本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

国电新疆电力有限公司拟协议转让其持有的国电哈密煤电开发有限公司股权涉及的国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2020）第 2-1321 号

（共分四册，本册为第一册）

此为二维码防伪标志，
内含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇二〇年十二月三日
中国·深圳

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	47470200072020001675
资产评估报告名称：	国电新疆电力有限公司拟协议转让其持有的国电哈密煤电开发有限公司股权涉及的国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告文号：	国众联评报字（2020）第2-1321号
资产评估机构名称：	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
签字资产评估专业人员：	李泽君(资产评估师) 、张璐(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

声明.....1
（摘要）.....3
一、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....6
二、评估目的.....12
三、评估对象和评估范围.....13
四、价值类型及其定义.....19
五、评估基准日.....20
六、评估依据.....20
七、评估方法.....24
八、评估程序实施过程和情况.....31
九、评估假设.....33
十、评估结论.....35
十一、特别事项说明.....35
十二、评估报告使用限制说明.....37
十三、评估报告日.....38
评估报告附件.....39

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执业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员提示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评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象设计的资产、负债清单有委托人、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已发对其提供资料的真实性、完整性和合法性负责。

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、资产评估师已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估中的分析、判断和结构受资产评估报告中的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。

八、资产评估报告中已披露利用其它机构报告的情形。

九、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十、本资产评估报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十一、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

十二、本次评估项目于2020年7月底委托，2020年7月中旬，新疆维吾尔自治区爆发了新型冠状病毒疫情，根据当地防疫要求，无法开展后续工作。基于疫情影响本次评估工作受到了影响，银行询证函及往来函证工作尚未开展。评估人员对相关银行账户、借款、往来等进行了替代性调查，并与企业2019年财务报表审计报告进行了比对，相关评估结论暂以审计后账面值进行列示。待疫情结束后，做好相关评估计划，再进行补充现场核查工作，并对相关银行及往来进行独立函证，在收到回函后判断是否需要调整评估结论和资产评估报告。如果需要调整，在调整后资产评估报告中披露调整情况，并将调整后的资产评估报告提交委托人。提请资产评估报告使用人对未履行现场核查程序予以特别关注。

国电新疆电力有限公司
拟协议转让其持有的国电哈密煤电开发有限公司股权
涉及的国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

（摘要）

国众联评报字（2020）第2-1321号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受国电新疆电力有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对国电新疆电力有限公司拟转让股权所涉及的国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值在2019年12月31日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、委托人及被评估单位

委托人：国电新疆电力有限公司

被评估单位：国电哈密煤电开发有限公司

二、评估目的

国电新疆电力有限公司拟转让国电哈密煤电开发有限公司的股权，本次评估系为国电新疆电力有限公司拟进行股权转让所涉及的国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值。

具体评估范围为国电哈密煤电开发有限公司申报评估的截至2019年12月31日的

全部资产及负债，其中资产总额账面值 427,093.24 万元，负债总额账面值 344,836.42 万元，所有者权益账面值 82,256.82 万元。评估前账面值业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环专字（2020）025111 号审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与国电新疆电力有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

资产总额账面值 427,093.24 万元，评估值 444,225.96 万元，评估增值 17,132.72 万元，增值率 4.01%；

负债总额账面 344,836.42 万元，评估值 344,836.42 万元，评估值无变化；

所有者权益账面值 82,256.82 万元，评估值 99,389.54 万元，评估增值 17,132.72 万元，增值率 20.83%。

评估结论详见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

被评估单位：国电哈密煤电开发有限公司　　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	39,725.48	39,725.48	-	-
2	非流动资产	387,367.76	404,500.48	17,132.72	4.42
3	固定资产	383,254.83	397,477.83	14,223.00	3.71
4	在建工程	1,952.63	1,952.63	-	-
5	工程物资	-	-	-	-
6	无形资产	95.69	3,005.41	2,909.72	3,040.78
7	其中：土地使用权	-	2,819.74	2,819.74	-
8	长期待摊费用				
9	其他非流动资产	2,064.61	2,064.61	-	-
10	资产合计	427,093.24	444,225.96	17,132.72	4.01
11	流动负债	129,171.51	129,171.51	-	-
12	非流动负债	215,664.91	215,664.91	-	-
13	负债合计	344,836.42	344,836.42	-	-
14	净资产（所有者权益）	82,256.82	99,389.54	17,132.72	20.83

国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值为人民币 99,389.54 万元，大写金额为：玖亿玖仟叁佰捌拾玖万伍仟肆佰元整。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本评估结果的使用有效期为一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日有效。

（本页以下无正文）

国电新疆电力有限公司
拟协议转让其持有的国电哈密煤电开发有限公司股权涉及的国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

国众联评报字（2020）第2-1321号

国电新疆电力有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价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、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对国电新疆电力有限公司拟转让股权所涉及的国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值在2019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、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托人概况

企业名称：国电新疆电力有限公司

注册地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路358号

法定代表人：刘晋冀

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：叁拾捌亿伍仟肆佰捌拾捌万肆仟肆佰捌拾柒元人民币

成立日期：2007年12月13日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91650000670205697D

经营范围：实业投资及经营管理；组织电力（热力）生产、销售：电力业务相关的技术服务、信息咨询。（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）被评估单位概况

1.概况

企业名称：国电哈密煤电开发有限公司（简称：哈密煤电公司）

注册地址：新疆哈密市伊州区广东路建行大厦10楼

法定代表人：张明杰

公司类型：有限责任公司(国有控股)

注册资本：陆亿玖仟捌佰万元人民币

成立日期：2014年9月26日

营业期限：2014年9月26日至2044年9月25日

统一社会信用代码：91652200313310050Y

经营范围：电力、热力生产和供应；水和水蒸汽生产和供应；煤炭销售；专用设备修理；其他机械和设备修理；电厂废弃物综合利用、粉煤灰及脱硫石膏的开发和销售；仪器仪表、机械设备、零配件技术开发服务以及相关产品的开发和生产经营；从事电力、煤炭有关的通信、信息、环保及电力科学研究、技术开发、咨询服务；住宿、餐饮服务。（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.企业简介及历史沿革

2.1 企业简介

国电哈密煤电开发有限公司（以下简称哈密煤电公司）是世界500强企业——国家能源集团下属三级单位。

哈密煤电公司注册资本6.98亿元，本部位于哈密市伊州区广东路建行大厦10楼。根据集团公司及公司章程规定，开展电力、热力生产和供应；水和水蒸汽生产和供应；煤炭销售；专用设备修理；其他机械和设备修理；电厂废弃物综合利用、粉煤灰及脱硫石膏的开发和销售；仪器仪表、机械设备、零配件技术开发服务以及相关产品的开发和生产经营；从事电力、煤炭有关的通信、信息、环保及电力科学研究、技术开发、咨询服务；住宿、餐饮服务。公司已建成2×660MW大南湖煤电一体化工程。1号、2号机组分别于2015年12月、2016年2月投产发电。

2.2 历史沿革

（1）国电哈密煤电开发有限公司成立于2014年9月26日，由国电新疆电力有限公司出资设立。哈密煤电公司设立时注册资本为7000万元，国电新疆电力有限公司认缴出资额为7000万元。

国电哈密煤电开发有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	国电新疆电力有限公司	7000.00	7000.00	货币	100
		7000.00	7000.00		100

（2）2014 年 10 月，根据公司股东会决议，国电哈密煤电发电公司决定新增注册资本 7900 万元，国电新疆电力有限公司以货币出资 7900 万元。

本次增资后，哈密煤电发电公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	国电新疆电力有限公司	14900.00	14900.00	货币	100
		14900.00	14900.00		100

（3）2015 年 01 月 15 日，国电哈密煤电发电公司新增法人股东徐州矿务集团有限公司，新增注册资本 14900 万元，由徐州矿务集团有限公司以货币出资 14900 万元。

本次增资后，哈密煤电发电公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	国电新疆电力有限公司	14900.00	14900.00	货币	50
2	徐州矿务集团有限公司	14900.00	14900.00	货币	50
合计		29800.00	29800.00		100

（4）2017 年 4 月 24 日，国电哈密煤电发电公司注册资本增加至 69800 万元，由公司股东各承担 34900 万元。

本次增资后，哈密煤电发电公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	国电新疆电力有限公司	34900.00	34900.00	货币	50
2	徐州矿务集团有限公司	34900.00	34900.00	货币	50
合计		69800.00	69800.00		100

本次增资后截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日，被评估单位股东出资及占股比例未发生变化。

3、近年资产、损益状况

企业近3年的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
流动资产	273,194,762.61	538,104,541.45	397,254,781.01
非流动资产	4,321,576,174.99	4,083,733,425.16	3,873,677,607.18
其中：固定资产	4,170,872,706.36	3,973,733,924.94	3,832,548,254.48
在建工程	0.00	40,881,069.57	19,526,329.63
资产总计	**4,594,770,937.60**	**4,621,837,966.61**	**4,270,932,388.19**
流动负债	1,492,968,536.87	1,291,092,479.01	1,291,715,091.77
非流动负债	2,358,908,174.67	2,586,175,227.76	2,156,649,120.10
负债总计	**3,851,876,711.54**	**3,877,267,706.77**	**3,448,364,211.87**
净资产	**742,894,226.06**	**744,570,259.84**	**822,568,176.32**

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2017年度	2018年度	2019年度
主营业务收入	862,529,711.01	813,507,192.74	964,372,171.63
主营业务成本	684,808,091.31	758,891,082.07	867,031,929.03
税金及附加	4,864,220.58	6,772,999.60	6,542,710.59
加：其他收益	0.00	81,194.31	91,071.20
减：销售费用	-	-	-
管理费用	-	-	-
研发费用	-	-	284,018.64
财务费用	132,783,717.40	156,058,798.31	157,454,032.37
营业利润	**40,073,681.72**	**-108,134,492.93**	**-66,849,447.80**
加：投资收益	-	-	-
补贴收入	-	-	-
营业外收入	2,638.46	862.07	392,220.28
减：营业外支出	-	121,647.20	544,856.00
利润总额	40,076,320.18	-108,255,278.06	-67,002,083.52
减：所得税	-	-	-
净利润	**40,076,320.18**	**-108,255,278.06**	**-67,002,083.52**

备注：上表财务数据中，2017 年数据引自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所出具的瑞华沈审字【2018】21040062 号无保留意见审计报告；2018 年数据引自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2019）022556 号无保留意见审计报告；基准日数据引自经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2020）020545 号无保留意见审计报告。

4、评估基准日被评估单位执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

4.1 会计制度：财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制；

4.2 会计年度：会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

4.3 计账本位币：以人民币为记账本位币；

4.4 记账基础和计价原则：根据企业会计准则的相关规定，会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备；

4.5 存货的核算方法

存货主要包括原材料、周转材料等。存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。存货的盘存制度为永续盘存制。低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法/摊销。

4.6 固定资产计价和折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	10-50	0.00-5.00	1.9-5.00	年限平均法

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
机器设备	5-20	0.00-5.00	5.3-20.00	年限平均法
运输工具	5-20	0.00-5.00	5.3-20.00	年限平均法
办公设备及其他	5-20	0.00-5.00	5.3-20.00	年限平均法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

4.7 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

4.8 无形资产

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

4.9 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

4.10 收入确认原则

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的

比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

根据有关合同或协议，按权责发生制确认使用费收入。

按照他人使用此类公司货币资金的时间和实际利率计算确定利息收入。

4.11 税项

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%/9%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的15%计缴。

5.委托人和被评估单位之间的关系

本次评估中，委托人持有被评估单位50%股权。

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

根据委托人的介绍，评估报告的其他使用者包括委托人股东；依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所、证券承销机构等）；法律法规规定的不确定使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经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评估报告使用者。

二、评估目的

国电新疆电力有限公司拟转让国电哈密煤电开发有限公司的股权，本次评估系为

国电新疆电力有限公司拟进行股权转让所涉及的国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益提供价值参考。

本次经济行为已经《国电电力发展股份有限公司北京国电电力有限公司总经理办公会会议纪要》（第十次）审议通过。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值。

具体评估范围为国电哈密煤电开发有限公司申报评估的截至 2019 年 12 月 31 日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 427,093.24 万元，负债总额账面值 344,836.42 万元，所有者权益账面值 82,256.82 万元。评估前账面值业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环专字（2020）025111 号审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
流动资产	1	39,725.48
非流动资产	2	387,367.76
其中：固定资产	3	383,254.83
在建工程	4	1,952.63
无形资产	5	95.69
资产总计	6	427,093.24
流动负债	7	129,171.51
非流动负债	8	215,664.91
负债总计	9	344,836.42
净资产	10	82,256.82

（一）主要实物资产情况

国电哈密煤电开发有限公司申报纳入评估范围的主要实物资产为流动资产（存货）、固定资产（房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备）、在建工程。

1.流动资产主要为存货，主要为原材料和在库低值易耗品。

2.固定资产为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆及电子设备。

2.1 房屋建筑物共申报房屋建筑物 16 项，实际厂区地上共 44 项，主要为主厂房、招待所、车间等。具体信息如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	账面价值	
						原值	净值
1	未取得	主厂房	框架	2015/12/1	39,957.50	231,004,072.60	213,029,394.45
2	未取得	集中控制楼	框架	2015/12/1	496.80	12,482,932.06	11,511,621.54
3	未取得	送风机室	框架	2015/12/1	1,792.00	12,513,265.75	11,539,594.93
4	未取得	引风机室	框架	2015/12/1	1,922.00	13,556,885.73	12,502,009.71
5	未取得	1 号转运站(半地下)	框架	2015/12/1	326.40	4,957,569.34	4,571,815.47
6	未取得	采光室	框架	2015/12/1	30.00	397,473.16	366,545.34
7	未取得	垂直拉紧装置室	砖混	2015/12/1	36.00	1,340,371.31	1,236,075.56
8	未取得	采制化综合楼	框架	2015/12/1	375.50	1,438,868.69	1,326,908.75
9	未取得	煤水处理间	框架	2015/12/1	134.40	1,334,289.80	1,230,467.26
10	未取得	灰库流化风机房	框架	2015/12/1	315.00	879,993.76	811,520.49
11	未取得	除灰空压机室	砖混	2015/12/1	624.00	2,271,994.34	2,095,207.99
12	未取得	循环水泵房	框架	2015/12/1	432.00	5,893,193.36	5,434,637.57
13	未取得	辅机冷却水泵房	框架	2015/12/1	252.00	2,235,657.07	2,061,698.16
14	未取得	辅机循环水泵房进水间	框架	2015/12/1	507.00	664,411.07	612,712.52
15	未取得	继电器室	框架	2015/12/1	275.00	1,230,023.54	1,134,314.07
16	未取得	制氢站	框架	2015/12/1	288.00	2,191,703.59	2,021,164.75
17	未取得	启动锅炉房	框架	2015/12/1	1,369.50	19,385,218.07	17,876,833.17
18	未取得	警卫传达室	框架	2015/12/1	45.60	889,768.39	792,841.00
19	未取得	综合公寓楼	框架	2015/12/1	2,554.40	105,453,880.94	99,071,840.02
20	未取得	综合办公楼	框架	2015/12/1	2,848.87	37,797,250.15	35,509,770.59
21	未取得	职工活动中心	框架	2015/12/1	2,610.51	12,285,450.11	10,612,547.69
22	未取得	招待所	框架	2015/12/1	2,718.60	8,598,982.86	7,428,064.49

23	未取得	材料库、检修间	框架	2015/12/1	1,132.00	9,431,594.83	6,863,005.55
24	未取得	汽车库	框架	2015/12/1	490.00	2,208,595.28	1,607,109.08
25	未取得	消防车库	砖混	2015/12/1	624.00	2,208,595.28	1,607,109.08
26	未取得	灰场管变配电室	砖混	2015/12/1	25.44	79,755.67	58,035.10
27	未取得	灰场喷洒水泵房	砖混	2015/12/1	105.00	374,675.60	272,636.90
28	未取得	生活及过滤水泵房	框架	2015/12/1	324.00	1,333,800.17	970,554.62
29	未取得	工业废水处理间	框架	2015/12/1	445.50	2,107,606.75	1,533,623.64
30	未取得	再生水车间	框架	2015/12/1	1,908.72	8,226,858.35	5,986,365.56
31	未取得	地下泵房	框架	2015/12/1	40.00	858,054.22	624,372.75
32	未取得	化验楼	框架	2015/12/1	430.69	4,491,519.88	4,142,029.83
33	未取得	锅炉补给水车间	框架	2015/12/1	1,208.00	7,087,414.46	6,535,935.03
34	未取得	澄清池上轻钢房屋	轻钢结构	2015/12/1	479.30	1,153,652.49	1,063,885.53
35	未取得	酸洗水泵房	砖混	2015/12/1	108.30	741,731.00	684,016.10
36	未取得	煤水处理间	框架	2015/12/1	405.00	1,454,376.06	1,341,209.47
37	未取得	脱硫工艺楼	框架	2015/12/1	2,861.00	12,241,285.51	11,288,777.77
38	未取得	#1循环泵及电控间	框架	2015/12/1	765.00	3,170,821.38	2,924,096.32
39	未取得	#2循环泵及电控间	框架	2015/12/1	765.00	4,371,604.52	4,031,445.22
40	未取得	废水处理车间	框架	2015/12/1	1,779.00	2,924,636.59	2,697,067.44
41	未取得	氨站	轻钢结构	2015/12/1	228.34	2,214,924.50	2,042,578.81
42	未取得	氨区控制室及设备间	框架	2015/12/1	293.50	1,824,316.57	1,682,364.51
43	未取得	彩板房	彩板房	2015/12/1	1,226.00	10,074,914.17	7,331,124.06

44	未取得	危险品库房	框架	2015/12/1	1,089.00	5,919,812.15	4,307,617.63

注：因被评估单位批准竣工决算时间为 2019 年 12 月底，相关竣工决算金额与审计数据存在偏差，详见评估明细表。

2.2 构筑物共计 65 项，主要为电梯井、地坪、烟囱等，具体信息如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	面积体积 m2或 m3	账面价值	
							原值	净值
1	4000 立方施工水池改造工业废水收集池	技改项目	2019/6/6			4,000.00	1,234,025.46	1,174,175.22
2	公寓楼供水供暖系统部分改造	技改项目	2019/11/18			1.00	1,125,927.16	1,125,927.16
3	锅炉电梯井	钢混	2015/12/1	3.00	3.00	18.00	3,476,301.50	2,952,271.41
4	烟囱 (210/2 Φ7.0 钛钢复合板内筒)	钢混	2015/12/1			422.00	67,294,365.63	57,150,173.53
5	炉后地坪	混凝土	2015/12/1	161.60	42.61	6,886.00	947,566.12	804,726.63
6	地下煤斗	钢混	2015/12/1	18.50	12.50	100.00	1,933,834.15	1,642,321.12
7	输煤隧道	钢混	2015/12/1	28.00	13.20	369.60	1,613,519.50	1,370,291.83
8	输煤栈桥	钢结构	2015/12/1	360.00	4.60	1,656.00	4,913,150.55	4,172,524.76
9	间冷塔(塔高 179m,零米直径 165m)	钢混	2015/12/1			42,743.25	259,694,859.70	220,547,532.61
10	循环水管道	Q235B 焊接钢管	2015/12/1			112,310.00	3,581,371.61	3,041,502.91
11	机力通风冷却塔 (39m*13m)	钢混	2015/12/1	39.00	13.00	507.00	3,076,515.21	2,612,750.37
12	辅机循环水管道	钢管	2015/12/1			5,500.00	477,533.97	405,548.81
13	变压器防火墙	钢混	2015/12/1			355.00	1,552,344.16	1,318,338.27
14	母线支架	镀锌钢架	2015/12/1			42.29	2,807,409.99	2,384,211.02
15	事故油池	钢混	2015/12/1			1,911.00	484,074.10	411,103.05
16	500KV 屋外配电装置	钢混	2015/12/1	180.00	148.00	53,477.00	37,458,841.01	31,812,162.04
17	避雷针塔（2 个）	钢管	2015/12/1			60.00	396,904.16	337,073.42
18	厂区消防管路	聚乙烯复合管	2015/12/1	4,200.00		4,200.00	9,929,790.74	8,432,938.76
19	特殊消防系统	系统	2015/12/1			1.00	20,397,710.42	17,322,886.98
20	厂区道路	混凝土	2015/12/1	5,161.11	7.00	25,429.95	20,038,745.87	17,018,034.02
21	围墙	砖混	2015/12/1	1,724.70	0.24	5,720.00	4,172,291.28	3,543,345.26
22	围栅	砖柱	2015/12/1			900.00	1,051,318.96	892,839.40
23	钢管铁丝网大门	钢管铁丝网	2015/12/1			30.00	29,906.36	25,398.17

24	钢围栅大门	钢围栅	2015/12/1			40.00	72,162.88	61,284.79
25	厂区管道	钢管	2015/12/1	2,330.00		800.00	22,201,480.10	18,854,750.00
26	厂区沟道、隧道	混凝土	2015/12/1	1,566.36	0.80	1,566.36	11,667,586.10	9,908,772.66
27	室外给排水	管道	2015/12/1	16,480.00		16,480.00	12,442,402.03	10,566,790.08
28	厂外雨水排水管道	钢筋混凝土管	2015/12/1	4,000.00		4,000.00	4,133,438.17	3,510,348.99
29	厂区挡土墙及护坡	毛石护坡	2015/12/1	5,000.00		5,000.00	3,707,308.48	3,148,455.61
30	厂区采暖管道	无缝钢管	2015/12/1	120.86		120.86	8,662,690.00	7,356,845.29
31	进厂道路	混凝土	2015/12/1	30,000.00	8.00	30,000.00	25,559,620.69	21,706,672.53
32	运灰道路	沥青混凝土	2015/12/1	24,115.00		24,115.00	9,468,204.09	8,040,933.33
33	运煤道路	混凝土	2015/12/1	16,020.00	8.50	16,020.00	163,041.78	138,464.28
34	景观区道路	水泥路面	2015/12/1	15,000.00		15,000.00	598,006.24	507,860.65
35	厂外检修道路	水泥路面	2015/12/1	6,400.00		6,400.00	1,846,466.15	1,568,123.27
36	灰坝	钢混	2015/12/1	1,150.00		1,150.00	10,498,136.20	8,915,609.80
37	灰场水管管道建筑 φ500-φ300	DN150 钢塑管道	2015/12/1	5,000.00		5,000.00	277,018.26	235,259.55
38	厂外补给水管线	球墨铸铁管	2015/12/1	30,000.00		30,000.00	49,189,162.82	41,774,213.41
39	200m3 生活水池	钢混	2015/12/1	20.44		200.00	225,240.78	191,287.18
40	蓄水池	钢混	2015/12/1	119.60	48.00	22,963.00	18,658,202.88	15,845,599.00
41	厂内补给水管线	球墨铸铁管	2015/12/1	2,000.00		2,000.00	17,961.67	15,254.06
42	大件进场道路	中粒沥青混凝土	2015/12/1	7,550.00		7,550.00	3,476,678.93	2,952,591.98
43	10KV 场外线路	电力电缆	2015/12/1	7,880.00		7,880.00	4,216,669.72	3,581,033.93
44	地下工艺水池	钢混	2015/12/1	27.50	20.00	4,751.67	2,163,555.71	1,837,413.63
45	地下工艺水池	钢混	2015/12/1	25.00	20.00	12,893.76	6,336,693.52	5,381,477.79
46	地上工艺水池 1	钢混	2015/12/1	20.00	10.00	1,267.20	780,155.83	662,552.36
47	地上工艺水池 2	钢混	2015/12/1	25.00	11.00	1,956.24	1,169,307.54	993,041.96
48	管沟	钢混	2015/12/1			237.60	332,230.09	282,148.55
49	排水沟	钢混排水管	2015/12/1			17.60	226,083.77	192,003.10
50	电缆沟	钢混	2015/12/1	1,930.00		1,930.00	108,313.80	91,986.19
51	室外道路及硬化地面	混凝土	2015/12/1	500.00		919.96	334,998.93	284,500.00
52	室外水箱	钢混	42339			2,462.51	1,780,806.77	1,512,361.63
53	机械加速澄清池	钢混	2015/12/1			265.33	1,918,373.07	1,629,190.68
54	地下工艺水池	钢混	2015/12/1			442.65	7,052,707.30	5,989,557.11
55	机组排水槽	钢混	2015/12/1	18.30	12.00	1,332.64	2,886,159.46	2,451,089.52
56	地下工艺水池	钢混	2015/12/1	25.00	17.00	1,399.46	1,817,037.80	1,543,131.06
57	地下工艺水池	钢混	2015/12/1	88.00	25.00	1,537.07	1,639,395.54	1,392,267.22
58	综合管道	球磨铸铁管	2015/12/1	560.00		80.00	811,300.56	689,002.22

59	道路广场	混凝土	2015/12/1	2,413.70	7.00	26,359.50	107,269.22	91,099.08
60	其它硬化地面	混凝土	2015/12/1			6,886.00	56,717.06	48,167.32
61	水工消防及暖通	聚乙烯复合管	2015/12/1	2,330.00		731.62	2,841,906.94	2,413,507.78
62	综合管道	球磨铸铁管	2015/12/1	30,000.00		4,710.00	1,643,792.33	1,396,001.22
63	渣仓	钢结构	2015/12/1	24.20	13.20	1,264.00	496,778.77	421,892.57
64	灰库(Φ 12m*26.5m)	钢混	2015/12/1			4,806.00	8,748,419.27	7,429,651.43
65	地下卸煤沟	钢混	2015/12/1	64.90		860.00	22,642,263.11	19,229,087.81

注：因被评估单位批准竣工决算时间为2019年12月底，相关竣工决算金额与审计数据存在偏差，详见评估明细表。

2.3 机器设备共计914项，主要为锅炉、汽轮机、变电设备、发电机组等专用设备，分布在各个生产车间内。由公司统一保养维护，于现场勘查日时使用状况良好。

2.4 车辆共计27项，主要为国电哈密煤电开发有限公司所使用的客车、货车、小型轿车、装载机及电动车等。由公司统一保养维护，于现场勘查日时使用状况良好。

2.5 电子设备共计483项，主要为日常办公中所需使用的空调、电脑、服务器、打印机等，由办公室统一负责维护保养等管理职责。

3.在建工程共计7项，分别为2019年度的技改未完工设备工程项目。

（二）企业申报的账面记录、未记录的无形资产情况

1.国电哈密煤电开发有限公司账面未记录的无形资产土地使用权，共6宗土地使用权未入账或入账金额分摊到对应房屋建筑物中，具体情况见下表。

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	取得方式	土地用途	面积(m^2)	原始入账价值	备注
1	哈密市国用(2016)第0129号	哈密市南湖乡	2016/8/31	划拨	公共设施用地	38,404.35		运灰道路
2	哈密市国用(2016)第0130号	哈密市南湖乡	2016/8/31	划拨	公共设施用地	173,169.63		场外道路
3	哈密市国用(2016)第0038号	哈密市南湖乡	2016/4/19	划拨	公共设施用地	3,373.96		库房
4	哈密市国用(2016)第0036号	哈密市大南湖乡	2016/4/19	划拨	公共设施用地	6,470.67		招待所
5	哈密市国用(2016)第0037号	哈密市大南湖乡	2016/4/19	划拨	公共设施用地	363,035.61		厂区
6	哈密市国用(2016)第0035号	哈密市大南湖乡	2016/4/19	划拨	公共设施用地	296,716.05		灰场

2.企业申报的账面记录的其他无形资产情况

国电哈密煤电开发有限公司账面记录的其他无形资产主要为软件类资产，共13项，包括广联达软件、远光软件、其他信息系统等

3.企业申报的账面未记录的无形资产情况：

无。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值均系中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环专字（2020）025111 号审计报告，除此之外，未引用其他机构报告内容。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

1.价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2.市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3.选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为国电新疆电力有限公司拟转让国电哈密煤电开发有限公司股权之经济行为提供价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响，与本次评估的价值类型相关；从价值类型选择惯例看：一般评估目的情况下，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅

为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

（一）本次评估的评估基准日

本次评估的评估基准日是2019年12月31日。该评估基准日与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

委托人在与评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和整体获利能力于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值；

2.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的；

3.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）经济行为文件

《国电电力发展股份有限公司 北京国电电力有限公司 总经理办公会会议纪要》（第十次）

（二）主要法律法规

1、国家有关法律法规、政策文件

(1)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第

十二次会议表决通过，2020 年 1 月 1 日起施行）；

(2)《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，从 2007 年 10 月 1 日起施行）；

(3)《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》（中华人民共和国主席令第七十二号，2009 年 8 月 27 日修订）；

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年 7 月 29 日第二次修订）；

(6)《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城乡规划法〉的决定》（从 2015 年 10 月 24 日起实施）；

(7)《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令第 224 号，从 1997 年 10 月 1 日起实施）；

(8)国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44 号,从 2001 年 2 月 13 日起实施）；

(9)《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；

(10)《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第 86 号令）；

(11)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）；

(12)《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》(国土资发[2014]119 号)；

(13)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)；

(14)《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 号发布）。

(15)《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号）；

(16)《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令)；

(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)《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；

(19)《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12

号）；

(20)《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；

(21)《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2009 年 5 月 1 日起施行）；

2、新疆维吾尔自治区有关法规、政策文件

(1)《新疆维吾尔自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法》（1999 年 7 月 30 日新疆维吾尔自治区第九届人民代表大会常务委员会第十次会议修改）；

(2)《关于公布实施自治区征地统一年产值标准的通知》（新国土资发[2011]19 号）；

(3)《关于印发国家自治区及市重点建设项目涉及集体土地征收补偿办法的通知》；

(4)《新疆维吾尔自治区人民代表大会常务委员会关于自治区耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 25 日新疆维吾尔自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

(5)《新疆维吾尔自治区国有企业改革中划拨使用权管理暂行规定》；

(6)《自治区人民政府关于《新疆维吾尔自治区划拨土地使用权管理规定》的批复》（新政函[1995]12 号）；

(7)《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》（新计价房〔2001〕500 号）；

(8)新疆维吾尔自治区统计年鉴；

(9)哈密市建设工程造价信息；

(10)自治区人民政府及有关部门的其他法规政策。

（三）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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）》

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

8.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

9.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

14.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

15.《资产评估专家指引第10号-在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》；

16.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

17.中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

18.中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010－2007，从2007年8月10日起实施）；

19.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）

20.《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函〔2019〕922号）；

21.其他与资产评估相关的准则依据。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1.营业执照、企业章程等；

2.主要设备采购合同、订单及其购置发票；

3.《土地使用权证》、《土地划拨决定书》；

4.其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

1.《2019年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；

2.网商市场报价查询；

3.《资产评估常用数据与参数手册》；

4.中国电力企业联合会发布的《电力建设工程概算定额-建筑工程》（2006版）；

5.中华人民共和国国家发展和改革委员会发布的《火力发电工程建设预算编制与

计算标准》（2007 年）；

6.《关于调整电力建设工程人工工日单价标准的通知》（电定总价【2011】39 号）；

7.火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2018 年）；

8.《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度实施方案的通知》（【2016】9 号文）；

9.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）参考资料及其他

1.评估基准日《资产基础法申报明细表》；

2.企业提交的财务会计经营资料及中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环专字（2020）025111 号审计报告；

3.国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；

4.统计部门资料；

5.设备询价的相关网站或图书；

6.其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1.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，合理评估企业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。

2.市场法是指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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3.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。

（二）评估方法选择

1.对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于被评估单位为火电企业，属于重资产企业，市场上难以找寻到与被评

估单位同等成长阶段、相同或是相似经营状况下的可比案例，因为本次评估不采用市场法评估。

2.对于收益法的应用分析

使用收益法应具备以下三个前提条件：

（1）被评估企业具有持续经营的基础和条件。

（2）经营与收益之间存有较稳定的关系。

（3）未来收益及风险能够预测及可量化。

国电哈密煤电开发有限公司 2017 年净利润 4007.63 万元，2018 年净利润-10825.53 万元，2019 年净利润-6700.21 万元，近年均处于亏损状态。原因主要为原料中煤价 2017 年价格开始上涨，其燃煤运输费用较高，购进成本较高。而国家对电力销售价格有相应的调整政策，2017 年开始竞价上网，上网电价低、电价不稳定。所以被评估单位历史期经营状况呈现亏损态势。根据被评估单位提供的未来预测资料及目前企业的经营模式和历史资料进行分析后发现未来期间净利润为负数，被评估单位未来的盈利能力无法保证，收益法的测算结果不能客观体现被评估单位价值。故本评估项目不宜采用收益法评估。

3.对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

§对于资产基础法的介绍

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、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

1.1 货币资金为现金、银行存款。对库存现金评估，采取盘点倒推的方法计算出评估基准日库存现金余额，并同现金日记账、总账库存现金户余额进行核对。对银行存款，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 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；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应服务形成资产或权利的价值确定评估值。

1.3 存货

存货主要为生产产品所需的原材料和在库周转材料。

评估人员对存货内控制度进行了了解，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和报表的基础上，确认该企业内控制度较严格、健全，存货收发和保管的单据、账薄记录完整、清晰。

企业原材料日常核算按加权平均法进行计价，坚持每月对本月发生出入库的存货进行盘点，执行严格的物资收发制度。对于单位价值量大、入库时间比较久的原材料，按照近期的市场价格确定；对于单位价值量小的、耗用量大、周转速度较快，因为近期发生，按账面值确认评估值。

1.4 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产为预交水的使用权认购费。

评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，对该项预交认购费业务进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确，按核实后账面值确认评估值。

1.5 其它流动资产

其他流动资产主要为预计一年内抵扣增值税的进项税。

评估人员通过对历史年度待抵扣增值税进行梳理，并核对相关增值税进项相关合同，查询企业电子税务平台相关申报数据，并与审计报告进行核对，按账面值确认评估值。

2.非流动资产的评估方法

2.1 房屋建（构）筑物的评估方法

房屋建筑物评估方法是根据建筑工程概预算指标或竣工结算资料确定委估建筑物

工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，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，进而计算建筑物评估值。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

①建安工程造价的确定建安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工程的总价。

②前期及其他费用的确定

房屋建筑物的前期及其他费用套用财政部、建设部的有关规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，以被评估单位为一个独立的建设项目为前提，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率计算资金成本。

资金成本=（含税建安工程造价+含税前期费用及其他费用）×合理的建设工期÷2×同期银行贷款利率

（2）成新率

①房屋建筑物成新率的确定：采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

首先，据建筑物剩余使用年限与土地剩余使用年限熟低原则确定成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地查勘，根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出鉴定成新率；最后，对两个值进行加权平均得出该建筑物的综合成新率。

年限法计算理论成新率，公式为：

理论成新率＝尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

鉴定成新率由技术人员现场实地查勘考评打分评定。

最终，综合成新率＝理论成新率×40%＋鉴定成新率×60%

②辅助性构筑物成新率的确定：据构筑物剩余使用年限与土地剩余使用年限熟低原则确定成新率，由技术人员根据使用年限法计算并结合现场查勘情况、使用及维修

状况进行调整，综合评定成新率。④评估值的确定

（3）评估值＝重置全价×成新率

2.2 设备资产的评估

根据企业提供的设备资产明细清单，逐一进行了核对，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，对其权属予以关注。在此基础上，由技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对设备资产评估采用成本法。具体公式如下：

评估值＝重置全价×成新率

（1）重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

●机器设备

对于国产设备，重置全价计算公式中的设备购置价格为设备出厂价，国产设备的运杂费的计算基数为设备原价，即设备出厂价。

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价；

凡无法从市场询到价格的设备，通过查阅报价手册，再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价；

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价；

对于小型设备，不需要安装的设备：

重置全价＝设备购置价＋运杂费

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用购置价作为重置价值。

●运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

●电子设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，

以市场价值确定重置全价。

市场价格主要依据评估基准日的最新市场售价或成交价格予以确定。

（2）设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

●对机器设备综合成新率的确定

机器设备通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

●对车辆综合成新率的确定

按照商务部、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》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$\eta=\eta1\times40\%+\eta2\times60\%$

其中：η1：为理论成新率η2：为现场勘察成新率

η：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负

荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

●对于电子办公设备

通过对电子设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

（3）评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

2.3 在建工程的评估

由于本次被评估单位无法提供在建工程除合同外的有效造价、预决算、工程进度情况等资料，评估程序受限，以审计后的账面值确定评估值。

2.4 无形资产—土地使用权的评估

2.4.1 市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在估价基准日地价的方法。

公式：V=VB×A×B×D×E

其中：

V------估价宗地价格;

VB-----比较实例价格;

A------待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B------待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C------待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D------待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数;

2.4.2 成本逼近法是指以开发土地所消耗的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的评估方法。

根据评估对象现有土地开发程度，评估假设在现有经济条件下，以在同一供需圈内通过征收方式取得的土地使用权，并达到现有土地开发程度，所需发生的成本和费用的现行标准为基础，运用成本逼近法进行测算，基本公式为：

P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3= PE+R3

式中：P——待估宗地价格；PE——土地成本价格

Ea——土地取得费；Ed——土地开发费；T——相关税费

R1——投资利息；R2——利润；R3——土地增值收益

2.5 其他无形资产

其他无形资产主要为财务软件、办公软件、资产管理系统等。

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值，对于定向开发软件，向软件发开公司咨询相应价格后确定评估值。

2.6 其它非流动资产

其他非流动资产主要为历史年度待抵扣增值税留抵金额。

评估人员通过对历史年度待抵扣增值税进行梳理，并核对相关增值税进项相关合同，查询企业电子税务平台相关申报数据，并与审计报告进行核对，按账面值确认评估值。

3.负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与国电新疆电力有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1.接受国电新疆电力有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2.根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3.根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产、设备、房地产评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1.资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2.评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括房屋所有权证、土地使用权证、车辆行驶证、合同、发票等资料，以关注其法律权属的合法性。

3.账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4.评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5.深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1.各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备现场鉴定作业表，与企业设备管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2.各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3.根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，

分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员进行合理分析，确定本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1.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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2.持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用，本次评估假设评估资产在用续用。

3.持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4.交易假设，即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。

（二）一般假设：

1.国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

3.国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

4.国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

6.被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；

7.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

8.公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1.对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行了调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2.对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3.对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4.我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5.假设国电哈密煤电开发有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6.本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果会失效。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

资产总额账面值 427,093.24 万元，评估值 444,225.96 万元，评估增值 17,132.72 万元，增值率 4.01%；

负债总额账面 344,836.42 万元，评估值 344,836.42 万元，评估值无变化；

所有者权益账面值 82,256.82 万元，评估值 99,389.54 万元，评估增值 17,132.72 万元，增值率 20.83%。

评估结论详见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

被评估单位：国电哈密煤电开发有限公司　　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	39,725.48	39,725.48	-	-
2	非流动资产	387,367.76	404,500.48	17,132.72	4.42
3	固定资产	383,254.83	397,477.83	14,223.00	3.71
4	在建工程	1,952.63	1,952.63	-	-
5	工程物资	-	-	-	-
6	无形资产	95.69	3,005.41	2,909.72	3,040.78
7	其中：土地使用权	-	2,819.74	2,819.74	-
8	长期待摊费用				
9	其他非流动资产	2,064.61	2,064.61	-	-
10	资产合计	427,093.24	444,225.96	17,132.72	4.01
11	流动负债	129,171.51	129,171.51	-	-
12	非流动负债	215,664.91	215,664.91	-	-
13	负债合计	344,836.42	344,836.42	-	-
14	净资产（所有者权益）	82,256.82	99,389.54	17,132.72	20.83

国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值为人民币 99,389.54 万元，大写金额为：玖亿玖仟叁佰捌拾玖万伍仟肆佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可

能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊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。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）引用其他机构出具的报告结论的情况。

本次评估是在中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环专字（2020）025111 号审计报告审定数的基础上进行的评估，除此以外，未引用其他机构出具的报告结论。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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。

（五）我们未考虑本次股权转让尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（六）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，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（七）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（八）由于本次被评估单位未能提供在建工程除合同外的有效造价、预决算、工程进度情况等评估需要的资料，本次评估中涉及的在建工程主要为技改设备工程，账面值多为设备采购价款，本次评估中评估人员对在建工程合同信息进行了核对，对在

建工程现场进行了远程勘察，考虑到被评估单位在建工程工程类型，暂以审计后的账面值进行评估，如后续在建工程项目完工或在建工程发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（九）产权瑕疵，提请报告使用者关注

被评估单位的房屋建筑物均未办理产权证明，详见《资产评估明细表》。

（十）程序瑕疵，提请报告使用者关注

本次评估项目于2020年7月底委托，2020年7月中旬，新疆维吾尔自治区爆发了新型冠状病毒疫情，根据当地防疫要求，暂时无法开展后续工作。基于疫情影响本次评估工作受到了影响，银行询证函及往来函证工作尚未开展。评估人员对相关银行账户、借款、往来等进行了替代性调查，并与企业2019年财务报表审计报告进行了比对，相关评估结论暂以审计后账面值进行列示。待疫情结束做好相关评估计划，再进行补充现场核查工作，并对相关银行及往来进行独立函证，在收到回函后判断是否需要调整评估结论和资产评估报告。如果需要调整，在调整后资产评估报告中披露调整情况，并将调整后的资产评估报告提交委托人。提请资产评估报告使用人对未履行现场核查程序予以特别关注。

（十一）于评估基准日，被评估单位如下资产所有权和使用权受到限制，提醒报告使用人注意。

项　目	年末账面价值	受限原因
应收账款	1,868,458,174.67	长期质押借款
固定资产	1,356,727,006.18	融资租赁售后回租

（十二）本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告核准备案后使用；

（三）本报告书的评估结论仅供委托人为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托人所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（五）本评估结果的使用有效期为一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日有效。

十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2020 年 12 月 3 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

资产评估师 李泽君 47200033

资产评估师：

资产评估师 张璐 47190037

二〇二〇年十二月三日

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制

国电新疆电力有限公司拟协议转让其持有的国电哈密煤电开发有限公司股权涉及的国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

国众联评报字（2020）第 2-1321 号

（共分四册，本册为第四册）

此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年十二月三日

中国·深圳

资产评估说明目录

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明 1

第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分：评估对象与评估范围说明 3

一、评估对象与评估范围说明 3

二、实物资产的分布情况及特点 3

三、企业申报的账面记录、未记录的无形资产情况 7

四、企业申报的账面未记录的无形资产情况 7

五、引用其他机构出具的报告结论情况 7

第四部分：资产清查核实情况说明 9

一、资产核实内容 9

二、资产核实人员组织、实施时间和过程 9

三、影响资产核实的事项及处理方法 12

四、核实结论 12

第五部分：评估技术说明 13

一、流动资产评估技术说明 13

二、房屋建筑物评估技术说明 17

三、设备类资产评估技术说明 33

四、在建工程评估说明 48

五、土地使用权评估说明 48

六、无形资产-其他 84

七、其他非流动资产 85

八、负债评估技术说明 85

第六部分：评估结论及其分析 88

一、评估结论 88

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因 88

三、股东部分权益价值的溢价或者折价的考虑 89

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托人--国电新疆电力有限公司及被评估单位—国电哈密煤电开发有限公司撰写并盖章，详细内容见附件 1。

第三部分：评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围说明

本次评估对象为国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值。

具体评估范围为国电哈密煤电开发有限公司申报评估的截至 2019 年 12 月 31 日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 427,093.24 万元，负债总额账面值 344,836.42 万元，所有者权益账面值 82,256.82 万元。评估前账面值业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环专字（2020）025111 号审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
流动资产	1	39,725.48
非流动资产	2	387,367.76
其中：固定资产	3	383,254.83
在建工程	4	1,952.63
无形资产	5	95.69
资产总计	6	427,093.24
流动负债	7	129,171.51
非流动负债	8	215,664.91
负债总计	9	344,836.42
净资产	10	82,256.82

二、实物资产的分布情况及特点

国电哈密煤电开发有限公司申报纳入评估范围的主要实物资产为流动资产（存货）、固定资产（房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备）、在建工程。

1.流动资产主要为存货，主要为原材料和在库低值易耗品。

2.固定资产为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆及电子设备。

2.1 房屋建筑物共申报房屋建筑物 16 项，实际厂区地上共 44 项，主要为主厂房、招待所、车间等。具体信息如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	账面价值	
						原值	净值

1	未取得	主厂房	框架	2015/12/1	39,957.50	231,004,072.60	213,029,394.45
2	未取得	集中控制楼	框架	2015/12/1	496.80	12,482,932.06	11,511,621.54
3	未取得	送风机室	框架	2015/12/1	1,792.00	12,513,265.75	11,539,594.93
4	未取得	引风机室	框架	2015/12/1	1,922.00	13,556,885.73	12,502,009.71
5	未取得	1 号转运站 (　半地下)	框架	2015/12/1	326.40	4,957,569.34	4,571,815.47
6	未取得	采光室	框架	2015/12/1	30.00	397,473.16	366,545.34
7	未取得	垂直拉紧装置室	砖混	2015/12/1	36.00	1,340,371.31	1,236,075.56
8	未取得	采制化综合楼	框架	2015/12/1	375.50	1,438,868.69	1,326,908.75
9	未取得	煤水处理间	框架	2015/12/1	134.40	1,334,289.80	1,230,467.26
10	未取得	灰库流化风机房	框架	2015/12/1	315.00	879,993.76	811,520.49
11	未取得	除灰空压机室	砖混	2015/12/1	624.00	2,271,994.34	2,095,207.99
12	未取得	循环水泵房	框架	2015/12/1	432.00	5,893,193.36	5,434,637.57
13	未取得	辅机冷却水泵房	框架	2015/12/1	252.00	2,235,657.07	2,061,698.16
14	未取得	辅机循环水泵房进水间	框架	2015/12/1	507.00	664,411.07	612,712.52
15	未取得	继电器室	框架	2015/12/1	275.00	1,230,023.54	1,134,314.07
16	未取得	制氢站	框架	2015/12/1	288.00	2,191,703.59	2,021,164.75
17	未取得	启动锅炉房	框架	2015/12/1	1,369.50	19,385,218.07	17,876,833.17
18	未取得	警卫传达室	框架	2015/12/1	45.60	889,768.39	792,841.00
19	未取得	综合公寓楼	框架	2015/12/1	2,554.40	105,453,880.94	99,071,840.02
20	未取得	综合办公楼	框架	2015/12/1	2,848.87	37,797,250.15	35,509,770.59
21	未取得	职工活动中心	框架	2015/12/1	2,610.51	12,285,450.11	10,612,547.69
22	未取得	招待所	框架	2015/12/1	2,718.60	8,598,982.86	7,428,064.49
23	未取得	材料库、检修间	框架	2015/12/1	1,132.00	9,431,594.83	6,863,005.55
24	未取得	汽车库	框架	2015/12/1	490.00	2,208,595.28	1,607,109.08
25	未取得	消防车库	砖混	2015/12/1	624.00	2,208,595.28	1,607,109.08
26	未取得	灰场管变配电室	砖混	2015/12/1	25.44	79,755.67	58,035.10
27	未取得	灰场喷洒水泵房	砖混	2015/12/1	105.00	374,675.60	272,636.90
28	未取得	生活及过滤水泵房	框架	2015/12/1	324.00	1,333,800.17	970,554.62
29	未取得	工业废水处理间	框架	2015/12/1	445.50	2,107,606.75	1,533,623.64
30	未取得	再生水车间	框架	2015/12/1	1,908.72	8,226,858.35	5,986,365.56
31	未取得	地下泵房	框架	2015/12/1	40.00	858,054.22	624,372.75
32	未取得	化验楼	框架	2015/12/1	430.69	4,491,519.88	4,142,029.83
33	未取得	锅炉补给水车间	框架	2015/12/1	1,208.00	7,087,414.46	6,535,935.03
34	未取得	澄清池上轻钢房屋	轻钢结构	2015/12/1	479.30	1,153,652.49	1,063,885.53
35	未取得	酸洗水泵房	砖混	2015/12/1	108.30	741,731.00	684,016.10
36	未取得	煤水处理间	框架	2015/12/1	405.00	1,454,376.06	1,341,209.47
37	未取得	脱硫工艺楼	框架	2015/12/1	2,861.00	12,241,285.51	11,288,777.77

38	未取得	#1 循环泵及电控间	框架	2015/12/1	765.00	3,170,821.38	2,924,096.32
39	未取得	#2 循环泵及电控间	框架	2015/12/1	765.00	4,371,604.52	4,031,445.22
40	未取得	废水处理车间	框架	2015/12/1	1,779.00	2,924,636.59	2,697,067.44
41	未取得	氨站	轻钢结构	2015/12/1	228.34	2,214,924.50	2,042,578.81
42	未取得	氨区控制室及设备间	框架	2015/12/1	293.50	1,824,316.57	1,682,364.51
43	未取得	彩板房	彩板房	2015/12/1	1,226.00	10,074,914.17	7,331,124.06
44	未取得	危险品库房	框架	2015/12/1	1,089.00	5,919,812.15	4,307,617.63

注：因被评估单位批准竣工决算时间为 2019 年 12 月底，相关竣工决算金额与审计数据存在偏差，详见评估明细表。

2.2 构筑物共计 65 项，主要为电梯井、地坪、烟囱等，具体信息如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	面积体积 m2 或 m3	账面价值	
							原值	净值
1	4000 立方施工水池改造工业废水收集池	技改项目	2019/6/6			4,000.00	1,234,025.46	1,174,175.22
2	公寓楼供水供暖系统部分改造	技改项目	2019/11/18			1.00	1,125,927.16	1,125,927.16
3	锅炉电梯井	钢混	2015/12/1	3.00	3.00	18.00	3,476,301.50	2,952,271.41
4	烟囱 (210/2φ7.0 钛钢复合板内筒)	钢混	2015/12/1			422.00	67,294,365.63	57,150,173.53
5	炉后地坪	混凝土	2015/12/1	161.60	42.61	6,886.00	947,566.12	804,726.63
6	地下煤斗	钢混	2015/12/1	18.50	12.50	100.00	1,933,834.15	1,642,321.12
7	输煤隧道	钢混	2015/12/1	28.00	13.20	369.60	1,613,519.50	1,370,291.83
8	输煤栈桥	钢结构	2015/12/1	360.00	4.60	1,656.00	4,913,150.55	4,172,524.76
9	间冷塔(塔高 179m, 零米直径 165m)	钢混	2015/12/1			42,743.25	259,694,859.70	220,547,532.61
10	循环水管道	Q235B 焊接钢管	2015/12/1			112,310.00	3,581,371.61	3,041,502.91
11	机力通风冷却塔 (39m*13m)	钢混	2015/12/1	39.00	13.00	507.00	3,076,515.21	2,612,750.37
12	辅机循环水管道	钢管	2015/12/1			5,500.00	477,533.97	405,548.81
13	变压器防火墙	钢混	2015/12/1			355.00	1,552,344.16	1,318,338.27
14	母线支架	镀锌钢架	2015/12/1			42.29	2,807,409.99	2,384,211.02
15	事故油池	钢混	2015/12/1			1,911.00	484,074.10	411,103.05
16	500KV 屋外配电装置	钢混	2015/12/1	180.00	148.00	53,477.00	37,458,841.01	31,812,162.04
17	避雷针塔（2 个）	钢管	2015/12/1			60.00	396,904.16	337,073.42
18	厂区消防管路	聚乙烯复合管	2015/12/1	4,200.00		4,200.00	9,929,790.74	8,432,938.76
19	特殊消防系统	系统	2015/12/1			1.00	20,397,710.42	17,322,886.98
20	厂区道路	混凝土	2015/12/1	5,161.11	7.00	25,429.95	20,038,745.87	17,018,034.02
21	围墙	砖混	2015/12/1	1,724.70	0.24	5,720.00	4,172,291.28	3,543,345.26
22	围栅	砖柱	2015/12/1			900.00	1,051,318.96	892,839.40

23	钢管铁丝网大门	钢管铁丝网	2015/12/1			30.00	29,906.36	25,398.17
24	钢围栅大门	钢围栅	2015/12/1			40.00	72,162.88	61,284.79
25	厂区管道	钢管	2015/12/1	2,330.00		800.00	22,201,480.10	18,854,750.00
26	厂区沟道、隧道	混凝土	2015/12/1	1,566.36	0.80	1,566.36	11,667,586.10	9,908,772.66
27	室外给排水	管道	2015/12/1	16,480.00		16,480.00	12,442,402.03	10,566,790.08
28	厂外雨水排水管道	钢筋混凝土管	2015/12/1	4,000.00		4,000.00	4,133,438.17	3,510,348.99
29	厂区挡土墙及护坡	毛石护坡	2015/12/1	5,000.00		5,000.00	3,707,308.48	3,148,455.61
30	厂区采暖管道	无缝钢管	2015/12/1	120.86		120.86	8,662,690.00	7,356,845.29
31	进厂道路	混凝土	2015/12/1	30,000.00	8.00	30,000.00	25,559,620.69	21,706,672.53
32	运灰道路	沥青混凝土	2015/12/1	24,115.00		24,115.00	9,468,204.09	8,040,933.33
33	运煤道路	混凝土	2015/12/1	16,020.00	8.50	16,020.00	163,041.78	138,464.28
34	景观区道路	水泥路面	2015/12/1	15,000.00		15,000.00	598,006.24	507,860.65
35	厂外检修道路	水泥路面	2015/12/1	6,400.00		6,400.00	1,846,466.15	1,568,123.27
36	灰坝	钢混	2015/12/1	1,150.00		1,150.00	10,498,136.20	8,915,609.80
37	灰场水管管道建筑φ500-φ300	DN150 钢塑管道	2015/12/1	5,000.00		5,000.00	277,018.26	235,259.55
38	厂外补给水管线	球墨铸铁管	2015/12/1	30,000.00		30,000.00	49,189,162.82	41,774,213.41
39	200m3 生活水池	钢混	2015/12/1	20.44		200.00	225,240.78	191,287.18
40	蓄水池	钢混	2015/12/1	119.60	48.00	22,963.00	18,658,202.88	15,845,599.00
41	厂内补给水管线	球墨铸铁管	2015/12/1	2,000.00		2,000.00	17,961.67	15,254.06
42	大件进场道路	中粒沥青混凝土	2015/12/1	7,550.00		7,550.00	3,476,678.93	2,952,591.98
43	10KV 场外线路	电力电缆	2015/12/1	7,880.00		7,880.00	4,216,669.72	3,581,033.93
44	地下工艺水池	钢混	2015/12/1	27.50	20.00	4,751.67	2,163,555.71	1,837,413.63
45	地下工艺水池	钢混	2015/12/1	25.00	20.00	12,893.76	6,336,693.52	5,381,477.79
46	地上工艺水池 1	钢混	2015/12/1	20.00	10.00	1,267.20	780,155.83	662,552.36
47	地上工艺水池 2	钢混	2015/12/1	25.00	11.00	1,956.24	1,169,307.54	993,041.96
48	管沟	钢混	2015/12/1			237.60	332,230.09	282,148.55
49	排水沟	钢混排水管	2015/12/1			17.60	226,083.77	192,003.10
50	电缆沟	钢混	2015/12/1	1,930.00		1,930.00	108,313.80	91,986.19
51	室外道路及硬化地面	混凝土	2015/12/1	500.00		919.96	334,998.93	284,500.00
52	室外水箱	钢混	42339			2,462.51	1,780,806.77	1,512,361.63
53	机械加速澄清池	钢混	2015/12/1			265.33	1,918,373.07	1,629,190.68
54	地下工艺水池	钢混	2015/12/1			442.65	7,052,707.30	5,989,557.11
55	机组排水槽	钢混	2015/12/1	18.30	12.00	1,332.64	2,886,159.46	2,451,089.52
56	地下工艺水池	钢混	2015/12/1	25.00	17.00	1,399.46	1,817,037.80	1,543,131.06
57	地下工艺水池	钢混	2015/12/1	88.00	25.00	1,537.07	1,639,395.54	1,392,267.22
58	综合管道	球磨铸铁管	2015/12/1	560.00		80.00	811,300.56	689,002.22
59	道路广场	混凝土	2015/12/1	2,413.70	7.00	26,359.50	107,269.22	91,099.08
60	其它硬化地面	混凝土	2015/12/1			6,886.00	56,717.06	48,167.32
61	水工消防及暖通	聚乙烯复合管	2015/12/1	2,330.00		731.62	2,841,906.94	2,413,507.78
62	综合管道	球磨铸铁管	2015/12/1	30,000.00		4,710.00	1,643,792.33	1,396,001.22
63	渣仓	钢结构	2015/12/1	24.20	13.20	1,264.00	496,778.77	421,892.57

64	灰库(Φ12m*26.5m)	钢混	2015/12/1			4,806.00	8,748,419.27	7,429,651.43
65	地下卸煤沟	钢混	2015/12/1	64.90		860.00	22,642,263.11	19,229,087.81

注：因被评估单位批准竣工决算时间为2019年12月底，相关竣工决算金额与审计数据存在偏差，详见评估明细表。

2.3机器设备共计914项，主要为锅炉、汽轮机、变电设备、发电机组等专用设备，分布在各个生产车间内。由公司统一保养维护，于现场勘查日时使用状况良好。

2.4车辆共计27项，主要为国电哈密煤电开发有限公司所使用的客车、货车、小型轿车、装载机及电动车等。由公司统一保养维护，于现场勘查日时使用状况良好。

2.5电子设备共计483项，主要为日常办公中所需使用的空调、电脑、服务器、打印机等，由办公室统一负责维护保养等管理职责。

3.在建工程共计7项，分别为2019年度的技改未完工设备工程项目。

三、企业申报的账面记录、未记录的无形资产情况

1.国电哈密煤电开发有限公司账面未记录的无形资产土地使用权，共6宗土地使用权未入账或入账金额分摊到对应房屋建筑物中，具体情况见下表。

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	取得方式	土地用途	面积(m²)	原始入账价值	备注
1	哈密市国用(2016)第0129号	哈密市南湖乡	2016/8/31	划拨	公共设施用地	38,404.35		运灰道路
2	哈密市国用(2016)第0130号	哈密市南湖乡	2016/8/31	划拨	公共设施用地	173,169.63		场外道路
3	哈密市国用(2016)第0038号	哈密市南湖乡	2016/4/19	划拨	公共设施用地	3,373.96		库房
4	哈密市国用(2016)第0036号	哈密市大南湖乡	2016/4/19	划拨	公共设施用地	6,470.67		招待所
5	哈密市国用(2016)第0037号	哈密市大南湖乡	2016/4/19	划拨	公共设施用地	363,035.61		厂区
6	哈密市国用(2016)第0035号	哈密市大南湖乡	2016/4/19	划拨	公共设施用地	296,716.05		灰场

2.企业申报的账面记录的其他无形资产情况

国电哈密煤电开发有限公司账面记录的其他无形资产主要为软件类资产，共13项，包括广联达软件、远光软件、其他信息系统等

四、企业申报的账面未记录的无形资产情况

无。

五、引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值均系中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环专字（2020）025111号审计报告，除此之外，未

引用其他机构报告内容。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

第四部分：资产清查核实情况说明

一、资产核实内容

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受国电新疆电力有限公司的委托，对纳入评估范围的国电哈密煤电开发有限公司全部资产及负债进行了抽查复核，列入清查范围的资产类型主要有：流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、流动负债与非流动负债。

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
流动资产	1	39,725.48
非流动资产	2	387,367.76
其中：固定资产	3	383,254.83
在建工程	4	1,952.63
无形资产	5	95.69
资产总计	6	427,093.24
流动负债	7	129,171.51
非流动负债	8	215,664.91
负债总计	9	344,836.42
净资产	10	82,256.82

二、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关法律规定和公司规范化的要求，按照资产评估委托书所约定的事项，评估人员已实施了对委托评估资产的清查核实。基于此次委托评估资产的特点、以及时间上的总体要求，评估负责人制订了资产清查方案，将评估人员按专业分成小组，分别负责流动资产和负债、设备类资产、房屋建筑物及构筑物、无形资产等的清查核实工作。

1．清查组织工作

因新冠疫情影响原因，2020 年 8 月 17 日评估组各专业主要负责人远程现场，在辅导企业填表的同时，对企业的组织机构、填表单位数量及资产分布情况进行了解，针对填表单位多、资产分布分散等特点，和企业共同制定了详细的远程清查实施计划。根据被评估单位的资产特点，资产清查分成流动资产、设备和房产小组，在企业相关人员的配合下分别对各类资产进行了清查。评估组清查核实工作从 2020 年 08 月 17 日

开始，2020 年 08 月 22 日结束远程工作。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

2．清查主要步骤

2.1 指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

先期安排评估人员，指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属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进行收集。

2.2 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅被评估单位提供的有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

2.3 远程实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行远程勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对机器设备，同时远程查阅了主要设备的购置合同、发票、凭证等资料和文件，并通过与设备管理人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅咨询设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤比较充分地了解了设备的变更及运行情况；对房屋建筑物逐一进行远程现场勘察，对各类房屋建筑物及附属构筑物主要了解其产权情况，了解房屋建筑物的基本结构类型，查阅了主要房屋建筑物的预（决）算书及施工图纸等，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表；对于存货按规定进行了抽查。

2.4 补充、修改和完善资产评估明细表

根据远程现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

2.5 核实产权证明文件

对评估范围内的房屋建筑物、设备、土地使用权的权证进行调查，关注权属证明文件。经调查，部分房屋建筑物目前尚未办理使用权证。

3．清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

3.1 固定资产的清查

3.1.1 对于设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法，对设备进行了全面远程清查。评估人员查阅和复印了价值高的设备的采购合同及发票，并重点核对和分析账面值中设备价、备品备件和各项服务费用及摊销费用比例。

3.1.2 对于房屋建筑物及构筑物，与企业有关人员座谈，了解房产概况，对其面积、层高、结构、建造时间、账面值、是否抵押、出租等逐一落实，达到实物与明细表相符，现场勘察率达到 100%。

3.2 流动资产、负债的清查

3.2.1 实物性流动资产（主要为存货）：我们会同企业有关人员对企业申报存货的数量及质量按照评估规范的要求进行了必要的远程清查。存货的抽查实物比例为 60%左右，价值量在 60%以上。评估人员通过对存货的数量和购入时间等有关情况进行了详细的核实，了解企业入账方法。经过核查，企业的存货管理严格、科学。

3.2.2 非实物资产和负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、长期待摊费用、递延所得税资产、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、其他应付款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，发现企业财务管理比较严格，账目清楚，无重大异常情况。

3.3 无形资产—土地使用权的清查

对于土地使用权，核查每一项产权证明文件，并与企业有关人员座谈，了解土地概况，对其取得时间、开发状况、规划状况、面积、账面值、是否抵押等逐一落实，达到“表”“实”相符，现场勘察率 100%。

3.4 损益类会计科目

3.4.1 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

3.4.2 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原

则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

3.4.3 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

三、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

1. 本次清查范围以被评估单位提供的评估明细表为准。

2. 纳入本次清查范围的房屋建筑物未办理产权证明，评估人员对面积进行了逐一访谈与复核，在复核无误的基础上以产权持有单位提供的数据为准。

3. 纳入本次评估范围的地下管网和建筑物基础等隐蔽工程由于实际条件限制，未对其进行实质性勘察，评估人员通过查阅有关资料等相关替代程序，根据委托人提供的相关参数为准进行评估。

4. 纳入本次清查范围的运输设备有车辆行驶证的以所提供的行驶证为准。

5. 由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对设备和部分存货进行了现场详细勘察和核实，对其余存货采用点面结合的方式进行抽查。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

四、核实结论

国电哈密煤电开发有限公司具有完整的财产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员严格遵守管理制度，对各项财产的收、发、领、退做到手续齐全，计量准确。

固定资产管理部门对固定资产的增加、减少、修理、更新都严格遵守管理制度，企业内部的固定资产调拨须经设备管理部门批准，购入、更新固定资产需由计划部门下达计划，出售固定资产须经主管负责人审核。

企业对其他资产的核算能够严格执行相关会计制度，核算手续完备，账证、账表、账实相符。

经过资产清查，国电哈密煤电开发有限公司的房产部分尚未获取产权证。

经评估人员现场清查确认，资产总额与账面值相符。

第五部分：评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

本说明评估范围涉及国电哈密煤电开发有限公司申报评估的各项流动资产，包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
1	货币资金	62,893,785.00
3	应收票据	-
4	应收账款	129,210,463.11
5	预付账款	4,941,174.74
6	应收利息	-
7	应收股利	-
8	其他应收款	4,678,955.67
9	存货	41,407,264.03
10	一年内到期的非流动资产	4,123,138.46
11	其他流动资产	150,000,000.00
流动资产合计		397,254,781.01

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对，然后和仓库台账进行核对。凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到申报数真实可靠。

现场查点：评估人员、企业物资部门、财务处等部门有关人员，对 2019 年 12 月 31 日基准日的各项实物流动资产进行了现场盘点。

第三阶段：评定估算阶段

将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

对各类资产，遵照资产评估准则的规定，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；

提交流动资产的评估技术说明。

（三）具体评估方法

根据被评估单位提供的已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审定的2019年12月31日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1.货币资金

1.1 被评估单位货币资金均为银行存款。

银行存款账面值 62,893,785.00 元，指被评估单位存入国电财务有限公司的存款，均为人民币。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行存款余额调节表，评估过程中，对全部银行存款进行了函证，因新型冠状肺炎疫情影响未收到全部回函；评估人员通过登录网银或账户对银行账户对账单进行了查询打印，并对企业银行日记账进行了抽查，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，在对上述资料核对无误的基础上，最后以核实后的账面值确认评估值。

银行存款评估值62,893,785.00元。

经以上评估，货币资金评估值为62,893,785.00元。

2.应收账款

应收账款指企业因售电、结算水及汽费用等货款取得的业务收入或暂估收入。应收账款评估基准日账面余额为129,210,463.11元。

评估人员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。

评估人员首先了解了国电哈密煤电开发有限公司的信用政策，然后通过查阅会计账簿、相关合同、发票、发运凭证等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务往来的历史资料、询证函的回函和现在调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，判断各

笔应收账款的可回收性和可回收金额。

针对本评估单位应收账款账龄时间时间较短、债务人信用情况良好的应收账款，在未发现坏账损失迹象的情况下，以核实无误的账面值确定评估值。

经以上评估，应收账款评估值为 129,210,463.11 元。

3.预付账款

预付账款是指企业根据购货合同规定预付给供货单位的燃料款、材料款等。国电哈密煤电开发有限公司预付款项科目于评估基准日账面值为 4,941,174.74 元。评估人员核对了会计账簿记录，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，经济行为均可匹配，以核实后的账面值确认评估值。

经以上评估，预付款项评估值为 4,941,174.74 元。

3.其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要为历史遗留的关于国电哈密能源开发有限公司的相关税费结算。国电哈密煤电开发有限公司其他应收款于评估基准日账面值为 4,678,955.67 元。

对于其他应收款，评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，对大额其他应收款进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

截至报告出具时间，该笔款项已经收回，本次评估值按核对后的账面余额予以确认。

经以上评估，其他应收款评估值为 4,678,955.67 元。

4.存货

存货是指为持续、正常经营而储备的原材料及周转材料。评估基准日账面值为 41,407,264.03 元。

评估人员对存货内控制度进行了了解，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和报表的基础上，确认该企业内控制度较严格、健全，存货收发和保管的单据、账薄记录完整、清晰。

被评估单位存货账面值 41,407,264.03 元。被评估单位主要为煤、垫片、螺栓、弧管、汽封片、缠绕垫等原料，执行严格的物资收发制度，对于单位价值量小的、耗用量大、周转速度较快，因为近期发生，按账面值确认评估值。

综上，存货评估值 41,407,266.24 元。

5.一年内到期的非流动资产

被评估单位一年内到期的非流动资产为预交水的使用权认购费，评估基准日账面值 4,123,138.46 元。

评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，对该项预交认购费业务进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确。本次评估值按核对后的账面余额予以确认。

经以上评估，一年内到期的非流动资产评估值为 4,123,138.46 元。

5.其他流动资产

被评估单位其他流动资产主要为预计一年内抵扣增值税的进项税，账面值 150,000,000.00 元，评估人员通过对历史年度待抵扣增值税进行梳理，并核对相关增值税进项相关合同，查询企业电子税务平台相关申报数据，并与审计报告进行核对，按账面值确认评估值。

（四）评估结果及分析

流动资产评估结果

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	62,893,785.00	62,893,785.00	-	-
3-1-1	货币资金-现金	-	-	-	-
3-1-2	货币资金-银行存款	62,893,785.00	62,893,785.00	-	-
3-1-3	货币资金-其他货币资金	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	129,210,463.11	129,210,463.11	-	-
3-5	预付账款	4,941,174.74	4,941,174.74	-	-
3-8	其他应收款	4,678,955.67	4,678,955.67	-	-
3-9	存货	41,407,264.03	41,407,266.24	2.21	-
3-10	一年内到期的非流动资产	4,123,138.46	4,123,138.46	-	-
3-11	其他非流动资产	150,000,000.00	150,000,000.00	-	-
流动资产合计		397,254,781.01	397,254,783.22	2.21	-

二、房屋建筑物评估技术说明

(一)评估范围

本次评估范围中的房屋建筑物和构筑物类资产主要位于哈密市南湖乡南部戈壁滩，其中房屋建筑物 60 项，主要为主厂房、送风机房、引风机房、采光室、循环水泵房、综合公寓楼、综合办公楼、化验楼、氨站等，账面原值为 2,753,342,763.23 元，账面净值为 2,300,085,762.93 元。构筑物为 65 项，主要为烟囱、输煤隧道、输煤栈桥、间冷塔、机械通风间冷塔、灰坝、消防管道、上下水管道等，账面原值为 0 元，账面净值为 0 元。

房屋建筑物中第 45-60 项账面价值为评估单位分期转固时的价值，包括房屋建筑物、构筑物、部分设备价值，且未对房屋建筑物、构筑物、部分设备按照各自实物名称单独列示。房屋建筑物中第 1-44 项为第 45-60 项中包含的房屋建筑物进行详细列示，其账面价值在第 45-60 项账面价值中包含。构筑物为第 45-60 项中包含的构筑物进行详细列示，账面价值也在第 45-60 项账面价值中包含。本次评估对房屋建筑物、构筑物按照各自实物名称分别进行了评估。

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	2,753,342,763.23	2,300,085,762.93
固定资产-房屋建筑物	2,753,342,763.23	2,300,085,762.93
固定资产-构筑物及其他辅助设施	0	0

（二）房屋建筑物概况

本次评估房屋建筑物和构筑物主要为厂区电能的生产用房、辅助用房、生活区用房以及与生产相关的构筑物。这部分房屋建筑物和构筑物位于哈密市南湖乡南部厂区和生活区内，房屋主要为主厂房、送风机房、引风机房、采光室、循环水泵房、综合公寓楼、综合办公楼、化验楼、氨站等。构筑物主要为烟囱、输煤隧道、输煤栈桥、间冷塔、机械通风间冷塔、灰坝、消防管道、输煤道路、灰场等。这部分房屋建筑物和构筑物均未取得《房屋所有权证》，其所占土地已取得《国有土地使用证》，所占土地证号为：哈密市国用(2016)第 0129、0130、0035、0036、0037、0038 号，证载面积合计为 881,170.27 平方米，证载用途均为公共设施用地，土地使用权类型为划拨。

主要建筑物和构筑物结构特征：

（1）主厂房

主厂房于2015年12月1日建成，建筑面积40454.3平方米（含集中控制楼），钢筋混凝土钻孔灌注桩，框架结构。主厂房按汽机房、锅炉房顺序排列，煤仓间位于两炉之间、集控室位于汽机房固定端。汽机房柱距为9米、10米及12米，共设18个柱子，两机之间10轴～10a轴间设变形缝，插入距尺寸为1.5米。汽机房纵向长度161.5米，汽机房跨度为32.00米，分三层布置。即底层零米层、7.80米中间层和15.50米运转层三层。汽轮发电机组纵向布置，汽机房运转层为大平台，9-10轴之间预留一跨检修场地，以满足机组检修要求。在汽机房、煤仓间、锅炉房等处设有手动（电动）大门（保温型），以便检修设备。出入口的布置均满足运行及防火要求，按工艺专业要求设置吊物孔，方便设备安装及检修起吊。煤仓间的纵向长度为73.00米，煤仓间跨度21.70米。零米层布置磨煤机，15.50米层布置给煤机，皮带层标高为41.25~41.37米。锅炉采用钢结构、炉架彩色保温型压型钢板紧身封闭，每台炉设一部客货两用电梯通向锅炉房各层平台。汽机大平台采用现浇钢筋混凝土框架结构体系，与主厂房A、B排柱刚接。各层楼板为钢梁--现浇钢筋混凝土板组合结构体系。汽轮发电机基座采用独立式现浇钢筋混凝土空间框架结构，四周设变形缝与周围结构分开。

（2）综合办公楼

框架结构，钢筋混凝土独立基础，基础埋深2.6m，柱为钢筋混凝土柱，外墙基设基础梁；檐高19m，钢筋混凝土梁和板，砖墙维护，现浇钢筋混凝土屋顶。房屋内地面贴瓷砖，矿棉板吊顶，乳胶漆墙面，木门及门套，自动玻璃门，塑钢窗，给排水、电气、消防、暖气等设施齐全，使用正常。

（3）烟囱

钢混结构，采用二炉共用一座双管套筒式钢筋混凝土烟囱，高度210米，单个内筒出口内直径为7.5米，排烟筒选择悬吊式结构，内筒防腐材料选用钛一钢复合板。根据工艺布置，输煤管横穿烟囱筒体，因此烟囱筒身内在管状带上方设置钢筋混凝土承重平台（平台底部钢梁刷防火涂料）。

（4）间冷塔

间冷塔于2015年12月1日建成，高179米，零米处直径为165米。间冷塔采用钢筋混凝土壳体-双曲线型通风筒，通风筒壳体采用分段等厚，最少厚度为0.195米，最大厚度为0.80，为薄壁壳体结构。通风筒的支承结构为人字柱、支墩、环基，人字柱48对，钢筋混凝土结构，塔身由环板形基础、X字柱、塔筒组成。塔筒为双曲线形现

浇钢筋混凝土壳体结构，采用X字柱作为支撑，X字柱和环板形基础均为现浇钢筋混凝土结构，考虑到本工程的塔较高，为了减少风荷载的作用空冷塔按壳体外表面纵向加肋设计。

评估人员对上述评估对象作了详细的勘察，除核对被估项目数量与申报表所报数量是否相符外，主要是查看建筑基础，建筑结构的稳定性，牢固性，以及装修的完好程度。经勘查的，列入本次评估范围房屋建筑物和构筑物：基础承载能力较好；主体承重结构强度较好，门窗保养一般；屋面保护较好；灯具、开关正常使用。

如上所述，评估人员认为本次评估范围内的房屋建筑物和构筑物，可正常使用，符合评估的基本要求和条件。

（三）评估过程

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估建筑物进行了现场勘查，根据申报表，核对建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1)结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2)装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

(3)设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4)围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

第三阶段：评估测算阶段

了解当地同类型建（构）筑物工程单方造价及当地的建材市场价格，按现行定额和行业取费标准进行评估值计算。

第四阶段：评估说明撰写阶段

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估说明。

（四）评估方法

本次评估，本次评估根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对房屋建筑物和构筑物选用重置成本法进行评估。

重置成本法

所谓重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值(含实体性损耗,功能性贬值和经济性贬值),以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

1、重置全价

重值全价由建安造价、前期及其它费用、资金成本三部分组成。计算公式如下：

重置全价=建安造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金成本

（1）建安造价的确定

建安造价主要包括建筑工程、安装工程和室内外装修工程，如基础、混凝土及钢筋混凝土工程、砖石工程、楼地面工程、屋面工程、装饰工程、钢结构工程、门窗工程及其他零星工程等，外加脚手架搭设费用。水、电、暖气、煤气、空调、消防等设备购置及其安装的工程费用，通讯部分目前包括电话线的埋管等；水电安装应包括洁具和公用天线的费用；消防包括消防栓、烟感、温感、花洒等。

根据中国电力企业联合会发布的《电力建设工程概算定额-建筑工程》（2006 版）、中华人民共和国国家发展和改革委员会发布的《火力发电工程建设预算编制与计算标

准》（2007 年）、《关于调整电力建设工程人工工日单价标准的通知》（电定总价【2011】39 号）、《关于发布 2013 版电力建设工程概预算定额 2015 年度价格水平调整的通知》（定额【2015】44 号）、《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2018 年）、《【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度实施方案的通知》（【2016】9 号文）、《哈密地区 2019 年 12 月建设工程价格信息》以及委托方提供的《国电哈密大南湖煤电一体化 2×660MW 工程竣工决算报告》，并结合当地建筑工程价格信息、建设工程技术经济指标等资料，以及评估对象的实际情况，确定评估对象建安造价。

（2）前期及其他费用

前期及其他费用，包括政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。对于电厂建设前期费用和其他费用按照《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2018 年）和有关规定计算确定，具体情况如下表所示。

序号	费　　用　　名　　称	计算基数	含税费率	不含税费率
1	建设项目管理费			
1.1	项目法人管理费	建筑安装工程费×费率	3.25%	3.25%
1.2	招标费	建筑安装工程费×费率	0.37%	0.35%
1.3	工程监理费	建筑安装工程费×费率	0.95%	0.90%
1.4	工程结算审核费	建筑安装工程费×费率	0.19%	0.18%
2	项目建设技术服务费			
2.1	项目前期工作费	建筑安装工程费×费率	1.71%	1.61%
2.2	勘察设计费	建筑安装工程费×费率	2.03%	1.91%
2.3	设计文件评审费	建筑安装工程费×费率	0.08%	0.07%
2.4	项目后评价费	建筑安装工程费×费率	0.11%	0.10%
2.5	工程建设质量检测费	建筑安装工程费×费率	0.17%	0.16%
2.6	电力工程技术经济标准编制管理费	建筑安装工程费×费率	0.10%	0.09%
3	生产准备费			
3.1	生产职工培训及提前进厂费	建筑安装工程费×费率	1.74%	1.64%
	前期及其他费用小计		10.70%	10.27%

（3）资金成本

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造价、前期及其他费用之和为基数确定。

根据《电力建设工程工期定额》，结合项目具体工期，2*660MW 机组的第一台机组建设期为 27.7 个月，第二台机组建设期为 29.3 个月，因此采用 1 至 5 年的贷款利率 4.75%。对于火电机组，按照电力工程单机竣工结算的办法，第一台机组投产前发生的工程贷款利息全部计入工程建设投资，第一台机组投产后，部分利息转入利息费用，

以后机组依次类推。当年投入资金按年中资金到位考虑的方法计算资金成本。资金成本按电力预规中规定的复息计算，测定系数为5.43%。详见下表。

机组编号	#1	#2			
机组容量	660MW	660MW			
建设期-月	27.7	29.3			
单机结算比例	100	100			
利率	4.75%	4.75%			
单机计算		第1年	第2年	第3年(3.7、5.3个月)	合计
第1台机组占总投资的比例	50%				
第2台机组占总投资的比例	50%				
第1台机组资金流		40%	50%	10%	100.00%
第1台机组每年投资比例		20.00%	25.00%	5%	50.00%
第2台机组机组资金流		30%	50%	20%	100.00%
第2台机组每年投资比例		15.00%	25.00%	10.00%	50.00%
第1年第1台利息系数=	4.75*20%/2=				0.48%
第1年第2台利息系数=	4.75*15%/2=				0.36%
第2年第1台利息系数=	4.75*(20%+0.48%+25%/2)=				1.57%
第2年第2台利息系数=	4.75*(15%+0.36%+25%/2)=				1.32%
第3年第1台利息系数=	4.75*(3.7/12)*(20%+0.48%+25%+1.57%+5%/2)=				0.73%
第3年第2台利息系数=	4.75*(5.3/12)*(15%+0.36%+25%+1.32%+10%/2)=				0.98%
利息系数合计					5.43%

资金成本=（建安造价（含税价）+前期及其它费用（含税价））×贷款利息系数

2、成新率的确定。

成新率的确定采用年限法成新率和现场勘查成新率综合评定确定。

3、评估值的确定

房屋建（构）筑物评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

（五）评估案例

评估案例一：固定资产-房屋建筑物明细表序号4-主厂房

1、基本情况

主厂房于2015年12月1日建成，建筑面积40454.3平方米（含集中控制楼），钢筋混凝土钻孔灌注桩，框架结构。主厂房按汽机房、锅炉房顺序排列，煤仓间位于两炉之间、集控室位于汽机房固定端。汽机房柱距为9米、10米及12米，共设18个柱子，两机之间10轴～10a轴间设变形缝，插入距尺寸为1.5米。汽机房纵向长度161.5米，汽机房跨度为32.00米，分三层布置。即底层零米层、7.80米中间层和15.50米运转层三层。汽轮发电机组纵向布置，汽机房运转层为大平台，9-10轴之间预留一跨检修场地，以满足机组检修要求。在汽机房、煤仓间、锅炉房等处设有手动（电动）大

门（保温型），以便检修设备。出入口的布置均满足运行及防火要求，按工艺专业要求设置吊物孔，方便设备安装及检修起吊。煤仓间的纵向长度为73.00米，煤仓间跨度21.70米。零米层布置磨煤机，15.50米层布置给煤机，皮带层标高为41.25-41.37米。锅炉采用钢结构、炉架彩色保温型压型钢板紧身封闭，每台炉设一部客货两用电梯通向锅炉房各层平台。汽机大平台采用现浇钢筋混凝土框架结构体系，与主厂房A、B排柱刚接。各层楼板为钢梁--现浇钢筋混凝土板组合结构体系。汽轮发电机基座采用独立式现浇钢筋混凝土空间框架结构，四周设变形缝与周围结构分开。

主厂房外墙0.9米以上采用单层彩钢压型钢板外墙维护，0.9米以下采用蒸压加气混凝土空心砌块维护，内墙采用乳胶漆，地面为地砖和环氧砂浆耐磨或环氧砂浆自流平面层楼地面。主厂房门采用钢制保温大门或钢制推拉门，窗采用塑钢窗。室内上下水、电气照片、采暖、通风、除尘、消防设施齐全。

主厂房尚未办理《房屋所有权证》，其所占土地已办理《国有土地使用证》，证号为哈密市国用(2016)第0037号，证载使用权人为国电哈密煤电开发有限公司，证载用途为公共设施用地，土地使用权类型为划拨，土地使用权面积为363,035.61平方米。

2、评估值的测算过程

本次评估采用重置成本法进行评估。所谓重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值(含实体性损耗,功能性贬值和经济性贬值),以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

（1）重置全价

重值全价由建安造价、前期及其它费用、资金成本三部分组成。计算公式如下：

重置全价=建安造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金成本

①建安造价的确定

建安造价主要包括建筑工程、安装工程和室内外装修工程，如基础、混凝土及钢筋混凝土工程、砖石工程、楼地面工程、屋面工程、装饰工程、钢结构工程、门窗工程及其他零星工程等，外加脚手架搭设费用。水、电、暖气、煤气、空调、消防等设备购置及其安装的工程费用，通讯部分目前包括电话线的埋管等；水电安装应包括洁具和公用天线的费用；消防包括消防栓、烟感、温感、花洒等。

根据中国电力企业联合会发布的《电力建设工程概算定额-建筑工程》（2006 版）、中华人民共和国国家发展和改革委员会发布的《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2007 年）、《关于调整电力建设工程人工工日单价标准的通知》（电定总价【2011】39 号）、《关于发布 2013 版电力建设工程概预算定额 2015 年度价格水平调整的通知》（定额【2015】44 号）、《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2018 年）、《【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度实施方案的通知》（【2016】9 号文）、《哈密地区 2019 年 12 月建设工程价格信息》以及委托方提供的《国电哈密大南湖煤电一体化 2×660MW 工程竣工决算报告》，并结合当地建筑工程价格信息、建设工程技术经济指标等资料，以及评估对象的实际情况，确定评估对象建安造价。

编号	项目名称	计算方法	费率	营改增调整系数	金额(元)
(一)	直接费	1+2			162,686,132.69
1	直接工程费	Σ(1)~(3)			147,524,281.85
2	措施费	Σ(1)~(9)			15,161,850.85
(1)	冬雨季施工增加费	直接工程费×费率	2.04%	1.0364	3,119,040.98
(2)	夜间施工增加费	直接工程费×费率	0.36%	1.0643	565,236.34
(3)	施工工具用具使用费	直接工程费×费率	0.40%	1.0701	631,462.94
(4)	特殊工程技术培训费	直接工程费×费率			-
(5)	大型施工企业安拆与轨道铺拆费	直接工程费×费率	0.94%	1.0779	1,494,754.38
(6)	特殊地区施工增加费	直接工程费×费率			-
(7)	临时设施费	直接工程费×费率	3.27%	1.0060	4,852,988.28
(8)	施工机构转移费	直接工程费×费率	0.37%	1.0556	576,188.54
(9)	安全文明施工措施补助费	直接工程费×费率	2.63%	1.0109	3,922,179.40
(二)	间接费	1+2			26,455,150.64
1	规费	Σ(1)~(3)			9,485,221.23
(1)	社会保障费	直接工程费×费率*0.18	4.27%	1.1023	6,298,696.74
(2)	住房公积金	直接工程费×费率*0.18	2.16%	1.1023	3,186,524.49
(3)	危险作业意外伤害保险费	直接工程费×费率		1.1023	-
2	企业管理费	直接工程费×费率	6.62%	1.0656	10,406,764.11
3	施工企业配合调试费	直接费×费率	3.75%	1.0758	6,563,165.31
(三)	利润	[(一)+(二)]×费率	5.13%	1.0595	

					10,280,273.23
(四)	钢结构工程取费	直接工程费×费率	8.71%	1.1254	14,460,675.31
(五)	灰坝工程及大型工程土石方取费	直接工程费×费率		1.0291	-
(六)	价差	电力造价站定额 2018（扣税后）			13,606,741.29
（七）	税金	[(一)+(二)+(三)++(四)+(五)+(六)]×费率	9.00%		20,474,007.58
(八)	（含税）安装工程造价	(一)+(二)+(三)+(四)+(五)+(六)+(七)			247,962,981.00
（九）	（不含税）安装工程造价	(一)+(二)+(三)+(四)+(五)+(六)			227,488,973.00

建安工程造价（含税）为 247,962,981.00 元（取整）

建安工程造价（不含税）为 227,488,973.00 元（取整）

（2）前期及其他费用

前期及其他费用，包括政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。对于电厂建设前期费用和其他费用按照《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2018 年）和有关规定计算确定，具体情况如下表所示。

序号	费　　用　　名　　称	计算基数	含税费率	不含税费率
1	建设项目管理费			
1.1	项目法人管理费	建筑安装工程费×费率	3.25%	3.25%
1.2	招标费	建筑安装工程费×费率	0.37%	0.35%
1.3	工程监理费	建筑安装工程费×费率	0.95%	0.90%
1.4	工程结算审核费	建筑安装工程费×费率	0.19%	0.18%
2	项目建设技术服务费			
2.1	项目前期工作费	建筑安装工程费×费率	1.71%	1.61%
2.2	勘察设计费	建筑安装工程费×费率	2.03%	1.91%
2.3	设计文件评审费	建筑安装工程费×费率	0.08%	0.07%
2.4	项目后评价费	建筑安装工程费×费率	0.11%	0.10%
2.5	工程建设质量检测费	建筑安装工程费×费率	0.17%	0.16%
2.6	电力工程技术经济标准编制管理费	建筑安装工程费×费率	0.10%	0.09%
3	生产准备费			
3.1	生产职工培训及提前进厂费	建筑安装工程费×费率	1.74%	1.64%
	前期及其他费用小计		10.70%	10.27%

前期及其他费用（含税）=建安造价（含税价）×费率（含税）

=247,962,981.00×10.70%

=26,532,039.00 元

前期及其他费用（不含税）=建安造价（含税价）×费率（不含税）

=247,962,981.00×10.27%

=25,465,798.00 元

（3）资金成本

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造价、前期及其他费用之和为基数确定。

根据《电力建设工程工期定额》，结合项目具体工期，2*660MW 机组的第一台机组建设期为 27.7 个月，第二台机组建设期为 29.3 个月，因此采用 1 至 5 年的贷款利率 4.75%。对于火电机组，按照电力工程单机竣工结算的办法，第一台机组投产前发生的工程贷款利息全部计入工程建设投资，第一台机组投产后，部分利息转入利息费用，以后机组依次类推。当年投入资金按年中资金到位考虑的方法计算资金成本。资金成本按电力预规中规定的复息计算，测定系数为 5.43%。详见下表。

机组编号	#1	#2			
机组容量	660MW	660MW			
建设期-月	27.7	29.3			
单机结算比例	100	100			
利率	4.75%	4.75%			
单机计算		第 1 年	第 2 年	第 3 年(3.7、5.3 个月)	合计
第 1 台机组占总投资的比例	50%				
第 2 台机组占总投资的比例	50%				
第 1 台机组资金流		40%	50%	10%	100.00%
第 1 台机组每年投资比例		20.00%	25.00%	5%	50.00%
第 2 台机组机组资金流		30%	50%	20%	100.00%
第 2 台机组每年投资比例		15.00%	25.00%	10.00%	50.00%
第 1 年第 1 台利息系数=	4.75*20%/2=				0.48%
第 1 年第 2 台利息系数=	4.75*15%/2=				0.36%
第 2 年第 1 台利息系数=	4.75*(20%+0.48%+25%/2)=				1.57%
第 2 年第 2 台利息系数=	4.75*(15%+0.36%+25%/2)=				1.32%
第 3 年第 1 台利息系数=	4.75*(3.7/12)*(20%+0.48%+25%+1.57%+5%/2)=				0.73%
第 3 年第 2 台利息系数=	4.75*(5.3/12)*(15%+0.36%+25%+1.32%+10%/2)=				0.98%
利息系数合计					5.43%

资金成本=（建安造价（含税价）+前期及其它费用（含税价））×贷款利息系数

=（247,962,981.00+ 26,532,039.00 ）×5.43%

=14,905,080.00 元

（4）重置全价的确定

重置全价=建安造价（不含税价）+前期及其它费用（不含税价）+资金成本

=227,488,973.00+ 25,465,798.00 + 14,905,080.00

=267,859,851.00 元

2、成新率的确定。

成新率的确定采用年限法成新率和现场勘查成新率综合评定确定。

① 理论成新率＝（（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限）×100%

该房屋建筑物于2015年12月1日竣工，结构为框架结构，实际用途为工业用房，根据《房地产估价规范》，其耐用年限为40年，但主厂房内主要设备如汽轮发电机、锅炉的经济使用年限为25年，则主厂房的经济使用年限为25年，至评估基准日已使用4.1年，耐用剩余年限为20.9年；房屋所占土地为划拨用地，本次评估根据建筑物剩余经济寿命，确定房屋建筑物的尚可使用年限为35.9年，则：

年限法成新率＝[尚可使用年限÷（尚可使用年限＋已使用年限）] ×100%

＝20.9/（20.9+4.1）×100%

＝84%（取整）

② 定成新率由技术人员现场勘察考评打分确定

依据《房屋完损等级评定标准》，对评估对象进行现场勘查，情况如下表：

项目名称	权重	分项名称	状况	标准分	评定分
结构部分(G)	60%	基础	有承载力，无不均匀下沉	25	23
		梁板柱	完好	25	23
		围护墙	完好	15	13
		屋面	基本完好，无渗漏	20	17
		承重墙	完好	15	13
		小计		100	89
装修部分(S)	20%	楼面	完好，个别部位稍有坏损	30	25
		内墙面	完好，局部脱落污浊	25	20
		外墙面	基本完好，无渗漏	25	20
		顶棚	完好，个别部位稍有坏损	20	16
		小计		100	81
安装部分(B)	20%	水卫	管道畅通、轻微锈蚀	30	20
		电照	线路装置基本完好，绝缘良好	30	20
		暖通	畅通、基本完好	40	32
		小计		100	72
勘察成新率			84%		

依据上表可确定勘察成新率为90%(取整）。

③ 综合成新率=理论成新率×50%+鉴定成新率×50%

=84%×50%＋84%×50%

=84%（取整）

3、评估值的确定

房屋建（构）筑物评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

= 267,859,851.00×84%

= 225,002,275元 (精确至个位)

评估案例二：固定资产-构筑物明细表序号 25-间接空冷塔

1、基本情况

间冷塔于 2015 年 12 月 1 日建成，高 179 米，零米处直径为 165 米。间冷塔采用钢筋混凝土壳体-双曲线型通风筒，通风筒壳体采用分段等厚，最少厚度为 0.195 米，最大厚度为 0.80，为薄壁壳体结构。通风筒的支承结构为人字柱、支墩、环基，人字柱 48 对，钢筋混凝土结构，塔身由环板形基础、X 字柱、塔筒组成。塔筒为双曲线形现浇钢筋混凝土壳体结构，采用 X 字柱作为支撑，X 字柱和环板形基础均为现浇钢筋混凝土结构，考虑到本工程的塔较高，为了减少风荷载的作用空冷塔按壳体外表面纵向加肋设计。

间接空冷塔的淋水装置及构架为配水主水槽及中央竖井采用现浇钢筋混凝土结构，淋水构架梁柱采用钢筋混凝土结构，柱基为独立基础，水池底板采用现浇钢筋混凝土结构，中央竖井基础采用桩基，直径 0.8 米钻孔灌注桩。

间冷塔其所占土地已办理《国有土地使用证》，证号为哈密市国用(2016)第 0037 号，证载使用权人为国电哈密煤电开发有限公司，证载用途为公共设施用地，土地使用权类型为划拨，土地使用权面积为 363,035.61 平方米。

2、评估值的测算过程

本次评估采用重置成本法进行评估。所谓重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值(含实体性损耗,功能性贬值和经济性贬值),以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

（1）重置全价

重值全价由建安造价、前期及其它费用、资金成本三部分组成。计算公式如下：

重置全价=建安造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金成本

①建安造价的确定

建安造价主要包括建筑工程、安装工程和室内外装修工程，如基础、混凝土及钢筋混凝土工程、砖石工程、楼地面工程、屋面工程、装饰工程、钢结构工程、门窗工程及其他零星工程等，外加脚手架搭设费用。水、电、暖气、煤气、空调、消防等设备购置及其安装的工程费用，通讯部分目前包括电话线的埋管等；水电安装应包括洁具和公用天线的费用；消防包括消防栓、烟感、温感、花洒等。

根据中国电力企业联合会发布的《电力建设工程概算定额-建筑工程》（2006 版）、中华人民共和国国家发展和改革委员会发布的《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2007 年）、《关于调整电力建设工程人工工日单价标准的通知》（电定总价【2011】39 号）、《关于发布 2013 版电力建设工程概预算定额 2015 年度价格水平调整的通知》（定额【2015】44 号）、《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2018 年）、《【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度实施方案的通知》（【2016】9 号文）、《哈密地区 2019 年 12 月建设工程价格信息》以及委托方提供的《国电哈密大南湖煤电一体化 2×660MW 工程竣工决算报告》，并结合当地建筑工程价格信息、建设工程技术经济指标等资料，以及评估对象的实际情况，确定评估对象建安造价。

编号	项目名称	计算方法	费率	营改增调整系数	金额(元)
(一)	直接费	1+2			173,515,430.38
1	直接工程费	Σ(1)~(3)			157,344,322.05
2	措施费	Σ(1)~(9)			16,171,108.33
(1)	冬雨季施工增加费	直接工程费×费率	2.04%	1.0364	3,326,661.77
(2)	夜间施工增加费	直接工程费×费率	0.36%	1.0643	602,861.62
(3)	施工工具用具使用费	直接工程费×费率	0.40%	1.0701	673,496.64
(4)	特殊工程技术培训费	直接工程费×费率			-
(5)	大型施工企业安拆与轨道铺拆费	直接工程费×费率	0.94%	1.0779	1,594,253.58
(6)	特殊地区施工增加费	直接工程费×费率			-
(7)	临时设施费	直接工程费×费率	3.27%	1.0060	5,176,030.29
(8)	施工机构转移费	直接工程费×费率	0.37%	1.0556	614,542.87
(9)	安全文明施工措施补助费	直接工程费×费率	2.63%	1.0109	4,183,261.57
(二)	间接费	1+2			28,216,153.23

1	规费	Σ(1)~(3)			10,116,610.53
(1)	社会保障费	直接工程费×费率*0.18	4.27%	1.1023	6,717,973.17
(2)	住房公积金	直接工程费×费率*0.18	2.16%	1.1023	3,398,637.36
(3)	危险作业意外伤害保险费	直接工程费×费率		1.1023	-
2	企业管理费	直接工程费×费率	6.62%	1.0656	11,099,496.45
3	施工企业配合调试费	直接费×费率	3.75%	1.0758	7,000,046.25
(三)	利润	[(一)+(二)]×费率	5.13%	1.0595	10,964,585.64
(四)	钢结构工程取费	直接工程费×费率	8.71%	1.1254	15,423,258.63
(五)	灰坝工程及大型工程土石方取费	直接工程费×费率		1.0291	-
(六)	价差	电力造价站定额 2016(50)号(扣税后)			17,787,925.17
(七)	税金	[(一)+(二)+(三)++(四)+(五)+(六)]×费率	9.00%		22,131,661.77
(八)	(含税)安装工程造价	(一)+(二)+(三)+(四)+(五)+(六)+(七)			268,039,015.00
(九)	(不含税)安装工程造价	(一)+(二)+(三)+(四)+(五)+(六)			245,907,353.00

建安工程造价(含税)为 268,039,015.00 元(取整)

建安工程造价(不含税)为 245,907,353.00 元(取整)

(2)前期及其他费用

前期及其他费用,包括政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。对于电厂建设前期费用和其他费用按照《火力发电工程建设预算编制与计算标准》(2018 年)和有关规定计算确定,具体情况如下表所示。

序号	费用名称	计算基数	含税费率	不含税费率
1	建设项目管理费			
1.1	项目法人管理费	建筑安装工程费×费率	3.25%	3.25%
1.2	招标费	建筑安装工程费×费率	0.37%	0.35%
1.3	工程监理费	建筑安装工程费×费率	0.95%	0.90%
1.4	工程结算审核费	建筑安装工程费×费率	0.19%	0.18%
2	项目建设技术服务费			
2.1	项目前期工作费	建筑安装工程费×费率	1.71%	1.61%
2.2	勘察设计费	建筑安装工程费×费率	2.03%	1.91%
2.3	设计文件评审费	建筑安装工程费×费率	0.08%	0.07%
2.4	项目后评价费	建筑安装工程费×费率	0.11%	0.10%
2.5	工程建设质量检测费	建筑安装工程费×费率	0.17%	0.16%
2.6	电力工程技术经济标准编制管理费	建筑安装工程费×费率	0.10%	0.09%
3	生产准备费			

3.1	生产职工培训及提前进厂费	建筑安装工程费×费率	1.74%	1.64%
	前期及其他费用小计		10.70%	10.27%

前期及其他费用（含税）=建安造价（含税价）×费率（含税）

=268,039,015.00×10.70%

= 28,680,175.00 元

前期及其他费用（不含税）=建安造价（含税价）×费率（不含税）

=268,039,015.00×10.27%

= 27,527,607.00 元

（3）资金成本

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造价、前期及其他费用之和为基数确定。

根据《电力建设工程工期定额》，结合项目具体工期，2*660MW 机组的第一台机组建设期为 27.7 个月，第二台机组建设期为 29.3 个月，因此采用 1 至 5 年的贷款利率 4.75%。对于火电机组，按照电力工程单机竣工结算的办法，第一台机组投产前发生的工程贷款利息全部计入工程建设投资，第一台机组投产后，部分利息转入利息费用，以后机组依次类推。当年投入资金按年中资金到位考虑的方法计算资金成本。资金成本按电力预规中规定的复息计算，测定系数为 5.43%。详见下表。

机组编号	#1	#2			
机组容量	660MW	660MW			
建设期-月	27.7	29.3			
单机结算比例	100	100			
利率	4.75%	4.75%			
单机计算		第 1 年	第 2 年	第 3 年(3.7、5.3 个月）	合计
第 1 台机组占总投资的比例	50%				
第 2 台机组占总投资的比例	50%				
第 1 台机组资金流		40%	50%	10%	100.00%
第 1 台机组每年投资比例		20.00%	25.00%	5%	50.00%
第 2 台机组机组资金流		30%	50%	20%	100.00%
第 2 台机组每年投资比例		15.00%	25.00%	10.00%	50.00%
第 1 年第 1 台利息系数=	4.75*20%/2=				0.48%
第 1 年第 2 台利息系数=	4.75*15%/2=				0.36%
第 2 年第 1 台利息系数=	4.75*(20%+0.48%+25%/2)=				1.57%
第 2 年第 2 台利息系数=	4.75*(15%+0.36%+25%/2)=				1.32%
第 3 年第 1 台利息系数=	4.75*(3.7/12)*(20%+0.48%+25%+1.57%+5%/2)=				0.73%
第 3 年第 2 台利息系数=	4.75*(5.3/12)*(15%+0.36%+25%+1.32%+10%/2)=				0.98%
利息系数合计					5.43%

资金成本=（建安造价（含税价）+前期及其它费用（含税价））×贷款利息系数

=（268,039,015.00+ 28,680,175.00）×5.43%

= 16,111,852.00 元

（4）重置全价的确定

重置全价=建安造价（不含税价）+前期及其它费用（不含税价）+资金成本

=245,907,353.00+ 27,527,607.00+16,111,852.00

=289,546,812.00 元

2、成新率的确定。

成新率的确定采用年限法成新率和现场勘查成新率综合评定确定。

④ 理论成新率＝（（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限）×100%

该构筑物于 2015 年 12 月 1 日竣工，结构为框架结构，实际用途为工业配套设施，根据《房地产估价规范》，其耐用年限为 30 年，至评估基准日已使用 4.1 年，耐用剩余年限为 25.9 年；房屋所占土地为划拨用地，本次评估根据建筑物剩余经济寿命，确定房屋建筑物的尚可使用年限为 25.9 年，则：

年限法成新率＝[尚可使用年限÷（尚可使用年限＋已使用年限）] ×100%

＝25.9/（25.9+4.1）×100%

＝86%（取整）

⑤ 定成新率由技术人员现场勘察考评打分确定

依据《房屋完损等级评定标准》，对评估对象进行现场勘查，情况如下表：

项目名称	权重	分项名称	状况	标准分	评定分
结构部分(G)	60%	基础	有承载力，无不均匀下沉	25	22
		梁板柱	完好	25	22
		围护墙	完好	15	12
		屋面	基本完好，无渗漏	20	18
		承重墙	完好	15	12
		小计		100	86
装修部分(S)	20%	楼面	完好，个别部位稍有坏损	30	25
		内墙面	完好，局部脱落污浊	25	22
		外墙面	基本完好，无渗漏	25	22
		顶棚	完好，个别部位稍有坏损	20	18
		小计		100	87
安装部分(B)	20%	水卫	管道畅通、轻微锈蚀	30	24
		电照	线路装置基本完好，绝缘良好	30	24
		暖通	畅通、基本完好	40	35

		小计		100	83
勘察成新率			86%		

依据上表可确定勘察成新率为86%(取整）。

⑥ 综合成新率=理论成新率×50%+鉴定成新率×50%

=86%×50%＋86%×50%

=86%（取整）

3、评估值的确定

房屋建（构）筑物评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

=289,546,812.00×86%

=249,010,258.00元 (精确至个位)

（六）评估结果及分析

1、评估结果

经实施上述评定估算程序后，房屋建（构）筑物类资产于评估基准2019年12月31日的评估结果如下表所示：

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	2,753,342,763.23	2,300,085,762.93	1,393,249,164.00	1,210,535,388.00	-1,360,093,599.23	-1,089,550,374.93	-49.40	-47.37
固定资产-房屋建筑物	2,753,342,763.23	2,300,085,762.93	611,352,356.00	539,700,096.00	-2,141,990,407.23	-1,760,385,666.93	-77.80	-76.54
固定资产-构筑物	-	-	781,896,808.00	670,835,292.00	781,896,808.00	670,835,292.00	-	-

（2）评估结果及与账面价值相比变动原因分析

建（构）筑物账面原值2,753,342,763.23元，账面净值2,300,085,762.93元，评估原值为1,393,249,164.00元，评估净值为1,210,535,388.00元；评估原值减值1,360,093,599.23元，减值率49.40%；评估净值减值1,089,550,374.93元，减值率47.37%，主要原因如下：

评估减值是由于建（构）筑物账面价值中包含了部分设备的账面价值，而这部分设备在机器设备科目中进行了评估造成建（构）筑物评估减值。

三、设备类资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的设备类资产分为机器设备、车辆和电子设备三部分，申报的固定-设备类资产账面原值 4,651,745,272.08 元，账面净值 3,832,548,254.48 元。

（二）设备概况

1.机器设备

机器设备共计 914 项，主要为锅炉、汽轮机、变电设备、发电机组等专用设备，分布在各个生产车间内。由公司统一保养维护，于现场勘查日时使用状况良好。

2.车辆共计 27 项，主要为国电哈密煤电开发有限公司所使用的客车、货车、小型轿车、装载机及电动车等。由公司统一保养维护，于现场勘查日时使用状况良好。

3.电子设备共计 483 项，主要为日常办公中所需使用的空调、电脑、服务器、打印机等，由办公室统一负责维护保养等管理职责。

（三）评估过程

1.清查核实工作

对企业提供的设备类清查评估明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充；申报表中有无虚报、漏报，重报的设备，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充；评估人员以经过修改、补充并加盖被评估单位公章的设备清查申报明细表作为评估依据。

2.评估人员依据设备申报表上项目进行现场勘察

现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

了解设备工作条件，现有技术状况以及维护、保养情况等。

对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料的复印件，并向操作者了解设备在使用中存在的问题，以及出现的故障和原因等情况，作为评估成新率的参考依据之一。

对车辆要求该单位提供每辆车的行驶证、登记证复印件。

3.评定估算

3.1 根据本次评估目的，设备评估采用成本法。

3.2 为了保证评估的真实性和准确性，对大型或价值量大的各种设备，先查阅设备购置合同或竣工决算，再加上相关费用后确定其购置价格，进而计算重置全价。

3.3.重点设备的成新率主要采用现场勘察并结合已使用年限、经济寿命年限的方法综合确定，即通过对该设备使用情况的现场考察，并查阅必要的设备运行、维护、检

修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对已使用年限的运行情况进行调查，与经济寿命年限综合测算予以评定。

3.4 组织专家组对评估明细表进行了审查和修改，然后加以初步汇总。

4.评估汇总

4.1 经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

4.2 在经审核修改的基础上，汇总设备类评估明细表。

4.3 把本次评估所用的基础资料（如企业提供的各主要设备质量情况调查表、有关设备的合同及相关资料复印件等）及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

5.撰写报告

按财政部颁发的有关资产评估报告的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

（四）评估依据

1.企业申报确认的《设备清查申报明细表》；

2.主要设备购买合同、发票、车辆行驶证及其他产权证明文件等；

3.机械工业出版社《2019 中国机电产品报价手册》；

4.《资产评估常用数据与参数手册》；

5.中国电力企业联合会发布的《电力建设工程概算定额-建筑工程》（2006 版）；

6.中华人民共和国国家发展和改革委员会发布的《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2007 年）；

7.《关于调整电力建设工程人工工日单价标准的通知》（电定总价【2011】39 号）；

8.《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2018 年）；

9.《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度实施方案的通知》（【2016】9 号文）；

10.评估人员收集的其他资料。

（五）评估方法

本次评估采用成本法。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，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关注。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

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

●机器设备

对于国产设备，重置全价计算公式中的设备购置价格为设备出厂价，国产设备的运杂费的计算基数为设备原价，即设备出厂价。

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价；

凡无法从市场询到价格的设备，通过查阅报价手册，再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价；

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价；

对于小型设备，不需要安装的设备：

重置全价＝设备购置价＋运杂费

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用购置价作为重置价值。

●运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

●电子设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

市场价格主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。

2.成新率的确定

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

●对机器设备综合成新率的确定

机器设备通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

●对车辆综合成新率的确定

按照商务部、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》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

η=η1×40%+η2×60%

其中：η1：为理论成新率η2：为现场勘察成新率

η：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

●对于电子办公设备

通过对电子设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

3.评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

（六）典型案例

1.案例一、锅炉（固定资产-机器设备评估明细表第 196 项）

1.1 设备概况

设备名称：锅炉

生产厂家：哈尔滨锅炉厂有限责任公司

数量：2 台

购置日期：2015 年 12 月

启用日期：2016 年 01 月

账面原值： 855,417,420.65 元

账面净值： 687,059,940.02 元

1.2 评定估算

1.2.1 重置全价的确定

（1）设备购置价

经向生产厂家询价，目前售价为 329,295,000.00 元，该设备不含税售价为 291,411,504.00 元。

（2）设备运杂费

参考《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2018 年），设备运杂费=设备费*设备运杂费率，其中设备运杂费率=铁路、水运运杂费费率+公路运杂费费率。

参考被评估单位设备运输实际情况铁路运距约 4647.7 公里，公路运距约 20 公里。经测算设备运杂费率为 9.84%，测算含税金额 32,402,628.00 元，不含税金额 29,727,181.65 元。

（3）安装工程费

根据中国电力企业联合会发布的《电力建设工程概算定额-建筑工程》（2006 版）、中华人民共和国国家发展和改革委员会发布的《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2007 年）、《关于调整电力建设工程人工工日单价标准的通知》（电定总价【2011】39 号）、《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2018 年）、《【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度实施方案的通知》（【2016】9 号文），并结合当地建筑工程价格信息、建设工程技术经济指标等资料，以及评估对象的实际情况，确定评估对象安装工程费。

序号	编制依据	项目名称及规范	单位	数量/费率	单价		合价	
					装置性材料	安装	装置性材料	安装
一		主辅生产工程						87,307,459.81
(一)		热力系统						87,307,459.81
1		锅炉机组						87,307,459.81
1.1		锅炉本体						87,307,459.81

1.1.1		组合安装						84,315,805.00
	一、	直接费	元			51,009,093.00		51,009,093.00
	(一)	直接工程费	元			38,628,881.00		38,628,881.00
	1	人工费	元			9,162,354.00		9,162,354.00
	2	材料费	元			4,807,411.31		4,807,411.00
	3	装置性材料费	元			15,233,536.00		15,233,536.00
	4	施工机械使用费	元			9,425,579.84		9,425,580.00
	(二)	措施费	元			12,380,212.00		12,380,212.00
	1	冬雨季施工增加费	%	15.46		9,162,354.00		1,416,500.00
	2	夜间施工增加费	%	1.54		9,162,354.00		141,100.00
	3	施工工具用具使用费	%	6.92		9,162,354.00		634,035.00
	4	特殊工程技术培训费	%	7.40		9,162,354.00		678,014.00
	5	大型施工机械安拆与轨道铺拆费	%	11.25		9,162,354.00		1,030,765.00
	6	特殊地区施工增加费	%			9,162,354.00		
	7	临时设施费	%	18.34		38,628,881.00		7,084,537.00
	8	施工机构迁移费	%	4.14		9,162,354.00		379,321.00
	9	安全文明施工费	%	2.63		38,628,881.00		1,015,940.00
	二、	间接费	元			11,674,303.00		11,674,303.00
	(一)	规费	元			4,254,630.00		4,254,630.00
	1	社会保险费	%	23.72		9,162,354.00		2,825,303.00
	2	住房公积金	%	12.00		9,162,354.00		1,429,327.00
	(二)	企业管理费	%	61.94		9,162,354.00		5,675,162.00
	(三)	施工企业配合调试费	%	3.42		51,009,093.00		1,744,511.00
	三、	利润	%	6.75		62,683,396.00		4,231,129.00
	四、	编制基准期价差	元			4,017,406.00		4,017,406.00
	1	人工费价差	元			3,554,569.44		3,554,569.00
	2	材料价差	元			94,525.53		94,526.00
	3	机械价差	元			368,310.79		368,311.00
	4	装置性材料价差	元					
	五、	乙供设备不含税价	元					0.00
	六、	税金	%	9.00		70,931,931.00		6,383,874.00
	七、	安装费	元					69,082,269.00

	八、	主材费	元					15,233,536.00
	九、	安装工程费	元					84,315,805.00
1.1.2		点火装置						458,180.00
	一、	直接费	元			205,832.88		205,833.00
	(一)	直接工程费	元			211,981.00		211,981.00
	1	人工费	元			101,257.00		101,257.00
	2	材料费	元			72,515.00		72,515.00
	3	装置性材料费	元					0.00
	4	施工机械使用费	元			38,209.00		38,209.00
	(二)	措施费	元			91,748.00		91,748.00
	1	冬雨季施工增加费	%	15.46		101,257.00		15,654.00
	2	夜间施工增加费	%	1.54		101,257.00		1,559.00
	3	施工工具用具使用费	%	6.92		101,257.00		7,007.00
	4	特殊工程技术培训费	%	7.40		101,257.00		7,493.00
	5	大型施工机械安拆与轨道铺拆费	%	11.25		101,257.00		11,391.00
	6	特殊地区施工增加费	%			101,257.00		0.00
	7	临时设施费	%	18.34		211,981.00		38,877.00
	8	施工机构迁移费	%	4.14		101,257.00		4,192.00
	9	安全文明施工费	%	2.63		211,981.00		5,575.00
	二、	间接费	元			58,914.35		116,778.00
	(一)	规费	元			47,020.00		47,020.00
	1	社会保险费	%	23.72		101,257.00		31,224.00
	2	住房公积金	%	12.00		101,257.00		15,796.00
	(二)	企业管理费	%	61.94		101,257.00		62,719.00
	(三)	施工企业配合调试费	%	3.42		205,833.00		7,039.00
	三、	利润	%	6.75		322,611.00		21,776.00
	四、	编制基准期价差	元			75,961.82		75,962.00
	1	人工费价差	元			71,977.62		71,978.00
	2	材料价差	元			2,560.11		2,560.00
	3	机械价差	元			1,424.09		1,424.00
	4	装置性材料价差	元					
	五、	乙供设备不含税价	元					0.00
	六、	税金	%	9.00		420,349.00		37,831.00
	七、	安装费	元					458,180.00
	八、	主材费	元					0.00
	九、	安装工程费	元					458,180.00

1.1.3		分部试验及试运						2,533,474.81
	一、	直接费	元			1,607,370.22		1,901,945.81
	(一)	直接工程费	元			1,714,267.81		1,714,267.81
	1	人工费	元			143,707.00		143,707.00
	2	材料费	元			1,496,240.71		1,496,240.71
	3	装置性材料费	元					0.00
	4	施工机械使用费	元			74,320.10		74,320.10
	(二)	措施费	元			187,678.00		187,678.00
	1	冬雨季施工增加费	%	15.46		143,707.00		22,217.00
	2	夜间施工增加费	%	1.54		143,707.00		2,213.00
	3	施工工具用具使用费	%	6.92		143,707.00		9,945.00
	4	特殊工程技术培训费	%	7.40		143,707.00		10,634.00
	5	大型施工机械安拆与轨道铺拆费	%	11.25		143,707.00		16,167.00
	6	特殊地区施工增加费	%			143,707.00		0.00
	7	临时设施费	%	18.34		1,714,267.81		314,397.00
	8	施工机构迁移费	%	4.14		143,707.00		5,949.00
	9	安全文明施工费	%	2.63		1,714,267.81		45,085.00
	二、	间接费	元			105,648.32		105,648.00
	(一)	规费	元			2,630.00		2,630.00
	1	社会保险费	%	23.72		143,707.00		44,313.00
	2	住房公积金	%	12.00		143,707.00		22,418.00
	(二)	企业管理费	%	61.94		113,838.00		70,511.00
	(三)	施工企业配合调试费	%	3.42		1,901,945.81		65,047.00
	三、	利润	%	6.75		2,007,593.81		135,513.00
	四、	编制基准期价差	元			181,182.00		181,182.00
	1	人工费价差	元			116,388.00		116,388.00
	2	材料价差	元			61,510.06		61,510.00
	3	机械价差	元			3,284.01		3,284.00
	4	装置性材料价差	元					
	五、	乙供设备不含税价	元					
	六、	税金	%	9.00		2,324,288.81		209,186.00
	七、	安装费	元					2,533,474.81
	八、	主材费	元					0.00
	九、	安装工程费	元					2,533,474.81

经测算安装工程费含税价为 87,307,459.81 元，不含税价为 80,098,586.98 元。

（4）其他费用

前期及其他费用，包括政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的

除建安造价外的其它费用两个部分。对于电厂建设前期费用和其他费用按照《火力发电工程建设预算编制与计算标准》（2018 年）和有关规定计算确定，具体情况如下表所示。

序号	费用分类	费用名称		计算基数	基数金额	费率/费用规定	金额	备注
1	建设用地征用及清理费	土地征占用费		不涉及	0.00	100.00%	-	
2		施工场地租用费			0.00	100.00%	-	
3		迁移补偿费			0.00	100.00%	-	
4		余物清理费			0.00	100.00%	-	
5		水土保持补偿费			0.00	100.00%	-	
6	项目建设管理费	项目法人管理费		安装工程费×费率	87,307,459.81	3.25%	2,837,492	
7		招标费		（安装工程费+设备采购费）×费率	449,005,087.81	0.37%	1,661,319	
8		工程监理费		安装工程费×费率	87,307,459.81	0.95%	829,421	
9		设备材料监造费		（设备购置费+装置性材料费）×费率	337,528,536.00	0.30%	1,012,586	
10		施工过程造价咨询及竣工结算审核费		安装工程费×费率	87,307,459.81	0.19%	165,884	
11		工程保险费		依据工程实际情况计算	0.00	100.00%	-	
12	项目建设技术服务费	项目前期工作费		安装工程费×费率	87,307,459.81	1.71%	1,492,958	
13		知识产权转让与研究试验费		依据实际计算	0.00	100.00%	-	
14		设备成套技术服务费		设备购置费×费率	329,295,000.00	0.30%	987,885	
15		勘察设计费	勘察费	发改价格【2015】299 号，中电联定额【2015】162 号	5,556,805.00	100.00%	5,556,805	
16			基本设计费		1,081,906.04	100.00%	1,081,906	
17			其他设计费		631,730.00	100.00%	631,730	
18		设计文件评审费	可行性研究文件评审费	40 万元	600,000.00	100.00%	600,000	
19			初步设计文件评审费	100 万元	1,800,000.00	100.00%	1,800,000	
20			施工图文件评审费	基本设计费*费率	1,081,906.00	1.50%	16,229	
21		项目后评价费		安装工程费×费率	87,307,459.81	0.11%	96,038	
22		工程建设监测费	电力工程质量监测费	安装工程费×费率	87,307,459.81	0.17%	148,423	
23			特种设备安全检测费	机组额定发电容量*费用规定	1,320.00	2.5 元/千瓦	3,696,000.00	
24			环境监测及环境保护验收费	依据工程实际情况确定	0.00	100.00%	-	
25			水土保持监测及验收费		0.00	100.00%	-	
26			桩基监测费		0.00	100.00%	-	
20		电力工程技术经济标准编制管理费		安装工程费×费率	87,307,459.81	0.10%	87,307	
21	整套启动试运费			以实际启用费为准	4,595,985.73	100.00%	4,595,986	
22	生产准备	管理车辆购置费		设备购置费×费率	329,295,000.00	0.28%	922,026	

23	费	工器具及办公家具购置费		安装工程费×费率	87,307,459.81	0.24%	209,538	
24		生产职工培训及提前进厂费		安装工程费×费率	87,307,459.81	1.74%	1,519,150	
25	大件运输措施费			依据工程实际情况确定	0.00	100.00%	-	
			其他费用（含税）小计				29,948,683.00	
			其他费用(不含税）小计				28,253,474.53	

（5）资金成本

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造价、前期及其他费用之和为基数确定。

根据《电力建设工程工期定额》，结合项目具体工期，2*660MW 机组的第一台机组建设期为 27.7 个月，第二台机组建设期为 29.3 个月，因此采用 1 至 5 年的贷款利率 4.75%。对于火电机组，按照电力工程单机竣工结算的办法，第一台机组投产前发生的工程贷款利息全部计入工程建设投资，第一台机组投产后，部分利息转入利息费用，以后机组依次类推。当年投入资金按年中资金到位考虑的方法计算资金成本。资金成本按电力预规中规定的复息计算，测定系数为 5.43%。详见下表。

机组编号	#1	#2			
机组容量	660MW	660MW			
建设期-月	27.7	29.3			
单机结算比例	100	100			
利率	4.75%	4.75%			
单机计算		第 1 年	第 2 年	第 3 年(3.7、5.3 个月）	合计
第 1 台机组占总投资的比例	50%				
第 2 台机组占总投资的比例	50%				
第 1 台机组资金流		40%	50%	10%	100.00%
第 1 台机组每年投资比例		20.00%	25.00%	5%	50.00%
第 2 台机组机组资金流		30%	50%	20%	100.00%
第 2 台机组每年投资比例		15.00%	25.00%	10.00%	50.00%
第 1 年第 1 台利息系数=	4.75*20%/2=				0.48%
第 1 年第 2 台利息系数=	4.75*15%/2=				0.36%
第 2 年第 1 台利息系数=	4.75*(20%+0.48%+25%/2)=				1.57%
第 2 年第 2 台利息系数=	4.75*(15%+0.36%+25%/2)=				1.32%
第 3 年第 1 台利息系数=	4.75*(3.7/12)*(20%+0.48%+25%+1.57%+5%/2)=				0.73%
第 3 年第 2 台利息系数=	4.75*(5.3/12)*(15%+0.36%+25%+1.32%+10%/2)=				0.98%
利息系数合计					5.43%

资金成本=（设备购置费（含税价）+运杂费（含税价）+安装工程费（含税价）前期及其它费用（含税价））×贷款利息系数

=26,007,189.75 元

（6）重置全价=（设备购置费+运杂费+安装工程费前期及其它费用+资金成本）*设备数量

=910,995,873.83 元

1.2.2 设备成新率的确定

综合成新率＝理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

（1）理论成新率的确定

锅炉机为化工专用设备,根据国家有关规定确定其经济使用寿命为 25 年。该机于 2016 年 01 月启用，至评估基准日实际使用时间为 4.00 年，则

理论成新率＝（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

＝（25-4）/10×100%

＝84%

（2）现场勘察成新率的确定

评估人员在现场向操作人员、企业设备技术管理人员详细了解了该机的运行、维护、保养和检修情况，并对该机外观、运转状态进行实际勘察，具体勘察鉴定结果如下表：

现场勘察记录表

调测部位	检查项目	标准分值	调查运行状态	评分
锅炉筒体及水表	锅炉内壁有无裂纹、水垢及凹陷，锅炉炉墙有无变形破坏，水冷壁管及对流管道有无变形渗漏和锈蚀，炉条及输送燃料机构运转是否正常，水质水压是否符合标准，燃烧器及控制阀工作是否正常	40	锅炉内壁无裂纹、少量水垢及凹陷，锅炉炉墙基本无变形破坏，水冷壁管及对流管道轻微变形渗漏和锈蚀，炉条及输送燃料机构运转正常，水质水压符合标准，燃烧器及控制阀工作正常	35
安全阀及仪表	安全阀、仪表工作是否正常有效，是否按期检测。	10	基本正常有效	8
鼓引风机及出渣除尘系统	鼓风机、引风机在运转中有无无异响，是否轴承润滑良好、出渣机运转正常、无异响、除尘器运转畅通无泄漏、损坏和锈蚀，出烟通道是否畅通无损、烟色正常。	35	鼓风机、引风机在运转中轻微异响，轴承润滑良好、出渣机运转正常、无异响、除尘器运转畅通无泄漏、轻微损坏和锈蚀，出烟通道畅通无损、烟色基本正常	30

锅炉蒸汽供水循环系统压力检验	锅炉出气口水压是否符合要求、无泄露，给水压力是否符合正常要求，是否水质正常、排水畅通、除氧系统及附件工作正常。	15	锅炉出气口水压符合要求、轻微泄露，给水压力符合正常要求，水质正常、排水畅通、除氧系统及附件工作正常	12
合计		100	评定成新率	85

现场勘察评分为 85，因此现场勘察成新率为 85%.

（3）综合成新率的确定

综合成新率＝理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

＝84%×40%+85%×60%

＝85%（取整）

1.2.3 评估值的确定

评估值＝重置全价×综合成新率

＝910,995,873.83 ×85%

＝ 774,346,492.76 元

2.案例二、联想 ThinkPad 笔记本（固定资产-电子设备评估明细表第 479 项）

2.1 设备概况：

设备名称：联想 ThinkPad 笔记本

规格型号： X1 Carbon I7-8550U 8G/512G SSD win10-h 1 年/1

购置日期：2019/8/20

生产厂家：联想（北京）有限公司

账面原值：14,278.73 元

账面净值：13,802.77 元

设备数量：1 台

2.2 评定估算

2.2.1 重置全价的确定

i 设备购置价

经市场询价，该设备市场含税售价为 14999.00 元。

重置全价＝设备购置价＝设备售价/（1＋13%）

＝14999.00 /（1＋13%）

＝13,300.00 元（取整）

2.2.2 综合成新率的确定：

经参考《资产评估常用数据与参数手册》，该设备 2019 年 8 月投入使用至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，运行了 0.36 年左右，经济使用年限为 8 年，则

年限成新率=（8-0.36）/8×100%

=95%

2.3 评估值的确定：

评估值=不含税重置全价×综合成新率 N

=13,300.00×95%

=12635.00 元

3.案列三：大众轿车（固定资产-车辆评估明细表第 1 项）

①车辆概况

车辆名称：大众轿车

牌照号：新 LGD006

车辆型号：svw71810hj

账面原值：239,700.00 元

账面净值：0.00 元

初次登记日期时间：2013 年 7 月 10 日

数量：1 辆

②评定估算

A.重置价值的确定：

车辆购置价：经市场询价，该型号车辆的购置价为 226,900.00 元，则：

不含税售价为＝226,900.00/（1＋13%）＝200,796.00 元

车辆购置税：按不含税价的 10%计算：

车辆购置税＝200,796.00×10%；

＝20,080.00 元（取整）

牌照费：500 元

重置价值＝车辆不含税价+车辆购置税+牌照费

＝200,796.00+20,080.00+500.00

＝221,400.00 元

B.综合成新率的确定

a.理论成新率的确定

理论成新率运用孰低法,即在使用年限法、行驶里程法二者中选取最低者。

1)使用年限法成新率的确定：委估车辆于 2013 年 7 月 10 日购置，至评估基准日 2019 年 12 月 31 日实际使用 6.48 年；该型车辆的经济使用年限为 15 年，尚可使用年限 8.52 年。

年限法成新率＝尚可使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

＝8.52/（6.48＋8.52）×100%

＝57.00%（取整）

2)行驶里程法成新率确定：因疫情原因，评估人员无法进入现场勘查获取行驶里程，暂不考虑里程成新率。

3)理论成新率确定：本次运输设备分析成新率使用年限法成新率；评估人员无法进入现场观测该车外观、发动机、仪器仪表、内装饰、变速箱、刹车系统等使用情况以及新旧程度和维护保养等情况，未对成新率做调整。

C.综合成新率

综上所述，本次对相关车辆的成新率仅考虑年限成新率，即：

η＝年限成新率

＝57% (取整)

D.评估值的计算

评估值＝重置价值×成新率

＝221,400.00×57.00%

＝126,200.00 元（取整至百位）

（七）评估结果及分析

1.设备评估结果见下表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	1,898,402,508.85	1,532,462,491.55	3,631,425,185.06	2,764,242,892.30	1,733,022,676.21	1,231,780,400.75	91.29	80.38
机器设备	1,879,415,485.01	1,525,178,068.91	3,618,178,385.06	2,756,277,662.30	1,738,762,900.05	1,231,099,593.39	92.52	80.72
车辆	7,437,418.01	2,290,671.20	5,883,700.00	3,922,023.00	-1,553,718.01	1,631,351.80	-20.89	71.22

电子设备	11,549,605.83	4,993,751.44	7,363,100.00	4,043,207.00	-4,186,505.83	-950,544.44	-36.25	-19.03

2.设备类资产评估增减值原因分析

设设备类原值增值 91.29%，净值增值 80.38%。设备类资产评估原值增值主要原因为因被评估单位批准竣工决算时间为 2019 年 12 月底，被评估单位依据竣工决算对固定资产进行转固与审计数据存在偏差，原始暂估入账金额中部分设备价值包含在建（构）筑物账面价值中，因此设备类资产评估增值较高。

四、在建工程评估说明

纳入本次评估范围的的在建工程为在建工程—设备安装工程，账面值 19,526,329.63 元。在建工程共计 7 项，分别为脱硝还原剂液氨改尿素改造、备用灰场规划建设可行性研究及征地手续办理、灰库扩建、2 号炉脱硝全断面分区监测及精准喷氨调节改造等。

由于本次被评估单位未能提供在建工程除合同外的有效造价、预决算、工程进度情况等评估需要的资料，且技改设备工程账面值多为设备采购价款，本次评估暂以以审计后的账面值列示。

五、土地使用权评估说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围内的土地使用权共计 6 宗，土地使用权总面积共计 881,170.27 平方米。截止评估基准日，委估土地均已取得《国有土地使用证》，证载权利人为国电哈密煤电开发有限公司。

（二）评估对象账面情况

评估对象宗地使用权账面价值为 0 元，其土地补偿费用作为其他费用已均摊到房屋建筑物和构筑物账面价值中。

（三）评估对象概况

1、土地登记状况

序号	土地权证编号	土地权证户名	登记用途	取得日期	取得方式	使用权终止日期	面积(M2)
1	哈密市国用(2016)第0129 号	国电哈密煤电开发有限公司	哈密市南湖乡	公共设施用地	2016/8/31	-	38,404.35
2	哈密市国用(2016)第0130 号	国电哈密煤电开发有限公司	哈密市南湖乡	公共设施用地	2016/8/31	-	173,169.63

3	哈密市国用(2016)第0038号	国电哈密煤电开发有限公司	哈密市南湖乡	公共设施用地	2016/4/19	-	3,373.96
4	哈密市国用(2016)第0036号	国电哈密煤电开发有限公司	哈密市大南湖乡	公共设施用地	2016/4/19	-	6,470.67
5	哈密市国用(2016)第0037号	国电哈密煤电开发有限公司	哈密市大南湖乡	公共设施用地	2016/4/19	-	363,035.61
6	哈密市国用(2016)第0035号	国电哈密煤电开发有限公司	哈密市大南湖乡	公共设施用地	2016/4/19	-	296,716.05
	合计						881,170.27

2、土地权利状况：

待估宗地的土地所有权属国家所有，国电哈密煤电开发有限公司以划拨方式取得土地使用权，土地登记使用者名称均为国电哈密煤电开发有限公司。根据被评估单位提供的资料，宗地产权清楚，来源合法。各宗地土地用途、剩余土地使用年限、他项权利状况如下表：

序号	土地权证编号	土地权证户名	登记用途	取得日期	取得方式	剩余使用年限	面积(M2)	他项权利
1	哈密市国用(2016)第0129号	国电哈密煤电开发有限公司	哈密市南湖乡	公共设施用地	2016/8/31	-	38,404.35	无
2	哈密市国用(2016)第0130号	国电哈密煤电开发有限公司	哈密市南湖乡	公共设施用地	2016/8/31	-	173,169.63	无
3	哈密市国用(2016)第0038号	国电哈密煤电开发有限公司	哈密市南湖乡	公共设施用地	2016/4/19	-	3,373.96	无
4	哈密市国用(2016)第0036号	国电哈密煤电开发有限公司	哈密市大南湖乡	公共设施用地	2016/4/19	-	6,470.67	无
5	哈密市国用(2016)第0037号	国电哈密煤电开发有限公司	哈密市大南湖乡	公共设施用地	2016/4/19	-	363,035.61	无
6	哈密市国用(2016)第0035号	国电哈密煤电开发有限公司	哈密市大南湖乡	公共设施用地	2016/4/19	-	296,716.05	无

3、土地利用状况：

（1）土地利用现状：

根据实地查勘，实际开发程度为宗地外"一通"（通路），宗地内"场地平整"。

（2）土地利用条件：根据被评估单位提供的资料及现场勘查情况，至评估基准日，各待估宗地土地利用状况详见固定资产-房屋建（构）筑物说明。

（四）地价定义

根据委托方提供的相关资料、《城镇土地评估规程》（GB/T 18508-2014）、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）、《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）及评估人员现场勘查和评估对象土地利用特点，对有关事项作以下设定：

1、土地用途设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》显示，评估对象的用途为公共设施用地。根据合法原则及结合评估目的，设定评估对象用途为均为公共设施用地。

2、土地使用权类型设定：根据委托方提供的《国有土地使用证》显示，评估对象的土地使用权类型均为划拨，故本次评估时土地使用权价值类型均设定为国有划拨建设用地。

3、土地开发程度设定：评估对象现状开发程度均为宗地外"一通"（通路），宗地内"场地平整"。结合本次评估目的，本次评估设定土地开发程度均为宗地外"一通"（通路），宗地内"场地平整"。

4、土地使用权年期设定：本次评估对象均未设定使用权终止日期。故本次评估设定宗地剩余土地使用年限为无限年。

5、根据评估对象权属文件资料及委托方提供的其他资料，设定评估对象不存在抵押权、担保权及租赁等他项权利。本次评估设定评估对象不存在他项权利。

综上所述，本次评估地价定义为：评估对象在评估基准日 2019 年 12 月 31 日均达到宗地外"一通"（通路），宗地内"场地平整"，土地使用权性质均为划拨，土地用途均为工业用地条件下，满足正常市场及设定条件及现状利用条件下的划拨土地使用权价格。

（五）评估依据

1、国家有关法律法规、政策文件

(1)《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，2020 年 1 月 1 日起施行）；

(2)《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，从2007年10月1日起施行）；

(3)《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》（中华人民共和国主席令第七十二号，2009年8月27日修订）；

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行)；

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日第二次修订）；

(6)《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城乡规划法〉的决定》（从2015年10月24日起实施）；

(7)《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令第224号，从1997年10月1日起实施）；

(8)国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号,从2001年2月13日起实施）；

(9)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；

(10)《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》(国土资发[2014]119号)；

(11)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

(12)《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号发布）。

2、新疆维吾尔自治区有关法规、政策文件

(1)《新疆维吾尔自治区实施《中华人民共和国土地管理法》办法》（1999年7月30日新疆维吾尔自治区第九届人民代表大会常务委员会第十次会议修改）；

(2)《关于公布实施自治区征地统一年产值标准的通知》（新国土资发[2011]19号）；

(3)《关于印发国家自治区及市重点建设项目涉及集体土地征收补偿办法的通知》；

（4）《新疆维吾尔自治区人民代表大会常务委员会关于自治区耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月25日新疆维吾尔自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

（5）《新疆维吾尔自治区国有企业改革中划拨使用权管理暂行规定》；

（6）《自治区人民政府关于《新疆维吾尔自治区 划拨土地使用权管理规定》的批复》（新政函[1995]12号）；

（7）《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》（新计价房〔2001〕500号）；

（8）新疆维吾尔自治区统计年鉴；

（9）哈密地区建设工程造价信息；

（10）自治区人民政府及有关部门的其他法规政策。

（六）评估原则

针对委估项目的具体情况，本次土地评估主要遵循以下原则：

1、替代原则

替代原则是指土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

2、最有效利用原则

最有效利用原则是指土地评估应以评估对象的最有效利用为前提，判断土地最有效利用以土地理由是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

3、供需原则

供需原则是指土地评估要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

4、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素，本次评估时充分考虑了土地综合质量对土地的影响。

5、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

6、合法原则

合法原则是指评估人员和评估机构在土地评估中，应遵循相关法律、法规和规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

（七）评估程序

1、收集资料及准备

根据委托方提供的无形资产—土地使用权清查评估明细表，进行账表核对，并核对各宗土地的土地证号、证载权利人、证载用途、坐落地点、使用面积、土地使用权

到期日等；查看国有土地使用证、土地权属相关资料等；收集土地评估所需的其他资料等。

2、实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场查勘。对每一评估对象，进行详尽的现场勘查，主要包括待估宗地现状开发和利用情况、周边配套设施情况等进行了了解和记录。

3、评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据待估宗地的具体情况，从基准地价系数修正法、市场比较法、成本逼近法、收益还原法、剩余法等方法中选取适宜方法进行评估作价和撰写有关说明。

（八）评估方法

根据《城镇土地评估规程》（以下简称《规程》），通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，评估方法应按照《规程》规定选择两种方法。根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

1、市场比较法：市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

2、成本逼近法：成本逼近法是指以开发土地所消耗的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

3、基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象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正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

4、收益还原法：收益还原法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到估价期日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

5、剩余法：剩余法是根据预测对象的内外部条件，进行最佳最有效设计，然后预测开发完成后的价值，估计建筑开发成本、投资利息及正常利润后，从预测的开发完成价值中，减去建筑开发成本、利息、利润、税金等，倒算出待开发估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（九）评估案例

案例一：证号为哈密市国用(2016)第 0037 号土地（无形资产-土地评估明细表中第 5 项）

土地使用权为国电哈密煤电开发有限公司 2*660MW 新建工程主厂区厂房及附属设施所占土地，已取得《国用土地使用证》，证号为：哈密市国用(2016)第 0037 号，产权人为国电哈密煤电开发有限公司，证载用途为公共设施用地，土地使用权类型为划拨，证载土地使用权面积为 363,035.61 平方米。

1、土地登记状况：

根据委托方提供的《国有土地使用证》（哈密市国用(2016)第 0037 号）资料记载：

（1）土地权属性质：划拨；

（2）土地来源及历史沿革：- ；

（3）土地位置：哈密市大南湖乡；

（4）土地用途：公共设施用地；

（5）四至：北临 S235 道路，南临南湖乡戈壁滩，东临南湖乡戈壁滩，西临南湖乡戈壁滩；

（6）土地面积：363,035.61 ㎡；

（7）土地登记证书号：哈密市国用(2016)第 0037 号；

（9）土地取得日期：2016 年 4 月 19 日 ；

（10）地籍图号：652201270300GB00016；

（11）宗地编号： -。

2、土地权利状况：

（1）土地所有权性质：国有；

（2）土地使用者：国电哈密煤电开发有限公司；

（3）他项权利状况：无；

（4）土地使用权剩余使用年期：根据《国有土地使用证》（哈密市国用(2016)第 0037 号）显示,评估对象未设定土地使用权终止日期，故本次评估设定宗地剩余土地使用年限为无限年。

（5）实际使用与证载状况分析：根据实地勘查，至本次评估基准日止，评估对象为国电哈密煤电开发有限公司 2*660MW 新建工程主厂区厂房及附属设施所占土地，使

用状况良好。宗地的用途为公共设施用地，其实际使用用途与证载用途相符。

3、土地利用状况：

（1）土地利用现状：

根据实地查勘，实际开发程度为宗地外"一通"（通路），宗地内"场地平整"。

（2）土地利用条件：根据实地勘查，至本次评估基准日止，评估对象为国电哈密煤电开发有限公司 2*660MW 新建工程主厂区厂房及附属设施所占土地。该宗地土地利用状况详见固定资产-房屋建（构）筑物说明。

2、地价影响因素分析

（1）一般因素分析

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是一般社会经济对土地价格总体水平产生影响，因而成为决定各土地具体价格的基础。

1）城市资源状况

哈密市，是新疆维吾尔自治区地级市，地处新疆东部，是新疆通向中国内地的要道，自古就是丝绸之路的咽喉，有"西域襟喉，中华拱卫"和"新疆门户"之称。东与甘肃省酒泉市相邻，南与巴音郭楞蒙古自治州相连，西与吐鲁番市、昌吉回族自治州毗邻，北与蒙古国接壤，设有国家一类季节性开放口岸——老爷庙口岸，是新疆与蒙古国发展边贸的重要开放口岸之一。哈密市辖伊州区、伊吾县、巴里坤哈萨克自治县。境内驻有新疆生产建设兵团第十三师、吐哈石油勘探指挥部等 20 多个中央、自治区单位。

哈密曾是古"丝绸之路"重镇，地处中原与西域文化交汇之地，历史文化源远流长，人文、自然景观星罗棋布，融南北疆景色和气候于一地，有"新疆缩影"之称。哈密东天山风景名胜旅游区的开发，使其与吐鲁番、敦煌以历史文化为主的旅游区互为补充，东西连成一线。2007 年，有国家 A 级景区 11 个，其中 3A 级景区 6 个。拥有旅行社 7 家；星级宾馆 16 家，已开发旅游景区（点）38 个。主要自然景观有：天山风景名胜区（国家 AAA 级旅游景区）、雅尔当风景旅游区（也称五堡魔鬼城，国家 AAA 级旅游景区）等。历史遗址和人文景观有： 哈密王陵、拉甫却克古城、大河唐城、白杨沟佛寺遗址、五堡古墓群、哈密回王府（国家 AAA 级旅游景区）、伊水园景区（国家 AAA 级旅游景区）等。

哈密市有成人高等学校 1 所，本专科招生 1381 人，比上年下降 5.47%；在校学生 3484 人，下降 7.75%；毕业生 983 人，下降 2.28%。普通高等学校 1 所，招生数 934 人，

在校学生 2560 人。全市共有卫生机构 445 个，拥有床位 3073 张，卫生技术人员 4626 人。哈密市共有艺术表演团体 3 个、群众文化馆 4 个、群众文化站 45 个、公共图书馆 4 个及博物馆 3 个。拥有广播电台 1 座，调频、电视发射台及转播台 88 座，广播节目综合人口覆盖率为 97.44%，拥有电视台 1 座，电视节目综合人口覆盖率为 98.95%。

2）不动产制度与不动产市场状况

A.不动产制度

从 2014 年开始，全国通过基础制度建设、逐步衔接过渡、统一规范实施，用 3 年左右时间能够全面实施不动产统一登记制度，用 4 年左右时间能够运行统一的不动产登记信息管理基础平台，实现不动产审批、交易和登记信息实时互通共享以及依法查询，形成不动产统一登记体系。

2014 年建立统一登记的基础性制度，2015 年推进统一登记制度的实施过渡，2016 年全面实施统一登记制度，2018 年前，不动产登记信息管理基础平台投入运行，不动产统一登记体系基本形成。

市场经济的本质是产权经济，不动产统一登记制度是不动产物权的确认和保护制度，对于保护不动产权利人合法财产权，提高政府治理效率和水平具有重要意义。

第一，有利于保护不动产权利人合法财产权。市场经济本质就是产权经济，不动产统一登记制度就是不动产物权的确认和保护制度，明晰不动产物权是市场经济的前提和基础。通过不动产统一登记，进一步提高登记质量，避免产权的交叉或冲突，保证各类不动产物权的归属和内容得到最为全面、统一、准确的明晰和确认，以不动产登记较强的公示力和公信力为基础，有效保护权利人合法的不动产财产权。

第二，有利于保障不动产交易安全。通过不动产统一登记，促进不动产登记信息更加完备、准确、可靠，根据准确有效的信息来进行不动产交易，保障交易安全，为建立健全社会征信体系创造条件。

第三，有利于提高政府治理效率和水平，更加便民利民。通过不动产统一登记，最大限度整合资源，减少政府行政成本，进一步厘清政府与市场关系，完善政府运行机制，发挥市场的积极作用。通过整合登记职能，减少办证环节，采取“一站式”服务等措施，节省登记费用，更好地方便企业、群众申请和办理不动产登记。

从全国层面来看，2016 年上半年，全国政策面延续宽松基调，中央调首付、降税负、宽信贷，为了全年落实“去库存”，中央出台了一系列全国性刺激政策，包括下调不

限购城市商业贷款首付比例最低至20%，多部委联合发文下调契税、营业税等，以及5月1日全面"营改增"，交易税负较之前再降4.8%。与此同时，央行维持宽松信贷，一季度人民币贷款新增4.61万亿元，同比多增9312亿元，其中很大一部分流向了房地产市场。政策面和资金面的全面宽松，直接推动了购房需求释放，市场成交量迅速回升。

2016年2月2日，央行银监会发布通知，对房地产贷款政策作出调整：在不实施"限购"措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

2016年2月19日，财政部等三部门发文调整房地产交易环节契税、营业税。对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，按1.5%的税率征收契税。 对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，按2%的税率征收契税。

B.不动产市场状况分析

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅印发《关于加强分类调控促进自治区房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》），要求各地坚持差别化调控、加快去库存等，保持新疆房地产市场平稳健康发展。

《通知》提出加强楼市调控的四个方面内容，即坚持差别化调控政策、加快推进房地产市场去库存、加强房地产市场监管、强化各地政府主体责任。

差别化调控方面，各地要坚持把房地产业供给侧结构性改革与促进流动人口市民化相结合，吸引农业转移人口、高校毕业生、流动人口进城落户。按照"满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房"的调控思路，积极推动"农牧民安家贷"等新型贷款业务，支持农业转移人口等新市民群体自住购房；配合金融部门加强资金管控，防止资金违规流入房地产；配合国土部门优化土地供应结构，提高租赁住房供地比例，防止房价过快上涨。

哈密市在2012年底以前，房地产市场属于集资房、保障房时代，2012年底以后才真正进入商品房时代。对于集资房、保障房而言，解决的是遮风挡雨的问题，楼盘无品质可言。而商品房则要满足业主的多样化需求，如舒适性、功能性、私密性、保健

性、艺术性、灵活性等问题。因此，在2013年以后，楼盘的品质开始大幅提升。随着城市化进程的推进，哈密的房地产市场风声水起、欣欣向荣，既竞争激烈，又机遇遍布。哈密目前的主城区面积为26平方公里。2013年3月16日，哈密市委常委、哈密市副市长王晓生说，哈密市将把城区面积扩大一倍左右，扩大区域主要在城区的西部片区。哈密市之所以开发西部片区主要是为解决三个问题：一是改善交通拥堵状况；二是改善被征收土地的农村居民的生活条件；三是给入驻哈密的大型企业创造生活、创业环境。扩大的西部片区面积为27.4平方公里，可容纳25.9万人。另外，哈密市的北边（312国产与主城之间的区域），也有大量可供开发的土地。

哈密市地方具有资质等级的房地产开发企业66家，其中有开发工作量的企业59家。2019年全年完成投资6.1亿元，比上年下降80.1%。其中，商品住宅投资4.4亿元，下降79.2%；办公楼投资0.02亿元，下降95.1%；商业营业用房投资1.4亿元，下降71.9%；其他用房投资0.3亿元，下降93.2%。

C.相关政策

a.产业政策

就哈密目前的产业来看，主要以资源型产业为主，如风电业、矿产业（矿产资源也非常丰富，目前已发现各类矿种76种，占新疆已发现矿种的65%，储量居全疆前列的有17种。著名的吐哈油田总部就在这里），其次是农业、畜牧业（兵团农十三师为当地农业发展作出了重大贡献），最后是交通运输业、文化产业。

哈密地区将紧紧围绕打造成"自治区副中心城市、一级交通枢纽、新型工业化的主战场和重要的增长极"这一发展思路，坚持"五位一体、五化同步、文化引领、改革驱动、人才支撑"的总战略、总要求，坚持以"丝绸之路经济带"为新背景、新平台谋划推进，大力实施优势资源转换提升和新兴产业培育发展战略，加快建设国家级新型综合能源基地、先进装备制造业基地、新型材料加工基地、东联西出的交通枢纽和现代物流基地，提升现已形成的装备制造业、煤电、煤化工、风光电、黑色有色金属深加工、石油化工的竞争力，着力在形成、延伸、带动上下功夫，加速传统产业现代化、新兴产业规模化、产业发展集群化，加快构建具有鲜明特色和核心竞争力的现代产业体系。

新型综合能源产业领域。包括：（1）煤炭产业。重点发展煤炭清洁高效利用、大型煤炭储运中心、煤炭交易市场建设，煤电一体化建设，煤炭共伴生资源加工与综合利用，煤层气勘探、开发、利用，煤矸石、粉煤等低热值燃料综合利用，煤炭高效洗

选脱硫技术开发与应用等。（2）新能源产业。重点发展风力发电场建设及运营，太阳能发电系统建设及运营，太阳能热发电集热系统（塔式太阳能热发电系统、槽式太阳能热发电系统、碟式太阳能热发电系统、线性菲涅尔技术）、太阳能光伏发电系统集成技术开发应用、逆变控制系统开发制造，风电与光伏发电互补系统技术开发与应用，太阳能建筑一体化组件设计与制造，高效太阳能热水器及热水工程，太阳能中高温利用技术开发与设备制造。以及依托分布式能源的智能微网技术开发及应用。（3）煤电产业。重点发展单机 60 万千瓦及以上超零界、超超零界机组电站建设，背压式热电联产机组建设及运营，单机 60 万千瓦及以上大型空冷机组电站建设，燃煤发电机组脱硫、脱硝及复合污染物治理，发力发电脱硝技术催化剂开发生产等。

b.税收政策

为进一步规范和推进我区土地增值税工作，提高土地增值税管理水平，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》和《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的相关规定，新疆维吾尔自治区出台了《新疆维吾尔自治区地方税务局关于明确土地增值税相关问题的公告》（2016 年第 6 号公告）第八条对我区土地增值税预征率问题作出了规定，即"除保障性住房外，普通住宅土地增值税预征率不得低于 1%。非普通住宅和其他类型房地产预征率不得低于 3%"。房地产开发企业以接受投资方式取得的土地，并在该宗土地上从事房地产开发，在计算土地增值税时应以《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》(财税[2006]21 号)文件的执行日期为界限，分以下两种情况确认扣除项目：一是 2006 年 3 月 2 日之前，以土地(房地产)作价入股进行投资或联营从事房地产开发的，被投资企业在土地增值税清算时，应以投资入股的账面价值作为其取得土地使用权所支付的金额据以扣除。二是 2006 年 3 月 2 日之后，以土地(房地产)作价入股进行投资或联营从事房地产开发，并按规定征收土地增值税的，以征税时确认的收入作为取得土地使用权所支付的金额据以扣除。。

为支持中小企业发展，自治区人民政府出台了《关于促进中小企业发展的实施意见》（新政发〔2010〕92 号，以下简称《实施意见》）及《自治区关于促进中小企业发展实施意见细则》（新政办发〔2011〕126 号，以下简称《细则》），采取多种措施，对中小企业发展予以政策支持。这些政策措施的出台，不仅有利于减轻中小企业的负担，加快实施中小企业成长工程，更重要的是在当前受原材料价格上涨，劳动力成本上升，银根紧缩、融资困难等多重因素的影响，中小企业的生存发展面临巨大压力的

形势下，对改善中小企业发展环境，帮助中小企业走出危机，不断提升其发展能力，改善发展环境，加快实现新疆经济结构调整战略以及增加就业、改善民生，促进社会和谐、稳定都具有重大的现实意义。

2019 年以来，随着减税降费政策的不断"生根、发芽"，为企业的发展蕴育了肥沃的土壤，借助税收优惠"一颗子"盘活企业发展"一盘棋"，为助力企业发展打下了坚实的"政策后盾"。

D.城市规划与发展目标

据哈密政府网报道，在 2013 年 4 月 8 日，哈密地区召开城乡管理委员会议，相关部门领导听取了《哈密市城市总体规划》和《大营房城区控制性详细规划》情况汇报。

在哈密市近、远期规划中，城市定位为新疆东部地区重要的铁路、公路、航空、管道运输交通枢纽和物流集散中心，是重要的新型工业基地和旅游服务中心，体现为"生态化、信息化、工业化、现代化"的文化型城市和宜居城市。近期城市建筑用地面积控制在 67.5 平方公里以内，人均 150 平方米，远期控制在 8 4 平方公里，人均 140 平方米。

在城市空间结构和用地布局上，通过对东、西河坝环境治理，将东、西河坝生态绿轴向北延伸，与北部保留的城市绿心连接，形成一条南北向的生态绿轴，在生态绿轴两侧分别形成 6 个多功能组团，组团之间以生产绿地衔接。

在住房发展政策与居住用地规划上要求，规划居住水平：2025 年人均 50.35 平方米，多层容积率不大于 1.8，建筑密度不大于 30%，高层容积率不大于 3.0。居住交通：大力发展公共交通和无污染交通工具，提供居民出行方便、环境更优美的住区交通和步行交通。正确引导市场开发，增加经济适用房和廉租房供给，完善向低收入居民住房补贴和社会保障制度。

规划以天山路为城市景观背景，以道路及开畅空间作景观通廊，形成以城市为中心，向北呈放射状的景观视觉体系，内部景观体系形成一个绿心（规划城市北部绿心）和一个蓝心（花园子水库形成的蓝心），形成"一心、四廊、多契"的城市绿地结构。

E.城市社会经济发展状况

2019 年，全年实现生产总值（GDP）399.51 亿元，按可比价计算，比去年同期增长 3.6%。第一产业增加值 26.08 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 228.26 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 145.17 亿元，增长 5.1%。三次产业比例为 6.5:57.1:36.4,与上年相

比，第一产业比重下降 1.2 个百分点，第二产业比重上升 2.5 个百分点，第三产业比重下降 1.3 个百分点。按常住人口计算，人均生产总值 81393 元，增长 3.7%，按当年平均汇率折算达到 12300 美元。

年末全社会从业人员 31.58 万人,比上年增长 7.6%。全年实现就业和再就业人数 1.01 万人，其中，就业困难人员实现就业 0.06 万人。城镇登记失业率为 3.0%。居民消费价格全年上涨 0.6%，比上年下降 2.2 个百分点（一季度比上年同期上涨 1.0%，二季度上涨 0.8%，三季度上涨 0.7%），其中，医疗保健类价格上涨 9.9%，食品烟酒类价格上涨 2.4%，其他用品和服务价格上涨 1.6%，教育文化和娱乐类价格上涨 1.5%，生活用品及服务类价格上涨 1.0%，交通和通信类价格下降 0.2%，衣着类价格下降 2.1%，居住类价格下降 5.3%。商品零售价格上涨 0.8%。服务项目价格上涨 0.8%。工业生产者出厂价格上涨 11.2%。工业生产者购进价格上涨 9.2%。

全区地方有乡（镇）19 个，街道办事处 5 个。村委会 93 个，其中，自来水受益村 87 个，通有线电视村 89 个，通宽带村 88 个。乡村劳动力 80565 人，乡村从业人员 75998 人。播种面积：全年农作物播种面积 69.52 万亩，比去年同期增长 1.9%。其中，粮食播种面积 5.82 万亩，下降 9.0%；棉花播种面积 51.84 万亩，增长 4.6%；油料播种面积 0.11 万亩，下降 84.0%；瓜果类播种面积 3.92 万亩，下降 4.3%；蔬菜播种面积 2.02 万亩，下降 3.6%；薯类播种面积 0.01 万亩，下降 75.4%；其它作物播种面积 5.40 万亩，增长 11.7%。园林水果面积 22.06 万亩，下降 45.7%，其中，葡萄种植面积 8.26 万亩，增长 60.5%；红枣种植面积 10.86 万亩，下降 66.7%。产品产量：全年粮食产量 20459 吨，下降 11.1%。棉花产量 62625 吨，增长 2.7%。油料产量 135 吨，下降 66.1%。瓜类产量 89221 吨，下降 3.6%。蔬菜产量 64672 吨，下降 3.7%。薯类产量 128 吨，下降 75.4%。果类产量 90285.8 吨，下降 37.6%，其中，葡萄产量 80303 吨，增长 8.2%；红枣产量 9122.8 吨，下降 86.9%。

全年全区工业增加值 155.15 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.4%。地方规模以上工业实现增加值 108.2 亿元，增长 11.2%。按轻重工业划分，轻工业增加值 0.6 亿元，增长 0.6%；重工业增加值 107.6 亿元，增长 11.3%。按登记注册类型划分，股份制企业增加值 103.2 亿元，增长 11.3%，外商及港澳台商投资企业增加值 5.0 亿元，增长 8.1%。按企业规模划分，大型企业增加值 17.2 亿元，增长 31.1%；中型企业增加值 28.9 亿元，增长 2.4%；小微型企业增加值 62.1 亿元，增长 11.2%。按国民经济行业门类划

分，采矿业实现增加值 32.3 亿元，增长 9.5%，制造业实现增加值 8.5 亿元，增长 20.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业实现增加值 67.4 亿元，增长 10.9%。

全年批发和零售业增加值 24.28 亿元，比上年增长 14.9%；交通运输、仓储和邮政业增加值 35.80 亿元，增长 11.7%；住宿和餐饮业增加值 4.07 亿元，增长 9.6%；金融业增加值 18.43 亿元，下降 1.2%；房地产业增加值 5.75 亿元，下降 0.5%；其他服务业增加值 54.86 亿元，下降 0.7%。交通：年末公路通车总里程 4362.26 公里。等级公路 3451.94 公里，其中高速公路 582.9 公里。全年民航客运量 39.86 万人次，比上年增长 33.0%。公路客运量 286 万人次，下降 26.1%；公路客运周转量 22933 万人公里，下降 21.8%。民航货运量 804 吨，比上年增长 66.3%。公路货运量 3705 万吨，增长 13.7%；公路货运周转量 501905 万吨公里，增长 13.0%。

F.金融政策

从 2010 年 10 月 20 日起,中国人民银行宣布上调金融机构人民币存贷款基准利率，利率动态表如下所示：

中国人民银行利率调整动态表

2010 年 10 月 20 日	上调一年期存贷款基准利率 0.25 个百分点
2010 年 12 月 26 日	上调一年期存贷款基准利率 0.25 个百分点
2011 年 2 月 9 日	上调一年期存贷款基准利率 0.25 个百分点
2011 年 1 月 19 日	上调一年期存贷款基准利率 0.25 个百分点
2011 年 7 月 7 日	上调一年期存贷款基准利率 0.25 个百分点
2012 年 6 月 7 日	下调一年期存贷款基准利率 0.25 个百分点
2012 年 7 月 6 日	下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点 下调一年期贷款基准利率 0.31 个百分点
2014 年 11 月 21 日	下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点 下调一年期贷款基准利率 0.4 个百分点
2015 年 3 月 1 日	下调整存整取定期存款基准利率 0.25 个百分点 下调一年至五年以上各项贷款 0.25 个百分点
2015 年 5 月 11 日	下调整存整取定期存款基准利率 0.25 个百分点 下调一年至五年以上各项贷款 0.25 个百分点

2015 年 6 月 28 日	下调一年期贷款基准利率 0.25 个百分点 下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点
2015 年 8 月 26 日	下调一年期贷款基准利率 0.25 个百分点 下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点
2015 年 10 月 24 日	下调一年期贷款基准利率 0.25 个百分点 下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点

迄今为止，最后一次调整时间为 2015 年 10 月 24 日,中国人民银行宣布金中国人民银行最新存款、贷款、公积金基准利率表

各项存贷款利率项目	利率水平（%）	调整日期
一、城乡居民和单位存款		2015.22.35
（一）活期存款	0.35	
（二）整存整取定期存款		
三个月	1.10	
半年	1.30	
一年	1.50	
二年	2.10	
三年	2.75	
二、各项贷款		
一年以内（含一年）	4.35	
一年至五年（含五年）	4.75	
五年以上	4.90	
三、个人住房公积金贷款		
五年以下（含五年）	2.75	
五年以上	3.25	

居民收入水平的增长提高了社会的购买力，积极的促进了内需的增长。同时，全球经济、国家的宏观调控等因素的影响，一定程度上会促使商品零售价格水平继续回落。这对于评估对象所在区域的民生和社会稳定提供了保障。

2019 年 8 月 17 日，人民银行发布改革完善贷款市场报价利率形成机制公告，在报

价原则、形成方式、期限品种、报价行、报价频率和运用要求等六个方面对 LPR 进行改革，同时将贷款基础利率中文名更改为贷款市场报价利率，英文名 LPR 保持不变。

2019 年 8 月 25 日，人民银行发布公告，要求自 2019 年 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变。

2019 年 10 月 28 日，人民银行发布公告，要求自 2020 年 1 月 1 日起，各金融机构不得签订参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款合同。自 2020 年 3 月 1 日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以 LPR 为定价基准加点形成（加点可为负值），加点数值在合同剩余期限内固定不变；也可转换为固定利率。2019 年 12 月 20 日贷款市场报价利率(LPR)为：1 年期 LPR 为 4.15%，5 年期以上 LPR 为 4.8%。

综上所述，依托于评估对象所在区域的产业规划背景、哈密市的区位及良好的经济形势，评估对象为公共设施用地，可以很好的实现其在该区域的价值。同时，伴随着经济的发展，评估对象地价会有一定的提升。

（2）区域因素分析

1）区域范围界定

哈密市位于新疆维吾尔自治区最东端，地跨天山南北，全市最东在星星峡东北东经 96°23'00"处，最西在七角井以西东经 91°06'33"处，最南为哈密市嘎顺戈壁的白龙山附近北纬 40°52'47"，最北在巴里坤哈萨克自治县的大哈甫提克山北纬 45°05'33"。南北距离约 440 公里，东西相距约 404 公里。东部、东南部与甘肃省酒泉市为邻；南接巴音郭楞蒙古自治州；西部、西南部与昌吉回族自治州、吐鲁番市毗邻；北部、东北部与蒙古国接壤，有长达 577.6 千米的国界线。

评估对象位于哈密市南湖乡戈壁滩，周边均未未利用土地。

2）基础设施和市政公用设施

A.基础设施

①供电：由厂区发电供应，供电正常，供电保证率 100%；

②供水：生活水采用榆树沟水库和石城子水库地表水，生产用水采用哈密市污水处理厂处理后再生水，供水保证率 100%；

③排水：电厂排放的废污水全部复用，无废水外排，达到全厂废水零排放；

④通讯：区域内的通讯属哈密市电讯服务范围，程控交换机装机能满足区域通讯的需要；

⑤通路：厂区建成一条通往 S235 道路；

⑥通暖：引自厂区的供热管网；

B.公共设施

该厂区位于哈密市南郊，周边均为未利用土地，与市场经济发展相配套的文教、卫生、金融、服务体系尚未建立。

C.交通条件

哈密市过境公路主要主要有 312 国道、连霍高速公路；铁路有兰新高铁（哈密火车站）；飞机场有哈密机场。

哈密机场地处丝绸之路经济带的重要节点上，是承接内地重要城市与疆内各支线机场之间航空运输的重要枢纽机。2019 年，哈密机场共完成旅客吞吐量 28.3483 万人次，同比下降 28.9%，全国排名第 175 位；货邮吞吐量 796.5 吨，同比下降 1.0%，全国排名第 134 位；飞机起降 3804 架次，同比下降 20.6%，全国排名第 179 位。

哈密站是连接新疆与中国内地的重要交通枢纽，是外来者认识和了解哈密这座城市的窗口。哈密站建成后，成为兰新铁路进出新疆的门户车站。哈密站为普速列车与高速列车共线运营的车站，车站采用上进下出的旅客乘降流线模式。截至 2019 年，途经哈密站的线路有兰新铁路和兰新高速铁路。

哈密作为新疆的东大门，近几年随着新疆大通道的建设，也成为了高速公路的汇集点，眼下，继连霍高速路之后连接新疆与内地的第二条高速公路—京新高速正在紧张的施工当中。京新高速新疆段起点为新疆与甘肃交界明水，经白山泉、镜黄公路、野马泉、哈密工业园区，止于哈密地区骆驼圈子，接于 G30 连霍高速公路。线路全长 179 公里，设计速度每小时 120 公里，路基宽度 13.75 米乘 2 米，按新建分离式四车道高速公路标准建设。项目估算总投资 50.19 亿元，由于整条线路穿越戈壁荒漠地区，一些新型的建设技术得到了应用。项目建成后将成为新疆连接内地的第二条高速公路，被称作是"西北便捷的大通道"，它的贯通将是北京至乌鲁木齐最便捷的公路通道之一，比现有的国道 G30 线缩短 1000 多公里。

D.规划条件

哈密地区土地利用总体规划（2010-2020年）（以下简称《规划》）于2012年9月经新疆维吾尔自治区批准实施。《规划》的实施对加强地区土地宏观管理、执行土地用途管制、严格保护耕地特别是基本农田、保障生态建设、促进土地资源节约集约利用发挥了重要作用，特别是为地区"十二五"期间经济社会目标任务的实现和经济发展方式的转变，三次产业结构的调整，"疆电外送"战略的实施，综合立体交通枢纽的建设以及新型城镇化和工业化的推进提供了重要的用地保障。

为实施哈密市工业产业战略,结合规划水资源配置情况，农用地比重调低，在保证完成上级下达耕地保有量基础上，安排适度退耕；为保障生态建设，林业用地和牧草地比重增加。建设用地结构调整方面主要根据"一体化"交通战略和《哈密地区综合交通体系规划》调整安排交通用地指标；根据规划水利重点项目配置水利用地指标；根据区县城市总体规划和小城镇规划调整城镇用地指标；根据"美丽乡村"建设要求结合富民安居、牧民定居和脱贫攻坚项目用地需求安排村居民点指标；根据《哈密地区"十三五"新型工业化发展规划》，结合各园区规划调整工矿用地指标。

据农用地现状布局结合哈密市退耕还水规划和林业十三五规划调整耕地、林地和牧草地布局。以允许建设区和有条件建设区为基础，在与其城市总体规划充分协调，并避让基本农田和重点生态保护区域、蓄滞洪区、地质灾害区后，通过利用线型基础设施和自然地物边界的方式划定城市发展边界红线范围，优化城镇用地；围绕小城镇规划、"美丽乡村"建设要求结合富民安居、牧民定居和脱贫攻坚项目用地需求优化农村居民点用地布局；落实原规划中安排的重点建设项目，将因产业政策和其他原因导致规划不能实施的建设项目删减整理，将功能弱化的巴里坤盐化产业园等原规划布置的允许建设区调整到 "十三五"期间重点发展的园区和产业集聚区。

E.环境条件

①人文环境

截至2019年底，哈密市总人口61.69万人，少数民族1.93万人，汉族42.42万人。非农业人口34.47人，农业人口27.22人。城镇人口39.62万人，乡村人口22.07万人，城镇化水平约为64.23%。其中：哈密市48.90万人;巴里坤县10.45万人;伊吾县2.33万人。城镇居民人均可支配收入24735元，农村居民人均可支配收入11651元。

②自然环境

哈密市境内山地占70.5%，平原和戈壁占29.5%。哈密市的地形地貌可概括为四山

夹三盆（地）。山地主要有：天山主脉——巴里坤山和喀尔里克山等高大山体，呈东西走向，最高峰喀尔里克山主峰托木尔提峰，海拔 4886 米，海拔 3600 米以上地带终年积雪，有冰川分布；海拔 3500 米以下地势减缓，海拔 2800 米以下有天山云杉分布于山地阴坡，阳坡夏季为优良的放牧草场；莫钦乌拉山，位于巴里坤盆地、伊吾谷地和三塘湖、淖毛湖盆地之间，是天山山脉的北支脉，海拔一般 2800—3200 米，最高峰 3962.9 米；阿勒泰山余脉，位于蒙古国交界的边境地带，近似东西走向，海拔 2000 米左右，最高山峰 2912.8 米；觉罗塔格山，位于哈密市南戈壁上，海拔 1000—1500 米。盆地主要有：巴里坤盆地，属于东西带状山间盆地，海拔 1500—2100 米，盆地最低处是偏西部的巴里坤湖。在巴里坤湖的东面形成面积较大的滨湖平原，是巴里坤县主要农区。该盆地高寒阴湿，草原广布，是哈密市重要的畜牧业基地；伊吾谷地，位于喀尔克里山与莫钦乌拉山之间，呈东西走向，谷地内多为天然草地，有少量农田；哈密盆地是处于天山余脉之南与觉罗塔格山以北的地域，是哈密市最大的盆地。哈密盆地，四周为山地和广阔的戈壁包围，河流自天山携带下来的物质组成宽阔的山前平原，地势从东北向西南倾斜，高差大，山麓为 1500—1800 米，盆地底部 200—300 米，最低处沙尔湖为 53 米。该盆地冲积扇非常发育，是特色园艺农业发展的区域，也是哈密绿洲的主要分布区；淖毛湖盆地-三塘湖盆地处于莫钦乌拉山与阿勒泰山余脉之间。该盆地海拔在 1000 米以下，最低处海拔 300 多米，是哈密市天山以北纬度最高、地势最低、热量最丰富的地区。三塘湖—淖毛湖盆地，是特色农业的分布区，但盆地内大部分土地为戈壁地。

哈密市地处欧亚大陆腹地，属典型的大陆性干旱气候，天山山脉自东向西横亘其中，形成山南山北迥然不同的两大自然环境区：山北巴里坤、伊吾两县草原广阔，夏季凉爽宜人，冬季冰优雪丰，自然风光秀丽，是重要的畜牧业基地和旅游胜地；山南哈密盆地干燥少雨，昼夜温差大，日照时间长，是享誉中外的哈密瓜、哈密大枣的重要产地。哈密市总的气候特征是干燥少雨，晴天多，光照丰富，年、日温差大，降水分布不均；春季多风，冷暖多变；夏季酷热，蒸发强烈；秋季晴朗，降温迅速；冬季寒冷，低空气层稳定。

光能资源丰富。哈密市年太阳辐射总量 144.3—159.8 千卡/平方厘米，全年日照 3309—3360 小时；巴里坤县太阳辐射总量 146.5—158.0 千卡/平方厘米，全年日照 2858—3373 小时；伊吾县太阳辐射总量 141—151.0 千卡/平方厘米，全年日照 2923--3326

小时。

F.商服繁华度

评估对象位于哈密市南郊南湖乡，距哈密市城区约 98 公里，商服繁华度劣。

G.区域土地利用状况

根据实地勘查，至本次评估基准日止，评估对象为国电哈密煤电开发有限公司 2*660MW 新建工程主厂区厂房及附属设施所占土地，土地利用状况较好。

H.区域规划条件

南湖乡是哈密市的南大门，位于市南 30 公里处，辖区总面积 9535.9 平方千米，北与花园乡相邻，东与大泉湾乡接壤，西与五堡乡相连，南面是罗布泊，辖 3 个行政村，9 个村民小组，15 个站(所)，总人口 3161 人。

丰富的资源，为南湖乡经济快速发展创造了有利的条件。南湖乡境内有铜、金、铁、煤、钾盐等丰富的矿产资源，还有硅化木、风凌石、戈壁玉等丰富的奇石资源。随着西部大开发战略的深入实施，广东援疆工作深入开展，哈若公路的通车，鲁能煤电化、土屋铜矿、钾盐开发等一批重点项目相继落户南湖，该乡加快发展带来了难得的历史机遇和良好的发展条件。

该区域规划为公共设施用地，符合哈密市城市规划要求。

I.微观区位说明

评估对象位于哈密市南郊南湖乡戈壁滩，距哈密市城区约 98 公里，周边为未利用土地，城市配套差，对外交通为厂区自建道路，交通便利程度差。

区域因素分析结论：

评估对象位于哈密市南郊南湖乡戈壁滩，距哈密市城区约 98 公里。该区域临近 S235 省道，离机场、火车站、客运站较远，交通便捷度差。宗地为公共设施用途，地上建筑物为国电哈密煤电开发有限公司 2*660MW 主厂区厂房及附属设施，土地利用状况较好。周边为未利用土地，距离市中心商圈较远，商服繁华度劣。

（3）个别因素

根据评估人员的现场勘察以及委托方提供的资料，评估对象个别因素如下：

1）评估对象位置：哈密市南郊南湖乡戈壁滩，距哈密市城区约 98 公里。

2）评估对象面积：评估对象证载土地使用权面积为 363,035.61 ㎡，面积偏大，较合适且较有利于利用。

3）评估对象用途：评估对象用途为公共设施用地。

4）评估对象临路状况：厂区自建道路，从厂区到S235省道的运输道路。

5）评估对象宽度：评估对象宗地宽度约为900米。

6）评估对象深度：评估对象宗地的深度约为400米。

7）评估对象形状：评估对象宗地形状均较规则，为近似矩形。

8）评估对象水文、工程地质条件：评估对象宗地地质较好，地质构造适宜，工程地质及水文地质条件适宜，围岩强度适宜，稳定性适宜。

9）评估对象地形：评估对象宗地地形为平原地貌。

10）评估对象地势：评估对象宗地地势较平坦。

11）评估对象宗地基础设施条件：评估对象宗地基础设施条件设定为宗地外"一通"（通路），宗地内"场地平整"。

12）评估对象最有效利用：评估对象宗地用途为公共设施用地，地上建筑物用途为2*660MW主厂区厂房及附属设施，因此，在工业用地用途下实现了最有效使用

个别因素分析结论：评估对象宗地用途为公共设施用地，城市规划对其无特殊规划限制。评估对象宗地地势比较平坦，个别条件较好。

4、评估方法

（1）评估方法选择依据:

根据《城镇土地评估规程》（以下简称《规程》），通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，评估方法应按照《规程》规定选择两种方法。根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

（2）采用方法选择理由

1）市场比较法：通过对当地土地交易市场的调查，评估对象周边区域相同用途划拨土地成交案例较少，但相近用途出让土地成交案例较多，可通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，故适宜采用市场比较法评估。

2）成本逼近法：成本逼近法一般适用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易案例少的地区，评估对象位于哈密市新开发区域，土地用途为公共设设施用地，待估宗地所在区域土地取得成本容易确定，成本构成清晰、取费依据充分，因此宜采用成本逼近法进行评估。

（3）不采用的方法

1）基准地价系数修正法：评估对象不在哈密市基准地价覆盖范围内，故本次评估不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

2）收益还原法：由于评估对象所在区域的土地租赁市场不活跃，土地出租时多连同地上建筑物整体出租，单纯土地出租情况极少，难以收集到纯属土地的租金收入情况，土地纯租金较难从综合租金中准确剥离，故不适宜采用收益还原法进行评估。

3）剩余法：剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定土地价格的一种方法。评估对象为2*660MW主厂区厂房及附属设施所占土地，该宗地的开发完成后的2*660MW主厂区厂房及附属设施为企业厂房使用，在市场上交易和出租案例较少，不宜确定其价值，不适宜用剩余法进行评估。

综上所述，本次采用市场比较法、成本逼近法评估评估对象土地使用权公开市场价格，符合《规程》关于评估方法的选取规定。

5、评估测算过程

评估方法一：采用市场比较法评估

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。以市场比较法评估土地价格公式如下所示：

P = PB× A× B× C× D× E

式中：

P---评估对象价格;

PB---比较实例价格;

A---评估对象交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B---评估对象评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C---评估对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D---评估对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数;

E---评估对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

（1）比较实例的选择

1）比较实例的选择标准

选择比较交易实例时，根据评估对象情况，应符合以下标准：

①用途类型相同或相近；

②交易类型相同；

③属于正常交易；

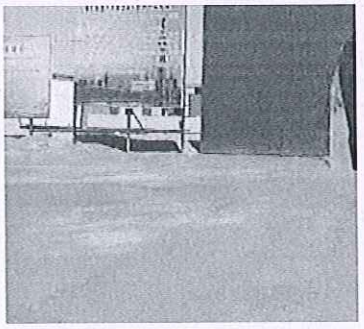
④区域及个别条件相近；

⑤统一价格基础。

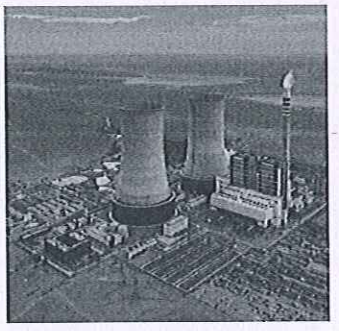
2）比较实例的选择

通过对评估对象所在区域公共设施用地交易市场的调查与分析，周边公共设施用地交易案例较少，但周边相近用途的工业用地交易案例较多。针对评估对象评估目的和工业（公共设施）用地的特点，我们选取了与评估对象处于同一供需圈，规模相当、区位条件、地块基本状况等类似的三个工业用地案例进行比较分析，具体情况如下：

序号	宗地位置	宗地用途	土地面积(㎡)	容积率	交易方式	成交日期	成交总价（万元）	成交地面单价（元/㎡）	土地使用年限	开发状况
1	哈密市南湖乡一号矿井	工业用地	447,292.45	小于0.5	挂牌成交	2019/1/17	2012.8160	45	50.00	一通一平
2	哈密市南湖乡红星发电厂	工业用地	256,457.63	小于1	挂牌成交	2019/6/6	1230.9966	48	50.00	一通一平
3	哈密市南湖乡灰场管理站	工业用地	2,675.17	小于1	挂牌成交	2019/11/6	12.8408	48	50.00	一通一平
备注：										

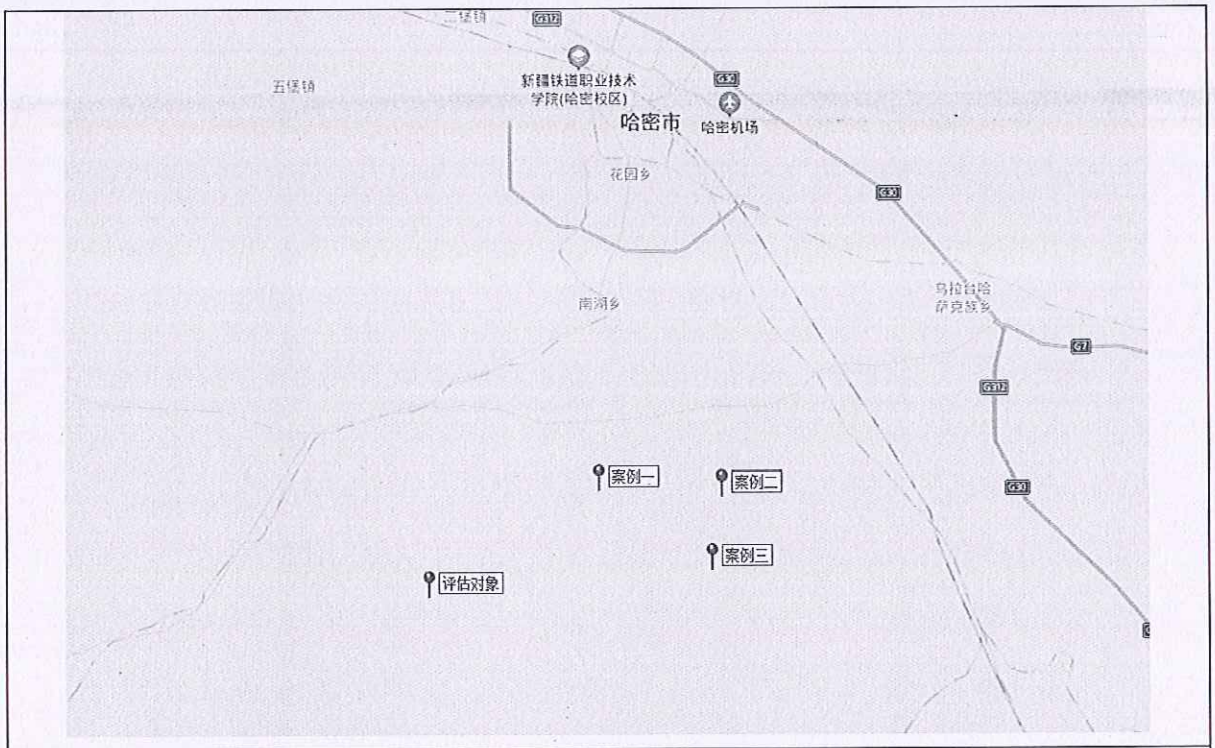


案例一照片



案例二照片

案例三照片



评估对象与比较案例位置图

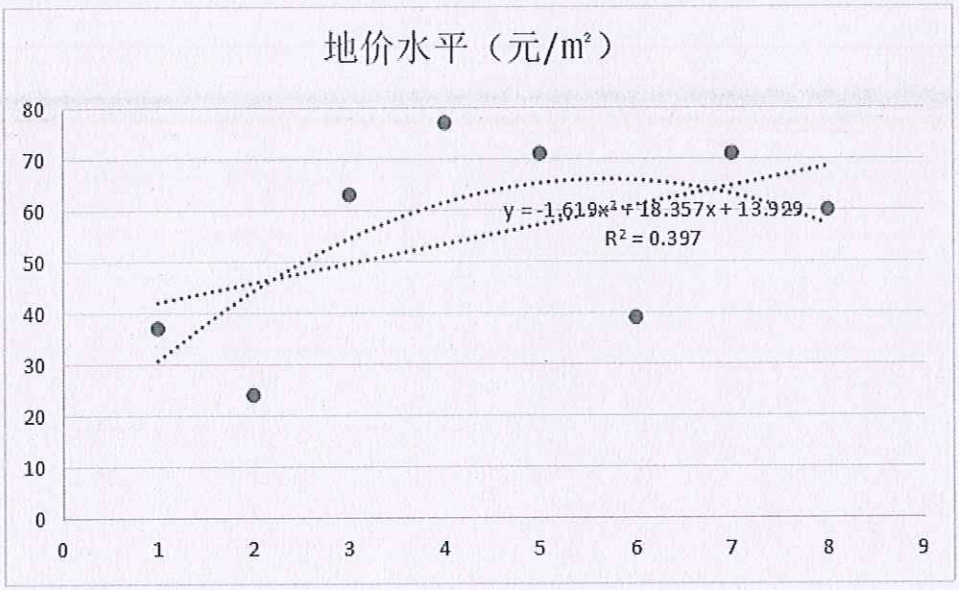
（2）比较因素的选择

根据评估对象的宗地条件，影响评估对象价格的主要因素有：

1）交易时间修正：比较案例一的成交日期为2019年1月17日，比较案例二的成交日期为2019年6月6日，比较案例三的成交日期为2019年11月6日。三个成交案例的成交日期距评估基准日2019年12月31日有一定时间，期间土地价格有一定变动，结合三个交易案例，需作相应修正。因为哈密市没有城市地价动态监测系统数据，经评估人员对评估对象所在区域市场的调查分析，根据国信房地产信息网发布的哈密市地价水平进行修正，哈密市2012年-2019年的地价水平如下表所示。

年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地价水平（元/m²）	37	24	63	77	71	39	71

根据上表绘制地价水平曲线,并由其波动规律采用多项式模型得出拟合度最高（备注：R2越接近1，拟合度越高；测算表中的二项式拟合度并不一定是最高的。）的趋势线及其方程式y=-1.619x2+18.357x+13.929，R2 =0.397（如下图）：



取 2012 年 12 月 31 日为 1，并将 2019 年 12 月 31 日、2019 年 1 月 17 日、2019 年 6 月 6 日、2019 年 11 月 6 日折算为年度数，即分别为 8、7.05、7.43、7.85，再将以上数据代入方程式 y=-1.619x2+18.357x+13.929，具体如下表：

	待估对象	案例一	案例二	案例三
期日	2019/12/31	2019/1/17	2019/6/6	2019/11/6
折算季度数	8	7.05	7.43	7.85
修正后地价	57	63	61	58
地价指数	100	110.53	107.02	101.75

2）交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易，此次均为正常的交易，故交易情况指数均为 100；

3）交易方式：本次评估对象拟挂牌出让国有建设用地，比较案例的取得方式均为挂牌成交,故交易方式指数均为 100；

4）剩余使用年限修正：土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^{n}\right] \Big/ \left[1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^{m}\right]$$

式中：r 为土地还原利率，m 为土地使用权法定最高出让年限，n 为土地剩余使用年限，Y 为土地剩余使用年期修正系数。r 取当地基准地价同类型用地土地还原率。案例的剩余使用年限均为 50 年，本次评估以评估对象条件指数为 100，则案例一、二、三条件指数分别 100、100、100。

5）土地用途:评估对象用途为公共设施用地，比较案例均为工业用地，据市场调查和分析，该区域公共设施用地的价格与工业用地的地价相近，且案例也为发电、灰场等用途，故土地用途指数均为 100。

6）容积率修正：评估对象用途为公共设施用地，比较案例均为工业用地，据市场调查和分析，该区域公共设施用地的价格与工业用地的地价相近，且比较案例也为发电、灰场等相似用途。对于工业用地，根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）规定，对于工业用地，容积率不进行修正。评估对象与比较案例均位于哈密市郊区戈壁滩，土地利用困难，土地资源较多，容积率对土地价格影响较少。基于上述原因本次评估评估对象和比较案例的容积率修正指数均为 100。

7）区域因素：是指估价对象所在区域的对土地价格产生影响的内部区域条件或因素，主要包括基础设施状况、产业繁华度、对外交通便捷度、道路通达度、公交便捷度、公共设施完善度、环境优劣度等。本次评估根据评估对象用途并结合当地实际情况作修正，具体如下：

A、基础设施状况：根据宗地红线外给排水、通电、通路、通讯等状况，分为五通、四通、三通、二通、一通等五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降 3。

B、产业集聚度

根据区域周边的产业集聚程度来反映。划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 5。

C、对外交通便捷度

根据区域内的对外交通便捷程度，划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，相差一个等级，指数向上或向下修正 2。

D、道路通达度

根据区域内的道路通达程度来反映，划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 3。

E、公交便捷度

根据区域内的公共交通便捷程度来反映，划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 3。

F、公共设施完善度

根据区域内的公共设施完善程度来反映，分为优、较优、一般、较劣、劣等五个等级，以估价对象条件指数为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 2。

G、环境优劣度

根据区域内的环境优劣程度来反映，分为优、较优、一般、较劣、劣等五个等级，以估价对象条件指数为100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正2。

8）个别因素：是指估价对象自身对土地价格产生影响的一些条件或因素，主要包括宗地面积、宗地形状、地形坡度、地质条件、规划限制、宗地内开发程度等。本次评估根据评估对象用途并结合当地实际情况作修正，具体如下：

A、宗地面积

根据当地的实际情况，将依据宗地面积大小划分为：面积适中，合适且有利于利用；面积偏小或偏大，较合适且较有利于利用；面积太小或太大，不合适或不利于利用三个等级。以估价对象条件指数为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降2。

B、宗地形状

将宗地形状划分为不规则、较规则、规则三个等级，以估价对象条件指数为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降1。

C、地形坡度

地形坡度条件根据地形平缓程度进行判断，一般而言，地形平坦为优，坡度在小于3%为较优，坡度在3-5%为一般，坡度在5-10%属较劣，坡度大于10%属劣。将地形坡度划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降3。

D、地质条件

一般而言，地基承载力大于25吨/平方米属优，在20—25吨/平方米属较优，在12—20吨/平方米属一般，在8—12吨/平方米属较劣，小于8吨/平方米属劣。将地质条件按地基承载力的大小划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象条件指数为100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降3。

E、规划限制

以宗地规划限制条件来表示，按宗地的开发限制条件划分为基本无限制和有一定限制两个等级，以估价对象条件指数为100，每增加或减少一个等级，指数相应上升或下降1。

F、宗地内开发程度

以宗地内场地平整状况来表示，分为"场地平整"和"场地不平整"两个等级，以估价

对象条件指数为100，每增加或减少一个等级，指数相应上升或下降3。

（3）比较因素情况说明

将比较实例相应因素条件与评估对象相比较，确定相应的指数，各系数具体修正比例说明如下：

比较因素条件说明表					
比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
交易时间		2019/12/31	2019/1/17	2019/6/6	2019/11/6
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		—	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
剩余使用年限		50	50	50	50
土地用途		公共设施用地	工业用地	工业用地	工业用地
容积率		不限	小于0.5	小于1	小于1
区域因素	基础设施状况	宗地外一通	宗地外一通	宗地外一通	宗地外一通
	产业繁华度	距离市中心商圈98公里，商服繁华度劣	距离市中心商圈110公里，商服繁华度劣	距离市中心商圈105公里，商服繁华度劣	距离市中心商圈120公里，商服繁华度劣
	对外交通便捷度	距离库车汽车客运站10600米，对外交通便捷度劣	距离库车汽车客运站9600米，对外交通便捷度较劣	距离库车汽车客运站9800米，对外交通便捷度较劣	距离库车汽车客运站9000米，对外交通便捷度较劣
	道路通达度	距城市主干道较远，道路通达度差	距城市主干道较远，道路通达度差	距城市主干道较远，道路通达度差	距城市主干道较远，道路通达度差
	公交便捷度	500米半径范围内没有公交站点和公交线路，公交便捷度劣	500米半径范围内没有公交站点和公交线路，公交便捷度劣	500米半径范围内没有公交站点和公交线路，公交便捷度劣	500米半径范围内没有公交站点和公交线路，公交便捷度劣
	公共设施完善度	1000米半径围内配套设施较少，公共设施完善度劣	1000米半径围内配套设施较少，公共设施完善度劣	1000米半径围内配套设施较少，公共设施完善度劣	1000米半径围内配套设施较少，公共设施完善度劣
	环境优劣度	周边为电厂和煤矿，环境较劣	周边为电厂和煤矿，环境较劣	周边为电厂和煤矿，环境较劣	周边为电厂和煤矿，环境较劣
个别因素	宗地面积	6470.67㎡，面积适中，合适且有利于利用	447292.75㎡，面积偏大，较合适且较有利于利用	256457.63㎡，面积偏大，较合适且较有利于利用	2675.17㎡，面积适中，合适且有利于利用
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	地形坡度	地形坡度一般	地形坡度一般	地形坡度一般	地形坡度一般
	地质条件	地形平坦，地质条件优	地形平坦，地质条件优	地形平坦，地质条件优	地形平坦，地质条件优
	规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制
	宗地内开发程度	场地平整	场地平整	场地平整	场地平整

（4）比较因素修正指数表

根据比较因素情况说明表中的评估对象与比较实例的因素条件，编制比较因素条

件指数表如下：

比较因素条件指数表					
比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
交易时间		100.00	110.53	107.02	101.75
交易情况		100.00	100.00	100.00	100.00
交易方式		100.00	100.00	100.00	100.00
剩余使用年限		100.00	100.00	100.00	100.00
土地用途		100.00	100.00	100.00	100.00
容积率		100.00	100.00	100.00	100.00
区域因素	基础设施状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	产业繁华度	100.00	100.00	100.00	100.00
	对外交通便捷度	100.00	100.00	100.00	100.00
	道路通达度	100.00	100.00	100.00	100.00
	公交便捷度	100.00	100.00	100.00	100.00
	公共设施完善度	100.00	100.00	100.00	100.00
	环境优劣度	100.00	100.00	100.00	100.00
个别因素	宗地面积	100.00	100.00	100.00	102.00
	宗地形状	100.00	100.00	100.00	100.00
	地形坡度	100.00	100.00	100.00	100.00
	地质条件	100.00	100.00	100.00	100.00
	规划限制	100.00	100.00	100.00	100.00
	宗地内开发程度	100.00	100.00	100.00	100.00

（5）因素修正系数说明

根据比较因素条件指数表，将评估对象因素条件指数与比较实例因素条件指数进行比较，得到因素修正系数如下：

比较因素修正系数表					
比较因素			案例一	案例二	案例三
地面单价（元/㎡）			45	48	48
交易时间			100.00 / 110.53	100.00 / 107.02	100.00 / 101.75
交易情况			100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
交易方式			100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
剩余使用年限			100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
土地用途			100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
容积率			100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
区域因素	基础设施状况	10%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
	产业繁华度	10%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
	对外交通便捷度	10%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
	道路通达度	10%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
	公交便捷度	40%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
	公共设施完善度	10%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
	环境优劣度	10%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
	小计	100%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
个别因素	宗地面积	20%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 102.00
	宗地形状	10%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
	地形坡度	10%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00

	地质条件	10%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
	规划限制	10%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
	宗地内开发程度	40%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00
	小计	100%	100.00 / 100.00	100.00 / 100.00	100.00 / 100.40
比较系数			0.9047	0.9344	0.9789
比准价格			41	45	47

（6）比准土地价格确定

比准价格的确定方法有：算术平均法——直接对多个价格求平均值作为最终结果；加权平均法——对多个比准价格赋予不同权重，权重大小应当反映与评估对象接近程度大小，再加权平均求取最终结果；取交易案例多个比准价格的中位数或众数作为地价的综合结果。通过评估对象与三个可比实例进行比较，得到的计算结果相差不大，故以上述三个比较案例的计算结果的算术平均值作为评估对象的土地单价，即：

评估对象土地单价=（41+45+47）÷3

=44 元/m²（精确至个位）

根据以上测算，评估对象采用市场比较法测算的出让土地单价为人民币 44 元/m²。

待估宗地于评估基准日为划拨用地，根据咨询当地国土部分及市场调查，工业用地的土地增值收益为 20%。本次评估按照 20%确定土地增值收益，故确定划拨土地使用权价格为：

待估宗地划拨土地使用权单价=44×（1-20%）=35 元/m²（精确至个位）

评估方法二：采用成本逼近法评估

成本逼近法是指以开发土地所消耗的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的评估方法。

根据评估对象现有土地开发程度，评估假设在现有经济条件下，以在同一供需圈内通过征收方式取得的土地使用权，并达到现有土地开发程度，所需发生的成本和费用的现行标准为基础，运用成本逼近法进行测算，基本公式为：

P=Ea＋Ed＋T＋R1＋R2＋R3

＝PE＋R3

式中：P——待估宗地价格

PE——土地成本价格

Ea——土地取得费

Ed——土地开发费

T——相关税费

R1——投资利息

R2——利润

R3——土地增值收益

（1）确定土地成本价格

土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润之和,即为土地的成本价格 PE。

1）土地取得费

土地取得费是指评估宗地所在区域征收同类土地所支出的平均费用。征地费用主要包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费和地上附着物四个项目的费用。

①土地补偿费及安置补助费根据《关于公布实施自治区征地统一年产值标准的通知》（新国土资发[2011]19 号）文件，并对照地区分类表，评估对象位于哈密市南郊南湖乡，周边土地为牧草地，年产值为 50 元/亩，土地补偿费一般为该区域征地统一年产值的 8 倍，安置补助费根据人均耕地的标准，一般为该区域征地统一年产值的 22 倍，确定本次评估土地补偿费及安置补助费为 2.25 元/㎡；

②青苗补偿费根据《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准的通知》（新计价房〔2001〕500），—般农作物的青苗补偿费按该作物前三年平均产值补偿，即 0.22 元/㎡；

③对于地上附着物的补偿，结合哈密实际征地补偿情况，地上附着物较少，可得地上附着物的补偿为 0 元/㎡；

土地取得费 Ea=土地补偿费+安置补助费+青苗补偿费+地上附着物补偿费 =2.47 元/㎡

2）土地开发费

本评估项目所指土地开发费为从取得土地后至达到本次评估设定的宗地外“一通”（通路），宗地内“场地平整”条件下需投入的各项客观费用。宗地红线外的土地开发费要客观计算基础设施配套费、公用设施配套费；宗地红线内的土地开发费一般为土地平整费、水、电、地下管线铺设费用等，考虑到宗地红线内基础设施开发费已计入房

屋建筑物及构筑物的评估值中，为了避免资产重复计算，本次评估不考虑宗地内开发费用。本次评估宗地位于哈密市，其开发费参照当地基准地价的开发取费标准，结合评估对象项目实际状况，确定评估对象宗地开发费为20+5=25元/平方米，详见下表：

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通暖	通天然气	通讯	场地平整	合计
开发费用 E_d（元/㎡）	20	10	15	15	30	20	5	5	120

3）相关税费

征地过程中发生的税费主要有耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费等。

①耕地占用税

根据新疆维吾尔自治区人民政府印发的《新疆维吾尔自治区人民代表大会常务委员会关于自治区耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月25日新疆维吾尔自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）规定：哈密市伊州区每平方米二十元，伊吾县、巴里坤哈萨克自治县每平方米十八元。本次评估对象及其周边均以牧草地、戈壁滩等未利用地为主，耕地占用税取值为0元/平方米。

②耕地开垦费

根据新疆维吾尔自治区人民政府印发的《自治区国土资源系统土地管理行政事业收费标准的通知》（新计价房〔2001〕500号）规定：耕地开垦费每亩地1000元—4500元，具体按被占用耕地的等级标准执行，一般耕地：一等地3000元/亩，二等地2000元/亩，三等地1000元/亩；基本农田：一等地4500元/亩，二等地3000元/亩，三等地1500元/亩。本次评估对象及其周边均以牧草地、戈壁滩等未利用地为主，故本次耕地开垦费取值为0元/平方米。

③征地管理费

征地管理费依据依据《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101号 2014年12月23日），自2015年1月1日起征地管理费已取消，征地管理费为0元/平方米。

则：相关税费T=耕地占用税+耕地开垦费+征地管理费

=0+0+0=0元/㎡

4）投资利息

根据评估宗地的规模，确定土地开发期为 1 年，假设土地取得费及相关税费为开发期初一次性投入，土地开发费为建设期均匀投入，利息以中国人民银行 2015 年 10 月 24 日最新公布的一年内贷款利率 4.35%计，按复利计算，则：

投资利息 R1＝土地取得成本利息+土地开发费利息

＝（土地取得费+相关税费）×((1+利息率)开发周期-1)+ 土地开发费×((1+利息率)开发周期/2-1)

＝（2.47+0）×[(1+4.35%)^1 -1)]+25×[(1+4.35％)^(1/2)-1]

≈0.65（元/m²）

5）利润

根据火电行业市场行情，利润率参考国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值》（2019），火力发电业企业成本费用利润率优秀值为 8.0%，良好值为 6.4%，平均值为 1.5%，较低值为 1.0%，较差值为-8.8%。综合考虑哈密市的开发投资回报情况，本次评估确定其投资利润率取值为 1.5%。则：

利润 R2＝(土地取得费 Ea+土地开发费 Ed +相关税费 T) ×投资利润率

＝（2.47+25+0）×1.5%=0.41（元/m²）（精确到两位小数）

综上所述,故土地成本价格为:

土地成本价格 PE=土地取得费 Ea+土地开发费 Ed+相关税费 T +投资利息 R1+利润 R2

=2.47+25+0+0.65+0.41

=28.54（元/m²）（精确到两位小数）

（2）价格修正

在运用成本逼近法公式初步评估出估价对象价格后，由于成本价格一般不考虑土地使用年期,它是对土地无限使用年限进行的投资。本次评估对象土地使用年限为无限年，因此,不需用进行使用年期修正。由于所选用的成本为估价对象所在区域的平均成本,因此,还应根据估价对象在区域内的位置和宗地条件,进行个别因素修正。

个别因素修正

根据评估对象在区域内的位置和宗地条件，进行个别因素修正。个别因素条件修正指标说明见下表：

工业用地影响因素指标说明表

工业用地影响因素指标说明表						
影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
个别因素	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	宗地面积	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	临路条件	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	便道
	地形坡度	0.4-1.0	1.0-1.5	1.5-2.5	2.5-3	>.03
	土地工程能力	较好场地	较便好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地
	宗地自然灾害危害程度	/	较小	一般	较大	/

工业用地影响因素修正系数表

优劣程度影响因素		权重	优	较优	一般	较劣	劣
个别因素	宗地形状	0.041	0.492	0.246	0	-0.246	-0.492
	宗地面积	0.048	0.576	0.288	0	-0.288	-0.576
	临路条件	0.056	0.672	0.336	0	-0.336	-0.672
	地形坡度	0.031	0.372	0.186	0	-0.186	-0.372
	土地工程能力	0.065	0.78	0.39	0	-0.39	-0.78
	宗地自然灾害危害程度	0.045	0.54	0.27	0	-0.27	-0.54

评估对象影响因素修正系数表

优劣程度影响因素		宗地状况	优劣程度	修正系数
个别因素	宗地形状	规则	优	0.492
	宗地面积	偏大	较劣	-0.288
	临路条件	临支路	较劣	-0.336
	地形坡度	大于 3	劣	-0.372
	土地工程能力	较好场地	优	0.78
	宗地自然灾害危害程度	较少	较优	0.27
合计				0.546

因此，宗地的个别因素修正系数 K2=100%+0.546%=100.546%

（3）土地使用权价值确定

根据成本逼近法计算公式可转化公式如下：

$P=(Ea+Ed+T+R1+R2+R3)\times K1\times K2$

$=(PE+R3)\times K1\times K2$

将相关数据代入上述公式，则：

$V=28.54\times 100.546\%\times 1$

计算可得，V≈29 元/㎡（精确至个位）

则根据以上测算，评估对象采用成本逼近法测算的单位面积地价为人民币 29.00 元/㎡。

3、评估结果

（1）评估方法的应用评价

根据《城镇土地评估规程》及评估对象本身的特点，本次评估采用了市场比较法、成本逼近法两种方法进行测算。根据上述评估过程，两种评估方法计算过程各有特点，测算结果分别从不同的角度反映了市场地价。

市场比较法评估结果是一种比准价格，根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格。

成本逼近法以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。

（2）地价确定分析

通过评估人员对市场的长期分析和了解，根据评估对象的特点和本次评估的目的，结合两种方法的测算结果，综合考虑多方面影响因素，市场比较法是以替代原理为主要理论基础，因为有替代原则的作用，就可以用类似土地的已知价格，比较求得未知的待估土地的价格，得到评估结果。由此可见市场比较法的关键点是比较实例的选取，而比较实例是否具有可比性包括多个方面，例如交易案例与待估对象是否在同一供需圈、交易案例的个别因素与待估宗地是否相同或相似等。由于评估对象位于哈密市正在开发区域，该区域周边区域相同用途土地成交案例较多，本次评估测算结果接近于市场水平，故其结果可比性较高。成本逼近法所得到的是一种积算价格，哈密市对于征地补偿都具有明确的规定，土地补偿标准比较接近市场水平，从调查土地价格成本构成入手，采用区域近期土地成本取得费用，加以累加成本积算出宗地地价，故其结果可比性也较高。故本次评估以上述两种方法计算结果的权重作为评估对象的单位地价，由于此次评估两种方法计算结果差异较少，故市场比较法权重为 50%，成本逼近法权重为 50%。详见下表：

评　估　方　法	土地使用权地价（元/㎡）	权　重

市场比较法	35	50%
成本逼近法	29	50%
平均土地使用权地价	32	精确至个位

确定评估对象地价为：

土地使用权地价=地面地价×用地面积

=32.00×363,035.61

=11,617,140.00 元（精确至个位）

（十）评估结果及分析

1.评估结果

经实施上述评估过程和方法后，于评估基准日，纳入本次评估范围内资产的评估结论如下：

产权持有人：国电哈密煤电开发有限公司　　金额单位：人民币元

科目名称	账面净值（元）	评估净值（元）	增减值（元）
无形资产-土地		28,197,449.00	28,197,449.00
合计		28,197,449.00	28,197,449.00

2.资产评估增减值分析

经评估计算，纳入本次评估范围无形资产-土地使用账面价值 0 元，评估值 28,197,449.00 元，评估增值 28,197,449.00 元。评估增值的主要原因为：纳入本次评估范围内的 6 宗划拨土地使用权无账面价值，且近年来，土地补偿标准有所提高，土地市场价值有所升值，导致土地评估增值。

六、无形资产-其他

其他无形资产账面值为 956,897.34 元，主要为财务软件、办公软件、资产管理系统等。

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值，对于定向开发软件，向软件发开公司咨询相应价格后确定评估值。无形资产评估值为 1,856,663.40 元，评估增值 899,766.06 元，增

值率 94.03%，增值原因主要是部分定向开发软件在评估基准日的价格高于账面摊余成本所致。

七、其他非流动资产

被评估单位其他非流动资产主要为历史年度待抵扣增值税留抵金额，账面值 20,646,125.73 元，评估人员通过对历史年度待抵扣增值税进行梳理，并核对相关增值税进项相关合同，查询企业电子税务平台相关申报数据，并与审计报告进行核对，按账面值确认评估值。

八、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

负债	账面价值
短期借款	522,844,700.40
应付票据	20,000,000.00
应付账款	109,789,647.27
预收账款	471,259.34
应付职工薪酬	7,923,652.78
应交税费	1,128,703.72
应付利息	3,314,763.91
其他应付款	42,510,364.35
一年内到期的非流动负债	583,732,000.00
长期借款	1,517,226,174.67
长期应付款	639,422,945.43
负债合计	**3,448,364,211.87**

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

（1）根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

（2）由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

（3）对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

（1）将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

（2）对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

（3）提交负债的评估技术说明。

（三）评估方法

1.长、短期借款及长期应付款

短期借款账面值 522,844,700.40 元，全部为被评估单位向金融机构借入不超过一年偿还期的借款。评估人员核对了借款合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误。被评估单位借款偿还主要通过营业收入和借款续贷进行偿还，截至基准日尚有按时偿还本金和利息的能力，以核实后的账面值确认评估值。

长期借款账面值 1,517,226,174.67 元，全部为被评估单位向金融机构借入一年以上偿还期的借款。评估人员核对了借款合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误。被评估单位借款偿还主要通过营业收入和借款续贷进行偿还，截至基准日尚有按时偿还本金和利息的能力，以核实后的账面值确认评估值。

长期应付款账面值 639,422,945.43 元，为被评估单位的融资租赁应还款，评估人员核对了融资租赁合同、租金金额、利率和租赁期限，均正确无误。被评估单位借款偿还主要通过营业收入和借款续贷进行偿还，截至基准日尚有按时偿还本金和利息的能力，以核实后的账面值确认评估值。

2.应付款项

企业应付款项主要包括应付票据、应付账款及其他应付款，应付款项账面值 172,300,011.62 元。

应付款项主要为应付银行承兑、应付设备及工程款、应付材料费、保证金及押金等。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，为评估基准日需实际承担的债务，评估中以账面值确定评估值。

经以上评估，应付款项评估值 172,300,011.62 元。

3.预收账款

预收账款账面值 471,259.34 元。

主要核算企业因销售商品等而预收粉煤灰、水费、电费的款项。评估人员核实了有关合同，并对大额单位进行了发函询证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。

经以上评估，预收账款评估值为 471,259.34 元。

4.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 7,923,652.78 元，主要核算企业应付给职工的各项工资酬劳，主要为社会保险费、职工教育经费等。评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值为 7,923,652.78 元。

5.应交税费

应交税费账面值 1,128,703.72 元，核算公司代扣个人所得税、环境保护税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误。评估值以核实后的账面值确认。

应交税费评估值为 1,128,703.72 元。

6.应付利息

应付利息账面值 3,314,763.91 元，主要核算被评估单位因借款及融资租赁而应付给银行、上级公司及出租人的利息款项。评估人员按照相关合同条款抽查计算了应付利息，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

7.一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 583,732,000.00 元，主要为一年内应付的长期借款及长期应付款，评估人员核对了借款合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误，截至基准日尚有按时偿还本金和利息的能力，以核实后的账面值确认评估值。

第六部分：评估结论及其分析

一、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

资产总额账面值 427,093.24 万元，评估值 444,225.96 万元，评估增值 17,132.72 万元，增值率 4.01%；

负债总额账面 344,836.42 万元，评估值 344,836.42 万元，评估值无变化；

所有者权益账面值 82,256.82 万元，评估值 99,389.54 万元，评估增值 17,132.72 万元，增值率 20.83%。

评估结论详见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

被评估单位：国电哈密煤电开发有限公司　　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	39,725.48	39,725.48	-	-
2	非流动资产	387,367.76	404,500.48	17,132.72	4.42
3	固定资产	383,254.83	397,477.83	14,223.00	3.71
4	在建工程	1,952.63	1,952.63	-	-
5	工程物资	-	-	-	-
6	无形资产	95.69	3,005.41	2,909.72	3,040.78
7	其中：土地使用权	-	2,819.74	2,819.74	-
8	长期待摊费用				
9	其他非流动资产	2,064.61	2,064.61	-	-
10	资产合计	427,093.24	444,225.96	17,132.72	4.01
11	流动负债	129,171.51	129,171.51	-	-
12	非流动负债	215,664.91	215,664.91	-	-
13	负债合计	344,836.42	344,836.42	-	-
14	净资产（所有者权益）	82,256.82	99,389.54	17,132.72	20.83

国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值为人民币 99,389.54 万元，大写金额为：玖亿玖仟叁佰捌拾玖万伍仟肆佰元整。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

（一）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1.资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1.1 房屋建筑物评估增减值及原因分析

建（构）筑物账面原值 2,753,342,763.23 元，账面净值 2,300,085,762.93 元，评估原值为 1,393,249,164.00 元，评估净值为 1,210,535,388.00 元；评估原值减值 1,360,093,599.23 元，减值率 49.40%；评估净值减值 1,089,550,374.93 元，减值率 47.37%，主要原因如下：

评估减值是由于建（构）筑物账面价值中包含了部分设备的账面价值，而这部分设备在机器设备科目中进行了评估造成建（构）筑物评估减值。

1.2 设备类资产评估增减值及原因分析

设备类原值增值 91.29%，净值增值 80.38%。设备类资产评估原值增值主要原因为因被评估单位批准竣工决算时间为 2019 年 12 月底，被评估单位依据竣工决算对固定资产进行转固与审计数据存在偏差，原始暂估入账金额中部分设备价值包含在建（构）筑物账面价值中，因此设备类资产评估增值较高。

1.3 无形资产-土地评估增减值及原因分析

经评估计算，纳入本次评估范围无形资产-土地使用账面价值 0 元，评估值 28,197,449.00 元，评估增值 28,197,449.00 元。评估增值的主要原因为：纳入本次评估范围内的 6 宗划拨土地使用权无账面价值，且近年来，土地补偿标准有所提高，土地市场价值有所升值，导致土地评估增值。

三、股东部分权益价值的溢价或者折价的考虑

本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

关于进行资产评估有关事项的说明

之委托人关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

（一）本次评估的委托人为国电新疆电力有限公司

企业名称：国电新疆电力有限公司

注册地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路 358 号

法定代表人：刘晋冀

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：叁拾捌亿伍仟肆佰捌拾捌万肆仟肆佰捌拾柒元人民币

成立日期：2007 年 12 月 13 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91650000670205697D

经营范围：实业投资及经营管理；组织电力（热力）生产、销售；电力业务相关的技术服务、信息咨询。（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）本次评估的被评估单位为国电哈密煤电开发有限公司。

企业名称：国电哈密煤电开发有限公司

注册地址：新疆哈密市伊州区广东路建行大厦 10 楼

法定代表人：张明杰

公司类型：有限责任公司(国有控股)

注册资本：陆亿玖仟捌佰万元人民币

成立日期：2014 年 9 月 26 日

营业期限：2014 年 9 月 26 日至 2044 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：91652200313310050Y

经营范围：电力、热力生产和供应；水和水蒸汽生产和供应；煤炭销售；专用设备修理；其他机械和设备修理；电厂废弃物综合利用、粉煤灰及脱硫石膏的开发和销售；仪器仪表、机械设备、零配件技术开发服务以及相关产品的开发和生产经营；从事电力、煤炭有关的通信、信息、环保及电力科学研究、技术开发、咨询服

务；住宿、餐饮服务。（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）（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估中，本次评估中，委托人持有被评估单位50%股权。

二、关于经济行为的说明

委托人国电新疆电力有限公司拟转让股权，本次评估系为该经济行为提供价值参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

1、评估对象：本次评估对象为被评估单位国电哈密煤电开发有限公司的股东全部权益价值。

2、评估范围：具体评估范围为国电哈密煤电开发有限公司截止2019年12月31日经审计的全部资产和负债。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为2019年12月31日。评估基准日由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、本次评估报告的使用范围

本次资产评估成果仅供委托人用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估上级单位（北京国电电力有限公司、国电电力发展股份有限公司、国家能源集团有限责任公司）审查使用；评估报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

七、资料清单

我公司提供的资产评估资料主要包括：

1. 企业最新法人营业执照复印件；
2. 《国电电力发展股份有限公司 北京国电电力有限公司 总经理办公会会议纪要》（第十次）；
3. 委托人承诺函。

【此页以下无正文】

关于进行资产评估有关事项的说明

之被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

（一）本次评估的委托人为国电新疆电力有限公司

委托人名称：国电新疆电力有限公司

（二）本次评估的被评估单位为国电哈密煤电开发有限公司。

1、国电哈密煤电开发有限公司概况

企业名称：国电哈密煤电开发有限公司（简称：哈密煤电公司）

注册地址：新疆哈密市伊州区广东路建行大厦 10 楼

法定代表人：张明杰

公司类型：有限责任公司(国有控股)

注册资本：陆亿玖仟捌佰万元人民币

成立日期：2014 年 9 月 26 日

营业期限：2014 年 9 月 26 日至 2044 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：91652200313310050Y

经营范围：电力、热力生产和供应；水和水蒸汽生产和供应；煤炭销售；专用设备修理；其他机械和设备修理；电厂废弃物综合利用、粉煤灰及脱硫石膏的开发和销售；仪器仪表、机械设备、零配件技术开发服务以及相关产品的开发和生产经营；从事电力、煤炭有关的通信、信息、环保及电力科学研究、技术开发、咨询服务；住宿、餐饮服务。（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、企业简介：

国电哈密煤电开发有限公司（以下简称哈密煤电公司）是世界 500 强企业——国家能源集团下属三级单位。

哈密煤电公司注册资本 6.98 亿元，本部位于哈密市伊州区广东路建行大厦 10 楼。根据集团公司及公司章程规定，开展电力、热力生产和供应；水和水蒸汽生产和供应；煤炭销售；专用设备修理；其他机械和设备修理；电厂废弃物综合利用、粉煤灰及脱硫石膏的开发和销售；仪器仪表、机械设备、零配件技术开发服务以及

相关产品的开发和生产经营；从事电力、煤炭有关的通信、信息、环保及电力科学研究、技术开发、咨询服务；住宿、餐饮服务。公司已建成2×660MW大南湖煤电一体化工程。1号、2号机组分别于2015年12月、2016年2月投产发电。

3、截止评估基准日2019年12月31日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

金额单位：人民币元

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额(万元)	出资方式	出资比例（%）
1	国电新疆电力有限公司	52140.00	49450.00	货币	50
2	徐州矿务集团有限公司	52140.00	49450.00	货币	50
合计		104280.00	98900.00		100

4、近年资产、损益状况

企业近3年的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
流动资产	273,194,762.61	538,104,541.45	397,254,781.01
非流动资产	4,321,576,174.99	4,083,733,425.16	3,873,677,607.18
其中：固定资产	4,170,872,706.36	3,973,733,924.94	3,832,548,254.48
在建工程	0.00	40,881,069.57	19,526,329.63
资产总计	**4,594,770,937.60**	**4,621,837,966.61**	**4,270,932,388.19**
流动负债	1,492,968,536.87	1,291,092,479.01	1,291,715,091.77
非流动负债	2,358,908,174.67	2,586,175,227.76	2,156,649,120.10
负债总计	**3,851,876,711.54**	**3,877,267,706.77**	**3,448,364,211.87**
净资产	**742,894,226.06**	**744,570,259.84**	**822,568,176.32**

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2017年度	2018年度	2019年度
主营业务收入	862,529,711.01	813,507,192.74	964,372,171.63
主营业务成本	684,808,091.31	758,891,082.07	867,031,929.03
税金及附加	4,864,220.58	6,772,999.60	6,542,710.59
加：其他收益	0.00	81,194.31	91,071.20
减：销售费用	-	-	-
管理费用	-	-	-
研发费用	-	-	284,018.64
财务费用	132,783,717.40	156,058,798.31	157,454,032.37
营业利润	**40,073,681.72**	**-108,134,492.93**	**-66,849,447.80**

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度
加：投资收益	-	-	-
补贴收入	-	-	-
营业外收入	2,638.46	862.07	392,220.28
减：营业外支出	-	121,647.20	544,856.00
利润总额	40,076,320.18	-108,255,278.06	-67,002,083.52
减：所得税	-	-	-
净利润	**40,076,320.18**	**-108,255,278.06**	**-67,002,083.52**

备注：上表财务数据中，2017 年数据引自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所出具的瑞华沈审字【2018】21040062 号无保留意见审计报告；2018 年数据引自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2019）022556 号无保留意见审计报告；基准日数据引自经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环专字（2020）025111 号专项审计报告。

5、评估基准日被评估单位执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

5.1 会计制度：财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称"企业会计准则"）编制；

5.2 会计年度：会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

5.3 计账本位币：以人民币为记账本位币；

5.4 记账基础和计价原则：根据企业会计准则的相关规定，会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备；

5.5 存货的核算方法

存货主要包括原材料、周转材料等。存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。存货的盘存制度为永续盘存制。低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法/摊销。

5.6 固定资产计价和折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	10-50	0.00-5.00	1.9-5.00	年限平均法
机器设备	5-20	0.00-5.00	5.3-20.00	年限平均法
运输工具	5-20	0.00-5.00	5.3-20.00	年限平均法
办公设备及其他	5-20	0.00-5.00	5.3-20.00	年限平均法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

5.7 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

5.8 无形资产

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

5.9 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

5.10 收入确认原则

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

根据有关合同或协议，按权责发生制确认使用费收入。

按照他人使用此类公司货币资金的时间和实际利率计算确定利息收入。

5.11 税项

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按16%/13%或10%/9%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的15%计缴。

（1）根据财政部、海关总署、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。本公司符合上述税收优惠政策并经有关部门批准，按15%的税率计缴企业所得税。

（2）根据财政部、国家税务总局《关于新疆困难地区新办企业所得税优惠政策的通知》（财税[2011]53号）、《关于公布新疆困难地区重点鼓励发展产业企业所得税优惠目录（试运）的通知》（财税[2011]60号），本公司新建发电项目自2016（该项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度）起，第一年至第二年（2016-2017）免缴企业所得税，第三年至第五年（2018-2020）减半缴纳企业所得税。本年度为减半。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估中，被评估单位为委托人控股子公司。

二、关于经济行为的说明

委托人国电新疆电力有限公司拟转让股权，本次评估系为该经济行为提供价值参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为国电哈密煤电开发有限公司股东全部权益价值。

具体评估范围为国电哈密煤电开发有限公司申报评估的截至 2019 年 12 月 31 日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 427,093.24 万元，负债总额账面值 344,836.42 万元，所有者权益账面值 82,256.82 万元。评估前账面值业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环专字（2020）025111 号审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
流动资产	1	39,725.48
非流动资产	2	387,367.76
其中：固定资产	3	383,254.83
在建工程	4	1,952.63
无形资产	5	95.69
资产总计	6	427,093.24
流动负债	7	129,171.51
非流动负债	8	215,664.91
负债总计	9	344,836.42
净资产	10	82,256.82

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。评估基准日由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）截至评估基准日，我公司所有的房屋建（构）筑物均未办理产权证明。

（二）于评估基准日，我公司如下资产所有权和使用权受到限制。

项　目	年末账面价值	受限原因
应收账款	1,868,458,174.67	长期质押借款

项　目	年末账面价值	受限原因
固定资产	1,356,727,006.18	融资租赁售后回租

六、资产负债清查情况的说明

哈密公司为配合评估机构顺利开展评估工作，按有关规定和程序对列入此次评估范围内的资产与负债进行了清查。

（一）清查范围

本次清查范围包括前文《资产评估申报汇总表》所示、纳入本次评估范围的全部资产及负债，同时还对各项资产的产权状况进行了清查。

（二）清查工作的组织实施

清查工作由哈密公司财务人员牵头，组织了财务、生产、经营、仓库等相关部门有关人员共同进行，通过将财务账册与相关部门的实物一一核对，对重大固定资产产权文件的收集整理，对实物资产进行了清查盘点。清查工作按照资产的不同种类分别进行，主要分为货币资金的清查、债权和债务的清查、存货和固定资产的清查盘点、以及其他资产的清查核实等。

（三）清查结论

未发现盘盈盘亏、呆坏账损失或无需偿还负债事项。

七、资料清单

我公司提供的资产评估资料主要包括：

1. 企业最新法人营业执照、电力业务许可证等复印件；
2. 公司章程及企业简介等复印件；
3. 历史年度审计报告复印件；
4. 评估基准日财务报表复印件；
5. 销售采购合同部分复印件；
6. 产权证及车辆行驶证复印件；
7. 重大固定资产购置发票；
8. 抵押担保借款与其他借款合同等；
9. 资产评估资产基础法评估申报表；
10. 被评估单位承诺函；
11. 财务账册凭证、以及其他与评估相关资料。

[此页以下无正文。]

【本页无正文，为关于进行资产评估有关事项的说明签章页】

被评估单位：国电哈密煤电开发有限公司（公章）

企业负责人或授权人（签名）：

2020 年 08 月 14 日

MAZARS 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
中审众环 Mazars Certified Public Accountants(SGP)

国电哈密煤电开发有限公司

审　计　报　告

2019 年度、2018 年度

目　录

一、审计报告

二、已审财务报表

1、资产负债表 …… 1

2、利润表 …… 3

3、现金流量表 …… 4

4、股东权益变动表 …… 5

5、财务报表附注…… 7

MAZARS 中审众环
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077
Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No.169 Donghu Road Wuchang District
Wuhan, 430077
电话Tel：027-86791215
传真Fax：027-85424329

审 计 报 告

众环专字（2020）020545 号

国电哈密煤电开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了国电哈密煤电开发有限公司（以下简称“哈密煤电”）根据财务报表附注二所述编制基础的财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2019 年度、2018 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了哈密煤电 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度、2018 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于哈密煤电，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

哈密煤电管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估哈密煤电的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算哈密煤电、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督哈密煤电的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对哈密煤电持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致哈密煤电不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

五、其他说明

本审计报告仅为国电新疆电力有限公司转让所持哈密煤电股权目的出具，不得用于其他与本股权转让无关的用途。

（本页为审计报告签字盖章页无正文）

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

李玉平

中国注册会计师：

杜高强

中国·武汉

2020年07月17日

资产负债表

编制单位：国电哈密煤电开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		——	——
货币资金	七、1	62,893,785.00	177,347,375.17
☆交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	129,210,463.11	131,896,855.03
☆应收款项融资			
预付款项	七、3	4,941,174.74	8,717,897.66
其他应收款	七、4	4,678,955.67	
存货	七、5	41,407,264.03	61,619,574.73
其中：原材料	七、5	40,922,561.30	61,235,007.09
库存商品(产成品)			
☆合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、6	4,123,138.46	8,522,838.86
其他流动资产	七、7	150,000,000.00	150,000,000.00
流动资产合计		397,254,781.01	538,104,541.45
非流动资产：		——	——
☆债权投资			
☆其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
☆其他权益工具投资			
☆其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	七、8	3,832,548,254.48	3,973,733,924.94
在建工程	七、9	19,526,329.63	40,881,069.57
生产性生物资产			
油气资产			
☆使用权资产			
无形资产	七、10	956,897.34	1,370,603.48
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、11		
其他非流动资产	七、12	20,646,125.73	67,747,827.17
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		3,873,677,607.18	4,083,733,425.16
资 产 总 计		4,270,932,388.19	4,621,837,966.61

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表(续)

编制单位：国电哈密煤电开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：		——	——
短期借款	七、13	522,844,700.40	597,157,925.33
☆交易性金融负债			——
衍生金融负债			
应付票据	七、14	20,000,000.00	47,034,800.72
应付账款	七、15	109,789,647.27	134,025,746.48
预收款项	七、16	471,259.34	71,035.20
☆合同负债			——
应付职工薪酬	七、17	7,923,652.78	5,431,965.35
其中：应付工资			
应付福利费			
应交税费	七、18	1,128,703.72	1,233,218.86
其中：应交税金	七、18	1,128,703.72	1,233,218.86
其他应付款	七、19	45,825,128.26	74,187,787.07
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、20	583,732,000.00	431,950,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,291,715,091.77	1,291,092,479.01
非流动负债：		——	——
长期借款	七、21	1,517,226,174.67	1,888,458,174.67
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
☆租赁负债			
长期应付款	七、22	639,422,945.43	697,717,053.09
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		2,156,649,120.10	2,586,175,227.76
负 债 合 计		3,448,364,211.87	3,877,267,706.77
所有者权益（或股东权益）：		——	——
实收资本（或股本）	七、23	989,000,000.00	844,000,000.00
国家资本			
国有法人资本	七、23	989,000,000.00	844,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额	七、23	989,000,000.00	844,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、24	231,700.00	231,700.00
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	七、25	8,593,837.90	8,593,837.90
其中：法定公积金	七、25	8,593,837.90	8,593,837.90
任意公积金			
未分配利润	七、26	-175,257,361.58	-108,255,278.06
所有者权益（或股东权益）合计		822,568,176.32	744,570,259.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,270,932,388.19	4,621,837,966.61

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

利润表

编制单位：国电哈密煤电开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	2019年度	2018年度
一、营业总收入		964,372,171.63	813,507,192.74
其中：营业收入	七、27	964,372,171.63	813,507,192.74
二、营业总成本		1,031,312,690.63	921,722,879.98
其中：营业成本	七、27	867,031,929.03	758,891,082.07
税金及附加		6,542,710.59	6,772,999.60
销售费用			
管理费用			
研发费用		284,018.64	
财务费用	七、28	157,454,032.37	156,058,798.31
其中：利息费用	七、28	158,133,193.78	156,484,162.88
利息收入	七、28	711,600.33	454,200.66
汇兑净损失（净收益以"-"填列）			
其他			
加：其他收益		91,071.20	81,194.31
投资收益（损失以"-"号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
☆净敞口套期收益（损失以"-"号填列）			
公允价值变动收益（损失以"-"号填列）			
☆信用减值损失（损失以"-"号填列）			
资产减值损失（损失以"-"号填列）			
资产处置收益（损失以"-"号填列）			
三、营业利润（亏损以"一"号填列）		-66,849,447.80	-108,134,492.93
加：营业外收入	七、29	392,220.28	862.07
其中：政府补助			
减：营业外支出	七、30	544,856.00	121,647.20
四、利润总额（亏损总额以"一"号填列）		-67,002,083.52	-108,255,278.06
减：所得税费用	七、31		
五、净利润（净亏损以"一"号填列）		-67,002,083.52	-108,255,278.06
持续经营净利润		-67,002,083.52	-108,255,278.06
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
☆3、其他权益工具投资公允价值变动			
☆4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
☆2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
☆4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
☆6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
七、综合收益总额		-67,002,083.52	-108,255,278.06

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

2019年度

编制单位：国电哈密煤电开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		1,098,401,525.45	870,913,477.46
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,261,070.96	2,496,449.37
经营活动现金流入小计		1,102,662,596.41	873,409,926.83
购买商品、接受劳务支付的现金		621,324,018.91	539,883,488.57
支付给职工及为职工支付的现金		68,915,991.88	62,457,763.30
支付的各项税费		7,441,812.62	7,639,330.46
支付其他与经营活动有关的现金		9,294,377.41	10,390,638.27
经营活动现金流出小计		706,976,200.82	620,371,220.60
经营活动产生的现金流量净额		395,686,395.59	253,038,706.23
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		140,974,693.87	388,396,023.57
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		140,974,693.87	388,396,023.57
投资活动产生的现金流量净额		-140,974,693.87	-388,396,023.57
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		145,500,000.00	146,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		587,844,700.40	897,157,925.33
收到其他与筹资活动有关的现金		150,000,000.00	289,500,000.00
筹资活动现金流入小计		883,344,700.40	1,332,657,925.33
偿还债务支付的现金		854,107,925.33	661,697,303.31
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		117,671,233.61	148,916,698.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		280,730,833.35	219,442,020.00
筹资活动现金流出小计		1,252,509,992.29	1,030,056,022.03
筹资活动产生的现金流量净额		-369,165,291.89	302,601,903.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-114,453,590.17	167,244,585.96
加：期初现金及现金等价物余额		177,347,375.17	10,102,789.21
六、期末现金及现金等价物余额		62,893,785.00	177,347,375.17

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：国电哈密煤电开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	2019年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	844,000,000.00				231,700.00				8,593,837.90	-108,255,278.06	744,570,259.84
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他											
二、本年年初余额	844,000,000.00				231,700.00				8,593,837.90	-108,255,278.06	744,570,259.84
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	145,000,000.00									-67,002,083.52	77,997,916.48
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—		—	—	-67,002,083.52	-67,002,083.52
（二）所有者投入和减少资本	145,000,000.00										145,000,000.00
1、所有者投入资本	145,500,000.00	—	—	—		—	—	—	—	—	145,500,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本						—	—	—	—	—	
3、股份支付计入所有者权益的金额		—	—	—		—	—	—	—	—	
4、其他	-500,000.00	—	—	—							-500,000.00
（三）专项储备提取和使用		—	—	—							
1、提取专项储备	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
2、使用专项储备	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
（四）利润分配											
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—			
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—			
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—			
#储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—			
#企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—			
#利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—			
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
4、其他											
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）		—	—	—		—	—	—	—	—	
2、盈余公积转增资本（或股本）		—	—	—	—	—	—	—		—	
3、盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—			
4、设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—		—	—		
☆5、其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—		—	—		
6、其他											
四、本年年末余额	989,000,000.00				231,700.00				8,593,837.90	-175,257,361.58	822,568,176.32

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表（续）

编制单位：国电哈密煤电开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	2018年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	698,000,000.00				231,700.00				8,593,837.90	36,068,688.16	742,894,226.06
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	698,000,000.00				231,700.00				8,593,837.90	36,068,688.16	742,894,226.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	146,000,000.00									-144,323,966.22	1,676,033.78
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-		-	-	-108,255,278.06	-108,255,278.06
（二）所有者投入和减少资本	146,000,000.00										146,000,000.00
1、所有者投入资本	146,000,000.00	-	-	-		-	-	-	-	-	146,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本						-	-	-	-	-	
3、股份支付计入所有者权益的金额		-	-	-		-	-	-	-	-	
4、其他		-	-	-							
（三）专项储备提取和使用		-	-	-							
1、提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
2、使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
（四）利润分配										-36,068,688.16	-36,068,688.16
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-			
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-			
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-			
#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-			
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-			
#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-			
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-36,068,688.16	-36,068,688.16
4、其他											
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）		-	-	-		-	-	-	-	-	
2、盈余公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-		-	
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-			
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-		-	-		
☆5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-		-	-		
6、其他											
四、本年年末余额	844,000,000.00				231,700.00				8,593,837.90	-108,255,278.06	744,570,259.84

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

国电哈密煤电开发有限公司
2019年度、2018年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、 公司基本情况

国电哈密煤电开发有限公司 (以下简称"本公司")是由国电新疆电力有限公司(以下简称"新疆公司") 、徐州矿务集团有限公司于2014年09月26日共同出资组建的有限责任公司，注册地为中华人民共和国新疆维吾尔族自治区哈密市。统一社会信用代码为91652200313310050Y。新疆公司为本公司的母公司，国家能源投资集团有限责任公司为本公司的最终母公司。截至2019年12月31日，公司注册资本为69,800.00万元，实收资本为98,900.00万元。

本公司经批准的经营范围为：电力、热力生产和供应；水和水蒸汽生产和供应；煤炭销售；专用设备修理；其他机械和设备修理；电厂废弃物综合利用、粉煤灰及脱硫石膏的开发和销售；仪器仪表、机械设备、零配件技术开发服务以及相关产品的开发和生产经营；从事电力、煤炭有关的通信、信息、环保及电力科学研究、技术开发、咨询服务；住宿、餐饮服务。

财务报表系经本公司总经理办公会议批准报出。

本公司的营业期限为30年，从《企业法人营业执照》签发之日起计算。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称"企业会计准则"）编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了2019年12月31日、2018年12月31日的财务状况以及2019年度、2018年度的经营成果和现金流量等有关信息。。

四、 重要会计政策和会计估计

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号）；于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称"新金融工具准则"）。

公司自2019年度起执行新金融工具准则。

（一）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（二）记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（三）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（五）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金

融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②

该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负

债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的"利息"）的，作为利润分配处理。

（六）金融资产减值

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含部分财务担保合同等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显

著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
组合1	银行承兑汇票
组合2	商业承兑汇票

银行承兑汇票承兑人均为风险较小的金融机构，不计提坏账准备；商业承兑汇票参照应收账款按照不同业务组合计量坏账准备。

②应收款项

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合1：单独计提坏账准备	具备以下特征的应收款项，单独计算预期信用损失：有客观证据表明其发

的应收款项	生了损失的；与对方存在争议或诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收款项。
组合2：根据信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	对划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失；对划分到组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

（七）存货

1、存货的分类

存货主要包括原材料、周转材料等。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法/摊销。

（八）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（五）"金融工

具"。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于"一揽子交易"进行处理：属于"一揽子交易"的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于"一揽子交易"的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于"一揽子交易"进行处理：属于"一揽子交易"的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于"一揽子交易"的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期

股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子

公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按合并财务报表编制的方法相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、十三"非流动非金融资产减值"。

（九）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	10-50	0.00-5.00	1.9-5.00	年限平均法
机器设备	5-20	0.00-5.00	5.3-20.00	年限平均法

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
运输工具	5-20	0.00-5.00	5.3-20.00	年限平均法
办公设备及其他	5-20	0.00-5.00	5.3-20.00	年限平均法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十三）"非流动非金融资产减值"。

4、融资租入固定资产的认定依据及计价方法（不适用于已经执行新租赁准则的公司）

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十三）非流动非金融资产减值。

（十一）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十二）无形资产

1、无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2、无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

3、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或

具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十三）"非流动非金融资产减值"。

（十三）非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收

回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（十四）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（十五）预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（十六）收入

1、商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理

权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

3、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4、利息收入

按照他人使用此类公司货币资金的时间和实际利率计算确定

（十七）递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减

的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（十八）租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

租赁业务符合下列一项或数项标准的，通常属于融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

此类公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

1、此类公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2、此类公司作为承租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法租入的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3、此类公司作为出租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法出租的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（十九）持有待售

本i若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称"持有待售准则"）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更

1、 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2019年4月26日，国电电力发展股份有限公司召开七届六十次董事会，审议通过《关于公司会计政策变更的议案》，本公司为国电电力发展股东有限公司下属控股公司，于2019年1月1日起执行新金融工具准则。

（1）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

无

2、 会计报表格式

根据财务部于2019年4月30日颁布的《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）及于2019年9月19日颁布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）规定，本公司依据前述规定编制了2019年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。调整如下：

受影响的项目	本公司		
	调整前	调整金额	调整后
应收票据			
应收账款		131,896,855.03	131,896,855.03
应收票据及应收账款	131,896,855.03	-131,896,855.03	
应付票据			
应付账款		134,025,746.48	134,025,746.48
应付票据及应付账款	134,025,746.48	-134,025,746.48	
☆信用减值损失			
资产减值损失			

（二） 会计估计变更

本公司2019年度无应披露的会计估计变更。

（三） 重要前期差错更正

本公司2019年度无应披露的重要前期差错更正等事项。

六、 税项

1、 主要税种及税率

税　种	具体税率情况
增值税	应税收入按16%/13%或10%/9%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期

税　种	具体税率情况
	允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税3%计缴，地方教育费附加按2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的15%计缴。

2、税收优惠及批文

（1）根据财政部、海关总署、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。本公司符合上述税收优惠政策并经有关部门批准，按15%的税率计缴企业所得税。

（2）根据财政部、国家税务总局《关于新疆困难地区新办企业所得税优惠政策的通知》（财税[2011]53号）、《关于公布新疆困难地区重点鼓励发展产业企业所得税优惠目录（试运）的通知》（财税[2011]60号），本公司新建发电项目自2016（该项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度）起，第一年至第二年（2016-2017）免缴企业所得税，第三年至第五年（2018-2020）减半缴纳企业所得税。本年度为减半。

七、财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；"期初"指2019年1月1日，"年末"指2019年12月31日，"上期"指2018年度，"本期"指2019年度。

1、货币资金

项　　目	年末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	62,893,785.00	177,347,375.17
其他货币资金		
合　　计	62,893,785.00	177,347,375.17
其中：存放在境外的款项总额		

2、应收账款

（1）应收账款分类披露

种　类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	129,210,463.11	100.00		

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	129,210,463.11	100.00		

(续)

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	131,896,855.03	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	131,896,855.03	100.00		

（1）按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为129,210,463.11元，占应收账款年末余额合计数的比例为100.00%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为0.00元。

3、预付款项

（1）按账龄列示

账 龄	年末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1年以内	4,941,174.74	100.00		8,717,897.66	100.00	
1-2年						
2-3年						
3年以上						
合 计	4,941,174.74	100.00		8,717,897.66	100.00	

（2）按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
国电（北京）配送中心有限公司	2,971,123.58	60.13	
神华新疆能源有限责任公司	1,910,376.72	38.66	
远光软件股份有限公司	49,000.00	0.99	
中石油新疆销售有限公司哈密分公司	10,674.44	0.22	
合 计	4,941,174.74	100.00	

4、其他应收款

项　目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,678,955.67	
合　计	4,678,955.67	

（1）其他应收款分类披露

种　类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,678,955.67	100.00		
其中：个别认定组合	4,678,955.67	100.00		
账龄分析法				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	4,678,955.67	100.00		

（2）本期无重大的其他应收款收回或转回坏账准备的情况。

（3）本期无实际核销的其他应收款。

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	期初账面余额
关联方款项	4,678,955.67	
合　计	4,678,955.67	

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例（%）	坏账准备
国电哈密能源开发有限公司	内部欠款	4,678,955.67	一年以内	100.00	
合　计	—	4,678,955.67			

5、存货

项　目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	40,922,561.30		40,922,561.30
周转材料	484,702.73		484,702.73
合　计	41,407,264.03		41,407,264.03

（续）

项　　目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	61,235,007.09		61,235,007.09
周转材料	384,567.64		384,567.64
合　　计	61,619,574.73		61,619,574.73

6、一年内到期的非流动资产

项　　目	期末余额	期初余额
预交水的使用权认购费	4,123,138.46	8,522,838.86
合　　计	4,123,138.46	8,522,838.86

7、其他流动资产

项　　目	期末余额	期初余额
预计一年内抵扣增值税的进项税	150,000,000.00	150,000,000.00
借款手续费		
合　　计	150,000,000.00	150,000,000.00

8、固定资产

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、账面原值合计	4,580,235,855.96	71,592,747.54	83,331.42	4,651,745,272.08
其中：房屋及建筑物	1,203,459,805.50	2,294,134.42		1,205,753,939.92
机器设备	3,346,472,972.40	67,821,151.44		3,414,294,123.84
运输工具	7,008,705.19	7,606.84		7,016,312.03
电子设备	23,200,136.15	848,820.29	83,331.42	23,965,625.02
其他	94,236.72	621,034.55		715,271.27
二、累计折旧合计	606,501,931.02	212,778,418.00	83,331.42	819,197,017.60
其中：房屋及建筑物	115,734,324.46	40,471,528.56		156,205,853.02
机器设备	478,570,857.87	169,900,040.00		648,470,897.87
运输工具	3,982,930.66	1,145,199.50		5,128,130.16
电子设备	8,168,237.04	1,205,427.96	83,331.42	9,290,333.58
其他	45,580.99	56,221.98		101,802.97
三、账面净值合计	3,973,733,924.94	—	—	3,832,548,254.48
其中：房屋及建筑物	1,087,725,481.04	—	—	1,049,548,086.90
机器设备	2,867,902,114.53	—	—	2,765,823,225.97
运输工具	3,025,774.53	—	—	1,888,181.87
电子设备	15,031,899.11	—	—	14,675,291.44

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
其他	48,655.73	—	—	613,468.30
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
其他				
五、账面价值合计	3,973,733,924.94	—	—	3,832,548,254.48
其中：房屋及建筑物	1,087,725,481.04	—	—	1,049,548,086.90
机器设备	2,867,902,114.53	—	—	2,765,823,225.97
运输工具	3,025,774.53	—	—	1,888,181.87
电子设备	15,031,899.11	—	—	14,675,291.44
其他	48,655.73	—	—	613,468.30

注：1、本期增加的固定资产中在建工程转入的金额为70,115,285.86元，购置的固定资产金额为1,477,461.68元。

2、被抵押、质押等所有权受到限制的固定资产情况详见附注七、37、所有权和使用权受到限制的资产。

9、在建工程

（1）在建工程情况

项　目	年末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
#1/#2机组超低排放改造				28,549,819.02		28,549,819.02
备用灰场规划建设可行性研究及征地手续办理、灰库扩建	992,452.82		992,452.82	811,320.75		811,320.75
1、2号机组全工况（宽负荷）脱硝改造				9,546,901.55		9,546,901.55
脱硝还原剂液氨改尿素改造	14,397,121.23		14,397,121.23	75,471.70		75,471.70
干煤棚可研、扩建	264,150.94		264,150.94	264,150.94		264,150.94

项 目	年末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
增加备用电源				1,579,666.37		1,579,666.37
工业电视、安防监控系统升级改造	474,867.25		474,867.25			
其他项目	3,397,737.39		3,397,737.39	53,739.24		53,739.24
合 计	19,526,329.63		19,526,329.63	40,881,069.57		40,881,069.57

（2）重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数（万元）	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	年末余额
#1/#2机组超低排放改造	35,000,000.00	28,549,819.02	1,721,393.16	30,271,212.18		
备用灰场规划建设可行性研究及征地手续办理、灰库扩建	31,000,000.00	811,320.75	181,132.07			992,452.82
1、2号机组全工况（宽负荷）脱硝改造	22,200,000.00	9,546,901.55	8,779,805.86	18,326,707.41		
脱硝还原剂液氨改尿素改造	21,000,000.00	75,471.70	14,321,649.53			14,397,121.23
干煤棚可研、扩建	15,400,000.00	264,150.94				264,150.94
1、2号汽机中压主汽阀、中压调阀阀盖783材质螺栓更换	8,880,000.00		7,304,232.74	7,304,232.74		
增加备用电源	4,000,000.00	1,579,666.37	1,689,654.87	3,269,321.24		
输煤系统扬尘治理	2,940,000.00		2,457,171.54	2,457,171.54		
安控装置在线监测及管理功能改造	2,150,000.00		1,872,641.51	1,872,641.51		
工业电视、安防监控系统升级改造	2,000,000.00		474,867.25			474,867.25
其他项目	12,720,000.00	53,739.24	9,957,997.39	6,613,999.24		3,397,737.39
合 计	157,290,000.00	40,881,069.57	48,760,545.92	70,115,285.86		19,526,329.63

（续）

工程名称	工程累计投入占预算比例（%）	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率（%）	资金来源
#1/#2 机组超低排放改造	12.58%	12.58%				自有资金
备用灰场规划建设可行性研究及征地手续办理、灰库扩建	0.58%	0.58%				自有资金
1、2 号机组全工况（宽负荷）脱硝改造	39.55%	39.55%				自有资金
脱硝还原剂液氨改尿素改造	83.68%	83.68%				自有资金
干煤棚可研、扩建	1.72%	1.72%				自有资金
1、2 号汽机中压主汽阀、中压调阀阀盖 783 材质螺栓更换	82.25%	82.25%				自有资金
增加备用电源	42.24%	42.24%				自有资金
输煤系统扬尘治理	83.58%	83.58%				自有资金
安控装置在线监测及管理功能改造	87.10%	87.10%				自有资金
工业电视、安防监控系统升级改造	23.74%	23.74%				自有资金
合 计	—	—				—

10、无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	年末余额
一、原价合计	3,875,267.07			3,875,267.07
其中：软件	3,875,267.07			3,875,267.07
二、累计摊销额合计	2,504,663.59	413,706.14		2,918,369.73
其中：软件	2,504,663.59	413,706.14		2,918,369.73
三、减值准备金额合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	1,370,603.48	—	—	956,897.34
其中：软件	1,370,603.48	—	—	956,897.34

11、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未确认递延所得税资产的明细

项 目	年末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	170,395,859.07	108,215,716.85
合 计	170,395,859.07	108,215,716.85

（2）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	期初余额	备注

年　份	年末余额	期初余额	备注
2021			
2022			
2023	100,614,399.35	108,215,716.85	
2024	69,781,459.72		
合　计	170,395,859.07	108,215,716.85	

12、其他非流动资产

项　目	年末余额	期初余额
待抵扣进项税	20,646,125.73	67,747,827.17
合　计	20,646,125.73	67,747,827.17

13、短期借款

项　目	年末余额	期初余额
质押借款	310,000,000.00	250,000,000.00
信用借款	212,844,700.40	347,157,925.33
合　计	522,844,700.40	597,157,925.33

14、应付票据

（1）应付票据情况

种　类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	20,000,000.00	47,034,800.72
合　计	20,000,000.00	47,034,800.72

15、应付账款

（1）应付账款明细情况

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	78,543,771.85	113,248,336.37
1-2年	29,838,730.80	2,461,603.42
2-3年	1,163,586.62	18,081,006.69
3年以上	243,558.00	234,800.00
合　计	109,789,647.27	134,025,746.48

（2）重要的账龄超过1年的应付账款

项　目	期末余额	未偿还原因
山东电力建设第三工程有限公司	5,503,033.31	未达到付款条件
中国能源建设集团安徽电力建设第一工程有限公司	1,883,520.00	对方未提出付款申请
哈密市水利投资有限公司	2,408,203.67	对方未提出付款申请

国网能源哈密煤电有限公司	59,820,194.44	未达到付款条件
北京华创泰博节能环保科技研究院	1,482,553.80	对方未提出付款申请
合　　计	71,097,505.22	—

16、预收款项

项　　目	期末余额	期初余额
1年以内	412,364.14	50,000.00
1-2年	58,895.20	21,035.20
合　　计	471,259.34	71,035.20

17、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、短期薪酬	5,004,120.31	62,165,382.22	59,673,694.79	7,495,807.74
二、离职后福利-设定提存计划	427,845.04	9,287,296.40	9,287,296.40	427,845.04
合　　计	5,431,965.35	71,452,678.62	68,960,991.19	7,923,652.78

（2）短期薪酬列示

项　　目	期初余额	本期增加额	本期减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		40,785,400.00	40,785,400.00	
二、职工福利费		5,519,586.31	5,519,586.31	
三、社会保险费	2,899,070.66	5,046,437.69	3,195,708.83	4,749,799.52
其中：医疗保险费	2,899,070.66	4,624,751.07	2,774,022.21	4,749,799.52
工伤保险费		221,743.31	221,743.31	
生育保险费		189,283.31	189,283.31	
其他		10,660.00	10,660.00	
四、住房公积金		4,083,995.60	4,083,995.60	
五、工会经费和职工教育经费	1,920,062.96	1,835,343.00	1,441,962.48	2,313,443.48
六、其他短期薪酬	184,986.69	4,894,619.62	4,647,041.57	432,564.74
合　　计	5,004,120.31	62,165,382.22	59,673,694.79	7,495,807.74

（3）设定提存计划列示

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、基本养老保险	427,845.04	6,163,427.02	6,163,427.02	427,845.04
二、失业保险费		68,770.62	68,770.62	
三、企业年金缴费		3,055,098.76	3,055,098.76	
合　　计	427,845.04	9,287,296.40	9,287,296.40	427,845.04

18、应交税费

项　　目	期初余额	本期应交	本期已交	年末余额
房产税		3,742,996.48	3,742,996.48	
土地使用税		682,142.30	682,142.30	
个人所得税	574,147.42	960,214.69	1,127,659.51	406,702.60
环境保护税	498,450.00	1,568,014.54	1508164.54	558,300.00
车船税		19,054.80	19,054.80	
印花税		527,425.07	527,425.07	
其他税费	160,621.44	643,874.88	640,795.20	163,701.12
合　　计	1,233,218.86	8,143,722.76	8,248,237.90	1,128,703.72

19、其他应付款

项　　目	期末余额	期初余额
应付利息	3,314,763.91	3,741,110.62
应付股利		
其他应付款	42,510,364.35	70,446,676.45
合　　计	45,825,128.26	74,187,787.07

（1）应付利息

项　　目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,602,928.73	2,885,735.50
短期借款应付利息	711,835.18	855,375.12
合　　计	3,314,763.91	3,741,110.62

（2）按款项性质列示其他应付款

项　　目	期末余额	期初余额
应付个人代扣款	498,666.57	498,666.57
应付保证金	41,531,299.48	67,907,618.14
其他	480,398.30	2,040,391.74
合　　计	42,510,364.35	70,446,676.45

（3）重要的账龄超过1年的其他应付款

项　目	期末余额	未偿还原因
国电龙源电力技术工程有限责任公司	12,120,717.32	未达到付款条件
西北电力工程承包有限公司	10,846,999.66	未达到付款条件
国家能源（山东）工程技术有限公司	2,374,051.98	未达到付款条件
北京国电龙源环保工程有限公司	2,138,471.30	未达到付款条件
山东电力建设第三工程有限公司	1,546,071.55	未达到付款条件
合　　计	29,026,311.81	

20、一年内到期的非流动负债

项　　目	年末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	371,232,000.00	191,950,000.00
一年内到期的长期应付款	212,500,000.00	240,000,000.00
合　　计	583,732,000.00	431,950,000.00

21、长期借款

借款类别	年末余额	期初余额	年末利率区间
质押借款	1,558,458,174.67	1,660,408,174.67	4.41%
信用借款	330,000,000.00	420,000,000.00	4.99%-5.13%
小　　计	1,888,458,174.67	2,080,408,174.67	
减：一年内到期部分	371,232,000.00	191,950,000.00	
合　　计	1,517,226,174.67	1,888,458,174.67	

22、长期应付款

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	697,717,053.09	148,251,567.05	206,545,674.71	639,422,945.43
专项应付款				
合　　计	697,717,053.09	148,251,567.05	206,545,674.71	639,422,945.43

（1）长期应付款期末余额最大的前 5 项

项　目	期末余额	期初余额
交银金融租赁有限责任公司	11,857,508.27	194,517,497.75
国电融资租赁有限公司	627,565,437.16	503,199,555.34

23、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
合　　计	844,000,000.00	100	145,500,000.00	500,000.00	989,000,000.00	100
国电新疆电力有限公司	349,000,000.00	41.00	145,500,000.00		494,500,000.00	50
徐州矿务集团有限公司	495,000,000.00	59.00		500,000.00	494,500,000.00	50

24、资本公积

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	231,700.00			231,700.00

合　计	231,700.00			231,700.00

25、盈余公积

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	8,593,837.90			8,593,837.90
合　　计	8,593,837.90			8,593,837.90

26、未分配利润

项　　目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	-108,255,278.06	36,068,688.16
调整期初未分配利润合计数		
调整后期初未分配利润	-108,255,278.06	36,068,688.16
本期增加额	-67,002,083.52	-108,255,278.06
其中：本期净利润转入	-67,002,083.52	-108,255,278.06
其他调整因素		
本期减少额		36,068,688.16
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		36,068,688.16
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	-175,257,361.58	-108,255,278.06

27、营业收入、营业成本

项　　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	954,111,512.34	865,727,959.52	808,639,102.29	755,848,741.01
电力	954,111,512.34	865,727,959.52	808,639,102.29	755,848,741.01
热力				
其他业务小计	10,260,659.29	1,303,969.51	4,868,090.45	3,042,341.06
其他	10,260,659.29	1,303,969.51	4,868,090.45	3,042,341.06
合　　计	964,372,171.63	867,031,929.03	813,507,192.74	758,891,082.07

28、财务费用

项　　目	本期发生额	上期发生额
利息支出	158,133,193.78	156,484,162.88
减：利息收入	711,600.33	454,200.66

项　目	本期发生额	上期发生额
其他	32,438.92	28,836.09
合　计	157,454,032.37	156,058,798.31

29、营业外收入

项　目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	227,019.56	862.07	227,019.56
无需支付款项	165,200.72		165,200.72
其他			
合　计	392,220.28	862.07	392,220.28

30、营业外支出

项　目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	499,000.00		499,000.00
其他	45,856.00	121,647.20	45,856.00
合　计	544,856.00	121,647.20	544,856.00

注：其他为驻乡支出。

31、所得税费用

（1）所得税费用表

项　目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		
递延所得税调整		
其他		
合　计		

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本期发生额
利润总额	-67,002,083.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	-8,375,260.44
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	72,021.97
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	8,303,238.47

项　目	本期发生额
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	

32、租赁

（1）融资租赁租入固定资产情况

资产类别	年末余额			期初余额		
	原值	累计折旧	减值准备	原值	累计折旧	减值准备
机器设备	1,680,903,064.52	324,176,058.34		1,491,570,571.83	213,402,580.52	
合　　计	1,680,903,064.52	324,176,058.34		1,491,570,571.83	213,402,580.52	

（2）以后年度将支付的最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内	224,014,180.65
1年以上2年以内	655,793,488.53
2年以上3年以内	21,035,170.61
3年以上	5,460,501.44
合　　计	906,303,341.23

注：年末未确认融资费用的余额为54,380,395.80元（2018年：69,859,994.33元）。

33、现金流量表

（1）按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	-67,002,083.52	-108,255,278.06
加：资产减值准备		
信用资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	212,778,418.00	211,834,350.63
无形资产摊销	413,706.14	586,204.58
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以"一"号填列）		
固定资产报废损失（收益以"一"号填列）		
公允价值变动损失（收益以"一"号填列）		
财务费用（收益以"一"号填列）	158,133,193.78	156,484,162.88
投资损失（收益以"一"号填列）		
递延所得税资产减少（增加以"一"号填列）		

补充资料	本期发生额	上期发生额
递延所得税负债增加（减少以"-"号填列）		
存货的减少（增加以"-"号填列）	20,212,310.70	1,349,008.18
经营性应收项目的减少（增加以"-"号填列）	1,784,159.17	-71,854,964.21
经营性应付项目的增加（减少以"-"号填列）	69,366,691.32	62,895,222.23
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	395,686,395.59	253,038,706.23
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的年末余额	62,893,785.00	177,347,375.17
减：现金的期初余额	177,347,375.17	10,102,789.21
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-114,453,590.17	167,244,585.96

（2）现金和现金等价物的构成

项　　目	年末余额	期初余额
一、现金	62,893,785.00	177,347,375.17
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	62,893,785.00	177,347,375.17
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：3个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	62,893,785.00	177,347,375.17
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

34、所有权和使用权受到限制的资产

项　目	年末账面价值	受限原因
应收账款	1,868,458,174.67	长期质押借款
固定资产	1,356,727,006.18	融资租赁售后回租

八、或有事项

截止2019年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

1、母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
国电新疆电力有限公司	乌鲁木齐市水磨沟区	电力	3,458,824,487.00	50.00	50.00

本公司的最终控制方为国家能源投资集团有限责任公司。

2、其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
国电物流有限公司	受同一最终控制方控制
国电物资集团有限公司西北物资配送中心	受同一最终控制方控制
国电（北京）配送中心有限公司	受同一最终控制方控制
北京国电智深控制技术有限公司	受同一最终控制方控制
国电燃料有限公司	受同一最终控制方控制
烟台龙源电力技术股份有限公司	受同一最终控制方控制
烟台龙源电力技术股份有限公司乌鲁木齐分公司	受同一最终控制方控制
北京华电天仁电力控制技术有限公司	受同一最终控制方控制
北京国电龙源环保工程有限公司	受同一最终控制方控制
南京龙源环保有限公司	受同一最终控制方控制
国电科学技术研究院	受同一最终控制方控制
国电财务有限公司	受同一最终控制方控制
国电融资租赁有限公司	受同一最终控制方控制

3、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
国电（北京）配送中心有限公司	采购商品	采购商品	市场定价	7,317,254.9	1,429,908.42
国电燃料有限公司	采购商品	采购商品	市场定价		1,625,880.75
国电物流有限公司	采购商品	采购商品	市场定价	1,280,468.09	1,050,452.09
国电物资集团有限公司西北物资配送中心	采购商品	采购商品	市场定价	6,579,087.97	13,753,537.49
烟台龙源电力技术股份有限公司乌鲁木齐分公司	采购商品	采购商品	市场定价	4,700.85	97,653.25
徐矿集团哈密能源有限公司	采购商品	采购商品	市场定价		15,848,989.45
北京国电龙源环保工程有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价	18,251,914.58	20,226,869.80
北京国电智深控制技术有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价		775,862.07
北京华电天仁电力控制技术有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价	154,349.06	235,849.06
国电财务有限公司	贷款利息	贷款利息	市场利率	11,775,510.42	8,736,928.14
国电环境保护研究院有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价	471,698.11	1,471,698.12
国电科学技术研究院有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价	2,116,981.14	2,116,981.14
国电龙源电力技术工程有限责任公司	接受劳务	接受劳务	市场定价	7,228,352.21	4,589,768.30
国电南京煤炭质量监督检验有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价	283,018.86	94,339.62
国电融资租赁有限公司	贷款利息	贷款利息	市场利率	24,166,597.59	20,974,081.49
龙源（北京）碳资产管理技术有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价	141,509.43	141,509.43
山东国电发电工程有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价		10,319,771.19
长江财产保险股份有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价	20,209.86	1,352,496.20
国家能源（山东）工程技术有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价	6,977,850.94	

（2）其他关联交易

截至2019年12月31日，公司在国电财务有限公司存款余额为62,893,785.00元。本公司在国电财务有限公司的存款利率按中国人民银行的有关存款利率计息，贷款利率按不高于中国人民银行的利率水平和收费标准及国家其他有关部门的规定执行。本期共计利息收入636,142.06元。

4、关联方应收应付款项

（1）关联方应收、预付款项

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
徐矿集团哈密能源有限公司	13,205,502.33		9,160,685.56	
合计	13,205,502.33		9,160,685.56	

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项：				
国电物流有限公司			828,901.85	
国电（北京）配送中心有限公司	2,971,123.58		541,306.23	
合计	2,971,123.58		1,370,208.08	

（2）关联方应付、预收款项

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款：		
国家能源（山东）工程技术有限公司	4,400,000.00	
北京华电天仁电力控制技术有限公司	163,610.00	919,000.00
国电物资集团有限公司西北物资配送中心		477,474.20
徐矿集团哈密能源有限公司	1,781,205.45	1,415,262.27
北京国电龙源环保工程有限公司		1,489,715.15
北京国电智深控制技术有限公司	810,000.00	810,000.00
烟台龙源电力技术股份有限公司乌鲁木齐分公司		104,750.00
合计	7,154,815.45	5,216,201.62
其他应付款：		
国电龙源电力技术工程有限责任公司	12,124,717.32	44,763,654.80
北京国电龙源环保工程有限公司	2,138,471.30	1,124,726.10
北京国电智深控制技术有限公司	90,000.00	90,000.00
北京华电天仁电力控制技术有限公司		25,000.00
烟台龙源电力技术股份有限公司乌鲁木齐分公司		11,000.00
国电物资集团有限公司西北物资配送中心	122,441.38	9,459.19
烟台龙源电力技术股份有限公司		1,984.50
国家能源（山东）工程技术有限公司	2,374,051.98	2,374,051.98
合　　计	16,849,681.98	48,399,876.57
长期应付款		
国电融资租赁有限公司	652,803,114.83	503,199,555.34
合　　计	652,803,114.83	503,199,555.34
短期借款		
国电财务有限公司	310,000,000.00	
合　　计	310,000,000.00	
应付利息		

国电财务有限公司	421,345.82	345,583.31
合　　计	421,345.82	345,583.31

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
Mazars Certified Public Accountants(SGP)

国电哈密煤电开发有限公司

审　计　报　告

2020 年 1-9 月、2019 年度

目　录

一、审计报告

二、已审财务报表

1、资产负债表 …… 1

2、利润表 …… 3

3、现金流量表 …… 4

4、所有者权益变动表 …… 5

5、财务报表附注…… 7

mazars 中审众环
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077
Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No.169 Donghu Road,Wuchang District
Wuhan, 430077
电话Tel：027-86791215
传真Fax：027-85424329

审 计 报 告

众环专字（2020）025624 号

国电哈密煤电开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了国电哈密煤电开发有限公司（以下简称“哈密煤电公司”）财务报表，包括 2020 年 9 月 30 日、2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年 1-9 月、2019 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了哈密煤电公司 2020 年 9 月 30 日、2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年 1-9 月、2019 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于哈密煤电公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

哈密煤电公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估哈密煤电公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算哈密煤电公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督哈密煤电公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对哈密煤电公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致哈密煤电公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

六、其他说明

本审计报告仅为国电新疆电力有限公司转让所持哈密煤电公司股权目的出具，不得用于其他与本股权转让无关的用途。

（本页为审计报告签字盖章页无正文）

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：_____

李玉平

中国注册会计师：_____

杜高强

中国·武汉

2020年11月25日

资产负债表

编制单位：国电哈密煤电开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	2020年9月30日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产：		——	——	——
货币资金	七、（一）	10,634,185.84	62,893,785.00	62,893,785.00
☆交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	七、（二）	69,966,481.80	129,210,463.11	129,210,463.11
☆应收款项融资				
预付款项	七、（三）	11,256,145.77	4,941,174.74	4,941,174.74
其他应收款	七、（四）		4,678,955.67	4,678,955.67
存货	七、（五）	35,666,843.78	41,407,264.03	41,407,264.03
其中：原材料	七、（五）	35,105,802.50	40,922,561.30	40,922,561.30
库存商品(产成品)				
☆合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	七、（六）	3,369,603.26	4,123,138.46	4,123,138.46
其他流动资产	七、（七）	119,481,652.83	150,000,000.00	150,000,000.00
流动资产合计		250,374,913.28	397,254,781.01	397,254,781.01
非流动资产：		——	——	——
☆债权投资				
☆其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
☆其他权益工具投资				
☆其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	七、（八）	3,683,174,735.71	3,832,548,254.48	3,832,548,254.48
在建工程	七、（九）	38,906,615.62	19,526,329.63	19,526,329.63
生产性生物资产				
油气资产				
☆使用权资产				
无形资产	七、（十）	743,715.01	956,897.34	956,897.34
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	七、（十一）			
其他非流动资产	七、（十二）		20,646,125.73	20,646,125.73
其中：特准储备物资				
非流动资产合计		3,722,825,066.34	3,873,677,607.18	3,873,677,607.18
资 产 总 计		3,973,199,979.62	4,270,932,388.19	4,270,932,388.19

资产负债表(续)

编制单位：国电哈密煤电开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	2020年9月30日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动负债：		——	——	——
短期借款	七、（十三）	935,000,000.00	522,844,700.40	522,844,700.40
☆交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	七、（十四）	3,154,800.00	20,000,000.00	20,000,000.00
应付账款	七、（十五）	98,431,602.14	109,789,647.27	109,789,647.27
预收款项				471,259.34
☆合同负债	七、（十六）	2,384,894.99	471,259.34	——
应付职工薪酬	七、（十七）	9,945,800.27	7,923,652.78	7,923,652.78
其中：应付工资	七、（十七）			
应付福利费				
应交税费	七、（十八）	2,188,232.43	1,128,703.72	1,128,703.72
其中：应交税金	七、（十八）	2,046,722.60	1,128,703.72	1,128,703.72
其他应付款	七、（十九）	47,789,876.49	45,825,128.26	45,825,128.26
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	七、（二十）	673,566,100.00	583,732,000.00	583,732,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		1,772,461,306.32	1,291,715,091.77	1,291,715,091.77
非流动负债：		——	——	——
长期借款	七、（二十一）	1,317,660,074.67	1,517,226,174.67	1,517,226,174.67
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
☆租赁负债				
长期应付款	七、（二十二）	109,644,164.44	639,422,945.43	639,422,945.43
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
其中：特准储备基金				
非流动负债合计		1,427,304,239.11	2,156,649,120.10	2,156,649,120.10
负 债 合 计		3,199,765,545.43	3,448,364,211.87	3,448,364,211.87
所有者权益（或股东权益）：		——	——	——
实收资本（或股本）		989,000,000.00	989,000,000.00	989,000,000.00
国家资本				
国有法人资本	七、（二十三）	989,000,000.00	989,000,000.00	989,000,000.00
集体资本				
民营资本				
外商资本				
#减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	七、（二十三）	989,000,000.00	989,000,000.00	989,000,000.00
其他权益工具				
资本公积	七、（二十四）	231,700.00	231,700.00	231,700.00
减：库存股				
其他综合收益				
其中：外币报表折算差额				
专项储备				
盈余公积	七、（二十五）	8,593,837.90	8,593,837.90	8,593,837.90
其中：法定公积金	七、（二十五）	8,593,837.90	8,593,837.90	8,593,837.90
任意公积金				
未分配利润	七、（二十六）	-224,391,103.71	-175,257,361.58	-175,257,361.58
所有者权益（或股东权益）合计		773,434,434.19	822,568,176.32	822,568,176.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,973,199,979.62	4,270,932,388.19	4,270,932,388.19

第1页至第6页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

利润表

编制单位：国电哈密煤电开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	2020年1-9月	2019年度
一、营业总收入		608,856,459.10	964,372,171.63
其中：营业收入	七、（二十七）	608,856,459.10	964,372,171.63
二、营业总成本		658,400,747.40	1,031,312,690.63
其中：营业成本	七、（二十七）	549,279,226.45	867,031,929.03
税金及附加		4,945,313.79	6,542,710.59
销售费用			
管理费用			
研发费用			284,018.64
财务费用	七、（二十八）	104,176,207.16	157,454,032.37
其中：利息费用	七、（二十八）	104,504,196.34	158,133,193.78
利息收入	七、（二十八）	323,836.38	711,600.33
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益	七、（二十九）	389,503.77	91,071.20
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“一”号填列）		-49,154,784.53	-66,849,447.80
加：营业外收入	七、（三十）	40,907.26	392,220.28
其中：政府补助	七、（三十）	5,000.00	
减：营业外支出	七、（三十一）	19,864.86	544,856.00
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）		-49,133,742.13	-67,002,083.52
减：所得税费用	七、（三十二）		
五、净利润（净亏损以“一”号填列）		-49,133,742.13	-67,002,083.52
持续经营净利润		-49,133,742.13	-67,002,083.52
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
☆3、其他权益工具投资公允价值变动			
☆4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
☆2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
☆4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
☆6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
七、综合收益总额		-49,133,742.13	-67,002,083.52

第1页至第6页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

现金流量表

编制单位：国电哈密煤电开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	2020年1-9月	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		765,566,457.57	1,098,401,525.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		14,090,287.26	4,261,070.96
经营活动现金流入小计		779,656,744.83	1,102,662,596.41
购买商品、接受劳务支付的现金		394,455,433.46	621,324,018.91
支付给职工及为职工支付的现金		40,993,090.01	68,915,991.88
支付的各项税费		4,472,960.36	7,441,812.62
支付其他与经营活动有关的现金		9,810,930.19	9,294,377.41
经营活动现金流出小计		449,732,414.02	706,976,200.82
经营活动产生的现金流量净额		329,924,330.81	395,686,395.59
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		48,072,490.44	140,974,693.87
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		48,072,490.44	140,974,693.87
投资活动产生的现金流量净额		-48,072,490.44	-140,974,693.87
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金			145,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		985,000,000.00	587,844,700.40
收到其他与筹资活动有关的现金			150,000,000.00
筹资活动现金流入小计		985,000,000.00	883,344,700.40
偿还债务支付的现金		1,000,076,700.40	854,107,925.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		79,408,646.09	117,671,233.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		239,626,093.04	280,730,833.35
筹资活动现金流出小计		1,319,111,439.53	1,252,509,992.29
筹资活动产生的现金流量净额		-334,111,439.53	-369,165,291.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	七、（三十四）	-52,259,599.16	-114,453,590.17
加：期初现金及现金等价物余额	七、（三十四）	62,893,785.00	177,347,375.17
六、期末现金及现金等价物余额	七、（三十四）	10,634,185.84	62,893,785.00

第1页至第6页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

所有者权益变动表

编制单位：国电哈密煤电开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	2020年1-9月										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	989,000,000.00				231,700.00				8,593,837.90	-175,257,361.58	822,568,176.32
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他											
二、本年年初余额	989,000,000.00				231,700.00				8,593,837.90	-175,257,361.58	822,568,176.32
三、本年增减变动金额（减少以“一”号填列）										-49,133,742.13	-49,133,742.13
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—		—	—	-49,133,742.13	-49,133,742.13
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入资本		—	—	—		—	—	—	—	—	
2、其他权益工具持有者投入资本						—	—	—	—	—	
3、股份支付计入所有者权益的金额		—	—	—		—	—	—	—	—	
4、其他		—	—	—							
（三）专项储备提取和使用		—	—	—							
1、提取专项储备	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
2、使用专项储备	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
（四）利润分配											
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—			
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—			
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—			
#储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—			
#企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—			
#利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—			
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
4、其他											
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）		—	—	—		—	—	—	—	—	
2、盈余公积转增资本（或股本）		—	—	—	—	—	—	—		—	
3、盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—			
4、设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—		—	—		
☆5、其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—		—	—		
6、其他											
四、本年年末余额	989,000,000.00				231,700.00				8,593,837.90	-224,391,103.71	773,434,434.19

第1页至第6页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

所有者权益变动表（续）

编制单位：国电哈密煤电开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	2019年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	844,000,000.00				231,700.00				8,593,837.90	-108,255,278.06	744,570,259.84
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	844,000,000.00				231,700.00				8,593,837.90	-108,255,278.06	744,570,259.84
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	145,000,000.00									-67,002,083.52	77,997,916.48
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-		-	-	-67,002,083.52	-67,002,083.52
（二）所有者投入和减少资本	145,000,000.00										145,000,000.00
1、所有者投入资本	145,500,000.00	-	-	-		-	-	-	-	-	145,500,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本						-	-	-	-	-	
3、股份支付计入所有者权益的金额		-	-	-		-	-	-	-	-	
4、其他	-500,000.00	-	-	-							-500,000.00
（三）专项储备提取和使用		-	-	-							
1、提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
2、使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-		-	-	
（四）利润分配											
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-			
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-			
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-			
#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-			
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-			
#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-			
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4、其他											
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）		-	-	-		-	-	-	-	-	
2、盈余公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-		-	
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-			
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-		-	-		
☆5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-		-	-		
6、其他											
四、本年年末余额	989,000,000.00				231,700.00				8,593,837.90	-175,257,361.58	822,568,176.32

第1页至第6页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

国电哈密煤电开发有限公司
2020年1-9月、2019年度财务报表附注
（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、企业的基本情况

国电哈密煤电开发有限公司 (以下简称“本公司”)是由国电新疆电力有限公司(以下简称“新疆公司”) 、徐州矿务集团有限公司于2014年09月26日共同出资组建的有限责任公司，注册地为中华人民共和国新疆维吾尔族自治区哈密市。统一社会信用代码为91652200313310050Y。新疆公司为本公司的母公司，国家能源投资集团有限责任公司为本公司的最终母公司。截至2020年9月30日，公司注册资本为69,800.00万元，实收资本为98,900.00万元。

本公司经批准的经营范围为：电力、热力生产和供应；水和水蒸汽生产和供应；煤炭销售；专用设备修理；其他机械和设备修理；电厂废弃物综合利用、粉煤灰及脱硫石膏的开发和销售；仪器仪表、机械设备、零配件技术开发服务以及相关产品的开发和生产经营；从事电力、煤炭有关的通信、信息、环保及电力科学研究、技术开发、咨询服务；住宿、餐饮服务。

本公司的母公司为国电新疆电力有限公司，所属的集团总部（最终母公司）为国家能源投资集团有限责任公司。

本财务报表系经本公司总经理办公会议批准报出。

本公司的营业期限为30年，从《企业法人营业执照》签发之日起计算。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年9月30日、2019年12月31日的财务状况及2020年1-9月、2019年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。。

（一） 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（二） 记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（三） 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四） 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（五） 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益

的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（六） 金融资产减值

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含部分财务担保合同等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
组合1	银行承兑汇票
组合2	商业承兑汇票

银行承兑汇票承兑人均为风险较小的金融机构，不计提坏账准备；商业承兑汇票参照应收账款按照不同业务组合计量坏账准备。

②应收款项

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合1：单独计提坏账准备的应收款项	具备以下特征的应收款项，单独计算预期信用损失：有客观证据表明其发生了损失的；与对方存在争议或诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；按照组合计算预期信用损失不能反映其风险特征的应收款项。
组合2：根据信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	对划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失；对划分到组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

（七）存货

1、存货的分类

存货主要包括原材料、周转材料等。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法/摊销。

（八） 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（五）“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，

在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，

资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按合并财务报表编制的方法相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、十三“非流动非金融资产减值”。

（九）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	10-50	0.00-5.00	1.9-5.00	年限平均法

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
机器设备	5-20	0.00-5.00	5.3-20.00	年限平均法
运输工具	5-20	0.00-5.00	5.3-20.00	年限平均法
办公设备及其他	5-20	0.00-5.00	5.3-20.00	年限平均法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十三）“非流动非金融资产减值”。

4、融资租入固定资产的认定依据及计价方法（不适用于已经执行新租赁准则的公司）

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十三）非流动非金融资产减值。

（十一）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十二）无形资产

1、无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2、无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

3、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十三）“非流动非金融资产减值”。

（十三）非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资

产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（十四）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的

职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（十五）预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（十六）收入

以下收入会计政策适用于2020年度及以后：

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同。将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，

当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

以下收入会计政策适用于2019年度及以前：

1、商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

3、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4、利息收入

按照他人使用此类公司货币资金的时间和实际利率计算确定

（十七）合同成本

合同成本会计政策适用于2020年度及以后。

1、合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2、合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3、合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4、合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（十八）递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未

来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（十九）租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

租赁业务符合下列一项或数项标准的，通常属于融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

1、此类公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2、此类公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3、此类公司作为承租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法租入的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

4、此类公司作为出租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法出租的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（二十）持有待售

本i若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费

用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称"持有待售准则"）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

1、因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2020年4月28日，国电电力发展股份有限公司召开七届七十次董事会，审议通过《关于公司会计政策变更的议案》，本公司为国电电力发展股东有限公司下属控股公司，于2020年1月1日起执行新收入工具准则。

（1）执行新金融收入准则导致的会计政策变更

2017年7月5日，财政部发布了《关于修订印发<企业会计准则第 14 号——收入>的通知》（财会[2017]22号）（以下简称"新收入准则"），新准则规定境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自2018年1月1日起施行新收入准则，其他境内上市企业自2020年1月1日起施行新收入准则，非上市企业自2021年1月1日起施行新收入准则。公司自2020年1月1日起执行新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收

入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2020年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

对2020年1月1日财务报表的影响

报表项目	2019年12月31日（变更前）金额	2020年1月1日（变更后）金额
预收账款	471,259.34	
合同负债		471,259.34

2、其他会计政策变更

本公司在报告期内无其他会计政策变更事项。

（二） 会计估计变更

本公司无应披露的会计估计变更。

（三） 重要前期差错更正

本公司无应披露的重要前期差错更正等事项。

六、税项

（一） 主要税种及税率

税　种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%或9%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的12.5%计缴。

（二） 税收优惠及批文

（1）根据财政部、海关总署、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税【2011】58号文）以及国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（2012年第12号），本公司享受西部大开发企业所得税15%

优惠税率。

（2）根据财政部、国家税务总局《关于新疆困难地区新办企业所得税优惠政策的通知》（财税[2011]53号）、《关于公布新疆困难地区重点鼓励发展产业企业所得税优惠目录（试运）的通知》（财税[2011]60号），本公司新建发电项目自2016（该项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度）起，第一年至第二年（2016-2017）免缴企业所得税，第三年至第五年（2018-2020）减半缴纳企业所得税。本年度为减半。

七、财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指2020年1月1日，“期末”指2020年9月30日，“上期”指2019年度，“本期”指2020年1-9月。

（一）货币资金

项　　目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	10,634,185.84	62,893,785.00
其他货币资金		
合　　计	10,634,185.84	62,893,785.00
其中：存放在境外的款项总额		

（二）应收账款

种　类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	69,966,481.80	100.00		
应收电网公司电费	55,323,277.14	79.97		
无回收风险应收款项	14,643,204.66	20.93		
其他款项				
单项计提坏账准备的应收账款				
合　计	69,966,481.80	100.00		—

（续）

种　类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	129,210,463.11	100.00		
应收电网公司电费	116,004,960.78	89.78		
无回收风险应收款项	13,205,502.33	10.22		
其他款项				
单项计提坏账准备的应收账款				
合　计	129,210,463.11	100.00		—

1、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末数			期初数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
无风险组合	14,643,204.66			13,205,502.33		
应收电网公司电费	55,323,277.14			116,004,960.78		
合　计	69,966,481.80	—		129,210,463.11	—	

2、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
国家电网有限公司	55,323,277.14	79.97	
徐矿集团哈密能源有限公司	14,643,204.66	20.93	
合　计	69,966,481.80	100.00	

（三）预付款项

1、按账龄列示

账　龄	年末数	期初数

	账面余额		坏账	账面余额		坏账
	金额	比例（%）	准备	金额	比例（%）	准备
1 年以内(含 1 年)	11,256,145.77	100.00		4,941,174.74	100.00	
合　　计	11,256,145.77	—		4,941,174.74	—	

2、按欠款方归集的期末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
国电（北京）配送中心有限公司	11,224,889.90	99.72	
中石油新疆销售有限公司哈密分公司	31,255.87	0.28	
合　　计	11,256,145.77	100.00	

（四） 其他应收款

项　　目	期末余额	期初余额
其他应收款项		4,678,955.67
合　　计		4,678,955.67

1、其他应收款项

种　类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项				
单项计提坏账准备的其他应收款项				
合　计		—		—

（续）

种　类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,678,955.67	100.00		
单项计提坏账准备的其他应收款项				

种　类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
合 计	4,678,955.67	——		——

（1） 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	年末数			期初数		
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面余额	比例（%）	坏账准备
合并范围关联方				4,678,955.67		
合　　计		—		4,678,955.67	—	

（五） 存货

1、存货分类

项　　目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	35,105,802.50		35,105,802.50
周转材料	561,041.28		561,041.28
合　　计	35,666,843.78		35,666,843.78

（续）

项　　目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	40,922,561.30		40,922,561.30
周转材料	484,702.73		484,702.73
合　　计	41,407,264.03		41,407,264.03

（六） 一年内到期的非流动资产

项　　目	期末余额	期初余额
预交水的使用权认购费	3,369,603.26	4,123,138.46
合　　计	3,369,603.26	4,123,138.46

（七） 其他流动资产

项　　目	期末余额	期初余额
预计一年内抵扣增值税的进项税	119,481,652.83	150,000,000.00
合　　计	119,481,652.83	150,000,000.00

（八）固定资产

项　目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	3,683,174,735.71	3,832,548,254.48
固定资产清理		
合　计	3,683,174,735.71	3,832,548,254.48

1、固定资产情况

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	4,651,745,272.08	2,787,091.52		4,654,532,363.60
其中：房屋及建筑物	1,205,753,939.92	719,986.04		1,206,473,925.96
机器设备	3,414,294,123.84			3,414,294,123.84
运输工具	7,016,312.03	1,215,044.25		8,231,356.28
电子设备	23,965,625.02	722,126.17		24,687,751.19
其他	715,271.27	129,935.06		845,206.33
二、累计折旧合计	819,197,017.60	152,160,610.29		971,357,627.89
其中：房屋及建筑物	156,205,853.02	29,014,390.74		185,220,243.76
机器设备	648,470,897.87	120,458,229.12		768,929,126.99
运输工具	5,128,130.16	952,850.69		6,080,980.85
电子设备	9,290,333.58	1,716,223.87		11,006,557.45
其他	101,802.97	18,915.87		120,718.84
三、账面净值合计	3,832,548,254.48	—	—	3,683,174,735.71
其中：房屋及建筑物	1,049,548,086.90	—	—	1,021,253,682.20
机器设备	2,765,823,225.97	—	—	2,645,364,996.85
运输工具	1,888,181.87	—	—	2,150,375.43
电子设备	14,675,291.44			13,681,193.74
其他	613,468.30			724,487.49

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
其他				
五、账面价值合计	3,832,548,254.48	—	—	3,683,174,735.71
其中：房屋及建筑物	1,049,548,086.90	—	—	1,021,253,682.20
机器设备	2,765,823,225.97	—	—	2,645,364,996.85
运输工具	1,888,181.87			2,150,375.43
电子设备	14,675,291.44			13,681,193.74
其他	613,468.30	—	—	724,487.49

（九）在建工程

项　目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
脱硝还原剂液氨改尿素改造	22,071,863.62		22,071,863.62	14,397,121.23		14,397,121.23
工业用气增加一套仪用空压机、一套除灰空压机	1,536,909.96		1,536,909.96	1,536,909.96		1,536,909.96
备用灰场规划建设可行性研究及征地手续办理、灰库扩建	9,422,656.17		9,422,656.17	992,452.82		992,452.82
2号炉脱硝全断面分区监测及精准喷氨调节改造	943,396.23		943,396.23	943,396.23		943,396.23
3号输煤装载点增设碎煤设施	917,431.20		917,431.20	917,431.20		917,431.20
工业电视、安防监控系统升级改造	474,867.25		474,867.25	474,867.25		474,867.25
煤场干煤棚扩建	3,362,500.04		3,362,500.04	264,150.94		264,150.94
#1、#2机组及公用系统DCS系统增加历史工作站	176,991.15		176,991.15			
合　计	38,906,615.62		38,906,615.62	19,526,329.63		19,526,329.63

1、重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
脱硝还原剂液氨改尿素改造	37,500,000.00	14,397,121.23	7,674,742.39			22,071,863.62
工业用气增加一套仪用空压机、一套除灰空压机	1,800,000.00	1,536,909.96				1,536,909.96

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
备用灰场规划建设可行性研究及征地手续办理、灰库扩建	54,160,000.00	992,452.82	8,430,203.35			9,422,656.17
2号炉脱硝全断面分区监测及精准喷氨调节改造	3,950,000.00	943,396.23				943,396.23
3号输煤装载点增设碎煤设施	3,000,000.00	917,431.20				917,431.20
工业电视、安防监控系统升级改造	3,400,000.00	474,867.25				474,867.25
煤场干煤棚扩建	36,560,000.00	264,150.94	3,098,349.10			3,362,500.04
#1、#2机组及公用系统DCS系统增加历史工作站	300,000.00		176,991.15			176,991.15
合 计	—	19,526,329.63	19,380,285.99			38,906,615.62

（续）

工程名称	工程累计投入占预算比例（%）	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率（%）	资金来源
脱硝还原剂液氨改尿素改造	58.86	58.86%				自有资金
工业用气增加一套仪用空压机、一套除灰空压机	85.38	85.38%				自有资金
备用灰场规划建设可行性研究及征地手续办理、灰库扩建	17.40	17.40%				自有资金

工程名称	工程累计投入占预算比例（%）	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率（%）	资金来源
2号炉脱硝全断面分区监测及精准喷氨调节改造	23.88	23.88%				自有资金
3号输煤装载点增设碎煤设施	30.58	30.58%				自有资金
工业电视、安防监控系统升级改造	13.97	13.97%				自有资金
煤场干煤棚扩建	9.20	9.20%				自有资金
#1、#2机组及公用系统DCS系统增加历史工作站	59.00	59.00%				自有资金
合 计	—				—	

（十） 无形资产

项　　目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	3,875,267.07			3,875,267.07
其中：软件	3,875,267.07			3,875,267.07
二、累计摊销合计	2,918,369.73	213,182.33		3,131,552.06
其中：软件	2,918,369.73	213,182.33		3,131,552.06
三、减值准备合计				
其中：软件				
四、账面价值合计	956,897.34	—	—	743,715.01
其中：软件	956,897.34	—	—	743,715.01

（十一） 递延所得税资产和递延所得税负债

①未确认递延所得税资产的明细

项　　目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	201,997,519.13	155,747,430.86
合　　计	201,997,519.13	155,747,430.86

②未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年　份	期末余额	期初余额	备注
2023	100,614,399.35	100,614,399.35	
2024	55,133,031.51	55,133,031.51	
2025	46,250,088.27		
合　计	201,997,519.13	155,747,430.86	

（十二） 其他非流动资产

项　　目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税		20,646,125.73
合　　计		20,646,125.73

（十三） 短期借款

项　　目	期末余额	期初余额
质押借款		310,000,000.00

项　　目	期末余额	期初余额
信用借款	935,000,000.00	212,844,700.40
合　　计	935,000,000.00	522,844,700.40

（十四）应付票据

（1）应付票据情况

种　类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	3,154,800.00	20,000,000.00
合　　计	3,154,800.00	20,000,000.00

（十五）应付账款

账　　龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	63,415,788.68	78,543,771.85
1-2年（含2年）	28,397,084.71	29,838,730.80
2-3年（含3年）	5,359,371.33	1,163,586.62
3年以上	1,259,357.42	243,558.00
合　　计	98,431,602.14	109,789,647.27

其中：账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
哈密市水利投资有限公司	2,956,209.25	尚未结算
南京南瑞继保工程技术有限公司	1,191,000.00	尚未结算
吉林方舟建筑工程有限责任公司	1,104,534.55	尚未结算
合　　计	5,251,743.80	—

（十六）合同负债

账　　龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	2,340,819.79	412,364.14
1年以上	44,075.20	58,895.20
合　　计	2,384,894.99	471,259.34

（十七）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,495,807.74	39,065,200.65	37,062,606.44	9,498,401.95
二、离职后福利-设定提存计划	427,845.04	5,532,794.72	5,513,241.44	447,398.32
合　　计	7,923,652.78	44,597,995.37	42,575,847.88	9,945,800.27

2、短期薪酬列示

项　　目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		26,400,268.73	26,400,268.73	
二、职工福利费		3,523,184.82	3,523,184.82	
三、社会保险费	4,749,799.52	3,126,747.19	1,783,616.29	6,092,930.42
其中：医疗保险费	4,749,799.52	3,107,566.66	1,764,435.76	6,092,930.42
工伤保险费		19,180.53	19,180.53	
生育保险费				
其他				
四、住房公积金		3,138,217.04	3,138,217.04	
五、工会经费和职工教育经费	2,313,443.48	1,188,012.10	922,168.86	2,579,286.72
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	432,564.74	1,688,770.77	1,295,150.70	826,184.81
合　　计	7,495,807.74	39,065,200.65	37,062,606.44	9,498,401.95

注：其他短期薪酬为：党组织工作经费期初432,564.74元，本期增加407,854.00元，本期减少14,233.93元，期末余额为826,184.81元；劳动保护费本期增加、减少都为173,985.84元，劳务派遣费本期增加、减少都为1,106,930.93元，期初、期末余额都为0。

3、设定提存计划列示

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	427,845.04	3,155,112.64	3,155,112.64	427,845.04
二、失业保险费		15,662.92	15,662.92	
三、企业年金缴费		2,362,019.16	2,342,465.88	19,553.28

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合　　计	427,845.04	5,532,794.72	5,513,241.44	447,398.32

（十八）应交税费

项　　目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
应交房产税		2,807,247.38	1,871,498.24	935,749.14
应交车船使用税		18,260.64	18,260.64	
应交土地使用税		511,840.08	341,304.48	170,535.60
应交个人所得税	406,702.60	707,413.71	577,178.45	536,937.86
应交印花税		524,235.20	524,235.20	
水资源费		48,785.00	48,785.00	
残疾人保障金	163,701.12	408,155.02	430,346.31	141,509.83
环境保护税	558,300.00	1,083,730.49	1,238,530.49	403,500.00
合　　计	1,128,703.72	6,109,667.52	5,050,138.81	2,188,232.43

（十九）其他应付款

项　　目	期末余额	期初余额
应付利息	3,384,235.65	3,314,763.91
应付股利		
其他应付款项	44,405,640.84	42,510,364.35
合　　计	47,789,876.49	45,825,128.26

1、应付利息

项　　目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,406,805.09	2,602,928.73
短期借款应付利息	977,430.56	711,835.18
合　　计	3,384,235.65	3,314,763.91

2、其他应付款项

①按款项性质列示其他应付款项

项　　目	期末余额	期初余额
个人代扣款	538,449.27	498,666.57
保证金及押金	43,140,241.17	41,531,299.48

项　　目	期末余额	期初余额
其他	726,950.40	480,398.30
合　　计	44,405,640.84	42,510,364.35

②账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
国电龙源电力技术工程有限责任公司	12,120,717.32	未结算
西北电力工程承包有限公司	10,846,999.66	未结算
北京国电龙源环保工程有限公司	2,489,261.30	未结算
山东电力建设第三工程有限公司	2,476,351.34	未结算
合　　计	27,933,329.62	—

（二十）一年内到期的非流动负债

项　　目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	143,566,100.00	371,232,000.00
一年内到期的长期应付款	530,000,000.00	212,500,000.00
合　　计	673,566,100.00	583,732,000.00

（二十一）长期借款

借款类别	期末余额	期初余额	年末利率区间
质押借款	1,461,226,174.67	1,558,458,174.67	4.41%
信用借款		330,000,000.00	4.99%-5.13%
小　　计	1,461,226,174.67	1,888,458,174.67	
减：一年内到期部分	143,566,100.00	371,232,000.00	4.41%
合　　计	1,317,660,074.67	1,517,226,174.67	

（二十二）长期应付款

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	639,422,945.43		529,778,780.99	109,644,164.44
专项应付款				
合　　计	639,422,945.43		529,778,780.99	109,644,164.44

1、长期应付款项期末余额最大的前五项

项　　目	期末余额	期初余额
交银金融租赁有限责任公司	7,762,721.10	11,857,508.27
国电融资租赁有限公司	101,881,443.34	627,565,437.16
合　　计	109,644,164.44	639,422,945.43

（二十三）实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
合　　计	989,000,000.00	100.00			989,000,000.00	100.00
国电新疆电力有限公司	494,500,000.00	50.00			494,500,000.00	50.00
徐州矿务集团有限公司	494,500,000.00	50.00			494,500,000.00	50.00

（二十四）资本公积

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价				
二、其他资本公积	231,700.00			231,700.00
合　　计	231,700.00			231,700.00

（二十五）盈余公积

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	变动原因、依据
法定盈余公积金	8,593,837.90			8,593,837.90	
合　　计	8,593,837.90			8,593,837.90	—

（二十六）未分配利润

项　　目	本期金额	上期金额
本期期初余额	-175,257,361.58	-108,255,278.06
本期增加额	-49,133,742.13	-67,002,083.52
其中：本期净利润转入	-49,133,742.13	-67,002,083.52
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	-224,391,103.71	-175,257,361.58

（二十七）营业收入、营业成本

1、营业收入、成本明细情况

项　　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	607,511,500.96	547,923,425.94	954,111,512.34	865,727,959.52
电力	607,511,500.96	547,923,425.94	954,111,512.34	865,727,959.52
其他业务小计	1,344,958.14	1,355,800.51	10,260,659.29	1,303,969.51
其他	1,344,958.14	1,355,800.51	10,260,659.29	1,303,969.51
合　　计	608,856,459.10	549,279,226.45	964,372,171.63	867,031,929.03

（二十八）财务费用

项　　目	本期发生额	上期发生额
利息支出	104,504,196.34	158,133,193.78
减：利息收入	323,836.38	711,600.33
其他	-4,152.80	32,438.92
合　　计	104,176,207.16	157,454,032.37

（二十九）其他收益

项　　目	本期发生额	上期发生额
1、稳岗补贴	344,420.02	91,071.20
2、代扣个人所得税返还手续费	45,083.75	
合　　计	389,503.77	91,071.20

（三十）营业外收入

1、营业外收入类别

项　　目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	5,000.00		5,000.00
罚款收入	33,040.00	231,125.76	33,040.00
无需支付款项		165,200.72	
其他	2,867.26	862.07	2,867.26
合　　计	40,907.26	397,188.55	40,907.26

2、政府补助明细

项　目	本期发生额	上期发生额
节水型企业奖励金	5,000.00	
合　计	5,000.00	-

（三十一）营业外支出

项　　目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
罚款支出		499,000.00	
其他	19,864.86	45,856.00	19,864.86
合　　计	19,864.86	544,856.00	19,864.86

注：本期发生额其他为实施新疆政府 “访民情惠民生聚民心”活动费用 19,864.86 元。

（三十二）所得税费用

1、所得税费用表

项　　目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		
递延所得税调整		

项　　目	本期发生额	上期发生额
其他		
合　　计		

2、会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本期发生额
利润总额	-49,133,742.13
按法定/适用税率计算的所得税费用	-6,141,717.77
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	360,456.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	5,781,261.04
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	

（三十三）现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	-49,133,742.13	-67,002,083.52
加：资产减值准备		
信用资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	152,160,610.29	212,778,418.00
无形资产摊销	213,182.33	413,706.14
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		

补充资料	本期发生额	上期发生额
财务费用（收益以“－”号填列）	104,504,196.34	158,133,193.78
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	5,740,420.25	20,212,310.70
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	54,238,362.69	1,784,159.17
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	62,201,301.04	69,366,691.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	329,924,330.81	395,686,395.59
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	10,634,185.84	62,893,785.00
减：现金的期初余额	62,893,785.00	177,347,375.17
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-52,259,599.16	-114,453,590.17

2、现金和现金等价物的构成

项　　目	期末余额	期初余额
一、现金	10,634,185.84	62,893,785.00
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	10,634,185.84	62,893,785.00
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		

项　　目	期末余额	期初余额
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	10,634,185.84	62,893,785.00
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

八、或有事项

截止 2020 年 9 月 30 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

（一） 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
国电新疆电力有限公司	乌鲁木齐市水磨沟区	电力	3,458,824,487.64	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是国家能源投资集团有限责任公司。

（二） 其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
国电克拉玛依发电有限公司	受同一母公司控制
国电库车发电有限公司	受同一母公司控制
国电物资集团有限公司西北物资配送中心	受同一最终控制方控制
国电物流有限公司	受同一最终控制方控制
国电（北京）配送中心有限公司	受同一最终控制方控制
国电哈密能源开发有限公司	受同一最终控制方控制
南京国电环保科技有限公司	受同一最终控制方控制
北京国电龙源环保工程有限公司	受同一最终控制方控制

关联方名称	与本公司的关系
北京国电智深控制技术有限公司	受同一最终控制方控制
国电科学技术研究院有限公司	受同一最终控制方控制
国电龙源电力技术工程有限责任公司	受同一最终控制方控制
国电融资租赁有限公司	受同一最终控制方控制
国电财务有限公司	受同一最终控制方控制
神华新疆能源有限责任公司	受同一最终控制方控制
北京华电天仁电力控制技术有限公司	受同一最终控制方控制
国家能源（山东）工程技术有限公司	受同一最终控制方控制

（三） 关联方交易

1、关联方交易

（1）购销商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
国电（北京）配送中心有限公司	采购商品	采购商品	市场定价	4,807,507.86	7,317,254.9
国电物流有限公司	采购商品	采购商品	市场定价	1,242.48	1,280,468.09
国电物资集团有限公司西北物资配送中心	采购商品	采购商品	市场定价	1,717,613.61	6,579,087.97
烟台龙源电力技术股份有限公司乌鲁木齐分公司	采购商品	采购商品	市场定价		4,700.85
徐矿集团哈密能源有限公司	采购商品	采购商品	市场定价	11,414,701.94	
北京国电龙源环保工程有限公司	构建资产	构建资产	市场定价	6,436,513.76	18,251,914.58
北京国电智深控制技术有限公司	构建资产	构建资产	市场定价	176,991.15	
北京华电天仁电力控制技术有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价	422,641.51	154,349.06
国电财务有限公司	贷款利息	贷款利息	市场利率	7,881,220.84	11,775,510.42
国电环境保护研究院有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价		471,698.11
国电科学技术研究院有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价	1,587,690.57	2,116,981.14
国电龙源电力技术工程有限责	接受劳务	接受劳务	市场定价		7,228,352.21

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
任公司					
国电南京煤炭质量监督检验有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价		283,018.86
国电融资租赁有限公司	贷款利息	贷款利息	市场利率	20,478,164.85	24,166,597.59
龙源（北京）碳资产管理技术有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价		141,509.43
长江财产保险股份有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价		20,209.86
国家能源（山东）工程技术有限公司	接受劳务	接受劳务	市场定价		6,977,850.94
国电（北京）配送中心有限公司	构建资产	构建资产	市场定价	277,589.89	
神华新疆能源有限责任公司	采购商品	采购商品	市场定价	1,759,354.00	6,926,502.82
南京国电环保科技有限公司	采购商品	采购商品	市场定价	75,221.24	
南京国电环保科技有限公司	构建资产	构建资产	市场定价	52,212.39	

（2）销售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
徐矿集团哈密能源有限公司	销售商品	水	市场价格	1,318,992.96	

（3）其他关联交易

截至 2020 年 9 月 30 日，公司在国电财务有限公司存款余额为 10,625,132.81 元。本公司在国电财务有限公司的存款利率按中国人民银行的有关存款利率计息。本期共计利息收入 299,050.57 元。

2、关联方应收应付款项余额

（1）关联方应收、预付款项

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
徐矿集团哈密能源有限公司	14,643,204.66		13,205,502.33	

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合　计	14,643,204.66		13,205,502.33	
预付款项：				
国电（北京）配送中心有限公司	11,224,889.90		2,971,123.58	
合　计	11,224,889.90		2,971,123.58	
其他应收款：				
国电哈密能源开发有限公司			4,678,955.67	
合　计			4,678,955.67	

（2）关联方应付、预收款项

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款：		
国电物流有限公司	1,404.00	
北京国电智深控制技术有限公司	1,010,000.00	810,000.00
国电科学技术研究院有限公司	529,200.00	
北京华电天仁电力控制技术有限公司	448,000.00	163,610.00
国家能源（山东）工程技术有限公司		4,400,000.00
徐矿集团哈密能源有限公司	13,195,907.39	1,781,205.45
合　计	15,184,511.39	7,154,815.45
其他应付款：		
南京国电环保科技有限公司	5,900.00	
北京国电龙源环保工程有限公司	2,501,261.30	2,147,971.30
国电龙源电力技术工程有限责任公司	12,124,717.32	12,124,717.32
国电物资集团有限公司西北物资配送中心	122,441.38	122,441.38
北京国电智深控制技术有限公司	90,000.00	90,000.00
合　计	14,844,320.00	14,485,130.00
长期应付款：		
国电融资租赁有限公司	101,881,443.34	627,565,437.16
合　计	109,644,164.44	627,565,437.16
短期借款：		

国电财务有限公司		310,000,000.00
合　计		310,000,000.00
应付利息：		
国电财务有限公司		421,345.82
合　计		421,345.82