

本报告依据中国资产评估准则编制

首钢集团有限公司拟转让股权
涉及的北京首钢钢贸投资管理有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告

天兴评报字（2020）第0392号
（共1册，第1册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年六月一日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和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	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
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	24
十二、资产评估报告的使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告附件	27

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**首钢集团有限公司拟转让股权
涉及的北京首钢钢贸投资管理有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告摘要**

天兴评报字（2020）第 0392 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受首钢集团有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对首钢集团有限公司拟转让北京首钢钢贸投资管理有限公司股权而涉及的北京首钢钢贸投资管理有限公司的股东全部权益在 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：首钢集团有限公司拟转让北京首钢钢贸投资管理有限公司股权，需要对北京首钢钢贸投资管理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：北京首钢钢贸投资管理有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：北京首钢钢贸投资管理有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 4 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。

北京首钢钢贸投资管理有限公司采用资产基础法评估后的总资产为 984,008.89 万元，负债为 24,472.70 万元，净资产为 959,536.19 万元，评估增值 92,712.04 万元，增值率 10.70%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	5,067.67	5,146.55	78.88	1.56
非流动资产	886,229.18	978,862.34	92,633.16	10.45
其中：长期股权投资	882,157.85	974,490.86	92,333.01	10.47
固定资产	662.51	726.63	64.12	9.68
无形资产	3,408.82	3,644.85	236.03	6.92
资产总计	891,296.85	984,008.89	92,712.04	10.40
流动负债	24,472.70	24,472.70	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	24,472.70	24,472.70	-	-
净资产（所有者权益）	866,824.15	959,536.19	92,712.04	10.70

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。

对于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。

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，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2020 年 4 月 30 日起，至 2021 年 4 月 29 日止。

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，并请关注特别事项说明部分的内容。

首钢集团有限公司拟转让股权 涉及的北京首钢钢贸投资管理有限公司 股东全部权益项目 资产评估报告

天兴评报字（2020）第 0392 号

首钢集团有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受首钢集团有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对首钢集团有限公司拟转让北京首钢钢贸投资管理有限公司股权而涉及的北京首钢钢贸投资管理有限公司的股东全部权益在 2020 年 4 月 30 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

1. 基本信息

名称：首钢集团有限公司（简称：首钢集团）

统一社会信用代码：911100001011200015

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：北京市石景山区石景山路

主要办公地点：北京市石景山区石景山路

法定代表人：张功焰

注册资本：2,875,502.497783万元人民币

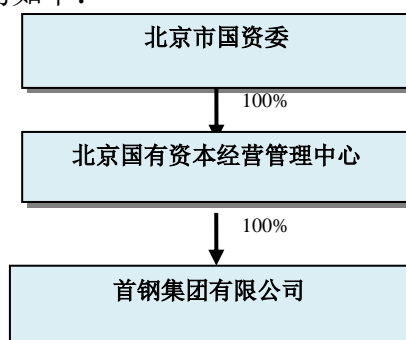
成立日期：1981年5月13日

营业期限：2017年5月27日至长期

经营范围：工业、建筑、地质勘探、交通运输、对外贸易、邮电通讯、金融

保险、科学研究和综合技术服务业、国内商业、公共饮食、物资供销、仓储、房地产、居民服务、咨询服务、租赁、农、林、牧、渔业(未经专项许可的项目除外);授权经营管理国有资产;主办《首钢日报》;设计、制作电视广告;利用自有电视台发布广告;设计和制作印刷品广告;利用自有《首钢日报》发布广告;污水处理及其再生利用;海水淡化处理;文艺创作及表演;体育运动项目经营(高危险性体育项目除外);体育场馆经营;互联网信息服务;城市生活垃圾处理。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;城市生活垃圾处理、互联网信息服务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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

首钢集团的股权结构如下:



首钢集团的出资人职责由北京市国资委行使。

2. 历史沿革

首钢集团前身是石景山钢铁厂,始建于1919年9月;1958年8月经原冶金工业部批准,石景山钢铁厂更名为石景山钢铁公司;1967年9月13日经原冶金工业部批准,石景山钢铁公司更名为首都钢铁公司;1981年5月,首都钢铁公司正式注册成立,注册资本为726,394万元;1992年3月,首都钢铁公司经国家工商行政管理局核准更名为首钢总公司;1996年9月,北京市人民政府办公厅、原冶金工业部办公厅下发《关于同意首钢总公司进行集团化改革的通知》(京政办函[1996]78号),同意以首钢总公司为母公司,按照《公司法》建立现代企业制度,以资产为纽带建立母子公司体制。

2009 年 1 月，北京市国资委下发通知《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于将首钢总公司等五家企业划转注入北京国有资本经营管理中心的通知》（京国资[2009]35 号），将其持有的首钢总公司等 5 家国有企业的股权划转注入北京国有资本经营管理中心。同年 4 月，前述股权划转事宜已在北京市工商行政管理局完成工商登记事项的变更。至此，北京国有资本经营管理中心持有首钢总公司 100% 的股权。

2017 年 6 月，为贯彻落实中共中央、国务院和北京市委、市政府等有关文件关于国企改革和公司制改革的政策精神，结合自身实际，首钢总公司由全民所有制企业改制为国有独资公司，企业名称由“首钢总公司”变更为“首钢集团有限公司”。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

名称：北京首钢钢贸投资管理有限公司（简称：钢贸公司）

统一社会信用代码：91110000675702764T

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：北京市石景山区首都钢铁公司行政处 21 号楼三层 315 房间

主要办公地点：北京市石景山区首特钢创业大厦

法定代表人：李明

注册资本：70,096.15 万元

成立日期：2008 年 5 月 26 日

营业期限：2008 年 5 月 26 日至 2038 年 5 月 25 日

经营范围：项目投资；资产管理；仓储服务；市场调研；技术开发；销售钢材

2. 历史沿革

北京首钢钢贸投资管理有限公司于 2008 年 5 月 26 日成立，成立时的注册资本为 9,800 万元人民币。

2012 年 12 月，首钢总公司对钢贸公司增资，增资后的注册资本变更为 18,052 万元。

2017 年 12 月，首钢集团对钢贸公司增资，增资后的注册资本为 69,186.15 万元。

2019 年 8 月，首钢集团对钢贸公司增资，增资后的注册资本为 69,536.15 万元人民币。

2020 年 4 月，首钢集团对钢贸公司增资，钢贸公司增资后的注册资本变更为 70,096.15 万元。

3. 股权结构

截至评估基准日 2020 年 4 月 30 日，钢贸公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	首钢集团有限公司	70,096.15	100%
	合计	70,096.15	100%

4. 主要资产情况

(1) 房屋建筑为位于石景山区杨庄中区御景山小区的住宅一套及车位一个，房屋建筑面积 158.99 平方米。

(2) 电子设备包括计算机、笔记本电脑、打印机、视频会议系统以及办公家具等。设备启用时间从 2008 年公司成立至 2019 年，在用情况基本良好。

(3) 存货为库存商品。分布在委托外单位管理的仓库中。

(4) 长期股权投资

被投资单位名称	持股比例(%)
上海首钢钢铁贸易有限公司	100.00
广州首钢钢铁贸易有限公司	100.00
山东首钢钢铁贸易有限公司	100.00
武汉首钢钢铁贸易有限公司	100.00
天津首钢钢铁贸易有限公司	100.00
沈阳首钢钢材加工配送有限公司	100.00

宁波首钢汽车部件有限公司	100.00
佛山首钢中金钢材加工配送有限公司	60.00
首钢鹏龙钢材有限公司	52.00
苏州首钢钢材加工配送有限公司	100.00
重庆首钢武中汽车部件有限公司	60.00
武汉首钢汽车用材有限公司	51.00
哈尔滨首钢武中钢材加工配送有限公司	97.00
柳州首钢汽车用材有限公司	51.00
株洲首鹏汇隆钢材加工配送有限公司	51.00
宁波首钢浙金钢材有限公司	40.00
广州京海航运有限公司	20.00
首钢（青岛）钢业有限公司	35.00
广东首钢中山金属钢材加工配送有限公司	20.00
鄂尔多斯市包钢首瑞材料有限公司	39.00
天津物产首钢钢材加工配送有限公司	35.00
河北京冀工贸有限公司	35.71
首钢京唐钢铁联合有限公司	29.8177

5. 近一年一期企业的财务状况表及经营成果情况

近一年一期财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2019.12.31	2020.4.30
流动资产	2,418.17	5,067.67
非流动资产	97,685.14	886,229.18
其中：长期股权投资	93,483.92	882,157.85
固定资产	670.68	662.51
无形资产	3,530.55	3,408.83
资产总计	100,103.32	891,296.85
流动负债	21,874.20	24,472.70

项目	2019.12.31	2020.4.30
非流动负债	-	-
负债总计	21,874.20	24,472.70
所有者权益	78,229.11	866,824.15

近一年一期经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年 1-4 月
营业收入	1,082.72	415.14
营业成本	67.57	1.26
税金及附加	11.13	3.56
销售费		
管理费	1,277.03	584.36
财务费	-73.78	-5.88
资产减值损失	-164.98	60.73
其他收益	1.76	-
投资收益	1,471.56	-307.43
营业利润	1,439.07	-536.33
营业外收入	0.00	-
营业外支出	-	-
利润总额	1,439.07	-536.33
所得税		
净利润	1,439.07	-536.33

上述 2019 年、2020 年 4 月数据摘自本次专项审计报告。

（三）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，本报告其他报告使用者为国有资产管理部門及法律法规许可的单位。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东。

二、评估目的

首钢集团拟转让钢贸公司股权，需要对钢贸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

评估对象为钢贸公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为钢贸公司于评估基准日的全部资产及负债，总资产账面价值 891,296.85 万元，负债账面价值 24,472.70 万元，净资产账面价值 866,824.15 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

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	5,067.67
非流动资产	886,229.18
其中：长期股权投资	882,157.85
固定资产	662.51
无形资产	3,408.82
资产总计	891,296.85
流动负债	24,472.70
非流动负债	-
负债总计	24,472.70
净资产（所有者权益）	866,824.15

1.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，且业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

无。

3. 引用其他机构出具的报告情况

评估基准日账面价值引用了审计机构出具的专项审计报告。

钢贸公司长期股权投资单位持有的土地使用权，委托方委托北京首佳房地产评估有限公司对本次评估范围内的土地使用权进行评估，并出具了土地估价报告。按钢贸公司审计后报表的范围，在资产评估结果中引用了北京首佳房地产评估有限公司出具的土地使用权评估报告书结论。

四、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

评估基准日是 2020 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

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、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 首钢经理办公会会议纪要（2020 年 5 月 28 日）首经办发【2020】7 号。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）

6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
8. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801 号）；
11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
13. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
19. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
20. 《关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发〔2019〕2 号）；
21. 北京市国资委、市财政局《关于贯彻落实〈企业国有资产交易监督管理办法〉的意见》（京国资发〔2017〕10 号）；
22. 北京市国资委《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》京国资发[2008]5 号；
23. 北京市国资委《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》（京国资委发〔2012〕32 号）；

24. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

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〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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. 国有产权登记证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权证书；
3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
4. 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. 房屋买卖合同及相关发票复印件；
3. 北京房地产信息网网上信息；
4. 《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)；

5. 《中华人民共和国海关进出口税则》（2013 年）；
6. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
7. 《2020 年机电产品报价手册》；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
9. 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。

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基础上。

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、评估师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管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、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。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

（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，是指以被评估企业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、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

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

（2）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。

(3) 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。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4) 存货：为库存商品，评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(5) 其他流动资产：了解企业的账面构成，财务处理情况，以核实后的账面值确认评估值。

(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企业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

纳入本次评估范围的房屋建筑物的特点，采用市场比较法，市场比较法就是将评估的建筑物或房地产与市场近期租售的相类似的建筑物或房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的租售价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的租售评估值。

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(3) 长期股权投资

钢贸公司的长期股权投资为 23 家子公司，核实了钢贸公司占被投资单位股权的比例、投资日期、账面价值、被投资单位的经营情况等。本次评估对长期股权投资采用资产基础法、收益法进行整体评估，最后采用资产基础法评估结果，将其评估结果乘以钢贸公司所持比例确认为长期股权投资的评估结果。

二) 收益法

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. 计算模型

$E=V-D$ 公式一

$$V=P+C_1+C_2+E' \text{ 公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

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' ：（未在现金流中考虑的）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：

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

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, ..., 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。

2. 模型中关键参数的确定

1) 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 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 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。

3) 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量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

债务债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

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、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 5 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人

员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

2.现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和准确性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查进行全面盘点、勘察，在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

（4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对钢贸公司业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展

趋势等进行分析 and 预测。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司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。

6. 假设公司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。

7. 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。

8. 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。

9. 假设公司目前的经营模式不变。

10. 本次收益法评估假设被评估企业现金流在期中流入。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，钢贸公司总资产账面价值 891,296.85 万元，负债账面价值 24,472.70 万元，净资产账面价值 866,824.15 万元。

评估后的总资产为 984,008.89 万元，负债为 24,472.70 万元，净资产为 959,536.19 万元，评估增值 92,712.04 万元，增值率 10.70%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	5,067.67	5,146.55	78.88	1.56
非流动资产	886,229.18	978,862.34	92,633.16	10.45
其中：长期股权投资	882,157.85	974,490.86	92,333.01	10.47
固定资产	662.51	726.63	64.12	9.68
无形资产	3,408.82	3,644.85	236.03	6.92
资产总计	891,296.85	984,008.89	92,712.04	10.40
流动负债	24,472.70	24,472.70	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	24,472.70	24,472.70	-	-
净资产（所有者权益）	866,824.15	959,536.19	92,712.04	10.70

主要增减值分析：

1.流动资产增值，主要是本次纳入评估范围的应收款中对按照账龄法计提的减值准备评估为零，导致往来款增值。

2.设备增减值：电子设备原值减值的主要原因是近几年电子产品更新换代较快价格不断下降所致。净值增值的原因是企业电子设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短。

3. 房屋增值：房屋采用市场法进行估算，近期房价相比购入时价格上涨。

4. 长期股权投资增值：本次评估对长期投资单位进行了整体评估，按照各家的评估结果乘以钢贸公司持有的股权比例确定各项长投的评估值，评估值中包含各家经营性增值及本次评估的增值，相比企业账面记录的长期股权投资账面价值有增加。

（二）收益法评估结论

采用收益法评估后的钢贸公司股东全部权益价值为 953,990.00 万元，评估增值 87,165.85 万元，增值率为 10.06%。

（三）评估结果的最终确定

钢贸公司作为一个平台管理公司，其职能主要是管理职能，未来盈利能力具有较大的不确定性。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，对被评估单位资产及负债进行全面的清查

和评估。相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，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。

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）本次评估结论未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四）在资产评估结论有效使用期内，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。

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。

（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师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中委托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。

（六）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委托除外。

（七）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，资产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 2020 年 4 月 30 日至 2021 年 4 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

资产评估报告日为 2020 年 6 月 1 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年六月一日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 三、被评估单位章程（复印件）
- 四、被评估单位产权登记表（复印件）
- 五、权属文件
- 六、委托人和被评估单位承诺函
- 七、签字资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 九、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 十、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 十一、资产评估委托合同（复印件）