

**浙江富春江环保热电股份有限公司拟进行股权收购  
涉及的常州市新港热电有限公司股东全部权益价值  
评估项目  
资产评估报告**

坤元评报〔2012〕511号

坤元资产评估有限公司

二〇一二年十二月二十八日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估假设 .....	8
七、评估依据 .....	10
八、评估方法 .....	12
九、评估过程 .....	20
十、评估结论 .....	22
十一、特别事项说明 .....	23
十二、评估报告使用限制说明 .....	26
资产评估报告·附件	
一、附件目录 .....	28
二、被评估单位基准日资产负债表 .....	29
四、委托方和被评估单位法人营业执照 .....	30
六、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	32
七、委托方和被评估单位的承诺函 .....	36
八、签字注册评估师承诺函 .....	38
九、评估机构资格证书 .....	39
十、评估机构法人营业执照 .....	41
十一、签字注册评估师资格证书 .....	42
评估结果汇总表及明细表 .....	44

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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、负债清单等由委托方、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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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，并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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

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。

# 浙江富春江环保热电股份有限公司拟进行股权收购 涉及的常州市新港热电有限公司股东全部权益价值 评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2012〕511号

## 摘 要

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

### 一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江富春江环保热电股份有限公司(以下简称“富春环保公司”),本次资产评估的被评估单位为常州市新港热电有限公司(以下简称“新港热电公司”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

### 二、评估目的

富春环保公司拟收购新港热电公司股权,为此需要对新港热电公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供新港热电公司股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定,评估对象为涉及上述经济行为的新港热电公司的股东全部权益。

评估范围为新港热电公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照新港热电公司提供的截至2012年10月31日业经审计的会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为410,770,153.22元、230,921,224.48

元和 179,848,928.74 元。

#### **四、价值类型及其定义**

本次评估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**

评估基准日为 2012 年 10 月 31 日。

#### **六、评估方法**

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

#### **七、评估结论**

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，新港热电公司股东全部权益的评估价值为 390,495,700.00 元(大写为人民币叁亿玖仟肆拾玖万伍仟柒佰元)。

#### **八、评估结论的使用有效期**

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2012 年 10 月 31 日起至 2013 年 10 月 30 日止。

**评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。**

# 浙江富春江环保热电股份有限公司拟进行股权收购 涉及的常州市新港热电有限公司股东全部权益价值 评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2012〕511号

浙江富春江环保热电股份有限公司：

坤元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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购涉及的常州市新港热电有限公司股东全部权益在2012年10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、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江富春江环保热电股份有限公司，被评估单位为常州市新港热电有限公司。

### （一）委托方概况

1. 名称：浙江富春江环保热电股份有限公司（以下简称“富春环保公司”）
2. 住所：浙江省富阳市灵桥镇春永路188号
3. 法定代表人：吴斌
4. 注册资本：42,800万元人民币
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 企业法人营业执照注册号：330183000011082
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：许可经营项目：发电电力业务（范围详见《中华人民共和国电力业务许可证》，有效期至2026年10月31日），精密冷轧薄板的生产。一般经营项目：蒸汽、热水生产，热电技术咨询，精密冷轧薄板的生产、销售（限分支机构经营）。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

### （二）被评估单位概况

## 一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：常州市新港热电有限公司(以下简称“新港热电公司”)
2. 住所：常州市新北区春江镇圩塘江边化工区
3. 法定代表人：胡士超
4. 注册资本：6,119.3023万元人民币
5. 公司类型：有限公司（自然人控股）
6. 企业法人营业执照注册号：320407000003057
7. 发照机关：常州工商行政管理局高新区（新北）分局
8. 经营范围：许可经营项目：火力发电。一般经营项目：蒸汽生产供应；灰渣、五金、交电、建筑材料、仪器仪表、公路运输设备及配件的销售。
9. 历史沿革：新港热电公司成立于2000年10月，初始注册资本200万元，成立时股东和出资情况如下：自然人胡士超出资140万元(占注册资本的70%)，自然人梅文华出资58万元(占注册资本的29%)，自然人冯丽娟出资2万元(占注册资本的1%)。新港热电公司历经股权变更及增资，截至评估基准日，新港热电公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
胡士超	4,900.0000	80.07%
西安航天新能源产业基金投资有限公司	749.3023	12.24%
朱建峰	320.0000	5.23%
胡九如	100.0000	1.63%
张云飞	50.0000	0.82%
合计	6,119.3023	100.00%

二) 被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩（母公司报表数据）见下表：

单位：人民币元

项目名称	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日	基准日
资产	312,515,761.22	356,322,542.01	473,445,297.23	410,770,153.22
负债	194,263,398.12	267,784,019.41	311,609,461.76	230,921,224.48
股东权益	118,252,363.10	88,538,522.60	161,835,835.47	179,848,928.74
项目名称	2009年	2010年	2011年	2012年1-10月
营业收入	252,110,308.78	301,820,280.20	344,926,302.08	229,388,683.71
营业成本	211,151,689.45	257,587,306.39	270,629,022.85	178,344,876.11
利润总额	26,937,591.59	27,332,179.17	46,194,244.20	24,609,082.31
净利润	21,361,392.59	20,046,325.86	34,047,312.87	18,013,093.27

上述年度及基准日的财务报表均经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

### 三) 公司经营概况

新港热电公司位于常州市新北区滨江工业区内，北临浩瀚的长江，南面是连接江苏南北的省338干道，东西两面分别是常州万吨级国际货运码头和轮渡码头，是常州市新北区内首家投资基础建设设施的民营企业，主要担负着滨江工业区内工业企业的供热供电任务。

目前新港热电公司已形成了一定的规模，公司占地130多亩，从业人员168人。当前生产能力为一台360T/H锅炉和三台75T/H锅炉，4台汽轮发电机组。新港热电公司在生产建设中积极运用DCS、变频控制，电除尘等先进技术，生产中的各类排放符合环保要求。

截至2012年10月31日，新港热电公司有1家全资子公司，为常州市三江热能有限公司，该公司主要从事煤炭销售等业务。

### (三) 委托方与被评估单位的关系

委托方拟收购被评估单位的股权。

### (四) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

富春环保公司拟收购新港热电公司股权，为此需要对新港热电公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供新港热电公司股东全部权益价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的新港热电公司的股东全部权益。

评估范围为新港热电公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照新港热电公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审



计的截至 2012 年 10 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 410,770,153.22 元、230,921,224.48 元和 179,848,928.74 元。

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		116,734,038.44
二、非流动资产		294,036,114.78
其中：长期股权投资		8,471,000.00
投资性房地产		
固定资产	415,748,140.21	259,333,134.70
在建工程		15,313,580.09
无形资产		10,857,552.48
其中：无形资产——土地使用权		10,857,552.48
长期待摊费用		
递延所得税资产		60,847.51
其他非流动资产		
<b>资产总计</b>		410,770,153.22
三、流动负债		230,921,224.48
四、非流动负债		
<b>负债合计</b>		230,921,224.48
<b>股东权益合计</b>		179,848,928.74

主要资产情况：

列入评估范围的存货账面价值 16,015,713.31 元，其中账面余额 16,015,713.31 元，存货跌价准备 0.00 元，为原材料，主要包括煤、备品备件和大小五金等。

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 162,288,568.92 元，账面净值 116,345,910.75 元，主要系位于常州市新北区圩塘镇江边化工区的工业厂房、办公用房及辅助用房等。建筑物固定资产的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值（元）	
				原值	净值
1	房屋建筑物	24	34,170.20	89,901,771.66	71,553,131.10
2	构筑物及辅助设施	27		72,386,797.26	44,792,779.65
3	减值准备			0.00	0.00

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 253,459,571.29 元，账面净值 142,987,223.95 元，主要为锅炉、汽轮发电机组、电除尘器、磨煤机等发电供热设备，均分布于常州市新北区圩塘镇江边化工区的公司厂区内。设备类固定资产的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	台（套）	968	248,403,605.13	140,935,040.14
2	固定资产—电子设备	台（套）	274	2,077,541.66	490,262.36
3	固定资产—车辆	辆	9	2,978,424.50	1,561,921.45
4	减值准备			0.00	0.00

列入评估范围的在建工程账面价值 15,313,580.09 元，其中账面余额 15,313,580.09 元，减值准备 0.00 元，为设备安装工程，包括机炉改造安装项目和脱硝工程安装项目。

列入评估范围的无形资产—土地使用权账面价值 10,857,552.48 元，共有 2 宗土地，土地面积合计 89,925.00 平方米（约合 134.89 亩），均位于常州市新北区圩塘镇江边化工区，宗地开发程度均已达到五通一平。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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 2012 年 10 月 31 日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2012 年 10 月 31 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

#### 六、评估假设

##### 1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提；

(3) 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

(6) 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

## 2. 具体假设

(1) 本评估预测是基于被评估企业提供的企业在维持现有经营范围、持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测并经过评估人员剔除明显不合理部分后的基础上的；

(2) 假设被评估企业在未来的经营期内，其管理费用等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势；

(3) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

(4) 假设被评估企业的主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状；

(5) 假设被评估企业每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(6) 假设被评估单位产品市场处于相对稳定状态，企业的原材料、能源动力的供应价格无长期剧烈变化；

(7) 假设被评估企业生产经营所需资金能按计划融通；

(8) 假设预测期内被评估单位所生产的产品能够完全销售，被评估单位制定的目

标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常回收，应付款项需正常支付；

(9)假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

### 3. 特殊假设

新港热电公司实行热电联产，根据公司近期规划，为提高热电效率并提高供热能力以满足客户日益增长的需求，新港热电公司计划于 2013 年改造现有 1 台 B6MW 背压机组为 B19MW 背压机组，预计 2013 年改造完成；计划于 2014 年新建中压蒸汽管道 4.5KM、低压管道 3.5KM，并改造目前部分电网设施，2015 年启用。本次评估假设公司未来的投资扩产计划能按预定的时间和进度如期实现，相关的政策报批程序能顺利完成，投资扩产所需资金能按计划融通。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

## 七、评估依据

### (一) 法律法规依据

1. 《公司法》、《证券法》等；
2. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### (二) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；
2. 《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）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230 号）；
4. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 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[2011]230 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—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

11. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
13. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999；
14. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2001。

### **(三) 权属依据**

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 征地文件、国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

### **(四) 取价依据**

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及前三年的财务审计报告；
3. 《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）；
4. 常州市近期建筑材料价格信息资料；
5. 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；
6. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
7. 常州市近期工业用地市场出让价格信息资料；
8. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《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》等法律法规；
9. 《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《全国汽车报价及评估》及其他市场价格资料、询价记录；
10. 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；
11. 江苏省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
12. 主要原材料市场价格信息资料；

13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
14. 热电行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
15. 热电行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料；
16. 从“Wind 资讯”终端查询的相关数据；
17. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
18. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
19. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
20. 其他资料。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

东港热电公司有确定的业务范围、相对固定的客户群，且目前的经营业务已经逐步趋于稳定，投资计划明确，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的东港热电公司的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

### (二) 资产基础法简介

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，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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下:

### 一) 流动资产

#### 1. 货币资金

对于人民币现金、存款和其他货币资金,以核实后账面值为评估值。

#### 2. 交易性金融资产

对于被评估单位拥有的东方红-新睿3号基金,以其距评估基准日最近的交易日的单位净值乘以持有数量,并扣除相应交易税费后的金额来确定评估价值。

#### 3. 应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

#### 4. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

##### (1) 应收账款

1) 对于有证据表明可以全额收回的款项,包括应收的蒸汽款、电费款和煤灰款,由于各应收单位均系公司经常性业务往来客户,账龄主要在1年以内,估计发生坏账的风险较小,故以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于有证据表明全额损失的款项,将其评估为零。

##### (2) 其他应收款

1) 对于有证据表明可以全额收回的款项,包括关联方往来款、担保保证金和员工备用金等,估计发生坏账的风险较小,故以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项,经新港热电公司股东胡士超承诺如上述款项期后发生损失,由其个人资产偿还,故本次评估以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

#### 5. 预付款项

预付款项经评估人员核实,期后能够实现相应的资产或权益,故以核实后账面值为评估值。

#### 6. 存货

存货为原材料,根据其特点,以核实后的账面值为评估值。

#### 7. 其他流动资产

其他流动资产，经核实各项费用原始发生额正确，摊销合理，期后尚存在对应的价值或权利，以核实后的账面值为评估值。

## 二) 非流动资产

### 1. 长期股权投资

系对全资子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

### 2. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产系工业厂房、办公用房及辅助用房等，由于其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次评估主要采用成本法进行评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。因此，其基本公式为：

评估价值=重置价值×成新率

#### (1) 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

#### (2) 成新率的确定

1) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限×100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重×结构部分完损系数+装饰部分比重×装饰部分完损系数+设备部分比重×设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：



$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

2) 其他建筑物的成新率以年限法为基础, 结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

### 3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点, 确定主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本, 然后估测被评估资产存在的各种贬值因素, 并将其从重置成本中予以扣除 (扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值) 而得到被评估资产价值的方法。计算公式为:

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

#### (1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

#### (2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况, 综合确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备, 采用综合分析法确定成新率, 即以使用年限法为基础, 先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定耐用年限 N, 并据此初定该设备的尚可使用年限 n; 再考虑该设备使用现状、性能与维修情况以及主要零部件是否更新等, 确定各调整系数, 作进一步调整, 综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备, 以及电脑、空调等办公设备, 主要以使用年限法为基础, 结合设备的使用维修和外观现状, 确定成新率。

C. 对于车辆, 依据国家颁布的车辆报废标准, 首先按车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率, 然后采用孰低法确定其理论成新率, 最后对车辆进行现场勘察, 如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整, 若有差异则根据实际情况进行调整。

另外，已拆除拟变现设备以其估计的可变现净值为评估价值；对在清查中查明、在明细表中单列的、属主要生产设备安装时发生的材料和安装等相关费用，在整体设备评估时统一考虑；对闲置设备，拟在确定其成新率时考虑相应的贬值因素。

#### 4. 在建工程

在建工程—设备安装各项目仍处于建设阶段，故本次评估采用成本法，按正常情况下重新形成在建工程已完工作量所需发生的全部费用确定评估值，经了解，主要设备、材料的评估基准日市场价值变化不大，账面支出无不合理费用，故以核实后的账面值为评估价值。

#### 5. 无形资产—土地使用权

##### (1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2012 年 10 月 31 日工业用途用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

##### (2) 评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001)，通行的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、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据常州市新北区房地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。对于列入评估范围的工业用地 A 宗地，评估师考虑到其是已开发建设的工业熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估；对于列入评估范围的工业用地 B 宗地，由于其尚未取得《国有土地使用证》，且其账面成本与市场价接近，故以核实后的账面价值作为评估值。

##### (3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB: 比较案例价格;

A: 待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B: 待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C: 待估宗地地区因素条件指数/比较案例地区因素条件指数

D: 待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E: 待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F: 待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场比较法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为:

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×(1+契税税率)

#### 6. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提应收账款坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。由于资产基础法评估时,难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响,故对上述所得税资产以核实后的账面价值为评估值。

### 三) 负债

负债为流动负债,包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实,各项负债均为实际应承担的债务,以核实后的账面值为评估值。

### (二) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

#### 一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

#### 二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象,采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流

评估值，并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值，确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股权价值=股权现金流评估值+非经营性资产的价值+溢余资产价值

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

$CFE_t$ ——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

$P_n$ ——第 n 年以后的连续价值

### 三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确预测期间的收益和明确预测期之后的收益，其中对于明确预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的周期性，取 2017 年作为分割点较为适宜。

### 四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用股权现金流，计算公式如下：

股权现金流=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+借款的增加-借款的减少

净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用+营业外收入-营业外支出-所得税

### 五) 折现率的确定

#### 1. 折现率计算模型

本次股权资本成本的确定采用资本资产定价模型（CAPM）。

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： $K_e$ ——权益资本成本

$R_f$ ——目前的无风险利率

$B e$ ——权益的系统风险系数

$ERP$ ——市场的风险溢价

## $R_c$ —企业特定风险调整系数

### 2. 模型中有关参数的计算过程

#### (1) 无风险报酬率的确定。

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了部分国债市场上长期(距国债到期日剩余期限超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率3.91%为无风险报酬率。

#### (2) 企业风险系数Beta:

通过“万得资讯情报终端”查询沪、深两地行业上市公司近2年含财务杠杆的Beta系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D/E)]$  (公式中，T为税率， $\beta_l$ 为含财务杠杆的Beta系数， $\beta_u$ 为剔除财务杠杆因素的Beta系数，D:E为资本结构)对各项beta调整为剔除财务杠杆因素后的Beta系数。

再通过公式 $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1-t)D/E]$ ，计算目标公司带财务杠杆系数的Beta系数。

截至预测期末新港热电公司将偿还所有有息负债，故取其目标资本结构确定为零。

#### (3) 市场风险溢价 ERP

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员选用沪深300指数为股票市场投资收益的指标，借助Wind资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对2002年到2011年的年收益率进行了测算。对于沪深300指数没有推出之前的2002、2003年，评估人员采用外推的方式推算其相关数据，即采用2004年年末沪深300指数的成分股外推到上述年份，亦即假定2002、2003年的成分股与2004年年末一样。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的ERP的算术平均值作为目前国内市场的风险溢价。

#### (4) 企业特定风险调整系数

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。它反映了被评估单位所处的竞争环境，包括外部行业因素和内部企业因素，以揭示被评估单位所在的行业地位，以及具有的优势和劣势。

新港热电公司系热电联产企业，在生产过程中存在一定的安全风险，长江热能热电厂、国电常州电厂等给公司带来潜在的竞争风险。另外，公司还面临原材料价格波动、产品定价依赖政府、下游企业经营波动等经营风险。

公司特有风险超额报酬率在综合考虑上述风险因素后确定。

#### (5) $K_e$ 的确定

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

### 六) 非经营性资产(负债)和溢余资产的价值

非经营性资产(负债)是指与企业经营收益无关的资产(负债)。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

新港热电公司的非经营性资产包括交易性金融资产、应收股东胡士超往来款、应收的担保保证金、应收常州市常立能源有限公司的往来款、应收常州市新华石油化工储运集团有限公司的往来款；非经营性负债系应付股东胡士超往来款。对上述非经营性资产(负债)，按资产基础法中相应资产(负债)的评估价值确定其价值。

## 九、评估过程

本项资产评估工作于2012年10月28日开始，2012年12月28日出具评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

### (一) 接受委托阶段

2012年10月28日，富春环保公司收购新港热电公司股权项目启动，由富春环保公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

### (二) 前期准备阶段

1. 前期布置和培训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，填写资产评估申报表和各类调查表。

#### 2. 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。本项目评估人员共划分为四组，包括流动资产评估组、机器设备评估组、

房屋建筑物评估组和收益法评估组。

### 3. 评估资料的准备收集和整理

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。该阶段工作时间为 2012 年 10 月 29 日至 11 月 8 日。

### (三) 资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2012年11月13日至11月17日。

#### 1. 资产清查过程如下：

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属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进行收集。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，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，评估人员通过查阅日记账，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。

对固定资产，评估人员对机器设备、车辆、房屋建筑物的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。对土地使用权，评估人员通过核实土地出让合同或投资协议、相应的支付凭证和产权证明文件等来核实其产权情况。权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具书面说明。

#### 2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的现金、存货和固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

### 3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和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。

#### (四) 评定估算、汇总阶段

2012年11月18日至12月9日，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进行了评定估算及汇总工作。

#### (五) 内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组于12月28日，完成正式资产评估报告提交委托方。

## 十、评估结论

### 1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，新港热电公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 410,770,153.22 元，评估价值 462,912,062.38 元，评估增值 52,141,909.16 元，增值率为 12.69%；

负债账面价值 230,921,224.48 元，评估价值 230,921,224.48 元；

股东全部权益账面价值 179,848,928.74 元，评估价值 231,990,837.90 元，评估增值 52,141,909.16 元，增值率为 28.99%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

序号	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
1	一、流动资产	116,734,038.44	118,149,168.99	1,415,130.55	1.21
2	二、非流动资产	294,036,114.78	344,762,893.39	50,726,778.61	17.25
3	其中：长期股权投资	8,471,000.00	8,562,899.39	91,899.39	1.08
4	投资性房地产				
5	固定资产	259,333,134.70	282,816,890.00	23,483,755.30	9.06



序号	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
6	在建工程	15,313,580.09	15,313,580.09		
7	无形资产	10,857,552.48	38,008,676.40	27,151,123.92	250.07
8	其中：无形资产—土地使用权	10,857,552.48	38,008,676.40	27,151,123.92	250.07
9	长期待摊费用				
10	递延所得税资产	60,847.51	60,847.51		
11	<b>资产总计</b>	410,770,153.22	462,912,062.38	52,141,909.16	12.69
12	三、流动负债	230,921,224.48	230,921,224.48		
13	四、非流动负债				
14	其中：递延所得税负债				
15	<b>负债合计</b>	230,921,224.48	230,921,224.48		
16	<b>股东权益合计</b>	179,848,928.74	231,990,837.90	52,141,909.16	28.99

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

## 2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，采用收益法对新港热电公司股东全部权益价值的评估结果为 390,495,700.00 元。

## 3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

新港热电公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 231,990,837.90 元，收益法的评估结果为 390,495,700.00 元，两者相差 158,504,862.10 元，差异率为 40.59%。

差异原因主要为：收益法是根据资产未来预期收益按适当的折现率将其换算成现值来确定的，其评估结果中包括企业商誉等不可辨认的资产价值，而资产基础法中未考虑上述资产的价值。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，是从评估基准日时点的角度，通过对被评估单位的账面资产及负债的公允价值进行评估加计来确定企业的股权价值，无法对未记录在账面的企业商誉等资产单独进行价值评估，其评估结果无法涵盖企业全部资产的价值，且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，有忽视企业的整体获利能力的可能性；而采用收益法是从企业未来发展的角度，并通过建立在系列假设模型基础上所进行的预测，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，考虑了各项资产及负债是否在企业中得到合理充分的利用，其资产及负债

的组合是否发挥了其应有的贡献。经综合分析，评估人员认为以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 390,495,700.00 元（大写为人民币叁亿玖仟肆拾玖万伍仟柒佰元）作为新港热电公司股东全部权益的评估值。

## 十一、特别事项说明

1. 在对新港热电公司股东全部权益价值评估中，本公司对新港热电公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是新港热电公司的责任，评估人员的责任是对新港热电公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和新港热电公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

(1)截至评估基准日，列入本次评估范围的主厂房、主控楼、干煤棚、宿舍、食堂浴室、办公楼、新干煤棚等 24 项房屋建筑物（合计建筑面积 34,170.20 平方米）尚未办理《房屋所有权证》。新港热电公司出具了相关说明并提供了部分《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等规划手续，证明上述资产属于新港热电公司所有。

(2)列入本次评估范围的空压机房系账外资产，根据新港热电公司提供的资料及说明，证明该资产属于新港热电公司所有。

(3)列入本次评估范围的位于常州市新北区圩塘镇江边化工区的工业用地 B 宗地，土地面积为 3,747.00 平方米（约合 5.62 亩），尚未办理《国有土地使用证》。新港热电公司出具了相关说明并提供了相应投资协议、土地出让金支付凭证等，证明上述土地使用权属于新港热电公司所有。

2. 截至评估基准日，被评估单位存在以下资产抵押、质押、对外担保事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

(1)2011 年 12 月，胡士超与建行常州新北支行签订《最高额保证合同》，为公司在该行取得的最高额为 2,000 万元的借款提供保证担保。截至评估基准日，公司在该合同项下的银行借款余额为 1,480 万元，该借款同时由常州市恒泰投资担保有

限公司（以下简称“恒泰公司”）提供保证担保。胡九如以个人及夫妻全部共有财产向恒泰公司提供保证担保。

(2)2012年4月，胡士超、富登投资信用担保有限公司常州分公司（以下简称“富登公司”）与光大银行常州支行签订《最高额保证合同》，为公司在该行取得的最高额为3,000万元的借款提供保证担保。截至评估基准日，公司在该合同下的银行借款余额为3,000万元。同时，公司及关联方以下述方式向富登公司提供反担保：公司以应收账款余额1,846.58万元为质押物提供反担保；胡士超、常州市广成新型塑料有限公司以其拥有的12套房产为抵押物提供反担保；胡士超、冯丽娟、胡九如、常州市三江热能有限公司和常州市广成新型塑料有限公司提供保证反担保，公司向富登公司支付担保服务费130万元。

(3)2012年7月，胡士超、冯丽娟与江苏银行常州分行签订《个人连带责任保证书》，为公司在该行取得的2,900万元借款提供保证担保，该借款同时由公司直有的土地使用权（约合64.58亩）和机器设备（合计166台/套）为抵押物提供担保。

(4)2012年10月，江苏益联丰融资担保有限公司与江苏江南农村商业银行签订《保证合同》，为公司在该行取得的1,200万元借款提供保证担保，该借款还由公司自有的土地使用权（约合64.69亩）为抵押物提供担保。同时胡士超、冯丽娟、胡九如、张云飞、余仲华和常州市三江热能有限公司向江苏益联丰融资担保有限公司提供保证反担保。

(5)新港热电公司以价值1,435万元的煤为质押物，为公司从华夏银行常州分行开具的银行承兑汇票提供担保。

新港热电公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 根据新港热电公司提供的评估明细表等相关资料，列入本次评估范围的主厂房、主控楼、干燥棚、宿舍、食堂浴室、办公楼、新干燥棚等24项房屋建筑物的总建筑面积合计34,170.20平方米，本次评估未考虑上述房屋最终办理的权证记载的面积与上述建筑面积存在差异对相关资产评估结果的影响，也未考虑办理相关《房屋所有权证》涉及的税费对相关资产评估结果可能产生的影响。

4. 新港热电公司为常州市常立能源有限公司的银行借款提供担保，该公司在借款到期日后因无力还款，由新港热电公司代为偿还。截至评估基准日，新港热电

公司应收常州市常立能源有限公司499万元，账列其他应收款。目前常州市常立能源有限公司正进行债务重组阶段，新港热电公司正在积极催收该款项，且公司股东胡士超承诺如该款项期后发生损失，由其个人资产偿还。

5. 新港热电公司为常州市新华石油化工储运集团有限公司在浙江稠州商业银行南京分行开立的1,000万元国内信用证提供担保，该公司在信用证到期日后因无力还款，由新港热电公司代为偿还。截至评估基准日，新港热电公司应收常州市新华石油化工储运集团有限公司1,000万元，账列其他应收款。目前常州市新华石油化工储运集团有限公司仍在正常经营，新港热电公司正在积极催收该款项，预计该公司拟以存货资产抵偿该款项，且公司股东胡士超承诺如该款项期后发生损失，由其个人资产偿还。

6. 在资产基础法评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

8. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

**评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、评估报告使用限制说明**

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. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估

公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2012 年 10 月 31 日起至 2013 年 10 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

（或被授权人）：

注册资产评估师：

报告日期：二〇一二年十二月二十八日

## 附件目录

一、被评估单位基准日资产负债表 .....	29
二、委托方和被评估单位法人营业执照 .....	30
三、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	32
四、委托方和被评估单位的承诺函 .....	36
五、签字注册评估师承诺函 .....	38
六、评估机构资格证书 .....	39
七、评估机构法人营业执照 .....	41
八、签字注册评估师资格证书 .....	42

## 委托方承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江富春江环保热电股份有限公司拟收购常州市新港热电有限公司的股权，为此委托坤元资产评估有限公司对常州市新港热电有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方：浙江富春江环保热电股份有限公司

企业负责人：

二〇一二年十二月二十八日

## 被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江富春江环保热电股份有限公司拟收购常州市新港热电有限公司的股权，为此委托坤元资产评估有限公司对常州市新港热电有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，常州市新港热电有限公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 常州市新港热电有限公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：常州市新港热电有限公司

企业负责人：

二〇一二年十二月二十八日



## 注册资产评估师承诺函

浙江富春江环保热电股份有限公司：

受贵公司委托，我们对浙江富春江环保热电股份有限公司拟进行股权收购涉及的常州市新港热电有限公司的股东全部权益，以 2012 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的主要因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

二〇一二年十二月二十八日