

中信建投证券股份有限公司关于上海证券交易所
《关于对上海宽频科技股份有限公司重大资产出售草案的
问询函》回复之专项核查意见

上海证券交易所：

按照贵所于 2017 年 11 月 29 日下发的《关于对上海宽频科技股份有限公司重大资产出售草案的问询函》（上证公函【2017】2374 号）（以下简称“《问询函》”）中的相关要求，独立财务顾问中信建投证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”）本着勤勉尽责、诚实信用的原则，对《问询函》提出的问题进行逐项核查和落实，并回复如下：

如无特别说明，本核查意见中的简称均与《上海宽频科技股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》（以下简称“报告书”）中相同。

1、草案披露,根据截至 2017 年 8 月 31 日备考财务数据,交易后公司总资产 2.12 亿,其中包括本次交易所获现金 2.01 亿,固定资产仅余 24.97 万元,且不再持有无形资产。此外,本次交易后,公司钢材制品加工制造业务被剥离,公司业务仅剩下商品贸易业务。请补充披露本次重组是否可能导致上市公司重组后主要资产为现金或无具体经营业务,是否符合《重组办法》第 11 条的规定。请财务顾问发表意见。

回复:

一、本次交易不存在可能导致上市公司重组后无具体经营业务的情形

目前,上市公司主营业务主要为钢材制品加工制造及商品贸易两大类,其中,钢材制品加工制造业务主要通过下属子公司上海异钢、异钢制品及上海永鑫开展,商品贸易业务主要通过上市公司本部及下属子公司上海益选国际贸易有限公司开展。通过本次交易,上市公司将实现传统钢材制品加工制造业务的整体剥离,并利用交易回流现金,深入拓展商品贸易业务,提高上市公司盈利水平。本次交易是公司结合国家供给侧结构性改革战略要求,剥离低效资产,调整产业结构,实现公司战略转型的重要举措。

(一) 上市公司主营业务构成情况

上市公司目前主营业务主要为钢材制品加工制造及商品贸易两大类,最近三年一期主营业务收入构成情况(分行业)如下表所示:

单位: 万元

项目	2017 年 1-8 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
钢材制品加工制造	7,754.36	50.22%	9,636.33	37.10%	13,338.96	72.43%	16,709.03	29.00%
商品贸易	7,687.32	49.78%	16,338.72	62.90%	5,076.52	27.57%	40,913.82	71.00%
合计	15,441.68	100.00%	25,975.05	100.00%	18,415.48	100.00%	57,622.85	100.00%

从上表可以看出,商品贸易业务收入在上市公司主营业务收入中占比较大,三年一期平均占比为 59.61%,根据上市公司披露的三季报数据,上市公司 2017 年 1-9 月实现商品贸易收入 14,005.72 万元。2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-8 月,上市公司商品贸易业务毛利率分别为 0.00%、0.42%、0.78%及

1.22%，毛利率呈现逐步上升趋势。在本次交易完成后，上市公司能够通过回流资金，进一步扩大业务规模，并利用资金优势，提升公司商品贸易业务的毛利率水平及整体盈利能力。通过本次交易剥离钢材制品加工业务后，公司仍保留有商品贸易业务，不存在重组后无具体经营业务的情形。

（二）上市公司商品贸易业务具备持续经营能力

1、公司商品贸易业务模式清晰

上市公司以有色金属、建筑材料、黑色金属、生产生活物资为主的商品贸易业务覆盖了产业链的“流通-销售”两个重要环节，能够利用资金及渠道优势为上下游企业实现快速资源匹配，并通过集中采购、订单管理、存货管理、账期赊销等方式提升交易效率、降低交易成本、服务实体企业，是供应链生态圈的核心组成部分。

上市公司目前商品贸易的主要运营模式为：公司根据供应商、客户需求匹配资源，通过支付预付款方式向上游供应商采购，由供应商将商品发货到指定第三方仓库，客户直接从第三方仓库提取原材料并支付货款，交易周期一般为 30-45 日。商品贸易采购及销售定价主要受交易量、交易周期等因素影响。

2、商品贸易业务拓展潜力巨大

公司所从事的商品贸易业务作为供应链生态圈中的核心组成，在供应链业务模式创新、上下游产业链延伸、促进供需匹配、降本增效和产业发展等方面具有重要作用。2017 年 10 月，国务院办公厅发布了《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》（国办发〔2017〕84 号），进一步明确了“加快供应链创新与应用，促进产业组织方式、商业模式和政府治理方式创新，推进供给侧结构性改革”的要求及目标，供应链业务潜力巨大。随着国家“一带一路”战略的深入推进，公司能够以现有商品贸易为基础，逐步挖掘现有业务与控股股东商贸物流园区建设运营、基础设施投资建设等产业板块的业务协同效应，充分利用其资源、渠道优势，实现供应链业务的拓展及延伸。

3、公司商品贸易业务的竞争优势

上市公司搭建了具有商品贸易等行业相关从业经验的业务团队和管理团队，具备成熟的商品贸易业务风险控制体系，在既有业务过程中实现了较好的风控结果。同时，在业务发展过程中，公司积累了丰富的上下游供应商及客户资源，能

够为公司商品贸易业务的发展壮大提供良好的支撑。在供应链业务拓展方面，公司具备以下优势：

（1）区位优势

公司地处上海，随着上海市政府《上海服务国家“一带一路”建设发挥桥头堡作用行动方案》的正式发布，上海将逐渐成为服务国家“一带一路”建设、推动市场主体走出去的桥头堡；公司控股股东地处云南，系昆明市国资委下属企业，作为我国向西南开放的重要门户及物流中心，昆明已成为我国西南部最重要的物流节点。在未来业务发展中，公司能够借助上海“桥头堡”及昆明“西南开放门户”的区位优势，逐步打造与“一带一路”战略相适应的商贸物流体系。

（2）政策支持

2017 年，国务院及云南省各级政府发布了《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》、《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的实施意见》、《关于加快物流业发展的实施意见》等一系列关于供应链物流产业政策，制定了发展新技术、创建新模式、培育供应链优质企业、打造核心竞争力的发展目标，为昆明市的商贸物流业务发展创造了良好的市场前景。

（3）渠道资源优势

昆明交投承担了云南省、昆明市多个重点商贸物流枢纽的开发与运营任务，业务范围已经涵盖仓储、运输、商贸等传统物流供应链领域，未来还将建设基于大数据分析和互联网+的现代化 B2B、B2C 物联网系统，从而为产业链上下游企业、客户提供全方位供应链管理服务。上市公司可充分利用控股股东在贸易、物流方面的客户、渠道资源，实现商贸物流业务方面的快速发展，并积极拓展供应链相关业务。

综上所述，本次交易是公司结合国家供给侧结构性改革战略要求，剥离低效资产，调整产业结构，实现公司战略转型的重要举措。交易完成后，上市公司仍保留作为供应链生态圈核心组成商品贸易业务，相关业务具备持续经营能力，本次交易不存在可能导致上市公司重组后无具体经营业务的情形。

二、本次交易不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金的情形

根据交易方案，本次交易完成后，上市公司将剥离原有的钢材制品加工制造相关业务及资产，由重资产业务转型为轻资产业务，资产流动性有所提升。公司

从事的商品贸易业务属资金密集型行业，单笔合同金额较大，公司自 2014 年起开始从事商品贸易业务，期间受制于自有资金不足，业务规模相对较小，但近三年一期商品贸易业务营业收入占公司总营业收入的比例达到 59.61%，是公司主要业务之一。通过本次交易，上市公司能够回流大量资金，并用于商品贸易业务的拓展，提升公司业务规模及盈利水平。

根据备考财务数据，截至 2017 年 8 月 31 日，上市公司资产总额为 21,200.90 万元，在本次交易完成后，由于上市公司获得 20,050.89 万元现金对价，公司货币资金将增加至 20,104.65 万元，占资产总额的比例为 94.83%，但随着公司商品贸易业务的迅速开展，公司货币资金资产将很快转变为存货、应收款、预付款等其他资产形式，公司现金占比将大幅下降。

综上所述，在本次交易完成时点，上市公司现金占比相对较高，但随着公司商品贸易业务的迅速开展，公司现金占比将快速降低，并转变为其他资产，本次交易不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金的情形。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，本次交易完成后，公司主营业务为商品贸易业务，转向轻资产运作，利用交易回流现金，深入拓展商品贸易业务，上市公司不存在可能导致上市公司重组后无具体经营业务的情形；上市公司在本次交易完成时点现金占比将较高，但随着公司业务开展后，公司现金资产将快速转变为存货、应收款、预付款等资产形式，上市公司不存在主要资产为现金的情形。本次重组符合《重组办法》第 11 条的规定。

四、补充披露

公司已经在报告书“第七节 本次交易的合规性分析”之“一、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定”之“（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形”部分补充披露了上述相关内容。

2、草案披露，交易对方昆明新能源与*ST 沪科同属昆明市国资委控制，其设立于 2015 年 10 月 16 日，注册资本于 2017 年 3 月 6 日缴足，成立以来尚未开展实际业务。此外，昆明新能源的经营范围是新能源充电桩（站）的投资、建设、经营、管理，与标的资产的主营业务并不相关。请补充披露：（1）昆明新能源购买与主业不相关资产的原因；（2）本次交易是否存在通过处置资产避免公司股票被暂停上市的交易动机。请财务顾问发表意见。

回复：

一、昆明新能源购买标的资产的原因

（一）符合云南省及昆明市鼓励政府投融资平台打造实体产业的政策

昆明新能源系昆明发展投资集团有限公司（以下简称“昆明发投”）全资子公司，昆明发投系昆明市国资委下属的投融资平台，基本定位为以国有资本经营为基础，推动全省经济社会发展，打造金融控股、产业投资引领和企业改革发展三位一体的国有资本运营平台。

2016 年 7 月，根据云南省委、省政府正式下发的《中共云南省委、云南省人民政府关于着力推进重点产业发展的若干意见》（云发〔2016〕11 号）精神，昆明市委、市政府决定在巩固提高传统支柱产业的基础上，着力推进包括冶金产业在内的“188”重点产业发展，明确“推动高端钢材产品....优化提升高端铸锻造”。

2017 年 1 月，昆明市人民政府办公厅发布了《关于加快市属投融资公司转型发展的意见》（昆政办〔2017〕2 号），鼓励市属各投融资公司推进公司转型发展，打造实体产业，利用投融资公司资金、市场、渠道资源，对有基础、有前景的实业进行并购整合，运用市场化手段，对资源性资产进行盘活，提高实体产业的价值和经营效率，做大做强实体产业，并促进实体经营和资本运营交叉融合，逐步发展成为具有核心竞争力的综合性、大型产业集团，推进“188”重点产业发展。

（二）能够利用标的资产竞争优势，为产业布局提供配套支持

昆明新能源以新能源充电桩（站）的投资、建设、经营、管理为主业，根据昆明市政府战略部署，昆明新能源未来将承担昆明市新设加油站、加气站、充电站建设及旧设施改造的任务，并以此为依托，推动昆明市新能源充电设施建设工作。

由于标的资产在钢材制品、压力管道元件的加工制造方面具备较为成熟的资质、技术及经验，其主要产品异型钢管、波纹管制品等无缝管道配件及压力管道元件目前已广泛应用于电站、加油站、加气站等领域。在收购标的资产后，昆明新能源能够依托标的资产成熟的人员团队及生产工艺条件，通过资金投入对其进行技术升级、设备改造、产品更新，在充分发挥标的资产现有钢材制品加工技术和制造优势的基础上，进一步提高标的资产的技术水平与产品适配性，为昆明新能源加油站、加气站、充电站的建设及旧设施改造提供钢结构、压力管道、压力容器等产品的配套支持，助力昆明新能源未来业务发展。

综上所述，昆明新能源收购标的资产，既是响应云南省及昆明市鼓励政府投融资平台打造实体产业政策的重要体现，亦是未来昆明新能源产业发展战略布局的关键举措。

二、本次交易是否存在通过处置资产避免公司股票被暂停上市的交易动机

上市公司实施本次交易主要基于以下原因：

（一）行业景气度低迷，出售标的资产是公司经营战略布局的重要举措

上市公司目前主营业务包括钢材制品加工制造及商品贸易两大类。近年来，钢铁行业整体产能过剩矛盾凸显，下游行业需求增速大幅放缓，行业景气度持续低迷。尽管随着国家供给侧结构性改革的深入推进，钢材价格出现合理回归，但市场总体供大于求的基本面尚未改变，部分细分行业产能过剩问题仍然突出。根据工信部相关信息显示，公司钢材制品加工制造业务所属的黑色金属冶炼和压延加工业已成为 16 个制造业子行业中利润率最低的行业。在此背景下，调整及清理上市公司主营业务、剥离亏损严重的低效资产，加快主业转型已迫在眉睫。根据公司确定的“积极谋求产业转型”发展战略。公司自 2013 年起，已先后剥离了江苏意源科技有限公司、苏州国芯科技有限公司等资产，并多次挂牌转让持有的上海永鑫股权。

因此，公司本次出售上海异钢及异钢制品公司股权，是基于上市公司剥离亏损企业、盘活闲置资产、加快主业转型的整体考虑，是公司经营战略布局的重要举措之一。

（二）上海异钢及异钢制品现有业务持续亏损，不符合公司未来战略转型方向

上海异钢及异钢制品成立时间较长，经营模式单一，人员负担较重，在日趋严格的国家能源和环保政策以及高启的人工成本影响下，公司钢管业务上下游产业链生态日趋恶化，公司钢管产品主要配套的锅炉等下游行业市场需求急剧萎缩，公司产品产销量、销售价格及盈利水平均呈现明显下滑趋势，在上述因素的共同影响下，公司近年来钢管产品产销量双双萎缩，产品销售价格一路下行，营业收入、盈利水平持续下降。

最近两年一期，上海异钢及异钢制品主要经营情况如下：

1、上海异钢

单位：万元

项目	2017 年 1-8 月	2016 年度	2015 年度
营业收入	7,963.61	10,386.86	13,795.02
营业成本	7,320.62	9,723.30	12,293.68
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1,106.87	-2,025.27	-467.06

2、异钢制品

单位：万元

项目	2017 年 1-8 月	2016 年度	2015 年度
营业收入	175.04	471.22	709.86
营业成本	417.47	676.66	824.30
扣除非经常性损益后的净利润	-252.45	-223.94	-131.57

虽然自 2013 年以来公司一直在进行钢材产品结构调整，提升高附加值产品占比，对低毛利甚至负毛利产品实施主动退出机制，提升劳动效率，压缩成本费用，但由于自有资金不足，与之相关的设备升级、技术改造、产品更新等工作无法按计划实施，其经营业绩未取得有效改善。更为关键的是在国家供给侧改革深入推进以及环保政策日趋严格的大背景下，其低利润率、产能相对过剩、存在环保压力的业务特点不符合产业政策以及上市公司未来战略转型方向。

综上所述，公司钢材制品加工制造业务持续亏损严重，产品结构调整亦需要大量资金投入，在自有资金不足的情况下，公司钢材制品加工制造业务长期运行将对上市公司的盈利能力和持续经营能力产生较大不利影响，通过本次交易，上市公司将亏损业务及资产出售，将切实减轻经营负担，并改善上市公司的资产质量和盈利能力，提升上市公司价值，最大程度维护上市公司股东利益。

（三）出售上海异钢及异钢制品股权将使公司获得经营所需的资金

2013 年以来，公司积极推进产业结构调整工作，并在上海自贸区设立了上海益选，开展商品贸易业务，但受制于自有资金不足，业务规模相对较小，暂不足以改善企业经营状况。通过本次股权转让，公司可获得资金 20,050.89 万元，保留一定营运资金后将用于商品贸易业务的开展，上述资金的取得有助于调整公司财务结构，降低资产负债率，缓解公司资金压力，提升公司商品贸易业务规模，提高经营业绩，推动公司业务转型。

综上所述，公司本次出售上海异钢及异钢制品股权，是公司剥离亏损资产、推动公司业务转型的具体举措，是公司既定战略的实施，符合公司的发展规划，不存在通过处置资产避免公司股票被暂停上市的交易动机。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，昆明新能源依据云南省、昆明市政府相关政策收购标的资产，能够依托标的资产成熟的人员团队及生产工艺条件，通过资金投入对其进行技术升级、设备改造、产品更新，提高标的资产的技术水平与产品适配性，为昆明新能源加油站、加气站、充电站的建设及旧设施改造提供钢结构、压力管道、压力容器等产品的配套支持，助力昆明新能源未来业务发展，因此，昆明新能源购买标的资产具有合理性。公司本次出售上海异钢及异钢制品股权，是公司剥离亏损资产、推动公司业务转型的具体举措，是公司既定战略的实施，符合公司的发展规划，不存在通过处置资产避免公司股票被暂停上市的交易动机。

四、补充披露

公司已经在报告书“第一节 本次交易概述”之“一、本次交易的背景及目的”之“（二）本次交易的目的”部分补充披露了上述相关内容。

3、草案披露，标的资产具备一定的经验优势和行业知名度优势，其所处区域及周边地区对异型钢管需求量较大，市场空间较为广阔。请结合上述核心竞争力的描述，补充披露出售上述与公司主业相关的标的资产的原因。请财务顾问发表意见。

回复：

一、出售与公司主业相关的标的资产的原因

公司出售标的资产的原因详见本回复第二题之“二、本次交易是否存在通过处置资产避免公司股票被暂停上市的交易动机”中关于公司实施本次交易主要原因的分析。

标的公司经过多年的发展，在异型钢管、波纹管等产品的生产、制造方面积累了一定的经验优势及行业知名度，由于地处上海，区位优势明显，具备较为广阔的市场空间。但同时，其产能相对过剩、价格竞争激烈、产品利润率低、人员负担重、设备老化、资金短缺、环保政策压力巨大等问题亦逐年加重。随着国家供给侧结构性改革的深入推进，对钢材制品行业在设计、制造、工艺、管理水平等方面提出了更高的要求，加大产品创新、促进钢铁产业向价值链高端发展将成为行业未来发展及转型的根本方向，但无论是设备改造、技术升级还是新产品开发均需要持续大量的资金投入，在公司自有资金不足的情况下，长期亏损的钢材制品加工制造业务长期运行将对上市公司的盈利能力和持续经营能力产生较大不利影响。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，公司出售上海异钢及异钢制品股权的原因包括标的资产行业景气度低迷、业务持续亏损、不符合公司经营战略布局和发展方向；出售标的资产有利于改善公司财务结构，提升公司商品贸易业务规模，提高经营业绩，推动公司业务转型；上市公司自身缺乏设备改造、技术升级以及新产品开发所需的资金，在公司自有资金不足的情况下，长期亏损的钢材制品加工制造业务长期运行将对上市公司的盈利能力和持续经营能力产生较大不利影响。本次公司出售主业相关的标的资产具备合理性。

三、补充披露

公司已经在报告书“第一节 本次交易概述”之“一、本次交易的背景及目的”之“（二）本次交易的目的”部分补充披露了上述相关内容。

4、草案披露，昆明新能源的收购资金来源于其自有及自筹资金。请结合交易对方的自有资金情况，补充披露拟筹集金额、筹集方式、可行性及进展。请财务顾问发表意见。

回复：

一、交易对方筹集金额、筹集方式、可行性及进展情况

截至 2017 年 9 月 30 日，交易对方资产情况如下：

项目	2017 年 9 月 30 日
资产总额	504.07
所有者权益	503.05
货币资金	478.68

注：上述数据未经审计

2017 年 12 月 1 日，昆明新能源与其控股股东昆明发投签署《借款协议》，昆明发投同意于 2017 年 12 月 11 日之前向昆明新能源提供 2 亿元人民币的借款。根据上述借款安排，结合自身货币资金，昆明新能源将拥有充足资金支付本次交易对价。

昆明发投作为昆明市国资委下属独资企业，公司资金实力雄厚，根据其公开财务数据，截至 2017 年 6 月 30 日，公司总资产 116.90 亿元，其中货币资金 16.79 亿元，具有足额货币资金向昆明新能源借款以支付本次交易对价，以保证本次借款资金于 2017 年 12 月 11 日前到达昆明新能源账户。

昆明新能源出具了《关于股权收购资金来源的承诺》，内容如下：

“本公司拟以现金形式收购上海异钢 100%股权及异钢制品 80%股权，该等资金来源于本公司合法的自有及自筹资金，资金来源合法合规，本公司将按照与上海科技签订的《上海宽频科技股份有限公司与昆明发展新能源产业投资运营有限公司签署的资产出售协议》，如期履行交易金额的支付程序。不存在来自于或变相来自于上海科技、上海科技控股股东及其实际控制人和关联方的情形。

本公司承诺，自本承诺函出具之日起，赔偿上市公司因本公司及相关企业违反本承诺任何条款而遭受或产生的任何损失或开支。”

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，昆明新能源通过向控股股东昆明发投借款方式支付本次交易对价，双方已签署借款协议，昆明发投拥有较强资金实力，可保证

本次借款资金于 2017 年 12 月 11 日前到达昆明新能源账户；同时昆明新能源出具了《关于股权收购资金来源的承诺》。昆明新能源在本次交易中的履约能力能够得到充分保障。

三、补充披露

公司已经在报告书“第一节 本次交易概述”之“三、本次交易具体方案”之“（一）本次交易概述”之“4、支付方式”部分补充披露了上述相关内容。

5、草案披露，标的资产的评估值为 20,050.89 万元，增值率 133.24%。请补充披露：（1）以列表形式说明标的公司相关资产的评估参数，包括但不限于重置全价、成新率、基准地价、可比实例价格、修正系数等；（2）主要资产的使用年限和使用状况，成新率的具体确定方法，以及相关参数的确定依据；（3）与本次评估相关的评估说明。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

一、以列表形式说明标的公司相关资产的评估参数，包括但不限于重置全价、成新率、基准地价、可比实例价格、修正系数等。

标的资产评估值为 20,050.89 万元，包括两家标的公司，即上海异钢、异钢制品。

（一）上海异钢

1. 固定资产

（1）重置全价及成新率

评估基准日上海异钢有房屋建筑物 18 项，构筑物、其他辅助设施 17 项，设备类资产 275 项。其中，对位于上海市区的 1 项办公写字楼、使用年限较长的 1 项车辆以及 61 项电子设备采用市场法评估，其余固定资产采用成本法评估。

①房屋建(构)筑物

房屋建(构)筑物的重置全价包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

房屋建筑物重置全价及成新率明细表

单位：元

序号	建筑物名称	建筑面积	重置全价	建成年代	成新率%
1	污水泵房	30.37	59,700.00	1995-02	45
2	抛光机房	53	63,100.00	2001-12	49
3	锅炉房	274.29	781,600.00	1994-01	54
4	办公楼	1,152.88	3,248,300.00	1994-03	56
5	第二跨厂房	5,832.95	13,951,800.00	1994-05	43
6	第三跨厂房	3,577.24	9,235,700.00	1995-02	46
7	酸洗跨厂房	1,061.23	3,680,000.00	1994-05	36
8	变电所	425.42	1,094,700.00	1994-05	43
9	食堂生活楼	1,654.19	3,822,500.00	1994-05	45
10	钢构成品仓库	1,336.00	2,037,200.00	2003-12	67
11	煤气表房	25	70,700.00	1995-02	45
12	煤气调压房	15	42,600.00	1995-02	45
13	1#门卫室	40	75,800.00	1995-02	45
14	保健站	80	145,100.00	1995-02	45
15	3#门卫室	40	75,800.00	1995-02	45
16	1#公厕	57.7	104,600.00	1995-02	45
17	生活辅助用房	95	192,000.00	1995-02	45
合计		15,750.27	38,681,200.00		

构筑物、其他辅助设施重置全价及成新率明细表

单位:元

序号	构筑物名称	单位	数量	重置全价	建成年代	成新率%
1	花岗岩厂牌	块	1.00	66,600.00	1995-02	30.00
2	围墙大门	m	710.00	1,383,500.00	1995-02	30.00
3	道路	m ²	11,000.00	3,150,100.00	1995-02	30.00
4	下水道	m	1,500.00	1,318,800.00	1995-02	30.00
5	管道	项	1.00	3,269,500.00	1995-02	30.00
6	煤场	m ²	96.00	35,800.00	2000-12	33.00
7	自行车棚	m ²	66.00	105,400.00	2000-12	33.00
8	厂区绿化	m ²	7,814.00	430,300.00	2001-06	46.00
9	汽车停车库	m ²	274.00	85,800.00	2002-06	39.00
10	厂区垃圾房	m ²	1,860.00	28,600.00	2004-11	36.00
11	原料仓库雨蓬	m ²	1,096.00	0.00	2008-01	0.00
12	电子安防围栏	m	710.00	61,700.00	2009-12	30.00
13	冷拔模具间	m ²	38.00	76,000.00	2003-12	54.00
14	1#炉仪控房	m ²	17.00	35,500.00	2011-11	82.00
15	1#炉天然气表房	m ²	13.00	24,900.00	2011-11	82.00
16	焊管机组配套用房	m ²	219.00	560,100.00	2003-12	55.00
17	玻璃、铝合金暖棚	m ²	54.00	143,100.00	2000-12	45.00
合计				10,775,700.00		

②设备

标的公司设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。设备重置全价计算公式如下:

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价、运费及前期及其他费用中可抵扣的增值税

由于上海市车牌实行拍卖制度，故车辆评估值=重置全价×综合成新率+车牌取得费，车牌取得费为评估基准日上海市公车车牌取得费均价。

设备重置全价及成新率汇总表

单位：元

序号	资产类别	账面原价	账面净值	重置全价	成新率	评估值
1	机器设备	35,798,471.05	7,063,362.23	26,028,900.00	15%-81%	7,215,864.00
2	车辆	763,572.66	484,715.70	622,200.00	59%-94%	941,754.00
3	电子设备	1,460,644.74	432,187.98	911,200.00	15%-71%	319,812.00
合计		38,022,688.45	7,980,265.91	27,562,300.00		8,477,430.00

设备重置全价及成新率明细表见附件。

(2) 市场法可比实例价格及修正系数

评估范围包括一宗坐落于上海市徐汇区中山南二路的房屋建筑物，规划用途为办公，本次选用市场法进行评估，可比实例价格及修正系数如下：

①交易实例与估价对象比较分析

将可比实例与估价对象进行对比分析，包括交易日期、交易情况、权益状况、区位因素、个别因素等因素，对比内容及实例说明见下表：

因素条件比较表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
单价(元/m ²)		待估	55,600.00	55,900.00	55,900.00
交易日期		2017年8月	2017年9月	2017年9月	2017年8月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	离商业中心距离(m)	2,100.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
	环境质量优劣度	较优	较优	较优	较优
	交通便利度	距离公交站较近，有41路、49路、104路、144路、734路等多条公交线路，地铁12号线和7号线途经此地，交通便捷度优	距离公交站较近，有41路、49路、104路、144路、734路等多条公交线路，地铁12号线和7号线途经此地，交通便捷度优	距离公交站较近，有41路、49路、104路、144路、734路等多条公交线路，地铁12号线和7号线途经此地，交通便捷度优	距离公交站较近，有41路、49路、104路、144路、734路等多条公交线路，地铁12号线和7号线途经此地，交通便捷度优

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
	基础设施完善度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	办公聚集度	优	优	优	优
	道路通达度	优	优	优	优
	公用设施完备度	区域内主要分布有商业、写字楼、银行、医院、邮局等其他公共配套设施	区域内主要分布有商业、写字楼、银行、医院、邮局等其他公共配套设施	区域内主要分布有商业、写字楼、银行、医院、邮局等其他公共配套设施	区域内主要分布有商业、写字楼、银行、医院、邮局等其他公共配套设施
个别因素	临街状况	临主道	临主道	临主道	临主道
	所临街道级别	主干道	主干道	主干道	主干道
	所在楼层	低区	高区	中区	中区
	面积	453.26 m ²	500.00 m ²	480.00 m ²	500.00 m ²
	朝向	南	南	南	南
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修情况	中等装修	精装修	精装修	精装修
	用途	办公	办公	办公	办公
	成新度	一般	新	新	新
	物业管理	一般	较好	较好	较好

②因素比较修正系数确定

修正指数的确定，以估价对象的状况为基准，其条件指数确定为 100，然把各比较实例与其逐项比较，根据各影响因素与估价对象的差异程度，结合估价师的经验，计算出各影响因素间的差值。差值的计算是以估价对象为基准，当比较实例因素优于估价对象因素时，差值为正数，实例价值往下修正；当比较实例因素劣于估价对象因素时，差值为负数，实例价值往上修正。

根据上表估价对象与可比实例的比较分析，结合估价师掌握资料与估价经验，因素比较修正系数确定见下表：

因素比较修正系数表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
单价(元/m ²)		-----	55,600.00	55,900.00	55,900.00
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	离商业中心距离(m)	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	交通便利度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
	办公聚集度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	公用设施完备度	100	100	100	100
个别因素	临街状况	100	100	100	100
	所临街道级别	100	100	100	100
	所在楼层	100	101	102	102
	面积	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	装修情况	100	101	101	101
	用途	100	100	100	100
	成新度	100	102	102	102
	物业管理	100	102	102	102

③因素修正说明

本次评估运用市场法时所选择的区域因素、个别因素，在编制比较因素指数时，由估价师根据市场交易情况，确定本次运用市场法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

A.交易日期修正

根据交易日期，进行市场状况修正。由于 A、B、C 三个可比实例均在距估价时点 2 个月内成交，在此期间，写字楼房地产市场较平稳，无明显波动，故不进行交易日期修正。

B.交易情况

根据估价人员调查了解，A、B、C 三个可比实例均是正常成交，故不进行交易情况修正。

C.区域因素

a.离商业中心距离修正：三个可比实例与待估对象处于同一区域，因此可比实例不做修正。

b.环境质量：三个可比实例与估价对象的环境质量相同，因此可比实例不做修正。

c.交通便利程度：三个可比实例与估价对象的交通便捷度相同，因此可比实例不做修正。

d.基础设施完善度：三个可比实例与估价对象的基础设施程度相同，因此可比实例不做修正。

e.办公聚集度因素修正：三个可比实例与待估对象处于同一区域，因此可比实例不做修正。

f.道路通达性：三个可比实例与估价对象的道路通达性相同，因此可比实例不做修正。

g.公用设施完善度状况：三个可比实例与估价对象的公共服务设施程度相似，因此可比实例不做修正。

D.个别因素

a.临街状况：三个可比实例临街情况相同，因此可比实例不做修正。

b.所临道路级别：三个可比实例与估价对象的所临道路均为交通主干道相同，因此可比实例不做修正。

c.楼层：分为低区、中区、高区三档，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1。

d.面积：根据单套办公楼面积的影响建筑面积从优到劣分为小于 200，200-400,400-600,600-800，800 以上五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 3。。

e.朝向：估价对象和可比实例均为南朝向，故不需要修正。

f.建筑结构：三个可比实例与估价对象均为钢混结构，因此可比实例不做修正。

g.装修情况：自好向差分为精装修、中等装修、简装三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1。

h.用途：三个可比实例与估价对象的用途均为办公用途，因此可比实例不做修正。

i.成新度因素修正：根据估价对象及三个可比实例的竣工年份及维护使用状况，判断成新率，以估价对象为 100，分五个等级新、较新、一般、较劣、劣每相差一等级修正 1。

j.物业管理状况：自好向差分为好、较好、一般、劣、较劣五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1。

在《因素条件对比说明表》的基础上，将估价对象与可比实例进行比较，得到修正系数表，并计算得出可比实例经过因素修正后达到或接近估价对象条件时

的比准价格，详见下表：

比准价格计算表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
单价(元/m ²)		----	55,600.00	55,900.00	55,900.00
交易日期		100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
区域因素	离商业中心距离(m)	100	100/100	100/100	100/100
	环境质量优劣度	100	100/100	100/100	100/100
	交通便利度	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100	100/100	100/100	100/100
	办公聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100	100/100	100/100	100/100
	公用设施完备度	100	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况	100	100/100	100/100	100/100
	所临街道级别	100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100	100/101	100/102	100/102
	面积	100	100/100	100/100	100/100
	朝向	100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100	100/101	100/101	100/101
	用途	100	100/100	100/100	100/100
	成新度	100	100/102	100/102	100/102
	物业管理	100	100/102	100/102	100/102
修正系数		----	0.9329	0.9329	0.9423
比准价格		----	52,390.00	52,150.00	52,150.00
估价对象评估单价		52,230.00			

2. 土地使用权

上海异钢评估基准日有一宗土地使用权，选用基准地价修正法和市场法进行评估。主要评估参数如下：

(1) 基准地价修正法相关参数

①上海市城区基准地价内涵

上海市基准地价内涵说明表

	基准日	开发程度	年限	使用权类型
住宅	2013 年 1 月 1 日	七通一平	70	出让国有建设用地使用权
商业	2013 年 1 月 1 日	七通一平	40	出让国有建设用地使用权
办公	2013 年 1 月 1 日	七通一平	50	出让国有建设用地使用权
研发总部	2013 年 1 月 1 日	五通一平	50	出让国有建设用地使用权
工业	2013 年 1 月 1 日	五通一平	50	出让国有建设用地使用权

②待估宗地的土地级别及基准地价

上海基准地价成果表										
基准日：2013 年 1 月 1 日									单位：元/平方米	
用途	住宅		商业		办公		研发总部		工业	
级别	价格	设定容积率	价格	设定容积率	价格	设定容积率	价格	设定容积率	价格	设定容积率
1	25840	2.5	34060	4.0	22850	4.0			6500	2.0
2	18890	2.5	27090	4.0	17040	4.0			4350	2.0
3	15220	2.0	19670	2.0	12910	4.0			2740	1.6
4	12750	2.0	15270	2.0	10990	3.5			1450	1.6
5	10730	2.0	11130	1.8	7350	3.5			990	1.6
6	8200	1.8	8120	1.8	5780	3.5	1550	2.0	860	1.2
7	6160	1.8	5770	1.6	4230	2.5	920	2.0	615	1.0
8	4370	1.4	4400	1.6	3090	2.5	675	2.0	450	1.0
9	2810	1.4	2910	1.2	2070	2.0	450	2.0	300	1.0
10	2090	1.2	2230	1.2	1370	2.0				

待估宗地位于上海市浦东新区曹路镇明夏路 100 号，地处工业六级地基准地价覆盖范围内，基准地价为 860 元/平方米(楼面地价)。

③期日修正系数

根据中国城市地价监测公布的地价增长率，期日修正系数计算如下：

年度	季度	工业	备注
2017	2	1.58%	该增长率比较基准为 同年上季度
2017	1	1.92%	
2016	4	1.56%	
2016	3	2.11%	
2016	2	2.57%	
2016	1	3.43%	
2015	4	2.01%	
2015	3	2.43%	
2015	2	2.66%	
2015	1	3.31%	
2014	4	2.78%	
2014	3	1.72%	
2014	2	1.89%	
2014	1	2.12%	
2013	4	3.22%	
2013	3	1.47%	
2013	2	1.37%	
2013	1	1.94%	
修正系数		148.61%	

④工业用地基准地价因素修正系数指标说明表(6-9 级)

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	周围道路类型	300 米内有主干道	500 米内有主干道	500 米内有次主干道	500 米外有次主干道	1000 米处有次干道
		距轨道交	<1	[1,2)	[2,3)	[3,5)	≥5

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
		通站点距离(KM)					
		距公交站点距离(KM)	<0.3	[0.3,0.8)	[0.8,1.5)	[1.5,2.5)	≥2.5
		距火车站距离(KM)	<3	[3,5)	[5,10)	[10,20)	≥20
		距长途汽车站距离(KM)	<2	[2,4)	[4,6)	[6,10)	≥10
		距港口码头距离(KM)	<10	[10,20)	[20,30)	[30,40)	≥40
		距机场距离(KM)	<10	[10,15)	[15,20)	[20,30)	≥30
	基本设施状况	基础设施	保障率高	保障率较高	保障率一般	保障率较低	保障率低
	环境状况	环境状况	质量指数好	质量指数较好	质量指数一般	质量指数较差	质量指数差
	产业聚集度	工业园区等级	国家级工业园区和市政府认定的产业基地	市级工业园区	规划认可的其他工业地块	非正规园区	零星工业点
		产业定位	高新技术产业 9 大领域	9 大领域外, 本市鼓励发展的其他产业	一般产业	限制产业	淘汰产业
		关联产业聚集度	主导产业明确, 产业集聚度大于 50%	主导产业明确, 产业集聚度 30%~50%	主导产业不明确, 产业集聚度不高	无主导产业, 产业无联系	无主导产业和大型企业
	城市规划	城市规划	有利	较有利	无影响	较不利	不利
个别因素	临街状况	临街道路类型	主干道	次干道	支路(三、四车道)	支路(二车道以下)	-
	宗地形状	宗地形状	规则, 利用合理	较规则, 有利于利用	无不利影响	不规则, 影响利用	不规则, 严重影响利用
	宗地面积	宗地面积(平方米)	≥50000	[30000, 50000)	(12000, 30000)	(5000, 12000)	≤5000

(2) 市场法可比实例价格及修正系数

调查、选取与评估基准日最接近, 与待估宗地用途相同或相近, 土地条件基本一致, 并且属同一供需圈内的三宗案例, 结合影响商业用地地价的因素, 进行因素修正。可比实例价格及修正系数如下:

①比较因素选择

根据影响地价的主要因素，结合评估对象和比较实例的差异情况，选择比较因素。

A.交易时间：确定地价指数，进行交易期日修正；

B.交易情况：是否为正常、客观、公正的交易；

C.土地使用年限：指土地使用有效年限；

D.区域因素：主要有路网状况、距区域主干道距离、公交便捷度、区域产业集聚度、环境优劣度、区域公用设施综合程度；

E.个别因素：主要有宗地形状、临路状况、面积等。

②比较因素条件说明

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称		宗地一	浦东新区康桥工业南区A03c-04、A03b-04、A03-06 地块	浦东新区祝桥空港工业区D-1-7 地块	上海市张江现代都市金融信息园(银行卡产业园二期)9-2、9-3、9-4、9-5
交易价格		待估	1,800.00	1,425.00	1,807.00
交易日期		2017 年 8 月	2016 年 12 月	2015 年 8 月	2015 年 1 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	工业集聚程度	工业集中区，产业集聚程度一般	工业集中区，产业集聚程度较优	工业集中区，产业集聚程度一般	工业集中区，产业集聚程度较优
	交通条件	交通便捷度	公交便捷，轨道交通较远(一般)	公交便捷，轨道交通较远(一般)	公交便捷，轨道交通较远(一般)
		距火车站距离	距离最近的火车站约10-20km(较差)	距离最近的火车站约10-20km(较差)	距离最近的火车站约10-20km(较差)
		距机场距离	20-30KM(较差)	10-15km 之间较优	20-30KM(较差)
		周围道路类型	100 米内有交通主干道，道路网较密集(优)	100 米内有交通主干道，道路网较密集(优)	100 米内有交通主干道，道路网较密集(优)
	基础设施状况、保证率		市政五通(通路、通电、供水、排水、通讯)，保证率 98%以上(较优)	市政五通(通路、通电、供水、排水、通讯)，保证率 98%以上(较优)	市政五通(通路、通电、供水、排水、通讯)，保证率 98%以上(较优)
	环境状况		环境一般(一般)	环境一般(一般)	环境一般(一般)
	城市规划		区域土地未来利用以工业用地主，无规划影响	区域土地未来利用以工业用地主，无规划影响	区域土地未来利用以工业用地主，无规划影响

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
个别因素	临路	主干道	主干道	主干道	主干道
	面积	适中	差	差	适中
	场地平整状况	平整	平整	平整	平整
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	剩余年期	33.90	50	50	50

③因素修正说明及修正指数确定

交易情况修正：由于土地具有不可移动的特性，土地市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上所选择的几个可比实例，均为“招拍挂”交易市场上的成交价格，不含交易税费，需要对交易情况进行修正。

交易期日修正：若估价对象与可比实例的交易日期有较大时间差异时，随着时间的推移，土地交易价格有较明显的变化，市场价格水平有所波动，则必须进行交易日期修正。

区域因素修正：三个可比实例均为同类地区的交易案例，但所在区位及小环境有所不同，故根据产业聚集度、区域位置、交通通达状况、市政基础设施情况、环境条件等因素找出区位因素优劣造成的减价或增价修正。

个别因素修正：主要考虑了该所在项目的临街状况、用地规模、宗地形状等因素进行修正。

比较因素修正指数表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
交易价格		待估	1,800.00	1,425.00	1,807.00
交易日期		100	96.59	84.02	79.22
交易情况		100	100	100	100
区域因素	工业集聚程度	100	101	99	102
	交通条件	交通便捷度	100	100	100
		距火车站距离	100	100	100
		距机场距离	100	102	100
		周围道路类型	100	100	100
	基础设施状况、保证率		100	100	100
	环境状况		100	100	100
	城市规划		100	100	100
个别因素	临路		100	100	100
	面积		100	96	100
	场地平整状况		100	100	100
	宗地形状		100	100	100

影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
剩余年期	100	107.45	107.45	107.45

④比较修正过程及评估单价确定

比较因素修正指数表

影响因素			实例一	实例二	实例三
成交单价			1,800.00	1,425.00	1,807.00
交易日期			1.0353	1.1901	1.2622
交易情况			1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	工业集聚程度		0.9901	1.0101	0.9804
	交通条件	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
		距火车站距离	1.0000	1.0000	1.0000
		距机场距离	1.0000	0.9804	1.0000
		道路状况	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施状况、保证率		1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况		1.0000	1.0000	1.0000
	城市规划		1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临路		1.0000	1.0000	1.0000
	面积		1.0417	1.0417	1.0000
	场地平整状况		1.0000	1.0000	1.0000
	宗地形状		1.0000	1.0000	1.0000
	剩余年期		0.9307	0.9307	0.9307
修正系数			0.9938	1.1426	1.1517
修正价格			1,788.77	1,628.21	2,081.16
比准价格确定方法			三个修正后的价格较为相近，故取其简单平均数		
比准价格(元/平方米)			1,832.71		

(二) 异钢制品

1. 固定资产

(1) 重置全价及成新率

评估基准日异钢制品(以下简称“异钢制品”)有房屋建筑物 19 项，构筑物 10 项，设备类资产 9 项。固定资产全部采用成本法评估。

①房屋建(构)筑物

房屋建(构)筑物的重置全价包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

房屋建筑物重置全价及成新率明细表

单位:元

序号	建筑物名称	建筑面积	重置全价	建成年代	成新率%
1	制品第一、二跨厂房	3,598.88	5,580,400.00	2000-10	65

序号	建筑物名称	建筑面积	重置全价	建成年代	成新率%
2	清水泵房	35.32	65,100.00	1997-07	49
3	制品第三跨厂房(单跨)	1,826.93	3,181,100.00	2000-10	65
4	废水处理房(废水处理851.7 m ²)	851.70	1,525,300.00	1994-01	40
5	制品变电房	81.00	183,500.00	2000-10	59
6	制品门卫室(运输组)	36.04	70,300.00	1994-02	40
7	30 吨地磅房	26.30	65,100.00	1997-07	50
8	2#门卫室	39	55,500.00	1997-07	50
9	2#公厕	42.30	67,700.00	1997-07	50
合计		6,537.47	10,794,000.00		

构筑物及其他辅助设施重置全价及成新率明细表

单位:元

序号	建筑物名称	计量单位	数量	建成年代	重置全价	成新率%
1	制品公司北围墙	米	96.00	2000-10	40,000.00	44
2	制品公司道路及下水道	平方米	888.00	2000-10	649,000.00	44
3	制品公司绿化	平方米	2,285.00	2000-10	428,300.00	44
4	制品公司消防设施及管线	项	1.00	2000-10	已包含在厂房评估	
5	制品公司道路照明设施	项	1.00	2000-10	71,000.00	44
6	制品低压配电及厂房内照明	项	1.00	2000-10	已包含在厂房评估	
7	电气动力	套	1.00	1997-07	30,200.00	30
8	电气动力	套	1.00	1997-07	66,200.00	30
9	400 吨冷拔机泵房	平方米	107.00	2000-10	133,700.00	44
10	废水处理设备	项	1.00	1997-07	1,643,900.00	30

②设备

标的公司设备类资产包括机器设备、车辆。设备重置全价计算公式如下:

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价、运费及前期及其他费用中可抵扣的增值税

由于上海市车牌实行拍卖制度,故车辆评估值=重置全价×综合成新率+车牌取得费,车牌取得费为评估基准日上海市公车车牌取得费均价。

设备重置全价及成新率明细表

单位:元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	启用日期	重置全价	成新率%
1	制品变电所设备	1000kV		2000-10	-	0
1-1	高压量电柜	1000kV	上海四通电力设备有限公司	2000-10	79,900.00	37

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	启用日期	重置全价	成新率%
1-2	电力变压器	SCB9-1000/10 环氧干式变压器	上海沪光变压器有限公司	2000-10	133,600.00	37
1-3	低压配电柜	GGL1-07	上海四通电力设备有限公司	2000-10	115,200.00	37
1-4	低压配电柜	GGL1-01(E)	上海四通电力设备有限公司	2000-10	19,200.00	37
1-5	低压配电柜	GGL1-04(C)	上海四通电力设备有限公司	2000-10	19,200.00	37
1-6	低压配电柜	GGL1-14(B)	上海四通电力设备有限公司	2000-10	19,200.00	37
1-7	低压配电柜	GGL1-14(C)	上海四通电力设备有限公司	2000-10	19,200.00	37
1-8	低压配电柜	GGL1-14(D)	上海四通电力设备有限公司	2000-10	19,200.00	37
1-9	低压配电柜	GGL1-14(E)	上海四通电力设备有限公司	2000-10	19,200.00	37
1-10	低压配电柜	GGL1-电容	上海四通电力设备有限公司	2000-10	76,800.00	37
2	圆盘锯床	G6010	湖南长沙机床厂	2001-05	26,600.00	15
3	冲洗泵	IS65-40-250	上海上兵泵业有限公司	1997-07	3,600.00	15
4	30 吨地磅秤	30 吨	上海永鑫电控设备厂	1997-07	29,600.00	15
5	拉力试验机 (1000kN)	WE—1000A 型	上海申克试验机厂	1997-07	21,700.00	15
6	拉力试验机 (200kN)	WE—200A 型	上海申克试验机厂	1997-07	17,800.00	15
7	电冰箱	BC145	上海冰箱厂	2001-05	1,700.00	15
8	马自达牌轿车	马自达 6/CA7201AT5	中国第一汽车集团公司	2015-12	150,200.00	64
9	别克 3.0G 轿车	别克牌 SGM6529ATA	上海通用汽车有限公司	2006-01		
合计					771,900.00	

2. 土地使用权

异钢制品评估基准日有一宗土地使用权，选用基准地价修正法和市场法进行评估。主要评估参数如下：

（1）基准地价修正法相关参数

异钢制品土地使用权位于上海市浦东新区曹路镇明夏路 100 号，地处工业六级地基准地价覆盖范围内，基准地价为 860 元/平方米(楼面地价)，与上海异钢土地使用权毗邻，基准地价修正法相关参数见“（一）上海异钢/2. 土地使用权/（1）基准地价修正法相关参数”。

（2）市场法可比实例价格及修正系数

调查、选取与评估基准日最接近，与待估宗地用途相同或相近，土地条件基本一致，并且属同一供需圈内的三宗案例，结合影响商业用地地价的因素，进行因素修正。可比实例价格及修正系数如下：

①比较因素选择

比较因素选择见“（一）上海异钢/2. 土地使用权/（2）市场法可比实例价格及修正系数”。

②比较因素条件说明

比较因素条件说明表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称		宗地一	浦东新区康桥 工业区南区 A03c-04、 A03b-04、 A03-06 地块	浦东新区祝桥 空港工业区 D-1-7 地块	上海市张江现 代都市金融信 息园(银行卡产 业园二期)9-2、 9-3、9-4、9-5
交易价格		待估	1,800.00	1,425.00	1,807.00
交易日期		2017 年 8 月	2016 年 12 月	2015 年 8 月	2015 年 1 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	工业集聚程 度	工业集中区，产 业集聚程度一 般	工业集中区，产 业集聚程度较 优	工业集中区，产 业集聚程度一 般	工业集中区，产 业集聚程度较 优
	交通 条件	交通便 捷度	公交便捷，轨道 交通较远(一般)	公交便捷，轨道 交通较远(一般)	公交便捷，轨道 交通较远(一般)
		距火车 站距离	距离最近的火 车站约 10-20km(较差)	距离最近的火 车站约 10-20km(较差)	距离最近的火 车站约 10-20km(较差)
		距机场 距离	20-30KM(较差)	20-30KM(较差)	20-30KM(较差)
		周围道 路类型	100 米内有交通 主干道，道路网 较密集(优)	100 米内有交通 主干道，道路网 较密集(优)	100 米内有交通 主干道，道路网 较密集(优)
	基础设施状 况、保证率		市政五通(通路、 通电、供水、排 水、通讯)，保证 率 98%以上(较 优)	市政五通(通路、 通电、供水、排 水、通讯)，保证 率 98%以上(较 优)	市政五通(通路、 通电、供水、排 水、通讯)，保证 率 98%以上(较 优)
	环境状况		环境一般(一般)	环境一般(一般)	环境一般(一般)
	城市规划		区域土地未来 利用以工业用 地主，无规划影 响	区域土地未来 利用以工业用 地主，无规划影 响	区域土地未来 利用以工业用 地主，无规划影 响
个别	临路	主干道	主干道	主干道	主干道
	面积	适中	差	差	较差

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
因素	场地平整状况	平整	平整	平整	平整
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	剩余年期	36.18	50	50	50

③因素修正说明及修正指数确定

因素修正说明见“（一）上海异钢/2. 土地使用权/（2）市场法可比实例价格及修正系数”。

比较因素修正指数表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
交易价格		待估	1,800.00	1,425.00	1,807.00
交易日期		100	96.59	84.02	79.22
交易情况		100	100	100	100
区域因素	工业集聚程度	100	101	99	102
	交通条件	交通便捷度	100	100	100
		距火车站距离	100	100	100
		距机场距离	100	102	100
		周围道路类型	100	100	100
	基础设施状况、保证率		100	100	100
	环境状况		100	100	100
	城市规划		100	100	100
个别因素	临路		100	100	100
	面积		100	96	98
	场地平整状况		100	100	100
	宗地形状		100	100	100
	剩余年期		100	105.75	105.75

④比较修正过程及评估单价确定

比较修正计算表

影响因素		实例一	实例二	实例三
成交单价		1,800.00	1,425.00	1,807.00
交易日期		1.0353	1.1901	1.2622
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	工业集聚程度	0.9901	1.1901	0.9804
	交通条件	交通便捷度	1.0000	1.0000
		距火车站距离	1.0000	1.0000
		距机场距离	1.0000	0.9804
		道路状况	1.0000	1.0000
	基础设施状况、保证率		1.0000	1.0000
	环境状况		1.0000	1.0000
	城市规划		1.0000	1.0000
个	临路	1.0000	1.0000	1.0000

别 因 素	面积	1.0417	1.0417	1.0204
	场地平整状况	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	剩余年期	0.9456	0.9456	0.9456
修正系数		1.0097	1.1609	1.1941
修正价格		1,817.47	1,654.33	2,157.70
比准价格确定方法		三个修正后的价格较为相近，故取其简单平均数		
比准价格(元/平方米)		1,876.50		

二、主要资产的使用年限和使用状况，成新率的具体确定方法，以及相关参数的确定依据

（一）主要资产的使用年限和使用状况

1. 上海异钢

纳入评估范围内的房屋建筑物 18 项，包括生产和非生产用房，建成于 1994 年至 2003 年，房屋主要为钢混、框架、砖混结构，经现场查勘房屋建筑物结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息，并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，评估基准日各项房屋建筑物的维护保养正常，整体状况较好，均可正常使用。

纳入评估范围内的构筑物 17 项，主要为围墙大门、煤场、自行车棚、产区绿化、汽车停车库、电子安防围栏等辅助设施，建成于 1995-2011 年，所有构筑物状况良好，均可正常使用。

机器设备共计 190 项，主要为压缩机、发电机、焊机、锅炉、冷拔机、起重机、电动葫芦、切管机、车床、磅称、液压机、电动平车、检测设备等，主要购置于 1975 年至 2014 年间，均能正常使用。

车辆共计 5 项，主要为奥迪轿车、15 吨槽罐车、全顺客车、别克商务汽车、荣威轿车，主要购置于 2008 年至 2016 年，目前车辆均可正常使用。

电子设备共计 80 项，主要为满足企业日常工作和保障员工生活的电子设备，包括煤气灶、电脑、冰箱、空调、打印机、复印机等，主要购置于 1994 年至 2014 年间，电子设备均能正常使用。

2. 异钢制品

纳入评估范围内的房屋建筑物 19 项，包括生产和非生产用房，建成于 1994 年至 2000 年，房屋主要为钢混、砖混结构，经现场查勘房屋建筑物结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息，并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，评估基准日各项房屋建筑物的维护保养正常，整体状况较好，均可正常使用。

纳入评估范围内的构筑物 10 项，主要为围墙大门、道路及下水道、产区绿化、电气动力、废水处理设备等辅助设施，建成于 1997-2000 年，所有构筑物状况良好，均可正常使用。

机器设备共计 7 项，主要为变电所的设备、拉力试验机、冲洗泵等设备，主要购置于 1997 年至 2001 年间，机器设备保养维护完好，均能正常使用。

车辆共计 2 项，主要为别克轿车以及马自达轿车，分别购置于 2006 年和 2015 年，目前别克轿车以找不到实物，马自达轿车运行维护良好可正常使用。

（二）成新率的确定方法

1. 房屋建(构)筑物

依据建(构)筑物经济寿命年限、已使用年限，得出其理论成新率，然后通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，确定其现场勘查成新率，最后综合(加权)判定得出综合成新率，计算公式如下：

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

房屋构筑物经济寿命年限参数：

序号	结构	耐用年限
1	钢结构	30-50
2	钢筋混凝土结构	25-30
3	砖混结构	30-40
4	简易结构	10-30
5	框架结构	40-50
6	其他辅助设施	20-30

2. 机器设备

本次评估对可利用的通用设备综合成新率采用权重法确定，其中：使用年限法所占权重比例为 40%、观察法所占权重比例为 60%。

综合成新率 A=使用年限法成新率 A1×40%+观察法成新率 A2×60%

（1）使用年限法成新率 A1

由于观察法所检测、观测项目有限，不可能全面反映设备的整体技术状态，而其内部在长期使用中受到来自内外振动和较大零件的内应力，从而形成的材质疲劳损坏无法测定，也正由于这些因素使设备损坏，而这些因素与使用年限有密

切的联系，因此采用年限法可与观察法互相补充，使成新率的确定更加完善。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

（2）观察法成新率 A2

观测法成新率确定：在详细了解主要设备现时技术状态、设备实际已使用时间、设备正常负荷率、设备原始制造质量、设备维修保养状况、设备大修技改情况、设备工作环境和条件、设备外观和完整性的基础上确定观察法成新率。

在运用观察法时，主要考虑以下内容：

- ①设备的闲置前技术状况；
- ②设备已实际使用年限；
- ③设备停产前的常用负荷率；
- ④设备的原始制造质量；
- ⑤设备大修、技改、事故、保养情况；
- ⑥设备的工作环境和条件；
- ⑦设备的外观和完整性等。

观察法成新率鉴定表

类别	新旧情况	设备技术状况	成新率%
1	新设备及使用不久设备	全新或使用不久的设备，在用状况良好，能按设计要求正常使用，无异常现象。	100—90
2	较新设备	使用 1—5 年，在用状况良好，未出现较大故障，需经常维护以保证运行正常	89—60
3	半新设备	已使用 5—10 年，基本达到设备的设计要求，但需经常维修及更换零部件	59—30
4	旧设备	尚可能使用几年，或已使用到期，状态一般，性能明显下降，故障较多，需要经过大修或更换主要机件。	29—15

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，采用经济年限法和行驶里程法孰低法原则确认理论成新率，然后采用观察法调整，确定综合成新率。其公式为：

$$\text{行驶时间成新率} = (\text{规定行驶时间} - \text{已行驶时间}) / \text{规定行驶时间} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

其中，对有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，对没有强制报废年限的车辆，总使用年限一般按 15 年考虑，特种车辆的使用年限按照 10 年考虑。

机器设备经济寿命年限参数：

序号	设备分类	经济寿命年限
1	起重设备	10--18
2	电力设备	15--25
3	铸造设备	9--18
4	动力设备	15--25
5	传导设备	14--20
6	通讯设备	6--10
7	仪器仪表	8--15
8	管理部门电子设备及器具	5--14
9	食堂用具	8--15
10	其他机械设备	10--15

三、与本次评估相关的评估说明

公司已经在报告书“第五节 本次交易标的资产估值作价及定价公允性”之“四、资产基础法各类资产的具体评估方法及评估结果”之“（一）上海异钢”以及“（二）异钢制品”部分对评估说明进行了修订及补充披露。

6、草案披露，本次重组完成后，标的公司全部债务仍由其自身承担，不涉及债务的转移。请补充披露：（1）标的公司是否存在未偿还上市公司的债务；（2）如存在，前述债务是否到期，同时说明公司在丧失标的公司控制权后的偿还安排。请财务顾问发表意见。

回复：

一、标的公司是否存在未偿还上市公司的债务

截至 2017 年 8 月 31 日，上市公司与标的公司期末应收款项余额情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	关联方	2017 年 8 月 31 日
其他应收款	上海异钢	109.70
其他应收款	异钢制品	286.46
应收股利	异钢制品	386.22
合计		782.38

截至本核查意见出具日，标的公司已全部偿还上述款项，不存在标的公司尚未偿还上市公司债务的情况。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，截至本核查意见出具日，标的公司已全部偿还上市公司的债务，不存在标的公司尚未偿还上市公司债务的情况。

三、补充披露

公司已经在报告书“第四节 拟出售资产基本情况”之“一、上海异钢基本概况”之“（六）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况”之“3、主要负债情况”以及“第四节 拟出售资产基本情况”之“二、异钢制品基本概况”之“（六）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况”之“2、主要负债情况”部分补充披露了上述相关内容。

7、草案披露，上海科技及上海异钢拟解除部分员工的劳动合同并给予经济补偿。请补充披露是否将就上述解除劳动合同安排计提辞退福利，以及相应的会计处理。请财务顾问发表意见。

回复：

一、本次员工安置已经安排经济补偿

根据《中华人民共和国劳动合同法》第三十六条规定：用人单位与劳动者协商一致，可以解除劳动合同。经协商一致解除劳动合同的职工，用人单位将依法按照《中华人民共和国劳动合同法》第四十六条、四十七条的规定给予经济补偿。

2017年11月3日，上海科技及上海异钢分别召开职工代表大会审议通过了职工安置方案，职工安置方案中明确了相应的经济补偿原则。

二、本次员工安置经济补偿金额的会计处理

根据《企业会计准则讲解（2010）》的规定，企业因重组而承担了重组义务，并且同时满足预计负债确认条件时，才能确认预计负债。首先，同时存在下列情况的，表明企业承担了重组义务：1、有详细、正式的重组计划，包括重组涉及的业务、主要地点、需要补偿的职工人数、预计重组支出、计划实施时间等；2、该重组计划已对外公告，重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对该企业将实施重组的合理预期。其次，需要判断重组义务是否同时满足预计负债确认条件，即判断其承担的重组义务是否是现时义务、履行重组义务是否很可能导致经济利益流出企业、重组义务的金额是否能够可靠计量。只有同时满足这三个确认条件，才能将重组义务确认为预计

负债。

截至审计报告基准日 2017 年 8 月 31 日，上海科技及上海异钢员工经济补偿方案尚未通过上海科技及上海异钢职工代表大会审议，员工经济补偿金额暂无法估计，故在该基准日未计提预计负债，但已在上海科技 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-8 月审计报告（众环审字（2017）160193 号）以及上海异钢 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-8 月审计报告（众环审字（2017）160194 号）中进行了披露：“公司拟待职工安置方案确定并经公司职工代表大会讨论通过后根据《劳动合同法》相关规定计算职工经济补偿金额并计入当期损益”。

2017 年 11 月 3 日，上海科技及上海异钢分别召开职工代表大会审议通过了职工安置方案，职工安置方案将在上市公司股东大会审议通过本次交易方案后实施；上海科技于 2017 年 11 月 17 日召开第九届董事会第十二次会议审议通过本次重大资产出售事宜，并于 2017 年 11 月 21 日公告了《上海宽频科技股份有限公司重大资产出售重组报告书（草案）》、《上海宽频科技股份有限公司第九届董事会第十二次会议决议公告》等相关文件。

公司根据经职工代表大会审议通过的职工安置方案进行了测算，预计员工经济补偿金额共计约 1,971.76 万元，其中上海科技员工经济补偿金额约 1,685.15 万元，上海异钢员工经济补偿金额约 286.61 万元。据此，上海科技及上海异钢于 2017 年 11 月做出了相应的会计处理，分别计提辞退福利 1,685.15 万元、286.61 万元，计入预计负债的贷方和管理费用的借方，待本次重大资产出售相关议案通过上市公司股东大会审议后，将对应的预计负债转入应付职工薪酬科目进行核算，并按照相关约定支付员工经济补偿款。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，2017 年 11 月 3 日，上海科技及上海异钢分别召开职工代表大会审议通过了职工安置方案，职工安置方案已经安排相应的经济补偿。同时，上海科技及上海异钢做出了相应的会计处理，分别计提辞退福利，计入预计负债的贷方和管理费用的借方，待本次重大资产出售相关议案通过上市公司股东大会审议后，将对应的预计负债转入应付职工薪酬科目进行核算，并按照相关约定支付员工经济补偿款。

四、补充披露

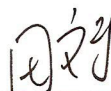
公司已经在报告书“第八节 管理层讨论与分析”之“四、本次交易对上市公司的影响”之“（四）本次交易对上市公司主要财务指标和非财务指标的影响”之“3、本次交易职工安置方案及执行情况”部分补充披露了上述相关内容。

（本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于上海证券交易所<关于对上海宽频科技股份有限公司重大资产出售草案的问询函>回复之专项核查意见》之签字盖章页）

财务顾问主办人：



蔡诗文



田 斌

中信建投证券股份有限公司

