

山西漳泽电力股份有限公司
拟收购大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司 80% 股权
所涉及的
大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司
股东全部权益价值
评估报告

银信评报字（2016）沪第 1473 号

银信资产评估有限公司

2017 年 1 月 6 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正 文	5
一、委托方、被评估单位概况	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	13
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	20
附 件	22



评估师声明

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

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

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

山西漳泽电力股份有限公司

拟收购大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司 80%股权

所涉及的

大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司

股东全部权益价值

评估报告

银信评报字（2016）沪第 1473 号

摘 要

一、项目名称：山西漳泽电力股份有限公司拟收购大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司 80%股权所涉及的大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司股东全部权益价值项目

二、委托方：山西漳泽电力股份有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估单位股东、工商行政管理机关以及国家法律法规规定为实现与本次评估目的相关的经济行为而需要使用本评估报告的其他相关当事方。

四、被评估单位：大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司

五、评估目的：股权收购

六、经济行为：本次评估是为山西漳泽电力股份有限公司拟股权收购，需对所涉及的大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司股东全部权益提供市场价值参考。

上述经济行为已经山西漳泽电力股份有限公司八届六次董事会决议、大同煤矿集团有限责任公司党政联席会议纪要[2016]44号、山西省人民政府国有资产监督管理委员会“晋国资权函[2016]781号”批准通过。

七、评估对象：大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债



九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2016 年 10 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为 111,694.88 万元（大写：人民币拾壹亿壹仟陆佰玖拾肆万捌仟捌佰元），较审计后账面净资产增值 54,938.46 万元，增值率 96.80%。

十三、评估结论使用有效期：

经国有资产监督管理部门核准后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对山西漳泽电力股份有限公司拟收购大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司 80% 股权事宜之行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、本次评估结论未引用其他机构出具的报告结论的情况。

2、担保及其或有负债的性质及金额

担保方	被担保方	担保金额（美元）	担保起始日	担保到期日	截至评估基准日担保是否已经履行完毕
招商银行股份有限公司太原分行	大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司	17,000,000.00	2016.5.23	2016.11.22	否

3、关联方资金拆借

（1）向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
大同煤矿集团有限责任公司	1,221,677.90	2016.5.13	2017.5.13	利率 4.35%

4、由于被评估企业近年来并无主营业务发生，主要资产为所持有的长期股权投资同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司，根据企业情况说明，企业在股权变更事宜后暂没有新的业务计划，待股权变更事宜完成后，再由山西漳泽电力股份有限公司安排公司未来经营方向。故本次评估以长期股权投资的分红收益作为主要利润来源进行预测。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

以上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和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

山西漳泽电力股份有限公司

拟收购大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司 80%股权

所涉及的

大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司

股东全部权益价值

评估报告

银信评报字（2016）沪第 1473 号

正 文

山西漳泽电力股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对山西漳泽电力股份有限公司拟股权收购涉及的大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司的股东全部权益价值在 2016 年 10 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、委托方、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方概况

1-1 委托方名称：山西漳泽电力股份有限公司

统一社会信用代码：911400007159303324

注册住所：太原市高新区晋阳街南一条 10 号 1 幢-1-22 层

法定代表人：文生元

注册资本：225,373.78 万元

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：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。）。**

营业期限：1993年2月8日至2019年12月31日

2、被评估单位概况

被评估单位名称：大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司

公司注册证书编号：2016029

登记证号码：6253223900012133

注册住所：UNIT1303,13/F,BEVERLY HSE,93-107 LOCKHART RD,WAN CHAI HONGKONG

业务性质：CORP

法律地位：BODY CORPORATE

注册资本：50,000.00 万元人民币

法定代表人：张勇

生效日期：2015年12月23日至2016年12月22日

经营范围：融资租赁设备。主营业务是设备融资租赁，客户以同煤集团下属电力企业和煤炭企业为主，业务模式包括设备直租和回租等。

3、其他评估报告使用者

被评估单位股东、工商行政管理机关以及国家法律法规规定为实现与本次评估目的相关的经济行为而需要使用本评估报告的其他相关当事方。

4、被评估单位股权结构及历史沿革

大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司由大同煤矿集团有限责任公司出资50,000.00万元设立。经晋国资改革函【2013】630号和晋商合函【2014】129号文批准成立,并于2014年2月17日取得商务部编号为1400201400008企业境外投资证书。注册资本为50,000.00万人民币。

截止评估基准日股权结构如下。

投资者名称	投入资本（元）	投资比例
大同煤矿集团有限责任公司	500,000,000.00	100.00%
合 计	500,000,000.00	100.00%



上述股东及股权情况，已经 2015 年 12 月 23 日香港特别行政区公司注册处证明。

5、被评估单位历史财务资料

被评估企业近两年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 10 月 31 日
总资产	501,433,657.14	732,111,194.54	684,181,449.34
负债	-	200,264,589.96	116,617,280.66
净资产	501,433,657.14	531,846,604.58	567,564,168.68

被评估企业近两年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-10 月
营业收入			
营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	92,114.86	89,859.95	613,507.57
财务费用	-1,525,772.00	-6,624,630.31	21,696,146.85
资产减值准备			
投资收益		23,878,177.08	58,027,218.52
营业利润	1,433,657.14	30,412,947.44	35,717,564.10
营业外收入			
营业外支出			
利润总额	1,433,657.14	30,412,947.44	35,717,564.10
所得税			
净利润	1,433,657.14	30,412,947.44	35,717,564.10

上表财务数据摘自被评估企业经审计的会计报表，其中 2014 年、2015 年及评估基准日审计单位均为北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)，审计报告文号为“[2017]京会兴专字第 72000017 号”。

被评估企业执行《企业会计准则》及相关补充规定，适用所得税 16.5%（为香港利得税）。

二、评估目的

本次评估是为山西漳泽电力股份有限公司拟股权收购，需对所涉及的大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司股东全部权益价值提供价值参考。

上述经济行为已经山西漳泽电力股份有限公司八届六次董事会决议、大同煤矿集团有限责任公司党政联席会议纪要[2016]44 号、山西省人民政府国有资产监督管理委员会“晋国资权函[2016]781 号”批准通过。



三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：2,276,053.74 元

非流动资产账面金额：681,905,395.60 元

其中：长期股权投资账面金额：681,905,395.60 元

资产合计账面金额：684,181,449.34 元

流动负债账面金额：116,617,280.66 元

负债合计账面金额：116,617,280.66 元

净 资 产账面金额：567,564,168.68 元

上述资产、负债已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了“[2017]京会兴专字第 72000017 号”《审计报告》。

（一）账面短期借款如下：

项 目	原币金额（美元）	账面金额（元）	借款日期	到期日期
招商银行	17,000,000.00	115,192,000.00	2016.5.23	2016.11.22
合计	17,000,000.00	115,192,000.00		

（二）账面长期股权投资如下：

被投资单位名称	持股比例%	账面价值（元）
同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司	48	681,905,395.60
合计		681,905,395.60

（三）账外主要实物资产如下：

项 目	账面金额（元）	数 量	现状、特点
电子设备	-	4 项	主要有办公用电脑、打印机等，经现场查看和了解电子设备均能正常使用。

被评估企业公司办公经营场所系向荣永有限公司租赁，租赁日期从 2016 年 10 月 3 日至 2018 年 10 月 2 日，租金已支付至评估基准日，不在本次评估范围内。

评估基准日被评估企业除特别事项外无其他抵押、担保事项。



委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

评估基准日 2016 年 10 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、山西漳泽电力股份有限公司八届六次董事会决议；
- 2、大同煤矿集团有限责任公司党政联席会议纪要[2016]44 号；
- 3、山西省人民政府国有资产监督管理委员会“晋国资权函[2016]781 号”。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《香港公司条例》（第 622 章）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
- 5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）



- 6、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 8、《企业国有资产监督管理条例》（财政部令第 32 号）；
- 9、山西省省属国有企业投资监督管理暂行办法（晋国资发（2006）7 号）；
- 10、关于加强企业国有资产评估管理工作的通知（晋国资产权[2007]71 号）；
- 11、《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）；
- 12、山西省人民政府国有资产监督管理委员会关于下发《关于规范上市公司国有股权管理的若干意见》的通知（晋国资发〔2010〕17 号）；
- 13、企业国有资产监督管理暂行条例（国务院令第 378 号）；
- 14、转发省国资委等部门关于国有企业改革配套文件的通知(晋政办发〔2006〕33 号)；
- 15、《企业国有资产交易监督管理办法》(财政部令第 32 号)；
- 16、《关于贯彻落实<企业国有资产交易监督管理办法>有关事项的通知》晋国资[2016]64 号；
- 17、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 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、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）；
- 5、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
- 10、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
- 11、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
- 12、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244 号）；



13、《企业国有资产评估指南》（中评协 218 号）。

（四）产权依据

- 1、委托方、被评估单位营业执照复印件；
- 2、长期股权单位营业执照、验资报告；
- 3、被评估单位房屋租赁合同；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（2015 年）；
- 2、会计师事务所出具的评估基准日审计报告（北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）“[2017]京会兴专字第 72000017 号”）；
- 3、机械工业部机电产品价格信息中心 2016 年版《机电产品报价手册》；
- 4、评估人员收集的（市场询价案例及其他）各类与评估相关的佐证资料；
- 5、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 6、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 8、被评估单位及长期股权投资单位盈利预测表；
- 9、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。



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。

（一）评估方法的选择

本次评估采用资产基础法。原因如下：

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对被评估企业经营现状、经营计划及发展规划的了解，由于被评估企业近年来并无主营业务发生，主要资产为所持有的长期股权投资同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司，根据企业情况说明，企业在股权变更事宜后暂没有新的业务计划，待股权变更事宜完成后，再由山西漳泽电力股份有限公司安排公司未来经营方向。故本次评估以长期股权投资的分红收益作为主要利润来源进行预测。因此本次评估可以采用收益法。

市场法在本次评估中是否适用，需要根据评估目的、获取参考企业信息等多方面综合考虑，判断其是否满足市场法的适用性。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，无法获取参考企业信息，故本次不适用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股东全部权益价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、长期股权投资的评估

长期股权投资单位采用收益法及资产基础法进行评估，估值乘以相应股权比例。

3、账外固定资产的评估

设备一般按重置成本法进行评估。

4、流动负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。



（三）收益法介绍

收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。此次评估选取现金流量折现法中的股权自由现金流折现模型来进行融资租赁公司的估值。股权自由现金流折现模型的计算公式为：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产或负债价值
模型计算公式如下：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：

P：评估对象的经营性资产价值；

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

Ri：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性资产或负债的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C1：评估对象基准日存在的其他非经营性资产

C2：溢余性资产价值

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划



根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

（七）经营分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（八）盈利预测的复核

根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

（九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃



不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（十）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

1、假设与被评估企业经营有关的现行法律、法规、经济政策和经济环境无重大变化，无其他不可抗力因素造成的重大不利影响；

2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值



的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益预测的假设

（1）被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

（2）评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

（3）本次评估的未来预测是基于被评估单位现有的经营情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

（4）本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估单位预测提供，评估机构依据被评估单位提供的历史及预测数据为基础，在尽职调查后判断其合理性，评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

（5）本次预测假设现金流量未来年末产生，本次评估采用期末折现。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结果

1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2016 年 10 月 31 日，大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司经审计后的总资产价值 68,418.15 万元，总负债 11,661.73 万元，净资产 56,756.42 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 123,356.61 万元，总负债 11,661.73 万元，净资



产为 111,694.88 万元（大写：人民币拾壹亿壹仟陆佰玖拾肆万捌仟捌佰元），净资产增值 54,938.46 万元，增值率 96.80%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	227.61	227.61		
非流动资产	68,190.54	137,716.20	69,525.66	101.96
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	68,190.54	123,124.80	54,934.26	80.56
投资性房地产净额				
固定资产净额		4.20	4.20	
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
长期付息拨付资金				
资产总计	68,418.15	123,356.61	54,938.46	80.30
流动负债	11,661.73	11,661.73		
非流动负债				
负债总计	11,661.73	11,661.73		
所有者权益合计	56,756.42	111,694.88	54,938.46	96.80

评估结论的详细情况见评估明细表。

2、收益法评估结果

评估人员采用收益法得到大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司股东全部权益价值为 106,710.00 万元，大写：（人民币拾亿陆仟柒佰壹拾万元整），相比账面价值 56,756.42 元，评估增值 49,953.58 万元，增值率为 88.01%。

3、评估结果选取

资产基础法评估结果为 111,694.88 万元，收益法评估结果为 106,710.00 万元，资产基础法评估结果高于收益法评估结果 4,984.88 万元，差异率 4.67%。

资产基础法高于收益法的评估结果，差异原因主要为两种评估方法考虑的角度不同。



(1) 资产基础法是通过被评估企业基准日资产负债表为基础进行评估，其评估值可反映为被评估单位基准日市场公允价值；

(2) 收益法是本次根据被评估单位实际情况，通过未来年度被评估企业预测可实现的分红收益来确定评估值。

资产基础法的评估值是基于被评估单位基准日各项资产公允价值的基础上产生的，收益法评估值是基于未来被评估企业可获得股利基础上产生的。资产基础法基准日各项资产、负债较为清晰、明确，而由于被评估单位目前系壳公司且预测未来无实际经营，利润全部来源于子公司股利，经营模式较为特殊，其价值体现在被评估企业持有的子公司长期股权并享有子公司股利。本次评估目的为股权收购，综上所述，资产基础法更能完整反映被评估单位基准日市场公允价值。

因此选定资产基础法评估结果作为最终的评估结论。即被评估单位评估基准日股东全部权益价值为 111,694.88 万元。

(二) 评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

- 1、本次评估结论未引用其他机构出具的报告结论的情况。
- 2、担保及其或有负债的性质及金额

担保方	被担保方	担保金额（美元）	担保起始日	担保到期日	截至评估基准日担保是否已经履行完毕
招商银行股份有限公司太原分行	大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司	17,000,000.00	2016.5.23	2016.11.22	否

3、关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
大同煤矿集团有	1,221,677.90	2016.5.13	2017.5.13	利率 4.35%



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

限责任公司				
-------	--	--	--	--

4、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则和假设前提发生变化时，评估结果一般会失效。

5、被评估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评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本报告以被评估企业提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估企业提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

7、本次评估未考虑流动性对评估结论的影响，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

8、本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素及对评估结论的影响。

9、被评估单位承诺在评估基准日不存在涉及法律、经济纠纷等未决事项。

10、由于被评估企业近年来并无主营业务发生，主要资产为所持有的长期股权投资同煤漳泽（上海）融资租赁有限责任公司，根据企业情况说明，企业在股权变更事宜后暂没有新的业务计划，待股权变更事宜完成后，再由山西漳泽电力股份有限公司安排公司未来经营方向。故本次评估以长期股权投资的分红收益作为主要利润来源进行预测。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。



2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

经国有资产监督管理部门核准后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对山西漳泽电力股份有限公司拟收购大同煤矿集团（香港）融资租赁有限公司 80%股权事宜之行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 1 月 6 日。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

(此页无正文)

银信资产评估有限公司

首席评估师：梅惠民

法定代表人：梅惠民

资产评估师：王盈芳

资产评估师：吴宇翔

2017 年 1 月 6 日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

1、山西漳泽电力股份有限公司八届六次董事会决议、大同煤矿集团有限责任公司党政联席会议纪要[2016]44 号、山西省人民政府国有资产监督管理委员会“晋国资产权函[2016]781 号。

2、委托方和被评估单位的企业法人营业执照复印件；

3、被评估企业评估基准日的《审计报告》（“[2017]京会兴专字第 72000017 号”）复印件；

4、被评估单位房屋租赁合同；

5、长期股权投资单位营业执照、验资报告；

6、委托方、被评估单位的承诺函；

7、评估机构及资产评估师承诺函；

8、资产评估机构资格证书复印件；

9、评估人员资质证书复印件；

10、资产评估机构企业法人营业执照复印件。