

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国物流集团有限公司拟以非公开协议方式转让股权涉及
的国铁供应链管理有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中资评报字(2022)396号

中资资产评估有限公司
二〇二二年九月二十三日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020017202200393
合同编号:	ZZ42022042
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中资评报字(2022)396号
报告名称:	中国物流集团有限公司拟以非公开协议方式转让股权涉及的国铁供应链管理有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	103,462,700.00元
评估机构名称:	中资资产评估有限公司
签名人员:	刘霞 (资产评估师) 会员编号: 11000183 刘鑫 (资产评估师) 会员编号: 11200299
 (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。

生成日期: 2022年09月23日

目 录

声 明	1
资 产 评 估 报 告 摘 要	2
资 产 评 估 报 告 正 文	4
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	4
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	23
九、评估假设	25
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告的使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
资 产 评 估 报 告 附 件	37
一、与评估目的相对应的经济行为文件	38
二、被评估单位审计报告	39
三、委托人和被评估单位营业执照	40
四、委托人和被评估单位产权登记证	41
五、委托人和其他相关当事人的承诺函	42
六、签名资产评估师的承诺函	43
七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件	45
八、资产评估机构法人营业执照副本	46
九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件	47
十、资产评估委托合同	48

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。

中国物流集团有限公司拟以非公开协议方式转让股权涉及 的国铁供应链管理有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告摘要

中资评报字(2022)396号

中资资产评估有限公司接受中国物流集团有限公司的委托,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,对国铁供应链管理有限公司股东全部权益价值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:

评估目的:为中国物流集团有限公司拟以非公开协议方式转让所持有的国铁供应链管理有限公司 45%股权这一经济行为提供价值参考依据。

评估对象:国铁供应链管理有限公司股东全部权益价值。

评估范围:国铁供应链管理有限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。

价值类型:市场价值

评估基准日:2021年12月31日

评估方法:资产基础法、收益法

评估结论:本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下:

国铁供应链管理有限公司评估基准日的账面净资产 9,957.34 万元,评估值为 10,346.27 万元,增值额 388.93 万元,增值率 3.91%。

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。

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。

2022 年国铁供应链管理有限公司营业收入、净利润较历史年度有一定幅度

的下降，主要原因如下：

一是自从 2021 年，上级单位考核重点发生变化，公司业务转向高质量发展，逐步淘汰低质量业务，从而影响了公司的收入以及利润。

二是市场总体需求下滑趋势明显。近几年，投资规模逐年缩小的趋势已经较为明显。大宗商品市场方面今年仍面临着较大的不确定性，面临疫情反复、全球经济下滑、市场流动性紧缩等困难。

三是基建市场竞争持续加大。基建企业数量越来越多，市场正面临着供给与需求的不对称，基建行业有进一步洗牌的强烈要求。面对竞争日益加大的基建市场，订单获取难度加大，利润降低。

2022 年 1-8 月份被评估单位经营成果与 2022 年全年预测数据对比如下：

金额单位：人民币万元

项目/时间	2022 年预测	2022 年 1-8 月财报数据
收入	120,246.42	66,174.03
成本	115,801.54	63,476.26
毛利率	3.70%	4.08%
利润总额	794.59	406.12
净利润	595.92	284.36

2022 年度预计可完成预测计划。

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。

中国物流集团有限公司拟以非公开协议方式转让股权涉及 的国铁供应链管理有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

中资评报字(2022)396号

中国物流集团有限公司：

中资资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对中国物流集团有限公司拟以非公开协议方式转让股权涉及的国铁供应链管理有限公司股东全部权益价值在 2021 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

本次评估委托人为中国物流集团有限公司，被评估单位为国铁供应链管理有限公司，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

统一社会信用代码：91110000100006485K

公司名称：中国物流集团有限公司

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：李洪凤

注册资本：3000000 万元人民币

成立日期：1987 年 8 月 26 日

营业期限：2017 年 12 月 7 日至长期

注册地址：北京市丰台区凤凰嘴街 5 号院 2 号楼

经营范围：国内货物运输代理；国际船舶代理；国际货物运输代理；道路货物运输站经营；园区管理服务；包装服务；供应链管理服务；物联网应用服务；大数据服务；工业互联网数据服务；采购代理服务；招投标代理服务；信

息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；低温仓储(不含危险化学品等需许可审批的项目)；运输设备租赁服务；仓储设备租赁服务；无船承运业务；从事国际集装箱船、普通货船运输；港口理货；货物进出口；资产管理；投资管理；投资咨询；企业管理；销售智能仓储装备、金属材料、金属制品、非金属矿及制品、机械设备、机械零件、有色金属合金、电子设备、日用品、汽车零部件、特种设备、新能源原动设备、包装材料及制品、包装专用设备、再生资源；再生资源回收（除生产性废旧金属）；包装专用设备制造；机械设备、金属制品、新兴能源技术、资源再生利用技术的研发。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

统一社会信用代码：91110108MA01N3EC9L

公司名称：国铁供应链管理有限公司

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：艾艳慧

注册资本：8000 万元

成立日期：2019 年 10 月 14 日

营业期限：2019 年 10 月 14 日至无固定期限

注册地址：北京市海淀区玲珑路 9 号院东区 5 号楼 11 层 1105

经营范围：供应链管理；销售润滑油、建筑材料、金属材料、金属制品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械设备、电子产品、通讯设备、智能无人飞行器、非金属矿石、煤炭（不在北京地区开展实物煤的交易、储运活动）、电子元器件与机电组件设备、电池、电子专用设备、电子专用材料、智能机器人、工业机器人、光通信设备、集成电路、再生资源、光电子器件、幻灯及投影设备、沥青及沥青制品、矿产品、食用农产品、仪器仪表、橡胶制品、塑料制品、安全技术防范产品、五金交电；货物进出口、技术进出口、代理进出口；技术咨询、技术开发、技术服务；企业管理咨询；批发化工

产品（含闭杯闪点 $>60^{\circ}\text{C}$ 的柴油，不含危险化学品）；机械设备租赁（不含汽车租赁）；贸易经纪与代理；经济贸易咨询；货运代理；电力供应；销售食品（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；电力供应、销售食品以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1、历史沿革

被评估单位成立于 2019 年 10 月 14 日，注册资本人民币 8,000 万元，企业类型为其他有限责任公司。中国铁路投资有限公司持股 55%，中国铁路物资集团有限公司持股 45%，双方股东出资均已到位。股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	认缴出资比例	实收资本	占实收资本比例
中国铁路投资有限公司	4400	55%	4400	55%
中国物流集团有限公司	3600	45%	3600	45%
合 计		100%		100%

2、评估对象以往的评估及交易情况

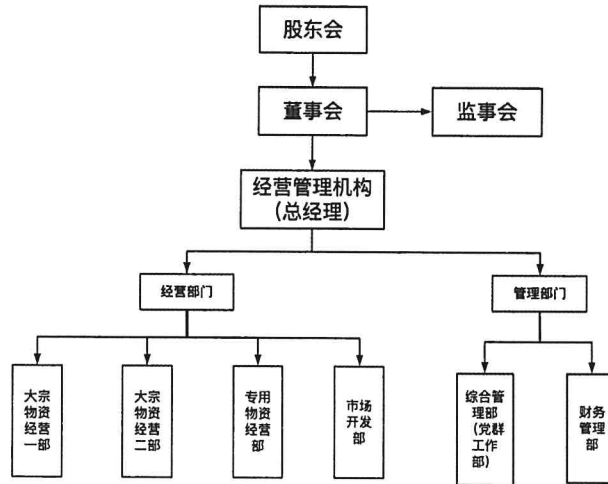
无。

3、基准日股权结构

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	认缴出资比例	实收资本	占实收资本比例
中国铁路投资有限公司	4400	55%	4400	55%
中国物流集团有限公司	3600	45%	3600	45%
合 计		100%		100%

4、必要的公司产权和经营管理结构图



5、近几年财务和经营状况

近几年财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产	55,942.10	90,506.76	82,847.78
可供出售金融资产	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
固定资产	9.78	28.31	27.95
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-
无形资产	-	-	-
资产总计	55,951.88	90,557.93	85,341.86
流动负债	47,155.47	80,595.28	73,161.02
非流动负债	-	-	2,223.50
负债合计	47,155.47	80,595.28	75,384.51
所有者权益	8,796.41	9,962.64	9,957.34

近几年经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年
一、营业收入	100,818.85	375,512.62	153,455.35
减：营业成本	99,615.61	370,058.13	147,603.47
营业税金及附加	81.13	316.79	180.16
销售费用	-	1,195.77	1,587.22
管理费用	39.75	1,556.18	1,700.74
研发费用	-	-	-
财务费用	20.46	822.10	914.58
信用减值损失	-	-	44.85

中国物流集团有限公司拟以非公开协议方式转让股权涉及的
国铁供应链管理有限公司股东全部权益价值评估项目 评估报告

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年
加：其他收益	-	-	2.70
二、营业利润	1,061.88	1,563.65	1,427.04
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	5.00	10.00
三、利润总额	1,061.88	1,558.65	1,417.04
减：所得税费用	265.47	392.42	362.51
四、净利润	796.41	1,166.23	1,054.53

主要财务指标分析

金额单位：人民币万元

指标分析	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
盈利能力分析			
净资产收益率	9.05%	11.71%	10.59%
总资产报酬率	1.42%	1.29%	1.24%
主营业务利润率	1.11%	1.37%	3.70%
主营业务成本率	98.81%	98.55%	96.19%
偿债能力分析			
资产负债率	84.28%	89.00%	88.33%
流动比率	118.63%	112.30%	113.24%
速动比率	107.42%	98.38%	110.19%
营运能力分析			
应收账款周转率	4.14	6.13	2.22
存货周转率	-	89.75	30.79
流动资产周转率	3.60	5.13	1.77
总资产周转率	3.60	5.13	1.74

财务、经营指标分析

① 盈利能力分析

被评估单位主要大宗物资供应业务、铁路建设工程轨道扣配件供应业务、轨道交通新产品开发业务。业务特点造成企业毛利较低，成本率较高。企业净资产收益率、总资产报酬率较低，企业盈利能力一般。

② 偿债能力分析

被评估单位资产负债率较高，流动比率、速动比率一般，偿债能力尚需提高。

③ 营运能力分析

企业应收账款周转率、存货周转率、流动资产周转率、总资产周转率逐年

降低，随着企业的经营逐渐平稳，应收账款周转率、应付账款周转率等相关参数将稳定在 2021 年水平。企业营运能力一般。

被评估单位评估基准日的会计报表经北京中路华会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见审计报告，报告文号中路华审字〔2022〕0012 号。

被评估单位 2020 年度的会计报表经北京中路华会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见审计报告，报告文号中路华审字〔2021〕0016 号。

被评估单位 2019 年度的会计报表经北京中路华会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见审计报告，报告文号中路华审字〔2020〕0047 号。

6、公司概况

（1）企业简介

国铁供应链管理有限公司主要从事国内铁路建设市场和轨道交通市场物资采购供应、物流配送、供应链金融、信息服务等业务，并致力于成为轨道交通物资能源集成服务和供应商和铁路建设及运营物资的采购供应商。公司依托中国铁路投资有限公司国有资本投资、资产经营开发优势以及中国铁路物资集团有限公司大宗商品资源、渠道优势，以提升物资能源集成服务和供应能力为目标，打造一体化的铁路物资集成供应平台，不断提升物资能源供应效率效益，为铁路建设、运营提供优质服务和专业支撑。

（2）主要业务

A. 铁路建设工程大宗物资供应业务

包括集上游资源集中采购和下游客户协同开发的铁路建设物资供应，主要经营品种为钢材、水泥、铜。

B. 铁路建设工程轨道扣配件供应业务

国内新建铁路工程轨道扣配件供应业务和运营期铁路维修扣配件供应业务。

C. 轨道交通新产品开发推广业务

主要包括开展轨道交通物资新标准、新产品、新技术的应用推广。

（3）竞争优势及劣势；

A. 管理优势：国铁供应链管理有限公司拥有一支懂市场、善经营、敢打敢

拼、甘于奉献的优秀职工队伍，同时拥有比较成熟的市场开发经验和抗风险能力。

B. 技术优势：国铁供应链管理有限公司有助于进一步提升铁路等轨道交通物资能源供应质量和专业化服务能力，提高轨道交通物资能源的管理效率效益，对轨道交通高质量发展形成助益。

C. 市场优势：国铁供应链管理有限公司在中国铁投管理序列下，有助于公司更加紧密贴合铁路市场，获取更多铁路改革发展政策和信息。

D. 价格优势：有利于提高物资采购效益，依托国铁采购平台，集中采购需求，发挥规模采购优势，参与物资结算等流程，有效的形成规模化的供需对接，从而降低物资采购成本。

E. 成本优势：有利于供应链资源优化配置，可以发挥国铁采购平台的供应商和信息整合优势，强化供应链的资源配置，发展供应链金融、信息服务等业务，降低供应链总成本。

F. 历史业绩和品牌优势：

历史业绩：在近年来受疫情影响，国内及国际经济形势均不容乐观的大背景下，国铁供应链近三年整体经营及盈利情况较为稳定可观。2019年实现销售收入10.08亿元，利润总额1,062万元。2020年实现销售收入37.55亿元，利润总额1,559万元。2021年实现销售收入15.35亿元，利润总额1,417万元。

G. 品牌优势：股东资源庞大，提供了广阔的轨道交通物资能源供应市场。

国铁供应链的大股东中国铁投，是国铁集团对外合资合作的投融资平台，履行国铁集团出资人代表职责，代表国铁集团投资铁路建设项目。其所属国铁物资有限公司承担着铁路运营物资集中采购职能，承担铁路物资和能源集中采购平台的建设职能，具有实施铁路物资和能源市场开发的基础条件。此外，中国铁投牵头煤炭上下游、港口、地方交易中心等企业（包括集团公司），依托铁路为核心的物流体系与煤炭交易的有效整合，打造煤炭能源综合服务枢纽，组建了全国煤炭交易中心。以上优势将提供庞大的潜在市场，有助于实现大铁路领域的拓展。

（4）风险及应对措施

A. 政策风险

国铁供应链目标业务主要服务于铁路建设、轨道交通等市场的大宗物资供应项目，对国铁建设项目投资依存度较高，受国铁集团物资管理政策导向影响较大，国铁供应链经营收入稳定性受政策调整等风险影响较为明显。国铁集团物资采购的集中度和管理的集约化水平不断向纵深发展，根据中国铁投要求，国铁供应链业务发展模式将逐步由单一物资供应业务向围绕供应链管理提供供应链集成服务增值服务业务转变，新型业务模式和业务领域的开发可能因政策影响存在风险。

应对措施：综合研判国内外宏观经济、产业相关政策、产业结构升级形势和市场环境，深入分析外部环境变化，准确把握发展趋势，明确自身发展定位，加快业务领域开拓和业务模式转型，提升公司政策风险的防控能力。

B. 客户信用风险

对合作客户的前期信用调研和跟踪调查不够全面，对信用交易额、期限等指标评估不够合理，将会增加公司回款风险，对公司现金流造成压力。

应对措施：坚持以央企和大型国有企业作为优选客户，严格进行业务评审、信用评价和合同评审；开展信用业务前，对信用客户进行详细的资信调查，谨慎评估信用客户额度和期限，提前编制风险处理预案，同时对供应商和客户信息实行动态管理，及时掌握和分析客户的信用变化情况，把风险降到可控制范围。

C. 市场风险

开展终端市场业务时，物资设备的供应结算一般按照浮动价结算，市场价格波动会直接影响结算差价，存在市场价格波动风险，对业务收益造成影响。在新产品、新技术开发推广中，专业技术人才储备有所欠缺，可能因技术能力不足导致市场开发存在风险。

应对措施：加大对上游资源集中采购的规模，提高议价能力，进一步取得采购优势，同时做好大宗物资市场价格信息收集、分析工作，预判价格走势，控制价格波动风险。依托中国铁投优势，强化业务开发，同时强化人才队伍建设，充分吸收合资双方的专业队伍，发挥信息化手段，强化业务能力。

D. 运营风险

贸易业务过程中对货物货权、货物物流状态及相关流转单据、货物数量短少、质量缺陷等问题，在没有事先约定转移风险的情况下，容易出现“钱货两空”的情况，有可能对公司资产造成损失。

应对措施：建立健全业务管控体系，制定并完善相关管理制度，加强内部控制制度执行，建立以“控制货权”为中心的风险管理模式，强化对业务运作关键环节和风险点的控制，加强对货权凭证的管理，提升业务运营风险管控能力。

7、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审计报告会计报表附注。

(三) 长期投资单位概况

无。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人中国物流集团有限公司是被评估单位国铁供应链管理有限公司的股东，出资额人民币3600万元，出资比例45%。

(五) 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“中国物流集团有限公司总经理办公会议纪要（2022年第16期）”，中国物流集团有限公司拟以非公开协议方式转让所持有的国铁供应链管理有限公司45%股权，为此，需对国铁供应链管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述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国铁供应链管理有限公司股东全部权益价值。评估范围为国铁供应链管理有限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。

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	82,847.78
非流动资产	2,494.08
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	-
固定资产	27.95
在建工程	-
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
使用权资产	2,425.08
无形资产	-
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	41.05
其他非流动资产	-
资产总计	85,341.86
流动负债	73,161.02
非流动负债	2,223.50
负债合计	75,384.52
净资产（所有者权益）	9,957.34

被评估单位评估基准日的会计报表经北京中路华会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见审计报告，报告文号中路华审字〔2022〕0012号。

被评估单位2020年度的会计报表经北京中路华会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见审计报告，报告文号中路华审字〔2021〕0016号。

被评估单位 2019 年度的会计报表经北京中路华会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见审计报告，报告文号中路华审字〔2020〕0047 号。

(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）

被评估单位评估基准日的会计报表经北京中路华会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见审计报告，报告文号中路华审字（2022）0012号。

被评估单位 2020 年度的会计报表经北京中路华会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见审计报告，报告文号中路华审字（2021）0016号。

被评估单位 2019 年度的会计报表经北京中路华会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见审计报告，报告文号中路华审字（2020）0047号。

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 2021 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

- 1、《中国物流集团有限公司总经理办公会议纪要》（2022 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》(2018 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》(国务院令 第 91 号，2020 年 11 月 29 日国务院令 第 732 号修订)；
 - 5、《国有资产评估管理办法实施细则》国资办发〔1992〕36 号；
 - 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 709 号，2019 年第二次修订)；
 - 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、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令 第 97 号）；
 - 12、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日）
 - 13、财政部、中国人民银行、国家税务总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。
 - 14、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——资产评估方法》（中评协〔2019〕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——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）；
- 14、《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）；
- 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、设备购置发票等产权证明文件；
- 4、被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表。
- 5、其他产权证明文件。

(五)取价依据

- 1、《京东商城》；
- 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、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号；
- 4、《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；
- 5、Wind 资讯金融终端；
- 6、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

7、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、被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等；
- 5、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”。

本次评估目的是以非公开协议方式转让股权，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，被评估企业生产经营稳定，未来预期收益是可以预测并可以用货币衡量，资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以

预测并可以量化，被评估资产预期获利年限可以预测，故此次采用收益法进行评估。

由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，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，在采用收益法进行评估的同时，采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用收益法和资产基础法进行评估。

(二) 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. 应收票据

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。如评估人员现场核实日，该票据已经收回，评估人员检查银行收款凭证、银行存款和应收票据明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该票据还未收回，对于银行承兑汇票，以账面值作为评估值；对于商业承兑汇票，查询债务人的经营状况、资信状况，以该应收票据的可收回金额的估计值作为评估值。

3. 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。

4. 存货

存货包含产成品（库存商品）。具体评估方法如下：

根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金、所得税和适当数额的税后净利润确定评估值，计算公式如下：

$$\text{产成品评估值} = \text{不含税销售价格} \times (1 - \text{产品销售税金及附加率} - \text{销售费用率} - \text{销售所得税率} - \text{销售净利润率} \times r) \times \text{数量}$$

r为一定的比率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。被评估单位销售模式为以销定产，本次评估r取值为0。

被评估单位采用直销方式，评估基准日，存货均已发出，故销售费用率取值为0。

对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可收回净收益确定评估值。

5. 其它流动资产

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。核实其入账依据的真实性、合理性等，以经核实后的账面值作为评估值。

➤ 非流动资产

1. 设备类资产

评估范围内的设备主要是电子设备。根据设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估。计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

① 重置全价的确定

电子设备主要是笔记本电脑、打印机、单反相机、单反镜头、班台、书柜、衣柜、会议桌、洁净新风机、矮橱柜等小型设备，一般不需安装，并由供应商负责送货，其重置全价即是不含税购置价。

$$\text{电子设备重置全价} = \text{设备购置价}$$

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定其购置价。

② 电子设备的综合成新率

主要按年限成新率确定综合成新率。

2. 使用权资产

评估人员首先核对了有关合同、原始凭证和相关账簿，了解账面价值的构成

要素。其次，查询企业适用的执行的会计制度。经核实，账面价值是根据租赁期限、2021年新租赁准则的会计处理计算确定，可以体现资产剩余权益的价值，以资产占有者尚存的权益价值作为评估值。

3. 递延所得税资产

以资产占有者尚存的权益价值作为评估值。

➤ 流动负债和非流动负债

1、流动负债

流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、合同负债、其他流动负债等，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。

2、非流动负债

非流动负债为租赁负债，以审定后的金额为基础，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。

(三) 收益法

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预期收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

1、基本评估思路及计算公式

根据本次尽职调查情况以及根据被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以会计报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 将国铁供应链管理有限公司报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值。

(2) 对会计报表范围内，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值。

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的整体价值，经扣

减有息债务，得出被评估企业的股东全部权益价值。

估值模型为：

股东全部权益价值=企业整体价值－有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+长期股权投资价值+非经营性资产和溢
余资产价值

$$P'=P-C+D+E$$

式中：P'：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C：经营性付息债务价值

E：长期股权投资价值

D：非经营性资产、溢余资产价值及负债

其中：经营性资产价值计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t} + \frac{F_n}{i(1+i)^n}$$

式中：

P：经营性资产价值

F_t ：未来第t个收益期的公司自由现金流

F_n ：未来第n年的公司自由现金流

n：第n年

t：未来第t年

i：折现率(加权平均资本成本)

2、公司自由现金流量

公司自由现金流量采用息前税后自由现金流，预测期自由现金流量的计算公式如下：

公司自由现金流量=息前税后利润+折旧与摊销－资本性支出－营运资金追加额

息前税后利润=净利润+税后利息支出

3、收益期限

本次评估基于持续经营假设，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

4、预测期

本次评估采用分段法对公司的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期期间的现金流和明确的预测期之后的现金流。根据企业的发展规划及行业特点，明确的预测期到 2026 年。

5、折现率

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为公司自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式: } WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

式中：

E：权益市场价值；

D：债务市场价值。

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$\text{公式: } K_e = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a$$

$$= R_f + R_{pm} \times \beta + a$$

式中：

R_f ：基准日无风险报酬率

$E(R_m)$ ：市场预期收益率

R_{pm} ：市场风险溢价

β ：权益系统风险系数

a：企业特定的风险调整系数

6、经营性付息债务

经营性付息债务依据基准日企业付息债务确定，即按基准日企业短期借款确定。

7、非经营性资产、溢余资产和负债

我们注意到以收益法计算得到的价值为企业经营性资产产生的价值，并不包含对企业收益不产生贡献的非经营性资产、溢余资产和负债。因此，需要在确定企业股东权益价值时加回。

企业股东权益价值为投资资本价值减去经营性付息债务再加上非经营性资产、溢余资产和负债。

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 2022 年 9 月开始评估工作，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、2022 年 9 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，并签订资产评估委托合同事项；

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。评估项目人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2022年9月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，评估项目组主要分为资产基础法组和收益法组。

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) 对评估范围内的主要设备，了解管理制度和维护情况，查阅并收集技术资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询收集价格资料；

(8) 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。

2、收益法组的主要工作

评估人员为充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽调资料来源主要包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理。尽职调查的主要内容如下：

(1) 进行市场调研，了解被评估单位同行业的基本情况、被评估单位所在行业的发展状况与前景、影响被评估单位生产经营的区域经济因素。

(2) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、最新公司章程、产权和经营管理结构、生产经营模式及营销渠道客户关系。

(3) 了解评估对象以往的评估及交易情况。

(4) 了解被评估单位资产、财务、经营管理状况，分析被评估单位历史的收入、成本、费用、收益等财务指标及变化原因。

(5) 结合被评估单位的生产规模、资本结构、历史业绩、以及未来发展规划和

竞争优势、劣势等，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，对管理层提供的明确预测期的预测数据进行复核并合理调整，最终达成一致意见。

(6) 根据被评估单位资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出、溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

(7) 建立收益法计算模型，确定各项评估参数，对被评估单位未来可预测的若干年的预期收益进行预测。

(8) 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，固定资产更新投资，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

(三) 评定估算、汇总阶段

根据建立的收益法计算模型，对企业未来的预期收益进行预测，形成收益法初步评估结果，并通过对此结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。

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。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(四) 提交报告阶段

1、在上述工作基础上，起草评估报告，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担当责任，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。

(三) 收益法评估特殊性假设与限制条件

1. 假定国铁供应链管理有限公司的业务目前是并将保持持续经营状态；现有经营范围不发生重大变化，现有业务的开展和经营不会因未来行业政策等的变化而发生重大改变。

2. 国铁供应链管理有限公司每年均投入一定的资本支出及维护费用以保证资产的正常使用；本次评估是在企业能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营下去，并保证其获利能力的基本假设下进行。

3. 预测期内所采用的会计政策与国铁供应链管理有限公司以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

4. 假定目前行业的产业政策及现有法律环境不发生重大变化。

5. 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。

6. 未来的业务收入基本能按计划回款，不会出现重大的坏账情况。

7. 国铁供应链管理有限公司主要资产在寿命期内不出现重大意外事件。

8. 国铁供应链管理有限公司在未来经营过程中需要资金支持时，能够及时获取足额资金。

9. 国铁供应链管理有限公司未来经营期间不会遭遇员工的大规模变动而影响企业的正常生产经营活动。

10. 被评估单位租赁房屋到期后可延期，租赁金额保持 2029 年水平。

(四) 收益法一般性假设和限制性条件

1. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及

其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的。我公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

3. 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发。

4. 除在评估报告中已有揭示以外，假定国铁供应链管理有限公司完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规。

5. 我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

6. 假定国铁供应链管理有限公司负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

7. 本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。

8. 我们对价值的估算是根据 2021 年 12 月 31 日本地货币购买力做出的。

9. 假设国铁供应链管理有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

10. 本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于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，并不得与其他评估报告混用。

11. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

12. 除了工作报告中有关说明，现行税法将不发生重大变化，应付税款的税率将保持不变，所有适用的法规都将得到遵循。

13. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化。

14. 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。

15. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，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他假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

此外，本次评估是根据有关原始凭证、验资报告、审计报告、企业发展规划及其它有关材料，在分析历史收益的基础上，在持续经营的假设前提下，从稳健的角度对其进行评估。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，国铁供应链管理有限公司股东全部权益价值于评估基准日的评估结果如下：

1、收益法评估结果为10,346.27万元。较账面净资产增值388.93万元，增值率为3.91%。

2、资产基础法评估前账面总资产为 85,341.86 万元，总负债为 75,384.52 万元，净资产为 9,957.34 万元，评估后的总资产价值为 85,390.31 万元，总负债为 75,384.52 万元，净资产为 10,005.79 万元，增值额为 48.45 万元，增值率为 0.49%。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	82,847.78	82,896.01	48.23	0.06
非流动资产	2,494.08	2,494.30	0.22	0.01
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	-	-	-	
固定资产	27.95	28.17	0.22	0.79
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	

中国物流集团有限公司拟以非公开协议方式转让股权涉及的
国铁供应链管理有限公司股东全部权益价值评估项目 评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	2,425.08	2,425.08	-	-
无形资产	-	-	-	
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	41.05	41.05	-	-
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	85,341.86	85,390.31	48.45	0.06
流动负债	73,161.02	73,161.02	-	-
非流动负债	2,223.50	2,223.50	-	-
负债合计	75,384.52	75,384.52	-	-
净资产（所有者权益）	9,957.34	10,005.79	48.45	0.49

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》。

3、对上述两种方法得出的结果进行比较、分析：资产基础法与收益法的评估结果相差 340.48 万元，差异率 3.40%。

(1)资产基础法的评估结果主要为国铁供应链管理有限公司现有单项资产价值简单加总的反映，而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值。

(2)收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。相对于收益法而言，资产基础法评价资产价值的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。

两种评估方法产生差异的主要原因是：这主要是由于资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值，收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值，因此造成了两种评估方法结果产生差异。

经分析评估师认为，投资者注重的是被投资公司未来所能带来的投资收益，投资者购买的对象是被评估公司的业务而不仅是被投资公司的资产，投资的价值是通过被投资公司未来获利来体现。并且，收益法评估结论可以合理体现企业所拥有的资质、管理层的经营管理能力、业务开发能力及客户资源等多种因

素所能产生出的整合效应价值。

资产基础法结果不能完全反映未来获利能力，企业商业模式稳定，未来具有一定的获利能力。相对资产基础法，收益法能够更加真实、全面、客观地反映股权价值。

综上所述，我们认为收益法的结果更加适用，故本次评估以收益法评估结果作为本报告的最终评估结论，即：

在持续经营前提下，国铁供应链管理有限公司经评估后的股东全部权益价值于评估基准日为 10,346.27 万元。

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) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三) 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

评估基准日被评估单位租赁位于北京市海淀区玲珑路9号院（东区）5号楼南楼10层1004、1005房间及1006房间西区的房屋。出租人为中国铁路投资有限公司，双方于2019年12月签署了《玲珑路经营场所房屋租赁合同》。房屋面积1381.2 m²，租赁用途为办公，租赁期自2019年10月1日起至2029年4月30日止。租金计算表如下：

起止日期		建筑面积	租金（元/m ² /天）
2020/1/1	2022/9/30	1381.2	8
2022/10/1	2025/9/30	1381.2	8.4
2025/10/1	2028/9/30	1381.2	8.82
2028/10/1	2029/4/30	1381.2	9.261

2022年7月4日被评估单位与出租方签订了补充协议，协议约定出租方给予承租方一定的减、免租期，详见下表：

中国物流集团有限公司拟以非公开协议方式转让股权涉及的
国铁供应链管理有限公司股东全部权益价值评估项目 评估报告

起止日期		减免政策
2022/10/1	2025/9/30	免租金
2025/10/1	2026/9/30	减免租金的 50%
2026/10/1	2027/9/30	减免租金的 30%
2027/10/1	2028/9/30	减免租金的 20%

(四) 评估程序受到限制的情形

国铁供应链管理有限公司的存货类资产主要为产成品，被评估单位业务采用直发的方式，销售的货物直接从上游供货商运送至下游客户，评估基准日账面存货为已从供货商处发货但客户尚未检验签收的在途物资，并且由于评估基准日距离现场工作日较长，相关存货已结转成本，无法对实物进行盘点。评估师启用替代程序对上述存货进行核实，主要查询了会计凭证的，收集相关收货单据。

(五) 重大期后事项

2022 年 7 月 4 日被评估单位与出租方签订了补充协议，协议约定出租方给予承租方一定的减、免租期，详见下表：

起止日期		减免政策
2022/10/1	2025/9/30	免租金
2025/10/1	2026/9/30	减免租金的 50%
2026/10/1	2027/9/30	减免租金的 30%
2027/10/1	2028/9/30	减免租金的 20%

收益法评估中已考虑上述因素所造成的影响。

(六) 重要的利用专家工作及相关报告情况

被评估单位评估基准日的会计报表经北京中路华会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见审计报告，报告文号中路华审字（2022）0012 号。

被评估单位 2020 年度的会计报表经北京中路华会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见审计报告，报告文号中路华审字（2021）0016 号。

被评估单位 2019 年度的会计报表经北京中路华会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见审计报告，报告文号中路华审字（2020）0047 号。

(七) 其他需要说明的事项

1、2022 年国铁供应链管理有限公司营业收入、净利润较历史年度有一定幅度的下降，主要原因如下：

一是自从 2021 年，上级单位考核重点发生变化，公司业务转向高质量发展，逐步淘汰低质量业务，从而影响了公司的收入以及利润。

二是市场总体需求下滑趋势明显。近几年，投资规模逐年缩小的趋势已经较为明显。大宗商品市场方面今年仍面临着较大的不确定性，面临疫情反复、全球经济下滑、市场流动性紧缩等困难。

三是基建市场竞争持续加大。基建企业数量越来越多，市场正面临着供给与需求的不对称，基建行业有进一步洗牌的强烈要求。面对竞争日益加大的基建市场，订单获取难度加大，利润降低。

2、2022 年 1-8 月份被评估单位经营成果与 2022 年全年预测数据对比如下：

金额单位：人民币万元

项目/时间	2022 年预测	2022 年 1-8 月财报数据
收入	120,246.42	66,174.03
成本	115,801.54	63,476.26
毛利率	3.70%	4.08%
利润总额	794.59	406.12
净利润	595.92	284.36

2022 年度预计可完成预测计划。

3、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；

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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账务处理。是否进行、如何进行有关的账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。

9、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。

10、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、资产评估报告的使用限制说明

(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 2022 年 9 月 23 日。

谨此报告！

(此页无正文)

法定代表人: 褚宏新

资产评估师: 刘霞 11000186

资产评估师: 刘鑫 11200299

