

本报告依据中国资产评估准则编制

**牡丹江恒丰纸业股份有限公司拟收购  
牡丹江恒丰热电有限公司股权项目  
资产评估报告**

中企华评报字(2020)第 3071 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年三月五日



# 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： 2411020110240401202000004

资产评估报告名称： 牡丹江恒丰纸业股份有限公司拟收购牡丹江  
恒丰热电有限公司股权项目

资产评估报告文号： 中企华评报字(2020)第3071号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 王晨煜(资产评估师)、刁新明(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.....	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 .....	9
四、价值类型 .....	10
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.....	23
九、评估假设 .....	26
十、评估结论 .....	27
十一、特别事项说明 .....	28
十二、资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、资产评估报告日 .....	30
资产评估报告附件.....	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。

## 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。

牡丹江恒丰纸业股份有限公司：

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，对牡丹江恒丰热电有限公司的股东全部权益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：牡丹江恒丰纸业股份有限公司拟收购牡丹江恒丰热电有限公司股权，对牡丹江恒丰热电有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

评估对象：牡丹江恒丰热电有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。

资产包括流动资产、固定资产、无形资产及递延所得税资产。

评估基准日：2019年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法和资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

牡丹江恒丰热电有限公司评估基准日总资产账面价值为 19,197.26 万元；总负债账面价值为 9,022.88 万元；净资产账面价值为 10,174.38 万元，股东全部权益收益法评估值为 19,042.57 万元，增值额为 8,868.20 万元，增值率为 87.16%。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

## 牡丹江恒丰纸业股份有限公司拟收购牡丹江恒丰 热电有限公司股权项目

### 资产评估报告正文

牡丹江恒丰纸业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对牡丹江恒丰纸业股份有限公司拟收购牡丹江恒丰热电有限公司股权涉及的牡丹江恒丰热电有限公司的股东全部权益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、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

本次评估的委托人为牡丹江恒丰纸业股份有限公司，被评估单位为牡丹江恒丰热电有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

##### (一) 委托人简介

企业名称：牡丹江恒丰纸业股份有限公司

住所：黑龙江省牡丹江市阳明区恒丰路 11 号

经营场所：黑龙江省牡丹江市阳明区恒丰路 11 号

法定代表人：徐祥

注册资本：29873.1378 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：纸、纸浆和纸制品制造、销售；造纸原辅料生产、销售及技术开发；制浆、造纸工艺设计和技术服务；经营公司自产产品及技术的出口业务；经营公司生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务。（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) 被评估单位简介

## 1. 公司概况

公司名称：牡丹江恒丰热电有限公司（以下简称：“恒丰热电”）

住所：黑龙江省牡丹江市阳明区恒丰路 11 号

经营场所：黑龙江省牡丹江市阳明区恒丰路 11 号

法定代表人：徐祥

注册资本：7165 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：电力、热力产品生产（企业自备热电站，不含城市集中供热及供电）；热电联产、电力水处理技术开发与技术服务；锅炉灰渣的综合利用。（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. 公司股东及持股比例、股权变更情况

恒丰热电成立于 2006 年 1 月，经牡国资企【2005】1 号文件批准，成立中外合资企业恒丰热电有限公司，法人代表人：徐祥。牡丹江恒丰热电有限公司合同约定注册资本 8000 万元人民币，其中：牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司 3120 万元；宏华（香港）有限公司 2045 万元；美国恒基泰投资集团有限公司 835 万元；牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司工会职工持股会 2000 万元。由于美国恒基泰没有按章程约定时间缴纳注册资本，牡丹江恒丰热电有限公司于同年 12 月 18 日发布《关于变更合资方等有关事宜的公告》，取消美国恒基泰投资集团有限公司合资资格，公司由原来的四方合资变更为三方合资，实际注册资本变为 7165 万元。其中：牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司 3120 万元，占 43.55%；宏华（香港）有限公司 2045 万元人民币，占 28.54%；牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司工会职工持股会出资 2000 万元，占 27.91%。股东名称、出资额和出资比例如下：

### 股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	持股比例(%)
1	牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司	3,120.00	43.55%
2	宏华（香港）有限公司	2,045.00	28.54%
3	牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司工会职工持股会	2,000.00	27.91%



序号	股东名称	出资金额	持股比例(%)
	合计	7,165.00	100.00%

2008年，根据牡经企改联发[2008]138号《关于兑现牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司2000年至2007年净资产增值奖励的批复》，牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司出让给牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司工会职工持股会1000万元股权（占总股本的13.95%），出让后牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司股本比例由43.55%降为29.59%，牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司工会职工持股会股本比例由27.91%增至41.87%，宏华（香港）有限公司股本不变（占28.54%）。

2014年，为保持对牡丹江恒丰热电有限公司国有控股地位，经持股会全体股东表决同意、牡市国资办产权【2014】11号文件批准，由牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司、宏华（香港）有限公司各出资50%，收购牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司工会职工持股会转让的全部股份。变更后的持股比例为：牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司3620万元，占50.52%；宏华（香港）有限公司3545万元，占49.48%。

2017年2月，宏华（香港）有限公司将所持有的牡丹江恒丰热电有限公司的49.48%的股权转让给牡丹江市鸿涛通信建设工程有限责任公司，变更后的持股比例为：牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司3620万元，占50.52%；牡丹江市洪涛通信建设工程有限责任公司3545万元，占49.48%。

截至评估基准日，牡丹江恒丰有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

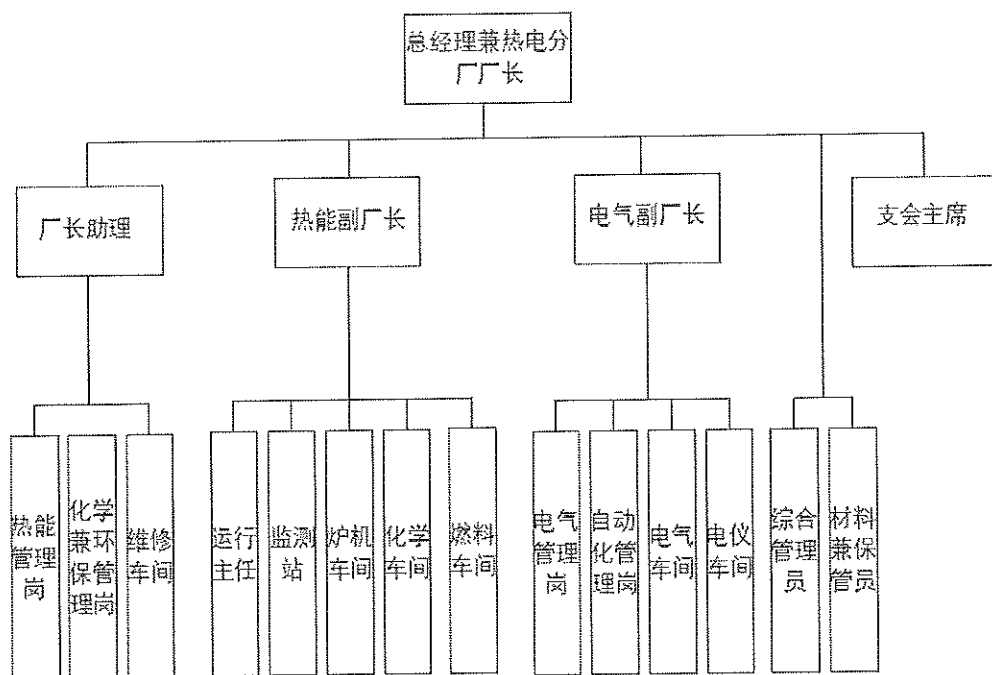
#### 股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	持股比例(%)
1	牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司	3,620.00	50.52%
2	牡丹江市洪涛通信建设工程有限责任公司	3,545.00	49.48%
	合计	7,165.00	100.00%

### 3.公司产权和经营管理结构：

恒丰热电公司内部管理模式及组织机构见下列组织机构框架图：



#### 4. 被评估单位近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位评估基准日及前三年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
流动资产	10,030.94	8,838.07	13,259.10	13,679.67
固定资产	7,403.78	6,648.03	5,907.22	5,308.59
无形资产	129.84	126.53	123.21	119.90
递延所得税资产	0.00	0.00	55.14	89.10
<b>资产合计</b>	<b>17,564.57</b>	<b>15,612.63</b>	<b>19,344.68</b>	<b>19,197.25</b>
流动负债	5,198.22	3,947.78	6,711.79	8,914.88
非流动负债	354.38	272.25	190.12	108.00
<b>负债合计</b>	<b>5,552.59</b>	<b>4,220.03</b>	<b>6,901.91</b>	<b>9,022.88</b>
<b>所有者权益</b>	<b>12,011.97</b>	<b>11,392.60</b>	<b>12,442.77</b>	<b>10,174.37</b>

被评估单位评估基准日及前三年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年度
一、营业收入	12,633.39	13,099.00	13,841.73	14,285.83
减：营业成本	7,437.21	9,053.16	10,308.77	11,643.95

项目	2016年	2017年	2018年	2019年度
税金及附加	101.19	108.63	142.21	96.56
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	87.48	56.71	61.81	68.48
财务费用	151.16	74.36	71.69	189.41
资产减值损失	0.00	0.00	145.77	135.83
加：其他收益	0.00	0.00	82.12	82.12
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	-135.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	-145.77	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	1.30	0.00
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,856.33</b>	<b>3,806.14</b>	<b>3,194.90</b>	<b>2,233.74</b>
加：营业外收入	134.56	82.20	0.00	5.04
减：营业外支出	0.52	2.02	0.00	21.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>4,990.38</b>	<b>3,886.32</b>	<b>3,194.90</b>	<b>2,217.78</b>
减：所得税费用	1,247.59	971.58	798.82	559.76
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,742.78</b>	<b>2,914.74</b>	<b>2,396.08</b>	<b>1,658.03</b>

被评估单位评估基准日会计报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了天健审〔2020〕7-58号无保留意见审计报告；2018年度会计报表取自该审计报告期初数；2017年度、2016年度的会计报表均经黑龙江资丰会计师事务所有限公司审计，并发表了黑资会审（2018）第037号、黑资会审（2017）第031号无保留意见审计报告。

#### 5. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位是同一控制下的关联企业，均受牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司控制。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、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

牡丹江恒丰纸业股份有限公司拟收购牡丹江恒丰热电有限公司股权，对牡丹江恒丰热电有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象

评估对象是牡丹江恒丰热电有限公司的股东全部权益价值。

### (二)评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产及无形资产。总资产账面价值为 19,197.26 万元，总负债账面价值为 9,022.88 万元，净资产账面价值为 10,174.38 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、负债账面价值已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

### (三)评估范围内主要资产的情况如下：

#### 1.存货

存货为原材料，包括燃煤以及各类备品备件等。

#### 2.房屋建（构）筑物

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物包括主厂房、主控楼及各配套处理间等，均坐落于黑龙江省牡丹江市阳明区恒丰路 11 号恒丰热电厂区内，建于 2006 年至 2014 年，建筑结构有钢混结构、框架结构及钢结构，所有房屋均未办理房产证；评估范围的构筑物有输煤栈桥、烟囱、道路、各类管道等，建于 2006 年至 2013 年。房屋建筑物均为正常使用，使用状况良好。未设定抵(质)押他项权利，也不存在诉讼事项。

房屋建（构）筑物所占用土地 17313.4 平方米，于 2017 年 11 月以出让方式取得，土地使用证号：牡国土国用 2007 第 33532 号，证载权利人牡丹江恒丰热电有限公司，证载用途工业用地，实际用途工业用地，开发程度五通一

平，使用权终止日期 2056 年 7 月。

对上表中所列未办理房屋所有权证的情况，被评估单位提供了建设资料、结算资料等，并出具了专项承诺等证明资料，承诺上述无证房屋产权为牡丹江恒丰热电有限公司所有。

### 3. 设备类资产

#### 机器设备

机器设备主要包括汽轮机、锅炉、变压器及相关配套设备。机器设备主要购建于 2006 年-2019 年期间，维护保养良好，至评估基准日机器设备均在正常使用中。不存在抵押、担保、诉讼等事项。

### 4. 无形资产

评估范围内的无形资产为土地使用权。

#### 土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，为出让土地，已办理国有土地使用权证，土地使用权人为牡丹江恒丰热电有限公司。具体情况如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	土地用途	开发程度	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
1	牡国土国用(2007)第 33532 号	热电公司土地	2006 年 8 月 1 日	2056 年 7 月 31 日	工业用地	五通一平	17313.40	1,198,987.22

上述宗地在评估基准日未设立抵押、担保、租赁等他项权利限制。

除房屋建筑物未办理不动产权证外，纳入评估范围内的其他资产权属清晰，权属证明完善。

#### (四) 企业申报的表外资产

无。

(五) 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 (或评估值)。

本次评估利用了天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 于 2020 年 3 月 3 日出具的天健审 [2020] 7-58 号无保留意见的审计报告。

## 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。

该资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估选择市场价值作为评估对象的价值类型。

## 五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2019年12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：

(一)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为目的服务；

(二)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

《牡丹江恒丰纸业股份有限公司会议纪要》。

### (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》(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.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)；

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》(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);

8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 512号);

9. 《中华人民共和国节约能源法》(根据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第二次修正);

10. 《中华人民共和国电力法》(根据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第三次修正);

11. 《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);

12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378号,国务院令 588号修订);

13. 《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 32号);

14. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 91号);

15. 《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);

16. 《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 12号);

17. 《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);

18. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 14号);

19. 《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);

20. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);

21. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令 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 76号);

22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 691号);

23. 《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

局令第 50 号);

24. 《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);

25. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);

26. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### (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—资产评估程序》(中评协〔2018〕35号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(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—利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号);

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38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)。

### (四) 权属依据

1. 国有土地使用证;

2. 其他有关产权证明。

### (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. 《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》(发



改价格〔2015〕299号);

3.《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

4.《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);

5.《牡丹江市人民政府办公室关于调整牡丹江市区供热价格的通知》(牡政办发〔2015〕42号);

6.《关于调整牡丹江市工业蒸汽价格的通知》(牡价格字〔2012〕37号);

7.《黑龙江省发展和改革委员会关于电网企业增值税税率调整相应降低一般工商业电价的通知》(黑发改价格〔2019〕117号);

8.《黑龙江省建筑工程计价定额》(2010);

9.《黑龙江省装饰装修工程计价定额》(2010);

10.《黑龙江省安装工程计价定额》(2010);

11.《关于印发〈2019 建筑安装等工程结算指导意见〉的通知》(黑建规范〔2019〕11号);

12.评估基准日银行存贷款基准利率;

13.《机电产品报价手册》(2019年)

14.《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);

15.企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

16.企业提供的相关工程预决算资料;

17.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

18.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

19.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

20.Wind资讯金融终端;

21.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.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

3.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第678号);

- 4.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 5.天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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。

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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为:收益法和资产基础法。评估方法选择采用理由如下:

恒丰热电公司提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料,评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估企业所处行业的发展前景以及被评估企业自身的经营现状的初步分析,被评估企业可持续经营且具备运用收益法评估的前提和条件;同时不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识的资产和负债,也适用于资产基础法。由于难以找到可比企业,不适合采用市场法。因此,本次评估选用收益法和资产基础法。

### (一)资产基础法

#### 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,以核实后的价值确定评估值。

(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，按照个别认定法、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，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；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，按核实后的账面值作为评估值。

(4)存货，本次评估范围内的存货为原材料。包括燃煤及各类备品备件。

对于原材料，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，确定评估值。

## 2.机器设备

根据评估目的，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，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置成本×综合成新率

### (1)重置成本的确定

#### ①机器设备

重置成本=设备购置价+运杂费+基础费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税额

#### A.设备购置价

机器设备主要依据市场询价或参照评估资讯网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。

## B.运杂费

若设备购置价不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

## C.基础费

根据被评估设备情况，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备基础费率，以含税设备购置价为基础予以测算确认。

对于已在房屋建筑物中或安装工程费中考虑了基础费的，不再单独计算基础费。

## D.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。

## E.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（行业）相关规定的收费标准计取。

## F.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。

## G.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

对于机器设备，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%

直接按二手市场价评估的设备，不再考虑成新率。

### (3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

### 3.房屋建（构）筑物

根据房屋建筑物的特点、可利用资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，本次对被评估单位房屋建筑物采用成本法进行评估。

成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

评估值=重置成本×综合成新率

#### (1)重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

##### ①建安工程造价

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工程造价，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。

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。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

##### 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

按照合理的建设工期，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，以建安工程造价、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=(含税建安工程造价+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)×100%

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=重置成本×综合成新率

#### 4.土地使用权

土地使用权评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、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有关市场调查的基础上，结合待估宗地区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况、评估人员获取的资料及有关评估方法的适用条件等，本次对土地使用权价值选择基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。具体选择理由如下：

该地区有近期公布的城镇基准地价体系，待估宗地在其基准地价的覆盖范围，因此，具备采用基准地价系数修正法评估的条件。

该地区土地交易较为活跃，与待估宗地相邻或相近地区，在评估基准日

附近有较为活跃的土地交易活动，因此，具备采用市场比较法评估的条件。

### (1) 基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

基准地价设定开发程度下的宗地地价 = 基准地价  $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) + K_4$

式中：

$K_1$  - 期日修正系数

$K_2$  - 土地使用年期修正系数

$K_3$  - 容积率修正系数

$\sum K$  - 影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

$K_4$  - 开发程度修正

### (2) 市场比较法

市场比较法是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  $\times$  交易情况修正  $\times$  交易期日修正  $\times$  区域因素修正  $\times$  个别因素修正  $\times$  土地使用年期修正

两种评估方法结果差异较小，以两种方法评估结果的算术平均值确定该土地使用权评估值。

## 5. 递延所得税资产

企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。对于应收类计提坏账形成的，评估以应收账款及其他应收款项中评估风险损失金额乘以企业的所得税率确认评估值；对于其他递延所得税项目的，评估以核实后账面值

确认评估值。

## 6. 负债

对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

### (二) 收益法

#### 1. 收益法具体方法和模型的选择

##### (1) 收益法模型

本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现法。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款及带有借款性质的其他应付款等。

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5)}} + \frac{F_{n+1}}{r \times (1+r)^{(i-0.5)}}$$

其中：

P：评估基准日的企业经营性资产价值

F<sub>i</sub>：企业未来第i年预期自由现金流量

F<sub>n+1</sub>：永续期年预期自由现金流量

r：折现率

i：收益期计算年



n: 预测期

企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+其他

### (2)预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测,而远期收益预测的合理性相对较差,本次评估按照惯例采用分段法对企业的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期间的现金流和明确的预测期之后的现金流,预测期预测到企业生产经营稳定年度。确定预测期为5年,预测至2024年。

### (3)收益期限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常,没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定,或者上述限定可以解除,并可以通过延续方式永续使用。故本次预估假设被评估单位评估基准日后永续经营,相应的收益期为无限期。

### (4)净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流,自由现金流量的计算公式如下:

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

### (5)终值的确定

收益期为永续,终值公式如下:

终值=永续期年预期自由现金流/折现率

永续期年预期自由现金流量按预测末年现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年不在预测期末的规模上再扩大的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

### (6)折现率的确定

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。

折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \left(\frac{E}{E+D}\right) + K_d \times (1-T) \times \left(\frac{D}{E+D}\right)$$

D: 付息债务的市场价值

$K_e$ : 权益资本成本

$K_d$ : 付息债务资本成本

T: 所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

$r_f$ : 无风险利率；

MRP: 市场风险溢价；

$\beta$ : 权益的系统风险系数；

$r_c$ : 企业特定风险调整系数。

#### (7) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位无溢余资产。

#### (8) 非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，包括应收关联方往来款、递延所得税资产、应付工程款、应付股利、其他应付中应付工程投标保证金等。本次评估采用成本法进行评估。

#### 2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括短期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2020 年 1 月 2 日至 2020 年 3 月 5 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

2020 年 1 月 2 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。按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求, 制定资产评估工作计划。

2. 组建评估团队。组建评估项目组, 确定项目负责人和项目组人员。

#### 3. 实施项目培训

##### (1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作, 确保评估申报材料的质量, 我公司准备了企业培训材料, 对被评估单位相关人员进行培训, 并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

##### (2) 对评估人员培训

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、评估技术思路和具体操作要求等。

### (三)现场调查

评估人员于 2020 年 1 月 4 日至 2020 年 1 月 17 日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. 资产核实

##### (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

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被评估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)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)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人获取的资料，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：

#### (一) 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；
4. 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；
5. 除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
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。

#### (二) 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.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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)收益法评估结果

牡丹江恒丰热电有限公司评估基准日总资产账面价值为 19,197.26 万元；总负债账面价值为 9,022.88 万元；净资产账面价值为 10,174.38 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 19,042.57 万元，增值额为 8,868.20 万元，增值率为 87.16%。

### (二)资产基础法评估结果

牡丹江恒丰热电有限公司评估基准日总资产账面价值为 19,197.26 万元，评估价值为 22,281.66 万元，增值额为 3,084.40 万元，增值率为 16.07%；总负债账面价值为 9,022.88 万元，评估价值为 8,914.88 万元，减值额为 108.00 万元，减值率为 1.20%；净资产账面价值为 10,174.38 万元，资产基础法评估价值为 13,366.78 万元，增值额为 3,192.40 万元，增值率为 31.38%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

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%
一、流动资产	1	13,679.67	13,679.67	0.00	0.00
二、非流动资产	2	5,517.59	8,601.99	3,084.40	55.90
固定资产	3	5,308.59	7,946.74	2,638.15	49.70

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%
无形资产	4	119.90	566.15	446.25	372.19
其中：土地使用权	5	119.90	566.15	446.25	372.19
其他非流动资产	6	89.10	89.10	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>19,197.26</b>	<b>22,281.66</b>	<b>3,084.40</b>	<b>16.07</b>
三、流动负债	8	8,914.88	8,914.88	0.00	0.00
四、非流动负债	9	108.00	0.00	-108.00	-100.00
<b>负债总计</b>	<b>10</b>	<b>9,022.88</b>	<b>8,914.88</b>	<b>-108.00</b>	<b>-1.20</b>
<b>净资产</b>	<b>11</b>	<b>10,174.38</b>	<b>13,366.78</b>	<b>3,192.40</b>	<b>31.38</b>

### (三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 19,042.57 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 13,366.78 万元，两者相差 5,675.79 万元，差异率为 42.46%。

收益法评估结果与资产基础法两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑，从企业资产未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，包含了企业全部资产及相关业务的价值，受企业资产及相关业务未来盈利能力、资产质量、管理人员经营能力、经营风险以及宏观经济、等多种因素的影响，不同的影响因素导致了不同的评估结果。牡丹江恒丰热电有限公司机组属于热电联产机组，收益相对稳定。本次评估目的为股权收购，交易各方更看重被评估单位的未来收益。因此最终选取收益法结果。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：牡丹江恒丰热电有限公司的股东全部权益价值评估结果为 19,042.57 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响。

### 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)本次评估利用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）于2020年3月3日出具的天健审〔2020〕7-58号无保留意见的审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(四)截至评估基准日，牡丹江恒丰热电有限公司纳入评估范围的房产共12项，总建筑面积为16,799.40平方米，均未办理房屋产权证，被评估单位提供了建设资料、结算报告等并出具说明承诺房屋为其所有。上述房屋面积由被评估单位申报，评估人员现场核实后确认。

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委托人和国家法律、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。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.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、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：2020年3月5日。

资产评估师：



资产评估师：



北京中企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、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 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备案文件复印件；
- 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。