

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**中铝物流集团有限公司拟全面整  
合资产涉及的河南中州物流有限  
公司股东全部权益价值  
资产评估报告**

京港柏鉴评报字[2020]023号  
(共一册, 第一册)

**北京京港柏鉴资产评估有限公司**

**Beijing Jinggang Bo Jian Assets Appraisal Co., Ltd.**

**二〇二〇年一月十五日**

## 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: 1111090005202000031

资产评估报告名称: 中铝物流集团有限公司拟全面整合资产涉及的河南中州物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号: 京港柏鉴评报字[2020]023号

资产评估机构名称: 北京京港柏鉴资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 吴庆华(资产评估师)、朱震强(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  |
| 评估报告摘要.....                           | 2  |
| 资产评估报告.....                           | 4  |
| 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... | 4  |
| 二、评估目的.....                           | 11 |
| 三、评估对象和评估范围.....                      | 11 |
| 四、价值类型及其定义.....                       | 15 |
| 五、评估基准日.....                          | 15 |
| 六、评估依据.....                           | 15 |
| 七、评估方法.....                           | 19 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况.....                | 27 |
| 九、评估假设.....                           | 28 |
| 十、评估结论.....                           | 30 |
| 十一、特别事项说明.....                        | 32 |
| 十二、资产评估报告的使用限制说明.....                 | 33 |
| 十三、资产评估报告日.....                       | 33 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....           | 34 |
| 评估报告附件.....                           | 35 |

## 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

京港柏鉴评报字【2020】023 号

北京京港柏鉴资产评估有限公司接受中铝物流集团有限公司和河南中州铝厂有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对中铝物流集团有限公司拟全面整合资产而涉及河南中州物流有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2019 年 06 月 30 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：根据《中国铝业集团有限公司文件》中铝资字 [2020]16 号，中铝物流集团有限公司拟全面整合资产，需要对河南中州物流有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：河南中州物流有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：河南中州物流有限公司的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 06 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论，评估结论为河南中州物流有限公司于评估基准日股东全部权益为 3,421.67 万元。

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）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物所占用的土地使用权均为无偿使用中

州铝厂的土地。房产证载权利人为中国铝业股份有限公司。截止评估基准日，上述房产未办理产权变更手续，房产实际归河南中州物流有限公司所有，公司承诺产权清晰无异议。本次评估未考虑产权瑕疵和土地对评估值可能产生的影响，提请报告使用者关注。

（二）委估建筑物中站房证载面积为 453.79 平方米，经评估人员现场勘查，部分已拆除，实际测量尚余面积为 220 平方米，本次评估按照实际尚存面积测算评估值，提请报告使用者关注。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

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 2019 年 06 月 30 日起，至 2020 年 06 月 29 日止。经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告书方可正式使用。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，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评估假设及前提条件。



# 中铝物流集团有限公司拟全面整合资产涉及的

## 河南中州物流有限公司股东全部权益

### 资产评估报告

京港柏鉴评报字[2020]023号

中铝物流集团有限公司、河南中州铝厂有限公司：

北京京港柏鉴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、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟全面整合资产所涉及的河南中州物流有限公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2019年06月30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）委托人一概况

企业名称：中铝物流集团有限公司

注册地址：北京市海淀区复兴路乙12号1219号

法定代表人：曾庆猛

注册资本：96,429.1万(元)

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2002-11-14

经营范围：承办海运、空运、陆运进出口货物的国际运输代理业务；包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及运输咨询业务；仓储服务（不在北京设立仓储或物流基地）；货物打包服务；销售金属矿石、非金属矿石、五金交电、建筑材料、机械设备、汽车零配件、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；出租商业用房；机械设备租赁（不含汽车租赁）；汽车租赁（不含九座以上乘用车）；

技术开发、技术转让、技术咨询；经济贸易咨询；交通运输咨询；货物进出口、技术进出口、代理进出口；运输代理服务；普通货运（道路运输经营许可证有效期至 2021 年 08 月 27 日）；国际船舶运输；国际道路运输。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）委托人二概况

企业名称：河南中州铝厂有限公司

注册地址：焦作市修武县七贤镇

法定代表人：姜小凯

注册资本：壹亿圆整

企业类型：一人有限责任公司

成立日期：1998 年 9 月 24 日

经营范围：1.氧化铝、氢氧化铝销售;2.铝基材料、钙基材料、选矿材料等新材料的生产、销售;3.氧化铝、特种氧化铝的技术开发、技术转让、技术咨询及服务;4.赤泥综合利用产品及技术的研发;赤泥选铁分砂,赤泥、铁精粉、高铁砂及其化合物的生产、销售;5.水、电、风、汽的销售;6.办公自动化设备、仪器仪表销售;IC 卡芯片及模块、集成电路生产、销售、技术开发、技术服务;计算机、自动化、网络通讯系统、视频监控系统及软硬件产品的研究、设计、开发、制造、集成,及相应的外包、维修、咨询等服务;机电一体化系统及产品的研究、设计、开发、制造、销售相关产品;电讯通信仪器、测控仪器安装、维修、检定、销售;自动测量控制网络、软件系统设计、安装、调试;7.工业废品、废弃物处理;8.汽车衡、轨道衡等各类衡器设备安装调试;水暖设备检修、安装;起重作业;窑炉砌筑;高低压开关柜盘生产、销售;浇注料加工、销售;9.普通货运、仓储及装卸服务;货运代理;10.矿产品销售及环保材料的销售;11.钢材(型材、线材、管材、铸件)、有色金属制品、润滑油、滤布、包装物、橡胶橡塑制品、建材、五金标准件、汽车零配件、电器、电气设备(电缆桥架)、其他机械设备、自控仪表及电子产品、陶瓷及陶瓷原料、办公用品、日杂百货、劳保用品、烧碱、硝酸<70%、次氯酸钠、氨水、甲醇批发零售;12.燃料油、化工产品(不含危险、监控及易制毒化学品)、石油化工产品等销售;13.高压水清洗和化学清洗施工劳务服务及相关工具租赁业务;14.备品、备件、非标设备、



机械设备、机电设备、运输及工矿设备、环保设备设计、制造、安装、检修销售;15. 劳务输出、劳务外包;16.货物及技术进出口;17.房屋、设备租赁,房屋维修;广告业务;节能技术服务;18.饮料[瓶(桶)装饮用水类(其他饮用水)、其他饮料类]生产销售;19. 住宿,餐饮服务[大型餐馆(含凉菜)];卷烟、雪茄烟的零售。(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。)

### (三) 被评估单位概况

#### 1. 基本信息

企业名称: 河南中州物流有限公司

注册地址: 新乡市西工区花庄车站内

法定代表人: 姜小凯

注册资本: 伍佰万圆整

企业类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立时间: 2012 年 06 月 25 日

营业期限: 2012 年 06 月 25 日至 2022 年 06 月 24 日

经营范围: 道路普通货物运输、货运站经营(货运代理);煤炭零售;谷物、豆及薯类、金属与金属矿、其他化工产品(不含危险化学品)批发;贸易代理;装卸服务;铁路运输机械租赁;国内铁路货运代理、液碱批发、零售;矿产品经营;物流园区开发建设营运服务,铁路运输维护活动,铁路运输网管理服务,润滑油、汽车配件、轮胎、橡胶制品、车用尿素的销售。

#### 2. 历史沿革

2012 年 5 月,根据“优先矿业,突出铝业,盘活辅业”的指示,原中州分公司运输部根据自有设备、服务性质,在中州分公司、中州铝厂及新乡市西工区政府等上级单位的大力支持和关心下,落实改制工作,于 2012 年 6 月 25 日在新乡市西工区注册成立河南中州物流有限公司。2012 年 6 月,公司股东中州铝厂劳动服务公司以现金形式出资人民币 500 万元;2016 年 6 月 15 日,变更股东为中州铝厂。2016 年 7 月 19 日,公司随中州企业组织机构调整划归中州铝厂管理。

#### 3. 公司股权结构及变更情况

河南中州物流有限公司前身为中国铝业股份有限公司中州分公司运输部,由中州铝厂劳动服务公司于 2012 年 6 月 25 日发起成立,初始注册资本为 500.00

万元，以货币方式出资。2016年中州铝厂劳动服务公司进行改制，将其持有的本公司股权以协议价格 500.00 万元转让给河南中州铝厂有限公司。

截至评估基准日，河南中州物流有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

| 序号 | 股东名称       | 认缴出资额  | 持股比例 | 实缴出资额  | 持股比例 |
|----|------------|--------|------|--------|------|
| 1  | 河南中州铝厂有限公司 | 500.00 | 100% | 500.00 | 100% |
|    | 合计         | 500.00 | 100% | 500.00 | 100% |

#### 4. 公司主要资产概况

1) 河南中州物流有限公司主要资产为货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产、房屋建筑物、构筑物、车辆、机器设备、电子设备、长期待摊费用，主要资产概况如下：

(1) 货币资金账面价值为 7,603,901.14 元，为银行存款。

(2) 应收款项包括：应收票据、应收账款、其他应收款，应收票据账面价值 23,745,297.35 元，应收账款账面价值 11,458,313.73 元，主要为企业的运费收入；其他应收款账面价值 296,150.00 元，主要为投标保证金等。

(3) 预付账款：账面价值 1,219,199.30 元，主要为购置备品备件、油费等。

(4) 其它流动资产：账面价值 2,857.14 元，为企业的应交增值税期末留抵金额。

(5) 建筑物账面价值包含在构筑物中，主要包括临修库、整备室、配电房、食堂等。截止基准日，使用正常。

(6) 构筑物账面原值 61,717,253.00 元，账面净值 45,417,394.95 元，主要为生产用房屋建筑物配套设施。主要有铁路专用线、站场地坪硬化、集装箱门式起重机行车轨道及基础设施、钢筋混凝土排水沟及混凝土挡墙等，截止基准日，使用正常。

(6) 运输设备 12 辆，账面原值 1,352,430.44 元，账面净值为 1,049,331.28 元。共 12 辆汽车，所有车辆年检合格，均可正常行驶。

(7) 机器设备账面原值为 36,537,627.12 元，账面净值为 24,584,918.69 元，



共 12 项，主要为铁路运输设备和计量设备，包括煤炭漏斗车、轨道式集装箱门式起重机、盘矿车电脑自动计数系统、箱式变电站、电子称、视频监控调度集中项目等，分布于河南中州物流有限公司各厂站，设备配置合理且运行正常。

(8) 电子设备账面原值为 152,493.59 元，账面净值为 27,963.42 元，共计 20 项，主要为打印机、复印机等办公设备。维护较好，可正常使用。

(9) 长期待摊费用账面原值 114,986.71 元，为土地租赁使用税的摊销余额。

2) 其中对被评估单位价值影响较大的单项资产或资产组合为：房屋建筑物和机器设备类资产。

## 5. 公司主营业务概况

### (1) 主营产品或服务

主营服务主要分为运输业务和贸易业务两类。

1) 运输业务：主要为氧化铝产品、矿石、铝制品的运输。

2) 贸易业务：主要进行铜、铝等金属矿产品的买卖。

### (2) 经营模式

1) 运输业务分为铁路运输和货运运输。铁路运输主要是承接中铝物流的业务，部分交给国铁运营，其他自营。公路运输经营模式主要通过车辆平台（中储智运、物润船联）发布信息后与司机签订协议进行运输。

2) 贸易业务经营模式为简单的购进再卖出。

### (3) 经营资质

《道路运输经营许可证》 证件有效期为 2016 年 08 月 02 日至 2020 年 06 月 20 日，由获嘉县道路运输管理处颁发。

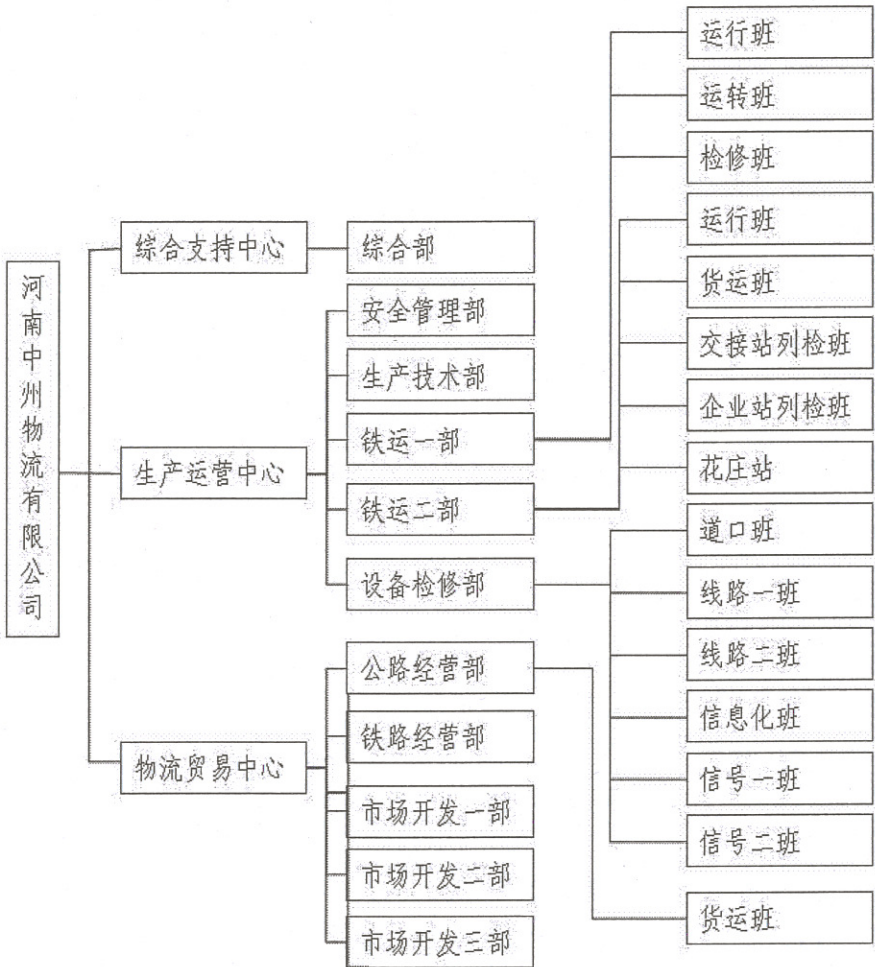
《非药品类易制毒化学品经营备案证明》证件有效期为 2017 年 05 月 15 日至 2020 年 5 月 14 日，由获嘉县安全生产监督管理局颁发。

《危险化学品经营许可证》证件有效期为 2018 年 04 月 25 日至 2020 年 5 月 14 日，由获嘉县安全生产监督管理局颁发。

## 6. 公司组织结构及人力资源

河南中州物流有限公司下设 3 个中心及 9 个部室。下设三个中心，综合支持中心：下设综合部；生产运营中心：下设安全管理部、生产技术部、铁运一部、

铁运二部、设备检修部；物流贸易中心：下设公路经营部、铁路经营部、市场开发部（市场开发一部、二部、三部）。



被评估单位共有在岗员工 304 名。现对在岗员工（不含劳务工）的学历和年龄结构情况加以分析归纳，列表说明如下：

| 类 别         | 全公司 |     |
|-------------|-----|-----|
|             | 上年末 | 基准日 |
| 年末从业人员人数    | 306 | 304 |
| 年末职工人数      | 306 | 304 |
| 其中：年末在岗职工人数 | 306 | 304 |
| 年末离退休人数     | 0   | 0   |
| 年末不在岗职工人数   | 0   | 0   |
| 学 历         | 全公司 |     |
|             | 上年末 | 基准日 |
| 硕士及以上       | 0   | 0   |
| 本科          | 38  | 36  |



|       |     |     |
|-------|-----|-----|
| 专科    | 88  | 89  |
| 中专及以下 | 180 | 179 |
| 合计    | 306 | 304 |

## 7. 财务状况表及经营成果

### 财务状况表

金额单位：万元

| 项目名称      | 2017.12.31 | 2018.12.31 | 2019.6.30 |
|-----------|------------|------------|-----------|
| 流动资产      | 3,400.16   | 5,335.84   | 4,432.57  |
| 非流动资产     | 7,852.45   | 7,374.34   | 7,119.46  |
| 其中：长期股权投资 |            | -          |           |
| 投资性房地产    |            | -          |           |
| 固定资产      | 7,838.65   | 7,361.89   | 7,107.96  |
| 在建工程      |            |            |           |
| 无形资产      |            |            |           |
| 土地使用权     |            |            |           |
| 长期待摊费用    | 13.80      | 12.45      | 11.50     |
| 资产总计      | 11,252.61  | 12,710.18  | 11,552.03 |
| 流动负债      | 9,289.61   | 9,476.62   | 8,068.48  |
| 非流动负债     | 26.25      | 400.00     | 480.67    |
| 负债总计      | 9,315.86   | 9,876.62   | 8,549.15  |
| 净资产       | 1,936.75   | 2,833.56   | 3,002.88  |

### 经营成果表

金额单位：万元

| 项目名称    | 2017 年    | 2018 年    | 2019 年 1-6 月 |
|---------|-----------|-----------|--------------|
| 一、营业收入  | 41,607.06 | 40,929.78 | 7,523.46     |
| 减：营业成本  | 39,826.47 | 38,927.04 | 6,407.10     |
| 营业税金及附加 | 97.12     | 99.05     | 18.89        |
| 销售费用    |           |           |              |

|         |          |          |        |
|---------|----------|----------|--------|
| 管理费用    | 1,234.36 | 1,431.68 | 714.69 |
| 财务费用    | -4.88    | -6.20    | -0.56  |
| 资产减值损失  | -0.64    |          |        |
| 加：投资收益  |          | 258.92   |        |
| 其他收益    |          | 26.25    |        |
| 二、营业利润  | 454.64   | 763.38   | 383.33 |
| 加：营业外收入 | 58.75    | 4.80     | 20.96  |
| 减：营业外支出 | 0.11     | 8.88     | 2.89   |
| 三、利润总额  | 513.28   | 759.30   | 401.40 |
| 减：所得税费用 | 112.89   | 195.15   | 275.80 |
| 四、净利润   | 400.39   | 564.15   | 125.60 |

上表中列示的财务数据，其中 2017 年数据，2018 年数据业由经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。2019 年数据由河南金奕源会计师事务所有限公司审计并出具无保留意见审计报告。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

#### （五）委托人和被评估单位的关系

委托人为被评估单位的上级单位。

### 二、评估目的

根据《中国铝业集团有限公司文件》中铝资字 [2020]16 号，中铝物流集团有限公司拟全面整合资产需要对河南中州物流有限公司的股东全部权益进行评估，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

评估对象为河南中州物流有限公司的股东全部权益。

#### （二）评估范围

评估范围为河南中州物流有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 11,552.03 万元，负债账面价值 8,549.16 万元，净资产账面价值 3,002.87 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：



## 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

| 项目名称      | 账面价值      |
|-----------|-----------|
| 流动资产      | 4,432.57  |
| 非流动资产     | 7,119.46  |
| 其中：长期股权投资 | -         |
| 投资性房地产    | -         |
| 固定资产      | 7,107.96  |
| 在建工程      | -         |
| 无形资产      | -         |
| 土地使用权     | -         |
| 其他        | 11.50     |
| 资产总计      | 11,552.03 |
| 流动负债      | 8,068.49  |
| 非流动负债     | 480.67    |
| 负债总计      | 8,549.16  |
| 净资产       | 3,002.87  |

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经河南金奕源会计师事务所有限公司审计，并出具无保留意见审计报告。

### （三）实物资产基本情况

河南中州物流有限公司场区位于焦作市新乡市西工区，被评估单位建筑物主要为铁路物流工业建筑，分布在河南中州物流有限公司场区内。建筑物均建于 1993 年以后。其实物资产的种类主要有：建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备等。上述实物资产主要分布在河南中州物流有限公司厂区内，部分固定资产的单位价值较大。具体实物资产类型及特点如下：

#### 1. 固定资产—房屋建筑物

1) 房屋建筑物主要包括临修库、整备室、配电房、食堂等。

##### ①按用途分类

直接为企业生产服务的：临修库、整备室、配电房等生产经营性用房；

间接为企业生产服务的：食堂；

### ②按承重结构分类

砖混结构：整备室、配电房、食堂。

排架结构：临修库

### ③装修状况

企业工业厂房大多为普通装修，一般为抹灰、涂料，非工业建筑大多数抹灰及涂料。外墙为水泥砂浆粉刷涂料。门窗大部分为塑钢窗、木门，地面为砼和瓷砖地面。

### ④房屋建筑物权利状况

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 4 项，房屋建筑物总建筑面积 1489.58 平方米，均已办理房屋所有权证，房产证载权利人为中国铝业股份有限公司，所占用的土地使用权均为无偿使用中州铝厂的土地。截止评估基准日，上述房产均能正常使用，未办理产权变更手续，房产实际归河南中州物流有限公司所有，公司承诺产权清晰无异议。纳入评估范围的房屋建筑物均未设定抵押担保等他项权利。

2) 构筑物主要为生产用房屋建筑物配套设施。主要有铁路专用线、站场地坪硬化、集装箱门式起重机行车轨道及基础设施、钢筋混凝土排水沟及混凝土挡墙等，从结构来看主要为钢轨、钢筋砼结构，砼或毛石砌筑。

### ①花庄车站站线 1：

花庄车站站线 1 建成于 1993 年 1 月，站线有效长度 683m，线路等级为工企 I 级，限制坡度为 4‰，最小曲线半径为 400m；路基面宽度：直线 5.8m，曲线 5.9~6m；边坡 1：1.75；全线铺设轨型均为 P-50 轨，12.5m 标准轨，为混凝土轨枕；牵引定数为 3500T。

路基包括路基边坡、路基基床、路基加固及防护、路基排水等。路基面形状：单线路拱梯形横断面。路基面宽度：道床底宽加两边的路肩宽度为 5.8~6.0M，其中路肩宽度 0.45M。路基边坡：路堤为土石填筑，边坡的坡度为 1：1.75；路堑边坡的坡度为 1：1.15。

铁路等级：工企 I 级；

正线数目：单线；



限制坡度：4‰；

最小曲线半径：400 米；

牵引种类：内燃；

牵引质量：3500 吨；

闭塞类型：半自动闭塞；

钢轨：50KG/米，12.5 米长标准轨；

轨枕：主要采用 S-I 钢筋混凝土轨枕，1520 根/km；

道床：单层厚 0.35~0.4m；

道碴材料：采用一级碎石道碴。

截止评估基准日，上述构筑物均能正常使用，所占用土地均为无偿使用中州铝厂的土地。

## 2. 固定资产—设备类资产

纳入评估范围的设备类资产（机器设备、电子设备和车辆）主要分布于河南中州物流有限公司各厂站和企业办公区内。

（1）机器设备：委估机器设备主要为铁路运输设备和计量设备，包括煤炭漏斗车、轨道式集装箱门式起重机、盘矿车电脑自动计数系统、箱式变电站、电子称、视频监控调度集中项目等，分布于河南中州物流有限公司各厂站，设备配置合理且运行正常。

（2）电子设备：主要为打印机、复印机等办公设备。维护较好，可正常使用。

（3）车辆：共有 12 辆汽车，所有车辆年检合格，均可正常行驶。

企业设备由各使用部门进行分别管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

（五）企业申报的表外资产情况

无。

（六）引用其他机构出具的报告情况

无。

#### 四、价值类型及其定义

经评估人员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，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

本次评估价值类型为市场价值，本报告书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

评估基准日选取理由：有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项，合理选择作价依据、价格标准、分析方法和分析参数。

综上，委托人最终确定评估基准日是 2019 年 06 月 30 日。

#### 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、资产权属依据和评估取价依据为：

##### （一）经济行为依据

1. 《中国铝业集团有限公司文件》 中铝资字 [2020]16 号。

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号,1991)；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号，2011.1.8 修订)；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；
7. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019）；



8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005);
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);
11. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权(2013) 64 号);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日);
13. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》(国资发产权(2016) 41 号);
14. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权(2016) 42 号);
15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
16. 《中华人民共和国企业所得税法》;
17. 《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》(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通过);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2017 年修订版);
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. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局财税〔2018〕32 号）；

21. 《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）；

22. 《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》财政部、国家税务总局（财税〔2015〕78 号）。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——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——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
13. 《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. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房屋产权瑕疵说明；
3. 机动车行驶证及登记证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。



### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
5. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2016）；
6. 《河南省建筑工程费用定额》（2016）；
7. 焦作市工程造价信息(2019年第6期)；
8. 《资产评估常用数据与参数手册》；
9. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号)；
10. 《工程勘察取费标准》(国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670号)；
11. 《国家计委关于印发<工程设计取费标准>的通知》(计价格[2002]10号)；
12. 《国家计委关于印发<招标代理取费标准>的通知》(计价格[2002]1980号)；
13. 《国家计委、国家环境保护总局<关于规范环境影响咨询收费有关问题>的通知》(计价格[2002]125号)；
14. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
15. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
16. 国家计委发布的《关于建设前期工作咨询收费暂行规定》的通知；(计价格[1999]1283号)；
17. 铁道部铁建设(2010)151号《关于印发铁路工程地质灾害危险性评估费等十二项费用设计概预算计列指导意见的通知》；
18. 《铁路基本建设工程设计概（预）算编制办法》（TZJ 1001-2017）国铁科法（2017）30号；
19. 企业提供的工程预(决)算及工程设计图纸等有关资料；
20. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；

21. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
22. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；
23. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
24. 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、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
25. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业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

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估人员也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本



依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位未来收益情况可预测，根据企业提供的资料、历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

### （三）具体评估方法介绍

#### 一）资产基础法

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，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方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

##### 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他非流动负债。

（1）货币资金：银行存款通过核实银行对账单、银行函证，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

（3）应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(5) 其他流动资产：评估人员在核实无误的基础上，通过查阅相关合同和凭证的正确性和真实性。经核实，企业填报金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

(6) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 房屋建（构）筑物

采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×综合成新率

#### (1) 重置全价的确定

重置全价=不含税建安工程造价+不含税前期费用及其他费用+资金成本

##### 1) 建安设综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取决算调整法来确定估价对象的建安工程综合造价。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建筑（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等进行逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建



安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

一般建(构)筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

## 2) 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、环境影响评价费、地质灾害危险性评估费等。根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。

## 3) 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2

## （2）综合成新率的评定

1) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

2) 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

### (3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

### (2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行估。

采用重置成本法评估的：

评估值 = 重置全价×综合成新率

#### A. 机器设备

##### 1. 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

##### (1) 购置价（含税）

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2018 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。

##### (2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

##### (3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

##### (4) 前期及其他费用、资金成本

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、建设项目前期工作咨询费、环境影响评价费等。根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。



根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

#### （5）可抵扣增值税

企业为一般纳税人，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）规定，本次评估对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

增值税进项税额=设备购置价/1.13×13%+(运杂费+安装调试费)/1.09×9%+(含税前期费-不含税前期费)

#### 2.成新率的确定

采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

##### ①勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

##### ②理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

#### B. 车辆

##### 1.重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

可抵扣增值税=购置价\*13%/（1+13%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

## 2.成新率的确定

本次评估采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定综合成新率，以车辆里程成新率和车辆年限成新率孰低的成新率确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

综合成新率=理论成新率\*0.4+勘察成新率\*0.6

## C. 电子设备

### 1.重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

### 2.成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

### （3）长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

## 二）收益法

收益折现法通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。

收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权



的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

## 2. 计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：明确预测期期数  $1, 2, 3, \dots, n$ ；

$r$ : 折现率;

$R_{n+1}$ : 永续期企业自由现金流;

$g$ : 永续期的增长率, 本次评估  $g = 0$ ;

$n$ : 明确预测期第末年。

### 3. 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

### 4. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用  $\times$  (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动

### 5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径, 按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由现金流, 则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

### 6. 付息债务价值的确定

债务是包括企业的长短期借款, 按其市场价值确定。

### 7. 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产, 一般指超额货币资金和交易性金融资产等; 非经营性资产是指与企业收益无直接关系的, 不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

## 八、评估程序实施过程 and 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, 北京京港柏鉴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

### （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）收益法评估假设：

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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 本次评估预测以被评估单位评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组；

4. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

5. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

6. 假设企业未来将采取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基本一致。

7. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

8. 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。

9. 假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题（即坏账情



况)。

10. 在未来的经营期内,评估对象的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化,仍将保持其最近几年的变化趋势持续,并随经营规模的变化而同步变动。

11. 假设企业预测年度现金流为年内均匀流入。

12. 公司成本、费用控制能按计划实现。

13. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

14. 相关经营资质到期后能顺利延续。

15. 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。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求,认定这些假设条件在评估基准日时成立,并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时,评估结果会发生较大的变化。

本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,签字资产评估师及本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

### (一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估,河南中州物流有限公司总资产账面价值为 11,552.03 万元,评估价值为 11,610.33 万元,增值额为 58.30 万元,增值率为 0.50%;总负债账面价值为 8,549.16 万元,评估价值为 8,188.66 万元,减值额为 360.50 万元,减值率为 4.22%;净资产账面价值为 3,002.87 万元,评估价值为 3,421.67 万元,增值额为 418.80 万元,增值率为 13.95%。

评估汇总情况详见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

| 项目名称  | 账面价值     | 评估价值     | 增减值   | 增值率% |
|-------|----------|----------|-------|------|
| 流动资产  | 4,432.57 | 4,432.57 | -     | -    |
| 非流动资产 | 7,119.46 | 7,177.76 | 58.30 | 0.82 |

| 项目名称  | 账面价值      | 评估价值      | 增减值     | 增值率%   |
|-------|-----------|-----------|---------|--------|
| 其中：   |           |           |         |        |
| 固定资产  | 7,107.96  | 7,166.26  | 58.30   | 0.82   |
| 其他    | 11.50     | 11.50     | -       | -      |
| 资产总计  | 11,552.03 | 11,610.33 | 58.30   | 0.50   |
| 流动负债  | 8,068.49  | 8,068.49  | -       | -      |
| 非流动负债 | 480.67    | 120.17    | -360.50 | -75.00 |
| 负债总计  | 8,549.16  | 8,188.66  | -360.50 | -4.22  |
| 净资产   | 3,002.87  | 3,421.67  | 418.80  | 13.95  |

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

采用收益法评估后的河南中州物流有限公司股东全部权益价值为 3,670.00 万元，较账面净资产评估增值 667.12 万元，增值率为 22.22%。

## （三）评估结果的最终确定

资产基础法评估结果为 3,421.67 万元，收益法评估结果为 3,670.00 万元，差异额为 248.63 万元，差异率为 7.27%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。而收益法从企业获利能力出发，采用预期收益折现的途径来评估企业价值，能够全面反映企业各项资产的获利能力，因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

河南中州物流有限公司属于交通运输业，受国家政策影响较大，收益预测具有一定的不确定性，且考虑到资产基础法评估结果与收益法评估结果相差较小，结合本次评估目的为内部整合，评估人员认为选取资产基础法的结果作为最终评估结论更为适宜。

因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

河南中州物流有限公司的股东全部权益价值为 3,421.67 万元(大写金额为叁仟肆佰贰拾壹万陆仟柒佰元整)。



## 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。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2020 年 6 月 29 日止的有效期限以内，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。

（四）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物所占用的土地使用权均为无偿使用中州铝厂的土地。房产证载权利人为中国铝业股份有限公司。截止评估基准日，上述房产未办理产权变更手续，房产实际归河南中州物流有限公司所有，公司承诺产权清晰无异议。本次评估未考虑产权瑕疵和土地对评估值可能产生的影响，提请报告使用者关注。

（五）重大期后事项：

委估建筑物中站房证载面积为 453.79 平方米，经评估人员现场勘察，部分已拆除，实际测量尚余面积为 220 平方米，本次评估按照实际尚存面积测算评估值，提请报告使用者关注。

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（六）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。

（七）评估程序受限的情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

1) 本次评估中, 资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测, 资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查做出判断, 本项限制对评估结论影响不大。

2) 本次评估中, 资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出判断, 经过调查了解, 本事项对评估结论影响不大。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

(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 2019 年 06 月 30 日至 2020 年 06 月 29 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(还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年, 需重新进行资产评估。

## 十三、资产评估报告日

评估报告日为 2020 年 1 月 15 日。 评估报告日通常为评估结论形成的日期。



#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：北京京港柏鉴资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年一月十五日