

宁波热电股份有限公司拟发行股份及支付现金  
购买资产涉及的宁波长丰热电有限公司股权项目

## 评估报告

天兴评报字（2017）第 0012 号

（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一七年一月八日

# 目 录

资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要 .....	1
评估报告 .....	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	5
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型及其定义 .....	14
五、评估基准日 .....	14
六、评估依据 .....	15
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	28
九、评估假设 .....	30
十、评估结论 .....	32
十一、特别事项说明 .....	33
十二、评估报告的使用限制说明 .....	35
十三、评估报告日 .....	35
评估报告附件 .....	37

## 资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

# 宁波热电股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产涉及的宁波长丰热电有限公司股权项目

## 评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 0012 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受宁波热电股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对宁波热电股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的宁波长丰热电有限公司的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 5 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据宁波热电股份有限公司董事会决议，宁波热电股份有限公司拟发行股份及支付现金购买宁波长丰热电有限公司股权，需要对宁波长丰热电有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：宁波长丰热电有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：宁波长丰热电有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 5 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，长丰热电的股东全部权益价值为 34,833.70 万元，较账面净资产 8,364.58 万元，增值 26,469.12 万元，增值率为 316%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结

论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注：

1、根据宁波市鄞州区长丰开发建设指挥部（以下称甲方）与长丰热电（以下称乙方）于2015年11月23日签订的《非住宅房屋拆迁补偿（回购）协议》，甲、乙双方协商确定残值作价，其中房屋残值作价为10元每平方，计312,368.00元，设备设施残值经评估作价为13,638,270.00元，两项合计13,950,638.00元，此费用甲方在支付房屋拆迁回购补偿款（414,968,127.00元）中予以扣除，乙方所有的房屋及附属设施必须在2017年12月31日前拆除，如果期限届满乙方未拆除房屋的，视为乙方放弃对房屋及设备的所有权，甲方有权处置。由于未来拆除的房屋及附属设施残值是考虑拆除费用变现后的净值，故本次评估拆迁范围内的固定资产残值评估值为13,950,638.00元，已在固定资产清理中反映。

2、本次评估，拆迁补偿收入应交的企业所得税，是在拆迁净收益的基础上乘以所得税率25%确定的评估值，可能与税务部门最终确定的应纳税所得额之间存在差异，提醒报告使用者注意。

3、委估的机器设备中，部分设备是被评估单位拆迁协议签订后因对原设备改造、维修等原因购置的设备，该部分设备是对原设备功能的补充与完善，与拆迁范围内的设备关联性较强，无法单独使用。由于该部分设备在拆迁协议期限内将连同主设备一起拆除，故本次评估按5%的设备残值率计算评估值。

4、本次固定资产的评估，按尊重历史的原则，即：对企业账面价值抵扣增值税进项税的固定资产按不含税重置价计算，对企业账面价值未抵扣增值税进项税的固定资产按含税价计算。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2016年5月31日起，至2017年5月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估

结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

# 宁波热电股份有限公司拟发行股份及支付现金 购买资产涉及的宁波长丰热电有限公司股权项目 评估报告

天兴评报字（2017）第 0012 号

宁波热电股份有限公司：

北京天健兴业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，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的宁波长丰热电有限公司股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 5 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托方概况

企业名称：宁波热电股份有限公司（以下简称“宁波热电”）

证券代码：600982

注册地址：宁波经济技术开发区大港工业城

法定代表人：顾剑波

注册资本：74693 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

成立时间：2001 年 12 月 26 日

统一社会信用代码：9133020061026285x3

经营范围：电力电量、热量、灰渣的生产及其咨询服务。（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）

## （二）被评估单位概况

### 1、基本信息

企业名称：宁波长丰热电有限公司（以下简称“长丰热电”）

注册地址：宁波市鄞州区钟公庙街道长丰工业区

法人代表：马奕飞

注册资本：600 万美元

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合作）

成立时间：1995 年 12 月 28 日

营业期限：自 1995 年 12 月 28 日至 2025 年 12 月 27 日

统一社会信用代码：91330212610271684A

经营范围：电力电量、热量生产及咨询服务（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、公司股权结构及变更情况

长丰热电系由宁波市电力开发公司和香港明州发展有限公司共同出资组建的有限责任公司。初始注册资本为 1200 万美元，其中：宁波市电力开发公司出资 720 万美元，占注册资本的比例为 60%；香港明州发展有限公司出资 480 万美元，占注册资本的比例为 40%。该出资已经宁波中建会计师事务所出具的“甬中建会验字（1996）29 号”《验资报告》验证。

1996 年 12 月，根据宁波市对外经济贸易委员会“（1996）甬外经贸资批发第 457 号”批复的规定，同意香港明州发展有限公司将持有的出资额 180 万美元转让给宁波市电力开发公司。股权变更完成后，公司股权结构如下：宁波市电力开发公司出资 900 万美元，占注册资本的比例为 75%；香港明州发展有限公司出资 300 万美元，占注册资本的比例为 25%。该出资已经宁波中建会计师事务所出具的“宁中建验字（1996）023 号”《验资报告》验证。

2004 年 4 月，根据宁波市国有资产管理委员会“甬国资委办（2004）38 号”批复的规定，同意宁波市电力开发公司将持有的 50% 股权以 6381.10 万元转让给



雅戈尔集团股份有限公司。股权变更完成后，公司股权结构如下：宁波市电力开发公司出资 300 万美元，占注册资本的比例为 25%；香港明州发展有限公司出资 300 万美元，占注册资本的比例为 25%；雅戈尔集团股份有限公司出资 600 万美元，占注册资本的比例为 50%。

2010 年 11 月，根据宁波市对外贸易经济合作局“甬外经贸资管函(2010)816 号”批复的规定，同意长丰热电注册资本由 1200 万美元减至 600 万美元，投资方同比减资。减资完成后，公司股权结构如下：宁波市电力开发公司出资 150 万美元，占注册资本的比例为 25%；香港明州发展有限公司出资 150 万美元，占注册资本的比例为 25%；雅戈尔集团股份有限公司出资 300 万美元，占注册资本的比例为 50%。该出资已经宁波科信会计师事务所出具的“科信验报字（2011）007 号”《验资报告》验证。

2014 年，根据公司股东会决议和修改后章程的规定，同意宁波市电力开发公司将持有的 25% 股权以 20861990.63 元转让给宁波能源集团有限公司。股权变更完成后，公司股权结构如下：宁波能源集团有限公司出资 150 万美元，占注册资本的比例为 25%；香港明州发展有限公司出资 150 万美元，占注册资本的比例为 25%；雅戈尔集团股份有限公司出资 300 万美元，占注册资本的比例为 50%。

2015 年 12 月 31 日，根据股权转让协议，雅戈尔集团股份有限公司同意将持有的 50% 股权以“甬国资评核[2016]005 号”的长丰热电全部股东权益市场价值（计人民币 344,533,448.1 元）减去长丰热电 2015 年度已分配利润（计人民币 214,100,000 元）后乘以雅戈尔股份持有的 50% 股权比例，确定股权转让价格为 65,216,724.05 元，股权变更完成后，公司股权结构如下：宁波能源集团有限公司占注册资本的比例为 75%；明州控股有限公司占注册资本的比例为 25%；

2016 年 1 月，根据明州发展有限公司（香港）与明州控股有限公司股权转让协议，明州发展有限公司（香港）将其持有的 25% 股权转让给明州控股有限公司。此次股权转让已经工商管理部门核准变更。

截至评估基准日 2016 年 5 月 31 日，长丰热电的股权结构如下表所示：

金额单位：万美元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	宁波能源集团有限公司	450.00	75.00%
2	明州控股有限公司	150.00	25.00%
	合计	600.00	100.00%

### 3、公司主要资产概况

长丰热电的主要资产为固定资产—房屋建（构）筑物、固定资产—设备类资产和无形资产—土地使用权。

#### （1）固定资产—房屋建（构）筑物

长丰热电厂区位于宁波市鄞州区钟公庙镇长丰村及宁波市鄞州区钟公庙街道宋沼桥村，纳入评估范围的建筑物分为房屋建筑物和构筑物两大类，主要为工业建筑。房屋建筑物主要包括主厂房、主控楼、化水楼、取水泵站房屋、取水泵站及设备基础等，构筑物主要为生产用房屋建筑物配套设施。长丰热电拆迁地块上房屋建筑物的房屋所有权证和附属土地的土地使用证均已注销。除取水泵站的建筑物，其余主要建筑物均在拆迁范围内。

#### （2）固定资产—设备类资产

长丰热电的设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。

机器设备主要是热电联产机组的主机及辅机。长丰热电的总机组规模为4炉3机，总装机容量为37.5MW。其中一期工程3台75t/h循环流化床锅炉配2台15MW抽凝式汽轮发电机组于1996年10月开工建设，1997年9月投产；二期工程扩建1台130t/h循环流化床锅炉配1台7.5MW背压式汽轮发电机组，于2003年4月动工、2004年4月投产。

根据2015年11月23日长丰热电与鄞州区长丰开发建设指挥部签署的《非住宅房屋拆迁补偿（回购）协议》，政府对长丰热电的土地、房屋、设备拆迁补偿414,968,127.00元，拆迁范围内的资产须要在2017年12月31日前完成拆迁工作。委估的机器设备中，少部分设备为拆迁协议签订后因维修、改造购置的设备，其余主要设备均在拆迁范围内。长丰热电截至基准日共计收到政府拆迁补偿款385,323,001.00元。

车辆共计 2 辆，其中 1 辆是 2006 年 2 月购置的起亚 YQZ6490 型商务车；另一辆是 2014 年 9 月购置的东风牌 ZN1023U2N4 型工程车。

电子设备均为常规的办公及食堂设备，如电脑、空调、复印机、锅灶等。部分设备已使用时间较长，总体性能一般，能满足基本的使用需求。

### （3）无形资产—土地使用权

委估宗地为长丰热电使用的位于宁波市鄞州区钟公庙街道宋沼桥村、宁波市鄞州区钟公庙镇长丰村的两宗工业用地。

## 4、公司主营业务概况

### （1）主营产品或服务

长丰热电主要产品是合格的电能、蒸汽。

### （2）经营模式

#### 1) 原材料采购模式

原材料主要是发电和供热运营中的煤炭、机物料等直接采购的产品。

#### 2) 生产模式

直接将煤炭等原料燃烧产生电能或热能。

#### 3) 销售模式

长丰热电上网电量主要销售给宁波市电业局，供热主要销售给宁波市热力有限公司。

### （3）主要产品的生产和销售情况

#### 1) 长丰热电的装机规模

截至评估基准日，长丰热电的总机组规模为 4 炉 3 机，总装机容量为 37.5MW。其中一期工程 3 台 75t/h 循环流化床锅炉配 2 台 15MW 抽凝式汽轮发电机组于 1996 年 10 月开工建设，1997 年 9 月投产；二期工程扩建 1 台 130t/h 循环流化床锅炉配 1 台 7.5MW 背压式汽轮发电机组，于 2003 年 4 月动工、2004 年 4 月投产。

## 2) 长丰热电的发电量、上网电量、售汽量及销售额

根据企业提供的经营统计表，2014年，发电量为128,857.36kkw，上网电量为112,391.80kkw，实现收入5,033.10万元；2015年，发电量为149,992.82kkw，上网电量为134,259.16kkw，实现收入5,887.08万元；2016年1-5月，发电量为61,895.65kkw，上网电量为56,455.63kkw，实现收入2,337.50万元。

2014年，售汽量为769,704.44吨，实现收入9,992.01万元；2015年，售汽量为653,525.76吨，实现收入7,444.05万元；2016年1-5月，售汽量为284,191.80吨，实现收入2,901.66万元。

## 5、财务状况表及经营成果

## 财务状况表

金额单位：万元

项目名称	2016.5.31	2015.12.31	2014.12.31
流动资产	39,918.35	40,046.17	3,674.65
非流动资产	9,413.02	9,006.15	6,487.61
其中：固定资产	5,222.11	5,576.72	5,397.87
在建工程	3,112.92	2,371.43	430.49
无形资产	149.30	190.99	291.05
土地使用权	149.30	0.00	0.00
递延所得税资产	70.09	8.41	5.50
其他非流动资产	858.60	858.60	362.70
<b>资产总计</b>	<b>49,331.37</b>	<b>49,052.32</b>	<b>10,162.26</b>
流动负债	3,829.55	3,742.31	1,758.72
非流动负债	37,137.24	37,137.24	0.00
<b>负债总计</b>	<b>40,966.79</b>	<b>40,879.55</b>	<b>1,758.72</b>
<b>净资产</b>	<b>8,364.58</b>	<b>8,172.77</b>	<b>8,403.54</b>

## 经营成果表

金额单位：万元

项目名称	2016年1-5月	2015年	2014年
------	-----------	-------	-------

一、营业收入	5,278.34	13,421.73	15,150.18
减：营业成本	4,572.03	11,212.57	12,489.08
营业税金及附加	10.92	41.01	53.60
销售费用		0.00	0.00
管理费用	506.10	1,306.89	1,241.63
财务费用	-133.33	-27.61	-26.31
资产减值损失	246.74	11.64	11.31
加：投资收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	75.89	877.23	1,380.88
加：营业外收入	185.27	78.04	0.66
减：营业外支出	4.67	13.63	22.17
三、利润总额	256.49	941.64	1,359.36
减：所得税费用	64.67	250.41	343.83
四、净利润	191.82	691.23	1,015.53

以上财务数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“天衡审字（2016）01802号”无保留意见审计报告。

### （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告的其他报告使用者为资产监管部门。

### （四）委托方和被评估单位的关系

委托方宁波热电股份有限公司拟发行股份及支付现金购买长丰热电股权，委托方与被评估单位无产权关系，但属于同一控制下的企业。

## 二、评估目的

根据宁波热电股份有限公司董事会决议，宁波热电股份有限公司拟发行股份及支付现金购买长丰热电股权，需要对长丰热电的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。该行为经宁波市国资委甬国资改（2016）11号批复同意。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为长丰热电的股东全部权益价值。

#### （二）评估范围

评估范围为长丰热电于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值49,331.37万元，负债账面价值40,966.79万元，净资产账面价值8,364.58万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	39,918.35
非流动资产	9,413.02
其中：长期股权投资	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	5,222.11
在建工程	3,112.92
无形资产	149.30
土地使用权	149.30
递延所得税资产	70.09
其他非流动资产	858.60
<b>资产总计</b>	<b>49,331.37</b>
流动负债	3,829.55
非流动负债	37,137.24
<b>负债总计</b>	<b>40,966.79</b>
<b>净资产</b>	<b>8,364.58</b>

（三）委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，

并出具“天衡审字（2016）01802号”无保留意见审计报告。

#### （四）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的单项资产或资产组合主要为设备类资产，主要资产概况如下：

长丰热电的设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。

机器设备主要是热电联产机组的主机及辅机。长丰热电的总机组规模为4炉3机，总装机容量为37.5MW。其中一期工程3台75t/h循环流化床锅炉配2台15MW抽凝式汽轮发电机组于1996年10月开工建设，1997年9月投产；二期工程扩建1台130t/h循环流化床锅炉配1台7.5MW背压式汽轮发电机组，于2003年4月动工、2004年4月投产。

根据2015年11月23日长丰热电与鄞州区长丰开发建设指挥部签署的《非住宅房屋拆迁补偿（回购）协议》，政府对长丰热电的土地、房屋、设备拆迁补偿414,968,127.00元，拆迁范围内的资产须要在2017年12月31日前完成拆迁工作。委估的机器设备中，少部分设备为拆迁协议签订后因维修、改造购置的设备，其余主要设备均在拆迁范围内。长丰热电截至基准日共计收到政府拆迁补偿款385,323,001.00元。

车辆共计2辆，其中1辆是2006年2月购置的起亚YQZ6490型商务车；另一辆是2014年9月购置的东风牌ZN1023U2N4型工程车。

电子设备均为常规的办公及食堂设备，如电脑、空调、复印机、锅灶等。部分设备已使用时间较长，总体性能一般，能满足基本的使用需求。

#### （五）企业申报的无形资产情况

企业申报评估范围内账面记录的无形资产为土地使用权，为位于宁波市鄞州区钟公庙街道宋沼桥村、宁波市鄞州区钟公庙镇长丰村的两宗工业用地。具体情况如下表所示：

金额单位：元

序号	宗地名称	土地权证号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值

1	取水泵站宗地	鄞国用(2004)字第09-118号	宁波市鄞州区钟公庙街道宋沼桥村	1996.12.17	工业出让	50年	7通1平	1,214.50	151,402.74
2	热电厂区宗地	鄞国用(98)字第09-664号	宁波市鄞州区钟公庙镇长丰村	1996.6.27	工业出让	20年	7通1平	62,399.00	1,341,595.24
合计								63,613.50	1,492,997.98

至评估基准日，根据长丰热电提供的资料，委估宗地2（热电厂区宗地）目前已列入拆迁范围，长丰热电已与宁波市鄞州区长丰开发建设指挥部于2015年11月23日签订《非住宅房屋拆迁补偿（回购）协议》（编号085），协议约定2017年9月30日之前停产，2017年12月31日腾空全部房屋及附属物。目前该地块上房屋建筑物的房屋所有权证和附属土地的土地使用证均已注销。

企业申报的账面未记录的无形资产为资产的无偿使用权，根据2015年11月23日长丰热电与鄞州区长丰开发建设指挥部签署的《非住宅房屋拆迁补偿（回购）协议》，长丰热电应当在2017年9月30日之前停产，鄞州区长丰开发建设指挥部同意长丰热电在此期间无偿使用原有房屋、土地和设备。

除上述无形资产外，长丰热电未申报其他无形资产，评估人员也未发现其他无形资产。

#### （六）企业申报的表外资产的情况

长丰热电申报的表外资产为其他应收款和固定资产清理，除此外评估人员未发现其他表外资产。

## 四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是2016年5月31日。

评估基准日是由委托方确定的。本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日有效的标准。



## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

- 1、宁波热电股份有限公司董事会决议；
- 2、该行为经宁波市国资委甬国资改（2016）11号批复。

### （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 国家主席令第四十六号）；
- 2、国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》；
- 3、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 5、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》；
- 6、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》；
- 7、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第43号 2005年10月27日）；
- 8、《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）；
- 9、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号 2007年3月16日）；
- 10、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第63号 2007年3月16日）；

- 11、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 127 号令）；
- 12、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院 2007 年 512 号令）；
- 13、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院 2008 年 538 号令）；
- 14、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日财政部、国家税务总局令第 50 号公布）；
- 15、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院 2006 年 483 号令）；
- 16、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
- 17、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
- 18、其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 10、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217 号）；
- 11、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；

- 12、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 14、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 16、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 17、《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；
- 18、《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2012]246号）。

#### （四）资产权属依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程；
- 2、建筑物平面图；
- 3、土地使用权证；
- 4、土地使用权出让合同；
- 5、机动车行驶证及登记证；
- 6、主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- 7、长丰热电与宁波市鄞州区长丰开发建设指挥部于2015年11月23日签订的《非住宅房屋拆迁补偿（回购）协议》（编号085）；
- 8、其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》、《盈利预测表》；
- 2、《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106号）；
- 3、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》；

- 4、机械工业出版社的《资产评估常用方法与参数手册》（2012版）；
- 5、机械工业出版社的《机电产品报价手册》（2016版）；
- 6、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）；
- 7、国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知（国土资厅发[2015]12号）；
- 8、《关于印发〈关于完善征地补偿安置制度的指导意见〉的通知》（国土资发[2004]238号）；
- 9、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号）；
- 10、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发[2009]56号）；
- 11、《浙江省土地管理实施办法》（第三次修正）；
- 12、中国土地市场网公布的宁波市近期的土地拍卖成交信息；
- 13、被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 14、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司现场勘察记录及收集的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业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。

企业价值评估中的收益法，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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，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。

## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来两年的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够预计企业未来两年的盈利水平，并且未来收益的风险可以量化，因此本次评估适用收益法评估。

由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

基于上述分析，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

## （三）具体评估方法介绍

### 一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表

为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

### 1、流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产；负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和专项应付款。

(1) 货币资金：包括库存现金和银行存款。

对于库存现金，评估人员对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。以盘点核实后账面价值作为评估值。

对于银行存款，评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。对于人民币存款，以核实后账面值作为评估值；对于外币存款账户，以评估基准日的账面外币金额乘以基准日外币汇率确认评估值。对于企业购买的浦发银行“利多多七日通知存款”理财产品，经查询该理财产品根据市场利率和投资标的收益率变动及资金运作情况不定期调整预期收益率，本次评估以该产品实时预期的年化收益率计算评估值。

(2) 应收账款：在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定的方法估计风险损失，通过对相关资料进行分析，判断应收账款可收回金额，计算评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

(3) 预付款项：评估人员现场核实日，对于预付款项的货物还未交付、服务还未提供的，评估人员通过函证、检查原始凭证、查询债务人的经营状况和资信状况、进行账龄分析等程序综合分析判断，以该预付款项可收回货物、获得服务或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

(4) 其他应收款：根据宁波市鄞州区长丰开发建设指挥部与长丰热电子

2015年11月23日签订的《非住宅房屋拆迁补偿（回购）协议》，长丰热电应在2017年9月30日之前停产，2017年12月31日腾空全部房屋及附属物，宁波市鄞州区长丰开发建设指挥部对长丰热电被拆迁土地、房屋和设备给予补偿414,968,127.00元，截至评估基准日2016年5月31日，长丰热电累计收到拆迁补偿款385,323,001.00元，剩余29,645,126.00元待长丰热电在搬迁期限内腾空全部被拆房屋并经验收合格后方可收回。本次评估，拆迁补偿尾款29,645,126.00元作为其他应收款补充评估。

（5）存货：均为原材料。原材料的评估采用市场法：按照现行市场价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。原材料的购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，以核实后账面值确认评估值。

（6）其他流动资产：为待摊费用、待抵扣进项税和预交税费。评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，按照摊销期限、已使用年限和剩余使用年限进行均匀分摊。评估人员在核实了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。对待抵扣进项税、预交税费，评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性，以核实后的账面金额确认评估值。

（7）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2、非流动资产的评估

### （1）房屋建（构）筑物

#### 1) 拆迁范围内的建筑物

因长丰热电的地块资产被纳入拆迁范围，截至评估基准日已收到部分拆迁补偿款，本次评估对于纳入拆迁范围的资产评估价值是按照政府拆迁补偿文件中的补偿尾款计算确定的，由于拆迁补偿尾款已在其他应收款中评估，故拆迁范围内的建筑物评估为零。

## 2) 拆迁范围外的建筑物

拆迁范围外的建筑物是取水泵站地块的建筑物，该部分及建筑物与拆迁范围内的建筑物等资产关联性较强，无法单独使用。故本次评估按 5% 的建筑物残值率计算评估值。

### (2) 设备类资产

本次设备的评估采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。计算公式为：

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

被评估单位为增值税一般纳税人，根据现行税法，购置设备的增值税进项税可以抵扣，本次评估的重置全价为不含税价格。根据设备类别的不同，分别按如下方法评估：

#### 1) 机器设备的评估

##### ① 拆迁范围内的机器设备

因长丰热电的地块资产被纳入拆迁范围，截至评估基准日已收到部分拆迁补偿款，本次评估对于纳入拆迁范围的资产评估价值是按照政府拆迁补偿文件中的补偿尾款计算确定的，由于拆迁补偿尾款已在其他应收款中评估，故拆迁范围内的机器设备评估为零。

##### ② 拆迁范围外的机器设备

拆迁范围外的机器设备是长丰热电拆迁协议签订后因对原设备改造、维修等原因购置的设备，该部分设备是对原设备功能的补充与完善，与拆迁范围内的设备关联性较强，无法单独使用。由于该部分设备在拆迁协议期限内将连同主设备一起拆除，故本次评估以账面价值为基础，按 5% 的设备残值率计算评估值。

#### 2) 车辆的评估

委估的车辆为常规的日常办公用车，该类车辆有成熟的二手车交易市场，故本次评估用市场比较法确定评估值。



评估人员通过查询主流二手车交易网站，选取 3 个同型号待售车辆为参照物，根据报价和图文介绍，对其报价打折、车龄及累计里程、外观及内饰等因素进行对比修正，计算出参照物车辆的比准价格，取平均值后加计 3% 的买方须承担的中介服务费确定委估车辆的市场价值，计算公式如下：

$$\text{委估车辆的市场价格} = \Sigma (\text{参照物车辆报价} \times \text{报价打折修正系数} \times \text{车龄及累计里程修正系数} \times \text{外观及内饰等修正系数}) / 3 \times (1 + 3\%)$$

### 3) 电子及办公设备的评估

#### ① 电子设备重置全价的确定

委估的设备为常规办公、电子设备，该类设备的购置主要由经销商在报价范围内负责送货及安装调试，故重置成本以查询到的基准日市场价格确定。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，增值税一般纳税人企业购进固定资产时，增值税进项税可以从销项税抵扣，被评估单位符合抵扣要求，本次评估的重置全价为不含税价。

#### ② 成新率的确定

参照《资产评估常用参数手册》等资料，根据设备的工作环境、现有技术状况、维护保养情况，考虑设备的已用年限，预计出设备的经济使用年限，从而计算出设备的年限法成新率。

#### ③ 评估价值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

### (3) 在建工程

评估人员对长丰热电的在建工程账面构成进行了抽查分析，并与工程负责人员对项目进展情况做了详尽的了解，在此基础上确定在建工程的明细项均为与项目直接相关的费用，项目的付款进度与形象进度一致，项目进行过程中的各项收费标准及物价水平与基准日差异不大，故以核实后的账面值作为评估值。

#### （4）固定资产清理

根据宁波市鄞州区长丰开发建设指挥部（以下称甲方）与长丰热电（以下称乙方）于 2015 年 11 月 23 日签订的《非住宅房屋拆迁补偿（回购）协议》，甲、乙双方协商确定残值作价，其中房屋残值作价为 10 元每平方，计 312,368.00 元，设备设施残值经评估作价为 13,638,270.00 元，两项合计 13,950,638.00 元，此费用甲方在支付房屋拆迁回购补偿款（414,968,127.00 元）中予以扣除，乙方所有的房屋及附属设施必须在 2017 年 12 月 31 日前拆除，如果期限届满乙方未拆除房屋的，视为乙方放弃对房屋及设备的所有权，甲方有权处置。本次收益法假设中，假设企业按照拆迁协议约定于 2017 年 9 月 30 日之前停产，2017 年 12 月 31 日腾空全部房屋、设备及附属物并交于宁波市鄞州区长丰开发建设指挥部。由于未来拆除的房屋及附属设施残值是考虑拆除费用变现后的净值经评估作价的，故本次评估拆迁范围内的固定资产残值评估值为 13,950,638.00 元。

#### （5）土地使用权

##### 1) 拆迁范围内的土地使用权

本次评估委估宗地 2（热电厂区宗地）被纳入拆迁范围，截至评估基准日已收到部分拆迁补偿款，本次评估对于纳入拆迁范围的资产评估价值是按照政府拆迁补偿文件中的补偿尾款计算确定的，由于拆迁补偿尾款已在其他应收款中评估，故拆迁范围内的土地使用权评估为零。

##### 2) 拆迁范围外的土地使用权

本次评估，在土地市场价值的基础上考虑一定的资金成本和开发利润。

基本公式：土地评估价值=土地市场价值+资金成本+开发利润

##### ①土地市场价值的确定

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合评估对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象土地使用权价格的评估方法。

依据《城镇土地估价规程》规定，评估对象设定用途为工业，评估方法有基准地价系数修正法、成本逼近法、市场比较法、剩余法、收益还原法等。

因为市场比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例充足，所以选择市场比较法评估。

综上所述，本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$$

上式中， $P_D$ ：待估宗地价格；

$P_B$ ：比较案例价格；

$A$ ：待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

$B$ ：待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

$D$ ：待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

$E$ ：待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

## ②资金成本的确定

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土地市场价值为基数，按照评估基准日一次性投入的方式确定。

$$\text{资金成本} = \text{土地市场价值} \times \text{正常建设期} \times \text{正常建设期贷款利率}$$

## ③开发利润的确定

本次评估考虑一定的开发利润，开发利润率根据市场上开发同类土地的平均利润水平来确定，本次评估开发利润率按 3% 计算。计算公式如下：

$$\text{开发利润} = (\text{土地市场价值} + \text{资金成本}) \times \text{利润率}$$

## (6) 其他无形资产

本次资产的无偿使用权评估以 2016 年 6-12 月、2017 年 1-9 月的税后净利润作为依据，加上折旧和摊销，采用适当折现率折现后加总，再乘以拆迁范围内资产

净值占经营性总资产比重，从而计算得出无偿使用权的价值。

#### (7) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

#### (8) 其他非流动资产

其他非流动资产为预付的青苗补偿款。评估人员首先进行总账、明细账、会计报表的核对，核实结果账、表、单相符；其次评估人员对账户执行了查对原始合同、记账凭证、原始单据的替代检查程序，确定其真实性，以核实后的账面值确定评估值。

### 二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以评估基准日至2017年9月30日的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

#### 1、计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + R_n \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

公式三中：

$R_t$ ：预测期的第  $t$  期的企业自由现金流；

$t$ ：预测期期数 1, 1.75；

$r$ ：折现率；

$R_n$ ：第  $n$  年企业资产的变现值；

$n$ ：预测期第末年。

## 2、模型中关键参数的确定

### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用  $\times$  (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金追加 + 固定资产残值回收 + 营运资金收回。

### 2) 收益期的确定

根据宁波市鄞州区长丰开发建设指挥部与长丰热电厂于 2015 年 11 月 23 日签订的《非住宅房屋拆迁补偿（回购）协议》，长丰热电厂应当在 2017 年 9 月 30 日之前停产，2017 年 12 月 31 日腾空全部房屋及附属物，在不考虑搬迁的假设前提下，长丰热电厂未来可获取收益的期限为评估基准日至 2017 年 9 月 30 日。评估人员经过综合分析，确定预测期间为评估基准日至 2017 年 9 月 30 日。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次

评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

#### 4) 付息债务评估价值的确定

无付息债务。

#### 5) 溢余资产及非经营性资产（负债）评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

#### 1、接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 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，填写资产评估清查表和各类调查表。

#### (3) 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。

#### （4）评估资料的准备

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。

### 2、现场清查阶段

#### （1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，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，我们通过查阅日记账，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；

对存货，评估人员采取抽查盘点的方式确定存货的真实性；

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员查阅了设备购置合同、发票等，从而确定资产的真实性和真实性；

对在建工程，通过现场勘查，查阅相关合同、凭证了解工程实际进度情况及设备款项支付情况；

对无形资产，评估人员收集了相关合同、发票等资料。

#### （2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

#### （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点

核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程施工合同、设备采购合同等资料。

#### （4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

### 3、选择评估方法、收集市场信息和估算过程

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开始评定估算工作。

### 4、评估汇总阶段

#### （1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法结果。

#### （2）评估结果的分析 and 评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业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，由项目组完成并提交报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设：

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自



愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

## （二）收益法评估假设：

1、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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、假设企业按照拆迁协议约定于2017年9月30日停产，2017年12月31日腾空全部房屋、设备及附属物并交于宁波市鄞州区长丰开发建设指挥部，不考虑新厂搬迁、扩大生产经营等因素。

3、假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5、假设企业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。

6、假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9、假设企业预测年度现金流为期末产生。

10、假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，长丰热电资资产账面价值 49,331.37 万元，评估价值 49,184.64 万元，评估减值 146.73 万元，增值率-0.3%。

负债账面价值 40,966.79 万元，评估价值 14,454.11 万元，评估减值 26,512.68 万元，减值率 64.72%。

净资产账面价值 8,364.58 万元，评估价值 34,730.53 万元，评估增值 26,365.95 万元，增值率 315.21%。

### 资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	39,918.35	43,179.37	3,261.01	8.17
非流动资产	9,413.02	6,005.28	-3,407.74	-36.20
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	5,222.11	109.76	-5,112.35	-97.90
在建工程	3,112.92	3,112.92		0.00
工程物资				
固定资产清理		1,395.06	1,395.06	
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	149.30	528.95	379.65	254.29
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	70.09		-70.09	-100.00
其他非流动资产	858.60	858.60		0.00
资产合计	49,331.37	49,184.64	-146.73	-0.30

流动负债	3,829.55	12,676.50	8,846.94	231.02
非流动负债	37,137.24	1,777.61	-35,359.62	-95.21
负债合计	40,966.79	14,454.11	-26,512.68	-64.72
净资产(所有者权益)	8,364.58	34,730.53	26,365.95	315.21

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

经收益法评估，长丰热电的股东全部权益价值为 34,833.70 万元，较账面净资产 8,364.58 万元，增值 26,469.12 万元，增值率为 316%。

## （三）评估结果的最终确定

采用两种不同的评估方法，得出两种方法结果差异 96.26 万元，差异率为 0.3%。收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中。评估师经过综合分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的价值，故本次评估采用收益法评估结果作为最终评估结论。即：

经收益法评估，长丰热电的股东全部权益价值为 34,833.70 万元，较账面净资产 8,364.58 万元，增值 26,469.12 万元，增值率为 316%。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并在有限期限内持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项。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）在评估基准日后，至 2017 年 5 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四） 拆迁事项：

1、根据宁波市鄞州区长丰开发建设指挥部（以下称甲方）与长丰热电（以下称乙方）于 2015 年 11 月 23 日签订的《非住宅房屋拆迁补偿（回购）协议》，甲、乙双方协商确定残值作价，其中房屋残值作价为 10 元每平方，计 312,368.00 元，设备设施残值经评估作价为 13,638,270.00 元，两项合计 13,950,638.00 元，此费用甲方在支付房屋拆迁回购补偿款（414,968,127.00 元）中予以扣除，乙方所有的房屋及附属设施必须在 2017 年 12 月 31 日前拆除，如果期限届满乙方未拆除房屋的，视为乙方放弃对房屋及设备的所有权，甲方有权处置。由于未来拆除的房屋及附属设施残值是考虑拆除费用变现后的净值经评估作价的，故本次评估拆迁范围内的固定资产残值评估值为 13,950,638.00 元，已在固定资产清理中反映。

（五） 其他事项：

1、本次评估，拆迁补偿收入应交的企业所得税，是在拆迁净收益的基础上乘以所得税率 25% 确定的评估值，可能与税务部门最终确定的应纳税所得额之间存在差异，提醒报告使用者注意。

2、委估的机器设备中，部分设备是被评估单位拆迁协议签订后因对原设备改造、维修等原因购置的设备，该部分设备是对原设备功能的补充与完善，与拆迁范围内的设备关联性较强，无法单独使用。由于该部分设备在拆迁协议期限内将连同主设备一起拆除，故本次评估按 5% 的设备残值率计算评估值。

3、本次固定资产的评估，按尊重历史的原则，即：对企业账面价值抵扣增值税进项税的固定资产按不含税重置价计算，对企业账面价值未抵扣增值税进项税的固定资产按含税价计算。

（六） 期后事项

在建工程-热力站项目的土地在 2016 年 8 月 15 日领取了证号为“浙（2016）鄞州区不动产权第 0012632”的不动产权证书。

## 十二、评估报告的使用限制说明

- （一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；
- （四）本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除外；
- （五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 1 月 8 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建良

资产评估师：



资产评估师：



二〇一七年一月八日

## 评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位（专项）审计报告
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字评估师资格证书