

资产评估报告依据中国资产评估准则编制

国家电投集团东方新能源股份有限公司
拟进行资产转让涉及的国家电投集团东方新能源股
份有限公司新华热电分公司资产组组合价值
资产评估报告

国融兴华评报字[2018]第 020202 号

(共一册, 第一册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2018 年 11 月 26 日



目 录

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、被评估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 ..	4
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	22
九、 评估假设	23
十、 评估结论	25
十一、 特别事项说明	25
十二、 资产评估报告使用限制说明	26
十三、 资产评估报告日	27
十四、 评估机构和资产评估师签章	28
资产评估报告附件	29
委托人承诺函	30
资产评估师承诺函	31

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、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

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，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。

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。

国家电投集团东方新能源股份有限公司
拟进行资产转让涉及的国家电投集团东方新能源股份有限
公司新华热电分公司资产组组合价值

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2018]第 020202 号

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和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

国家电投集团东方新能源股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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，按照必要的评估程序，对国家电投集团东方新能源股份有限公司拟转让的资产组组合在 2018 年 8 月 31 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：国家电投集团东方新能源股份有限公司拟转让新华热电分公司资产组，对新华热电分公司的资产组进行评估，为资产转让事宜提供价值参考。

评估对象：国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司的资产组组合价值。

评估范围：新华热电分公司经审计的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、流动负债、非流动负债以及该分公司关停发电机组产生的电量替代交易补偿指标的价值。

评估基准日：2018 年 8 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：采用资产基础法测算资产组组合的价值，其中：设备类资产和房产类资产采用成本法，土地使用权采用市场法和成本法，关停发电机组产生的电量替代交易补偿指标采用收益法。

评估结论：

截止评估基准日 2018 年 8 月 31 日，在持续经营条件下，国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司经审计的总资产账面价值 57,679.00 万元，总负债账面价值 9,310.15 万元，净资产账面价值 48,368.85 万元。经资产基础法评估，国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司总资产评估价值 52,971.68 万元，减值 4,707.32 万元，减值率 8.16%；总负债评估价值 6,608.85 万元，减少 2,701.30 万元，减值率 29.01%；净资产评估价值 46,362.83 万元，减值 2,006.02 万元，减值率 4.15%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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	3,913.84	3,928.49	14.65	0.37
非流动资产	53,765.16	49,043.19	-4,721.97	-8.78
固定资产	45,241.20	20,365.69	-24,875.51	-54.98
在建工程	28.30	-	-28.30	-100.00
无形资产	8,495.66	18,734.76	10,239.10	120.52
其他非流动资产	-	9,942.74	9,942.74	-
资产总计	57,679.00	52,971.68	-4,707.32	-8.16
流动负债	6,566.41	6,566.41	-	-
非流动负债	2,743.74	42.44	-2,701.30	-98.45
负债合计	9,310.15	6,608.85	-2,701.30	-29.01
净资产（所有者权益）	48,368.85	46,362.83	-2,006.02	-4.15

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，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。

国家电投集团东方新能源股份有限公司
拟进行资产转让涉及的国家电投集团东方新能源股份有限
公司新华热电分公司资产组组合价值
资产评估报告正文

国融兴华评报字[2018]第 020202 号

国家电投集团东方新能源股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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，按照必要的评估程序，对国家电投集团东方新能源股份有限公司拟进行资产转让涉及的国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司的资产组组合在 2018 年 8 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估项目的委托人是国家电投集团东方新能源股份有限公司，被评估单位是国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家电投集团东方新能源股份有限公司、资产转让交易当事方。

(一) 委托人简介

1、 注册登记情况

企业名称：国家电投集团东方新能源股份有限公司

股票简称：东方能源

股票代码：000958

成立日期：1998 年 9 月 14 日

注册资本：110227.3226 万元

法定代表人：李固旺

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：石家庄市裕华区建华南大街 161 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

统一社会信用代码：91130100700714215X

经营范围：热力供应；代收代缴热费；自有房屋租赁；电力的生产（限分支机构经营）；电力设施及供热设施的安装、调试、检修、运行维护；供热设备、电力设备及配件的销售；售电；电能的输送与分配。（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）

2、公司概况

东方能源成立于1998年9月14日，由石家庄东方热电燃气集团有限公司、石家庄医药药材股份有限公司、石家庄天同拖拉机有限公司、河北鸣鹿服装集团有限公司和石家庄金刚内燃机零部件集团有限公司共同发起设立，原注册资本为人民币13,500万元，股本总额13,500万股。公司设立时股权结构如下：

股东名称	股份数量（股）	占总股本比例
石家庄东方热电燃气集团有限公司	133,350,000	98.78%
石家庄医药药材股份有限公司	500,000	0.37%
石家庄天同拖拉机有限公司	400,000	0.30%
河北鸣鹿服装集团公司	400,000	0.30%
石家庄金刚内燃机零部件集团有限公司	350,000	0.26%
合计	135,000,000	100%

经中国证券监督管理委员会批准，东方能源于1999年9月13日向社会公开发行东方能源普通股4,500万股，发行价格5.70元/股。1999年9月21日，东方能源的股票于1999年12月23日在深圳证券交易所挂牌上市，证券代码000958。首次公开发行完成后，东方能源总股本18,000万股，股权结构如下：

股东名称	股份数量（股）	占总股本比例
一、未上市流通股份	135,000,000	75.00%
石家庄东方热电燃气集团有限公司	133,350,000	74.08%
石家庄医药药材股份有限公司	500,000	0.28%
石家庄天同拖拉机有限公司	400,000	0.22%
河北鸣鹿服装集团公司	400,000	0.22%
石家庄金刚内燃机零部件集团有限公司	350,000	0.19%
二、上市流通股份	45,000,000	25.00%
合计	180,000,000	100%

2016年5月5日，公司名称由“石家庄东方能源股份有限公司”变更为“国家电投集团石家庄东方能源股份有限公司”。

2017年4月20日，东方能源召开2016年度股东大会，会议决议以截止2016年12月31日公司总股本551,136,613.00股为基数，以资本公积转增股本，每10股转增10股，转增后东方能源总股本增加至1,102,273,226.00股。

截至2017年12月31日，东方能源总股本为1,102,273,226.00股，股权结构变更为：国家电力投资集团公司持股33.37%，石家庄东方热电集团有限公司持股6.17%，在外流通的人民币普通股股份60.46%（其中关联方国家电投集团河北电力有限公司持有0.12%）。从限售条件统计，有限售条件的股份为435,826,824.00股，占比39.54%；无限售条件的股份为666,446,402.00股，占比60.46%。

2018年1月，公司名称由“国家电投集团石家庄东方能源股份有限公司”变更为“国家电投集团东方新能源股份有限公司”。

2018年5月24日，国家电投集团河北电力有限公司依据石家庄市中级人民法院裁定，将被执行人石家庄东方热电集团有限公司（以下简称东方集团）持有的国家电投集团东方新能源股份有限公司65,010,824股股票作价339,616,544.58元抵偿其所欠河北公司债务。2018年5月24日，完成股权过户手续。

截止2018年8月31日，国家电投集团东方新能源股份有限公司总股本为1,102,273,226.00股，股权结构变更为：

国家电力投资集团有限公司持股33.37%，东方集团持股0.27%，河北公司持股6.02%，其他普通股股份60.34%。从限售条件统计，有限售条件的股份为435,826,824.00股，占比39.54%；无限售条件的股份为666,446,402.00股，占比60.46%。

（二）被评估单位简介

1、注册登记情况

名称：国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司

类型：其他股份有限公司分公司(上市)

营业场所：石家庄新华区红星北街4号

负责人：杨玉平

成立日期：1998 年 9 月 18 日

经营范围：集中供热（有效期至 2018 年 12 月 31 日）、电力的生产和销售（有效期至 2028 年 11 月 5 日）（法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项不得经营；需其它部门审批的事项，待批准后，方可经营）。

2、历史沿革

国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司隶属国家电投集团东方新能源股份有限公司，于 1985 年 9 月挂牌成立，地处石家庄市新华区红星街 76 号，担负着省会西北部区域工、商、居民用热任务，供热区域范围为，东至建设北大街以西、南至裕华路以北、西至西三庄大街两侧、北至北外环路以南，供热面积为 1500 余万平方米。

南厂于 1985 年 10 月开始筹建，1988 年 10 月投入生产，占地 6 万余平方米，拥有六炉四机。其中，三台 29MW 高温热水锅炉、两台 35 吨/时链条炉和一台 75 吨/时循环流化床锅炉、两台 3 兆瓦背压机组、一台 6 兆瓦背压机组、一台 12 兆瓦抽凝机组，总装机容量为 24 兆瓦。已于 2015 年 3 月停止运行，于 2016 年 8 月已拆除。现在南厂已改建成 3×58MW 燃气热水锅炉，作为供暖期调峰使用。

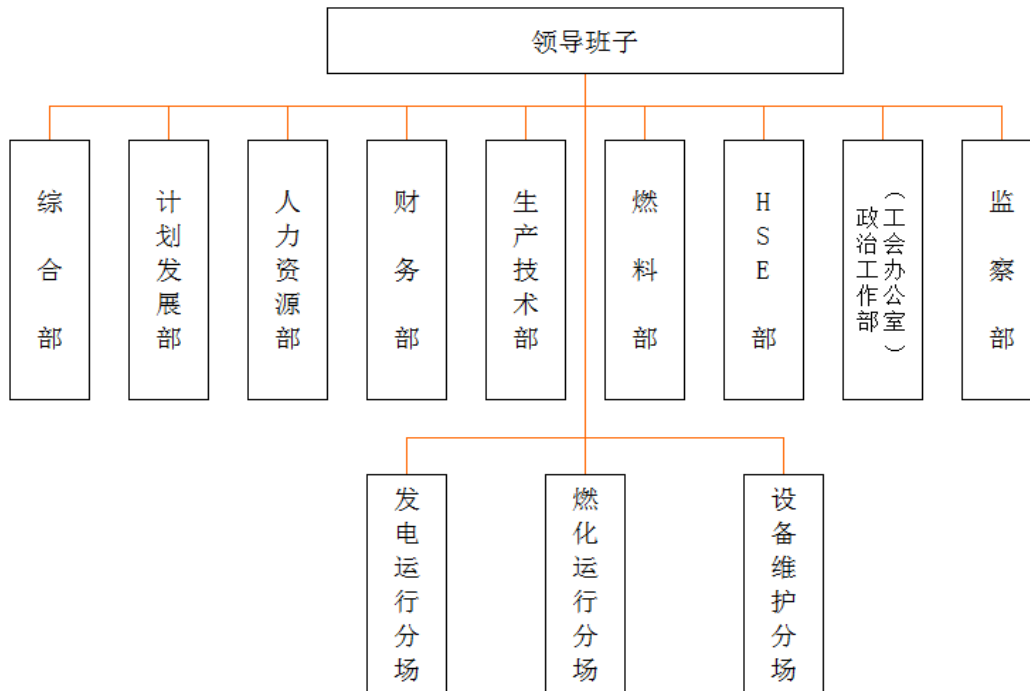
北厂于 2001 年 3 月开始筹建，2003 年 9 月投入生产，占地 13 万平方米，现有五炉两机。其中，三台 220 吨/时循环流化床锅炉、两台 50 兆瓦抽凝机组，总装机容量为 100 兆瓦；为满足西北部区域范围逐步延伸的用热需求，公司于 2008 年 2 月底开始筹建两台 168MW 高温热水锅炉，分别于 2011 年 12 月、2012 年 3 月投入运行，根据《河北省发展和改革委员会关于下达 2017 年火电行业去产能目标任务的通知》（冀发改能源【2017】741 号），北厂于 2017 年 9 月底前关停、2017 年 10 月底前完成拆除的淘汰机组。

根据国家发展和改革委员会发改能源[2009]469 号文《国家发展改革委关于河北石家庄良村热电“上大压小”工程核准的批复》和石家庄应对气候变化及节能减排领导小组办公室石节减办[2009]3 号文件《石家庄市节能减排工作领导小组办公室关于下达 2009 年淘汰落后产能计划的通知》，结合裕华热电、西郊热电、良村热电等替代热源工程建设进度，本集团所属热电一厂、热电二厂南厂、热电三厂、热电四厂、石家庄经济技术开发区东方热电有限公司发电机组及附属设施计划于 2009 年 9 月和 2010 年 12 月分批关停。2009 年 10 月 11 日，热

电四厂全面停产；2011年12月30日，石家庄经济技术开发区东方热电有限公司停产备用；2013年3月15日，热电一厂全面关停。受替代热源建设进度影响，2013年和2014年热电二厂南厂、热电三厂采暖期运行供热。依据2015年6月8日《石家庄市供热提质升级工作指挥部关于转发2015年石家庄市供热保障攻坚工作实施方案的通知》以及2015年7月22日石家庄市人民政府专题会议纪要第146号文件，热电二厂南厂（A站）、热电三厂2015年全面停止运营。根据《河北省发展和改革委员会关于下达2017年火电行业去产能目标任务的通知》（冀发改能源【2017】741号），北厂于2017年9月底前关停、2017年10月底前完成拆除淘汰机组。

3、公司组织机构及管理体制

(1) 组织机构



(2) 人力资源状况

类别	分类	人数(人)	占员工总数比例
专业机构	生产	352	77.88%
	技术	19	4.20%
	财务	5	1.11%
	行政	76	16.81%
学历机构	大学本科及以上	71	15.71%
	大专	166	36.73%

类别	分类	人数(人)	占员工总数比例
	中专	125	27.65%
	中专以下	90	19.91%
年龄机构	55岁及以上	24	5.31%
	45-54岁	181	40%
	36-44	192	42.48%
	35岁及以下	55	12.17%
合计		452	100%

4、近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2018年8月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产(元)	576,789,987.64	742,526,812.63	1,090,137,754.03	871,049,576.37
总负债(元)	93,101,508.87	256,105,699.85	552,986,047.72	339,187,091.59
股东权益(元)	483,688,478.77	486,421,112.78	537,151,706.31	531,862,484.78
经营业绩	2018年1-8月	2017年	2016年	2015年
营业收入(元)		315,333,068.79	456,236,744.73	477,165,308.32
利润总额(元)		370,907,060.04	446,691,783.97	398,603,213.69
净利润(元)		-52,369,371.03	9,365,092.15	75,364,533.13

以上财务数据是经过信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的数据。

5、国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司主要业务是集中供热、电力的生产和销售。

6、委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司是委托人国家电投集团东方新能源股份有限公司的分公司。

(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及其上级主管部门和国家法律、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

国家电投集团东方新能源股份有限公司拟转让新华热电分公司资产组,对新华热电分公司的资产组进行评估,为资产转让事宜提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司的资产组组合价值。

(二) 评估范围

新华热电分公司经审计的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、流动负债、非流动负债以及该分公司关停发电机组产生的电量替代交易补偿指标的价值。

总资产账面价值为 57,679.00 万元，总负债账面价值为 9,310.15 万元，关停发电机组附带的电量替代交易补偿指标数量及金额由新华热电分公司提供，无账面价值。

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、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、新华热电分公司分为南厂和北厂，位于红星街上，南厂 2016 年 9 月改建成 3×58MW 燃气热水锅炉，作为供暖期调峰使用。北厂于 2017 年 9 月底前关停，2017 年 10 月底前完成拆除的淘汰机组，从而形成了一项其他资产—“北厂关停发电机组电量替代交易补偿指标”和“南厂关停机组电量替代交易补偿指标”。该指标可以有偿转让。

2、存货：包括原材料，共计 1231 项，主要为生产用的备品备件。存货存放于新华热电厂厂区内的各个仓库中。

3、房屋建筑物、构筑物共计 164 项，包括主厂房、综合楼、泵房、门卫室等。以框架结构、砖混结构为主。

4、构筑物：主要包括烟囱、水池、围墙、道路工程等。

5、机器设备共计 2047 项，主要为发电用设备等，主要位于厂区的厂房中。其中大部分设备由于企业原因处于计划报废状态。

6、电子设备共计 144 项，主要为办公电子设备等，位于厂区内。

7、运输设备共计 17 辆，分为厂区用车和已上牌照可以上路行驶车辆。厂区

用车包括电动车、铲车、叉车、洒水车等，已上牌照可以上路行驶车辆共计 7 辆，包括皮卡车、越野车、面包车、轿车。

8、土地使用权共计 2 项，分别位于石家庄市新华区红星北街 4 号（即新华热电南厂土地）和石家庄市新华区红星北街 76 号（即新华热电北厂土地）。其中南厂土地登记在国家电投集团石家庄东方能源股份有限公司名下。具体情况如下：

产证编号	宗地名称	宗地位置	取得日期	终止日期	宗地用途	使用权性质	宗地面积 (m ²)
冀(2016)石家庄市不动产权第 0067937 号	国家电投集团石家庄东方能源股份有限公司用地	石家庄市新华区红星北街 4 号	1998/11/5	2048/11/4	工业用地	出让	60,592.00
冀(2017)石家庄不动产权第 0043128 号	国家电投集团石家庄东方能源股份有限公司新华热电分公司用地	石家庄市新华区红星北街 76 号	2003/3/4	2053/3/5	工业用地	出让	129,979.70

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

本报告评估基准日是 2018 年 8 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

- 1、选定的评估基准日应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；
- 2、评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

资产评估委托合同。

(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》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
- 3、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
- 6、《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通过);
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 8、《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);
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第588号);
- 10、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
- 11、《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);
- 12、《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);
- 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、《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第19号);
- 15、《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);
- 16、《中央企业资产评估项目核准工作指引》(国资发产权[2010]71号);
- 17、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

- 18、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号);
- 19、《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);
- 20、《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 65 号);
- 21、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号);
- 22、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订);
- 23、《发电权交易监管暂行办法》;
- 24、《关于进一步促进发电权交易有关工作的通知》;
- 25、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)。

(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—资产评估程序》(中评协[2017]31 号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 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[2017]34 号);
- 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协[2017]35 号);
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 号);
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37 号);
- 10、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
- 14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
- 15、《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、不动产权证书;
- 2、机动车行驶证;

3、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1、冀价管【2018】115号河北省物价局关于进一步降低单一制工商业电价等有关事项的通知；

2、冀发改电力[2018]77号关于煤电机组关停补偿和新投产燃煤机组发电计划有关政策的通知-冀发改电力〔2018〕77号；

3、冀发改电力[2018]785号关于下达2018年河北南网优先发电计划的的通知；

4、河北合理调整电价结构通知（冀价管【2017】85号）；

5、《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行)；

6、《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)；

7、评估基准日银行存贷款基准利率；

8、《火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013年版）》；

9、《电力建设工程概算定额（2013年版）》；

10、河北省石家庄市2018年第8期的材料价格；

11、企业提供的项目结算等资料；

12、企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；

13、企业提供的以前年度的财务报表；

14、企业原材料购买发票；

15、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

16、《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)；

17、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号)；

18、《国家发展改革委关于河北石家庄良村热电“上大压小”工程核准的批复》；

19、《石家庄市节能减排工作领导小组办公室关于下达 2009 年淘汰落后产能计划的通知》（石家庄应对气候变化及节能减排领导小组办公室石节减办[2009]3 号）；

20、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
- 3、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 4、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；
- 5、被评估单位提供的资产清单、资产评估申报表。

七、 评估方法

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法对新华热电分公司账面资产及负债进行评估；选用收益法对无账面价值因新华热电分公司关停发电机组产生电量替代交易补偿指标进行评估。

本次评估对新华热电分公司账面资产及负债形成的资产组未采用收益法和市场法，理由如下：

（一）不采用收益法的理由

国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司分南厂和北厂，原火电机组均已关停，关停机组已列为淘汰设备，不再具有独立获利能力。南厂为新建燃气供热锅炉，于 2016 年 9 月建成，并于 2016 年供暖季投入使用，主要作用是调整供热高峰的热源量。从其已运行的两年经营指标看，净现金流一直为负值。因此，新华热电分公司不具备采用收益法测算的条件，其在未来年度收益无法可靠的预计，因此本次评估不采用收益法。

（二）不选用市场法的理由

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，确定其价值的评估方法。

根据本次评估对象的特点，市场上无法找到类似可比资产组，因此本次评估不采用市场法。

(三) 资产基础法, 是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础, 评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值, 确定其价值的评估方法。通过对各类单项资产分别采用适宜的评估方法后, 采用资产基础法测算资产组组合的评估价值。具体各类单项资产的评估方法介绍如下:

1、流动资产

(1) 货币资金, 包括现金和银行存款, 通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等, 以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 应收账款、其他应收款, 评估人员在对应收款项核实无误的基础上, 根据每笔款项可能收回的数额确定评估价值。对于有充分理由相信全都能收回的, 按全部应收款额计算评估价值; 对于很可能收不回部分款项的, 在难以确定收不回账款的数额时, 借助于历史资料和现场调查了解的情况, 具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等, 按照账龄分析法, 估计出这部分可能收不回的款项, 作为风险损失扣除后计算评估价值; 对于有确凿依据表明无法收回的, 按零值计算; 账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款, 评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议, 了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的, 按核实后的账面价值作为评估价值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物, 也不能形成相应资产或权益的预付账款, 其评估价值为零。

(4) 外购原材料, 根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价, 再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用, 得出各项资产的评估价值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的, 根据技术鉴定结果和有关凭证, 通过分析计算, 扣除相应贬值额(保留变现净值)后, 确定评估价值。

2、机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对, 做到账表相符, 同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上, 组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，对于不需拆除的设备按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。对于需拆除的设备按照可回收价值测算。

评估价值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

1) 机器设备

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

①设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2018 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

对于进口设备，设备购置费=CIF+关税+外贸代理费+银行手续费

②运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

③安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

⑤资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

⑥设备购置价中可抵扣增值税进项税额

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

2) 运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

3) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

(2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

1) 对于专用设备和通用机器设备

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%

2) 对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

3) 对于车辆, 依据国家颁布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成新率, 然后结合现场勘察情况进行调整, 其公式为:

使用年限成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限 \times 100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程 \times 100%

综合成新率=理论成新率 \times 调整系数

(3) 评估价值的确定

设备评估价值=设备重置全价 \times 综合成新率

3、房屋建(构)筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。成本法介绍如下:

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进项税额。房屋建筑物重置全价计算公式如下:

评估价值=重置全价 \times 综合成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

1) 建安综合造价

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价, 即以待估建(构)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对于一般性建(构)筑物, 按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价, 该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况, 对单方造价进行相应的调整, 从而确定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,将被评估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

资金成本按照被评估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。被评估单位的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下:

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

4) 可抵扣增值税进项税额

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:

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

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) 评估价值的确定

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

4、在建工程

在建工程为技术咨询费,因新华热电北厂已经关停,故该技术咨询合同已不能给企业带来经济利益,评估价值为零。

5、土地使用权

根据现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用市场比较法和成本逼近法进行评估。

根据评估人员的实地勘察和认真分析，委估土地位于石家庄市，通过与当地国土部门咨询了解，目前该地区有适用的政府征地补偿标准，因此可选择成本逼近法作为评估方法之一；同时，委估土地用途，在石家庄土地招拍挂市场的成交案例较多，因此可选用市场比较法作为本次评估方法之二，综合确定地价。

(1)市场比较法

将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

(2)成本逼近法

成本逼近法就是以取得土地使用权和开发土地所耗费的各项费用之和为依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+土地开发利润+增值收益

6、其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估价值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估价值；对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

7、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

8、关停发电机组产生电量替代交易补偿指标价值

该资产无账面价值，是因热电新华热电分公司关停发电机组产生电量替代交易补偿指标价值，根据获得数据，对该指标采用收益法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年9月1日至2018年9月20日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

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，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估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和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估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，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路18号北环中心25层
电话：010-51667811 传真：82253743

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估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，并和被评估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、土地、车辆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。

(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。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

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：

(一) 基本假设

1、公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(二) 一般假设

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、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

6、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、账外资产可替代电量指标资产评估，假设各年的电量补偿现金流于取得年度均匀流入；2018年应取得电量补偿现金于年末流入。

3、持续经营假设，即假设新华热电南厂以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去；

4、假设北厂现有待拆除的状态不发生变化，部分移动资产异地使用，不可移动或移动后不具有使用价值的设备按报废资产处置。

5、假设补偿年限及预计可取得的交易电量指标能够得到主管部门及时审批同意。

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

截止评估基准日 2018 年 8 月 31 日，在持续经营条件下，国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司经审计的总资产账面价值 57,679.00 万元，总负债账面价值 9,310.15 万元，净资产账面价值 48,368.85 万元。经资产基础法评估，国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司总资产评估价值 52,971.68 万元，减值 4,707.32 万元，减值率 8.16%；总负债评估价值 6,608.85 万元，减少 2,701.30 万元，减值率 29.01%；净资产评估价值 46,362.83 万元，减值 2,006.02 万元，减值率 4.15%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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	3,913.84	3,928.49	14.65	0.37
非流动资产	53,765.16	49,043.19	-4,721.97	-8.78
固定资产	45,241.20	20,365.69	-24,875.51	-54.98
在建工程	28.30	-	-28.30	-100.00
无形资产	8,495.66	18,734.76	10,239.10	120.52
其他非流动资产	-	9,942.74	9,942.74	-
资产总计	57,679.00	52,971.68	-4,707.32	-8.16
流动负债	6,566.41	6,566.41	-	-
非流动负债	2,743.74	42.44	-2,701.30	-98.45
负债合计	9,310.15	6,608.85	-2,701.30	-29.01
净资产（所有者权益）	48,368.85	46,362.83	-2,006.02	-4.15

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《关于印发<河北省淘汰关停煤电机组容量有偿使用暂停办法>的通知》（冀发改能源[2017]1162 号），国家电投集团石家庄东方能源股份有限公司资产关停附带的权益主要优先用于职工安置，本评估结果未考虑职工安置相关的费用。

(二)根据委托方说明，截止出具报告日，北厂的补偿电量指标具体数量尚未获得主管部门批复，本次评估以相关文件的规定及以前年度已取得的电量指标的规律测算预计可获得的补偿电量，并与被评估单位核实后确定，可能存在与主管部门审批的电量指标不符的情况。

(三)本次评估范围内的新华热电南厂的土地所有权登记在国家电投集团东方新能源股份有限公司名下，账务核算在国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司，该土地面积 60,592.00 平方米。使用期限为 1998 年 11 月 5 日至 2048 年 11 月 4 日。

(四)评估范围内的房屋建筑物及土地使用权，未发现抵押担保等影响权属的情况。

(五)国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司南北厂关停的附带电量替代交易补偿指标由委托人和被评估单位参照国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电北厂的历史经营相关指标等资料确定，该数量尚未取得政府主管部门审批。因审批结果的不确定性，如果后期审批数量与本次测算所依据的数量不一致，会对本评估结果产生影响。

(六)列入关停范围的资产清单是委托方根据相关文件确定的。

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)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二)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;

(三)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师不承担责任;

(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对其评估对象可实现价格的保证;

(五)本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(六)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用;

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 10 月 20 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人:

资产评估师:

资产评估师
赵新
15000101

资产评估师:

资产评估师
李朝阳
14000289

北京国融兴华资产评估有限责任公司



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；
- 附件二、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件三、委托人和被评估单位产权登记证；
- 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、北京市财政局关于北京国融兴华资产评估有限责任公司的变更备案公告复印件；
- 附件八、北京国融兴华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、其他重要文件。

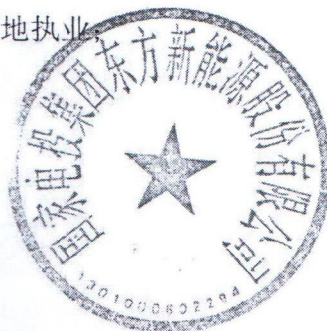
委托人承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因国家电投集团东方新能源股份有限公司拟进行资产转让事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的国家电投集团东方新能源股份有限公司新华热电分公司资产组组合价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人名称（印章）



法定代表人（签字）



年 月 日

资产评估师承诺函

国家电投集团东方新能源股份有限公司：

受贵公司委托，我们对国家电投集团东方新能源股份有限公司拟转让的资产组合在 2018 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2018年11月26日

