

福建省能源集团有限责任公司拟股权转让所 涉及的福建省石狮热电有限责任公司 股东全部权益价值 评估报告

闽中兴评字（2016）第 3022 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年六月二十七日

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

福建省能源集团有限责任公司拟股权转让所 涉及的福建省石狮热电有限责任公司 股东全部权益价值 评估报告目录

评估报告摘要	4
评估报告正文	7
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	7
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制	17
十三、评估报告日	19
评估报告附件	20

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告书正文。本摘要需与评估报告配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福建省能源集团有限责任公司拟股权转让所 涉及的福建省石狮热电有限责任公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

报告号：闽中兴评字（2016）第 3022 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：福建省能源集团有限责任公司

被评估单位：福建省石狮热电有限责任公司

其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告者，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：为福建省能源集团有限责任公司拟股权转让所涉及的福建省石狮热电有限责任公司股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为福建省石狮热电有限责任公司股东全部权益价值。评估范围为福建省石狮热电有限责任公司截止 2015 年 12 月 31 日经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产及负债。

四、价值类型及其定义：本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

六、主要评估方法：市场法、收益法

七、评估结论及其使用有效期：福建省石狮热电有限责任公司经审计后的截至评估基准日的股东全部权益账面值为人民币 19,521.06 万元，本次采用市场法和收益法进行了评估，最终采用市场法结果作为最终评估结论，即在满足报告中所述的全部假设和前提条件下的评估值为 32,600.17 万元，评估增值 13,079.11 万元，增值率 67%。

本评估报告有效期为一年，即自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日。

八、特别事项说明：

(一) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(三) 本次评估中评估师注意到，福建省石狮热电有限责任公司因石狮热电综合升级改造项目，向福建省能源集团财务有限公司申请借款。其中借款的担保方式为电费收费权质押，应收账款（收费权）质押合同编号为《2014 年闽能财司收质字 001 号》，在评估基准日借款余额为 2475 万元，于 2016 年 4 月 22 日全部偿还。

(四) 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

(五) 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设上述资产与该等负债无关。

(六) 本报告中的有关福建省石狮热电有限责任公司等描述性的文字均摘自福建省石狮热电有限责任公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责任因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

(七) 本报告所称“评估价值”系指所评估资产在保持现有用途不变并持续使用，于评估基准日及现有外部经济环境前提下，为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

(八) 未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(九) 期后事项

1. 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

2. 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

3. 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下

原则处理：

- (1) 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。
- (2) 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。
- (3) 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，进行相应调整。；

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

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。

福建省能源集团有限责任公司拟股权转让所 涉及的福建省石狮热电有限责任公司 股东全部权益价值 评估报告

闽中兴评字（2016）第 3022 号

福建省能源集团有限责任公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法、收益法，按必要的评估程序，对福建省石狮热电有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

（一）委托方：福建省能源集团有限责任公司

1. 委托方概况

企业名称：福建省能源集团有限责任公司

统一社会信用代码：913500000035922677

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：福州市省府路 1 号

法定代表人：林金本

注册资本：壹佰亿圆整

成立日期：1998 年 04 月 01 日

营业期限：自 1998 年 04 月 01 日至 2048 年 04 月 01 日

经营范围：对能源、矿产品、金属矿、非金属矿、建筑、房地产、港口、民爆化工、酒店、旅游、金融（不含证券、期货投资咨询）、药品、贸易、环境保护、建筑材料、装修材料、金属材料、普通机械、电器机械及器材、水泥包装的投资、技术服务、咨询服务；矿产品、化工产品（不含危险品）、建筑材料、装修材料、金属材料、普通机械、电器机械及器材的销售；房地产开发；对外贸易。（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）被评估单位：福建省石狮热电有限责任公司

1. 公司基本情况：

企业名称：福建省石狮热电有限责任公司

统一社会信用代码：91350581705227184G

住所：石狮市鸿山镇东埔一村

法定代表人：陈黎芳

注册资本：柒仟伍佰万圆整

公司类型：有限责任公司

成立日期：1998 年 05 月 11 日

营业期限：自 1998 年 05 月 11 日至 2048 年 05 月 10 日

经营范围：供热、供电、煤渣综合利用（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. 公司情况简介

福建省石狮热电有限责任公司（以下简称“公司”），由福建省能源集团有限责任公司、国华实业有限公司、厦门瀚祥投资有限公司以股份合作形式组成，设董事会、监事会。本公司总投资 2.1 亿元人民币，建设规模为 $2 \times 35\text{t/h} + 2 \times 75\text{t/h} + 1 \times 145\text{t/h}$ 循环流化床锅炉 + $3 \times 6000\text{kw}$ 汽轮发电机组，通过对大堡工业区实行集中供热、热电联产，取代高能耗、重污染、低效率的分散供热小锅炉。

3. 股权结构

序号	投资者名称	出资金额	出资比例
1	福建省能源集团有限责任公司	35,000,000.00	46.67%
2	国华实业有限公司	35,000,000.00	46.67%
3	厦门瀚祥投资有限公司	5,000,000.00	6.66%
合计		75,000,000.00	100%

4. 公司近三年的财务状况及经营成果情况

单位：人民币元

项目	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动资产	146,152,543.85	172,249,618.31	120,756,960.94
非流动资产	166,246,905.05	144,937,240.81	70,080,777.82
资产总额	312,399,448.90	317,186,859.12	190,837,738.76
流动负债	85,848,826.03	117,736,434.60	67,816,733.78
非流动负债	31,340,000.00	36,340,000.00	2,170,466.48
负债总额	117,188,826.03	154,076,434.60	69,987,200.26
股东权益	195,210,622.87	163,110,424.52	120,850,538.50
负债和股东权益合计	312,399,448.90	317,186,859.12	190,837,738.76

项 目	行次	2015 年	2014 年	2013 年
一、营业收入	1	222,731,284.03	227,476,073.80	210,613,765.24

减：营业成本	2	172,867,845.50	186,328,442.85	176,432,835.78
营业税金及附加	3	405,902.18		563,545.23
销售费用	4			
管理费用	5	7,541,515.34	5,395,179.34	4,603,587.46
财务费用	6	370,567.93	-197,389.73	-93,193.53
资产减值损失	7	300,269.89	3,025.17	-10,290.18
其他	8			
加：公允价值变动收益	9			
投资收益	10			
二、营业利润	11	41,245,183.19	35,946,816.17	29,117,280.48
加：营业外收入	12	440,957.88	26,255,267.24	165,040.92
减：营业外支出	13	149,586.84	314,150.92	222,271.39
三、利润总额	16	41,536,554.23	61,887,932.49	29,060,050.01
减：所得税费用	17	10,436,355.88	13,521,241.87	7,388,807.18
四、净利润	18	31,100,198.35	48,366,690.62	21,671,242.83

备注：上述表中的数据由福建省石狮热电有限责任公司提供，其中 2013 年度数据经福建立信会计师事务所审计并出具了标准无保留意见；2014 年度、2015 年度数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见。

4. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方持有被评估单位少数股权。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的相关经济行为而需要使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

为福建省能源集团有限责任公司拟股权转让所涉及的福建省石狮热电有限责任公司股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为福建省石狮热电有限责任公司股东全部权益价值。评估范围为福建省石狮热电有限责任公司截止 2015 年 12 月 31 日的经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产及负债。

金额单位：人民币元

流动资产：		流动负债：	
货币资金	50,072,414.51	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	52,796,310.00	应付票据	34,000,000.00
应收账款	25,206,035.49	应付账款	14,432,211.63
预付款项	9,651,279.52	预收款项	1,058,895.00
应收利息	173,528.18	应付职工薪酬	1,882,112.52
应收股利		应交税费	7,116,401.13
其他应收款	3,453,919.65	应付利息	42,281.25
存货	4,799,056.50	应付股利	26,007,092.94

一年内到期的非流动资产		其他应付款	1,309,831.56
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	146,152,543.85	其他流动负债	
非流动资产:		流动负债合计	85,848,826.03
可供出售金融资产		非流动负债:	
持有至到期投资		长期借款	24,750,000.00
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	6,590,000.00
固定资产	160,651,441.90	预计负债	
在建工程	3,853,093.32	递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	31,340,000.00
生产性生物资产		负债合计	117,188,826.03
油气资产		股东权益:	
无形资产	1,290,794.12	实收资本(或股本)	75,000,000.00
开发支出		资本公积	10,000,000.00
商誉		减:库存股	
长期待摊费用		盈余公积	46,672,164.84
递延所得税资产	453,339.59	未分配利润	63,538,458.03
其他非流动资产		股东权益合计	195,210,622.87
非流动资产合计	166,246,905.05		
资产总计	312,399,448.90	负债和股东权益	312,399,448.90

注:基准日财务数据经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具信会师报字[2016]第124460号标准无保留意见审计报告。

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) 委托评估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、往来款项、固定资产、无形资产、存货等。

固定资产为2×35t/h+2×75t/h+1×145t/h循环流化床锅炉+3×6000kw汽轮发电机组,以及相关厂房、办公楼、机器设备、运输设备等。其中2×35t/h锅炉已停止使用准备报废。存货主要为发电用煤及生产经营用材料等。

(二) 企业申报的账外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产,与经济行为涉及的评估对象和范围一致,未申报账外资产。

(三) 本次评估报告中,除引用福建立信会计师事务所、立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告外,未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

(二) 价值定义表述：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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2015 年 12 月 31 日

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 经委托方确定，本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估业务约定书；

(二) 主要法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)。

2. 《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 日国家国有资产管理局发布，国资办发〔1992〕36 号)。

3. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号)。

4. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日发布)。

5. 《企业会计准则》(2006 年 2 月 15 日发布)、《企业会计制度》(财会〔2000〕25 号)。

6. 其他有关法律法规。

(三) 主要技术依据

1. 《资产评估准则——基本准则》及《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20 号)。

2. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2007〕189 号、中评协〔2011〕230 号)。

3. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2011〕230 号)。

4. 《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227 号)。

5. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248 号)。

6. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214 号)。

7. 《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）]。

（四）权属依据

1. 委托方福建省能源集团有限责任公司营业执照复印件。
2. 被评估单位福建省石狮热电有限责任公司营业执照复印件。
3. 被评估单位福建省石狮热电有限责任公司相关经营许可证复印件。
4. 被评估单位拥有的国有土地使用证、房屋所有权证、机动车行驶证、其他权属证明文件等。

5. 重要资产购置合同及发票等财务资料。

6. 委托方、被评估单位承诺函。

7. 其他相关评估资料。

（五）取值依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料。
2. 公司提供的有关资产、财务、经营等方面的资料。
3. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料。
4. 市场询价资料。
5. 委托方提供的有关产权资料和其他相关资料。
6. 本次评估中涉及的国家及地方其他相关法律、法规。
7. 我司掌握的有关资料及评估人员现场查勘所掌握的情况资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的近三期会计报表及有关资料。
2. 被评估单位提供的审计报告。
3. 有关市场价格资料。
4. 有关市场背景资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值评估主要有市场法、收益法和资产基础法（成本法）。

1. 市场法

市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- （2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- （3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将评估对象预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收

益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法（成本法）

资产基础法（成本法）是指在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思路。采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

由于同行业公司的近期的交易情况较多，可收集相关的交易案例；同时由于公司具有预期收益能力，收益及风险能够量化，故此次评估选用市场法和收益法进行评估，并进行综合分析确定评估结论。

(三) 评估技术思路

1. 市场法评估思路

市场法常用方法包括交易案例比较法和上市公司比较法。

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

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于评估基准日前后资本市场变动较大，不宜选择上市公司比较法。同时，通过对同行业公司的近期的交易情况，可收集相关的交易案例，因此，本次评估采用交易案例比较法。

先选择同行业可比公司的交易案例，将可比公司与被评估单位各项财务指标进行对比、打分，然后把可比公司的价值指标修正为被评估单位价值，确定被评估单位股权价值。

评估计算公式如下：

股权价值= 股权投资价值比率×被评估单位相应参数

具体操作步骤如下：

- (1) 根据被评估单位的情况，选择可比交易案例；
- (2) 选取与股权价值相关的主要价值指标。
- (3) 计算分析可比公司主要的价值指标。
- (4) 被评估单位进行可比口径调整，调整后数据根据可比公司相关价值指标计算出

主要价值指标对应的公司价值；

(5) 分析计算出的价值，确定评估值。

2. 收益法评估思路

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，经综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算式如下：

企业整体价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产负债净值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

企业自由现金流量折现值=预测期内现金流量的折现值+经营到期后的回收金额折现值。计算式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r$$

式中：P——企业自由现金流量折现值；

t——预测年度；

i——折现率；

R_t ——第 t 年现金流量；

n——预测期年限；

P_n ——经营到期后的回收金额；

r——折现系数。

(1) 收益期限的确定

根据公司所处行业的发展前景及公司自身的经营情况，预测年限按发电设备的使用年限来计算。

(2) 预测期企业自由现金流量的确定

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

(3) 折现率的确定

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取加权平均资本成本(WACC)。计算式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

权益资本成本 K_e 的计算式如下：

$$K_e = R_f + \beta_l \times MRP + R_c$$

式中： R_f ——无风险报酬率；
 β_L ——企业风险系数；
 MRP ——市场风险溢价；
 R_c ——企业特定风险调整系数。

(4) 经营到期后的回收金额折现值的确定

经营到期后的回收金额折现值是指经营到期后企业收回营运资金的折现值。

(5) 溢余资产

分析被评估单位正常的营运资金需要量，并与基准日的货币资金进行比较，确定溢余资产价值。

(6) 非经营性资产负债

非经营性资产是指与被评估单位正常经营收益无直接关系的资产，包括不产生收益的资产以及与评估预测收益无关联的资产。本次评估根据资产的性质及特点，采用适当的方法进行评估。

(7) 有息负债

有息债务是指评估基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、长期借款等，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于 2016 年 5 月 16 日，结束于 2016 年 6 月 27 日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

(一) 接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，要求企业提供相关的评估资料，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

(三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查，对实物资产进行核对，查看、记录、分析。

(四) 评估汇总阶段

根据对初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。

（二）基本假设：

1. 假设以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确。
2. 假设评估基准日后被评估企业所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
4. 假设被评估单位以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化。
5. 假设被评估单位无其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利。
6. 假设评估基准日后被评估企业的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
7. 假设被评估企业完全遵守所有相关的法律法规。
8. 假设基准日后以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素。

（三）具体假设：

1. 公司盈利预测期内现行的信贷利率、汇率及市场行情等在预测期间无重大改变。
2. 假设公司许可经营年限为发电设备使用年限。
3. 假设石狮热电未来三公电价保持 2016 年含税电价 0.3737 元/千瓦时不变。
4. 假设公司保持现有产能，不考虑未来改造。
5. 公司不会受到重大或有负债的影响而导致营业成本的增长。
6. 假设公司未来的资产管理比率保持基准日的水平。
7. 假设各年度现金流量均匀发生。
8. 福建省石狮热电有限责任公司电力业务许可证有效期至 2028 年 2 月 17 日，假设其生产经营截止日期为 2027 年 12 月 31 日。
9. 评估范围未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的资产及负债。

本报告评估结论是依据上述评估前提、评估假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）两种评估方法的评估结果

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，分别采用了市场法和收益法对福建省能源集团有限责任公司所持有的福建省石狮热电有限责任公司股权价值进行了评估。

1. 市场法评估结果

福建省石狮热电有限责任公司经审计后的截至评估基准日的股东全部权益账面值为人民币 19,521.06 万元，经采用市场法评估后，评估值为 32,600.17 万元，评估增值 13,079.11 万元，增值率 67%。

2. 收益法评估结果

福建省石狮热电有限责任公司经审计后的截至评估基准日的股东全部权益账面值为人民币 19,521.06 万元，经采用收益法进行评估后，评估值为 34,605.45 万元，评估增值 15,084.39 万元，增值率 77.27%。

（二）评估结论分析

市场法是从整体市场的表现和未来的预期来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值。同时由于存在以下因素，市场法结果相比收益法结果更趋合理。

福建省石狮热电有限责任公司是一家热电企业，其主要产品为电力和蒸汽，其主要原料为煤炭。由于我国热电价格以政府定价为主，并且热电价格及煤炭价格的变化与宏观经济紧密相关。宏观经济的复杂性使得对未来热电价格及煤炭价格的预测存在较大的不确定性，因此，收益法评估结果的适用性较差。

市场法是从整体市场的表现和未来的预期来评定企业的价值。各案例标的企业与被评估企业从行业、主要设备以及比较标准来看，相关性强，同时各案例成交信息均为已公告披露的信息，可靠性强。因此，市场法评估结果更合理，可靠性更强。

综上所述，福建省石狮热电有限责任公司经审计后的截至评估基准日的股东全部权益账面值为人民币 19,521.06 万元，本次采用市场法和收益法进行了评估，最终采用市场法结果作为最终评估结论，即在满足报告中所述的全部假设和前提条件下的评估值为 32,600.17 万元，评估增值 13,079.11 万元，增值率 67%。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（三）本次评估中评估师注意到，福建省石狮热电有限责任公司因石狮热电综合升

级改造项目，向福建省能源集团财务有限公司申请借款。其中借款的担保方式为电费收费权质押，应收账款（收费权）质押合同编号为《2014 年闽能财司收质字 001 号》，在评估基准日借款余额为 2475 万元，于 2016 年 4 月 22 日全部偿还。

（四）虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

（五）除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设上述资产与该等负债无关。

（六）本报告中的有关福建省石狮热电有限责任公司等描述性的文字均摘自福建省石狮热电有限责任公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

（七）本报告所称“评估价值”系指所评估资产在保持现有用途不变并持续使用，于评估基准日及现有外部经济环境前提下，为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

（八）未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（九）期后事项

1. 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

2. 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

3. 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

（1）资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

（2）资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

（3）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，进行相应调整。；

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）评估报告未经福建省国资委备案，评估结论不得被使用。

（四）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 本评估报告的使用有效期为一年, 即从 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日。

(六) 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估;

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2016 年 6 月 27 日。

(本报告报告号为: 闽中兴评字(2016)第 3022 号, 福建省石狮热电有限责任公司股东全部权益评估值为 32,600.17 万元)

中国注册资产评估师:

陈飞

林畅
35020005

法定代表人:

林畅



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一六年六月二十七日

福建省能源集团有限责任公司拟股权转让所 涉及的福建省石狮热电有限责任公司 股东全部权益价值 评估报告附件

报告号：闽中兴评字（2016）第 3022 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年六月二十七日

福建省能源集团有限责任公司拟股权转让所 涉及的福建省石狮热电有限责任公司 股东全部权益价值 附件清单

1. 被评估企业评估基准日审计报告复印件。
2. 委托方、被评估单位营业执照复印件。
3. 委托方、被评估单位承诺函复印件。
4. 签字注册评估师承诺函。
5. 评估机构资格证书、营业执照复印件。
6. 签字注册资产评估师资格证书复印件。



营业执照

副本编号: 1-1

(副本)

统一社会信用代码 913500000035922677

名称 福建省能源集团有限责任公司

类型 有限责任公司(国有独资)

住所 福州市省府路1号

法定代表人 林金本

注册资本 壹佰亿圆整

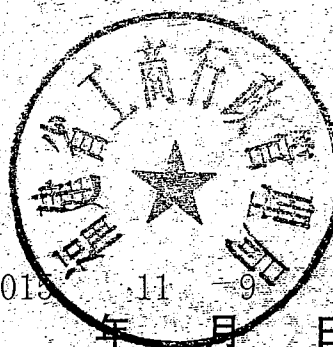
成立日期 1998年04月01日

营业期限 1998年04月01日至 2048年04月01日

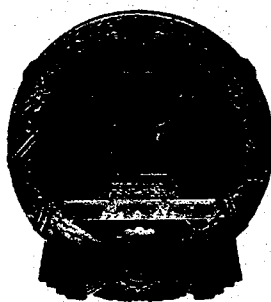
经营范围 对能源、矿产品、金属矿、非金属矿、建筑、房地产、港口、民爆化工、酒店、旅游、金融(不含证券、期货投资咨询)、药品、贸易、环境保护、建筑材料、装修材料、金属材料、普通机械、电器机械及器材、水泥包装的投资、技术服务、咨询服务;矿产品、化工产品(不含危险品)、建筑材料、装修材料、金属材料、普通机械、电器机械及器材的销售;房地产开发;对外贸易。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示



营业执照

统一社会信用代码 91350581705227184G

名称	福建省石狮热电有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	石狮市鸿山镇东埔村 <u>资产评估</u> 使用
法定代表人	陈黎芳
注册资本	柒仟伍佰万圆整
成立日期	1998年05月11日
营业期限	1998年05月11日 至 2048年05月10日
经营范围	供热、供电、煤渣综合利用。(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



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

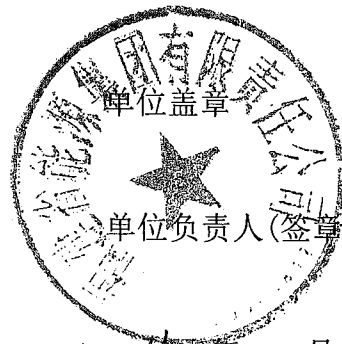
2016 年 4 月 5 日

委托方承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因股权转让事宜，我单位特委托贵公司对涉及该经济行为的福建省石狮热电有限责任公司申报的经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计后资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入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；
6. 纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。



2016 年 月 日

被评估单位承诺函



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因福建省能源集团有限责任公司拟进行股权出让事宜，福建省能源集团有限责任公司特委托贵公司对涉及该经济行为的福建省石狮热电有限责任公司申报的经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产、负债进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任。

1. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
2. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
3. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入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. 纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
7. 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

(公司盖章)



单位负责人(签章)

2016年05月18日

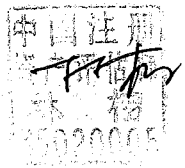
中国注册资产评估师承诺函

福建省能源集团有限责任公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟股权转让所涉及的福建省石狮热电有限责任公司的股东全部权益，以2015年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

中国注册资产评估师签章：



二〇一六年六月二十七日



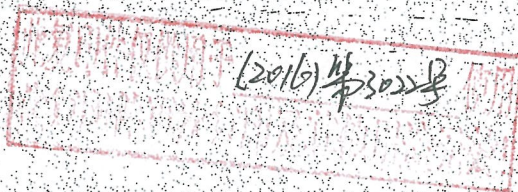
营业执照

副本编号: 2-1

(副本)

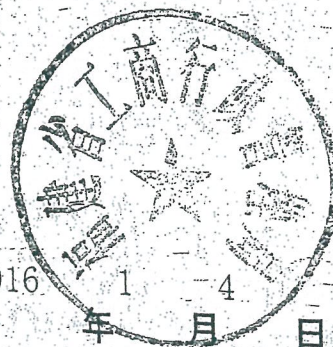
统一社会信用代码 91350000158148072C

名称 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
类型 有限责任公司
住所 福州市湖东路152号中山大厦B座11层
法定代表人 林畅
注册资本 贰佰壹拾万圆整
成立日期 2000年03月08日
营业期限 2000年03月08日 至 2020年03月08日
经营范围 资产评估; 房地产估价服务; 全国范围内从事土地评估业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

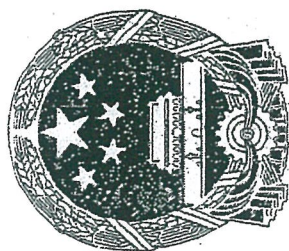


登记机关

2016



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示



资产评估资格证书

福建中兴资产评估房地产土地估价

经审查，有限责任公司

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：闽国资评[2000]006号

证书编号：35020001

序列号：00010475

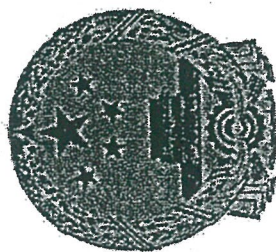


批准机关：

发证时间：

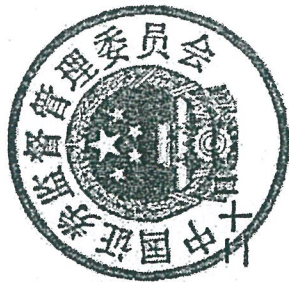
福建省财政厅
2000年2月26日

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 福建中兴
资产评估房地产土地估价有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。



发证时间：

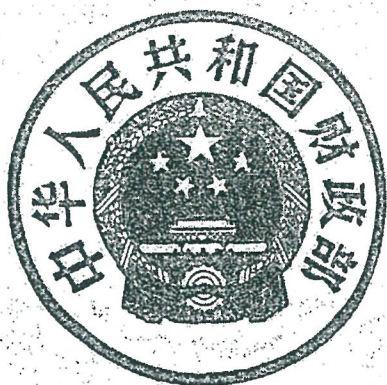
二〇〇九年三月

(2016)第3022号

证书编号：0591057002

批准文号：财企[2009]38号

序列号：0000075



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 35020003



姓名: 陈飞

性别: 男

身份证号: 350104741205005

机构名称: 福建中兴资产评估房地产土
估价有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年11月15日

初次注册时间: 2002年5月16日

本人签名:

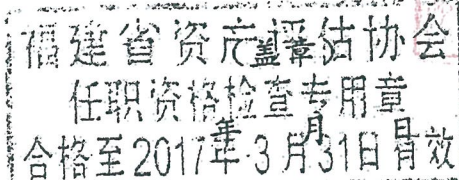
本人印鉴:

陈飞



检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

2016年3月22日

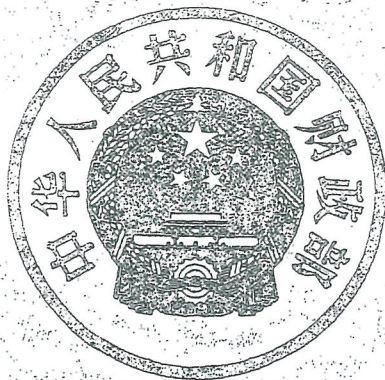
(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 35020005

检验登记

本证经检验
继续有效一年

福建省资产评估协会
任职资格审查专用章
合格至2017年3月31日有效

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



姓名: 林栩

性别: 男

身份证号: 352225760712003

机构名称: 福建中兴资产评估房地产土地
估价有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年11月15日

初次注册时间: 2002年5月16日

本人签名:

林栩

本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年

本印作仅供用于(2016)第3072号使用
此复印件再次复印及其他用途无效!

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日