

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽恒源煤电股份有限公司拟收购
安徽省皖北煤电集团有限责任公司持有的
淮北新源热电有限公司股权项目
资产评估报告

中水致远评报字[2018]第 020469 号

中水致远资产评估有限公司

二〇一八年十二月二十七日

目 录

| | |
|---|--------|
| 目 录..... | - 2 - |
| 声 明..... | - 3 - |
| 摘 要..... | - 5 - |
| 正 文..... | - 8 - |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况..... | - 8 - |
| 二、评估目的..... | - 12 - |
| 三、评估对象和评估范围..... | - 12 - |
| 四、价值类型及其定义..... | - 13 - |
| 五、评估基准日..... | - 14 - |
| 六、评估依据..... | - 14 - |
| 七、评估方法..... | - 18 - |
| 八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用 | - 19 - |
| 九、收益法的具体评估方法应用 | - 29 - |
| 十、评估程序实施过程和情况 | - 31 - |
| 十一、评估假设..... | - 33 - |
| 十二、评估结论..... | - 35 - |
| 十三、特别事项说明..... | - 38 - |
| 十四、评估报告使用限制说明 | - 41 - |
| 十五、资产评估报告日..... | - 41 - |
| 资产评估报告附件 | - 43 - |

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**安徽恒源煤电股份有限公司拟收购
安徽省皖北煤电集团有限责任公司持有的
淮北新源热电有限公司股权项目
资产评估报告**

中水致远评报字[2018]第 020469 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受安徽恒源煤电股份有限公司和安徽省皖北煤电集团有限责任公司共同委托，对安徽恒源煤电股份有限公司拟收购安徽省皖北煤电集团有限责任公司持有的淮北新源热电有限公司股权所涉及的淮北新源热电有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：根据《皖北煤电集团公司董事会 2018 年第十六次临时（扩大）会议决议》，安徽恒源煤电股份有限公司拟收购安徽省皖北煤电集团有限责任公司持有的淮北新源热电有限公司股权，中水致远资产评估有限公司接受安徽恒源煤电股份有限公司和安徽省皖北煤电集团有限责任公司共同委托，对上述经济行为所涉及的淮北新源热电有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为淮北新源热电有限公司股东全部权益价值。评估范围为经过审计后淮北新源热电有限公司的全部资产和负债。于评估基准日 2018 年 11 月 30 日企业资产总额账面值

28,051.77 万元，负债总额账面值为 3,295.46 万元，净资产账面值为 24,756.31 万元。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2018 年 11 月 30 日。

五、评估方法：采用资产基础法和收益法两种评估方法，评估结论采用资产基础法的评估结果。

六、评估结论：

采用资产基础法评估，于评估基准日 2018 年 11 月 30 日，淮北新源热电有限公司股东全部权益价值评估值为 28,020.18 万元人民币，金额大写：人民币贰亿捌仟零贰拾万壹仟捌佰元整。

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 | 15,934.88 | 15,934.88 | | |
| 2 | 非流动资产 | 12,116.89 | 15,380.76 | 3,263.87 | 26.94 |
| 3 | 其中：固定资产 | 11,520.75 | 14,468.31 | 2,947.56 | 25.58 |
| 4 | 在建工程 | 280.04 | 280.04 | | |
| 5 | 无形资产 | 232.18 | 548.49 | 316.31 | 136.23 |
| 6 | 递延所得税资产 | 83.92 | 83.92 | | |
| 7 | 资产总计 | 28,051.77 | 31,315.64 | 3,263.87 | 11.64 |
| 8 | 流动负债 | 3,295.46 | 3,295.46 | | |
| 9 | 非流动负债 | | | | |
| 10 | 负债合计 | 3,295.46 | 3,295.46 | | |
| 11 | 净资产（所有者权益） | 24,756.31 | 28,020.18 | 3,263.87 | 13.18 |

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**安徽恒源煤电股份有限公司拟收购
安徽省皖北煤电集团有限责任公司持有的
淮北新源热电有限公司股权项目
资产评估报告**

中水致远评报字[2018]第 020469 号

正 文

安徽恒源煤电股份有限公司

安徽省皖北煤电集团有限责任公司：

中水致远资产评估有限公司接受安徽恒源煤电股份有限公司、安徽省皖北煤电集团有限责任公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对安徽恒源煤电股份有限公司拟收购安徽省皖北煤电集团有限责任公司持有的淮北新源热电有限公司股权所涉及的淮北新源热电有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 11 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、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人一：安徽省皖北煤电集团有限责任公司（以下简称“皖北煤电集团”）

统一社会信用代码：91341300152388171M

类 型：有限责任公司(国有独资)

住 所：安徽省宿州市西昌路 157 号

法定代表人：龚乃勤

注册资本：300000.00 万元

成立日期：1994 年 01 月 21 日

营业期限：至 2100 年 09 月 13 日

经营范围：煤、煤化工的开发、投资与管理，物贸物流，建筑材料、机械设备、化工原料和化工产品（不含危险品）、五金交电、通讯器材、日用百货的购销，铁路和公路运输，建筑（四级），装饰（三级），设备租赁，本系统内的土地复垦、道路、堤坎修复，基础土方工程，经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），广告设计、制作、发布。以下分支机构经营：烟、酒零售，饮食娱乐服务、打字、复印、住宿、物业管理，矿用设备配件制造与维修，汽车修理，汽车配件销售，石膏、高岭土的开采、加工、销售，非金属矿产技术开发、加工、销售（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）委托人二：安徽恒源煤电股份有限公司（以下简称“恒源煤电”）

统一社会信用代码：91340600726325699J

类型：股份有限公司(上市、外商投资企业投资)

住所：安徽省淮北市濉溪县刘桥镇

法定代表人：袁兆杰

注册资本：100000.4070 万

成立日期：2000 年 12 月 29 日

营业期限：至 2020 年 06 月 30 日

经营范围：煤炭开采、洗选、销售。铁路运输、公路运输（限分公

司经营)。一般经营项目：煤炭技术开发，机械设备及配件、建筑材料、五金交电、通信器材、日用百货、化工产品销售，机械设备租赁，矿用设备和配件的制造、维修、销售，本系统内的土地复垦、道路、堤坎修复，土石方工程，本系统内的线路、管道安装服务，煤泥、煤矸石加工、销售（限分公司经营），进出口业务，自有房屋租赁。（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）被评估单位概况

1.企业基本情况

名称：淮北新源热电有限公司（以下简称“新源热电”）

统一社会信用代码：91340621783079092X

类型：有限责任公司(国有控股)

住所：安徽省淮北市濉溪县刘桥镇

法定代表人：杨耀文

注册资本：16500.00 万人民币

成立日期：2005 年 12 月 22 日

营业期限：长期

经营范围：发电；热力生产与供应；热网管理与维护；粉煤灰、炉渣，销售；机电设备、五金交电、金属材料、仪器仪表，销售；电力设备检修及调试；循环水综合利用；仓储服务（不含危险品）；房屋、设备、场地，租赁；水电安装；电气安装，维修服务；一般固体废物处理服务。（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.被评估单位历史沿革

新源热电创建于成立于 2005 年 12 月 22 日，注册资本为 16,500.00 万人民币。新源热电属于煤泥、煤矸石综合利用电厂，是恒源煤矿的配套电厂，用于消耗恒源煤矿洗煤产生的煤泥、煤矸石。

截止评估基准日，新源热电各股东出资金额及出资比例情况如下：

| 股东名称 | 出资金额（万元） | 出资比例 |
|----------------|------------------|-------------|
| 安徽恒源煤电股份有限公司 | 13,530.00 | 82% |
| 淮北万里电力发展有限公司 | 1,650.00 | 10% |
| 安徽皖北煤电集团有限责任公司 | 990.00 | 6% |
| 淮北市金林木业有限公司 | 330.00 | 2% |
| 合计 | 16,500.00 | 100% |

3. 组织结构

新源热电根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，建立了法人治理结构，并设置了管理机构董事会和总经理，下设五部二室即生产部、安环部，技术部，计财部，供应部，综合办公室和节能办公室。

4. 主营业务及主要产品

新源热电成立于2005年12月，2007年正式运行。建设规模为2×15MW、三炉二机，额定发电能力3.0万千瓦，发电同时兼顾对恒源煤矿的供冷供暖、矿井水处理和井下供水等工作。

5. 近年资产及财务状况

财务状况和经营业绩概况表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2016年12月31日 | 2017年12月31日 | 2018年11月30日 |
|------|-------------|-------------|-------------|
| 总资产 | 28,250.43 | 30,577.56 | 28,051.78 |
| 负债 | 2,687.80 | 5,885.46 | 3,295.46 |
| 净资产 | 25,562.63 | 24,692.10 | 24,756.32 |
| 项目 | 2016年度 | 2017年度 | 2018年1-11月 |
| 营业收入 | 7,542.15 | 7,773.74 | 6,338.98 |
| 利润总额 | 951.00 | 1,133.98 | 928.24 |
| 净利润 | 920.80 | 1,012.59 | 862.55 |

注：上述数据摘自新源热电会计报表，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对2018年11月30日会计报表进行了审计，并出具了会审字[2018]6313号无保留意见

见的审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

评估基准日，委托人安徽恒源煤电股份有限公司、安徽省皖北煤电集团有限责任公司系被评估单位股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、 评估目的

根据《皖北煤电集团公司董事会2018年第十六次临时（扩大）会议决议》，恒源煤电拟收购皖北煤电集团持有的新源热电股权，中水致远资产评估有限公司接受恒源煤电、皖北煤电集团的共同委托，对上述经济行为所涉及的新源热电的股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为新源热电股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是因上述评估对象而涉及的新源热电经审计后的全部资产和负债。包括：流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产）及流动负债。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 |
|-----|------|
|-----|------|

| 项 目 | 账面价值 |
|-------------------|------------------|
| 流动资产 | 15,934.88 |
| 非流动资产 | 12,116.89 |
| 其中：固定资产 | 11,520.75 |
| 在建工程 | 280.04 |
| 无形资产 | 232.18 |
| 递延所得税资产 | 83.92 |
| 资产总计 | 28,051.77 |
| 流动负债 | 3,295.46 |
| 非流动负债 | 0.00 |
| 负债合计 | 3,295.46 |
| 净资产（所有者权益） | 24,756.31 |

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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。

（三）利用专业报告

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值系华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了会审字[2018]6313号审计报告。

四、 价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在

本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是2018年11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。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

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. 皖北煤电集团公司董事会2018年第十六次临时（扩大）会议决议；
2. 皖北煤电集团、恒源煤电与中水致远资产评估有限公司签订的《委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
2. 《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正）；
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，2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)；

4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

5. 《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)；

6. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令，1991年)；

7. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号)；

8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令 第14号，2002年1月1日起施行)；

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令，2003)；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令，2005年8月25日)；

11. 《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)；

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号，2016年6月24日)；

13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过)；

14. 《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)；

15. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院第12次常务会议通过)；

16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资委产权[2009]941号)；

17. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国
资发产权[2013]64号）；

18. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；

19.其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33
号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；

7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；

9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

（四）资产权属依据

1. 营业执照；

2. 企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；

3. 房屋所有权证；

4. 机动车行驶证；

5. 重要资产购置合同或凭证；

6. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五） 取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
2. 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；
3. 机械工业出版社出版的《2018 年机电产品价格信息数据库查询系统》；
4. 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；
5. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
6. 当地机电产品市场行情；
7. 《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）；
8. 原城乡建设环境保护部 1984 年 11 月发布的《房屋完损等级评定标准》；
9. 中华人民共和国建设部《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
10. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
11. 《安徽省建设工程工程量清单计价规范》（DBJ/T-206-2005）；
12. 《安徽省建筑、装饰装修工程计价定额综合单价》（2009）；
13. 《安徽省安装工程(常用册)计价定额综合单价》（2009）；
14. 《火力发电工程建设预算编制与计算规定》（2013 版）；
15. 《电力建设工程概算定额》（2013 年版）；
16. 《电力建设工程预算定额》（2013 年版）；
17. 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）；
18. 宿州市及矿区 2018 年 11 月建设工程材料市场价格信息；

19. 中国人民银行发布的评估基准日适用的外汇汇率及贷款利率；
20. 评估基准日及前 2 年的财务报表及财务明细账；
21. 企业提供的收入、成本、费用分析及未来收益预测资料；
22. 企业的财务会计核算制度；
23. 现行的国家和地方税收政策和规定；
24. 同花顺 iFinD 软件查询的 A 股上市公司的有关资料；
25. 资产评估专业人员收集的其他资料。

（六）其他参考资料

1. 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的会审字[2018]6313号无保留意见审计报告；
2. 企业提供的资产清单和评估申报表；
3. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
4. 其他有关资料。

七、 评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

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。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

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。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金包括现金和银行存款。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款、查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额进行函证。对于现金和银行存款以核实后的账面值确认为评估值。

2. 应收票据及应收款项

对于应收账款，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，对应收账款的回收情况进行了核查，以综合

判断各项应收款回收的可能性。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，账面上的“坏账准备”科目评估为零，以账面值减去评估风险损失作为评估值。

3.其他应收款

对于其他应收款，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，账面上的“坏账准备”科目评估为零，以账面值减去评估风险损失作为评估值。

4. 存货

存货全部为原材料，评估人员对原材料进行了盘点抽查、基本相符，摆放有序；并对材料采购期后入库情况进行了核对。由于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大，以核查后的账面价值确定评估值。

5. 其他流动资产

为预缴所得税，评估人员查阅了会计报表、明细账对账面价值进行核实，本次评估按账面价值确定评估值。

（二）关于固定资产——房屋建筑物的评估

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。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象

进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

所谓收益法，是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。

本次评估，委评对象主要为生产性及配套房屋建筑物，由于当地市场上交易案例较少，不宜直接用市场比较法求取评估对象的市场价值；委评房屋建筑物的收益价格难以单独获取，使用收益法难以准确的计算出委评对象的市场价值。因此，根据评估目的和委评的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，对其采用重置成本法进行评估。

重置成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

重置成本法计算公式如下：

建筑物评估值=重置全价×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：

A. 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。

B. 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：

前期费用包括招标费、勘察设计费等；其他费用包括项目法人管理费，工程监理费等费用等。

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：

依据委评建筑物评估基准日的资产规模，对于项目建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，按评估基准日中国人民银行公布的贷款利率计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

资金成本 = (建安总造价 + 前期及其他费用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率

④待抵扣增值税

待抵扣增值税 = 建安成本 / 1.10 * 10% + (前期及其他费用 - 项目法人管理费) / 1.06 * 6%

(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

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×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。

（三）关于固定资产——设备类的评估

根据本次评估目的，按持续使用假设，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。即以评估基准日现行市场价为依据，确定重置价格，并通过实地勘察，确定成新率，计算评估价值。计算公式为：

评估值=重置价值×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价、运杂费、安装调试费、设备基础费、工程建设其他费用及资金成本等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置全价。

重置全价=购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+应分摊的其

他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于价值量小、易于移动、不需安装即可使用的机器设备，重置成本一般通过市场询价直接确定。

①设备购置价的确定

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，以及设备改造的成本费用，确定设备的现行市场价格；

采用替代的方法确定设备的现行市场价格，对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市场价格；

采用分类价格系数调整法：对于查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备和自制设备、非标设备，将设备账面原值调整为设备原始购置价的前提下，通过测算同期、同类设备的价格变动系数，对账面价值调整获得设备的现行市场价格。

②国内运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

运杂费=设备购置价×运杂费率

③设备基础费的确定

资产评估专业人员参考不同专业生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。

设备基础费=设备购置价×基础费率

对于无需制作设备基础或设备基础较为简单的不考虑设备基础费。

④安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，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×安装费率

⑤工程建设其他费用的确定

前期及其他费用主要取费项目有建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计费、工程招标代理费、环境影响咨询费等。参照国家、地方及行业有关收费规定。

⑥资金成本的确定

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

⑦可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价（含税）/1.16×16%+运杂费/1.10×10%+安装费/1.10×10%+(工程建设其他费用-建设单位管理费)/1.06×6%

（2）车辆重置全价的确定

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》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，《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=现行不含税购置价+车辆购置税+牌照手续费等

（3）办公电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（不含税）

部分机器设备、车辆、电子设备直接采用其市场价格进行评估取值。

2. 成新率的评定

（1）一般设备成新率的确定

一般设备成新率采用综合成新率。

综合成新率= $N0 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$

$N0$ 为年限法成新率

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

$K1—K7$ 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。

（2）车辆成新率的确定

对于运输车辆，按商务部、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》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

使用年限成新率= $(1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\%$

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

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

理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定，再综合考虑现场观察情况，确定最终综合成新率。

对于无使用年限限制只有行驶里程限制规定的车辆，本次评估则按行驶里程计算其成新率，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。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

(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。

(四) 在建工程的评估

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。对于在建工程的进度、付款情况及账面价值构成等进行核查;在建工程均为正在安装改造工程,发生时间较短,发生的成本费用变化不大,本次评估在确认工程支出合理性的前提下按账面价值确定评估价值。

(五) 关于无形资产——土地使用权的评估

根据本次评估目的和评估对象的实际情况,结合收集的资料,委评地块的性质为划拨性质的出让工业用地,该区域同类用途宗地市场交易案例较为丰富,故本次评估可采用市场比较法进行评估;且区域内有近年来的征地补偿标准可参考,故宜采用成本逼近法进行评估。综上所述,本次估价采用市场比较法、成本逼近法求取土地的价格。

1. 市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三个(或三个以上)土地交易实例,即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较,考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异,并据此对参照物的交易价格进行比较调整,从而得出多个比准参考值,再通过综合分析,调整确定被评估土地的评估值。

其基本计算公式为:

$$P=P'\times A\times B\times C\times D$$

式中：P-----委评土地评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数A用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数B用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域因素修正系数C用于调整委估土地与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异；

个别因素修正系数D用于调整委估土地与参照物在宗地形状、容积率、临街状况、宗地进深、其他规划限制条件、已使用年限等方面的差异。

2. 成本逼近法

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、应缴纳的税金和土地增值收益来确定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) × 年期修正系数 × (1 + 区位及个别因素修正系数)

(六) 关于递延所得税资产的评估

对递延所得税资产，评估人员查阅了相关政策和原始凭证，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。对递延所得税资产，以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

（七）关于负债的评估

对评估范围内的负债，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的债务，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

九、 收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

（一）关于收益口径-企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

（二）关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资

本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：评估对象目标股本权益价值；

D：评估对象目标债务资本价值；

Re：股东权益资本成本；

Rd：借入资本成本；

T：公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf：无风险报酬率；

Be：企业的风险系数；

Rm：市场期望收益率；

α：企业特定风险调整系数。

（三）关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2018年12月1日至2023年12月31日，共计5年1期，在此阶段根据新源热电的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为2024年1月1日至永续经营，在此阶段新源热电均按保持2023年预测的稳定收益水平考虑。

（四）收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + R)^i} + \frac{A}{R(1 + R)^n} - B + OE$$

式中：P：企业股东全部权益价值评估值；

Ai：企业近期处于收益变动期的第i年的企业自由现金流量；

A：企业收益稳定期的持续而稳定的年企业自由现金流量；

R：折现率；

n：企业收益变动期预测年限；

B：企业评估基准日付息债务的现值；

OE：企业评估基准日非经营性、溢余资产与负债的现值。

十、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、

人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。

包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯及分析资料等形式；
3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、实地调查、查询、函证、复核等；
4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2. 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业经营各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

3. 对资产基础法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十一、 评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。评估测算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。

2. 影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

3. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性征收费用等无重大改变。

4. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 无其他不可预测和不可抗力因素对企业造成的重大不利影响。

6. 企业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。

7. 假设新源热电的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

8. 新源热电的办公经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生重大变化；

9. 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。

10. 新源热电能够继续享受国家的增值税返还政策和所得税相关优惠政策。

11. 假设被评估单位所获取收入和支出的现金流为均匀产生。

12. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

13. 被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十二、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必

要的评估程序，对新源热电的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日2018年11月30日持续经营前提下，新源热电经审计后的账面资产总额为28,051.77万元，负债总额账面值为3,295.46万元，净资产账面值为24,756.31万元。

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法评估后的新源热电资产总额为31,315.64万元，负债总额为3,295.46万元，净资产为28,020.18万元，评估增值3,263.87万元，增值率13.18%。

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 | 15,934.88 | 15,934.88 | | |
| 2 | 非流动资产 | 12,116.89 | 15,380.76 | 3,263.87 | 26.94 |
| 3 | 其中：固定资产 | 11,520.75 | 14,468.31 | 2,947.56 | 25.58 |
| 4 | 在建工程 | 280.04 | 280.04 | | |
| 5 | 无形资产 | 232.18 | 548.49 | 316.31 | 136.23 |
| 6 | 递延所得税资产 | 83.92 | 83.92 | | |
| 7 | 资产总计 | 28,051.77 | 31,315.64 | 3,263.87 | 11.64 |
| 8 | 流动负债 | 3,295.46 | 3,295.46 | | |
| 9 | 非流动负债 | | | | |
| 10 | 负债合计 | 3,295.46 | 3,295.46 | | |
| 11 | 净资产（所有者权益） | 24,756.31 | 28,020.18 | 3,263.87 | 13.18 |

评估增减值的原因如下：

1、房屋建筑物评估增值1,749.83万元，增值的主要原因是：房屋建筑物购建时间较早，购建成本较低，至评估基准日人工、材料价格比购建时有所上涨，从而造成评估增值。

2、设备评估增值1,197.54万元，主要系：

（1）机器设备评估增值的原因是：一是委估机器设备中主要热力、

发配电设备近年来市场价格有所上涨；二是近年来人工费、材料费等上涨导致委估设备安装工程费用上涨。

(2) 车辆评估增值的原因是：委估车辆经济耐用年限长于企业运输设备财务折旧年限造成评估净值有所增值；

(3) 电子设备评估减值的原因是：电子行业快速发展，产品升级换代较快，市场价格有下降。

(二) 收益法评估结果

采用收益法评估后新源热电股东全部权益价值评估值为 27,870.00 万元人民币，与账面净资产 24,756.32 万元相比评估增值 3,113.68 万元，增值率 12.58%。

(三) 两种方法评估结果分析

采用收益法评估比采用资产基础法评估的净资产低150.18万元。

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。

新源热电属于火力发电企业，电力收入受国家发改委标杆电价的政策影响较大，未来企业经营情况趋势仍存在着一定的不确定性。

另外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未来运营状况影响较大，未来需要增加的环保设备投入情况不确定性增大。

此外新源热电目前属于煤泥、煤矸石综合利用电厂，是恒源煤矿的配套电厂，用于消耗恒源煤矿洗煤产生的煤泥、煤矸石，目前享受国家的增值税返还政策和所得税相关优惠政策。相关优惠政策是否永续享用

也存在不确定性。

综上分析，根据本评估项目的目的和评估对象的特点，并考虑上述两种评估方法的外部影响因素，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：新源热电在评估基准日净资产评估价值为 28,020.18 万元人民币，金额大写：人民币贰亿捌仟零贰拾万壹仟捌佰元整。

十三、 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，对评估对象进行

的实地勘查，仅为一般性的勘查。

（五）本次评估中，我们查看了每项委评对象的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，本次评估未考虑该项因素对评估值的影响，提请报告使用者注意。

（六）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由新源热电管理层制定，并经新源热电以及委托人确认的基础上的。新源热电对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在新源热电提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（七）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（八）截止评估基准日 2018 年 11 月 30 日，新源热电账面无形资产核算的系占用 66,726.00 平方米用地的征地补偿款，土地性质为划拨土地，本次评估根据 1992 年 3 月 8 日国家土地管理局令(1992)第 1 号发布《划拨土地使用权管理暂行办法》规定：划拨土地使用权补交出让金，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%。故本次评估按照评估出让土地价

的 40%扣除比例计算土地出让金。

该宗土地未办理土地使用权证，新源热电承诺该土地为其所有，无权属纠纷，新源热电对上述房屋建筑物法律权属的真实性、合法性、完整性负责。

（八）截止评估基准日 2018 年 11 月 30 日，部分房屋未办理产权证明。新源热电承诺：申报房屋建筑物均属新源热电所有，无权属纠纷，新源热电对上述房屋建筑物法律权属的真实性、合法性、完整性负责。本次评估对未办证房屋建筑物按申报数量进行评估，如与将来办证面积不符，评估值需做相应调整或重新评估。

（十）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次股权转让行为而产生的相关税费。

（十一）本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

（十二）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

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。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十四、 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，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十五、 资产评估报告日

本报告书形成时间为：2018 年 12 月 27 日。

(本页无正文，为报告签字盖章页)

资产评估报告附件

- (一) 皖北煤电集团公司董事会 2018 年第十六次临时(扩大)会议决议(复印件);
- (二) 被评估单位审计报告(复印件);
- (三) 委托人及被评估单位营业执照(复印件);
- (四) 主要产权证明文件(复印件);
- (五) 委托人和被评估单位承诺函;
- (六) 签名资产评估师的承诺函;
- (七) 资产评估机构法人营业执照(复印件);
- (八) 评估机构资产评估资格备案公告复印件(复印件);
- (九) 签字资产评估师登记卡复印件(复印件)。

(本页无正文，为签名盖章页)

资产评估师:

靳东



资产评估师:

许辉



中水致远资产评估有限公司

