

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津市建筑材料集团（控股）有限公司拟转让债权
涉及的天津市建筑材料集团（控股）有限公司持有
山西同德兴华特钢有限公司债权价值评估项目

资产评估报告

中和谊评报字[2024]10081号

共1册，第1册

北京中和谊资产评估有限公司

二〇二四年八月十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---------|--|
| 报告编码: | 1111020029202400170 |
| 合同编号: | 2024112 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 中和谊评报字[2024]10081号 |
| 报告名称: | 天津市建筑材料集团(控股)有限公司拟转让债权涉及的天津市建筑材料集团(控股)有限公司持有山西同德兴华特钢有限公司债权价值评估项目 |
| 评估结论: | 628,627,126.99元 |
| 评估报告日: | 2024年08月19日 |
| 评估机构名称: | 北京中和谊资产评估有限公司 |
| 签名人员: | 孙珍果 (资产评估师) 会员编号: 13050064 马彦芬 (资产评估师) 会员编号: 13040002 |



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年08月20日

目 录

| | |
|---------------------------------------|----|
| 声明 | 1 |
| 一、委托人、债权人、债务单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 | 7 |
| 二、评估目的 | 9 |
| 三、评估对象和评估范围 | 9 |
| 四、价值类型 | 12 |
| 五、评估基准日 | 12 |
| 六、评估依据 | 13 |
| 七、评估方法及评估思路 | 15 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 17 |
| 九、评估假设 | 19 |
| 十、评估结论 | 20 |
| 十一、特别事项说明 | 21 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 23 |
| 十三、资产评估报告日 | 24 |
| 资产评估报告附件 | 26 |

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、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国家法律、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对评估对象可实现价格的保证。

五、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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本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。

七、本次评估的评估对象所涉及的债权由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资

产进行了必要的现场调查；也已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

天津市建筑材料集团（控股）有限公司拟转让债权
涉及的天津市建筑材料集团（控股）有限公司持有
山西同德兴华特钢有限公司债权价值评估项目

资产评估报告摘要

中和谊评报字[2024]10081号

北京中和谊资产评估有限公司接受天津市建筑材料集团（控股）有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对天津市建筑材料集团（控股）有限公司拟转让持有的山西同德兴华特钢有限公司债权在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

天津市建筑材料集团（控股）有限公司拟转让持有的山西同德兴华特钢有限公司债权，需对涉及的债权于评估基准日价值进行评估，为委托方提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为天津市建筑材料集团（控股）有限公司持有的山西同德兴华特钢有限公司的债权。

评估范围为天津市建筑材料集团（控股）有限公司提供并纳入本次评估范围的其持有的山西同德兴华特钢有限公司债权。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2024年04月30日。

五、评估方法

本次评估结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用综合分析法进行评估，并作为最终评估结论。

六、评估结论

截止评估基准日，天津市建筑材料集团（控股）有限公司纳入本次评估范围的债权，经审计后账面价值为693,202,704.03元。采用综合分析法评估后，天津市建筑材料集团（控股）有限公司持有山西同德兴华特钢有限公司债权评估价值为628,627,126.99元。减值额64,575,577.04元，减值率9.32%。

本次评估,建议以最终法律文书认定结果作为债权评估结论,即:

天津市建筑材料集团(控股)有限公司持有山西同德兴华特钢有限公司债权评估价值为628,627,126.99元。

七、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本项目债权账面价值数据,引用了中喜会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告,报告号为中喜专审2024Z00382号。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委托人及债权人未能提供债务人相关财务资料,债务人没有提供应付债务具体资料,本项评估,具体债权明细主要依据:

1、中喜会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告,报告号为中喜专审2024Z00382号;

2、大同市中级人民法院执行书,执行判决书为大同市中级人民法院(2019)晋02民初86号民事判决书,执行案号为(2021)晋02执360号,执行期限三年,自2021年9月23日起计算;

大同市中级人民法院执行书,执行判决书为大同市中级人民法院(2018)晋民初541号民事判决书,执行案号为(2021)晋02执407号,执行期限三年,自2021年9月23日起计算。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

天津建材于2021年6月17日向山西省高级人民法院就代同德兴华向同煤集团支付的533,440,850.42元向同德兴华进行追偿,申请强制执行。山西省高级人民法院于2021年7月23日依法指定由大同市中级人民法院执行,执行案号为(2021)晋02执407号。查封冻结了同德兴华名下价值551,983,226.99元炼钢和炼铁产能指标。2021年6月21日,天津建材就代同德兴华向同煤集团支付的76,500,000.00元向同德兴华进行追偿,即向山西省大同市中级人民法院申请强制执行,执行案号为(2021)晋02执360号,查封冻结了同德兴华名下价值76,643,900.00元炼钢和炼铁产能指标。

2022年12月20日,天津建材与同德兴华签订《执行和解协议书》,同德兴华对天津建材代偿款609,940,850.42元及利息完全确认,并确认了偿还欠款进度。

同德兴华按照和解协议的约定偿还第一笔款项150万元，未按照约定支付第二笔款。自2023年8月开始，同德兴华向天津建材陆续偿付部分欠款（于2023年8月18日偿付30万元，于2023年10月8日偿付30万元，于2023年11月8日偿付30万元，于2023年12月15日偿付30万元，于2024年2月5日偿付30万元，于2024年4月11日偿付30万元）。截至评估基准日，累计偿付金额为330万元。

截至2024年4月30日，天津建材应收同德兴华本金606,640,850.42元，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率标准计算的资金占用成本，2020年5月11日至基准日，共产生资金占用成本86,561,853.61元。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估，委托人及债权人未能获得债务单位直接提供的产能指标，债权人向评估人员提供了从债务人所在当地政府网站获得的公开信息《大同市工业和信息化局关于市十六届人大三次会议第187号建议的答复》，公开信息发布时间为2023年12月1日，记录了债务单位山西同德兴华特钢有限公司产能指标铁110万吨，钢120万吨。评估基准日，如该指标发生变化，需对本评估报告做出修改。

（七）抵押、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。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

因委托人及债权人未提供资料表明债务人有其他资产进行偿债，本次评估只针对查封资产进行了估值，如果企业有其他资产可用于本债权的清偿，评估结果将会改变。

因委托人及债权人未提供资料表明债务人是否存在对外投资公司，从公开资料也无法获知债务人对外投资详细资料，本次评估未将评估范围延伸到对外

投资公司。

（九）其他需要特别说明的事项

本次评估，数据来源主要依赖委托方及债权人提供，价格指数采自国家公开信息网站，主要有沪、深证券交易市场、冶金工业信息标准研究院、全国产权行业信息化综合服务平台、河北产权市场、山东产权交易中心、阿里资产司法拍卖网、京东资产交易平台等。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

天津市建筑材料集团（控股）有限公司拟转让债权
涉及的天津市建筑材料集团（控股）有限公司持有
山西同德兴华特钢有限公司债权价值评估项目

资产评估报告

中和谊评报字[2024]10081号

北京中和谊资产评估有限公司接受天津市建筑材料集团（控股）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、公正原则，采用综合分析法，按照必要的评估程序，对天津市建筑材料集团（控股）有限公司拟转让持有的山西同德兴华特钢有限公司债权，于评估基准日2024年4月30日的价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、债权人、债务人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人及债权人概况

本次评估委托人及债权人均为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91120000103067793U

名称：天津市建筑材料集团（控股）有限公司

类型：有限责任公司(外商投资企业投资)

法定代表人：安志强

注册资本：508222.3472万人民币

成立日期：1994-12-21

经营期限：1994-12-21 至 无固定期限

住 所：天津市南开区红旗南路 508 号

经营范围：一般项目：建筑材料销售；轻质建筑材料销售；非金属矿及制品销售；建筑装饰材料销售；煤炭及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；会议及展览服务；非居住房地产租赁；住房租赁；货物进出口；物业管理。新型建筑材料制造（不含危险化学品）【分支机构经营】；轻质建筑材料制造【分支机构经营】；建筑防水卷材产品制造【分支机构经营】；（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）

（二）债务人概况

1、本次评估的债务人是山西省同德兴华特钢有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91140200783268109N

名称：山西省同德兴华特钢有限公司

类型：其他有限责任公司

注册资金：53179 万人民币

法定代表人：赵志宏

主要经营场所：山西省大同市新荣区古店镇

成立日期：2005 年 12 月 06 日

营业期限：2005-12-06 至 2039-12-06

经营范围：一般项目：建筑材料销售；轻质建筑材料销售；非金属矿及制品销售；建筑装饰材料销售；钢铁制品冶金炉料（不含煤焦）生产、氧氮氩生产、冶金技术开发研究、发展新产品、设备租赁、对外贸易、钢材的生产及销售、道路货物运输；煤矿机械设备制造、安装、维修；装卸搬运、电力供应（此项办理许可证后方可经营）（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）

2. 债务人股东及持股比例

债务人于评估基准日的股东名称、持股数量等相关信息如下表所示：

| 序号 | 名称/姓名 | 持股比例 | 出资额（万元） |
|----|--------------|----------|---------|
| 1 | 天津建润钢铁贸易有限公司 | 50.9995% | 27121 |
| 2 | 晋能控股煤业集团有限公司 | 49.0005% | 26058 |
| 合计 | | 100% | 53179 |

（三）委托人、债权人与债务人之间的关系

委托人、债权人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司与债务人山西同德兴华特钢有限公司之间为债务关系。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、债权人、及经济行为相关的当事人以及按照有关法律法規规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人

确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

本评估报告的评估目的是天津市建筑材料集团(控股)有限公司拟转让持有的山西同德兴华特钢有限公司债权,需对涉及的债权于评估基准日价值进行评估,为委托方提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为天津市建筑材料集团(控股)有限公司持有山西同德兴华特钢有限公司的债权。

评估范围为天津市建筑材料集团(控股)有限公司提供并纳入本次评估范围的其持有山西同德兴华特钢有限公司债权。

| 债权人 | 债务人 | 债权人挂账科目 | 账面价值(元) |
|-------------------|--------------|---------|----------------|
| 天津市建筑材料集团(控股)有限公司 | 山西同德兴华特钢有限公司 | 其他应收款 | 693,202,704.03 |

2014年11月13日,同德兴华(签订合同时公司名称为大同煤矿天建钢铁有限公司)与外贸信托公司签订《信托贷款合同》,约定同德兴华向外贸信托公司贷款10亿元,借款期限2年,贷款到期日一次性清偿剩余本金。同日,晋能控股煤业集团有限公司(原名大同煤矿集团有限责任公司,以下简称同煤集团)与外贸信托公司签订《保证合同》,约定同煤集团为同德兴华向外贸信托公司贷款10亿元提供连带责任保证。同日,同煤集团与天津建材签订《反担保合同》,约定天津建材为同煤集团提供的保证担保提供反担保,担保范围为同煤集团在借款合同中约定的全部保证范围的51%,反担保期限为主债务履行期限届满之日两年。

2016年9月5日,同德兴华与渤海国际信托股份有限公司签订《信托贷款合同》,约定同德兴华向渤海信托公司贷款人民币1.5亿元。同日,同煤集团与渤海信托公司签订《保证合同》,约定同煤集团为信托贷款合同的债务承担连带责任保证,保证范围为贷款合同项下的本金、利息(包括复利和罚息)、违约金、赔偿金、债务人应向债权人支付的其他款项、债权人实现债权与担保权利而发生

的诉讼费、律师费、差旅费等费用，保证期间为贷款合同下债务履行期限届满之日后两年。同时，同煤集团与天津建材签订《反担保合同》，约定天津建材对同德兴华贷款合同总额 51%的部分向同煤集团承担反担保责任，反担保期限为主债务履行期限届满之日起两年内。

上述两笔融资到期后同德兴华未能还款，同煤集团承担担保责任代偿后，起诉同德兴华和天津建材还款，经最高院（2019）最高法民终 1589 号民事判决，天津建材连带偿付 533,440,850.42 元及利息、费用；经大同市中院（2019）晋 02 民初 86 号民事判决，天津建材连带偿付 76,500,000.00 元及利息、费用。

2020 年 4 月 26 日，同煤集团与天津建材签订《和解协议》，约定天津建材在签署之日起十五日内首次偿还人民币叁亿元，剩余款项在 2020 年 12 月 31 日前清偿完成。如期偿还债务后，同煤集团免除 533,440,850.42 元及 76,500,000.00 元以外的债务，不再要求天津建材承担其他责任。

2020 年 5 月 11 日，天津建材向太原铁路运输中级法院转账 300,000,000.00 元；2020 年 12 月 29 日，天津建材分别向同煤集团转账 233,440,850.42 元及 76,500,000.00 元。至此，2020 年 4 月 26 日签订的《和解协议》内容已全部履行完毕。

天津建材承担清偿责任后，于 2021 年 6 月 17 日向山西省高级人民法院就代同德兴华向同煤集团支付的 533,440,850.42 元向同德兴华进行追偿，申请强制执行。山西省高级人民法院于 2021 年 7 月 23 日依法指定由大同市中级人民法院执行，执行案号为(2021)晋 02 执 407 号。查封冻结了同德兴华名下价值 551,983,226.99 元炼钢和炼铁产能指标。2021 年 6 月 21 日，天津建材就代同德兴华向同煤集团支付的 76,500,000.00 元向同德兴华进行追偿，即向山西省大同市中级人民法院申请强制执行，执行案号为(2021)晋 02 执 360 号。查封冻结了同德兴华名下价值 76,643,900.00 元炼钢和炼铁产能指标。

2022 年 12 月 20 日，天津建材与同德兴华签订《执行和解协议书》，同德兴华对天津建材代偿款 609,940,850.42 元及利息完全确认，并确认了偿还欠款进度。同德兴华按照和解协议的约定偿还第一笔款项 150 万元，未按照约定支付第二笔款。自 2023 年 8 月开始，同德兴华向天津建材陆续偿付部分欠款（于 2023

年8月18日偿付30万元,于2023年10月8日偿付30万元,于2023年11月8日偿付30万元,于2023年12月15日偿付30万元,于2024年2月5日偿付30万元,于2024年4月11日偿付30万元)。截至评估基准日,累计偿付金额为330万元。

截至2024年4月30日,天津建材应收同德兴华本金606,640,850.42元,按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率标准计算的资金占用成本,2020年5月11日至基准日,共产生资金占用成本86,561,853.61元。

债权形成过程详见下表:

| 日期 | 收款人 | 交易金额(元) | 债权账面金额(元) |
|------------|-------------------|----------------|----------------|
| 2020-5-11 | 太原铁路运输中级法院 | 300,000,000.00 | 300,000,000.00 |
| 2020-12-29 | 晋能控股煤业集团有限公司 | 233,440,850.42 | 533,440,850.42 |
| 2020-12-29 | 晋能控股煤业集团有限公司 | 76,500,000.00 | 609,940,850.42 |
| 2023-1-5 | 天津市建筑材料集团(控股)有限公司 | -1,500,000.00 | 608,440,850.42 |
| 2023-8-18 | 天津市建筑材料集团(控股)有限公司 | -300,000.00 | 608,140,850.42 |
| 2023-10-8 | 天津市建筑材料集团(控股)有限公司 | -300,000.00 | 607,840,850.42 |
| 2023-11-8 | 天津市建筑材料集团(控股)有限公司 | -300,000.00 | 607,540,850.42 |
| 2023-12-15 | 天津市建筑材料集团(控股)有限公司 | -300,000.00 | 607,240,850.42 |
| 2024-2-5 | 天津市建筑材料集团(控股)有限公司 | -300,000.00 | 606,940,850.42 |
| 2024-4-11 | 天津市建筑材料集团(控股)有限公司 | -300,000.00 | 606,640,850.42 |

| 截止日期 | 应收同德兴华债权账面余额 | 备注 |
|------------|----------------|--------|
| 2024年4月30日 | 606,640,850.42 | 本金 |
| 2024年4月30日 | 86,561,853.61 | 资金占用成本 |
| 合计 | 693,202,704.03 | |

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 委托方申报的债权

本次申报评估的债权为纳入本次评估范围的应收山西同德兴华特钢有限公

司的债权。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目债权账面价值数据，引用了中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告号为中喜专审2024Z00382号。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型选取市场价值。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告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。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2024年04月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，

使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况,以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《北京金隅集团股份有限公司关于天津市建筑材料集团(控股)有限公司优化股权、债权实施方案的批复》(金隅集团发【2024】258号)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);
2. 《国有资产评估管理办法》(2020年11月29日);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年中华人民共和国主席令第5号);
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
5. 《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);
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号);
7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资产权(2009)941号);
8. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协(2021)30号);
9. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》京国资发(2019)2号;
10. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于进一步深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》京国资发(2020)9号;
11. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号);
12. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发[2008]5号)
13. 《关于印发<北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定>的通知》(京国资发(2012)32号);
14. 《关于贯彻落实<企业国有资产交易监督管理办法>的意见》(京国资发

(2017) 10号)；

15.《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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》)；

16.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

17.《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)；

18.《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订)；

19.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

20.其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财政部财资〔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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

8.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；

9.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 资产权属依据

1.山西省大同市中级人民法院协助执行通知书(2021)晋02执360号；

2.山西省大同市中级人民法院协助执行通知书(2021)晋02执407号；

3.其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

1. 山西省大同市中级人民法院协助执行通知书（2021）晋02执360号；
2. 山西省大同市中级人民法院协助执行通知书（2021）晋02执407号
3. 委托人提供的历史与现行资产价格资料；
4. 国家统计局发布的统计资料；
5. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
6. 被评估单位所在行业的相关资料；
7. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 《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）
2. 委托人及相关当事人提供的有关资料、文件；
3. 其他相关参考资料。

七、评估方法及评估思路

债权评估主要有三种方法，包括假设清算法、现金流偿债法、信用评级法。

假设清算法是指在假设对企业（债务人或债务责任关联方）进行清算偿债的情况下，基于企业的整体资产，从总资产中剔除不能用于偿债的无效资产，从总负债中剔除实际不必偿还的无效负债，按照企业清算过程中的偿债顺序，考虑债权的优先受偿，以分析债权资产在某一时刻从债务人或债务责任关联方所能获得的受偿程度。

现金流清算法主要涉及在计算自由现金流量时，负债的利息费用不应当作为扣除项目，而扣除的纳税额反映的是在没有利息扣除情况下的支付额。此外，资本性支出是企业为了维护或扩展其经营活动必须安排的固定资产投资，以此保证未来企业价值的增长。在许多现金流量预测过程中，人们常常假设各期资本支出与各期的折旧额相等，但实际上，资本支出与折旧额两者之间的关系极为复杂。例如，在高速增长期，资本支出通常大于其折旧额，而处于稳定增长阶段时，资本性支出和折旧额就比较接近。因此，人们便假设那些稳定增长企业的折旧额与资本支出两者相等，从而简化了财务估价过程。

信用评级法是指通过对影响评级对象的诸多信用风险因素进行分析研究,就其偿还债务的能力及其偿债意愿进行综合评价,并用简单明了的符号将评级结果表示出来的方法。这一过程涉及对参与信用活动的各类经济主体(如企业、金融机构、社会组织和个人)以及各类金融工具(包括债券、股票、基金等)的发行主体及其所发行的各类债务融资工具进行的主体信用评级和债券信用评级。其中,债券信用评级特别关注发行人发行的债券,评定其违约概率和违约后投资者遭受损失程度的违约损失率,包括公司债券、可转换公司债券、短期融资券等多种债券类型。

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等,采用综合分析法,对委托人及债权人天津市建筑材料集团(控股)有限公司(以下简称“天津建材”持有的山西同德兴华特钢有限公司(以下简称“同德兴华”)债权进行评估,并对债务单位偿债能力,在可获取信息、资料的基础上,对债权人持有的债权价值与债务人的偿债能力进行分析、比对,形成建设性意见。

根据以上价值评估思路,本次债权价值评估建立了以债务人偿债能力、查封物(抵押物)变现及第三方代为清偿能力的债权定价模型。基本公式如下:

不良债权受偿金额=优先债权受偿金额+一般债权受偿金额

优先债权受偿金额=∑抵(质)押物处置受偿金额+∑保证人受偿金额+∑第三方代为清偿金额

一般债权受偿金额=(不良债权总额-优先债权受偿金额)×一般债权受偿比例

一般债权受偿比例=(有效资产-资产项优先扣除项目)/(有效负债-负债项优先扣除项目)

对由于未提供债务人、保证人及第三方相关报表及其他资料,无法满足上述模型测算条件的债权,本次评估中未能考虑债务人的一般受偿金额、保证人受偿金额、第三方代为清偿金额,只考虑优先债权受偿金额中的查封资产处置受偿金额。

由于债务人未提供任何评估资料,委托人、债权人也未能提供债务人相关债务确认资料,评估人员只能依据委托人、债权人提供的纳入本次评估范围的债权

形成单方资料及审计报告。同时，针对本次委估债权，依据法院判决书和执行书，主要为山西省大同市中级人民法院协助执行通知书（2021）晋02执360号、山西省大同市中级人民法院协助执行通知书（2021）晋02执407号，查封、冻结了债务人炼钢、炼铁产能指标，查封期限为三年，截止评估基准日仍在查封期限内。

根据查封资产的类型、用途、现状以及可搜集资料的程度，结合本次评估的目的；炼钢、炼铁产能指标根据市场案例情况选择采用市场比较法进行估算，从而得出查封资产市场公允价值。

由于委托人及债权人未能提供债务人相关财务资料，无法判断债务人可用于抵偿债务的其他资产，本次评估只考虑优先债权受偿金额中的查封资产处置受偿金额。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，对债权进行清查工作；随后评估小组进场，对评估对象涉及的债权进行实施调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

作。

2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、财务人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、法律文书和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析委估对象的形成原因、历史背景的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交

易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

(三) 上述评估假设对评估结果的影响

根据资产评估的要求, 资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理; 当未来经济环境发生较大变化时, 本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时, 评估结论即告失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

截止评估基准日, 天津市建筑材料集团(控股)有限公司纳入本次评估范围的债权, 经审计后账面价值为 693,202,704.03 元。采用综合分析法评估后, 天津市建筑材料集团(控股)有限公司持有山西同德兴华特钢有限公司债权评估价值为 628,627,126.99 元。减值额 64,575,577.04 元, 减值率 9.32%。

(二) 评估结果比较分析

评估结论与账面值相比, 减值额 64,575,577.04 元, 减值率 9.32%, 主要原因是查封资产的查封价值为 628,627,126.99 元, 委托人及债务方未提供资料表明企业仍有其他可用于偿债的资产, 本次评估只认定查封资产的价值, 造成减值。

本次评估, 建议以最终法律文书认定结果作为债权评估结论, 即:

天津市建筑材料集团(控股)有限公司持有山西同德兴华特钢有限公司债权评估价值为 628,627,126.99 元。

评估结论根据以上评估工作得出, 仅在资产评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

1. 在使用本评估结论时, 特别提请报告使用人注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

2. 评估结论根据以上评估工作得出, 仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本项目债权账面价值数据, 引用了中喜会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告, 报告号为中喜专审2024Z00382号。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委托人及债权人未能提供债务人相关财务资料, 债务人没有提供应付债务具体资料, 本项评估, 具体债权明细主要依据:

1、中喜会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告, 报告号为中喜专审2024Z00382号;

2、大同市中级人民法院执行书, 执行判决书为大同市中级人民法院(2019)晋02民初86号民事判决书, 执行案号为(2021)晋02执360号, 执行期限三年, 自2021年9月23日起计算;

大同市中级人民法院执行书, 执行判决书为大同市中级人民法院(2018)晋民初541号民事判决书, 执行案号为(2021)晋02执407号, 执行期限三年, 自2021年9月23日起计算。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

天津建材于2021年6月17日向山西省高级人民法院就代同德兴华向同煤集团支付的533,440,850.42元向同德兴华进行追偿, 申请强制执行。山西省高级人民法院于2021年7月23日依法指定由大同市中级人民法院执行, 执行案号为(2021)晋02执407号。查封冻结了同德兴华名下价值551,983,226.99元炼钢和炼铁产能指标。2021年6月21日, 天津建材就代同德兴华向同煤集团支付的76,500,000.00元向同德兴华进行追偿, 即向山西省大同市中级人民法院申请强制执行, 执行案号为(2021)晋02执360号, 查封冻结了同德兴华名下价值76,643,900.00元炼钢和炼铁产能指标。

2022年12月20日, 天津建材与同德兴华签订《执行和解协议书》, 同德兴华对天津建材代偿款609,940,850.42元及利息完全确认, 并确认了偿还欠款进度。

同德兴华按照和解协议的约定偿还第一笔款项150万元，未按照约定支付第二笔款。自2023年8月开始，同德兴华向天津建材陆续偿付部分欠款（于2023年8月18日偿付30万元，于2023年10月8日偿付30万元，于2023年11月8日偿付30万元，于2023年12月15日偿付30万元，于2024年2月5日偿付30万元，于2024年4月11日偿付30万元）。截至评估基准日，累计偿付金额为330万元。

截至2024年4月30日，天津建材应收同德兴华本金606,640,850.42元，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率标准计算的资金占用成本，2020年5月11日至基准日，共产生资金占用成本86,561,853.61元。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估，委托人及债权人未能获得债务单位直接提供的产能指标，债权人向评估人员提供了从债务人所在当地政府网站获得的公开信息《大同市工业和信息化局关于市十六届人大三次会议第187号建议的答复》，公开信息发布时间为2023年12月1日，记录了债务单位山西同德兴华特钢有限公司产能指标铁110万吨，钢120万吨。评估基准日，如该指标发生变化，需对本评估报告做出修改。

（七）抵押、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。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

因委托人及债权人未提供资料表明债务人有其他资产进行偿债，本次评估只针对查封资产进行了估值，如果企业有其他资产可用于本债权的清偿，评估结果将会改变。

因委托人及债权人未提供资料表明债务人是否存在对外投资公司，从公开资料也无法获知债务人对外投资详细资料，本次评估未将评估范围延伸到对外

投资公司。

（九）其他需要特别说明的事项

本次评估，数据来源主要依赖委托方及债权人提供，价格指数采自国家公开信息网站，主要有沪、深证券交易市场、冶金工业信息标准研究院、全国产权行业信息化综合服务平台、河北产权市场、山东产权交易中心、阿里资产司法拍卖网、京东资产交易平台等。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告需经被评估企业有关主管部门审核后方可正式使用。

（二）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（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，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

（四）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。

（五）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。

（六）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（七）评估结论的有效使用期


本次评估，仅服务于委托方实施本次评估目的，评估结论的有效使用期为一年，即2024年04月30日至2025年04月29日有效，超过有效期需重新进行评估。


十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年8月19日。

（此页无正文）

法定代表人： 刘佰承

资产评估师：  孙珍君

资产评估师：  马彦芬

北京中和谊资产评估有限公司
2024年8月19日

