

本报告依据中国资产评估准则编制

**五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股
份及支付现金购买资产并募集配套资金项目涉
及的五矿贸易有限责任公司（模拟）
股东全部权益价值
资产评估报告**

中企华评报字(2026)第 8111 号
(共四册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二六年三月三十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020110202600907
合同编号：	PG20260030268000
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中企华评报字(2026)第8111号
报告名称：	五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值 资产评估报告
评估结论：	5,519,365,991.74元
评估报告日：	2026年03月30日
评估机构名称：	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员：	刘树 （资产评估师） 正式会员 编号：11110058 杨丰懋 （资产评估师） 正式会员 编号：11230182
刘树、杨丰懋已实名认可	
 (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。

备案回执生成日期：2026年06月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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 ...	5
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	15
五、 评估基准日	16
六、 评估依据	16
七、 评估方法	20
八、 评估程序实施过程 and 情况	37
九、 评估假设	40
十、 评估结论	41
十一、 特别事项说明	42
十二、 资产评估报告使用限制说明	45
十三、 资产评估报告日	46
资产评估报告附件	47

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、本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。

三、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对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

八、资产评估师对房屋建筑物、机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽

及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定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有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

五矿发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，按照必要的评估程序，对五矿贸易有限责任公司（模拟）的股东全部权益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：五矿发展股份有限公司拟通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买控股股东中国五矿股份有限公司持有的五矿矿业控股有限公司股权、鲁中矿业有限公司股权，并募集配套资金。为此需对五矿发展股份有限公司拟置出的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：五矿贸易有限责任公司（模拟）的股东全部权益价值。

评估范围：五矿贸易有限责任公司（模拟）的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产和流动负债、非流动负债。

评估基准日：2025年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

五矿贸易有限责任公司（模拟）评估基准日总资产账面价值为 976,193.40 万元，评估价值为 1,000,772.77 万元，增值额为 24,579.37 万元，增值率为 2.52%；总负债账面价值为 448,836.18 万元，评估价值为 448,836.18 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 527,357.22 万元，

评估价值为 551,936.59 万元,增值额为 24,579.37 万元,增值率为 4.66%;
合并层面归属于母公司所有者权益账面价值为 480,554.51 万元,评估
价值为 551,936.59 万元,增值额为 71,382.08 万元,增值率为 14.85%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2025 年 12 月 31 日

金额单位: 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=C/A×100%
流动资产	598,484.64	598,280.09	-204.55	-0.03
非流动资产	377,708.76	402,492.68	24,783.92	6.56
其中: 长期股权投资	359,434.18	382,615.57	23,181.39	6.45
投资性房地产	47.12	1,023.39	976.27	2,071.88
固定资产	1,935.88	2,478.70	542.82	28.04
在建工程	768.22	768.22	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	4,645.89	4,729.33	83.44	1.80
其中: 土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10,877.47	10,877.47	0.00	0.00
资产总计	976,193.40	1,000,772.77	24,579.37	2.52
流动负债	448,433.65	448,433.65	0.00	0.00
非流动负债	402.53	402.53	0.00	0.00
负债总计	448,836.18	448,836.18	0.00	0.00
净资产	527,357.22	551,936.59	24,579.37	4.66

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值

资产评估报告正文

五矿发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金行为涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益在 2025 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

本次评估的委托人为五矿发展股份有限公司，被评估单位为五矿贸易有限责任公司（模拟），资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括其关联方和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用。

（一）委托人简介

名称：五矿发展股份有限公司（以下简称：“五矿发展”）

住所：北京市海淀区三里河路 5 号 B 座

法定代表人：魏涛

注册资本：107,191.0711 万人民币

类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：钢铁及炉料(包括铁矿砂、生铁、废钢、焦炭等)、废船、非金属矿产品及其制品、建筑材料、耐火材料等商品的自营和代

理进出口业务；以上主营产品的生产(废船除外)和销售；自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品以外的其他商品和技术出口业务；自营和代理除国家实行核定公司经营的其余 13 种进口商品以外的其他商品和技术进口业务；进出口货物的运输和运输代理、仓储、保险业务；经营国际金融组织贷款和日本输出入银行能源贷款项下的直接采购和招标采购业务；经营外国政府贷款、出口信贷、现汇项下国家及地方重点建设项目的技术和成套设备的引进业务；酒店经营及服务；自营和代理进出口贸易；“三来一补”业务；易货贸易；对销贸易；转口贸易；运输业务；饭店经营；高新科技产品的技术开发；对高新科技产品进行投资管理；网络信息技术的技术开发、技术转让；电子商务；信息咨询；上述商品的国内批发、零售、仓储、加工(国家有专项专营规定的需经特别批准)。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；未经专项审批的项目除外。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。)

统一社会信用代码：91110000100026638J

成立日期：1997-05-21

营业期限：1997-05-21 至无固定期限

五矿发展股份有限公司是由中国五矿集团有限公司（以下简称“中国五矿”）独家发起，经对外经济贸易合作部[1997]外经贸政审函字 567 号文和国家经济体制改革委员会体改生[1997]40 号文批准，采用社会募集方式设立，于 1997 年 5 月 21 日登记注册的股份有限公司，于 1997 年 5 月 28 日在上海证券交易所上市，证券代码为 600058。

2010 年 12 月 16 日经国务院国资委批准，中国五矿将其持有的公司 670,604,922 股（占总股本 62.56%）作为出资投入中国五矿股份有限公司（以下简称“五矿股份”），五矿股份成为五矿发展的控股股东。五矿发展的控制人为中国五矿集团有限公司。

截止 2025-12-31 日，五矿发展股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)	股本性质
1	中国五矿股份有限公司	670,604,922	62.56	A 股流通股
2	香港中央结算有限公司	20,410,596	1.9	A 股流通股
3	薛震宇	4,511,700	0.42	A 股流通股

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目
涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)	股本性质
4	南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	3,931,401	0.37	A 股流通股
5	刘勇	2,961,834	0.28	A 股流通股
6	王峰	2,706,900	0.25	A 股流通股
7	华夏中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	2,499,900	0.23	A 股流通股
8	胡荣海	1,941,300	0.18	A 股流通股
9	张恒岳	1,825,100	0.17	A 股流通股
10	赵立仁	1,789,100	0.17	A 股流通股
11	其他	358,727,958	33.47	A 股流通股
合 计		1,071,910,711	100	

(二)被评估单位简介

1. 公司简况

名称：五矿贸易有限责任公司（模拟）（以下简称：“五矿贸易”）

住所：北京市海淀区三里河路 5 号 C 座三层

法定代表人：彭津

注册资本：15,808 万人民币

类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：销售金属材料、金属矿石、非金属矿石、五金交电(不含电动自行车)、汽车零配件、建筑材料、金属制品、机械设备、工业机器人；仓储服务；运输代理服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；计算机的技术开发、技术转让、技术服务；机械设备租赁(不含汽车租赁)；房地产开发；物业管理；供应链管理服务；物联网应用服务。(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。)

统一社会信用代码：911101081011321258

成立日期：1988-07-28

营业期限：1999-08-05 至 2049-08-04

2. 历史沿革

五矿贸易原名五矿贸易有限公司，于 1988 年 7 月 28 日成立。注册资本 500 万元，直属中国五金矿产进出口总公司。

1994 年 3 月，注册资本变更为 2,562 万元。

1996 年 12 月，公司名称变更为五矿贸易公司。

1999 年 8 月，五矿贸易公司改制，名称变更为五矿贸易有限责任公司，注册资本变更为 3,366.2360 万元，其中五矿发展股份有限公司出资 2,692.9888 万元，持股比例 80%，中国矿产进出口有限责任公司出资 673.2472 万元，持股比例 20%。

2002 年 6 月，公司股东五矿发展股份有限公司变更为五矿龙腾科技股份有限公司。

2005 年 9 月，公司股东变更为五矿发展股份有限公司（持股 80%）、中国矿产有限责任公司（持股 20%）。

2019 年 9 月，公司注册资本变更为 10,000 万元。

2020 年 12 月，公司股东变更为五矿发展股份有限公司（持股 100%）。

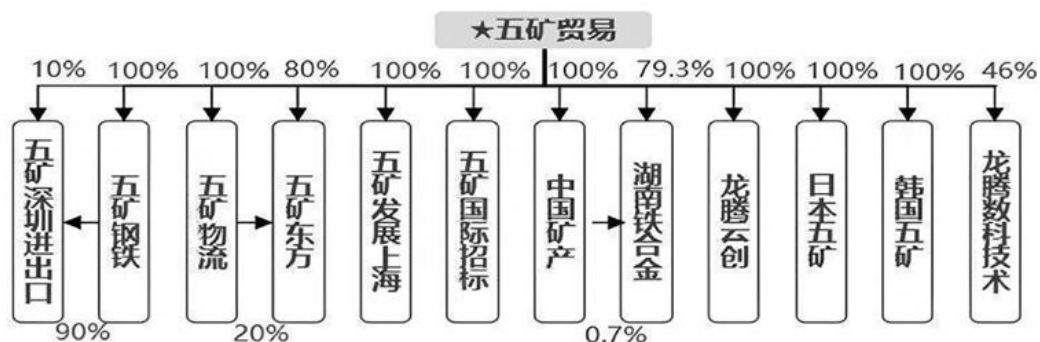
2022 年 11 月，公司注册资本变更为 15,808 万元，五矿发展股份有限公司持有 100% 股权。

3. 公司股东及持股比例、股权变更情况

2026 年 1 月 15 日，五矿发展发布公告《五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，预案中披露五矿发展拟通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买控股股东中国五矿股份有限公司（以下简称“五矿股份”）持有的五矿矿业控股有限公司股权及鲁中矿业有限公司股权并募集配套资金，置出资产为五矿发展原有业务相关的主要资产及负债（除保留资产、负债外，以下简称：“标的资产”）。本次交易置出标的资产拟以五矿贸易有限责任公司为平台，重组整合五矿发展内部股权及资产，重组整合采取无偿划转方式。

评估基准日，置出资产已模拟至五矿贸易名下，五矿发展持有五矿贸易 100% 股权。

4. 公司产权和经营管理结构



5. 公司主要子公司及业务情况

五矿贸易（模拟）后的主营业务涉及原材料贸易、钢铁贸易、供应链服务三大类业务。其中：原材料贸易涉及铁矿石、铁合金、煤炭、焦炭、废钢、电解金属锰等冶金工业原料；钢铁贸易包含各类钢材和金属制品；供应链服务包含仓储加工、船/货代、网络货运、保险经纪、招标代理、线上交易服务等。

主要子公司业务如下：

(1)中国矿产有限责任公司：主要从事冶金原材料购销业务。

(2)五矿钢铁有限责任公司：主要从事钢材购销业务。

(3)五矿物流集团有限公司：主要从事船/货代、运输和航运业务、仓储物流、加工配送、期货交割以及保险经纪等业务。

(4)五矿国际招标有限责任公司：主要从事招标代理业务。

(5)龙腾云创产业互联网（北京）有限责任公司：为产业互联网项目平台公司，通过数字化转型推动传统供应链业务升级。

(6)日本五金矿产株式会社：主要从事境外冶金原材料购销业务。

6. 近二年的资产、财务和经营状况

被评估单位近二年的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总计	2,390,569.74	2,271,765.24
负债总计	1,890,751.66	1,778,100.11
所有者权益	499,818.08	493,665.13
归属母公司所有者权益	485,792.19	480,554.51

被评估单位近二年的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目
涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估报告

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总计	1,284,195.75	976,193.40
负债总计	782,003.25	448,836.18
所有者权益	502,192.50	527,357.22

被评估单位近二年的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2025 年度
营业收入	6,723,583.31	5,282,297.38
利润总额	31,390.67	17,254.13
净利润	13,212.18	1,509.80
其中：归属母公司净利润	12,006.18	1,503.78

被评估单位近二年的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2025 年度
营业收入	353,640.46	248,460.63
利润总额	-9,647.17	34,590.35
净利润	-9,703.40	32,130.00

被评估单位评估基准日、2024 年度的会计报表均经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

7. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人及其关联方和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

五矿发展股份有限公司拟通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买控股股东中国五矿股份有限公司持有的五矿矿业控股有限公司股权、鲁中矿业有限公司股权，并募集配套资金。为此需对五矿发展股份有限公司拟置出的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

中国五矿集团有限公司就此事项，于 2025 年 12 月 29 日下发了《中国五矿集团有限公司董事会决议》（2025 年第 16 次董事会）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是五矿贸易有限责任公司（模拟）的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是五矿贸易有限责任公司（模拟）的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产，总资产账面价值为 976,193.40 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 448,836.18 万元；净资产账面价值 527,357.22 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

1.评估范围内主要资产的情况如下：

（1）长期股权投资

评估基准日纳入评估范围的长期股权投资，控股投资 66 家，合营投资 1 家，参股投资 3 家。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

单位名称	级次	直接 持股 比例%	间接 持股 比例%	合计 持股 比例%	业务内容
五矿物流集团有限公司	2	100		100	仓储物流
五矿物流辽宁有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流（营口）有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流集团天津货运有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流集团天津集装箱有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流河北有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流山东有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流日照有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流连云港有限公司	3		100	100	仓储物流

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目
涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估报告

单位名称	级次	直接 持股 比例%	间接 持股 比例%	合计 持股 比例%	业务内容
五矿物流江苏有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流浙江有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流（福建）有限责任公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流广东有限公司	3		100	100	仓储物流
金玛国际运输代理有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿保险经纪（北京）有限责任公司	3		80	80	保险经纪
五矿龙腾新疆联运有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿船务代理（营口）有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿船务代理（天津）有限责任公司	3		100	100	仓储物流
五矿船务代理宁波有限责任公司	3		100	100	仓储物流
五矿龙腾联运（上海）有限责任公司	3		100	100	仓储物流
五矿云仓（西安）有限公司	3		66	66	仓储、物流、加工
五矿无锡物流园有限公司	3		100	100	仓储、物流、加工
五矿物流园(东莞)有限公司	3		70	70	仓储、物流、加工
五矿物流（上海）有限公司	3		100	100	仓储、物流、加工
五矿钢铁有限责任公司	2	100		100	钢铁贸易
五矿钢铁青岛有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁厦门有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁上海有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁广州有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁沈阳有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁成都有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁天津有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁工贸天津有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁杭州有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁西安有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁北京有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁兰州有限公司	3		100	100	钢铁贸易
中国五矿深圳进出口有限责任公司	3	10	90	100	其他业务
深圳市首信通达服务有限责任公司	4		100	100	其他业务
五矿钢铁（武汉）有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿邯钢（苏州）钢材加工有限公司	3		56	56	钢铁贸易、加工
五矿西电（常州）钢材加工有限公司	3		80	80	钢铁贸易、加工
五矿钢铁哈尔滨有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁重庆有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁宁波工贸有限公司	3		60	60	钢铁贸易、加工
五矿兰州物流有限责任公司	3		100	100	仓储物流
五矿新港长春钢材加工有限公司	3		51	51	钢铁贸易、加工
五矿特钢（东莞）有限责任公司	3		80	80	钢铁贸易、加工
五矿新疆贸易有限责任公司	3		100	100	钢铁贸易
中国矿产有限责任公司	2	100		100	原材料贸易
五矿烟台矿产有限责任公司	3		100	100	原材料贸易
安阳易联物流有限公司	3		70	70	原材料贸易
五矿（海南）国际贸易有限公司	3		100	100	原材料贸易

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目
涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估报告

单位名称	级次	直接 持股 比 例%	间接 持股 比 例%	合计 持股 比 例%	业务内容
中矿（衢州）物资回收有限公司	3		100	100	再生资源贸易
中矿（衢州）再生资源有限公司	3		100	100	再生资源贸易
五矿萝北国际贸易有限公司	3		100	100	原材料贸易
中矿（盱眙）再生资源有限公司	3		100	100	再生资源贸易
五矿东方贸易进出口有限责任公司	2	80	20	100	其他业务
五矿国际招标有限责任公司	2	100		100	招投标
五矿（湖南）铁合金有限责任公司	2	79.3	0.7	80	铁合金冶炼
五矿湖铁（内蒙古）铁合金有限责任公司	3		80	80	铁合金冶炼
龙腾云创产业互联网（北京）有限责任公司	2	100		100	软件开发
龙腾联运科技（天津）有限责任公司	3		100	100	仓储物流
日本五金矿产株式会社	2	100		100	原材料贸易
韩国五矿株式会社	2	100		100	钢铁贸易
五矿发展（上海）有限责任公司	2	100		100	钢铁贸易
龙腾数科技术有限公司	合营	46		46	软件开发
龙腾数科科技(成都)有限公司			46	46	
北京龙腾数科网络科技有限公司			46	46	
五矿天威钢铁有限公司	参股		37.5	37.5	
唐山曹妃甸保税仓储有限公司	参股		30.00	30.00	
明拓集团有限公司	参股		15.73	15.73	

（2）存货

纳入评估范围内的各公司的存货，主要包括原材料、在途物资、在库周转材料、库存商品（产成品）、发出商品。其中：

原材料主要为备品备件，钢材加工企业所用钢材，冶炼企业所用矿石等原料。

在库周转材料主要为尚未出库的低值易耗品。

在途物资主要为加工企业采购的原材料以及矿业贸易公司采购的硅锰铁、高碳锰铁等。

库存商品（产成品）主要包括贸易企业拟出售的钢材、铬矿、硅锰铁、高碳铬铁铬矿等、加工企业加工后的钢材以及冶炼企业加工的高碳锰铁（Mn%70）加工粉、低碳硅锰 FeMn65Si25 加工粉产品等。

发出商品主要包括贸易企业已发出尚未确认收入的铬矿、硅锰铁、高碳锰铁、锰硅合金等以及冶炼企业已发出尚未确认收入的高碳锰铁等。

（3）投资性房地产

纳入评估范围内各公司的投资性房地产主要为对外出租的房产，包括办公用房、生产用房、仓储用房等，主要分布于北京、广州、南通、宜春、东莞、太原、湘乡、乌鲁木齐、奎屯等城市，取得方式包括企业自建、外购、对外投资清算分配或法院判决后抵债获得，评估基准日使用正常。

（4）房屋建筑物

纳入评估范围内各公司的房屋建筑物主要为企业自用房产，部分对外出租，包括办公用房、生产用房、仓储用房等，主要分布于北京、上海、天津、广州、无锡、常州、太仓、长春、武汉、厦门、淮北、宜春、邯郸、海口、成都、宁波、连云港、青岛、日照、秦皇岛、营口、东莞、太原、湘乡、阿尔山口等城市，取得方式包括企业自建、外购或法院判决后抵债获得，评估基准日使用正常。

构筑物主要为物流园、加工企业自建的道路、围墙等，评估基准日使用正常。

（5）设备类资产

①机器设备

纳入评估范围内各公司的机器设备主要为仓储物流企业、加工企业所使用的设备，包括起重设备，开平、剪切类设备。分布在各个厂区内，设备有专人维护管理，可满足正常生产需要。

②车辆

纳入评估范围内各公司的车辆主要包括各类货车、轿车等。评估基准日使用正常，能满足生产办公要求。

③电子设备

纳入评估范围内各公司的电子设备主要包括各类计算机、打印机、服务器、路由器、视频会议终端、班台、沙发、办公椅、会议桌等办公用设备及家具，存放在被评估单位生产办公场所，评估基准日使用正常。

（6）土地使用权

纳入评估范围内各公司的土地使用权主要为企业自用土地，部分对外出租，土地用途包括仓储用地、工业用地、铁路用地、商业用地。主要位于上海、天津、无锡、常州、太仓、长春、武汉、宜春、邯郸、东莞、湛江、湘乡等城市，取得方式包括企业外购或法院判决后抵债获得，评估基准日使用正常。

2. 委估范围内资产权属情况

（1）土地

被评估单位及其合并范围内的子公司拥有土地 20 宗，面积合计 1,124,548.64 平方米、账面值合计 52,305.50 万元。其中：17 宗有证土地，面积合计为 829,492.26 平方米、账面值合计 37,273.32 万元；3 宗经人民法院以物抵债/以物退赔裁定土地，面积合计 295,056.38 平方米、账面值合计 15,032.18 万元，尚未办理过户手续。

（2）房产

被评估单位及其合并范围内的子公司拥有房产 293 项，面积合计 504,374.17 平方米、账面值合计 78,144.38 万元。其中：189 项有证房产，面积合计 433,070.88 平方米、账面值合计 57,896.00 万元；13 项因公司更名导致证载权利人名称与实际所有权人不一致或房屋登记在母公司名下房产，面积合计 5,813.27 平方米、账面值合计 21.14 万元；84 项经人民法院以物抵债裁定房产，面积合计 61,850.57 平方米、账面值合计 20,085.57 万元；7 项无证房产，面积合计 3,639.45 平方米、账面值合计 141.68 万元，其中：3 栋房屋为企业外购获得，由于历史原因未办理产权证，2 栋房屋为企业在自有土地建设，尚未办理房产证，2 栋房屋扩建，尚未办理房产证。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量
无。

（四）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）

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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

本报告评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《中国五矿集团有限公司董事会决议》（2025 年第 16 次董事会）；
2. 《关于公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》（五矿发展股份有限公司第十届董事会第十二次会议决议）；
3. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
3. 《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）；

4. 《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);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(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);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(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第二次修正);
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 2019年3月2日第二次修订);
10. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第17号, 2019年3月2日第四次修订);
11. 《中华人民共和国增值税法》(2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过);
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 财政部令第97号修订);
13. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 2020年11月29日修订);
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);
15. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会第214号令, 2023年2月17日第二次修订);
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. 《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发〔1992〕36号);
18. 《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);

19.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);

20.《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);

21.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号)。

(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——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 4.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36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——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);
- 9.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- 10.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37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.《资产评估执业准则——知识产权》(中评协〔2023〕14号);
- 14.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- 15.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 16.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 17.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 18.《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);
- 19.《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50号);
- 20.《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号);
- 21.《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号)。

(四) 权属依据

1. 国有资产产权登记表;
2. 国有土地使用证;
3. 房屋所有权证或者不动产权证书;
4. 专利证书;
5. 商标注册证;
6. 著作权相关权属证明;
7. 机动车行驶证;
8. 有关产权转让合同;
9. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《基本建设财务规则》(财政部令第 81 号);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
3. 评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR;
4. 天津、江苏等地建筑工程定额及费用定额;
5. 房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准;
6. 房屋建筑物所在地工程造价信息;
7. 《机电产品价格信息查询系统(2026 年)》;
8. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
9. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
10. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
11. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
12. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
13. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
14. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
15. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504 号);
16. 《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);

17.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 2.《会计监管风险提示第7号-轻资产类公司收益法评估》；
- 3.《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）；
- 4.《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）；
- 5.《资产评估专家指引第16号-计算机软件著作权资产评估》（中评协〔2023〕23号）；
- 6.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 7.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 8.《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
- 9.《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）；
- 10.《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；
- 11.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- 12.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 13.《房屋完损等级评定标准(试行)》（城住字〔1984〕第678号）；
- 14.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 15.立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 16.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估对象选用的评估方法为：资产基础法、收益法。

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。

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。

评估方法选择理由如下：

资产基础法：资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。本次评估可收集到评估基准日被评估企业各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估。

收益法：被评估单位持续经营，企业主营业务相关资料较齐全，与管理层讨论后可以预测未来的经营收益，因此，可采用收益法进行评估。

市场法：目前国内资本市场存在的与标的企业类似或相近的可比上市企业较少，且不适用于资产置出行为，故不采用上市公司比较法；与标的业务类似的股权交易案例缺乏，故不采用交易案例比较法。

(一)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单，以核实后的金额确定评估值，其中外币按评估基准日中国人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

(2)应收票据、应收款项融资，查阅了被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。以核实后账面值为评估值。

(3)衍生金融资产

评估人员核对了评估基准日衍生金融资产对账单和明细账，经核实，被评估单位申报的衍生金融资产数量、单价、金额和对账单及明细账均一致，衍生金融资产的公允价值计量合理。衍生金融资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

(4)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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可全额收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能无法收回部分款项的，在难以确定无法收回账款的数额时，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能无法收回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对合并范围外的关联单位之间的应收款项，按照账龄分析法，估计出这部分可能无法收回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于应收欠款企业的净资产评估值为负值，即明确已资不抵债的欠款企业的款项，按照清算假设下的预计可回收金额确定评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(5)预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，按核实后的账面值作为评估值。

(6)外购原材料、在途物资、在库周转材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。

(7)库存商品、产成品、发出商品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据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。对于发出商品，根据评估基准日的销售价格减去全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

(8)其他流动资产，评估人员调查了解了其他流动资产的形成原因并查阅了相关依据及账簿。以核实后的账面值确认评估值。

2.其他权益工具投资、其他非流动金融资产

其他权益工具投资、其他非流动金融资产为评估基准日企业持有的持股比例较低且完全不具有控制权股权投资、财产权信托计划，采用公允价值计量。评估人员取得了对应的公允价值项目估值报告及价值分析报告，查阅了相关公允价值计量依据，对关键参数进行复核，以核实后账面值确定评估值；其中对于集团内的股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值，对于被投资单位经评估后净资产评估结果为负值的投资，评估值按零值确定。

3.长期应收款，评估人员调查了解了长期应收款的形成原因并查阅了相关依据及账簿，以核实后的账面值确认评估值。

4.长期股权投资

（1）全资及控股、具备整体评估条件的非控股长期股权投资

对全资及控股、具备整体评估条件的非控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股权价值。其中对于被投资单位经评估后净资产评估结果为负值的股权投资，评估值按零值确定。

（2）不具备整体评估条件的非控股长期股权投资

对不具备整体评估条件的非控股长期股权投资，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析，采用被投资单位净资产乘以实缴持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值；对于明拓集团有限公司，企业账面值进行过公允价值调整，以账面值确定评估值。

各被投资单位是否整体评估、采用的评估方法、单独出具资产评估说明等情况汇总如下：

单位名称	级次	持股比例	是否整体评估	采用的评估方法	是否单独出具资产评估说明
五矿物流集团有限公司	2	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿物流辽宁有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目
涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估报告

单位名称	级次	持股比例	是否整体 评估	采用的评估 方法	是否单独出具资产评 估说明
五矿物流（营口）有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿物流集团天津货运有限 公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	是
五矿物流集团天津集装箱有 限公司	3	100.00%	是	资产基础法	是
五矿物流河北有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿物流山东有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿物流日照有限公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿物流连云港有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿物流江苏有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿物流浙江有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿物流（福建）有限责任 公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿物流广东有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
金玛国际运输代理有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿保险经纪（北京）有限 责任公司	3	80.00%	是	资产基础 法、收益法	是
五矿龙腾新疆联运有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿船务代理（营口）有限 公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿船务代理（天津）有限 责任公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿船务代理宁波有限责任 公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	是

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目
涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估报告

单位名称	级次	持股比例	是否整体 评估	采用的评估 方法	是否单独出具资产评 估说明
五矿龙腾联运（上海）有限 责任公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿云仓（西安）有限公司	3	66.00%	是	资产基础 法、收益法	是
五矿无锡物流园有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	是
五矿物流园(东莞)有限公司	3	70.00%	是	资产基础 法、收益法	是
五矿物流（上海）有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	是
五矿钢铁有限责任公司	2	100.00%	是	资产基础 法、收益法	是
五矿钢铁青岛有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿钢铁厦门有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿钢铁上海有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿钢铁广州有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿钢铁沈阳有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿钢铁成都有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿钢铁天津有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿钢铁工贸天津有限公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿钢铁杭州有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿钢铁西安有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	
五矿钢铁北京有限公司	3	100.00%	是	资产基础 法、收益法	

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目
涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估报告

单位名称	级次	持股比例	是否整体评估	采用的评估方法	是否单独出具资产评估说明
五矿钢铁兰州有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
中国五矿深圳进出口有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法	是
深圳市首信通达服务有限责任公司	4	100.00%	是	资产基础法	是
五矿钢铁（武汉）有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿邯钢（苏州）钢材加工有限公司	3	56.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿西电（常州）钢材加工有限公司	3	80.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿钢铁哈尔滨有限公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿钢铁重庆有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿钢铁宁波工贸有限公司	3	60.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿兰州物流有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿新港长春钢材加工有限公司	3	51.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿特钢（东莞）有限责任公司	3	80.00%	是	资产基础法	是
五矿新疆贸易有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法	
中国矿产有限责任公司	2	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿烟台矿产有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法	
安阳易联物流有限公司	3	70.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿（海南）国际贸易有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
中矿（衢州）物资回收有限公司	3	100.00%	是	资产基础法	

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目
涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估报告

单位名称	级次	持股比例	是否整体评估	采用的评估方法	是否单独出具资产评估说明
中矿（衢州）再生资源有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿萝北国际贸易有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
中矿（盱眙）再生资源有限公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿东方贸易进出口有限责任公司	2	100.00%	是	资产基础法	是
五矿国际招标有限责任公司	2	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿（湖南）铁合金有限责任公司	2	80.00%	是	资产基础法	是
五矿湖铁（内蒙古）铁合金有限责任公司	3	80.00%	是	资产基础法、收益法	是
龙腾云创产业互联网（北京）有限责任公司	2	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
龙腾联运科技（天津）有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
日本五矿矿产株式会社	2	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
韩国五矿株式会社	2	100.00%	是	资产基础法	是
五矿发展（上海）有限责任公司	2	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
龙腾数科技术有限公司	合营	46.00%	是	市场法、收益法	是
龙腾数科科技(成都)有限公司		46.00%	是	收益法	
北京龙腾数科网络科技有限公司		46.00%	是	资产基础法	
五矿天威钢铁有限公司	参股	37.50%	否	报表权益	
唐山曹妃甸保税仓储有限公司	参股	30.00%	否	报表权益	
明拓集团有限公司	参股	15.73%	否	账面值	

5.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等条件，主要采用成本法评估，对于部分使用年限较长设备采用市场法进行评估。

(1)成本法

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

A.机器设备重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备重置成本计算公式如下：

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

a.设备购置价

对于机器设备，购置价主要依据《机电产品价格信息查询系统（2026 年）》和通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格综合确定；或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；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购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备购置价或通过物价指数调整确定。

b.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

如合同价中包含运输费则不再重复计算。

c.基础费

对于大型设备，如果设备基础是独立的或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产中考虑，其余参考《资产评估常用数据与参数手册》并经综合测算后合理确定。

d.安装调试费

安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。安装调试费计算公式如下：

安装调试费=设备购置价×安装费率

如合同价中包含安装调试费则不再重复计算。

e.可抵扣的增值税

根据“财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣的增值税。

B.对于运输设备，其重置成本包括车辆购置价、车辆购置税、牌照费等；同时，根据“财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号”文件规定，对于增值税一般纳税人，重置成本应该扣除相应的增值税，因此车辆重置成本计算公式为：

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣增值税

其中：车辆购置税=车辆购置价/（1+税率）×税率

通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

C.对于电子设备等小型设备，主要以通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。同时，根据“财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号”文件规定，对于增值税一般纳税人，重置成本应该扣除相应的增值税进项税额。

②综合成新率的确定

A.对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

对于尚可使用年限的确定：主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限。

B.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。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

C.对于车辆，参考 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用经济使用年限法)，最后，按年限法成新率和里程法成新率两者当中的孰低者原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整，形成综合成新率，计算公式如下：

$$\text{年限法成新率(无强制报废年限)} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{年限法成新率(有强制报废年限)} = (\text{强制报废年限} - \text{已使用年限}) / \text{强制报废年限} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定报废里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定报废里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{MIN}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率}) \times \text{调整系数}$$

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(2)市场法

对于部分设备、车辆，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

6.投资性房地产、房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估，对于部分住宅、办公楼、商业用房等采用市场法和收益法进行评估。

(1)成本法

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安工程造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。

①重置成本

房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A.建安工程造价

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工程造价，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。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

B.前期及其他费用的确定

依据国家(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，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

C.资金成本

资金成本按照被评估单位建设项目的合理建设工期，参照评估基准日同期金融机构人民币贷款市场报价利率(LPR)选取同期利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数，按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款市场报价利率×1/2

D.可抵扣增值税

根据“财税[2019]39号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本应扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=建安工程含税造价/1.09×9%+前期及其他费用中可抵扣增值税部分/1.06×6%

②综合成新率的确定

a.对于大型、价值高、重要的建筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘察，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。综合成新率按照以下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

式中尚可使用年限的确定：

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。

b.对于价值量小、结构简单的建筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

③评估值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

（2）市场法

对当地房地产市场发达，可以收集足够的同类或者类似房地产的交易案例的，采用市场法评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易日期、区域状况、权益状况和实物状况修正，从而确定评估值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估对象房地产价格} = & \text{可比实例价格} \times (\text{评估对象交易情况指数} / \\ & \text{比较案例交易情况指数}) \times (\text{评估对象交易日期房地产价格指数} / \text{比较案} \\ & \text{例交易日期房地产价格指数}) \times (\text{评估对象区域因素条件指数} / \text{比较案例} \\ & \text{区域因素条件指数}) \times (\text{评估对象个别因素条件指数} / \text{比较案例宗地个别} \\ & \text{因素条件指数}) \end{aligned}$$

（3）收益法

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。有限年期收益价格的计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—评估价值；

ai—第i年的房地产净收益；

r—房地产还原利率；

t—未来可获收益年期。

7.在建工程

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：

对于主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，如果账面价值中不包含资金成本，则按照合理建设工期加计资金成本。

8.土地使用权

根据现场勘查情况，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用市场比较法、基准地价修正法和成本逼近法进行评估。

(1)基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

基准地价设定开发程度下的宗地地价=基准地价×K1×K2×K3×(1+ΣK)+K4

式中：K1－期日修正系数

K2 - 土地使用年期修正系数

K3 - 容积率修正系数

$\sum K$ - 影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K4 - 开发程度修正

(2) 成本逼近法

成本逼近法就是以取得土地使用权和开发土地所耗费的各项费用之和为依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 投资利息 + 土地开发利润 + 增值收益

(3) 市场比较法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本评估公式为：

公式： $P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

P-委估宗地地价；

PB-比较实例价格；

A-委估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B-委估宗地估价期日地价指数除以比较实例交易期日地价指数；

C-委估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D-委估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E-委估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

9. 其他无形资产

(1) 办公类软件

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企

业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{原始购置价格} \times (1 - \text{贬值率})$$

对于已经停止使用，经向企业核实无使用价值的软件，评估值为零。

(2) 专利权、软件著作权

采用成本法评估。计算公式如下

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

其中：重置成本 = 研发成本 + 资金成本 + 合理利润。

10. 使用权资产

评估人员调查了解了相关租赁标的物，查询了有关租赁合同，查阅了相关凭证和计算过程，以核实后的账面值确定评估值。

11. 长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，评估人员了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

12. 递延所得税资产

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，核对了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

13. 负债

负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、衍生金融负债、应付票据、应付账款、预收账款、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，非流动负债包括长期借款、租赁负债、长期应付款、预计负债、递延所得税负债。对各类负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业评估基准日后实际应承担的负债确定评估值。

(二) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期股权投资价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：详细预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率（此处为加权平均资本成本,WACC）；

n ：详细预测期；

i ：详细预测期第*i*年；

g ：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中：**ke**：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中：**rf**：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

βL：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3)非经营性资产负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债价值单独分析和评估。

(4)长期股权投资价值

对于长期股权投资，根据被投资单位的实际情况分别采用适合的方法确定其评估值。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2026 年 1 月 19 日至 2026 年 3 月 30 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2026 年 1 月 19 日，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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

（三）现场调查

评估人员于 2026 年 1 月 19 日至 2026 年 3 月 10 日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调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项

资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

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“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆、土地使用权、专利、软件著作权等资产的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。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，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人获取的资料，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，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）假设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；

（二）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

（三）假设评估基准日无偿划转事项已完成；

（四）假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

（五）假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

（六）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

（七）假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

（八）假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

（九）假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

（十）假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)收益法评估结果

五矿贸易有限责任公司（模拟）评估基准日总资产账面价值为 976,193.40 万元，总负债账面价值为 448,836.18 万元，净资产账面价值为 527,357.22 万元；合并层面归属于母公司所有者权益账面价值为 480,554.51 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 544,442.33 万元，评估值增值 17,085.11 万元，增值率 3.24%；与归属于母公司所有者权益相比较，评估增值 63,887.82 万元，增值率 13.29%。

(二)资产基础法评估结果

五矿贸易有限责任公司（模拟）评估基准日总资产账面价值为 976,193.40 万元，评估价值为 1,000,772.77 万元，增值额为 24,579.37 万元，增值率为 2.52%；总负债账面价值为 448,836.18 万元，评估价值为 448,836.18 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 527,357.22 万元，评估价值为 551,936.59 万元，增值额为 24,579.37 万元，增值率为 4.66%；合并层面归属于母公司所有者权益账面价值为 480,554.51 万元，评估价值为 551,936.59 万元，增值额为 71,382.08 万元，增值率为 14.85%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增值额 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产	598,484.64	598,280.09	-204.55	-0.03
非流动资产	377,708.76	402,492.68	24,783.92	6.56
其中：长期股权投资	359,434.18	382,615.57	23,181.39	6.45
投资性房地产	47.12	1,023.39	976.27	2,071.88
固定资产	1,935.88	2,478.70	542.82	28.04
在建工程	768.22	768.22	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	4,645.89	4,729.33	83.44	1.80
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10,877.47	10,877.47	0.00	0.00
资产总计	976,193.40	1,000,772.77	24,579.37	2.52
流动负债	448,433.65	448,433.65	0.00	0.00
非流动负债	402.53	402.53	0.00	0.00
负债总计	448,836.18	448,836.18	0.00	0.00

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目
涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
净资产	527,357.22	551,936.59	24,579.37	4.66

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 544,442.33 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 551,936.59 万元，两者相差 7,494.26 万元，差异率为 1.38%。

产生差异的主要原因是：资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对资产组的价值进行评估，受企业资产重置成本、成新状况、资产质量等影响较大，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映资产组的价值，受企业未来盈利能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

被评估单位主要从事原材料贸易、钢铁贸易、供应链服务，受钢材及原材料价格波动影响较大，导致远期被评估单位的收益具有一定的不确定性。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，评估人员也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，结合评估目的、两种评估方法下使用数据的质量和数量，资产基础法的评估结果优于收益法评估结果，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。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：五矿贸易有限责任公司（模拟）的股东全部权益价值评估结果为 551,936.59 万元。

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

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2026 年 3 月 30 日出具的信会师报字[2026]第 ZB10543 号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。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对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)抵质押

评估基准日评估范围内涉及的质押借款 193,451,682.81 元，为被评估单位所属子公司以 72,822,213.65 元的商业承兑汇票、104,826,284.28 元的银行承兑汇票、15,803,184.88 元的应收账款质押取得。五矿邯钢（苏州）钢材加工有限公司以房屋建筑物及土地使用权作为抵押，取得银行授信额度。

(五)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

1.未办证房产

评估基准日，委估范围内有 7 处房产未办理房产证，如下：

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目
涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估报告

序号	建筑物名称	用途	结构	建筑面积(m ²)	建成年月	账面价值(元)		备注
						原值	净值	
1	老干大厦办公楼	办公	框架	514.60	1996/9	5,343,606.40	0.00	从广州市经济开发区贸易发展公司购置获得
2	加工中心宿舍楼	宿舍	框架	830.45	2011/9	2,551,858.48	1,004,794.27	自有土地自建房产
3	北京仟村商务写字楼	办公	框架	1,328.80	1994/12	8,240,000.00	412,000.00	该房产是 1994 年中国五矿石油器材贸易公司以 2500.96 万元购买，但开发商并未按合同办理房屋产权登记手续，后续五矿石油对开发商提起诉讼，北京二中院判定该房产归五矿石油所有。2003 年五矿石油合资期满予以清算，根据清算小组和股东决定，该房产分配给五矿发展股份有限公司。
4	育梁里	宿舍	砖混	87	1998/12	200,000.00	0.00	
5	四号码头办公楼	办公	钢混	404	2002/6	0.00	0.00	原房产扩建
6	四号码头办公楼（副楼）	办公	钢混	155.80	2002/6	0.00	0.00	原房产扩建
7	食堂	其他	砖混	318.80	1995/11	1,280,000.00	0.00	自有土地自建房产

上述的老干大厦办公楼，为企业自用，采用收益法评估，未考虑完善产权所需费用；对加工中心宿舍楼，为企业自有土地上自建，采用成本法评估，未考虑完善产权所需费用；对北京仟村商务写字楼，基准日对外出租，采用收益法评估，未考虑完善产权所需费用；四号码头办公楼、四号码头办公楼（副楼）、食堂，基准日对外出租，采用收益法评估，未考虑完善产权所需费用；育梁里采用市场法评估，未考虑完善产权所需费用。

2.未办理更名房产

评估基准日，委估范围内有 13 处房产因历史上产权人更名导致证载权利人名称与实际所有权人不一致或房屋登记在母公司名下，总面积为 5,813.27 平方米。从各公司历史沿革来看，其所载主体未实质发生变动，被评估单位下属子公司拥有相关房产所有权。被评估单位承诺尽快办理上述房屋所有权更名手续。

3.以物抵债/以物退赔房地产

评估基准日，委估范围内有 84 处经人民法院裁定以物抵债的房产，面积合计 61,850.57 平方米；3 宗经人民法院裁定以物抵债/以物退赔的土地，面积合计 295,056.38 平方米。上述相应的房屋所有权及土地使用权已转移至被评估单位下属子公司所有。被评估单位承诺将办理上述房产、土地的过户登记手续。本次评估时已考虑相应的权证完善预计税费和成本。

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、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产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。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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。本资产评估报告包含若干

附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五)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对其评估对象可实现价格的保证。

(六)资产评估报告是指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要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章，经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 3 月 30 日。

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二六年三月三十日

五矿发展股份有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因 五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金 事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；
- 三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 六、 不干预资产评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 七、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人：五矿发展股份有限公司

法定代表人或授权代表人签字：

2026 年 3 月 29 日



李万鹏

五矿贸易有限责任公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司:

因 五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金 事宜, 五矿发展股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的五矿贸易有限责任公司(模拟)股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估, 我单位承诺如下, 并承担相应的法律责任:

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定, 并已经得到批准;
- 二、所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法;
- 三、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致, 不重复、不遗漏;
- 四、纳入资产评估范围的资产权属明确, 出具的资产权属证明文件合法、有效;
- 五、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项, 对其披露及时、完整;
- 六、不干预资产评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业;
- 七、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位: 五矿贸易有限责任公司

法定代表人或授权代表人签字:

2016 年 3 月 29 日



Handwritten signature of the legal representative or authorized representative.

资产评估师承诺函

五矿发展股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事宜所涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值，以2025年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2026年3月30日

资产评估资格证书交回说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局



2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

从事证券服务业务资产评估机构名录



中国证券监督管理委员会
 CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

[English](#)
[移动端](#)
[微博](#)
[微信](#)
[无障碍](#)

[首页](#)
[机构概况](#)
[新闻发布](#)
[政务信息](#)
[办事服务](#)
[互动交流](#)
[统计信息](#)
[专题专栏](#)

当前位置: 首页 > 办事服务 > 备案结果公示

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年6月6日）

日期: 2025-06-06 来源: 证监会

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年6月6日）

序号	资产评估机构名称	通讯地址	联系电话
37	北京中科华资产评估有限公司	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层	010-88356765
38	北京中林资产评估有限公司	北京市东城区安定门东大街26号雍和大厦C座508室	010-84195910
39	北京中评正信资产评估有限公司	北京市西城区广外大街朗琴国际B座717	010-63303202
40	北京中企华资产评估有限责任公司	北京市朝阳区工体东路18号中复大厦三层	010-65881818-8005
41	北京中天创意资产评估有限公司	北京市朝阳区东土城路8号A座18层18E	010-64466818
42	北京中天和资产评估有限公司	北京市西城区丰公庄大街9号院五栋大楼C栋401	010-68008059-8031
43	北京中天衡平国际资产评估有限公司	北京市朝阳区向军南里二巷5号7号楼四层7410	010-84477330
44	北京中天华资产评估有限责任公司	北京市西城区丰公庄大街9号五栋大楼B1-13层	010-88395166
45	北京中同华资产评估有限公司	北京市丰台区丽泽路16号院北京汇亚大厦28层	010-68090273
46	北京中曦评估咨询有限公司	北京市西城区西砖胡同2号院8号楼B2层D-42	010-82560878
47	北京中译建信资产评估有限责任公司	北京市丰台区玉林里甲19号楼-1至2层A201室	010-83516590
48	北京中致成国际资产评估有限公司	北京市海淀区亮甲店130号21号楼二层A220X	010-68654963
49	北京卓信大华资产评估有限公司	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层	010-58350099
50	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	北京市丰台区美域家园南区4号楼底商	010-88400910
51	毕马威资产评估（上海）有限公司	上海市静安区南京西路1206号20楼22层	021-22122225
52	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	四川省成都市彭州市天彭镇东北市街80号	028-83866071
53	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	重庆市江北区江北嘴中央商务区金融街金融中心A座22楼	023-61528528
54	重庆恒禾资产评估有限公司	重庆市渝北区大竹林街道金丹大道296号附221号2-3	023-67551293
55	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	重庆市渝北区财富大道1号重庆财富金融中心38层	023-63878124
56	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	重庆市渝中区青年路38号30-8#	023-63106610
57	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	重庆市江北区五里店桥北苑2号R7-3楼	023-86522239



营业执照

统一社会信用代码

9111010101633784423X



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本) (3-1)

名称 北京中企华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 权忠光

经营范围

探矿权和采矿权评估；从事各类单项资产评估项目评估；土地、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或咨询；财务咨询；劳务服务；从调查评估服务；经济信息咨询服务；选择经营项目，开展生产经营业务。（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。）

注册资本 1000万元

成立日期 1996年12月16日

营业期限 1996年12月16日至 2046年12月15日

住所 北京市东城区青龙胡同35号



登记机关

2022年06月22日



中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：11110058

会员姓名：刘树

证件号码：341126*****0



所在机构：北京中企华资产评估有限责任公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

刘树

正式执业会员

资产评估师

刘树

11110058

(有效期至2027-04-30日止)





中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：11230182

会员姓名：杨丰懋

证件号码：220203*****2



所在机构：北京中企华资产评估有限责任公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

正式执业会员

资产评估师

杨丰懋

11230182



有效期至 2027-04-30 日止

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股
份及支付现金购买资产并募集配套资金项目涉
及的五矿贸易有限责任公司（模拟）

股东全部权益价值

资产评估说明

中企华评报字（2026）第 8111 号

（共十三册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二六年三月三十日



目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明.....	3
一、 评估对象与评估范围	3
二、 企业申报的实物资产情况	3
三、 企业申报的无形资产情况	4
四、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	4
五、 企业申报的表外资产情况	4
第二章 资产核实情况总体说明	5
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、 影响资产核实的事项及处理方法	6
三、 核实结论	6
第三章 资产基础法评估技术说明.....	7
一、 流动资产评估技术说明.....	7
二、 长期股权投资评估技术说明.....	12
三、 其他非流动金融资产评估技术说明.....	20
四、 投资性房地产评估技术说明.....	20
五、 房屋建(构)筑物评估技术说明	33
六、 设备评估技术说明	35
七、 在建工程评估技术说明.....	42
八、 使用权资产评估技术说明	43
九、 其他无形资产评估技术说明.....	43
十、 递延所得税资产评估技术说明	44
十一、 流动负债评估技术说明	44
十二、 非流动负债评估技术说明.....	48
第四章 收益法评估技术说明	50
一、 宏观经济因素分析	50
二、 行业现状与发展前景分析	53
三、 被评估单位的业务分析.....	64
四、 被评估单位的资产与财务分析	67

五、 收益预测的假设条件.....	68
六、 评估计算及分析过程.....	69
第五章 评估结论及分析.....	83
一、 评估结论.....	83
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因	85
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑	87
资产评估说明附件	89

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写、单位负责人签名、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是五矿贸易有限责任公司（模拟）的股东全部权益价值。

评估范围是五矿贸易有限责任公司（模拟）的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产等，总资产账面价值 976,193.40 万元；负债包括流动负债、非流动负债等，总负债账面价值 448,836.18 万元；净资产账面价值 527,357.22 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)委托评估的资产权属状况

仟村商务写字楼尚未办理产权证，其他房产及车辆权属清晰。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备等。实物资产的类型及特点如下：

（一）存货

存货为购置待售的各类金属材料。

（二）投资性房地产

投资性房地产为外购及对外投资清算分配的办公用房，分布于北京、山西太原市，钢混结构。

（三）房屋建筑物

房屋建筑物为购置的办公用房，分布于山西太原市、湖北武汉市，钢混结构。

（四）机器设备

机器设备为电子设备及车辆，其中：

电子设备主要包括各类计算机、打印机、服务器、路由器、视频会议终端、班台、沙发、办公椅、会议桌等办公用设备及家具，存放在被评估单位生产办公场所。

车辆主要包括各类办公用车辆及叉车。

（五）在建工程

在建工程为金蝶云星瀚及苍穹私有云系统。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为各类办公用软件及软件形成的软件著作权，为被评估单位外购获得。

四、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

五、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2026年1月19日至2026年3月10日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

（一）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（二）初步审查和完善被评估单位提交的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估明细表进行完善。

（三）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（四）补充、修改和完善资产评估明细表

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明细表，以做到：账、表、实相符。

（五）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆、软件著作权等资产的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。

（六）业务情况核实

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	366,824,364.46
应收票据	449,170.18
应收账款	966,518,807.27
应收款项融资	18,225,106.20
预付款项	435,228,553.34
其他应收款	4,021,958,681.11
存货	13,617,867.91
其他流动资产	162,023,822.21
流动资产合计	5,984,846,372.68

（二）核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、采购合同与发票、销售合同与发票、存货出入库单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员对存货进行了抽盘，填写了“存货盘点表”。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了原材料的采购模式、产品的销售模式，以及存货相关的市场信息；询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收

情况、坏账准备计提的政策等。

（三）评估方法

1. 货币资金

（1）银行存款

评估基准日银行存款账面价值 366,821,638.78 元，全部为人民币存款。核算内容为在招商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国工商银行、中国银行、中国进出口银行、中信银行、中国邮政储蓄银行等银行及五矿集团财务有限责任公司人民币存款。

评估人员取得了审计机构函证及每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 366,821,638.78 元，无增减值变化。

（2）其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 2,725.68 元，全部为人民币存款。核算内容为期货保证金存款。

评估人员取得了存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的存款的开户行名称、账号等内容均属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 2,725.68 元，无增减值变化。

货币资金合计评估值为 366,824,364.46 元，无增减值变化。

2. 应收票据

评估基准日应收票据账面价值 449,170.18 元，核算内容为被评估单位因销售商品而收到的商业汇票。

评估人员查阅了被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、

承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

应收票据评估值为 449,170.18 元，无增减值变化。

3. 应收账款

评估基准日应收账款账面余额 979,364,903.69 元，核算内容为被评估单位因销售商品、经营活动应收取的款项。评估基准日应收账款计提坏账准备 12,846,096.42 元，应收账款账面净额 966,518,807.27 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，对合并范围外的关联单位之间的应收款项，按照账龄分析法，估计出这部分可能无法收回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

（1）对有充分证据表明全额损失的应收账款评估为零；

（2）对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

（3）对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用应收账款账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计应收账款可收回金额。

应收账款评估值为 966,517,973.28 元，评估值减值 833.99 元，减值率 0.00%。减值原因为五矿钢铁西安有限公司评估值为负值，本次评估在长期股权投资科目对上述公司评估结果为 0.00 元，同时对应收上述公司的债权按照清算假设下计算可回收金额，导致减值。

4. 应收款项融资

评估基准日应收款项融资账面价值为 18,225,106.20 元，核算内容为销售商品收到的银行承兑汇票。

评估人员核对了评估基准日应收款项融资应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核

对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实，评估人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性。因基准日银行承兑汇票均不计息，故以核实后的账面值为评估值。

应收款项融资评估值为 18,225,106.20 元，无增减值变化。

5. 预付款项

评估基准日预付款项账面价值 435,228,553.34 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的购货款、劳务款项。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

预付款项评估值为 435,228,553.34 元，无增减值变化。

6. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 4,120,563,687.64 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付款项、应收股利、应收利息、长期应收款等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 98,605,006.53 元，其他应收款账面价值 4,021,958,681.11 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，对合并范围外的关联单位之间的应收款项，按照账龄分析法，估计出这部分可能无法收回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，同时将评估基准日计提的其他应收款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

- （1）对有充分证据表明全额损失的其他应收款评估为零；
- （2）对有充分证据表明可以全额回收的其他应收款以账面余额

作为评估值；

（3）对可能有部分不能回收或有回收风险的其他应收款，采用账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计其他应收款可收回金额。

其他应收款评估值为 4,018,014,133.10 元，评估值减值 3,944,548.01 元，减值率 0.10%。减值原因为五矿特钢（东莞）有限责任公司评估值为负值，本次评估在长期股权投资科目对上述公司评估结果为 0.00 元，同时对应收上述公司的债权按照清算假设下计算可回收金额，导致减值。

7. 存货

评估基准日存货账面余额 13,617,867.91 元，核算内容为库存商品。评估基准日存货计提跌价准备 0.00 元，存货账面价值 13,617,867.91 元。

（1）库存商品

评估基准日库存商品账面余额 13,617,867.91 元，核算内容为购置待售的各类金属材料。评估基准日库存商品计提跌价准备 0.00 元，库存商品账面价值 13,617,867.91 元。

评估人员向被评估单位调查了解了库存商品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。

被评估单位库存商品采用实际成本核算，评估基准日，被评估单位库存商品为正常销售产品，根据评估基准日的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。具体评估计算公式如下：

正常销售商品评估值=产成品数量×产成品不含税销售单价×(1-销售税金及附加率-销售费用率-所得税率-净利润率×扣减率)。

一般情况下，正常销售商品适当的利润扣减率取 0.5。商品销售价格取被评估单位评估基准日近期的销售价。

库存商品评估值为 15,517,809.75 元，评估值增值 1,899,941.84 元，增值率 13.95%。增值原因为库存商品基准日评估单价中包含了部分利润，导致评估价值高于账面成本。

8. 其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 162,023,822.21 元，核算内容

为待抵扣进项税及代理存货。

评估人员向调查了解了其他流动资产的形成原因并查阅了相关依据及账簿。经核实结果无误，其他流动资产以核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 162,023,822.21 元，无增减值变化。

(四) 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	366,824,364.46	366,824,364.46	0.00	0.00
应收票据	449,170.18	449,170.18	0.00	0.00
应收账款	966,518,807.27	966,517,973.28	-833.99	0.00
应收款项融资	18,225,106.20	18,225,106.20	0.00	0.00
预付款项	435,228,553.34	435,228,553.34	0.00	0.00
其他应收款	4,021,958,681.11	4,018,014,133.10	-3,944,548.01	-0.10
存货	13,617,867.91	15,517,809.75	1,899,941.84	13.95
其他流动资产	162,023,822.21	162,023,822.21	0.00	0.00
流动资产合计	5,984,846,372.68	5,982,800,932.52	-2,045,440.16	-0.03

流动资产评估值 5,982,800,932.52 元，评估值减值 2,045,440.16 元，减值率 0.03%。增值原因为：

减值原因为：

1.应收账款中五矿钢铁西安有限公司评估值为负值，本次评估在长期股权投资科目对上述公司评估结果为 0.00 元，同时对应收上述公司的债权按照清算假设下计算可回收金额，导致减值。

2.其他应收款中五矿特钢（东莞）有限责任公司评估值为负值，本次评估在长期股权投资科目对上述公司评估结果为 0.00 元，同时对应收上述公司的债权按照清算假设下计算可回收金额，导致减值。

3.存货评估增值原因为存货中的库存商品基准日评估单价中包含了部分利润，导致评估价值高于账面成本。

二、长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日长期股权投资账面余额 3,645,403,057.83 元，核算内容为全资及控股长期股权投资 11 项，非控股长期股权投资 1 项。评估基准日长期股权投资计提减值准备 51,061,261.60 元，长期股权投资账面价值 3,594,341,796.23 元。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

被投资单位名称	投资比例	账面价值	计提减值准备金额
五矿钢铁有限责任公司	100%	687,477,921.78	
中国矿产有限责任公司	100%	1,424,840,997.03	
五矿东方贸易进出口有限责任公司	80%	24,373,818.84	
五矿物流集团有限公司	100%	1,088,542,038.65	
五矿国际招标有限责任公司	100%	58,547,018.79	
五矿（湖南）铁合金有限责任公司	79.30%	0.00	
中国五矿深圳进出口有限责任公司	10%	36,074,665.81	
龙腾云创产业互联网(北京)有限责任公司	100%	8,243,235.38	
日本五金矿产株式会社	100%	105,942,589.35	
韩国五矿株式会社	100%	22,367,803.06	
五矿发展（上海）有限责任公司	100%	137,931,707.54	
龙腾数科技术有限公司	46%	51,061,261.60	51,061,261.60
合计		3,645,403,057.83	51,061,261.60

(二)长期股权投资概况

进行整体评估的被投资单位评估基准日基本情况分别见相应的评估技术说明。

(三)核实过程

1.资产核实主要内容

(1)指导企业相关人员首先进行资产清查与资料收集，准备应向评估机构提供的资料；

(2)初步审查被评估单位提供的资产评估明细表；

(3)了解投资公司情况；

向企业有关人员询问投资公司的有关情况，分清全资子公司与合营企业，初步了解投资公司的经营情况。

2.资产核实的主要方法

根据企业提供的长期股权投资评估明细表，评估人员查阅了有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准

日资产负债表等有关资料，对其投资时间、金额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等进行核实。并对被投资单位的生产经营情况进行调查了解。对于需要进行整体评估的企业资产核实同母公司。

3.资产核实结论

母公司所持被投资企业股权权属清晰。截止评估基准日被投资企业经营正常。

核实过程及方法详见各公司评估技术说明。

(四)评估方法

对全资及控股、具备整体评估条件的非控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股权价值。其中对于被投资单位经评估后净资产评估结果为负值的股权投资，评估值按零值确定。

对不具备整体评估条件的非控股长期股权投资，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析，采用被投资单位净资产乘以实缴持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值；对于明拓集团有限公司，企业账面值进行过公允价值调整，以账面值确定评估值。

进行整体评估的被投资单位采用的评估方法及评估方法选取的理由和依据详细情况分别见相应的评估技术分说明。

纳入合并范围内的各被投资单位是否整体评估、采用的评估方法、单独出具资产评估说明等情况汇总如下：

单位名称	级次	持股比例	是否整体评估	采用的评估方法	是否单独出具资产评估说明
五矿物流集团有限公司	2	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿物流辽宁有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿物流（营口）有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿物流集团天津货运有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿物流集团天津集装箱有限公司	3	100.00%	是	资产基础法	是
五矿物流河北有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估说明

单位名称	级次	持股比例	是否整体评估	采用的评估方法	是否单独出具资产评估说明
五矿物流山东有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿物流日照有限公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿物流连云港有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿物流江苏有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿物流浙江有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿物流（福建）有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿物流广东有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
金玛国际运输代理有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿保险经纪（北京）有限责任公司	3	80.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿龙腾新疆联运有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿船务代理（营口）有限公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿船务代理（天津）有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿船务代理宁波有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿龙腾联运（上海）有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿云仓（西安）有限公司	3	66.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿无锡物流园有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿物流园(东莞)有限公司	3	70.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿物流（上海）有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿钢铁有限责任公司	2	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿钢铁青岛有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿钢铁厦门有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿钢铁上海有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿钢铁广州有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿钢铁沈阳有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿钢铁成都有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估说明

单位名称	级次	持股比例	是否整体评估	采用的评估方法	是否单独出具资产评估说明
五矿钢铁天津有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿钢铁工贸天津有限公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿钢铁杭州有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿钢铁西安有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿钢铁北京有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿钢铁兰州有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
中国五矿深圳进出口有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法	是
深圳市首信通达服务有限责任公司	4	100.00%	是	资产基础法	是
五矿钢铁（武汉）有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿邯钢（苏州）钢材加工有限公司	3	56.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿西电（常州）钢材加工有限公司	3	80.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿钢铁哈尔滨有限公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿钢铁重庆有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿钢铁宁波工贸有限公司	3	60.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿兰州物流有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿新港长春钢材加工有限公司	3	51.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿特钢（东莞）有限责任公司	3	80.00%	是	资产基础法	是
五矿新疆贸易有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法	
中国矿产有限责任公司	2	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿烟台矿产有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法	
安阳易联物流有限公司	3	70.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿（海南）国际贸易有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
中矿（衢州）物资回收有限公司	3	100.00%	是	资产基础法	
中矿（衢州）再生资源有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	
五矿萝北国际贸易有限公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	

单位名称	级次	持股比例	是否整体评估	采用的评估方法	是否单独出具资产评估说明
中矿（盱眙）再生资源有限公司	3	100.00%	是	资产基础法	
五矿东方贸易进出口有限责任公司	2	100.00%	是	资产基础法	是
五矿国际招标有限责任公司	2	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
五矿（湖南）铁合金有限责任公司	2	80%	是	资产基础法	是
五矿湖铁（内蒙古）铁合金有限责任公司	3	80.00%	是	资产基础法、收益法	是
龙腾云创产业互联网（北京）有限责任公司	2	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
龙腾联运科技（天津）有限责任公司	3	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
日本五金矿产株式会社	2	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
韩国五矿株式会社	2	100.00%	是	资产基础法	是
五矿发展（上海）有限责任公司	2	100.00%	是	资产基础法、收益法	是
龙腾数科技术有限公司	合营	46.00%	是	市场法、收益法	是
龙腾数科科技(成都)有限公司		46.00%	是	收益法	
北京龙腾数科网络科技有限公司		46.00%	是	资产基础法	
五矿天威钢铁有限公司	参股	37.50%	否	报表权益	
唐山曹妃甸保税仓储有限公司	参股	30.00%	否	报表权益	
明拓集团有限公司	参股	15.73%	否	账面值	

本次评估中，对个别企业评估仅采用了一种评估方法，选用的理由如下：

（1）五矿物流集团天津集装箱有限公司

五矿物流集团天津集装箱有限公司在评估基准日，原集装箱装卸业务已经停止，人员已经转移到其他公司，其资产对外出租，故未采用收益法评估。

（2）五矿船务代理（营口）有限公司、五矿船务代理（天津）有限责任公司、五矿兰州物流有限责任公司、五矿特钢（东莞）有限责任公司、五矿钢铁哈尔滨有限公司、五矿新疆贸易有限责任公

司、五矿烟台矿产有限责任公司、韩国五矿株式会社、中矿（盱眙）再生资源有限公司

上述 9 家公司，评估基准日后拟注销，故未采用收益法评估。

（3）五矿物流日照有限公司

五矿物流日照有限公司评估基准日后已注销，故未采用收益法评估。

（4）中国五矿深圳进出口有限责任公司、深圳市首信通达服务有限责任公司、五矿（湖南）铁合金有限责任公司、五矿东方贸易进出口有限责任公司、中矿（衢州）物资回收有限公司、五矿钢铁工贸天津有限公司

评估基准日时，上述公司 6 家公司无业务，故未采用收益法评估。

（五）评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

被投资单位名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
五矿钢铁有限责任公司	687,477,921.78	850,376,149.32	162,898,227.54	23.70
中国矿产有限责任公司	1,424,840,997.03	1,342,226,740.84	-82,614,256.19	-5.80
五矿东方贸易进出口有限责任公司	24,373,818.84	19,458,107.10	-4,915,711.74	-20.17
五矿物流集团有限公司	1,088,542,038.65	1,195,454,886.25	106,912,847.60	9.82
五矿国际招标有限责任公司	58,547,018.79	58,127,915.20	-419,103.59	-0.72
五矿（湖南）铁合金有限责任公司	0.00	0.00	0.00	
中国五矿深圳进出口有限责任公司	36,074,665.81	16,945,450.38	-19,129,215.42	-53.03
龙腾云创产业互联网(北京)有限责任公司	8,243,235.38	3,131,854.49	-5,111,380.89	-62.01
日本五金矿产株式会社	105,942,589.35	95,465,293.56	-10,477,295.79	-9.89
韩国五矿株式会社	22,367,803.06	22,902,034.10	534,231.04	2.39
五矿发展（上海）有限责任公司	137,931,707.54	191,153,256.94	53,221,549.40	38.59
龙腾数科技术有限公司	0.00	30,914,024.00	30,914,024.00	
合计	3,594,341,796.23	3,826,155,712.18	231,813,915.95	6.45

长期股权投资评估值为 3,826,155,712.18 元，评估值增值 231,813,915.95 元，增值率 6.45%。评估增值主要原因如下：

1.企业对子公司按照成本法进行核算，账面价值反映初始投资成本。本次评估子公司的评估价值为市场价值，体现了历年经营带来的净资产影响。

2.被投资企业存货、固定资产、土地使用权等资产的评估增值。

(1)五矿钢铁有限责任公司

评估减值的其他原因为合并范围内的中国五矿深圳进出口有限责任公司对五矿（湖南）铁合金有限责任公司的应收款项，由于欠款企业的净资产评估值为负值，按照清算假设下的预计可回收金额确定评估值造成。

(2)中国矿产有限责任公司

评估减值的其他原因为对五矿（湖南）铁合金有限责任公司、五矿湖铁（内蒙古）铁合金有限责任公司的应收款项，由于欠款企业的净资产评估值为负值，按照清算假设下的预计可回收金额确定评估值造成。

(3)五矿物流集团有限公司

评估增值的主要原因为房屋建筑物增值及被投资企业固定资产、土地使用权等资产的评估增值造成。

(4)五矿（湖南）铁合金有限责任公司

评估减值的原因因为净资产评估值为负值，长期股权投资评估值按零值确定。

(5)中国五矿深圳进出口有限责任公司

评估减值的其他原因为对五矿（湖南）铁合金有限责任公司的应收款项，由于欠款企业的净资产评估值为负值，按照清算假设下的预计可回收金额确定评估值造成。

(6)龙腾数科技术有限公司

评估增值的主要原因为对其长期股权投资价值采用收益法评估结果，被投资单位主要从事软件开发、运维服务，收益法评估结果更客观的体现企业的市场价值。

上述长期股权投资评估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长期股权投资价值的影响。

三、其他非流动金融资产评估技术说明

评估基准日其他非流动金融资产账面价值 106,034,500.00 元，核算内容为对临涣焦化股份有限公司的股权投资，持股比例为 5.5005%，采用公允价值计量。

评估人员取得了对应的公允价值项目估值报告，查阅了相关公允价值计量依据，对关键参数进行复核，以核实后账面值确定评估值。

其他非流动金融资产评估值 106,034,500.00 元，无增减值变化。

四、投资性房地产评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产均为商用房屋及其占用的土地，包括北京仟村商务写字楼、山西太原兴华街办公用房。账面原值为 10,212,504.50 元，账面净值为 471,175.14 元。

(二)投资性房地产概况

投资性房地产为外购及对外投资清算分配的办公用房，位于北京、山西太原市，钢混结构。

北京仟村商务写字楼：该房产是 1994 年中国五矿石油器材贸易公司以 2,500.96 万元购买，但开发商并未按合同办理房屋产权登记手续，后续五矿石油对开发商提起诉讼，北京二中院判定该房产归五矿石油所有。2003 年五矿石油合资期满予以清算，根据清算小组和股东决定，该房产分配给五矿发展股份有限公司。评估基准日，尚未办理产权证。

山西太原兴华街办公用房：为外购用房，已办理产权证：房权证并字第 00129804 号，证载权利人为五矿贸易有限责任公司，权属清晰。

(三)核实过程

1. 核对原始资料

根据产权持有方提供的投资性房地产申报评估明细表，权属文件等资料，逐一核实其产权、坐落位置、建成时间、建筑面积等信息是否与申报明细表反映的信息一致；同时，了解投资性房地产的

账面原值的构成情况。

2. 现场勘察

现场查看房地产的建筑工程特征、装修情况及满足用途所具备的功能配套条件，同时，了解其使用及维护情况，对完好情况进行综合鉴定。

3. 评定估算

根据房地产的功能技术特点、表现其价值的市场条件，结合评估资料收集情况，选择适宜的评估方法，分析测算评估值。

4. 编制评估说明

按资产评估报告准则、评估报告指南的有关要求，编制该类资产的评估技术说明。

(四)评估方法

本次评估根据房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法和收益法进行评估。

1.市场法

市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；
- (8) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=可比实例交易价格×正常交易情况/可比实例交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/可比实例房地产交易日价

格指数×待估房地产区域因素值/可比实例房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/可比实例房地产个别因素值

2.收益法

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。有限年期收益价格的计算公式为：

$$V=\sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—评估价值；

ai—第i年的房地产净收益；

r—房地产还原利率；

t—未来可获收益年期。

(五)典型案例

案例一：北京仟村商务写字楼（投资性房地产-房屋评估明细表4-7-1 序号第2项）

1.资产概况

委估资产位于朝阳区安贞四里五区 23 号。截至评估基准日未取得不动产权证。根据房屋买卖合同和纳税证明等材料，房屋用途为办公，房屋建筑面积 1,328.80 平方米，分摊土地面积为 94.86 平方米。

委估资产于 1999 年建成，根据现场勘查并结合委托人提供的相关资料，委估房产为北京仟村商务写字楼 2 号楼 11 层的办公楼。委估房产标准层层高 3 米，公共区域一般精装修、户内区域部分楼层一般精装修，共配有电梯、中央空调、电气工程、智能化系统、消防工程等设施。

2.收益法评估测算过程

(1)市场租金的确定

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入，租赁期内租金收入按租赁合同确定，租赁期外租金按市场租金确定，押金收入考虑当地办公出租市场操作惯例，一般为押一个月的租金，则押金收入按照一个月租金的年利息计算，具体见收益法计算过程表。

根据北京办公类物业近 10 年租赁情况，其租金水平基本呈下降趋势。我们根据待估房地产的实际情况考虑基准日期后租金基本持平不考虑增长。

①租赁期内租金收入

根据租赁合同约定，租赁期内租金收入如下表：

时间	2026 年	2027 年
金额(元)	1,374,889.00	1,374,889.00

②租赁期外租金收入

A. 确认可比交易实例

评估人员通过市场调查有关估价对象周边房地产租赁信息，经比较选择类型、用途、地理位置相近的三个比较实例，以下交易案例价格均为不含税价格。

案例名称	北京仟村商务写字楼	北京仟村商务写字楼	北京仟村商务写字楼
案例来源	中介咨询	中介咨询	中介咨询
坐落位置	朝阳安贞四里五区 23 号	朝阳安贞四里五区 23 号	朝阳安贞四里五区 23 号
交易价格 (元/平方米/月)	4.02	3.6	4.29
建筑面积 (平方米)	58	140	56
现房价/期房价	现房价	现房价	现房价
财产范围	建筑物及分摊的土地使用权	建筑物及分摊的土地使用权	建筑物及分摊的土地使用权
付款方式	押一付三	押一付三	押一付三
租赁条件	整体出租，租期为一年及以上，租赁期内租金不变，无免租期	整体出租，租期为一年及以上，租赁期内租金不变，无免租期	整体出租，租期为一年及以上，租赁期内租金不变，无免租期
价格内涵	不含税	不含税	不含税
交易时间	2025 年 9 月	2025 年 9 月	2025 年 9 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋用途	办公	办公	办公
楼层	6	6	3
装修状况	精装修	精装修	精装修
建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构

B. 对上述租赁案例进行交易情况、交易时间以及区位状况因素、实物状况因素进行调整。

房地产价格影响因素说明表

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估说明

项目	评估对象	北京仟村商务写字楼	北京仟村商务写字楼	北京仟村商务写字楼
交易单价（元/平方米/月）	待估	4.02	3.60	4.29
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
区位状况因素	办公区成熟度	周边办公楼数量较多，产业聚集度较高，成熟度较高	周边办公楼数量较多，产业聚集度较高，成熟度较高	周边办公楼数量较多，产业聚集度较高，成熟度较高
	交通状况	临区域主干道安贞路，交通状况较优	临区域主干道安贞路，交通状况较优	临区域主干道安贞路，交通状况较优
	公共交通便捷度	附近公交车线路数量较多，公共交通便捷度较优	附近公交车线路数量较多，公共交通便捷度较优	附近公交车线路数量较多，公共交通便捷度较优
	公共配套设施	周边为办公区等，区域公共配套设施较好	周边为办公区等，区域公共配套设施较好	周边为办公区等，区域公共配套设施较好
	环境状况	自然环境一般、人文环境一般	自然环境一般、人文环境一般	自然环境一般、人文环境一般
	基础设施状况	基础设施保证率一般	基础设施保证率一般	基础设施保证率一般
实物状况因素	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构
	面积（平方米）	1328.80 平方米，面积可分割，一般主力户型为 250 平方米	58	140
	楼层	11	6	6
	内部配套及环境	内部配套及环境一般	内部配套及环境一般	内部配套及环境一般
	设备设施状况	配备了消防设备、电梯等，设备设施较优	配备了消防设备、电梯等，设备设施较优	配备了消防设备、电梯等，设备设施较优
	外部装修状况	外部装修状况较好	外部装修状况较好	外部装修状况较好
	维护使用状况	现状维护较好	现状维护较好	现状维护较好
	内部装修状况	精装修	精装修	精装修
权益状况因素	他项权利状况	无	无	无

C. 对上述租赁案例进行交易情况、交易时间以及区位状况、实物状况进行调整。

房地产价格影响因素修正系数

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米/月）		待估	4.02	3.6	4.29
交易情况	分正常/挂牌价，挂牌价指交易时会有一定的议价空间。	100	100	100	100

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估说明

项目		价格影响因素分析及分值	评估对象	实例一	实例二	实例三
交易时间		根据当地房地产价格指数确定修正幅度。	100	100	100	100
区位状况因素	办公区成熟度	按照产业集聚程度分为分高、较高、一般、较低、低五个等级。差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 3%。	100	100	100	100
	交通状况	根据距区域主干道距离、距货物集散地距离等，分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标。差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 3%。	100	100	100	100
	公共交通便利度	根据公交车线路数量，分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标。差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%。	100	100	100	100
	公共配套设施	根据周边是否配套银行/餐饮娱乐设施/商场及购物中心等分为：公共配套设施齐全/公共配套设施一般/公共配套设施较差，差异修正幅度为相差一个等级修正 3%	100	100	100	100
	环境状况	根据周边自然环境、人文环境等情况判断，分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标。每个环境因素差一个级别修正幅度为 2%。	100	100	100	100
	基础设施状况	按照供电、供水、排水、通讯保障率，分为优、较优、一般、较差、差五个等级。差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 3%。	100	100	100	100
实物状况因素	建筑结构	分为框架结构/钢结构/砖混结构。差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 3%。	100	100	100	100
	面积（平方米）	按建筑面积列示(差异修正指标：每相差 100 平方米，级别修正幅度为 1%)，修正方向是随着面积递增，修正系数随之降低。	100	102	101	102
	楼层	按楼层列示(差异修正指标：每相差 1 层，级别修正幅度为 0.5%)，修正方向是随着楼层递增，修正系数随之上升。	100	97.5	97.5	96
	内部配套及环境	根据内部配套道路、绿化等情况，分为优、较优、一般、较差、差五个等级。差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 5%。	100	100	100	100
	设备设施状况	分为优、较优、一般、较差、差五个等级(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 5%)	100	100	100	100
	外部装修状况	包括建筑物外立面、外窗等装修状况，分为好、较好、一般、较差、差五个级别。差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%。	100	100	100	100
	维护使用状况	维护使用状况分为好、较好、一般、较差、差（差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 3%）	100	100	100	100
	内部装修状况	包括地面内墙面、天棚、照明、布线、门、隔断等方面、判断分别属于高级精	100	100	100	100

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	实例一	实例二	实例三
	装/一般精装/精装/毛坯(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 2%)				
权益状况因素	他项权利状况 分为:抵押/地役权(差异修正指标: 不考虑抵押权的影响、地役权修正幅度根据签订的合同进行修正)	100	100	100	100

D.经综合修正后得出评估对象的比准租赁价格。

房地产租赁价格修正测算表

项目	评估对象	待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米/月）	待估	4.02	3.6	4.29
交易情况	100	100/100	100/100	100/100
交易时间	100	100/100	100/100	100/100
区位状况因素	办公区成熟度	100	100/100	100/100
	交通状况	100	100/100	100/100
	公共交通便利度	100	100/100	100/100
	公共配套设施	100	100/100	100/100
	环境状况	100	100/100	100/100
	基础设施状况	100	100/100	100/100
实物状况因素	建筑结构	100	100/100	100/100
	面积（平方米）	100	100/102	100/102
	楼层	100	100/97.5	100/96
	内部配套及环境	100	100/100	100/100
	设备设施状况	100	100/100	100/100
	外部装修状况	100	100/100	100/100
	维护使用状况	100	100/100	100/100
	内部装修状况	100	100/100	100/100
权益状况因素	他项权利状况	100	100/100	100/100
修正系数积		1.0055	1.0155	1.0212
比准价格		4.04	3.66	4.38

E. 租金单价确定

客观日租金取三个可比实例的比准价格的算术平均值

评估对象日租金单价=(4.04+3.66+4.38)/3.00

=4.00(元/平方米，取整)

(2)房地出租年总费用

总费用包括增值及税金附加、维修费、管理费、房产税、保险费、土地使用税、租赁损失等由于收取房产收益而应付出的费用。

①维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价的 1%计算。

②土地使用税：按北京市公布的标准按土地面积收取。

北京市城镇土地使用税按土地分类及等级征收标准执行，为 18 元/平方米。

③房产税：按租金的 12% 计算。

④税金及附加

税金及附加主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。各项税费税率为：增值税为销售收入的 9%、城建税为增值税的 7%、教育费附加为增值税的 3%、地方教育附加为增值税的 2%。

保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按年房屋重置成本的 2‰ 计。

⑤管理费：按年房地产总收益的 1% 计。

⑥租赁损失：待估房地产所在区域内办公用房的租赁状况一般，经调查北京市办公用房空置率约为 19%，因此整体空置率按 19% 确定。

(3) 房地产出租年纯收益 = 房地出租年总收益 - 房地出租年总费用

(4) 还原利率

以中国人民银行公布的一年期贷款利率或一年期国债利率，加上一定的风险调整值，在此基础上结合该区域房屋租售比例的调查情况，确定该类型房地产还原利率为 6.00%。

(5) 房地产收益年期的确定

估价对象于 1994 年购置，1999 年 6 月建成，本次土地使用权终止日期为 2034 年 6 月 30 日，于评估时点土地剩余使用年限为 8.5 年，非生产性框架结构房地产的耐用年限为 60 年，至评估时点房地产剩余年限约为 33.48 年，本次评估按土地使用权剩余年限确定收益年限为 8.5 年。

(6) 建筑物的剩余价值的确定

建筑物的剩余价值为建筑物重置成本(不含土地)乘以预测期末的成新率。

本次土地使用权终止日期为 2034 年 6 月 30 日，于评估时点土地剩余使用年限为 8.5 年，非生产性框架结构房地产的耐用年限为 60 年，至评估时点房地产剩余年限约为 33.48 年，土地使用权到期后，大楼尚可使用 24.98 年，需计算大楼剩余使用年限的价值。

依据本项目实际情况，采用重置成本法计算大楼剩余使用年限的

价值。

重置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，减去被评估资产已发生的各种贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：剩余使用年限的价值=重置成本×成新率

根据项目成本概算表，查询北京市造价网，按照同期价格指数调整造价，经测算，基准日重置单价为 3,500 元/平方米，基准日重置成本= 4,650,520.00 元

假设未来房屋重置成本与长期通胀基本保存一致，接近 5 年平均增长 0.63% 预计，在 2034 年 6 月，土地使用权到期日，房屋重置成本为 = 4,650,520.00 × (1 + 0.63%)^{8.5} = 4,883,000.00 元

土地使用权到期时成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

= 33.48 / 60 × 100%

= 42% (取整)

房屋剩余使用年限的价值 = 重置成本 × 土地使用权到期时成新率 × 期末折现系数

= 4,883,000.00 × 42% × (1 + 6.0%)^{8.5}

= 2,050,860.00 元

(7) 房地产收益价值

以上详细测算过程详见房地产收益法评估计算表

序号	内容	费率	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	年房地产总收益(元)		1,376,607.21	1,376,607.21	1,573,308.45	1,573,308.45	1,573,308.45
1	天租金(元 / m ²)		2.84	2.84	3.24	3.24	3.24
2	估价对象建筑面积(平方米)		1,328.72	1,328.72	1,328.72	1,328.72	1,328.72
3	估价对象重置价格(元)		4,650,520.00	4,650,520.00	4,650,520.00	4,650,520.00	4,650,520.00
二	年总费用(元)		249,978.57	249,978.57	277,479.57	277,479.57	277,479.57
1	维修费(元)	1.00%	46,505.20	46,505.20	46,505.20	46,505.20	46,505.20
2	土地使用税(元)	18.00	1,707.48	1,707.48	1,707.48	1,707.48	1,707.48
3	房产税 (元)	12.00%	164,986.63	164,986.63	188,561.31	188,561.31	188,561.31

五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目涉及的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益价值资产评估说明

序号	内容	费率	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
4	税金及附加（元）		14,848.80	14,848.80	16,970.52	16,970.52	16,970.52
5	保险费（元）	0.20%	9,301.04	9,301.04	9,301.04	9,301.04	9,301.04
6	管理费（元）	1.00%	12,629.42	12,629.42	14,434.02	14,434.02	14,434.02
三	年租金净收益(元)		1,012,963.82	1,012,963.82	1,165,922.68	1,165,922.68	1,165,922.68
四	折现率(%)		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
五	可获收益年限(年)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
六	收益价值(元)		1,012,963.82	1,012,963.82	1,165,922.68	1,165,922.68	1,165,922.68
七	折现期(年)		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50
八	现值(元)		983,877.44	928,186.26	1,007,871.32	950,822.00	897,001.88

房地产收益法评估计算表续表

序号	内容	费率	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2034 年剩余价值
一	年房地产总收益(元)		1,573,308.45	1,573,308.45	1,573,308.45	1,573,308.45	2,050,860.00
1	天租金(元 / m2)		3.24	3.24	3.24	3.24	-
2	估价对象建筑面积(平方米)		1,328.72	1,328.72	1,328.72	1,328.72	-
3	估价对象重置价格(元)		4,650,520.00	4,650,520.00	4,650,520.00	4,650,520.00	-
二	年总费用(元)		277,479.57	277,479.57	277,479.57	248,722.71	-
1	维修费(元)	1.00%	46,505.20	46,505.20	46,505.20	23,252.60	-
2	土地使用税(元)	18.00	1,707.48	1,707.48	1,707.48	853.74	-
3	房产税（元）	12.00%	188,561.31	188,561.31	188,561.31	188,561.31	-
4	税金及附加（元）		16,970.52	16,970.52	16,970.52	16,970.52	-
5	保险费（元）	0.20%	9,301.04	9,301.04	9,301.04	4,650.52	-
6	管理费（元）	1.00%	14,434.02	14,434.02	14,434.02	14,434.02	-
三	年租金净收益(元)		1,165,922.68	1,165,922.68	1,165,922.68	1,194,679.54	-
四	折现率(%)		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
五	可获收益年限(年)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
六	收益价值(元)		1,165,922.68	1,165,922.68	1,165,922.68	1,194,679.54	2,050,860.00
七	折现期(年)		5.50	6.50	7.50	8.50	8.50
八	现值(元)		846,228.19	798,328.48	753,140.08	728,033.85	1,249,787.45
九	房地产评估值(元)			-	-	-	9,143,300.00

案例二：兴华街写字楼（投资性房地产-房屋评估明细表 4-7-1 序

号第 1 项)

结构类型：钢混结构

建成年月：2001 年 1 月

建筑面积：342.13 平方米

账面原值：1,972,504.50 元

账面净值：83,091.75 元

1.建筑物概况

该房屋位于太原市尖草坪区兴华街 289 号。该栋楼总层数为 5 层，本房屋位于 4-5 层，钢混结构，房屋建成于 2001 年 1 月，面积为 342.13 平方米，装修为精装，使用状况良好。

2.比较实例选择

(1) 选取比较案例

根据替代原则，选取近期同一供需圈挂牌的具有相似结构、面积的商品房的交易案例进行比较。

实例一：钢材大厦

房屋总层数为 6 层，交易房屋为 4 层，建筑面积 300 平方米，交易价格 4541 元/平方米，室内毛坯。

实例二：王府商务大厦

房屋总层数为 18 层，交易房屋为 16 层，建筑面积 118.93 平方米，交易价格 4104 元/平方米，室内一般精装。

实例三：王府商务大厦

房屋总层数为 26 层，交易房屋为 24 层，建筑面积 126.48 平方米，交易价格 4135 元/平方米，室内精装。

(2) 比较因素的选择

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易时间、区域因素和实物状态等。

房地产价格影响因素说明表

项目	估价对象	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）		4,541	4,104	4,135
交易情况	正常	正常	正常	正常

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易时间		2025/12/31	2025/12/31	2025/12/31	2025/12/31
区位状况因素	距商务中心区距离	距离商务中心 5km 以上	距离商务中心 5km 以上	距离商务中心 5km 以上	距离商务中心 5km 以上
	交通便捷度	距离公交站 500-1000m, 公交线路 3-5 条	距离公交站 500-1000m, 公交线路 3-5 条	距离公交站 500-1000m, 公交线路 5-10 条	距离公交站 500-1000m, 公交线路 5-10 条
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	公共配套设施	配套齐全	配套齐全	配套齐全	配套齐全
	大厦知名度(仅限于投资交易目的)	普通写字楼	普通写字楼	普通写字楼	普通写字楼
实物状况因素	建筑外观	普通	普通	普通	普通
	总层/楼层	12	4/6	16/18	24/26
	建筑面积	342.13	300	118.93	126.48
	物业管理水平	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般
	设备设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	装修状况	精装	毛坯	一般精装	精装
	租户类型	中小企业	中小企业	中小企业	中小企业
权益状况因素	土地使用期限	40 年	40 年	40 年	40 年
	土地用途	商业	商业	商业	商业
	他项权利状况	无	无	无	无
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

（3）确定比较因素的修正系数

房地产价格影响因素修正系数的确定。设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数表及比较因素指数修正表如下：

因素修正系数表

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）			4,541	4,104	4,135
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	距商务中心区距离	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	102	102
	环境状况	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	大厦知名度(仅限于投资交易目的)	100	100	100	100
实物状况因素	建筑外观	100	100	100	100
	总层/楼层	100	97	102	104
	建筑面积	100	100.11	100.56	100.54
	物业管理水平	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	装修状况	100	98	102	100
	租户类型	100	100	100	100

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
权益状况因素	土地使用期限	100	99.28	98.75	97.97
	土地用途	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100
	产权人状况	100	100	100	100

比较因素调节指数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）		4,541	4,104	4,135
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	距商务中心区距离	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/102	100/102
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	大厦知名度(仅限于投资交易目的)	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	建筑外观	100/100	100/100	100/100
	总层/楼层	100/97	100/102	100/104
	建筑面积	100/100.105325	100/100.558	100/100.539125
	物业管理水平	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/98	100/102	100/100
	租户类型	100/100	100/100	100/100
权益状况因素	土地使用期限	100/99.28	100/98.75	100/97.97
	土地用途	100/100	100/100	100/100
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100

市场法测算结果

项目	待估/例一	待估/例二	待估/例三
修正系数积	1.0585	0.9490	0.9571
比准价格	4,807	3,895	3,957
市场法评估结果	4,220		

（4）确定评估单价

考虑本次选取案例与评估对象用途相同、位置相近，故取三个案例比准价格的算术平均值作为本次市场法评估测算委估房产的市场单价。综上，本次评估的市场单价为 4,220.00 元。委估房产面积为 342.13 平方米，则：

委估房地产评估=4,220.00 × 342.13

=1,443,800.00 元（百位取整）

该房产为非主业必须资产，可变现净值需考虑相关税费。相关

税费包括税金及附加、印花税、所得税等，经测算为 353,191.83 元。

委估房地产可变现净值为 1,090,600.00 元。

(六)评估结果

投资性房地产的评估值为 10,233,900.00 元，评估值增值 9,762,724.86 元，增值率 2,071.99%。增值的主要原因为：

被估房地产为办公物业，由于取得时间较早，随着所在地区的社会经济的发展，区域配套设施不断完善，市场的需求也随之增加，使其自身的价值得到提升。因此，根据目前市场行情评估后的评估结果与其账面价值比较有较大幅度的增值，故导致评估增值。

五、房屋建(构)筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建(构)筑物包括：房屋建筑物。上述房屋建(构)筑物评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物	3,131,997.73	93,959.94
合计	3,131,997.73	93,959.94

(二)房屋建（构）筑物概况

1.房屋建筑物基本情况

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产主要为购置的办公用房，位于山西太原市、湖北武汉市，钢混结构。

委估房产均以办理产权证，证载权利人为五矿贸易有限责任公司，权属清晰。

2.相关会计政策

(1)账面原值构成

办公用房、住宅用房由购买价和相关税费构成，所有房地产符合增值税抵扣条件的，账面值不含可抵扣的增值税。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建（构）筑物资产

类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建（构）筑物资产的年折旧率。

（三）核实过程

1. 核对原始资料

根据被评估单位提供的申报评估明细表，权属文件等资料，逐一核实其产权、坐落位置、建成时间、建筑面积等信息是否与申报明细表反映的信息一致；同时，了解房屋建筑物的账面原值的构成情况。

2. 现场勘察

现场查看房地产的建筑工程特征、装修情况及满足用途所具备的功能配套条件，同时，了解其使用及维护情况，对完好情况进行综合鉴定。

3. 评定估算

根据房地产的功能技术特点、表现其价值的市场条件，结合评估资料收集情况，选择适宜的评估方法，分析测算评估值。

（四）评估方法

根据各类房屋建（构）筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法评估。

市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取可比实例；
- （3）建立价格可比基础；
- （4）进行交易情况修正；
- （5）进行交易日期修正；
- （6）进行区域因素修正；
- （7）进行个别因素修正；
- （8）求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=可比实例交易价格×正常交易情况/可比实例交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/可比实例房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/可比实例房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/可比实例房地产个别因素值

（五）典型案例

评估过程详见投资性房地产案例说明。

（六）评估结果

房屋建(构)筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建(构)筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	3,131,997.73	93,959.94	6,122,600.00	6,122,600.00	2,990,602.27	6,028,640.06	95.49	6,416.18
合计	3,131,997.73	93,959.94	6,122,600.00	6,122,600.00	2,990,602.27	6,028,640.06	95.49	6,416.18

房屋建(构)筑物原值评估值增值 2,990,602.27 元，增值率 95.49%；净值评估值增值 6,028,640.06 元，增值率 6416.18%。评估增值原因主要如下：

被估房地产为办公物业，由于取得时间较早，随着所在地区的社会经济的发展，区域配套设施不断完善，市场的需求也随之增加，使其自身的价值得到提升。因此，根据目前市场行情评估后的评估结果与其账面价值比较有较大幅度的增值，故导致评估增值。

六、设备评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：车辆、电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
车辆	1,660,270.14	541,938.27
电子设备	32,331,280.61	18,722,893.89

科目名称	账面原值	账面净值
减：减值准备	0.00	
合计	33,991,550.75	19,264,832.16

（二）机器设备概述

纳入评估范围的机器设备资产为车辆及办公设备，主要购置于2004年-2025年，分布于各办公场所。

1. 设备概述

电子设备主要包括各类计算机、打印机、服务器、路由器、视频会议终端、班台、沙发、办公椅、会议桌等办公用设备及办公家具，存放在被评估单位生产办公场所。

车辆主要包括各类办公用车辆及叉车。

2. 相关会计政策

（1）账面原值构成

运输设备的账面原值由车辆购置价构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运输费、装卸费、安装费等构成。

符合增值税抵扣条件的，机器设备的账面原值不含增值税进项税额。

（2）折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率。

（三）核实过程

核实过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，制定了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；

然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票；收集了车辆行驶证复印件。

3.现场盘点：在允许的范围内核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

(四) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

1. 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

设备重置成本=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

①购置价

对于设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

③设备购置价中可抵扣的增值税

根据增值税相关文件的规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

（2）综合成新率的确定

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=(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=重置成本×综合成新率

2. 市场法

对于车辆、电子设备、办公家具等，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

（五）典型案例

案例一：别克 GL8

明细表序号：4-8-6 车辆序号 2

车辆牌号：京 J16209

规格型号：2023 款别克 GL8 2.0T 653T

启用年月：2023 年 12 月

行驶里程：15,558.00 公里

账面原值：331,759.40 元

账面净值：254,659.89 元

1.概况

项目	参数
发动机	Tripower 可变气门管理技术
长*宽*高(mm)	5219X1878X1805
能源类型	汽油
环保标准	国 6
排量(L)	2.0
最大功率 (kW)	174
车身结构	5 门 7 座 MPV
最高车速(km/h)	195
整备质量(kg)	1930/2500

(1)主控装置：方向机总成灵活，仪器仪表指示准确。

(2)主传动机构及底盘：起动加速平稳，无异常声响，温度正常。变速较轻，无撞击声。车底盘无变形。

(3)加速性能与制动装置：该车加速性较好，行驶平稳。车速30KM/h 紧急制动时，制动距离符合要求，刹车轨迹左右基本一致。

(4)润滑与环保：发动机燃烧充分，尾气排放合格。润滑油呈淡黄透明色，洁净。

(5)外观：门窗整洁，车身光亮。前后灯明亮无损坏。螺母无松动。车内装饰及座椅状况良好，轮胎磨损正常。

2.选取可比实例

根据当地二手车交易情况，现取与待估车辆各项条件有可比較的 3 辆车作为市场比较的案例。

比较因素条件说明表

比较因素	待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格（元）		279,800.00	256,000.00	246,800.00
车辆名称	GL8	GL8	GL8	GL8
交易时间		2025/12/31	2025/12/31	2025/12/31
车辆外观	驾驶室钣金无划痕，平整；车门开闭灵便，座椅完整；车身漆漆面光亮，有几处轻微划痕。	驾驶室钣金无划痕，平整；车门开闭灵便，座椅完整；车身漆漆面光亮，有几处轻微划痕。	驾驶室钣金无划痕，平整；车门开闭灵便，座椅完整；车身漆漆面光亮，有几处轻微划痕。	驾驶室钣金无划痕，平整；车门开闭灵便，座椅完整；车身漆漆面光亮，有几处轻微划痕。
车内装潢	普通，内饰保存良好，无明显污染痕迹。	普通，内饰保存良好，无明显污染痕迹。	普通，内饰保存良好，无明显污染痕迹。	普通，内饰保存良好，无明显污染痕迹。
事故情况	无重大交通事故	无重大交通事故	无重大交通事故	无重大交通事故
发动机	启动平稳，动力性能较好，技术性能较好，辅助总成齐备	启动平稳，动力性能较好，技术性能较好，辅助总成齐备	启动平稳，动力性能较好，技术性能较好，辅助总成齐备	启动平稳，动力性能较好，技术性能较好，辅助总成齐备
传动部分	离合器结合平稳，变速箱正常，传动轴配合正常，驱动桥配合间隙正常，磨损正常，车底盘无变形	离合器结合平稳，变速箱正常，传动轴配合正常，驱动桥配合间隙正常，磨损正常，车底盘无变形	离合器结合平稳，变速箱正常，传动轴配合正常，驱动桥配合间隙正常，磨损正常，车底盘无变形	离合器结合平稳，变速箱正常，传动轴配合正常，驱动桥配合间隙正常，磨损正常，车底盘无变形
行驶里程(KM)	15,558.00	17,000.00	17,000.00	20,000.00
启用日期	2023 年 12 月	2024 年 2 月	2024 年 1 月	2024 年 8 月

3.编制比较因素条件指数表

上表就委估车辆和比较实例影响地价的各种因素进行了说明，下面对其中各因素的影响程度进行量化，最后通过下面的修正系数进行修正。

比较因素	待估车辆	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格		279,800.00	256,000.00	246,800.00
车辆名称	100.00	100.00	100.00	100.00
车辆性质	100.00	100.00	100.00	100.00
交易时间	100.00	100.00	100.00	100.00
车辆外观	100.00	100.00	100.00	100.00
车内装潢	100.00	100.00	100.00	100.00
事故情况	100.00	100.00	100.00	100.00
发动机	100.00	100.00	100.00	100.00
传动部分	100.00	100.00	100.00	100.00
行驶里程(KM)	100.00	100.00	100.00	100.00
启用日期	100.00	100.00	100.00	103.00

4.编制比较因素系数修正表

比较因素	待估/案例 A	待估/案例 B	待估/案例 C
交易价格	279,800.00	256,000.00	246,800.00
车辆名称	1.00	1.00	1.00
车辆性质	1.00	1.00	1.00
交易时间	1.00	1.00	1.00
车辆外观	1.00	1.00	1.00
车内装潢	1.00	1.00	1.00
事故情况	1.00	1.00	1.00
发动机	1.00	1.00	1.00
传动部分	1.00	1.00	1.00
行驶里程(KM)	1.00	1.00	1.00
启用日期	1.00	1.00	0.97
比准价格	279,800.00	256,000.00	239,611.65

5.市场价格的确定

根据表中测算出的修正后价格采用算术平均法求取评估对象的评估基准日市场价格，即：

$$\text{市场价格} = (\text{案例 A 比准价} + \text{案例 B 比准价} + \text{案例 C 比准价}) / 3 \\ = 258,500 \text{元（取整）}$$

案例二：联想 T14(电子设备评估明细表 4-8-7 第 343 项)

1.设备概况

资产编号：1400000995kc

明细表序号：4-8-7 电子设备序号 343

设备名称：联想 T14

型号规格：T14

生产厂家：联想

购置时间：2025 年 3 月

启用时间：2025 年 3 月

账面原值：7,787.61 元

账面净值：6,654.51 元

2.重置成本的确定

评估人员查阅了设备购置合同，并查找对比了相近型号的设备，该配置的购置价为 7,598.97 元（含税价）。

重置成本=购置价-可抵扣税额

$$=7,598.97-7,598.97/(1+13%) \times 13\%$$

$$=6,700.00 \text{ 元(取整)}$$

3.综合成新率的确定

该设备经济寿命年限为 5 年，至评估基准日该设备已经使用 2.84 年，则：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限 $\times$ 100%

$$=(5.00-2.84)/5.00 \times 100\%$$

$$=43\%(\text{取整})$$

4.评估值的确定

评估值=重置成本 $\times$ 综合成新率

$$=6,700.00 \times 43\%$$

$$=2,881.00 \text{ 元}$$

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	1,660,270.14	541,938.27	642,900.00	642,900.00	-	100,961.73	-61.28	18.63
电子设备	32,331,280.61	18,722,893.89	23,767,255.00	18,021,474.00	-	-	-26.49	-3.75
合计	33,991,550.75	19,264,832.16	24,410,155.00	18,664,374.00	-	-	-28.19	-3.12

机器设备原值评估值减值 9,581,395.75 元，减值率 28.19%；净值评估值减值 600,458.16 元，减值率 3.12%。评估增减值原因主要如下：

1. 辆评估净值增值的原因是车辆账面净值为企业计提折旧后的金额，本次评估以市场二手市场价格进行评估形成，企业计提折旧年限较短，车辆账面净值低于二手市场价格导致。

2. 电子设备评估减值的主要原因为近年电子产品市场价格整体呈下降趋势所致，其次对于购置时间较早、市场比较活跃的电子设备以市场二手设备价格进行评估形成减值。

七、在建工程评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的在建工程包括：设备安装工程。在建工程评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
设备安装工程	7,682,212.41
减：减值准备	0.00
合计	7,682,212.41

（二）在建工程概况

待摊投资为金蝶云星瀚及苍穹私有云系统项目款。

（三）核实过程

1. 检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建工程评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致；

2. 根据申报的在建工程项目，审核合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性；

3. 通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程评估值；

4. 撰写在建工程评估技术说明。

（四）评估方法

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

（五）评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
设备安装工程	7,682,212.41	7,682,212.41	0.00	0.00
减：减值准备	0.00			
合计	7,682,212.41	7,682,212.41	0.00	0.00

在建工程评估值 7,682,212.41 元，无增减值变化。

八、使用权资产评估技术说明

评估基准日使用权资产账面价值 215,981.28 元，核算内容为租赁的办公场所。

评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证和计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值为 215,981.28 元，无增减值变化。

九、其他无形资产评估技术说明

（一）评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 46,458,914.35 元。核算内容为各类办公用软件及其软件形成的软件著作权，为被评估单位外购获得。

（二）核实过程

(1)核对账目：根据被评估单位提供的其他无形资产评估申报明细表，首先与被评估单位的其他无形资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分其他无形资产核对了原始记账凭证等。

(2)资料收集：评估人员按照重要性原则，根据其他无形资产的类型、金额等特征收集了软件购置合同发票等评估相关资料。

(3)现场清查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的其他无形资产进行了清查。

(4)现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了其他无形资产的购置、使用情况；调查了解了其他无形资产账面原值构成、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

（三）评估方法

对于外购软件参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

软件著作权评估值含在对应的软件评估值中。

对于已经停止使用，经向企业核实无使用价值的软件，评估值为零。

（四）评估结果

其他无形资产评估值 47,293,346.00 元，评估值增值 834,431.65 元，增值率 1.8%。评估增值原因主要如下：

部分软件企业原始购置成本确定贬值率后略高于账面价值造成。

十、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 2,524,193.15 元。核算内容为被评估单位确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。具体为计提坏账准备形成。

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。递延所得税资产以核实后账面值作为评估值。

递延所得税资产评估值为 2,524,193.15 元，无增减值变化。

十一、流动负债评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：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、其他流动

负债。上述流动负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	10,006,447.22
应付票据	180,815,455.19
应付账款	59,201,805.57
合同负债	240,850,092.84
应付职工薪酬	1,258,751.51
应交税费	6,609,415.25
其他应付款	3,950,121,725.77
其他流动负债	35,472,775.67
流动负债合计	4,484,336,469.02

（二）核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的借款合同、结息证明、采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了银行授信额度与短期借款情况；调查了解了原材料采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

（三）评估方法

1. 短期借款

评估基准日短期借款账面价值 10,006,447.22 元。核算内容为被评估单位向五矿集团财务有限责任公司借入的期限在 1 年以下(含 1 年)的借款。

评估人员查阅了短期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

短期借款评估值为 10,006,447.22 元，无增减值变化。

2. 应付票据

评估基准日应付票据账面价值 180,815,455.19 元。核算内容为被评估单位购买商品开出、承兑的银行承兑汇票和商业承兑汇票

评估人员查阅了被评估单位的应付票据备查簿，逐笔核对了应付票据的种类、号数和出票日期、到期日、票面金额、交易合同号和收款人姓名或单位名称等资料。应付票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付票据评估值为 180,815,455.19 元，无增减值变化。

3. 应付账款

评估基准日应付账款账面价值 59,201,805.57 元。核算内容为被评估单位因购买商品经营活动应支付的货款。

评估人员向被评估单位调查了解了商品采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 59,201,805.57 元，无增减值变化。

4. 合同负债

评估基准日合同负债账面价值 240,850,092.84 元。核算内容为供应货物预收的货款。

评估人员向被评估单位调查了解了合同负债形成的原因，按照重要性原则，对大额的合同负债进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。合同负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

合同负债评估值为 240,850,092.84 元，无增减值变化。

5. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 1,258,751.51 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、职工福利、工会经费、职工教育经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日

应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,258,751.51 元，无增减值变化。

6. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 6,609,415.25 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：增值税、城市维护建设税、房产税、土地使用税、教育费附加、地方教育费附加、个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 6,609,415.25 元，无增减值变化。

7. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 3,950,121,725.77 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 3,950,121,725.77 元，无增减值变化。

8. 其他流动负债

评估基准日其他流动负债账面价值 35,472,775.67 元，核算内容为核算内容为待转销项税和未终止确认的票据背书。

评估人员向被评估单位调查了解了其他流动负债形成的原因，对相应的合同进行了抽查。其他流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他流动负债评估值为 35,472,775.67 元，无增减值变化。

(四) 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
短期借款	10,006,447.22	10,006,447.22	0.00	0.00
应付票据	180,815,455.19	180,815,455.19	0.00	0.00
应付账款	59,201,805.57	59,201,805.57	0.00	0.00
合同负债	240,850,092.84	240,850,092.84	0.00	0.00
应付职工薪酬	1,258,751.51	1,258,751.51	0.00	0.00
应交税费	6,609,415.25	6,609,415.25	0.00	0.00
其他应付款	3,950,121,725.77	3,950,121,725.77	0.00	0.00
其他流动负债	35,472,775.67	35,472,775.67	0.00	0.00
流动负债合计	4,484,336,469.02	4,484,336,469.02	0.00	0.00

流动负债评估值 4,484,336,469.02 元，无增减值变化。

十二、非流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的非流动负债包括：租赁负债、预计负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
租赁负债	321,813.85
预计负债	3,703,476.93
非流动负债合计	4,025,290.78

(二) 核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的非流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的非流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额非流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类非流动负债的典型特征收集了评估基准日的租赁合同、预计负债确认文件，以

及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了租赁负债形成的原因；调查了解了预计负债形成的原因及确认依据等。

（三）评估方法

1. 租赁负债

评估基准日租赁负债账面价值 321,813.85 元。核算内容为被评估单位租赁负债。

评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

租赁负债评估值为 321,813.85 元，无增减值变化。

2. 预计负债

评估基准日预计负债账面价值 3,703,476.93 元。核算内容为被评估单位未决诉讼预计款项。

评估人员调查了解了预计负债发生的原因，查阅了确认预计负债的相关依据资料，核实了评估基准日预计负债的记账凭证。预计负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

预计负债评估值为 3,703,476.93 元，无增减值变化。

（四）评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
租赁负债	321,813.85	321,813.85	0.00	0.00
预计负债	3,703,476.93	3,703,476.93	0.00	0.00
非流动负债合计	4,025,290.78	4,025,290.78	0.00	0.00

非流动负债评估值 4,025,290.78 元，无增减值变化。

第四章 收益法评估技术说明

一、宏观经济因素分析

2025 年，面对国内外经济环境的复杂变化，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚定不移贯彻新发展理念、推动高质量发展，统筹国内国际两个大局，统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，纵深推进全国统一大市场建设，国民经济运行顶压前行、向新向优，高质量发展取得新成效，经济社会发展主要目标任务圆满实现，“十四五”胜利收官。

初步核算，全年国内生产总值 1401879 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 93347 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 499653 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 808879 亿元，增长 5.4%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%，三季度增长 4.8%，四季度增长 4.5%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.2%。

1、粮食增产丰收，畜牧业稳定增长

全年全国粮食总产量 71488 万吨，比上年增加 838 万吨，增长 1.2%。其中，夏粮产量 14975 万吨，下降 0.1%；早稻产量 2851 万吨，增长 1.2%；秋粮产量 53662 万吨，增长 1.5%。分品种看，小麦产量 14007 万吨，基本持平；玉米产量 30124 万吨，增长 2.1%；稻谷产量 20904 万吨，增长 0.7%；大豆产量 2091 万吨，增长 1.3%。全年猪牛羊禽肉产量 10072 万吨，比上年增长 4.2%，首次超过 1 亿吨。其中，猪肉产量 5938 万吨，增长 4.1%；牛肉产量 801 万吨，增长 2.8%；羊肉产量 496 万吨，下降 4.2%；禽肉产量 2837 万吨，增长 6.7%。牛奶产量 4091 万吨，增长 0.3%；禽蛋产量 3498 万吨，下降 2.5%。全年生猪出栏 71973 万头，增长 2.4%；年末生猪存栏 42967 万头，增长 0.5%。

2、工业生产较快增长，装备制造业和高技术制造业增势较好

全年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.9%。分三大门类看，采矿业增加值增长 5.6%，制造业增长 6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.3%。装备制造业增加值增长 9.2%，高技术制造业增加值增长 9.4%，增速分别快于规模以上工业 3.3、3.5 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.6%；股份制企业增长 6.3%，外商及港澳台投资企业增长 3.9%；私营企业增长 5.3%。分产品看，3D 打印设备、工业机器人、新能源汽车产品产量分别增长 52.5%、28.0%、25.1%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.2%，环比增长 0.49%。12 月份，制造业采购经理指数为 50.1%，比上月上升 0.9 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 55.5%，上升 2.4 个百分点。1—11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 66269 亿元，同比增长 0.1%。

3、服务业平稳增长，现代服务业发展良好

全年服务业增加值比上年增长 5.4%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 11.1%、10.3%、5.2%、5.0%、4.9%。12 月份，服务业生产指数同比增长 5.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业生产指数分别增长 14.8%、11.3%、6.5%。1—11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 7.8%。12 月份，服务业商务活动指数为 49.7%，比上月上升 0.2 个百分点；服务业业务活动预期指数为 56.4%，上升 0.5 个百分点。其中，电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、资本市场服务等行业商务活动指数均位于 60.0% 以上高位景气区间。

4、市场销售规模扩大，服务零售较快增长

全年社会消费品零售总额 501202 亿元，比上年增长 3.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 432972 亿元，增长 3.6%；乡村消费品零售额 68230 亿元，增长 4.1%。按消费类型分，商品零售额 443220 亿元，增长 3.8%；餐饮收入 57982 亿元，增长 3.2%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，全年限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、体育娱乐用品类、家用电器和音像器材类、

粮油食品类商品零售额分别增长 20.9%、17.3%、15.7%、11.0%、9.3%。全国网上零售额 159722 亿元，比上年增长 8.6%。其中，实物商品网上零售额 130923 亿元，增长 5.2%，占社会消费品零售总额的比重为 26.1%。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 0.9%，环比下降 0.12%。全年服务零售额比上年增长 5.5%。其中，文体休闲服务类、通讯信息服务类、旅游咨询租赁服务类、交通出行服务类零售额较快增长。

5、固定资产投资同比下降，制造业投资保持增长

全年全国固定资产投资（不含农户）485186 亿元，比上年下降 3.8%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资下降 0.5%。分领域看，基础设施投资下降 2.2%，制造业投资增长 0.6%，房地产开发投资下降 17.2%。全国新建商品房销售面积 88101 万平方米，下降 8.7%；新建商品房销售额 83937 亿元，下降 12.6%。分产业看，第一产业投资增长 2.3%，第二产业投资增长 2.5%，第三产业投资下降 7.4%。民间投资下降 6.4%；扣除房地产开发投资，民间投资下降 1.9%。高技术产业中，信息服务业，航空、航天器及设备制造业投资分别增长 28.4%、16.9%。12 月份，固定资产投资（不含农户）环比下降 1.13%。

6、货物进出口稳定增长，贸易结构持续优化

全年货物进出口总额 454687 亿元，比上年增长 3.8%。其中，出口 269892 亿元，增长 6.1%；进口 184795 亿元，增长 0.5%。民营企业进出口增长 7.1%，占进出口总额的比重为 57.3%，比上年提高 1.8 个百分点。对共建“一带一路”国家进出口增长 6.3%，占进出口总额的比重为 51.9%。高技术产品出口增长 13.2%。12 月份，货物进出口总额 42630 亿元，同比增长 4.9%。其中，出口 25359 亿元，增长 5.2%；进口 17271 亿元，增长 4.4%。

7、居民消费价格总体平稳，核心 CPI 温和回升

全年居民消费价格（CPI）与上年持平。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.5%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格上涨 0.9%，交通通信价格下降 2.6%，教育文化娱乐价格上涨 0.8%，医疗保健价格上涨 0.8%，其他用品及服务价格上涨 9.3%。

在食品烟酒价格中，猪肉价格下降 6.1%，鲜菜价格下降 3.9%，粮食价格下降 1.0%，鲜果价格上涨 1.2%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.7%，涨幅比上年扩大 0.2 个百分点。12 月份，居民消费价格同比上涨 0.8%，涨幅比上月扩大 0.1 个百分点；环比上涨 0.2%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 2.6%；12 月份同比下降 1.9%，环比上涨 0.2%。全年工业生产者购进价格比上年下降 3.0%；12 月份同比下降 2.1%，环比上涨 0.4%。

8、就业形势总体稳定，城镇调查失业率平稳

全年全国城镇调查失业率平均值为 5.2%。12 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.7%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.4%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.1%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.6 小时。全年农民工总量 30115 万人，比上年增加 142 万人，增长 0.5%。其中，本地农民工 12109 万人，增长 0.1%；外出农民工 18006 万人，增长 0.8%。

9、居民收入持续增长，农村居民收入增速快于城镇

全年全国居民人均可支配收入 43377 元，比上年名义增长 5.0%，扣除价格因素实际增长 5.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 56502 元，比上年名义增长 4.3%，实际增长 4.2%；农村居民人均可支配收入 24456 元，比上年名义增长 5.8%，实际增长 6.0%。全国居民人均可支配收入中位数 36231 元，比上年名义增长 4.4%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 10150 元，中间偏下收入组 22702 元，中间收入组 35536 元，中间偏上收入组 55586 元，高收入组 103778 元。全年全国居民人均消费支出 29476 元，比上年名义增长 4.4%，扣除价格因素实际增长 4.4%。全国居民人均食品烟酒消费支出占人均消费支出的比重（恩格尔系数）为 29.3%，比上年下降 0.5 个百分点；全国居民人均服务性消费支出增长 4.5%，占人均消费支出的比重为 46.1%，与上年持平。

二、行业现状与发展前景分析

(一)物流服务现状与发展前景分析

1.物流行业发展现状分析

物流行业作为现代经济体系的重要组成部分，其发展水平直接影响到国家经济的运行效率和成本。近年来，随着全球化和信息化步伐的加快，物流行业呈现出快速发展的态势，同时也面临着一些挑战和变革。

(1)市场规模持续扩大

随着全球贸易的持续增长和国内消费市场的不断扩大，物流行业的市场规模也在不断扩大。无论是传统的运输、仓储、配送等物流服务，还是新兴的供应链管理、跨境电商物流等，都呈现出强劲的增长势头。这种增长趋势不仅体现在物流总量的增加上，更体现在物流服务的多样化和个性化上。

(2)技术创新推动行业升级

近年来，物联网、大数据、云计算、人工智能等新一代信息技术的快速发展，为物流行业的转型升级提供了强大的技术支撑。这些技术的应用使得物流行业在信息化、自动化、智能化方面取得了显著进展，提高了物流运作的效率和准确性，降低了物流成本。同时，也为物流行业的创新发展提供了新的动力。

(3)绿色环保成为行业发展的重要方向

随着全球环保意识的提高和政府对环保政策的加强，物流行业的绿色环保发展已经成为重要的发展方向。越来越多的物流企业开始注重环保理念的融入和实践，通过采用绿色包装、节能减排、循环利用等措施，降低物流活动对环境的影响，实现可持续发展。

(4)行业竞争日趋激烈

随着物流市场的不断扩大和开放，越来越多的企业加入到物流行业中来，使得行业竞争日趋激烈。为了在市场中立足，物流企业需要不断提高自身的服务质量和管理水平，同时还需要加强与其他企业的合作与联盟，形成优势互补、共同发展的良好格局。

2.物流行业未来前景分析

物流行业作为连接生产和消费的重要环节，其发展前景广阔。

未来，随着全球经济格局的变化和技术创新的推动，物流行业将迎来更多的发展机遇和挑战。

(1)全球化趋势加强

随着全球化的深入发展，国际贸易和跨境电商的快速增长将推动物流行业的全球化发展。物流企业需要适应全球化的发展趋势，加强与国际物流企业的合作与交流，提升国际物流服务能力，以应对日益激烈的国际竞争。

(2)智慧物流成为主流

未来，随着物联网、大数据、人工智能等技术的广泛应用，智慧物流将成为物流行业的发展主流。智慧物流通过实现物流信息的实时共享和智能决策，提高物流运作的透明度和协同性，降低物流成本，提升客户体验。同时，智慧物流还将推动物流行业的创新发展，催生新的商业模式和服务业态。

(3)绿色物流成为重要发展方向

随着环保意识的不断提高和政府对环保政策的加强，绿色物流将成为物流行业的重要发展方向。未来，物流企业需要积极采用环保技术和措施，推动物流活动的绿色化、低碳化，以实现可持续发展。

(4)供应链协同成为关键

在全球化背景下，供应链协同成为提升物流效率和降低成本的关键。未来，物流企业需要加强与供应链上下游企业的合作与协同，实现信息共享、资源共享和利益共享，提升整个供应链的竞争力和效率。

3.物流园区行业发展现状分析

(1)市场结构分层加剧

区域分化：东部沿海园区依托产业集群形成规模效应，长三角市场占有率持续领先；中西部地区通过政策倾斜加速追赶，成都、重庆、郑州等城市园区建设提速，形成新的增长极。

制造服务型：汽车物流园区实现“零公里”供货，通过共享IT系统降低供应商入驻成本，某头部园区空驶率下降显著。

商贸流通型：电商直播催生"云仓"新业态，拼多多"百亿农研"计划推动县乡村三级物流体系覆盖率突破关键值，实现农产品上行时效提升。

国际枢纽型：RCEP 框架下，圆通速递在 19 国设立海外办事处，欧洲市场实现特定时效达，跨境物流园区成为全球供应链关键节点。

(2)技术渗透率临界点突破

智能装备普及：分拣系统效率提升，货到人拣选模式占比提高，某企业通过部署视觉识别技术，使错分率大幅下降。

数字基建升级：5G 专网在大型园区实现全覆盖，物联网设备连接密度提升，顺丰赣南脐橙产区试点"无人机+冷链"运输，将运输时间压缩。

区块链应用深化：医药冷链领域实现全链条溯源，疫苗运输温度监控精度提升，某企业通过智能合约自动结算，使资金周转率提升。

(3)政策驱动效应显现

基建投资加码：国家物流枢纽建设专项资金重点支持自动化立体库、智能分拨中心等项目，某中欧班列集结中心获得财政补贴，带动区域进出口额增长。

绿色转型提速：交通运输部在试点城市推广新能源重卡，某钢铁物流园区通过氢能替代，年减碳量显著；邮政快递业可循环包装使用率提升，每年减少一次性包装用量可观。

标准体系完善：冷链物流国家标准实施，推动行业规范化发展，某企业通过认证后，跨境药品运输业务量增长。

4.物流园区行业未来前景分析

(1)技术融合进入深水区

AI 大模型重构决策体系：安得智联"安链通"平台通过需求预测，优化仓网布局，使库存周转率提升。

量子计算突破路径优化瓶颈：某企业试点量子算法，使全国干线运输网络规划效率提升，燃油消耗降低。

数字员工渗透管理环节：RPA 技术实现合同审核自动化，某园

区财务部门处理效率提升，人力成本下降。

(2)全球化布局持续深化

海外仓网络扩张：极兔速递在东南亚市场份额领先，通过本地化团队运营，实现特定时效达，年出口规模增长显著。

国际标准对接加速：中国物流企业主导制定多式联运技术标准，某企业在欧洲市场获得特定认证，提升国际话语权。

跨境服务生态完善：区块链技术使仓单质押、动态授信等模式标准化，供应链金融市场规模有望突破关键值，服务中小微企业数量增长。

(3)绿色转型成为核心竞争力

新能源替代加速：新能源货车保有量突破关键值，某企业通过"光储充"一体化改造，实现园区能源自给率提升。

循环经济模式普及：循环包装使用率提升，某电商园区通过共享托盘池，使包装成本下降。

碳足迹管理升级：某冷链企业建立全生命周期碳账户，通过优化运输路线，使单票货物碳排放下降，获得国际客户订单增长。

(4)产业协同催生新业态

"物流+制造"深度融合：宁德时代投资换电重卡项目，构建"电池-物流"生态闭环，使干线运输成本下降。

"物流+金融"创新突破：某园区通过物联网技术实现货物动态质押，使中小企业融资成本下降，坏账率降低。

"物流+科技"跨界整合：华为与顺丰联合研发低空物流网络，在粤港澳大湾区试点城市间无人机配送，使跨城急件时效提升。

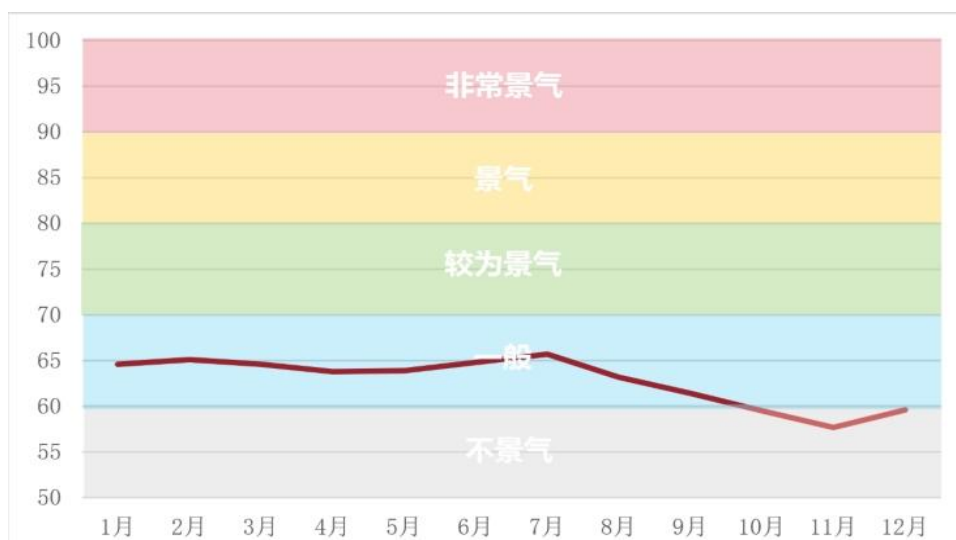
(二)贸易行业现状与发展前景分析

1.贸易行业发展现状分析

(1)行业发展情况

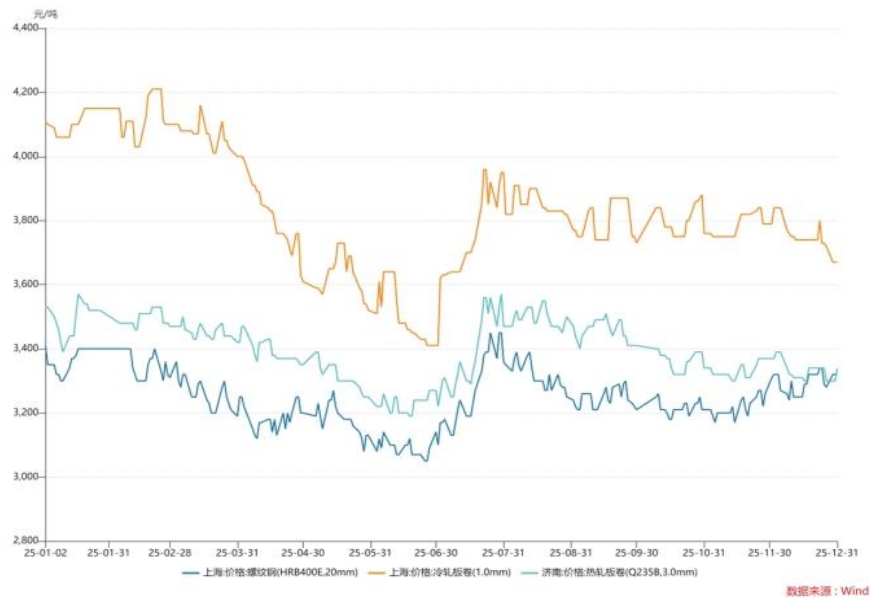
2025 年，钢铁行业产量规模理性调控，消费需求结构深度调整，价格运行总体平稳，经济效益有所改善，核心经营指标呈现“量稳价降效升”的鲜明特征。产量方面，行业延续控产自律态势，粗钢、生铁产量小幅下降，钢材产量小幅增长。国家统计局数据显示，

2025 年全国粗钢产量 9.61 亿吨，同比下降 4.4%，连续五年下滑；生铁产量 8.36 亿吨，同比下降 3.0%；钢材产量 14.46 亿吨，同比增长 3.1%。消费方面，房地产持续筑底调整，基建与制造业韧性有限对冲部分缺口，国内钢材需求连续第五年下降，供强需弱格局持续显现。国家统计局数据显示，2025 年折合粗钢表观消费量 8.29 亿吨，同比下降 7.1%，较 2020 年峰值减少 20.9%。同时，中国钢铁工业协会报告显示，随着我国产业结构持续优化，钢铁需求结构发生了明显变化，建筑业用钢占比由 2020 年的 58% 降至 2025 年的 49%，制造业用钢占比由 42% 升至 51%。价格与效益方面，价格低位窄幅波动，CSPI 全年均值 93.19 点，同比下降 9.1%，处于近年低位；铁矿石、焦煤、焦炭价格震荡下行，成本端支撑减弱，价格中枢下移。效益方面，行业效益边际改善但基础仍弱，钢铁主业扭亏为盈，但盈利修复依赖成本下行与出口拉动，内生增长动力不足，企业经营承压仍存。

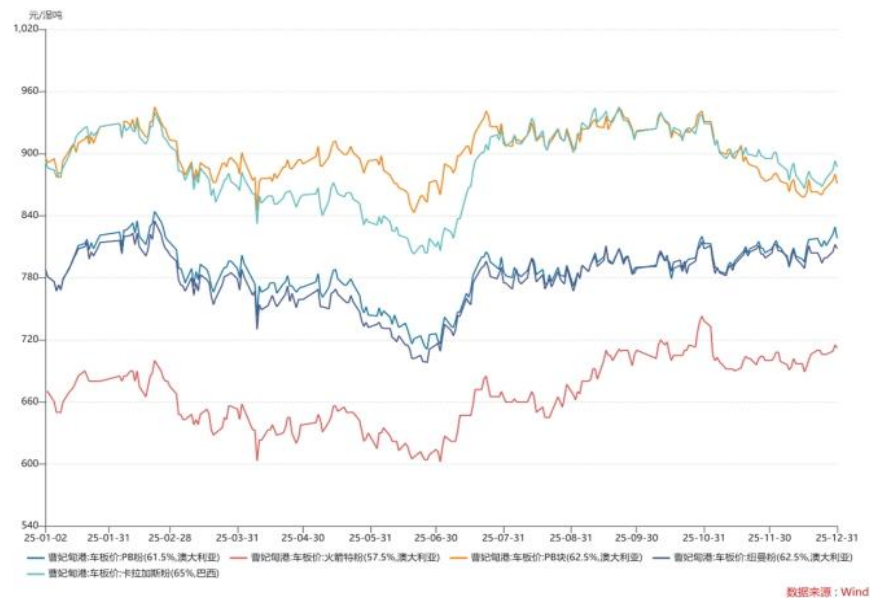


数据来源：冶金工业信息标准研究院

2025 年主要钢材产品价格走势



2025 年铁矿石价格走势



(2)资金周转承压，风险管控能力亟需提升

2025 年钢铁行业整体效益虽有所改善，但企业经营压力依然突出。据中国钢铁工业协会统计，2025 年重点统计企业利润总额同比增长 1.4 倍，但平均利润率仅为 1.9%，仍处于较低水平；重点统计企业应收账款规模达 1720 亿元，同比增长 1.6%，资金占用压力持续加大。2025 年 9 月，工信部等五部门联合发布的《钢铁行业稳增长工作方案（2025—2026 年）》明确推进钢铁企业分级分类管理，引导资源要素向优势企业集聚。在行业效益回升基础尚不牢固、政策引导优

胜劣汰加速的背景下，钢铁企业亟需强化资金占用风险的源头管控，加快构建与分级分类管理导向相适应的风险管控体系，提升经营韧性和抗周期能力。

(3)绿色智能转型深化，发展质量持续提升

2025 年，钢铁行业绿色化发展成效显著，环保投入持续加大，污染物排放持续下降。重点统计企业节能环保投资 294 亿元，占固定资产投资总额的 26%；排水量同比下降 1.9%，外排废水中化学需氧量、氨氮等污染物排放量同比均有所下降；二氧化硫、颗粒物、氮氧化物排放量同比分别下降 10.6%、7%、13.7%，高炉渣、焦炉煤气利用率进一步提高。

智能化转型加速推进，数智赋能成为行业提质增效的重要抓手。积极应用“AI+钢铁”场景，通过智能化生产、数字化管理优化生产流程、降低运营成本。行业投资重心从规模扩张转向质量提升，重点投向新产品开发、节能环保及工艺改造，为高端化、智能化转型提供了有力支撑。此外，行业推动“能耗双控”向“碳排放双控”转变，全行业能碳提效系统性工作有序开展，为实现“双碳”目标奠定基础。

2.贸易行业未来前景分析

国内贸易与宏观经济息息相关，未来国内贸易的发展情况将与中国产业转型，产能优化，促进消费，加强就业等因素联动密切，连锁经营、供应链延伸、电子商务等现代流通方式的发展也将对国内贸易产生较大促进。

随着一带一路倡议的推进和国际市场的拓展，中国钢铁产品的出口需求也有望保持稳定增长。它们更加注重产品的个性化、定制化以及服务的质量与效率，以满足不同客户的需求。中国钢铁产品出口面临关税壁垒和贸易保护主义措施的威胁，但同时也积极开拓多元化市场，以应对国际贸易风险。

电商化趋势：面对需求下滑、销售压力显著上升的现状，国内钢铁贸易企业在转型升级的过程中，呈现出电商化的发展趋势。电商平台能够优化供应链管理，通过整合相关服务使企业成为综合性集成服务提供商，有助于实现行业集中度的提升。通过引入先进的

物流管理系统和信息技术手段，实现物流作业的自动化、智能化和可视化，提高供应链的透明度和效率。

国际化战略：随着一带一路倡议的深入推进和国际市场的不断拓展，钢铁贸易企业应积极实施国际化战略，加强与国际市场的接轨与合作。通过参与国际竞争与合作，提升企业的国际竞争力和品牌影响力。

（三）行业发展的有利和不利因素

1. 钢铁行业

（1）有利因素

首先是新兴市场的需求增长。印度、东南亚等新兴经济体正处于快速发展阶段，尤其是印度，其基础设施建设和制造业对钢铁的需求旺盛，预计 2024 年至 2025 年将分别增长 8.0% 和 9%~10%。这一趋势为中国钢材出口开辟了新的市场空间，有助于缓解国内需求下滑所带来的压力。

其次是政策层面对绿色转型的支持。欧盟推行的碳边境调节机制（CBAM）设定了过渡期，促使企业加快绿色转型步伐。中国也积极支持钢铁企业在设备和工艺流程上的升级改造，为氢冶金、电炉炼钢等低碳技术的推广应用创造了良好条件。例如，CBAM 的实施要求钢铁企业填报所需的基础数据，从而推动整个产业链朝着低碳方向发展。

第三，高质量发展的驱动作用也十分显著。根据世界钢铁协会的统计数据，全球经济结构转型正带动钢铁行业向高端化迈进。以汽车用高强钢、海洋工程用耐腐蚀钢为代表的高附加值钢材需求不断上升，这一趋势有力推动了产品结构的优化。

最后，新能源汽车产业的快速发展同样为钢铁行业注入了新活力。新能源汽车在生产过程中对高强度、低密度钢材的需求持续增加，为钢铁行业提供了新的增长点。

（2）不利因素

不利因素方面，首先是整体需求的萎缩。受全球经济增长放缓以及国内房地产行业需求下降的影响，钢材消费呈现下行趋势。根

据《2025 年世界钢铁统计数据报告》，2024 年全球粗钢的表观消费量为 17.42 亿吨，其中中国占比达 8.57 亿吨，居全球首位。然而，中国粗钢消费仅增长 0.2%，显示出增长动能趋缓的现象。此外，中国粗钢产量虽然占全球总产量的 53.3%，但产能利用率却不足 80%，库存积压问题日益严重。

其次是贸易保护主义带来的制约。美国对中国钢材加征 25% 关税，欧盟则重启反倾销调查并实施配额管制，这些举措大幅压缩了钢材出口空间。

再者，成本压力持续加剧。原材料价格频繁波动，运输成本不断攀升，再加上环保投入显著增加，多重因素叠加下，企业的利润空间受到进一步挤压。

最后，市场竞争日趋激烈。领先企业通过兼并重组不断扩大生产规模，而印度、俄罗斯等新兴钢铁生产国也在加快产能扩张的步伐，国际市场份额的争夺日益白热化

2. 铁矿行业

（1）有利因素

中国铁矿石进口需求稳定增长，2024 年进口量达到 123,654.6 万吨，同比增长 4.9%，创下历史新高，凸显了中国在全球铁矿石市场的主导地位。同时，进口均价下降有效降低了采购成本，为企业提供了更大的利润空间。印度、东南亚等新兴市场的钢铁需求增长，有助于在一定程度上对冲国内需求下滑带来的影响。此外，铁矿供应呈现出多元化趋势，中西亚、非洲等潜在供应地正加快开发进程，例如西伯利亚-远东铁路的升级，将有助于减少对澳大利亚和巴西四大矿商的依赖，降低供应集中风险。

（2）不利因素

不利因素方面，中国铁矿对外依存度仍然较高，供应严重依赖澳大利亚、巴西等主要出口国，容易受到其政策调整 and 价格波动的影响。同时，钢厂普遍采取低库存策略，这种做法虽然优化了运营效率，但削弱了对矿石的持续需求支撑，使供需格局趋于宽松，进而影响企业盈利能力。此外，技术升级对铁矿提出了更高要求，特

别是低碳工艺如氢冶金的推广，对原材料品质和供应链稳定性提出更严苛的标准，这也导致相关管理成本显著上升。

3. 锰矿行业

（1）有利因素

中国作为全球最大的钢铁生产国，对锰矿资源有着持续而强劲的基础性需求。同时，随着新能源汽车和消费电子行业的快速增长，锂离子电池的需求不断上升，进一步推动了对高纯度锰矿的市场预期。供应端方面，South32 澳洲矿山计划于 2025 年恢复出口，预计将有效缓解短期内的供给紧张状况，使中长期供需关系趋于平衡。此外，东南亚、印度等新兴市场在基础设施建设上的持续发力，也为锰矿的基础消费提供了稳定支撑。

（2）不利因素

锰矿价格波动显著，2025 年一季度供应出现明显下降。其中，South32 锰矿产量同比减少 59.49%，环比减少 57.65%；Eramet-Comilog 产量同比下降 31.87%，环比下降 12.71%，导致锰矿价格指数环比上涨 13%，对企业利润空间造成直接挤压。供应端的稳定性也面临挑战，极端天气事件如澳大利亚飓风及矿山生产中断，易引发供应波动，增加采购风险。与此同时，钢材消费处于淡季阶段，螺纹钢、线材等品种的需求减弱，使得硅锰市场承压，短期内锰矿行业整体面临较大压力。

4. 煤炭行业

（1）有利因素

我国煤炭产量持续增长，但在用电高峰期及特定地区仍需依赖进口来满足市场需求。2024 年国内煤炭产量达 54269.7 万吨，同比增长 14.4%，反映出对煤炭的持续依赖及全球能源市场的高度关注。国际能源署预测，2024 年全球煤炭需求将达 87.7 亿吨，同比增长 1%，创历史新高；全球煤炭产量也将首次超过 90 亿吨。同年，我国作为全球最大煤炭进口国，全年进口总量累计达 5.4 亿吨，同比增长 14.4%，占全球煤炭贸易量的 35%。这些数据表明，尽管 2019 至 2024 年间全球煤炭贸易量经历了 8.28% 的波动增长，但整体供应保障仍相

对稳定。

在技术层面，智能化开采和洗选加工等清洁技术的应用，显著提升了煤炭利用效率。同时，清洁高效利用政策的出台，为行业绿色转型提供了强有力的政策支撑。此外，印度等新兴经济体对能源的旺盛需求，为中国煤炭出口开辟了新的增长窗口。

（2）不利因素

能源结构调整压力不断加大。随着可再生能源替代进程加快，煤炭在一次能源消费中的占比逐步下降，长期来看行业需求面临萎缩风险。进口经济性也出现削弱趋势，受印尼煤价上涨、俄罗斯运费飙升等因素影响，企业采购成本上升，利润空间被压缩。同时，行业盈利能力整体下滑，2024 年全国规模以上煤炭企业亏损面扩大至 42%，部分企业经营困难，市场竞争日趋激烈。

黑色行业整体面临需求分化、成本上升、政策与市场不确定性等挑战，但新兴市场需求增长、绿色转型政策支持及技术升级为行业提供了结构性机遇。企业需聚焦于开发高附加值产品，优化供应链布局，并加强风险管控能力，以更好地应对复杂多变环境下的竞争压力与转型需求。

三、被评估单位的业务分析

（一）被评估单位的主要产品或服务的用途

五矿贸易（模拟）主营业务涉及原材料贸易、钢铁贸易、供应链服务三大类业务。原材料贸易涉及铁矿石、铁合金、煤炭、焦炭、废钢、电解金属锰等冶金工业原料。钢铁贸易包含各类钢材和金属制品。供应链服务包含仓储加工、船/货代、网络货运、保险经纪、招标代理、线上交易服务等。公司在国内拥有分销公司、加工中心、物流园区、口岸公司等形式的营销、物流网点近百个，覆盖全国大部分地区；公司受托管理多家海外公司，遍布亚、欧、美、大洋洲等多个国家和地区，形成了海内外一体、全球化运作的营销网络。公司具备大连商品交易所多个铁矿石指定交割仓库资质，仓库布局辐射山东、河北、天津等多地港口。下属子公司中国矿产有限责任

公司具备郑州商品交易所锰硅合金期货交割库资质；下属无锡物流园、上海物流园、东莞物流园获评中国仓储与配送协会“仓储金牌服务企业”“五星级仓库”；无锡物流园拥有上海期货交易所铅、铝、铜、锡、不锈钢期货交割库资质，广州期货交易所碳酸锂期货交割库资质。受托管理的中国五矿曹妃甸国际矿石交易中心项目，集保税、混矿、融资监管、交割、堆存及矿石交易服务功能于一体，进一步提高了公司大宗商品港口综合服务能力，非保税精混加工混矿设计产能 700 万吨/年，其混矿产品“五矿标准粉”纳入大连商品交易所铁矿石期货可交割品牌。

公司在国内拥有分销公司、加工中心、物流园区、口岸公司等形式的营销、物流网点近百个，覆盖全国大部分地区；公司受托管理多家海外公司，遍布亚、欧、大洋洲等多个国家和地区，形成了海内外一体、全球化运作的营销网络。

主要子公司业务如下：

(1)中国矿产有限责任公司：主要从事冶金原材料购销业务。

(2)五矿钢铁有限责任公司：主要从事钢材购销业务。

(3)五矿物流集团有限公司：主要从事船/货代、运输和航运业务、仓储物流、加工配送、期货交割以及保险经纪等业务。

(4)五矿国际招标有限责任公司：主要从事招标代理业务。

(5)龙腾云创产业互联网（北京）有限责任公司：为产业互联网项目平台公司，通过数字化转型推动传统供应链业务升级。

(6)日本五金矿产株式会社：主要从事境外冶金原材料购销业务。

(二)被评估单位核心竞争力分析

公司拥有强大的产业链集成服务能力，为上下游客户提供综合化、多样化服务，在资源获取、营销网络、产业布局、数字化运营、风险把控、品牌及专业人才等方面具有综合性优势。

1.全球资源获取及营销网络优势

公司目前拥有及受托管理多家海外企业及分支机构，遍布日本、韩国、澳大利亚、新加坡等重点资源生产地及流通地，在资源获取、市场开发、海外融资、市场研究等方面发挥重要作用，凸显产融结合、

海内外协同优势。

2.产业链多商品多环节布局优势

公司业务范围覆盖钢铁流通领域全产业链。原材料端涵盖铁矿石、锰矿、铬矿、煤炭、焦炭等产品，与矿山企业直接签订采购长协，长期稳定的货源和保供能力能充分满足钢铁和铁合金生产企业一站式采购需求。钢材端依靠分销网络、仓储管理、加工配送和套期保值等综合服务能力，构建了以建筑央企和大型国企为核心客户的全国性终端资源配送体系。商品流通及商务支持环节通过多式联运、仓储加工、口岸代理、招标代理、保险经纪等服务贯通产业链上下游，打造高质量运行的钢铁现代供应链。

3.数字化供应链综合服务优势

公司立足自身战略定位及运营管理实际，以产业数字化带动数字产业化，结合供应链服务领域完备的要素资源，全面整合内部业务和管理系统，强化业务线上化和全流程数据贯通，形成数据驱动的智能决策能力。通过数字化、一体化运营，推动全产业链协同能力、全要素运行效率和全场景决策质量提升。同时，探索数字化前沿科技，挖掘数据商业价值，推进构建新技术、新业态、新模式，实现数据资产化，实现双向融合，相互赋能。

4.健全完善的风控体系优势

公司建有较为完善的业务风险管理体系，具有市场研究、风险控制、套期保值等多种能力，为应对市场行情波动提供支持保障。在风险策略方面，公司执行风险总量管控策略，对主要业务风险实施总量限额管理；建有客户供应商全生命周期管理机制，从源头控制风险传导链条；建有多样式操作策略，常态化制定风险预案、复盘经营决策，灵活调整头寸，有效化解市场风险；熟练运用期货、期权、掉期等各种金融衍生工具，对冲市场风险。在内部控制方面，公司深化监督机制，实现出资人监督、业务监督、专责监督有序衔接，形成事前防范、事中跟踪、事后问效的闭环。

5.行业品牌及人才队伍优势

公司具有 70 余年的钢铁及原材料贸易运作经验，具备较强的市

场影响力和品牌优势，拥有一批稳定的供应商与客户，与相关行业协会建立了良好的关系。公司拥有长期从事钢铁流通业务、精通钢铁冶金专业知识、具有实际生产经验的各类专业人才，员工拥有本科及以上学历的占员工总数 63.43%，研究生及以上学历的占员工总数 18.28%，高素质人才队伍的建设和维护有力保证了公司战略与经营举措的顺利推进。

四、被评估单位的资产与财务分析

（一）资产配置和使用情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位经营性资产的配置能保障正常的生产经营活动，截止评估基准日各项资产配置均可有效使用。

2.非经营性资产、非经营性负债和溢余资产的配置和使用情况

（1）非经营性资产

非经营性资产是指与企业主营业务无关的资产，该类资产基本不产生收益，会增大资产规模，降低企业利润率。非经营性资产单独分析和评估。

（2）非经营性负债

非经营性负债是指与企业未来经营无直接关系或净现金流量预测中未考虑的被评估企业应付而未付款项。非经营性负债单独分析和评估。

（3）溢余资产

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

（二）历史年度财务分析

被评估单位近二年的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总计	2,390,569.74	2,271,765.24
负债总计	1,890,751.66	1,778,100.11
所有者权益	499,818.08	493,665.13
归属母公司所有者权益	485,792.19	480,554.51

被评估单位近二年的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总计	1,284,195.75	976,193.40
负债总计	782,003.25	448,836.18
所有者权益	502,192.50	527,357.22

被评估单位近二年的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2025 年度
营业收入	6,723,583.31	5,282,297.38
利润总额	31,390.67	17,254.13
净利润	13,212.18	1,509.80
其中：归属母公司净利润	12,006.18	1,503.78

被评估单位近二年的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2025 年度
营业收入	353,640.46	248,460.63
利润总额	-9,647.17	34,590.35
净利润	-9,703.40	32,130.00

被评估单位评估基准日、2024 年度的会计报表均经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

（三）对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整无。

五、收益预测的假设条件

本资产评估报告收益预测的假设条件如下：

（一）假设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；

（二）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

（三）假设评估基准日无偿划转事项已完成；

(四) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(五) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(六) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(七) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(八) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(九) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

(十) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本资产评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

六、评估计算及分析过程

(一) 收益法具体方法和模型的选择

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+长期股权投资价值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：详细预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率（此处为加权平均资本成本,WACC）；

n ：详细预测期；

i ：详细预测期第*i*年；

g ：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中： r_f ：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_L : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3) 非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债价值单独分析和评估。

(4) 长期股权投资价值

对于长期股权投资,根据被投资单位的实际情况分别采用适合的方法确定其评估值。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 收益期和预测期的确定

1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常,没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定,或者上述限定可以解除,并可以通过延续方式永续使用。故本资产评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营,相应的收益期为无限期。

2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测,而远期收益预测的合理性相对较差,按照通常惯例,评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析,预计被评估单位于 2030 年达到稳定经营状态,故预测期截止到 2030 年底。

(三) 预测期的收益预测

五矿贸易主营业务涉及资源贸易、金属贸易、供应链服务三大

类业务。资源贸易涉及铁矿石、铁合金、煤炭、焦炭、废钢、电解金属锰等冶金工业原料。金属贸易包含各类钢材和金属制品。供应链服务包含仓储加工、船/货代、网络货运、保险经纪、招标代理、线上交易服务等。

五矿贸易（模拟）母公司主营业务主要分为钢铁贸易及集团的管理职能。

1.营业收入的预测

2025 年，全球经济延续弱复苏态势，地缘政治风险与贸易保护主义等因素对全球大宗商品供应链扰动加剧。面对深刻变化的国际环境，我国经济展现较强韧性，稳增长系列政策持续发力，国民经济运行总体平稳，全年 GDP 增速为 5%。钢铁行业内，原料成本下降、行业自律控产等因素为市场提供了阶段性支撑，但国内房地产需求持续探底、基建托底力度有限、制造业增速回落、内需整体承压仍是行业核心挑战，“供强需弱”的核心矛盾未有实质性缓解，全年钢价中枢进一步下移，流通领域内企业经营压力持续加大，利润空间深度压缩。

历史年度收入情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年
钢材	353,640.46	248,460.63
合计	353,640.46	248,460.63

受下游工程建设用钢需求持续低迷，钢材大宗商品市场价格下跌及低位震荡等不利因素影响，营业收入同比下降。

2025 年 9 月，工信部等五部门联合发布的《钢铁行业稳增长工作方案（2025—2026 年）》明确推进钢铁企业分级分类管理，引导资源要素向优势企业集聚。

面对复杂严峻的外部经营环境，公司继续在拓展钢材贸易市场，发挥供货及时，响应供应商需求较快的优势，进一步提高贸易采购市场占有率，扩大采购规模。

综上，本次评估未来年度预测主要参考被评估单位 2026 年预算以及企业内部初步发展规划进行预测。

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
钢材	248,460.63	273,306.69	300,637.36	315,669.23	331,452.69	331,452.69
合计	248,460.63	273,306.69	300,637.36	315,669.23	331,452.69	331,452.69

2.营业成本的预测

历史年度成本如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年
钢材	344,032.05	233,622.92
合计	344,032.05	233,622.92

历史年度毛利率统计如下：

项目	2024 年	2025 年
钢铁贸易	2.72%	5.97%
合计	2.72%	5.97%

受下游工程建设用钢需求持续低迷，钢材、冶金原材料等大宗商品市场价格下跌及低位震荡等不利因素影响，营业成本相应下降。

未来年度营业成本，基于历史年度各产品毛利率水平，并考虑随着各行业发展情况，参考被评估单位 2026 年预算以及企业内部初步发展规划进行预测。

预测年度毛利率如下：

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
钢材	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
合计	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%

营业成本具体预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
钢材	238,522.21	262,374.43	288,611.87	303,042.46	318,194.59	318,194.59
合计	238,522.21	262,374.43	288,611.87	303,042.46	318,194.59	318,194.59

3.税金及附加的预测

被评估单位历史年度税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、印花税、车船使用税。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加按照未来期的营收规模预测。

房产税、土地使用税、车船使用税等按照各企业缴纳税额标准

进行预测，其中对于非经营资产不再预测。

印花税按照占收入及成本比例进行预测。

具体预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
城市维护建设税	117.00	128.70	141.58	148.65	156.09	156.09
教育费附加	50.14	55.16	60.68	63.71	66.89	66.89
地方教育费附加	33.43	36.77	40.45	42.47	44.60	44.60
房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
车船使用税	146.09	160.70	176.77	185.61	194.89	194.89
印花税	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
合计	347.15	381.82	419.95	440.93	462.95	462.95

4.销售费用的预测

销售费用主要包括保险费、经营开拓及招投标费、其他。各项费用的预测如下：

保险费、经营开拓及招投标费按照历史年度占收入比例结合预测期收入进行预测。

其他 2025 年度未发生，预测年度不予预测。

销售费用预测结果详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
保险费	204.79	225.27	247.80	260.19	273.20	273.20
经营开拓及招投标费	0.19	0.21	0.24	0.25	0.26	0.26
合计	204.99	225.49	248.04	260.44	273.46	273.46

5.管理费用的预测

管理费用主要包括职工薪酬、折旧费、无形资产摊销费、租赁费、业务招待费、差旅费、信息技术费、通讯费、咨询费、聘请中介机构费、办公费、修理费等。各项费用的预测如下：

(1)工资及与工资有关费用

2026 年按照重组方案中人员安排进行预测，2027 年恢复正常水平，2028 年之后职工薪酬增长率为 1%。

(2)折旧摊销费

对于固定资产折旧与相关摊销，均按照企业固定资产及相关资产

具体明细及折旧、摊销政策，结合其更新情况进行预测，对非经营资产不再预测。

(3)其他管理费用

对于其他管理费用，综合考虑历史年度发生水平，结合预测期业务规模确定。

经上述分析，未来年度管理费用预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
职工薪酬	15,000.00	17,982.93	18,162.76	18,344.39	18,527.83	18,527.83
保险费	2.79	2.85	2.91	2.96	3.02	3.02
折旧费	473.68	531.64	551.10	524.67	486.76	564.51
修理费	8.39	8.56	8.73	8.90	9.08	9.08
信息技术费	1,572.12	1,587.84	1,603.72	1,619.75	1,635.95	1,635.95
无形资产摊销	1,714.46	1,828.07	1,907.36	1,738.30	1,868.72	1,898.70
业务招待费	21.26	21.69	22.12	22.56	23.01	23.01
国内差旅费	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
国外差旅费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
办公费	56.72	57.86	59.02	60.20	61.40	61.40
会议费	5.84	5.96	6.08	6.20	6.33	6.33
诉讼费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
聘请中介机构费	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
咨询费	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
长期待摊费用摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
低值易耗品摊销	71.27	71.27	71.27	71.27	71.27	71.27
水电费	110.27	110.27	110.27	110.27	110.27	110.27
税金	116.39	116.39	116.39	116.39	116.39	116.39
租赁费	1,677.95	1,677.95	1,677.95	1,677.95	1,677.95	1,677.95
会员费	38.94	38.94	38.94	38.94	38.94	38.94
广告宣传费	49.40	49.40	49.40	49.40	49.40	49.40
物业费	291.77	291.77	291.77	291.77	291.77	291.77
劳动保护费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
使用权资产折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
取暖费	0.75	0.78	0.82	0.86	0.91	0.91
党建工作经费	139.72	139.72	139.72	139.72	139.72	139.72

电话费	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40
误餐费	21.19	21.19	21.19	21.19	21.19	21.19
邮寄费	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39	1.39
印刷费	18.52	18.52	18.52	18.52	18.52	18.52
书报资料费	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
服务费	183.40	183.40	183.40	183.40	183.40	183.40
劳务费	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50	133.50
市内交通费	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	22,453.45	25,625.62	25,922.06	25,926.24	26,220.45	26,328.19

6.财务费用的预测

企业主要融资方式包括：贷款、票据贴现等，预测期参照企业历史业务融资情况以及企业未来期融资计划，按照业务规模进行预测。财务费用计算如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
贷款利息费用	6,679.06	6,679.06	6,679.06	6,679.06	6,679.06	6,679.06
手续费	256.68	256.68	256.68	256.68	256.68	256.68
合计	6,935.74	6,935.74	6,935.74	6,935.74	6,935.74	6,935.74

7.营业外收支的预测

营业外收入包括无法支付款项、其他等。营业外支出包括赔款、捐赠、其他等。营业外支出为不可预知收支，且数值较小，未来年度不予预测。

8.所得税的预测

被评估单位适用所得税税率为 25%。五矿贸易（模拟）母公司主要承担集团的管理职能，预测年度经营亏损，所得税为 0。

9.折旧与摊销的预测

本次评估对于折旧和摊销，均按照企业固定资产及相关资产具体明细及折旧、摊销政策，结合其更新情况进行预测。对非经营资产不再预测。

永续年度折旧摊销，根据企业现有及新增资产的折旧、摊销，

并考虑各类资产经济年限到期后的更新因素，按综合年金化确定。

未来年度折旧与摊销预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
折旧及摊销	2,188.13	2,359.71	2,458.47	2,262.97	2,355.48	2,463.21
合计	2,188.13	2,359.71	2,458.47	2,262.97	2,355.48	2,463.21

10.资本性支出的预测

资本性支出指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加资本性投入，以维持企业的资产更新和基本运营，主要包括企业现有存量资产的更新支出。

存量资产的更新支出根据企业评估基准日存量固定资产的使用情况到期予以更新。

永续年度资本性支出主要是确保企业能够正常的稳定的持久的运营下去，根据企业目前资产状况并考虑各类资产经济年限到期后的更新因素，按综合年金化确定。

资本性支出的预测结果汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
资本性支出	3,042.86	2,107.14	703.78	2,974.49	1,696.14	2,618.35
合计	3,042.86	2,107.14	703.78	2,974.49	1,696.14	2,618.35

11.营运资金增加额的预测

(1)基准日营运资金

营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，因提供商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金等；同时，在经济活动中，获取他人提供的商业信用，相应可以减少现金的即时支付。计算营运资金的增加需考虑正常经营所需保持的现金、应收账款、存货、应付账款、预收款项等几个因素。

(2)营运资金的预测

年营运资金=(流动资产)-(流动负债-短期借款)

根据上述公式，由历史年度数据得出各科目周转次数，并根据企业未来的发展情况，确定企业未来年度各科目的周转次数，按周

转次数与未来各年度收入的比例确定未来年度各科目数据，以此作为未来年度营运资金的计算依据。

(3) 营运资金增加额的测算

营运资金增加额=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金。营运资金预测具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资金追加额	-95,354.89	4,473.75	4,921.12	2,706.62	2,841.95
合计	-95,354.89	4,473.75	4,921.12	2,706.62	2,841.95

12. 净自由现金流量的预测

(预测期内) 资产组预计未来现金流量=息税前利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=营业收入-营业成本-营业税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用、财务费用)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

预测期内，资产组预计未来现金流量表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
一、营业总收入	248,460.63	273,306.69	300,637.36	315,669.23	331,452.69	331,452.69
减：营业成本	238,522.21	262,374.43	288,611.87	303,042.46	318,194.59	318,194.59
税金及附加	347.15	381.82	419.95	440.93	462.95	462.95
销售费用	204.99	225.49	248.04	260.44	273.46	273.46
管理费用	22,453.45	25,625.62	25,922.06	25,926.24	26,220.45	26,328.19
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	6,935.74	6,935.74	6,935.74	6,935.74	6,935.74	6,935.74
其中：利息费用	6,679.06	6,679.06	6,679.06	6,679.06	6,679.06	6,679.06
利息收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-20,002.91	-22,236.40	-21,500.29	-20,936.58	-20,634.50	-20,742.23
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	-20,002.91	-22,236.40	-21,500.29	-20,936.58	-20,634.50	-20,742.23
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净利润	-20,002.91	-22,236.40	-21,500.29	-20,936.58	-20,634.50	-20,742.23
利息支出*(1-所得税率)	6,679.06	6,679.06	6,679.06	6,679.06	6,679.06	6,679.06
五、息前税后净利润	-14,993.61	-17,227.10	-16,491.00	-15,927.28	-15,625.20	-15,732.93
加：折旧及摊销	2,188.13	2,359.71	2,458.47	2,262.97	2,355.48	2,463.21
减：资本性支出	3,042.86	2,107.14	703.78	2,974.49	1,696.14	2,618.35
营运资金增加或减少	-95,354.89	4,473.75	4,921.12	2,706.62	2,841.95	0.00
六、自由现金净流量	81,176.32	-19,778.51	-17,987.66	-17,675.66	-16,138.04	-14,218.31

(四) 折现率的确定

1. 无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 1.8500%，本资产评估报告以 1.8500% 作为无风险收益率。

2. 权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t ：被评估单位的所得税税率；

D/E ：被评估单位的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 5 家沪深 A 股可比上市公司 2025 年 12 月 31 日的 β_L 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值，并取其平均值 0.8724 作为被评估单位的 β_U 值。

取可比上市公司资本结构的平均值 48.05% 作为被评估单位的目标资本结构。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

3. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是市场投资报酬率与无风险报酬率之差。其中，评估基准日市场投资报酬率以上海证券交易所和深圳证券交易所股票交易价格指数为基础，选取 1992 年至评估基准日的年化周收益率加权平均值综合分析确定。经测算，评估基准日市场投资报酬率为 8.79%。无风险报酬率取评估基准日 10 年期国债的到期收益率 1.8500%，即市场风险溢价为 6.94%。

4. 企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数在分析公司的经营风险、市场风险、管

理风险以及财务风险等方面风险及对策的基础上综合确定。结合被评估单位业务规模、历史经营业绩、行业地位、经营能力、竞争能力、内部控制等情形对企业风险的影响，确定该公司的企业特定风险调整系数为 2.0%。

5. 预测期折现率的确定

(1) 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c \\ = 12.09\%$$

(2) 计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位付息债务的平均年利率为 2.6%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E} \\ = 8.80\%$$

(五) 预测期后的价值确定

预测期后的价值是永续期预期企业自由现金流量折现到评估基准日的价值。永续期采用永续增长模型，公式如下：

$$FV = \frac{F_n \times (1 + g)}{(r - g) \times (1 + r)^n}$$

其中：Fn：详细预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n：详细预测期；

i：详细预测期第 i 年；

g：永续期增长率

本次评估永续增长率 g 取值为零。

(六) 测算过程和结果

预测期内各年自由现金流按年中流入，按折现率折成现值，从而得出经营性资产价值，计算过程如下：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
六、自由现金净流量	81,176.32	19,778.51	17,987.66	17,675.66	16,138.04	-14,218.31
折现率年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	0.00
七、折现率	8.80%	8.80%	8.80%	8.80%	8.80%	8.80%
折现系数	0.96	0.88	0.81	0.74	0.68	7.78
八、各年净现金流量折现值	77,823.74	17,428.82	14,568.21	13,157.76	11,041.65	110,547.37
九、预测期经营价值	-88,920.06					

(七) 其他资产和负债的评估

1. 非经营性资产和非经营性负债的评估

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的资产，本次评估的非经营性资产主要为其他应收款中的资金拆借款项、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产房屋、递延所得税资产等，合计评估值 413,821.14 万元。

非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的负债，本次评估的非经营性负债主要为其他应付款中的资金拆借、应付账款中的应付利息、预计负债等，合计评估值 140,736.89 万元。

非经营性资产和非经营性负债价值为 273,084.25 万元。

2. 溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。经测算，被评估单位无溢余资产。

3. 长期股权投资价值

长期股权投资为对子公司的投资，评估值为 611,278.79 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	长投评估价值
1	五矿钢铁有限责任公司	154,041.86
2	中国矿产有限责任公司	226,699.35
3	五矿东方贸易进出口有限责任公司	1,945.81
4	五矿物流集团有限公司	127,717.62
5	五矿国际招标有限责任公司	29,522.01
6	五矿（湖南）铁合金有限责任公司	0.00
7	中国五矿深圳进出口有限责任公司	1,694.55

序号	被投资单位名称	长投评估价值
8	龙腾云创产业互联网(北京)有限责任公司	-339.00
9	日本五金矿产株式会社	9,540.00
10	韩国五矿株式会社	2,290.20
11	五矿发展（上海）有限责任公司	55,075.00
12	龙腾数科技术有限公司	3,091.40
合计		611,278.79

（八）评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+溢余资产价值+长期股权投资价值

=795,442.98 万元

2.付息债务价值的确定

五矿贸易有限责任公司（模拟）的付息债务为短期借款和其他应付款中对五矿发展的往来款，核实后账面价值为 **251,000.64 万元**。

3.股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，五矿贸易有限责任公司（模拟）的股东全部权益价值为：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

=544,442.33 万元

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受五矿发展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、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对五矿贸易有限责任公司（模拟）的股东全部权益在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）收益法评估结果

五矿贸易有限责任公司（模拟）评估基准日总资产账面价值为 976,193.40 万元，总负债账面价值为 448,836.18 万元，净资产账面价值为 527,357.22 万元；合并层面归属于母公司所有者权益账面价值为 480,554.51 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 544,442.33 万元，评估值增值 17,085.11 万元，增值率 3.24%；与归属于母公司所有者权益相比较，评估增值 63,887.82 万元，增值率 13.29%。

（二）资产基础法评估结果

五矿贸易有限责任公司（模拟）评估基准日总资产账面价值为 976,193.40 万元，评估价值为 1,000,772.77 万元，增值额为 24,579.37 万元，增值率为 2.52%；总负债账面价值为 448,836.18 万元，评估价值为 448,836.18 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 527,357.22 万元，评估价值为 551,936.59 万元，增值额为 24,579.37 万元，增值率为 4.66%；合并层面归属于母公司所有者权益账面价值为 480,554.51 万元，评估价值为 551,936.59 万元，增值额为 71,382.08 万元，增值率为 14.85%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

金额单位：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=C/A×100%
流动资产	598,484.64	598,280.09	-204.55	-0.03

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动资产	377,708.76	402,492.68	24,783.92	6.56
其中：长期股权投资	359,434.18	382,615.57	23,181.39	6.45
投资性房地产	47.12	1,023.39	976.27	2,071.88
固定资产	1,935.88	2,478.70	542.82	28.04
在建工程	768.22	768.22	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	4,645.89	4,729.33	83.44	1.80
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10,877.47	10,877.47	0.00	0.00
资产总计	976,193.40	1,000,772.77	24,579.37	2.52
流动负债	448,433.65	448,433.65	0.00	0.00
非流动负债	402.53	402.53	0.00	0.00
负债总计	448,836.18	448,836.18	0.00	0.00
净资产	527,357.22	551,936.59	24,579.37	4.66

（三）评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 544,442.33 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 551,936.59 万元，两者相差 7,494.26 万元，差异率为 1.38%。

产生差异的主要原因是：资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对资产组的价值进行评估，受企业资产重置成本、成新状况、资产质量等影响较大，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映资产组的价值，受企业未来盈利能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

被评估单位主要从事原材料贸易、钢铁贸易、供应链服务，受钢材及原材料价格波动影响较大，导致远期被评估单位的收益具有一定的不确定性。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，评估人员也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，结合评估目的、两种评估方法下使用数据的质量和数量，资产基础法的评估结果优于收益法评估结果，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。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：五矿贸易有限责任公司（模拟）的股东全部权益价值评估结果为 551,936.59 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	5,984,846,372.68	5,982,800,932.52	-2,045,440.16	-0.03
货币资金	366,824,364.46	366,824,364.46	0.00	0.00
应收票据	449,170.18	449,170.18	0.00	0.00
应收账款	966,518,807.27	966,517,973.28	-833.99	0.00
应收款项融资	18,225,106.20	18,225,106.20	0.00	0.00
预付款项	435,228,553.34	435,228,553.34	0.00	0.00
其他应收款	4,021,958,681.11	4,018,014,133.10	-3,944,548.01	-0.10
存货	13,617,867.91	15,517,809.75	1,899,941.84	13.95
其他流动资产	162,023,822.21	162,023,822.21	0.00	0.00
二、非流动资产合计	3,777,087,564.66	4,024,926,819.02	247,839,254.36	6.56
长期股权投资	3,594,341,796.23	3,826,155,712.18	231,813,915.95	6.45
其他非流动金融资产	106,034,500.00	106,034,500.00	0.00	0.00
投资性房地产	471,175.14	10,233,900.00	9,762,724.86	2,071.99
固定资产原值	37,123,548.48	30,532,755.00	-6,590,793.48	-17.75
其中：建筑物类	3,131,997.73	6,122,600.00	2,990,602.27	95.49
设备类	33,991,550.75	24,410,155.00	-9,581,395.75	-28.19
减：累计折旧	17,764,756.38	5,745,781.00	-12,018,975.38	-67.66
固定资产净值	19,358,792.10	24,786,974.00	5,428,181.90	28.04
其中：建筑物类	93,959.94	6,122,600.00	6,028,640.06	6,416.18
设备类	19,264,832.16	18,664,374.00	-600,458.16	-3.12
固定资产净额	19,358,792.10	24,786,974.00	5,428,181.90	28.04
在建工程	7,682,212.41	7,682,212.41	0.00	0.00
使用权资产	215,981.28	215,981.28	0.00	0.00
无形资产	46,458,914.35	47,293,346.00	834,431.65	1.80
递延所得税资产	2,524,193.15	2,524,193.15	0.00	0.00
三、资产总计	9,761,933,937.34	10,007,727,751.54	245,793,814.20	2.52
四、流动负债合计	4,484,336,469.02	4,484,336,469.02	0.00	0.00
短期借款	10,006,447.22	10,006,447.22	0.00	0.00
应付票据	180,815,455.19	180,815,455.19	0.00	0.00
应付账款	59,201,805.57	59,201,805.57	0.00	0.00
合同负债	240,850,092.84	240,850,092.84	0.00	0.00
应付职工薪酬	1,258,751.51	1,258,751.51	0.00	0.00
应交税费	6,609,415.25	6,609,415.25	0.00	0.00
其他应付款	3,950,121,725.77	3,950,121,725.77	0.00	0.00
其他流动负债	35,472,775.67	35,472,775.67	0.00	0.00
五、非流动负债合计	4,025,290.78	4,025,290.78	0.00	0.00
租赁负债	321,813.85	321,813.85	0.00	0.00
预计负债	3,703,476.93	3,703,476.93	0.00	0.00
六、负债总计	4,488,361,759.80	4,488,361,759.80	0.00	0.00
七、净资产（所有者权益）	5,273,572,177.54	5,519,365,991.74	245,793,814.20	4.66

评估结论与账面价值变动情况及原因分析如下：

1. 流动资产评估值 5,982,800,932.52 元，评估值减值 2,045,440.16 元，增值率 0.03%。增值原因为：应收账款中五矿钢铁西安有限公司

评估值为负值，本次评估在长期股权投资科目对上述公司评估结果为 0.00 元，同时对应收上述公司的债权按照清算假设下计算可回收金额，导致减值；其他应收款中五矿特钢（东莞）有限责任公司评估值为负值，本次评估在长期股权投资科目对上述公司评估结果为 0.00 元，同时对应收上述公司的债权按照清算假设下计算可回收金额，导致减值；存货评估增值原因为存货中的库存商品基准日评估单价中包含了部分利润，导致评估价值高于账面成本。

2. 长期股权投资评估值为 3,826,155,712.18 元，评估值增值 231,813,915.95 元，增值率 6.45%。评估增值主要原因如下：

(1) 企业对子公司按照成本法进行核算，账面价值反映初始投资成本。本次评估子公司的评估价值为市场价值，体现了历年经营带来的净资产影响。

(2) 被投资企业存货、固定资产、土地使用权等资产的评估增值。

① 五矿钢铁有限责任公司

评估减值的其他原因为合并范围内的中国五矿深圳进出口有限责任公司对五矿（湖南）铁合金有限责任公司的应收款项，由于欠款企业的净资产评估值为负值，按照清算假设下的预计可回收金额确定评估值造成。

② 中国矿产有限责任公司

评估减值的其他原因为对五矿（湖南）铁合金有限责任公司、五矿湖铁（内蒙古）铁合金有限责任公司的应收款项，由于欠款企业的净资产评估值为负值，按照清算假设下的预计可回收金额确定评估值造成。

③ 五矿物流集团有限公司

评估增值的主要原因为房屋建筑物增值及被投资企业固定资产、土地使用权等资产的评估增值造成。

④ 五矿（湖南）铁合金有限责任公司

评估减值的原因为净资产评估值为负值，长期股权投资评估值按零值确定。

⑤ 中国五矿深圳进出口有限责任公司

评估减值的其他原因为对五矿（湖南）铁合金有限责任公司的应收款项，由于欠款企业的净资产评估值为负值，按照清算假设下的预计可回收金额确定评估值造成。

⑥龙腾数科技术有限公司

评估增值的主要原因为对其长期股权投资价值采用收益法评估结果确认，被投资单位主要从事软件开发、运维服务，收益法评估结果更客观的体现企业的市场价值。

3.机器设备原值评估值减值 9,581,395.75 元，减值率 28.19%；净值评估值减值 600,458.16 元，减值率 3.12%。评估增减值原因主要如下：

（1）辆评估净值增值的原因是车辆账面净值为企业计提折旧后的金额，本次评估以市场二手市场价格进行评估形成，企业计提折旧年限较短，车辆账面净值低于二手市场价格导致。

（2）电子设备评估减值的主要原因为近年电子产品市场价格整体呈下降趋势所致，其次对于购置时间较早、市场比较活跃的电子设备以市场二手设备价格进行评估形成减值。

4.投资性房地产的评估值为 10,233,900.00 元，评估值增值 9,762,724.86 元，增值率 2,071.99%。

房屋建(构)筑物原值评估值增值 2,990,602.27 元，增值率 95.49%；净值评估值增值 6,028,640.06 元，增值率 6416.18%。

上述房产评估增值原因主要如下：

被估房地产为办公物业，由于取得时间较早，随着所在地区的社会经济的发展，区域配套设施不断完善，市场的需求也随之增加，使其自身的价值得到提升。因此，根据目前市场行情评估后的评估结果与其账面价值比较有较大幅度的增值，故导致评估增值。

5.其他无形资产评估值 47,293,346.00 元，评估值增值 834,431.65 元，增值率 1.8%。评估增值原因主要如下：

部分软件企业原始购置成本确定贬值率后略高于账面价值造成。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

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（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

(一)委托人及被评估单位概况

1.委托人概况

名称：五矿发展股份有限公司（以下简称：“五矿发展”）

住所：北京市海淀区三里河路5号B座

法定代表人：魏涛

注册资本：107,191.0711万人民币

类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：钢铁及炉料(包括铁矿砂、生铁、废钢、焦炭等)、废船、非金属矿产品及其制品、建筑材料、耐火材料等商品的自营和代理进出口业务；以上主营产品生产(废船除外)和销售；自营和代理除国家组织统一联合经营的16种出口商品以外的其他商品和技术进出口业务；自营和代理除国家实行核定公司经营的其余13种进口商品以外的其他商品和技术进口业务；进出口货物的运输和运输代理、仓储、保险业务；经营国际金融组织贷款和日本输出入银行能源贷款项下的直接采购和招标采购业务；经营外国政府贷款、出口信贷、现汇项下国家及地方重点建设项目的技术和成套设备的引进业务；酒店经营及服务；自营和代理进出口贸易；“三来一补”业务；易货贸易；对销贸易；转口贸易；运输业务；饭店经营；高新科技产品的技术开发；对高新科技产品进行投资管理；网络信息技术的技术开发、技术转让；电子商务；信息咨询；上述商品的国内批发、零售、仓储、加工(国家有专项专营规定的需经特别批准)。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；未经专项审批的项目除外。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。)

统一社会信用代码：91110000100026638J

成立日期：1997-05-21

营业期限：1997-05-21至无固定期限

五矿发展股份有限公司是由中国五矿集团有限公司（以下简称“中国五矿”）独家发起，经对外经济贸易合作部[1997]外经贸政审函字 567 号文和国家经济体制改革委员会体改生[1997]40 号文批准，采用社会募集方式设立，于 1997 年 5 月 21 日登记注册的股份有限公司，于 1997 年 5 月 28 日在上海证券交易所上市，证券代码为 600058。

2010 年 12 月 16 日经国务院国资委批准，中国五矿将其持有的本公司 670,604,922 股（占总股本 62.56%）作为出资投入中国五矿股份有限公司（以下简称“五矿股份”），五矿股份成为五矿发展的控股股东。五矿发展的控制人为中国五矿集团有限公司。

截止 2025-12-31 日，五矿发展股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)	股本性质
1	中国五矿股份有限公司	670,604,922	62.56	A 股流通股
2	香港中央结算有限公司	20,410,596	1.9	A 股流通股
3	薛震宇	4,511,700	0.42	A 股流通股
4	南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	3,931,401	0.37	A 股流通股
5	刘勇	2,961,834	0.28	A 股流通股
6	王峰	2,706,900	0.25	A 股流通股
7	华夏中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	2,499,900	0.23	A 股流通股
8	胡荣海	1,941,300	0.18	A 股流通股
9	张恒岳	1,825,100	0.17	A 股流通股
10	赵立仁	1,789,100	0.17	A 股流通股
11	其他	358,727,958	33.47	A 股流通股
合 计		1,071,910,711	100	

2.被评估单位概况

(1)公司简介

名称：五矿贸易有限责任公司（模拟）（以下简称：“五矿贸易”）

住所：北京市海淀区三里河路 5 号 C 座三层

法定代表人：彭津

注册资本：15,808 万人民币

类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：销售金属材料、金属矿石、非金属矿石、五金交电(不含电动自行车)、汽车零配件、建筑材料、金属制品、机械设备、工业机器人；仓储服务；运输代理服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；计算机的技术开发、技术转让、技术服务；机械设备租赁(不含汽车租赁)；房地产开发；物业管理；供应链管理服务；物联网应用服务。(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。)

统一社会信用代码：911101081011321258

成立日期：1988-07-28

营业期限：1999-08-05 至 2049-08-04

(2)历史沿革

五矿贸易原名五矿贸易有限公司，于1988年7月28日成立。注册资本500万元，直属中国五金矿产进出口总公司。

1994年3月，注册资本变更为2,562万元。

1996年12月，公司名称变更为五矿贸易公司。

1999年8月，五矿贸易公司改制，名称变更为五矿贸易有限责任公司，注册资本变更为3,366.2360万元，其中五矿发展股份有限公司出资2,692.9888万元，持股比例80%，中国矿产进出口有限责任公司出资673.2472万元，持股比例20%。

2002年6月，公司股东五矿发展股份有限公司变更为五矿龙腾科技股份有限公司。

2005年9月，公司股东变更为五矿发展股份有限公司（持股80%）、中国矿产有限责任公司（持股20%）。

2019年9月，公司注册资本变更为10,000万元。

2020年12月，公司股东变更为五矿发展股份有限公司（持股100%）。

2022年11月，公司注册资本变更为15,808万元，五矿发展股份有限公司持有100%股权。

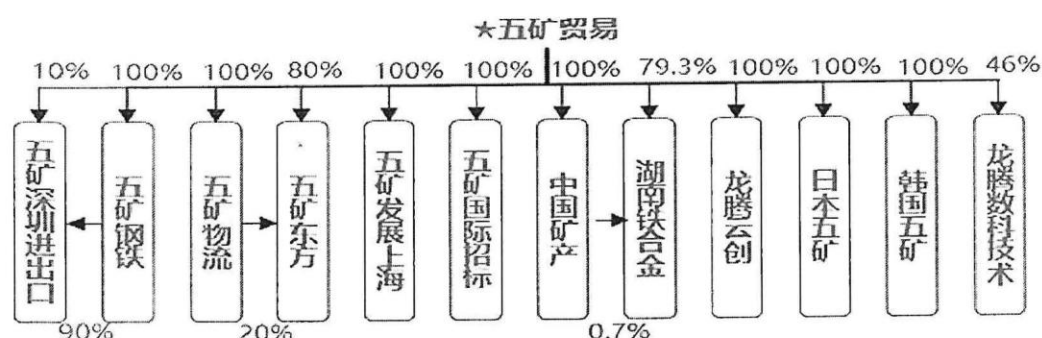
(3)公司股东及持股比例、股权变更情况

2026年1月15日，五矿发展发布公告《五矿发展股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联

交易预案》，预案中披露五矿发展拟通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买控股股东中国五矿股份有限公司（以下简称“五矿股份”）持有的五矿矿业控股有限公司股权及鲁中矿业有限公司股权并募集配套资金，置出资产为五矿发展原有业务相关的主要资产及负债（除保留资产、负债外，以下简称：“标的资产”）。本次交易置出标的资产拟以五矿贸易有限责任公司为平台，重组整合五矿发展内部股权及资产，重组整合采取无偿划转方式。

评估基准日，置出资产已模拟至五矿贸易名下，五矿发展持有五矿贸易 100% 股权。

(4) 公司产权和经营管理结构



(5) 主要子公司及业务情况

五矿贸易（模拟）后的主营业务涉及原材料贸易、钢铁贸易、供应链服务三大类业务。其中：原材料贸易涉及铁矿石、铁合金、煤炭、焦炭、废钢、电解金属锰等冶金工业原料；钢铁贸易包含各类钢材和金属制品；供应链服务包含仓储加工、船/货代、网络货运、保险经纪、招标代理、线上交易服务等。

主要子公司业务如下：

①中国矿产有限责任公司：主要从事冶金原材料购销业务。

②五矿钢铁有限责任公司：主要从事钢材购销业务。

③五矿物流集团有限公司：主要从事船/货代、运输和航运业务、仓储物流、加工配送、期货交割以及保险经纪等业务。

④五矿国际招标有限责任公司：主要从事招标代理业务。

⑤龙腾云创产业互联网（北京）有限责任公司：为产业互联网项目平台公司，通过数字化转型推动传统供应链业务升级。

⑥日本五金矿产株式会社：主要从事境外冶金原材料购销业务。

(6) 近二年的资产、财务和经营状况

近二年的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总计	2,390,569.74	2,271,765.24
负债总计	1,890,751.66	1,778,100.11
所有者权益	499,818.08	493,665.13
归属母公司所有者权益	485,792.19	480,554.51

近二年的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总计	1,284,195.75	976,193.40
负债总计	782,003.25	448,836.18
所有者权益	502,192.50	527,357.22

近二年的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2025 年度
营业收入	6,723,583.31	5,282,297.38
利润总额	31,390.67	17,254.13
净利润	13,212.18	1,509.80
其中：归属母公司净利润	12,006.18	1,503.78

近二年的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年度	2025 年度
营业收入	353,640.46	248,460.63
利润总额	-9,647.17	34,590.35
净利润	-9,703.40	32,130.00

评估基准日、2024 年度的会计报表均经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(二)委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位股东。

二、关于经济行为的说明

五矿发展股份有限公司拟通过资产置换、发行股份及支付现金方

式购买控股股东中国五矿股份有限公司持有的五矿矿业控股有限公司股权、鲁中矿业有限公司股权，并募集配套资金。为此需对五矿发展股份有限公司拟置出的五矿贸易有限责任公司（模拟）股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

中国五矿集团有限公司就此事项，于 2025 年 12 月 29 日下发了《中国五矿集团有限公司董事会决议》（2025 年第 16 次董事会）。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象

评估对象是五矿贸易有限责任公司（模拟）的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是五矿贸易有限责任公司（模拟）的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产，总资产账面价值为 976,193.40 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 448,836.18 万元；净资产账面价值 527,357.22 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2025 年 12 月 31 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

评估范围是五矿贸易有限责任公司（模拟）的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产，总资产账面价值为 976,193.40 万元；负债包括流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 448,836.18 万元；净资产账面价值 527,357.22 万元。

在本次清查过程中，五矿发展进行了具体部署，由各公司主要负责人直接领导，以财务部门为主，有关部门密切配合，对列入评估范围内的资产、负债进行清查。清查工作按照资产的不同种类分别进行。非实物资产主要由财务部负责，实物资产的清查按分管部门组织展开、清查结果统一报财务部门汇总。

在资产清查过程中，未发现严重影响资产评估的事项，本公司承诺所有纳入评估范围的资产权属清晰。

1.评估范围内主要资产的情况如下：

（1）长期股权投资

评估基准日纳入评估范围的长期股权投资，控股投资 66 家，合营投资 1 家，参股投资 3 家。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

单位名称	级次	直接持股比例%	间接持股比例%	合计持股比例%	业务内容
五矿物流集团有限公司	2	100		100	仓储物流
五矿物流辽宁有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流（营口）有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流集团天津货运有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流集团天津集装箱有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流河北有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流山东有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流日照有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流连云港有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流江苏有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流浙江有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流（福建）有限责任公司	3		100	100	仓储物流
五矿物流广东有限公司	3		100	100	仓储物流
金玛国际运输代理有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿保险经纪（北京）有限责任公司	3		80	80	保险经纪
五矿龙腾新疆联运有限公司	3		100	100	仓储物流

单位名称	级次	直接持股比例%	间接持股比例%	合计持股比例%	业务内容
五矿船务代理（营口）有限公司	3		100	100	仓储物流
五矿船务代理（天津）有限责任公司	3		100	100	仓储物流
五矿船务代理宁波有限责任公司	3		100	100	仓储物流
五矿龙腾联运（上海）有限责任公司	3		100	100	仓储物流
五矿云仓（西安）有限公司	3		66	66	仓储、物流、加工
五矿无锡物流园有限公司	3		100	100	仓储、物流、加工
五矿物流园（东莞）有限公司	3		70	70	仓储、物流、加工
五矿物流（上海）有限公司	3		100	100	仓储、物流、加工
五矿钢铁有限责任公司	2	100		100	钢铁贸易
五矿钢铁青岛有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁厦门有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁上海有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁广州有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁沈阳有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁成都有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁天津有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁工贸天津有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁杭州有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁西安有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁北京有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁兰州有限公司	3		100	100	钢铁贸易
中国五矿深圳进出口有限责任公司	3	10	90	100	其他业务
深圳市首信通达服务有限责任公司	4		100	100	其他业务
五矿钢铁（武汉）有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿邯钢（苏州）钢材加工有限公司	3		56	56	钢铁贸易、加工
五矿西电（常州）钢材加工有限公司	3		80	80	钢铁贸易、加工
五矿钢铁哈尔滨有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁重庆有限公司	3		100	100	钢铁贸易
五矿钢铁宁波工贸有限公司	3		60	60	钢铁贸易、加工
五矿兰州物流有限责任公司	3		100	100	仓储物流
五矿新港长春钢材加工有限公司	3		51	51	钢铁贸易、加工
五矿特钢（东莞）有限责任公司	3		80	80	钢铁贸易、加工
五矿新疆贸易有限责任公司	3		100	100	钢铁贸易

单位名称	级次	直接持股比例%	间接持股比例%	合计持股比例%	业务内容
中国矿产有限责任公司	2	100		100	原材料贸易
五矿烟台矿产有限责任公司	3		100	100	原材料贸易
安阳易联物流有限公司	3		70	70	原材料贸易
五矿（海南）国际贸易有限公司	3		100	100	原材料贸易
中矿（衢州）物资回收有限公司	3		100	100	再生资源贸易
中矿（衢州）再生资源有限公司	3		100	100	再生资源贸易
五矿萝北国际贸易有限公司	3		100	100	原材料贸易
中矿（盱眙）再生资源有限公司	3		100	100	再生资源贸易
五矿东方贸易进出口有限责任公司	2	80	20	100	其他业务
五矿国际招标有限责任公司	2	100		100	招投标
五矿（湖南）铁合金有限责任公司	2	79.3	0.7	80	铁合金冶炼
五矿湖铁（内蒙古）铁合金有限责任公司	3		80	80	铁合金冶炼
龙腾云创产业互联网（北京）有限责任公司	2	100		100	软件开发
龙腾联运科技（天津）有限责任公司	3		100	100	仓储物流
日本五金矿产株式会社	2	100		100	原材料贸易
韩国五矿株式会社	2	100		100	钢铁贸易
五矿发展（上海）有限责任公司	2	100		100	钢铁贸易
龙腾数科技术有限公司	合营	46		46	软件开发
龙腾数科科技(成都)有限公司			46	46	
北京龙腾数科网络科技有限公司			46	46	
五矿天威钢铁有限公司	参股		37.5	37.5	
唐山曹妃甸保税仓储有限公司	参股		30.00	30.00	
明拓集团有限公司	参股		15.73	15.73	

（2）存货

纳入评估范围内的各公司的存货，主要包括原材料、在途物资、在库周转材料、库存商品（产成品）、发出商品。其中：

原材料主要为备品备件，钢材加工企业所用钢材，冶炼企业所用矿石等原料。

在库周转材料主要为尚未出库的低值易耗品。

在途物资主要为加工企业采购的原材料以及矿业贸易公司采购的硅锰铁、高碳锰铁等。

库存商品（产成品）主要包括贸易企业拟出售的钢材、铬矿、硅锰铁、高碳铬铁铬矿等、加工企业加工后的钢材以及冶炼企业加工的高碳锰铁（Mn%70）加工粉、低碳硅锰 FeMn65Si25 加工粉产品等。

发出商品主要包括贸易企业已发出尚未确认收入的铬矿、硅锰铁、高碳锰铁、锰硅合金等以及冶炼企业已发出尚未确认收入的高碳锰铁等。

（3）投资性房地产

纳入评估范围内各公司的投资性房地产主要为对外出租的房产，包括办公用房、生产用房、仓储用房等，主要分布于北京、广州、南通、宜春、东莞、太原、湘乡、乌鲁木齐、奎屯等城市，取得方式包括企业自建、外购、对外投资清算分配或法院判决后抵债获得，评估基准日使用正常。

（4）房屋建筑物

纳入评估范围内各公司的房屋建筑物主要为企业自用房产，部分对外出租，包括办公用房、生产用房、仓储用房等，主要分布于北京、上海、天津、广州、无锡、常州、太仓、长春、武汉、厦门、淮北、宜春、邯郸、海口、成都、宁波、连云港、青岛、日照、秦皇岛、营口、东莞、太原、湘乡、阿尔山口等城市，取得方式包括企业自建、外购或法院判决后抵债获得，评估基准日使用正常。

构筑物主要为物流园、加工企业自建的道路、围墙等，评估基准日使用正常。

（5）设备类资产

①机器设备

纳入评估范围内各公司的机器设备主要为仓储物流企业、加工企业所使用的设备，包括起重设备，开平、剪切类设备。分布在各个厂区内，设备有专人维护管理，可满足正常生产需要。

②车辆

纳入评估范围内各公司的车辆主要包括各类货车、轿车等。评估基准日使用正常，能满足生产办公要求。

③电子设备

纳入评估范围内各公司的电子设备主要包括各类计算机、打印机、服务器、路由器、视频会议终端、班台、沙发、办公椅、会议桌

等办公用设备及家具，存放在各企业生产办公场所，评估基准日使用正常。

（6）土地使用权

纳入评估范围内各公司的土地使用权主要为企业自用土地，部分对外出租，土地用途包括仓储用地、工业用地、铁路用地、商业用地。主要位于上海、天津、无锡、常州、太仓、长春、武汉、宜春、邯郸、东莞、湛江、湘乡等城市，取得方式包括企业外购或法院判决后抵债获得，评估基准日使用正常。

2. 委估范围内资产权属情况

（1）土地

五矿贸易及其合并范围内的子公司拥有土地 20 宗，面积合计 1,124,548.64 平方米、账面值合计 52,305.50 万元。其中：17 宗有证土地，面积合计为 829,492.26 平方米、账面值合计 37,273.32 万元；3 宗经人民法院以物抵债/以物退赔裁定土地，面积合计 295,056.38 平方米、账面值合计 15,032.18 万元，尚未办理过户手续。

（2）房产

五矿贸易及其合并范围内的子公司拥有房产 293 项，面积合计 504,374.17 平方米、账面值合计 78,144.38 万元。其中：189 项有证房产，面积合计 433,070.88 平方米、账面值合计 57,896.00 万元；13 项因公司更名导致证载权利人名称与实际所有权人不一致或房屋登记在母公司名下房产，面积合计 5,813.27 平方米、账面值合计 21.14 万元；84 项经人民法院以物抵债裁定房产，面积合计 61,850.57 平方米、账面值合计 20,085.57 万元；7 项无证房产，面积合计 3,639.45 平方米、账面值合计 141.68 万元，其中：3 栋房屋为企业外购获得，由于历史原因未办理产权证，2 栋房屋为企业在自有土地建设，尚未办理房产证，2 栋房屋扩建，尚未办理房产证。

具体清查结果详见《资产评估申报明细表》。

2. 评估范围内主要公司业务情况

五矿贸易及其下属控股子公司主要从事钢铁贸易、原材料贸易及其运输、物流、仓储、加工配送、保险、招标、供应链金融、技术服

务等物流供应链全要素服务，整体业务安排由五矿贸易本部统一管理，资金统筹配置，分板块运营，各业务板块之间存在协同。

五矿物流集团天津集装箱有限公司原集装箱装卸业务已经停止，人员已经转移到其他公司，其资产对外出租；五矿船务代理（营口）有限公司、五矿船务代理（天津）有限责任公司、五矿兰州物流有限责任公司、五矿特钢（东莞）有限责任公司、五矿钢铁哈尔滨有限公司、五矿新疆贸易有限责任公司、五矿烟台矿产有限责任公司、韩国五矿株式会社、中矿（盱眙）再生资源有限公司，评估基准日后拟注销；五矿物流日照有限公司评估基准日后已注销；中国五矿深圳进出口有限责任公司、深圳市首信通达服务有限责任公司、五矿（湖南）铁合金有限责任公司、五矿东方贸易进出口有限责任公司、中矿（衢州）物资回收有限公司、五矿钢铁工贸天津有限公司，评估基准日时，上述公司 6 家公司无业务。

（二）未来经营和收益状况预测说明

五矿贸易主营业务涉及资源贸易、金属贸易、供应链服务三大类业务。资源贸易涉及铁矿石、铁合金、煤炭、焦炭、废钢、电解金属锰等冶金工业原料。金属贸易包含各类钢材和金属制品。供应链服务包含仓储加工、船/货代、网络货运、保险经纪、招标代理、线上交易服务等。

五矿贸易（模拟）母公司主营业务主要分为钢铁贸易及集团的管理职能。

按照公司的 2026 年预算及内部初步发展规划和经营计划，对未来损益进行预测，填报了“收益法预测表”，未来预测数据如下：

1. 营业收入的预测

2025 年，全球经济延续弱复苏态势，地缘政治风险与贸易保护主义等因素对全球大宗商品供应链扰动加剧。面对深刻变化的国际环境，我国经济展现较强韧性，稳增长系列政策持续发力，国民经济运行总体平稳，全年 GDP 增速为 5%。钢铁行业内，原料成本下降、行业自律控产等因素为市场提供了阶段性支撑，但国内房地产需求持续探底、基建托底力度有限、制造业增速回落、内需整体承压仍是行业核心挑战，“供强需弱”的核心矛盾未有实质性缓解，全年钢价中枢进一步下移，流通领域内企业经营压力持续加大，利

润空间深度压缩。

受下游工程建设用钢需求持续低迷，钢材大宗商品市场价格下跌及低位震荡等不利因素影响，营业收入同比下降。

2025年9月，工信部等五部门联合发布的《钢铁行业稳增长工作方案（2025—2026年）》明确推进钢铁企业分级分类管理，引导资源要素向优势企业集聚。

面对复杂严峻的外部经营环境，公司继续在拓展钢材贸易市场，发挥供货及时，响应供应商需求较快的优势，进一步提高贸易采购市场占有率，扩大采购规模。

综上，本次评估未来年度预测主要参考2026年预算以及企业内部初步发展规划进行预测。

2.营业成本的预测

未来年度营业成本，基于历史年度各产品毛利率水平，并考虑随着各行业发展情况，参考2026年预算以及企业内部初步发展规划进行预测。

3.税金及附加的预测

历史年度税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税、印花税、车船使用税等。未来年度预测以历史年度各项税费为基础，结合企业未来规模分别进行预测。

4.销售费用的预测

销售费用主要包括保险费、经营开拓及招投标费、其他。各项费用的预测如下：

保险费、经营开拓及招投标费按照历史年度占收入比例结合预测期收入进行预测。

其他2025年度未发生，预测年度不予预测。

5.管理费用的预测

管理费用主要包括职工薪酬、折旧费、无形资产摊销费、租赁费、业务招待费、差旅费、信息技术费、通讯费、咨询费、聘请中介机构费、办公费、修理费等。各项费用的预测如下：

(1)工资及与工资有关费用

2026年按照重组方案中人员安排进行预测，2027年恢复正常水平，2028年之后职工薪酬增长率为1%。

(2)折旧摊销费

对于固定资产折旧与相关摊销，均按照企业固定资产及相关资产具体明细及折旧、摊销政策，结合其更新情况进行预测，对非经营资产不再预测。

(3)其他管理费用

对于其他管理费用，综合考虑历史年度发生水平，结合预测期业务规模确定。

6.财务费用的预测

企业主要融资方式包括：贷款、票据贴现等，预测期参照企业历史业务融资情况以及企业未来期融资计划，按照业务规模进行预测。

7.所得税的预测

适用所得税税率为 **25%**。五矿贸易（模拟）母公司主要承担集团的管理职能，预测年度经营亏损，所得税为 **0**。

8.折旧与摊销的预测

本次评估对于折旧和摊销，基于评估基准日根据现有资产情况，并考虑预测期间新增资本性支出的影响，按照企业现有折旧和摊销政策计算确定。永续年度折旧摊销，根据企业现有及新增资产的折旧、摊销，并考虑各类资产经济年限到期后的更新因素，按综合年金化确定。

9.资本性支出的预测

资本性支出指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加资本性投入，以维持企业的资产更新和基本运营，主要包括企业现有存量资产的更新支出。

存量资产的更新支出根据企业评估基准日存量固定资产的使用情况到期予以更新。

永续年度资本性支出主要是确保企业能够正常的稳定的持久的运营下去，根据企业目前资产状况并考虑各类资产经济年限到期后的更新因素，按综合年金化确定。

11.营运资金增加额的预测

(1)基准日营运资金的确定

基准日营运资金=调整后流动资产-调整后流动负债。

主要调整事项如下：

扣除溢余货币资金：溢余货币资金是指企业持有的超过日常经营所需的货币资金，根据企业的付现政策及付现成本的规模确定企业最低现金保有量，超过该数额的货币资金即为溢余货币资金。

扣除非经营性资产及负债：非经营性资产及负债不纳入自由现金流；

(2)各期营运资金的预测

营运资金一般和企业的营业收入、营业成本有一定的比例关系，本次评估根据企业以前年度的营运资金规模以及企业营运资金占用的控制目标综合分析预测。

营运资金=经营性流动资产-经营性流动负债

七、特殊事项说明情况

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.未办证房产如下：

序号	产权持有单位	建筑物名称	用途	结构	建筑面积 (m ²)	备注
1	五矿物流集团有限公司	老干大厦办公楼	办公	框架	514.60	从广州市经济开发区贸易发展公司购置获得
2	五矿钢铁(武汉)有限公司	加工中心宿舍楼	宿舍	框架	830.45	自有土地自建房产
3	五矿贸易有限责任公司(模拟)	北京仟村商务写字楼	办公	框架	1,328.80	该房产是1994年中国五矿石油器材贸易公司以2500.96万元购买，但开发商并未按合同办理房屋产权登记手续，后续五矿石油对开发商提起诉讼，北京二中院判定该房产归五矿石油所有。2003年五矿石油合资期满予以清算，根据清算小组和股东决定，该房产分配给五矿发展股份有限公司。
4	五矿物流集团天津货运有限公司	育梁里	宿舍	砖混	87	
5	五矿物流集团天津货运有限公司	四号码头办公楼	办公	钢混	404	原房产扩建
6	五矿物流集团天津货运有限公司	四号码头办公楼(副楼)	办公	钢混	155.80	原房产扩建
7	五矿物流集团天津货运有限公司	食堂	其他	砖混	318.80	自有土地自建房产
	合计				3,639.45	

2.证载权利人不符(前身、关联方)房产

序号	产权持有单位	产权证号	证载权利人	建筑物名称	面积(平方米)
1	五矿物流集团有	青房地权市字第	五矿国际货运有限责	外贸大厦车位	68.42

序号	产权持有单位	产权证号	证载权利人	建筑物名称	面积（平方米）
	有限公司	201078847 号	任公司		
2	五矿物流集团有限公司	甬自总字第 05854 号	五矿国际货运公司	宁波五矿大厦办公楼	2,264.20
3	五矿物流集团有限公司	津塘字第 0002782 号	五矿国际货运天津公司	四号码头办公楼	1,212.04
4	五矿物流集团有限公司	沪房地闸字（1997）第 000819 号	五矿国际货运公司	锦艺大厦办公楼	1,067.73
5	五矿物流广东有限公司	穗房地证字第 0642816 号	五矿国际货运广东公司	金坤花园 9 号 303 房住宅	72.65
6	五矿物流广东有限公司	穗房地证字第 0678517 号	五矿国际货运广东公司	金坤花园 4 号 404 房住宅	74.28
7	五矿物流广东有限公司	穗房地证字第 0642818 号	五矿国际货运广东公司	天河区天汕路金坤街 8 号 603 房	72.65
8	五矿物流集团天津货运有限公司	津塘字第 002783 号	五矿国际货运天津公司	四号码头办公楼（副楼）	311.59
9	五矿物流（营口）有限公司	鲅房权证字第 500039411 号	五矿国际货运（营口）有限责任公司	港务局 18-港务局综合小区楼下车库	26.32
10	五矿物流（营口）有限公司	鲅房权证字第 500039414 号	五矿国际货运（营口）有限责任公司	港务局小区 18-营口港 15#楼 11#12#车库（原港房地产公司办公楼）	88.68
11	五矿物流（营口）有限公司	鲅房权证字第 20081101067 号	五矿国际货运（营口）有限责任公司	港务局 18-港房地产楼南 1#车库	41.44
12	五矿物流（营口）有限公司	鲅房权证字第 500039410 号	五矿国际货运（营口）有限责任公司	港务局 18-港务局综合小区楼二层	254.87
13	五矿物流（营口）有限公司	鲅房权证字第 500052772 号	五矿国际货运（营口）有限责任公司	港务局 18-港房产综合楼 3 层	258.4
	合 计				5,813.27

评估基准日，委估范围内有 13 处房产因历史上产权人更名导致证载权利人名称与实际所有权人不一致或房屋登记在母公司名下，总面积为 5,813.27 平方米。从各公司历史沿革来看，其所载主体未实质发生变动，下属子公司拥有相关房产所有权。公司承诺尽快办理上述房屋所有权更名手续。

3.以物抵债/以物退赔房地产

评估基准日，委估范围内有 84 处经人民法院裁定以物抵债的房产，面积合计 61,850.57 平方米；3 宗经人民法院裁定以物抵债/以物退赔的土地，面积合计 295,056.38 平方米。上述相应的房屋所有权及土地使用权已转移至下属子公司所有。公司承诺将办理上述房产、土地的过户登记手续。

(二)抵质押

评估基准日评估范围内涉及的质押借款 193,451,682.81 元，为五矿贸易所属子公司以 72,822,213.65 元的商业承兑汇票、104,826,284.28 元的银行承兑汇票、15,803,184.88 元的应收账款质押取得。五矿邯钢（苏州）钢材加工有限公司以房屋建筑物及土地使用权作为抵押，取得银行授信额度。

八、资料清单

公司已向资产评估机构提供了以下资料：

- (一) 《资产评估申报表》、《收益预测申报表》；
- (二) 相关经济行为的批文；
- (三) 审计报告；
- (四) 资产权属证明文件、产权证明文件；
- (五) 重大合同、协议等；
- (六) 生产经营统计资料；
- (七) 与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之
签署盖章页)

委托人：五矿发展股份有限公司

法定代表人(负责人):



2026 年 3 月 30 日

(此页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签署盖章页)

被评估单位：五矿贸易有限责任公司



法定代表人(负责人):

A handwritten signature in black ink, appearing to be "何伟" (He Wei), written over the signature line.

2026年3月30日