

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



— 包头市天宸中邦工业气体有限公司、邯郸郴电电力能源有限责任公司
拟转让股权涉及的秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

中瑞评报字[2021]第 001076 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2021年8月30日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020020202101282

资产评估报告名称： 包头市天宸中邦工业气体有限公司、邯郸郴电电力能源有限责任公司拟转让股权涉及的秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2021]第001076号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 王文彤(资产评估师)、彭灿(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	30
资产评估报告附件.....	31

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

包头市天宸中邦工业气体有限公司、邯郸郴电电力能源有限责任
公司拟转让股权涉及的秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中瑞评报字[2021]第 001076 号

包头市天宸中邦工业气体有限公司、邯郸郴电电力能源有限责任公司、青龙经济
开发区建设投资有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和
资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，
对秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价
值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为包头市天宸中邦工业气体有限公司及邯郸郴电电力能源有限责
任公司拟转让股权提供价值参考。

评估对象：秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司的全部资产及负债，具体
包括流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产）和流动负债。

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司于评估基准日总资产账面价值为
16,057.04 万元，评估价值为 15,650.43 万元，减值额为 406.61 万元，减值率为
2.53%；总负债账面价值为 6,004.65 万元，评估价值为 6,004.65 万元，评估无增
减值；股东全部权益账面价值为 10,052.38 万元，评估价值为 9,645.78 万元，
减值额为 406.61 万元，减值率为 4.04%。评估结果详见下列
评估结果汇总表：

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	5,802.77	5,802.77	0.00	0.00
非流动资产	2	10,254.27	9,847.66	-406.61	-3.97
其中：固定资产	3	10,092.91	9,578.52	-514.39	-5.10
无形资产	4	161.36	269.14	107.78	66.79
资产总计	5	16,057.04	15,650.43	-406.61	-2.53
流动负债	6	6,004.65	6,004.65	0.00	0.00
负债总计	7	6,004.65	6,004.65	0.00	0.00
股东全部权益	8	10,052.38	9,645.78	-406.61	-4.04

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

包头市天宸中邦工业气体有限公司、邯郸郴电电力能源有限责任
公司拟转让股权涉及的秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2021]第 001076 号

包头市天宸中邦工业气体有限公司、邯郸郴电电力能源有限责任公司、青龙经济
开发区建设投资有限公司：：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，
遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履
行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对包头市天宸中邦工业气体有限公司
及邯郸郴电电力能源有限责任公司拟转让股权涉及的秦皇岛郴电龙汇电力能源有
限责任公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产
评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用
人

本次资产评估的委托人为包头市天宸中邦工业气体有限公司、邯郸郴电电力
能源有限责任公司和青龙经济开发区建设投资有限公司，被评估单位为秦皇岛郴
电龙汇电力能源有限责任公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使
用人。

（一） 委托人概况

1. 委托人一

名称：包头市天宸中邦工业气体有限公司（以下简称“包头天宸”）

统一社会信用代码：91150203575681740B

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：内蒙古自治区昆区哈业脑包村包头吉宇钢铁有限公司院内

法定代表人：袁志勇

注册资本：2525 万人民币

成立日期：2011 年 6 月 17 日

营业期限至：2041 年 06 月 16 日

经营范围：许可经营项目：氧气、氮气、液氧、液氮、液氩（包头市吉宇钢铁有限公司配套项目，限向吉宇公司供气）的制造及销售（安全生产许可证有效期至 2016 年 8 月 22 日止）。一般经营项目：钢材及其产品的销售。

2. 委托人二

名称：邯郸郴电电力能源有限责任公司（以下简称“邯郸郴电”）

统一社会信用代码：91130427561967334K

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：磁县观台镇一街村

法定代表人：李生希

注册资本：5500 万人民币

成立日期：2010 年 09 月 09 日

营业期限至：2040 年 09 月 08 日

经营范围：焦炉煤气发电

3. 委托人三

名称：青龙经济开发区建设投资有限公司

统一社会信用代码：911303217984372359

类型：有限责任公司(国有独资)

住所：青龙满族自治县大巫岚镇大巫岚村

法定代表人：李文江

注册资本：500 万人民币

成立日期：2007 年 02 月 08 日

营业期限至：2027 年 02 月 07 日

经营范围：开发区投规划、建设与管理；中小企业创业辅导基地规划、建设与管理；中小企业社会化服务体系建设与管理；对交通、市政公用事业项目及棚

户区改造项目进行建设、运营和管理；土木工程建筑；城镇基础设施建设；土地整理；土地收储开发服务；新农村和城乡一体化建设；物业管理服务；热力供应服务；垃圾处理；污水处理；尾矿库综合开发利用；砂石加工、销售（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）。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司（以下简称“郴电龙汇”）

统一社会信用代码：911303215982604715

类型：其他有限责任公司

住所：河北省青龙经济开发区大巫岚镇东赶河子村

法定代表人：李生希

注册资本：壹亿元整

成立日期：2012年6月13日

营业期限：2012年6月13日至2034年6月12日

经营范围：一般经营项目（项目中属于禁止经营和许可经营的除外），电力供应；投资咨询服。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司，是由包头市天宸中邦工业气体有限公司、青龙满族自治县德龙吴铸业开发有限公司、邯郸郴电电力能源有限责任公司出资成立的有限责任公司，设立时注册资本为人民币 10000 万元。设立时公司的股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例	出资方式
包头市天宸中邦工业气体有限公司	2400	24%	货币
青龙满族自治县德龙铸业开发有限公司	4100	41%	货币
邯郸郴电电力能源有限责任公司	3500	35%	货币
合计	10000	100%	

此次出资经由秦皇岛铁成会计师事务所（普通合伙）审验并出具秦铁成验字[2012]145号验资报告。

根据河北省青龙满族自治县人民法院（2016）冀 0321 执 793 号之三执行裁定书，上述服务合同纠纷一案，执行人申请对被执行人青龙满族自治县德龙铸业开发有限公司在秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司处享有的 41% 股权进行冻结、评估、拍卖。经二次拍卖流拍，申请执行人秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司愿以第二次拍卖的保留价 4100 万元接受，抵偿部分供电服务费。

截止评估基准日，德龙铸业的股权未完成工商变更，公司的股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例	出资方式
包头市天宸中邦工业气体有限公司	2400	24%	货币
青龙满族自治县德龙铸业开发有限公司	4100	41%	货币
邯郸郴电电力能源有限责任公司	3500	35%	货币
合计	10000	100%	

3. 公司概况

秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司 2012 年 6 月成立，位于河北省青龙经济开发区，是由湖南郴电国际发展股份有限公司旗下的两家全资子公司邯郸郴电电力能源有限责任公司和包头市天宸中邦工业气体有限公司与青龙满族自治县德龙铸业开发有限公司共同出资设立的合资公司。公司主营发电和供电业务，注册资本 1 亿元。公司设立时计划投资 5 亿元建设 220KV 输变电项目以及利用富余煤气和烧结余热的发电项目，项目投产后由合资公司经营管理。

河北省青龙经济开发区位于青龙满族自治县大巫岚镇东赶河子村，开发区内青龙满族自治县德龙铸业开发有限公司是郴电龙汇唯一的输变电客户，2013 年 4 月 20 日，郴电龙汇 220KV 输变电工程完工投入运营。

受到国内经济下行，结构调整、国际经济疲软及产业环保政策的压为，钢铁行业产能过剩，产能利用率持续下滑，钢铁市场行情低弥，价格下降，导致企业普遍亏损，经营环境恶化。青龙满族自治县德龙铸业开发有限公司由于市场原因，于 2014 年 9 月停产。受此影响，郴电龙汇同时停产。

2017 年下半年，在秦皇岛市、县两级政府的协调下，通过多轮磋商洽谈，促成了昌黎安丰钢铁携钢铁产能以租赁德龙资产的方式合作，实现复产。青龙满族自治县德龙铸业开发有限公司将资产全部租赁给青龙满族自治县龙安贸易有限公司经营，郴电龙汇 2017 年 9 月恢复生产，但由于合同主体并未变更，郴电龙汇无

法与青龙满族自治县龙安贸易有限公司办理结算。

2018年11月14日，青龙满族自治县人民政府县长办公会议纪要青政纪要[2018]123号《郴电龙汇郴电天宸股权转让及应收账款等相关事宜洽谈会议纪要》，对相关问题达成一致：郴电龙汇郴电天宸供电服务费和供气款由龙安贸易先行垫付，一次性支付给郴电龙汇和郴电天宸；关于股权收购问题，德龙铸业、天津中艺要在2019年4月底前完成收购协议签订工作后，县政府拨付第一笔收购资金。

2019年7月19日，青龙满族自治县人民法院裁定受理德龙铸破产清算申请后，郴电龙汇申请破产债权34,946.83万元。

4.公司近几年财务状况及经营成果

郴电龙汇近两年及评估基准日的主要经营业务及状况

被评估单位近三年的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

科目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31
货币资金	9,873.78	72,665.43	5,376,761.55
交易性金融资产		6,631,936.84	1,379,524.51
应收账款	10,790,623.00	46,740,498.52	51,259,827.17
其他应收款	838,079.27	24,840.78	11,572.81
其他流动资产	756,008.80	763,922.19	
流动资产合计	12,394,584.85	54,233,863.76	58,027,686.04
固定资产	111,182,080.56	106,087,013.60	100,929,070.18
无形资产	1,690,902.25	1,652,253.01	1,613,603.77
非流动资产合计	112,872,982.81	107,739,266.61	102,542,673.95
资产总计	125,267,567.66	161,973,130.37	160,570,359.99
应付票据及应付账款	9,440,699.16	8,574,699.16	8,574,699.16
应付职工薪酬	22,777.86	0.00	18,750.00
应交税费	2,562.81	31,148,668.58	33,446,660.46
其他应付款	36,429,285.11	17,458,032.07	18,006,435.09
流动负债合计	45,895,324.94	57,181,399.81	60,046,544.71
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00
负债总计	45,895,324.94	57,181,399.81	60,046,544.71
实收资本	100,000,000.00	59,000,000.00	59,000,000.00
资本公积		0.00	0.00

包头市天宸中邦工业气体有限公司、邯鄲郴电电力能源有限责任公司拟转让股权涉及的
秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

盈余公积		4,579,802.11	4,545,978.43
未分配利润	-20,627,757.28	41,211,928.45	36,977,836.85
所有者权益合计	79,372,242.72	104,791,730.56	100,523,815.28
负债及所有者权益总计	125,267,567.66	161,973,130.37	160,570,359.99

被评估单位近三年的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2018年	2019年	2020年
一、营业总收入	9,302,261.21	18,999,753.83	19,115,044.25
其中：主营业务收入	9,302,261.21	18,999,753.83	19,115,044.25
二、营业总成本	5,919,790.26	6,334,714.911	5,967,022.25
其中：营业成本	5,550,512.03	5,811,021.73	5,643,930.65
营业税金及附加	0.00	260,063.10	248,495.58
销售费用	0.00	0.00	
管理费用	187,807.97	198,727.86	78,667.67
财务费用	181,470.26	64,902.22	-4,071.65
资产减值损失	-286,432.65		
加：投资收益		6,157.55	-16,956,932.98
公允价值变动收益		91,936.84	-77,412.33
信用减值损失		-5,937.70	-11,739.05
三、营业利润	3,668,903.60	12,757,195.61	-3,898,062.36
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	228,976.72	37,906.57
四、利润总额	3,668,903.60	12,528,226.89	-3,935,968.93
减：所得税	0.00	3,132,056.72	-2,934.76
五、净利润	3,668,903.60	9,396,170.17	-3,933,034.17
少数股东损益	0.00	0.00	0.00
六、归属于母公司所有者的净利润	3,668,903.60	9,396,170.17	-3,933,034.17

5.委托人和被评估单位之间的关系

委托人一包头市天宸中邦工业气体有限公司为被评估单位秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司的股东，持有其 24%的股权。委托方二邯鄲郴电电力能源有限责任公司为被评估单位的股东，持有其 35%股权。委托方三青龙经济开发区建设投资有限公司为被评估单位股权收购方。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

包头市天宸中邦工业气体有限公司及邯郸郴电电力能源有限责任公司拟转让所持有的秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司股权。中瑞世联资产评估集团有限公司接受包头市天宸中邦工业气体有限公司、邯郸郴电电力能源有限责任公司和青龙经济开发区建设投资有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为，已经 2020 年 12 月 10 日包头市天宸中邦工业气体有限公司董事会决议和 2020 年 12 月 12 日邯郸郴电电力能源有限责任公司董事会决议批准。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产和无形资产，总资产账面价值为 16,057.04 万元，总负债账面价值为 6,004.65 万元；股东全部权益账面价值为 10,052.38 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	58,027,686.04
1	货币资金	5,376,761.55
2	交易性金融资产	1,379,524.51
3	应收账款	51,259,827.17
4	其他应收款	11,572.81
二	非流动资产合计	102,542,673.95
1	固定资产	100,929,070.18
2	无形资产	1,613,603.77
三	资产总计	160,570,359.99
四	流动负债	60,046,544.71

包头市天宸中邦工业气体有限公司、邯郸郴电电力能源有限责任公司拟转让股权涉及的
秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

1	应付账款	8,574,669.16
2	应付职工薪酬	18,750.00
3	应交税费	33,446,660.46
4	其他应付款	18,006,435.09
六	负债总计	60,046,544.71
七	净资产（股东全部权益）	100,523,815.28

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。账面价值业经中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具中瑞诚湘专字[2021]第 000007 号《财务状况专项审计报告》。

（三）企业主要资产情况

1.应收账款

本次评估的应收账款，账面价值为 51,259,827.17 元，为应收青龙满族自治县德龙铸业开发有限公司的输变电费。

2.房屋建（构）筑物

本次评估的秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司的 4 项房屋建筑物及 6 项构筑物及其附属物。账面原值为 95,130,201.65 元，账面净值为 62,301,568.22 元，10 项房屋建筑物及构筑物均位于河北省秦皇岛市青龙满族自治县大巫岚循环经济工业园，房屋建筑物包括 GIS 室、35KV 配电及控制综合楼、10KV 配电综合楼、电容器室等 4 项，全部为框架结构，建成于 2013 年。构筑物包括 I\II 回 220KV 线路工程、砼架构、镀锌钢管给水排水油管等 6 项，建于 2013 年。

3.机器设备

纳入评估范围的设备类资产主要为机器设备、车辆以及电子设备。设备主要分布于被评估企业厂房内。

1) 本次委估机器设备共 72 项，账面原值 50,624,170.80 元，账面净值 38,542,392.58 元；主要为变压器、自动调谐消弧线圈成套装置、组合电器、动态无功补偿与谐波治理成套装置、开关柜、配电柜等变电站用设备设施，购置于 2013 年间；其中明细表第 68、69、70 项为设备安装用辅助材料及资本化利息。至评估基准日，作为炼钢厂配套设施，被钢厂租赁人使用，双方未签订租赁协议。

2) 本次委估车辆共计 1 项，账面原值 312,338.00 元，账面净值 65,070.80 元；为别克 GL8 小车。购置于至评估基准日，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维

维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

3) 本次委估电子设备共计 11 项，账面原值 84,412.22 元，账面净值 20,038.58 元；主要为空调、打印机、复印机、电脑等电子设备，购置于 2012-2013 年间；至评估基准日，设备使用维护正常。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象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。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、包头市天宸中邦工业气体有限公司董事会决议。
- 2、邯郸郴电电力能源有限责任公司董事会决议。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日，中华人民共和国主席令第十五号，第十三届全国人民代表大会常务委员第六次会议第四次修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日，中华人民共和国财政部令第八十六号，财政部部务会议审议通过；2019年1月2日修订）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日，中华人民共和国主席令第十四号，第十二届全国人民代表大会常务委员第十次会议修订；2019年12月28日第十三届全国人大常委会第十五次会议修订）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日，中华人民共和国主席令第五号，第十一届全国人民代表大会常务委员第五次会议通过）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日，中华人民共和国国务院令第三百七十八号，国务院第八次常务会议讨论通过）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令第十二号，国务院国有资产监督管理委员会第三十一次主任办公会议审议通过）；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日，国资委产权[2006]274号，国务院国有资产监督管理委员会）；
9. 国务院办公厅转发财政部《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（2001年12月31日，国办发[2001]102号，中华人民共和国国务院办公厅）；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；
11. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；
12. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月31日，中华人民共和国国务院令第四百八十三号，2019年3月2日修订）；
13. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日修正版）；
14. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定（2011年10月28日，中华人民共和国财政部

令第 65 号，财政部、国家税务总局审议通过，2017 年 11 月 12 日修订）；

15. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；

16. 财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告（2019 年第 39 号）；

17. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

10. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）

15. 《企业会计准则—基本准则》（2014 年 7 月 23 日，根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）；

16. 《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6 号）。

（四）权属依据

1. 土地使用权证、机动车行驶证；

2. 其他权属证明文件等；

（五）取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
2. 同花顺金融终端；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
3. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
4. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；
5. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
6. 委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《资产评估委托合同》；
7. 中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。
8. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法进行评估，选择理由为：国内外与郴电龙汇相类似

的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，也无法找到同一行业的类似上市公司进行比较，故本次评估不考虑采用市场法。郴电龙汇仅为德龙铸业提供配套输变电服务，德龙铸业因经营不善已进入破产程序。尽管龙安贸易承租了德龙铸业的资产，郴电龙汇也一直在提供输变电服务，但因合同主体未变更，郴电龙汇无法直接与龙安贸易办理结算并取得经营收入，导致公司持续出现亏损。由于公司无法面向市场其他客户提供服务，且德龙铸业的破产程序尚未终结，导致公司未来年度收入、成本及收益水平存在较大的不确定性，不适合采用收益法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）交易性金融资产

核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，评估人员查阅了原始入账凭证，持有证明文件，核实其持有理财产品的真实性，经核实其数量、金额及权属均与企业申报一致。对理财产品，按本金加持有期利息计算评估值。此评估值确定方法与企业确定公允价值的方法一致。

（3）应收账款、其他应收款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

2. 房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对

自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

◆成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-应扣除的增值税

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，参照类似工程建筑结算工程量，根据地方和行业定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用等，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、设计费、工程监理费、保险费等。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

④应扣除的增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

应扣除增值税=税前建安综合造价/1.09×9%+前期及其他费中可抵扣增值税项目/1.06×6%

(2) 综合成新率的确定

综合成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权

重取 40%，观察法权重取 60%。即：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

①年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

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

②观察法成新率

评估人员实地观察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场查看，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

(3) 评估值的确定

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

3. 设备类资产

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的设备：

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

A. 机器设备

1、重置全价的确定

重置全价=设备含税购置价+运杂费+安调费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(1) 设备含税购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅机电产品价格信息查询系统以及参考近期同类设备的合同价格确定。对部分未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

(2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表

生产地	费率（按设备购置价计算）
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

（3）安调费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

（4）其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费、工程招标费、工程监理费、工程保险费、联合试运转费、生产准备费及其他等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增），上述前期及其他费用中，大部分属于服务业，由缴纳营业税改为缴纳增值税并可抵扣。因此，本次基准日前期及其他费用具体计算的项目及相关费率情况列表如下：

建设工程相关费率及税率调查表				
项 目		取费基数	取费标准	文件文号
前期工 作费及 其他费 用	项目建设管理费	综合工程造价×1.30%	1.30%	财建[2016]504号
	勘察设计费	综合工程造价×2.95%	2.95%	市场价格
	工程监理费	综合工程造价×2.08%	2.08%	市场价格
	招投标代理服务费	综合工程造价×0.24%	0.24%	市场价格

包头市天宸中邦工业气体有限公司、邯郸郴电电力能源有限责任公司拟转让股权涉及的
秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

	环境评价费	综合工程造价×0.09%	0.09%	市场价格
	可行性研究费	综合工程造价×0.24%	0.24%	市场价格
	联合试运转费	综合工程造价×1%	1%	资产评估常用方法与参数
	小计	综合工程造价	7.90%	

(5) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率计算资金成本，建设资金按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

至评估基准日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）：

时间	年利率%
一年期以内(含一年)	3.85
五年期以上	4.65

(6) 可抵扣增值税

根据财税【2008】170号、财税【2013】106号、财税【2016】36号、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*13%/(1+13%)+(运杂费+安调费+基础费)*9%/(1+9%)+其他费用可抵税金额

2、成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

或 年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

勘察成新率：运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状

态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、负荷率，设备的原始制造质量、维护保养状况以及设备的工作环境与条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与该厂工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

B. 车辆

1、重置全价

通过市场询价、查阅近期网上报价资料，以及参照被评估单位所在地同类车型最新交易的市场价格等方式分析确定车辆于当地在评估基准日的新车含税购置价，加上车辆购置税和车辆购置环节产生的其他费用，扣减可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=车辆含税购置价/1.13+车辆购置税+其他费用

其中：车辆不含税价=车辆含税购置价/13%

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等。

2、成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令：《机动车强制报废标准规定》文件规定，以规定行驶里程法和规定使用年限或经济寿命年限法孰低的方法，确定其理论成新率，并以技术测定成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

规定年限成新率=（规定使用年限－已使用年限）/规定使用年限×100%

或：寿命年限成新率=（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100%

行驶里程成新率=（规定行驶公里-已行驶公里）/规定行驶公里×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

评估人员对车辆进行现场勘察，依据车辆的结构情况进行分项评价、技术打分评定的办法，确定车辆的技术勘察成新率。

综合成新率=技术勘察成新率×60%+理论成新率×40%

C. 电子设备

1、重置全价

重置全价=设备含税购置价-可抵扣增值税
=设备含税购置价/1.13

2、成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

或 年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

D. 对逾龄电子设备，部分市场流通性好的车辆采用市场法进行评估。

4. 无形资产—土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有基准地价系数修正法、成本逼近法、剩余法、市场比较法、收益还原法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

待估宗地不属于青龙县城市规划区范围之内，不适宜采用基准地价系数修正法。估价对象为工业用地，无法确定土地租金收入，也不适宜进行房地产开发，故不适宜采用收益法及假设开发法。土地位于大巫岚镇东赶鸭子村，近年征地情况较少，不宜采用成本逼近法。青龙县下乡镇近年市场交易案例很多，适宜采用市场比较法。综上所述，并结合此次估价目的，本次估价采用市场比较法进行评估。

市场比较法是选取具有可比性的三个(或三个以上)土地交易实例，即将待估宗地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑待估宗地与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定待估宗地的评估价值。

具体测算思路是：

- (1) 收集宗地交易实例；
- (2) 确定比较实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行期日修正；

- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；
- (8) 进行使用年期等其他因素修正；
- (9) 测算比准价格。

2. 计算公式

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

- P：待估宗地价格；
- P_b ：比较实例价格；
- A：待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地情况指数；
- B：待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；
- C：待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；
- D：待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；
- E：待估宗地年期修正系数

5. 负债

负债为流动负债，具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2021 年 1 月 8 日至 2021 年 8 月 30 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一

致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于2021年1月8日至2021年1月20日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同

意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。

6. 假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

7. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

8. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

9. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营

范围、方式与目前方向保持一致。

2. 假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。

3. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

5. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

6. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次资产评估采用资产基础法对秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司于评估基准日总资产账面价值为 16,057.04 万元，评估价值为 15,650.43 万元，减值额为 406.61 万元，减值率为 2.53%；总负债账面价值为 6,004.65 万元，评估价值为 6,004.65 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为 10,052.38 万元，股东全部权益评估价值为 9,645.78 万元，减值额为 406.61 万元，减值率为 4.04%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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%
---	---	------	------	-----	------

包头市天宸中邦工业气体有限公司、邯郸郴电电力能源有限责任公司拟转让股权涉及的
秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告

		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	5,802.77	5,802.77	0.00	0.00
非流动资产	2	10,254.27	9,847.66	-406.61	-3.97
其中：固定资产	3	10,092.91	9,578.52	-514.39	-5.10
无形资产	4	161.36	269.14	107.78	66.79
资产总计	5	16,057.04	15,650.43	-406.61	-2.53
流动负债	6	6,004.65	6,004.65	0.00	0.00
负债总计	7	6,004.65	6,004.65	0.00	0.00
股东全部权益	8	10,052.38	9,645.78	-406.61	-4.04

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

秦皇岛郴电龙汇电力能源有限责任公司于评估基准日总资产账面价值为16,057.04万元，总负债账面价值为6,004.65万元，股东全部权益账面价值为10,052.38万元，股东全部权益评估价值为9,645.78万元，减值额为406.61万元，减值率为4.04%。各项资产评估增减值原因主要为：1、房屋建筑物增值215.06万元，增值主要原因是材料、人工等价格上涨导致重置价格提高所致；此外，财务折旧年限较短与评估经济年限不一致，也是增值的原因之一。2、设备减值729.4万元：机器设备减值系设备购置价格变动以及企业折旧年限长于经济使用年限造成，车辆设备增值系企业折旧年限与评估折旧年限不一致；电子设备减值系二手设备价值低于设备折旧后残值造成。3、无形资产增值107.78万元，土地系2012年通过招牌挂出让取得，取得成本较低，近年国内土地市场价格上涨造成评估增值。

十一、特别事项说明

(一) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

纳入本次评估范围的房屋建筑物均未办理房屋产权证，本次评估根据土地使用权证、施工承包合同、竣工图纸、支付的工程款发票凭证、竣工验收报告等资料对其产权进行了核实，并取得了被评估单位关于资产权属的承诺函。评估结果未考虑办证等权属完善所需发生的费用。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，

对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（二）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对于评估范围内的管线、沟槽等隐蔽工程，设备内部构造等，评估人员主要通过核对图纸、查看检验记录、维修记录以及了解使用状况等进行现场核实。

（三）欠付关联方往来款情况：

截至 2020 年 12 月 31 日，公司应付邯郸郴电电力能源有限责任公司往来款 575,795.15 元人民币。应付湖南汇银国际投资有限责任公司往来款 366,588.00 元人民币。应付湖南郴电国际发展股份有限公司 262,882.66 元。共计 1,205,265.81 元。

（四）没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（五）本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：包头市天宸中邦工业气体有限公司、邯郸郴电电力能源有限责任公司、青龙经济开发区建设投资有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报

告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 8 月 30 日。

资产评估师：王文彤



资产评估师：彭灿



中瑞世联资产评估集团有限公司



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二、被评估单位审计报告
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件四、委托人和被评估单位产权登记证
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件七、签名资产评估师的承诺函
- 附件八、资产评估机构备案文件复印件
- 附件九、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 附件十、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件十一、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 附件十二、资产评估委托合同复印件