

## 评估报告目录

<b>第一部分</b>	<b>注册资产评估师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>第二部分</b>	<b>评估报告摘要</b> .....	<b>2</b>
<b>第三部分</b>	<b>评估报告正文</b> .....	<b>4</b>
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
<b>第四部分</b>	<b>附件</b> .....	<b>22</b>

## 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

### 浙江上物金属有限公司

## 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2015）2060-2 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：**浙江上物金属有限公司

**四、评估目的：**上海物资贸易股份有限公司因资产出售行为涉及的股权协议转让

**五、评估基准日：**2015 年 9 月 30 日

**六、评估对象及评估范围：**评估对象为浙江上物金属有限公司股东全部权益，评估范围为浙江上物金属有限公司的全部资产和负债，包括浙江上物金属有限公司 2015 年 9 月 30 日资产负债表反映的流动资产、固定资产、在建工程、其他非流动资产、无形资产及负债等，资产评估申报表列示的账面净资产为 142,680,752.29 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评估。

**九、评估结论：**经评估，浙江上物金属有限公司在评估基准日 2015 年 9 月 30 日评

估结论如下：

资产总额账面价值为 389,471,803.18 元，评估价值为 416,301,149.68 元，增值率为 6.89%，负债总额账面价值为 246,791,050.89 元，评估价值为 244,997,393.67 元，减值率为 0.73%，股东全部权益账面价值 142,680,752.29 元，评估价值为 171,303,756.01 元，增值率为 20.06%。

（股东全部权益价值评估值大写：壹亿柒仟壹佰叁拾万叁仟柒佰伍拾陆元零壹分）。

**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

### 浙江上物金属有限公司

### 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2015）2060-2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资产出售行为涉及的浙江上物金属有限公司股东全部权益在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：浙江上物金属有限公司

### 1、注册登记情况

公司名称：浙江上物金属有限公司

企业法人营业执照注册号：330411000058505

住 所：浙江省嘉兴市秀湖区王店镇梅嘉路东侧

公司类型： 有限责任公司

注册资本：壹亿伍仟万元整

实收资本：壹亿伍仟万元整

法定代表人：肖红光

经营范围：站场：货运站（场）经营（仓储理货）（道路运输经营许可证有效期至2016年10月25日）。钢材、不锈钢材料、铝板的剪切加工；市场经营管理；金属材料、机电设备、建筑材料、汽车配件、化工原料（除危险品）、木材、五金交电；金属及非金属矿产品的销售；自有房屋的租赁；从事进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

营业期限：2012年11月06日至2032年11月05日

### 2、公司概况及历史沿革

浙江上物金属有限公司成立于2012年11月，由上海物资贸易股份有限公司和浙江宝银重钢金属制品有限公司共同出资组建。注册资本15000万元人民币，其中上海物资贸易股份有限公司出资7650万元，出资比例51%，浙江宝银重钢金属制品有限公司出资7350万元，出资比例49%。

上述出资已经浙江昌信会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（浙昌会所验（2013）193号）验证。

至评估基准日上述股权比例维持不变。

### 3、公司主营业务及人员情况

浙江上物金属有限公司主要为经营钢贸线材的贸易销售公司。由于钢贸行业整体不景气，且线材贸易这一业务利润率偏低，同时占用资金较大，因此公司逐步退出钢贸线材业务，预计2016年起完全退出该类业务并转向板材加工业务。

公司员工共45人，其中营销人员16人，管理人员约12人，物流部和工程部人员

19人。

#### 4、前两年及评估基准日资产、经营状况

前两年及评估基准日企业的资产、负债、所有者权益状况如下：

金额单位：人民币元

项目/年度	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年9月30日
资产总额	336,188,709.44	435,704,942.94	389,471,803.18
负债总额	181,239,072.83	278,449,991.86	246,791,050.89
所有者权益	154,949,636.61	157,254,951.08	142,680,752.29

前两年及评估基准日企业经营情况如下：

金额单位：人民币元

项目/年度	2013年度	2014年度	2015年1-9月
营业收入	946,342,353.14	720,953,949.14	297,455,036.53
营业利润	4,330,257.35	2,317,474.72	-15,564,189.41
净利润	3,379,947.02	2,305,314.47	-14,574,198.79

上述浙江上物金属有限公司 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 115696 号）附属的财务报表。

#### 5、执行的会计政策及相关税率

公司执行《企业会计准则》。

主要税种及税率为：企业所得税税率 25%、营业税税率 5%、增值税税率 17%。

##### （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浙江上物金属有限公司的股东，为本次资产出售的行为主体。

##### （四）其他评估报告使用者

本评估报告其他使用者为受让方与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者。

受让方情况：

公司名称：上海燃料有限公司

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

住所：上海市黄浦区天津路 66 号

注册资本：人民币 50000.000000 万元整

法定代表人：汪亦奇

企业法人营业执照注册号：310115000100249

经营范围：从事货物的进出口及技术的进出口业务，煤炭批发经营，从事汽油、煤油、柴油批发业务，燃料油（除危险化学品）、石油制品、黑色金属、建筑材料、化工原料的销售，危险化学品经营（详见许可证），仓储（除危险品），从事汽油、煤油、柴油仓储业务（限开票，另设危险品仓储，附设分支机构）

【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：1993 年 09 月 26 日至不约定期限。

## 二、评估目的

本次评估目的为股权协议转让。

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，将其持有的浙江上物金属有限公司 51% 股权协议转让给上海燃料有限公司的需要，对浙江上物金属有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是浙江上物金属有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的浙江上物金属有限公司的资产及负债，包括浙江上物金属有限公司截止 2015 年 9 月 30 日资产负债表反映的流动资产、固定资产净额、在建工程净额、无形资产净额、其他非流动资产及负债等，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	192,337,206.18
固定资产净额	62,247,532.74
在建工程净额	27,482,980.73

无形资产净额	76,937,484.53
其他非流动资产	30,466,599.00
资产合计	389,471,803.18
流动负债	244,291,050.89
非流动负债	2,500,000.00
负债合计	246,791,050.89
净资产	142,680,752.29

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，并出具的《审计报告》（信会师报字[2015]第 115696 号）。

主要资产情况：

（1）存货

存货—库存商品账面金额为 17,983,800.63 元，计提跌价准备 64,218.98 元。系外购的各类线材、薄板、型钢等，共 9,248.41 吨。存放在企业仓库。

（2）固定资产—房屋建筑物

固定资产—房屋建筑物账面原值为 57,819,425.00 元，账面净值为 53,699,790.92 元，系浙江上物金属有限公司出资建造的位于浙江省嘉兴市秀洲区王店镇梅嘉路东侧厂区内的两幢房屋建筑物，由《中华人民共和国国有土地使用证》（嘉秀洲国用（2013）第 32543 号、地号为 11-007-007-0006）确权，建筑面积合计为 30,555.01 平方米，评估对象共有 2 幢建筑物，均位于地块一范围内。一幢为 4,394.67 平方米 3 层钢混结构办公楼，另一幢为 26,160.34 平方米钢结构厂房，均由《中华人民共和国房屋所有权证》（嘉房权证秀洲字第 00604944 号）确权，竣工日期为 2013 年 6 月。

（3）固定资产—构筑物

固定资产—构筑物账面原值为 3,629,500.00 元，账面净值为 3,370,897.65 元，系浙江上物金属有限公司出资构造的位于浙江省嘉兴市秀洲区王店镇梅嘉路东侧厂区内的道路，面积为 8,492.48 平方米。另有护岸、围墙、绿化三项构筑物的账面价值体现在无形资产—土地使用权中“地块一”（明细表 7-1-1 序号 1）中体现。护岸长 550 米、围墙长 600 米、绿化面积为 7,954.35 平方米。

（4）固定资产—设备

固定资产—设备类在评估基准日账面原值 6,376,572.29 元，帐面净值 5,176,844.17 元，具体明细如下表所示：

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	6,105,145.55	5,013,124.08
电子设备	271,426.74	163,720.09
合计	6,376,572.29	5,176,844.17

委估设备资产位于企业经营场所内，其中机器设备具体为起重机、吊具等车间设备，共计 33 台/套；电子设备为空调、台式电脑等，共计 65 台/套。

#### (5) 在建工程

在建工程账面金额为 27,482,980.73 元，系浙江上物金属有限公司在浙江省嘉兴市秀洲区王店镇梅嘉路东侧厂区内正在建设中的建筑物及构筑物。主要有一期厂房的工程尾款、二期厂房的建设费用、道路的工程尾款、码头工程款等。

#### (6) 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权账面原值 79,432,075.32 元，账面净值为 76,937,484.53 元，系浙江上物金属有限公司位于浙江省嘉兴市秀洲区王店镇梅嘉路东侧的三幅出让国有建设用地。三幅土地面积合计为 146,419 平方米，均为出让国有建设用地。

地块一：已取得《中华人民共和国国有土地使用证》（嘉秀洲国用[2013]第 32543 号）确权，权利人为浙江上物金属有限公司，坐落为秀洲区王店镇梅嘉路东侧，土地使用权来源为出让，用途为工业用地，地号 11-007-007-0006，总地（丘）面积为 40000 平方米，土地使用使用期限至 2053 年 11 月 12 日止。

地块二：已取得《中华人民共和国国有土地使用证》（嘉秀洲国用（2015）第 48132 号）确权，权利人为浙江上物金属有限公司，坐落为秀洲区王店镇嘉海公路东侧、军用铁路南侧，土地使用权来源为出让，用途为仓储用地，地号 330411007007GB00573，使用权面积为 43,564 平方米，土地使用期限至 2064 年 8 月 7 日止。

地块三：已取得《中华人民共和国国有土地使用证》（嘉秀洲国用（2014）第 44578 号）确权，权利人为浙江上物金属有限公司，坐落为秀洲区王店镇嘉海公路东侧，土地使用权来源为出让，用途为仓储用地，地号 330411007007GB00570，使用权面积为 62,855 平方米，土地使用期限至 2063 年 1 月 16 日止。

## 四、价值类型和定义

本次评估是为股权转让方提供价值参考，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被评估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 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 2008 年主席令第五号）
- 2、《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）
- 3、《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）
- 4、《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）
- 5、《关于印发〈上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册〉的通知》（沪国资委评估〔2012〕468 号）
- 6、《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

7、《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——无形资产》（中评协[2008]217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营业执照、验资报告
- 2、上海物资贸易股份有限公司国有资产产权登记证
- 3、浙江上物金属有限公司营业执照、验资报告、章程
- 4、其他合同或协议

## （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）
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率
- 3、WIND 资讯系统
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 5、上海市建设委员会编著《上海市建筑工程预算定额（2000）定额》
- 6、上海市建设工程定额管理总站主办《上海工程造价信息》
- 7、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》
- 8、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
- 9、浙江上物金属有限公司历史经营状况分析资料
- 10、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。

根据本次评估的企业特性和规模，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、收益法是指通过将被评估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。在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。浙江上物金属有限公司历史年度主要为经营钢贸线材的贸易销售公司，历史年度维持在微利状态，由于钢贸行业整体不景气，且线材贸易这一业务利润率偏低，同时占用资金较大，因此公司逐步退出钢贸线材业务，预计 2016 年起完全退出该类业务并转向板材加工业务。针对板材加工业务，公司拟投资共 3.49 亿用于厂房、设备的构建，预计 2016 年初可以竣工验收，并逐步进行试生产。考虑到目前公司尚处于转型期，板材加工业务并无实际收入及量产化的趋势，因此未来年度公司的收入及利润存在较大不确定性，企业无法提供准确的财务预测，评估人员认为本项目不适合采用收益法评估。

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，主要依据其支付的款项是否可以形成资产进行评估。

4) 对于存货-库存商品，库存商品周转流动较快，评估人员通过市场询价，发现近期市场价格波动较小，故按核实后的帐面值确定为评估值。

## (2) 关于固定资产的评估

### 1) 固定资产-房屋建筑物

评估对象为建筑物，根据房地产估价规范适合采用成本法评估其市场价值。

本次评估采用成本法确定建筑物的重置价格，然后按房屋建筑物已使用年限，有形损耗和维修情况，在现场勘察各部位实际技术状态的基础上，结合综合因素加权系数法，逐项确定成新率，进而求取评估现值。

计算公式：评估价值=重置价格×综合成新率

式中，重置价格=建安成本+专业费用+管理费+利息+利润

综合成新率是通过综合考虑年限因素和现场勘察测量、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

年限因素： $K = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$

现场勘察测量、对照等级打分因素：根据建筑物的构造材料、结构类别、使用状况的特点，参照《危险房屋鉴定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，通过现场勘察、测量、对照等级打分等确定建筑物成新率

公式：房屋得分=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B

G、S、B根据结构类型、层数选取不同值

### 2) 固定资产-构筑物

评估对象为构筑物，根据房地产估价规范适合采用成本法评估其市场价值。

本次评估采用成本法确定建筑物的重置价格，然后按房屋建筑物已使用年限确定成新率，进而求取评估现值。因构筑物基本为企业为了生产需要，而构造的生产辅助设施，具

有规模较小、结构简单等特点，故本次评估不计算专业费、管理费、利息、开发利润。

计算公式：评估价值=重置成本×成新率

成新率是通过年限法来确定。

年限法公式： $K = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$

### 3) 固定资产-设备的评估

根据评估目的和评估对象的现时状况，本次评估采用重置成本法进行评估。

主要计算公式：评估价值=重置全价×成新率

#### ●重置全价的确定：

1) 机器设备的重置全价由评估基准日的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，机器设备的重置全价除自制设备采用通用非标准设备价格估算方法外，均为更新重置价，即：

设备重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用

国内机器设备的设备购置价主要通过向专业生产厂家电话询价、查阅《2014年机电产品报价手册》等价格资料，并结合同类设备市场成交价格综合确定；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

#### ②运杂、安装费的确定：

根据机械工业部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》（机械计（1995）1041号）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。

#### ③其它合理费用：

主要是指资金成本，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期资金成本。

资金成本=（进口设备重置全价+设备基础费、安装调试费）×（贷款利率×工程总周期÷2）

注：由于公司为增值税一般纳税人，故本次委估设备的购置价均为不含增值税价格。

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。

#### ●成新率的确定：

1) 机器设备：评估人员根据国家有关的经济技术、财税等政策，通过现场查勘，对照铭牌技术参数，掌握该设备实际运行状况、技术水平及日常维修保养现状，以设备的经济使用

年限作为确定成新率的基础，综合考虑该设备的实际使用情况和损耗，确定合理的成新率。

2) 电子设备：评估人员根据国家有关的经济技术、财税等政策，通过现场查勘，对照相应设备的技术参数，掌握该设备实际运行状况、技术水平及日常维修保养现状，以设备的经济使用年限作为确定成新率的基础，综合考虑该设备的实际使用情况和损耗，确定合理的成新率。

#### (4) 关于在建工程的评估

对于在建工程中已完工的，并且在房屋建筑物中考虑的部分项目评估为零，其余项目根据其性质按照核实后的账面值加上合理的资金成本进行评估。

#### (5) 关于无形资产-土地使用权的评估

评估对象所处区域内土地出让案例较多，故适用市场比较法求取；另，根据《嘉兴市基准地价》，评估对象处于基准地价区域范围内，土地个别状况较为明确，符合基准地价修正体系的要求，故适用基准地价修正法。

● 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房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件下待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

公式：土地比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

被评估对象价格 =  $\sum$  比准价格 × 权重 × 年期修正系数

● 基准地价修正法是在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数将待估宗地宗地所处级别或地价区段的基准地价调整为待估宗地宗地价格的方法。

公式：土地价格 = 基准地价 × 日期调整系数 × 土地状况调整系数 × 容积率修正系数 × 年期修正系数

#### (6) 关于非流动资产的评估

均为预付工程款，按照核实后的金额评估。

#### (7) 关于流动负债的评估

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。现场调查工作开始时间为2015年10月28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、评估人员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，评估人员对申报的现金、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、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证。

#### 现场调查工作如下：

评估人员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10月28日至2015年12月5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。评估人员根据本项目特点、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，浙江上物金属有限公司在评估基准日 2015 年 9 月 30 日资产总额账面价值为 389,471,803.18 元，评估价值为 416,301,149.68 元，增值率为 6.89%，负债总额账面价值为 246,791,050.89 元，评估价值为 244,997,393.67 元，减值率为 0.73%，股东全部权益账面价值 142,680,752.29 元，评估价值为 171,303,756.01 元，增值率为 20.06%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	19,233.72	19,244.79	11.07	0.06
非流动资产	19,713.47	22,385.33	2,671.86	13.55
固定资产净额	6,224.75	7,154.56	929.81	14.94
在建工程净额	2,748.30	2,359.76	-388.54	-14.14
无形资产净额	7,693.75	9,966.59	2,272.84	29.54
其他非流动资产	3,046.67	2,904.42	-142.25	-4.67
资产总计	38,947.19	41,630.12	2,682.93	6.89
流动负债	24,429.11	24,437.24	8.13	0.03
非流动负债	250.00	62.50	-187.50	-75.00
负债总计	24,679.11	24,499.74	-179.37	-0.73
净资产（所有者权益）	14,268.08	17,130.38	2,862.30	20.06

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、应收账款评估增值 118,268.30 元，系无坏账风险的坏账准备评估为零所致。
- 2、其他应收款评估减值 7,611.52 元，系挂账的费用评估为零所致。

3、固定资产评估增值 9,297,987.88 元，其中房屋建筑物评估增值 8,596,772.87 元，系房屋建筑物评估中考虑了利息及利润所致；设备评估增值 701,215.01 元，系机器设备的经济使用年限长于会计折旧年限所致。

4、在建工程评估减值 3,885,391.00 元，系一期已完工未结转的房屋建筑物尾款在固定资产-房屋建筑物中评估所致。

5、无形资产评估增值 22,728,433.84 元，系近年来土地价格上升所致。

6、其他非流动资产评估减值 1,422,341.00 元，系装修费用在房屋建筑物中评估所致。

7、应付利息评估增值 81,342.78 元，系考虑了短期借款的利息所致。

8、其他非流动资产评估减值 1,875,000.00 元，系无需支付的补贴款评估为零所致。

## 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：

本次评估，除经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。

(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。

(二) 由于本次评估对象为股东全部权益价值，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。

(三) 浙江上物金属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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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：王飞犇

首席评估师：沈丰

中国注册资产评估师：陈悦

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 浙江上物金属有限公司一年一期的审计报告
- 三 上海物资贸易股份有限公司营业执照、验资报告、企业国有资产产权登记证
- 四 浙江上物金属有限公司营业执照、验资报告、章程
- 五 浙江上物金属有限公司租赁合同
- 六 上海物资贸易股份有限公司承诺函
- 七 浙江上物金属有限公司承诺函
- 八 上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函(原件)
- 九 上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 十 上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十一 本项目评估人员资质证书
- 十二 资产评估业务约定书