

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国铁路太原局集团有限公司拟转让  
唐港铁路有限责任公司 19.73%股权项目  
资产评估报告

中企华评报字(2018)第 3979 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年八月二十日



## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、 评估目的.....	11
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型.....	19
五、 评估基准日.....	19
六、 评估依据.....	19
七、 评估方法.....	23
八、 评估程序实施过程和情况.....	36
九、 评估假设.....	38
十、 评估结论.....	39
十一、 特别事项说明.....	41
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	43
十三、 资产评估报告日.....	43
资产评估报告附件.....	44

## 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师遵守法律、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。

## 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和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

中国铁路太原局集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受中国铁路太原局集团有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对唐港铁路有限责任公司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：中国铁路太原局集团有限公司拟转让唐港铁路有限责任公司 19.73%股权，为此需要对评估基准日时唐港铁路有限责任公司的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：唐港铁路有限责任公司的股东全部权益价值

评估范围：唐港铁路有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产等，总资产账面价值为 1,113,796.92 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 437,801.96 万元；股东全部权益账面价值 675,994.96 万元。

评估基准日：2017 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收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

唐港铁路有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1,113,796.92 万元，总负债账面价值为 437,801.96 万元，股东全部权益账面价值为 675,994.96 万元。收益法评估后的股东全部权益价值为

885,683.86 万元，增值额为 209,688.90 万元，增值率为 31.02%。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**中国铁路太原局集团有限公司拟转让  
唐港铁路有限责任公司 19.73%股权项目**

**资产评估报告正文**

中国铁路太原局集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中国铁路太原局集团有限公司拟转让唐港铁路有限责任公司 19.73%股权行为涉及的唐港铁路有限责任公司股东全部权益在 2017 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中国铁路太原局集团有限公司，被评估单位为唐港铁路有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

**(一) 委托人简介**

**1. 公司简况**

名称：中国铁路太原局集团有限公司（以下简称：“太原铁路局”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山西省太原市杏花岭区建设北路 202 号

法定代表人：程先东

注册资本：玖佰贰拾亿壹仟壹佰玖拾贰万圆整

成立日期：2005 年 4 月 29 日

营业期限：/长期

经营范围：铁路客货运输及相关服务业务；铁路运输设备、设

施、配件的制造、安装、维修、租赁；铁路专用设备及相关工业设备的制造、安装、维修、销售、租赁；建筑施工；建设工程：施工、勘察、设计、监理；铁路专用线、合资铁路委托运输；运输生产资料购销；物流服务；国际货物运输代理；国内货运代理；普通货物运输；装卸搬运；仓储；房地产开发经营；房地产租赁经营；物业服务；建筑装饰装修工程,住宅室内装饰装修；铁路运输、工程技术领域技术开发、转让、咨询、服务；铁路专用线设备鉴定；铁路机械设备租赁；工程管理服务；信息系统集成、研发和服务；矿产资源开采：建筑装饰用石开采；花卉苗木种植、销售、租赁；设计、制作、代理、发布各类广告；食品经营；代理货物运输保险（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2.公司概况

中国铁路太原局集团有限公司原名太原铁路局，成立于 2005 年 4 月 29 日。2017 年 11 月 13 日，公司性质由全民所有制企业改制为有限责任公司，出资人由原铁道部变更为中国铁路总公司，改制后注册资金为 9201192 万元。

中国铁路太原局集团有限公司，是根据《公司法》设立、由中国铁路总公司出资的一人有限责任公司(法人独资)。截至评估基准日，干部职工近 11 万人，是全路货运量最大、重载技术最先进，也是全路唯一运输主业整体改制上市的铁路局集团公司。

管辖大西高铁、石太客专、南同蒲、北同蒲、大秦、侯月、侯阎、石太、太中、韩原、太兴、瓦日、京原、京包、太焦、迁曹等 16 条干线，以及曹西、东港、京唐港、介西、西山、玉门沟、忻河、宁岢、口泉、云岗、兰村、吕临等 12 条支线。营业里程 4437 公里，其中客运专线 424 公里。路网纵贯三晋南北，横跨晋冀京津两省两市，主要担负着山西省的客货运输任务和周边冀、京、津、蒙、陕等省市区的部分货运任务。

### (二) 被评估单位简介

#### 1.公司简况

名称：唐港铁路有限责任公司（以下简称：“唐港铁路”）

类型：其他有限责任公司

住所：曹妃甸区唐海镇垦丰大街 23 号

法定代表人：薛继勇

注册资本：贰拾叁亿肆仟贰佰贰拾陆万元整

成立日期：2002 年 03 月 14 日

营业期限：2002 年 03 月 14 日至 2055 年 08 月 19 日

主要经营范围：铁路运输及铁路运输服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

## 2.公司股东及持股比例、股权变更情况

(1)2002 年 3 月，唐山滦港铁路有限责任公司设立，注册资本 15,941.69 万元

2001 年 4 月 4 日，唐山港口投资有限公司(以下简称“唐港投资”)与北京铁路局签署《唐山滦港铁路有限责任公司章程》，决定共同出资组建唐山滦港铁路有限责任公司，其中唐港投资出资 14,611.20 万元，北京铁路局出资 1,330.49 万元。

根据唐山市财政局《关于将市财政对坨港铁路的投资划转唐山港口投资有限公司的通知》(唐财基字[2001]1 号)和唐山市国有资产管理委员会《关于授权唐山港口投资有限公司经营管理滦港铁路唐山资产的通知》(唐国资委[2001]1 号)，唐山市财政局 1988 年至 1994 年拨付给坨港铁路的投资划转给唐港投资，作为唐港投资对坨港铁路的出资。

2002 年 1 月 18 日，乐亭明正会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》(乐明正审验字[2002]第 16 号)，确认截至 2001 年 3 月 31 日，唐山滦港铁路有限责任公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 15,941.69 万元。

(2)2005 年 8 月，变更公司名称，增资至 171,839 万元

2005 年 5 月 19 日，唐山滦港铁路有限责任公司召开股东会，同意公司名称由“唐山滦港铁路有限责任公司”变更为“唐港铁路有限责任公司”。

2005 年 6 月 7 日，唐山滦港铁路有限责任公司召开股东会，根据



《铁道部、河北省人民政府关于河北铁路建设有关问题的会议纪要》、《铁道部、河北省人民政府关于滦港铁路改造有关问题的会议纪要》，同意唐山滦港铁路有限责任公司变更重组，在原两方股东组织对公司进行整体评估的基础上扩股增资，增加唐山曹妃甸实业开发有限责任公司、国投交通公司、河北省建投、华润电力等为公司股东；新增股东以现金出资，注册资本由 15,941.69 万元增加至 171,839 万元。

河北华安会计师事务所有限公司以 2004 年 12 月 31 日为基准日对唐山滦港铁路有限责任公司进行了整体评估，并出具了《唐山滦港铁路有限责任公司资产重组项目评估报告书》（冀华会评字[2005]第 6002 号），本次评估使用了重置成本法的评估结果，经评估的净资产为 34,839.09 万元，增值率为 144.83%。本次评估结果已经唐山市国资委核准。

2005 年 8 月 19 日，唐山明正会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（唐明正变验字[2005]第 010 号），确认截至 2005 年 8 月 19 日，唐港铁路累计收到各股东缴纳的出资共计 62,239 万元。其中，北京铁路局以货币出资 6,200 万元，实物出资 2,909 万元；唐港投资以实物出资 31,930 万元；国投交通控股有限公司以货币出资 5,200 万元；唐山曹妃甸实业开发有限责任公司以货币出资 5,200 万元；大唐国际发电股份有限公司以货币出资 4,800 万元；河北省建设投资公司以货币出资 4,000 万元；华润电力（唐山曹妃甸）有限公司以货币出资 2,000 万元。

本次变更后公司股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京铁路局	9,109.00	14.64%
唐山港口投资有限公司	31,930.00	51.30%
国投交通公司	5,200.00	8.35%
唐山曹妃甸实业开发有限责任公司	5,200.00	8.35%
大唐国际发电股份有限公司	4,800.00	7.71%
河北省建设投资公司	4,000.00	6.43%
华润电力（唐山曹妃甸）有限公司	2,000.00	3.22%
合计	62,239.00	100.00%

(3)2006 年 4 月，股东缴纳出资

2006 年 4 月 17 日，唐山明正会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（唐明正审验字[2006]第 082 号），确认截至 2006 年 4 月 17

日，唐港铁路收到各股东缴纳的本期出资共计 109,600 万元，均为货币出资，变更后的累计注册资本实收金额为 171,839 万元。

本次变更后公司股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京铁路局	33,909.00	19.73%
唐山港口投资有限公司	31,930.00	18.58%
国投交通公司	26,000.00	15.13%
唐山曹妃甸实业开发有限责任公司	26,000.00	15.13%
大唐国际发电股份有限公司	24,000.00	13.97%
河北省建设投资公司	20,000.00	11.64%
华润电力（唐山曹妃甸）有限公司	10,000.00	5.82%
合计	171,839.00	100.00%

#### (4)2007 年 3 月，股权转让

根据铁道部《关于变更唐港铁路有限责任公司铁道部出资者代表的通知》（铁计函[2006]1029 号），唐港铁路股东北京铁路局变更为太原铁路局。2006 年 12 月 19 日，唐港铁路召开股东会，同意北京铁路局将其持有唐港铁路的 33,909 万元出资（占注册资本的 19.73%）转让给太原铁路局。2006 年 12 月，北京铁路局与太原铁路局签署了《关于转让唐港铁路公司股权的协议书》。

本次变更后公司股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
太原铁路局	33,909.00	19.73%
唐山港集团股份有限公司	31,930.00	18.58%
国投交通公司	26,000.00	15.13%
唐山曹妃甸实业港务有限公司	26,000.00	15.13%
大唐国际发电股份有限公司	24,000.00	13.97%
河北省建设投资公司	20,000.00	11.64%
华润电力（唐山曹妃甸）有限公司	10,000.00	5.82%
合计	171,839.00	100.00%

#### (5)2008 年 10 月，股权转让

2008 年 1 月 25 日，河北省国资委下发《关于河北省建设投资公司所持京唐港股份有限公司等 12 家企业股权协议转让给河北建投交通投资有限责任公司有关问题的批复》（冀国资发产权股权[2008]9 号），同意河北省建设投资公司将其持有的唐港铁路出资额转让给河北建投交通投资有限责任公司。

2008 年 4 月 22 日，唐港铁路召开股东会，同意上述股权转让事项。2008 年 7 月 16 日，河北省建设投资公司与河北建投交通投资有限责任公司签署了股权转让协议。2008 年 7 月 17 日，河北省产权交

易中心出具了《京唐港股份公司等 11 家企业国有股权转让成交确认书》，对股权转让行为进行了确认。

本次变更后公司股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
太原铁路局	33,909.00	19.73%
唐山港集团股份有限公司	31,930.00	18.58%
国投交通控股有限公司	26,000.00	15.13%
唐山曹妃甸实业港务有限公司	26,000.00	15.13%
大唐国际发电股份有限公司	24,000.00	13.97%
河北建投交通投资有限责任公司	20,000.00	11.64%
华润电力（唐山曹妃甸）有限公司	10,000.00	5.82%
合计	171,839.00	100.00%

(6)2010 年 6 月，增资至 234,226 万元

2010 年 6 月 10 日，唐港铁路召开股东会，同意唐港铁路注册资本由 171,839 万元增加至 234,226 万元，由各股东按照持股比例进行等比例增资。

2010 年 5 月 18 日，唐山明正会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（唐明正变验字[2010]第 021 号），确认截至 2010 年 5 月 18 日，唐港铁路已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币 62,387 万元，变更后的累计注册资本实收金额为 234,226 万元。

本次变更后公司股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
中国铁路太原局集团有限公司	46,218.00	19.73%
唐山港集团股份有限公司	43,522.00	18.58%
国投交通控股有限公司	35,439.00	15.13%
唐山曹妃甸实业港务有限公司	35,439.00	15.13%
大唐国际发电股份有限公司	32,715.00	13.97%
河北建投交通投资有限责任公司	27,262.00	11.64%
华润电力（唐山曹妃甸）有限公司	13,631.00	5.82%
合计	234,226.00	100.00%

(7)2013 年，股东变更

2013 年 10 月 23 日，国家开发投资有限公司出具《关于同意国投交通公司存续分立的批复》，同意国投交通公司存续分立为国投交通公司和国投交通控股中心，国投交通公司持有的唐港铁路股权由国投交通控股中心承继。

2013 年 12 月，国投交通控股中心由全民所有制企业变更为有限责任公司，经工商登记机关核准，企业名称由“国投交通控股中心”变更为“国投交通控股有限公司”。

本次变更后公司股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
中国铁路太原局集团有限公司	46,218.00	19.73%
唐山港集团股份有限公司	43,522.00	18.58%
国投交通控股有限公司	35,439.00	15.13%
唐山曹妃甸实业港务有限公司	35,439.00	15.13%
大唐国际发电股份有限公司	32,715.00	13.97%
河北建投交通投资有限责任公司	27,262.00	11.64%
华润电力（唐山曹妃甸）有限公司	13,631.00	5.82%
合计	234,226.00	100.00%

### 3.公司经营管理结构

目前公司设股东会、董事会、监事会，下设党委工作部、人民武装部、工会、技术设备部、运营统计部、安全监察部、总经理工作部、计划财务部、人力资源部和后勤服务中心。

### 4.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31
货币资金	20,515.82	15,152.69	38,112.69
应收票据	11,094.00	6,500.00	2,710.00
应收帐款	50,477.12	59,108.37	61,010.26
预付款项	23,187.12	17,618.84	12,574.92
应收股利	-	100.00	-
其他应收款	13,506.94	8,829.79	6,723.52
存货	4,537.58	4,418.97	3,691.37
其他流动资产	4.82	871.67	441.02
<b>流动资产合计</b>	<b>123,323.40</b>	<b>112,600.33</b>	<b>125,263.78</b>
长期股权投资	10,060.00	14,665.95	14,665.58
固定资产	590,411.23	650,038.46	860,277.78
在建工程	240,805.73	259,326.80	22,915.71
无形资产	64,788.49	64,771.35	85,968.64
递延所得税资产	1,058.25	3,561.93	4,705.43
<b>非流动资产合计</b>	<b>907,123.70</b>	<b>992,364.49</b>	<b>988,533.14</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,030,447.11</b>	<b>1,104,964.82</b>	<b>1,113,796.92</b>
应付票据	-	1,000.00	-
应付帐款	90,527.02	95,715.47	69,418.00
应付职工薪酬	38.77	131.97	362.92
应交税费	32.43	5,590.47	7,492.82
应付股利	6,969.83	27.46	27.46
其他应付款	6,357.81	8,543.03	18,523.76
一年内到期的非流动负债	44,100.00	55,373.00	61,286.00
<b>流动负债合计</b>	<b>148,025.87</b>	<b>166,381.39</b>	<b>157,110.96</b>
长期借款	300,910.00	318,877.00	280,691.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>300,910.00</b>	<b>318,877.00</b>	<b>280,691.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>448,935.87</b>	<b>485,258.39</b>	<b>437,801.96</b>

项目	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31
实收资本	234,226.00	234,226.00	234,226.00
资本公积	27.27	27.27	27.27
盈余公积	125,943.54	134,180.72	148,880.87
未分配利润	221,314.42	251,272.45	292,860.82
<b>所有者权益合计</b>	<b>581,511.23</b>	<b>619,706.43</b>	<b>675,994.96</b>

被评估单位近三年来的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2015年	2016年	2017年
一、营业收入	345,333.17	305,942.32	370,595.23
其中：主营业务收入	341,789.75	304,393.73	366,291.89
其他业务收入	3,543.42	1,548.59	4,303.33
减：营业成本	172,714.14	164,411.51	185,626.33
其中：主营业务成本	171,253.02	164,390.20	183,591.15
其他业务成本	1,461.11	21.31	2,035.19
税金及附加	290.82	216.14	541.57
营业费用	0.00	0.00	171.90
管理费用	6,042.42	5,953.01	7,376.63
财务费用	14,740.94	14,555.28	15,776.71
减：资产减值损失	4,058.00	10,014.74	4,573.97
加：公允价值变动净收益	0.00	0.00	0.00
投资收益	5.49	110.67	4.98
其他	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	147,492.35	110,902.31	156,533.10
加：营业外收入	8.99	49.54	1.48
减：营业外支出	1,680.07	1,075.90	63.20
三、利润总额	145,821.27	109,875.95	156,471.38
减：所得税费用	36,493.90	27,504.21	39,909.23
四、净利润	109,327.37	82,371.74	116,562.14

被评估单位评估基准日、2016年度、2015年度的会计报表均经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）河北分所审计，并发表了无保留意见。

## 5. 委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的子公司。

### (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

中国铁路太原局集团有限公司拟转让唐港铁路有限责任公司19.73%股权，为此需要对评估基准日时唐港铁路有限责任公司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。

中国铁路总公司就此经济行为下发了《中国铁路总公司关于唐港公司股权的批复》(铁总经开函[2018]245号),同意中国铁路太原局集团有限公司转让其持有唐港铁路有限责任公司股权。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象是唐港铁路有限责任公司的股东全部权益。

#### (二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。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、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产等,总资产账面价值为 1,113,796.92 万元;负债包括流动负债和非流动负债,总负债账面价值为 437,801.96 万元;股东全部权益账面价值 675,994.96 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、负债账面价值已经利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所审计,并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下:

#### 1.房屋建(构)筑物

房屋建(构)筑物类资产包括:房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。

房屋主要是与铁路运输相关的生产用房。包括各类站房、电务信号楼、工务养护工区、机务段和车辆段的厂房等生产用房。沿线生产用房为单层砖混结构及框架结构,房屋的建成年代为 2013 年。

构筑物是各种与铁路相关的构筑物,包括站台、道路等。主要为混合结构,站台为混凝土或地砖铺面;道路为混凝土面层;围墙为砖围墙。

管道沟槽主要为各站所用的暖气管道、给水管道、排水管道及线路上的排雨水管道等。

#### 2.机器设备

纳入评估范围内的机器设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

机器设备主要为企业采购于 2011 年以后的生产用机器设备，主要包括锅炉、电源引入箱式变压器、电液转辙机、沿线通信基站 BTS 设备、智能电气化设备劣化诊断仪、电力牵引供电以及避雷线等，机器设备目前均可正常使用，分布于铁路线路沿线及站房等。

车辆主要为企业为满足生产需要而购入的运输车辆及内燃机车，主要包括内燃机车、接触网维修作业车、工程车、五十铃载货汽车、皮卡汽车、现代越野汽车及猎豹汽车等，目前主要动力部分及控制部分运行良好，均可正常使用。

电子设备主要包括模拟屏、投影仪、空调、格力柜式空调机、常压式节能温热饮水机、自动熨平机、双聚能步进式开水器、LED 电子显示屏、电脑、电视机、数码照相机、复印机及打印机等。

### 3.铁路资产

线路资产主要包括路基、桥梁、涵洞、隧道、轨道等线路资产，分布于迁菱段、滦港段、滦曹段、京唐港线、曹妃甸港区等以及各站场内。各类资产特点如下：

#### (1)路基

路基广泛分布有软土、膨胀土、粉砂土等不良地质，局部地区还有盐渍土等不良地质。沿线河流密集，雨季流量大，甚至引起山洪。路基病害时有发生，主要类型有滑坡、排水不良、边坡溜坍、基床翻浆冒泥、基床下沉外挤等。产权单位针对不同病害的产生原因和机理，分别采取抗滑桩、预应力锚索、挡土墙、骨架护坡、基床换填并铺设土工材料、改造或增设排水设施、钻孔注浆等不同措施对路基病害进行整治。

#### (2)轨道

##### ①钢轨

正线钢轨大部分路段采用 60kg/m 无缝钢轨铺设，部分路段采用无碴钢轨铺设。

##### ②轨枕及扣件

正线部分路段采用 1667 根/km 新 III 型有挡肩混凝土枕及配套的弹条 II 型扣件；桥梁采用 III 型混凝土木桥枕，每公里铺设 1667 根。站

线采用 1760 根，桥梁采用 II ZQ-C 型混凝土枕，每公里铺设 1760 根。道岔前后 50 根轨枕采用 III 型混凝土木桥枕。半径小于 800m 的曲线地段及坡度大于 12% 的下坡地段，每公里轨枕加强 80 根。扣件采用弹条 I 型扣件。

### ③道床

采用一级碎石道碴，厚 0.3m。硬质岩石路堑、桥上及隧道内单层道床厚 0.35m。

### (3)道岔

道岔主要有单开道岔、特种道岔、交分道岔等，型号多为单开 60 中 12 号、单开 60 中 9 号、单开 50 中 12 号、单开 50 中 9 号，轨枕类型多为混凝土岔枕。

### (4)桥梁

桥梁包括特大桥、大桥、中桥、小桥。上述资产分布在聂庄至东港增建二线、迁菱段、滦港段、滦曹段、京唐港线、曹妃甸港区等沿线各段。

特大桥 12 座 24164.84 延长米，大桥 16 座 3020.09 延长米，中桥 35 座 4848.02 延长米，小桥 73 座 19917.75 延长米，共有桥梁长度 51950.7 延长米。

### (5)隧道

隧道包括洞口、洞门、衬砌、防水和排水措施。纳入本次评估范围的隧道共计 1 座，长度合计 462 延长米。隧道位于迁菱段 K3+853-K4+118、K4+523-K4+720，隧道高度约 6.6 米。

### (6)涵洞

迁菱段、滦港段、滦曹段、既有线、聂庄至东港增建二线、滦港段改建铁路等包括盖板涵、框架涵和圆涵等共 729 座，总长度为 15471.03 横延米。主要样式有 1-1.5m、1-2.0m、1-3m、1-4.0m 等多种。涵洞主要是用以通过水流或行人。

### (7)其他线路资产

纳入本次评估范围的其他线路资产有通信工程、信号工程、电力工程、牵引供电设备、气化设备等。其中通信工程主要包括：长途光



缆敷设、长途对称电缆、无线列调系统、基站设备、通信防雷设备等。信号工程主要包括：无绝缘防雷匹配变压器 ZPW.BP1、无绝缘自动闭塞调谐单元 ZW.T1、无绝缘发送器 ZPW.F、双机热备计算机联锁设备、电液转辙机等。电力工程主要包括：高压架空线路、低压架空线路、变压器、防腐型箱式变电站等。牵引供电设备主要包括：基础浇筑、隔离开关、柱上互感器、独立架空供电线路、正馈线、室外双极真空断路器等。气化设备主要包括接触导线、户外双极真空断路器等。

#### 4.在建工程

土建工程主要包括曹妃甸港区铁路扩能新建工程和聂庄至东港和东港站新建改造工程；待摊费用主要包含曹西站新建乘务员公寓、东港站乘务员公寓、食堂等。

#### 5.土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权包括：已办证土地使用权共 52 宗（3 宗出让用地，49 宗划拨用地），已办证土地面积合计 3,807,260.10 平方米；已办证海域使用权，共计 4 宗，面积合计 2,773,266.00 平方米；尚未办证土地使用权面积约 5,085,272.09 平方米。相关土地信息如下表所示：

已办证土地使用权情况表

序号	宗地名称	证载土地使用者	土地证编号	座落	面积(平方米)	用途	类型	终止日期
1	海港办公楼用地	唐山滦港铁路有限责任公司	冀唐国用(2003)字第 2674 号	唐山海港开发区 12#路东	9600.00	办公楼	出让	2053/5/8
2	既有线路宗地 1	唐山滦港铁路有限责任公司	滦国用(2003划)字第 161 号	滦县菱角山村、大门庄村、兴一村、曹坎村等	9994.60	工业	划拨	长期
3	既有线路宗地 2	唐山滦港铁路有限责任公司	滦国用划国用(2003)字第 162 号	滦县镇西坨子头村	2925.00	工业	划拨	长期
4	既有线路宗地 3	唐山滦港铁路有限责任公司	滦国用划国用(2003)字第 163 号	滦县滦州镇秦庄以南	494414.01	工业	划拨	长期
5	既有线路宗地 4	唐山滦港铁路有限责任公司	冀奔国用(2003)第 008074 号	滦南县境内	12679.87	桥涵排水	划拨	长期
6	既有线路宗地 5	唐山滦港铁路有限责任公司	冀侏国用(2003)第 008075 号	滦南县境内	879593.75	工业	划拨	长期

序号	宗地名称	证载土地使用者	土地证编号	座落	面积(平方米)	用途	类型	终止日期
7	既有线路宗地6	唐山滦港铁路有限责任公司	乐国用(2003)字第0282号	乐亭县汀流河镇何庄至乐亭镇韩坨	302134.00	其他用地	划拨	长期
8	既有线路宗地7	唐山滦港铁路有限责任公司	乐国用(2003)字第0283号	乐亭县王滩镇八家子村至王滩镇曹庄	145345.33	其他用地	划拨	长期
9	既有线路宗地8	唐山滦港铁路有限责任公司	乐国用(2003)字第0284号	乐亭县乐亭镇董大庄至王滩镇八家子村	232522.67	其他用地	划拨	长期
10	既有线路宗地9	唐港铁路有限责任公司	乐国用(2014)字第040号	乐亭县王滩农场	216863.75	其他用地	划拨	长期
11	既有线路宗地10	唐山滦港铁路有限责任公司	滦国用(2003)字第160号	滦县东高坎村	235.00	铁路用地	出让	2048/6/3
12	栾曹段宗地1	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第110302号	滦南县坨里镇境内	45501.75	铁路用地	划拨	长期
13	栾曹段宗地2	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第110303号	滦南县胡各庄镇境内	39789.30	铁路用地	划拨	长期
14	栾曹段宗地3	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第110304号	滦南县方各庄镇境内	25914.98	铁路用地	划拨	长期
15	栾曹段宗地4	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第110305号	滦南县方各庄镇境内	19807.01	铁路用地	划拨	长期
16	栾曹段宗地5	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第110306号	滦南县方各庄镇境内	10132.46	铁路用地	划拨	长期
17	栾曹段宗地6	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第110307号	滦南县宋道口镇境内	35189.35	铁路用地	划拨	长期
18	栾曹段宗地7	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第110308号	滦南县胡各庄镇境内	93373.97	铁路用地	划拨	长期
19	栾曹段宗地8	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第110309号	滦南县柏各庄镇境内	27193.73	铁路用地	划拨	长期
20	栾曹段宗地9	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第110310号	滦南县柏各庄镇境内	28904.06	铁路用地	划拨	长期
21	栾曹段宗地10	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第110311号	滦南县柏各庄镇境内	69912.04	铁路用地	划拨	长期
22	栾曹段宗地11	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第110312号	滦南县柏各庄镇境内	58041.00	铁路用地	划拨	长期

序号	宗地名称	证载土地使用者	土地证编号	座落	面积(平方米)	用途	类型	终止日期
23	栾曹段宗地 12	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110313 号	滦南县宋道口镇境内	17957.83	铁路用地	划拨	长期
24	栾曹段宗地 13	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110314 号	滦南县胡各庄镇境内	69066.60	铁路用地	划拨	长期
25	栾曹段宗地 14	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110315 号	滦南县柏各庄镇境内	21931.71	铁路用地	划拨	长期
26	栾曹段宗地 15	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110316 号	滦南县柏各庄镇境内	39336.30	铁路用地	划拨	长期
27	栾曹段宗地 16	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110317 号	滦南县柏各庄镇境内	15447.00	铁路用地	划拨	长期
28	栾曹段宗地 17	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110318 号	滦南县方各庄镇境内	27634.21	铁路用地	划拨	长期
29	栾曹段宗地 18	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110319 号	滦南县坨里镇境内	38559.52	铁路用地	划拨	长期
30	栾曹段宗地 19	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110320 号	滦南县胡各庄镇境内	61520.47	铁路用地	划拨	长期
31	栾曹段宗地 20	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110321 号	滦南县胡各庄镇境内	55621.97	铁路用地	划拨	长期
32	栾曹段宗地 21	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110322 号	滦南县方各庄镇境内	29704.29	铁路用地	划拨	长期
33	栾曹段宗地 22	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110323 号	滦南县宋道口镇境内	43969.24	铁路用地	划拨	长期
34	栾曹段宗地 23	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110324 号	滦南县方各庄镇境内	18997.78	铁路用地	划拨	长期
35	栾港段宗地 1	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110209 号	滦南县宋道口镇境内	1530.84	铁路用地	划拨	长期
36	栾港段宗地 2	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110210 号	滦南县宋道口镇境内	2153.42	铁路用地	划拨	长期
37	栾港段宗地 3	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110211 号	滦南县宋道口镇境内	689	铁路用地	划拨	长期
38	栾港段宗地 4	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110212 号	滦南县程庄镇境内	2437.22	铁路用地	划拨	长期

序号	宗地名称	证载土地使用者	土地证编号	座落	面积(平方米)	用途	类型	终止日期
39	栾港段宗地 5	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110213 号	滦南县侷城镇境内	563.15	铁路用地	划拨	长期
40	栾港段宗地 6	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110214 号	滦南县侷城镇境内	666.77	铁路用地	划拨	长期
41	栾港段宗地 7	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110215 号	滦南县侷城镇境内	6753.92	铁路用地	划拨	长期
42	栾港段宗地 8	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110216 号	滦南县侷城镇境内	105.99	铁路用地	划拨	长期
43	栾港段宗地 9	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110217 号	滦南县宋道口镇境内	1511	铁路用地	划拨	长期
44	栾港段宗地 10	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110218 号	滦南县侷城镇境内	1571.48	铁路用地	划拨	长期
45	栾港段宗地 11	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110220 号	滦南县侷城镇、方各庄镇、宋道口镇境内	400626.83	铁路用地	划拨	长期
46	栾港段宗地 12	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110221 号	滦南县侷城镇境内	4823.12	铁路用地	划拨	长期
47	栾港段宗地 13	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110222 号	滦南县程庄镇境内	3885.3	铁路用地	划拨	长期
48	栾港段宗地 14	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110223 号	滦南县程庄镇、侷城镇境内	122869.26	铁路用地	划拨	长期
49	栾港段宗地 15	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110224 号	滦南县宋道口镇境内	20985.37	铁路用地	划拨	长期
50	栾港段宗地 16	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110225 号	滦南县宋道口镇境内	19255.78	铁路用地	划拨	长期
51	栾港段宗地 17	唐港铁路有限责任公司	冀侷国用(2011)第 110226 号	滦南县侷城镇境内	5778.32	铁路用地	划拨	长期
52	滦港段-出让	唐港铁路有限责任公司	冀唐国用(2008)第 5179 号	海港开发区港兴大街南	11238.78	铁路用地	出让	2052/9/23

宗海基本情况表

序号	宗海名称	海域权证编号	用海方式	面积(m <sup>2</sup> )	终止日期	剩余年限
1	海域权宗海 1	国海证 2015A13020901014	建设填海造地	628172.0	2065/11/18	47.9
2	海域权宗海 2	国海证 2015A13020901026	跨海桥梁	123406.0	2065/11/18	47.9
3	海域权宗海 3	国海证 2015A13020901030	跨海桥梁	42578.0	2065/11/18	47.9
4	海域权宗海 4	国海证 2015A13020901005	建设填海造地	1979110.0	2065/11/18	47.9

### 未办证土地情况一览表

宗地名称	土地位置	面积(m <sup>2</sup> )
迁曹铁路土地使用权-迁菱段--未办证	滦南县、乐亭县	1,793,876.97
迁曹铁路土地使用权-滦曹段--未办证	唐海县、南堡开发区	1,265,746.33
迁曹铁路土地使用权-滦港段-划拨-未办证	滦县、乐亭县、海港开发区	1,705,285.19
曹妃甸港区铁路扩能改造工程土地使用权--未办证	曹妃甸区	320,363.6
合计		5,085,272.09

(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）。

无。

#### 四、价值类型

根据评估目的，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 2017 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. 《中国铁路总公司关于唐港公司股权的批复》（铁总经开函[2018]245 号）；
2. 《中国铁路太原局集团有限公司关于向大秦公司转让唐港铁路股权事项的请示》（太铁企[2018]69 号）。

(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》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

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

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,国务院令第588号修订);

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

11. 《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);

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

13. 《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);

14. 《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);

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

16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);

17. 《中国铁路总公司国有资产评估管理暂行办法》（铁总财〔2016〕187号）；
18. 《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）；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第〔2016〕36号）；
21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第645号第三次修订）；
22. 《关于调整增值税率的通知》（财税〔2018〕32号，2018年4月4日，财政部、税务总局）；
23. 《铁路货物运输进款清算办法》（中国铁路总公司）（铁总财〔2017〕333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—资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

#### (四)权属依据

1. 国有资产产权登记证;
2. 国有土地使用证;
3. 海域使用权证;
4. 机动车行驶证;
5. 其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
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,自2013年5月1日起施行);
3. 评估基准日银行存贷款基准利率;
4. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》(2012);
5. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》(河北2012);
6. 《全国统一安装工程消耗量定额》(河北2012);
7. 《铁路基本建设工程设计概(预算)编制办法》(TZJ1001-2017);
8. 《铁路基本建设工程设计概(预算)费用定额》(TZJ3001-2017);
9. 《铁路工程材料基期价格》(TZJ3003-2017);
10. 《铁路工程施工机具台班费用定额》(TZJ3004-2017);
11. 《铁路工程基本定额》(TZJ2000-2017);
12. 《铁路工程预算定额》(TZJ2001-2017至TZJ2013-2017);
13. 《铁路工程建设主要材料价格信息》(2017年第四季度);
14. 《机电产品报价手册》(2017年);
15. 企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
16. 企业提供的相关工程预决算资料;
17. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
18. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;



- 19.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 20.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 21.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 22.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 23.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);
- 24.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
- 5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 6.利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所出具的审计报告;
- 7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

### 七、评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,

以及三种评估基本方法的适用条件，评估人员对唐港铁路经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业进行了分析，被评估单位从事铁路运输行业多年，客户群体相对较为集中和稳定，未来收益是可以合理预测的，具备采用收益法评估的条件。同时，由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，也满足采用资产基础法的条件。另外，采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源极少，因此，市场法不适用于本次评估。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。

### (一) 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 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

#### (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;
- $F_n$ : 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);
- $n$ : 预测期;
- $i$ : 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:

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

- 其中:  $r_f$ : 无风险利率;
- $MRP$ : 市场风险溢价;
- $\beta$ : 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。

## (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。被评估单位的非经营性资产、负债主要为其他应收款、其他流动资产、长期股权

投资、递延所得税资产、应付股利、其他应付款等。本次评估采用成本法进行评估。

## 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。被评估单位的付息债务包括一年内到期的非流动负债、长期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

### (二) 资产基础法

#### 1. 流动资产

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

(2)应收票据，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

(3)应收账款、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全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿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。

(4)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。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(5)外购原材料,对于周转速度较快,市场价格变化不大的原材料,按账面值确认为评估值,对市场价格变化较大的原材料,根据基准日的市场价值确认评估值。

(6)其他流动资产,评估人员核对明细账与总账、报表余额相符,抽查了部分原始凭证及合同等相关资料,核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

## 2. 长期股权投资

### (1)全资及控股长期股权投资

对全资及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东部分权益价值。

### (2)非控股长期股权投资

对非控股长期股权投资,由于不具备整体评估的条件,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后,采用合理的被投资单位股东全部权益乘以持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值。

## 3. 机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对,做到账表相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上,组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用成本法进行评估。

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

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

税〔2016〕36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

#### ①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，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

运杂费率参照《资产评估常用数据手册》确定。

#### ③安装工程费

根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。或者考虑到该设备的复杂程度，并与实际发生安装费用比较，参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

#### ④前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### ⑤资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用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=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×  
合理建设工期×贷款基准利率×1/2

#### ⑥设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2016〕36号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

注：本次评估对于增值税抵扣项目，同唐港铁路账面口径保持一致，即，对于唐港铁路已抵扣增值税资产，本次评估按不含税价进行评估，未抵扣增值税资产，本次评估按含税价进行评估。

#### B 运输车辆

对于车辆，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置成本。运输设备重置成本计算公式如下：

重置成本=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第二十五条规定：“纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额不得从销项税额中抵扣。”不是征消费税的车辆，有抵扣凭证可以抵扣进项税额

#### C 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置成本。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

#### (2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

#### ① 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、技术状况的现场勘察了解，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 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

② 对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③ 对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

### (3) 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

## 4. 房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

### 成本法

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

#### ① 建安综合造价

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

B. 对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点



(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况,对单方造价进行相应的调整,从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

#### ②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。

#### ③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,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=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

#### ④可抵扣增值税

根据相关文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产,计算出可抵扣的增值税。

注:本次评估对于增值税抵扣项目,同唐港铁路账面口径保持一致,即,对于唐港铁路已抵扣增值税资产,本次评估按不含税价进行评估,未抵扣增值税资产,本次评估按含税价进行评估。

#### (2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+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。在综合成新率确定过程中,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度,并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

### (3)评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

## 5. 线路资产

根据铁路线路资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用成本法评估。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

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-应扣除的增值税。

#### ①建安综合造价的确定

按铁路线路资产类型、结构特征、施工方法、地质条件、地域分布及特殊情况的处理方式等方面选取有代表性的线路资产，采用《铁路基本建设工程设计概(预)算编制办法》(国铁科法[2017]30号)、《铁路基本建设工程设计概(预)算费用定额》(国铁科法[2017]31号)，同时配套使用《铁路工程材料基期价格》，对线路资产原个别概算进行调整，并根据中国铁路经济规划研究院有限公司颁发的《铁路工程建设 2017 年第四季度主要材料价格》同时结合线路资产所在省(市)地方材料市场价格信息调整材料价差。

根据所选线路资产重置成本的测算过程，编制线路资产个别概算调整测算表、材料分析及材差调整测算表、工程费用计算表及前期及其他费用(含资金成本)测算表，以此作为确定重置成本的依据。

对企业申报的所有铁路线路资产，按其类型、结构特征、施工方法、地质条件、地域分布及特殊情况等因素进行系统分类编组，以上述测算的各类线路资产的单位造价为基础，并通过比较人工、材料、机械及取费水平等差异性因素后进行调整，确定所有铁路线路资产的重置成本。

#### ②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照资产所属项目建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### ③资金成本

按照资产所属项目的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，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×贷款基准利率×1/2

#### ④应扣除的增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从重置成本中予以扣减。

注：本次评估对于增值税抵扣项目，同唐港铁路账面口径保持一致，即，对于唐港铁路已抵扣增值税资产，本次评估按不含税价进行评估，未抵扣增值税资产，本次评估按含税价进行评估。

#### (2)综合成新率的确定

对于线路资产成新率的确定，主要通过对其各部位使用情况的现场勘察，并查阅必要的维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对已使用年限使用情况进行调查和行业经验统计数据，判定尚可使用年限后按年限法综合测算予以确定。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

#### (3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

### 6. 在建工程

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。

#### (1)未完工项目

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，如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

#### (2)纯待摊费用

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

### (3)应付款费用

对于在建工程中核算的应付款，具体核算内容为应付的质保金及押金等，通过核实相关凭证，确认其合理性，以账面值确认评估值。

## 7. 土地使用权

已办证土地：

### ◆出让土地使用权评估方法

根据《资产评估准则-不动产》，土地通行的估价方法有市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。估价方法的选择按照《资产评估准则-不动产》的规定，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。此次评估我们主要从以下几个方面考虑：

①成本法：待估宗地所在区域近期有征地案例可以参考，当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，成本构成清晰、取费依据充分，可采用成本法评估；

②市场法：待估宗地所处区域近三年来有工业用地交易案例，故适宜采用市场法；

③基准地价系数修正法：由于待估宗地所处县市基准地价公布日期距离基准日超过5年，因此，不适用基准地价系数修正法进行评估；

④假设开发法：委估宗地内均已修建了建（构）筑物等，已有明确的建筑物，因此不宜采用假设开发法。

综上所述，本次评估采用成本法和市场法对待估宗地进行评估。

### ◆划拨土地使用权评估方法

根据《河北省国有土地使用权有偿使用收入征收管理暂行办法实施细则》（1993年1月4日河北省财政厅发布）土地出让金不低于地块评估出让价格的40%。本次评估划拨土地使用权按照设定土地利用

条件下的出让土地使用权价格的 60%确定。设定土地利用条件下的出让使用权价格评估方法同出让土地使用权评估方法。

划拨土地使用权权益价格=出让土地使用权价格×60%

#### ◆海域使用权评估方法

根据财政部、国家海洋局《关于加强海域使用金征收管理的通知》（财综[2007]10号）及河北省财政厅、河北省海洋局《关于加强海域使用金征收管理有关事项的通知》（冀财综[2007]66号）所规定的海域基准价格，采用基准价格系数修正法来对本次评估宗海进行评估。

未办证土地评估方法：

未办证土地账面价值主要为土地征地补偿等相关费用，该费用主要发生在铁路线建设期间，由于发生期间与评估基准日阶段的征地补偿标准发生较大变化，本次评估根据 2015 年河北省公布的征地补偿标准《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》（冀政发[2015]28号）对账面价值进行了调整。

#### 8. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为运输系统管理软件。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。

#### 9. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。评估人员就递延所得税资产产生的原因、形成过程进行了调查和了解，以核实无误后的账面值确定评估值

#### 10. 负债

负债为流动负债和非流动负债。流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债。非流动负债为长期借款。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，以被评估单位实际应承担的负债确定

评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2018 年 5 月 7 日至 2018 年 8 月 20 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

2018 年 5 月 7 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

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

#### (1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

#### (2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### (三) 现场调查

评估人员于 2018 年 5 月 7 日至 2018 年 5 月 30 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尽职调查。

#### 1. 资产核实

##### (1) 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、土地使用权、车辆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，进行了必要的尽职调查。尽职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方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,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。项目负责人在内部审核完成后,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,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

### 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) 一般假设

1. 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;
2. 针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;
3. 假设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;
4. 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;
5. 除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规;
6. 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。

## (二) 特殊假设

1.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；

2.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；

3.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；

4.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

唐港铁路有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1,113,796.92 万元，总负债账面价值为 437,801.96 万元，股东全部权益账面价值为 675,994.96 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 885,683.86 万元，增值额为 209,688.90 万元，增值率为 31.02%。

### (二) 资产基础法评估结果

唐港铁路有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1,113,796.92 万元，评估价值为 1,230,256.65 万元，增值额为 116,459.73 万元，增值率为 10.46%；总负债账面价值为 437,801.96 万元，评估价值为 437,801.96 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为 675,994.96 万元，股东全部权益评估价值为 792,454.69 万元，增值额为 116,459.73 万元，增值率为 17.23%。

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：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	125,263.78	125,470.30	206.52	0.16
二、非流动资产	2	988,533.14	1,104,786.35	116,253.21	11.76

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
其中：长期股权投资	3	14,665.58	17,247.63	2,582.05	17.61
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	860,277.78	951,263.89	90,986.11	10.58
在建工程	6	22,915.71	23,451.28	535.57	2.34
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	85,968.64	108,118.12	22,149.48	25.76
其中：土地使用权	9	85,955.52	108,093.12	22,137.60	25.75
其他非流动资产	10	4,705.43	4,705.43	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	11	1,113,796.92	1,230,256.65	116,459.73	10.46
三、流动负债	12	157,110.96	157,110.96	0.00	0.00
四、非流动负债	13	280,691.00	280,691.00	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	14	437,801.96	437,801.96	0.00	0.00
<b>股东全部权益</b>	15	675,994.96	792,454.69	116,459.73	17.23

### (三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 885,683.86 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 792,454.69 万元，两者相差 93,229.17 万元，差异率为 11.76%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，平台、服务、团队、资质、客户等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

唐港铁路属于铁路运输企业，主要业务范围为唐山港及京津冀地区，企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，也考虑了企业运营资质、服务能力、行业竞争力、人才团队、品牌优势以及公司管理水平等重要的无形资源。而资产基础法仅对各单项有形资产、无形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应，而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。鉴于本次评估目的，收益法评估的途径更能够合理地反映唐港铁路的价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：

唐港铁路有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 885,683.86 万元。

本资产评估报告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：

本评估报告的资产类型与账面金额以利安达会计师事务所（特殊普通合伙）河北分所出具的审计报告《唐港铁路有限责任公司 2017 年度专项审计报告》（利安达专字【2018】冀 A2071 号）为依据，上述审计报告的意见为：“唐港铁路有限责任公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了唐港铁路有限责任公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度的经营成果和现金流量”。

评估基准日，纳入评估范围内的 14 辆车辆行驶证登记证载权利人与被评估单位名称不符，被评估单位提供了《关于车辆证载权属人不符的说明》，并承诺该部分资产产权归唐港铁路有限责任公司所有，无产权和债务纠纷，并承诺承担因产权和债务纠纷责任。如下表所示：

车辆牌号	行驶证载权利人	车辆名称	账面原值	账面净值
京 HQ2568	中冀贸易有限责任公司	丰田越野汽车	823,871.00	94,830.57
冀 C1690 警	太原铁路公安局秦皇岛公安处	派出所哈弗汽车	138,884.80	64,850.91
冀 C1691 警	太原铁路公安局秦皇岛公安处	派出所哈弗汽车	138,884.80	64,850.91
冀 C1692 警	太原铁路公安局秦皇岛公安处	派出所哈弗汽车	138,884.80	64,850.91
晋 O8822 警	太原铁路公安局大同铁路公安处	途胜汽车	192,695.00	9,711.83
晋 O8821 警	太原铁路公安局大同铁路公安处	途胜汽车	192,695.00	9,711.83
晋 O8489 警	太原铁路公安局大同铁路公安处	途胜汽车	185,000.00	9,324.00
晋 O8499 警	太原铁路公安局大同铁路公安处	途胜汽车	185,000.00	9,324.00
晋 O8823 警	太原铁路公安局大同铁路公安处	越野汽车	485,021.00	24,445.06
冀 B0288 警	太原铁路公安局秦皇岛公安处	现代越野圣达菲	280,000.00	14,112.00
京 PU0327	中冀贸易有限责任公司	轿车-奥迪	441,401.00	22,246.61
京 GVC676	中冀贸易有限责任公司	丰田霸道汽车	782,658.00	39,445.96
冀 O9395 警	太原铁路公安局秦皇岛公安处	帕萨特汽车	204,082.00	37,615.58
冀 O9393 警	太原铁路公安局秦皇岛公安处	帕萨特汽车	200,825.00	37,015.23

评估基准日，纳入评估范围内的房屋建筑物均未取得房屋所有权证。被评估单位提供了房屋产权承诺函等权属证明资料，证明纳入评

估范围内的房屋确实为被评估单位所有，无产权和债务纠纷，并承诺承担因产权和债务纠纷责任。

纳入本次评估范围的土地情况如下表所示，已办证土地使用权共 52 宗（3 宗出让用地，49 宗划拨用地），面积共计 3,807,260.10 平方米；海域使用权 4 宗，面积共计 2,773,266.00 平方米；尚未办证土地使用权面积约 5,085,272.09 平方米。被评估单位已提供相关用地批复等文件，证明纳入评估范围内土地为被评估单位所有。

铁路段	类型	面积
滦港段	划拨用地	2,296,472.98
滦港段	出让用地	9,835.00
迁菱段	未办证土地	1,793,876.97
滦曹段	划拨用地	893,506.57
滦曹段	未办证土地	1,265,746.33
改建铁路滦港段	划拨用地	596,206.77
改建铁路滦港段	出让用地	11,238.78
改建铁路滦港段	未办证土地	1,705,285.19
曹妃甸港区铁路扩能	未办证土地	320,363.60
曹妃甸工业区	海域使用权	2,773,266.00
合计		11,665,798.19

2018 年 4 月 4 日，根据财政部、税务总局公布的《关于调整增值税税率的通知》财税[2018]32 号，自 2018 年 5 月 1 日起，1)纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%；2)原适用 17%税率且出口退税率为 17%的出口货物，出口退税率调整至 16%。原适用 11%税率且出口退税率为 11%的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整至 10%。基于上述政策调整发生在评估基准日后且在评估报告出具前，因此评估人员在预测未来收益时，自 2018 年 5 月 1 日起按照新增增值税率进行考虑，即增值税税率按照 10%计算。

本次评估对于增值税抵扣项目，同唐港铁路账面口径保持一致，即，对于唐港铁路已抵扣增值税资产，本次评估按不含税价进行评估，未抵扣增值税资产，本次评估按含税价进行评估。按上述评估思路，未抵扣增值税资产中增值税额对资产基础法评估结果合计影响 76,797.72 万元。

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)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经上级主管部门备案后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 8 月 20 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：陈彦君



资产评估师：段淑芬



北京中企华资产评估有限责任公司



## 资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、资产评估资格证书交回说明；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同。