

神马实业股份有限公司拟对平顶山神马
工程塑料科技发展有限公司出资项目
涉及的土地使用权
评估报告

中企华评报字(2016)第 3468 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年六月十七日



目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、委托方、产权单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	16
评估报告附件	17

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清单由产权持有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。

评估报告摘要

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受神马实业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对神马实业股份有限公司拟进行出资所涉及的部分土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据《神马实业股份有限公司八届十八次董事会决议》(2016年4月13日)和《河南省人民政府国有资产监督管理委员会关于神马股份与神马工程塑料公司合资设立平顶山神马工程塑料科技发展有限公司开展前期工作的意见》(2016年4月7日)，神马实业股份有限公司拟以部分土地使用权对平顶山神马工程塑料科技发展有限公司出资，北京中企华资产评估有限责任公司接受神马实业股份有限公司的委托，对神马实业股份有限公司的土地使用权进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象：神马实业股份有限公司拟进行出资所涉及的部分土地使用权。

评估范围：土地使用权1项，委估宗地位于龚店乡沙河三路南侧，原宗地证号为叶国用(2011出)第0304A002号，证载权利人为神马实业股份有限公司，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，证载面积为96,193.26平方米，终止使用日期为2061年7月6日。叶县土地勘测规划大队于2016年5月出具了《平顶山神马工程塑料科技发展有限公司现状图》，分割后的土地面积为49,818.98平方米，本次委托评估的土地面积为49,818.98平方米，分割后原始入账价值8,729,413.22

元，账面价值 8,016,511.10 元。该宗地尚未办理分割后的土地使用权证。

评估基准日：2016 年 4 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法和基准地价修正法

评估结论：以资产的持续使用为假设前提，神马实业股份有限公司拟出资的土地使用权在 2016 年 4 月 30 日的评估值为 1,335.15 万元。评估结论详细情况见资产评估明细表。

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权的账面价值为 801.65 万元，土地评估值为 1,335.15 万元，土地评估增值 533.50 万元，增值率为 66.55%。土地评估增值原因主要为：土地资源为不可再生资源，随着城市化的快速发展，土地供应紧张，土地价格逐年上涨形成评估增值。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考意见，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起一年有效。

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。

**神马实业股份有限公司拟对平顶山神马
工程塑料科技发展有限公司出资项目
涉及的土地使用权**

评估报告正文

神马实业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受神马实业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和基准地价修正法，按照必要的评估程序，对神马实业股份有限公司拟进行出资所涉及的部分土地使用权在 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告委托方与产权持有单位均为神马实业股份有限公司。

(一) 委托方及产权持有单位简介

- 1.名称：神马实业股份有限公司
- 2.类型：股份有限公司(上市)
- 3.住所：河南省平顶山市建设中路 63 号
- 4.法定代表人：王良
- 5.注册资本：肆亿肆仟贰佰贰拾捌万圆整
- 6.成立日期：1997 年 9 月 10 日
- 7.营业期限：长期

8.经营范围：帘子布、工业用布、化学纤维及制品的制造、加工、销售；帘子布原辅材料、纺织机械的经销。经营本企业自产产品及相关技术的进出口业务；但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外(不另附进出口商品目录)；苯、粗笨、重质笨、环己烷、己二胺、硝酸、氢气、液氮、液氨、环己稀的采购和销售。房屋租赁(限公司分支机构经营)。(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)

9.公司历史沿革：神马实业股份有限公司是由原中国神马集团有限责任公司(原中国神马帘子布(集团)公司、以下简称“原神马集团”)独家发起，以其第一期工程兴建的生产线为主体组建的股份有限公司。公司于1993年6月开始筹建，6月26日在河南省工商行政管理局办理了筹建登记，注册号为〔筹字〕010号，经中国证监会批准于1993年11月3日募集发行国有法人股16,500万股、流通股5,500万股，1993年12月16日在河南省工商行政管理局正式注册登记成立。公司首次发行之股票于1994年1月6日在上海证券交易所上市交易。之后，于1994年8月实施“10股送2股”增资，1997年7月实施“10配3”、1998年12月实施“10配5”两次配股增资，2001年7月实施资本公积“10股转增1股”增资。上述增资完成后，公司总股本为56,628万股。

2006年4月7日，公司实施了定向回购方案，原神马集团以其所持有的公司12400万股国有法人股抵偿其对公司的占用资金及利息74,524万元。回购股份于该日注销，公司总股本由56,628万股变更为44,228万股，原神马集团持有的国有法人股由42,471万股变更为30,071万股。

2006年4月17日，公司实施股权分置改革方案，原神马集团向方案实施股权登记日(2006年4月13日)登记在册的流通股股东每10股支付4.7股股票对价，共向流通股股东支付6,653.79万股。股改方案实施后，原神马集团持有的股份由30,071万股变更为有限售条件的流通股23,417.21万股，流通股股东持有的股份由14,157万股变更为20,810.79万股，公司总股本仍为44,228万股。

2009年10月31日，中国平煤神马能源化工集团有限责任公司(以下简称“中国平煤神马集团”)吸收合并原神马集团，成为公司的控股股东。

2015年4月29日至5月26日期间控股股东中国平煤神马集团通过上海证券交易所系统减持所持有的公司股份19,360,493股，减持后持有公司股份214,811,607股，占公司总股本的48.57%。

2015年7月24日至7月27日中国平煤神马集团通过在平安证券有限责任公司设立的定向资产管理计划累计买入公司3,124,801股,本次增持后持有公司股份217,936,408股,占公司总股本的49.28%。

10.公司股权结构及变更情况

根据国务院国有资产监督管理委员会《关于神马实业股份有限公司国有股定向转让有关问题的批复》国资产权[2006]178号、河南省国有资产监督管理委员会《关于神马实业股份有限公司股权分置改革方案及定向回购的批复》豫国资产权[2006]16号及公司2006年3月31日召开的2006年第一次临时股东大会决议和修改后的章程规定,公司申请减少注册资本124,000,000元,变更后的注册资本为人民币442,280,000.00元。

评估基准日公司股权结构如下:

股东名称	出资额(元)	出资比例%	实收资本(元)	所占比例(%)
中国神马集团有限公司	217,936,408.00	49.28	217,936,408.00	49.28
其他流通股东	224,343,592.00	50.72	224,343,592.00	50.72
合计	442,280,000.00	100.00	442,280,000.00	100.00

11.委托方与产权持有单位之间的关系

委托方与产权持有单位为同一单位。

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《神马实业股份有限公司八届十八次董事会决议》(2016年4月13日)和《河南省人民政府国有资产监督管理委员会关于神马股份与神马工程塑料公司合资设立平顶山神马工程塑料科技发展有限公司开展前期工作的意见》(2016年4月7日),神马实业股份有限公司拟以部分土地使用权对平顶山神马工程塑料科技发展有限公司出资,北京中企华资产评估有限责任公司接受神马实业股份有限公司的委托,对神马实业股份有限公司的土地使用权进行评估,为该经

济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据评估目的，评估对象为神马实业股份有限公司拟进行出资所涉及的部分土地使用权。

(二)评估范围

评估范围：土地使用权 1 项，委估宗地位于龚店乡沙河三路南侧，原宗地证号为叶国用(2011 出)第 0304A002 号，证载权利人为神马实业股份有限公司，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，证载面积为 96,193.26 平方米，终止使用日期为 2061 年 7 月 6 日。叶县土地勘测规划大队于 2016 年 5 月出具了《平顶山神马工程塑料科技发展有限公司现状图》，分割后的土地面积为 49,818.98 平方米，本次委托评估的土地面积为 49,818.98 平方米，分割后原始入账价值 8,729,413.22 元，账面价值 8,016,511.10 元。该宗地尚未办理分割后的土地使用权证。

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。

(三)委托评估的主要资产状况

委估土地使用权系神马实业股份有限公司于 2011 年 8 月以出让方式取得分割后的其中一宗，原土地证载面积 96,193.26 平方米，原土地证号叶国用(2011 出)第 0304A002 号，土地使用权人为神马实业股份有限公司，土地用途为工业，土地使用权类型为出让，终止日期为 2061 年 7 月 6 日。根据叶县土地勘测规划大队于 2016 年 5 月出具的《平顶山神马工程塑料科技发展有限公司现状图》分割后的土地面积为 49,818.98 平方米，本次委托评估的土地面积为 49,818.98 平方米。该宗地尚未办理分割后的土地使用权证。宗地上建有办公楼和职工活动室等房屋，面积约 3521 平方米。截止评估基准日上述房屋均未办理房屋所有权证，但房屋所有权归神马实业股份有限公司所有。

四、价值类型及其定义

注册评估师考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求,根据评估目的、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。

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

本报告评估基准日是 2016 年 4 月 30 日。

评估基准日由委托方根据项目进度,考虑与评估目的实现日接近的原则确定。

六、评估依据

(一)行为依据

1. 《神马实业股份有限公司八届十八次董事会决议》(2016年4月13日);
2. 《河南省人民政府国有资产监督管理委员会关于神马股份与神马工程塑料公司合资设立平顶山神马工程塑料科技发展有限公司开展前期工作的意见》(2016年4月7日)。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届

全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第378号);

6. 《企业国有产权转让管理暂行规定》(国务院国有资产监督管理委员会令 第3号);

7. 《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);

8. 《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令 第91号);

9. 国务院国有资产监督管理委员会《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);

10. 国务院国有资产监督管理委员会《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);

11. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知 国资发产权〔2013〕64号;

12. 河南省人民政府办公厅文件《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》(豫政办[2007]33号);

13. 《关于印发<河南省省属企业国有资产评估行为规范>的通知》(豫国资文[2004]40 号);

14. 《河南省国有资产评估管理条例》[2002 修订](河南省第八届人民代表大会常务委员会第 50 号);

15. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号);

16. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

17. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)

18. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

6. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

8. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

9. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);

10. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

12. 《资产评估职业道德准则——独立性》中评协〔2012〕248号。

(四)权属依据

1. 国有土地使用证。

(五)取价依据

1. 《叶县人民政府关于公布叶县城区及任店镇等7个建制镇基准地价的通知》(叶政(2014)37号);

2. 平顶山叶县土地市场交易信息;

3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

4. 其他与评估有关的资料。

(六)参考资料

1. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;

2. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

对于土地使用权的评估,主要是根据估价人员现场勘查情况,结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况,选择合理的评估方法。

根据《资产评估准则——不动产》，通常的地价评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等，估价方法的选择应按照地价评估的技术规则，根据估价人员现场勘查情况，考虑到设定委估宗地主要用途为工业用地，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，我们主要选择市场法和基准地价修正法进行评估。

1.市场法：是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

P-----待估价宗地价格；

PB-----比较实例价格；

A----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E--待估宗地土地使用年期修正指数/比较实例土地年期修正指数。

2.基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就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，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据叶县基准地价修正体系，本次评估运用的计算公式为：

$$P = P_b \times (1 + \sum k_i) \times k_1 \times k_2 \times k_3 \pm a$$

式中：

P—土地价格

P_b —某一用途在某一土地级别上的基准地价

a —开发程度修正值

k_1 —估价期日修正系数

k_2 —土地使用年期修正系数

k_3 —容积率修正系数

$\sum k_i$ —影响地价的区域因素及个别因素修正系数之和

土地评估价值内涵设定开发程度为宗地外“五通”(通电、通上水、通下水、通讯、通路),宗地内“场地平整”,用途为工业用地,土地使用年限为出让剩余使用年期 45.21 年条件下的国有出让建设用地使用权市场价格。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

2016 年 5 月 13 日,我公司与委托方就评估目的、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、义务等达成协议,并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1.按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求,制定资产评估工作计划,组建评估团队,并进行项目组内部培训;

2.根据资产评估准则及规范要求,布置资产评估申报表、准备资料清单。

(三) 现场调查

评估人员于 2016 年 5 月 16 日对评估对象涉及土地使用权进行了必要的清查核实。

1. 资产核实

(1)指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的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“资产评估申报表”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的填报,同时收集准备资产的产权证明文件等。

(2)初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

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“资产评估申报表”,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,同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”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,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对资产进行了现场勘查。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到: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土地使用权类资产的产权证明文件资料进行查验,查阅了土地证等权属文件。

(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,从委托方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。撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1.假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 3.假设评估基准日后有关的汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
- 4.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；
- 5.假设委估资产在评估基准日后不改变用地性质及用途，仍按土地证证载用地性质及用途使用。

本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，签字注册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

以资产的持续使用为假设前提,神马实业股份有限公司拟出资的土地使用权在 2016 年 4 月 30 日的评估值为 1,335.15 万元。纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权的账面价值为 801.65 万元,土地评估值为 1,335.15 万元,土地评估增值 533.50 万元,增值率为 66.55%。土地评估增值原因主要为:土地资源为不可再生资源,随着城市化的快速发展,土地供应紧张,土地价格逐年上涨形成评估增值。

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)委估土地使用权系神马实业股份有限公司于 2011 年 8 月以出让方式取得,原宗地证号为叶国用(2011 出)第 0304A002 号,证载面积 96193.26 平方米,2016 年 5 月叶县土地勘测规划大队出具了《平顶山神马工程塑料科技发展有限公司现状图》分割后的土地面积为 49,818.98 平方米,本次委托评估的土地面积为 49,818.98 平方米。该宗地尚未办理分割后的土地使用权证。本次评估所采用的宗地的面积为叶县土地勘测规划大队实际勘测、评估人员核实形成,未考虑未来实际办证面积与本次申报的面积差异对本次评估结论的影响;

(二)本次拟出资的资产仅为土地使用权,不包含地上房屋建筑物,地上房屋建筑物评估人员已关注相关产权,由神马实业股份有限公司与平顶山神马工程塑料科技发展有限公司完成出资相关事宜后,协商处理。本次评估未考虑地上房屋建筑物对所占宗地面积的影响。

(三)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;

(四)本次评估未考虑后期资产权属发生变更可能产生的相关税费。

在评估基准日至评估报告提出日期之间，尚未发现其他可能对评估结论造成较大影响的重大事项。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

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；
- (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) 本评估报告系注册资产评估师根据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构法定代表人签字、注册资产评估师签字、评估机构盖章，并经相关部门备案后方可正式使用；

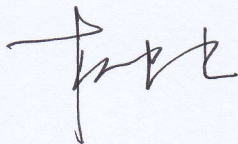
(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(五) 本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，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

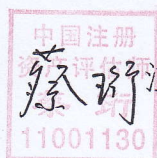
十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 6 月 17 日。

法定代表人：权忠光



注册资产评估师：蔡珩



注册资产评估师：郭靖



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年六月十七日