

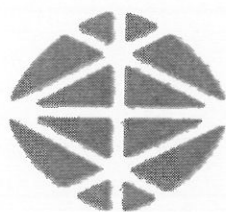
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海物资贸易股份有限公司拟转让上海金桥热力有
限公司股权涉及的上海金桥热力有限公司股东全部
权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1041 号

(报告书及附件)

共1册 第1册



上海东洲资产评估有限公司

2020年08月10日



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产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。

八、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采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



资产评估报告

目录

声明	1
目录	2
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	9
(四) 其他资产评估报告使用人	9
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
(一) 经济行为依据	11
(二) 法律法规依据	11
(三) 评估准则依据	13
(四) 资产权属依据	13
(五) 取价依据	14
(六) 其它参考资料	14
七、 评估方法	14
(一) 评估方法概述	14
(二) 评估方法的选择	15
(三) 成本法(资产基础法)介绍	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	20
九、 评估假设	21
(一) 基本假设	21
(二) 一般假设	22
十、 评估结论	22
(一) 相关评估结果情况	22
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析说明	24
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	24
(四) 评估结论有效期	24
(五) 有关评估结论的其他说明	24
十一、 特别事项说明	25
十二、 评估报告使用限制说明	27
十三、 评估报告日	28
附件	30



上海物资贸易股份有限公司拟转让上海金桥热力有限公司 股权涉及的上海金桥热力有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

东洲评报字【2020】第1041号

摘 要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：上海物资贸易股份有限公司

被评估单位：上海金桥热力有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据百联集团有限公司董事会文件《关于同意物贸股份挂牌转让上海金桥热力有限公司60%股权的决议》（百联集团董事会【2020】20号），上海物资贸易股份有限公司拟转让上海金桥热力有限公司股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值46,105,746.35元，负债合计账面价值81,443.01元，股东权益46,024,303.34元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年5月31日

评估方法：因本次评估对象的评估方法适用性的原因，本次对母公司采用成本法一种评估方法，并以该评估方法结果作为本次评估报告结论；对子公司分别采用成本法及收益法进行评估。



评估结论：经评估，在评估基准日被评估单位股东全部权益价值为人民币 100,042,293.20元。大写人民币：壹亿零肆万贰仟贰佰玖拾叁元贰角。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止2021年5月30日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 根据企业提供的相关文件，上海市金桥出口加工区开发公司授予上海金桥热力有限公司在金桥出口加工区集中供热（冷）的专营权，该专营权可由子公司上海美亚金桥能源有限公司享有，本次评估假设企业经营期内均拥有该专营权，且不需为该专营权支付相关费用。且考虑到该专营权为企业正常经营的必要许可，根据规定无法单独转让，该专营权无法使企业产生超额收益，故成本法中专营权不单独评估。

2. 上海金桥热力有限公司的子公司上海美亚金桥能源有限公司以下房屋建筑物未办理产证，房屋建筑面积均由企业自行测得，如将来通过有法定资格的测绘机构确认资产面积而产生的面积的变化，则评估值需做相应调整。具体明细如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（平方米）	备注
第一热源厂（东陆路 2266 号、1932 号）					
无证	门卫 1、2	框架	2017/12/1	18.60	
第二热源厂（川桥路 125 号）					
无证	门卫 1、2	框架	1995/10/1	52.60	
无证	泵房	框架	1995/10/1	66.00	
无证	消防泵房	框架	1995/10/1	84.00	
第三热源厂					
无证	锅炉房	框架	1999/3/1	449.00	
无证	门卫	框架	1999/3/1	6.00	

3. 根据上海市浦东新区规划和自然资源局于2020年7月31日公示：《浦东新区 Y00-1201 单元（金桥副中心核心区）控制性详细规划局部调整》（草案），上海金桥热力有限公司的子公司上海美亚金桥能源有限公司委评地块在未来控制性规划（草案）中调整为居住用地，地块面积 20226 平米，规划用地性质代码 C2Rr3, C8Rr4，设定容积率为 5，建筑高度 200 米，住宅套数 543 套。



本次评估测算的是基准日时点下的设定法定用途为工业的土地使用权市场价值，不考虑上述未来规划调整对土地价值的影响，提请报告使用者注意。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。





上海物资贸易股份有限公司拟转让上海金桥热力有限公司 股权涉及的上海金桥热力有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

东洲评报字【2020】第1041号

正 文

上海物资贸易股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对上海物资贸易股份有限公司拟转让所持有的上海金桥热力有限公司股权所涉及的上海金桥热力有限公司股东全部权益于评估基准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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况：

名称：上海物资贸易股份有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：913100006072619284

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市)

注册地址：上海市黄浦区南苏州路 325 号 7 楼

法定代表人：秦青林

注册资本：49597.2914 万元人民币

成立日期：1994-09-16

营业期限：长期

经营范围：经营金属材料、矿产品（不含铁矿石）、化轻原料、建材、木材、汽车（含小轿车）及配件、机电设备、燃料（不含成品油）、五金交电、针纺织品；进出口贸易业务（不含进口商品的分销业务）；受托房屋租赁、仓储、信息咨询及技术服务。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申



请)。【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：

名称：上海金桥热力有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：91310115132204945F

企业类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区川桥路 125 号

法定代表人：周尧

注册资本：400 万元人民币

成立日期：1992-11-25

营业期限：至 2032-06-10

经营范围：蒸汽、热（冷）水生产，输配，热力工程设计、施工，热工试验及节能技术改造，安装检修。【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】

1. 公司历史沿革及股东结构

上海金桥热力有限公司成立于 1992 年 11 月，截至评估基准日 2020 年 5 月 31 日，公司累计注册资本为 400 万元人民币，已全部出资到位。其中：上海物资贸易股份有限公司出资 240 万元，占注册资本的 60%；上海金桥（集团）有限公司出资 160 万元，占注册资本的 40%。截至评估基准日的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海物资贸易股份有限公司	240.00	60.00%
2	上海金桥（集团）有限公司	160.00	40.00%
	合计	400.00	100.00%

2. 公司概况

上海金桥热力有限公司为一家管理公司，公司无经营业务，其主要资产为持有的上海美亚金桥能源有限公司的长期股权投资。

上海美亚金桥能源有限公司位于浦东“心脏地带”的金桥，于 1995 年 7 月 14 日成立，由上海金桥（集团）有限公司控股，注册资本金 9800 万元，累计投资近 4 亿元人民币。公司拥有金桥经济技术开发区供热专营权，是金桥开发区九通一平城市基础设施之一。



在上海 2035 新一轮总规划中，金桥转型发展，即将成为九大主城副中心之一。

公司是上海市节能环保重点企业，在供热生产中采用清洁能源作为生产燃料及供热管道直埋等一系列技术，改善了开发区的投资环境，促进了开发区节能减排和经济发展，为金桥开发区创建国家生态园做出了积极贡献。

公司经营管理以安全生产为第一目标，以环境保护为基本准则，通过了 ISO9001:2015、ISO14001:2015、OHSAS18001:2007 质量管理体系认证，以及 GB/T23331 能源管理体系，荣获“全国安全与节能管理标杆锅炉房”、“上海市外商投资先进技术企业”“上海市资源综合利用先进企业”、“上海市节能先进企业”、“上海市高新技术企业”等多项殊荣。

3. 股权投资情况

基准日对外投资共 1 家，明细如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例%	表决权比例%
上海美亚金桥能源有限公司	其他有限责任公司	中国(上海)自由贸易试验区川桥路 125 号	98,000,000.00	40.00	40.00

4. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，母公司资产总额为 4,610.57 万元，负债总额为 8.14 万元，净资产为 4,602.43 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1-5 月
总资产	5,825.05	5,184.82	4,610.57
负债	7.10	701.04	8.14
净资产	5,817.95	4,483.77	4,602.43
项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-5 月
营业收入			
营业利润	-168.18	265.82	118.66
净利润	-168.27	265.82	118.66

上述数据，摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告，



报告文号天职业字[2020]33162号。

企业执行企业会计准则。增值税率为 13%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的 1%、3%、2%，所得税率为 25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人于评估基准日持有被评估单位 60%股权, 为其控股股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据百联集团有限公司董事会文件《关于同意物贸股份挂牌转让上海金桥热力有限公司 60%股权的决议》（百联集团董事会【2020】20 号），上海物资贸易股份有限公司拟转让上海金桥热力有限公司股权。本次评估目的是反映上海金桥热力有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值 46,105,746.35 元，负债合计账面价值 81,443.01 元，股东权益 46,024,303.34 元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。



评估范围内的资产、负债账面价值已经过天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具了专项审计报告,报告文号:天职业字[2020]33162号,审计机构发表了标准无保留审计意见。

(三) 主要的委估资产情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产,其中非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产等,具体情况如下:

1. 流动资产

流动资产均为货币资金。

2. 长期股权投资

长期股权投资共 1 项,清单如下:

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本(元)	持股比例%	表决权比例%
上海美亚金桥能源有限公司	其他有限责任公司	中国(上海)自由贸易试验区川桥路125号	98,000,000.00	40.00	40.00

3. 固定资产

企业拥有固定资产共计 1 项,为笔记本电脑。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

企业无申报的其他无形资产。

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位无申报的其他表外资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。



四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2020年5月31日；

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

(一) 经济行为依据

1. 百联集团有限公司董事会文件《关于同意物贸股份挂牌转让上海金桥热力有限公司 60%股权的决议》（百联集团董事会【2020】20号）；
2. 《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；



5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 国务院令第588号修订);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36号);
11. 《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);
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、证监会、财政部令第36号);
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
16. 《关于印发〈上海市企业国有资产评估核准备案操作手册〉的通知》(沪国资委评估〔2020〕100号);
17. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估〔2018〕353号);
18. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估〔2019〕366号);
19. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);
20. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定(国务院令第691号);
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50



号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订)；

22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号)；

23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；

24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

25. 其他与评估工作相关的法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

3. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；

8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

11. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号)；

12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；

13. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；

(四) 资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；

2. 重要资产购置合同或记账凭证；

3. 固定资产台账、记账账册等；

4. 对外投资权属证明文件(投资合同或协议、股份登记持有证明)；

5. 其他资产权属证明资料。



（五） 取价依据

1. 设备网上可予查询的价格信息资料；
2. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
3. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
4. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六） 其它参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
3. 其他相关参考资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（资产基础法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。



（二） 评估方法的选择

依据《资产评估基本准则》，“资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法（成本法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法（成本法）评估所需的条件，即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，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法（成本法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

由于上海金桥热力有限公司为一家管理型公司，本身无经营业务，其主要资产为持有的长期股权投资，故不适用收益法及市场法进行评估。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法 进行评估。

（三） 成本法（资产基础法）介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对人民币银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 长期股权投资

对企业持有的长期股权投资，根据相关执业标准可以实施对其进行整体资产评估的，采用适当的评估方法评估后再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。

3. 设备类资产



对于企业的固定资产—电子设备，按照成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
=重置成本×综合成新率

(1) 电子设备

重置成本的确定

设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号），《财政部，国家税务总局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）及财政部、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》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定



对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

4. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

(四) 收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估企业的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

(1) 企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性及溢余性资产价值

(2) 经营性资产价值 = 明确预测期期间的自由现金流量现值 + 明确预测期之后的自



由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：Fi—未来第 i 个收益期现金流量数额；

n—明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g—明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r—所选取的折现率。

4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间 n 选择为 5 年，且明确的预测期后 Fi 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次评估折现率选取

加权平均资本成本(WACC)，即期望的股权回报率和经所得税调整后的债权回报率的加权平均值，基本公式为：

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1-T) \times Wd]$$

其中：Re：为公司权益资本成本；

Rd：为公司债务资本成本；

W_e : 为权益资本在资本结构中的百分比;

W_d : 为债务资本在资本结构中的百分比;

T : 为公司有效的所得税税率。

公司权益资本成本本次采用资本资产定价修正模型 (CAPM) 来确定, 计算公式为:

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

其中:

R_f : 无风险报酬率;

MRP : 市场风险溢价;

ε : 评估对象的特定风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times \left(1 + (1-t) \times \frac{D}{E}\right)$$

式中: β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

D 、 E : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债净值。根据被评估企业经审计的会计报表为基础, 分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围, 并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产, 主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常收益无直接关系的, 包括不产生收益, 或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括参股的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估企业经审计的会计报表为基础, 分析确定付息债务范围, 包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项, 如短期借款、长期借款、应付债券等, 本次采用成本法评估其价值。



八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2020年7月上旬至7月中旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

（1）了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；



(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交流意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，评估人员遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条

件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

(二) 一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

1. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论：

(一) 相关评估结果情况

1. 成本法（资产基础法）评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准



日的评估结论:

总资产账面值 4,610.57 万元,评估值 10,012.37 万元,评估增值 5,401.80 万元,增值率 117.16 %。

负债账面值 8.14 万元,评估值 8.14 万元,无增减变动。

股东权益账面值 4,602.43 元,评估值 10,004.23 万元,评估增值 5,401.80 万元,增值率 117.37 %。资产基础法评估结果汇总如下表:

评估基准日:2020 年 5 月 31 日

(金额单位:人民币万元)

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	411.96	411.96	0.00	0.00
2	非流动资产	4,198.61	9,600.41	5,401.80	128.66
3	其中:可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额	4,198.45	9,600.21	5,401.76	128.66
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	0.16	0.20	0.04	24.41
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	4,610.57	10,012.37	5,401.80	117.16
21	流动负债	8.14	8.14	0.00	0.00
22	非流动负债				
23	负债总计	8.14	8.14	0.00	0.00
24	净资产(所有者权益)	4,602.43	10,004.23	5,401.80	117.37



2. 评估结果

经评估，在评估基准日，在上述各项假设条件成立的前提下，被评估单位股东全部权益价值为人民币 100,042,293.20 元。（大写：人民币壹亿零肆万贰仟贰佰玖拾叁元贰角）。

（二） 评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

长期股权投资

长期股权投资账面值 4,198.45 万元，评估值为 9,600.21 万元，增值 5,401.76 万元。增值主要由于企业持有的长期股权投资单位评估增值所致。

固定资产

固定资产账面净值 0.16 万元，评估净值为 0.20 万元，增值 0.04 万元，增值主要由于企业的电子设备折旧年限较短，而评估的经济寿命耐用年限长于折旧年限所致。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

（三） 关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和收益法（市场法）评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（四） 评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日至2021年5月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（五） 有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：



1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形：

上海金桥热力有限公司的子公司上海美亚金桥能源有限公司以下房屋建筑物未办理产证，房屋建筑面积均由企业自行测得，如将来通过有法定资格的测绘机构确认资产面积而产生的面积的变化，则评估值需做相应调整。具体明细如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（平方米）	备注
第一热源厂（东陆路 2266 号、1932 号）					
无证	门卫 1、2	框架	2017/12/1	18.60	
第二热源厂（川桥路 125 号）					
无证	门卫 1、2	框架	1995/10/1	52.60	
无证	泵房	框架	1995/10/1	66.00	
无证	消防泵房	框架	1995/10/1	84.00	
第三热源厂					
无证	锅炉房	框架	1999/3/1	449.00	
无证	门卫	框架	1999/3/1	6.00	

除此以外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告天职业字[2020]33162号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：天职业字[2020]33162号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海金桥热力有限公司财务报表，包括2018年12月31日、2019年12月31日、2020年5月31日的资产负债表，2018年度、2019年度、2020年1-5月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了2018年12月31日、2019年12月31日、2020年5月31日的财务状况以及2018年度、2019年度、2020年1-5月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

(五) 重大期后事项：

根据上海市浦东新区规划和自然资源局于 2020 年 7 月 31 日公示：《浦东新区 Y00-1201 单元（金桥副中心核心区）控制性详细规划局部调整》（草案），上海金桥热力有限公司的子公司上海美亚金桥能源有限公司委评地块在未来控制性规划（草案）中调整为居住用地，地块面积 20226 平米，规划用地性质代码 C2Rr3, C8Rr4，设定容积率为 5，建筑高度 200 米，住宅套数 543 套。

本次评估测算的是基准日时点下的设定法定用途为工业的土地使用权市场价值，不考虑上述未来规划调整对土地价值的影响，提请报告使用者注意。

除此以外，评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：



无。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

企业位于中国(上海)自由贸易试验区川桥路 125 号的办公经营场所系向上海美亚金桥能源有限公司租赁使用。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 根据企业提供的相关文件，上海市金桥出口加工区开发公司授予上海金桥热力有限公司在金桥出口加工区集中供热（冷）的专营权，该专营权可由子公司上海美亚金桥能源有限公司享有，本次评估假设企业经营期内均拥有该专营权，且不需为该专营权支付相关费用。且考虑到该专营权为企业正常经营的必要许可，根据规定无法单独转让，该专营权无法使企业产生超额收益，故成本法中专营权不单独评估。

2. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。



(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；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，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2020年08月10日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师

陈林根

陈鸣皓



评估报告日

2020 年 08 月 10 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn



资产评估报告

(报告附件)

- | 序号 | 附件名称 |
|-----|---------------------------|
| 1. | 与评估目的相对应的经济行为文件 |
| 2. | 委托人和被评估单位法人营业执照 |
| 3. | 被评估单位章程 |
| 4. | 被评估单位专项审计报告 |
| 5. | 评估委托人和相关当事方承诺函 |
| 6. | 资产评估委托合同 |
| 7. | 上海东洲资产评估有限公司营业执照 |
| 8. | 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证 |
| 9. | 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书 |
| 10. | 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件 |
| 11. | 资产评估机构及资产评估师承诺函 |

