

福建三钢闽光股份有限公司
拟收购三明市三钢煤化工有限公司实物资产
(存货及固定资产)
评估报告

闽中兴评字（2013）第 3012 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

二〇一三年五月二十四日

注册资产评估师声明

- 1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，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。
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 4、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。
- 5、注册资产评估师及其所在的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和专家的工作成果。
- 6、注册资产评估师及助理人员已对评估对象进行了现场查看。
- 7、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对其评估对象可实现价格的保证。
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 9、注册资产评估师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。
- 10、评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和限制条件为前提，报告使用者须关注评估报告特别事项说明、评估假设等事项对评估结论的影响。
- 11、评估报告书的评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

福建三钢闽光股份有限公司 拟收购三明市三钢煤化工有限公司实物资产 （存货及固定资产） 评估报告目录

一、评估报告摘要	4
二、评估报告正文	7
(一) 委托方、产权持有人和其他评估报告使用者	7
(二) 评估目的	8
(三) 评估对象和评估范围	8
(四) 价值类型及其定义	8
(五) 评估基准日	8
(六) 评估依据	9
(七) 评估方法	10
(八) 评估程序实施过程和情况	15
(九) 评估假设	16
(十) 评估结论	16
(十一) 特别事项说明	17
(十二) 评估报告使用限制说明	18
(十三) 评估报告日	18
三、评估附件	19
四、评估明细表	

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理解评估结论，应认真阅读评估报告书正文。本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册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 拟收购三明市三钢煤化工有限公司实物资产 （存货及固定资产） 评估报告摘要

闽中兴评字（2013）第 3012 号

一、委托方、产权持有者和评估报告使用者：

委托方：福建三钢闽光股份有限公司

产权持有者：三明市三钢煤化工有限公司

评估报告使用者：福建三钢闽光股份有限公司。

二、评估目的：本次评估目的是为福建三钢闽光股份有限公司拟收购三明市三钢煤化工有限公司的存货及固定资产提供价值参考。该行为系依据福建三钢闽光股份有限公司第四届董事会第二十九次会议决议。

三、评估对象和评估范围：评估对象为三明市三钢煤化工有限公司申报待评的存货及固定资产。评估范围为截止 2013 年 3 月 31 日三明市三钢煤化工有限公司申报的经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的实物资产（存货及固定资产）。具体明细详见资产评估明细表。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2013 年 3 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法（成本法）

七、评估结论：本次评估，经采用资产基础法（成本法）评估，三明市三钢煤化工有限公司申报评估的存货及固定资产的账面值为人民币 43,761,596.87 元，评估值为人民币 48,232,859.64 元，增值 4,471,262.77 元，增值率 10.22%。

单位:人民币元

名称	账面值	评估值	增减值	增值率
存货	5,922,291.43	7,027,296.86	1,105,005.43	18.66
固定资产	37,839,305.44	41,205,562.78	3,366,257.34	8.90
合计	43,761,596.87	48,232,859.64	4,471,262.77	10.22

评估结论详细情况见评估明细表。

八、特别事项说明：

1. 评估范围只对产权持有者申报的实物资产为限。

2. 本次评估房屋建筑物类资产的评估结果均不含土地使用权价值。

3. 纳入本次评估范围的建（构）筑物占用的土地为租赁方式取得，土地使用权类型为授权经营，权属性质为国有，用途为工业。根据土地租赁合同关于租赁期限届满时租赁双方的权利义务约定，本次评估以承租方可在建（构）筑物耐用年限内以租赁方式继续取得土地使用权为估算前提。

4. 限于客观条件，本次评估中评估师未对设备进行逐一开机测试。

5. 本报告所称“评估价值”系指所评估资产在现有用途不变并持续经营，于评估基准日为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

6. 房屋、构筑物按符合国家有关安全标准及正常损耗为条件，进行评估。

7. 本公司在评估过程中，接受了部分由三明市三钢煤化工有限公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由三明市三钢煤化工有限公司负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

8. 对产权持有者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。

9. 本评估公司未对委托方和产权持有者提供的营业执照、权证、会计凭证等证据资料进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

10. 本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在担保和抵押事宜，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的他项权利状态做出独立的判断。

10. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以产权持有者对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于产权持有者可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

12. 本次评估未考虑评估增减值等事项可能形成的税赋对本次评估结果可能造成的影

响。

13. 期后事项

13.1 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。

13.2 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。

13.3 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：

13.3.1 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；

13.3.2 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；

13.3.3 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。

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 拟收购三明市三钢煤化工有限公司实物资产 （存货及固定资产） 评估报告

闽中兴评字（2013）第 3012 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（成本法），按照必要的评估程序，对因福建三钢闽光股份有限公司拟收购三明市三钢煤化工有限公司实物资产所涉及申报待评的存货及固定资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的实物资产实施了实地查看、市场调查，对委估资产价值在 2013 年 3 月 31 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：

一、委托方、产权持有者和评估报告使用者：

1. 委托方：福建三钢闽光股份有限公司

住所：三明市梅列区工业中路群工三路

法定代表人姓名：卫才清

注册资本：伍亿叁仟肆佰柒拾万圆整

实收资本：伍亿叁仟肆佰柒拾万圆整

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：焦炭、生铁、钢坯、钢材的生产、加工、销售；工业生产资料（不含小轿车）的销售；收购废钢；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；钢铁技术服务；技术咨询；氧气、液氧、氮气、液氮、氩气、液氩生产。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

成立日期：2001 年 12 月 26 日

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

2. 产权持有者：三明市三钢煤化工有限公司

住所：工业中路群工三路三钢焦化厂厂区内

法定代表人姓名：熊旭升

注册资本：贰仟柒佰叁拾肆万圆整

实收资本：贰仟柒佰叁拾肆万圆整

公司类型：有限责任公司

经营范围：生产焦炉煤气、硫磺、粗苯、苯、甲苯、硫铵、建筑防水材料；销售苯、煤焦油、甲苯、硫酸、洗油。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

成立日期：1998年2月9日

营业期限：自1998年2月9日至2028年2月8日

3. 评估报告使用者：福建三钢闽光股份有限公司。

二、评估目的：本次评估目的是为福建三钢闽光股份有限公司拟收购三明市三钢煤化工有限公司的存货及固定资产提供价值参考。该行为系依据福建三钢闽光股份有限公司第四届董事会第二十九次会议决议。

三、评估对象和评估范围：评估对象为三明市三钢煤化工有限公司申报待评的存货及固定资产。评估范围为截止2013年3月31日三明市三钢煤化工有限公司申报的经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的实物资产（存货及固定资产）。具体明细详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义：

1. 本项目价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2. 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。

3. 价值类型选取的理由及依据：本次评估对象为三明市三钢煤化工有限公司申报待评的存货及固定资产，评估目的是为福建三钢闽光股份有限公司拟收购三明市三钢煤化工有限公司的存货及固定资产提供价值参考，执行该评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故确定本次实物资产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2013年3月31日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(1) 本项目评估基准日确定的理由：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，经评估机构与委托方及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2013 年 3 月 31 日。

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

六、评估依据：

(一) 经济行为依据

1. 资产评估业务约定书；
2. 福建三钢闽光股份有限公司董事会决议。

(二) 主要法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法及实施细则》；
2. 《企业会计准则》、《企业会计制度》；
3. 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》（财企[2004] 20 号）；
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》（中评协[2007]189 号、中评协[2011]230 号）；
3. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
4. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010] 214 号）；
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协 [2003]18 号）；
6. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）。

(四) 权属依据

1. 委托方及产权持有者的营业执照复印件；
2. 相关合同及财务资料；
3. 重要资产购置合同及发票等财务资料；
4. 委托方、产权持有者承诺函；
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. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
4. 市场询价资料；
5. 《福建省建筑工程综合预算定额》（2002年）及（2005）；
6. 《福建省建筑工程综合单价表》（2002年）；
7. 《福建省建筑装饰工程预算定额》（2002年）；
8. 《全国统一安装工程预算定额福建省综合单价表》（2002年）；
9. 《福建省市政工程综合单价表》（2005年）；
10. 《福建省建筑工程消耗量定额》（FJYD-101-2005）；
11. 《福建建设工程造价信息》及三明市2013年3月主要材料价格信息；
12. 国家计委、建设部关于发布计价格[2002]10号文《工程勘察设计收费管理规定》的通知；
13. 国家发展改革委、建设部关于印发发改价格[2007]670号文《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；
14. 《中国机电产品报价手册》（2013年）。

（六）其他参考依据

1. 产权持有者提供的资产评估申报表；
2. 致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同专字（2013）第350ZA1339号专项审核报告；
3. 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（成本法）。

1、市场法

市场法指将评估对象在市场上已有交易案例的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）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- （2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- （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企业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：

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

3、资产基础法（成本法）

资产基础法（成本法）是指在重新取得资产的基础上确定评估对象价值的评估思路。

采用资产基础法（成本法）的前提条件有：

- （1）评估对象处于持续使用状态；
- （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

本次评估对象为三明市三钢煤化工有限公司申报待评的存货及固定资产，由于难以收集到市场上必要的比较交易案例，无法适用市场法进行评估；作为单项资产，该资产未来收益及风险无法预计，因此收益法也不适用；根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，确定本次的评估采用资产基础法（成本法）。

（1）存货的评估：

存货是指公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。包括各类原材料、备品备件、辅助材料、产成品等。

我们根据企业提供的存货清单，核实了有关购置发票和会计凭证，按操作规范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，盘点结果与账面存货基本相符。

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：

- ①对价格变化较大的原材料，以评估基准日的市场价值确定确定评估值；
- ②对原材料—辅助材料及备品备件，因大部分均为近期购进，不存在积压等情况，且市场价值变化不大，以核实后的账面价值确认评估值；
- ③对价格变化较大的产成品，按评估基准日市场价值并综合考虑税金及销售费用率等确定评估值。

（2）房屋建(构)筑物的评估：

根据《资产评估准则——不动产》和《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)，房屋建

用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估。

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象、评估时点的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，评估范围内的房屋建（构）筑物，主要为工业厂房及配套附属设施，由于当地类似房屋建筑物的租、售实例极少，且租赁的土地使用权未列入评估范围，不适宜采用市场法和收益法评估，因此本次评估采用成本法。

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：

评估值=重置成本×综合成新率。

重置成本=建安工程造价+前期工程费+管理费用+投资利息

A、建安工程造价

根据委托方提供的估价对象的工程结算书、工程造价审核报告确定的工程量和本公司所掌握的当地不同建筑物单方造价，按《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）的规定，按现行人工费、机械台班费标准及三明市2013年3月份建设工程主要材料价格信息进行调整，综合确定评估基准日的建安工程造价，再加上下列各项其他费用得出评估标的物的重置成本。

B、前期工程费,它由以下项组成：

序号	项目	比率	备注
1	工程监理费	1.30%	发改价格[2007]670号
2	勘查设计费	2.40%	计价格[2002]10号
3	招标代理服务费	0.45%	计价格[2002]1980号
4	工程造价咨询服务费	0.95%	闽价[2002]房457号
5	其他费用	1.00%	包括可研费用、合同预审费等
合 计		6.10%	

C、建设单位管理费：按建安工程造价与前期工程费之和的2%计取；

D、投资利息：

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，计息基础为前期工程费、建安工程费及管理费之和。

根据评估对象的规模及项目特点，确定该项目的开发周期为1年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的固定资产同期贷款利率6.0%计，计算公式如下： $I=V1*[(1+r)^{n/2}-1]$

则：利息率 $I = [(1+r)^{n/2} - 1] = [(1+6.0\%)^{1/2} - 1] = 2.96\%$

E、成新率的确定

评估人员通过现场勘察后，对所评估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，对建筑物的基础、主体承重结构、墙体、楼面、屋盖、防水及地面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行勘察记录，同时考虑所评估房屋建筑物的内在质量、建造年份及平时维护保养和使用状况因素，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及单位价值大或结构相对复杂的构筑物采用综合成新率法测算其成新率，对于单位价值小或结构相对简单的构筑物采用年限法测算其成新率。另外对于停产精苯车间的建构筑物考虑一定的经济折旧。

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		3. 砖混结构	
其中：生产用房	50	其中：生产用房	40
受腐蚀生产用房	30	受腐蚀生产用房	30
受强腐蚀生产用房	15	受强腐蚀生产用房	25
非生产用房	55	非生产用房	50
2. 钢筋混凝土结构		4. 砖木结构	
其中：生产用房	50	其中：生产用房	30
受腐蚀生产用房	35	非生产用房	40
受强腐蚀生产用房	25		
非生产用房	60	5. 简易结构	10

构筑物：按主要构件及用途确定为10-30年之间

构筑物分类	耐用年限	构筑物分类	耐用年限
1. 冷却塔	30	4. 砼管廊及支架	20
2. 挡墙		5. 管道工程	15
浆砌石墙	20	6. 围墙、围栏	15
砼挡墙	25	7. 地下放空槽	30
3. 各类池		8. 砼塔架	30
砼水池	30	9. 道路、砼路面	10
砖砌水池	20		

F、评估值的确定

重置成本 = 建安工程造价 + 前期工程费 + 管理费用 + 投资利息

评估值 = 重置成本 × 成新率

(3) 设备的评估：

对本次委托评估的机器设备采用成本法进行评估。

计算公式：评估值 = 重置成本 × 成新率

A、重置成本的确定

(a) 机器设备

通过市场询价和查阅设备报价手册，获得相关设备的现行购置价格，再考虑材料费、安装费等相关费用，构成设备的全新重置成本；对于自制设备、非标设备或无法询价的设备，以设备历史成本为基础，根据同类设备的价格上涨指数来确定。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定，2009年1月1日起允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额购进设备。本次评估中2009年1月1日以前购置的设备，设备的购置价格按含增值税价格计算；2009年1月1日以后购置的设备，设备的购置价格按不含增值税价格计算。

(b) 车辆

按照基准日市场价格并考虑相应的车辆购置附加费确定；价格资料主要来自网上车市及市场询价。车辆的重置成本包括车辆所在地区的新车价，再加上车辆购置税、上牌杂税等。

(c) 电子设备

按评估基准日市场价确定重置全价；对已不生产的电子设备，我们参考其替代产品的基准日市场价，确定其更新价值。价格资料主要来自市场询价资料等。

对购置时间不长的电子设备（3个月内），考虑其价格变化不大，对账面原值按设备市场价格变化调整作为评估的重置全价。

B、成新率的确定

(a) 机器设备、电子设备

以年限成新率为基础，结合现场实际观察情况，再根据评估目的的实际要求，计算所评估资产的综合成新率。对二手设备成新率的评估，以委托方所提供的相关资料以及评估人员对现场的技术观察来评定所委估设备的成新率。其中：

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

(b) 车辆

通过对车辆的设计行驶里程、已行驶里程，设计使用年限和已使用年限进行调查，根据国家有关部门最新颁布的汽车报废标准的规定，分别根据已使用年限和已行驶里程计算，分别计算成新率，再以现场技术分析打分判断其成新率。

综合考虑年限确定的成新率、规定行驶里程确定的成新率，依据孰低原则确定理论成新率；依据现场技术分析打分判断技术鉴定成新率，以两者加权平均的方法确定车辆的综合成新率，取两种计算成新率的权数为：理论成新率成新率 N_1 权重取 0.5，技术鉴定成新

成新率 N_2 权重取 0.5，其中：

使用年限法计算成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

行使里程法计算成新率 = (规定里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

当没有使用年限规定时，理论成新率按行使里程法计算成新率计。

(c) 对于超期服役、基本能正常使用的设备及车辆，成新率按 15% 计。

(d) 主要机器设备、车辆的参考或规定寿命年限以及车辆的规定行驶里程，具体如下：

设备名称	经济寿命或规定行驶里程
电脑、打印机、相机、扫描仪、交换机、显示器	5 年
复印机、工控机	7 年
空调、电视、服务器、监控设备	8 年
办公家具、电源、储液罐、叉车、管道、数字控制系统、风机、测试计量仪器、泵阀设备	10 年
换热设备、冷却塔、塔体设备	12 年
焦油渣车、过滤设备、振动流化床	13 年
卷扬机、起重设备、泵阀设备、离心机、刮泥机、加热器、输送机、反应釜、冷水机组、小型空压机等	14 年
氨份缩器、防盗门、筒体等	15 年
配电设备、铁路罐车	18 年
变压器	22 年
轿车	15 年
	50 万公里
小型货车 GVW ≤ 1.8T	8 年
	30 万公里
货车 1.8T < GVW < 6T	10 年
	40 万公里

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定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 2013 年 5 月 11 日，结束于 2013 年 5 月 24 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，要求三明市三钢煤化工有限公司首先进行全面清查，并由评估人员参与，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、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、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：本次评估是以申报固定资产按现有用途持续使用为评估假设前提。

（二）基本假设：

1. 以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等无足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
4. 以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件。

（三）具体假设：

1. 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且产权持有者对列入评估范围的资产拥有完整合法权利为假设条件。

2. 本公司在评估过程中，接受了三明市三钢煤化工有限公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由三明市三钢煤化工有限公司负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

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、评估结论及分析

1. 资产基础法评估结论

本次评估，经采用资产基础法（成本法）评估，三明市三钢煤化工有限公司申报评估的存货及固定资产的账面值为人民币 43,761,596.87 元，评估值为人民币 48,232,859.64 元，增值 4,471,262.77 元，增值率 10.22%。

单位：人民币元

名称	账面值	评估值	增减值	增值率
存货	5,922,291.43	7,027,296.86	1,105,005.43	18.66
固定资产	37,839,305.44	41,205,562.78	3,366,257.34	8.90
合计	43,761,596.87	48,232,859.64	4,471,262.77	10.22

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. 存货评估增值 1,105,005.43 元。主要系原材料按市场价格调整及产成品按市场价格考虑销售相关税费确定评估值后造成的增值。

2.2. 固定资产评估增值 3,366,257.34 元，其中：房屋建筑物增值 1,815,137.27 元，构筑物增值 979,789.80 元，机器设备增值 471,847.56 元，车辆增值 101,748.91 元，电子设备减值 2,266.20 元。主要系近年建筑物三材价格和人工定额相比原始投入增长较大、设备使用过程中的自然磨损老化、评估耐用年限和财务折旧年限的差异几项原因对抵产生。

十一、特别事项说明：

1. 评估范围只对产权持有者申报的实物资产为限。

2. 本次评估房屋建筑物类资产的评估结果均不含土地使用权价值。

3. 纳入本次评估范围的建（构）筑物占用的土地为租赁方式取得，土地使用权类型为授权经营，权属性质为国有，用途为工业。根据土地租赁合同关于租赁期限届满时租赁双方的权利义务约定，本次评估以承租方可在建（构）筑物耐用年限内以租赁方式继续取得土地使用权为估算前提。

4. 限于客观条件，本次评估中评估师未对设备进行逐一开机测试。

5. 本报告所称“评估价值”系指所评估资产在现有用途不变并持续经营，于评估基准日为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

6. 房屋、构筑物按符合国家有关安全标准及正常损耗为条件，进行评估。

7. 本公司在评估过程中，接受了部分由三明市三钢煤化工有限公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由三明市三钢煤化工有限公司负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

8. 对产权持有者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。

9. 本评估公司未对委托方和产权持有者提供的营业执照、权证、会计凭证等证据资料进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

10. 本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在担保和抵押事宜，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的他项权利状态做出独立的判断。

10. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以产权持有者对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于产权持有者可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

12. 本次评估未考虑评估增减值等事项可能形成的税赋对本次评估结果可能造成的影响。

13. 期后事项

13.1 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。

13.2 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。

13.3 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：

13.3.1 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；

13.3.2 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；

13.3.3 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。

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：

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 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；
4. 本评估报告的使用有效期为一年，即从 2013 年 3 月 31 日至 2014 年 3 月 30 日；
5. 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；
6. 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。

十三、评估报告日：

本次评估报告出具日为 2013 年 5 月 24 日。

中国注册资产评估师：

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

二〇一三年五月二十四日

福建三钢闽光股份有限公司
拟收购三明市三钢煤化工有限公司实物资产
（存货及固定资产）
评估报告附件

报告号：闽中兴评字（2013）第 3012 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

二〇一三年五月二十四日

福建三钢闽光股份有限公司 拟收购三明市三钢煤化工有限公司实物资产 （存货及固定资产） 评估报告附件清单

- 1、评估业务约定书复印件；
- 2、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 3、产权持有者评估基准日专项审核报告复印件；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 5、委托方、产权持有者营业执照复印件；
- 6、委托方、产权持有者承诺函复印件；
- 7、注册评估师承诺函；
- 8、评估机构资格证书、营业执照复印件；
- 9、签字注册资产评估师资格证书复印件。