

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**河南神火集团有限公司拟转让股权
涉及的郑州天宏工业有限公司
股东全部权益价值项目**

资产评估报告

中林评字【2021】60号
(共二册, 第一册)

报告日期: 二零二一年二月二十三日



北京中林资产评估有限公司

BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

目 录

声 明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	19
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	21
十二、 评估报告使用限制说明	23
十三、 评估报告日	24
资产评估报告附件	26

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。

三、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。

四、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。

五、提醒资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

评估报告摘要

中林评字[2021]第 60 号

北京中林资产评估有限公司接受河南神火集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、坚持独立、客观、公正的原则，对河南神火集团有限公司拟股权转让涉及的郑州天宏工业有限公司的股东全部权益，履行适当的资产评估程序，对其在 2020 年 12 月 31 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：河南神火集团有限公司拟将持有的郑州天宏工业有限公司 70% 股权进行公开挂牌转让，需要对郑州天宏工业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：郑州天宏工业有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：郑州天宏工业有限公司于评估基准日申报的全部资产（含矿业权）及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对郑州天宏工业有限公司股东全部权益进行了评估，本次评估结论如下：

截止 2020 年 12 月 31 日，经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计后财务报表列示的总资产账面价值为 4,593.75 万元，负债账面价值为 2,798.29 万元，股东全部权益账面价值为 1,795.46 万元。

采用资产基础法评估后的总资产评估值为 127,262.99 万元，评估增值 122,669.24 万元，增值率 2,670.35 %；负债评估值 2,798.29 万元，无增减值变化；股东全部权益评估值为 124,464.70 万元，评估增值 122,669.24 万元，增值率 6,832.19 %。

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%
流动资产	3.07	3.07	-	-
非流动资产	4,590.68	127,267.16	122,676.48	2,672.29
其中：在建工程	3,405.23	3,405.23	-	-
无形资产	1,185.45	123,854.69	122,669.24	10,347.91
资产总计	4,593.75	127,262.99	122,669.24	2,670.35
流动负债	2,798.29	2,798.29	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,798.29	2,798.29	-	-
股东全部权益	1,795.46	124,464.70	122,669.24	6,832.19

详见资产基础法评估明细表。

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：

（一）纳入评估范围的采矿权尚未办理采矿权证，目前处于划定矿区范围批复阶段，根据国土资源部国土资矿划字[2010]031号划定矿区范围批复和自然资源部《关于郑州天宏工业有限公司李岗煤矿划定矿区范围预留期的函（自然资矿划字【2019】036号）》，并且由煤炭工业郑州设计研究院有限公司编制《郑州天宏工业有限公司李岗煤矿资源开发利用方案（修改版）》，且已经过中国煤炭工业协会审查。

本次评估是基于该采矿权完成采矿登记手续并正常建设、生产为前提，本公

公司对采矿权单独出具了《郑州天宏工业有限公司李岗煤矿采矿权评估报告》，采矿权评估报告号为中林矿评字[2021]10号。

(二) 纳入评估范围的矿权的矿区 2004 年已按照《河南省新密市曲梁煤矿详查区李岗勘查区煤炭资源储量核查报告》(核查范围为 F4 断层以北区段)进行探矿权评估,评估确定的新密市曲梁煤矿详查区李岗勘查区探矿权价款 1001.09 万元已处置完毕;

本次采矿权评估依据以河南省国土资源厅评审备案(豫国土资储备字[2006]154号)《河南省新密煤田李岗勘查区煤炭勘探报告》和中国煤炭工业协会评审备案的《郑州天宏工业有限公司李岗煤矿资源开发利用方案》(修改版)进行;由于天宏工业成立以来股权多次变更,无法提供 2004 年度出具过的储量核查报告,亦未能提供其价款处置时的评估报告以及相关依据材料,因此评估人员无法核实新增资源储量的采矿权出让收益,因此采矿权新增储量价值评估时亦未扣除相关采矿权出让收益。

评估人员特别提醒:对新增资源储量,在办理采矿权时需征收不低于河南省矿业权出让收益市场基准价的采矿权出让收益(具体缴纳金额和缴纳方式由自然资源管理部门确定)。

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 2020 年 12 月 31 日起,至 2021 年 12 月 30 日止。

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和使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文,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假设前提和报告使用限制。

河南神火集团有限公司拟转让股权涉及的 郑州天宏工业有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

中林评字[2021]第 60 号

河南神火集团有限公司：

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，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，对贵公司拟转让持有的郑州天宏工业有限公司股东全部权益，履行适当的评估程序，对其在 2020 年 12 月 31 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：河南神火集团有限公司（以下简称：“神火集团”）

统一社会信用代码：914114001750300255

工商注册号：411400000010464

法定代表人：李炜

类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：1994-09-30

注册资本：156,975.00 万元

营业期限：1994-09-30 至无固定期限

登记机关：商丘市市场监督管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：永城市东城区光明路 194 号

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；未按规定审批的，自主选择经营项目，开展经营活动。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：郑州天宏工业有限公司（以下简称：“天宏工业”）

统一社会信用代码：91410183755156978F

工商注册号：410182000020659

法定代表人：曹兴华

类型：其他有限责任公司

成立日期：2003-09-19

注册资本：2000.00 万元

营业期限：2003-09-19 至无固定期限

登记机关：新密市市场监督管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：新密市长宁街

经营范围：建材销售；机械设备租赁；矿产品筛选、营销。（法律、法规禁止的和法律法规规定应经审批后方可经营的项目除外）

2. 股东及持股比例、股权变更情况

郑州天宏工业有限公司于 2003 年 9 月 19 日由陈苍、陈海潮和陈满仓共同设立，注册资金 500 万。

2005 年 10 月天宏工业股东变为河南神火煤电股份有限公司、陈苍、陈海潮，注册资本增至 2000 万元；2005 年 12 月天宏工业股东变为河南神火集团有限公司和郑州大业工贸有限公司，分别持股 70% 和 30%。

2006 年 11 月天宏工业股东变为河南神火煤电股份有限公司和郑州大业工贸有限公司，分别持股 70% 和 30%。

2014 年 08 月 29 日，根据郑州大业工贸有限公司与自然人陈苍签署的《股权转让协议》，郑州大业工贸有限公司将 30% 股权转让给自然人陈苍，并完成股权工商变更手续。

2016年12月28日，根据河南神火煤电股份有限公司与商丘市国有资产经营管理有限公司签署的《股权转让协议》，河南神火煤电股份有限公司将70%股权转让给商丘市国有资产经营管理有限公司，并完成股权工商变更手续。

2018年9月29日，根据商丘市国有资产经营管理有限公司与河南神火集团有限公司签署的《股权转让协议》，商丘市国有资产经营管理有限公司将70%股权转让给河南神火集团有限公司，并完成股权工商变更手续。

截至评估基准日，股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例
1	河南神火集团有限公司	1400	1400	70%
2	陈苍	600	600	30%
	合计	2000	2000	100%

3. 近两年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
货币资金	645,958.47	577,594.74	30,723.18
其他应收款		631.22	
流动资产合计	645,958.47	578,225.96	30,723.18
在建工程	32,740,175.27	33,414,146.94	34,052,268.00
无形资产	4,222,500.00	4,222,500.00	11,854,500.00
非流动资产合计	36,962,675.27	37,636,646.94	45,906,768.00
资产总计	37,608,633.74	38,214,872.90	45,937,491.18
应付职工薪酬	53,588.38	71,103.70	87,517.85
应交税费	965.34	756.91	3,906.35
其他应付款	19,599,455.55	20,188,387.82	27,891,442.51
流动负债合计	19,654,009.27	20,260,248.43	27,982,866.71
非流动负债合计			
负债总计	19,654,009.27	20,260,248.43	27,982,866.71

实收资本	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积			
盈余公积金			
未分配利润	-2,045,375.53	-2,045,375.53	-2,045,375.53
所有者权益合计	17,954,624.47	17,954,624.47	17,954,624.47

郑州天宏工业有限公司自成立以来一直处于筹建期，未正式运营，至今无收入、成本、费用等经营数据。

被评估单位 2018 年度的会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 XYZH/2019ZZA20704 号标准无保留意见的审计报告；2019 年度的会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 XYZH/2020ZZA30328 号标准无保留意见的审计报告；评估基准日的账面值经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了 XYZH/2021ZZAA30046 号标准无保留意见的审计报告的审计报告。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用者。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

(四) 委托人和被评估单位的关系

委托人为被评估单位的控股股东，持有其 70% 的股权。

二、评估目的

河南神火集团有限公司拟公开挂牌转让所持有的郑州天宏工业有限公司的股权，北京中林资产评估有限公司接受河南神火集团有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的郑州天宏工业有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为郑州天宏工业有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，评估范围内的资产包括流动资产、在建工程 and 无形资产，总资产账面价值为 4,593.75 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 2,798.29 万元；股东全部权益账面价值为 1,795.46 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
流动资产合计	30,723.18
货币资金	30,723.18
非流动资产合计	45,906,768.00
在建工程	34,052,268.00
无形资产	11,854,500.00
资产总计	45,937,491.18
流动负债合计	27,982,866.71
应付职工薪酬	87,517.85
应交税费	3,906.35
其他应付款	27,891,442.51
非流动负债合计	-
负债总计	27,982,866.71
股东全部权益	17,954,624.47

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。账面价值业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 XYZH/2021ZZAA30046 号标准无保留意见的审计报告。

（三）企业主要资产情况

1. 在建工程

在建工程主要为公司李岗矿建工程项目发生的投资费用，账面价值 34,052,268.00 元。主要为项目建设期间发生的待摊投资，包含勘查设计费、排污权使用费、员工工资、业务招待费及差旅费等各项费用。

2. 无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为一宗采矿权，账面价值 11,854,500.00 元，核算内容主要为缴纳的矿权价款。该宗采矿权截至评估基准日未办理采矿权证，目前处于划定矿区范围批复阶段，具体情况如下：

郑州市天宏工业有限公司于 2004 年 3 月依法取得了新密市李岗煤矿探矿权（勘查许可证号 4100000540774），2008 年 12 月取得河南省国土资源厅颁发的河南省新密市李岗煤矿勘探勘查许可证（证号 T41520090101023101），有效期限 2008 年 12 月 22 日至 2010 年 12 月 22 日，2010 年 8 月取得国土资源部划定矿区范围批复：国土资矿划字[2010]031 号），李岗煤矿划定矿区范围面积：22.5208 平方公里，根据《河南省新密煤田李岗勘查区煤炭勘探报告》及矿产资源储量评审备案证明（豫国土资储备字[2006]154 号），矿区范围内保有资源储量 15165 万吨，其中（121b）2024 万吨，（122b）2378 万吨，（332）565 万吨，（333）10198 万吨。根据煤炭工业郑州设计研究院有限公司编制的《郑州天宏工业有限公司李岗煤矿资源开发利用方案（修改版）》，矿山设计生产规模 120 万吨/年，煤种属低中灰、特低硫、中磷为主的无烟煤。

该划定矿区范围批复的预留期到期后，经过多次延续，根据自然资源部划定矿区范围批复《关于郑州天宏工业有限公司李岗煤矿划定矿区范围预留期的函（自然资矿划字【2019】036 号）》，该划定矿区范围的预留期至采矿登记申请批准并领取采矿许可证之日。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，天宏工业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，未发现表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告情况

本次评估使用的天宏工业的财务报表 2018 年度财务数据引自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《XYZH/2019ZZA20704 号标准无保留意见的审计

报告》；2019年度财务数据引自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《XYZH/2020ZZA30328号标准无保留意见的审计报告》；2020年度财务数据引自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《XYZH/2021ZZAA30046号标准无保留意见的审计报告的审计报告》。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象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

本项目评估基准日是2020年12月31日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

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、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1.2019年5月30日河南神火集团有限公司关于公开挂牌转让所持郑州天宏工业有限公司70%股权的董事会决议；

2.2019年7月29日《商丘市人民政府国有资产监督管理委员会关于河南神火集团有限公司公开转让郑州天宏工业有限公司70%股权的批复》（商国资【2019】10号）。

（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，中华人民共和国主

席令第 46 号, 中华人民共和国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. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日, 中华人民共和国主席令第 15 号, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正) ;

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日, 中华人民共和国财政部令第 86 号, 财政部部务会议审议通过) ;

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日, 中华人民共和国主席令第 5 号, 第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过) ;

5. 《中华人民共和国矿产资源法》(1986 年 3 月 19 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过) ;

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日, 中华人民共和国国务院令第 378 号, 国务院第 8 次常务会议讨论通过) ;

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日, 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号, 国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过) ;

8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日, 国资委产权[2006]274 号, 国务院国有资产监督管理委员会) ;

9. 国务院办公厅转发财政部《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意见》的通知(2001 年 12 月 31 日, 国办发[2001]102 号, 中华人民共和国国务院办公厅) ;

10. 《矿业权出让转让管理暂行规定》(国土资源部国土资发(2000)309 号) ;

11. 《探矿权采矿权评估资格管理暂行办法》(国土资源部国土资发(2000)302 号) ;

12. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修改通过) ;

13. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》(2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议

通过并施行)；

14.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；

15.《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)；

16.《企业会计准则—基本准则》(2014 年 7 月 23 日,根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修订)；

17.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

5.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33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—无形资产》(中评协〔2017〕37号)；

10.中国矿业权评估师协会《中国矿业权评估准则》(2016年修订)；

11.《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(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.《矿业权评估指南》(2004年修订版)；

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)。

(四) 权属依据

1. 划定矿区范围批复文件等；

2. 合同和购置发票等；
3. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 评估基准日银行贷款市场报价利率及外汇汇率；
2. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
3. 中国矿业权评估师协会《矿业权评估参数确定指导意见》；
4. 国土资源部国土资矿划字[2010]031号划定矿区范围批复和自然资源部《关于郑州天宏工业有限公司李岗煤矿划定矿区范围预留期的函》（自然资矿划字[2019]036号）复印件；
5. 河南省国土资源厅《关于〈河南省新密煤田李岗勘查区煤炭勘探报告〉矿产资源储量评审备案证明》（豫国土资储备字[2006]154号）及评审意见书；
6. 河南省地质矿产勘查开发局第二地质勘查院编写的《河南省新密煤田李岗勘查区煤炭勘探报告》；
7. 煤炭工业郑州设计研究院股份有限公司编写的《郑州天宏工业有限公司李岗煤矿资源开发利用方案》（修改版）；
8. 中国煤炭工业协会《关于报送〈郑州天宏工业有限公司李岗煤矿资源开发利用方案〉专家评审意见的函》及评审意见书复印件；
9. 河南省国土资源厅《关于分期缴纳新密市曲梁煤矿详查区李岗勘查区探矿权价款的批复》（豫国土资发[2004]29号）；
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
11. 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、矿权价款评估相关材料以及缴纳价款的票据以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
12. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766—1999）；
2. 《煤、泥炭地质勘查规范》（DZ/T0215—2002）；

3. 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

七、评估方法

(一) 评估方法的介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位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。

(二) 评估方法的选择和分析

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

1. 对于市场法的应用分析

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、评估结果说服力强的特点，由于与被评估单位（筹建期煤矿）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。

2. 对于收益法的应用分析收益法评估必须具备以下三个前提条件：

①投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业未来预期收益折现值。

②能够对企业未来收益进行合理预测。

③能够对企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

鉴于被评估单位天宏工业自 2003 年成立以来一直处于筹建阶段,实际控制人多次变动,委托人和被评估单位管理层对何时进行建设、何时完工正常运行以及未来的运营计划均无法确定;并且天宏工业至今无收入、成本、费用等经营参考数据,被评估单位经营管理层对未来年度的经营情况和现金流量也无法合理、准确预测,结合天宏工业的实际情况,因此本次评估不适用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

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评估思路。由于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,结合本次评估目的及资料收集情况,本次评估选用资产基础法进行评估。

(三) 资产基础法具体介绍

1. 流动资产

(1) 货币资金

货币资金均为银行存款,评估人员通过核实银行对账单、银行函证等程序,以核实后的账面价值确定评估值。

2. 在建工程

本次在建工程主要为李岗矿建工程在建项目发生的待摊投资等费用。

首先,评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及合同等资料,与项目相关人员进行了沟通,了解项目情况,确认委估在建项目实际情况,李岗矿建工程目前未正式建设。

其次,针对委估在建工程的实际情况、搜集的工程财务资料并结合本次评估目的,对在建工程的评估方法如下:

在建工程一直未进行实际的建设施工,且目前处于停(缓)建状态,本次对建设项目实际支付的费用进行了核实,在建工程科目主要核算内容为工程发生的勘察设计费、排污权使用费、项目人员工资、办公费、与项目有关的差旅费、业

务招待费、项目评估费等各项前期费用，因此，本次评估以核实后的账面值作为评估值。

3. 无形资产

本次评估范围内的无形资产为一宗采矿权，该宗采矿权截至评估基准日未办理采矿权证，目前处于划定矿区范围批复阶段，根据国土资源部国土资矿划字[2010]031号划定矿区范围批复和自然资源部《关于郑州天宏工业有限公司李岗煤矿划定矿区范围预留期的函（自然资矿划字【2019】036号）》批复文件。

该采矿权资源储量已经评审通过，具有相应的矿山矿产资源开发利用方案，经分析后评估人员认为，该采矿权预期收益和风险可以根据提供的开发利用方案进行预测并以货币计量、预期收益年限可以预测，符合采用折现现金流量法进行评估的条件。故根据《中国矿业权评估准则》，本次评估采用折现现金流量法进行评估。

矿业权评估中的折现现金流量法，是将矿业权所对应的矿产资源勘查、开发作为现金流量系统，将评估计算年限内各年的净现金流量，以与净现金流量口径相匹配的折现率，折现到评估基准日的现值之和，作为矿业权评估价值。其计算公式为：

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

其中：P --矿业权评估价值；

CI --年现金流入量；

CO --年现金流出量；

$(CI - CO)_t$ --年净现金流量；

i --折现率；

t --年序号 ($t = 1, 2, \dots, n$) ；

n --评估计算年限。

4. 负债

负债为流动负债，具体包括、应付职工薪酬、应交税金及其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京中林资产评估有限公司评估人员对企业经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产、负债等履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

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。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产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。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前方向保持一致。

2. 假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。

3. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4. 本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生较大变化时, 签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定, 本着独立、公正、客观的原则, 按照必要的评估程序, 对郑州天宏工业有限公司股东全部权益进行了评估, 本次评估结论如下:

截止 2020 年 12 月 31 日, 经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计后财务报表列示的总资产账面价值为 4,593.75 万元, 负债账面价值为 2,798.29 万元, 股东全部权益账面价值为 1,795.46 万元。

采用资产基础法评估后的总资产评估值为 127,262.99 万元, 评估增值 122,669.24 万元, 增值率 2,670.35 %; 负债评估值 2,798.29 万元, 无增减值变化; 股东全部权益评估值为 124,464.70 万元, 评估增值 122,669.24 万元, 增值率 6,832.19 %。

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%
流动资产	3.07	3.07	-	-
非流动资产	4,590.68	127,267.16	122,676.48	2,672.29
其中: 在建工程	3,405.23	3,405.23	-	-

无形资产	1,185.45	123,854.69	122,669.24	10,347.91
资产总计	4,593.75	127,262.99	122,669.24	2,670.35
流动负债	2,798.29	2,798.29	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,798.29	2,798.29	-	-
股东全部权益	1,795.46	124,464.70	122,669.24	6,832.19

详见资产基础法评估明细表。

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：

（一）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。

（二）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其评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估对象价值的影响。

（四）在评估基准日后，至 2021 年 12 月 30 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。

（五）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的采矿权未办理采矿权证，目前处于划定矿区范围批复阶段，本次评估假设该矿区能正常办理采矿登记，矿山能正常进行建设和生产。

（六）委托人未提供的其他关键资料情况

被评估单位郑州天宏工业有限公司自成立以来处于筹建期间，公司至今无收入、成本、费用等经营参考数据。在目前国内经济形势下行压力和行业相关政策

的影响下，委托人和被评估单位管理层对何时开工建设无法确定，对未来年度的经营情况和现金流量也无法合理、准确预测，本次评估未提供未来年度的盈利预测等相关资料。

（七）对企业未采用收益法的前提下，采矿权采用折现现金流预测法的有关说明

因被评估单位李岗煤矿从 2010 年 8 月取得国土资源部划定矿区范围批复：国土资矿划字[2010]031 号）文后，由于行业大环境因素一直未办理采矿证，也未进行正式筹建开工，经评估师现场访谈了解近期也无筹建开工计划，故无法提供收入、成本、费用等经营参考数据，被评估单位经营管理层对未来年度的经营情况和现金流量也无法合理、准确预测，故根据《企业价值评估准则》的要求不宜采用收益法。

但在矿业权价值进行评估时，根据《探矿权采矿权评估管理暂行办法》、《中国矿业权评估准则》、《矿业权评估指南》和《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》等法规和准则的要求，若被评估矿权已经编制了勘探地质报告、矿产资源储量报告和开发利用方案，且已经过评审和备案，该矿权就基本具备折现现金流量法评估的条件，而被评估矿权是否实际建设完成，是否运营，并不影响折现现金流量法的评估应用。根据本次评估的特定目的，结合天宏工业李岗煤矿的现状和评估人员调查掌握的情况，天宏工业李岗煤矿编制了勘探地质报告和资源开发利用方案，矿区范围内保有资源储量 15165 万吨，设计开采规模为 120 万吨/年，储量规模和生产规模均达大型标准，矿山开发具有独立的获利能力，未来收益能用货币计量，开发利用方案提供的技术经济参数可供参考利用，该采矿权已基本具备现金流量法评估的条件，因此采矿权采用了折现现金流量法。

（八）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无

（九）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（十）重大期后事项

无

(十一) 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

(十二) 审计披露事项对评估值的影响:

无

(十三) 本次评估, 本公司对采矿权单独出具了《郑州天宏工业有限公司李岗煤矿采矿权评估报告》, 采矿权评估报告号为中林评矿字[2021]10号。

(十四) 纳入评估范围的矿权的矿区 2004 年已按照《河南省新密市曲梁煤矿详查区李岗勘查区煤炭资源储量核查报告》(核查范围为 F4 断层以北区段) 进行探矿权评估, 评估确定的新密市曲梁煤矿详查区李岗勘查区探矿权价款 1001.09 万元已处置完毕;

本次采矿权评估依据以河南省国土资源厅评审备案(豫国土资储备字[2006]154号)《河南省新密煤田李岗勘查区煤炭勘探报告》和中国煤炭工业协会评审备案的《郑州天宏工业有限公司李岗煤矿资源开发利用方案》(修改版)进行; 由于天宏工业经成立以来股权多次变更, 无法提供 2004 年度出具过的储量核查报告, 亦未能提供其价款处置时的评估报告以及相关依据材料, 因此评估人员无法核实新增资源储量的采矿权出让收益, 因此采矿权新增储量价值评估时亦未扣除相关采矿权出让收益。

评估人员特别提醒: 对新增资源储量, 在办理采矿权时需征收不低于河南省矿业权出让收益市场基准价的采矿权出让收益(具体缴纳金额和缴纳方式由自然资源管理部门确定)。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 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。

(二) 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。

（三）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（四）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。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；

（五）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 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 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。超过一年，需重新进行资产评估。

十二、评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 2 月 23 日。

(本页为签章、签字页，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：

二〇二一年二月二十三日

资产评估报告附件

- 一、资产评估明细表
- 二、与评估目的相对应的经济行为文件
- 三、被评估单位审计报告
- 四、委托人和被评估单位法人营业执照副本
- 五、李岗煤矿划定矿区范围批复
- 六、委托人和被评估单位承诺函
- 七、资产评估师承诺函
- 八、北京市财政局变更备案公告
- 九、评估机构法人营业执照副本
- 十、签字评估师资格证书
- 十一、资产评估委托合同