

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

共 三 册
第 一 册

天津一汽夏利汽车股份有限公司

拟发行股份收购

北京中铁物总贸易有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2020】第 417 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年五月七日

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： 1111020008202000732

资产评估报告名称： 天津一汽夏利汽车股份有限公司 拟发行股份收购 北京中铁物总贸易有限公司股权项目

资产评估报告文号： 中联评报字【2020】第417号

资产评估机构名称： 中联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 侯超飞(资产评估师)、徐晶晶(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

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人、被评估单位和其他报告使用者	5
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设.....	27
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	31
十二、评估报告使用限制说明	34
十三、评估报告日	35
附件.....	37

资产评估师声明

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。

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。

就本报告中所涉及的公开信息，本报告不构成对其准确性、完整性或适当性的任何保证。本报告涉及的盈利预测由管理层确认并提供，评估人员对行业发展、经营情况等方面进行了合理性分析并最终采纳了管理层所确认的盈利预测进行测算，但不构成对被评估单位未来盈利预测可实现的保证。

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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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；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。本评估机构及资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属的真实性做任何形式的保证。

六、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。

七、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。

天津一汽夏利汽车股份有限公司
拟发行股份收购
北京中铁物总贸易有限公司股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字【2020】第 417 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中国铁路物资股份有限公司和天津一汽夏利汽车股份有限公司的委托，就天津一汽夏利汽车股份有限公司拟发行股份收购北京中铁物总贸易有限公司股权之经济行为，对所涉及的北京中铁物总贸易有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为北京中铁物总贸易有限公司股东全部权益，评估范围是北京中铁物总贸易有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相关负债。

评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合纳入评估范围对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法对北京中铁物总贸易有限公司进行整体评估。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，

采用资产基础法得出北京中铁物总贸易有限公司股东全部权益在基准日时点的评估值为 13,402.45 万元,评估增值 1,452.57 万元,增值率 12.16%。

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

根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年,即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日有效使用。

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合理理解评估结论,应当阅读资产评估报告全文。

天津一汽夏利汽车股份有限公司
拟发行股份收购
北京中铁物总贸易有限公司股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字【2020】第 417 号

中国铁路物资股份有限公司、天津一汽夏利汽车股份有限公司：

中联资产评估集团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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对天津一汽夏利汽车股份有限公司拟发行股份收购北京中铁物总贸易有限公司股权之经济行为所涉及的北京中铁物总贸易有限公司全部权益在评估基准日 2019 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、被评估单位和其他报告使用者

本次资产评估的委托人为中国铁路物资股份有限公司和天津一汽夏利汽车股份有限公司，被评估单位为北京中铁物总贸易有限公司。

（一）委托人之一概况

公司名称：中国铁路物资股份有限公司

类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

法定代表人：朱碧新

注册资本：600000 万元

成立日期：2010 年 09 月 20 日

营业期限：2010 年 09 月 20 日至长期

住所：北京市丰台区西站南路 168 号

统一社会信用代码：91110000717827881T

经营范围：金属材料非金属材料及制品、机械设备、电子设备及通讯设备、专用设备、器材、铁路机车、车辆及配件、木材、焦炭、炉料（含生铁、铁合金）的销售；铁路再生物资回收和利用；进出口业务；招标代理业务；钢轨、焊接钢轨、道岔、弹条、扣配件、桥梁支座、防水板、铁路线上配件的质量监督检查；信息咨询服务。（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法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。）

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

表1股东名称、出资额和出资比例

股东	实收资本(万元)	持股比例(%)
中国铁路物资集团有限公司	578,400.00	96.40%
中铁物总投资有限公司	21,600.00	3.60%
合计	600,000.00	100.00%

（二）委托人之二概况

公司名称：天津一汽夏利汽车股份有限公司

公司类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：雷平

注册资本：壹拾伍亿玖仟伍佰壹拾柒万肆仟零贰拾元人民币

成立日期：一九九七年八月二十八日

营业期限：1997 年 08 月 28 日至 2047 年 08 月 27 日

住所：天津市西青区京福公路 578 号一区

统一社会信用代码：91120000103071899G（2-1）

股票代码：000927

经营范围：轿车、汽车发动机、汽车零部件、内燃机配件的制造及其售后服务;动力电池生产与销售;汽车电器、汽车装具、汽车水箱、汽车收录机制造、加工;钣金件、冲压件加工、修理;汽车配件、橡胶件、五金工具、化工产品(危险品及易制毒品除外)、日用百货、轮胎、电工器材零售兼批发;仓储服务(不含危险品储存);房屋租赁、劳务服务(不含涉外劳务);机电设备租赁、汽车租赁;车用燃气气瓶安装(取得特种设备安全监察部门许可后经营);高科技产品的开发、研制及生产;普通货运;商业的批发及零售;经营本企业自产产品及技术的出口业务;经营本企业自产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零部件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外);经营进料加工和“三来一补”业务;品牌汽车(夏利、威姿、威乐、威志、骏派)销售;汽车配件、汽车装具批发、零售;与汽车相关的技术咨询、技术服务;商务信息咨询。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件,在有效期内经营,国家有专项专营规定的按规定办理)(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)。

截至评估基准日,天津一汽夏利汽车股份有限公司前十大股东情况如下:

表2股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	股份类型	持股数	占总股本比例
1	中国第一汽车股份有限公司	流通 A 股	7.61 亿	47.73%
2	天津百利机械装备集团有限公司	流通 A 股	3.10 亿	19.46%
3	王艳	流通 A 股	428.18 万	0.27%
4	叶小青	流通 A 股	352.01 万	0.22%
5	一汽财务有限公司	流通 A 股	296.04 万	0.19%
6	周珮武	流通 A 股	270.08 万	0.17%
7	杨国安	流通 A 股	210.00 万	0.13%
8	罗晋渝	流通 A 股	190.65 万	0.12%
9	池利忠	流通 A 股	183.78 万	0.12%
10	路新江	流通 A 股	152.97 万	0.10%

(三) 被评估单位概况

名称: 北京中铁物总贸易有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：北京市石景山区实兴大街 30 号院 3 号楼 2 层 D-0959 房间

法定代表人：白涛

注册资本：45459.035521 万人民币

成立日期：2000 年 10 月 24 日

营业期限：2000 年 10 月 24 日至 2020 年 10 月 23 日

统一社会信用代码：911101077187248927

1. 历史沿革

北京中铁物总贸易有限公司成立于 2000 年 10 月 24 日，原名为北京中铁华卫国际贸易有限公司。2002 年 12 月 24 日，更名为北京中铁物总贸易有限公司。2005 年 12 月，公司重组，股权结构为中国铁路物资集团有限公司占 50.00%、邯郸市大越经贸有限公司占 30.00%、北京森豪科技发展有限公司占 20.00%，注册资本变更为 1.30 亿元人民币。2006 年 4 月，公司股权变更，股权结构为中国铁路物资集团有限公司占 50.00%、北京森豪科技发展有限公司占 50.00%，注册资本仍然为人民币 1.30 亿元人民币。2007 年 12 月，森豪科技发展有限公司将持有被评估单位 50% 股权转让给中国铁路物资集团有限公司，公司股权变更，中国铁路物资集团有限公司持有被评估单位 100.00% 股权，注册资本变更为人民币 6,500.00 万元。

中国铁路物资集团有限公司于 2010 年进行整体改制，发起设立中国铁路物资股份有限公司，并将被评估单位股权作为出资投入到中国铁路物资股份有限公司，并于 2010 年 11 月 02 日在北京市工商行政管理局石景山分局完成股权变更登记。

2014 年 12 月 12 日，中国铁路物资股份有限公司将持有被评估单位 10.00% 股权转让给中铁物投资有限公司，并于 2014 年 12 月 23 日完成

工商变更手续。

根据 2018 年 2 月 9 日下发的中铁物投资(2018) 16 号文件"关于物贸公司股权划转及债转股事宜的通知"。2016 年 12 月 31 日,将中铁物总投资有限公司所持被评估单位全部股权无偿划转给中国铁路物资股份有限公司,划转价值以被评估单位 2016 年 12 月 31 日经审计的净资产值为准:同意将中国铁路物资股份有限公司对被评估单位的债权 389,590,355.21 元转为中国铁路物资股份有限公司持有的被评估单位股权,并于 2018 年 2 月 14 日完成工商变更手续。

2. 经营范围

销售石蜡、重油、沥青、粮油食品;销售金属材料、矿产品、机械设备、电器设备、铁路机车、车辆及配件、汽车配件、橡胶制品、塑料制品、电子计算机软硬件及外围设备、纸制品、纸张、建筑材料、纺织品、炉料、润滑油、电子元器件、木材、煤炭(不在北京地区开展实物煤的交易储运活动);信息咨询(中介服务除外);技术开发;自营和代理各类商品及技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外;废旧物资回收;设备租赁;出租商业用房。(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。)

3. 股权结构

表3股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中国铁路物资股份有限公司	45,459.035521	100.00
	合计	45,459.035521	100.00

4. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日,北京中铁物总贸易有限公司最

近两年及基准日资产、财务状况如下表:

表4公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
总资产	27,314.78	43,954.20	81,540.12
负债	24,917.80	34,355.37	69,590.24
净资产	2,396.98	9,598.83	11,949.88
	2017年度	2018年度	2019年度
营业收入	71,664.15	96,943.65	131,923.36
利润总额	2,436.83	3,201.85	2,351.06
净利润	2,436.83	3,201.85	2,351.06
审计机构	立信会计师事务所(特殊普通合伙)		

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人之一中国铁路物资股份有限公司系北京中铁物总贸易有限公司的控股母公司。委托人之二天津一汽夏利汽车股份有限公司拟发行股份收购被评估单位股权,收购完成后成本被评估单位股东。

(四) 委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《中国铁路物资集团有限公司第五次总经理办公会会议纪要》天津一汽夏利汽车股份有限公司拟发行股份收购北京中铁物总贸易有限公司股权。

本次评估的目的是反映北京中铁物总贸易有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值,为实施上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是北京中铁物总贸易有限公司的股东全部权益,评估范围是北京中铁物总贸易有限公司全部资产及负债,账面资产总额

815,401,214.11 元，负债 695,902,382.14 元，净资产 119,498,831.97 元。具体包括流动资产 797,738,128.68 元；非流动资产 17,663,085.43 元；流动负债 694,076,382.14 元；非流动负债 1,826,000.00 元。

上述资产与负债数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的模拟资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收类债权及固定资产。

（二）评估范围内主要资产情况

本次评估中对北京中铁物总贸易有限公司进行了整体评估。

1. 北京中铁物总贸易有限公司，本次评估范围中的资产主要为流动资产、固定资产等。

流动资产为货币资金、应收类款项，流动性较好。

2. 纳入评估范围内的实物资产账面值 7,173.02 万元，占评估范围内总资产的 8.80%。主要包括存货、房屋建筑物和机器设备等。这些资产具有以下特点：

(1)实物资产主要分布在被评估单位办公场所、仓库和上海宝山区淞宝路 155 弄。

(2)存货主要包括材料采购（在途物资）和发出商品。存货品种多、数量大。

(3)房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产建成于 2011 年，主要分布在上海市宝山区淞宝路 155 弄。

房屋建筑物类资产为房屋建筑物。房屋建筑物共 8 项，均为办公楼，

建筑面积合计 995.97 平方米。

结构类型主要为钢混和框架等。

(4)设备类资产

设备类资产包括运输设备和电子设备，其中：

1) 运输设备：纳入本次评估范围的运输设备主要包括企业办公用别克商务车、帕萨特轿车、奥迪轿车和北京现代轿车等，共 30 台。

2) 电子设备：纳入本次评估范围的电子设备主要包括电脑、电视机、打印机等电子设备及部分办公家具等，共计 115 项。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位申报的评估范围无账面记录的或未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，被评估单位申报的评估范围内的账面未记录无表外资产。

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

本次评估报告中被评估单位基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2019 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人综合考虑相关因素确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

根据《中国铁路物资集团有限公司第五次总经理办公会会议纪要》

（二）法律法规依据

1. 《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通过）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);

4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号, 2005 年);

5. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号)；

6. 《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国资发产权[2010]11 号);

7. 《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);

8. 《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

委产权[2009]941号)；

9.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号)；

10.《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)；

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

12.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过)；

13.《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五38号；

14.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部国家税务总局令第50号；

15.《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)；

16. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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-企业价值》(中评协〔2018〕38号)；

4.《资产评估执业准则-利用专家工作》(中评协〔2017〕35号)；

5.《资产评估执业准则-机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

6.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

7.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
10. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
11. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
12. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
13. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
14. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号);
15. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号);

(四) 资产权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 机动车行驶证;
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税法》(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);
2. 财政部、国家税务总局《关于减征1.6升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》财税〔2015〕104号;
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2019年12月20日公布的贷款市场报价利率;
4. 《2019机电产品价格信息查询系统》;
5. 国家外汇管理局公布的2019年12月31日人民币基准汇价;
6. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
7. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 企业最近两年一期的会计报表及审计报告;

2. 被评估单位预测性财务信息（盈利预测）；
3. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
4. wind 资讯金融终端；
5. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。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。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。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。

本次评估的目的是反映北京中铁物总贸易有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为其股权收购之经济行为提供价值参考依据，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

企业具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估选择收益法进行评估。

由于无法取得与被评估单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法对北京中铁物总贸易有限公司进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是

指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价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

货币资金为银行存款和其它货币资金。

对银行存款和其它货币资金的评估，评估人员采用所有银行存款账户和其它货币资金账户向银行发函证方式证明银行存款和其它货币资金的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况，以核实后账面值确认评估值。

(2) 应收票据

评估人员核对了明细账与总账、报表余额，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性。以核实后账面值作为评估值。

(3) 应收类账款（应收账款、其他应收款）

对其他应收款的评估，评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄余额百分比法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计

计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。

由于纳入评估范围内其他应收款全部为内部单位存款、下调款，故不对其计提评估风险损失。

(4) 预付账款

评估人员查阅了相关合同或协议等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务等。经核实，预付账款账表单相符。以核实后账面值确认评估值。

(5) 存货

存货为材料采购（在途物资）和发出商品

材料采购（在途物资）账面值由购买价和合理费用构成，对于不同型号的钢材因价格波动大，本次根据核实后的数量乘以现行市场价格计算评估值；对于可正常使用、周转正常的原材料账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以经核实后的账面值确定评估值。

发出商品主要为已经销售的不同型号的螺纹钢和工字钢。经查企业产品均为正常销售，在清查核实的基础上评估人员企业提供的资料分析，对于发出商品以其完全成本为基础，采用市场价格确定评估值。

评估价值=实际数量×出厂单价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b.税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c.销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；

d.营业利润率=营业利润÷营业收入；

e.所得税率按企业现实执行的税率；

f.其中 r 为一定的比率，发出商品按 25% 确定。

(6)其他流动资产

其他流动资产为待认证进项税额，评估人员核对了账簿记录，查看原始凭证、申报表等相关资料，核实抵扣事项等的真实性和准确性，以清查核实后的账面值确认评估值。

2、非流动资产

(1)固定资产-房屋建筑物类资产

基于本次评估之特定目的，结合待评估房屋建筑物的特点，本次评估对于企业购置的商品房采用市场比较法进行评估。

1) 市场比较法

市场比较法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a.搜集交易实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场交易实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行交易日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；
- h.求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

(2)固定资产-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评估。计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费-增值税抵扣额

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号，自2009年1月1日起执行)，及根据财政部、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[2018]32号)文件规定，在基准日2018年5月1日以后购置固定资产抵扣政策，同时根据财政部公告2019年第39号增值税调整税率，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

可抵扣税额=设备购置价/(1+13%)×13%+运杂费/(1+9%)×9%+
安装费/(1+9%)×9%

(1) 重置全价的确定

1) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》、《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，本次评估按不含税购置价确定其重置全价。

重置全价=购置价(不含税)

2) 运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息以及等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、牌照费等杂费，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[2018]

32号)文件规定,在基准日2018年5月1日以后购置固定资产抵扣政策,同时根据财政部公告2019年第39号增值税调整后税率,对于符合增值税抵扣条件的,计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

对于符合增值税抵扣条件的企业,其车辆重置全价为:

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税

①车辆购置价:根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》,《易车网》等近期车辆市场价格资料,参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格;对购置时间较长,现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

②车辆购置税: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:车辆购置税应纳税额=计税价格 $\times$ 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故:购置附加税=购置价 $\div$ (1+13%) $\times$ 10%。

③新车上户牌照手续费等:根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

(2) 成新率的确定

1) 电子设备成新率

成新率=(1-已使用年限 $\div$ 经济寿命年限) $\times$ 100%

或成新率=[尚可使用年限 $\div$ (已使用年限+尚可使用年限)] $\times$ 100%

2) 车辆成新率

根据商务部、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》的有关规定,车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率,即:

使用年限成新率=(1-已使用年限 $\div$ 规定或经济使用年限) $\times$ 100%

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定,若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大,则进行适当的调整,若两者结果相当,则不进行调 整。即:

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a:车辆特殊情况调整系数。

(3) 评估值的确定

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

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额,以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 收益法

(一) 概述

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值,估计企业价值的一种方法,即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率,将预期现金流折算成现时价值,得到企业价值。其适用的基本条件是:企业具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存在较稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测,以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时,其估值结果具有较好的客观性,易于为市场所接受。

(二) 评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点,

本次评估是以评估对象的法人报表口径估算其权益资本价值，基本思路是：

1.对纳入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.对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日的应收、应付股利等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备、房产等以及未计收益的在建工程等非流动资产（负债），定义其为基准日的溢余或非经营性资产（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，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

（三）评估模型

1. 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的所有者权益价值；

D：被评估单位付息债务价值；

B：被评估单位的企业价值；

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估单位未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n: 被评估单位的未来经营期（本次评估模型为永续期模型）；

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C₁: 基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂: 基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值。

2. 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率r：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

W_d: 被评估单位的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e: 被评估单位的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d: 所得税后的付息债务利率；

r_e: 权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本r_e；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_i : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1. 委托人召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

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。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业

进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

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委估资产的历史及现状，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. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6. 对主要设备，查阅了技术资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

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。

8. 对委托人、被评估单位管理层及重要部门、相关客户和供应商进行访谈，主要工作内容如下：

(1)评估人员对被评估单位管理层及相关部门进行了访谈，内容主要包括被评估单位的发展环境情况，市场地位及主要经营资质情况，经营计划以及经营策略、主营业务收入及成本情况，主要产品及服务情况，资产负债情况及纳税情况等。

(2)评估人员对被评估单位收益预测进行了核查，主要包括未来期市场容量及行业增速情况等。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果

进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2. 被评估单位在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 被评估单位在未来经营期内的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

4. 被评估单位生产、经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

5. 被评估单位在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益。

6. 在未来的经营期内，被评估单位的期间费用类型及结构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。鉴于货币资金或银行存款等资产在经营过程中频繁变化或变化较大，财务费用中不考虑存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法对北京中铁物总贸易有限公司股东权益在评估基准日2019年12月31日的价值进行了评估。得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日2019年12月31日的评估结论：

总资产账面值 81,540.12 万元，评估值 82,992.69 万元，评估增值 1,452.57 元，增值率 1.78%。

负债账面值 69,590.24 万元，评估值 69,590.24 万元，评估无增减值。

净资产账面值 11,949.88 万元，评估值 13,402.45 万元，评估增值 1,452.57 万元，增值率 12.16%。详见下表：

表6-1资产评估结果汇总表

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	79,773.81	79,921.77	147.96	0.19
2	非流动资产	1,766.31	3,070.92	1,304.61	73.86
3	可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	固定资产	1,766.31	3,070.92	1,304.61	73.86
6	其中：建 筑 物	1,717.69	2,844.28	1,126.59	65.59
7	设 备	48.62	226.64	178.02	366.15
8	土 地	-	-	-	
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	81,540.12	82,992.69	1,452.57	1.78
11	流动负债	69,407.64	69,407.64	-	-
12	非流动负债	182.60	182.60	-	-
13	负债总计	69,590.24	69,590.24	-	-
14	净 资 产（所有者权益）	11,949.88	13,402.45	1,452.57	12.16

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。北京中铁物总贸易有限公司在评估基准日股东全部权益账面值为 11,949.88 万元，评估值 12,162.97 万元，评估增值 213.09 万元，增值率 1.78%。

（三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的被评估单位股东全部权益价值为

12,162.97 万元,比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 13,402.45 万元,低 1,239.48 万元,低 9.25%。两种评估方法差异的原因主要是:

(1)资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。企业核心资产为车辆及电子设备,资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值,以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联。

(2)收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。北京中铁物总贸易有限公司属于钢铁贸易行业,其收入主要来源铁路建设等工程终端服务业务及铁路装备物资集成供应业务,收益法评估结果不仅与企业账面反映的设备类实物资产存在关联,亦能反映企业所具备的组织能力、行业运作经验等表外因素的价值贡献。

综上所述,从而造成两种评估方法产生差异。

(四)评估结果的选取

北京中铁物总贸易有限公司属于商贸企业,其收入主要来源于商品价差维持日常运行,而未来经营战略的实施存在一定的不确定性,这对其未来收益产生较大影响。相对而言,资产基础法更为稳健,从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值,基于本次评估目的,资产基础法得出的评估结果与评估目的更匹配。

通过以上分析,我们选用资产基础法评估结果作为本次北京中铁物总贸易有限公司净资产价值参考依据。由此得到该企业股东全部权益在基准日时点的价值为 13,402.45 万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

本次评估未发现产权瑕疵事项。

(二) 抵押、质押事项

本次评估未发现抵押、质押事项。

(三) 未决诉讼事项

1. 未决事项、法律纠纷等不确定事项

(1) 北京中铁物总贸易有限公司与上海盛亿仓储有限公司仓储合同纠纷

2012 年物贸公司在盛亿库提货时，遭到第三方堵库，使货物无法提出。2012 年 8 月 24 日，物贸公司向北京市一中院提起诉讼，2013 年 1 月 4 日法院做出一审判决，支持了物贸公司的全部诉讼请求。由于盛亿库货物涉及多家债权人仓单重复销售情况，各法院也进行了相应的查封，造成无法采取强制执行的局面。目前该案已经中止执行。

(2) 北京中铁物总贸易有限公司与上海诺本贸易集团有限公司、上海鹏丰商贸发展有限公司、王成、王丹、王义德、姜招领、王敏 买卖合同纠纷

物贸公司 2010 年与诺本系公司开展中厚板业务，自 2012 年 8 月后，物贸公司多次要求诺本系付款提货，后诺本系同意用资产同物贸公司协商，并提出配合做资产抵押。2013 年物贸公司在办理诺本系独立抵押房产新月国际办公室、香杉园办公室过户过程中，由于遭到其他债权人的查封无法继续办理过户手续。后经确认诺本系不具备还款能力，物贸公司以诺本系及相关担保人为被告，向北京市第二中级人民法院提起诉讼。2014 年 4 月 1 日双方当庭达成调解协议，诺本系承诺偿还所有款项。在诺本系未能按调解协议进行还款后，物贸公司第一时间申请了强制执行，

北京二中院法官查封了诺本系抵押给物贸公司的相关财产。目前该案正在执行过程中。

(四) 期后事项

截至报告出具日，本报告未发现期后事项。

(五) 其他需要说明的事项

1.被评估单位于基准日正在进行资产剥离，剥离事项正在进行，截至基准日尚未完成。剥离资产明细如下：

剥离风险事件资产明细表

单位：万元

序号	事件名称	资产类			负债类		未转出进项税
		账面余额	坏账准备	账面价值	项目	账面价值	
1	盛亿库风险事件	22,319.46	16,771.09	5,548.37	预收账款	9,297.36	3,748.99
2	诺本系风险事件	9,362.06	9,362.06				
合计		31,681.52	26,133.15	5,548.37		9,297.36	3,748.99

2.鉴于新型冠状病毒肺炎疫情于2020年1月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响。本次疫情亦对被评估范围内各单位正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间、各项调控政策的实施以及后续国家经济政策的出台情况。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对被评估单位产生的影响，但我们无法预测此次疫情对本次评估范围内各被评估单位产生的最终影响。

3.截至报告出具日，由于疫情影响，截至报告出具日，由于疫情影响，本次评估尚有部分现场勘查、客户及供应商走访等工作未进行。对于上述事项，目前采用电话沟通询问、拍摄照片或视频、抽取合同及会计凭证等方式以确认企业申报资产、财务及经营状况的真实性。评估机构有权保留现场勘查的权利，在疫情结束后补充现场尽职调查工作。

4.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产

价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

5.评估师执行资产评估业务的目的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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6.评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

7.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

8.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

9.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

10.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

11.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本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现行公允市价，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价格的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二)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。

(三)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五)评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及

法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二〇年五月七日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人:

胡为

资产评估师:



资产评估师:



2020年5月7日