

**中国电力投资集团公司及中电投蒙东能源集团有限责任公司  
拟向内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司转让  
通辽霍林河坑口发电有限责任公司全部股权项目  
评估报告**

中企华评报字(2014)第 1012 号

共三册，第一册

**北京中企华资产评估有限责任公司**

**二〇一四年二月十日**

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
评估报告正文 .....	4
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型及其定义 .....	11
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	17
八、评估程序实施过程和情况 .....	25
九、评估假设 .....	27
十、评估结论 .....	28
十一、特别事项说明 .....	30
十二、评估报告使用限制说明 .....	31
十三、评估报告日 .....	31
评估报告附件 .....	33

## 注册资产评估师声明

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

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

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中电投蒙东能源集团有限责任公司、内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对通辽霍林河坑口发电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。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**因中国电力投资集团公司及中电投蒙东能源集团有限责任公司拟向内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司转让通辽霍林河坑口发电有限责任公司全部股权事宜，需对所涉及的通辽霍林河坑口发电有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为上述行为提供价值参考依据。

**评估对象：**通辽霍林河坑口发电有限责任公司的股东全部权益价值。

**评估范围：**评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产及流动负债、非流动负债等。

**评估基准日：**2013年12月31日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**资产基础法、收益法。

**评估结论：**本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

通辽霍林河坑口发电有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 394,987.68 万元，评估价值为 432,395.08 万元，增值额为 37,407.40 万元，增值率为 9.47%；总负债账面价值为 214,455.80 万元，评估价

值为 214,455.80 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 180,531.88 万元，评估价值为 217,939.28 万元，增值额为 37,407.40 万元，增值率为 20.72%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

**资产基础法评估结果汇总表**

金额单位：人民币万元

项目	序号	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	29,925.29	29,917.68	-7.61	-0.03
非流动资产	2	365,062.39	402,477.40	37,415.01	10.25
长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	359,905.94	388,079.84	28,173.90	7.83
其中：建筑物	6	108,484.29	147,246.33	38,762.04	35.73
机器设备	7	251,421.65	240,833.51	-10,588.14	-4.21
土地	8	0.00	0.00	0.00	
在建工程	9	1,542.61	1,542.61	0.00	
无形资产	10	3,612.85	12,853.97	9,241.12	255.78
其中：土地使用权	11	3,332.88	12,511.13	9,178.25	275.38
矿业权	12	0.00	0.00	0.00	
其他资产	13	0.99	0.99	0.00	
<b>资产总计</b>	14	394,987.68	432,395.08	37,407.40	9.47
流动负债	15	51,455.80	51,455.80	0.00	
非流动负债	16	163,000.00	163,000.00	0.00	
<b>负债总计</b>	17	214,455.80	214,455.80	0.00	
<b>净资产</b>	18	180,531.88	217,939.28	37,407.40	20.72

通辽霍林河坑口发电有限责任公司股东全部权益的评估值为 217,939.28 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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。

**中国电力投资集团公司及中电投蒙东能源集团有限责任公司  
拟向内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司转让  
通辽霍林河坑口发电有限责任公司全部股权项目**

**评估报告正文**

中电投蒙东能源集团有限责任公司

内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中国电力投资集团公司及中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让通辽霍林河坑口发电有限责任公司全部股权行为涉及的通辽霍林河坑口发电有限责任公司股东全部权益在 2013 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者**

本次评估的委托方为中电投蒙东能源集团有限责任公司、内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司，被评估单位为通辽霍林河坑口发电有限责任公司。

**(一)委托方简介**

**1. 中电投蒙东能源集团有限责任公司**

企业名称：中电投蒙东能源集团有限责任公司(以下简称：“蒙东能源”)

住 所：通辽市科尔沁区霍林河大街西段 2080 号

法定代表人：刘明胜

注册资本：人民币叁拾叁亿元整

实收资本：人民币叁拾叁亿元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：煤炭、电力、铝业、铁路、煤化工(危险品除外)、水库开发、投资；国有土地租赁、矿业权出租、机电设备租赁、专用线铁路运营、装卸；房屋租赁；煤炭经纪服务；“工程质量监督、工程质量检测；环保检测；报纸广告业务；培训；水产品养殖；工业供水；煤矿工程建设咨询；餐饮、住宿；电力企业管理、设计、制作电视广告、利用自有电视台发布国内外广告、自办电视栏目、报纸发行(按各项许可有效期经营)(分支机构经营)”。

公司股权结构及变更情况：2004年9月18日，经通辽市政府批准，中国电力投资集团公司(以下简称：“中电投”)对原内蒙古霍林河煤业集团有限责任公司(以下简称：“霍煤集团”)进行重组，通辽市霍煤集团控股有限责任公司(以下简称：“霍煤控股”)持有“霍煤集团”51%的股权，“中电投”持有“霍煤集团”49%的股权。2005年9月22日，根据股权转让协议，“霍煤控股”将持有的2%股权转让给“中电投”，转让后“中电投”成为“霍煤集团”控股股东，持股比例为51%，“霍煤控股”持股比例为49%。2005年10月20日“霍煤集团”更名为中电投霍林河煤电集团有限责任公司。2006年4月16日，根据股权转让协议，“中电投”收购“霍煤控股”持有的14%股权，“中电投”持股比例达到65%，“霍煤控股”持股比例减少至35%。2008年2月18日，中电投霍林河煤电集团有限责任公司正式更名为中电投蒙东能源集团有限责任公司。2007年8月“霍煤控股”更名为内蒙古霍林河煤业集团有限责任公司。

## 2. 内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司

企业名称：内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司(以下简称：“露天煤业”公司)

住 所：内蒙古自治区霍林郭勒市哲里木大街(霍矿珠斯花区)

法定代表人：刘明胜

注册资本：人民币壹拾叁亿贰仟陆佰陆拾捌万陆仟壹佰陆拾陆元整

经济性质：股份有限公司(上市)

成立日期：2001年12月18日

经营范围：许可经营项目：煤炭产品生产、销售；土石方剥离；

地质勘探；工程与地籍测绘测量，煤炭经营；道路普通货物运输；一般经营项目：矿山设备、工程机械、发动机、电机、建材，化工产品(危险化学品除外)，金属材料(除专营)销售；电器安装与维修；普通机械制造；机电、机械配件加工及经销；疏干及防排水设计及施工；仓储；房屋、机电产品、机械设备租赁；技术服务，信息咨询；腐植酸生产与销售。(法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，未获许可不得生产经营)

公司股权结构及变更情况：内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司成立于 2001 年 12 月 18 日，是经内蒙古自治区人民政府内政股批字[2001]60 号文批准，由内蒙古霍林河煤业集团有限责任公司(持股比例为 80%)为主发起人，联合其他十家股东共同发起设立的股份有限公司。2005 年 10 月 20 日“霍煤集团”更名为中电投霍林河煤电集团有限责任公司。2007 年 3 月 29 日，“露天煤业”公司向社会公众发布招股意向书和首次公开发行股票的公告，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]61 号文核准，“露天煤业”公司在深圳证券交易所首次公开发行 7800 万股人民币普通股(A 股)股票(证券简称：“露天煤业”，证券代码：002128)，其中：第一大股东“中电投”持股比例为 70.46%、第二大股东“霍煤控股”持股比例为 8.04%；2007 年 4 月 18 日，“露天煤业” A 股股票获准(深证上[2007] 41 号)在深圳证券交易所上市交易。“露天煤业”公司经多次增资扩股及股权变更后，至 2013 年 9 月 30 日，公司前十大流通股股东持股比例如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例 (%)	股本性质
1	中电投蒙东能源集团有限责任公司	920,707,000.00	69.399	国有股
2	内蒙古霍林河煤业集团有限责任公司	105,081,000.00	7.921	国有股
3	孙桂霞	10,800,200.00	0.814	自然人股
4	沈阳铁道煤炭集团有限公司	9,197,330.00	0.693	境内法人股
5	张健	6,937,560.00	0.523	自然人股
6	沈阳东电茂霖燃料有限公司	5,451,570.00	0.411	境内法人股
7	中国工商银行-鹏华中证 A 股资源产业指数分级证券投资基金	4,184,780.00	0.315	境内法人股
8	中国民生银行-银华深证 100 指数分级证券投资基金	4,106,430.00	0.31	境内法人股



序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例 (%)	股本性质
9	中国银行-易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	3,345,760.00	0.252	境内法人股
10	太原重型机械集团有限公司	,325,810.00	0.251	国有股
	合计	1,073,137,440.00	80.889	

## (二)被评估单位简介

### 1. 公司简况

企业名称：通辽霍林河坑口发电有限责任公司(以下简称：“坑口发电”公司)

住 所：霍市友谊路南段东侧

法定代表人：王旭东

注册资本：人民币壹拾伍亿陆仟陆佰肆拾玖万元

实收资本：人民币壹拾伍亿陆仟陆佰肆拾玖万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：火力发电。一般经营项目：热力产品销售；废弃物综合利用及经营；设施租赁。(法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的、未获许可不得生产经营)

### 2. 公司股权结构及变更情况

“坑口发电”公司成立于 2005 年 3 月 3 日，是由中国电力投资集团公司与中电投蒙东能源集团有限责任公司(时为内蒙古霍林河煤业集团有限责任公司)共同出资，并经霍林郭勒市工商行政管理局登记注册的企业法人单位，注册资本 2,000 万元人民币，其中：中国电力投资集团公司以货币方式出资 400 万元人民币，占注册资本的 20%；中电投蒙东能源集团有限责任公司以货币方式出资 1,600 万元人民币占注册资本的 80%。

2005 年 12 月 20 日，“坑口发电”公司增加注册资本 13,034 万元人民币，其中：中国电力投资集团公司以货币方式出资 2,307 万元人民币、以债权转股权方式出资 300 万元人民币；中电投蒙东能源集团有限责任公司(时为内蒙古霍林河煤业集团有限责任公司)以货币方式出资 10,427 万元人民币。至此，注册资本增至 15,034 万元，其中：中国电力投资集团公司出资 3,007 万元人民币，占注册资本的 20%；中电

投蒙东能源集团有限责任公司出资 12,027 万元人民币，占注册资本的 80% 。

2006 年 10 月 8 日，“坑口发电”公司增加注册资本 23,452 万元人民币，其中：中国电力投资集团公司以货币方式出资 6,352.00 万元人民币；中电投蒙东能源集团有限责任公司(时为中电投霍林河煤电集团有限责任公司)以货币方式出资 17,100 万元人民币。至此，注册资本增至 38,486 万元人民币，其中：中国电力投资集团公司出资 9,359 万元人民币，占注册资本 24.32%；中电投蒙东能源集团有限责任公司出资 29,127 万元人民币，占注册资本的 75.68% 。

2008 年 6 月 4 日，“坑口发电”公司增加注册资本 59,747.3 万元人民币，其中：中国电力投资集团公司以货币方式出资 4,700 万元人民币；中电投蒙东能源集团有限责任公司(时为中电投霍林河煤电集团有限责任公司)以货币方式出资 51,612 万元人民币、以 347,000 平方米授权管理土地使用权评估作价出资 3,435.3 万元人民币。至此，注册资本增至 98,233.3 万元人民币，其中：中国电力投资集团公司出资 14,059 万元人民币，占注册资本 14.31%；中电投蒙东能源集团有限责任公司出资 84,174.3 万元人民币，占注册资本的 85.69% 。

2009 年 4 月 24 日，“坑口发电”公司增加注册资本 25,564.7 万元人民币，其中：中国电力投资集团公司以货币方式出资 4,000 万元人民币；中电投蒙东能源集团有限责任公司以货币方式出资 21,564.7 万元人民币。至此，注册资本增至 123,798 万元人民币，其中：中国电力投资集团公司出资 18,059 万元人民币，占注册资本 14.59%；中电投蒙东能源集团有限责任公司出资 105,739 万元人民币，占注册资本的 85.41% 。

2011 年 9 月 13 日，“坑口发电”公司增加注册资本 32,851 万元人民币，为中电投蒙东能源集团有限责任公司以货币方式出资。至此，注册资本增至 156,649 万元人民币，其中：中国电力投资集团公司出资 18,059 万元人民币，占注册资本 11.53%；中电投蒙东能源集团有限责任公司出资 138,590.万元人民币，占注册资本的 88.47% 。

截至评估基准日，各股东出资额及股权比例如下：

股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
中国电力投资集团公司	18059	11.53
中电投蒙东能源集团有限责任公司	138590	88.47
合计	156649	100

### 3. 公司产权和经营管理结构

“坑口发电”公司实行董事会领导下的总经理负责制，公司下设办公室、财务部、计划部、运行专业部等 8 个职能部门。公司现有正式职工 239 人。其中管理人员 96 人、生产人员 143 人。

### 4. 近年财务和经营状况

“坑口发电”公司成立于 2005 年 3 月 3 日。一期工程运行机组为 2×600MW 亚临界燃煤直接空冷机组，于 2005 年 6 月 28 日正式开工建设，2006 年 5 月 10 日国家发改委以“发改能源〔2006〕805 号”文件核准，#1 机组、#2 机组分别于 2008 年 7 月 18 日、2008 年 7 月 23 日并网发电，所发电量通过 500 千伏双回线，并入东北电网。

三大主机设备生产厂家分别为：哈尔滨锅炉厂有限责任公司、哈尔滨汽轮机厂有限责任公司、哈尔滨电机厂有限责任公司。空冷系统采用哈尔滨空调股份有限公司生产的单排管直接空冷系统。机组燃用内蒙古露天煤业股份有限公司矿区的褐煤，工业用水水源为霍林河水库水源及煤矿疏干水。

“坑口发电”公司于 2013 年至 2014 年进行 1、2 号机组烟气脱硝工程改造项目，同步建设两台锅炉脱硝装置公用还原剂制备系统，并采用尿素作为脱硝还原剂。截止 2013 年底，已完成 2 号机组锅炉加装(SCR)脱硝装置改造，且通过了环保验收并投入使用。预计 2014 年完成 1 号机组锅炉加装(SCR)脱硝装置改造。

公司 2010 发电量 633,147.00 万千瓦时，销售电量 568,913.00 万千瓦时，实现销售收入 155,399.73 万元；2011 年发电量 533,417.90 万千瓦时，销售电量 483,238.00 万千瓦时，实现销售收入 133,415.00 万元；2012 年发电量 528,645.50 万千瓦时，销售电量 480,797.00 万千瓦时，实现销售收入 141,094.00 万元。2013 年发电量 483,408.20 万千瓦时，销售电量 440,444.00 万千瓦时，实现销售收入 130,205.52 万元。

近三年及基准日企业的资产、财务、经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2010年	2011年	2012年	2013年
总资产	703,664.79	710,539.88	630,665.14	394,987.68
总负债	531,469.35	525,843.98	428,865.67	214,455.80
净资产	172,195.44	184,695.90	201,799.47	180,531.88
营业收入	236,110.49	219,468.59	142,946.26	132,993.94
净利润	9,930.85	20,222.45	19,952.61	15,499.19

注：2010年和2011年财务数据为被评估单位2\*600MW机组和2\*300MW机组相关资产、负债及收益的合并报表口径；2012年被评估单位将2\*300MW机组以及与此火电机组相关的全部资产、负债及相关人员、合同权益、所有业务全部转让给内蒙古霍煤鸿骏铝电有限责任公司，因此，2012年及2013年财务数据仅为2\*600MW机组的相关资产、负债及收益。

被评估单位2010年度、2011年度、2012年度会计报表业经天职国际会计师事务所有限公司审计、评估基准日会计报表业经中瑞岳华会计师事务所审计，均发表了无保留的审计意见。

#### 5. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方双方属交易关系，中电投蒙东能源集团有限责任公司为内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司的控股股东；委托方中电投蒙东能源集团有限责任公司与被评估单位通辽霍林河坑口发电有限责任公司之间属投资关系；委托方内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司与被评估单位通辽霍林河坑口发电有限责任公司之间属拟投资关系。

#### (三)业务约定书约定的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，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

因中国电力投资集团公司及中电投蒙东能源集团有限责任公司拟向内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司转让通辽霍林河坑口发电有限责任公司全部股权事宜，需对所涉及的通辽霍林河坑口发电有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为上述行为提供价值参考依据。

上述经济行为已经中国电力投资集团公司总经理办公会会议纪要[2013]第4次批准。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一)评估对象

根据评估目的,评估对象是通辽霍林河坑口发电有限责任公司的股东全部权益价值。

#### (二)评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长递延所得税资产等,总资产账面价值为 394,987.68 万元;负债包括流动负债和非流动负债,总负债账面价值为 214,455.80 万元;净资产账面价值为 180,531.88 万元。

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。评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经中瑞岳华会计师事务所审计,并发表了无保留的审计意见。

评估范围内的房屋建筑物使用状况正常,大部分房屋已办理了房屋所有权证。

评估范围内的重要生产设备权属明晰,使用状况正常。

企业申报的无形资产是 2 宗土地使用权和 20 套外购的管理应用软件。

申报的 2 宗土地使用权分别为位于霍林郭勒市珠区滨河路南段的电厂厂区用地、位于位于霍市检察院南的生活区用地,均已办理土地使用权证。土地使用权取得方式及用地性质分别为授权经营的工业用地及出让方式取得的工业用地。未取得土地使用权的土地 2 宗,分别为位于灰场的用地及由电厂厂区至灰场的输灰走廊用地,该 2 宗地现由被评估单位无偿使用。

企业无申报的表外资产。

### 四、价值类型及其定义

根据评估目的,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

评估基准日是 2013 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托方根据经济行为具体时间计划要求确定的。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

中国电力投资集团公司总经理办公会会议纪要[2013]第 4 次。

### (二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
3. 《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);
4. 《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通过);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
6. 《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);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);
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. 《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国资发产权[2010]11 号)

11. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
12. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]第 36 号);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令, 2005 年);
14. 《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);
15. 《关于上市公司重大购买出售置换资产若干问题通知》(证监公司字[2001]105 号);
16. 《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);
17. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号, 2006 年);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);
19. 《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);
20. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
21. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
22. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
23. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007);
24. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
25. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三)评估准则依据

1. 《资产评估准则-基本准则》(财企[2004]20 号);
2. 《资产评估职业道德准则-基本准则》(财企[2004]20 号);
3. 《资产评估准则-评估报告》(中评协[2011]230 号);
4. 《资产评估准则-评估程序》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则-业务约定书》(中评协[2011]230 号);
6. 《资产评估准则-工作底稿》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则-机器设备》(中评协[2007]189 号);

8. 《资产评估准则-不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则-无形资产》(中评协[2008]217号);
10. 《资产评估准则-企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
13. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
14. 《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);
15. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
16. 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);

#### (四)权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 机动车行驶证;
4. 主要设备购置合同及发票;
5. 其他产权证明文件。

#### (五)取价依据

1. 《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);
2. 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);
3. 《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);
4. 《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);
5. 国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857号);
6. 《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知》(计价格[2002]125号);
7. 《中华人民共和国海关进出口税则》(2013年);



8. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
9. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；
10. 国家发展和改革委员会批准的“《电力建设工程概算定额—建筑工程》、《电力建设工程概算定额—热力设备安装工程》、《电力建设工程概算定额—电气设备安装工程》(2006 年版)三项定额标准；
11. 国家发改委 2007 年颁布的《火力发电工程建设预算编制与计算标准》；
12. 电定总造[2009]3 号“关于调整电力工程建设预算费用项目及计算标准的通知”；
13. 电力规划设计总院《火电工程限额设计参考造价指标(2011 年水平)》；
14. 电力工程造价与定额管理总站《关于发布发电安装工程概预算定额 2012 年度材机调整系数的通知》；
15. 电力工程造价与定额管理总站文件定额〔2011〕39 号《关于调整电力建设工程人工工日单价标准的通知》；
16. 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2008)；
17. 《内蒙古自治区建筑工程消耗量定额及基础价格》(2009 年)；
18. 《内蒙古自治区装饰装修工程消耗量定额及基础价格》(2009 年)；
19. 《内蒙古自治区安装工程消耗量定额及基础价格》(2009 年)；
20. 《内蒙古自治区市政工程消耗量定额及基础价格》(2009 年)；
21. 《内蒙古自治区建设工程费用计算规则》(2009 年)；
22. 通辽霍林郭勒 2013 年第四季度信息价；
23. 《全国工业用地出让最低价标准》(国土资发(2006)307 号)；
24. 《关于调整工业用地让出最低价标准实施政策的通知》(国土资发(2009)56 号)；
25. 《霍林郭勒市人民政府办公室转发通辽市人民政府关于公布实施通辽市市区及旗县政府所在地城镇基准地价更新成果的通知》(霍政办字(2013)10 号)；
26. 内蒙古自治区草原管理条例(2004 年 11 月 26 日内蒙古自治区

第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);

27. 《内蒙古自治区人民政府关于印发自治区草原植被恢复费征收使用管理办法的通知》(内政发[2012]8号);

28. 《关于公布实施自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知》2012年;

29. 评估对象所在区域近期土地取得、开发费用等标准;

30. 评估对象所在区域的区位条件资料;

31. 评估人员对房地产市场的调查所取得的有关资料和有关参数;

32. 《2013机电产品报价手册》机械工业出版社;

33. 1995年12月29日机械工业部(机械计[1995]1041号)《关于发布〈机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标〉的通知》;

34. 《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);

35. 黑马信息广告(基准日当期);

36. 《联合商情》(基准日当期);

37. 《惠聪商情》(基准日当期);

38. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

39. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;

40. 企业提供的项目可行性研究报告、工程设计文件、项目投资概算、设计概算等资料;

41. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

42. 企业提供的相关工程预决算资料;

43. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

44. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;

45. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;

46. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

47. 与此次资产评估有关的其它资料。

(六)其他参考依据

1. “坑口发电”公司提供的资产清单和评估申报表;

2. 中瑞岳华会计师事务所出具的《通辽霍林河坑口发电有限责任公司审计报告》(瑞华专审字[2014]第 24030001 号);
3. 《资产评估常用数据与参数手册》;
4. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料;
5. WIND 资讯网;
6. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则-企业价值》规定,注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

目前电力行业的相关企业盈利能力相差较大,在选取参照物方面具有极大难度,且由于企业并购交易案例少,市场公开资料较缺乏,故不宜采用市场法。因此根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为:资产基础法、收益法。

### (一)资产基础法

#### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、

其他应收款、存货和其他流动资产等。

(1)货币资金，为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)各种应收款项，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。

(3)预付款项，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。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4)原材料，根据清查核实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他合理费用，得出各项资产的评估值。

(5)其他流动资产，为预缴的企业所得税，评估人员查阅核实了相关原始完税凭证，对预缴的税金评估人员计算了企业上一年度应交税额和实际缴纳额，按核实后的账面余额确定评估值。

## 2. 房屋建(构)筑物

对房屋建(构)筑物主要采用成本法进行评估。

### (1)重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，根据企业提供的预(决)算工程量，按照行业的定额标准、有关取费文件和当地评估基准日相关建筑材料的市场价格进行调整，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

②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。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和

其他费用；根据基准日贷款利率和电力工程单机竣工结算的办法，确定资金成本；最后计算出重置全价。

### (2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

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

尚可使用年限根据房屋建(构)筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建(构)筑物历年更新改造情况、维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

### (3)评估值的确定

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

## 3. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

### (1)重置全价的确定

设备的重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

#### ①设备购置费

机器设备主要依据《2013 机电产品报价手册》、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的有关规定，对于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从销项税额中抵扣。本次评估中，凡符合上述条例和实施细则规定的机器设备，其

设备购置价不计取增值税。

### ②运杂费

运杂费是指从设备起运地点到设备安装现场的运输费用，根据所查询到的设备报价中约定内容，若报价中包含运杂费，则不再计取，若不含运杂费，则运杂费率按运输距离的长短来确定。具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

根据《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)，本次评估机器设备的运费为不含增值税价。

### ③安装工程费

对于安装工程费，根据合同中约定内容，若合同价不包含安装工程费用，根据决算资料统计实际安装工程费用，剔出其中非正常因素造成的不合理费用后，并参考行业或当地安装工程定额中有关规定，合理确定其费用；合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

### ④前期及其他费用

前期及其他费用根据国家相关管理部门以及行业相关规定计取。

### ⑤资金成本

根据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、运杂费、安装工程费、前期及其他费用四项之和为基数确定。

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

### (2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

### ①对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确

定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备等小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

③对于车辆,首先,计算使用年限法成新率和行驶里程法成新率。其中,对没有强制报废年限的车辆,采用尚可使用年限法。

其公式为:

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程/引导报废里程数)×100%

报废行驶里程参照《机动车强制报废标准规定》。

其次,根据孰低原则对使用年限法成新率和行驶里程法成新率进行选择。

再次,通过现场勘察得到观察法成新率。

最后,将使用年限法成新率和行驶里程法成新率两者当中的孰低者,与观察法成新率进行平均,形成综合成新率,即:

综合成新率=MIN(年限法成新率, 行驶里程法成新率)×50%+观察法成新率×50%

### (3)评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

## 4. 在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用成本法进行评估。

在建工程为设备安装工程,系二期工程设计的装机容量为2×600MW亚临界燃煤直接空冷机组发电而发生的初步设计费、勘测费、建设单位管理费等各项费用,经核实所发生的支付费用对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值,在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下,以核实后账面价值作为评估值。

## 5. 土地使用权

待估的土地使用权共2宗,已取得了国有土地使用证。其中1宗

土地用途为工业用地，使用权类型为授权经营，土地面积 347194.9 平方米；另 1 宗地土地用途为工业用地，土地性质为出让，土地面积 10971.37 平方米。根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)及当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的，本次评估采用成本逼近法和基准地价系数修正法计算待估宗地的价值，以两种方法的加权平均值确定最终评估结果。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益，再根据使用年期修正系数和宗地个别因素进行修正后来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的一般公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益) $\times$ 使用年期修正系数 $\times$ 宗地个别因素修正

基准地价修正系数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，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

土地价格=适用的基准地价 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ (1+宗地地价修正系数)

## 6. 其他无形资产

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：(1)对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；(2)对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；(3)对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

## 7. 递延所得税资产

递延所得税资产是指企业根据所得税准则确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。主要是为企业当期计提的坏账准备，按税法规定不能用于抵扣当期应纳税所得额而形成的递延所得税资产。评估



人员核对了形成递延税款资产所对应的相关计提费用的依据资料，通过查阅相关文件、账簿和原始凭证，确认计提和转销的坏账准备情况符合相关政策规定，财务核算真实。在此基础上评估按所得税准则规定和现行所得税率计算确定评估值。

## 8. 负债

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债。流动负债主要是短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款等，非流动负债主要是长期借款。评估人员根据企业提供的各科目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以经审查核实后的审计数且为企业实际应承担的负债确定评估值。

### (二)收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

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：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中： $P$ —评估基准日的企业经营性资产价值

$F_i$ —评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量

$F_n$ —预测期末年预期的企业自由现金流量

$r$ —折现率，为加权平均资本成本，WACC

$n$ —预测期，现金流按期中折现考虑

$i$ —预测期第*i*年

### $g$ — 永续期增长率

#### ① 企业自由现金流

企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 + 设备可抵扣进项税返还 - 资本性支出 - 营运资金增加额

#### ② 折现率

折现率由加权平均资本成本定价模型(WACC)确定，计算公式如下：

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

其中： $K_e$  — 权益资本成本

$E$  — 权益的市场价值

$D$  — 付息债务的市场价值

$K_d$  — 付息债务资本成本

$t$  — 所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + \beta \times MRP + r_c$$

其中： $r_f$  — 无风险收益率

$\beta$  — 权益的系统风险系数

$MRP$  — 市场风险溢价

$r_c$  — 企业特定风险调整系数

#### (2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

#### (3) 非经营性资产、负债价值

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。本次评估企业涉及的非经营性资产、负债为在建工程中的二期 2\*60 万千瓦前期费用；递延所得税资产；应付账款中的工程款、内部单位借款；应付股东的

股利；预提的应付利息。本次评估采用成本法进行评估。

## 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，被评估单位的付息债务包括短期借款、长期借款。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

评估人员于 2013 年 12 月 3 日至 2014 年 2 月 10 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

2013 年 12 月 3 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

### (二)前期准备

#### 1. 拟定现场工作计划

根据项目的特点及资产类型，结合以往同类评估项目的经验，拟定了评估现场工作计划。

#### 2. 组建评估队伍

根据评估范围内的资产分布、所属行业及资产量，依据评估计划组建了评估小组，确定项目的现场负责人，并配备了财务、房地产、设备等方面的评估技术人员。

#### 3. 实施项目培训

##### (1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

##### (2)对评估人员的培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术

思路和具体操作要求等。

### (三)现场调查

评估人员于2014年1月3日至1月15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评估机构提供的资料

评估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,按照评估机构提供的“资产评估申报表”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的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

##### (2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估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“资产评估申报表”,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“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”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,评估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申报表

评估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“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

##### (5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、设备、车辆、土地使用权及矿业权等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 2. 尽职调查

评估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

评估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，从委托方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

评估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，撰写并形成评估报告草稿。

### (六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

## 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### (一)一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设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；
5. 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；
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
7. 假设评估基准日后无不可抗力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采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 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、方式与目前保持一致；
3. 假设被评估单位在存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；
4. 假设评估基准日后被评估单位保持现有股权结构的框架，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组。

本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，签字注册资产评估师及本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

### (一)资产基础法评估结果

通辽霍林河坑口发电有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 394,987.68 万元，评估价值为 432,395.08 万元，增值额为 37,407.40

万元，增值率为 9.47%；总负债账面价值为 214,455.80 万元，评估价值为 214,455.80 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 180,531.88 万元，评估价值为 217,939.28 万元，增值额为 37,407.40 万元，增值率为 20.72%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	序号	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	29,925.29	29,917.68	-7.61	-0.03
非流动资产	2	365,062.39	402,477.40	37,415.01	10.25
长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	359,905.94	388,079.84	28,173.90	7.83
其中：建筑物	6	108,484.29	147,246.33	38,762.04	35.73
机器设备	7	251,421.65	240,833.51	-10,588.14	-4.21
土地	8	0.00	0.00	0.00	
在建工程	9	1,542.61	1,542.61	0.00	
无形资产	10	3,612.85	12,853.97	9,241.12	255.78
其中：土地使用权	11	3,332.88	12,511.13	9,178.25	275.38
矿业权	12	0.00	0.00	0.00	
其他资产	13	0.99	0.99	0.00	
<b>资产总计</b>	14	394,987.68	432,395.08	37,407.40	9.47
流动负债	15	51,455.80	51,455.80	0.00	
非流动负债	16	163,000.00	163,000.00	0.00	
<b>负债总计</b>	17	214,455.80	214,455.80	0.00	
<b>净资产</b>	18	180,531.88	217,939.28	37,407.40	20.72

## (二)收益法评估结果

通辽霍林河坑口发电有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 394,987.68 万元，总负债账面价值为 214,455.80 万元，净资产账面价值为 180,531.88 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 215,718.13 万元，增值额为 35,186.25 万元，增值率为 19.49%。

## (三)评估结论

资产基础法评估后的股东全部权益价值为 217,939.28 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 215,718.13 万元，两者相差 2,221.15 万元，差异率为 1.02%。

差异主要原因：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从

资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

评估结果选取分析：

1. “坑口发电”公司发电量受国家电网统一调配及当地用电需求的影响，自投产以来尚未满负荷生产，由于国家电量分配及当地电量需求存在不确定性，企业发电量会造成未来企业现金流较大的波动，从而影响收益法评估结果的合理性。

2. “坑口发电”公司受制于煤电联动政策执行不及时，短期内还难以充分体现其企业价值。从未来煤电价格理顺以及经济持续健康发展的预期看，企业未来的收益能力会有所增加，但这些影响因素存在较大的不确定性。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：通辽霍林河坑口发电有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 217,939.28 万元。

## 十一、特别事项说明

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

(一)位于灰场用地及由电厂厂区至灰场的输灰走廊用地，企业未取得土地使用权，公司股东“蒙东能源”已于 1997 年缴纳了 6850 万元的征地补偿费，目前该 2 宗地由企业合法无偿使用。

(二)纳入评估范围的房屋共 62 项，总面积 77490.19 平方米。其中 57 项已办理房屋所有权证，办证面积 76521.35 平方米。其余 5 项中有 4 项房屋因其所占用的土地尚未取得使用权，未办理房屋所有权证；有 1 项房屋于基准日期间刚建成，未投入使用，尚在进行竣工结算过程中，故未办理房屋所有权证。

被评估单位提供了竣工决算或概预算资料、合同等权属证明资料，证明上述无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。上述房屋的建筑面积主要依据



被评估单位提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估人员现场勘查确定。

若上述房屋建筑物将来办理的房屋所有权的证载面积与申报面积不符，评估值应作相应调整。本次评估也未考虑上述事项导致的后续办证费用及可能产生的或有负债对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 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)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，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

本评估报告提出日期为 2014 年 2 月 10 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：赵 澎      注册资产评估师：时召兵

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年二月十日

## 评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十一、其他重要文件。