

**无锡华光锅炉股份有限公司拟支付现金  
购买股权涉及的锡联国际投资有限公司持有  
无锡惠联热电有限公司  
25%股权价值评估报告  
苏中资评报字(2016)第 C2072 号**

江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一六年九月二十一日

## 目 录

内 容	页 次
注册资产评估师声明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	6
一、绪言.....	6
二、资产评估委托方、产权持有者、被评估企业概况及其他评估报告使用者.....	6
三、评估目的.....	13
四、评估对象和评估范围.....	14
五、价值类型和定义.....	16
六、评估基准日.....	16
七、评估依据.....	16
八、评估方法.....	18
九、评估程序实施过程 and 情况.....	27
十、评估假设.....	32
十一、评估结论.....	32
十二、特别事项说明.....	34
十三、评估报告使用限制说明.....	34
十四、评估报告日.....	34
十五、签字盖章.....	34
<b>四、附件</b>	
1、经济行为文件	
2、资产评估委托方、产权持有者及被评估企业营业执照复印件	
3、资产评估委托方、产权持有者及被评估企业承诺函	
4、被评估企业评估基准日两年一期专项审计报告复印件	
5、被评估企业有关产权证明文件复印件	
6、签字注册资产评估师的承诺函	
7、资产评估机构资格证书复印件	
8、资产评估机构营业执照复印件	
9、签字注册资产评估师资格证书复印件	
10、资产评估业务约定书复印件	

## 注册资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由被评估企业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。

3. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

4. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

6. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

7. 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。

8. 评估结论仅针对评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

9. 我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

# 无锡华光锅炉股份有限公司拟支付现金 购买股权涉及的锡联国际投资有限公司持有 无锡惠联热电有限公司 25%股权价值评估报告

苏中资评报字(2016)第 2072 号

## 摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受无锡华光锅炉股份有限公司和锡联国际投资有限公司的委托，就无锡华光锅炉股份有限公司拟向锡联国际投资有限公司以支付现金方式购买其所持有的无锡惠联热电有限公司 25% 股权事宜，对所涉及的无锡惠联热电有限公司 25% 股权的市场价值进行了评估。

1. 评估目的：确定锡联国际投资有限公司持有无锡惠联热电有限公司 25% 股权于评估基准日的市场价值，为无锡华光锅炉股份有限公司拟向锡联国际投资有限公司支付现金购买该股权提供价值参考意见。

2. 评估对象与评估范围：评估对象为锡联国际投资有限公司持有无锡惠联热电有限公司 25% 股权，评估范围为由此评估对象而涉及的无锡惠联热电有限公司所申报的全部资产和负债。

3. 评估基准日：2016 年 5 月 31 日。

4. 评估方法与价值标准：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、本次评估特定目的及背景，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法进行了评估，评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实，对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查，对委托方、产权持有者和被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的清查核实、市场调查、查证、评定估算和分析等评估程序，被评估企业无锡惠联热电有限公司采用资产基础法、收益法的评估结果如下：

### (1) 资产基础法评估结果

在评估基准日 2016 年 5 月 31 日、企业持续经营前提下，无锡惠联热电有限公司的总资产账面价值为 87,184.28 万元，总负债 65,183.82 万元，股东全部权益为 22,000.46 万元(账面值已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计)。

采用资产基础法评估后的总资产价值 105,866.63 万元，总负债 64,308.37 万元，股

东全部权益为 41,558.26 万元，股东全部权益增值 19,557.80 万元，增值率 88.90%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业：无锡惠联热电有限公司

金额单位：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
一、流动资产	1	15,879.19	16,133.90	254.71	1.60
二、非流动资产	2	63,309.55	79,966.48	16,656.92	26.31
其中：投资性房地产	4	849.69	3,857.95	3,008.26	354.04
固定资产	5	63,633.05	70,097.83	6,464.78	10.16%
在建工程	6	1,997.26	1,931.18	-66.08	-3.31
无形资产	7	2,588.39	11,938.00	9,349.61	361.21
其中：土地使用权	8	2,501.20	11,846.22	9,345.02	373.62
长期待摊费用	9	1,431.66	1,431.66	-	-
递延所得税资产	10	606.05	277.13	-328.92	-54.27
其他非流动资产	11	198.98	198.98	-	-
<b>资产总计</b>	<b>12</b>	<b>87,184.28</b>	<b>105,866.63</b>	<b>18,682.35</b>	<b>21.43%</b>
三、流动负债	13	64,308.37	64,308.37		
四、非流动负债	14	875.45		-875.45	-100.00
<b>负债总计</b>	<b>15</b>	<b>65,183.82</b>	<b>64,308.37</b>	<b>-875.45</b>	<b>-1.34%</b>
<b>净资产</b>	<b>16</b>	<b>22,000.46</b>	<b>41,558.26</b>	<b>19,557.80</b>	<b>88.90%</b>

小数点后保留两位

## (2) 收益法评估结果

在评估基准日 2016 年 5 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设条件下，无锡惠联热电有限公司账面股东全部权益 22,000.46 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 41,700.00 万元（取整），评估增值 19,699.54 万元，增值率 89.54%。

## (3) 评估结果的选取

无锡惠联热电有限公司股东全部权益通过采用资产基础法和收益法评估后的评估值分别为 41,558.26 万元和 41,700.00 万元，差异 141.74 万元，差异率为 0.34%。

两种评估方法得出的评估结果差异的主要原因是：

资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股东全部权益的评估价值。收益法是从预期获利能力的角度进行评估，它不仅考虑了被评估单位的账内资产，还综合考虑了企业拥有稳定的客户、资产有效利用、科学的生产组织管理等影响企业经营获利能力的因素。

无锡惠联热电有限公司为热电联产企业，经过多年的运营，已形成一家经营管理良好、客户稳定、盈利能力较好的热电厂。因此我们认为资产基础法的评估结果难以全面反映该企业的价值，收益法的结果更能比较恰当、客观的反映该公司的价值。所以本次评估采用收益法的评估结果 **41,700.00 万元（大写为肆亿壹仟柒佰万元）** 作为无锡惠联热电有限公司股东全部权益价值的评估结论。

因此，锡联国际投资有限公司持有的无锡惠联热电有限公司 25% 股权的评估价值为 10,425.00 万元。（金额保留两位小数，持有股权评估值=无锡惠联热电有限公司股东全部权益价值×产权持有者持股比例）

6. 特别事项说明：

①无锡惠联热电有限公司申报的房屋建筑物中有25项，合计建筑面积为16,631.71 m<sup>2</sup>，尚未办理房屋所有权证。截至评估报告日，企业正在办理房屋建设规划许可手续。对于上述无证房产评估时，房屋面积按被评估企业提供的申报表及工程结算等相关资料，结合评估人员现场勘查确定，同时评估价值中未考虑其配套规费。

②本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响，也未考虑控制权或缺乏控制权可能产生的溢折价对评估结果的影响。

7. 经江苏省人民政府国有资产监督管理委员会备案后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对无锡华光锅炉股份有限公司向锡联国际投资有限公司以支付现金方式购买其所持有的无锡惠联热电有限公司 25% 股权之经济行为有效。

本评估报告的有效期为一年，即自 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

以上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，应当阅读评估报告正文，同时请报告使用者关注评估报告正文中的评估报告使用限制说明。

**无锡华光锅炉股份有限公司拟支付现金  
购买股权涉及的锡联国际投资有限公司持有  
无锡惠联热电有限公司  
25%股权价值评估报告**

苏中资评报字(2016)第 2072 号

**正 文**

**一、绪言**

无锡华光锅炉股份有限公司、锡联国际投资有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受你们的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就无锡华光锅炉股份有限公司向锡联国际投资有限公司以支付现金方式购买其所持有无锡惠联热电有限公司 25%股权事宜，对涉及的无锡惠联热电有限公司 25%股权在 2016 年 5 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。

**二、资产评估委托方、产权持有者、被评估企业概况及其他评估报告使用者**

**(一)资产评估委托方**

名称：无锡华光锅炉股份有限公司

统一社会信用代码：91320200720584462Q

公司类型：股份有限公司(上市)

股票代码：600475

住 所：无锡市城南路 3 号

法定代表人：蒋志坚

注册资本：25600 万元人民币

成立日期：2000 年 12 月 26 日

经营范围：电站锅炉、工业锅炉、锅炉辅机、水处理设备、压力容器的设计研发、技术咨询、技术服务、制造、销售；烟气脱硫脱硝成套设备的设计研发、技术咨询、技术服务、制造、销售、安装；金属材料、机械配件的销售；环保工程技术咨询、技术服务；机电设备安装工程专业承包(三级)；I 级锅炉(参数不限)安装、改造、维修；房屋租赁；起重机械安装、维修(凭有效资质证书经营)；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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)产权持有者（委托方 2）

名称：锡联国际投资有限公司

英文名称：Xi Lian International Company Limited

住所：Suite 1901-2 19/F Shui on Center 6-8 Harbour Road Wanchai, HK

注册资本：1800 万港元

执行董事：丁武斌

登记证号码：37083401-000-08-15-7

业务性质：投资及贸易

锡联国际投资有限公司成立于 2006 年 8 月，系由锡州国际有限公司出资 1800 万港元设立而成。

2011 年 9 月，锡州国际有限公司将持有的锡联国际投资有限公司的全部股权转让予无锡市国联发展（集团）有限公司，锡联国际投资有限公司成为无锡市国联发展（集团）有限公司的全资子公司。

截至评估基准日 2016 年 5 月 31 日，锡联国际投资有限公司注册资本为 1,800 万港元，为无锡市国联发展（集团）有限公司的全资子公司。

在 2016 年 5 月 31 日，锡联国际投资有限公司持有无锡惠联热电有限公司 25% 股权。

## (三)被评估企业

### 1、基本情况

名称：无锡惠联热电有限公司

统一社会信用代码：9132020075798665X1

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

住所：无锡市堰桥街道仓桥头 88 号

法定代表人：孟雷金

注册资本：15,000 万元人民币

成立日期：2004 年 2 月 19 日

营业期限自 2004 年 2 月 19 日至 2054 年 2 月 19 日

经营范围：电力生产。热力与相关产品的生产与经营，有关热电厂（包括热网）工程的技术咨询、培训。（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

#### (1)公司设立

无锡惠联热电有限公司成立于 2004 年 2 月 19 日，系经江苏省对外贸易经济合作



厅于 2004 年 1 月 13 日出具的《关于外资企业“无锡惠联热电有限公司”<章程>的批复》（苏外经贸资[2004]22 号）批准、由江苏省人民政府颁发了商外资苏府资字[2004]52432 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，无锡惠联热电有限公司系由无锡地方电力公司、无锡市锡能实业集团有限公司、无锡惠山开发建设有限公司、上海鸿淳投资经营有限公司、苏州华东电力投资经营有限公司、锡州国际有限公司共同出资设立的中外合资企业，无锡惠联热电有限公司设立时的注册资本为 15,000 万元，具体股权结构如下：

序号	股东	出资金额（万元）	股权比例
1	无锡地方电力公司	3,750	25%
2	无锡惠山开发建设有限公司	2,250	15%
3	无锡市锡能实业集团有限公司	2,250	15%
4	苏州华东电力投资经营有限公司	1,500	10%
5	上海鸿淳投资经营有限公司	1,500	10%
6	锡州国际有限公司	3,750	25%
合计		15,000	100%

无锡惠联热电有限公司设立时的出资已经江苏公证会计师事务所有限公司出具的苏公W[2004]B032号《验资报告》验证，并经无锡市工商行政管理局核准登记。

#### (2)第一次股权转让（2005年12月）

2005年12月，无锡地方电力公司将持有无锡惠联热电有限公司25%的股权（出资额3,750万元）作价4,151.7225万元转让给无锡华光锅炉股份有限公司；无锡市锡能实业集团有限公司将持有惠联热电7.5%的股权（出资额1,125万元）作价1,237.5万元转让给无锡华光锅炉股份有限公司；无锡惠山开发建设有限公司将持有惠联热电7.5%的股权（出资额1,125万元）作价1,245.52万元转让给无锡华光锅炉股份有限公司；上海鸿淳投资经营有限公司将持有无锡惠联热电有限公司5%的股权（出资额750万元）作价825万元转让给无锡华光锅炉股份有限公司；苏州华东电力投资经营有限公司将持有惠联热电5%的股权（出资额750万元）作价825万元转让给无锡华光锅炉股份有限公司。本次股权转让完成后，无锡惠联热电有限公司的股权结构变更为：

序号	股东	出资金额（万元）	股权比例
1	无锡华光锅炉股份有限公司	7,500	50%
2	无锡惠山开发建设有限公司	1,125	7.5%
3	无锡市锡能实业集团有限公司	1,125	7.5%
4	苏州华东电力投资经营有限公司	750	5%
5	上海鸿淳投资经营有限公司	750	5%
6	锡州国际有限公司	3,750	25%
合计		15,000	100%

本次股权转让各方签订了相关股权转让协议，本次股权转让经公司董事会审议通过，本次股权转让经江苏省对外贸易经济合作厅出具的《关于“无锡惠联热电有限公司”股权转让的批复》（苏外经贸资审字[2005]第02031号）批准，由江苏省人民政府颁发

了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资苏府资字[2004] 52432号），并经无锡市工商行政管理局核准登记。

### （3）第二次股权转让（2008年11月）

2008年11月，无锡市锡能实业集团有限公司将持有无锡惠联热电有限公司7.5%的股权（出资额1,125万元）参照无锡惠联热电有限公司截至2007年12月31日账面净资产值作价1,383.72万元转让给无锡国联环保能源集团有限公司。本次股权转让完成后，无锡惠联热电有限公司的股权结构变更为：

序号	股东	出资金额（万元）	股权比例
1	无锡华光锅炉股份有限公司	7,500	50%
2	无锡惠山开发建设有限公司	1,125	7.5%
3	无锡国联环保能源集团有限公司	1,125	7.5%
4	苏州华东电力投资经营有限公司	750	5%
5	上海鸿淳投资经营有限公司	750	5%
6	锡州国际有限公司	3,750	25%
合计		15,000	100%

本次股权转让各方签订了相关股权转让协议，本次股权转让经公司董事会审议通过，本次股权转让经江苏省对外贸易经济合作厅出具的《关于同意无锡惠联热电有限公司股权转让、变更投资者名称和增设监事的批复》（苏外经贸资审字[2008]第02296号）批准，由江苏省人民政府颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资苏府资字[2004] 52432号），并经无锡市工商行政管理局核准登记。

### （4）第三次股权转让（2009年7月）

2008年11月，上海鸿淳投资经营有限公司将持有无锡惠联热电有限公司5%的股权（出资额750万元）参照无锡惠联热电有限公司截至2008年12月31日账面净资产值作价915.84万元转让给无锡国联环保能源集团有限公司，苏州华东电力投资经营有限公司将持有无锡惠联热电有限公司5%的股权（出资额750万元）参照无锡惠联热电有限公司截至2008年12月31日账面净资产值作价915.84万元转让给无锡国联环保能源集团有限公司。本次股权转让完成后，无锡惠联热电有限公司的股权结构变更为：

序号	股东	出资金额（万元）	股权比例
1	无锡华光锅炉股份有限公司	7,500	50%
2	无锡惠山开发建设有限公司	1,125	7.5%
3	无锡国联环保能源集团有限公司	2,625	17.5%
6	锡州国际有限公司	3,750	25%
合计		15,000	100%

本次股权转让各方签订了相关股权转让协议，本次股权转让经公司董事会审议通过。本次股权转让经江苏省对外贸易经济合作厅出具的《关于同意无锡惠联热电有限公司股权转让、变更董事会人数及修改合同、章程的批复》（苏外经贸资审字[2009]

第02176号)批准,由江苏省人民政府颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(商外资苏府资字[2004] 52432号),并经无锡市工商行政管理局核准登记。

(5) 第四次股权转让(2011年12月)

2011年12月,锡州国际有限公司将持有无锡惠联热电有限公司25%的股权(出资额3,750万元)作价3,750万元转让给锡联国际投资有限公司。本次股权转让完成后,无锡惠联热电有限公司的股权结构变更为:

序号	股东	出资金额(万元)	股权比例
1	无锡华光锅炉股份有限公司	7,500	50%
2	无锡惠山开发建设有限公司	1,125	7.5%
3	无锡国联环保能源集团有限公司	2,625	17.5%
4	锡联国际投资有限公司	3,750	25%
合计		15,000	100%

本次股权转让各方签订了相关股权转让协议,本次股权转让经公司董事会审议通过。本次股权转让经江苏省对外贸易经济合作厅出具的《关于同意无锡惠联热电有限公司股权转让、变更投资方法定代表人及修改合同、章程的批复》(苏商资审字[2011]第02167号)批准,由江苏省人民政府颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(商外资苏府资字[2004] 52432号),并经无锡市工商行政管理局核准登记。

(6) 第五次股权转让(2013年9月)

2013年9月,无锡华光锅炉股份有限公司将持有无锡惠联热电有限公司50%的股权(出资额7,500万元)以产权置换的方式转让给无锡国联环保能源集团有限公司,根据无锡华光锅炉股份有限公司与无锡国联环保能源集团有限公司签订的《产权置换协议》,无锡华光锅炉股份有限公司将持有惠联垃圾热电有限公司75%的股权、无锡惠联热电有限公司50%的股权与无锡国联环保能源集团有限公司持有无锡国联华光电站工程有限公司60%的股权、无锡友联热电股份有限公司65%的股权、国联财务有限责任公司15%的股权进行置换。本次股权转让完成后,无锡惠联热电有限公司的股权结构变更为:

序号	股东	出资金额(万元)	股权比例
1	无锡国联环保能源集团有限公司	10,125	67.5%
2	无锡惠山开发建设有限公司	1,125	7.5%
3	锡联国际投资有限公司	3,750	25%
合计		15,000	100%

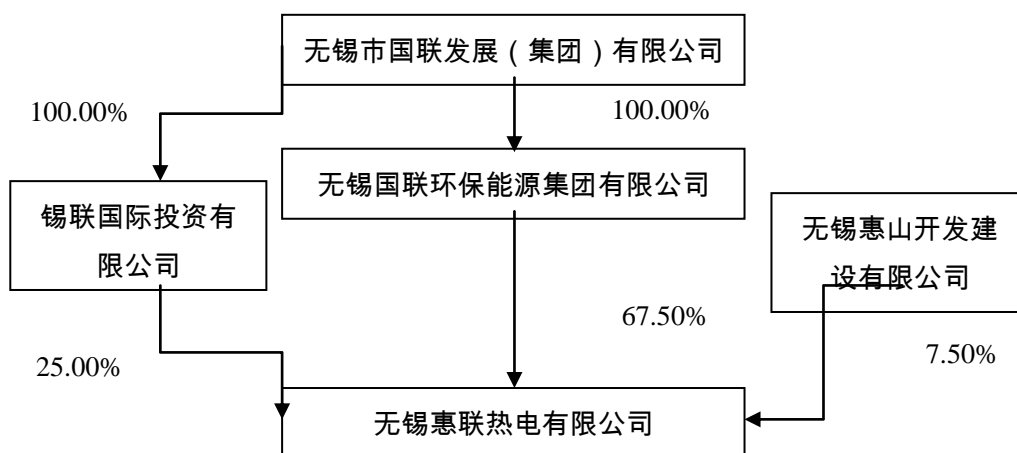
本次股权转让经无锡惠联热电有限公司董事会审议通过。本次股权转让经江苏省对外贸易经济合作厅出具的《关于无锡惠联热电有限公司股权转让的批复》(苏商资审字[2013]第02051号)批准,由江苏省人民政府颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(商外资苏府资字[2004] 52432号),本次股权转让已经无锡市工商行政管理局核准登记。

(7) 评估基准日股权结构

截止评估基准日2016年5月31日，无锡惠联热电有限公司的股东及股权结构为：

序号	股东	出资金额（万元）	股权比例
1	无锡国联环保能源集团有限公司	10,125	67.5%
2	无锡惠山开发建设有限公司	1,125	7.5%
3	锡联国际投资有限公司	3,750	25%
合计		15,000	100%

### 3、股权结构及控制关系



### 4、公司资产、财务、经营状况

无锡惠联热电有限公司为地方热电联产企业，主要产品为电力和热力。所涉及的主要相关许可情况如下：

项目名称：无锡惠联热电有限公司 1 号机组、2 号机组			
	批复机构	批复文件及/或文号	批复内容
立项	江苏省发展计划委员会	《关于无锡市惠山经济开发区热电厂热电工程项目》（苏计基础发（2002）1399 号）	同意建设惠山经济开发区热电厂热电工程，建设规模为 3 台 150 吨/小时煤粉炉，2 台 24 万千瓦抽凝供热机组及相应辅助设施。
	江苏省发展计划委员会	《关于无锡惠山经济开发区热电工程可行性研究报告的批复》（苏计基础发（2003）1181 号）	同意建设惠山经济开发区热电厂热电工程。
	无锡市惠山区经济和信息化局	《关于无锡惠联热电有限公司烟气处理提标技术改造项目核准的批复》（惠经信核[2013]27 号）	同意对 1#、2#两台 170t/h 高温高压煤粉炉和 6#130t/h 高温高压煤粉炉实施烟气处理提标技术改造项目。
环评	无锡市环境保护局	《关于无锡市惠山经济开发区热电厂新建 2 台 170t/h 煤粉炉及 2 台 24MW 抽凝发电机组项目环境影响报告书的审批意见》	同意建设该项目。
	无锡市惠山区环境保护局	《关于无锡惠联热电有限公司<烟气处理提标技术改造项目环境影响报告表>的审批意见》（惠环审[2013]467 号）	同意对 1#、2#两台 170t/h 高温高压煤粉炉和 6#130t/h 高温高压煤粉炉进行除尘、脱硫提标改造。
环保验收	无锡市环境保护局	《关于无锡惠联热电有限公司新建 2 台 170t/h 煤粉炉及 2 台 24MW 抽凝发电机组项目竣工环保验收意见》	同意该项目通过竣工环保验收。

	无锡市惠山区环境保护局	《关于对无锡惠联热电有限公司“6#锅炉烟气脱硝项目”环保验收的意见》(惠环管验[2014]32号)	同意该项目通过环保验收,准予正式运行。
	无锡市惠山区环境保护局	《关于对无锡惠联热电有限公司“6#、1#锅炉烟气提标技改项目”环保验收的意见》(惠环管验[2014]33号)	同意该项目通过环保验收,准予正式运行。
	无锡市惠山区环境保护局	《关于对无锡惠联热电有限公司“2#锅炉烟气脱硝项目”环保验收的意见》(惠环管验[2014]74号)	同意该项目通过环保验收,准予正式运行。
	无锡市惠山区环境保护局	《关于对无锡惠联热电有限公司“2#锅炉烟气提标技改项目”环保验收的意见》(惠环管验[2014]75号)	同意该项目通过环保验收,准予正式运行。
	无锡市环境保护局	《关于无锡惠联热电有限公司1#、2#机组脱硫、脱硝、除尘电价补偿环保验收意见》(锡环发[2014]86号)	通过电价补偿环保验收,验收合格。
业务 资质	国家能源局江苏监管办公室	《电力业务许可证》(编号:1041607-00117)	许可类别为“发电类”,有效期自2007年9月18日至2027年9月17日。
	江苏省无锡质量技术监督局	锅苏D5M1578《特种设备使用登记证》	锅炉编号:1#。
	江苏省无锡质量技术监督局	锅苏D5M1579《特种设备使用登记证》	锅炉编号:2#。
	江苏省无锡质量技术监督局	锅苏D512489《特种设备使用登记证》	锅炉编号:6#。

根据无锡市人民政府国有资产监督管理委员会锡国资产权[2016]54号《关于同意协议转让无锡市双河尖热电厂等企业资产的批复》,2016年8月10日,公司与无锡市双河尖热电厂(以下简称双河尖电厂)签署《资产转让协议》。协议约定,公司以2016年5月31日为基准日,以参照经国有资产管理部门备案确认的评估价值作为交易对价收购双河尖电厂管网固定资产及其相关供热业务。

2016年9月18日,根据无锡市人民政府国有资产监督管理委员会锡国资产权[2016]67号《关于同意无锡惠联垃圾热电有限公司协议转让房屋资产的批复》,无锡惠联热电有限公司与无锡惠联垃圾热电有限公司签署《资产转让协议》。协议约定,无锡惠联垃圾热电有限公司将建于无锡惠联热电有限公司土地上的房屋建筑物以账面净值作为交易对价转让给无锡惠联热电有限公司。

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)出具了《无锡惠联热电有限公司2014年、2015年、2016年1-5月模拟财务报表审计报告》(天衡审字【2016】01893号),所编制的模拟财务报表是假定无锡惠联热电有限公司上述业务整合交易事项在报告期初已经完成,并按此架构持续经营,同时根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企

业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制模拟财务报表。

无锡惠联热电有限公司近两年一期的模拟资产、负债状况和模拟经营业绩如下：

(一) 模拟资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2014/12/31	2015/12/31	2016/5/31
流动资产	7,997.58	8,497.96	15,879.19
投资性房地产	880.47	858.74	849.69
固定资产	66,063.35	61,706.13	63,633.05
在建工程	369.08	4,873.97	1,997.26
无形资产	2,594.11	2,619.54	2,588.39
长期待摊费用	1,538.88	1,463.20	1,431.66
递延所得税资产	432.34	570.59	606.05
其他非流动资产	-	282.29	198.98
资产合计	79,875.82	80,872.43	87,184.28
流动负债	41,684.72	49,407.25	64,308.37
非流动负债	15,377.19	836.00	875.45
负债合计	57,061.91	50,243.25	65,183.82
股东权益合计	22,813.90	30,629.18	22,000.46

(二) 模拟利润表主要数据

单位：万元

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
营业收入	50,285.26	51,183.48	21,848.81
营业利润	8,068.64	11,168.96	5,753.67
利润总额	6,558.09	10,843.12	4,673.14
净利润	5,010.55	8,064.05	3,503.26

上述财务数据均为经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的数据。

(四) 委托方与被评估企业的关系

委托方 1 无锡华光锅炉股份有限公司为本次经济行为的资产收购方，截至评估基准日尚未持有无锡惠联热电有限公司的股权。委托方 2 锡联国际投资有限公司截至评估基准日持有被评估企业 25% 股权。

(五) 委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方无锡华光锅炉股份有限公司和锡联国际投资有限公司外，其他评估报告使用者为：委托方用于本次评估目的而必须涉及的各相关利益方及法律法规规定需报送的相关部门。

### 三、评估目的

确定锡联国际投资有限公司持有的无锡惠联热电有限公司 25% 股权于评估基准日的市场价值，为无锡华光锅炉股份有限公司向锡联国际投资有限公司支付现金购买该

股权提供价值参考意见。

#### 四、评估对象和评估范围

评估对象为锡联国际投资有限公司持有无锡惠联热电有限公司 25% 股权。评估范围为由此评估对象而涉及的无锡惠联热电有限公司所申报的全部资产和负债。具体类型及账面金额如下：

序号	项目	账面价值(万元)
1	流动资产	15,879.19
2	投资性房地产	849.69
3	固定资产	63,633.05
4	在建工程	1,997.26
5	无形资产	2,588.39
6	长期待摊费用	1,431.66
7	递延所得税资产	606.05
8	其他非流动资产	198.98
9	资产总计	87,184.28
10	流动负债	64,308.37
11	非流动负债	875.45
12	负债合计	65,183.82

本次评估，无锡惠联热电有限公司是以经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的资产、负债进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致。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。

##### (一)主要资产概况：

主要资产包括：流动资产、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

1. 流动资产主要为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

2. 固定资产包括房屋构筑物和设备。

本次评估的房屋构筑物位于无锡市惠山区堰桥镇仓桥村。无锡惠联热电有限公司申报的房屋建筑物共 186 项，其中房屋 67 项、构筑物 119 项，总建筑面积 65,878.48 m<sup>2</sup>（其中 93.48 m<sup>2</sup>已拆除）。房产主要有主厂房、化学水处理室、材料库、食堂、生活楼、综合办公楼、补给水泵房等。构筑物主要为冷却塔、灰库 4 座、港池、厂区道路及广场、室外雨水管道、围墙及大门、蓄水池、栈桥、干燥棚等。

房屋主要为框架结构，其中化学水处理室为排架结构，钢材库为钢结构，车库及配电间等为砖混结构。房屋建筑物主要建成于 2005 年 3 月，二期工程于 2007 年 12 月建造完工。其余房屋大部分于 2014 年建成。

无锡惠联热电有限公司纳入本次评估范围的房屋尚未办理房屋所有权证的房屋共

25 项，建筑面积 16,631.71 平方米，企业正在办理房屋建设规划许可手续。具体如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
配电间	砖混	2005.03	144.00
警卫传达室	混合	2005.03	50.20
变电所	砖混	2007.12	76.00
主厂房（部分）	框架	2007.12	4,464.00
碎煤机室(备用炉)	框架	2007.12	669.00
加氯加药间(备用炉)	框架	2007.12	86.00
钢材库	钢结构	2007.12	614.02
简易厂房	钢结构	2010.12	1,800.00
脱硝电控室	框架	2013.04	81.90
6 号电除尘配电间	框架	2007.12	61.00
污泥干化处理车间	钢结构	2010.11	1525.20
上料间	框架	2006.09	51.00
南门卫	框架	2006.09	59.00
汽车磅房	混合	2006.09	32.00
循环水泵房	框架	2006.09	259.03
油泵房	框架	2006.09	327.70
化学水处理	排架	2006.09	907.00
综合办公楼	框架	2006.09	983.00
西门卫	混合	2006.09	66.00
加压泵房	框架	2006.09	156.00
水处理车间	钢混	2012.11	2,361.66
垃圾飞灰车间	钢结构	2010.12	290.00
污泥上料间	钢结构	2010.12	258.00
干污泥棚	钢结构	2011.12	1216.00
污泥脱水机房	框架	2012.11	94.00
合 计			16,631.71

无锡惠联热电有限公司是生产销售电力、热力和相关产品的企业，核定总装机容量为 4.8 万千瓦，共三炉二机，其中：锅炉为 2 台额定蒸发量为 170 吨/时锅炉和 1 台额定蒸发量为 130 吨/时锅炉，发电机组为 2 台额定功率为 25MW 汽轮发电机组；热力管道包含架空管道和埋地管道，主要包括东线主线、东线软件园线、石塘湾主线、上汽线、惠双线、西线主线、西线复线、玉祁线及各路支线，铺设管道内管直径范围为  $\Phi 57\sim\Phi 820\text{mm}$ ，总长约 115 千米，其中架空管约 96 千米，埋地管约 19 千米。无锡惠联热电有限公司拥有的热力管道主要分布于堰桥片区、长安片区、堰桥工业园片区、风电、西漳工业园片区、石塘湾镇区片区、前洲工业园片区、前洲工业园片区、北拓工业园片区、玉祁工业园片区等区域。

无锡市双河尖热电厂转让给无锡惠联热电有限公司的热力管网资产主要为分布于无锡市北部片区（黄巷工业园、石塘湾工业园、三棉、春申、三里桥、工运桥、火车站、三院等等区域）的热力管道、配套表计和热水站设施以及位于凤翔苑、禾嘉苑和古运河小区的热水站。



3. 长期待摊费用为 110KV 供电线路接入时支付给供电局外部输电线路工程费。

4. 递延所得税资产主要为计提坏账准备、固定资产减值准备和递延收益等引起的可抵扣暂时性差异形成。

## (二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。土地使用权为无锡惠联热电有限公司所属的位于无锡市惠山区长安街道仓桥村的 1 宗国有出让工业土地，具体情况如下表：

土地权证编号	锡惠国用(2007)第 1269 号
土地位置	无锡市惠山区长安街道仓桥村
取得日期	2004 年 10 月
用地性质	国有出让
准用年限	50
开发程度	六通一平
面积(m <sup>2</sup> )	318,750.10

企业申报账面记录的其他无形资产为仿真机软件、管控信息一体化系统(MIS)等。

## (三)企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报其他表外资产。

## (四)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)“天衡审字(2016)01893号”带标准无保留意见的审计报告中的结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 五、价值类型和定义

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估中选取的价值类型为市场价值。

市场价值是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。

## 六、评估基准日

经协商确定本项目资产评估基准日为 2016 年 5 月 31 日。

该基准日是由资产评估委托方根据项目的进度综合确定的，并尽可能与评估目的的实现日接近。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

## 七、评估依据

### （一）行为依据

1. 《锡联国际投资有限公司董事会议记录》和《无锡华光国联股份有限公司第六届董事会第三次会议决议公告》，“无锡华光锅炉股份有限公司拟向锡联国际投资有限公司以支付现金方式购买其所持有的无锡惠联热电有限公司 25%股权”方案已得到江苏省人民政府国有资产监督管理委员会口头同意；

2. 无锡华光锅炉股份有限公司、锡联国际投资有限公司与我公司签订的评估业务约定书。

### （二）法规依据

1. 中华人民共和国国务院令 1991 年（第 91 号）《国有资产评估管理办法》；
2. 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
3. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
4. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
5. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权（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》；
6. 国务院国有资产监督管理委员会（国资发产权[2009]125 号《关于规范上市公司国有股东发行可交换公司债券及国有控股上市公司发行证券有关事项的通知》；
7. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；
8. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》及相关的税务法律、法规；
10. 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
11. 《中华人民共和国土地管理法》；
12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
13. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》；
14. 国土资源部〈关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知〉（国土资发[2006]307 号。

### （三）准则依据

1. 《企业国有资产评估报告指南》；
2. 《资产评估准则—基本准则》；
3. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
4. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
5. 《资产评估准则—评估报告》；

6. 《资产评估准则—评估程序》;
7. 《资产评估准则—不动产》;
8. 《资产评估准则—机器设备》;
9. 《资产评估准则—企业价值》;
10. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
11. 《资产评估价值类型指导意见》。

#### (四) 产权依据

1. 无锡惠联热电有限公司的公司章程;
2. 无锡惠联热电有限公司提供的房屋所有权证、土地使用证、机动车行驶证。

#### (五) 取价依据

1. 被评估企业提供的资产评估申报表、财务预算和收益预测等资料;
2. 被评估企业提供的有关订货合同、财务原始凭证、工程竣工决算文件、可行性研究报告及相关数据调整情况说明和有关图件等资料;
3. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》(2014年);
4. 《江苏省安装工程计价表》(2014年);
5. 《江苏省建筑工程造价估算指标》(2002年);
6. 《无锡市工程造价信息资料》(2016年5月);
7. 《2016年机电产品报价手册》;
8. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》;
9. 《资产评估常用数据与参数手册》;
10. 有关生产经营单位询价和网上询价;
11. 评估人员实地勘查收集的有关待估宗地权属、区域因素、个别因素等方面的资料;
12. WIND 资讯提供的统计资料;
13. 评估人员和本公司收集的其他相关的评估资料。

## 八、评估方法

对股东全部权益价值进行评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

本次评估不考虑采用市场法, 主要是因为无锡惠联热电股份有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象; 同时, 在非上市类公司中, 由于其市场公开资料较为缺乏, 亦无法获得可比且有效的市场参照对象, 故本次评估无法采用市场法。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公开市场价

值，但它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，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，无锡惠联热电有限公司也具备应用收益法评估的前提条件：企业在未来年度中将持续经营、未来的经营收益可以合理预测、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

无锡惠联热电有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为无锡惠联热电有限公司具备了采用收益法和资产基础法进行评估的基本条件，故本次评估先对无锡惠联热电有限公司股东全部权益分别采用资产基础法和收益法进行评估，再根据股东全部权益的评估结论及委估股权比例计算得出委估无锡惠联热电有限公司部分股权评估值。

**A、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方法。现分项说明如下：

#### **(一)流动资产评估**

流动资产主要为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

##### **1、货币资金：包括现金、银行存款。**

**现金：**评估人员会同企业会计主管对现金进行盘点，并编制“现金盘点表”。根据盘点金额和评估基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，与现金日记余额进行核对，按核对无误后账面值确定评估值。

**银行存款：**评估人员通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，并向银行发函询证，以核实无误后的账面值作为评估值。

##### **2、应收款项：包括应收票据、应收账款和其他应收款。**

**应收票据：**对库存应收票据进行盘点，编制“应收票据盘点表”，根据盘点情况和评估基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，与应收票据明细账余额进行核对，按核对无误后的账面值确定评估值

**应收账款和其他应收款：**清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，查验是否有未达账项；并且依据重要性原则对金额大、账龄长的款项进行了函证，以核实应收款项的真实性、完整性，按核实后的账面值作为评估值，同时将评估基准日计提的坏账准备评估为零。

##### **3、预付账款：预付账款主要为预付的材料采购、工程款项等。评估时根据所能收**

回的相应货物形成资产或权利的价值来确定评估值。

#### 5、存货：为企业库存的原材料

原材料：主要为燃煤和设备的零配件，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解。企业正常生产经营，原材料周转正常，原材料按市场价加上合理的费用进行评估，经测算与账面成本较接近，评估按核实后的账面值确定评估值。

### (二)投资性房地产评估

纳入本次评估范围的投资性房地产为出租给无锡惠联垃圾热电有限公司使用 78,305.40 m<sup>2</sup> 国有出让工业用地，本次评估采用基准地价系数修正法对无锡惠联热电有限公司的土地使用权进行评估，投资性房地产和自用土地使用权评估值按各自面积所占比例进行分配，土地具体情况及评估方法见土地使用权评估说明，评估结果未考虑租约限制对评估结果的影响。

### (三)固定资产评估

纳入本次评估范围的固定资产包括房屋构筑物和设备，根据委评资产的特点及评估目的，分别采用不同的评估方法。

#### A. 房屋构筑物：

##### 一)概况

本次评估的房屋构筑物位于无锡市惠山区堰桥镇仓桥村。无锡惠联热电有限公司申报的房屋建筑物共 186 项，其中房屋 67 项、构筑物 119 项，总建筑面积 65,878.48 m<sup>2</sup>（其中 93.48 m<sup>2</sup>已拆除），其中 16,631.71 平方米尚未办理房屋所有权证，企业正在办理房屋建设规划许可手续，其余房屋均已取得房屋所有权证。房产主要有主厂房、化学水处理室、材料库、食堂、生活楼、综合办公楼、补给水泵房等。构筑物主要为冷却塔、灰库 4 座、港池、厂区道路及广场、室外雨水管道、围墙及大门、蓄水池、栈桥、干煤棚等。

房屋主要为框架结构，其中化学水处理室为排架结构，钢材库为钢结构，车库及配电间等为砖混结构。

房屋建筑物主要建成于 2005 年 3 月，二期工程于 2007 年 12 月建造完工。其余房屋大部分于 2014 年建成。

##### 二)评估方法

本次评估对于根据房产的特点和目前的状况，均为工业企业的厂房及配套用房，这部分房产不具有独立获利能力且无成熟的交易市场，所以对这部分房产采用重置成

本法评估。

### 1、重置成本法

重置成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值，该方法基本公式如下：

资产评估价值 = 重置全价 × 成新率。

## 三)评估价值的形成

### 1、重置成本法

在评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房屋构筑物的结构构造情况，按现行工程造价计价程序，调整人工、机械、材料差价，计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等，考虑必要的综合前期费、前期附加费、资金成本，据以确定评估原值。

#### (1)计算公式

建筑工程造价 = 分部分项工程费 + 措施费 + 规费 + 税金 + 安装工程造价

评估原值 = 建筑工程造价 + 综合前期费 + 配套规费 + 资金成本

评估净值 = 评估原值 × 成新率

#### (2)有关重置成本参数的确定

##### ① 材料差价

依据《无锡市工程造价信息资料》公布的 2016 年 5 月的建筑工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

##### ② 安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

##### ③ 综合前期费

前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、质监费、规划管理费、招投标管理费、三通一平费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。在本次评估中，依据所估资产的建设规模等状况，确定工程前期费用。

##### ④ 配套规费

前期附加费包括白蚁防治费、新型墙体材料基金及人防异地建设费(车间厂房不收)，在本次评估中，根据相关规定确定该项费用。

##### ⑤ 资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》，确定工程建设工期，采用基准日银行所公布的贷款利率，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

### (3)成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评建筑物的构造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率，对构筑物采用年限法确定其成新率。

#### ① 年限法

成新率  $X_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

#### ② 分值法

成新率  $X_2 = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

#### C 综合成新率

成新率  $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

#### ④ 评估值的确定

评估净值 = 评估原值 × 成新率

## B. 设备

### 一) 概况

无锡惠联热电有限公司是生产销售电力、热力和相关产品的企业，核定总装机容量为 4.8 万千瓦，共三炉二机，其中：锅炉为 2 台额定蒸发量为 170 吨/时锅炉和 1 台额定蒸发量为 130 吨/时锅炉，发电机组为 2 台额定功率为 25MW 汽轮发电机组；热力管道包含架空管道和地理管道，主要包括东线主线、东线软件园线、石塘湾主线、上汽线、惠双线、西线主线、西线复线、玉祁线及各路支线，铺设管道内管直径范围为  $\Phi 57 \sim \Phi 820\text{mm}$ ，总长约 115 千米，其中架空管约 96 千米，地理管约 19 千米。

无锡市双河尖热电厂转让给无锡惠联热电有限公司的热力管网资产主要为分布于无锡市北部片区（黄巷工业园、石塘湾工业园、三棉、春申、三里桥、工运桥、火车站、三院等等区域）的热力管道、配套表计和热水站设施以及位于凤翔苑、禾嘉苑和

古运河小区的热电站。

## 二) 评估方法

评估人员通过市场调查和分析发现,委估设备类资产市场上此类交易案例较少且信息也不公开,无法采用市场法进行评估,同时,从委评资产的实际使用状况分析,委估资产并非资产组合,不具有独立获利能力,收益法也不适用。故本次对设备评估采用重置成本法。具体过程如下:

### 1) 重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费、安装调试费、资金成本和项目前期费用等构成(不包含可以抵扣的增值税)。各项构成的确定方法如下:

①对于价值量较大的设备,我们通过查阅合同、向生产厂家咨询和查阅《2016 机电产品手册》等方法综合确定其现行市场购置价。

②对于价值量较小的设备和近期购置的设备我们通过查阅其账面构成并结合设备市场价格走势确定其现行市场购置价。

③对无现行价格可询的设备,依据其性能特点及技术参数在与其类似设备比较的基础上进行修正,用类比法确定其购置价或直接以二手价作为评估值。

④对于热力管道,我们根据材质、型号、长度、安装方式确定其重置全价。评估人员查核了部分工程合同、决算资料、企业财务资料并借助企业申报资料,了解管道的组成、材料、规格、长度及敷设方式等,参考评估基准日时的信息价格资料,考虑不同管径、组成的架空管和地埋管两种类型热力管道的材料费用后确定市场购置价。

⑤对于正常使用并需安装调试的机器设备我们考虑了项目前期费用和资金成本。

运输车辆(上牌)以其现行购置价扣除可抵扣增值税加车辆购置税及其他费用确定其重置全价,停产或淘汰车型用类比法确定其购置价或直接以二手价作为评估值。

### 2) 成新率的确定

#### ① 机器设备

采用年限法和现场勘察法确定综合成新率,年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况,同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。

成新率的计算公式如下:

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

#### ② 运输设备:



根据《资产评估常用数据与参数手册》和国家商务部、发改委、公安部、环境保护部四部委出台的《机动车强制报废标准规定》（2012年），结合其实际行驶里程和工作年限，计算出年限成新率和里程成新率，取其二者中较低者；再结合现场勘察确定综合成新率，现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min（年限成新率，里程成新率）×40%+勘察成新率×60%

### 3) 评估净值的确定

评估净值的计算公式为：

评估净值=重置全价×综合成新率

## (四)在建工程评估

本次评估的在建工程均为设备安装工程，主要为化水扩建工程、城铁线改造工程、北拓园工程、三院西大门管道改造工程、城区管道改造工程及 2013 年热电厂-双河尖工程结算差异等。

(1) 化水扩建工程至评估基准日该工程尚在进行中，帐面值为预付的工程款，在清查后的账面值基础上按照合理建设工期加计资金成本确定评估值。

(2) 城铁线为改造工程，由无锡惠联热电有限公司和无锡沪宁城铁站区投资开发建设有限公司共同投资工程，双方约定无锡惠联热电有限公司支付 30%工程款，至评估基准日该工程款尚未结算。在清查后的账面值基础上按照合理建设工期加计资金成本确定评估值。

(3) 北拓园工程分二个标段施工，账面值为按合同金额支付的 I 标工程款，至评估基准日也未结算。在清查后的账面值基础上按照合理建设工期加计资金成本确定评估值。

(4) 三院西大门管道改造工程于 2015 年 9 月竣工，相应的材料和工程款已确定，评估基准日时待转固，本次评估采用重置成本法进行评估。

(5) 城区管道改造所发生的路面修复工程等恢复性费用，相应的改造项目已完工，并入固定资产-热力管道上进行评估。

(6) 历史年度挂账的热电厂-双河尖工程结算差异，因在固定资产相关热力管道的评估中已考虑，故该项在建工程评估值为零。

## (五)无形资产

纳入本次评估范围的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

## 1. 其他无形资产

其他无形资产主要为外购软件。

对于外购软件，根据软件的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件按市场法进行评估，以重新购置同类软件所需花费的成本作为评估值。

## 2. 土地使用权

### (1)概况

土地使用权为无锡惠联热电有限公司所属的位于无锡市惠山区长安街道仓桥村，具体情况如下表：

土地权证编号	锡惠国用（2007）第 1269 号
土地位置	无锡市惠山区长安街道仓桥村
取得日期	2004 年 10 月
用地性质	国有出让
准用年限	50
开发程度	六通一平
面积(m <sup>2</sup> )	318,750.10

上述土地使用权中，自用的 240,444.70 m<sup>2</sup> 记入无形资产土地使用权，出租的 78,305.40 m<sup>2</sup> 记入投资性房地产，本次评估时对投资性房地产中的土地使用权采用无形资产土地使用权相同的评估方法。

### (2)评估方法

一般而言，土地评估方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法、路线价法等。

根据评估对象的土地利用特点和评估目的，待估宗地的土地评估不适宜运用假设开发法、路线价法和收益还原法等进行评估。待估宗地为工业用地，在评估方法的选用上比较可行的评估方法为基准地价系数修正法、市场比较法和成本逼近法。因无锡市惠山区长安街道仓桥村位于无锡市西北部，我们注意到待估宗地所在区域，工业用地的市场成交案例较少，同时也难以用农用地的征土资料来进行测算，因此根据委估对象的实际情况，故本次评估采用基准地价系数修正法。

首先分析基准地价评估基准日与本次土地估价期日地价变化情况，进行期日修正；然后分析待估宗地与所在区域平均状况之间存在的差异，进行区域因素和个别因素修正测算地价；最后根据待估宗地地价内涵与所在区域基准地价内涵的差异，对测算的地价进行年期修正和土地开发水平修正得到待估宗地的地价。即：

地价=[基准地价×期日修正系数×(1+综合修正系数)]×年期修正系数+开发水平修正

综合修正系数-----区域因素及个别因素修正系数之和

#### (六)长期待摊费用评估

长期待摊费用主要为 110KV 供电线路接入时支付给供电局外部输电线路工程费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证，了解了摊销周期和方法，评估时在合理的受益期的摊余值作为评估值。

#### (七)递延所得税资产评估

纳入本次评估范围的递延所得税资产主要为计提应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备、固定资产减值准备和递延收益形成可抵扣暂时性差异所产生。

因坏账准备和固定资产减值准备评估为零，相应的递延所得税资产也评估为零；递延收益为企业取得的各类政府引导资金和补助资金，将逐年转入收入，且于取得时已经完税，今后无需支付，故评估为零，对应递延所得税资产也评估为零。

#### (八)其他非流动资产评估

纳入本次评估范围的其他非流动资产主要为预付的长期资产相关款项。评估时根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值来确定评估值。

#### (九)负债评估

纳入本次评估范围的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债具体包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款。非流动负债包括其他非流动负债。现分别说明如下：

1. 短期借款：评估人员对其账面进行了核实，取得借款合同或协议，并进行了逐项函证，检查每笔借款的真实性，在此基础上以核实无误的账面值确定其评估值。

2. 应付款项：包括应付票据、应付账款、预收账款和其他应付款。评估人员向被评估单位调查了解了原材料采购模式及商业信用情况，检查了应付票据、应付账款、预收账款和其他应付款明细账及有关原始凭证。其次，选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，应付款项以核实无误后的账面价值作为评估值。

3. 应付职工薪酬：评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

4. 应交税费：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

5. 应付利息：主要为短期借款上一结息日至评估基准日按权责发生制计算的应计

利息，评估人员在核实其计提依据的基础上以核实无误的账面值作为评估值。

6. 应付股利：评估人员通过查阅股利分配决议等程序，以核实无误的账面值作为评估值。

7. 其他非流动负债：为企业收到的环境保护引导资金、产业发展资金等。上述款项已经在取得当年申报缴纳所得税，且在评估基准日后逐年转入收入，该部分负债并非企业实际需支付的负债，本次评估对其他非流动负债评估为零。

**B、收益法：**是通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

**（一）收益法评估基本思路**

1. 对无锡惠联热电有限公司主营业务及相关经营主体的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

无锡惠联热电有限公司评估基准日前存在向关联方销售电力的情形，鉴于该情形已停止，本次收益预测数据未考虑此情形。同时，本次收益预测数据以评估基准日无锡惠联热电有限公司的核定机组为基础进行预测。收益预测中的主要参数根据调整营运方式后企业测算并确认数据为基础。

2. 对无锡惠联热电有限公司的财务报表中对评估过程和评估结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整；

- (1) 调整被评估企业财务报表的编制基础；
- (2) 调整不具有代表性的收入和支出，如非正常和偶然的收入和支出；
- (3) 调整非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出；
- (4) 认为需要调整的其他事项。

3. 根据对无锡惠联热电有限公司的资产配置和使用情况分析，结合企业提供的有关资产配置说明判断其溢余资产、非经营性资产负债；

4. 对溢余资产、非经营性资产负债选用合理的评估方法单独进行评估；

5. 选择适合的评估模型—本次评估选取企业自由现金流折现模型计算企业整体价值（即股东全部权益价值和付息债务的价值之和），再扣减企业的付息债务价值，并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值，得出委估企业的股东全部权益价值；

6. 对无锡惠联热电有限公司主营业务及相关经营主体结合并入原无锡市双河尖热电厂热力管网资产，参考经审计后模拟合并损益表，对未来收益进行合理的预测，未来收益趋势进行判断和估算；

(1) 营业收入的测算：在调查了解企业基本情况的基础上，分析企业近年来的经营状况，结合对未来行业整体发展状况、市场前景、企业客观运营能力、企业投资计划等因素的分析，预测企业未来一段时期的营业收入；

(2) 有关营业税金、成本、费用的测算：分析企业近年来的成本费用的实际状况，结合对有关税金、成本、费用具体项目未来发展、变化趋势的分析，预测企业未来一段时期的有关税金、成本、费用；

(3) 按照上述营业收入及相关成本费用的预测数据及对企业非经营费用的估算，计算得出企业利润总额；

(4) 分析、测算未来相关年度的企业所得税，计算得出企业的净利润；

7. 根据无锡惠联热电有限公司提供的营运资本财务计划、预算资料，分析历史营运资本与主营业务收入的关系，预测企业未来一段时期的营运资本增加额；

8. 根据无锡惠联热电有限公司提供的有关投资计划、预算资料，区别更新现有固定资产的资本性支出和扩大经营规模增加的资本性支出，预测企业未来一段时期的资本性支出；

9. 预测计算企业的自由现金流量；

10. 确定本次评估适用的折现率—加权平均资本成本（WACC）；

11. 根据评估模型和确定的相关参数估算企业的企业整体价值，再扣减企业的付息债务价值，并加计单独评估的溢余资产价值、非经营性资产负债价值，得出委估企业的股东全部权益价值。

## （二）收益法其基本计算公式

收益法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

$i$ ：收益计算年期。

$P$ ：评估价值

$R_i$ ：未来第  $I$  个收益期的预期收益额，当收益年限无限时， $n$  为无穷大；当收益期有限时， $R_n$  中包括期末资产剩余净额。

$r$ ：折现率

在采用收益法评估中，要求被评估企业价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

### 1. 关于收益类型--自由现金流

本次评估采用的收益类型为企业全部资本所产生的经营性自由现金流，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，

其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动。

## 2. 关于折现率

本次评估采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为自由现金流的折现率。企业的融资方式包括股权资本和债权资本（如股权投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等）。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指将企业股东的预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率。

WACC 的计算公式为：

$$WACC = (E \div V) \times K_e + (D \div V) \times (1-t) \times K_d$$

E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

V=E+D

K<sub>e</sub>：权益资本成本

K<sub>d</sub>：债务资本成本

t：被评估企业的综合所得税税率

## 3. 关于收益期

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

本次评估分两阶段划分收益期。其中，第一阶段为 2016 年 6 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，共 5 年 1 期。在此阶段中，根据无锡惠联热电有限公司战略发展规划，公司将在此阶段完成其主要的结构调整和投资规划，收益状况逐渐趋于稳定。第二阶段为 2022 年 1 月 1 日至未来永续年限，在此阶段中，无锡惠联热电有限公司主营业务将保持稳定的现金获利水平。

本次评估通过将自由现金流折现还原为基准日的净现值，确定出评估基准日的企业的整体价值（即股东全部权益价值和付息债务的价值之和），再扣减企业的付息债务价值，并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值，得出委估企业的股东全部权益价值。

### （三）收益法评估计算过程

具体计算过程如下：

单位：人民币万元

科目	2016年 6-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	稳定年
营业收入	25,983.77	47,416.31	47,044.74	46,832.95	46,692.66	46,623.91	46,623.91
其中：主营业务收入	25,326.42	46,319.13	45,947.56	45,735.77	45,598.81	45,531.70	45,531.70
其他业务收入	657.46	1,097.18	1,097.18	1,097.18	1,093.85	1,092.21	1,092.21
减：营业成本	19,187.16	34,686.91	34,489.05	34,399.65	34,375.70	34,406.95	32,409.42
其中：主营业务成本	18,839.42	34,048.97	33,848.20	33,755.68	33,729.60	33,757.87	31,874.04
其他业务成本	347.74	637.93	640.85	643.97	646.10	649.08	535.37
税金及附加	138.75	270.24	259.55	260.36	260.50	260.92	263.19
营业费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	2,175.45	3,956.40	4,124.53	4,250.52	4,385.71	4,530.34	4,443.35
财务费用	563.69	966.11	966.12	966.12	966.13	966.13	966.13
<b>营业利润</b>	<b>3,918.86</b>	<b>7,536.65</b>	<b>7,205.50</b>	<b>6,956.29</b>	<b>6,704.61</b>	<b>6,459.57</b>	<b>8,541.83</b>
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	22.26	23.71	23.52	23.42	23.35	23.31	23.31
<b>利润总额</b>	<b>3,896.60</b>	<b>7,512.94</b>	<b>7,181.97</b>	<b>6,932.87</b>	<b>6,681.26</b>	<b>6,436.26</b>	<b>8,518.52</b>
减：所得税费用	974.71	1,879.07	1,796.33	1,734.05	1,671.15	1,609.90	2,130.46
<b>净利润</b>	<b>2,921.88</b>	<b>5,633.87</b>	<b>5,385.65</b>	<b>5,198.82</b>	<b>5,010.11</b>	<b>4,826.36</b>	<b>6,388.05</b>
+财务费用(税后)	422.10	723.60	723.60	723.60	723.60	723.60	723.60
<b>息前税后营业利润</b>	<b>3,343.98</b>	<b>6,357.47</b>	<b>6,109.25</b>	<b>5,922.42</b>	<b>5,733.71</b>	<b>5,549.96</b>	<b>7,111.65</b>
+折旧	3,017.26	5,990.66	5,994.96	5,987.63	5,988.82	5,988.82	3,992.15
+摊销	87.47	149.95	149.95	149.95	149.95	149.95	136.24
-营运资本变动	-2,243.24	-4.16	-3.72	-2.12	-1.40	-0.69	永续年
-资本支出	19,151.44	80.00	294.88	80.00	-	-	4,988.13
<b>自由现金流量</b>	<b>-10,459.47</b>	<b>12,422.26</b>	<b>11,963.00</b>	<b>11,982.13</b>	<b>11,873.89</b>	<b>11,689.43</b>	<b>6,251.92</b>
折现率	9.28%	9.28%	9.28%	9.28%	9.28%	9.28%	9.28%
折现期(年)	0.29	1.08	2.08	3.08	4.08	5.08	5.08
折现系数	0.9744	0.8917	0.8160	0.7467	0.6833	0.6253	6.7376
<b>各年折现值</b>	<b>-10,192.22</b>	<b>11,076.91</b>	<b>9,761.52</b>	<b>8,946.86</b>	<b>8,113.15</b>	<b>7,308.84</b>	<b>42,123.16</b>
<b>营业价值</b>	<b>77,138.23</b>						
加：非经营性资产	-14,363.61						
溢余资产	943.79						
<b>企业价值</b>	<b>63,718.41</b>						
减：有息负债	22,000.00						
<b>股东权益评估值</b>	<b>41,700.00</b>						

## 九、评估程序实施过程 and 情况

江苏中天资产评估事务所有限公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于2016年6月15日开始评估前期准备工作，2016年6月26日正式进驻企业，开始评估工作，2016年7月25日完成现场工作，2016年9月21日出具评估报告，具体过程如下：

### (一)明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、产权持有者和被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### (二)签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定

承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

### (三)编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方或被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### (四)现场调查

对本次评估业务约定的评估对象采取复印比对被评估企业的营业执照及公司章程方式进行核实；对评估对象涉及的评估范围中资产及负债首先采取抽查凭证及函证进行核实，同时对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

### (五)收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

### (六)财务分析

分析无锡惠联热电有限公司主营业务相关经营主体的历史经营情况，特别是前两年收入、成本、费用和利润的构成及其变化原因，以分析其获利能力及未来发展趋势。

### (七)经营分析

了解无锡惠联热电有限公司各项生产指标、财务指标，分析主营业务相关经营主体的各项指标变动原因，分析其综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

### (八)盈利预测

根据无锡惠联热电有限公司主营业务相关经营主体的经营计划、投资计划及潜在市场优势，结合企业所在行业现状、区域市场状况及未来发展趋势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

### (六)评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估准则要求运用评估方法进行评估，形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选



取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，再进行必要的内部复核工作。

#### (十)编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、产权持有者等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、产权持有者、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

### 十、评估假设

1. 无锡惠联热电有限公司在 2016 年 5 月 31 日后持续经营、各项经营资产不改变现有用途；

2. 无锡惠联热电有限公司完全是遵守有关的法律和法规合法经营的；

3. 无锡惠联热电有限公司提供的财务报告和其他各项基础资料均真实可靠；

4. 无锡惠联热电有限公司的历年财务资料所采取的会计政策和编写此报告时所采用的会计政策在重要方面是一致的；

5. 无锡惠联热电有限公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；

6. 无锡惠联热电有限公司的经营能力、经营方向、经营策略等不会产生重大变化；

7. 无锡惠联热电有限公司的各项业务、经营计划和投资计划的实施无重大失误；

8. 无锡惠联热电有限公司的客户在未来年度不会发生重大变化；

9. 被评估企业的经营者是负责的，且被评估企业管理层有能力担当其职务；

10. 现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；

11. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；

12. 本次收益预测数据是假设评估基准日后无锡惠联热电有限公司利用核定机组进行经营为基础，不考虑评估基准日前存在的直接向关联方销售电力的情况下作出，收益预测中的主要参数根据调整营运方式后企业测算并确认的数据为基础。

13. 本次预测是建立在评估基准日后企业以现有核定机组装机容量的发电能力计算预测期的发电量和售电量，假定所发电量能全部销售给电力公司，参考企业历史年度计划内上网电量，对于超出计划内上网电量部分的售电价格，采用计划外的电价。

请报告使用者关注：上述假设前提是本次评估结论成立的基础。当上述假设前提发生变化时，将可能引起评估结论相应变化或不成立。

### 十一、评估结论

### (1) 资产基础法评估结果

在评估基准日 2016 年 5 月 31 日、企业持续经营前提下，无锡惠联热电有限公司的总资产账面价值为 87,184.28 万元，总负债 65,183.82 万元，股东全部权益为 22,000.46 万元(账面值已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计)。

采用资产基础法评估后的总资产价值 105,866.63 万元，总负债 64,308.37 万元，股东全部权益为 41,558.26 万元，股东全部权益增值 19,557.80 万元，增值率 88.90%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业：无锡惠联热电有限公司

金额单位：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
一、流动资产	1	15,879.19	16,133.90	254.71	1.60
二、非流动资产	2	63,309.55	79,966.48	16,656.92	26.31
其中：投资性房地产	4	849.69	3,857.95	3,008.26	354.04
固定资产	5	63,633.05	70,097.83	6,464.78	10.16%
在建工程	6	1,997.26	1,931.18	-66.08	-3.31
无形资产	7	2,588.39	11,938.00	9,349.61	361.21
其中：土地使用权	8	2,501.20	11,846.22	9,345.02	373.62
长期待摊费用	9	1,431.66	1,431.66	-	-
递延所得税资产	10	606.05	277.13	-328.92	-54.27
其他非流动资产	11	198.98	198.98	-	-
<b>资产总计</b>	<b>12</b>	<b>87,184.28</b>	<b>105,866.63</b>	<b>18,682.35</b>	<b>21.43%</b>
三、流动负债	13	64,308.37	64,308.37		
四、非流动负债	14	875.45		-875.45	-100.00
<b>负债总计</b>	<b>15</b>	<b>65,183.82</b>	<b>64,308.37</b>	<b>-875.45</b>	<b>-1.34%</b>
<b>净资产</b>	<b>16</b>	<b>22,000.46</b>	<b>41,558.26</b>	<b>19,557.80</b>	<b>88.90%</b>

小数点后保留两位

### (2) 收益法评估结果

在评估基准日 2016 年 5 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设条件下，无锡惠联热电有限公司账面股东全部权益 22,000.46 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 41,700.00 万元（取整），评估增值 19,699.54 万元，增值率 89.54%。

### (3) 评估结果的选取

无锡惠联热电有限公司股东全部权益通过采用资产基础法和收益法评估后的评估值分别为 41,558.26 万元和 41,700.00 万元，差异 141.74 万元，差异率为 0.34%。

两种评估方法得出的评估结果差异的主要原因是：

资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股东全部权益的评估价值。收益法是从预期获利能力的角度进行评估，它不仅考虑了被评估单位的账内资产，还综合考虑了企业拥有稳定的客户、资产有效利用、科学的生产组织管理等影响企业经营获利能力的因素。

无锡惠联热电有限公司为热电联产企业，经过多年的运营，已形成一家经营管理良好、客户稳定、盈利能力较好的热电厂。因此我们认为资产基础法的评估结果难以全面反映该企业的价值，收益法的结果更能比较恰当、客观的反映该公司的价值。所以本次评估采用收益法的评估结果 **41,700.00 万元（大写为肆亿壹仟柒佰万元）** 作为无锡惠联热电有限公司股东全部权益价值的评估结论。

因此，锡联国际投资有限公司持有的无锡惠联热电有限公司 25% 股权的评估价值为 10,425.00 万元。（金额保留两位小数，持有股权评估值=无锡惠联热电有限公司股东全部权益价值×产权持有者持股比例）

## 十二、特别事项说明

1. 无锡惠联热电有限公司申报的房屋建筑物中有25项，合计建筑面积为16,631.71 m<sup>2</sup>，尚未办理房屋所有权证。截至评估报告日，企业正在办理房屋建设规划许可手续。对于上述无证房产评估时，房屋面积按被评估企业提供的申报表及工程结算等相关资料，结合评估人员现场勘查确定，同时评估价值中未考虑其配套规费。

2. 本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响，也未考虑控制权或缺乏控制权可能产生的溢折价对评估结果的影响。

## 十三、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；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
4. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为壹年(从评估基准日算起，自 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 日)。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性；
5. 经江苏省人民政府国有资产监督管理委员会备案后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对无锡华光锅炉股份有限公司向锡联国际投资有限公司支付现金购买其所持有的无锡惠联热电有限公司 25% 股权之经济行为有效。

## 十四、评估报告日

评估报告日为 2016 年 9 月 21 日。

(此页为签字盖章页)

评估机构法定代表人:   


中国注册资产评估师:   
   


江苏中天资产评估事务所有限公司  
中国 江苏  
二〇一六年九月二十六日

