

平顶山天安煤业股份有限公司
拟资产收购涉及的
中国平煤神马能源化工集团有限责任公司
供水总厂净资产价值评估报告

亚评报字【2017】116号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一七年六月十三日



评估报告目录

声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	5
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	24
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制说明	错误！未定义书签。
十三、评估报告日	错误！未定义书签。
备查文件目录	29

声明

为使评估报告使用者合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

一、我们在执行本次评估业务过程中，遵循相关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观、公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，形成了本评估报告；评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象所涉及的资产、负债清单及评估所需资料由委托方及相关当事方提供并签章确认；提供必要的资料并保证其真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方及相关当事方的责任。

三、我们已对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，并对其法律权属状况给予了必要的关注和查验。但本评估报告不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力；我们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。

四、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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制等内容。

五、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托方及相关当事方未做出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及签字资产评估师不承担责任。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任；评估结论不应被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期限内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字资产评估师无关。

八、我们具备执行本次评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

九、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与委托方及相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对委托方及相关当事方不存在偏见。

中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂净资产价值评估报告

平顶山天安煤业股份有限公司
拟资产收购涉及的
中国平煤神马能源化工集团有限责任公司
供水总厂净资产价值评估报告摘要

亚评报字【2017】116号

平顶山天安煤业股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，对平顶山天安煤业股份有限公司拟实施资产收购事宜涉及的中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂净资产在评估基准日2017年4月30日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：确定中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂净资产价值，为平顶山天安煤业股份有限公司拟实施的资产收购事宜提供价值参考。

评估对象：中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂净资产。

评估范围：中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂申报的经审计后的资产及负债。

评估基准日：2017年4月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

评估结论：在评估基准日2017年4月30日，中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂申报评估的经审计后资产总额为18,453.88万元，负债11,330.18万元，净资产7,123.70万元；评估值总资产为19,831.72元，负债10,993.26万元，净资产8,838.46万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值1,377.84万元，增值率为7.47%，净资产评估增值1,714.76万元，增值率为24.07%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年4月30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%
1	流动资产	2,407.42	2,407.42		
2	非流动资产	16,046.46	17,424.30	1,377.84	8.59
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产	3.57	4.36	0.79	22.13
8	固定资产	15,976.57	17,368.65	1,392.08	8.71
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理	27.94	12.91	-15.03	-53.79
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	38.38	38.38		
19	其他非流动资产				
20	资产总计	18,453.88	19,831.72	1,377.84	7.47
21	流动负债	2,129.86	2,129.86		
22	非流动负债	9,200.32	8,863.40	-336.92	-3.66
23	负债总计	11,330.18	10,993.26	-336.92	-2.97
24	净资产	7,123.70	8,838.46	1,714.76	24.07

对评估结论的说明：

纳入本次评估范围的固定资产-土地使用权，账面原值 53.20 万元，净值 53.20 万元，系划拨取得，部分尚未取得土地使用权证，本次评估按账面值保留。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 4 月 30 日起至 2018 年

4月29日止。

重要提示：以上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，应当阅读评估报告正文。

平顶山天安煤业股份有限公司
拟股权收购涉及的
中国平煤神马能源化工集团有限责任公司
供水总厂净资产价值评估报告

亚评报字【2017】116号

平顶山天安煤业股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，实施了必要的评估程序，对平顶山天安煤业股份有限公司拟实施资产收购事宜涉及的中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂净资产在评估基准日 2017 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托方及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

（一）委托方：平顶山天安煤业股份有限公司（简称“平煤股份”）

1、住所：河南省平顶山市矿工路 21 号

2、公司类型：股份有限公司（上市）

3、成立时间：1998 年 3 月 17 日

4、统一社会信用代码：91410000727034084A

5、营业期限：1998 年 3 月 17 日至 2036 年 02 月 03 日

6、经营范围：煤炭开采（限矿井凭证），煤炭洗选及深加工（凭证），煤炭销售；公路运输；机械设备制造、修理；金属材料、建筑材料、矿用物资、橡胶制品的销售；零售：车用乙醇汽油、柴油、润滑油（限分支机构凭证经营）；工程测量、地籍测绘；固体矿产勘查：乙级；地质钻探：乙级；太阳能电池的生产和销售；设备租赁，工矿配件零售。（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：中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂（简称“供水总厂”）

1、住所：平顶山市卫东区平安大道培新街 32 号院

2、负责人：裴旭东

3、类型：有限责任公司分公司

4、成立时间：2009 年 11 月 18 日

5、营业期限：2009 年 11 月 18 日至 2022 年 10 月 15 日

6、统一社会信用代码：91410400697330447Q

7、经营范围：自来水生产；自来水管道的安装、装修。（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。）

8、企业概况及历史沿革

供水总厂始建于 1991 年，担负着集团公司矿区生产生活用水的供应，1993 年通过省建设厅资质认证。水源主要来自水库地表水和井下矿尾水，设计日供水处理能力 15 万立方米，拥有较为完善的水质综合化验分析设备，肩负着集团公司中心区域十几对煤矿、选煤、发电等单位的安全生产供水和职工生活供水的重任。主要供水范围覆盖平安大道以北，东至八矿、化工厂，西到坑口电厂、十一矿、香山矿，供水管路总长 155 公里，供水区域 120 平方公里。供水总厂下辖四个分厂和化验中心、维修队、营业所、计量所、供应站等基层单位。

9、近两年一期资产、财务、经营状况

供水总厂近两年一期主要财务指标

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 4 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	18,453.88	18,974.39	17,383.67
净资产	7,123.70	7,211.03	7,538.82
资产负债率	57.41%	69.47%	59.46%
	2017 年 1-4 月	2016 年度	2015 年度
营业收入	2,022.39	6,137.02	6,071.84
净利润	-87.33	-327.78	274.44
销售毛利率	11.56%	16.16%	18.52%
总资产收益率	8.81%	15.33%	17.43%
净资产收益率	24.29%	43.97%	42.99%

上述财务数据经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“亚会 B 审字（2017）第 1750 号”审计报告。

11、执行的主要会计政策

供水总厂财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制财务报表。

供水总厂编制的财务报表符合财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南和解释要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

此外，供水总厂的财务报表在所有重大方面同时符合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）有关财务报表及其附注的披露要求。

12、主要税项

（1）主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	商品生产和流通中各环节的新增价值和商品附加值	3%
营业税	提供应税劳务、转让无形资产或销售不动产	5%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳流转税额	3%
地方教育附加	实际缴纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
其他税费	按照国家和地方有关规定计交	

（2）税收优惠政策

无。

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方平煤股份拟收购被评估单位供水总厂的净资产。

（四）其他评估报告使用者

除本次评估的委托方和被评估单位以外，本评估报告的其他使用者包括以下单位：

- 1、证券市场监督管理部门；
- 2、证券交易所；

3、法律、法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

根据《中国平煤神马集团董事长办公会议纪要》（中平董办纪【2017】14号），平煤股份拟收购供水总厂净资产，为此需对该经济行为涉及的供水总厂净资产在评估基准日的市场价值进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对供水总厂净资产进行评估，以确定其价值，为平煤股份拟实施的资产收购事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为供水总厂的净资产。

（二）评估范围

评估范围为供水总厂申报的经审计后的资产及负债。具体包括：流动资产、投资性房地产、固定资产、固定资产清理、递延所得税资产、流动负债、非流动负债等。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面值	科目名称	账面值
流动资产：		流动负债：	
货币资金	123.67	应付款项	880.19
应收票据	432.71	预收账款	1.01
应收账款	1,753.12	应付职工薪酬	169.30
预付账款	14.32	其他应付款	1,079.35
其他应收款	66.21		
存货	17.38		
流动资产合计	2,407.42	流动负债合计	2,129.86
非流动资产：		非流动负债	
投资性房地产	3.57	长期应付款	8,751.10
固定资产	15,976.57	其他非流动负债	449.22
固定资产清理	27.94	非流动负债合计	9,200.32
递延所得税资产	38.38	负债合计	11,330.18
非流动资产合计	16,046.46	净资产合计	7,123.70
资产总计	18,453.88	负债和净资产总计	18,453.88

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致，且业经委托方和被评

估单位确认。具体范围以供水总厂申报的评估明细表为准。

纳入评估范围的资产及负债业经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“亚会 B 审字（2017）第 1750 号”审计报告，评估是在企业经过审计的基础上进行的。

（三）主要资产和负债情况

货币资金为存放于中国平煤神马集团财务有限责任公司的款项；应收票据主要为各行的银行承兑汇票；应收账款主要为应收各各单位的水费；预付账款主要为开封市金牛空压机厂设备款，洛阳江凯贸易有限公司氯酸钠购置预付款，平顶山市华辰供电有限公司电费等；其他应收款主要为中国平煤神马能源化工集团有限责任公司安全保证金、信访抵押、廉政抵押，员工领用的备用金等；

存货主要为原材料，主要是设备零配件及劳保用品等。

投资性房地产为一分厂机修间，无对应的土地使用权证，无房产证，申报建筑面积 128.67 平方米，砖混结构，建成于 1991 年，评估基准日由平顶山市途顺汽车运输有限公司承租。

房屋建筑物主要包括办公楼、泵房、机修间、变电所、职工宿舍等，结构形式主要为砖混，部分钢混、框架结构。截止评估基准日，未办理房屋所有权证的房屋面积为 27,325.42 平方米；已办理房屋所有权证的房屋面积为 2,483.13 平方米，已办理房屋所有权证的证载权利人为矿务局二矿、矿务局七矿，系被评估单位尚未办理房屋所有权证过户手续所致。构筑物及其他附属设施主要包括清水池、沉淀池、滤池、场外公路、地坪等。建成于 1983 年至 2016 年间。管道沟槽主要包括供水管道、配水配气管、应急泄洪工程等，建成于 1994 年至 2016 年。

机器设备主要包括高压变频器、低压变频器、动力配电箱、清水泵、蝶阀、F 闸阀小孔眼网格反应箱等；车辆主要是各种类型的办公车辆，电子设备为各种型号的电脑、空调、打印机、在线液位仪、在线温度仪、红外一体摄像机、浊度仪等。截止评估基准日，纳入本次评估范围的机器设备均使用正常，满足生产使用要求。

固定资产-土地系供水总厂占用的土地使用权，系划拨取得，截至评估基准日，尚未办理土地使用权证。

固定资产清理主要为拟报废处理的设备。

递延所得税资产系应收账款、其他应收款坏账准备对所得税的影响。

流动负债主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款等。

非流动负债主要包括长期应付款和其他非流动负债。

（四）企业申报的账面记录和未记录的无形资产情况
无。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量
无。

（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）

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 4 月 30 日。

此评估基准日由委托方和被评估单位遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则共同协商确定，并且与《资产评估业务约定书》中约定的评估基准日和审计基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据：

（一）经济行为依据

1、《中国平煤神马集团董事长办公会议纪要》（中平董办纪【2017】14 号）。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》；

2、《中华人民共和国企业国有资产法》；

3、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

- 4、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 5、财政部 2001 年第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 6、国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日）；
- 7、国资委 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 8、国资委“国资委产权[2006]274 号”《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 9、原国家国有资产管理局“国资办发[1992]36 号”《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 10、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

（三） 准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 4、《资产评估准则—评估报告》；
- 5、《资产评估准则—评估程序》；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》；
- 8、《资产评估准则—机器设备》；
- 9、《资产评估准则—不动产》；
- 10、《资产评估准则—企业价值》；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》；
- 14、《评估机构业务质量控制指南》。

（四） 权属依据

- 1、机动车行驶证；
- 2、重大合同、协议及设备购置发票等。

（五） 取价依据

- 1、《河南省建筑业“营改增”后计价依据调整的实施细则》（豫建设标[2016]24 号）；

- 2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA-01-31-2016);
- 3、《河南省通用安装工程预算定额》(HA-01-31-2016);
- 4、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2003]206号;
- 5、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;
- 6、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
- 7、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
- 8、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857号);
- 9、《房屋完损等级及评定标准》(原城乡建设环境保护部城住字[1984]第678号);
- 10、评估基准日执行的存贷款利率;
- 11、当地有关计价取费标准的法规、规章;
- 12、国家有关部门发布的统计资料;
- 13、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社);
- 14、慧聪网、阿里巴巴、同花顺等报价系统;
- 15、评估基准日有效的利率、汇率、税率;
- 16、《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);
- 17、国内证券市场的历史收益统计分析数据;
- 18、公司管理层未来中期经营计划及盈利预测;
- 19、评估人员现场勘察记录;
- 20、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

(六) 其他参考依据

- 1、有关市场资料、产业经济和宏观经济资料;
- 2、被评估单位提供的有关经营、管理资料;
- 3、委托方及被评估单位出具的有关声明、承诺等;
- 4、亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(亚会B审字(2017)第1750号);
- 5、同花顺iFinD终端;

6、《企业会计准则》。

七、评估方法

（一）评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和资产基础法等三种方法。资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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。收益法适用的前提条件是：被评估企业的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；被评估企业的所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并且可以用货币来衡量；被评估企业的预期收益年限可以预测。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。并购案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。采用市场法评估必须具备以下前提条件：一是需要有一个活跃的公开市场，以获得与被评估企业可比的上市公司或交易案例；二是公开市场上要有可比公司的交易活动，可比公司与被评估企业可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

企业价值评估中的资产基础法，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。

（二）评估方法的选择

1、市场法适用性分析

按照《资产评估准则—企业价值》的规定，资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点，但是评估基准日附近我国相关行业规模相当企业的案例较少，相关可靠准确的可比案例很难取得，故本次评估不采用市场法。

2、收益法适用性分析

按照《资产评估准则—企业价值》的规定，资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法使用通常具备的三个条件是：投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业未来收益的折现值；能够对企业未来收益进行合理预测；能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。本次，被评估单位财务资料较为健全，企业未来收益以及与之相对应的收益率能够进行合理估算，具备收益法的使用条件。因此本评估项目适宜采用收益法评估。

3、资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产（净资产）的价值。

委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。委估资产的重置价格可多渠道获取。因此本评估项目适宜采用资产基础法评估。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

（三）本次采用方法介绍

1、资产基础法评估简介

（1）流动资产的评估

① 货币类资产：对银行存款主要通过核对银行对账单、函证、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

② 应收票据：评估人员通过监盘库存票据，核对应收票据登记簿、查阅账簿和原始凭证，查阅有关合同和协议等程序对企业申报的应收票据进行核实，同时对是否存在利息进行核实，以经清查核实后的账面值为基础确定评估值。

③ 债权类资产：评估人员根据企业提供的各科目债权类资产评估明细表，通过查阅账簿和记账凭证，查阅相关合同协议、发询证函或采用相关替代程序进行核实；通过对其核算内容、账龄、业务性质及债务人资信、经营状况、历史往来状况等因素分析的基础上综合判断各该款项的可收回资产或权益的金额，据以确定评估值。对于计提的坏账准备评估为零。

④ 存货类资产：为原材料，评估人员根据企业提供的存货评估明细表，在企业全面盘点的基础上，实施了抽查盘点，并核实存货的品质状况，同时通过调查存货的内部

控制制度、收发制度、计价方法、成本结转流程、抽查记账凭证、计价测试等程序核实存货的成本。在此基础上对原材料采用经核实后的账面值确定评估值。

（2）投资性房地产的评估

对按照成本模式计量的、工业用地上的投资性房地产采用与固定资产房屋建筑物一致的评估方法。

（3）房屋建筑物的评估

评估人员根据企业提供的各类房屋建筑物评估明细表，首先核实其权属，然后对每项建筑物进行详细的现场勘查核实，主要包括：建筑名称、坐落位置、面积、结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况及目前的使用状况，同时查阅主要建筑物的相关图纸资料，通过查阅记账凭证和有关房屋建筑物的决算资料对其账面价值进行核实。

根据本次评估的目的，结合被评估房屋建筑物的特点和房屋建筑物所在地房地产市场发育情况，对房屋建筑物采用成本法进行评估。基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

①建安工程造价的确定

建安工程造价主要采用“预决算调整法”、“重编预算法”、“单方造价估算法”和“类比法”确定。

对于重大的房屋建筑物，工程招投标文件、工程预决算资料、施工图纸、工程施工承包合同等资料比较齐全的，采用“预决算调整法”确定其建筑造价。即根据企业提供的房屋建筑物清查评估明细表，在现场勘察的基础上，以企业提供的有关典型工程的决算书为基础，按照被评估资产所在地建安工程预算定额标准和评估基准日的当地材料价格及工程量确定其建筑造价。

对于无预决算资料的房屋建筑物，采用“重编预算法”确定其建安工程造价，即评估人员根据企业提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日当地材料价格，测算出该工程的建安工程造价。

对于工程预决算资料不完整及价值量小、结构简单的房屋建筑物，采用“单方造价估算法”确定其工程造价，即根据该房屋建筑物的实际结构特点、粉饰条件、建设标准等条件估算出其合理单方施工消耗工程量，据以估算其建安工程造价。

对于企业无法提供工程预决算资料的房屋建筑物项目，则以类似结构的房产项目和

建筑经济指标估算其建安工程造价。

②工程建设其他相关费用的确定

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘察设计费、施工图预算编制费、工程监理费、联合试运行及调试费等。评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过分析、计算后确定。

③资金成本确定

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的银行贷款利率，结合合理工期并假设资金均匀投入计算确定。基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{工程建设其他相关费用}) \times \text{利率} \times (\text{合理工期} / 2)$$

④可抵扣增值税的确定

A 建筑安装费可抵扣增值税的确定

建筑安装费可抵扣增值税是按照国家相关税收政策对建筑安装费的增值税进行抵扣的规定计取，税率为 11%。

B 前期费用及其他费可抵扣增值税的确定

前期费用及其他费可抵扣增值税是按照国家相关税收政策对前期费用及其他费的增值税进行抵扣的规定计取，税率为 6%。

⑤成新率的确定

对于价值较高的重点房屋建筑物，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

评估人员依据现场勘查的情况，根据被评估房屋建筑物的结构形式、建筑面积、内部设施以及装修、改造、维修等实际情况，估计出尚可使用年限，并结合被评估房屋建筑物的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

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

同时，评估人员根据现场勘察了解的情况，对被评估房屋建筑物的结构（包括基础、承重构件、屋面、非承重件等）、装修（包括门窗、楼地面、内外粉饰、顶棚、装修等）、设备（包括水、电、暖等）等的现状以及平时维修情况，结合建设部颁布的《房屋完损

等级评定标准》，对各个部分分别鉴定打分，汇总打分情况，综合计算该房屋的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = (\text{结构部分分值} \times G + \text{装修部分分值} \times S + \text{设备部分分值} \times B) \times 100\%$$

式中 G、S、B 分别为被评估房屋建筑物结构、装修、设备三个部分的分值权重系数，以被评估房屋建筑物的实际情况经分析后确定。

对于价值较低的一般性房屋建筑物，以其年限法成新率作为其成新率。

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

（4）设备类资产的评估

评估人员根据企业提供的机器设备评估明细表，通过对有关的合同、发票等权属证明材料及相关会计凭证的审查核实，对其权属予以必要的关注，通过查阅有关的记账凭证、设备购置发票和预决算资料、分析折旧政策和计提过程，对其账面价值予以必要的核实；组织专业技术人员进行现场勘查和核实，查阅主要设备的运行、维护记录和生产统计资料，并向设备管理和使用人员了解设备的使用、维护、修理和技术改造等情况，对主要的大型关键设备进行详细的现场勘察和鉴定。评估人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

①重置全价的确定

A 机器设备重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{工程建设其他相关费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

设备购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料，以及评估人员根据收集的相关价格资料确定；对于部分新近购进的设备，在核实其有关会计凭证的基础上，按照企业的购买价确定其购置价；对于部分无市场价格的设备，按照替代原则参考同类设备的购置价，技术进步程度较小的，以物价指数法来确定重置价；非标设备以重置核算法确定其购置价。

运杂费是根据各设备的具体情况，区分设备购置地点和运输的难易程度，参照有关

设备的行业标准并结合相关的市场惯例，按设备购置价的合理百分比计算确定。

安装调试费是根据设备的特点、重量、安装难易程度等技术指标，按设备购置价的一定比率计算确定，对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘察设计费、施工图预算编制费、工程监理费、联合试运行及调试费等。评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过分析、计算后确定。

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的银行贷款利率，结合合理工期并假设资金均匀投入计算确定。

基本公式为：

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 工程建设其他相关费用) × 利率 × (合理工期/2)

可抵扣增值税主要包括设备购置价可抵扣部分和运费、基础、安装可抵扣部分以及工程建设其他相关费用，分别计算如下：

设备购置价可抵扣增值税是按照国家相关税收政策对设备购置价进项税进行抵扣的规定计取，税率为 17%。

设备运输费可抵扣增值税是按照国家相关税收政策对运输费、基础费、安装费的增值税进行抵扣的规定计取，税率为 11%。

工程建设其他相关费用可抵扣增值税是按照国家相关税收政策对前期费用及其他费用的增值税进行抵扣的规定计取，税率为 6%。

B 车辆重置全价的确定

车辆的重置全价以车辆所在地同类汽车在评估基准日的市场售价为基础，加上相应的车辆购置税、验车及牌照等费用确定重置全价。基本公式为：

重置全价 = 汽车购置价 + 车辆购置税 + 验车及牌照等费用 - 可抵扣增值税

②成新率的确定

A 设备成新率的确定

对于重要、关键机器设备，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

评估人员依据现场勘查的情况，结合设备的实际技术状态、制造质量、正常负荷率、维修保养情况、技改情况、设备的工作环境和条件等来评估出设备的尚可使用年限，并结合设备的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

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

评估人员通过对设备的设计使用寿命、制造质量、现实使用状况、利用程度、维护状况、制造产品的质量、设备外观和完整性等方面进行详细的现场勘察，以实地勘察鉴定的结果结合设备的主要部件，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。

B 车辆成新率的确定

a.对于非营运的小、微型客车、大型轿车，采用行驶里程成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{行驶里程成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

评估人员依据车辆的实际行驶里程和国家规定的强制报废总行驶里程来确定其里程成新率。基本公式为：

$$\text{行驶里程成新率} = \text{尚可行驶里程} / \text{强制报废总行驶里程} \times 100\%$$

评估人员依据现场勘查的情况，结合车辆的制造技术、发动机变速箱的运行状况、车架的状态、维修保养情况、车辆的行驶环境和存放条件等方面进行详细的现场勘察，以实地勘察鉴定的结果结合车辆的主要部件运行情况和状态，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该车辆的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

b.其他车辆成新率根据国家颁布的车辆强制报废标准，采用年限法成新率和行驶里程成新率孰低原则确定其理论成新率，然后根据现场勘察车辆的实际状况，对理论成新率进行修正，据以确定车辆的成新率。基本公式为：

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

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{强制报废总行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{强制报废总行驶里程} \times 100\%$$

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

（5）固定资产-土地的评估

评估人员经核实，土地均系划拨取得，部分尚未办理土地使用权证，本次按账面值保留。

（6）固定资产清理的评估

评估人员通过查验公司原始凭证等途径，了解其原始价值的形成过程、实物是否存在，对固定资产清理按核实后的具体情况确定评估值。对于资产已不存在的情况，按零值确认评估值；对于设备存在但已无使用价值，经济性贬值严重按可变现净值确认评估值。

（7）递延所得税资产的评估

评估人员通过了解递延所得税资产核算的内容、分析性复核等程序，对其账面价值进行核实；根据递延所得税资产在评估基准日所能收回资产或取得权利的价值确定评估值。

（8）负债的评估

评估人员根据企业提供的各负债项目评估明细表，通过查阅记账凭证、审阅合同、函证、分析性复核等程序进行核实；若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值，若该债务并非企业实际承担的现时债务，则按零值计算。

2、收益法评估简介

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

（1）收益法评估基本思路

本次评估采用收益法下的现金流量折现模型对供水总厂的净资产进行评估。即以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期投资价值，再减去有息债务后得出股东全部权益价值。

（2）评估模型

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

经营性资产价值的公式为：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{Ri}{(1+r)^i} + \frac{Rn}{r(1+r)^n}$$

符号含义：

PV—经营性资产价值；

Ri—企业第 i 年预期净现金流量；

r—折现率；

n—收益期限；

Rn—n年以后，企业永续经营期的预期净现金流量。

（3）预测期限的说明

n 为第一阶段企业发展期的经营期限，企业转入稳定经营期以后，在假设企业持续经营的前提下，第二阶段经营期限 $\rightarrow \infty$ 。

（4）净现金流量的确定

净现金流量采用企业经营自由净现金流量，基本公式为：

净现金流量=净利润+税后利息支出+折旧和摊销-资本性支出-营运资金净增加

（5）折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，考虑到本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。基本公式为：

$$WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

符号含义：

WACC—加权平均资本成本；

K_e —权益资本成本；

K_d —债务资本成本；

T—企业所得税率；

E —权益市场价值；

D —付息债务市值。

权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本。计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s$$

符号含义：

R_f —无风险报酬率，一般长期国债的平均利率作为无风险报酬率；

β —度量企业系统风险的系数，用于衡量某企业的收益相对于广泛的市场企业的风险；

$R_m - R_f$ —市场风险溢价，即在均衡状态下，投资者为补偿承担超过无风险报酬率的平均风险而要求的额外收益；

R_s —企业特有风险调整系数。

（6）溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。溢余资产根据其资产类别采用前述资产基础法中各资产类型的评估方法确定评估值。

（7）非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系的资产、负债，包括不产生效益的资产以及与本次评估预测收益无关联的资产和负债。非经营性资产、负债的价值采用资产基础法评估确定。

（8）有息债务的确定

有息债务指评估基准日企业需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。有息债务按照经核实后的各有息债务账面值确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、与委托方签订资产评估业务约定书；

4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

5、制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

1、评估人员进入现场，听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和被

评估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；

4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、对企业近年的经营状况、经营成果、资产状况进行分析，并对企业的未来发展规划进行分析；

6、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

2、综合企业提供的资料及评估人员的调查结果，对企业的财务状况进行分析、调整，对企业提供的未来若干年度收益预测数据进行审核、分析及计算，并与所在行业平均经济效益状况进行比较；通过对行业风险、公司风险、政策风险等风险因素的分析，确定折现率；按照收益法计算公式确定收益法评估值；

3、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

4、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估企业在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化，企业主要管理人员、职工队伍、管理水平、主营业务、经营方式等与评估基准日相比无重大变化。

2、企业未来采取的会计政策与评估基准日的会计政策在所有重要方面基本一致。

3、假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用等的支出，在年度内均匀发生。

4、假设供水总厂目前的盈利模式具有可持续性，即在预测期内保持不变。

5、企业对申报评估的资产拥有完整的产权、管理权、处置权、收益权。

6、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。

7、委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

8、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

9、不考虑通货膨胀因素的影响。

十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，分别采用资产基础法和收益法对供水总厂申报的净资产进行了评估。根据以上评估

工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日2017年4月30日，中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂申报评估的经审计后资产总额为18,453.88万元，负债11,330.18万元，净资产7,123.70万元；评估值总资产为19,831.72元，负债10,993.26万元，净资产8,838.46万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值1,377.84万元，增值率为7.47%，净资产评估增值1,714.76万元，增值率为24.07%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年4月30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%
1 流动资产	2,407.42	2,407.42		
2 非流动资产	16,046.46	17,424.30	1,377.84	8.59
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产	3.57	4.36	0.79	22.13
8 固定资产	15,976.57	17,368.65	1,392.08	8.71
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理	27.94	12.91	-15.03	-53.79
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	38.38	38.38		
19 其他非流动资产				
20 资产总计	18,453.88	19,831.72	1,377.84	7.47
21 流动负债	2,129.86	2,129.86		
22 非流动负债	9,200.32	8,863.40	-336.92	-3.66

23	负债总计	11,330.18	10,993.26	-336.92	-2.97
24	净资产	7,123.70	8,838.46	1,714.76	24.07

（一）收益法评估结论

在评估基准日 2017 年 4 月 30 日，中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂净资产价值为 8,900.00 万元，与经审计后的账面净资产 7,123.70 万元相比较，评估增值 1,776.30 万元，增值率为 24.94%。

（二）对评估结果的分析和选择

采用资产基础法评估的中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂净资产价值为 8,838.46 万元，采用收益法评估的净资产价值为 8,900.00 万元，资产基础法评估结果比收益法评估结果低 61.53 万元，差异率为 0.70%。

收益法是从资产的未来获利能力角度考虑，以预期获利能力为基础对资产价值进行评估。收益法的评估结论是建立在一系列假设条件基础上的，受现实经济环境、法律环境及政策环境等多种因素的影响，造成收益法评估值有较大的不确定性。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂在评估基准日 2017 年 4 月 30 日的净资产价值为人民币 8,838.46 万元（大写：人民币捌仟捌佰叁拾捌万肆仟陆佰元整）。

（三）对评估结论的说明

纳入本次评估范围的固定资产-土地使用权，账面原值 53.20 万元，净值 53.20 万元，系划拨取得，部分尚未取得土地使用权证，本次评估按账面值保留。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一） 本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（二） 委托方及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

（三） 我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估对象进行评估并对其价值发表专业意见，提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性以及

保证项目经营的合法性是委托方及相关当事方的责任，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内。我们按照评估准则的要求对被评估资产的法律权属予以了必要的查验和关注，委托方承诺纳入本次评估范围的资产归其所有，不存在产权纠纷。本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认或发表意见的能力，也不具有对被评估资产法律权属提供保证的能力。

（四） 评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，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。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（五） 评估师未对各种房屋及构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

（六） 本次纳入评估范围的房产中，未办理房屋所有权证的房产面积为27,325.42平方米，该部分房产的面积由被评估单位申报，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次已办理房屋所有权证的房屋面积为2,483.13平方米，房屋所有权人尚未变更，被评估单位承诺委估建构物资产属于其所有，不存在产权纠纷。

根据委托方提供的相关说明，纳入评估范围的房屋建筑物所占的土地均系划拨取得，本次评估是在假定委估房屋建筑物在其对应使用年限内，可以合理、正常使用的基础上进行的，本次评估未考虑土地性质、以及将来办理或变更相关权证需要支付的费用对房屋建筑物评估结论的影响。

（七） 本次采用收益法进行评估所依据的未来年度预测收益是中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂管理层在充分分析行业、企业目前及未来的市场发展状况，并考虑各项假设前提的基础上进行的预测数据，中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂管理层承担数据真实性、合理性和完整性的责任。评估机构是在中国平煤神马能源化工集团有限责任公司供水总厂管理层提供的企业未来年度经营状况和收益状况预测数据的基础上，进行必要的分析、判断和调整，以确信其相关预测的合理性。我们估算依赖上述收益预测数据的事实并不代表我们表达任何我们对该数据的正确性和完整性的任何保证。

（八） 截至本评估基准日，供水总厂承诺委估资产不存在其他任何的抵押、质押、对外担保、未决诉讼、仲裁等重大或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承

诸事项。

(九) 评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

(四) 评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

(五) 本评估项目涉及国有资产，在本评估报告未经国有资产管理部门备案、核准并取得相关批复文件前，本报告不得作为经济行为参考依据。

(六) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

(七) 评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不随意向他人提供或公开。

(八) 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2017年4月30日起至2018年4月29日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2017年6月13日。

资产评估师：

资产评估师：



北京亚太联华资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一七年六月十三日



备查文件目录

- 一、《中国平煤神马集团董事长办公会议纪要》（中平董办纪【2017】14号）
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方及相关当事方承诺函
- 六、评估机构及签字资产评估师承诺函
- 七、评估机构企业法人营业执照及评估资格证书复印件
- 八、签字资产评估师资格证书复印件
- 九、资产评估结果万元汇总表及分类汇总表
- 十、收益法评估结果汇总表