

本报告依据中国资产评估准则编制

开滦（集团）有限责任公司
拟向开滦能源化工股份有限公司转让持有的
唐山开滦林西矿业有限公司 100%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字〔2022〕第 886 号

（共 1 册，第 1 册）

中联资产评估集团有限公司

二〇二二年四月一日

目 录

声 明.....	1
资 产 评 估 报 告.....	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	7
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	21
五、评估基准日	22
六、评估依据	22
七、评估方法	28
八、评估程序实施过程 and 情况	44
九、评估假设	47
十、评估结论	48
十一、特别事项说明	55
十二、评估报告使用限制说明	60
十三、评估报告日	61
附 件.....	63

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《资产评估职业道德准则》编制。

二、委托人或者被评估单位应当按照法律、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；委托人或者被评估单位违反前述规定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。

资产评估报告仅供委托人、被评估单位和法律、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。

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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、委托人和被评估单位所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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、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。

七、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

开滦（集团）有限责任公司
拟向开滦能源化工股份有限公司转让持有的
唐山开滦林西矿业有限公司 100%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字〔2022〕第 886 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受开滦（集团）有限责任公司及开滦能源化工股份有限公司的委托，为开滦（集团）有限责任公司拟向开滦能源化工股份有限公司转让持有的唐山开滦林西矿业有限公司 100%股权之经济行为所涉及的唐山开滦林西矿业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为唐山开滦林西矿业有限公司股东全部权益，评估范围是唐山开滦林西矿业有限公司经审计的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产及负债。

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法及收益法对唐山开滦林西矿业有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，

最终选取资产基础法评估得出唐山开滦林西矿业有限公司股东全部权益于评估基准日 2021 年 12 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面价值 63,086.80 万元，评估 119,962.22 万元，评估增值 56,875.42 万元，增值率 90.15%。

在确定唐山开滦林西矿业有限公司股东全部权益价值时，评估师未考虑股权流动性对评估结果的影响。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

1. 截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的房屋建筑物中，有 10 项房屋建筑物尚未取得房屋所有权证书，具体明细如下：

无证房屋建筑物统计表

单位：人民币元

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
					原值	净值
1	新氧气库	1983/6	m ²	31.36	9,920.00	496.00
2	6 号井大车间配电室	2009/6	m ²	247.86	72,800.00	50,874.61
3	井口供应站 6 号井附属超市	2006/6	m ²	518.97	195,000.00	147,977.80
4	六号井大院设通科库房及办公室	2011/6	m ²	192.00	235,000.00	182,755.48
5	五号井井口房	1977/6	m ²	514.50	265,350.00	13,267.50
6	回民食堂休息室	2011/6	m ²	120.00	275,000.00	204,958.84
7	6 号井小维修车间	2009/6	m ²	203.56	460,000.00	349,075.42
8	新洗煤厂准备车间	2010/6	m ²	511.56	1,804,536.35	1,801,679.17
9	新洗煤厂综合办公楼	2010/6	m ²	980.00	2,000,000.00	1,583,186.05
10	新洗煤厂主厂房	2010/6	m ²	4,923.00	10,578,607.16	8,527,966.71
合计				8,242.81	15,896,213.51	12,862,237.58

因历史遗留原因，以上房屋未办理房证，企业承诺产权归其所有，无权属纠纷，如因房屋产权引起的纠纷，被评估单位承担全部责任，与本次项目评估机构无关。

对于无证房屋建筑物，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行核实后以企业申报面积进行评估，

如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑未来办理产权证需要支付的相关费用。

2. 纳入评估范围内的无形资产土地使用权中，有 3 宗国有土地使用权证载面积与账面记录面积存在差异，系证载面积中的部分面积于评估基准日前已无偿划转至开滦（集团）有限责任公司，被评估单位已进行账务处理，但尚未办理变更后的国有土地使用权证书。具体明细如下：

尚未变更权证的土地统计表

单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地面积 (m ²)	原始入账价值	账面价值	证载面积 (m ²)
1	冀唐国用（2008）2989 号	东二道	33,333.50	4,784,019.00	3,419,449.91	333,314.84
2	冀唐国用（2008）2995 号	柱子厂	78,548.66	14,622,609.28	10,451,730.78	79,587.76
3	冀唐国用（2008）3003 号	塑料厂	4,773.36	829,038.25	592,567.61	53,659.81
合 计			116,655.52	20,235,666.53	14,463,748.30	466,562.41

对于以上 3 宗土地，本次评估按照企业申报无偿划转后的面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑未来办理产权证需要支付的相关费用。

3. 纳入本次评估范围的车辆中，有 2 台车辆系通过内部调转至林西矿，截至评估基准日，尚未对调转车辆办理更名过户手续，具体明细如下：

尚未办理过户手续的车辆统计表

单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称	购置日期	账面价值		证载权利人
				原值	净值	
1	冀 B2776L	金杯自卸车	2010/10/25	19,336.28	15,662.36	开滦（集团）有限责任公司林西社区服务中心
2	冀 BKL600	捷达轿车	2011/9/28	64,374.03	27,680.70	开滦（集团）有限责任公司
合 计				83,710.31	43,343.06	

企业承诺以上 2 台车辆归其所有，权属无争议。本次评估未考虑未来办理更名过户手续需要支付的相关费用。

4. 林西矿全资子公司唐山新林水处理有限公司纳入评估范围内的房屋建筑物 6 项，建筑总面积为 907.13 平方米，截至评估基准日，尚未取得房屋所有权证书，具体明细如下：

无证房屋建筑物统计表

单位：人民币元

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
					原值	净值
1	水厂一期车间-泵房及值班室	2010/5/25	m ²	379.08	616,200.00	435,033.76
2	泵房 1-污泥泵房	2010/5/25	m ²	53.21	136,284.00	96,215.64
3	泵房 2-进水泵房	2010/5/25	m ²	47.25	116,352.00	82,143.78
4	车间-V 型滤池污泥泵房	2010/5/25	m ²	195.12	48,516.00	34,252.15
5	泵房 3-出水泵房	2010/5/25	m ²	34.47	245,280.00	173,166.19
6	设备间-加药间配电室等	2010/5/25	m ²	198	337,166.00	238,037.66
合 计				907.13	1,499,798.00	1,058,849.18

因历史遗留原因，以上房屋未办理房证，唐山新林水处理有限公司承诺产权归其所有，无权属纠纷，如因房屋产权引起的纠纷，唐山新林水处理有限公司承担全部责任，与本次项目评估机构无关。

对于无证房屋建筑物，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑未来办理产权证需要支付的相关费用。

评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2021年12月31日至2022年12月30日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目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。

开滦（集团）有限责任公司
拟向开滦能源化工股份有限公司转让持有的
唐山开滦林西矿业有限公司 100%股权项目

资产评估报告

中联评报字〔2022〕第 886 号

开滦（集团）有限责任公司：

开滦能源化工股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估执业准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，为开滦（集团）有限责任公司拟向开滦能源化工股份有限公司转让持有的唐山开滦林西矿业有限公司 100%股权之经济行为涉及的唐山开滦林西矿业有限公司股东全部权益于评估基准日 2021 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人是开滦（集团）有限责任公司及开滦能源化工股份有限公司，被评估单位是唐山开滦林西矿业有限公司。

（一）委托人一概况

名称：开滦（集团）有限责任公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：河北省唐山市新华东道 70 号

法定代表人：苏科舜

注册资本：1369306.950419 万元人民币

成立日期：1980-09-01

营业期限：1980-09-01 至长期

统一社会信用代码：91130000104744522D

经营范围：商品和技术的进出口业务；自有房屋、设备租赁；煤炭开采相关技术咨询服务；煤炭及制品销售；家用电器、润滑油（不含危险化学品）、医疗器械（需取得医疗器械经营许可证的除外）的批发、零售；场地租赁；因特网信息服务业务；停车场经营；景区门票销售；会展服务；工艺品销售。以下限分公司经营：煤炭开采、洗选加工、煤质化验；矿井水开发；报纸出版、广告、有线电视；园林绿化、农作物林木种植、花卉苗木种植销售及咨询服务；铸造锻造、铆焊加工、木材加工；生产销售：煤炭及制品、焦炭、煤化工产品、橡塑制品、金属制品、塑钢制品、陶瓷制品、化工产品、爆破线、电线、电缆、建筑及装饰材料、水暖制品、氧气、氮气。批发零售：金属材料、铁矿石、铁精粉、钢材、有色金属、木材、五金交电、仪器仪表、通讯器材、汽货车配件、机货车配件、铁路器材，锅炉、配件及辅机、安全仪器及配件、纺织服装及日用品、烟酒、食品、饮料、文体用品、办公用品、工艺美术品、农副产品、物资经销、废旧物资回收加工；机（电）械设备及配件的制造、销售、安装、修理；单体柱修理、锅炉安装修理、电梯维修；计算机销售修理、软件开发及相关技术服务、网络工程安装服务；线路管路安装；物流服务、货运代理、铁路运输、道路运输、装卸搬运及其他运输服务、仓储；计量检定；检验充装氧气氮气的无缝气瓶；LED 发光电子产品生产；住宿、餐饮；居民服务、浴池、清洗服务、电话安装、供水、供气、供热；普通货运，货运站场经营<装卸>，货运代办，危险

货物运输（第3类），货运站（场）经营（装卸）。（以上业务需审批的凭许可证在有效期内经营）。

（二）委托人二概况

名称：开滦能源化工股份有限公司

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：河北省唐山市路南区新华东道 70 号东楼

法定代表人：刘宝珠

注册资本：158779.985100 万人民币

成立日期：2001 年 06 月 30 日

营业期限：2001 年 06 月 30 日至长期

统一社会信用代码：91130200730266302W

经营范围：对能源化工的投资；煤炭批发；钢材、木材、建材、化工产品（不含化学危险品）、五金交电、其他机械设备、土产杂品、电线电缆的批发、零售、代储、代销；地方铁路运输（凭《铁路运营许可证》核定的范围在有效期内开展经营活动）；（以下限分支机构凭许可证在有效期内经营）：煤炭开采；原煤洗选加工，矿井水的收集、处理与利用。（以上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）。

（三）被评估单位概况

名称：唐山开滦林西矿业有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：唐山古冶区林西矿内

法定代表人：孟凡瑞

注册资本：18930 万元人民币

成立日期：2007-06-26

营业期限：2007-06-26 至长期

统一社会信用代码：91130200663670478G

1. 企业简介

唐山开滦林西矿业有限公司（简称“林西矿”）位于唐山市古冶区，总占地面积 1,182.56 亩，工业广场占地 1,153.66 亩，是开滦（集团）有限责任公司下属的全资子公司，前身为开滦矿务局林西矿。矿井始建于 1887 年，至今已有 130 多年的开采历史。随着改革发展的不断变化和深入，公司于 2007 年改制更名为“唐山开滦林西矿业有限公司”，公司注册资本 1.89 亿元，主要股东为开滦（集团）有限责任公司，占股 64.77%；唐山开滦林西矿业有限公司工会，占股 18.65%；开滦林西矿职工技术服务中心，占股 16.58%。新公司成立后，重新核定生产能力为 120 万吨/年。截至评估基准日，林西矿为开滦（集团）有限责任公司的全资子公司。

林西矿主要生产原煤、精煤、洗末煤、煤泥和洗矸，煤种为优质主焦煤。建有两座入洗能力分别为 180 万吨和 90 万吨的现代化洗煤厂，洗煤产品主要有 11—12 级精煤。公司体系构成由以制造和维修为一体的机电分公司、制造煤矿专用液力耦合器的子公司、水处理子公司及以贸易业务为主的国林子公司。

2. 经营范围

煤炭开采，洗选加工、煤矸石加工；矿井水利用；机械零部件加工；煤矿机电设备制造、修理；综采支架、拱型支架、液压单体柱修理；道路货物运输(不含危险货物)；货物装卸；机械设备及房屋租赁；普通机械、机械零部件、液力耦合器制造。

3. 历史沿革

唐山开滦林西矿业有限公司前身为开滦矿务局林西矿矿井始建于 1887 年，公司于 2007 年破产重整后更名为“唐山开滦林西矿业有限公司”，公司注册资本 1.89 亿元，股东为开滦（集团）有限责任公司，占

股 64.77%；唐山开滦林西矿业有限公司工会，占股 18.65%；开滦林西矿职工技术服务中心，占股 16.58%。

2019 年 11 月 29 日，投资人(股权)变更，由唐山开滦林西矿业有限公司工会出资 6,057.4 万元人民币、开滦(集团)有限责任公司出资 6,436 万元人民币、开滦林西矿职工技术服务中心出资 6,057.4 万元人民币以及开滦林西矿劳动服务公司出资 379.2 万元人民币，变更为唐山开滦林西矿业有限公司工会出资 3,530.76 万元人民币、开滦(集团)有限责任公司出资 12,261.37 万元人民币、开滦林西矿职工技术服务中心出资 3,137.87 万元人民币。

2021 年 10 月 20 日，原股东唐山开滦林西矿业有限公司工会与开滦林西矿职工技术服务中心退出，由开滦(集团)有限责任公司收购。

截至评估基准日，被评估单位股权结构如下：

股东出资额及出资比例表

单位：人民币万元

序号	股东姓名	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)
1	开滦(集团)有限责任公司	货币	18,930.00	18,930.00	100%
合计			18,930.00	18,930.00	100%

4. 资产、财务及经营状况

(1)截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，企业资产总额为 101,434.35 万元，负债总额 38,347.55 万元，净资产额为 63,086.80 万元。具体包括流动资产 31,268.34 万元，非流动资产 70,166.01 万元，流动负债 31,562.78 万元，非流动负债 6,784.77 万元。营业收入 89,072.82 万元，利润总额 11,882.62 万元，净利润 10,911.51 万元。公司近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31
总资产	81,531.16	87,517.92	101,434.35
负债	19,430.50	24,662.09	38,347.55
净资产	62,100.66	62,855.83	63,086.80
项目	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	46,938.35	53,115.20	89,072.82
利润总额	-3,067.77	721.17	11,882.62
净利润	-3,067.77	721.17	10,911.51
审计机构	河北勤越会计师事务所有限责任公司	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见

(2)截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，合并口径的资产总额为 99,469.22 万元，负债总额 34,280.05 万元，净资产额为 65,189.17 万元。具体包括流动资产 31,862.38 万元，非流动资产 67,606.84 万元，流动负债 27,495.28 万元，非流动负债 6,784.77 万元。营业收入 90,013.25 万元，利润总额 12,127.68 万元，净利润 11,138.40 万元。公司近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

合并口径资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31
总资产	81,981.75	86,515.94	99,469.22
负债	18,223.34	21,760.13	34,280.05
净资产	63,758.41	64,755.81	65,189.17
项目	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	47,763.03	53,818.94	90,013.25
利润总额	-2,610.74	1,016.16	12,127.68
净利润	-2,709.50	997.38	11,138.40
审计机构	河北勤越会计师事务所有限责任公司	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见

（二）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人一全资子公司；委托人一、二为交易双方。

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据开滦（集团）有限责任公司董事会 2021 年第 14 次临时会议决议，开滦（集团）有限责任公司拟向开滦能源化工股份有限公司转让持有的唐山开滦林西矿业有限公司 100%股权。

本次评估的目的是反映唐山开滦林西矿业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是唐山开滦林西矿业有限公司股东全部权益。评估范围为唐山开滦林西矿业有限公司经审计的全部资产及负债，资产总额为 101,434.35 万元，负债总额 38,347.55 万元，净资产额为 63,086.80 万元。具体包括流动资产 31,268.34 万元，非流动资产 70,166.01 万元，流动负债 31,562.78 万元，非流动负债 6,784.77 万元。

上述资产与负债数据摘自利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计的唐山开滦林西矿业有限公司于 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一） 委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产（货币资金、应收类款项及存货等）、非流动资产（长期股权投资、投资性房产、固定资产、在建工程及无形资产等）。

纳入评估范围内的实物资产账面值 58,782.95 万元，占评估范围内总资产的 57.95%。主要资产为存货、投资性房产、固定资产及在建工程等。这些资产具有以下特点：

1. 实物资产分布于唐山开滦林西矿业有限公司厂区，位于河北省唐山市古冶区古林路。

2. 存货主要为原材料、委托加工物资、产成品、在产品及发出商品。其中原材料共计 2,313 项，主要为各类型钢、管类、电器类原材料等；产成品共计 2 项，主要为精煤、末煤；在产品共计 283 项，主要为生产所需各类轴承与接头等；发出商品主要为已售出的精煤与末煤。

3. 投资性房产为对外出租的房产，租赁给唐山开滦液力机械有限公司作为办公和生产车间使用。主要为《唐山市房权证古冶区字第股份 0183 号 2-2》中的两处房产，出租的房产面积合计为 1,786.89 m²，主要建成于 2007 年，位于唐山市古冶区林西原塑料厂地块上的链轴节厂房办公室和链轴节机加工厂房。

4. 固定资产-房屋建筑物主要为准备车间、主厂房、更衣室等共计 130 项房产，建筑面积共计 90,127.11 m²，主要建成于 1957-2019 年间；构筑物主要为浓缩池、洗煤厂内道路、洗煤厂工业广场等，共计 160 项。截至评估基准日，房屋建筑物类资产企业日常维护保养正常，均能满足企业生产需要。

5. 固定资产-设备类资产主要为机器设备、车辆及电子设备。其中机器设备主要包括煤炭采掘设备类、煤炭洗选设备类、输送设备类及其他辅助设备类，共计 17,118 套/台，大部分为 1990-2021 年购入并投入使用，截至评估基准日，设备维护保养情况良好，均可正常使用；本次纳入评估范围的车辆共 63 辆，主要为办公及生产用车，具体包括调度绞车、别克商用车、金杯自卸车、江铃牌轻型载货汽车、奥迪轿车、装载机、洒水车等生产用车。截至评估基准日，车辆维修保养情况良好，

车辆均正常使用中，使用状况较好；电子设备主要为电脑、复印机、打印机及各类检测仪器等，共计 1,001 台/套，截至评估基准日均正常使用中。

6. 在建工程主要为土建工程及设备安装工程。其中土建工程主要为建下膏体充填开采、洗煤厂煤泥水处理系统改造等 6 项，截至评估基准日，项目处于正常施工状态；设备安装工程为电梯安装工程，截至评估基准日，该设备处于正常施工状态。

7. 长期股权投资

纳入本次评估范围长期股权投资账面值 68,957,473.37 元，未计提减值准备，账面净额 68,957,473.37 元，共计 4 家长投单位，具体情况如下：

长期股权投资一览表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例%	投资成本	是否合并报表	账面价值
1	河北国林技术工程有限公司	2015/12/1	长期	51	5,100,000.00	是	5,100,000.00
2	唐山开滦液力机械有限责任公司	2018/8/1	长期	100	1,988,000.00	是	1,988,000.00
3	英诺菲特（唐山）科技有限公司	2020/4/1	长期	49	29,176,300.00	是	29,112,773.37
4	唐山新林水处理有限公司	2010/5/1	长期	100	32,756,700.00	否	32,756,700.00
合计							68,957,473.37
减：长期股权投资减值准备							
净额							68,957,473.37

被投资单位具体介绍如下：

(1) 唐山新林水处理有限公司

名称：唐山新林水处理有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：唐山古冶区林西(唐山开滦林西矿业有限公司)

法定代表人：李建柱

注册资本：2650 万元人民币

成立日期：2010-03-26

营业期限：2010-03-26 至无固定期限

统一社会信用代码：91130200553327257N

截至评估基准日，唐山新林水处理有限公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	唐山开滦林西矿业有限公司	2,650.00	100%	2,650.00	100%
合 计		2,650.00	100%	2,650.00	100%

经营范围：矿井污水处理（取得资质后凭资质经营）；工业用水批发、零售；矿井污水处理技术开发(非研制)；净水设备及附件销售、修理；化学试剂销售；净水材料、填料、滤料销售；普通机械设备零部件销售***（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）。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，唐山新林水处理有限公司近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	4,329.89	4,562.19	4,840.96
负债	88.67	49.53	71.17
净资产	4,241.22	4,512.66	4,769.79
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	893.13	779.36	859.04
利润总额	368.02	288.62	275.71
净利润	272.06	271.53	257.12

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，该企业正常生产经营。

(2) 河北国林技术工程有限公司

名称：河北国林技术工程有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：河北省唐山市古冶区唐山开滦林西矿业有限公司院内

法定代表人：王顺来

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：2015-11-11

营业期限：2015-11-11 至 2035-11-05

统一社会信用代码：91130200MA07KXBTXX

截至评估基准日，河北国林技术工程有限公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	唐山开滦林西矿业有限公司	510.00	51%	510.00	51%
2	唐山国华科技国际工程有限公司	490.00	49%	490.00	49%
合 计		1,000.00	100%	1,000.00	100%

经营范围：选煤厂工程设计服务、选煤工程技术服务及咨询、机电设备安装（以上项目取得资质后凭资质经营）；企业管理咨询；选煤专用设备维修；采矿专用设备修理；选煤专用设备、通用机械设备、电气设备、灯具、建材（不含木材、石灰）、煤炭、煤矸石、铁精粉、钢材、五金产品、日用杂品、专用化学产品（不含危险化学品）、文具用具批发、零售；矿物洗选设备制造、销售；普通货物运输；建筑工程机械与设备租赁；农业机械租赁；保洁服务；广告制作与发布；办公服务*（以上范围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）***

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，河北国林技术工程有限公司近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	1,196.50	1,209.43	1,495.80
负债	16.98	62.54	311.71
净资产	1,179.52	1,146.89	1,184.09
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度

营业收入	747.70	377.09	1,233.94
利润总额	65.39	30.17	89.13
净利润	63.80	28.85	87.20

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，该企业正常生产经营。

(3) 唐山开滦液力机械有限责任公司

名称：唐山开滦液力机械有限责任公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：唐山古冶区林西

法定代表人：刘立伟

注册资本：165.94 万元人民币

成立日期：2000-12-05

营业期限：2000-12-05 至 2030-12-31

统一社会信用代码：911302046012178116

截至评估基准日，唐山开滦液力机械有限责任公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例
1	唐山开滦林西矿业有限公司	165.94	100%	165.94	100%
合 计		165.94	100%	165.94	100%

经营范围：液力偶合器、矿山设备配件制造；钢材、五金、交电、仪器仪表、标准件销售；电机、矿山专用设备维修；煤炭、煤研石销售（以上范围国家专项审批的除外）（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）。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，唐山开滦液力机械有限责任公司近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	224.02	227.59	248.44

负债	5.53	2.70	3.45
净资产	218.49	224.89	244.99
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	211.56	122.18	191.76
利润总额	23.62	6.79	20.62
净利润	22.42	6.43	20.10

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，该企业正常生产经营。

(4) 英诺菲特（唐山）科技有限公司

名称：英诺菲特（唐山）科技有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：河北省唐山市古冶区林西矿院内

法定代表人：孟庆良

注册资本：7500 万元人民币

成立日期：2020-04-10

营业期限：2020-04-10 至 2070-04-10

统一社会信用代码：91130204MA0EQP6X8T

截至评估基准日，英诺菲特（唐山）科技有限公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴比例	实缴出资额	实缴比例	备注
1	唐山开滦林西矿业有限公司	3,675.00 (其中实物出资 757.37 万元)	49%	2,917.63	43%	2022 年 4 月 10 日补全
2	英诺菲特（北京）科技有限公司	3,825.00	51%	3,825.00	57%	
合 计		7,500.00	100%	6,742.63	100%	

经营范围：新能源技术推广服务；应用软件开发；信息技术咨询服务；汽车零部件及配件制造；集成电路制造；电工机械专用设备制造；电子元器件与机电组件设备制造；机械零部件加工（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）。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，英诺菲特（唐山）科技有限公司基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	6,730.81	6,729.67
负债	0.00	0.00
净资产	6,730.81	6,729.67
项目	2020 年度	2021 年度
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-11.82	-1.14
净利润	-11.82	-1.14

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，该企业成立至今，未开展生产经营。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估单位申报的无形资产主要为账面记录土地使用权、矿业权以及账面未记录的实用新型专利权。

1. 土地使用权共计 15 宗，原始入账价值 132,721,115.47 元，账面价值 94,864,421.53 元，具体明细详见评估明细表。

2. 矿业权共计 1 项，原始入账价值 16,891,600.00 元，账面价值 15,990,714.65 元。矿权为河北省自然资源厅于 2021 年 9 月 27 日颁发的证号为 C1000002010101110077427 的采矿许可证所载明的范围，采矿权人为唐山开滦林西矿业有限公司，矿山名称为唐山开滦林西矿业有限公司，开采矿种为煤，开采方式地下开采，生产规模为 120.00 万吨/年，矿区面积为 27.8019 km²，证载有效期壹拾年，即自 2021 年 1 月 8 日至 2031 年 1 月 8 日。

3. 实用新型专利权 3 项，为重介质悬浮液密度在线测量装置、适用于较大冻块的微波解冻装置与转载机顶升装置，具体明细详见下表：

实用新型专利权明细表

序号	专利名称	专利号	申请类型	授权公告日	申请日	申请（专利权）人	是否应用	备注
1	重介质悬浮液密度在线测量装置	CN202020111248.6	实用新型	2020/8/28	2020/1/19	唐山开滦林西矿业有限公司	是	权利已于 2022 年 1 月 4 日终止
2	适用于较大冻块的微波解冻装置	CN201821420047.3	实用新型	2019/6/18	2018/8/31	唐山开滦林西矿业有限公司	是	
3	转载机顶升装置	CN202020186353.6	实用新型	2020/10/2	2020/2/19	唐山开滦林西矿业有限公司	是	权利已于 2022 年 2 月 8 日终止

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，除上述申报的账面未记录的实用新型专利权以外，被评估单位未申报其他表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系引用利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（利安达审字[2022]第 2011 号）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

（一）价值类型及其定义

评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

（二）价值类型选择的理由

本次评估为开滦（集团）有限责任公司拟向开滦能源化工股份有限公司转让持有的唐山开滦林西矿业有限公司 100%股权。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且资产评估报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。结合资产评

估目的、评估时所依据的市场条件以及评估结论的适用条件，确定本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2021 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

开滦（集团）有限责任公司董事会 2021 年第 14 次临时会议决议。

（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. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；
3. 《中华人民共和国矿产资源法》（1996 年 8 月 29 日修改颁布，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第二次修正）；
4. 《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第二次修订）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

6. 《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常务委员会第十二次会议修正）；
7. 《中华人民共和国专利法》（2020 年 10 月 17 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正）；
8. 《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)；
9. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布，2020 年 11 月 29 日国务院令第 732 号修订）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 27 日国务院令第 378 号公布，2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号修订）；
11. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕第 36 号)；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国资委财政部令第 32 号）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日国资委令第 12 号）；
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. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102 号)；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日国务院令第 134 号发布，2008 年 11 月 10 日国务院令第 538 号修订）；
17. 《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决通过）；
18. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日中华人民共和国第十三届全国人大常委会第七次会议通过）；

19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（(2007 年 12 月 06 日国务院令 第 512 号)）；

20. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权〔2009〕941 号）；

21. 《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）；

22. <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）

23. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986 年 9 月 15 日国务院发布，2011 年 1 月 8 日国务院令 第 588 号修订）；

24. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日国务院令 第 743 号发布）；

25. 《矿产资源勘查区块登记管理办法》（1998 年 2 月 12 日国务院令 第 240 号发布，2014 年 7 月 29 日国务院令 第 653 号修订）；

26. 《矿产资源开采登记管理办法》（1998 年 2 月 12 日国务院令 第 241 号发布，2014 年 7 月 29 日国务院令 第 653 号修订）；

27. <财政部国家知识产权局《关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题》的通知>（财企〔2006〕109 号）；

28. 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—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
18. 《投资性房产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
19. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
20. 《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）；
21. 《矿业权评估技术基本准则》（CMVS00001-2008）；
22. 《收益途径评估方法规范》（CMVS12100-2008）；
23. 《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见》（CMVS30300-2010）；
24. 《矿业权评估利用矿山设计文件指导意见》（CMVS30700-2010）；
25. 《矿业权评估利用企业财务报告指导意见》（CMVS30900-2010）；
26. 《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）。

(四) 资产权属依据

1. 《不动产权属证书》；

2. 《房屋所有权证》；
3. 《国有土地使用证》；
4. 《车辆行驶证》；
5. 《采矿权证》；
6. 《专利权证书》；
7. 重要资产购置合同或凭证；
8. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《2021 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
2. 《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 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日财政部 国家税务总局令第 50 号）；
4. 《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）；
5. 《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)；
6. 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布)；
7. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率；
8. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
9. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
10. 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》；
11. 其他参考资料。

(六) 其他参考资料

- 1.唐山开滦林西矿业有限公司 2019 年、2020 年及 2021 年 12 月 31 日会计报表及审计报告；
- 2.《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；
- 3.wind 资讯金融终端；
- 4.工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
- 5.2012 年《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》；
- 6.2012 年《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》；
- 7.2012 年《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》；
- 8.2012 年《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》；
- 9.2021 年 12 月《唐山市工程造价信息》；
- 10.《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；
- 11.《基本建设财务规则》（财政部令第 81 号）；
- 12.《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》（发改价格〔2011〕534 号）；
- 13.《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）；
- 14.《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）；
- 15.《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125 号）；
- 16.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 17.《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
- 18.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 19.《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会〔2006〕3 号）；
- 20.《企业会计准则-应用指南》(财会〔2006〕18 号)；

- 21.企业与相关单位签订的销售合同、为客户开具的发票；
- 22.《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T13908—2020)；
- 23.《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-2020)；
- 24.《煤、泥炭地质勘查规范》（DZ / T0215—2002）；
- 25.其他参考资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是为开滦（集团）有限责任公司拟向开滦能源化工股份有限公司转让持有的唐山开滦林西矿业有限公司 100%股权涉及唐山开滦林西矿业有限公司股东全部权益提供价值参考，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，被评估单位各项资产及负债权属清晰，且相关资料易于搜集，能够通过采用合适方法评定估算各项资产、负债的价值，本次适合采用资产基础法进行评估。

收益法能完整体现企业未来稳健收益能力，并能够合理预测市场和行业未来状况对企业影响，依据评估目的使报告使用者更加了解企业未来盈利能力；并且企业在可预计的未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

由于无法取得与被评估单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

综上，本次评估确定采用资产基础法及收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

库存现金存放于被评估单位财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面价值确定评估价值。

对银行存款账户，取得银行对账单并进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款以及评估基准日后的进账情况。对于人民币账户以核实后的账面价值确认其评估价值。

（2）应收票据

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，未计利息，以核实后账面价值确定评估价值。

（3）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收类账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收类账款采用信用风险特征组合及个别认定方法确定风险损失进行评估，信用风险特征组合包括账龄分析法组合和合并范围内关联方，其

中账龄分析法组合确认评估风险损失的方式为：发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 1%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 30%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 50%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 80%；发生时间 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性为 100%。合并范围内关联方不确认评估风险损失。按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估价值。坏账准备评估为零。

（4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，故以核实后账面价值确定评估价值。

（5）存货

各类存货具体评估方法如下：

① 原材料

对于近期购买的原材料，其账面值由购买价和合理费用构成，由于周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

② 在产品

在清查核实的基础上，主要为生产所需的各类轴承与接头等备品备件，其账面价值基本反映了该资产的现行价值，故在产品按核实后的账面值确定评估值。

③ 产成品与发出商品

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品与发出商品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算；

d.营业利润率=营业利润÷营业收入；

营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用；

e.所得税率按企业现实执行的税率；

f.r 为一定的率，由于产成品及发出商品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

产成品评估过程中各项费率、税率均依据 2021 年度的财务数据计算。

2.非流动资产

（1）长期股权投资

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于

市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

资产基础法从企业构建角度反映了企业的价值，适用于被投资单位，因此本次评估选择资产基础法进行评估；收益法能完整体现企业未来稳健收益能力，并能够合理预测市场和行业未来状况对企业影响，依据评估目的使报告使用者更加了解企业未来盈利能力；并且企业在可预计的未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估；由于无法取得与被投资单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

综上，本次评估确定采用资产基础法及收益法对被评估单位的长期股权投资进行评估。

评估人员首先对长期股权投资的形成原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅验资报告、公司章程及有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位采取资产基础法和收益法进行评估，选取适合的评估方法结论确定评估值。

长期股权投资评估公式如下：

长期股权投资评估价值=被投资单位整体评估后的净资产评估结果
×持股比例

对于长投单位英诺菲特（唐山）科技有限公司，因其刚成立并未开展经营，本次仅选取资产基础法进行评估。因该公司出资额尚未完成实缴，故确定长期股权投资评估值需考虑未实缴出资额的影响，即评估公式如下：

长期股权投资评估价值=（被投资单位整体评估后的净资产评估结果+未实缴出资额）×持股比例-被评估单位尚未实缴出资额

（2）投资性房产

由于投资性房产是租赁给唐山开滦液力机械有限公司作为办公和生产车间使用，无法体现市场价格水平，且后续是否继续租赁使用尚未确定，因此不宜采用收益法评估，另外，周边市场没有类似厂房的市场交易案例，因此，本次评估采用重置成本法进行评估。具体方法介绍详见房屋建筑物类评估方法介绍。

（3）固定资产

基于本次评估目的，结合待评估房屋建（构）筑物的特点，本次评估对于企业自建的建筑物采用重置成本法。

① 固定资产-房屋建筑物类

重置成本法对房屋建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置成本，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。由于被评估单位为一般纳税人，增值税可抵扣，故本次重置成本为不含税价。

建筑物评估值=重置成本×成新率。

A 重置成本法

重置成本=建安工程造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金成本

a 建安工程造价的确定

建安工程造价包括土建工程、装饰工程、安装工程，建安工程造价采用预（决）算调整法进行计算。根据建筑工程资料和竣工结算资料确定建筑物工程量，套用现行的 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、装饰装修工程费用标准》、2021 年 12 月《唐山市工程造价信息》，计算建安工程造价。

b 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等。

c 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算，工期按项目建设规模所需要的合理建设周期计算，按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=（建安工程造价（含税价）+前期及其他费用（含税价））
×贷款利率×建设周期×1/2

B 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建（构）筑物的实地勘察，对建（构）筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

C 评估价值的确定

评估价值=重置成本×成新率

② 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置价值×成新率

A.重置价值的确定

设备的重置成本，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用以及资金成本等)综合确定，由于被评估单位为一般纳税人，即增值税可抵扣，故本次评估值中不含增值税：

重置成本=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-增值税可抵扣金额

a. 机器设备重置成本

I 设备购置价

主要通过向生产厂家或经销商询价、或参照《2021 机电产品价格信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

II 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

III 安装调试费

依据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》安装费率表及根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

IV 基础费

依据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》基础费率表及设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同基础费率计取。

V 前期及其他费用

前期及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，是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。

VI 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算，工期按项目建设规模所需要的合理建设周期计算，并假设按资金均匀投入考虑：

资金成本=(购置价（含税）+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用)×贷款利率×合理工期×1/2

VII 增值税可抵扣金额

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 538 号)和《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)的有关规定，凭增值税专用发票从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣进项税额=设备购置价/1.13×13%+(运杂费+安装调试费+基础费)/1.09×9%+前期及其他费用含税与不含税的差额

b. 车辆重置成本

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本，计算公式如下：

重置价值=购置价（不含税）+车辆购置税+牌照手续费

c. 电子设备重置成本

根据当地市场信息及《中关村在线》、京东商城等近期市场价格资料，依据其不含税购置价确定重置成本。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

B. 成新率的确定

a. 机器设备

本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

b. 车辆成新率

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）的相关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者，并结合勘察情况进行调整后确定最终成新率，其中：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + \text{差异调整率 } a$$

式中： a —车辆特殊情况调整系数。即对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

c. 电子设备

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：

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

C. 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}。$$

（4）在建工程

对于在建工程，评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算和预决算等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，了解了在建工程的具体情况。

对于正在建设的在建工程，因其账面价值基本反映了评估基准日的购建成本，以清查核实后账面值作为评估值，对于开工时间距评估基准日较远的，结合工程项目购建成本并考虑施工期物价变动情况后，作为评估基准日的购建成本。资金成本按在建工程的合理工期、资金均匀投入确定。

根据至评估基准日的实际工期，实际工期大于合理工期的按合理工期、实际工期小于合理工期的按实际工期计算，并考虑相应利率进行测算。

在建工程的评估价值=（申报账面价值或调整后工程购建成本-不合理费用）+资金成本

资金成本=（申报账面价值-不合理费用）×贷款利率×工期/2

其中：贷款利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2021年12月20日公布的贷款市场报价利率计算；根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定工期；若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

对于合理工期在六个月以内的工程，以经核实后的账面值作为评估值。对于合理工期在六个月以上的工程，以经核实后的工程支出加合理资金成本作为评估值。

（5）无形资产

① 无形资产-土地使用权

根据委估宗地的特点及项目的实际情况，参考《城镇土地估价规程》的规定，本次评估土地使用权采用市场比较法进行评估：

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

基本公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中： V ：待估宗地价格；

V_B ：比较实例价格；

A ：交易情况修正系数

B ：交易期日修正系数

C ：宗地比较区域因素修正系数

D ：宗地比较个别因素修正系数

E ：宗地使用年限修正系数。

② 无形资产-矿业权

委托评估的矿山为大型在生产的煤矿，已完成相关勘查和设计工作，预期收益和风险可以预测并以货币计量、预期收益年限可以预测。根据《中国矿业权评估准则》，本次评估涉及的矿业权采用折现现金流量法进行评估。计算公式：

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

式中： P ——矿业权评估价值；

C_I ——年现金流入量；

C_O ——年现金流出量；

i ——折现率；

t ——年序号；

n ——评估计算年限。

③ 无形资产-其他

无形资产-其他为专利类资产，常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过活跃在专利市场或资本市场上选择相同或相似的专利作为参照物，同时针对各种价值影响因素，如将专利的用途及贡献程度等进行类比，再用被评估专利与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、从而确定专利的价值。使用市场法评估专利的必要前提包括：市场数据公开化程度较高；存在可比的专利；参照物的价值影响因素明确且能够量化等。由于我国专利市场交易目前尚处初级阶段，类似专利的公平交易数据采集较为困难，市场法在本次评估应用中可操作性较差。

收益法以被评估专利未来所能创造的收益现值来确定评估价值，对专利等无形资产而言，其价值主要来源于直接变卖该类无形资产的收益，或者通过使用该类无形资产为其产品或服务注入技术加成而实现的超额收益。本次评估考虑被评估单位生产工艺较为简单且在行业中被普遍应用，申报的专利未能给企业带来超额收益，故本次不采用收益法。

成本法通过分析重新开发出被评估专利所需花费的物化劳动来确定评估价值。企业合法取得专利过程中需支出的费用一般包括设计费、材料费、试验费、人工费、管理费及折旧费等，专利赋予企业的真实价值，与企业实际所支出费用之间通常对应关系较弱，故成本法评估通常适用于经营与收益之间不存在较稳定的对应关系，相应产品或服务价格市场性较弱的专利评估。本次评估，考虑被评估单位申报的专利的成本可以有效归集，故本次采用成本法进行评估。

综上，本次评估我们采用成本途径对委托评估的专利权资产进行评估。

基本公式：

评估价值=重置成本×（1-贬值率）

其中：

重置成本=研发成本+资金成本+合理利润+申请及注册阶段费用

研发成本：包括设计费、材料费、人工费、管理费；

资金成本：资金成本是在建设期内为专利研发所投入资金的贷款利息，其采用的贷款利率按评估基准日时全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）确定，并按研发周期内资金均匀投入考虑；

合理利润：以研发成本为基础，按照同行业的投入资本回报率计算；

申请及注册阶段费用：包括注册申请阶段官费、注册代理费、注册授权阶段官费。

贬值率：采用剩余经济寿命预测法进行计算，即：由评估人员通过对无形资产剩余经济寿命的预测和判断，从而确定其成新率的方法。计算公式表示为：

贬值率=已使用年限/（已使用年限+剩余经济寿命年限）×100%

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需承担的负债项目及金额确定评估价值。

（三）收益法介绍

1. 概述

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理

的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2. 基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的会计报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的流动类溢余或非经营性资产（负债），以及基准日存在的非流动类溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

3. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R_i : 评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r : 折现率；

n : 评估对象的未来经营期；

C : 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 : 评估对象基准日存在的流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

C_2 : 评估对象基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

I : 评估对象基准日的长期投资价值；

D : 评估对象的付息债务价值。

（2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

w_d : 评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

w_e : 评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

（一）评估准备阶段

1. 2021 年 12 月下旬，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2022 年 1 月上中旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2022年2月至3月中旬。主要工作如下：

1. 资产基础法组重点是对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，主要工作如下：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

（3）根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况，统计资产瑕疵情况，请被评估单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

（6）对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；

（7）对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2. 收益法组主要是收集宏观数据和行业信息，对企业的历史经营情况进行核实及对未来年期预测数据进行系统化分析，了解企业历史经营情况，通过了解分析企业过去、现今状况以及所在行业情况，以判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。主要访谈工作如下：

（1）本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；

（2）评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

（3）评估对象的经营场所情况；

（4）评估对象的经营能力情况；

（5）评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；

（6）评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

（7）评估对象执行的税率税费及纳税情况；

（8）评估对象的应收应付账款情况；

（9）最近几年的关联交易情况；

（10）评估对象的业务类型、历史经营业绩和经营模式等；

（11）最近几年主营业务成本构成、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；

（12）最近几年主营业务收入构成，主要业务的收费标准、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况，并通过查阅与主营业务收入及成

本相关的合同、收付款凭证等方式对最近几年企业的收益情况进行了核查；

（13）未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营业务收入和成本构成及其变化趋势等；

（14）主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

（15）预计的新增投资计划情况；

（16）近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表；

（17）与本次评估有关的其他情况。

（三）评估汇总阶段

2022 年 3 月中、下旬对初步评估结果进行分析，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间至 2022 年 4 月初。

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2. 评估对象在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策、采选技术和条件无重大变化。

3. 被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日的经营管理模式持续经营。

4. 评估基于基准日现有的经营能力。考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，以及后续可能会发生的生产经营变化。

5. 在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的

财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。

6. 本次评估采用收益法在预测企业未来营运资金时，不考虑企业筹（融）资能力对未来营运资金的影响，而是假定是在企业有充分筹（融）资能力可以保障企业正常经营运作而无影响企业营运资金需求的情况下进行的预测。

7. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8. 由于企业营业外收支各年间具有很大的不确定性，本次预测不考虑营业外收支对企业现金流的影响。

9. 本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以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。

10. 根据被评估单位矿山服务年限为 21.87 年，设定收益法有限年期，即 2022 年 1 月~2043 年 11 月。

11. 本次评估以设定的生产方式、生产规模、产品结构、开发技术水平以及市场供需水平为基准，持续合法经营。

12. 本次评估假设在矿山开发收益期内有关价格、成本费用、执行税率、税收优惠政策及利率因素在正常范围内变动。

13. 本次评估假设采矿许可证到期后根据现行法律、法规可以依法进行延续。

14. 《唐山开滦林西矿业有限公司建下膏体充填开采设计》方案中计划充填开采的“建下”压煤主要集中在 12 煤层 11 东和 12 水平范围，预计可采资源储量 543.8 万吨，本次评估假设林西矿可以根据该方案有序开采经营。

15. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

(一)评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，分别采用资产基础法及收益法，对唐山开滦林西矿业有限公司在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的股东全部权益进行了评估，得出如下结论：

1. 资产基础法评估结论

资产账面价值 101,434.35 万元，评估值 152,115.80 万元，评估增值 50,681.45 万元，增值率 49.96%。

负债账面价值 38,347.55 万元，评估值 32,153.58 万元，评估减值 6,193.97 万元，减值率 16.15%。

净资产账面价值 63,086.80 万元，评估值 119,962.22 万元，评估增值 56,875.42 万元，增值率 90.15%。详见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

被评估单位：唐山开滦林西矿业有限公司

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	31,268.34	33,404.25	2,135.91	6.83
2 非流动资产	70,166.01	118,711.55	48,545.54	69.19
3 长期股权投资	6,895.75	8,884.94	1,989.19	28.85
4 投资性房地产	6.49	159.53	153.04	2,358.09
5 固定资产	43,069.03	40,442.32	-2,626.71	-6.10
5-1 其中：建 筑 物	27,899.87	21,074.17	-6,825.70	-24.46
5-2 设 备	15,169.16	19,368.15	4,198.99	27.68

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
6 在建工程	8,762.03	9,278.28	516.25	5.89
7 无形资产	11,085.51	59,599.28	48,513.77	437.63
7-1 其中：土地使用权	9,486.44	18,017.13	8,530.69	89.93
7-2 矿权	1,599.07	41,574.66	39,975.59	2,499.93
8 递延所得税资产	347.19	347.19	-	-
9 资产总计	101,434.35	152,115.80	50,681.45	49.96
10 流动负债	31,562.78	31,562.78	-	-
11 非流动负债	6,784.77	590.80	-6,193.97	-91.29
12 负债总计	38,347.55	32,153.58	-6,193.97	-16.15
13 净资产（所有者权益）	63,086.80	119,962.22	56,875.42	90.15

资产基础法评估结论详细情况详见资产评估明细表。

2. 收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对唐山开滦林西矿业有限公司的股东全部权益进行评估。唐山开滦林西矿业有限公司在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的股东全部权益账面价值为 63,086.80 万元，评估值为 120,578.42 万元，评估增值 57,491.62 万元，增值率 91.13%。

3. 评估结果分析及最终评估结论

（1）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法和资产基础法两种方法对被评估单位进行评估，采用收益法得出的股东全部权益价值为 120,578.42 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 119,962.22 万元，高 616.20 万元，高 0.51%。两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；资产基础法评估结果与实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到国际国内宏观经济、法律法规、进出口政策、外汇汇率、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

(2) 评估结果的选取

本次评估根据评估目的、企业的获得能力等综合情况，采用资产基础法评估结论作为最终评估结论，即唐山开滦林西矿业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为119,962.22万元。

选择资产基础法评估结论的理由如下：

在企业价值整体评估的收益法中，收入、成本、费用等指标是以企业产能为基础，站在当前的角度对其未来一定经营期限内的收入、成本、费用等作出预测，经计算得出收益法评估结论；由于企业未来主营业务为煤炭生产销售收入，煤炭行业的发展受国内经济发展影响下煤炭价格近几年变化较大，因此收益法的评估结果具有一定的不确定性。本报告资产基础法的结果是资产加和得出的，主要反映了其购建成本，评估结论受到市场影响相对收益法而言较小，得出的结论相对更稳健。

综上，被评估单位采用收益法评估结果较资产基础法评估结果受国内外经济发展影响以及企业经营策略影响更大，导致收益法评估结果的可靠性弱于资产基础法评估结果。因此，本次评估选取资产基础法结果作为最终评估结论。

在确定唐山开滦林西矿业有限公司股东全部权益价值时，评估师未考虑股权流动性对评估结果的影响。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

唐山开滦林西矿业有限公司的股东全部权益评估价值为 119,962.22 万元，与账面价值 63,086.80 万元比较，评估增值 56,875.42 万元，增值率 90.15%。评估增值具体原因如下：

1. 流动资产

流动资产评估价值与账面价值比较增值 2,135.91 万元，增值率 6.83%。主要为存货评估值包含利润所致。

2. 长期股权投资

长期股权投资评估价值与账面价值比较增值 1,989.19 万元，增值率 28.85%。主要原因为：被投资单位经营状况良好，经过整体评估后，净资产评估增值，故形成长期股权投资评估增值。

3. 投资性房产

投资性房产评估价值与账面价值比较增值 153.04 万元，增值率 2,358.09%。主要因为委估房屋建筑物建造年代较久远，现行建筑造价水平较当初有了较大幅度的提高，导致评估增值。

4. 固定资产

固定资产评估价值与账面价值比较减值 2,626.71 万元，减值率 6.10%。主要原因为：

（1）房屋建筑物类评估净值与账面净值比较减值 6,825.70 万元，减值率 24.46%。主要原因如下：

① 房屋建筑物的建造年代较为久远，基准日建筑造价水平较房屋建造时有了较大幅度的提高，从而使得评估原值及净值均增值；

② 构筑物账面原值中包含房屋建筑物的恢复加固费用、设备改造费用以及环境治理保证金及复垦预计负债，此部分费用分别在对应资产中考虑，构筑物明细表中不作估值，从而使评估原值及净值均减值；

③ 综上所述，房屋建筑物类资产评估结果减值的主要原因是构筑物及其他辅助设施评估减值所致。

(2) 设备类评估净值与账面净值比较增值 4,198.99 万元，增值率 27.68%。主要原因如下：

① 机器设备

机器设备评估原值减值是由于随着经济发展及技术的进步，致使评估基准日设备购置的价格略微下降，从而造成评估原值较账面原值减值。

机器设备评估净值增值的原因一方面是评估范围内的部分资产为评估入账或为集团内部调转，导致账面净值较低，另一方面是本次评估所采用的设备的经济耐用年限长于委估资产的会计折旧年限，从而导致评估净值增值。

② 车辆

车辆评估减值的主要原因是该类资产技术更新速度较快，目前市场上同类产品的价格低于其购置时的价格，故评估原值减值。

车辆评估净值减值的主要原因是由于本次评估所采用的车辆的经济耐用年限短于委估资产的会计折旧年限，从而导致评估净值较账面净值减值。

③ 电子设备

电子设备评估原值减值的主要原因系受技术更新速度比较快的特点影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平，导致评估原值减值。

评估净值减值的主要原因系评估采用的经济寿命年限短于资产的会计折旧年限，其次对于超过正常经济耐用年限的设备，按照二手市场不含税交易价格确定评估值，基于以上两点因素造成评估净值与账面净值相比减值。

5. 在建工程

在建工程评估价值与账面价值比较增值 516.25 万元，增值率 5.89%。评估增值的原因是评估值中包含了正常施工周期的资金成本所致。

6. 无形资产

无形资产评估价值与账面价值比较增值 48,513.77 万元，增值率 437.63%。无形资产评估增值的具体原因如下：

(1) 土地使用权增值原因主要为土地作为不可再生的资源，供应紧张，近年来土地市场价格不断上涨，从而导致土地评估值增值。

(2) 企业采矿权账面价值为矿山新增资源储量缴纳的出让收益。矿业权增值的主要原因是由于矿山资源储量的增加以及煤价的上涨，直接导致矿业权评估值增值。

(3) 其他无形资产评估增值的原因是纳入本次评估范围的无形资产中存在账面未记录的专利，故形成评估增值。

7. 预计负债

预计负债评估价值与账面价值比较减值 6,193.97 万元，减值率 100%。评估减值主要原因为预计负债账面核算的环境治理保证金和土地复垦费用已在矿业权估值中考虑，预计负债评估为零所致。

由于上述各项因素的综合影响，导致股东全部权益评估价值与账面价值比较变动 90.15%。

十一、 特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1. 截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的房屋建筑物中，有 10 项房屋建筑物尚未取得房屋所有权证书，具体明细如下：

无证房屋建筑物统计表

单位：人民币元

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
					原值	净值
1	新氧气库	1983/6	m ²	31.36	9,920.00	496.00
2	6 号井大车间配电室	2009/6	m ²	247.86	72,800.00	50,874.61
3	井口供应站 6 号井附属超市	2006/6	m ²	518.97	195,000.00	147,977.80
4	六号井大院设通科库房及办公室	2011/6	m ²	192.00	235,000.00	182,755.48
5	五号井井口房	1977/6	m ²	514.50	265,350.00	13,267.50
6	回民食堂休息室	2011/6	m ²	120.00	275,000.00	204,958.84
7	6 号井小维修车间	2009/6	m ²	203.56	460,000.00	349,075.42
8	新洗煤厂准备车间	2010/6	m ²	511.56	1,804,536.35	1,801,679.17
9	新洗煤厂综合办公楼	2010/6	m ²	980.00	2,000,000.00	1,583,186.05
10	新洗煤厂主厂房	2010/6	m ²	4,923.00	10,578,607.16	8,527,966.71
合计				8,242.81	15,896,213.51	12,862,237.58

因历史遗留原因，以上房屋未办理房证，企业承诺产权归其所有，无权属纠纷，如因房屋产权引起的纠纷，被评估单位承担全部责任，与本次项目评估机构无关。

对于无证房屋建筑物，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑未来办理产权证需要支付的相关费用。

2. 纳入评估范围内的无形资产土地使用权中，有 3 宗国有土地使用权证载面积与账面记录面积存在差异，系证载面积中的部分面积于评估基准日前已无偿划转至开滦（集团）有限责任公司，被评估单位已进行账务处理，但尚未办理变更后的国有土地使用权证书。具体明细如下：

尚未变更权证的土地统计表

单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地面积 (m ²)	原始入账价值	账面价值	证载面积 (m ²)
1	冀唐国用（2008）2989 号	东二道	33,333.50	4,784,019.00	3,419,449.91	333,314.84
2	冀唐国用（2008）2995 号	柱子厂	78,548.66	14,622,609.28	10,451,730.78	79,587.76
3	冀唐国用（2008）3003 号	塑料厂	4,773.36	829,038.25	592,567.61	53,659.81
合 计			116,655.52	20,235,666.53	14,463,748.30	466,562.41

对于以上 3 宗土地，本次评估按照企业申报无偿划转后的面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑未来办理产权证需要支付的相关费用。

3. 纳入本次评估范围的车辆中，有 2 台车辆系通过内部调转至林西矿，截至评估基准日，尚未对调转车辆办理更名过户手续，具体明细如下：

尚未办理过户手续的车辆统计表

单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称	购置日期	账面价值		证载权利人
				原值	净值	
1	冀 B2776L	金杯自卸车	2010/10/25	19,336.28	15,662.36	开滦（集团）有限责任公司林西社区服务中心
2	冀 BKL600	捷达轿车	2011/9/28	64,374.03	27,680.70	开滦（集团）有限责任公司
合 计				83,710.31	43,343.06	

企业承诺以上 2 台车辆归其所有，权属无争议。本次评估未考虑未来办理更名过户手续需要支付的相关费用。

4. 林西矿全资子公司唐山新林水处理有限公司纳入评估范围内的房屋建筑物 6 项，建筑总面积为 907.13 平方米，截至评估基准日，尚未取得房屋所有权证书，具体明细如下：

无证房屋建筑物统计表

单位：人民币元

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
					原值	净值
1	水厂一期车间-泵房及值班室	2010/5/25	m ²	379.08	616,200.00	435,033.76

序号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
					原值	净值
2	泵房 1-污泥泵房	2010/5/25	m ²	53.21	136,284.00	96,215.64
3	泵房 2-进水泵房	2010/5/25	m ²	47.25	116,352.00	82,143.78
4	车间-V 型滤池污泥泵房	2010/5/25	m ²	195.12	48,516.00	34,252.15
5	泵房 3-出水泵房	2010/5/25	m ²	34.47	245,280.00	173,166.19
6	设备间-加药间配电室等	2010/5/25	m ²	198	337,166.00	238,037.66
合 计				907.13	1,499,798.00	1,058,849.18

因历史遗留原因，以上房屋未办理房证，唐山新林水处理有限公司承诺产权归其所有，无权属纠纷，如因房屋产权引起的纠纷，唐山新林水处理有限公司承担全部责任，与本次项目评估机构无关。

对于无证房屋建筑物，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑未来办理产权证需要支付的相关费用。

（二）抵押、担保事项

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，未发现被评估单位存在抵押、担保事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，唐山开滦林西矿业有限公司存在 1 项未决诉讼事项，具体明细如下：

未决诉讼事项统计表

原告 (申请人)	被告 (被申请人)	起诉日期	案由	标的及金额 (万元)	进展情况	执行情况
齐纪桐	一：滦州市滦开劳务派遣中心， 二：唐山开滦林西矿业有限公司，三：滦州市社会保险服务中心	2021/10/9	劳动争议	2.53	2022 年 2 月 9 日唐山市中级人民法院已经开庭	等待法院判决

上述未决事项涉及金额 2.53 万元未在账面反映，因案件尚在审理过程中，是否会形成负债尚不明晰，故本次未考虑未来可能形成的债务金额对评估结论的影响。

(四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，未发现被评估单位存在重大期后事项。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系引用利安达会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

(六) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

4. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(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。

7. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，不得用于其他任何交易行为。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二)本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四)委托人或者被评估单位未按照法律、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。

(五)除委托人、被评估单位和法律、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；

(六)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七)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评估对象可实现价格的保证。

(八)评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2021年12月31日至2022年12月30日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二二年四月一日。

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司



资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年四月一日

