

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

五矿发展股份有限公司拟转让
中国五矿南方有限责任公司100%股权项目
资 产 评 估 报 告

中资评报字[2019]386号

中资资产评估有限公司
二〇一九年六月二十六日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1111020017201900164

资产评估报告名称: 五矿发展股份有限公司拟转让中国五矿南方有限责任公司100%股权项目资产评估报告

资产评估报告文号: 中资评报字[2019]386号

资产评估机构名称: 中资资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 雷春雨(资产评估师)、黄杰晓(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 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。

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	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资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
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	23
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	26
资产评估报告附件	28

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及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本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、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由委托人、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、被评估单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

八、我们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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已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；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

五矿发展股份有限公司拟转让
中国五矿南方有限责任公司100%股权项目
资产评估报告摘要

中资评报字[2019]386号

中资资产评估有限公司接受五矿发展股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中国五矿南方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。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为五矿发展股份有限公司拟转让中国五矿南方有限责任公司 100%股权项目这一经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中国五矿南方有限责任公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：中国五矿南方有限责任公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 12 月 31 日

六、评估方法：资产基础法

七、评估结论：本次评估以资产基础法的评估结果作为公司的全部股东权益价值的最终评估结论。

资产基础法评估前账面总资产为 11,721.25 万元，总负债为 2,696.77 万元，净资产为 9,024.48 万元，评估后的总资产价值为 17,379.71 万元，总负债为 2,696.77 万元，净资产为 14,682.94 万元，增值额为 5,658.46 万元，增值率为 62.70%。见下表：

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%
流动资产	5,739.52	5,739.52	-	-
非流动资产	5,981.73	11,640.19	5,658.46	94.60
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-

五矿发展股份有限公司拟转让中国五矿南方有限责任公司 100%股权项目资产评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	3,102.21	8,740.21	5,638.00	181.74
固定资产	36.67	57.27	20.60	56.18
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	1.20	2.80	1.60	133.33
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	1.74	-	-1.74	-100.00
递延所得税资产	2,839.91	2,839.91	-	-
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	11,721.25	17,379.71	5,658.46	48.28
流动负债	2,696.77	2,696.77	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	2,696.77	2,696.77	-	-
净资产（所有者权益）	9,024.48	14,682.94	5,658.46	62.70

综上，评估基准日中国五矿南方有限责任公司的股东全部权益的评估值为14,682.94 万元。

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

重大特别事项说明：

1、根据珠海市商务局 2018 年 7 月 11 日发布的文件《关于印发珠海市扩大进口专项资金申报指南的通知》（珠商[2018]234 号）相关内容，五矿南方公司因业务符合专项资金申报条件，应取得资助金合计 1,154,280 元，其中 2017 年 1,000,000 元，2018 年 1-6 月 154,280 元。截止评估基准日，该资助金尚未发放，本次评估结论未考虑该项或有资产。在此提请交易双方关注此事项对交易结果的影响。

2、截止基准日企业账面记录有递延所得税资产，账面价值为 28,399,099.74 元，主要为企业与福建鑫海冶金有限公司、深圳市物博进出口贸易有限公司的业务纠纷所产生的坏账准备而形成，根据国家税务总局 2011 年 3 月 31 日发布的“关于发布《企业资产损失所得税税前扣除管理办法》的公告”（2011 年第 25 号）相关内容，该项资产损失属于法定损失，应在申报年度扣除，据了解，企业尚未向税务机关申报与福建鑫海冶金有限公司、深圳市物博进出口贸易有限公司业务往来形成的损失，根据管理办法相关规定，申报后其对应的递延所得税资产应存在权益，因此本次评估按会计师审定后的金额确定评估值。另，从递延所得税资产认定角度出发，如申报后企业未来年度盈利不理想等，可能影响该项资产的确认，被评估企业未来业务情况目前属于待定阶段，因此存在一定的不确定性，在此提请交易双方关注此事项的影响。

本资产评估报告使用人包括委托人、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、法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

重要提示

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

五矿发展股份有限公司拟转让
中国五矿南方有限责任公司100%股权项目
资产评估报告正文

中资评报字[2019]386号

五矿发展股份有限公司：

中资资产评估有限公司接受贵公司（单位）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，采用资产基础法之评估方法，按照必要的评估程序，对五矿发展股份有限公司拟转让中国五矿南方有限责任公司 100%股权项目所涉及的中国五矿南方有限责任公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估委托人为五矿发展股份有限公司，被评估单位为中国五矿南方有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

1、注册情况

公司名称：五矿发展股份有限公司(以下简称：五矿发展股份)

注册地址：北京市海淀区三里河路5号

注册资本：107191.0711万元

法定代表人：刘青春

2、经营业务范围

钢铁及炉料(包括铁矿砂、生铁、废钢、焦炭等)、废船、非金属矿产品及其制品、建筑材料、耐火材料等商品的自营和代理进出口业务;以上主营产品生产(废船除外)和销售;自营和代理除国家组织统一联合经营的16种出口商品以外的其他商品和技术出口业务;自营和代理除国家实行核定公司经营的其余13种进

口商品以外的其他商品和技术进口业务;进出口货物的运输和运输代理、仓储、保险业务;经营国际金融组织贷款和日本输出入银行能源贷款项下的直接采购和招标采购业务;经营外国政府贷款、出口信贷、现汇项下国家及地方重点建设项目的技术和成套设备的引进业务;酒店经营及服务;自营和代理进出口贸易;“三来一补”业务;易货贸易;对销贸易;转口贸易;运输业务;饭店经营;高新科技产品的技术开发;对高新科技产品进行投资管理;网络信息技术的技术开发、技术转让;电子商务;信息咨询;上述商品的国内批发、零售、仓储、加工(国家有专项专营规定的需经特别批准)。(未经专项审批的项目除外。依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

3、委托人基准日股权结构

序号	股东名称	占股本比例(%)
1	中国五矿集团有限公司	60.44%
2	社会公众股	39.56%
3	合计	100%

(二)被评估单位概况

1、注册情况

单位名称：中国五矿南方有限责任公司

统一信用代码：91440400190342078N

住 所：珠海市香洲区海滨南路88号1002、1004室

办公地址：珠海市香洲区海滨南路88号1002、1004室

法定代表人：魏涛

注册资本：10,100万元整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：1988-10-21

2、经营范围：黑色金属、有色金属商品的进出口,自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进口商品以外的商品及技术的进出口(具体按[97]外经贸政审函字第 1846 号经营);对外经济贸易咨询服务、展览、技术交流服务;仓储服务(不含危险品及易燃易爆物品仓储);金属材料

料,矿产品(不含许可经营项目),建筑材料,石油制品(不含成品油),五金交电,化工产品(不含危险化学品及易制毒化学品),纺织品,百货,普通机械,电器机械及器材,仪器仪表,工艺美术品的批发、零售;自有房屋租赁。根据《珠海经济特区商事登记条例》,经营范围不属登记事项。以下经营范围信息由商事主体提供,该商事主体对信息的真实性、合法性负责;(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)

3、历史沿革（包括隶属关系的演变）

中国五矿南方有限责任公司成立于 1988 年 10 月 21 日,原为中国五矿集团公司二级子公司,公司曾用名:中国五金矿产进出口总公司珠海开发公司、中国五金矿产进出口珠海公司,成立时注册资本 235 万元;1998 年增资,注册资本达到 500 万元;2008 年增资,注册资本达到 6000 万元;2011 年底增资,注册资本达到 3.55 亿元;2012 年 8 月 31 日,公司改制为法人独资的有限责任公司,注册资本变更为 1.01 亿元;2012 年 12 月 31 日,公司股东变更为五矿发展股份有限公司,公司法定代表人:魏涛,公司住所: 珠海市香洲区海滨南路 88 号 1002 室。

4、基准日股权结构

序号	股东	出资比例	认缴出资(万元)
1	五矿发展股份有限公司	100%	10100
2	合计	100%	10100

5、主要财务指标及分析

近三年资产财务状况

项目	金额单位:人民币元		
	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	163,562,500.50	199,184,291.42	117,212,460.23
总负债	76,608,099.74	110,800,050.80	26,967,673.64
净资产	86,954,400.76	88,384,240.62	90,244,786.59
项目	2016 年	2017 年	2018 年
营业收入	430,966,195.33	51,510,214.86	101,855,867.99
利润总额	8,939,022.53	2,667,755.69	2,490,912.27

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
净利润	6,331,322.26	1,429,839.86	1,860,545.97

以上 2016 年、2017 年数据经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具无保留意见《审计报告》。2018 年 12 月数据经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具无保留意见《审计报告》(众环审字(2019)270006 号)。

6、执行的主要会计政策

执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则,具体详见本报告所附的专项审计报告会计报表附注。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估委托人为五矿发展股份有限公司,中国五矿南方有限责任公司为五矿发展股份有限公司全资子公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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,除此之外,其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

依据五矿发展股份有限公司总经理办公会议纪要(2019 年第 16 期),五矿发展股份有限公司拟转让中国五矿南方有限责任公司 100%股权项目这一经济行为之需要,对所涉及的中国五矿南方有限责任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。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日中国五矿南方有限责任公司的股东全部权益。评估范围为中国五矿南方有限责任公司的全部资产及负债。

项 目	账面价值(万元)
流动资产	5,739.52

项 目	账面价值 (万元)
非流动资产	5,981.73
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	3,102.21
固定资产	36.67
在建工程	-
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	1.20
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	1.74
递延所得税资产	2,839.91
其他非流动资产	-
资产总计	11,721.25
流动负债	2,696.77
非流动负债	-
负债合计	2,696.77
净资产 (所有者权益)	9,024.48

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

纳入本次评估范围的实物资产主要为投资性房地产、车辆及电子设备类固定资产。

1、投资性房地产特点：企业投资性房地产科目核算的是企业对外出租其所持有的办公场所及住宅，场所分别位于珠海市发展大厦、珠海市海滨楼 A 栋及深圳市福田区时代金融中心。

发展大厦办公场所：位于珠海市香洲区水湾路 131 号，位于 15 层，合计 4

间独立房间，划分为 3 个产权证，产权证分别为粤房地权证珠字第 0100188604 号、粤房地权证珠字第 0100188601 号、粤房地权证珠字第 0100188602 号，登记日期为 2013 年 3 月 19 日，房屋建筑面积分别为：114.2 平方米、57.6 平方米、56.6 平方米，该产权无抵押事项。目前该物业处于出租中。

珠海市海滨楼 A 栋住宅：位于珠海市香洲区拱北粤华路 2 号，合计 5 项住宅，其中 3 层 2 间，5 层 1 间，6 层 2 间，为 5 个产权证，产权证分别为粤房地权证珠字第 0100188603 号、粤房地权证珠字第 0100188608 号、粤房地权证珠字第 0100188607 号、粤房地权证珠字第 0100188606 号、粤房地权证珠字第 0100188605 号，登记日期为 2013 年 3 月 19 日，房屋建筑面积均为 84 平方米，该产权无抵押事项。目前该物业处于出租中。

深圳市福田区时代金融中心办公场所：位于深圳市福田区深南大道 4001 号 15 层，整层划分为 8 个产权证，分别为：深房地字第 3000704829 号、深房地字第 3000704821 号、深房地字第 3000704828 号、深房地字第 3000704814 号、深房地字第 3000704825 号、深房地字第 3000704819 号、深房地字第 3000704827 号、深房地字第 3000704816 号，登记日期为 2012 年 12 月 25 日，房屋建筑面积：合计 1671.73 平方米，该产权无抵押事项。目前该物业处于出租中。

2、固定资产主要特点：

2.1、车辆：为 3 辆商用车，分别为 1 辆奥迪小轿车、1 辆别克旅行车及 1 辆本田雅阁小轿车，车辆保养情况良好，目前正常使用。

2.2、电子设备：主要包括电脑、打印机、电视、投影仪、服务器、办公家具等。

企业的电子设备全部购置于 2009 至 2015 年间年，存放在公司内，有专人使用和维护，目前部分设备正常使用。部分设备已无实物，具体如下：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值		备注
							原值	净值	
1	台式电脑	OPTIPLEX 380	戴尔	台	1	2008-3-13	2,400.00	72.00	已无实物
2	计算机		戴尔	台	1	2009-11-30	4,700.00	141.00	已无实物
3	台式电脑	OPTIPLEX 380	戴尔	台	1	2011-7-26	2,800.00	84.00	已无实物
4	台式电脑	OPTIPLEX 380	戴尔	台	1	2011-7-26	2,800.00	84.00	已无实物
5	台式电脑	OPTIPLEX 380	戴尔	台	1	2011-7-26	2,800.00	84.00	已无实物
6	台式电脑	OPTIPLEX 380	戴尔	台	1	2011-7-26	2,800.00	84.00	已无实物
7	台式电脑	OPTIPLEX 380	戴尔	台	1	2011-7-26	2,800.00	84.00	已无实物
8	台式电脑	OPTIPLEX 380	戴尔	台	1	2011-7-26	2,800.00	84.00	已无实物
9	台式电脑	OPTIPLEX 380	戴尔	台	1	2011-7-26	2,800.00	84.00	已无实物
10	台式电脑	OPTIPLEX 380	戴尔	台	1	2011-7-26	2,800.00	84.00	已无实物
11	电视机		LG	台	1	2011-12-5	9,100.00	273.00	已无实物
12	电视机			台	1	2011-12-5	2,700.00	81.00	已无实物
13	洗衣机一台			台	1	2011-12-5	4,000.00	120.00	已无实物
14	手提电话		三星	台	1	2011-12-28	4,700.00	141.00	已无实物
15	笔记本电脑		索尼	台	1	2011-12-28	17,100.00	513.00	已无实物
16	进项抵扣系统			台	1	2012-5-24	4,102.56	123.08	已无实物
17	电脑		戴尔	台	1	2012-11-12	3,300.00	99.00	已无实物
18	抽湿机			台	1	2010-1-18	2,000.00	60.00	已无实物
19	网络交换机	DES-1048	D-Ling	台	1	2014-7-16	2,100.00	300.65	已无实物
20	128A 恒温酒柜	已处理		个	0	2014-8-19		-	已无实物

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计	数量	购置日期	账面价值		备注
21	合计				19		78,602.56	2,595.73	

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

1. 五矿发展股份有限公司总经理办公会议纪要（2019 年第 16 期）；

(二)法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日发布)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2013 修订)；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》中华人民共和国主席令第五号；

4. 《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令；
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》国资办发[1992]36 号；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
7. 《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；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委令第 12 号；
9. 《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；
10. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64 号)；
11. 财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规；
12. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕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）；
13. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）；
14. 《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)；
15. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）。

(四)产权依据

1. 委托人及被评估企业法人营业执照；
2. 国有资产产权登记证；
3. 不动产权证书；
4. 车辆行驶证；
5. 设备购置发票等产权证明文件；
6. 被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表。
7. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。
2. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36 号；
3. 《慧聪商情》——全国家电市场、办公自动化市场；
4. 评估机构收集和掌握的其他资料。

(六)其他依据

1. 本次资产评估委托合同；
2. 被评估单位提供的该经济行为的审计报告、会计报表及资产评估申报表；
3. 被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法（资产基础法）。

企业价值评估中的收益法，是指通过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。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，“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”。

本次评估目的是股权转让，由于无法取得与被评估企业类似的股权交易案例及参考企业，无法取得市场法所需的相关比较资料，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

通过对被评估企业的调查了解，被评估企业为响应珠海市当地政策要求，其主营业务已于2018年下半年开始转移至五矿企荣（横琴）国际贸易有限公司进行经营，原公司主体已停止经营，未来尚无明确经营计划，未来收益无法进行预测，故此次不具备采用收益法进行评估的条件。

被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，本次评估采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(二)评估方法的运用

【一】资产基础法

➤ 流动资产

1.货币资金

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2.应收账款、预付账款、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收预付款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收账款分类和账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国会计准则的规定并结合具体情况，采用账龄分析法和个别认定法相结合的方法计提坏账准备，评估人员通过函证及与企业相关人员交谈，认为会计师计提的坏账准备合理地反映了企业应收款项的实际情况，故以审计计提的坏账准备作为坏

账损失额从应收款项中扣除，扣除后的余额作为应收款项的评估值。

3.其他流动资产及递延所得税资产

评估人员进行账账核对、账表核对，以资产占有者尚存的权益价值作为评估值。

➤ 非流动资产

1.投资性房地产

委估投资性房地产均属于外购商品房，结合其他特点及实际情况，采用市场法进行评估。

1、市场比较法

(1) 选取可比实例

首先把待估房地产确定其性质及结构，然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的房地产成交实例，包括成交房屋的位置、面积、用途、周围环境和景观、交通、成交日期、交易情况、成交价格等，从中筛选出三个参照物作为可比实例（不含税价格）。

(2) 建立比较基准

对可比实例的成交价格进行换算处理，建立比较基准(统一房地产范围，统一付款方式、统一价格单位)。

(3) 交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

(4) 市场状况调整

若可比实例的成交日期与待估房地产不一致，会对房价造成影响，所以应将可比实例在其成交日期时的价格调整到评估基准日时的价格。主要采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。

(5) 房地产状况调整

进行房地产状况调整，是把可比实例房地产在其自身状况下的价格，调整为在待估房地产状况下的价格。以待估房地产的区位状况、实物状况调整，如位置、交通、周围环境和景观、公共配套设施；建筑物邻街状况、建筑物完损

程度、装饰装修、设施设备、平面布局、楼层、朝向等。

(6) 确定房地产评估价值

三个可比实例经过上述各种修正后，得出三个价格，最后计算出一个综合结果(一般取其平均值)，作为比准价格，即为不含税房地产评估价值。

房地产评估价值的修正价格公式如下：

房地产评估价值=可比实例交易价格×(正常交易情况指数/可比实例交易情况指数)×(基准日价格指数/可比实例交易日价格指数)×(待估房地产区位因素条件指数/可比实例区位因素条件指数)×(待估房地产实物因素条件指数/可比实例实物因素条件指数)

2. 设备类资产

(一) 运输车辆评估价值的确定

1、运输车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车牌照工本费等三部分组成，依据财政部国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税2013106号)，自2014年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制车辆发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《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)的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于车辆在计算其重置全价时扣减购置设备进项税额。重置全价计算公式：

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费-购置车辆进项税额

其中：

购置价：参照当地地区同类车型评估基准日的市场交易价格确定。

购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定，乘用车车辆购置税率为 10%。

车辆购置税=购置价/(1+增值税率)×车辆购置税率。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门的有关规定，确定该类费用的收费标准：300 元。

购置车辆进项税额的确定

依据财政部国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值

税试点的通知》(财税 2013106 号), 自 2014 年 1 月 1 日起, 增值税一般纳税人购进车辆所发生的进项税额, 可按照规定从销项税额中抵扣。购置车辆的进项税计算公式为:

购置车辆进项税=车辆购置价×增值税率 / (1+增值税率)

购置车辆增值税率: 16%;

2、成新率的确定

依据现行的车辆强制报废标准, 以车辆里程法、年限法两种方法按照孰低原则确定其理论成新率, 然后结合现场勘察情况进行调整。

车辆综合成新率=Min(年限成新率, 里程成新率)+A

年限成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

里程成新率=(1-已行驶里程/引导报废行驶里程)×100%

A: 车辆成新率调整值

3、评估值的确定

车辆评估值=重置成本×成新率

(二)电子设备评估价值的确定

1、重置全价的确定

电子设备重置全价主要由设备购置费构成, 并同时考虑其安装调试费和购置设备及所支付运输费用的进项税抵扣, 确定重置全价, 计算公式如下:

重置全价=设备购置费+安装调试费-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1)设备购置费的确定

根据有关规定, 设备购置费由设备购置价及设备运杂费等组成。

1)设备购置价

根据无锡地区市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料, 确定本评估基准日的电子设备原价。

2)设备运杂费

同上述机器设备中相关规定, 计取设备运杂费, 如订货合同中规定由供货商负责运输时, 则不计取运杂费。

(2)安装调试费的确定

同上述机器设备中相关规定，计取安装调试费。如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装调试费。

(3)购置固定资产进项税额的确定

依据财政部国家税务总局(财税〔2008〕170号)文，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额，可从销项税额中抵扣，购置设备及所支付运输费用的进项税额计算公式为：

购置设备进项税额=设备购置价×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率/(1+增值税率)

设备购置增值税率为16%；设备运输费用增值税率为10%。

2、成新率的确定

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

(1)在经济寿命年限内的服役设备：

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

(2)超出经济寿命年限的服役设备

年限成新率=[尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

经济寿命年限和尚可使用年限的定义同上述重点和主要设备综合成新率中的相关论述。

3、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远、超过经济寿命年限、已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

➤ 负债

1、流动负债

流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应收税费、其他应付款。以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2019 年 6 月 20 日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一)前期准备阶段

1、2019 年 6 月，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划；

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对纳入评估范围资产进行详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路。

(二) 现场评估阶段

评估人员于2019年6月21日至2019年6月22日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。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组主要以资产基础法组为主。

1、资产基础法组的主要工作：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2) 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；对发现的问题协同企业做出调整。

(3) 依据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 评估人员对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(6) 根据评估范围内资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

(7) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评定估算、汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

1、在上述工作基础上，起草资产评估报告，撰写评估说明，汇集整理评估工作底稿；

2、按评估机构内部报告审核制度履行审核程序并对资产评估报告进行修改、校正；

3、与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些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。

4、持续经营假设

即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，经营者负责并有能力承担责任，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法、持续地经

营下去。

(二) 评估特殊性假设

1、评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、评估基准日后被评估单位的外部经济环境不变，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、评估基准日后被评估单位所处的行业环境保持目前的发展趋势；

4、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

5、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；

6、被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，其管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

本资产评估报告之评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

在实施了上述资产评估程序和方法后，中国五矿南方有限责任公司股东全部权益价值于评估基准日的评估结果如下：

1、资产基础法评估前账面总资产为 11,721.25 万元，总负债为 2,696.77 万元，净资产为 9,024.48 万元，评估后的总资产价值为 17,379.71 万元，总负债为 2,696.77 万元，净资产为 14,682.94 万元，增值额为 5,658.46 万元，增值率为 62.70%。见下表：

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%
流动资产	5,739.52	5,739.52	-	-
非流动资产	5,981.73	11,640.19	5,658.46	94.60
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-

五矿发展股份有限公司拟转让中国五矿南方有限责任公司 100%股权项目资产评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	3,102.21	8,740.21	5,638.00	181.74
固定资产	36.67	57.27	20.60	56.18
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	1.20	2.80	1.60	133.33
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	1.74	-	-1.74	-100.00
递延所得税资产	2,839.91	2,839.91	-	-
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	11,721.25	17,379.71	5,658.46	48.28
流动负债	2,696.77	2,696.77	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	2,696.77	2,696.77	-	-
净资产（所有者权益）	9,024.48	14,682.94	5,658.46	62.70

综上，评估基准日中国五矿南方有限责任公司的股东全部权益的评估值为 14,682.94 万元。

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

十一、特别事项说明

(一) 被评估单位主要资产产权瑕疵事项

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、根据珠海市商务局 2018 年 7 月 11 日发布的文件《关于印发珠海市扩大进口专项资金申报指南的通知》（珠商[2018]234 号）相关内容，五矿南方公司因业务符合专项资金申报条件，应取得资助金合计 1,154,280 元，其中 2017 年 1,000,000

元，2018 年 1-6 月 154,280 元。截止评估基准日，该资助金尚未发放，本次评估结论未考虑该项或有资产。在此提请交易双方关注此事项对交易结果的影响。

2、截止基准日企业账面记录有递延所得税资产，账面价值为 28,399,099.74 元，主要为企业与福建鑫海冶金有限公司、深圳市物博进出口贸易有限公司的业务纠纷所产生的坏账准备而形成，根据国家税务总局 2011 年 3 月 31 日发布的“关于发布《企业资产损失所得税税前扣除管理办法》的公告”（2011 年第 25 号）相关内容，该项资产损失属于法定损失，应在申报年度扣除，据了解，企业尚未向税务机关申报与福建鑫海冶金有限公司、深圳市物博进出口贸易有限公司业务往来形成的损失，根据管理办法相关规定，申报后其对应的递延所得税资产应存在权益，因此本次评估按会计师审定后的金额确定评估值。另，从递延所得税资产认定角度出发，如申报后企业未来年度盈利不理想等，可能影响该项资产的确认，被评估企业未来业务情况目前属于待定阶段，因此存在一定的不确定性，在此提请交易双方关注此事项的影响。

(三) 抵押、质押、担保事项

无。

(四) 评估程序受限事项

无。

(五) 重大期后事项

无。

(六) 引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

(七) 其他需要说明的事项

1、评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

2、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加

评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

4、 委托人、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

5、 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告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对资产价格的影响。

6、 本报告对被评资产和相关债务所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

7、 根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

8、 在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途；

(二) 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专业人员不承担责任；

(三) 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；

(四) 资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六) 本资产评估报告中对委估资产价值的分析只适用于资产评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他资产评估报告混用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次资产评估报告日为 2019 年 6 月 26 日。

谨此报告！

(此页无正文)

资产评估师:

资产评估师:

