

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北三环科技股份有限公司拟股权转让涉及的
山西兰花沁裕煤矿有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2021）第 240 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二一年五月五日



总 目 录

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	6
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、评估价值类型及定义	12
五、评估基准日	13
第二章 评估依据	13
一、经济行为依据	13
二、法律法规依据	13
三、评估准则依据	14
四、资产权属依据	15
五、取价依据	16
六、其他依据及参考资料	17
第三章 评估方法	18
一、流动资产	19
二、设备	20
三、房屋建（构）筑物、井巷工程	24
四、在建工程—土建工程	27
五、在建工程—设备安装工程	28
六、无形资产——土地使用权	29
七、无形资产——矿业权	30
八、长期待摊费用	30
九、负债	31
第四章 评估程序实施过程和情况	31
一、进行前期调查	31
二、编制评估计划	31
三、进行现场调查	32
四、收集整理评估资料	33
五、展开评定估算	33
六、形成评估结论	33
七、编制出具评估报告	33
第五章 评估假设	33
一、本次评估采用的假设	34
二、评估假设对评估结论的影响	35
第六章 评估结论	35
一、评估结果	35
二、评估结论	36
第七章 特别事项说明	36
第八章 资产评估报告的使用限制说明	38
第九章 评估报告日及其他	39

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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

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；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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。

三、本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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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、被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

湖北三环科技股份有限公司拟股权转让涉及的 山西兰花沁裕煤矿有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2021）第 240 号

摘 要

重 要 提 示

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受湖北三环科技股份有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对湖北三环科技股份有限公司拟实施股权转让涉及的山西兰花沁裕煤矿有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为山西兰花沁裕煤矿有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对山西兰花沁裕煤矿有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，山西兰花沁裕煤矿有限公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 105,301.64 万元。评估值比账面净资产增值 63,220.45 万元，增值率 150.23 %。即：

山西兰花沁裕煤矿有限公司总资产账面价值 137,569.34 万元，评估价值为 200,789.78 万元，增值额为 63,220.45 万元，增值率为 45.96 %；总负债账面价值为 95,488.15 万元，评估价值为 95,488.15 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 42,081.19 万元，评估价值为 105,301.64 万元，增值额为 63,220.45 万元，增值率为

150.23 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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/A×100%
流动资产	4,280.28	4,224.57	-55.71	-1.30
非流动资产	133,289.06	196,565.22	63,276.16	47.47
固定资产	13,426.52	10,060.23	-3,366.29	-25.07
在建工程	48,396.13	46,844.72	-1,551.41	-3.21
无形资产	70,704.94	138,898.80	68,193.86	96.45
长期待摊费用	761.47	761.47		
资产总计	137,569.34	200,789.78	63,220.45	45.96
流动负债	95,488.15	95,488.15		
非流动负债				
负债合计	95,488.15	95,488.15		
净资产（所有者权益）	42,081.19	105,301.64	63,220.45	150.23

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价，委托人在切实可行的情况下，对由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价应予以适当考虑；

以下事项提请报告使用人予以关注：

一、本次评估范围内的房屋建筑物均未取得《不动产权证书》。评估值中未考虑今后办证需发生的费用。本次评估房屋建筑物的结构以实地勘查为准，房屋建筑面积以企业申报面积为准。评估人员进行了核实。在报告有效期内办理产权证后应以产权证核载面积对评估值进行相应调整；

二、纳入本次评估范围内的部分房屋建筑物、构筑物、井巷工程因不符合煤矿现阶段发展，随着年产 90 万吨矿井技改项目的建设已经拆除或废弃，企业已对具体拆除废弃实物出具了相关文件，资产评估明细表中对这部分资产的评估价值为零值。经统计：房屋建筑物拆除 14 项、构筑物拆除 40 项、废弃 1 项；井巷工程废弃 15 项；企业已对具体拆除废弃实物的详细明细此出具了相关文件，资产评估明细表中对这部分资产的评估价值为零值；

三、评估基准日井巷工程中对部分坑道口现状已封闭，需待年产 90 万吨矿井技改项目

工程三期完成后，重新通过技改方可使用的井巷巷道，由于评估时点评估人员无法判断未来的使用方向，并且估值对整体评估价值不产生重大影响的前提下，按照账面价值确定评估价值。具体明细详见资产评估明细表—固定资产—井巷工程评估明细表；

四、本次被评估单位申报评估的三宗土地，宗地一（沁土合字(2006)第 19 号出让合同）和宗地二（沁集用(2005)第 210716200-210716205 号）均为煤矿资产重组整合所取得，前宗土地出让合同中土地受让人还是整合前的沁水县西城能源有限公司；后宗土地为集体土地，已被征收归国有并作为矿井整合项目新增建设用地重新出让。宗地三（沁土合字(2014)第 43 号出让合同）为被评估单位山西兰花沁裕煤矿有限公司以出让方式合法取得。截止评估基准日，宗地一、三均未办取《不动产权证书》；申报评估的宗地二（沁集用(2005)第 210716200-210716205 号）为集体土地因被当地政府收回，既未予以补偿，企业亦未进行账务处理，故对该宗集体土地按照零值评估；

五、本次评估范围内的存货-原材料中部分为公司 2012 年整合时购入的生产经营物资，其形成时间距评估基准日较久，其中有 101 项原材料已报废，企业对此出具了专项说明，对该部分原材料评估为 0；

六、本次评估范围内的机器设备中有 301 项设备已经报废，电子设备中有 37 台报废，车辆设备 1 台报废，对报废机器设备、电子设备评估为 0，对报废车辆按残值进行评估；

七、本次评估报告中涉及的无形资产-采矿权系湖北宜化集团有限责任公司专门委托湖北永业地矿评估咨询有限公司进行评估。湖北永业地矿评估咨询有限公司 2021 年 4 月 6 日出具了《山西兰花沁裕煤矿有限公司煤矿采矿权评估报告》（鄂永矿权评[2021]字第 YC0008 号），湖北永业地矿评估咨询有限公司对该报告承担责任。在评估基准日时点上无形资产-采矿权评估值为 135,608.99 万元（大写人民币壹拾叁亿伍仟陆佰零捌万玖仟玖佰元），评估人员在对上述《山西兰花沁裕煤矿有限公司煤矿采矿权评估报告》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、有关采矿权评估师签署的矿权评估报告书的相关内容；

八、根据采矿权人山西兰花沁裕煤矿有限公司（以下简称“兰花沁裕煤矿”）与其

股东山西兰花科技创业股份有限公司（以下简称“兰花科创”）签订的《最高额抵押合同》，兰花沁裕煤矿将其持有的“山西兰花沁裕煤矿有限公司煤矿采矿权”抵押给兰花科创，提供最高额抵押担保，担保债权最高额为人民币壹拾亿元整，担保期限为 2016 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日，本次评估未考虑该抵押权对采矿权价值的影响。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

湖北三环科技股份有限公司拟股权转让涉及的 山西兰花沁裕煤矿有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2021）第 240 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受湖北三环科技股份有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对湖北三环科技股份有限公司拟实施股权转让涉及的山西兰花沁裕煤矿有限公司股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：湖北三环科技股份有限公司

法定住所及经营场所：湖北省应城市东马坊团结大道 26 号

法定代表人：汪万新

注册资本：46414.58 万元人民币

企业性质：其他股份有限公司(上市)

经营范围：氨、液氨、硫磺、氧（液化的）、氧（压缩的）、氨溶液的生产销售（危化品许可有效期至 2022 年 5 月 19 日）；纯碱（碳酸钠）、氯化铵、小苏打（碳酸氢钠）、原盐（氯化钠）、芒硝（硫酸钠）、粉煤灰生产（法律、行政法规、国务院决定须经行政许可后经营的，需持有效许可证方可经营）；承担与盐化工行业相关的科研、设计及新产品的开发、设备制造、安装和建设工程项目；批零兼营化工机械设备、电器设备、仪器仪表、金属材料、非金属矿产品；软件开发；光电子设备、微型机电的生产与销售；经营本企业和本企业成员企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业和本企业成员企业所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；重油销

售；氯化钙、硫酸铵、化肥生产、销售；煤炭销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）（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）

（二）被评估单位概况

名称：山西兰花沁裕煤矿有限公司

法定住所及经营场所：晋城市沁水县土沃乡杏则村西

法定代表人：王海龙

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2012 年 09 月 05 日

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：矿产资源开采；煤炭开采；煤炭洗选加工；煤炭销售。（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）

1、股权结构及历史沿革

山西兰花沁裕煤矿有限公司由原山西裕丰沁裕煤业有限公司沁裕煤矿、沁水县西城能源有限公司西城煤矿和沁水县雨沟煤业有限公司及新增资源整合而成。注册资本 1 亿元。当时由山西兰花集团莒山煤矿有限公司和湖北三环科技股份有限公司共同出资。其中山西兰花集团莒山煤矿有限公司出资 5,320 万元，占股权比例 53.2%，湖北三环科技股份有限公司出资 4,680 万元，占股权比例 46.8%。2012 年 12 月，山西兰花科技创业股份有限公司以 5,6974 万元收购莒山煤矿所持沁裕 53.20%股权，并于 2016 年 5 月 10 日完成了股权变更手续。截止至 2020 年 12 月 31 日，公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
山西兰花科技创业股份有限公司	货币	5,320	53.2
湖北三环科技股份有限公司	货币	4,680	46.8
合计		10,000	100

2、主要资产

山西兰花沁裕煤矿有限公司主要资产为企业正在建设的采矿项目包含的相关资产，主要为房屋建（构）筑物、井巷工程、机器设备、车辆、电子设备、土建工程、设备安装工程、土地使用权、矿业权。

3、主要产品及生产、销售情况

山西兰花沁裕煤矿有限公司主要产品为企业开采的煤矿资源，但由于企业目前尚处于在建阶段，未进行正式开采，故未能统计生产及销售情况。

4、近三年的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2018年12月末	2019年12月末	2020年12月末
流动资产	73,528,743.05	41,671,086.04	42,802,795.77
固定资产	99,949,022.43	133,953,392.53	134,265,204.62
在建工程	343,464,644.61	394,901,283.76	483,961,256.45
无形资产	707,869,013.93	707,459,201.81	707,049,389.69
长期待摊费用	8,105,155.42	7,831,178.26	7,614,727.22
资产合计	1,232,916,579.44	1,285,816,142.40	1,375,693,373.75
流动负债	730,419,430.95	834,936,239.12	954,881,465.37
非流动负债			
负债合计	730,419,430.95	834,936,239.12	954,881,465.37
净资产	502,497,148.49	450,879,903.28	420,811,908.38

利润表

金额单位：人民币元

项目	2018年度	2019年度	2020年度
营业收入	27,460.95	112,333.95	81,856.03
营业利润	-60,388,062.62	-35,171,332.54	-30,127,624.90
利润总额	-90,083,228.73	-35,763,646.70	-30,067,994.90
净利润	-90,083,228.73	-35,763,646.70	-30,067,994.90

被评估单位 2018 年财务报表数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）太原分所审计并出具晋信永和财审【2019】0034 号审计报告；被评估单位 2019 年度财务报表数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）太原分所审计并出具晋信永和财审【2020】0019 号审计报告；被评估单位 2020 年度财务报表数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）太原分所审计并出具晋信永和财审【2021】0008 号审计报告；

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 46.8%的股权。

（四）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

湖北三环科技股份有限公司拟实施股权转让。为此，湖北三环科技股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对山西兰花沁裕煤矿有限公司股东全部权益价值进行评估，为湖北三环科技股份有限公司提供股权转让的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为山西兰花沁裕煤矿有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为山西兰花沁裕煤矿有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 137,569.34 万元，负债总额为 95,488.15 万元，净资产为 42,081.19 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	4,280.28
非流动资产	133,289.06
固定资产	13,426.52
在建工程	48,396.13
无形资产	70,704.94
长期待摊费用	761.47
资产总计	137,569.34
流动负债	95,488.15
非流动负债	
负债合计	95,488.15
净资产（所有者权益）	42,081.19

纳入评估范围的资产及负债业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）太原分所审计并出具晋信永和财审【2021】0008号无保留意见审计报告。

（三）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。

（四）主要实物资产状况

本次评估范围的实物资产主要为存货、房屋建筑物、构筑物、井巷工程、机器设备、

车辆、电子设备和在建工程，分布在山西省晋城市沁水县土沃乡杏则村西侧山西兰花沁裕煤矿矿区内。其分布情况及特点如下：

1、存货

本次评估的存货类资产共计 573 项，账面值 960,392.84 元，全部为原材料，原材料按用途分别存放于厂内的各仓库中，有专门的库管人员负责管理。部分为公司 2012 年整合时购入的生产经营物资，其形成时间距评估基准日较久，其中有 101 项原材料已报废不用；部分为生产经营必需的物资，其形成时间距评估基准日较近，可正常使用。

2、房屋建筑物

本次评估的房屋建筑物类资产共计 28 项，房屋总面积 21,690.30 m²，均未办理房屋产权证，账面原值 48,644,467.37 元，净值 40,201,433.04 元，主要包括产区办公楼、澡堂、充灯房、仓库、锅炉房、风井房项、炸药库房屋、高配室、灯房浴室、单身宿舍、采暖锅炉房、餐厅、机修车间、器材库、发电机房、炸药库、雷管库、炸药库门卫房、炸药库厕所、配电房、风机房、职工宿舍楼（新建）、职工食堂（新建）、生产区简用房等。经与被评估单位清点确认已拆除房屋共计 14 项，拆除面积共计 4,896.08 平方米、正常使用房屋共计 14 项，建筑面积 16794.22 平方米。

3、构筑物

本次评估的构筑物类资产共 86 项，账面原值 26,126,342.13 元，净值 19,724,745.76 元，主要包括污水处理水池、厂内地面硬化、炸药库院墙、回风井围栏、挡土墙、水井、挡水墙、护坡、污水池、10KV 线路改线工程、单身宿舍化粪池、器材库彩钢棚、水池、单身宿舍前道路、器材库围墙、场地平整、涵洞工程、暖气沟、生活给水管、食堂室外硬化及管网工程、临时配电室及电缆沟工程等，主要结构为混凝土、砖砌、石砌、砼砌、钢结构、钢混等。经现场与被评估单位管理人员清点确认已拆除有 40 项、废弃 1 项、能正常使用共计 45 项。

4、井巷工程

本次评估申报的井巷工程 55 项，申报总长度 6,833.45 米，账面原值 54,049,457.07 元，净值 44,404,865.79 元，其中废弃 15 项，能使用(或改造修复后使用)的共计 40 项，主要包括管子道、回风立井、地面安全出口、中央水泵房、中央变电所、主副水仓、配

水巷、吸水井、水仓及泵房、采区变电所、机轨合一巷、机轨合一巷、轨道巷与总回风巷、皮带巷贯眼、北轨道巷、总回风巷、2101 运输顺槽及切眼、2101 回风顺槽及副巷、北皮带巷、皮带东侧副巷、2104 运输回风顺槽及切眼、2102 运输回风顺槽及切眼、2104 风桥、2101 风桥、中央水仓施工绕巷等。本次评估范围的井巷工程主要为被评估单位整合前原沁裕煤矿除副斜井（副斜井现为新建井巷工程的回风斜井，已转入在建工程，至评估基准日已经建成尚未转固）外全部井巷工程。经与被评估单位技术人员进行沟通：确认废弃井巷工程 15 项，90 万吨/年技改项目建成后还能继续使用或修复后使用的井巷工程有 40 项。

5、机器设备

本次评估的机器设备账面原值 46,966,160.93 元，净值 27,149,920.28 元，为公司年生产 90 万吨煤炭的成套井下煤矿开采设备，具体为井下采煤机械、破碎筛分系统设备、原煤输送堆积设备等，其次为原煤生产配套设备，具体为供配电系统设备、井下通风除尘设备等。申报评估的机器设备中有 301 项设备已经报废。

6、车辆

本次评估的车辆设备账面原值 2,072,511.33 元，净值 259,418.56 元，为生产经营乘人小客车 7 台，生产用载货运输车 4 台、矿区生产装载机 1 台。申报评估的车辆设备 1 台报废。

7、电子设备

本次评估的电子设备账面原值 5,030,169.57 元，净值 2,524,821.19 元，主要为公司煤炭安全生产监控系统设备、顶板在线监测系统设备、视频监控系统管理设备，其次是经营用打印设备、办公电脑设备、办公区小型空调设备、公司产品质量检测检验仪器仪表设备等。申报评估的电子设备中有 37 台报废。

8、在建工程

本次评估的在建工程包括土建工程、设备安装工程。其中土建工程的评估范围是山西兰花沁裕煤矿有限公司申报评估的位于山西晋城沁水县土沃村杏则村的沁裕煤矿年产 90 万吨兼并重组整合项目，申报账面价值 465,464,857.40 元。包括矿建工程（井巷工程、地面建筑工程）、待摊工程其他费用和资本利息。设备安装工程为企业三期工程

建设项目的设备购置费用、设备安装及材料费用等，申报账面价值 18,496,399.05 元。

(五) 无形资产状况

企业申报的无形资产包括土地使用权和矿业权。

无形资产—土地使用权有三宗，全部位于晋城市沁水县土沃乡杏则村西，申报评估土地面积 134860 平方米（折合 202.29 亩），申报账面价值 26,562,047.54 元。

无形资产—矿业权具体信息详见下表：

序号	名称(探矿权/采矿权)	勘查(采矿)许可证编号	取得日期	核定生产规模	原始入账价值	账面价值
1	采矿权	C1400002011041220117135	2012.11.19	90 万吨/年	680,487,342.15	680,487,342.15

(六) 列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

(七) 列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

(八) 由其他机构评估的单项资产

1、本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）太原分所进行审计并出具审计报告。

2、本次评估报告中涉及的无形资产—采矿权系湖北宣化集团有限责任公司专门委托湖北永业地矿评估咨询有限公司进行评估。湖北永业地矿评估咨询有限公司 2021 年 4 月 6 日出具了《山西兰花沁裕煤矿有限公司煤矿采矿权评估报告》（鄂永矿权评[2021] 字第 YC0008 号），在评估基准日时点上无形资产—采矿权评估值为 135,608.99 万元（大写人民币壹拾叁亿伍仟陆佰零捌万玖仟玖佰元），评估人员在对上述《山西兰花沁裕煤矿有限公司煤矿采矿权评估报告》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、有关采矿权评估师签署的矿权评估报告书的相关内容。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

- (一) 本项目资产评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。
- (二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

湖北双环科技股份有限公司第九届董事会第三十二次会议决议公告。

二、法律法规依据

- (一) 《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）；
- (二) 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
- (三) 《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修订通过）；
- (四) 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过）；
- (五) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过）；
- (六) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订通过）；
- (七) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订通过）；
- (八) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过）；
- (九) 《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）；
- (十) 关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部、国家税务总局、海关总署公

告 2019 年第 39 号)；

(十一)《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)；

(十二)《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号)；

(十三)《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；

(十四)《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号)；

(十五)《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)；

(十六)《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)；

(十七)《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)；

(十八)《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)；

(十九)《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于修订通过)；

(二十)《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 159 号)；

(二十一)《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》(2018 年修订)；

(二十二)《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》(证监办〔2013〕6 号)；

(二十三)《监管规则适用指引——评估类第 1 号》(中国证监会 2021.1.22 发布)；

(二十四)其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

(一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；

- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
- (三) 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)；
- (四) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- (五) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
- (六) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
- (七) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- (八) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- (九) 《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)；
- (十) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
- (十一) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- (十二) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- (十三) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
- (十四) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- (十五) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- (十六) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
- (十七) 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号)；
- (十八) 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协〔2012〕246号)；
- (十九) 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)；
- (二十) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- (二十一) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一) 《国有土地使用权出让合同》(沁土合字(2006)第19号出让合同、沁土合字(2014)第43号出让合同)；
- (二) 宗地图；
- (三) 机动车行驶证；

(四) 采矿许可证(证号: C1400002011041220117135);

(五) 其他权属证明文件。

五、取价依据

(一) 《山西省建设工程预算定额》(2018)、《山西省装饰工程工程预算定额》(2018)、《山西省安装工程工程预算定额》(2018)、《建设工程费用定额》;

(二) 晋城市建筑工程材料价格信息(2020年11-12月第六期);

(三) 晋建标字【2020】2号文件人工费单价调整通知;

(四) NB/T51053-2016《煤炭建设工程工程量清单项目及计算规则》(2015);

(五) 《煤炭建设井巷工程消耗量定额》、《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》(2015基价);

(六) 《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》(NB/T51063-2016);

(七) 中煤建协字【2016】116号《煤炭建设工程造价计价标准实施补充规定》;

(八) 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);

(九) 《关于调整煤炭建设工程计价依据增值税税率的通知》(中煤建协字【2019】37号);

(十) 评估人员收集的典型工程案例技术指标;

(十一) 山西兰花沁裕煤矿90万吨/年兼并重组整合项目矿建三期工程招标文件;

(十二) 《资产评估常用数据与参数手册》(2020年);

(十三) 关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知、国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知(国土资发【2009】56号);

(十四) 山西省人民政府办公厅关于调整全省征地统一年产值标准的通知(晋政办发【2018】60号);

(十五) 山西省人民代表大会常务委员会关于山西省耕地占用税适用税额的决定(2019年7月31日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

(十六) 国土资源局土地交易网站公布的工业出让土地挂牌交易价格信息;

(十七) 国家发改委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》计价格(2002)10

号；

（十八）原机械部《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》；

（十九）《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）；

（二十）2020年版《机电产品价格信息查询系统》；

（二十一）太平洋汽车报价网站等汽车价格市场信息；

（二十二）评估基准日近期的IT产品网上报价等专业设备交易价格信息网站；

· 煤矿销售价格统计情况； ·

（二十三）《山西省沁水煤田沁水县山西兰花沁裕煤矿有限公司煤炭资源储量核实报告》（山西太行矿业工程技术有限公司，2019年3月）；

（二十四）山西省自然资源厅关于《山西省沁水煤田沁水县山西兰花沁裕煤矿有限公司煤炭资源储量核实报告》评审备案证明（晋自然资储备字[2019]56号）；

（二十五）《山西兰花沁裕煤矿有限公司煤炭资源开发利用、地质环境保护与土地复垦方案》（山西太行矿业工程技术有限公司，2019年8月）；

（二十六）《山西省沁水县山西兰花沁裕煤矿有限公司煤炭资源开发利用、地质环境保护与土地复垦方案》评审意见书（晋矿调技审字[2019]100号）；

（二十七）《山西兰花沁裕煤矿有限公司矿产资源开发利用方案》建设投资等的补充说明；

（二十八）《山西省人民代表大会常务委员会关于资源税具体适用税率等有关事项的决定》（2020年7月31日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过）；

（二十九）山西省人民政府《关于印发山西省矿山环境治理恢复基金管理暂行办法的通知》（晋政发[2019]3号）；

（三十）评估人员搜集的其他参考资料。

六、其他依据及参考资料

1、被评估单位申报的评估明细表；

2、被评估单位提供的各单项工程的工程预结算资料；

3、购置合同、发票等资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估执业准则-企业价值》，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。国资委产权【2006】274号文件规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评.估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

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。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产。但是由于企业尚处于建设阶段，未正式投入生产，未来主营业务收入和利润无法合理预测，故不适合采用收益法。

企业价值评估中的成本法（资产基础法），是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）。并以成本法（资产基础法）评估结果作为评估结论。

成本法（资产基础法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估

对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、长期待摊费用及流动负债，评估方法主要采用成本法（资产基础法）。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、其他应收款、存货、其他流动资产。

（一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

（二）应收款项

应收款项包括应收票据、其他应收款。

应收票据：为银行承兑汇票，在查阅账簿、调查了解与对方单位往来及对方单位信用等情况下，判断有无可能形成坏账的应收票据；对有证据的已成为坏账的应收票据按零值确定评估值，对正常的应收票据按核实后账面值确定评估值。

其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合帐龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

（三）存货

此次评估的存货为原材料。

企业的原材料部分为公司 2012 年整合时购入的生产经营物资，其形成时间距评估基准日较久，其中有部分原材料已报废不用；部分为生产经营必需的物资，其形成时间距评估基准日较近，可正常使用。对年代久远，已报废不用的原材料，评估值为 0，其

余正常生产用原材料以其评估基准日的库存数量，乘以其在评估基准日的市场购置价格，加上合理的运杂费等费用，得出评估值。

（四）其他流动资产

其他流动资产为待认证进项税和预交企业所得税。评估人员核查了其他流动资产的形成原因、记账原则、纳税申报等情况，以核实后的账面值确定评估值。

二、设备

评估范围内的设备包括机器设备、车辆、电子设备。

根据《资产评估执业准则—机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的机器设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。根据评估目的和委估设备取得的资料，能满足成本法评估设备所需的条件，即被评估资产评估基准日正常生产，假设基准日后维持原地原用途持续使用，同时委估设备具备可利用的历史资料和现行市场报价，因此适宜选用成本法。其基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

（一）重置成本的确定

1、机器设备重置成本的确定

对于重要机器设备，如果仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备购

置价；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定设备购置价。在此基础上，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置成本。

在确定设备重置成本时，对设备现行市场售价中约定包含的运杂费、安装调试费等费用则不再重复计算。

机器设备重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

（1）设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料（2020年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定重置成本；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的设备，以此价格为准确定。

（2）设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

运杂费=设备购置价×运杂费率

当地零星购置设备运杂费按购置费的0.2—0.5%取费。

（3）安装调试费的确定

参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，选用适宜的费率计取。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

（4）基础费的确定

参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，选用适宜的费率计取。

基础费=设备购置价×基础费率

设备基础价值在房屋建筑物、构筑物中已经考虑的，设备评估时不考虑此项费用。

(5) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用按照项目总的投资规模，参照国家、地方及行业有关收费规定计取。

项目建设前期及其他费用=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)×费率

(6) 资金成本的确定

依据全国银行间同业拆借中心受权公布的评估基准日贷款市场报价利率(LPR)确定资金成本。资金成本计算公式如下：

资金成本=设备建造含税费用总和×资金投入方式系数×设备建造合理工期×基准日同期银行贷款基准利率

(7) 可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人企业，根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号的相关规定，购进的生产设备可抵扣进项税。计算公式如下：

可抵扣增值税进项税额=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+安装调试费/1.09×9%+基础费/1.09×9%+前期及其他费用/1.06×6%

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装调试费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税进项税额

对于部分反应在机器设备明细表里的车间改造、其它构筑物等项目，由于该部分已包含在房屋建(构)筑物里评估，本次在设备里不再重复计算评估值。

2、车辆设备重置成本的确定

根据汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置税等税费以及地方收取的有关费用等项目确定重置成本。即：

重置成本=车辆不含增值税购买价+车辆购置税+有关费用

车辆购置税根据国家相关规定计算确定，有关费用包括登记检测费、牌照费等。

3、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。电子设备中需要运输安装的设备按照机器设备的重置成本计算方法确定，对于部分不需运输和安装的电子设备，如一般的办公用电脑、打印复印设备，家用空调设备等，评估时根据具体情况不考虑运输和安装调试费。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

（二）成新率的确定

1、机器、电子设备成新率的确定

（1）一般机器设备、电子设备成新率的确定采用使用年限法。

（2）对重点、大型、高精度、高价的设备采用使用年限法、观察分析打分法、技术鉴定（设备精度指数法）算法、修复费用法等多种方法确定分项成新率，再按相应的权重比例测算确定其综合成新率。

采用使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、完好率、利用率、维护保养情况、大修和技术改造情况、工作环境条件及设备精度等多种因素，并考虑勘察的具体情况、设备管理人员、检修人员和操作人员反映的情况，综合确定。其基本计算公式为：

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

式中：已使用年限是根据被评估设备的使用时间、负荷情况、利用率等具体情况确定的；尚可使用年限是根据设备的有形损耗、可预见的无形损耗和设备的维护保养情况，大修和技术改造情况等多种因素确定的。

采用观察分析打分法是根据对设备的技术检测和观察，结合设备的外观成色、实际技术状况、生产产品质量、能源消耗情况、设备原始制造质量和使用故障率等统计资料，结合评估人员了解的设备管理人员和操作人员的意见，经综合分析设备各部分价值组成，确定设备各部分价值的权重，分别确定设备各部分的观察分析打分法的成新率，再根据各部分权重指标确定设备各部分的加权成新率的实评分，最后加总确定设备的观察

分析打分法的成新率。

2、车辆设备成新率的确定

采用综合成新率确定车辆设备的成新率计算公式为：

综合成新率=理论成新率×调整系数

(1) 理论成新率，分为行驶年限法和行驶里程法，按计算结果孰低选取。对于国家相关规定没有规定报废行驶年限的小型、微型非营运载人等车辆类型，直接以行驶里程法计算的成新率作为理论成新率。具体计算公式如下：

行驶年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×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%

(2) 调整系数；调整系数是根据对车辆的技术检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状况、能源消耗情况、车辆原始制造质量和事故情况、车辆类型等统计资料，结合评估人员了解的车辆管理人员和使用人员的意见，经综合分析确定的。没有较大车辆事故记录，车辆正常行驶的，最高调整系数为 1.0。

三、房屋建（构）筑物、井巷工程

本次评估对象为房屋建（构）筑物、井巷工程，需根据资产的具体情况，选用合适的方法。

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）（确定房地产估价的体系）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（确定房地产估价方法的描述），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产

必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

本次评估涉及的房屋建（构）筑物、井巷工程均为工业生产厂房设施，由于同类工业生产建筑物、构筑物及井工程在当地房地产交易市场的交易实例很少，市场依据不充分，且又不能单独产生收益，不宜选用市场法和收益法评估。故本次评估拟采用重置成本法。

重置成本法的计算公式：评估值=重置成本×成新率

（一）重置成本的确定

房屋建（构）筑物、井巷工程的重置成本构成包括三部分：工程综合造价、前期费用及其他费用、资金成本。

1、房屋建（构）筑物工程综合造价的确定

在此次评估工作过程中，由于大部分委估对象建造年代较早，被评估单位无法提供工程结算资料，近期建设的项目都有编制和审定工程预结算资料，工程资料齐全。

（1）对于被评估单位可以提供完整工程结算资料的评估对象，其综合造价的确定主要以原工程决算资料为基础，在现场核实委估资产实物总量的前提下，调整或重编工程预（决）算。即以《山西省建设工程计价依据》（2018）、晋城市建筑工程材料价格信息》（2020年11-12月）为计价依据，采用当地基准日现行的建筑材料、人工、机械价格，综合取费按建筑工程类别划分标准套取相应的费率，确定委估对象的工程综合造价。

（2）对于被评估单位无法提供工程造价资料的评估对象，参照该厂近期建造的并与评估对象结构特征、建筑面（体）积、层数、层高和装修标准等类似的有工程预结算资料的工程或评估人员收集的当地近期其他典型工程的造价资料进行类比调整差异因素测算求取综合造价。对于评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考“资产评估常用数据与参数手册”第二版（吕发钦主编）中的有关参数来确定。

（3）其它无法采取上述评估方法的评估对象则采用指数调整法评估测算综合造价。

（4）井巷工程

井巷工程采用重编工程预结算造价的方法测定工程综合造价，即评估人员依据《煤炭建设井巷工程消耗量定额》、《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》（2015 基价），按一般计税方法，《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》（NB/T51063-2016）及相应的基准日执行的取费文件和工程造价管理文件规定的编制办法、材料价格参考当地建材材料市场价格，对委估井巷工程编制工程预结算测算其综合造价。

2、前期费用及其他费用

（1）房屋建（构）筑物的前期费用和其他费用

房屋建（构）筑物的前期费用及其他费用包括工程勘察设计费、工程建设监理费、工程招等标代理服务收费、编制可研报告咨询费、环境评估费、建设单位管理费计费项目。

（2）井巷工程的前期费用和其他费用

井巷工程前期及其他费用的测算以综合造价为基数，依据《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》（NB/T51063-2016），以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置等费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘察设计费、招标代理服务费、工程监理费、工程质量技术服务费、可行性研究费、环境影响咨询费、劳动安全卫生评价费、工程保险费、联合试运行及调试费。

3、资金成本的确定

本次评估资金成本按建筑物、构筑物的合理工期计算。即建（构）筑物、井巷工程正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以工程综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定重新建造时其资金投入为均匀投入，利息按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 LPR（%）计算。

（二）成新率的确定

1、地面房屋建（构）筑物的成新率：

地面房屋建筑物、构筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率。构筑物直接采用年限法测算成新率。

综合成新率=年限法成新率*0.4+打分法成新率*0.6

(1) 打分法:

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体,屋面、楼地面等结构部分,内外墙面,门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值,再由现场勘查实际状况并打分,根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为:成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

(2) 年限法:

根据房屋建(构)筑物的耐用年限和尚可使用年限来确定房屋建(构)筑物的成新率,其计算公式如下:

$$\text{成新率}=[1-(\text{已使用年限}/\text{耐用年限})]\times 100\%$$

2、井巷工程成新率采用年限法确定:

评估人员分煤层、分采区分别以各井巷工程的竣工日期为基础计算其已服务年限,根据剩余可采储量及相关管理部门核定的年生产能力确定尚可服务年限,在此基础上确定成新率。基本公式为:

$$\text{成新率}=\text{尚可服务年限}/(\text{已服务年限}+\text{尚可服务年限})\times 100\%$$

四、在建工程—土建工程

本次评估的在建工程-土建工程分矿建及地面工程、待摊工程其他费用、资本利息三部分组成。对各个部分将分别采取不同的评估方法测算评估价值。

评估人员核实了在建工程的相关批复文件,各单位工程施工合同、施工内容、开工日期、预计完工日期、工程进度、工程进度款项支付金额和应付金额等情况下,在建工程—土建工程按照如下方法评估测算。

计算公式:

在建工程—土建工程评估值=基准日矿建及地面工程评估价值+纯费用类项目评估值

(一) 矿建及地面工程

基准日的矿建及地面工程评估价值=评估基准日不含税的工程完成施工产值×(1+价格调整指数)+核实后的工程预结算编制费

1、评估基准日不含税的工程完成施工产值的确认方法：

(1) 工程竣工且已完成工程造价审查出具有《工程造价审核报告》（结算），以工程造价结算审定金额（不含税）确认；

(2) 工程竣工但未完成工程结算造价审核的，以《工程造价审核报告》（预算）审定预算不含税金额（或不含税合同价）确认；

(3) 在建未完工项目，其工程完成施工产值以在建工程账面金额中的工程款金额确认。

2、价格调整指数

(1) 井巷工程

井巷一期工程于 2015 年 1 月全部完工，其价格指数采用重编工程结算造价方法确定。即评估人员以一期井巷工程造价审核报告（结算）为基础，依据《煤炭建设井巷工程消耗量定额》、《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》（2015 基价），按一般计税方法，《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》（NB/T51063-2016）及相应的基准日执行的取费文件和工程造价管理文件规定的编制办法、材料价格参考当地建材材料市场价格，按照基准日时点的价格对委估井巷工程重新调整编制工程结算造价，从而确定价格指数和基准日的矿建工程评估值。

(2) 地面建筑工程

地面建筑工程的价格指数参照国家统计局公布的山西省固定资产投资价格指数中的建安工程价格指数（环比），未公布的年份（主要是 2020 年）则以山西工程建设标准定额信息 2020 第 6 期中公布的典型工程造价指标和指数综合测定确定调整价格指数。

(二) 纯费用类项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对在建的或未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后帐面价值作为评估值，无关联和重复费用支出则按照零值评估。

五、在建工程-设备安装工程

在建工程-设备安装工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

列入评估范围的设备安装工程中钢材订购时间距基准日时间较近，此类钢材市场价值变化不大，钢材购置费按核实后的账面价值确定评估值。由于评估基准日部分设备已经到货，安装及其他费用部分发生，参考机器设备的评估方法进行评估。考虑设备购置时间接近评估基准日，市场价值变化不大，根据设备购置合同及付款凭证，确定设备购置费，对资金资金使用量较大，资金支出时间半年以上的设备购置费评估时考虑资金成本费用。设备安装工程评估值计算公式为：

设备安装工程评估值=设备购置费+已发送合理费用+安装及其他费用+资金成本费用

六、无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择依据《城镇土地估价规程》规定，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，结合估价师收集的有关资料。针对结合本次评估目的和委估宗地的具体情况，我们拟选用市场比较法评估测算宗地价格。

(一) 评估方法的选取

待估宗地位于乡村，公布的基准地价尚未覆盖该区域，且无各因素修正资料，因此本次评估不宜采用基准地价系数修正法评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价，并且对出租性土地宜收集三年以上的租赁资料。本宗土地为被评估单位生产经营所自用，且周边对外租赁经营的同类型工业厂区的租赁价格资料也不易获取，因此也适宜于采用收益还原法评估测算土地价值。

成本逼近法是以土地开发所耗费的成本构成来评估土地价格的一种方法。主要适用于工业用地、特殊性土地估价，特别适用于土地市场不发育，缺乏交易实例，无法采用其他方法进行估价的土地。

本次评估范围所涉及土地位于沁水县，沁水县支柱工业为煤矿采掘，县域内每年对工业土地有一定的需求量大，县建设有经济开发区。通过当地土地交易公共平台，可以获取与待估宗地相同用地性质及用途的近期土地交易案例。综上所述我们认为本次评估

采用市场比较法最为合适。

（二）市场比较法的基本原理和计算公式

市场比较法即根据替代原理，选取与估价对象土地在同一供需圈或类似区域，用途相同，交易时间与评估基准日不超过三年的实际交易实例进行比较，对影响地价的全部主要因素差异进行比较修正，求取待估土地价格的方法。其计算公式：

估价对象土地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×交易状况修正。

七、无形资产——矿业权

矿业权评估内容摘自于《山西兰花沁裕煤矿有限公司煤矿采矿权评估报告》（永矿权评【2021】字第 YC0008 号）。

根据本次评估目的和采矿权的具体特点，委托评估的采矿权具有独立获利能力能被测算，其未来的收益及承担的风险能用货币计量，其《山西兰花沁裕煤矿有限公司煤炭资源开发利用、地质环境保护与土地复垦方案》（山西太行矿业工程技术有限公司，2019年8月）及开发利用方案编制单位对建设投资的补充说明等经济参数可供参考利用。因此，评估人员认为本次采矿权资料基本齐全、可靠，这些报告和有关数据基本达到采用折现现金流量评估的要求，根据收益途径评估方法规范（CMVS12100—2008）的有关规定，确定本次评估采用折现现金流量法。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n [(CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}]$$

其中：P——采矿权评估价值；

CI——一年现金流入量；

CO——一年现金流出量；

(CI—CO) t——一年净现金流量；

i——折现率；

t——年序号 (t=1, 2, …, n)；

n——评估计算年限。

八、长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位预先支付的道路租赁费的摊余额。评估中了解长期待摊

费用的内容、原始发生额和摊销期，核查所形成的资产或者权利是否已在其他类型资产中反映。

在确认尚未摊销完毕的长期待摊费用存在尚存的资产或者权利、摊销期合理及摊余额正确的前提下，以核实后账面值作为评估值。

九、负债

负债为流动负债，包括应付账款、合同负债、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬、其他流动负债。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第四章 评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产的产权证明文件、无形资产购置合同或发票以及财务报表、近年审计报告、发展规划等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对房屋、重点构筑物和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录；对在建工程现场查看形象进度，了解施工质量，掌握工程款实际支付情况；对存货，检查原材料的存储情况并了解领（使）用制度。

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况；对其他无形资产，了解形成或取得过程、在生产过程中的作用、对企业获取收益的贡献程度等；

4、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产、在建工程、无形资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四) 通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

(五) 开展被评估单位外部的调研活动，走访相关管理部门，掌握价格方面的信息、

资料；进行电话咨询、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册等的价格信息。

四、收集整理评估资料

评估专业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、被评估单位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，根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、负债评估等类别，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后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，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

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、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）具体假设

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基本一致；

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；

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

二、评估假设对评估结论的影响

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。

第六章 评估结论

一、评估结果

山西兰花沁裕煤矿有限公司于评估基准日 2020 年 12 月 31 日总资产账面价值为 137,569.34 万元，评估价值为 200,789.78 万元，增值额为 63,220.45 万元，增值率为 45.96%；总负债账面价值为 95,488.15 万元，评估价值为 95,488.15 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 42,081.19 万元，评估价值为 105,301.64 万元，增值额为 63,220.45 万元，增值率为 150.23%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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/A×100%
流动资产	4,280.28	4,224.57	-55.71	-1.30
非流动资产	133,289.06	196,565.22	63,276.16	47.47
固定资产	13,426.52	10,060.23	-3,366.29	-25.07
在建工程	48,396.13	46,844.72	-1,551.41	-3.21
无形资产	70,704.94	138,898.80	68,193.86	96.45
长期待摊费用	761.47	761.47		
资产总计	137,569.34	200,789.78	63,220.45	45.96
流动负债	95,488.15	95,488.15		
非流动负债				
负债合计	95,488.15	95,488.15		

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%
净资产（所有者权益）	42,081.19	105,301.64	63,220.45	150.23

二、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，山西兰花沁裕煤矿有限公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 105,301.64 万元。评估值较账面净资产增值 63,220.45 万元，增值率为 150.23 %。

第七章 特别事项说明

一、实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价，委托人在切实可行的情况下，对由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价应予以适当考虑；

二、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项；未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、可能承担的担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

三、依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次固定资产的评估值不含增值税；

四、本次评估范围内的房屋建筑物均未取得《不动产权证书》。评估值中未考虑今后办证需发生的费用。本次评估房屋建筑物的结构以实地勘查为准，房屋建筑面积以企业申报面积为准。评估人员进行了核实。在报告有效期内办理产权证后应以产权证核载面积对评估值进行相应调整；

五、纳入本次评估范围内的部分房屋建筑物、构筑物、井巷工程因不符合煤矿现阶段发展，随着年产 90 万吨矿井技改项目的建设已经拆除或废弃，企业已对具体拆除废

弃实物出具了相关文件，资产评估明细表中对这部分资产的评估价值为零值。经统计：房屋建筑物拆除 14 项、构筑物拆除 40 项、废弃 1 项；井巷工程废弃 15 项；企业已对具体拆除废弃实物的详细明细此出具了相关文件，资产评估明细表中对这部分资产的评估价值为零值；

六、评估基准日井巷工程中对部分坑道口现状已封闭，需待年产 90 万吨矿井技改项目工程三期完成后，重新通过技改方可使用的井巷巷道，由于评估时点评估人员无法判断未来的使用方向，并且估值对整体评估价值不产生重大影响的前提下，按照账面价值确定评估价值。具体明细详见资产评估明细表—固定资产—井巷工程评估明细表；

七、本次被评估单位申报评估的三宗土地，宗地一（沁土合字(2006)第 19 号出让合同）和宗地二（沁集用(2005)第 210716200-210716205 号）均为煤矿资产重组整合所取得，前宗土地出让合同中土地受让人还是整合前的沁水县西城能源有限公司；后宗土地为集体土地，已被征收归国有并作为矿井整合项目新增建设用地重新出让。宗地三（沁土合字(2014)第 43 号出让合同）为被评估单位山西兰花沁裕煤矿有限公司以出让方式合法取得。截止评估基准日，宗地一、三均未办取《不动产权证书》；申报评估的宗地二（沁集用(2005)第 210716200-210716205 号）为集体土地因被当地政府收回，既未予以补偿，企业亦未进行账务处理，故对该宗集体土地按照零值评估；

八、本次评估范围内的存货-原材料中部分为公司 2012 年整合时购入的生产经营物资，其形成时间距评估基准日较久，其中有 101 项原材料已报废，企业对此出具了专项说明，对该部分原材料评估为 0；

九、本次评估范围内的机器设备中有 301 项设备已经报废，电子设备中有 37 台报废，车辆设备 1 台报废，对报废机器设备、电子设备评估为 0，对报废车辆按残值进行评估；

十、本次评估报告中涉及的无形资产-采矿权系湖北宜化集团有限责任公司专门委托湖北永业地矿评估咨询有限公司进行评估。湖北永业地矿评估咨询有限公司 2021 年 4 月 6 日出具了《山西兰花沁裕煤矿有限公司煤矿采矿权评估报告》（鄂永矿权评[2021]字第 YC0008 号），湖北永业地矿评估咨询有限公司对该报告承担责任。在评估基准日时点上无形资产-采矿权评估值为 135,608.99 万元（大写人民币壹拾叁亿伍仟陆佰零捌

万玖仟玖佰元)，评估人员在对上述《山西兰花沁裕煤矿有限公司煤矿采矿权评估报告》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、有关采矿权评估师签署的矿权评估报告书的相关内容；

十一、根据采矿权人山西兰花沁裕煤矿有限公司（以下简称“兰花沁裕煤矿”）与其股东山西兰花科技创业股份有限公司（以下简称“兰花科创”）签订的《最高额抵押合同》，兰花沁裕煤矿将其持有的“山西兰花沁裕煤矿有限公司煤矿采矿权”抵押给兰花科创，提供最高额抵押担保，担保债权最高额为人民币壹拾亿元整，担保期限为2016年5月1日至2024年4月30日，本次评估未考虑该抵押权对采矿权价值的影响。

提请报告使用人对上述事项予以充分关注。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人、约定的其他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超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任；

三、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师不承担责任；

四、除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人；

五、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；

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、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；

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，

评估结论不得被使用。

第九章 评估报告日及其他

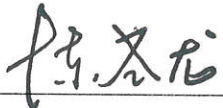
一、本评估报告日为二〇二一年五月五日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:  陈坚
42200040

资产评估师:  牛炳胜
42030031

法定代表人:  陈嘉龙

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二一年五月五日

