

五矿钢铁有限责任公司拟转让股权所涉及的五矿兰州
物流有限责任公司的股东全部权益价值

资产评估报告

中和评报字（2018）第BJV1040号
（共一册，第一册）



中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二〇一八年十二月十八日

资产评估报告书目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告	5
一、 委托人、被评估单位（或者产权持有人）及其他评估报告使用人	5
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	19
九、 评估假设	21
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	24
十二、 评估报告使用限制说明	25
十三、 评估报告日	26
资产评估报告书附件	28

资产评估报告声明

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为对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其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、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。

五矿钢铁有限责任公司拟转让股权所涉及的
五矿兰州物流有限责任公司的股东全部权益价值

资产评估报告

中和评报字（2018）第BJV1040号

摘 要

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受五矿兰州物流有限责任公司的委托,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,按照必要的评估程序,对五矿钢铁有限责任公司拟转让对五矿兰州物流有限责任公司的股权所涉及的五矿兰州物流有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

评估目的: 五矿钢铁有限责任公司拟转让对五矿兰州物流有限责任公司的股权。为此,需要对五矿兰州物流有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估,为五矿钢铁有限责任公司转让股权提供价值参考依据。

评估对象: 五矿兰州物流有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围: 五矿兰州物流有限责任公司的全部资产及相关负债。

评估基准日: 2018年11月30日

价值类型: 市场价值

评估方法: 资产基础法、收益法

评估结论: 根据本项目的具体情况,选取资产基础法结果作为本次评估结论。

五矿兰州物流有限责任公司总资产账面价值为 25,605.09 万元,总负债账

面价值为 922.57 万元，股东全部权益账面价值为 24,682.52 万元，股东全部权益评估价值为 30,334.45 万元，增值额为 5,651.93 万元，增值率为 22.90%。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2018 年 11 月 30 日起一年有效。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

五矿钢铁有限责任公司拟转让股权所涉及的
五矿兰州物流有限责任公司的股东全部权益价值

资产评估报告

中和评报字（2018）第BJV1040号

五矿兰州物流有限责任公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)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，按照必要的评估程序，对五矿钢铁有限责任公司拟转让对五矿兰州物流有限责任公司的股权所涉及的五矿兰州物流有限责任公司的股东全部权益在评估基准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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人暨被评估单位：五矿兰州物流有限责任公司

（一） 委托人暨被评估单位简介

五矿兰州物流有限责任公司成立于2011年11月24日，注册地址及主要经营场所所在地：兰州市安宁区九州通西路70号（兰州新城科技孵化大厦B塔27层2701室），法定代表人：刘新年，注册资本：贰亿肆仟万元整，业务范围：钢材、五金交电、日用百货、针纺织品、洗涤用品、化妆品、食品(凭许可证经营)、家居护理用品、包装材料、橡胶制品、纸制品、机械配件、建筑材料（不含木材）、计算机软硬件、办公耗材、皮革制品、办公用品、照明材料、金属制品、化工原料及产品（不含危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）、水泥制品、管道、阀门、玻璃制品、电线电缆、酒店用品、厨房设备、卫生洁具、消防设备、机电产品、体育用品、冶金设备、环保设备的批发零售；场地、机械设备租赁；市场管理服务；钢材剪

切、钢结构深加工、钢筋加工、EWR 焊管加工等。

2017 年 8 月，公司名称由原五矿兰州钢铁物流有限责任公司变更为五矿兰州物流有限责任公司。曾四次变更注册资本，第一次于 2012 年 7 月由 5000 万元变更为 22000 万元，第二次于 2014 年 1 月由 22000 万元变更为 35000 万元，第三次于 2016 年 7 月变更为 49000 万元，第四次于 2018 年 11 月 27 日由 49000 万元变更为 24000 万元。

五矿兰州物流有限责任公司至评估基准日 2018 年 11 月 30 日股东情况：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	五矿钢铁有限责任公司	24,000.00	100%
	合计	24,000.00	100%

五矿兰州物流有限责任公司评估基准日及历史年度财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 11 月
资产总额	35,671.08	49,763.41	49,867.32	25,605.09
负债总额	64.45	132.28	135.19	922.57
所有者权益	35,606.63	49,631.13	49,732.13	24,682.52
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	48.12	64.53	145.50	-33.28
净利润	32.24	48.40	101.00	-49.61

2015 年财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字【2016】004136 号无保留意见的审计报告；2016 年财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字【2017】003385 号无保留意见的审计报告；2017 年财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出大华审字【2018】002134 号无保留意见的审计报告；2018 年 11 月财务报表已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众环审字(2018)080267 号无保留意见的审计报告。

五矿兰州物流有限责任公司主要资产为土地使用权及在建工程，拟建设五矿兰州钢铁物流园项目，目前该项目已完成场地平整。

(二) 委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位为同一企业。

(三) 其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人、五矿钢铁有限责任公司和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

五矿钢铁有限责任公司拟转让对五矿兰州物流有限责任公司的股权。为此，需要对五矿兰州物流有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为五矿钢铁有限责任公司转让股权提供价值参考依据。

本次转让股权行为已经五矿发展股份有限公司【2018】第3期《五矿发展总经理办公会会议纪要》审议通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是五矿兰州物流有限责任公司的股东全部权益价值。评估范围是五矿兰州物流有限责任公司申报评估的全部资产及负债。

根据审定的会计报表，本次评估的资产总额 256,050,850.22 元，其中：流动资产 34,954,152.49 元，固定资产 415,559.15 元，在建工程 95,456,871.80 元，无形资产 120,216,449.86 元；负债总额 9,225,655.65 元，其中：流动负债 9,225,655.65 元；股东权益 246,825,194.57 元。详细见下表：

2018年11月30日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	金额	负债及股东权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	118,980.68	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	8,589,671.63

资 产	金 额	负债及股东权益	金 额
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	
其他应收款	34,810,249.31	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	635,984.02
其他流动资产	24,922.50	一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	34,954,152.49	流动负债合计	9,225,655.65
非流动资产:		非流动负债:	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产		递延收益	
固定资产	415,559.15	递延所得税负债	
在建工程	95,456,871.80	其他非流动负债	
工程物资		递延税款贷项	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	9,225,655.65
油气资产		股东权益:	
无形资产	120,216,449.86	股本	240,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减: 库存股	
长期待摊费用		专项储备	
递延所得税资产	7,816.92	其他综合收益	
其他非流动资产	5,000,000.00	盈余公积	732,129.66
		未分配利润	6,093,046.91
非流动资产合计	221,096,697.73	股东权益合计	246,825,194.57
资产总计	256,050,850.22	负债及股东权益合计	256,050,850.22

以上范围与委托评估和被评估企业申报范围及本次经济行为所涉及的资产范围一致，其账面金额已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具报告编号为“众环审字(2018)080267号”无保留意见审计报告。

► 实物资产分布情况如下：

本次评估范围内的实物资产集中分布在五矿兰州物流有限责任公司办公区内，即位于兰州市安宁区九州通西路70号。

本次五矿兰州物流有限责任公司申报评估的实物资产主要包括：车辆、电子设备和在建工程。

车辆共计 6 台，主要为皮卡车、小轿车等，截至评估基准日均正常使用。

电子设备共 154 台，主要为办公区用电脑、空调、家具等办公用设备。截至评估基准日均可正常使用。

在建工程全部为土建工程，共49项，账面价值合计95,456,871.80元，主要为工程前期费用和兰州物流园项目北园土方平整费用。

➤ 企业申报的无形资产情况如下：

被评估单位申报的无形资产为土地使用权，共一宗，是位于甘肃省兰州市安宁区 T500#规划路以北，T502#规划路以东，泥麻沙沟以南的土地，账面价值为 120,216,449.86 元。具体的土地证号、宗地位置、设定用途、宗地面积、终止日期、开发程度、使用权类型等详见下表：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
甘(2017)兰州市不动产权第0001499号	五矿物流园区用地	安宁区 T500#规划路以北，T502#规划路以东，泥麻沙沟以南	2016/6/16	出让	工业用地 工业用地、 仓储用地	50年	一通一平	675,885.20

至评估基准日，被评估土地的场地主体已平整，仅通临时土路，其他水、电等尚未开通。

截至评估基准日，估价对象未设定抵押权、地役权、租赁权、地上地下等他项权利。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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

- (一) 本评估报告的评估基准日是 2018 年 11 月 30 日。
- (二) 该评估基准日由委托人确定。
- (三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据：

五矿发展股份有限公司【2018】第 3 期《五矿发展总经理办公会会议纪要》。

法律法规依据：

- (一) 《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)；
- (二) 中华人民共和国企业国有资产法 (2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
- (三) 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修订通过)；
- (四) 中华人民共和国物权法 (2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
- (五) 中华人民共和国土地管理法 (2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过)；
- (六) 中华人民共和国城市房地产管理法 (2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过)；
- (七) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年)；
- (八) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

- (九) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;
- (十) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (十一) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64 号;
- (十二) 《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;
- (十三) 《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。

准则依据:

- (一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31 号);
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 号);
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34 号);
- (七) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 号);
- (八) 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37 号);
- (九) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);
- (十) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);
- (十一) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
- (十二) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
- (十三) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
- (十四) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48 号)。

产权依据:

- (一) 五矿兰州物流有限责任公司《国有资产产权登记表》;
- (二) 五矿兰州物流有限责任公司《不动产权证》;
- (三) 五矿兰州物流有限责任公司《中华人民共和国机动车行驶证》;
- (四) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 国务院[2000]第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- (二) 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》;
- (三) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (四) 五矿兰州钢铁物流园《可行性研究报告》;
- (五) 被评估单位提供的主要设备的购置合同和发票;
- (六) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;
- (七) 重点设备询价资料;
- (八) 被评估单位提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;
- (九) 被评估单位提供的未来收益预测表;
- (十) 评估人员收集的各类设备市场资料;
- (十一) Wind 资讯;
- (十二) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据:

- (一) 被评估单位评估基准日审计报告;
- (二) 资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

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。

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。

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。

由于无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，故不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估不能够采用市场法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择成本法。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择成本法和收益法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下：

●成本法

(一) 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；

2. 应收类流动资产：包括其他应收款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；

(二) 非流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的：

评估价值=重置全价×综合成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

1) 设备重置全价的确定

① 运输车辆

按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等确定。

② 电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

2) 设备综合成新率的确定

① 电子设备

一般综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率=打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：

年限法成新率=设备尚可使用年限÷(设备已使用年限+设备尚可使用年限)×100%

打分法成新率，则根据被评估设备满足使用要求情况，由评估人员通过对设备使用条件、运行维护记录 and 实际状态核实、勘查加以确定。

价值量较小设备，综合成新率按年限法成新率确定。

② 运输车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为调整基础，再依据对车辆现场勘查的结果进行修正，以修正后的结果作为其综合成新率。

综合成新率 = $\text{Min}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率}) \times \text{修正系数}$

其中：

年限法成新率 = $(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$

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

采用市场法评估的：

通过当地二手车交易网，查询与评估对象相类似的二手车报价，并选出三个可比交易案例。对每个交易案例价格进行车辆行驶里程、车辆购置年限及其他因素修正，将三个案例修正后价格的平均值扣除增值税后，作为评估对象的评估值。

2. 在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

(1) 已完工项目

对于兰州物流园项目北园土方平整工程，在评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，本次采用重置成本法进行评估，以核实后账面价值加计合理工期的资金成本作为其评估值。

(2) 待摊投资（前期费用）

对于待摊投资（前期费用），经核实是未来在建项目所必需的，以核实后账面价值加计合理工期的资金成本作为其评估值。

3. 土地使用权

评估方法根据被评估宗地的权利形态、用途、区位和利用条件，按照《资产评估执业准则-不动产》的要求等加以确定。对当地发布的基准地价符合现势性操作要求、被评估土地位于当地基准地价覆盖范围内的采用基准地价系数修正法进行评估。对能够取得当地土地取得和开发成本资料的工业用地选取成本逼近法实施评估。

1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇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，对被评估宗地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，进而求取被评估宗地土地使用权在评估基准日价值的方法。

基准地价系数修正法评估被评估宗地土地使用权价值的计算公式为：

被评估宗地土地使用权价值 = 基准地价 × K_1 × K_2 × K_3 × (1 + $\sum K$) + 土地开发程度修正

式中：

K_1 ——期日修正系数

K_2 ——土地使用年限修正系数

K_3 ——土地容积率修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

2) 成本逼近法

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

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。

被评估宗地的最终评估结果采用基准地价系数修正法和成本逼近法加权确定，其中：基准地价系数修正法的权重系数为 0.5，成本逼近法的权重系数为 0.5。

(三) 负债：根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

●收益法：

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。根据评估目的，此次评估被评估单位的全部股东权益选择现金流量折现法。根据被评估单位未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值=被评估单位整体价值-有息负债

被评估单位整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

有息负债是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

1. 营业性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n R_i(1+r)^{-i} + R_{n+1} / r(1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的被评估单位营业性资产价值

R_i ——被评估单位未来第 i 年预期自由净现金流

r——折现率

i——收益预测年份

n——收益预测期

式中 R_i 按以下公式计算：

第 i 年预期自由现金流=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支

出-营运资金追加额

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与被评估单位经营收益无直接关系，超过其经营所需的多余资产，采用成本法确定其评估值。

3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与被评估单位正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和与本次收益预测无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未作考虑。主要采用成本法确定其评估值。

4. 折现率的选取

有关折现率选取，此次采用了加权平均资本成本模型("WACC")。WACC模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D + E)] + k_d \times (1 - t) \times [D \div (D + E)]$$

其中：

k_e ：权益资本成本

E ：权益资本的市场价值

D ：债务资本的市场价值

k_d ：债务资本成本

t ：所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型("CAPM")。

CAPM模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示：

$$E[R_e] = R_{f1} + \beta (E[R_m] - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中：

$E[R_e]$ ：权益期望回报率，即权益资本成本

R_{f1} ：长期国债期望回报率

β ：贝塔系数

$E[R_m]$: 市场期望回报率

R_f : 长期市场预期回报率

Alpha: 特别风险溢价

$(E[R_m] - R_f)$: 为股权市场超额风险收益率, 又称 ERP

评估人员对上述评估方法形成的测算结果进行了综合分析, 并依据本次评估目的、评估方法使用数据的质量和数量等因素采用成本法的结果作为本评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前, 与五矿兰州物流有限责任公司的有关人员进行了会谈, 详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上, 本资产评估机构遵照国家有关法规与五矿兰州物流有限责任公司签署了《资产评估委托合同》, 并拟定了相应的评估计划。

(二) 现场调查、资料收集及核查验证

根据五矿兰州物流有限责任公司提供的资产评估申报资料, 评估人员于 2018 年 12 月 3 日至 2018 年 12 月 7 日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取五矿兰州物流有限责任公司有关人员的相关介绍, 了解评估对象的现状, 关注评估对象的法律权属, 对五矿兰州物流有限责任公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况, 通过委托人、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围, 支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 机器设备的清查

对被评估单位申报的电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及使用人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求被评估单位进行相应的核查、修改或说明。

2. 土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的权属证书、合同、缴款凭证等资料，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

3. 往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

4. 收益法调查

1) 听取五矿兰州物流有限责任公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析五矿兰州物流有限责任公司的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析五矿兰州物流有限责任公司的综合实力、管理水平、盈利能力、

发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据五矿兰州物流有限责任公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，分析、核查五矿兰州物流有限责任公司提供的预期收益、收益期限和相关风险预测，并根据经济环境、行业和市场发展等情况进行必要的调整；

5) 建立收益法评估定价模型。

(三) 评定估算

对采用成本法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与被评估单位管理层的访谈、查看被评估单位的主要生产经营场所，收集被评估单位近年来的主要财务数据，同时与同类上市公司进行对比分析，在此基础上，结合宏观和行业情况对被评估单位的未来收益、收益期及风险回报进行分析量化，最终确定出被评估单位的股东权益价值。

(四) 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 一般性假设

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；

② 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 假设被评估单位持续经营，其管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；

④ 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

⑤ 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

⑥ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

2. 针对性假设

① 假设五矿兰州物流有限责任公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

② 五矿兰州物流有限责任公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

③ 五矿兰州物流有限责任公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④ 假设五矿兰州物流有限责任公司在 2019 年可以投产运营，并按可研报告中的规划稳步实施其建设、运营方案；

⑤ 假设五矿兰州物流有限责任公司在未来年度的经营模式、经营业绩与可研报告中经营数据无较大偏差。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，五矿兰州物流有限责任公司总资产账面价值为 25,605.09 万元，评估价值为 31,257.02 万元，增值额为 5,651.93 万元，增值率为 22.07%；总负债账面价值为 922.57 万元，评估价值为 922.57 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为 24,682.52 万元，股东全部权益评估价值为 30,334.45 万元，增值额为 5,651.93 万元，增值率为 22.90%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 11 月 30 日

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	3,495.42	3,495.42	0.00	0.00
2 非流动资产	22,109.67	27,761.61	5,651.94	25.56
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				
7 投资性房地产				
8 固定资产	41.56	67.30	25.74	61.93
9 在建工程	9,545.69	10,452.53	906.84	9.50
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	12,021.64	16,741.00	4,719.36	39.26
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	0.78	0.78	0.00	0.00
19 其他非流动资产	500.00	500.00	0.00	0.00
20 资产总计	25,605.09	31,257.02	5,651.93	22.07
21 流动负债	922.57	922.57	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	922.57	922.57	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	24,682.52	30,334.45	5,651.93	22.90

（二）收益法评估结果

在评估基准日 2018 年 11 月 30 日，持续经营前提下，经收益法评估，五矿兰州物流有限责任公司总资产账面价值为 25,605.09 万元，总负债账面价值为 922.57 万元，股东全部权益账面价值为 24,682.52 万元，股东全部权

益评估价值为 29,234.00 万元，增值额为 4,551.48 万元，增值率为 18.44%。

（三）评估结论的确定

资产基础法与收益法评估值存在差异的原因：资产基础法评估股东全部权益价值为 30,334.45 万元，收益法评估股东全部权益价值为 29,234.00 万元，两者相差 1,100.45 万元，差异率为 3.63%。

收益法评估结果与资产基础法两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑，从企业资产未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，包含了企业全部资产及相关业务的价值，受企业资产及相关业务未来盈利能力、资产质量、管理人员经营能力、经营风险以及宏观经济等多种因素的影响，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

五矿兰州物流有限责任公司的五矿兰州物流园项目，截至评估基准日尚未正式投入建设，收益法预测依据来源于企业提供的《五矿兰州钢铁物流园区可行性研究报告》，未来实际经营数据尚有不不确定性，因此收益法评估结果不能充分体现企业股东全部权益价值；另外从评估人员收集到的资料对评估结论可靠性支撑的角度考虑，也适宜采用资产基础法的评估结果。

鉴于以上原因，本次评估决定采用资产基础法评估结果作为目标资产的最终评估结论，即：五矿兰州物流有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 30,334.45 万元。

本报告评估结论根据以上评估工作得出。本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已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

的有关事项。

(一)五矿兰州物流有限责任公司申报评估的车辆中,有2台甘AX9156、甘AEG495未按期年检,该2台车辆状态良好,可正常使用。

(二)五矿兰州物流有限责任公司申报评估的在建工程中,“项目围墙工程款”一项为项目前期工程中临时围墙,在后期的大量土方工程和输电线路铁塔施工过程中,该围墙部分毁损、大量被掩埋,本次将其评估为0。

(三)我们关注到,由于项目停滞,五矿兰州物流有限责任公司可能与五矿二十三冶建设集团有限公司等四家公司存在工程款项争议,但结果尚不能可靠估计,本次评估结果没有考虑该或有负债。

(四)本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

(五)本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由本评估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,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人

3. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门备案,完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需经本评估机构审阅相关内容,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年,即超过2019年11月29日使用本评估报告的评估结论无效。

6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：2018年12月18日。

(本页无正文)



中和资产评估有限公司

2018年12月18日

资产评估师:

资产评估师
齐柏林
11001766

资产评估师:

资产评估师
张丽娟
11001768