（或评估方案）

2、组建评估团队

3、实施项目培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于 2021 年 9 月 25 日至 2021 年 11 月 15 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

(1)指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋、车辆、无形资产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解产权持有单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)产权持有单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和管理结构；

(2)产权持有单位的资产、财务、生产运营管理状况；

(3)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1、假设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；
- 2、对于可以继续使用的土地使用权、房屋建筑物、可以单独使用的机器设备、电子设备按目前的状态继续使用；
- 3、对于无法继续使用、需要拆零变现的设备类资产，按拆除变现处理。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 评估结论

黑龙江新世纪能源有限公司评估基准日委估资产账面价值为 0.00 万元，评估值为 1,744.64 万元，增值额为 1,744.64 万元。

(二)增减值原因分析

1、房屋建筑物评估原值减值的原因一是账面原值中包含了征地费用；二是因为房屋建造较早，原账面值包含了各种税费，而评估原值不包含可抵扣的增值税。评估净值增值原因为评估采用的耐用年限高于企业的折旧年限。

2、设备类资产评估增减值原因分析

(1)机器设备评估减值原因，一是因为绝大部分资产无实物或为改造费用，评估为零；二是由于绝大部分设备无法继续使用，本次评估按按拆除变现处理确定评估值。

(2)车辆评估原值减值的主要原因是采用的市场法进行评估，导致原值减值；评估净值增值是因为企业车辆折旧速度快于市场上车辆价格下降速度所致。

(3)电子设备评估减值的主要原因是大部分电子设备无实物或处于闲置状态，采用市场法进行评估导致评估减值。

3、土地使用权评估增值，原因是征地费用在固定资产科目核算导致了评估增值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《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，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(三)各类评估结果均包不包含可抵扣的增值税。

(四)根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人

委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

(五)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响：

1、土地使用权

产权持有单位本次申报评估的电厂用地，用地性质为划拨，不动产权证书编号为黑（2021）哈尔滨市不动产权第 0010053 号。本次评估根据同类出让土地使用权的市场价格和《黑龙江省人民政府关于加强节约集约用地工作的意见》（黑政规【2018】11 号）第十八条，按宗地评估价格的 60%扣减土地出让金。

3、车辆

截至评估基准日，金杯汽车（黑 APN172）未办理年检手续，评估结果未考虑因补办年检产生的相关费用。

(六)纳入评本次评估范围的改造费用，账面原值 882.09 万元，账面净值 631.15 万元，已在相应房产及可以独立使用的设备中予以考虑，本次评估按零值处理。

(七)本次评估，评估结果未考虑处置过程中缴纳的相关税费。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人为：黑龙江新世纪能源有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2、资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为（或评估目的）有效。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人

评估报告。

4、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人、投资人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、投资人、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。

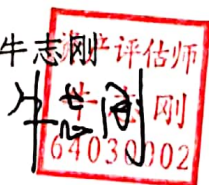
(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

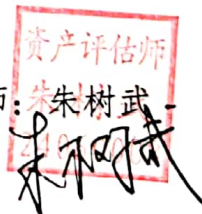
十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2021年11月20日。

资产评估师：牛志刚



资产评估师：朱树武



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年十一月二十日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件三、委托人和产权持有单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同。