

杭州钢铁股份有限公司拟转让股权涉及的
浙江新世纪金属材料现货市场开发有限公司
股东全部权益价值
评估报告

天源评报字[2016]第 0349 号



天源资产评估有限公司

二〇一六年十一月十日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
评 估 报 告.....	5
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象及评估范围.....	7
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、评估程序实施过程及情况.....	16
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	22
附 件.....	24
评估结果汇总表及评估明细表.....	28

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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。但评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

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；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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债履行了必要的核实程序，但对存货、设备等实物资产的实地勘查未借助任何质量检测仪器。我们不承担对设备、存货的潜在缺陷进行调查的责任。

五、我们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。但对评估对象法律权属进行确认或发表意见不属于我们的执业范围。

六、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。

七、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他机构或专家工作成果。

摘 要

天源资产评估有限公司接受杭州钢铁股份有限公司的委托,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,对杭州钢铁股份有限公司拟转让股权涉及的浙江新世纪金属材料现货市场开发有限公司股东全部权益价值在 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要如下:

一、委托方:杭州钢铁股份有限公司。

二、被评估单位:浙江新世纪金属材料现货市场开发有限公司(以下简称“新世纪金属材料现货市场公司”)。

三、评估目的:为杭州钢铁股份有限公司拟转让股权涉及的浙江新世纪金属材料现货市场开发有限公司股东全部权益价值提供参考。

四、评估对象及评估范围

评估对象为新世纪金属材料现货市场公司的股东全部权益价值。评估范围为新世纪金属材料现货市场公司申报的全部资产及负债,包括流动资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债及非流动负债。评估基准日,新世纪金属材料现货市场公司账面资产总额 127,913,106.34 元、负债总额 65,646,066.52 元、所有者权益 62,267,039.82 元。

五、价值类型:市场价值

六、评估基准日:2016 年 09 月 30 日

七、评估方法:资产基础法

八、评估结论

在本报告揭示的假设前提下,采用资产基础法得出的新世纪金属材料现货市场公司股东全部权益价值在评估基准日的评估结果为 6,494.48 万元,具体如下:

资产账面价值为 12,791.31 万元,评估价值为 13,059.09 万元,评估增值 267.78 万元,增值率 2.09%;

负债账面价值为 6,564.61 万元,评估价值为 6,564.61 万元,无评估增减值;

净资产账面价值为 6,226.70 万元，评估价值为 6,494.48 万元，评估增值 267.78 万元，增值率 4.30%。（详见下表）

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	12,173.07	12,179.14	6.07	0.05
非流动资产	618.24	879.95	261.71	42.33
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	365.43	612.92	247.49	67.72
投资性房地产				
固定资产	10.51	26.19	15.68	149.16
其中：建筑物类				
设备类	10.51	26.19	15.68	149.16
土地				
在建工程				
工程物资				
无形资产				
其中：土地使用权				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	8.41	8.41		
递延所得税资产	233.89	232.43	-1.46	-0.62
其他非流动资产				
资产总计	12,791.31	13,059.09	267.78	2.09
流动负债	5,785.43	5,785.43		
非流动负债	779.18	779.18		
负债合计	6,564.61	6,564.61		
所有者权益(净资产)	6,226.70	6,494.48	267.78	4.30

九、特别事项说明

1. 本次评估未考虑非流动资产评估增减值所可能引起的所得税赋问题。
2. 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑控股权和少数股权等因素可能产生的溢价或折价的影响。

3. 本次评估未考虑流动性折扣对评估值的影响。

报告使用者应关注上述事项对本次经济行为及评估结论可能产生的影响。

十、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内，即 2016 年 09 月 30 日至 2017 年 09 月 29 日。

十一、评估报告日：2016 年 11 月 10 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

评估报告

天源评报字[2016]第 0349 号

杭州钢铁股份有限公司：

天源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，对贵公司拟转让股权涉及的浙江新世纪金属材料现货市场开发有限公司股东全部权益在 2016 年 09 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

(一) 委托方

1. 企业名称：杭州钢铁股份有限公司
2. 住 所：杭州市拱墅区半山路 178 号
3. 注 册 资 本：贰拾壹亿贰仟玖佰零捌万柒仟柒佰陆拾壹元
4. 法定代表人： 汤民强
5. 企 业 类 型：股份有限公司（上市）
6. 成立日期：1998 年 02 月 25 日
7. 营业期限：1998 年 02 月 25 日至长期
8. 统一社会信用代码：913300007042008605
9. 经营范围：钢铁及其压延产品、焦炭及其副产品的生产、销售；冶金、焦化的技术开发、协作、咨询、服务与培训，经营进出口业务(国家法律法规限制或禁止的项目除外)，建筑施工，起重机械、压力容器管道特种设备制作、安装、检修（凭有效许可证经营）。(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)

(二) 被评估单位概况

1. 企 业 名 称：浙江新世纪金属材料现货市场开发有限公司（以下简称“新世纪金属材料现货市场公司”）
2. 住 所：杭州市东新路 741 号
3. 注 册 资 本：肆仟万元整
4. 法定代表人：俞燕强

5. 公司类型：有限责任公司

6. 成立日期：2002年06月21日

7. 营业期限：2002年06月21日至2022年06月20日止

8. 营业执照注册号：330000000063001

9. 经营范围：金属材料、化工产品（不含化学危险品）、冶金原辅材料、木材及制品、钢材及制品的销售，市场经营管理。（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）

10. 企业历史沿革：

新世纪金属材料现货市场公司成立于2002年06月21日，初始注册资本为人民币4000.00万元，股权结构为：杭州钢铁股份有限公司出资3000万元，占注册资本的75.00%；浙江杭钢国贸有限公司出资1000万元，占注册资本的25.00%。上述出资业经浙江天健会计师事务所审验，并于2002年5月24日出具浙江天会验[2002]第41号《验资报告》。

截至评估基准日，新世纪金属材料现货市场公司股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例 (%)
杭州钢铁股份有限公司	3,000.00	75.00
浙江杭钢国贸有限公司	1,000.00	25.00
合计	4,000.00	100.00

11. 经营范围：

金属材料、化工产品（不含化学危险品）、冶金原辅材料、木材及制品、钢材及制品的销售，市场经营管理。（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）。

12. 近三年及评估基准日财务状况：

近三年及评估基准日的资产负债情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2013.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2016.9.30
总资产	97,032,325.77	94,688,089.78	102,392,197.33	127,913,106.34
总负债	16,850,664.21	12,154,070.00	20,643,204.10	65,646,066.52
净资产	80,181,661.56	82,534,019.78	81,748,993.23	62,267,039.82

近两年及评估基准日的经营情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1 -9 月
营业收入	1,438,360,347.68	162,728,428.36	70,697,227.11	406,366,578.39
营业成本	1,396,562,284.05	123,723,613.40	29,744,597.19	375,863,095.11
利润总额	30,189,844.29	30,260,337.28	29,071,853.51	15,843,384.80
净利润	22,574,171.27	22,669,112.36	21,748,993.23	12,267,039.82

2013 年、2014 年、2015 年、2016 年 9 月财务数据分别摘自天健会计师事务所有限公司出具的天健审[2014]1752 号、天健审[2015]4033 号、天健审[2016]5107 号、天健审[2016] 7926 号无保留意见审计报告。

13. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的股东之一。

(三)其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为国家法律法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

根据 2016 年 10 月 28 日《杭钢集团公司董事会决议》[(2016)29 号]，会议同意杭钢股份将所持新世纪金属材料现货市场公司 75%股权转让给浙江杭钢国贸有限公司，转让评估基准日 9 月 30 日，市场商户清退工作相关费用按董事会决议通过的清退方案合计为 1500 万元左右，由浙江杭钢国贸有限公司承担。

本次评估系为该经济行为提供新世纪金属材料现货市场公司股东全部权益价值参考依据。

三、评估对象及评估范围

评估对象为新世纪金属材料现货市场公司的股东全部权益价值。评估范围为新世纪金属材料现货市场公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债及非流动负债。评估基准日，新世纪金属材料现货市场公司账面资产总额 127,913,106.34 元、负债总额 65,646,066.52 元、所有者权益 62,267,039.82 元。

新世纪金属材料现货市场公司经审计的于 2016 年 09 月 30 日的资产、负债和所有者权益反映如下：

金额单位：人民币元

项目	账面原值	账面净值
流动资产		121,730,727.62
其中：存货		90,106,144.20
非流动资产		6,182,378.72
可供出售的金融资产		
长期股权投资		3,654,319.90
投资性房地产		
固定资产	1,021,876.43	105,120.88
其中：房屋建筑物类		
设备类	1,021,876.43	105,120.88
土地		
在建工程		
固定资产清理		
无形资产		
其中：土地使用权		
其他无形资产		
长期待摊费用		84,058.33
递延所得税资产		2,338,879.61
资产总计		127,913,106.34
流动负债		57,854,279.52
非流动负债		7,791,787.00
负债合计		65,646,066.52
所有者权益（净资产）		62,267,039.82

新世纪金属材料现货市场公司于评估基准日的报表业经浙江天健会计师事务所有限公司审计，并出具了天健审[2016]7926号无保留意见审计报告。

新世纪金属材料现货市场公司实物资产主要为存货、固定资产(设备)。资产具体分布情况及特点如下：

1. 存货：主要为库存商品。库存商品主要为不同规格的圆钢、冷卷、线材、合吉刚、碳吉钢等。主要存放在常州武进库、升华库、杭州汽车北站永宁货场、云南农垦库、海安酒钢库。

2. 固定资产-设备：包括机器设备、车辆和电子设备，其中：机器设备类：共 2 台，系变压器、起重机，分布在新世纪金属材料现货市场内；车辆类：共 1 辆，系小型客车。电子设备类：电子设备共 11 台，主要为空调、复印机、电脑打印机等办公设备，目前分布在新世纪金属材料现货市场公司办公室内。

除上述资产外，无实际存在但未入账或已摊销完毕的可确指无形资产、未来义

务及或有事项。

本次评估对象和列入评估范围的资产与本次经济行为涉及的对象和资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用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

本评估项目的评估基准日为 2016 年 09 月 30 日。

评估基准日的确定考虑的主要因素是：

评估基准日是由委托方在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利，与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

2016 年 10 月 28 日《杭钢集团公司董事会决议》[(2016)29 号]。

(二) 法律依据

1. 《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令[1991]第 91 号)；
2. 《企业国有资产法》(中华人民共和国主席令[2008]第 5 号)；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 378 号)；
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日国资委、财政部令 第 3 号)；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令[2001]第 14 号)；
6. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅国办发[2001]102 号)；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国资委令 第 12 号)；

8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[2006]274号);

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则(中华人民共和国国务院令[2008]第538号和财政部、国家税务总局令[2008]第50号);

10. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令[2013]第8号);

11. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉》(财政部财企[2004]20号);

2. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);

3. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);

4. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

5. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);

6. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

7. 《资产评估准则—工作底稿》(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—业务约定书》(中评协[2011]230号);

10. 《关于印发〈评估机构业务质量控制指南〉的通知》(中评协[2010]214号);

11. 《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

12. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)。

(四) 权属依据

1. 新世纪金属材料现货市场公司及子公司《营业执照》;

2. 新世纪金属材料现货市场公司及子公司章程和验资报告;

3. 车辆行驶证;

4. 主要设备购置合同及发票;

5. 相关业务合同及发票;

6. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据及参考资料

1. 机械工业出版社《2016机电产品报价手册》;

2. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》和建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》;
3. 中和明讯机电设备价格查询系统(互联网)及向设备生产厂家及经销商的询价资料;
4. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及补充通知;
5. 中华人民共和国商务部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国公安部、中华人民共和国环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》;
6. 主要原材料近期市场价格信息、产成品销售价格信息资料;
7. Wind 中国金融数据库和同花顺 IFind (互联网);
8. 新世纪金属材料现货市场公司编制的盈利预测表;
9. 国家有关部门发布的统计资料;
10. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、同类上市公司的相关资料;
11. 评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,并分析了资产基础法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性。

经市场查询,不具有足够的与评估对象在行业、规模、业务构成、经营情况等类似或可比的上市公司,也难以收集到评估基准日近期发生的可比企业产权交易案例,故不宜采用市场法。

根据对新世纪金属材料现货市场公司的访谈,并结合历史收益分析,公司的主要利润来源为新世纪金属材料现货市场摊位费管理收入。根据《关于拟实施浙江新世纪金属材料现货市场商户清退方案的请示》(新世纪市场[2016]2号),此市场现正在摊位腾退过程中,市场估计将于 2017 年 2 月前商户全部腾退;其主营的钢坯销售,与其他关联公司业务性质一致,销售人员亦由其他关联公司兼职,公司该业务的持续性难以确定。新世纪金属材料现货市场公司无法合理预测未来经营和收益状况,故不宜采用收益法。

新世纪金属材料现货市场公司已经经营多年,在专项审计的基础上,其申报评估

的资产明确，可根据财务资料、构建资料及现场勘查进行核实并逐项评估，故适用资产基础法对其股东全部权益进行评估。

（二）资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法，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。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

1.1 货币资金

货币资金包含现金和银行存款。根据评估申报明细表，经过盘点现金，与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并通过函证方式对银行存款进行核实，经核，账实相符，以审计审定并经核实后的账面值确认为评估值。

1.2 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收票据、应收账款、预付款项和其他应收款。对于债权类流动资产，按预计可收回金额确定评估值。

1.2.1 应收票据

应收票据为不带息银行承兑汇票。查阅应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面金额、票面利率等情况；对截止评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点，核实无误。由于银行承兑汇票信用较高，票据到期发生损失的可能性较小，故以经核实后的账面值确认为评估值。

1.2.2 应收账款

应收账款是应收货款和租金，新世纪金属材料现货市场公司采用账龄分析法计提坏账准备；通过了解欠款形成的原因、客户信誉、回款情况、催讨情况等，并根据历史回款情况综合分析了对方企业的信誉度和还款能力。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性。被评估单位的坏账准备政策采用账龄分析法，即账龄1年以内（含，下同）的，按其余额的6%计提；账龄1-2年的，按其余额的10%计提；账龄2-3年的，按其余额的30%计提；账龄3-4年的，按其余额的50%计提；账龄4-5年的，按其余额的80%计提；账龄5年以上的，按其余额的100%计提。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经分析,无明显证据表明应收款项存在无法回收的风险,最终以账面余额确认为本次评估值,并将坏账准备评估为零。

1.2.3 预付款项

预付款项是新世纪金属材料现货市场公司预付的货款和公证费。依据新世纪金属材料现货市场公司提供的财务账簿对各项预付款项进行核对,查看其是否账表相符;评估人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料。

经核实发现,预付款项账龄较短,且预计预付的款项期后均能形成相应的资产或者权利,故以经核实后账面值为评估值。

1.2.4 其他应收款

其他应收款是应收个人借款。

通过了解欠款形成的原因、客户信誉、回款情况、催讨情况等,并根据历史回款情况综合分析了对方企业的信誉度和还款能力。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。被评估单位的坏账准备政策采用账龄分析法,即账龄1年以内(含,下同)的,按其余额的6%计提;账龄1-2年的,按其余额的10%计提;账龄2-3年的,按其余额的30%计提;账龄3-4年的,按其余额的50%计提;账龄4-5年的,按其余额的80%计提;账龄5年以上的,按其余额的100%计提。按财务会计制度核实,未发现不符情况。

经分析,无明显证据表明应收款项存在无法回收的风险,最终以账面余额确认为本次评估值,并将坏账准备评估为零。

1.3 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税余额。通过核实账面形成相关记录,与增值税纳税申报表进行核对,经核,账实相符,以审计审定并经核实后的账面值确认为评估值。

1.4 实物型流动资产—存货

存货均系库存商品。通过查阅新世纪金属材料现货市场公司存货管理资料,发现存货管理制度较好,存货管理有序。在新世纪金属材料现货市场公司仓库管理人员陪同下对库存商品进行了抽查盘点,盘点结果未见异常。

首先,对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上,依据被评估单位提供的存货清单,抽查核对了有关的购置合同和发票,核实存货账面价值并确认存货所有

权；其次，了解了存货保管及出入库内控制度等仓储情况，在被评估单位工作人员全部盘点存货的基础上，根据被评估单位提供的存货清单对其进行了抽查盘点。

在核实存货账面成本的基础上，调查了解存货的销售情况。由于存货周转较快，且会计核算比较合理，总体来看，账面价值与评估基准日附近的采购价格基本一致，其账面价值能够合理反映评估基准日的市场价值，因此，本次评估对于库存商品按照核实后的账面值确认为评估值。

2. 固定资产——设备类

根据本次评估目的及被评估设备的特点，根据持续使用原则，对主要设备采用成本法进行评估；对使用年期较长，因升级换代等原因无法询得设备购置价，但二手市场交易较活跃的设备，参考二手交易价确定评估值。

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为设备评估价值，或首先估算被评估设备的重置成本，然后在综合考虑设备的使用强度、维护保养等情况下估算综合成新率，最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要和合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装费、调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。根据设备的具体情况作适当取舍。

重要设备通过现场勘查结合使用年限确定综合成新率。普通设备以年限法为主确定综合成新率。

3. 长期股权投资

长期股权投资为 1 家参股公司。依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的营业执照、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与评估申报表所列内容进行核对，以核实评估基准日实际出资和股权比例；向被评估单位了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

对于长期股权投资，对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

4. 长期待摊费用

长期待摊费用系新世纪材料市场在用土地尚未摊销的 2 个月金额。

获取长期待摊费用申报表,与明细账、总账、报表进行核对,抽查原始发生凭证和每期摊销的凭证,核查其原始发生额及其构成、发生日期、摊销月数、每期摊销额等。

经核实,摊销无误,以经审定核实的账面价值确认评估值。

5. 递延所得税资产

递延所得税资产为计提的坏账准备、预收摊位费尚未确认的收入以及预计负债形成的递延所得税资产。依据新世纪金属材料现货市场公司提供的财务账簿对递延所得税资产进行核对,查看其是否账表相符。评估时,根据应收账款和其他应收款,预收摊位费尚未确认的收入以及预计负债的评估值与计税基础的差异,按企业所得税率确定评估值。

6. 流动负债

对于评估范围内的流动负债,评估人员在核对明细账、总账,抽查原始凭证及函证的基础上,以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

6.1 应付款项

应付款项包括应付账款、预收款项和其他应付款。应付账款主要为应付的货款和待缴水电费;预收款项主要为预收的货款和预收摊位费;其他应付款主要为保证金、个税返还费用等。

对应付账款,其中,依据公司提供的财务账簿对各项应付账款进行核对,查看其是否账表相符,对账面金额较大的应付款项进行函证,核实账面金额的准确性;抽查相关业务合同,核实业务的真实性;对预收款项,抽查了会计凭证,核实账面金额的准确性,对账面金额较大的预收款项进行函证;对其他应付款,通过向财务人员询问了解业务性质和内容,查阅合同、进账单、账簿,确认会计记录的事实可靠性,并通过函证对各项应付款项进行核实。经核实,未见异常,应付款项以核实后的账面值确定评估值。

6.2 应交税费

应交税费主要包括应交企业所得税、水利建设基金、城建税、印花税、教育费附加、个人所得税、地方教育附加等。

首先,依据新世纪金属材料现货市场公司提供的财务账簿对各项应交税费进行

核对,查看其是否账表相符;验算和查阅了税务通知单,复核计税基数和相关税率,其计提及申报无误;抽查相关税费支付凭证,缴纳无误。

其次,判断分析应交税费的偿付性,确定应交税费评估值。

本次评估在抽测期后缴纳凭证、了解税种、税率、税目以及税费政策的情况下,应交税费按核实后账面值确认评估值。

6.3 应付股利

应付股利为应付的以前年度股利。通过查阅有关股利分配的股东会决议和原始凭证等资料,核实股利分配情况及其后支付情况,经核实,应付股利为实际欠付股东的股利,以经核实后的账面值确认评估值。

6.4 应付职工薪酬

应付职工薪酬主要包括医疗保险费、基本养老保险费、失业保险费、工会经费和根据15年平均工资补提的工资等,本次评估了解工资计提政策并获取工资计提表和发放工资银行回单。经核实,最终以账面价值作为本次评估值。

7. 预计负债

预计负债系公司计提的租客腾退补偿款,已获取计提费用的计算依据,经核实,最终以账面价值确定为本次评估值。

八、评估程序实施过程及情况

我公司于2016年10月11日接受委托,并着手前期准备工作,于10月12日开始现场评估工作,11月10日出具评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告、提交报告,具体过程如下:

(一) 接受委托

1. 我公司在洽谈项目时,在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项,并确认评估独立性不受影响、评估风险在可控制范围内的前提下,我们接受委托并签订业务约定书;

2. 指定项目负责人并组建评估项目组;

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

1. 选派项目经理指导被评估单位相关人员编制申报明细表;

2. 结合项目具体情况,向被评估单位提供所需资料明细清单;

3. 辅助被评估单位财务和资产管理人員对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报,同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况明细、资产质量状况、其他财务资料 and 经营规划、盈利预测经济指标等相关评估资料。

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

4.1 听取公司有关人員介绍被评估资产的历史和现状;

4.2 对公司提供的资产负债表和填报的评估申报明细表结合审计报告进行账账、账物核实;

4.3 现场核实资产与验证相关评估资料:根据资产类型和资产额,结合工作量的大小,组成相应的评估成员,对评估范围内的资产进行现场调查、资产核实和勘查,对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验,新世纪金属材料现货市场公司对其提供的评估明细申报表、盈利预测表以及相关证明资料盖章确认。现将情况简要说明如下:

(1) 流动资产、负债的核实

A. 实物类流动资产—存货

会同新世纪金属材料现货市场公司有关人員核对财务总账、明细账、仓库明细账及会计记录等,对存货的数量和购入时间等有关情况进行详细的核实;根据新世纪金属材料现货市场公司提供的存货清单,对存放在仓库的存货,取得其评估基准日的盘点表,进行抽查盘点;现场查看主要存货的存放环境和状态,了解仓库保管、内部控制制度等。

B. 非实物类流动资产、其他资产和负债

非实物类流动资产及其他资产和负债,主要采用核对财务总账、各科目明细账,查阅会计凭证、合同、发函询证及查阅对账单的方式,结合与各部门访谈结果,核实真实性和准确性。

(2) 设备类资产的核实

A. 对新世纪金属材料现货市场公司所填的设备类评估申报明细表进行核查,对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分,提请新世纪金属材料现货市场公司进行必要的修改和补充。

B. 根据评估申报明细表,按照机器设备、车辆、电子设备三种类型,对各项设备类资产进行了逐项盘点与勘查,结合新世纪金属材料现货市场公司设备的主要

特点，会同相关管理人员，重点核实设备数量、出厂和启用时间，了解设备状态、性能，同时向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、更新扩容、性能稳定性等情况，并进行文字或图片的记录。

C. 根据设备类资产的构成特点及评估申报明细表的内容，查阅和收集会计账簿、购买合同和发票，以及车辆行驶证等相关资料。核对和分析账面价值或合同购价所包含的设备价款和各项费用构成情况。

(4) 经营情况调查

评估人员主要通过收集分析新世纪金属材料现货市场公司历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对新世纪金属材料现货市场公司的经营业务进行调查，收集和了解的主要内容如下：

1) 了解新世纪金属材料现货市场公司历史年度业务及各项费用的构成及其变化。

2) 了解新世纪金属材料现货市场公司主要业务和构成，分析各业务对新世纪金属材料现货市场公司营业收入的贡献情况。

3) 了解新世纪金属材料现货市场公司历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因。

4) 各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因。

5) 了解新世纪金属材料现货市场公司未来年度的经营计划、投资计划和战略规划等。

6) 了解新世纪金属材料现货市场公司的税收政策。

7) 了解新世纪金属材料现货市场公司的溢余资产、非经营性资产和负债的内容及其状况。

(三) 评定估算

各评估专业成员对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过市场调研获取市场信息，或通过委托方、被评估单位、政府机关、供应商、中介机构、互联网、中评协及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写评估报告

汇集评估工作底稿,对各评估分项说明进行汇总,得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析,对采用两种不同评估方法得出结果的差异原因进行分析。汇总编写评估报告、评估明细表及评估说明;资产评估机构内部逐级审核,并在不影响评估人员独立判断的前提下,与委托方沟通,听取意见。

(五) 提交评估报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见,对评估报告进行必要的修改后,向委托方提交正式的评估报告。

九、评估假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中,根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

2.1 有自愿的卖主和买主,地位是平等的;

2.2 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间,交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下去进行的;

2.3 待估资产可以在公开市场上自由转让;

2.4 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 持续经营假设

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,被评估单位主要资产现有用途不变并原地持续使用。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 利率、汇率保持为目前的水平,无重大变化。

6. 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。

7. 除被评估单位申报的资产、负债外,不存在其他归属于被评估单位的重要

资产。

当前述假设条件出现较大变化时，本评估结果一般会失效。评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提、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前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出。

在本报告揭示的假设前提下，采用资产基础法得出的新世纪金属材料现货市场公司股东全部权益价值在评估基准日的评估结果为 6,494.48 万元，具体如下：

资产账面价值为 12,791.31 万元，评估价值为 13,059.09 万元，评估增值 267.78 万元，增值率 2.09%；

负债账面价值为 6,564.61 万元，评估价值为 6,564.61 万元，无评估增减值；

净资产账面价值为 6,226.70 万元，评估价值为 6,494.48 万元，评估增值 267.78 万元，增值率 4.30%。（详见下表）

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	12,173.07	12,179.14	6.07	0.05
非流动资产	618.24	879.95	261.71	42.33
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	365.43	612.92	247.49	67.72
投资性房地产				
固定资产	10.51	26.19	15.68	149.16
其中：建筑物类				
设备类	10.51	26.19	15.68	149.16
土地				
在建工程				
工程物资				
无形资产				
其中：土地使用权				

开发支出				
商誉				
长期待摊费用	8.41	8.41		
递延所得税资产	233.89	232.43	-1.46	-0.62
其他非流动资产				
资产总计	12,791.31	13,059.09	267.78	2.09
流动负债	5,785.43	5,785.43		
非流动负债	779.18	779.18		
负债合计	6,564.61	6,564.61		
所有者权益(净资产)	6,226.70	6,494.48	267.78	4.30

评估结论与账面价值比较变动情况及主要原因:

1. 流动资产评估增值, 系应收账款、其他应收款的坏账准备评为零。
2. 长期股权投资评估增值, 系采用收益法评估其股权价值高于账面价值。
3. 固定资产评估增值: 系折旧年限短于其经济寿命年限。
4. 递延所得税资产减值, 系坏账准备评为零。

十一、特别事项说明

1. 本次评估未考虑非流动资产评估增减值所可能引起的所得税赋问题。
2. 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值, 股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时, 需在本评估结论基础上考虑控股权和少数股权等因素可能产生的溢价或折价的影响。

3. 本次评估未考虑流动性折扣对评估值的影响。

报告使用者应关注上述事项对本次经济行为及评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制:

(一) 根据现行国有资产管理体制, 国有资产评估报告需要经核准或备案后, 与核准文件或备案表一起使用。

(二) 评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(三) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 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。

(四) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内,即 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2016 年 11 月 10 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

法定代表人:



注册资产评估师:



注册资产评估师:



天源资产评估有限公司



二〇一六年十一月十日

