

宁波钢铁有限公司拟收购股权涉及的 宁波紫霞实业投资有限公司股东全部权益 价值评估报告

天源评报字[2017]第 0008 号



天源资产评估有限公司

二〇一七年一月十五日

目录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
评 估 报 告.....	6
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	8
三、评估对象及评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
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.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	22
十三、评估报告日.....	22
附件.....	24
资产评估结果汇总表及评估明细表	

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、负债清单由委托人、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人和相关当事人的责任。

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；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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，但对设备、建(构)筑物等实物资产的实地勘查未借助任何质量检测仪器，对建(构)筑物等实物资产的现场勘查仅限于其区位、外观、内部房型和装修等可见部分。我们不承担对建(构)筑物的结构质量及设备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，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足经济行为的要求。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宁波钢铁有限公司的委托,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,对宁波钢铁有限公司拟收购股权涉及的宁波紫霞实业投资有限公司股东全部权益价值在2016年10月31日的市场价值进行了评估。现将评估情况及结论摘要如下:

一、委托人:宁波钢铁有限公司(以下简称:宁波钢铁公司)

二、被评估单位:宁波紫霞实业投资有限公司(以下简称:紫霞实业)

三、评估目的:为宁波钢铁有限公司拟收购股权涉及的宁波紫霞实业投资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

评估对象为紫霞实业股东全部权益价值。评估范围为紫霞实业申报的全部资产及负债,包括流动资产、固定资产(建筑物类、设备类)、无形资产(土地使用权)及流动负债。紫霞实业评估基准日账面资产总额507,086,552.66元,账面负债总额214,619.49元,所有者权益(净资产)506,871,933.17元。

五、价值类型:市场价值

六、评估基准日:2016年10月31日

七、评估方法:资产基础法

八、评估结论

本次评估选取了资产基础法的评估结果作为评估结论。在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结果为:

资产账面价值为50,708.65万元,评估价值为58,397.77万元,评估增值7,689.12万元,增值率15.16%;

负债账面价值为21.46万元,评估价值为21.46万元,评估无增减值;

所有者权益(净资产)账面价值为50,687.19万元,评估价值为58,376.31万元,评估增值7,689.12万元,增值率15.17%。

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	4,103.50	4,103.50		
非流动资产	46,605.15	54,294.27	7,689.12	16.50
其中：固定资产	36,006.84	43,695.96	7,689.12	21.35
无形资产	10,598.31	10,598.31		
资产总计	50,708.65	58,397.77	7,689.12	15.16
流动负债	21.46	21.46		
非流动负债				
负债合计	21.46	21.46		
所有者权益(净资产)	50,687.19	58,376.31	7,689.12	15.17

九、特别事项说明

1. 截止评估基准日,列入本次评估范围的所有房屋建筑物(除萧甬铁路 28 套房产已办理房屋所有权证及土地使用证)均未办理房屋所有权证。本次评估中的房屋建筑物面积、构筑物结构尺寸以被评估单位填报的为基础,根据决算资料、施工图、竣工图等资料进行了必要的核实。本次评估未考虑房屋权属瑕疵事项对资产价值的影响,亦未考虑期后房屋办理权证所需税费对评估结论的影响。

2. 消防站(房屋建筑物评估明细表第 18 项),账面原值 6,690,881.88 元,账面净值 4,863,696.96 元,建筑面积 2,438 平方米,所占土地使用权不归紫霞实业所有,实际土地使用权人为宁波经济技术开发区管委会。该消防站由宁波钢铁公司出资建设,并于 2015 年 5 月将该资产无偿划转给紫霞实业。紫霞实业声明拥有该消防站的产权,权属无争议。本次评估未考虑该事项对资产价值的影响。

3. 无形资产-土地使用权第 2 项杨木村土地使用权面积 84,626.8 平方米,尚未办理国有土地使用证。宁波钢铁公司与浙江海穆钢铁服务有限公司签订《宁波钢铁废钢入储加工配送作业与管理项目总承包合同》,合同约定宁波钢铁公司“负责提供废钢加工基地建设用地”,浙江海穆钢铁服务有限公司“负责设计及投资建设杨木村废钢加工基地”。后浙江海穆根据合同在杨木村土地上建设了废钢处理设施。杨木村土地对应的土地款已支付,但由于地上建筑物与土地使用权分属不同单位所有,故未办理土地使用证。宁波钢铁公司于 2015 年 5 月将该部分资产无偿划转给紫霞实业,期后宁波钢铁公司与紫霞实业、海穆公司签署《补充协议》,根据该三

方协议约定,由紫霞实业负责提供废钢加工基地建设用地,合同期限至 2021 年 9 月 30 日终止。根据宁波钢铁公司和紫霞实业的说明,因地上建筑物与土地使用权分属不同单位问题仍未解决,无法办理土地使用证,且不具有实际控制权,权属存在重大瑕疵,本次评估对于该部分资产按账面值列示。若该地块按照市场价值评估,评估值为 78,974,600.00 元。

4. 根据 2012 年 10 月 16 日宁波北仑区人民政府出具的《关于商请帮助解决北仑火车站家属宿舍楼住户信访问题的函》,为落实省委领导相关指示,由宁波钢铁公司出面收购萧甬铁路北仑火车站家属宿舍楼 2 幢 28 套,建筑面积约 1,397.78 平方米。期后宁波钢铁公司已支付收购资金款 6,094,045.50 元,并已办理 28 套住宅的房产证、土地证,土地性质为划拨用地,当时房屋已鉴定为危房。宁波钢铁公司于 2015 年 5 月将该部分资产无偿划转给紫霞实业,房屋所有权证及土地使用证尚未办理变更,现该房产均空置。截止评估基准日,相关部门未明确处置方式,本次评估对于该部分资产按账面值列示。

5. 2007 年 8 月,宁波钢铁公司与宁波市国土资源局就五丰塘焦化厂地块签订《国有土地使用权出让合同》(甬开土出合(2007)41 号),协议约定宁波钢铁公司受让土地使用权 333,323.7 平方米,合同出让金 9,699.7197 万元。宁波钢铁公司已付清上述 9,699.7197 万元。

根据上述合同约定,宁波钢铁公司需退还林大主厂区宗地中 389,031 平方米的土地使用权,国土局需退还相应的土地出让金。截至评估基准日,宁波钢铁公司未收到需退还的土地出让金,也未归还上述土地使用权,在该土地上建设了原料堆场并于 2015 年 5 月将该部分资产无偿划转给紫霞实业。资产划转后,紫霞实业与宁波钢铁公司签署《物料仓储服务合同》,紫霞实业向宁波钢铁公司提供物料仓储及相关配套服务,收取服务费。鉴于该宗地的权属存在较大的不确定性,因而本次评估对于该部分资产按账面值列示,账面价值为摊销后价值,与应退回出让金可能存在差异。

6. 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。

提请报告使用者关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

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。评估结论的使用有效期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 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日。

十一、评估报告日：2017 年 1 月 15 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[2017]第 0008 号

宁波钢铁有限公司：

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，对贵公司拟收购股权涉及的宁波紫霞实业投资有限公司股东全部权益价值在 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、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者

(一) 委托人概况

1. 企 业 名 称：宁波钢铁有限公司（以下简称：宁波钢铁公司）
2. 企 业 住 所：宁波市北仑区临港二路 168 号
3. 注 册 资 本：壹佰零叁亿肆仟伍佰肆拾肆万元整
4. 法定代表人： 戈黎平
5. 成 立 日 期：2003 年 01 月 14 日
6. 营 业 期 限：2003 年 01 月 14 日至 2053 年 01 月 13 日止
7. 企 业 性 质：有限责任公司（法人独资）
8. 经营业务范围

主营：钢铁冶炼及其压延产品、焦炭的生产、销售；自营和代理货物及技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物及技术除外；矿产品、建材的批发、零售；货物装卸；道路货物运输；冶金、焦化的技术开发、咨询。许可经营项目：危险化学品的生产(按批准证书核定经营)。

(二) 被评估单位概况

1. 企 业 名 称：宁波紫霞实业投资有限公司（以下简称：紫霞实业）
2. 企 业 住 所：宁波市北仑区霞浦万泉河路 3 号 9 幢 1 号 A105 室
3. 注 册 资 本：伍佰万元整
4. 法定代表人： 钱玉良
5. 企 业 性 质：有限责任公司

6. 纳税人类型：一般纳税人

7. 成立日期：2015 年 03 月 20 日

8. 营业期限：2015 年 03 月 20 日至 2065 年 03 月 19 日止

9. 历史沿革：

紫霞实业系由杭州钢铁集团公司、宝钢集团有限公司、宁波经济技术开发区控股有限公司和宁波开发投资集团有限公司共同投资设立，于 2015 年 3 月 20 日在宁波市北仑区市场监督管理局登记注册。紫霞实业现持有统一社会信用代码为 91330206316897790C 的营业执照。

截至评估基准日，紫霞实业股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例 (%)
杭州钢铁集团公司	301.45	60.29
宝钢集团有限公司	170.00	34
宁波开发投资集团有限公司	20.30	4.06
宁波经济技术开发区控股有限公司	8.25	1.65
合计	500.00	100.00

10. 经营业务范围：

实业投资：机械式设备租赁；普通货物装卸、仓储、搬运；技术信息咨询服务，未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会大众集（融）资等金融业务。

11. 近两年来被评估单位的资产、财务及经营状况：

单位：元		
项目名称	2015 年	2016 年 1-10 月
主营业务收入	23,616,351.82	30,800,666.71
主营业务成本	22,366,443.97	28,411,826.20
利润总额	-571,367.11	76,668.23
净利润	-571,367.11	76,668.23
项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 10 月 30 日
总资产	507,342,146.43	507,086,552.66
总负债	201,329.38	214,619.49
净资产	507,140,817.05	506,871,933.17

上述会计数据业经注册会计师审计，其中 2015 年度、2016 年度财务数据经天

健会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了的天健审(2016)8180号无保留意见审计报告。

紫霞实业公司生产经营不存在国家政策、法规的限制。

(三)委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位的最终控制方是浙江省人民政府国有资产监督管理委员会。

(四)其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者限制为：与本次经济行为相关的国家法律、法规规定的报告使用者。

二、评估目的

根据2016年12月19日《关于宁钢协议收购紫霞实业股权的议案》和《宁波钢铁有限公司临时董事会决议》，宁波钢铁以协议转让方式拟收购紫霞实业100%股权。

本次评估目的，系为宁波钢铁公司拟收购紫霞实业100%股权提供紫霞实业股东全部权益价值参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象为宁波紫霞实业投资有限公司股东全部权益价值，评估范围为与股东全部权益价值相关的全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产(建筑物类、设备类)、无形资产(土地使用权)及流动负债。紫霞实业评估基准日账面资产总额507,086,552.66元，账面负债总额214,619.49元，所有者权益(净资产)506,871,933.17元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

项目	账面原值	账面净值
流动资产		41,035,037.98
其中：存货		-
非流动资产		466,051,514.68
可供出售的金融资产		-
长期股权投资		-
投资性房地产		-
固定资产	406,720,282.40	360,068,462.00
其中：房屋建筑物类	313,063,516.80	289,527,749.26
设备类	93,656,765.60	70,540,712.74

土地		
在建工程	-	-
固定资产清理	-	-
无形资产	119,351,300.79	105,983,052.68
其中：土地使用权	119,351,300.79	105,983,052.68
其他无形资产		
长期待摊费用		-
递延所得税资产		-
资产总计		507,086,552.66
流动负债		214,619.49
非流动负债		
负债合计		214,619.49
所有者权益（净资产）		506,871,933.17

紫霞实业于基准日财务报表已经注册会计师审计，并由天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具无保留意见的审计报告(天健审〔2016〕8180号)。

紫霞实业实物资产主要包括建筑物类、设备类资产等，无形资产为土地使用权。资产具体分布情况及特点如下：

建筑物类：包括原料场综合楼、内燃机整备、日修及备件仓库、余能发电厂办公生活楼、消防站等房屋建筑物以及铁路道口房、通廊、转运站、料机基础、排水沟、道路和电缆沟等构筑物。房屋建筑物共 26 项(处)，建筑面积合计 15,055.95 平方米；构筑物共 84 项(处)。房屋建筑物(除萧甬铁路 28 套房产已办理房屋所有权证及土地使用证)均未办理房屋所有权证。

设备类：包括机器设备 139 台(套)和电子设备 7 台(套)，机器设备主要为堆取料机、取料机、皮带机、带式输送机、变压器、配电设备等炼钢存储、运输设备，安装在紫霞实业的各车间内；电子设备主要为空调，分布在紫霞实业办公场所内。

土地使用权：位于宁波市北仑区，其中工业出让土地两宗面积合计 473,657.8 平方米，另有萧甬铁路宿舍房 1 项土地使用权，面积 392.17 平方米。其中主厂区土地使用权(原林大焦化)根据合同约定需归还，截止评估基准日未办理土地使用证；杨木村土地使用权因地上建筑物与土地使用权分属不同单位所有，未办理土地使用证；萧甬铁路职工房实为宁波钢铁公司出面收购萧甬铁路北仑火车站家属宿舍楼 2 幢 28 套房地产。

除上述资产外，紫霞实业不存在其他账外资产、负债。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

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

根据 2016 年 12 月 19 日《关于宁钢协议收购紫霞实业股权的议案》和《宁波钢铁有限公司临时董事会决议》，本评估项目的评估基准日确定为 2016 年 10 月 31 日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《关于宁钢协议收购紫霞实业股权的议案》；
2. 《宁波钢铁有限公司临时董事会决议》。

(二)法律法规依据

1. 《资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《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)；
3. 《企业国有资产法》(中华人民共和国主席令[2008]第 5 号)；
4. 《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)；
5. 《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)；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令[2001]第 14 号)；
7. 《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)；
8. 《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)；
9. 《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)；
10. 《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[2011]第 65 号)；

11. 《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
12. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
13. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号）；
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第72号）；
15. 《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》（1990年5月19日国务院令第55号）；
16. 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[2011]230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—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
7. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
11. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
13. 《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
14. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
15. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
16. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

（四）权属依据

1. 委托人《营业执照》、公司章程和验资报告；

2. 被评估单位的《营业执照》、公司章程；
3. 《资产划转协议》；
4. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
5. 委托人关于产权情况说明；
6. 其他产权证明文件等。

(五) 取价依据及参考资料

1. 被评估单位提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 评估基准日财务报表及前一年审计报告；
3. 评估基准日的审计报告(天健审〔2016〕8180号)；
4. 《企业会计准则》；
5. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
6. 《冶金工业建设工程预算定额》(2012年版)；
7. 《冶金工厂建设建筑安装工程费用定额》(2012年版)
8. 《浙江省建筑工程预算定额》2010年；
9. 《浙江省安装工程预算定额》2010年；
10. 《宁波建设工程造价信息》(2016年第10期)；
11. 《关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》，财建[2002]394号，财政部；
12. 《工程勘察设计收费管理规定》计价格[2002]10号，国家计委、建设部；
13. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号)，国家计委、建设部；
14. 国家发展改革委、建设部关于印发《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；
15. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125号，国家计委；
16. 《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980号，国家计委；
17. 《关于整顿和规范招标投标收费的通知》计价格[2002]520号，国家计委、财政部；
18. 《冶金工业建设初步设计概算编制办法》(原冶金工业部(1994)冶建字第039号)；
19. 《冶金工程项目建设工期定额》(原冶金工业部(1988)冶建字第996号)；

20. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
21. 被评估单位提供的工程图纸及工程决算等有关资料；
22. 中国城市地价动态监察系统(国土资源部)；
23. 《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006]307号)；
24. 机械工业出版社《2016 机电产品报价手册》或互联网查询价格信息；
25. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
26. 中和明讯机电设备价格查询系统(互联网)；
27. 科学技术出版社《最新机电产品评估参数手册》、《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》；
28. 有关资产的有效检测、维护保养报告；
29. Wind 中国金融数据库(互联网)；
30. 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

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

紫霞实业 2015 年成立，于 2015 年 5 月通过无偿划转方式取得宁波钢铁公司非经营性资产及部分存在权属瑕疵的辅助设施，资产剥离至紫霞实业后，宁波钢铁公司与紫霞实业签署的《物料仓储服务合同》，紫霞实业向宁波钢铁公司每年收取物料仓储及相关配套服务费用，此为紫霞实业的主要收入，紫霞实业无其他独立经营的业务，经营受宁波钢铁公司的影响较大，且基本处于亏损或微利状态，故不宜采用收益法。基于同样的基本面，市场无法找到与评估对象在行业、规模、业务构成、经营情况等方面类似或可比的企业产权交易案例，更不具有与上市公司的可比性，故也不宜采用市场法。

被评估单位提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实，因此本次采用资产基础法对被评估单位的股东全部权益进行评估。

(二)资产基础法简介

资产基础法，是在合理评估被评估单位申报的资产和负债价值的基础上，确定

评估对象价值的方法,即将构成被评估单位的各项资产的评估价值减去负债评估价值求得股东全部权益价值。

各类主要资产及负债的评估方法如下:

1. 流动资产

(1) 货币资金

货币资金为银行存款。根据评估申报表,经过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,以核实后账面价值确定评估价值。

(2) 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收账款及其他流动资产。对于债权类流动资产,按可收回的金额确定评估价值。

2. 固定资产——房屋建筑物

根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性后,选择成本法作为本次评估方法。

本次评估房屋建筑物以持续使用为前提,采用成本法,计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

重置成本=建筑安装工程造价+前期工程费及其他建设项目相关费用+建设期资金成本

综合成新率系根据房屋结构及现场调查情况,采用年限法与打分法相结合的方法确定,即分别用年限法和打分法计算出成新率,然后根据不同权重计算出综合成新率。

3. 固定资产——设备

根据本次评估目的及被评估设备的特点,对于能够正常使用的设备,根据持续使用原则,采用成本法对设备进行评估。

成本法是通过估算全新设备的重置成本,然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,或在确定综合成新率的基础上,确定设备评估价值。本次评估选择的具体计算公式为:

评估价值=重置成本×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。

4. 无形资产——土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共三宗，本次评估根据不同情况采用相应的方式确定评估值：

(1) 宗地一

2007年8月，宁波钢铁公司与宁波市国土资源局就五丰塘焦化厂地块签订《国有土地使用权出让合同》（甬开土出合（2007）41号），协议约定宁波钢铁公司受让土地使用权333,323.7平方米，合同出让金9,699.7197万元。宁波钢铁公司已付清上述9,699.7197万元。

根据上述合同约定，宁波钢铁公司需退还林大主厂区宗地中389,031平方米的土地使用权，国土局需退还相应的土地出让金。截至评估基准日，宁波钢铁公司未收到需退还的土地出让金，也未归还上述土地使用权，在该土地上建设了原料堆场。并于2015年5月将该部分资产无偿划转给紫霞实业。资产划转后，紫霞实业与宁波钢铁公司签署《物料仓储服务合同》，紫霞实业向宁波钢铁公司提供物料仓储及相关配套服务，收取服务费。该宗地的权属存在较大的不确定性，因而本次评估对于该部分资产按账面值列示。账面价值为摊销后价值，与应退回出让金可能存在差异。

(2) 宗地二

无形资产-土地使用权第2项杨木村土地使用权面积84,626.8平方米，尚未办理国有土地使用证。宁波钢铁公司与浙江海穆钢铁服务有限公司签订《宁波钢铁废钢入储加工配送作业与管理项目总承包合同》，合同约定宁波钢铁公司“负责提供废钢加工基地建设用地”，浙江海穆钢铁服务有限公司“负责设计及投资建设杨木村废钢加工基地”。后浙江海穆根据合同在杨木村土地上建设了废钢处理设施。对应的土地款已支付，但由于地上建筑物与土地使用权分属不同单位所有，故未办理土地使用证。宁波钢铁公司于2015年5月将该部分资产无偿划转给紫霞实业，期后宁波钢铁公司与紫霞实业、海穆公司签署《补充协议》，根据该三方协议约定，由紫霞实业负责提供废钢加工基地建设用地，合同期限至2021年9月30日终

止。根据委托方和被评估单位的说明，因地上建筑物与土地使用权分属不同单位问题仍未解决，无法办理土地使用证，不具有实际控制权，权属存在重大瑕疵，本次评估对于该部分资产按账面值列示。若对于该地块按照市场价值评估，评估值为 78,974,600.00 元。

（3）宗地三

根据 2012 年 10 月 16 日宁波北仑区人民政府出具的《关于商请帮助解决北仑火车站家属宿舍楼住户信访问题的函》，为落实省委领导相关指示，由宁波钢铁公司出面收购萧甬铁路北仑火车站家属宿舍楼 2 幢 28 套，建筑面积约 1,397.78 平方米。期后宁波钢铁公司已支付收购资金款 6,094,045.50 元，并已办理 28 套住宅的房产证、土地证，土地性质为划拨用地，当时房屋已鉴定为危房。宁波钢铁公司于 2015 年 5 月将该部分资产无偿划转给紫霞实业，房屋所有权证及土地使用证尚未办理变更，现该房产均空置。截止评估基准日，相关部门未明确处置方式，本次评估对于该部分资产按账面值列示。

5. 流动负债

对于评估范围内的流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以评估目的对应的经济行为实现后的被评估单位预计需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

八、评估程序实施过程及情况

我公司于 2016 年 12 月 21 日接到委托人的委托，并着手前期准备工作，于 12 月 26 日开始现场评估工作，2017 年 1 月 15 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、编写评估报告与内部审核，出具报告，具体过程如下：

（一）接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了业务约定书；

2. 在本次重大资产重组总体项目中心组管控下，指定被评估单位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. 结合项目具体情况，向被评估单位提供所需资料明细清单；

2. 选派评估师指导被评估单位相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅助被评估单位财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债进行全面清查核实，同时按评估资料清单的要求收集审计报告、产权证明以及资产质量状况、历史经营状况、经营规划与盈利预测等相关评估资料。

4. 评估人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取被评估单位有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

(2) 对被评估单位提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

(3) 现场调查、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，组成相应的评估小组，对评估范围内的资产进行现场调查、资产核实和勘查，对委托人和相关当事人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，被评估单位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. 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) 建(构)筑物类资产的核实

A. 对被评估单位填报的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，提请被评估单位进行必要的修改和补充。

B. 根据评估申报明细表，对建(构)筑物的实体状况、权利状况和区位状况进行了现场调查。实体状况的调查内容主要包括外型、结构形式、层数、高度、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、水电管线安装使用的情况等；权利状况主要包括建筑物的权属、设定的其他权利状况以及法律限制等；区位状况主要包括区域位置、商服配套、道路通达、交通便捷、城市设施状况、产业配套和环境状况等。对现场调查情况做详细记录，形成现场勘查表。

C. 收集建(构)筑类资产权属证明及原始购建资料，主要包括房屋所有权证或

替代证明、报建材料、设计图纸、决算及结算、竣工验收等相关资料。结合建(构)筑物类资产实际情况,调查了解了当地建筑安装工程相关的规定及计费、造价信息,商品房价格信息或房屋租赁价格信息等。

3) 设备类资产的核实

A. 对被评估单位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,提请被评估单位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、电子设备两种类型,对各项设备类资产进行了抽查盘点与勘查,结合公司的生产工艺和设备的主要特点,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、性能稳定性以及产品的合格率等情况,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、设计、决算、产权证等相关资料。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。对各大型设备,查阅了各主设备工程和配套工程的设计资料和有关安装工程的预、决算报告及相关证明文件。

4) 土地使用权的核实

根据被评估单位提供的评估明细申报表,对宗地的实体状况(土地的面积、四至、宽度、深度、形状、地形、地质及地基状况、用途、容积率、地面附着物情况等)、权利状况(土地权利性质、权属、土地使用权的年限、抵押、出租等)、区位状况(区域位置、商服配套、道路通达、交通便捷、城市设施状况、产业配套和环境状况等)进行了现场调查及核实;收集了土地出让合同、土地使用证等权属资料,结合宗地用途、性质等实际,调查了解当地土地出让的相关政策、近期土地供应数量、出让价格等信息。根据土地的情况着重了解土地的形成历史及与之相关的协议等。

(三) 评定估算

各评估专业小组对调查收集的资料进行分析整理,并通过委托人、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) 编写评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿,对各评估小组分项说明进行汇总,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;资产评估机构内部逐级审核;同时,在不影响评估人员独立判断的前提下,与委托人沟通,听取意见。

(五) 出具报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托人反馈意见,对评估报告进行必要的修改后,出具正式的评估报告。

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评估。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主,地位是平等的;

(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进行的;

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让;

(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. 利率、汇率保持为目前的水平,无重大变化。

5. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

6. 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。

7. 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。

十、评估结论

采用资产基础法对紫霞实业的股东全部权益进行了评估。在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结果为：

资产账面价值为 50,708.65 万元，评估价值为 58,397.77 万元，评估增值 7,689.12 万元，增值率 15.16%；

负债账面价值为 21.46 万元，评估价值为 21.46 万元，评估无增减值；

所有者权益(净资产)账面价值为 50,687.19 万元，评估价值为 58,376.31 万元，评估增值 7,689.12 万元，增值率 15.17%。

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	4,103.50	4,103.50		
非流动资产	46,605.15	54,294.27	7,689.12	16.50
其中：固定资产	36,006.84	43,695.96	7,689.12	21.35
无形资产	10,598.31	10,598.31		
资产总计	50,708.65	58,397.77	7,689.12	15.16
流动负债	21.46	21.46		
非流动负债				
负债合计	21.46	21.46		
所有者权益(净资产)	50,687.19	58,376.31	7,689.12	15.17

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结论比审计后账面净资产增值 7,689.12 万元，增值率为 15.17%。主要为固定资产评估增值，主要原因如下：

(1) 房屋建筑物折旧年限短于其经济寿命年限。(2) 建安造价上涨。(3) 机器设备增值系部分设备的经济寿命年限长于会计折旧年限。(4) 电子设备减值系电子设备的更新换代的速度比较快，购置价下降。

十一、特别事项说明

1. 截止评估基准日，列入本次评估范围的所有房屋建筑物(除萧甬铁路 28 套房产已办理房屋所有权证及土地使用证)均未办理房屋所有权证。本次评估中的房屋建筑物面积、构筑物结构尺寸以被评估单位填报的为基础，根据决算资料、施工图、竣工图等资料进行了必要的核实。本次评估未考虑房屋权属瑕疵事项对资产价值的

影响，亦未考虑期后房屋办理权证所需税费对评估结论的影响。

2. 消防站（房屋建筑物评估明细表第 18 项），账面原值 6,690,881.88 元，账面净值 4,863,696.96 元，建筑面积 2,438 平方米，所在土地不归紫霞实业所有，实际土地使用权人为宁波经济技术开发区管委会。该消防站由宁波钢铁公司出资建设，并于 2015 年 5 月将该资产无偿划转给紫霞实业。紫霞实业声明拥有该消防站的产权，权属无争议。本次评估未考虑该事项对资产价值的影响。

3. 无形资产-土地使用权第 2 项杨木村土地使用权面积 84,626.8 平方米，尚未办理国有土地使用证。宁波钢铁公司与浙江海穆钢铁服务有限公司签订《宁波钢铁废钢入储加工配送作业与管理项目总承包合同》，合同约定宁波钢铁公司“负责提供废钢加工基地建设用地”，浙江海穆钢铁服务有限公司“负责设计及投资建设杨木村废钢加工基地”。后浙江海穆根据合同在杨木村土地上建设了废钢处理设施。对应的土地款已支付，但由于地上建筑物与土地使用权分属不同单位所有，故未办理土地使用证。宁波钢铁公司于 2015 年 5 月将该部分资产无偿划转给紫霞实业，期后宁波钢铁公司与紫霞实业、海穆公司签署《补充协议》，根据该三方协议约定，由紫霞实业负责提供废钢加工基地建设用地，合同期限至 2021 年 9 月 30 日终止。根据宁波钢铁公司和紫霞实业的说明，因地上建筑物与土地使用权分属不同单位问题仍未解决，无法办理土地使用证，且不具有实际控制权，权属存在重大瑕疵，本次评估对于该部分资产按账面值列示。若该地块按照市场价值评估，评估值为 78,974,600.00 元。

4. 根据 2012 年 10 月 16 日宁波北仑区人民政府出具的《关于商请帮助解决北仑火车站家属宿舍楼住户信访问题的函》，为落实省委领导相关指示，由宁波钢铁公司出面收购萧甬铁路北仑火车站家属宿舍楼 2 幢 28 套，建筑面积约 1,397.78 平方米。期后宁波钢铁公司已支付收购资金款 6,094,045.50 元，并已办理 28 套住宅的房产证、土地证，土地性质为划拨用地，当时房屋已鉴定为危房。宁波钢铁公司于 2015 年 5 月将该部分资产无偿划转给紫霞实业，房屋所有权证及土地使用证尚未办理变更，现该房产均空置。截止评估基准日，相关部门未明确处置方式，本次评估对于该部分资产按账面值列示。

5. 2007 年 8 月，宁波钢铁公司与宁波市国土资源局就五丰塘焦化厂地块签订《国有土地使用权出让合同》（甬开土出合（2007）41 号），协议约定宁波钢铁公司受让土地使用权 333,323.7 平方米，合同出让金 9,699.7197 万元。宁波钢铁公

司已付清上述 9,699.7197 万元。

根据上述合同约定,宁波钢铁公司需退还林大主厂区宗地中 389,031 平方米的土地使用权,国土局需退还相应的土地出让金。截至评估基准日,宁波钢铁公司未收到需退还的土地出让金,也未归还上述土地使用权,在该土地上建设了原料堆场并于 2015 年 5 月将该部分资产无偿划转给紫霞实业。资产划转后,紫霞实业与宁波钢铁公司签署《物料仓储服务合同》,紫霞实业向宁波钢铁公司提供物料仓储及相关配套服务,收取服务费。鉴于该宗地的权属存在较大的不确定性,因而本次评估对于该部分资产按账面值列示,账面价值为摊销后价值,与应退回出让金可能存在差异。

6. 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。

除上述事项外,紫霞实业无其他资产抵(质)押、对外担保、未决诉讼等或有事项。

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。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人另有约定的除外。

(四) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期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 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2017 年 1 月 15 日。

(本页无正文)

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师: 陈继莲

资产评估师:



资产评估师: 王冰

天源资产评估有限公司

二〇一七年一月十五日