

本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以部分资产向
华北医疗健康产业集团有限公司增资涉及的
冀中能源股份有限公司部分资产项目
资产评估报告

中企华评报字(2019)第 3750 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一九年九月五日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1311020110130601201900066

资产评估报告名称： 冀中能源股份有限公司拟以部分资产向华北医疗健康产业集团有限公司增资涉及的冀中能源股份有限公司部分资产项目

资产评估报告文号： 中企华评报字(2019)第3750号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 赵建斌(资产评估师)、徐雁(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ...	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程 and 情况	20
九、 评估假设	22
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	23
十二、 资产评估报告使用限制说明	24
十三、 资产评估报告日	25
资产评估报告附件	26

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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本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。

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和使用评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产清单由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。

五、资产评估师已经对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受冀中能源股份有限公司和华北医疗健康产业集团有限公司的共同委托，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，按照必要的评估程序，对冀中能源股份有限公司拟实施的向华北医疗健康产业集团有限公司增资行为涉及的冀中能源股份有限公司的部分资产在2018年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：冀中能源股份有限公司拟以部分资产向华北医疗健康产业集团有限公司增资，需对该经济行为所涉及的冀中能源股份有限公司的部分资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

《关于冀中能源集团及下属单位以医疗机构资产及现金增资华北医疗集团项目的意见》(冀国资发规划发展[2019]32号)及《冀中能源集团有限责任公司关于冀中股份公司增资入股华北医疗集团的批复》(冀中能源财字[2019]16号)通过了上述经济行为。

评估对象：冀中能源股份有限公司拟用于增资的部分资产的价值。

评估范围：冀中能源股份有限公司拟用于增资的部分资产，具体包括房屋建(构)筑物、机器设备。

评估基准日：2018年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法或市场法

评估结论：评估基准日，委托评估的资产账面价值为 22,678.24 万元，评估价值为 26,532.14 万元，增值额为 3,853.90 万元，增值率为 16.99%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、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以部分资产向
华北医疗健康产业集团有限公司增资所涉及的
冀中能源股份有限公司部分资产项目
资产评估报告正文

冀中能源股份有限公司、华北医疗健康产业集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托，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，采用成本法或市场法，按照必要的评估程序，对冀中能源股份有限公司拟实施的向华北医疗健康产业集团有限公司增资行为涉及的冀中能源股份有限公司的部分资产在2018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、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为冀中能源股份有限公司和华北医疗健康产业集团有限公司，产权持有单位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包括委托人、华北医疗健康产业集团有限公司及其股东单位和个人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人一暨产权持有单位简介

企业名称：冀中能源股份有限公司(以下简称：“冀中股份”)

类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：杨印朝

注册资本：353,354.6850 万元人民币

住所：河北省邢台市中兴西大街191号

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；装卸搬运服务；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(国家限制或禁止的除外)；1,2-二氯乙烷的批发(票面，危险化学品许可证有效期至2020年8月1日)；非金属矿及制品、金

属及金属矿批发、零售(法律、法规、国务院决定禁止或需前置审批的除外);以下限分支机构经营,涉及许可的取得许可后方可经营: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。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

公司股权结构及变更情况:

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“金牛能源”)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,注册资本42,500万元。其中国有法人股32,500万股,社会公众股10,000万股,于1999年9月9日在深圳证券交易所挂牌上市。

2004年8月金牛能源发行可转换公司债券70,000万元,2005年可转换公司债券转为股本8,795.9173万股,2006年可转换公司债券转为股本357.5867万股,2007年可转换公司债券转为股本97.1587万股,2008年3月可转换公司债券转为股本4.0682万股,可转换公司债券共计转为股本9,254.7309万股。金牛能源可转换公司债券已于2008年3月11日停止转股,公司已按可转换公司债券面值加计当年利息即101.28元/张,赎回了在赎回日之前尚未转股的380张可转换公司债券,2008年3月18日,通过股东托管券商直接将赎回款项划入了可转换公司债券持有人的资金账户,可转换公司债券相应注销并于2008年3月19日摘牌。

根据金牛能源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,核准本公司向冀中能源峰峰集团有限公司(以下简称“峰峰集团”)发行 229,670,366 股、向冀中能源邯郸矿业集团有限公司(以下简称“邯矿集团”)发行 9,355.8477 万股、向冀中能源张家口矿业集团有限公司(以下简称“张矿集团”)发行 4,526.0726 万股购买相关资产,并于 2009 年 12 月 8 日完成相关证券登记手续,本次发行股份登记完成后,金牛能源总股本为 115,644.2102 万股。2010 年 4 月 29 日,完成了相应的工商变更手续,截至 2010 年 12 月 31 日,注册资本为 115,644.2102 万元。

根据金牛能源 2010 年第一次临时股东大会决议,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。

根据冀中股份 2010 年度股东大会决议,以冀中股份 2010 年 12 月 31 日总股本 115,644.2102 万股为基数,向全体股东每 10 股送红股 6 股,同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 4 股,截至 2011 年 12 月 31 日,注册资本为 231,288.4204 万元。

根据冀中股份 2013 年第二次临时股东大会决议,并经 2014 年 1 月 29 日中国证券监督管理委员会批复(证监许可[2014]173号),冀中股份非公开发行 40,522.8758 万股 A 股股票,每股面值 1 元,发行价格为 7.65 元/股。本次增资业经致同会计师事务所(特殊普通合伙)以致同验字〔2014〕第 110ZA0150 号验资报告验证,截至 2014 年 12 月 31 日,注册资本为 271,811.2962 万元。

根据冀中股份 2014 年度股东大会决议,冀中股份以 2014 年 12 月 31 日总股本 271,811.2962 万股为基数,向全体股东每 10 股派现金 1.00 元(含税),同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股,截至 2015 年 12 月 31 日,注册资本为 353,354.6850 万元。

截至本次评估基准日,冀中能源股份有限公司股权结构如下:

股东名称	股东性质	持股数量(万股)	占总股本比例(%)
冀中能源集团有限责任公司	国有法人	157,156.73	44.48
冀中能源峰峰集团有限公司	国有法人	59,714.30	16.90
冀中能源邯郸矿业集团有限公司	国有法人	24,325.20	6.88
冀中能源张家口矿业集团有限公司	国有法人	11,767.79	3.33
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	4,336.48	1.23
杨龙活	境内自然人	3,955.89	1.12

冀中能源股份有限公司拟以部分资产向华北医疗健康产业集团有限公司增资所涉及的冀中能源股份有限公司部分资产项目资产评估报告

股东名称	股东性质	持股数量(万股)	占总股本比例(%)
中国农业银行股份有限公司-中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	1,124.35	0.32
颜执成	境内自然人	985.86	0.28
陈志军	境内自然人	893.91	0.25
香港中央结算有限公司(陆股通)	境外法人	715.38	0.20
散股股东		88,378.79	25.01
合 计		353,354.69	100.00

(二) 委托人二简介

企业名称：华北医疗健康产业集团有限公司(简称：“华北医疗公司”)

类 型：其他有限责任公司

法定代表人：于胜永

注册资本：贰亿元整

住 所：河北省石家庄市新华区赵陵铺镇石清路 9 号河北航空大厦 13 层

经营范围：医院管理及咨询服务(医疗、治疗、诊疗除外)；养老机构管理及咨询服务；健康管理及咨询服务(医疗、治疗、诊疗除外)；医疗健康产业投资、投资管理、投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询(金融、证券、期货、教育除外)；医疗技术、医疗器械，计算机软硬件、计算机信息技术的技术研发、技术转让、技术咨询；计算机软硬件，药品、保健食品，I、II、III类医疗器械，消杀用品的销售；医疗器械及医疗设备的租赁；房地产经纪服务；物业服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

公司股权结构及变更情况：

华北医疗公司由冀中能源集团有限责任公司与华北制药集团有限责任公司共同出资建立。公司于 2017 年 5 月 19 日在石家庄市新华区工商行政管理局办理了工商登记。公司于 2018 年 5 月更名为华北医疗健康产业集团有限公司。

截至本次评估基准日，华北医疗公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	注册资本	约定出资比例(%)	实收资本	实际出资比例(%)
华北制药集团有限责任公司	12,000.00	60.00	12,000.00	60.00
冀中能源集团有限责任公司	8,000.00	40.00	8,000.00	40.00

冀中能源股份有限公司拟以部分资产向华北医疗健康产业集团有限公司增资所涉及的冀中能源股份有限公司部分资产项目资产评估报告

合计	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00
----	-----------	--------	-----------	--------

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、华北医疗健康产业集团有限公司及其股东单位和个人国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

冀中能源股份有限公司拟以部分资产向华北医疗健康产业集团有限公司增资，需对该经济行为所涉及的冀中能源股份有限公司的部分资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

《关于冀中能源集团及下属单位以医疗机构资产及现金增资华北医疗集团项目的意见》(冀国资发规划发展[2019]32号)及《冀中能源集团有限责任公司关于冀中股份公司增资入股华北医疗集团的批复》(冀中能源财字[2019]16号)通过了上述经济行为。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

冀中能源股份有限公司拟用于增资的部分资产的价值。

(二) 评估范围

评估范围是产权持有单位拟用于增资的固定资产。评估基准日，评估范围内的资产包括房屋建(构)筑物、机器设备。委托评估的资产账面价值为 22,678.24 万元。

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，评估范围内的资产账面价值已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

评估范围内的主要资产情况如下：

1. 固定资产 - 房屋建(构)筑物

(1) 房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共有 5 项，总建筑面积为 47,877.06 平方米，主要用途为医疗卫生用房及辅助用房。医疗卫生用房主要包

含煤矿安全生产医疗救援中心、放疗机房等，辅助用房主要包含值班控制室、化验室、设备间等，各项房屋建筑物均未办理房屋所有权证(不动产权证书)。房屋建筑物所占用的土地已办理国有土地使用证，土地使用权人为冀中能源邢台矿业集团有限责任公司，土地性质为授权经营，土地用途为医卫慈善，该土地使用权不属于产权持有单位资产，未纳入本次评估范围。

(2)构筑物

纳入评估范围的构筑物主要包括医疗救援中心南停车场等。

上述房屋建(构)筑物均维护保养正常，可以满足正常使用。

2.固定资产-设备类

(1)机器设备

纳入评估范围的主要机器设备为各类医用设备，主要有医疗检测设备、治疗设备以及配套辅助设备等。医疗检测设备主要包括：X线电子计算机断层、核磁共振、双板DR、双排螺旋CT等；治疗设备主要包括：医用直线加速器、体外冲击波碎石机、高频电刀等；配套辅助设备主要包括低温等离子灭菌器等。评估范围机器设备均正常在用。

(2)车辆

车辆为 2 辆奔驰监护型救护车，用于医院救护病人等任务，均正常在用。

(3)电子设备

电子设备为空调、电脑、复印机、网络设备等办公用设备，均正常在用。

四、价值类型

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。

选择市场价值的理由是：

《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)第十四、十六条规定:

资产评估专业人员选择价值类型,应当考虑价值类型与评估假设的相关性。

执行资产评估业务,当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时,一般选择市场价值作为评估结论的价值类型,故本次评估确定的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据此次经济行为实施的具体要求确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《关于冀中能源集团及下属单位以医疗机构资产及现金增资华北医疗集团项目的意见》(冀国资发规划发展[2019]32号);
- 2.《冀中能源集团有限责任公司关于冀中股份公司增资入股华北医疗集团的批复》(冀中能源财字[2019]16号)。

(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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
- 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);
- 5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订通过);

6. 《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);
7. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布,财政部令第97号修改);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号发布,国务院令第588号修订);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
11. 《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);
12. 《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);
13. 《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);
14. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);
15. 《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号发布,根据财政部、国家税务总局令第65号修订);
16. 《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);
17. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
18. 《财政部 国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
19. 《关于印发〈河北省省属企业国有资产评估管理工作规范意见〉的通知》(冀国资[2007]4号);
20. 其他法律法规依据。

(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—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
7. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

- 1.企业法人营业执照;
- 2.房屋建(构)筑物建筑、安装施工合同;
- 3.设备的订货合同及购货发票;
- 4.机动车行驶证;
- 5.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号);
- 2.《基本建设财务规则》(财政部令第81号);
- 3.《财政部关于印发〈基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法〉的通知》(财建[2016]503号);
- 4.《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);
- 5.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 6.《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》(2012);
- 7.《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》(2012);

8. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》(2012);
9. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》(2012);
10. 《邢台建设工程造价信息》(2018年第六期);
11. 《河北省住房和城乡建设厅关于印发〈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);
12. 《河北省住房和城乡建设厅关于完善建筑业企业规费计取有关工作的通知》(冀建市[2016]11号);
13. 《河北省住房和城乡建设厅关于调整安全生产文明施工费的通知》(冀建市[2015]11号);
14. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
15. 《机电产品报价手册》(2019年,机械工业出版社);
16. 《资产评估常用数据与参数手册》;
17. 产权持有单位提供的项目可行性研究报告等资料;
18. 产权持有单位与相关单位签订的工程承发包合同;
19. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
3. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;
4. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的致同专字(2019)第110ZC3810号审计报告;
5. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

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,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,本次分别对不同资产选用成本法或市场法进行评估。评估方法选择理由如下:

1. 房屋建(构)筑物

未选用市场法评估的理由：本次评估范围不包含房屋所占用的土地使用权，评估对象为地上房产的价值，即房地分离评估。而市场交易案例均为房地一体的房地产价值，交易市场的房产不能脱离土地单独交易，本次评估对象的价值内涵与市场交易案例不同，且本次待估房产为冀中股份救援中心，房屋所占用土地使用权的证载用途为医卫慈善，土地性质为授权经营，主要为医院经营提供综合服务。房地产市场的交易案例多为商住用地，土地性质多为出让，房地产用途多为商业办公或者住宅，与待估房产用途不同，无可比性，故不适宜采取市场法评估。

未选用收益法评估的理由：委估资产的潜在收益包含在企业经营利润中，企业经营利润的形成受多种因素的影响，难以单独确定委估资产所产生的利润，故不适宜采用收益法进行评估。

选用成本法的理由：待估资产在评估基准日的重置成本及各项取费均可通过类比计算取得，宜采用成本法进行评估。

2. 机器设备

选用市场法评估的理由：部分资产在市场上可以找到与其相同或类似的可比交易实例，宜采用市场法进行评估。

未选用收益法评估的理由：待估资产的潜在收益包含在企业经营利润中，企业经营利润的形成受多种因素的影响，难以单独确定委估资产所产生的利润，故不适宜采用收益法进行评估。

选用成本法的理由：大部分待估资产在评估基准日的重置成本及各项取费均可通过类比计算取得，宜采用成本法进行评估。

故本次分别对不同资产选用成本法或市场法进行评估。

(二) 评估方法介绍

1. 房屋建(构)筑物

根据房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次选用成本法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

房屋建(构)筑物的重置成本包括：建安工程造价、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建(构)筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+建设工程前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价

对于大型、价值高、重要的房屋建(构)筑物，参考同类建筑物的工程量，通过类比调整确定其建安工程造价，即以同类建筑物的工程量为基础，按照有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的房屋建(构)筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

②建设工程前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位该项工程的建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照产权持有单位该项工程的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安工程造价、建设工程前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安工程造价+建设工程前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2)综合成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的房屋建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合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对于价值量小、结构简单的房屋建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，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=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

2.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分电子设备采用市场法评估。

成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

设备重置成本基本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

对于购建时间大于半年且需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于购建时间小于半年且需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费和安装调试费；不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。

①设备购置价的确定

对于其中的大型进口设备，主要是通过向生产厂家在国内的分支机构或代理商咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于国产大型、关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，查阅《机电产品报价手册》(2019年)，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息，确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费的确定

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费依据《资产评估常用数据与参数手册》的运杂费

参考费率，同时考虑产权持有单位该项工程以往有关费用支出情况综合确定运杂费率后计算得出。具体计算公式如下：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

对于设备报价中已包含运杂费的，评估时不再重复计取。

③基础费

基础费主要依据《资产评估常用数据与参数手册》的基础费参考费率，同时考虑基础施工工艺的复杂程度和产权持有单位该项工程以往有关基础施工费用支出情况综合确定基础费率后计算得出，具体计算公式如下：

$$\text{基础费} = \text{设备购置价} \times \text{基础费率}$$

非独立设备基础，设备基础费在房屋建(构)筑物资产评估中考虑，以避免重复。

④安装调试费的确定

安装调试费包括设备到达施工现场后，经过组合、定位、联接固定、检测试验、试运转等一系列作业，最后达到可使用状态所发生的全部费用。

安装调试费主要依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的安装调试费参考费率，同时考虑设备安装的难易程度和产权持有单位该项工程以往有关设备安装费用支出情况综合确定安装调试费率后计算得出，若卖方报价中含安装调试费用，则不再计取。安装调试费计算公式如下：

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

⑤前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费等，按照产权持有单位该项工程的建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

⑥资金成本的确定

资金成本按照产权持有单位该项工程的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设

备购置价、基础费、安装调试费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2)综合成新率的确定

①对于医疗专用设备和通用设备，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、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率，其计算公式为：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备诸如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要参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③对于车辆，根据《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)中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)，最后，将年限法成新率和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，计算公式如下：

年限法成新率(无强制报废年限)=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

年限法成新率(有强制报废年限)=(强制报废年限-已使用年限)/强制报废年限×100%

里程法成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程×100%

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

评估值=重置成本×综合成新率

市场法

对于部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2019年4月8日至2019年9月5日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2019年4月8日，我公司与委托人就评估目的、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，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估计划

本项目资产量较小、分布较为集中，为了保证评估质量，结合以往从事同类评估项目的经验，拟定了详细的资产评估计划。

2. 设立评估团队

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。

3. 实施项目培训

(1) 对产权持有单位人员培训

为使产权持有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，对产权持有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计划，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2019年4月15日至2019年4月19日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”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.初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”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，评估人员在产权持有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明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，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房屋建筑物、车辆等资产的权属证明文件进行了查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业出具相关产权说明文件。

(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，从委托人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。项目负责人对资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(二)假设评估基准日后有关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

(三)假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

(四)假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

本资产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，签名资产评估师及本资产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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估基准日，委托评估的资产账面价值为 22,678.24 万元，评估价值为 26,532.14 万元，增值额为 3,853.90 万元，增值率为 16.99%。

评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

冀中能源股份有限公司拟以部分资产向华北医疗健康产业集团有限公司增资所涉及的冀中能源股份有限公司部分资产项目资产评估报告

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%
非流动资产	1	22,678.24	26,532.14	3,853.90	16.99
固定资产	2	22,678.24	26,532.14	3,853.90	16.99
其中：房屋建(构)筑物	3	19,013.65	20,972.64	1,958.99	10.30
机器设备	4	3,664.59	5,559.50	1,894.90	51.71
资产总计	5	22,678.24	26,532.14	3,853.90	16.99

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)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估所依据的产权持有单位财务数据账面价值业经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了审计报告编号为致同专字(2019)第 110ZC3810 号审计报告，出具日期为 2019 年 3 月 30 日。

(三)权属瑕疵事项

1.房屋建筑物

纳入评估范围的房屋共有 5 项，总建筑面积为 47,877.06 平方米，各项房屋均未办理房屋所有权证(不动产权证书)，房屋建筑物所占用的土地已办理国有土地使用证，土地使用权人为冀中能源邢台矿业集团有限责任公司，土地性质为授权经营，土地用途为医卫慈善，该土地使用权不属于产权持有单位资产，未纳入本次评估范围。产权持有单位及土地使用权人分别出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋权属归产权持有单位所有，不存在产权争议。

2.车辆

纳入评估范围的两辆奔驰监护型救护车(车牌号：冀 EJU120、冀 EJX120)，两辆车均已办理机动车行驶证，证载权利人均为冀中能源邢台矿业集团有限责任公司总医院，与车辆实际产权持有人名称不一致。产权持有单位、冀中能源邢台矿业集团有限责任公司总医院出具了产权承诺函等权属证明资料，证明上述车辆确实为产权持有单位所有，并承诺如果上述车辆产权出现问题愿承担相应的法律责任。

(四)基于本次评估目的，本评估结论为含税价值，但未考虑资产交易环节可能产生的其他相关税费。

(五)评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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。

(六)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，资产评估机构及评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：冀中能源股份有限公司、华北医疗健康产业集团有限公司及其股东单位和个人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(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和使用评估结论,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对其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告,本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章,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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 9 月 5 日。

资产评估师: 赵建斌



资产评估师: 徐雁



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一九年九月五日



资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、产权持有单位专项审计报告；

附件三、委托人暨产权持有单位营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件及资产评估资格证书交回说明；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。