

评估报告目录

第一部分 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	3
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者	3
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	22
八、评估过程	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	30
十三、评估报告日	31
第四部分 附件	33

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清单由委托方、产权持有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。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

浙江宏磊铜业股份有限公司
拟资产转让项目涉及的其部分资产评估报告

沪众评报字（2016）第 220 号

摘 要

一、委托方：浙江宏磊铜业股份有限公司

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、产权持有单位：浙江宏磊铜业股份有限公司

四、评估目的：资产转让

五、评估基准日：2016 年 10 月 31 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为浙江宏磊铜业股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产，评估范围为浙江宏磊铜业股份有限公司的部分资产，主要包括房屋建（构）筑物、设备类固定资产、土地使用权和账面未反映的专利和“宏磊”注册商标。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：重置成本法

九、评估结论：浙江宏磊铜业股份有限公司委估的部分资产于本次评估基准日评估值为大写人民币叁亿陆仟壹佰柒拾柒万叁仟肆佰叁拾元壹角贰分（RMB 361,773,430.12 元）。

十、评估结论使用有效期：自 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项

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。

上海众华资产评估有限公司

2016 年 11 月 28 日

浙江宏磊铜业股份有限公司
拟资产转让项目涉及的其部分资产评估报告

沪众评报字（2016）第 220 号

正文

浙江宏磊铜业股份有限公司：

上海众华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，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对浙江宏磊铜业股份有限公司拟实施资产转让事宜涉及的公司部分资产在 2016 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、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方暨产权持有单位概况

1、注册登记情况

公司名称：浙江宏磊铜业股份有限公司

股票代码：002647

统一社会信用代码：91330000753974205M

住所：浙江省诸暨市大唐镇开元东路

法定代表人：闫伟

注册资本：贰亿壹仟玖佰伍拾捌万叁仟元

成立日期：1998 年 07 月 24 日

营业期限：1998 年 07 月 24 日至长期

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：漆包线、钢管、铜杆、铜线、铜棒、铜配件、铜工艺品的生产、销售，经营进出口业务（国家法律法规限制、禁止的除外），铜材料的研究开发、技术成果转让。（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

浙江宏磊铜业股份有限公司（原名：浙江省诸暨市宏磊铜业有限公司）系由自然人

戚建生、自然人戚建华于1998年7月24日共同出资设立。设立时公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万美元）	认缴出资比例（%）
戚建生	340.00	58.62
戚建华	240.00	41.38
合计	580.00	100.00

1999年7月，根据浙江省诸暨市宏磊铜业有限公司股东会决议，审议通过自然人戚建生将其持有的浙江省诸暨市宏磊铜业有限公司340万元出资额转让给自然人戚建萍，同时法定代表人变更为戚建萍，并相应修改公司章程和完成工商变更。

本次变更完成后，浙江省诸暨市宏磊铜业有限公司的股权结构为：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（万元）	出资比例%	金额（万元）	占注册资本总额比例%
戚建萍	340.00	58.62	340.00	58.62
戚建华	240.00	41.38	240.00	41.38
合计	580.00	100.00	580.00	100.00

2000年6月，根据浙江省诸暨市宏磊铜业有限公司股东会决议，审议通过自然人戚建萍将其持有的浙江省诸暨市宏磊铜业有限公司股权分别转让给金玲芳和戚云明各120万元。

本次变更完成后，浙江省诸暨市宏磊铜业有限公司的股权结构为：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（万元）	出资比例%	金额（万元）	占注册资本总额比例%
戚建华	240.00	41.38	240.00	41.38
金玲芳	120.00	20.69	120.00	20.69
戚云明	120.00	20.69	120.00	20.69
戚建萍	100.00	17.24	100.00	17.24
合计	580.00	100.00	580.00	100.00

本次出资已由诸暨天宇会计师事务所出具的“诸天宇验内[2000]字第194号”《验资报告》验证。

2001年6月，根据浙江省诸暨市宏磊铜业有限公司股东会决议，同意公司变更为“浙江宏磊铜业有限公司”并相应修改公司章程和完成工商变更。

2001年6月，根据浙江宏磊铜业有限公司股东会决议，审议通过增加注册资本4,578.00万元，注册资本由原580.00万元增至5,158.00万元。其中自然人戚建萍认缴增资3,477.00万元，自然人戚建华认缴增资1,101.00万元。

本次变更完成后，浙江宏磊铜业有限公司的股权结构为：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额(万元)	出资比例%	金额(万元)	占注册资本总额比例%
戚建萍	3,577.00	69.35	3,577.00	69.35
戚建华	1,341.00	26.00	1,341.00	26.00
金玲芳	120.00	2.325	120.00	2.325
戚云明	120.00	2.325	120.00	2.325
合计	5158.00	100.00	5158.00	100.00

本次出资已由诸暨天宇会计师事务所出具的“诸天宇验内[2001]字第142号”《验资报告》验证。

2001年8月,根据浙江宏磊铜业有限公司股东会决议,审议通过自然人戚建萍将其持有的浙江宏磊铜业有限公司股权转让给戚建华3,397.00万元。

本次变更完成后,浙江宏磊铜业有限公司的股权结构为:

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额(万元)	出资比例%	金额(万元)	占注册资本总额比例%
戚建华	4,738.00	91.86	4,738.00	91.86
戚建萍	180.00	3.49	180.00	3.49
金玲芳	120.00	2.325	120.00	2.325
戚云明	120.00	2.335	120.00	2.335
合计	5,158.00	100.00	5,158.00	100.00

2002年12月,根据浙江宏磊铜业有限公司股东会决议,审议通过自然人戚建华将其持有的浙江宏磊铜业有限公司股权转让给戚建萍2,932.70万元,自然人金玲芳将其持有的浙江宏磊铜业有限公司股权转让给戚建萍120.00万元。

本次变更完成后,浙江宏磊铜业有限公司的股权结构为:

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额(万元)	出资比例%	金额(万元)	占注册资本总额比例%
戚建萍	3,232.70	62.67	3,232.70	62.67
戚建华	1,805.30	35.00	1,805.30	35.00
戚云明	120.00	2.33	120.00	2.33
合计	5,158.00	100.00	5,158.00	100.00

2003年5月,根据浙江宏磊铜业有限公司股东会决议,同意公司变更为“浙江宏磊集团有限公司”并相应修改公司章程和完成工商变更。

2004年11月,根据浙江宏磊集团有限公司股东会决议,审议通过增加注册资本5,510.00万元,注册资本由原5,158.00万元增至10,668.00万元。其中自然人戚建萍认缴增资3,168.10万元,自然人戚建华认缴增资1,394.70万元,自然人金敏燕认缴增资947.20

万元。

本次变更完成后，浙江宏磊集团有限公司的股权结构为：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额(万元)	出资比例%	金额(万元)	占注册资本总额比例%
戚建萍	6,400.80	60.00	6,400.80	60.00
戚建华	3,200.00	30.00	3,200.00	30.00
金敏燕	947.20	8.88	947.20	8.88
戚云明	120.00	1.12	120.00	1.12
合计	10,668.00	100.00	10,668.00	100.00

本次出资已由诸暨天宇会计师事务所出具的“诸天宇验内[2004]字第359号”《验资报告》验证。

2005年7月，根据浙江宏磊集团有限公司股东会决议，审议通过自然人戚云明将其持有的浙江宏磊铜业有限公司股权转让给金敏燕120.00万元，自然人戚建华将其持有的浙江宏磊铜业有限公司股权转让给戚建萍1,067.20万元。

本次变更完成后，浙江宏磊集团有限公司的股权结构为：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额(万元)	出资比例%	金额(万元)	占注册资本总额比例%
戚建萍	7,467.60	70.00	7,467.60	70.00
戚建华	2,133.60	20.00	2,133.60	20.00
金敏燕	1,066.80	10.00	1,066.80	10.00
合计	10,668.00	100.00	10,668.00	100.00

2005年8月，根据浙江宏磊集团有限公司股东会决议，同意公司变更为“宏磊集团有限公司”并相应修改公司章程和完成工商变更。

2007年10月，根据宏磊集团有限公司股东会决议，审议通过自然人戚建萍、戚建华和金敏燕将其部分出资进行转让，股东由3名增至17名，具体转让情况如下：

转让人	受让人	转让标的
戚建萍	戚建生	983.60 万元出资
	金磊	748.91 万元出资
	魏浙祥	16.84 万元出资
	顾根良	12.63 万元出资
	娄学忠	10.11 万元出资
	方中厚	10.11 万元出资
	郑树英	10.11 万元出资
	傅龙兴	4.21 万元出资
	黄河	4.21 万元出资
	海越股份	260.61 万元出资
戚建华	鞠成立	320.01 万元出资

转让人	受让人	转让标的
	富润股份	215.58 万元出资
	李叶华	215.58 万元出资
	海越股份	61.18 万元出资
金敏燕	海越股份	211.61 万元出资
	王越亮	106.68 万元出资

本次变更完成后，宏磊集团有限公司的股权结构为：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（万元）	出资比例%	金额（万元）	占注册资本总额比例%
戚建萍	5,406.66	50.68	5,406.66	50.68
戚建华	1,320.45	12.38	1,320.45	12.38
戚建生	983.60	9.23	983.60	9.23
金敏燕	748.91	7.02	748.91	7.02
金磊	748.91	7.02	748.91	7.02
海越股份	533.40	5.00	533.40	5.00
鞠成立	320.01	3.00	320.01	3.00
富润股份	215.58	2.02	215.58	2.02
李叶华	215.58	2.02	215.58	2.02
王越亮	106.68	1.00	106.68	1.00
魏浙祥	16.84	0.16	16.84	0.16
顾根良	12.63	0.12	12.63	0.12
娄学忠	10.11	0.09	10.11	0.09
方中厚	10.11	0.09	10.11	0.09
郑树英	10.11	0.09	10.11	0.09
傅龙兴	4.21	0.04	4.21	0.04
黄河	4.21	0.04	4.21	0.04
合计	10,668.00	100.00	10,668.00	100.00

2007年12月6日，宏磊集团召开股东会，审议通过宏磊集团以截至2007年11月30日经天健会计师事务所审计的账面净资产21,565.83万元折成股本12,668.00万股，整体变更为浙江宏磊铜业股份有限公司，各股东按其原有出资比例持有产权持有单位股份。

2007年12月28日，天健会计师事务所出具“浙天会验[2007]第155号”《验资报告》，对上述注册资本的缴付情况进行了验证。2007年12月28日，公司召开创立大会。

2007年12月29日，宏磊股份在浙江省工商行政管理局办理完成工商变更登记手续，并领取注册号为330681000010590号《企业法人营业执照》，注册资本为12,668.00万元，法定代表人为自然人戚建萍。

整体变更为股份有限公司后，公司的股本结构如下：

序号	股东	股份（万股）	持股比例（%）
1	戚建萍	6,420.28	50.68
2	戚建华	1,568.00	12.38
3	戚建生	1,168.00	9.23
4	金敏燕	889.32	7.02
5	金磊	889.32	7.02
6	海越股份	633.40	5.00
7	鞠成立	380.00	3.00
8	富润股份	256.00	2.02
9	李叶华	256.00	2.02
10	王越亮	126.68	1.00
11	魏浙祥	20.00	0.16
12	顾根良	15.00	0.12
13	娄学忠	12.00	0.09
14	方中厚	12.00	0.09
15	郑树英	12.00	0.09
16	傅龙兴	5.00	0.04
17	黄河	5.00	0.04
	合计	12,668.00	100.00

2010年9月28日，戚建萍女士分别与公司高管俞晓光先生和赵忠良先生签署《股权转让协议》，将其持有的产权持有单位12.00万股股份转让给俞晓光先生，12.00万股股份转让给赵忠良先生，转让价格为每股2.55元。

本次变更完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东	股份（万股）	持股比例（%）
1	戚建萍	6,396.28	50.50
2	戚建华	1,568.00	12.38
3	戚建生	1,168.00	9.23
4	金敏燕	889.32	7.02
5	金磊	889.32	7.02
6	海越股份	633.40	5.00
7	鞠成立	380.00	3.00
8	富润股份	256.00	2.02
9	李叶华	256.00	2.02
10	王越亮	126.68	1.00
11	魏浙祥	20.00	0.16
12	顾根良	15.00	0.12
13	娄学忠	12.00	0.09
14	方中厚	12.00	0.09
15	郑树英	12.00	0.09
16	俞晓光	12.00	0.09
17	赵忠良	12.00	0.09
	合计	12,668.00	100.00

2011年12月，根据浙江宏磊铜业股份有限公司股东大会决议，审议通过增加注册

资本 4,223.00 万元，注册资本由原 12,668.00 万元增至 16,891.00 万元。

经中国证券监督管理委员会（证监许可[2011]1923 号文）核准，公司获准向社会公开发行人民币普通股（A 股）股票 4,223 万股（每股面值 1 元），公司股票于 2011 年 12 月 28 日在深圳证券交易所挂牌交易，发行后公司注册资本为 16,891 万元，股份总数 16,891.30 万股（每股面值 1 元）。

经 2014 年 5 月 28 日召开的 2013 年度股东大会决议，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，以 16,891 万股为基数。经资本公积金转增股本新增公司注册资本 5,067.30 万元（每股面值 1 元），新增股份 5,067.30 万股。经上述转增后，公司注册资本为 21,958.30 万元，股份总数 21,958.30 万股（每股面值 1 元）。

2015 年 12 月 21 日召开第三届董事会第八次会议，审议通过了《关于公司筹划重大资产重组事项的议案》，同意公司筹划重大资产重组事项。

2016 年 4 月 12 日，浙江宏磊铜业股份有限公司收到实际控制人及一致行动人戚建萍、戚建华通知，戚建萍已依据签署的《股权转让协议》办理完股权出让给天津柚子资产管理有限公司 58,200,978 股股份、出让给深圳健汇投资有限公司 22,222,222 股股份涉及的全部相关手续，戚建华已依据签署的《股权转让协议》办理完股权出让给天津柚子资产管理有限公司 1,851,852 股股份涉及的全部相关手续，上述协议转让涉及的股份已于 2016 年 4 月 11 日完成过户登记手续，并于 2016 年 4 月 12 日取得中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》。上述证券过户登记完成后，天津柚子资产管理有限公司持有宏磊股份 60,052,830 股，持股比例占总股本的 27.35%。深圳健汇投资有限公司持有宏磊股份 40,754,370 股，持股比例占总股本的 18.56%。戚建萍、戚建华均不再持有公司股份。

截止 2016 年 9 月 30 日，浙江宏磊铜业股份有限公司的股权结构如下：

序	股东	股份（万股）	持股比例（%）
1	天津柚子资产管理有限公司	6,005.28	27.35
2	深圳健汇投资有限公司	4,075.44	18.56
3	景华	1,260.32	5.74
4	中融汇通（天津）投资有限公司	1,156.12	5.27
5	重庆信三威投资咨询中心（有限合伙）-昌盛八号私募基金	956.00	4.35
6	董晓保	666.70	3.04
7	天治基金-平安银行-天治凌云 7 号特定多客户资产管理计划	355.63	1.62

序	股东	股份（万股）	持股比例（%）
8	上海北信瑞丰资产-工商银行-北信瑞丰资产京投专项资产管理计划	346.56	1.58
9	黄志瀚	235.00	1.07
10	新余市晋晟翔投资管理中心（有限合伙）	214.57	0.98
11	其他股东合计	6,686.68	30.45
12	合计	21,958.30	100.00%

3、公司主营业务情况

宏磊股份是一家以铜加工为主业的现代化企业，年铜加工能力8万吨，为中国技术先进的精密铜管生产厂家之一，中国规模最大的电磁导线生产基地和中国热交换器用高翅片管生产基地。公司为国家重点高新技术企业、浙江省诚信示范企业、浙江省“五个一批”重点骨干企业、浙江省冶金行业十佳优秀单位、银行资信AAA级企业、守合同重信用企业，多次获政府特别奖。通过了ISO9001:2000质量管理体系认证、ISO14001:1996环境管理体系认证；企业拥有自营进出口权。公司被推荐为中国有色金属工业协会副理事长单位，中国有色金属加工工业协会、中国铜发展中心理事单位。“宏磊”牌产品为中国名牌产品、“宏磊”注册商标为浙江省著名商标、“宏磊”企业商号为浙江省知名商号。

4、执行的会计政策及相关税率

(1) 浙江宏磊铜业股份有限公司执行《企业会计准则》。

(2) 目前主要适用的税种与税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	按17%的税率计缴；出口货物实行“免、抵、退”税政策，退税率13%。
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%；子公司江西宏磊铜业有限公司按应缴流转税税额的7%计缴。
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

(3) 主要税收优惠政策及其依据

无。

（三）委托方与产权持有单位的关系

委托方与产权持有单位系同一单位。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为浙江宏磊铜业股份有限公司拟转让部分资产，由浙江宏磊铜业股份有限公司委托上海众华资产评估有限公司对该经济行为涉及的浙江宏磊铜业股份有限公司部分资产价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为浙江宏磊铜业股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产。

本次资产评估范围为浙江宏磊铜业股份有限公司的部分资产，主要包括房屋建（构）筑物、设备类固定资产、土地使用权和账面未反映的专利和“宏磊”注册商标，具体内容如下表：

科目名称	账面价值
非流动资产合计	193,145,238.15
固定资产净额	181,847,447.34
无形资产净额	11,297,790.81

账面未反映的 10 项专利权（均为实用新型专利权）和 52 项“宏磊”注册商标经清查后纳入本次评估范围。具体内容如下：

（1）固定资产—房屋建（构）筑物类

委托评估的房屋建筑物为产权持有单位位于浙江省诸暨市迎宾路 2 号厂区内的工业厂房、办公大楼等及浙江省嵊州市一景路 177-179 号（逢单）商业服务用房，账面原值 75,744,834.55 元，账面净值 46,347,885.20 元。

委托评估的建筑物为 11 幢厂房、1 幢办公楼及 1 套商业服务用房；建筑物明细情况如下表：

序	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)	账面原值	账面净值
1	房权证诸字第 F0000017540 号	15 万吨厂房 (1#)	钢	2013-06-01	10,600.10	13,080,910.57	11,253,660.19
2	房权证诸字第 F0000017541 号	3 万吨厂房 (2#)	钢	2013-12-01	10,600.10	9,075,068.03	7,842,773.27
3	房权证诸字第 F0000017542 号	办公楼 (行政楼)	钢混	2004-12-01	7,480.01	18,618,575.00	9,339,717.98
4	房权证诸字第 F0000017543 号	4# 厂房	钢	2004-11-01	10,467.44	6,232,323.00	2,701,066.27
5	房权证诸字第 F0000017544 号	宿舍	混合	2004-11-01	3,359.48	2,213,994.76	1,036,416.26
6	房权证诸字第 F0000017544 号	新宿舍	混合	2008-06-30	2,777.59	1,720,302.65	1,039,379.29
7	房权证诸字第 F0000017545 号	3# 厂房	钢	2005-12-01	7,159.30	4,488,423.94	2,215,211.25
8	房权证诸字第 F0000017546 号	食堂	钢混	2004-11-01	1,802.94	2,166,087.63	1,010,372.63
9	房权证诸字第 F0000020052 号	6# 厂房	钢	2008-06-23	7,359.19	3,453,476.29	2,090,741.99
10	房权证诸字第 F0000020053 号	机修房	钢	2004-11-01	3,025.85	780,000.00	338,501.02
11	无	仓库	钢	2004-11-01	2,640.00	1,056,756.30	512,527.84
12	无	新仓库	钢	2008-06-30	2,922.00	2,135,017.07	1,289,942.99
13	无	城西门台		2003-12-01		178,800.00	69,809.62
14	无	城西门台道路		2007-03-31		291,036.16	172,108.03
15	无	办公楼装修		2007-11-30		8,941,342.51	4,675,494.34
16	无	屋顶风机 (6 台)		2012-03-01		41,025.64	32,094.71
17	浙嵊房权证嵊字第 0108007700 号	嵊州营业房	混合	2007-10-18	127.11	1,271,695.00	728,067.52
	合计				70,321.11	75,744,834.55	46,347,885.20

主要房屋建筑物的结构特征如下：

a、15 万吨厂房 (1#)：建于 2013 年 6 月 1 日，建筑面积 10,600.10 平方米，钢结构，三跨单层，檐高约 12 米；水泥地面、部分刷环氧树脂；墙体维护结构 1.20 米以下为砖墙、水泥砂浆抹面，以上墙体维护结构为单层彩钢压型钢板；屋面为单层单层彩钢压型钢板；钢梁、钢柱、钢屋架，金属材料刷防锈漆；铝合金窗、卷帘大门。厂房内部东北侧建有层高为 3.6 米高的二层混合结构管理用房，地面为水泥地坪；墙体为砖墙、内外墙为涂料；顶面为现浇楼板，刷涂料；楼梯采用钢楼梯；厂房南侧两跨建成时间为 2004 年 11 月 1 日，北侧一跨因建设 15 万吨生产线进行改建，建有 15 万吨生产线设备基础，上部厂房屋顶因设备原因进行结构改造，改造完成时间为 2013 年 6 月 1 日。

b、3 万吨厂房 (2#)：建于 2013 年 12 月 1 日，建筑面积 10,600.10 平方米，钢结构，三跨单层，檐高约 10 米；水泥地面、刷环氧树脂；墙体维护结构 1.20 米以下为砖墙、水泥砂浆抹面，以上墙体维护结构为单层彩钢压型钢板；屋面为单层单层彩钢压型钢板，顶面采用单层彩钢压型钢板吊顶；钢梁、钢柱、钢屋架，金属材料刷防锈漆；铝合金窗、卷帘大门。厂房因建设 3 万吨生产线进行改建，建有 3 万吨生产线设备基础，厂房整体因设备原因进行结构改造，改造完成时间为 2013 年 12 月 1 日。

c、办公楼（行政楼）：建于2004年12月1日，建筑面积7,480.01平方米，钢混结构，地下一层、地上五层；2部客梯、中央空调；砼柱、砼梁、砼板；层高约4米；地面位地砖；外墙贴砖墙，内墙为涂料，部分采用铝塑板及复合木板贴面；屋面为现浇板，顶面采用纸面石膏板花式吊顶；铝合金窗、感应自动玻璃大门；中庭挑空五层，中庭西侧为景观鱼池，上部为楼梯，楼梯地面为地砖、墙面墙转，顶面为涂料，钢柱、木扶手、玻璃栏板；中庭中部墙面为墙砖，上贴10米×5米的纯铜装饰板；办公楼装饰完成时间为2007年11月30日。

d、4#厂房：建于2004年11月1日，建筑面积10,467.44平方米，钢结构，三跨单层，檐高约10米；水泥地面、刷环氧树脂；墙体维护结构1.20米以下为砖墙、水泥砂浆抹面，以上墙体维护结构为单层彩钢压型钢板；屋面为单层单层彩钢压型钢板；钢梁、钢柱、钢屋架，金属材料刷防锈漆。

e、宿舍：建于2004年11月1日，建筑面积3,359.48平方米，混合结构，四层，层高3.6米；水泥地面；内外墙涂料；顶面涂料；铝合金窗，防盗门。

f、新宿舍：建于2008年6月30日，建筑面积2,777.59平方米，混合结构，四层，层高3.6米；水泥地面、部分地板；内外墙涂料；顶面涂料；铝合金窗，防盗门。

g、3#厂房：建于2005年12月1日，建筑面积7,159.30平方米，钢结构，三跨单层，檐高10米；水泥地面、刷环氧树脂；墙体维护结构1.20米以下为砖墙、水泥砂浆抹面，以上墙体维护结构为单层彩钢压型钢板；屋面为单层单层彩钢压型钢板；钢梁、钢柱、钢屋架，金属材料刷防锈漆。

h、食堂：建于2004年11月1日，建筑面积1,802.94平方米，钢混结构，二层，层高3.6米；地面为地砖、部分地板；外墙为涂料，内墙为墙砖，部分为涂料；顶面位纸面石膏板吊顶；铝合金窗、玻璃大门，内木门。

i、6#厂房：建于2008年6月23日，建筑面积7,359.19平方米，钢结构，三跨单层，檐高10米；水泥地面、刷环氧树脂；墙体维护结构1.20米以下为砖墙、水泥砂浆抹面，以上墙体维护结构为单层彩钢压型钢板；屋面为单层单层彩钢压型钢板；钢梁、钢柱、钢屋架，金属材料刷防锈漆。

j、机修房：建于2004年11月1日，建筑面积3,025.85平方米，钢结构，三跨单层，檐高6米；水泥地面、刷环氧树脂；墙体维护结构1.20米以下为砖墙、

水泥砂浆抹面，以上墙体维护结构为单层彩钢压型钢板；屋面为单层单层彩钢压型钢板；钢梁、钢柱、钢屋架，金属材料刷防锈漆。

k、仓库：建于2004年11月1日，建筑面积2,640.00平方米，钢结构，单跨单层，檐高3.6米；水泥地面；墙体维护结构1.20米以下为砖墙、水泥砂浆抹面，以上墙体维护结构为单层彩钢压型钢板；屋面为单层单层彩钢压型钢板；钢梁、钢柱、钢屋架，金属材料刷防锈漆。

l、新仓库：建于2008年6月30日，建筑面积2,922.00平方米，钢结构，单跨单层，檐高6.0米；水泥地面；墙体维护结构1.20米以下为砖墙、水泥砂浆抹面，以上墙体维护结构为单层彩钢压型钢板；屋面为单层单层彩钢压型钢板；钢梁、钢柱、钢屋架，金属材料刷防锈漆。

m、嵊州营业房：购于2007年10月18日，建筑面积127.11平方米，钢混结构，层高为5.0米；地面为地砖；墙面为涂料；顶面为石膏板吊顶；钢框玻璃门，铝合金窗，内木门。内部装修有租户装饰。

(2) 固定资产—设备类

纳入本次清查的浙江宏磊铜业股份有限公司的设备类固定资产为机器设备 494 项，运输设备 33 项，电子设备 385 项，账面原值 254,528,369.06 元，账面净值 135,499,562.14 元。

设备类固定资产账面情况如下：（金额单位：元）

资产分类	数量	账面价值	
		原值	净值
机器设备	494	237,910,933.68	133,578,787.93
运输设备	33	3,867,257.45	302,702.35
电子设备及其他	385	12,750,177.93	1,618,071.86
合计	912	254,528,369.06	135,499,562.14
减：固定资产减值准备		0.00	0.00
设备类固定资产净额		254,528,369.06	135,499,562.14

上述设备安装或存放于浙江宏磊铜业股份有限公司位于浙江诸暨市陶朱街道迎宾路2号的厂区内。

1) 机器设备 494 项，共计 737 台/套，账面原值为 237,910,933.68 元，账面净值 133,578,787.93 元。包括拉丝机、注射成型机、C630 机床、各型号行吊、漆包机、型卧式高速拉丝漆包机、15 万吨生产线。经现场清查，除部分机器设备已报废、闲置，其余机器设备使用状况正常。

2) 运输设备 33 项, 共计 65 辆, 账面原值为 3,867,257.45 元, 账面净值 302,702.35 元。包括奥迪轿车、现代轿车、奔驰轿车、江淮货车、五菱小货车、解放牌货车、叉车及电瓶车等。车辆均处于正常使用状况。

3) 电子设备和其他设备 385 项, 共计 12,880 台/套/米, 账面原值为 12,750,177.93 元, 账面净值 1,618,071.86 元。包括复印机、电脑、打印机、传真一体机、智能监控系统、监控系统、程控交换机、服务器、DELL 工作站等设备。除少部分电子设备型号落后外, 其余多数电子设备等使用状况正常。

(3) 无形资产-土地使用权

无形资产——土地使用权账面值 11,297,790.81 元, 系浙江宏磊铜业股份有限公司拥有的“诸暨国用(2008)第 801-34 号”、“诸暨国用(2008)第 801-35 号”土地使用权摊余值。

A) “诸暨国用(2008)第 801-34 号”证载土地登记信息如下:

土地使用权人: 浙江宏磊铜业股份有限公司

座 落: 诸暨市陶朱街道迎宾路 2 号

地 号: 801-162-0-54

图 号: /

地类(用途): 工业

取得价格: /

使用权类型: 出让

终止日期: 2052 年 11 月 19 日

使用权面积: 55,002.90 平方米

其中: 独用面积为 55,002.90 平方米

四至: 东临规划道路千禧路; 南临浙江宏磊铜业股份有限公司; 西临洁丽雅毛巾厂; 北临机电总厂

开发程度: 五通一平。

B) “诸暨国用(2008)第 801-35 号”证载土地登记信息如下:

土地使用权人: 浙江宏磊铜业股份有限公司

座 落: 诸暨市陶朱街道迎宾路 2 号

地 号: 801-162-0-55

图 号: /

地类（用途）：工业

取得价格：/

使用权类型：出让

终止日期：2052年11月19日

使用权面积：59,758.30平方米

其中：独用面积为59,758.30平方米

四至：东临规划道路千禧路；南临世纪大道；西临洁丽雅毛巾厂；北临浙江宏磊铜业股份有限公司

开发程度：五通一平。

（4）无形资产—其他无形资产

账面未反映的10项专利权（均为实用新型专利权）和52项“宏磊”注册商标经清查后纳入本次评估范围。



















10项专利权具体情况如下表：
















序号	专利证书号	专利名称	专利类型	专利号/申请号	申请日期	法律状态
1	第1004803号	综合特种聚酯亚胺漆包圆铜线	实用新型	ZL 2006 2 0140266.7	2006/11/23	专利权维持
2	第1004802号	特种微型漆包圆铜线	实用新型	ZL 2006 2 0140265.2	2006/11/23	专利权维持
3	第1061601号	新型耐高温自粘自润滑复合漆包铜圆线	实用新型	ZL 2007 2 0112936.9	2007/8/9	专利权维持
4	第1061277号	漆包线烘炉尾气余热回收利用装置	实用新型	ZL 2007 2 0112937.3	2007/8/9	专利权维持
5	第1264002号	三涂层双润滑漆包线	实用新型	ZL 2008 2 0086516.2	2008/5/13	专利权维持
6	第1877007号	高压机电用漆包线激光定位装置	实用新型	ZL 2010 2 0671015.8	2010/12/17	专利权维持
7	第2404392号	双曲线型漆包线用塑料线盘	实用新型	ZL 2011 2 00433536.4	2011/11/3	专利权维持
8	第2112292号	正方形截面漆包线	实用新型	ZL 2011 2 0280271.9	2011/8/3	专利权维持
9	第2816072号	空心导体漆包铜圆线	实用新型	ZL 2012 2 0400531.6	2012/8/13	专利权维持
10	第3914867号	高保真单晶银导体漆包线	实用新型	ZL 2014 2 0245144.9	2014/5/13	专利权维持

52项“宏磊”注册商标的申请和注册情况如下：

序号	商标名称	商标标识	注册号	核定使用商品	有效期至	备注
1	宏磊		第10019561号	第4类	2013-04-21至2023-4-20	石油（原油或精炼油）；工业用油；润滑油；燃料；煤；工业用蜡；夜间照明物（蜡烛）除尘粘合剂；核聚变产生的能源（截止）
2	宏磊		第1502920号	第6类	2011-01-07至2021-01-06	钢条；钢板；金属管；铜；铜条；铜板；铜管（截止）

序号	商标名称	商标标识	注册号	核定使用商品	有效期至	备注
3	宏磊		第 6749228 号	第 6 类	2010-04-07 至 2020-04-06	未加工或半加工铜；电解铜；金属管道弯头；金属管道配件；中央供热设备用金属管；金属水管；压缩空气管用金属配件；金属管；通气和空调设备用金属管（截止）
4	宏磊		第 10037369 号	第 6 类	2012-12-07 至 2022-12-06	金属建筑物；金属轨道；螺栓；家具用金属附件；金属容器；金属纪念章；金属焊条；普通金属艺术品；金属矿石；金属碑（截止）
5	宏磊		第 1252601 号	第 6 类	2007-03-01 至 2017-02-28	钢条、钢板、金属管、钢铁、铜条、铜板、钢管
6	宏磊		第 10037686 号	第 7 类	2013-05-14 至 2023-05-13	工业用切碎机（机器）；印刷机器；制食品用电动机械；酿造机器；陶瓷工业用机器设备（包括建筑用陶瓷机械）；电池机械；制搪瓷机械；制药加工工业机器；模压加工机器；玻璃工业用机器设备；（包括日用玻璃机械）；扎钢机；石油化工设备；铸造机械；风力发电设备；电子工业设备；气体分离设备；工业拣选机（截止）
7	宏磊		第 10037714 号	第 8 类	2012-12-07 至 2022-12-06	磨刀器；农业器具（手动的）；园艺工具（手动的）；屠宰动物用具和器具；指甲刀（电动或非电动）；切割工具（手工具）；铆钉枪（手工具）；雕刻工具（手工具）；刀；随身武器（截止）
8	宏磊		第 1670560 号	第 9 类	2001-11-21 至 2021-11-20	电缆；绝缘铜线；电线；电话线；电源材料（电线、电缆）（截止）
9	宏磊		第 6749227 号	第 9 类	2010-06-14 至 2020-06-13	电缆；电线；磁线；电线识别线；电报线；电源材料（电线、电缆）；绝缘铜线；电话线；发动机启动缆；同轴电缆（截止）
10	宏磊		第 10037654 号	第 9 类	2013-03-07 至 2023-03-06	计算机外围设备；计数器；办公用打卡机；测量仪器；电源材料（电线、电缆）；电动开门器（截止）
11	宏磊		第 1254276 号	第 9 类	2007-03-16 至 2017-03-15	电缆、绝缘铜线、电线、电话线
12	宏磊		第 10019620 号	第 10 类	2013-02-07 至 2023-02-06	奶瓶；非化学避孕用具；外科用移植植物（人造材料）；矫形用物品；缝合材料（截止）
13	宏磊		第 10037690 号	第 11 类	2012-12-07 至 2022-12-06	照明器械及装置；车灯；电炉；通风柜；燃气锅炉；水暖装置；沐浴用设备；太阳能热水器；水净化装置；聚合反应设备（截止）
14	宏磊		第 10019730 号	第 12 类	2013-02-07 至 2023-02-06	机车；缆车；手推车；空中运载工具；船（截止）
15	宏磊		第 10019751 号	第 13 类	2012-11-28 至 2022-11-27	机动武器；防爆捕网器；引火物；炸药；发令纸；烟火产品；个人防护用喷雾器；爆竹；烟花；焰火（截止）
16	宏磊		第 10019767 号	第 14 类	2013-01-14 至 2023-01-13	首饰盒；银饰品；小饰物（首饰）；珍珠（珠宝）；人造宝石；银制工艺品；玉雕；手表；电子万年台历（截止）
17	宏磊		第 10019869 号	第 15 类	2012-11-28 至 2022-11-27	乐器；电子乐器；打击乐器；校音板头；乐器琴弓；指挥棒；琴码；乐器架；校音器（定音器）；号角（截止）
18	宏磊		第 10037759 号	第 16 类	2012-12-07 至 2022-12-06	纸或纸板制广告脾；雕刻印刷品（书画刻印作品）；书籍装订器；办公用夹；书写工具；文具或家用胶；绘画仪器；绘画板；速印机；建筑模型；教学用模型标本（截止）
19	宏磊		第 10022967 号	第 17 类	2013-03-21 至 2023-03-20	生橡胶或半成品橡胶；合成树脂（半成品）；隔音材料；防水包装物；封拉线（卷烟）（截止）

序号	商标名称	商标标识	注册号	核定使用商品	有效期至	备注
20	宏磊		第 10024860 号	第 18 类	2012-11-28 至 2022-11-27	(动物)皮; 钱包; 书包; 裘皮; 伞; 手杖; 马具; 香肠肠衣; 皮垫; 皮线(截止)
21	宏磊		第 10040755 号	第 19 类	2013-09-07 至 2023-09-06	木材; 混凝土; 石膏; 水泥; 混凝土建筑构件; 非金属耐火建筑材料; 沥青; 建筑用塑料管; 广告栏(非金属)(截止)
22	宏磊		第 10037328 号	第 1 类	2012-12-07 至 2022-12-06	氮; 核能用可裂变物资; 氧化铬; 金属腐蚀剂; 感光板; 焊接用化学品; 金属退火剂; 工业用粘合剂; 未加工塑料; 防火制剂(截止)
23	宏磊		第 10037784 号	第 20 类	2013-03-07 至 2023-03-06	家具; 非金属容器(存储和运输品); 竹木工业品; 未加工或半加工角, 牙, 介制品; 木制品; 木制或塑料制招牌; 食品用塑料装饰品; 家庭笼物箱; 非金属床具附件(截止)
24	宏磊		第 10037806 号	第 21 类	2012-12-14 至 2022-12-13	纸或塑料杯; 日用玻璃器皿(包括杯、盘、壶、缸); 家庭用陶瓷制品; 水晶工艺品; 饮用器皿; 洒水装置; 化妆用具; 保温瓶; 水晶(玻璃制品); 室内水族池(截止)
25	宏磊		第 10024893 号	第 22 类	2012-11-28 至 2022-11-27	包装带; 捆扎用非金属线; 网线; 车辆盖罩(非安装); 防水帆布; 吊床; 编织袋; 填料; 帆; 生丝(截止)
26	宏磊		第 10024919 号	第 23 类	2012-11-28 至 2022-11-27	纱; 棉线和棉纱; 纺织用弹性纱和线; 人造丝; 人造线和纱; 线; 纺织用塑料线; 尼龙线; 毛线和粗纺毛纱; 绒线(截止)
27	宏磊		第 10037963 号	第 24 类	2012-12-07 至 2022-12-06	布; 无纺布; 纺织品壁挂; 毡; 毛巾被; 被子; 桌布(非纸制); 门帘; 洗涤用手套; 旗帜(截止)
28	宏磊		第 10040868 号	第 24 类	2013-02-07 至 2023-02-06	城市规划; 地质调查; 化学研究; 生物化学研究; 材料测试; 工业品外观设计; 建设项目的开发; 服装设计; 计算机软件维护; 艺术品鉴定(截止)
29	宏磊		第 10040764 号	第 25 类	2012-12-28 至 2022-12-27	服装; 婴儿全套衣; 游泳衣; 防水服; 舞衣; 爬山鞋; 鞋; 帽; 袜; 手套(服装)(截止)
30	宏磊		第 10025637 号	第 26 类	2012-11-28 至 2022-11-27	花边; 发夹; 纽扣; 假发; 针; 人造盆景; 织补架; 纺织品装饰用热粘补花(缝纫用品); 亚麻布标记用数字或字母; 茶壶保暖套(截止)
31	宏磊		第 10025650 号	第 27 类	2012-11-28 至 2022-11-27	地毯; 垫席; 席; 浴室防滑垫; 人工草皮; 防滑垫; 地垫; 塑料或橡胶地板砖; 墙纸; 非纺织品壁挂(截止)
32	宏磊		第 10040775 号	第 28 类	2012-12-07 至 2022-12-06	电动游艺车; 玩具; 棋; 运动球类; 锻炼身体器械; 射箭用品; 体育活动器械; 游泳池(娱乐用品); 竞技手套(运动器件); 圣诞树装饰品(灯饰和糖果除外)(截止)
33	宏磊		第 10040786 号	第 29 类	2012-12-07 至 2022-12-06	干燕窝; 鱼(非活的); 水产罐头; 牛奶制品; 食用油脂; 水果色拉; 果冻; 精制坚果仁; 干食用菌; 豆腐制品(截止)
34	宏磊		第 100119484 号	第 2 类	2013-06-21 至 2023-06-20	染料; 颜料; 色母粒; 食用色素; 印刷油墨; 防腐剂; 松香(截止)
35	宏磊		第 10040797 号	第 30 类	2013-01-28 至 2023-01-27	咖啡; 茶; 糖; 糖果; 谷类制品; 以谷物为主的零食小吃; 豆粉; 含淀粉食品; 调味料(截止)
36	宏磊		第 10025666 号	第 31 类	2012-11-28 至 2022-11-27	树木; 谷(谷类); 植物; 活动物; 鲜水果; 新鲜蔬菜; 谷种; 动物食品; 酿酒麦芽; 动物栖息用品(截止)
37	宏磊		第 10025678 号	第 32 类	2012-11-28 至 2022-11-27	啤酒; 无酒精果汁; 果汁; 水(饮料); 葡萄汁; 苏打水; 汽水; 果茶(不含酒精); 可乐; 饮料制剂(截止)

序号	商标名称	商标标识	注册号	核定使用商品	有效期至	备注
38	宏磊		第 10025695 号	第 33 类	2012-11-28 至 2022-11-27	果酒(含酒精); 烧酒; 鸡尾酒; 葡萄酒; 蜂蜜酒; 酒(饮料); 白兰地; 含水果的酒精饮料; 米酒; 黄酒(截止)
39	宏磊		第 10029186 号	第 34 类	2012-12-07 至 2022-12-06	烟草; 非医用含烟草代用品的香烟; 烟丝; 烟末; 烟斗; 火柴; 火柴盒; 吸烟用打火机; 香烟滤嘴; 烟用过滤丝束(截止)
40	宏磊		第 10029219 号	第 35 类	2012-12-07 至 2022-12-06	户外广告; 商业行情代理; 商业信息; 替他人推销; 职业介绍所; 商业场所搬迁; 办公机器和设备出租; 计算机录入服务; 会计; 自动售货机出租(截止)
41	宏磊		第 10029239 号	第 36 类	2012-12-24 至 2022-12-13	保险; 资本投资; 金融咨询; 艺术品估价; 商品房销售; 经纪; 担保; 募集慈善基金; 信托; 典当(截止)
42	宏磊		第 10040812 号	第 37 类	2012-12-07 至 2022-12-06	建筑施工监督; 建筑设备出租; 采矿; 机械安装、保养和修理; 造船; 照相器材修理; 防锈; 轮胎翻新; 消毒; 电梯安装和修理(截止)
43	宏磊		第 10029288 号	第 38 类	2012-11-28 至 2022-11-27	电视播放; 新闻社; 信息传送; 电话业务; 计算机辅助信息与图像传输; 光纤通讯; 电子公告牌服务(通讯服务); 远程会议服务; 提供因特网聊天室; 提供数据库接入服务(截止)
44	宏磊		第 10040826 号	第 39 类	2013-04-21 至 2023-04-20	货运; 公共汽车运输; 导航; 汽车租赁; 货物贮存; 潜水服出租; 能源分配; 快递(信件或商品); 管道运输(截止)
45	宏磊		第 10019514 号	第 3 类	2013-06-21 至 2023-06-20	去污剂; 上光剂; 研磨剂; 牙膏; 香木; 动物用化妆品(截止)
46	宏磊		第 10040853 号	第 40 类	2013-02-07 至 2023-02-06	定做材料装配(替他人); 金属处理; 纺织品染色; 木器制作; 纸张加工; 吹制玻璃器皿; 陶瓷烧制; 废物和垃圾的回收; 空气净化; 能源生产(截止)
47	宏磊		第 10029344 号	第 43 类	2012-12-14 至 2022-12-13	住所(旅馆、供膳寄宿处); 饭店; 酒吧; 茶馆; 旅游房屋出租; 会议室出租; 养老院; 日间托儿所(看孩子); 动物寄养; 出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿(截止)
48	宏磊		第 10029375 号	第 44 类	2012-12-14 至 2022-12-13	医院; 医药咨询; 美容院; 理发店; 饮食营养指导; 动物饲养; 庭院设计; 风景设计; 眼镜行; 卫生设备出租(截止)
49	宏磊		第 10029399 号	第 45 类	2012-11-28 至 2022-11-27	安全咨询; 安全及防盗警报系统的监控; 个人背景调查; 社交陪伴; 家务服务; 服装出租; 殡仪; 开锁; 婚姻介绍所; 知识产权咨询(截止)
50	宏磊		第 10029320 号	第 41 类	2012-12-14 至 2022-12-13	学校(教育); 组织教育或娱乐竞赛; 组织安排婚庆活动; 出借书籍的图书馆; 图书出版; 电影制作; 公共游乐场; 提供体育设施; 动物园; 经营彩票(截止)
51	宏磊		IDM000146457	06	2006-05-17 至 2018-05-17	钢条; 钢板; 金属管; 铜; 铜条; 铜板; 铜管
52	宏磊		IDM000146458	09	2006-05-17 至 2018-05-17	电缆; 绝缘铜线; 电线; 电话线; 电源材料(电线、电缆)

“宏磊”注册商标最早注册于 2001 年 11 月，截止评估基准日上述 52 项“宏磊”注册商标权利人均均为浙江宏磊铜业股份有限公司。

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。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2016 年 10 月 31 日；

(二) 确定本评估基准日的主要理由是经与委托方商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第 8 号）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号）
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）
- 4、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 109 号）
- 5、其他有关法规和规定

(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、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）
- 10、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）
- 11、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）
- 12、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）
- 13、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）
- 14、《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）
- 15、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 16、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 17、企业会计准则

（三）经济行为依据

- 1、资产评估业务约定书

（四）权属依据

- 1、浙江宏磊铜业股份有限公司营业执照
- 2、浙江宏磊铜业股份有限公司房地产权证及相关证明文件
- 3、浙江宏磊铜业股份有限公司无形资产权利证书
- 4、浙江宏磊铜业股份有限公司车辆行驶证
- 5、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、《2016年机电产品报价手册》（机械工业出版社）
- 3、《浙江省建筑工程预算定额定额》（2010版）
- 4、《浙江造价信息》
- 5、《浙江房地产》
- 6、中国人民银行公布的存贷款利率
- 7、国家外汇管理局公布的汇率
- 8、国内证券市场的历史收益统计分析数据

- 9、通过 WIND 咨询系统查询的相关行业的资本市场的 β 系数指标值
- 10、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 11、《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）
- 12、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2000 年中华人民共和国国务院令 [2000] 第 294 号）；
- 13、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008 年中华人民共和国国务院令 第 538 号）
- 14、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第 50 号）
- 15、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）
- 16、《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改增值税试点税收政策的通知》（财税[2013]37 号）
- 17、浙江宏磊铜业股份有限公司历史经营状况分析资料
- 18、浙江宏磊铜业股份有限公司未来经营情况预测资料
- 19、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

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估目的是浙江宏磊铜业股份有限公司拟资产转让涉及的其部分资产事宜提供价值参考。

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种。

资产评估中的市场法，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。市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来收益可以预测并且可以用货币衡量；（2）获得预期收益所承担的风险可以预测并且可以量化；（3）预期收益年限可以预测。

资产评估中的成本法即资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利能力；（3）具备可利用的历史资料。

本次评估为企业部分资产评估，考虑到委评对象类似市场交易案例极少，预期收益也难以量化。因此本项评估不适用市场法和收益法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用成本法对委估资产的价值进行评估。

（二）评估方法的具体应用

（1）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，对于非工业用房采用市场比较法和收益法评估；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+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

(2) 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（不含税价）+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本

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

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 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。

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。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

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%

对车辆成新率的确定，根据 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尚可使用年限法),再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、换件、翻修等最终确定综合成新率。

(3) 关于无形资产——土地使用权的评估

根据委估土地性质,通过分析了评估对象的特点和实际情况,并进行了实地勘察及大量的周边市场调查;根据调查,本次评估的土地使用权为工业用途。在土地所在区域内,工业用地的市场成交案例较多,本次评估采用采用市场比较法进行评估。

● 市场法

市场比较法是指在一定市场条件下,在同一供需圈内,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

(4) 关于专利及注册商标的评估

经了解各类技术的实际使用状况及更新情况,遵循贡献原则,采用收益法进行评估,即根据收益还原法的基本原理和方法,将预期的评估对象未来各期的正常客观纯收益折算到评估基准日的现值,进而求其之和得出评估对象价格。

因为无形资产必须与其他有形和无形资产有机结合起来,才能创造收益,所以,在无形资产评估中采用分成的方法,将被评估无形资产的收益从总收益中分离出来。

被评估无形资产收益=无形资产与其他资产总的收益×收益分成率

评估值 = 未来收益期内各期收益的现值之和

= (年净收益 × 收益分成率) / (1+折现率)^{收益年限}

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

2016年11月1日,浙江省诸暨市宏磊铜业有限公司启动部分资产转让项目,正式

确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构,确定 2016 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

上海众华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,并根据产权持有单位资产量大小、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》。

指导产权持有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产权持有单位提供的资料。

(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 2016 年 11 月 2 日至 2016 年 11 月 11 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员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。

(四) 评定估算、汇总阶段

2016年11月15日至2016年11月18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、评估说明、评估明细表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相关准则的要求，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. 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. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；
5. 假设产权持有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；
6. 委托方暨产权持有单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
8. 本次评估，除特殊说明外，未考虑产权持有单位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;

9. 本次对无形资产评估采用收益法评估时对未来预测作以下假设前提:

(1)、企业在存续期间内能平稳发展,即企业资产所产生的未来收益是企业现有规模及管理水平的继续;

(2)、假定浙江省诸暨市宏磊铜业有限公司的收支在会计年度内均匀发生。

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) 评估结论及变动原因分析

固定资产—房屋建筑物账面净值 46,347,885.20 元,评估值为 64,130,963.49 元,评估增值 17,783,078.29 元,增值率 38.37%。

固定资产—机器设备类账面净值 135,499,562.14 元,评估值为 158,819,066.63 元,评估增值 23,319,504.49 元,增值率 17.21%。

无形资产—土地使用权账面值 11,297,790.81 元,评估值为 60,823,400.00 元,评估增值 49,525,609.19 元,增值率为 438.37%。

无形资产—其他无形资产账面净额 0.00 元,评估值为 78,000,000.00 元,评估增值 78,000,000.00 元。

评估结论:浙江宏磊铜业股份有限公司委估的部分资产于本次评估基准日评估值为大写人民币叁亿陆仟壹佰柒拾柒万叁仟肆佰叁拾元壹角贰分 (RMB 361,773,430.12 元)。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2016年10月31日

金额单位:人民币万元

项目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
房屋建筑物	4,634.79	6,413.10	1,778.31	38.37
机器设备	13,357.88	15,588.38	2,230.50	16.70
车辆	30.27	73.97	43.70	144.36
电子设备	161.81	219.55	57.75	35.69
土地使用权	1,129.78	6,082.34	4,952.56	438.37
其他无形资产		7,800.00	7,800.00	
合计	19,314.52	36,177.34	16,862.82	87.31

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估明细表》。

2、评估结果与账面值比较增减原因分析:

(1) 固定资产-建筑类

建筑类固定资产评估值 6,413.10 万元, 评估增值 1,778.31 万元, 增值率 38.37%。增值原因主要是: ①厂房及构筑物建安成本上涨; ②房屋建筑物会计折旧年限与评估所应用的使用年限不一致导致房屋建筑物评估增值。

(2) 固定资产-设备类

设备类固定资产评估值 15,881.91 万元, 评估增值 2,331.95 万元, 增值率为 17.21%。评估增值的主要原因是: ①被评估企业长期以来有一套较完整的、健全的设备维修保养制度, 并能认真执行, 因此设备现场维护保养较好; ②设备的经济使用年限大于企业会计折旧年限造成评估增值。

(3) 土地使用权

土地使用权评估值 6,082.34 万元, 评估增值 4,952.56 万元, 增值率为 438.37%。评估增值的主要原因是: 近年来诸暨工业用地价格上涨所致。

(4) 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产评估值 7,800.00 万元, 评估增值 7,800.00 万元。评估增值的主要原因是: 账面未反映的“宏磊”注册商标和专利技术纳入本次评估范围所致。

评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

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、账面未反映的 10 项专利权 (均为实用新型专利权) 和 52 项“宏磊”注册商标经清查后纳入本次评估范围。

2、纳入评估范围的 10 项专利权中的“空心导体漆包铜圆线”和“高保真单晶银导体漆包线”2 项实用新型专利的专利权人为浙江宏磊铜业股份有限公司和江西宏磊铜业有限公司。根据江西宏磊铜业有限公司出具的相关情况说明, 江西宏磊铜业有限公司同意不享有的相关专利权权益。

3、2013 年 9 月 22 日产权持有单位与中国建设银行股份有限公司诸暨支行签订了编号为“656335925020130001”的《最高额抵押合同》, 以位于诸暨市陶朱街道迎宾路 2 路, 诸暨国用 (2008) 第 801-35 号的土地使用权以及房权证诸字第 F0000017540 号、房权证诸字第 F0000017541 号、房权证诸字第 F0000017542 号的房屋建筑物为抵押物。

4、2013年12月26日产权持有单位与上海浦东发展银行股份有限公司杭州清泰支行签订了编号为“ZD9505201300000030”的《最高额抵押合同》，以位于诸暨市陶朱街道迎宾路2路，房权证诸字第F0000017543号、房权证诸字第F0000017544号、房权证诸字第R3000017545号、房权证诸字第F0000017546号、房权证诸字第F0000020052号、房权证诸字第F0000020053号房屋建筑物为抵押物。目前上述贷款已于2016年6月归还，抵押解除手续正在办理过程中。

5、车辆行驶证反映牌照号为浙DG6773号的江淮货车的所有权人为浙江宏磊东南房地产开发有限公司，本次评估根据产权持有单位提供的情况说明，确认该辆车辆的实际权利人为产权持有单位。

以上特别事项提请报告使用者注意。

(二)浙江宏磊铜业股份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。

(三)本评估机构及评估人员不对资产评估委托方暨产权持有单位提供的有关营业执照、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。

(四)本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或产权持有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。

(五)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、产权持有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) 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。

(四) 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》, 对于符合条件的设备, 本次评估重置全价未考虑其增值税。

(五) 评估结论使用有效期为一年, 自2016年10月31日至2017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

本评估报告日为2016年11月28日。

谨此报告

(此页无正文)

上海众华资产评估有限公司

法定代表人：左英浩

中国资产评估师：

中国资产评估师：

2016年11月28日

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、浙江宏磊铜业股份有限公司营业执照
- 二、浙江宏磊铜业股份有限公司权利证书
- 三、浙江宏磊铜业股份有限公司承诺函
- 四、上海众华资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 五、上海众华资产评估有限公司资格证书
- 六、上海众华资产评估有限公司营业执照
- 七、上海众华资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
- 八、本项目评估人员资质证书