

本评估报告共二册

本册第一册

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让
资产涉及的淮南矿业（集团）有限
责任公司新庄孜电厂相关资产价值项目
资产评估报告

中水致远评报字[2016]第2710号

评估机构名称：中水致远资产评估有限公司

评估报告日：二〇一六年十月二十六日



中水致远资产评估有限公司

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

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让资产涉及的

淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂相关资产价值项目

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资产涉及的淮南矿业
（集团）有限责任公司新庄孜电厂相关资产价值项目资产评估
报告（含附件）

第二册 淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让资产涉及的淮南矿业
（集团）有限责任公司新庄孜电厂相关资产价值项目资产评估
说明



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 1
五、评估基准日.....	1 1
六、评估依据.....	1 1
七、评估方法.....	1 4
八、评估程序实施过程和情况.....	1 8
九、评估假设.....	1 8
十、评估结论.....	1 9
十一、特别事项说明.....	2 0
十二、评估报告使用限制说明.....	2 2
十三、评估报告日.....	2 2
附件目录.....	2 4

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，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，但不对评估对象的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限内使用，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资产涉及的 淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂相关资产价值项目 资产评估报告摘要

中水致远评报字[2016]第2710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资产之事宜而涉及的淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂相关资产于评估基准日 2016 年 9 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）有限责任公司新庄孜电厂相关资产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资产提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂相关资产价值，评估范围为淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂申报的相关资产，全部为固定资产。具体明细以淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂申报的为准。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 9 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

通过实施实地查勘、市场调查与询证等在内的必要的评估程序和方法，在评估前提和假设充分实现的条件下，得出如下评估结论：

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂申报的资产账面价值 4,075.13 万元，采用资产基础法评估后的资产评估价值 6,613.41 万元，增值 2,538.28 万元，增值率 62.29%。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 固定资产	4,075.13	6,613.41	2,538.28	62.29
2 其中：房屋建筑物类	4,005.07	6,500.79	2,495.72	62.31
3 设备类	70.05	112.62	42.56	60.76
4 资产总计	4,075.13	6,613.41	2,538.28	62.29

注：本次评估的资产重置成本均未包含增值税进项税额。

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 2016 年 9 月 30 日起至 2017 年 9 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理解评估结论，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资产涉及的 淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂相关资产价值项目 资产评估报告正文

中水致远评报字[2016]第2710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资产之事宜而涉及的淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂部分资产于评估基准日 2016 年 9 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

本项目的委托方淮南矿业（集团）有限责任公司，资产收购方为淮南矿业集团发电有限责任公司，被评估单位为淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂。

（一）委托方

公司名称：淮南矿业（集团）有限责任公司

统一社会信用代码：91340400150230004B

类型：其他有限责任公司

住所：安徽省淮南市田家庵区洞山

法定代表人：孔祥喜

注册资本：壹佰玖拾伍亿贰仟壹佰伍拾陆万肆仟玖佰圆整

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，电力生产、销售，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、民用工程建设项目施工总承包，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、贵重金属销售，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，企业管理服务，劳务派遣。（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）资产收购方

公司名称：淮南矿业集团发电有限责任公司

统一社会信用代码：91340400343928791E

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：淮南市大通区居仁村三区对面

法定代表人：程晋峰

注册资本：壹拾贰亿捌仟万圆整

成立日期：2015 年 6 月 24 日

营业期限：长期

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）

（三）被评估单位

1. 概况

名称：淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂

类型：其他有限责任公司分公司

营业场所：安徽省淮南市八公山新庄孜矿内

注册号：340400000056395

负责人：束金根

成立日期：2002年12月30日

经营范围：火力发电。转供电，电气试验。炉灰、炉渣、废旧物资销售。仪器仪表校验。线路安装及维护。

2. 历史沿革

淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂位于安徽省淮南市八公山区新庄孜矿工业广场，为淮南矿业（集团）有限责任公司分公司。

1994 年 10 月，淮南矿业（集团）有限责任公司投建新庄孜电厂，1#机组于 1999 年 8 月移交试生产，2#机组于 2000 年 4 月移交试生产，3#机组于 2001 年 3 月移交试生产。2002 年 12 月 30 日，淮南矿业（集团）有限责任公司设立了淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂，以其为运营主体。

2006 年 3 月，淮南矿业（集团）有限责任公司成立新庄孜电厂技改建设项目部，对淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂 3×25MW 机组进行技改扩建。工程为矿区煤矸石综合利用自备电厂，属于以大代小新建 2×135MW 燃烧煤泥、煤矸石机组，采用循环流化床锅炉，是国家发改委《淮南潘谢矿区资源综合利用方案》（发改能源[2008]151 号）中的煤矸石综合利用项目之一，安装 2 台 135MW 国产燃煤机组。2×135MW 技改工程从 2008 年 5 月 26 日锅炉基础第一罐混凝土浇注，经过建设、施工、设计等单位的共同努力，#1、#2 机组分别于 2010 年 6 月 30 日和 2010 年 2 月 6 日通过 96 小时满负荷试运行，正式移交生产。

2010 年 6 月 29 日淮南矿业集团电力有限责任公司新庄孜电厂设立，改扩建的 2×135MW 机组资产装入淮南矿业集团电力有限责任公司新庄孜电厂，淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂 3×25MW 机组进行了拆除，剩余资产主要部分房屋建筑物、构筑物和部分可用机器设备、车辆和电子设备。

（四）委托方与被评估单位之间的关系

委托方淮南矿业（集团）有限责任公司为资产收购方淮南矿业集团发电有限责任公司公司母公司皖江物流（集团）股份有限公司的控股股东，被评估单位淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂为委托方淮南矿业（集团）有限责任公司的分公司。

（五）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

反映淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂相关资产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资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂相关资产价值。

（二）评估范围

评估范围是淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂申报的资产，全部为固定资产。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	固定资产	4,075.13
2	其中：房屋建筑物类	4,005.07
3	设备类	70.05
4	资产总计	4,075.13

上述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。

淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂纳入评估范围内的资产主要为房屋建（构）筑物类固定资产、设备类固定资产。

1. 房屋建（构）筑物

房屋建筑物：进入评估范围的房屋建筑物主要有宿舍楼、办公楼等。该类房产大多为钢筋混凝土独立柱基础，钢筋混凝土矩形梁、有梁板、矩形柱，维护及内墙多为 240MM 砖墙。外墙为水泥砂浆抹面、刷涂料等，内墙混合砂浆抹面刷涂料、刷乳胶漆等。地面水泥砂浆抹面、地板砖等。天棚为混合砂浆抹面刷涂料，吊顶等。门窗为塑钢门窗，部分为木门、钢木大门等。屋面为 SBS 防水层等。室内水、照明、动力、消防等设备齐全。

构筑物：进入评估范围的构筑物包括灰场、围墙等构筑物，多为砖基础。主体

工程多为砼或砖砌体，构筑物表面为混合砂浆、水泥砂浆抹面，部分构筑物表面设防腐面层。

2. 设备

本次委估设备主要由机器设备、车辆及办公电子设备组成。机器设备主要有叉车、装载机、推土机、液压剪板机、启闭机、排水泵等；车辆主要为轿车；办公电子设备主要为空调、电脑、打印机、复印机及其他办公用电子设备。委估设备类资产主要放置于公司生产车间和办公楼内，截止评估基准日设备均能正常使用，维护保养状况一般。

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 2016 年 9 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 2016 年 9 月 30 日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 淮南矿业（集团）有限责任公司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. 2016 年 8 月 23 日《新庄孜电厂业务及资产转让会议记要》。

（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）；
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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第 378 号）；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第 32 号）
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号）；
7. 《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】36 号）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令 第 33 号，2006 年）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 财政部、国家税务总局出台《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）；
15. 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《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2007】189号）；

4. 《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）；

5. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协【2012】248号）；

6. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

7. 其他准则。

（四）产权证明文件

1. 机动车行驶证；

2. 重要资产购置合同或凭证；

3. 其他权属证明。

（五）取价依据

1. 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；

2. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字【1984】第678号）；

3. 《电力建设工程概算定额》（2013版）（中国电力出版社）；

4. 《电力建设工程预算定额》（2013年版）；

5. 《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）；

6. 2013版电力建设工程概预算定额人工费调整系数汇总表（定额[2014]1号）；

7. 《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）；

8. 中国电力企业联合会文件《关于发布2013版电力建设工程定额和费用计算规定的通知》（中电联定额【2013】328号）；

9. 《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2013年版）（中国电力出版社）；

10. 《关于发布电力工程计价依据适应营业税改征增值税调整过渡实施方案的通知》（电力工程造价与定额管理总站定额【2016】9号）；

11. 《火电工程限额设计参考造价指标(2015年水平)》（中国电力出版社）；

12. 淮南市及矿区2016年9月《工程造价信息》；

13. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》规定；

14. 机械工业出版社出版的《2016 机电产品价格信息数据库查询系统》；

15. 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；

16. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；

17. 当地机电产品、汽车、电脑市场行情；

18. 被评估企业提供的部分初步设计、投资概算合同、竣工资料、施工图纸、财务资料等；

19. 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. 其他与评估相关资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。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。

根据本次评估目的，按持续使用假设，结合委估机器设备和车辆的特点和收集资料情况，分别采用如下方法进行评估：

（一）固定资产——房屋建筑物类固定资产的评估

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：

评估价值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或

评估价值=重置全价×成新率

=（建安造价+前期及其他费用+资金成本-增值税）×成新率

1. 重置全价的确定

(1) 建筑安装工程造价：

建筑安装工程造价根据待估建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用以下方法进行评估：

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰工程和水电安装工程造价的总价。对建筑和装饰工程造价采用适宜的方法进行测算，安装工程因所占比重不大，按占土建工程造价比例计算安装工程造价。

①预（决）算调整法：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。

②重编概预算法：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。

③类比法：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) 前期及其他费用：

前期费用包括工程前期工程咨询、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《火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013）》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。

(3) 资金成本：

资金成本根据委估企业发电机组容量参照火电发电工程建设工期定额确定合理工期，由于淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂主要的生产厂房已经拆除，故本次评估建设期按单体建筑考虑，资金成本按资金均匀投入考虑。

资金成本=（建筑成本+前期费用）×利率×合理建设期/2

2. 成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要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和维修情况，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：

- ①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%；
- ②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；
- ③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。

（二）固定资产——设备类固定资产的评估

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。

基本公式：评估价值=重置价值×成新率

1. 重置价值的确定

（1）机器设备重置价值的确定

根据委估机器设备的特点，重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费组成。即：

$$\text{重置全价} = \text{购置价（不含税价）} + \text{运杂费} + \text{安装调试费}$$

①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：通过向设备原生产制造厂家或代理商进行询价；通过查询《2016机电产品价格信息数据库查询系统》等数据库报

价资料取得；对无法询价及估算的其他设备，以类似设备的现行市价为基础加以分析调整确定。

②运杂费的确定

机器设备运杂费主要依据设备的价值、重量、体积以及运输距离等情况参考《最新资产评估常用数据与参数手册》进行确定，对于单台小型设备及电子设备等不考虑运杂费。

运杂费=设备购置价（含税价）×运杂费率

③安装调试费的确定

机器设备安装调试费通过查阅委估设备购置合同、安装调试合同等，参考《最新资产评估常用数据与参数手册》按照设备类别确定安装调试费率。

对于无需安装即可使用或安装简便的机器设备不考虑安装调试费率。

安装调试费=设备购置价（含税价）×安装费率

（2）车辆重置成本的确定

在公路上行驶的车辆：

重置价值=市场价格（不含税价）+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车辆，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。

重置价值=电子设备市场价格（不含税价）

2. 设备成新率的确定

（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

年限法成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

K_1 — K_7 为对设备在原始制造质量、设备利用率、维护保养、修理改造、故障情况、运行状态、环境状况等方面的修正系数。

（2）在公路上行驶的车辆

按行驶时间计算成新率=（规定行驶时间-已行驶时间）÷规定行驶时间×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%

本评估取两者之中低者，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。

八、评估程序实施过程 and 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. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委估资产价值造成重大不利影响。

4. 无瑕疵假设：是假定委估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

5. 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，得出如下评估结论：

（一）评估结果

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日持续经营前提下，淮南矿业（集团）有限责任

公司新庄孜电厂申报的资产账面价值 4,075.13 万元，评估后的资产评估价值 6,613.41 万元，增值 2,538.28 万元，增值率 62.29%。

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 固定资产	4,075.13	6,613.41	2,538.28	62.29
2 其中：房屋建筑物类	4,005.07	6,500.79	2,495.72	62.31
3 设备类	70.05	112.62	42.56	60.76
4 资产总计	4,075.13	6,613.41	2,538.28	62.29

注：本次评估的资产重置成本均未包含增值税进项税额。

（二）评估结果与账面值变动情况及原因分析

淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂净资产评估增值2,538.28万元，其中房屋建筑物类固定资产评估增值2,495.72万元，设备类固定资产评估增值42.56万元。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：企业账面的生产用房屋建筑物的会计折旧年限短于评估时采用的经济耐用年限；

2. 固定资产——设备类评估增值的原因是：设备财务折旧年限短于评估设备经济耐用年限。

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）产权瑕疵事项

1. 淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂申报的房屋建筑物共9项，面积合计8,008.52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，其座落的土地为淮南矿业（集团）有限责任公司所有。淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂承诺列入评估范围内的所有房屋建筑物所有权均归淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂所有，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：

淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让资产涉及的
淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂相关资产价值项目

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	浴室	砖混	2001 年 12 月	m2	205.31
2	南门卫	砖混	2002 年 12 月	m2	13.74
3	综合办公楼	钢混	1999 年 10 月	m2	1,774.31
4	招待浴室	砖混	2003 年 12 月	m2	125.15
5	行政汽车库	砖混	1999 年 10 月	m2	302.28
6	劳保仓库	砖混	2003 年 12 月	m2	1,088.38
7	值班综合楼	钢混	1999 年 10 月	m2	3,785.45
8	输煤新磅房	砖混	2007 年 12 月	m2	22.05
9	食堂	砖混	2002 年 12 月	m2	691.85
合计		****	****	****	8,008.52

2. 截止评估基准日，评估范围的牌照为皖D02706的别克SGM7252GL轿车及皖D09896的别克SGM7200轿车证载权利人为淮南矿业（集团）有限责任公司电力分公司，牌照为皖D07469的尼桑ZN6491E2G小型普通客车证载权利人为淮南矿业集团电力有限责任公司，尚未办理过户手续，淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂承诺该车辆为其实际拥有、控制，产权无任何争议。

（二）本次评估未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

（三）对淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂存在可能影响资产评估值的瑕疵事项，在淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂未作特别说明而评估人员已履行评估程序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。

（四）本次评估未考虑抵押、担保等他项权利对评估结果的影响。亦未考虑委托方及被评估单位委托评估范围以外的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

（五）本评估结论中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（六）本次评估中评估师、工程师对评估对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试，同时受条件所限，也未能对机器设备相关的隐蔽工程部分进行勘查，本次评估范围及评估所采用的资料、数据均以被评估企业提供的评估申报表以及有关资料为准。

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，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：2016 年 10 月 26 日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人:

孔力

资产评估师: 孔德远



资产评估师:

徐向阳



中水致远资产评估有限公司



资产评估师承诺函

淮南矿业（集团）有限责任公司：

因淮南矿业（集团）有限责任公司拟转让资产之事宜，受淮南矿业（集团）有限责任公司的委托，我们对该经济行为所涉及淮南矿业（集团）有限责任公司新庄孜电厂相关资产在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师（签字）：



资产评估师（签字）：



2016 年 10 月 26 日