

本报告依据中国资产评估准则编制

河南神火集团有限公司、河南神火煤电股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
河南神火光明房地产开发有限公司
股东全部权益价值评估报告
亚评报字【2019】114号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一九年七月二十三日

评估报告目录

声 明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	22
评估报告附件	24

声 明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、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、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。

河南神火集团有限公司、河南神火煤电股份有限公司 拟进行股权转让所涉及的 河南神火光明房地产开发有限公司 股东全部权益价值评估报告摘要

亚评报字【2019】114号

河南神火集团有限公司、河南神火煤电股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对河南神火集团有限公司、河南神火煤电股份有限公司拟进行股权转让所涉及的河南神火光明房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：确定河南神火光明房地产开发有限公司股东全部权益价值，为河南神火集团有限公司、河南神火煤电股份有限公司拟进行的股权转让行为提供价值参考。

评估对象：河南神火光明房地产开发有限公司股东全部权益。

评估范围：河南神火光明房地产开发有限公司申报的经审计后资产和负债。

评估基准日：2019年6月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：

在评估基准日2019年6月30日，河南神火光明房地产开发有限公司申报评估的经审计后资产总额为115,242.17万元，负债65,256.50万元，净资产49,985.67万元；评估值总资产为143,168.57万元，负债65,256.50万元，净资产77,912.07万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值27,926.40万元，增值率为24.23%，净资产评估增值27,926.40万元，增值率为55.87%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年6月30日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	79,980.81	100,462.25	20,481.44	25.61
2	非流动资产	35,261.36	42,706.32	7,444.96	21.11
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	34,930.68	42,378.80	7,448.12	21.32
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	12.68	9.52	(3.16)	(24.92)
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	0.92	0.92	-	-
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	58.97	58.97	-	-
18	递延所得税资产	258.11	258.11	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	115,242.17	143,168.57	27,926.40	24.23
21	流动负债	65,256.50	65,256.50	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债总计	65,256.50	65,256.50	-	-
24	净资产	49,985.67	77,912.07	27,926.40	55.87

对评估结论的说明：

资产评估报告使用人应充分考虑资产评估报告正文中描述的资产评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

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为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事人另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起至 2020 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

重要提示：以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

河南神火集团有限公司、河南神火煤电股份有限公司 拟进行股权转让所涉及的 河南神火光明房地产开发有限公司 股东全部权益价值评估报告

亚评报字【2019】114号

河南神火集团有限公司、河南神火煤电股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对河南神火集团有限公司、河南神火煤电股份有限公司拟进行股权转让所涉及的河南神火光明房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人一：河南神火集团有限公司（以下简称“神火集团”）

- 1、统一社会信用代码：914114001750300255
- 2、企业类型：有限责任公司(国有独资)
- 3、住所：永城市东城区光明路194号
- 4、注册资本：壹拾伍亿陆仟玖佰柒拾伍万圆整
- 5、法定代表人：李炜
- 6、成立日期：1994年09月30日

7、经营范围：法律、法规禁止的，不得经营；法律、法规规定经审批的，未获批准前不得经营；未规定审批的，自主选择经营项目，开展经营活动。（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）

委托人二：河南神火煤电股份有限公司（以下简称“神火股份”）

- 1、统一社会信用代码：91410000706784652H
- 2、企业类型：股份有限公司（上市）
- 3、住所：河南永城新城区光明路
- 4、注册资本：壹拾玖亿零伍拾万圆
- 5、法定代表人：崔建友

6、成立日期：1998年08月31日

7、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）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

方可开展经营活动）

（二）被评估单位：河南神火光明房地产开发有限公司（简称“神火光明房地产”）

1、统一社会信用代码：914114817258290433

2、企业类型：其他有限责任公司

3、住所：永城市产业集聚区【经营地址：永城市东城区文化路南段东侧】

4、法定代表人：曹兴华

5、注册资本：肆仟壹佰陆拾柒万陆仟柒佰圆整

6、成立日期：2003年12月16日

7、经营范围：房地产开发，建筑材料销售**（（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）

8、企业简介：神火光明房地产是在永城市工商行政管理局依法登记注册的有限责任公司，注册资本为4167.67万元，其中河南神火集团有限公司出资2167.67万元，出资比例为52.01%，河南神火煤电股份有限公司出资2000.00万元，出资比例47.99%。目前开发的项目“神火城市春天”，项目位于光明路与花园路交叉口向南150米路东，占地约230亩。规划总建筑面积39.67万平米，容积率1.984，绿地率38%，其中地下车库68298平米(2240个停车位)，地上建筑30.48万平米（住宅276140平米，商业27533平米），规划共计31栋楼，其中11层的小高层11栋，14-24层高层建筑19栋，幼儿园一栋。

9、神火光明房地产近年资产、财务、经营状况

神火光明房地产近年资产及负债情况

金额单位：人民币万元

项 目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	115,242.17	132,982.87	158,549.34
负债总额	65,256.50	127,999.03	163,285.82
净资产	49,985.67	4,983.84	- 4,736.48

项 目	2019年1-6月	2018年度	2017年度
主营业务收入	8,055.29	6,393.47	9,757.48
利润总额	109.23	12,625.67	- 2,954.45

2017年数据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了无保留意见的审计报告（安永华明（2018）审字第61348484-R21号），2018年数据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了无保留意见的审计报告（安永华明（2019）审字第61348484_R20号），2019年1-6月数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告（XYZH/2019ZZA20727）。

10、主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算、简易计税)	9%、5%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
其他税费	按照国家和地方有关规定计交	

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

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

根据神火集团董事会决议，同意神火集团以所持上海铝箔75%股权、神隆宝鼎56.90%股权与神火股份所持光明房地产47.99%股权进行股权转让。现需确定神火光明房地产股东全部权益在评估基准日2019年6月30日的市场价值，为神火集团、神火股份拟进行股权转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为神火光明房地产股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为神火光明房地产申报的经审计后资产及负债，具体包括：流动资产、固定资产、长期投资、流动负债、非流动负债等。详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	金额	科目名称	金额
一、流动资产合计	79,980.81	四、流动负债合计	65,256.50
货币资金	2,634.58	应付账款	7,729.28
应收账款	3,373.17	预收款项	17,653.85
预付账款	2,234.38	应付职工薪酬	89.08
其他应收款	31,548.61	应交税费	163.38
存货	36,789.23	其他应付款	39,620.92
其他流动资产	3,400.85		
二、非流动资产合计	35,261.35	五、非流动负债合计	
长期股权投资	34,930.68		
固定资产	12.68		
无形资产	0.92		
长期待摊费用	58.97	六、负债合计	65,256.50
递延所得税资产	258.11		
三、资产总计	115,242.17	七、净资产	49,985.67

注：本报告书主要数据保留两位小数，若出现总数与各分项数据之和尾数不符的情况，均为四舍五入的原因造成。

评估对象和评估范围与本次经济行为所对应的对象和范围一致，且业经委托人和被评估单位确认，具体范围以神火光明房地产申报的评估明细表为准。

以上数据业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了无保留意见的审计报告(XYZH/2019ZZA20727)。

(三) 委估主要资产情况

1、货币资金：包括现金、银行存款、其他货币资金。银行存款为存放在中国银行永城支行、农行永城市东城区分理处、建行永城欧亚路支行等金融机构的存款，其他货币资金为存放在农行永城市东城区分理处、建行永城欧亚路支行等金融机构的保证金。

2、存货：主要包括神火光明房地产开发的房地产项目“城市春天”和许昌分公司开发的房地产项目“神火佳苑”的开发商品、开发支出和日常办公在用周转材料。开发商品中包括：“城市春天”项目一期20、21、29、32号楼的8套房产建筑面积1,104.42平方米、二期15、16、27号楼的12套房产建筑面积1,611.43平方米、一期西侧商铺建筑面积1,788.31平方米，一期北侧商铺建筑面积4,461.24平方米、二期15、16号楼西侧商铺建筑

面积12,771.90平方米；“神火佳苑”项目一期10、17、25号楼4套房产建筑面积513.20平方米。开发成本包括“城市春天”“神火佳苑”在建项目的土地使用权出让金、土地征用及拆迁补偿款、前期工程费、建设费用、基础设施建设费等。

3、其他流动资产：待抵扣的预缴增值税等税费。

4、长期股权投资明细表如下：：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	账面价值 (元)
1	禹州龙辰置业有限公司	2018年9月30日	100%	9,121,835.85
2	商丘神火明锦置业有限公司	2015年3月30日	100%	105,517,900.00
3	商丘新长盛置业有限公司	2017年7月31日	51%	213,704,500.00
4	河南神火物业服务有限公司	2017年11月30日	100%	2,000,000.00
5	吉木萨尔县神火置业有限公司	2018年6月30日	100%	8,962,545.24
6	新疆神火房地产开发有限公司	2018年10月26日	100%	10,000,000.00
合 计				349,306,781.09

(1) 禹州龙辰置业有限公司

企业名称	禹州龙辰置业有限公司
统一社会信用代码	914110810559550230
类型	有限责任公司
住所	河南省许昌市禹州市颍川路与阳翟大道交汇处新龙华庭营销中心
法定代表人	陈凯
注册资本	壹仟陆佰万圆整
经营范围	房地产开发
成立日期	2012年10月18日

(2) 商丘神火明锦置业有限公司

企业名称	商丘神火明锦置业有限公司
统一社会信用代码	91411400062671512W
类型	有限责任公司
住所	商丘市睢阳区产业集聚区管委会院内
法定代表人	陈凯

注册资本	贰仟贰佰万圆
经营范围	房地产开发与经营
成立日期	2013年2月4日

(3) 商丘新长盛置业有限公司

企业名称	商丘新长盛置业有限公司
统一社会信用代码	91411400MA3X6KNU1P
类型	其他有限责任公司
住所	商丘市开发区珠江路99号二层
法定代表人	陈凯
注册资本	贰仟零肆拾万捌仟贰佰圆整
经营范围	房地产开发与经营；物业管理
成立日期	2016年1月14日

(4) 河南神火物业服务有限公司

企业名称	河南神火物业服务有限公司
统一社会信用代码	91411481MA44E07C7A
类型	一人有限责任公司
住所	永城市东城区光明路100号
法定代表人	赵颖
注册资本	贰佰万圆整
经营范围	物业管理
成立日期	2017年09月18日

(5) 吉木萨尔县神火置业有限公司

企业名称	吉木萨尔县神火置业有限公司
统一社会信用代码	916523000577267770
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所	新疆昌吉州吉木萨尔县[十区]满城路鑫兴公司一建综合楼1幢C段4号
法定代表人	蒋华
注册资本	壹千万元人民币

经营范围	房地产开发经营；房屋租赁
成立日期	2012年12月26日

(6) 新疆神火房地产开发有限公司

企业名称	新疆神火房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91652302MA784M5G1F
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	新疆昌吉州阜康市永乐小区1幢
法定代表人	陈枫
注册资本	壹千万元人民币
经营范围	房地产开发经营
成立日期	2018年10月26日

5、固定资产是电子设备和办公家具，均可正常使用。

6、长期待摊费用是沙盘制作费、售楼部装饰费待摊销的费用。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况
企业账面记录的无形资产为财务核算的用友财务软件。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量
无

(六) 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
无

四、价值类型

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2019年6月30日。

此评估基准日由委托人遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等

原则确定，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日及审计基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

（一）经济行为依据

河南神火集团有限公司董事会决议。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

2、《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）；

3、国务院1991年第91号令《国有资产评估管理办法》；

4、国务院2003年第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

5、国资委“国资委产权[2006]274号”《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

6、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；

7、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）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—机器设备》（中评协〔2017〕39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—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

- 1、国有土地使用权证；
- 2、重大合同、协议及设备购置发票等；
- 3、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、委托人及相关当事人提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；
- 2、销售合同；
- 3、市场询价资料；
- 4、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

（六）其他参考资料

- 1、信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 审计并出具的无保留意见的审计报告（XYZH/2019ZZA20727）；
- 2、委托人及被评估单位出具的有关声明、承诺等。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和资产基础法等三种方法。评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法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、评估结果说服力强的特点。神火光明房地产成立以来主要开发项目“城市春天”一个项目而且尚未建设完成，在国内公开交易市场上难以找到与评估对象相类似的三个以上交易案例，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估。

神火光明房地产成立时间较短，主要开发项目“城市春天”一个项目而且尚未建设完成，也未取得储备开发的土地，子公司均为项目公司，未来发展前景不明确，收益预测的基础不具备，不宜采用收益法预测。

神火光明房地产财务资料和资产管理资料可以利用，资产再取得成本的有关数据和信息来源较广，负债资料齐备，满足采用资产基础法评估的要求。因此本评估项目适宜采用资产基础法评估。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法进行评估，并最终以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

（二）对于所采用的评估方法的介绍

各类资产及负债的评估方法如下：

（1）货币类资产：对库存现金主要通过监督盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，核对账簿、抽查记账凭证等程序进行核实，对于人民币现金以经过清查核实后的账面值作为评估值。对银行存款及其他货币资金主要通过核对银行对账单、函证、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

（2）债权类账款：评估人员在对债权类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、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

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值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）存货类资产：主要是开发成本、开发商品和周转材料。评估人员根据企业提供的存货评估明细表，在企业全面盘点的基础上，实施了抽查盘点，并核实存货的品质状况，同时通过调查存货的内部控制制度、计价方法、成本结转流程、抽查记账凭证、计价测试等程序核实存货的成本。

A、在此基础上对开发商品以评估基准日商品房的市场价格为基础，扣除有关的销售费用、销售税金及附加、应负担的所得税等税费，同时根据各该库存商品的市场销售情况扣除适当数额的净利润，据以确定评估值；具体评估公式如下：

$$\text{评估值} = \sum Q \times P \times (1 - A - B - C - D \times F)$$

Q 为实际库存数量；

P 为不含税销售价格；

A 为销售费用率 = 销售费用 ÷ 销售收入 × 100%;

B 为销售税金及附加率 = 销售税金及附加 ÷ 销售收入 × 100%;

C 为所得税率 = 所得税 ÷ 销售收入 × 100%;

D 为净利润占销售收入比率 = 净利润 ÷ 销售收入 × 100%;

F 为销售净利折扣率

B、开发成本包含已经达到预售标准的准现房、正在施工的在建房产和未开发的土地。

对已经达到预售标准的准现房按照开发商品的评估方法进行评估;

正在施工的在建房产评估人员在根据在建项目申报表进行账务核实, 对在建楼盘的成本投入进行核实, 对施工进度进行了现场勘查。对在建项目的开发成本以核实后账面价值作为评估值

对未开发的土地评估评估人员根据企业提供的评估明细表, 首先核实企业在用的土地的权属状况, 然后逐项进行现场实地勘察被评估宗地的形状、坡度、面积、地质水文条件、地上物和地下物的布设状况、地块的经济地理环境状况, 收集被评估地块的地籍资料、城市规划资料以及被评估地块所处地段等级资料。根据被评估土地所在地的房地产市场发育状况及市场交易情况, 结合被评估土地的特点, 采用市场法进行评估, 以确定其评估价值。

市场法是指根据替代原则, 将被评估土地与近期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较, 通过对交易情况、交易日期、土地状况等因素进行修正, 得出被评估土地在评估基准日价值的方法。基本公式为:

$$\begin{aligned} \text{土地评估值} &= \text{可比交易案例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \\ &\times \text{土地状况修正系数} \end{aligned}$$

C、周转材料评估人员根据企业提供的评估明细表, 在企业全面盘点的基础上, 实施了抽查盘点, 并核实周转材料的品质状况, 同时抽查记账凭证等程序核实周转材料的账面价值。由于委估周转材料均为日常需求用品价值较小且购置时间较基准日较近, 故以清查核实后账面值作为评估值。

(4) 其他流动资产的评估

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, 查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录, 核实真实性、完整性, 其他流动资产以清查核实后账面值确定为评估值。

（5）长期股权投资的评估

评估人员根据企业提供的长期股权投资评估明细表，通过查阅记账凭证、有关投资协议、被投资单位公司章程、验资报告和会计报表等程序对各投资项目的原始投资额、评估基准日余额、持股比例、投资收益计算方法和历史收益额等内容进行核实，以资产基础法对控股子公司进行整体评估，确定其净资产的价值，与占被投资单位的股权比例相乘确定长期股权投资的价值。

（6）电子设备类资产的评估

A、重置全价的确定

评估人员根据企业提供的电子设备评估明细表，通过对有关的合同、发票等权属证明材料及相关会计凭证的审查核实，对其权属予以必要的关注，通过查阅有关的记账凭证、设备购置发票和预决算资料、分析折旧政策和计提过程，对其账面价值予以必要的核实；组织专业技术人员进行现场勘查和核实，并向设备管理和使用人员了解设备的使用、维护、修理等情况。评估人员根据设备的特点和收集资料的情况，分不同情况进行评估。

本次评估申报的设备类资产主要是形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，重置全价参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价，逾龄或待报废的设备按二手价格或残值确定评估值。

B、成新率的确定

评估人员对神火光明房地产申报评估的设备类资产进行了现场核实，了解了设备的运行情况、维护情况，对主要设备进行了现场鉴定。神火光明房地产的设备维护情况良好，利用率较高。评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法与现场勘察成新率结合的方法确定办公设备的成新率。

公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} * 40\% + \text{现场勘察成新率} * 60\%$$

（7）其他无形资产的评估

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，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，核实真实性、完整性，通过其摊销政策核对其摊销金额，其他无形资产以摊销后的金额确定为评估值。

（8）长期待摊费用

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，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，核实真实性、完整性，通过其摊销政策核对其摊销金额，长期待摊费用以清查核实后账面值确定为评估值。

（9）递延所得税资产

评估人员根据企业提供的评估明细表，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，查阅发生时间、业务内容等账务记录，核实真实性、完整性，以清查核实后账面值确定为评估值。

（10）负债的评估

评估人员根据企业提供的各负债项目评估明细表，通过查阅记账凭证、审阅合同、函证、分析性复核等程序进行核实；若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值，若该债务并非企业实际承担的现实债务，则按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

- 1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；
- 2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；
- 3、与委托人签订资产评估委托合同；
- 4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 5、制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

- 1、评估人员进入现场，听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估资产的基本情况；
- 2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；
- 3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；
- 4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以

做到“表”、“实”相符；

5、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估企业在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被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。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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

等做出理智的判断。

(二) 特殊假设

- 1、企业对申报评估的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权。
- 2、委托人及相关当事人提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。
- 3、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。
- 4、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。
- 5、不考虑通货膨胀因素的影响。

十、评估结论

(一) 评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用资产基础法对神火光明房地产申报的经审计后账面资产及负债进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

在评估基准日2019年6月30日，河南神火光明房地产开发有限公司申报评估的经审计后资产总额为115,242.17万元，负债65,256.50万元，净资产49,985.67万元；评估值总资产为143,168.57万元，负债65,256.50万元，净资产77,912.07万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值27,926.40万元，增值率为24.23%，净资产评估增值27,926.40万元，增值率为55.87%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年6月30日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	79,980.81	100,462.25	20,481.44	25.61
2	非流动资产	35,261.36	42,706.32	7,444.96	21.11
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	34,930.68	42,378.80	7,448.12	21.32

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%
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	12.68	9.52	(3.16)	(24.92)
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	0.92	0.92	-	-
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	58.97	58.97	-	-
18	递延所得税资产	258.11	258.11	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	115,242.17	143,168.57	27,926.40	24.23
21	流动负债	65,256.50	65,256.50	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债总计	65,256.50	65,256.50	-	-
24	净资产	49,985.67	77,912.07	27,926.40	55.87

(二) 评估增减值原因分析

与经审计后的账面价值比较，净资产评估增值 27,926.40 万元，增值率为 55.87%。经分析，评估增值的主要原因是：

1. 存货评估增值 20,481.44 万元，增值率 55.67%。经分析增值原因主要是土地使用权购置日期较早，原始入账价值低，基准日土地交易价格上涨导致评估增值；产成品-开发商品按市价为基础进行评估高于企业按历史发生成本核算的入账价值。

2. 长期股权投资评估增值 7,448.12 万元，增值率 21.32%。增值原因为所投资子公司整体评估中的土地使用权评估增值。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评

估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）新疆神火房地产开发有限公司基准日的账面存货包括1期开发产品中的35套住宅房产和1栋综合楼及2期的未开发土地，上述存货由新疆神火炭素制品有限公司转让所得，对应的土地使用权证权利人截至评估基准日仍未变更，证载权利人为新疆神火炭素制品有限公司，新疆神火房地产开发有限公司承诺产权归其所有，不存在权属方面的纠纷。

（二）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（三）委托人及相关当事人管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

（四）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

自评估基准日至评估报告日，依据被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现神火光明房地产有重大期后事项发生，神火光明房地产亦承诺自评估基准日至评估报告日该公司不存在重大期后事项。

（五）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（六）截止评估基准日，河南神火光明房地产开发有限公司承诺申报评估的资产及负债不存在抵押、担保、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

（七）其他需要说明的事项

1、本报告评估结论以委托人、被评估单位和相关当事人提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结论的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而资产评估专业人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相应责任。

2、本次评估中资产评估专业人员对评估范围的实物资产进行的实地勘查，仅为一

般性的勘查，未进行专业性的技术测试，也未能对实物资产相关的隐蔽工程部分进行勘查。

3、评估报告不能视为是对本次评估中存货、设备质量可靠性的相关保证。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）资产评估报告只能由本报告载明的评估报告使用人使用，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，其他机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（四）评估结论不等同于评估对象的可实现价格，不应被认为是对评估对象在评估目的下可实现价格的保证。

（五）资产评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

（六）如本评估项目涉及国有资产，在本评估报告未经国有资产管理部门核准并取得相关批复文件前，本报告不得作为经济行为参考依据。

（七）除法律、法规规定以及相关当事人另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

（八）本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2019年6月30日起至2020年6月29日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2019年7月23日

此页无正文，为签字盖章页

资产评估师：

资产评估师：

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一九年七月二十三日

评估报告附件

- 一、河南神火集团有限公司董事会决议；
- 二、评估基准日审计报告复印件；
- 三、委托人及被评估单位企业法人营业执照复印件；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托人及其他相关当事人的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 八、评估机构企业法人营业执照副本复印件；
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 十、资产评估委托合同；
- 十一、资产评估结果汇总表及分类汇总表。