

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟以
内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂
经审计后的净资产对外出资项目
资产评估报告**

沃克森评报字（2018）第 0551 号
（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一八年三月三十日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	40
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	40
二、 评估目的.....	43
三、 评估对象和评估范围.....	43
四、 价值类型.....	46
五、 评估基准日.....	46
六、 评估依据.....	47
七、 评估方法.....	49
八、 评估程序实施过程和情况.....	54
九、 评估假设.....	56
十、 评估结论.....	58
十一、 特别事项说明.....	60
十二、 评估报告使用限制说明.....	64
十三、 评估报告日.....	64

资产评估报告·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。

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对其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，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。

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。

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟以 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂 经审计后的净资产对外出资项目 资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2018）第 0551 号

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟以内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂经审计后的净资产对外出资经济行为涉及的内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂的净资产在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟以内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂经审计后的净资产对外出资。对该经济行为所涉及内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂净资产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已经内蒙古蒙电华能热电股份有限公司第九届董事会第五次会议决议表决通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂经审计后的净资产；评估范围为经济行为所涉及的内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂于评估基准日纳入评估范围的全部资产和负债，具体以评估基准日申报的资产评估明细表范围内的资产和负债为准。

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂评估基准日财务报表经过北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中证天通[2018]特审字

第 0201018 号无保留意见审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法

资产基础法和市场法。

六、评估结论及其使用有效期

评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂纳入评估范围内的净资产账面价值为 5,100.00 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 52,614.62 万元，增值额 47,514.62 万元，增值率 931.66%。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、对评估结论产生影响的特别事项

详见资产评估报告正文第“十一”项。

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。

**内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟以
内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂
经审计后的净资产
对外出资项目
资产评估报告·正文**

沃克森评报字（2018）第 0551 号

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟以内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂经审计后的净资产对外出资经济行为涉及的内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂净资产在 2017 年 12 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

1、公司登记事项

名称：内蒙古蒙电华能热电股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：内蒙古自治区呼和浩特市锡林南路 218 号

法定代表人：李向良

注册资本：人民币伍拾捌亿零柒佰柒拾肆万伍仟元

成立日期：1994 年 05 月 12 日

营业期限：自 1994 年 05 月 12 日至长期

统一社会信用代码：91150000114123615F

2、经营范围：火力发电、供应，蒸汽、热水的生产、供应、销售、维护和管理；风力发电以及其他新能源发电和供应；对煤炭、铁路及配套基础设施项目投资，对煤化工、煤炭深加工行业投资、建设、运营管理，对石灰石、电力生产相关原材料投资，与上述经营内容相关的管理、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）。

3、企业概况

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司是经内蒙古自治区股份制工作试点小组内股份办通字[1993]11号文批准，由内蒙古电力(集团)有限责任公司、中国华能集团公司、华能内蒙古发电公司作为发起人以社会募集方式设立的股份有限公司，经中国证券监督管理委员会批准，于1994年5月在上海证券交易所挂牌交易，股票代码：600863，股票简称：内蒙华电。

(二) 被评估单位概况

1、公司登记事项

名称：内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂（以下简称：“丰镇发电厂”）

类型：其他股份有限公司分公司（上市，私营）

营业场所：内蒙古自治区乌兰察布市丰镇市工业区

负责人：高新喜

成立日期：1989年12月15日

营业期限：1989年12月15日至2019年07月30日

统一社会信用代码：91150981701396626W

经营范围：火力发电；供热；火电企业附属设施铁路专线的租赁与检修维护项目；光伏发电；风力发电。（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

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂是内蒙古蒙电华能热电股份有限公司的分公司。成立于1989年12月15日，在丰镇市工商行政管理局注册登

记，无注册资本，企业所在地：内蒙古自治区乌兰察布市丰镇市工业区。

丰镇发电厂分两期建设，1990年六台机组全部建成投产，是全国少数民族地区首座装机容量超百万的火力发电厂，是自治区“西电东送”的重要电源支撑，也是内蒙古电力发展的重要标志，它的建成标志着内蒙电力跨入了高电压、高参数的时代。2010年丰镇电厂积极响应国家节能减排、“上大压小”的号召，替代贡献40万千瓦。目前机组管理容量120万千瓦，运行容量80万千瓦。

丰镇发电厂的母公司为内蒙古蒙电华能热电股份有限公司，最终控制方为中国华能集团公司。

3、财务状况

丰镇发电厂评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：万元

资产	2017年12月31日
流动资产	22,914.79
非流动资产	129,314.54
可供出售金融资产	
长期股权投资	
固定资产净额	117,868.77
在建工程	1,491.18
固定资产清理	9,221.49
工程物资	
无形资产	733.10
资产总计	152,229.33
流动负债	143,397.17
非流动负债	3,732.16
负债合计	147,129.33
净资产	5,100.00

注：评估基准日财务数据已经北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)中证天通[2018]特审字第0201018号无保留意见审计报告。

4、会计制度和税收政策

(1) 会计制度

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

（2）税收政策

1) 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂目前按照 25% 税率缴纳企业所得税。

2) 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂增值税税率为 17% 和 11%。

3) 按应缴流转税额的 7% 计缴城市维护建设税，教育费附加（含地方教育费附加）为 3%，其他税费按国家相关规定计算缴纳。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人内蒙古蒙电华能热电股份有限公司与被评估单位内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂为母分公司关系。

（四）其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟以内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂经审计后的净资产对外出资。对该经济行为所涉及内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂净资产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已经内蒙古蒙电华能热电股份有限公司第九届董事会第五次会议决议表决通过。

三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经北京中证天通会计师事务所（特殊普通合

伙) 审计。

(一) 评估对象

本次资产评估对象为内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂经审计后的净资产。

(二) 评估范围

评估范围为经济行为所涉及的内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂于评估基准日纳入评估范围的全部资产和负债，具体以评估基准日丰镇发电厂申报的资产评估明细表范围内的资产和负债为准。

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂评估基准日财务报表经过北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中证天通[2018]特审字第 0201018 号无保留意见审计报告。

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂纳入评估范围的净资产账面价值为 5,100.00 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产	2017年12月31日
流动资产	22,914.79
非流动资产	129,314.54
可供出售金融资产	
长期股权投资	
固定资产净额	117,868.77
在建工程	1,491.18
固定资产清理	9,221.49
工程物资	
无形资产	733.10
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	152,229.33
流动负债	143,397.17
非流动负债	3,732.16
负债合计	147,129.33
净资产	5,100.00

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
一、营业收入	105,547.44	79,896.22	84,433.36
减：营业成本	104,216.10	93,150.69	106,521.19
其中：营业税金及附加	507.24	2,168.84	2,918.44
销售费用			
管理费用			
财务费用	-10.99	-6.93	-6.26
资产减值损失	5,205.90	-149.33	
资产处置损失		-101.13	-1614.33
加：投资收益			
三、营业利润	-4,370.81	-15,368.18	-26,614.34
加：营业外收入		495.12	223.09
减：营业外支出		5.52	241.71
四、利润总额	-4,370.81	-14,878.58	-26,632.96
减：所得税费用			
五、净利润	-4,370.81	-14,878.58	-26,632.96

注：其中 2015 年度数据未经会计师事务所审计。

（三）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

本次评估对企业价值影响较大的资产如下：

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	帐面值
1	固定资产	117,868.77
2	无形资产	0.00
	合计	117,868.77

（四）企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

1、企业账面记录的无形资产状况

截至评估基准日，被评估单位账面无形资产为生产经营相关的各类软件，共计 42 项，全部为丰镇发电厂购买或委托开发。

2、企业申报的账外无形资产状况

截至评估基准日，被评估单位账外无形资产为企业拥有的位于丰镇市工业区的两宗工业用地，土地性质为划拨地。

宗地名称	国有土地使用证编号	土地使用权人	土地座落	使用权类型	土地用途	使用权面积 (m ²)
宗地 1	丰国用(2011)第 038 号	内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂	丰镇市工业区	划拨	发电厂	5,247,593.3
宗地 2	丰国用(2015)第 029 号	内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂	工业区、南城区毛鱼沟村, 巨宝庄镇	划拨	工业	363,293.3

其中：宗地 1 上建有职工房改房 2161 套，面积合计 142,488.43 平方米，根据国家有关政策，本次评估对房改房占用的土地面积进行分割，分割后的宗地 1 面积 3,228,584.73 平方米为本次评估面积。最终实际分割面积以当地国土管理部门确认后数据为准。

宗地 1 面积分割计算表

	面积 (平方米)	分摊系数	分摊面积
房改房	142,488.43	0.3847	2,019,008.57
生产用房	227,852.41	0.6153	3,228,584.73

房改房分摊土地面积=房改房面积 / (房改房面积+生产用房面积) × 宗地 1 总面积。

(五) 企业申报表外资产的类型、数量

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂未申报表外资产。

(六) 引用其他机构报告

1、本资产评估报告引用了北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中证天通[2018]特审字第 0201018 号无保留意见审计报告。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据委托人相关经济行为的安排，资产评估机

构根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

- 1、内蒙古蒙电华能热电股份有限公司第九届董事会第五次会议决议。

（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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第12届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；
- 7、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；
- 8、《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第40号）；

- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；
- 10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016年3月23日（财税〔2016〕36号））；
- 11、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；
- 12、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国资委、财政部令 第32号）；
- 13、《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日国资委、财政部令 第3号）；
- 14、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2013年5月10日国资发产权〔2013〕64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》（2009年9月11日国资产权〔2009〕941号）；
- 16、《企业会计准则——基本准则》（2014年7月23日根据财政部令 第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改）；
- 17、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 13、《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、土地使用权证、房屋所有权证和车辆行驶证；
- 2、设备购置合同及无形资产购置合同等；
- 3、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
 - （3）企业提供的已签订的重要合同；
 - （4）企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
 - （5）企业提供的其他相关资料。
- 2、资产评估机构收集的资料
 - （1）《机电产品报价手册》（2017年）；
 - （2）WIND资讯；
 - （3）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （4）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （5）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

- （1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市

市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(2) 《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

(3) 《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“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。”

2、评估方法适用条件

(1) 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易

案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(3) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

(1) 收益法适用性分析：

丰镇发电厂主营业务为火力发电，目前使用的4台20万小机组不符合国家节能减排、“上大压小”的产业政策而，根据企业目前状况，其未来年度预期收益无法准确预测。因此，本项目选用不适宜此采用收益法对评估对象进行评估。

(2) 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂可比的同行业市场交易案例较多、且披露信息充分，因此，本项目适用于市场法。

(3) 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

(二) 选择评估方法的操作思路

1、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂的净资产进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂应当承担的负债，得出净资产的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

①货币资金：货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于货币资金

进行核实，经核实无误后，以账面值确认评估值。

②各种应收款项在抽查核实无误的基础上，分别按下列情况确定：

如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失；如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失；预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

③存货：外购存货，包括原材料、周转材料等，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以抽查核实后的账面价值确定评估值；对于市场价格有明显变化的，以评估基准日市场价格确定评估值。

④机器设备

据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

⑤房屋建筑物

本次房屋建筑物的评估采用成本法和市场法。

成本法是以原有的建筑、装修材料和施工技术、工艺，重新购建和待估房屋建筑物使用功能一样的建筑物所投入的各项费用之和，确定重置价，同时根据建筑物的有形损耗和无形损耗以及使用年限确定其综合成新率，最终根据建筑物重置价和成新率的乘积确定评估值。

基本公式为：

房屋建（构）筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

市场比较法是指在评估委估物业时，根据替代原则，将待估房地产与在同一区域内较近时期内已发生交易的类似房地产交易案例进行对照比较，并根据后者

已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估房地产的评估基准日的房地产价格的方法，通常把由市场法求得的价格称为比准价格。其计算公式为：

待估房地产价格=交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×交易实例房地产价格。

⑥在建工程

本次评估在建工程采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。

⑦固定资产清理

根据评估目的，本次评估对被评估设备原地不拆除，依照设备的重量评估其价值。

评估值=设备重量×废旧物资市场价格。

对房屋建筑物

按照房屋的重置价值和残值率确定其价值。

评估值=房屋建筑物重置价值×残值率。

⑧无形资产

包括土地使用权和软件等。

无形资产—土地使用权：根据《城镇土地估价规程》，现行评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

经过对适宜工业用地的各种方法进行分析，结合估价师收集的有关资料，本次评估采用基准地价系数修正法和市场法两种方法测算估价对象的使用权价格。

软件：对于外购或委托开发的办公软件，评估人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应

商或通过网络查询其现行市价，以重置价确定评估值。

⑨负债

各类负债在抽查核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

2、市场法评估操作思路

本次评估采用上市公司比较法，上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对被评估单位收益状况进行调查：评估人员主要通过收集分析企业未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

- (1) 调查了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- (2) 调查了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- (3) 调查了解企业的税收及其他优惠政策；
- (4) 调查收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势。。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

(六) 评定估算

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、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，形成初步评估结论；

3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报

告。

（八）评估档案归档

按照法律、法规和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

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。

公开市场假设是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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

（三）特定假设

1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，

企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法的初步价值结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂纳入评估范围内的总资产账面价值为 152,229.33 万元，评估值 196,011.79 万元，增值额 43,782.46 万元，增值率 28.76 %；负债账面价值为 147,129.33 万元，评估值 143,397.17 万元，增值额-3,732.16 万元，增值率-2.54 %；净资产账面值为 5,100.00 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 52,614.62 万元，增值额 47,514.62 万元，增值率 931.66%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	22,914.79	22,965.32	50.53	0.22
非流动资产	129,314.54	173,046.48	43,731.94	33.82
其中：固定资产	117,868.77	132,861.98	14,993.21	12.72
在建工程	1,491.18	1,491.18	0.00	0.00
固定资产清理	9,221.49	6,715.22	-2,506.27	-27.18
无形资产	733.10	31,978.09	31,244.99	4,262.05
资产总计	152,229.33	196,011.79	43,782.46	28.76
流动负债	143,397.17	143,397.17	0.00	0.00

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动负债	3,732.16	0.00	-3,732.16	-100.00
负债总计	147,129.33	143,397.17	-3,732.16	-2.54
净资产	5,100.00	52,614.62	47,514.62	931.66

(评估结论的详细情况见评估明细表)。

(二) 市场法的初步价值结论

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况,结合企业的现状,考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况,分析相关经营风险,会同企业管理人员和财务、技术人员,在持续经营和评估假设成立的前提下,合理获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,计算丰镇发电厂净资产的评估值为人民币 22,673.81 万元。

(三) 评估结论

我们采用了资产基础法和市场法两种方法同时进行了评估。采用资产基础法形成的评估值为 52,614.62 万元,采用市场法形成的评估值为 22,673.81 万元,两种评估方法的评估结果有所差异。两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同:资产基础法是从资产的再取得途径考虑的,反映的是企业现有资产的重置价值;市场法是按照所选参照物的现行市场价格,通过比较被评估资产之间的差异并加以量化,以调整后的价格作为资产评估价值,反映了企业的现时市场价值。我们分析形成差异的主要原因为:

我国目前的资本市场处于发展初期阶段,各项指标及规章制度均有待完善,市场法采用的可比上市公司的各项财务指标及生产经营统计数据均处于波动期,尚不成熟,而市场法的预测是以可比上市公司历史数据为基准加以预测。同时,在进行影响因素比较、差异调整时,往往受各种主观因素影响,在一定程度上影响其评估结果的准确性。故本次评估市场法评估结果存在未能合理的反映企业评估基准日的价值可能。综合分析两种评估方法、评估结果及评估目的,资产基础法评估结果能较客观反映被评估单位净资产在评估基准日所表现的市场价值。

综上,评估专业人员认为资产基础法评估结论更能够比较完整、合理的体现丰镇发电厂的净资产价值,因此本次评估以资产基础法的初步评估结论作为最终

评估结论。即：截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，丰镇发电厂纳入评估范围内的净资产账面值为 5,100.00 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产的评估值为 52,614.62 万元。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

1、特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

2、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

3、截至评估基准日，被评估单位的下列房产尚未办理房屋所有权证。

建筑物名称	结构	建成年月
锅炉检修间	框架	1989/11/21
生活消防水回收泵房	框架	1996/12/30
运渣自卸汽车库	砖混	1995/10/29
火车头库	砖混	1995/10/29
车库	砖混	2003/12/23
车库	砖混	2003/12/23
机车头库	砖混	2011/10/31
生活水泵房	砖混	1989/1/11
小车库及办公室	砖混	1989/1/11
职工食堂	砖混	1989/1/11
食堂	砖混	1989/1/11
供热公司#2 办公室	砖混	1989/1/11
车队厕所	砖混	1989/1/11
加油站办公室	砖混	1989/1/11
反渗透设备室	砖混	1989/1/11
加油站	砖混	1989/1/11
冲洗水泵房建筑		1995/10/29
起动用备用小间建筑		1995/10/29
锅炉补给水处理扩建	砖混	1995/10/29
门卫值班室	砖混	1985/12/17
厕所	砖混	1985/12/17
水泵房	砖混	1985/12/17
检修间	砖混	1985/12/17
汽车库	砖混	1985/12/17
小车库	砖混	1985/12/17
锅炉房	砖混	1985/12/17

被评估单位承诺上述房产权属归内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂所有，无权属纠纷。

4、截至评估基准日，被评估单位申报的资产中有两辆车报废，已申报上级有关部门批复处置，报废车辆账面价值合计 521,043.00 元，车辆信息如下：

车辆牌号	车辆名称	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程 (公里)	账面价值
蒙 0J0223	猎豹小车	1	2004/12/6	2005/1/1	318000	191,573.00
蒙 J19816	广州本田轿车	1	2001/12/28	2002/1/1	350000	329,470.00

5、被评估单位于评估基准日 2017 年 12 月 31 日待报废 2972 台（套）设备，
待报废设备账面原值 40,083,492.80 元，净值 9,669,994.71 元，具体明细详见下表：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
								原值	净值
1	电动机(合并)			套	1	1999/7/7	1999/8/1	11,900.00	0.00
2	4机#1电气除尘器	RW D-165-2-3	太原电力修造厂	台	1	1994/7/10	1994/8/1	6,763,808.00	338,190.41
3	4机#2电气除尘器	RW D-165-2-3	太原电力修造厂	台	1	1994/7/10	1994/8/1	6,763,808.00	338,190.41
4	无油润滑空压机	ZE-6/8-1	柳州第二空压机厂	台	1	1994/1/10	1994/2/1	100,000.00	5,000.00
5	无油润滑空压机	ZE-6/8-1	柳州第二空压机厂	台	1	1994/1/10	1994/2/1	100,000.00	5,000.00
6	无油润滑空压机	ZE-6/8-1	柳州第二空压机厂	台	1	1994/1/10	1994/2/1	100,000.00	5,000.00
7	管道泵	150SG 100-15	兰州水泵厂	台	2	1995/10/1	1995/11/1	8,600.00	430.00
8	管道泵	150SG 100-15	兰州水泵厂	台	2	1995/10/1	1995/11/1	8,600.00	430.00
9	工业水与#1.2机循环水系统改造			ST	1	2013/12/31	2014/1/1	1,599,526.80	1,241,985.52
10	3#炉布袋除尘器	2FAA2 *40M	哈工大科技公司	套	1	2005/5/31	2005/6/1	14,980,000.00	4,362,450.32
11	#3机除尘器回转机构	2FAA2 *40M	哈工大科技公司	套	1	2009/12/30	2010/1/1	950,000.00	521,312.51
12	#3炉除尘器布袋	2FAA2 *40M ,2926个	哈工大科技公司	PC	2926	2010/6/30	2010/7/1	4,500,000.00	2,599,521.15
13	6机电除尘器		宣化冶金环设厂	套	4	2007/11/30	2007/12/1	298,800.00	129,981.89
14	2#清水泵	IS80-65-160	安徽天长泵阀厂	台	2	1996/7/1	1996/8/1	49,700.00	0.00
15	1#清水泵	IS80-65-160	安徽天长泵阀厂	台	2	1996/7/1	1996/8/1	26,100.00	0.00
16	无油润滑压缩机	LW-22/T	南京压缩机公司	套	1	1998/7/24	1998/8/1	183,500.00	9,175.00
17	无油润滑压缩机	LW-22/T	南京压缩机公司	套	1	1998/7/24	1998/8/1	183,500.00	9,175.00
18	无油润滑空压机	LW-2217	南京压缩机厂	套	1	1998/8/31	1998/9/1	209,400.00	10,470.00
19	无油润滑空压机	LW-2217	南京压缩机厂	套	1	1998/8/31	1998/9/1	209,400.00	10,470.00
20	电容式电压互感器	TY03-500	西安电力容器厂	台	2	1996/7/1	1996/8/1	310,500.00	15,525.00
21	蓄电池	GGM-1200	淄博蓄电池厂	套	2	1995/10/1	1995/11/1	524,300.00	0.00
22	6机动力蓄电池	GGM-1200	淄博蓄电池厂	套	2	1996/7/1	1996/8/1	524,300.00	26,215.00
23	对讲机	TK-308	日本	台	2	1999/11/3	1999/12/1	9,400.00	0.00
24	对讲机	TK-308	日本	台	2	1999/8/24	1999/9/1	4,700.00	0.00
25	对讲机	TK-308	日本	台	2	1999/8/24	1999/9/1	4,700.00	0.00
26	无油润滑压缩机	LW-22/7	南京压缩机股份公司	套	1	2002/7/5	2002/8/1	191,000.00	9,550.00
27	无油润滑压缩机	LW-22/7	南京压缩机股份公司	套	1	2002/7/5	2002/8/1	111,000.00	5,550.00
28	无油润滑空压机	ZE-6/8	大连气体压缩机厂	台	1	1996/7/1	1996/8/1	179,200.00	0.00
29	无油润滑空压机	ZE-6/8	大连气体压缩机厂	台	1	1995/10/1	1995/11/1	179,200.00	0.00
30	无油润滑空压机	ZE-6/8	大连气体压缩机厂	台	1	1995/10/1	1995/11/1	179,200.00	8,960.00
31	无油润滑空压机	ZE-6/8	南京空压机厂	台	1	1995/10/1	1995/11/1	179,200.00	0.00
32	无油润滑空压机	ZE-6/8	南京空压机厂	台	1	1996/7/1	1996/8/1	179,200.00	0.00
33	无油润滑空压机	ZE-6/8	大连气体压缩机厂	台	1	1996/7/1	1996/8/1	179,200.00	8,960.00
34	铲车W D615G 220	W D615G 220	徐州工程机械厂	台	1	2008/12/31	2009/1/1	281,750.00	8,452.50
		合计			2972			40,083,492.80	9,669,994.71

6、下列资产截至评估基准日已盘亏，详见下表：

建筑物名称	结构	建成年月	账面价值	
			原值	净值
史母商品房	砖混	2003/12/25	68,600.00	25,386.35

7、丰镇发电厂于 2010 年关停 1#2#机组，相关房屋设备已转入固定资产清理科目。经北方公司同意，拟暂不拆除 1#2#机组用于北方公司检修培训基地。

8、截至评估基准日，本单位账面未记录无形资产为企业拥有的位于丰镇市工业区的两宗工业用地，土地性质为划拨地。

宗地名称	国有土地使用证编号	土地使用权人	土地座落	使用权类型	土地用途	面积 (m ²)
宗地 1	丰国用 (2011) 第 038 号	内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂	丰镇市工业区	划拨	发电厂	5,247,593.3
宗地 2	丰国用 (2015) 第 029 号	内蒙古蒙电华能热电股份有限公司丰镇发电厂	工业区、南城区毛鱼沟村, 巨宝庄镇	划拨	工业	363,293.3

其中：宗地 1 上建有职工房改房 2161 套，面积合计 142,488.43 平方米，根据国家有关政策，本次评估对房改房占用的土地面积进行分割，分割后的宗地 1 面积 3,228,584.73 平方米为本次评估面积。最终实际分割面积以当地国土管理部门确认后数据为准。

宗地 1 面积分割计算表

	面积 (平方米)	分摊系数	分摊面积
房改房	142,488.43	0.3847	2,019,008.57
生产用房	227,852.41	0.6153	3,228,584.73
合计	370,340.84	1.0000	5,247,593.30

9、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市场价值，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，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

10、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

11、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

12、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

13、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

14、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、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。

3、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。

4、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评估对象可实现价格的保证。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2018 年 3 月 30 日。

评估报告签字盖章页

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

资产评估师签名： 娄旭

中国·北京

资产评估师签名： 吕洪业

二〇一八年三月三十日