

**内蒙古蒙电华能热电股份有限公司**

**二〇〇九年临时股东大会**

**会议资料**

**2009 年 7 月**

# 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司

## 二〇〇九年临时股东大会会议资料目录

1. 关于与北方联合电力有限责任公司资产置换  
的议案 ..... 1-1

## 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司 关于与北方联合电力有限责任公司 资产置换的议案

### 重要内容提示：

- 内蒙华电与北方电力签署《资产置换协议》，公司拟将拥有的包一、包二电厂资产与北方电力海电三期电厂资产进行整体置换，交易双方以资产评估结果为基础，按照净资产评估值置换，差价部分以现金补足。根据备案后的资产评估结果确定交易价格为内蒙华电向北方电力支付差额现金 11,314.07 万元。相关资产涉及债务由置入方承接。
- 本次交易构成重大关联交易，北方电力作为关联股东在本公司股东大会审议该事项时回避表决。
- 通过本次交易公司将亏损电厂剥离，并置换入盈利能力较强的电厂，将增强公司的盈利能力。
- 本次置换资产的资产评估结果已经国务院国有资产监督管理委员会备案，本次交易已经中国华能集团公司批准。
- 本次置换的资产中，内蒙华电以包二电厂 2 台 20 万机组进行了抵押贷款，北方电力以海电三期电费收费权进行了质押贷款。待双方权力机关审议通过本次资产置换后，相关银行同意解除该等抵押和质押，该等贷款继续由原借款人偿还。

为逐步解决内蒙古蒙电华能热电股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”、“内蒙华电”）所属发电厂“一厂多制”有关问题，实现北方联合电力有限责任公司（以下简称“北方电力”）在本公司股权分置改革时所作出的有关支持本公司发展的承诺，增强本公司持续盈利能力，北方电力与本公司签署《资产置换协议》，将公司拥有的包头第一热电厂（以下简称“包一”）、包头第二热电厂（以下简称“包二”）资产整体与北方电力拥有的乌海发电厂（以下简称“海电三期”）资产进行置换，差价以现金方式补足，现将有关情况说明如下：

## 一、交易概述

2009年4月10日，本公司与北方电力在呼和浩特市签署《资产置换协议》，就本公司将所属包一、包二电厂资产与北方电力所属海电三期电厂资产进行置换达成协议。交易价格以评估结果为基准，由双方协商确定。

鉴于北方电力持有本公司71.08%股权，系公司控股股东，因此本次交易构成关联交易。公司股东大会审议本议案时，与该关联交易有利害关系的关联人北方电力须放弃在股东大会上对该议案的投票权。

本次置换资产的资产评估结果已经国务院国有资产监督管理委员会备案，本次交易已经中国华能集团公司批准。

## 二、北方电力基本情况介绍

### 1、公司简介

企业名称：北方联合电力有限责任公司

注册资本：100 亿

成立日期：2004 年 1 月 8 日

法定代表人：吕慧

企业性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

注册地址：内蒙古呼和浩特市锡林郭勒南路 15 号

主要办公地址：内蒙古呼和浩特市锡林郭勒南路 15 号

税务登记证号码：150114756668318

主营业务：开发、投资、建设、运营电力、热力、煤炭资源、铁路及配套基础设施项目；电力、热力生产供应（国家法律、法规规定应经审批的，未获审批前不得生产经营，国家明令禁止的除外）

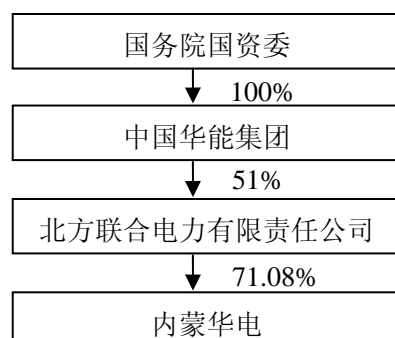
## 2、最近三年业务发展状况及最近一年的财务状况简表

北方电力主要从事电力开发投资运营，2006-2008 年发电量分别为 577 亿千瓦时、664 亿千瓦时和 653 亿千瓦时，2006-2008 年供热量分别为 4,386 万吉焦、2,973 万吉焦和 2,810 万吉焦。

北方电力最近三年的财务简表如下：

项目	2006年	2007年	2008年
资产总额(亿元)	571	631	643
负债总额(亿元)	426	483	521
股东权益(亿元)	145	148	122
主营业务收入(亿元)	119	139	148
利润总额(亿元)	6.1	5.6	-20

## 3、公司与关联方的控制关系结构图



#### 4、其他需要说明的情况

北方电力与公司其他的前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系，北方电力最近五年之内不存在行政处罚、刑事处罚的情况；北方电力不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

至本次关联交易止，公司与同一关联人或就同一交易标的的关联交易已达到净资产 5%或 3000 万元以上。

### 三、关联交易标的基本情况

#### (一) 公司拟进行置换的资产情况

##### 1、包一、包二电厂资产情况

###### (1) 包一电厂

企业名称：内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂

注册地址：包钢厂区

负责人：刘崇斌

经营范围：火力发电，蒸汽热水生产

包一电厂 1953 年开始筹建，经五期扩建和技术改造包一电厂总装机容量达到 67.4 万千瓦，担负着向蒙西电网和北京送电、向包钢直接供电供热和向市区供热的任务。包一电厂是内蒙华电直属的非独立法人分厂，拥有十机十炉，其中：1.2 万千瓦的汽轮发电机 2 组（0#、1#机），2.5 万千瓦的汽轮发电机 2 组（2#、3#机），5 万的汽轮发电机 1 组（4#机），10 万千瓦的汽轮发电机 3 组（5#、6#、7#机），12.5 万千瓦的汽轮发电机 2 组（8#、9#机）。按照国家“节能减排”、“上大压

小”有关政策，2006 年 4 月 0#-4#机组退役，2008 年 9 月 6#机组退役，5#机组预计将于 2009 年退役，已经计提资产减值准备。

本次纳入置换范围的资产包括 1 台 10 万千瓦机组和 2 台 12.5 万千瓦机组。

近三年企业的资产、负债、利润、产量状况如下表：

项目	2006年	2007年	2008年
资产总额(万元)	145,055	144,433	122,647
销售收入(万元)	78,423	75,525	59,477
利润总额(万元)	-15,237	-10,498	-42,516
发电量(万千瓦时)	423,436	343,407	261,543
供热量(万吉焦)	917	903	731

其中，包一电厂与昆都仑电厂存在“一厂多制”问题。包头第一热电厂为内蒙华电直属电厂，截至目前已关停的机组容量为 22.4 万千瓦，在运行发电机组容量为 45 万千瓦。昆都仑电厂为包头第一热电厂的扩建工程，由北方电力全资拥有，在运行发电机组为 2 台 30 万千瓦机组。同一发电厂不同时期的各期工程由不同出资方投资建设并运行管理，形成“一厂多制”现象，由此造成公司与北方电力在资产、业务、管理、人员等方面存在不独立的现象。

## (2) 包二电厂

企业名称：内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

营业场所：包头市青山区厂前路

负责人：张焰

经营范围：火力发电、供应、蒸汽、热水的生产、供应、销售、维护和管理

包头第二热电厂是国家“一五”计划、由原苏联援建的 156 个重

点项目之一，也是内蒙古自治区第一座高温高压热电厂，担负着向电网供电、向内蒙古一机集团公司、北方重工业集团公司提供工业蒸汽以及向包头市青山区集中供热的任务。包二电厂是内蒙华电的前身，电厂股份制改造后于 1994 年上市，上市前历经四期工程建设，形成 8 机 8 炉 42.5 万千瓦的总装机容量。自 2004 年以来，按照国家“上大压小、节能减排”要求，包二 1—6 号小机组全部停运退役，2008 年又关停了 2 台 10 万千瓦机组。

本次纳入置换范围的资产为公司 2004 年下半年投产的包二扩建项目：2 台 20 万千瓦机组。

近三年企业的资产、负债、利润、产量状况如下表：

项目	2006年	2007年	2008年
资产总额(万元)	180,705	179,119	163,957
销售收入(万元)	88,227	86,200	99,042
利润总额(万元)	-2,593	-10,829	-31,886
发电量(万千瓦时)	384,323	308,657	245,200
供热量(万吉焦)	680	487	404

公司为扩建包二电厂 2 台 20 万千瓦发电机组进行了项目抵押贷款，将包二电厂 2 台 20 万千瓦发电机组抵押于中国建设银行包头青山区支行用于向公司提供最高额抵押担保，担保的债权期间为 2003 年 11 月 25 日至 2014 年 11 月 25 日，担保的债权最高额为 111,400 万元。截至 2008 年 12 月 31 日，公司已发生最高额抵押担保共计 4.1 亿元。经与中国建设银行包头青山区支行协商，本次资产置换方案经批准后，中国建设银行包头青山区支行同意将解除该等抵押，该等贷款由内蒙华电偿还。

其中包二电厂与青山热电厂存在“一厂多制”问题。包二热电厂



为内蒙华电直属电厂，截至目前已关停的机组容量为 42.5 万千瓦，在运行发电机组容量为 40 万千瓦（2 台 20 万千瓦机组）。青山热电厂为包头第二热电厂的扩建工程，由北方电力全资拥有，在运行发电机组为 2 台 30 万千瓦机组。

## 2、包一、包二资产的评估情况

### （1）包一电厂评估结果

根据具有从事证券业务资格的中和资产评估有限公司出具的，以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日《内蒙古蒙电华能热电股份有限公司资产置换项目所涉及的内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产评估报告书》，在采用成本法评估后，其评估结论如下：

“在评估基准日 2008 年 12 月 31 日，持续使用前提下，经成本法评估，内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂总资产账面价值为 122,647.06 万元，调整后账面值为 122,647.06 万元，评估价值为 122,832.10 万元，增值额为 185.04 万元，增值率为 0.15%；

总负债账面价值为 98,117.65 万元，调整后账面值为 98,117.65 万元，评估价值为 98,117.65 万元；

净资产账面价值为 24,529.41 万元，调整后账面值为 24,529.41 万元，净资产评估价值为 24,714.45 万元，增值额为 185.04 万元，增值率为 0.75%。”

评估结果汇总如下表：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2008 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账 面值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D = C-B	E = (C-B) /B*100%
1	流动资产	5,006.02	5,006.02	4,835.69	-170.33	-3.40%
2	非流动资产	117,641.04	117,641.04	117,996.41	355.37	0.30%
3	其中：可供出售金融资产					
4	持有至到期投资					
5	长期股权投资					
6	投资性房地产					
7	固定资产	114,060.84	114,060.84	114,416.20	355.37	0.31%
8	在建工程	2,770.56	2,770.56	2,770.56	-	0.00%
9	无形资产	809.64	809.64	809.64	-	0.00%
10	其他非流动资产					
11	<b>资产总计</b>	<b>122,647.06</b>	<b>122,647.06</b>	<b>122,832.10</b>	<b>185.04</b>	<b>0.15%</b>
12	流动负债	32,255.15	32,255.15	32,255.15	-	0.00%
13	非流动负债	65,862.50	65,862.50	65,862.50	-	0.00%
14	<b>负债合计</b>	<b>98,117.65</b>	<b>98,117.65</b>	<b>98,117.65</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
15	<b>净资产</b>	<b>24,529.41</b>	<b>24,529.41</b>	<b>24,714.45</b>	<b>185.04</b>	<b>0.75%</b>

### (2) 包二电厂评估结果

根据具有从事证券业务资格的中和资产评估有限公司出具的，以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日《内蒙古蒙电华能热电股份有限公司资产置换项目所涉及的内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂资产评估报告书》，在采用成本法评估后，其评估结论如下：

“在评估基准日 2008 年 12 月 31 日，持续使用前提下，经成本法评估，内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂总资产账面价值为 163,956.69 万元，调整后账面值为 163,956.69 万元，评估价值为 163,974.30 万元，增值额为 17.61 万元，增值率为 0.01%；

总负债账面价值为 131,165.35 万元，调整后账面值为 131,165.35 万元，评估价值为 131,165.35 万元；

净资产账面价值为 32,791.34 万元，调整后账面值为 32,791.34 万元，净资产评估价值为 32,808.95 万元，增值额为 17.61 万元，增

值率为 0.05%。”

评估结果汇总如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2008 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面 值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D = C-B	E = D/B*100%
1 流动资产	15,766.44	15,766.44	15,649.97	-116.47	-0.74%
2 非流动资产	148,190.25	148,190.25	148,324.34	134.08	0.09%
3 其中：可供出售金融资产					
4 持有至到期投资					
5 长期股权投资					
6 投资性房地产					
7 固定资产	143,687.38	143,687.38	143,821.46	134.08	0.09%
8 在建工程	2,798.59	2,798.59	2,798.59	-	0.00%
9 无形资产	771.16	771.16	771.16	-	0.00%
10 其他非流动资产					
11 资产总计	<b>163,956.69</b>	<b>163,956.69</b>	<b>163,974.30</b>	<b>17.61</b>	<b>0.01%</b>
12 流动负债	37,720.69	37,720.69	37,720.69	-	0.00%
13 非流动负债	93,444.66	93,444.66	93,444.66	-	0.00%
14 负债合计	<b>131,165.35</b>	<b>131,165.35</b>	<b>131,165.35</b>	-	<b>0.00%</b>
15 净资产	<b>32,791.34</b>	<b>32,791.34</b>	<b>32,808.95</b>	<b>17.61</b>	<b>0.05%</b>

### 3、包一、包二电厂资产涉及的债务处理

根据本次资产置换协议，资产置换完成后，相应的债务由资产置入方承担。

#### (二) 北方电力拟进行置换的资产情况

##### 1、海电三期资产情况

企业名称：北方联合电力有限责任公司乌海发电厂

营业场所：内蒙古乌海市海南区拉僧庙

负责人：乔栋

企业类型：台、港、澳投资企业分支机构

经营范围：开发、投资、建设、运营电力、热力、煤炭资源、铁路及配套基础设施项目；电力、热力生产供应

海电三期为北方电力直属非独立法人分厂，装机容量为 2 台 33 万千瓦机组，2003 年 10 月开工建设，于 2005 年 12 月投入商业运营。北方电力乌海发电厂于 2005 年 4 月 27 日注册成立。

海电三期近三年的资产、负债、利润、产量状况如下表：

项目	2006年度	2007年度	2008年度
资产总额(万元)	232,926	223,442	210,016
销售收入(万元)	80,374	77,893	74,244
利润总额(万元)	19,374	22,381	15,442
发电量(万千瓦时)	405,784	382,412	349,242

北方电力为筹建海电三期 2 台 33 万千瓦机组进行了项目融资贷款，北方电力以海电三期项目的电费收费权向国家开发银行提供的 10 亿贷款额度(自 2005 年 1 月 31 日-2020 年 1 月 30 日)进行质押担保。截至 2008 年 12 月 31 日，该贷款余额为 3.8 亿元。经与北方电力和国家开发银行协商，本次资产置换方案经批准后，国家开发银行同意解除该质押，该等贷款余额由北方电力负责偿还。

其中，海电三期与海勃湾电厂一期、二期存在“一厂多制”问题。海勃湾电厂一期、二期均为内蒙华电控股，其中一期为海勃湾电力股份有限公司，装机容量为 2 台 10 万千瓦机组，内蒙华电持有其 53.11% 股份，海勃湾电厂二期为蒙华海勃湾发电有限责任公司，装机容量为 2 台 20 万千瓦机组，内蒙华电持有其 60% 股份。三期为北方电力乌海发电厂，由北方电力全资拥有。

## 2、海电三期资产评估的结果

根据具有从事证券业务资格的中和资产评估有限公司出具的，以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日《北方联合电力有限责任公司资产置换项目所涉及的北方联合电力有限责任公司乌海发电厂资产评估报

告书》，在采用成本法以及收益法评估后，其评估结论如下：

### “（一）成本法评估结论

经成本法评估，北方联合电力有限责任公司乌海发电厂总资产账面价值为 210,016.36 万元，调整后账面值为 210,016.36 万元，评估价值为 236,869.32 万元，增值额为 26,852.96 万元，增值率为 12.79%；

总负债账面价值为 168,013.09 万元，调整后账面值为 168,013.09 万元，评估价值为 168,031.84 万元，增值额为 18.75 万元，增值率为 0.01%；

净资产账面价值为 42,003.27 万元，调整后账面值为 42,003.27 万元，净资产评估价值为 68,837.48 万元，增值额为 26,834.21 万元，增值率为 63.89%。

评估结果汇总如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2008 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D=C-B	$E = (C-B) / B * 100\%$
1 流动资产	10,279.01	10,279.01	10,404.99	125.98	1.23%
2 非流动资产	199,737.35	199,737.35	226,464.33	26,726.98	13.38%
3 其中：可供出售金融资产					
4 持有至到期投资					
5 长期股权投资					
6 投资性房地产					
7 固定资产	193,462.47	193,462.47	220,189.45	26,726.98	13.82%
8 在建工程	6,088.85	6,088.85	6,088.85	-	0.00%
9 无形资产	186.03	186.03	186.03	-	0.00%
10 其他非流动资产					
11 资产总计	<b>210,016.36</b>	<b>210,016.36</b>	<b>236,869.32</b>	<b>26,852.96</b>	<b>12.79%</b>
12 流动负债	128,190.84	128,190.84	128,209.59	18.75	0.01%
13 非流动负债	39,822.25	39,822.25	39,822.25	-	0.00%
14 负债合计	<b>168,013.09</b>	<b>168,013.09</b>	<b>168,031.84</b>	<b>18.75</b>	<b>0.01%</b>
15 净资产	<b>42,003.27</b>	<b>42,003.27</b>	<b>68,837.48</b>	<b>26,834.21</b>	<b>63.89%</b>

## （二）收益法评估结论

经收益法评估，北方联合电力有限责任公司乌海发电厂净资产账面价值为 42,003.27 万元，调整后账面值为 42,003.27 万元，收益法评估后的股东全部权益价值（净资产）为 66,840.00 万元，增值额为 24,836.73 万元。

## （三）差异分析及推荐评估结论

由上可知，收益法与成本法评估值存在差异，成本法评估净资产价值为 68,837.48 万元，收益法评估净资产价值为 66,840.00 万元，两者相差 1,997.48 万元，差异率为 2.90%。由于燃煤价格波动不定，电价受国家政府调控，当前宏观经济仍未摆脱全球金融危机的影响，实体经济尚未复苏，用电量呈现下降趋势，企业未来收益的预测存在一定的不确定性。

鉴于以上原因，本次评估决定采用成本法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：北方联合电力有限责任公司乌海发电厂净资产评估值为 68,837.48 万元。

### 2、海电三期资产涉及的债务处理

根据本次资产置换协议，资产置换完成后，相应债务由资产置入方承担。

## 四、交易合同的主要内容及定价情况

### （一）交易合同的内容

#### 1、交易标的

（1）本公司置出资产：指内蒙华电下属的包一电厂（1X10 万千瓦，2X12.5 万千瓦机组）、包二电厂（2X20 万千瓦机组）；

(2) 本公司置入资产：指北方电力下属的海电三期（2X33 万千瓦机组）。

## 2、交易金额

本公司置出资产包一电厂总资产账面价值 122,647.06 万元，评估价值 122,832.10 万元；总负债账面价值 98,117.65 万元，评估价值 98,117.65 万元；净资产账面价值 24,529.41 万元，评估价值 24,714.45 万元，增值额 185.04 万元，增值率为 0.75%。

本公司置出资产包二电厂总资产账面价值 163,956.69 万元，评估价值 163,974.30 万元；总负债账面价值 131,165.35 万元，评估价值 131,165.35 万元；净资产账面价值 32,791.34 万元，评估价值 32,808.95 万元，增值额为 17.61 万元，增值率为 0.05%。

本公司置入资产海电三期总资产账面价值 210,016.36 万元，评估价值 236,869.32 万元；总负债账面价值 168,013.09 万元，评估价值 168,031.84 万元，增值额 18.75 万元；净资产账面价值 42,003.27 万元，评估价值 68,837.48 万元，增值额 26,834.21 万元，增值率 63.89%。

## 3、支付方式

交易双方同意本次资产置换对价以置换资产评估后的净资产值净额进行结算。双方仅需就本次资产置换所产生的价差部分以现金进行支付。双方同意在本次资产置换协议生效后 20 日内支付价款并完成交割。

## 4、合同的生效条件

该交易合同于下述条件满足后生效：(a) 本协议经各方法定代表人或其授权代表签署并加盖公章；(b) 本次交易取得有权部门的批

复文件；(c) 本次交易取得交易双方权力机关审议通过。

## 5、交割期间损益的归属

由于评估基准日为 2008 年 12 月 31 日，因而交易双方同意自 2009 年 1 月 1 日至资产置换交割完成期间，置换资产产生的期间损益由资产置入方承担。

## 6、交易过户时间安排

本次交易涉及的资产清单经内蒙华电股东大会审议通过后 10 日内完成交割，并经双方签字接收；有关资产涉及的债权债务转移于内蒙华电股东大会审议通过本次交易后 20 日内完成。

### (二) 交易定价情况

本次资产置换以用于置换的资产的评估净资产值为交易对价。内蒙华电以拥有的包一、包二资产置换北方电力拥有的海电三期资产，差价部分由现金进行补足。

根据评估报告结论，包一净资产评估价值为 24,714.45 万元，包二净资产评估价值为 32,808.95 万元，包一、包二合计净资产值为 57,523.41 万元，海三净资产评估价值为 68,837.48 万元，两者的差额为 11,314.07 万元。

因此，在本次资产置换，内蒙华电共需向北方电力支付现金对价 11,314.07 万元，从而北方电力拥有包一、包二的全部资产并承担相关负债，内蒙华电拥有海电三期的全部资产并承担相关负债。

## 五、本次资产置换涉及的其他安排

### 1、涉及的人员安置情况

由于本次资产置换意在解决包一、包二、海电三期“一厂多制”



问题，相关置换资产涉及的人员继续在原电厂内工作服务，因而不涉及人员安置问题。

## 2、涉及的土地情况

本次资产置换中包二资产并未包含土地使用权部分，该土地使用权为本公司设立时经内蒙古自治区人民政府批准作价入股，因此在资产交割完成后，北方电力将与本公司签署土地租赁协议，公司保证北方电力继续利用该等土地进行包二的生产运营。

公司董事会已批准公司与北方电力签署关于包头第二热电厂土地使用权租赁协议，租赁费用的确定按照公司土地无形资产每年摊销额确定。

本次资产置换包一、海电三期资产涉及的土地使用权未在包一、海电三期名下所有，因而也未包含在本次资产置换范围内，该等土地使用权继续以原使用方式使用。

## 3、本次交易完成后的同业竞争情况说明

本次交易前，公司与北方电力业务同为火力发电的生产运营，存在一定程度的同业竞争；通过本次交易，公司将发电机组相对较小、盈利能力较弱的包一、包二资产置换成发电机组较大、盈利能力强的海电三期资产，有利于做大做强上市公司主业，并在一定程度上减轻了公司与控股股东北方电力的同业竞争。

## 4、本次交易的资金来源

本次交易对价以资产置换方式支付，差价部分将以现金方式补足。对于现金部分资金来源，公司将通过自有资金和自筹资金方式进行解决。

## 六、本次关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

### 1、本次交易的背景和目的

#### (1) 解决公司部分电厂“一厂多制”问题，理顺管理关系

由于同一发电厂不同时期的各期工程分别由本公司控股或者由北方电力投资建设，形成“一厂多制”现象，由此导致同一电厂内各期工程共用部分公用设施，分摊共同采购和保管的燃料、材料等，相关的生产运行人员亦无法完全独立。为此，证券监管机构要求公司逐步解决“一厂多制”问题，彻底做到与控股股东的“五分开”。

包一、包二、海电三期都不同程度的存在“一厂多制”问题，通过本次资产置换，包一、包二电厂的各期工程全部归北方电力拥有并管理，海电一、二、三期工程全部归内蒙华电控制并管理。由此，本次资产置换解决了公司部分电厂存在的“一厂多制”问题，同时也进一步理清了上市公司与关联股东的管理权责。

#### (2) 实现北方电力股改承诺

由于受能源价格影响，公司经营成本持续上升，同时，受到国内电力需求下降影响，公司蒙西地区电力负荷下滑严重，造成供求失衡，公司机组利用小时数连年下降。公司下属的包一、包二电厂，由于机组较小，能耗较大，发电成本持续高涨，亏损严重，对公司业绩影响较大。同时，公司的包一、包二电厂，担负地方企业和居民供热任务，即便业务亏损，但仍需继续运营。

北方电力作为公司的控股股东，在公司股权分置改革方案中承诺“将按照国家有关提高上市公司质量的有关精神，继续支持内蒙华电的发展；通过支持其收购优质资产等具体措施，增强该公司的核心竞

争力和盈利能力”。为此，经公司与控股股东北方电力协商，同意以公司包一、包二亏损资产置换北方电力海电三期的盈利资产。

通过本次交易，可进一步加强上市公司的盈利能力，并且剥离了亏损资产，有助于公司实现盈利。本次资产置换充分体现了控股股东支持上市公司做大做强的决心，践行了控股股东在股权分置改革期间的承诺。

## 2、本次交易对公司的影响

(1) 优化资产质量，提升主业竞争力，保持上市公司持续盈利

通过本次资产置换，为公司置入盈利资产，置出亏损资产，可以显著提升公司的整体资产质量，使公司的主营业务发展符合国家产业政策的要求，从而推动公司做大、做强主业，提高和增强公司在未来市场中的竞争地位和优势。

(2) 整合集团资源，减轻同业竞争，理顺管理关系，减少关联交易。

通过本次资产置换，实现控股股东优质资产向上市公司集中的目的，可以充分利用上市公司的管理优势，并在一定程度上降低了公司与控股股东的同业竞争程度。

通过本次资产置换，解决了公司部分电厂“一厂多制”的问题，保证了公司与控股股东资产、人员、业务等的独立性，进一步理顺了公司和控股股东对所属电厂的管理关系。

综上，公司认为本次关联交易有利于扩大上市公司主业，提高上市公司盈利能力，符合股东利益。

## 七、备查文件

- 1、《资产置换协议》;
- 2、《土地租赁协议》;
- 3、包一、包二、海三资产评估报告全文;
- 4、《国有资产评估项目备案表》;
- 5、华能资[2009]400号文;

上述事项提请公司股东大会审议，关联股东北方联合电力有限责任公司回避表决。

二〇〇九年七月

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司

资产置换项目所涉及的

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂

## 资产评估报告书

### 摘 录



中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目  
资产评估报告书

---

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司  
资产置换项目所涉及的  
内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂  
**资产评估报告书**

中和评报字（2009）第 V1010 号



中和资产评估有限公司  
二〇〇九年四月十二日



## 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搜集到的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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

3、我们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。

4、我们已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。

5、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。



内蒙古蒙电华能热电股份有限公司  
资产置换项目所涉及的  
内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂  
**资产评估报告书**

中和评报字（2009）第 V1010 号

**摘 要**

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受内蒙古蒙电华能热电股份有限公司的委托，对内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟进行资产置换所涉及的内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂的相关资产、负债进行了评估。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、核实、市场调查与询证等必要的评估程序，根据本项目的具体情况，仅采用成本法对委估资产和负债在评估基准日 2008 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。评估方法选用的理由详见正文评估方法部分。评估结果自评估基准日起一年内有效。现将资产评估结果揭示如下：

在评估基准日 2008 年 12 月 31 日，持续使用前提下，经成本法评估，内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂总资产账面价值为 122,647.06 万元，调整后账面值为 122,647.06 万元，评估价值为 122,832.10 万元，增值额为 185.04 万元，增值率为 0.15%；





中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目

资产评估报告书

总负债账面价值为 98,117.65 万元，调整后账面值为 98,117.65 万元，评估价值为 98,117.65 万元，增值额为 0 万元，增值率为 0%；

净资产账面价值为 24,529.41 万元，调整后账面值为 24,529.41 万元，净资产评估价值为 24,714.45 万元，增值额为 185.04 万元，增值率为 0.75%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2008 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D = C - B	$E = (C - B) / B * 100\%$
1 流动资产	5,006.02	5,006.02	4,835.69	-170.33	-3.40%
2 非流动资产	117,641.04	117,641.04	117,996.41	355.37	0.30%
3 其中：可供出售金融资产					
4 持有至到期投资					
5 长期股权投资					
6 投资性房地产					
7 固定资产	114,060.84	114,060.84	114,416.20	355.37	0.31%
8 在建工程	2,770.56	2,770.56	2,770.56	-	0.00%
9 无形资产	809.64	809.64	809.64	-	0.00%
10 其他非流动资产					
11 资产总计	<b>122,647.06</b>	<b>122,647.06</b>	<b>122,832.10</b>	<b>185.04</b>	<b>0.15%</b>
12 流动负债	32,255.15	32,255.15	32,255.15	-	0.00%
13 非流动负债	65,862.50	65,862.50	65,862.50	-	0.00%
14 负债合计	<b>98,117.65</b>	<b>98,117.65</b>	<b>98,117.65</b>	-	<b>0.00%</b>
15 净资产	<b>24,529.41</b>	<b>24,529.41</b>	<b>24,714.45</b>	<b>185.04</b>	<b>0.75%</b>

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目  
资产评估报告书

---

(此页无正文)

法定代表人授权代表:

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人:

二〇〇九年四月十二日

注册资产评估师

评估报告复核人:



内蒙古蒙电华能热电股份有限公司  
资产置换项目所涉及的  
内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂  
**资产评估报告书**

中和评报字（2009）第 V1010 号

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司：

中和资产评估有限公司（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，采用成本法，按照必要的评估程序，对内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟实施资产置换所涉及的内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂的全部资产及负债在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。评估结果自评估基准日起一年内有效。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托方、产权持有单位、被评估单位及其他评估报告使用者**

委托方暨产权持有者：内蒙古蒙电华能热电股份有限公司

被评估单位：内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂

**（一）委托方简介**

公司名称：内蒙古蒙电华能热电股份有限公司（以下简称“内蒙



## 中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目  
资产评估报告书

华电)

注册地址：内蒙古呼和浩特市锡林南路 218 号

注册资本：人民币 198,122 万元

法定代表人：吴景龙

公司类型：股份有限公司

经营范围：火力发电、供应，蒸汽、热水的生产、供应、销售、维护和管理；风力发电以及其他新能源发电和供应；对煤炭、铁路及配套基础设施项目投资，对煤化工、煤炭源工行业投资、建设运营管理，对石灰石、电力生产相关投资，与上述经营内容相关的管理、咨询服务。

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司（简称：内蒙华电，股票代码：600863），是 1993 年经内蒙古自治区人民政府批准以包头第二热电厂为基础改制，由内蒙古电力（集团）有限责任公司、中国华能集团公司等作为发起人以社会募集方式设立。1994 年 3 月向社会公众公开发行人民币普通股股票（A 股）5,000 万股，同年 5 月 20 日“内蒙华电”股票在上海证券交易所挂牌交易，公司成为内蒙古自治区第一家上市公司。

“内蒙华电”股票上市以来，市场形象良好，已经拥有了一大批稳定的投资者。在政府各级主管部门以及控股股东的关怀和支持下，依靠自身资本运营优势，立足主业，迅速发展。1994 年，总股本 4.12 亿股，总资产仅为 10 亿元，装机容量仅 42.5 万千瓦。截至 2008 年 12 月，总股本已达 19.81 亿股，总资产 231 亿元，运行权



## 中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目

### 资产评估报告书

益发电装机容量 653 万千瓦。与设立之初相比，总资产增长了 22 倍，装机容量增长了 15 倍。

内蒙华电目前全资拥有包头第一热电厂、包头第二热电厂、丰镇发电厂#1-#4 机组三家运营电厂、和林发电厂一家在建电厂、全资拥有新能源公司一家风电公司(在建);控股拥有上都发电有限责任公司、蒙华海勃湾发电有限责任公司、京达发电有限责任公司、丰泰发电有限公司四家运营发电公司和白彦花能源有限责任公司(拟开发煤炭资源);参股大唐托克托发电有限责任公司、大唐托克托第二发电有限责任公司、岱海发电有限责任公司、国华准格尔发电有限责任公司、蒙达发电有限责任公司、包头东华热电有限公司、京隆发电有限责任公司七家发电公司、参股北联电能源开发有限责任公司一家煤炭公司、参股包满铁路有限责任公司一家铁路公司，参股魏家峁煤电有限责任公司一家在建煤电一体化项目。

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司的控股股东为北方联合电力有限责任公司，北方联合电力有限责任公司持股比例为 71.08%。

#### (二) 被评估单位简介

公司名称: 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂(以下简称“包一电厂”)

注册地址: 包钢厂区

负责人: 刘崇斌

经营范围: 火力发电, 蒸汽热水生产。

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂为内蒙古蒙电



## 中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目

### 资产评估报告书

华能热电股份有限公司直属非独立法人分厂。

包一电厂 1953 年开始筹建，1958 年 3 月一期工程正式开始兴建，1959 年 9 月 1 日 1#锅炉、1#、2#汽轮发电机正式移交生产。从包一电厂由基建转入边生产边建设阶段，2#、3#锅炉及 3#汽轮发电机于 1960 年 4 月前相继建成；1960 年 4 月二期工程动工，1961 年 12 月 4#锅炉、4#汽轮发电机投入生产。1970 年 7 月 5#锅炉始建，1972 年 7 月投入生产；1975 年 11 月三期工程破土动工，1980 年 4 月 6#锅炉、5#汽轮发电机投入运行。1983 年 3 月 7#锅炉、6#汽轮发电机正式移交生产；1988 年 7 月，四期工程开始建设，8#锅炉、7#汽轮发电机于 1990 年 12 月投产。1992 年 9 月 0#汽轮发电机始建，于 1994 年 12 月完工投产。2003 年 8#、9#机开始兴建，2005 年 5 月 8#机投产，7 月 9#机投产，经五期扩建和技术改造包一电厂总装机容量达到 62.4 万千瓦，担负着向蒙西电网和北京送电、向包钢直接供电供热和向市区供热的任务。

目前包一电厂拥有十机十炉，其中：1.2 万千瓦的汽轮发电机 2 组（0#、1#机），2.5 万千瓦的汽轮发电机 2 组（2#、3#机），5 万的汽轮发电机 1 组（4#机），10 万千瓦的汽轮发电机 3 组（5#、6#、7#机），12.5 万千瓦的汽轮发电机 2 组（8、9#机）。2006 年 4 月按照国家上大压小政策，0#-4#机组退役，2008 年 9 月 6#机组退役，5#机组将于 2009 年底退役。

近年来企业的资产、负债、利润、产量状况如下表：



## 中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目

### 资产评估报告书

年度 项目	2006年	2007年	2008年
资产总额(万元)	145,055	144,433	122,647
负债总额(万元)	145,055	144,433	98,117.65
利润总额(万元)	-58,86	-10,496	-42,516
发电量(万千瓦时)	423,436	343,407	261,543
供热量(万吉焦)	917	902	902

### (三) 其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟进行资产置换，需要对内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂的相关资产及负债进行评估，以确定其在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的价值，为内蒙古蒙电华能热电股份有限公司提供价值依据。本次评估的资产范围是内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂的全部资产及相关负债。

本次资产置换的具体实施交易对象为：北方联合电力有限公司将其所属乌海发电厂与内蒙华电所属的包头第一热电厂和包头第二热电厂进行置换，差额部分现金支付。

## 三、 评估范围和对象

根据本次评估目的，评估对象是内蒙古蒙电华能热电股份有限公



中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目

资产评估报告书

司包头第一热电厂的整体企业价值。评估范围是内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 1,226,470,594.80 元，其中：流动资产 50,060,201.73 元，固定资产 1,140,608,363.08 元，在建工程 27,705,608.04 元；无形资产及递延资产 8,096,421.95 元；负债总额 981,176,475.84 元，其中：流动负债 322,551,472.04 元，非流动负债 658,625,003.80 元，净资产 245,294,118.96 元。

由于被评估单位为直属非独立法人分厂，经营中所有损益全部上缴或由总公司承担，净资产为上级拨入资金。详细见下表：

2008 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	金额	负债及所有者权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	2,012,602.47	短期借款	
交易性金融资产	0	交易性金融负债	
短期投资		应付权证	
应收票据	3,450,000	应付票据	
应收账款	2,143,261.75	应付账款	251,346,037.80
预付款项	1,174,327.27	预收款项	341,704.85
应收股利	0	应付职工薪酬	4,508,889.99
应收利息	0	其中：应付工资	
其他应收款	2,303,439.84	应付福利费	
存货	38,976,570.40	应交税费	5,306,416.66
其中：原材料		其中：应交税金	
库存商品		应付利息	
一年内到期的非流动资产	0	应付股利（应付利润）	
其他流动资产	0	其他应付款	45,730,314.18
流动资产合计	50,060,201.73	一年内到期的非流动负债	677,310.36





中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目

资产评估报告书

非流动资产：		其他流动负债	14,640,798.24
可供出售金融资产	0	流动负债合计	322,551,472
持有至到期投资	0	非流动负债：	
长期股权投资		长期借款	
长期应收款	0	应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
股权分置流通权		专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产原价	2,657,920,143	递延所得税负债	
减：累计折旧	1,429,973,858.00	递延税款贷项	
固定资产净值	1,227,946,284.75	其他非流动负债	658,625,003.80
减：固定资产减值准备	87,337,921.67	其中：特种储备基金	
固定资产净额	1,140,608,363.08	非流动负债合计	658,625,003.80
在建工程	27,705,608.04	负债合计	981,176,475.84
工程物资		所有者权益（或股东权益）：	
固定资产清理		上级拨入资金	245,294,118.96
生产性生物资产		国家资本	
油气资产		法人资本	
无形资产	8,096,421.95	其中：国有法人资本	
其中：土地使用权		集体法人资本	
开发支出		资本公积	
商誉		盈余公积	
合并价差		一般风险准备	
长期待摊费用（递延资产）		未分配利润	
递延所得税资产		其中：现金股利	
递延税款借项		归属于母公司所有者权益合计	245,294,118.96
其他非流动资产（其他长期资产）		少数股东权益	
其中：特准储备物资		所有者权益合计	245,294,118.96
非流动资产合计	1,176,410,393.07	减：未处理资产损失	
		所有者权益合计（剔除未处理资产损失后的金额）	245,294,118.96
资产总计	1,226,470,594.80	负债和股东权益总计	1,226,470,594.80

上述报表经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，并出具了标准无保留意见审计报告，报告文号“XYZH/2008A1017-17”，因此本次评估依据审计后的财务报表。

包一电厂为内蒙古蒙电华能热电股份有限公司直属非独立法人分



厂,位于包钢厂区内,拥有十炉十机,总装机容量 62.4 万千瓦。目前 0# 至 4#机组及 6#机组已退役。5#机组将于 2009 年退役。实物资产主要位于厂区内,少数资产位于家属区内,部份房产办理了房屋所有权证,土地属于北方电力投资公司。公司目前生产状况正常。

#### 四、 价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点,考虑市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求,因此确定本次评估结论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

本报告的评估基准日是 2008 年 12 月 31 日。评估基准日期的确定是根据经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近,并考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日,评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。



## 六、 评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则;
- (二) 遵循专业性原则;
- (三) 遵循产权利益主体变动原则;
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

## 七、 评估依据

### 经济行为依据:

- (一) 委托方与中和资产评估有限公司签订的资产评估业务约定书;
- (二) 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司第六届董事会第八次会议决议。

### 法律法规和评估准则依据:

- (一) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);
- (二) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法实施细则》;
- (三) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1996]23 号《关于转发<资产评估操作规范意见(试行)>的通知》;
- (四) 财政部财评字[1999]91 号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知;
- (五) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;



中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目

资产评估报告书

- 
- (六) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (七) 《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;
- (八) 《企业会计准则》、《企业会计制度》;
- (九) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- (十) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20  
号);
- (十一) 《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);
- (十二) 《资产评估准则—无形资产》(财会[2001]1051 号);
- (十三) 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134  
号);
- (十四) 关于印发《资产评估准则—评估报告》等 7 项资产评估  
准则的通知(中评协[2007]189 号);
- (十五) 《中华人民共和国城市房地产管理法》。

**产权依据:**

- (一) 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂房屋所有  
权证;
- (二) 其他有关产权证明。

**取价依据:**

- (一) 《机电产品报价手册》(2008 年);



中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目

资产评估报告书

- 
- (二) 《中国机电产品成套订货目录》;
  - (三) 《中华人民共和国海关进出口税则 (2008 年)》;
  - (四) 《中国机电产品出厂价格目录》(2008 年);
  - (五) 《UDC 联合商情》(2008 年);
  - (六) 《黑马信息广告》(2008 年);
  - (七) 国务院 [2000] 第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
  - (八) 原国家经济贸易委员会国经贸 [1997] 456 号《汽车报废标准》;
  - (九) 国经贸贸资源 [2000] 1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
  - (十) 《中和资产评估公司价格查询系统》;
  - (十一) 锅炉, 汽轮机, 发电机三大主机厂和主要辅机厂的说明书, 订货合同、技术协议及有关图纸资料;
  - (十二) 电定总造 2007 [12] 号文计取地区工资性补贴;
  - (十三) 《电力建设工程工期定额》(2006 年版) 中国电力企业联合会发布;
  - (十四) 《电力工程建设概算定额》(2006 年版) 中国电力企业联合会发布;
  - (十五) 《电力工程建设概算定额使用指南》(2006 年版) 中国电力企业联合会发布;
  - (十六) 《电力建设工程施工机械台班费用定额》(2006 年版)



中国电力企业联合会发布；

(十七) 《火力发电工程建设预算编制与及计算标准》(中华人民共和国国家发展改革委员会)；

(十八) 《头包造价信息》2008年12期(包头市建设委员会)；

(十九) 委托方提供的工程预(决)算书、地质勘察资料、工程设计图纸等有关资料；

(二十) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录；

(二十一) 包一电厂公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表；

(二十二) 评估人员收集的电力市场资料；

(二十三) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

## 八、 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、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。

市场法是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。

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。



成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但目前国内类似于包头第一热电厂项目资产或股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不宜采用市场法。

包头第一热电厂属于热电联产，供热部分一直处于亏损。由于人员太多，企业负担较重，机组老化，维修费用较高，企业机组容量小，发电量较小，燃料价格居高不下，上网电价上涨有限，因此导致企业近五年一直处于亏损状态，且亏损严重，经营亏损一直由总公司承担，经营净现金流也一直为负，目前企业并没有扭亏为盈的迹象，这种亏损趋势将会继续存在，且经营净现金流为负的局面也难以改变。由于该企业需要担负市区居民供暖和周边工业企业供热，生产经营将会继续下去。因此，该企业不具备收益法评估条件，本次评估未用收益法进行评估。

基于以上因素，本次评估采用成本法进行评估，具体的评估方法如下：

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1、实物类流动资产：主要是指自用存货，对于正常周转的存货，采用市场法进行评估，以市场价格为基础，考虑适当的运杂费等确定



评估值；对于积压报废的存货，以市场价格为基础，考虑其变现能力、市场接受程度等确定评估值；

2、货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；由于企业的应收票据均为无息银行承兑汇票，因此应收票据在本次评估时将其归入货币类流动资产，并按货币类流动资产的评估方法进行评估；

3、债权类流动资产：包括应收账款、其他应收款、预付账款等，主要是在清查核实其账面余额的基础上，扣除估计可能的坏账损失后来确定评估值；

## （二）房屋建（构）筑物

对于正常使用的资产，采用成本法进行评估：

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%

根据我们的了解，目前处于营运的机组其煤耗高于行业达标水平，因此对于与发电机组相关的房屋建（构）筑物在上述成新率的基础上还考虑了一定的功能性贬值率。

对于机组停用待拆除资产，以其可收回残值进行评估。

## （三）机器设备





对于正常使用的设备，采用成本法进行评估：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

根据我们的了解，目前处于营运的 8#、9#机组其煤耗高于行业达标水平，因此对于与发电机组相关的机器设备在上述成新率的基础上还考虑了一定的功能性贬值率。

对于机组停用待拆除资产，以其可收回残值进行评估。

（四）在建工程：本次评估的在建工程为在合理工期内的在建项目，评估人员以核实后的账面值作为评估值；

（五）无形资产：主要为软件，这些软件皆属于专用软件，且市场没有销售，本次评估以清查核实的帐面值确认评估值。

（六）负债：负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定。

## 九、 评估过程

评估人员于 2009 年 3 月 5 日至 2009 年 4 月 12 日对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

### （一）接受委托

本公司接受委托前，与内蒙华电的有关人员进行了会谈，并与内蒙华电的年审会计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与内蒙华电签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。



## (二) 资产清查

根据包一电厂提供的评估申报资料, 评估人员于 2009 年 3 月 5 日至 2009 年 3 月 13 日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取包一电厂有关人员对待评资产历史和现状的介绍, 对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

### 1、房屋建(构)筑物的清查:

对企业申报的房屋建筑物及附属设施, 评估人员根据申报明细表进行必要的勘察, 深入现场, 逐项勘察实物, 核实建筑面积, 查验企业提供的房屋所有权证, 核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况, 并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中, 作为评估计算的重要依据。

### 2、对机器设备的清查:

对企业申报的机器设备、电子设备和运输车辆, 评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实; 对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解; 并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触, 详细了解设备的管理、使用情况, 以及设备管理制度的贯彻执行情况; 通过问、观、查, 详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题, 建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

### 3、对存货的清查:



对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了大量有关购销合同、购货发票及其它原始会计资料；采用了抽查方法核实了存货资产，对原材料、低值易耗等存货资产的抽查，以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据。

#### 4、对往来款项、其它资产及负债的清查：

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

#### （三）评定估算

评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场价格或造价标准确定重置成本，在清查核实及现场勘察的基础上，考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。

#### （四）评估汇总及报告

本评估报告是按《资产评估操作规范意见》、财政部财评字[1999]91号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》及《资产评估准则—评估报告》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

### 十、评估假设

① 包一电厂在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

② 包一电厂将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；



## 中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目

### 资产评估报告书

③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④ 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；

⑤ 假设相关单位提供的财务及行业前景资料真实；

⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

## 十一、 评估结论

在评估基准日 2008 年 12 月 31 日，持续使用前提下，经成本法评估，内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂总资产账面价值为 122,647.06 万元，调整后账面值为 122,647.06 万元，评估价值为 122,832.10 万元，增值额为 185.04 万元，增值率为 0.15%；

总负债账面价值为 98,117.65 万元，调整后账面值为 98,117.65 万元，评估价值为 98,117.65 万元，增值额为 0 万元，增值率为 0%；

净资产账面价值为 24,529.41 万元，调整后账面值为 24,529.41 万元，净资产评估价值为 24,714.45 万元，增值额为 185.04 万元，增值率为 0.75%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2008 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C	D = C - B	$E = (C - B) / B * 100\%$
1 流动资产	5,006.02	5,006.02	4,835.69	-170.33	-3.40%
2 非流动资产	117,641.04	117,641.04	117,996.41	355.37	0.30%
3 其中：可供出售金融资产					
4 持有至到期投资					



## 中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目

### 资产评估报告书

5	长期股权投资					
6	投资性房地产					
7	固定资产	114,060.84	114,060.84	114,416.20	355.37	0.31%
8	在建工程	2,770.56	2,770.56	2,770.56	-	0.00%
9	无形资产	809.64	809.64	809.64	-	0.00%
10	其他非流动资产					
11	<b>资产总计</b>	<b>122,647.06</b>	<b>122,647.06</b>	<b>122,832.10</b>	<b>185.04</b>	<b>0.15%</b>
12	<u>流动负债</u>	32,255.15	32,255.15	32,255.15	-	0.00%
13	<u>非流动负债</u>	65,862.50	65,862.50	65,862.50	-	0.00%
14	<b>负债合计</b>	<b>98,117.65</b>	<b>98,117.65</b>	<b>98,117.65</b>	-	<b>0.00%</b>
15	<b>净资产</b>	<b>24,529.41</b>	<b>24,529.41</b>	<b>24,714.45</b>	<b>185.04</b>	<b>0.75%</b>

## 十二、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

1、本次评估的部份房屋建筑物未办理房屋所有权证，评估中使用的面积是包电一厂提供，评估人员收集了初步设计的审批文件，工程竣工料及工程决算文件，进行现场核实的，内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂已书面说明这些房屋确由其投资兴建，并承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。未进行权属登记房屋的评估结果中未包括完善其房屋权属登记手续应缴纳的确权费用，以及可能涉及的行政罚款。明细表见附件。

2、本次评估的房屋其所在的土地使用权不在本次评估范围内。包头第一热电厂原隶属于内蒙古电力（集团）有限责任公司，根据内国土资字【2003】683号文件“关于授权内蒙古电力(集团)有限责任公司经营包头一电厂所使用国有土地资产的批复”授权内蒙古电力(集团)



## 中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目

### 资产评估报告书

有限责任公司经营管理包头一电厂土地。2004 年鉴于国家电力体制改革“厂网分家”实际情况，内蒙古自治区人民政府内政字[2004]221 号“内蒙古自治区人民政府关于组建北方联合电力有限责任公司国有土地使用权有关问题的批复”“进入北方联合电力有限责任公司的企业中，其土地是原由原内蒙古电力(集团)有限责任公司公司采取了国家作价授权经营方式配置的，国有土地使用权的授权经营权限随之转移到内蒙古电力投资有限责任公司。”因此，目前，包头一电厂土地使用权人为内蒙古电力投资有限责任公司。而内蒙古电力投资有限责任公司为北方联合电力有限责任公司股东之一。内蒙古电力投资有限责任公司为该土地的授权经营单位，本次资产置换后，包头一电厂将以租赁的方式继续使用该土地，内蒙古电力投资有限责任公司作为土地授权经营单位，有权利租赁土地。

3、自 2009 年 1 月 1 日起，固定资产增值税进项税可以抵扣销项税，固定资产价值中不再含增值税，本次评估基准日为 2008 年 12 月 31 日，因此本次评估的机器设备原值中未扣除进项税。

4、本公司对内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。



## 中和资产评估有限公司

ZHCPV 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第一热电厂资产置换项目

### 资产评估报告书

#### 十三、 评估报告的使用限制说明

1、 本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件。

2、 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3、 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、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、 评估结果有效期自评估基准日起一年，即超过 2009 年 12 月 30 日该评估结果无效。

5、 本评估报告必须完整使用主为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

#### 十四、 评估报告日

本评估报告提出日期：二〇〇九年四月十二日。

法定代表人授权代表：

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人：

二〇〇九年四月十二日

注册资产评估师

评估报告复核人：

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司

拟资产置换所涉及的

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

**资产评估报告书**

**摘 录**





ZHCPV

中和资产评估有限公司

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

资产置换项目资产评估报告书

---

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司  
拟资产置换所涉及的  
内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂  
**资产评估报告书**

中和评报字（2009）第 V1011 号



ZHCPV

中和资产评估有限公司

二〇〇九年四月十二日



ZHCPE

中和资产评估有限公司

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

资产置换项目资产评估报告书

## 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搜集到的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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

3. 我们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。

4. 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。

5. 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。



ZHCPV

中和资产评估有限公司

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

资产置换项目资产评估报告书

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司  
拟资产置换所涉及的  
内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂  
**资产评估报告书**

中和评报字（2009）第 V1011 号

**摘 要**

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受内蒙古蒙电华能热电股份有限公司的委托,对内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟资产置换所涉及的包头第二热电厂相关资产、负债进行了评估。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、核实、市场调查与询证等必要的评估程序,根据本项目的具体情况,仅采用成本法对委估资产和负债在评估基准日 2008 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。评估方法选用的理由详见正文评估方法部分。评估结果自评估基准日起一年内有效。现将资产评估结果揭示如下:

在评估基准日 2008 年 12 月 31 日,持续使用前提下,经成本法评估,内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂总资产账面价值为 163,956.69 万元,调整后账面值为 163,956.69 万元,评估价值为 163,974.30 万元,增值额为 17.61 万元,增值率为 0.01%;



中和资产评估有限公司

ZHCPV

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

资产置换项目资产评估报告书

总负债账面价值为 131,165.35 万元,调整后账面值为 131,165.35 万元,评估价值为 131,165.35 万元,增值额为 0.00 万元;

净资产账面价值为 32,791.34 万元,调整后账面值为 32,791.34 万元,净资产评估价值为 32,808.95 万元,增值额为 17.61 万元,增值率为 0.05%。

评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2008 年 12 月 31 日

单位: 人民币万元

项 目		账面价值	调整后账 面值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	15,766.44	15,766.44	15,649.97	-116.47	-0.74%
非流动资产	2	148,190.25	148,190.25	148,324.34	134.08	0.09%
其中: 可供出售金融资产	3					
持有至到期投资	4					
长期股权投资	5					
投资性房地产	6					
固定资产	7	143,687.38	143,687.38	143,821.46	134.08	0.09%
在建工程	8	2,798.59	2,798.59	2,798.59	-	0.00%
无形资产	9	771.16	771.16	771.16	-	0.00%
其他非流动资产	10					
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>163,956.69</b>	<b>163,956.69</b>	<b>163,974.30</b>	<b>17.61</b>	<b>0.01%</b>
流动负债	12	37,720.69	37,720.69	37,720.69	-	0.00%
非流动负债	13	93,444.66	93,444.66	93,444.66	-	0.00%
<b>负债合计</b>	<b>14</b>	<b>131,165.35</b>	<b>131,165.35</b>	<b>131,165.35</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>32,791.34</b>	<b>32,791.34</b>	<b>32,808.95</b>	<b>17.61</b>	<b>0.05%</b>

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。



ZHCPV

中和资产评估有限公司  
内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂  
资产置换项目资产评估报告书

---

(本页无正文)

法定代表人授权代表:

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人:

二〇〇九年四月十二日

注册资产评估师

评估报告复核人:



ZHCPV

中和资产评估有限公司

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

资产置换项目资产评估报告书

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司  
拟资产置换所涉及的  
内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂  
**资产评估报告书**

中和评报字（2009）第 V1011 号

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司：

中和资产评估有限公司（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，采用成本法，按照必要的评估程序，对内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟资产置换所涉及包头第二热电厂的相关资产、负债在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。评估结果自评估基准日起有效期为一年。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托方、或者产权持有单位、被评估单位及其他评估报告使用者**

委托方暨产权持有单位：内蒙古蒙电华能热电股份有限公司

被评估单位：内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

**（一）委托方简介**

公司名称：内蒙古蒙电华能热电股份有限公司（以下简称“内蒙



ZHCPV

中和资产评估有限公司

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

资产置换项目资产评估报告书

华电”)

注册地址：内蒙古呼和浩特市锡林南路 218 号

注册资本：人民币 198122 万元

法定代表人：吴景龙

公司类型：股份有限公司

经营范围：火力发电、供应，蒸汽、热水的生产、供应、销售、维护和管理。

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司（简称：内蒙华电，股票代码：600863），是 1993 年经内蒙古自治区人民政府批准以包头第二热电厂为基础改制，由内蒙古电力（集团）有限责任公司、中国华能集团公司等作为发起人以社会募集方式设立。1994 年 3 月向社会公众公开发行人民币普通股股票（A 股）5,000 万股，同年 5 月 20 日“内蒙华电”股票在上海证券交易所挂牌交易，公司成为内蒙古自治区第一家上市公司。

“内蒙华电”股票上市以来，市场形象良好，已经拥有了一大批稳定的投资者。在政府各级主管部门以及控股股东的关怀和支持下，公司依靠自身资本运营优势，立足主业，迅速发展。1994 年，公司总股本 4.12 亿股，总资产仅为 10 亿元，装机容量仅 42.5 万千瓦。截至 2008 年 12 月，公司总股本已达 19.81 亿股，总资产 231 亿元，运行权益发电装机容量 653 万千瓦。与设立之初相比，公司总资产增长了 22 倍，装机容量增长了 15 倍。

公司经营范围为火力发电、供应，蒸汽、热水的生产、供应、销



ZHCPV

中和资产评估有限公司

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

资产置换项目资产评估报告书

售维护和管理，风力发电以及其他新能源发电和供应，煤炭、煤化工以及煤炭深加工、铁路及配套基础设施项目的投资、建设及运营管理，石灰石等与电力生产相关的原材料的开发、生产与销售等等。

公司目前全资拥有包头第一热电厂、包头第二热电厂、丰镇发电厂#1-#4 机组三家运营电厂、和林发电厂一家在建电厂、全资拥有新能源公司一家风电公司（在建）；控股拥有上都发电有限责任公司、蒙海勃湾发电有限责任公司、京达发电有限责任公司、丰泰发电有限公司四家运营发电公司和白彦花能源有限责任公司（拟开发煤炭资源）；参股大唐托克托发电有限责任公司、大唐托克托第二发电有限责任公司、岱海发电有限责任公司、国华准格尔发电有限责任公司、蒙达发电有限责任公司、包头东华热电有限公司、京隆发电有限责任公司七家发电公司、参股北联电能源开发有限责任公司一家煤炭公司、参股包满铁路有限责任公司一家铁路公司，参股魏家峁煤电有限责任公司一家在建煤电一体化项目。

（二）被评估单位简介

1、注册情况：

名称：内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂（以下简称“包头第二热电厂”）

营业场所：包头市青山区厂前路

负责人：张焰

经营范围：火力发电、供应、蒸汽、热水的生产、供应、销售、





维护和管理。

包头第二热电厂是内蒙华电直属的非独立法人分厂，是国家“一五”计划、由原苏联援建的 156 个重点项目之一，也是内蒙古自治区第一座高温高压热电厂，担负着向电网供电、向内蒙古一机集团公司、北方重工业集团公司提供工业蒸汽以及向包头市青山区集中供热的任务。1994 年进行股份制改造，组建内蒙古蒙电华能热电股份有限公司，在上海证交所上市（交易名称：内蒙华电）。

随着国家电力体制改革，2004 年年初北方联合电力有限责任公司组建，包头第二热电厂作为其隶属单位。按照国家“上大压小、节能减排”要求，老厂 1—6 号小机组全部停运退役，08 年又关停了 2 台 10 万千瓦机组，目前，包头第二热电厂装机容量为 40 万千瓦（2 × 20 万千瓦）。

包头第二热电厂截至 2008 年末从业职工人数 1058 人。2008 年，包头第二热电厂完成发电量 24.52 亿千瓦时，供热量 4039049 吉焦。

2、近三年财务情况（单位：人民币万元）：

项目	2006 年	2007 年	2008 年
主营业务收入	79,056	63,611	52,972
主营业务成本	83,721	73,988	78,965
主营业务利润	-5,258	-10,918	-26,344
利润总额	-5,258	-10,829	-26,244
净利润	-5,258	-10,829	-26,244

3、委托方与被评估单位（或者产权持有单位）之间的关系



被评估单位内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂为直属总公司的非独立法人单位，总公司为委托方内蒙古蒙电华能热电股份有限公司。

### （三）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟进行资产置换，需要对内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂的相关资产及负债进行评估，以确定其在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的价值，为内蒙古蒙电华能热电股份有限公司拟进行资产置换提供价值依据。本次评估的资产范围是内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂的全部资产及相关负债。

本次资产置换的具体交易对象是内蒙古蒙电华能热电股份有限公司将其所属的包头第一热电厂和包头第二热电厂与北方联合电力有限责任公司所属的乌海发电厂进行置换，差额部分现金支付。

## 三、评估范围和对象

根据本次评估目的，评估对象是内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂。评估范围是内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。



中和资产评估有限公司

ZHCPV

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

资产置换项目资产评估报告书

本次评估的资产总额 1,639,566,918.91 元，其中：流动资产 157,664,379.63 元，固定资产 1,436,873,751.90 元，在建工程 27,985,858.56 元，固定资产清理 9,331,281.57 元，无形资产 7,711,647.25 元；负债总额 1,311,653,535.13 元，其中：流动负债 377,206,931.16 元，非流动负债 934,446,603.97 元，净资产 327,913,383.78 元。

由于被评估单位为直属非独立法人分厂，经营中所有损益全部上缴或由总公司承担，净资产为上级拨入资金。详细见下表：

2008 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	金 额	负债及所有者权益	金 额
<b>流动资产合计</b>	157,664,379.63	<b>流动负债合计</b>	377,206,931.16
货币资金	22,840,502.36	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	2,461,130.00	应付票据	-
应收账款	3,737,982.87	应付账款	318,497,774.17
预付款项	8,951,012.80	预收款项	-
应收利息	-	应付职工薪酬	3,439,017.72
应收股利	-	应交税费	-1,127,967.60
其他应收款	1,588,564.96	应付利息	-
存货	118,085,186.64	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	61,633,396.06
其他流动资产	-	一年内到期的非流动负 债	515,661.46
<b>非流动资产合计</b>	1,481,902,539.28	其他流动负债	-5,750,950.65
可供出售金融资产	-	<b>非流动负债合计</b>	934,446,603.97
持有至到期投资	-	长期借款	-
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	-
固定资产	1,436,873,751.90	预计负债	-
在建工程	27,985,858.56	递延所得税负债	-
工程物资	-	其他非流动负债	934,446,603.97
固定资产清理	9,331,281.57	<b>负债合计</b>	<b>1,311,653,535.13</b>



中和资产评估有限公司

ZHCPV

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

资产置换项目资产评估报告书

资 产	金 额	负债及所有者权益	金 额
生产性生物资产	-	所有者权益:	-
油气资产	-	上级拨入资金	327,913,383.78
无形资产	7,711,647.25	其中:国有法人资本	-
开发支出	-	资本公积	-
商誉	-	盈余公积	-
长期待摊费用	-	未分配利润	-
递延所得税资产	-	所有者权益合计	327,913,383.78
其他非流动资产	-		
<b>资产总计</b>	<b>1,639,566,918.91</b>	<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>1,639,566,918.91</b>

上述报表经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，并出具了标准无保留意见审计报告，报告文号“XYZH/2008A1017-18”，因此本次评估依据审计后的财务报表。

主要资产包括存货、房屋建筑物和机器设备等。资产具体分布情况及特点如下：

(1) 存货：全部为原材料，主要包括燃煤、燃油及备品备件等物资。

(2) 房屋建筑物：

房屋建筑物主要为办公楼、生产车间及构筑物、管道沟槽等，房产主要座落于包头市青山区包头第二热电厂厂区内，无房屋产权证，房屋建筑物共计 267 项，其中房屋 121 项、构筑物 114 项、管道沟槽 32 项，上述房屋中属于 7#、8#炉的部分建/构筑物存在停用待拆除现象，另有 2 项房屋建筑物已经拆除，其余均正常使用。

(3) 设备类资产

机器设备类主要为包头第二热电厂发电、供热所需的机械设备，



共计 1985 项，主要设备有汽轮机、锅炉、发电机、变压器等，其中 2 台 10 万千瓦机组为停用待报废机组，共计 1051 项。

运输类设备主要用于办事和内部转运用的轿车等，共计 42 辆，车辆行驶证齐全，其中 8 辆为报废车。

电子类设备主要是计算机、复印机和打印机等，共计 458 台(套)，位于包头第二热电厂各办公室内，均正常使用。

#### 四、 价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，考虑市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此确定本次评估结论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

本报告的评估基准日是 2008 年 12 月 31 日。评估基准日期的确定是根据经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近，并考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。



## 六、 评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

## 七、 评估依据

### 经济行为依据:

(一) 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司与中和资产评估有限公司签订的资产评估业务约定书。

(二) 内蒙古蒙电华能热电股份有限公司第六届董事会第八次会议决议。

### 法律法规和评估准则依据:

- (一) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年)；
- (二) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法实施细则》；
- (三) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1996]23 号《关于转发<资产评估操作规范意见(试行)>的通知》；
- (四) 财政部财评字[1999]91 号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；



- (五) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;
- (六) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (七) 《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;
- (八) 《企业会计准则》、《企业会计制度》;
- (九) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- (十) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20  
号);
- (十一) 《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);
- (十二) 《资产评估准则—无形资产》(财会[2001]1051 号);
- (十三) 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134  
号);
- (十四) 关于印发《资产评估准则—评估报告》等 7 项资产评估  
准则的通知(中评协[2007]189 号)。

#### 产权依据:

- (一) 包头第二热电厂车辆行驶证;
- (二) 其他有关产权证明。

#### 取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2008 年);



- (二) 《中国机电产品成套订货目录》;
- (三) 《中华人民共和国海关进出口税则 (2008 年)》;
- (四) 《中国机电产品出厂价格目录》(2008 年);
- (五) 《UDC 联合商情》(2008 年);
- (六) 《黑马信息广告》(2008 年);
- (七) 国务院 [2000] 第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- (八) 原国家经济贸易委员会国经贸 [1997] 456 号《汽车报废标准》;
- (九) 国经贸资源 [2000] 1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
- (十) 《中和资产评估公司价格查询系统》;
- (十一) 锅炉, 汽轮机, 发电机三大主机厂和主要辅机厂的说明书, 订货合同、技术协议及有关图纸资料;
- (十二) 电定总造 2007[12] 号文计取地区工资性补贴;
- (十三) 《电力建设工程工期定额》(2006 年版) 中国电力企业联合会电;
- (十四) 《电力工程建设概算定额》(2006 年版) 中国电力企业联合会电;
- (十五) 《电力工程建设概算定额使用指南》(2006 年版) 中国电力企业联合会电;
- (十六) 《电力建设工程施工机械台班费用定额》(2006 年版)





中国电力企业联合会电；

(十七) 《火力发电工程建设预算编制与及计算标准》(中华人民共和国国家发展改革委员会)；

(十八) 《头包造价信息》2008年12期(包头市建设委员会)；

(十九) 委托方提供的工程预(决)算书、地质勘察资料、工程设计图纸等有关资料；

(二十) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录；

(二十一) 包头第二热电厂提供的非标设备调查表及其它相关资料；

(二十二) 重点设备询价传真资料；

(二十三) 包头第二热电厂公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表；

(二十四) 评估人员收集的电力市场资料；

(二十五) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

## 八、 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、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。

市场法是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。



收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但目前国内类似于包头第二热电厂项目资产或股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不宜采用市场法。

包头第二热电厂属于热电联产，供热部分一直处于亏损。由于人员太多，企业负担较重，机组老化，维修费用较高，企业机组容量小，发电量较小，燃料价格居高不下，上网电价上涨有限，因此导致企业近五年一直处于亏损状态，且亏损严重，经营亏损一直由总公司承担，经营净现金流也一直为负，目前企业并没有扭亏为盈的迹象，这种亏损趋势将会继续存在，且经营净现金流为负的局面也难以改变。由于该企业需要担负市区居民供暖和周边工业企业供热，生产经营将会继续下去。因此，该企业不具备收益法评估条件，本次评估未用收益法进行评估。

基于以上因素，本次评估采用成本法进行评估，具体的评估方法如下：

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：



1、实物类流动资产：主要是指存货，对于正常周转的存货，采用市场法进行评估，以市场价格为基础，考虑适当的运杂费等确定评估值；对于积压报废的存货，考虑其已无使用价值和变卖价值，本次将其评估为零；

2、货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；由于企业的应收票据均为无息银行承兑汇票，因此应收票据在本次评估时将其归入货币类流动资产，并按货币类流动资产的评估方法进行评

3、债权类流动资产：包括应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等，主要是在清查核实其账面余额的基础上，扣除估计可能的坏账损失后来确定评估值；

## （二）房屋建（构）筑物

对于正常使用的资产，采用成本法进行评估：

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%

根据我们的了解，目前处于营运的机组其煤耗高于行业同机组达标水平，因此对于与发电机组相关的房屋建（构）筑物在上述成新率的基础上还考虑了一定的功能性贬值率。



对于机组停用待拆除资产，以其可收回残值进行评估。

### （三）机器设备

对于正常使用的设备，采用成本法进行评估：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

根据我们的了解，目前处于营运的机组其煤耗高于行业同机组达标水平，因此对于与发电机组相关的机器设备在上述成新率的基础上还考虑了一定的功能性贬值率。

对于机组停用待拆除资产，以其可收回残值进行评估。

（四）在建工程：本次评估的在建工程为在合理工期内，评估人员以核实后的账面值作为评估值；

（五）固定资产清理：为已报废尚未处理的固定资产残值，本次评估以可变卖残值确定评估值；

（六）无形资产：其他无形资产为外购的管理软件，这些软件属于专用软件，市场上没有销售，本次评估以清查核实的账面值确定评估值。

（七）负债：负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定。

## 九、评估过程

评估人员于2009年3月5日至2009年3月13日对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

### （一）接受委托



本公司接受委托前，与内蒙古蒙电华能热电股份有限公司的有关人员进行了会谈，并与内蒙古蒙电华能热电股份有限公司的年审会计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的，及该公司的经营情况和财务状况。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与内蒙古蒙电华能热电股份有限公司公司签署了《资产评估业务约定书》。

## （二）资产清查

根据包头第二热电厂提供的评估申报资料，评估人员于 2009 年 3 月 6 日至 2009 年 3 月 13 日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取包头第二热电厂有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

### 1、房屋建（构）筑物的清查：

对企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘察，深入现场，逐项勘察实物，核实建筑面积，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。本次评估的房屋尚未办理房屋所有权证，我们主要根据项目立项批文、建设规划许可证、工程设计图、施工图、工程竣工结算等核实产权及建设手续的合规性，同时企业也做出了产权无瑕疵且归其所有的承诺。

### 2、对机器设备的清查：

对企业申报的机器设备、电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维



护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

### 3、对存货的清查：

对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了大量有关购销合同、购货发票及其它原始会计资料；采用了抽查方法核实了存货资产，以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据。

### 4、对往来款项、其它资产及负债的清查：

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

## （三）评定估算

对采用成本法评估的资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场价格或造价标准确定重置成本，在清查核实及现场勘察勘察的基础上，考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。

## （四）评估汇总及报告

本评估报告是按《资产评估操作规范意见》、财政部财评字[1999]91号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》及《资产评估准则 -



评估报告》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

## 十、 评估假设

- ① 包头第二热电厂在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- ② 包头第二热电厂将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；
- ③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；
- ④ 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；
- ⑤ 假设相关单位提供的财务及行业前景资料真实；
- ⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

## 十一、 评估结论

在评估基准日 2008 年 12 月 31 日，持续使用前提下，经成本法评估，内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂总资产账面价值为 163,956.69 万元，调整后账面值为 163,956.69 万元，评估价值为 163,974.30 万元，增值额为 17.61 万元，增值率为 0.01%；

总负债账面价值为 131,165.35 万元，调整后账面值为 131,165.35 万元，评估价值为 131,165.35 万元，增值额为 0.00 万元；

净资产账面价值为 32,791.34 万元，调整后账面值为 32,791.34 万



中和资产评估有限公司

ZHCPV

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

资产置换项目资产评估报告书

元，净资产评估价值为 32,808.95 万元，增值额为 17.61 万元，增值率为 0.05%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2008 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账 面值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	15,766.44	15,766.44	15,649.97	-116.47	-0.74%
非流动资产	2	148,190.25	148,190.25	148,324.34	134.08	0.09%
其中：可供出售金融资产	3					
持有至到期投资	4					
长期股权投资	5					
投资性房地产	6					
固定资产	7	143,687.38	143,687.38	143,821.46	134.08	0.09%
在建工程	8	2,798.59	2,798.59	2,798.59	-	0.00%
无形资产	9	771.16	771.16	771.16	-	0.00%
其他非流动资产	10					
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>163,956.69</b>	<b>163,956.69</b>	<b>163,974.30</b>	<b>17.61</b>	<b>0.01%</b>
流动负债	12	37,720.69	37,720.69	37,720.69	-	0.00%
非流动负债	13	93,444.66	93,444.66	93,444.66	-	0.00%
<b>负债合计</b>	<b>14</b>	<b>131,165.35</b>	<b>131,165.35</b>	<b>131,165.35</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>32,791.34</b>	<b>32,791.34</b>	<b>32,808.95</b>	<b>17.61</b>	<b>0.05%</b>

十二、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

- 1、本次评估的房屋建筑物未办理房屋所有权证，评估中使用的





面积是包二电厂提供，评估人员现场核实的，如今后办理的房产证面积有差异，以房屋所有权证的面积为准。本次评估的房屋尚未办理房屋所有权证，未办理的原因是，作为老的国有大型企业，过去对国家土地、房产等产权证明文件的关注度不够，而当地政府对国有企业的产权证明文件管理又相对宽松，由于不影响生产经营，因此一直未办理。近年来，企业管理逐渐规范，目前已经开始着手办理各项权证。

我们主要根据项目立项批文、建设规划许可证、工程设计图、施工图、工程竣工结算等核实产权及建设手续的合规性，企业也做出了产权无瑕疵且归其所有的承诺已经补充，目前企业正在办理房屋所有权证。

2、本次评估的房屋构筑物所在的土地未纳入评估范围，一旦本次经济行为实现，包二电厂将以租赁的方式使用该土地。

3、自 2009 年 1 月 1 日起，固定资产增值税进项税可以抵扣销项税，固定资产价值中不再含增值税，本次评估基准日为 2008 年 12 月 31 日，因此本次评估的机器设备原值中未扣除进项税。

4、本公司对内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。



ZHCPV

中和资产评估有限公司

内蒙古蒙电华能热电股份有限公司包头第二热电厂

资产置换项目资产评估报告书

### 十三、 评估报告的使用限制说明

1、 本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件。

2、 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3、 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、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、 评估结果有效期自评估基准日起一年，即超过 2009 年 12 月 30 日该评估结果无效。

5、 本评估报告必须完整使用主为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

### 十四、 评估报告日

本评估报告提出日期：二〇〇九年四月十二日。

法定代表人授权代表：

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人：

二〇〇九年四月十二日

注册资产评估师

评估报告复核人：

北方联合电力有限责任公司

资产置换项目所涉及的

北方联合电力有限责任公司乌海发电厂

## 资产评估报告书

### 摘 录



ZHCPV

中和资产评估有限公司

北方联合电力有限责任公司乌海发电厂资产评估报告书

---

北方联合电力有限责任公司  
资产置换项目所涉及的  
北方联合电力有限责任公司乌海发电厂  
**资产评估报告书**

中和评报字（2009）第 V1012 号



ZHCPV

中和资产评估有限公司

二〇〇九年四月十二日



## 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搜集到的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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

3、我们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。

4、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。

5、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。



北方联合电力有限责任公司  
资产置换项目所涉及的  
北方联合电力有限责任公司乌海发电厂  
**资产评估报告书**

中和评报字（2009）第 V1012 号

**摘 要**

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受北方联合电力有限责任公司的委托,对北方联合电力有限责任公司拟进行资产置换所涉及的北方联合电力有限责任公司乌海发电厂的相关资产、负债进行了评估。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、核实、市场调查与询证等必要的评估程序,分别采用成本法及收益法对委估资产和负债在评估基准日 2008 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。评估结果自评估基准日起一年内有效。现将资产评估结果揭示如下:

根据本项目的具体情况,本次评估选取成本法结果作为本次评估结论。

在评估基准日 2008 年 12 月 31 日,持续使用前提下,经成本法评估,北方联合电力有限责任公司乌海发电厂总资产账面价值为



中和资产评估有限公司

ZHCPCV

北方联合电力有限责任公司乌海发电厂资产评估报告书

210,016.36 万元，调整后账面值为 210,016.36 万元，评估价值为 236,869.32 万元，增值额为 26,852.96 万元，增值率为 12.79%；

总负债账面价值为 168,013.09 万元，调整后账面值为 168,013.09 万元，评估价值为 168,031.84 万元，增值额为 18.75 万元，增值率为 0.01%；

净资产账面价值为 42,003.27 万元，调整后账面值为 42,003.27 万元，净资产评估价值为 68,837.48 万元，增值额为 26,834.21 万元，增值率为 63.89%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2008 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D=C-B	$E = (C-B) / B * 100\%$
1	流动资产	10,279.01	10,279.01	10,404.99	125.98	1.23%
2	非流动资产	199,737.35	199,737.35	226,464.33	26,726.98	13.38%
3	其中：可供出售金融资产					
4	持有至到期投资					
5	长期股权投资					
6	投资性房地产					
7	固定资产	193,462.47	193,462.47	220,189.45	26,726.98	13.82%
8	在建工程	6,088.85	6,088.85	6,088.85	-	0.00%
9	无形资产	186.03	186.03	186.03	-	0.00%
10	其他非流动资产					
11	<b>资产总计</b>	<b>210,016.36</b>	<b>210,016.36</b>	<b>236,869.32</b>	<b>26,852.96</b>	<b>12.79%</b>
12	流动负债	128,190.84	128,190.84	128,209.59	18.75	0.01%
13	非流动负债	39,822.25	39,822.25	39,822.25	-	0.00%
14	<b>负债合计</b>	<b>168,013.09</b>	<b>168,013.09</b>	<b>168,031.84</b>	<b>18.75</b>	<b>0.01%</b>
15	<b>净资产</b>	<b>42,003.27</b>	<b>42,003.27</b>	<b>68,837.48</b>	<b>26,834.21</b>	<b>63.89%</b>



ZHCPV

中和资产评估有限公司

北方联合电力有限责任公司乌海发电厂资产评估报告书

---

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

法定代表人授权代表:

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人:

二〇〇九年四月十二日

注册资产评估师

评估报告复核人:





北方联合电力有限责任公司  
资产置换所涉及的  
北方联合电力有限责任公司乌海发电厂  
资产评估报告书

中和评报字（2009）第 V1012 号

北方联合电力有限责任公司：

中和资产评估有限公司（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，采用成本法及收益法，按照必要的评估程序，对北方联合电力有限责任公司拟实施资产置换涉及的北方联合电力有限责任公司乌海发电厂整体资产和负债在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。评估结果自评估基准日起一年内有效。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位、被评估单位及其他评估报告使用者

委托方暨产权持有者：北方联合电力有限责任公司

被评估单位：北方联合电力有限责任公司乌海发电厂

（一）委托方暨产权持有者简介

企业名称：北方联合电力有限责任公司（以下简称北方公司）

住所：内蒙古呼和浩特市锡林郭勒南路 15 号



法定代表人：吕慧

注册资金：人民币壹佰亿元整

经济性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：开发、投资、建设、运营电力、热力、煤炭资源、铁路及配套基础设施项目；电力、热力生产供应。

北方公司成立于2004年1月9日，是内蒙古电力实施厂网分开，发电资产重组后成立的股权多元化的股份制公司，由内蒙古电力投资有限责任公司相对控股，注册资本人民币100亿元。2005年6月22日，公司进行股权重组，由中国华能集团公司控股管理北方公司，四方股东的股比为：中国华能集团公司51%，中信泰富有限公司20%，内蒙古电力投资有限责任公司19%，中国神华能源股份有限公司10%。目前，北方公司资产总额643亿元，管理装机容量1548.178万千瓦，运行容量1433.078万千瓦（其中风电21.878万千瓦）。拥有内蒙华电一家上市公司，上都、达拉特、丰镇、海勃湾、包头二电厂、包头一电厂等六个装机超百万千瓦的火力发电厂并承担着自治区6个盟市4000多万平方米居民供热和工业用汽任务。

## （二）被评估单位简介

企业名称：北方联合电力有限责任公司乌海发电厂

营业场所：内蒙古乌海市海南区拉僧庙

负责人：乔栋

企业类型：台、港、澳投资企业分支机构



经营范围：开发、投资、建设、运营电力、热力、煤炭资源、铁路及配套基础设施项目；电力、热力生产供应。

北方联合电力有限责任公司乌海发电厂为北方联合电力有限责任公司直属的非独立法人分厂，装机容量为两台 33 万千瓦机组，2003 年 10 月开工建设，于 2005 年 12 月投入商业运营。北方联合电力有限责任公司乌海发电厂于 2005 年 4 月 27 日注册成立，为北方联合电力有限责任公司独资组建，属北方公司分支机构。

截至 2008 年 12 月 31 日，公司资产总额为 210,016.36 万元。

由于电价较高，发电量受到影响。自投产以来机组负荷较低，平均在 5971 小时，目前机组利用小时呈下降趋势。经营效益较好，运行安全情况较好，非停次数基本控制在每年 5 次以内。目前运行中存在的主要情况是，受市场环境的影响，机组负荷率偏低，机组效益得不到充分发挥。煤炭来源主要是周边地区的统配煤及小窑煤，目前标煤单价在 185 元/吨的水平，并且呈逐年上涨的趋势；采购为北方公司所属的电力燃料公司统一进煤价及合同的签定，每月由电厂燃料部门对当月进煤量及价格进行统计并报财务审核后，在向北方公司上报资金计划，待北方公司批复后进行支付煤款。

北方联合电力有限责任公司乌海发电厂自 2005 年 12 月投入商业运营以来，至 2008 年 12 月 31 日，累计实现发电量 121.64 亿千瓦时，累计售电量 111.21 亿千瓦时，累计实现销售收入 24.75 亿元，累计实现利润 5.85 亿元，资产总额为 210,016.36 万元。



项目	2005 年度	2006 年度	2007 年度	2008 年度
发电量 (千千瓦时)	789872	4057840	3824119	3492424
平均利用小时	1196	6148	5794	5292
上网结算电量 (千千瓦时)	724288	3726705	3475426	3194769
厂用电率%	8.57	8.15	8.74	8.50
供电煤耗 (克/千瓦时)	344.28	342.78	335.93	334.96
平均电价 (元/千千瓦时)	206.84	215.67	224.12	232.39
销售收入 (万元)	14981	80374	77893	74244
销售成本 (万元)	11707	50626	45371	47035
利润总额 (万元)	1311	19374	22381	15442

### (三) 其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

北方联合电力有限责任公司拟进行资产置换，需要对北方联合电力有限责任公司乌海发电厂的相关资产及负债进行评估，以确定其在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的价值，为北方联合电力有限责任公司拟进行资产置换提供价值依据。本次评估的资产范围是北方联合电力有限责任公司乌海发电厂的全部资产及相关负债。

本次资产置换的具体实施交易对象为：北方联合电力有限公司将



其所属乌海发电厂与内蒙华电所属的包头第一热电厂和包头第二热电厂进行置换，其差额部分用现金支付。

### 三、评估范围和对象

根据本次评估目的，评估对象是北方联合电力有限责任公司乌海发电厂的整体企业价值。评估范围是北方联合电力有限责任公司乌海发电厂经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 2,100,163,556.40 元，其中：流动资产 102,790,090.93 元，固定资产 1,934,624,656.37 元，无形资产 1,860,308.37 元；负债总额 1,680,130,845.12 元，其中：流动负债 1,281,908,365.34 元，非流动负债 398,222,479.78 元，净资产 420,032,711.28 元。详细见下表：

2008 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

流动资产：		流动负债：	
货币资金	10,192,117.35	短期借款	
交易性金融资产	-	交易性金融负债	
应收票据	20,084,600.00	应付票据	
应收账款	46,359,280.98	应付账款	11,771,777.73
预付款项	16,309,907.95	预收款项	-
应收利息	-	应付职工薪酬	685,626.46
应收股利	-	应交税费	5,325,765.04
其他应收款	5,571,383.93	应付利息	3,007,462.50
存货	1,230,464.70	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	53,465,850.72



中和资产评估有限公司

ZHCPU

北方联合电力有限责任公司乌海发电厂资产评估报告书

其他流动资产	3,042,336.02	一年内到期的非流动 负债	
<b>流动资产合计</b>	102,790,090.93	其他流动负债	1,207,651,882.89
<b>非流动资产:</b>		<b>流动负债合计</b>	1,281,908,365.34
可供出售金融资产	-	<b>非流动负债:</b>	
持有至到期投资	-	长期借款	
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	-
固定资产	1,934,624,656.37	预计负债	-
在建工程	60,888,500.73	递延所得税负债	-
工程物资	-	其他非流动负债	398,222,479.78
固定资产清理	-	<b>非流动负债合计</b>	398,222,479.78
生产性生物资产	-	<b>负债合计</b>	1,680,130,845.12
油气资产	-		
无形资产	1,860,308.37	<b>股东权益:</b>	
开发支出	-	上级拨入资金	420,032,711.28
商誉	-	资本公积	
长期待摊费用	-	减: 库存股	
递延所得税资产	-	盈余公积	
其他非流动资产	-	未分配利润	
<b>非流动资产合计</b>	1,997,373,465.47	<b>股东权益合计</b>	
<b>资产总计</b>	2,100,163,556.40	<b>负债和股东权益总计</b>	2,100,163,556.40

以上评估范围与委托评估的范围一致，经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，并出具了标准无保留意见审计报告，报告文号“XYZH/2008A1017-19”。

主要资产包括存货、房屋建筑物和机器设备等。资产具体分布情况及特点如下：



(1) 存货：全部为原材料及低值易耗品，主要包括备品备件。

(2) 房屋建筑物：房屋建筑物主要为办公楼、生产车间及构筑物、管道沟槽等，全部房产座落于乌海发电厂内，所有房屋无房屋所有权证，房屋建筑物面积共计为 43,116.80 平方米，上述房屋均正常使用。

(3) 设备类资产

机器设备类主要为乌海发电厂电力生产所需的机械设备，共计 6,919 项（台），主要设备为燃煤锅炉、汽轮机、发电机、主变压器、相关辅助设备。

运输类设备主要用于办事和内部转运用的轿车等。

电子类设备主要是计算机、复印机和打印机等，位于乌海发电厂各办公室内，均正常使用。

#### 四、 价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，考虑市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此确定本次评估结论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

本报告的评估基准日是 2008 年 12 月 31 日。评估基准日期的确定



是根据经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近，并考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

## 六、 评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

## 七、 评估依据

### 经济行为依据：

(一) 资产评估业务约定书。

(二) 北方联合电力有限责任公司第二十五次股东会会议决议。

### 法律法规和评估准则依据：

(一) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年)；

(二) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；





(三) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1996]23号《关于转发<资产评估操作规范意见(试行)>的通知》;

(四) 财政部财评字[1999]91号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知;

(五) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(六) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(七) 《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;

(八) 《企业会计准则》、《企业会计制度》;

(九) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(十) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(十一) 《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);

(十二) 《资产评估准则—无形资产》(财会[2001]1051号);

(十三) 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号);

(十四) 关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知(中评协[2007]189号);

(十五) 《中华人民共和国城市房地产管理法》。

### 产权依据:



- (一) 北方联合电力有限责任公司乌海发电厂机动车行驶证;
- (二) 其他有关产权证明。

#### 取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2008年);
- (二) 《中国机电产品出厂价格目录》;
- (三) 《UDC 联合商情》(2008年);
- (四) 《黑马信息广告》(2008年);
- (五) 国务院[2000]第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- (六) 原国家经济贸易委员会国经贸[1997]456号《汽车报废标准》;
- (七) 国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
- (八) 《全国电力工程建设常用设备2003年价格汇编》电力公司定额站编;
- (九) 《电力建设工程概算定额(2006年版)》中国电力企业联合会发布;
- (十) 《电力建设工程预算算定额(2006年版)》中国电力企业联合会发布;
- (十一) 《火力发电工程建设预算编制与计算标准》国家发改委颁发(简称《预规》);



(十二)《关于公布各地区工资性补贴的通知》(电定总造[2007]12号)

(十三)乌海发电厂提供的工程预(决)算书、地质勘察资料、工程设计图纸、房屋整体情况说明等有关资料;

(十四)《可行性研究报告》、《初步设计》文件;

(十五)锅炉,汽轮机,发电机主变压器大主机厂和主要辅机厂的说明书,订货合同、技术协议及有关图纸资料;

(十六)乌海发电厂提供的设备大修理、改造记录及锅炉、电梯、压力容器等安检记录;

(十七)乌海发电厂提供的设备运行记录以及重大设备的购建合同;

(十八)火电工程限额设计参考造价指标(2006年水平);

(十九)《中和资产评估公司价格查询系统》;

(二十)评估人员通过网络查询的信息资料;

(二十一)评估人员通过市场搜集的其他各种信息资料。

(二十二)上市公司资料库。

(二十三)重点设备询价资料;

(二十四)乌海发电厂提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;

(二十五)乌海发电厂提供的未来收益预测表;

(二十六)评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;

(二十七)与此次整体资产评估有关的其它资料。



## 八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、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。

市场法是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。

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前国内类似北方联合电力有限责任公司乌海发电厂项目资产或股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不宜采用市场法。

本次评估采用成本法和收益法。具体的评估方法如下：

### ●成本法

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：



1、实物类流动资产：主要是指存货，对于正常周转的存货，采用市场法进行评估，以市场价格为基础，考虑适当的运杂费等确定评估值；对于积压报废的存货，以市场价格为基础，考虑其变现能力、市场接受程度等确定评估值；

2、货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；由于被评估的应收票据均为无息银行承兑汇票，因此应收票据在本次评估时将其归入货币类流动资产，并按货币类流动资产的评估方法进行评估；

3、债权类流动资产：包括应收账款、其他应收款、预付账款等，主要是在清查核实其账面余额的基础上，扣除估计可能的坏账损失后来确定评估值；

4、其他流动资产：主要是指待摊费用，分为两种情况进行评估，一种是该费用本身不是资产，是已经耗用的费用，则按其形成的具体资产价值来确定；另一种是该种费用在评估基准日前企业已经支出，但在评估基准日后才能产生效益，则应按其未来取得的权利确定评估值；

（二）房屋建（构）筑物：采用成本法进行评估；

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%



(三) 机器设备：采用成本法进行评估；

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

(四) 在建工程：本次评估的在建工程为合理工期内的在建项目，评估人员以核实后的账面值作为评估值；

(五) 无形资产：其他无形资产为外购的管理软件，这些软件属于专用软件，市场上没有销售，本次评估以清查核实的账面值确定评估值；

(六) 负债：负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定。

#### •收益法：

收益法是通过估算被评估单位在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得被评估单位在基准日时点的企业营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

本次收益法评估选用股权现金流。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债

企业整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

营业性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[ \sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + R_n / r(1+r)^{-n} \right]$$



其中： $P$ ——评估基准日的企业营业性资产价值  
 $R_i$ ——企业未来第  $i$  年预期自由净现金流  
 $r$ ——折现率，由加权平均资本成本估价定价模型确定  
 $i$ ——收益计算年  
 $n$ ——折现期

有关折现率的选取，我们采用了加权平均资本成本估价模型（“WACC”）。WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： $k_e$  = 权益资本成本

$E$  = 权益资本的市场价值

$D$  = 债务资本的市场价值

$k_d$  = 债务资本成本

$t$  = 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$E[Re] = Rf1 + \beta (E[Rm] - Rf2) + Alpha$$

其中： $E[Re]$  = 权益期望回报率，即权益资本成本

$Rf1$  = 长期国债期望回报率

$\beta$  = 贝塔系数

$E[Rm]$  = 市场期望回报率

$Rf2$  = 长期市场预期回报率

$Alpha$  = 特别风险溢价

$(E[Rm] - Rf2)$  为股权市场超额风险收益率，称 ERP



## 九、评估过程

评估人员于2009年3月6日至2009年3月13日对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

### （一）接受委托

本公司接受委托前，与北方联合电力有限责任公司的有关人员进行会谈，并与北方联合电力有限责任公司乌海发电厂的年审会计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与北方联合电力有限责任公司签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

### （二）资产清查

根据北方联合电力有限责任公司乌海发电厂提供的评估申报资料，评估人员于2009年3月6日至2009年3月13日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取北方联合电力有限责任公司乌海发电厂有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

#### 1、房屋建（构）筑物的清查：

对企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘察，深入现场，逐项勘察实物，核实建筑面积，查验企业提供的房屋所有权证，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并





将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

## 2、对机器设备的清查：

对企业申报的机器设备、电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

## 3、对存货的清查：

对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了大量有关购销合同、购货发票、销售发票及其它原始会计资料；采用了抽查方法核实了存货资产，以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据。；

## 4、对往来款项、其它资产及负债的清查：

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

## 5、收益法调查

1) 听取乌海发电厂工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的



介绍，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析乌海发电厂的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析乌海发电厂的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据乌海发电厂的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

5) 建立收益法评估定价模型。

### （三）评定估算

对采用成本法评估的资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场价格或造价标准确定重置成本，在清查核实及现场勘察勘察的基础上，考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。

对用收益法评估的资产，评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业生产现场，收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析，最终确定了企业价值。

### （四）评估汇总及报告

本评估报告是按《资产评估操作规范意见》、财政部财评字[1999]91号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》及《资产评估准则—评估报告》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书



和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

## 十、评估假设

### 1.一般性假设

① 乌海发电厂在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

② 乌海发电厂将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④ 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；

⑤ 假设相关单位提供的财务及行业前景资料真实；

⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

### 2.针对性假设

① 假设乌海发电厂所提供的未来收入成本费用预测数据真实可靠，而且能够如期实现；

② 假设乌海发电厂各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

③ 乌海发电厂各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

④ 乌海发电厂未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；



⑤ 乌海发电厂提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致(或者是已经调整到一致);

⑥ 乌海发电厂为北方公司的直属分厂,本次评估假设乌海发电厂是独立法人单位,相应的税金独立缴纳;

⑦ 根据拟定的资产置换协议,乌海发电厂的银行借款全部转移给北方联合电力有限责任公司承担,乌海发电厂不再承担相应的借款利息,本次评估是基于该事实成立前提下进行评估的。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时,将对评估结论产生影响,报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

## 十一、 评估结论

### (一) 成本法评估结论

经成本法评估,北方联合电力有限责任公司乌海发电厂总资产账面价值为 210,016.36 万元,调整后账面值为 210,016.36 万元,评估价值为 236,869.32 万元,增值额为 26,852.96 万元,增值率为 12.79%;

总负债账面价值为 168,013.09 万元,调整后账面值为 168,013.09 万元,评估价值为 168,031.84 万元,增值额为 18.75 万元,增值率为 0.01%;

净资产账面价值为 42,003.27 万元,调整后账面值为 42,003.27 万元,净资产评估价值为 68,837.48 万元,增值额为 26,834.21 万元,



增值率为 63.89%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2008 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面 值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D=C-B	$E = (C-B) / B * 100\%$
1	流动资产	10,279.01	10,279.01	10,404.99	125.98	1.23%
2	非流动资产	199,737.35	199,737.35	226,464.33	26,726.98	13.38%
3	其中：可供出售金融资产					
4	持有至到期投资					
5	长期股权投资					
6	投资性房地产					
7	固定资产	193,462.47	193,462.47	220,189.45	26,726.98	13.82%
8	在建工程	6,088.85	6,088.85	6,088.85	-	0.00%
9	无形资产	186.03	186.03	186.03	-	0.00%
10	其他非流动资产					
11	<b>资产总计</b>	<b>210,016.36</b>	<b>210,016.36</b>	<b>236,869.32</b>	<b>26,852.96</b>	<b>12.79%</b>
12	流动负债	128,190.84	128,190.84	128,209.59	18.75	0.01%
13	非流动负债	39,822.25	39,822.25	39,822.25	-	0.00%
14	<b>负债合计</b>	<b>168,013.09</b>	<b>168,013.09</b>	<b>168,031.84</b>	<b>18.75</b>	<b>0.01%</b>
15	<b>净资产</b>	<b>42,003.27</b>	<b>42,003.27</b>	<b>68,837.48</b>	<b>26,834.21</b>	<b>63.89%</b>

#### (二) 收益法评估结论

经收益法评估，北方联合电力有限责任公司乌海发电厂净资产账面价值为 42,003.27 万元，调整后账面值为 42,003.27 万元，收益法评估后的股东全部权益价值（净资产）为 66,840.00 万元，增值额为 24,836.73 万元。

#### (三) 差异分析及推荐评估结论



由上可知，收益法与成本法评估值存在差异，成本法评估净资产价值为 68,837.48 万元，收益法评估净资产价值为 66,840.00 万元，两者相差 1,997.48 万元，差异率为 2.90%。由于燃煤价格波动不定，电价受国家政府调控，当前宏观经济仍未摆脱全球金融危机的影响，实体经济尚未复苏，用电量呈现下降趋势，企业未来收益的预测存在一定的不确定性。

鉴于以上原因，本次评估决定采用成本法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：北方联合电力有限责任公司乌海发电厂净资产评估值为 68,837.48 万元。

## 十二、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

1、本次评估的帐面值经信永中和会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见审计报告，报告文号“XYZH/2008A1017-19”。

2、北方联合电力有限责任公司乌海发电厂此次申报评估的房屋建筑物共有 46 项，建筑面积 43,116.80 平方米，尚未办理房屋所有权证，评估中使用的面积是乌海发电厂提供，评估人员现场核实的，如今后办理的房产证面积有差异，以房屋所有权证的面积为准。乌海市房管局已经出具现有房屋产权属于北方联合电力有限责任公司乌海发电厂的证明。该企业未办理房屋所有权证的原因是，作为老的国有大型企业，过去对国家土地、房产等产权证明文件的关注度不够，而当地政



府对国有企业的产权证明文件管理又相对宽松，由于不影响生产经营，因此一直未办理。近年来，企业管理逐渐规范，目前已经开始着手办理各项权证。根据我们的了解，没有办理房屋所有权证的房屋，其相应的确权费用主要为房屋面积测绘费和房屋所有权证工本费，这些费用较小，在评估时没有考虑。

3、本次评估的房屋其所在的土地使用权不在本次评估范围内。北方联合电力有限责任公司乌海发电厂其土地使用权人为海勃湾电力股份有限公司。北方联合电力有限责任公司乌海发电厂即海勃湾电厂三期，由北方电力全资拥有，属北方电力的非法人单位分厂；海勃湾电厂一期、二期工程即分别为海勃湾电力股份有限公司、蒙华海勃湾发电有限责任公司，该两公司均为内蒙华电控股。内蒙华电持有海勃湾电力股份有限公司53.11%股份，持有蒙华海勃湾发电有限责任公司60%股份。

原国家土地管理局(国土批[1994]56号)“关于海勃湾电厂一期工程补办建设用地手续的批复”，共计289.135公顷土地划拨给海勃湾发电厂作为一期工程建设用地。海勃湾电力股份有限公司(即海勃湾电厂一期的项目公司)与乌海市规划土地局签订了用地协议，土地供给方式为行政划拨。2004年7月，内蒙古自治区国土资源厅下发了《关于海勃湾电厂三期工程建设用地情况说明的函》(内国土资[2004]145号文)，明确了海勃湾电厂二期、三期用地均在一期建设用地范围之内。因此建设三期即乌海发电厂没有新增土地，其建设用地在一期用地范围内，即乌海发电厂所占用土地为海勃湾电力股份有限公司已征用土



地。本次资产置换完成后，海勃湾发电厂一、二、三期工程资产及土地均为内蒙华电控制或拥有，待本次资产置换完成后按照有关法规规范完善有关土地使用权证手续。

生产设施所占用的土地使用权人为海勃湾电力股份有限公司，内蒙华电持有海勃湾电力股份有限公司 53.11% 股份，该公司仅有两台 10 万 KW 的发电机组，且已于 2007 年全面停用等待拆除，内蒙华电拟回购海勃湾电力股份有限公司其他股东股权，其他股东已同意股权回购，股权回购后，内蒙华电将海勃湾电力股份有限公司注销法人变成分公司，如果本次资产置换成功，内蒙华电将该分公司乌海发电厂合并，这样评估范围内的生产设施所对应的土地就能实现房地匹配，产权完整，房地合一。

目前该土地尚未办理土地使用权证，乌海市国土资源局已经出具证明海勃湾电力股份有限公司办理国有土地使用权证不存在法律障碍，该土地为划拨用地。

4、自 2009 年 1 月 1 日起，固定资产增值税进项税可以抵扣销项税，固定资产价值中不再含增值税，本次评估基准日为 2008 年 12 月 31 日，因此本次评估的机器设备原值中未扣除进项税。

5、本公司仅对乌海发电厂的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，北方公司对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。





### 十三、 评估报告的使用限制说明

1、本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件。

2、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3、本评估报告的全部或部分内容被摘抄、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、评估结果有效期自评估基准日起一年，即超过 2009 年 12 月 30 日该评估结果无效。

5、本评估报告必须完整使用主为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

6、因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

### 十四、 评估报告日

本评估报告提出日期：二〇〇九年四月十二日。



ZHCPV

中和资产评估有限公司

北方联合电力有限责任公司乌海发电厂资产评估报告书

---

(此页无正文)

法定代表人授权代表:

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人:

二〇〇九年四月十二日

注册资产评估师

评估报告复核人: