

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
资产评估说明

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

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	3
一、 评估对象与评估范围	3
二、 企业申报的实物资产情况	4
三、 产权持有单位申报的无形资产情况	5
四、 产权持有单位申报的表外资产情况	5
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	5
第二章 资产核实情况总体说明	6
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、 影响资产核实的事项及处理方法	7
三、 核实结论	7
第三章 评估技术说明	9
一、 房屋建(构)筑物评估技术说明	9
二、 设备类资产评估技术说明	17
第四章 评估结论及分析	28
一、 评估结论	28
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因	28
资产评估说明附件	30
附件、企业关于进行资产评估有关事项的说明	30

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托人和产权持有单位编写、单位负责人签字、
加盖单位公章并签署日期，内容见附件：企业关于进行资产评估有关
事项的说明。

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是冀中能源股份有限公司拟用于增资的部分资产的价值。

评估范围是冀中能源股份有限公司拟用于增资的固定资产，具体包括房屋建(构)筑物、机器设备。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产主要为固定资产，总资产账面价值为 22,678.24 万元，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
非流动资产	1	22,678.24
其中：固定资产	2	22,678.24
其中：房屋建(构)筑物	3	19,013.65
机器设备	4	3,664.59
资产总计	5	22,678.24

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。

(三)委托评估的资产权属状况

委托评估的资产权属问题如下：

1.固定资产－房屋建(构)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，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。

2. 固定资产 - 车辆类

评估范围内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。

除上述产权瑕疵情况之外,评估范围内的资产权属清晰,权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

产权持有单位的实物资产主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备等,上述资产主要分布在冀中能源邢台矿业集团有限责任公司总医院及下属各矿医院的相关科室及办公区域内。实物资产的类型及特点如下:

(一)房屋建(构)筑物

房屋建(构)筑物主要坐落在位于邢台市桥西区八一大街 202 号的院区内,主要建成于 2013 年,房屋主要有救援中心、放疗机房、化验室等;构筑物有医疗救援中心南停车场等。

房屋建(构)筑物的建筑结构涉及框架结构、砖混结构,整体布局合理,符合医院经营要求。典型房屋建(构)筑物结构及现状介绍如下:

1. 煤矿安全生产医疗救援中心

煤矿安全生产医疗救援中心结构体系为钢筋混凝土框架剪力墙,建筑面积为 46,335.00 平方米,该房屋建筑物地上 22 层(含技术层),地下 1 层,裙房 5 层,外墙 240mm 实心砖,内墙均采用轻质砂加气砼砌块,钢筋混凝土圈梁、构造柱;屋面采用三元乙丙高分子防水卷材,涂聚氨酯防水涂料,外墙为玻璃幕墙,室内地面为贴地砖、花岗岩面层、塑胶地板及防静电活动地板,内墙面刷乳胶漆、贴防滑瓷面砖,外窗采用单框断热窗框,室内多为铝合金窗,室内照明、水卫、消防、采暖等配套设施齐全。

2. 放疗机房

放疗机房为框架结构，建筑面积为 1,461.00 平方米，地下 1 层，地上 5 层，基础为钢筋筏板基础，钢筋混凝土圈梁、构造柱，机房墙壁厚度 1.4 米，顶板厚度 2.4 米，C30 防辐射混凝土，地面为环氧地坪，塑钢窗(部分采用特种门窗)。室内照明、水卫、消防、采暖等配套设施齐全。

评估人员现场勘查发现被评估房屋建筑物维护、保养良好，能够满足医院的营业及办公需要。

(二)设备类资产

设备类资产，包括机器设备、车辆和电子设备，主要购置于 2007 年至 2017 年间，分布于冀中能源邢台矿业集团有限责任公司总医院及下属各矿医院的科室内。设备类资产基本情况如下：

1.机器设备主要有医疗检测设备、治疗设备以及配套辅助设备，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.车辆为 2 辆医用救护车，用于医院救护病人。

3.电子设备主要为空调、电脑、复印机、网络设备等办公用设备。

评估基准日，各类设备日常维护保养正常，均可正常使用。

三、产权持有单位申报的无形资产情况

本次纳入评估范围的资产不包括无形资产。

四、产权持有单位申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2019年4月15日至2019年4月19日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

(一)指导产权持有单位填表和准备应向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 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(二)初步审查和完善产权持有单位提交的资产评估明细表

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。

(三)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。

(四)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。

(五)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围资产的权属情况进行了调查了解,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。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中,评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下:

(一)评估基准日,房屋建筑物评估明细表的房屋均未取得房屋所有权证(不动产权证书)。产权持有单位提供了房屋承诺函等权属证明材料,证明上述无证房屋确实为产权持有单位所有,并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。上述房屋的建筑面积主要依据产权持有单位提供的有关测绘结果、图纸、施工合同等资料,并结合评估人员现场勘查确定。

(二)评估基准日,车辆评估明细表中两辆奔驰监护型救护车(车牌号:冀 EJU120、冀 EJX120)的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,不是产权持有单位。产权持有单位提供了车辆交易合同、产权承诺函等权属证明材料,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。

三、核实结论

经过清查核实,评估人员发现的问题如下:

部分资产权属资料不完善、权属不清晰。

(一)房屋产权瑕疵事项

纳入评估范围的房屋均未办理房屋所有权证(不动产权证书),产权持有单位出具了相关产权承诺函,承诺未办证房屋权属归其所有,不存在产权争议。具体详见下表:

金额单位:人民币元

序号	房屋建筑物名称	建筑面积(m ²)	备注
1	煤矿安全生产医疗救援中心	46,335.00	
2	值班控制室	20.37	
3	化验室	17.46	

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说明

序号	房屋建筑物名称	建筑面积(m ²)	备注
4	设备间	43.23	
5	放疗机房	1,461.00	
合计		47,877.06	

(二)设备类资产产权瑕疵事项

纳入评估范围的两辆奔驰监护型救护车(车牌号:冀 EJU120、冀 EJX120)的行驶证证载权利人均均为冀中能源邢台矿业集团有限责任公司总医院,不是产权持有单位。产权持有单位提供了车辆交易合同、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。

第三章 评估技术说明

一、房屋建(构)筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建(构)筑物资产包括：房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。房屋建(构)筑物资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	218,045,700.24	188,842,391.56
构筑物及其他辅助设施	1,393,064.50	1,294,094.38
房屋建(构)筑物合计	219,438,764.74	190,136,485.94

(二)房屋建(构)筑物概况

纳入评估范围的房屋建(构)筑物资产主要建成于 2013 年，分布于邢台市桥西区八一大街 202 号邢矿总医院内。房屋建(构)筑物资产基本概况如下：

1.房屋建(构)筑物用途分类

房屋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；构筑物有医疗救援中心南停车场等。

2.房屋建(构)筑物结构特征

(1)框架结构

该类房屋建筑物基础主要为钢筋混凝土独立基础，钢筋混凝土柱、梁以及钢筋混凝土楼板屋面板。内墙均采用轻质砂加气砼砌块，钢筋混凝土圈梁、构造柱；屋面采用三元乙丙高分子防水卷材，涂聚氨酯防水涂料，外墙为玻璃幕墙，室内地面为贴地砖、花岗岩面层、塑胶地板及防静电活动地板，内墙面刷乳胶漆、贴防滑瓷面砖，外窗采用单框断热窗框，室内多为铝合金窗。室内照明、水卫、消防、采暖等配套设施齐全。

(2)砖混结构

该类建筑基础为钢筋混凝土条形基础，外墙一般为 370mm 厚砖墙，内墙一般为 240mm 厚砖墙，铝合金门，瓷砖地面，内外墙刷涂料。

构筑物主要有医疗救援中心南停车场等，主要为砼、钢筋混凝土结构。

3.利用状况与日常维护

经现场勘查，纳入评估范围内的房屋建(构)筑物基础有足够承载力、承重构件节点坚固程度完好、非承重墙无腐蚀、完好、屋面隔热、保温层无损坏、楼地面有轻微磨损；门窗外观完好；水卫通畅，电力照明线路装置完好。

4.相关会计政策

(1)账面原值构成

房屋建(构)筑物资产的账面原值主要由建筑安装工程费用、分摊的建设工程前期及其他费用等构成。

(2)折旧方法

产权持有单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋建构筑物	20-40	5%	2.375%-4.75%

5.房屋建筑物及占用土地权属状况

纳入本次评估范围内房屋建筑物均未办理房屋所有权证，总建筑面积 47,877.06 平方米。房屋建筑物所占土地已办理国有土地使用证，土地证号为邢市国用(1994)第 13050312-166 号，证载土地使用权人为冀中能源邢台矿业集团有限责任公司，产权持有单位尚未办理土地使用权分割变更。

(三)核实过程

1.核对账目：根据产权持有单位提供的房屋建(构)筑物资产评估明细表，首先与产权持有单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与产权持有单位的房屋建(构)筑物资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建(构)筑物资产核对了原始记

账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建(构)筑物资产的类型、金额等特征收集了工程发包合同与发票、预算书、工程图纸；收集了院区平面图。

3.现场勘查：评估人员和产权持有单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建(构)筑物资产进行了盘点与查看。核对了房屋建(构)筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建(构)筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建(构)筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建(构)筑物的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向产权持有单位调查了解了房屋建(构)筑物资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建(构)筑物资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

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)筑物的重置成本一般包括：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，即以同类房屋建(构)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。含税前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	计费基础	计费标准	计费依据
1	项目建设管理费	建安工程造价	1.18%	财建[2016]504号
2	工程监理费	建安工程造价	1.64%	发改价格[2015]299号
3	工程招标代理服务费	建安工程造价	0.04%	发改价格[2015]299号
4	可行性研究费	建安工程造价	0.32%	发改价格[2015]299号
5	环境影响评价费	建安工程造价	0.06%	发改价格[2015]299号
6	勘察设计费	建安工程造价	2.19%	发改价格[2015]299号
7	城市基础设施配套费	建筑面积	84.00元/m ²	冀政发[2016]51号、邢政发[2017]10号
总计		建安工程造价	5.43%	
		建筑面积	84.00元/m ²	

(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。产权持有单位该项工程的合理建设工期为2.5年。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

(五)典型案例

案例：煤矿安全生产医疗救援中心

1.资产概况

明细表序号：表 4-6-1，序号 1

账面原值：145,971,427.09 元

账面净值：127,216,823.11 元

国有土地使用证：邢市国用(1994)第 13050312-166 号

房屋所有权证：无证

煤矿安全生产医疗救援中心结构体系为钢筋混凝土框架剪力墙，建筑面积为 46,335.00 平方米，该房屋建筑物地上 22 层(含技术层)，地下 1 层，裙房 5 层，外墙 240mm 实心砖，内墙均采用轻质砂加气砼砌块，钢筋混凝土圈梁、构造柱；屋面采用三元乙丙高分子防水卷材，涂聚氨酯防水涂料，外墙为玻璃幕墙，室内地面为贴地砖、花岗岩面层、塑胶地板及防静电活动地板，内墙面刷乳胶漆、贴防滑瓷面砖，外窗采用单框断热窗框，室内多为铝合金窗，室内照明、水卫、消防、采暖等配套设施齐全。

2.重置成本的确定

(1)建安工程造价的确定

根据现场勘察和类似房屋预(决)算等资料，套用《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》(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》(2012)、《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》(2012)、《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》(2012)，按现行市场材料价格、人工单价及机械台班费用，调整到评估基准日价格水平。按有关规定计取相关费用，得出建安工程造价。计算过程详见计算表：

金额单位：人民币元

序号	编码	项目名称	计算基础	费率%	费用金额
		一般土建工程			63,149,967.72
一	A	直接费	人工费+材料费+机械费+未计价材料费		52,601,643.80

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说明

序号	编码	项目名称	计算基础	费率%	费用金额
1	A1	人工费	人工费+组价措施项目人工费		5,982,758.87
2	A2	材料费	材料费+组价措施项目材料费		45,231,445.87
3	A3	机械费	机械费+组价措施项目机械费		1,387,439.05
4	A4	未计价材料费	主材费+组价措施项目主材费		-
5	A5	设备费	设备费+组价措施项目设备费		-
二	B	企业管理费	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	25	1,842,549.48
三	C	规费	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	21.8	1,606,703.15
四	D	利润	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	14	1,031,827.71
五	E	价款调整	人材机价差+独立费		3,042,923.50
1	E1	人材机价差	人材机价差		3,042,923.50
2	E2	独立费	独立费		-
六	F	安全生产、文明施工费	安全生产、文明施工费	5.03	3,024,320.08
七	G	税前工程造价	直接费+设备费+企业管理费+规费+利润+价款调整+安全生产、文明施工费		63,149,967.72
土石方工程					7,637,744.58
一	A	直接费	人工费+材料费+机械费+未计价材料费		5,838,813.40
1	A1	人工费	人工费+组价措施项目人工费		1,454,085.03
2	A2	材料费	材料费+组价措施项目材料费		543,873.55
3	A3	机械费	机械费+组价措施项目机械费		3,840,854.82
4	A4	未计价材料费	主材费+组价措施项目主材费		-
5	A5	设备费	设备费+组价措施项目设备费		-
二	B	企业管理费	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	4	211,797.59
三	C	规费	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	6.1	322,991.33
四	D	利润	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	4	211,797.59
五	E	价款调整	人材机价差+独立费		686,564.84
1	E1	人材机价差	人材机价差		686,564.84
2	E2	独立费	独立费		-
六	F	安全生产、文明施工费	安全生产、文明施工费	5.03	365,779.83
七	G	税前工程造价	直接费+设备费+企业管理费+规费+利		7,637,744.58

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说明

序号	编码	项目名称	计算基础	费率%	费用金额
			润+价款调整+安全生产、文明施工费		
装饰工程					26,700,520.26
一	A	直接费	人工费+材料费+机械费+未计价材料费		19,779,393.41
1	A1	人工费	人工费+组价措施项目人工费		3,302,325.96
2	A2	材料费	材料费+组价措施项目材料费		15,671,025.37
3	A3	机械费	机械费+组价措施项目机械费		806,042.08
4	A4	未计价材料费	主材费+组价措施项目主材费		-
5	A5	设备费	设备费+组价措施项目设备费		-
二	B	企业管理费	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	18	739,506.25
三	C	规费	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	17.4	714,856.04
四	D	利润	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	13	534,087.85
五	E	价款调整	人材机价差+独立费		3,910,671.80
1	E1	人材机价差	人材机价差		3,910,671.80
2	E2	独立费	独立费		-
六	F	安全生产、文明施工费	安全生产、文明施工费	3.98	1,022,004.91
七	G	税前工程造价	直接费+设备费+企业管理费+规费+利润+价款调整+安全生产、文明施工费		26,700,520.26
安装工程					24,025,971.10
一	A	直接费	人工费+材料费+机械费+未计价材料费		19,972,471.66
1	A1	人工费	人工费+组价措施项目人工费		2,354,961.13
2	A2	材料费	材料费+组价措施项目材料费		2,494,559.84
3	A3	机械费	机械费+组价措施项目机械费		776,170.08
4	A4	未计价材料费	主材费+组价措施项目主材费		14,346,780.61
5	A5	设备费	设备费+组价措施项目设备费		-
二	B	企业管理费	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	22	688,848.87
三	C	规费	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	23.5	735,815.84
四	D	利润	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	12	375,735.75
五	E	价款调整	人材机价差+独立费		1,247,125.10
1	E1	人材机价差	人材机价差		1,247,125.10

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说明

序号	编码	项目名称	计算基础	费率%	费用金额
2	E2	独立费	独立费		-
六	F	安全生产、文明施工费	安全生产、文明施工费	4.37	1,005,973.88
七	G	税前工程造价	直接费+设备费+企业管理费+规费+利润+价款调整+安全生产、文明施工费		24,025,971.10
工程造价					125,440,035.94
一	G	税前工程造价	直接费+设备费+企业管理费+规费+利润+价款调整+安全生产、文明施工费		121,514,203.66
二	G1	其中：进项税额	进项税额		7,898,423.24
三	H	销项税额	税前工程造价-甲供材料市场价合计+甲供材料采保费合计-其中：进项税额	10	11,361,578.04
四	I	增值税应纳税额	销项税额-其中：进项税额		3,463,154.80
五	J	附加税费	增值税应纳税额	13.36	462,677.48
六	K	税金	增值税应纳税额+附加税费		3,925,832.28
		合计			125,440,035.94

建安工程造价=土建工程造价+土石方工程造价+装饰工程造价+安装工程估价

$$=125,440,035.94 \text{ 元}$$

(2)建设工程前期及其他费用

前期及其他费用=建安工程造价×建设工程前期及其他费率(按建安工程造价计取)+建筑面积×前期及其他费率(按建筑面积计取)

$$=125,440,035.94 \times 5.43\% + 46,335.00 \times 84$$

$$=10,703,533.95 \text{ 元}$$

(3)资金成本

建设工期按整体项目投资规模正常建设期 2.5 年计算，建设工期内假设资金均匀投入，参照评估基准日中国人民银行发布的一至五年期(含五年)金融机构人民币贷款基准利率，按 4.75%计算。

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

$$=(125,440,035.94 + 10,703,533.95) \times 2.5 \times 4.75\% \times 1/2$$

$$=8,083,524.46 \text{ 元}$$

(4)重置成本

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

$$=125,440,035.94 + 10,703,533.95 + 8,083,524.46$$

$$=144,227,100.00 \text{ 元(百位取整)}$$

3.综合成新率的确定

该房屋于 2013 年 12 月建成投入使用，至评估基准日已使用 5.00 年。该房屋建筑物为框架结构医疗卫生用房，经济耐用年限为 60.00 年，经现场勘查，该建筑基础稳定，梁、板、柱等承重结构坚固耐用，非承重墙及装修等使用良好，结合现场勘察情况综合确定尚可使用年限为 55.00 年，则：

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 55.00 / (55.00 + 5.00) \times 100\% \\ &= 92\% (\text{取整})\end{aligned}$$

4.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 144,227,100.00 \times 92\% \\ &= 132,688,932.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

(六)评估结果

房屋建(构)筑物资产评估结果及增减值情况如下表：

房屋建(构)筑物资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	218,045,700.24	188,842,391.56	237,995,600.00	208,305,922.00	9.15	10.31
构筑物	1,393,064.50	1,294,094.38	1,527,400.00	1,420,482.00	9.64	9.77
合计	219,438,764.74	190,136,485.94	239,523,000.00	209,726,404.00	9.15	10.30

房屋建(构)筑物类资产评估原值增值 20,084,235.26 元，增值率 9.15%；评估净值增值 19,589,918.06 元，增值率 10.30%。评估增值原因因为房屋建(构)筑物类资产在评估基准日与建成日期相比人材机价格上涨，故评估增值。

二、设备类资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备、车辆、电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
------	------	------

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说明

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	144,043,741.07	36,526,424.98
车辆	1,640,000.00	82,000.00
电子设备	602,207.80	37,501.20
减：减值准备		
合计	146,285,948.87	36,645,926.18

(二)设备类资产概况

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2007 年至 2017 年，分布于冀中能源邢台矿业集团有限责任公司总医院及下属各矿医院的相关科室及办公区域内。设备类资产基本情况如下：

1.主要设备概况

纳入评估范围的机器设备按功能分为诊断设备、治疗设备、辅助设备和其他设备。诊断设备主要包括：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；辅助设备主要包括低温等离子灭菌器等；其他设备主要有空调等。评估范围机器设备均正常在用。

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。

电子设备为空调、电脑、打印机、网络设备等办公用设备，均正常在用。

2.利用状况与日常维护

各设备使用单位设备管理制度比较健全，产权持有单位设备管理制度比较健全，日常使用、点检、维护，再到报废、处置都有具体的管理制度，同时，设有专职或兼职的设备管理员、配备了专业技术人员。

评估范围内设备均正常在用。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

机器设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运杂费、安装调试费等构成。

车辆的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费等构成。

根据财税[2008]170 号和财税[2016]36 号文件规定，对于增值税一般纳税人符合增值税抵扣条件的设备，相应账面价值中未包含增值税进项税额。

(2)折旧方法

产权持有单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	3~10	3	9.70~32.33
车辆	6	3	16.17
电子设备	3~10	3	9.70~32.33

4.设备占用房屋及土地权属状况

设备占用土地使用权为冀中能源邢台矿业集团有限责任公司所有，房屋尚未办理相关产权证件。

(三)核实过程

1.核对账目：根据产权持有单位提供的设备类资产评估明细表，首先与产权持有单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与产权持有单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和产权持有单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向产权持有单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

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。

1.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

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

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:

设备运杂费=设备购置价×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

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

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，按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	计费基础	计费标准	计费依据
1	项目建设管理费	造价	1.18%	财建[2016]504号
2	工程监理费	造价	1.64%	发改价格[2015]299号
3	工程招标代理服务费	造价	0.04%	发改价格[2015]299号
4	可行性研究费	造价	0.32%	发改价格[2015]299号
5	环境影响评价费	造价	0.06%	发改价格[2015]299号
6	勘察设计费	造价	2.19%	发改价格[2015]299号
总计			5.43%	

注：造价为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

⑥ 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

⑦ 对车辆，按基准日市场价格，加上车辆购置税和其它合理费用(如牌照费)来确定其重置成本，计算公式如下：

重置成本=购置价+车辆购置税+牌照及手续费

车辆购置税=车辆购置价/(1+16%)×10%

(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。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

② 对于电子设备如电脑、空调、打印机等小型设备，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) $\times 100\%$

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 $\times 100\%$

里程法成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程 $\times 100\%$

综合成新率=MIN(年限法成新率, 行驶里程法成新率) $\times 50\%$ +观察法成新率 $\times 50\%$

(3)评估值的确定

评估值=重置成本 $\times$ 综合成新率

2.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。

(五)典型案例

案例一:核磁共振(评估明细表 4-6-5, 序号 194)

设备名称:核磁共振

规格型号:MAGNETOM Skyra 3.0T

生产厂家:德国西门子公司

设备数量:1台

购置日期:2017年08月

启用日期:2017年08月

账面原值:16,111,111.13元

账面净值:14,070,369.53元

1.概况

MAGNETOM Skyra 3.0T 超导型磁共振成像系统,可用于全身多部位磁共振检查。其具备西门子第四代 Tim 全景矩阵技术和智多星平台 Dot,显著优化了工作流程,并且提高了图像质量。

主要技术参数:

磁场强度: $\geq 3.0T$

磁体类型:超导磁体

磁体屏蔽方式:主动屏蔽

磁场稳定度: $< 0.1\text{ppm/hour}$

三维动态匀场: 具备

匀场通道数: ≥ 8 个

磁体长度: $\leq 163\text{cm}$

梯度场强: $\geq 45\text{mT/m}$

梯度爬升时间: $\leq 0.225\text{ms}$

射频功率: $\geq 35\text{kw}$

发射带宽: $\geq 800\text{khz}$

接收带宽: $\geq 1\text{MHZ}$

线圈类型: 矩阵线圈

扫描床位悬浮式: 具备

扫描床水平移位精度: $\leq \pm 0.8\text{mm}$

扫描床最大承重: $\geq 250\text{kg}$

床水平移动最大床速: $\geq 20\text{cm/s}$

最小扫描野: $\leq 0.5\text{cm}$

最大扫描野: $\geq 50\text{cm}$

最小二维采集层厚: $\leq 0.1\text{mm}$

最小三维采集层厚: $\leq 0.05\text{mm}$

2.重置成本的确定

经查阅产权持有单位提供的合同订单,并结合设备代理商询价和市场调查咨询的该类设备交易情况,确定该设备含税、含安装费的到场价为 1,869 万元,即重置成本为 1,869 万元。

3.综合成新率的确定

该设备于 2017 年 8 月启用,截至评估基准日已投入使用 1.3 年,评估人员首先在产权持有单位相关人员的陪同下对该设备进行了实地查勘,勘查结论为:设备外观良好、基础稳固无沉降;系统各接口良好,各项功能工作正常,检测图像清晰良好;运动部件动作正常;供电系统工作稳定,温升正常;设备日常保养维护情况良好。根据现场勘查结果,评估人员确定该设备尚可使用 7 年,则:

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 7.0 / (7.0 + 1.3) \times 100\%\end{aligned}$$

=84%(取整)

4.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

=18,690,000.00×84%

=15,699,600.00 元

案例二：奔驰监护型救护车(评估明细表 4-6-6，序号 1)

车辆名称：奔驰监护型救护车

车辆牌号：冀EJU120

规格型号：广通GTQ5040XJH

生产厂家：珠海广通汽车有限公司

购置日期：2012年12月

启用日期：2012年12月

账面原值：820,000.00元

账面净值：41,000.00元

已行驶里程：12.18 万公里

1.车辆概况

发动机型号：272979

燃油种类：汽油

排量/功率：3,498mL/100KW

轮距：前1,710mm后1,710mm

轮胎数：4个

轮胎规格：235/65 R16

轴距：3,665mm

轴数：2个

外廓尺寸：长5,910×宽1,993×高2,720mm

总质量：3,500kg

驾驶室载客：7人

使用性质：救护

2.车辆评估值的确定

经向该车当地经销商询价及网上查询，确定该车辆评估基准日的市场含税购置价为 638,000.00 元。

车辆购置税为不含税市场价的 10%，则：

$$\begin{aligned}\text{车辆购置税} &= \text{含税购置价} / (1 + \text{增值税税率}) \times \text{购置税税率} \\ &= 638,000 / (1 + 16\%) \times 10\% \\ &= 55,000.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

牌照及其他费用：牌照及其他费用为 300 元

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= \text{含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照及其他费用} \\ &= 638,000.00 + 55,000.00 + 300.00 \\ &= 693,300.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

3. 综合成新率的确定

(1) 年限法成新率及里程法成新率

该车为小型专用客车，使用性质为救护。截至评估基准日该车已使用 6.0 年，已行驶里程 12.18 万公里。根据国家颁布的机动车强制报废标准规定，引导报废里程为 50 万公里；该车强制报废年限为 30 年。则：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{强制报废年限} - \text{已使用年限}) / \text{强制报废年限} \times 100\% \\ &= (30 - 6.0) / 30 \times 100\% \\ &= 80\%(\text{取整})\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{里程法成新率} &= (\text{引导报废里程} - \text{已行驶里程}) / \text{引导报废里程} \times 100\% \\ &= (50 - 12.18) / 50 \times 100\% \\ &= 76\%(\text{取整})\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= \text{MIN}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率}) \\ &= \text{MIN}(80\%, 76\%) \\ &= 76\%\end{aligned}$$

(2) 现场勘查情况

评估人员通过现场外观观察、冷/热车静止检查、运行观察等方法对车辆进行全面勘察，勘察情况如下：

该车目前在用，整车工况正常，车辆年检合格，无重大事故发生；
发动机：怠速平稳，动力性能正常，辅助总成齐备；电器部分：点火装置性能良好，灯光仪表良好，空调良好；车窗活动正常；传动部分：变速箱正常，传动轴配合正常，驱动桥配合间隙正常；控制机构：方向盘游离间隙适中，联动部位无松旷，前束正常，刹车均

匀；行驶机构：车架减震性能正常，车胎磨损正常；车身：车门开闭正常，座椅完好；配备医疗救护设施可正常使用。

经评估人员现场勘察认为该车观察法成新率取 76%。

$$\begin{aligned} (3) \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\% \\ &= 76\% \times 50\% + 76\% \times 50\% \\ &= 76\% \end{aligned}$$

4. 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 693,300.00 \times 76\% \\ &= 526,908.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(六) 评估结果

设备类资产评估结果及增减值情况如下表：

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	144,043,741.07	36,526,424.98	150,941,200.00	54,496,521.00	4.79	49.20
车辆	1,640,000.00	82,000.00	1,386,600.00	1,053,816.00	-15.45	1,185.14
电子设备	602,207.80	37,501.20	126,600.00	44,636.00	-78.98	19.03
合计	146,285,948.87	36,645,926.18	152,454,400.00	55,594,973.00	4.22	51.71

设备类资产评估原值增值 6,168,451.13 元，增值率 4.22%；评估净值增值 18,949,046.82 元，增值率 51.71%。评估增减值原因主要如下：

1. 机器设备评估增值主要原因：一是部分设备账面价值为不含税价，本次评估按含税价评估；二是部分设备评估时采用的经济寿命年限高于企业会计的折旧年限，导致评估净值增值。

2. 车辆评估原值减值的主要原因是车辆市场价格呈下降趋势；车辆评估净值增值的主要原因为评估时采用的经济寿命年限高于企业会计的折旧年限，导致评估净值增值。

3. 电子设备评估增减值原因：一是由于电子设备技术更新快，价格下降较快；二是部分设备采用市场法，直接采用二手市场价格。以上原因导致评估原值减值。评估净值增值的原因是评估时采用的经济寿命年限高于企业会计的折旧年限。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司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，采用成本法或市场法评估，按照必要的评估程序，对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。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

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%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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

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

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(一)主要增减值项目与账面值相比变动情况

主要增减值项目评估结果与账面值比较变动情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、非流动资产合计	226,782,412.12	265,321,377.00	38,538,964.88	16.99
固定资产原值	365,724,713.61	391,977,400.00	26,252,686.39	7.18
其中：建筑物类	219,438,764.74	239,523,000.00	20,084,235.26	9.15
设备类	146,285,948.87	152,454,400.00	6,168,451.13	4.22
减：累计折旧	138,942,301.49	126,656,023.00	-12,286,278.49	-8.84
固定资产净值	226,782,412.12	265,321,377.00	38,538,964.88	16.99

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说明

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其中：建筑物类	190,136,485.94	209,726,404.00	19,589,918.06	10.30
设备类	36,645,926.18	55,594,973.00	18,949,046.82	51.71
固定资产净额	226,782,412.12	265,321,377.00	38,538,964.88	16.99
二、资产总计	226,782,412.12	265,321,377.00	38,538,964.88	16.99

(二)主要增减值项目及增减值原因分析

1.房屋建(构)筑物

房屋建(构)筑物类资产在评估基准日与建成日期相比人材机价格上涨，故评估增值。

2.设备类资产

(1)机器设备评估增值主要原因：一是部分设备账面价值为不含税价，本次评估按含税价评估；二是部分设备评估时采用的经济寿命年限高于企业会计的折旧年限，导致评估净值增值。

(2)车辆评估原值减值的主要原因是车辆市场价格呈下降趋势；车辆评估净值增值的主要原因为评估时采用的经济寿命年限高于企业会计的折旧年限，导致评估净值增值。

(3)电子设备评估原值减值原因：一是由于电子设备技术更新快，价格下降较快；二是部分设备采用市场法，直接采用二手市场价格。以上原因导致评估原值减值。评估净值增值的原因是评估时采用的经济寿命年限高于企业会计的折旧年限。

资产评估说明附件

附件、企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人一暨产权持有单位概况

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，核准金牛能源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)以冀同验字〔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
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、委托人二单位概况

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
合计	20,000.00	100.00	20,000.00	100.00

三、关于经济行为的说明

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。

四、关于评估对象及评估范围的说明

(一)评估对象

评估对象为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,主要包括房屋建(构)筑物、机器设备。评估基准日,总资产账面价值为22,678.24万元,其中机器设备3,664.59万元,房屋建(构)筑物19,013.65万元。

五、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2018 年 12 月 31 日，所有资产均为基准日实际存在的资产。

评估基准日是由委托人确定的。

六、可能影响评估工作的重大事项说明

(一)房屋建筑物权属瑕疵事项

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冀中能源股份的资产，未纳入本次评估范围。冀中能源股份出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋权属归冀中能源股份所有，不存在产权争议。

(二)车辆权属瑕疵事项

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冀中能源股份名称不一致。冀中能源股份提供了车辆交易合同、产权承诺函等权属证明资料，证明上述车辆确实为冀中能源股份所有，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。

七、资产负债清查情况说明

(一)清查范围

评估人员对纳入评估范围的资产进行了全面的清查，清查的资产具体类型为固定资产，包括：房屋建(构)筑物、机器设备。

(二)主要实物资产概况

纳入评估范围的实物资产包括：房屋建(构)筑物、机器设备。实物资产的类型及特点如下：

1.房屋建(构)筑物

(1)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。

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。

(2)利用状况与日常维护

经现场勘查,纳入评估范围内的房屋建(构)筑物基础有足够承载力、承重构件节点坚固程度完好、非承重墙无腐蚀、完好、屋面隔热、保温层无损坏、楼地面有轻微磨损;门窗外观完好;水卫通畅,电力照明线路装置完好。

2、设备

(1)纳入评估范围的设备类资产,包括机器设备、车辆和电子设备,主设备类资产基本概况如下:

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、中央空调、电梯、空气净化系统等。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。

(2)利用状况与日常维护

各设备使用单位设备管理制度比较健全，产权持有单位设备管理制度比较健全，日常使用、点检、维护，再到报废、处置都有具体的管理制度，同时，设有专职或兼职的设备管理员、配备了专业技术人员。评估范围内设备均正常在用。

(三)清查工作的组织

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。

(四)清查结论

通过以上资产清查核实程序，确认委托评估的资产账面价值为 22,678.24 万元，其中房屋建(构)筑物账面价值为 19,013.65 万元，机器设备账面价值为 3,664.59 万元。

八、资料清单

- (一)本次经济行为相关材料；
- (二)委托人及产权持有单位营业执照；
- (三)资产评估明细表；
- (四)资产清查结果(勘察表)；
- (五)产权证明文件；
- (六)其他与评估相关的资料。

(此页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》的签字盖章页，无正文)

产权持有单位(委托人): 冀中能源股份有限公司



法定代表人(签字): 李永平

2019年9月5日

(此页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》的签字盖章页，无正文)



委托人：华北医疗健康产业集团有限公司



法定代表人(签字)：

2019 年 9 月 5 日