河南神火煤电股份有限公司拟股权转让涉及的河南神火铝材有限公司股东全部权益项目

资产评估报告

中林评字【2018】119号

（共1册，第1册）

北京中林资产评估有限公司

BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

二〇一八年七月三日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目　　录

声　　明 2

评估报告摘要 3

资产评估报告 5

一、委托人、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 5

二、评估目的....10

三、评估对象和评估范围....10

四、价值类型及其定义....12

五、评估基准日....12

六、评估依据....13

七、评估方法....17

八、评估程序实施过程和情况....26

九、评估假设....29

十、评估结论....30

十一、特别事项说明....31

十二、评估报告的使用限制说明....33

十三、评估报告日....34

评估报告附件 35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

声明

一、本评估报告是评估人员依据财政部发布的资产评估基本准则及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的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

三、本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

四、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

六、提醒评估报告使用人关注评估报告特别事项说明、评估结论成立的评估假设和前提条件以及评估报告的使用限制。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估报告摘要

中林评字【2018】119 号

北京中林资产评估有限公司接河南神火煤电股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对河南神火煤电股份有限公司拟股权转让涉及的河南神火铝材有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2018 年 4 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下

一、评估目的：根据河南神火煤电股份有限公司董事会第七届八次会议，河南神火煤电股份有限公司拟通过在产权交易中心挂牌的形式公开转让全资子公司河南神火铝材有限公司 100%股权，需要对河南神火铝材有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：河南神火铝材有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：河南神火铝材有限公司申报的并经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)郑州分所审计的截止 2018 年 4 月 30 日的公司全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 4 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法对基准日的评估对象进行了评估，评估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

结论如下：

河南神火铝材有限公司评估后的总资产为 21,364.15 万元，负债为 3,904.83 万元，净资产为 17,459.32 万元，评估增值 6,215.00 万元，增值率 55.27%。

资产基础法评估结果汇总表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	6,844.94	6,844.94	-	-
2	非流动资产	8,304.20	14,519.21	6,215.01	74.84
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	固定资产	5,618.82	6,838.72	1,219.90	21.71
5	无形资产	2,685.39	7,680.49	4,995.10	186.01
6	无形资产—土地使用权	2,685.39	7,680.49	4,995.10	186.01
7	**资产总计**	**15,149.14**	**21,364.15**	**6,215.01**	**41.03**
8	流动负债	3,904.83	3,904.83	-	-
9	**负债总计**	**3,904.83**	**3,904.83**	-	-
10	**净资产（所有者权益）**	**11,244.31**	**17,459.32**	**6,215.01**	**55.27**

具体结果详见评估明细表。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

八、提醒事项

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项 ：

1.被评估单位纳入评估范围的 4 项房产尚未取得房产证，面积 7,951.05 M2，账面原值 14,006,952.38 元，账面净值 9,942,460.44 元。本次评估中，该 4 项房屋

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。若企业取得产权证书时与上述面积不一致，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

2.被评估单位纳入评估范围的土地使用权共 2 项，其中一项位于市区内科技中心职工公寓区土地使用权证号为沁国用（2011）第 09080200 号的土地，宗地面积 60,399.8M^2，根据被评估单位提供产权承诺和说明显示，该宗地目前已开发土地面积 24,692.15M^2，开发的房产已销售完毕，审计已将此部分土地账面价值剥离，截至评估基准日尚未对土地使用权证进行分割办证，本次评估仅将未开发土地纳入评估范围，剩余未开发土地面积 35,707.65M^2，若企业取得分割后的土地产权证书时与上述面积不一致，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归神火铝材公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2018 年 4 月 30 日起，至 2019 年 4 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

河南神火煤电股份有限公司拟股权转让涉及的

河南神火铝材有限公司股东全部权益项目

资产评估报告

中林评字【2018】119号

河南神火煤电股份有限公司：

北京中林资产评估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，对贵公司拟转让河南神火铝材有限公司股权而涉及河南神火铝材有限公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2018 年 4 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

㈠委托人概况

企业名称：河南神火煤电股份有限公司（以下简称“神火煤电”）

统一信用代码：91410000706784652H

注册地址：河南永城新城区光明路

法定代表人：崔建友

注册资本：190,050 万元整

公司类型：其他股份有限公司(上市)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

成立时间：1998 年 08 月 31 日

营业期限：1998 年 08 月 31 日至 2054 年 12 月 01 日

经营范围：煤炭生产、洗选、加工（限分支机构），煤炭销售（凭证）；矿用器材销售（国家有特殊规定的除外）；电解铝、铝合金、铝型材及延伸产品的生产、加工、销售；废铝加工；碳素制品的生产、加工、销售；从事货物和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（以上范围凡需前置审批或国家有相关规定的，凭许可证或有关批准文件经营）。

㈡被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：河南神火铝材有限公司（以下简称“神火铝材”）

统一信用代码：91410882MA3XN9TG8D

注册地址：河南省沁阳市沁北工业区

法定代表人：孙自学

注册资本：叁亿伍仟万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2008 年 04 月 22 日

经营范围：从事铝材、铝合金材、电解铝及延伸产品，碳素制品，氟化盐类的生产、加工及销售；废铝回收及加工；发供电；从事设备，物资和技术的进出口业务；相关技术的培训业务** （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

开展经营活动）

2. 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日 2018 年 4 月 30 日，神火铝材公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	河南神火煤电股份有限公司	35,000.00	35,000.00	100%
	合计	35,000.00	35,000.00	100%

3. 公司主要资产概况

神火铝材公司主要资产为流动资产、固定资产和无形资产，主要资产概况如下：

公司申报流动资产 68,449,369.31 元，其中货币资金 35,615.03 元，应收账款 66.20 元，预付账款 167,402.95 元，其他应收款 61,626,228.46 元，存货 131,338.81 元，其他流动资产 6,488,717.86 元；

固定资产分为房产建筑物类和设备类资产，其中房屋建筑物 12 项，建筑面积 26,017.42 平方米，账面原值 67,830,994.97 元，账面净值 48,105,083.39 元，构筑物 4 项，账面原值 23,446,940.06 元，账面净值 16,019,139.31 元；设备类资产申报 158 项，账面原值 44,305,037.45 元，账面净值 19,499,714.05 元；固定资产减值准备 15,927,019.04 元。

公司申报土地使用权二宗，面积 198,312.65 平方米，账面价值 26,853,866.91 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4. 公司主营业务及现有人员概况

主营产品或服务：主要从事铝材、铝合金材的生产、加工及销售。

经营模式和生产经营管理状况：公司原设计年产能为 10 万吨铸轧和 10 万吨冷轧，2008 年 7 月份所建项目 10 万吨高精度铝板带一期工程 5 万吨第一条生产线投产，2013 年 1 月份停产至今，2015 年-2016 年自神火铝材陆续搬迁五条铸轧生产线至商丘阳光铝材，以满足阳光铝材生产经营的实际及发展的需要，目前神火铝材公司已经持续停产 5 年，9 年连续亏损累计达 23,860.73 万元，2018 年被商丘市政府列为“僵尸”企业，同时 5 台铸轧机生产线已被拆走处置，截至评估基准日神火铝材公司在册员工仅余 36 人。

5.财务状况和经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项目	2018.4.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
流动资产	6,844.94	12,266.73	10,515.97	10,908.25
非流动资产	8,304.21	10,696.60	14,000.88	14,957.06
其中：长期股权投资				
固定资产	5,618.82	9,032.96	12,283.33	13,200.17
无形资产	2,685.39	1,663.63	1,717.55	1,756.89
其中：土地使用权	2,685.39	1,663.63	1,717.55	1,756.89
其他非流动资产				
资产总计	15,149.15	**22,963.33**	**24,516.86**	**25,865.31**
流动负债	3,904.83	2,240.14	1,998.67	1,959.21
非流动负债	-			
负债总计	**3,904.83**	**2,240.14**	**1,998.67**	**1,959.21**
所有者权益	**11,244.32**	**20,723.19**	**22,518.18**	**23,906.10**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经营成果表

金额单位：万元

项目	2018 年 4 月	2017 年	2016 年	2015 年
一、营业收入			21.64	74.34
减：营业成本				73.20
营业税金及附加	412.48	250.24	166.83	
销售费用	-			
管理费用	393.31	1,142.65	1,222.01	1,386.68
财务费用	0.09	0.14	0.17	0.16
资产减值损失	2,413.23	343.62	20.56	4.51
加：投资收益				
二、营业利润	-3,219.11	-1,736.66	-1,387.92	-1,390.21
加：营业外收入	276.50			0.70
减：营业外支出	6,536.28	58.32		
三、利润总额	- 9,478.89	-1,794.98	-1,387.92	-1,389.51
减:所得税费用				
四、净利润	- 9,478.89	-1,794.98	-1,387.92	-1,389.51

上表中列示的财务数据，其中 2015 年数据经瑞华会计师事务所审计并出具瑞华豫审字（2016）41080150 号审计报告，2016 年数据经瑞华会计师事务所审计并出具瑞华豫审字（2017）41080101 号审计报告，2017 年数据经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)郑州分所审计并出具安永华明（2018）审字第 61348484_R18 号审计报告，2018 年 4 月 30 日数据经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)郑州分所审计并出具安永华明(2018)专字第 61435050-R01 号。

㈢业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告无其他报告使用者。

根据资产评估业务约定书的约定，本报告的报告使用者为河南神火铝材有限公司和河南神火煤电股份有限公司。

㈣委托人和被评估单位的关系

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被评估单位神火铝材公司是委托方神火煤电公司的全资子公司。

二、评估目的

为调整、优化资产结构，盘活存量资产，经神火煤电董事会第七届八次会议通过，河南神火煤电股份有限公司拟通过在产权交易中心挂牌的形式公开转让全资子公司神火铝材公司 100%股权，需要对神火铝材的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估范围和评估对象的说明

㈠评估对象

评估对象为神火铝材公司的股东全部权益。

㈡评估范围

评估范围为神火铝材公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 16,300.02 万元，负债账面价值 3,904.83 万元，净资产账面价值 12,395.19 万元。具体数据以安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)郑州分所审计并出具安永华明(2018)专字第 61435050-R01 号审计报告为准。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	6,844.94
非流动资产	8,304.21
其中：长期股权投资	
固定资产	5,618.82

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	账面价值
无形资产	2,685.39
其中：土地使用权	2,685.39
资产总额	**15,149.15**
流动负债	3,904.83
非流动负债	
负债总额	**3,904.83**
净资产	**11,244.32**

委托申报的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，不重不漏。

㈢评估对象基本情况

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)郑州分所审计，并出具安永华明(2018)专字第 61435050-R01 号报告审计报告。

2.对被评估单位价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

公司申报的固定资产主要包括房产和设备，其中房屋建筑物 12 项，建筑面积 26,017.42 平方米，账面原值 67,830,994.97 元，账面净值 48,105,083.39 元，构筑物 4 项，账面原值 23,446,940.06 元，账面净值 16,019,139.31 元；设备类资产申报 158 项，账面原值 44,305,037.45 元，账面净值 19,499,714.05 元；固定资产减值准备 27,435,776.75 元。

3.委托人、被评估单位申报的无形资产情况

公司申报无形资产为土地使用权二宗，面积 198,312.65 平方米，账面价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

26,853,866.91 元。

4.委托人、被评估单位申报的表外资产的情况

本次评估企业未对已经失效的专利等表外资产进行申报和亦未纳入评估范围。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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。

评估价值类型选择要依据评估特定目的和评估时所依据的市场条件，根据委托方提供的本次评估目的，经神火煤电董事会第七届八次会议通过，河南神火煤电股份有限公司拟通过在产权交易中心挂牌的形式公开转让全资子公司神火铝材公司 100%股权，股东权益的价值是基于公开市场的价值，所以本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 4 月 30 日。评估基准日是由委托人和被评估单位根据本次经济行为的时间要求确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

㈠经济行为依据

1. 河南神火煤电股份有限公司董事会第七届八次会议决议；

2. 河南神火煤电股份有限公司与北京中林资产评估有限公司签订的资产评估委托合同。

㈡法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》；

2.《中华人民共和国企业国有资产法》；

3.《中华人民共和国公司法》；

4.《中华人民共和国证券法》；

5.《中华人民共和国物权法》；

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

7.《中华人民共和国企业所得税法》；

8.《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）；

9.《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意见的通知》（国办发[2001]102 号）；

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；

12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；

14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；

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. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发（2006）306 号）；

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

18. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

19. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；

20. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

21. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；

22. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

23. 其它相关的法律法规文件。

㈢评估准则依据

1.《资产评估准则—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[2017]31 号）；

4.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 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[2017]34 号）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36 号）；

8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；

9.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

㈣资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；

2. 土地使用证；

3. 土地使用权出让合同；

4. 房屋所有权证；

5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；

6. 其他权属文件。

㈤评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；

2.《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10 号文）；

3. 《基本建设项目建设成本管理规定》（ 财建〔2016〕504 号）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4.《国家发展改革委、建设部关于<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670 号）；

5.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980 号）；

6.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283）；

7.《国家计委、国家环境保护总局<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）；

8.《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）；

9.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知）》（财税〔2016〕36 号）；

10. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

11. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；

12. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

13. 《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）；

14. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

15. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

16. 《沁阳市工程造价管理》2018 第 2 期（总第 108 期）；

17. 《机电产品报价手册》（2018 年）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

18. 企业提供的相关工程预决算资料；

19. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；

20. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；

21. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；

22. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

23. 与此次资产评估有关的其他资料；

24. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

25. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

㈠评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

础上。

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。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。

㈡评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。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，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业自 2013 年 1 月停产至今一直未能恢复生产，9 年连续亏损，累计达 22,709.85 万元，2018 年被商丘市政府列为“僵尸”企业，同时 5 台铸轧机生产线已被拆走处置，所以根据企业历史经营数据、内外部经营环境无法合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险根本无法合理量化，因此本次评估不适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

果说服力强的特点。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或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，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。理由二：由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

㈢具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1．流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

（1） 货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

（2） 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3） 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4） 存货：主要为原材料，对于申报金额小、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

（5） 其他流动资产：主要指企业申报的待抵扣进项税税金，以核实后的账面价值确定评估值。

（6） 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2．非流动资产的评估

⑴房屋建（构）筑物

对房屋建筑物、构筑物主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本。并扣减建安综合造价和前期费用及其他费用中可抵扣的增值税，最后计算出重置全价。

②综合成新率的确定

（A）对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%＋理论成新率×40%

其中：

理论成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限＋已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（B）对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%。

⑵设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备和电子设备二大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1）机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备全部为国产设备。

①重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税

（A）设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，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，采用价格指数法进行评估。

（B）运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

（C）安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

（D）基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

（E）其他费用

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 ，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，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

（F）资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

②综合成新率的确定

对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定，对停用闲置

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的主要设备考虑经济性贬值因素，公式如下：

综合成新率=勘察成新率×0.6＋理论成新率×0.4×（1-经济性贬值率）

（A）勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

(B)理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

（C）经济性贬值率

经济性贬值率=[1-（（已使用年限-闲置年限）/已使用年限）^{功能价值指数}]×100%

2）电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

⑶土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估针对不同用途的土地，分别采用的评估方法，对公司拥有的出让工业用地采用市场比较法和成本逼近法进行评估，对申报拥有的出让住宅用地采用市场法和剩余法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京中林资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1．接受委托及准备阶段

（1）北京中林资产评估有限公司于 2018 年 5 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京中林资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该阶段工作时间为 2018 年 5 月 20 日－5 月 21 日。

2．现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证和发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2018 年 5 月 22 日－5 月 31 日。

3．选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料等开始评定估算工作。

4．评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京中林资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法评估结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京中林资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京中林资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2018 年 6 月 1 日－6 月 30 日。

九、评估假设

㈠一般假设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1．交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2．公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3．持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产因企业停产暂时处于闲置状态状态，本次评估假定被评估资产未来会在原地持续使用或异地继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产异地使用、用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

㈡特别假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 假设公司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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

6. 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。

十、评估结论

经采用资产基础法评估，神火铝材公司总资产账面价值 15,149.14 万元，评估价值 21,364.15 万元，增值额 6,215.01 万元，增值率为 41.03 %；总负债账面价值为 3,904.83 万元，评估价值为 3,904.83 万元，无增减值；净资产账面价值为 11,244.31 万元，评估价值为 17,459.32 万元，增值额为 6,215.00 万元，增值率为 55.27 %。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	6,844.94	6,844.94	-	-
2	非流动资产	8,304.20	14,519.21	6,215.01	74.84
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	固定资产	5,618.82	6,838.72	1,219.90	21.71
5	无形资产	2,685.39	7,680.49	4,995.10	186.01
6	无形资产—土地使用权	2,685.39	7,680.49	4,995.10	186.01
7	**资产总计**	**15,149.14**	**21,364.15**	**6,215.01**	**41.03**
8	流动负债	3,904.83	3,904.83	-	-
9	**负债总计**	**3,904.83**	**3,904.83**	-	-
10	**净资产（所有者权益）**	**11,244.31**	**17,459.32**	**6,215.01**	**55.27**

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

㈠本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

㈡报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

㈢在评估基准日后，至 2019 年 4 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

㈣权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 神火铝材公司纳入评估范围的 4 项房产尚未取得房产证，面积 7,951.05M^2，账面原值 14,006,952.38 元，账面净值 9,942,460.44 元。本次评估中，该 4 项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。若企业取得产权证书时与上述面积不一致，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

2.神火铝材公司纳入评估范围的土地使用权共 2 项，其中一项位于市区内科技中心职工公寓区土地使用权证号为沁国用（2011）第 09080200 号的土地，宗地面积 60,399.8M^2，根据被评估单位提供产权承诺和说明显示，该宗地目前已开发土地面积 24,692.15M^2，开发的房产已销售完毕，审计已将此部分土地账面价值剥离，截至评估基准日尚未对土地使用权证进行分割办证，本次评估仅将未开发土地纳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

入评估范围，剩余未开发土地面积35,707.65M^2，若企业取得分割后的土地产权证书时与上述面积不一致，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归神火铝材公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

㈤评估程序受到限制的情形

1.本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2.本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

㈥评估基准日存在法律、经济等未决事项

无

㈦担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无

㈧评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

无

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十二、评估报告的使用限制说明

㈠本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

㈡本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

㈢本评估报告需提交国有资产监督管理部门、企业有关主管部门或股东会审查，批准后方可正式使用。

㈣资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

㈤本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

㈥本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2018 年 4 月 30 日至 2019 年 4 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2018 年 7 月 2 日。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页为签字盖章页，本页无正文）

资产评估机构：北京中林资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇一八年七月三日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估报告附件

一、 资产评估结果表

二、 与评估目的相对应的经济行为文件

三、 评估业务委托合同

四、 被评估单位（专项）审计报告

五、 委托人和被评估单位法人营业执照副本

六、 评估对象涉及的主要权属证明资料

七、 委托人和被评估单位承诺函

八、 资产评估师承诺函

九、 评估机构资格证书

十、 评估机构法人营业执照副本

十一、 签字评估师资格证书

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn