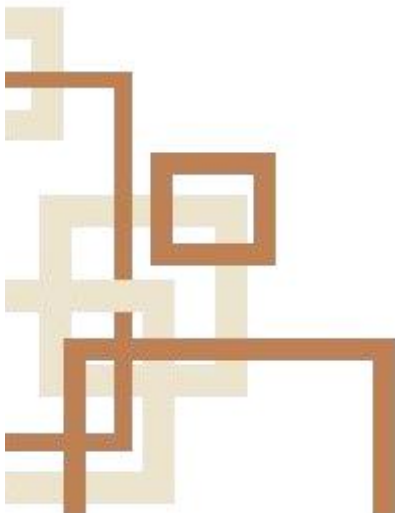


上海森大木业有限公司

因股东股权转让行为涉及的股东全部权益价值评估报告

共 1 册/第 1 册

卷号：沪财瑞评报（2013）2041 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托方为本次评估使用，使用权归委托方所有
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2013年12月13日

评估报告目录

第一部分	注册资产评估师声明	1
第二部分	评估报告摘要	2
第三部分	评估报告正文	4
	一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	4
	二、评估目的.....	7
	三、评估对象和评估范围.....	8
	四、价值类型及其定义.....	9
	五、评估基准日.....	9
	六、评估依据.....	9
	七、评估方法.....	11
	八、评估过程.....	15
	九、评估假设.....	17
	十、评估结论.....	18
	十一、特别事项说明.....	19
	十二、评估报告使用限制说明.....	20
	十三、评估报告日.....	21
第四部分	附件	23

注册资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

（二）评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

（三）我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

（四）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

（五）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

上海森大木业有限公司

因股东股权转让行为涉及的股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2013）2041号

摘要

一、委托方：上海物资贸易股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海森大木业有限公司

四、评估目的：股权转让

五、评估基准日：2013年10月31日

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海森大木业有限公司股东全部权益，评估范围为上海森大木业有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产及负债等，资产评估申报表列示的账面净资产为40,426,404.11元。

七、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法进行了评估。

九、评估结论：经评估，上海森大木业有限公司在评估基准日2013年10月31日的评估结论如下：

资产总额账面价值197,021,420.80元，评估价值为377,769,623.19元，增值率为91.74%，负债总额账面价值为156,595,016.69元，评估价值为19,547,586.78元，减值率

为 87.52%，股东全部权益账面价值 40,426,404.11 元，评估价值为 358,222,036.41 元，增值率为 786.11%（股东全部权益价值评估值大写：叁亿伍仟捌佰贰拾贰万贰仟零叁拾陆元肆角壹分）。

十、评估报告使用有效期：自 2013 年 10 月 31 日至 2014 年 10 月 30 日

十一、重大特别事项：

见报告正文第“十一”条内容。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海财瑞资产评估有限公司

2013 年 12 月 13 日

上海森大木业有限公司

因股东股权转让行为涉及的股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2013）2041 号

正文

上海物资贸易股份有限公司

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对因股权转让行为涉及的上海森大木业有限公司股东全部权益在 2013 年 10 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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

公司名称：上海物资贸易股份有限公司

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）外资比例低于 25%

住 所：上海市黄浦区南苏州路 325 号 7 楼

注册资本：人民币肆亿玖仟伍佰玖拾柒万贰仟玖佰壹拾肆元

法定代表人：贺涛

企业法人营业执照注册号：310000400093913（市局）

经营范围：经营金属材料、矿产品（不含铁矿石）、化轻原料、建材、木材、汽车（含小轿车）及配件、机电设备、燃料（不含成品油）、五金交电、针纺织品；进出口贸易业务（不含进口商品的分销业务）；仓储、信息咨询及技术服务。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）（涉及行政许可的凭许可证经营）

经营期限：1994 年 09 月 16 日至不约定期限

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

公司名称：上海森大木业有限公司

公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

住 所：上海市沪南公路 8587 号

注册资本：人民币陆仟零贰拾柒万伍仟肆佰壹拾元

法定代表人：韩英

企业法人营业执照注册号：310000400006968

经营范围：生产各种装饰胶合板、装饰人造板、胶合板、薄木单片、门、地板，销售自产产品，从事货物及技术的进出口业务。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

经营期限：1990 年 04 月 04 日至 2021 年 04 月 03 日

2、公司概况

上海森大木业有限公司经上海市外国投资委员会以外资委批字（2000）第 1518 号文件批准成立，公司原注册资本为美元 680 万元，其中上海物资（集团）总公司出资 340 万美元，占注册资本的 50%；上海市燃料总公司出资 170 万美元，占注册资本的 25%；香港万信国际贸易发展有限公司出资 170 万美元，占注册资本的 25%。

2003 年 7 月根据公司董事会决议和修改后的公司章程，增加注册资本 190 万美元，以 2002 年年末的未分配利润转增资本，变更后注册资本为 870 万美元，其中上海物资（集团）总公司出资 435 万美元，占注册资本的 50%；上海市燃料总公司出资 217.5 万美元，占注册资本的 25%；香港万信国际贸易发展有限公司出资 217.5 万美元，占注册资本的 25%。

2003 年 11 月 25 日，上海森联木业发展有限公司以 1600 万元收购上海市燃料总公司 25% 上海森大木业有限公司的股权。2004 年 8 月 10 日《上海森大木业有限公司董事会关于中方股权转让的决议》，上海物资（集团）总公司持有的上海森大木业有限公司的股份变更为百联集团有限公司、上海森联木业发展有限公司持有的上海森大木业有限公司 25% 股份，即 217.5 万美元，按相应的人民币转让给百联集团有限公司，股权变更后，上海森大木业有限公司的注册资本为 870 万美元，由百联集团有限公司出资 652.5 万美金，占注册资本的 75%；香港万信国际贸易发展有限公司出资 217.5 万美元，占注

册资本的 25%。

2005 年 6 月 30 日，上海森联木业发展有限公司股权变更，百联集团有限公司将其持有的上海森联木业发展有限公司 75% 股权，出让给上海物资贸易中心股份有限公司，转让价为 652.5 万美元。

2008 年 12 月 5 日，上海森联木业发展有限公司再次股权变更，香港万信国际贸易发展有限公司将其持有的上海森联木业发展有限公司 25% 股权，出让给百联（香港）有限公司，转让价为 217.5 万美元。

2013 年 2 月，上海森联木业发展有限公司再次股权变更，百联集团有限公司受让百联（香港）有限公司上海森联木业发展有限公司 25% 股权，公司股权转让后，上海物资贸易股份有限公司认缴出资额为 4520.656 万元，占注册资本的 75%；百联集团有限公司认缴出资额为 1506.885 万元，占注册资本的 25%。

截止评估基准日上海森联木业发展有限公司股东为上海物资贸易股份有限公司认缴出资额为 4520.656 万元，占注册资本的 75%；百联集团有限公司认缴出资额为 1506.885 万元，占注册资本的 25%。

3、公司主营业务情况

上海森大木业有限公司隶属于上海物资贸易股份有限公司，系主要从事出口至美国等国家的胶合板生产企业。2012 年 10 月美国对中国出口到美国的胶合板实行“反倾销、反补贴”的双反调查后，对于上海森大木业有限公司来说，企业业务受阻，发生经营性亏损，2013 年 7 月 26 日上海物资贸易股份有限公司决定上海森大木业有限公司停止经营，目前处于处置设备及库存商品阶段，企业处于半歇业状态，尚存职工 46 人。

4、近三年及评估基准日资产、经营状况

近三年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：元

	2013 年 10 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
资产总额	197,021,420.80	309,687,341.62	324,897,953.07	324,169,709.58
负债总额	156,595,016.69	165,075,968.27	174,936,426.36	176,010,499.61
所有者权益	40,426,404.11	144,611,373.35	149,961,526.71	148,159,209.97

近三年及评估基准日经营情况为：

单位：元

	2013年1-10月	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	52,798,238.90	188,693,804.43	203,257,940.41	188,809,888.48
营业利润	-29,745,638.33	-9,369,553.00	1,741,288.85	2,864,649.19
净利润	-47,775,287.02	-431,526.33	5,465,141.15	4,578,530.51

上海森大木业有限公司 2010-2012 年度、2013 年 1-10 月财务数据已经立信会计师事务所审计，并出具了（信会师报字[2013]第 114144 号）标准无保留意见审计报告。

5、执行的会计政策及相关税率

上海森大木业有限公司执行《企业会计制度》，增值税 17%；城建税 1%；河道费 1%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，企业所得税 25%。

（三）其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的出让方、受让方及法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

本次经济行为的受让方概况：

公司名称：百联集团有限公司

注册地址：上海市浦东新区张杨路 501 号 19 楼

注册资本：人民币壹拾亿元

实收资本：人民币壹拾亿元

营业执照号码：310000000085301

法定代表人：马新生

公司性质：有限责任公司（国有独资）

经营范围：国有资产经营，资产重组，投资开发，国内贸易（除专项审批外），生产资料，企业管理，房地产开发（涉及许可经营的凭许可证经营）。

经营期限：2003 年 5 月 8 日至不约定期限

股东及持股比例：上海市国有资产监督管理委员会 100% 股权。

二、评估目的

本次评估目的为股权转让。

根据上海物资贸易股份有限公司第六届董事会第二十二次会议《关于转让上海森大木业有限公司 75% 股权暨关联交易的议案》以及百联集团有限公司文件（百联集团财

(2013)198号)《关于同意上海物资贸易股份有限公司转让其持有的上海森大木业有限公司75%股权的批复》，本次评估目的是为满足上海物资贸易股份有限公司将其持有的上海森大木业有限公司75%股权定向转让给百联集团有限公司的需要，对上海森大木业有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

鉴于本次评估目的为定向转让，故评估结果仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式，则评估报告无效。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海森大木业有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海森大木业有限公司的资产及负债，包括上海森大木业有限公司截止2013年10月31日资产负债表反映的流动资产、固定资产、无形资产及负债等，其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额(元)
一、流动资产合计	66,744,426.13
二、固定资产	21,244,985.42
三、无形资产净额	109,032,009.25
四、资产合计	197,021,420.80
五、流动负债合计	27,280,590.55
六、非流动负债合计	129,314,426.14
七、负债合计	156,595,016.69
八、净资产	40,426,404.11

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，经立信会计师事务所审计，并出具了（信会师报字[2013]第114144号）标准无保留意见审计报告。

主要资产状况：

固定资产—房屋建筑物：账面净值9,354,360.27元，所对应的房屋均已取得《上海市房地产权证》（沪房地南字[2007]第008351号）确权，其中证载18、19、20号3幢房屋已在2006年木制品厂扩建时拆除，剩余19幢房屋建筑面积合计为91,237.88平方米。

无形资产——土地使用权：账面值109,032,009.25元，系位于上海市浦东新区新场镇沪南公路8587号土地使用权，《上海市房地产权证》（沪房地南字[2007]第008351号）确权，来源为出让，用途为工业，地号南汇区新场镇19街坊7/2丘，总地（丘）面积为157942平方米，独用面积为157941平方米，土地使用使用期限2006年12月31日至2056年12月31日止。

此外厂区内西门房间、钢烟囱、8-14号厂房扩建等16幢无证、无账面价值的建筑物，面积合计为10,487.04平方米；办公桌椅、电脑、传真机、复印机等办公设备，共445台/套/只/对，无账面价值，纳入本次评估范围；注册商标4871051、注册商标4550110，无账面价值，纳入本次评估范围。

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是2013年10月31日；

(二) 确定本评估基准日的主要理由是根据上海物资贸易股份有限公司第六届董事会第二十二次会议《关于转让上海森大木业有限公司75%股权暨关联交易的议案》以及百联集团有限公司文件（百联集团财（2013）198号）《关于同意上海物资贸易股份有限公司转让其持有的上海森大木业有限公司75%股权的批复》中明确的时点要求。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国2005年主席令第四十二号）
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）
- 3、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院1991年第91号令）
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委2005年第12号令）

- 5、《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）
- 6、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468号）
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及上海市制定的实施办法
- 8、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）及上海市制定的实施细则

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）
- 2、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）
- 3、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）
- 4、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）
- 5、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）
- 6、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）
- 8、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）
- 9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）
- 11、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）
- 12、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）
- 13、企业会计准则、企业会计制度

（三）经济行为依据

- 1、上海物资贸易股份有限公司第六届董事会第二十二次会议《关于转让上海森大木业有限公司75%股权暨关联交易的议案》以及
- 2、百联集团有限公司文件（百联集团财〔2013〕198号）《关于同意上海物资贸易股份有限公司转让其持有的上海森大木业有限公司75%股权的批复》
- 3、委托方与评估机构签订的资产评估业务约定书

（四）权属依据

- 1、上海森大木业有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、上海森大木业有限公司房地产权证及相关证明文件
- 3、上海森大木业有限公司车辆行驶证
- 4、各类交易合同、抵押合同及其他合同或协议

（五）取价及参考依据

- 1、《上海市 2010 年基准地价更新成果》
- 2、《城镇土地估价规程》（GB-T 18508 - 2001）
- 3、上海社会科学院房地产业研究中心主办《上海房地产市场报告》
- 4、中国人民银行公布的存贷款利率
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 6、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、市场法是通过分析交易案例的成交价格 and 交易条件，与评估对象作比较调整，进而估算出企业股东权益价值的一种评估方法。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，评估人员无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、收益法是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

上海森大木业有限公司主要从事出口至美国等国家的胶合板生产业务。2010年-2011年的经营情况良好，但是2012年10月美国对中国出口到美国的胶合板实行“反倾销、反补贴”的双反调查后，业务受阻，发生经营性亏损，2013年7月26日上海物资贸易股份有限公司决定上海森大木业有限公司停止经营，目前处于半歇业状态，未来经营方向尚不明确。故评估人员经判断本项目不适宜采用收益法评估。

3、资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位银行存款余额调节表进行试算平

衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收款项和其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

3) 对于预付账款，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

4) 对于存货，评估人员经现场盘点了解存货购置日期、毁损情况，核对库存数量。原材料、周转材料和库存商品均为积压的物资，评估基准日后存货将陆续处置，以估算的回收价值作为评估值。

(2) 关于房屋建(构)筑物的评估

对于固定资产——房屋建筑物，根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，评估对象为工业厂房，对于工业用房采用重置成本法评估。

● 重置成本法

计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

其中：重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

综合成新率主要根据建筑物耐用年限并结合建筑物现状来确定其综合成新率。

公式：综合成新率=加权系数×年限因素+加权系数×现场勘察测量、对照等级打分因素

(3) 关于机器设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

国产机器设备的重置全价=设备购置价格（出厂不含税价）+运杂费+安装调试费+资金成本+前期及其他费用

进口机器设备的重置全价=设备到岸价+税费+外贸手续费+银行手续费+国内运输费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本

一般通过市场询价、查阅报价手册或参考近期购买设备时各厂商的报价，再加上运

杂费、安装调试费、前期及其它费用及资金成本来确定其重置全价。

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、前期及其它费用及资金成本来确定其重置全价。

由于机器设备中序号 1-223 项可搬迁类资产，于清查日后陆续出售，故对于该部分资产，本次评估不考虑其国内运杂费、安装调试费及其他合理费用。对于不可搬迁设备类资产，本次评估重置全价中考虑其相应的安装调试费及其他合理费用。

注：由于上海森大木业有限公司为增值税一般纳税人，故本次委估设备的评估价格均为不含增值税价格。

2) 设备综合成新率的确定

综合成新率一般采用年限法成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率 = 使用年限法理论成新率 × 加权系数 + 技术观察法成新率 × 加权系数

其中：使用年限法成新率 = $[(经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限] \times 100\%$

对于运输车辆，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理论成新率，然后将理论成新率和技术成新率进行加权后得出综合成新率。

(4) 关于无形资产——土地使用权的评估

评估对象用途为出让工业用地，根据委估土地性质，因此采用市场法和基准地价法分别进行评估。

● 市场法

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干土地使用权交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件下待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例土地使用权价格加以修正，从而确定待估土地使用权价格的方法。

市场比较法公式：委估土地使用权评估值 = 可比土地使用权交易价 × 交易情况修正系数 × 交易时间修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

● 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价按照替代原则，就评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，选取相应的修正系数对基准地价进行修

正，进而求取评估宗地土地使用权在评估基准日价值的方法。

计算公式为：待估地块熟地（楼面地价）=基准地价熟地（楼面地价）×（1+宗地地价修正系数）×估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

（5）关于其他无形资产的评估

其他无形资产为注册商标，自去年 10 月份美国对中国出口到美国的胶合板实行“反倾销、反补贴”的双反调查后，企业出口业务受阻，发生经营性亏损。2013 年 7 月 26 日开始，被评估单位停止经营，故本次对注册商标的评估采用成本法，即按现行申请注册商标所需发生的全部费用来确定注册商标的价格。

（6）关于负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

2013 年 10 月 28 日，上海物资贸易股份有限公司启动上海森大木业有限公司项目，正式确定上海财瑞资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定 2013 年 10 月 31 日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

接受委托后，针对本项目上海森大木业有限公司的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

上海财瑞资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（简称评估小组），确定了该项目的负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。同时，针对本项目的特点和公司拟定的操作方案对评估小组成员进行培训。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2013 年 11 月 11 日。

实物资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估清查明细表。

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、现场实地勘察。

依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、补充、修改和完善资产评估清查明细表。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估清查明细表，以做到“表”“实”相符。

5、查验产权证明文件资料。

对评估范围内房地产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

6、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证，评估人员对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，对当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

（四）评定估算、汇总阶段

2012 年 11 月 13 日至 2013 年 12 月 13 日，基本完成了评估计算及进行初步数据核对工作。评估人员在现场依据公司针对本项目特点制定的操作方案，结合企业情况确定各类资产的作价方案，选择适当的评估方法，全面搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算工作，并陆续录入计算机；评估小组全面汇总资

产评估初步结果、进行评估结论分析、撰写说明与报告，提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；
3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
4. 由于公司处于半歇业状态，故勘察当日，所有设备均处于关停状态，本次假设委估设备评估基准日的运行状态与公司停产前的运转状态一致；
5. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；
7. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

经评估，上海森大木业有限公司在评估基准日 2013 年 10 月 31 日资产总额账面价值为 197,021,420.80 元，评估价值为 377,769,623.19 元，增值率为 91.74%，负债总额账面价值为 156,595,016.69 元，评估价值为 19,547,586.78 元，减值率为 87.52%，股东全部权益账面价值 40,426,404.11 元，评估价值为 358,222,036.41 元，增值率为 786.11%（具体见下表）。

资产评估结果汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产合计	6,674.44	6,691.95	17.51	0.26
非流动资产合计	13,027.70	31,085.01	18,057.31	138.61
其中：固定资产	2,124.50	12,826.51	10,702.02	503.74
无形资产净额	10,903.20	18,258.50	7,355.30	67.46
资产合计	19,702.14	37,776.96	18,074.82	91.74
流动负债合计	2,728.06	1,954.76	-773.30	-28.35
非流动负债合计	12,931.44	0	-12,931.44	-100
负债合计	15,659.50	1,954.76	-13,704.74	-87.52
股东全部权益	4,042.64	35,822.20	31,779.56	786.11

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

（二）评估结果与账面值比较增减原因分析

（1）应收帐款增值 17,158.18 元，系按账龄计提的坏账准备评估为零所致；

（2）存货增值 157,894.79 元，系存货按可变现价评估，计提的存货跌价准备评估为零所致。

（3）固定资产增值 107,020,162.67 元，其中设备类减值 3,033,620.19 元，房屋建筑物类增值 105,850,601.31 元，设备类减值主要原因：1）本次纳入评估范围的机器设备的评估值均为不含增值税价格；2）不同时期购入的进口设备，由于汇率波动造成重置原值的价格变动；3）本次纳入评估范围的可搬迁机器设备，因已于评估基准日后陆续出售，故该部分设备重置全价中未考虑安装调试费及其他合理费用；房屋建筑物类增值的原因：1）重置价值随人工、建材的涨价比账面值有较大幅度的增长；2）会计折旧年限短于房屋建筑物经济使用年限；3）无账面价值的无证房屋纳入评估范围所致。

（4）无形资产增值 73,552,986.75 元，其中土地使用权增值 73,547,786.75 元，其他无形资产增值 5,200.00 元，土地使用权增值主要原因是近年来上海房地产市场价连续上扬所致，其他无形资产增值系无账面价值的注册商标纳入评估范围所致。

(5) 一年内到期的非流动负债减值 7,733,003.77 元、其他非流动负债减值 129,314,426.14 元, 系无支付对象的补贴款按规范评估为零所致。

十一、特别事项说明

(一) 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能力所能评定估算的有关事项:

1、《上海市房地产权证》(沪房地南字[2007]第 008351 号)共登记有 22 幢房屋, 总建筑面积为 93912.87 平方米。经评估人员现场清查及向企业管理人员了解, 证载 18、19、20 号(建筑面积分别为 368.65、2066.93、239.41 平方米)三幢房屋于 2006 年木制品厂扩建时已拆除, 企业未办理房产变更登记手续。

2、经评估人员现场清查, 有 16 幢建筑物无账面值, 总面积为 10,487.04 平方米。经向企业管理人员了解, 此 16 幢建筑物均为企业为了正常生产需要而出资建造的, 本次评估作为盘盈资产列入评估范围。

3、本次评估“固定资产—房屋建筑物”中的无证建筑物的面积均为企业实地测量所得。如实际数据与企业测量数据不符, 需相应调整评估结论。

4、本次评估范围内的机器设备(序号 1-223)为可搬迁类资产, 评估基准日后设备将陆续处置, 故对于该部分资产, 本次评估不考虑其国内运杂费、安装调试费及其他费用。

5、评估基准日后存货将陆续处置, 本次评估按回收价值作为评估值。

以上特别事项提请报告使用者注意。

(二) 由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据, 故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(三) 本次仅对股东全部权益发表意见, 故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(四) 上海森大木业有限公司在提供资料时未作特殊说明的, 而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行

为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(六) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题, 委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时, 应当考虑税负问题, 并按照国家有关规定处理。

(七) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系, 评估人员在评估过程中, 恪守职业规范, 进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规, 以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估报告未经核准或者备案, 评估结论不得被使用。

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

(五) 评估报告的使用有效期为一年, 自 2013 年 10 月 31 日至 2014 年 10 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论。

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告的提出日期 2013 年 12 月 13 日。

谨此报告

(此页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司

法定代表人：虞建华

中国注册资产评估师：金 颖

首席评估师：沈 丰

中国注册资产评估师：汤 捷

2013年12月13日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357 传真：021-62257892

邮编：200050 E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、上海物资贸易股份有限公司第六届董事会第二十二次会议《关于转让上海森大木业有限公司 75% 股权暨关联交易的议案》以及百联集团有限公司文件(百联集团财(2013) 198 号)《关于同意上海物资贸易股份有限公司转让其持有的上海森大木业有限公司 75% 股权的批复》
- 二、上海森大木业有限公司评估基准日 2013 年 10 月 31 日审计报告、会计报表
- 三、上海物资贸易股份有限公司、百联集团有限公司营业执照
- 四、上海森大木业有限公司营业执照、国有资产产权登记证及验资报告等
- 五、上海森大木业有限公司《上海市房地产权证》(沪房地南字[2007]第 008351 号)、车辆行驶证
- 六、注册商标证
- 七、上海物资贸易股份有限公司承诺函
- 八、上海森大木业有限公司承诺函
- 九、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 十、上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 十一、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十二、本项目评估人员金颖、汤捷资质证书
- 十三、资产评估业务约定书