



京都中新

**新能矿业有限公司拟收购
新能凤凰（滕州）能源有限公司 70%股权项目
资产评估报告书**

京都中新评报字（2014）第 0088 号

第 1 册 共 1 册

北京京都中新资产评估有限公司

2014 年 8 月 13 日

目 录

注册资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告书	5
一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型和定义	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	13
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	26
九、 评估假设	27
十、 评估结论	28
十一、 特别事项说明	29
十二、 评估报告书的使用限制说明	31
十三、 评估报告日	32
评估报告附件	33

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. 本次评估利用中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中喜专审字[2014]第0347号”《审计报告》作为评估依据；我们了解了中喜会计师事务所（特殊普通合伙）的工作程序和方法等，确信其出具的审计报告可以满足评估业务的需要。

3. 评估对象涉及的资产清单，以及被评估单位历史经营状况和收益状况的统计数据及未来经营状况和收益状况的预测数据由委托方、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。

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

5. 我们已对评估报告中的评估对象及其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了必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，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。注册资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

6. 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。

7. 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，为经济行为提供价值参考，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评估对象可实现价格的保证。

**新能矿业有限公司拟收购
新能凤凰（滕州）能源有限公司70%股权项目
资产评估报告摘要**

京都中新评报字（2014）第0088号

北京京都中新资产评估有限公司（以下简称“京都中新公司”）接受新能矿业有限公司（以下简称“新能矿业”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新能矿业拟进行股权收购事宜所涉及的新能凤凰（滕州）能源有限公司（以下简称“新能凤凰”）股东全部权益在2014年6月30日的市场价值进行了评估。

评估目的是根据河北威远生物化工股份有限公司第七届董事会第八次会议决议公告，新能矿业拟收购新能凤凰70%股权，为此需对评估基准日新能凤凰的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

评估对象为新能凤凰的股东全部权益。

评估范围是评估基准日新能凤凰的全部资产及负债，账面总资产为365,596.61万元，账面总负债为262,294.30万元，账面净资产为103,302.31万元。

评估基准日为2014年6月30日。

评估方法为资产基础法和收益法。

评估的价值类型选用市场价值。

经过评估，在评估假设条件下，得出评估结论为：

资产基础法评估结果：股东全部权益评估价值为人民币84,660.46万元，比账面价值103,302.31万元，减值18,641.85万元，减值率18.05%。

收益法评估结果：股东全部权益评估价值为人民币87,442.12万元，比账面价值103,302.31万元，减值15,860.19万元，减值率15.35%。

最终评估结论：选取资产基础法评估结果人民币84,660.46万元作为本评估报告结论。

本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

本评估报告书需经评估机构及中国注册资产评估师签字盖章后发生法律效力；本评估报告使用有效期为一年，即2014年6月30日至2015年6月29日。

上述评估结果中，包含四方面的特别事项说明，详见本评估报告正文第十一项“特别事项说明”。提请委托方关注上述特别事项对经济行为以及交易价格的影响。

主要包括：

1. 本次评估的房屋建筑物类资产均未取得房屋所有权证，本次评估是根据其项目调整复函、工程竣工验收相关资料以及相关财务入账凭证等确定其权属，最终权属的确定应以房屋管理部门最终颁发的房屋所有权证为准。本次评估未考虑该产权瑕疵事项对评估结论的影响。

2. 本次评估的5项房屋建筑物和5项构筑物建设于非被评估单位所有的土地（使用权）上，主要包括无偿使用房屋建筑物的装修改造费用、生活区换热站以及厂外供电、供水线路和地下涵洞，上述资产账面原值共计3,674.77万元，账面净值共计3,277.18万元。本次评估未考虑该权属瑕疵事项对评估结论的影响。

本次评估结论是在设定产权条件下的评估结果，设定产权与法定产权可能存在较大的差异，提请报告使用方关注。

重要事项说明：

本摘要内容摘自资产评估报告书，是资产评估报告书正文的重要组成部分。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

**新能矿业有限公司拟收购
新能凤凰（滕州）能源有限公司70%股权项目
资产评估报告书**

京都中新评报字（2014）第0088号

新能矿业有限公司：

北京京都中新资产评估有限公司（以下简称“京都中新公司”）接受新能矿业有限公司（以下简称“新能矿业”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新能矿业拟进行股权收购事宜所涉及的新能凤凰（滕州）能源有限公司（以下简称“新能凤凰”）股东全部权益在2014年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况

本评估项目的委托方为新能矿业有限公司，被评估单位为新能凤凰（滕州）能源有限公司。

（一） 委托方概况

1. 基本情况

名 称：新能矿业有限公司

类 型：有限责任公司（法人独资）

住 所：内蒙古自治区鄂尔多斯市伊金霍洛旗阿镇可汗路（金东大酒店内）

法定代表人：杨宇

注册资本：人民币柒亿玖仟万元

经营范围：煤炭生产、销售。机械、机电设备及零配件修理。（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）

成立日期：2008年05月07日

营业期限：2008年05月07日至2017年02月20日

2. 历史沿革

新能矿业有限公司成立于2008年5月7日，系由新奥集团股份有限公司出资设立，注册资本为人民币10,000万元。

经历次股权结构变更及增资扩股，截至评估基准日，新能矿业的注册资本变更

为人民币79,000万元，由河北威远生物化工股份有限公司持有新能矿业100%的股权，。

新能矿业有限公司成立后，主要负责投资建设王家塔煤矿项目。王家塔煤矿是国家发改委《国家发展改革委关于鄂尔多斯万利矿区总体规划的批复》（发改能源[2007]32号）确定的神东煤炭基地万利矿区的一部分。煤矿井田范围面积78.13平方公里，采用主副斜井和回风立井的开拓方式，建设规模为500万吨/年。王家塔煤矿项目2010年12月建设完成，2011年1月开始正式生产经营。

新能矿业拥有两家控股公司，即新能能源有限公司和内蒙古鑫能矿业有限公司。

2011年9月，新能矿业有限公司受让新奥集团股份有限公司、新能投资集团有限公司持有的新能能源有限公司75%股权，成为新能能源有限公司的控股股东。

新能矿业于2012年11月货币出资1,000万元设立了全资子公司内蒙古鑫能矿业有限公司，注册资本：人民币壹仟万元，法定代表人：柳纪申，经营范围为：煤矿机械设备及配件销售。

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

名称：新能凤凰（滕州）能源有限公司

类型：有限责任公司

住所：滕州市木石镇（驻地）

法定代表人：宁旻

注册资本：壹拾贰亿元整

经营范围：甲醇、液氧、液氮、液氩的生产；发电类。（有效期限以许可证为准）。

（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）。

成立日期：2004年04月20日

营业期限：2004年04月20日至2034年04月20日

2. 历史沿革

新能凤凰（滕州）能源有限公司的前身是滕州鲁化凤凰化肥有限公司，2004年由滕州市城市国有资产经营公司出资800万元货币资金和兖矿鲁南化工科技发展有限公司出资200万元货币资金组建成立，滕州理想会计师事务所以滕理会验字（2004）第105号验资报告予以验证。

2005年11月24日经滕州市工商行政管理局批准，滕州鲁化凤凰化肥有限公司更名为：滕州凤凰化肥有限公司。2008年3月8日，滕州凤凰化肥有限公司进行改制并增资

扩股，公司更名为：新能凤凰（滕州）能源有限公司。

3. 近三年及评估基准日财务状况及经营业绩

金额单位：人民币万元

资产负债表	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
资产总额	365,596.61	379,285.44	418,239.59	391,286.86
负债总额	262,294.30	281,292.91	329,574.04	286,094.38
净资产（所有者权益）	103,302.31	97,992.53	88,665.55	105,192.48
利润表	2014年1~6月	2013年度	2012年度	2011年度
营业收入	83,783.26	167,063.48	101,383.86	68,923.38
营业成本	62,125.56	129,838.53	101,952.21	71,968.26
营业利润	5,987.78	9,473.61	-18,929.56	-13,725.01
利润总额	6,696.04	9,934.41	-16,675.83	-11,725.01
净利润	5,018.00	6,680.58	-16,675.83	-11,725.01
审计机构	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）		枣庄中实有限责任公司会计师事务所	未经审计
审计文号	中喜专审字[2014]第0347号		枣中实审字[2013]第174号	
审计意见	无保留意见		无保留意见	

（三）委托方和被评估单位的关系

委托方是被评估单位的意向股权收购方。被评估单位的股东泛海能源投资股份有限公司和联想控股股份有限公司各持有委托方的股东河北威远生物化工股份有限公司2%的股份。

（四）本评估项目的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为本经济行为的政府审批部门。

二、 评估目的

根据河北威远生物化工股份有限公司第七届董事会第八次会议决议公告，新能矿业拟收购新能凤凰70%股权，为此需对评估基准日新能凤凰的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象

评估对象为新能凤凰的股东全部权益。

（二） 评估范围

评估范围是评估基准日新能凤凰的全部资产及负债，账面总资产为365,596.61万元，账面总负债为262,294.30万元，账面净资产为103,302.31万元。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	33,231.70
非流动资产	332,364.91
其中：固定资产	300,178.27
在建工程	6,670.92
工程物资	0.09
无形资产	18,161.29
长期待摊费用	334.75
抵押所得税资产	4,239.45
其他非流动资产	2,780.14
资产总计	365,596.61
流动负债	147,728.32
非流动负债	114,565.98
负债合计	262,294.30
净资产（所有者权益）	103,302.31

其中：

1.流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。其中：

存货主要为在途物资、原材料、在库周转材料和产成品，账面价值为5,285.91万元，主要存放在山东省滕州市木石镇的被评估单位厂区仓库内。其中：在途物资，共74项，账面价值为211.24万元，主要包括采购的洗精煤及止回阀等备品备件；原材料，共7295项，账面价值为4,444.51万元，主要包括原料煤、燃料煤、水煤浆添加剂以及无缝钢管等备品备件；在库周转材料1项，账面价值2.60万元，为硫酸铵包装袋；产成

品1项，账面价值为627.55万元，为精甲醇。

其他流动资产为预交所得税款。

2.非流动资产包括固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。其中：

(1) 固定资产

固定资产为房屋建筑物类资产和设备类资产。

A.房屋建筑物类资产

科目名称	项数	账面原值（万元）	账面净值（万元）
房屋建筑物类合计	110	92,345.69	82,108.91
房屋建筑物	59	28,044.10	24,985.17
构筑物及其他辅助设施	51	64,301.59	57,123.74

本次评估房屋建筑物、构筑物等位于山东省滕州市木石镇的被评估单位的生产用房、辅助用房、办公用房、室外工程及其他附属设施。其中房屋建筑物59项，包括15MW汽轮机房、301全厂总变电所、锅炉主厂房、甲醇合成压缩、空压厂房、泡沫站、膨胀机房、水泵房、脱盐水处理站、给水预处理车间、生产综合楼等，建筑面积共计100,705.79平方米。构筑物及其他辅助设施51项，主要为甲醇精馏、甲醇罐区、厂区大门、转运站、气化框架、筒仓、干燥棚、烟囱、气化火炬、厂区围墙、厂区道路、全厂消防系统、全厂综合管道、全厂供排水地下管网、厂外供电线路以及各种池槽等；另还包括1项从无形资产—土地使用权中转入评估的铁路专用线。

本次评估的房屋建筑物类资产均未取得房屋所有权证，本次评估是根据其项目调整复函、工程竣工验收相关资料以及相关财务入账凭证等确定其权属，最终权属的确定应以房屋管理部门最终颁发的房屋所有权证为准。本次评估的5项房屋建筑物和5项构筑物建设于非被评估单位所有的土地（使用权）上，主要包括无偿使用房屋建筑物的装修改造费用、生活区换热站以及厂外供电、供水线路和地下涵洞，上述资产账面原值共计3,674.77万元，账面净值共计3,277.18万元；本次评估的构筑物铁路专用线占地已取得滕国用（2013）第054号国有土地使用证，使用权面积28,547.20平方米；除上述资产外的房屋建筑物类资产位于2宗相邻宗地上，该2宗土地已取得滕国用（2008）第0375号、滕国用（2008）第0376号国有土地使用证，使用权面积共656,183.00平方米。

B.设备类资产

科目名称	台（套）	账面原值（万元）	账面净值（万元）
设备类合计	3529	260,889.62	218,069.36
固定资产-机器设备	2607	259,475.39	217,578.45
固定资产-车辆	46	820.93	187.17
固定资产-电子设备	876	593.30	303.74

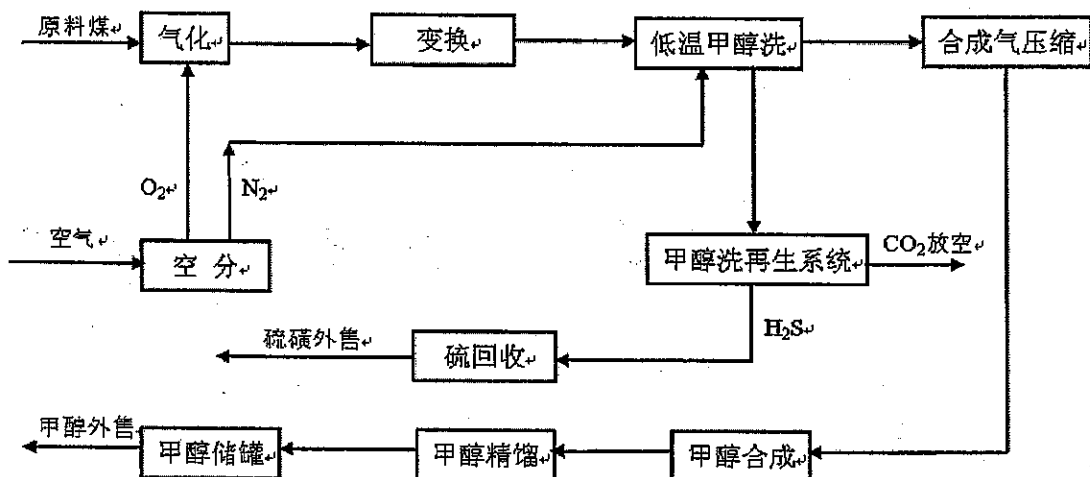
新能凤凰位于山东省滕州市木石镇鲁南煤化工高科技工业园，主要产品为甲醇、液氧、液氮、液氩，项目一期已建成投产平稳运营，新能凤凰公司第一条 36 万吨/年的生产线于 2009 年 12 月份投料试车，第二条 36 万吨/年的生产线于 2011 年 12 月份投料试车，2011 年及 2012 年处于生产装置试车阶段，产量较低未能达产（2011 年甲醇产量为 25.39 万吨、2012 年甲醇产量为 43.42 万吨），2013 年设备进入稳定运营期，年产甲醇 70 万吨，基本达产。

新能凤凰共有机器设备 2607 项，主要为甲醇生产及辅助设备。分别位于气化车间（主要设备为气化炉、洗涤塔、磨煤机装置），给排水车间（主要设备为中水回用系统装置、机力通风逆流冷却塔装置、脱盐水处理系统及污水处理系统），动力车间（主要设备为循环流化床锅炉装置、15MW 汽轮机组、布袋除尘器、气力输送、渣仓及石灰石粉输送系统），合成车间（主要设备为合成塔、甲醇溶剂罐、入塔气预热器、甲醇水冷器、离心式循环气压缩机组），净化车间（主要设备为甲醇变换炉、甲醇洗涤塔、H₂S 浓缩塔及氨冷冻压缩机组），空分车间（主要设备为 H 型空分装置），另有变配电设备、阀门、仪表及辅助设备分布于各变电所及各设备。另有一项为售后回租期间未确认融资费用（机器设备评估明细表，序号 2607）。

新能凤凰共有车辆 46 项，包括厦门金龙大客车 4 辆，宇通大客车 2 辆，福特全顺轻型客车 1 辆，五菱面包车 1 辆，汽车起重机 2 台，江淮等货车 3 辆，桑塔纳、帕萨特、奥迪等轿车 9 辆以及装载机、液压搬运车、电瓶车等 24 辆。

新能凤凰共有电子设备 876 项，主要包括电脑、空调、打印机等办公设备，会议桌、文件柜等办公家具以及大锅灶、排烟罩等食堂用具。

新能凤凰主要工艺流程如下：



(2) 在建工程

本次评估的在建工程共15项，账面价值6,670.92万元。包括硫回收工程、氨法脱硫工程、用友物资管理软件系统、及12项小型技改项目。本次评估的在建工程均位于山东省滕州市木石镇的被评估单位厂区内。

(3) 工程物资

本次评估的工程物资共2项，账面价值0.9万元，为采购的缠绕垫4件。上述工程物资于本次评估的盘点日已退货回厂家。

(4) 无形资产

本次评估的无形资产包括土地使用权及其他无形资产。

土地使用权为位于山东省滕州市木石镇的 3 宗土地使用权，原始入账价值 17,445.84 万元，账面价值 15,551.41 万元，土地使用权面积共 684,730.20 平方米。基本情况见下表：

序号	土地权证编号	土地使用权人	土地位置	使用权类型	地类(用途)	终止日期	开发程度	面积(m ²)
1	滕国用(2008)第 0375 号	新能凤凰(滕州)能源有限公司	滕州市木石镇木曲路西侧	出让	工业	2056/7/18	五通一平	333,333.00
2	滕国用(2008)第 0376 号	新能凤凰(滕州)能源有限公司	滕州市木石镇谷山村	出让	工业	2057/6/8	五通一平	322,850.00
3	滕国用(2013)第 054 号	新能凤凰(滕州)能源有限公司	木石镇铁路线	出让	铁路用地	2063/1/10	五通一平	28,547.20
合 计								684,730.20

上述第 1、2 项土地使用权均已设定抵押，其中第 1 项已抵押给建行滕州支行，

行滕州支行，抵押土地使用权面积 322,850.00 平方米，抵押价值 7,780.69 万元。

其他无形资产为专利使用费、用水权等，账面价值 2,609.88 万元。

（5）长期待摊费用

长期待摊费用为中温耐硫变换催化剂和甲醇催化剂的摊余值。

（6）递延所得税资产

递延所得税资产为计提坏账准备和可弥补亏损形成的可抵扣暂时性税收差异产生的递延所得税。

（7）其他非流动资产

其他非流动资产为预付工程款、设备款等。

3. 负债包括流动负债和非流动负债。

流动负债包括短期借款、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、其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债包括长期借款、长期应付款和其他非流动负债。

（三）中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对新能凤凰2014年6月30日、2013年12月31日的资产负债表，2014年1-6月、2013年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，出具了中喜专审字[2014]第0347号审计报告。

（四）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。

（五）无形资产—土地使用权由委托方另行委托评估。

（六）被评估单位未提供且评估人员也未发现被评估单位存在未记录的无形资产。

四、 价值类型和定义

本评估项目的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，委估资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是2014年6月30日。

基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，评估基准日对评估结果没有重大影响，能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近等原则，确定资产评估基准日。

六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其他公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

(一) 行为依据

1. 河北威远生物化工股份有限公司第七届董事会第八次会议决议公告;
2. 京都中新公司与新能矿业签订的资产评估业务约定书。

(二) 法律、法规依据

1. 2004年中华人民共和国主席令第28号《中华人民共和国土地管理法》;
2. 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《中华人民共和国公司法》;
3. 2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国物权法》;
4. 2007年中华人民共和国主席令第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》;
5. 2007年中华人民共和国主席令第74号《中华人民共和国城乡规划法》;
6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 1991年);
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);
8. 《国务院办公厅转财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》文件及其配套文件(国办发[2001]102号);
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部14号令, 2001年);
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令, 2003年);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第12号令, 2005年);
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产管理委员会, 国资委产权[2006]274号);
13. 中华人民共和国主席令(2009)第5号《中华人民共和国企业国有资产法》;
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产管理委员会, 国资产权[2009]941号);
15. 财政部、中国人民银行总行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。

(三) 资产评估准则依据

1. 《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）；
2. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则通知（中评协[2007]189号）；
4. 参照《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
5. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
6. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
7. 《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；
8. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）。

（四） 权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 山东省发展和改革委员会《关于同意对原滕州鲁化凤凰化肥有限公司粉煤气化国产大化肥二甲醚联产项目进行调整的复函》（鲁发改工业[2008]907号）；
3. 车辆行驶证；
4. 设备等资产的购置合同、发票等。

（五） 取价依据

1. 资产评估申报表；
2. 《国有土地使用权出让合同》；
3. 被评估单位提供的工程结算资料；
4. 《全国统一建筑安装工程工期定额》（2000年）；
5. 《山东省建筑工程消耗量定额》及《山东省安装工程消耗量定额》等；
6. 山东省住房和城乡建设厅《关于发布我省建设工程定额人工单价、各市综合工日市场指导单价及最低单价的通知》（鲁建标字[2013]7号）；
7. 评估对象所在地区的评估基准日建筑材料价格信息等参数；
8. 国家计委、建设部及当地各部门颁布的建设工程其他费用取费文件；
9. 原城乡建设环境保护部1984年11月8日颁发的《房屋完损等级评定标准》；
10. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令第294号）；
11. 《机动车强制报废标准规定》（商务部等4部委，2012年第12号）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
13. 《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财

税[2008]第170号)；

14. 《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号)；

15. 《财政部、国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税[2013]37号)；

16. 机械工业信息研究院2014年版《机电产品报价手册》；

17. 各种新闻、杂志、网站、生产厂家或其他渠道收集的价格信息和其他资料；

18. 被评估单位的会计报表等财务资料；

19. 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中喜专审字[2014]第0347号审计报告；

20. 河北中冀不动产评估有限责任公司出具的(河北)中冀(2014)(估)字第30号《土地估价报告》；

21. 被评估单位的销售台账及销售合同、发票等；

22. 评估人员对委估资产的现场勘察记录等资料；

23. 科学技术文献出版社出版《资产评估常用数据与参数手册》第二版；

24. 通过同花顺 iFinD 查询的取价依据；

25. 中国人民银行公布的评估基准日适行的金融机构贷款利率标准；

26. 其他询价资料及有关资产评估的参考资料。

七、 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。进行企业价值评估，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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对新能凤凰经营现状的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的调查分析，新能凤凰的资产及负债构成要素完整，使用状况正常，要素资产功能和状态良好，提供的产品能够满足市场需求，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。由于新能凤凰有相对完备的财务资料和资产管理

资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本可以取得，因此本次评估具备采用资产基础法的条件。通过市场调查，类似交易的可比案例来源较少，难以获取足够量的案例样本；市场上难以找到与被评估单位规模相当、业务基本类似的上市公司，因此，本次评估不具备采用市场法的条件。

通过以上分析，采用资产基础法和收益法对新能凤凰股东全部权益价值进行评估，然后加以分析比较，确定股东全部权益最终评估结论。

I. 收益法

（一）收益法简介

收益法常用的具体方法包括现金流量折现法和股利折现法。现金流量折现法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流，并采用适宜的折现率，将预期现金流折算成评估基准日价值，获得企业价值。本次评估适用现金流量折现法。而股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。

本次收益法采用现金流量折现法（DCF）、按照收益指标对股东全部权益价值进行估算。

（二）收益法适用的前提条件

- ①企业的资产评估范围产权明确；
- ②企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- ③企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- ④企业预期获利年限可以预测。

（三）收益模型的选取

1、评估模型

收益法评估模型选用间接法获得企业股东全部权益价值。首先预测收益期内各年预期收益；采用适宜的折现率折现加总求和，得到经营性资产的价值；再加上需单独评估的资产价值，获得企业整体价值。然后扣减付息债务价值后，得出股东全部权益价值。计算公式：

$$P = P1 + P2 - P3$$

P 为股东全部权益价值。

P1 为企业经营活动产生的自由现金流量现值（也称作经营性资产价值）。

$$PI = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + R_{n+1} / r \times (1+r)^{-n}$$

公式中：Rt 为第 t 年预期收益；

r 为加权平均资金成本；

t 为预测年度；

n、n+1 分别为预测期末年和预测期后第一年；

R_{n+1} 为第 n+1 年预期收益，即预测期后第一年预期收益。

P2 为可以单独评估的资产价值。

P3 为付息债务价值。

2、收益指标

本次评估选用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标。企业自由现金流量为息前税后现金流量，基本公式为：

企业自由现金流量=税后利润+付息债务利息+折旧与摊销-资本性支出-营运资金净增加额

新能凤凰依据现有生产能力作出了盈利预测；评估人员在了解新能凤凰生产能力的基础上，考虑宏观经济状况和行业发展状况对企业未来经营的影响，对新能凤凰的盈利预测进行了必要的分析、判断，确认预测的合理性，在此基础上采信了新能凤凰盈利预测数据。

3、收益期限的确定

根据被评估单位的经营情况，本项目收益期采用永续期，具体预测期间至2018年。

4、折现率的确定

按照收益指标与折现率口径一致的原则，本次评估收益指标为企业自由现金流量，包括债权人和股权投资者的现金流，则折现率选取加权平均资本成本（即权益成本和债务成本的加权平均值 WACC），这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：

$$WACC = K_e W_e + K_d W_d$$

K_e ：股东权益资本成本

K_d ：债务资本成本（税后）

W_e ：股东权益资本在资本结构中的百分比

W_d ：付息债务资本在资本结构中的百分比

5、可单独评估资产的确定

可单独评估资产是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的资产、不参与营业现金流循环的资产、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产。单独评估资产一般可包括溢余资产、非经营性资产、非主业经营性资产、难以预测未来经营现金流的经营性资产等，上述资产于基准日可独立评估。

经调查分析，本次评估将预交企业所得税、闲置设备、土地补偿款等作为单独评估资产。单独评估资产价值采用资产基础法评估值。

II. 资产基础法

对各项资产的价值根据其具体情况选用适当的评估方法得出，以下按照资产类别分项简述：

（一）流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

1. 货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。

对于现金，评估人员对现金进行了监盘，采取盘点倒推方法验证评估基准日现金余额，并同评估基准日的现金日记账和总账资金账户余额相核对以确认评估基准日现金余额，在此基础上以核实后的账面值确定为评估值。

对于银行存款，评估人员核查存款账户时取得了各银行账户基准日银行对账单、银行存款余额调节表，检查评估基准日银行存款记录与银行对账单余额的差额，复核调节表编制恰当，取得了银行存款询证函，以核实后的账面值确定为评估值。

对于其他货币资金，评估人员在核查时取得了其他货币资金的银行对账单和银行存款余额调节表以及相关账簿、原始凭证。在核查无误的基础上，以核实后的账面值确定为评估值。

2. 债权类流动资产：包括应收票据、应收账款、预付账款和其他应收款。

对于应收票据，评估人员首先核查应收票据明细账，盘点库存票据，对盘点日已兑付的票据查看原始凭证，以确认基准日应收票据存在的真实性。然后具体分析票据种类、数额、出票时间和原因等。经过清查核实，应收票据均为无息银行承兑汇票，承兑力强，以核实后的账面值确定为评估值。

对于应收账款和其他应收款，评估人员向财务部门了解应收账款和其他应收款形成的原因、账龄等情况，并审核了相关账簿、原始凭证及业务合同。对大额应收款项

进行了发函确认。经综合分析询证函的回收情况及债务人状况、欠款的性质及款项发生时间，评估人员采用账龄分析的方法估算回收风险损失，按账面价值扣减回收风险损失做为评估值。经过上述评估，对计提的坏账准备评估核销为零。

对于预付账款，评估人员向财务部门了解预付账款形成的原因、账龄等情况，并审核了相关账簿及原始凭证。取得了大额预付款项询证函，回函结果无误。经评估核实，没有表明收不到相应货物及不能获得相应服务或权益的证据，以核实后的账面值确定为评估值。

3.存货：包括在途物资、原材料、在库周转材料和产成品。

对于在途物资，评估人员经市场询价及了解，在途物资均为评估基准日前近期购进，账面单价与现行市价基本接近，以核实后的账面值确定为评估值。

对于原材料，评估人员经市场询价及了解，其账面单价与现行市价基本接近，以核实后的账面值确定为评估值。

对于在库周转材料，评估人员经市场询价及了解，在库周转材料均为评估基准日前近期购进，且尚未投入使用，账面单价与现行市价基本接近，以核实后的账面值确定为评估值。

对于产成品，本次评估以核实后的产成品数量，乘以不含税销售单价，减去销售费用、经营税金和适当的净利润计算确定评估值。

4.其他流动资产

评估人员向财务部门了解形成原因、发生日期等情况，并审核了相关账簿及原始凭证，查阅了所得税预交票据，以确认其真实性、正确性，以核实后的账面值确定为评估值。

(二) 非流动资产

1.房屋建筑物类资产

根据被评估单位提供的有关资料，经过实地察看、市场调查研究，本次评估采用成本法进行。

成本法，是指按评估时点的市场条件和评估对象的结构特征计算重置同类资产所需投资（简称重置成本）乘以综合评价的成新率确定评估对象价值的一种方法。

其基本计算公式为：

评估值 = 重置成本 × 成新率

1.重置成本

重置成本 = 建安工程费 + 前期及其它费用 + 资金成本

(1) 建安工程费

根据被评估单位提供的工程预结算等资料的具体情况，结合评估对象的复杂程度，本次评估主要采用了预结算调整法和类比法确定建安工程费。

预结算调整法，即对于被评估单位能够提供预结算资料的重要及典型对象，以预结算中的定额直接费或实物工程量及主要材料用量为依据，按现行建筑安装工程预算定额、适用的调价文件及主要材料现行价格确定建安工程费。

类比法，即通过对建筑物现行造价的调查及资料收集，根据当前同类可比工程的建安工程造价水平，调整差异因素的影响确定建安工程费。即根据已编制结算资料的同类型建筑物的单方造价或工程造价信息以及评估人员掌握的同类型建筑物的单方造价，将评估对象与参照物差异部分进行对比，如层高、层数、吊车吨位、跨度、跨数、墙体厚度、材质、门窗数量、装修、防腐措施以及水、电、暖安装等，计算出差异额，以此确定评估对象的单方造价，最后计算建安工程费。其计算公式为：

建安工程费 = 单方造价 × 建筑面积

(2) 前期及其它费用

以建安工程费为取费基数，根据国家计委、建设部及当地各部门颁布的建设工程其他费用取费文件计取。

(3) 资金成本

资金成本 = (建安工程费 + 前期及其它费用) × 资金成本率

付款形式按工程款支付进度在建设期内分年均匀支付，计算基数为建安工程费及前期及其它费用之和。

2、成新率的确定

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

房屋建筑物成新率根据年限法、观察法两种方法计算的成新率加权平均后确定。

构筑物及其他辅助设施成新率主要根据年限法确定。

(1) 年限法

成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100% × 成新修正系数，或

成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限)) × 100%

参照《建筑结构可靠度设计统一标准》等文件中相关规定以及评估对象建造、维修保养和使用等具体情况，确定评估对象的尚可使用年限、结合土地使用权剩余使用

年限等确定成新率。

（2）观察法

观察法又称打分法，是由具有专业知识和经验的工程技术人员对评估对象实体各主要部位进行观察打分，以判断评估对象的成新率的方法。参考原城乡建设环境保护部于1984年11月8日颁发的《房屋完损等级评定标准》等文件，将影响成新率的主要因素按结构、装修、设备分成三类，按照评估对象的造价比重确定评分修正系数G、S、B，通过造价中各项所占的比重确定标准分值，结合现场勘察实际确定分项评估完好值，在此基础上按下述公式计算成新率。

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

其中：G——结构部分评分修正系数

S——装修部分评分修正系数

B——设备部分评分修正系数

2.设备类资产

根据评估目的，本次对设备类资产采用成本法进行评估。

所谓成本法，即首先用现时条件下重新购建一个全新状态被评估资产所需的全部成本得出重置成本，然后将被评估资产与其全新状态相比，求出成新率。重置成本与成新率相乘作为评估值。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

（1）重置成本的构成及确定

重置成本是指评估基准日委估设备达到使用场所和状态所发生的全部成本。设备基础在房屋建筑物部分考虑。

新能凤凰属于增值税一般纳税人，根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]第113号）、《财政部、国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》（财税[2013]第37号），新能凤凰购置设备及车辆的增值税进项税符合抵扣条件的可以抵扣，重置成本按不含增值税进项税考虑。

A.对机器设备重置成本的确定

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、其它合理费用、资金成本等，求

得该设备的重置成本。

其计算公式：

重置成本=不含税购置价+运杂费×（1-运杂费抵扣税率）+安装调试费+前期及其它费用+资金成本

或：

重置成本=含税购置价×（1+运杂费率+安装调试费率）×（1+前期及其它费用费率）×（1+资金成本利率）-含税购置价增值税进项税-运杂费可抵扣增值税进项税

①含税购置价的确定：

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，确定设备的现行市场价格；

使用替代的方法确定设备的现行市场价格，对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别进行分析比较，合理确定设备的现行市场价格；

采用分类价格系数调整法确定设备的现行市场价格，对于查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备和自制设备、非标设备，将设备账面原值调整为设备原始购置价的前提下，通过测算同期、同类设备的价格变动系数，对原始购置价调整获得设备的现行市场价格。

②运杂费：对于需要运输的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》，按不同地区、不同类型设备选取相应的比率，以设备的含税购置价为基数计算运杂费。

③安装调试费：对于需要安装调试的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》，按不同类型设备选取相应的比率，以设备的含税购置价为基数计算安装调试费。

④资金成本

工期是根据项目整体规模，结合被评估单位设备购建情况，综合确定建设项目的合理工期。

资金成本率是根据中国人民银行公布的评估基准日适行的金融机构贷款利率标准确定。

计息基数为购置价、运杂费、安装调试费、前期及其它费用之和，按建设期内分年均匀支付。

B.对车辆重置成本的确定

车辆的重置成本主要包括不含税增值税的市场购置价、车辆购置税、其他合理费用。计算公式为：

重置成本=不含增值税购置价+车辆购置税+其它费用

①车辆购置价的确定：通过市场途径确定车辆的现行市场价格。直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等确定车辆购置价。

②车辆购置税的确定：根据国务院令（第294号）《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和国税函[2005]1019号国家税务总局关于车辆购置税《设有固定装置免税车辆图册》有关问题的通知，新能凤凰所购车辆不能免交车辆购置税，重置成本按含车辆购置税考虑。依据相关税费的规定，车辆购置税为不含增值税车辆购置价的10%。

③其它费用的确定：其它费用包括验车费、牌照费等费用，根据不同车辆所在地的具体情况确定。

C.对电子设备重置成本的确定

对于电子设备，一般销售商或生产厂家负责送货和安装调试，重置成本确定为不含增值税进项税的市场购置价。

（2）成新率的确定

A.机器设备成新率的确定

机器设备成新率主要采用观察法、年限法和综合法确定。其中对大型关键设备采用综合法评估，对于一般设备则采用年限法或观察法评估。

①年限法

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：

成新率=（1-实际使用年限/经济寿命年限）×100%

或=尚可使用年限/（实际使用年限+尚可使用年限）×100%

②观察法

首先，将被评估设备按照其结构和功能分成若干个单元。其次，按各单元的价值确定其所占的权数。再其次，通过观察设备的精度、观察工件的加工质量、了解设备的加工能力或查阅其他权威部门近期做出的勘察鉴定等，分别鉴定各单元的成新率。最后，将各单元成新率合计为设备的成新率。

③综合法

对大型关键设备采用综合法评估其成新率。权重系数根据经验数据及有关资料确定，一般观察法占60%，年限法占40%。

计算公式：

综合成新率=观察法成新率×观察法权重+年限法成新率×年限法权重

B.车辆成新率的确定

参考相关行业标准和经验数据，确定车辆的经济寿命年限和经济行驶公里数。采用年限法、行驶里程法和观察法测算车辆的成新率，按照孰低的原则，确定车辆的成新率。

①年限法

成新率=（1-实际使用年限/经济寿命年限）×100%

②行驶里程法

成新率=（1-实际行驶公里数/经济行驶公里数）×100%

③观察法

依据车辆的各组成部分对车辆的重要性确定各组成部分的权重，现场观察确定各组成部分的成新率，加权平均得出整体成新率。

C.电子设备成新率确定

电子设备成新率采用年限法确定。

计算公式：

成新率=（1-实际使用年限/经济使用年限）×100%

或成新率=尚可使用年限/（实际使用年限+尚可使用年限）×100%

3.在建工程

对在建工程，评估人员首先审核在建工程报表、总账、明细账的一致性，然后向有关人员了解在建项目情况，查阅了相关的原始凭证；察看了项目现场，核对了项目支出的财务记录，确定其工程费用支出的真实性、完整性。在核实账面实际付款额的基础上，将实际支付工程款项中的不合理费用剔除，再按照各类费用的价格变动幅度进行调整，并考虑在建工程合理工期的资金成本，计算评估值。

4.工程物资

评估人员经市场询价及了解，工程物资均为评估基准日前近期购进，且尚未投入使用，账面单价与现行市价基本接近，以核实后的账面值确定为评估值。

5.无形资产—土地使用权

本次评估的3项土地使用权由委托方委托河北中冀不动产评估有限责任公司统一进行评估。河北中冀不动产评估有限责任公司出具了（河北）中冀（2014）（估）字第30号《土地估价报告》。房屋建筑物类及设备类资产的评估值中未包含上述土地使用权价值，评估人员直接将上述报告的数据单独汇入无形资产—土地使用权中。

6.无形资产—其他无形资产

其他无形资产为专利使用费、用水权等。评估人员通过查阅相关合同、原始入账凭证、摊销期限等资料，验证其的真实性和摊余情况，在验证资产的真实性及摊余情况的基础上，以核实后的账面值确定为评估值。

7.长期待摊费用

长期待摊费用主要为中温耐硫变换催化剂和甲醇催化剂的摊余值，评估人员通过查阅相关合同、原始入账凭证、费用摊销期限等资料，验证长期待摊费用的真实性和摊余情况，在验证资产的真实性及摊余情况的基础上，以核实后的账面值确定为评估值。

8.递延所得税资产

评估人员了解了递延所得税资产产生的原因并核对了实际发生的金额，确认账面金额与实际发生金额一致，以核实后的账面值确定为评估值。

9.其他非流动资产

评估人员向财务部门了解形成原因、发生日期等情况，并审核了相关账簿及原始凭证，收集了相关合同或协议，以确认其真实性、正确性，以核实后的账面值确定为评估值。

（三）负债

负债包括流动负债和非流动负债。其中流动负债包括短期借款、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、其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债包括长期借款、长期应付款和其他非流动负债。

评估人员主要是依据被评估单位财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成被评估单位实质性负债的金额作为评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，并出具资产评估报告书。

（一） 接受委托阶段

京都中新公司接受委托方的委托，对委估资产进行价值评估；根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

（二） 评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员开始指导被评估单位进行资产清查，收集准备资产评估所需资料，进行盈利预测。

（三） 评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1. 收集财产清册和各项财务资料，指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”和“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2. 根据财产清册到现场对实物资产状况进行实地察看、核实并进行记录，与有关人员进行交谈，并通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等情况；补充、修改和完善资产评估明细表，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

3. 获得审计报告，了解会计师事务所的工作程序和方法等，确信其出具的审计报告可以满足评估业务的需要。利用审计报告核对企业评估申报数据的一致性，确定利用审计报告作为评估依据。

4. 调查企业的资产结构，到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况；查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。核实是否存在影响评估的溢余资产等。

5. 调查企业的经营状况，实地观察企业的经营和运营状况。

6. 调查企业的盈利模式和盈利能力，座谈了解企业的运营绩效；对企业的财务状

况以及未来发展状况进行调查、分析。

7. 对企业所处市场环境进行调查与询证。

8. 通过调查、访谈，对企业填报的统计和预测数据进行征询、鉴别、核实；根据已经获取的资料进行财务分析及盈利预测分析；调整盈利预测；在得到企业确认基础上确定评估所使用的盈利预测数据。

9. 核实产权证明文件，对纳入评估范围的实物资产的产权进行调查。

10. 取得计价依据及市场价格资料。

11. 根据委估资产的实际状况和特点，制订具体评估方法。

12. 根据具体评估方法收集、计算各项参数。

13. 对委估资产进行评估确认，测算其评估价值。

14. 在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

（四）评估汇总阶段

1. 对各评估方法所得的评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析各评估方法所得结果的合理性，选取适当的评估方法所得结果作为评估报告最终评估结。

2. 撰写评估说明及评估报告书。

3. 进行三级复核，补充、修改评估报告书、评估说明，形成评估报告书初稿。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告书初稿提交委托方等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告书再补充、修改，在此基础上产生评估报告书正式报告，提交委托方。

九、评估假设

1. 假设公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

3. 假设公司完全遵守所有有关的法律和法规；

4. 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

5. 假设公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，未来年度经营范围、方式

与现时方向保持一致；

7. 假设被评估单位按现有的经营模式持续经营；

8. 本评估报告中的评估结论依据的是委托方及被评估单位提供的资料，假设委托方及被评估单位提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的；

9. 假设除报告披露的权属瑕疵外，不存在影响评估结论的其他权属瑕疵；

10. 假设纳入评估范围的实物资产在评估清查期间的存在状态与评估基准日时的情况一致；

11. 假设委估资产处于公开市场条件下，可正常上市交易；

12. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

本评估结论以上述评估假设为前提得出，上述评估假设变化时，评估结论无效。

十、 评估结论

（一） 资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，新能凤凰在评估假设条件下，总资产账面值为365,596.61万元，评估值为342,667.36万元，减值22,929.25万元，减值率6.27%；总负债账面值为262,294.30万元，评估值为258,006.90万元，减值4,287.40万元，减值率1.63%；股东全部权益账面值103,302.31万元，评估值为84,660.46万元，减值18,641.85万元，减值率18.05%。评估汇总情况见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	33,231.70	33,238.76	7.06	0.02
非流动资产	332,364.91	309,428.60	-22,936.31	-6.90
其中：固定资产	300,178.27	272,188.55	-27,989.72	-9.32
在建工程	6,670.92	6,750.03	79.11	1.19
工程物资	0.09	0.09	-	-
无形资产	18,161.29	23,135.58	4,974.29	27.39
长期待摊费用	334.75	334.75	-	-
递延所得税资产	4,239.45	4,239.45	-	-
其他非流动资产	2,780.14	2,780.14	-	-
资产总计	365,596.61	342,667.36	-22,929.25	-6.27
流动负债	147,728.32	147,728.32	-	-
非流动负债	114,565.98	110,278.58	-4,287.40	-3.74
负债合计	262,294.30	258,006.90	-4,287.40	-1.63
股权全部权益	103,302.31	84,660.46	-18,641.85	-18.05

评估结果详见评估明细表。

（二）收益法评估结果

经采用收益法评估，新能凤凰在评估假设条件下，股东全部权益评估价值为人民币87,442.12万元，比账面值103,302.31万元，减值15,860.19万元，减值率15.35%。

（三）最终评估结论的选取

评估人员分别从投入和产出两个不同方面给出了评估意见。采用资产基础法评估结果是企业的重置价值，是企业的现实市场价值。收益法是将企业作为独立获利能力的主体，通过预测该主体未来盈利进行折现获得企业价值。基于产品成本及价格的变化，其未来盈利具有不确定性。本次评估选取资产基础法评估结果人民币84,660.46万元作为本评估报告结论。

本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

由委托方及被评估单位的管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘察中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）利用专家工作

1. 本次评估利用了中喜会计师事务所（特殊普通合伙）于二〇一四年八月十二日以“中喜专审字[2014]第0347号”出具的《审计报告》。审计报告所附财务报表及财务报表附注业经新能凤凰批准报出。审计报告是本次资产评估申报的依据，也是评估的依据。

2. 本次评估的土地使用权由委托方委托河北中冀不动产评估有限责任公司进行估价，于二〇一四年八月十一日出具了（河北）中冀（2014）（估）字第30号《土地估价报告》。应委托方的要求，本评估报告书将该土地估价报告的评估结果汇入无形资产—土地使用权中。土地使用权估价行为的合规性、合法性及估价结果的合理性由河北中冀不动产评估有限责任公司承担责任。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

3. 本次评估的房屋建筑物类资产均未取得房屋所有权证，本次评估是根据其项目调整复函、工程竣工验收相关资料以及相关财务入账凭证等确定其权属，最终权属的确定应以房屋管理部门最终颁发的房屋所有权证为准。本次评估未考虑该产权瑕疵事项对评估结论的影响。

4. 本次评估的5项房屋建筑物和5项构筑物建设于非被评估单位所有的土地（使用权）上，主要包括无偿使用房屋建筑物的装修改造费用、生活区换热站以及厂外供电、供水线路和地下涵洞，上述资产账面原值共计3,674.77万元，账面净值共计3,277.18万元。本次评估未考虑该权属瑕疵事项对评估结论的影响。

本次评估结论是在设定产权条件下的评估结果，设定产权与法定产权可能存在较大的差异，提请报告使用方关注。

（三）评估资产的情形

1. 本次评估房屋建筑物的建筑面积是根据被评估单位提供的工程结算和工程图纸等资料中记载或核实后的被评估单位实地测量的建筑面积确定，仅用于本次评估。该建筑面积如与专业测绘部门的实测面积有出入，则应以专业测绘部门的实测面积或以房屋管理部门最终颁发的房屋所有权证的建筑面积为准。

2. 本次评估构筑物的主要参数是根据被评估单位提供的工程结算和工程图纸等资料中记载或核实后的被评估单位实地测量的参数确定，仅用于本次评估。

3. 本次评估的部分房屋建筑物、构筑物及机器设备等属融资租赁固定资产，涉及与4家公司签订的5份融资租赁合同，租赁合同中约定如被评估单位在融资租赁期间如期并全额缴纳租金，可在租赁期满后无偿取得或以名义货价留购上述资产。本次评估未考虑该融资租赁事项对评估结论的影响。

4. 本次评估的无形资产—土地使用权第1项滕国用（2008）第0375号宗地已抵押给中国建设银行股份有限公司滕州支行，抵押土地使用权面积333,333.00平方米，抵押价值7,999.99万元；无形资产—土地使用权第2项滕国用（2008）第0376号宗地已抵押给中国银行股份有限公司滕州支行，抵押土地使用权面积322,850.00平方米，抵押价值7,780.69万元。本次评估未考虑抵押、担保等他项权利对评估结论的影响。

5. 本次评估未考虑房屋建筑物因办理相关产权手续而发生的相关费用对评估结论的影响。

6. 本评估报告未考虑评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或

有(账外)资产及或有负债。

(四) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

在评估基准日后,评估报告有效期内资产数量如发生变化,应根据该类资产原评估方法进行计价,并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因,资产价格标准发生变化,对资产估价产生明显影响时,委托方应提出要求,由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响。

截至报告日,未发现评估基准日期后重大事项。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价产生的影响。

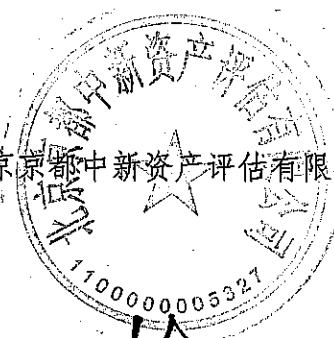
十二、评估报告书的使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;
3. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;
4. 本评估报告书需经评估机构及中国注册资产评估师签字盖章后,并依据国家法律法规的有关规定经备案(或核准)后发生法律效力;
5. 本评估报告使用的有效期为一年,起止日期为2014年6月30日至2015年6月29日。在此期间评估目的实现时,要以该评估结果作为作价参考依据,结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

十三、评估报告日

本资产评估报告书报告日为2014年8月13日。

资产评估机构：北京京都中新资产评估有限公司



评估机构法定代表人：

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the legal representative of the appraisal institution.

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：

