

本报告依据中国资产评估准则编制

北京国电电力有限公司拟向国家能源集团宁夏电力有限公司转让所持有的北京国电电力有限公司大武口分公司资产组项目所涉及的北京国电电力有限公司大武口分公司资产组价值
资产评估报告

中企华评报字(2022)第 6312-06 号
(共三册, 第一册)



北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二二年八月十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020110202200719
合同编号:	PG20220121436000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2022)第6312-06号
报告名称:	北京国电电力有限公司拟向国家能源集团宁夏电力有限公司转让所持有的北京国电电力有限公司大武口分公司资产组项目所涉及的北京国电电力有限公司大武口分公司资产组价值
评估结论:	96,587,400.00元
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	张福金 (资产评估师) 会员编号: 11001753 苏城国 (资产评估师) 会员编号: 39180024
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年09月07日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	25
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	26
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	29
资产评估报告附件	30

声 明

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

二、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

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报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

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

八、资产评估师对存货、房屋建筑物、设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上

述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和
其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有
瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理解解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

国电电力发展股份有限公司、北京国电电力有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京国电电力有限公司大武口分公司资产组在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《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 18 次，2022 年 8 月 5 日），北京国电电力有限公司拟向国家能源集团宁夏电力有限公司转让所持有的北京国电电力有限公司大武口分公司资产组，国电电力发展股份有限公司、北京国电电力有限公司共同委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的北京国电电力有限公司大武口分公司资产组的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：北京国电电力有限公司大武口分公司资产组价值。

评估范围：北京国电电力有限公司大武口分公司的全部资产及负债。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：

北京国电电力有限公司大武口分公司评估基准日总资产账面价值为 25,811.52 万元，评估价值为 35,470.26 万元，增值额为 9,658.74 万元，增值率为 37.42%；总负债账面价值为 25,811.52 万元，评估价值为 25,811.52 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 0.00 万元，资产基础

北京国电电力有限公司拟向国家能源集团宁夏电力有限公司转让北京国电电力有限公司大武口分公司资产组项目所涉及的北京国电电力有限公司大武口分公司资产组价值资产评估报告

法评估价值为 9,658.74 万元，增额为 9,658.74 万元。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	19,571.67	19,771.67	200.00	1.02
二、非流动资产	2	6,239.85	15,698.59	9,458.74	151.59
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	2,396.16	6,108.85	3,712.69	154.94
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	2,688.00	8,434.05	5,746.05	213.77
其中：土地使用权	9	2,688.00	8,434.05	5,746.05	213.77
其他非流动资产	10	1,155.69	1,155.69	0.00	0.00
资产总计	11	25,811.52	35,470.26	9,658.74	37.42
三、流动负债	12	25,811.52	25,811.52	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	25,811.52	25,811.52	0.00	0.00
净资产	15	0.00	9,658.74	9,658.74	0.00

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京国电电力有限公司拟向国家能源集团
宁夏电力有限公司转让所持有的北京国电
电力有限公司大武口分公司资产组项目所
涉及的北京国电电力有限公司大武口分公
司资产组价值

资产评估报告正文

国电电力发展股份有限公司、北京国电电力有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京国电电力有限公司大武口分公司资产组在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为国电电力发展股份有限公司、北京国电电力有限公司，被评估单位为北京国电电力有限公司大武口分公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

(一)委托人简介

1.委托人一

企业名称：国电电力发展股份有限公司

注册资本：1965039.7845万人民币

法定代表人：刘国跃

法定住所：辽宁省大连经济技术开发区钢铁路 90 号

企业性质：股份有限公司(上市、国有控股)

成立日期：1992 年 12 月 31 日

营业期限：1992年12月31日至无固定期限

电力、热力生产、销售；煤炭销售；电网经营；新能源项目、高新技术、环保产业的开发与应用；信息咨询；电力技术开发咨询、技术服务写字楼及场地出租（以下限分支机构）发、输、变电设备检修、维护；通讯业务；水处理及销售***（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2. 委托人二

企业名称：北京国电电力有限公司

注册资本：1000000万人民币

法定代表人：贾彦兵

法定住所：北京市西城区阜成门北大街6号(B幢)十一层1108室

企业性质：其他有限责任公司

成立日期：2019年1月3日

营业期限：2019-01-03至无固定期限

电力供应；新能源、环保及高新技术的开发；污水处理及再生利用；技术推广、技术服务；出租商业用房；出租办公用房；销售办公用品、日用品、机械设备、化工产品（不含一类易制毒化学品及危险品）；租赁机械设备；以下仅限外埠从事经营活动：电力及热力生产；热力供应；煤炭开采；发、输、变电设备修理；专业承包；销售煤炭及煤炭制品、建筑材料；粉煤灰、石膏、石灰粉加工；道路货物运输。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；电力供应、道路货物运输以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

公司名称：北京国电电力有限公司大武口分公司（简称“大武口分公司”）

注册地址：宁夏石嘴山市大武口区工人街

经营场所：宁夏石嘴山市大武口区维电路 18 号

法定代表人：范军

成立日期：2004 年 05 月 28 日

营业期限：2017 年 06 月 01 日至无固定期限

企业性质：其他有限责任公司分公司

主要经营范围：电力、热力生产、销售；煤炭运销（不得在石嘴山地区开展煤炭存储活动）；电力技术开发咨询、技术服务；写字楼及场地出租***（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. 股东及持股比例、股权变更情况

中国国电集团公司大武口发电厂成立于 1983 年，隶属于宁夏电力公司的内部核算单位，系全民所有制分支机构（非法人），2003 年电力系统改革，划归为中国国电集团公司内部核算电厂。2016 年 12 月 30 日，国电电力发展股份有限公司完成对大武口热电的收购，从 2016 年年末起大武口热电成为国电电力发展股份有限公司的内核单位。名称于 2017 年 7 月 10 日起从“中国国电集团公司大武口发电厂”变更为“国电电力发展股份有限公司大武口分公司”。2019 年 2 月变更为北京国电电力有限公司的内核单位，名称变更为北京国电电力有限公司大武口分公司。

3. 近三年的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产	13,893.29	19,457.70	19,571.67
固定资产	2,652.88	2,508.19	2,396.16
无形资产	2,688.00	2,688.00	2,688.00
其他非流动资产	0.00	1,155.69	1,155.69
资产合计	19,234.17	25,809.58	25,811.52
流动负债	20,304.49	25,809.58	25,811.52
负债合计	20,304.49	25,809.58	25,811.52
所有者权益	-1,070.32	0.00	0.00

被评估单位近三年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度
一、营业收入	769.13	550.62	606.36
减：营业成本	381.42	451.71	431.19
税金及附加	337.52	330.17	330.97
财务费用	-2.82	-1.73	0.02
利息收入	2.82	1.73	0.12
加：其他收益	0.00	0.00	0.03
投资收益	420.07	90.06	0.00
信用减值损失	8.88	35.64	5.99
二、营业利润	481.95	-103.85	-149.79
加：营业外收入	201.40	4.29	0.06
减：营业外支出	14.70	0.00	0.00
三、利润总额	668.65	-99.55	-149.73
所得税费用	0.00	0.00	42.41
四、净利润	668.65	-99.55	-192.14

被评估单位评估基准日、2020年的会计报表经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留审计意见。

4.委托人与被评估单位之间的关系

委托人北京国电电力有限公司为北京国电电力有限公司大武口分公司的产权持有人。委托人国电电力发展股份有限公司为北京国电电力有限公司股东。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《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18次，2022年8月5日），北京国电电力有限公

司拟向国家能源集团宁夏电力有限公司转让所持有的北京国电电力有限公司大武口分公司资产组，国电电力发展股份有限公司、北京国电电力有限公司共同委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的北京国电电力有限公司大武口分公司资产组的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是北京国电电力有限公司大武口分公司资产组价值。

(二)评估范围

评估范围是北京国电电力有限公司大武口分公司的全部资产及负债。总资产账面价值为 25,811.52 万元，总负债账面价值为 25,811.52 万元，净资产账面价值为 0.00 万元。各类资产、负债的账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	
		A	
流动资产	1		19,571.67
非流动资产	2		6,239.85
其中：长期股权投资	3		0.00
投资性房地产	4		0.00
固定资产	5		2,396.16
在建工程	6		0.00
油气资产	7		0.00
无形资产	8		2,688.00
其中：土地使用权	9		2,688.00
其他非流动资产	10		1,155.69
资产总计	11		25,811.52
流动负债	12		25,811.52
非流动负债	13		0.00
负债总计	14		25,811.52
净资产	15		0.00

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留审计意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括流动资产、固定资产等。主要资产的类型及特点如下：

1.流动资产账面余额 19,571.67 万元，主要包括银行存款、应收账款等。

银行存款账面价值 58.04 万元，主要为存放于国家能源集团财务有限公司行等金融机构的人民币存款。

应收账款账面价值 2,080.86 万元，主要核算内容为应收大武口热电公司租赁费。

2.房屋建筑物类资产

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产包括火电厂生产辅助生产房屋建筑物、办公用房、辅助用房等，账面原值合计 8829.97 万元，账面净值合计 2373.44 万元。房屋建筑物主要建成于 1983 年-2004 年，位于宁夏石嘴山市大武口区，建筑物主要包括综合活动中心、教学楼、行政后勤楼、科技活动中心、综合办公楼、灰场及运灰道路等配套附属设施等，上述房屋建筑物目前使用情况良好，房屋建筑物所占用土地使用权均已纳入评估范围。

3.设备类资产

设备类资产包括位于大武口分公司厂区的机器设备、车辆及电子设备，账面原值合计 2642.91 万元，账面净值合计 43.34 万元，主要设备包括金属切削机床、电力变压器等配套辅助设备。主要设备大多于 1985 年至 2008 年购入启用，目前均可正常使用。

4.企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产包括划拨和出让土地使用权。土地面积合计 1421846.61 平方米，土地用途为厂区用地、公路、铁路、运灰路、住宅等，其中出让土地使用权 1 宗，划拨土地使用权共 161 宗。各宗土地使

用权均已取得权属证书，证载土地使用权人均为中国国电集团公司大武口发电厂。

5.企业申报的其他表外资产情况

无。

6.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

(一)价值类型的选择

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

(二)价值类型的定义

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。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2021年12月31日。

评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一)行为依据

《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18次，2022年8月5日)。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民

代表大会常务委员会第六次会议通过修正);

3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布, 财政部令第97号修改);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日国务院令 第743号);

7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);

8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号修订);

9. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月27日中华人民共和国国务院令 第378号公布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第32号);

12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第91号、国务院令 第732号);

13. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第12号);

15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
18. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);
21. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
23. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13号);
24. 《中华人民共和国电力法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会修订);
25. 《国家税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度有关征管事项的公告》(国家税务总局公告2022年第4号);
26. 《财政部 税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》(财政部、税务总局公告2022年第14号);
27. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

7.《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协[2017]35号);

8.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

9.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);

10.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

16.《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)。

(四)权属依据

1.国有土地使用证;

2.房屋所有权证或者不动产权证书;

3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);

2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号,自2013年5月1日起施行);

3.评估基准日贷款市场报价利率 LPR;

4.中电联发布的《关于落实〈国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知〉(发改价格[2015]299号)的指导意见》(中电联定额[2015]162号);

5.电力工程造价与定额管理总站《关于发布2018版电力建设工程概预算定额2021年度价格水平调整的通知》(定额[2022]1号);

6.《宁夏工程造价》(2021年第六期);

7.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号);

8. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(机械计[1995]1041号);
9. 《机电产品报价手册》(2021年);
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
11. 评估人员收集的其他相关估价信息资料;
12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
13. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);
14. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号);
15. Wind 资讯金融终端;
16. 彭博金融信息服务终端。

(六)其他参考依据

1. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
2. 《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》(中评协[2020]6号);
3. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
4. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
5. 《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);
6. 《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》;
7. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
8. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)。
9. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
10. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
11. 大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
12. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

由于无法收集到与被评估单位可比的上市公司或交易案例的市场数据，不具备采用市场法评估的条件；被评估单位目前处于关停阶段，发电许可证已被收回。同时相关发电资产已爆破拆除，未来不开展发电等业务，不具备采用收益法评估的条件；被评估单位提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料，被评估单位具备运用资产基础法评估的前提和条件，因此本次采用资产基础法进行评估。

资产基础法具体评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金包括银行存款。评估人员通过核实银行对账单、余额调节表、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 评估人员核对了评估基准日应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原

始记录。经核实，评估人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性。因基准日银行承兑汇票均不计息，故以核实后的账面值为评估值。

(3)对于应收款项(应收账款、其他应收款)，资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

(4)预付账款，资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对预付款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析预付账款发生时间和所对应的业务情况等。在此基础上，以评估基准日后可收回相应的资产或获得相应的权利计算确定评估值。

2.设备类固定资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法进行评估，部分采用市场法评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，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确认。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)成本法

①重置成本的确定

机器设备的重置成本，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定：

重置成本=购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本-增值税可抵扣金额

其中需要安装的专业设备重置成本=设备购置费+运杂费+安装工程

费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装的设备重置成本=设备购置费+运杂费-可抵扣增值税

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产中评估考虑，否则并入安装工程费计算。

a.购置价

主要通过向生产厂家或经销商询价，参照《2021 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

b.运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。对于合同中约定购置价包含运输费用的不再计取运杂费。

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

若取得的设备报价为到场价，则不再单独计算运杂费。

c.安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参考《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④前期及其他费

建设工程前期及其他费用按照产权持有方的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

d.资金成本

资金成本按照产权持有方的合理建设工期，依据中国人民银行于2021年12月20日公布的贷款市场报价利率，资金成本按均匀投入计取，资金成本的计算公式如下：

资金成本=(含税购置价格+含税运杂费+安装调试费+其他费用)
×贷款利率×建设工期×1/2

e.可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”、“财税第[2018]32号”文件及《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号),对于符合增值税抵扣条件的,对计算出的增值税进行抵扣。

可抵扣增值税=设备购置价中的增值税+运杂费中的增值税+安装工程费中的增值税+其他费中的增值税

其中:

设备购置价中的增值税=设备购置价/(1+13%)×13%

运杂费中的增值税=设备运杂费/(1+9%)×9%

安装工程费中的增值税=安装工程费/(1+9%)×9%

前期及其他费用中的增值税=(前期及其他费用-建设单位管理费)/(1+6%)×6%。

B.车辆

对于待报废车辆,以评估基准日回收价值确定其评估值。

C.电子设备

对于办公电子设备,根据当地市场信息及近期网上不含税交易价确定重置成本。

对于购置时间较早,现市场上无相关型号但能使用的电子设备,参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

②综合成新率的确定

对于正常使用的通用机器设备,主要是根据该设备的使用情况、维护保养情况,设备的技术先进程度,并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定,以及该设备的已使用年限等因素,由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合确定成新率,其计算公式为:

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对于服务器、冰箱、检测仪器及其他小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率;计算公式如下:

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

其他费中增值税抵扣=其他费(可抵扣部分)/(1+6%)×6%

③评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(2)市场法

对于部分老旧电子设备、车辆，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

3.房屋建(构)筑物

根据本次评估的资产特点，采用成本法评估。

成本法评估值=重置成本×综合成新率

(1)房屋建筑物重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本一般包括：建筑安装工程费用、前期及其他费用、资金成本、建安工程和前期费用中可抵扣的增值税。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置全价=不含税建安综合造价+不含税前期费用及其他费用+资金成本

①建安综合工程造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，以待估建筑物实物为基础，根据宁夏回族自治区住房和城乡建设厅{宁建(科)发【2020】2号文关于发布《宁夏回族自治区建设工程造价计价依据(2019版)》的通知要求，依据其《房屋建筑与装饰工程计价定额》(2019)；《安装工程计价定额》(2019)；《市政工程计价定额》(2019)；等相关定额以及配套执行的《建设工程费用定额》；参考《宁夏回族自治区石嘴山市2021年材料价格信息》(2021年第6期)公布的材料价格信息，查阅了工程基础资料，测算出定额直接费，再以定额直接费为取费基础按宁夏回族自治区现行建安工程综合预算定额及费用标准，结合评估基准日当地建材价格，分别计算调整出基准日的建筑与装饰工程、安装工程综合造价，并计算建筑与装饰工程、安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定综合造价

②前期及其他费用的计算

建设工程前期及其他费用按照产权持有方的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照产权持有方的合理建设工期，依据中国人民银行于2021年12月20日公布的贷款市场报价利率，资金成本按均匀投入计取，资金成本的计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{含税购置价格} + \text{含税运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2$$

④可抵扣增值税

根据“财税[2008]170号”、“财税[2016]36号”及“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件，对于符合增值税抵扣条件的建筑工程，重置成本扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=建筑安装工程费中的增值税+前期及其他费用中的增值税

其中：

$$\text{建筑安装工程费中的增值税} = \text{税前建筑安装工程费} \times 9\%$$

$$\text{前期及其他费用中的增值税} = (\text{前期及其他费用} - \text{建设单位管理费}) / (1 + 6\%) \times 6\%$$

(2)综合成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况做出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

4. 土地使用权

根据被评估土地的特点、具体条件和项目的实际情况，结合被评估土地所在区域的土地市场情况和资产评估专业人员收集的有关资料，分析、选择适宜于被评估土地使用权价格的方法。资产评估专业人员通过综合分析，确定采用成本逼近法。评估方法简要介绍如下：

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值等确定土地价格的方法。基本计算公式如下：

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = P_E + R_3$$

式中：P——待估宗地价格；↵

E_a ——土地取得费；↵

E_d ——土地开发费；↵

T——税费；↵

R_1 ——利息；↵

R_2 ——利润；↵

R_3 ——土地增值；↵

P_E ——土地成本价格。↵

5. 负债

被评估单位的负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员接受委托人的委托后，对评估对象实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下。

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日

等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员于对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权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等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分

沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋和土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

1.假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2.假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

3.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5.假设评估基准日后，与被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化；

6.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

8.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司接受国电电力发展股份有限公司、北京国电电力有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京国电电力有限公司大武口分公司资产组的 market 价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

北京国电电力有限公司大武口分公司评估基准日总资产账面价值为 25,811.52 万元，评估价值为 35,470.26 万元，增值额为 9,658.74 万元，增值率为 37.42%；总负债账面价值为 25,811.52 万元，评估价值为 25,811.52 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 0.00 万元，资产基础法评估价值为 9,658.74 万元，增值额为 9,658.74 万元。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	19,571.67	19,771.67	200.00	1.02
二、非流动资产	2	6,239.85	15,698.59	9,458.74	151.59
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	2,396.16	6,108.85	3,712.69	154.94
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	2,688.00	8,434.05	5,746.05	213.77
其中：土地使用权	9	2,688.00	8,434.05	5,746.05	213.77
其他非流动资产	10	1,155.69	1,155.69	0.00	0.00
资产总计	11	25,811.52	35,470.26	9,658.74	37.42
三、流动负债	12	25,811.52	25,811.52	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	25,811.52	25,811.52	0.00	0.00
净资产	15	0.00	9,658.74	9,658.74	0.00

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估财务数据系评估对象所涉及资产组财务决算数据，审计机构未对评估对象单独出具审计报告及发表审计意见。

(三)本次评估利用了大信会计师事务所（特殊普通合伙）于2022年8月19日出具的大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2022]第1-06391号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(四)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(五)被评估单位可以享受西部大开发企业所得税优惠政策。根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部 税务总局 国家发展改革委公告2020年第23号)，自2021年1月1日至2030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。但当前企业处于亏损状态，未进行此类税收优惠申报。

(六)中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年6月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%，相较于评估基准日5年期以上LPR为4.65%下降了0.2%，本次评估结果未考虑该事项的影响，请相关报告使用者注意该事项的影响。

(七)被评估单位拥有 162 宗土地使用权，证载使用权人为中国国电集团公司大武口发电厂(系企业前身)，尚未办理变更手续，企业承诺上述土地系企业实际拥有、产权无瑕疵；拥有的房屋建筑物中 21 项未办理房屋所有权证、49 项证载所有权人为中国国电集团公司大武口发电厂(系企业前身)，尚未办理变更手续，企业承诺上述房产系企业实际拥有、产权无瑕疵，本次评估未考虑上述资产办理权属变更的费用，请相关报告使用者注意该事项的影响。

资产评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用者。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用者应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

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

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

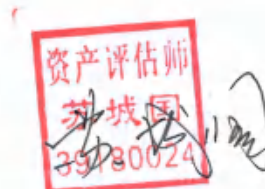
十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2022年8月19日。

资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年八月十九日



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件;
- 附件二、被评估单位审计报告;
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照;
- 附件四、委托人国有产权登记证;
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料;
- 附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函;
- 附件七、签名资产评估师的承诺函;
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司备案公告;
- 附件九、《北京市财政局变更备案公告》(京财资评备[2020]0042号);
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件;
- 附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件;
- 附件十二、资产评估师职业资格证书登记卡复印件;
- 附件十三、资产评估委托合同。