

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

冀中能源股份有限公司拟转让张家口宣东矿及
煤炭生产辅助单位资产组项目
资产评估报告

大正评报字(2018)第 196A 号
(共三册, 第一册)

北京国友大正资产评估有限公司
二〇一八年六月二十一日



目 录

声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、 委托人及产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况	7
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程和情况	28
九、 评估假设	30
十、 评估结论	31
十一、 特别事项说明	31
十二、 资产评估报告使用限制说明	34
十三、 资产评估报告日	35
十四、 签名盖章	36
附件	37
一、 与评估目的相对应的经济行为文件	38
二、 产权持有单位专项审计报告	39
三、 委托人与产权持有单位法人营业执照	40
四、 评估对象涉及的主要权属证明资料	41
五、 委托人和其他相关当事人的承诺函	42
六、 签名资产评估师的承诺函	43
七、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件	44
八、 评估机构法人营业执照副本	45
九、 负责评估业务的资产评估师资格证明文件	46
十、 资产评估委托合同	47
十一、 其他重要文件	48

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

冀中能源股份有限公司拟转让张家口宣东矿及 煤炭生产辅助单位资产组项目

资产评估报告摘要

大正评报字(2018)第 196A 号

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

北京国友大正资产评估有限公司接受冀中能源股份有限公司的委托,按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,对冀中能源股份有限公司拟转让张家口宣东矿及煤炭生产辅助单位的资产组进行了评估。

1、评估目的:对冀中能源股份有限公司拟转让张家口宣东矿及煤炭生产辅助单位的资产及负债进行评估,提供其在评估基准日的市场价值,为冀中能源股份有限公司拟转让该资产组提供价值参考。

2、评估对象:冀中能源股份有限公司张家口宣东矿及煤炭生产辅助单位的资产组。

3、评估范围:冀中能源股份有限公司张家口宣东矿及煤炭生产辅助单位的资产及负债。

4、评估基准日:2017年12月31日

5、评估价值类型:市场价值

6、评估方法:资产基础法

7、评估结论:至评估基准日,冀中能源股份有限公司纳入评估范围内的总资产账面值为121,044.74万元,评估值为120,749.63万元,评估减值295.11万元,减值率为0.24%;负债账面价值116,281.07万元,评估值114,798.70万元,评估减值1,482.37万元,减值率1.27%;净资产账面价值4,763.67万元,评估值5,950.93万元,评估增值1,187.26万元,增值率24.92%。

资产评估结果汇总表

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/B*100%
流动资产	1	29,718.49	30,024.43	305.94	1.03
非流动资产	2	91,326.25	90,725.20	-601.05	-0.66
其中：固定资产	3	81,709.51	71,584.18	-10,125.33	-12.39
无形资产	4	7,280.01	16,804.29	9,524.28	130.83
其他非流动资产	5	2,336.73	2,336.73		
资产总计	6	121,044.74	120,749.63	-295.11	-0.24
流动负债	7	114,728.18	114,419.58	-308.60	-0.27
非流动负债	8	1,552.89	379.12	-1,173.77	-75.59
负债总计	9	116,281.07	114,798.70	-1,482.37	-1.27
净资产	10	4,763.67	5,950.93	1,187.26	24.92

8、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(1) 本次评估为不含增值税价值。

(2) 引用其他机构出具报告结论的情况说明

1) 本次评估利用了致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的致同专字(2018)第 110ZC5641 号标准无保留意见专项审计报告的结论。

2) 本次评估引用了北京天易衡矿业权评估有限公司出具的天易衡评报字[2018]0511 号《采矿权评估报告书》的结论。

(3) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1) 至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物中有 63 项未办理不动产权证，建筑面积 27,515.73 m²，冀中能源股份有限公司承诺未办证房屋建筑物为其所有。房屋建筑面积为冀中能源股份有限公司申报并经评估人员核实后确认，最终面积应以房屋管理部门出具的数据为准。

2) 冀中能源股份有限公司张家口宣东矿房屋建筑物所占用的土地证载权利人为

冀中能源张家口矿业集团有限公司，冀中能源股份有限公司张家口宣东矿无偿使用该宗地。

3) 截止评估基准日，纳入评估范围的车辆中共 10 辆车的车辆证载权利人非冀中能源股份有限公司，冀中能源股份有限公司已出具承诺该 10 辆车辆产权归属其所有无异议，本次评估未考虑车辆证载权利人不符对评估结果的影响，车辆详情如下：

金额单位：元

车辆牌号	车辆名称 及规格型号	购置日期	账面价值		证载权利人
			原值	净值	
冀 G73774	红岩自卸汽车 CQ3254SMG384	2010-04-29	329,031.48	16,451.57	冀中能源张家口矿业集团有限公司宣东二号煤矿
冀 G73876	红岩自卸汽车 CQ3254SMG384	2010-04-29	329,031.48	16,451.57	冀中能源张家口矿业集团有限公司宣东二号煤矿
冀 G73904	红岩自卸汽车 CQ3254SMG384	2010-04-29	329,031.48	16,451.57	冀中能源张家口矿业集团有限公司宣东二号煤矿
冀 G95845	宇通客车 ZK6127HF	2011-12-23	588,383.00	29,419.15	冀中能源张家口矿业集团有限公司宣东二号煤矿
冀 G95891	宇通客车 ZK6127HF	2011-12-23	588,383.00	29,419.15	冀中能源张家口矿业集团有限公司宣东二号煤矿
冀 GER335	厢货装备车 JX5041XXYXGA2	2012-04-30	100,654.50	47,241.99	冀中能源张家口矿业集团有限公司
冀 GFR335	厢货装备车 JX5041XXYXGA2	2012-04-30	100,654.50	47,241.99	冀中能源张家口矿业集团有限公司
冀 G99838	依维柯救护车 NJ5D46XJHN	2012-04-30	268,443.00	125,806.88	冀中能源张家口矿业集团有限公司
冀 GU3915	载货汽车福田奥铃 BJ1049V9AD6-AA	2013/12/1	102,949.19	74,012.00	冀中能源张家口矿业集团有限公司
冀 GCZ675	载货汽车(东风牌 DFA1041D35D6)	2016-03-23	86,164.31	75,932.36	冀中能源张家口矿业集团有限公司
合计			2,822,725.94	478,428.23	

(4) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生影响的瑕疵情形截止评估基准日冀中能源张家口矿区的宣东矿由于存在安全隐患已停产检修，本次评估未考虑停产检修对评估结果的影响。

9、需要提示的其他事项

资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

10、评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限在市场条件变化不大的情况下，主管部门核准或备案完成后，从评估基准日起一年，即 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

11、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 6 月 21 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

冀中能源股份有限公司拟转让张家口宣东矿及 煤炭生产辅助单位资产组项目

资产评估报告正文

大正评报字(2018)第 196A 号

冀中能源股份有限公司：

北京国友大正资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对冀中能源股份有限公司拟转让张家口宣东矿及煤炭生产辅助单位的相关资产及负债在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

本项目的委托人及产权持有单位均为冀中能源股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规规定的使用人。

1. 委托人概况

企业名称：冀中能源股份有限公司（以下简称：冀中能源）

注册资本：叁拾伍亿叁仟叁佰伍拾肆万陆仟捌佰伍拾元整

法定代表人：张成文

注册地址：河北省邢台市中兴西大街 191 号

企业类型：股份有限公司(上市)

经营期限：1999 年 08 月 26 日至 2029 年 08 月 26 日

股票代码：000937.SZ

主要经营范围：煤炭批发；本企业自产水泥、无碱玻璃纤维及制品的销售；粉煤灰销售；太阳能发电、风力发电；房屋及设备租赁；钢材及设备配件、五金电料的经销；货物和技术的进出口业务；1, 2-二氯乙烷的批发；非金属矿及制品、金属及金属矿批发、零售；分支机构经营：煤炭开采；水泥用石灰岩、水泥配料用砂岩露天开采；洗煤；水泥、无碱玻璃纤维及制品、电力、蒸汽的生产；会议、

婚庆礼仪及保洁洗衣服务；矿山工程承包；日用杂品、服装、鲜花礼品、预包装食品零售；正餐（含凉菜）、住宿服务；烟草零售；污水处理及处理后中水的销售；机械设备及零部件、标准件、矿用产品的设计、制造、安装、维修；机票代售；建材、生铁、铁精粉、铁合金、电器、金属材料及制品、阀门、电缆、焦炭、轴承的销售；招标代理服务。

2. 委托人历史沿革

冀中能源股份有限公司（原名河北金牛能源股份有限公司，以下简称“冀中能源”）是经国家经贸委国经贸企改[1998]571 号文批准，由冀中能源邢台矿业集团有限责任公司（原名邢台矿业（集团）有限责任公司）独家发起，于 1999 年 8 月 26 日以募集方式设立的股份有限公司，于 1999 年 9 月 9 日在深圳证券交易所挂牌上市。根据冀中能源 2009 年第一次临时股东大会决议，并经 2009 年 7 月 29 日中国证券监督管理委员会《关于核准河北金牛能源股份有限公司向冀中能源峰峰集团有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]707 号）文件，核准冀中能源向冀中能源峰峰集团有限公司、冀中能源邯郸矿业集团有限公司、冀中能源张家口矿业集团有限公司发行股份购买相关资产，2010 年 4 月 29 日，冀中能源完成了相应的工商变更手续。根据该公司 2010 年第一次临时股东大会决议，该公司名称由“河北金牛能源股份有限公司”变更为“冀中能源股份有限公司”，并于 2010 年 1 月 12 日办理完成更名的工商变更登记手续。

3. 截至评估基准日，冀中能源股份有限公司前十股东和持股数详见下表：

序号	公司名称	流通股本（万股）	持股比例（%）
1	冀中能源集团有限责任公司	103237.4928	35.52
2	冀中能源峰峰集团有限公司	49699.3329	17.10
3	冀中能源邯郸矿业集团有限公司	24325.2041	8.37
4	冀中能源张家口矿业集团有限公司	11767.7888	4.05
5	中央汇金资产管理有限责任公司	4336.4800	1.49
6	杨龙活	3264.7318	1.12
7	中国银行股份有限公司-工银瑞信核心价值混合型证券投资基金	2185.7649	0.75
8	李庆涛	1124.8903	0.39
9	颜执成	900.5400	0.31
10	交通银行股份有限公司-工银瑞信国企改革主题股票型证券投资基金	858.0900	0.30

4. 纳入评估范围的冀中能源股份有限公司张家口宣东矿及煤炭生产辅助单位概况:

1) 冀中能源股份有限公司张家口分公司

企业名称: 冀中能源股份有限公司张家口分公司

负责人: 谢德瑜

地址: 张家口市下花园区煤矿中学西(机关大院)

社会统一信用代码: 91130706077484744Q

经营范围: 机械设备及零部件、标准件、矿用产品的设计、制造、安装、维修; 建材、生铁、钢材、铁合金、电器、金属材料及制品、阀门、电缆、焦炭、轴承的销售。

2) 冀中能源股份有限公司张家口宣东矿

企业名称: 冀中能源股份有限公司张家口宣东矿

负责人: 耿向慧

地址: 河北省张家口市宣化区顾家营镇半坡街村

社会统一信用代码: 91130705595430770X

经营范围: 煤炭开采; 煤炭生产、销售; 中型餐馆; 住宿。

3) 冀中能源股份有限公司张家口洗煤厂

企业名称: 冀中能源股份有限公司张家口洗煤厂

负责人: 成文区

地址: 宣化县顾家营镇土山洼村

社会统一信用代码: 911307215809554197

经营范围: 煤炭洗选; 煤炭、焦炭、水泥的销售; 房屋及设备的租赁, 机械设备及标准件的设计、制造、安装、维修。

4) 冀中能源股份有限公司张家口机械修造分公司

企业名称: 冀中能源股份有限公司张家口机械修造分公司

负责人: 何振民

地址: 张家口市下花园区煤矿六十一间房南(机电厂)

社会统一信用代码: 911307065795879970

经营范围: 机械设备零部件、标准件、矿用产品的设计、制造、安装、维修。

- 5) 冀中能源股份有限公司张家口销售部
- 6) 冀中能源股份有限公司张家口物贸部
- 7) 冀中能源股份有限公司张家口结算中心

5. 评估基准日模拟资产负债表如下：

单位：人民币万元

项目	2017年12月31日
流动资产	29,718.49
非流动资产	91,326.25
其中：固定资产	81,709.51
无形资产	7,280.01
其他非流动资产	2,336.73
资产总计	121,044.74
流动负债	114,728.18
非流动负债	1,552.89
负债总计	116,281.06
净资产	4,763.67

以上 2017 年的数据系经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同专字(2018)第 110ZC5641 号无保留意见的专项审计报告。

二、评估目的

对冀中能源股份有限公司张家口宣东矿及煤炭生产辅助单位相关资产负债进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为冀中能源股份有限公司拟转让该资产组提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件：

冀中能源股份有限公司关于张家口矿区宣东矿资产转让方案的总经理办公会意见（2018 年 3 月 19 日）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为冀中能源股份有限公司张家口宣东矿及煤炭生产辅助单位的资产组，评估范围为冀中能源股份有限公司张家口宣东矿及煤炭生产辅助单

位的资产及负债，各项资产和负债账面价值如下：

金额单位：人民币元	
科目名称	账面价值
流动资产合计	297,184,878.61
非流动资产合计	913,262,487.59
固定资产	817,095,114.25
无形资产	72,800,091.76
递延所得税资产	3,101,615.58
其他非流动资产	20,265,666.00
资产总计	1,210,447,366.20
流动负债合计	1,147,281,773.88
非流动负债合计	15,528,867.95
负债总计	1,162,810,641.83
净资产（所有者权益）	47,636,724.37

以上数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具致同专字(2018)第 110ZC5641 号专项审计报告。

纳入评估范围的资产主要为房屋建筑物 303 项、设备类资产 6576 项、土地 12 宗、采矿权 1 项。其中：房屋建筑物共计 72 项、构筑物共计 32 项、机器设备共计 178 项、电子设备共计 17 项、土地使用权共计 12 项的账面资产根据以往的资产评估结论进行了调账；

委托的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。

（二） 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）

1、本次评估利用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同专字(2018)第 110ZC5641 号标准无保留意见专项审计报告的结论。

2、本次评估引用了北京天易衡矿业权评估有限公司出具的天易衡评报字[2018]0511 号《采矿权评估报告书》的结论。

本次评估范围内共 1 项采矿权，采矿许可证编号 C1300002009041120011424，核定生产规模 150 万吨，原始入账价值 163,622,800.00 元，账面价值 69,018,061.58 元。

根据北京天易衡矿业权评估有限公司出具的《采矿权评估报告书》（天易衡评报字[2018]0511 号），评估范围内采矿许可证编号为 C1300002009041120011424 的

采矿权评估结果为 103,977,500.00 元。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日委托人确定为 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

（一）经济行为依据

冀中能源股份有限公司关于张家口矿区宣东矿资产转让方案的总经理办公会意见（2018 年 3 月 19 日）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
6. 《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

会常务委员会第十一次会议修订);

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 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修订);

8. 《中华人民共和国合同法》主席令(九届第 15 号);

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);

10. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);

11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 588 号令, 2011 年);

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(财政部 国资委 32 号令, 2016 年);

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005 年);

14. 《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);

15. 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);

16. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2017〕32 号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2017〕31 号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2017〕34 号;

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号;

7. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号;

8. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号;

9. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号;

10. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》中评协〔2017〕35 号;

11. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号);

12. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 号);

13. 《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42 号);

14. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
15. 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财政部财会[2006]3 号);
16. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会 [2006]18 号);
17. 参照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
18. 参照《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
19. 参照《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2014)。

(四) 权属依据

1. 《国有资产产权登记证》;
2. 房屋所有权证或房地产证;
3. 国有土地使用证;
4. 煤矿采矿许可证;
5. 机动车行驶证;
6. 重要资产购置合同或发票;
7. 其他资产权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504 号);《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
2. 《关于调整煤炭建设工程定额人工单价的通知》(中煤建协字〔2012〕54 号);
3. 关于印发《建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法》的通知(冀建市〔2016〕10 号);
4. 《2012 全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》;
5. 《2012 全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》;
6. 《2012 全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》;
7. 《2012 河北省建设工程施工机械台班单价》;
8. 《2012 河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》(河北省住房和城乡建设厅冀建市〔2012〕406 号);
9. 《张家口工程建设造价信息》(2017 年 12 月份)
10. 《中华人民共和国国土资源部关于<河北省张家口市宣东二号矿煤炭资

源储量核实报告>矿产资源储量评审备案证明》(国土资储备字[2009]40号)及《<河北省张家口市宣东二号矿煤炭资源储量核实报告>评审意见书》(中矿联储评字[2009]14号);

11. 《冀中能源股份有限公司张家口市宣东矿 2017 年度矿山储量年报》(评审意见书张国土资年评[2017]4号);

12. 宣东矿提供的有关技术经济指标资料;

13. 《煤炭建设井巷工程概算定额》(中煤建协字[2007]90号);

14. 《煤炭建设工程量清单项目及计算规则》(中煤建协字[2007]90号);

15. 《煤炭建设工程费用定额及煤炭建设工程其它费用规定(修订)》(中煤建协字[2011]72号);

16. 《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》(中煤建协字[2007]90号);

17. 《关于公布取消和停止征收 100 项行政事业性收费项目的通知》(财综[2008]78号);

18. 《关于调整煤炭建设工程社会保障费计取办法的通知》(中煤建协字[2009]76号);

19. 《关于印发<建筑业营业税改征增值税煤炭建设工程计价依据调整办法>的通知》(中煤建协字(2016)46号);

20. 基准日煤炭工程造价信息。

21. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社(2011));

22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 691号);

23. 关于建筑业营业税改征增值税调整调整河北省现行计价依据实施方案;

24. 关于建筑业营业税改征增值税后建设工程计价依据调整实施意见;

25. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标[2016]4号);

26. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(机械计(1995)1041号);

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

28. 《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);

29. 《2017全球机电产品报价查询系统》(中机系(北京)信息技术研究院)。
30. 设备采购合同、发票和相关技术资料;
31. 《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》(冀政发[2015]28号);
32. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(中华人民共和国国家税务总局令49号文件);
33. 《河北省人民政府关于各县(市、区)耕地占用税适用税额的通知》(冀政函〔2008〕91号);
34. 中国城市地价动态监测网 (<http://www.landvalue.com.cn>);
35. 中国土地市场网 (<http://www.landchina.com>);
36. 产权持有单位提供的国有土地使用权证;
37. 产权持有单位提供的工程预(结)算资料;
38. 产权持有单位提供的资产清单及其他资料;
39. 产权持有单位提供的财务会计、经营方面的资料;
40. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
41. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料;
42. 产权持有单位提供的其他资料。

(六) 其他参考资料。

1、致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的致同专字(2018)第110ZC5641号审计报告;

2、北京天易衡矿业权评估有限公司出具的天易衡评报字[2018]0506号矿权评估报告。

七、评估方法

资产评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法三种基本方法,评估专业人员执行资产评估业务,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,分析资产评估三种基本方法的适用性,选择评估方法。本次评估根据评估方法的适用性,采用了资产基础法进行评估,并以资产基础法评估值

作为评估结果。

资产基础法是指以评估范围内的资产及负债为基础，确定评估范围内的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本公式：

评估对象价值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

委估各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，故可以采用资产基础法。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

冀中能源张家口矿区存在安全隐患均已停产检修，未来年度的经营和规划具有不确定性，故无法采用收益法进行评估。

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。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

委估资产组构成较为复杂，市场上没有与之相同或类似的资产出售，故本次评估不采用市场法。

1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

(1) 货币资金：包括现金、银行存款。评估专业人员采用监盘的方式进行现场盘点现金，并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算，经过倒推计算出评估基准日现金余额，并与现金日记账核对，以核实后的账面值作为评估值；银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估

值。

(2) 应收票据：评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。然后了解基准日后票据的承兑、背书转让情况，确认票据所涉及的经济行为真实性，金额准确，因应收票据发生时间短、变现能力强，且票据开具单位信用较好，以经过核实的账面值作为评估值。

(3) 应收款项：包括应收账款、其他应收款，评估专业人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定与账龄分析法相结合估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值。应收款项坏账准备评估值以零列示。

(4) 预付账款：评估专业人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易的预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值。

(5) 存货

存货包括原材料、产成品(库存商品)、在产品等。

对存货的评估，首先评估专业人员对存货内控制度进行了核查，了解企业的存货进、出和保管核算制度流程，核对企业财务记录，抽查盘点核查实物数量，了解资产状况，以确认存货的真实性、状况及权属。

其次评估专业人员对存货的计价及核算方式进行核查，其存货按实际成本计价。

各项存货的评估方法如下：

1) 原材料

经核实，原材料账面值由购买价和合理费用构成，对于原材料周转快，评估范围内的大部分购入日期距评估基准日较接近，且其账面单价与其评估基准日市场价格基本一致，评估专业人员在确认账账、账表相符的基础上，以实际购入成本确定评估值。

2) 在产品

为尚未完工的在制品，根据产权持有单位提供的在产品申报明细表，通过询问在产品的核算流程，审查有关在产品的原始单据、记账凭证及明细账，对在产品的形成和转出业务进行抽查审核，对在产品的价值构成情况进行调查，经核查，在产品成本结转及时完整，金额准确，且生产周期较短，通过市场调查，在产品账面价值构成的各项成本市场价格变化不大，故在产品以其核实的账面价值作为评估值。

3) 产成品

对于正常销售的产品，以其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当的税后净利润确定评估值。销售税费包括销售费用和有关税负，销售费用参考 2017 年度的销售费用率考虑；有关税负根据企业实际税负情况考虑，包括税金及附加、所得税；适当数额的税后净利润按税后利润的 50% 确定。跌价准备按零确定评估值。

4) 其他流动资产

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。以核实后账面价值确定评估价值。

2. 非流动资产

非流动资产包括固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产。

(1) 固定资产评估

1) 房屋建筑物类资产

本次评估的建筑物类型为工业建筑，主要分为生产性用房如车间、厂房等和生产辅助型用房如车库、食堂等，根据所评估建筑物的特点，按房地分估的原则，采用成本法进行评估。

成本法是指按评估基准日的市场条件和被评估资产的类型计算重新购建全新状态的资产所需要的全部成本（重置全价），再将被评估资产与其全新状态相比较估算出综合成新率，然后用重置成本与综合成新率相乘得出评估值的一种估价方法。基本计算公式为：

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

重置全价=建安工程成本+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

综合成新率=使用年限成新率×权重+勘察成新率×权重

A 重置全价的确定

a 建筑安装成本

依据产权持有单位提供的工程结算资料及其他相关资料，评估人员根据现场勘查及其工程结算资料计算工程量。

对于煤炭行业企业冀中能源股份有限公司张家口宣东矿的房屋建筑物，套用《建筑业营业税改征增值税煤炭建设工程计价依据调整办法》中煤建协字（2016）46号、《煤炭建设工程费用定额》（中煤建协字（2011）72号）、《关于调整煤炭建设工程定额人工单价的通知》（中煤建协字（2012）54号），并依据《张家口工程建设造价信息》（2017年12月）进行人工、材料价差调整，以及现场勘查资料，确定其在评估基准日的建筑及安装工程定额直接费用，然后依据建筑工程造价取费程序计算合理措施项目费用及间接费，计算得出评估对象的建筑工程造价、安装工程造价。

对于其它非煤炭行业企业，则套用2012年《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》、《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》、《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费率》、《河北省建设工程施工机械台班单价》、关于印发《建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法》的通知（冀建市〔2016〕10号），并依据《张家口工程建设造价信息》（2017年12月份）进行人工、材料价差调整，以及现场勘查资料，确定其在评估基准日的建筑及安装工程定额直接费用，然后依据建筑工程造价取费程序计算合理措施项目费用及间接费，计算得出评估对象的建筑工程造价、安装工程造价。

同类结构中其他建筑物建安工程成本采用典型工程差异对比调整法进行计算。影响房屋建筑安装成本的主要因素有层数、层高、平面立面形式、进深、开间、跨度、柱距、建筑材料、装饰装修水平、配套设备设施等，通过和典型工程进行比较，估算影响建安工程成本的差价，在典型工程造价基础上做出对比调整，从而确定被评估建筑物建安工程成本。

b 前期费用及其他费用

根据国家有关建筑工程收费管理办法和规定，根据被评估建筑物的实际情况，分别选择适应的费用项目和计费标准进行计算。

c 资金成本

资金成本为采用成本法评估时，被评估建筑物在正常建设工期内占用资金的筹资成本。对应于本次特定的评估目的，筹资成本为建设贷款利息。

假设建设资金在建设工期内均匀投入，资金成本按下式计算：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程成本} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

其中：合理建设工期参照《全国统一建筑安装工程工期定额》并结合评估项目整体规模确定，贷款利率按评估基准日实行的金融机构人民币贷款基准利率确定。

d 可抵扣增值税

产权持有单位为增值税一般纳税人，根据营改增相关文件政策，建筑安装成本、前期及其他费用中的增值税可予抵扣。

$$\text{可抵扣增值税} = \text{建筑安装成本增值税} + \text{前期及其他费用增值税}$$

B 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的成新率。

a 理论成新率的计算

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

b 勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

$$\text{勘察成新率} = \text{结构部分打分值} \times \text{权重} + \text{装修部分打分值} \times \text{权重} + \text{安装部分打分值} \times \text{权重}$$

c 综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 0.4 + \text{勘察成新率} \times 0.6$$

C 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2) 井巷工程类资产

根据申报资产的特点及评估目的,对于井巷工程采用成本法评估。

评估值=重置全价×综合成新率

①重置价格的确定

重置全价=综合造价+前期及其他费用+资金成本

A 综合造价

根据实物工程量和现行的煤炭定额及取费标准进行计算。

综合造价=直接定额费+辅助定额费+综合取费+价差+规费-可抵扣增值税

可抵扣增值税=直接工程增值税+规费增值税

其中:

直接定额费——根据施工方法,岩石硬度、掘进断面(或净直径)、支护方式、支护材料、支护厚度等不同内容分别按《煤炭建设井巷工程概算定额》(2007 年基价)选取定额,并按有关规定做相应的调整;

辅助定额费——根据开拓方式,结合井筒形式、数量、工广布置、瓦斯含量、巷道岩性、矿井涌水量、井筒深度、总工程量、掘进断面(或净直径)、支护方式等分别按《煤炭建设井巷工程概算定额》(2007 年基价)选取定额,并按有关规定做相应的调整;

综合取费——中煤建协[2011]72 号文《煤炭建设工程费用定额及煤炭建设工程其它费用规定(修订)》的标准,结合矿井所在位置计取。

地区价差——地区价差是材料价差、人工工资价差及机械设备台班费价差的综合。其中材料价差采用当地市建委基本建设标准定额站发布 2017 年 12 月材料价格,人工工资由冀中能源股份有限公司的矿区人工工资标准,机械设备台班费标准采用当地市建委基本建设标准定额站发布 2017 年第四季度材料价格,并根据当地煤矿实际、同时结合现场实际取定。

规费-----中煤建协字[2011]72 号文和中煤建协字[2009]76 号,结合《河北省建设工程费用定额》。

税金-----11%费率计取。

B 前期及其他费用

前期及其他费用：包括建设单位管理费、工程监理费、设计费、联合试运转费、环境评价费、招标代理费等。根据中煤建协[2011]72号《煤炭建设工程费用定额及煤炭建设工程其它费用规定（修订）》、国家计委、建设部计价格[2002]第10号《关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》及国家发展改革委、建设部发改价格字[2007]第670号《关于印发建设工程监理服务收费管理办法规定的通知》、国家发展改革委发改价格[2011]537号《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》等有关规定，测算出煤矿(公司)合理的前期及其他费用率。

C 资金成本

按照合理的建设工期和相应的贷款利率，测算矿井建设期间井巷工程建设期的合理资金成本。

②综合成新率的确定

综合成新率=尚可服务年限÷(已服务年限+尚可服务年限)×局部修改正系数×100%

③评估值

评估值=重置全价×综合成新率。

3) 设备类资产

本次评估，结合设备特点和收集资料的情况，对在用的设备类资产采用成本法和市场法评估评估。重置成本包括设备购置价和相关税费等。

① 成本法

评估值=重置全价×成新率

A. 重置全价的确定

a. 机器设备

对于国产设备，重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置全价=设备购置费+运杂费+安调费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税抵扣额。

a) 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或查询《2018 全球机电产品报价

查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

b) 运杂费

以购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

c) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

e) 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

f) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

g) 增值税抵扣额

增值税抵扣额分五部分，一是以购置价计算的增值税，二是以运费计算的增值税，三是设备安装费增值税，四是设备基础费增值税，五是其他前期费用增值税（不含建设单位管理费部分的增值税）

b. 电子设备

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，通常购买价之外，没有其他费用。因此，购买价即为重置全价。

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备的市场价格。

则其重置全价=购置价

c. 车辆

车辆重置全价由不含税购置价、车辆购置税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

不含税购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的不含税市场价格确定，其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计算。

其他费用：一般为验车费、牌照费、手续费等。

B. 成新率的确定

a. 机器设备

成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

a) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

c) 权重

对于结构复杂及大型的设备，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重0.4，勘察法权重0.6综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

b. 电子设备

根据使用时间，结合维修保养情况，以理论成新率确定成新率。

c. 车辆

依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定的理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

② 市场法

A. 机器设备

选择与待估设备型号相同或类似、交易时间相同或接近的市场交易案例（不少于3个），取其算数平均值，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等作为待估设备评估结果。

B. 车辆

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正×车辆状况修正×车辆交易日期修正×车辆交易情况修正

比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)/3

车辆市场法评估值=比准价格

C. 电子办公设备

选择与待估设备型号相同或类似、交易时间相同或接近的市场交易案例(不少于3个)，取其算数平均值作为待估设备评估结论。

(2) 无形资产

无形资产包括土地使用权、矿业权和其他无形资产。

1) 土地使用权

在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况和产权持有单位提供的资料、评估专业人员的现场勘查及调查收集的有关资料，本次评估采用成本逼近法和市场法进行评估。

1) 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费和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方法。

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

待估宗地评估价格=无限年期的土地价格×年期修正系数×个别因素修正系数

2) 市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似宗地进行比较,对这些类似宗地的交易价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

土地比准价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

评估值=(案例 A 比准价格+案例 B 比准价格+案例 C 比准价格)/3

2) 矿业权

冀中能源委托北京天易衡矿业权评估有限公司进行评估。北京天易衡矿业权评估有限公司出具的天易衡评报字[2018]0511 号《采矿权评估报告书》,评估人员在对上述《采矿权评估报告书》的评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行核实的基础上,直接引用了该报告的数据。欲了解采矿权作价计算过程和结果,应阅读上述机构出具、有关矿业权评估师签署的矿业权评估报告书的相关内容。

3) 其他无形资产

其他无形资产为冀中能源外购的材料预算控制考核核算软件和党建网软件,以评估基准日该软件的不含税市场价格作为评估值。

(3) 递延所得税资产

递延所得税资产为企业对资产计提坏账准备和跌价准备暂时性差异所形成的递延所得税资产,评估专业人员按照计提坏账准备和跌价准备资产的评估值与账面余额的差异按照企业执行的所得税率来确定递延所得税资产的评估值。

(4) 其他非流动资产

其他非流动资产为预付的工程款及设备款等,评估专业人员核实了相关账簿记录、文件资料,并选取金额较大的项目核查其原始凭证,确定其真实性和完整性。经核实,其他非流动资产账、表、单相符,核实后账面值确认评估值。

3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额,以评估基准日产权持有单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京国友大正资产评估有限公司接受冀中能源股份有限公司的委托，对冀中能源股份有限公司拟转让张家口宣东矿及煤炭生产辅助单位相关的资产和负债进行评估，评估基准日经协商定于 2017 年 12 月 31 日。评估工作于 2018 年 5 月 9 日正式开始，2018 年 5 月 24 日现场工作结束，2018 年 6 月 21 日出具正式报告。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

（一）评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的产权持有单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同；
3. 收集产权持有单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；
4. 根据了解的情况拟定评估方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；
6. 指导产权持有单位搜集、准备有关评估资料。
7. 配合产权持有单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

（二）现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；
2. 现场听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等；
3. 根据产权持有单位提供的《资产评估明细表》，各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其账账、账表相符，对发现的问题协同产权持有单位做出调整，使其保持一致；
4. 根据企业评估范围所属的各项资产，按资产评估准则的要求，结合资产特点进行了核实调查资产和验证资料等工作，使其账实相符。具体为：

- (1) 流动资产和流动负债进行原始凭证的核对、询问、监盘等调查工作；
- (2) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作。
- (3) 对调查过程中获取的资料及了解的信息根据重要性原则采取了观察、询问、访谈、核对、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证方式。

5. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业确认，包括：

- (1) 企业的整体情况资料、经济行为文件、专项审计报告以及其他专业报告；
- (2) 企业提供的资产评估明细表；
- (3) 委估资产的产权证明文件，主要为资产的业务合同、付款发票、询证函、银行对账单、车辆行驶证、房屋所有权证或房地产证、土地使用权证、采矿许可证、承诺函等；
- (4) 收集评估技术资料，主要为存货的状况勘查表、房屋的竣工验收资料、设备的技术说明书、维修保养技改记录、检验报告等。

6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产的评估方法；

8. 根据选用的各类资产评估方法，利用评估模型选择相应的公式和参数进行分析、计算和判断，对评估范围内的各项资产进行评估测算，形成测算结果。

(三) 编制初步资产评估报告阶段

对各类资产评估的测算结果进行汇总，形成测算结果，并对各专业组之间的衔接，有没有发生重评和漏评的情况，关要资产结果的合理性等进行全面综合分析后，完成必要的调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告，并按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

(四) 提交资产评估报告阶段

根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，达成一致意见后，出具资产评估报告书。

（五） 资产评估档案归档

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

九、 评估假设

- （一） 公开市场假设；
- （二） 资产原地续用假设；
- （三） 产权主体变动假设；
- （四） 企业持续经营；
- （五） 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
- （六） 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
- （七） 企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；
- （八） 企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；
- （九） 企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；
- （十） 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- （十一） 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；
- （十二） 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；
- （十三） 对评估程序受限未经调查确认或者无法调查确认运用的资料数据，对资产状态、数据资料真实性假设。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

至评估基准日，冀中能源股份有限公司纳入评估范围内的总资产账面值为121,044.74万元，评估值为120,749.63万元，评估减值295.11万元，减值率为0.24%；负债账面价值116,281.07万元，评估值114,798.70万元，评估减值1,482.37万元，减值率1.27%；净资产账面价值4,763.67万元，评估值5,950.93万元，评估增值1,187.26万元，增值率24.92%。评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

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/B*100%
流动资产	1	29,718.49	30,024.43	305.94	1.03
非流动资产	2	91,326.25	90,725.20	-601.05	-0.66
其中：固定资产	3	81,709.51	71,584.18	-10,125.33	-12.39
无形资产	4	7,280.01	16,804.29	9,524.28	130.83
其他非流动资产	5	2,336.73	2,336.73		
资产总计	6	121,044.74	120,749.63	-295.11	-0.24
流动负债	7	114,728.18	114,419.58	-308.60	-0.27
非流动负债	8	1,552.89	379.12	-1,173.77	-75.59
负债总计	9	116,281.07	114,798.70	-1,482.37	-1.27
净资产	10	4,763.67	5,950.93	1,187.26	24.92

十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(一) 本次评估为不含增值税价值。

(二) 利用专家工作及报告结论提示性说明

1、利用专业报告结论的提示性说明

本次评估范围内的资产和负债账面值利用了企业提供的经致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同专字(2018)第 110ZC5641 号专项审计报告，本次评估利用报告时对其内容进行的核查，通过与审计机构、企业进行沟通，以其作为评估依据。

2、引用单项资产评估报告的说明

（1）根据委托业务合同约定，矿业权委托人单独委托具有相应资格的北京天易衡矿业权评估有限公司进行评估，应委托人的要求，采用资产基础法进行整体评估时，本次评估范围内的矿业权资产评估结论引用北京天易衡矿业权评估有限公司出具的天易衡评报字[2018]0511 号《采矿权评估报告书》的评估结论。评估专业人员在对北京天易衡矿业权评估有限公司出具的天易衡评报字[2018]0511 号《采矿权评估报告书》按照资产评估具体准则规定应当关注的内容充分分析、判断、核查后，矿业权的评估结论直接引用北京天易衡矿业权评估有限公司评估报告的评估结论，本机构对北京天易衡矿业权评估有限公司出具的矿业权资产评估报告不承担法律责任，将承担引用不当的相关责任。

（三）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

1. 至评估基准日，冀中能源股份有限公司房屋建筑物中未办理不动产权证 63 项，建筑面积 27,515.73 m²。该单位承诺未办证房屋建筑物为冀中能源股份有限公司所有。房屋建筑面积为产权持有单位申报并经评估人员核实后确认，最终面积应以房屋管理部门出具的数据为准。

2. 冀中能源股份有限公司张家口宣东矿房屋建筑物所占用的土地证载权利人为冀中能源张家口矿业集团有限公司，冀中能源股份有限公司张家口宣东矿无偿使用该宗地。

3. 截止评估基准日，纳入评估范围的车辆中共 10 辆车的车辆证载权利人非冀中能源股份有限公司，冀中能源股份有限公司已出具承诺该 10 辆车辆产权归属其所有无异议，本次评估未考虑车辆证载权利人不符对评估结果的影响，车辆详情如下：

金额单位：元

车辆牌号	车辆名称 及规格型号	购置日期	账面价值		证载权利人
			原值	净值	
冀 G73774	红岩自卸汽车 CQ3254SMG384	2010-04-29	329,031.48	16,451.57	冀中能源张家口矿业集团有限公司宣东二号煤矿

车辆牌号	车辆名称 及规格型号	购置日期	账面价值		证载权利人
			原值	净值	
冀 G73876	红岩自卸汽车 CQ3254SMG384	2010-04-29	329,031.48	16,451.57	冀中能源张家口矿业集团有限公司宣东二号煤矿
冀 G73904	红岩自卸汽车 CQ3254SMG384	2010-04-29	329,031.48	16,451.57	冀中能源张家口矿业集团有限公司宣东二号煤矿
冀 G95845	宇通客车 ZK6127HF	2011-12-23	588,383.00	29,419.15	冀中能源张家口矿业集团有限公司宣东二号煤矿
冀 G95891	宇通客车 ZK6127HF	2011-12-23	588,383.00	29,419.15	冀中能源张家口矿业集团有限公司宣东二号煤矿
冀 GER335	厢货装备车 JX5041XXYXGA2	2012-04-30	100,654.50	47,241.99	冀中能源张家口矿业集团有限公司
冀 GFR335	厢货装备车 JX5041XXYXGA2	2012-04-30	100,654.50	47,241.99	冀中能源张家口矿业集团有限公司
冀 G99838	依维柯救护车 NJ5D46XJHN	2012-04-30	268,443.00	125,806.88	冀中能源张家口矿业集团有限公司
冀 GU3915	载货汽车福田奥铃 BJ1049V9AD6-AA	2013/12/1	102,949.19	74,012.00	冀中能源张家口矿业集团有限公司
冀 GCZ675	载货汽车(东风牌 DFA1041D35D6)	2016-03-23	86,164.31	75,932.36	冀中能源张家口矿业集团有限公司
合计			2,822,725.94	478,428.23	

4. 本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值,根据《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当提供评估对象法律权属资料,并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围,应当对委托人和相关当事人提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验,并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权,并非是对产权的确认,产权的确认应以当地相关部门确认为准。

(四) 评估程序受到限制的情形

1. 评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,而是在假定产权持有单位提供的有关技术资料和运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、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,而是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

(五) 评估资料不完整的情形

房屋建筑物共计 72 项、构筑物共计 32 项、机器设备共计 178 项、电子设备共计 17 项、土地使用权共计 12 项的账面资产根据以往的资产评估结论进行了调账,该部分资产无评估报告及原始入账资料;

(六) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生影响的瑕疵情形

截止评估基准日冀中能源张家口矿区的宣东矿存在安全隐患等问题已停产检修,本次评估未考虑停产检修对评估结果的影响。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项
评估专业人员做了尽职调查,未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

1. 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值;
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

(八) 本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认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。委托人、产权持有人和相关当事人应对所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。

(九) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下,评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

上述特别事项,评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途,不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评

估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告如果根据国家法律、行政法规规定，需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门备案的，未取得核准或备案文件的，评估结论不得被使用。

（六）未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（七）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本资产评估报告的评估结论使用有效期自取得核准或备案文件时，从评估基准日起1年，即从资产评估基准日2017年12月31日起至2018年12月30日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

（八）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2018年6月21日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)

十四、 签名盖章



北京国友大正资产评估有限公司

资产评估师

资产评估师:

戚雪亭
11140002

资产评估师:

资产评估师
李松
11140016

二〇一八年六月二十一日