浙江天平资产评估有限公司
ZHEJIANG TIANPING APPRAISAL CO.,LTD.
地 址：杭州市拱墅区湖州街567号
北城天地商业中心3幢1003室
电 话：0571-56832567
传 真：0571-88862995
网 址：www.zjtp.com.cn

浙江省铁投物资股份有限公司拟股权转让所涉及股东全部权益价值评估说明

天平评[2016]第419号

浙江省铁投物资股份有限公司拟股权转让
所涉及股东全部权益价值评估说明

天平评[2016]0419 号

浙江天平资产评估有限公司

二〇一六年十一月二十八日

目 录

第一部分 关于专用说明材料使用范围的声明.....1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....2-1
第三部分 资产评估说明.....3-1

第一部分 关于专用说明材料使用范围的声明

评估说明供国有资产监督管理机构依法对出资企业、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

浙江天平资产评估有限公司

二〇一六年[illegible]

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被许可经营单位概况

（一）委托方

企业名称：浙江发展实业有限公司

法定住所：杭州市天目山路166号

法定代表人：葛晋阳

注册资本：叁仟万元

经营范围：许可经营项目：预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发兼零售。

一般经营项目：实业投资、旅游投资、企业资产管理、建筑工程施工、国内贸易、经营进出口业务、物业管理、仓储服务（不含危险品）、信息咨询服务（不含期货、证券咨询）。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

（二）资产占有方

1、概况

企业名称：浙江省铁投物资股份有限公司

法定住所：浙江省杭州市上城区清吟街108号237室

法定代表人：李恒

注册资本：贰仟万元

经营范围：货运（凭许可证经营）；建材及其制品、金属材料及其制品、橡胶及其制品、塑料及其制品、机械设备、电子产品、通讯设备、铁路专用设备及器材、铁路机车、汽车及配件、初级食用农产品、木材及木制品、纺织品、服装、厨卫用品、日用百货、文化用品、体育用品及器材、焦炭、炉料、五金产品的销售，招标代理，设备租赁，企业管理咨询服务，市场营销策划，会展服务，装卸包装服务，仓储服务（不含危险品），商务信息咨询服务，从事进出口业务。（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、企业历史沿革

浙江省铁投物资股份有限公司系由浙江发展实业有限公司和中国铁路物资华东集团

有限公司共同出资组建的股份有限公司。于2015年5月28日成立并取得社会信用代码为91330000MA27UJ0000N1171的营业执照，注册资本2,000.00万元，实收资本各股东货币出资如下表：

单位名称	实收资本			
	金额（万元）	占注册资本总额比例	其中货币出资	
			金额（万元）	占注册资本总额比例
浙江发展实业有限公司	1,000.00	50.00%	1,000.00	50.00%
中国铁路物资华东集团有限公司	1,000.00	50.00%	1,000.00	50.00%
合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

3、经营业务范围及主要经营业绩。

（1）近一年又一期企业财务状况：

单位：人民币元

项目	2015-12-31	2016-7-31
资产总额	19,342,3[illegible]5.88	24,748,323.61
负债总额	7,652.60	5,887,596.44
所有者权益	19,334,725.28	18,860,727.17

（2）近一年又一期企业经营状况：

单位：人民币元

项目	2015年度	2016年1-7月
营业收入	0.00	26,107,568.82
净利润	-665,276.72	-473,996.11

2015年度数据摘自大华会计事务所（特殊普通合伙）浙江万邦分所出具大华审字[2016]050922号审计报告。

2016年7月数据摘自大华会计事务所（特殊普通合伙）浙江万邦分所出具大华核字[2016]051302号审计报告。

二、经济行为

本次评估经济行为主体为浙江发展实业有限公司与浙江[illegible]签订的《资产评估业务约定书》。

三、关于评估对象与评估

（一）评估对象：浙江省铁投物资股份有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围：浙江省铁投物资股份有限公司账面全部资产与负债，具体内容如下表：

项目	账面价值
流动资产	2,463.96
非流动资产	10.87
资产小计	2,474.83
流动负债	588.76
非流动负债	-
负债小计	588.76
净资产	1,886.07

四、评估基准日

（一）评估基准日为：2016年7月31日。

（二）确定评估基准日的理由：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日，主要考虑使评估基准日与可能实现评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面反映被评估资产及负债总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

五、可能影响评估工作的重大事项：

无。

六、资产负债清查情况及公司收益预测情况说明

（一）为配合浙江天平资产评估有限公司对本公司全部资产和全部负债进行评估，本公司对评估基准日所列资产进行了清查，本次清查核实后账面总资产24,748,534.83元，负债5,887,596.44元，净资产18,860,727.17元。

为使本次清查工作能够顺利进行，本公司以主要负责人、组织财务部、办公室等人员，由财务部协调对固定资产运行现场勘察，整理证明资料，在此基础上，相关人员填写了资产评估明细清单。

七、资料清单：

（一）资产评估申报表；

（二）审计报告；

（三）资产权属证明文件、产权证明文件；

（四）重大合同、协议等；

（五）生产经营统计资料；

（六）其他资料。

被评估单位：（盖章）

法定代表人：（签章）

2016 年 10 月 21 日

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1．评估对象：浙江省铁投物资股份有限公司股东全部权益价值。

2．评估范围：浙江省铁投物资股份有限公司股东的全部资产与负债，具体内容如下表：

项目	账面金额（万元）
流动资产	2,463.96
非流动资产	10.87
资产小计	2,474.83
流动负债	588.76
非流动负债	-
负债小计	588.76
净资产	1,886.07

3．委托评估的资产权属

通过清查上述资产均属于浙江省铁投物资股份有限公司所有，负债均为浙江省铁投物资股份有限公司所应承担。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间

组织评估人员，根据评估计划的安排，明确各专业负责人及清查工作办法，现场清查工作自2016年10月11日至2016年10月12日结束。

（二）主要清查过程

1、被评估企业自查。评估机构派出专人指导被评估企业自查，通过对企业人员培训，提出自查及评估填表要求，由被评估企业按[企业国有资产评估指南]的要求，填制各类资产、负债清查评估明细申报表，撰写《关于进行资产清查评估的说明》。

2、清查核实：评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式进行调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3、汇总分析：汇总清查结果，分析清查的范围和资产是否符合评估的要求，是

否与本次经济行为涉及的资产范围一致，能否满足评估阶段工作的要求，并撰写《资产清查核实情况说明》。

（三）影响资产核实的事项及处理方法

无。

（四）核实结论

经清查，被评估单位销售、管理和财务核算制度、各相关资产管理部门及管理人员基本遵守管理制度。

三、评估技术说明

（一）资产基础法

1、货币资金

货币资金账面金额为 4,179,256.70 元，为现金、银行存款和其他货币资金。

（1）库存现金：

企业现金存放在企业财务部，账面金额 1,488.70 元。评估人员在财务部负责人和出纳人员的陪同下对库存现金进行监盘。库存现金的评估采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对，以核实后的账面值确认评估值。

现金倒推法计算公式为：基准日现金评估值=盘点日库存现金数+基准日到盘点日前现金支出金额-基准日到盘点日前现金收入金额。

评估人员对库存现金进行监盘，未发现账实不符现象，以核实后的账面金额确定评估值。

（2）银行存款：

银行存款账面值 1,177,768.00 元。为工商银行浙江省分行、农业银行浙江省分行账户。

对人民币存款评估采取同银行对账单余额核对、对各银行进行函证的方法，对存在未达账户编制银行存款余额调节表，对外币存款账户进行汇率调整。经核实未发现影响净资产事宜。

（3）其他货币资金

其他货币资金账面值 3,000,000.00 元。共 3 个银行账户，均为在农业银行浙江省分行设立的账户。

对其他货币资金评估采取同银行存单余额核对、对各银行进行函证的方法，经核实未发现影响净资产事宜。

货币资金评估价值为 4,179,256.70 元。

2、应收账款

应收账款的账面原值15,674,734.52元，坏账准备3,762.15元，应收账款主要为应收中铁三局集团西南工程有限公司货款6,329,060.94元，账龄为1年以内。评估人员向财务部门了解欠款形成原因、应收账款的账龄、客户信誉及清欠工作情况，对往来款进行函证，收到回函。评估人员查看了期前收回情况，分析后，没有发现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，故坏账准备评估为0，对款项予以确认，以核实后账面值作为评估值。

应收账款评估价值15,674,734.52元。

3、预付账款

预付账款账面余额1,806,335.90元，为预付水泥货款及房租费等。

评估人员向财务部门了解欠款形成原因、预付账款的账龄、客户信誉及清欠工作情况，并审核了相关供货合同、依据及账簿，对大额的往来款进行函证，其回函率[illegible]，评估人员查看了期后收回情况。

分析后没有发现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，对其余款项予以确认，以核实后的账面值作为评估值。

预付账款评估值为1,806,335.90元。

4、其他应收款

其他应收款的账面原值2,070,350.75元，主要为中国铁路物资股份有限公司华东集团的投标保证金，评估人员对账龄进行分析，均为一年以内账龄。

评估人员向财务部门了解欠款形成原因、应收账款的账龄、客户信誉及清欠工作情况，并审核了付款依据及账簿。分析后没有发现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对其余款项予以确认，以核实后的账面值作为评估值。

其他应收款评估价值2,070,350.75元。

5、存货

存货账面净值870,402.33元，主要为散装水泥。评估人员根据企业提供的清单，对存货进行盘点核查，根据清查核实后的数量[illegible]值。

存货评估价值939,896.27元。

存货增减原因：该项存货期后已销售，根据售价确认评估价值。

6、其他流动资产

其他流动资产账面价值42,[illegible].92元，主要为尚未摊销的物业水电及停车位费用，以核实后的账面值作为评估值。

其他流动资产评估价值42,[illegible].92元。

7、固定资产

（1）设备类资产

1）设备概况

纳入本次评估范围的设备主要为办公家具和[illegible]，办公家具为办公用的桌椅等，均为2015年10月及2016年2月购入；通用设备主要为电脑、打印机，主要为2015年10月及2016年2月购入。办公家具和电子设备主要在各办公室内。

2）设备类固定资产核实的方法和结果

①为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发“资产评估调查表”及“设备技术状况调表”，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

②评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

③现场清点设备，查阅主要设备的运行日志、重大事故报告、大修理和技改等技术资料和文件，并通过与设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的测试和详细勘察，掌握了设备目前技术状况。

④根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

⑤对评估范围内的设备产权进行核查，如：抽查重大设备的购置合同等，做到产权明晰。

3）评估方法

根据企业提供的设备[illegible]清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时随机调查有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。[illegible]在此基础上，组织评估人员对设备进行了必要的现场勘察和核实。

设备类固定资产的评估，采用重置成本法评估。

重置成本法评估值＝重置价值×成新率

设备重置价值＝购置价格＋运杂费＋安装调试费＋资金成本－增值税

设备类固定资产的成新率主要根据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

4）举例说明

案例一：电脑一体机（电子设备清查评估明细表第2项）

规格型号：联想

启用时间：2015年10月；

账面原值：3,339.32元；

账面净值：2,634.36元；

①重置价值的确定

通过询价计算获得目前类似电脑重置价为2,899.00元

②成新率的确定

该资产2015年10月底启用，已经使用9个月，可使用年限为36个月，根据实际勘察的情况，确定为可使用年限为36个月。确认成新率为75%。

③评估价值的确定

评估价值＝重置价值×成新率＝2,899.00×75%≈2,174.25元

（5）评估结果

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
办公家具	74,188.00	65,393.44	71,100.00	66,805.00	-88.00	1,411.56
电子设备	36,423.07	29,083.47	33,583.00	25,775.50	-2,840.07	-3,307.97
设备类合计	107,611.07	94,476.91	104,683.00	92,580.50	-2,928.07	-1,896.41

8、无形资产

无形资产账面金额 14,230.73 元，为企业的购置的财务软件。由于财务软件可以永久使用，本次评估以询价后市场价值作为评估价值。

无形资产评估价值 15,000.00 元。

9、应付账款

应付账款账面金额5,229,517.43元，主要为中铁宝桥（扬州）有限公司、宁国市金荣车队运输费等。

评估人员核查其相应的凭证及计提的依据，以及通过查阅账簿、原始凭证，了解款项

发生的时间、原因和期后付款情况，对大额往来款进行了函证确认，核实交易事项的真实性，经核实无误，以核实后的账面值确定评估值。

其他应付款的评估值为5,229,517.43元。

10、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值是15,250.74元，为工会经费。

评估人员核查了工资、奖金、社保及工会经费等的计提依据，以及对其期后的支付情况，确认工会经费为应计提支付的工会经费，以账面值作为评估值。

应付职工薪酬的评估价值是 15,250.74 元。

11、应交税费

应交税费账面价值是141,997.75元。其中增值税108,620.03元，城市维护建设税7,603.40元，教育费附加3,258.60元，地方教育费附加2,172.40元，印花税7,832.27元，水利基金12,511.05元。

评估人员查验了企业历年来所交税金的税种、金额并查阅和验算了完税凭证，在核实基准日所应交纳的税种和金额无误的基础上以调整后账面值确认评估值。

应交税金评估值 141,997.75 元。

12、其他应付款

其他应付款账面金额500,830.52元，主要应付的办公室租金。

评估人员核查其相应的凭证及计提的依据，以及通过查阅账簿、原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，核实交易事项的真实性，经核实无误，以核实后的账面值确定评估值。

其他应付款的评估值为500,830.52元。

四、评估结论及分析

（一）评估结果分析

1、资产基础法

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 7 月 31 日　　金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	2,463.96	2,471.28	7.32	0.30%
非流动资产	10.87	10.76	-0.11	-1.01%
资产总计	**2,474.83**	**2,482.04**	**7.21**	**0.29%**
流动负债	588.76	588.76	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	**588.76**	**588.76**	-	-
净资产	1,886.07	1,893.28	7.21	0.38%

（二）评估结论

本次评估结论：浙江省铁投物资股份有限公司于本次评估基准日的全部股东权益价值为人民币壹仟捌佰玖拾叁万贰仟捌佰元（RMB1893.28万元）。

评估结论根据以上评估工作得出。