

本评估报告共三册

本册第一册

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的
淮南矿业集团发电有限责任公司100%股权项目

资产评估报告

中水致远评报字【2015】第2255号

评估机构名称：中水致远资产评估有限公司

评估报告日：二〇一五年九月八日



安徽总部

地址：安徽省合肥市马鞍山南路世纪阳光大厦 21 层

电话(Tel):(0551)63475800

传真(Fax):(0551)62652879

北京总部

地址：北京市海淀区大钟寺十三号华杰大厦 6 层 c9

电话(Tel):(010)62155866

传真(Fax):(010)62196466

总目录

第一册 淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司100%股权项目资产评估报告(含附件)

第二册 淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司100%股权项目资产评估说明

第三册 淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司100%股权项目资产评估明细表

本册目录

声明	4
资产评估报告摘要	5
资产评估报告正文	7
一. 委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和评估报告使用者	7
二. 评估目的	1 0
三. 评估对象和评估范围	1 0
四. 评估价值类型及其定义	1 2
五. 评估基准日	1 3
六. 评估依据	1 3
七. 评估方法	1 7
八. 评估程序实施过程和情况	2 5
九. 评估假设	2 7
十. 评估结论	2 8
十一. 特别事项说明	2 9
十二. 评估报告使用限制说明	3 6
十三. 评估报告日	3 6
附件目录	3 7

声 明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

（二）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见是我们的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认。

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

（四）我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，但不对其法律权属做任何形式的保证。

（五）我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

（六）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。

（七）我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是为实现评估报告中所述的经济行为提供参考。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的 淮南矿业集团发电有限责任公司100%股权项目 资产评估报告摘要

中水致远评报字【2015】第2255号

中水致远资产评估有限公司接受淮南矿业（集团）有限责任公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和操作规范，对淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权之事宜而涉及的淮南矿业集团发电有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

一. **评估目的：**反映淮南矿业集团发电有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权提供价值参考。

二. **评估对象和评估范围：**本次评估对象为淮南矿业集团发电有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值，评估范围为淮南矿业集团发电有限责任公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三. **价值类型：**市场价值。

四. **评估基准日：**2015 年 6 月 30 日。

五. **评估方法：**资产基础法、收益法，并选取资产基础法评估结果作为报告评估结论。

六. **评估结论：**

本报告采用资产基础法结果作为报告评估结论。具体评估结论如下：

在评估基准日2015年6月30日持续经营前提下，淮南矿业集团发电有限责任公司总资产账面价值295,360.61万元，总负债账面价值168,016.06万元，净资产账面价值127,344.54万元。

经评估，淮南矿业集团发电有限责任公司总资产评估价值 342,316.12 万元，总负债评估价值 167,937.70 万元，净资产评估价值 174,378.41 万元，增值额 47,033.87 万元，增值率 36.93%。



具体评估汇总情况详见下表：

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	31,755.94	31,755.94		
2	非流动资产	263,604.67	310,560.18	46,955.51	17.81
3	其中：固定资产	244,316.92	301,904.66	57,587.74	23.57
4	在建工程	2,536.73	2,536.73		
5	无形资产	1,612.10	6,118.79	4,506.69	279.55
6	其他非流动资产	15,138.92		-15,138.92	-100.00
7	资产总计	295,360.61	342,316.12	46,955.51	15.90
8	流动负债	41,740.49	41,691.00	-49.49	-0.12
9	非流动负债	126,275.57	126,246.70	-28.87	-0.02
10	负债合计	168,016.06	167,937.70	-78.36	-0.05
11	净资产（所有者权益）	127,344.54	174,378.41	47,033.87	36.93

本报告的阅读者应结合本评估机构出具的相关评估报告以及本报告正文中“评估假设”、“特别事项说明”的有关内容，注意有关事项对上述评估结论的影响。

本评估报告评估结论使用的有效期为一年，即自 2015 年 6 月 30 日起至 2016 年 6 月 29 日止有效。

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

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的 淮南矿业集团发电有限责任公司100%股权项目 资产评估报告正文

中水致远评报字【2015】第2255号

淮南矿业（集团）有限责任公司：

中水致远资产评估有限公司接受淮南矿业（集团）有限责任公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和操作规范，对淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权之事宜而涉及的淮南矿业集团发电有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一. 委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和评估报告使用者

（一）委托方及产权持有单位

公司名称：淮南矿业（集团）有限责任公司（以下简称“淮南矿业集团”）

注册号：340400000024302

住所：安徽省淮南市田家庵区

法定代表人：孔祥喜

类型：其他有限责任公司

注册资本：壹佰玖拾伍亿贰仟壹佰伍拾陆万肆仟玖佰元整

成立日期：1981 年 11 月 2 日

营业期限：长期

经营范围：煤炭开采与销售，洗煤，选煤，机械加工，火力发电，瓦斯气综合利用（限分支经营），工矿设备及配件、机械产品、化工产品、电子电器、金属材料、水泥、雷管、炸药、建材、橡胶制品、轻纺制品和土产品、保温材料、炉料的购销，成品油零售、炉灰、炉渣销售，废旧物资销售及仓储、配送、装卸、搬运、包装、加工，矿井建设，土建安装，筑路工程，工业、能源、交通、民用工程施工项目施工总承包，工程注浆加固、结构加强、注浆封堵水，钻探工程、水利水电工程施工，压力管道安装，一、二类压力容器、非标设备、构件制造，线路安装及维护，锅炉安装，铁路运输，公路运输，汽车修理，机械维修，仪器仪表校验，电器

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目

实验，物流方案规划设计，物流专业人才培养，物流专业一体化服务和信息化咨询与服务、技术开发与服务，住宿，餐饮服务，烟酒、日用百货、五金交电、文化用品零售，转供电，房地产租赁、设备租赁，房地产开发，种植、养殖，本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件的进出口业务。煤矸石、贵金属销售，设计、制作、发布、代理国内广告，有线电视器材销售，有线电视调试、安装，煤矿机械综采设备安装、拆除、保养及组织提供相关技术服务（不含特种设备），低热值煤、煤泥、煤矸石发电的基本建设和生产经营，供热、供气，电气试验，非饮用热水生产与销售，代收电费，转供水，电力集控仿真培训。（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）被评估单位简介

1. 概况

名称：淮南矿业集团发电有限责任公司（以下简称“发电公司”）

住所：淮南市大通区居仁村三区对面

注册号：340400000173825

法定代表人：程晋峰

注册资本：壹拾贰亿捌仟万元整

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2015年6月24日

经营范围：火力发电，炉渣、炉灰销售，低热值煤、煤泥、煤矸石发电的基本建设和生产经营，供热、供汽、电气试验，非饮用热水生产与销售，代收电费，转供水，电力集控仿真培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

2015年6月23日，经淮南矿业集团二届九十次董事会审议通过，淮南矿业集团以现金12.8亿元出资设立发电公司。发电公司以现金方式向淮南矿业集团协议收购淮南矿业集团顾桥电厂、潘三电厂全部经营性资产和配套债务。以原淮南矿业集团顾桥电厂全部经营性资产及配套债务为基础成立顾桥电厂，以原淮南矿业集团潘三电厂全部经营性资产及配套债务为基础成立潘三电厂，作为发电公司的分公司。

2015年6月24日，淮南矿业完成了设立发电公司的全部工商设立登记手续。

3. 公司主要业务概况



淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目
发电公司主要业务通过顾桥电厂、潘三电厂开展。

（1）顾桥电厂概况：

顾桥电厂位于安徽省凤台县顾桥镇，前身为淮南矿业集团电力有限责任公司顾桥电厂，成立于 2010 年 6 月 1 日。顾桥电厂是根据国家发展和改革委员会发改能源【2012】1887 号文件的批复，建成的 2×33 万千瓦综合利用电厂，1#、2#机组分别于 2011 年 7 月和 8 月通过 168 小时试运行并投入正式商业运行。顾桥电厂最近三年主营业务发展情况如下表所示：

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
发电量（万千瓦时）	323,270	370,799	272,317
上网电量（万千瓦时）	304,539	349,736	255,888
设备平均利用小时数（小时）	4,898	5,618	4,126

（2）潘三电厂概况：

潘三电厂位于安徽省凤台县潘集镇，前身为淮南矿业集团电力有限责任公司潘三电厂，成立于 2008 年 2 月 3 日。潘三电厂是根据国家发展和改革委员会发改能源【2007】3529 号文件批复，建成的 2×13.5 万千瓦煤矸石综合利用电厂，1#、2#机组分别于 2007 年 11 月和 12 月通过 168 小时试运行并正式投入商业运行。潘三电厂最近三年主营业务发展情况如下表所示：

项 目	2014 年	2013 年	2012 年
发电量（万千瓦时）	130,796	138,002	149,763
上网电量（万千瓦时）	120,985	127,408	138,467
设备平均利用小时数（小时）	4,844	5,111	5,547

4. 发电公司资产及财务状况

（1）发电公司自 2015 年 6 月 24 日成立，至评估基准日资产、财务状况及经营业绩概况见下表：

发电公司资产、负债及经营业绩

金额单位：人民币万元

项目	2015-6-30
资产	295,360.61
负债	168,016.06
净资产	127,344.54



项目	2015年6月24日-6月30日
营业收入	1,991.64
营业成本	1,619.42
利润总额	-655.46
净利润	-655.46

注：以上数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（2）发电公司历史年度资产、负债状况及经营业绩（模拟）见下表：

近年发电公司资产、负债及经营业绩（模拟）

金额单位：人民币万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日
总资产	295,360.61	326,240.92
负债	168,016.06	284,282.06
净资产	127,344.54	41,958.87

项目	2015年1-6月	2014年度
营业收入	71,483.13	158,896.02
营业利润	14,255.84	27,442.59
净利润	14,258.16	27,477.12

注：以上财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

5.委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位发电公司为委托方淮南矿业集团的全资子公司。

（三）评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方、国资监管部门和国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

本评估报告仅供上述使用者在本次评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定及本报告限定的评估报告使用者外，其他任何人（单位）使用本评估报告无效；我们对报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

二．评估目的

反映发电公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为淮南矿业集团拟转让其持有的发电公司 100%股权提供价值参考。

三．评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为发电公司于评估基准日的股东全部权益价值。



（二）评估范围

评估范围是发电公司的全部资产及相关负债。包括：流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产等）、流动负债和非流动负债。上述资产评估前账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
1	流动资产	31,755.94
2	非流动资产	263,604.67
3	其中：固定资产	244,316.92
4	在建工程	2,536.73
5	无形资产	1,612.10
6	其他非流动资产	15,138.92
7	资产总计	295,360.61
8	流动负债	41,740.49
9	非流动负债	126,275.57
10	负债合计	168,016.06
11	净资产（所有者权益）	127,344.54

注：上述资产和负债业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

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。

1. 主要资产情况

发电公司主要资产包括固定资产及无形资产—土地使用权，分别位于淮南市凤台县顾桥镇顾桥电厂和淮南市潘集区潘三电厂厂区内。资产具体分布情况及特点如下：

（1）房屋建（构）筑物

纳入本次评估范围房屋建（构）筑物为发电公司下辖的顾桥电厂和潘三电厂的房屋建（构）筑物。

委评房屋建筑物设计用途主要为生产厂房和配套设施。房屋结构类型主要有钢混结构等，具体包括生产厂房、办公楼及配套的生活用房等；构筑物主要有烟囱、冷却塔、灰库等生产辅助设施。管道沟槽主要为钢管、砼管、UPVC 管等类型。其中顾桥电厂建筑物基本上建成于 2011 年，潘三电厂建筑物基本上建成于 2008 年。

发电公司申报的房屋建筑物共 75 项，面积合计 106,081.27 平方米。截止评估基准日，委估房屋建筑物均未取得房屋产权证明，相关权证正在办理过程中，发电公司承诺列入评估范围内的所有房屋建筑物所有权均归其所有，不存在任何产权纠

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目

份。

（2）机器设备

纳入本次评估范围的设备类资产由机器设备、车辆和电子设备组成，机器设备主要是发电类设备；车辆主要是轿车、货车；电子设备主要是电脑、空调、打印机等办公设备。

发电设备主要包括顾桥电厂2×330MW国产亚临界燃煤机组、潘三电厂2×135MW国产超高压循环流化床汽轮发电机组、煤泥泵送系统、除灰除尘设备、化学水处理设备、变配电设备、220KV送出线路及检测检验设备等。

委估 13 辆车辆证载所有人为淮南矿业集团电力有限责任公司，截至评估基准日，上述车辆尚未及时办理过户手续，发电公司承诺其车辆产权为其所有，并将及时办理车辆过户手续。

（3）无形资产情况

发电公司申报的土地使用权共7宗，面积合计356,219.19平方米，证载权利人为淮南矿业（集团）有限责任公司。截止评估基准日，委估宗地土地正在办理相关过户手续。发电公司承诺产权为其所有，并将及时办理过户手续。

上述所有土地使用权均未涉及抵押、担保等他项权利。

2. 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

发电公司申报的土地使用权由安徽地源不动产咨询评估有限责任公司评估。发电公司土地使用权为7宗，土地面积为356,219.19平方米，评估基准日账面价值16,120,965.23元。本公司未对该土地使用权另行评估，在进行必要核实的基础上，本公司以安徽地源不动产咨询评估有限责任公司出具的安徽地源【2015】(估)字第131号、安徽地源【2015】(估)字第132号、安徽地源【2015】(估)字第133号、安徽地源【2015】(估)字第139号、安徽地源【2015】(估)字第140号、安徽地源【2015】(估)字第141号、安徽地源【2015】(估)字第142号《土地估价报告》的结果确定土地使用权价值。于评估基准日2015年6月30日，发电公司的土地使用权评估值为61,187,900.00元。

四. 评估价值类型及其定义

根据本次评估目的，本次评估所选用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，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。



本次评估选择市场价值作为本次评估的价值类型，是因为市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五. 评估基准日

本次资产评估的评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。本次资产评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

考虑到尽可能接近评估目的的实现日期和完成评估工作的实际可能，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，并与财务报表的时间一致，为利用会计信息提供方便，经与各方协商，确定评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

六. 评估依据

（一）经济行为依据

1. 淮南矿业集团与中水致远资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

2. 安徽省人民政府国有资产监督管理委员会皖国资产权函【2015】677 号《省国资委关于安徽皖江物流（集团）股份有限公司发行股份收购淮南矿业（集团）有限责任公司电力资产有关事项的预批复》。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2. 《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订）；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令【2004】28 号，2004 年 8 月 28 日起实施）；

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

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号）；
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权【2006】306 号）；
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
11. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发【1992】36 号）；
12. 《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令第 12 号）；
13. 《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）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权【2009】941 号）；
15. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 109 号）；
16. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号，2006 年)；
17. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号）；
18. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过）；
19. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）；
20. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）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》(中评协【2003】18 号)；
2. 《财政部关于印发〈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〉的通知》（财企【2004】20号）；
3. 《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目
指导意见》（中评协【2007】189号）；

4. 《资产评估准则——企业价值》（中评协【2011】227号）；

5. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——业务约定书》《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2011】230号）；

6. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协【2012】248号）；

7. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协【2012】244号）；

8. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

9. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

10. 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；

11. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

12. 其他准则。

（四）产权证明文件

1. 机动车行驶证；

2. 国有土地使用权证；

3. 重要资产购置合同或凭证；

4. 其他权属证明。

（五）取价依据

1. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》（财建【2002】394号）；

2. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格【1999】1283号）；

3. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格【2002】10号）；

4. 国家计委、建设部《关于工程勘察收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格【2002】1153号）；

5. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格【2007】670号）；

6. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格【2002】1980号）；

7. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通



淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目
知》(计价格【2002】125号)；

8. 基准日国债到期收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
9. 中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率；
10. 《房屋完损等级评定标准（试行）》(城住字【1984】第678号)；
11. 《电力建设工程概算定额》（2013版）
12. 《火力发电工程建设预算编制与计算规定》(2013年版)(国家能源局国能电力【2013】289号)；
13. 《火电工程限额设计参考造价指标(2013年水平)（电力规划设计总院）；
14. 《关于发布 2013 版电力建设工程概预算定额价格水平调整的通知》（电力工程造价与定额管理总站定额【2014】1号）；
15. 《关于调整电力建设工程人工工日单价标准的通知》（电力工程造价与定额管理总站文件定额【2014】39号）；
16. 《安徽省建设工程工程量清单计价规范》(DBJ/T-206-2005)；
17. 《安徽省建筑、装饰装修工程计价定额综合单价》（2009）；
18. 《安徽省安装工程(常用册)计价定额综合单价》（2009）；
19. 淮南市 2015 年 6 月建设工程材料市场价格信息；
20. 《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》（皖政【2012】67号）；
21. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）
22. 机械工业出版社出版的《2015 机电产品价格信息数据库查询系统》；
23. 中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数；
24. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》
25. 当地机电产品市场行情；
26. 发电公司提供的部分工程预（结）算书、施工图、厂区平面位置图等相关资料；
27. 同花顺资讯金融终端系统；
28. 发电公司前三年会计报表（资产负债表、损益表、现金流量表）及审计报告；
29. 发电公司前三年收入成本、费用构成及分析资料；

30. 委托方及被评估单位提供的未来发展规划；
31. 委托方及被评估单位提供的未来收益预测资料；
32. 被评估单位提供的人员结构和薪金资料；
33. 本评估机构和评估人员收集的国家相关产业政策、行业资料、参数资料等；
34. 本评估机构和评估人员收集的其他有关询价资料和参数资料。

（六）其他依据

1. 委托评估的资产评估申报明细表；
2. 被评估单位关于“进行资产评估有关事项的说明”；
3. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）天健审【2015】5-65号审计报告；
4. 安徽地源不动产咨询评估有限责任公司安徽地源【2015】(估)字第 131 号、安徽地源【2015】(估)字第 132 号、安徽地源【2015】(估)字第 133 号、安徽地源【2015】(估)字第 139 号、安徽地源【2015】(估)字第 140 号、安徽地源【2015】(估)字第 141 号、安徽地源【2015】(估)字第 142 号土地估价报告；
5. 其他与评估相关资料。

七. 评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。按照《资产评估准则——基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。资产基础法的思路是任何一个投资

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据，故本次未采用市场法进行评估。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，具有预期获利潜力并可以用货币衡量，承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，预期获利年限可以预测，且具备可利用的历史资料，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，故本次评估采用资产基础法与收益法两种方法进行评估。

（二）资产基础法各类资产的具体评估方法

根据各类资产的特点和类别，具体评估方法为：

1. 流动资产的评估

流动资产的评估，主要采用重置成本法。

（1）货币资金：评估人员通过对申报单位库存现金进行盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核查后的账面值确认评估值；对银行存款核对银行对账单，有未达账项的，对余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核查后的账面价值确认评估价值。

（2）应收款项（应收账款、其他应收款）：评估人员根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。具体操作时依据企业的历史资料和评估时了解的情况，具体分析了欠款时间、欠款原因、历年款项回收情况、欠款人的资信和经营现况等，并查阅了基准日后账簿记录，对应收款项的回收情况进行了核查，以综合判断各项应收款项回收的可能性。根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计。以账面值减去评估风险损失作为评估值。

（3）预付款项：在对预付款项核查无误的基础上，通过查阅款项金额发生时间、业务内容等账务记录，查验购货合同、基准日后的收货记录、发票等，以根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

（4）存货

存货主要为原材料。对于原材料的评估，按不同类别的采用相应的估价方法：

A. 对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的，以核查后的账面价值确定评估值；

B. 对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的原材料根据清查核查后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用，得出各项资产的评估值；

C. 对其中因失效、变质、残损、报废、无用、淘汰的原材料，在进行鉴定的基础上，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后，确定评估值。

2. 固定资产的评估

房屋建筑物类资产的评估

房屋建筑物类固定资产的评估方法主要有以下几种：成本法、市场比较法、收益法。

本次评估委估资产为生产性及配套房屋建筑物，按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质，采用重置成本法进行评估，其重置成本不包含土地使用权价值。

基本计算公式：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= (\text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}) \times \text{成新率} \end{aligned}$$

（1）重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{建安工程造价} + \text{工程建设前期费用及其他费用} + \text{资金成本}$$

① 建安工程造价

对于有概算、预决算资料的典型工程，依据其工程概预算、竣工图纸、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核查其工程数量，并依据当地政府建设主管部门公布的现行定额及人工费、材料费、机械费调价系数，套用现行费用定额计算出重置建安工程造价。

对于无概算、预决算资料的典型工程，依据房屋建筑物的竣工图纸及实际状况重新测算其主要工程数量，然后套用评估基准日现行建筑安装工程预算定额，计算出其评估基准日定额直接费。并依据当地政府建设主管部门公布的现行定额人工费、材料费、机械费调价系数，套用现行费用定额计算出重置建安工程造价。

对于一般的建筑工程，选取与被评估建筑物同类型的建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

②工程建设前期费用及其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照国家和建筑物所在地政府的有关规定，依据委评建筑物评估基准日的资产规模确定系数。主要标准如下：

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	项目法人管理费	2.22%	建筑工程费	火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013）
2	招标费	0.32%	建筑工程费	火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013）
3	工程监理费	1.60%	建筑工程费	火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013）
4	项目前期工作费及工程保险费	1.22%	建筑工程费	火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013）
5	勘察设计费	2.04%	建筑工程费	计价格(2002)10号
6	设计文件评审费	0.05%	建筑工程费	火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013）
7	项目后评价费	0.11%	建筑工程费	火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013）
8	电力工程质量检测费	0.17%	建筑工程费	火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013）
9	电力建设标准管理费	0.10%	建筑工程费	火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013）
10	生产职工培训及提前进厂费	1.50%	建筑工程费	火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013）
合计		9.33%		

③资金成本

对于生产性房屋建筑物及构筑物等，资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费、前期及其他费用之和为基数确定。其中合理建设工期按照《火力发电工程建设预算编制与计算规定》及机组初步设计报告确定。

按照电力工程单机竣工结算的办法，第一台机组及公用系统投资所发生利息计算到第一台机组投产，第二台机组投资所发生的利息计算到第二台机组投产，即：

资金成本=第一台机组发电前资金成本+第一台机组发电后资金成本

其中：第一台机组发电前资金成本= $\Sigma[(\text{年初累计投资} + \text{本年投资}/2) \times \text{年利率}]$

$$\text{第一台机组发电后资金成本} = \Sigma[(\text{本年投资}/2) \times \text{年利率}]$$

(2)成新率的确定

本次评估采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况、维修情况、预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

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

②观察法

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率。

③综合成新率

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

④对以下情况，采用合理方法确定成新率：

- A. 对于能够基本正常、安全使用的房屋建筑物，其成新率一般不应低于 30%。
- B. 如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种。
- C. 对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

设备类资产的评估

根据持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估采用重置成本法。

$$\text{基本公式：评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

(1)重置价值的确定：

①机器设备重置全价的确定

机器设备的重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、基础费、其他必要合理费用及资金成本组成。即：

$$\text{重置全价} = \text{设备现行市场价格（不含增值税）} + \text{运杂费} + \text{安装调试费（含基础费）} + \text{应分摊的其他必要合理费用} + \text{资金成本}$$

②车辆重置全价的确定



在公路上行驶的车辆：

重置全价=车辆现行市场价格（不含税）+车辆购置税+其他费用

车辆购置税：为车辆不含税价的10%。

对只能在企业厂区内行驶的运输设备和工程机械，按起重运输设备评估。

③办公电子设备重置全价的确定

对于办公电子设备一般价值量小、不需安装即可使用，其重置成本通过市场询价直接确定。

重置全价=电子设备现行市场价格（不含税）

④设备购置价的确定

设备购置价格的确定主要是通过以下方法确定：①通过向设备原生产制造厂家或代理商进行询价；②通过查询《2015年国内机电产品价格信息查询系统》等数据库报价资料取得；③通过工业品出厂价格指数调整取得；④对无法询价及查询到价格的设备，以类似设备的现行市价为基础加以分析调整确定。

⑤国内运杂费的确定

设备运杂费用取值主要参考《最新资产评估常用数据与参数手册》，综合考虑设备的价值、重量、体积以及距离等的因素决定费率大小，对于单台小型设备及电子设备等不考虑运杂费。

设备国内运杂费=设备购置价（含税价）×设备运杂费率

对于发电厂的主设备根据《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2013年版）为测算运杂费率的基本依据，具体计算公式为：

设备运杂费=设备出厂价×运杂费率

设备运杂费率=铁路运杂费率+公路运杂费率

⑥安装调试费的确定

设备安装调试费用取值主要参考《最新资产评估常用数据与参数手册》，结合安装难易复杂程度决定费率大小。

安装调试费=设备购置价（含税价）×安装费率

对于发电厂的主设备根据《电力建设工程概算定额》（2013年版）、《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2013年版）或参考近期同类型机组电厂的初步设计概算或预算资料测算调整后确定。

⑦其他费用的确定

根据《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2013年版）等相关文件和所在地政府的有关规定确定生产类设备其他费用。其他费用包括建设单位管理费、造价咨询费、勘察设计费、设计文件评审费、工程监理费、设备监造费、质量监督费、环境检测费、整套启动试运费及系统调试费等；非生产设备不计算其他费用。

⑧资金成本的确定

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、其他费用三项之和为基数确定。其中合理建设工期按照《火力发电工程建设预算编制与计算规定》及机组初步设计报告确定。

按照电力工程单机竣工结算的办法，第一台机组及公用系统投资所发生利息计算到第一台机组投产，第二台机组投资所发生的利息计算到第二台机组投产，即：

资金成本=第一台机组发电前资金成本+第一台机组发电后资金成本

其中：第一台机组发电前资金成本= $\Sigma[(\text{年初累计投资}+\text{本年投资}/2)\times\text{年利率}]$

第一台机组发电后资金成本= $\Sigma[(\text{本年投资}/2)\times\text{年利率}]$

对非生产设备和价值量小、建设周期短的小型辅助生产设备，不计资金成本。

(2)成新率的确定：

①设备

设备成新率采用综合成新率。

综合成新率= $N_0\times K_1\times K_2\times K_3\times K_4\times K_5\times K_6\times K_7$

N_0 为年限法成新率

K_1-K_7 为对设备在原始制造质量、设备负荷利用、设备时间利用、维护保养、修理改造、故障情况、环境状况等方面的修正系数。

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

②车辆成新率的确定

依据 2013 年 5 月实行的《机动车强制报废标准规定》（2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过）规定，对于小、微型非营运汽车行驶 60 万千米需强制报废，但对于使用年限没有限制，本次评估参照小、微型非营运汽车通常经济使用年限 15 年测算其年限法成新率。本次评估采用使用年限法和行驶里程法孰低的方法结合现场观察车辆实际状况打分确定车辆的综合成新率，即：

按行驶时间计算成新率= $(\text{经济使用时间}-\text{已行驶时间})\div\text{经济使用时间}\times 100\%$

按行驶里程计算成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

以使用年限法和行驶里程法计算的成新率两者之中低者，作为理论成新率，再综合考虑现场勘察情况，确定最终综合成新率。

③电子设备成新率的确定

采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

④对于使用年限超过经济耐用年限，又能基本上正常使用的设备，通过现场查看设备使用情况，选取适当成新率。

3. 在建工程的评估

对于在建工程，评估师通过现场勘查，了解在建工程的项目内容、形象进度，同时了解在建工程成本构成情况。

在建工程项目经核实，我们认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，故按核实后的实际支付金额计算评估值。

4. 无形资产——土地使用权的评估

此次评估中土地使用权资产由委托方另行委托安徽地源不动产咨询评估有限责任公司进行评估，并独立出具了与本评估报告书基于同一评估目的、同一基准日的《土地估价报告》。估价报告文号为安徽地源【2015】(估)字第 131 号、安徽地源【2015】(估)字第 132 号、安徽地源【2015】(估)字第 133 号、安徽地源【2015】(估)字第 139 号、安徽地源【2015】(估)字第 140 号、安徽地源【2015】(估)字第 141 号、安徽地源【2015】(估)字第 142 号，评估人员在对上述《土地估价报告》的地价定义、评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行核实的基础上，直接引用了该报告的数据。

所引用的《土地估价报告》主要采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且距估价期日三年以内的三个市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在估价期日价格的方法。

5. 负债的评估

检验核查各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以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评估值。

（三）收益法评估

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的具体描述如下：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

式中：P为评估基准日的企业经营性资产价值；

i为折现率；

t为预测年期；

R_t为第t年自由现金流量；

P_n为第n年终值；

n为收益期限。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1－所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额。

（2）预测期的确定

根据发电公司经营历史及行业发展趋势等资料，选择本次预测期为2015年7月至2020年，根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业经营情况进行合理预测，以后年度收益状况保持在2020年水平不变。

（3）收益期的确定

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的，由于评估基准日被评估单

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目
位经营正常且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用
永续方式。

（4）终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值公式为

$$P_n = R_{n+1} \times \text{终值折现系数。}$$

R_{n+1} 按预测期末年现金流调整确定。

（5）折现率的确定

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

$$\text{公式： } WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

T ：所得税率；

$E / (D + E)$ ：股权占总资本比率；

$D / (D + E)$ ：债务占总资本比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

R_f ：无风险报酬率；

β ：企业风险系数；

R_{Pm} ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

（6）溢余资产、非经营性资产（负债）价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过被评估单位企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

八. 评估程序实施过程和情况

按照委托方的要求，我公司组织评估人员（包括工程技术人员、财务会计人员

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目等）组成评估小组，在委托方的财务会计人员、工程技术人员和其他有关人员配合下进行了资产评估工作。评估过程简述如下：

1. 接受委托：听取委托方有关领导和管理人员介绍情况，同时商定评估基准日，明确评估目的、评估对象和范围，接受委托，签订业务约定书。根据评估工作量和被评估单位的实际情况，与委托方共同确定评估方案，提供评估前资产清查明细表格。

2. 资产清查：指导委托方财务、工程部门人员配合进行资产清查，填写我公司提供的资产清查明细表格，按我公司提供的资料清单准备评估所需资料，协助我公司评估人员到相关部门取得评估资料。根据对委估资产的了解，制定评估工作计划，组成现场评估工作组，同时根据实际工作进展情况修改评估计划。

评估人员按评估小组的分工分别到委托方的财务、工程管理等部门了解资产的具体情况，委托方指定了专人配合我公司评估人员进行现场勘察，核对数量，填写现场勘察记录。

3. 评定估算：了解市场信息，计算、确定各类资产的评估价值，对评估结果进行整体分析，进行必要的调整、修改和完善。

4. 提交报告：撰写评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对评估报告进行三级复核，在修改、校正后形成并提交资产评估报告。

九. 评估假设

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）评估假设

1. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产



淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 对于涉及企业经营的政府相关部门颁发的许可，假设其到期后可以获得延期。

2. 本次收益预测的电价根据国家发展改革委《关于降低燃煤发电上网电价和工商业用电价格的通知》（发改价格【2015】748号）确定，并以不变价考虑。

3. 发电公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

4. 发电公司未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

5. 在未来可预见的时间内被评估单位按提供给评估师的发展规划进行发展，生产经营政策不做重大调整，预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。

6. 评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

7. 假设持续经营过程中经营者可以获取必要的信贷或其他资金支持，满足基本需要。

8. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

十. 评估结论

经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采用资产基础法与收益法，得出如下评估结论：

（一）评估结果

1. 资产基础法评估结果

在评估基准日 2015 年 6 月 30 日持续经营前提下，发电公司总资产账面价值 295,360.61 万元，总负债账面价值 168,016.06 万元，净资产账面价值 127,344.54 万元。

采用资产基础法评估后的发电公司总资产评估价值 342,316.12 万元，总负债评



淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目
估价值 167,937.70 万元，净资产评估价值 174,378.41 万元，增值额 47,033.87 万
元，增值率 36.93%。

具体评估汇总情况详见下表：

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	31,755.94	31,755.94		
2 非流动资产	263,604.67	310,560.18	46,955.51	17.81
3 其中：固定资产	244,316.92	301,904.66	57,587.74	23.57
4 在建工程	2,536.73	2,536.73		
5 无形资产	1,612.10	6,118.79	4,506.69	279.55
6 其他非流动资产	15,138.92		-15,138.92	-100.00
7 资产总计	295,360.61	342,316.12	46,955.51	15.90
8 流动负债	41,740.49	41,691.00	-49.49	-0.12
9 非流动负债	126,275.57	126,246.70	-28.87	-0.02
10 负债合计	168,016.06	167,937.70	-78.36	-0.05
11 净资产（所有者权益）	127,344.54	174,378.41	47,033.87	36.93

2. 收益法评估结果

采用收益法评估，得出在评估基准日2015年6月30日发电公司股东全部权益评
估结果为183,410.40万元，较其账面净资产增值为56,065.86万元，增值率44.03%。

（二）评估结果与账面值变动情况及原因分析

1. 资产基础法评估结论分析

发电公司净资产评估增值47,033.87万元，其中固定资产评估增值57,587.74万
元，无形资产评估增值4,506.69万元，其他非流动资产评估减值15,138.92万元，负
债评估减值78.36万元。造成评估增减值的主要原因：

（1）固定资产——房屋建筑物评估增值的主要原因是：

①房屋建筑物的会计折旧年限较短，评估时采用的经济耐用年限长于会计折旧
年限，导致评估增值。

②房屋建筑物建设日至评估基准日，人工、材料价格有一定幅度的增长。

（2）固定资产——设备类评估增值的原因是：

①近年来火力发电主要设备锅炉、汽轮机、发电机等市场价格略有下降，但经
济寿命年限长于企业会计计提折旧年限。

②部分主要机器设备为融资租赁设备，其入账价值较市场价值偏低。



③近年来人工费上涨造成安装费等工程费用增加。

（3）无形资产增值主要为土地使用权增值，增值的原因主要系纳入评估范围的土地使用权原为划拨用地，相关土地成本计入固定资产核算，本次评估其账面价值仅反映了国有划拨转出让用地时补交的土地出让金及相关税费的价值。

（4）其他非流动资产评估减值原因系本次评估对相关融资设备进行了重新评估，因此将未实现售后租回损益评估为零。

（5）负债评估减值的原因系部分款项期后无需支付，本次评估为零。

2. 收益法评估结果分析

收益法评估增值为56,065.86万元，增值率44.03%。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是企业的经营能力（获利能力）的大小，是对企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业整体预期盈利能力，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

（三）最终评估结论

采用收益法评估比采用资产基础法评估的净资产高 9,031.99 万元。

由于收益法与资产基础法在评估对象、影响因素等方面存在差异，两种评估的结果亦会有所不同。资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，来评估企业价值。

电力行业的收益预测主要受发电计划指标、标杆电价和煤价的影响。

1. 从历史情况看，公司各年度发电指标均由安徽省发展和改革委员会、能源局、经济和信息化委员会、物价局等部门根据各年度电力供需情况调整，公司无法合理保证预测年度发电指标的可实现性。

2. 自 2010 年以来煤价结束了长期上升趋势，市场价格波动起伏较大，虽然近两年电力行业因煤价下行，收益有所好转，但伴随国家发改委标杆电价的下调，目前尚无明显的增长优势，未来企业经营情况趋势仍存在着一定的不确定性。

3. 随着国家对环境保护力度的不断加大，环保政策日趋严厉，对于火力发电行业的影响也会导致企业未来运营状况不确定性增大。

4. 国家对电力体制改革的具体方案及实施细则尚未正式公布，电力体制改革对火力发电企业未来经营的影响无法合理判断，收益法的评估结论存在一定不确定

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目性。

根据本评估项目的和评估对象的特点，并考虑上述影响因素，经综合分析，本评估项目以资产基础法评估结论作为最终评估结论。

即：发电公司在评估基准日的股东全部权益价值为 174,378.41 万元（大写：壹拾柒亿肆仟叁佰柒拾捌万肆仟壹佰元整）。

十一.特别事项说明

以下情况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：

（一）关于产权瑕疵事项的特别说明

1. 发电公司申报的房屋建筑物共 75 项，面积合计 106,081.27 平方米。截止评估基准日，委估房屋建筑物均未取得房屋产权证明，相关权证正在办理过程中，发电公司承诺列入评估范围内的所有房屋建筑物所有权均归其所有，不存在任何产权纠纷，其房屋面积是企业根据房产管理部门现场测量面积申报的。对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑上述事项可能带来的影响。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	使用部门
1	材料库及检修车间	钢混结构	2011 年 8 月	m2	5,670.74	顾桥电厂
2	检修车间辅助楼	钢混结构	2011 年 8 月	m2	657.10	顾桥电厂
3	综合水泵房	钢混结构	2011 年 8 月	m2	516.80	顾桥电厂
4	净水站加药间	钢混结构	2011 年 8 月	m2	185.82	顾桥电厂
5	工业废水处理楼	钢混结构	2011 年 8 月	m2	488.96	顾桥电厂
6	雨水泵房	钢混结构	2011 年 8 月	m2	207.58	顾桥电厂
7	供氢站	钢混结构	2011 年 8 月	m2	265.78	顾桥电厂
8	化水综合楼	钢混结构	2011 年 8 月	m2	1,969.80	顾桥电厂
9	继电器楼	钢混结构	2011 年 8 月	m2	1,717.78	顾桥电厂
10	中央循环水泵房	钢混结构	2011 年 8 月	m2	509.18	顾桥电厂
11	消防水泵房	钢混结构	2011 年 8 月	m2	226.57	顾桥电厂
12	集控室	钢混结构	2011 年 8 月	m2	3,480.04	顾桥电厂
13	输煤综合楼（集控楼）	钢混结构	2011 年 8 月	m2	1,092.76	顾桥电厂
14	启动锅炉房	钢混结构	2011 年 8 月	m2	320.52	顾桥电厂
15	T1 转运站	钢混结构	2011 年 8 月	m2	1,300.50	顾桥电厂
16	T2 转运站及含煤废水处理室	钢混结构	2011 年 8 月	m2	1,300.50	顾桥电厂
17	细碎机室	钢混结构	2011 年 8 月	m2	1,433.19	顾桥电厂
18	取样、除铁小室	钢混结构	2011 年 8 月	m2	450.00	顾桥电厂
19	一、二次变频器小室	钢混结构	2011 年 8 月	m2	298.15	顾桥电厂



淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目

20	一、二次变频器小室	钢混结构	2011年8月	m2	298.15	顾桥电厂
21	原水加药间及下料区	钢混结构	2011年8月	m2	282.58	顾桥电厂
22	精处理再生室	钢混结构	2011年8月	m2	148.32	顾桥电厂
23	空压机房及除灰控制楼	钢混结构	2011年8月	m2	2,639.25	顾桥电厂
24	燃油泵房	钢混结构	2011年8月	m2	300.14	顾桥电厂
25	泡沫小室	钢混结构	2011年8月	m2	56.04	顾桥电厂
26	危险品仓库	钢混结构	2011年8月	m2	198.25	顾桥电厂
27	#1 警卫传达室	钢混结构	2011年8月	m2	73.42	顾桥电厂
28	#2 警卫传达室	钢混结构	2011年8月	m2	23.12	顾桥电厂
29	灰库配电间	钢混结构	2011年8月	m2	85.84	顾桥电厂
30	汽车衡控制室	钢混结构	2011年8月	m2	19.20	顾桥电厂
31	煤泥综合泵房	钢混结构	2011年8月	m2	1,612.99	顾桥电厂
32	T3 转运站	钢混结构	2011年8月	m2	870.84	顾桥电厂
33	宿舍楼	钢混结构	2011年8月	m2	3,368.49	顾桥电厂
34	食堂浴室楼	钢混结构	2011年8月	m2	2,843.65	顾桥电厂
35	办公楼	钢混结构	2011年8月	m2	4,806.60	顾桥电厂
36	1#CEMS 小室	钢混结构	2011年8月	m2	25.83	顾桥电厂
37	2#CEMS 小室	钢混结构	2011年8月	m2	25.83	顾桥电厂
38	补给水泵房	钢混结构	2011年8月	m2	1,035.98	顾桥电厂
39	酸碱间	钢混结构	2011年8月	m2	219.76	顾桥电厂
40	主厂房	钢混结构	2011年8月	m2	25,349.42	顾桥电厂
41	循环水加药间及电气间	钢混结构	2011年8月	m2	331.20	顾桥电厂
42	机组排水槽	钢混结构	2011年5月	m2	137.06	潘三电厂
43	#0 转运站	钢混结构	2008/12/31	m2	265.06	潘三电厂
44	1#GIS 配电装置及网络继电器室	钢混结构	2008/12/31	m2	97.17	潘三电厂
45	2#GIS 配电装置及网络继电器室	钢混结构	2008/12/31	m2	117.86	潘三电厂
46	1#转运站	钢混结构	2008/12/31	m2	222.72	潘三电厂
47	#1CEMS 小室	砖混结构	2014/12/31	m2	17.22	潘三电厂
48	#2CEMS 小室	砖混结构	2014/12/31	m2	21.75	潘三电厂
49	除灰控制楼及空压机室	钢混结构	2008/12/31	m2	1,072.91	潘三电厂
50	粗碎煤机室及#2 转运站	钢混结构	2008/12/31	m2	781.30	潘三电厂
51	输煤细碎楼及冲洗水泵房	钢混结构	2008/12/31	m2	1,240.02	潘三电厂
52	化学水处理室(含预处理系统和锅炉补给水处理系统)	钢混结构	2008/12/31	m2	1,944.36	潘三电厂
53	灰场管理站	钢混结构	2008/12/31	m2	120.25	潘三电厂
54	检修棚	轻钢结构	2010/12/31	m2	258.30	潘三电厂
55	煤泥泵房	砖混结构	2014/12/31	m2	1,205.39	潘三电厂
56	煤泥棚	钢混结构	2014/12/31	m2	1,432.57	潘三电厂
57	煤泥栈桥下检修间	砖混结构	2014/12/31	m2	57.94	潘三电厂
58	配电间	钢混结构	2008/12/31	m2	48.65	潘三电厂
59	启动锅炉房及控制室	钢混结构	2008/12/31	m2	76.20	潘三电厂
60	汽车衡建筑	钢混结构	2008/12/31	m2	72.60	潘三电厂
61	燃油泵房及基础	钢混结构	2008/12/31	m2	211.20	潘三电厂

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目

62	生产办公楼	钢混结构	2008/12/31	m2	4,120.55	潘三电厂
63	灰场管理站车库	钢混结构	2008/12/31	m2	283.77	潘三电厂
64	输煤控制楼	钢混结构	2008/12/31	m2	521.98	潘三电厂
65	危废品库房	钢混结构	2014/12/31	m2	240.00	潘三电厂
66	危险品库房	钢混结构	2008/12/31	m2	115.54	潘三电厂
67	污泥泵房	钢混结构	2008/12/31	m2	71.88	潘三电厂
68	污泥脱水机房	钢混结构	2008/12/31	m2	102.86	潘三电厂
69	循环水泵房	钢混结构	2008/12/31	m2	806.40	潘三电厂
70	雨淋阀室	钢混结构	2008/12/31	m2	31.50	潘三电厂
71	渣车库	钢混结构	2008/12/31	m2	1,445.87	潘三电厂
72	主厂房本体	钢混结构	2008/12/31	m2	13,430.07	潘三电厂
73	综合泵房及加药间	钢混结构	2008/12/31	m2	498.56	潘三电厂
74	综合楼(食堂、浴室、招待所、培训等)	钢混结构	2008/12/31	m2	4,690.21	潘三电厂
75	综合维修楼材料库	钢混结构	2008/12/31	m2	3,614.88	潘三电厂
合计		****	****	****	106,081.27	****

2. 2014年1月和2014年3月，淮南矿业集团电力有限责任公司分别与安徽钰诚融资租赁有限公司和招银金融租赁有限公司签订融资租赁合同，将顾桥电厂1#、2#机组相关设备办理了售后租回融资租赁业务，截止评估基准日上述融资租赁资产正常使用，具体资产明细如下：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	启用日期	备注
1	锅炉(#1)	DG1100/17.5-II 16	台	1	2011年8月	钰诚租赁
2	锅炉(#2)	DG1100/17.5-II 16	台	1	2011年8月	
3	电除尘器(#1 炉)	2SY312-5	台	1	2011年8月	招银租赁
4	电除尘器(#2 炉)	2SY312-5	台	1	2011年8月	
5	汽轮机(#1)	N330-16.67/538/538	台	1	2011年8月	
6	汽轮机(#2)	N330-16.67/538/538	台	1	2011年8月	
7	高压加热器(#1)	JG-1025/1110/885	台	1	2011年8月	
8	高压加热器(#2)	JG-1025/1110/885	台	1	2011年8月	
9	给水泵汽轮机	B2320B	台	1	2011年8月	
10	给水泵汽轮机	B2320B	台	1	2011年8月	
11	给水泵汽轮机	B2320B	台	1	2011年8月	
12	给水泵汽轮机	B2320B	台	1	2011年8月	
13	主蒸汽管道(包含四大管道及各种闸阀等)	2*330MW	台	1	2011年8月	
14	主蒸汽管道(包含四大管道及各种闸阀等)	2*330MW	台	1	2011年8月	
15	煤泥泵送系统	MNS20/8-1	台	1	2011年8月	
16	煤泥泵送系统	MNS20/8-2	台	1	2011年8月	
17	发电机(#1)	QFSN330-2-20	台	1	2011年8月	
18	发电机(#2)	QFSN330-2-20	台	1	2011年8月	
19	主变压器	SFP-400000KVA/220KV	台	1	2011年8月	
20	主变压器	SFP-400000KVA/220KV	台	1	2011年8月	
21	一次风机变频装置	6SR3502-5GH44-2BFO	台	1	2011年8月	
22	一次风机变频装置	6SR3502-5GH44-2BFO	台	1	2011年8月	



23	一次风机变频装置	6SR3502-5GH44-2BFO	台	1	2011年8月
24	一次风机变频装置	6SR3502-5GH44-2BFO	台	1	2011年8月
25	二次风机变频装置	6SR3502-6GF43-0BFO	台	1	2011年8月
26	二次风机变频装置	6SR3502-6GF43-0BFO	台	1	2011年8月
27	二次风机变频装置	6SR3502-6GF43-0BFO	台	1	2011年8月
28	二次风机变频装置	6SR3502-6GF43-0BFO	台	1	2011年8月
合计		****	台	28	****

3. 委估13辆车车辆证载所有人为淮南矿业集团电力有限责任公司，截至评估基准日，上述车辆尚未办理过户手续，发电公司承诺产权为其所有，并将及时办理过户手续。

4. 发电公司申报的土地使用权共7宗，面积合计356,219.19平方米，证载权利人为淮南矿业（集团）有限责任公司，截止报告出具日，上述土地已办结过户手续。

5. 发电公司发电业务许可证证载权利人为淮南矿业（集团）有限责任公司，截止评估基准日，上述权证正在办理过户手续。

（二）关于引用其他机构报告的特别说明

此次评估中土地使用权资产由委托方另行委托安徽地源不动产咨询评估有限责任公司进行评估，并独立出具了与本评估报告书基于同一评估目的、同一基准日的《土地估价报告》。估价报告文号为安徽地源【2015】(估)字第131号、安徽地源【2015】(估)字第132号、安徽地源【2015】(估)字第133号、安徽地源【2015】(估)字第139号、安徽地源【2015】(估)字第140号、安徽地源【2015】(估)字第141号、安徽地源【2015】(估)字第142号，评估人员在对上述《土地估价报告》的地价定义、评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行核实的基础上，直接引用了该报告的数据。

欲了解土地使用权作价计算过程和结果，应阅读上述机构出具、有关土地估价师签署的土地估价报告书的相关内容。该报告已经国土部门备案。

（三）根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局【2009】50号）相关规定，自2009年1月1日起，与生产经营相关的固定资产进项税允许抵扣。根据《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税【2013】106号）相关规定，自2014年1月1日起，原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估在确定机械设备、车辆和电子设备的评估原值时均未包含其增值税进项税额。

（四）本次评估特定目的是淮南矿业集团拟转让其持有的发电公司 100%股权，本次评估结果仅用于上述之特定用途。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（五）本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提确定的现行市场价值，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其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（六）发电公司提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，发电公司应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。

（七）发电公司应当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。评估师对发电公司提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并对查验情况予以披露，但不应超越执业范围承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

（八）本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出，也未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

（九）本次评估过程中，我们未考虑股权流动性及控股权的溢（折）价对评估结论的影响。

（十）对被评估单位存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时和评估现场未作特别说明而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（十一）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
2. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（十二）期后事项

评估基准日后，自 2015 年 8 月 26 日起，中国人民银行决定下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让其持有的淮南矿业集团发电有限责任公司 100%股权项目 4.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

本次评估仍按基准日执行的实际贷款利率水平确定评估值，未考虑期后贷款利率调整对评估值的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二.评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用。

（四）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

（五）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外。

（六）本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，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三.评估报告日

本评估报告提交委托方日期为：2015 年 9 月 8 日。

（此页无正文，为签字盖章页）

评估机构法定代表人：

吴力

注册资产评估师：

吴小辉



注册资产评估师：

吴旭年



中水致远资产评估有限公司



附件目录

- （一）安徽省人民政府国有资产监督管理委员会皖国资产权函【2015】677 号《省国资委关于安徽皖江物流（集团）股份有限公司发行股份收购淮南矿业（集团）有限责任公司电力资产有关事项的预批复》；
- （二）资产评估业务约定书；
- （三）天健会计师事务所（特殊普通合伙）天健审【2015】5-65 号审计报告；
- （四）委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- （五）评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （六）委托方及被评估单位承诺函；
- （七）签字注册资产评估师的承诺函；
- （八）评估机构资格证书复印件；
- （九）评估机构法人营业执照副本；
- （十）签字注册资产评估师资格证书。