

郑州煤电股份有限公司拟收购  
郑州煤炭工业（集团）有限责任公司部分资产涉及的  
郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处  
部分资产和负债评估报告  
亚评报字【2017】72号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一七年五月十八日

## 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、产权持有单位及其他评估报告使用者概况 .....	5
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 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	21
九、评估假设 .....	23
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	25
十二、评估报告使用限制说明 .....	26
十三、评估报告日 .....	27
评估报告附件 .....	28

## 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，不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。

**郑州煤电股份有限公司拟收购**  
**郑州煤炭工业（集团）有限责任公司部分资产涉及的**  
**郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处**  
**部分资产和负债评估报告摘要**

亚评报字【2017】72号

郑州煤电股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受郑州煤电股份有限公司的委托，对郑州煤电股份有限公司拟收购郑州煤炭工业（集团）有限责任公司部分资产涉及的郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处部分资产和负债在评估基准日2017年3月31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：通过对郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处经审计后的部分资产和负债进行评估，以确定其价值，为郑州煤电股份有限公司拟收购郑州煤炭工业（集团）有限责任公司部分资产涉及的郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处部分资产和负债事宜提供价值参考。

评估对象：郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处申报的部分资产和负债。

评估范围：郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处申报的部分资产和负债，主要包括流动资产、存货、固定资产及流动负债。具体范围以郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处申报的资产评估明细表为准。

评估基准日：2017年3月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法。

评估结论：在评估基准日2017年3月31日，郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处申报的经审计后的部分资产账面值为58,512.43万元，负债58,512.43万元；部分资产评估值为64,458.65万元，负债58,512.43万元。与经审计后的账面价值比较，部分资产评估增值5,946.22万元，增值率为10.16%，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

评估基准日：2017年3月31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	4,169.47	4,169.47		-
2 非流动资产	54,342.96	60,289.18	5,946.22	10.94
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				
8 固定资产	54,342.96	60,289.18	5,946.22	10.94
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
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				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	58,512.43	64,458.65	5,946.22	10.16
21 流动负债	58,512.43	58,512.43		-
22 非流动负债				
23 负债总计	58,512.43	58,512.43		-

对评估结论的说明：

1、郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处提供的“新密国用（2000）字第230号”土地证显示土地使用者“郑煤集团铁路运输处”，该宗土地位于新密市新裴路北侧，面积6666.7平方米的工业用地，土地使用权类型为出让，但未提供相关土地出让合同等相关资料。

根据委托方要求，本次评估的土地使用权价值内涵为：待估宗地在评估基准日，在《土地使用权证》登记的用途、出让方式取得、法定剩余年限，且未设定他项权利条件下的国有建设用地使用权价格，未考虑委估宗地使用权可能涉及的相关负债（如土地出让金）及相关税费等对评估结论的影响。

郑州煤炭工业（集团）有限责任公司承诺该宗土地使用权产权归其所有，且评估基准日前涉及的相关负债由其承担。

2、郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处申报的表外资产共3项，评估值为370.86万元。我们仅根据委托方的要求，对该部分资产价值进行了估算，郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处承诺上述资产归其所有并出具了相应的说明，对于因该部分资产权属原因造成的纠纷与评估机构无关。

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 3 月 31 日起至 2018 年 3 月 30 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解释评估结论,应当阅读评估报告正文。

# 郑州煤电股份有限公司拟收购 郑州煤炭工业（集团）有限责任公司部分资产涉及的 郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处 部分资产和负债评估报告

亚评报字【2017】72号

郑州煤电股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受郑州煤电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，采用成本法，实施了必要的评估程序，对郑州煤电股份有限公司拟收购郑州煤炭工业（集团）有限责任公司部分资产涉及的郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处部分资产和负债在评估基准日2017年3月31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、产权持有单位及其他评估报告使用者概况

（一）委托方：郑州煤电股份有限公司（简称“郑州煤电”）

- 1、住 所：郑州市中原西路188号
- 2、法定代表人：郭矿生
- 3、公司类型：股份有限公司
- 4、注册资本：101534.3365万元
- 5、统一社会信用代码：914100001700113867
- 6、成立日期：1997年11月13日
- 7、营业期限至：长期

8、经营范围：煤炭生产及销售（限分支机构凭证经营）；企业专用通信网建设与服务（限分支机构经营）；企业信息化建设与服务（限分支机构经营）；通信产品的销售与服务（限分支机构经营）；发电及输变电(自用电)；设备安装（国家有专项规定的除外）；国内贸易（国家有专项专营规定的除外）；咨询服务，信息服务，技术服务；

设备租赁、房屋租赁。因特网接入服务业务。（以上范围中凡需审批的，未获批准前不得经营）。

（二）产权持有单位：郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处（简称“郑煤铁运处”）

1、营业场所：郑州矿区新裴路中段

2、负责人：冯禄松

3、公司类型：有限责任公司分公司

4、统一社会信用代码：91410183799161795H

5、成立日期：1992年02月

6、营业期限：长期

7、经营范围：铁路货物运输（本企业内部自用）；货物装卸；建材；铁路配件；工程施工；设备租赁。

8、郑煤铁运处近一年及基准日的资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2017年3月31日	2016年12月31日
总资产	58,512.43	58,893.10
	2017年1-3月	2016年度
营业收入	1,149.60	4,203.28
净利润	37.64	171.30

上述2017年3月31日、2016年度财务指标经过亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（三）委托方与产权持有单位的关系

郑州煤电股份有限公司为郑州煤炭工业（集团）有限责任公司控股子公司，郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处为郑州煤炭工业（集团）有限责任公司分公司。

（四）其他评估报告使用者

除本次评估的委托方和产权持有单位以外，本评估报告的其他使用者包括法律、法规规定的其他报告使用者。

## 二、评估目的

根据郑州煤炭工业（集团）有限责任公司《关于研究郑州煤电公司现金收购铁运处问题的会议决议》，郑州煤电股份有限公司拟收购郑州煤炭工业（集团）有限责任公司部分资产，需确定郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处部分资产和负债的价



值，特委托评估机构对郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处部分资产和负债进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处经审计后的部分资产和负债进行评估，以确定其价值，为郑州煤电股份有限公司拟收购郑州煤炭工业（集团）有限责任公司部分资产提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处申报的部分资产和负债。

#### 评估范围

评估范围为郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处申报的部分资产和负债。

具体包括：流动资产、固定资产、流动负债。详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面值	科目名称	账面值
<b>流动资产：</b>	<b>4,169.47</b>	<b>流动负债：</b>	<b>58,512.43</b>
货币资金	37.67	应付账款	541.76
应收账款	1,403.97	预收账款	260.83
其他应收款	253.16	应付职工薪酬	802.84
存货	213.50	应交税费	56.44
其他流动资产	2,261.17	其他应付款	56,850.56
<b>非流动资产：</b>			
固定资产	54,342.96	<b>负债合计</b>	<b>58,512.43</b>
<b>资产总计</b>	<b>58,512.43</b>		-

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，且业经委托方和产权持有单位确认。具体范围以郑煤铁运处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）审计并出具了无保留意见审计报告【审计报告文号：亚会B专审字（2017）第0438号】，评估是在企业经过审计的基础上进行的。

#### （三）委估主要资产情况

货币资金主要包括存放于郑煤铁运处财务部的现金和存放于中国建设银行-新密市矿区分理处的银行存款；应收账款主要为应收郑州煤炭工业（集团）有限责任公司煤炭运销分公司、华润电力登封有限公司等单位货款；其他应收款主要为应收郑州新铁公司代垫款、职工借款备用金等；其他流动资产主要为集团公司内部结算中心存款。

存货包括原材料。原材料主要为备品备件等。

固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备、车辆、土地等。

房屋共有6项,总面积为4,135.04平方米。主要包括办公楼、东办公楼等,主要为砖混结构,分布于处机关院内,截止评估基准日可正常使用。构筑物共计265项,主要为铁路线路资产,如宋大线路基、平部线路基、道轨、桥梁、涵洞等,建造于1995年、2002年,截止评估基准日均能正常使用。

机器设备共计182项,主要包括机械动力设备(如各种机械加工设备、变配电设备、锅炉、发电机、水泵、点焊机、机械修理设备、钢轨加工设备、照明设备等)、仪器仪表(如分析试验设备、检测设备、各种仪表、探伤仪、实验台、分析仪、检测仪以及配套的电脑、打印机等)、连接各个站台之间的信号设备(如信号机、轨道电路、道岔转辙设备、闭塞设备、自动通知信号设备等)、连接各个站台之间的通信设备(传输系统、用通信网系统、电话交换系统、监控系统等)、电力设备(如较大站场均设配电室,室内配置各型配电箱,用于站区动力照明配线。这些设备大部分是1995年至2002年购建并投入使用的。经现场勘查除淘汰报废及停用46项外,其他均正常使用。

电子设备共计296项,大部分设备为办公用具,主要有打印机、空调、电脑及电视等,购置时间为1995年至2015年。经现场勘查有24项设备处于停用报废状态外,其他均正常使用。

车辆主要包括行政用车及内燃机车等,共计11辆,截止评估基准日均能正常使用。

固定资产土地为“新密国用(2000)字第230号”宗地,显示土地使用者“郑煤集团铁路运输处”,位于新密市新裴路北侧,面积6666.7平方米的工业用地,土地使用权类型为出让,但未提供相关土地出让合同等相关资料。

流动负债主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应缴税费、其他应付款等。

#### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日,郑煤铁运处共申报表外资产三项:

名称	结构	建成年月	长度(米)
K32+975 道口	道口	2010-12	48
K34+447 公跨铁立交	桥梁	2002-12	22
K34+786.7 吴家沟大桥	桥梁	2002-12	60.94

#### (五) 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

本次评估未引用其他机构出具的相关报告。

#### 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

本项目评估基准日为 2017 年 3 月 31 日。

此评估基准日由委托方和产权持有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）行为依据

郑州煤炭工业（集团）有限责任公司《关于研究郑州煤电公司现金收购铁运处问题的会议决议》。

##### （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 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 4、财政部 2001 年第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 5、财政部[2003]3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 6、国资委 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 7、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》；

##### （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、《资产评估准则—评估报告》；
- 4、《资产评估准则—评估程序》；
- 5、《资产评估准则—业务约定书》；
- 6、《资产评估准则—工作底稿》；
- 7、《资产评估准则—机器设备》；
- 8、《资产评估准则—不动产》；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》。

#### (四) 权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、土地使用权证；
- 3、机动车行驶证；

#### (五) 取价依据

- 1、《房屋完损等级评定标准》建设部；
- 2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(2016)；
- 3、《河南省通用安装工程预算定额》(2016)；
- 4、《铁路基本建设工程设计概(预)算编制办法》(铁建设[2006]113号)；
- 5、《关于发布<关于调整铁路基本建设工程涉及概预算综合工费标准>的通知》(铁建设(2010)196号)；
- 6、《关于公布<铁路路基工程预算定额>等二十九项定额标准的通知》(铁建设[2010]223号)；
- 7、铁路工程建设主要材料价格信息(2016年第4季度营改增版)；
- 8、《关于严格执行建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》(铁建设[2007]137号)；
- 9、《关于调整铁路工程建设单位管理费标准的通知》(铁建设[2007]77号)；
- 10、《关于印发铁路工程地质灾害危险性评估费等十二项费用设计概预算计列指导意见的通知》(铁建设[2010]151号)；
- 11、《关于调整铁路基本建设工程设计概预算中建设管理其他费费用标准的通知》

(铁建设[2009]81号)；

12、《铁路基本建设工程投资预估算、估算、设计概预算费税取值规定》(铁建设[2008]11号)；

13、《关于发布长钢轨供应费用有关标准的通知》(铁建设[2012]2号)；

14、关于执行《高危行业企业安全生产费用财务管理暂行办法》有关问题的通知(铁建设[2007]139号)；

15、《中国铁路总公司关于报送营改增后铁路基本建设工程相关造价标准调整意见的函》(铁总建设函[2016]359号)；

16、《企业安全生产费用提取和使用管理办法》有关问题的通知(铁建设[2012]245号)；

17、《郑州市建设工程材料价格信息》(2017年第一季度)

18、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；

19、《机电产品报价手册》(机械工业出版社[2017]年)；

20、中国人民银行公布的金融机构存贷款利率；

21、《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)；

22、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]294号)；

23、委托方及相关当事方提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；

24、市场询价资料；

25、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

(六) 其他参考依据

1、委托方及产权持有单位出具的有关声明、承诺等；

2、亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)的审计报告“亚会B专审字[2017]第0438号”。

## 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、收益法和成本法等三种方法。评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析

以估测被评估资产价值的一种评估方法。市场法以市场实际交易案例为参照来评价评估对象的现行公允市场价值,具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。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,以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格;二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动,参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产未来期间的预期收益并使用适当的折现率折成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础进行评估,反应了资产对于所有者具有价值的本质方面。其适用的前提条件是:被评估资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量;被评估资产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;被评估资产的预期收益年限可以预测。

成本法是指在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扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。

## (二) 评估方法的选择

评估人员根据本次资产评估目的,结合被评估资产的特点和采用的资产评估价值类型,采用成本法对郑煤铁运处的部分资产进行评估。原因如下:

纳入本次评估范围的部分资产和负债无法单独产生收益,不适宜采用收益法评估;另外,在市场上难以找到与之相同或者相似的交易案例,也不适宜采用市场法评估。

## (三) 本次采用方法介绍

### 1、货币类资产

对库存现金主要通过监督盘点,采用倒推方法验证评估基准日的现金余额,核对账簿、抽查记账凭证等程序进行核实,以经过清查核实后的账面值作为评估值;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、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,采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失;对可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,参考会计计算坏账准备

的方法,根据账龄分析估计出评估风险损失据以确定评估值。对于计提的坏账准备评估为零。

### 3、存货

主要为原材料。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,调查存货的、收发制度、抽查记账凭证等程序。在此基础上对原材料采用成本法评估,即以评估基准日各种材料的市场价格为基础加计运杂费及其他合理费用确定评估值,对于近期购进价值变动不大的以核实后账面值作为评估值。

### 4、其他流动资产

主要为集团内部结算存款。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。

### 5、房屋

评估人员根据企业提供的房屋评估明细表,首先核实其权属,然后对房屋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,通过查阅记账凭证和有关房屋的决算资料对其账面价值进行核实。

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

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

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{工程建设其他相关费用} + \text{资金成本}$$

#### (1) 重置全价的确定

##### 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,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,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,采用“单方造价估算法”确定其工程造价,即根据该房屋的实际结构特点、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,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 and 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:

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

### (2) 成新率的确定

本次评估房屋成新率采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算,并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率加权平均计算综合成新率。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，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。

#### 6、构筑物（铁路资产）

本次评估构筑物主要为铁路线路资产，对此类资产采用重置成本法进行评估。

评估值=重置价值×成新率

重置价值=建筑安装工程费用+前期及其他费用+资金成本

##### (1) 重置全价的确定

重置价值=建筑安装工程费用+前期及其他费用+资金成本

##### ①建筑安装工程费用的确定

主要采用预决算调整法、重编预算法和类比法计算。

**预决算调整法：**能够提供可靠预决算或清单报价资料的，采用“预决算调整法”确定其建安工程造价。即以企业提供的工程的决算书或清单报价为基础，按照被评估资产所在地现行建安工程预算定额标准、费用文件和评估基准日的当地人工、材料、机械等价格调整确定其基准日的建安工程造价。评估人员按被评估构筑物的用途分类归集、选择同类用途和结构中有一定代表性的构筑物进行决算指标调整，然后根据调整后的建安工程造价与原决算建安工程造价进行比较，测算出增减系数，根据增减系数相应调整得出同类其他资产基准日建安工程造价。本次该部分资产提供了决算资料，且基本上是同时转固定资产，基本上分路基、桥涵、隧道、轨道等大类，这为评估人员采用此方法创造了条件。

**重编预算法：**对于一些有概算资料，但因相差时间较长，与现行定额及相关费用文件相差较大，无法直接进行预决算调整的，但概预算上有可利用的工程量，或无概预算资料但能够提供图纸或者工程量清单的，采用“重编预（概）算法”确定其建安工程造价。即评估人员根据原概预算可利用的工程量、企业提供的图纸或清单工程量、现场实际勘察测算的工程量，根据有关定额和取费文件以及评估基准日当地人工、材料、机械

等价格，测算出该工程的建安工程造价。

类比法：对于年代久远以及企业无法提供工程预决算资料及图纸资料等的资产项目，采用“类比法”确定其建安工程造价。即选取与该工程类似的搜集的当地典型构筑物的预决算资料，运用类比法对委估具有代表性的构筑物进行分析，对轨距、长度、宽度、跨径、净高等影响其造价的参数与评估人员选定的类似构筑物进行类比分析，找出其与典型构筑物的差异因素进行相应调整，按照现行定额及相关的取费文件和工程造价管理文件，同时参考当地造价部门发布的基准日建设工程造价信息，从而调整得出委估构筑物建安综合造价。或者评估人员选择同类用途和结构中有一定代表性的典型构筑物进行测算，利用测出的典型构筑物的建安工程造价，根据长度、面积、体积、建材及施工工艺等，将其余构筑物与典型构筑物进行类比分析，通过调整差异求得其建安工程造价。

#### ②前期及其他费用的确定

前期及其他费用套用铁道部发布的建设工程其他费用标准及国家计委、国家物价局、建设部规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑工程造价外的其它费用两个部分。

#### ③资金成本的确定

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规定标准计算，并按均匀投入的原则考虑。工期参照《铁路建设工程工期定额 2010 版》中的工期参考指标，结合线路工程实际建设的建设工期，合理计算建设周期。

资金成本=(建筑安装工程造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利率/2

#### (2) 成新率的确定

##### ①路基成新率的确定

本次评估采用年限法和现场勘察打分法综合确定。

根据路基的实际运行状况的特殊性，保障安全运行的情况下，参考《铁路运输企业固定资产管理办法》中路基的折旧年限，参考折旧年限确定经济年限，估算其尚可使用年限，根据已使用年限和尚可使用年限确定年限成新率。

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

现场观察打分法：路基部分打分法成新率=A×Ka+B×Kb+C×Kc

其中，A、B、C 分别为土方部分、石方部分和加固工程部分现状得分；Ka、Kb、

Kc 分别为土方部分、石方部分和加固部分工程的修正系数(权重),取  $K_a=0.4$ ,  $K_b=0.4$ ,  $K_c=0.2$ 。

综合成新率=年限成新率×40%+观察打分成新率×60%

## ②轨道成新率的确定

### A. 正线轨道成新率的确定

按正线轨道的钢轨、轨枕、道砟三个组成部分分别测算成新率,再按各组成部分价值量权重,综合确定其正线轨道成新率,则:

正线轨道成新率=钢轨成新率×权重+轨枕成新率×权重+道砟成新率×权重

正线轨道各组成部分权重如下表:

正线轨道权重表

	钢轨	轨枕	道砟
砵枕 43 公斤轨	35	22	43
砵枕 50 公斤轨	37	24	39

### B. 正线轨道道砟成新率

根据《铁路线路修理规则》(铁运[2006]146号),道砟的不合格率达到 25%时就需进行清筛和补充,故本次评估对于道砟考虑其最低成新率按照 75%计算后,剩余 25%权重参照经济使用年限 30 年以尚可使用年限法计算,即:

正线轨道道砟成新率=75%+[尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%]  
×25%

### C. 正线轨道轨枕成新率

由于轨枕的更新是采用大修替换方式实现,同时在日常运营过程中以综合维修、经常保养和临时补修多种方式相结合,以保证线路设备资产维持在一定的成新水平从而保证行车安全。此种资产更新维护方式,使得线路中的轨枕个体的启用时点处于历史各年代,本次评估假设正线轨道轨枕更新数量在历史各年度均匀分布,则其最低成新率为 50%,在考虑其最低成新率 50%后,剩余 50%权重参照经济使用年限 50 年以尚可使用年限法计算,即:

正线轨道轨枕成新率=50%+[尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%]  
×50%

### D. 正线轨道钢轨成新率

鉴于正线轨道钢轨价值中所含钢轨材料的价值权重依轨重不同有所差异,且钢轨材料更换后可降级使用或按废轨料回收或变现。为了保持正常运营状态,钢轨经常性的进

行维护与更换，本次评估采用年限法和现场勘察打分法综合确定。

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

现场勘察打分法根据钢轨和附属配件现场打分乘以相应权重系数。

综合成新率=年限成新率×40%+观察打分成新率×60%

③桥梁、隧道、其他桥隧建筑物、涵洞、道岔、道口、隔离网成新率的确定

本次评估对线路资产桥梁、隧道、其他桥隧建筑物、涵洞、道岔、道口、隔离网的成新率，参照线路各类资产的经济寿命年限，并通过对其使用状况的现场勘查并查阅其维护、检修、裂化状态评定及运行、检修等记录，结合对已使用情况的调查和行业统计数据，分析、判定尚可使用年限确定成新率。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

## 7、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：

评估值=重置全价×成新率

### (1) 重置全价的确定

#### 1、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、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局的有关规定，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置时所发生的增值税进项税额。

基本公式为：

重置全价=设备不含税购置价+不含税运杂费+不含税安装调试费+资金成本+不含税其他费用

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 and 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：

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

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，重置全价参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价，逾龄或待报废的设备按二手价格或残值确定评估值。

## 2、车辆重置全价的确定

A. 内燃机车等非办公车辆评估方法与下述机器设备相同。

B. 办公车辆重置全价的确定

办公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：

$$\text{重置全价} = \text{不含税现行含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户牌照手续费等}$$

### (2) 成新率的确定

#### 1、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：

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

评估人员依据现场勘查的情况,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。

## 2、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 and 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情况,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。

#### 8、固定资产-土地使用权

评估人员根据企业提供的土地使用权评估明细表,首先核实企业在用的土地的权属状况,然后逐项进行现场实地勘察被评估宗地的形状、坡度、面积、地质水文条件、地上物和地下物的布设状况、地块的经济地理环境状况,收集被评估地块的地籍资料、城市规划资料以及被评估地块所处地段等级资料。对于提供出让土地使用权证的土地,本次采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

##### A、基准地价法

基准地价系数修正法是指在求取一宗待估土地的价格时,对比当时同级别、同用途的基准地价水平,参照各种修正因素说明,确定修正系数,通过修正基准地价得出待估宗地地价的一种方法。基本公式:

$$\text{地价} = \text{基准地价} \times (1 \pm \text{综合修正系数}) \times \text{期日修正系数} \times \text{年期修正系数} \pm \text{开发程度修正数}$$

##### B、成本逼近法

成本逼近法的基本思路是把有关土地投入包括土地取得费用、相关税费和土地开发费用等作为基本投资成本,进而加上基本投资所对应的利润和利息,这样就构成了土地成本价格,在此基础上加上土地出让金或土地增值收益,然后根据委估宗地的使用权年限进行年期修正后得到土地评估结果。基本公式:

$$\text{地价} = \text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$$

将两种方法进行测算、分析后,选取基准地价法的估价结果作为待估宗地最终地价。

#### 9、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实债务,则按零值计算。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### (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,听取委托方及产权持有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、抽盘、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、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、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;

3、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。

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、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。

4、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。

5、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，采用成本法对郑州煤炭工业(集团)有限责任公司铁路运输处申报的部分资产和负债进行了评估。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) 评估结论

在评估基准日2017年3月31日,郑州煤炭工业(集团)有限责任公司铁路运输处申报的经审计后的部分资产账面值为58,512.43万元,负债58,512.43万元;部分资产评估值为64,458.65万元,负债58,512.43万元。与经审计后的账面价值比较,部分资产评估增值5,946.22万元,增值率为10.16%,评估结果的详细情况见资产评估明细表。

评估基准日:2017年3月31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	4,169.47	4,169.47		-
2 非流动资产	54,342.96	60,289.18	5,946.22	10.94
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				
8 固定资产	54,342.96	60,289.18	5,946.22	10.94
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
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				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	58,512.43	64,458.65	5,946.22	10.16
21 流动负债	58,512.43	58,512.43		-
22 非流动负债				
23 负债总计	58,512.43	58,512.43		-

对评估结论的说明:1、郑州煤炭工业(集团)有限责任公司铁路运输处提供的“新密国用(2000)字第230号”土地证显示土地使用者“郑煤集团铁路运输处”,该宗土地位于新密市新裴路北侧,面积6666.7平方米的工业用地,土地使用权类型为出让,但未提供相关土地出让合同等相关资料。

根据委托方要求,本次评估的土地使用权价值内涵为:待估宗地在评估基准日,在《土地使用权证》登记的用途、出让方式取得、法定剩余年限,且未设定他项权利条件下的国有建设用地使用权价格,未考虑委估宗地使用权可能涉及的相关负债(如土地出让金)及相关税费等对评估结论的影响。

郑州煤炭工业(集团)有限责任公司承诺该宗土地使用权产权归其所有,且评估基准日前涉及的相关负债由其承担。

2、郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处申报的表外资产共3项，评估值为370.86万元。我们仅根据委托方的要求，对该部分资产价值进行了估算，郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处承诺上述资产归其所有并出具了相应的说明，对于因该部分资产权属原因造成的纠纷与评估机构无关。

#### （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

与账面价值比较，郑煤铁运处资产评估增值5,946.22万元，增值率为10.16%。经分析，评估增值的主要为固定资产类评估增值5,946.22万元，增值的主要原因为评估基准日建造（购置）价格和人工成本较建造时有一定程度的上涨，另外企业计提折旧时所采用的总使用年限小于固定资产的经济耐用年限。

### 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：

（一）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或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资产进行评估并发表专业意见，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；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、完整性是委托方及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力；

（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）产权瑕疵事项

1、纳入评估范围的房屋的所有权人与企业名称不符，房屋所有权证显示，房屋所有权人为“郑煤集团铁路运输处”，由于历年的工商变更，截至评估基准日，产权持有

单位工商登记名称为“郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处”，郑煤铁运处承诺该部分资产归其所有，对于因该部分资产权属原因造成的纠纷与评估机构无关。

2、纳入本次评估范围的牌照为豫AAU283的车辆证载所有权人为郑州矿务局铁路运输公司，郑煤铁运处未办理车辆过户手续，郑煤铁运处承诺该车辆的所有权归其所有，因权属问题产生的纠纷与评估机构及签字资产评估师无关，本次评估未考虑将来过户费用对评估结论的影响。

3、郑煤铁运处提供的2000年10月办理的“新密国用（2000）字第230号”土地证显示土地使用者为“郑煤集团铁路运输处”，由于历年的工商变更，截至评估基准日，产权持有单位工商登记名称为“郑州煤炭工业（集团）有限责任公司铁路运输处”，郑煤铁运处承诺该土地使用权归其所有，因权属问题产生的纠纷与评估机构及签字资产评估师无关。

（六）评估师和评估人员在尽可能的情况下对委估资产所包括的建筑、构筑物等的工程量进行了清查，鉴于铁路资产的特殊性，对于部分构筑物、设备本体内部的仪器仪表等未能进行实际测量、测试，评估人员经查阅工程图纸，以企业明细表反映的工程量为依据计算评估值。

（七）郑煤铁运处及相关当事方承诺委估资产不存在其他任何的对外贷款担保、抵押、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

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，应按照国家有关国有资产管理的有关规定进行备案。

（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3月31日起至2018年3月30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5月18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：



二〇一七年五月十八日