

神马实业股份有限公司
拟增资上海神马工程塑料有限公司所涉的
上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值项目
评估报告

国融兴华评报字[2016]第 080057 号

(共一册第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2016 年 7 月 31 日

评估报告目录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	5
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明.....	25
十三、评估报告日.....	25
十四、评估机构和注册资产评估师签章	26
附件.....	27

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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及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进行了必要的现场调查；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

神马实业股份有限公司
拟增资上海神马工程塑料有限公司所涉的
上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值项目
评估报告摘要

国融兴华评报字[2016]第 080057 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受上海神马工程塑料有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对上海神马工程塑料有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：神马实业股份有限公司拟增资上海神马工程塑料有限公司，为此对上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 6 月 30 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法、收益法进行评估。

六、评估结论：经资产基础法、收益法评估，本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

（一）资产基础法评估结论：

截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，在持续经营条件下，上海神马工程塑料有限公司经审计的总资产账面价值 1,788.14 万元，总负债账面价值 214.82 万元，净资产账面价值 1,573.32 万元。经资产基础法评估，上海神马工程塑料有限公司总资产评估价值 4,013.89 万元，增值 2,225.75 万元，增值率 124.47%；总负债评估价值 214.82 万元，无增减值变化；净资产评估价值 3,799.07 万元，增值 2,225.75

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

万元，增值率 141.47%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：上海神马工程塑料有限公司 金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	397.20	245.97	-151.23	-38.07
非流动资产	1,390.94	3,767.92	2,376.98	170.89
其中：固定资产	1,370.63	3,747.61	2,376.98	173.42
在建工程	20.31	20.31		
资产总计	1,788.14	4,013.89	2,225.75	124.47
流动负债	214.82	214.82		
负债总计	214.82	214.82		
净资产（所有者权益）	1,573.32	3,799.07	2,225.75	141.47

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论：

截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，在持续经营前提下，经收益法评估，上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值的评估结果为 3,133.69 万元，增值 1,560.37 万元，增值率 99.18%。

（三）两种方法的差异及选择：

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，资产基础法与收益法的评估价值 665.38 万元，差异率为 17.51%。收益法侧重企业未来的收益，是在预期企业未来收益基础上做出的，而资产基础法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

本公司在综合考虑了不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，基于本次评估的目的与被评估单位的状况，企业目前没有主营业务收入，收益预测仅是房屋租赁收入，未来企业是否开展主营业务和是否转型存在较大不确定性，认为采用资产基础法的结果，更能反映出上海神马工程塑料有限公司的真实净资产价值，所以，本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据。

即：上海神马工程塑料有限公司的审计后股东全部权益评估价值为 3,799.07 万元。人民币大写：叁仟柒佰玖拾玖万零柒佰元。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

列入评估范围内的房产共计 2 项，其中：位于上海市金藏路 258 号金桥出口加工区的四层工业厂房，建筑面积共计 6,044.05 平方米，房地产权证号为沪房地浦字（1997）第 011296 号，证载权利人为上海神马工程塑料公司，因公司改制公司名称变更，截止评估现场作业日，房地产权证证载权利人尚未变更。位于上海市黎平路 1 号黎平大楼 1702、1703、1704、1708 室 4 套住宅，建筑面积共计 288.08 平方米，为上海神马工程塑料有限公司与上海龙头（十七棉）股份有限公司置换房屋，截止评估基准日尚未取得房屋产权证，房屋产权过户手续正在办理中，被评估单位出具了过户手续部分资料，并出具了产权承诺书。上海神马工程塑料有限公司承诺上述评估范围内的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。

本评估报告书是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

评估程序受到限制的情况：评估范围内车辆——帕萨特轿车，现场未查看到具体实物，且未获取车辆行驶证，该车辆为被评估单位以前遗留问题，车辆被上海神轮工贸有限公司借用。截止评估基准日未办理过户手续，被评估单位已承诺该车归其所有，并出具了产权承诺书。

九、评估报告日：本评估报告日为 2016 年 7 月 31 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，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

神马实业股份有限公司
拟增资上海神马工程塑料有限公司所涉的
上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值项目
评估报告正文

国融兴华评报字[2016]第 080057 号

上海神马工程塑料有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值在 2016 年 6 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方和被评估单位均为上海神马工程塑料有限公司。

1、委托方（被评估单位）概况

名称：上海神马工程塑料有限公司

统一社会信用代码：91310000132218781K

证照编号：41000000201603080347

住所：中国（上海）自由贸易试验区金藏路 258 号 2 号楼

法定代表人：郭峰

注册资本：人民币 1500 万元整

实收资本：人民币 1500 万元整

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

成立日期：1992 年 12 月 1 日

经营范围：工程塑料的科研、生产和销售，机电安装及维修装潢（国家有专项规定的除外），工业用丝，产业用布，地毯丝，轮胎，橡胶制品，助剂类产品，

电子安防产品的科研，生产、销售与安装，自有房屋租赁。【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、历史沿革

(1)历史沿革:上海神马工程塑料有限公司前身为上海神马工程塑料公司,成立于1992年,为中国平煤神马能源化工集团有限责任公司全资子公司,上海神马工程塑料有限公司注册地为中国(上海)自由贸易试验区金藏路258号2号楼,注册资本为人民币1500万元,实收资本为人民币1500万元。主要资产包括位于金桥加工区面积为6044.05平方米标准工业厂房及上海市黎平路1号黎平大楼4套住房。2002年,在房产出租和销售工程塑料产品业务外,公司又进行了“数字红外线探测安全防范产品”的生产和研发,由于经营模式、产权结构、营销模式等方面存在多种问题,公司于2006年12月底停止了安防产品生产和经营。随着神马集团与平煤集团的合并重组,2009年8月,中国平煤神马集团以中平(2009)288号文将上海神马工程塑料公司划归上海神马帘子布有限责任公司托管。2016年3月由全民所有制企业改制为上海神马工程塑料有限公司。目前上海神马工程塑料的主要经营业务是自有房屋租赁。

(2) 历次股东变更情况。

自上海神马工程塑料有限公司成立起截止评估基准日中国平煤神马能源化工集团有限责任公司一直持有上海神马工程塑料有限公司100%股权。

(3) 基准日股权结构。

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	中国平煤神马能源化工集团有限责任公司	1500	100%
	合计	1500	100%

3、近三年一期企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年6月30日
总资产(元)	17,122,860.44	17,791,321.33	17,805,095.85	17,881,478.56
总负债(元)	1,806,565.72	2,118,023.64	2,104,792.69	2,148,224.35
股东权益(元)	15,316,294.72	15,673,297.69	15,700,303.16	15,733,254.21
经营业绩	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年上半年
营业收入(元)	3,698,887.27	3,958,786.03	3,016,147.76	1,304,685.53
利润总额(元)	276,425.63	446,584.59	27,005.47	32,951.05

财务指标	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年6月30日
净利润(元)	196,722.21	357,002.97	27,005.47	32,951.05

注：上述财务报表已经河南精诚联合会计师事务所审计，并发表了标准无保留意见，审计报告号分别为精诚审字（2014）第 086 号、精诚审字（2015）第 102 号、精诚审字（2016）第 83 号、精诚审字（2016）第 415 号。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和被评估单位外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

（四）委托方与被评估单位关系

委托方和被评估单位为同一单位。

二、评估目的

根据《中国平煤神马集团董事长办公会议纪要》中平董办纪【2016】24 号文，神马股份实业有限公司拟对上海神马工程塑料有限公司增资，本次评估目的为对该经济行为所涉及的上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2016 年 6 月 30 日的全部资产及负债。资产总额为 17,881,478.56 元，其中：流动资产为 3,972,042.04 元，非流动资产为 13,909,436.52 元；负债总额为 2,148,224.35 元，其中：流动负债为 2,148,224.35 元，非流动负债为 0 元；所有者权益总额为 15,733,254.21 元。详见下表：

2016 年 6 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
货币资金	1,083,551.69	短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款	945,793.00	应付账款	770,253.43
减：坏账准备	945,793.00	预收款项	40,800.00
应收款净额	0.00	其他应付款	1,317,595.16
其它应收款	574,605.79	应付职工薪酬	
预付款项	469,866.54	应交税费	19,575.76
存货	1,609,221.18	应付股利	
		其他流动负债	
其它流动资产	234,796.84	流动负债合计	2,148,224.35
流动资产合计	3,972,042.04	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
长期股权投资		应付债券	
投资性房地产		长期应付款	
固定资产原价	24,657,968.48	其他非流动负债	
其中：设备类	5,782,407.41	非流动负债合计	
建（构）筑物类	18,875,561.07	负债合计	2,148,224.35
减：累计折旧	10,951,648.16	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	13,706,320.32	实收资本	15,000,000.00
其中：设备类	4,063,242.77	资本公积	2,160,183.72
建（构）筑物类	9,643,077.54	盈余公积	
在建工程	203,116.20	一般风险准备	
无形资产		未分配利润	-1,426,929.51
递延所得税资产		归属于母公司所有者权益	
非流动资产合计	13,909,436.52	所有者（股东）权益合计	15,733,254.21
三、资产总计	17,881,478.56	负债和所有者权益总计	17,881,478.56

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经河南精诚联合会计师事务所审计，并发表了无保留意见。

（二）主要资产概况

纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建筑物、设备类资产、在建工程等。实物资产的类型及特点如下：

1、存货：为产成品共计 2 项，产成品为积压的 EPR27 切片和积存的安防产品（监视器材）；上述存货存放于金桥出口加工区库房中。

2、房屋建筑物共计 2 项，为位于上海市金藏路 258 号金桥出口加工区的四层标准工业厂房和上海市黎平路 1 号黎平大楼 1702、1703、1704、1708 室 4 套住宅，目前均正常使用。

3、机器设备共计 5 项，主要为注塑机、直捻机及实验设备等，位于上海神马帘子布公司厂房，目前处闲置状态。

4、电子设备共计 15 项，主要为税控电脑打印机、空调、办公家具等，位于金桥出口加工区办公室，其中税控电脑打印机、电脑打印机正常使用，其他 13 项均处于待报废状态。

5、运输设备共计 1 辆，为帕萨特轿车，办公车辆。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

无

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

(一) 本项目评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况

确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、《中国平煤神马集团董事长办公会议纪要》中平董办纪【2016】24号文；
- 2、资产评估业务约定书。

（二）法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院1991年11月16日发布的第91号令)；
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第【2003】378号令)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过)；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；
- 5、《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》(国务院办公厅文件国办发[2001]102号)；
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274号)；
- 7、《中华人民共和国公司法》；
- 8、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号)；
- 9、《河南省省属企业国有资产评估行为规范》(豫国资文[2004]40号)；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 11、中华人民共和国标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
- 12、《机动车强制报废标准规定》(2013年5月1日起施行)；
- 13、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)；
- 14、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 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[2011]230号）；
- 6、《资产评估准则—工作底稿》（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—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 12、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 14、《中评协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、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
- 16、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 17、《资产评估操作专家提示—中小评估机构业务质量控制》（中评协〔2012〕247号）；

（四）产权依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、机器设备购买合同或发票；
- 3、委托方及被评估单位承诺函；
- 4、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2003]206号；
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格（2002）10号

文；

- 3、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；
- 4、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；
- 5、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）；
- 6、《房屋完损等级及评定标准》（原城乡建设环境保护部城住字[1984]第678号）；
- 7、《机电产品报价手册》2015版；
- 8、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 9、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 10、企业提供的房屋租赁目前及未来年度市场预测资料；
- 11、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 12、WIND资讯系统提供的相关行业统计数据；
- 13、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、河南精诚联合会计师事务所有限公司出具的精诚审字（2016）第415号审计报告；
- 2、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的

两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。结合本次评估对象具体情况说明，认为此次不适宜采用上市公司比较法或交易案例比较法进行评估。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。目前上海神马工程塑料的主要经营业务是自有房屋租赁，该部分收益稳定可以预测；公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应

收款、存货和其他流动资产等。

(1) 货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3) 存货：为产成品，对于对产成品用市场法确定评估价值。

(4) 其他流动资产：在核实其合法性、合理性、真实性和准确性后，按尚存资产权利或核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

(1) 房屋建筑物：

本次评估采用市场法和收益法。

1) 市场法

对于市场交易活跃，可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的建筑物，采用市场比较法评估。

采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

市场法的计算步骤如下：

①根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

②修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格指数/实际成交价格指数

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数

区域状况修正系数=评估对象区域状况价格指数

可比实例区域状况价格指数

实物状况修正系数=评估对象实物状况价格指数

可比实例实物状况价格指数

权益状况修正系数=评估对象权益状况价格指数

可比实例权益状况价格指数

③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数
×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

④评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估价值。

2) 收益法

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估价值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

式中 V：收益价格（元）；

A_i：未来第 i 年的净收益（元）；

R：折现率（%）；

t：未来可获收益的年限（年）。

（2）设备：

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值

①机器设备重置价值

重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、建设工程前期及其他费用和资金成本等，同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

设备重置全价计算公式如下：

重置价值=购置价格（含税）+运杂费+安装调试费+配套费+前期费用+资金成本-可抵扣增值税

②车辆重置价值

重置价值=车辆购置价+车辆购置税+牌照费及其他费用-车辆购置增值税。

③电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算。

部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

2) 成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限的 40%，加上评估人员现场勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 60%，加权综合确定；车辆综合考虑经济使用年限、以经济使用年限为基础合理推断车辆状况确定成新率；电子设备的成新率与机器设备相同；对于超期服役设备，只按市场价格给值。

(3) 在建工程：

对各项在建工程进行实地勘察，了解被估项目具体情况，根据工程形象进度、付款情况，在核实无误的基础上以其实际发生额或核实后的账面价值确定评估价值。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

(三) 收益法简介

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的

折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用企业现金流。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

根据现场调查结果以及上海神马工程塑料有限公司的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

有息负债：指基准日账面上需要付息的债务，上海神马工程塑料有限公司不存在有息负债。

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

1、评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1} \quad (\text{式 1})$$

式中：P：为公司经营性资产的评估价值；

A_i ：为公司未来第*i*年的净现金流量；

A_{i0} ：为未来第*N1*年以后永续等额净现金流量；

R：为折现率；

$(1+R)^i$ ：为第*i*年的折现系数。

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动

根据上海神马工程塑料有限公司的房屋租赁经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的企业自由现金流量。其次，假定预测期后，房屋租赁仍可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到经营性资产价值。

2、折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产定价模型(CAPM)和资本加权平均成本(WACC)确定折现率R。

资本加权平均成本(WACC)的计算公式为：

$$R=[E/(E+D)]\times Re+[D/(E+D)]\times Rd\times(1-T)$$

式中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Re：权益资本成本，按资本资产定价模型(CAPM)计算；

Rd：债务资本成本，按有息债务利率计算；

T：被评估单位的所得税率。

其中：权益资本成本计算公式为： $Re = R_f + \beta (R_m - R_f) + \Delta$

式中：Rf：目前的无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

(Rm - Rf)：市场风险溢价；

Δ ：企业特定风险调整系数。

(五) 评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。重点核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、产权属证明材料、设备的市场价格信息、收集了相关房屋租赁合同、企业未来房屋租赁预期收益等资料等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制条件下进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式

持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

7、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

8、假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

9、在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置固定资产、在建工程、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

10、不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

11、假设评估过程中设定的特定租赁模式可以延续。

十、评估结论

截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，上海神马工程塑料有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结论：

截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，在持续经营条件下，上海神马工程塑料有限公司经审计的总资产账面价值 1,788.14 万元，总负债账面价值 214.82 万元，净资产账面价值 1,573.32 万元。经资产基础法评估，上海神马工程塑料有限公司总资产评估价值 4,013.89 万元，增值 2,225.75 万元，增值率 124.47%；总负债评估价值 214.82 万元，无增减值变化；净资产评估价值 3,799.07 万元，增值 2,225.75

万元，增值率 141.47%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：上海神马工程塑料有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	397.20	245.97	-151.23	-38.07
非流动资产	1,390.94	3,767.92	2,376.98	170.89
其中：固定资产	1,370.63	3,747.61	2,376.98	173.42
在建工程	20.31	20.31		
资产总计	1,788.14	4,013.89	2,225.75	124.47
流动负债	214.82	214.82		
负债总计	214.82	214.82		
净资产（所有者权益）	1,573.32	3,799.07	2,225.75	141.47

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论：

截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，在持续经营前提下，经收益法评估，上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值的评估结果为 3,133.69 万元，增值 1,560.37 万元，增值率 99.18%。

（三）两种方法的差异及选择：

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，资产基础法与收益法的评估价值 665.38 万元，差异率为 17.51%。收益法侧重企业未来的收益，是在预期企业未来收益基础上做出的，而资产基础法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

本公司在综合考虑了不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，基于本次评估的目的与被评估单位的状况，企业目前没有主营业务收入，收益预测仅是房屋租赁收入，未来企业是否开展主营业务和是否转型存在较大不确定性，认为采用资产基础法的结果，更能反映出上海神马工程塑料有限公司的真实净资产价值，所以，本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据。

即：上海神马工程塑料有限公司的审计后股东全部权益评估价值为 3,799.07

万元。人民币大写：叁仟柒佰玖拾玖万零柒佰元。

本次评估上海神马工程塑料有限公司股东全部权益价值时，未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）权属资料瑕疵情况

1、本次评估的房屋建筑物面积，在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整；

2、列入评估范围内的房产共计 2 项，其中：位于上海市金藏路 258 号金桥出口加工区的四层工业厂房，建筑面积共计 6,044.05 平方米，房地产权证证号为沪房地浦字（1997）第 011296 号，证载权利人为上海神马工程塑料公司，因公司改制公司名称变更，截止评估现场作业日，房地产权证证载权利人尚未变更。位于上海市黎平路 1 号黎平大楼 1702、1703、1704、1708 室 4 套住宅，建筑面积共计 288.08 平方米，为上海神马工程塑料有限公司与上海龙头（十七棉）股份有限公司置换房屋，截止评估基准日尚未取得房屋产权证，房屋产权过户手续正在办理中，被评估单位出具了过户手续部分资料，并出具了产权承诺书。上海神马工程塑料有限公司承诺上述评估范围内的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。

本评估报告书是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

（二）评估程序受到限制的情况

评估范围内车辆——帕萨特轿车（车辆评估明细表第 1 项），现场未查看到具体实物，且未获取车辆行驶证，该车辆为被评估单位以前遗留问题，车辆被上海神轮工贸有限公司借用。截止评估基准日未办理过户手续，被评估单位已承诺

该车归其所有，并出具了产权承诺书。

（三）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

（四）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（五）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18号）的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、企业存货库存商品中切片由于企业历史原因，实际盘点数量为 1.475 吨与

账面数量 28.475 吨有较大差额，相差 27 吨。存货按实际盘点数量进行评估。

4、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

7、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

（四）本报告报告需经本评估机构及两名注册资产评估师签字、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用；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。

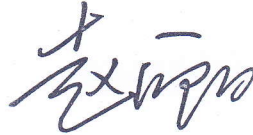
（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 7 月 31 日。

十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：

郭正伟


中国注册资产评估师：

王永义


北京国融兴华资产评估有限责任公司

2016年7月31日
