

中广信评报字[2016]第 517 号

广东韶钢松山股份有限公司拟向宝钢特钢韶关
有限公司转让棒二车间资产所涉及的固定资产、
在建工程及流动负债资产组合评估项目

评 估 报 告 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：广东韶钢松山股份有限公司

产权持有单位：广东韶钢松山股份有限公司

报告提交日期：二〇一六年十一月十八日

目 录

注册资产评估师声明.....	2
资产评估报告书正文.....	8
一、绪言.....	8
二、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者.....	8
三、评估目的.....	9
四、评估范围及对象.....	10
五、评估基准日.....	15
六、价值类型及定义.....	16
七、评估依据.....	17
八、评估方法.....	22
九、评估过程.....	25
十、评估假设.....	26
十一、评估结论.....	28
十二、特别事项说明.....	28
十三、评估报告使用限制说明.....	31
十四、评估报告日.....	33
资产评估书备查文件目录.....	35

注册资产评估师声明

敬启者:

一、本项目签字注册资产评估师执业过程中恪守了独立、客观和公正的原则，严格遵循了有关法律、法规和资产评估准则等的规定，并对本资产评估报告依法承担相应的责任。

二、本资产评估报告中陈述的事实是基于本项目评估人员在执业过程中依据资产评估有关法律、法规和资产评估准则等要求，在履行必要评估程序后，形成的书面专业意见和结论。为评估人员提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。

三、本资产评估报告中的分析、意见和结论受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。评估报告使用者应关注并充分了解评估报告特别事项说明和评估报告的使用限制等对评估结论的影响

四、本资产评估报告仅供报告使用者在报告载明的特定评估目的下于报告载明的合法使用期内使用有效。评估报告使用者应恰当使用评估报告。

五、本项目评估人员与本资产评估报告中的评估对象没有利害关系，也与委托方或评估目的涉及经济行为的其他关联方没有个人利害关系或偏见。

六、本项目签字注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职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评估机构或专家的工作成果。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行

估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

八、注册资产评估师及评估人员已根据评估准则的要求进行了现场勘查，并对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但不评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

广东中广信资产评估有限公司接受广东韶钢松山股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对广东韶钢松山股份有限公司拟向宝钢特钢韶关有限公司转让棒二车间资产所涉及的固定资产、在建工程及流动负债资产进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

委托方：广东韶钢松山股份有限公司

产权持有者：广东韶钢松山股份有限公司

评估目的：根据《关于向宝特韶关转让棒二资产组合的请示》（宝钢韶钢【2016】95号）及《关于韶钢松山向宝特韶关转让棒二资产组合的批复》（宝钢字【2016】332号），广东韶钢松山股份有限公司拟向宝钢特钢韶关有限公司转让棒二车间资产组合，本次资产评估是为该经济行为所涉及的固定资产、在建工程及流动负债专项资产在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

评估范围与对象：本次评估的对象为广东韶钢松山股份有限公司拟向宝钢特钢韶关有限公司转让资产组合所涉及的固定资产、在建工程及流动负债，评估范围为位于广东省韶关市曲江区马坝镇韶钢厂区内 26 项房屋建筑物及构筑物、378 项设备、16 项在建工程、流动负债。

价值类型： 市场价值。

评估基准日： 2016年9月30日。

评估方法： 成本法

评估结论及其使用有效期：

(一)、评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序对委托方委托评估的资产在评估基准日2016年9月30日的市场价值作出了公允评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

广东韶钢松山股份有限公司委托评估的固定资产、在建工程及流动负债于2016年9月30日资产账面净值11,357.76万元，评估值18,181.10万元，增值率为60.08%，负债账面净值18,000.00万元，评估值18,000.00万元，无增减。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2016年9月30日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100 %
非流动资产	2	11,357.76	18,181.10	6,823.34	60.08
固定资产	8	6,518.05	12,518.64	6,000.59	92.06
在建工程	9	4,839.71	5,662.46	822.75	17.00
资产总计	20	11,357.76	18,181.10	6,823.34	60.08
流动负债	21	18,000.00	18,000.00	0.00	0.00
负债合计	23	18,000.00	18,000.00	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	-6,642.24	181.10	6,823.34	

特别提请报告使用者关注以下事项:

1、本评估报告仅为评估目的所涉及经济行为提供参考,但不对该经济行为具有强制约束力特提请报告使用者注意。

2、本次评估结果包含交易环节增值税金,请本报告使用者注意。

3、纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产均未办理工程规划及房产证。房屋建筑物占用的土地使用权为承租取得,承租年限由2009年1月1日起至2019年12月31日止。根据合同约定,出租人保证不侵犯承租人在租赁土地上的任何建筑物、附着物的所有权,包括占有、使用、处分及收益的权利和利益。本次评估是以产权持有者能够在建筑物经济寿命内持续使用为前提的,请本报告使用者注意。

4、在评估基准日后、有效期以内,如果资产数量及作价标准发生变化,应按如下原则处理:

(1)、资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

(2)资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑,并进行相应调整。

(3)特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的其他特殊事项以及期后重大事项。

(二)、使用有效期

本评估报告使用的有效期自评估基准日2016年9月30日起至2017年9月29日一年内有效。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用,评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见,评估师和评估机构所出具的

评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

中广信评报字[2016]第 517 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受广东韶钢松山股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对广东韶钢松山股份有限公司拟向宝钢特钢韶关有限公司转让棒二车间资产所涉及的固定资产、在建工程及流动负债专项资产进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者

（一）委托方及产权持有者

名称：广东韶钢松山股份有限公司

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：广东省韶关市曲江区马坝

注册号：440000000023546

法定代表人：傅建国

注册资本：人民币贰拾肆亿壹仟玖佰伍拾贰万肆仟肆佰壹拾元

成立时间：1997年4月29日

营业期限： 长期

经营范围：制造、加工、销售钢铁冶金产品、金属制品、焦炭、煤化工产品、技术开发、转让、引进与咨询服务。经营本公司自产产品及技术的进出口业务和所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；进口废钢、废铜、废铝、废纸、废塑料（具体按[2003]粤外经贸发登记字第139号文经营）；普通货运。

（二）委托方与产权持有者关系

委托方为产权持有者。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括证券业监管部门、国有资产行政管理部门、国家产权交易管理机构等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

根据《关于向宝特韶关转让棒二资产组合的请示》（宝钢韶钢【2016】95号）及《关于韶钢松山向宝特韶关转让棒二资产组合的批复》（宝钢字【2016】332号），广东韶钢松山股份有限公司拟向宝钢特钢韶关有限公司转让棒二车间资产组合，本次资产评估是为该经济行为所涉及的固定资产、在建工程及流动负债专项资产在评估基准日时的市场公允价值提供参考依

据。

四、评估范围及对象

(一) 评估对象

本次评估的对象为广东韶钢松山股份有限公司拟向宝钢特钢韶关有限公司转让棒二资产组合所涉及的固定资产、在建工程及流动负债。

(二) 评估范围

评估范围为位于广东省韶关市曲江区马坝镇韶钢厂区内 26 项房屋建筑物及构筑物、378 项设备、16 项在建工程及流动负债，详见《资产评估明细表》。根据中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所出具的《广东韶钢松山股份有限公司拟出售予宝钢特钢韶关有限公司资产负债组合(棒二厂区)清查报告》(众环粤专字(2016)0076-1)，委托评估资产组合账面金额如下：

资产类别	金额(元)
固定资产	65,180,496.38
建筑物类	5,710,512.66
设备类	59,469,983.72
在建工程	48,397,070.90
资产总计	113,577,567.28
流动负债	180,000,000.00
负债合计	180,000,000.00
资产组	-66,422,432.72

(三) 评估对象概况

1、建筑物、构筑物

截至2016年9月30日，广东韶钢松山股份有限公司申报评估的房屋建筑物类资产包括建筑物、构筑物，具体情况见下表：

科目名称	面积(平方	账面价值(元)
------	-------	---------

	米)	原 值	净 值
房屋建筑物类合计		19,689,249.63	5,710,512.66
固定资产—房屋建筑物	640.80	699,973.54	132,812.32
固定资产—构筑物及其他辅助设施	20 项	18,989,276.09	5,577,700.34

1.1、区位状况

1.1、区位状况

评估对象位于广东韶钢松山股份有限公司厂区内，广东韶钢松山股份有限公司厂区附近有韶钢工业大道、马坝大道中等主干道，厂区有铁路线路途经，交通便利。附近有工商银行、东区市场、韶关市第三人民医院、韶钢东区实验学校等，配套设施齐全。

1.2、权益因素：

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产均未办理工程规划及房产证。房屋建筑物占用的土地使用权为承租取得，承租年限由2009年1月1 日起至2019年12月31日止。根据合同约定，出租人保证不侵犯承租人在租赁土地上的任何建筑物、附着物的所有权，包括占有、使用、处分及收益的权利和利益。

房屋建筑物占用的土地使用权人为广东省韶关钢铁集团有限公司，土地证号为曲府国用（2009）第00012号总字第0009860号，地址为广东省韶关市曲江区马坝镇，地号为400 03398，图号为G49G080091，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为2043年9月1日，使用权面积为686247.6平方米。

1.3、实物因素

纳入评估范围的建筑物共6项，房屋结构有钢混、砖混及简易钢结构，竣工日期分别为2005年及2015年。钢混、砖混结构外墙抹灰，内墙及天花

抹灰，地面为水泥地面，层高在4.5米-6米。

构筑物主要为设备基础、旋流沉淀池、水池、烟囱等。设备基础结构为钢混结构，主要包括：精轧区设备基础、冷床设备基础、精整区设备基础、粗中轧区设备基础等等，主要竣工日期主要为2005年。

经现场勘查，总的情况如下：

(1) 基础承载能力。各主要建（构）筑物地基承载能力较好，未发现构筑物由于基础产生不均匀下沉而使上部结构出现裂缝，结构稳定。

(2) 主体结构：构筑物主体结构强度较好，各类建筑物承重构件和非承重构件均较好，具有继续承载能力和使用的功能。

2、机器设备及电子设备

广东韶钢松山股份有限公司主要从事钢材生产加工。本次评估范围内设备主要有棒二车间设备等钢材加工生产用设备，电脑等电子办公设备。

评估范围设备账面金额如下表：

设备类项目	账面原值	账面净值
固定资产—机器设备	170,367,568.42	59,354,006.96
固定资产—电子设备	4,100,267.48	115,976.76
合计	174,467,835.90	59,469,983.72

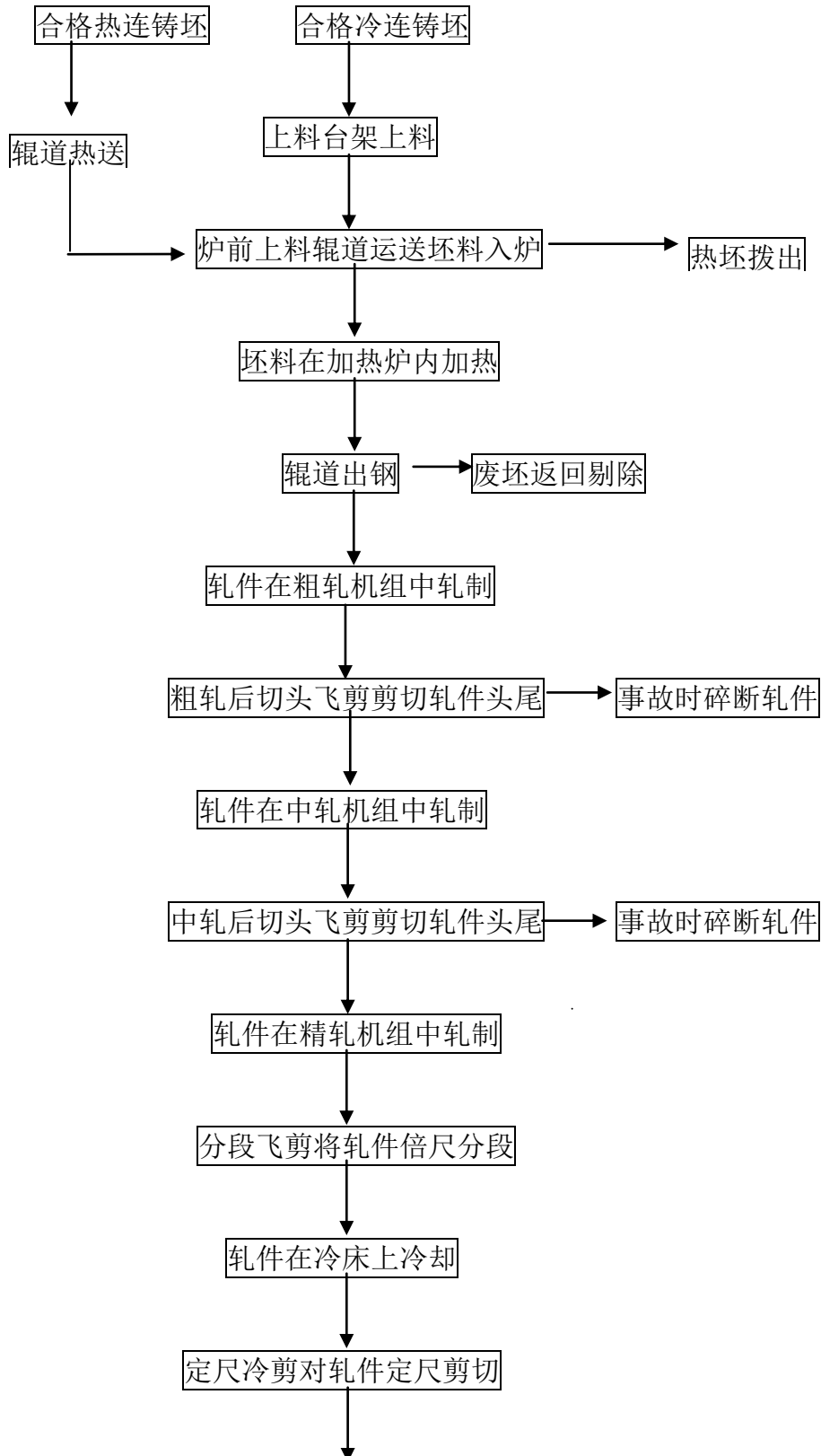
设备主要分布于韶关市曲江区马坝韶钢厂区内，各类设备基本运行正常、维护一般。

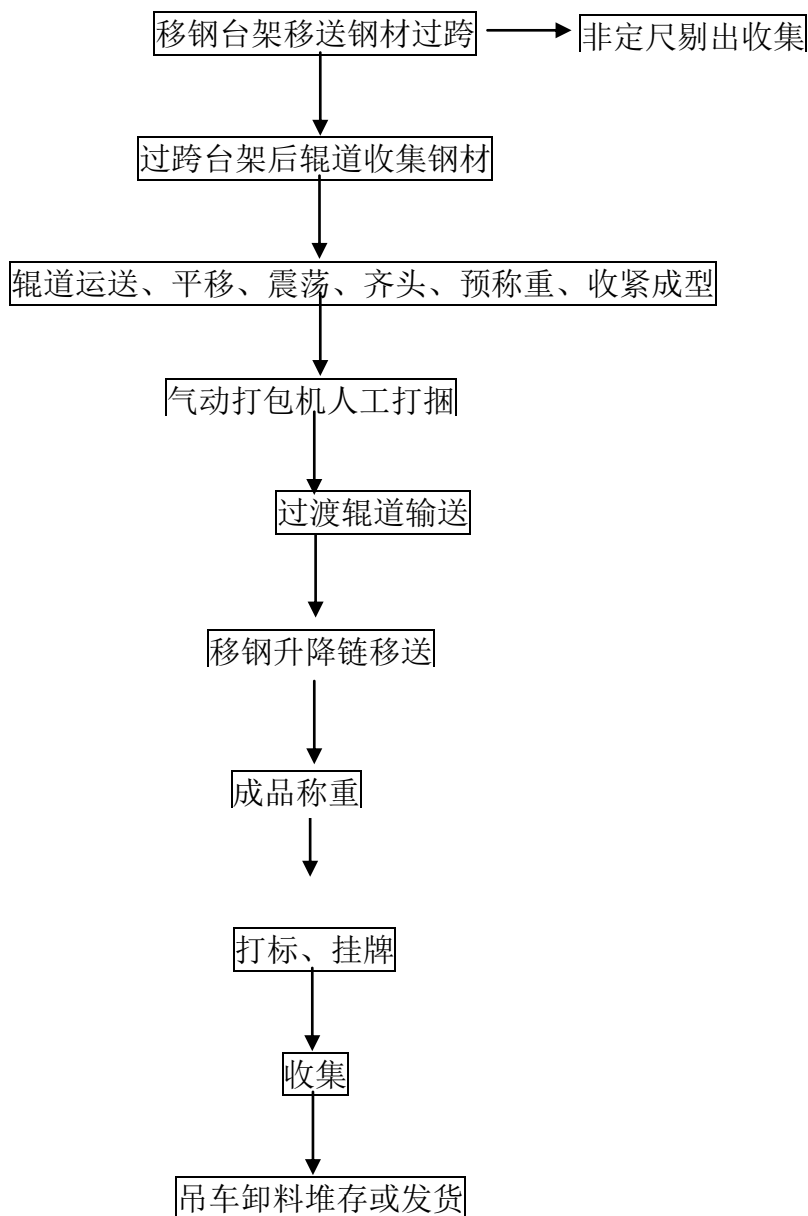
本次评估范围内的机器设备，主要包含棒二车间钢材生产线。棒二车间于2005年1月投产，生产小型棒材，规格12-22mm，年产量约40万吨，2016年6月因公司决策暂时停产，设备定期保养。

生产过程和主要设备如下图：

棒二线生产工艺流程图

棒二线生产工艺流程图如下：





3、在建工程

在建工程账面值为 48,397,070.90 元，内容主要为原韶钢松山炼钢二分厂设备维修及改造工程，位于宝钢特钢韶关有限公司炼钢分厂车间内。

具体项目清单如下：

序号	项目名称	账面值
1	炼钢厂（二分厂）4#转炉	1,349,438.06
2	炼钢厂（二分厂）5#转炉	1,389,637.98

3	炼钢厂（二分厂）7#大方坯连铸机	2,508,671.56
4	炼钢厂（二分厂）8#方坯连铸设备	458,510.12
5	炼钢二分厂7号连铸机维修工程	2,612,819.00
6	炼钢二分厂8号连铸机维修工程	6,122,941.04
7	中棒线维修工程	6,133,335.15
8	特棒厂起重运输设备改造	7,678,511.92
9	特棒厂中棒线新增一台在线测径仪	520,756.64
10	特棒厂中棒锯区新增自动化功能改造	1,019,482.32
11	特棒厂离线精整技术改造	11,648,267.11
12	钢包全程加盖改造	4,200,000.00
13	特钢事业部天车无线遥控改造	263,700.00
14	宝钢特钢韶关有限公司中棒线减定径机组及4#、5#飞剪控制系统升级改造	1,580,000.00
15	宝特韶关炼钢分厂7号机二冷压缩空气高精过滤改造	733,000.00
16	RH真空炉浊环水系统新增冷却塔改造	178,000.00
	合计	48,397,070.90

目前虽已安装完毕，但仍处于检测调试状态，尚未验收，未能达到可使用状态。

4、短期借款

短期借款委托借款：广东韶钢松山股份有限公司向宝钢集团财务有限责任公司借入两笔委托借款，借款金额分别为1亿元、0.8亿元，借款期限分别为2016年4月12日至2017年4月11日、2016年7月27日至2017年7月26日，借款利率均为4.35%。

五、评估基准日

评估基准日为 2016年9月30日。

委托双方为此项目拟订了时间表，考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为2016年9月30日。

六、价值类型及定义

（一）、价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）、本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指有自愿交易意向的买卖双方，在各自理性行事且不受任何外在压力、胁迫下，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。

1、自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买。也不会任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格；

2、自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产；

3、评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件；

4、以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币；

5、公平交易。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；

6、资产在市场上有足够的展示时间。资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意；

7、当事人双方各自精明，谨慎行事。自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场情况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，谨慎行事以争取在交易中为自己取得最好的价格。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

1、行为依据

- 1、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》；
- 2、《关于向宝特韶关转让棒二资产组合的请示》（宝钢韶钢【2016】95号）及《关于韶钢松山向宝特韶关转让棒二资产组合的批复》（宝钢字

【2016】332号）。

2、法规依据

2-1、国家有关法规、政策文件：

(1) 《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）；

(2) 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令）；

(3) 《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三78号）；

(4) 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第三号）；

(5) 《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第12号令）；

(6) 《国有资产评估管理办法施行细则》（国家国有资产管理局国资办发(1992)36号）；

(7) 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部2001年第14号令）；

(8) 《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）；

(9) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权（2006）306号）；

(10) 《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的意见》（国办发[2001]102号，2001年）

(11) 《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日中华人民共和国主席令第四十三号);

(12) 《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号);

(13) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(14) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

(15) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于1994年7月5日通过,1995年1月1日起施行,2007年8月30日修正);

(16) 《中华人民共和国城市规划法》(中华人民共和国主席令第74号);

(17) 《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,1990年5月19日施行);

(18) 《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》(计价格(1995)1628号);

(19) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(2007年9月28日中华人民共和国国土资源部部令第39号)

(20) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发(2008)3号,2008年1月3日);

(21) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过);

- (22) 《中华人民共和国进出口关税条例》；
- (23) 《中华人民共和国海关进出口税则》；
- (24) 《机械工业淘汰产品目录》；
- (25) 其他有关法律、法规、通知文件等。
- (26) 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

2-2、规范、技术标准

- (1) 《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号文）；
- (2) 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号文）；
- (3) 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协（2012）248号）；
- (4) 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号文）；
- (5) 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号文）；
- (6) 《资产评估准则—机器设备》（中评协（2007）189号）；
- (7) 《资产评估准则—业务约定书》（中评协（2007）189号）；
- (8) 《资产评估准则—工作底稿》（中评协（2007）189号）；
- (9) 《资产评估估值类型指导意见》（中评协[2007]189号文）；
- (10) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2008）218号）；
- (11) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会会协[2003]18号）；
- (12) 《房地产评估规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）。
- (13) 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014）。

3、产权依据

- (1) 重要资产购置合同或发票;
- (2) 工程合同;
- (3) 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

4、取价依据

- (1) 委托方提供的资产清查明细表等其他文件资料;
- (2) 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号文);
- (3) 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;
- (4) 国家发展改革委、建设部关于《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);
- (5) 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283);
- (6) 国家计委、国家环境保护总局《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);
- (7) 《广东省国土资源厅关于印发广东省征地补偿保护标准(2016年修订调整)的通知》(粤国土资规字〔2016〕1号);
- (8) 《关于核定韶关市耕地占用税适用税额的批复》(粤财法〔2009〕39号)
- (9) 《广东省非农业建设补充耕地管理办法》(省政府(补充耕地))

第 146 号令)

(10) 《关于免征中央、省设立的涉企行政事业性收费省级收入的通知》(粤财综〔2014〕89号)

(11) 《中国机电产品报价大全》(2016);

(12) 《2016年机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);

(13) 《全国办公设备及家用电器报价》(2016);

(14) 国家及地方政府公布的宏观经济数据;

(15) 房地产行政主管部门公布的房地产市场统计数据及交易信息;

(16) 金融机构公布的存、贷款利率;

(17) 本评估机构专业评估人员实地勘察(包括拍摄现场照片)所收集的区位、实体及市场资料。

5、参考资料及其它

(1) 《广东韶钢松山股份有限公司拟出售予宝钢特钢韶关有限公司资产负债组合(棒二厂区)清查报告》(众环粤专字(2016)0076-1);

(2) 《资产评估常用数据与参数手册》;

(3) 委托方提供的有关项目情况说明;

(4) 其他有关资料;

八、评估方法

1、房屋建筑物

常见的房地产评估方法有市场比较法、收益还原法、成本法、假设开发法等四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实

地勘察后，根据评估对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，在选取评估方法时主要作出以下考虑：

收益法、市场比较法、假设开发法评估的均是房地合一的市场价值，本次评估对象仅为建筑物及构筑物，且均没有办理产权证及规划报建，故不适用收益法、市场比较法及假设开发法。

评估对象为生产及其配套用房，建筑结构、层数及使用年限明晰，可参考新建房屋的市场价格确定为其重置单价并结合评估对象的实际情况确定其成新率，然后采用成本法的计算公式计算出评估对象房屋的现状价格，故选取重置成本法求取评估对象价值。

重置成本法是根据评估对象的重新购建价格来求取评估对象价值的方法，具体来说，是求取评估对象在评估基准日的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取评估对象价值的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，简称积算价格。成本法是以生产费用价值论为理论依据，适用于房地产市场不发达，难以运用市场比较法的房地产估价，对于既无收益又很少出现买卖的公用建筑也适用。

成本法的基本公式为：

建筑物市场价值=重置成本×成新率

2、设备

根据本次评估目的，机器设备评估按持续使用原则，采用重置成本法评估，以全新设备现行市场价、取费为依据，确定机器设备的重置价格，并通过实际勘察确定的成新率，计算评估值。评估值计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

机器设备重置全价机器设备的重置全价由设备购置费、安装调试费、工程建设其它费用(由管理费用及资金成本等部分构成)。

具体设备评估时,根据不同情况选取组成重置全价项目计算重置全价。设备购置费采用询价的方式确定。难于从市场获得设备价格时采用:在审核该设备原始入账价值真实可靠的基础上,采用该行业价格指数对账面原值进行调整,推算出被评估设备的重置完全价值。

非标准设备的重置全价根据:物价,工程造价,市场信息资料,设备尺寸规格和设备安装承包合同格确定。

进口设备的重置全价:通过市场查询获得或依据最近同类设备的 C. I. F 价,并考虑该设备的汇率、税率、安装费、其他有关费用以及相应同类进口设备价格变化等因素,以确定其重置全价。

在国内市场能购买到的同类进口设备,用计算国产设备的重置全价办法确定。

(2) 设备综合成新率的确定

由评估人员考虑已使用年限及尚可使用年限,在现场勘察后根据设备原始制造质量、生产运行状况、利用程度、改造的成果、维护状况、外观和完整性,确定设备成新率。公式如下:

综合成新率=使用成新率×40%+勘查成新率×60%

设备使用成新率:采用年限法确定其使用成新率

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

或 成新率=(1-已使用年限/经济使用寿命年限)×100%

经济寿命年限参考值,查《资产评估常数据与参数手册》。

（3）评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的设备，参照二手设备市场价格确定其评估值。

3、在建工程

评估人员向财务人员核实，在建工程投入时间均距基准日较近，材料和人工等价格变化不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加上适当的资金成本确定其评估值，由于在建工程申报价值中已含资金成本，因此不再计取资金成本，故按账面价值确认评估值。

4、流动负债

对企业流动负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅借款合同，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

九、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

1、2016年10月中旬，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、配合产权持有者进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2016 年 10 月 24 日-10 月 26 日。主要工作如下：

- 1、听取委托方有关人员介绍委估资产的历史及现状；
- 2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别；
- 3、根据资产清查评估申报明细表，按评估规范的要求，对实物资产进行了核查；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；
- 5、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算汇总

对资产评估审核的初步结果进行分析，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书及评估说明，并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

（四）提交报告

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，撰写此评估报告。并按规定的审核程序进行审核后向委托方出具正式资产评估报告书。

十、评估假设

（一）、一般性假设

- 1、交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定

所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行；

3、企业所遵循的我国现行法律、法规和制度以及企业所在地的社会经济环境无重大变动；

4、无自然力和其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

（二）、特殊性假设

1、委估资产在寿命期内不存在影响正常使用的因素，并经正常的情况下可进行持续使用；

2、纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产均未办理工程规划及房产证。房屋建筑物占用的土地使用权为承租取得，承租年限由2009年1月1日起至2019年12月31日止。根据合同约定，出租人保证不侵犯承租人在租赁土地上的任何建筑物、附着物的所有权，包括占有、使用、处分及收益的权利和利益。本次评估是以该产权瑕疵不影响资产转让为前提；

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；

4、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制；

5、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

（三）、评估限制条件

1、本评估结论是依据本次评估目的和公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2、本评估结果建立在企业提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；评估人员受条件、时间的限制，评估结论受机构评估人员职业判断的影响。

3、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师在评估报告中仅就该项评估目的及设定的价值类型下的资产价值发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

十一、评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序对委托方委托评估的资产在评估基准日2016年9月30日的市场价值作出了公允评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

广东韶钢松山股份有限公司委托评估的固定资产、在建工程及流动负债于2016年9月30日资产账面净值11,357.76万元，评估值18,181.10万元，增值率为60.08%，负债账面净值18,000.00万元，评估值18,000.00万元，无增减。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年9月30日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C = B - A	$D = C / A \times 100\%$
非流动资产	2	11,357.76	18,181.10	6,823.34	60.08
固定资产	8	6,518.05	12,518.64	6,000.59	92.06
在建工程	9	4,839.71	5,662.46	822.75	17.00
资产总计	20	11,357.76	18,181.10	6,823.34	60.08
流动负债	21	18,000.00	18,000.00	0.00	0.00
负债合计	23	18,000.00	18,000.00	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	-6,642.24	181.10	6,823.34	

二、评估结论与账面价值比较变动原因

1、设备类固定资产账面净值 59,878,310.98 元，评估值 110,189,079.00 元，评估增值 50,719,095.28 元，增值率 85.29%。

设备类固定资产评估增值主要原因：一、企业因棒二车间部分设备原计划拆除而计提减值准备，实际拆除计划搁置，但该部分减值准备未进行冲回；二、部分设备经济使用年限长于会计折旧年限；因此评估值与其账面值产生了差异。

2、建筑类固定资产账面净值 5,710,512.66 元，评估值 14,997,300.00 元，评估增值 9,286,787.34 元，增值率 162.63%。

主要是由于产权持有者对构筑物提了9,945,477.49减值准备，其原因是之前因棒二车间部分设备原计划拆除而计提减值准备，实际拆除计划搁置，但该部分减值准备无法进行冲回。剔除该因素后，实际评估值略有减值，主要在于构筑物中评估使用的经济耐用年限低于产权持有者计提折旧

年限。

3、在建工程账面净值48,397,070.90元，评估值56,624,572.95元，评估增值8,227,502.05元，增值率17%。增值原因为评估结论包含交易环节增值税，账面净值为不含增值税的价值。

十二、特别事项说明

（一）本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑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价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（二）评估对象于基准日的财务数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审查核实并出具清产核资报告《广东韶钢松山股份有限公司拟出售予宝钢特钢韶关有限公司资产负债组合（棒二厂区）清查报告》（众环粤专字（2016）0076-1）。

（三）本次评估结果包含了交易环节增值税金，其中建筑类增值税（税率为5%）约为71.42万元，设备类增值税（税率为17%）约为1601.04万元，在建工程增值税（税率为17%）约为822.75万元，以上税额不作为增值税缴税依据，实际缴税以税务部门确认金额为准，请本报告使用者注意。

（四）纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产均未办理工程规划及房产证。房屋建筑物占用的土地使用权为承租取得，承租年限由2009年1月1日起至2019年12月31日止。根据合同约定，出租人保证不侵犯承租人在租赁土地上的任何建筑物、附着物的所有权，包括占有、使用、处分及收益的权利和利益。本次评估是以产权持有者能够在建筑物经济寿命内持

续使用为前提的，请本报告使用者注意。

（五）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

- 1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（六）本次转让的土地使用权上除列入评估范围的房屋建筑物外，还建有生产使用的构筑物，该构筑物不纳入本次评估范围，请本报告使用者注意。

（七）本评估结论以委托方提供的有关权属证明材料的复印件为依据。根据中注协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（八）对委估资产可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（九）以上特别事项对评估结论可能产生的影响，提请报告使用者关注。

十三、评估报告使用限制说明

- 1、本评估结论是在本资产评估报告载明的评估假设和限制条件下，以

及本资产评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的抵押价值参考意见。即本资产评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和相关决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文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。

3、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

4、根据国家现行国有资产监督管理要求，本评估项目若属于需要办理核准或备案的评估项目，须经负责核准或备案的国有资产监督管理机构及其所出资企业进行核准或备案后，才能作为相应经济行为的作价参考依据。

5、按现行法律规定和评估准则要求，在本评估报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相

距不超过壹年时，才可以使用本评估报告，如超过壹年，应重新进行资产评估。即本评估报告法定最长使用有效期为 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。

6、本评估结论仅供委托方及业务约定书中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；资产评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

7、除非事先得到书面授权使用，本评估报告若被委托方或相关当事方使用于任何其他用途、或不当出示给与本评估报告无关人员，评估机构和注册资产评估师将不承担任何义务或责任为评估报告提供进一步的咨询、解释。亦不会为此提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8、本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途，用于其它任何目的均无效。

9、本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。

十四、评估报告日

评估报告日为：2016 年 11 月 18 日

(本页为签字页)

法定代表人：汤锦东
(签章)

注册资产评估师：

注册资产评估师：

广东中广信资产评估有限公司

2016年11月18日

资产评估书备查文件目录

- 一、《评估结果明细表》
- 二、评估对象现场照片
- 三、委托方及产权持有者营业执照复印件
- 四、经济行为文件
- 五、委托方及产权持有者承诺函复印件
- 六、评估师承诺函
- 七、广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 八、广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 九、注册评估师资格证书复印件