

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产
所涉及的福建三安钢铁有限公司
股东全部权益价值

评估报告

闽中兴评字（2017）第 3018 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年九月三十日

资产评估师声明

一、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、资产评估师和评估助理人员在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据资产评估师和评估助理人员在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

四、资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、本次评估师限于客观条件对被估资产的权属及相关证明材料仅进行一般性的核查和验证，评估师的调查结论并不能减轻或替代委托方提供真实证明资料的责任。

六、资产评估师和评估人员对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、资产评估师和评估人员出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

九、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除本次评估中按规定使用致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字（2017）第350ZA0322号审计报告作为评估前账面价值外，评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

十、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对其评估对象可实现价格的保证。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十二、评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。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。

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产 所涉及的福建三安钢铁有限公司 股东全部权益价值 评估报告目录

评估报告摘要	4
评估报告	9
一、委托方、被评估单位和评估报告使用者	9
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	30
九、评估假设	31
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	36
十二、评估报告使用限制	38
十三、评估报告日	39
评估报告附件	40

以下内容摘自评估报告正文，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正文。本摘要需与资产评估师声明、评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产 所涉及的福建三安钢铁有限公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

闽中兴评字（2017）第 3018 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：福建三钢闽光股份有限公司

被评估单位：福建三安钢铁有限公司

其他评估报告使用者：仅供委托方和法律、行政法规规定的使用人根据国家法律、法规规定，为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估是根据福建省冶金（控股）有限责任公司【闽冶企（2017）212号】关于同意福建三钢闽光股份有限公司与福建三安钢铁有限公司重组的函，为福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的福建三安钢铁有限公司股东全部权益提供参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为福建三安钢铁有限公司申报的账面股东全部权益价值。评估范围为截止 2017 年 8 月 31 日福建三安钢铁有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后账面列示的资产和负债。

四、价值类型及其定义：本次评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2017 年 8 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论及其使用有效期：本次评估采用资产基础法评估结果作为本报告的最终结果。在评估基准日 2017 年 8 月 31 日，福建三安钢铁有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后股东全部权益（净资产）账面值为人民币 2,019,874,846.37 元，经采用资

产基础法评估后，在满足报告中所述的全部假设和前提条件下的其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 2,761,545,819.63 元（大写人民币贰拾柒亿陆仟壹佰伍拾肆万伍仟捌佰壹拾玖元陆角叁分），增值 741,670,973.26 元，增值率 36.72%。资产评估汇总表如下：

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%
1	流动资产	189,569.54	197,617.39	8,047.85	4.25
2	非流动资产	349,707.42	413,079.13	63,371.71	18.12
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	4,050.00	5,865.73	1,815.73	44.83
7	投资性房地产	473.80	664.58	190.78	40.27
8	固定资产	312,001.57	362,138.21	50,136.64	16.07
9	在建工程	537.76	530.27	-7.49	-1.39
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	21,273.71	33,930.94	12,657.23	59.50
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	22.36	22.36		
18	递延所得税资产	6,004.12	4,582.94	-1,421.18	-23.67
19	其他非流动资产	5,344.10	5,344.10		
20	资产总计	539,276.96	610,696.52	71,419.56	13.24
21	流动负债	317,894.96	317,894.96		
22	非流动负债	19,394.52	16,646.98	-2,747.54	-14.17
23	负债合计	337,289.48	334,541.94	-2,747.54	-0.81
24	净资产（股东全部权益）	201,987.48	276,154.58	74,167.10	36.72

评估结论详细情况见评估明细表。

八、特别事项说明：

1、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本评估公司仅对委托方和被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、权证、会计凭证、合同单据、账簿记录、审计报告、工程资料、发票等证据资料进行一般审查，上述资料的真实性由委托方和被评估单位负责。

3、虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态

做出独立的判断。

4、除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设上述资产与该等负债无关。

5、本报告中的有关福建三安钢铁有限公司等描述性的文字均摘自福建三安钢铁有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际可能不符而产生的所有责任。

6、本次评估结论未考虑流动性以及控制权溢价、少数股东权益折价可能对评估对象价值的影响。

7、本次评估范围只以委托方申报的经审计后的账面资产、负债为限。

8、本报告所称“评估价值”系指所评估资产在保持现有用途不变并持续经营，于评估基准日及现有外部经济环境前提下，为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

9、限于客观条件，本次评估未对被估建（构）筑物的结构进行检测，评估师假设本次被估房屋、构筑物符合国家有关安全标准及正常损耗，评估对象在其经济寿命期内能正常使用。

10、本次评估中评估师对建筑物中土建部分和非标设备（包括基础、管网等隐蔽工程）仅根据有关预结算书、合同、图纸、账簿记录等认定工程量、工程质量、技术标准，并进行了现场勘查，但未对上述技术指标本身进行试验测定，具体的工程量及数据应以有权核定产权和造价的部门颁发的有关权属文件、造价审核书为准。

11、本次评估部分预估固定资产尚未进行最终决算，本次评估是按审计审定转固账面价值所对应的一审造价审核工程量采用重编预决算法进行估价，由于审计已按一审造价金额预估其未付工程款，评估值不再重复扣除。

12、本次评估的房屋建筑物价值均不含土地使用权价值。

13、本次评估中限于客观条件，评估人员未对被估设备进行逐一开机测试，仅作部分抽查，评估师假定被估设备的物理技术、经济指标均符合原设计标准和国家行业规范要求，并可以在剩余评估耐用年限正常开机使用。评估人员对设备相关性能指标的判定主要是通过评估人员现场观察，以及企业现场使用人员的介绍。相关设备的参数判定受评估人员的经验影响。

14、截止评估基准日，被评估单位短期借款余额 589,700,000.00 元，其中抵押借款 294,900,000.00 元，保证借款 294,800,000.00 元。抵押借款系以被评估单位所有的投资性

房地产 202,568.79 元、固定资产 41,033,260.58 元、无形资产 117,066,799.63 元作为抵押物，保证借款由福建省三钢（集团）有限责任公司提供的连带责任保证。

15、本次评估中尚有账面净值 68,128,825.20 元的房屋及建筑物正在办理权属证明。

16、本次评估中评估人员注意到被评估单位与平安国际融资租赁(天津)有限公司于 2017 年签订一份为期四年，本金为人民币 115,000,000.00 元的设备租赁合同。本次评估中被评估单位将该部分租赁设备纳入申报范围中，本次评估对该部分租赁设备按会计师事务所审计后的账面值进行确认。

17、期后事项

17.1 诉讼事项

2015 年 6 月 3 日民生银行泉州分行向泉州市中级人民法院提起诉讼，要求福建三安钢铁有限公司对福建省三明市物资再生利用有限公司应向民生银行泉州分行偿还的以下两项债务承担连带偿还责任：（1）商业票据融资款人民币 3,000.00 万元及自汇票到期日至实际还款日的欠息；（2）民生银行泉州分行为实现债权而支付的律师费用、差旅费、担保费用和其他费用。2015 年 6 月 16 日泉州市中级人民法院向福建三安钢铁有限公司发送本案应诉通知书。

2015 年 6 月 19 日民生银行泉州分行向泉州市中级人民法院提起诉讼，要求福建三安钢铁有限公司对福建省三明市物资再生利用有限公司应向民生银行泉州分行偿还的以下两项债务承担连带偿还责任：（1）商业票据融资款人民币 2.96 亿元及自汇票到期日至实际还款日的欠息；（2）民生银行泉州分行为实现债权而支付的律师费用、差旅费、担保费用和其他费用。2015 年 7 月 21 日泉州市中级人民法院向福建三安钢铁有限公司发送本案应诉通知书。

针对上述案件，民生银行泉州分行分别于 2015 年 6 月 16 日和 2015 年 6 月 21 日从福建三安钢铁有限公司在其处开立的银行账户中扣款 580,320.10 元和 1,590.30 元，共计 581,910.40 元。

福建三安钢铁有限公司于 2015 年 6 月 24 日向安溪县公安局报案，认为上述商业票据融资中的票据出票人三明市三源物资贸易有限公司涉嫌伪造公司印章、与福建省三明市物资再生利用有限公司或其他人员骗取民生银行泉州分行贷款 3.26 亿元。安溪县公安局已于 2015 年 6 月 26 日立案。截至 2017 年 8 月 31 日，案件尚在调查中。

17.2 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

17.3 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

17.4 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原

则处理：

17.4.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

17.4.2 资产价格标准发生变化，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资产评估机构重新确定评估值。

17.4.3 由于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。

本评估报告使用有效期为一年，即自 2017 年 8 月 31 日至 2018 年 8 月 30 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产 所涉及的福建三安钢铁有限公司 股东全部权益价值 评估报告

闽中兴评字（2017）第 3018 号

福建三钢闽光股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟发行股份购买资产行为所涉及的福建三安钢铁有限公司股东全部权益在 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和评估报告使用者

（一）委托方：福建三钢闽光股份有限公司

1. 公司基本情况

企业名称：福建三钢闽光股份有限公司

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：三明市梅列区工业中路群工三路

法定代表人：黎立璋

注册资本：壹拾叁亿柒仟叁佰陆拾壹万肆仟玖佰陆拾贰圆整

成立日期：2001 年 12 月 26 日

营业期限：2001 年 12 月 26 日至 2051 年 12 月 26 日

经营范围：炼铁；炼钢；炼焦；黑色金属铸造；钢压延加工；铁合金冶炼；金属废料和碎屑加工处理；金属结构、氮肥制造；危险化学品生产；煤炭、金属矿石、金属材料、建材批发、零售、代购代销；再生物资回收；燃气生产和供应；危险化学品、化工产品（不含易制毒化学品）批发；对外贸易；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；钢铁技术咨询服务。（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。）

(二) 被评估单位：福建三安钢铁有限公司

1. 公司基本情况

企业名称：福建三安钢铁有限公司

类 型：有限责任公司

住 所：安溪县湖头镇

法定代表人：洪荣勇

注册资本：贰亿肆仟贰佰贰拾玖万柒仟伍佰玖拾捌圆整

成立日期：2001 年 11 月 6 日

营业期限：2001 年 11 月 6 日至 2051 年 11 月 6 日

经营范围：生产：生铁、钢坯、钢材、中宽带型材、氧气、液氧、氮气、液氮、液氩。
(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. 历史情况简介、公司股东及持股比例情况

福建三安钢铁有限公司（以下简称三安公司）系经安溪县外经贸局以安外经贸字(2001)第 88 号文批准设立的有限责任公司，于 2001 年 11 月 6 日领取了注册号为 350500400002381 的《企业法人营业执照》。注册资本为人民币 24,229.7598 万元，经泉州大同会计师事务所有限公司“泉大会所验字(2012)第 358 号”《验资报告》验证。注册地址：安溪县湖头镇，法定代表人：洪荣勇。

2005 年 3 月 28 日福建省人民政府颁发商外资闽泉合资字(2001)0052 号批准证书，由中方福建三安集团有限公司（原福建泉州三安集团有限公司）及外方英属维尔京群岛 HFA INC. (2005 年 2 月 2 日经安溪县外经贸局以安外经贸字[2005]第 8 号文批准原外方股东美国海发投资公司将全部股权转让给英属维尔京群岛 HFA INC.) 共同组建公司，工商营业执照注册号：企合闽泉总字第 007268 号，注册资本 18,000 万元人民币，其中：中方出资人民币 9,180 万元，占注册资本的 51%；外方出资外汇折合人民币 8,820 万元，占注册资本 49%，属中外合资企业。2007 年 7 月 5 日福建三安集团有限公司与福建省（冶金）控股有限责任公司签订股权转让协议，将其持有的三安公司 51%股权转让给福建省（冶金）控股有限责任公司。三安公司于 2007 年 8 月 17 日办理了工商变更登记手续。

三安公司根据 2008 年 4 月 1 日董事会决议、2008 年 4 月 3 日股权转让协议及 2008 年 4 月 8 日章程修正案规定，进行股权结构变更，变更后注册资本总额不变，仍为 18,000 万元人民币。其中：福建省三钢（集团）有限责任公司出资 9,180 万元，占注册资本 51%；英属维尔京群岛 HFA INC. 出资 8,280 万元，占注册资本 46%；厦门市信达安贸易有限公司出资 540 万元，占注册资本 3%。该事项已于 2008 年 4 月 25 日经安溪县对外贸易经济合作局以安外经

贸字[2008]第 21 号文件批复同意，并于 2008 年 5 月 12 日办理了工商变更登记手续。

根据 2009 年 11 月 20 日安溪县对外贸易经济合作局“安外经贸[2009]84 号”《关于同意福建三安钢铁有限公司股权转让等事项的批复》，英属维尔京群岛 HFA INC. 将其在三安公司中持有股权的 2.9733%转让给福建省冶金（控股）有限责任公司。福建省冶金（控股）有限责任公司受让英属维尔京群岛 HFA INC. 2.9733%股权后，累计股权为 53.9733%。同时，依据《福建省人民政府国有资产监督管理委员会关于福建省三钢（集团）有限责任公司重组福建三安钢铁有限公司有关事项的函》（闽国资函产权[2009]324 号）将 53.9733%股权无偿划拨给福建省三钢（集团）有限责任公司。股权变更后，三安公司注册资本不变（注册资本为 18,000 万元人民币），其中福建省三钢（集团）有限责任公司出资 9,715.194 万元人民币，占注册资本 53.9733%；英属维尔京群岛 HFA INC. 出资外汇折合人民币 7,744.806 万元，占注册资本 43.0267%；厦门市信达安贸易有限公司出资 540 万元人民币，占注册资本的 3%。三安公司于 2009 年 12 月 18 日办理了工商变更登记手续。

根据 2010 年 8 月 31 日安溪县对外贸易经济合作局“安外经贸字[2010]79 号”《关于同意福建三安钢铁有限公司股份转让等事项的批复》，英属维尔京群岛 HFA INC. 将其在三安公司中持有 9.3615%的股权转让给福建省安溪荣德矿业有限公司。股权变更后，三安公司注册资本不变（注册资本为 18,000 万元人民币），其中福建省三钢（集团）有限责任公司出资 9,715.194 万元人民币，占注册资本 53.9733%；英属维尔京群岛 HFA INC. 出资外汇折合人民币 6,059.736 万元，占注册资本 33.6652%；厦门市信达安贸易有限公司出资 540 万元人民币，占注册资本的 3%；福建省安溪荣德矿业有限公司出资 1,685.07 万元人民币，占注册资本的 9.3615%。三安公司的一切债权债务由投资各方按股权比例承继。公司于 2010 年 9 月 29 日办理了工商变更登记手续。

2012 年 5 月 2 日三安公司董事会作出增资的决议，2012 年 6 月 25 日股东签订了《股权变更协议书》及对章程进行重新修订，三安公司申请增加注册资本人民币 6,229.7598 万元，变更后的注册资本为人民币 24,229.7598 万元。新增注册资本由福建省三钢（集团）有限责任公司、福建省安溪荣德矿业有限公司认缴，变更注册资本后福建省三钢（集团）有限责任公司出资 15,361.7404 万元，占注册资本 63.4003%；英属维尔京群岛 HFA INC 出资 6,059.736 万元，占注册资本 25.0095%；厦门市信达安贸易有限公司出资 540 万元，占注册资本 2.2287%；福建省安溪荣德矿业有限公司出资 2,268.2834 万元，占注册资本 9.3615%。泉州市对外贸易经济合作局于 2012 年 7 月 20 日以泉外经贸审（2012）第 45 号文件批复同意增资事项，安溪县对外贸易经济合作局于 2012 年 7 月 30 日以“安外经贸字（2012）第 34 号”文件转发同意增资批复。三安公司于 2012 年 8 月 3 日办理了工商变更登记手续。

2014年3月4日公司通过股东会决议，同意三安公司原股东英属维尔京群岛 HFA INC. 将其所持有三安公司 25.0095% 股权出资额 6,059.74 万元以 6,059.74 万元的价格转让给福建三安集团有限公司。安溪县对外贸易经济合作局于 2014 年 4 月 2 日以“安外经贸（2014）9 号”文件批复同意公司该股权转让。三安公司于 2014 年 4 月 30 日办理了工商变更登记手续。

三安公司所属行业为制造业，企业法人营业执照规定经营范围：生产生铁、钢坯、钢材、中宽带型材、氧气、液氧、氮气、液氮、液氩。

三安公司的控股母公司为福建省三钢（集团）有限责任公司。

三安公司营业期限自 2001 年 11 月 6 日至 2051 年 11 月 6 日。

截止 2017 年 8 月 31 日，股东出资额及出资比例为：

(1) 股东：福建省三钢（集团）有限责任公司，出资额 153,617,404.00 元，出资比例 63.4003%；

(2) 股东：福建三安集团有限公司，出资额 60,597,360.00 元，出资比例 25.0095%；

(3) 股东：福建省安溪荣德矿业有限公司，出资额 22,682,834.00 元，出资比例 9.3615%；

(4) 股东：厦门市信达安贸易有限公司，出资额 5,400,000.00 元，出资比例 2.2287%。

3. 近三期资产、财务、经营状况

福建三安钢铁有限公司近三期的资产、负债及经营状况如下：

单位：人民币元

资 产	2015-12-31	2016-12-31	2017-8-31
流动资产：			
货币资金	425,740,883.75	1,074,026,213.09	968,755,929.52
交易性金融资产			
应收票据	18,131,891.63	22,730,000.00	200,522,760.96
应收账款		10,715,174.18	755,971.27
预付款项	3,182,056.50	5,515,878.52	96,567,515.19
应收利息			2,779.17
应收股利			
其他应收款	2,064,701.82	1,861,568.57	32,278,298.07
存货	394,362,543.67	690,692,116.70	596,599,044.86
待摊费用			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	60,552,167.97	7,927.93	213,134.41
流动资产合计	904,034,245.34	1,805,548,878.99	1,895,695,433.45
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	40,500,000.00	40,500,000.00	40,500,000.00

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的福建三安钢铁有限公司股东全部权益价值评估报告

投资性房地产	7,338,881.66	7,077,761.11	4,738,028.88
固定资产	3,202,187,304.72	3,011,273,068.10	3,120,015,697.66
在建工程	3,172,581.51	32,654,273.60	5,377,634.22
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	243,600,584.88	237,238,663.84	212,737,136.49
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	237,500.08	229,166.80	223,611.28
递延所得税资产	69,078,987.89	50,259,369.74	60,041,173.25
其他非流动资产	50,612,162.70	49,397,403.90	53,440,989.70
非流动资产合计	3,616,728,003.44	3,428,629,707.09	3,497,074,271.48
资产总计	4,520,762,248.78	5,234,178,586.08	5,392,769,704.93
负债和股东权益	2015-12-31	2016-12-31	2017-8-31
流动负债:			
短期借款	540,000,000.00	539,700,000.00	589,700,000.00
交易性金融负债			
应付票据	1,060,300,000.00	1,494,907,000.00	1,096,420,000.00
应付账款	861,845,324.29	992,557,661.56	839,708,244.43
预收款项	241,478,925.37	242,090,033.73	305,599,797.45
应付职工薪酬	21,746,215.88	23,008,694.55	19,506,372.56
应交税费	27,989,981.17	57,492,109.26	267,103,779.65
应付利息	880,444.43	716,988.74	3,949,366.12
应付股利			
其他应付款	511,983,509.33	368,384,677.33	16,577,914.82
预提费用			
一年内到期的非流动负债		6,000,000.00	40,384,206.76
其他流动负债			
流动负债合计	3,266,224,400.47	3,724,857,165.17	3,178,949,681.79
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款	36,000,000.00	21,000,000.00	86,245,793.24
专项应付款			
预计负债			
递延收益	31,415,576.32	29,121,528.73	27,475,391.00
其他非流动负债	4,487,308.60	4,095,324.33	80,223,992.53
非流动负债合计	71,902,884.92	54,216,853.06	193,945,176.77
负债合计	3,338,127,285.39	3,779,074,018.23	3,372,894,858.56
股东权益:			
实收资本(或股本)	242,297,598.00	242,297,598.00	242,297,598.00
资本公积	866,821,202.67	866,821,202.67	866,821,202.67

减：库存股			
专项储备	3,961,569.74	9,768,538.57	10,460,191.64
盈余公积	58,599,050.93	85,265,314.49	85,265,314.49
未分配利润	10,955,542.05	250,951,914.12	815,030,539.57
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计	1,182,634,963.39	1,455,104,567.85	2,019,874,846.37
少数股东权益			
股东权益合计	1,182,634,963.39	1,455,104,567.85	2,019,874,846.37
负债和股东权益总计	4,520,762,248.78	5,234,178,586.08	5,392,769,704.93

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-8 月
一、营业收入	4,879,044,442.60	5,518,986,134.70	5,748,901,272.53
减：营业成本	4,758,271,488.98	4,906,366,473.38	4,420,532,629.87
税金及附加	14,013,863.39	30,936,951.35	43,924,182.16
销售费用	41,647,021.30	41,574,900.93	27,856,659.76
管理费用	115,798,939.60	91,647,909.45	61,974,836.60
财务费用	69,101,117.05	49,302,666.45	24,306,567.74
资产减值损失	6,943,895.07	8,505,591.80	20,637,849.80
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	6,286,816.92	3,214,916.16	1,800,000.00
其他收益			2,262,237.73
二、营业利润（损失以“-”号填列）	-120,445,065.87	393,866,557.50	1,153,730,784.33
加：营业外收入	1,115,184.12	3,996,479.18	2,142,281.76
其中：非流动资产处置利得	356,739.84	60,999.83	
减：营业外支出	43,702.71	43,248,045.01	5,379,026.03
其中：非流动资产处置损失		43,248,045.01	4,455,895.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-119,373,584.46	354,614,991.67	1,150,494,040.06
减：所得税费用	-31,157,215.17	87,952,356.04	287,415,414.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-88,216,369.29	266,662,635.63	863,078,625.45

备注：上述表中的数据由福建三安钢铁有限公司提供，2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-8 月报表数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致同审字（2017）第 350ZA0322 号审计报告，审计意见类型为标准无保留意见。

4. 福建三安钢铁有限公司介绍

福建三安钢铁有限公司成立于 2001 年 11 月 6 日，位于福建安溪县湖头镇。

三安公司总占地面积 2072 亩，员工 2900 多人，已形成了包括烧结、炼铁、炼钢、连铸、轧钢等工序在内的冶金联合企业。2003 年 7 月通过质量体系认证；2010 年 7 月通过测量体系认证；2013 年 3 月整合后的质量（Q）、环境（E）、职业健康安全（O）三个体系顺利通过外部认证；2014 年 6 月通过能源管理体系认证；2016 年 5 月通过 CNAS 实验室认可；2017 年 4 月通过两化融合管理体系认证。

目前拥有烧结、炼铁、炼钢、连铸、轧钢等工序，主要工艺装备有：烧结机、高炉、转炉、连铸机、制氧机、棒材生产线、高速线材生产线和高速棒材生产线。现主要产品为闽光牌高等级建筑钢材。

5. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方福建三钢闽光股份有限公司与被评估单位福建三安钢铁有限公司为关联企业，系同一母公司福建省三钢（集团）有限责任公司控制下的两个公司。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者：仅供委托方和法律、行政法规规定的使用人根据国家法律、法规规定，为实现本次目的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是根据福建省冶金（控股）有限责任公司【闽冶企（2017）212号】关于同意福建三钢闽光股份有限公司与福建三安钢铁有限公司重组的函，为福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的福建三安钢铁有限公司股东全部权益提供参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为福建三安钢铁有限公司申报的账面股东全部权益价值。评估范围为截止2017年8月31日福建三安钢铁有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后账面列示的资产和负债。

单位：人民币元

资 产	2017-8-31
流动资产：	
货币资金	968,755,929.52
交易性金融资产	
应收票据	200,522,760.96
应收账款	755,971.27
预付款项	96,567,515.19
应收利息	2,779.17
应收股利	
其他应收款	32,278,298.07
存货	596,599,044.86
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	213,134.41
流动资产合计	

非流动资产：	
可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	40,500,000.00
投资性房地产	4,738,028.88
固定资产	3,120,015,697.66
在建工程	5,377,634.22
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	212,737,136.49
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	223,611.28
递延所得税资产	60,041,173.25
其他非流动资产	53,440,989.70
非流动资产合计	3,497,074,271.48
资产总计	5,392,769,704.93
负债和股东权益	2017-8-31
流动负债：	
短期借款	589,700,000.00
交易性金融负债	
应付票据	1,096,420,000.00
应付账款	839,708,244.43
预收款项	305,599,797.45
应付职工薪酬	19,506,372.56
应交税费	267,103,779.65
应付利息	3,949,366.12
应付股利	
其他应付款	16,577,914.82
一年内到期的非流动负债	40,384,206.76
其他流动负债	
流动负债合计	3,178,949,681.79
非流动负债：	
长期借款	
应付债券	
长期应付款	86,245,793.24
递延收益	
预计负债	
递延收益	27,475,391.00
其他非流动负债	80,223,992.53
非流动负债合计	193,945,176.77

负债合计	3,372,894,858.56
股东权益：	
实收资本（或股本）	242,297,598.00
资本公积	866,821,202.67
减：库存股	
专项储备	10,460,191.64
盈余公积	85,265,314.49
未分配利润	815,030,539.57
外币报表折算差额	
归属于母公司股东权益合计	2,019,874,846.37
少数股东权益	
股东权益合计	2,019,874,846.37
负债和股东权益总计	5,392,769,704.93

备注：上述表中的数据由福建三安钢铁有限公司提供，经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致同审字（2017）第350ZA0322号审计报告，审计意见类型为标准无保留意见。

1. 经核实，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，上述账面值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并发表标准无保留意见。

2. 评估主要资产情况

福建三安钢铁有限公司纳入本次评估的主要实物资产为存货、投资性房地产、房屋建筑物、设备、土地使用权等，以及各子公司存货、房屋建筑物、设备、土地使用权等。

另外持有两家子公司福建省三安环保资源有限公司和安溪三安假日酒店管理有限公司。福建三安钢铁有限公司实物资产的情况如下：

（1）存货

存货主要为原材料、产成品、在产品等，原材料主要包括焦炭、进口矿、外购废钢及其他辅助材料等，产成品系钢材。

（2）投资性房地产

福建三安钢铁有限公司投资性房地产为沿街商住楼及其加层（产品展示厅）。

（3）房屋建筑物

福建三安钢铁有限公司房屋建筑物主要为原料场工程、烧结厂、石灰窑工程、净水工程、煤气工程、炼铁工程、炼钢工程、轧钢、铁路专用线、生活福利区等建筑物及构筑物。

（4）设备

福建三安钢铁有限公司目前主要有烧结机、炼铁高炉、转炉、连铸机、棒线材轧钢线、制氧机、煤气柜、水处理设施以及机修运输、供电等配套设施。另外还有车辆，办公电子设备等。

(5) 无形资产

纳入本次评估范围的无形资产主要为土地使用权，为福建三安钢铁有限公司厂区及生活配套设施用地，共 15 宗地。

3. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，未申报表外资产。

4. 未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

(一) 本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

(二) 价值定义表述：所谓市场价值，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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2017 年 8 月 31 日

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出公允价值结论，考虑企业财务结算出具报表的时间，选择月末日期的会计期末作为评估基准日，能够较全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时本评估基准日与评估人员实际评估日期也较为接近，使评估人员能更好地把握委评资产的基准日状况，减少和避免评估基准日后的调整事项，真实反映委评资产基准日的现时价值。为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，由委托方确定本项目资产评估基准日为 2017 年 8 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 福建省冶金(控股)有限责任公司关于同意福建三钢闽光股份有限公司与福建三安钢铁有限公司重组的函【闽冶企业(2017)212 号】。

2. 资产评估业务约定书。

(二) 主要法律法规依据

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. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 1991年)。
3. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号)。
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部[2001]第14号令)。
5. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部[2003]第3号令)。
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号)。
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委[2005]第12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》(国资产权[2006]274号)。
9. 《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则—基本准则》。
10. 《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)。
11. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第512号)。
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)。
13. 《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)。
14. 《中华人民共和国土地管理法》。
15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》。
16. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》。
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》。
18. 《上市公司重大资产重组管理办法》。
19. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则和指导意见

1. 《资产评估准则—基本准则》及《资产评估职业道德准则—基本准则》。
2. 《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》。
3. 《资产评估准则—企业价值》。
4. 《企业国有资产评估报告指南》。

5. 《资产评估职业道德准则—独立性》。
6. 《评估机构业务质量控制指南》。
7. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。
8. 其他有关准则。

(四) 权属依据

1. 被评估单位及其子公司营业执照和财务报表。
2. 被评估单位及其子公司的出资证明、机动车权证、房屋所有权证、土地使用权证等。
3. 重要资产购置合同及发票等财务资料。
4. 委托方、被评估单位承诺函。
5. 其他相关评估资料。

(五) 取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料。
2. 企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料。
3. 委托方及被评估单位提供的有关产权资料、工程预决算相关资料和其他图纸资料；
4. 《福建省建筑工程预算定额》（2002年）及（2005）《福建省建筑工程综合单价表》、《福建省建筑装饰工程预算定额》（2002年）、《全国统一安装工程预算定额福建省综合单价表》（2002年）、《福建省市政工程综合单价表》（2005年）、《福建省建筑工程消耗量定额》（FJYD-101-2005）、《福建建设工程造价信息》、《福建省建设工程造价指标》（2004年）、《福建省统计年鉴》及安溪县评估基准日当期主要材料价格信息。
5. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）；《福建省建筑工程消耗量定额》（FJYD-101-2005）；《福建省建筑装饰装修工程消耗量定额》（FJYD-201-2005）；《福建省安装工程消耗量定额》（FJYD-301-2012～FJYD-312-2012）；《福建省市政工程消耗量定额》（FJYD-401～407-2005）；《福建省住房和城乡建设厅关于调整建设工程人工预算单价的通知》（闽建筑函[2013]92号）及福建省、泉州市建设工程造价管理部门发布的有关文件；评估基准日当期安溪县建设工程主要材料价格信息。
6. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。
7. 《国有土地使用证》及《不动产权证》。
8. 《安溪县2014年基准地价修编成果应用方案》（安政地[2016]12号）。
9. 《安溪县人民政府关于调整征地补偿标准的通知》（安政地（2017）10号）。
10. 《福建省人民政府关于印发〈福建省耕地占用税实施办法〉的通知》（闽政〔2008〕17号）。

11. 《关于福建省耕地开垦费征收和使用规定》（闽政[2000]98号）。
12. 《2017 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）。
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》。
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》。
15. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》。
16. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）。
17. 《资产评估常用方法与参数手册》。
18. 《中国人民银行贷款利率表》。
19. 委托方及被评估单位提供的重要业务合同、资料。
20. 我司掌握的有关资料及评估人员现场勘察所掌握的情况资料。
21. 我司掌握的类似建筑工程造价指标。
22. 其他相关价格依据。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位及其子公司提供的评估基准日及历年会计报表、验资报告、账册与凭证。
2. 被评估单位及其子公司提供的资产评估申报表。
3. 致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字（2017）第 350ZA0322 号审计报告。
4. 有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法。

1. 市场法

市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- 1.1 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。
- 1.2 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。
- 1.3 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- 2.1 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量。
- 2.2 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量。
- 2.3 评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础法的前提条件有：

- 3.1 评估对象处于持续使用状态。
- 3.2 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

由于难以收集到市场上必要的符合条件的可比较交易案例，故本次评估无法适用市场法进行评估；同时由于福建三安钢铁有限公司资产的重置成本在市场上较易取得，公司具有预期收益能力，且收益及风险能够量化，故此次评估选用收益法及资产基础法进行评估，综合分析确定评估结论。

1. 资产基础法

评估思路：评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1.1 货币资金的评估：

货币资金主要是银行存款和其他货币资金。

在核实银行对账单，函证无误基础上以评估基准日致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为评估值。

1.2 应收票据的评估：

评估人员核实企业应收票据的票据类型，收集大额应收票据复印件，经核实后以致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值为评估值。

1.3 应收款项（应收账款、预付账款、其他应收款和应收利息）的评估：

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，具体分析了欠款数额、时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用及以往坏账损失情况后，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于预付款则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.4 存货的评估：

公司存货是指在生产经营过程中持有以备销售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等，包括各类原材料、产成品、在产品及发出商品等。我们根据公司提供的存货清单，核实了有关购置发票和会计凭证，按评估准则的要求现场查看了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度，并对存货进行了抽查盘点，盘点结果未见异常。

存货评估价值以经核实后的数量并参考近期市场价值进行计算。其中，对原材料，收集基准日近期的市场价格并考虑合理运杂费后确定其单价，与盘点后确认的数量相乘得出评估值；对半成品，用近期完工的成品评估均价与完工百分比的乘积确定评估值；对产成品和发出商品，按近期销售价格为基础并考虑合理损益确定其评估值。

1.5 其他流动资产的评估：评估人员对其账面价值构成进行核实后，在核实无误基础上进行评估确定评估值。

1.6 长期股权投资的评估：长期投资中控股的子公司按母公司的评估基准日进行整体评估，按评估后的净资产乘以母公司持有的股权比例后的价值作为母公司长期其他股权投资的评估值。

1.7 投资性房地产的评估：

根据评估对象资产特点，评估对象房屋建筑物属于投资性房地产，主要为所在厂区普通沿街商铺、住宅、办公用房，但周边无类似房地产交易案例，故本次评估采用收益法估算。

1.8 固定资产的评估：房屋建(构)筑物类和设备类主要按成本法评估。

1.8.1 房屋建(构)筑物类的评估

根据被评估单位提供的建筑物明细清单，委估对象主要为较特殊的专业性较高的工业建筑及附属用房，周边类似可比交易案例较少，出租性收入不易确定，故市场法、收益法难以使用，本次评估主要采用成本法进行评估。

房屋建筑物评估中的成本法是指求取估价对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$\text{重置成本} = \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{资金成本} + \text{开发利润} - \text{可抵扣增值税} + \text{销售税费}$$

其中：

1.8.1.1 建设成本

$$\text{建设成本} = \text{建筑安装工程费} + \text{前期工程及其他费用}$$

1.8.1.1.1 建筑安装工程费

建安工程造价指土建工程造价与安装工程造价，其中：土建工程包括基础工程、一般土

建工程、装饰工程等，安装工程包括给排水工程、照明工程、采暖工程、消防工程等。依据被评估单位提供的建安工程预（决）算资料和本公司所掌握的当地不同建、构筑物造价，按当地评估基准日当期建设工程主要人工、材料（综合）预算价格对工程预（决）算造价进行调整，确定评估基准日的重置工程造价。

1.8.1.1.2 前期及其他费用

主要包括以下几项：

①前期工作咨询费

根据“福建省物价局、福建省发展计划委员会转发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”（闽价〔2000〕房字 422 号），以建安工程造价的一定比例取定；

②勘察费、设计费：根据国家计委、建设部“关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知”（计价格〔2002〕10 号），以建安工程造价的一定比例取定；

③工程监理费：工程建设监理费=设计阶段+招标阶段+施工阶段，根据国家发展改革委、建设部关于印发《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）及工程的实际情况，以建安工程造价的一定比例取定；

④工程造价咨询费：造价咨询费=工程施工图预算、结算或标底的编制+工程施工图预算、结算或标底的审核，根据《福建省建设工程造价咨询服务收费标准表》（闽价〔2002〕房 457 号）及工程的实际情况，以建安工程造价的一定比例取定；

⑤环境影响评价费：根据“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），以工程造价的一定比例取定；

⑥招投标代理费：根据《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）及《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）规定，结合工程项目的实际情况，以建安工程造价的一定比例计取；

⑦其他前期工程费：包括测绘费、监测、检测费、临时设施费等。

1.8.1.2 建设单位管理费：建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，根据“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）结合工程的实际情况，按建安工程造价与前期费用之和的一定比例计取。

1.8.1.3 销售费用

销售费用是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出。本次评估对象为企业自建自用厂房，故可不计取该项费用。

1.8.1.4 资金成本

即应计利息,计息期按正常建设工期,利率取评估基准日银行基建贷款利率、资金视为建设期内正常均匀投入,计息基础为建安工程造价、前期费用及管理费之和。

投资利率: $R = (1+r)^{P/2} - 1$, 其中:

R——投资利率,

r——现行银行年贷款利率,

P——各建、构筑物的工期,

资金成本 = (建安费用 + 前期费用 + 管理费) * R

1.8.1.5 开发利润

根据房屋属性,属于自建自用的工业建筑物及配套设施不取开发利润。

1.8.1.6 可抵扣增值税

营改增后,对于符合增值税抵扣条件的房屋建筑物类资产,其重置成本扣除可抵扣增值税,包括建安工程费中的增值税进项税(税率 11%)、前期费用和其他工程费中的增值税进项税(税率 6%)。

1.8.1.7 销售税费

销售税费是指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费。本次评估对象为企业自建自用的生产用房,结合本次评估目的,不计取该项费用。

1.8.1.8 成新率的确定

确定建筑物成新率时应全面考虑可能引起不动产贬值的主要因素,合理估算各种贬值。建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

经分析,委估建筑物均能满足正常的生产需要,未发现明显的功能性及经济性贬值因素,故本次评估仅计算实体性贬值。评估人员通过现场了解及现场查看,对所评房屋建筑物参照不同工程结构进行分析比较,结合现场观察,对建筑物的地基基础、承重柱梁、墙体、楼面、屋盖、防水及地面面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行查看记录,同时考虑所评物业的内在质量外观形态、购造年限及平时维护保养和使用状况因素,参照房屋建筑物寿命使用年限分别采用年限法和现场打分法确定成新率,然后采用简单加权平均法确定综合成新率。本次评估对于房屋建筑物采用综合成新率法测算其成新率,对于单位价值小的采用年限法测算其成新率。

① 年限法

成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

房屋建筑物使用年限

房屋分类	寿命年限 (年)	房屋分类	寿命年限 (年)
1. 钢结构 其中：生产用房 受腐蚀生产用房 受强腐蚀生产用房 非生产用房	50 30 15 55	3. 钢筋混凝土砖混结构 其中：生产用房 受腐蚀生产用房 受强腐蚀生产用房 非生产用房	40 30 15 50
2. 钢筋混凝土框架结构 其中：生产用房 受腐蚀生产用房 受强腐蚀生产用房 非生产用房	50 35 15 60	4. 砖木结构 其中：生产用房 非生产用房 5. 简易结构	30 40 10

构筑物：按主要构件及用途确定

构筑物分类	耐用年限	构筑物分类	耐用年限	构筑物分类	耐用年限
1.管道		6.破碎场	20	11.挡墙	
供水管道	16	7. 砼电缆沟	20	干砌	15
供气管道	16	砖砌电缆沟	15	浆砌	20
2.露天库	20	8.砼通廊	30	12. 围墙	15
3. 露天框架	30	9.各类砼槽	30	砖砌	15
4. 烟囱	30	10.道路		13.各类护栏	15
5. 砼各类池	30	砼路面	10	14.设备基础	随设备使用年限
砖砌池	20	泥结路面	5	15.砼平台	20
				16.水塔	30

②分值法

成新率=结构部分合计得分×结构部分修正系数+装修部分合计得分×装修部分修正系数+设备部分合计得分×设备部分修正系数

修正系数 楼层	框架结构			混合结构			砖木结构		
	结构部分	装修部分	设备(水电)部分	结构部分	装修部分	设备(水电)部分	结构部分	装修部分	设备(水电)部分
	单层	0.85	0.05	0.1	0.7	0.2	0.1	0.8	0.15
二~三层	0.8	0.1	0.1	0.6	0.2	0.2	0.7	0.2	0.1
四~六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.3			
七层以上	0.8	0.1	0.1						

③综合成新率=年限法成新率*权重+分值法成新率*权重

1.8.1.9 评估净值=评估原值*综合成新率

1.8.2 设备类的评估

根据本次评估目的，按照使用原则，对主要生产设备，以市场及行业所了解的价格及价格趋势为依据，结合所评估设备的特点，主要采用成本法进行评估。

1.8.2.1 机器设备的评估

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本的确定

需要安装的重置成本构成一般包括如下内容：设备购置价、运杂费、安装工程费、前期费及其他费用、建设单位管理费和资金成本等；不需要安装的设备一般只包括设备购置价和运杂费。

因此，设备的重置成本计算公式为：

对于需要安装的设备：

其重置成本=设备购置价（不含增值税价格）+运杂费+安装工程费+前期费及其他费用+
建设单位管理费+资金成本

对于不需要安装的一般设备：

其重置成本=设备购置价（不含增值税价格）+运杂费

A 设备购置价的确定

通过向生产厂家询问评估基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格以及参考同类公司最近购置设备的合同价格确定。

B 设备运杂费的确定

参考企业提供的委估设备购置合同及《资产评估常用方法与参数手册》确定。

C 安装工程费的确定

根据委托方提供的建安工程决算，套用评估基准日泉州安溪地区安装费定额并结合设备安装工程的规模、性质等因素综合确定安装工程费。

D 前期费及其他费用的确定

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费、工程造价咨询服务费及其它前期工程费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。各项费用、计费基数、计费依据如下：

序号	费用名称	计费基数	计费依据
1	前期工作咨询费	工程造价	计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	工程造价	计价格[2002]125号
3	勘察设计费	工程造价	计价格[2002]10号
4	招标代理费	工程造价	计价格[2002]1980号
5	工程监理费	工程造价	发改价格[2007]670号
6	工程造价咨询服务费	工程造价	闽价[2002]房457号
7	其他前期工程费	工程造价	包括测绘费、监测、检测费、临时设施费等

E 建设单位管理费

建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，根据“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）结合工程的实际情况，按建安工程造价与前期费用之和的一定比例计取。

F 资金成本的确定

资金成本根据项目合理建设工期，按照评估基准日贷款利率，以设备购置费、运杂费、安装工程费、前期费及其他费用、建设单位管理费五项之和为基数定期确定。根据该项目的总体建设规模，合理的建设工期为2年，评估基准日银行同期贷款利率为4.75%，以平均投入、复利计算。

G 增值税抵扣

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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）的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价计算出相应的增值税进行抵扣。

H 成新率的确定

对于机器设备，通过对设备使用状况的现场调查，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员核实该设备的技术状况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合确定成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

1.8.2.2 车辆的评估

设备的评估值 = 重置成本 × 成新率

重置成本的确定：

成本法是用现时条件下，重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本，乘以成新率，其乘积即作为评估值。车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

①购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。

②车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税 = 购置价 / (1 + 17%) × 10%

③成新率的确定：车辆的成新率以里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

里程成新率的计算方法为：

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

1.8.2.3 电子设备的评估

对在用的电子设备采用成本法进行评估。

基本计算公式为：设备的评估值=重置成本×成新率

①电子设备的重置成本以现场市场价格（不含增值税）为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等）。

②电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率，以及通过对设备使用状况的现场调查，合理确定设备的物理性损耗，同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能，综合确定其成新率。

理论成新率即年限成新率的计算方法为：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

1.9 在建工程的评估：

了解在建工程概况，收集有关合同、协议，并按照结构进行分类统计，说明位置、结构、面积等；查阅与收集总平面布置图、施工图等建筑图纸、概预算书、规划许可证、建设许可证、企业说明等资料。核实在建工程的性质、内容以及账面价值构成，按核实无误的账面价值评估。

1.10 无形资产的评估：土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估；其他无形资产参考摊余价值确定评估值。

1.11 长期待摊费用的评估：评估人员对其账面价值构成进行核实后，在核实无误基础上以摊余价值确定评估值。

1.12 递延所得税资产的评估：递延所得税资产是企业核算资产或负债、以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异对企业未来所得税造成的影响。

评估范围的递延所得税资产是企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金

额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。在此基础上按清查核实后账面价值确定评估值。

1.13 其他非流动资产的评估：评估人员对其账面价值构成进行核实后，在核实无误基础上进行评估确定评估值。

1.14 负债的评估：

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中无需支付项目按零值计算。

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法经综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算式如下：

企业整体价值=企业自由现金流量折现值+长期股权投资+非经营性资产负债净值+溢余资产价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

企业自由现金流量折现值=预测期内现金流量的折现值+预测期后现金流量的折现值。

计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r$$

式中：P——企业自由现金流量折现值；

t——预测年度；

i——折现率；

R_t ——第 t 年现金流量；

n——预测期年限；

P_n ——预测期后现金流量；

r——折现系数。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签订的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于 2017 年 8 月 1 日，结束于 2017 年 9 月 30 日。先后经过接受委托、资产

清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导企业填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求福建三安钢铁有限公司首先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查，对实物资产进行查看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次评估是以企业按现状趋势发展，持续经营为评估假设前提。

（二）基本假设：

1. 假设以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确。
2. 假设评估基准日后被评估企业所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
4. 假设被评估单位以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化。

5. 假设被评估单位无其他未申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有完整合法权利。

6. 假设评估基准日后被评估企业的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

7. 假设被评估企业完全遵守所有相关的法律法规。

8. 假设基准日后以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素。

(三) 具体假设：

1. 假设被评估单位盈利预测期内现行的信贷利率、汇率及市场行情等在预测期间无重大改变。

2. 假设被评估单位主要设备符合国家产业结构调整的要求，符合钢铁行业规范要求 and 准入条件，符合环保要求。

3. 假设被评估单位保持现有产能，主要设备按期更新改造。

4. 假设被评估单位未来的资产管理水平与基准日相当。

5. 假设被评估单位不会受到重大或有负债的影响而导致营业成本的增长。

6. 假设被评估单位各年度现金流量均匀发生。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

(一) 两种评估方法评估结果比较分析

本公司本着独立、客观、公正的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法、收益法对福建三安钢铁有限公司申报的股东全部权益价值进行了评估。

1. 资产基础法评估结论

在评估基准日 2017 年 8 月 31 日，福建三安钢铁有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后股东全部权益（净资产）账面值为人民币 2,019,874,846.37 元，经采用资产基础法评估后，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 2,761,545,819.63 元（大写人民币贰拾柒亿陆仟壹佰伍拾肆万伍仟捌佰壹拾玖元陆角叁分），增值 741,670,973.26 元，增值率 36.72%。资产评估汇总表如下：

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%
1	流动资产	189,569.54	197,617.39	8,047.85	4.25
2	非流动资产	349,707.42	413,079.13	63,371.71	18.12
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	4,050.00	5,865.73	1,815.73	44.83
7	投资性房地产	473.80	664.58	190.78	40.27
8	固定资产	312,001.57	362,138.21	50,136.64	16.07
9	在建工程	537.76	530.27	-7.49	-1.39
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	21,273.71	33,930.94	12,657.23	59.50
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	22.36	22.36		
18	递延所得税资产	6,004.12	4,582.94	-1,421.18	-23.67
19	其他非流动资产	5,344.10	5,344.10		
20	资产总计	539,276.96	610,696.52	71,419.56	13.24
21	流动负债	317,894.96	317,894.96		
22	非流动负债	19,394.52	16,646.98	-2,747.54	-14.17
23	负债合计	337,289.48	334,541.94	-2,747.54	-0.81
24	净资产（股东全部权益）	201,987.48	276,154.58	74,167.10	36.72

评估结论详细情况见评估明细表。

2. 评估结果与账面值比较变动情况及原因：

2.1 应收账款评估增值 39,787.96 元，系坏账准备评估为 0 造成。

2.2 其他应收款评估增值 430,875.61 元，系坏账准备评估为 0 及费用性质款项评估为 0 综合造成的。

2.3 存货评估增值 80,007,806.17 元，系原材料按市价评估、半成品按完工程度评估、产成品及发出商品按近期销售价格为基础并考虑合理损益进行评估以及存货跌价准备评估为 0 综合形成的。

2.4 长期股权投资评估增值 18,157,283.06 元，系子公司评估值高于母公司账面投资成本造成。

2.5 投资性房地产评估增值 1,907,833.12 元，系投资性房地产中部分房产折旧计提后账面净值较小，而其实际使用维护状况较好，出租收益水平相对于账面成本而言较高，采用收益法估算形成评估增值。

2.6 固定资产评估增值 501,366,385.87 元，其中房屋建筑物类评估增值 308,162,744.48

元，设备类评估增值 185,200,332.62 元。

2.6.1 房屋建筑物类增值原因：

2.6.1.1 评估基准日的材料价格、人工、机械台班费较基建期间的价格有一定幅度的上涨，造成评估增值；

2.6.1.2 评估建筑物耐用年限比会计折旧年限长，造成评估增值。

2.6.2 设备类增值原因：

2.6.2.1 机器设备评估增值，原值减值的主要原因是：由于技术进步，设备制造工艺不断改进，社会劳动生产率水平提高，设备及材料购置价格降低及部分设备账面原值为含增值税价值，导致评估原值减值；净值增值的主要原因：企业机器设备折旧年限低于评估采用的经济使用年限；

2.6.2.2 车辆评估增值，原值减值的主要原因是：由于技术进步，车辆购置价格的降低及部分车辆的账面价值为含增值税价值，导致评估原值减值；净值增值的主要原因是：企业车辆折旧年限低于评估采用的经济使用年限，导致评估净值增值；

2.6.2.3 电子设备评估增值，原值减值的主要原因是：电子设备价格整体呈下降趋势及部分电子设备账面原值为含增值税价值，导致评估原值减值；净值增值的主要原因是：企业车辆折旧年限低于评估采用的经济使用年限，导致评估净值增值。

2.7 在建工程评估减值 74,925.14 元，系部分土建工程并入投资性房地产评估。

2.8 无形资产评估增值 126,572,261.52 元，增值原因：

2.8.1 评估对象大部分宗地土地取得时间较早，原始取得成本较低，至评估基准日期间土地价格有上涨幅度较大，导致评估增值；

2.8.2 评估对象中个别宗地（宗地 14、15）由于是通过参与司法拍卖方式取得土地，其账面价值中含本应由卖方缴纳的交易税费、拍卖佣金等交易成本占比（42.45%）较高，导致该两宗地减值金额较大；

2.8.3 无形资产减值准备评估为 0。

以上三因素综合造成评估增值。

2.9 递延所得税资产评估减值 14,211,725.91 元，系固定资产减值准备、存货跌价准备、往来款坏账准备、无形资产减值准备及递延收益评估为 0 对应的递延所得税资产予以冲回造成的。

2.10 递延收益评估减值 27,475,391.00 元，系递延收益为政府补贴而无需支付，本次评估为 0 造成的。

3. 收益法评估结果

经采用收益法评估，福建三安钢铁有限公司股东全部权益（净资产）账面值为人民币 201,987.48 万元，评估值为人民币 283,515.99 万元，增值 81,528.51 万元，增值率 40.36%。

（二）评估结论的确定

资产基础法评估后净资产为 276,154.58 万元，收益法评估后股东全部股权价值为 283,515.99 万元，收益法比资产基础法高 7,361.41 万元。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从企业现有账面资产的再取得途径考虑的，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的。

就收益法而言，企业收益是与行业的未来密不可分的。

钢铁行业的盛衰与经济运行密不可分。根据权威人士的解读，未来我国经济发展将呈 L 型态势。而从钢铁行业来看，根据《钢铁工业调整升级规划（2016-2020 年）》，我国钢铁工业也面临着面临着产能过剩矛盾愈发突出，创新发展能力不足，环境能源约束不断增强，企业经营持续困难等问题。今后几年，总需求低迷和产能过剩并存的格局难以出现根本改变，经济增长不可能像以前那样，一旦回升就会持续上行并接连实现几年高增长，产能过剩已不可能通过历史上持续、高速的经济增长来消化。经济发展面临的突出矛盾和问题是结构性的，不是周期性的，是长期积累的深层次矛盾、是环境资源等发展条件的变化决定的，不可能通过短期刺激实现 V 型或 U 型反弹，将经历一个 L 型发展阶段。

从需求上看，“十三五”我国钢材消费强度和消费总量将呈双下降走势，生产消费将步入峰值弧顶下行期，呈波动缓降趋势。国内粗钢消费量在 2013 年达到 7.6 亿吨峰值基础上，预计 2020 年将下降至 6.5 亿-7 亿吨，粗钢产量 7.5 亿-8 亿吨。

从产能供给上看：“十二五”期间，我国钢铁产能达到 11.3 亿吨左右，重点大中型企业负债率超过 70%，粗钢产能利用率由 2010 年的 79% 下降到 2015 年的 70% 左右，钢铁产能已由区域性、结构性过剩逐步演变为绝对过剩。产业集中度不升反降，前十家钢铁企业产业集中度由 2010 年的 49% 降至 2015 年的 34%，没有达到“十二五”规划“60%”的目标。全行业长期在低盈利状态运行，2015 年亏损严重。

尽管从 2016 年至今，钢铁市场呈现反弹行情，但如上所说，“经济增长不可能像以前那样，一旦回升就会持续上行并接连实现几年高增长，产能过剩已不可能通过历史上持续、高速的经济增长来消化。”就此而言，我们认为钢铁行业的未来发展存在着较大的不确定性，很难根据周期性规律来度量其未来的风险。

而就资产基础法而言，钢铁行业属于重资产行业。其资产的价值计量有着成熟的市场条件。从增值原因上分析，资产增值的主要原因在于原料、人工、土地和其他费用随着经济的发展呈现逐年上升的趋势。

对比上述两种方法，从谨慎的角度出发，我们认为资产基础法更合适本次评估目的。故在本次评估中，选用资产基础法评估结果作为本次评估的评估结论，即福建三安钢铁有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后股东全部权益（净资产）账面值为人民币 2,019,874,846.37 元，本次采用资产基础法和收益法进行了评估，最终采用资产基础法结果作为最终评估结论，在满足报告中所述的全部假设和前提条件下的福建三安钢铁有限公司截至评估基准日的股东全部权益评估值为人民币 2,761,545,819.63 元（大写人民币贰拾柒亿陆仟壹佰伍拾肆万伍仟捌佰壹拾玖元陆角叁分），增值 741,670,973.26 元，增值率 36.72%。

十一、特别事项说明

1、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本评估公司仅对委托方和被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、权证、会计凭证、合同单据、账簿记录、审计报告、工程资料、发票等证据资料进行一般审查，上述资料的真实性由委托方和被评估单位负责。

3、虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

4、除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设上述资产与该等负债无关。

5、本报告中的有关福建三安钢铁有限公司等描述性的文字均摘自福建三安钢铁有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际可能不符而产生的所有责任。

6、本次评估结论未考虑流动性以及控制权溢价、少数股东权益折价可能对评估对象价值的影响。

7、本次评估范围只以委托方申报的经审计后的账面资产、负债为限。

8、本报告所称“评估价值”系指所评估资产在保持现有用途不变并持续经营，于评估基准日及现有外部经济环境前提下，为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

9、限于客观条件，本次评估未对被估建（构）筑物的结构进行检测，评估师假设本次被估房屋、构筑物符合国家有关安全标准及正常损耗，评估对象在其经济寿命期内能正常使用。

10、本次评估中评估师对建筑物中土建部分和非标设备（包括基础、管网等隐蔽工程）仅根据有关预结算书、合同、图纸、账簿记录等认定工程量、工程质量、技术标准，并进行了现场勘查，但未对上述技术指标本身进行试验测定，具体的工程量及数据应以有权核定产权和造价的部门颁发的有关权属文件、造价审核书为准。

11、本次评估部分预估固定资产尚未进行最终决算，本次评估是按审计审定转固账面价值所对应的一审造价审核工程量采用重编预决算法进行估价，由于审计已按一审造价金额预估其未付工程款，评估值不再重复扣除。

12、本次评估的房屋建筑物价值均不含土地使用权价值。

13、本次评估中限于客观条件，评估人员未对被估设备进行逐一开机测试，仅作部分抽查，评估师假定被估设备的物理技术、经济指标均符合原设计标准和国家行业规范要求，并可以在剩余评估耐用年限正常开机使用。评估人员对设备相关性能指标的判定主要是通过评估人员现场观察，以及企业现场使用人员的介绍。相关设备的参数判定受评估人员的经验影响。

14、截止评估基准日，被评估单位短期借款余额 589,700,000.00 元，其中抵押借款 294,900,000.00 元，保证借款 294,800,000.00 元。抵押借款系以被评估单位所有的投资性房地产 202,568.79 元、固定资产 41,033,260.58 元、无形资产 117,066,799.63 元作为抵押物，保证借款由福建省三钢（集团）有限责任公司提供的连带责任保证。

15、本次评估中尚有账面净值 68,128,825.20 元的房屋及建筑物正在办理权属证明。

16、本次评估中评估人员注意到被评估单位与平安国际融资租赁(天津)有限公司于 2017 年签订一份为期四年，本金为人民币 115,000,000.00 元的设备租赁合同。本次评估中被评估单位将该部分租赁设备纳入申报范围中，本次评估对该部分租赁设备按会计师事务所审计后的账面值进行确认。

17、期后事项

17.1 诉讼事项

2015 年 6 月 3 日民生银行泉州分行向泉州市中级人民法院提起诉讼，要求福建三安钢铁有限公司对福建省三明市物资再生利用有限公司应向民生银行泉州分行偿还的以下两项债务承担连带偿还责任：（1）商业票据融资款人民币 3,000.00 万元及自汇票到期日至实际还款日的欠息；（2）民生银行泉州分行为实现债权而支付的律师费用、差旅费、担保费用和其

他费用。2015年6月16日泉州市中级人民法院向福建三安钢铁有限公司发送本案应诉通知书。

2015年6月19日民生银行泉州分行向泉州市中级人民法院提起诉讼，要求福建三安钢铁有限公司对福建省三明市物资再生利用有限公司应向民生银行泉州分行偿还的以下两项债务承担连带偿还责任：（1）商业票据融资款人民币2.96亿元及自汇票到期日至实际还款日的欠息；（2）民生银行泉州分行为实现债权而支付的律师费用、差旅费、担保费用和其他费用。2015年7月21日泉州市中级人民法院向福建三安钢铁有限公司发送本案应诉通知书。

针对上述案件，民生银行泉州分行分别于2015年6月16日和2015年6月21日从福建三安钢铁有限公司在其处开立的银行账户中扣款580,320.10元和1,590.30元，共计581,910.40元。

福建三安钢铁有限公司于2015年6月24日向安溪县公安局报案，认为上述商业票据融资中的票据出票人三明市三源物资贸易有限公司涉嫌伪造公司印章、与福建省三明市物资再生利用有限公司或其他人员骗取民生银行泉州分行贷款3.26亿元。安溪县公安局已于2015年6月26日立案。截至2017年8月31日，案件尚在调查中。

17.2 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

17.3 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

17.4 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

17.4.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

17.4.2 资产价格标准发生变化，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资产评估机构重新确定评估值。

17.4.3 由于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。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 未征得评估机构同意，本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。

(四) 本评估报告的使用有效期为一年，即从 2017 年 8 月 31 日至 2018 年 8 月 30 日。

(五) 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

(七) 本评估报告按规定需经福建省国资委审核后方可使用。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2017 年 9 月 30 日，为专业意见形成日。

本评估报告文号：闽中兴评字（2017）第 3018 号，评估值：人民币 2,761,545,819.63 元（大写人民币贰拾柒亿陆仟壹佰伍拾肆万伍仟捌佰壹拾玖元陆角叁分）

资产评估师：



法定代表人：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一七年九月三十日

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产 所涉及的福建三安钢铁有限公司 股东全部权益价值 评估报告附件

闽中兴评字（2017）第 3018 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年九月三十日

福建三钢闽光股份有限公司拟发行股份购买资产 所涉及的福建三安钢铁有限公司 股东全部权益价值 评估报告附件清单

1. 不动产权属证书。
2. 被评估单位评估基准日审计报告复印件。
3. 经济行为文件复印件。
4. 委托方、被评估单位营业执照复印件。
5. 委托方、被评估单位承诺函复印件。
6. 资产评估师承诺函复印件。
7. 评估机构资格证书、营业执照复印件。
8. 签字资产评估师资格证书复印件。