

福建三钢闽光股份有限公司拟收购涉及的 福建省三钢（集团）有限责任公司相关实物资产市场价值 评估报告

闽中兴评字（2016）第 3033 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

二〇一六年十二月九日

资产评估师声明

- 1、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、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。
- 5、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。
- 6、资产评估师已对评估对象进行了现场查看。
- 7、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、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。

目录

评估报告摘要	4
评估报告	7
一、委托方、产权持有者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	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估过程	18
九、评估前提、基本假设、具体假设	19
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制	20
十三、评估报告日	20
评估明细表	21
附件	24

福建三钢闽光股份有限公司拟收购涉及的 福建省三钢（集团）有限责任公司相关实物资产市场价值 评估报告摘要

闽中兴评字（2016）第 3033 号

一、委托方、产权持有人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

产权持有人：福建省三钢（集团）有限责任公司

其他评估报告使用者：本报告仅供委托方根据国家法律、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：本次评估目的是为福建三钢闽光股份有限公司拟收购涉及的福建省三钢（集团）有限责任公司相关实物资产的市场价值提供参考。福建省冶金（控股）有限责任公司第 187 次党政联席会议同意该经济行为，详见《福建省冶金（控股）有限责任公司关于同意三钢闽光收购三钢集团 6 号高炉相关资产的函》（闽冶综[2016]349 号）。

三、评估对象和评估范围：评估对象为福建省三钢（集团）有限责任公司申报评估的相关实物资产市场价值，评估范围包括福建省三钢（集团）有限责任公司的六号高炉及相关资产。

序号	资产名称	项数	账面原值	账面净值
1	固定资产-房屋建筑物	14	26,414,715.98	23,590,502.32
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	13	143,917,991.01	130,363,310.64
3	房屋建筑物类合计		170,332,706.99	153,953,812.96
4	固定资产-机器设备	1230	479,107,295.86	396,544,485.04
5	固定资产-车辆	6	1,190,882.22	794,914.09
6	设备类合计		480,298,178.08	397,339,399.13

具体的资产项目内容以填报的评估申报表为准，凡列入申报表内项目均在本次评估范围内。

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 2016 年 9 月 30 日。

六、主要评估方法：成本法

七、评估结论：本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了成本法对委估资产进行了评估。经评估，福建省三钢（集团）有限责任公司申报列入评估范围的资产评估值为人民币 **557,092,230.00** 元(大写为人民币伍亿伍仟柒佰零玖万贰仟贰佰叁拾元整)。

资产评估汇总表

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	170,332,706.99	153,953,812.96	172,219,440.00	153,139,442.00
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	26,414,715.98	23,590,502.32	29,496,703.00	25,936,640.00
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	143,917,991.01	130,363,310.64	142,722,737.00	127,202,802.00
	设备类合计	480,298,178.08	397,339,399.13	528,598,500.00	403,952,788.00
4-6-4	固定资产-机器设备	479,107,295.86	396,544,485.04	527,341,300.00	403,148,640.00
4-6-5	固定资产-车辆	1,190,882.22	794,914.09	1,257,200.00	804,148.00
	固定资产合计	650,630,885.07	551,293,212.09	700,817,940.00	557,092,230.00

评估结论详细情况见评估明细表。

八、特别事项说明

1. 本公司在评估过程中，接受了部分由委托方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资料提供方负责，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。

2. 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。

3. 本评估公司未对委托方和产权持有者提供的有关经济行为批文、权证及产权权属证明、预决算、会计记录、单据、合同等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

4. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以报告中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。未考虑评估标的物可能存在的未付款项对评估值的影响。

5. 评估人员对评估对象进行了实地查勘，并对其进行了文字记录和其内外部状况的拍摄，但评估人员对评估对象的实地查勘，仅限于外观和使用状况，不承担对评估对象建筑结构质量以及被遮盖、未暴露及难于接触到的房屋及装修部件进行检视的责任。

6. 纳入本次评估范围的部分建筑物未办理产权证，本次评估采用的评估对象建筑面积、工程量、建成年份以被评估单位申报以及有关权属记录的面积、工程量、年份为准，未考虑评估对象上述数据实际差异因素对评估结果的影响；本次评估目的实现时，若未来发现相关数据与实际情况不符，应根据实际建筑面积、工程量等数据相应调整本次评估结果。

7. 本次评估中评估师限于客观条件未对高炉及公用和辅助设施、相关设备进行生产测试。评估师是根据企业提供的有关预决算资料、合同，以及现场资产使用人员的介绍，并假定高炉及公用和辅助设施、相关设备的建造符合设计的要求和国家行业有关标准，并能按设计能力正常生产。

8. 本次评估未考虑评估增减值、资产转让等事项可能形成的赋税对本次评估结果可能造成的影响。

9. 本次评估中评估师对建筑物中土建部分和非标设备（包括炉体、基础、管网等隐蔽工程）仅根据有关预决算书、合同、图纸、账簿记录等认定工程量、工程质量、技术标准，并进行了现场勘察，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。

10. 本次评估中机器设备的购置价格、重置成本均不含增值税；房屋建筑物类资产的建安工程造价、重置成本均不含增值税。

11. 期后事项

11.1 评估基准日后至出具评估报告日，委托方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。

11.2 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。

11.3 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：

11.3.1 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；

11.3.2 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；

11.3.3 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。

12. 本次评估中所涉及的建筑物的占用土地均为租赁使用，故本次建筑物的评估均不含土地价值，评估人员亦未考虑土地租赁方式可能对估值及经济行为的影响。

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，且产权持有者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。

上述数据摘自评估报告书，评估报告书的阅读者应认真阅读评估报告书全文，并考虑评估假设和前提、特别事项说明对估值可能产生的影响。



福建三钢闽光股份有限公司拟收购涉及的 福建省三钢（集团）有限责任公司相关实物资产市场价值 评估报告

闽中兴评字（2016）第 3033 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”）接受贵单位的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对福建三钢闽光股份有限公司拟收购涉及的福建省三钢（集团）有限责任公司相关实物资产的市场价值进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查看与市场询价，对委估资产在 2016 年 9 月 30 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、产权持有者和其他评估报告使用者

1. 委托方：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

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

统一社会信用代码：913500007336174899

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。）

2. 产权持有单位：福建省三钢(集团)有限责任公司

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：叁拾亿元整

营业期限：1989年12月31日至2039年12月31日

统一社会信用代码：91350000158143618N

经营范围：炼焦；炼铁；炼钢；黑色金属铸造；钢压延加工；铁合金冶炼；金属结构、金属丝绳及其制品、通用零部件、冶金专用设备的制造；室内装饰工程设计、施工；燃气生产和供应；再生物资回收；铸铁、初级农产品的销售；批发兼零售预包装食品兼散装食品；正餐服务；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；对外贸易。（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）

3. 其他评估报告使用者：本报告仅供委托方根据国家法律、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

本次评估目的是为福建三钢闽光股份有限公司拟收购涉及的福建省三钢（集团）有限责任公司相关实物资产的市场价值提供参考。福建省冶金（控股）有限责任公司第187次党政联席会议同意该经济行为，详见《福建省冶金（控股）有限责任公司关于同意三钢闽光收购三钢集团6号高炉相关资产的函》（闽冶综[2016]349号）。

三、评估对象和评估范围

评估对象为福建省三钢（集团）有限责任公司申报评估的相关实物资产市场价值，评估范围包括福建省三钢（集团）有限责任公司的六号高炉及相关资产。

序号	资产名称	项数	账面原值	账面净值
1	固定资产-房屋建筑物	14	26,414,715.98	23,590,502.32
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	13	143,917,991.01	130,363,310.64
3	房屋建筑物类合计		170,332,706.99	153,953,812.96
4	固定资产-机器设备	1230	479,107,295.86	396,544,485.04
5	固定资产-车辆	6	1,190,882.22	794,914.09
6	设备类合计		480,298,178.08	397,339,399.13

评估范围内的房屋建筑物类资产主要包括高炉本体、出铁场、热风炉、重力除尘器、水渣处理设施、主控楼、办公室、食堂、浴室、出铁场除尘站、循环水泵房、安全水塔、干式布袋

除尘、空压站、鼓风机房、化水站、喷煤主厂房等，以及三钢扩能三明站技改涉及的房屋建筑物、以及铁路、路基、轨道工程等。6#高炉容积 1250m³，利用系数 2.30t/m³·d，日产炼钢生铁 2875t/d，年产炼钢生铁 100×10⁴ t/a；三明站技改工程主要包括装卸综合生产楼、站调楼等房屋建筑，以及 13、14、15 道及北牵线 18 道的轨道、路基工程。6#高炉及配套公辅设施为三钢集团购置取得，于 2012 年 3 月建成投产；其他房屋建筑物为其自建取得，主要建成于 2009-2010 年。评估范围内的房屋建筑面积合计 14,965.28 平方米，其中 6#高炉配套房产均已取得权属证书，建筑面积合计 9713.33 平方米，证载房屋所有权人为福建省三钢（集团）有限责任公司，其余房产未取得房屋所有权证，建筑面积合计 5,251.95 平方米，资产占有单位承诺产权归其所有，无产权纠纷。

本次列入评估的设备包括福建省三钢（集团）有限责任公司所申报的 6#（1250m³）炼铁高炉及附属设施设备部分，主要包括上料设施、炉顶装置、高炉本体、热风炉、出铁场、粗煤气系统、炉渣处理系统、喷煤系统、主控、配电及其他公辅设施（系统）以及三钢扩能三明站技改涉及的铁路、轨道及附属设施等。6#高炉及附属设备为福建省三钢（集团）有限责任公司购置取得，于 2012 年 3 月建成并投运；三钢扩能三明站技改涉及的铁路、轨道及附属设施为福建省三钢（集团）有限责任公司自建资产，主要建成于 2009 年-2010 年。本次列入评估的车辆包括装载机、叉车、自卸车及挖掘机。

根据评估人员现场勘察，确认委估房产状况如下：结构部分：房产基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重构件均有足够承载力，无弯曲变形等现象；承重墙体坚固，无裂缝；屋面无明显渗漏现象且隔热层完好；地面平整无明显磨损。装修部分：门窗完整，开关灵活，五金完整；内外墙体、顶棚平整、完好。设备部分：各类管道畅通度较好；电气线路装置好、绝缘性能较好；通风现状较好。委估房产均能正常使用。确认委估设备及铁路线路运行平稳无异常，设备的日常维护较好。

具体的资产项目内容以填报的评估申报表为准，凡列入申报表内项目均在本次评估范围内。

四、价值类型

1. 本次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，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、

公平交易可以实现的价值的估计数额。

就资产评估而言，公开市场是指一个或众多的自愿买方和自愿卖方，且地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价值是在假定这种完善的市场存在、被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

3. 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 2016 年 9 月 30 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，由委托方确定本项目资产评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

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

六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、资产评估业务约定书；
- 2、《福建省冶金（控股）有限责任公司关于同意三钢闽光收购三钢集团 6 号高炉相关资产的函》（闽冶综[2016]349 号）。

(二) 主要法律法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日国家国有资产管理局发布，国资办发〔1992〕36 号）；
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部〔2001〕第 14 号令）；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
- 6、《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）；

7. 《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）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委[2005]第 12 号令）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
10. 《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）；
11. 《中华人民共和国资产评估法》[中华人民共和国主席令(第四十六号)]；
12. 其他有关法律法规。

（三）准则依据

- 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—不动产》、《资产评估准则—机器设备》、《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、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；
- 4、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
- 5、《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. 《企业国有资产评估报告指南》。

（四）权属依据

- 1、委托方提供的房屋权属文件；
- 2、其他相关评估资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社出版 2011 年）；
- 2、《福建省建筑工程预算定额》（2002 年）及（2005 年）《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）、《关于调整建设工程人工预算单价的通知》（闽建筑[2013]92 号）、《福建省 2016 年 3 季度机械台班单价的通知》（闽建筑[2012]42 号）、《晨曦清单计价系统》(08 规范)

以及评估基准日三明市的材料价格；

3、《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号）；

4、《工程勘察设计收费管理规定》的通知”（计价格（2002）10号）；

5、《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）；

6、《福建省建设工程造价咨询服务收费标准表》（闽价〔2002〕房457号）；

7、《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980号）；

8、《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）；

9、《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）；

10、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；

11、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；

12、我司掌握的类似建筑工程造价指标。

13、《机电产品报价手册》——机械工业信息研究院编（2016版）；

14、评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料。

15、其他市场询价资料。

（六）参考资料及其依据

1、财政部财产评估司主编的《全国资产评估参数资料选编》；

2、委托方所提供的其他资料；

3、评估人员实地勘察记录资料与市场调研所获得资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选用

1. 房屋建筑物评估方法的选用

根据《资产评估准则—不动产》和相关规定，房屋建筑物的评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种评估方法。市场比较法适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、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

根据委托方提供的建筑物明细清单, 厂区内的房屋建构筑物属于钢铁冶炼的专业建构筑物, 周边既无类似可比交易案例也无稳定的出租性收入, 故市场法、收益法难以使用, 本次评估采用成本法估算。

所谓成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格, 扣除折旧, 以此估算评估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。

1.1 重置成本的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括: 建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用、资金成本及开发利润。房屋建筑物重置全价计算公式如下:

重置成本=建安工程不含税造价+前期及其它费用+管理费用+投资利息+开发利润

(1) 建安工程造价

根据企业提供的工程预决算资料及房屋建构筑物入账明细构成表, 采用预决算调整法确定房屋建构筑物建安工程造价, 即以评估对象建(构)筑物决算书记载工程量为基础, 按评估基准日当地执行的定额标准、人工、材料、机械台班价格和有关取费文件, 通过工程造价软件调整、转换至评估基准日的营改增后的建安工程造价, 确定造价水平变动的幅度, 并以此对房屋建构筑物入账明细中的建安造价进行调整得到评估基准日评估对象房屋建构筑物的建安工程造价。

(2) 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额, 根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	工程造价	0.47%	计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	工程造价	0.13%	计价格[2002]125号
3	勘察设计费	工程造价	3.41%	计价格[2002]10号
4	招标代理费	工程造价	0.22%	计价格[2002]1980号
5	工程监理费	工程造价	2.04%	发改价格[2007]670号
6	工程造价咨询服务费	工程造价	0.38%	闽价[2002]房457号
7	其他前期工程费	工程造价	0.80%	包括测绘费、监测、检测费、临时设施费等
合计			7.45%	

(3) 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，按建安工程含税造价的一定比例计取，本次按1.02%计取。

（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、附属工程费及管理费之和。

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=（建安工程含税造价+前期及其他费用+管理费）×R

（5）开发利润

根据评估对象房屋属性，属企业自用房产，不取开发利润。

1.2 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，本次评估对于单位价值大或结构相对复杂的房屋建筑物采用综合成新率法测算其成新率，对于单位价值小或结构相对简单的房屋建筑物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		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	15
非生产用房	60	非生产用房	50
2. 钢筋混凝土框架结构		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	15	5. 简易结构	
非生产用房	60	其中：简易钢构车间	30
		简易钢构活动房	20

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.围墙	20	2.轨道	50	3.钢筋砼排水沟	30
4.露天框架	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	0.05
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*40%+分值法成新率*60%

2. 设备评估方法

根据本次估值的目，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，结合所估值的设备的特点，主要采用成本法进行估值。

计算公式：评估值=重置成本×成新率

2.1 机器设备的评估

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。进口设备通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定其到岸价(或离岸价)并根据有关概算指标结合设备的实际情况确定从属费用。

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《资产评估常用数据与参数手册》并结合设备的运距、重量、体积（能否集装箱、散装）以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

C 安装工程费的确定

根据委托方提供的高炉系统建安工程决算，套用 2016 年 9 月份三明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。各项费用费率、计费基数、计费依据如下：

序号	取费项目	取费基础	标准	计费依据
1	前期工作咨询费	工程造价	0.47%	计价格(1999)1283 号
2	环境影响评价费	工程造价	0.13%	计价格[2002]125 号
3	勘察设计费	工程造价	3.41%	计价格[2002]10 号
4	招标代理费	工程造价	0.22%	计价格[2002]1980 号
5	工程监理费	工程造价	2.04%	发改价格[2007]670 号
6	工程造价咨询服务费	工程造价	0.38%	闽价[2002]房 457 号
7	其他前期工程费	工程造价	0.80%	包括测绘费、监测、检测费、临时设施费等
合计			7.45%	

E 建设单位管理费

建设单位管理费的确定根据财建[2002]394 号确定，费率为 1.02%。

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。以平均投入、复利计算。

G 增值税抵扣

根据财税[2008]170 号可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 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：

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

八、评估过程

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。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，辅导委托方填报有关资产评估申报明细表，同时，收集资产评估所需法律、法规资料，取得与委估资产有关的权属证明。

同时，依据评估资产评估明细表对申报资产进行现场查看，对评估范围内的资产进行现场实地查看，进一步完善资产评估明细表。

（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：

本次评估是以评估对象保持现状按现有用途在剩余经济年限内可以继续使用为评估假设前提。

（二）评估假设：

1. 以委托方及资产占有方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、信贷利率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
5. 以委托方、产权持有者提供的与评估相关的产权证明文件、资产清单及关于评估对象物理状态描述资料等有关资料具有真实性、合法性和完整性为假设条件。
6. 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被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，且资产占有方对列入评估范围的资产拥有完整合法权利为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设，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

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了成本法对委估资产进行了评估。经评估，福建省三钢（集团）有限责任公司申报列入评估范围的资产评估值为人民币 **557,092,230.00** 元（大写为人民币伍亿伍仟柒佰零玖万贰仟贰佰叁拾元整）。

资产评估汇总表

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	170,332,706.99	153,953,812.96	172,219,440.00	153,139,442.00
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	26,414,715.98	23,590,502.32	29,496,703.00	25,936,640.00
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	143,917,991.01	130,363,310.64	142,722,737.00	127,202,802.00
	设备类合计	480,298,178.08	397,339,399.13	528,598,500.00	403,952,788.00
4-6-4	固定资产-机器设备	479,107,295.86	396,544,485.04	527,341,300.00	403,148,640.00
4-6-5	固定资产-车辆	1,190,882.22	794,914.09	1,257,200.00	804,148.00
	固定资产合计	650,630,885.07	551,293,212.09	700,817,940.00	557,092,230.00

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 本公司在评估过程中，接受了部分由委托方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资料提供方负责，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。

2. 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。

3. 本评估公司未对委托方和产权持有者提供的有关经济行为批文、权证及产权权属证明、预决算、会计记录、单据、合同等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

4. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以报告中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。未考虑评估标的物可能存在的未付款项对评估值的影响。

5. 评估人员对评估对象进行了实地查勘，并对其进行了文字记录和其内外部状况的拍摄，但评估人员对评估对象的实地查勘，仅限于外观和使用状况，不承担对评估对象建筑结构质量以及被遮盖、未暴露及难于接触到的房屋及装修部件进行检视的责任。

6. 纳入本次评估范围的部分建筑物未办理产权证，本次评估采用的评估对象建筑面积、工程量、建成年份以被评估单位申报以及有关权属记录的面积、工程量、年份为准，未考虑评估对象上述数据实际差异因素对评估结果的影响；本次评估目的实现时，若未来发现相关数据与

实际情况不符，应根据实际建筑面积、工程量等数据相应调整本次评估结果。

7. 本次评估中评估师限于客观条件未对高炉及公用和辅助设施、相关设备进行生产测试。评估师是根据企业提供的有关预决算资料、合同，以及现场资产使用人员的介绍，并假定高炉及公用和辅助设施、相关设备的建造符合设计的要求和国家行业有关标准，并能按设计能力正常生产。

8. 本次评估未考虑评估增减值、资产转让等事项可能形成的赋税对本次评估结果可能造成的影响。

9. 本次评估中评估师对建筑物中土建部分和非标设备（包括炉体、基础、管网等隐蔽工程）仅根据有关预决算书、合同、图纸、账簿记录等认定工程量、工程质量、技术标准，并进行了现场勘察，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。

10. 本次评估中机器设备的购置价格、重置成本均不含增值税；房屋建筑物类资产的建安工程造价、重置成本均不含增值税。

11. 期后事项

11.1 评估基准日后至出具评估报告日，委托方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。

11.2 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。

11.3 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：

11.3.1 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；

11.3.2 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；

11.3.3 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。

12. 本次评估中所涉及的建筑物的占用土地均为租赁使用，故本次建筑物的评估均不含土地价值，评估人员亦未考虑土地租赁方式可能对估值及经济行为的影响。

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，且产权持有者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。

上述数据摘自评估报告书，评估报告书的阅读者应认真阅读评估报告书全文，并考虑评估假设和前提、特别事项说明对估值可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制：

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证；
4. 本评估报告的使用有效期为一年，即从 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日；
5. 根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用；
6. 本评估报告书的使用权归委托方所有，除按规定报送有关政府管理部门审查使用外，未经许可，不得随意向他人提供或公开；
7. 本评估报告需经福建省国资委备案后方可使用。

十二、评估报告日：

本次评估报告日为 2016 年 12 月 9 日。

本报告文号为闽中兴评字（2016）第 3033 号，评估结果为人民币 557,092,230.00 元（大写为人民币伍亿伍仟柒佰零玖万贰仟贰佰叁拾元整）。

中国资产评估师：

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
二〇一六年十二月九日

福建三钢闽光股份有限公司拟收购涉及的 福建省三钢（集团）有限责任公司相关实物资产市场价值 评估明细表

闽中兴评字（2016）第 3033 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

二〇一六年十二月九日

福建三钢闽光股份有限公司拟收购涉及的 福建省三钢（集团）有限责任公司 相关实物资产市场价值 评估报告附件

- 1、《福建省冶金（控股）有限责任公司关于同意三钢闽光收购三钢集团 6 号高炉相关资产的函》（闽冶综[2016]349 号）；
- 2、主要权属文件复印件；
- 3、委托方及产权持有者营业执照复印件；
- 4、委托方、产权持有者承诺函复印件；
- 5、评估机构资格证书、营业执照复印件；
- 6、评估人员资格证书复印件；
- 7、评估师承诺函。