

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京京投投资控股有限公司拟转让股权涉及的  
首钢京唐钢铁联合有限责任公司股东全部权益

# 资产评估报告

天兴评报字（2020）第 1270 号  
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年九月二十九日

## 目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	6
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的 .....	12
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型 .....	13
五、评估基准日 .....	14
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	19
八、评估程序实施过程和情况 .....	31
九、评估假设 .....	34
十、评估结论 .....	35
十一、特别事项说明 .....	37
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	41
十三、资产评估报告日 .....	42
资产评估报告附件 .....	44

## 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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本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。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京京投投资控股有限公司拟转让股权涉及的  
首钢京唐钢铁联合有限责任公司股东全部权益  
**资产评估报告摘要**

天兴评报字（2020）第 1270 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京京投投资控股有限公司的委托，按照必要的评估程序，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，对北京京投投资控股有限公司拟转让股权涉及的首钢京唐钢铁联合有限责任公司的股东全部权益在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的

根据《北京市基础设施投资有限公司董事会决议》（京投董决字【2020】26 号）文件，北京京投投资控股有限公司拟转让其持有的首钢京唐钢铁联合有限责任公司股权，为此需要对涉及的首钢京唐钢铁联合有限责任公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：首钢京唐钢铁联合有限责任公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：首钢京唐钢铁联合有限责任公司的整体资产，包括评估基准日经审计的首钢京唐钢铁联合有限责任公司资产负债表列示的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，首钢京唐钢铁联合有限责任公司总资产账面价值为 8,548,170.26 万元，评估价值为 8,761,541.90 万元，增值额为 213,371.64 万

元，增值率为 2.50%；负债账面价值为 5,880,939.41 万元，评估价值为 5,858,139.06 万元，减值额为 22,800.36 万元，减值率为 0.39%；净资产账面价值为 2,667,230.85 万元，评估价值为 2,903,402.84 万元，增值额为 236,171.99 万元，增值率为 8.85%。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：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
流动资产	1,466,447.88	1,484,740.16	18,292.28	1.25
非流动资产	7,081,722.38	7,276,801.74	195,079.36	2.75
其中：长期股权投资	223,782.07	231,173.93	7,391.86	3.30
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	5,328,472.71	5,199,995.40	-128,477.31	-2.41
其中：建筑物	1,577,572.27	1,632,748.70	55,176.43	3.50
设备	3,750,900.44	3,567,246.70	-183,653.74	-4.90
土地	0.00	0.00	-	
在建工程	1,161,744.86	1,301,436.39	139,691.53	12.02
无形资产	120,162.15	298,691.46	178,529.31	148.57
其中：无形资产—土地使用权	120,068.30	278,174.00	158,105.70	131.68
其他	247,560.59	245,504.56	-2,056.03	-0.83
<b>资产总计</b>	<b>8,548,170.26</b>	<b>8,761,541.90</b>	<b>213,371.64</b>	<b>2.50</b>
流动负债	3,382,791.55	3,382,791.55	-	-
非流动负债	2,498,147.86	2,475,347.51	-22,800.35	-0.91
<b>负债总计</b>	<b>5,880,939.41</b>	<b>5,858,139.06</b>	<b>-22,800.35</b>	<b>-0.39</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>2,667,230.85</b>	<b>2,903,402.84</b>	<b>236,171.99</b>	<b>8.85</b>

错误！链接无效。注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不

能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起，至 2021 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

北京京投投资控股有限公司拟转让股权涉及的  
首钢京唐钢铁联合有限责任公司股东全部权益  
**资产评估报告**

天兴评报字（2020）第 1270 号

**北京京投投资控股有限公司：**

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的首钢京唐钢铁联合有限责任公司的股东全部权益在 2020 年 6 月 30 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况**

**（一）委托人概况**

委托人名称：北京京投投资控股有限公司

简称：京投控股

法定代表人：任宇航

类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2019 年 11 月 14 日

注册资本：500,000.000000 万人民币

营业期限自：2019 年 11 月 14 日至长期

住所：北京市朝阳区小营北路 6 号院 2 号楼 5 层 05 号 20535

经营范围：股权投资；项目投资；资产管理；投资管理；投资咨询；企业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

统一社会信用代码：91110105MA01NPG891

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：首钢京唐钢铁联合有限责任公司

简称：首钢京唐公司

注册地址：河北省唐山市曹妃甸工业区钢铁电力园区

注册资本：3,582,167.6294 万元

法定代表人：邱银富

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：钢铁冶炼、钢材轧制、其他金属冶炼及其压延加工和销售；烧结矿、球团矿、焦炭、化工产品的生产和销售；发电、供电；二次及多次能源、资源再利用产品的生产和销售；各种工业气体的生产和销售；货物及技术进出口业务（国家限定或禁止的项目除外）；冶金技术研究、技术咨询、技术服务；设备租赁、码头、仓储、运输、物资供应；钢铁、其他金属及其压延产品以及矿石、煤炭、化工产品的批发、零售；工业生产过程中的废弃物的加工、利用、销售；围海造地工程；为船舶提供码头设施；在港区内提供货物装卸服务（以上经营范围国家法律法规有专项规定的，未获批准，不得经营）\*（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）。

统一社会信用代码：911302307808371268

### 2. 历史沿革

首钢京唐公司系由首钢集团有限公司和唐山钢铁集团有限责任公司共同出资组建的有限责任公司，于 2005 年 10 月 9 日在唐山市工商行政管理局领取了注册号为 1302001001526 的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 100,000 万元，经唐山天华会计师事务所有限公司出具唐天华验字（2005）第 0283 号验资报告予以验证。

2007 年，首钢京唐公司增加注册资本 1,000,000 万元人民币，由首钢集团有



限公司和唐山钢铁集团有限责任公司按比例出资认缴，经北京爱思济会计师事务所有限责任公司出具北爱验字（2007）第 006 号验资报告、唐山天华会计师事务所有限公司出具唐天华验字（2008）第 0005 号验资报告予以验证，并相应换发了注册号为 130200000026210 的《企业法人营业执照》。

2008 年，首钢京唐公司增加注册资本 1,099,360 万元人民币，其中：唐山曹妃甸钢铁围海造地有限责任公司并入公司增加注册资本 99,360 万元人民币，首钢集团有限公司和唐山钢铁集团有限责任公司按比例出资认缴 1,000,000 万元人民币，经北京爱思济会计师事务所有限责任公司出具北爱验字（2008）第 014 号、第 031 号验资报告予以验证。

2009 年，首钢京唐公司增加注册资本 500,000 万元人民币，由首钢集团有限公司和唐山钢铁集团有限责任公司按比例出资认缴，经北京爱思济会计师事务所有限责任公司出具北爱验字（2009）第 015 号、（2010）第 010 号验资报告予以验证。

2010 年、2011 年、2012 年、2013 年，首钢京唐公司分别增加注册资本 100,000.00 万元、200,640.00 万元、180,000.00 万元、200,000.00 万元人民币，由首钢集团有限公司出资认缴，经北京爱思济会计师事务所有限责任公司分别出具北爱验字（2010）第 023 号、北爱验字（2011）第 003 号、北爱验字（2011）第 031 号、北爱验字（2012）第 013 号、北爱验字（2013）第 009 号验资报告予以验证。

2015 年 4 月 21 日，经北京市国资委“京国资〔2015〕163 号”批复、2015 年 5 月 27 日，经河北省国资委“冀国资发产权管理（2015）37 号”批复，批准首钢集团有限公司受让唐山钢铁集团有限责任公司持有的公司 49% 股权，首钢集团有限公司对京唐公司持股比例增至 100%。2015 年 5 月 29 日，首钢京唐公司取得换发后的新营业执照。

2015 年 9 月 18 日，北京市国资委做出“京国资〔2015〕166 号”批复，批准北京首钢股份有限公司受让首钢集团有限公司持有的首钢京唐公司 51% 股权。2015 年 12 月 29 日，经首钢京唐公司 2015 年第二次股东会决议，同意首钢集团有限公司将其持有的首钢京唐公司 51% 股权转让置入北京首钢股份有限公司。2015

年 12 月 30 日完成工商变更登记，取得换发后的新营业执照。

2019 年 5 月，首钢京唐公司注册资本增加 2,021,676,294.00 元人民币，由首钢集团有限公司和北京首钢股份有限公司按比例出资认缴，2019 年 5 月 30 日完成工商变更登记，取得换发后的新营业执照。

2020 年 1 月，北京市国资委做出“京国资产权〔2020〕2 号”批复，批准首钢集团有限公司将持有首钢京唐公司 11.5094%的股权转让给北京市基础设施投资有限公司所属北京京投投资控股有限公司；将持有首钢京唐公司 7.6729%的股权转让给北京国有资本经营管理中心管理的北京京国瑞国企改革发展基金。2020 年 2 月，经首钢京唐公司 2020 年第一次股东会决议，同意首钢集团有限公司将持有的首钢京唐公司 11.5094%的股权转让给北京京投投资控股有限公司，将持有的首钢京唐公司 7.6729%的股权转让给北京京国瑞国企改革发展基金。2020 年 3 月 5 日完成工商变更登记，取得换发后的新营业执照。

2020 年 3 月，经首钢京唐公司 2020 年第四次股东会决议，同意首钢集团有限公司将持有的首钢京唐公司 29.8177%的股权以无偿划转的方式转让给北京首钢钢贸投资管理有限公司。2020 年 4 月 15 日完成工商变更登记，取得换发后的新营业执照。截至评估基准日，首钢京唐公司股权结构如下表所示：

金额单位：元

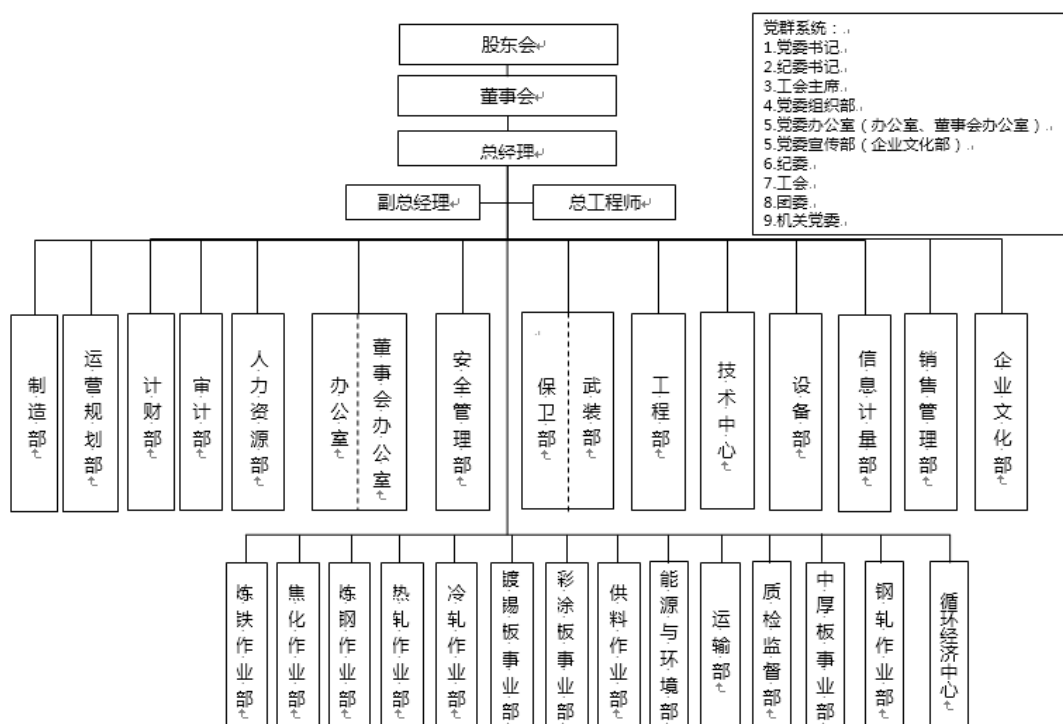
股东名称	认缴出资额	实缴注册资本	持股比例
北京首钢股份有限公司	18,269,054,910.00	18,269,054,910.00	51%
北京首钢钢贸投资管理有限公司	10,681,199,973.00	10,681,199,973.00	29.8177%
北京京投投资控股有限公司	4,122,860,011.00	4,122,860,011.00	11.5094%
北京京国瑞国企改革发展基金	2,748,561,400.00	2,748,561,400.00	7.6729%
合计	35,821,676,294.00	35,821,676,294.00	100%

### 3. 公司主要资产状况

首钢京唐公司的主要资产为一期工程和二期一步工程形成的固定资产和在建工程。

### 4. 公司组织结构

首钢京唐公司组织机构图（2020）



## 5. 公司财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项 目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/6/30
流动资产：				
货币资金	215,993.39	253,068.83	188,036.77	278,284.11
应收票据	409,656.32	212,154.58	274,880.72	323,214.69
应收账款	29,959.23	27,593.33	47,644.29	46,416.60
应收款项融资	-	-	87,886.63	199,012.45
预付款项	307,404.05	230,821.39	166,123.58	182,931.75
其他应收款	5,301.98	4,918.32	2,556.33	2,250.88
存货	269,317.00	278,782.74	392,223.19	409,899.65
其他流动资产	20,496.10	48,527.63	30,261.91	24,437.75
<b>流动资产合计</b>	<b>1,258,128.07</b>	<b>1,055,866.82</b>	<b>1,189,613.42</b>	<b>1,466,447.88</b>
非流动资产：				
长期股权投资	215,755.45	222,788.74	222,306.59	223,782.07
固定资产	4,593,955.80	4,349,830.42	4,638,551.05	5,328,472.71
在建工程	830,744.13	1,679,698.07	2,033,405.48	1,161,744.86
无形资产	128,503.86	125,158.29	121,842.28	120,162.16
递延所得税资产	-	3,397.10	2,269.85	2,766.56
其他非流动资产	48,222.29	48,222.29	48,222.29	244,794.03
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,817,181.52</b>	<b>6,429,094.91</b>	<b>7,066,597.54</b>	<b>7,081,722.38</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,075,309.59</b>	<b>7,484,961.73</b>	<b>8,256,210.96</b>	<b>8,548,170.26</b>

流动负债：				
短期借款	1,299,380.00	1,769,380.00	1,491,396.47	943,999.53
应付票据	119,100.01	280,000.00	233,480.00	233,500.00
应付账款	1,151,758.99	972,581.65	1,216,753.79	1,251,346.06
预收款项	185,709.83	138,590.99	186,570.40	-
合同负债	-	-	-	160,701.65
应付职工薪酬	19,154.67	20,299.56	23,493.73	22,824.55
应交税费	63.45	3,336.28	2,575.39	4,394.74
其他应付款	68,532.95	79,357.99	43,084.82	45,070.53
一年内到期的非流动负债	318,152.32	318,000.00	499,442.41	700,063.27
其他流动负债				20,891.21
<b>流动负债合计</b>	<b>3,161,852.21</b>	<b>3,581,546.47</b>	<b>3,696,797.02</b>	<b>3,382,791.56</b>
非流动负债：				
长期借款	1,773,904.00	1,565,904.00	1,910,049.00	2,471,609.00
递延收益	9,024.69	18,504.97	22,129.31	24,260.88
递延所得税负债	-	-	2,277.98	2,277.98
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,782,928.69</b>	<b>1,584,408.97</b>	<b>1,934,456.28</b>	<b>2,498,147.86</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,944,780.90</b>	<b>5,165,955.44</b>	<b>5,631,253.31</b>	<b>5,880,939.41</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,130,528.69</b>	<b>2,319,006.29</b>	<b>2,624,957.65</b>	<b>2,667,230.85</b>

## 经营成果表

金额单位：万元

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年1-6月
一、营业收入	2,982,964.10	3,376,720.88	3,618,992.45	1,714,026.96
减：营业成本	2,586,073.44	2,926,645.99	3,248,262.89	1,541,059.64
税金及附加	24,674.17	27,153.68	33,327.52	15,923.21
销售费用	36,180.11	45,241.86	51,230.33	29,293.48
管理费用	40,796.84	43,530.99	40,809.02	18,749.24
研发费用	438.55	12,410.57	13,643.84	6,299.32
财务费用	114,952.26	126,694.47	107,860.61	52,277.32
加：其他收益	958.35	1,359.06	2,751.34	1,911.89
投资收益	5,516.53	4,292.62	2,538.82	1,450.59
信用减值损失	-	-	-72.41	-2.06
资产减值损失	-3,099.15	-5,796.90	-4,915.17	-5,471.29
资产处置收益	3.90	2.55	-4.56	-0.26
二、营业利润	183,228.36	194,900.66	124,156.26	48,313.61
加：营业外收入	53.59	854.16	112.48	78.96
减：营业外支出	67.00	50.00	1,512.61	19.54
三、利润总额	183,214.95	195,704.82	122,756.13	48,373.03
减：所得税费用	-	7,015.75	19,340.29	6,292.84
四、净利润	183,214.95	188,689.07	103,415.84	42,080.19

上表中列示的财务数据，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具致同专字【2020】第 110ZA08319 号无保留意见审计报告。

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告的使用者为委托人，无其他评估报告使用者。

### （四）委托人和被评估单位的关系

委托人是被评估单位的股东。

## 二、评估目的

根据《北京市基础设施投资有限公司董事会决议》（京投董决字【2020】26号）文件，北京京投投资控股有限公司拟转让其持有的首钢京唐钢铁联合有限责任公司股权。为此需要对涉及的首钢京唐钢铁联合有限责任公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为首钢京唐公司的股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为首钢京唐公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 8,548,170.26 万元，负债账面价值 5,880,939.41 万元，净资产账面价值 2,667,230.85 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

项 目	账面价值（万元）
<b>流动资产</b>	1,466,447.88
<b>非流动资产</b>	7,081,722.38
其中：长期股权投资	223,782.07
投资性房地产	-
<b>固定资产</b>	5,328,472.71
其中：建筑物	1,577,572.27
设备	3,750,900.44
土地	0
在建工程	1,161,744.86
无形资产	120,162.15
其中：土地使用权	120,068.30
其他资产	247,560.59
<b>资产总计</b>	<b>8,548,170.26</b>
<b>流动负债</b>	3,382,791.55
<b>非流动负债</b>	2,498,147.86
<b>负债总计</b>	<b>5,880,939.41</b>
<b>净资产</b>	<b>2,667,230.85</b>

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

#### 2. 企业申报的表外资产的情况

根据首钢京唐公司提供的资料，截至评估基准日，首钢京唐公司拥有已经授权专利 969 项（其中发明专利 339 项，实用新型 628 项，外观设计 2 项）。上述已授权专利中，119 项为与关联单位、合作单位共有专利。

#### 3. 评估范围内房地产权属情况

首钢京唐公司二期土地正在办理不动产权证。首钢京唐公司厂区房屋建筑均为自建，尚未办理不动产权证。

依据已取得的资料，未发现委估资产存在抵押、担保等他项权利设置。

#### 4. 房地产出租情况

根据首钢京唐公司提供的相关资料，首钢京唐公司向唐山首钢京唐西山焦化有限责任公司、唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司、北京首钢朗泽新能源科技有限公司、河北首朗新能源科技有限公司和唐山国兴实业有限公司出租土地。首钢京唐公司出租房屋给中国邮政集团有限公司和中国银行股份有限公司曹妃甸支行。

#### 5. 重要的利用专家工作及相關报告情况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位的三年一期财务报表进行了专项审计，并出具了致同专字【2020】第 110ZA08319 号审计报告，被评估单位按照审计调整后的结果进行申报。本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

## 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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。

## 五、评估基准日

评估基准日是 2020 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

1. 《北京市基础设施投资有限公司董事会决议》（京投董决字【2020】26 号）；
2. 与北京京投投资控股有限公司签署的《资产评估委托合同》；
3. 《首钢京唐钢铁联合有限责任公司 2020 年临时股东会会议决议》。

### （二）法律法规依据

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. 《中华人民共和国公司法》（调整后的《公司法》自 2014 年 3 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议公布）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
7. 《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通过，2020 年 1 月 1 日起施行）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；

9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 512 号）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日修改）；
11. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正）；
12. 《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》（国务院 [90]55 号令，1990 年 5 月 19 日起施行）；
13. 《中华人民共和国契税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 224 号，1997 年 10 月 1 日起施行）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017 年 1 月 20 日发布）；
15. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
16. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
17. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号，2004 年 10 月 21 日发布）；
18. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号，2006 年 8 月 31 日发布）；
19. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
20. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
21. 《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意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
22. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
23. 《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）；
24. 《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）；
25. 《关于印发〈中央企业资产评估项目核准工作指引〉的通知》（国资发产权



- (2010) 71 号)；
26. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
  27. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
  28. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企[2001]801 号）；
  29. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802 号）；
  30. 财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年 3 月 21 日）；
  31. 《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综（2006）48 号，2006 年 11 月 7 日起施行）；
  32. 《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号，2009 年 5 月 1 日起施行）；
  33. 《印花管理规程（试行）》（国家税务总局公告 2016 年第 77 号，2017 年 1 月 1 日起实施）；
  34. 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 39 号，2007 年 11 月 1 日起施行）；
  35. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308 号，2009 年 1 月 1 日起执行）；
  36. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发[2008]5 号）；
  37. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》（京国资发[2012]32 号）；
  38. 《北京市国资委、北京市财政局关于贯彻落实〈企业国有资产交易监督管理办法〉的意见》（京国资发〔2017〕10 号）；
  39. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发〔2019〕2 号）；
  40. 其它相关的法律法规文件。

### （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. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）。

### （四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用权证；
3. 房屋所有权证；
4. 机动车行驶证；
5. 主要厂房、设备、土地购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 其他权属文件。

### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；

2. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2016]504号）；
3. 唐山市财政局关于转发《河北省财政厅关于唐山市城市基础设施配套费收费标准批复》的通知（唐财税[2017]23号）；
4. 《冶金工业建设工程预算定额》（2012）；
5. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）；
6. 《全国统一装饰工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）；
7. 《全国统一安装工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）；
8. 《河北省建设工程施工机械台班单价》（2012）；
9. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》（2012）；
10. 关于调整增值税税率对《营改增后冶金工业建设工程计价依据进行调整》的通知（冶建定[2019]05号）；
11. 河北省住房和城乡建设厅关于重新调整《建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法》的通知（冀建建市[2019]3号）；
12. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
13. 《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]第12号）；
14. 《中国机电产品出厂价格目录》（包括重型矿山机械分册、内燃机分册、机床工具分册及通用设备分册）（国家计委华联价格事务所、中国机械电子工业价格研究会、机械工业价格研究中心、中国机电产品进出口商会等主编）；
15. 《工程建设全国机电设备2019年价格汇编》；
16. 《冶金工业建设初步设计概算编制办法》原冶金工业部（1994）冶建字第039号文颁布1994年1月12日批准；
17. 设备购置合同和发票、车辆行驶证；
18. 《2020年机电产品价格信息查询系统》机械工业出版社；
19. 被评估单位提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
20. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等

资料；

21. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；

22. 被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同；

23. 被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同；

24. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

25. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

### （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物

来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且近期中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

### （三）具体评估方法介绍

#### 1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理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方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

##### （1）流动资产及负债的评估

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付账款、应收利息、其他应收款、存货和其他流动资产。

负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、递延所得税负债和递延收益。

1.1 货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

1.2 应收票据和应收款项融资：评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对应收票据进行了监盘核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出入库单等原始记录。以核实后的价值确定评估值。坏账准备考虑审计按照账龄计提坏账准备，但实际并没有明显收不回款项的风险，评估按照

分析后的账面值保留评估值，相应按账龄计提的坏账准备评估为零值。

1.3 应收账款、其他应收款和预付账款：评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断。以该债权性资产可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值；坏账准备针对审计按照账龄计提坏账准备，但实际并没有明显收不回款项的风险，评估按照分析后的账面值保留评估值，相应计提的坏账准备评估为零值；对于审计采用个别计提的坏账准备，评估经过核实相关历史记录资料，判定企业实际已无法收回款项，故该项评估值为 0。

#### 1.4 存货

原材料和在库周转材料：原材料的评估采用市场法，按照现行市场价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。纳入本次评估范围的主要企业原材料按照接近于评估基准日平均价格确定评估价值；其余非主要的原材料本次评估按照购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，因此本次评估以核实后账面值确认评估值。

产成品：对于对外销售的产成品，评估人员根据产成品经核实的数量、销售价格，以市场法确定评估价值。即在产成品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。计算公式为：

产成品的评估值=产成品数量×不含税的销售单价×[1-销售费用率-销售税金率-销售利润率×所得税税率-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]

其中：产成品不含税销售价格根据评估基准日销售情况确定；销售费用率、销售税金率、销售利润率等指标均依据企业近年来的会计报表综合分析确定；净利润折减率根据产成品的销售状况确定，其中畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%，本次评估企业产品属于正常销售产品，净利润折减率取 50%。对于滞销、积压、降价销售，按可回收净收益确定评估值。

在用周转材料：在用周转材料主要包括生产车间周转使用的的轧辊、镀锡磨辊及冷轧磨辊，纳入本次评估范围的对在用周转材料是各个生产车间依据生产进度需要，经常使用的周转用的材料，按照磨削量分摊进入成本。评估人员查验了按

月分摊的合法性、合理性和真实性，了解账面摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

在产品：企业在产品基本为自产球团、自产烧结矿、自产脱硫剂、自产轻烧白云石、热轧卷、冷硬卷等自产自用的自制半成品；评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值不能充分体现在产品的现时市场价值，故本次评估依据近期同类产品的综合利润率计算确定评估价值。

### 1.5 其他流动资产

评估人员在账表核对的基础上，通过核实相关的入账依据和协议等资料。其他流动资产的相关内容发生的款项入账依据充分、合理，故以核实后账面值做为评估值。

1.6 流动负债及非流动负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## (2) 非流动资产的评估

### 2.1 长期股权类投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，被投资单位名称和评估方法如下表：

被投资单位名称	实际持股比例%	账面价值	评估方法
唐山首钢京唐曹妃甸港务有限公司	80	480,000,000.00	资产基础法和收益法
北京首宝核力设备技术有限公司	50	3,327,900.00	资产基础法和收益法
唐山国兴实业有限公司	50	29,678,617.20	资产基础法和收益法
唐山中泓炭素化工有限公司	50	114,202,892.91	资产基础法
唐山首钢京唐西山焦化有限责任公司	50	1,081,721,141.73	资产基础法和收益法
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	25	78,890,118.99	资产基础法和收益法
唐山唐曹铁路有限责任公司	15.58	450,000,000.00	报表净资产

对于控股子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

对非控股公司的长期投资，针对具体情况分别采用不同的评估方法：

对于可以进入企业进行整体评估的，一般采用企业价值评估的方法对长期投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

对于历史上无投资收益分红，且由于持股比例较小，无法进入企业进行整体评估的，按照被投资企业持股比例乘以报表净资产确定长期股权投资的评估值。

## 2.2 房屋建筑类资产

本次采用重置成本法进行评估，其基本公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价的确定：

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

建安综合造价的确定：

本次评估，委托评估的建(构)筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算重置价值时将委托评估的建(构)筑物进行分为三大类：A类为大型、价值高、重要的建(构)筑物、B类为一般建(构)筑物、C类为价值量小、结构简单的建(构)筑物采。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。

一般建(构)筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价、计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

前期费用及其它费用的确定：

前期费用及其它费用主要包括勘察设计费、监理费、建设单位管理费、工程招标及投标费等。前期费用根据相关规定取费。

资金成本的确定：

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率



以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=建安工程造价×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2+前期及其他费用×正常建设期×正常建设期贷款利率

综合成新率的评定：

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

评估值的计算：

评估值=重置全价×综合成新率

## 2.3 设备类资产

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

### 机器设备评估

大型、关键设备重置全价的确定：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税

设备基础费：此次评估范围内的机器设备的基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

设备购置价：重大专用机器设备和非标设备依据各期工程结算审核报告、设备购置安装合同等资料，同时考虑相关行业工业品出厂价格指数等资料，通过分析计算确定其购置价格。对于通用机器设备，仍在市场流通的设备直接按现行市场价格确定；对于已经淘汰、不再生产流通、已无市价的设备，采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、加工范围、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

运杂费：对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

安装调试费：根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考相关行业定额，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

前期及其他费用：前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、建设项目前期工作咨询费、环境影响评价费、联合试车费等。

资金成本：根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率。

进口机器设备重置全价的确定：

重置成本 = CIF 价 (FOB 合同价 + 国外运杂费 + 保险费) + 关税 + 增值税 + 银行财务费 + 外贸手续费 + 商检费 + 国内运杂费 + 安装调试费 + 其他费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税

海外运杂费 = 设备基准日采购价格 × 海外运杂费率

海外保险费 = (FOB 价 + 海外运杂费) × 海上保险费率

CIF 价 = FOB 价 + 海外运杂费 + 海外保险费

关税 = CIF 价 × 关税税率

增值税 = (CIF 价 + 关税税费) × 增值税税率

银行财务费 = FOB 价 × 银行财务费率

外贸手续费 = CIF 价 × 外贸手续费费率

商检费 = CIF 价 × 商检费率

总购置价 = CIF 价 + 关税税费 + 增值税税费 + 银行财务费 + 外贸手续费 + 商检费

国内运杂费 = CIF 价 × 国内运杂费率

安装调试费 = CIF 价 × 安装调试费率

其他费用和资金成本：同国产机器设备确定方法一样。

零星购置的小型设备、不需要安装的设备重置全价的确定：

重置全价 = 设备市场价 + 运杂费 - 可抵扣的增值税

对于运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接以抵扣增值税后的市场价作为重置价值。

综合成新率的确定：

大型、关键设备的综合成新率的确定：

采用勘察成新率和理论成新率按权重确定，计算公式如下：

综合成新率 = 勘察成新率 × 0.6 + 理论成新率 × 0.4

勘察成新率主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用的年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

价值量低、结构轻巧简单、使用情况正常设备的综合成新率的确定：

主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

评估值的计算：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

### 车辆的评估

车辆重置全价的确定：

运输车辆重置价值按同型或同类车辆的市场价格（不含增值税）加计车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

重置价值 = 车辆购置价格 + 车辆购置税 + 其他相关费用 - 可抵扣的增值税

其中，车辆购置税为车辆的市场价格（不含增值税）的 10%；其他相关费用包括牌照费等。

综合成新率的确定：

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限

里程成新率 = (经济行驶里程 - 已行驶里程) / 经济行驶里程

勘察成新率按现场勘察进行打分

车辆评估值的确定：

评估值 = 车辆重置全价 × 综合成新率

### 电子及办公设备的评估

电子设备重置全价的确定：

电子设备多为通用办公设备、办公家具、家电、仪器仪表等设备，由经销商

负责运送安装调试，重置成本直接以抵扣增值税后的市场采购价确定。

成新率的确定：

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

评估价值的确定：

评估值 = 重置全价 × 成新率

逾期服役电子设备评估价值的确定：

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

## 2.4 在建工程

结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

开工时间距基准日半年以内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。适用于一期技改工程。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，账面值与评估基准日价格水平有较大差异的，根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。对于大型进口设备的汇率有变动的，根据评估基准日汇率进行调整。适用于二期一步工程。

## 2.5 土地使用权

对土地使用权价值采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

市场比较法就是将待估宗地与具有替代性的，且在评估期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P----评估对象价格；

PB----比较实例价格；

- A----评估对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；  
B----评估对象评估期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；  
C----评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；  
D----评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数  
E----评估对象年期修正指数/比较实例年期修正指数。

成本逼近法，就是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的评估方法。其计算公式如下：

$$P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

式中：P----土地价格；

Ea----土地取得费；

Ed----土地开发费；

T----税费；

R1----利息；

R2----利润；

R3----土地增值。

## 2.6 其他无形资产

计算机软件：了解软件的使用情况，确认其尚可使用期限。根据了解的软件市场价值变动情况，分析确定评估值。

专利资产：采用收益法进行了评估。

## 2. 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

### (1) 计算模型

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C_1+C_2+E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：明确预测期期数；

$r$ ：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

$g$ ：永续期的增长率，本次评估  $g = 0$ ；

$n$ ：明确预测期第末年。

### (2) 模型中关键参数的确定

#### 2.1 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

## 2.2 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

## 2.3 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款和其他负债，按其市场价值确定。

## 2.4 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

## 2.5 付息债务净变动的确定

付息债务净变动按照企业投融资计划、还款计划及企业自身盈余情况确定。

## 2.6 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

# 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的过程



如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

#### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

#### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

### 2. 现场清查阶段

#### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

对固定资产、无形资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑、机器设备、土地等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票、土地出让合同、不动产证书等，从而确定资产的真实性和合法性。

#### (2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用房屋建

筑、机械设备。通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。实地查看土地、厂房建筑、管道沟槽，询问资产的使用情况。

### （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

### （4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集被评估单位盈利预测资料，进行测算分析。通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对首钢京唐公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

## 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

## 4. 评估汇总阶段

### （1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法结果。

### （2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

### （3）工作底稿的整理归档

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范底稿的要求，组织各专业人员对现

场搜集到相关资料分类整理成册，移交工作底稿归档部门。

## 九、评估假设

### （一）资产评估一般假设

#### 1. 交易假设

假定所有待评估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. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

#### 3. 持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

#### 4. 企业持续经营假设

是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### （二）收益法评估一般假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### （三）收益法评估特殊假设

1. 被评估企业评估基准日的股本结构和资本结构是对公司价值及股权价值进行评估的基础。

2. 假设被评估企业能够继续控制其拥有的各项资源（包括人力资源）、保持核心竞争能力。

3. 假设被评估企业能够按照既定的战略持续经营。

4. 假设被评估企业目前的结算和定价模式不发生大的变动。

5. 首钢京唐公司于 2018 年 11 月 12 日取得了高新技术企业证书。根据《企业所得税法》及其《实施条例》的有关规定，高新技术企业可以享受 15%税率优惠，2018 年-2020 年连续三年可享受企业所得税优惠。

本次评估假设未来被评估单位的高新技术企业资质到期后，能按时获得延续，仍可享受所得税优惠政策，适用优惠所得税率 15%。

6. 假设被评估单位生产或销售的产品均在其资格允许范围内，且未来不会出现重大质量缺陷或重大技术故障。

7. 本次收益法评估假设被评估企业现金流均匀流入。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，首钢京唐公司总资产账面价值为 8,548,170.26 万元，评估价值为 8,761,541.90 万元，增值额为 213,371.64 万元，增值率为 2.50%；负债

账面价值为 5,880,939.41 万元，评估价值为 5,858,139.06 万元，减值额为 22,800.36 万元，减值率为 0.39%；净资产账面价值为 2,667,230.85 万元，评估价值为 2,903,402.84 万元，增值额为 236,171.99 万元，增值率为 8.85%。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：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
流动资产	1,466,447.88	1,484,740.16	18,292.28	1.25
非流动资产	7,081,722.38	7,276,801.74	195,079.36	2.75
其中：长期股权投资	223,782.07	231,173.93	7,391.86	3.30
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	5,328,472.71	5,199,995.40	-128,477.31	-2.41
其中：建筑物	1,577,572.27	1,632,748.70	55,176.43	3.50
设备	3,750,900.44	3,567,246.70	-183,653.74	-4.90
土地	0.00	0.00	-	
在建工程	1,161,744.86	1,301,436.39	139,691.53	12.02
无形资产	120,162.15	298,691.46	178,529.31	148.57
其中：无形资产—土地使用权	120,068.30	278,174.00	158,105.70	131.68
其他	247,560.59	245,504.56	-2,056.03	-0.83
<b>资产总计</b>	<b>8,548,170.26</b>	<b>8,761,541.90</b>	<b>213,371.64</b>	<b>2.50</b>
流动负债	3,382,791.55	3,382,791.55	-	-
非流动负债	2,498,147.86	2,475,347.51	-22,800.35	-0.91
<b>负债总计</b>	<b>5,880,939.41</b>	<b>5,858,139.06</b>	<b>-22,800.35</b>	<b>-0.39</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>2,667,230.85</b>	<b>2,903,402.84</b>	<b>236,171.99</b>	<b>8.85</b>

错误！链接无效。注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结论

经收益法评估，首钢京唐公司股东全部权益价值为 2,767,540.00 万元，较账面净资产增值 100,309.15 万元，增值率 3.76%。

### （三）评估结果的最终确定

收益法评估结果低于资产基础法评估结果 135,822.84 万元，差异率 4.68%，差异率在合理范围内。

首钢京唐公司所属的钢铁行业为较强周期性行业，容易受国内外经济形势的影响，钢铁企业产品和原材料的市场价格波动较大，同时钢铁行业发展也将受到国家宏观调控的影响，对未来钢铁企业经营业绩的预测具有较大的不确定性。

而资产基础法是从重置的角度反映资产的公平市场价值，重资产企业更倾向于采用资产基础法定价。结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行了全面的清查和评估，且各项资产所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据。结合本次评估的目的，基于谨慎性原则，评估人员以资产基础法评估结果作为最终评估结论，即评估基准日首钢京唐公司股东全部权益评估价值为人民币 2,903,402.84 万元。

### 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

### （五）重要的利用专家工作及报告情况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位的三年一期财务报表进行了专项审计，并出具了致同专字【2020】第 110ZA08319 号审计报告，被评估单位按照审计调整后的结果进行申报。本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

### （六）房地产权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

评估范围内（含首钢京唐公司对外投资单位）有六家单位涉及房地产。无证房屋、土地主要集中在首钢京唐公司本部。本次评估未考虑目前无证房屋建筑、土地办理不动产权证过程中可能发生的税费。

1. 中泓炭素厂区土地已取得土地证（冀唐曹国用【2014】第 4510012 号），项目尚未办理竣工验收，待竣工验收后办理房产证。

2. 国兴实业本部位位于曹妃甸区新城大街 263 号，其房屋已办理房产证（唐海县房权证字第【2007】00030 号），土地已办理土地证（唐海国用（2011）第 0210030349 号）。

国兴实业在位于曹妃甸十一加的维检基地协力自建区建有机电车间，该处房地产未办理不动产权证。目前正在办理土地证分割转让手续，待国兴公司取得土地证之后，按照程序办理房产证。

3. 京唐焦化、盾石建材、国兴实业位于曹妃甸工业区首钢京唐院内的厂房未办理房产证，原因是在租赁的首钢京唐公司土地上建造的厂房，房地分离，不具备单独办证的条件。

#### 4. 首钢京唐公司房地产权属状况

##### （1）已取得权属证书的国有土地使用权

序号	证载权利人	产权证号	宗地面积（平方米）	宗地用途	宗地性质
1	首钢京唐公司	冀唐曹国用（2012）第0027号	10,933,204.96	工业用地	出让
2	首钢京唐公司	冀唐曹国用（2012）第0028号	10,360.61	工业用地	出让
3	首钢京唐公司	冀唐曹国用（2012）第0029号	6,341.14	工业用地	出让
4	首钢京唐公司	唐曹国用（2016）第0020420161号	1,764.39	工业用地	出让
5	首钢京唐公司	唐曹国用（2016）第0020420162号	596.86	工业用地	出让

##### （2）正在办理权属证书的国有土地使用权

首钢京唐公司二期工程通过围海造地已形成的 867.8299 公顷土地因尚未办理完成海域使用审批手续而尚未取得不动产权证书。

首钢京唐公司正在办理项目海域使用审批手续，前述土地的不动产权证书将在相关海域使用审批手续办理完成后办理。

### (3) 已经取得权属证书的房屋

证载权利人	产权证号	座落
首钢京唐公司	房权证字第000518-01号	唐山市曹妃甸区唐海镇垦丰大街北侧
首钢京唐公司	房权证字第000518-02号	唐山市曹妃甸区唐海镇垦丰大街北侧

### (4) 正在办理权属证书的房屋

由于首钢京唐公司厂区二期土地正在办理土地证，首钢京唐公司厂区房屋建筑未办理房产证。在首钢京唐公司完成相应国有土地使用权的不动产登记手续及相关房产验收手续后，其办理前述无证房屋的不动产登记手续不存在实质障碍。

### (七) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

### (八) 评估基准日存在的大额未决诉讼

序号	案件名称	发案时间	涉案金额(元)	案由	审查机关及审级	案件处理方式及进程	案件进展
1	东冶工程技术有限公司诉中冶京城工程技术有限公司、首钢京唐公司建设工程施工合同纠纷案	2018-11-26	7,949,247.30	建设工程施工合同纠纷	唐山市曹妃甸区人民法院(一审)	诉讼	原告申请司法鉴定，现处于鉴定中
2	首钢京唐公司诉三冶公司违约损害赔偿纠纷案	2019-10-11	34,648,840.00	建设工程施工合同纠纷	唐山市中级人民法院(一审)	诉讼	等待法院开庭传票
3	首钢京唐公司诉中国三冶集团有限公司建设工程施工合同纠纷案	2012-5-22	31,900,599.00	建设工程施工合同纠纷	最高人民法院(再审审查)	诉讼	首钢京唐公司申请再审，最高院再审审查中
4	中国三冶集团有限公司诉首钢京唐公司	2012-6-29	62,204,150.00	建设工程施工合同纠纷	最高人民法院(再审审查)	诉讼	



序号	案件名称	发案时间	涉案金额(元)	案由	审查机关及审级	案件处理方式及进程	案件进展
	司建设工程施工合同纠纷案			纠纷			
5	首钢京唐公司诉中国有色金属工业第六冶金建设有限公司建设工程施工合同纠纷案	2014-11-25	26,920,506.00	建设工程施工合同纠纷	河北省高级人民法院(一审重审)	诉讼	最高院发回河北省高院重审, 等待开庭通知
6	中国有色金属工业第六冶金建设有限公司诉首钢京唐公司建设工程施工合同纠纷案	2015-3-17	292,281,055.00	建设工程施工合同纠纷	河北省高级人民法院(一审重审)	诉讼	
7	中铁一局集团有限公司诉首钢京唐公司建设工程施工合同纠纷	2020-5-20	7,670,361.80	建设工程施工合同纠纷	唐山市曹妃甸区法院(一审)	诉讼	作出一审判决

#### (九) 首钢京唐公司对外出租房地产

1. 首钢京唐公司出租给唐山首钢京唐西山焦化有限责任公司土地 1030.57 亩, 协议租赁期 2019 年 09 月 29 日-2021 年 09 月 28 日。

2. 首钢京唐公司出租给唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司土地 124.99 亩, 协议租赁期 2020 年 01 月 01 日-2021 年 12 月 31 日。

3. 首钢京唐公司出租给北京首钢朗泽新能源科技有限公司土地 8.68 亩, 协议租赁期 2018 年 04 月 01 日-2021 年 3 月 31 日。

4. 首钢京唐公司出租给唐山国兴实业有限公司土地 66.1 亩, 协议租赁期 2020 年 01 月 01 日-2020 年 12 月 31 日。

5. 首钢京唐公司出租给河北首朗新能源科技有限公司土地 90 亩, 协议租赁期 2017 年 09 月 29 日-2022 年 9 月 28 日。

6. 首钢京唐公司出租给中国邮政集团有限公司唐山市曹妃甸区分公司房屋 400 m<sup>2</sup>, 协议租赁期 2018 年 08 月 1 日-2023 年 12 月 31 日。

7. 首钢京唐公司出租给中国银行股份有限公司曹妃甸支行房屋 695 m<sup>2</sup>, 协议租赁期 2020 年 01 月 1 日-2020 年 12 月 31 日。

(十) 暂估入账固定资产, 尚未进行工程决算, 未正式转固。暂估固定资产主要以工程预算、工程设备建造购置安装合同为基础确定评估值。

(十一) 根据首钢京唐公司提供的资料, 截至评估基准日, 首钢京唐公司拥有已经授权专利 969 项(其中发明专利 339 项, 实用新型 628 项, 外观设计 2 项)。上述已授权专利中, 119 项为与关联单位、合作单位共有专利。企业未提供专利权利分割的具体约定。本次评估中采用收益法, 按照相关专利资产对应的产品销售收入分成的方式确定其评估值。

(十二) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项自评估基准日至评估报告出具日, 不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(十三) 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

无。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

(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) 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师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查, 核准后方可正式使用。

(六) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 并经过评估机构书面同意。法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外。

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 资产

评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 9 月 29 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年九月二十九日

## 资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 三、委托人和被评估单位国有资产产权登记证书（复印件）
- 四、委托人和被评估单位公司章程（复印件）
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 九、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 十、资产评估委托合同（复印件）
- 十一、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 十二、被评估单位专项审计报告

## 资产评估师承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京京投投资控股有限公司委托，对北京京投投资控股有限公司拟转让股权涉及的首钢京唐钢铁联合有限责任公司的股东全部权益价值，以 2020 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

资产评估师：

2020 年 9 月 29 日