

本报告依据中国资产评估准则编制

赛德控股有限公司
拟股权转让涉及的唐山赛德热电有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2023]第01-878号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二三年七月三十一日



资产评估报告目录

声 明	3
资产评估报告摘要	4
一、 委托人及其他资产评估报告使用人	8
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程和情况	22
九、 评估假设	24
十、 评估结论	25
十一、 特别事项说明	26
十二、 资产评估报告使用限制说明	28
十三、 资产评估报告日	29
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	30
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）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专业人员不承担责任。

（三）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。

（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）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

（六）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

赛德控股有限公司
拟股权转让涉及的唐山赛德热电有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2023]第01-878号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受赛德控股有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对赛德控股有限公司拟股权转让涉及的唐山赛德热电有限公司股东全部权益在2023年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告摘要如下：

一、评估目的：赛德控股有限公司拟转让唐山赛德热电有限公司股权。

本次评估是确定唐山赛德热电有限公司于评估基准日的股东全部权益价值，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为唐山赛德热电有限公司股东全部权益价值。评估范围为唐山赛德热电有限公司的全部资产和负债。具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023年6月30日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

在评估基准日，唐山赛德资产账面价值为6,369.36万元，评估价值为19,899.51万元，增值13,530.15万元，增值率212.43%；负债账面价值为2,377.68万元，评估价值为2,377.68万元，评估值无增减；净资产账面价值为3,991.68万元，评估价值为17,521.83万元，增值13,530.15万元，增值率338.96%。评估结果见下表：

唐山赛德资产基础法评估结果汇总表

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编：100162

金额单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	5,593.62	5,682.68	89.05	1.59
非流动资产	2	775.74	14,216.83	13,441.09	1,732.68
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	775.74	7,871.94	7,096.20	914.77
在建工程	6	-	-	-	
油气资产	7	-	-	-	
无形资产	8	-	6,344.89	6,344.89	
其中：土地使用权	9	-	6,344.89	6,344.89	
其他非流动资产	10	-	-	-	
资产总计	11	6,369.36	19,899.51	13,530.15	212.43
流动负债	12	2,377.68	2,377.68	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	2,377.68	2,377.68	-	-
净资产	15	3,991.68	17,521.83	13,530.15	338.96

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估结果明细表。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2023年6月30日至2024年6月29日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估利用天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天衡审字（2023）03013审计报告，其基准日所有者权益为39,916,823.43元的结论。除以上报告外未利用其他专业报告。

（二）赛德控股有限公司与唐山建设投资有限责任公司于1996年6月27日另成立了一家中外合资企业，即唐山燕山赛德热电有限公司。唐山赛德热电有限公司与唐山燕山赛德热电有限公司均主要从事生产、销售电力和热能，双方根据有关项目合作协议共同在河北省唐山市建立和经营一座热电厂。该热电厂合作项目是唐山赛德热电有限公司与唐山燕山赛德热电有限公司双方共同且唯一的业务活动，并自1998年底开始正式投产运营。

唐山赛德热电有限公司和唐山燕山赛德热电有限公司除货币资金与土地使用权分账户管理外，其他科目资产和负债全部为唐山赛德热电有限公司一套账务，期末按照科目唐山赛德热电有限公司和唐山燕山赛德热电有限公司进行平分处理。本次清查核实账务除银行存款及土地使用权外，其余资产是根据唐山赛德热电有限公司的账务进行清查。

(三) 唐山赛德热电有限公司的房屋建筑物分别建在唐山赛德热电有限公司和唐山燕山赛德热电有限公司的土地上，1996 年进行房产登记时，为方便管理将所有房屋全部登记在唐山赛德热电有限公司名下，房产坐落与土地使用权证不对应。本次清查按照房产证对现场房屋进行核实，未能区分对应的土地。由于公司固定资产期末按照账面在唐山赛德热电有限公司和唐山燕山赛德热电有限公司之间平分，本次清查按照申报房屋建筑物进行清查，未能和土地相对应。

(四) 根据 2019 年 3 月 11 日唐山市路北区房屋征收办公室站西片区修建市政道路国有土地上非住宅房屋征收补偿安置协议书（站西道路（非住）协字第 1 号），征收唐山赛德热电有限公司房屋产权登记面积 2176.38 m²，土地面积 1972.27 m²。由于所有房屋全部登记在唐山赛德热电有限公司名下，唐山赛德热电有限公司的房权证，证号唐山房权证路北（里）字第 404000511-01 号，国有土地使用权，证号冀唐国用（96）字第 835 号未能进行相应变更。评估人员对征收补偿协议进行了核实。

(五) 唐山赛德热电有限公司的水源地上水泵房、车库和配电房未取得房屋所有权证书，面积根据图纸进行申报。评估人员进行了现场核实。

(六) 车辆中别克汽车为公司 2000 年租赁于自然人，唐山赛德热电有限公司每年支付租金，累计支付租金达到车辆总价款时，车辆转归唐山赛德热电有限公司所有。租赁付款期间由于自然人已移居国外失联，未能年检和过户给唐山赛德热电有限公司，现该车辆无法使用。

(七) 本评估报告需与赛德控股有限公司拟股权转让涉及的唐山燕山赛德热电有限公司股东全部权益价值资产评估报告配合一起使用。

(八) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至资产评估报告日之间发生的重大事

项；

2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的相关资料。因此，评估工作是以被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证、有关法律文件的真实合法为前提；

2. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提；

3. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证；

4. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任；

5. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

九、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2023 年 7 月 31 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

赛德控股有限公司
拟股权转让涉及的唐山赛德热电有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文

北方亚事评报字[2023]第01-878号

SITHE HOLDINGS LIMITED（赛德控股有限公司）：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对赛德控股有限公司拟股权转让涉及的唐山赛德热电有限公司股东全部权益在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人及其他资产评估报告使用人

本评估业务的委托人为赛德控股有限公司，被评估单位为唐山赛德热电有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：赛德控股有限公司 SITHE HOLDINGS LIMITED

注册地：英属维尔京群岛

（二）被评估单位概况

1. 企业概况

企业名称：唐山赛德热电有限公司（以下简称：唐山赛德或公司）

统一社会信用代码：91130200601055031C

住 所：河北省唐山市路北区西电路

法定代表人：周伟

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编：100162

注册资本：100 万美元

类型：有限责任公司（中外合资）

成立日期：1994-07-20

营业期限自：1994-07-20 至 2024-07-19

经营范围：生产和销售电力及热能。（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. 历史沿革

唐山赛德热电有限公司系赛德控股有限公司和唐山建设投资有限责任公司在河北省唐山市成立的中外合资企业，成立于 1994 年 7 月 20 日，经营期限为 20 年，注册资本为 2,500 万美元，其中，赛德控股有限公司以现金出资 1,500 万美元，占注册资本的 60%，唐山建设投资有限责任公司以土地和实物资产出资 1,000 万美元，占注册资本的占 40%。

唐山赛德于 2017 年注册资本减资 2,400 万美元，其中赛德控股有限公司减资 1,440 万美元，唐山建设投资有限责任公司减资 960 万美元。此次减资后，赛德控股有限公司持有公司 60% 的股份，唐山建设投资有限责任公司持有公司 40% 的股份。

截至评估基准日，唐山赛德股东信息如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
赛德控股有限公司	60.00	60.00
唐山建设投资有限责任公司	40.00	40.00
合计	100.00	100

3. 经营业务范围

生产和销售电力及热能。

赛德控股有限公司与唐山建设投资有限责任公司于 1996 年 6 月 27 日另成立了一家中外合资企业，即唐山燕山赛德热电有限公司。唐山赛德与唐山燕山赛德热电有限公司均主要从事生产、销售电力和热能，双方根据有关项目合作协议共同在河北省唐山市建立和经营一座热电厂。该热电厂合作项目是唐山赛德与唐山燕山赛德热电有限公司双方共同且唯一的业务活动，并自 1998 年底开始正式投产运营。

4. 唐山赛德近年资产负债及经营状况表

唐山赛德近年资产负债及经营情况表

单位：万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日
总资产	5,923.86	5,603.47	6,646.69	6,369.36
负债合计	1,326.91	1,260.58	2,514.60	2,377.68
股东权益合计	4,696.95	4,342.90	4,132.09	3,991.68
项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年	2023 年 1-6 月
营业收入	110.53	111.71	89.33	32.19
利润总额	204.48	-254.05	-210.81	-140.40
净利润	204.48	-254.05	-210.81	-140.40

2020 年财务报表经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审定，出具报告文号为天衡审字（2021）00292 号标准无保留意见审计报告。

2021 年财务报表经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审定，出具报告文号为天衡审字（2022）00638 号标准无保留意见审计报告。

2022 年财务报表经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审定，出具报告文号为天衡审字（2023）01356 号标准无保留意见审计报告。

2023 年 1-6 月财务报表经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审定，出具报告文号为天衡审字（2023）03013 号标准无保留意见审计报告。

唐山赛德于 2014 年 5 月停产，2015 年正式关停。2015 年对机器设备及备件进行了处置。

唐山赛德和唐山燕山赛德热电有限公司除货币资金与土地使用权分账户管理外，其他科目资产和负债全部记入唐山赛德一套账务，期末按照科目由唐山赛德和唐山燕山赛德热电有限公司进行平分处理。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人赛德控股有限公司持有被评估单位唐山赛德热电有限公司 60%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、 评估目的

2023年6月26日赛德控股有限公司全体董事书面同意及通过决议（BVI公司编号：103786），根据本公司盘活资产的需要，拟在产权交易中心通过公开挂牌的方式转让所持有的唐山赛德热电有限公司 / 唐山燕山赛德热电有限公司 60% 股权。授权本公司相关人员办理本次股权转让所涉及的相关事项，包括但不限于委托审计、评估机构对唐山电厂进行审计评估等具体工作。

2023年7月28日南京公用发展股份有限公司董事长工作会议纪要（编号：2023-27），会议原则同意转让赛德控股所持唐山电厂股权。

本次评估是确定唐山赛德于评估基准日的股东全部权益价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为唐山赛德股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为唐山赛德于2023年6月30日的全部资产和负债。天衡会计师事务所（特殊普通合伙）以2023年6月30日为审计截止日对唐山赛德进行了审计，唐山赛德是以审计结果作为本次资产评估的申报数据，审定后的资产总额63,693,602.26元，负债总额23,776,778.83元，净资产为39,916,823.43元。具体情况见下表：

唐山赛德 2023年6月30日资产负债表

单位：元

科目	数据	科目	数据
流动资产：		流动负债：	
货币资金	32,801,441.18	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编：100162

应收账款		应付账款	70,257.10
应收款项融资		预收款项	
预付款项		合同负债	
其他应收款	23,134,779.37	应付职工薪酬	1,739,859.00
存货		应交税费	1,567,730.61
合同资产		其他应付款	20,398,932.12
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产		其他流动负债	
流动资产合计	55,936,220.55	流动负债合计	23,776,778.83
非流动资产：		非流动负债：	
债权投资		长期借款	
其他债权投资		租赁负债	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		预计负债	
其他权益工具投资		递延收益	
其他非流动金融资产		递延所得税负债	
投资性房地产		其他非流动负债	
固定资产	7,757,381.71	非流动负债合计	
在建工程		负债合计	23,776,778.83
生产性生物资产		所有者权益：	
油气资产		实收资本（或股本）	8,312,618.00
使用权资产		资本公积	37,964,252.00
无形资产		减：库存股	
开发支出		专项储备	
商誉		盈余公积	3,910,232.62
长期待摊费用		未分配利润	-10,270,279.19
递延所得税资产		外币报表折算差额	
其他非流动资产		所有者权益合计	39,916,823.43
非流动资产合计	7,757,381.71		
资产总计	63,693,602.26	负债和所有者权益总计	63,693,602.26

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。

（三）主要资产概况

企业评估范围的实物资产包括：房屋建筑物及设备类。实物资产的分布情况及特点如下：

（1）房屋建筑物包括房屋建筑物及构筑物

①房屋建筑物主要为生产综合楼、宿舍、车库、水处理联合建筑、再生废水

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail:bfys@icn.com.cn 邮编：100162

中和间等，除生产综合楼、宿舍、食堂等完整外，其他生产用房处置设备时，部门门窗也一并拆除。评估基准日生产综合楼、宿舍、食堂在用外，其余闲置。

②构筑物及其他辅助设施主要为道路、篮球场、围墙等。

(2) 机器设备类固定资产包括车辆和电子设备。

①车辆为奥迪和别克汽车，其中奥迪汽车正常使用。别克汽车为公司 2000 年租赁于自然人，唐山赛德热电有限公司每年支付租金，累计支付租金达到车辆总价款时，车辆转归唐山赛德热电有限公司所有。租赁付款期间由于自然人已移居国外失联，未能年检和过户给唐山赛德热电有限公司，现该车辆无法使用。

②电子设备主要为处置后剩余办公用的电脑、办公桌椅、变压器、水泵等，除少量办公设备使用外，其余部分闲置。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

1. 企业账面记录的无形资产

企业申报的账面记录的无形资产-土地使用权 4 项，具体明细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	终止日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	冀唐国用(96)字第 835 号	路北区西电路	1996 年 8 月	2046 年 8 月	出让	电力建设	103,361.06
2	无证	路北区韩城镇	1997 年 5 月	无期限	划拨	水源井	5513.36
3	无证	路北区果园镇	1997 年 7 月	无期限	划拨	输水管线	686.67
4	无证	路北区韩城镇	1997 年 9 月	无期限	划拨	阀门井管线支墩	837.34

2. 企业未记录的无形资产。

本次评估企业未申报未记录的无形资产。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(六) 引用其他机构出具的报告结论涉及的资产

2023 年 1-6 月财务报表经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审定，出具报告文号为天衡审字(2023)03013 号无保留意见审计报告。

除以上报告外，未引用其他机构出具的报告的结论。

四、 价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

（一）本项目评估基准日是 2023 年 6 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估对应的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1. 2023 年 6 月 26 日赛德控股有限公司全体董事书面同意及通过决议（BVI 公司编号：103786）；

2. 2023 年 7 月 28 日南京公用发展股份有限公司董事长工作会议纪要（编号：2023-27）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《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）；

3. 《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订）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》2005年国务院国资委第12号令；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；
7. 《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）；
8. 《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，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正）；
9. 《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）；
10. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号公布，国务院令第714号修订）；
11. 《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号公布，财政部、国家税务总局令第65号修订）；
12. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令2014年第76号修订）；
13. 其他有关法律、法规、通知文件等。

（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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协办[2021]30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——企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；

10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）产权依据

1. 不动产权证；
2. 重要资产购置合同或凭证。

（五）取价依据

1. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
2. 设备网上可予查询的价格信息资料；
3. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
4. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

1. 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
2. 企业提供的资产清单和评估申报表；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 其它有关参考依据。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

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。

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。

资产基础法，是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。

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，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。选择理由如下：

唐山赛德于 2014 年 5 月停产，2015 年正式关停。2015 年对机器设备及备件进行了处置。由于无法取得与被评估单位具有可比性的市场交易案例，本次评估不适宜选用市场法。

收益法是从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，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。唐山赛德于 2014 年 5 月停产，2015 年正式关停。2015 年对机器设备及备件进行了处置。评估人员经过和企业管理层访谈，未来经营未有明确计划，不具备收益法评估的条件。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金和其他应收款。

（1）货币资金

货币资金为银行存款，评估人员根据公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；本次评估根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）的银行函证回函对银行存款进行了确认，根据函证回函和提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，全部存款核实结果与申报资料相符，未发现需评估调整的事项，涉及的未达款项，公司财务人员编写了相应的银行存款余额调节表。在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，最终存款按照公司财务账面余额确定银行存款评估值。

（2）应收款项

应收款项为其他应收款。对于其他应收款，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，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能够收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能无法收回部分款项的，在难以确定无法收回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能无法收回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

2. 房建类固定资产

根据《资产评估执业准则—不动产》，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

评估中采用成本法对委估房屋建（构）筑物进行了评估。主要考虑到：①委估房屋建筑物为自建取得，重置成本易于计算，可以采用成本法进行评估；②委估房屋为工业厂房，该类资产市场交易活跃度低，以及结合我国目前市场化、信息化程度不高的现状，难以收集到与评估基准日接近的足够的同类资产的产权交易详细案例，不适宜采用市场法评估；③委估房屋为工业厂房，评估人员难以获取周边同类建筑物的客观租金水平，不适宜采用收益法评估。故本次对房屋建筑物采用成本法进行评估。

成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

（1）重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其它费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

上述公式中的“建安综合造价”及“前期及其他费用”均为含增值税金额。

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

产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次评估在房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税。

① 建安工程造价

评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据工程图纸、估算指标或典型房屋和建筑物参考实例等资料，确定建筑安装工程量并计算定额基价，然后按现行的建筑安装工程造价计算程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的建安综合造价。

② 前期及其他费用参照国家和地方有关定额和计费标准并结合企业的固定资产投资规模经计算确定费率。

③ 资金成本

根据建设工程的合理工期、工程款投入惯例和基准日执行的银行贷款利率，测算出合理的资金成本。

(2) 成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：首先，根据房屋建（构）筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；评估人员经过现场勘察盘点，对建（构）筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和勘察成新率进行算术加权平均，即得出该建（构）筑物的综合成新率。

房屋建（构）筑物成新率公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

由于评估时按照房屋建筑物市场价评估，公司计提的资产减值准备经分析按零值计算。

(3) 确定评估值

评估值=重置全价×成新率

3. 设备类固定资产

列入评估范围内的设备类固定资产为车辆及电子设备。

评估人员根据企业提供的车辆、电子设备清查评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的机器设备、车辆和电子设备的基础资料。

对设备的评估采用成本法，即：

委估资产评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

此次评估采用的是更新重置成本。更新重置成本是指利用新型材料，并根据现代标准、设计及格式，以现时价格生产或建造具有同等功能的全新资产所需的成本,包括设备款、运保费、安装调试费、基础费、资金成本等。

① 设备购置价的确定

依据 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）和《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 50 号）的有关规定，评估中设备购置款中不包含增值税。

设备购置价主要依据有关生产厂商询价或参考设备最新市场成交价及产品报价手册予以确定。

② 运保费的确定

设备运保费用，我们主要根据设备的购置价格、重量、体积及运输距离的远近，计算所需的运保费用。

③ 设备基础费的确定

设备基础费用，主要根据设备的安装要求，是否需要另行进行基础建设，设备基础费用主要参考《资产评估常用数据与参数手册》有关费率标准估算。

④ 安装调试费的确定

设备安装调试费用，我们主要根据设备的安装调试的复杂程度及周期，计算所需的安装调试费用。

⑤ 资金成本的确定

资金成本，主要考虑那些设备订购周期较长及设备的安装调试期间较长的设备，根据设备资产从订购到设备投入使用的建设期间和评估基准日使用的贷款利率按资金平均投入估算。

(2) 成新率的确定

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率,由年限成新率和观察成新率加权平均而得。

即:综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

年限成新率由年限法确定,公式为:

年限成新率=设备尚可使用年限/(设备尚可使用年限+设备已使用年限)

其中:设备尚可使用年限=设备经济使用年限-设备已经使用的年限

观察成新率由观察法(又称“打分法”)确定:即由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的技术人员对委估资产的实体各主要部位进行现场勘察,考察和分析资产的实体损耗情况,同时结合设备的维修、保养、使用状况情况,综合考虑后确定被评估资产的观察成新率。

对于车辆,本次评估采用市场法。

市场法是指在评估车辆价格时,用条件类似的已成交的车辆与待估车辆相比较,以此推出待估车辆的价格。其理论依据是替代经济原则。

比准车辆修正价格=比准车辆交易价格×交易日期修正率×行驶里程修正率×其他修正率

待评车辆价格=各比准车辆修正价格之和/比准交易实例数

4. 土地使用权

对土地使用权进行评估,常用的方法有收益法、市场法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照有关规范的要求,根据各种方法的使用范围,结合评估对象的具体特点以及评估目的进行。

由于区域内土地出租案例较少,难以测算客观收益,故不宜采用收益法进行评估。

由于唐山市近年未进行土地定级与基准地价更新,故本次不宜采用基准地价系数修正法。

由于待估宗地上已建有电厂等,不适合采用假设开发法进行评估。

由于评估对象所在区域近两年土地市场较为活跃,市场交易较为频繁,与评估对象相似案例相对容易获取,故采用市场比较法估算评估对象地价。

市场比较法是在求取一宗待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域因素及个别因素等差别，修正得出待估宗地的评估期日地价的方法。市价法的适用公式为：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E \pm G$$

式中：PD:待估宗地价格

PB:比较案例宗地价格

A=待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数

B=待估宗地期日地价指数/比较案例地价交易期日情况指数

C=待估宗地区域及个别因素条件指数/比较案例宗地区域及个别因素条件指数

$D = \left(1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{\text{待估宗地剩余年限}} \right) / \left(1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{\text{比较案例剩余年限}} \right)$

E=待估宗地容积率条件指数/比较案例容积率条件指数

G=待估宗地设定开发程度与比较案例开发程度的差异

对于划拨用地，在采用出让用地的基础上，参考相关文件，扣除 40%作为划拨用地评估值。

5. 负债

评估范围内的负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

(一) 前期准备、接受委托

本评估机构首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助

等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于2023年7月2日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2023年7月7日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、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资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、 评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的各种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 持续使用假设

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。

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。

3. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

（二）特殊假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

2. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

3. 被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项；

4. 唐山赛德于 2014 年 5 月停产，2015 年正式关停。2015 年对机器设备及备件进行了处置。假设房屋建筑物和未处置设备可以继续使用。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对唐山赛德热电有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日，唐山赛德资产账面价值为 6,369.36 万元，评估价值为 19,899.51 万元，增值 13,530.15 万元，增值率 212.43%；负债账面价值为 2,377.68 万元，评估价值为 2,377.68 万元，评估值无增减；净资产账面价值为 3,991.68 万元，评估价值为 17,521.83 万元，增值 13,530.15 万元，增值率 338.96%。评估结果见下表：

唐山赛德资产基础法评估结果汇总表

金额单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	5,593.62	5,682.68	89.05	1.59
非流动资产	2	775.74	14,216.83	13,441.09	1,732.68
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	775.74	7,871.94	7,096.20	914.77
在建工程	6	-	-	-	
油气资产	7	-	-	-	
无形资产	8	-	6,344.89	6,344.89	
其中：土地使用权	9	-	6,344.89	6,344.89	
其他非流动资产	10	-	-	-	
资产总计	11	6,369.36	19,899.51	13,530.15	212.43
流动负债	12	2,377.68	2,377.68	-	-
非流动负债	13	-	-	-	
负债总计	14	2,377.68	2,377.68	-	-
净资产	15	3,991.68	17,521.83	13,530.15	338.96

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估结果明细表。

根据以上分析，唐山赛德股东全部权益的评估值为17,521.83万元（壹亿柒仟伍佰贰拾壹万捌仟叁佰元整）。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论自评估基准日起壹年有效，即自评估基准日2023年6月30日至2024年6月29日。

十一、 特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估利用天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天衡审字（2023）03013 审计报告，其基准日所有者权益为 39,916,823.43 元的结论。除以上报告外未利用其他专业报告。

（二）赛德控股有限公司与唐山建设投资有限责任公司于 1996 年 6 月 27 日另成立了一家中外合资企业，即唐山燕山赛德热电有限公司。唐山赛德与唐山燕山赛德热电有限公司均主要从事生产、销售电力和热能，双方根据有关项目合作协议共同在河北省唐山市建立和经营一座热电厂。该热电厂合作项目是唐山赛德与唐山燕山赛德热电有限公司双方共同且唯一的业务活动，并自 1998 年底开始正式投产运营。

唐山赛德和唐山燕山赛德热电有限公司除货币资金与土地使用权分账户管理外，其他科目资产和负债全部为唐山赛德一套账务，期末按照科目唐山赛德和唐山燕山赛德热电有限公司进行平分处理。本次清查核实账务除银行存款及土地使用权外，其余资产是根据唐山赛德的账务进行清查。

（三）唐山赛德的房屋建筑物分别建在唐山赛德和唐山燕山赛德热电有限公司的土地上，1996 年进行房产登记时，为方便管理将所有房屋全部登记在唐山赛德公司名下，房产坐落与土地使用权证不对应。本次清查按照房产证对现场房屋进行核实，未能区分对应的土地。由于公司固定资产期末按照账面在唐山赛德和唐山燕山赛德热电有限公司之间平分，本次清查按照申报房屋建筑物进行清查，未能和土地相对应。

（四）根据 2019 年 3 月 11 日唐山市路北区房屋征收办公室站西片区修建市

政道路国有土地上非住宅房屋征收补偿安置协议书（站西道路（非住）协字第 1 号），征收唐山赛德房屋产权登记面积 2176.38 m²，土地面积 1972.27 m²。由于所有房屋全部登记在唐山赛德名下，唐山赛德的房权证，证号唐山房权证路北（里）字第 404000511-01 号，国有土地使用权，证号冀唐国用（96）字第 835 号未能进行相应变更。评估人员对征收补偿协议进行了核实。

（五）唐山赛德的韩城水源地上水泵房、车库和配电房未取得房屋所有权证书，面积根据图纸进行申报。评估人员进行了现场核实。

（六）车辆中别克汽车为公司 2000 年租赁于自然人，唐山赛德热电有限公司每年支付租金，累计支付租金达到车辆总价款时，车辆转归唐山赛德热电有限公司所有。租赁付款期间由于自然人已移居国外失联，未能年检和过户给唐山赛德热电有限公司，现该车辆无法使用。

（七）本评估报告需与赛德控股有限公司拟股权转让涉及的唐山燕山赛德热电有限公司股东全部权益价值资产评估报告配合一起使用。

（八）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至资产评估报告日之间发生的重大事项；

2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的相关资料。因此，评估工作是以被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证、有关法律文件的真实合法为前提；

2. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内

在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提；

3. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证；

4. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任；

5. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1. 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2. 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。

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4. 本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2024年6月29日止。

（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。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本项目资产评估报告日为 2023 年 7 月 31 日。



十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：
签名并盖章



资产评估师：
签名并盖章



中国·北京市

二〇二三年七月三十一日

