

本报告依据中国资产评估准则编制

石家庄常山北明科技股份有限公司拟资产置换涉及的  
置入资产之石家庄市能源投资发展有限公司  
模拟股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

浙联评报字[2024]第 388 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二四年十月二十七日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	12
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型 .....	23
五、评估基准日 .....	23
六、评估依据 .....	23
七、评估方法 .....	28
八、评估程序实施过程和情况 .....	44
九、评估假设 .....	48
十、评估结论 .....	49
十一、特别事项说明 .....	49
十二、评估报告使用限制说明 .....	57
十三、评估报告日 .....	59
附 件 .....	61

## 声 明

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

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

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

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

三、委托人和其他相关当事人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。

四、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。

五、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。

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。

七、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。

# 石家庄常山北明科技股份有限公司拟资产置换涉及的 置入资产之石家庄市能源投资发展有限公司 模拟股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2024]第 388 号

## 摘要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受石家庄常山北明科技股份有限公司和石家庄常山纺织集团有限责任公司委托，就石家庄常山北明科技股份有限公司拟资产置换之经济行为，对所涉及的置入资产之石家庄市能源投资发展有限公司模拟股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为石家庄市能源投资发展有限公司模拟股东全部权益，评估范围是石家庄市能源投资发展有限公司的模拟全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2023 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，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和市场法对石家庄市能源投资发展有限公司进行整体评估。石家庄市能源投资发展有限公司模拟股东全部权益在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的评估结论如

下:

石家庄市能源投资发展有限公司在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的模拟股东全部权益账面价值 35,537.10 万元，评估值 42,193.43 万元，评估增值 6,656.33 万元，增值率 18.73%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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。

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 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

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

# 石家庄常山北明科技股份有限公司拟资产置换涉及的

## 置入资产之石家庄市能源投资发展有限公司

### 模拟股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

浙联评报字[2024]第 388 号

石家庄常山北明科技股份有限公司、石家庄常山纺织集团有限责任公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，就石家庄常山北明科技股份有限公司拟资产置换之经济行为，对所涉及的置入资产之石家庄市能源投资发展有限公司模拟股东全部权益在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人一为石家庄常山北明科技股份有限公司、委托人二为石家庄常山纺织集团有限责任公司，被评估单位为石家庄市能源投资发展有限公司。

##### （一）委托人一概况

公司名称：石家庄常山北明科技股份有限公司

公司地址：河北省石家庄市长安区广安大街 34 号天利商务大厦九层

法定代表人：秘勇

注册资本：159,861.6721 万元人民币

股票代码：000158

公司类型：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91130100700715920E

经营范围：计算机软件技术开发、技术服务、技术咨询，棉花、办公设备、电子元器件、通信设备、计算机及零配件、计算机软件、仪器仪表、光伏设备的批发零售；通信设备、计算机零配件的租赁，计算机系统集成；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；天然纤维和人造纤维的纺织品、针织品、服装加工；家用服饰、纺织品、产业用纺织品的设计、开发、制造（限分支机构经营）、销售；本企业和本企业成员企业生产、科研所需的原辅料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止出口的商品除外）；机电设备（特种设备除外）、新风净化器及配件的生产（限分支机构经营）、销售；经营本企业的进料加工；化学原料及产品（不含危险化学品及其他前置性行政许可项目）；房屋租赁。（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）委托人二概况

公司名称：石家庄常山纺织集团有限责任公司

公司地址：石家庄市长安区和平东路 260 号

法定代表人：秘勇

注册资本：155,354.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：911301002360441730

经营范围：经营授权范围内的国有资产，针纺织品设计、开发、

制造销售，棉花、纺织品的进出口（须专项审批的，未经审批许可不得经营），纺织技术咨询，纺织设备配件配材加工销售，轻化工产品（不含危险化学品）（限分支机构经营），电子机械，普通机械（国家有规定的除外），百货，金属材料（不含稀贵金属）批发、零售，仓储服务、仓库出租。

### （三）被评估单位概况

公司名称：石家庄市能源投资发展有限公司

公司地址：河北省石家庄市桥西区平安南大街 44 号能源投资发展有限公司办公楼 406 室

法定代表人：夏琳琳

注册资本：2900 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：911301007216539849

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；新兴能源技术研发；电动汽车充电基础设施运营；机动车充电销售；集中式快速充电站；停车场服务；合同能源管理；企业管理；工程管理服务；生物质能技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；非居住房地产租赁；社会经济咨询服务；企业管理咨询；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；供电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

#### 1、公司简介

2022 年 2 月 7 日，石家庄市能源投资发展中心依据石家庄市人民

政府《关于推进石家庄市国有企业公司制改革工作的通知》的相关要求制定《公司改制方案》，拟进行改制，同时就该方案履行了必要的内部表决、审批程序，并将该方案报股东石家庄国控城市发展投资集团有限责任公司审批。

2022年2月17日，石家庄市能源投资发展中心股东石家庄国控城市发展投资集团有限责任公司做出决定，决定将石家庄市能源投资发展中心更名为石家庄市能源投资发展有限公司，公司类型变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），并依据河北鸿翔会计师事务所有限责任公司出具的【冀鸿翔审字（2022）第3005号】《审计报告》所记载的经审计数据为基础，改制后公司的注册资本仍为2900万元。

2022年2月18日，石家庄国控城市发展投资集团有限责任公司出具【石城发投字[2022]36号】《关于同意石家庄市能源投资发展中心进行公司制改革的批复》，同意按照改制方案进行改制。

2022年2月22日，石家庄市能源投资发展中心向石家庄市行政审批局提出变更备案申请。2022年2月23日，公司取得统一社会信用代码为911301007216539849的营业执照。

本次改制后，股东及出资情况如下：

序号	股东	认缴金额（万元）	认缴比例%
1	石家庄国控城市发展投资集团有限责任公司	2,900.00	100.00
	合计	<b>2,900.00</b>	<b>100.00</b>

2023年8月4日，石家庄国控城市发展投资集团有限责任公司出具《关于市液化气公司等企业股权划转有关事项的通知》，决定将石家庄市能源投资发展有限公司股权无偿划转至石家庄市政建设集团有限责任公司，并由其履行出资人职责。

2023年8月4日，石家庄国控城市发展投资集团有限责任公司、石家庄市政建设集团有限责任公司、石家庄市能源投资发展有限公司签署《股权无偿划转协议》。

2023年11月13日，石家庄市能源投资发展有限公司股东做出决定，决定将公司100%股权采取无偿划转方式转让给石家庄市政建设集团有限责任公司，同时对公司章程进行修订。

2023年11月14日，石家庄市行政审批局出具【（石）登记内变核字[2023]第3422号】《准予变更登记通知书》，依法核准本次变更申请。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东	认缴金额（万元）	认缴比例%	实缴金额（万元）	实缴比例%
1	石家庄市政建设集团有限责任公司	2,900.00	100.00	2,900.00	100.00
	<b>合计</b>	<b>2,900.00</b>	<b>100.00</b>	<b>2,900.00</b>	<b>100.00</b>

截至评估基准日，公司股权结构未发生变动。

## 2、资产、财务及经营状况

截至评估基准日2023年12月31日，该公司模拟单体报表账面资产总额37,270.02万元、负债1,732.92万元、所有者权益35,537.10万元。2023年度营业收入479.76万元，净利润-672.17万元。公司近2年及评估基准日的资产、财务状况如下表：

### 公司单体报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
总资产	60,892.92	64,067.60	37,270.02
负债	4,785.34	7,646.70	1,732.92
股东全部权益	56,107.58	56,420.90	35,537.10
	<b>2021年度</b>	<b>2022年度</b>	<b>2023年度</b>
营业收入	1,034.37	342.66	479.76
利润总额	-623.40	14.33	-622.38
净利润	-623.40	20.44	-672.17
审计机构	河北鸿翔会计师事务所	中证天通会计师事务所	中兴财光华会计师事

	所有有限责任公司	(特殊普通合伙)	务所(特殊普通合伙)
--	----------	----------	------------

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，该公司模拟合并报表账面资产总额 36,992.05 万元、负债 2,159.94 万元、所有者权益 34,832.11 万元、归母所有者权益 34,832.11 万元。2023 年度营业收入 1,141.74 万元，净利润-599.90 万元，归母净利润-599.90 万元。公司近 2 年及评估基准日的资产、财务状况如下表：

### 公司合并报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
总资产	60,892.92	64,983.84	36,992.05
负债	4,785.34	8,617.65	2,159.94
归母所有者权益	56,107.58	56,366.19	34,832.11
	<b>2021 年度</b>	<b>2022 年度</b>	<b>2023 年度</b>
营业收入	1,034.37	1,490.22	1,141.74
利润总额	-623.40	18.65	-538.53
归母净利润	-623.40	25.43	-599.90
审计机构	河北鸿翔会计师事务所 所有有限责任公司	中证天通会计师事务所 (特殊普通合伙)	中兴财光华会计师事 务所(特殊普通合伙)

### 3、被评估单位经营情况介绍

石家庄市能源投资发展有限公司（简称“石家庄能投”）有石家庄能投新能源发展有限公司（简称“能投新能源”）、石家庄创林产业园运营有限公司（简称“创林产业园”）及石家庄经纬物业服务有限责任公司（简称“经纬物业”）3 家全资子公司。

石家庄能投母公司以持有子公司股权及投资性房地产为主，对外开展充电桩业务，但业务规模较小。石家庄能投子公司能投新能源、创林产业园及经纬物业分别负责光伏与风电等新能源业务、高新区润石智谷产业园项目建设业务、石家庄能投公司房屋出租与物业管理业务。

#### (1) 光伏发电业务

能投新能源光伏发电业务为分布式光伏。公司目前共有 5 个分布式光伏项目，合计总装机量近 10 兆瓦，已陆续投入运营。该等项目合

作模式为：能投新能源与地方国企、事业单位客户签订合作协议，由能投新能源将光伏设备安装在该等客户建筑设施的屋顶、顶棚等处，光伏设备所发电量优先满足该等客户的用电需求，剩余电量并入国家电网。项目发电收入由两部分构成，一为公司与合作客户根据双方协议确定的电价、期间用电情况定期结算发电收入，二为公司与电网公司依据上网电量结算发电收入。

## （2）风力发电业务

能投新能源目前拥有一个风力发电项目——深泽县风电项目。该项目位于石家庄市深泽县，由能投新能源运营管理。深泽县风电项目分两期建设，总装机容量 210 兆瓦，其中第一期 100 兆瓦，第二期 110 兆瓦。

深泽县风电一期项目（以下简称“一期项目”）拟装设 20 台单机容量为 5 兆瓦的风力发电机组，机组为分散式分布，合计占地面积约 35.5 亩。一期项目建设期 12 个月，运营期 20 年，年均上网电量约 2.48 亿度，以现行河北省现行燃煤发电标杆上网电价 0.3644 元/度测算，年均发电收入约 9,039.66 万元。一期项目预计总投资 6.07 亿元，资金来源为 30%资本金，70%银行贷款。

## （3）房屋出租与物业管理业务

经纬物业从事房屋出租与物业管理业务，主要系将石家庄能投及经纬物业的房屋对外出租收取租金，同时收取相应物业管理费，租户涉及零售、餐饮、酒店、服装等行业；此外，经纬物业也存在少量为其他非石家庄能投产权房屋提供物业管理服务的业务。

## （4）充电桩业务

石家庄能投与石家庄特来电新能源有限公司（以下简称“特来电”）、石家庄市地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）合作开展石家

庄解放广场充电站项目。该项目于 2023 年 11 月开始运营。

#### （四）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人一为石家庄常山北明科技股份有限公司，委托人二为石家庄常山纺织集团有限责任公司，被评估单位为石家庄市能源投资发展有限公司。委托人一为被评估单位拟收购方，委托人二为被评估单位股权穿透后的最大股东。

#### （五）委托人、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以及相关监管机构。

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人。

## 二、评估目的

根据《石家庄市人民政府国资委关于同意石家庄常山纺织集团有限责任公司资产置换暨关联交易的批复》（石国资[2024]15号）及《石家庄市人民政府国资委关于同意石家庄常山纺织集团有限责任公司资产置换预案调整的批复》（石国资[2024]35号），石家庄常山北明科技股份有限公司拟资产置换之经济行为，为此需对所涉及的置入资产之石家庄市能源投资发展有限公司模拟股东全部权益在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。

本次评估目的是反映石家庄市能源投资发展有限公司模拟股东全部权益在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值，为石家庄常山北明科技股份有限公司和石家庄常山纺织集团有限责任公司上述事宜提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是石家庄市能源投资发展有限公司模拟股东全部权益。

评估范围为石家庄市能源投资发展有限公司的模拟全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债，公司账面资产总额 37,270.02 万元、负债 1,732.92 万元、净资产 35,537.10 万元。具体包括流动资产 21,914.20 万元，非流动资产 15,355.82 万元；流动负债 1,572.45 万元，非流动负债 160.47 万元。

上述资产与负债数据摘自经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中兴财光华审专字（2024）第 104025 号》审计报告，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

截至评估基准日，石家庄市能源投资发展有限公司主要资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、其他流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用。其中长期股权投资是对石家庄创林产业园运营有限公司等 3 家公司的投资；投资性房产包括房屋和土地，房屋 2 项、土地 1 项；固定资产为房屋建筑物 7 项、机器设备 3 项、电子办公设备 61 项；无形资产为 3 宗土地使用权。截至评估基准日，被评估单位的主要资产无抵押、质押的情况。

其中：

1、设备类资产较集中，其中机器设备 3 项，主要为箱式变电站和建设南大街 10 号换热站和解放广场充电桩；电子办公设备 61 项，主要为戴尔电脑、打印机及办公桌等办公设备；上述资产较集中，均分布在被评估单位区域内。

### 2、长期股权投资

(1) 公司名称: 石家庄创林产业园运营有限公司

公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

公司地址: 石家庄高新区裕华东路 453 号创新大厦三楼公共办公 A 区

法定代表人: 孙朝霞

注册资本: 8000 万人民币

成立时间: 2018 年 6 月 13 日

营业期限: 2018 年 6 月 13 日至无固定期限

统一社会信用代码: 91130101MA0CE0HR3C

经营范围: 产业园的建设、运营管理及咨询服务; 房屋出租、出售; 物业管理; 酒店管理服务。(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)。

#### 1) 公司简介

2018 年 5 月 31 日, 石家庄市能源投资发展中心拟设立石家庄创林产业园运营有限公司, 并提出名称预先核准申请。当日, 石家庄市工商行政管理局出具【(石)登记内名预核字[2018]16099 号】《企业名称预先核准通知书》, 拟设立公司名称确定为石家庄创林产业园运营有限公司。

2018 年 6 月 5 日, 石家庄市能源投资发展中心作出决定, 决定出资 3000 万元成立石家庄创林产业园运营有限公司, 新设立公司住所为石家庄市高新区长江大道 315 号创新大厦三楼公共办公 A 区, 经营范围为产业园的建设、运营管理及咨询服务; 房屋出租、出售; 物业管理; 酒店管理服务, 同时制定了《石家庄创林产业园运营有限公司章程》, 并将上述注册资料提交石家庄市工商行政管理局高新区分局审核。

2018年6月13日,石家庄市工商行政管理局高新区分局出具【(高新分局)登记内设核字[2018]第5186号】《准予设立/开业登记通知书》,依法核准本次注册申请,并予以备案,同时核发统一社会信用代码为91130101MA0CE0HR3C的营业执照。

成立时,公司股权结构如下所示:

序号	股东名称	认缴资本(万元)	认缴出资比例	实缴出资额(万元)	实缴出资比例
1	石家庄市能源投资发展有限公司	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%
	合计	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

截至评估基准日,公司股权结构未发生变动。

## 2) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日2023年12月31日,公司报表账面资产总额7,004.24万元,负债总额4,870.68万元,净资产为2,133.56万元。2023年度营业收入0万元,净利润-159.23万元。

公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表:

### 资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
总资产	7,869.66	7,869.66	7,004.24
负债	4,869.66	4,869.66	4,870.68
股东全部权益	3,000.00	3,000.00	2,133.56
项目	2021年度	2022年度	2023年度
营业收入	-	-	-
利润总额	-	-	-159.23
净利润	-	-	-159.23
审计机构	河北鸿翔会计师事务所 有限责任公司	中证天通会计师事务所 (特殊普通合伙)	中兴财光华会计师事 务所(特殊普通合伙)

## 3) 公司经营情况介绍

石家庄创林产业园运营有限公司成立于2018年6月13日,主要专注于高新区润石智谷产业园项目建设业务。润石智谷产业园项目位于石家庄国际生物医药园,具体地点为石家庄高新区,西至太行大街、

南至方郟路、北至南郟马集体土地、东至国有储备地。该项目分两期建设，一期独立建设运营，建设集研发、生产、展示、产品销售为一体的综合性载体；二期以需定制，合作开发。目前，该项目定位为面向生物医药产业企业，项目处于建设期。

(2) 公司名称：石家庄经纬物业服务有限责任公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

公司地址：河北省石家庄市桥西区平安南大街 44 号能源投资发展有限公司办公楼 312 室

法定代表人：刘新旺

注册资本：300 万人民币

成立时间：2005 年 9 月 22 日

营业期限：2005 年 9 月 22 日至无固定期限

统一社会信用代码：91130104780802345D

经营范围：一般项目：物业管理；家政服务；环境卫生公共设施安装服务；五金产品零售；建筑防水卷材产品销售；保温材料销售；专业保洁、清洗、消毒服务；非居住房地产租赁；太阳能发电技术服务；通用设备修理；住宅水电安装维护服务；对外承包工程；园林绿化工程施工；城市绿化管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### 1) 公司简介

2005 年 8 月 10 日，石家庄市工商行政管理局出具【（石企）名预核内字[2015]第 146 号】《企业名称预先核准通知书》，拟设立公司名称确定为石家庄经纬物业管理有限责任公司。

2005 年 8 月 30 日，石家庄经纬物业管理有限责任公司股东石家庄西郊供热有限公司、石家庄经纬能源发展有限公司共同召开第一次股

东会，决定由石家庄西郊供热有限公司出资 30 万元、石家庄经纬能源发展有限公司出资 20 万元共同设立石家庄经纬物业服务有限责任公司，同时讨论通过《石家庄经纬物业服务有限责任公司章程》。

2005 年 9 月 1 日，河北信永达会计师事务所有限责任公司出具【冀信永达[2005]设字第 2009 号】《验资报告》，证实截至 2005 年 8 月 31 日，石家庄经纬能源发展有限公司货币出资 20 万元、石家庄西郊供热有限公司货币出资 30 万元已全部缴足。

2005 年 9 月 22 日，经石家庄市工商行政管理局核准，石家庄经纬物业管理有限责任公司取得注册号为 1301001001193 的企业法人营业执照。

成立时，公司股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴资本（万元）	认缴出资比例
1	石家庄西郊供热有限公司	30.00	60.00%
2	石家庄经纬能源发展有限公司	20.00	40.00%
	合 计	50.00	100.00%

2008 年 3 月 28 日，石家庄经纬物业管理有限责任公司股东召开股东会，石家庄市能源投资发展中心一并参会，决定石家庄经纬能源发展有限公司、石家庄西郊供热有限公司将其持有的公司 40%、60% 股权分别以人民币 20 万元、30 万元的价格转让给石家庄市能源投资发展中心，并讨论通过了新的公司章程。

会议召开当日，石家庄市能源投资发展中心分别与石家庄经纬能源发展有限公司、石家庄西郊供热有限公司签订《股权转让协议》。

2008 年 4 月 8 日，石家庄经纬物业管理有限责任公司向石家庄市工商行政管理局提出变更备案申请。

本次变更后，股权结构如下：

序号	股东名称	认缴资本（万元）	认缴出资比例
----	------	----------	--------

1	石家庄市能源投资发展中心	50.00	100.00%
	合 计	50.00	100.00%

2022年8月15日,石家庄经纬物业服务有限责任公司股东做出决定,决定将公司注册资本增加至300万元,新增注册资本由现股东以货币形式出资;决定将公司经营范围变更为一般项目:物业管理;家政服务;环境卫生公共设施安装服务;五金产品零售;建筑防水卷材产品销售;保温材料销售;专业保洁、清洗、消毒服务;非居住房地产租赁;太阳能发电技术服务;通用设备修理;住宅水电安装维护服务;对外承包工程;园林绿化工程施工;城市绿化管理。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动);决定将公司住所变更为石家庄市桥西区平安南大街44号能源投资发展有限公司办公楼312室;因股东名称变更为石家庄市能源投资发展有限公司,故,重新通过新的公司章程,并就变更事项提交主管机关进行备案。

本次增加注册资本后,公司股权结构如下:

序号	股东名称	认缴资本(万元)	认缴出资比例	实缴出资额(万元)	实缴出资比例
1	石家庄市能源投资发展有限公司	300.00	100.00%	50.00	16.67%
	合 计	300.00	100.00%	50.00	16.67%

评估基准日,公司股权结构未发生变动。

## 2) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日2023年12月31日,公司报表账面资产总额377.56万元,负债总额283.92万元,净资产为93.64万元。2023年营业收入823.86万元,净利润131.25万元。

公司近两年一期资产、负债和财务状况如下表:

### 资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
----	-------------	-------------	-------------

总资产	402.82	421.38	377.56
负债	410.96	453.05	283.92
股东全部权益	-8.13	-31.67	93.64
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业收入	822.93	737.51	823.86
利润总额	33.09	-25.34	137.16
净利润	33.09	-24.48	131.25
审计机构	河北鸿翔会计师事务所 有限责任公司	中证天通会计师事务 所（特殊普通合伙）	中兴财光华会计师事 务所（特殊普通合伙）

### 3) 公司经营情况介绍

石家庄经纬物业服务有限责任公司成立于 2005 年 9 月 22 日。经纬物业从事房屋出租与物业管理业务，主要系将石家庄能投及经纬物业的房屋对外出租收取租金，同时收取相应物业管理费，租户涉及零售、餐饮、酒店、服装等行业；此外，经纬物业也存在少量为其他非石家庄能投产权房屋提供物业管理服务的业务。

(3) 公司名称：石家庄能投新能源发展有限公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司地址：河北省石家庄市深泽县深泽镇真武路 36 号大堡综合楼  
402 室

法定代表人：夏琳琳

注册资本：16500 万人民币

成立时间：2022 年 2 月 16 日

营业期限：2022 年 2 月 16 日至无固定期限

统一社会信用代码：91130100MA7GT39AXR

经营范围：一般项目：新能源技术推广服务。新能源发电项目建设、运营和管理；新能源和节能环保技术开发、技术转让、技术咨询；太阳能热利用产品销售；太阳能热发电产品销售；太阳能发电技术服务；光伏发电设备租赁；风力发电技术服务；电动汽车充电基础设施运营；停车场服务；集中式快速充电站；技术服务、技术开发、技术

咨询、技术交流、技术转让、技术推广；生物质能技术服务；合同能源管理；电力行业高效节能技术研发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：供电业务；水力发电；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

### 1) 公司简介

2022年2月16日，石家庄市能源投资发展有限公司决定出资3000万元设立石家庄能投新能源发展有限公司，住所为石家庄市桥西区彭后街道平安南大街44号能源投资发展中心办公楼305室。公司经营范围为新能源技术推广服务。新能源发电项目的建设、运营和管理；新能源和节能环保技术开发、技术转让、技术咨询。（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）。同时制定《石家庄能投新能源发展有限公司章程》，并将该等注册资料提交石家庄市行政审批局予以备案。

成立时，公司股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴资本（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
1	石家庄市能源投资发展中心	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%
	合计	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

2023年1月19日，因股东名称变更为石家庄市能源投资发展有限公司，故重新通过新的公司章程，并就变更事项提交主管机关进行备案。

本次变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴资本（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
1	石家庄市能源投资发展有限公司	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

序号	股东名称	认缴资本 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资 比例
	合计	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

## 2) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，公司报表账面资产总额 4,809.89 万元，负债总额 1,692.08 万元，净资产为 3,117.81 万元。2023 年营业收入 295.00 万元，净利润 100.24 万元。

公司近 1 年及基准日资产、负债和财务状况如下表：

### 资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
总资产	3317.22	4,809.89
负债	297.83	1,692.08
股东全部权益	3019.39	3,117.81
	<b>2022 年度</b>	<b>2023 年度</b>
营业收入	83.12	295.00
利润总额	19.39	105.91
净利润	19.39	100.24
审计机构	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

## 3) 公司经营情况介绍

石家庄能投新能源发展有限公司成立于 2022 年 2 月 16 日。专注于光伏发电和风力发电业务。

### ① 光伏发电业务

能投新能源光伏发电业务为分布式光伏。公司目前共有 5 个分布式光伏项目，合计总装机量近 10 兆瓦，已陆续投入运营。该等项目合作模式为：能投新能源与地方国企、事业单位客户签订合作协议，由能投新能源将光伏设备安装在该等客户建筑设施的屋顶、顶棚等处，光伏设备所发电量优先满足该等客户的用电需求，剩余电量并入国家电网。项目发电收入由两部分构成，一为公司与合作客户根据双方协

议确定的电价、期间用电情况定期结算发电收入，二为公司与电网公司依据上网电量结算发电收入。

## ②风力发电业务

能投新能源目前拥有一个风力发电项目——深泽县风电项目。该项目位于石家庄市深泽县，由能投新能源运营管理。深泽县风电项目分两期建设，总装机容量 210 兆瓦，其中第一期 100 兆瓦，第二期 110 兆瓦。深泽县风电一期项目（以下简称“一期项目”）拟装设 20 台单机容量为 5 兆瓦的风力发电机组，机组为分散式分布，合计占地面积约 35.5 亩。一期项目建设期 12 个月，运营期 20 年，年均上网电量约 2.48 亿度，以现行河北省现行燃煤发电标杆上网电价 0.3644 元/度测算，年均发电收入约 9,039.66 万元。一期项目预计总投资 6.07 亿元，资金来源为 30%资本金，70%银行贷款。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，纳入本次评估范围内的账面无形资产包括 3 宗土地使用权，具体明细如下：

纳入本次评估范围内的账内土地使用权

序号	名称	权证编号	性质	截止日期	用途	土地位置	土地面积 m <sup>2</sup>	土地使用权人
1	天苑路 6 号土地	冀（2023）石家庄市不动产权第 0087872 号	划拨	--	公共设施用地 / 办公	天苑路 6 号	8,701.70	石家庄市能源投资发展有限公司
2	槐北路 15 号土地	冀（2024）石家庄市不动产权第 0013729 号	划拨	--	公共设施用地 / 办公	槐北路 15 号	3,857.60	石家庄市能源投资发展有限公司
3	建设南大街 10 号土地	冀（2023）石家庄市不动产权第 0073315 号	出让	2059/5/8	批发零售用地	建设南大街 10 号	2,773.31	石家庄市能源投资发展有限公司

## （三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，除上述无形资产外，石家庄市能源投资发展有限公司未申报其他表外资产。

#### **（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）**

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中兴财光华审专字（2024）第104025号》审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

#### **四、价值类型**

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### **五、评估基准日**

本项目资产评估的基准日是2023年12月31日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，委托人确定评估基准日为2023年12月31日。

#### **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依据等，具体如下：

##### **（一）经济行为依据**

1、《石家庄市人民政府国资委关于同意石家庄常山纺织集团有限责任公司资产置换暨关联交易的批复》（石国资[2024]15号）；

2、《石家庄市人民政府国资委关于同意石家庄常山纺织集团有限责任公司资产置换预案调整的批复》（石国资[2024]35号）。

## （二）法律法规依据

1、《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）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

3、《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，自2021年1月1日起施行）；

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，于2020年3月1日起施行）；

5、《上市公司收购管理办法》（2021年修订）（证监会令第166号、2021年1月15日实施）；

6、《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）；

7、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（根据2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号修订）；

8、《国有资产评估管理办法》（国务院令 第732号，2020年）；

9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令 第32号，2016年）；

10、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

11、《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规[2022]39号）；

- 12、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001）；
- 13、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2019年3月2日国务院令第709号修订）；
- 14、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005）；
- 15、《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）；
- 16、《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）；
- 17、《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）；
- 18、《中国证监会关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（2001年12月10日，证监公司字[2001]105号）；
- 19、其他相关法律、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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37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——不动产》（中评协[2017]38号）；

- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《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）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 16、其他与评估工作相关的准则等。

#### （四）资产权属依据

- 1、重要资产购置合同或凭证；
- 2、车辆行驶证；
- 3、不动产权证书；
- 4、其他参考资料。

#### （五）取价依据

- 1、中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
- 2、《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号）；
- 3、《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）；
- 4、《2023机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）；
- 5、《石家庄市人民政府关于进一步加强和规范市本级城建收费管理工作的通知》（石政函[2020]93号）；
- 6、《河北省人民代表大会常务委员会关于河北省耕地占用税适用

税额的决定》（2019年7月25日河北省第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

7、石家庄市新华区人民政府《关于印发〈石家庄市新华区被征地农民基本养老保险参保补贴实施方案（试行）的通知〉》（新政办（2020）18号文件）；

8、石家庄市桥西区人民政府关于印发《石家庄市桥西区被征地农民基本养老保险参保补贴实施方案》的通知（西政发（2020）14号）；

9、《建设工程消耗量标准及计算规则》（建筑工程、装饰装修工程、安装工程、市政工程）（建筑工程 DB13(J)/T8510-2022、装饰装修工程 DB13(J)/T8511-2022、安装工程 DB13(J)/T8512-2022、市政工程 DB13(J)/T8513-2022，河北省工程建设地方标准，自2023年5月1日起实施）；

10、中联资产评估集团（浙江）有限公司价格信息资料库相关资料；

11、重要业务合同、资料；

12、其他参考资料。

#### （六）其它参考资料

1、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（中兴财光华审专字（2024）第104025号）；

2、同花顺 ifinD；

3、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；

4、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

- 5、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 版）；
- 6、《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则）；
- 7、《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）；
- 8、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息；
- 9、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格，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。

本次评估目的是反映石家庄市能源投资发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，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，符合本次评估目的，且各项资产、负债均可准确可靠作价，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位历史年度资产营运能力较弱，历史期公司依托投资性

房地产对外出租获利，近两年公司业务向新能源电力服务转型，新增分布式光伏发电项目、风电项目，上述新能源业务均处于发展初期，未来收益存在较多不确定性因素，管理层无法预计未来发展趋势及经营状况，无法合理预测未来收益，因此，本项目不选用收益法对评估对象进行评估。

市场上相同规模及业务结构的可比交易案例较多，具有比较好的参考价值，其直接取材于活跃的市场，具有比较好的说服力，因此本次评估选择市场法进行评估。

综上所述，确定本次评估采用资产基础法和市场法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

（1）货币资金：为库存现金和银行存款。

#### 1) 库存现金

库存现金存放于公司财务部。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，以盘点核实后账面值确定评估值。

#### 2) 银行存款

对银行存款人民币账户进行了对账单的核查及函证的复核，以证

明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

## （2）交易性金融资产

### 1) 交易性金融资产-股票

评估人员首先对股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程、审计报告和有关会计记录等，以确定股权投资的真实性和完整性。对于市场流通股，对此类资产的估值以该种股票于评估基准日的持股数量乘以基准日的收盘价作为该股票的估值结果。

## （3）应收账款类

对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，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、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

账龄分析评估风险损失计提方法如下：

账龄	应收账款评估风险损失率	其他应收款评估风险损失率
0-6 个月	1.00%	1.00%
6 个月-1 年	5.00%	5.00%
1-2 年	10.00%	10.00%
2-3 年	50.00%	50.00%
3-5 年	80.00%	80.00%
5 年以上金额	100.00%	100.00%

以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。同时，坏账准备评估为零。

## （4）其他流动资产

其他流动资产为留抵增值税。评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额，

以核实后账面值作为评估值。

## 2、长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

本次采用资产基础法对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，据被评估单位对投资单位实缴情况，以被投资单位评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式如下：

对于已全部实缴的长期股权投资，长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

对于未全部实缴的长期股权投资，长期股权投资评估值=(被投资单位股东全部权益评估值+被投资单位剩余应缴出资额)×注册资本比例-持股单位需要补缴出资额。

本次评估中，在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

## 3、其他权益工具投资

评估人员首先对股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程、审计报告和有关会计记录等，以确定其他权益工具投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

针对持续亏损的被投资单位中节能河北生物质能发电有限公司，考虑到股东以出资额承担有限责任，本次评估按照被投资单位评估基准日会计报表净资产乘以被评估单位的占股比例和估值为零孰高值确定其评估值。

本次评估中，在确定非流通股评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

#### 4、投资性房地产

##### (1) 投资性房地产—房屋建筑物

根据《资产评估执业准则—不动产》以及《房地产估价规范》，房产评估常用的估价方法有市场比较法、收益法、成本逼近法。估价方法的选择应按照准则和规范的要求，根据当地房地产市场情况并结合评估对象的具体特点及估价目的，选择适当的评估方法。

对于石家庄市桥西区建设南大街 10 号 002 幢、北京市柳光大家园住宅，所在区域同类房地产聚集度较高，房地产交易市场较为活跃，可供比较的同类房地产交易案例较多，故本次采用市场比较法对上述投资性房地产进行评估。

市场比较法是在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估日期房地产价格的一种方法。

$$PD = PA \times A \times B \times C \times D$$

式中：

PD—待估房地产市场价格

PA—比较案例房地产市场价格

$$A = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{比较实例房地产交易情况指数}}$$

待估房地产交易期日指数

B=比较实例房地产交易期日指数

待估房地产区域因素条件指数

C=比较实例房地产区域因素条件指数

待估房地产个别因素条件指数

D=比较实例房地产个别因素条件指数

运用市场比较法一般按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

## （2）投资性房地产—土地使用权

纳入投资性房地产—土地使用权核算的为分摊的建设南大街10号土地使用权，土地使用权证载面积为2,773.31平方米，分摊至投资性房地产—土地使用权核算的面积为984.00平方米。该部分土地使用权面积上已建成建设南大街10号002幢，建筑面积为4,133.76平方米，在投资性房地产—房屋建筑物评估中，采用了市场法进行评估，土地价值已体现在评估结果中，不再单独进行评估。

## 5、固定资产-房屋建筑物

（1）本次评估对于天洲·沁园16-0-102、103、104商铺，所在区域同类房地产聚集度较高，房地产交易市场较为活跃，可供比较的同

类房地产交易案例较多，故本次采用市场比较法对上述房屋建筑物进行评估。

市场比较法是在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估日期房地产价格的一种方法。

运用市场比较法一般按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

(2) 本次评估对于自建的建设南大街 10 号综合楼、平安南大街 44 号办公楼、天苑换热站项目及供热服务及维修管控中心，考虑其在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运用，因此对该类建筑物采用成本法进行评估。

#### 1) 重置成本法

对于被评估单位未能提供完整的竣工决算资料房屋建筑物，本次评估主要采用类比法确定其建安工程造价，并套用现行定额标准、建设规费、贷款利率、合理利润计算出建筑物的重置全价，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，进而计算出

建筑物评估值。对于被评估单位能提供完整的预决算资料及相关合同的房屋建筑物，本次评估采用预决算调整法确定其建筑安装工程造价。预决算调整法，即以待估建（构）筑物预决算建筑安装工程费为依据，按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似建（构）筑物相关数据，确定综合调整系统，最终确定基准日建安工程造价。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

#### ①重置全价

重置全价（不含税价）由建筑安装工程造价（不含税价）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本四部分组成。

##### A.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，评估人员取得了当地类似工程的造价指标，采用类比法进行调整测算，根据《建设工程消耗量标准及计算规则》（建筑工程、装饰装修工程、安装工程、市政工程），计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

##### B.前期及其它费用的确定

前期及其它费用（不含税价），包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

##### 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规定标准计算，工期按建设正常情况

周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价(含税价)+前期及其它费用(含税价))  
×合理工期×贷款利息×50%

### ②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

### ③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 6、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，采用不同的方法进行评估。

对于正常运转的设备主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可查询到价格的旧设备，采用市场法进行评估。

### (1) 机器设备评估

评估值=重置全价×成新率

#### 1) 机器设备重置全价(不含税)

重置全价(不含税)=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其它费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税

#### A.购置价

主要通过向设备生产厂家或销售公司询价或参照《2023机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对

少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

根据2009年1月1日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第538号)、《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)及《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)的相关规定，以及“财税[2016]36号”文件和“财税[2018]32号”文件《关于调整增值税税率的通知》对于符合增值税抵扣条件的项目，计算出可抵扣的增值税。

#### B.运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，同时，根据相关文件规定抵扣率扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

#### C.安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

#### D.其他费用

其他费用包括管理费、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。

#### E.资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期（按整体工程考虑）内占用资金的筹资成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

## 2) 机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率N，即：

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

## 3) 评估值的确定

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

### (2) 电子设备评估方法

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。

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

### 1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。本次评估对于设备购置价按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费（不含税）}$$

### 2) 综合成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

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

### 3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

#### (3) 车辆评估方法

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。

##### 1) 重置全价的确定

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据财政部、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）文件规定，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价（不含税）=现行车辆购置价（不含税）+车辆购置税+牌照费

##### 2) 综合成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

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

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

成新率 =  $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时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。即：

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

a:车辆特殊情况调整系数。

### 3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 7、无形资产—土地使用权

(1) 对于划拨用地，评估人员根据现场勘查情况，根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，评估方法介绍如下：

### A 市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照估价对象的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算估价对象在估价基准日的价格。市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

待估对象周边区域土地成交较活跃，近期估价对象同一供需圈有成交实例供参考，故本次适宜选用市场比较法。

## B 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。其计算公式为：

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

在此基础上，进行年期修正和个别因素调整后最终得出估价对象的价格。

本次评估可以搜集到当地政府征地补偿标准等相关文件，故本次评估可以选用成本逼近法进行评估。

(2) 对于出让用地，估价人员根据现场勘查情况，根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，评估方法介绍如下：

### A 市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照估价对象的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算估价对象在估价基准日的价格。市场比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

待估对象周边区域土地成交较活跃，近期估价对象同一供需圈有成交实例供参考，故本次适宜选用市场比较法。

### B 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城市基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

依据《城镇土地估价规程》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的出让用地宗地地价

$$= [\text{基准地价} \times K1 \times (1 + \Sigma K) + K2] \times K3 \times K4$$

式中：K1——期日修正系数

$\Sigma K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2——土地开发程度修正幅度

K3——容积率修正系数

K4——土地使用年期修正系数

石家庄市国土资源局 2018 年 4 月印发了《石家庄市城区土地级别与基准地价更新简明手册》，该文件于印发之日起施行，基准期日 2018 年 1 月 1 日，本次宗地地价评估期日为 2023 年 12 月 31 日，经向石家庄市国土资源局，目前仍实行该基准地价，且估价对象位于基准地价覆盖区域范围，本次评估收集到石家庄市完整的基准地价及其修正体系，因此本次适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

## 8、在建工程

结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时，评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可行性研究报告、初步设计、概预算资料，与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈，并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计标准要求。

开工时间距基准日较长的在建项目（合理工期超过六个月），则需要考虑资金成本。在计算资金成本中，非合理工期需要剔除。

## 9、长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为天苑路6号防水工程等摊销。清查时，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，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，各类工程费用已在房屋建筑物中得到考虑，此处评估为零。

## 10、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要承担的负债项目及金额确定评估值。

### （三）市场法介绍

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的市场法，是指将被评估单位与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，

确定被评估单位价值的评估方法。

### 1、市场法的应用前提

运用市场法评估企业价值需要满足如下基本前提条件：

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的市场；
- (2) 存在三个或三个以上相同或类似的参照物；
- (3) 参照物与被评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

### 2、市场法选择的理由和依据

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

被评估单位所属公共服务-电力行业，评估基准日前后，市场上存在相同或类似行业公开市场股权交易案例，其市场定价可作为被评估单位市场价值的参考，具备采用交易案例比较法的前提，因此本次评估采用市场法中的交易案例比较法进行评估。

目前国内二级市场中，被评估单位所处的行业的可比上市公司较少，且上市公司的资产规模、股权流动性等方面与被评估单位有较大差异，故不选择上市公司比较法。

综上所述，本次评估采用交易案例比较法进行测算。

### 3、评估思路及模型

#### (1) 评估思路

在充分了解并掌握被评估单位企业性质、业务类型、经营模式、发展阶段、企业规模、财务状况等基本情况的基础上，按以下思路开展市场法评估：

### 1) 选择可比企业

搜集可比企业信息，通过比较分析筛选出适当数量的可比企业。本次采用交易案例比较法，筛选原则包括：属于同一行业，或者受相同经济因素影响；交易市场相同或可比；业务结构、经营模式、企业规模等方面相近或相似等。

### 2) 计算价值比率

根据资本市场数据，对被评估单位与可比公司所处行业的价值影响因素（价值因子）进行线性回归分析，并结合行业及企业特点，选择相对合适的价值比率。

识别可比企业非经常性项目，溢余资产、非经营性资产及负债（以下简称“溢余及非经营性资产”），对财务报表及市值进行分析、调整；根据可比企业调整后市值（比准市值）及价值因子，计算可比企业价值比率。

### 3) 要素修正

比较分析被评估单位与可比企业的差异，选择恰当的要素及指标对价值比率进行修正，计算得出被评估单位价值比率。

### 4) 计算评估价值

根据被评估单位价值比率、价值因子，同时考虑价值比率数据口径，对溢余及非经营性资产以及控制权因素进行调整，得出被评估单位股东全部权益价值。

## (2) 评估模型

本次评估采用交易案例比较法，基本模型为：

$$E=P+C$$

E: 股东全部权益价值;

P: 经营性资产价值;

C: 溢余及非经营资产（负债）的价值;

其中:

P=被评估单位价值比率 × 被评估单价值因子

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行:

### （一）评估准备阶段

1、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。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

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委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况。

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，对资产进行了全面清查核实。

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

5、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

6、根据资产评估申报明细表，对房屋建筑物和主要设备，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。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估单位的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况等进行调查复核，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

### **（三）评估汇总阶段**

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，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。

### **（五）整理归集阶段**

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

## 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、资产持续使用假设

资产持续使用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、本次评估假设国家政策、经济环境状况等因素不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估基于石家庄市能源投资发展有限公司未来的经营管理团队尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。石家庄市能源投资发展有限公司的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化；

4、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；

5、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、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；

7、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

8、假设市场法选取的可比企业与被评估单位均能够按交易时公开披露的经营模式、业务架构、资本结构持续经营；

9、假设市场法选取的可比企业信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏；

10、评估人员仅基于公开披露的可比企业相关信息选择对比维度及指标，不考虑其他非公开事项对被评估单位价值的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

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，采用资产基础法、市场法，对石家庄市能源投资发展有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### （一）资产基础法评估结论

资产账面价值 37,270.02 万元，评估值 43,926.35 万元，评估增值 6,656.33 万元，增值率 17.86%。

负债账面价值 1,732.92 万元，评估值 1,732.92 万元，评估无增减值。

股东全部权益账面价值 35,537.10 万元，评估值 42,193.43 万元，评估增值 6,656.33 万元，增值率 18.73%。详见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	21,914.20	21,914.20	-	-
2 非流动资产	15,355.82	22,012.15	6,656.33	43.35
3 其中：长期股权投资	6,050.00	5,608.00	-442.00	-7.31
4 投资性房地产	1,578.71	5,076.95	3,498.24	221.59
5 固定资产	5,205.12	6,614.08	1,408.96	27.07
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	2,508.78	4,713.12	2,204.34	87.87
7-1 其中：土地使用权	2,508.78	4,713.12	2,204.34	87.87
8 其他非流动资产	13.21	-	-13.21	-100.00
<b>9 资产总计</b>	<b>37,270.02</b>	<b>43,926.35</b>	<b>6,656.33</b>	<b>17.86</b>
10 流动负债	1,572.45	1,572.45	-	-
11 非流动负债	160.47	160.47	-	-
<b>12 负债总计</b>	<b>1,732.92</b>	<b>1,732.92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>13 净资产（所有者权益）</b>	<b>35,537.10</b>	<b>42,193.43</b>	<b>6,656.33</b>	<b>18.73</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

### （二）市场法评估结论

采用市场法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下：归母所有者权益账面值为 34,832.11 万元，评估值为 36,815.18 万元，评估增值 1,983.07 万元，增值率 5.69%。

### （三）评估结果的差异分析

本次评估资产基础法测算出的股东全部权益价值 42,193.43 万元，比市场法测算出的归母所有者权益价值 36,815.18 万元，高 5,378.25 万元，高 12.75%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、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。

2、市场法估值采用了市场法中的交易案例比较法，通过分析同行业或类似行业市场交易的情况，对这些交易公司已知价格和经济数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。市场法评估反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定，反映了市场对供求关系的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### （四）评估结果的选取

市场法直接从投资者对被评估单位的认可程度方面反映企业股权的内在价值，评估思路是参照现行投资价值模拟估算评估对象价值，市场法的资料直接来源于市场，由于交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量。

相比之下，资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，评估人员对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此，资产基础法评估结果较为可靠。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为石家庄市能源投资发展有限公司模拟股东全部权益价值参考。由此得到该企业模拟股东全部权益在基准日时点的价值为 42,193.43 万元。

### 十一、特别事项说明

#### （一）产权瑕疵事项

截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，被评估单位纳入评估范围内

的房屋建筑物中有 4 项未办理规划审批手续，尚未办理房屋产权证，具体明细如下

无证房产统计表

建筑物名称	结构	建成/取得年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
建设南大街 10 号综合楼	混合	2010 年 4 月	8,259.00
天洲·沁园 16-0-102	钢混	2018 年 8 月	99.68
天洲·沁园 16-0-103	钢混	2018 年 8 月	224.30
天洲·沁园 16-0-104	钢混	2018 年 8 月	209.46

所申报的面积根据设计图纸面积确定，本次评估以企业申报面积为依据，结合相关施工资料及现场勘察经企业确认后的实际面积为准。被评估单位承诺房屋建筑物实际所有权人为其本身，不存在产权纠纷，评估未考虑产权完善费用。

### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

2023 年 11 月 18 日，石家庄能投因民间借贷纠纷将河北新宝新能源开发有限公司诉至石家庄市桥西区人民法院，石家庄市桥西区人民法院已经立案受理，案号为（2023）冀 0104 民初 33032 号，尚未确定开庭时间。

截至评估基准日，上述诉讼尚未了结，本次评估中不考虑上述事项对评估值的影响。

### （三）抵押担保事项

截止评估基准日，石家庄能投为石家庄市政建设集团有限责任公司控制的石家庄市政工程集团有限公司承揽的工程项目提供担保，担保金额共计 115,516,287.49 元。其中，预付款担保的金额为 114,970,453.21 元，担保期限为自预付款支付给承包人起生效，至发包人签发的进度款支付证书说明已完全扣清止，预付款完全扣回之后，担保自动作废；

履约担保的金额为 545,834.28 元，担保有效期自发包人与承包人签订的合同生效之日起至发包人签发工程接收证书之日止。至本评估报告出具日，上述担保事项已经终止。本次评估中未考虑上述事项对评估值的影响，提请报告使用人注意。

#### （四）重大期后事项

1、子公司石家庄创林产业园运营有限公司于 2024 年 6 月进行了注册资本变更，变更后的注册资本为 8,000.00 万元；子公司石家庄能投新能源发展有限公司于 2024 年 6 月进行了注册资本变更，变更后的注册资本为 16,500.00 万元。本次评估未考虑上述变更事项的影响，提请委托人注意。

2、2024 年 9 月 2 日，石家庄市能源投资发展有限公司子公司石家庄创林产业园运营有限公司与河北银行股份有限公司石家庄分行签署借款合同，创林公司借款人民币 2 亿元，借款期限为 2024 年 9 月 2 日至 2043 年 9 月 30 日，借款用途为用于润石智谷产业园一期项目建设。创林公司以其正在建设的“润石智谷产业园”及其所有持有的土地（土地权属证书号：冀（2018）石高新不动产权第 0011868 号）进行借款抵押；石家庄能投以其所持有的桥西区建设南大街 10 号（权属证书号：冀（2023）石家庄市不动产权第 0073315 号）和新华区天苑路 6 号石家庄市供热服务及维修管控中心 101 等 6 处（权属证书号：（2023）石家庄市不动产权第 0087872 号）；石家庄能投为创林公司的借款提供担保，担保期限为主合同债务人履行债务期限届满之日起三年，保证范围为债权本金、利息、罚息及其他相关款项费用。创林公司已于 2024 年 9 月 28 日收到第一借款 2800 万元。本次评估中未考虑上述期后事项对评估值的影响，提请报告使用人注意。

3、原告郝永向与被告石家庄市能源投资发展有限公司不当得利纠纷一案 2024 年 4 月 3 日在河北省石家庄市桥西区人民法院立案，原告的提出诉讼请求为：（1）返还原告支付的购房款 1,823,400 元；（2）被告承担全部诉讼费用。经审理河北省石家庄市桥西区人民法院 2024 年 9 月 23 日出具（2024）0104 民初 7337 号民事判决书，对原告郝永向与被告石家庄市能源投资发展有限公司不当得利纠纷一案进行宣判。判决结果为：（1）被告石家庄市能源投资发展有限公司于本判决生效之日起十日内返还原告郝永向购房款 1,823,400 元及利息（自 2024 年 4 月 3 日起至付清之日止，按年利率 3.45% 计算），如被告未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息；（2）案件受理费 21,2106 元，由被告石家庄市能源投资发展有限公司负担。

本次评估中未考虑上述期后事项对评估值的影响，提请报告使用人注意。

4、2024 年 4 月 1 日，石家庄市国资委出具【石国资发〔2024〕16 号】《关于常山纺织集团有限责任公司相关企业划转事项的通知》，决定根据《石家庄市国有企业深化改革实施方案》的要求，由常山集团组建能源集团和科技创新（智慧产业）集团，并将能源投资等多家公司股权无偿划转至新组建的能源公司，并由常山集团履行出资人职责。

2024 年 10 月 18 日，能源投资股东石家庄市政集团作出决定，决定按照石家庄市国资委相关文件的要求，将其持有的能源投资 100% 股权无偿划转至慧发新能源。

2024 年 10 月 18 日，经石家庄市行政审批局核准，能源投资股东变更为慧发新能源。本次股东变更后，能源投资的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
慧发新能源	2,900.00	2,900.00	100%
合计	2,900.00	2,900.00	100%

### （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中兴财光华审专字（2024）第104025号》审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

### （六）其他需要说明的事项

1、石家庄市能源投资发展有限公司部分生产场地对外出租，出租信息如下：

序号	承租方	出租方	地址	起租日	租赁期限
1	石家庄经纬物业服务有限责任公司	石家庄市能源投资发展有限公司	石家庄市新华区天苑路6号	2023/1/1	1年
2	石家庄经纬物业服务有限责任公司	石家庄市能源投资发展有限公司	石家庄市桥西区建设南大街10号002幢	2023/1/1	1年
3	石家庄经纬物业服务有限责任公司	石家庄市能源投资发展有限公司	石家庄市桥西区建设南大街10号综合楼	2023/1/1	1年
4	石家庄经纬物业服务有限责任公司	石家庄市能源投资发展有限公司	石家庄市长安区天洲沁园小区16-0-102、103、104号	2023/1/1	1年
5	石家庄经纬物业服务有限责任公司	石家庄市能源投资发展有限公司	石家庄市桥西区平安南大街44号	2023/1/1	1年
6	润石智库产业创新(河北)有限公司	石家庄市能源投资发展有限公司	北京市海淀区泉宗路2号万柳光大家园9号楼10层1138室	2023/3/31	0.25年
7	孙贞媛	石家庄市能源投资发展有限公司	北京市海淀区泉宗路2号万柳光大家园9号楼10层1138	2023/8/1	3年

假设基准日后被评估单位按照租赁计划租出经营场所的使用权。本次评估未考虑租赁事项对评估结果的影响。

2、截至报告出具日，被评估单位的子公司石家庄经纬物业服务有限责任公司注册资本为300万元人民币，实缴50万元人民币，注册资本未完全实缴。本次考虑了被评估单位尚需对被投资单位剩余应缴出资额对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

3、本次模拟报表中不包含被评估单位对参股公司河北华电石家庄鹿华热电有限公司的投资（截止 2024 年 8 月 29 日，能投持有的河北华电石家庄鹿华热电有限公司股权已无偿划转至石家庄市供热管理集团有限公司）、对联营企业河北新宝新能源开发有限公司的投资、对河北新宝新能源开发有限公司截止 2023 年 12 月 31 日的相关债权、以及对全资子公司润石智库产业创新（河北）有限公司的投资。本次评估不考虑上述模拟报表范围外的被投资单位的相关资产及负债对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

4、本报告中所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成，提请报告使用人注意。

5、纳入本次评估范围内的土地使用权部分为划拨取得，未能获取相关政府职能部门的规划限制条件，本次评估未考虑容积率因素对评估结果的影响，若与相关政府职能部门的实际容积率不符，则评估值需做相应调整，提请报告使用人关注。

6、评估对象土地性质为划拨用地，本次评估结果仅为划拨用地土地使用权价值；实际土地出让金补交金额应以主管部门认定为准，提请报告使用者注意。

7、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。

8、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。

9、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。

10、评估报告中涉及的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。

11、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。

## 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。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，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它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它情况发生变化时，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人使用。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。

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

(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对其评估对象可实现价格的保证。

(八) 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。本次资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起，至 2024 年 12 月 30 日内使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二四年十月二十七日。

(此页无正文)

中联资产评估集团（浙江）有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二四年十月二十七日

## 附 件

- 1、 评估明细表；
- 2、 经济行为文件（复印件）；
- 3、 评估基准日审计报告（复印件）；
- 4、 委托人及企业法人营业执照（复印件）；
- 5、 委托人及被评估单位承诺函；
- 6、 签字资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团（浙江）有限公司备案公告（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团（浙江）有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- 10、 资产评估委托合同（复印件）。