

神华集团有限责任公司拟向
中国神华能源股份有限公司转让其持有的
神华包头煤化工有限责任公司股权项目
评估报告

中企华评报字(2013)第 1289 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一三年十二月三日



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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程和情况	25
九、 评估假设	28
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明	32
十二、 评估报告使用限制说明	33
十三、 评估报告日	34
评估报告附件	35

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、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

重要提示

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华集团有限责任公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对神华包头煤化工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评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：神华集团有限责任公司拟向中国神华能源股份有限公司转让其持有的神华包头煤化工有限责任公司股权，为此，神华集团有限责任公司和中国神华能源股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对神华包头煤化工有限责任公司进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

评估对象：神华包头煤化工有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：神华包头煤化工有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用等，总资产账面价值为 1,348,976.67 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 834,432.24 万元；净资产账面价值 514,544.43 万元（账面价值业经德勤华永会计师事务所审计）。

评估基准日：2013年9月30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：

神华包头煤化工有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1,348,976.67 万元，总负债账面价值为 834,432.24 万元，净资产账面价值为 514,544.43 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 927,273.70 万元，增值额为 412,729.27 万元，增值率为 80.21%。

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依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2013 年 9 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。

**神华集团有限责任公司拟向
中国神华能源股份有限公司转让其持有的
神华包头煤化工有限责任公司股权项目**

评估报告正文

神华集团有限责任公司

中国神华能源股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对神华集团有限责任公司拟向中国神华能源股份有限公司转让其持有的神华包头煤化工有限责任公司股权事宜，所涉及的神华包头煤化工有限责任公司股东全部权益在 2013 年 9 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为神华集团有限责任公司和中国神华能源股份有限公司，被评估单位为神华包头煤化工有限责任公司，业务约定书约定的其他报告使用者为与本次经济行为相关的当事方、国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会等。

(一) 委托方之一概况

企业名称：神华集团有限责任公司（以下简称：“神华集团”）

法定住所：北京市东城区安定门西滨河路 22 号

经营场所：北京市东城区安定门西滨河路 22 号

法定代表人：张喜武

注册资本：人民币叁佰玖拾肆亿零玖佰伍拾陆万壹仟元整

企业性质：有限责任公司（国有独资）

主要经营范围：一般经营项目：国务院授权范围内的国有资产经营；开展煤炭等资源性产品、煤制油、煤化工、电力、热力、港口、各类运输业、金融、国内外贸易及物流、房地产、高科技、信息咨询等行业领域的投资、管理；规划、组织、协调、管理神华集团所属企业在上述行业领域内的生产经营活动；化工材料及化工产品（不含危险化学品）、纺织品、建筑材料、机械、电子设备、办公设备的销售。

神华集团有限责任公司是于1995年10月经国务院批准设立的国有独资公司，是中央直管国有重要骨干企业，是以煤为基础，电力、铁路、港口、航运、煤制油与煤化工为一体，产运销一条龙经营的特大型能源企业，是我国规模最大、现代化程度最高的煤炭企业和世界上最大的煤炭经销商。主要经营国务院授权范围内的国有资产，开发煤炭等资源性产品，进行电力、热力、港口、铁路、航运、煤制油、煤化工等行业领域的投资、管理；规划、组织、协调、管理神华集团所属企业在上述行业领域内的生产经营活动。神华集团总部设在北京。由神华集团独家发起成立的中国神华能源股份有限公司分别在香港、上海上市。神华集团在2012年度《财富》全球500强企业中排名第234位。

截至2012年底，神华集团共有全资和控股子公司21家，生产煤矿62个，投运电厂总装机容量6323.11万千瓦，拥有1466.53公里的自营铁路、1亿吨吞吐能力的黄骅港、4500万吨吞吐能力的天津煤码头和现有船舶11艘的航运公司，在册员工21.15万。

2012年，神华集团生产原煤4.6亿吨、百万吨死亡率0.0043，商品煤销售6.05亿吨，自营铁路运量完成3.43亿吨，发电2854.45亿度，港口吞吐量完成1.36亿吨。神华集团国有资本保值增值率处于行业优秀水平，企业经济贡献率连续多年居全国煤炭行业第一，年利润总额在中央直管企业中名列前茅，安全生产多年来保持世界先进水平。

（二）委托方之二概况

公司名称：中国神华能源股份有限公司（简称“中国神华”）

公司地址：北京市东城区安定门西滨河路22号

法定代表人：张喜武

注册资本：人民币壹佰玖拾捌亿捌仟玖佰陆拾贰万零肆佰伍拾伍元整

企业性质：股份有限公司（上市）

主要经营范围：

许可经营范围：煤矿开采、煤炭批发经营；一般经营项目：项目投资；煤炭的洗选、加工；矿产品的开发与经营；专有铁路内部运输；电力生产；开展煤炭、铁路、电力经营的配套服务；船舶的维修；能源与环保技术开发与利用、技术转让、技术咨询、技术服务、进出口业务；化工产品、化工材料、建筑材料、机械设备的销售；物业管理。

中国神华能源股份有限公司由神华集团有限责任公司独家发起，于2004年11月8日在中国北京注册成立。中国神华H股和A股于2005年6月和2007年10月分别在香港联合交易所及上海证券交易所上市。

中国神华是世界领先的以煤炭为基础的一体化能源公司，主营业务是煤炭、电力的生产与销售，煤炭的铁路、港口和船队运输等。中国神华是我国规模最大、现代化程度最高的煤炭企业和世界上最大的煤炭经销商。

于2012年12月31日，中国神华总市值达到813.9亿美元，位列全球煤炭上市公司首位、全球综合性矿业上市公司第四名。公司商品煤产量304.0百万吨，销售量464.6百万吨，分别同比增长7.8%和19.9%。总售电量193.46十亿千瓦时，同比增长10.2%；发电总装机容量达到41,798兆瓦，较上年增长8.8%。自有铁路运输周转量达到176.2十亿吨公里，同比增长8.6%；港口下水煤量达到262.2百万吨，同比增长24.8%；航运货运量达到97.7百万吨，同比增长21.2%。营业收入达到2,502.60亿元，同比增长19.6%。按企业会计准则，公司总资产为人民币453,256百万元，归属于本公司股东的净利润为人民币47,661百万元，每股收益为人民币2.396元；按国际财务报告准则，公司总资产为人民币457,367百万元，本公司股东应占本年利润为人民币48,858百万元，每股收益为人民币2.456元。

（三）被评估单位概况

1.公司简况

企业名称：神华包头煤化工有限责任公司(以下简称：“神华包头煤化工公司”)

法定住所：内蒙古自治区包头市九原工业园区神华科技园1号

法定代表人：吴秀章

注册资本：人民币513,216万元

实收资本：人民币513,216万元

企业性质：有限责任公司（法人独资）

主要经营范围：许可经营项目：以煤炭为原料，生产、销售甲醇、甲醇制烯烃、聚丙烯、聚乙烯、硫磺、C4、C5（许可证有效期至2015年11月5日）。一般经营项目：无。（法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的、未获许可的不得生产经营）

2.企业股权结构及变更情况：

神华包头煤化工有限责任公司前身是包头神华煤化工有限公司，于2005年12月31日成立，神华集团有限责任公司与上海华谊集团公司共同出资组建，神华集团公司持股76%，上海华谊公司持股24%，注册资本金为45亿元。

2007年1月，神华包头煤化工公司正式更名为“神华包头煤化工有限公司”。由于上海华谊公司的资金未能到位，2007年12月，上海华谊公司撤回出资，神华集团公司补足上海华谊公司撤回的出资，神华包头煤化工有限公司成为一人有限责任公司（法人独资）。

2008年5月，神华集团公司组建煤制油化工板块公司——中国神华煤制油化工有限公司，11月4日“神华包头煤化工有限公司”更名为“神华包头煤化工分公司”，成为中国神华煤制油化工有限公司分公司。

2009年6月，根据中国神华煤制油化工有限公司通知要求，“神华包头煤化工分公司”名称变更为“中国神华煤制油化工有限公司包头煤化工分公司”。

2013年8月，根据神华集团公司文件《关于设立神华包头煤化工有限责任公司的批复》【神华企（2013）463号】，神华集团同意以分

立的方式，将所属中国神华煤制油化工有限公司包头煤化工分公司设立为神华包头煤化工有限责任公司，9月29日办理企业法人营业执照。

评估基准日，神华包头煤化工有限责任公司为神华集团有限责任公司全资子公司。

3.公司近期财务和经营状况

被评估单位评估基准日及前一年公司资产负债表如下：

基准日及前一年资产负债表

金额单位：人民币万元

年度	2012-12-31	2013-9-30
货币资金	5,400.80	8,168.72
应收账款	0.00	23,468.15
预付款项	4,572.73	11,473.76
其他应收款	130,618.55	835.43
存货	55,083.64	58,288.36
其他流动资产	1,994.50	920.95
流动资产合计	197,670.21	103,155.36
固定资产	1,098,203.26	1,052,126.22
在建工程	46,897.93	69,849.09
工程物资	7,265.48	5,366.09
无形资产	96,709.77	90,701.89
长期待摊费用	14.67	4,127.85
其他非流动资产	25,246.42	23,650.16
非流动资产合计	1,274,337.54	1,245,821.31
资产总计	1,472,007.75	1,348,976.67
应付账款	57,979.20	36,747.69
预收款项	2,325.98	4,289.45
应付职工薪酬	1,338.47	4,679.88
应交税费	7,685.85	0.00
其他应付款	34,314.73	128,069.48
一年内到期的非流动负债	54,081.15	404,942.42
流动负债合计	157,725.38	578,728.91
长期应付款	658,546.49	254,406.92
其他非流动负债	1,416.21	1,296.41

年度	2012-12-31	2013-9-30
非流动负债合计	659,962.69	255,703.33
负债合计	817,688.07	834,432.24
所有者权益合计	654,319.68	514,544.43

被评估单位评估基准日及前一年利润表如下:

基准日及前一年利润表

金额单位:人民币万元

年 度	2012 年	2013 年 1-9 月
一、营业收入	590,741.74	440,291.01
营业成本	411,330.15	291,151.77
营业税金及附加	849.46	3,628.33
销售费用	1,328.03	452.01
管理费用	64,292.50	40,433.66
财务费用	27,904.68	19,592.66
资产减值损失	0.00	1,004.85
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	85,036.91	84,027.74
加:营业外收入	578.34	140.75
减:营业外支出	90.27	63.80
其中:非流动资产处置损失	0.00	4.97
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	85,524.98	84,104.69
减:所得税费用	1,082.68	12,615.70
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	84,442.29	71,488.98

被评估单位2012年及基准日的会计报表业经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

4. 委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位神华包头煤化工公司为委托方神华集团的全资子公司;神华集团有限责任公司拟向中国神华能源股份有限公司转让其持有的神华包头煤化工有限责任公司股权。

(四) 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、业务约定书约定的其他报告使用者和国家法律、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

神华集团有限责任公司拟向中国神华能源股份有限公司转让其持有的神华包头煤化工有限责任公司股权，为此需要对评估基准日时神华包头煤化工有限责任公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是神华包头煤化工有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用等，总资产账面价值为 1,348,976.67 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 834,432.24 万元；净资产账面价值 514,544.43 万元。

纳入评估范围的固定资产主要有：气化装置、净化装置、硫回收装置、甲醇装置、甲醇制烯烃装置、烯烃分离装置、聚乙烯装置、聚丙烯装置及生产装置配套的其他装置。

纳入评估范围的在建工程包括土建工程、设备安装工程及待摊投资，土建工程主要包括千吨级合成气制混合醇工业侧线研究项目、污水达标排放改造等工程项目；设备安装工程主要包括气化装置改造、污水处理装置等工程项目；待摊投资主要为上述项目的工程设计费、生产准备费、咨询费等其他相关费用。截止评估基准日，上述项目除少部分已基本完工尚未投入使用外，其余均在建设中。

纳入评估范围的土地使用权共有 1 宗，为出让地，已办理了土地使用权证，证载权利人为中国神华煤制油化工有限公司包头煤化工分公司。证载情况为：土地权证编号《包国用（2010）第 700015 号》，土地位置九原区哈林格尔镇土黑麻淖村，用地性质为出让，土地用途

为工业，土地面积 2309011.79 m²。截至评估基准日，证载权利人尚未办理变更登记。

企业申报的账面记录的无形资产包含 12 项的外购煤制烯烃项目相关的专利技术许可，该类软件神华包头煤化工有限责任公司只有使用权，此外还有 13 项外购的计算机软件。

企业申报的帐外无形资产包含 65 项专利，其中 38 项为实用新型专利，27 项属发明。该专利所有权人为神华包头煤化工有限责任公司、神华集团有限责任公司和中国神华煤制油化工有限公司三方共同所有。其中的 38 项已经取得国家知识产权局授权，另 27 项正处于实质审查生效阶段。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面值已经德勤华永会计师事务所审计，并发表了无保留意见。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，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

评估基准日是 2013 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 2012 年 12 月 21 日神华集团公司总经理常务会议纪要（第 19 期）。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
3. 《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);
4. 《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);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
6. 《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);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
11. 《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
12. 《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);
13. 《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);
14. 《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);
15. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
16. 《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);
17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月

30日国务院第163次常务会议通过);

18. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
20. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
21. 其他相关法律法规。

(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——机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——不动产》(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. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
10. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
12. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
13. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
14. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
15. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
16. 《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;
2. 机动车行驶证;
3. 有关设备购置合同;
4. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
2. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
3. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
4. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
5. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建〔2002〕394号);
6. 《国家发展改革委、建设部关于印发<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);
7. 《国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、国家环境保护局关于发布<汽车报废标准>的通知》(国经贸经[1997]456号);
8. 《国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸经[1998]407号);
9. 《国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);
10. 《中华人民共和国海关进出口税则》(2013年);
11. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
12. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
13. 《内蒙古建筑工程预算定额》(2009年版);
14. 《内蒙古装饰装修工程预算定额》(2009年版);
15. 《内蒙古建设工程费用定额》(2009年版);
16. 《包头工程造价信息》(2013年9月);
17. 《关于调整内蒙古自治区建设工程定额人工工资单价的通知》;(内建工[2011]303号);

18. 《石油化工工程建设费用定额》(2007年);
19. 中国石化建[2009]103号《关于费用定额调整的通知》;
20. 《机电产品报价手册》(2013年);
21. 《关于公布实施自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知》(内政办发[2011]143号);
22. 《关于公布自治区土地管理系统行政事业收费项目和标准的通知》(内价费字[1996]62号);
23. 《内蒙古自治区耕地占用税实施办法》(内蒙古自治区人民政府令第158号);
24. 《内蒙古自治区耕地造地费、闲置费征收和使用管理办法》(内财综字1998]410号);
25. 《内蒙古自治区人民政府关于整顿规范全区城市市政公用设施建设配套费收费标准和加强征收管理工作的通知》(内政发[1999]12号)。
26. 企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
27. 企业提供的相关工程预决算资料;
28. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
29. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
30. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
31. 企业提供的2013年度财务预算;
32. 企业提供有关部门未来年度经营规划;
33. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
34. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
35. 财政部、国家安全生产监督管理总局《企业安全生产费用提取和使用管理办法》(财企[2012]16号);
36. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
37. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

2. 德勤华永会计师事务所出具的审计报告；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例，无法采用市场法进行评估，本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。

（一）收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

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
 负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n ：预测期；

i ：预测期第 i 年；

g ：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 -
 营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

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：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；

MRP: 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。对非经营性资产和负债,本次评估主要采用成本法进行评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括长期借款、一年内到期的非流动负债和其他非流动负债等。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括:货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金,包括现金和银行存款,通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上,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;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,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,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款,根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值

确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4) 原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据技术鉴定结果和有关凭证，通过分析计算，扣除相应贬值额后，确定评估值。

(5) 产成品，本次评估的产成品为对外正常销售的产品，评估值根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定。

(6) 其他流动资产评估，核实其他流动资产业务内容及形成原因，查看原始凭证及入账发票，根据实际情况确定评估值。

2. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(1) 重置全价的确定

机器设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

① 设备购置费

国产机器设备主要依据《2013中国机电产品报价手册》、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

对于进口设备，设备购置费=CIF+关税+外贸代理费+银行手续费

② 运杂费

具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

③ 安装工程费:

安装工程费=直接费+间接费+利润+价差调整+税金

直接费=直接工程费+措施费

间接费=企业管理费+规费

④ 前期及其他费用:

前期及其他费用包括项目建设管理费、设计费、工程监理费、保险费等。

⑤ 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期,按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

(2) 成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察,查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

① 对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限,通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解,确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

② 对于电子设备、空调设备等小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率;对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③ 对于车辆,主要依据国家颁布的车辆强制报废标准

首先,计算使用年限法成新率和行驶里程法成新率。其中,对有强制报废年限的车辆,计算使用年限法成新率时可以采用尚可使用年限法,也可以采用平均年限法;对没有强制报废年限的车辆,采用尚可使用年限法,总使用年限一般按15年考虑,接近或超过15

年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和虑。

其次，根据孰低原则对使用年限法成新率和行驶里程法成新率进行选择。

再次，通过现场勘察得到观察法成新率。

最后，将使用年限法成新率和行驶里程法成新率两者当中的孰低者，与观察法成新率进行平均，形成综合成新率，即：

综合成新率=MIN（年限法成新率，行驶里程法成新率）×50%+观察法成新率×50%

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

3. 房屋建构筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

(1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

① 对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

② 对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

(2) 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前

提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4. 在建工程

在建工程采用资产基础法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1) 主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

(2) 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、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值。

(3) 在建工程-待摊基建支出

待摊基建支出为在建项目发生的前期费用，主要包括工程前期费用及其它应摊入工程的费用，对于建设单位开办费、建设单位经费、研究实验费、勘察设计费、工程监理费、咨询费、其他待摊费用等均按正常情况下形成评估基准日资产应发生的前期费用作为评估值。

5. 工程物资

根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。如果购置日期距评估基准日较近，则按核实后的账面值确认为评估值。

6. 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的评估

方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

结合本次评估范围土地资产的权利状况、所处的区位情况、用地性质、利用条件及当地土地市场发展状况，对纳入评估范围的土地采用成本逼近法和市场比较法分别进行评估。

(1)成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的一般公式为：

土地价格=土地取得费及相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

(2)市场比较法

市场比较法计算公式：

$$\text{公式： } V = V_B \times A \times B \times C \times D \times K$$

其中：

V--估价宗地价格；

V_B --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。

k--开发程度因素修正；

7. 其他无形资产

纳入本次评估的其他无形资产是外购的技术许可和技术服务费、神华包头煤化工有限责任公司参与项目建设过程中与神华集团

有限责任公司和中国神华煤制油化工有限公司共同取得的专利、外购的生产管理及办公软件等。

(1)对于专利技术许可使用

对于专利技术许可使用，由于只有专利技术许可使用权而没有所有权，该部分技术是与设备捆绑许可的，本次主要通过查阅购置合同和向技术提供方咨询分析确定专利技术许可使用权的评估值。

(2)对于项目建设过程中形成专利

对于神华包头煤化工有限责任公司在项目建设过程中取得的专利，该部分专利是企业与神华集团有限责任公司、中国神华煤制油化工有限公司共同所有。评估人员向专利权人和专利发明人了解了专利的形成过程及内容。经调查，该类专利是项目建设过程中的经验总结及部分装置的创新方式或方法，主要是为保证项目装置设备的正常生产，因本次评估已在固定资产设备的评估中进行了考虑，未避免重复评估，此处评估为零。

(3)对于软件类无形资产

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作为评估值。

8. 长期待摊费用

本次评估范围内的长期待摊费用为神华包头煤化工有限责任公司的辅助材料之催化剂费用。通过查阅有关合同、原始凭证及发票，核实长期待摊费用原始发生额及摊销计算方法，按经核实的原始发生额及尚存受益年限确认评估值。

9. 其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为被评估单位支付的土地赔偿款及按照合同规定预付的工程款。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了款项形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，并对相应的合同进行了抽查。以核实后的账面价值作为评估值。

10. 负债

包括流动负债中应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，以及非流动负债中的长期借款和其他非流动负债等，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过核实后的于评估基准日企业的有效债务作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2013年10月20日至2013年11月4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

接受委托后，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. 拟定评估计划和评估方案

根据被评估单位的资产类型及资产分布，结合被评估单位的成本核算方式，拟定了评估计划和评估方案。

2. 组建评估团队

评估项目团队组建了专业评估小组，小组配备了流动资产(负债)、房屋建筑物、机器设备、收益法等四个专业的评估人员，并制定了详细的现场清查核实计划。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，评估项目组对被评估单位相关人员进行培训，及时解答资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，项目负责人对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2013年10月20日至2013年11月4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评估机构提供的资料

评估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，然后仔细审查各类“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，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“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申报表

评估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“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的设备、车辆、房产、土地、专有技术等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估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) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解企业历史年度产品销量、价格的构成及其变化，分析销售收入变化的原因；

(3) 了解企业历史年度原材料的来源、品质、价格、构成及其变化；

(4) 了解企业历史年度其他成本的构成及其变化；

(5) 了解企业主要其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(6) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(7) 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(8) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(9) 了解企业的税收及其他优惠政策;

(10) 收集煤化工行业有关资料,了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势;

(11) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(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、产权持有者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。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司《资产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:

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、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. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
4. 假设和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；
5. 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；
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
7. 假设评估基准日后无不可抗力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；
2. 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、规模和方式与目前方向保持一致；
3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为全年平均流入，现金流出为全年平均流出；
4. 公司生产经营所消耗的主要原材料、辅料的供应方式无重大变化；成本、费用控制能按相关计划实现；
5. 公司未来的投资计划能够如期实现，未来产销量一致；
6. 在公司存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；未来公司保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

7. 除评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其他相关的法律、法规。

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

(一) 收益法评估结果

神华包头煤化工有限责任公司评估基准日总资产账面价值为1,348,976.67万元，总负债账面价值为834,432.24万元，净资产账面价值为514,544.43万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为927,273.70万元，增值额为412,729.27万元，增值率为80.21%。

(二) 资产基础法评估结果及分析

神华包头煤化工有限责任公司评估基准日总资产账面价值为1,348,976.67万元，评估价值为1,405,980.30万元，增值额为57003.64万元，增值率为4.23%；总负债账面价值为834,432.24万元，评估价值为833,194.52万元，减值额为1237.72万元，减值率为0.15%；净资产账面价值为514,544.43万元，净资产评估价值为572,785.78万元，评估增值58,241.35万元，增值率11.32%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2013年9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%
流动资产	1	103,155.36	107,108.35	3,952.99	3.83
非流动资产	2	1,245,821.31	1,298,871.95	53,050.65	4.26
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	

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%
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	1,052,126.22	1,067,637.76	15,511.54	1.47
在建工程	6	69,849.09	70,251.30	402.21	0.58
无形资产	7	90,701.89	127,850.14	37,148.24	40.96
其中：土地使用权	8	27,466.10	58,879.80	31,413.70	114.37
其他非流动资产	9	33,144.10	33,132.75	-11.35	-0.03
资产总计	10	1,348,976.67	1,405,980.30	57,003.64	4.23
流动负债	11	578,728.91	578,593.14	-135.77	-0.02
非流动负债	12	255,703.33	254,601.38	-1,101.95	-0.43
负债总计	13	834,432.24	833,194.52	-1,237.72	-0.15
净资产	14	514,544.43	572,785.78	58,241.35	11.32

资产基础法评估主要增值原因为企业的土地取得时间较早，评估基准日土地价格有所上升，导致土地评估增值；房屋建筑物评估原值增值的原因：一是由于部分设备基础在建筑物中评估；二是由于部分账面值分摊在设备中；三是评估基准日时的人工工资、机械台班单价与项目建设时期相比价格略有增长，评估净值增值原因：一是评估原值增值从而导致评估净值增值；二是企业会计计提折旧年限短于房屋建筑物类资产的经济耐用年限。

（三）评估结论

收益法评估后的净资产价值为 927,273.70 万元，资产基础法评估后的净资产价值为 572,785.78 万元，两者相差 354,487.92 万元，收益法比资产基础法高 38.23%。

收益法评估结果与资产基础法评估结果两者存在一定差异，分析差异原因，主要是两种方法考虑问题的角度不同。资产基础法评估结果反映的是取得目前资产规模所需要的重置成本；企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，收益法是从企业未来获利能力考虑其价值。

神华包头煤化工有限责任公司煤制烯烃项目是以煤为原料，通过

煤气化生产甲醇、甲醇转化制烯烃、烯烃聚合工艺路线生产聚乙烯和聚丙烯的特大型煤化工项目，是国家“十一五”唯一核准的煤制烯烃工业化示范工程，同时也是我国煤化工领域集成国内外多项一流创新技术建成的巨型化工联合装置；该煤制烯烃项目使用原料煤及燃煤来自神华集团，原料供应及采购单价基本稳定；煤制烯烃项目属国家扶持产业，所售产品未来市场前景广阔；神华包头煤化工有限责任公司煤制烯烃项目享受西部大开发所得税优惠政策，企业未来的收益较好，收益法更能客观地体现评估对象的市场价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论取收益法评估结果，即：神华包头煤化工有限责任公司的股东权益价值评估结果为927,273.70万元。

本评估报告未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性折扣因素产生的折价对评估对象价值的影响。

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）评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）由委托方和被评估单位管理层及其有关人员提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方、被评估单位和相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 评估基准日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物尚未办理房屋所有权证。对于未办理房屋所有权证的房屋建筑物，被评估单位提供了《房地产权属说明》等资料，承诺上述无证房屋为被评估单位所有。

(五) 根据内蒙古自治区发展和改革委员会关于神华包头煤化工有限责任公司申请所得税优惠的批复（内发改西开函 [2013]625号），该公司及原神华煤制油包头化工分公司在2013年符合西部大开发战略有关税收优惠政策，从2013年1月1日起，企业所得税率为15%，本次收益法评估中按此进行了考虑。

(六) 神华包头煤化工有限责任公司的灰渣场、消防气防站及铁路等房屋建筑物所占用的土地仅支付了相关征地补偿费用，未办理权属证明，本次评估以账面值作为评估值。

评估报告使用者应注意以上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) 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的除外；

(四) 本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

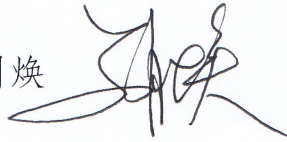
(五) 本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用；

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

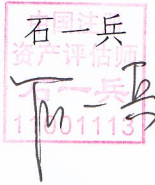
十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2013 年 12 月 3 日。

法定代表人：孙月焕



注册资产评估师：石一兵



注册资产评估师：宋飞云



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一三年十二月三日