

北京国华电力有限责任公司
拟向中国神华能源股份有限公司转让其持有的
神华国华九江发电有限责任公司股权项目
评估报告

中企华评报字(2013)第 1290 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	13
八、 评估程序实施过程和情况	17
九、 评估假设	19
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	21
十二、 评估报告使用限制说明	22
十三、 评估报告日	22
评估报告附件	23

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、北京国华电力有限责任公司及中国神华能源股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对神华国华九江发电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：北京国华电力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国华九江发电有限责任公司股权，为此需对神华国华九江发电有限责任公司股东全部权益进行评估，为上述股权转让行为提供价值参考。

评估对象：神华国华九江发电有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是神华国华九江发电有限责任公司的全部资产及负债。具体包括流动资产、非流动资产和流动负债，其中非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产及其他非流动资产等。

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

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

神华国华九江发电有限责任公司评估基准日总资产账面价值为8,054.99万元，评估价值为8,102.44万元，增值额为47.45万元，增值率为0.59%；总负债账面价值为3,094.10万元，评估价值为3,094.10万

元，无增减值；净资产账面价值 4,960.89 万元，净资产评估价值为 5,008.34 万元，增值额为 47.45 万元，增值率为 0.96%。

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%
一、流动资产	1	135.32	132.71	-2.60	-1.92
二、非流动资产	2	7,919.68	7,969.73	50.05	0.63
其中：固定资产	3	262.14	265.83	3.69	1.41
在建工程	4	7,576.43	7,618.55	42.13	0.56
无形资产	5	26.27	30.50	4.23	16.11
其中：土地使用权	6	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	7	54.84	54.84	0.00	0.00
资产总计	8	8,054.99	8,102.44	47.45	0.59
三、流动负债	9	3,094.10	3,094.10	0.00	0.00
四、非流动负债	10	0.00	0.00	0.00	
负债总计	11	3,094.10	3,094.10	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	12	4,960.89	5,008.34	47.45	0.96

神华国华九江发电有限责任公司股东全部权益评估值为 5,008.34 万元。

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。

**北京国华电力有限责任公司
拟向中国神华能源股份有限公司转让其持有的
神华国华九江发电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：

北京国华电力有限责任公司：

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，按照必要的评估程序，对神华国华九江发电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、北京国华电力有限责任公司及中国神华能源股份有限公司，被评估单位为神华国华九江发电有限责任公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

(一) 委托方简介

委托方一简况

企业名称：神华集团有限责任公司(简称：“神华集团”)

住 所：北京市东城区安定门西滨河路 22 号

法定代表人姓名：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

实收资本：人民币叁佰玖拾肆亿零玖佰伍拾陆万壹仟元整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：许可经营范围：（无）。一般经营范围：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（简称神华集团）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。

委托方二简况

企业名称：北京国华电力有限责任公司(简称：“北京国华”)

住 所：北京市朝阳区力源里（综合楼）

法定代表人姓名：王树民

注册资本：421121 万元

实收资本：421121 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：发电生产；生产新能源项目。电力项目投资、开发及经营管理；新能源项目的开发及经营管理；电力、能源项目咨询；房地产开发；自有房屋的物业管理；环保技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。

成立日期：1999 年 3 月 11 日

营业期限：1999 年 3 月 11 日至 2029 年 3 月 10 日

委托方三简况

企业名称：中国神华能源股份有限公司(简称：“中国神华”)

住 所：北京市东城区安定门西滨河路 22 号

法定代表人姓名：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

实收资本：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

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：煤矿开采(有效期以各煤矿相关许可证的有效期限为准)；煤炭批发经营(有效期至：2014 年 06 月 30 日)。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（不含危险化学品）；物业管理。

中国神华能源股份有限公司（“中国神华”）由神华集团有限责

任公司（“神华集团”）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。

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，较上年末增长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，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

（二）被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：神华国华九江发电有限责任公司(简称：“九江发电”)

住 所：湖口县金沙湾工业园

法定代表人姓名：王树民

注册资本：伍仟万圆整

实收资本：伍仟万圆整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：煤炭储备、中转、销售；电力项目的投资、建设和经营管理，电力、热力及相关产品的生产与销售；热、灰综合利

用；热力、电力设备安装、调试、检修；汽车运输；技术咨询、服务和培训，信息服务。

2.公司股权结构

神华国华九江发电有限责任公司系由北京国华电力有限责任公司注册的全资子公司，于2011年4月29日由九江市工商行政管理局湖口分局批准，注册资本5000万元。企业法人营业执照注册号为360429110000371号。

截至评估基准日，九江发电股权比例如下：

股东名称	持股比例
北京国华电力有限责任公司	100%
合计	100%

3.公司经营管理结构

神华国华九江发电有限责任公司属于电力企业，公司采取董事会领导下的总经理负责制。目前公司下设六个职能部门，分别为行政部、计划部、物资部、工程技术部、安健环部及发电部。

4.公司财务和经营状况

被评估单位两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2013年9月30日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产	1,353,180.32	5,527,093.52	22,626,196.76
长期股权投资			
固定资产	2,621,388.96	3,044,981.43	3,306,965.55
在建工程	75,764,260.38	52,999,950.22	25,158,851.25
无形资产	262,678.06	245,000.00	
递延所得税资产			
其他非流动资产	548,438.29	231,622.65	132,679.51
资产总计	80,549,946.01	62,048,647.82	51,224,693.07
流动负债	30,941,036.33	12,048,647.82	1,224,693.07
非流动负债			

北京国华电力有限责任公司拟向中国神华能源股份有限公司
转让其持有的神华国华九江发电有限责任公司股权项目评估报告

项目	2013年9月30日	2012年12月31日	2011年12月31日
负债合计	30,941,036.33	12,048,647.82	1,224,693.07
所有者权益	49,608,909.68	50,000,000.00	50,000,000.00

被评估单位的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2013年9月	2012年度
一、营业收入	49,023.75	2,476.92
减：营业成本	20,741.07	2,476.92
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	419,373.00	
财务费用		
资产减值损失		
加：投资收益		
二、营业利润	-391,090.32	
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额	-391,090.32	
减：所得税费用		
四、净利润	-391,090.32	

（注：营业收入、营业成本为其他业务收入及成本，为核算收支个税手续费返还。）

被评估单位评估基准日会计报表经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，并发表了标准无保留意见；2011年度、2012年度会计报表均经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，发表了标准无保留意见。

5.委托方与被评估单位之间的关系

北京国华电力有限责任公司为被评估单位唯一股东，神华集团有限责任公司是被评估单位最终控制人，中国神华能源股份有限公司与北京国华电力有限责任公司为同一控制下的子公司。

(三) 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

北京国华电力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国华九江发电有限责任公司股权，为此需对神华国华九江发电有限责任公司股东全部权益进行评估，为上述股权转让行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是神华国华九江发电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、无形资产及其他非流动资产，总资产账面价值为 8,054.99 万元；负债只包括流动负债，总负债账面价值为 3,094.10 万元；净资产账面价值为 4,960.89 万元。

神华国华九江发电有限责任公司是“神华江西国华九江煤炭储备（中转）发电一体化工程”项目主体，该项目是江西省人民政府与神华集团有限责任公司《战略合作框架协议》的首个落地项目。项目规划建设6×1000MW（一期工程拟建两台1000MW机组）超超临界燃煤发电机组和400万吨/年的煤炭储备（中转）基地，预期总投资约300亿元。项目全部建成后，每年可向江西省提供煤炭储备量（中转）400万吨，增加发电能力6000MW、年发电量300亿千瓦时。2013年1月8日取得国家能源局关于同意江西神华九江电厂新建项目开展前期工作

的复函（国能电力[2013]11号）（路条）。

“神华江西国华九江煤炭储备（中转）发电一体化工程”项目目前处于项目前期工作阶段。

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、负债账面价值已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，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. 神华集团公司签报《关于将神华国华九江发电有限责任公司注入中国神华能源公司的请示》。

（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)；

3. 《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)；

4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号)；

5. 《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)；

6. 《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);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第91号);
8. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36号);
9. 《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);
10. 《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);
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. 《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);
13. 《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);
14. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102号);
15. 财政部财会[2006]3号文《关于印发〈企业会计准则第1号-存货〉等38项具体准则的通知》;
16. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令 第33号);
17. 其他有关法律、法规、通知文件。

(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. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

8. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217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——企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
12. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
14. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);
15. 《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. 机动车行驶证;
2. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率;
2. 《机电产品报价手册》(2013年);
3. 《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);
4. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
5. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
7. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 神华国华九江发电有限责任公司提供的资产清单和评估申报表;
2. 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所出具的审计报告;
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，评估方法选择理由如下：

①由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例，因此无法采用市场法进行评估。

②被评估单位目前处于项目建设前期工作阶段，2013年1月8日取得国家能源局关于同意江西神华九江电厂新建项目开展前期工作的复函（国能电力[2013]11号）。截止评估基准日，被评估单位尚未取得发改委（能源局）的项目核准文件，未经核准，项目不得擅自开工建设，项目投资概算尚未确定，不适宜采用收益法进行评估。

故本次评估选用的评估方法为资产基础法。

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、预付账款及其他应收款。

(1)货币资金，主要包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

(2)对于其他应收款，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额应收款项进行函证或相关替代程序进行清查核实，在进行经济内容

和账龄分析的基础上，按预计可收回金额确定评估值。

(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，按核实后的账面价值作为评估值。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。

2. 设备类资产

对于设备主要采用重置成本法进行评估。本次设备类资产评估主要包括车辆和电子设备。

根据企业提供的设备明细清单，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

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

通过对设备使用情况的现场考察，查阅必要的设备运行、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。

②对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，对于报废年限无限制的车辆，以行驶里程成新率确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。

计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程
×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3)评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

3. 在建工程

本次在建工程为“神华江西国华九江煤炭储备（中转）发电一体化工程”项目，目前处于项目前期工作阶段，核算内容主要为待摊基建支出等。本次采用以下评估方法：

待摊基建支出为在建项目发生的前期费用，主要包括项目法人管理费、项目前期工作费、勘察设计费、贷款利息及其它应摊入工程的费用等，评估人员通过审核入账凭证，核实待摊投资各项费用发生的合理性；对于项目法人管理费、项目前期工作费、勘察设计费、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。

对于前期工作阶段贷款利息（资金成本），评估按在建项目至形成评估基准日在建工程的资金投入，并按评估基准日执行的银行同期贷款利率及正常情况下工程开工准备日至形成评估基准日资产的合理工期确定。

4. 其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产为企业外购的办公管理专用软件。本次按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。

5. 其他非流动资产

对于其他非流动资产，主要为企业留抵的进项税，评估人员通过审查相关的文件、凭证，了解其他非流动资产的具体内容、发生情况，核实了其计提的依据和计提比例，确认其准确性，按核实后的账面价值作为评估值。

6. 负债

纳入评估范围的负债只包括流动负债，关于流动负债中短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及其他应付款的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2013年10月21日至2013年10月29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

2013年10月21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. 拟定评估方案

针对本项目资产特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了评估工作方案和评估资料清单。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组，并配备了相关专业的评估(技术)人员，具体分为流资组、设备组及在建工程组等三个专业小组。

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，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对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，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司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21日至2013年10月29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、在建工程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) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

- (2)被评估单位的资产、财务、经营管理状况;
- (3)被评估单位的项目实施、进展状况;
- (4)被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (5)其他相关信息资料。

(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。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持续经营,项目未来能够得到国家发改委等主管部门的同意批复;

2.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;

3.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;

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、方式与目前保持一致。

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

神华国华九江发电有限责任公司评估基准日总资产账面价值为8,054.99万元，评估价值为8,102.44万元，增值额为47.45万元，增值率为0.59%；总负债账面价值为3,094.10万元，评估价值为3,094.10万元，无增减值；净资产账面价值4,960.89万元，净资产评估价值为5,008.34万元，增值额为47.45万元，增值率为0.96%。

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%
一、流动资产	1	135.32	132.71	-2.60	-1.92
二、非流动资产	2	7,919.68	7,969.73	50.05	0.63
其中：固定资产	3	262.14	265.83	3.69	1.41
在建工程	4	7,576.43	7,618.55	42.13	0.56

北京国华电力有限责任公司拟向中国神华能源股份有限公司
转让其持有的神华国华九江发电有限责任公司股权项目评估报告

无形资产	5	26.27	30.50	4.23	16.11
其中：土地使用权	6	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	7	54.84	54.84	0.00	0.00
资产总计	8	8,054.99	8,102.44	47.45	0.59
三、流动负债	9	3,094.10	3,094.10	0.00	0.00
四、非流动负债	10	0.00	0.00	0.00	
负债总计	11	3,094.10	3,094.10	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	12	4,960.89	5,008.34	47.45	0.96

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）由委托方管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方及被评估单位应对其提供资料的真实性、全面性负责；

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

（四）对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；

（五）2013年1月8日取得国家能源局关于同意江西神华九江电厂新建项目开展前期工作的复函（路条），截止评估基准日，尚未获得项目核准文件。

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。

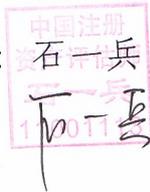
十三、评估报告日

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:



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

