

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广汇物流股份有限公司拟收购股权涉及的  
新疆红淖三铁路有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

中盛华评报字（2022）第 1166 号  
（共 1 册，第 1 册）

中盛华资产评估有限公司

二〇二二年五月十六日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	6565090001202200187
合同编号:	2021-1538A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中盛华评报字(2022)第1166号
报告名称:	广汇物流股份有限公司拟收购股权涉及的新疆红淖三铁路有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	4,501,710,000.00元
评估机构名称:	中盛华资产评估有限公司
签名人员:	王凤霞 (资产评估师) 会员编号: 65000011 鲍玺 (资产评估师) 会员编号: 65160005
 (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05月30日

## 目录

声 明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
评 估 报 告 .....	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、评估目的 .....	14
三、评估对象和评估范围 .....	14
四、价值类型 .....	18
五、评估基准日 .....	18
六、评估依据 .....	18
七、评估方法 .....	24
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	40
九、评估假设 .....	41
十、评估结论 .....	43
十一、特别事项说明 .....	45
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	46
十三、评估报告日 .....	47
评估报告附件 .....	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及职业道德准则编制。

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师不承担责任。

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，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、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、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；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。

七、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。

八、资产评估师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。

九、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。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

广汇物流股份有限公司拟收购股权涉及的  
新疆红淖三铁路有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告摘要

中盛华资产评估有限公司接受广汇物流股份有限公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广汇物流股份有限公司拟收购股权涉及的新疆红淖三铁路有限公司的股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：根据《广汇物流股份有限公司会议纪要》，因广汇物流股份有限公司拟收购新疆红淖三铁路有限公司股权经济行为之需要，对涉及的新疆红淖三铁路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。

评估对象：为新疆红淖三铁路有限公司截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日的股东全部权益。

评估范围：为新疆红淖三铁路有限公司申报的经审计后的评估基准日账面列示的全部资产和负债。资产账面值 928,361.63 万元，负债账面值 533,983.94 万元，净资产账面值 394,377.69 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：本次评估选取收益法的评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

资产账面值 928,361.63 万元，负债账面值 533,983.94 万元，净资产账面值 394,377.69 万元。经采用收益法评估，新疆红淖三铁路有限公司的股东全部权益价值的评估结果为 450,171.00 万元，评估增值 55,793.31 万元，增值率 14.15%。

本评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，对评估对象价值的影响。

本评估结论使用有效期：本报告评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日使用有效。

## 特别事项说明：

### （一）权属资料不全或者存在瑕疵的情形

1.截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，新疆红淖三铁路有限公司申报纳入本次评估范围的房屋建筑物均未取得《不动产权证书》，新疆红淖三铁路有限公司出具了产权声明，声明其对这些房屋拥有所有权，权属清晰无争议，并声明若因权属瑕疵引起纠纷，由新疆红淖三铁路有限公司承担法律责任。

本次评估中，对被评估单位未提供产权证的房屋建筑物，其建筑面积以施工图纸、竣工图纸面积数据为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整。评估人员已提请被评估单位尽快办理上述资产的权属登记手续，以满足经济行为之需要。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响。

2.截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，新疆红淖三铁路有限公司申报的无形资产——土地使用权，共 17,741,025.00 平方米，其中有 17,137,531.00 平方米已取得《不动产权证书》，另有 603,494.00 平方米尚未取得《不动产权证书》，对未办理《不动产权证书》的土地使用权，新疆红淖三铁路有限公司提供了《国有建设用地划拨决定书》、《国有建设用地使用权出让合同》及相关产权声明，声明其对这些土地使用权拥有使用权，权属清晰无争议，并声明若因权属瑕疵引起纠纷，由新疆红淖三铁路有限公司承担法律责任。

本次评估中，对被评估单位未提供《不动产权证书》的土地使用权，其使用权面积以《国有建设用地划拨决定书》、《国有建设用地使用权出让合同》数据为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整。评估人员已提请被评估单位尽快办理上述资产的权属登记手续，以满足经济行为之需要。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响。

3.截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，新疆红淖三铁路有限公司申报纳入本次评估范围的固定资产——运输设备丰田普拉多越野车（牌照号：新 A699GH）尚未办理过户手续，证载权利人为汇通信诚租赁有限公司经济技术开发区分公司，新疆红淖三铁路有限公司出具了产权声明，声明其对该运输设备拥有所有权，权属清晰无争议，并声明若因权属瑕疵引起纠纷，由新疆红淖三铁路有限公司承担法律责任。

### （二）重大期后事项

于评估基准日后的 2022 年 3 月 25 日，新疆红淖三铁路有限公司股东会作出决议，同意国开发展基金有限公司将其所持的新疆红淖三铁路有限公司认缴（实缴）出资

40,000,000.00 元股权转让给广汇能源股份有限公司。新疆红淖三铁路有限公司于评估基准日后的 2022 年 4 月 14 日，就本次股权变更已办妥工商变更登记。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项及重大期后事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

广汇物流股份有限公司拟收购股权涉及的  
新疆红淖三铁路有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告

中盛华评报字（2022）第 1166 号

广汇物流股份有限公司：

中盛华资产评估有限公司（以下简称“中盛华评估公司”）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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广汇物流股份有限公司拟收购股权涉及的新疆红淖三铁路有限公司的股东全部权益在 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人：广汇物流股份有限公司（以下简称“广汇物流”）

公司名称：广汇物流股份有限公司（证券代码：600603）

住 所：中国(四川)自由贸易试验区成都市天府新区隆祥西一街88号

统一社会信用代码：91350200132205825W

法定代表人：杨铁军

注册资本：壹拾贰亿伍仟陆佰玖拾伍万贰仟捌佰肆拾柒元整人民币

公司类型：其他股份有限 公司（上市）

所属行业：道路运输业

成立日期：1988-08-27

营业期限：1988-08-27 至无固定期限

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；第二类增值电信业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：国内货物运输代理；国际货物运输代理；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）；仓储设备租赁服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；集贸市场管理服务；物业管理；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；



广告设计、代理；广告制作；广告发布；软件开发；计算机软硬件及辅助设备批发；通讯设备销售；广播电视传输设备销售；智能仓储装备销售；建筑材料销售；五金产品零售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）被评估单位：新疆红淖三铁路有限公司（以下简称：“铁路公司”）

### 1.注册情况

公司名称：新疆红淖三铁路有限公司

住 所：新疆哈密地区伊吾县淖毛湖兴业路1号

统一社会信用代码：91652223584777242G

法定代表人：何海

注册资本：叁拾玖亿柒仟万元整人民币

公司类型：其他有限责任公司

所属行业：商务服务业

成立日期：2011-11-21

营业期限：长期

### 2.经营业务范围

铁路项目投资建设；铁路设施技术服务；国内货运代理；铁路货运代理；铁路设备租赁；铁路专用设备租赁、安装；铁路施工工程管理服务；仓储装卸服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 3.历史沿革

铁路公司于2011年11月21日由广汇能源股份有限公司（以下简称“广汇能源”）、新疆华通股权投资有限合伙企业（以下简称“华通投资”）、新疆维吾尔自治区哈密市国有资产投资经营有限公司（以下简称“哈密国投”）、新疆亚欧铁路多元经济发展中心（以下简称：“亚欧铁路中心”）出资设立，初始注册资本为人民币300,000.00万元。

铁路公司设立时的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	认缴持股比例	出资方式
1	广汇能源	2,469,000,000.00	493,800,000.00	82.300%	货币
2	华通投资	500,000,000.00	106,200,000.00	16.667%	货币
3	哈密国投	30,000,000.00	6,000,000.00	1.000%	货币
4	亚欧铁路中心	1,000,000.00	200,000.00	0.033%	货币
	合计	3,000,000,000.00	606,200,000.00	100.000%	——

2013年6月3日广汇能源实缴出资420,000,000.00元；华通投资实缴出资85,054,500.00元；亚欧铁路中心实缴出资170,109.00元。

本次实缴出资后情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	认缴持股比例	出资方式
1	广汇能源	2,469,000,000.00	913,800,000.00	82.300%	货币
2	华通投资	500,000,000.00	191,254,500.00	16.667%	货币
3	哈密国投	30,000,000.00	6,000,000.00	1.000%	货币
4	亚欧铁路中心	1,000,000.00	370,109.00	0.033%	货币
合计		<b>3,000,000,000.00</b>	<b>1,111,424,609.00</b>	<b>100.000%</b>	——

2014年10月22日，根据修订的《新疆红淖三铁路有限公司章程》，华通投资实缴出资67,373,951.70元；2014年10月28日，广汇能源以应收铁路公司债权实缴出资332,626,048.30元。

本次实缴出资后情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	认缴持股比例	出资方式
1	广汇能源	2,469,000,000.00	1,246,426,048.30	82.300%	货币、债权
2	华通投资	500,000,000.00	258,628,451.70	16.667%	货币
3	哈密国投	30,000,000.00	6,000,000.00	1.000%	货币
4	亚欧铁路中心	1,000,000.00	370,109.00	0.033%	货币
合计		<b>3,000,000,000.00</b>	<b>1,511,424,609.00</b>	<b>100.000%</b>	——

2015年5月30日，根据修订的《新疆红淖三铁路有限公司章程》，铁路公司注册资本增加600,000,000.00元，其中，由广汇能源认缴594,000,000.00元，哈密国投认缴6,000,000.00元，同时广汇能源实缴出资350,000,000.00元，华通投资实缴出资200,000,000.00元。

本次增资及实缴出资后，铁路公司的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	认缴持股比例	出资方式
1	广汇能源	3,063,000,000.00	1,596,426,048.30	85.083%	货币、债权
2	华通投资	500,000,000.00	458,628,451.70	13.889%	货币
3	哈密国投	36,000,000.00	6,000,000.00	1.000%	货币
4	亚欧铁路中心	1,000,000.00	370,109.00	0.028%	货币
合计		<b>3,600,000,000.00</b>	<b>2,061,424,609.00</b>	<b>100.000%</b>	——

2015年6月23日，广汇能源实缴出资200,000,000.00元。

本次实缴出资后情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	认缴持股比例	出资方式
1	广汇能源	3,063,000,000.00	1,796,426,048.30	85.083%	货币、债权
2	华通投资	500,000,000.00	458,628,451.70	13.889%	货币
3	哈密国投	36,000,000.00	6,000,000.00	1.000%	货币
4	亚欧铁路中心	1,000,000.00	370,109.00	0.028%	货币
合计		<b>3,600,000,000.00</b>	<b>2,261,424,609.00</b>	<b>100.000%</b>	——

2015年11月10日，广汇能源实缴出资200,000,000.00元，亚欧铁路中心实缴出资629,891.00元。

本次实缴出资如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	认缴持股比例	出资方式
1	广汇能源	3,063,000,000.00	1,996,426,048.30	85.083%	货币、债权
2	华通投资	500,000,000.00	458,628,451.70	13.889%	货币
3	哈密国投	36,000,000.00	6,000,000.00	1.000%	货币
4	亚欧铁路中心	1,000,000.00	1,000,000.00	0.028%	货币
合计		<b>3,600,000,000.00</b>	<b>2,462,054,500.00</b>	<b>100.000%</b>	——

2016年2月29日，根据修订的《新疆红淖三铁路有限公司章程》，亚欧铁路中心将其所持铁路公司全部股权转让给新疆大陆桥集团有限责任公司（以下简称：“大陆桥集团”），同时铁路公司增加注册资本400,000,000.00元，由国开发展基金有限公司（以下简称：“国开基金”）认缴并实缴。

本次变更完成后，铁路公司的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	认缴持股比例	出资方式
1	广汇能源	3,063,000,000.00	1,996,426,048.30	76.575%	货币、债权
2	华通投资	500,000,000.00	458,628,451.70	12.500%	货币
3	国开基金	400,000,000.00	400,000,000.00	10.000%	货币
4	哈密国投	36,000,000.00	6,000,000.00	0.900%	货币
5	大陆桥集团	1,000,000.00	1,000,000.00	0.025%	货币
合计		<b>4,000,000,000.00</b>	<b>2,862,054,500.00</b>	<b>100.000%</b>	——

2016年12月30日，华通投资实缴出资41,371,548.30元。

本次实收资本变更完成后，铁路公司的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	认缴持股比例	出资方式
1	广汇能源	3,063,000,000.00	1,996,426,048.30	76.575%	货币、债权
2	华通投资	500,000,000.00	500,000,000.00	12.500%	货币
3	国开基金	400,000,000.00	400,000,000.00	10.000%	货币
4	哈密国投	36,000,000.00	6,000,000.00	0.900%	货币
5	大陆桥集团	1,000,000.00	1,000,000.00	0.025%	货币
合计		<b>4,000,000,000.00</b>	<b>2,903,426,048.30</b>	<b>100.000%</b>	——

2018年2月28日，广汇能源依据《国开发展基金投资合同》的约定回购国开基金所持铁路公司认缴（实缴）出资合计40,000,000.00元。

本次变更完成后，铁路公司的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	认缴持股比例	出资方式
1	广汇能源	3,103,000,000.00	2,036,426,048.30	77.575%	货币、债权
2	华通投资	500,000,000.00	500,000,000.00	12.500%	货币
3	国开基金	360,000,000.00	360,000,000.00	9.000%	货币
4	哈密国投	36,000,000.00	6,000,000.00	0.900%	货币
5	大陆桥集团	1,000,000.00	1,000,000.00	0.025%	货币
合计		<b>4,000,000,000.00</b>	<b>2,903,426,048.30</b>	<b>100.000%</b>	——

2018年9月20日，根据广汇能源与华通投资签定的《股权转让合同》，广汇能源收购了华通投资所持有铁路公司12.50%的股权，即认缴（实缴）出资500,000,000.00元的股权。

本次变更完成后，铁路公司的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	认缴持股比例	出资方式
1	广汇能源	3,603,000,000.00	2,536,426,048.30	90.075%	货币、债权
2	国开基金	360,000,000.00	360,000,000.00	9.000%	货币
3	哈密国投	36,000,000.00	6,000,000.00	0.900%	货币
4	大陆桥集团	1,000,000.00	1,000,000.00	0.025%	货币
合计		<b>4,000,000,000.00</b>	<b>2,903,426,048.30</b>	<b>100.000%</b>	——

2019年12月25日，根据修订的《新疆红淖三铁路有限公司章程》，铁路公司减少注册资本30,000,000.00元。

本次变更完成之后，铁路公司的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	认缴持股比例	出资方式
1	广汇能源	3,603,000,000.00	2,536,426,048.30	90.756%	货币、债权
2	国开基金	360,000,000.00	360,000,000.00	9.068%	货币
3	哈密国投	6,000,000.00	6,000,000.00	0.151%	货币
4	大陆桥集团	1,000,000.00	1,000,000.00	0.025%	货币
合计		<b>3,970,000,000.00</b>	<b>2,903,426,048.30</b>	<b>100.000%</b>	——

2020年5月25日，广汇能源依据《国开发展基金投资合同》的约定回购国开基金所持铁路公司认缴（实缴）出资合计40,000,000.00元；

本次变更完成之后，铁路公司的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	认缴持股比例	出资方式
1	广汇能源	3,643,000,000.00	2,576,426,048.30	91.7632%	货币、债权
2	国开基金	320,000,000.00	320,000,000.00	8.0605%	货币
3	哈密国投	6,000,000.00	6,000,000.00	0.1511%	货币
4	大陆桥集团	1,000,000.00	1,000,000.00	0.0252%	货币
合计		<b>3,970,000,000.00</b>	<b>2,903,426,048.30</b>	<b>100.0000%</b>	——

2021年11月16日至19日，广汇能源实缴出资1,066,573,951.70元，至此注册资本已全部实缴到位。

截止评估基准日，铁路公司股权结构如下表：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	认缴持股比例	出资方式
1	广汇能源	3,643,000,000.00	3,643,000,000.00	91.7632%	货币、债权
2	国开基金	320,000,000.00	320,000,000.00	8.0605%	货币
3	哈密国投	6,000,000.00	6,000,000.00	0.1511%	货币
4	大陆桥集团	1,000,000.00	1,000,000.00	0.0252%	货币
合计		<b>3,970,000,000.00</b>	<b>3,970,000,000.00</b>	<b>100.0000%</b>	——

铁路公司于评估基准日后的2022年4月14日，就本次实收资本变更已办妥工商变更登记。

2022年3月25日，铁路公司股东会作出决议，同意国开基金将其所持的铁路公司认缴（实缴）出资40,000,000.00元股权转让给广汇能源。铁路公司于评估基准日后的

2022年4月14日，就本次股权变更已办妥工商变更登记。

本次变更完成之后，铁路公司的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	实缴出资（元）	持股比例	出资方式
1	广汇能源	3,683,000,000.00	3,683,000,000.00	92.7708%	货币、债权
2	国开基金	280,000,000.00	280,000,000.00	7.0529%	货币
3	哈密国投	6,000,000.00	6,000,000.00	0.1511%	货币
4	大陆桥集团	1,000,000.00	1,000,000.00	0.0252%	货币
合计		<b>3,970,000,000.00</b>	<b>3,970,000,000.00</b>	<b>100.0000%</b>	——

#### 4.公司概况

铁路公司注册资本397,000.00万元人民币，公司法定代表人：何海，成立于2011年11月21日。公司位于新疆哈密地区伊吾县淖毛湖兴业路1号。

铁路公司主要从事煤炭等大宗商品的铁路运输业务，通过委托运输管理模式为淖毛湖工业园区周边企业及铁路沿线企业提供运输服务。铁路公司所属铁路资产为红淖铁路，即红柳河至淖毛湖铁路，位于新疆维吾尔自治区东部的哈密地区，自伊吾县淖毛湖镇引出，沿东天山边缘西行经伊吾县下马崖乡，经双井子乡、哈密市星星峡镇，跨红柳河后折向东南，至甘新交界处的兰新铁路红柳河车站。

红淖铁路全线长435.59公里，该铁路工程主要包括红柳河至淖毛湖段（简称红淖段），其中正线全长313.09公里；淖毛湖矿区段线路（简称矿区段）全长122.51公里，其中西部支线长60.68公里；东部支线长53.21公里，煤化工专用线8.61公里。设计为国家Ⅰ级重型轨道电气化铁路（目前采用内燃过渡），牵引重量近期：5000万吨（2025年），远期：10300万吨（2035年）。

红淖铁路是全国首条国网规划、国标设计、国家批准、民企控股、民资兴建、联合运营的地方资源性铁路；是国家发改委、原铁道部落实“国务院新36条”的民营项目示范工程；并作为《中长期铁路网规划（2016年）》中京津冀-西北通道的柳沟-三塘湖-将军庙线路的一部分，具有国家战略属性。

未来，将军庙到淖毛湖铁路建成通车后，通过红淖铁路向西向北可分别与乌准铁路和阿富准铁路相连，向东可与兰新铁路和哈临铁路相连，出疆货物可到达河西走廊、川渝、内蒙及京津冀等地区，成为新疆北部新通道，是准东、三塘湖、淖毛湖等矿区建设开发的重要基础设施，进而推动“疆煤东运”战略的快速实施。

公司目前下设运营管理部、安全生产调度部、综合办、财务部、物资设备部等，公

司目前现有职工 44 人。

#### 5.近几年资产、财务、经营状况：

##### 历年资产状况简表

金额单位：人民币万元

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	941,546.04	928,361.63
负债总额	659,155.43	533,983.94
净资产	282,390.61	394,377.69

##### 历年损益状况简表

金额单位：人民币万元

项目名称	2020 年度	2021 年度
营业收入	6,390.60	100,408.36
营业成本	5,408.42	64,796.92
利润总额	-3,051.16	4,535.62
净利润	-3,195.07	4,536.91

上述数据取自大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“大华审字[2022]005486号”无保留意见的审计报告。

#### 6.主要收入来源

铁路公司的主要收入来源为铁路运输服务收入。

#### 7.税收优惠政策及主要税种、税率

(1) 主要税种及税率如下：

税 种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	13%、9%、6%
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、12.5%、0.00%

(2) 税收优惠政策及批文

①根据《关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》财税[2008]46号、财税[2008]116号及国税发[2009]80号规定，企业从事《目录》内符合相关条件和技术标准及国家投资管理相关规定、于2008年1月1日后经批准的公共基础设

施项目，其投资经营的所得，自该项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

铁路公司于 2019 年 1 月 1 日起符合该所得税优惠条件，自 2019 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止享受企业所得税三免三减半的优惠政策。

铁路公司铁路运输服务享受该政策，但线路租赁不免税，按 25% 的税率缴纳企业所得税。

②根据《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号），为贯彻落实党中央、国务院关于新时代推进西部大开发形成新格局有关精神，将延续西部大开发企业所得税政策，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业。铁路公司为所在目录产业范围，自 2025 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日止享受企业所得税减按 15% 的税率优惠政策。

③房产税、城镇土地使用权减免政策：

根据《财政部 国家税务总局关于股改及合资铁路运输企业房产税城镇土地使用税有关政策的通知》（财税〔2009〕132 号），为支持铁路股份制改革和合资铁路发展，经国务院批准，现对股改铁路运输企业和合资铁路运输公司房产税、城镇土地使用税有关政策明确如下：

对股改铁路运输企业及合资铁路运输公司自用的房产、土地暂免征收房产税和城镇土地使用税。其中股改铁路运输企业是指铁路运输企业经国务院批准进行股份制改革成立的企业；合资铁路运输公司是指由铁道部及其所属铁路运输企业与地方政府、企业或其他投资者共同出资成立的铁路运输企业。

铁路公司符合上述条件，免征房产税、土地使用税。

（三）委托人和被评估单位之间的关系。

铁路公司控股股东为广汇能源，其与委托人广汇物流同为新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司的子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人和被评估单位以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。



## 二、评估目的

根据《广汇物流股份有限公司会议纪要》，因广汇物流拟收购铁路公司股权经济行为之需要，对涉及的铁路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

评估对象为铁路公司截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日的股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为铁路公司申报的经审计后的评估基准日账面列示的全部资产和负债。总资产账面价值 928,361.63 万元，其中：流动资产账面价值 33,257.53 万元，非流动资产 895,104.10 万元（其中：固定资产 696,665.97 万元；在建工程 176,663.87 万元；使用权资产 1,344.89 万元；无形资产 20,428.08 万元），总负债账面价值 533,983.94 万元（其中流动负债账面价值 333,786.73 万元，非流动负债账面价值 200,197.21 万元），净资产账面价值 394,377.69 万元。

### 资产负债简表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	33,257.53
非流动资产	895,104.10
固定资产	696,665.97
在建工程	176,663.87
使用权资产	1,344.89
无形资产	20,428.08
递延所得税资产	1.29
资产总额	928,361.63
流动负债	333,786.73
非流动负债	200,197.21
负债总计	533,983.94
净资产(所有者权益)	394,377.69

1.评估范围内主要资产的情况如下：

(1) 货币资金账面值 905.77 万元，主要为金融机构存款。

(2) 应收票据账面值 15,269.80 万元，为应收瓜州广汇能源经销有限公司已背书尚未到期的商业承兑票据款及应收新疆广汇新能源有限公司、国网国际融资租赁有限公司、酒泉钢铁(集团)有限责任公司、中交第二航务工程局有限公司等已背书尚未到期的银行承兑票据款。

(3) 应收账款账面值 7,670.72 万元，主要为应收中电投新疆能源化工集团哈密有限公司、伊吾天润风电有限公司线路租赁费等。

(4) 预付账款账面值 1,229.89 万元，主要为预付中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司哈密机务段经销运费、中石油新疆销售有限公司哈密分公司淖毛湖加油站调车机加油款，预付国网新疆电力有限公司哈密供电公司电费等。

(5) 其他应收款账面价值 1,814.09 万元，主要为应收中国铁路乌鲁木齐局集团有限公司哈密供电段合同约定押金，应收瓜州广汇能源经销有限公司代收代支款等。

(6) 存货账面价值 87.38 万元，为在用周转材料。

在用周转材料账面价值 87.38 万元，主要为宿舍桌子、单人床、衣柜、冷风机等。至评估基准日正常在用。

(7) 其他流动资产账面价值 6,279.88 万元，主要为待抵扣增值税进项税。

(8) 固定资产账面价值 696,665.97 万元，为房屋建筑物类资产和设备类资产。

#### ①房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物及构筑物，共计 282 项，账面原值 634,211.85 万元，账面净值 622,618.68 万元。其中：房屋建筑物 250 项，账面原值 65,475.78 万元，账面净值 63,778.67 万元；构筑物 32 项，账面原值 568,736.07 万元，账面净值 558,840.01 万元。

房屋建筑物总建筑面积为 118,979.82 平方米，主要为公司办公楼、光纤直放站、探测机房、综合信号机械室等，建成于 2020 年，房屋结构主要为钢筋砼框架结构、砌体结构等，主要坐落于淖毛湖东站 IDK331+200、白石湖东站 IDK377+100、白石湖南站 IDK342+700、白干湖站 DK75+900、淖毛湖站 DK311+250、镜儿井北站 DK147+450 等铁路沿线各站。截止评估基准日均能正常使用。

截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，铁路公司申报纳入本次评估范围的房屋建筑物均未取得《不动产权证书》。

构筑物主要为路基、轨道、特大桥、大桥、涵洞、混凝土地面、旅客站台墙、旅客

站台面、站台栅栏、铁路围墙大门、排水沟等。建成于 2020 年，主要坐落于淖毛湖东站 IDK331+200、白石湖东站 IDK377+100、白石湖南站 IDK342+700、白干湖站 DK75+900、淖毛湖站 DK311+250、镜儿井北站 DK147+450 等铁路沿线各站。截止评估基准日均能正常使用。

## ②设备类资产：

委估的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备，设备类资产共计2,534项，账面原值82,892.94万元，账面净值74,047.29万元，具体情况如下：

机器设备：委估机器设备清单数量为2,102项，账面原值17,409.34万元，账面净值15,754.78万元，主要为民用空调、机房专用空调、热水锅炉、重型轨道车、对讲机、便携式捣固机、内燃螺栓扳手等，启用时间为2020年，委估资产主要安装于铁路公司厂区内及生活基地。至评估基准日维护保养良好，正常在用。

车辆：委估车辆清单数量共计3项（3辆），账面原值49.07万元，账面净值6.49万元，主要为丰田普拉多越野车、装载机，启用时间为2014年至2018年。委估资产停放于铁路公司厂区内。至评估基准日维护保养良好，正常在用。

截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，铁路公司申报纳入本次评估范围的固定资产一运输设备丰田普拉多越野车（牌照号：新 A699GH）尚未办理过户手续，证载权利人为汇通信诚租赁有限公司经济技术开发区分公司。

电子设备：委估电子设备清单数量为 429 项，账面原值 65,434.52 万元，账面净值 58,286.03 万元，主要为通信设备、电力及牵引设备、台式电脑等，启用于 2011 年至 2021 年。委估电子设备主要安装于企业各部门办公室及各铁路站段，大部分完好在用，整体使用情况良好，维护管理较好，部分电子设备购置时间较早，使用状况一般。

## （9）在建工程

在建工程账面价值 176,663.87 万元，主要为在建工程一土建工程及设备安装工程，截止评估基准日正常在建。

## （10）使用权资产

使用权资产账面价值 1,344.89 万元，为铁路公司承租广汇中天大厦 31 楼的办公室、车辆和调车机租赁使用权，截止评估基准日正常租赁使用。

## （11）无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为三铁路公司所属的土地使用权，原始入账价值 20,878.28 元，账面价值 20,428.08 万元。

具体范围如下表：

序号	土地权证编号	权利人	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	面积 (m <sup>2</sup> )
1	新(2022)哈密市伊州区不动产权第(0002022)号	新疆红淖三铁路有限公司	红柳河至淖毛湖铁路建设用地	哈密市辖区内	2016年7月21日	划拨	6,860,051.00
2	新(2022)哈密市伊州区不动产权第(0002063)号		红柳河至淖毛湖铁路建设用地	哈密市辖区内	2016年7月21日	划拨	1,902.00
3	新(2022)哈密市伊州区不动产权第(0002073)号		红柳河至淖毛湖铁路建设用地	哈密市辖区内	2016年7月21日	划拨	2,743.00
4	新(2022)哈密市伊州区不动产权第(0002074)号		红柳河至淖毛湖铁路建设用地	哈密市辖区内	2016年7月21日	划拨	1,400.00
5	新(2022)哈密市伊州区不动产权第(0002076)号		红柳河至淖毛湖铁路建设用地	哈密市辖区内	2016年7月21日	划拨	1,468.00
6	新(2021)伊吾县不动产权第(0000008)号		红柳河至淖毛湖铁路建设用地	伊吾县淖毛湖镇、下马崖乡、苇子峡乡	2016年11月15日	划拨	10,269,967.00
7	无		红柳河至淖毛湖铁路建设用地	淖毛湖农场四连	2016年9月19日	划拨	240,641.00
8	无		提质煤专用线铁路建设用地	伊吾县淖毛湖镇	2020年8月13日	划拨	132,657.00
9	无		淖毛湖货场改扩建铁路用地	伊吾县淖毛湖镇	2019年11月25日	划拨	142,375.00
10	无		淖毛湖货场改扩建铁路用地	伊吾县淖毛湖镇	2020年7月10日	划拨	33,851.00
11	无		广汇站新建集装箱货场建设用地	伊吾县淖毛湖镇	2021年8月30日	出让	53,970.00
合 计							17,741,025.00

截止评估基准日2021年12月31日，铁路公司申报的无形资产—土地使用权，共17,741,025.00平方米，其中有17,137,531.00平方米已取得《不动产权证书》，另有603,494.00平方米尚未取得《不动产权证书》。

#### (12) 递延所得税资产

递延所得税资产账面值1.29万元，为可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产，至评估基准日正常递延。

2.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，上表列示数据均经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大华审字[2022]005486号”无保留意见的审计报告。

3.企业申报的表外资产的类型、数量。

截止评估基准日，被评估单位申报的评估范围内无表外资产。

4.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)。

除大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的“大华审字[2022]005486号”无保留意见审计报告外，本评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

#### 四、价值类型

根据本次评估目以及评估所依据的条件和评估对象状况，本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求，故确定本次评估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

本项目资产评估基准日为2021年12月31日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

（一）该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；减少和避免评估基准日后的调整事项；

（二）该基准日为被评估单位的会计结算日，有利于准确划定评估范围，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

#### 六、评估依据

（一）经济行为依据

《广汇物流股份有限公司会议纪要》。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

2.《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，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

3.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

- 4.《上市公司重大资产重组管理办法》（2020年修订）；
- 5.《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（2016年修订）；
- 6.《中华人民共和国铁路法》（2015年4月24日修订）；
- 7.《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）；
- 8.《中华人民共和国城市房地产管理法》（经2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 9.《中华人民共和国土地管理法》（经2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 10.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 11.《中华人民共和国耕地占用税法》（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）；
- 12.《中华人民共和国耕地占用税法实施办法》（财政部公告2019年第81号）；
- 13.《关于铁路运输企业汇总缴纳增值税的通知》（财税〔2013〕111号）；
- 14.自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函〔2019〕922号）；
- 15.《铁路环境保护规定》（铁计〔1997〕46号）；
- 16.《铁路安全管理条例》（中华人民共和国国务院令第639号）；
- 17.《铁道行业技术标准管理办法》（国铁科法〔2014〕23号）；
- 18.国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

### （三）准则依据

- 1.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 2.《资产评估准则——基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 3.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——利用专家工作》（中评协〔2017〕35号）；

- 9.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 10.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 11.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 12.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 15.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 16.《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）；
- 17.《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）；
- 18.《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6号）；
- 19.《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
- 20.《企业会计准则》（中华人民共和国财政部令第35号）；
- 21.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 22.《城镇土地估价规程》（GB/T18580-2014）；
- 23.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）。

#### （四）权属依据

- 1.不动产权证书、《国有建设用地划拨决定书》、《国有建设用地使用权出让合同》；
- 2.机动车登记证书、车辆行驶证；
- 3.设备购置合同、发票等相关资料；
- 4.有关产权归属方面的说明；
- 5.其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

- 1.《新疆建筑工程消耗量定额2010（实体项目）》；
- 2.《新疆建筑工程消耗量定额2010（措施项目）》；
- 3.《全国统一建筑装饰、装修消耗量定额GYD-901-20》；
- 4.《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日

起施行)；

5.《铁路基本建设工程设计概(预)算编制办法》(TZJ1001-2017)(国铁科法〔2017〕30号)；

6.《铁路基本建设工程设计概(预)算费用定额》(TZJ3001-2017)(国铁科法〔2017〕31号)；

7.《铁路工程施工机具台班费用定额》(TZJ3004-2017)(国铁科法〔2017〕32号)；

8.《铁路工程基本定额》(TZJ2000-2017)(国铁科法〔2017〕33号)；

9.《铁路工程材料基期价格》(TZJ3003-2017)(国铁科法〔2017〕33号)；

10.《铁路工程预算定额(第一册 路基工程)》(TZJ2001-2017)(国铁科法〔2017〕33号)；

11.《铁路工程预算定额(第二册 桥涵工程)》(TZJ2002-2017)(国铁科法〔2017〕33号)；

12.《铁路工程预算定额(第四册 轨道工程)》(TZJ2004-2017)(国铁科法〔2017〕33号)；

13.《铁路工程预算定额(第五册 通信工程)》(TZJ2005-2017)(国铁科法〔2017〕33号)；

14.《铁路工程预算定额(第六册 信号工程)》(TZJ2006-2017)(国铁科法〔2017〕33号)；

15.《铁路工程预算定额(第七册 信息工程)》(TZJ2007-2017)(国铁科法〔2017〕33号)；

16.《铁路工程预算定额(第八册 电力工程)》(TZJ2008-2017)(国铁科法〔2017〕33号)；

17.《铁路工程预算定额(第九册 电力牵引供电工程)》(TZJ2009-2017)(国铁科法〔2018〕103号)；

18.《铁路工程预算定额(第十册 房屋工程)》(TZJ2010-2017)(国铁科法〔2018〕103号)；

19.《铁路工程预算定额(第十一册 给水排水工程)》(TZJ2011-2017)(国铁科法〔2018〕103号)；

20.《铁路工程预算定额(第十三册 站场工程)》(TZJ2013-2017)(国铁科法〔2018〕103号)；



- 21.《铁路基本建设工程投资估算预估算编制办法》(TZJ1002-2018)(国铁科法〔2018〕101号)；
- 22.《铁路基本建设工程投资估算预估算费用定额》(TZJ3002-2018)(国铁科法〔2018〕102号)；
- 23.《铁路工程静态检测、联调联试、安全评估、运行试验等费用标准》(铁建设〔2010〕7号)；
- 24.《国家铁路局关于调整铁路工程造价标准增值税税率的公告》(国铁科法〔2018〕39号)；
- 25.《国家铁路局关于下调铁路工程造价标准增值税税率的公告》(国铁科法〔2019〕12号)；
- 26.《中国铁路总公司关于明确有关财务清算事项的通知》(铁总财〔2016〕230号)；
- 27.中国国家铁路集团有限公司《铁路货物运输进款清算办法(试行)》(铁总财〔2017〕333号)；
- 28.中国铁路总公司《关于明确营业税改增值税后铁路建设管理相关事项的通知》(铁总建设〔2016〕124号)；
- 29.《住房城乡建设部办公厅〈关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作〉的通知》(建办标〔2016〕4号)；
- 30.《中国铁路总公司关于印发〈中国铁路总公司固定资产管理办法〉的通知》(铁总财〔2015〕45号)；
- 31.《中国铁路总公司关于印发〈中国铁路总公司执行企业会计准则衔接办法〉的通知》(铁总财〔2015〕39号)；
- 32.《中国铁路经济规划研究院关于发布〈铁路工程建设2021年第四季度主要材料价格〉的通知》；
- 33.2021年12月份伊吾县城区建设工程地产材料市场价信息；
- 34.2021年12月份伊吾县淖毛湖镇建设工程地产材料市场价信息；
- 35.2021年12月份哈密城区建设工程材料市场价信息；
- 36.《国家铁路局关于发布铁路工程造价标准的公告》(国铁科法〔2017〕31号)；
- 37.《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)；
- 38.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格

(2015) 299号)；

39.《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；

40.《二〇二一年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》；

41.《电力建设工程预算定额》（2018年版）；

42.《关于发布2018版电力建设工程预算定额2021年度价格水平调整的通知》（定额〔2022〕1号）；

43.《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，自2013年5月1日起施行）；

44.《2021年12月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告》；

45.2021年全国资产评估价格信息；

46.《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；

47.《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）；

48.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

49.评估人员收集的当前市场价格信息资料；

50.评估人员现场勘察及市场调查情况；

51.委托人和被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；

52.Wind资讯终端查询的相关数据；

53.被评估单位提供的委估资产清单、2020年度及2021年度审计报告等相关资料；

54.近年企业资产、负债、盈利、利润分配等资产财务状况相关资料；

55.未来的营业收入、营业成本、费用等的预测相关资料；

56.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；

57.《关于公布实施伊吾县征收农用地区片综合地价的通知》（伊政办函〔2020〕41号）；

58.《关于公布伊州区征收农用地区片综合地价的通知》（伊区政发〔2021〕3号）；

59.《关于公布实施第十三师新星市征收（收回）农用地区片综合地价的通知》（自2021年12月1日起施行）；

60.其它相关资料。

（六）其他参考依据

铁路公司提供的验资报告、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华审字[2022]005486号”无保留意见审计报告。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

资产评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径和技术手段的总和，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

资产基础法是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。

### （二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）的规定，执行企业价值评估业务，可以采用收益法、市场法和资产基础法。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，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。

本次被评估单位铁路公司处于正常经营状态，满足持续经营假设，未来收益可以合理预测，与未来收益风险程度相对应的期望收益率可以合理估算，能获取较为充分的收益预测资料，故适宜采用收益法。铁路公司有较为完善的财务数据资料，各项要素资产能继续使用，并为控制者带来经济利益，也适宜采用资产基础法。通过对铁路公司本身市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权交易市场虽逐步公开，但难以收集到足够数量的、在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面与铁路公

司具有可比性的参照物，缺乏可比上市公司或者可比交易案例，因此铁路公司不具备采用市场法进行评估的条件。

综合所述，本次对铁路公司股东全部权益采用资产基础法和收益法进行评估。

### （三）资产基础法简介

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定全部股东权益价值的评估思路，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。

#### 1.流动资产评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。通常按其表现形态可分成为货币资金、短期投资、应收及预付款项、存货、待摊费用、待处理流动资产等六类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。被评估单位的流动资产由货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款、存货、其他流动资产组成。

##### （1）货币资金的评估

货币资金为银行存款。

银行存款是指企业存在开户银行的存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业的银行对账单和银行存款余额调节表，评估人员对截至基准日的银行账户余额进行函证，执行的函证程序到位，且函证金额与对账单金额一致。对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响股东全部权益价值的重大因素后，以核实后账面值确定评估值。

##### （2）应收票据的评估

应收票据主要是银行承兑票据及商业承兑票据。清查时，截止评估基准日，以上票据为已背书尚未到期。评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，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，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

##### （3）应收款项（应收账款、其他应收款、预付账款）的评估

对应收账款、其他应收款，评估人员通过抽查相关会计凭证对应收款项的余额、形成原因、形成时间及历史还款情况进行了核实，通过与企业相关部门人员沟通了解对方的信用状况和支付能力，并且评估人员对部分应收款项截至基准日的余额进行了函证。

同时，评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

对预付账款，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及申报表的核对。核查原始凭证核实账面金额，了解预付款项的业务内容、发生时间、形成原因。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以核实后账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，并且评估人员对部分预付账款截至基准日的余额进行了函证。同时，评估人员检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

#### （4）存货的评估

存货为在用周转材料。

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，查询企业存货核算流程、内控制度、账面值构成。再次，对主要存货进行抽盘。在抽盘过程中观察、询问存货的产品种类和品质状况等，并详细记录，和企业提供的其他资料进行相互印证。在以上工作的基础上，采取如下具体方法进行评估：

在用周转材料主要为宿舍桌子、单人床、衣柜、冷风机等。至评估基准日正常在用。

在用周转材料的成本构成为企业采购发生的实际成本，账面价值为摊销后的余额，评估人员着重对企业的存货内控制度进行了核查，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和统计报表的基础上，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰，在用周转材料为正常在用状态。其次，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及所有权归属。评估人员向材料采购供应部门进行了解，在用周转材料为2011年至2021年期间所购置，处于正常使用状态，通过对市场询价，以基准日实际数量乘以评估单价并考虑成新率确定在用周转材料的评估值。

#### （5）其他流动资产

其他流动资产是指企业待抵扣增值税进项税。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，审核了企业的增值税纳税申报表，评估中在对账账、账表核对一致的基础上，以核实后账面值确定评估值。

## 2.房屋建筑物类资产的评估

对于房地分估的房屋建筑物类资产的评估主要采用成本法。成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性、功能性、经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的方法，成本法公式：

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{成新率}$$

### （1）重置全价的确定

房屋建筑物类资产的重置全价一般包括：建安综合造价、前期工程费用及其他费用、资金成本及可抵扣增值税进项税额。房屋建筑物类资产重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{建安综合造价} + \text{前期工程费用及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

本次评估房屋建筑物类资产的产权以被评估单位提供的资料为依据进行评估。房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的证明材料为依据。

#### ①建安综合造价确定

房屋建安工程造价的计算可根据实际情况分别采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法确定。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于一般性建筑物，按其结构类型面积、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

构筑物依据其原建造设计标准和施工水平，以单位面积法、单位体积法或每米单价法确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

#### ② 前期工程费用及其他费用的确定

前期工程费用及其他费用按照资产所属项目投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期工程费用及其他费用包括项目建设管理费、工程监理费、勘察设计费、其他咨询服务费、安全生产费等。

参考国家（行业）相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位委估项目视为一个独立的建设项目，根据企业投资规模确定。

前期工程费用及其他费用=建安工程造价×前期工程费用及其他费用费率

### ③资金成本确定

根据被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR），以含税建安综合造价、前期工程费用及其他费用总和为基数并假设建设资金均匀投入的原则计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安综合造价+前期工程费用及其他费用)×贷款利率×合理建设工期/2

### ④可抵扣增值税进项税额的确定

工程建设所发生的增值税进项税额=建筑安装工程造价增值税进项税+前期工程费用及其他费用增值税进项税。

## (2) 成新率的确定

建筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建筑物，将分别采用不同的方法。对于房屋类建筑物，评估人员分别按年限法和观察法计算成新率，最后按不同权重计算综合成新率。

计算公式为：

综合成新率=年限法理论成新率×40%+勘察法成新率×60%

年限法理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘察法成新率=∑房屋技术观察分析实评分值×各构成单元的价值权重×100%

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并据此确定勘察成新率。

对于房屋类建筑物，评估人员分别按年限法和完好分值法计算成新率，最后按不同权重计算综合成新率。

### ①年限法

计算公式：成新率 1=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

### ②观察法

根据现场勘察记录的分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得的三部分成新率按不同权重折算，再加

总确定成新率。

计算公式：成新率 2=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率 B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分权重系数。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，再加总求和确定：

综合成新率=成新率 1×0.4+成新率 2×0.6

对路基、桥涵、轨道资产根据具体勘察情况，在无影响其正常使用的外部因素后，成新率按年限法成新率确认。

### (3) 评估值的确定

评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

### 3.机器设备评估

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对机器设备资产采用成本法评估，对运输车辆采用市场法进行评估。

#### (1) 成本法

根据本次评估目的，按照持续使用原则与替代原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对设备采用成本法进行评估。成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性、功能性、经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的方法，成本法公式：

评估值=重置全价（不含税）×成新率

#### ①重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、基础费、前期工程费用及其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。被评估企业为一般纳税人，故本次评估考虑进项税抵扣。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费（含税）+运杂费+安装调试费+基础费+前期工程费用及其他费用+资金成本-设备购置安装过程所发生的增值税进项税额



评估范围内价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）及运输费用较低的设备，参照现行市场购置的价格确定，不另取安装调试费及运杂费等。

#### A.设备购置价的确定

主要通过向生产厂家、经销商询价，或参照《2021年机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

#### B.运杂费的确定

设备运杂费包括从发货地到被评估单位所发生的装卸、运输、保管及其他有关费用，通常采用设备基价的一定比率计算，计算公式：

$$\text{设备运杂费}=\text{设备购置价}\times\text{设备运杂费率}$$

如供货条件约定由供货商负责运输(在购置价格中已含此部分费用)，则不计运杂费。

#### C.设备安装调试费的确定

设备安装调试费按设备基价的安装费率估算，计算公式：

$$\text{设备安装费}=\text{设备购置费}\times\text{设备安装费率}$$

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

#### D.设备基础费的确定

设备基础费按设备基价的基础费率估算，计算公式：

$$\text{设备基础费}=\text{设备购置费}\times\text{设备基础费率}$$

对小型、无须基础的设备，不考虑基础费。

#### E.前期工程费用及其他费用的确定

前期工程费用及其他费用按照资产所属项目投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

前期工程费用及其他费用包括项目建设管理费、工程监理费、勘察设计费、其他咨询服务费、安全生产费等。

前期工程费用及其他费用=(含税购置费+运杂费+安装调试费+基础费) $\times$ 前期工程费用及其他费用费率

#### F.资金成本

资金成本=(含税购置费+运杂费+安装调试费+基础费+前期工程费用及其他费用) $\times$ 合理工期(年) $/2\times$ 贷款年利率

G.设备购置安装过程所发生的增值税进项税额=设备购置时的增值税进项税额+安

装调试费、运杂费、基础费、前期工程费用和其他费用增值税进项税额

## ②成新率的确定

根据现场勘察结果及相关专业技术人员对设备当前的技术状态、实际使用情况的介绍，结合设备的综合使用寿命，同时考虑设备的使用频率、以及维护、维修、保养状况等因素综合确定。

### A. 主要设备成新率的确定

综合成新率 = 年限法理论成新率 × 40% + 勘察法成新率 × 60%

年限法理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

勘察法成新率 = ∑ 设备技术观察分析实评分值 × 各构成单元的价值权重 × 100%

### B. 一般或低值设备成新率的确定

成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

## ③评估值的确定

评估值 = 重置全价 (不含税) × 成新率

### (2) 市场法

根据本次评估目的，按照持续使用原则与替代原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对运输车辆采用市场法进行评估。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取决于市场，估值结果说服力强的特点，市场法公式：

评估值 = 可比实例价格 × 交易日期修正系数 × 使用性质修正系数 × 交易情况修正系数 × 市场范围修正系数 × 车辆配置修正系数 × 行驶里程修正系数 × 使用年限修正系数 × 排放标准修正系数 × 技术状况修正系数

通过对委托车辆本身及市场情况的了解和分析，同类型的二手车辆转让、交易案例较为活跃，便于选取具有可比性的参照物，具备采用市场法进行评估的条件，故本次采用市场法进行评估。

### 4. 在建工程的评估

此次在建工程采用成本法评估，为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1) 对于工具备品，在建工程评估值参照存货中相同或类似工具备品的评估价值确认。

(2) 对于项目已经完工，且在固定资产评估时已经包括了其价值的，在建工程评

估值以零确认。

(3) 对于规模相对较大的在建工程项目，根据工程项目概预算以及验工计价表等资料，确定在建工程已完工程量，按照相应的工程预算定额进行测算，从而确定出在建工程的评估值。

(4) 对于项目完工日期距离评估基准日较近，金额较小的在建工程项目，通过检查相关的验工计价单等资料，确定其账面价值基本能反映评估基准日工程造价，则以账面价值作为评估值。

(5) 对于开工时间距基准日一年内的在建项目，本次评估不再考虑相应的资金成本，但对于一年以上的在建项目，考虑相应的资金成本。

成本法公式：

评估值=重置成本×综合成新率

#### (1) 重置成本的确定

在建工程的重置成本一般包括：工程费合计、前期工程费用及其他费用、资金成本。

重置成本计算公式如下：

重置成本=工程费合计+前期工程费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

#### ①工程费合计

对于委估的在建工程项目，评估人员以取得的该项资产的概预算或验工计价单等资料中的工程量为基础，查阅工程图纸，采用个别概算调整法。评估人员依据《电力建设工程预算定额》（2018年版）、《关于发布2018版电力建设工程预算定额2021年度价格水平调整的通知》（定额〔2022〕1号）等文件，结合项目的实际情况，在建工程直接费、间接费、利润、税金等，根据当地材料市场评估基准日的价格信息调整材料价差，从而计算得出工程费合计。

#### ②前期工程费用及其他费用

前期工程费用及其他费用按照资产所属项目投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

前期工程费用及其他费用包括项目建设管理费、工程监理费、勘察设计费、其他咨询服务费、安全生产费等。具体情况见下表：

前期工程费用及其他费用=工程费合计×前期工程费用及其他费用费率%

#### ③资金成本

根据被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR），以工程费合计、前期工程费用及其他费用总和为基数并假设建设资金均匀投入的原则计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{工程费合计} + \text{前期工程费用及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

#### （2）综合成新率的确定

因在建工程属于尚未完工投入使用的工程项目，故本次评估不考虑成新率。

#### （3）评估值的确定

评估值=重置成本

### 5.无形资产——土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号），常用的土地评估方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等。评估方法的选用应当根据当地土地市场的情况及评估对象的具体特点、评估目的及评估人员所掌握的资料等，选择适当的评估方法。

纳入本次评估范围的无形资产土地使用权主要为划拨性质的铁路用地土地使用权和出让性质的工业用地使用权，针对两种不同性质的土地使用权，本次所采用评估方法如下：

#### （1）划拨性质土地使用权的评估方法选择：

##### ①不适宜使用的评估方法

**收益还原法：**收益还原法是将委估对象未来若干年的纯收益通过一定的还原利率将其还原成估价基准日的现值的一种方法。由于委估对象同区域内类似土地纯收益案例很少，市场收益很难准确预测，不确定因素较多，其可操作性差，故本次评估未选择收益还原法。

**剩余法：**指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于新疆红淖三铁路有限公司所属的土地为划拨性质用地，且为铁路建设用地，故本次估价针对住宅用地及商业用地不具备采用假设开发法评估的条件。

**市场比较法：**本次评估估价人员经对委托人提供的规划条件、对估价对象的实地勘察、对相关资料的调查等结果进行综合分析，并根据对该境内土地市场情况的调查，与估价对象类似划拨性质铁路建设用地交易不够活跃，未找到足够多的可比交易实例，因此未采用市场比较法进行评估。

基准地价系数修正法：虽然新疆红淖三铁路有限公司委估宗地主要位于伊吾县、伊州区境内，但由于不在基准地价定级范围内，且属于划拨性质的铁路建设用地，考虑到参考基准地价可操作性不强。故本次估价对委估宗地不选用基准地价系数修正法进行评估。

## ②适宜使用的评估方法

成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。委估宗地实际用途作为铁路建设用地，可参考《关于公布实施伊吾县征收农用地区片综合地价的公告》（伊政办函[2020]41号）、《关于公布伊州区征收农用地区片综合地价的公告》（伊区政发[2021]3号）及《关于公布实施第十三师新星市征收（收回）农用地区片综合地价的公告》（自2021年12月1日起施行）片区地价的征收补偿标准，得到土地取得成本测算其地价，故本次对委估宗地选此方法进行估价。

$$P = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times k \times k_1$$

$$= (PE + R_3) \times k \times k_1$$

式中：P——土地价值

$E_a$ ——土地取得费

$E_d$ ——土地开发费

T——税费

$R_1$ ——利息

$R_2$ ——利润

$R_3$ ——土地增值收益

PE——土地成本价格

k——年期修正系数

$k_1$ ——区位个别因素修正系数

年期修正系数公式：

$$k = 1 - 1 / (1 + r)^m$$

式中：k——年期修正系数

r——土地还原利率

m——估价对象设定使用年限

由于评估对象为划拨土地，本次评估国有划拨土地使用权价格，不包含出让时的土地增值收益，且使用年期为无年限限制，故本不考虑增值收益，不做年期修正。由于委估宗地不在相关基准地价系数修正方法中区域范围内，由于相关修正系数的参考性及可操作性较弱，故本次评估不考虑区位及个别因素。

#### (2) 出让性质土地使用权的评估方法选择：

由于纳入本次评估范围内的出让性质工业用地使用权为企业于2021年8月30日通过协议出让取得，其取得日期与本次评估基准日较近，评估人员查阅了相关《国有建设用地使用权出让合同》及相关土地价款缴款凭证，分析对比近期市场上同类地块成交案例的出让价格，确定与企业取得地价无差异的情况下采用核实后的企业取得成本确认评估值。

### 6. 递延所得税资产的评估

纳入评估范围内的递延所得税资产为可抵扣暂时性差异确认的在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证和账簿，核实有无异常事项，核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定等，递延所得税资产核算内容为被评估单位按照税法规定可以结转以后年度的税款抵减，视同可抵扣的暂时性差异，与可抵扣亏损和税款抵减相关的确认递延所得税资产。

### 7. 使用权资产的评估

使用权资产是企业剩余租期内的租赁费。资产评估专业人员查阅了相关合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等。经核实，原始发生额真实、准确，折旧期限合理、合规，折旧及时、准确，在剩余租期内仍享有使用租赁资产的权利，以剩余租期内所享有的使用租赁资产的权利确定评估值。

### 8. 负债的评估

负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债；非流动负债为长期借款、长期应付款、租赁负债。

#### (1) 短期借款

短期借款为企业在银行机构人民币借款，评估人员清查核实了借款合同、保证合同、借款金额、到期日和借款利率等。同时，评估人员对评估基准日的银行存款账户余额进

行了函证，执行的函证程序到位，函证结果可以确认。按核实后的账面值确定评估值。

#### (2) 应付票据

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，核查应付票据原始记帐凭证、与其他货币资金保证金户进行核对验证、查验采购合同、查验期后付款等程序。同时评估人员对评估基准日的银行存款账户余额进行了函证，函证结果可以确认，应付票据账实相符。评估值按核实后账面值确认。

#### (3) 应付账款

应付款项为应付账款及其他应付款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析。同时，评估人员于评估基准日对部分应付款项进行了函证，并核对了应付款项的明细账与总账，抽查了部分凭证、发票、协议，对债务的真实性进行了验证，应付账款均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

#### (4) 合同负债

合同负债为预收的运费款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，评估人员对评估基准日大额合同负债进行了函证，核对了合同负债的明细账与总账，抽查了部分凭证、发票、协议，对债务的真实性进行了验证，合同负债均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

#### (5) 应付职工薪酬

应付职工薪酬为计提的职工工资、奖金及工会经费。评估人员将其与明细账、总账、报表数核对一致。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，抽查原始记账凭证、进行了解分析，确认应付职工薪酬发生的真实性。以经核实账面值确认为评估值。

#### (6) 应交税费

应交税费主要是应交印花税、个人所得税、房产税，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，应交税费均为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

#### (7) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债主要为应付一年内到期的长期借款、租赁负债等，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及借款合同等相关资料，一年

内到期的非流动负债为评估基准日需实际承担的债务。评估人员对评估基准日的长期借款账户余额进行了函证，执行的函证程序到位，函证结果可以确认，按核实后的账面值确定评估值。

#### （8）其他流动负债

其他流动负债为广汇能源股份有限公司伊吾分公司的预收运费款待转销项税及已背书未终止确认的应收票据。评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，了解了该款项计提的方法及依据，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

#### （9）长期借款

长期借款为企业在银行的人民币借款，评估人员清查核对了借款合同、保证合同、借款金额、到期日和借款利率等。评估人员对评估基准日的长期借款账户余额进行了函证，执行的函证程序到位，函证结果可以确认。按核实后的账面值确定评估值。

#### （10）长期应付款

长期应付款为应付国开发展基金有限公司利息。评估人员清查核对了借款合同或相关协议、借款金额、到期日和借款利率等，按核实后的账面值确定评估值。

#### （11）租赁负债

评估人员对租赁负债对应的使用权资产进行核实，收集相关租赁协议、记账凭证，确定无影响租赁负债价值的事项后，以核实后的账面值确定评估值。

### （四）收益法简介

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。现金流量折现法通常包括企业自由现金流量折现模型和股权自由现金流量折现模型。本次评估中，资产评估师根据新疆红淖三铁路有限公司所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，选择了企业自由现金流量折现模型。

#### 1.企业自由现金流折现模型应用条件

企业自由现金流量是可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，企业自由现金流折现模型应用条件包括：

- （1）能够对企业未来收益期的企业自由现金流做出预测。
- （2）能够合理计算加权平均资本成本。

#### 2.基本评估思路

在本次评估中，按照如下基本评估思路进行：



(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的不同估算预期收益（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存在的现金及现金等价物以及与正常生产经营无关的资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

(3) 将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，得到评估对象的股东全部权益价值。

对上述非经营性资产和负债，按资产基础法中相应的评估价值确定其价值。

对上述溢余资产，按列入评估范围的货币资金扣除正常经营需要的最低现金保有量后的金额确认为溢余资产的价值。

### 3.评估模型

#### ①基本模型

本次评估的基本模型为：

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

E：股东全部权益价值；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i + I \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

$R_i$ ：未来第  $i$  年的预期收益（企业自由现金流量）；

$R_n$ ：稳定收益期的预期收益（企业自由现金流量）；

$r$ ：折现率；

$n$ ：评估对象的未来经营期。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

$C_1$ ：评估对象基准日存在的现金类资产（负债）价值；

$C_2$ ：评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产（负债）价值；

I：长期股权投资价值；

D: 评估对象的付息债务价值。

### ②收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} + \text{待抵扣增值税进项税回流} - \text{追加资本}$  (5)

其中追加资本等于营运资金的增加额、资产更新支出和资本性支出。

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

### ③预测期及收益期

根据新疆红淖三铁路有限公司目前的经营情况、未来的发展计划及铁路运输行业的发展情况, 明确的预测期为 2022 年 1 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日, 2032 年以后各年均维持在 2031 年的收益水平。

### ④折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型 (WACC) 确定折现率  $r$

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

$w_d$ : 评估对象的债务比率;

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

$w_e$ : 评估对象的权益比率;

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

$r_e$ : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本  $r_e$ ;

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

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场期望报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

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

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

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

$\beta_t$ : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

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

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 K=1;

$\beta_x$ : 可比公司股票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、评估程序实施过程和情况

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)的相关规定, 本次评估我们实施了如下必要的评估程序:

### (一) 明确评估业务基本事项

中盛华评估公司经与委托人洽谈后, 在承接评估业务前, 明确了以下事项: 委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人; 评估目的; 评估对象和评估范围; 价值类型; 评估基准日; 资产评估报告使用范围; 资产评估报告提交期限及方式; 评估服务费及支付方式; 委托人、其他相关当事人与中盛华评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

### (二) 订立资产评估委托合同

在明确了上述事项的基础上, 双方签订资产评估委托合同, 约定了中盛华评估公司和贵公司的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

### (三) 编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划, 并合理确定资产评估计划的繁简程度。对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行了合理安排。

### (四) 现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点及此次评估业务的具体情况, 通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等对评估对象进行现场调查, 依据评估申报明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘, 对资产状况进行查看、记录; 与资产管理人员进行交谈, 了解资产的运营、管理及保养状况; 查验委托评估资产的产权证明文件以及有关往来账目等财务资料。

### (五) 收集评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，依法对资产评估活动中使用的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等进行核查验证，并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### （六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

#### （七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对采用各种方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和中盛华评估公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由中盛华评估公司出具并提交资产评估报告。

### 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

#### （一）一般假设

##### 1.企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

##### 2.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。

##### 3.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。

## （二）特殊假设

1.假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3.假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5.假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6.假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，控股股东同意在可预见的将来不催收被评估单位所欠之款项，并就被评估单位在可预见将来所欠的款项到期偿还时提供一切必须之财务支援，以维持被评估单位的持续经营，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

7.假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

8.资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9.假设委托人、被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

11.不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

12. 不考虑将来可能承担的抵押、担保等他项权利，或其他对产权的任何限制因素，以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

## （三）预测假设

1.假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

2 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，企业现有和未

来的管理层是负责的，并能积极、稳步推进企业的发展计划，努力保持良好的经营态势；未考虑企业经营管理层的某些个人的行为给企业经营带来的负面影响。

3.在收益期内有关业务价格、成本费用、税率及利率等因素在正常范围内变动。

4.以设定的运输能力、运输方式、运输规模、业务结构及技术水平为基准，运力与运量相匹配。

5.企业会计政策与核算方法无重大变化。

6.假使折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题，应收账款回收时间和回收方式将不会变动。

评估人员根据资产评估的要求，认定上述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。

## 十、评估结论

在实施了上述程序，采用资产基础法和收益法评估后，委托人所委估的应用于本次评估目的所涉及的新疆红淖三铁路有限公司股东全部权益，在2021年12月31日所表现的市场价值如下：

### （一）资产基础法评估结果

资产账面总额 928,361.63 万元，评估值 968,069.47 万元，评估增值 39,707.84 万元；负债账面总额 533,983.94 万元，评估值 533,983.94 万元，评估增值 0.00 万元，股东全部权益账面总额 394,377.69 万元，评估值 434,085.53 万元，人民币大写肆拾叁亿肆仟零捌拾伍万伍仟叁佰元整，评估增值 39,707.84 万元，增值率 10.07%。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
流动资产	33,257.53	33,273.44	15.91	0.05
非流动资产	895,104.10	934,796.03	39,691.93	4.43
其中：固定资产	696,665.97	733,092.54	36,426.57	5.23
在建工程	176,663.87	178,954.17	2,290.30	1.30
使用权资产	1,344.89	1,344.89	0.00	0.00
无形资产	20,428.08	21,403.15	975.07	4.77
递延所得税资产	1.29	1.29	0.00	0.00
资产总计	928,361.63	968,069.47	39,707.84	4.28
流动负债	333,786.73	333,786.73	0.00	0.00

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) / A
非流动负债	200,197.21	200,197.21	0.00	0.00
负债总计	<b>533,983.94</b>	<b>533,983.94</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
净资产（所有者权益）	<b>394,377.69</b>	<b>434,085.53</b>	<b>39,707.84</b>	<b>10.07</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结果

经收益法评估，按照收益途径，采用现金流折现方法对评估对象股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，资产账面总额 928,361.63 万元，负债账面总额 533,983.94 万元，股东全部权益账面总额 394,377.69 万元，采用收益法评估后股东全部权益的评估值 450,171.00 万元，评估增值 55,793.31 万元，增值率 14.15%。

## （三）评估结论

本次采用资产基础法测算得出的股东全部权益价值 434,085.53 万元与采用收益法得出的股东全部权益价值 450,171.00 万元相比，相差 16,085.47 万元，相差比例为 3.71%。

经分析两种方法评估结果差异的主要原因是：资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，以资产的成本重置为价值标准，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法的评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的获利能力；

对两种方法评估结果的选择中，考虑以下因素：

1.收益法着眼于被评估单位未来整体的盈利能力，通过对预期现金流量的折现来反映企业的现实价值。能够体现企业各项资产和负债组合成为一个有机的并持续经营的综合体所能发挥的总体收益能力，还包含了被评估单位所拥有的市场和客户资源、特殊的运营模式、管理经验、优惠政策、业务网络、人才团队、服务能力、进入壁垒等重要的账外无形资源的贡献，更能反映企业的内在价值，更符合本次评估目的。

2.本次评估目的为广汇物流股份有限公司拟收购新疆红淖三铁路有限公司股权经济行为提供价值参考依据，价值类型为市场价值，结合本次评估目的，考虑到市场主体投资的价格主要取决于未来的投资回报情况，回报越高则其愿意付出的价格越高，这与收益法的思路更加吻合。

综上所述，结合本次评估情况，本次评估结论选用收益法评估结果，即：新疆红淖三铁路有限公司的股东全部权益价值于评估基准日 2021 年 12 月 31 日评估值为 450,171.00 万元，人民币大写：肆拾伍亿零壹佰柒拾壹万元整。

本评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，对评估对象价值的影响。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具的报告结论的情况

被评估单位评估基准日的资产负债表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了“大华审字[2022]005486号”无保留意见的审计报告，本次评估范围内的资产及负债的账面价值，均由被评估单位依据该审计结果申报。中盛华评估公司及资产评估师已了解了该等报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

### （二）权属资料不全或者存在瑕疵的情形

1.截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，铁路公司申报纳入本次评估范围的房屋建筑物均未取得《不动产权证书》，铁路公司出具了产权声明，声明其对这些房屋拥有所有权，权属清晰无争议，并声明若因权属瑕疵引起纠纷，由铁路公司承担法律责任。

本次评估中，对被评估单位未提供产权证的房屋建筑物，其建筑面积以施工图纸、竣工图纸面积数据为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整。评估人员已提请被评估单位尽快办理上述资产的权属登记手续，以满足经济行为之需要。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响。

2.截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，铁路公司申报的无形资产—土地使用权，共 17,741,025.00 平方米，其中有 17,137,531.00 平方米已取得《不动产权证书》，另有 603,494.00 平方米尚未取得《不动产权证书》，对未办理《不动产权证书》的土地使用权，铁路公司提供了《国有建设用地划拨决定书》、《国有建设用地使用权出让合同》及相关产权声明，声明其对这些土地使用权拥有使用权，权属清晰无争议，并声明若因权属瑕疵引起纠纷，由铁路公司承担法律责任。

本次评估中，对被评估单位未提供《不动产权证书》的土地使用权，其使用权面积以《国有建设用地划拨决定书》、《国有建设用地使用权出让合同》数据为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整。评估人员已提请被评估单位尽快办理上述资产的权属登记手续，以满足经济行为之需要。本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响。

3.截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，申报纳入本次评估范围的固定资产—运输设备丰田普拉多越野车（牌照号：新 A699GH）尚未办理过户手续，证载权利人为汇通信诚租赁有限公司经济技术开发区分公司，铁路公司出具了产权声明，声明其对该运输设



备拥有所有权，权属清晰无争议，并声明若因权属瑕疵引起纠纷，由铁路公司承担法律责任。

### （三）重大期后事项

于评估基准日后的 2022 年 3 月 25 日，铁路公司股东会作出决议，同意国开基金将其所持的铁路公司认缴（实缴）出资 40,000,000.00 元股权转让给广汇能源。铁路公司于评估基准日后的 2022 年 4 月 14 日，就本次股权变更已办妥工商变更登记。

（四）资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并出具资产评估报告，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由铁路公司确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

（五）本报告的评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。本公司只对报告本身符合评估规范要求负责，不对委托人资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

（六）对委托人和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，没有考虑溢价或折价，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（八）本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本报告书时，应考虑相关税收责任的影响。

（九）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致不同于本次评估结论的责任。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本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，中盛华评估公司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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告的使用有效期限为自评估基准日起一年。

(六) 未征得中盛华评估公司书面同意，本评估报告的全部或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。

### 十三、评估报告日

本项目资产评估报告日是 2022 年 5 月 16 日，为资产评估结论形成的日期。



资产评估师



资产评估师

