

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



济南华鼎投资合伙企业(有限合伙) 拟转让
黄河三角洲(滨州)热力有限公司股权
所涉及的黄河三角洲(滨州)
热力有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2018]第 000072 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估(北京)有限公司

2018年01月26日

目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	6
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	6
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型.....	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	15
九、 评估假设.....	17
十、 评估结论.....	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告使用限制说明	20
十三、 评估报告日.....	20
资产评估报告附件.....	22

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及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为评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

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

中瑞评报字[2018]第 000072 号

济南华鼎投资合伙企业(有限合伙):

中瑞世联资产评估(北京)有限公司接受贵公司的委托,遵守法律、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,履行适当的资产评估程序,对黄河三角洲(滨州)热力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:为济南华鼎投资合伙企业(有限合伙)拟转让黄河三角洲(滨州)热力有限公司股权提供价值参考。

评估对象:黄河三角洲(滨州)热力有限公司的股东全部权益价值。

评估范围:黄河三角洲(滨州)热力有限公司的全部资产及负债,包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日:2017年06月30日

价值类型:市场价值

评估方法:资产基础法

评估结论:本次评估报告选择资产基础法评估结果作为黄河三角洲(滨州)热力有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论,具体评估结论如下:

以持续经营为假设前提,截至评估基准日委估的资产账面价值 215,392.60 万元,评估值 221,998.24 万元;负债账面价值 178,431.30 万元,评估值 178,617.29 万元;净资产账面价值 36,961.30 万元,评估值为 43,380.95 万元,评估增值 6,419.65 万元,增值率 17.37%。具体详见资产评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日:2017年6月30日

单位: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	1	46,025.51	46,073.14	47.63	0.10
非流动资产	2				

		169,367.09	175,925.10	6,558.01	3.87
固定资产	3	1,251.05	1,386.03	134.98	10.79
在建工程	4	142,724.80	149,851.46	7,126.66	4.99
无形资产	5	15,547.38	10,589.39	-4,957.99	-31.89
长期待摊费用		-	4,254.37	4,254.37	-
其他非流动资产	6	9,843.86	9,843.86	-	-
资产总计	7	215,392.60	221,998.24	6,605.64	3.07
流动负债	8	82,550.92	82,736.91	185.99	0.23
非流动负债	9	95,880.38	95,880.38	-	-
负债总计	10	178,431.30	178,617.29	185.99	0.10
净资产(所有者权益)	11	36,961.30	43,380.95	6,419.65	17.37

特别事项说明

1、本次评估结果仅为济南华鼎投资合伙企业(有限合伙)股权转让提供参考意见，不能作为其他目的使用。

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，评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。

**济南华鼎投资合伙企业(有限合伙) 拟转让
黄河三角洲（滨州）热力有限公司股权
所涉及的黄河三角洲（滨州）热力有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文**

中瑞评报字[2018]第 000072 号

济南华鼎投资合伙企业(有限合伙):

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟转让黄河三角洲（滨州）热力有限公司股权所涉及的黄河三角洲（滨州）热力有限公司股东全部权益在 2017 年 06 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、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

本次资产评估的委托人为济南华鼎投资合伙企业(有限合伙)，被评估单位为黄河三角洲（滨州）热力有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：济南华鼎投资合伙企业(有限合伙)

统一社会信用代码：91370100076176432H

类型：有限合伙企业

住所：山东省济南市高新区舜风路 101 号齐鲁文化创意基地 17 号楼 301 室

执行事务合伙人：滨州华盛投资管理有限公司

成立日期：2013 年 10 月 14 日

营业期限：2013 年 10 月 14 日至 2028 年 10 月 13 日

经营范围：以自有资金进行投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；企业管理咨询。（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. 注册登记情况

企业名称：黄河三角洲（滨州）热力有限公司

营业执照注册号：913716000687385464

注册地址：山东省滨州市滨城区东外环路 358 号黄河三角洲（滨州）热力有限公司 1 号

法定代表人：李芳

注册资本：叁亿捌仟伍佰万元整

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：2013-05-16 至 无固定期限

经营范围：热力供应；电力供应；电力销售；钢材、建材销售（依法比准的项目，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

2. 公司概况

黄河三角洲（滨州）热力有限公司（以下简称三角洲热力），位于山东省滨州市滨城区东外环路 358 号，成立于 2013 年 05 月 16 日，营业期限 2013 年 05 月 16 日至永久，公司经济类型为其他有限责任公司，经营范围：热力供应；电力供应；电力销售；钢材、建材销售（依法比准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。至评估基准日，三角洲热力的主要资产包括房屋建筑物，电子设备，在建工程，土地。

3. 被评估方股权结构及其变动情况

黄河三角洲（滨州）热力有限公司（以下简称三角洲热力）成立于 2013 年 05 月 16 日，企业法人营业执照注册号：913716000687385464。注册资本 1,000 万元，滨州华盛投资管理有限公司以现金出资，占注册资本的 100%。

2014 年 05 月 29 日，济南华鼎投资合伙企业以现金方式投资 29,000 万元。增

资后，黄河三角洲（滨州）热力有限公司注册资本变为 30,000 万元。其中，济南华鼎投资合伙企业持股比例 96.67%，滨州华盛投资管理有限公司持股比例 3.33%。

2015 年 12 月 10 日，国开发展基金有限公司以现金方式投资 8,500 万元。增资后，黄河三角洲（滨州）热力有限公司注册资本变为 38,500 万元。

股东持股情况详见下表：

单位：万元

股东名称	出资金额	出资比例（%）
济南华鼎投资合伙	29,000	75.32
国开发展基金有限公司	8,500	22.08
滨州华盛投资管理有限公司	1,000	2.60
合计	38,500	100.00

4. 法定代表人（负责人）变更

变更日期	变更前	变更后
2014-04-21	贾安利	李芳

5. 名称变更

变更日期	变更前	变更后
2014-04-21	黄河三角洲(滨州)公用工程有限公司	黄河三角洲(滨州)热力有限公司

6. 住所变更

变更日期	变更前	变更后
2015-12-10	滨州市黄河五路 355 号	山东省滨州市滨城区东外环路 358 号黄河三角洲(滨州)热力有限公司 1 号

7. 经营范围变更

变更日期	变更前	变更后
2014-04-21	本企业供热设施工程建设及设备安装调试（未取得供热经营许可证之前不得开展经营活动有效期至：*****有效期限以许可证为准）。供暖工程施工(不含压力管道)(须经审批	热力供应(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)

	的,未获批准前不得经营)(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)。	
2015-12-10	热力供应(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)	热力供应 钢材、建材销售(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)
2016-12-27	热力供应 钢材、建材销售(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)	热力供应 电力生产供应 钢材、建材销售(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)
2017-02-04	热力供应 电力生产供应 钢材、建材销售(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)	热力供应 电力生产供应 电力销售 钢材、建材销售(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)

8.财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	2,153,925,955.74	2,105,856,185.66	1,107,884,891.68	131,944,746.31
负债总额	1,784,312,983.80	1,733,026,196.82	725,426,037.32	34,083.63
净资产	369,612,971.94	372,829,988.84	382,458,854.36	131,910,662.67
项目	2017年1-6月	2016年	2015年	2014年
营业收入	-	-	-	-
利润总额	-3,217,016.90	-9,628,865.52	-1,611,808.31	-782,129.69
净利润	-3,217,016.90	-9,628,865.52	-1,611,808.31	-782,129.69

9.委托人和被评估单位之间的关系

委托人济南华鼎投资合伙企业(有限合伙)为评估单位黄河三角洲(滨州)热力有限公司的母公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1. 本资产评估报告仅供委托人、收购方滨化集团股份有限公司和国家法律、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

中瑞世联资产评估(北京)有限公司接受济南华鼎投资合伙企业(有限合伙)的委托,对济南华鼎投资合伙企业(有限合伙)拟转让黄河三角洲(滨州)热力有限公司股权涉及的黄河三角洲(滨州)热力有限公司股东全部权益价值进行评估,为济南华鼎投资合伙企业(有限合伙)转让股权提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为黄河三角洲(滨州)热力有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为黄河三角洲(滨州)热力有限公司的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产,总资产账面价值为215,392.60万元;负债包括流动负债、非流动负债,总负债账面价值为178,431.30万元;净资产账面价值36,961.30万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	460,255,104.19
货币资金	292,173,417.57
交易性金融资产	70,000,000.00
应收账款	3,213.52
预付款项	96,962,780.78
其他应收款	1,115,692.32
二、非流动资产合计	1,693,670,851.55
固定资产	12,510,500.91
其中:建筑物类	11,665,262.58
设备类	845,238.33
在建工程	1,427,247,961.63

科目名称	账面价值
无形资产	155,473,815.35
其中：土地使用权	155,473,815.35
其他非流动资产	98,438,573.66
三、资产总计	2,153,925,955.74
四、流动负债合计	1,784,312,983.80
应付票据	167,682,894.66
应付账款	381,814,396.51
应交税费	802,098.51
其它应付款	6,945,094.12
一年内到期的非流动负债	268,264,750.00
五、非流动负债合计	958,803,750.00
长期借款	908,803,750.00
长期应付款	50,000,000.00
六、负债合计	1,784,312,983.80
七、净资产（所有者权益）	369,612,971.94

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。委托评估的资产已经由瑞华会计师事务所公司进行了审计，并出具了瑞华鲁专审字[2018]37080002号审计报告。

（三）企业主要资产情况

黄河三角洲（滨州）热力有限公司申报评估的实物资产主要为房屋建筑物、车辆、电子设备和在建工程，申报的实物资产主要分布在黄河三角洲（滨州）热力有限公司的车间及办公区域内。实物资产的类型及特点如下：

房屋建筑物：建筑物主要有办公楼、检修楼、餐厅和仓库。房屋建筑物全部在2016年建成，施工质量较好。通过现场勘测，总体看使用情况较好。

车辆：为一辆商务乘用车。

电子设备：主要为电脑、空调、打印机等电子设备。电子设备为2014年以后购置，保养较好，均可正常使用。

在建工程：包括土建工程和设备安装工程。土建工程共计97项，主要为圆形贮煤场、汽车卸煤沟、输煤综合楼、污水处理间、化验楼、锅炉补给水处理间、启动锅炉房、脱硫及湿式除尘工程中的土建部分及其室内水电暖消防安装等的附属工程等，大部分已经完工，但是尚未办理竣工结算。设备安装工程主要包括高温高压煤粉锅炉、中速磨煤机、高压加热器、锅炉补给水处理系统、#1机组静电

除尘器等生产设备 377 项，除少量设备备件外，全部设备都已经安装完毕，正处于调试阶段。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

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（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终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

本项目评估基准日是 2017 年 06 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1. 济南华鼎投资合伙企业(有限合伙)与中瑞世联资产评估（北京）有限公司签订的《资产评估委托合同》。

2. 济南华鼎投资合伙企业(有限合伙)有关转让黄河三角洲（滨州）热力有限公司股权的说明。

（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，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国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，中华人民共和国主席令第 8 号，第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日，中华人民共和国财政部令第 86 号，财政部部务会议审议通过）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日，中华人民共和国主席令第 72 号，第十届全国人民代表大会常务委员第二十九次会议修订）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日，中华人民共和国主席令第 28 号，第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议修订）；
6. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 31 日，中华人民共和国国务院令第 483 号，国务院第 163 次常务会议通过修订）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日，中华人民共和国主席令第 63 号，第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
8. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定（2011 年 10 月 28 日，中华人民共和国财政部令第 65 号，财政部、国家税务总局审议通过）；
9. 《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. 《企业会计准则—基本准则》（2014 年 7 月 23 日，根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）；
11. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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〔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—利用专家工作及相关报告》（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. 《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）；
15. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
16. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 机动车行驶证；
3. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等；
4. 理财产品持有人及持有数量等证明；
5. 出资证明；
6. 有关产权转让合同；
7. 其他权属证明文件等；

（五）取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
2. 同花顺金融终端；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；
5. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
6. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和资产评估明细表；
2. 被评估单位提供的2014年至2017年及基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、

发票等财务资料。

3. 中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

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：资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 企业处于筹建期间，不存在相关历史数据，无法预测相关参数，所以本次评估无法使用收益法。

2. 在现行公开市场上不存在相同或相似的交易案例，无法获取可比数据资料，所以本次评估无法使用市场法。

（二）评估方法简介

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在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思路。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2017年7月24日至2017年8月12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

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一

致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于2017年7月24日至2017年8月12日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业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，按照资产评估机构提供的“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

资产评估专业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，资产评估专业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

资产评估专业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

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

(四) 资料收集

资产评估专业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

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

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
5. 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；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响；

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

9. 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；

10. 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

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资产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

本次资产评估分别采用资产基础法对黄河三角洲（滨州）热力有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

截至评估基准日委估的资产账面价值 215,392.60 万元，评估值 221,998.24 万元；负债账面价值 178,431.30 万元，评估值 178,617.29 万元；净资产账面价值 36,961.30 万元，评估值为 43,380.95 万元，评估增值 6,419.65 万元，增值率 17.37 %。具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表 （资产基础法）

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	1	46,025.51	46,073.14	47.63	0.10
非流动资产	2	169,367.09	175,925.10	6,558.01	3.87
固定资产	3				

		1,251.05	1,386.03	134.98	10.79
在建工程	4	142,724.80	149,851.46	7,126.66	4.99
无形资产	5	15,547.38	10,589.39	-4,957.99	-31.89
长期待摊费用		-	4,254.37	4,254.37	-
其他非流动资产	6	9,843.86	9,843.86	-	-
资产总计	7	215,392.60	221,998.24	6,605.64	3.07
流动负债	8	82,550.92	82,736.91	185.99	0.23
非流动负债	9	95,880.38	95,880.38	-	-
负债总计	10	178,431.30	178,617.29	185.99	0.10
净资产（所有者权益）	11	36,961.30	43,380.95	6,419.65	17.37

（二）评估结论

经采用成本法（资产基础法）对黄河三角洲（滨州）热力有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的股东全部权益价值为 43,380.95 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、缺少流通、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 本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。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法

性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用者关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

6. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：房屋建（构）筑物中共有 4 项，建筑面积共 6,993.96 m²，账面价值 11,665,262.57 元，被评估单位因正在办理房屋所有权证。

7. 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：两项土地资产已作为贷款抵押物，土地使用证号为滨国用（2015）第 9569 号和滨国用（2015）第 9652 号。

8. 自评估基准日到报告出具日之间大机组未投入运营。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 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的除外；
4. 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；
5. 本评估报告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；
6. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 01 月 26 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：



资产评估师：



中瑞世联资产评估(北京)有限公司

