

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



大同煤矿集团有限责任公司拟受让
漳泽电力所持大同煤矿集团财务有限责任公司 20%股权
涉及的大同煤矿集团财务有限责任公司
股东全部权益项目
资产评估报告
中瑞评报字[2018]第 000706 号
(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估(北京)有限公司

2018年10月29日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
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.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	28
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	31
十一、特别事项说明.....	34
十二、资产评估报告使用限制说明.....	35
十三、资产评估报告日.....	36

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

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

六、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。

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。

资产评估报告摘要

中瑞评报字[2018]第 000706 号

大同煤矿集团有限责任公司：

中瑞世联资产评估(北京)有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对大同煤矿集团财务有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了资产评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为大同煤矿集团有限责任公司拟受让漳泽电力所持大同煤矿集团财务有限责任公司 20%股权提供价值参考。

评估对象：大同煤矿集团财务有限责任公司的股东全部权益。

评估范围：大同煤矿集团财务有限责任公司的全部资产及负债，具体包括存放中央银行款项、存放同业款项、应收利息、其他应收款、发放贷款及垫款、可供出售金融资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及流动负债。

评估基准日：2018 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

大同煤矿集团财务有限责任公司评估基准日的总资产账面价值为 2,036,128.15 万元；总负债账面价值为 1,416,458.45 万元；净资产账面价值 619,669.70 万元。

收益法评估后股东全部权益价值为 738,790.63 万元，评估增值 119,120.93 万元，增值率为 19.22%。

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，根据国家的有关规定，本评估报告应由国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方为有效，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

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:

(一) 本次资产评估报告的资产类型与账面金额以中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的勤信审字【2018】第 1484 号无保留意见审计报告为依据。该审计报告意见为“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,公允反映了该公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 8 月 31 日的财务状况以及 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-8 月的经营成果和现金流量。”

(二) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

截至评估基准日,被评估单位申报的房屋建筑物均已取得相关的房屋购买合同,尚未取得不动产权证,建筑面积总计为 3635.76 m²,其中商铺面积 2456.84 m²,住宅面积 1178.92 m²,以上建筑物所占用土地位于大同市恒安新区鹏程广场。土地用途为商住混合用地,土地性质为出让用地,经被评估单位改造,原房地产规定用途为商铺、住宅和地下室的房屋,现实际用途为办公。由于原售楼单位的原因,上述建筑物所占用土地的相关手续正在办理之中,尚未取得所占用土地的《中华人民共和国不动产权证》。

大同煤矿集团财务有限责任公司已出具产权承诺函,承诺不动产权权属归其所有,权属清晰,不存在权属纠纷,且未设定抵押等他项权利。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(三) 关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内各项房屋建(构)筑物、设备资产的技术规格或参数资料,是由被评估单位提供的,对被评估单位申报评估的设备,评估人员进行了现场核查,对于如设备内部构造,评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

(四) 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

截至评估基准日,被评估单位为下列单位贷款提供保证:

金额单位：人民币元

被担保单位名称	担保方式	金额	期限	备注
天镇县同煤宏丰农业开发有限公司	信用担保	300,000,000.00	2017年6月30日-2022年6月30日	
大同煤矿集团临汾宏大矿业有限责任公司	信用担保	200,000,000.00	2017年9月28日-2018年9月28日	
大同煤矿集团北辛窑煤炭有限责任公司	信用担保	300,000,000.00	2017年11月7日-2020年11月7日	
大同煤矿集团同生浩然煤业有限公司	信用担保	224,990,810.00	2012年11月9日-2023年9月22日	
大同煤矿集团同发东周窑煤业有限公司	信用担保	100,000,000.00	2016年8月26日-2019年8月26日	

本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(五) 根据同煤财务公司出具的相关说明，截至评估基准日，被评估单位已根据中国银行业监督管理委员会下发的《商业银行贷款损失准备管理办法》(银监会令[2011]4号)计提贷款损失准备，受金融行业存贷比监管要求的影响，同煤财务公司未来年度贷款余额不会再增加，减值准备已提足，以后不再计提。

(六) 根据同煤财务公司出具的相关承诺，同煤财务公司主要服务于同煤集团成员单位，由于金融行业对存贷比的监管要求，同煤集团加大资金归集力度，被评估单位提供未来年度经营计划，定期存款、拆入资金和卖出回购金融资产等业务到期后不再开展。

(七) 评估人员根据委估房屋建筑物的结构特点、建筑结构、使用性质了解到，纳入本次评估范围内的房屋建筑物为外购取得，原房地产规定用途为商铺、住宅和地下室的房屋，实际用途为办公用房，且室内装饰工程、加固工程、智能化工程、空调工程和电梯工程装修精良，通过查看相关工程决算资料，总价值占房屋建筑物总账面价值比例较大，本次对外购房屋所涉及的装修及安装工程单独进行评估。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

大同煤矿集团有限责任公司拟受让
漳泽电力所持大同煤矿集团财务有限责任公司 20%股权
涉及的大同煤矿集团财务有限责任公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2018]第 000706 号

大同煤矿集团有限责任公司：

中瑞世联资产评估(北京)有限公司(以下简称“我公司”)接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟受让漳泽电力所持大同煤矿集团财务有限责任公司 20%股权涉及的大同煤矿集团财务有限责任公司股东全部权益在 2018 年 8 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

本次资产评估的委托人为大同煤矿集团有限责任公司，被评估单位为大同煤矿集团财务有限责任公司，资产评估委托合同未约定的其他资产评估报告使用人。

(一)委托人概况

企业名称：大同煤矿集团有限责任公司(以下简称“同煤集团”)

统一社会信用代码：91140000602161688N

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

企业类型：有限责任公司(国有控股)

成立日期：1985 年 08 月 04 日

营业期限：长期

经营业务范围：矿产资源开采；煤炭开采；煤炭加工；机械制造；工程建筑施工；工业设备（含锅炉、电梯）安装、租赁，特种设备安装；生铁冶炼；建材生产；仪器仪

表制造、维修；专网通讯，基础电信、增值电信业务、互联网信息服务；饮用水供水及工业用水生产、销售；煤矿工程设计及技术咨询；造林绿化、林木种植；园林绿化工程；房地产开发；食品经营、住宿服务、文化娱乐服务；医疗服务；地质勘查，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）；物业服务；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。（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. 注册登记情况

企业名称：大同煤矿集团财务有限责任公司(以下简称：“同煤财务公司”)

统一社会信用代码：91140200060745397N

金融许可证机构编码：L0171H214020001

住 所：大同市矿区恒安新区平德路鹏程广场 6-8 号

法定代表人：王力佳

注册资本：叁拾亿圆整

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2013 年 2 月 16 日

营业期限：2013 年 2 月 16 日至 2025 年 9 月 30 日

经营范围：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资(股票投资除外)；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；有价证券投资业务；承销成员单位的企业债券；对金融机构股权投资(凭有效许可证经营)

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

大同煤矿集团财务有限责任公司于 2013 年 1 月 30 日获中国银行监督管理委员会批准金融许可证，金融许可证机构编码为 L0171H214020001。2013 年 2 月，经银监复【2013】68 号文批准由大同煤矿集团财务有限责任公司和大同煤业股份有限公司共同出资设立，并取得企业法人营业执照，注册资本：100,000.00 万元人民币，其中：大同煤矿集团财务有限责任公司出资 80,000.00 万元，占公司注册资本的 80%；大同煤业股份有限公司出资 20,000.00 万元，占公司注册资本的 20%。

2015 年经山西省国资委《关于大同煤矿集团财务有限责任公司增资扩股的意见》(晋国资产权函【2014】547 号)和《关于对同煤集团、大同煤业和漳泽电力对大同煤矿集团财务有限责任公司增资扩股资产评估项目予以核准的函》(晋国资产权函[2015]22 号)以及山西银监局《关于大同煤矿集团财务有限责任公司增资扩股的批复》(晋银监复【2015】130 号)批准，大同煤矿集团财务有限责任公司增加注册资本 20 亿元，变更后注册资本为 300,000.00 万元人民币，其中大同煤矿集团财务有限责任公司 18 亿元，占公司注册资本的 60%；大同煤业股份有限公司 6 亿元，占公司注册资本的 20%；山西漳泽电力股份有限公司 6 亿元，占公司注册资本的 20%。

截至评估基准日 2018 年 08 月 31 日，大同煤矿集团财务有限责任公司股权比例情况见下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
大同煤矿集团财务有限责任公司	180000.00	60.00
大同煤业股份有限公司	60000.00	20.00
山西漳泽电力股份有限公司	60000.00	20.00
合计	300000.00	100.00

3.各股东基本情况

股东名称	统一社会信用代码	类型	住所	法定代表人	注册资本	主要经营范围
大同煤矿集团有限责任公司	91140000602161688N	有限责任公司 (国有控股)	山西省大同市 矿区新平旺	张有喜	1703464.16 万 人民币	矿产资源开采：煤炭开采；煤炭加工；机械制造；工程建筑施工；工业设备（含锅炉、电梯）安装、租赁，特种设备安装；生铁冶炼；建材生产；仪器仪表制造、维修；专网通讯，基础电信、增值电信业务、互联网信息服务；饮用水供水及工业用水生产、销售；煤矿工程设计及技术咨询；造林绿化、林木种植；园林绿化工程；房地产开发；食品经营、住宿服务、文化娱乐服务；医疗服务；地质勘查，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

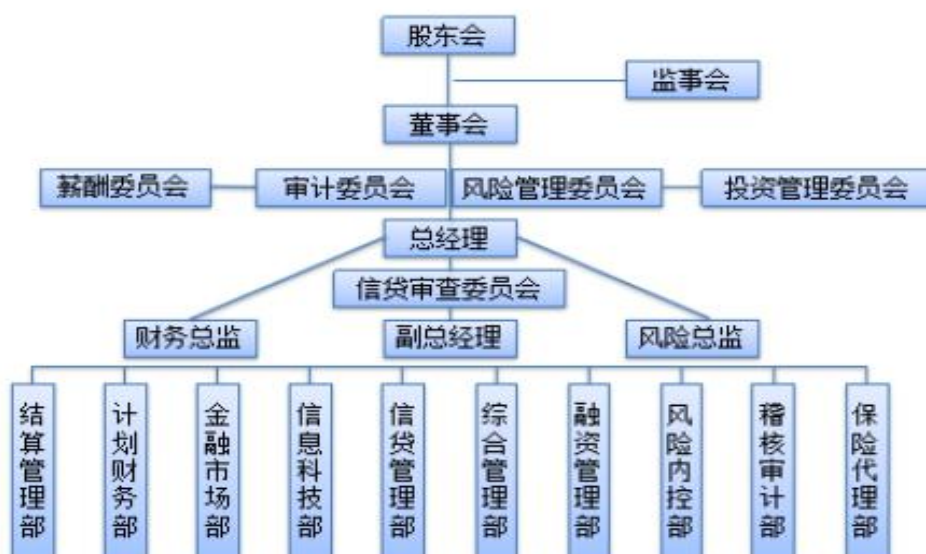
大同煤矿集团有限责任公司拟受让漳泽电力所持大同煤矿集团
财务有限责任公司 20%股权涉及的大同煤矿集团财务有限责任公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

股东名称	统一社会信用代码	类型	住所	法定代表人	注册资本	主要经营范围
						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）；物业服务；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。（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）
大同煤业股份有限公司	91140000729670025D	其他股份有限公司(上市)	大同市矿区新平旺大同矿务局办公楼	张有喜	167370.00万人民币	煤炭采掘、加工、销售（仅限有许可证的下属机构从事此三项）。机械制造、修理。高岭岩加工、销售，工业设备维修，仪器仪表修理，建筑工程施工，铁路工程施工，铁路运输及本公司铁路线维护。（上述需取得经营许可证的，依许可证经营）
山西漳泽电力股份有限公司	911400007159303324	其他股份有限公司(上市)	太原市高新区晋阳街南一条10号1幢-1-22层	文生元	307694.2219万人民币	电力供应：电力商品、热力商品生产和销售；燃料、材料、电力高新技术、电力物资的开发销售。发电设备检修；电力工程安装、设计、施工（除土建）；工矿机电产品加工、修理；室内外装潢；采暖设备维修；设备清扫；电子信息咨询及技术服务。电力系统设备及相关工程的设计、调试、实验及相关技术开发、技术咨询、技术服务；环境监测（以上仅限分支机构使用）。（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）

4.各股东 2018 年中期主要经营业绩如下：

公司名称	主要经营指标	大同煤矿集团有限责任公司	大同煤业股份有限公司	山西漳泽电力股份有限公司
	营业收入(万元)	8,422,129.74	530,876.16	527,678.93
	成业成本(万元)	6,962,846.86	221,367.22	512,544.71
	利润总额(万元)	79,539.32	119,995.58	17,862.33
	净利润(万元)	25,599.85	78,963.43	20,142.31
企业盈利能力	销售收益率	0.30%	14.87%	3.82%
	总资产收益率	0.08%	3.02%	0.42%
	净资产收益率	0.20%	8.67%	4.73%
企业发展能力	销售收入增长率	10.88%	8.68%	23.21%
	总资产增长率	2.74%	-6.08%	-0.06%

5.公司组织结构



6. 近三年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

科目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年8月31日
货币资金	693,840.48	624,293.36	251,074.23	122,348.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	145,000.00			
应收账款				
预付款项	64.00			
应收利息	1,977.32	9,516.93	3,435.53	9,442.96
其他应收款		3.56	33,006.23	59,502.22
买入返售金融资产			12,635.60	
其他流动资产			4,680.00	
流动资产合计	840,881.79	633,813.86	304,831.60	191,293.29
发放贷款及垫款	1,021,953.99	1,347,045.45	1,472,924.82	1,791,599.55
可供出售金融资产		40,998.58	120,350.00	39,000.00
持有至到期投资		40,657.46		
长期股权投资				
固定资产	6,194.61	5,942.19	5,981.29	5,574.56
在建工程				270.49
无形资产	606.73	465.31	379.74	281.98
商誉				
长期待摊费用			1,027.26	967.50
递延所得税资产			4,594.42	7,144.77
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,028,755.33	1,435,108.98	1,605,257.53	1,844,834.86
资产总计	1,869,637.12	2,068,922.83	1,910,089.13	2,036,128.15
向中央银行借款			4,162.15	
吸收存款及同业存放	1,301,792.73	1,509,818.66	1,004,217.95	1,103,070.96
拆入资金	60,000.00			

大同煤矿集团有限责任公司拟受让漳泽电力所持大同煤矿集团
财务有限责任公司 20% 股权涉及的大同煤矿集团财务有限责任公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

科目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 8 月 31 日
应付账款	290.81	22.61	316.00	178.90
预收款项			30.18	
卖出回购金融资产款			300,000.00	300,000.00
应付职工薪酬	43.74	22.96	6.96	129.01
应交税费	2,385.03	8,848.43	10,465.86	7,439.09
应付利息	240.13		32.64	5,126.22
其他应付款	182.36	224.84	177.78	64.66
其他流动负债		154.76		449.60
流动负债合计	1,364,934.80	1,519,092.26	1,319,409.51	1,416,458.45
非流动负债合计	-	-	-	-
负债总计	1,364,934.80	1,519,092.26	1,319,409.51	1,416,458.45
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	126,460.00	126,460.00	126,460.00	126,460.00
盈余公积	7,824.23	12,337.06	16,421.96	19,320.97
一般风险准备	24,441.15	28,101.36	28,101.36	28,126.56
未分配利润	45,976.94	82,932.16	119,696.30	145,762.17
所有者权益合计	504,702.32	549,830.58	590,679.62	619,669.70
负债及所有者权益总计	1,869,637.12	2,068,922.83	1,910,089.13	2,036,128.15

被评估单位近三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-8 月
一、营业总收入	50,595.46	84,254.51	94,380.42	70,337.91
其中：营业收入				
其他业务收入	-	-	50.89	102.78
利息收入	47,806.35	82,044.39	90,581.95	68,384.49
手续费及佣金收入	2,789.11	2,210.12	3,747.58	1,850.65
二、营业总成本	17,421.35	27,282.20	44,654.19	35,516.64
其中：营业成本				
其他业务成本				69.63
利息支出	6,505.82	18,981.20	17,621.08	17,197.82
手续费及佣金支出	512.28	612.12	414.86	2,052.91
营业税金及附加	2,416.29	1,607.70	816.74	624.86
销售费用				
管理费用	2,503.02	2,695.73	2,949.74	2,074.38
财务费用				
资产减值损失	5,483.94	3,385.45	22,851.78	13,497.12
加：投资收益	2,050.67	3,206.30	4,755.68	3,840.61
三、营业利润	35,224.77	60,178.61	54,481.92	38,661.88
加：营业外收入				
减：营业外支出	33.78		1.50	
四、利润总额	35,190.99	60,178.61	54,480.42	38,661.88
减：所得税	8,812.73	15,050.35	13,631.16	9,671.80
五、净利润	26,378.26	45,128.25	40,849.25	28,990.08

被评估单位评估基准日、2015 年度、2016 年度和 2017 年度的会计报表均经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了勤信审字【2018】第 1484 号标准无保留

意见的审计报告。

7.被评估单位主要会计政策

同煤财务公司根据实际发生的交易和事项，执行财政部于 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。

8.企业经营特点

大同煤矿集团财务有限责任公司作为一个非银行金融服务机构和同煤集团资金库以及商业信用管理的金融功能组织，服务对象主要以同煤集团内部成员为主，主要经营业务包括存放同业、发放贷款、票据贴现、吸收存款及有价证券等金融理财类业务，贷款业务主要包括信用贷款、抵押和担保，吸收存款主要为活期存款业务。高效的将集团资金管理职能发挥出来。随着煤炭行业不断转型去产能，效益不断提升，同煤财务公司业务也会不断扩展，贷款规模由目前的近 180 亿不断下降，存款规模由目前的近 120 亿不断扩大。

9.委托人和被评估单位之间的关系

截至评估基准日 2018 年 8 月 31 日，委托人为被评估单位的第一大股东，持有其 60% 股权。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

中瑞世联资产评估(北京)有限公司接受大同煤矿集团有限责任公司的委托，对大同煤矿集团有限责任公司拟受让漳泽电力所持大同煤矿集团财务有限责任公司 20% 股权涉及的大同煤矿集团财务有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为，已经山西省国有资本投资运营有限公司 2018 年 9 月 25 日晋国投运营函[2018]192 号《关于《关于对同煤集团受让漳泽电力所持大同煤矿集团财务有限责任公司 20% 股权的请示》的批复》文件批准，2018 年 7 月 3 日漳泽电力办公室下发的《总经理办公会议纪要》(漳泽电力纪要〔2018〕66 号)同意转让。

三、 评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象为大同煤矿集团财务有限责任公司的股东全部权益。

(二)评估范围

评估范围为大同煤矿集团财务有限责任公司的全部资产及负债评估基准日，评估范围内的资产包括存放中央银行款项、存放同业款项、应收利息、其他应收款、发放贷款及垫款、可供出售金融资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，总资产账面价值为 2,036,128.15 万元；负债主要为流动负债，总负债账面价值为 1,416,458.45 万元；净资产账面价值为 619,669.70 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	1,912,932,861.27
1	货币资金	1,223,481,096.89
2	应收账款	
3	应收利息	94,429,583.18
4	其他应收款	595,022,181.20
二	非流动资产合计	18,448,356,481.02
1	发放贷款及垫款	17,915,995,500.00
2	可供出售金融资产	390,000,000.00
3	长期股权投资	
4	固定资产	55,745,649.38
5	在建工程	2,704,940.53
6	无形资产	2,827,696.90
7	长期待摊费用	9,675,019.21
8	递延所得税资产	71,407,675.00
9	其他非流动资产	
三	资产总计	20,361,289,342.29
四	流动负债	14,164,584,474.00
1	吸收存款及同业存放	11,030,709,645.61
2	短期借款	
3	应付票据	
4	应付账款	1,788,971.18
5	预收款项	
6	卖出回购金融资产款	3,000,000,000.00
7	应付职工薪酬	1,290,052.20
8	应交税费	74,390,923.36

序号	科目名称	账面价值
9	应付利息	51,262,241.06
10	应付股利(应付利润)	
11	其他应付款	646,640.59
12	其他流动负债	4,496,000.00
五	非流动负债	
六	负债总计	14,164,584,474.00
七	净资产(股东全部权益价值)	6,196,704,868.29

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。账面价值业经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了勤信审字【2018】第 1484 号标准无保留意见审计报告。

(三)企业主要资产负债情况

1.非实物资产负债情况

本次纳入评估范围的非实物资产主要为流动资产、发放贷款及垫款、可供出售金融资产和流动负债，具体情况如下：

(1)流动资产包括：货币资金（中央银行款项、存放同业款项）、应收利息、其他应收款，各项与流动资产占比情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	占流动资产比重
货币资金	1,223,481,096.89	63.96%
应收利息	94,429,583.20	4.94%
其他应收款	595,022,181.20	31.11%
流动资产合计	1,912,932,861.29	100.00%

(2)发放贷款及垫款 17,915,995,500.00 元，主要为同煤集团内部成员单位款项。

(3)可供出售金融资产 400,000,000.00 元，主要为同煤财务购买大同煤矿集团有限责任公司债券业务。

(4)流动负债主要包括吸收存款及同业存放、卖出回购金融资产、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款和其他流动负债。各项与流动资产占比情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	占流动负债比重
吸收存款及同业存放	11,030,709,645.61	77.88%
卖出回购金融资产	3,000,000,000.00	21.18%
应付账款	1,788,971.18	0.01%
应付职工薪酬	1,290,052.20	0.01%

科目名称	账面价值	占流动负债比重
应交税费	74,390,923.36	0.53%
应付利息	51,262,241.06	0.36%
其他应付款	646,640.59	0.00%
其他流动负债	4,496,000.00	0.03%
流动负债合计	14,164,584,473.99	100.00%

2. 实物资产分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建(构)筑物、机器设备、在建工程等。实物资产的类型及特点如下：

(1) 房屋建筑物

企业申报的房屋建(构)筑物资产主要包括 S1 栋楼 6、7、8 号商铺、6、7 号住宅、3 处地下室和 8 间车库，分布在同煤财务公司所在地大同市恒安新区鹏程广场。房屋所占土地用途为商住混合用地，土地性质为出让用地，经被评估单位改造，原房地产规定用途为商铺、住宅和地下室的房屋，现实际用途为办公。

纳入本次评估范围内的房屋建筑物，由于原售楼单位的原因，上述建筑物所占用土地的相关手续正在办理之中，尚未取得所占用土地的《中华人民共和国不动产权证》。被评估单位已出具相关产权承诺函，承诺产权归其所有，产权无争议，且均未设立抵押等他项权利。明细如下：

序号	房屋名称	结构	建成时间	建筑面积(m ²)	备注
1	S1 栋商住楼 6 号商铺	框架	2014/04	842.60	
2	S1 栋商住楼 7 号商铺	框架	2014/04	843.92	
3	S1 栋商住楼 8 号商铺	框架	2014/04	770.32	
4	S1 栋商住楼 6 号住宅	框架	2014/04	589.46	
5	S1 栋商住楼 7 号住宅	框架	2014/04	589.46	
6	S1 栋商住楼 6 号地下室	框架	2014/04	856.74	
7	S1 栋商住楼 7 号地下室	框架	2014/04	734.72	
8	地下一、二层 17 轴—4/16 轴	框架	2014/04	62.97	
9	1028 号车库	框架	2014/04	40.00	
10	1027 号车库	框架	2014/04	40.00	
11	1018 号车库	框架	2014/04	40.00	
12	1017 号车库	框架	2014/04	40.00	
13	11 号车库	框架	2014/04	40.00	
14	12 号车库	框架	2014/04	40.00	
15	西 2 号车库	框架	2014/04	53.90	
16	西 1 号车库	框架	2014/04	53.90	
	合计			5637.99	

(2) 机器设备

1) 机器设备为一台柴油发电机组，存放于同煤财务公司使用。

2) 运输设备为两台奥迪汽车、两台别克商务车，均作为办公车辆使用，由车辆管理

部门统一进行管理。

3)电子办公设备为各类计算机、服务器、交换机、传真机、打印机、复印机等办公用设备，分布在公司各办公区域内。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

(3)在建工程

在建工程包括灾备中心及机房建设、5#办公楼二层装饰及配套工程及机房网络安全改造，截至评估基准日尚未完工。

(四)企业申报的账面记录的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为软件类其他无形资产，具体包括：NC 资金管理系统、电子公文系统、办公 OA 项目、票据池系统、电子痕迹管理平台等。上述其他无形资产均为被评估单位外购获得。

(五)企业申报的表外资产的类型、数量

大同煤矿集团财务有限责任公司申报评估的资产全部为公司账面记录的资产，无表外资产。

(六)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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

本项目评估基准日是 2018 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

1.2018年9月25日山西省国有资本投资运营有限公司《关于《关于对同煤集团受让漳泽电力所持大同煤矿集团财务有限责任公司20%股权的请示》的批复》(晋国投运营函[2018]192号);

2.2018年7月3日漳泽电力办公室下发的总《经理办公会议纪要》(漳泽电力纪要(2018)66号);

3.委托人与中瑞世联资产评估(北京)有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日,中华人民共和国主席令第46号,中华人民共和国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》(2013年12月28日,中华人民共和国主席令第8号,第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);

3.《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日,中华人民共和国财政部令第86号,财政部部务会议审议通过);

4.《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日,中华人民共和国主席令第14号,第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

5.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日,中华人民共和国主席令第5号,第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月13日,中华人民共和国国务院令第378号,国务院第8次常务会议讨论通过);

7.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日,国务院国有资产监督管理委员会令第12号,国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过);

8.《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,国资委产权[2006]274号,国务院国有资产监督管理委员会);

9.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,中华人民共和国国务院办公厅);

10.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日,中华人民共和国主席令

第 72 号,第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

11.《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日,中华人民共和国主席令第 63 号,第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

12.关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定(2011 年 10 月 28 日,中华人民共和国财政部令第 65 号,财政部、国家税务总局审议通过);

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.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);

15.《企业会计准则—基本准则》(2014 年 7 月 23 日,根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修订);

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.《中国人民银行关于全面推行贷款质量五级分类管理的通知》(银发[2001]1416 号);

18.中国人民银行关于印发《贷款风险分类指导原则》的通知(2001 年 12 月 24 日);

19.《金融企业准备金计提管理办法》(财金[2012]20 号);

20.《财政部国家税务总局关于金融企业贷款损失准备金企业所得税税前扣除有关政策的通知》(财税[2015]9 号);

21.中国银行业监督管理委员会关于印发《企业集团财务公司风险监管指标考核暂行办法》的通知(银监发[2006]96 号);

22.中国银行业监督管理委员会《商业银行贷款损失准备管理办法》(银监会令[2011]4 号);

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

24.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);

25.《关于省属企业国有资产评估管理有关事项的通知》(晋国资产权[2017]73 号);

26.《山西省省属国有企业投资风险监管管理办法》(晋国资发[2018]15 号);

27.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);
7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2017〕36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. 《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕43号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

(四)权属依据

1. 信贷合同、记账凭证等财务类资料;
2. 同煤财务公司与山西省农村信用社联合社签订的债券买卖协议;
3. 房屋建筑物购买合同;
4. 重大设备购置合同及发票;
5. 机动车行驶证;
6. 其他权属证明文件等;

(五)取价依据

1. 中国人民银行公布的存贷款利率及存款准备金率;
2. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
3. 同花顺金融终端;
4. 《2018 机电产品报价手册》(机械工业出版社);
5. 《2018 山西省建设工程计价依据—建设工程费用定额》;
6. 《2018 山西省建设工程计价依据—建筑工程预算定额》;
7. 《2018 山西省建设工程计价依据—装饰工程预算定额》;
8. 《2018 山西省建设工程计价依据—安装工程预算定额》;
9. 《建设工程工程量清单计价规范(GB50500-2013)》;

- 10.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 11.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 12.资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 13.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《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;
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 5.被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表;
- 6.中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2018 年 10 月 20 日出具的勤信审字【2018】第 1484 号标准无保留意见审计报告。
- 7.中瑞世联资产评估(北京)有限公司数据库。

七、 评估方法

(一)评估方法的选择

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。

本次评估选用资产基础法、收益法进行评估，选择理由为：国内外与大同煤矿集团财务有限责任公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法和收益法进行评估。

(二)资产基础法简介

1.流动资产

(1)货币资金

评估人员查阅了银行日记账、银行对账单和银行存款余额调节表,并对开户银行进行了函证,检查是否存在重大的长期未达账项,是否影响净资产。经核实,未达账项均为正常时间差异,不影响净资产。对各项货币资金中的人民币以经核实无误后的账面价值作为评估值。

(2) 应收利息

评估人员查阅了借款合同和明细账、收款记录,判断业务的真实性和账面记录的准确性。以经核实无误的账面值作为评估值。

(3) 其他应收款

在核实无误的基础上,评估人员根据查阅的相关资料和现场调查了解的情况,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,采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失,对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的,评估风险损失为 100%;对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项,在逐笔分析业务内容的基础上,参考企业计算坏账准备的方法,以账龄分析分别确定一定比例的风险损失,按账面余额扣除风险损失确定评估值。经核实坏账准备和预计风险损失为零。

2.发放贷款及垫款

(1)发放贷款及垫款

在核实无误的基础上,评估人员对同煤财务公司贷款五级分类进行核实验证,同时参考了大同煤矿集团财务有限责任公司自身的五级分类判断标准,对公司业务贷款评估人员统一抽取了样本,根据样本清单,进行信贷资产清查工作。另外对借款人的还款能力、借款人现金流量、财务状况、影响还款能力的非财务因素进行分析。

经核实查验,未出现迹象表明其存在个别减值,经验证分类确认正常类的贷款样本按组合基准确定减值损失。

(2)贴现资产

贴现资产主要为银行承兑汇票,评估人员查阅了应收票据备查簿,核对结算对象、票据种类、贴现日、到期日、票面利率、贴现天数等情况,对截至评估现场日尚存的库存

票据进行盘点,对期后已到期承兑的票据,检查相关承兑汇票协议、发票等原始凭证。以核实审定后的账面值确认评估值。

3.可供出售金融资产

纳入评估范围内的可供出售金融资产为债券类资产,评估人员了解债券的相关信息,查阅了债券买卖协议、债券买卖成交单,核实业务的真实性和账面记录的准确性。经核实,账面记录真实、准确。可供出售金融资产的评估值为可供出售金融资产账面金额扣减评估风险损失后的净额确认。

4.房屋建筑物

根据委估房屋建筑物的结构特点、建筑结构、使用性质,本次评估对外购房地产采用市场法进行评估,对外购房屋所涉及的装修及安装工程采用成本法进行评估。

(1)成本法

根据委估房屋建筑物的结构特点、建筑结构、使用性质,本次评估对外购房地产采用市场法进行评估。本次纳入评估的房屋实际用途为办公用房,评估人员通过查阅凭证、合同、决算资料等文件,认为室内装饰工程、加固工程、智能化工程、空调工程和电梯工程总价值占房屋建筑物总账面价值比例较大,故单独采用成本法评估更为合理。因此本次评估对外购房屋所涉及的装修及安装工程采用成本法进行评估。

1)建筑物装修及安装评估的成本法,是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑工程的工程量,以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物装修及安装的重置全价,并按建筑物装修及安装的使用年限和对建筑物装修及安装现场勘察的情况综合确定成新率,进而计算出建筑物装修及安装评估值。

建筑物装修及安装评估值=重置全价×成新率

重置全价

房屋建筑物的重置全价包括建安综合造价、前期费用、资金成本。计算公式如下:

重置全价=建安综合造价+前期费用+资金成本-应扣除的增值税

a.建安综合造价的确定

根据企业提供的已经审计的委估资产相关工程量清单计价资料和建造合同资料,核调整确定委估构筑物结算直接费、人工费等费用,然后按《2011 山西省建设工程计价依据—建设工程费用定额》、《建设工程工程量清单计价规范(GB50500-2013)》计算土建工程综合造价。

b.前期及其他费用的确定

前期及其他费用，为建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用，包括项目建设管理费、设计费、工程监理费、保险费等。依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况确定。

c.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，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

d.应扣除的增值税

根据“财税[2016]36号”和“财税[2018]32号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

应扣除增值税=税前建安综合造价/1.10×10%+前期及其他费中可抵扣增值税项目/1.06×6%

A.综合成新率的确定

综合成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建(构)筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘察、房屋建(构)筑物历年更新改造情况、房屋建(构)筑物维护状况等综合确定。

B.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2)市场法

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于本次评估范围内房屋建筑物所处的大同市恒安新区鹏程广场为在售项目，其中地下室、车库的市场价，由评估人员实地到访售楼处所了解到的近期成交价作为评估值。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a.搜集交易实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场交易实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；

e.进行交易日期修正；

f.进行区域因素修正；

g.进行个别因素修正；

h.求得比准价格，调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

5.设备类资产

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，分别采用不同的方法进行评估。

对于机器设备和电子设备，主要采用成本法评估；对于车辆，参照二手车市场价格，采用市场法评估。

A、成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

1)对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费等，具体计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣的增值税

①设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过查阅设备的订货合同、发票，查询《2018年机电产品报价手册》中设备价格或向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的价格确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

③安装调试费

安装工程费是指设备安装调试费用和基础费，若设备购置价中包含安装工程费，则不再单独考虑。否则参考《资产评估常用数据与参数手册》计算，公式如下：

安装工程费=设备购置价×安装工程费率

④可抵扣的增值税

根据“财税〔2016〕36号”及“财税〔2018〕32号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。公式为：

可抵扣的设备增值税=设备购置价/1.16×16%

2)电子设备重置全价的确定

被评估电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：设备购置价。电子设备重置全价计算公式如下：

电子设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

(2)综合成新率的确定

1)机器设备评估成新率运用综合法进行确定。

①观测分析法成新率：

主要以设备的现时技术状态为主，考虑其完好率、利用率、常用负荷率；原始制造质量；大修、技改、事故、维护保养情况；管理水平；工作环境和条件；外观和完整性等因素，综合分析确定其成新率。

②使用年限法成新率：

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

③综合成新率：

综合成新率=观测分析法成新率×权重比例+使用年限法成新率×权重比例
=观测分析法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

2)对于电子设备等小型设备，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：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(3)评估值的确定

评估价值=重置价值×综合成新率

B、市场法评估方法

对于委估车辆，本次参照二手车市场价格，采用市场法进行评估。

市场法基本公式：

待估车辆的市场价格=比较实例车辆的市场价格×(待估车辆交易日期指数/比较实例交易日期指数)×(待估车辆交易情况指数/比较实例交易情况指数)×(待估车辆用途指数/比较实例用途指数)×(待估车辆实物状况指数/比较实例实物状况指数)

6.在建工程

对在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，分别采用以下评估方法：

(1)未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资金成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的(例如停建多年的项目)，应根据评估基准日价格水平调整工程造价。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

该类主要包括灾备中心及机房建设、机房网络安全改造、5#办公楼二层装饰及配套工程款等。由于工程工期较短，开工时间距评估基准日均在半年以内，本次不考虑资金成本。

(2)纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值。

该类主要包括 5#办公楼二层装饰及配套工程监理费、5#办公楼二层装饰及配套工程等项目审计预算费、5#办公楼二层装饰及配套工程等项目工程预结算费用等。

7.无形资产-其他无形资产

对于其他无形资产的评估，评估人员了解了无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格(不含税)作为评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价(不含税)作为评估值。

8.长期待摊费用

评估人员抽查了长期待摊费用原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性 and 完整性。根据核查情况，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益，受益期为 120 个月，故以该资产受益期限确定长期待摊费用的评估值。

9.递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产主要为企业计提的发放贷款及垫款、贴现资产和可供出售金融资产的减值准备产生的时间暂时性差异形成的纳税调整事项而确认的递延所得税资产。评估人员通过核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性，以核实审定后账面值确认评估值。

10.负债

负债为流动负债，具体包括吸收存款及同业存放、卖出回购金融资产、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和其他流动负债。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，且已取得回函，与账面中相符。本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

(三)收益法简介

收益法是指通过估算被评估企业未来预期收益并根据适当的折现率将其折现成现值，借以确定被评估企业价值的一种资产评估方法。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营收益，因此在评估实务中较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业价值。

本评估报告选用现金流量折现法中的权益现金流折现模型。权益现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=权益现金流现值合计+权益等价物价值

权益现金流=净利润-权益增加额

权益增加额=期末所有者权益-期初所有者权益。

权益增加额的计算中，考虑了资本充足率等监管指标对资本规模的要求等因素对同煤财务公司股利支付的相关影响来确定权益增加额。

对于权益现金流的预测中，未涉及企业长期股权投资价值，故本次评估具体计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} \times \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的权益现金流现值合计；

Fi：评估基准日后第i年预期的权益现金流量；

Fn：预测期末年预期的权益现金流量；

r：折现率(此处为权益资本成本,Ke)；

n：预测期；

i：预测期第i年；

g：永续期增长率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$Ke = R_f + \beta \times Mrp + Rc$$

其中：Rf：无风险收益率；

Mrp：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

Rc：企业特定风险调整系数。

(二)收益期和预测期的确定

1.收益期的确定

本次预测采用持续经营假设，即假设企业将无限期经营，将预测的时间分为明确的预测期和永续期。

2.预测期的确定

评估人员经过综合分析及参考被评估单位管理层意见，预计被评估单位于2023年达到稳定经营状态，故预测期截止到2023年底。

(四)评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为收益法。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2018 年 9 月 29 日至 2018 年 10 月 29 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

(二)前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

(三)现场调查

资产评估专业人员于 2018 年 9 月 30 日至 2018 年 10 月 29 日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尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业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，按照资产评估机构提供的“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

资产评估专业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，资产评估专业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

资产评估专业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

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2.尽职调查

资产评估专业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)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

资产评估专业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

资产评估专业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.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后被评估单位可以按照评估基准日正在使用的用途、使用方式、使用频度、使用环境、资产规模等情况继续使用。没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件,其评估结果的使用范围受到限制；

3.假设评估基准日后被评估单位持续经营；

4.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；

4.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

5.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素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、方式与目前方向保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

3.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

5.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不

利影响；

6. 假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变；

7. 假设被评估单位以后年度企业所得税率为 25%；

8. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

9. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

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资产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

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对大同煤矿集团财务有限责任公司股东全部权益进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结果

大同煤矿集团财务有限责任公司评估基准日总资产账面价值 2,036,128.15 万元，评估价值 2,036,677.80 万元，评估增值 549.66 万元，增值率 0.03%；负债账面价值 1,416,458.45 万元，评估价值 1,416,458.45 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值 619,669.70 万元，评估价值为 620,219.36 万元，评估增值 549.66 万元，增值率 0.09%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2018 年 8 月 31 日

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%
流动资产	1	191,293.29	191,293.29	-	-
非流动资产	2	1,844,834.86	1,845,384.52	549.66	0.03
其中：发放贷款和垫款	3	1,791,599.55	1,791,599.55	-	-
可供出售金融资产	4	39,000.00	39,000.00	-	-
持有至到期投资	5	-	-	-	-
长期应收款	6	-	-	-	-

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%
长期股权投资	7	-	-	-	
投资性房地产	8	-	-	-	
固定资产	9	5,574.56	5,638.11	63.54	1.14
在建工程	10	270.49	270.49	-	-
工程物资	11	-	-	-	
固定资产清理	12	-	-	-	
生产性生物资产	13	-	-	-	
油气资产	14	-	-	-	
无形资产	15	281.98	768.10	486.11	172.39
开发支出	16	-	-	-	
商誉	17	-	-	-	
长期待摊费用	18	967.50	967.50	-	-
递延所得税资产	19	7,140.77	7,140.77	-	-
其他非流动资产	20	-	-	-	
资产总计	21	2,036,128.15	2,036,677.80	549.66	0.03
流动负债	22	1,416,458.45	1,416,458.45	0.00	0.00
非流动负债	23	-	-	-	
负债总计	24	1,416,458.45	1,416,458.45	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	25	619,669.70	620,219.36	549.66	0.09

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

(二)收益法评估结果

大同煤矿集团财务有限责任公司评估基准日的总资产账面价值为 2,036,128.15 万元；总负债账面价值为 1,416,458.45 万元；净资产账面价值 619,669.70 万元。

收益法评估后股东全部权益价值为 738,790.63 万元，评估增值 119,120.93 万元，增值率为 19.22%。

(三)评估结论

大同煤矿集团财务有限责任公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 620,219.36 万元，收益法评估结果为 738,790.63 万元，差异额为 118,571.28 万元，差异率为 19.12%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是通过在对企业未来收益进行预测的基础上确定企业价值的评估方法。

同煤财务公司做为同煤集团的资金整合平台，成立至今从资产规模、净资产、存贷款规模、中间业务等方面，均有很大幅度的增长。随着集团纳入资金管理体系的成员单

位逐步增加和资金管理的不断加强，同煤财务形成了一套完备的管理体制、成熟的管理团队，使企业具有较强的获利能力。

收益法评估的基础是经济学预期效用理论，是通过对评估对象所运用的资产进行综合分析，从资产整体运营收益的角度出发，测算被评估资产在未来的预期收益值，并按特定的折现系数估算企业于评估基准日的市场价值的一种评估方法。收益法在理论上是一种比较完善和全面的方法，它是以判断整体企业的获利能力为核心，被评估单位服务于同煤集团及内部成员单位，为其提供存贷业务，随着煤炭行业不断转型去产能，效益不断提升，同煤财务公司未来综合获利能力不断提高。采用收益法评估更能客观反映企业价值和股东权益。

综上所述，我们认为收益法评估结果更能反映同煤财务公司股东全部权益价值，因此以收益法评估结果作为本次评估的最终结论。

即大同煤矿集团财务有限责任公司的股东全部权益价值为 738,790.63 万元(大写金额为柒拾叁亿捌仟柒佰玖拾万陆仟叁佰元整)。

(四)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

纳入评估范围内的净资产为 619,669.70 万元，评估价值为 620,219.36 万元，评估增值额为 549.66 万元，增值率为 0.09%。评估增值原因主要为固定资产和无形资产评估增值，具体原因如下：

1.房屋建筑物类资产

固定资产-房屋建筑物评估减值的主要原因为：企业按照会计政策对房屋建筑物及装修计提折旧所采用的年限与评估中房屋建筑物的装修及安装工程的经济耐用年限之间存在差异，造成评估增值。

2.设备类资产

(1)机器设备及电子设备评估原值减值主要原因为：企业部分设备按照含税购置价入账，本次评估按照不含税价格计算设备的重置全价，两者之间存在差异，造成评估减值。

机器设备净值减值是由于原值减值。电子设备净值评估增值是因为企业设备类资产折旧年限短于评估时采用的经济耐用年限导致。

(2)运输设备评估原值减值的主要原因为：企业按照车辆的购置价入账，并按照会计政策采用年限法对车辆计提折旧，本次评估根据二手车市场同类型车辆的交易价格确定车辆的评估值，两者之间存在差异，造成评估减值。

3.无形资产

无形资产评估增值的主要原因为企业按照 5 年对无形资产进行摊销，评估时按照评估基准日相同版本的软件的市场价格确定评估值，造成评估增值。

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：

(一) 本次资产评估报告的资产类型与账面金额以中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的勤信审字【2018】第 1484 号无保留意见审计报告为依据。该审计报告意见为“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，公允反映了该公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 8 月 31 日的财务状况以及 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-8 月的经营成果和现金流量。”

(二) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

截至评估基准日，被评估单位申报的房屋建筑物均已取得相关的房屋购买合同，尚未取得不动产权证，建筑面积总计为 3635.76 m²，其中商铺面积 2456.84 m²，住宅面积 1178.92 m²，以上建筑物所占用土地位于大同市恒安新区鹏程广场。房屋所占用的土地用途为商住混合用地，土地性质为出让用地，出让年限为 2012 年 6 月 10 日，其中商业用途为 40 年，住宅用途为 70 年，原房地产规定用途为商铺、住宅和地下室的房屋，现实用途为办公。由于原售楼单位的原因，上述建筑物所占用土地的相关手续正在办理之中，尚未取得所占用土地的《中华人民共和国不动产权证》。

大同煤矿集团财务有限责任公司已出具产权承诺函，承诺不动产权权属归其所有，权属清晰，不存在权属纠纷，且未设定抵押等他项权利。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(三) 关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内各项房屋建(构)筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员进行了现场核查，对于如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

(四) 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

截至评估基准日，被评估单位为下列单位贷款提供保证：

金额单位：人民币元

被担保单位名称	担保方式	金额	期限	备注
天镇县同煤宏丰农业开发有限公司	信用担保	300,000,000.00	2017年6月30日-2022年6月30日	
大同煤矿集团临汾宏大矿业有限责任公司	信用担保	200,000,000.00	2017年9月28日-2018年9月28日	
大同煤矿集团北辛窑煤炭有限责任公司	信用担保	300,000,000.00	2017年11月7日-2020年11月7日	
大同煤矿集团同生浩然煤业有限公司	信用担保	224,990,810.00	2012年11月9日-2023年9月22日	
大同煤矿集团同发东周窑煤业有限公司	信用担保	100,000,000.00	2016年8月26日-2019年8月26日	

本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（五）根据同煤财务公司出具的相关说明，截至评估基准日，被评估单位已根据中国银行业监督管理委员会下发的《商业银行贷款损失准备管理办法》(银监会令[2011]4号)计提贷款损失准备，受金融行业存贷比监管要求的影响，同煤财务公司未来年度贷款余额不会再增加，减值准备已提足，以后不再计提。

（六）根据同煤财务公司出具的相关承诺，同煤财务公司主要服务于同煤集团成员单位，由于金融行业对存贷比的监管要求，同煤集团加大资金归集力度，被评估单位提供未来年度经营计划，定期存款、拆入资金和卖出回购金融资产等业务到期后不再开展。

（七）评估人员根据委估房屋建筑物的结构特点、建筑结构、使用性质了解到，纳入本次评估范围内的房屋建筑物为外购取得，原房地产规定用途为商铺、住宅和地下室的房屋，实际用途为办公用房，且室内装饰工程、加固工程、智能化工程、空调工程和电梯工程装修精良，通过查看相关工程决算资料，总价值占房屋建筑物总账面价值比例较大，本次对外购房屋所涉及的装修及安装工程单独进行评估。

资产评估报告使用人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：大同煤矿集团有限责任公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

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

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

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

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

(五)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，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经山西省国有资本投资运营有限公司备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 10 月 29 日。

(此页无正文，为报告盖章页)

法定代表人：

资产评估师：王进

资产评估师：刘敏

中瑞世联资产评估(北京)有限公司

2018年10月29日