

(5) 电子设备：原值减值 17.87%，净值增值 12.13%，原值贬值主要因为电子设备重置成本降低所致，净值增值的主要原因为企业折旧年限低于评估采用经济使用年限所致。

(6) 在建工程减值 40.30%，主要系在建工程的机器设备实际已经投入生产中，设备形成的实体性贬值导致评估减值。

(7) 无形资产评估增值 863.83%，主要系企业获得土地的日期较早，且账面价值是企业原始购置价值经过摊销后的净值；而企业获得土地之日起至评估基准日，土地市场价值上涨所致。

(二) 由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(三) 由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，且受现行产权交易定价规定的限制，故本次评估中没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

#### (四) 评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

## 十二、特别事项说明

(一) 在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、根据《金龙精密铜管集团股份有限公司关于转让上海日光铜业有限公司股权的请示》（金龙文[2020]22 号）、《金龙精密铜管集团股份有限公司六届董事会第三十三次临时董事会会议决议》、《关于整体转让金龙集团公司持有的上海日光铜业有限公司股权的议案》，明确由股权转让方收回上海日光铜业有限公司所有流动资产及其相关设备，并由上海日光铜业有限公司承担机器设备的拆除、搬迁费用，故对于需要拆除回购的设

备,按设备的裸机价为计价基础,再扣减相应拆除费、搬运费用后确认设备的评估值;对于企业拟报废的 SF 连续式铸造炉、CF 光亮退火炉等 12 项设备,本次按拟报废设备的预估重量乘以废钢回收价格确认其估值。

2、根据上述文件,在股权转让时需由股权转让方承担安置上海日光铜业有限公司现有员工的费用。经金龙精密铜管集团股份有限公司决议,由上海日光铜业有限公司计提并支付职工的赔偿费用,企业按在职职工签订的劳务合同、以及工龄计提了辞退福利 1,942.11 万元,本次通过复核企业计提相应的预计赔偿金计提过程,按核实后账面值确认其估值。若期后实际支付补偿款与目前计提的补偿金有差异,则差异部分由原股东承担或收回。

3、本次委估的生产厂房(不动产证中 2 幢),是一幢多结构的建筑物,建筑面积共 32,957.41 m<sup>2</sup>,具体分为办公楼、生产厂房、局部高层的锅炉房。其中,办公楼房共 2 层,每层约 5.3 米,建筑面积 2518.1 m<sup>2</sup>;生产厂房的建筑面积共 30,439.31 m<sup>2</sup>,局部建筑为安置大型设备,特意挑高建筑楼层约 29 米左右,经评估人员测量并经被评估企业确认该部分挑高建筑物的建筑面积约 1250 m<sup>2</sup>,其余生产厂房为 1 层生产车间,建筑面积 29189.31 m<sup>2</sup>。本次按不同层高进行分类,并按不同造价进行评估。

4、企业以其名下上海市松江区曹农路 5 号的厂房作为抵押,向中国光大银行上海金桥支行累计贷款 79,000,000.00 元。最高债权限额 79,000,000.00 元。根据不动产登记信息,抵押房地产对应的债务履行期为 2019 年 11 月 28 日至 2020 年 11 月 27 日。经了解,期后企业已经签订了新的贷款合同,抵押期限延期至 2021 年 11 月 6 日。

(二)上海日光铜业有限公司在提供资料时未作特殊说明的,而本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(三)本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四)本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题,资产评估报告使用人在使用本评估报告为评估目的服务时,应当考虑税负问题,并按照国家有关规定处理。



(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本机构及参加评估专业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系, 评估专业人员在评估过程中, 恪守职业规范, 进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响, 评估报告使用人应当予以关注。

### 十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告;

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

(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) 未征得评估机构同意, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(六) 本评估报告未经国有资产监督管理部门核准或者备案, 评估结论不得被使用;

(七) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果;