

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.....	17
	十一、特别事项说明.....	18
	十二、评估报告使用限制说明.....	20
	十三、评估报告日.....	20
第四部分	附件	22

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。

2015年12月9日

上海物资贸易股份有限公司因资产出售行为涉及的

上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司

经营性资产及负债评估报告

沪财瑞评报（2015）2060-6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、受让方及国家法律、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：上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司

四、评估目的：资产出售

五、评估基准日：2015年9月30日

六、评估对象及评估范围：评估对象和评估范围为根据上海物资贸易股份有限公司资产出售重组方案中经审计认定的上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司模拟财务报表的经营性资产及负债，包括上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司2015年9月30日资产负债表反映的流动资产、固定资产、长期待摊费用及负债等，资产评估申报表列示的资产总额账面值1,527,202,987.42元，负债总额账面值1,280,328,908.60元，净资产账面值246,874,078.82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，评估结论采用资产基础法。

九、评估结论：经评估，上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司在评估基准日2015年9月30日评估结论如下：

经评估，上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司资产总额账面价值为1,527,202,987.42元，评估价值为1,567,933,975.94元，增值率2.67%，负债总额账面价值为1,280,328,908.60元，评估价值为1,280,328,908.60元，减值率0.50%，净资产账面价值246,874,078.82元，评估价值为294,048,183.89元，增值率19.11%。（净资产评估值大写：贰亿玖仟肆佰零肆万捌仟壹佰捌拾叁元捌角玖分）。

十、评估报告使用有效期：自2015年9月30日至2016年9月29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

2015年12月9日

上海物资贸易股份有限公司因资产出售行为涉及的

上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司

经营性资产及负债价值评估报告

沪财瑞评报（2015）2060-6 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，对上海物资贸易股份有限公司拟实施资产出售行为涉及的上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司经营性资产及负债在 2015 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、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：上海物资贸易股份有限公司

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)

住所：上海市黄浦区南苏州路 325 号 7 楼

注册资本：49597.291400 万人民币

法定代表人：秦青林

企业法人营业执照注册号：310000400093913

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）。

【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】

经营期限：1994 年 09 月 16 日至不约定期限。

(二) 被评估单位概况：上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司

1、注册登记情况

公司名称：上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司

公司类型：股份有限公司分公司（中外合资、上市）

住所：上海市黄浦区南苏州路 325 号 207 室、4-5 层

负责人：肖红光

企业法人营业执照注册号：310000500224737

经营范围：金属材料、机电设备、建筑材料、汽车配件、化轻原料（除危险品）、木材、五金交电的销售；进出口贸易业务（不含进口商品的分销业务）；仓储。【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】

经营期限：2008 年 11 月 10 日至不约定期限

2、公司历史沿革

上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司为百联集团上海物资贸易股份有限公司下属分公司，其前身是通过剥离原上海市金属材料总公司的优质资产，于 2001 年 11 月转制重组而成立的国有控股企业——上海乾通金属材料有限公司。2008 年 11 月，根据上海物资贸易股份有限公司整合工作要求，上海乾通金属材料有限公司以部分资产成立上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司，主要从事黑色金属贸易，目前业务网络已覆盖至长三角地区，并逐步向华南、华北等地延伸。

3、经模拟的分公司 2013 年度至评估基准日资产负债状况

经模拟的分公司 2013 年度至评估基准日资产、负债、净资产情况： 单位：元

	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 9 月 30 日
资产总额	2,421,555,691.98	1,829,004,817.60	1,527,202,987.42
负债总额	2,509,041,481.83	1,929,133,451.61	1,280,328,908.60
所有者权益（或净资产）	-87,485,789.85	-100,128,634.01	246,874,078.82

经模拟的分公司 2013 年度至评估基准日经营情况为： 单位：元

	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-9 月
营业收入	12,662,438,136.62	5,602,016,415.13	1,533,864,929.98
营业利润	-73,079,451.81	-42,996,337.29	-52,037,108.65
净利润	-66,786,840.08	-42,277,475.84	-53,664,939.31

上述上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日的财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的一年一期《审计报告》（信会师报字[2015]第 115693 号）附属的财务报表。

4、执行的会计政策及相关税率

上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司执行中华人民共和国《企业会计准则》及其补充规定。增值税税率为 17%，城建税为流转税的 7%，教育费附加费 5%，河道费 1%，所得税 25%。

（三）委托方与被评估单位的关系

本次评估委托方上海物资贸易股份有限公司系被评估单位上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司的产权持有方，为本次资产出售的行为主体。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为资产受让方上海乾通金属材料有限公司及其他国家法律、法规规定的报告使用者。

公司名称：上海乾通金属材料有限公司

企业法人营业执照注册号：310115000637360

注册住所：上海市杨浦区民星路 162 号 13 幢 305 室

法定代表人：肖红光

注册资本：人民币 7000.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：金属材料及制品、矿产品（除专控）、机电设备、建筑材料、汽车配件、化工原料及产品（除危险品）、纺织原料（除棉花）、木材、五金交电、工具的销售，自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。【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】。

经营期限：2001 年 9 月 24 日至 2021 年 9 月 23 日

二、评估目的

本次评估目的为资产出售。

根据上海物资贸易股份有限公司第七届董事会第三次临时会议决议及百联集团有限公司董事会文件《关于同意收购上海物资黑色金属业务及进出口业务资产/股权及承担负债的决议》（沪百联集团董事会【2015】62号），本次评估目的是为满足上海物资贸易股份有限公司资产出售，将其持有的上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司经营性资产及负债协议转让给上海乾通金属材料有限公司的需要，对上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司经营性资产及负债进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围是根据上海物资贸易股份有限公司资产出售重组方案中经审计认定的上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司模拟财务报表的经营性资产及负债，包括上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司 2015 年 9 月 30 日模拟资产负债表反映的流动资产、固定资产、长期待摊费用及负债等，与委托方委托评估时的范围一致，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）
流动资产合计	1,486,765,157.14
固定资产净额	40,333,030.28
长期待摊费用	104,800.00
资产总计	1,527,202,987.42
流动负债合计	1,274,058,779.10
非流动负债合计	6,270,129.50
负债合计	1,280,328,908.60
净资产	246,874,078.82

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（特殊普通合伙）审计，并出具模拟审计报告【信会师报字[2015]第 115693 号】。

此外，黑色金属分公司名下无账面值的注册商标将无偿转让至上海物资贸易股份有限公司本部，本次不纳入评估范围。

主要资产情况：

（1）流动资产

货币资金账面值 65,944,911.14 元，包括库存现金、银行存款及其他货币资金。

应收账款账面值 98,064,950.28 元，全部为货款，其中：账面金额为 161,056,798.16

元，坏账准备为 62,991,847.88 元。

预付账款账面值 206,286,384.92 元，全部为采购货款。

其他应收款账面值 852,384,429.94 元，主要为内部往来款，其中：账面金额为 852,581,185.94 元，坏账准备为 196,756.00 元。

存货账面净值 263,504,480.86 元，其中：存货账面值 271,270,402.34 元，存货跌价准备 7,765,921.48 元，具体为材料采购、库存商品、发出商品。

(2) 固定资产

1) 固定资产—房屋建筑物类

房屋建筑物账面原值 13,395,564.39 元，账面净值 10,064,124.03 元，具体为位于上海市杨浦区民星路 162 号房屋建筑物，由《上海市房地产权证》（沪房地杨字（2006）第 024355 号）确权，登记房地产权利人为百联集团有限公司，记载 26 幢有证房屋，合计建筑面积 28194.77 平方米。其中 9 幢房屋目前已拆除（幢号 2、3、4、5、8、9、20、30、41），合计建筑面积 569.59 平方米，剩余有证房屋共 17 幢，合计建筑面积 27625.18 平方米。

根据上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司与百联集团有限公司共同情况说明确认，上海市杨浦区民星路 162 号地上建筑物实际权利人为上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司，土地权利人为百联集团有限公司，系上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司向百联集团有限公司租赁使用。

另外，上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司于上海市杨浦区民星路 162 号内自行加建一幢 6 号库房，建筑面积 4325.66 平方米，尚未办理产权证。

2) 固定资产—设备类

固定资产--机器设备账面原值 35,660,026.13 元，账面净值 28,357,083.14 元，主要有：横切及纵切机组、起重设备、叉车、磅秤及配套设备等，账面数量共计 46 台/套。此外，上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司账面为零的 10 台起重机在正常使用中，本次纳入评估范围。

固定资产—运输设备账面原值 5,327,138.00 元，账面净值 1,214,073.24 元，分别为别克、奥迪、雪佛兰、帕萨特等轿车，共计 17 辆。

固定资产--电子设备账面原值 1,572,907.21 元，账面净值 697,749.87 元。主要有：电脑、空调、复印机、打印机、电子称、服务器及办公设施等，共计 94 台/批。

所有设备均在正常使用中。

四、价值类型和定义

本次评估是为资产出售方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指产权持有单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

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 2015 年 9 月 30 日；

（二）评估基准日选取的依据是根据上海物资贸易股份有限公司第七届董事会第三次临时会议决议及百联集团有限公司董事会文件《关于同意收购上海物资黑色金属业务及进出口业务资产/股权及承担负债的决议》（沪百联集团董事会【2015】62 号）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 2013 年主席令第八号）
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国 2008 年主席令第五号）
- 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、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财政部财企[2004]20号)
- 3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号)
- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号)
- 6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)
- 7、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号)
- 8、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)
- 10、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)
- 12、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号)
- 13、企业会计准则

(三) 经济行为依据

- 1、上海物资贸易股份有限公司第七届董事会第三次临时会议决议
- 2、百联集团有限公司董事会文件《关于同意收购上海物资黑色金属业务及进出口业务资产/股权及承担负债的决议》(沪百联集团董事会【2015】62号)

(四) 权属依据

- 1、上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司营业执照、组织结构代码证
- 2、上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司房地产权证及相关证明文件

- 3、上海物资贸易股份有限公司车辆行驶证
- 4、各类交易合同、情况说明等权属资料文件

(五) 取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)
- 3、《2015年机电产品报价手册》(机械工业出版社)
- 4、《上海市建筑工程预算定额(2000)定额》(上海市建设委员会编著)
- 5、《上海工程造价信息》(上海市建设工程定额管理总站主办)
- 6、《上海房地产市场报告》(上海社会科学院房地产业研究中心主办)
- 7、中国人民银行公布的存贷款利率
- 8、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 9、委托方和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 10、上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司历史经营状况分析资料
- 11、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、企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

本次委估对象为上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司的经营性资产及负债，根据本次评估对象的特性和规模，难于搜集到足够的与标的公司相类似的上市公司或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、收益法是指通过估测委估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估技术方法的总称。采用收益法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：（1）委估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量；（3）委估资产预期获利年限可以预测。

上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司主要经营黑色金属贸易业务，由于近些年宏观环境、房产政策及产业结构的调整，钢材价格持续走低，“钢贸类”企业系统风险的爆发，使得整个黑色金属行业及其相关配套行业一直处于不景气的状态，上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司近三年均处于亏损状态，未来何时将转亏为盈无法进行判断，故无法从未来现金流的角度进行财务预测，经分析评估人员认为本次评估不宜采用收益法。

3、资产基础法是指在合理评估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，得出经营性资产及负债的评估价值。

考虑到被评估单位经营性资产及负债产权财务资料较为完整，委估资产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委估经营性资产的评估值及各项负债评估值，得出评估结论的一种方法。

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评估基准日库存现金进行盘

点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过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。属于正常周转的库存商品类存货以基准日市场价加相关运费等计算评估值，对近期购入的库存商品，账面单价与市场价接近，以核实后的账面值确认评估值；发出商品根据销售情况，按销售价格扣除预计的销售税费进行评估。

5) 一年内到期的非流动资产

按照资产的特性，在充分核实有关会计记录账面数字的基础上，按其原始发生额及尚存权益时间确定评估价值。

(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；对于工业用房采用重置成本法评估。

● 重置成本法

计算公式：评估价值=重置价格×综合成新率

其中：重置价格=建安成本+专业费+管理费+利息+利润。

综合成新率主要根据建筑物经济耐用年限并结合现场勘察测量、对照等级打分因素，采用加权系数求和的方式确定。

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) 关于固定资产—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

(1) 国产机器设备的重置全价=设备购置价格(不含税价)+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本

设备购置价格一般通过市场询价、查阅报价手册或参考近期购买设备时各厂商的报价来确定。对无法询到价格的设备,用类比法以类似设备的价格加以修正后确定重置价格。

设备运杂、安装、基础费根据机械工业部[机械计(1995)1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中,有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标,并按设备类别予以确定。

前期及其他费用一般包括设计费、监理费、试运转费、管理费等间接费用,一般按设备购置价格的一定比例计取。

资金成本是因资金占用所发生的成本,对建设周期长、价值量大的设备,按建设周期及付款方式计算其资金成本;对建设周期较短,价值量小的设备,其资金成本一般不计。

(2) 电子类及办公类设备经查询相关专业网站等资料及市场调查询价,得到同类产品的市场价格,以此确定重置价格。

(3) 车辆重置全价的确定:

运输设备经查询专业的汽车网站和经销商的报价,得到同类产品的市场价格,或进行类比调整后加计车辆购置税和其他费用确定重置价格。

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

其中:车辆购置税为不含税购置价的10%,其他费用主要包括:验车费、拍照费、固封费、拓钢印、车船税等,小型车辆一般为1000元。

由于公司为增值税一般纳税人,国内缴纳的增值税可以抵扣,故本次评估设备均为不含增值税价,故不计增值税。

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×100%

或:使用年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×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，然后通过现场勘察确定观察成新率，对理论成新率和技术观察成新率以不同的权重，确定车辆的综合成新率。

（4）关于长期待摊费用的评估

按照资产的特性，在充分核实有关会计记录账面数字的基础上，按其原始发生额及尚存权益时间确定评估价值。

（5）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

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2015年10月26日，上海物资贸易股份有限公司启动项目，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2015年9月30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

上海财瑞资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，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。

项目负责人针对本项目的特点，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》。

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 2015 年 10 月 28 日至 2015 年 11 月 6 日。

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。

2、评估人員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、依据资产评估清查明细表，评估人員对申报的现金、存货和固定资产等实物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、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，并对评估范围内的设备、车辆和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。

5、请企业有关业务人員协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证。

现场调查工作如下：

评估人員通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；
- 2、了解企业历史年度经营情况及其变化，分析营业收入变化的原因；
- 3、了解企业历史年度主营业务成本的构成及其变化。

（四）评定估算、汇总阶段

2015 年 11 月 7 日至 2015 年 12 月 9 日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人員根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目負責人员进行审核。

（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. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
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

经评估，上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司在评估基准日 2015 年 9 月 30 日资产总额账面价值为 1,527,202,987.42 元，评估价值为 1,567,933,975.94 元，增值率 2.67%，负债总额账面价值为 1,280,328,908.60 元，评估价值为 1,273,885,792.05 元，减值率 0.50%，净资产账面价值 246,874,078.82 元，评估价值为 294,048,183.89 元，增值率 19.11%（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	148,676.52	149,372.70	696.18	0.47
非流动资产	4,043.78	7,420.70	3,376.92	83.51
固定资产	4,033.30	7,410.22	3,376.92	83.73
长期待摊费用	10.48	10.48		
资产总计	152,720.30	156,793.40	4,073.10	2.67
流动负债	127,405.88	127,388.58	-17.30	-0.01
非流动负债	627.01		-627.01	-100
负债总计	128,032.89	127,388.58	-644.31	-0.50
净资产	24,687.41	29,404.82	4,717.41	19.11

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

评估结果与账面值比较变动情况及原因

(1) 应收帐款

应收帐款增值 5,860,409.98 元，系将企业按账龄计提的坏账准备评估为 0.00 元，形成增值。

(2) 存货

存货增值 1,101,446.32 元，其中：1) 材料采购减值 1.31 元，系财务结转差额数，无实物对应，本次评定为 0 元所致；2) 库存商品减值 7,321,230.30 元，系库存商品重置市场价低于历史成本价，导致库存商品评估值的减值；3) 发出商品增值 656,756.45 元，系发出商品实际售价高于成本价所致。

(3) 固定资产

固定资产增值 33,769,132.22 元，其中：

1) 房屋建筑物增值 28,362,369.97 元，大部分房屋为百联集团调入，原始入账的历史成本偏低所致；

2) 机器设备增值 1,381,636.86 元，增值的主要原因：账面值为零的设备纳入评估范围；净值增值的主要原因为评估采用的经济寿命年限长于企业会计折旧年限。

车辆增值 3,963,092.76 元，增值原因主要为：车辆牌照费评估增值；车辆的实际使用年限较企业计提折旧的年限长。

电子设备增值 62,032.63 元，系部分电子类设备实际可使用年限较企业计提折旧的

年限长。

(4) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债增值 172,987.05 元，系核查后的财政补贴无需对外支付，本次评估为零所致。

(5) 其他非流动负债

其他非流动负债增值 6,270,129.50 元，系核查后的财政补贴无需对外支付，本次评估为零所致。

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、应收账款中，应收宁波湛天贸易有限责任公司货款 57,131,437.90 元，其他应收款中，应收宁波湛天贸易有限责任公司/华丰建设股份有限公司诉讼费 196,756.00 元，该笔债权已进入诉讼程序，截止报告出具日现已冻结上海华丰置业有限公司 44100 万元(注册资本)(设有质押)全部股权、上海华丰住宅开发有限公司 2000 万元(注册资本)全部股权、轮候查封上海市延安西路 1181 号 510 室、610 室房屋；轮候查封宁波市丹桂路 188 弄 58 号房屋；轮候查封宁波中兴路 676 号房屋，轮候查封百丈东路 787、799、809 号的房屋，据现有所获得的资料，评估人员无法就该债权可回收金额进行准确判断。考虑到未来追讨时间的不确定性和实际执行的难度，经审计调整后，企业确认已对宁波湛天贸易有限责任公司该笔货款及诉讼费全额计提坏账准备，故本次对宁波湛天贸易有限责任公司应收账款及其他应收款均暂按审计后确认数评定为 0 元。但此次对于该笔债权的评估值并不能作为企业核销该笔债权的凭据，如未来实际回收金额与评估值存在差异，根据上海物资贸易股份有限公司和上海乾通金属材料有限公司的资产转让合同、上海物资贸易股份有限公司和上海燃料有限公司股权转让合同中约定内容通过协议方式解决。

2、上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司拥有坐落于上海市杨浦区民星路 162 号房屋建筑物，根据该处所的《上海市房地产权证》(沪房地杨字(2006)第 024355 号)记载，房地产权利人为百联集团有限公司，共有 26 幢有证房屋，合计建筑面积 28194.77 平方米。经勘查，其中 9 幢房屋目前已拆除(幢号 2、3、4、5、8、9、20、30、41)，

合计建筑面积 569.59 平方米，剩余有证房屋共 17 幢，合计建筑面积 27625.18 平方米。

根据上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司与百联集团有限公司共同情况说明确认，上海市杨浦区民星路 162 号地上建筑物实际权利人为上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司，土地权利人为百联集团有限公司，系上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司向百联集团有限公司租赁使用。

另外，上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司于上海市杨浦区民星路 162 号内自行加建一幢 6 号库房，建筑面积 4325.66 平方米，尚未办理产权证。

3、上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司名下登记有“上物金属”文字及图标共计 10 项注册商标，此次将全部无偿转让给上海物资贸易股份有限公司本部，相关转让手续正在办理中，此次不纳入上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司评估范围。

4、本次评估，除经模拟审计报告审定资产负债表列示的负债外，评估机构及评估人员并未获得任何关于其他或有负债的信息，如若存在或有负债，并对评估结论产生影响，则需调整评估值。

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) 由于本次评估对象为经营性资产及负债，故本次评估中不存在控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

(四) 上海物资贸易股份有限公司黑色金属分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、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。

(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 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 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

本评估报告日为 2015 年 12 月 9 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：孙磊

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：施丽丽

2015年12月9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七届董事会第三次临时会议决议及百联集团有限公司董事会文件《关于同意收购上海物资黑色金属业务及进出口业务资产/股权及承担负债的决议》(沪百联集团董事会【2015】62号)
- 二 上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司一年一期模拟财务报表及审计报告
- 三 上海物资贸易股份有限公司营业执照等
- 四 上海乾通金属材料有限公司营业执照等
- 五 上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司营业执照
- 六 上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司房地产权证及相关证明文件
- 七 上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司车辆行驶证
- 八 上海物资贸易股份有限公司承诺函
- 九 上海物资贸易股份有限公司黑色金属分公司承诺函
- 十 上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函(原件)
- 十一 上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 十二 上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十三 本项目评估人员资质证书
- 十四 资产评估业务约定书