

沈阳惠天热电股份有限公司拟股权转让所涉及的
沈阳惠天辽北供热有限责任公司股东部分权益价值评估项目
资产评估报告书

金开评报字[2015]第 001 号

评估基准日：2014 年 7 月 31 日

评估报告日：2015 年 1 月 5 日



北京金开资产评估有限公司
BEIJING JINKAI APPRAISAL CO.,LTD

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.....	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	6
(一)委托方概况.....	6
(二)被评估单位概况.....	6
(三)委托方与被评估单位的关系.....	9
(四)委托方以外的其他评估报告使用者.....	9
二、评估目的及经济行为.....	10
(一)评估目的.....	10
(二)评估目的所对应经济行为的批准情况.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
(一)评估对象.....	10
(二)评估范围.....	10
(三)评估对象基本情况.....	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
(一)行为依据.....	14
(二)法规依据.....	14
(三)专业规范及准则依据.....	15
(四)产权依据.....	16
(五)主要取价依据及参考资料.....	16
七、评估方法.....	17
(一)评估方法的选择.....	17
(二)资产基础法评估程序概要.....	19
(三)收益法评估程序概要.....	22
八、评估程序实施过程和情况.....	27
(一)接受委托及前期准备阶段.....	27
(二)现场勘察及资料收集分析阶段.....	27
(三)评定汇总阶段.....	28
(四)提交报告阶段.....	28

九、评估假设.....	28
(一)一般假设.....	28
(二)特殊假设.....	29
十、评估结论.....	31
(一)资产基础法评估结果.....	31
(二)收益法评估结果.....	32
(三)评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	33
十二、评估报告使用限制说明.....	35
十三、评估报告日.....	36
附件一：经济行为文件复印件.....	39
附件二：被评估单位审计报告复印件.....	43
附件三：委托方和被评估单位营业执照复印件.....	55
附件四：被评估单位主要资产产权证明文件复印件.....	57
附件五：委托方和相关当事方承诺函.....	63
附件六：签字注册评估师的承诺函.....	65
附件七：资产评估机构资格证书复印件.....	66
附件八：资产评估机构营业执照复印件.....	68
附件九：参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件.....	69
附件十：资产评估服务协议.....	71
附件十一：资产评估明细表.....	77

注册资产评估师声明

一、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

二、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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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。

五、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，与相关当事方不存在偏见。

六、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。

七、评估结论仅在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。

八、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。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

九、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。

沈阳惠天热电股份有限公司拟股权转让所涉及的
沈阳惠天辽北供热有限责任公司股东部分权益价值评估项目
资产评估报告（摘要）

金开评报字[2015]第 001 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：
本摘要内容均摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目全面情况，应
认真阅读资产评估报告书全文并关注报告书特别事项说明部分。

北京金开资产评估有限公司接受沈阳惠天热电股份有限公司（以下简称【惠天热电】）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续经营和公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，采用资产基础法和收益法，对【惠天热电】拟进行股权转让事宜涉及的沈阳惠天辽北供热有限责任公司（以下简称【辽北公司】）股东部分权益在 2014 年 7 月 31 日的市场价值进行评估，仅作为【惠天热电】股权转让时之参考。根据本公司与【惠天热电】签订的金开评协字[2014]第 019 号《资产评估服务协议》所约定的条件，本公司业已实施了包括对委托评估的有关资产的实地查看、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在【辽北公司】提供的评估所必需资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由【辽北公司】负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》和相关专业规范性文件发表价值意见。

一、评估目的

因涉及【惠天热电】拟股权转让事宜，【惠天热电】委托本公司对【辽北公司】于评估基准日（2014年7月31日）的股东部分权益表现的市场价值进行评估。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为：【惠天热电】持有【辽北公司】75%股东权益价值。与评估对象所对应的评估范围包括【辽北公司】申报的截至 2014 年 7 月 31 日的全部资产以及相关负债。上述申报评估的全部资产/负债均已全部反映在资产负债表中，不包括未申报而可能存在的其他资产和负债。

具体评估范围包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。

三、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法对【辽北公司】的股东部分权益价值进行评估。

四、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2014年7月31日。

六、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在评估资产现有用途或既定用途不变并持续经营使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，采用资产基础法评估，【辽北公司】之75%股东权益于评估基准日的评估值为人民币-169.38万元，人民币大写：负壹佰陆拾玖万叁仟捌佰圆整。

本次评估系基于一定评估基准并建立在一系列假设和限制条件基础上的，请报告使用者注意关注本报告所设定的条件。

本报告所载明的评估结论自评估基准日起一年内（即2014年7月31日至自2015年7月30日）有效。

七、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人注意：

(一)本评估结论仅在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。

(二)本评估报告中的评估结果没有考虑控股权因素可能产生的溢价。

(三)本评估报告中未考虑股权的非流通性产生的折价对评估结论的影响。

(四)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五)截至评估基准日，【辽北公司】房屋建筑物办公楼、热源厂门卫室、热源厂办公用房、热源厂锅炉房、红街换热站和三中厂房等，建筑面积共计 4970.54 平方米，上述房屋尚未办理房屋所有权证，其账面净值为 6,498,771.87 元，评估净值为 7,177,792.00 元，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(六)截至评估基准日，房屋建筑物红街换热站、三号换热站房屋、房屋（4 号换热站）和三中厂房，建筑面积共计 1205.95 平方米，上述房屋所占土地【辽北公司】未提供相关权属资料，本次未纳入评估范围，上述房屋账面净值为 1,346,694.65 元，评估净值为 1,606,279.00 元，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(七)截至评估基准日，【辽北公司】房屋建筑物-房屋（办公楼院内）和办公楼，建筑面积共计 1372 平方米，经向法库县城镇土地管理所核实，上述建筑物所占土地使用权非为【辽北公司】所有，本次未纳入评估范围，上述建筑物账面净值为 1,172,505.61 元，评估净值为 1,669,848.00 元，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(八)受客观条件限制，评估人员无法现场勘查核实管道数量，进行了对部分管道建造资料的核对，本次管道评估以委托方提供数量进行计算。

(九)截至评估基准日，【辽北公司】固定资产管道和沟槽（凯撒兰湾工程），账面原值 2,130,000.00 元，账面净值 2,043,025.00 元；【辽北公司】固定资产管道和沟槽（交警支队家属楼、农业局家属楼和种子公司家属楼等约 7 万平方米供暖面积相关的供暖管线），账面原值 3,478,024.85 元，账面净值 1,634,079.39 元，因法库县县政府为实施节能减排，推行热电联产集中供热方式供暖的“蓝天工程”项目，上述资产现由宏力供暖公司暂时无偿使用。政府对该部分资产并未发文，也未有补偿意向，本次评估未考虑上述事项对评估值的影响，评估值为 3,728,300.00 元。

(十)截至评估基准日，【辽北公司】拥有无形资产-土地一项，土地面积 7,089.40 平方米，该

宗土地为【辽北公司】于 2007 年 3 月通过拍卖方式取得，土地的土地使用权登记证（法库国用〔2004〕第 273 号）所载土地使用权人为沈阳兴胜热源供暖有限公司，【辽北公司】购得该宗土地后，至今未办理土地使用权人更名手续，该土地账面价值 400,405.79 元，评估价值为 2,133,909.00 元，本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(十一)本次评估依据《关于继续执行供热企业优惠政策的通知》(财税[2011] 118 号)文件，对居民采暖费收入及所对应成本按免交增值税的口径估算。

(十二)2014 年 10 月 9 日，【辽北公司】与法库县东盛供暖经营有限责任公司签订《经营委托管理合同》，依据合同，法库县东盛供暖经营有限责任公司对【辽北公司】的部分资产进行了改造，本次评估现场清查时，评估人员无法勘查改造资产的原有状态，本次评估是假设改造资产于评估基准日在原有状态下可以正常生产使用的评估前提下进行的估算，除以上所述，该《经营委托管理合同》无其他影响评估估值事项。

(十三)本次评估【辽北公司】未提供关于对外担保或诉讼方面的信息资料。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化。

八、评估报告日

本次评估报告日期为 2015 年 1 月 5 日。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

机密

金开评报字[2015]第 001 号

沈阳惠天热电股份有限公司拟股权转让所涉及的
沈阳惠天辽北供热有限责任公司股东部分权益价值评估项目
资产评估报告

沈阳惠天热电股份有限公司：

北京金开资产评估有限公司接受 贵公司（以下亦简称【惠天热电】）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续经营和公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，采用资产基础法及收益法对 贵公司拟进行股权转让事宜涉及沈阳惠天辽北供热有限责任公司（以下简称【辽北公司】）的部分股东权益在2014年7月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方概况

企业名称：沈阳惠天热电股份有限公司

法定代表人：李久旭

注册地址：辽宁省沈阳市沈河区热闹路47号

注册资本：人民币伍亿叁仟贰佰捌拾叁万元

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：供暖，设备安装，工业管道、土建工程施工，非标准结构件制造、安装，硫酸铵（销售给指定单位），水暖材料零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

其他有关资料：公司成立日期为1993年12月28日，营业期限至2043年12月28日，领有注册号码为210100000060257的营业执照。

(二)被评估单位概况

1.基本情况：

企业名称：沈阳惠天辽北供热有限责任公司

注册地址：法库县法库镇晓东街

法定代表人：赵诚

注册资本：人民币伍佰万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：供热、安装工程（凭资质证书施工）、供热技术咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

其他有关资料：公司成立日期为2005年10月26日，营业期限至2025年10月25日，领有注册号码为21012400004930的企业法人营业执照。

2. 简明历史沿革

【辽北公司】成立于2005年10月，注册资本500万元，其中：【惠天热电】货币出资375万元，占注册资本的75%；沈阳兴胜热源供暖有限公司以实物出资125万元，占注册资本的25%。【辽北公司】设立的注册资本业经沈阳群信会计师事务所有限公司审计，并出具了沈群会所验字〔2005〕第43号的验资报告。

2008年8月，沈阳兴胜热源供暖有限公司将其持有【辽北公司】25%股权转让给沈阳冠兴热力供暖有限公司；2014年5月，沈阳冠兴热力供暖有限公司将其持有【辽北公司】25%股权转让给法库县东盛供暖经营有限责任公司，截止评估报告日，【辽北公司】及大股东—【惠天热电】未提供该股权转让事项中股权交易价格相关资料。截止2014年7月31日，【辽北公司】各股东出资额及出资比例为：惠天热电股份有限公司出资375万元，占注册资本的75%；法库县东盛供暖经营有限责任公司出资125万元，占注册资本的25%。

3. 生产经营情况

【辽北公司】成立于2005年10月，现有员工45人，公司下设生产科、财务科、综合办公室和经营收费科四个管理部门。公司现设有一个热源厂，一个锅炉房，四个换热站，热源厂占地面积为7,089.40平方米，现已安装40吨热水供热锅炉两台，10吨热水供热锅炉一台，设计供热负荷达120万平方米，目前实际供热负荷为64万平方米，2013-2014年采暖期供暖面积为40万平方米，供暖开栓率为63%。

【辽北公司】近三年供暖面积为530,630.05平方米、501,827.33平方米、400,976.57平方米，营业收入为20,796,808.54元、18,630,522.40元、17,802,925.35元，实现营业利润为481,354.33

类别	折旧年限	年折旧率%
房屋及建筑物	28	3.5
机器设备	8-14	7-12.5
运输设备	11	9
其他设备	8-12	8-12.5

(6)税种、税率:

【辽北公司】适用的主要税种和税率如下:

企业所得税的适用税率为25%。

居民供暖收入免征增值税。

非居民供暖收入适用的增值税税率为13%。

接网费收入适用的营业税税率为5%；工程收入适用的营业税税率为3%。

城建税税率为5%，教育费附加税率为3%。

(三)委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的控股股东。

(四)委托方以外的其他评估报告使用者

评估报告供委托方转让其所持【辽北公司】75%股权时使用，除法律、法规另有规定外无其他评估报告使用者，注册资产评估师和评估机构对其它阅读报告的第三方使用本评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的及经济行为

(一)评估目的

因涉及【惠天热电】拟股权转让事宜，【惠天热电】委托本公司对【辽北公司】于评估基准日（2014年7月31日）的股东部分权益表现的市场价值进行评估，评估结果仅作为【惠天热电】进行股权转让时之参考。

(二)评估目的所对应经济行为的批准情况

截止评估报告出具日，本次评估目的所对应的经济行为已履行了以下批准程序：

1.本次评估目的所对应的经济行为已经沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会于2014年9月23日下发的文件《关于沈阳惠天热电股份有限公司转让惠天辽北公司供热有限公司75%股权和债权的意见》（沈国资发〔2014〕71号）及沈阳城市公用集团有限公司于2014年9月26日下发的文件《关于沈阳惠天热电股份有限公司转让惠天辽北公司供热有限公司75%股权和债权的批复》（沈公用〔2014〕55号）批准；

2.签订的《资产评估服务协议书》（金开评协字（2014）019号）。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

本次评估对象为：【惠天热电】持有【辽北公司】75%股东权益价值。

(二)评估范围

与本次评估对象相对应的评估范围为【辽北公司】申报的截至2014年7月31日的全部资产以及相关负债（已反映在经审计后的资产负债表中），【惠天热电】聘请了大信会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所对【辽北公司】进行审计，并出具审计文号为大信辽专审字[2014]178号《审计报告》。

表2【辽北公司】资产负债表（审计后）

项 目	申报账面价值(元)
流动资产	14,385,727.09
其中：存货	725,631.28
固定资产	28,649,246.23
其中：固定资产净额	28,649,246.23
无形资产	405,446.14
长期待摊费用	
资产总计	43,440,419.46
流动负债	50,468,713.20
非流动负债	3,216,652.92
负债合计	53,685,366.12
净资产	-10,244,946.66

本次申报评估的资产范围与委托评估的范围一致。

(三)评估对象基本情况

1.物理状况

本次评估对象为【惠天热电】持有【辽北公司】75%股东权益价值。【辽北公司】成立于2005年10月，注册资本500万元，惠天热电股份有限公司持有【辽北公司】75%股东权益，法库县东盛供暖经营有限责任公司出资125万元，占注册资本的25%。【惠天热电】为【辽北公司】控股股东及第一大股东，【辽北公司】系国有控股有限责任公司。

截止评估基准日，【辽北公司】的主要实物资产包括存货、固定资产、土地。

(1)列入此次评估范围内的房屋建筑物类资产共计308项，账面原值34,016,797.76元，账面净值20,665,550.59元。其中房屋建筑物12项，总建筑面积4,970.54平方米，主要包括锅炉房、办公楼、库房等，房屋建筑物结构类型包括砖混、钢混、钢结构，层数在1-4层之间，多数为普通装修；构筑物10项，主要包括道路、围墙、井等；管道沟槽共计286项，主要为干线管道、支线管道、分户管道、进户管道、给水管道、排水管道及电缆等，上述建筑物类资产于2002-2014年间陆续建成并投入使用，日常维护保养较好。

(2)列入本次评估范围的设备类资产共计143项，账面原值为13,145,097.11元，账面净值为7,983,695.64元。其中：机器设备共计128项，主要包括40吨热水锅炉、10吨热水锅炉、给煤机、重链除渣机、鼓引风机、水处理系统、除尘器、水泵、换热器、变压器及变频控制柜等，机器设备均为2004年以后购置并安装使用，经现场勘查，其中有一套全自动软化水系统和一台换热器报废，另有部分机器设备正处在更新改造中，现场已无法勘查其原有状态，其他设备状况良好，可正常使用；车辆共计4辆，包括北京现代小轿车、金杯小客车、江铃货车和金杯轻型客车，于2005年-2012年购置，维护保养状况一般；电子设备11项，主要包括计算机、热水器流量计、氧化锆分析仪、IC卡电表等。大多数为2005-2006年间购置，电子设备中一台热水器报废，其他设备状况一般。

(3)列入本次评估范围内的土地1宗，账面值为400,405.79元。2007年3月，【辽北公司】通过拍卖方式取得，国有土地使用证编号为法库国用〔2004〕第273号，土地面积为7,089.40平方米，土地性质为工业用地，准用年限至2054年10月21日，所载土地使用权人为沈阳兴胜热源供暖有限公司。

(4)列入本次评估范围的存货包括原材料、在用及在库低值易耗品，账面价值725,631.28元，其中原材料主要为煤、阀门、保温管及水暖材料；在用及在库低值易耗品主要为在用的工具和办公用品。原材料和在库低值易耗品存放于材料库及露天存放区，保管状况一般，原材料中部夹克保温管保温皮开裂、管道轻微锈蚀，在用低值易耗品企业按五五摊销法核算，正常保管使用。

2.法律权属状况

- (1)委估房屋建筑物均未办理房屋所有权证。
- (2)委估的部分机器设备提供了购置发票及购置合同；车辆均已提供机动车行驶证。
- (3)1宗土地使用权已办理土地使用权证，所有权人为沈阳兴胜热源供暖有限公司。

3.经济状况

- (1)【辽北公司】房屋建筑物均可正常使用运营；管道沟槽均可正常使用。

(2)【辽北公司】机器设备中除一套全自动软化水系统和一台换热器报废无法使用外，其他设备状况良好，可正常使用；电子设备中一台热水器已报废无法使用，其他设备现状况一般，可正常使用；车辆中北京现代小轿车（辽AYM108）及金杯客车（辽AYP859）车况较好，正常行驶，其他2辆车车况一般，可以维持正常行驶。

(3)【辽北公司】委估土地使用权1宗，该宗土地地上物于2005-2007年建成投入使用。

(4)【辽北公司】原材料中部分夹克保温管需更新维护后使用，其他原材料为近期购入的正常生产储备材料，可正常用于生产，在库周转材料及在用周转材料保管状况较好，可正常使用。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，确定本次评估的价值类型为市场价值。

所谓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压制的情况下，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，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

(一)用法律许可的货币进行交易。

(二)有自愿的卖方和自愿的买方。

(三)一次性付款，且无附带条件下完成交易。

(四)买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。

(五)交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。

(六)不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2014年7月31日。

评估基准日与业务约定书约定的评估基准日保持一致。

评估基准日的确定是主要考虑到离该经济行为实现日较近，能较好地反映企业资产状况，且该基准日为会计结算日，有利于资产的清查。符合本次评估目的。

本报告书所采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。评估基准日是在综合考虑了经济行为的性质及评估目的因素，由【惠天热电】确定。

六、评估依据

(一)行为依据

1.截止评估报告出具日，该项经济行为已经沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会于2014年9月23日下发的文件《关于沈阳惠天热电股份有限公司转让惠天辽北公司供热有限公司75%股权和债权的意见》（沈国资发〔2014〕71号）及沈阳城市公用集团有限公司于2014年9月26日下发的文件《关于沈阳惠天热电股份有限公司转让惠天辽北公司供热有限公司75%股权和债权的批复》（沈公用〔2014〕55号）批准；

2.签订《资产评估服务协议书》（金开评协字（2014）019号）。

(二)法规依据

1.中华人民共和国国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》；

2.原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》；

3.国务院国有资产监督管理委员会第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；

4.国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

5. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国发产权[2006]306号);

6. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订, 2005年10月27日中华人民共和国主席令第四十二号公布);

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订, 中华人民共和国主席令第72号公布);

8. 《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修订, 中华人民共和国主席令第28号公布);

9. 国家现行的有关税收法规。

(三)专业规范及准则依据

1. 中国资产评估协会制定的《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);

2. 中国资产评估协会制定的《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);

3. 中国资产评估协会制定了《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

4. 中国资产评估协会制定的《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);

5. 中国资产评估协会制定的《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

6. 中国资产评估协会制定的《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);

7. 中国资产评估协会制定的《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);

8. 中国资产评估协会制定的《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);

9. 中国资产评估协会制定的《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

10. 中国资产评估协会制定的《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

11. 中国资产评估协会制定的《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);

12.中国资产评估协会制定的《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);

13.中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

14.《中华人民共和国国家标准—房地产估价规范》GB/T50291-1999(国家质量技术监督局、建设部1999年6月1日联合发布);

15.《城市土地估价规程》(GB/T 1836.258-2001)。

(四)产权依据

1.【辽北公司】提供的《企业法人营业执照》和公司章程、工商登记资料等文件之复印件;

2.【辽北公司】提供的有关验资报告、审计报告;

3.【辽北公司】提供的《承诺函》和《关于进行资产评估有关事项说明》;

4.【辽北公司】提供的国有土地使用权证复印件、机动车行驶证复印件;

5.【辽北公司】提供的设备购置合同、发票。

(五)主要取价依据及参考资料

1.《建筑工程计价定额》(2008年);

2.《装饰装修工程计价定额》(2008年);

3.《安装工程计价定额》(2008年);

4.《辽宁省市政工程消耗量定额》(2008年);

5.《辽宁省工程造价信息》(2014年7月);

6.国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283);

7.国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法的通知》(计价格[2002]1980号);

8.《工程建设勘察设计收费标准》(国家计委、建设部:计价格[2002]10号文);

- 9.《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
- 10.《建筑工程施工图审查收费的通知》(辽宁省物价局、辽宁省建设厅:辽价发[2002]119号);
- 11.原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级及评定标准》;
- 12.《辽政办发〔2010〕2号》辽宁省人民政府办公厅关于实施征地区片综合地价标准的通知;
- 13.《辽宁省财政厅、辽宁省地方税务局关于耕地占用税征收管理有关事宜的通知》(辽财税[2008]114号);
- 14.《关于征收耕地开垦费、土地复垦费和耕地闲置费的通知》(辽政发[2000]48号);
- 15.《机电产品报价手册》(2014年);
- 16.《机电设备评估价格信息》(2014年);
- 17.国务院2000年10月22日第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- 18.《关于继续执行供热企业优惠政策的通知》(财税[2011]118号)
- 19.《资产评估常用数据与参数手册》第二版;
- 20.中国人民银行最新公布的人民币存贷款利率;
- 21.大信会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所出具的大信辽专审字[2014]178号审计报告;
- 22.WIND资讯金融终端;
- 23.有关市场调查资料和其他有关询价资料;
- 24.本公司评估人员现场调查、收集的有关财务会计、经营等方面的资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、资产基础法(成本法)及收益法。进行资产评估,要根据

评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性恰当选择资产评估基本方法。

1. 市场法

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

本评估项目的评估对象为【辽北公司】股东部分权益价值，由于目前国内资本市场发育尚不完善，股权交易市场相关信息资料搜集困难，评估人员难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

2. 资产基础法

资产基础法，又称成本法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指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求得被评估资产价值的方法。它是以被评估单位申报的并反映在评估基准日经审计的资产负债表中的资产和负债为基础进行评估的一种方法，因而就该等申报评估的资产/负债而言，其评估结果能够恰当反映被评估单位于评估基准日各类资产/负债的市场价值。

根据本次评估目的及所收集的资料，确定本次评估采用资产基础法对【辽北公司】之股东部分权益于评估基准日的市场价值进行评估。

3. 收益法

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，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。由于收益法系根据企业未来收益、收益期、折现率来确定企业价值的。而企业未来收益、收益期、折现率，都是基于一定时期社会经济和企业的一些历史资料或和信息而进行统计、计量、归纳，从而是在特定的条件下对未来进行预测或分析计算的。

根据评估人员对【辽北公司】经营现状的了解，以及对供暖行业、市场的研究分析，认为

收益法能够反映企业占有的资源对企业价值的贡献,使评估过程能够全面反映企业的获利能力,从而使评估结果较为客观。因此,确定按收益途径进行评估。

故根据本次评估目的和评估对象的特点,确定采用资产基法及收益法对【辽北公司】股东部分权益价值进行评估。

(二)资产基础法评估程序概要

主要以评估基准日【辽北公司】反映在其会计报表内的资产、负债为基础,通过评估这些资产、负债的市场价值,确定【辽北公司】股东部分权益之价值。既未考虑【辽北公司】可能存在但根据相关会计准则和制度不能或未能或无法反映在评估基准日会计报表的资产/或有资产和负债/或有负债,也未考虑【辽北公司】目前的经营状况对相应公司股东部分权益价值的任何有利或不利之影响。

1.流动资产

(1)货币资金

对现金进行库存盘点,根据盘点结果和现金出入库记录,推断确定基准日账面值的准确性,以核实后的数额确定评估值。对银行存款寄发询证函,在核实账面数、银行对账单、银行询证函、余额调节表的基础上,以核实后的数额确定评估值。

(2)应收类账款

评估人员对往来款项进行函证,并通过核实原始凭证、销售合同等财务资料,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,判定每笔款项可能收回的数额,按预计可回收金额确定评估值。

(3)存货

根据企业提供的存货清单,评估人员核实了有关购置发票和会计凭证,按相关操作规范的要求对其进行了盘点,现场勘查了存货的仓储情况,了解了仓库的保管、内部控制制度。

①库存材料，由于大部分为近期购入，周转速度较快，账面值与基准日市价较接近，故以核实后的账面值确认为评估值；对于库存材料中煤炭及夹克保温管根据清查核实后数量乘以现行市场购买价，再加上运杂费后，相应考虑有实体性损耗资产的损耗率确定评估值。

②在库周转材料，由于均为近期购入，周转速度较快，账面值与基准日市价较接近，故以核实后的账面值确认为评估值。

③在用周转材料，根据清查核实后数量及现行市场价格，再考虑其实际损耗率，得出各项资产评估值。

2.非流动资产

(1)固定资产

①房屋建（构）筑物

本次对房屋建（构）筑物采用成本法进行评估。

成本法的计算公式为：评估值=重置成本×成新率

重置成本=建安工程造价+前期费用+其他费用+资金成本

建安工程造价采用类比法确定，即选择结构类型相同，近期施工的同类型建筑物，然后以其每平方米建筑工程造价作为参照物，与被评估建筑物进行比较，调整各项差异因素，推算被评估建筑物的建安工程造价。

前期及其他费用依据国家、地区、行业相关规定确定；根据基准日现行贷款利率和该类别建筑物正常建设工期，确定资金成本。

房屋建筑物采用观察打分法确定成新率，构筑物采用年限法确定成新率。

②机器设备

根据委估设备特点及可收集到的资料，本次对委估设备主要采用重置成本法进行评估。基本公式为：

评估价值(P)=重置成本(C)×成新率(K)

I 重置成本的确定

对设备重置成本的评估，首先确定设备的购置价格；然后，加上该设备达到现实状态所应发生的各种税费，如运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费、资金成本等，求得该设备的重置成本。

其计算公式：重置成本=购置价（含进项税）+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费+资金成本

凡能查询到基准日市场价格的设备，以市场价格为基准加运杂费、安装调试费、前期及其他费等合理费用确定重置成本；对于无法从市场获得设备价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查询，或通过查阅《机电产品报价手册》等所列价格，加运杂费、安装调试费、前期及其他费等合理费用确定重置成本。

对交通、运输车辆，通过网络查询经销商市场报价获取其评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用确定其重置成本。

车辆重置成本基本公式为：

$$C = \text{车辆基准日购置价} + [\text{车辆基准日购置价} / (1 + \text{增值税率})] \times \text{车辆购置税率} + \text{合理费用}$$

II 成新率的确定

i 年限法成新率的确定

$$\text{年限法成新率}(K) = \text{尚可用年限} / (\text{已用年限} + \text{尚可用年限}) \times 100\%$$

ii 观察打分法成新率的确定

观察打分法主要用于车辆的评估，对车辆的主要部位确定其分值，各部位相加后总分为100分，通过对各部位新旧程度进行打分评定，最后得出总分数，以总分数占100分的比例作为综合成新率。

(5) 无形资产评估

① 无形资产-国有土地使用权

采用成本逼近法对委估宗地进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息及应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。成本逼近法计算公式：

土地价格=[(土地取得费+有关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×
年期修正系数]×(1+区位修正系数)

②无形资产-其他无形资产

其他无形资产包括用友财务软件、生产预算软件等，均为电脑软件。采用重置成本法对其评估，综合考虑电脑软件的重置价值及由于功能过时造成的贬值等因素确定其评估值。

3.流动负债

应付账款、应交税费、其他应付款以核实后的账面值确认评估值。

4.非流动负债

递延收益为 2005-2008 年的接网收入，企业实际采用直线法按十年进行摊销。依据财政部财会〔2003〕年 16 号文件关于印发《关于企业收取的一次性入网费会计处理的规定》的通知，由于无论发生何种情况，该项接网收入均不负有返还义务，故本次评估对递延收益评估为零。

(三)收益法评估程序概要

1.【辽北公司】业务概述及收益法的应用思路

【辽北公司】成立于 2005 年 10 月，注册资本为 500 万元，主营供热，公司现有员工 45 人，热源厂厂区占地面积 7,089.40 平方米，建筑物面积近 5000 平方米，公司现已安装 40 吨热水供热锅炉两台，10 吨热水供热锅炉一台，设计供热负荷达 120 万平方米，目前实际供热负荷为 64 万平方米。

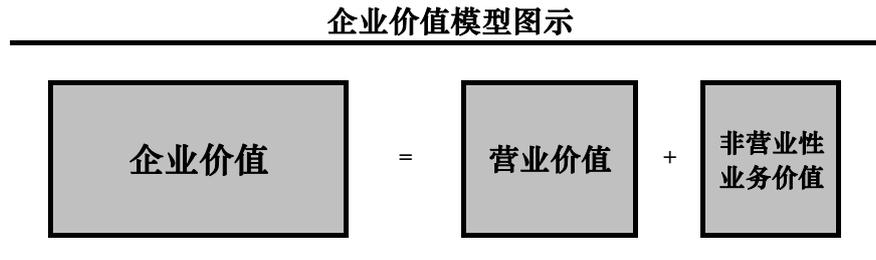
根据该行业自身所具有的特点，一个企业的价值是由企业的获利能力所决定的，股权投资的回报是通过取得权益报酬实现的，股东权益报酬是股权定价的基础。

根据评估人员对【辽北公司】经营现状的了解，以及对供暖行业、市场的研究分析，认为

收益法能够反映企业占有的资源对企业价值的贡献,使评估过程能够全面反映企业的获利能力,从而使评估结果较为客观。因此,确定按收益途径进行评估。

2.收益法评估中采用的评估模型

根据企业价值评估的相关理论,企业价值模型为:



营业价值的评估我们采用实体价值评估模型进行估算。实体价值评估模型系根据营业性业务所创造的营业性自由现金流量(净现金流量)来估算营业价值的,即通过估算营业性业务所创造的营业性自由现金流量的折现值(收益法)来确定营业性业务所对应的资产的价值。

而非营业性业务价值可以根据其对应资产的具体情况分别采用成本法、市场法、收益法进行评估。

结合本次评估目的及评估对象,采用收益现值法对【辽北公司】的股权全部权益进行评估,从而得出【辽北公司】的股权部分权益价值,其中,未来收益采用现金流,即现金流量贴现法(DCF)。

现金流量贴现法简介:现金流量贴现法(DCF)是通过将企业未来以净现金流量形式所体现出来的预期收益折算为现值,评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业未来预期的自由现金流(企业的息前税后净现金流量),并采用适宜的折现率折算成现时价值,得出评估值。其适用的基本条件是:企业具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存有较稳定的对应关系,并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。

本次评估的现金流将采用企业自由现金流,即通过先测算出企业价值,间接推算所有者权益价值。计算公式为:

$$\text{股权部分权益价值} = \text{股东全部权益价值} \times \text{股权比例}$$

股东全部权益价值=企业价值-非权益性财务索求权

企业价值=企业自由现金流折现值+非营业性资产价值+溢余资产价值

企业自由现金流=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资本增加额

非经营性资产是指与企业的生产经营活动无直接关系的资产。

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。

非权益性财务索求权包括指付息债务、养老金缺口金额、员工期权等。

企业正常经营活动中产生的营业现金流，可以通过对企业未来经营活动的盈利预测计算。

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。其中对明确的预测期的确定，综合考虑行业产品的周期性和企业自身发展的周期性。

$$\text{企业自由现金流折现值} = \sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{(1+R)^t} + P_n \times \frac{1}{(1+R)^n}$$

式中：n：明确的预测年限

CF_t：第 t 年的现金流

R：折现率

P_n：第 n 年以后的连续价值

3.主要参数的确定方法

(1)净现金流量的估算方法

企业自由现金流主要通过如下公式计算取得：

企业自由现金流=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资本增加额

对【辽北公司】公司净现金流量的估算，主要是预测主营业务的数量，根据企业提供的过去 3 年供暖的历史数据，对营业业务在未来收益期的净利润和净现金流量进行了预测分析，同时利用所收集到的资料对预测值进行适当修正，在此基础上根据一定的价格基准对收入、成本、费用、税金进行计算，从而确定各期现金流量。

(2)收益期的确定原则

收益期限取决于权益自由现金流量的持续年数。【辽北公司】主营为供暖，在可预见的时间内该行业不会消失，无特殊原因，【辽北公司】不会终止经营，因此，本次评估采用持续经营假设，将收益期限确定为无限期。

根据企业现金流量的稳定状况，将预测期分为两个阶段，不稳定的详细预测期和稳定的永续预测期。根据【辽北公司】的经营情况及本次评估目的，对 2014 年 8-12 月至 2019 年采用详细预测，2019 年后按稳定收益预测，得到连续价值。

(3)折现率的确定

①折现率计算公式

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为息前税后现金流量，则折现率 R 选取加权平均资金成本 (WACC)。即投资性资本报酬率，是由股东权益资本与付息债务资本的结构和报酬率所决定的一种综合报酬率，也称投资性资本成本。

计算公式为：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-T) \times W_d$$

K_e ：股东权益资本成本

W_e ：股东权益资本在资本结构中的百分比

K_d ：债务资本成本

W_d ：债务资本在资本结构中的百分比

T：公司有效的所得税税率

② K_e 的确定

根据资本资产定价模型 (capital asset pricing model, CAPM)，且在此基础上考虑【辽北公司】个体风险获得，计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta \times R_{pm} + A$$

R_f ：无风险报酬率

β ：行业风险系数

R_{pm} ：市场风险溢价

A：个别风险调整

I 无风险报酬率

本次测算采用国债的到期收益率（Yield to Maturate Rate）作为无风险收益率。国债的选择标准是每年年末距国债到期日超过 10 年的国债，最后以选定的国债到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_f 。

II 风险系数 β

β 系数：查阅可比上市的有财务杠杆风险系数，根据各对应上市公司的资本结构将其还原为无财务杠杆风险系数。以该无财务杠杆风险系数为基础，根据可比公司的资本结构折算出其有财务杠杆风险系数，作为此次评估的 β 值。

根据 Wind 资讯，查询得到类似的沪深 A 股上市公司三年内无财务杠杆的贝塔参数平均值。通过以下公式，将各可比公司的无财务杠杆 β 系数换算为有财务杠杆 β 系数。

$$\beta_L = \beta_u \times [1 + (1 - T)D/E]$$

β_L ：有财务杠杆的 β

β_u ：无财务杠杆的 β

D：可比公司有息负债现时市场价值

E：可比公司股东全部权益现时市场价值

T：所得税率

III 市场风险溢价 R_{pm}

目前我国尚未形成并发布权威的资本市场平均收益率，为估算资本市场平均收益，此次试图通过对一段时期内证券市场投资组合的收益率进行分析，得出证券投资组合的收益率，作为资本市场平均收益率的参照值。为使证券投资组合足够大，以至于可以反映资本市场平均收益率，故选取上证综合指数和深证综合指数作为研究对象；为了减少证券市场受政策性或突发性事件影响产生的短期大幅度波动对收益率的“噪音”影响，选取近 10 年的指数月收益率作为参考依据，采用成熟市场的风险溢价对其进行调整。

IV 风险调整系数

评估人员充分考虑了市场利率风险，通货膨胀风险和市场与行业风险，同时考虑【辽北公司】的资产规模和地域特点等因素综合确定个别风险调整系数。

③资本结构的确定

【辽北公司】资本结构根据选取的目标企业资本结构来确定。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作的开始时间为2014年10月20日，至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为2014年10月26日。

(一)接受委托及前期准备阶段

1.评估师对项目进行预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划；

2.对企业前期准备工作进行培训辅导。评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求和评估明细表的填报说明等。在此基础上，填报评估申报明细表，收集并整理委估对象的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料，并向被评估企业了解以前年度的经营情况和被评估资产的有关情况；

3.配合企业进行资产清查、协助企业进行资产评估申报工作，收集评估所需文件资料。

(二)现场勘察及资料收集分析阶段

1.听取【惠天热电】及【辽北公司】对涉及评估目的经济行为的有关介绍；

2.听取企业有关人员介绍企业总体情况和评估对象的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

3.对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

4.根据资产清查评估申报明细表，按评估准则的要求，对资产及负债进行了全面清查核实；

5.查阅收集委估资产的产权证明文件；

6.根据评估对象的实际状况和特点，确定评估对象的具体评估方法；

7.深入了解企业生产、管理、经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；

8.对主要设备，查阅相关技术资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；

9.对企业提供的权属资料进行查验；

10.对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评定汇总阶段

评估人员对从勘查现场收集的资料，进行必要而可能的调查和验证，选定评估方法和计算公式，进行评定估算。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，在核实确认各具体资产负债项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总并分析增减值原因，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，确定评估结论，编制资产评估明细表、起草资产评估报告书，与【辽北公司】就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本报告系在一般假设和特殊假设下完成的：

(一)一般假设

1.所有申报评估的资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，即【辽北公司】合法拥有其所申报资产的完整产权，而无任何限制或影响交易的其他权利之设置或其他瑕疵；

我们已经对【辽北公司】所申报评估的资产/负债的产权给予了必要的关注并在评估报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律

意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在评估报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度做出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2.【辽北公司】所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的；

我们的评估在很大程度上依赖【辽北公司】所提供的有关本次评估的资料，我们未对这些资料进行逐一查验，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方、被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

4.所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二)特殊假设

1.除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

2.假设【辽北公司】所有经营活动均能依照国家及相关部门的有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行；

3.假设【辽北公司】将按照现有的经营目的、经营方式持续经营下去；

4.假设【辽北公司】经营业务所涉及的政治、法律、法规将不会有重大的变动，国家宏观经济环境不会有重大变化；

5.未来可预见的时间内企业按提供给评估师的发展规划进行发展，生产经营、税收政策不做重大调整，预测收入、成本及费用在未来经营中能如期实现；

6.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

7.除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1)已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等

因素。

(2)未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3)各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或被评估单位有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、计划或安排等（如管理方式、管理团队和职工队伍等）发生变化。

(4)特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5)因产权变动等产生的非经常性收益或支出。

(6)出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(7)被评估单位未列报或未向我们做出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

(8)债权债务实现（收款和付款）的时间。

8.除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1)所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建(构)筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产均被认为是正常的。

(2)所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3)所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

在本次评估中，评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设前提条件在基准日成立，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的改变而推导出不同的评估结果的责任。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结果

根据本报告所载评估假设和限制性条件及价值前提，就【辽北公司】列报的并反映在经审计的资产负债表中的资产/负债而言，本公司采用资产基础法（成本法）对各单项资产、负债进行评估。经审计后资产总额、负债总额、净资产账面价值分别为 4,344.04 万元、5,368.54 万元和-1,024.50 万元，评估值分别为 4,821.03 万元、5,046.87 万元和-225.84 万元，增值额分别为 476.99 万元、-321.67 万元和 798.66 万元，增值率分别为 10.98%、-5.99 %和 77.96 %。

评估结果与账面值的比较变动情况如下表3所示。

表 3 评估结果汇总表

(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%
1 流动资产	1,438.57	1,656.66	218.09	15.16
2 非流动资产	2,905.47	3,164.37	258.90	8.91
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	2,864.93	2,950.54	85.61	2.99
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	40.54	213.83	173.29	427.45
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	4,344.04	4,821.03	476.99	10.98
21 流动负债	5,046.87	5,046.87	-	-
22 非流动负债	321.67	-	-321.67	-100.00
23 负债合计	5,368.54	5,046.87	-321.67	-5.99
24 净资产(所有者权益)	-1,024.50	-225.84	798.66	77.96
25 75%股东权益	-768.38	-169.38	599.00	77.96

【辽北公司】的 75% 股东权益于评估基准日（2014 年 7 月 31 日）的市场价值为-169.38 万元。

评估结果与账面值比较变动情况及原因如下。

1.流动资产评估增值218.09万元，增值率15.16%，评估增值主要原因为：应收类账款计提的坏账准备评估为零所致。

2.非流动资产评估增值主要原因为：

(1)房屋及建筑物评估增值 125.27 万元，增值率 6.06%，评估增值主要原因为：建筑材料及人工费价格上涨所致。

(2)设备类固定资产评估增值-39.65 万元，增值率-4.97%，主要减值原因为：部分机器设备经过多次更新改造，改造后设备入账价值减小，使计提的年折旧额变小，留存账面净值较大，设备评估是按设备重置成本乘成新率得出的，造成评估减值。

(3)无形资产评估增值 173.29 万元，增值率 427.45%，评估增值主要原因为：由于近年土地价格的上涨所致。

(二)收益法评估结果

在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，【辽北公司】于评估基准日（2014年7月31日）采用收益法评估结果为【辽北公司】的75%股东权益市场价值为-439.67万元。

(三)评估结论

1.资产基础法与收益法结果差异的原因

本次资产基础法评估结果为-169.38万元，收益法评估结果为-439.67万元，两种方法评估结果差异的主要原因为：【辽北公司】供暖可涵盖区域热负荷无预期增加，【辽北公司】供暖处于半负荷运营状态，造成设备闲置生产成本增高；收益法对于预测期所实现的企业净现金流折现使企业未来应得权益在当期体现，因上述原因造成收益法评估值低于资产基础法评估值。

2.评估结论

由于资产基础法主要依据【辽北公司】反映在其评估基准日的资产/负债发表价值意见，除我们在报告和本报告中另有特别说明外，在评估中未考虑该等资产/负债的匹配关系以及未在资产负债表中反映的而可能存在其他经济资源对评估结果有利或不利之影响，而收益法则从【辽

北公司】未来盈利能力出发，收益受【辽北公司】供暖运营负荷增长情况的影响较大，因此，本次评估结果取资产基础法的评估结果。

基于以上分析，本公司认为，在本说明所载评估假设和限制性条件及价值含义的条件下，【辽北公司】的 75% 股东权益于评估基准日的市场价值为人民币-169.38 万元。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人注意：

(一)本评估结论仅在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。

(二)本评估报告中的评估结果没有考虑控股股权因素可能产生的溢价。

(三)本评估报告中未考虑股权的非流通性产生的折价对评估结论的影响。

(四)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五)截至评估基准日，【辽北公司】房屋建筑物办公楼、热源厂门卫室、热源厂办公用房、热源厂锅炉房、红街换热站和三中厂房等，建筑面积共计 4970.54 平方米，上述房屋尚未办理房屋所有权证，其账面净值为 6,498,771.87 元，评估净值为 7,177,792.00 元，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(六)截至评估基准日，房屋建筑物红街换热站、三号换热站房屋、房屋（4 号换热站）和三中厂房，建筑面积共计 1205.95 平方米，上述房屋所占土地【辽北公司】未提供相关权属资料，本次未纳入评估范围，上述房屋账面净值为 1,346,694.65 元，评估净值为 1,606,279.00 元，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(七)截至评估基准日，【辽北公司】房屋建筑物-房屋（办公楼院内）和办公楼，建筑面积共

计 1372 平方米，经向法库县城镇土地管理所核实，上述建筑物所占土地使用权非为【辽北公司】所有，本次未纳入评估范围，上述建筑物账面净值为 1,172,505.61 元，评估净值为 1,669,848.00 元，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(八)受客观条件限制，评估人员无法现场勘查核实管道数量，进行了对部分管道建造资料的核对，本次管道评估以委托方提供数量进行计算。

(九)截至评估基准日，【辽北公司】固定资产管道和沟槽（凯撒兰湾工程），账面原值 2,130,000.00 元，账面净值 2,043,025.00 元；【辽北公司】固定资产管道和沟槽（交警支队家属楼、农业局家属楼和种子分公司家属楼等约 7 万平方米供暖面积相关的供暖管线），账面原值 3,478,024.85 元，账面净值 1,634,079.39 元，因法库县县政府为实施节能减排，推行热电联产集中供热方式供暖的“蓝天工程”项目，上述资产现由宏力供暖公司暂时无偿使用。政府对该部分资产并未发文，也未有补偿意向，本次评估未考虑上述事项对评估值的影响，评估值为 3,728,300.00 元。

(十)截至评估基准日，【辽北公司】拥有无形资产-土地一项，土地面积 7,089.40 平方米，该宗土地为【辽北公司】于 2007 年 3 月通过拍卖方式取得，土地的土地使用权登记证（法库国用[2004]第 273 号）所载土地使用权人为沈阳兴胜热源供暖有限公司，【辽北公司】购得该宗土地后，至今未办理土地使用权人更名手续，该土地账面价值 400,405.79 元，评估价值为 2,133,909.00 元，本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(十一)本次评估依据《关于继续执行供热企业优惠政策的通知》(财税[2011]118 号)文件，对居民采暖费收入及所对应成本按免交增值税的口径估算。

(十二)2014 年 10 月 9 日，【辽北公司】与法库县东盛供暖经营有限责任公司签订《经营委托管理合同》，依据合同，法库县东盛供暖经营有限责任公司对【辽北公司】的部分资产进行了改造，本次评估现场清查时，评估人员无法勘查改造资产的原有状态，本次评估是假设改造资产于评估基准日在原有状态下可以正常生产使用的评估前提下进行的估算，除以上所述，该《经营委托管理合同》无其他影响评估估值事项。

(十三)本次评估【辽北公司】未提供关于对外担保或诉讼方面的信息资料。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本报告只有在【辽北公司】在本报告有关备查文件中如有关声明和承诺函上盖章/签字后且应用于本报告所载明的评估目的时才能依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(二)本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性承担责任，且评估结论仅是本报告所述的假设前提与限制条件下最可能实现的市场价值的估计值而非交易价格。

(三)本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值含义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明、法律效力和被评估单位的承诺函。

(四)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，它不得应用于其他用途。未经得本公司同意，本资产评估报告书的内容不得被摘抄、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；除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

(五)尽管我们对【辽北公司】提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项。

(六)在评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

(七)本评估报告需提交国有资产监督管理部门进行备案，备案后方可正式使用。

(八)被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系【辽北公司】和相关单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确做出保证。本报告使用人或利害关系人应当关注这些资料的准确性。

(九)评估结论是本公司出具的，受本公司评估人员和签字注册资产评估师的执业水平和能力的影响。

(十)本报告所载明的资产评估结果评估基准日后一年内（即 2014 年 7 月 31 日至自 2015 年 7 月 30 日）有效。如超过评估结果有效期，则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本次评估报告日期为 2015 年 1 月 5 日，评估报告日是专业意见形成日。

(此页无正文)

北京金开资产评估有限公司

法定代表人：王居福

中国 北京

中国注册资产评估师：毛俊杰

二零一五年一月五日

中国注册资产评估师：曹 水

附：

- 一、经济行为文件复印件
- 二、被评估单位审计报告复印件
- 三、委托方和被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位主要资产产权证明文件复印件
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字注册评估师的承诺函
- 七、资产评估机构资格证书复印件
- 八、资产评估机构营业执照副本复印件
- 九、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件
- 十、资产评估服务协议
- 十一、资产评估明细表

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）

附件一：经济行为文件复印件

000009



沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会文件

沈国资发〔2014〕71号

关于沈阳惠天热电股份有限公司转让惠天 辽北供热有限公司 75%股权和债权的意见

沈阳城市公用集团有限公司：

你公司报送的《关于惠天公司拟转让惠天辽北供热有限公司 75%股权和债权的请示》（沈公用〔2014〕36号）收悉，经委班子会审议同意，提出意见如下：

1. 沈阳惠天热电股份有限公司转让沈阳惠天辽北供热有限责任公司 75%股权和债权事宜，由你公司及沈阳惠天热电股份有限公司按照《公司法》及企业《章程》等有关规定自行审核批准。

2. 请你公司及相关企业严格按照国有资产管理的有关规定及法定程序要求，认真履行审计评估、公开挂牌等交易程序，并

- 1 -

依据资产评估结果，按照市场供求情况合理确定挂牌底价，充分维护国有资产权益。

3. 请你公司及相关企业对沈阳惠天辽北供热有限责任公司自评估基准日至工商变更日期期间进行延伸审计，对影响净资产变化因素进行评估调整，增加的权益按照有关规定由沈阳惠天热电股份有限公司享有。

4. 请你公司及相关企业对中介机构在审计及资产评估报告中披露的特别事项等妥善处理。未纳入沈阳惠天辽北供热有限责任公司转让范围的资产由沈阳惠天热电股份有限公司管理。转让事宜及涉及的帐外土地资产，建议征求当地政府相关部门意见，充分维护国有权益。

5. 请你公司及相关企业按照国有资产管理有关规定，规范操作，严格履行公司变更登记等相关程序，并认真做好转让价款收缴等相关工作。



2014年9月23日

沈阳市国资委办公室

2014年9月23日印发

- 2 -



沈阳城市公用集团有限公司文件

沈公用〔2014〕55号

关于沈阳惠天热电股份有限公司转让惠天辽北 供热有限公司 75%股权和债权的批复

沈阳惠天热电股份有限公司：

你单位报来的《惠天热电公司关于转让沈阳惠天辽北供热有限责任公司 75%股权和债权的请示》（沈惠〔2014〕98号）已收悉。经集团上报市国资委，并经市国资委研究，现将沈国资发〔2014〕71号《关于沈阳惠天热电股份有限公司转让惠天辽北供热有限公司 75%股权和债权的意见》转发给你公司。

请你公司接文后，严格按照市国资委有关意见执行，尽快开展相关工作。

附：《关于沈阳惠天热电股份有限公司转让惠天辽北供热有限

公司 75%股权和债权的意见》



沈阳城市公用集团有限公司

2013年9月26日

沈阳城市公用集团有限公司

2014年9月26日印发

- 2 -

附件二：被评估单位审计报告复印件

沈阳惠天辽北供热有限责任公司

审计报告

大信辽专审字[2014]178号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. Liaoning Branch

目 录

- 审计报告 第 1-2 页
- 财务报表 第 3- 10 页
- 财务报表附注 第 11- 46 页
- 会计师事务所营业执照、资格证书

审计报告



大信辽专审字[2014]178号

沈阳惠天热电股份有限公司：

我们审计了后附的沈阳惠天辽北供热有限责任公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2014年7月31日的资产负债表，2011年-2014年7月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

本报告防伪标识号码 2014S67763，欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询。

- 1 -

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 7 月 31 日的财务状况以及 2011 年-2014 年 7 月的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一四年十一月二十日

本报告防伪标识号码 2014S67763，欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询。

- 2 -

资 产 负 债 表

编制单位：沈阳惠天辽北供热有限责任公司

2014年7月31日

单位：人民币元

项 目	2014年7月31日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产：				
货币资金	163,011.76	4,341,287.23	4,705,660.36	7,965,930.52
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	13,448,830.05	12,771,291.91	10,933,514.51	9,936,144.18
预付款项		2,152,866.26	1,639,559.35	5,103,572.36
应收利息				
应收股利				
其他应收款	48,254.00	136,022.00	67,334.80	112,240.00
存货	725,631.28	2,390,709.27	5,581,298.84	3,592,566.02
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	14,385,727.09	21,792,176.67	22,927,367.86	26,710,453.08
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	28,649,246.23	29,558,746.81	29,888,968.89	31,219,623.79
在建工程			320,930.26	1,288,356.44
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	405,446.14	487,175.20	627,282.16	767,389.12
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	-	325,130.05	1,084,194.20	1,084,194.20
其他非流动资产				
非流动资产合计	29,054,692.37	30,371,052.06	31,921,375.51	34,359,563.55
资产总计	43,440,419.46	52,163,228.73	54,848,743.37	61,070,016.63

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(续)

编制单位：沈阳惠天辽北供热有限责任公司

2014年7月31日

单位：人民币元

项 目	2014年7月31日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	7,557,314.31	11,053,504.86	9,796,822.53	10,843,813.49
预收款项		4,806,320.97	6,805,898.10	9,220,797.26
应付职工薪酬				
应交税费	-129,200.90	-34,845.49	-163,746.80	-332,583.74
应付利息				
应付股利				
其他应付款	43,040,599.79	40,710,958.85	40,338,184.99	39,829,334.26
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	50,468,713.20	56,535,939.19	56,777,158.82	59,561,361.27
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债	3,216,652.92	4,032,989.77	5,432,424.37	6,831,858.97
非流动负债合计	3,216,652.92	4,032,989.77	5,432,424.37	6,831,858.97
负债合计	53,685,366.12	60,568,928.96	62,209,583.19	66,393,220.24
所有者权益：				
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积				
减：库存股				
专项储备	356,142.05	324,263.93	269,603.09	200,536.90
盈余公积				
未分配利润	-15,601,088.71	-13,729,964.16	-12,630,442.91	-10,523,740.51
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	-10,244,946.66	-8,405,700.23	-7,360,839.82	-5,323,203.61
少数股东权益				
所有者权益合计	-10,244,946.66	-8,405,700.23	-7,360,839.82	-5,323,203.61
负债和所有者权益总计	43,440,419.46	52,163,228.73	54,848,743.37	61,070,016.63

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

4

利润表

编制单位：沈阳惠天辽北供热有限责任公司

单位：人民币元

项 目	2014年1-7月	2013年度	2012年度	2011年度
一、营业收入	7,304,610.28	17,802,925.35	18,630,522.40	20,796,808.54
减：营业成本	7,649,795.78	15,952,582.03	18,638,065.29	18,305,100.41
营业税金及附加	43,291.05	99,738.46	224,410.75	87,597.60
销售费用	85,253.60	122,640.27	100,027.60	64,027.60
管理费用	826,731.38	1,454,873.68	1,523,498.29	1,252,026.96
财务费用	52,652.64	5,884.75	-17,912.16	-10,221.71
资产减值损失	69,096.13	364,809.34	241,778.41	616,923.35
加：公允价值变动收益				
投资收益				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润	-1,422,210.30	-197,603.18	-2,079,345.78	481,354.33
加：营业外收入		8,082.60	74,407.93	
减：营业外支出	123,784.20	150,936.52	101,764.55	47,115.00
其中：非流动资产处置净损失				
三、利润总额	-1,545,994.50	-340,457.10	-2,106,702.40	434,239.33
减：所得税费用	325,130.05	759,064.15		
四、净利润	-1,871,124.55	-1,099,521.25	-2,106,702.40	434,239.33
其中：归属于母公司所有者的净利润				
少数股东损益				
五、每股收益				
(一) 基本每股收益(元/股)				
(二) 稀释每股收益(元/股)				
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	-1,871,124.55	-1,099,521.25	-2,106,702.40	434,239.33
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：沈阳惠天辽北供热有限责任公司

单位：人民币元

项 目	2014年1-7月	2013年度	2012年度	2011年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	999,474.00	14,062,745.76	14,093,415.61	17,468,776.20
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	2,029,500.46	1,639,212.67	218,625.80	11,233,142.81
经营活动现金流入小计	3,028,974.46	15,701,958.43	14,312,041.41	28,701,919.01
购买商品、接受劳务支付的现金	4,431,028.73	10,785,507.42	12,874,499.40	18,654,314.98
支付给职工以及为职工支付的现金	455,895.95	1,311,485.06	795,588.44	684,341.15
支付的各项税费	327,784.36	459,500.00	726,195.12	334,430.26
支付其他与经营活动有关的现金	440,463.29	3,469,689.08	766,318.19	2,798,431.28
经营活动现金流出小计	5,655,172.33	16,026,181.56	15,162,601.15	22,471,517.67
经营活动产生的现金流量净额	-2,626,197.87	-324,223.13	-850,559.74	6,230,401.34
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,552,077.60	40,150.00	2,409,710.42	594,820.94
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	1,552,077.60	40,150.00	2,409,710.42	594,820.94
投资活动产生的现金流量净额	-1,552,077.60	-40,150.00	-2,409,710.42	-594,820.94
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	-	-	-	-
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-4,178,275.47	-364,373.13	-3,260,270.16	5,635,580.40
加：期初现金及现金等价物余额	4,341,287.23	4,705,660.36	7,965,930.52	2,330,350.12
六、期末现金及现金等价物余额	163,011.76	4,341,287.23	4,705,660.36	7,965,930.52

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：沈阳惠天辽北供热有限责任公司

单位：人民币元

项 目	2014年1-7月						
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00			324,263.93		-13,729,964.16	-8,405,700.23
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	5,000,000.00			324,263.93		-13,729,964.16	-8,405,700.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				31,878.12		-1,871,124.55	-1,839,246.43
（一）净利润						-1,871,124.55	-1,871,124.55
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						-1,871,124.55	-1,871,124.55
（三）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对所有者的分配							
3.其他							
（五）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
（六）专项储备				31,878.12			31,878.12
1.本期提取				36,412.58			36,412.58
2.本期使用				4,534.46			4,534.46
四、本期末余额	5,000,000.00			356,142.05		-15,601,088.71	-10,244,946.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

7

所有者权益变动表

编制单位：沈阳惠天辽北供热有限责任公司

单位：人民币元

项 目	2013年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00			269,603.09		-12,630,442.91	-7,360,839.82
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	5,000,000.00			269,603.09		-12,630,442.91	-7,360,839.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				54,660.84		-1,099,521.25	-1,044,860.41
（一）净利润						-1,099,521.25	-1,099,521.25
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						-1,099,521.25	-1,099,521.25
（三）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对所有者的分配							
3.其他							
（五）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
（六）专项储备				54,660.84			54,660.84
1.本期提取				72,764.63			72,764.63
2.本期使用				18,103.79			18,103.79
四、本期末余额	5,000,000.00			324,263.93		-13,729,964.16	-8,405,700.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

沈阳惠天热电股份有限公司拟股权转让所涉及的
沈阳惠天辽北供热有限责任公司股东部分权益价值评估项目资产评估报告

所有者权益变动表

编制单位：沈阳惠天辽北供热有限责任公司

单位：人民币元

项 目	2012年度						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	5,000,000.00			200,536.90		-10,523,740.51	-5,323,203.61
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	5,000,000.00			200,536.90		-10,523,740.51	-5,323,203.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				69,066.19		-2,106,702.40	-2,037,636.21
（一）净利润						-2,106,702.40	-2,106,702.40
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						-2,106,702.40	-2,106,702.40
（三）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对所有者的分配							
3.其他							
（五）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
（六）专项储备				69,066.19			69,066.19
1.本期提取				93,152.61			93,152.61
2.本期使用				24,086.42			24,086.42
四、本期末余额	5,000,000.00			269,603.09		-12,630,442.91	-7,360,839.82

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

9

所有者权益变动表

编制单位：沈阳惠天辽北供热有限责任公司

单位：人民币元

项 目	2011年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00			132,588.71		-10,957,979.84	-5,825,391.13
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	5,000,000.00			132,588.71		-10,957,979.84	-5,825,391.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				67,948.19		434,239.33	502,187.52
（一）净利润						434,239.33	434,239.33
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						434,239.33	434,239.33
（三）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对所有者的分配							
3.其他							
（五）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
（六）专项储备				67,948.19			67,948.19
1.本期提取				76,396.79			76,396.79
2.本期使用				8,448.60			8,448.60
四、本期末余额	5,000,000.00			200,536.90		-10,523,740.51	-5,323,203.61

法定代表人：

主管会计工作负责人：

10

会计机构负责人：

附件三：委托方和被评估单位营业执照复印件

	
<h1>营业执照</h1>	
(副本) (副本号:2-1)	
注册号210100000060257	
名称	沈阳惠天热电股份有限公司
类型	股份有限公司(上市、国有控股)
住所	沈阳市沈河区热闹路47号
法定代表人	李久旭
注册资本	人民币伍亿叁仟贰佰捌拾叁万元
成立日期	1993年12月28日
营业期限	1993年12月28日至2043年12月28日
经营范围	许可经营项目:无 一般经营项目:供暖,设备安装,工业管道、土建工程施工,非标准结构件制造、安装,硫酸铵(销售给指定单位),水暖材料零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

此件仅限评估使用,复印无效。

登记机关

2014年 月 21日

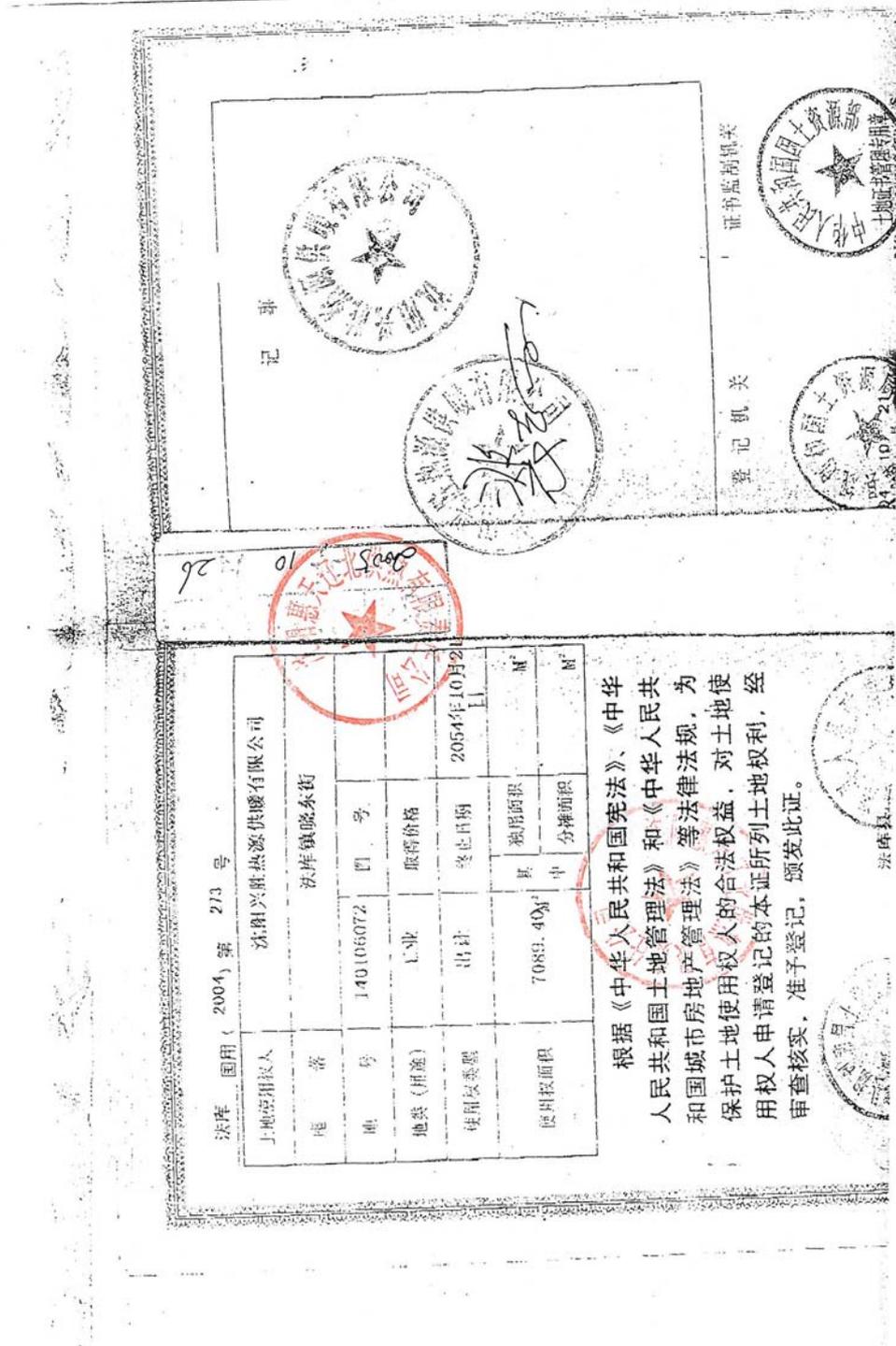
企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.lnzs.gov.cn> 中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

	
<h1>营业执照</h1>	
(副本) (副本号:1-1)	
注册号 210124000004930	
名 称	沈阳惠天辽北供热有限责任公司
类 型	有限责任公司(国有控股)
住 所	法库县法库镇晓东街
法定代表人	赵诚
注册 资 本	人民币伍佰万元
成 立 日 期	2005年10月26日
营 业 期 限	2005年10月26日 至 2025年10月25日
经 营 范 围	供热、安装工程(凭资质证书施工)、供热技术咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)
	
登记机关 	
2014年10月24日	

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.ln.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件四：被评估单位主要资产产权证明文件复印件







中华人民共和国机动车行驶证 Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 辽AY4352	车辆类型 轻型普通货车
所有人 沈阳惠天辽北供热有限责任公司	
住址 沈阳市法库县法库镇晓东街	
性质 非营运	品牌型号 江铃 JX1043D5LA2
辽宁省沈阳 公安局交 警支队	车辆识别代号 LEFAFCG295W023235 发动机号码 JX493Z04 51064230 注册日期 2005-11-22 发证日期 2014-11-12

辽AY4352	
号牌号码 辽AY4352	档案编号 辽AY4352
核定载人数 2+3人	总质量 4205kg
整备质量 2400kg	核定载质量 1480kg
外廓尺寸 5955×1885×2140mm	强制报废期止 2020-11-22
检验有效期至2014年11月辽A(01)	
检验记录 柴油	
	

2A



检到2013年

2884882

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 辽AYP859 车辆类型 小型汽车

所有人 沈阳惠天辽北供热有限责任公司

住址 辽宁省法库县法库镇晓东街

使用性质 非营运 品牌型号 金杯牌 5215150

辽宁省沈阳市公安局交通警察支队 车辆识别代号 LSYAAA... 206

发动机号码 26082A

注册日期 2012-11-08 发 12-11-08





辽 AYP859	档案编号	
核定载人数	9人	总质量 2750kg
整备质量	1980kg	核定载质量 --
外廓尺寸	5235×1800×1980mm	准牵引总质量 --
备注		
检验有效期至	2014年11月辽A(法库)	
检验记录		
 * 2 1 2 0 0 0 5 8 2 8 1 6 3 *		



附件五：委托方和相关当事方承诺函

委托方和相关当事方承诺函

北京金开资产评估有限公司：

因沈阳惠天热电股份有限公司（以下简称“惠天热电”）拟进行股权转让事宜涉及沈阳惠天辽北供热有限责任公司（以下简称“辽北公司”）的股东部分权益价值，惠天热电委托 贵公司对辽北公司申报评估的全部资产及负债于 2014 年 7 月 31 日的市场价值进行评估。

为确保 贵公司客观、公正、合理地进行本次资产评估，我们承诺如下，并愿意承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家有关规定并经批准。
2. 本次委托评估的评估对象和范围为：辽北公司申报评估的全部资产及负债，经审计后资产账面价值 4,344.04 万元，负债账面价值 5,368.54 万元，净资产账面价值-1,024.50 万元。

上述评估对象的合理性、合法性、完整性由辽北公司负责，与 贵公司无关。

3. 辽北公司对提供给 贵公司的全部资料进行了审核并确信这些资料是真实、准确、完整、有效的。

4. 评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

5. 严格按照 贵公司出具的资产评估报告所限定的条件使用评估报告。

6. 不干预评估工作。

特此承诺。

(此页无正文)

委托方：沈阳惠天热电股份有限公司

法定代表人：



被评估单位：沈阳惠天辽北供热有限责任公司

法定代表人：



二〇一四年十一月二十八日

附件六：签字注册评估师的承诺函

中国注册资产评估师承诺函

沈阳惠天热电股份有限公司：

受 贵公司之委托，本公司对 贵公司拟进行股权转让所涉及沈阳惠天辽北供热有限责任公司（以下简称【辽北公司】）申报的全部资产及相关负债进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值含义、前提条件下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.依照资产评估准则及相关规范，本报告书中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本资产评估报告中已说明的前提条件和特别事项说明的限制；
- 2.资产评估范围与被评估单位申报评估的范围相一致；
- 3.对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的抽查、核实；
- 4.评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料基本可靠；
- 5.影响资产评估价值的因素考虑周全，对其中不能准确判断对资产价值影响程度的在特别事项中予以充分说明，并提请报告使用人注意；
- 6.资产评估价值建立在一系列假设条件基础上的，在此条件下评估价值揭示合理；
- 7.评估工作未受任何人为干预并独立进行；
- 8.除依照与委托方的约定收取本次评估服务费用外，我们与【辽北公司】和我们所知道的与本次评估相关的利害关系人无其他任何利益安排或计划。

北京金开资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

中国 北京

二零一五年一月五日

中国注册资产评估师：

附件七：资产评估机构资格证书复印件

《资产评估资格证书（副本）》复印件

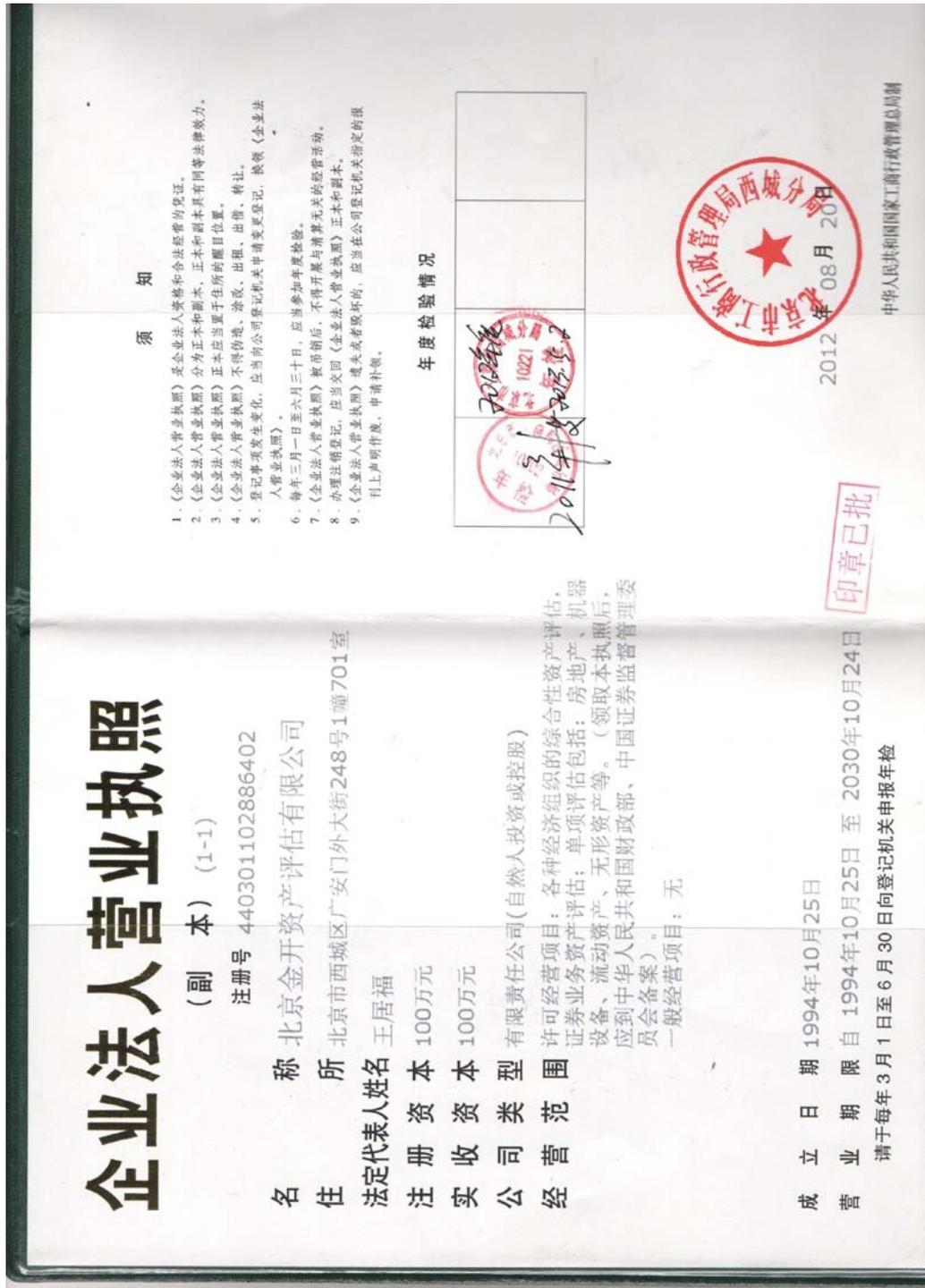


《从事证券业务资产评估许可证》复印件



附件八：资产评估机构营业执照复印件

《企业法人营业执照（副本）》复印件



附件九：参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目人员名单：毛俊杰、曹水、马红、尹彧、刘阳、于锴

综合评估组：毛俊杰、曹水、尹彧

固定资产评估组：毛俊杰、马红、于锴、刘阳

收益法评估组：毛俊杰、曹水

本报告由中国注册资产评估师毛俊杰、曹水签署。

《注册资产评估师证书》复印件



附件十：资产评估服务协议



资产评估服务协议书



北京金开资产评估有限公司

BEIJING JINKAI APPRAISAL CO. LTD

电话(Tel): +8624-8639 8779

传真(Fax): +8624-8639 8035

<http://www.jkkjs.com>

邮政编码(Postcode): 110013

Email: lnjkcpv@163.com





机密

金开评协字(2014)第019号

资产评估服务协议书

甲方：沈阳惠天热电股份有限公司
住所：辽宁省沈阳市沈河区热闹路47号
法定代表人：李久旭

乙方：北京金开资产评估有限公司
住所：北京市西城区广安门外大街248号1幢701室
法定代表人：王居福

前 文

鉴于：

1、甲方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的企业，具有委托独立资产评估机构提供相关评估服务之主体资格。

2、乙方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的资产评估机构，取得了国家有关行政主管部门颁发的《资产评估资格证书》，具有独立从事评估及相关服务的主体资格。

为明确甲乙双方的权利和义务，甲乙双方在诚实信用和平等互利的原则下，根据《中华人民共和国合同法》和国家关于资产评估的法律、法规及规范性文件的有关规定，经甲乙双方友好协商，于2014年10月20日在沈阳市达成本《资产评估服务协议书》(以下简称“本协议”)。

正 文

第一条 定义

1.1 委托方

委托方系指委托乙方进行本次评估的甲方亦是本次评估对象的产权持有者，即沈阳惠天热电股份有限公司。(以下简称【惠天热电】)。

1.2 被评估单位

被评估单位系指此次委托评估的资产的占有单位，即沈阳惠天辽北供热有限责任公司(以下简称【辽北公司】)。

1.3 受托方

受托方系指接受委托方的委托对被评估单位申报评估的资产(以下简称“申报评估的资产”)进行评估的北京金开资产评估有限公司。

1.4 项目(亦称资产评估项目)

资产评估项目包括评估目的、价值定义、评估范围、评估基准日、评估方法等基本内容，当评估目的、价值定义、评估范围、评估方法和评估基准日中，有一项在本协议书生效之日后发生变更，则应认为该资产评估项目发生变更。

第二条 委托约定的内容

甲乙双方在此同意并确认，甲方委托乙方的资产评估项目如下：

2.1 资产评估项目

资产评估项目系指甲方委托乙方完成符合下列要求的评估事宜：



2.1.1 评估目的：本次评估系对【辽北公司】于评估基准日（2014年7月31日）的部分股东权益表现的市场价值进行评估，评估结果仅作为【惠天热电】股权转让时之参考。

2.1.2 评估对象和评估范围：评估对象为【惠天热电】持有的【辽北公司】75%股东权益，与评估对象所对应的评估范围包括【辽北公司】申报的全部资产以及相关负债。

2.1.3 评估基准日：2014年7月31日。

2.1.4 价值定义：甲方委托乙方对上述评估范围内的资产及负债的市场价值进行评估。市场价值之定义见本协议第二条第2.2款。

2.1.5 评估方法：本次评估采用适宜的方法进行评估。

2.1.6 报告使用人：评估报告供委托方转让【辽北公司】股权事宜时使用，乙方对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

2.2 市场价值

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- ①用法律许可的货币进行交易。
- ②有自愿的卖方和自愿的买方。
- ③一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- ④买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- ⑤交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- ⑥不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

2.3 甲乙双方在此同意并确认，乙方在执行项目过程中向甲方提供的口头或书面咨询意见，均是乙方对有关事项的理解，这些意见可能并不专业，因此，仅供甲方参考。乙方提醒甲方，若甲方采纳这些意见所可能发生的一切后果由甲方承担且与乙方无关，乙方也没有义务对这些意见进行解释或出庭作证。

第三条 甲方的责任和义务

就本协议项下的资产评估项目而言，甲方应履行和承担以下义务：

3.1 甲方在签署本协议书后，应通知被评估单位立即按乙方的要求，对被评估资产进行一次全面的、认真的清查并进行账务处理，包括实物资产清查盘点，使之在资产评估前账表、账账、账证、账实相符并聘请中国注册会计师对其进行审计。根据清查结果和审计报告编制资产评估清查申报明细表、汇总表，并于提交报告草稿之前15日提交给乙方。

上述提供给乙方的资产评估清查申报明细表、汇总表应当涵盖本次评估对象所对应的全部资产及相关负债，并保证与评估目的所对应的经济行为相一致，既没有重复也没有遗漏。

3.2 甲方及被评估单位应当按照国家有关法规和资产评估行业的专业要求向乙方提供下述资料：

- (1) 委托方及被评估企业营业执照复印件。
- (2) 委托方、其他可能使用评估报告使用人的简况以及隶属关系或经济关系的说明。
- (3) 有关此次评估目的所对应的经济行为的法律性文件及有关此次经济行为的进展情况的说明。

(4) 被评估资产的产权证明文书。包括但不限于房屋产权证、土地使用权证、通用运输车辆的行驶证、设备的购买合同等。

(5) 乙方为进行资产评估要求甲方提供给乙方的其他资料。

上述资料应根据乙方拟定的时间要求提供给乙方。

3.3 为使乙方的评估工作依照本协议书顺利而有效地进行，甲方及被评估单位应给予乙



方评估人员充分有效地合作，按乙方的要求配备相应的专职人员和必需的工作条件。

3.4 甲方完全明白：给乙方提供评估所必需的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和有效性是甲方及有关当事人的责任。

3.5 甲方及被评估单位应按照财政部有关资产评估的要求就资产评估的有关事项做出书面说明和书面承诺经法定代表人签署后加盖公章并提交给乙方。

3.6 甲方对评估范围和对象的真实性、合法性、完整性、有效性负全责，并保证纳入评估范围内的资产安全。

3.7 甲方应按本协议第六条的规定向乙方支付评估服务费用。

3.8 甲方应当按照本协议之约定的条款并遵守评估报告书中所限定的方式使用乙方出具的评估报告，并且关注评估报告中的评估方法、评估假设条件、价值类型、特别事项说明等重要事项。倘若未按协议之要求使用评估报告并参考利用评估报告所做出的评估结论，而造成的任何纠纷或责任均与乙方无关。

3.9 若被评估资产若涉及到国有资产，甲方应按国家有关规定办理评估报告备案或核准工作，该等评估报告书未按国家有关规定办妥备案或核准手续，评估报告书不具备任何法律效力，也不得应用于既定的经济行为。

第四条 乙方的责任和义务

就本协议项下的资产评估项目而言，乙方承担下列责任和义务：

4.1 乙方在本资产评估项目中，坚持独立、客观、公正的工作原则。

4.2 乙方应在本协议书商定的时间内，按本协议书载明的委托约定内容及要求向甲方提交资产评估报告书。

4.3 乙方在甲方全面履行本协议书第三条规定的责任和义务的基础上，对评估结果的客观性、公允性、合法性承担全部责任。

4.4 乙方应具有国务院国有资产监督管理委员会国有资产的评估入围资格，出具的评估报告应达到资产评估审核、核准的要求，并积极配合甲方进行评估相关工作。

若被评估资产涉及到国有资产，甲方在收到乙方提供的评估报告书后，未按照国家的有关规定办妥评估报告备案或核准手续，而将乙方提供的评估报告书应用于既定的经济行为，乙方不承担其可能产生的任何责任。

4.5 乙方对甲方提供的资料或信息负保守秘密的责任。

4.6 乙方拟于2014年10月21日进驻现场工作。乙方在甲方和被评估单位提供完整评估所必需的资料的前提下，在勘查现场的15个工作日后出具《资产评估报告》正本。

第五条 评估报告使用

5.1 乙方出具的评估报告系乙方根据本协议之约定、国家有关法律、法规和资产评估准则或规范的规定，履行了有关评估程序后出具的。评估报告所载评估结论是建立在甲方及被评估单位所提供的有关资料的基础上的。当甲方及被评估单位未按本协议第三条约定的义务提供有关资料，或者所提供乙方的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致评估报告所载评估结论不能成立。此时，评估报告不具有任何法律效力和作用。因此，甲方不得以任何方式使用评估报告，也不得将评估报告提供给其他任何人使用。

5.2 除前款说明外，评估报告所载评估结论，系乙方在特定的评估假设和限制条件下得出的一种分析、判断和估计，因此，甲方和有关当事人在使用评估报告时，应认真、全面地阅读评估报告全文，并特别注意评估中所使用的评估假设和限制条件及有关事项的说明。并在交易过程中关注或进一步采取其他相关措施，以保护各自的权益。甲方和相关利害关系人未能全面理解资产评估报告而造成的任何后果与乙方无关。

5.3 乙方出具的评估报告所载评估范围和对象是由甲方确定的，乙方根据甲方及被评估单位提供的有关资料进行了必要的抽查核实，特别是关于评估对象的法律权属问题已超出了



乙方的专业范围，因此，甲方和有关当事人在使用评估报告时应当注意，这不仅不是乙方的责任，而且这也直接关系到评估结论的恰当性。

评估报告的使用权归甲方，但甲方必须按照本条之约定合理使用评估报告。乙方提醒甲方并通过甲方提醒所有使用评估报告的有关当事人/人，在使用评估报告书时应当特别关注评估报告中载明的“价值定义”、“特别事项说明”、“评估基准日期后重大事项说明”、“评估报告的法律效力”等重要条款，且认真阅读《资产评估报告书》(含附件)。乙方提醒甲方并通过甲方提醒评估报告的其他使用人，《资产评估报告书》的每一个部分单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对评估结论的误解。

乙方不承担评估报告使用不当所造成的后果的责任。

第六条 服务费用及支付

6.1 本协议项下的服务费用仅包括评估费用，咨询服务由乙方无偿提供。

根据国家有关规定和被评估资产的实际情况，经甲方和乙方协商，本协议所述资产评估项目的评估费用为人民币柒万柒仟元 (RMB¥77000 元)。

上述费用不包括乙方为执行评估业务而发生的食宿费以及资产评估报告书正本超过 6 本以上的工本费用等其他费用。超过 6 本以上资产评估报告书的正本的工本费用为 200 元/本。

6.2 支付评估费用

上述第 6.1 条规定的评估费用，在收到资产评估报告后的三日内支付；加印的评估报告书正本在领取时直接支付。

第七条 本协议书的生效和终止

7.1 生效

本协议书于甲乙双方法定代表人或授权代表签字单位盖章后生效。

7.2 提前终止

当一方未能按本协议书规定履行其义务时，另一方应以书面方式通知对方。如违约方在收到通知后一周内仍未能按本协议书之规定履行义务时，另一方酌情可书面通知违约方解除本协议书。

7.3 终止

当乙方向甲方提交资产评估报告书正本且甲方向乙方支付本协议约定的全部费用后，本协议即宣告履行完毕，从而本协议所约定的相关权利和义务自然终止。但乙方保密责任除外。

第八条 违约处理、争议解决及有关原则

8.1 违约处理

(1) 如果乙方在甲方和资产占有单位全面履行了本协议书载定的义务的情况下，未能按照本协议书所约定的时间、内容及要求完成评估任务，则视同乙方违约。乙方应向评估费用支付方退回已收的全部评估费用，并向甲方支付评估费用的 25% 的违约金。

(2) 如果甲方未能按本协议书的规定全面履行其义务时，无论乙方是否出具评估报告书，均应视甲方违约。若因此造成乙方评估工时增加的，还应向乙方增付相应的评估费用。

8.2 争议解决

围绕本协议书或违反本协议书而发生的争论、议论、差异，应由甲方、乙方友好协商解决。未能解决时，提请本协议签署地人民法院裁定。

8.3 完全同意

本协议书代替双方过去的口头或书面对本协议书约定事项的全部表明、理解或同意，本协议书所列之全部条款均是甲乙双方真实意思的一致表示，即甲乙双方完全同意。

第九条 通知

9.1 通知方式和地址

甲乙双方在此同意并确认按以下地址、单位、指定人员、电话、传真、电子邮箱进行通



知:

(1) 甲方地址:

沈阳市沈河区热闹路 47 号 (邮政编码 110014)
沈阳惠天热电股份有限公司证券管理部

(2) 乙方地址:

沈阳市沈河区北京街七号辽宁有色大厦 14 层 (邮政编码 110013)
北京金开资产评估有限公司辽宁分公司
毛俊杰 收

传真: (024) 86398035 电话: (024) 86398779

9.2 依据本协议书的全部通知均应用中文书写并以下述方式发送即视为实现。

向上述地址发送邮件的挂号信、特快专递以支付邮费的凭证上注明的日期为发送日,与此同时,发送方应将该发送事项于当日或次日用电话或其他可行方式通知接收方,接收方在接到该通知后的第 7 天终了时仍未通知发送方是否收到时,则视同接收方在发送方发送该通知 7 天内已收到。

向上述地址发送传真或电子邮件时,发送方在发送后应立即通知接收方,接收方在收到通知后的次日未通知发送方,则视同接收方于发送方发送该邮件的次日以前已收到。

第十条 附则

10.1 本协议之未尽事宜,由甲乙双方按照本协议的原则另行协商。

10.2 本协议共陆页,骑缝处加盖甲乙双方公章。

10.3 本协议书壹式肆份,由签署单位各持贰份,均具有同等的法律效力。
(以下无正文)

甲方: 沈阳惠天热电股份有限公司

签署人:

乙方: 北京金开资产评估有限公司 (公章)

签署人:

签订时间及地点: 2014 年 10 月 20 日于中国辽宁省沈阳市

附件十一：资产评估明细表