

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽省皖北煤电集团有限责任公司拟转让安徽省
恒大生态环境建设工程有限公司股权
所涉及的安徽省恒大生态环境建设工程
有限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告

中水致远评报字[2022]第 020701 号

(共 1 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二二年十一月十八日

目 录

声 明	1
摘 要	3
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 使用人概况	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	18
五、 评估基准日	18
六、 评估依据	18
七、 评估方法	23
八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	24
十、 评估程序实施过程和情况	31
十一、 评估假设	34
十二、 评估结论	36
十三、 特别事项说明	37
十四、 资产评估报告使用限制说明	40
十五、 资产评估报告日	40

声 明

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

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

三、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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其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。

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

七、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。

八、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

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

安徽省皖北煤电集团有限责任公司拟转让安徽省 恒大生态环境建设工程有限责任公司股权 所涉及的安徽省恒大生态环境建设工程 有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

中水致远评报字[2022]第 020701 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受安徽省皖北煤电集团有限责任公司委托，对安徽省皖北煤电集团有限责任公司拟转让安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股权所涉及的安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：根据 2022 年 10 月 31 日安徽省皖北煤电集团有限责任公司《二〇二二年第十四次董事会（视频）会议决议》，安徽省皖北煤电集团有限责任公司拟向安徽恒源煤电股份有限公司转让所持有的安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司 100% 股权。

中水致远资产评估有限公司接受安徽省皖北煤电有限责任公司的委托，对上述经济行为所涉及的安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司的股东全部权益的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股东全部权益价值，评估范围为经过审计后安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司的全部资产和负债。于评估基准日 2022 年 10 月 31 日企业资产总额账面价值 131,283.73 万元，负债总额账面价值为 765.22 万元，所有者权益账面价值为 130,518.51 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022年10月31日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日2022年10月31日，安徽省恒大生态环境建设工程有限公司的股东全部权益价值为134,371.85万元人民币，金额大写为壹拾叁亿肆仟叁佰柒拾壹万捌仟伍佰圆整。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自2022年10月31日至2023年10月30日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

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

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

安徽省皖北煤电集团有限责任公司拟转让安徽省
恒大生态环境建设工程有限公司股权
所涉及的安徽省恒大生态环境建设工程
有限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告

中水致远评报字[2022]第 020701 号

正文

安徽省皖北煤电集团有限责任公司：

中水致远资产评估有限公司接受安徽省皖北煤电集团有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对安徽省皖北煤电集团有限责任公司拟转让安徽省恒大生态环境建设工程有限公司股权所涉及的安徽省恒大生态环境建设工程有限公司股东全部权益在 2022 年 10 月 31 日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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人：安徽省皖北煤电集团有限责任公司（以下简称“皖北煤电”）

统一社会信用代码：91341300152388171M

注册地址：安徽省宿州市西昌路 157 号

法定代表人：杨林

注册资本：300000 万元人民币

成立日期：1994 年 01 月 21 日

公司类型：有限责任公司（国有控股）

营业期限：1994年01月21日至2100年09月13日

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

（二）被评估单位概况

1.概况

被评估单位：安徽省恒大生态环境建设工程有限公司（以下简称“恒大生态”）

统一社会信用代码：91340100691061469Q

注册地址：安徽省合肥市高新区科学大道83号合肥恒悦国际外商俱乐部酒店有限公司办公楼201室

法定代表人：李杰

注册资本：1200万元人民币

成立日期：2009年06月24日

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2009年06月24日至无固定期限

经营范围：矿区采煤塌陷地复垦及环境建设；矿区地质环境治理及恢复；塌陷河流堤坝修复；矿区环境勘察规划与设计；矿区公路及桥涵修复；矿区铁路回填；矿区矸石山治理；矿区土地整理；深部找矿、尾矿治理；电厂粉煤灰综合利用；矿区生态建设投资；非金属矿山开采及开采物销售；建筑材料销售；物流服务(除快递)；新材料技术开发、销售；环保治理技术开发及工程建设；节能技术开发及工程建设。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2. 被评估单位评估基准日的股东及股权结构

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)
皖北煤电	1,200.00	1,200.00	100.00
合计	1,200.00	1,200.00	100.00

3. 历史沿革

恒大生态由皖北煤电出资，于2009年6月在安徽省工商行政管理局注册设立，设立时注册资本为1,200.00万元。

被评估单位设立时的股东及股权结构：

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例 (%)
皖北煤电	1,200.00	1,200.00	100.00
合计	1,200.00	1,200.00	100.00

4. 被评估单位截止评估基准日和前几年主要经营状况

(1) 主要经营业务

恒大生态主要经营范围矿区采煤塌陷地复垦及环境建设；矿区地质环境治理与恢复；塌陷河流堤坝修复；非金属矿山开采及开采物销售；建筑材料销售，物流服务（除快递）；新材料技术开发及销售，环保治理技术开发及工程建设，节能技术开发及工程建设。

(2) 主要经营状况

近年恒大生态资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年10月31日
资产总额	3,827.85	131,283.73
负债总额	1,021.25	765.22
净资产	2,806.61	130,518.51
项目	2021年度	2022年1-10月
营业收入	825.67	573.39
营业成本	502.95	295.68
利润总额	238.11	-239.17
净利润	220.60	-239.17

上述数据均经审计，2021年度、2022年10月数据业经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众会专审字[2022]第08645号审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

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

（四）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

二、评估目的

根据2022年10月31日皖北煤电《二〇二二年第十四次董事会（视频）会议决议》，皖北煤电拟向安徽恒源煤电股份有限公司转让所持有的恒大生态100%股权。

中水致远资产评估有限公司接受皖北煤电的委托，对上述经济行为所涉及的恒大生态的股东全部权益的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为恒大生态股东全部权益价值。

(二) 评估范围内资产和负债基本情况

评估范围为经过审计的恒大生态的全部资产和负债。于评估基准日2022年10月31日企业资产总额账面价值131,283.73万元，负债总额账面价值为765.22万元，所有者权益账面价值为130,518.51万元。资产和负债账面情况如下表：

单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	11,899.85
2	非流动资产	119,383.87
3	固定资产	7,562.25
4	无形资产	111,821.62
5	资产总计	131,283.73
6	流动负债	765.22
7	负债合计	765.22
8	净资产（所有者权益）	130,518.51

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了审计报告。

(三) 评估范围内主要实物资产的状况

1. 房屋建筑物类资产特点

纳入本次评估范围内主要为3幢建筑物及构筑物，具体情况如下：

(1) 土地权益状况

坐落	不动产权证号	土地使用权人	用途	使用权类型	宗地面积(m ²)	国有建设用地使用期限

宿州市淮河路与西昌路交叉口西北角	皖(2022)宿州市不动产权第0089021号	安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司	商务金融用地	作价出资入股	45,474.92	2010年2月1起 2060年2月1日止
	皖(2022)宿州市不动产权第0089020号					
	皖(2022)宿州市不动产权第0089019号					

(2) 建筑物权益状况

建筑物名称	不动产权证号	房屋所有权人	建筑面积(m ²)	总层数	用途	楼层	结构
1#办公楼	皖(2022)宿州市不动产权第0089021号	安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司	23,504.50	22层	办公	1-22层	钢筋混凝土
汽车库	皖(2022)宿州市不动产权第0089020号	安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司	1,657.00	2层	办公、车库	1-2层	混合结构
通讯楼	皖(2022)宿州市不动产权第0089019号	安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司	2,901.16	5层	办公	1-5层	混合结构

(3) 建筑物状况

建筑物名称	楼层/总层数	建筑面积	建筑结构	装饰装修	建成时间	层高	维护及完损状况
1#办公楼	1-22	23,504.50	钢混	外墙为玻璃幕墙、干挂大理石, 内墙乳胶漆, 大厅地面为大理石、地砖, 内墙乳胶漆, 室内吊顶, 玻璃门、实木门	2004年	3.2米	维护状况良好, 建筑物完好。
汽车库	1-2	1,657.00	混合	外墙为涂料, 一楼卷闸门, 二楼实木门, 地面为水泥地、地砖	1993年	2.9米	维护状况良好, 建筑物完好。
通讯楼	1-5	2,901.16	混合	外墙为铝板, 内墙乳胶漆, 大厅地面为大理石、地砖, 内墙乳胶漆, 室内吊顶	1995年 (2015年进行扩建和改造)	3米	维护状况良好, 建筑物完好。

(4) 构筑物状况

纳入本次评估范围的构筑物为道路广场及绿化等, 道路广场为沥青道路及大理石广场, 绿化为乔木及灌木等。

2. 设备类资产特点

委估设备由机器设备、车辆和电子设备组成, 其中机器设备主要

由凿岩机、锚杆锚索钻机、拓普康全站仪、RTK 测量仪等仪器组成，主要分布在恒大生态各实验室以及项目部，维护保养状况正常，工作环境一般。

委估车辆主要为轿车，委估电子设备分布在各职能科室以及项目部，主要为电脑、摄像机、打印机等设备。

委估设备均能正常使用，具体情况见《固定资产评估明细表》。

（四）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1. 企业申报的账面记录的无形资产情况

截止评估基准日 2022 年 10 月 31 日，企业申报范围内账面记录的无形资产为 92 宗土地使用权，总面积为 5,456,339.77m²，证载土地使用权人均为恒大生态。待估宗地位于宿州市、淮北市、濉溪县、固镇县境内，其中濉溪县 60 宗地，淮北市 1 宗、固镇县 1 宗，宿州市 30 宗；委估宗地主要位于各个矿区，涉及到卧龙湖矿 16 宗地、五沟矿 7 宗地、任楼矿 15 宗地、恒源矿 23 宗地、祁东矿 12 宗地、钱营孜矿 18 宗地、机关 1 宗地，不动产权证号、宗地位置、面积、用途等土地登记状况详见下表：

序号	权利人	不动产权证号	坐落	权利性质	用途	终止日期	面积 (平方米)
1	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020995号	濉溪县铁佛镇张黄庄村	作价出资(入股)	采矿用地	2072年7月19日	41,004.45
2	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021037号	濉溪县铁佛镇张黄庄村	作价出资(入股)	公路用地	2072年7月19日	27,537.16
3	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021016号	濉溪县铁佛镇张黄庄村	作价出资(入股)	公路用地	2072年7月19日	10,993.29
4	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021019号	濉溪县铁佛镇张黄庄村	作价出资(入股)	采矿用地	2072年7月19日	33,337.72
5	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021020号	濉溪县铁佛镇张黄庄村、油榨村	作价出资(入股)	公路用地	2072年7月19日	81,049.48

安徽省皖北煤电集团有限责任公司拟转让安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股权
所涉及的安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	权利人	不动产权证号	坐落	权利性质	用途	终止日期	面积 (平方米)
6	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021011号	濉溪县铁佛镇油榨村、张黄庄村	作价出资(入股)	铁路用地	2072年7月19日	1,761.61
7	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021000号	濉溪县铁佛镇油榨村	作价出资(入股)	铁路用地	2072年7月19日	675.29
8	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021009号	濉溪县铁佛镇油榨村	作价出资(入股)	铁路用地	2072年7月19日	521.03
9	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020996号	濉溪县铁佛镇张黄庄村、油榨村	作价出资(入股)	铁路用地	2072年7月19日	12,502.06
10	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021012号	濉溪县铁佛镇张黄庄村	作价出资(入股)	铁路用地	2072年7月19日	10,686.68
11	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021015号	濉溪县铁佛镇张黄庄村、油榨村	作价出资(入股)	铁路用地	2072年7月19日	31,819.14
12	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021074号	濉溪县铁佛镇、百善镇	出让	铁路用地	2059年5月8日	263,403.27
13	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021075号	濉溪县百善镇百善矿	出让	铁路用地	2059年5月8日	42.70
14	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021073号	濉溪县百善镇百善矿	出让	铁路用地	2059年5月8日	937.55
15	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020861号	濉溪县铁佛镇	出让	工业用地	2059年5月8日	211,864.00
16	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020866号	濉溪县铁佛镇	出让	铁路用地	2059年5月8日	12,467.00
卧龙湖矿 16 宗地							740,602.43
17	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021026号	濉溪县五沟镇庙前村	作价出资(入股)	采矿用地	2072年7月19日	30,114.06
18	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021031号	濉溪县五沟镇庙前村	作价出资(入股)	采矿用地	2072年7月19日	56,948.10
19	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020990号	濉溪县五沟镇庙前村	作价出资(入股)	公路用地	2072年7月19日	10,421.37
20	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021003号	濉溪县五沟镇庙前村	作价出资(入股)	采矿用地	2072年7月19日	39,206.71
21	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021030号	濉溪县五沟镇大陈村	作价出资(入股)	铁路用地	2072年7月19日	34,709.78
22	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020862号	濉溪县五沟镇	出让	工业用地	2057年11月16日	103,801.47

安徽省皖北煤电集团有限责任公司拟转让安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股权
所涉及的安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	权利人	不动产权证号	坐落	权利性质	用途	终止日期	面积 (平方米)
23	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020858号	濉溪县五沟镇	出让	工业用地	2057年11月16日	204,612.01
五沟矿7宗							479,813.50
24	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021022号	安徽省淮北市烈山区任楼煤矿	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	18,544.60
25	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021035号	濉溪县任集镇	作价出资(入股)	公路用地	2072年7月19日	255,131.73
26	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021018号	濉溪县南坪镇钱铺村	作价出资(入股)	公路用地	2072年7月19日	86,885.77
27	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021014号	濉溪县南坪镇任楼矿	作价出资(入股)	住宅用地	2072年7月19日	13,677.92
28	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021024号	濉溪县南坪镇任楼矿	作价出资(入股)	住宅用地	2072年7月19日	5,880.90
29	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021025号	濉溪县南坪镇任楼矿	作价出资(入股)	住宅用地	2072年7月19日	42,182.25
30	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021023号	安徽省淮北市濉溪县南坪镇南坪村	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	47,744.50
31	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020993号	濉溪县南坪镇任圩村	作价出资(入股)	工业用地	2060年2月4日	5,446.00
32	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020994号	濉溪县南坪镇任圩村	作价出资(入股)	工业用地	2060年2月4日	135,211.50
33	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020991号	濉溪县南坪镇任圩村	作价出资(入股)	工业用地	2060年2月4日	3,616.10
34	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020992号	濉溪县南坪镇任圩村	作价出资(入股)	工业用地	2060年2月4日	2,628.27
35	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020999号	濉溪县南坪镇任圩村	作价出资(入股)	工业用地	2060年2月4日	34,216.90
36	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020997号	濉溪县南坪镇任圩村	作价出资(入股)	工业用地	2060年2月4日	15,270.60
37	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020998号	濉溪县南坪镇任圩村	作价出资(入股)	工业用地	2060年2月4日	9,509.10
38	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020989号	濉溪县南坪镇任圩村	作价出资(入股)	工业用地	2060年2月4日	478,990.40
任楼矿15宗地							1,154,936.54

安徽省皖北煤电集团有限责任公司拟转让安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股权
所涉及的安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	权利人	不动产权证号	坐落	权利性质	用途	终止日期	面积 (平方米)
39	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021032号	濉溪县刘桥镇小城乡前后吕楼村	作价出资(入股)	住宅用地(注)	2072年7月19日	6,760.05
40	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021013号	濉溪县刘桥镇小城村	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	4,376.70
41	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021028号	濉溪县濉溪县刘桥镇丁楼村	作价出资(入股)	住宅用地(注)	2072年7月19日	1,600.00
42	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021002号	濉溪县刘桥镇小城村	作价出资(入股)	铁路用地	2072年7月19日	12,733.30
43	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021005号	濉溪县刘桥镇小城村	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	77,650.04
44	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021001号	濉溪县刘桥镇后吕楼村	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	10,634.67
45	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021033号	濉溪县刘桥镇前吕楼村	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	1,200.00
46	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021007号	濉溪县刘桥镇小城村	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	6,460.00
47	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021027号	濉溪县刘桥镇前吕村二队	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	7,043.52
48	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021008号	濉溪县刘桥镇前吕楼村小城村	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	14,306.70
49	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021034号	濉溪县刘桥镇前吕楼村七队	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	500.00
50	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021010号	濉溪县刘桥镇小城乡前后吕楼村	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	10,856.70
51	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021021号	濉溪县刘桥镇小城村	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	23,020.00
52	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021006号	濉溪县刘桥镇前吕楼村	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	8,200.00
53	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021029号	濉溪县刘桥镇小城村	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	48,921.23
54	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021036号	濉溪县刘桥镇丁楼村	作价出资(入股)	住宅用地	2072年7月19日	2,595.73
55	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021017号	濉溪镇刘桥镇境内	作价出资(入股)	铁路用地	2072年7月19日	439,573.26

安徽省皖北煤电集团有限责任公司拟转让安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股权
所涉及的安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	权利人	不动产权证号	坐落	权利性质	用途	终止日期	面积 (平方米)
56	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0021004号	刘桥镇陈圩村后陈队	作价出资(入股)	工业用地	2072年7月19日	2,913.00
57	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020856号	濉溪县刘桥镇刘桥二矿	出让	采矿用地	2050年12月20日	198,308.00
58	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020864号	濉溪县刘桥镇刘桥二矿	出让	采矿用地	2050年12月20日	1,898.00
59	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020865号	濉溪县刘桥镇刘桥二矿	出让	采矿用地	2050年12月20日	2,574.00
60	恒大生态	皖(2022)濉溪县不动产权第0020857号	濉溪县刘桥镇刘桥二矿	出让	采矿用地	2050年12月20日	10,032.00
61	恒大生态	皖(2022)淮北市不动产权第0026539号	相山区渠沟镇张楼村、刘楼村境内	作价出资(入股)	采矿用地	2072年7月18日	207,096.78
恒源矿 23 宗地							1,099,253.68
62	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004120号	宿州市埇桥区大泽乡镇高口村	作价出资(入股)	医卫慈善用地	2072年6月28日	3,727.60
63	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004119号	宿州市埇桥区大泽乡镇高口村	作价出资(入股)	公路用地	2072年6月28日	65,468.00
64	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004135号	宿州市埇桥区祁县镇祁县村、周王村,大泽乡镇雪花村	作价出资(入股)	公路用地	2072年6月28日	143,027.90
65	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004134号	宿州市埇桥区祁县镇袁小寨村206国道东侧	作价出资(入股)	公路用地	2072年6月28日	40,119.80
66	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004159号	宿州市埇桥区祁县镇祁县村206国道东侧	出让	批发零售用地	2042年7月2日	1,755.20
67	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004136号	宿州市埇桥区大泽乡镇	作价出资(入股)	采矿用地	2060年2月4日	67.90
68	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004148号	宿州市埇桥区大泽乡镇、祁县镇	作价出资(入股)	铁路用地	2060年2月4日	213,319.10
69	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004160号	宿州市埇桥区大泽乡镇高口村	作价出资(入股)	工业用地	2060年2月4日	469,396.20
70	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004143号	埇桥区西寺坡镇高口村	作价出资(入股)	铁路用地	2060年2月4日	10,177.70
71	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004142号	埇桥区西寺坡镇高口村	作价出资(入股)	采矿用地	2060年2月4日	38,420.00

安徽省皖北煤电集团有限责任公司拟转让安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股权
所涉及的安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	权利人	不动产权证号	坐落	权利性质	用途	终止日期	面积 (平方米)
72	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004144号	宿州市埇桥区大泽乡镇高口村	作价出资(入股)	工业用地	2060年2月4日	23,854.30
73	恒大生态	皖(2022)固镇县不动产权第0010493号	固镇县湖沟镇魏庙村、周寨村	作价出资(入股)	采矿用地	2072年6月29日	109,846.10
祁东矿 12 宗地							1,119,179.80
74	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004116号	宿州市埇桥区桃园镇东坪集村	作价出资(入股)	公路用地	2072年6月28日	60,862.20
75	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004122号	宿州市埇桥区桃园镇西杨寨村,北杨寨乡丁楼村,桃园镇东坪集村	作价出资(入股)	公路用地	2072年6月28日	32,222.50
76	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004117号	宿州市埇桥区桃园镇西杨寨村	作价出资(入股)	公路用地	2072年6月28日	4,833.50
77	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004115号	宿州市埇桥区桃园镇东坪集村	作价出资(入股)	公路用地	2072年6月28日	11,355.94
78	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004118号	宿州市埇桥区桃园镇东坪集村	作价出资(入股)	公路用地	2072年6月28日	18,607.93
79	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004121号	宿州市埇桥区桃园镇东坪集村	作价出资(入股)	公路用地	2072年6月28日	17,345.73
80	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004146号	宿州市埇桥区桃园镇东坪集村	作价出资(入股)	工业用地	2060年2月4日	290,807.00
81	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004147号	宿州市埇桥区桃园镇东坪集村	作价出资(入股)	铁路用地	2060年2月4日	22,948.80
82	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004145号	宿州市埇桥区桃园镇东坪集村	作价出资(入股)	铁路用地	2060年2月4日	27,001.30
83	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004166号	宿州市埇桥区桃园镇东坪集村、桃园镇浍光村	作价出资(入股)	铁路用地	2060年2月4日	58,333.90
84	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004165号	宿州市埇桥区桃园镇浍光村、祁县镇沈寨村	作价出资(入股)	铁路用地	2060年2月4日	68,271.40
85	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004164号	宿州市埇桥区祁县镇沈寨村、邱元村,桃园镇吕寺村	作价出资(入股)	铁路用地	2060年2月4日	113,476.10
86	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004163号	宿州市埇桥区祁县镇邱元村	作价出资(入股)	铁路用地	2060年2月4日	36,021.00

安徽省皖北煤电集团有限责任公司拟转让安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股权
所涉及的安徽省恒大生态环境建设工程有限责任公司股东全部权益价值·资产评估报告

序号	权利人	不动产权证号	坐落	权利性质	用途	终止日期	面积 (平方米)
87	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004162号	宿州市埇桥区祁县镇灯塔村,大泽乡镇洪庙村	作价出资(入股)	铁路用地	2060年2月4日	31,786.10
88	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004161号	宿州市埇桥区大泽乡镇洪庙村	作价出资(入股)	铁路用地	2060年2月4日	5,907.70
89	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004155号	宿州市埇桥区大泽乡镇洪庙村	作价出资(入股)	铁路用地	2060年2月4日	299.90
90	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004154号	宿州市埇桥区大泽乡镇大韩村	作价出资(入股)	铁路用地	2060年2月4日	9,002.40
91	恒大生态	皖(2022)宿州市埇桥区不动产权第0004153号	宿州市埇桥区大泽乡镇大韩村	作价出资(入股)	铁路用地	2060年2月4日	7,995.50
钱营孜矿 18 宗地							817,078.90
92	恒大生态	皖(2022)宿州市不动产权第0089021号 皖(2022)宿州市不动产权第0089020号 皖(2022)宿州市不动产权第0089019号	宿州市淮河路与西昌路交叉口西北角	作价出资(入股)	商务金融用地	2060年2月1日	45,474.92
机关 1 宗地							45,474.92
合计 92 宗							5,456,339.77

注：根据安徽省自然资源厅《关于皖北煤电集团有限公司拟作价出资划拨土地资产处置方案的复函》(皖自然资权函[2022]19号)及皖北煤电提供的办证情况说明，该2宗用地(证号：皖(2022)濉溪县不动产权第0021032号、皖(2022)濉溪县不动产权第0021028号)实际用途为工业用地。

根据《不动产权证书》登记，土地使用人为恒大生态，待估宗地为作价出资土地使用权和出让土地使用权。根据被评估单位提供的《土地使用权租赁协议》及相关情况说明，待估宗地设定有租赁权，未设定抵押等他项权利，宗地产权清楚无纠纷。

2. 企业申报的账面未记录的无形资产情况
无。

(五) 利用专业报告

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众会专审字[2022]第08645号《审计报告》的审计结果。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年10月31日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

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

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为文件、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其

他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为文件

2022年10月31日，皖北煤电董事会文件《二〇二二年第十四次董事会（视频）会议决议》。

（二）法律法规依据

1. 《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 2016年12月1日起施行）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日财政部令第97号修正）；

3. 《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修订通过）；

4. 《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，自2021年1月1日起施行）；

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

6. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，2020年11月29日国务院令第732号修订）；

7. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

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

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年3月2日国务院令第709号第二次修订）；

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

11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资

委产权[2006]274号)；

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

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

14. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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修正）；

15. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，2014年07月29日第二次修订）；

16. 《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修订）；

17. 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布，2017年11月19日中华人民共和国国务院令第691号修订)；

19. 《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，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订)；

20. 《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）；

21. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]第6号)；

22. 《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日中华人民共和国国务院令第55号发布，2020年11月29日修订)；

23. 《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；

24. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；

25. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]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—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]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）。

（四）资产权属依据

1. 企业营业执照；

2. 出资证明文件（公司章程等）；
3. 不动产权证；
4. 机动车行驶证；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1. 众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（报告号：众会专审字[2022]第 08645 号）；
2. 企业提供的资产清单和评估申报表；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
4. 评估基准日及前 1 年的财务报表及财务明细账；
5. 企业提供的企业管理、产品生产、材料采购、市场销售等企业经营资料；
6. 企业固定资产折旧计提方法；
7. 企业的财务会计核算制度；
8. 企业职工工资福利政策；
9. 企业提供的部分合同、协议等；
10. 现行的国家和地方税收政策和规定；
11. 原城乡建设环境保护部 1984 年 11 月发布的《房屋完损等级评定标准》；
12. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
13. 《安徽省建设工程费用定额》（2018）；
14. 宿州市 2022 年 10 月《工程造价信息》；
15. 《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》（皖政〔2020〕24 号）；

16. 宿州市人民政府关于公布宿州市市本级公示地价成果的通知(宿政秘〔2021〕65号)；

17. 濉溪县人民政府关于公布濉溪县刘桥镇等 10 镇土地定级与基准地价更新成果的通知(濉政秘〔2021〕26号)；

18. 濉溪县人民政府关于公布濉溪县城城区土地级别与基准地价更新成果的通知(濉政秘〔2021〕28号)；

19. 中国机械工业信息研究院编写《2022 机电产品报价手册》(中国机械工业出版社)；

20. 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》；

21. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款利率报价利率 LPR；

22. 资产评估专业人员收集的市场价格分析资料；

23. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其他参考资料

1. 企业提供的重要合同；

2. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；

3. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；

4. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)；

5. 企业相关部门及人员提供的相关材料；

6. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资

产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，故本次评估不适用市场法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。恒大生态主要经营范围为矿区采煤塌陷地复垦及环境建设、矿区地质环境治理与恢复，由于业务未充分开展，目前暂处于亏损状态。未来的经营前景存在较大不确定性，难以对企业未来的盈利情况和所承担的风险进行可靠预测，故不适用收益法评估。

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

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

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金包括现金和银行存款。

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

2. 应收款项

包括应收账款、其他应收款，应收款项主要是指复垦工程服务款，其他应收款主要是指职工备用金。资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实无误的基础上，发函进行确认。借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、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，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值。皖北煤电会计政策规定集团内部往来不计提坏账准备，因此，账面无坏账准备。本次评估亦未考虑评估风险损失，以核实后的账面价值作为评估值。

3. 其他流动资产

其他流动资产内容为待抵扣进项税。资产评估专业人员通过查阅并收集了相关资料，同时核实了其相关原始凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

(二) 关于固定资产-房屋建筑物类资产的评估

房屋建筑物类固定资产的评估方法主要有以下几种：成本法、市场比较法、收益法。

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

资产的评估值的一种资产评估方法。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

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

本次评估，根据委评对象的特点，结合评估目的，以及资料获取的情况选择不同的方法进行评估：

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

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

基本计算公式：

评估价值 = 重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值-增值税
或

评估价值 = (重置全价-可抵扣增值税) ×成新率
= (建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税) ×成新率

1. 重置全价的确定

(1) 建筑安装工程造价

建筑安装工程造价的确定可根据实际情况采用决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定评估对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程综合造价。本次评估的建筑物和构筑物年份较早，其工程图纸、工程决算资料不齐全，资产评估专业人员经综合分析后采用单方造价指标法。

单方造价指标法是指对各类建（构）筑物在其结构类型及使用功能的基础上，根据该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下确定其基准单方造价，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折入建筑物的单方造价内，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

（2）前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照国家和建筑物所在地政府的相关规定，依据委评建筑物评估基准日的资产规模确定系数。

（3）资金成本

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发布的全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑。

2. 成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

（1）使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年

限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

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

(2) 观察法

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率。

(3) 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

(三) 关于固定资产—设备类资产的评估

根据本次评估目的，按持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估采用重置成本法。即以评估基准日现行市场价为依据，确定重置价格，并通过实地勘察，确定成新率，计算评估价值。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

$$\text{或 评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

部分购置年代较久的设备存在一定功能性贬值，已在重置价值中考虑；主要机器设备均在正常使用，无长期闲置设备，故整体上不存在明显经济性贬值迹象。

1. 重置价值的确定

(1) 一般设备重置价值的确定

$$\text{重置价值} = \text{购置价（含税）} - \text{可抵扣增值税}$$

设备购置价取值，一方面依据中国机械工业信息研究院编写《2022机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）以及生产厂商的报价资料等，一方面通过市场调查，直接或以电话方式与设备供应商联系，索取

评估基准日的价格。

可抵扣增值税=设备购置价（含税）/1.13*13%

（2）车辆重置价值的确定

车辆的重置价值由车辆现行市场价格、车辆购置附加税和其他杂费组成。即：

重置价值=车辆现行市场价格（不含税）+车辆购置附加税+其他杂费

2. 成新率的确定

（1）一般设备成新率的确定

一般设备成新率采用综合成新率。

综合成新率= $N_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$

N_0 为年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

$K_1—K_7$ 为对设备在原始制造质量、设备负荷利用、设备时间利用、维护保养、修理改造、故障情况、环境状况等方面的修正系数。

（2）车辆成新率的确定

根据商务部、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》，对于本次委估车辆的成新率按以下方法确定，其中使用年限成新率采用双倍递减法，即：

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

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

取两者之中低者，作为理论成新率，再综合考虑现场勘察情况，确定最终综合成新率。

（四）关于无形资产-土地使用权的评估

土地使用权的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。

经资产评估专业人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法测算委估宗地地价。

1. 市场比较法

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

其基本计算公式为：

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

式中：

P-----待估宗地评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

2. 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等评估成果,按照替代原理，将待估宗地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，从而求取待估宗地在价值咨询基准日客观价格的一种估价方法。其基本计算公式如下：

$$\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times (1 + \sum K_i) \times K_t' \times K_r' \times K_n' + K_d' \times K_n'$$

式中：

$\sum K_i$ —待估宗地综合修正系数

K_t' —待估宗地期日修正系数

K_r' —待估宗地容积率修正系数

K_n' —待估宗地使用年期修正系数

K_d' —开发程度修正

3. 成本逼近法

成本逼近法评估地价的基本思路是以评估对象所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据，加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。即：

计算公式如下：宗地地价=（土地取得费用+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+增值收益）×年期修正系数×个别因素修正

（五）关于负债的评估

企业申报的负债为流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

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

（一）明确评估业务基本事项

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

（二）签订资产评估委托合同

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

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人和被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象

法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

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

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等；

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上，资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

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

对资产基础法初步测算结果进行分析、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用测算结果确定本次资产评估工作的最终

评估结论。

（八）编制和提交评估报告

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

十、评估假设

（一）一般假设

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

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

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

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

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

5. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

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

7. 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。

8. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

9. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（三）评估限制条件

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

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

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

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对恒大生态股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，恒大生态总资产账面价值为 131,283.73 万元，评估价值为 135,137.08 万元，增值额为 3,853.35 万元，增值率为 2.94%；总负债账面价值为 765.22 万元，评估价值为 765.22 万元，评估无增减值；所有者权益账面价值为 130,518.51 万元，评估价值为 134,371.85 万元，增值额为 3,853.35 万元，增值率 2.95%。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 10 月 31 日

单位：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	11,899.85	11,899.85	-	-
2	非流动资产	119,383.87	123,237.22	3,853.35	3.23
3	其中：固定资产	7,562.25	7,672.49	110.24	1.46
4	无形资产	111,821.62	115,564.73	3,743.11	3.35
5	资产总计	131,283.73	135,137.08	3,853.35	2.94
6	流动负债	765.22	765.22	-	-
7	负债合计	765.22	765.22	-	-
8	净资产（所有者权益）	130,518.51	134,371.85	3,853.35	2.95

（二）评估增减值原因分析：

1. 固定资产-房屋建筑物类资产评估增值 1.42%，增值的主要原因是：
 - （1）会计折旧年限短于评估经济耐用年限；
 - （2）建筑成本较前次评估入账时成本有一定的提高，造成了增值。

另外，企业入账日期与评估基准日相近，因此增值不大。

2. 固定资产-设备类资产评估增值 19.53%，主要为车辆增值造成。车辆评估增值的主要原因是：委估车辆经济寿命年限比财务折旧年限长，导致车辆评估增值；

3. 无形资产-土地使用权评估增值 3.35%，增值主要原因为：本次委估土地使用权考虑了契税，其账面值未包含契税，从而造成评估增值。

十二、特别事项说明

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

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

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

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

（四）引用其他机构出具报告结论的情况
无。

（五）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估恒大生态申报的帕萨特轿车（SVW7283WKD），车牌号：皖 FM1A17，由淮北宏润矿山环境建设工程有限公司（恒大生态子公司，2019年已注销）支付购车款，车辆所有权人为安徽恒源煤电股份有限公司。被评估单位出具承诺，车辆归恒大生态所有。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

（六）评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1. 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 受现场勘察日疫情影响，资产评估专业人员未能对恒大生态申报的部分土地使用权进行现场勘察，根据恒大生态提供的不动产权证等有关资料进行了核对，待当地疫情缓解后，资产评估专业人员将补充现场勘察程序。

（七）评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

（八）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（九）评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

（十）担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项说明

无。

（十一）租赁事项说明

恒大生态将恒源矿、卧龙湖矿、五沟矿、任楼矿、祁东矿、钱营孜矿的全部土地使用权出租给安徽恒源煤电股份有限公司。租赁期限为：2022年10月1日起1年。

（十二）其他需要说明的事项

根据安徽省自然资源厅《关于皖北煤电集团有限责任公司拟作价出资划拨土地资产处置方案的复函》（皖自然资权函[2022]19号）及皖北煤电提供的办证情况说明，证号：皖（2022）濉溪县不动产权第0021032号和皖（2022）濉溪县不动产权第0021028号2宗土地实际为工业用地。本次评估对该2宗土地按工业用地进行评估。

（十三）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十四）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

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

无。

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

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

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

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

（五）本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签字、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2022 年 10 月 31 日至 2023 年 10 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2022 年 11 月 18 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：夏志才



资产评估师：胡菲



资产评估师：许久平



资产评估师：周民



中水致远资产评估有限公司

