

山西漳泽电力股份有限公司
拟收购同煤集团持有的大同煤矿集团同达热电有限公司
51%股权项目

评 估 报 告

同致信德评报字（2016）第195号

共三册第一册

第一册 评 估 报 告

第二册 评 估 说 明

第三册 资产评估明细表



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一七年五月八日

山西漳泽电力股份有限公司

拟收购同煤集团持有的大同煤矿集团同达热电有限公司

51%股权项目

评 估 报 告

第一册 目 录

一、声 明	5
二、评估报告摘要	7
三、评估报告正文	11
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况	12
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型及定义	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	26
八、评估程序实施过程 and 情况	35
九、评估假设	36
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	40
十二、评估报告使用限制说明	43
十三、评估报告日	43

第二册 评估说明

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

- 一、委托方与被评估单位概况
- 二、关于经济行为的说明
- 三、评估对象与评估范围的说明
- 四、关于评估基准日的说明
- 五、可能影响评估工作的重大事项说明
- 六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明
- 七、资料清单

第三部分 资产评估说明

- 一、评估对象与评估范围的说明
 - 二、资产核实情况总体说明
 - 三、评估技术说明
- 资产基础法评估技术说明
- (一) 流动资产评估说明
 - (二) 设备类资产评估说明
 - (三) 房屋建筑物及构筑物评估技术说明
 - (四) 在建工程评估说明
 - (五) 无形资产评估技术说明
 - (六) 负债评估说明

收益法评估说明

- (一) 评估对象
- (二) 收益法的应用前提及选择的理由和依据
- (三) 收益预测的假设条件
- (四) 企业经营、资产、财务分析
- (五) 评估计算及分析过程
- (六) 收益法评估结果

四、评估结论及其分析

- (一) 评估结论
- (二) 收益法与资产基础法差异原因分析
- (三) 股东部分权益价值的溢价（或者折价）的考虑等内容的说明

第三册 评估结果明细表及汇总表

目 录

- 一、资产基础法评估结果汇总表（万元）
- 二、资产评估结果分类汇总表
- 三、流动资产清查评估汇总表
 - 1、银行存款清查评估明细表
 - 2、应收帐款清查评估明细表
 - 3、预付款项清查评估明细表
 - 4、其他应收款清查评估明细表
 - 5、存货清查评估汇总表
 - （1）存货——原材料清查评估明细表
- 四、非流动资产清查评估汇总表
 - 1、固定资产评估分类汇总表
 - （1）固定资产——建筑物清查评估明细表
 - （2）固定资产——机器设备清查评估明细表
 - （3）固定资产——车辆清查评估明细表
 - （4）固定资产——电子设备清查评估明细表
 - （5）在建工程——在建土建工程清查评估明细表
 - 2、无形资产清查评估汇总表
 - （1）土地使用权清查评估明细表
- 五、流动负债清查评估汇总表
 - 1、应付帐款清查评估明细表
 - 2、应付职工薪酬清查评估明细表
 - 3、应交税费清查评估明细表
 - 4、其他应付款清查评估明细表
- 六、非流动负债清查评估汇总表
 - 1、长期借款清查评估明细表
- 七、主营业务净现金流量预测表（万元）及明细表

一、声 明

注册资产评估师声明

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

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

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

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

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

二、评估报告摘要

山西漳泽电力股份有限公司
拟收购同煤集团持有的大同煤矿集团同达热电有限公司
51%股权项目

评 估 报 告

同致信德评报字（2016）第195号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受大同煤矿集团有限责任公司（以下简称“同煤集团”）、山西漳泽电力股份有限公司委托，对山西漳泽电力股份有限公司拟收购同煤集团持有的大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权所涉及的大同煤矿集团同达热电有限公司（以下简称“同达热电公司”）的股东部分权益完成必要的评估程序，按资产评估业务委托书的约定，出具资产评估报告。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者：委托方为大同煤矿集团有限责任公司及山西漳泽电力股份有限公司。其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估单位：大同煤矿集团同达热电有限公司

三、评估目的：为山西漳泽电力股份有限公司拟收购大同煤矿集团有限责任公司持有的大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为同达热电公司股东部分权益价值。评估范围为截止 2016 年 5 月 31 日经审计后的同达热电公司全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及有效期：评估基准日为 2016 年 5 月 31 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：

山西漳泽电力股份有限公司拟收购同煤集团
持有的大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权项目评估报告

经评估，同达热电公司于评估基准日 2016 年 5 月 31 日的资产、负债评估结果如下所述：资产账面值为 338,490.26 万元，评估值为 342,096.31 万元，评估增值 3,606.05 万元，增值率为 1.07%。负债账面值为 281,449.61 万元，评估值为 281,449.61 万元，评估增值 0.00 万元。股东全部权益账面值为 57,040.65 万元，评估值为 60,646.70 万元，评估增值 3,606.05 万元，增值率为 6.32%。在未考虑控股权及流动性等因素可能产生的溢折价情况下，同煤集团持有的同达热电公司 51%股权价值为： $60,646.70 \times 51\% = 30,929.82$ 万元（大写：人民币叁亿零玖佰贰拾玖万捌仟贰佰元整）。具体结果见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：大同煤矿集团同达热电有限公司

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=D-A	D=C/A×100
1 流动资产	51,307.30	51,013.27	-294.03	-0.57
2 非流动资产	287,182.96	291,083.03	3,900.07	1.36
3 其中：固定资产	266,059.91	269,405.33	3,345.42	1.26
4 在建工程	15,283.41	15,283.41	0.00	0.00
5 无形资产	5,839.64	6,394.29	554.65	9.50
6 资产总计	338,490.26	342,096.31	3,606.05	1.07
7 流动负债	70,349.61	70,349.61	0.00	0.00
8 非流动负债	211,100.00	211,100.00	0.00	0.00
9 负债合计	281,449.61	281,449.61	0.00	0.00
10 净资产（股东全部权益）	57,040.65	60,646.70	3,606.05	6.32
11 51%股东权益	29,090.73	30,929.82	1,839.09	6.32

评估范围内的全部资产及负债已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了立信中联专审字（2016）D-0033 号《专项审计报告》，本次评估是在此审计基础上进行的。

纳入本次评估范围的土地使用权的评估价值引用山西明恒土地估价有限公司出具的晋明恒地[2016]（估）字第 094 号《土地估价报告》评估结果，总地价 6,394.29 万元。土地评估结果已备案。本机构应委托方的要求在评估结论中对土地使用权评估价值进行了汇总。

本次评估未考虑控股权及流动性等因素产生的溢折价对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方为实现评估目的使用，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。

特别事项说明：报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

1、纳入本次评估范围内的房屋建筑物尚未取得房屋所有权证。同达热电公司对此提供了产权情况说明，承诺该类资产产权确属同达热电公司所有且权属无异议。

2、纳入评估范围的部分车辆（2 辆）证载权利人为山西漳电大唐热电有限公司或原山西同煤大唐热电有限公司，同达热电公司已出具承诺，车辆为该公司出资购买，尚未办理过户手续，产权无异议。

3、本次评估对象中无证的房屋建筑物，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，评估人员进行了清查核实后以企业申报面积为准。

4、2014 年 5 月 9 日，因购建固定资产以电费收费权及热费收费权作质押向中国工商银行贷款 150000 万元，期限十三年，至 2016 年 5 月 31 日，同达热电公司按照《固定资产借款合同》约定还款 21000 万元； 2015 年 9 月 14 日，同达热电公司因购建固定资产以电费收费权作质押，同时由大股东同煤集团作保证向交通银行股份有限公司大同分行贷款 95000 万元，期限十年，2015 年 9 月 16 日，同达热电公司向交通银行大同支行就该《固定资产借款合同》项下贷款申请 87800 万元额度。至 2016 年 5 月 31 日，同达热电按照《固定资产借款合同》约定还款 5700 万元。以上贷款均不存在重复质押的情形。

5、根据大同煤矿集团有限责任公司《关于成立大同煤矿集团大唐热电二期工程指挥部的通知》（同煤董发[2009]337 号）文件，山西同煤大唐热电有限公司二期工程由同煤集团独立投资，在财务独立的情况下，暂用山西同煤大唐热电有限公司名称和营业执照等相关手续开展前期工作，办理相关土地使用、建设工程和设备采购等工作，待具备注册成立新公司的所有条件成立后注册成立新公司，并将二期工程前期的所有相关手续和资产无偿划拨归新公司。大同煤矿集团有限责任公司于 2013 年 11 月 21 日出资设立大同煤矿集团同达热电有限公司，同时将山西同煤大唐热电有限公司二期工程前期的所有相关手续和资产无偿划拨归同达热电公司。

根据国家的有关规定，本评估报告应由委托方批准并报经国有资产监督管理部门核准后方为有效，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即二零一六年五月三十一日至二零一七年五月三十日。

（此页以下无正文）

三、评估报告正文

山西漳泽电力股份有限公司
拟收购同煤集团持有的大同煤矿集团同达热电有限公司
51%股权项目

评 估 报 告

同致信德评报字（2016）第195号

大同煤矿集团有限责任公司、山西漳泽电力股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山西漳泽电力股份有限公司拟收购大同煤矿集团有限责任公司持有的大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权所涉及的大同煤矿集团同达热电有限公司的股东部分权益在评估基准日 2016 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况

（一）委托方之一概况

企业名称：大同煤矿集团有限责任公司（以下简称“同煤集团”）

类型：其他有限责任公司

住所：山西省大同市矿区新平旺

法定代表人：张有喜

注册资本：1703464.16 万人民币

营业期限：长期

经营范围：煤炭生产加工。机械制造。工程建筑施工。工业设备（含锅炉、电梯）安装、租赁。生铁冶炼。建材生产。仪器仪表制造、维修。专网通讯。饮用及工业用水生产、销售。煤矿工程设计及技术咨询。林木种植。园林绿化工程。房地产开发。饮食、住宿、文化娱乐服务。医疗服务。地质水文勘测。经营本企业自产产品及相关技术的出口业务。经营本企业生产、科研所需的原辅材料，机械设备，仪器仪表，零配件及相关技术的进口业务。经营本企业的进料加工和“三来一补”业务（上述经营范围中，按许可证、特行证经营，而证件又直接核发给公司所属分支机构的，仅限相应持证单位经营，其他单位不得经营）。煤炭资源生产经营管理（仅限分支机构经营），物业管理、

污水处理、供暖设备安装、维修服务。煤炭洗选加工，矿山救护服务及专业人员培训，仪器仪表的检测服务，房屋、机电设备、工程机械设备的租赁，疗养服务（仅限分支机构经营），资产管理，自备铁路的维护，会议、会展服务。

同煤集团是全国亿吨级动力煤生产企业之一和煤电高度一体化的综合性现代化能源集团，是“十二五”国家首批“矿产资源节约与综合利用示范基地”。产业分布于山西、内蒙、新疆等 6 省 15 个市（区），拥有二级单位 158 个，是省内最大的煤电一体化企业。2015 年企业销售收入达到 2008 亿元，在中国企业 500 强第 66 位。

（二）委托方之二概况

山西漳泽电力股份有限公司（以下简称漳泽电力），是一家以火电为主营业务的能源上市公司，本部在山西太原。1997 年 6 月，漳泽电力在深圳证券交易所挂牌上市，股票代码：000767。控股股东为大同煤矿集团有限责任公司，持有 30.17%股份；第二大股东山西省人民政府国有资产监督管理委员会，持有 13.27%股份；第三大股东国家电力投资集团公司，持有 12.41%股份；第四大股东山西国际电力集团有限公司，持有 3.11%股份；社会公众股份 41.04%。

（三）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：大同煤矿集团同达热电有限公司（以下简称“同达热电公司”或“公司”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：大同市泉运路南侧

法定代表人：刘丽军

注册资本：人民币陆亿壹仟贰佰柒拾捌万陆仟元整

成立日期：2013 年 11 月 21 日

营业期限：2013 年 11 月 21 日至 2017 年 11 月 30 日

经营范围：电力项目开发；电能、热力（热水、热汽）的生产和销售；电厂废弃物的综合利用及经营（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、历史沿革及股权结构

依据同煤集团以同煤董发【2013】326 号《关于投资组建大同煤矿集团同达热电有限公司的决议》，大同煤矿集团有限责任公司于 2013 年 11 月 21 日出资设立大同煤矿集团同达热电有限公司，注册资本为陆亿元整。同达热电公司的成立是为了充分发挥地区资源优势，促进当地的经济发展，满足山西省用电和居民集中供热需求，负责同煤大唐

热电二期扩建项目 2×330MW 级燃煤发电机组工程的建设和经营管理。同达热电公司的 2×330MW 热电联产工程项目是以资源综合利用为主，兼顾热电联产、集中供热、改善环境的综合利用热电项目，是山西省十二五重点建设工程，是同煤集团棚户区改造和采煤沉陷区综合治理的集中住宅区配套热源点工程。

2015 年 12 月 9 日，大同煤矿集团有限责任公司作出《关于将大同煤矿集团同达热电有限公司向集团公司借款 1278.6 万元转为注册资本的决议》（同煤董发[2015]353 号），同意将大同煤矿集团同达热电有限公司向集团公司借款 1278.6 万元转为注册资本。2016 年 4 月 19 日，山西省国有资产监督管理委员会作出《关于对大同煤矿集团同达热电有限公司增加注册资本的意见》（晋国资产权函[2016]212 号），同意同煤集团对同达热电公司增资 1278.6 万元人民币，增资完成后，同达热电公司仍为同煤集团的全资子公司，注册资本由 60000 万元增加至 61278.6 万元。2016 年 6 月 20 日，同达热电公司修改了公司章程。2016 年 7 月 8 日，同达热电公司取得了变更后的营业执照，注册资金变更为 612,786,000.00 元。2016 年 7 月 13 日，同煤集团与同达热电公司对上述事项进行了账务处理。

截止评估基准日，同达热电公司股权结构如下：

项 目	金额（万元）	比例
大同煤矿集团有限责任公司	61,278.60	100.00%
合计	61,278.60	100.00%

3、公司的组织机构

同达热电公司设有生产技术部、发电部、安健环部、经营管理部、综合管理部、物资部、燃料部、人力资源部、财务部、后勤部、保卫部、党委工作部、纪检审部、工会、团委、维护部、重点项目部等管理部门。

4、近两年来企业的资产、负债状况和经营业绩

（1）公司近年来主要产品与生产指标

同达热电公司的主要产品是电和热。机组主要技术经济指标为：发电设备年利用小时数 5000h，年发电量可达 33 亿度，最大供热面积 1700 万平方米，供热量 641.6 万吉焦，纯凝工况理论发电标准煤耗 319 克/千瓦时，供热标准煤耗 39.73 千克/吉焦。2014 年累计发电量 24.70 亿度，累计供热量 233.34 万吉焦；2015 年累计发电量 25.19 亿度，累计供热量 291.06 万吉焦；截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日，累计发电量 10.27 亿度，供热量 156.87 万吉焦。

（2）近几年及评估基准日公司财务状况及经营成果

山西漳泽电力股份有限公司拟收购同煤集团
持有的大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权项目评估报告

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 5 月 31 日
总资产	342,006.71	384,009.52	355,214.22	338,490.26
负债	342,006.71	327,309.59	295,425.18	281,449.61
股东权益		56,699.93	59,789.04	57,040.65
项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-5 月
营业收入		66,493.48	77,443.37	27,827.92
营业成本		70,463.70	74,660.27	31,841.82
营业利润		-3,970.23	2,783.10	-4,013.89
利润总额		-3,300.07	3,089.11	-4,026.99
净利润		-3,300.07	3,089.11	-4,026.99

注：以上 2013 年、2014 年财务数据摘自中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所对同达热电公司出具的无保留意见的审计报告（晋中审亚太财审字（2015）第 0047 号）；2015 年财务数据摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所对同达热电公司出具的无保留意见的审计报告（并中兴财光华财审字（2016）第 0011 号）。

2016 年 5 月 31 日财务数据摘自立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对同达热电公司在 2016 年 5 月 31 日的资产及负债出具的立信中联专审字（2016）D-0033 号《专项审计报告》。

5、生产经营能力

同达热电公司 2×330MW 热电联产工程项目于 2011 年 3 月 11 日经国家能源局以《国家能源局关于同意山西同煤大唐热电二期“上大压小”扩建项目开展前期工作的复函》（特急 国能电力【2011】65 号）同意项目开展前期工作。2013 年 11 月 13 日，山西省发展和改革委员会以《山西省发展和改革委员会关于山西同煤大唐热电二期“上大压小”扩建项目核准的批复》（晋发改能源发【2013】2190 号）核准，同意建设同煤大唐热电二期“上大压小”扩建工程，项目建设单位为同煤集团。同煤大唐热电二期扩建工程作为大同煤矿集团“两区”建设的集中供热配套工程，可以就地消化、转换和利用塔山煤矿、同忻煤矿等千万吨级新建矿井的洗中煤等劣质燃料，提高资源综合利用效率，保护环境。

同达热电公司 2×330MW 热电联产工程总装机容量 660MW，建设有 2 台 1165 吨/时亚临界循环流化床锅炉，配置 33 万千瓦抽凝式空冷供热机组，同步建设有烟气脱硫、脱硝装置，采用国内先进的乏汽利用技术。具备供应 1700 万平方米采暖面积的能力。相应替代 134 台分散采暖小锅炉，关停山西省小火电机组 21.45 万千瓦，关停容量不足部分占用山西省火电建设规模 3.15 万千瓦。

电厂采用直接空冷系统，年用水量约 317 万立方米，水源为同煤集团赵家小村污水处理后的中水。电厂以 500 千伏电压等级接入雁同变电站。同步安装热力负荷实时在线监测装置，并与发电调度机构联网。

同达热电公司 2×330MW 热电联产工程于 2011 年 7 月开工建设，2014 年 1 月 24 日，山西省环境保护厅以《山西省环境保护厅关于大同煤矿集团同达热电有限公司 1#、2#机组试生产申请的复函》（晋环函【2014】142 号）同意项目进行试生产，两台机组分别于 2015 年 1 月 25 日和 3 月 12 日完成 168 小时试运行，正式投入商业运营。2014 年 5 月 2 日至 2014 年 5 月 9 日 1 号机组脱硝脱硫除尘系统通过 168 小时试运行，2014 年 5 月 18 日至 2014 年 5 月 25 日 2 号机组脱硝脱硫除尘系统通过 168 小时试运行。2014 年 12 月 4 日，国家环境保护部办公厅以《关于大同煤矿集团同达热电有限公司热电联产项目脱硫、脱硝、除尘设施通过先期验收的函》（环验函【2014】77 号）同意通过先期验收，要求同达热电公司应在通过先期验收 6 个月内办理整体竣工环境保护验收。2016 年 6 月 12 日，大同市公安消防支队以《关于大同煤矿集团大唐热电有限公司大唐热电二期 2×330MW 级扩建工程消防验收合格的意见》（同公消验字【2016】第 0032 号）综合评定该工程消防验收合格。截止评估基准日，同达热电公司 2×330MW 热电联产工程尚未进行整体竣工验收。

同达热电公司总装机容量 660MW，1#机组于 2015 年 1 月投产发电，2#机组于 2015 年 3 月投产发电。同煤热电二期扩建 2×330MW 机组的建设可以满足山西省及大同电网负荷增长需要，同时可缓解同煤集团棚户区改造集中供热紧张局面，为民用热负荷发展提供强有力的保障。同达热电公司 2×330MW 热电联产工程项目的竣工投产，不仅具有节能、降耗、可提高供热质量等方面的优越性，而且能够解决供热、供电紧张的矛盾，同时可替代相当容量的分散供热锅炉，对改善地区环境、提高人民生活水平等具有很重要的意义。该项目的建设符合国家的产业政策和建设节能环保型社会的要求。

6、公司的主要原材料供应情况

燃煤：主要供应商为大同煤矿集团有限责任公司运销总公司及大同煤矿集团朔州煤炭运销宋庄有限公司。

水：同煤集团赵家小村污水处理厂供应。

7、环境污染及治理情况

2014 年 12 月 4 日，国家环境保护部办公厅以《关于大同煤矿集团同达热电有限公司热电联产项目脱硫、脱硝、除尘设施通过先期验收的函》（环验函【2014】77 号）同

意通过先期验收，要求同达热电公司应在通过先期验收 6 个月内办理整体竣工环境保护验收。截止评估基准日，同达热电公司 2×330MW 热电联产工程尚未进行整体竣工验收。故同达热电项目尚未完成环保验收。

（三）山西漳泽电力股份有限公司概况

山西漳泽电力股份有限公司（以下简称漳泽电力），是一家以火电为主营业务的能源上市公司，本部在山西太原。股票代码：000767。控股股东为大同煤矿集团有限责任公司，持有 30.17%股份；第二大股东山西省人民政府国有资产监督管理委员会，持有 13.27%股份；第三大股东国家电力投资集团公司，持有 12.41%股份；第四大股东山西国际电力集团有限公司，持有 3.11%股份；社会公众股份 41.04%。

1997 年 6 月，漳泽电力在深圳证券交易所挂牌上市。2002 年 12 月，国家实施厂网分开电力体制改革，漳泽电力控股股东由山西省电力公司变为中国电力投资集团公司。2012 年 12 月 28 日，漳泽电力按照山西省转型跨越发展的总体部署和要求，与同煤集团进行重大资产重组，获得中国证监会核准批复。开辟了国内以资本市场为纽带，实现煤电一体化资源整合的先河，为破解国内长期形成的煤电矛盾问题，实现煤电协调可持续发展提供了成功典范。

重组后漳泽电力资产总额 291 亿元，净资产 50.03 亿元。总装机容量 6908.5 MW，其中：火电机组 23 台，容量 6760MW；风电机组 132 台，容量 148.5 MW。员工总数 4323 人。

（四）委托方与被评估单位关系

被评估单位同达热电公司是委托方同煤集团的全资子公司。

（五）项目背景

2012 年，同煤集团对漳泽电力进行重大资产重组，在重组中，同煤集团作出承诺，承诺漳泽电力将作为同煤集团境内发电资产整合的唯一上市平台。大唐热电二期“上大压小”扩建项目取得核准文件后二十四个月内，同煤集团将选择适当的时机将该项目注入漳泽电力。本次收购，是同煤集团为避免与漳泽电力的同业竞争，履行其在漳泽电力重大资产重组中承诺的行为。

2015 年 10 月 29 日，山西漳泽电力股份有限公司发布《关于控股股东履行大唐热电二期“上大压小”扩建项目注入承诺进展情况的公告》，为避免同业竞争，同煤集团在重组漳泽电力时承诺：“大唐热电二期‘上大压小’扩建项目取得核准批文后 24 个月内，将选择适当的时机和方式将该项目注入漳泽电力”。同煤集团于 2013 年 11 月全资设立

了项目公司——大同煤矿集团同达热电有限公司，负责投资运营大唐热电二期 2×330MW 热电项目，两台机组分别于 2014 年 1 月份和 3 月份并网发电。

为切实履行上述承诺事项，同煤集团同意由漳泽电力收购其持有的同达热电 51% 股权，并按照国有资产转让的相关规定上报山西省国资委申请批复。2015 年 10 月 16 日，该收购行为已取得山西省国资委同意的批复文件。

（六）业务约定书的其他评估报告使用者

（1）大同煤矿集团有限责任公司及其股东；

（2）山西漳泽电力股份有限公司及其股东；

（3）大同煤矿集团同达热电有限公司；

（4）国有资产监督管理部门以及国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据大同煤矿集团有限责任公司《关于山西漳泽电力股份有限公司收购大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权的请示》（同煤董字【2014】273 号）等有关文件要求，山西漳泽电力股份有限公司拟收购同煤集团持有的大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权，本次评估目的是对大同煤矿集团同达热电有限公司在评估基准日 2016 年 5 月 31 日股东部分权益的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

本次评估目的所对应的经济行为已于 2015 年 10 月 16 日获得山西省人民政府国有资产监督管理委员会《山西省人民政府国有资产监督管理委员会关于山西漳泽电力股份有限公司收购同煤集团持有的大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权的意见》（晋国资产权函【2015】699 号）的批复原则同意。并且经 2014 年 8 月 25 日大同煤矿集团有限责任公司“党政联席会议纪要”（[2014]第 27 号）同意及 2015 年 3 月 27 日山西漳泽电力股份有限公司七届八次董事会决议审议通过。

三、评估对象和评估范围

（一）本次评估对象及评估范围

1、评估对象

本次评估对象为同煤集团持有的大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权在评估基准日 2016 年 5 月 31 日的股东部分权益价值。

2、评估范围

评估范围为截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日同达热电公司经审计后的全部资产及

山西漳泽电力股份有限公司拟收购同煤集团
持有的大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权项目评估报告

负债。资产总额账面价值为 3,384,902,600.32 元，其中流动资产 513,072,951.09 元，非流动资产 2,871,829,649.23 元；负债总额账面价值为 2,814,496,140.29 元，其中流动负债 703,496,140.29 元，非流动负债 2,111,000,000.00 元；净资产（股东全部权益）账面价值为 570,406,460.03 元。

详细资产和负债类别及账面价值如下表（单位：人民币元）

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	249,311,788.36
2	应收账款	38,742,571.08
3	预付款项	23,561,408.85
4	其他应收款	170,525,131.34
5	存货	30,932,051.46
6	一、流动资产合计	513,072,951.09
7	固定资产	2,660,599,146.27
8	在建工程	152,834,105.23
9	无形资产	58,396,397.73
10	二、非流动资产合计	2,871,829,649.23
11	三、资产总计	3,384,902,600.32
12	应付账款	125,710,024.07
13	应付职工薪酬	13,473,390.04
14	应交税费	-30,164,084.57
15	其他应付款	594,476,810.75
16	四、流动负债合计	703,496,140.29
17	长期借款	2,111,000,000.00
18	五、非流动负债合计	2,111,000,000.00
19	六、负债总计	2,814,496,140.29
20	七、净资产（股东全部权益）	570,406,460.03

上表中的财务数据已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了立信中联专审字（2016）D-0033 号《专项审计报告》。

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估业务约定书及经济行为所确定的范围一致，不存在未申报其他未记录的无形资产、表外资产。

纳入评估范围的土地使用权的价值由同煤集团委托山西明恒土地估价有限公司进行评估，由本公司在评估结论中对土地使用权评估价值进行汇总。

3、主要资产的权益状况、技术经济状况、物理状况和使用状况如下：

（1）原材料主要为原煤、中煤等原材料及钢材、焊管、角钢、轴承、齿轮等原材料，主要分布在同达热电公司库房内及储煤场。

（2）设备类资产主要分布在同达热电公司生产场区和办公楼，共计 760 项，其中机器设备 577 项；电子设备 176 项；车辆 7 项。主要设备分热力、燃料供应、除灰、水处理、供水、电气、热工控制、附属生产、脱硫、乏汽利用工程等十个系统。主要设备

有：锅炉、汽轮机、发电机、电动葫芦、高压加热器、水泵、带式输送机等机器设备及电脑、复印机、打印机等电子设备；运输车辆有小客车、面包车等办公用车及洗扫车等工程用车。

本次申报评估的车辆共 8 辆，其中 6 辆均办理了机动车行驶证，2 辆六座巡逻车在场内使用，未办理机动车行驶证。纳入本次评估范围的车辆中，2 辆的证载权利人为其他单位，同达热电公司已作出承诺，该 2 辆车归其实际控制和使用，产权无异议。详见下表：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	证载车主	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
							原值	净值
1	晋 BA3682	别克牌 SGM6527AT	山西漳电大唐热电有限公司	辆	1	2010-1-29	389,683.00	155,429.71
2	晋 BX3270	大众汽车牌 SVW71810DJ	大同煤矿集团大唐热电有限公司	辆	1	2012-8-13	306,120.84	195,412.75
合计							695,803.84	350,842.46

(3) 建筑物共计 114 项。房屋建筑物主要主厂房、集中控制楼、锅炉电梯井、除尘器间、引风机房、渣仓、除尘综合楼、锅炉和热网补充水站、酸碱库、空冷平台、空冷配电间、综合水泵房、地下廊道、栈桥等，主要为框架结构、混凝土结构和钢结构，建成时间主要是 2014 年 1 月和 2014 年 3 月。厂房为多层框架结构，钢架结构顶棚，混凝土柱。截至评估基准日，评估范围内的房屋建筑物使用状况良好。

纳入本次评估范围的房屋建筑物均未办理《房屋所有权证》，同达热电公司承诺该房屋建筑物属于自建，产权归其所有，产权无异议。

评估范围内的房屋建筑物未来均可以办理《房屋所有权证》，占用土地为出让用地，面积为 256798.92 m²，该土地已取得同国用(2013)第 000061 号《国有土地使用证》。

评估范围内的房屋建筑物未来办理产权证所需费用预计如下：

- ①房屋测绘费：收取标准 1.7 ~ 2.0 元/m²；
- ②房屋网签费：收取标准 1.6 ~ 1.7 元/m²；
- ③产权证工本费：收取标准 550 元/本。

本次可办理的产权建筑项目为 32 项，总建筑面积约为 537375.68 m²（最终以登记实测为准），经估算办理产权总费用大约为 200 万元左右。

(4) 在建工程

在建工程为同达热电公司 2×330MW 机组烟气“超低排放”技术改造工程、雨水回收及服务水改造工程、建筑工程（检修综合楼和材料库）。截至评估基准日，评估范围内的在建工程均处于正常建设改造阶段，未完工。

(5) 无形资产

本次申报评估的无形资产为土地使用权。依据被评估单位提供的《国有土地使用证》(同国用(2016)第 000743 号),证载国有土地使用权面积为 256798.92 m²(合 385.20 亩),颁发时间为 2016 年 4 月 7 日,土地使用权人为大同煤矿集团同达热电有限公司,座落为大同市泉运路南侧,地号:1108310006,图号:无,地类(用途)为工业用地,使用权类型为出让,终止日期为 2062 年 12 月 26 日。该土地实际开发程度为红线外“七通”即通上水、通下水、通热、通路、通电、通气、通讯,红线内“六通一平”即通上水、通下水、通热、通路、通电、通讯及场地平整。

本次土地使用权的评估价值由山西明恒土地估价有限公司评估,纳入本次评估范围。

以上资产均不存在对外抵押、担保及诉讼事项。

四、价值类型及定义

1、本次评估所选取的价值类型为: 市场价值。

2、价值定义: 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、价值类型选取的理由及依据: 根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况,确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 5 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明:

1、本项目评估基准日确定的理由: 为确切地反映委估对象的公允价值,有利于本项目评估目的顺利实现,经评估机构与委托方一致商定,确定本项目资产评估基准日为 2016 年 5 月 31 日。

2、本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

本次评估是在严格遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

(一) 经济行为依据

1、大同煤矿集团有限责任公司《关于山西漳泽电力股份有限公司收购大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权的请示》(同煤董字【2014】273 号);

2、山西省人民政府国有资产监督管理委员会《山西省人民政府国有资产监督管理委员会关于山西漳泽电力股份有限公司收购同煤集团持有的大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权的意见》（晋国资产权函【2015】699 号）；

3、大同煤矿集团有限责任公司“党政联席会议纪要”（[2014]第 27 号）

4、山西漳泽电力股份有限公司七届八次董事会决议（2014 年 3 月 27 日）；

5、山西漳泽电力股份有限公司七届八次董事会决议公告；

6、山西漳泽电力股份有限公司《关于控股股东履行大唐热电二期“上大压小”扩建项目注入承诺进展情况的公告》（2015 年 10 月 29 日）；

7、资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

1、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年）；

2、国务院令第 91 号《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；

3、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；

4、《山西省省属国有企业投资监督管理暂行办法》（晋国资发(2006)7 号）；

5、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号）；

6、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

7、《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》国务院办公厅国办发【2001】102 号；

8、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权【2009】941 号；

9、《山西省省属企业国有产权转让实施办法》（晋政办发[2006]33 号）；

10、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部令第 3 号）；

11、国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

12、国务院国资委产权（2006）274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

13.《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；

14、2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；

15、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办

法》;

- 16、《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》;
- 17、《企业会计准则》、《企业会计制度》;
- 18、《中央企业资产评估项目核准工作指引》(国资发产权[2010]71号);
- 19、其他相关法律。

(三) 准则依据

- 1、中国注册会计师协会[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 2、财政部财企[2004]20号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》;
- 3、资产评估具体准则:中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》;
- 4、《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 5、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 6、中国资产评估协会中评协[2010]214号《评估机构业务质量控制指南》;
- 7、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》;
- 8、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
- 9、《资产评估准则——利用专家工作》;
- 10、中国资产评估协会发布的其他资产评估具体准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(四) 产权证明依据

- 1、国家能源局《国家能源局关于同意山西同煤大唐热电二期“上大压小”扩建项目开展前期工作的复函》(特急 国能电力【2011】65号);
- 2、山西省发展和改革委员会《山西省发展和改革委员会关于山西同煤大唐热电二期“上大压小”扩建项目核准的批复》(晋发改能源发【2013】2190号);
- 3、国有土地使用证;
- 4、车辆行驶证;
- 5、重大设备订货合同及发票等;

6、其他产权依据。

(五) 取价依据

- 1、《火力发电工程建设预算编制与计算规定(2013年版)》;
- 2、《电力建设工程概算定额(第一册建筑工程)2013年版》;
- 3、《电力建设工程概算定额(第二册热力设备安装工程)2013年版》;
- 4、《电力建设工程概算定额(第三册电气设备安装工程)2013年版》;
- 5、《电力建设工程概算定额(第四册调试工程)2013年版》;
- 6、《电力建设工程装置性材料预算价格2013年版》;
- 7、《电力建设工程工期定额2012年版》;
- 8、电力工程造价与定额管理总站文件 定额[2015]44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》;
- 9、中国电力企业联合会文件 中电联定额[2013]328号“关于发布2013版电力建设工程定额和费用计算规定的通知”;
- 10、电力工程造价与定额管理总站文件 定额[2016]9号《关于发布电力工程计价依据适应营业税改征增值税调整过渡实施方案的通知》;
- 11、《机动车强制报废标准规定》商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令[2012]第12号;
- 12、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 13、《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕106号);
- 14、《2011山西省建设工程计价依据一建设工程费用定额》;
- 15、《2011山西省建设工程计价依据一建筑工程预算定额》;
- 16、《2011山西省建设工程计价依据一装饰工程预算定额》;
- 17、《2011山西省建设工程计价依据一安装工程预算定额》;
- 18、《山西省工程建设其他费用标准》(2009年);
- 19、《山西省建设工程投资估算指标》(2003年);
- 20、《山西工程建设标准定额信息》(2016年第2期);
- 21、《大同工程建设标准定额信息》(2016年第2期);
- 22、晋建标定字[2011]7号《关于调整建筑安装工程税金的通知》;
- 23、晋建标字[2011]494号《关于发布山西省建筑安装工程概算调整系数及有关问题

的通知》;

24、《山西省住房和城乡建设厅关于调整山西省建设工程计价依据中人工单价的通知》(晋建标字〔2014〕89号);

25、晋建标定字〔2014〕1号《山西省工程建设标准定额站关于取消2011版山西省建设工程计价依;

26、《2016机电产品报价手册》(机械工业出版社);

27、评估基准日中国人民银行贷款利率;

28、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;

29、劳动部《建设项目(工程)劳动安全卫生预评价管理办法》【中华人民共和国劳动部令第10号】;

30、《建设项目(工程)劳动安全卫生监察规定》【中华人民共和国劳动部令第3号】;

31、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125号);

32、《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第678号);

33、企业财务会计资料;

34、近期发行的五年期国债利率;

35、市场调查及询价资料;

36、互联网信息资料;

37、现场勘察记录。

(六) 参考依据

1、同达热电公司提供的《成本法资产评估申报明细表》、《收益法资产评估申报明细表》及其他资料;

2、山西天正会计师事务所(有限公司)出具的《关于大同煤矿集团同达热电有限公司2×330MW热电联产工程项目竣工财务决算的审计报告》(晋天正基审[2015]0008号);

3、山西融正律师事务所出具的《关于大同煤矿集团同达热电有限公司51%股权转让的法律意见书》(晋融非诉字[2016]第023号);

4、立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计并出具的立信中联专审字(2016)D-0033号《专项审计报告》;

5、山西明恒土地估价有限公司出具的晋明恒地[2016](估)字第094号《土地估价

报告》;

6、被评估单位提供的货币资金账、银行函证单、银行存款余额调节表和大额款项的往来询证函等;

7、《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》;

8、评估范围内各生产工艺流程图;

9、距基准日前2年的会计报表、审计报告及评估基准日财务会计报表;

10、企业未来年度经营计划及有关部门核准的电价和发电量的文件;

11、企业提供的主要材料采购合同及其它法律凭证;

12、评估人员现场勘察记录和调查了解到的情况;

13、同致信德（北京）资产评估有限公司价格信息资料库;

14、同花顺资讯查询资料;

15、评估人员搜集的其他资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、资产基础法和收益法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。经评估人员市场调查，与同达热电公司类似的企业股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本，不具备市场法评估的可比条件。

资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。资产基础法一般不作为企业价值评估的唯一方法。

收益法，是通过估算被评估对象在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估对象价值的一种评估思路。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。同达热电公司两台机组已分别于2014年1月25日和3月12日完成168小时试运行，正式投入商业运营。未来预期收益和经营风险可以预测。

综上分析，结合本次评估目的，我们选择资产基础法、收益法作为本次评估的方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（一）资产基础法

评估思路及公式如下:

- 1、 评估思路: 在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。
- 2、 计算公式: 股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值
股东部分权益价值 = 股东全部权益评估值 × 持股比例

本次评估未考虑控股权及流动性等因素产生的溢价对评估结论的影响。

3、评估范围内各项资产相应的具体评估方法

(一) 流动资产

1、货币资金: 货币资金为银行存款, 评估人员查阅和获取了银行对账单、银行余额调节表并会同审计人员对银行存款进行了函证, 以核实后账面值确定评估价值。

2、债权类资产(应收账款、其他应收款)的评估, 借助于历史资料和评估中调查了解的情况, 通过核对明细账户, 发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于预付账款, 则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

3、存货的评估: 被评估单位的存货主要为原材料, 采用市场法进行评估。依据被评估企业提供的存货清单, 评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证, 对各类原材料进行抽查盘点, 现场勘察存货的仓储情况, 了解仓库的保管、内部控制制度。

原材料的评估: 由于企业原材料周转较快, 按清查核实后的数量乘以现行市场购买价, 再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。

(二) 固定资产

1、机器设备(含电子设备、车辆等)

机器设备、电子设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下:

评估值 = 重置全价 × 成新率

机器设备评估时首先根据被评估企业提供的机器、电子设备和车辆等清查评估明细表所列示的内容, 通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

●重置全价的确定:

重置全价是指在现时条件下, 重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

①电力设备: 对于电力设备, 重置全价由设备购置价、运杂费、设备基座、安装

费、其他费用及资金成本组成，我们以同达热电公司的概算、结算及有关资料为基础，根据电力行业相关取费、计价文件，计算重置全价。具体如下：

1) 设备购置价（不含税）的确定，主要设备价格参照近期同类型设备订货采购合同、制造厂的报价书等资料进行确定，其他设备购置价参照同类型设备的市场价确定。

2) 设备运杂费的确定，设备运杂费根据《电力工业基本建设预算管理制度及规定》进行计算。

3) 设备基座、设备安装费的确定

根据《电力建设工程概算定额》（2013 年版）、《火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013 年版）》等定额标准计算调整后确定。

4) 其他费用的确定

根据《火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013 年版）》进行计算；

5) 建设期资金成本

资金成本以设备购置价、运杂费、设备基座、设备安装费、其他费用之和为基数，根据《电力建设工程工期定额 2012 年版》确定机组工程建设合理工期，按评估基准日执行的同期贷款利率计算，计息方法按电力工程单机竣工结算办法，查得各机组的单机结算比例、建设工期、各机组占总投资的比例，计取合理建设工期的资金成本。

6) 将设备购置价、运杂费、设备基座、设备安装费、其他费用和资金成本相加，即得到设备重置全价。

②通用、辅助设备和电子设备：以现行市场交易价格确定购置价，并在购置价的基础上，考虑相关运杂费、安装费，进而确定重置全价。

对于不需安装调试即可直接使用的设备，从市场询价（含运杂费）即为其评估重置全价。

（注：根据财政部国家税务总局财税[2008]170 号文件，本次评估所取机器设备购置价为不含增值税的价格。）

③运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费等；

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价。

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：

车辆购置税 = 购置价 / (1+17%) × 10%

纳税人购买自用车辆的计税价格不包括增值税税款。

其他费用：依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

（注：根据《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2013〕106号）文件，机动车购置的进项税额准予从销项税额中抵扣，被评估单位为一般纳税人，故车辆购置价应为不含增值税的价格。）

●成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

（1）机器设备成新率的确定方法：

成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

理论成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限

现场勘察成新率是通过设备的安装调试及使用情况的调查，对工程环境、外观、运行操作、维护保养、运行时间、完好率等的现场勘察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核、检测试验记录报告，及与工程技术、运行、检修人员交换意见后，经测算予以评定。

（2）车辆成新率的确定方法

根据商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令[2012]第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

同时对待估车辆进行必要的分部勘察鉴定，主要勘察车身是否被碰撞、颜色及光泽度；发动机动力状况，是否漏油；变速箱使用状况等。若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率 = 行驶里程成新率 + a

其中：a——车辆特殊情况调整系数。

（3）电子设备成新率的确定方法：

办公及电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率，以及通过对设备使用状况的现场调查，合理确定电子设备的物理性损耗，同时通过向有关设备管理（使用）人员询问该等设备的使用效能，综合确定其成新率。

●评估值的确定

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

2、建筑物

评估对象为工业用途生产和辅助生产的房屋建筑物，因此，本次评估对房屋建筑物采用成本法进行评估，其评估值中不包括土地使用权价值。

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

基本公式：

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

① 建安工程造价

根据被评估单位提供的工程结算等资料的具体情况，结合房屋建筑物的重要程度，本次评估主要采用预结算调整法确定建安工程造价。

a、预结算调整法系以预结算中的定额直接费或实物工程量及主要材料用量为依据，按现行建筑安装工程概预算定额、适用的调价文件及主要材料现行价格确定建安工程造价。

b、对决算资料不全、资料难以收集的项目，采用类似工程参照比较法进行测算，即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

注：依据电力工程造价与定额管理总站文件（定额[2016]9号）《关于发布电力工程计价依据适应营业税改征增值税调整过渡实施方案的通知》，对于开工日期在 2016 年 4 月 30 日（含）前的电力工程，参照原合同价或营改增前的计价依据执行。

② 前期费用和其他费用的确定

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

③ 资金成本的确定

对于电力工程，资金成本即建设期投入资金的贷款利息，以建安工程造价、前期及其他费用等为基数计算。按照电力工期定额确定 2×330MW 机组工程建设合理工期，按评估基准日执行的同期贷款利率计算。

计息方法按电力工程单机竣工结算办法，查得各机组的单机结算比例、建设工期、各机组占总投资的比例。

（2）成新率的确定

本次评估成新率依据综合法来确定。

①使用年限法成新率 A1

依据待估房屋建筑物的经济使用年限、已使用年限和尚可使用年限计算成新率。

使用年限法成新率 $A1 = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

$= [(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限}] \times 100\%$

②观测分析法成新率 A2

观测分析法成新率按结构、装修、配套设施三方面的使用功能情况而定，根据现场勘察对照等级打分，求得观测分析法成新率。

③综合成新率

综合成新率 $= A1 \times 40\% + A2 \times 60\%$

（3）评估值的确定

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

3、在建工程的评估

对在建工程，在评估基准日尚未完工，评估人员向有关人员了解工程情况，查阅了相关的账簿记录、付款凭据、原始凭证及工程进度结算凭据，确定其工程费用支出的真实性、完整性。经调查、核实，在建工程支出正常，工程进度与工程付款情况一致，故按经核实的审计后的账面价值确定在建工程评估值。

4、无形资产的评估

本次评估的无形资产为土地使用权。

应委托方的要求，本次土地使用权的评估价值直接引用山西明恒土地估价有限公司出具的晋明恒地[2016]（估）字第 094 号《土地估价报告》评估结果。

晋明恒地【2016】（估）字第 094 号《土地估价报告》摘要如下：

土地估价单位：山西明恒土地估价有限公司（土地估价资质 A 级）

项目名称：大同煤矿集团有限责任公司所属大同煤矿集团同达热电有限公司股权转让项目所涉及的国有建设用地使用权价格评估

估价目的：因山西漳泽电力股份有限公司拟收购同煤集团持有的大同煤矿集团同达热电有限公司 51% 股权事宜，对位于大同市泉运路南侧所属大同煤矿集团同达热电有限

山西漳泽电力股份有限公司拟收购同煤集团
持有的大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权项目评估报告

公司的国有建设用地使用权进行价格评估，目的是为委托方办理股权转让提供参考依据。

估价期日：二〇一六年五月三十一日

估价日期：二〇一六年五月三十一日至十月二日

地价定义：

估价对象设定的用途、土地使用年期及开发程度一览表

宗地名称	位置	估价期日登记用途	估价设定用途	土地使用年期(年)	土地面积(m ²)	设定容积率	估价期日实际开发程度	估价期日设定开发程度
大同煤矿集团同达热电有限公司工业用地	大同市泉运路南侧	工业	工业	46.58	256798.92	2.1	红线外“七通” 红线内“六通一平”	红线外“七通” 红线内“场地平整”

备注：本次评估设定红线外“七通”指通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，红线内“场地平整”。

估价结果：经估价人员现场勘查和对当地市场的评定分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，评估得到待估宗地位于大同市泉运路南侧，在设定用途、设定年限、设定开发程度条件下、估价期日为 2016 年 5 月 31 日的正常市场条件下的国有建设用地使用权价格见下表：

宗地名称	用途	土地面积(M ²)	使用年限(年)	容积率	土地单价		总价	备注
					元/M ²	万元/亩	(万元)	
大同煤矿集团同达热电有限公司工业用地	工业	256798.92	46.58	2.1	249	16.60	6394.29	
大写人民币陆仟叁佰玖拾肆万贰仟玖佰元整								

5、负债的评估

负债为流动负债和非流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、其它应付款、应交税费和长期借款。

负债评估采用核实法，评估时以经过核实的评估基准日被评估单位实际需要承担的债务作为评估值。

(二) 收益法

收益法，是运用适当的折现率或资本化率，将未来的纯收益折算为现值的估价方法。

1、收益法应用前提条件

应用收益法评估资产必须具备以下前提条件：

(1) 委估资产必须按既定用途继续被使用，收益期限可以确定；

- (2) 委估资产与经营收益之间存在稳定的关系;
- (3) 未来的经营收益可以正确预测计量;
- (4) 与预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

2、评估模型

本次收益法评估模型选用企业自由现金流量模型。、计算公式

$$E = B - D$$

式中:

E : 评估对象的股东全部权益(净资产)价值;

D : 评估对象的付息债务价值;

B : 评估对象的企业价值;

其中: $B = P + \sum C_i$

P : 经营性资产价值;

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值。

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

式中: R_i ——评估对象未来第 i 年的企业自由现金流量;

r ——折现率;

n ——被评估单位的未来经营期。

4、参数的选择

(1) 企业自由现金流量

本次评估使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标。

企业自由现金流量=息税前利润(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资本增加额

(2) 折现率

本次评估采用企业自由现金流量作为收益预测指标,根据配比原则,本次评估采用加权平均资本成本(WACC)作为折现率 r 。计算公式如下:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中:

w_d ——评估对象的债务资本占全部投资资本比率;

w_e ——评估对象的权益资本占全部投资资本比率;

r_d ——债务资本成本；

r_e ——权益资本成本；

其中：

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

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

$$r_d = \frac{(SD \times T_N + LD \times T_B)}{D} \times (1 - t)$$

式中：

D：债务资本市场价值；

E：权益资本市场价值；

SD：短期借款市场价值；

LD：长期借款市场价值；

T_N：短期借款利率；

T_B：长期借款利率；

t：所得税率。

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

式中： r_f ：无风险报酬率；

r_m - r_f ：股权市场超额风险收益率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象的权益资本的预期市场风险系数；

（3）收益期的确定

依据该火电发电行业主要设备的经济寿命年限确定未来收益期限为30年。被评估单位2013年起正式投入运行，故收益期2014年1月至2043年12月止。

（4）年中折现的考虑

现金流量虽然在未来收益年度内全年都在发生，但是季节性较强，在年头与年终发生较多，因此现金流量折现时间均按年中（期中）折现考虑。

（5）溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。根据企业的实际情况，将该公司基准日的货币资金扣除现金保有量后作为溢余资产考虑。

（6）非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。此类资产按成本法进行评估。

（7）有息债务

根据基准日资产负债表，采用成本法评估确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照我公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明；

（2）与公司管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关企业管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；

（3）资料收集，包括公司近年来的会计报表、未来生产经营计划、项目可行性研究报告、成本费用测算资料等；

（4）分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

（5）根据委估企业的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估对象及评估范围，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同

时,开展市场调研、询价工作,收集有关价格资料,再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

根据调查所了解的情况,建立收益法评估定价模型。

(四) 评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果,进行汇总分析,确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估,并根据汇总分析情况,对评估结果进行调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段

根据评估工作情况,起草评估报告书,并经公司内部三级审核,并与委托方沟通,最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

(一) 评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

(二) 基本假设

- 1、以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响,也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外,本次评估以不存在其他未被发现的帐外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项,且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

(三) 具体假设

成本法具体假设:

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下,在评估基准日 2016 年 5 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。
- 2、本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料,缺乏对资产流动性的分析依据,故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

3、对本次评估未考虑控股权产生的溢价对评估结果的影响。

收益法具体假设：

1、公司的经营假定保持为现有模式，不考虑扩大经营规模，也即每年所获得的净利润不留存于公司作追加投资，保持公司现有的经营能力及经营方式不变；

2、公司按规定提取的固定资产折旧假定全部用于原有固定资产的维护和更新，以保持公司的经营能力维持不变；

3、不考虑通货膨胀对公司经营的影响，不考虑未来投资计划对现金流的影响；

4、假定公司面临的宏观环境不再有新的变化，包括公司所享受的国家各项政策保持目前水平不变；

5、假设同达热电公司在预测期内已达到整体竣工环境保护验收和消防验收。

6、依据火电发电行业主要设备的经济寿命年限确定未来收益期限为 30 年。本次对被评估单位经营收入、各项成本、费用等进行预测的预测期截止至 2043 年 12 月止。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、资产基础法评估结论

经评估，同达热电公司于评估基准日 2016 年 5 月 31 日的资产、负债评估结果如下所述：资产账面值为 338,490.26 万元，评估值为 342,096.31 万元，评估增值 3,606.05 万元，增值率为 1.07%。负债账面值为 281,449.61 万元，评估值为 281,449.61 万元，评估增值 0.00 万元。股东全部权益账面值为 57,040.65 万元，评估值为 60,646.70 万元，评估增值 3,606.05 万元，增值率为 6.32%。在未考虑控股权及流动性等因素可能产生的溢折价情况下，同煤集团持有的同达热电公司 51%股权价值为： $60,646.70 \times 51\% = 30,929.82$ 万元（大写：人民币叁亿零玖佰贰拾玖万捌仟贰佰元整）。具体结果见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：大同煤矿集团同达热电有限公司

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=D-A	D=C/A×100
1 流动资产	51,307.30	51,013.27	-294.03	-0.57
2 非流动资产	287,182.96	291,083.03	3,900.07	1.36
3 其中：固定资产	266,059.91	269,405.33	3,345.42	1.26

山西漳泽电力股份有限公司拟收购同煤集团
持有的大同煤矿集团同达热电有限公司 51%股权项目评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=D-A	D=C/A×100
4 在建工程	15,283.41	15,283.41	0.00	0.00
5 无形资产	5,839.64	6,394.29	554.65	9.50
6 资产总计	338,490.26	342,096.31	3,606.05	1.07
7 流动负债	70,349.61	70,349.61	0.00	0.00
8 非流动负债	211,100.00	211,100.00	0.00	0.00
9 负债合计	281,449.61	281,449.61	0.00	0.00
10 净资产(股东全部权益)	57,040.65	60,646.70	3,606.05	6.32
11 51%股东权益	29,090.73	30,929.82	1,839.09	6.32

纳入本次评估范围的土地使用权的评估价值引用山西明恒土地估价有限公司出具的晋明恒地[2016](估)字第 094 号《土地估价报告》评估结果,总地价 6,394.29 万元。土地评估结果已备案。本机构应委托方的要求在评估

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额 3,606.05 万元,增值率 1.07%。主要原因如下:

(1) 流动资产评估时存货有所减值,主要是因为原材料在评估基准日的市场价格下降所致。

(2) 固定资产中房屋评估增值的原因主要为:

1) 重置价值减值是由于企业按照《电力建设工程概算定额》(2006 年版)核算房屋建筑物的综合造价,而本次评估按照《电力建设工程概算定额》(2013 年版)计算房屋建筑物的综合造价,人工费和材料费有一定涨幅,但企业账面价值中其他费用分摊率占造价的 41%,而本次评估其他费用及资金成本占造价的 28%,低于账面价值中的其他费用,以上原因造成重置价值减值。

2) 评估净值增值是由于企业按照会计政策对房屋计提折旧,所使用的折旧年限与评估中的经济耐用年限之间存在差异。

(3) 固定资产中设备类评估增值的原因主要为:

1) 机器设备评估增值,其原因一是企业的三大主机及其他电力设备的购买价均为招标价,而且供应商在中标后还要经过再次商业谈判二次让利,中标价格低于当时的市场价格,本次评估经市场询价,主要电力设备的购置价变化不大,部分设备的价格略有上涨;二是企业按照《电力建设工程概算定额》(2006 年版)核算大型设备的安装费及基座费,而本次评估按照《电力建设工程概算定额》(2013 年版)计算大型设备的安装费、基座费及前期费用,人工费和材料费有一定涨幅;三是折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异。

2) 车辆评估减值,其原因一是在评估基准日,同型号车辆的购置价下跌,二是企

业按照年限法对车辆计提折旧，而本次评估按照综合法确定车辆的成新率，两者之间存在一定差异。

3) 电子设备评估减值，其原因是电子产品降价因素。

(二) 收益法评估结论

1、收益法评估结果

在评估基准日 2016 年 5 月 31 日，同达热电公司的净资产（股东全部权益）账面价值为 57,040.65 万元，评估价值 62,123.27 万元，增值额为 5,082.62 万元，增值率为 8.91%。

收益法评估结果相对资产基础法评估结果略高 1,476.57 万元，差异率为 2.43%，其差异在合理范围内。

2、收益法评估增值的主要原因

收益法评估增值的主要原因是同达热电公司属新建热电联营企业，主要表现在技术先进、设备较新、生产能力较强，其综合实力、产能规模、成本优势等方面均获得提升，在行业内具有较高的竞争优势，具备了保持持续增长的能力和条件。

(三) 收益法与资产基础法差异原因分析

成本法和收益法存在差异的原因是考虑的角度不同，收益法评估是从企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响；而成本法主要是通过重置成本法计算的存货、房屋建筑物、机器设备、土地使用权和其他资产加和后所得出的评估值，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；在两种不同价值标准前提下，会产生一定的差异。

(四) 评估结果的选取

1、同达热电公司属火电行业，受国家宏观经济及政策影响较大。根据同达热电公司历年来的经营状况分析，盈利能力不强，主要是全社会电力需求增长放缓，而且装机容量的增速远超过社会用电量的增速，在山西省表现更为突出；未来火电企业进入交易市场等，这些因素将导致未来电价存在较大的不稳定性。

2、国家出台《大气污染防治行动计划》、《火电厂大气污染物排放标准》、《煤电节能减排升级与改造行动计划》和《水污染防治行动计划》等政策；新建燃煤电厂供电煤耗低于 300 克标准煤/千瓦时的要求；特别是山西省煤炭资源整合及节能降耗、减排，这些因素对煤炭供应、价格走势存在较大的不确定性。

基于以上因素，导致被评估单位未来具体投资和经营战略及实施的考量存在较大的

不确定性。因此，选择资产基础法评估结果为本次部分股权转让的价值参考依据。

3、最终结论

由此，同达热电公司股东全部权益于评估基准日的价值为 60,646.70 万元，在未考虑控股权及流动性等因素可能产生的溢折价情况下，同煤集团持有的同达热电公司 51% 股权价值为： $60,646.70 \times 51\% = 30,929.82$ 万元（大写：人民币叁亿零玖佰贰拾玖万捌仟贰佰元整）。

十一、特别事项说明

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

（一）引用其他机构出具的报告的情况

1、评估范围内的全部资产及负债已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了立信中联专审字（2016）D-0033 号《专项审计报告》，本次评估是在此审计基础上进行的。

2、应委托方的要求，本次土地使用权的评估价值直接引用山西明恒土地估价有限公司出具的晋明恒地[2016]（估）字第 094 号《土地估价报告》评估结果。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估行业规范规定，注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，评估人员对同达热电公司评估范围内的产权进行了适当的关注。

（1）纳入本次评估范围内的房屋建筑物尚未取得房屋所有权证。同达热电公司对此提供了产权情况说明，承诺该类资产产权确属同达热电公司所有且权属无异议。

（2）纳入评估范围的部分车辆（2 辆）证载权利人为山西漳电大唐热电有限公司或原山西同煤大唐热电有限公司（原山西同煤大唐热电有限公司一期工程），同达热电公司已出具承诺，车辆为该公司出资购买，尚未办理过户手续，产权无异议。

本次评估未考虑因办理房屋所有权证、车辆过户等手续而发生的相关费用的影响。

（三）评估程序受到限制的情形

1、本次评估过程中，评估工作人员对机器设备及车辆虽查阅同达热电公司提供的

有关文件资料，实施了现场勘验程序，但没有使用仪器、仪表作进一步的鉴定，评估结论也是在此基础上得出的。

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

（四）本次评估对象中无证的房屋建筑物，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，评估人员进行了清查核实后以企业申报面积为准。

（五）本次评估范围的无证的房屋建筑物办理产权证所需费用预计如下：

①房屋测绘费：收取标准 1.7~2.0 元/m²；

②房屋网签费：收取标准 1.6~1.7 元/m²；

③产权证工本费：收取标准 550 元/本。

本次可办理的产权建筑项目为 32 项，总建筑面积约为 537375.68 m²（最终以登记实测为准），经估算办理产权总费用大约为 200 万元左右。

（六）本次评估构筑物及其他辅助设施、管道及沟槽的相关技术参数来源于委托方提供的《固定资产清查评估明细表》，本次评估以此为估价前提。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

2014 年 5 月 9 日，因购建固定资产以电费收费权及热费收费权作质押向中国工商银行贷款 150000 万元，期限十三年，至 2016 年 5 月 31 日，同达热电公司按照《固定资产借款合同》约定还款 21000 万元；2015 年 9 月 14 日，同达热电公司因购建固定资产以电费收费权作质押，同时由大股东同煤集团作保证向交通银行股份有限公司大同分行贷款 95000 万元，期限十年，2015 年 9 月 16 日，同达热电公司向交通银行大同支行就该《固定资产借款合同》项下贷款申请 87800 万元额度。至 2016 年 5 月 31 日，同达热电按照《固定资产借款合同》约定还款 5700 万元。以上贷款均不存在重复质押的情形。

（八）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

（1）特别提示：评估基准日的期后事项影响评估结论。

（2）若发生评估基准日期后事项时，不能直接使用评估结论。

（3）评估基准日后，评估报告有效期以内资产数量、作价标准等发生变化，并对评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请具有资格的资产评估机构重新评估而不能

再使用本报告。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，评估人员未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（十）其他需要说明的事项

1、根据大同煤矿集团有限责任公司《关于成立大同煤矿集团大唐热电二期工程指挥部的通知》（同煤董发[2009]337号）文件，山西同煤大唐热电有限公司二期工程由同煤集团独立投资，在财务独立的情况下，暂用山西同煤大唐热电有限公司名称和营业执照等相关手续开展前期工作，办理相关土地使用、建设工程和设备采购等工作，待具备注册成立新公司的所有条件成立后注册成立新公司，并将二期工程前期的所有相关手续和资产无偿划拨归新公司。大同煤矿集团有限责任公司于2013年11月21日出资设立大同煤矿集团同达热电有限公司，同时将山西同煤大唐热电有限公司二期工程前期的所有相关手续和资产无偿划拨归同达热电公司。

2、本报告结论系根据评估报告中所述依据、假设前提、方法和程序得出，是对评估对象在评估基准日市场价值的公允反映。只有在上述依据、假设前提、方法和程序不变的条件下成立。

3、由委托方、被评估单位管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围；注册资产评估师并不承担当事人决策的责任，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

4、本评估报告没有考虑以下经济行为所可能带来的损失对资产价格的影响：

- （1）或有担保：以公司名义或资产对外进行的担保行为；
- （2）未发现的债务和潜在的诉讼；
- （3）纳税责任和滞纳金，可能存在税务机关要求补税及征收滞纳金的情况；
- （4）其他或有责任。

当前述条件发生变化时，评估结果会失效。

5、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方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。

6、本次评估未考虑控股权及流动性等因素产生的溢折价对评估结论的影响。

7、我们获得了同达热电公司盈利预测，该盈利预测是本评估报告收益法的主要依据之一。我们对同达热电公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断。我们对同达热电公司盈利预测的利用，不是对同达热电公司未来盈利能力的保证。

8、评估基准日后，评估报告有效期内资产数量及作价标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请具有资格的资产评估机构重新评估，而不能再使用本报告。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论和经济行为可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）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）根据国家的有关规定，本评估报告应由委托方报经国有资产监督管理部门核准后方为有效，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即二零一六年五月三十一日至二零一七年五月三十日。

十三、评估报告日

本注册资产评估师专业意见形成日为：二〇一七年五月八日。

（本页以下无正文）

（此页无正文）

同致信德（北京）资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二〇一七年五月八日