

神华集团有限责任公司拟转让其持有的
国华徐州发电有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 1094 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一五年九月六日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	29
九、评估假设	30
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	34
十二、评估报告使用限制说明	37
十三、评估报告日	38

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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。

神华集团有限责任公司拟转让其持有的 国华徐州发电有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2015]第 1094 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受神华集团有限责任公司、中国神华能源股份有限公司的委托，就神华集团有限责任公司拟转让其持有的国华徐州发电有限公司股权之经济行为，对所涉及的国华徐州发电有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为国华徐州发电有限公司股东全部权益，评估范围是国华徐州发电有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对国华徐州发电有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出国华徐州发电有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的评估结论如下：

净资产账面价值 277,129.34 万元，评估值 399,698.53 万元，评估

增值 122,569.19 万元，增值率 44.23 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日止。

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全文。

神华集团有限责任公司拟转让其持有的 国华徐州发电有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2015]第 1094 号

神华集团有限责任公司、中国神华能源股份有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对神华集团有限责任公司拟转让其持有的国华徐州发电有限公司股权之经济行为所涉及的国华徐州发电有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为神华集团有限责任公司（以下简称为“神华集团”）及中国神华能源股份有限公司（以下简称为“中国神华”），被评估单位为国华徐州发电有限公司（以下简称为“国华徐州发电”）。

（一）委托方一概况

公司名称：神华集团有限责任公司

注册地址：北京市东城区安定门西滨河路 22 号

法定代表人：张玉卓

注册资本：3,940,956.10 万元

实收资本：3,940,956.10 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国务院授权范围内的国有资产经营；开展煤炭等资源性产品、煤制油、煤化工、电力、热力、港口、各类运输业、金融、国内外贸易及物流、房地产、高科技、信息咨询等行业领域的投资、管理；规划、组织、协调、管理神华集团所属企业在上述行业领域内的生产经营活动；化工材料及化工产品（不含危险化学品）、纺织品、建筑材料、机械、电子设备、办公设备的销售。

（二）委托方二概况

企业名称：中国神华能源股份有限公司

注册地址：北京市东城区安定门西滨河路 22 号

法定代表人：张玉卓

注册资本：19,889,620,455 元

实收资本：19,889,620,455 元

公司类型：股份有限公司

经营范围：

许可经营项目：煤炭开采；煤炭经营

一般经营项目：项目投资；煤炭的洗选、加工；矿产品的开发与经营；专有铁路内部运输；电力生产；开展煤炭、铁路、电力经营的配套服务；船舶的维修；能源与环保技术开发与利用、技术转让、技术咨询、技术服务；进出口业务；化工产品、化工材料、建筑材料、机械设备的销售；物业管理。

中国神华是于 2004 年 11 月 8 日由神华集团独家发起设立，并分别于 2005 年、2007 年发行 H 股及 A 股，实现在香港及上海两地上市，股票代码为 1088.HK 以及 601088.SH。

（三）被评估单位概况

1、公司简介

公司名称：国华徐州发电有限公司

公司地址：徐州北郊

注册号：320300000015075

法定代表人：宋畅

注册资本：人民币 179,043 万元

实收资本：人民币 179,043 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2004 年 03 月

经营范围：电力及相关产品的生产经营；发电机组及热控设备检修、安装、设计、调试试验、机组振动调整试验、商务运行；建筑安装、装饰、防腐保温、防火过封堵工程施工；锅炉、RD3、RD4 压力容器、压力管道检验、检修、安装、化学清洗、金属检验、热处理工程；门桥式起重机安装及维修；电梯维修；粉煤灰综合利用及销售；信息、环保技术开发；焊工培训；机械、电子设备及配件、建筑材料、装潢材料销售，电力工程安全监理。

2、历史沿革

国华徐州发电有限公司位于徐州市北郊，由原徐州发电厂改制成立。徐州发电厂从 1975 年 2 月开始建设，1977 年 12 月第一台机组投产发电，到 1987 年底全部建成，共安装 4 台 12.5 万千瓦和 4 台 20 万千瓦国产燃煤发电机组，总装机容量 130 万千瓦。根据国家电网公司文件(财资〔2003〕71 号)精神，徐州发电厂改制为江苏省电力公司全资子公司，更名为徐州发电有限公司，自 2004 年 1 月 1 日起实行独立核算、自负盈亏。2005 年 4 月正式划归国网新源控股有限公司管理，2005 年 10 成为国网新源控股有限公司下独立核算的分公司，2007 年 8 月改为国网新源控股有限公司下的子公司。

根据国家发改委和国务院国有资产监督管理委员会文件《关于 647 万千瓦发电资产变现项目股权转让受让方和受让价格等有关事项的通

知》(发改能源[2008]1314号),国网新源控股有限公司与神华集团有限责任公司签订了《关于徐州发电有限公司股权转让协议》,国网新源控股有限公司将其持有的徐州发电有限公司的100%股权转让给神华集团有限责任公司。神华集团有限责任公司将徐州发电有限公司的100%股权无偿划转给北京国华电力有限责任公司。于2008年11月11日办理相关工商变更登记手续,公司名称变更为“国华徐州发电有限公司”。

2015年4月,神华集团将北京国华电力有限责任公司持有的国华徐州发电有限公司100%股权无偿划转给神华集团。

截至评估基准日2015年6月30日,国华徐州发电实收资本为179,043万元,股东名称、出资额和出资比例如下:

表1 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	神华集团有限责任公司	179,043.00	100%
	合 计	179,043.00	100%

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日2015年6月30日,公司资产总额为713,591.53万元,负债总额436,462.19万元,净资产额为277,129.34万元,实现营业收入200,460.97万元,利润总额34,544.74万元,净利润25,926.27万元。公司近3年及基准日资产、财务状况如下表:

表2 公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月30日	2015年6月30日
总资产	839,528.13	732,866.66	705,896.76	713,591.53
负债	597,985.52	467,280.61	454,266.39	436,462.19
净资产	241,542.61	265,586.04	251,630.36	277,129.34
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-6月
主营业务收入	506,221.00	456,518.39	451,716.37	200,460.97
利润总额	67,000.78	67,070.56	67,001.47	34,544.74
净利润	53,019.49	49,416.82	49,759.79	25,926.27
审计机构	立信会计师事务所	立信会计师事务所	德勤会计师事务所	德勤会计师事务所

（四）委托方与被评估单位之间的关系

委托方神华集团有限责任公司是另一委托方中国神华能源股份有限公司及被评估单位国华徐州发电的股东。

（五）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

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以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

依据 2014 年 8 月 12 日神华集团公司办公厅第 59 期《神华集团公司总经理办公会议纪要》、2014 年 8 月 12 日中国神华能源公司办公厅第 41 期《中国神华能源公司总裁办公会议纪要》，神华集团有限责任公司拟将其持有的国华徐州发电有限公司股权向中国神华能源股份有限公司转让。对于该项目所涉及到的国华徐州发电全部资产及相关负债委托中联资产评估集团有限公司进行评估。

本报告评估的目的是反映国华徐州发电股东全部权益于评估基准日的市场价值，为神华集团有限责任公司拟转让其持有的国华徐州发电有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是国华徐州发电的股东全部权益。评估范围为国华徐州发电在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 713,591.53 万元，负债总额 436,462.19 万元，净资产为 277,129.34 万元。具体包括流动资产 123,099.22 万元，非流动资产 590,492.31 万元；流动负债

200,849.12 万元，非流动负债 235,613.07 万元。

上述资产与负债数据摘自经德勤会计师事务所审计的 2015 年 6 月 30 日的国华徐州发电资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产。

流动资产主要为货币资金、应收类款项、预付款项、存货；委估固定资产账面原值 782,736.58 万元，账面净值 575,640.27 万元，房屋建筑物总共 248 项，建筑总面积 228,849.72 平方米；构筑物及其他辅助设施 156 项。机器设备 5194 项，车辆 98 项，电子设备 2449 项。在建工程 15 项，工程物资 97 项，无形资产土地 25 宗，无形资产其他 42 项。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报范围内无形资产土地 25 宗，均为政府无偿划拨土地。其中 18 宗证载权利人为徐州发电厂；5 宗证载权利人为徐州电力技工学校；1 宗证载权利人为徐州市电力技工学校；1 宗证载权利人为国网新源控股有限公司徐州发电厂。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（四）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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系德勤会计师事务所的审计结果。500kv 送出线路工程相关资产引用中联资产评估集团有限公司中联评报字[2015]第 523 号评估报告。除此之外，未引用其他机

构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2015 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方根据本次股权收购的工作进度要求确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 2014 年 8 月 12 日神华集团公司办公厅第 59 期《神华集团公司总经理办公会议纪要》；
2. 2014 年 8 月 12 日中国神华能源公司办公厅第 41 期《中国神华能源公司总裁办公会议纪要》。

（二）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第三次修订）；
2. 《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修订）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003);
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);
6. 《企业国有产权转让管理暂行规定》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令[2003]3号令);
7. 《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(2005年);
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274号);
9. 国资发产权[2006]306号《关于企业国有产权转让有关事项的通知》;
10. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);
11. 《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);
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 第538号;
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部国家税务总局令 第50号;
14. 《企业会计制度》(2001)。

(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. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248号);
4. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号修订);
5. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);

7. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
10. 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
12. 《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);
13. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
14. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。
15. 《企业会计准则》(2006);
16. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
17. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
18. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)。

(四) 资产权属依据

1. 房屋产权证;
2. 土地证;
3. 机动车行驶证;
4. 重要资产购置合同;
5. 有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”;
6. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《2015 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
2. 《中国人民银行贷款利率表》2016年6月28日起执行;
3. 《江苏省城镇国有土地使用权划拨和转让实施办法》(2004年7月1日修正);
4. 《江苏省政府办公厅转发省国资委省国土资源厅关于省属国有

企业改制和国有产权转让中国有划拨土地使用权处置意见的通知》(苏政办发[2006]100号);

5. 《国家能源局关于颁布 2013 版电力建设工程定额和费用计算规定的通知》(国能电力[2013]289号);

6. 《电力建设工程概算定额》(2013年版);

7. 《火电工程限额设计参考造价指标》(2013年);

8. 《2013 版电力建设工程概预算定额价格水平调整的通知》;

9. 《火力发电工程建设预算编制及计算标准》(2013)版;

10. 《电力工业基本建设预算管理制度及规定》(2013年版);

11. 江苏省住房和城乡建设厅(苏建价〔2011〕812号)《关于调整建筑、装饰、安装、市政、修缮加固、城市轨道交通、仿古建筑及园林工程预算工资单价的通知》;

12. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 各被评估单位 2012 年、2013 年、2014 年及评估基准日会计报表及审计报告;

2. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);

3. wind 资讯金融终端;

4. 《投资估价》[美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社);

5. 《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);

6. 电力业务许可证;

7. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是反映国华徐州发电股东全部权益于基准日的市场价值，为本次经济行为提供价值参考依据。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，因此本次评估可选择资产基础法进行评估。

被评估企业未来年度其收益与风险可以预计并量化，因此本次评估可选择收益法进行评估。

由于涉及同等规模企业的近期交易案例未能获取，本次评估未选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括银行存款、其他货币资金。

银行存款对于人民币账户以核实后的账面值确认其评估值。

其他货币资金，主要是存放银行的信用卡存款，对其进行了函证，以证明其的真实存在。其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

（2）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

（3）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。根据各单位的具体情况，采用个别认定法对评估风险损失进行估计。以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（4）存货

存货具体评估方法如下：

1) 材料采购

材料采购为企业购进的尚未办理入库的在途材料。评估人检查材料采购发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，了解其合法性、合理性、真实性，以经核实后的账面价值作为评估价值。

2) 原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，对材料周转较快，基准日的市场价格与账面价格较接近，按账面价值确定评估值。

（5）其他流动资产

其他流动资产主要是待抵扣增值税，评估人员查阅了该企业的纳税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿，经核其税款计算准确合规。已核实后账面值确认评估值。

2、非流动资产

(1) 固定资产

本次委估的固定资产为房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备类资产，房屋构筑物主要为生产及办公用房屋，设备主要为生产用机器设备、办公用车辆、电脑、打印机、家具等。

1) 房屋建（构）筑物

基于本次评估之特定目的，结合委估建（构）筑物特点，本次评估对于通过资产移交或自建方式取得的建（构）筑物采用重置成本法进行评估，对商业性房地产采用市场法（扣减土地出让金）进行评估。

①成本法：是选取具有代表性、价值量较高、工程技术资料相对完整的建筑物，根据其建安工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，安装有关行业定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的经济使用年限和评估人员对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

房屋建（构）筑物评估净值=重置全价×综合成新率

其他房屋建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

A 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，建筑安装、装饰装修工程造价主要采

用预（决）算调整法进行计算。评估现场工作期间，评估人员主要是按照《国家能源局关于颁布 2013 版电力建设工程定额和费用计算规定的通知》（国能电力[2013]289 号）精神，套用《电力建设工程概算定额》（2013 年版）、《火电工程限额设计参考造价指标》（2013 年）、电定总造〔2014〕1 号《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》、江苏省住房和城乡建设厅（苏建价〔2011〕812 号）《关于调整建筑、装饰、安装、市政、修缮加固、城市轨道交通、仿古建筑及园林工程预算工资单价的通知》，以及当地工程造价信息（2015 年第 6 月）进行造价测算。

b 前期及其他费用的确定

工程前期及其它费用采用国家能源局颁发的《火力发电工程建设预算编制及计算标准》（2013）289 号进行计算，包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，项目所在地属于 I 类地区；计算过程详见下表：

c 资金成本的确定

资金成本按中国人民银行现行规定的贷款利率及 $2 \times 1000\text{MW}$ 机组在合理工期内各建设年度投资的比例进行测算。参照原电力部《电力工程项目建设工期定额》电建[1997]253 号文规定，国华徐州发电有限公司 $2 \times 1000\text{MW}$ 新建工程及老厂建筑合理建设工期按 3.5 年考虑。因此，贷款利率应按评估基准日执行的 3~5 年期贷款利率 5.25% 计取。根据《电力工业基本建设预算管理制度及规定》（2013 年版）的规定及火电工程单机竣工结算办法进行计算。其计算结果资金成本系数为 7.35%。

d 成新率

在本次评估过程中，与锅炉、发电机组有直接关联的建筑物，尚可使用年限参照锅炉、发电机组使用年限确定经济使用年限，其它建（筑）

物根据其结构、用途按相关规定确定经济使用年限。并进而计算其成新率。其公式如下：

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

e 评估值的确定

$$\text{重置全价} = \text{建安工程总造价} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本}$$

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

② 市场比较法

市场比较法是将待评估的房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集交易实例的有关资料；
- b. 选取有效的可比市场交易实例；
- c. 建立价格可比基础；
- d. 进行交易情况修正；
- e. 进行交易日期修正；
- f. 进行区域因素修正；
- g. 进行个别因素修正；
- h. 求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值；
- i. 计算房地产所占宗地应缴纳土地出让金；
- j. 房地产评估值 = 房地产评估值 - 应交土地出让金。

2) 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

A 机器设备重置全价

机器设备的重置全价由设备购置费、安装工程费、工程建设其他费用及资金成本等部分构成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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）的有关规定，从销项税额中抵扣。。重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费（不含税）+运杂费（不含税）+安装工程费+其他费用+资金成本

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

a 设备购置费

设备购置费主要由设备购置价、运杂费等构成。

设备购价：主要设备通过向制造厂家询价、参照《2015机电产品报价手册》及《火电工程限额设计参考造价指标（2014年水平）》等价格资料确定购置价值。对未能查询到购置价的设备，还原设备原值，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对生产厂家不再生产的设备，首先是了解该设备的基本参数及在该企业使用过程中的性能状况，然后进行市场调查，尽可能查询与该设备类同的设备现价，或了解其设备价格的变化情况，考虑质量、性能等因素差异，根据替代法则综合确定设备重置购价。

对价值量较高的设备，其重置全价应包括设备购置费（含运杂费）、安装工程费、其他费用及资金成本；对价值量较低，不需要安装或安装

量较小，以及运输费用较低的设备重置全价，由评估人员结合当地具体情况，区别对待，予以估算。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费、运输保险费等费用构成；主要依据《火力发电工程建设预算编制与计算标准》中的相应规定和标准计算确定。

b 安装工程费

电力设备的安装工程费主要由直接工程费、间接费、利润和税金构成。

主要设备安装费：根据收集到的一期发电工程概算工程量，按国家发改委颁布的 2013 版《电力工程建设概算定额—热力设备安装工程》和《电力工程建设概算定额—电气设备安装工程》有关规定计取，其他设备安装费，按江苏省建设工程材料及设备价格信息（2015）综合参考价格计算安装费。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

c 工程建设其他费用

工程建设其他费用主要由项目建设管理费、项目建设技术服务费、其他费用等构成；主要依据《火力发电工程建设预算编制与计算标准》的有关规定计算确定。

d 资金成本

资金成本即建设期投入资金的贷款利息，根据近年来电力建设实际统计数据，合理建设工期按 3.5 年考虑。因此，贷款利率按评估基准日执行的 3-5 年期贷款利率计算，同期按季结息的名义利率为 6.0%，实际利率计算公式为：

$$\text{实际利率} = [(1 + i/n)^n - 1] \times 100\%$$

其中 i 为年名义利率， n 为结息次数。

计息方法按电力工程单机竣工结算办法，查得各机组的单机结算比

例、建设工期、各机组占总投资的比例，并测算 2 台 1000MW 机组综合资金成本。

B 运输车辆重置全价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》、《易车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据财政部、国家税务总局《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）文件规定，在 2013 年 8 月 1 日以后购置车辆增值税可以抵扣政策和《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行购价/1.17+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

a 购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

b 车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 $\times 10\%$ 。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税 = 购置价/1.17 $\times 10\%$ 。

c 新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

C 电子设备重置全价

根据当地市场信息及网上查询等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格。

重置全价=购置价

②成新率的确定

A 机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

B 车辆成新率

对于运输车辆，根据《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）的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

另：直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率

C 电子设备成新率

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

③评估值的确定

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

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率

(2) 在建工程

1) 在建工程（土建工程）

在建工程为主要为被评估企业燃料检修办公用房建设设计费。至评估基准日尚未正式开工，仅发生少量设计费用，项目处在实施的实施的

前期阶段，评估人员以经核实后的账面值作为评估值。

2) 在建工程(设备工程)

此次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

①对于开工时间距评估基准日在六个月以上且未完工的工程，以经核实后的工程支出加合理资金成本作为评估值。对于设备改造费，由于已在固定资产评估中考虑，此处评估为 0。

②纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付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的，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，否则按零值处理。

(3) 工程物资

对工程物资，评估人员查阅了相关项目的立项报告及有关上级主管部门的批复、收集了工程物资的购买合同，查阅了相关原始凭证，并现场对实物进行了查看和盘点。经清查核实，工程物资账、实、单相符。由于工程物资为配合在建项目购置的材料，均为近期购入，与现行市场价格相比基本无变化，且账面价值计价准确、构成合理，故以清查核实后账面值确认评估值。

(4) 无形资产

1) 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的25宗国有划拨土地使用权。

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

①市场比较法：根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期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。

②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，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金及土地增值收益等来确定出让土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益。

考虑到本项目采用土地为划拨用地，不涉及土地上国有收益部分的测算，根据《城镇土地估价规程》及有关土地估价理论方法，划拨国有建设用地使用权价格评估可采用“倒算法”和“正算法”两种评估思路。参照《江苏省城镇国有土地使用权划拨和转让实施办法》（2004年7月1日修正）及《江苏省政府办公厅转发省国资委省国土资源厅关于省属国有企业改制和国有产权转让中国有划拨土地使用权处置意见的通知》（苏政办发[2006]100号）的规定，划拨土地使用处置“应按地块标定地价的一定比例收取，但不得低于地块标定地价的40%”。各地在评估划拨土地使用权价格时，可暂按土地评估价格的60%计算，故本次估价采用“倒算法”的技术思路：先测算出待估宗地出让国有建设用地使用权价格，然后按出让国有建设用地使用权价格的60%求取划拨国有建设用地使用权。估价对象周边近年来有可供比较的出让土地使用权成交案例，故本次估价通过采用市场比较法测算出估价对象的出让价格后，再扣除出让金的方法得到划拨土地使用权的价格，作为测算估价对象划拨土地使用权价格的另一种方法。

2) 无形资产-其他

其他无形资产为被评估企业购置的各种应用软件。

对购置的应用软件、软件升级费，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符。由于企业拥有的软件是公开市场可以购买的软件，所以我们以基准日的市场价值确定评估值。

(5)长期待摊费用

对长期待摊费用，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

(6)递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。经核实递延所得税资产账表单相符，以核实后账面值确定为评估值。

3、负债

检验核实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所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法评估方法如下：

1. 概述

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟转让股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有

较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业母公司报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

3. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

R_n : 收益期的预期收益 (企业自由现金流量);

r : 折现率;

n : 未来预测收益期。

ΣC_i : 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 预期收益 (自由现金流量) 中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值;

C_2 : 基准日现金类资产 (负债) 价值;

C_3 : 预期收益 (自由现金流量) 中未计及收益的在建工程价值;

C_4 : 基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值;

D : 付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

追加资本 = 资产更新投资 + 营运资本增加额 + 新增长期资产投资 (新增固定资产或其他长期资产) (6)

根据企业的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来预期的自由现金流量, 并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和, 测算得到企业经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型 (WACC) 确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (8)$$

W_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (9)$$

r_e : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_i \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_i : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2015年7月9日, 委托方召集本项目启动会及各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年7月初, 评估项目组人员对各被评估单位委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2015年7月15日至2015年7月25日。主要工作如下:

1、听取委托方及各被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状, 了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别, 并与企业有关财务记录数据进行核对, 对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表, 对固定资产进行了全面清查核实, 对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点, 确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

各评估小组利用近一个月的时间，完成对各类资产评估及负债审核后，将初步结果进行分析汇总、相互审核，同时，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、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。

2、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。

3、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。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、评估对象在未来预测期内的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。

3、评估对象在未来预测期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4、评估对象在未来预测期内的资产规模、构成，主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益。

5、在未来的预测期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

6、本次评估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，确定本次评估的价值类型为市场价值。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

7、假设各发电机组经济寿命年限后被评估单位不再重新建设新的

发电机组，且各种设备拆除处置。

8、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

9、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对国华徐州发电有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2015年6月30日的评估结论如下：

资产账面价值 713,591.53 万元，评估值 836,160.72 万元，评估变动 122,569.19 万元，变动率 17.18 %。

负债账面价值 436,462.19 万元，评估值 436,462.19 万元，无增减值变动。

净资产账面价值 277,129.34 万元，评估值 399,698.53 万元，评估变动 122,569.19 万元，变动率 44.23 %。详见下表。

表3 资产评估结果汇总表

被评估单位：国华徐州发电有限公司		评估基准日 2015 年 6 月 30 日		金额单位：人民币万元	
项 目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	123,099.22	123,099.22	-	-
2	非流动资产	590,492.31	713,061.50	122,569.19	20.76
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	575,640.27	647,441.19	71,800.92	12.47
6	在建工程	1,485.54	1,471.06	-14.48	-0.97
7	工程物资	40.07	40.07	-	-
8	无形资产	8,340.41	59,123.16	50,782.75	608.88
9	其中：土地使用权	6,753.33	56,963.51	50,210.18	743.49

10	递延所得税资产	4,227.76	4,227.76	-	-
11	资产总计	713,591.53	836,160.72	122,569.19	17.18
12	流动负债	200,849.12	200,849.12	-	-
13	非流动负债	235,613.07	235,613.07	-	-
14	负债总计	436,462.19	436,462.19	-	-
15	净资产(所有者权益)	277,129.34	399,698.53	122,569.19	44.23

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用现金流折现方法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。国华徐州发电在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的净资产账面值为 277,129.34 万元,评估后的股东全部权益资本价值(净资产价值)为 376,893.28 万元,较其净资产账面值增值 99,763.94 万元,增值率 36.00 %。

(三) 评估结果的选取

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小,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。在如此两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。

本次评估,考虑到国华徐州发电有限公司当前面对的燃煤市场价格波动较大,上网电价又严格受政府所控制,煤电价格联动滞后,以及,国家环保要求不断提高,对发电机组脱硫、脱硝及粉尘排放要求越来越严格,受经济疲软影响,下游用电市场需求增长缓慢,电厂未来经营业绩受上述市场价格波动、政府政策等变化的影响较大,未来不确定因素较多,导致收益法评估结果的准确性受到一定的影响。资产基础法是从

购建角度出发,还原基准日重置该等资产的市场价值,能够更加客观地反映评估范围内资产于基准日时点状态下的市场价值。

因此选择资产基础法评估结果为本次神华集团转让国华徐州发电有限公司股权经济行为的价值参考依据

以资产基础法评估结果,得出在评估基准日企业股东全部权益价值为 399,698.53 万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1、企业申报范围内无形资产土地 25 宗,均为政府无偿划拨土地。其中 18 宗证载权利人为徐州发电厂;5 宗证载权利人为徐州电力技工学校;1 宗证载权利人为徐州市电力技工学校;1 宗证载权利人为国网新源控股有限公司徐州发电厂。本次评估仍按证载用途进行评估,对于上述土地,企业承诺上述土地使用权为被评估企业所有,可正常使用。评估是在假设上述委估土地使用权最终归属于徐州公司,不存在产权纠纷的前提下进行评估作价。评估亦未考虑产权完善所需的费用。

2、国华徐州发电有限公司评估申报的 61 项房屋建筑物(建筑面积 90,119.65.17 平方米),因各种客观原因未办理房屋所有权证。产权为国华徐州发电有限公司所有,产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷,企业承担全部责任。以上房屋面积主要是企业进行实地测量申报,评估人员在现场核实后确认。对于上述房屋,企业承诺上述房屋产权为被评估企业所有,可正常使用。评估是在假设上述委估房产产权最终归属于徐州公司,不存在产权纠纷的前提下进行评估作价。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。评估亦未考虑产权完善所需的费用。

3、国华徐州发电有限公司申报范围内 4 项房屋建筑物(建筑面积

205.00 平方米) 所处宗地尚未办理土地权证, 公司承诺房屋产权归国华徐州发电有限公司所有, 产权无异议。如因房屋及所属宗地产权引起的纠纷, 企业承担全部责任。对于上述房屋, 企业承诺上述房屋产权为被评估企业所有, 可正常使用。评估是在假设上述委估房产产权最终归属于徐州公司, 土地仍按现状使用, 房屋不存在产权纠纷的前提下进行评估作价, 并假设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。评估亦未考虑产权完善所需的费用。

4、国华徐州发电有限公司申报范围内的 52 项房屋建筑物(建筑面积 34,689.87 平方米) 证载权利人非国华徐州发电有限公司现有名称, 系企业尚未办理更名手续, 房屋产权归国华徐州发电有限公司所有, 产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷, 企业承担全部责任。对于上述房屋, 企业承诺上述房屋产权为被评估企业所有, 可正常使用。评估是在假设上述委估房产产权最终归属于徐州公司, 不存在产权纠纷的前提下进行评估作价。评估亦未考虑产权完善所需的费用。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

至报告日本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

本报告无重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1、国华徐州发电有限公司关于7#8#关停发电机组及附属设备部分资产经上海联合产权交易所公开挂牌交易, 并于2014年8月21日确定南京艾鸿科技有限公司为该部分资产受让方, 交易价款4,917.00万元。企业2014年已收到该部分价款, 目前拆除交易暂停。涉及具体资产详见评

估明细表。本次评估按交易价确定相关资产评估价值。

2、根据国家能源局综合司《关于电网企业回购电源项目自建配套送出工程有关事项的通知》（国能综监管〔2014〕84号）的要求：经厂网协商先由发电企业垫资建设的、现发电企业可以提出回购申请自建配套送出工程项目。目前江苏省电力公司已启动第一批送出线路工程回购，国华徐州发电有限公司账面固定资产500KV送出线路工程在此范围内。根据《国华徐州发电有限公司党政联席会会议纪要》，就拟转让给江苏省电力公司的500kv送出线路工程相关资产以2014年12月31日为评估基准日进行评估，评估值为7,514.30万元。该评估值拟作为资产转让依据。本次评估按资产转让报告的评估值确定相关资产评估价值。

3、电厂部分房屋坐落在划拨地上，对于涉及划拨地上的住宅，视同公有住房评估。根据国发〔1998〕23号《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》、徐政办发〔2003〕156号《徐州市人民政府办公室关于调整2003年度徐州市市区房改有关政策的意见》，现有公有住房出售原则上实行成本价，徐州2003年调整成本价为830元。本次按当地房改房政策价进行房地合一评估。

4、本次评估假设企业可以取得评估范围内25宗地保留划拨土地处置批复，评估值中考虑了划拨地对价值的影响。本次评估，参照原国家土地管理局《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令〔1992〕第1号）规定，“土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%”。划拨地评估是考虑了扣除出让地价的40%土地出让金。

5、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

6、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资

产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

7、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

8、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

9、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

10、在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2015年6月30日起至2016年6月29日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一五年九月六日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人:

胡皓

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一五年九月六日

