

**关于《西山煤电(集团)有限责任公司拟向山西西山
煤电股份有限公司转让西山煤电(集团)有限责任公司
古交配煤厂固定资产项目资产评估报告》未考虑
房产权利瑕疵等情况的原因及评估结论合理性的说明**

北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“本评估机构”）于 2017 年 12 月 2 日出具了《西山煤电（集团）有限责任公司拟向山西西山煤电股份有限公司转让西山煤电（集团）有限责任公司古交配煤厂固定资产项目资产评估报告》，现就评估过程中未考虑房产权利瑕疵、房产占用土地因素的原因及评估结论的合理性说明如下：

一、执业中遵循的相关评估准则规范

《资产评估执业准则——不动产》第六条规定，“资产评估专业人员应当关注不动产的权属，收集相关的权属证明文件，对于没有权属证明文件的不动产应当要求委托人或者其他相关当事人对其权属做出承诺或说明”。

《资产评估执业准则——利用专家工作》第十三条“资产评估专业人员利用的专业报告类型通常包括：”其中第（六）项，“对资产权属、相关文件和合同等的法律意见”。

《资产评估法律对象权属指导意见》第九条，“资产评估专业人员以设定产权为前提进行资产评估，应当对资产评估对象法律权属和

设定产权前提予以充分披露”。

二、执业过程中收集的相关材料

本次评估范围内相关房屋尚未办理所有权证书，根据上述准则的要求，在评估过程中我公司获得的相关承诺或说明如下：

1、古交市城乡规划局关于对《西山煤电（集团）有限责任公司部分宗地上建筑物予以说明的函》的复函；

2、西山煤电（集团）有限责任公司（以下简称“西山集团”）对标的资产所涉及的房屋承诺函；

3、西山煤电（集团）有限责任公司和山西焦煤集团有限责任公司（以下简称“相关方”）共同对标的资产所占用土地的承诺函；

4、北京市君致律师事务所 2017 年 12 月 2 日出具的“关于西山煤电（集团）有限责任公司转让西山煤电（集团）有限公司古交配煤厂部分资产事宜的法律意见书”（君致法字 2017432 号）。

三、合理性说明

（一）相关房屋、土地的证明、承诺

根据在评估过程中收集的相关政府部门回复、相关各方承诺可知：

1、评估范围内的房产未办理权属证书，古交市城乡规划局关于对《西山煤电（集团）有限责任公司部分宗地上建筑物予以说明的函》的复函显示房屋建筑物由西山集团自建，相关土地房产符合土地利用总体规划和城乡总体规划等要求；西山集团承诺标的资产均为西山集团所拥有的合法资产，权属清楚，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存

在妨碍权属转移的其他情况，不存在拆除或罚没风险。

2、相关方承诺本次收购标的资产范围内的房屋建筑物坐落的该等土地不存在权属争议、抵押、查封等受限情形。

3、土地具备合法转让条件后，转让给上市公司，房屋在承诺期内办理完成所有权证书，并办理至上市公司名下。

（二）相关权利瑕疵对标的资产后续经营的影响

1、经现场勘察，评估范围内的房屋建筑物均按原设计用途有效利用，无功能性贬值现象。从相关房屋的后续使用方面来看，相关方已承诺，在土地具备合法转让条件后，转让给上市公司，在此之前，标的资产所占用的土地由上市公司无偿使用。因此，上述房屋产权未完善事项不会影响资产未来正常使用且交易完成后不会对上市公司造成重大不利影响；不会对本次交易作价的公允性带来重大不利影响。

2、在未来完善权属费用方面，预计相关费用支出占本次交易标的评估价值的占比很小，西山集团亦承诺承担相关办证费用。因此，未来房产完善产权的成本支出因素，不会对本次交易作价的公允性带来重大不利影响。

（三）评估业务实践

在评估业务实践当中，从技术层面尚无法对此瑕疵事项的影响进行量化分析，以设定完整产权为前提的估值处理方式也符合评估业务实践中对此类事项的通常做法。

（四）信息披露

根据《资产评估法律对象权属指导意见》第九条的规定，本次评

估以设定完整产权为前提进行估值，并根据准则予以了充分披露。

四、结论

综上，本评估机构认为，上述房屋产权未完善事项未对标的资产的正常使用、本次资产评估的有效性、交易作价的公允性和上市公司及全体股东利益带来重大不利影响。本次评估过程和评估报告符合评估相关准则的要求。

北京中企华资产评估有限责任公司
年 月 日

