

沈阳金山能源股份有限公司

关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

公司拟购买丹东金山热电项目前期由公司大股东丹东东方新能源有限公司的控股子公司丹东鸭绿江电力开发有限公司先行出资并形成的相关资产。

公司第三届董事会第二十七次会议审议了《关于购买丹东热电项目前期形成资产的关联交易的议案》，根据上海证券交易所《股票上市规则》，该项交易为关联交易，关联董事肖文先生、徐忠晶先生回避了表决，该议案以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权获得通过。本项关联交易已获公司独立董事事前认可，并对此发表了独立意见（《关于购买丹东热电项目前期形成资产的关联交易的独立意见》）。

公司第三届董事会第二十八次会议继续审议了《关于购买丹东热电项目前期形成资产的关联交易的议案》，根据上海证券交易所《股票上市规则》，该项交易为关联交易，关联董事肖文先生、徐忠晶先生回避了表决，该议案以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权获得通过。本项关联交易已获公司独立董事事前认可，并对此关联交易中交易价格发表了独立意见（《关于购买丹东热电项目前期形成资产的关联交

易的独立意见》)。

上述交易尚须提交公司股东大会审议。公司股东丹东东方新能源有限公司、丹东东辰经贸有限公司回避表决。

二、关联方介绍

名称：丹东鸭绿江电力开发有限公司

注册地址：商贸旅游区 E 区 42 号楼 202 室

注册资本：人民币 3000 万元

法定代表人：王建群

企业法人营业执照注册号：210600004012920

企业类型：有限责任公司

经营范围：电力热力的开发与销售；新能源的开发与利用；发供电设备及材料、节能、环保设备、现代办公设备、电力电子产品的销售。

经营期限：至二零二五年七月二十日

财务状况：截至 2007 年 12 月 31 日，总资产为 29,280 万元，净资产为 25,037 万元；2007 年净利润为 6152 万元。（以上财务数据未经审计）

丹东鸭绿江电力开发有限公司是公司控股股东丹东东方新能源有限公司的控股子公司。

三、关联交易标的基本情况

公司拟购买丹东金山热电项目前期由公司大股东丹东东方新能

源有限公司的控股子公司丹东鸭绿江电力开发有限公司先行出资并形成的相关资产（账面价值 10,903.99 万元），双方以岳华德威资产评估有限公司评估值 10,520.98 万元为基础，经协商，最终购买价格确定为 10,521.46 万元。

四、关联交易的目的及对公司的影响

根据国家发展和改革委员会发改办能源【2007】2438 号《关于同意沈阳金山热电厂扩建和丹东金山热电厂“上大压小”工程开展前期工作的复函》同意丹东金山热电项目开展前期工作，公司于 2007 年 12 月 1 日组建完成丹东金山热电有限公司，公司大股东丹东东方新能源有限公司的控股子公司丹东鸭绿江电力开发有限公司先行出资并形成了丹东金山热电项目前期相关资产。为了迅速开展丹东金山热电项目的建设，公司拟购买该相关资产。双方以岳华德威资产评估有限公司评估值 10,520.98 万元为基础，经协商，最终购买价格确定为 10,521.46 万元。

董事会认为，通过本次关联交易有利于公司今后的持续发展，有利于丹东金山热电项目的建设，没有对公司及公司股东利益造成损害。

五、独立董事意见

本公司独立董事王宛山先生、高闯先生、卢惠民先生、杨月梅女士认为：从本公司及丹东金山热电有限公司发展战略及未来运作存在的潜在风险考虑，参考公司经营层提供的项目资料并结合专业判断，认为公司购买丹东金山热电项目前期由公司大股东丹东东方新能源

有限公司之控股子公司丹东鸭绿江电力开发有限公司先行出资并形成相关资产的行为，是对丹东金山热电有限公司发展的支持，购买资产价格合理、公允，符合公司全体股东的利益。关联董事在董事会审议上述关联交易议案时均回避表决，涉及的关联交易表决程序符合相关规定，体现了公开、公平、公正的原则。因此，同意这项关联交易。

六、备查文件

- 1、公司第三次董事会第二十八次会议决议；
- 2、独立董事意见。

特此公告。

沈阳金山能源股份有限公司董事会

二〇〇八年四月二十四日

丹东金山热电有限公司
拟收购丹东金山供热有限公司项目

资产评估报告书

岳华德威评报字（2008）第 059 号

（共壹册 第壹册）



北京岳华德威资产评估有限公司

CHINA RIGHTSON APPRAISAL

报告日期：2008 年 3 月 31 日



资产评估报告目录

第一部分 报告摘要

摘 要	1
-----------	---

第二部分 报告书正文

一、委托方与被评估企业简介	5
二、评估目的	7
三、评估对象和涉及的资产范围	7
四、评估基准日	8
五、评估原则及专业标准	8
六、评估价值及价值前提定义	9
七、评估依据	9
八、评估假设和限制条件	10
九、评估方法	11
十、评估方法的应用	12
十一、评估过程简述	14
十二、评估结论	14
十三、特别事项说明	15
十四、评估报告评估基准日期后重大事项	16
十五、评估报告法律效力	16
十六、其他需要说明的事项	17
十七、评估报告提出日期	17

第三部分 附录

备查文件目录	19
--------------	----



北京岳华德威资产评估有限公司

CHINA RIGHTSON APPRAISAL

丹东金山热电有限公司

拟收购丹东金山供热有限公司项目

资产评估报告书

摘 要

岳华德威评报字（2008）第 059 号

委托方全称：丹东金山热电有限公司

北京岳华德威资产评估有限公司（以下简称“我们”）接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估管理的有关规定和评估专业准则的要求，本着客观、独立、公正、科学的原则，于2008年3月间，对丹东金山供热有限公司（以下简称“金山供热”），在持续经营和缺少流通的前提下的公允价值采用成本法进行了评估。本次评估的目的是为丹东金山热电有限公司拟收购丹东金山供热有限公司之经济行为提供价值参考依据。我公司评估人员按照评估程序准则和其他相关规定的要求，对评估对象进行了必要的产权调查、资产实地察看并于被评估企业的管理当局进行了座谈了解，对委托方和被评估企业等所提供的法律性文件、会计记录及有关资料进行了检查、核实，对评估所涉及的各项数据实施了市场调查与咨询，以及完成了我们认为有必要实施的其他评估程序。在完成上述法定评估程序的基础上，我们对委估企业在上述假设前提下，于评估基准日所表现的公允价值做出了公允反映。现将评估结论摘要报告如下：

公允价值是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值估计数额。公开市场是指一个有众多的自愿买方和自愿卖方，且交易各方地位平等、信息对称、谨慎理性行事、有充分时间进行交易的市场及市场条件，相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。



持续经营在此是指被评估企业的生产经营会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

缺少流通是指被评估股权不可以在中国证券交易所（既上交所和深交所）竞价交易。但可以依法采用其他方式转让、交易，既被评估股权不是中国国内上市公司的流通股。

根据资产评估委托协议的约定，本次评估基准日为2007年12月31日。这将意味本次评估工作所采用的价格及其他参数均为在该评估基准日有效的价格标准。

截止于评估基准日，委估企业在持续经营、缺少流通前提下的评估价值为99.53万元，较调整后账面净资产评估增值0.00万元，增值率0.00%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-D	E=DB×100
流动资产	1	158.15	158.15	158.15		
长期投资	2					
固定资产	3	324.39	324.39	324.39		
其中：在建工程	4	324.39	324.39	324.39		
建筑物	5					
土地使用权	6					
设备	7					
无形资产	8					
其他资产	9					
资产总计	10	482.54	482.54	482.54		
流动负债	11	383.01	383.01	383.01		
长期负债	12					
负债总计	13	383.01	383.01	383.01		
净资产	14	99.53	99.53	99.53		

本次评估采用成本法对委估对象进行估值。

最终评估结论人民币 99.53 万元。

根据资产评估委托协议的约定，本报告及其结论仅能用于本报告已明示的评估目的，而不能用于其他目的。本评估报告结论有效使用期限为一年，以评估基准日



丹东金山热电有限公司拟收购项目资产评估报告书-报告摘要

为起点计算，超出有效期限，则需重新进行评估。

本评估报告使用权依法归委托方（既：丹东金山热电有限公司）。委托方应按有关法律、法规以及本评估项目的约定，正确、恰当地使用本评估报告。任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：1)将本报告用于其他目的的经济行为；2)除国家法律法规规定之外，未经岳华德威书面同意将本报告或其中内容公开发布或用于任何报价或其他公开文件中。

以上内容摘自资产评估报告书【岳华德威评报字（2008）第 059 号】，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。



[本页无正文]

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：（签字）

张树奇

中国注册资产评估师：（签字）

宋皖阳

北京岳华德威资产评估有限公司

二〇〇八年三月三十一日



北京岳华德威资产评估有限公司

CHINA RIGHTSON APPRAISAL

丹东金山热电有限公司

拟收购丹东金山供热有限公司项目

资产评估报告书

岳华德威评报字（2008）第 059 号

委托方全称：丹东金山热电有限公司

北京岳华德威资产评估有限公司（以下简称“我们”）接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估管理的有关规定和评估专业准则的要求，本着客观、独立、公正、科学的原则，于2008年3月间，对丹东金山供热有限公司（以下简称“金山供热”），在持续经营和缺少流通的前提下的公允市场价值采用成本法进行了评估。本次评估的目的是为丹东金山热电有限公司拟收购丹东金山供热有限公司之经济行为提供价值参考依据。我公司评估人员按照评估程序准则和其他相关规定的要求，对评估对象进行了必要的产权调查、资产实地察看并于被评估企业的管理当局进行了座谈了解，对委托方和被评估企业等所提供的法律性文件、会计记录及有关资料进行了检查、核实，对评估所涉及的各项数据实施了市场调查与咨询，以及完成了我们认为有必要实施的其他评估程序。在完成上述法定评估程序的基础上，我们对委估企业在上述假设前提下，于评估基准日所表现的公允市场价值做出了公允反映。现将有关评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方与被评估企业简介

本次评估的委托方为：丹东金山热电有限公司

被评估企业为：丹东金山供热有限公司

1. 委托方简介

公司名称：丹东金山热电有限公司



住 所：丹东市沿江开发区 E 区 42 号 202 室

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：肖文

经营范围： 火力发电；供暖、供热；粉烧灰、金属材料销售；循环水综合利用；热动技术服务。

委托方简介：

丹东金山热电有限公司是 2007 年 12 月 5 日由沈阳金山能源股份有限公司投资 2000 万元在丹东沿江经济开发区注册成立的有限责任公司，法人肖文。公司设有综合计划部、供热部、工程部、及财务部五大部室。现有员工人数 27 人。



2. 被评估企业简介

公司名称：丹东金山供热有限公司

企业性质： 有限责任

隶属关系： 丹东鸭绿江电力开发有限公司

注册资本： 人民币：100 万元

注册地址： 丹东沿江开发区 E 区 42 号楼 202 室

法定代表人： 肖文

主业所属行业： 热力生产供应

成产日期：丹东金山供热有限公司成立于 2006 年 9 月 19 日。

经营业务范围： 热力生产供应

单位简介：丹东金山供热有限公司是丹东鸭绿江电力开发有限公司 2006 年 9 月 19 日在丹东沿江开发区注册成立的有限责任公司，经营范围是热力生产供应，该公司是丹东鸭绿江电力开发有限公司的全资子公司（小规模纳税人），法定代表人肖文，经过一年多的生产经营，企业运营状态良好。

3. 委托方与被评估企业关系

丹东金山热电有限公司和丹东金山供热有限公司均为丹东东方新能源公司的控股子公司。

二、评估目的

根据资产评估委托协议的约定和我们的了解，本次评估所涉及的经济行为是丹东金山热电有限公司拟收购丹东金山供热有限公司。本次评估目的是为委托方实现上述目的提供委估资产公允市场价值的参考依据。本次评估所涉及的经济行为已经由丹东金山热电有限公司的母公司—沈阳金山能源股份有限公司董事会批准。

三、评估对象和涉及的评估范围

本次资产评估的对象为金山供热申报的全部资产和负债，涉及评估范围为金山供热申报的截止评估基准日的经审计后的全部资产和负债，金山供热总资产账面价值482.54万元，总负债账面价值383.01万元。具体的资产、负债项目内容以金山供热根据审计后资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入表内并经过金山供热核实确认的资产项目均在本次评估范围之内。



四、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2007年12月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2007年12月31日作为评估基准日，主要是因为该日期为企业月度财务结算日，各种财务数据便于获得，同时采用该日期作为评估基准日也是委托方有关经济行为的需要。

五、评估原则及专业标准

我们在整个评估过程中遵循了独立、客观、公正的原则，用该原则规范我们的评估工作。所有直接或间接参与评估工作或对评估工作有影响的人员，均在形式上和实质上与委托方和被评估企业没有任何利益联系；我们的工作基于客观事实，所有的判断、推理都力求客观合理。对于被评估资产的情况我们尽量听取各方面的意见，综合分析后做出我们的独立判断。

除国家及行业规定的公认原则外，本次资产评估还遵循若干专业的原则和假定，主要有持续经营假定、替代性原则和公开市场假定。

持续经营假定，是假定将委估资产作为一个持续经营企业的生产要素进行评估。它强调委估资产以其现时规定的用途、使用环境和利用状态所体现的使用功能和获利能力，仍在可预计的未来正常持续下去。

替代原则是指在资产市场上，任何谨慎的买方在功能相同、效果相近的资产中会选择价格最低者。

公开市场假定，是假定委估资产的购买市场，是一个竞争性的市场，市场交易条件公开，所有市场主体都可以平等自由地参与交易。在该市场上交易双方对交易对象具有必要的专业知识，掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，交易的最大目的是最大限度地追求各自的经济利益。

此次评估采用的评估专业标准为中国资产评估准则体系，特别包括中国资产评估协会中评协(1996)03号文发布的《资产评估操作规范意见(试行)》和《企业价值评估指导意见(试行)》中评协[2004]134号，同时在国内准则体系没有明确规定的，我们结合实际情况参考国际上通行的评估惯例和做法。



六、评估价值及价值前提定义

此次评估采用现状持续经营，缺少流通前提下的公允市场价值作为选定的评估价值类型，具体定义如下：

公允市场价值是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值估计数额。公开市场是指一个有众多的自愿买方和自愿卖方，且交易各方地位平等、信息对称、谨慎理性行事、有充分时间进行交易的市场及市场条件，相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

持续经营在此是指被评估企业的生产经营会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

缺少流通是指被评估股权不可以在中国证券交易所（既上交所和深交所）竞价交易。但可以依法采用其他方式转让、交易，即被评估股权不是国内上市公司的流通股。

七、评估依据

（一）行为依据

1. 丹东金山热电有限公司与北京岳华德威签订的《资产评估委托协议》；
2. 沈阳金山能源股份有限公司董事会议案。

（二）法规依据

1. 1991年11月16日国务院第91号令《国有资产评估管理办法》；
2. 2001年12月31日财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
3. 国资委、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》；
4. 国资委令12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
5. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》；
6. 原国家国有资产管理局国资办发[1996]23《资产评估操作规范意见》(试行)；
7. 财政部财评字[1999]91号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；
8. 财政部颁布的国内资产评估准则体系；
9. 会协2003第18号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对



象法律权属指导意见的通知》；

10. 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

11. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 产权依据

1. 设备购置合同、发票、技术服务合同等；
2. 资产占有单位提供的其他有关委估资产的产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 科学技术文献出版社出版《资产评估常用数据与参数手册》(2006-2007 年)；
2. 委估资产的购置合同、协议；
3. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(五) 其他依据

1. 被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 被评估企业提供的原始会计报表、原始会计凭证、财务会计经营方面的资料、银行提供的余额表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
3. 被评估企业评估基准日会计报表、审计报告；
4. 被评估企业提供的其他有关资料。

八、评估假设和限制条件

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. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
3. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生目前不可遇见的重大变化；
4. 本次评估假设被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可遇见的因素导致其经营业务无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
5. 被评估企业和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠，我们在此引用上述数据的做法也合法有效；
7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估企业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，也未考虑国家宏观经济政策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；

8. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准。

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。

九、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。丹东金山供热有限公司的主要业务原来是为韩国客商在丹东开发区投资项目进行配套供热，但韩国客商因故不能如约投资，丹东市政府已将土地收回，现丹东市政府对此地暂无具体的规划，如果具体规划为工业园区则可为住园区的企业提出供热源；如果具体规划为居民住宅小区则可为小区居民提供供暖服务，故现在无法用收益法进行测算。另外在丹东地区无法找到类似的交易案例，根据本次评估的资产特性以及被评估企业的现状，本次评估未采用收益法和市场法；鉴于诸多因素的影响，本次评估确定主要采用成本法进行评估。

（二）成本法

所谓成本法就是对每项资产的公允价值，根据资产实际情况，分别选用恰当的方法分别进行评估，然后将每项资产的公允价值加总后减去负债的价值，进而得到净资产的评估价值，以净资产的评估价值作为股权的评估价值。

对于每项资产，通常选用重置成本法确定其公允市场价值的评估值。

重置成本法是通过估算一个假定的资产购买者在评估基准日重新购置或建造与被评估资产功能相似的资产所花费的成本来确定被评估资产价值。通常，重置成本法的评估值可由下列公式确定：

评估值 = 重置全价 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

重置全价为重新获得与被评估资产具有相同或相似功能全新的资产的现行价格。

实体性贬值为由于资产的使用、磨损等实体性损耗造成的相关资产的价值贬损。事实上它取决于过去的使用、维修保养、自然环境条件及内部缺陷等因素。实体性损耗同时也受自然灾害、故障及长期不使用等因素影响。

功能性贬值是指由于新技术的发展使被评估资产的技术已落后而造成的贬值。

经济性贬值是由于外界因素所造成的资产贬值。典型的外界因素包括但不限于产



品需求的降低，竞争加剧，原材料供应改变，成本、劳动力等增加而售价不能相应增加，通货膨胀，高利率等因素；通常立法、环保等因素也会影响经济性贬值。

在实际使用该方法时通常采用下列三个步骤：

1. 以特定市场价格资料为基础，通过询价和参阅有关价格资料估算重置全新的被评估资产所需要的全部价款，既重置全价。
2. 通过分析被评估资产的使用及磨损情况来确定被评估资产的实体性贬值。
3. 分析被评估资产的技术先进性及经济环境以确定是否存在功能性贬值和经济性贬值。

实务中，除非一些需要特别关注的资产或价值影响条件，评估时将以成新率的指标来综合分析委估资产的各项贬值因素的影响，该成新率为委估资产与基准日替代设备全新状态时的价值比率。因此，重置成本法又有以下计算公式：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

十、评估方法的应用

1. 流动资产的评估

本次评估范围内流动资产包括：货币资金、往来账款等。流动资产评估时，均首先将被评估企业填报的评估申报明细表与相关科目总账、明细账及评估基准日的会计报表进行了核对检查，然后分别情况具体评估方法如下：

1. 货币资金：货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金、银行存款以清查调整后账面值确定评估值。
2. 应收款项：应收款项包括：应收账款、其他应收款。对业务正常的应收款项以清查调整后账面值确定评估值；对能够个别认定为坏账损失的应收款项评估为零；对无法个别认定但存在一定回收风险的应收款项，在审查核实的基础上，重点抽查原始凭证，具体了解往来款项的发生时间、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，同时采用询证方法，根据每笔款项可能收回的数额确认评估值。或者，参照财会上计提坏账准备的方法，估计出可能发生坏账损失的金额，以应收款项总额扣减可能发生坏账损失金额后的余额确定评估值。

坏账准备：按照《资产评估操作规范意见》（试行）的要求按零值计算。

3. 预付账款：对于能够收回相应货物形成资产或存在权益的预付款项按清查调整后



账面值确定评估值；对已不能收回相应货物、也不能形成相应资产或权益的预付款项评估为零。

2. 在建工程的评估

本次委估的在建工程，企业全部采用外包形式，截止到评估基准日在建工程的账面价值全部为企业已实际支付的部分工程款、设备材料预付款和前期设计费等，工程形象进度与付款进度一致，本次评估针对该工程的施工特点，评估人员重点对账面价值的构成内容、施工承包合同、实际支付款项的原始凭证等进行了核实，经核实未发现异常，费用项目内容合理，本次评估按账面值进行认定。

3. 负债的评估

本次评估范围内的负债为流动负债，具体包括：应付款项、预收账款、未交税金、其他未交款等。负债的评估采用成本法，评估时，均首先将被评估企业填报的评估申报明细表与相关科目总账、明细账及评估基准日的会计报表进行了核对检查，然后分别根据各类负债的具体情况采用如下的评估方法：

1) 应付款项：应付款项包括应付账款和其他应付款，通过查阅明细账、业务合同和抽查会计凭证，核实发生时间、形成原因等，并与资产评估申报表所列情况进行核对；对重大应付款项向债权单位进行函证，确定其真实性和完整性；重点留意有无长期挂账无法支付的款项，评估值以企业确实需要承担的债务确认。

2) 预收账款：通过查阅明细账、业务合同和抽查会计凭证，核实发生时间、形成原因等，并与资产评估申报表所列情况进行核对；对重大预收款项向债权单位进行函证，确定其真实性和完整性；重点留意有无长期挂账未结转收入的款项，评估值以企业确实需要承担的债务确认。

3) 未交税金、其他未交款：调查企业适用的税种及是否享有税收优惠政策，查阅企业纳税申报资料、完税凭证、税务机关的税款确认文件等相关资料；结合应税收入对企业应缴纳的各项税款及教育费附加进行测算，并与企业财务数据进行核对；评估值以企业确实需要承担的税务负担和应交的款项确认。



十一、评估过程简述

本次评估工作主要分四个阶段进行。

1. 前期准备工作

接受评估委托，根据评估工作需要制定资产评估工作计划及方案，向资产占用单位布置资产评估的前期准备工作，并辅导其填报资产评估申报表，协助其进行资产申报工作，同时收集资产评估所需的各种文件资料。

2. 现场调查和资料收集

根据此次资产评估目的以及待评估资产特点，并依据资产评估的有关原则和规定，评估人员分为若干专业评估小组，对评估范围内的资产进行了产权核实和评估，具体方法如下：

听取资产占用单位管理人员对企业情况及待评估资产历史和现状的介绍；对填报的资产评估申报表进行复核和鉴别，并与其提供的有关财务记录数据进行核实并对未来经营预测进行分析；根据相关资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，对资产状况进行勘查和记录；了解资产管理、运行和经营状况；查阅产权证明文件、购置合同、以及相关账目、发票等财务资料，调阅资产移交清册、设备运行记录、维修和事故记录以及工程竣工决算报告等有关资料；根据各类资产的实际状况和特点，确定其评估方法。

3. 评定估算

搜集各项资产的相关市场价格数据，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，对各项待评估资产进行价值测算。

4. 编制和提交评估报告

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作中没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析工作，并根据汇总分析情况，对总体资产评估结果进行调整、修改和完善，撰写资产评估报告书。经内部三级复核后向委托方提交评估报告草稿，并征求意见。经委托方确认无误后，提交正式资产评估报告书。

十二、评估结论

我们根据国家有关法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘查、核实、抽查以及产权核实的基础上，经过认真的调查研究、评定



丹东金山热电有限公司拟收购项目资产评估报告书-报告正文
估算和数据处理，完成了我们认为必要的评估程序，在此基础上对所评估的资产于评估基准日2007年12月31日所表现的市场价值发表如下意见：

截止于评估基准日，委估企业在持续经营、缺少流通前提下评估价值为99.53万元，较调整后账面净资产评估增值0.00万元，增值率0.00%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-D	E=D/B×100
流动资产	1	158.15	158.15	158.15		
长期投资	2					
固定资产	3	324.39	324.39	324.39		
其中：在建工程	4	324.39	324.39	324.39		
建筑物	5					
土地使用权	6					
设备	7					
无形资产	8					
其他资产	9					
资产总计	10	482.54	482.54	482.54		
流动负债	11	383.01	383.01	383.01		
长期负债	12					
负债总计	13	383.01	383.01	383.01		
净资产	14	99.53	99.53	99.53		

本次评估采用成本法对委估对象进行估值。

最终评估结论人民币 99.53 万元。

十三、特别事项说明

1. 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允价值意见。

2. 评估报告使用的各有关方面应该了解并意识到，我们的评估工作是对评估对象的价值进行估算，并发表专业意见。在进行评估工作中，评估人员依据评估有关规范意见的规定对委托方和被评估企业提供的评估对象产权权属证明文件、资料进行关注和必要



的查验，但我们不是法定的资产权属鉴证机构，对委托评估资产的产权鉴证工作超出评估工作的范围，我们不能对委托评估资产的产权关系的真实性、合法性和完整性提供任何保证。

3. 本次评估结论与委估资产的账面价值可能存在差异，我们愿意在此提醒有关方面注意，上述差异可能引起被评估单位或被评估企业的有关应纳税义务的变化，应该说明的是本评估报告中没有考虑评估结论增加或减少可能产生有关税务义务的变化。

4. 本次评估在对在建工程评估时未考虑可能存在的未入帐的未付工程款对其价值的影响。

十四、评估报告评估基准日期后重大事项

1. 本次评估结果是反映受托评估资产在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市场价值，没有考虑其可能承担的负债、抵押及担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生异常变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 在评估基准日后，有效期以内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产评估值进行相应调整，若因国家政策调整，使资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时委托评估机构重新确定评估值。

3. 本次评估结果是为特定评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的现行公允市场价值的评估，我们的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，岳华德威并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他评估方法的结论做出相关经济行为的决策。

十五、评估报告法律效力

1. 本报告评估结果是对委托方指定评估的资产于评估基准日，在保持现有用途并持续经营，以及在保持评估基准日之状况和外部经济环境的前提下的公允市场价值的客观



公允反映，对这一基准日以后该资产价值发生的异常变化本报告，除特别说明外，将不予考虑。

2. 评估报告中涉及资产状况原始资料、有关法律文件及相关产权证明文件、材料由委托方和被评估企业提供，委托方和被评估企业对其真实性承担法律责任。我们的评估工作是对评估对象的价值进行估算，并发表专业意见。在进行评估工作中，我们将依据评估有关规范意见的规定对委托方和被评估企业提供的评估对象产权权属证明文件、资料进行关注和必要的查验，并在评估报告中据实陈述我们采用的查验程序、过程及结论，但我们不是法定的资产权属鉴证机构，对委托评估资产的产权鉴证工作超出评估工作的范围，我们不能对委托评估资产的产权关系的真实性、合法性和完整性提供任何保证。

3. 本报告含有若干附件，附件为构成本报告之重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

4. 根据国家的有关规定，本评估结论的有效期限为自评估基准日起一年内有效。

5. 本次评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，本报告书的使用权归委托方所有，委托方应按有关法律、法规，以及本评估项目建议书及资产业务评估业务约定书、本评估报告约定的要求正确、恰当地使用本评估报告。任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：1) 将本报告用于其他目的的资产、负债或股权交易；2) 除非国家法律、法规明确规定之外，未经我公司书面同意将本报告或其中内容公开发布或用于任何报价或其他公开文件中。

十六、其他需要说明的事项

1. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加本项目评估的人员与委托方、被评估企业和其他当事方无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业规范。

2. 本次资产评估的前提条件是待估的资产仍在原地、按当前的使用方法和目的继续使用，除特殊说明外，不考虑搬迁因素。

十七、评估报告提出日期

本评估报告正式提出日期是：2008年3月31日



[本页无正文]

评估机构法定代表人：（签字）

中国注册资产评估师：（签字）

中国注册资产评估师：（签字）

北京岳华德威资产评估有限公司

二〇〇八年三月三十一日



备查文件目录

附录一：有关经济行为文件（复印件）

附录二：评估基准日资产负债表（原件）

附录三：产权证明文件（复印件）

附录四：委托方、被评估企业营业执照（复印件）

附录五：委托方、被评估企业承诺函（原件）

附录六：评估机构营业执照（复印件）

附录七：评估机构资格证书（复印件）

附录八：资产评估人员和评估机构承诺函（原件）

附录九：参加本评估项目的人员名单及其资格证书（复印件）

附录十：《资产评估委托协议》（复印件）



北京岳华德威资产评估有限公司

CHINA RIGHTSON APPRAISAL

资产评估机构及注册资产评估师承诺函

丹东金山热电有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司因拟收购丹东金山供热有限公司事宜而由丹东金山供热有限公司申报的全部资产和负债，截止于2007年12月31日的所体现的公允市场价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在该报告设定的假设条件均能够成立的条件下，在我们知识和认知的最大条件下，我们对我们的评估工作和由此产生的资产评估结果做如下承诺：

1. 资产评估范围与丹东金山供热有限公司申报的经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
2. 对涉及评估的各项资产进行了合理的权属调查和实物检查、核实；
3. 选用的参照数据、资料，在我们认知的最大限度内，有可靠的、合法的资料来源；
4. 可能影响委估资产价值的因素，在我们认知的最大限度内，均进行了恰当的考虑；
5. 资产评估的假设前提合理、参数选取适当、逻辑推理准确；
6. 我们提供本评估服务的报酬与我们的评估结论及使用本评估报告的任何后果没有关系；
7. 除本报告所列评估小组成员外，评估工作未受其他任何人员的干预或影响。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

资产评估机构：北京岳华德威资产评估有限公司

2008年3月31日

丹东金山热电有限公司
拟收购丹东鸭绿江电力开发有公司
金山热电项目筹建分公司项目

资产评估报告书

岳华德威评报字（2008）第 060 号

（共壹册 第壹册）



北京岳华德威资产评估有限公司

CHINA RIGHTSON APPRAISAL

报告日期：2008 年 3 月 31 日



资产评估报告目录

第一部分 报告摘要

摘 要	1
-----------	---

第二部分 报告书正文

一、委托方与被评估企业简介	5
二、评估目的	7
三、评估对象和涉及的资产范围	7
四、评估基准日	8
五、评估原则及专业标准	8
六、评估价值及价值前提定义	9
七、评估依据	9
八、评估假设和限制条件	10
九、评估方法	11
十、评估方法的应用	12
十一、评估过程简述	14
十二、评估结论	15
十三、特别事项说明	16
十四、评估报告评估基准日期后重大事项	16
十五、评估报告法律效力	17
十六、其他需要说明的事项	17
十七、评估报告提出日期	18

第三部分 附录

备查文件目录	20
--------------	----



北京岳华德威资产评估有限公司

CHINA RIGHTSON APPRAISAL

丹东金山热电有限公司

拟收购丹东鸭绿江电力开发有公司

金山热电项目筹建分公司项目

资产评估报告书

摘 要

岳华德威评报字（2008）第 060 号

委托方全称：丹东金山热电有限公司

北京岳华德威资产评估有限公司（以下简称“我们”）接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估管理的有关规定和评估专业准则的要求，本着客观、独立、公正、科学的原则，于2008年3月间，对丹东鸭绿江电力开发有公司金山热电项目筹建分公司（以下简称“筹建分公司”），在持续经营的前提下的公允市场价值采用成本法进行了评估。本次评估的目的是为丹东金山热电有限公司拟收购丹东鸭绿江电力开发有公司金山热电项目筹建分公司之经济行为提供价值参考依据。我公司评估人员按照评估程序准则和其他相关规定的要求，对评估对象进行了必要的产权调查、资产实地察看并于被评估企业的管理当局进行了座谈了解，对委托方和被评估企业等所提供的法律性文件、会计记录及有关资料进行了检查、核实，对评估所涉及的各项数据实施了市场调查与咨询，以及完成了我们认为有必要实施的其他评估程序。在完成上述法定评估程序的基础上，我们对委估企业在上述假设前提下，于评估基准日所表现的公允市场价值做出了公允反映。现将评估结论摘要报告如下：

公允市场价值是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值估计数额。公开市场是指一个有众多的自愿买方和自愿卖方，且交易各方地位平等、信息对称、谨慎理性行事、有充分时间进行交易的市场及市场条件，相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。



持续经营在此是指被评估企业的生产经营会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

根据资产评估委托协议的约定，本次评估基准日为2007年12月31日。这将意味本次评估工作所采用的价格及其他参数均为在该评估基准日有效的价格标准。

截止于评估基准日，委估企业在持续经营前提下的评估价值为-0.01万元，较调整后账面净资产评估减值0.01万元，增值率0.00%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-D	E=D/B×100
流动资产	1	341.18	341.18	341.18	0.00	0.00
长期投资	2					
固定资产	3	90.90	90.90	90.89	-0.01	-0.01
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
土地使用权	6					
设备	7	90.90	90.90	90.89	-0.01	-0.01
无形资产	8					
其他资产	9	9,989.38	9,989.38	9,989.38		
资产总计	10	10,421.46	10,421.46	10,421.45	-0.01	0.00
流动负债	11	10,421.46	10,421.46	10,421.46		
长期负债	12					
负债总计	13	10,421.46	10,421.46	10,421.46		
净资产	14	0.00	0.00	-0.01	-0.00	0.00

本次评估采用成本法对委估对象进行估值。

最终评估结论人民币-0.01 万元。

根据资产评估委托协议的约定，本报告及其结论仅能用于本报告已明示的评估目的，而不能用于其他目的。本评估报告结论有效使用期限为一年，以评估基准日为起点计算，超出有效期限，则需重新进行评估。

本评估报告使用权依法归委托方（既：丹东金山热电有限公司）。委托方应按有关法律、法规以及本评估项目的约定，正确、恰当地使用本评估报告。任何不正



确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：1)将本报告用于其他目的的经济行为；2)除国家法律法规规定之外，未经岳华德威书面同意将本报告或其中内容公开发布或用于任何报价或其他公开文件中。

以上内容摘自资产评估报告书【岳华德威评报字（2008）第 060 号】，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。



[本页无正文]

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：（签字）

张树奇

中国注册资产评估师：（签字）

冯 宇

北京岳华德威资产评估有限公司

二〇〇八年三月三十一日



北京岳华德威资产评估有限公司

CHINA RIGHTSON APPRAISAL

丹东金山热电有限公司

拟收购丹东鸭绿江电力开发有限公司

金山热电项目筹建分公司项目

资产评估报告书

岳华德威评报字（2008）第 60 号

委托方全称：丹东金山热电有限公司

北京岳华德威资产评估有限公司（以下简称“我们”）接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估管理的有关规定和评估专业准则的要求，本着客观、独立、公正、科学的原则，于2008年3月间，对丹东鸭绿江电力开发有限公司金山热电项目筹建分公司（以下简称“筹建分公司”），在持续经营的前提下的公允价值采用成本法进行了评估。本次评估的目的是为丹东金山热电有限公司拟收购丹东鸭绿江电力开发有限公司金山热电项目筹建分公司之经济行为提供价值参考依据。我公司评估人员按照评估程序准则和其他相关规定的要求，对评估对象进行了必要的产权调查、资产实地察看并于被评估企业的管理当局进行了座谈了解，对委托方和被评估企业等所提供的法律性文件、会计记录及有关资料进行了检查、核实，对评估所涉及的各项数据实施了市场调查与咨询，以及完成了我们认为有必要实施的其他评估程序。在完成上述法定评估程序的基础上，我们对委托企业在上述假设前提下，于评估基准日所表现的公允价值做出了公允反映。现将有关评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方与被评估企业简介

本次评估的委托方为：丹东金山热电有限公司

被评估企业为：丹东鸭绿江电力开发有限公司金山热电项目筹建分公司。



1. 委托方简介

公司名称：丹东金山热电有限公司

住 所：丹东市沿江开发区 E 区 42 号 202 室

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：肖文

经营范围： 火力发电；供暖、供热；粉烧灰、金属材料销售；循环水综合利用；热动技术服务。

委托方简介：

丹东金山热电有限公司是 2007 年 12 月 5 日由沈阳金山能源股份有限公司投资 2000 万元在丹东沿江经济开发区注册成立的有限责任公司，法人肖文。公司设有综合计划部、供热部、工程部、及财务部五大部室。现有员工人数 27 人。



2. 被评估企业简介

公司名称：丹东鸭绿江电力开发有限公司金山热电项目筹建分公司

住 所：丹东沿江开发区 E 区 42 号楼 202 室

隶属关系： 丹东鸭绿江电力开发有限公司

营业场所： 丹东沿江开发区 E 区 42 号楼 202 室

负责人： 陆行建

主业所属行业：电力、热力的生产和供应业

经营范围：筹建热电厂

丹东鸭绿江江电力开发有限公司金山热电项目筹建分公司是丹东鸭绿江电力开发有限公司 2005 年 7 月 29 日在丹东沿江开发区注册成立的分公司，经营范围是筹建热电厂，该公司隶属丹东鸭绿江电力开发有限公司，负责人是陆行建，该项目经过两年的紧张筹备，目前已通过国家环保总局《关于丹东金山热电厂（2*30 兆瓦）新建工程环境影响报告书的批复》和家发改委办公厅《关于同意沈阳金山热电厂扩建和丹东金山热电厂“上大压小”工程开展前期工作的复函》

3. 委托方与被评估企业关系

丹东金山热电有限公司和丹东鸭绿江电力开发有限公司均为丹东东方新能源公司的控股子公司。

二、评估目的

根据资产评估委托协议的约定和我们的了解，本次评估所涉及的经济行为是丹东金山热电有限公司拟收购丹东鸭绿江江电力开发有限公司金山热电项目筹建分公司。本次评估目的是为委托方实现上述目的提供委估资产公允价值参考依据。本次评估所涉及的经济行为已经由丹东金山热电有限公司的母公司——沈阳金山能源股份有限公司董事会批准。

三、评估对象和涉及的评估范围

本次资产评估的对象为筹建分公司申报的全部资产和负债，涉及评估范围为筹建分公司截止评估基准日的经审计后的全部资产和负债筹建分公司，总资产账面价值 10,421.46 万元，总负债账面价值 10,421.46 万元。具体的资产、负债项目内容以筹建分



丹东金山热电有限公司拟收购项目资产评估报告书-报告正文

公司根据审计后资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入表内并经过筹建分公司核实确认的资产项目均在本次评估范围之内。

四、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2007年12月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2007年12月31日作为评估基准日，主要是因为该日期为企业月度财务结算日，各种财务数据便于获得，同时采用该日期作为评估基准日也是委托方有关经济行为的需要。

五、评估原则及专业标准

我们在整个评估过程中遵循了独立、客观、公正的原则，用该原则规范我们的评估工作。所有直接或间接参与评估工作或对评估工作有影响的人员，均在形式上和实质上与委托方和被评估企业没有任何利益联系；我们的工作基于客观事实，所有的判断、推理都力求客观合理。对于被评估资产的情况我们尽量听取各方面的意见，综合分析后做出我们的独立判断。

除国家及行业规定的公认原则外，本次资产评估还遵循若干专业的原则和假定，主要有持续经营假定、替代性原则和公开市场假定。

持续经营假定，是假定将委估资产作为一个持续经营企业的生产要素进行评估。它强调委估资产以其现时规定的用途、使用环境和利用状态所体现的使用功能和获利能力，仍在可预计的未来正常持续下去。

替代原则是指在资产市场上，任何谨慎的买方在功能相同、效果相近的资产中会选择价格最低者。

公开市场假定，是假定委估资产的购买市场，是一个竞争性的市场，市场交易条件公开，所有市场主体都可以平等自由地参与交易。在该市场上交易双方对交易对象具有必要的专业知识，掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，交易的最大目的是最大限度地追求各自的经济利益。

此次评估采用的评估专业标准为中国资产评估准则体系，特别包括中国资产评估协会中评协(1996)03号文发布的《资产评估操作规范意见(试行)》和《企业价值评估指导意见(试行)》中评协[2004]134号，同时在国内准则体系没有明确规定的，我们结合



实际情况参考国际上通行的评估惯例和做法。

六、评估价值及价值前提定义

此次评估采用持续经营前提下的公允市场价值作为选定的评估价值类型，具体定义如下：

公允市场价值是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值估计数额。公开市场是指一个有众多的自愿买方和自愿卖方，且交易各方地位平等、信息对称、谨慎理性行事、有充分时间进行交易的市场及市场条件，相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

持续经营在此是指被评估企业的生产经营会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

七、评估依据

（一）行为依据

1. 丹东金山热电有限公司与北京岳华德威签订的《资产评估委托协议》；
2. 沈阳金山能源股份有限公司董事会议案。

（二）法规依据

1. 1991年11月16日国务院第91号令《国有资产评估管理办法》；
2. 2001年12月31日财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
3. 国资委、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》；
4. 国资委令12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
5. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》；
6. 原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号《资产评估操作规范意见》(试行)；
7. 财政部财评字[1999]91号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；
8. 财政部颁布的国内资产评估准则体系；
9. 会协2003第18号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见的通知〉》；



10. 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

11. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 产权依据

1. 设备购置合同、发票、技术服务合同等;
2. 车辆行驶证;
3. 资产占有单位提供的其他有关委估资产的产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 科学技术文献出版社出版《资产评估常用数据与参数手册》(2006-2007 年版);
2. 《沈阳慧通缘--汽贸信息》(2007 年第十二期);
3. “关于调整汽车报废标准若干规定的通知”(国经贸资源[2000]1202 号);
4. “关于发布〈汽车报废标准〉的通知”(国经贸经[1997]456 号);
5. 委估资产的购置合同、协议;
6. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(五) 其他依据

1. 被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》;
2. 被评估企业提供的原始会计报表、原始会计凭证、财务会计经营方面的资料、银行提供的余额表, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
3. 被评估企业评估基准日会计报表、审计报告;
4. 被评估企业提供的其他有关资料。

八、评估假设和限制条件

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. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提, 有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据;
3. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生目前不可遇见的重大变化;
4. 本次评估假设被评估企业的经营业务合法, 并不会出现不可遇见的因素导致其经营业务无法持续经营, 被评估资产现有用途不变并原地持续使用;
5. 被评估企业和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;



6. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠，我们在此引用上述数据的做法也合法有效；

7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估企业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，也未考虑国家宏观经济政策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；

8. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准。

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。

九、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。根据本次评估的资产特性以及被评估企业的现状，本次评估未采用收益法和市场法；鉴于诸多因素的影响，本次评估确定主要采用成本法进行评估。

（二）成本法

所谓成本法就是对每项资产的公允价值，根据资产实际情况，分别选用恰当的方法分别进行评估，然后将每项资产的公允价值加总后减去负债的价值，进而得到净资产的评估价值，以净资产的评估价值作为股权的评估价值。

对于每项资产，通常选用重置成本法确定其公允市场价值的评估值。

重置成本法是通过估算一个假定的资产购买者在评估基准日重新购置或建造与被评估资产功能相似的资产所花费的成本来确定被评估资产价值。通常，重置成本法的评估值可由下列公式确定：

评估值 = 重置全价 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

重置全价为重新获得与被评估资产具有相同或相似功能全新的资产的现行价格。

实体性贬值为由于资产的使用、磨损等实体性损耗造成的相关资产的价值贬值。事实上它取决于过去的使用、维修保养、自然环境条件及内部缺陷等因素。实体性损耗同时也受自然灾害、故障及长期不使用等因素影响。

功能性贬值是指由于新技术的发展使被评估资产的技术已落后而造成的贬值。

经济性贬值是由于外界因素所造成的资产贬值。典型的外界因素包括但不限于产品需求的降低，竞争加剧，原材料供应改变，成本、劳动力等增加而售价不能相应增加，



通货膨胀，高利率等因素；通常立法、环保等因素也会影响经济性贬值。

在实际使用该方法时通常采用下列三个步骤：

1. 以特定市场价格资料为基础，通过询价和参阅有关价格资料估算重置全新的被评估资产所需要的全部价款，既重置全价。
2. 通过分析被评估资产的使用及磨损情况来确定被评估资产的实体性贬值。
3. 分析被评估资产的技术先进性及经济环境以确定是否存在功能性贬值和经济性贬值。

实务中，除非一些需要特别关注的资产或价值影响条件，评估时将以成新率的指标来综合分析委估资产的各项贬值因素的影响，该成新率为委估资产与基准日替代设备全新状态时的价值比率。因此，重置成本法又有以下计算公式：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

十、评估方法的应用

1. 流动资产的评估

本次评估范围内流动资产包括：货币资金、往来账款等。流动资产评估时，均首先将被评估企业填报的评估申报明细表与相关科目总账、明细账及评估基准日的会计报表进行了核对检查，然后分别情况具体评估方法如下：

1. 货币资金：货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金、银行存款以清查调整后账面值确定评估值。

2. 应收款项：应收款项为其他应收款。对业务正常的应收款项以清查调整后账面值确定评估值；对能够个别认定为坏账损失的应收款项评估为零；对无法个别认定但存在一定回收风险的应收款项，在审查核实的基础上，重点抽查原始凭证，具体了解往来款项的发生时间、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，同时采用询证方法，根据每笔款项可能收回的数额确认评估值。或者，参照财会上计提坏账准备的方法，估计出可能发生坏账损失的金额，以应收款项总额扣减可能发生坏账损失金额后的余额确定评估值。

坏账准备：按照《资产评估操作规范意见》（试行）的要求按零值计算。

3. 预付账款：对于能够收回相应货物形成资产或存在权益的预付款项按清查调整后账面值确定评估值；对已不能收回相应货物、也不能形成相应资产或权益的预付款项评估为零。



2. 机器设备的评估

机器设备的评估通常情况下主要采用重置成本法，特殊情况下也可以采用市场法和收益法。根据本次评估目的和资产的特点，本次评估主要采用重置成本法。

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价的确定

1) 运输设备

重置全价 = 购置价 + 车辆购置税 + 牌照等其他费用

车辆购置税以车辆含税售价为基础计算，税率 10%，车辆购置税 = (汽车售价 ÷ 1.17) × 10%

其他费用为实际发生的验车费、牌照费及上照手续费等。

2) 一般机器设备和办公电子设备

重置全价 = 购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用

成新率的确定

1) 运输设备

依据国家各部委关于汽车报废的有关规定，确定各类车型的经济使用年限和经济行驶里程，分别计算车辆的年限法成新率和里程法成新率。计算公式为：

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

里程法成新率 = (经济行驶里程 - 已行驶里程) / 经济行驶里程 × 100%

上述计算结果按照孰低的原则确定理论成新率，然后根据现场勘查打分情况确定现场勘察成新率，最终车辆成新率采取理论成新率与现场勘察成新率孰低的方法确定。

2) 一般机器设备和办公电子设备

采用年限法成新率计算。

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%。

3. 负债的评估

本次评估范围内的负债为流动负债，具体包括：其他应付款。负债的评估采用成本法，评估时，均首先将被评估企业填报的评估申报明细表与相关科目总账、明细账及评估基准日的会计报表进行了核对检查，然后分别根据各类负债的具体情况采用如下的评



估方法：

其他应付款：通过查阅明细账、业务合同和抽查会计凭证，核实发生时间、形成原因等，并与资产评估申报表所列情况进行核对；对重大应付款项向债权单位进行函证，确定其真实性和完整性；重点留意有无长期挂账无法支付的款项，评估值以企业确实需要承担的债务确认。

十一、评估过程简述

本次评估工作主要分四个阶段进行。

1. 前期准备工作

接受评估委托，根据评估工作需要制定资产评估工作计划及方案，向资产占用单位布置资产评估的前期准备工作，并辅导其填报资产评估申报表，协助其进行资产申报工作，同时收集资产评估所需的各种文件资料。

2. 现场调查和资料收集

根据此次资产评估目的以及待评估资产特点，并依据资产评估的有关原则和规定，评估人员分为若干专业评估小组，对评估范围内的资产进行了产权核实和评估，具体方法如下：

听取资产占用单位管理人员对企业情况及待评估资产历史和现状的介绍；对填报的资产评估申报表进行复核和鉴别，并与其提供的有关财务记录数据进行核实并对未来经营预测进行分析；根据相关资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，对资产状况进行勘查和记录；了解资产管理、运行和经营状况；查阅产权证明文件、购置合同、以及相关账目、发票等财务资料，调阅资产移交清册、设备运行记录、维修和事故记录以及工程竣工决算报告等有关资料；根据各类资产的实际状况和特点，确定其评估方法。

3. 评定估算

搜集各项资产的相关市场价格数据，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，对各项待评估资产进行价值测算。

4. 编制和提交评估报告

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作中没有发生重复和遗漏情况的基础



丹东金山热电有限公司拟收购项目资产评估报告书-报告正文
上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析工作，并根据汇总分析情况，对总体资产评估结果进行调整、修改和完善，撰写资产评估报告书。经内部三级复核后向委托方提交评估报告草稿，并征求意见。经委托方确认无误后，提交正式资产评估报告书。

十二、评估结论

我们根据国家有关法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘查、核实、抽查以及产权核实的基础上，经过认真的调查研究、评定估算和数据处理，完成了我们认为必要的评估程序，在此基础上对所评估的资产于评估基准日2007年12月31日所表现的市场价值发表如下意见：

截止于评估基准日，委估企业在持续经营前提下评估价值为-0.01万元，较调整后账面净资产评估减值0.01万元，增值率0.00%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-D	E=D/B×100
流动资产	1	341.18	341.18	341.18	0.00	0.00
长期投资	2					
固定资产	3	90.90	90.90	90.89	-0.01	-0.01
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
土地使用权	6					
设备	7	90.90	90.90	90.89	-0.01	-0.01
无形资产	8					
其他资产	9	9,989.38	9,989.38	9,989.38		
资产总计	10	10,421.46	10,421.46	10,421.45	-0.01	0.00
流动负债	11	10,421.46	10,421.46	10,421.46		
长期负债	12					
负债总计	13	10,421.46	10,421.46	10,421.46		
净资产	14	0.00	0.00	-0.01	-0.00	0.00

本次评估采用成本法对委估对象进行估值。

最终评估结论人民币-0.01 万元。



十三、特别事项说明

1. 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允价值意见。

2. 评估报告使用的各有关方面应该了解并意识到，我们的评估工作是对评估对象的价值进行估算，并发表专业意见。在进行评估工作中，评估人员依据评估有关规范意见的规定对委托方和被评估企业提供的评估对象产权权属证明文件、资料进行关注和必要的查验，但我们不是法定的资产权属鉴证机构，对委托评估资产的产权鉴证工作超出评估工作的范围，我们不能对委托评估资产的产权关系的真实性、合法性和完整性提供任何保证。

3. 本次评估结论与委估资产的账面价值可能存在差异，我们愿意在此提醒有关方面注意，上述差异可能引起被评估单位或被评估企业的有关应纳税义务的变化，应该说明的是本评估报告中没有考虑评估结论增加或减少可能产生有关税务义务的变化。

4. 本次委估的三辆轿车委托方已于2008年1月18日办理了过户手续。

十四、评估报告评估基准日期后重大事项

1. 本次评估结果是反映受托评估资产在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允价值，没有考虑其可能承担的负债、抵押及担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生异常变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 在评估基准日后，有效期以内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产评估值进行相应调整，若因国家政策调整，使资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时委托评估机构重新确定评估值。

3. 本次评估结果是为特定评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的现行公允市场价值的评估，我们的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，岳华德威并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方



丹东金山热电有限公司拟收购项目资产评估报告书-报告正文

面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他评估方法的结论做出相关经济行为的决策。

十五、评估报告法律效力

1. 本报告评估结果是对委托方指定评估的资产于评估基准日，在保持现有用途并持续经营，以及在保持评估基准日之状况和外部经济环境的前提下的公允市场价值的客观公允反映，对这一基准日以后该资产价值发生的异常变化本报告，除特别说明外，将不予考虑。

2. 评估报告中涉及的资产状况原始资料、有关法律文件及相关产权证明文件、材料由委托方和被评估企业提供，委托方和被评估企业对其真实性承担法律责任。我们的评估工作是对评估对象的价值进行估算，并发表专业意见。在进行评估工作中，我们将依据评估有关规范意见的规定对委托方和被评估企业提供的评估对象产权权属证明文件、资料进行关注和必要的查验，并在评估报告中据实陈述我们采用的查验程序、过程及结论，但我们不是法定的资产权属鉴证机构，对委托评估资产的产权鉴证工作超出评估工作的范围，我们不能对委托评估资产的产权关系的真实性、合法性和完整性提供任何保证。

3. 本报告含有若干附件，附件为构成本报告之重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

4. 根据国家的有关规定，本评估结论的有效期限为自评估基准日起一年内有效。

5. 本次评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，本报告书的使用权归委托方所有，委托方应按有关法律、法规，以及本评估项目建议书及资产业务评估业务约定书、本评估报告约定的要求正确、恰当地使用本评估报告。任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：1) 将本报告用于其他目的的资产、负债或股权交易；2) 除非国家法律、法规明确规定之外，未经我公司书面同意将本报告或其中内容公开发布或用于任何报价或其他公开文件中。

十六、其他需要说明的事项

1. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加本项目评



丹东金山热电有限公司拟收购项目资产评估报告书-报告正文

估的人员与委托方、被评估企业和其他当事方无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业规范。

2. 本次资产评估的前提条件是待估的资产仍在原地、按当前的使用方法和目的继续使用，除特殊说明外，不考虑搬迁因素。

十七、评估报告提出日期

本评估报告正式提出日期是：2008年3月31日



[本页无正文]

评估机构法定代表人：（签字）

中国注册资产评估师：（签字）

中国注册资产评估师：（签字）

北京岳华德威资产评估有限公司

二〇〇八年三月三十一日



备查文件目录

- 附录一：有关经济行为文件（复印件）
- 附录二：评估基准日资产负债表（原件）
- 附录三：产权证明文件（复印件）
- 附录四：委托方、被评估企业营业执照（复印件）
- 附录五：委托方、被评估企业承诺函（原件）
- 附录六：评估机构营业执照（复印件）
- 附录七：评估机构资格证书（复印件）
- 附录八：资产评估人员和评估机构承诺函（原件）
- 附录九：参加本评估项目的人员名单及其资格证书（复印件）
- 附录十：《资产评估委托协议》（复印件）



北京岳华德威资产评估有限公司

CHINA RIGHTSON APPRAISAL

资产评估机构及注册资产评估师承诺函

丹东金山热电有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司因拟收购丹东鸭绿江电力开发有限公司金山热电项目筹建分公司事宜而涉及的全部资产和负债，截止于2007年12月31日的所体现的公允价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在该报告设定的假设条件均能够成立的条件下，在我们知识和认知的最大条件下，我们对我们的评估工作和由此产生的资产评估结果做如下承诺：

1. 资产评估范围与丹东鸭绿江电力开发有限公司金山热电项目筹建分公司申报的经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
2. 对涉及评估的各项资产进行了合理的权属调查和实物检查、核实；
3. 选用的参照数据、资料，在我们认知的最大限度内，有可靠的、合法的资料来源；
4. 可能影响委估资产价值的因素，在我们认知的最大限度内，均进行了恰当的考虑；
5. 资产评估的假设前提合理、参数选取适当、逻辑推理准确；
6. 我们提供本评估服务的报酬与我们的评估结论及使用本评估报告的任何后果没有关系；
7. 除本报告所列评估小组成员外，评估工作未受其他任何人员的干预或影响。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

资产评估机构：北京岳华德威资产评估有限公司

2008年3月31日